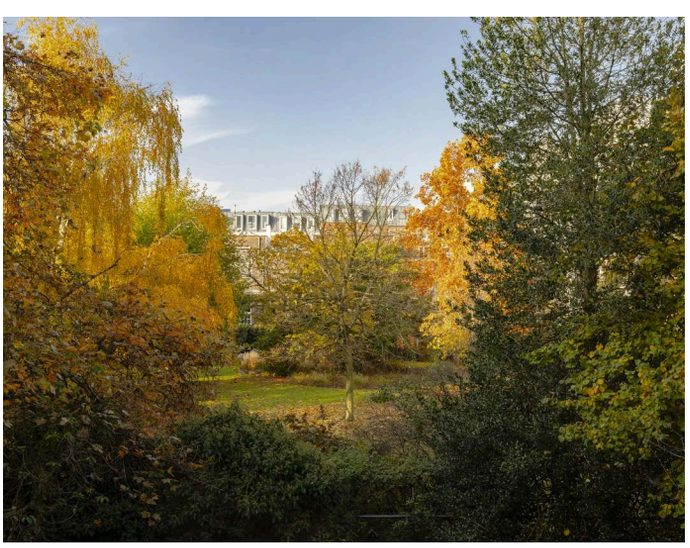
VAN DER SCHAAF
& KOOIJMANS
makelaars ▪ taxateurs

Zorgeloos kopen
& verkopen







Graaf Florisstraat 19-1, Amsterdam

Vraagprijs **€ € 560.000 k.k.**

www.graaffflorisstraat19-1.nl

NVM

Kenmerken



Hartelijk dank voor uw getoonde belangstelling in deze woning! Ook namens de eigenaar heten wij u van harte welkom. Wij leiden u graag rond tijdens een bezichtiging. Op deze bladzijde vindt u alle basis informatie als handige samenvatting. Verder vindt u in deze brochure veel informatie over de woning, foto's en meer. Veel leesplezier!

Heeft u nog vragen over de woning of wilt u een afspraak maken, bel gerust met ons kantoor of één van onze makelaars!

Kamers	3 (2 slaapkamers)
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	59 m^2
Inhoud	203 m^3
Bouwjaar	1903
Verwarming	Cv-ketel
EPA	D

023 525 15 25

www.skmakelaars.nl

Omschrijving

Royaal 3 kamer appartement met 2 balkons in een fantastische buurt.

Dit sfeervolle appartement is begin 2026 grondig gerenoveerd en combineert het karakter van een authentiek pand met het comfort van een moderne afwerking. Tijdens de renovatie zijn onder andere de keuken, badkamer en de volledige elektrische installatie vernieuwd. Ook is er een nieuwe PVC vloer met Fermacell ondervloer aangebracht, is mechanische ventilatie geïnstalleerd en is een nieuwe cv ketel geplaatst. Het resultaat is een comfortabel en verzorgd appartement waar je zonder grote verbouwingen direct je intrek kunt nemen.

De woning ligt in de geliefde Weesperzijdebuurt, een karakteristieke en groene woonomgeving op korte afstand van de Amstel. Hier woon je in een rustige straat, terwijl de levendigheid van de stad altijd dichtbij is. Langs de Amstel en de Weesperzijde kun je heerlijk wandelen, hardlopen of op een zonnige dag genieten aan het water. Ook het Oosterpark, Sarphatipark en Park Frankendael zijn eenvoudig per fiets bereikbaar.

De buurt heeft volop te bieden op het gebied van winkels en horeca. Voor een goede kop koffie, een gezellige lunch of een uitgebreid diner kun je terecht bij populaire adressen zoals Benji, De Ysbreeker, Rijsel en Troef. Ook voor de dagelijkse boodschappen zijn er diverse supermarkten en speciaalzaken in de omgeving. De gezellige Albert Cuypmarkt, De Pijp en het centrum van Amsterdam liggen op korte fietsafstand.

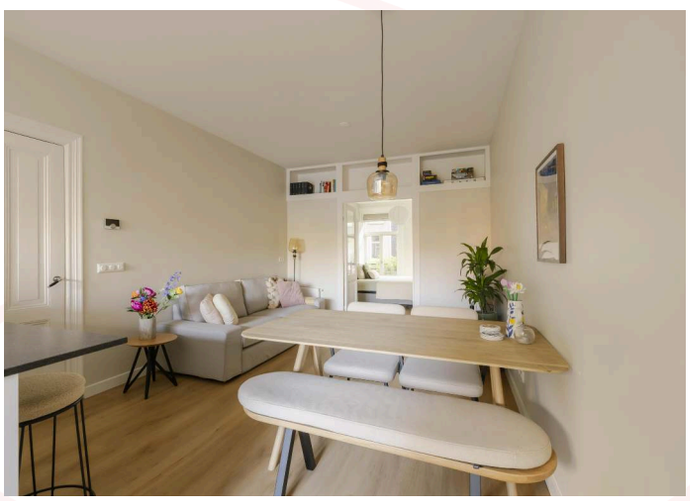
De bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation Wibautstraat ligt om de hoek en ook station Amsterdam Amstel is snel bereikbaar. Met de fiets of het openbaar vervoer ben je binnen enkele minuten in het centrum en met de auto rijd je eenvoudig richting de Ring A10 en de uitvalswegen A1 en A2.

