TE KOOP

Jan van Galenstraat 172 1

Amsterdam



Vraagprijs

€ 589.000

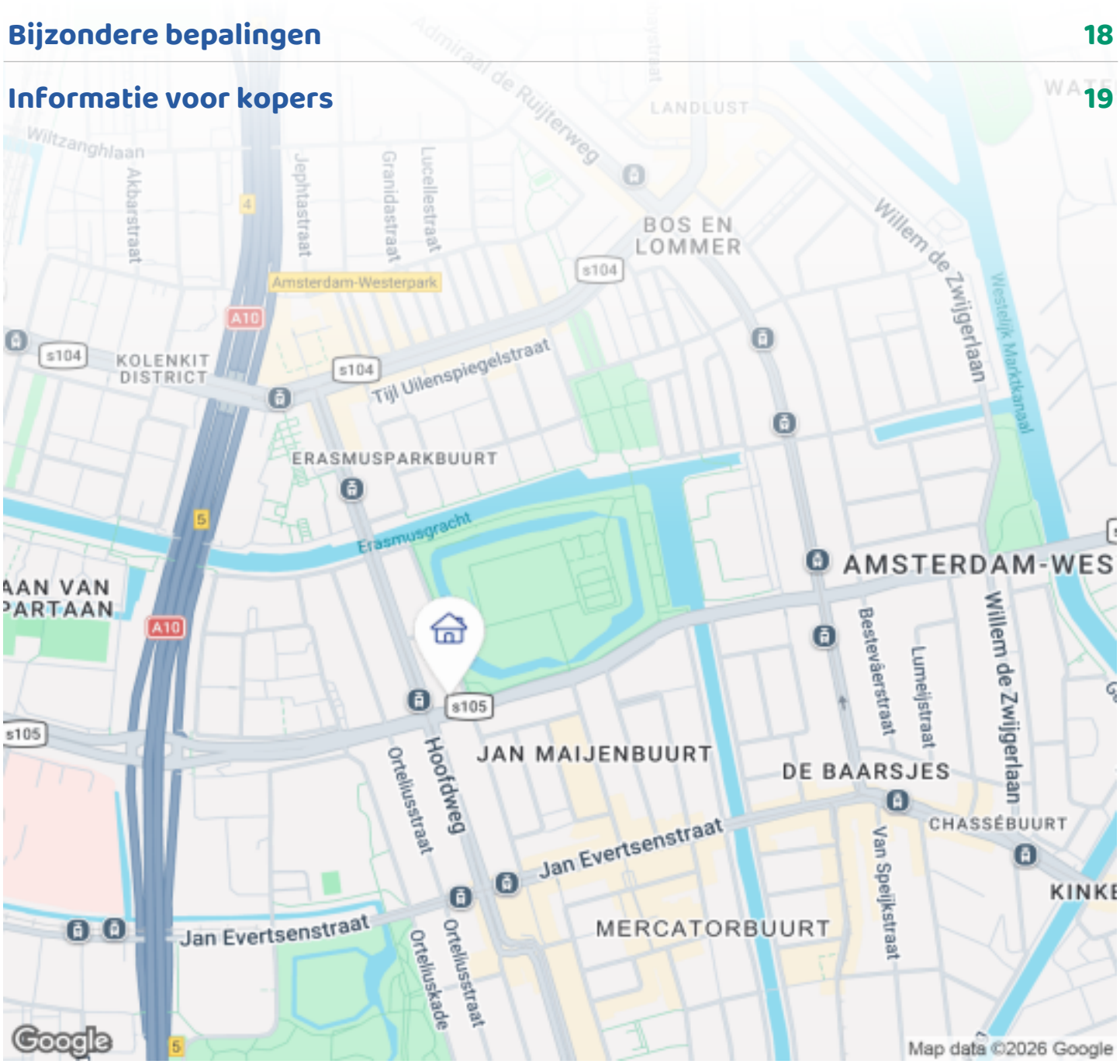
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	13
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	18
Bijzondere bepalingen	18
Informatie voor kopers	19



