

GERARD DOUSTRAAT 1 E 2
1072 VG
AMSTERDAM

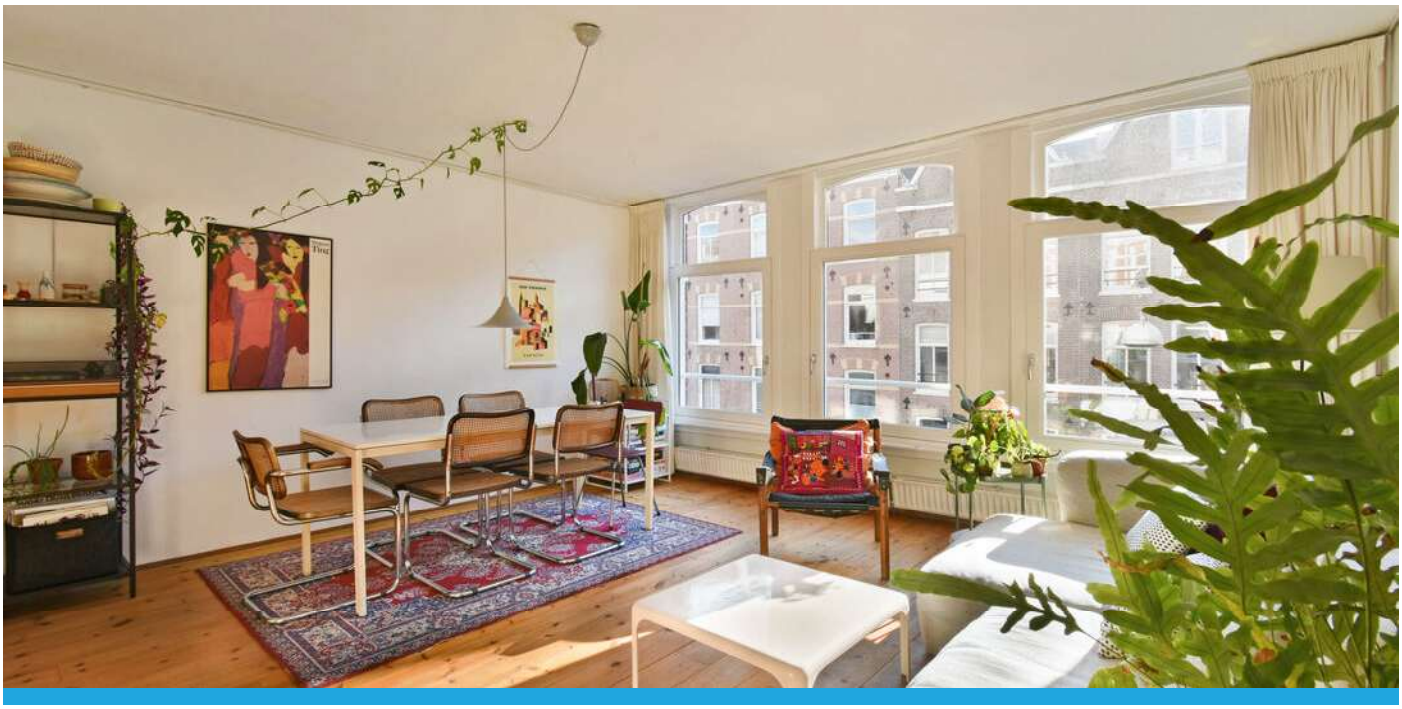
SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	53 m²
Inhoud	163 m³
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1884
Energielabel	B



Beschrijving / Description

Sfeervol en licht tweekamerappartement van 53 m² met een ruime separate berging, gelegen op eigen grond in de geliefde Frans Halsbuurt, midden in De Pijp!

In een van de mooiste stukjes van De Pijp, in de charmante en rustige Frans Halsbuurt, bevindt zich dit fijne appartement van circa 53 m². De woning is gelegen op de tweede verdieping van een karakteristiek pand uit de late 19e eeuw en beschikt over een lichte woonkamer, een ruime slaapkamer, een nette badkamer en een separate berging op de vierde verdieping. Dankzij de prettige indeling, de grote raampartijen en de warme uitstraling is dit een heerlijke plek om thuis te komen. En dat allemaal op een fantastische locatie, met de gezellige cafés, restaurants en winkels van De Pijp letterlijk om de hoek!

INDELING (zie plattegronden)
Tweede verdieping
Via de gemeenschappelijke entree en het trappenhuis bereik je de entree van het appartement op de tweede verdieping.

Bij binnenkomst kom je in de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van de woning.

