HOEN
MAKELAARS
AMSTERDAM

Pieter Cornelisz. Hooftstraat 156-II

1071 CH AMSTERDAM

Inhoudsopgave

Welkom bij HOEN

Introductie

Kenmerken

Foto's en beschrijving

Plattegronden

Bijzonderheden

Overige informatie

Locatie

Algemene voorwaarden

Clausules

Welkom bij **HOEN Makelaars**

Met bijna een eeuw aan ervaring is Hoen Makelaars een van de oudste en meest gerenommeerde makelaarskantoren in Amsterdam. Onze kernwaarden – persoonlijk, betrouwbaar, innovatief en gericht op kwaliteit – vormen sinds de oprichting in 1929 de basis van ons werk.



Pieter Mulder

NVM MAKELAAR | PARTNER

06 - 229 655 23

pieter@hoenmakelaars.nl



AL BIJNA 100 JAAR MAKELAAR IN AMSTERDAM



Introductie

Een karaktervol appartement aan de geliefde Pieter Cornelisz. Hooftstraat, waar klassieke details en een sfeervolle en-suite-indeling samenkomen. De hoge plafonds, fraaie paneeldeuren, karakteristieke schouwen en houten plankenvloer geven de woning een authentieke uitstraling. De verschillende vertrekken bieden volop mogelijkheden om de indeling naar eigen wens vorm te geven, met ruimte voor zowel wonen als werken. Er is tevens mogelijkheid tot het creëren van een tweede slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich een balkon met uitzicht op het groen van de omliggende bomen. Een charmant appartement op een bijzondere locatie in Amsterdam Oud-Zuid.

INTRODUCTION
A characterful apartment on the sought-after Pieter Cornelisz. Hooftstraat, where classic details meet an inviting en-suite layout. The high ceilings, elegant panelled doors, characteristic fireplaces and wooden plank flooring give the property an authentic feel. The various rooms offer plenty of flexibility to create a layout tailored to your own needs, with space for both living and working. There is also the possibility of creating a second bedroom. At the rear, a balcony overlooks the greenery of the surrounding trees. A charming apartment in a distinctive location in Amsterdam Oud-Zuid.

Kenmerken

Oppervlakte GO
71 m²

Oppervlakte BVO
79 m²

Inhoud
288 m³

Aantal kamers
3 (2 slaapkamer)

Bouwjaar
1883

Energielabel
B





Leefruimte

De woonkamer aan de voorzijde is een aangename ruimte met hoge ramen die zorgen voor een mooie lichtinval. Via de klassieke en-suite deuren staat deze in verbinding met de eetkamer aan de achterzijde. De originele details, waaronder de sierlijsten, paneeldeuren en de zwartmarmeren schouw, geven de vertrekken hun karakter. De houten plankenvloer loopt door beide kamers en zorgt voor een mooi geheel.
De eetkamer biedt volop ruimte voor een royale eettafel en heeft openslaande deuren naar het balkon. Hier is er vrij zicht op de bomen en het groen aan de achterzijde. Ook vanuit de aangrenzende keuken is het balkon bereikbaar. De keuken is uitgevoerd met witte kastfronten, een donker werkblad en diverse inbouwapparatuur.
Het balkon strekt zich uit langs de achtergevel en biedt ruimte voor een zitje, met een beschut uitzicht tussen de bomen. Een fijne buitenruimte midden in de stad.

LIVING AREA
The living room at the front is an inviting space with tall windows that allow plenty of natural light to flood in. Classic en-suite doors connect it to the dining room at the rear. Original details, including decorative mouldings, panelled doors and a black marble fireplace, give both rooms their distinctive character. The wooden plank flooring runs throughout both rooms, creating a harmonious whole.nnThe dining room offers ample space for a large dining table and features French doors opening onto the balcony. From here, there are unobstructed views of the trees and greenery at the rear. The balcony can also be accessed from the adjoining kitchen, which features white cabinetry, a dark worktop and various built-in appliances.nnThe balcony extends along the rear façade and offers space for a small seating area, with sheltered views through the surrounding trees. A lovely outdoor space in the heart of the city.



















Privégedeelte

De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van het appartement en heeft dankzij het hoge raam een prettige lichtinval. De houten plankenvloer en de hoge plafonds sluiten mooi aan bij het karakter van de overige vertrekken. De indeling van het appartement biedt daarnaast mogelijkheden om een extra slaap-, werk- of kinderkamer te creëren, afhankelijk van de gewenste woonindeling.
Vanuit de slaapkamer is de badkamer bereikbaar. Deze is functioneel ingericht met een inloopdouche met glazen wand en twee wastafels. De klassieke zwart-witte tegelvloer geeft de ruimte een tijdloze uitstraling.