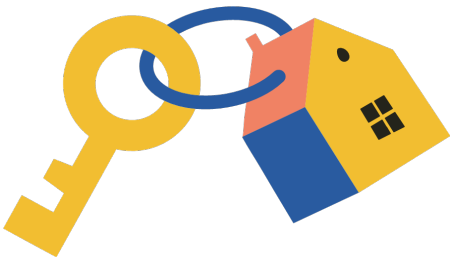
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklaar, gasloos en tot in de puntjes gerenoveerd: een licht 3-kamerappartement met zonnige woonkamer en balkon in De Baarsjes, waar je alleen nog je spullen hoeft neer te zetten.

ENGLISH
Move-in ready, gas-free and meticulously renovated: a bright 3-room apartment with a sunny living room and balcony in De Baarsjes, where all you have to do is bring your belongings.

Dit appartement van ca. 64 m² ligt op de eerste verdieping van een pand uit 1927 in De Baarsjes en is in de tweede helft van 2025 volledig gestript en opnieuw opgebouwd. Het heeft een zonnige woonkamer aan de straatzijde die via een brede opening overloopt in de nieuwe keuken, twee rustige slaapkamers aan de noordzijde met toegang tot het balkon, een moderne badkamer en een technische ruimte met berging. De woning is gasloos, extra geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp met



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

vloerverwarming. Moderne domotica, glasvezel, bewegingssensoren en een regeneratieve afzuiginstallatie in de keuken maken het appartement compleet. Het energielabel is A en de erfpacht is eeuwigdurend afgekocht. Het Erasmuspark ligt om de hoek en het centrum, station Sloterdijk en OLVG West liggen op de fiets op ongeveer tien minuten.

Ligging en directe omgeving
Je woont in het levendige De Baarsjes, aan een straat met reuring aan de voorkant en rust aan de achterkant. Het Erasmuspark ligt om de hoek, en cafés, restaurants en winkels zijn op loopafstand.

Op de fiets ben je in ongeveer tien minuten in het centrum van Amsterdam, bij station Sloterdijk en bij OLVG West. Parkeren gaat via het vergunningenstelsel van de gemeente Amsterdam.

Leefruimte
Via de gemeenschappelijke entree kom je op de eerste verdieping. De woonkamer ligt aan de zonnige straatkant en is overdag vol licht. Een brede opening verbindt de woonkamer met de nieuwe, lichte keuken, die is voorzien van alle gewenste apparatuur en een regeneratieve afzuiginstallatie. Zo ontstaat een ruimtelijk geheel waarin koken, eten en ontspannen in elkaar overlopen.

In de woonruimtes ligt een visgraat-pvcvloer die geschikt is voor vloerverwarming. Het pand uit 1927 heeft zijn karakter behouden en voldoet tegelijk aan de eisen van nu.
De twee slaapkamers liggen aan de rustige, koele noordzijde, zodat je ook in de zomer goed slaapt. Daar ligt ook het balkon, een beschutte plek om buiten te zitten. De moderne badkamer heeft een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming. Verder is er een technische ruimte met berging.

Je hoeft hier niets meer te doen: je zet je spullen neer en je woont.

Technische details van de woning
Het appartement is in de tweede helft van 2025 volledig gestript en opnieuw opgebouwd. De plafondbalken zijn deels vernieuwd en het plafond en de buitenmuren hebben extra warmte- en geluidsisolatie gekregen. Alle afwerking en installaties zijn nieuw.

Woonoppervlakte: ca. 64 m²
Bouwjaar: 1927

Indeling: 3 kamers, waarvan 2 slaapkamers; woonkamer met brede opening naar de keuken, badkamer, technische ruimte met berging en balkon

Verdieping: Eerste verdieping, bereikbaar via de gemeenschappelijke entree

Renovatie: Tweede helft 2025: volledig gestript en opnieuw opgebouwd, plafondbalken deels vernieuwd

Isolatie: Extra warmte- en geluidsisolatie in het plafond en de buitenmuren

Verwarming en warm water: Gasloos; warmtepomp met vloerverwarming in het hele appartement, ook voor het warme water