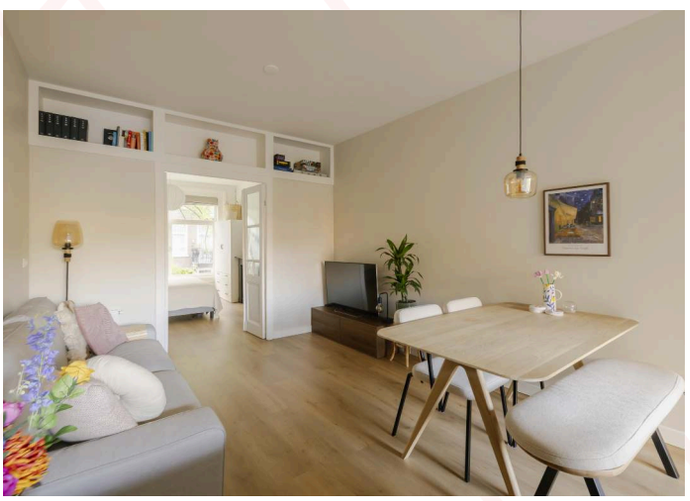
INDELING
Begane grond, gezamenlijke entree.

1e etage, entree, gang, bergruimte met aansluiting voor de wasmachine, toilet met fontein, badkamer met ligbad, dubbele wastafel en inloopdouche, woonkamer met open woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en openslaande deuren naar het balkon, 1e slaapkamer bereikbaar vanuit de woonkamer en met deur naar het Frans balkon, 2e slaapkamer.

BUITENRUIMTE
Aan de voorzijde heb je een gezellig Frans balkon met uitzicht in de straat, aan de achterzijde ligt het royale balkon met heerlijk vrij en groen uitzicht en een bergkast.

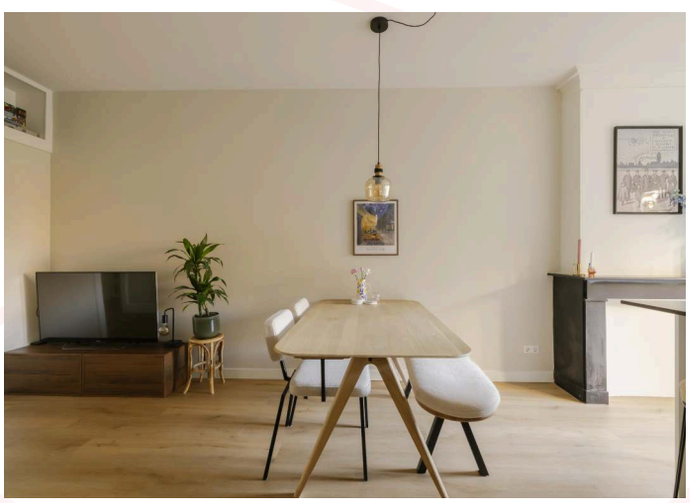
VERENIGING VAN EIGENAREN
De VVE bestaat uit 7 appartementsrechten en wordt professioneel beheerd door MVGM. De maandelijkse servicekosten bedragen momenteel € 127,85. Er wordt jaarlijks gereserveerd voor onderhoud en tijdens de vergadering van juni 2026 is besloten een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) te laten opstellen.



