TE KOOP

Gerard Doustraat 1 D 3

Amsterdam



Vraagprijs

€ 699.000

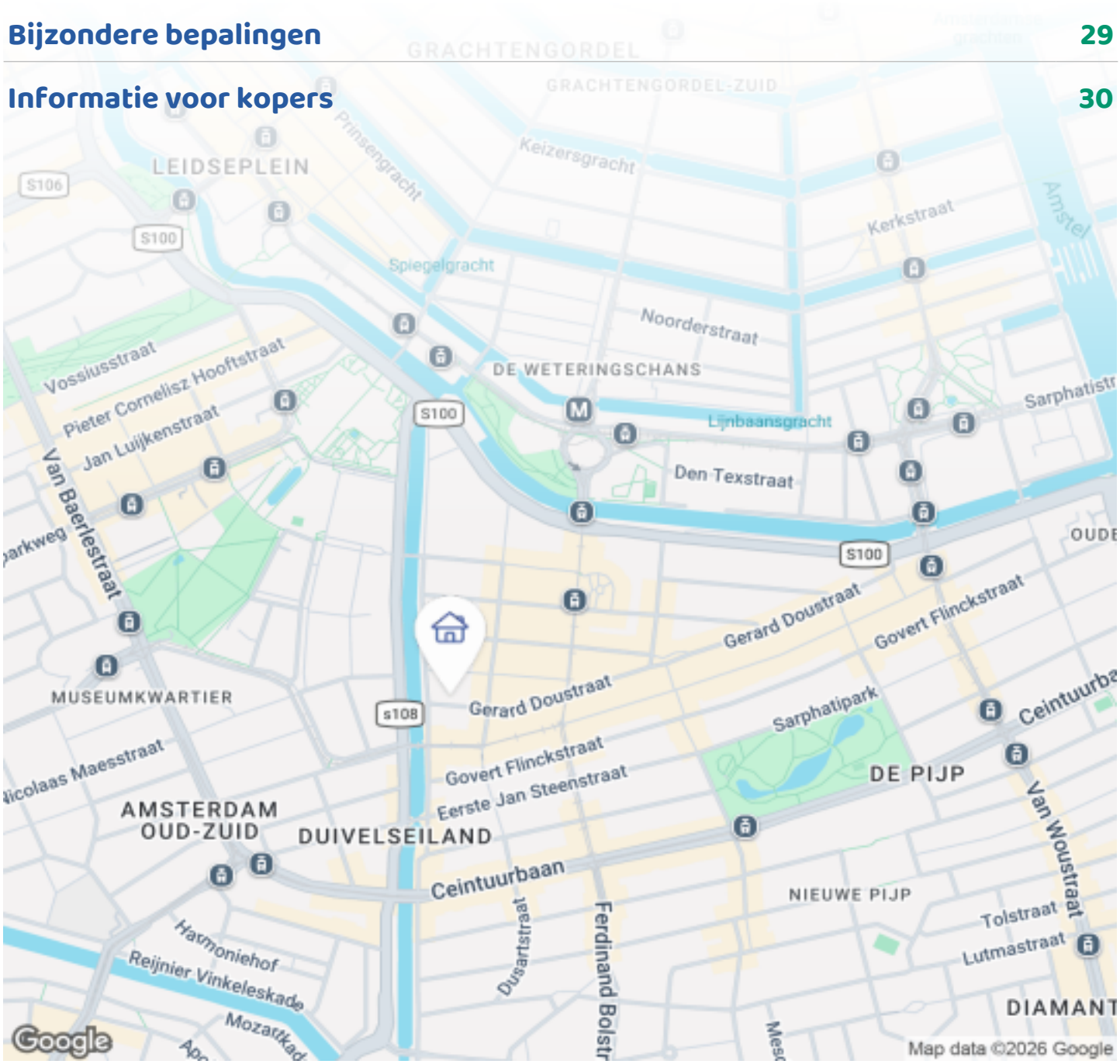
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	21
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



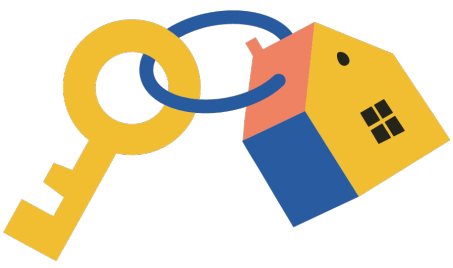
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



TOPLOCATIE IN HET KWADRAAT – ROMANTISCH WONEN OP STEENWORP AFSTAND VAN HET RIJKSMUSEUM!

