

TE KOOP

Orteliusstraat 243 H

Amsterdam



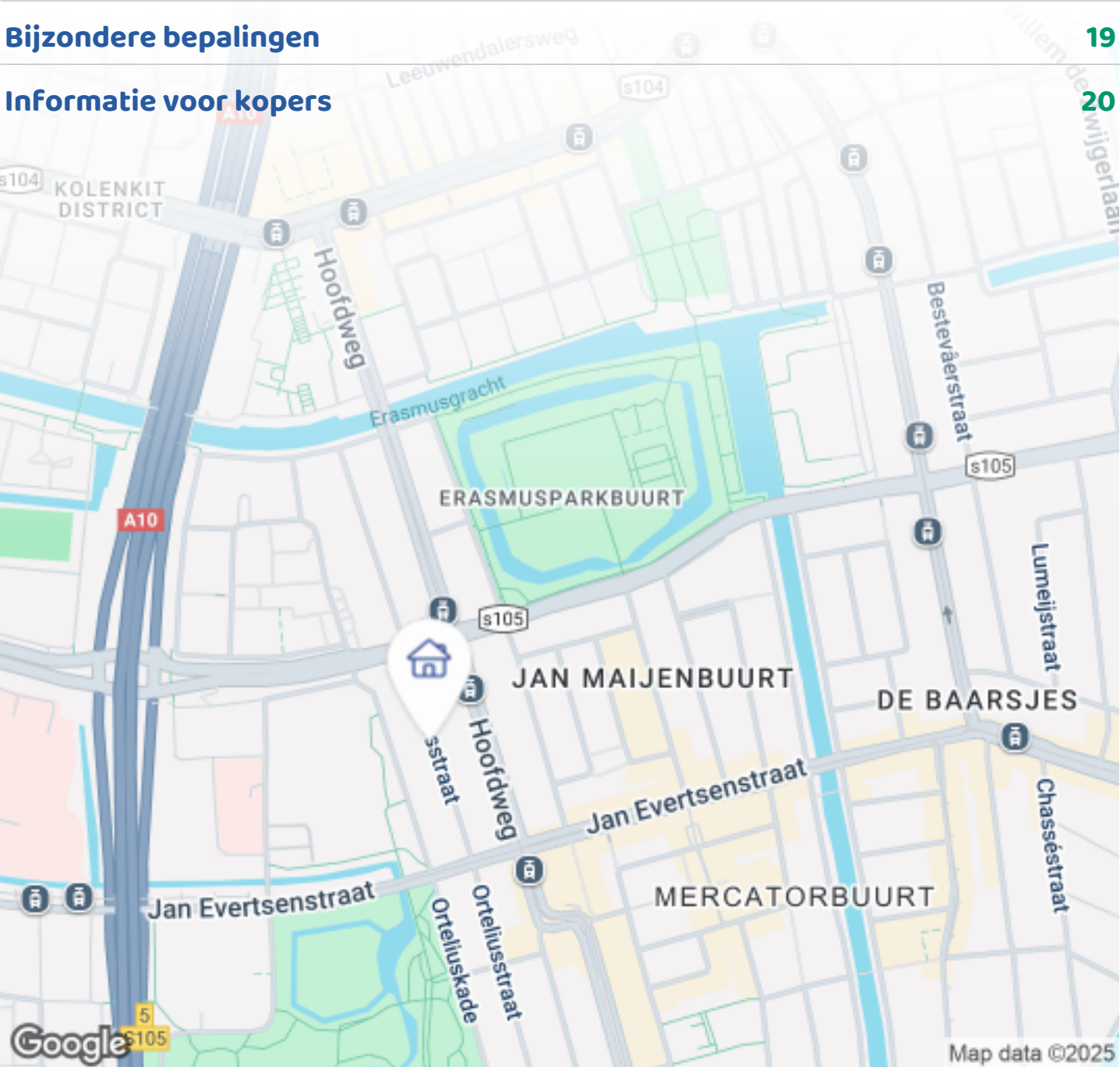
Vraagprijs

€ 585.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Orteliusstraat 243 H, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



English text below

Instapklaar benedenhuis met zonnige tuin in De Baarsjes

Op zoek naar een charmante woning met een zonnige tuin, midden in bruisend Amsterdam West? Dit goed onderhouden 3-kamerappartement aan de Orteliusstraat 243-H ligt op de begane grond, is aan de achterzijde uitgebouwd met een sfeervolle serre en heeft alles in huis voor comfortabel stadswonen; inclusief een heerlijke tuin op het zuidwesten mét buitenkeuken!