De woonkamer is heerlijk licht en heeft dankzij de grote raampartijen een open en aangename uitstraling. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek, waar je heerlijk kunt tafelen met vrienden en familie. De houten vloer zorgt voor een warme uitstraling en maakt het geheel tot een fijne leefruimte.

Aan de achterzijde van het appartement bevindt zich de ruime slaapkamer. Een prettige en rustige ruimte met een leuk uitzicht op de achtergelegen bebouwing.

De nette badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Vierde verdieping
Op de vierde verdieping bevindt zich de ruime separate berging. Een fijne extra ruimte, ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID
Het karakteristieke pand dateert uit de late 19e eeuw en zou volgens overlevering oorspronkelijk dienst hebben gedaan als koetshuis, wat bijdraagt aan de bijzondere uitstraling van het gebouw.

De directe omgeving biedt alles wat het wonen in De Pijp zo aantrekkelijk maakt. Op loopafstand bevinden zich de gezellige Albert Cuypmarkt, de sfeervolle Ruysdaelkade en het Museumplein. In de omliggende straten vind je een uitgebreid aanbod aan leuke cafés, goede restaurants, bijzondere boetiekjes en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook het Sarphatipark ligt op korte afstand en is een heerlijke plek voor een wandeling of een ontspannen middag in het groen.

De bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation De Pijp en diverse tramhaltes bevinden zich op loopafstand, waardoor andere delen van de stad eenvoudig te bereiken zijn. Ook met de auto is de woning goed bereikbaar via de verschillende uitvalswegen, waaronder de Ring A10. Parkeren is mogelijk via het gemeentelijke vergunningensysteem, onder andere in de nabijgelegen Albert Cuypgarage, afhankelijk van de geldende voorwaarden.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is €189,- per maand;
- Eigen grond!
- Energielabel B;
- Gelegen op eigen grond (geen erfpacht!)
- Separate ruime berging op de vierde verdieping;
- Karakteristiek pand uit de late 19e eeuw;
- Gelegen in de geliefde Frans Halsbuurt in De Pijp;
- Rustige ligging, midden in een levendige buurt;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing;

EIGENDOM
De woning is gelegen op eigen grond!

DUURZAAMHEID
Deze woning beschikt over energielabel B.

KADASTRALE AANDUIDING
Het appartementsrecht, rechtgevende po het uitsluitend gebruik van de tweekamerwoning op de tweede verdieping met berging in het midden van de zolderverdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Gerard Doustraat 1 E-2 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R complexaanduiding 6050 A appartementsindex 4, uitmakende het een/tiende onderverdeelde aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS
De Vereniging van Eigenaars is genaamd Gerard Doustraat 1E en 1F te Amsterdam en wordt professioneel beheerd door Parel beheer VvE. De maandelijkse bijdrage is €189,- Er is een MJOP aanwezig

CLAUSULES
- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Charming and bright one-bedroom apartment of 53 m² with a spacious separate storage room, situated on freehold land in the popular Frans Halsbuurt, right in the heart of De Pijp!

In one of the most beautiful parts of De Pijp, in the charming and peaceful Frans Halsbuurt, you will find this lovely apartment of approximately 53 m². Situated on the second floor of a characteristic late-19th-century building, the apartment features a bright living room, a spacious bedroom, a well-maintained bathroom and a separate storage room on the fourth floor. With its pleasant layout, large windows and warm atmosphere, this is a wonderful place to call home. All this in a fantastic location, with the lively cafés, restaurants and shops of De Pijp literally just around the corner!

LAYOUT (see floor plans)
Via the communal entrance and staircase, you reach the entrance to the apartment on the second floor.

Upon entering, you arrive in the hallway, which provides access to the various rooms of the apartment.

The living room is wonderfully bright, with large windows creating an open and inviting atmosphere. There is ample space for both a comfortable seating area and a cosy dining area, perfect for enjoying dinner with friends and family. The wooden flooring adds warmth and character, making this a lovely living space.

The spacious bedroom is situated at the rear of the apartment. It is a pleasant and quiet room with a lovely view of the buildings behind the property.

The well-maintained bathroom is practically laid out and fitted with a shower, washbasin and toilet.

On the fourth floor, you will find the spacious separate storage room. This is a great additional space, ideal for storing suitcases, seasonal items and other belongings you do not need on a daily basis.

LOCATION AND ACCESSIBILITY
The characteristic building dates back to the late 19th century and, according to local lore, was originally used as a coach house, adding to the distinctive character of the property.