Energielabel: A
Vloer: Visgraat-pvc, geschikt voor vloerverwarming

Techniek en comfort: Moderne domotica, glasvezel en bewegingssensoren; regeneratieve afzuiginstallatie in de keuken

Erfpacht: Eeuwigdurend afgekocht

VvE-bijdrage: € 292 per maand, onder andere voor het MJOP, een reservering voor incidenteel onderhoud en de opstalverzekering

Parkeren: Via het vergunningenstelsel van de gemeente Amsterdam

Oplevering: In overleg

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

ENGLISH
Short description
This apartment of approx. 64 m² is on the first floor of a 1927 building in De Baarsjes and was completely stripped and rebuilt in the second half of 2025. It has a sunny street-side living room that flows through a wide opening into the new kitchen, two quiet bedrooms on the north side with access to the balcony, a modern bathroom and a utility room with storage.

The home is gas-free, extra insulated and fitted with a heat pump with underfloor heating. Modern home automation, fibre-optic internet, motion sensors and a regenerative extraction system in the kitchen complete the apartment. The energy label is A and the ground lease (erfpacht) has been bought off in perpetuity. Erasmuspark is around the corner, and the city centre, Sloterdijk station and OLVG West hospital are about ten minutes away by bike.

Location and immediate surroundings
You live in the lively De Baarsjes district, on a street with plenty going on at the front and calm at the back. Erasmuspark is around the corner, and cafés, restaurants and shops are within walking distance.

By bike, the city centre, Sloterdijk station and OLVG West hospital are about ten minutes away. Parking is available through the City of Amsterdam permit system.

Living space

Via the communal entrance you reach the first floor. The living room is on the sunny street side and full of daylight during the day. A wide opening connects the living room to the new, bright kitchen, which has all the appliances you could want and a regenerative extraction system. The result is a spacious whole in which cooking, dining and relaxing flow into one another.

A herringbone PVC floor suitable for underfloor heating runs through the living areas. The 1927 building has kept its character while meeting today's standards.
The two bedrooms are on the quiet, cool north side, so you sleep well even in summer. The balcony is on this side too, a sheltered spot to sit outside. The modern bathroom has a walk-in shower, vanity unit, toilet and underfloor heating. There is also a utility room with storage.
There is nothing left to do here: put down your belongings and move in.

Technical details

The apartment was completely stripped and rebuilt in the second half of 2025. The ceiling joists have been partly replaced, and the ceiling and exterior walls have received extra thermal and acoustic insulation. All finishes and installations are new.

Living area	approx. 64 m²
Year of construction	1927
Layout	3 rooms, including 2 bedrooms; living room with a wide opening to the kitchen, bathroom, utility room with storage and balcony
Floor	First floor, reached via the communal entrance
Renovation	Second half of 2025: completely stripped and rebuilt, ceiling joists partly replaced
Insulation	Extra thermal and acoustic insulation in the ceiling and exterior walls
Heating and hot water	Gas-free; heat pump with underfloor heating throughout the apartment, also providing the hot water
Energy label	A
Flooring	Herringbone PVC, suitable for underfloor heating
Technology and comfort	Modern home automation (domotica), fibre-optic internet and motion sensors; regenerative extraction system in the kitchen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ground lease (erfpacht)	Bought off in perpetuity, so no annual ground rent
Owners' association (VvE) contribution	€292 per month, covering among other things the long-term maintenance plan (MJOP), a reserve for incidental maintenance and the building insurance.
Parking	Through the City of Amsterdam permit system
Delivery	By arrangement



