HOEN
MAKELAARS
AMSTERDAM

Orteliusstraat 30 huis

1057 BB 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



NVM MVA

AL BIJNA 100 JAAR MAKELAAR IN AMSTERDAM



Introductie

De Orteliusstraat 30H is een sfeervol benedenhuis met een woonkamer aan de tuin, twee slaapkamers en een aparte werkplek in de tuin. De tuin bepaalt het karakter van dit benedenhuis. Een brede glazen schuifpui geeft de woonkamer met open keuken zicht op het groen en een directe verbinding met het terras. Achter in de tuin is een deel van de berging ingericht als werkkamer, met daarnaast afzonderlijke bergruimte. De woning is in 2018 geheel gerenoveerd en verbouwd en de voor- en achterzijde zijn recent geschilderd.

Kenmerken

Oppervlakte GO
93 m²

Oppervlakte BVO
105 m²

Inhoud
337 m³

Aantal kamers
3 (2 slaapkamers)

Bouwjaar
1937

Energielabel
B





Leefruimte

De woonkamer ligt aan de tuinzijde en biedt naast elkaar plaats aan de zit- en eethoek. De glazen schuifpui loopt vrijwel over de volle breedte. Vanuit beide gedeelten is er zicht op de bomen en beplanting in de tuin. Met de pui open sluiten de woonkamer en het brede terras direct op elkaar aan. Verder in de tuin liggen een gazon en borders, met een pad naar de berging.
De open keuken sluit aan op het eetgedeelte. Witte paneelfronten en een donker werkblad bepalen de uitstraling. Het schiereiland heeft twee zitplaatsen aan de bar, met daarboven een zichtbare donkere balk. Vanuit de keuken blijft het zicht op de tuin open.



















Privégedeelte

De twee slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning. De hoofdslaapkamer heeft een aansluitend gedeelte met een lange kastenwand en een raam aan de straatzijde. De tweede, kleinere slaapkamer is momenteel ingericht als kinderkamer en heeft eveneens een raam aan de straat. De badkamer is voorzien van een inloopdouche met regen- en handdouche en een wastafelmeubel. Een glazen afscheiding scheidt de douche van het wastafelgedeelte.

PRAKTISCH WOONCOMFORT
Achter in de tuin is een deel van de vrijstaande berging ingericht als werkkamer, met een raam dat uitkijkt op het groen. Zo ligt de werkplek los van de woon- en slaapkamers. Daarnaast is er een afzonderlijk berggedeelte. In de woning zijn een inpandige berging en een separaat toilet aanwezig, beide bereikbaar vanuit de hal. Het appartement heeft energielabel B.