The surrounding area offers everything that makes living in De Pijp so appealing. Within walking distance, you will find the lively Albert Cuyp Market, the picturesque Ruysdaelkade and Museumplein. The surrounding streets offer a wide selection of cosy cafés, excellent restaurants, unique boutiques and shops for everyday essentials. Sarphatipark is also just a short distance away, making it a wonderful place for a stroll or a relaxing afternoon outdoors.

Accessibility is excellent. De Pijp metro station and several tram stops are within walking distance, providing easy access to other parts of the city. The apartment is also easily accessible by car via various arterial roads, including the A10 ring road. Parking is available through the municipal permit system, including in the nearby Albert Cuyp parking garage, subject to the applicable conditions.

Beschrijving / Description

DETAILS
- Measured in accordance with the BBMI measurement guidelines;
- Owners' Association (VvE) contribution: €189 per month;
- Freehold property (no ground lease);
- Energy label B;
- Spacious separate storage room on the fourth floor;
- Characteristic late-19th-century building;
- Located in the popular Frans Halsbuurt neighbourhood in De Pijp;
- Quiet location in the heart of a vibrant neighbourhood;
- First-time buyer transfer tax exemption applicable, subject to the relevant conditions.

OWNERSHIP
The property is situated on freehold land.

SUSTAINABILITY
The property has an energy label B.

CADASTRAL DETAILS
The apartment right, entitling the owner to the exclusive use of the two-room apartment on the second floor, with a storage room located in the central part of the attic floor of the building, locally known as Gerard Doustraat 1 E-2, Amsterdam, cadastral municipality of Amsterdam, section R, complex designation 6050 A, apartment index 4, representing a 1/10 undivided share in the communal property.

OWNERS' ASSOCIATION (VvE)
The Owners' Association is called Gerard Doustraat 1E and 1F in Amsterdam and is professionally managed by Parel Beheer VvE. The monthly contribution is €189. A multi-year maintenance plan (MJOP) is available.

CONDITIONS
- Age clause applies;
- Non-owner-occupancy clause applies.