Een sfeervol en karaktervol appartement op de bovenste anderhalve woonlaag, met een verrassende indeling, veel natuurlijk licht, een eigen balkon én zicht op de dakpunten van het Rijksmuseum!

Gelegen aan de geliefde zijde van De Pijp, richting het Museumkwartier, biedt dit bijzondere appartement een unieke combinatie van authentieke Amsterdamse charme, romantische sfeer en comfortabel wonen. De karakteristieke details, speelse ruimtes en het energielabel A maken dit een bijzonder aantrekkelijke woning op een absolute toplocatie.



Indeling

Eerste woonlaag – rust, ruimte en comfort

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Via het karakteristieke trappenhuis met authentieke trapleuning bereik je de eerste woonlaag van het appartement.

Hier bevinden zich een separaat toilet met fonteintje en een complete badkamer, voorzien van een dubbele wastafel, ligbad en comfortabele inloopdouche.

De ruime hoofdslaapkamer beschikt over drie grote ramen die zorgen voor een prettige lichtinval en een prachtig uitzicht op de karakteristieke Amsterdamse gevels aan de overzijde. Een sfeervolle ruimte met plaats voor een tweepersoonsbed en een eigen wastafel.

Aangrenzend bevindt zich een multifunctionele kamer, ideaal als inloopkast, thuiswerkplek of compacte tweede slaapkamer. Een praktische extra ruimte die je geheel naar eigen wens kunt invullen.

Bovenste woonlaag – licht, romantiek en karakter

Via de trap bereik je het absolute hoogtepunt van dit appartement: de bijzonder sfeervolle woonkamer onder de karakteristieke kap.

De authentieke houten dwarsbalken, subtiel gebogen wanden en speelse daklijnen geven deze ruimte een warme, romantische en geborgen uitstraling. Een woonkamer met een geheel eigen karakter, waar je je direct thuis voelt.

Dankzij de vele dakramen, zijramen en lichttube stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. Hierdoor voelt de ruimte heerlijk licht en open, terwijl de bijzondere kapconstructie juist zorgt voor een intieme en gezellige sfeer.

De openslaande deuren geven toegang tot het eigen balkon: een heerlijke plek om buiten te zitten, te ontspannen en te genieten van het uitzicht over de historische Amsterdamse daken. Een bijzonder detail: vanaf hier zijn zelfs de karakteristieke dakpunten van het Rijksmuseum zichtbaar!

Aan de straatzijde bevindt zich de keuken, voorzien van een stijlvol hardstenen aanrechtblad en de gebruikelijke keukenvoorzieningen. Ook hier kijk je uit op de prachtige authentieke gevels aan de overzijde van de Gerard Doustraat. De karakteristieke, goedgekeurde hijsbalk vormt een bijzonder historisch detail.

Locatie – het beste van twee werelden

De ligging is zonder twijfel een van de grootste pluspunten van deze woning.
Aan de geliefde Museumkwartierzijde van De Pijp woon je op korte loopafstand van het Rijksmuseum en Museumplein, met de gezellige cafés, uitstekende restaurants, speciaalzaken en boetieks van De Pijp binnen handbereik.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Een metrostation bevindt zich op slechts enkele minuten lopen en de Albert Cuyp-parkeergarage ligt praktisch om de hoek, op circa 50 meter afstand.

Hier geniet je dagelijks van de unieke combinatie van de levendige Amsterdamse sfeer en de stijlvolle allure van het aangrenzende Museumkwartier.

