

TE KOOP

Rhijnvis Feithstraat 2 H

Amsterdam



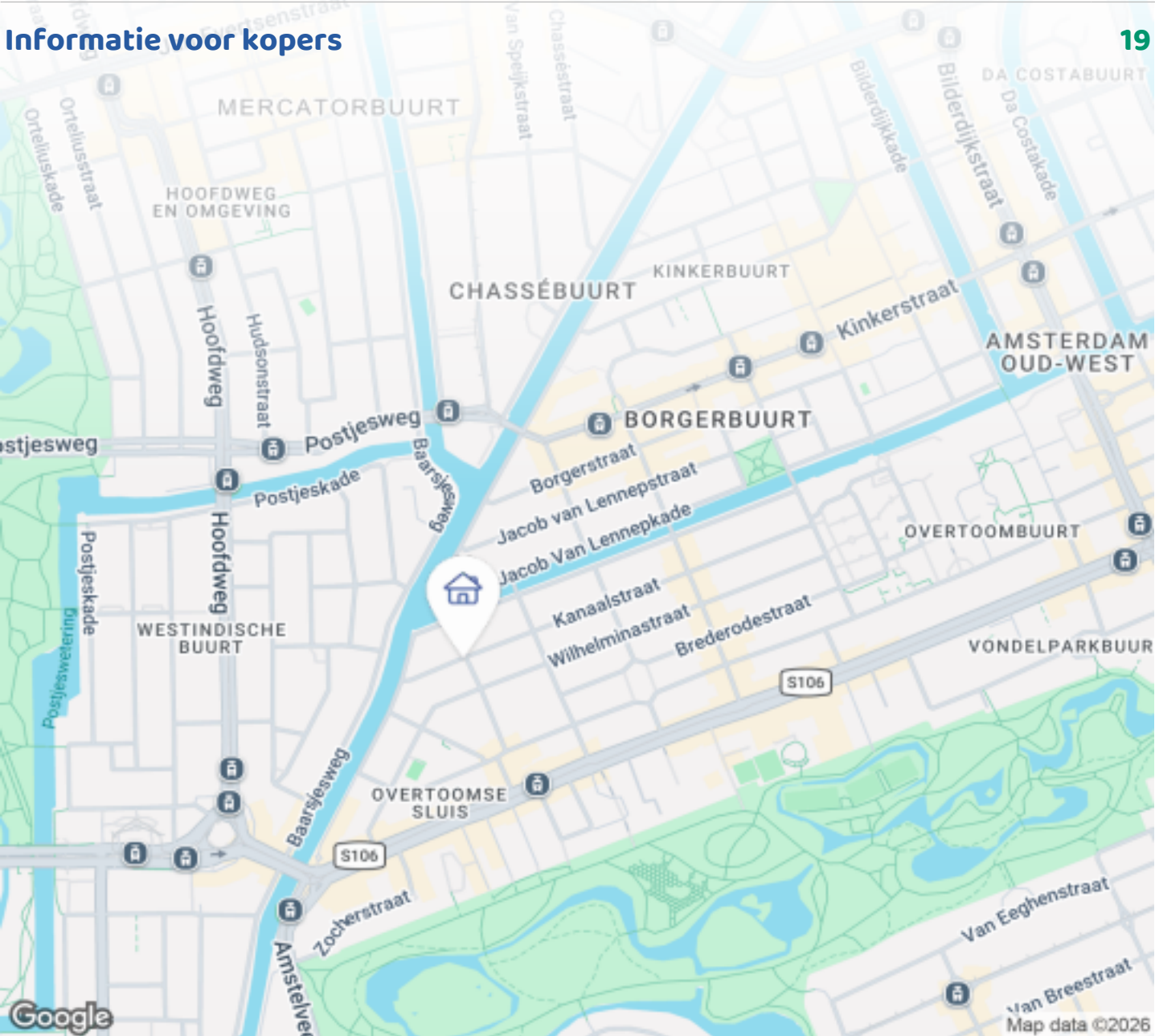
Vraagprijs

€ 595.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	13
Zakenlijst	17
Algemene informatie	18
Bijzondere bepalingen	18
Informatie voor kopers	19



Woningbrochure: Rhijnvis Feithstraat 2 H, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Licht, uitstekend onderhouden appartement op de begane grond. Het appartement ligt op de hoek van de Kanaalstraat in de populaire buurt Oud-West. Gelegen op EIGEN GROND.