PRAKTISCH WOONCOMFORT
Het appartement beschikt over een praktische indeling met verschillende afzonderlijke vertrekken, die naar wens kunnen worden ingericht. De keuken is separaat gelegen en biedt voldoende kastruimte en werkblad. Daarnaast is er een afzonderlijk toilet, bereikbaar vanuit de hal.
De woning is voorzien van centrale verwarming met karakteristieke radiatoren. De houten plankenvloer loopt door een groot deel van het appartement en vormt samen met de klassieke paneeldeuren een mooi geheel.

PRIVATE AREA
The bedroom is located at the front of the apartment and benefits from pleasant natural light through the tall window. The wooden plank flooring and high ceilings complement the character of the other rooms. The apartment’s layout also offers the possibility of creating an additional bedroom, study or children’s room, depending on the desired layout.nnThe bathroom is accessible from the bedroom and is functionally designed, featuring a walk-in shower with a glass partition and two washbasins. The classic black-and-white tiled floor gives the space a timeless appeal.

PRACTICAL LIVING COMFORT
The apartment has a practical layout with several separate rooms that can be arranged to suit individual preferences. The kitchen is separate and offers ample cupboard and worktop space. There is also a separate toilet, accessible from the hallway.nnThe property features central heating with characterful radiators. The wooden plank flooring extends throughout much of the apartment and, together with the classic panelled doors, creates a harmonious overall look.