DE HOOGTEPUNTEN VAN DE WONING

- Goed afgewerkt en instapklaar: de woning is goed onderhouden, voorzien van een nette keuken met inbouwapparatuur en een moderne badkamer met ligbad, toilet en wastafel.
- Sfeervolle serre/ slaapkamer met veel lichtinval: de uitbouw aan de achterzijde is uitgevoerd als serre,



Woningbrochure: Orteliusstraat 243 H, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voorzien van daklichten en openslaande deuren naar de tuin. Een ideale plek om te werken, te dineren of juist te ontspannen.

-Zonnige tuin op het zuidwesten: geniet volop van de middag- en avondzon in de fraai aangelegde tuin met diverse zitplekken. Dankzij de overkapping met buitenkeuken wordt buitenleven hier een feestje – zelfs als het even regent.

-Energie label B en dubbele beglazing: het appartement is volledig voorzien van dubbel glas en heeft energie label B – comfortabel én gunstig voor de energierekening.

-Toplocatie in Amsterdam West: gelegen in een rustige straat om de hoek van zowel het Rembrandtpark als het Erasmuspark, met gezellige horeca, winkels en OV-verbindingen op loopafstand. De ideale combinatie van rust en reuring!

INDELING

Eigen entree met hal, woonkamer aan de voorzijde en open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan de achterzijde bevindt zich de serre/aanbouw, die nu in gebruik is als verlengstuk van de woonruimte, maar ook uitstekend dienst kan doen als (slaap)kamer. Daarnaast is er één ruime slaapkamer en een moderne badkamer met ligbad, wastafel en toilet. De zonnige tuin op het zuidwesten is bereikbaar via de serre.

OMGEVING

De Orteliusstraat ligt midden in het hippe en gezellige stadsdeel De Baarsjes, een buurt die de laatste jaren enorm in opkomst is. De wijk is “hot” dankzij de komst van populaire koffietentjes, cafés, restaurants en ambachtelijke verswinkels zoals Bar Baarsch, Café Cook, Bar Lusconi, White Label Coffee, Biertuin West, Ulmus Bakery en Fort Negen. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij meerdere supermarkten aan de Jan Evertsenstraat of het Mercatorplein – beide op loopafstand. En op zaterdag fiets je in vijf minuten naar de Ten Kate Markt voor verse producten en lokale lekkernijen.

Heb je zin om de drukte op te zoeken? Binnen 10 minuten fietsen sta je op de Dam. Toch liever wat rust en groen? Het Rembrandtpark ligt letterlijk om de hoek

en is perfect voor een rondje hardlopen of een picknick in het zonnetje.

Qua bereikbaarheid zit je hier ook goed: met de auto ben je zo op de A10 via de S105. Bovendien zijn er diverse tram- en busverbindingen (waaronder trams 7 en 13 en bussen 15, 18 en 247) op loopafstand, dus je bent altijd snel onderweg.

GOED OM TE WETEN

-Bouwjaar: 1927

-Gelegen op eigen grond

-Energie label B

-Volledig voorzien van dubbele beglazing

-VvE-bijdrage: €145,- per maand, professioneel beheerd

-Oplevering in overleg

NOTARIS

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

Bent u nieuwsgierig naar dit fijne appartement? Maak dan zo snel mogelijk een afspraak om te komen bezichtigen.

Move-in ready ground floor apartment with sunny garden in De Baarsjes

Looking for a charming home with a sunny garden in vibrant Amsterdam West? This well-maintained 3-room apartment at Orteliusstraat 243-H is located on the ground floor, has been extended at the rear with a cozy sunroom, and offers everything you need for comfortable city living – including a lovely southwest-facing garden with an outdoor kitchen!