Foto's / Photos











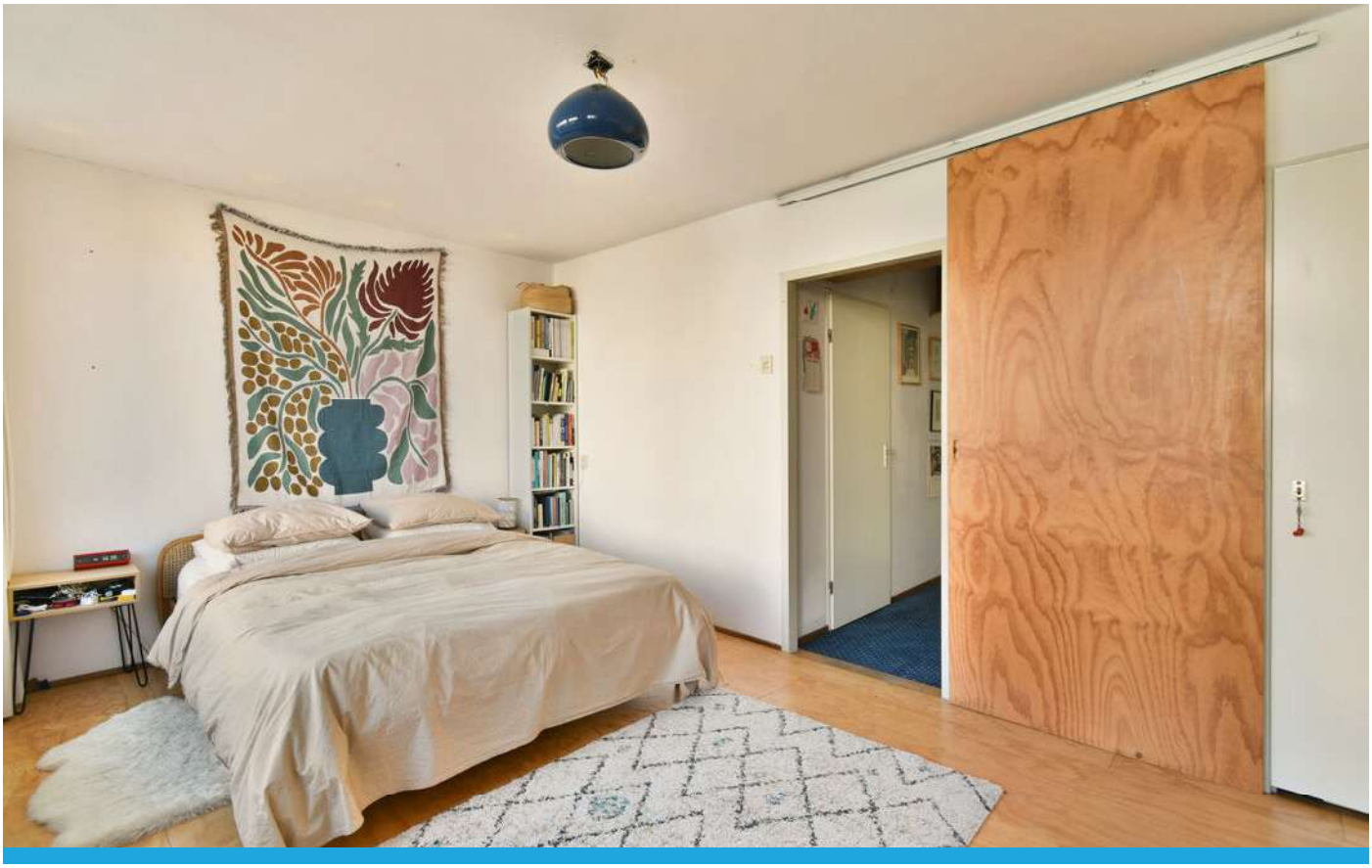


















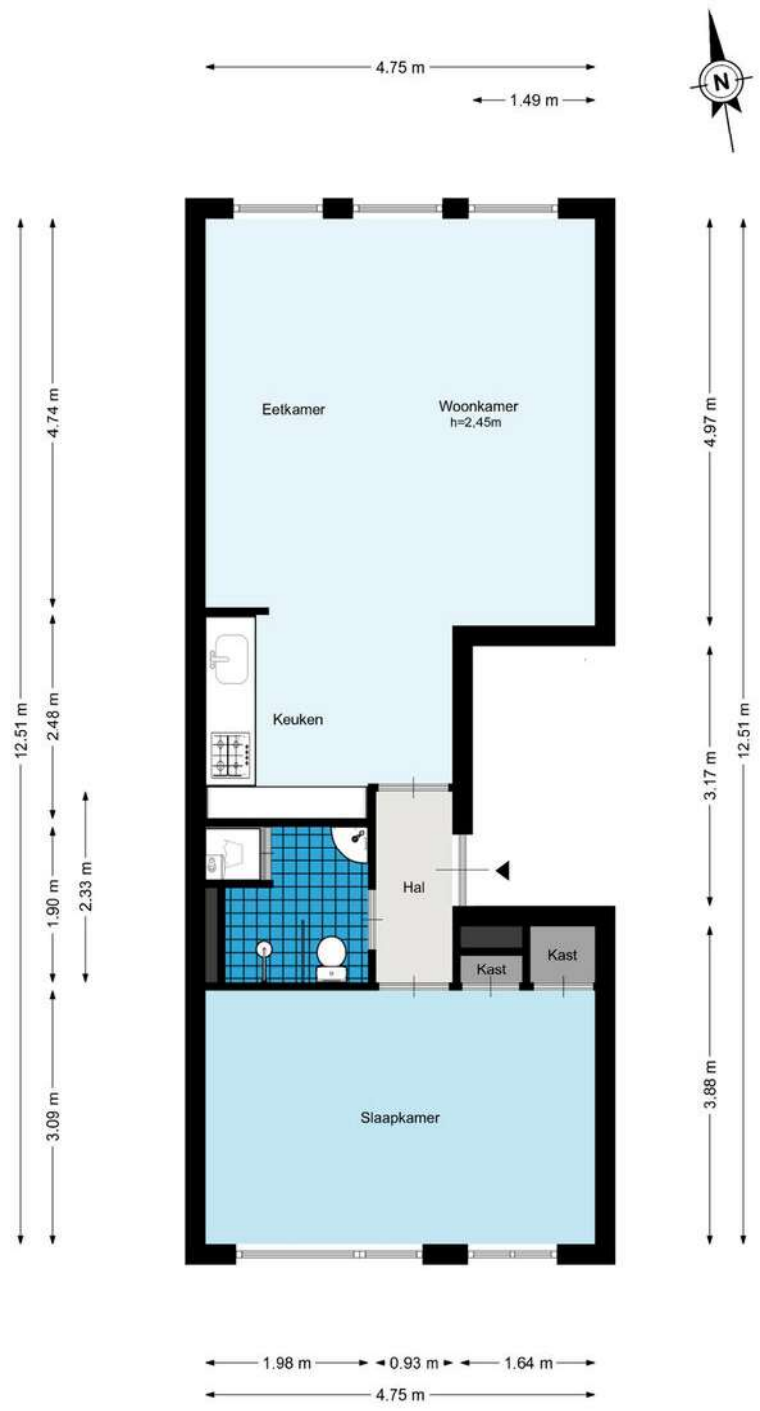






