

**TE KOOP**

# **Cabotstraat 21 1**

Amsterdam



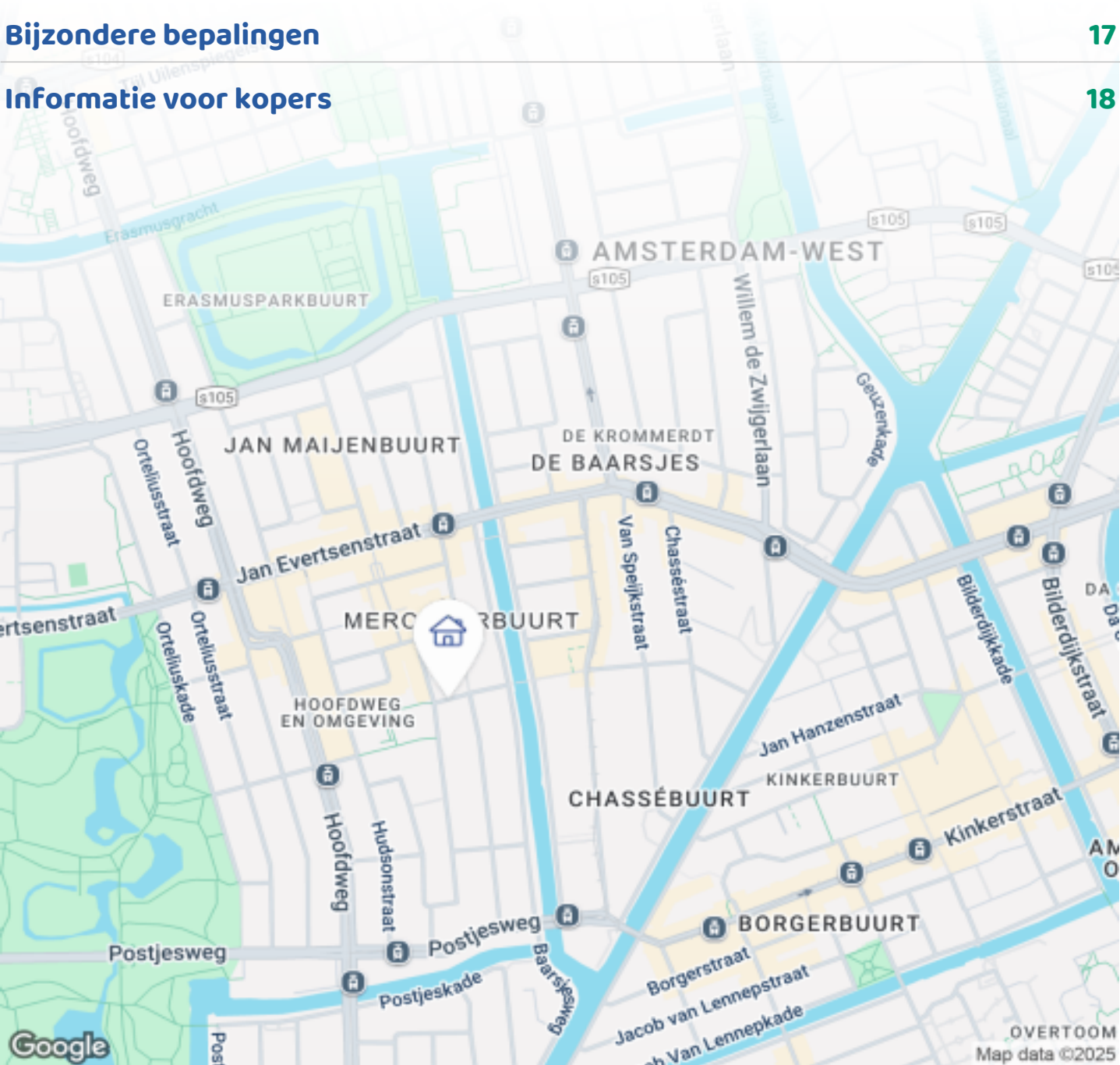
**Vraagprijs**

**€ 425.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Algemene informatie	17
Bijzondere bepalingen	17
Informatie voor kopers	18



Woningbrochure: Cabotstraat 21 1, Amsterdam



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

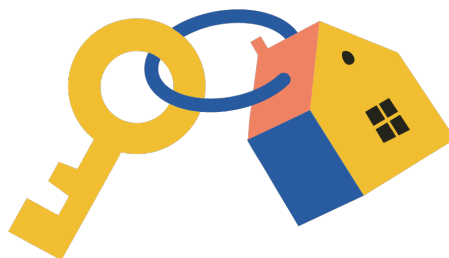


\*English translation below\*

Licht, luxe en instapklaar wonen in De Baarsjes!  
In een rustige, maar centrale straat in De Baarsjes ligt dit prachtige en hoogwaardig gerenoveerde appartement. De woning is in 2021 volledig vernieuwd en verkeerd in fantastische staat (turn-key). Door de hoekligging geniet je hier van veel lichtinval en een vrij uitzicht op groen, zowel aan de voor- als achterzijde. Bovendien beschikt het appartement over een zonnig balkon op het zuiden.

