

**TE KOOP**

# **Spuistraat 76 D**

Amsterdam



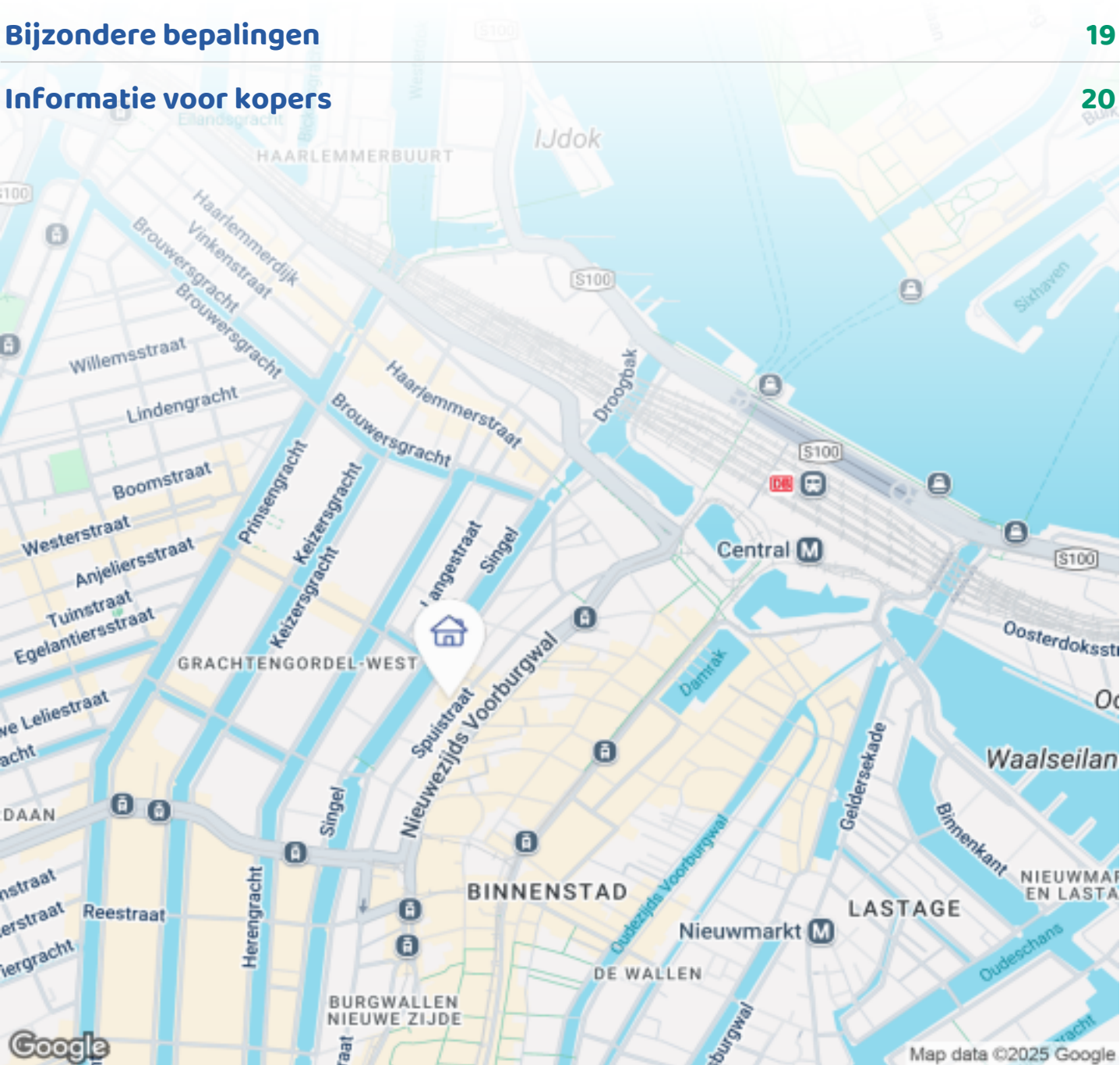
**Vraagprijs**

**€ 790.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	11
Kenmerken	14
Zakenlijst	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Spuistraat 76 D, Amsterdam



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Zeer ruim en licht loft-achtig appartement in het centrum van Amsterdam. Gelegen op loopafstand van Centraal station, theaters, bioscopen, gezellige cafés en chique hotelbars. Binnen ervaar je de drukte van het centrum niet. Het appartement bevindt zich op de bovenste twee verdiepingen van een porseleinpakhuis uit 1720. Op de begane grond bevindt zich een privé berging en een gedeelde fietsenstalling.