Plattegrond / Floorplan

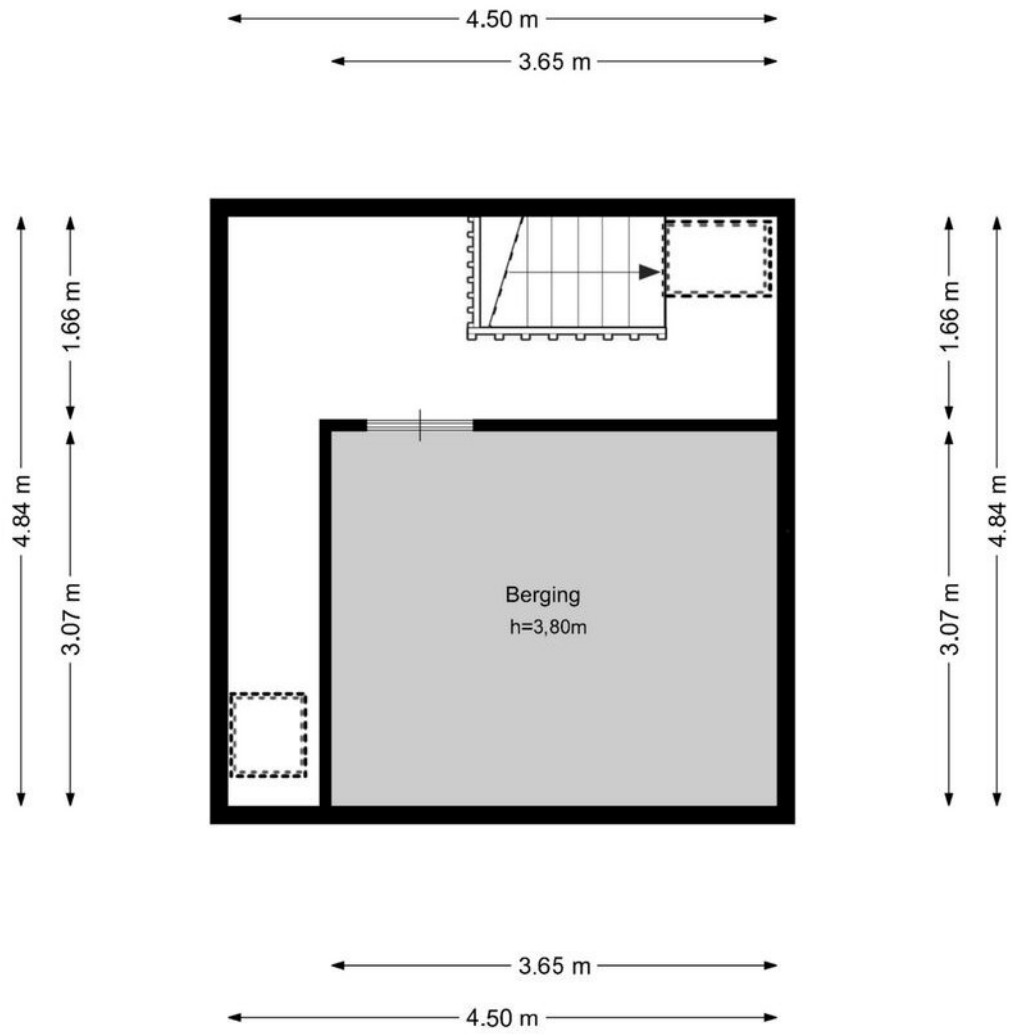
Gerard Doustraat 1-E2 - Amsterdam
Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