Bijzonderheden

- Gelegen op de bovenste anderhalve woonlaag van een karakteristiek pand uit 1881
- Bijzonder sfeervolle woonkamer met houten balken en speelse daklijnen
- Veel natuurlijk daglicht door dakramen, zijramen en lichttube
- Eigen balkon met uitzicht over historische daken en zicht op de dakpunten van het Rijksmuseum
- Ruime hoofdslaapkamer met drie grote ramen
- Multifunctionele extra kamer voor werken, slapen of kledingopslag
- Badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel
- Separaat toilet met fonteintje
- Keuken met hardstenen aanrechtblad

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Vernieuwd en geïsoleerd pannendak
Energielabel A
Gelegen op eigen grond
Rijksmuseum, Museumplein en Albert Cuypmarkt op loopafstand
Metro en parkeergarage op zeer korte loopafstand

Kortom: geen standaard appartement, maar een woning met een eigen verhaal. Een romantische plek boven de daken van Amsterdam, waar authentieke charme, verrassend veel licht en een uitzonderlijke locatie samenkomen. Een buitenkans voor liefhebbers van bijzonder wonen!



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S













FOTO'S













FOTO'S









FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S









FOTO'S





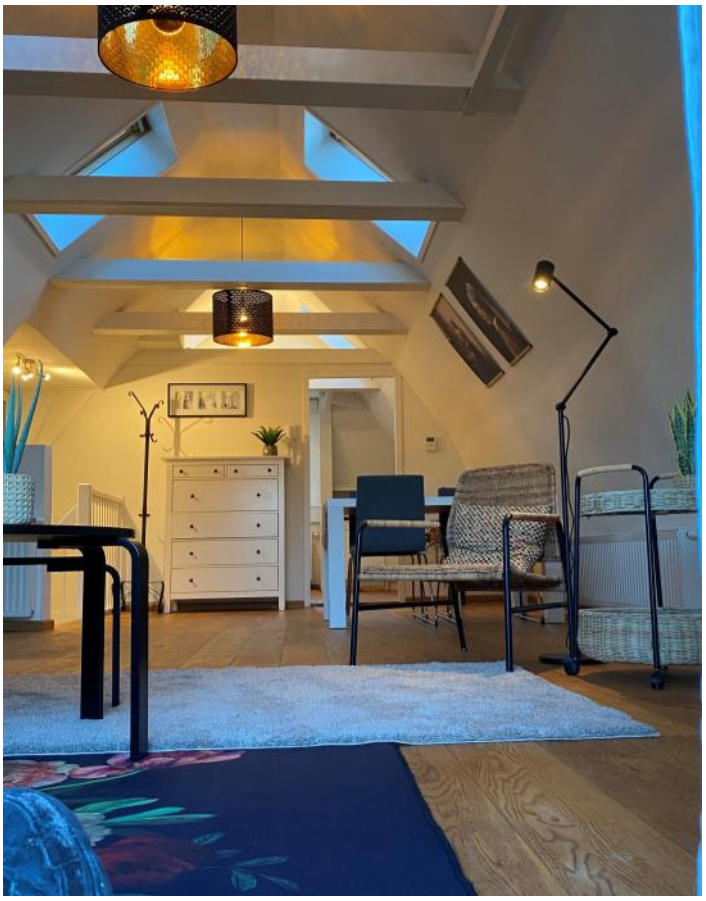






FOTO'S

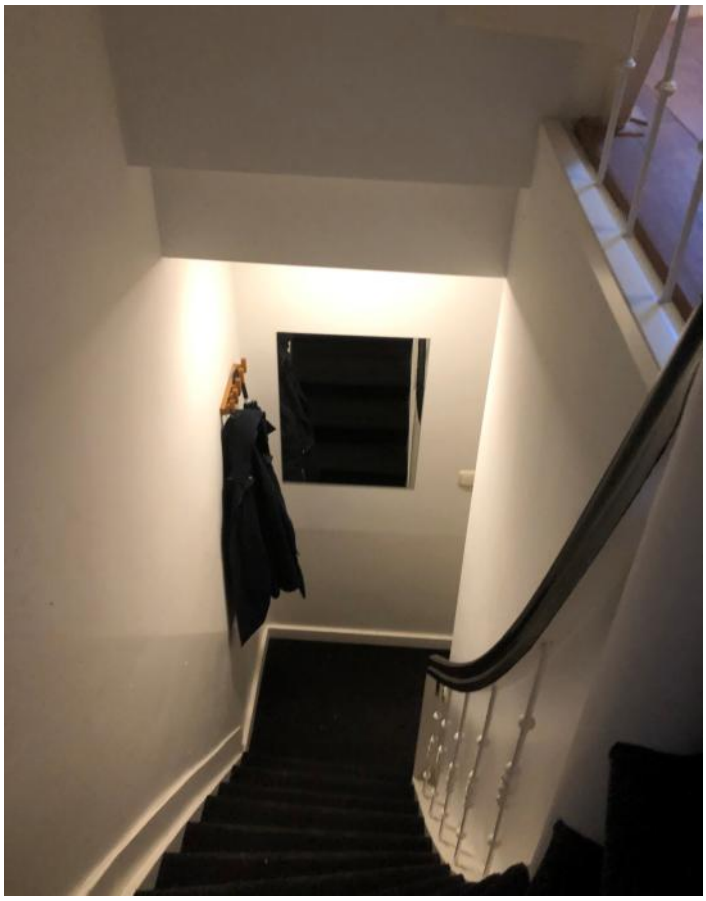








FOTO'S











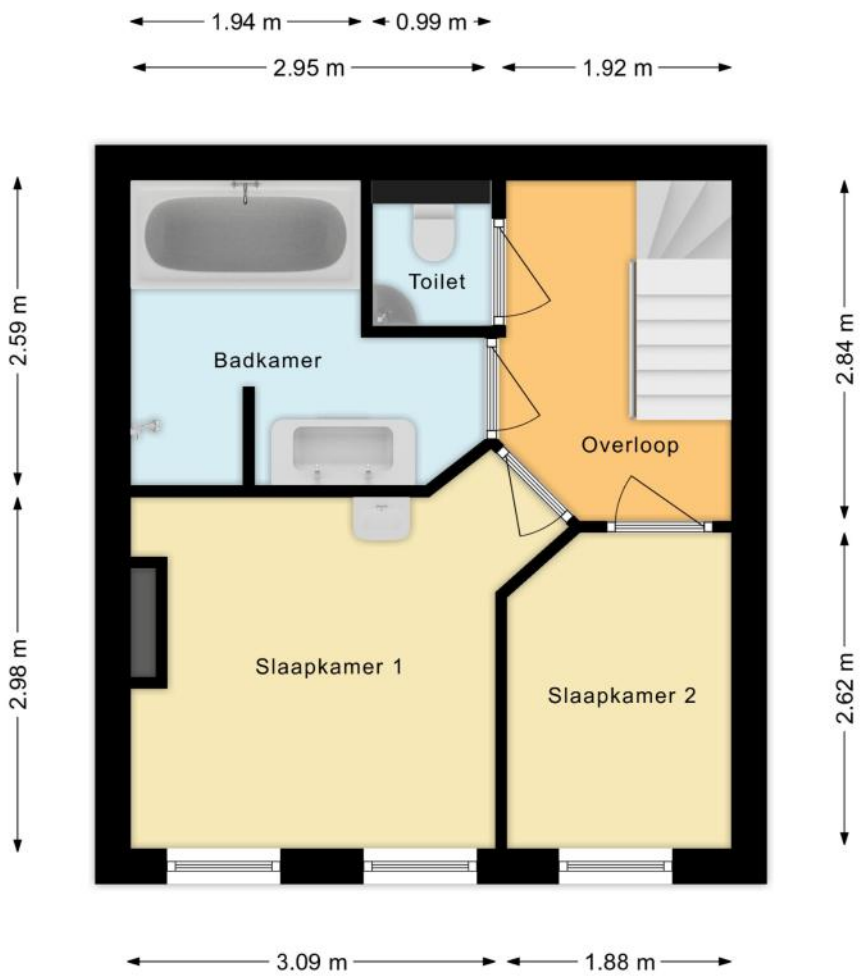




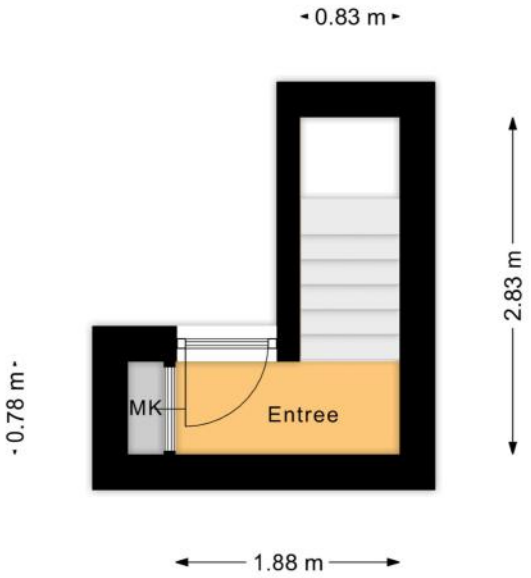
FOTO'S



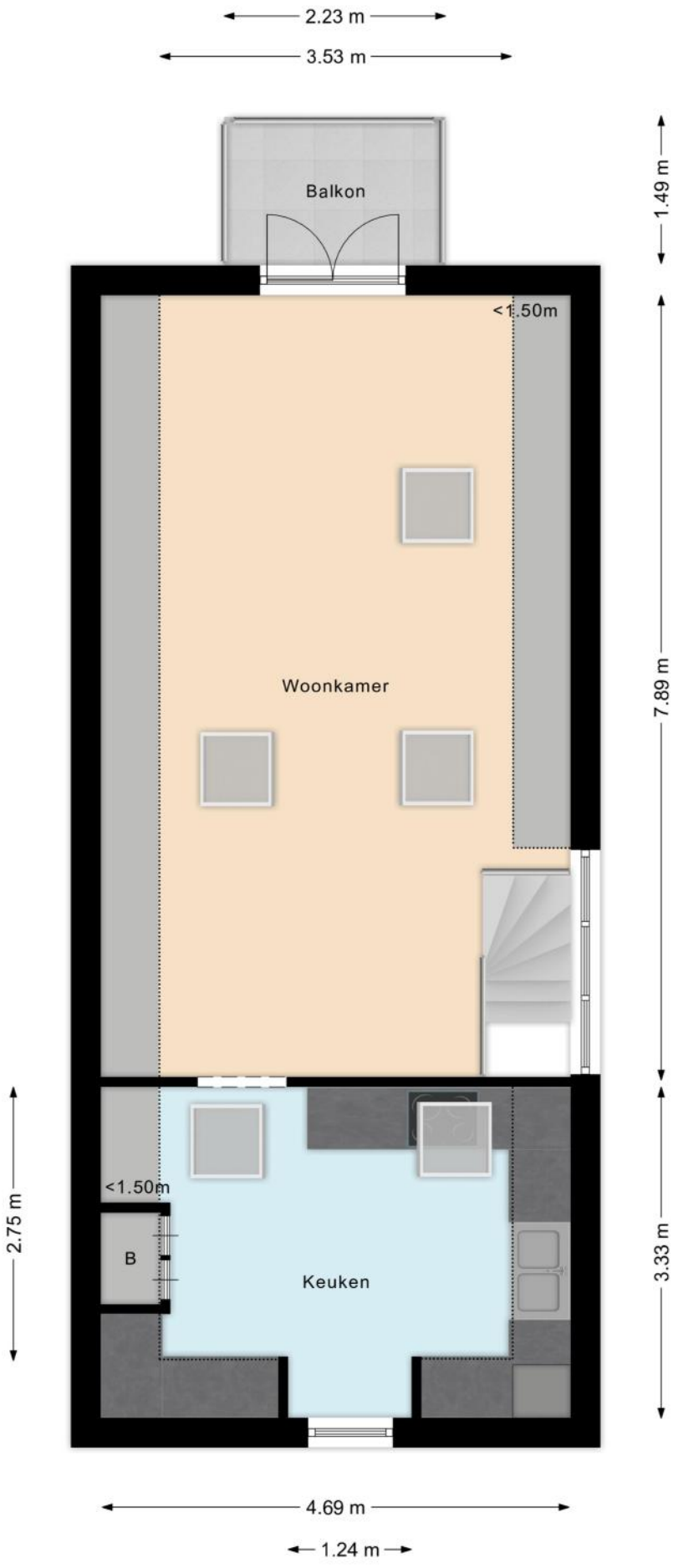
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Maisonnette, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwperiode	**voor 1906**
Soort dak	**Samengesteld dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**245 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**70 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**3 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 en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen**
Gelegen op woonlaag	**3**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Dakraam, Glasvezel kabel**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**ATAG**
Bouwjaar cv-ketel	**2006**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 195 per maand**

Kadastrale gegevens

Amsterdam R 7658 4

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

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
Losse potten/planten	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

zoals het nu is blijft alles achter



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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

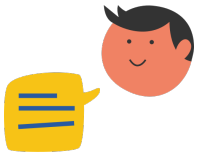
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.