LIGGING/OMGEVING

Gelegen in het gezellige Oud West op loopafstand van het Vondelpark. In deze leuke buurt zijn vele (delicatessen-)winkels, restaurants, koffietentjes en gezellige cafés te vinden met voor ieder wat wils. Het populaire cultureel en culinair centrum De Hallen bevindt zich op slechts 5 minuten fietsen. De Ten Kate markt, Overtoom en de Kinkerstraat zijn op loopafstand gelegen voor de dagelijkse boodschappen. Het Vondelpark met allerlei voorzieningen voor sport en ontspanning ligt op 3 minuten loopafstand, daarnaast is het slechts 10 minuten fietsen, of 2 tramhaltes, naar het Centrum of het Museumplein. Ook is het openbaar vervoer op loopafstand en via de Overtoom is de Ring A-10 gemakkelijk te bereiken.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

BEREIKBAARHEID

Het appartement is goed met de auto bereikbaar vanaf de Ring A-10 en openbaar vervoer (tram 1, 11 en 17 en bus 283) is op loopafstand. In dit gebied geldt betaald parkeren. Alle informatie voor het verkrijgen van een parkeervergunning is te vinden op de website van de Gemeente.

INDELING

Via de eigen entree op de begane grond komt u in dit fijne appartement. Door de kleine open hal gaat u naar de woonkamer met open keuken. Het hele appartement heeft hoge plafonds (± 3.20 m) en hoge ramen, waardoor het erg licht is. De kozijnen zijn van kunststof en voorzien van dubbel glas.

De woon-/eetkamer biedt voldoende ruimte, omdat de grote slaapkamer ($\pm 10\text{m}^2$) is uitgebouwd. Er is ook een kleine slaap- of werkkamer, met houten kozijn en deur naar het kleine terras ($\pm 7\text{m}^2$). In deze kamer bevindt zich een smalle kast met CV-ketel (2018).

De open keuken maakt dat er contact mogelijk is met degene aan de eettafel, wat deze ruimte erg gezellig maakt. De keuken met veel bergruimte is voorzien van de benodigde inbouwapparatuur zoals een nieuwe 4-pits inductieplaat, vaatwasser, combi-oven, afzuigkap en koelkast met vriesvak. Er is een aparte ruimte voor een wasmachine. De meterkast is bruikbaar als opbergruimte en is voorzien van een kapstok. Daarnaast is er een lage bergzolder voor b.v. koffers en kleding.

De badkamer bevindt zich in het midden en heeft een douche en wastafelmeubel. Het toilet is separaat. Beide zijn bereikbaar via een deur in de woonkamer en voorzien van een nieuwe centrale afzuiging met afstandsbediening en vochtsensor.

OPPERVLAKTE

Perceel oppervlakte 75m^2

Woonoppervlakte: $53,3\text{m}^2$

Tuin: $\pm 7\text{m}^2$

Inhoud: 222m^3

Conform NEN-2580

ONDERHOUD

Het appartement bevindt zich in een zeer goede staat

van onderhoud en is van binnen en van buiten opnieuw geschilderd (januari 2026). Het vloer van het woongedeelte is voorzien van nieuw "eiken" PVC visgraat parket (januari 2026). Het woongedeelte heeft naast radiatoren ook vloerverwarming als bijverwarming. Funderingsherstel heeft plaatsgevonden in 2010.

KADASTRAAL BEKEND

Gemeente: Amsterdam

Sectie: T

Nummer: 6131-A-1

BESTEMMING

Wonen + 1. Dit betekent dat de woning in zijn geheel kan worden bewoond. Het is echter ook mogelijk om een gedeelte commercieel te gebruiken (b.v. als winkel of als administratiekantoor).

BOUWJAAR

1906.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Vereniging van Eigenaren is gezond. De maandelijkse servicekosten zijn € 115,00. Het MJOP (meerjarig onderhoudsplan) is in ontwikkeling. De VvE bestaat uit 5 leden.

BIJZONDERHEDEN

Lichte benedenwoning van $53,3\text{m}^2$ in de populaire Helmersbuurt

Volle eigendom;

Woonoppervlak $53,3\text{m}^2$;

Perceel oppervlakte 75m^2

Eigen grond, dus geen erfpacht;

Goed onderhouden, u kunt er zo in;

Hoge plafonds $\pm 3,20\text{m}$;

Geheel dubbel glas

Funderingsherstel (2010);

Vloerverwarming;

Uitgebouwde slaapkamer (rustig slapen, geen last van bovenburen);

Kleine en actieve VvE (5 leden);

Bijdrage aan VvE € 115,00

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Opleverdatum per direct mogelijk, gunning
voorbehoud eigenaar;

