TE KOOP

Van Rensselaerstraat 11 1

Amsterdam



Vraagprijs

€ 495.000

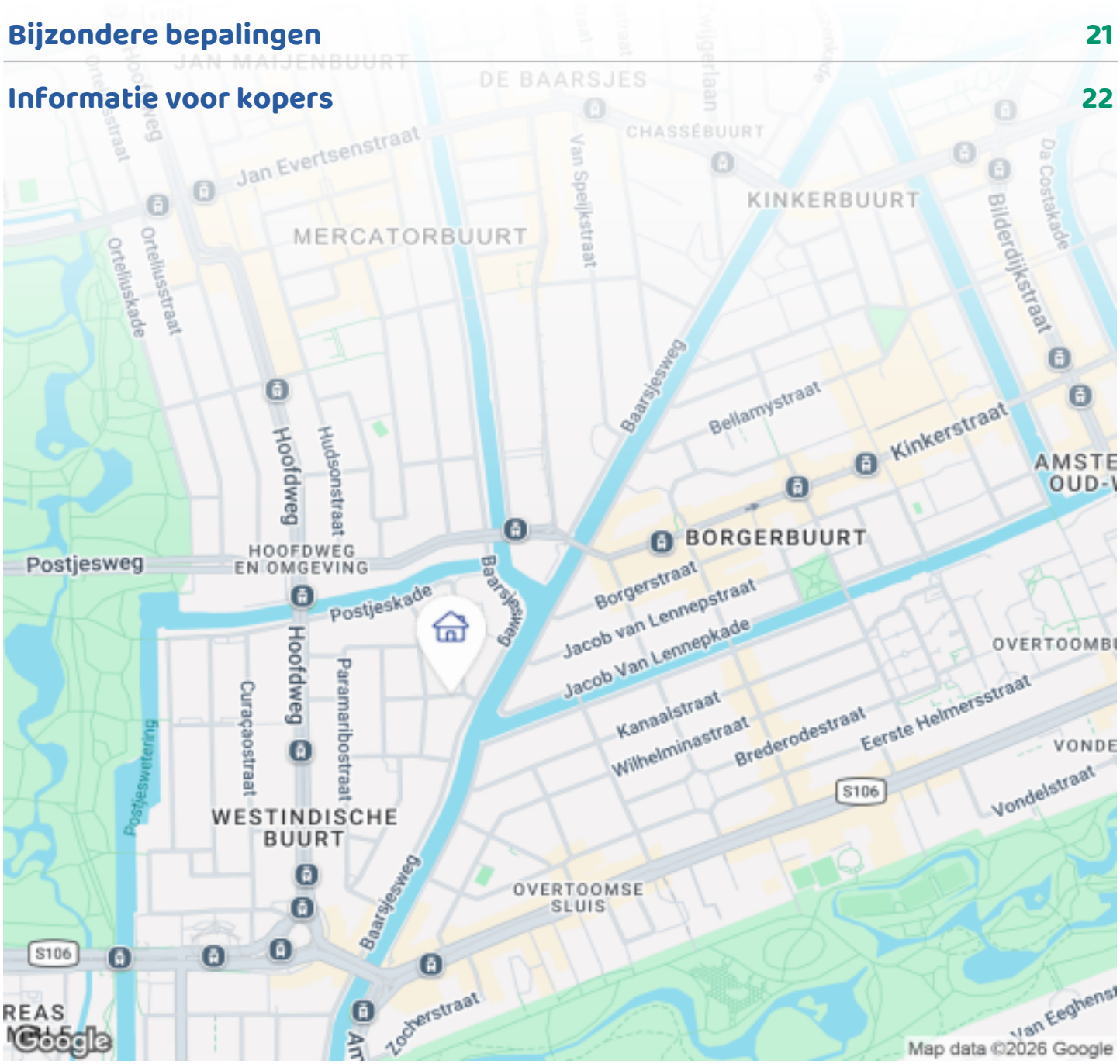
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



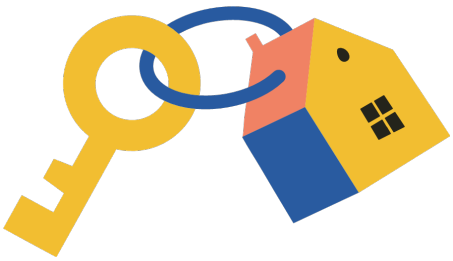
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Licht 4-kamerappartement met balkon op het zuiden, eigen berging en parken om de hoek

Veel raampartijen, een woonkamer met schouw en kamer-en-suite, en een balkon op het zuiden - dit karakteristieke appartement uit 1927 ligt op de eerste verdieping aan de Van Rensselaerstraat in de Postjesbuurt. Het Vondelpark en het Rembrandtpark liggen beide op korte loopafstand en de straat is ruim opgezet, met veel bomen en een speelplein.

Indeling
Via de gezamenlijke entree en het trappenhuis kom je op de eerste verdieping. De hal geeft toegang tot de vertrekken. De lichte woonkamer heeft een mooie schouw en een inbouwkast. Daarop sluit een kamer-en-suite met paneeldeuren aan, nu in gebruik als eetkamer. Deze ruimte, met volop opbergmogelijkheden, is ook goed te gebruiken als werkkamer of als derde slaapkamer.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De eerste slaapkamer is geschikt voor een tweepersoonsbed en kasten, en heeft openslaande deuren naar het balkon. Ook de tweede slaapkamer heeft openslaande deuren naar het balkon en biedt eveneens plek voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Daarnaast is hij ideaal als kinder- of werkkamer.

De praktisch ingedeelde keuken heeft een combimagnetron, afzuigkap, koel-vriescombinatie, 4-pits gasstel, wasmachine(aansluiting) en voldoende opbergruimte. De compacte badkamer heeft een douche, wastafelmeubel, toilet en radiator.

Buitenruimte en opslag
Het balkon loopt over de hele achterzijde en is bereikbaar vanuit de keuken en beide slaapkamers. Het ligt op het zonnige zuiden, ideaal van een kop koffie in de late ochtendzon tot een glas wijn in de namiddag. Maar het balkon is dankzij de bomen in de binnentuin ook lekker schaduwrijk in de zomer. Het balkon heeft een buitenkast voor opslag, en een aparte CV-kast. Op de vierde verdieping heb je bovendien een eigen, geïsoleerde berging met ramen en een grote kastenwand.

VvE en erfpacht
De VvE wordt professioneel beheerd, heeft een gezond onderhoudsfonds en is bezig met een groot verduurzamingsplan. Het meerjarenonderhoudsplan loopt van 2024 tot en met 2038. De woning ligt op erfpacht, met een canon die is afgekocht tot en met 15 januari 2063.

Wonen in de Postjesbuurt
Voor een wandeling of een middag in het groen loop je zo naar het Vondelpark of het Rembrandtpark. De levendige Kinkerstraat en de Overtoom liggen op loopafstand, net als diverse supermarkten, restaurants, koffiezaken en sportscholen/studio's. Met de fiets ben je met ongeveer 10 minuten in het centrum en de Jordaan. Tram, bus en station Amsterdam Lelylaan zijn vlakbij en de A10 is met de auto snel te bereiken. Parkeren kan in de straat met een parkeervergunning.

Benieuwd hoe het voelt om hier te wonen? Plan een bezichtiging en ervaar Van Rensselaerstraat 11-1 zelf.

Bijzonderheden:
Bovenwoning (appartement) op de eerste verdieping, bouwjaar 1927
Woonoppervlakte van 51 m², 4 kamers, waarvan 2 slaapkamers
Balkon van 6 m² op het zuiden
Eigen berging van 9 m² op de zolderverdieping
Keuken met diverse inbouwapparatuur
Badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet
Dubbel glas in houten kozijnen
HR-107 combiketel uit 2011
Energielabel D
Erfpacht, tijdvak afgekocht tot en met 15 januari 2063
Servicekosten € 166,64 per maand
Gezonde VvE, professioneel beheerd (Ymere VvE Beheer), jaarrekening 2025 afgesloten met winst met grote verduurzamingsplannen
Parkeren in de straat met parkeervergunning

ENGLISH:
Bright 4-room apartment with balcony, a storage room and Vondelpark around the corner

Plenty of windows, a living room with a fireplace mantel and connecting en-suite room, and a south-facing balcony, ideal for a coffee or wine in the sun: this characterful 1927 apartment is located on the first floor on the Van Rensselaerstraat, in the Postjesbuurt. Both the Vondelpark and the Rembrandtpark are within easy walking distance, and the street is spacious, with plenty of parking spots, trees and has a playground.

Layout
Through the shared entrance and staircase you reach the first floor. The hallway gives access to the rooms. The bright living room has a fireplace mantel and a built-in cupboard. The living room is connected to the dining room via panelled doors (a so-called kamer-en-suite). With plenty of storage options, this space also works well as a home office or a third bedroom.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

The first bedroom fits a double bed and wardrobes, and has French doors to the balcony. The second bedroom also has French doors to the balcony and fits a double bed and a wardrobe. It is also very suitable as a child's room or home office.

The practical kitchen has a combination-microwave-oven, extractor hood, fridge-freezer, 4-burner gas hob, a washing machine and ample storage space. The compact bathroom has a shower, vanity unit, toilet and radiator.

Outdoor space and storage
The balcony runs along the entire rear of the apartment and is accessible from the kitchen and both bedrooms. It faces south and gets plenty of sun, while the trees in the inner garden also provide pleasant shade. The balcony has an outdoor storage cupboard and a separate boiler cupboard. On the fourth floor you also have your own insulated storage room, with windows and a wall of cupboards.

Owners' Association and leasehold
The Owners' Association (VvE) is professionally managed, has a healthy maintenance fund and is working on enrolling a large-scale sustainability plan. The property is on leasehold (erfpacht) from the municipality of Amsterdam, with the ground rent prepaid until 15 January 2063.

Living in the Postjesbuurt
For a walk or an afternoon in the green, you can walk straight to the Vondelpark or the Rembrandtpark. The lively Kinkerstraat and Overtoom are within walking distance, as are several supermarkets, restaurants, coffee places, gyms and studios (The Workout Lab, Rostudios, Basic-Fit, Equal). By bike you are in the city centre and the Jordaan in about 10 minutes. Tram and bus stops are close by and Amsterdam Lelylaan station is reachable within two stops. The A10 ring road is quickly reached by car. Street parking is available with a parking permit.

Curious what it feels like to live here? Book a viewing and experience Van Rensselaerstraat 11-1 for yourself.

Key features
Upper-floor apartment on the first floor, built in 1927
Living area of 51 m², 4 rooms, including 2 bedrooms
6 m² south-facing balcony
9 m² private storage room on the attic floor
Kitchen with various built-in appliances
Bathroom with shower, vanity unit and toilet
Double glazing in wooden window frames
HR-107 combination boiler (2011), providing heating and hot water
Energy label D
Leasehold (erfpacht), current period prepaid until 15 January 2063
Service charges: €166.64 per month
Healthy, professionally managed Owners' Association (Ymere VvE Beheer), 2025 annual accounts closed with a profit, with major sustainability plans
Street parking with parking permit



FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S

















FOTO'S









FOTO'S













FOTO'S







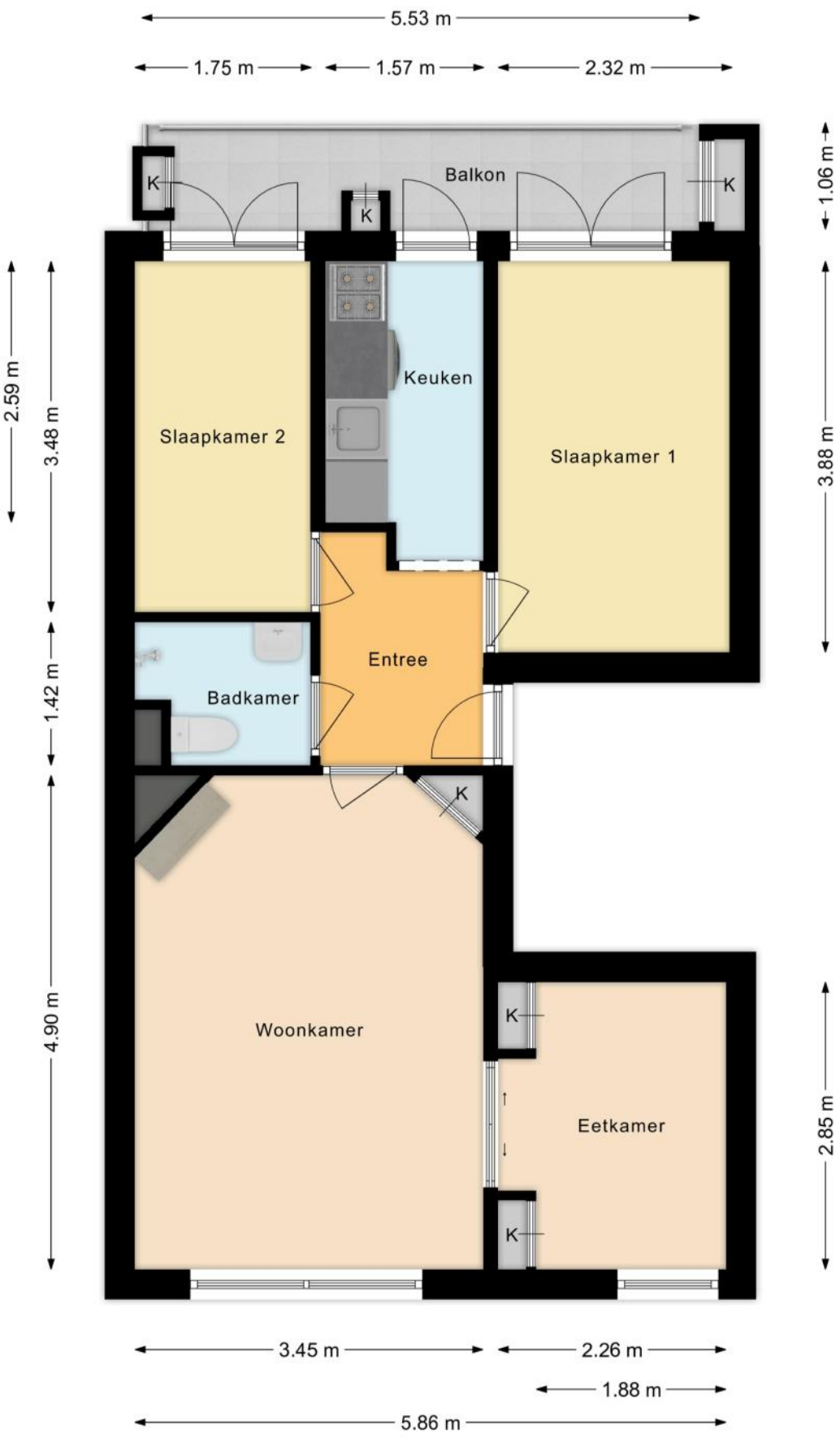




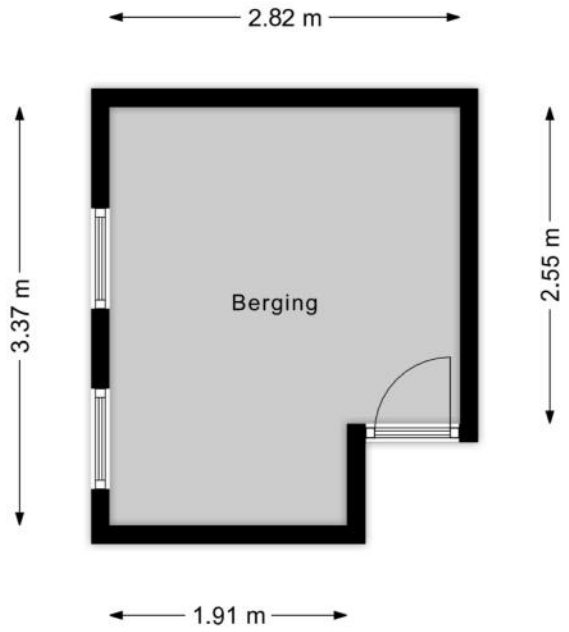
FOTO'S



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

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

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**174 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**51 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**6 m²**
Externe bergruimte	**9 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	**4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**2**
Voorzieningen	**Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**D**
Isolatie	**Dubbel glas, HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas**
Bouwjaar cv-ketel	**2011**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

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

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Inpandig**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 166 per maand**

Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland M 2079 118

Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

Sloten Noord-Holland M 2079 79

Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

KENMERKEN

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	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Dimmers		●	
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Stelling en kledingkast in de berging blijven achter.
En-suite deuren tussen woonkamer en eetkamer zijn een erfstuk en gaan mee. Rails-systeem blijft achter.
Informatie voor het verkrijgen van dit type deuren ruimschoots aanwezig.



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

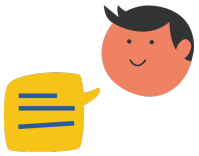
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.