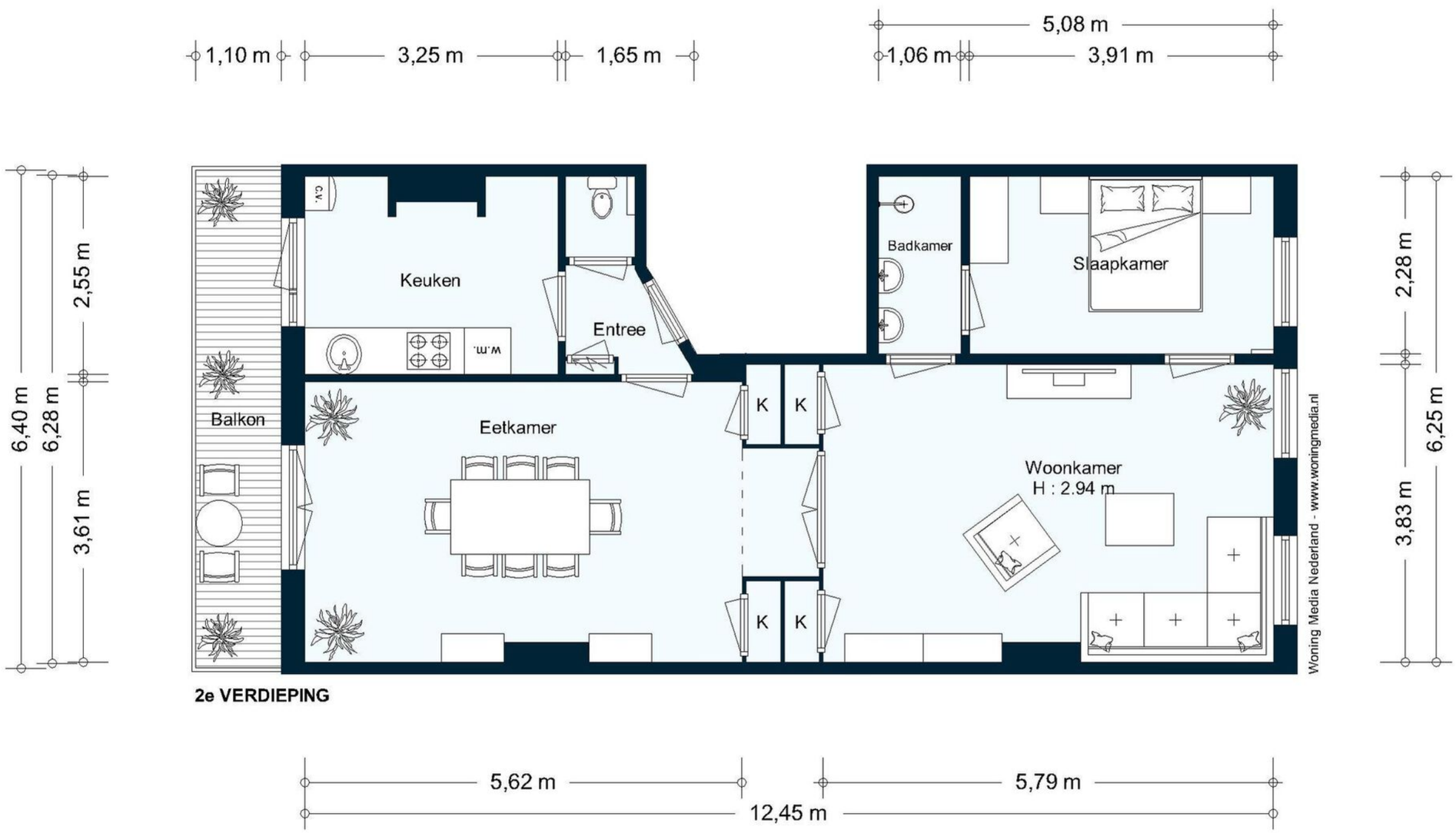










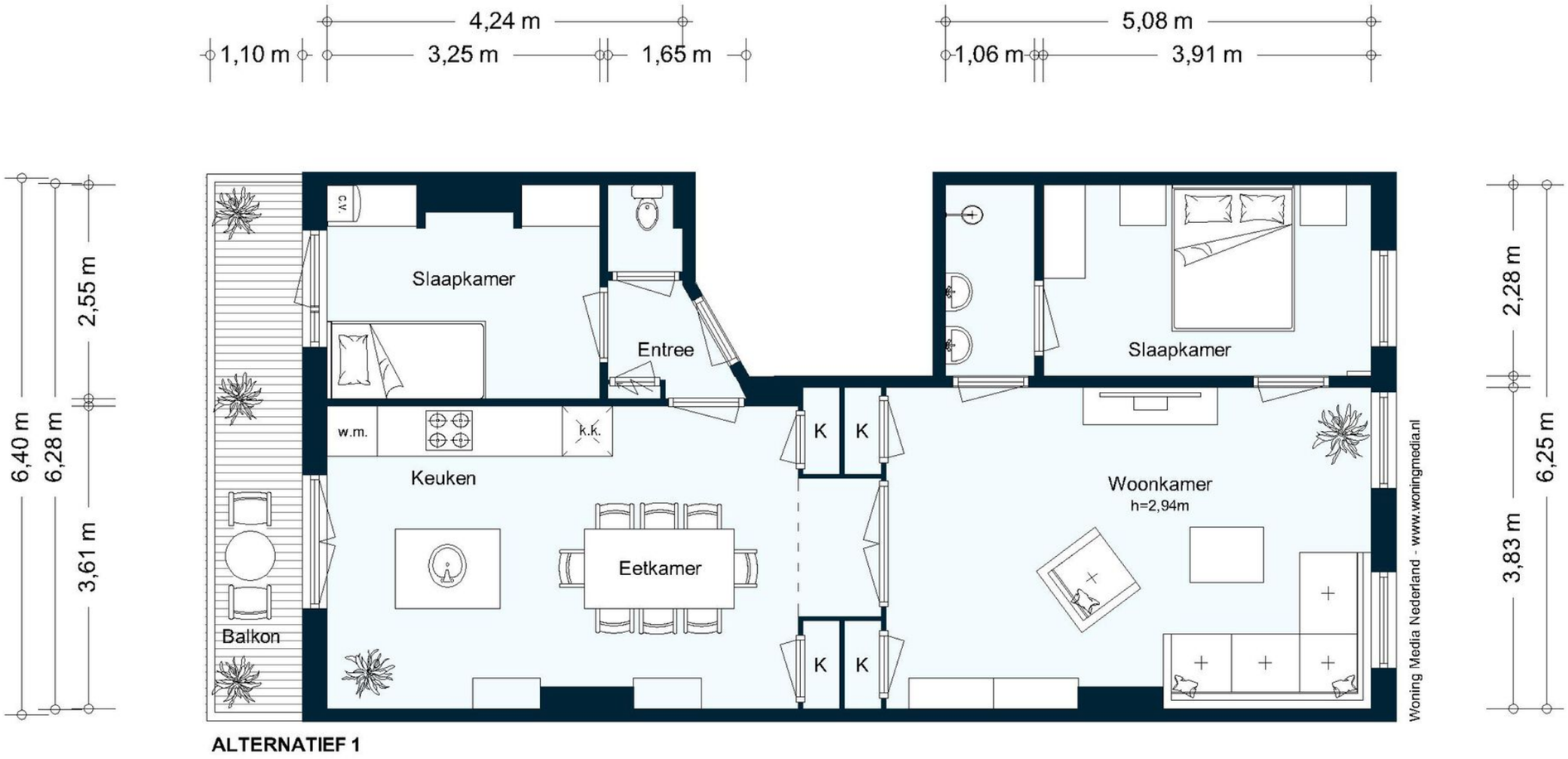


2e VERDIEPING

NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	70,60 m²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	7,55 m²
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



ALTERNATIEF 1

NEN2580 BBMI - N

Gebruiksoppervlakte woner	
70,60 m²	
Overige inpandige ruimte	
n.v.t.	
Gebouwgebonden buitenrui	
7,55 m²	
Externe bergruimte	
n.v.t.	