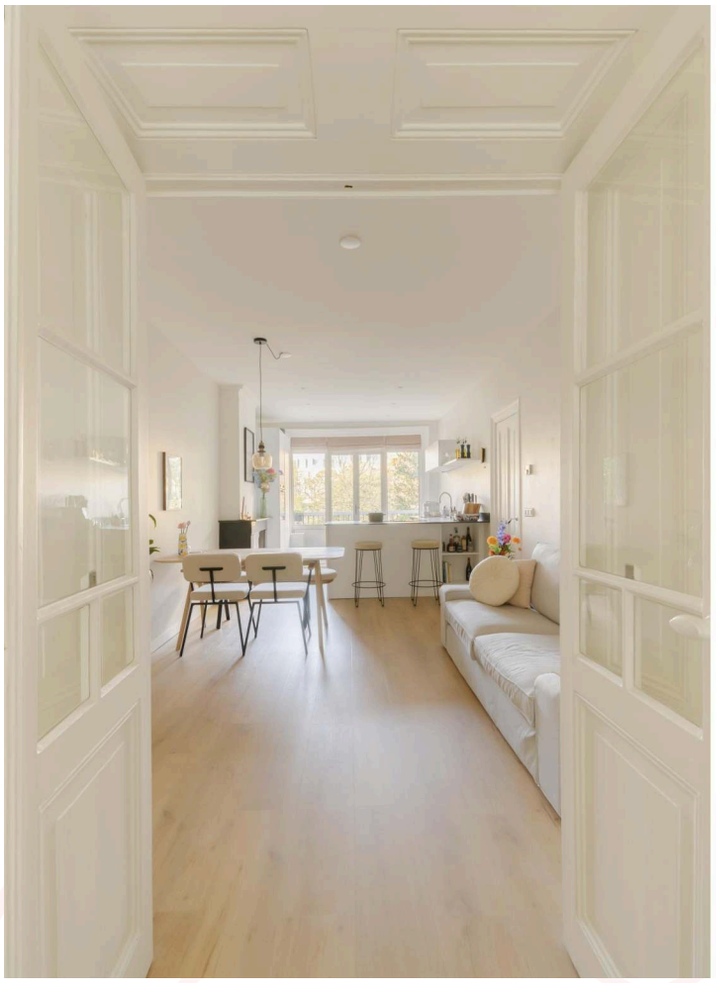


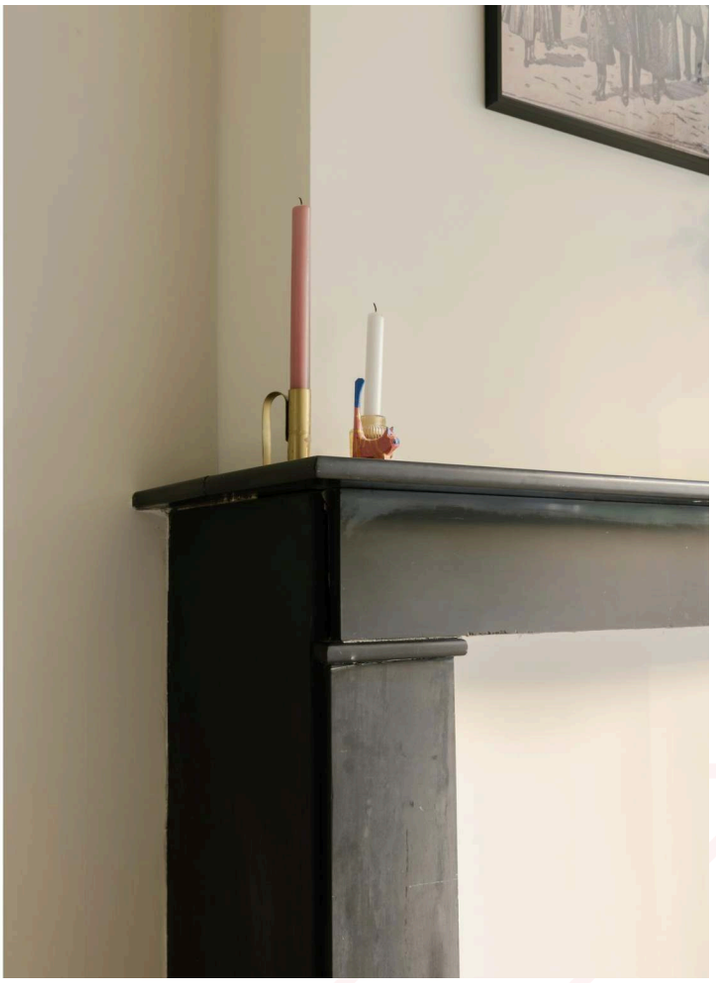
Omschrijving

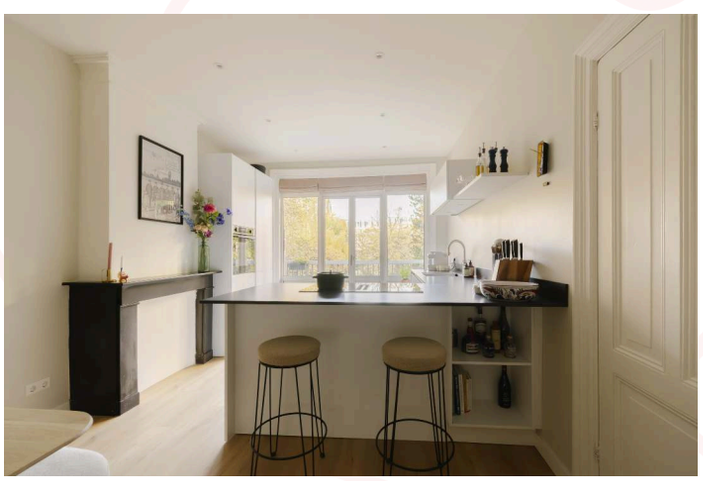
BIJZONDERHEDEN
Oplevering in overleg
Woonoppervlak circa 59m², inhoud circa 203m³ (branche brede meetinstructie)
Grotendeels voorzien van dubbel glas
Verwarming en warm water via CV ketel Remeha Avanta 2026
Elektra 10 groepen met 3 aardlekschakelaars en dubbele kookgroep
Epa label D
Funderingsrisico volgens KCAF-score: laag A
Bouwjaar 1903