Via het trappenhuis met lift bereikt u de vierde verdieping. Vanuit een donker trappenhuis stapt u in een zee van licht. Zowel een deel van de verdiepingvloer als een deel van het dak op de 5e verdieping bestaat uit glas. Dit wordt versterkt door ramen aan voor, zij en achterkant. Het glas van het glazen dak bestaat uit zonwerend glas. Zowel beneden als boven zorgen openslaande deuren ervoor dat het niet gauw te warm wordt in de zomer

De open ruimte op de vierde verdieping meet iets meer dan 70m<sup>2</sup> en is ingedeeld als grote woonkamer



**Woningbrochure: Spuistraat 76 D, Amsterdam**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

met open keuken en een witte gietvloer. Aan de zijkant bevindt zich een toilet. De vijfde verdieping is eveneens een open ruimte met een losse indeling, met aan de achterkant een badkamer.

Tijdens de verbouwingen van de afgelopen jaren is er voor gekozen veel oude details te bewaren. Zo zijn de balken niet geschilderd en ligt er midden in de woonkamer een hijsbalk op de grond.

Het appartement is voorbereid op de toekomst. Geen gas, alles is volledig elektrisch, van vloerverwarming tot koken op inductie en warm water

Highlights:

- zeer centrale ligging in centrum Amsterdam
- gelegen op eigen grond
- actieve VvE
- opvallend rustig
- warm water en koken elektrisch. Geen gas en lage kosten.
- electrische vloerverwarming
- zeer veel lichtinval.
- berging en gedeelde fietsenstalling op begane grond
- woonoppervlakte van 110 m<sup>2</sup> BBMI (conform NEN2580);
- vrij in te delen ruimte
- veel opslagruimte onder de schuine dakdelen
- originele details behouden
- rijksmonument uit 1716

Kortom een gewaagd modern appartement midden in het bruisende centrum van Amsterdam. Wanneer u de deur uit stapt staat u binnen 5 minuten op de Dam, maar ook op het Centraal station of de Noordermarkt.

Very spacious and bright loft-style flat in the centre of Amsterdam. Located within walking distance of Central Station, theatres, cinemas, cosy cafés and chic hotel bars. Inside, you won't experience the hustle and bustle of the city centre. The flat is located on the top two floors of a porcelain warehouse from 1720. A

private storage room and a shared bicycle shed are located on the ground floor.

Via the stairwell with lift, you reach the fourth floor. From a dark stairwell, you step into a sea of light. Both part of the floor and part of the roof on the 5th floor are made of glass, which is enhanced by windows on the front, side and back. The glass of the glass roof consists of solar control glass. Both downstairs and upstairs, patio doors ensure that it does not easily get too hot in summer

The open space on the fourth floor measures just over 70m<sup>2</sup> and is laid out as a large living room with an open kitchen and a white cast floor. To the side is a toilet. The fifth floor is also an open space with a loose layout, with a bathroom at the back.

During the renovations in recent years, it was decided to preserve many old details. For instance, the beams have not been painted and there is a lifting beam on the floor in the middle of the living room.