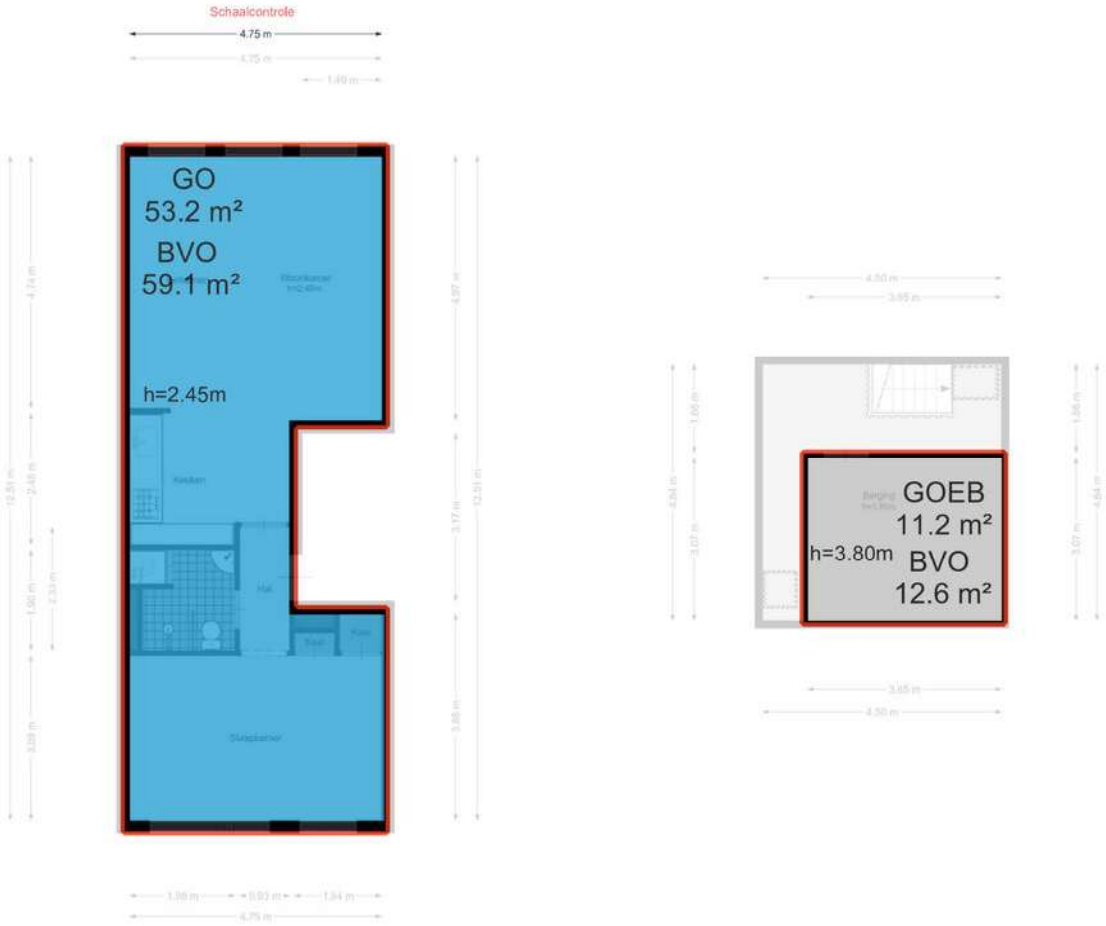
Plattegrond / Floorplan

Gerard Doustraat 1-E2 - Amsterdam
Berging

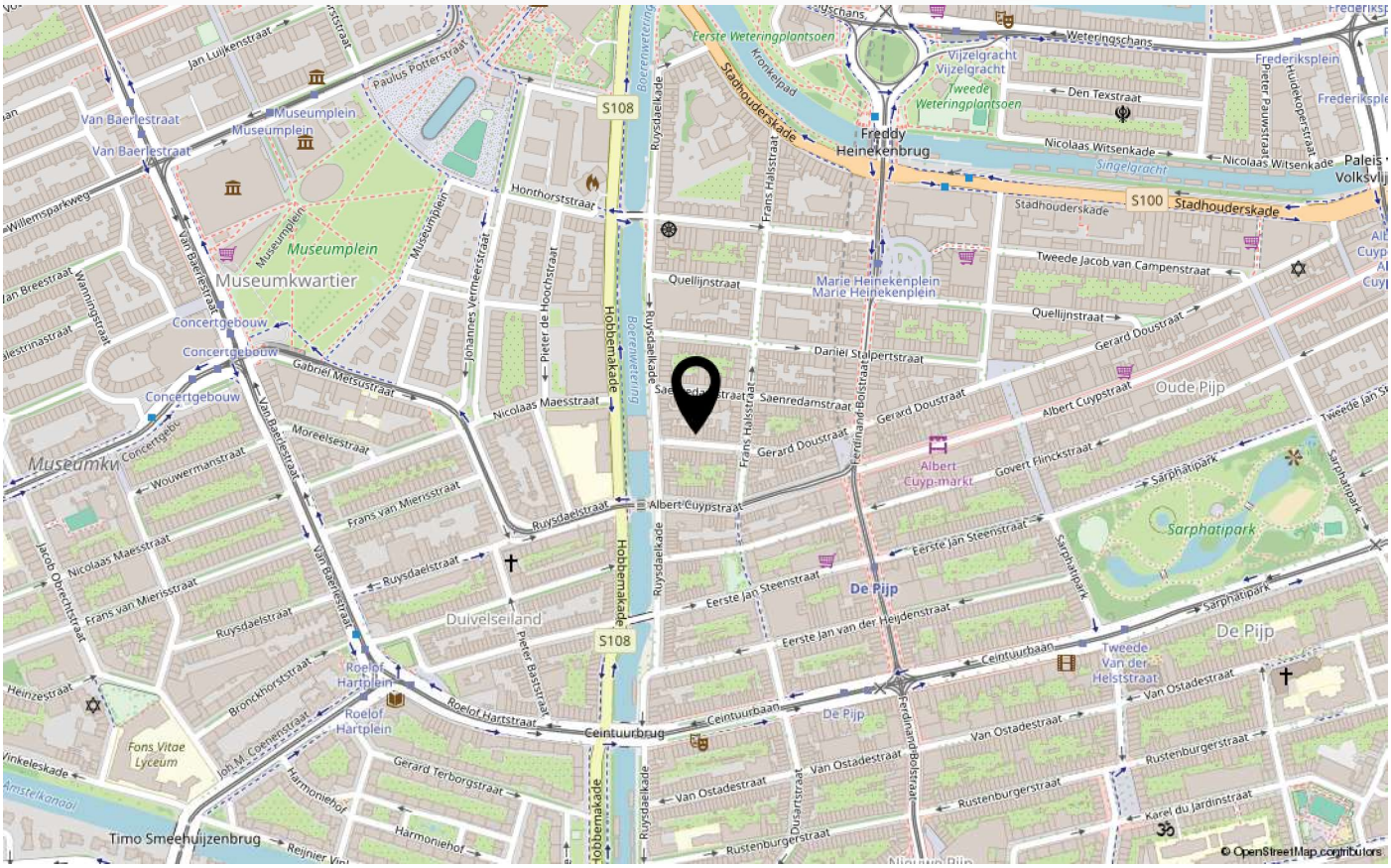