De op de tekeningen aangegeven mat
circa-maten, onder voorbehoud van druk

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte van circa 71 m^2 (NEN2580)
- Gelegen op de tweede verdieping van een karakteristiek pand
- Balkon van circa 8 m^2 aan de achterzijde
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht
- Energielabel B, geldig t/m 23-09-2032
- De mogelijkheid tot het creëren van een tweede slaapkamer
- Oplevering in overleg



Overige informatie

VERENIGING VAN EIGENAARS
- Vereniging van Eigenaars aanwezig
- Administratie wordt in eigen beheer gevoerd
- Bestaande uit 3 leden
- Servicekosten bedragen € 182,- per maand
- MJOP aanwezig

EIGENDOMSSITUATIE
- Eigen grond

METRAGES
- Meetrapport aanwezig opgesteld conform meetinstructie BBMI
- Gebruiksoppervlakte wonen 70,60 m^2
- Gebouwgebonden buitenruimte 7,55 m^2
- Bruto vloeroppervlakte 79 m^2
- Bruto inhoud woning 287,56 m^3



Omgeving

De Pieter Cornelisz. Hooftstraat is een van de bekendste straten van Amsterdam, met statige negentiende-eeuwse panden en een bijzonder aanbod aan exclusieve winkels en internationale modehuizen. Het appartement ligt in het Museumkwartier, een karakteristiek deel van Oud-Zuid waar de levendigheid van de stad samengaat met cultuur, groen en een gevarieerd aanbod aan horeca. Het Vondelpark ligt op korte afstand en biedt volop gelegenheid om te wandelen, hardlopen of ontspannen in het groen. Ook het Museumplein bevindt zich in de directe omgeving, met het Rijksmuseum, Van Gogh Museum en het Concertgebouw als culturele hoogtepunten. De nabijgelegen Van Baerlestraat en Cornelis Schuytstraat vullen het aanbod aan met speciaalzaken, delicatessenwinkels, cafés en restaurants. Daarmee ligt het appartement op een bijzondere plek, met veel van wat Amsterdam aantrekkelijk maakt op loopafstand.



Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunning gebied is Zuid 8.1). Met een parkeervergunning voor Zuid 8.1 mag u parkeren in Zuid-1, Zuid-2 en Zuid-8. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 199,93 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 10 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, november 2026).

BEREIKBAARHEID
Het appartement is goed bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als de fiets en auto. Vanaf de nabijgelegen halte Museumplein rijdt tram 2 via het Leidseplein en de binnenstad naar Amsterdam Centraal. Tram 5 biedt een verbinding met Station Zuid en Amstelveen. Ook tram 12 is bereikbaar via de Van Baerlestraat, met verbindingen richting De Pijp en het Amstelstation.Met de fiets zijn de grachtengordel, De Pijp en het centrum goed bereikbaar via onder andere de Van Baerlestraat en de Weteringschans. Ook Station Zuid is vanuit het Museumkwartier eenvoudig per fiets te bereiken. Met de auto is de Ring A10 Zuid bereikbaar via de Amstelveenseweg en afrit S108.



Algemene voorwaarden

Notariskeuze
De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief alsmede een kilometervergoeding van 30 eurocent per kilometer.

Uitbrengen van biedingen
Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden geven wij hierbij graag de verkoopcondities aan in het geval een aspirant koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding door een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien een aspirant-koper zich niet laat bijstaan door een deskundige wordt hij zelf deskundig geacht om de onderhandelingen te voeren en het object aan te kopen.

Bijkomende voorwaarden:
• Aangetoond dat het onderliggende voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundigen erkende financiële instelling of adviseur.
• Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
• De verkoper en diens makelaar zullen aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
• Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar)antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel.

Drie dagen bedenktijd
Sinds 1 september 2003 is de ‘wet koop onroerende zaken’ van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samen-vatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

Bedenktijd
Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de ove reenkomst alsnog ongedaan maken. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper deze akte ontvangt is niet van belang.

Schriftelijk vastleggen
De koop van een woning of appartement moet schriftelijk worden vastgelegd voordat deze rechtsgeldig is. Een mondelinge overeenkomst geldt niet. Pas als de koopakte door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Het is belangrijk dat de afspraken tussen u en de verkoper zo volledig mogelijk in het koopcontract worden opgeschreven. U kunt zich bij het opstellen van het koopcontract laten bijstaan door eendeskundige, zoals een makelaar of een notaris.



HOEN Makelaars
Oranje Nassaulaan 7 | Amsterdam
020 - 305 44 44 | info@hoenmakelaars.nl
hoenmakelaars.nl