The flat is prepared for the future. No gas, everything is completely electric, from underfloor heating to cooking on induction and hot water

Highlights:

- very central location in the centre of Amsterdam
- located on own ground
- active VvE
- remarkably quiet
- hot water and cooking electric. No gas and low costs.
- electric underfloor heating
- very bright.
- storage and shared bicycle shed on ground floor
- living area of 110 m<sup>2</sup> BBMI (according to NEN2580);
- free space to divide
- lots of storage space under the sloping roof parts
- original details preserved
- listed building dating from 1716

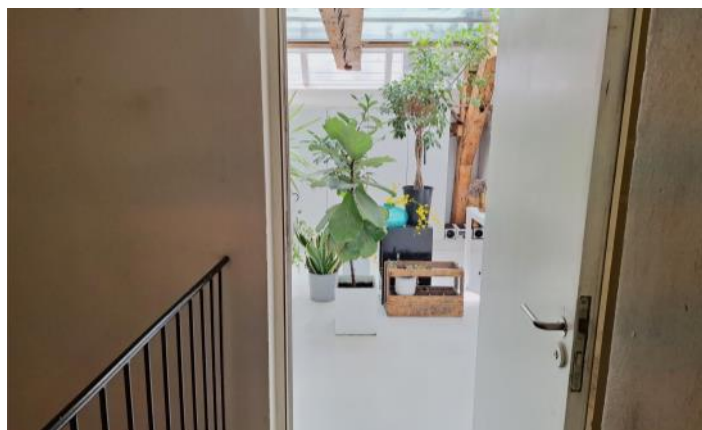
In short, a bold modern flat in the middle of Amsterdam's bustling city centre. When you step out of the door you are within 5 minutes at Dam Square, but

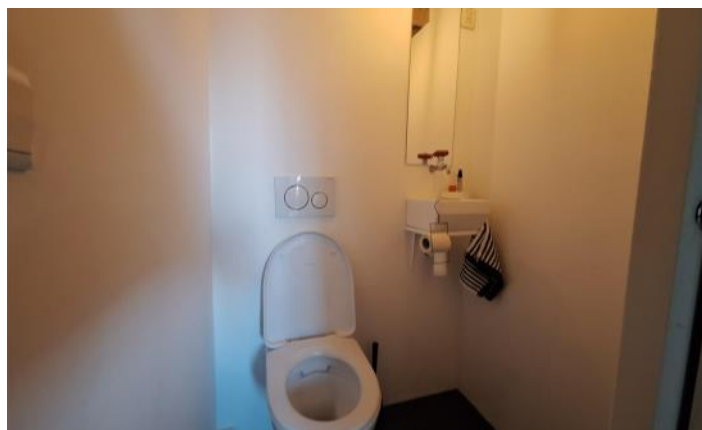
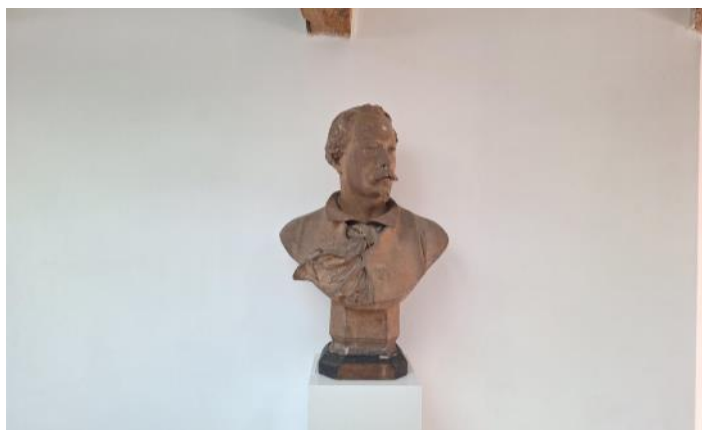
# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

also at Central Station or the Noordermarkt.