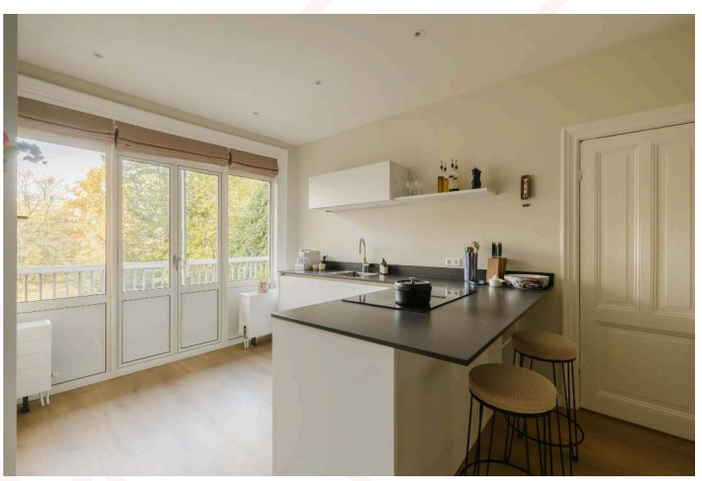


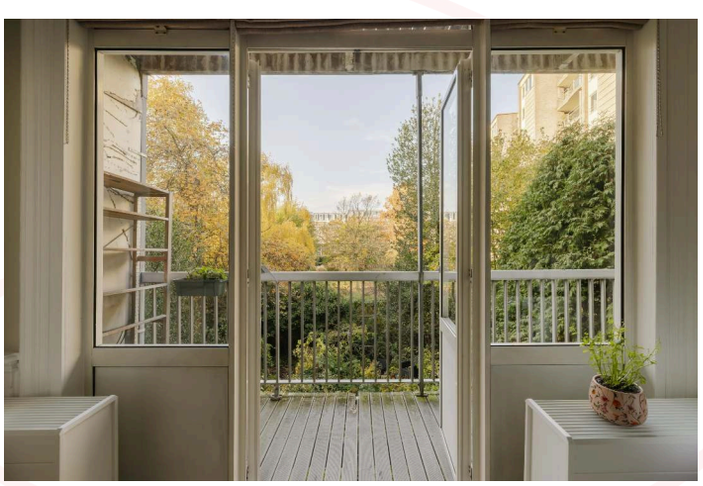


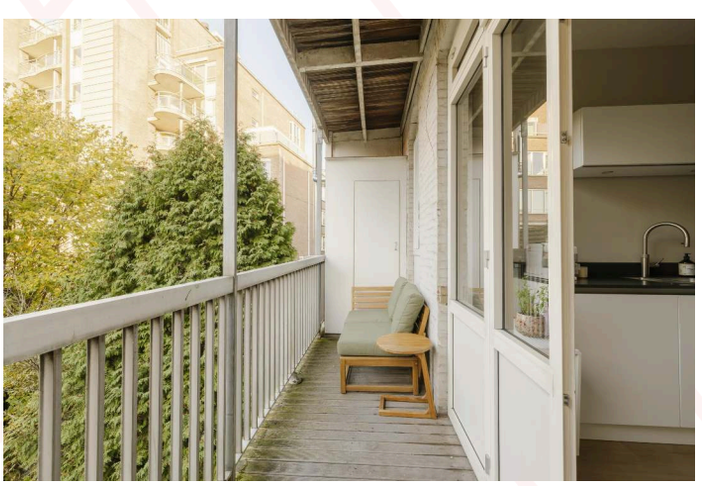




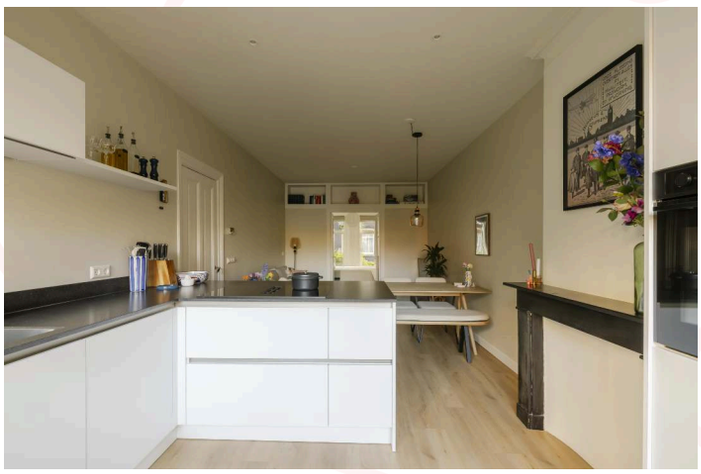




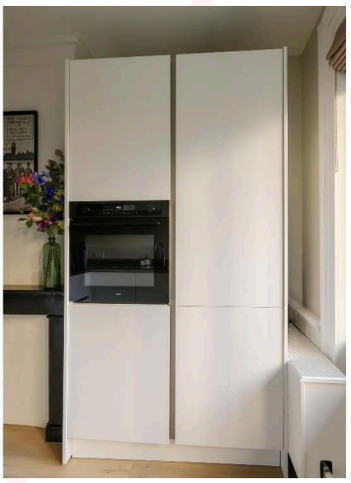




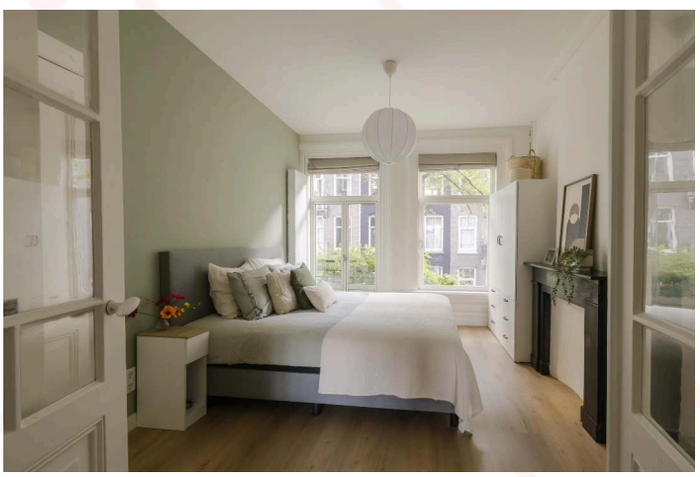




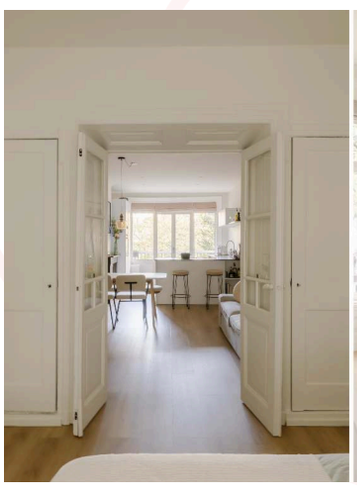


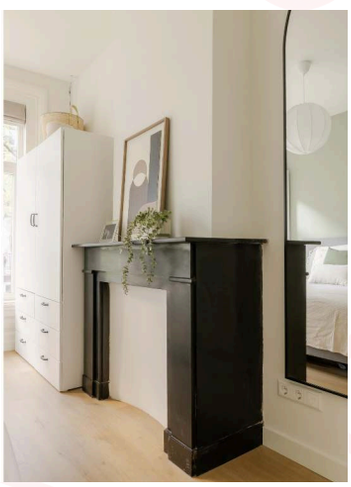






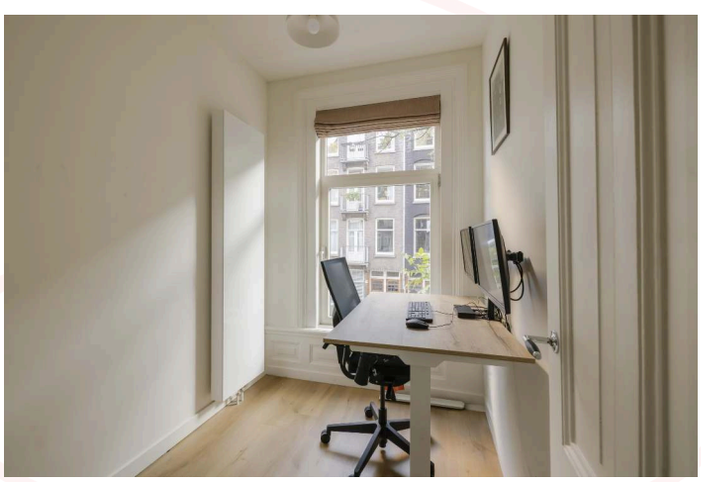


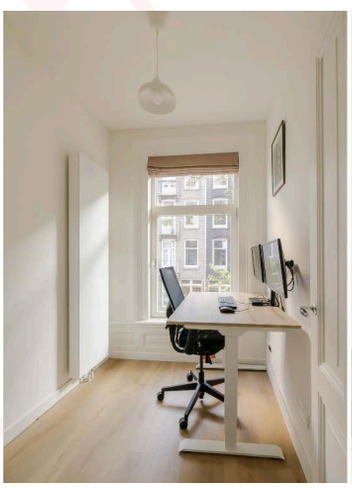


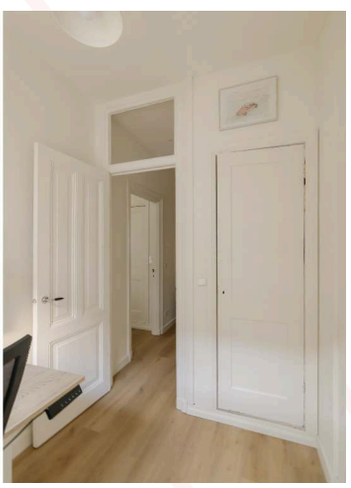








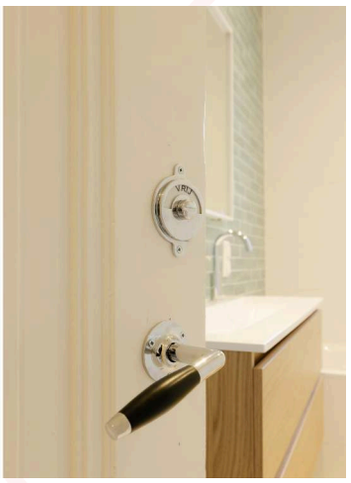


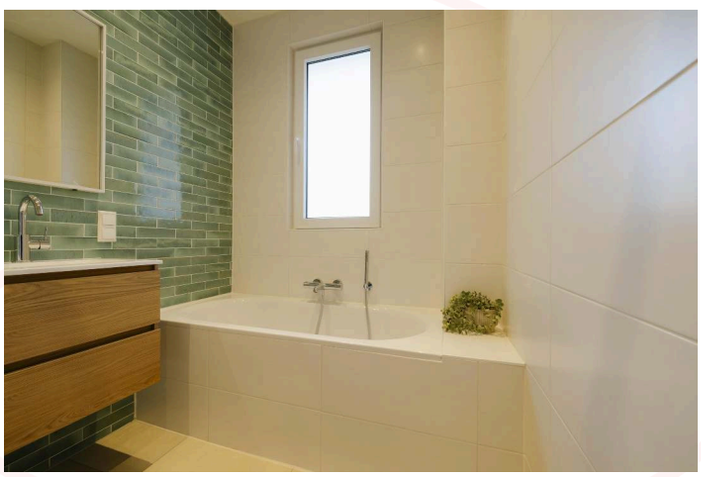