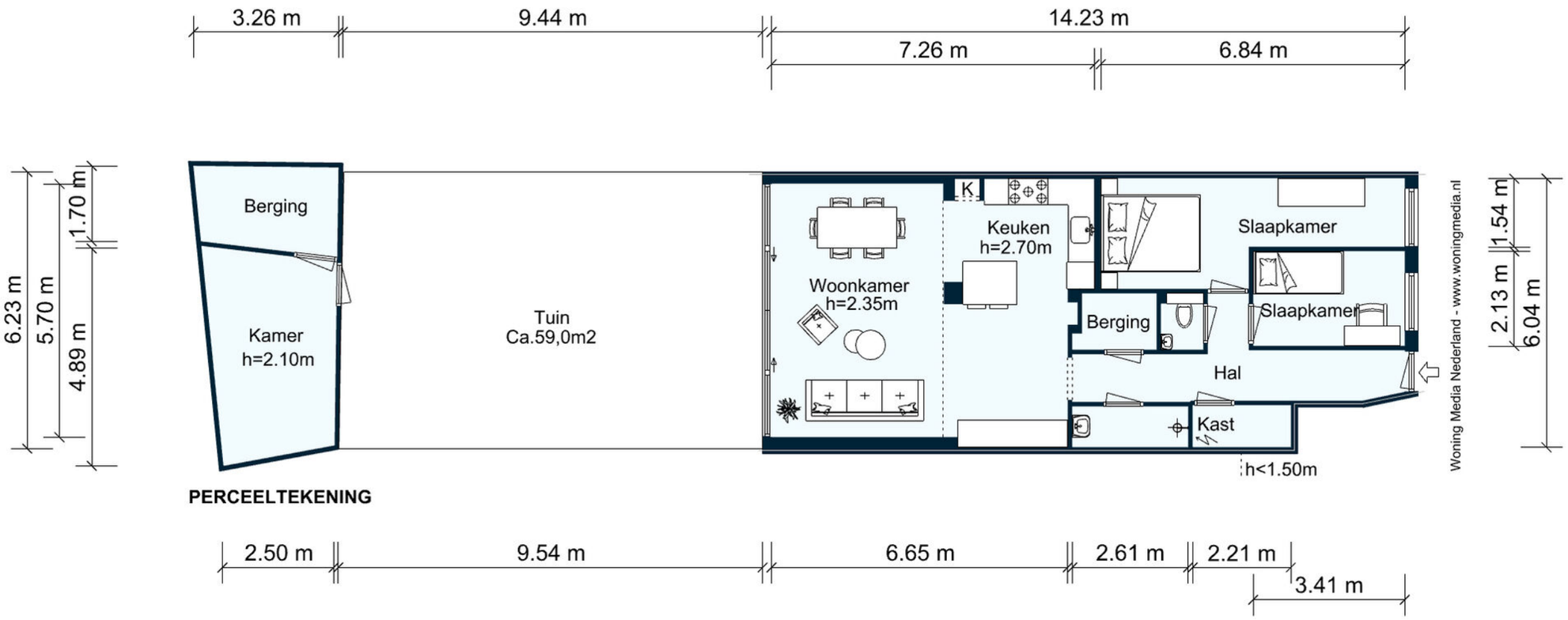

NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	93.4 m²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	5.9 m²

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

Bijzonderheden

- Tuinhuis van 18,8 m^2, gedeeltelijk in gebruik als werkkamer en als berging
- Twee slaapkamers
- Geheel gerenoveerd en verbouwd in 2018
- Voor- en achterzijde recent geschilderd
- Energielabel B
- Bouwjaar 1937
- Gelegen op eigen grond
- Oplevering in overleg



Overige informatie

VERENIGING VAN EIGENAARS
- Vereniging van Eigenaars aanwezig
- Administratie wordt gevoerd door Iris beheer
- Bestaande uit 12 leden
- Servicekosten bedragen € 306,- per maand
- MJOP aanwezig

EIGENDOMSSITUATIE
- Eigen grond

METRAGES
- Meetrapport aanwezig opgesteld conform meetinstructie BBMI
- Gebruiksoppervlakte wonen 93,40 m^2
- Externe bergruimte 5,90 m^2
- Bruto vloeroppervlakte 104,50 m^2
- Bruto inhoud woning 337,17 m^3



Omgeving

De Orteliusstraat ligt in De Baarsjes en heeft een groen straatbeeld, met bomen aan weerszijden en klimplanten langs de bakstenen gevels. Het Rembrandtpark ligt vlakbij. Tussen de bomen en waterpartijen is ruimte om te wandelen en te spelen. Het park heeft verschillende speelterreinen, een stadsboerderij en bouwspeelplaats Het Landje.
Aan de Postjesweg komen buurtvoorzieningen en horeca samen. Wolff & Beer, op de hoek bij het park, heeft een terras en is geopend voor ontbijt, lunch en diner. Verderop aan dezelfde weg ligt Albert Heijn voor de dagelijkse boodschappen. Zo liggen het groen van het park, een buurtcafé en de supermarkt bij elkaar, op korte afstand van de woning.



Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunning gebied is West-1.2). Met een parkeervergunning voor West-1.2 mag u parkeren in West-1. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 199,93 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 6 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, november 2026).

BEREIKBAARHEID
Bij de kruising van de Hoofdweg en de Postjesweg liggen haltes voor tram en bus. Tram 17 verbindt de buurt met Centraal Station en station Lelylaan. Bus 15 rijdt naar station Sloterdijk en station Zuid. Daarmee zijn er verschillende aansluitingen op trein en metro.
Per fiets loopt de route via de Postjesweg en Kinkerstraat naar Oud-West en verder richting de binnenstad. Ook het Rembrandtpark is rechtstreeks vanuit de buurt bereikbaar. Voor de auto loopt de verbinding naar de Ring A10 via de Hoofdweg, het Surinameplein en de Cornelis Lelylaan, de S106.



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