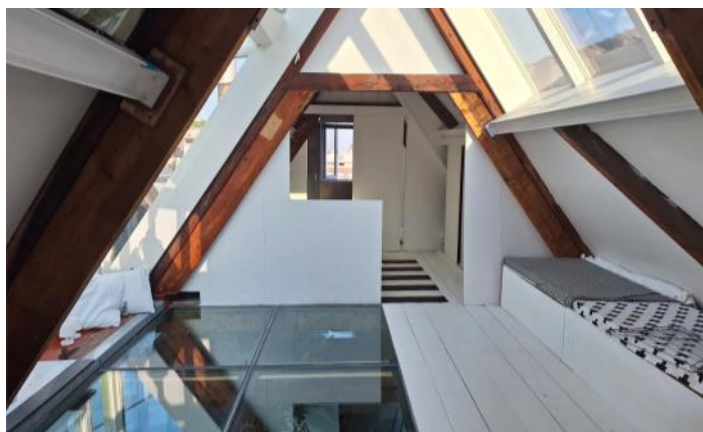




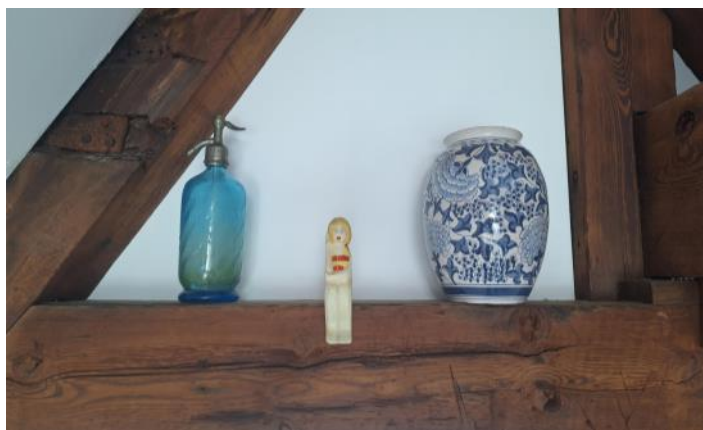










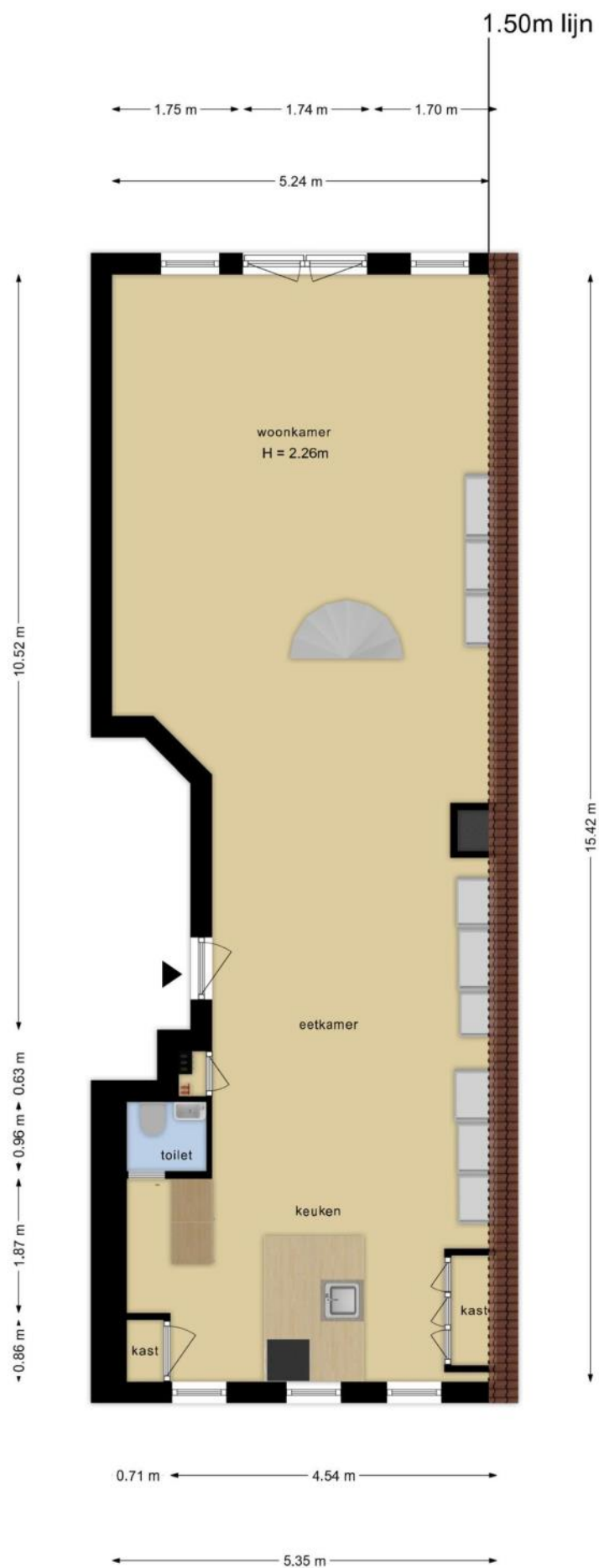




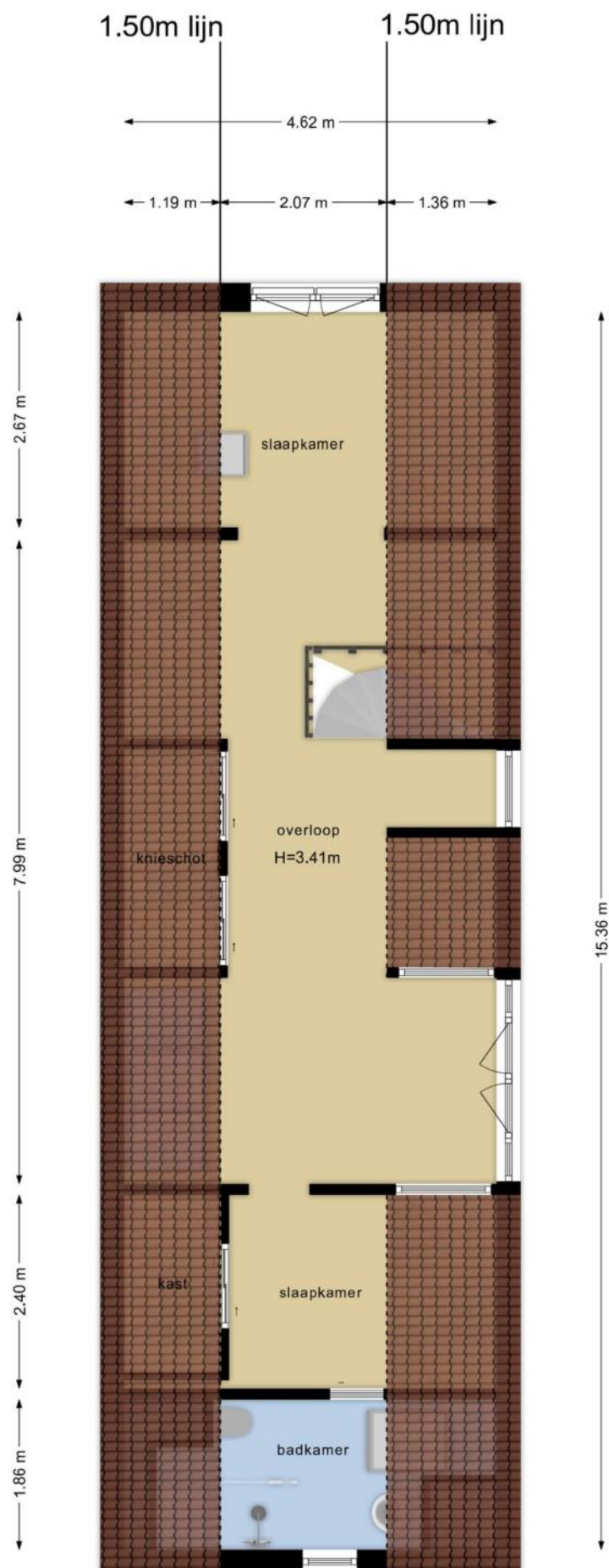




# PLATTEGROND

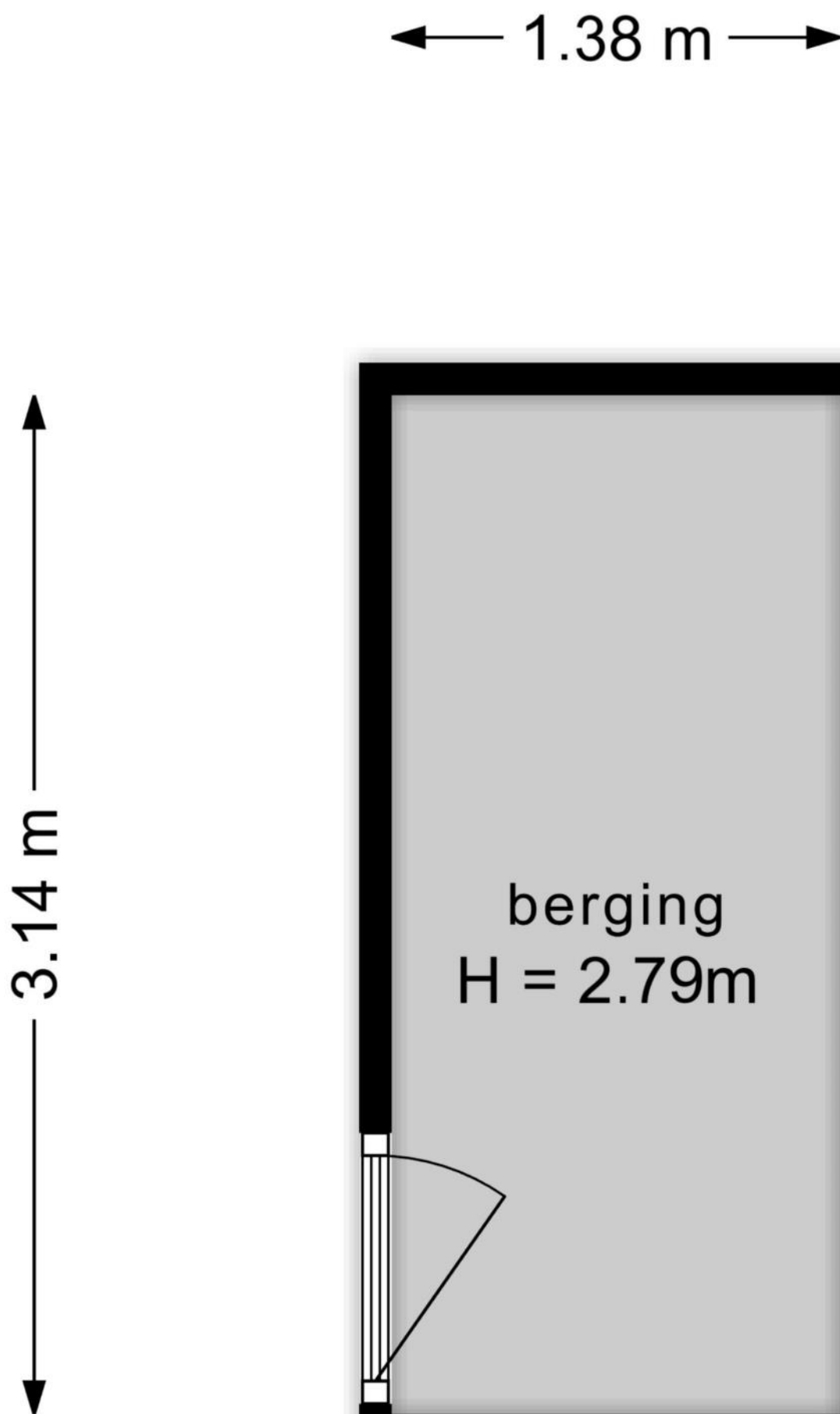


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1720
Specifiek	Rijksmonument
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	391 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	111 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4 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	Toilet, wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	4
Voorzieningen	TV kabel, Lift

## Energie

Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Elektrische verwarming
Warm water	Doorstroomboiler

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum
---------	------------

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

## Parkeergelegenheid

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

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 214 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

### Amsterdam F 7322 A8

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 28-09-2021

Afkomstig uit stuk Hyp4 82559/55 Ingeschreven op 11-11-2021 om 09:00

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		●	
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

## Overige zaken

in overleg



*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](https://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](https://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.