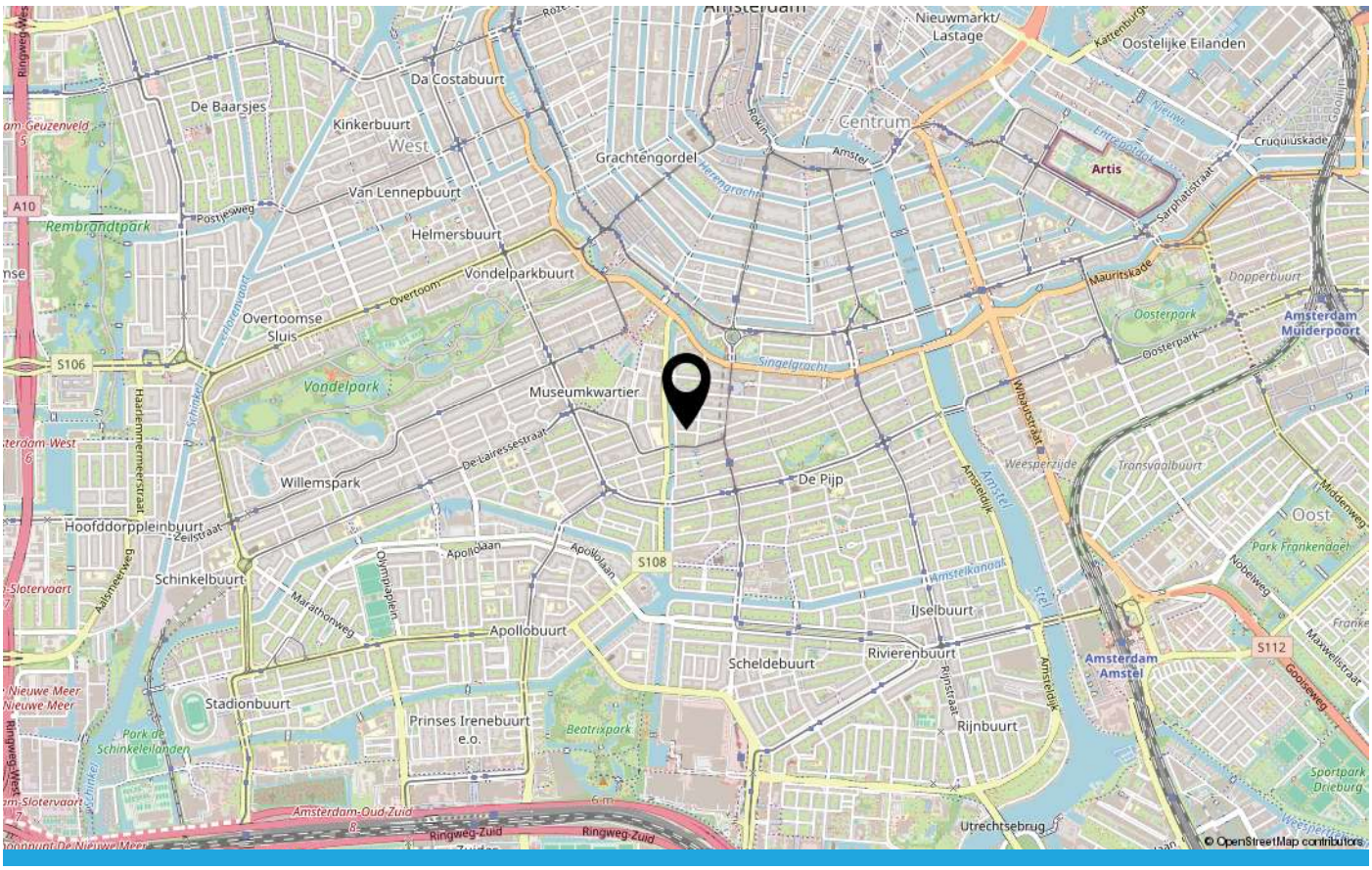
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location