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S















FOTO'S







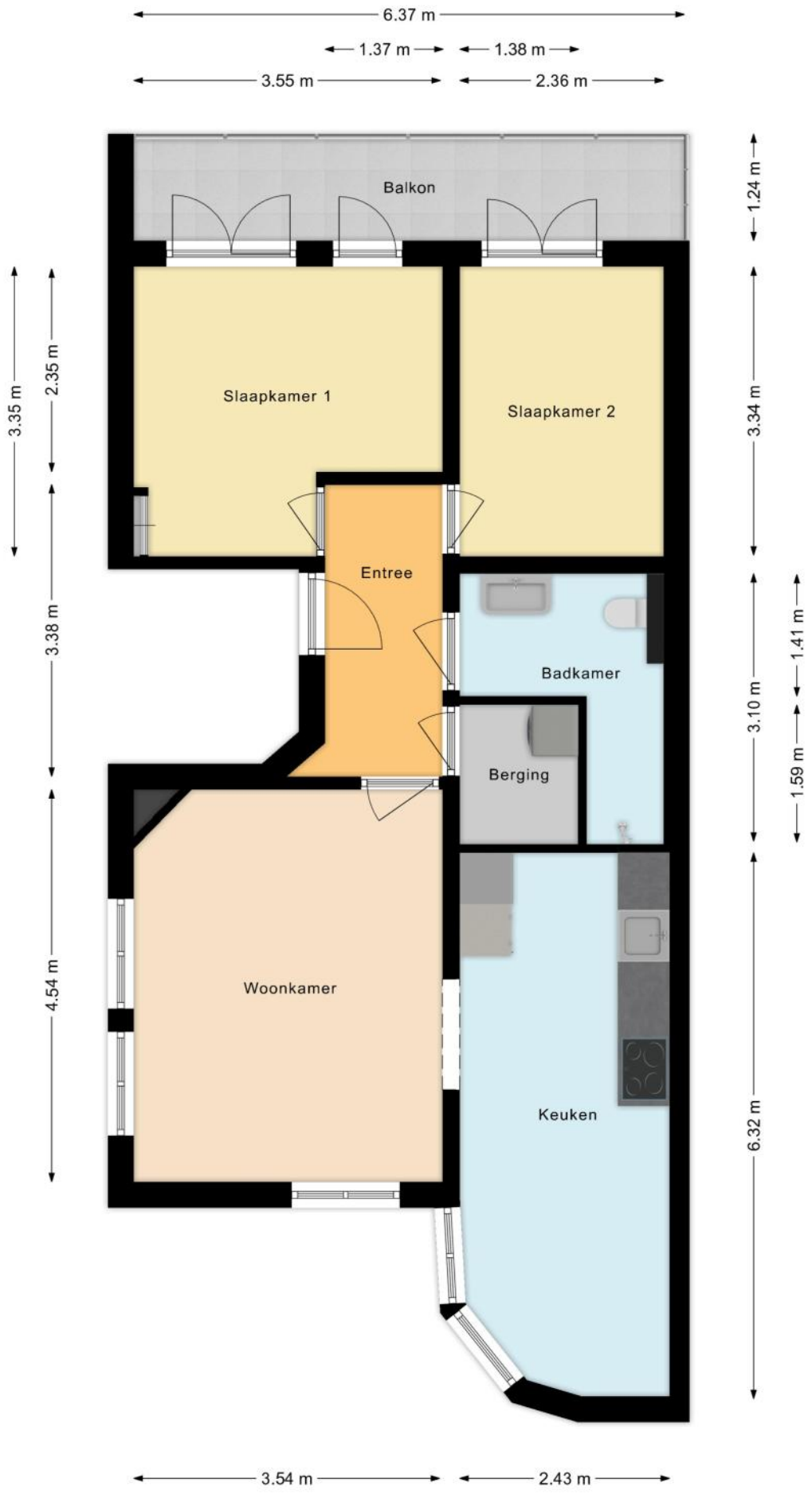




FOTO'S



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Bovenwoning, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1927**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**222 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**65 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**8 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**1**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas**
Verwarming	**Vloerverwarming geheel, Warmtepomp**
Warm water	**Warmtepomp**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk, Vrij uitzicht**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 292 per maand**

Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland L 3448 18

Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.
> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam
Datum in werking 18-01-2024
Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 18-01-2024
Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Warmtepomp met boiler.
Domotica voor aansturing van verlichting.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

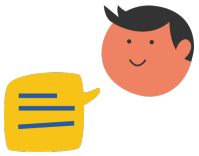
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.