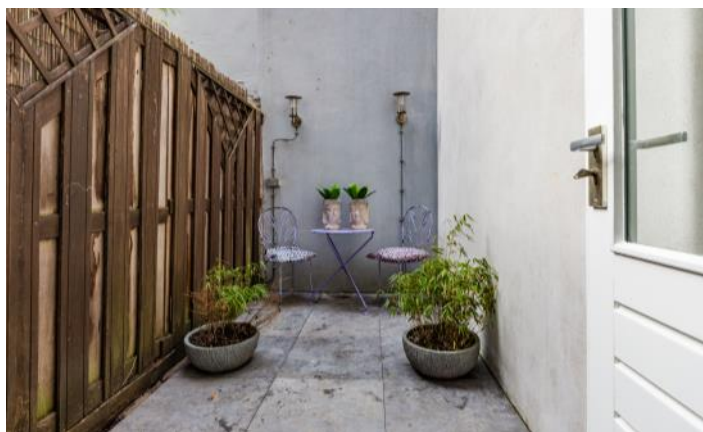








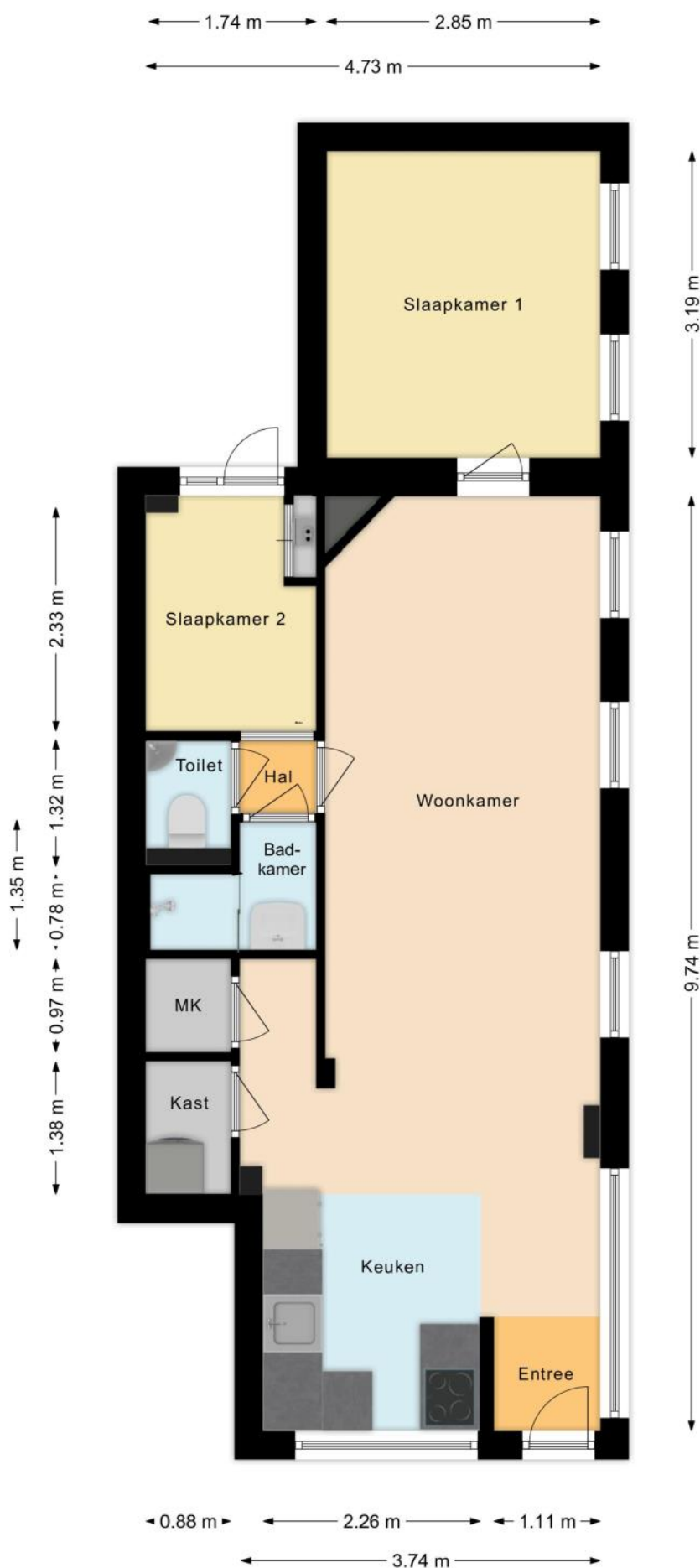




FOTO'S



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1906
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	222 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	53 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 en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	F
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming geheel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	7 m² (3,5m diep en 1,9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 115 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam T 6131 1	
Eigendomssituatie	Volle eigendom

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
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



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.