Statistieken / Statistics

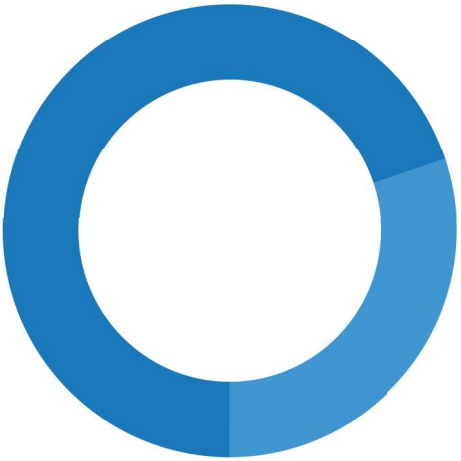
Buurtinformatie - Amsterdam / Frans Halsbuurt

Leeftijd



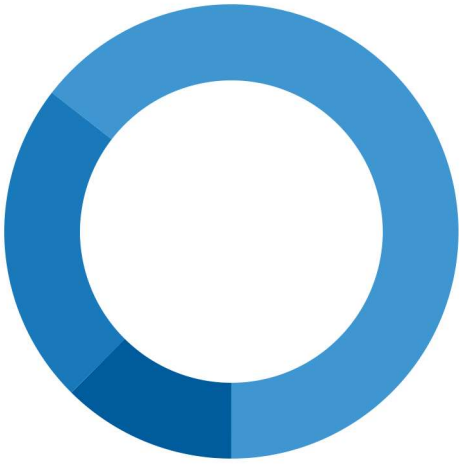
0 - 14: 7%
15 - 24: 15%
25 - 44: 45%
45 - 64: 21%
65+: 11%

Koop / huur



Koop: 30%
Huur: 70%

Huishoudens



Eenpersoons: 65%
Zonder kinderen: 23%
Met kinderen: 12%

49%

51%

0,3 per huishouden

Ons team / Our team



Sven Heinen
Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Jeroen Meppelink
Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
jeroen@smitenheinen.nl

Justin Winkelman
Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Sabrina Steur
Office manager en assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Josien Duijzer
NVM Makelaar
josien@smitenheinen.nl

Lotte Folkersma
Commercieel medewerker binnendienst
lotte@smitenheinen.nl

Inger Smit
Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

George Kloprogge
Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek
NVM Makelaar
marije@smitenheinen.nl

Roos Ouwehand
Commercieel medewerker binnendienst
roos@smitenheinen.nl

Juliette Geskes
Commercieel medewerker binnendienst
juliette@smitenheinen.nl

Anna Noëlle Kaffe
Commercieel medewerker binnendienst
anna@smitenheinen.nl

Extra informatie / Information

ALGEMENE INFORMATIE:
"De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiten en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten."

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

• Aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkende financiële instelling of adviseur.

• Biedingen worden slechts behandeld indien dit schriftelijk (per post, en / of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.

• De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meededelen 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.

NOTARISKEUZE

De koopakte wordt bij voorkeur opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

10 MEEST GESTELDE VRAGEN:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden.

De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde geëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?
Sinds september 2003 is de Wet Koop Onroerende Zaken van kracht. Daarin is bepaald dat er pas sprake is van een koopovereenkomst op het moment dat de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ter hand gesteld heeft gekregen. In Amsterdam maakt de notaris de koopakte op. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende NVM-makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie vraag 8 en 9).

7. De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?
De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl