



PIETER AERTSZSTRAAT 105 2
1074 VP
AMSTERDAM

Vraagprijs € 415.000 k.k.

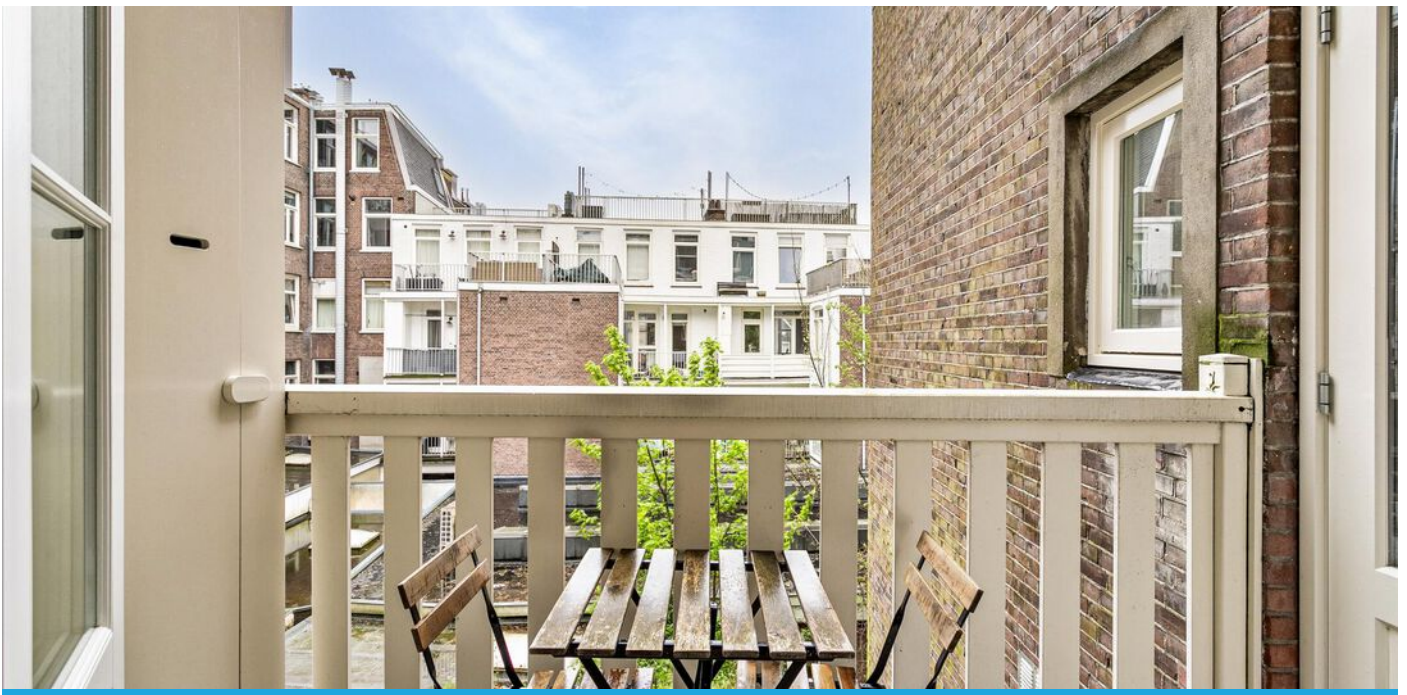
SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs **o/z**

www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	50 m ²
Inhoud	165 m ³
Buitenruimte	3 m ²
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1911
Energie label	D
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

Mooie en goed ingedeelde 2-kamerwoning met balkon gelegen op EIGEN GROND op een super locatie in de levendige Amsterdamse Pijp.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Het appartement ligt in een rustige eenrichtingsstraat in de gezellige buurt de Pijp in stadsdeel Zuid. Diverse voorzieningen zijn te vinden op o.a. de Van Woustraat (o.a. Marqt, Stadsmarkt de Pijp en AH), Ferdinand Bolstraat, Albert Cuypmarkt, Ceintuurbaan en in de vele kleine winkelstraatjes in deze bruisende buurt. Daarnaast zijn er in de Pijp tal van goede restaurants, gezellige (eet)cafés en vele bekende hotspots te vinden. Het Sarphatipark en de Amstel zijn op loopafstand gelegen en binnen slechts enkele (fiets)minuten van de Utrechtsestraat, hartje Centrum, Museumplein en het Vondelpark.

Er zijn uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer; nabij diverse tramhaltes, haltes van de Noord/Zuidlijn, het Amstelstation, station Rai en station Zuid. Met de auto heb je een snelle aansluiting met de A2, A9 en de Ring A10.

INDELING

Middels het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je op de tweede verdieping de voordeur van het appartement.

Entree, hal met toegang tot de doorzon woonkamer met een gezellige open keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur: 4-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, oven en koel-/vriescombinatie. Via openslaande deuren vanuit de woonkamer bereik je het balkon gelegen aan de achterzijde. Tevens bevindt de slaapkamer zich aan de achterzijde. De badkamer de voorzien van een douche, wastafel en wasmachineaansluiting. Het toilet is apart bij de entree van de woning.

De gehele woning is voorzien van HR++ glas. HE

EIGENDOM

De woning is gelegen op EIGEN GROND.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Pieter Aertszstraat 105 /107 te Amsterdam" en wordt beheerd door de leden zelf. De maandelijkse bijdrage is €85,50. Er is een MJOP aanwezig. Het trappenhuis is recent geschilderd.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend 1074 VP Amsterdam, Pieter Aertszstraat 105-II, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, - nummer 11515-A-3, uitmakende het één/tiende onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

DUURZAAMHEID

Dit woning beschikt over energielabel D.

Wil je weten hoe je deze woning kunt verduurzamen? Kijk verderop in de brochure waar je aan kunt denken en wat je kunt doen

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Slaapkamer aan de achterzijde;
- Balkon;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel D;
- VvE-bijdrage is €82,50 per maand;
- Recent geschilderde trappenhuis;
- Voorzien van HR++ glas;
- Gemeentelijk beschermd stadgezicht;
- Rustig gelegen doch in de directe nabijheid van winkels en openbaar vervoer;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting kan van toepassing zijn;
- Oplevering in overleg, kan snel;
- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Beautiful and well-laid out 2-room apartment with balcony located on FREEHOLD land in a superb location in the lively Amsterdam neighborhood of De Pijp.

AREA AND ACCESSIBILITY

The apartment is situated on a quiet one-way street in the vibrant De Pijp neighborhood in the Zuid district. Various amenities are available on Van Woustraat (including Marqt, Stadsmarkt de Pijp, and AH), Ferdinand Bolstraat, Albert Cuypmarkt, Ceintuurbaan, and in the many small shopping streets in this bustling area. Additionally, De Pijp boasts numerous excellent restaurants, cozy cafes, and many well-known hotspots. Sarphatipark and the Amstel River are within walking distance, and within just a few (bike) minutes you can reach Utrechtsestraat, the heart of the city center, Museumplein, and Vondelpark.

There are excellent public transportation connections nearby; close to various tram stops, stops of the North/South metro line, Amstel station, Rai station, and Zuid station. By car, you have quick access to the A2, A9, and the A10 Ring Road.

LAYOUT

Through the communal staircase, you reach the apartment's front door on the second floor. Entrance hall leading to the bright living room with an inviting open kitchen. The kitchen is equipped with various built-in appliances: 4-burner gas stove, extractor hood, dishwasher, oven, and fridge/freezer. French doors from the living room lead to the balcony at the rear. The bedroom is also situated at the rear. The bathroom features a shower, sink, and washing machine connection. The toilet is separate and located at the entrance of the apartment.

The entire apartment is fitted with HR++ glass.

OWNERSHIP

The property is located on FREEHOLD land.

OWNERS' ASSOCIATION

The Owners' Association is named "Vereniging Van Eigenaars Pieter Aertszstraat 105/107 te Amsterdam" and is self-managed by its members. The monthly contribution is €85.50. There is a maintenance plan in place. The staircase has been recently painted.

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right, entitling to the exclusive use of the property located on the second floor, known locally as 1074 VP Amsterdam, Pieter Aertszstraat 105-II, registered in the land registry of Amsterdam, section V, - number 11515-A-3, constituting one/tenth undivided share in the community.

SUSTAINABILITY

This property has an energy label of D.

Interested in making this property more sustainable? See further details in the brochure on what you can consider and do.

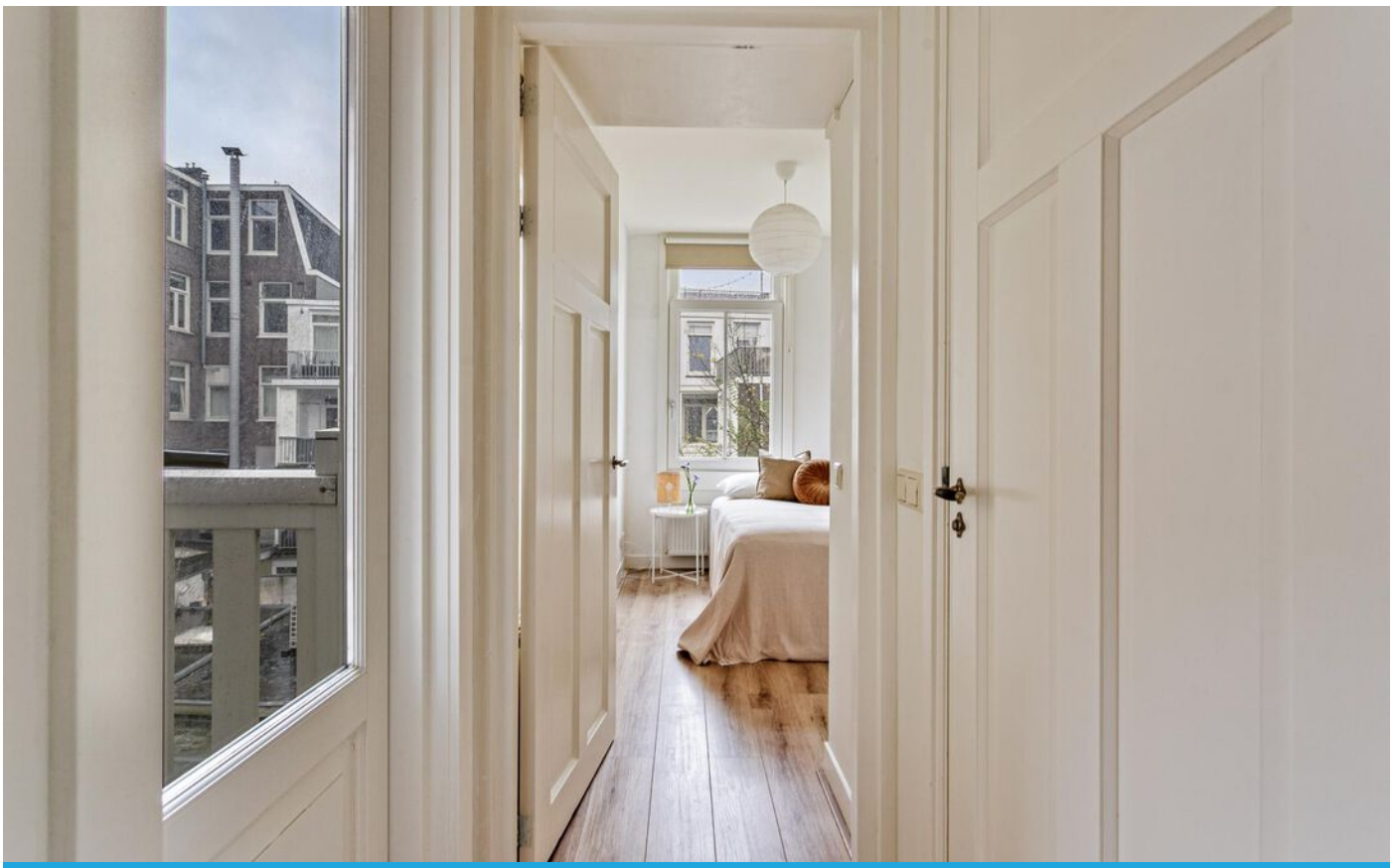
Beschrijving / Description

SPECIFICS

- Bedroom at the rear;
- Balcony;
- Located on freehold land;
- Energy label D;
- VvE contribution is €82.50 per month;
- Recently painted staircase;
- Fitted with HR++ glass;
- Municipally protected cityscape;
- Quiet location yet in close proximity to shops and public transport;
- Starter exemption from transfer tax may apply;
- Delivery by mutual agreement, can be quick;
- Old property clause applies;
- Non-self-occupied clause applies.

Foto's / Photos

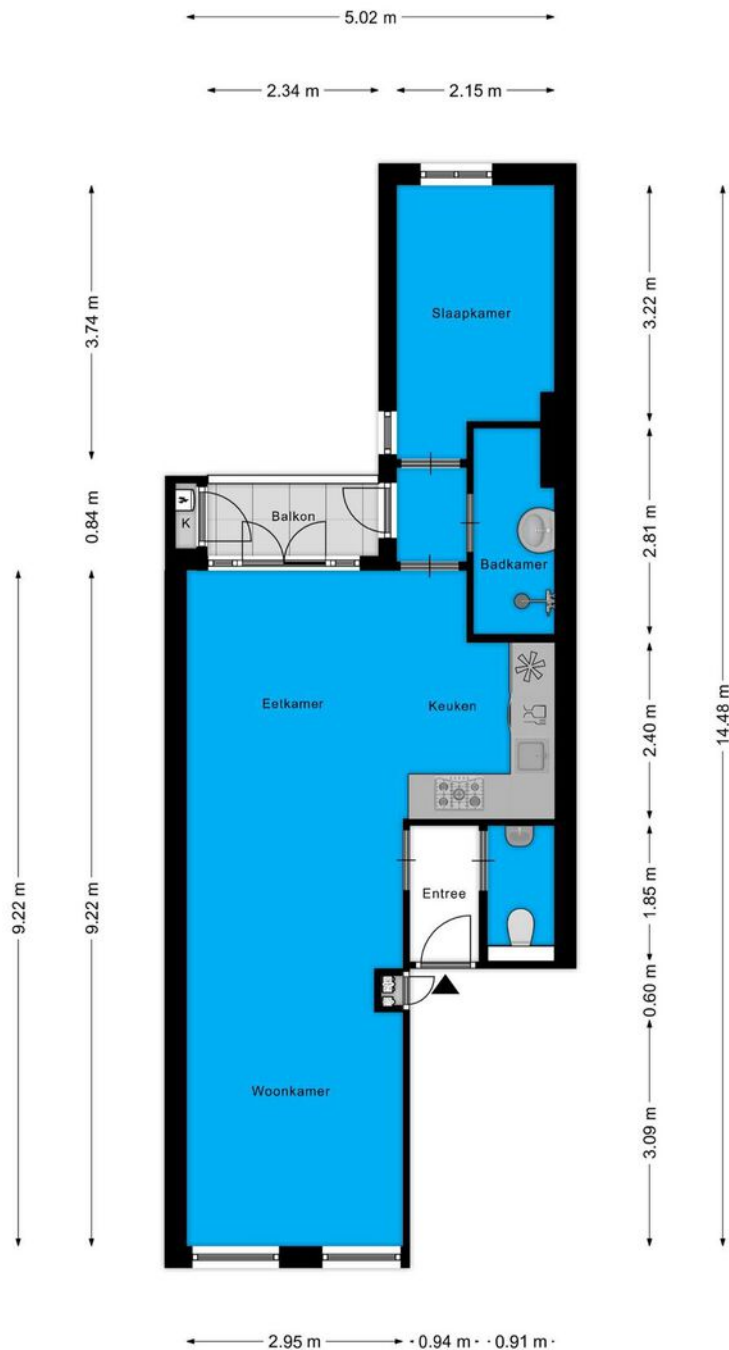






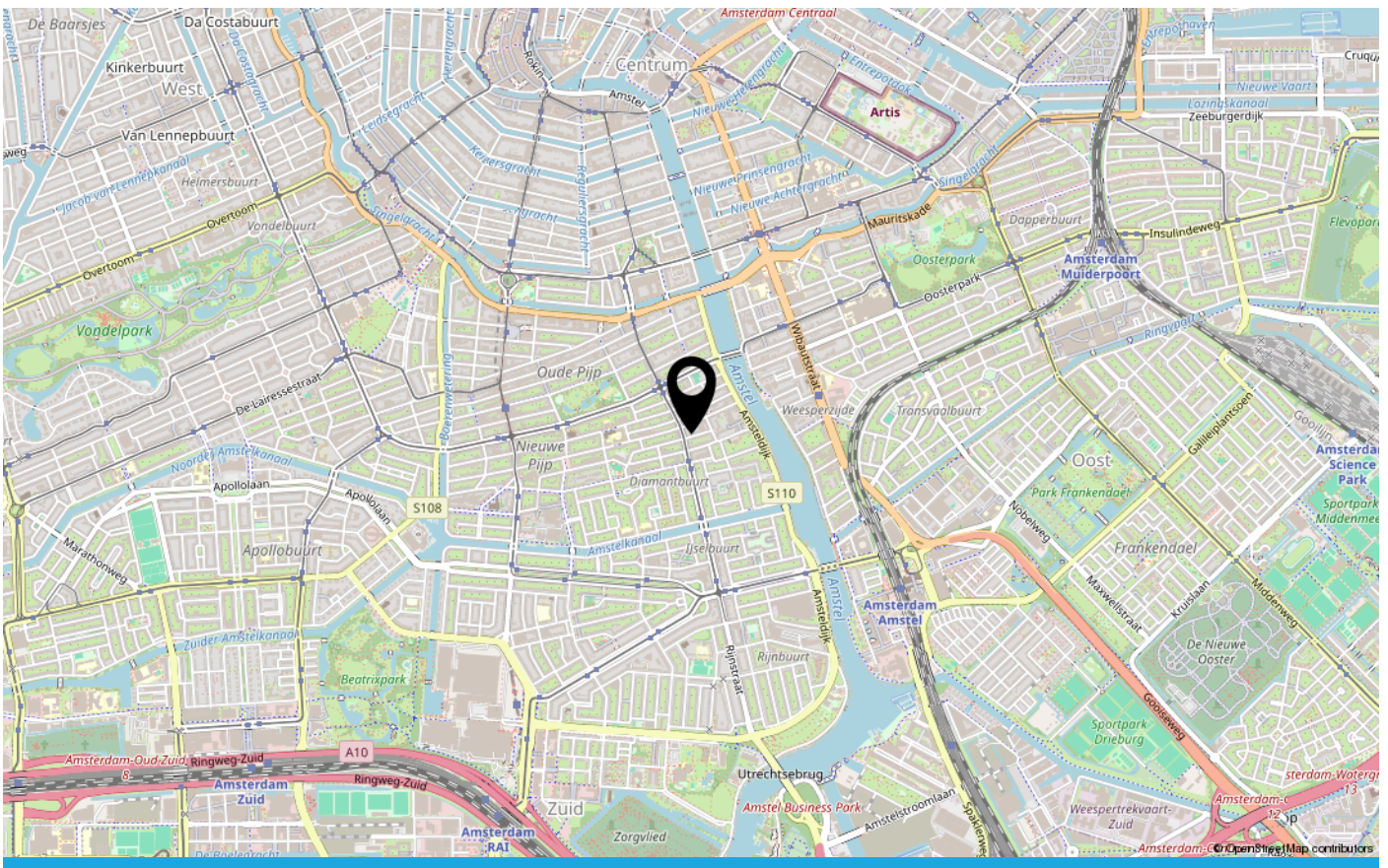
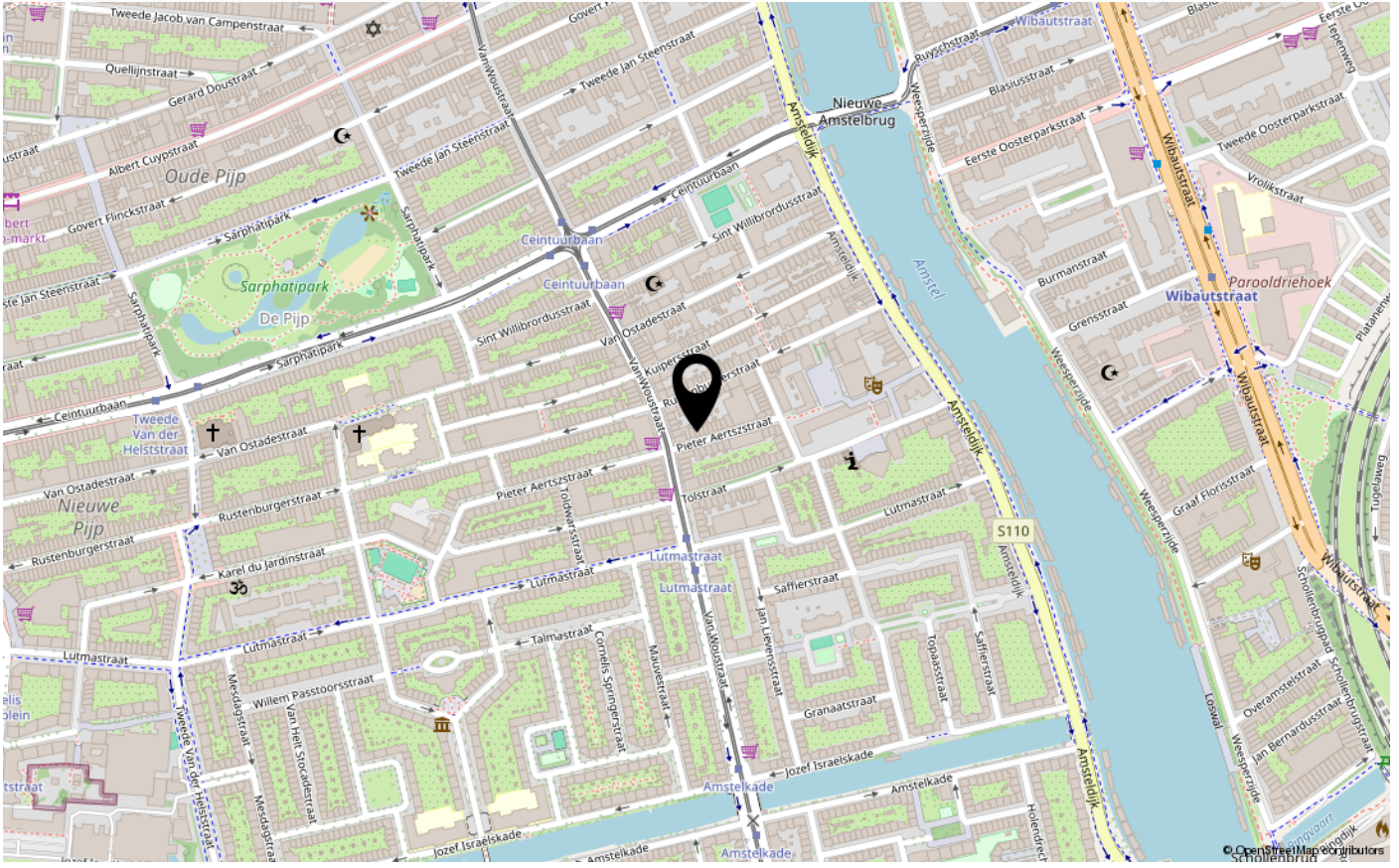


Plattegrond / Floorplan



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie / Location



Statistieken / Statistics

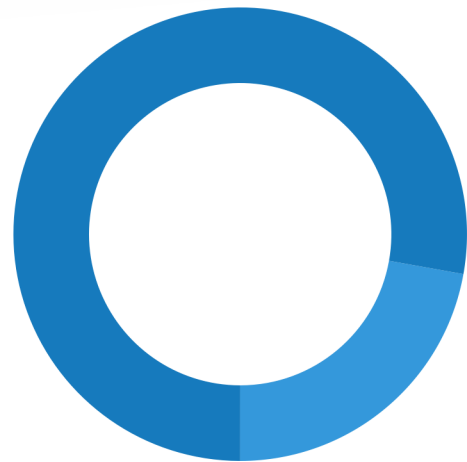
Buurtinformatie - Amsterdam / Willibrordusbuurt

Leeftijd



0 - 14: 7% 15 - 24: 13% 25 - 44: 43%
45 - 64: 21% 65+: 16%

Koop / huur



Koop: 22% Huur: 78%

Huishoudens



Eenpersoons: 66% Zonder kinderen: 23%
Met kinderen: 11%

 46%

 54%

 0,3 per huishouden

KOM MEER TE WETEN OVER HET VERDUURZAMEN VAN JE HUIS



Wil je bijdragen aan een beter milieu?
Wil je kosten besparen?
Wil je advies op maat over gasloos wonen?

Klik hier voor de gratis woningscan!



Je woning gasloos of volledig Energieneutraal

Onze aanpak



Woningscan

Met onze gratis Woningscan geven we je een indicatie van de kosten, de Co2 besparing, het rendement en de nieuwe maandlasten voor je gasloze woning.

Woningopname & Energieplan op Maat

Als de uitkomst van de woningscan in jouw situatie interessant is, dan kan je een Woningopname & Energieplan op maat laten maken. Bij het laten uitvoeren van de maatregelen krijg je een korting op dit Energieplan.

Gesubsidieerde duurzaamheidslening

Met een door de overheid gesubsidieerde lening hoeft je deze investering niet zelf te doen. Wij helpen je met de leningaanvraag.

Uitvoering & Resultaat

Na akkoord op ons Energieplan op Maat voeren wij alles uit en zorgen voor een naadloze planning. Geen zorgen over rommel in je huis, binnen enkele dagen is je gasloze of energieneutrale woning gerealiseerd.

Voorbeeld woningen gerealiseerd door Woon Duurzaam

	Maatregelen	Huidig maandbedrag	Nieuw maandbedrag	Gemiddelde investering
Hoekwoning uit 2005 	Gasloos & koelen met vloerverwarming <ul style="list-style-type: none">Lucht-water warmtepompVloerverwarming11 zonnepanelenEnergiemonitoring	€ 180,- Zonder maatregelen in 2025: € 246,-	€ 172,- 15 jaar gefinancierd	€ 18.500,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Volledig energieneutraal <ul style="list-style-type: none">Lucht-water warmtepomp25 zonnepanelenEnergiemonitoring	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 88,- 15 jaar gefinancierd	€ 16.000,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Alleen gasloos	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 116,- Zelf geïnvesteerd	€ 7.400,-

Ons team / Our team



Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Moos Sporken

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
moos@smitenheinen.nl

Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Hein Voortman

Kandidaat-Makelaar
hein@smitenheinen.nl

Marsha Roeleveld

Office manager
marsha@smitenheinen.nl

Josien Duijzer

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
josien@smitenheinen.nl

Sabrina Steur

Assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

Arno Fransen

Gecertificeerd makelaar en taxateur
arno@smitenheinen.nl

George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek

Kandidaat-Makelaar
marije@smitenheinen.nl

Dünya Dam

Commercieel medewerker binnendienst
dunya@smitenheinen.nl

Gwen de Jong

commercieel medewerker binnendienst
gwen@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 uiteen te verklaren bij de verkoper 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 mededelen 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