HIGHLIGHTS OF THE PROPERTY

-Well-maintained and move-in ready: The home features a modern kitchen with built-in appliances and a contemporary bathroom with bathtub, toilet, and washbasin.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

-Atmospheric sunroom/bedroom with plenty of natural light: the rear extension is designed as a sunroom, featuring skylights and French doors to the garden. An ideal space to work, dine, or simply unwind.

-Sunny southwest-facing garden: Enjoy the afternoon and evening sun in this beautifully landscaped garden with multiple seating areas. Thanks to the covered outdoor kitchen, outdoor living is a delight – even on rainy days.

-Energy-efficient: The apartment is fully double-glazed and holds an energy label B – great for comfort and lower energy bills.

-Fantastic location in Amsterdam West: Situated in a quiet street just around the corner from both Rembrandtpark and Erasmuspark, with trendy cafés, restaurants, shops, and public transport within walking distance – the perfect mix of peace and buzz.

LAYOUT

Private entrance with hallway, living room at the front, and an open-plan kitchen with various built-in appliances. At the rear, you'll find the sunroom/extension, currently used as an extension of the living area, but it could also serve well as a (bed)room. Additionally, there's one spacious bedroom and a modern bathroom with bathtub, toilet, and washbasin. The sunny southwest-facing garden is accessible through the sunroom.

NEIGHBORHOOD

Orteliusstraat is located in the lively and trendy neighborhood of De Baarsjes – one of Amsterdam's most up-and-coming areas. The district is buzzing thanks to the rise of popular cafés, restaurants, and artisanal shops like Bar Baarsch, Café Cook, Bar Lusconi, White Label Coffee, Biertuin West, Ulmus Bakery, and Fort Negen. For daily groceries, several supermarkets are just a short walk away on Jan Evertsenstraat or Mercatorplein. And on Saturdays, a five-minute bike ride takes you to the famous Ten Kate Market for fresh produce and local treats.

Craving some city energy? Dam Square is just a 10-minute bike ride away. Prefer peace and greenery? Rembrandtpark is literally around the corner – perfect

for a run or a sunny picnic.

In terms of accessibility, you're well connected here. The A10 ring road is easily reached via the S105, and multiple tram and bus lines (including trams 7 and 13, and buses 15, 18, and 247) are within walking distance – making travel fast and easy.

GOOD TO KNOW

-Year of construction: 1927

-Freehold property (no ground lease)

-Energy label B

-Fully double-glazed

-Monthly HOA contribution: €145, professionally managed

-Transfer in consultation

NOTARY

The buyer may choose an Amsterdam-based notary to draft the purchase agreement in accordance with the Amsterdam model.

Curious about this wonderful apartment? Schedule a viewing today!







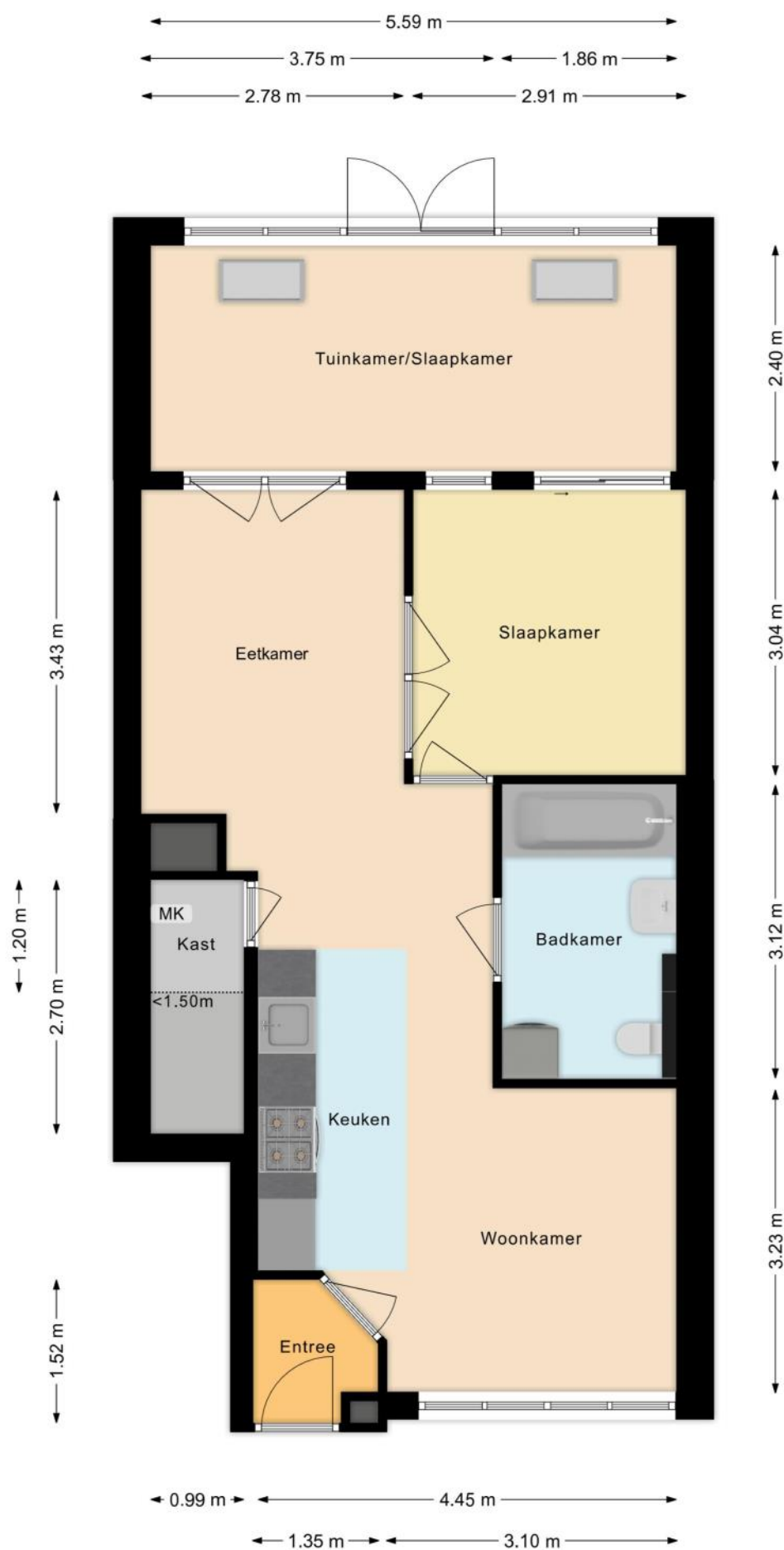




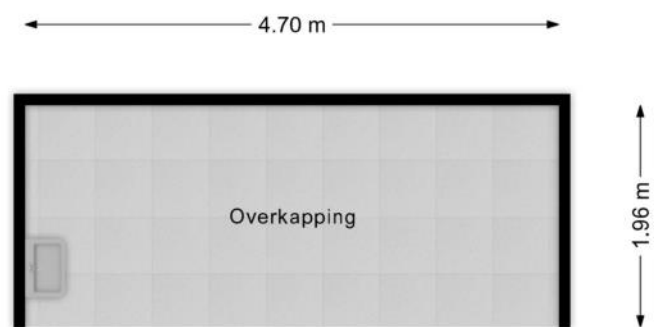




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1927
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	248 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	65 m ²
---------------------------	-------------------

* 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
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	38 m² (6,2m diep en 6,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 145 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland L 2710 1

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

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

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser			●
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Buitenverlichting: spotjes in uitbouw blijven achter, lamp in overkapping gaat mee.

Gordijnen: woonkamer en uitbouw blijven achter, slaapkamer gaat mee.

Binnenverlichting: spots keuken ter overname, lamp trapkast blijft achter, lampen badkamer blijven achter.

Witte kledingkast slaapkamer ter overname.

Schoenenkast in hal en opbergboxen en kasten buiten ter overname.

Tuinmeubilair gaat mee.



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 weloverwogen 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.

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.

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.