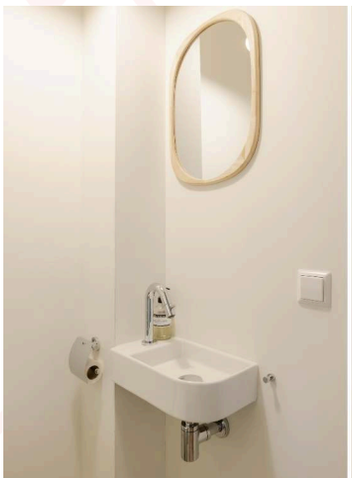




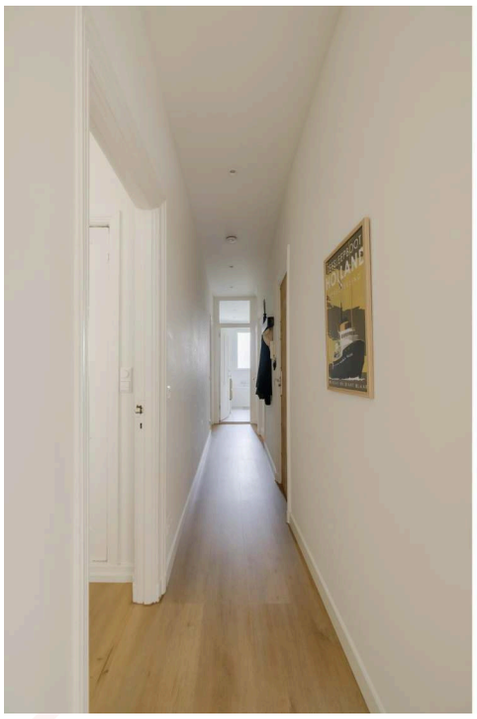


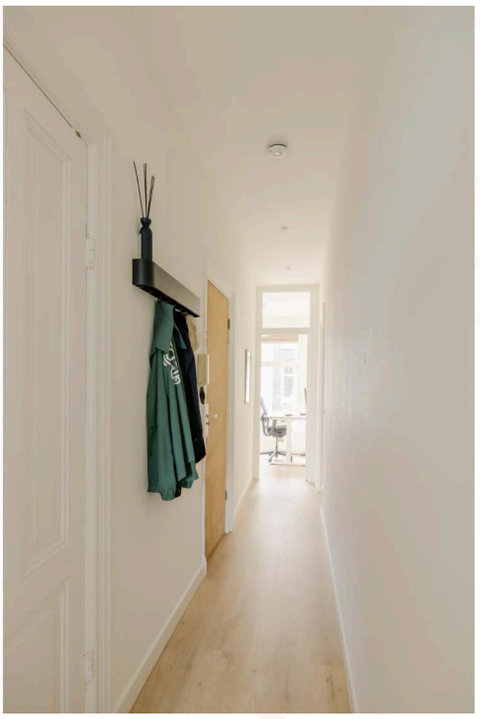




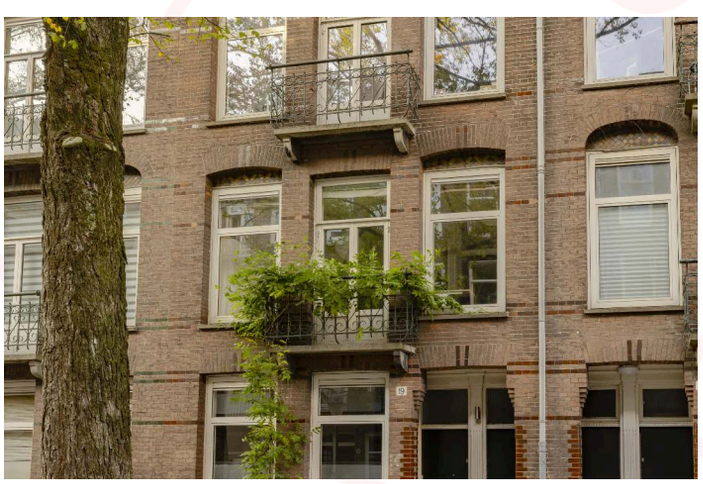


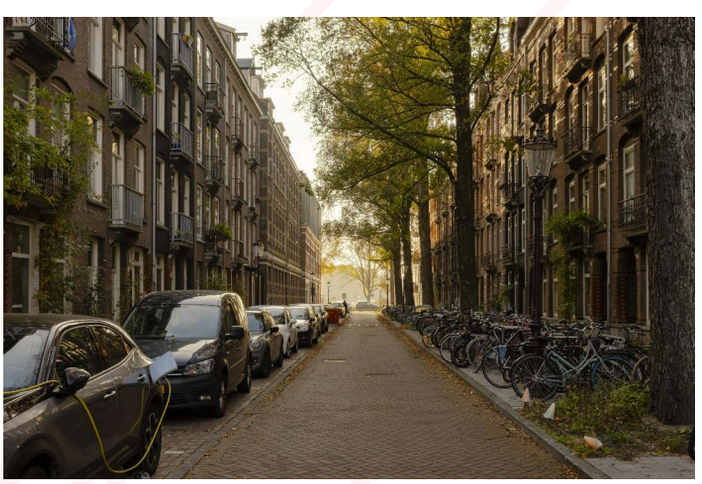








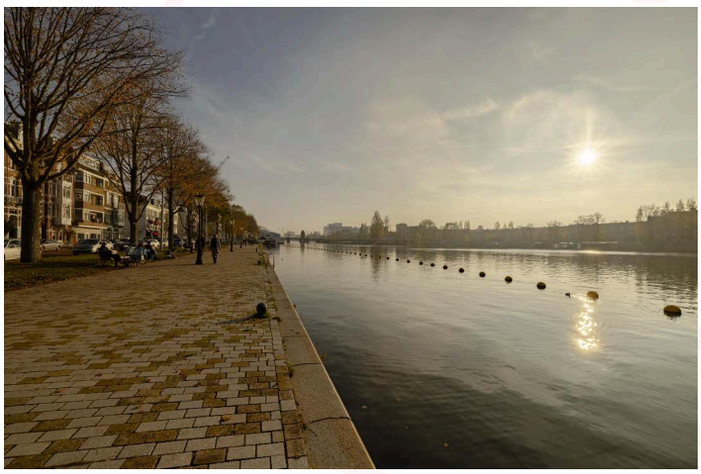







M
M

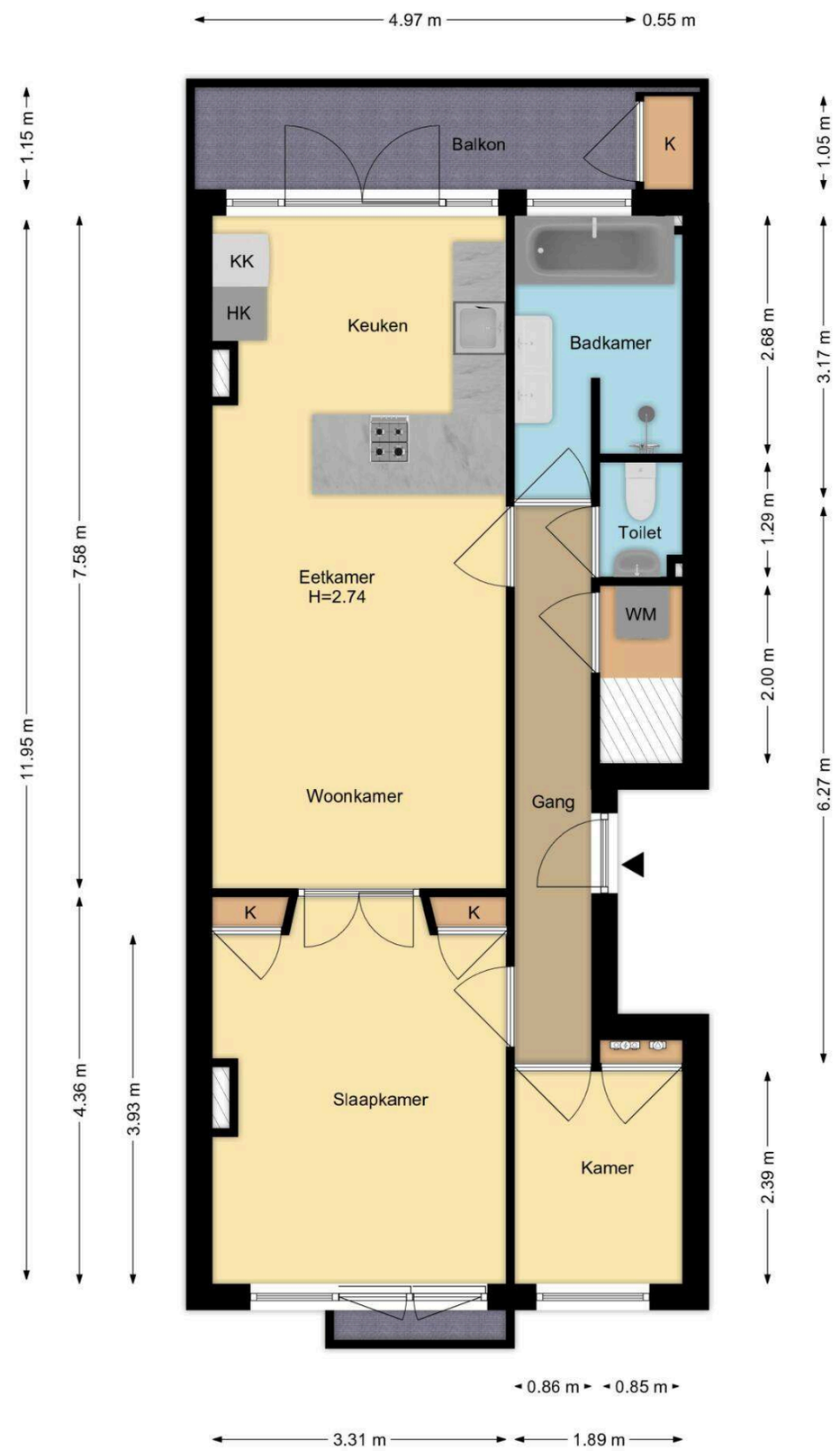








Plattegrond



1e Verdieping
Graaf Florisstraat 19 1, Amsterdam

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Verkoopprocedure

Amsterdamse systeem

In eerste instantie is het Amsterdamse biedsysteem van toepassing. De gebruikelijke procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van dit onroerend goed is als volgt; er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. Koper kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Het kan voorkomen dat de makelaar kiest voor een ander biedsysteem, mocht dat zo zijn dan worden partijen hier over geïnformeerd, dat kan voor of na een bezichtiging gebeuren. De makelaar behoudt zich ten alle tijde het recht voor het biedsysteem aan te passen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenstemming

Een koopakte zal pas worden opgemaakt, nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Koopakte

Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt er door Van der Schaaf & Kooijmans Makelaars een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Transport/ notaris

Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij een notaris in de regio Kennemerland, ter keuze van de koper.

Bankgarantie/ waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan Van der Schaaf & Kooijmans Makelaars alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest.