## HOOGTEPUNTEN VAN DE WONING

- Turn-key & stijlvol gerenoveerd (2021) – Alle installaties, indeling en afwerking vernieuwd met oog voor licht, ruimte en luxe.
- Ruimtelijke en lichte woonkamer – Met hoog plafond, ingebouwde kastenwand en grote ramen over de volle breedte.
- Luxe open keuken – Op maat gemaakt met hoogwaardige inbouwapparatuur en diep werkblad.



**Woningbrochure: Cabotstraat 21 1, Amsterdam**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Veel buitenruimte & groen – Vrij uitzicht aan de voorzijde en een balkon op het zuiden met zicht op groene binnentuinen.
- Flexibele indeling – Extra (open) kamer die gebruikt kan worden als tweede slaapkamer, kantoor of tv-lounge.

## INDELING

Via het gezamenlijke trappenhuis bereik je de eerste verdieping. De ruime en lichte woonkamer aan de voorzijde biedt plaats aan een lounge, thuishunktoor en een grote eethoek voor gezelschappen tot 12 personen. De open keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast met vriesvak en wasmachine. Een ingebouwde koffiemachine is ter overname.

Aan de achterzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer met ingebouwde kledingkast en queensize bedframe. De tweede (open) kamer dient nu als tv-lounge met logeerbed, maar kan eenvoudig worden omgevormd tot een extra slaapkamer of thuishunktoor. De moderne badkamer heeft een luxe inloopdouche met regendouche, zwevend wastafelmeubel en een separaat toilet.

Vanuit zowel de keuken als de tv-lounge heb je toegang tot het zonnige balkon op het zuiden, dat zich uitstrekt over de gehele breedte van de woning en uitkijkt over groene tuinen.

## LOCATIE

Dit appartement ligt in een charmant pand uit 1929, aan de zuidflank van het Balboaplein. De hoekligging zorgt voor veel privacy en een ongekend lichte woning. Op loopafstand vind je trendy horecagelegenheden, winkels en het Rembrandtpark. Met de fiets sta je binnen 10 minuten in het centrum en de openbaar vervoerverbindingen zijn uitstekend.

## GOED OM TE WETEN

- Bouwjaar 1929
- Woonoppervlakte ca. 55 m²
- Eeuwigdurend recht van erfpacht, financiële v.w. voortdurend tot 16-8-2053 canon voor 2024: 467,52.

Vanaf 16-8-2053 canon 588,26 jaarlijkse indexering.

- Gezonde, professioneel beheerde VvE
- Servicekosten: € 142,- per maand
- Energie label: C
- Oplevering in overleg

## NOTARIS

De koper heeft de keuze voor een Amsterdamse notaris welke een koopakte zal opstellen conform Amsterdams Model.

Dit unieke appartement combineert licht, luxe en locatie op een perfecte manier. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Disclaimer: Deze beschrijving dient ter informatie en is niet bindend. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Bright, Luxurious, and Move-in Ready Living in De Baarsjes!

Located in a quiet yet central street in De Baarsjes, this beautifully renovated apartment offers high-end finishes and is in fantastic condition (turn-key). Fully updated in 2021, the corner location allows for abundant natural light and unobstructed green views at both the front and rear. Additionally, the apartment features a south-facing balcony for ultimate sun exposure.

## HIGHLIGHTS OF THE PROPERTY

- Turn-key & stylishly renovated (2021) – Complete overhaul of installations, layout, and finishes with a focus on light, space, and luxury.
- Spacious and bright living room – Featuring high ceilings, a built-in wardrobe, and large windows spanning the entire width.
- Luxury open kitchen – Custom-designed with premium built-in appliances and a deep countertop.
- Ample outdoor space & greenery – Unobstructed views at the front and a sunny south-facing balcony overlooking lush gardens.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Flexible layout – Additional (open) room that can be used as a second bedroom, home office, or TV lounge.

## LAYOUT

The apartment is accessed via a shared staircase leading to the first floor. The spacious and bright living room at the front accommodates a lounge area, a home office, and a large dining space for gatherings of up to 12 people. The open kitchen is equipped with an induction cooktop, extractor hood, dishwasher, fridge with freezer compartment, and washing machine. A built-in coffee machine is available for takeover.

At the rear, the primary bedroom features a built-in wardrobe and a custom queen-size bed frame. The second (open) room currently serves as a TV lounge with a guest bed but can easily be converted into an enclosed home office or second bedroom. The modern bathroom includes a luxurious walk-in rain shower, floating vanity unit, and a separate toilet.

Both the kitchen and TV lounge provide access to the south-facing balcony, which extends across the entire width of the apartment and overlooks the beautifully maintained gardens.

## LOCATION

This apartment is part of a charming 1929 building, located on the south side of Balboaplein. The corner positioning ensures maximum privacy and an exceptionally bright interior. Within walking distance, you'll find trendy cafés, shops, and the Rembrandtpark. The city center is just a 10-minute bike ride away, and public transport connections are excellent.

## GOOD TO KNOW

-Built in 1929  
-Perpetual leasehold with ongoing favorable financial conditions until August 16, 2053. The ground rent for 2024 is €467.52. As of August 16, 2053, the annual ground rent will be €588.26, subject to yearly indexation.  
-Living area: approx. 55 m²  
-Well-maintained and professionally managed homeowners' association (VvE)

-Service costs: €142 per month

-Energy label: C

-Transfer date: to be discussed

## NOTARY

The buyer may choose an Amsterdam-based notary to draft the purchase agreement according to the Amsterdam Model.

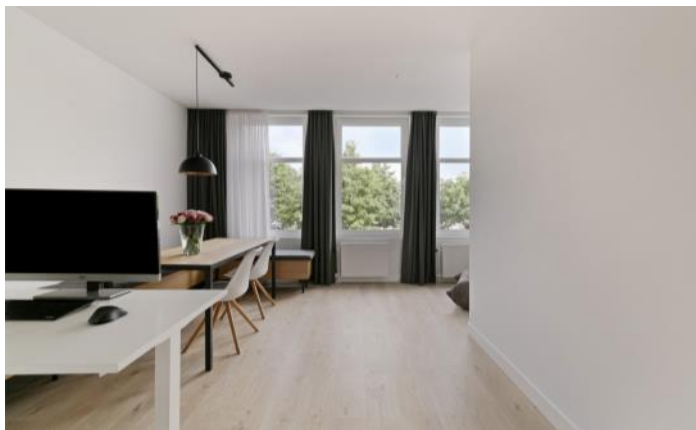
This unique apartment seamlessly combines light, luxury, and location. Schedule a viewing today!

Disclaimer: This description is for informational purposes only and is not legally binding. No rights can be derived from the provided information.





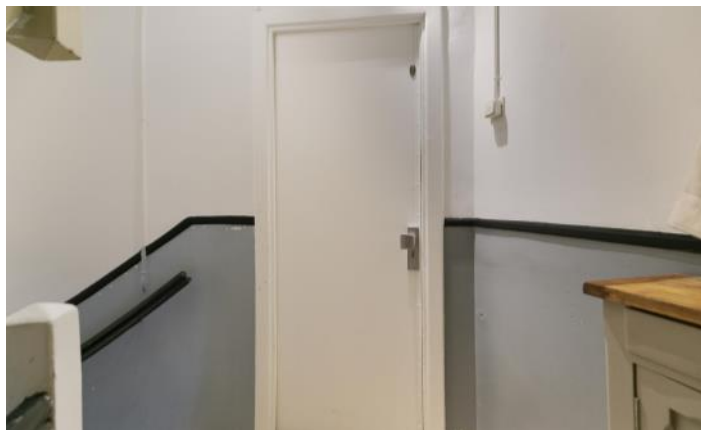
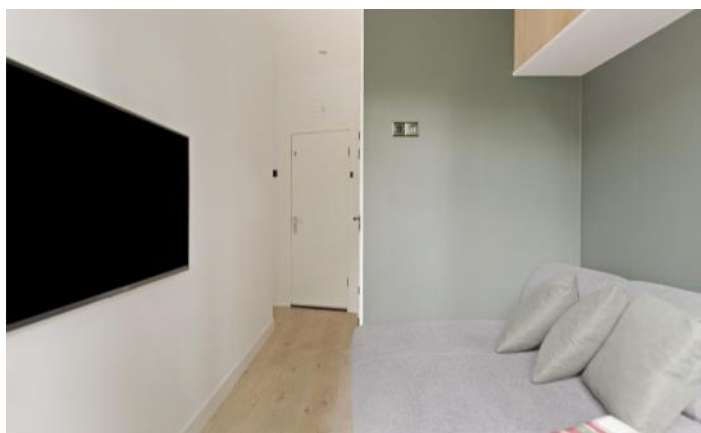


















# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1929
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	159 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	48 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m <sup>2</sup>

### \* 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	Douche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel

## Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	intergas
Bouwjaar cv-ketel	2010
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig



# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 142 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland C 11718 5

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

## 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 Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08  
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder		●	
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
(Klok)thermostaat			●
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur			●
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Koffiezetapparaat			●
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

# 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](https://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 weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://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.

## Energie label

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](http://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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.