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in het kadaster. De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, heeft het recht de overeenkomst te ontbinden wanneer hij of Van der Schaaf & Kooijmans Makelaars niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Toevoeging ex. Art. 16 of 19

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien het inroepen van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering dient te koper dit door middel van minimaal 2 afwijzingen van erkende financieringsinstellingen aan te tonen.

Voorbehoud koper

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Roerende zaken

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken volgens aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn begrepen en achterblijven, die zijn aangekruist in de kolom `blijft achter`. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen. In sommige gevallen is er geen lijst van zaken van toepassing, bijvoorbeeld als een woning leeg is. Dit staat dan vermeld in de tekst op pagina 3 of 4 van deze brochure.

Clausules

Er zijn diverse clausules van toepassing die toegevoegd zullen worden aan de modelkoopakte.

Asbestclausule

Partijen verklaren er mee bekend te zijn, dat er mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Bodemverontreiniging/olietank, bodemclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de milieurapportage m.b.t. het onderhavige pand (indien beschikbaar), welke is afgegeven door de betreffende gemeente of de betreffende milieudienst. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over de funderings / casco-situatie. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

Waterhuishoudingclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Ouderdomsclausule

Koper is bekend met het bouwjaar van de woning, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de fundering, de vloeren, het dak, de algehele constructie of onderdelen daarvan, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Maatvoering

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Van der Schaaf & Kooijmans makelaars van alle aansprakelijkheid ter zaken van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Energielabel

Het hebben van een definitief energielabel is verplicht. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Notariskeuze

De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Indien koper kiest voor een notariskantoor welke zich bevindt buiten de regio Kennemerland, dan zijn de eventuele aanvullende notariële kosten voor die notariskeuze voor rekening van koper (o.a. het opmaken, legaliseren en tekenen van de eventuele volmacht ten behoeve van verkoper). Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand is gekomen onder de voorwaarde van kosten koper. Hieronder dient te worden verstaan dat door notaris bij verkoper géén kosten in rekening worden gebracht zoals kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel, kantoorkosten, kosten voor het opmaken van een volmacht etc. Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht: € 195,- (excl. BTW) t.b.v. het opstellen royementsakte (per royementsakte) en € 15,- (excl. BTW) t.b.v. het telefonisch overmaken (spoed overboeking). De koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug).

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

Verdere informatie

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.
Schakel uw eigen aankoopmakelaar in

Van der Schaaf & Kooijmans makelaars treedt voor dit object op namens de verkoper en behartigt diens belangen. Daarom raden wij geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop. De makelaar kan samen met u de woning bezichtigen, u voorzien van bouwkundig, juridisch en markt advies en de onderhandelingen voor u voeren. Een biedingsformulier vindt u op onze website.

Opkoopbescherming

Per 1 februari 2022 is de opkoopbescherming in werking getreden. Dit is een maatregel die het in principe verboden maakt koopwoningen in bepaalde gevallen aan te kopen en vervolgens te verhuren. Koper verklaart hiermee bekend te zijn. Voor meer informatie verwijzen we naar de gemeente van de betreffende plaats.

Disclaimer

Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die wordt besteed aan de samenstelling van deze brochure en de daarin opgenomen gegevens, kan Van der Schaaf & Kooijmans makelaars B.V. niet instaan voor de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. Van der Schaaf & Kooijmans makelaars B.V. aanvaardt geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

VAN DER SCHAAF
& KOOIJMANS
makelaars ▪ taxateurs



WAAROM VAN DER SCHAAF & KOOIJMANS MAKELAARS

Zorgeloos kopen & verkopen. Dat is onze lijfspreuk bij het dagelijks werk wat wij al meer dan 40 jaar doen in de makelaardij. Voor u is kopen of verkopen één van de grootste financiële keuzes in uw leven. Het is fijn als u helemaal achter uw keuze staat. En dat u weet dat er met u is meegedacht en gewerkt. Wij maken het u graag makkelijk door alle diensten onder één dak aan te bieden. Of het nu gaat om een woning, bedrijfspand, hypotheek, verzekering of beheer. U vindt alle diensten bij ons onder één dak. Wij geloven in het gemak, het financiële voordeel en de efficiency van full service voor u.

ZORGELOOS VERKOPEN - Vrijblijvend waarde advies

Bent u op zoek naar een nieuwe woning, maar is uw huidige woning nog niet verkocht? Wij helpen u graag bij de verkoop van uw woning. Voor een vrijblijvend waarde advies kunt u bij ons terecht.

ZORGELOOS KOPEN

Schakel ons in als aankoop makelaar. Wij zoeken, begeleiden, informeren, adviseren en onderhandelen. Doel voor ons is dat u hét huis vindt! En dat u daar jarenlang zorgeloos en met veel plezier zult wonen.

IS DE HYPOTHEEK VOOR DEZE WONING HAALBAAR?

De hypotheek adviseur berekent dat graag voor u! Maak hiervoor een vrijblijvende afspraak met de adviseur. Hij geeft u een onafhankelijk advies. Meer informatie vindt u op www.schaafhv.nl via deze website kunt u zelf ook gelijk een afspraak inplannen.

BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Bedrijfsmakelaar nodig voor uw winkel, kantoor of bedrijfspand? Wij helpen u graag, kijk op www.bedrijfslocatie.nl

Van der Schaaf & Kooijmans makelaars
Bloemendaalseweg 47
2061 CB Bloemendaal

023 525 15 25
www.skmakelaars.nl
info@skmakelaars.nl