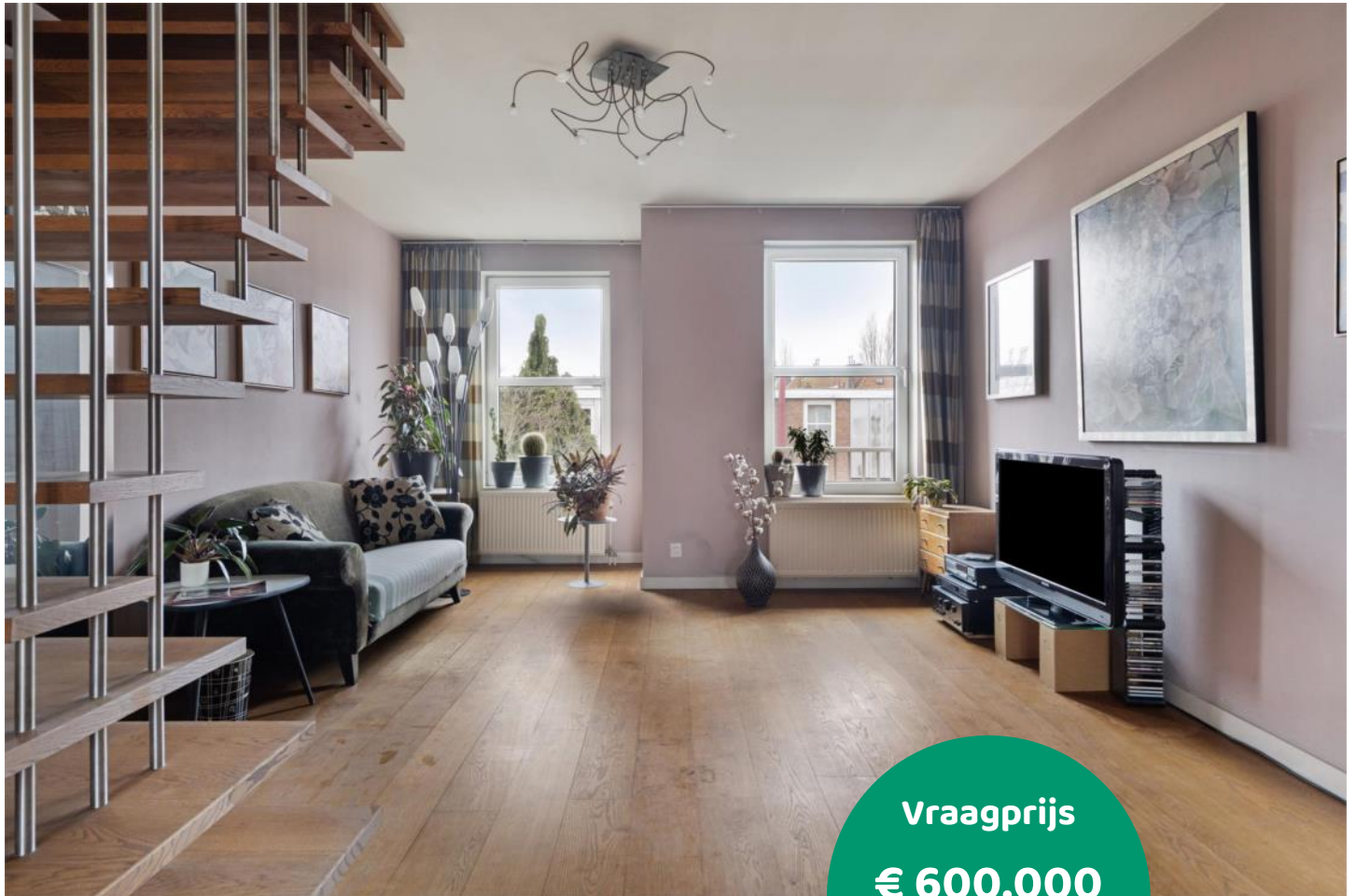


**TE KOOP**

# **Van Hilligaertstraat 172**

Amsterdam



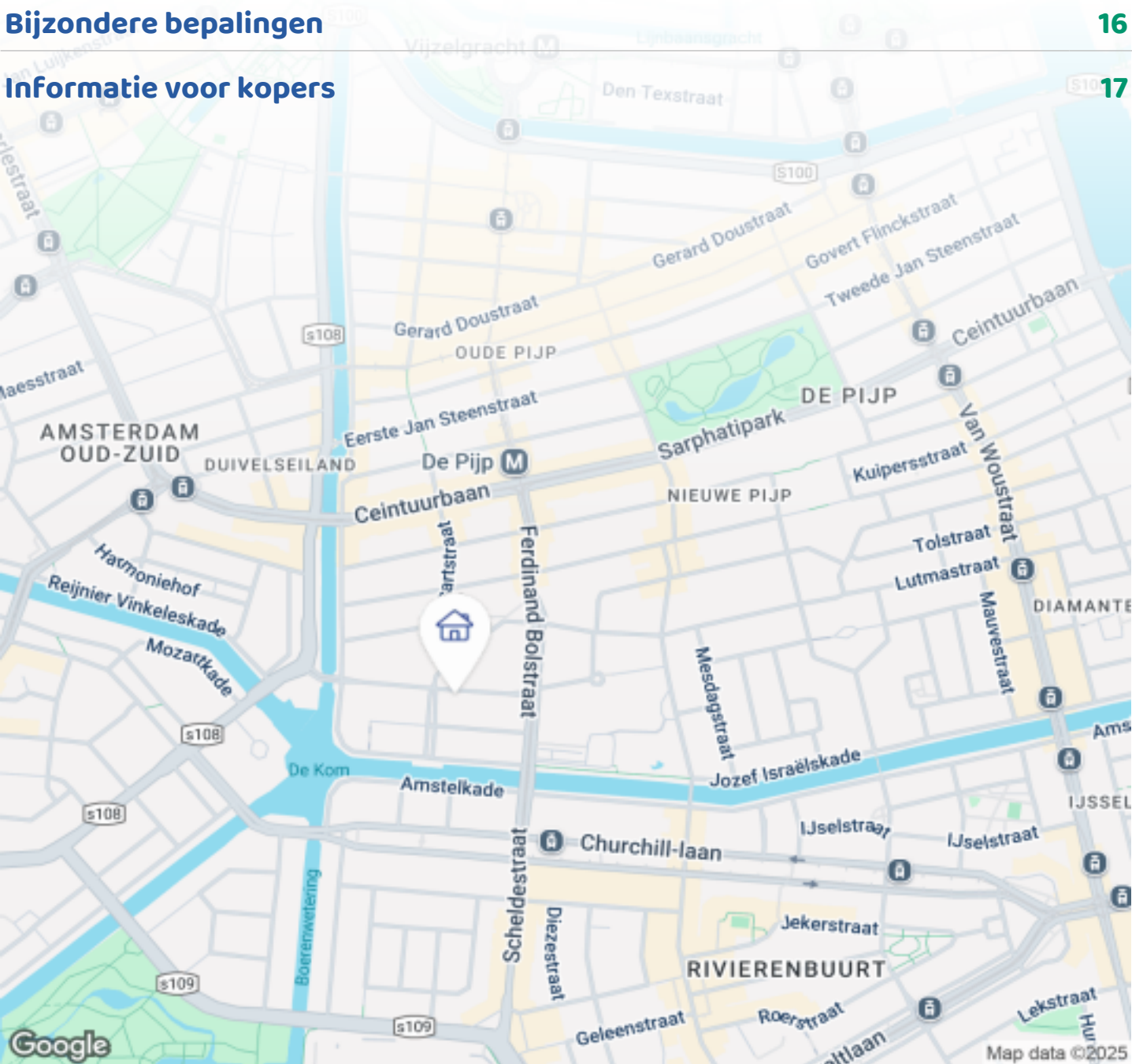
**Vraagprijs**

**€ 600.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	10
Kenmerken	12
Zakenlijst	15
Algemene informatie	16
Bijzondere bepalingen	16
Informatie voor kopers	17



Woningbrochure: Van Hilligaertstraat 172, Amsterdam

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Praktisch ingedeeld en licht tweekamerappartement in een rustig deel van de Pijp. Het appartement heeft twee woonlagen op de derde en vierde etage. Tevens is er een Frans balkon aan de straatkant en een balkon op het zuiden aan de achterzijde.

## Indeling

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereikt u het appartement op de derde etage. De hal bevat een garderobe/opbergkast en toilet met fonteintje. De ruime woonkamer heeft veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan twee zijden. Via openslaande deuren heeft u toegang naar het balkon aan de straatzijde. Aan de achterzijde bevinden zich twee grote kiep/kantelramen. Via de keuken komt u op het balkon aan de achterzijde. Dit is gelegen op het zuiden en biedt een fraai uitzicht op de goed onderhouden, rustige binnentuin. Opzij ziet u onder meer de grootste barometer van Nederland, op het dak van het beroemde Okura hotel.





# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

In de huiskamer bevindt zich een decoratieve, zwevende trap naar de slaapkamer op de vierde verdieping. Hier is tevens de badkamer met wastafel, ligbad en inloopdouche elk met thermostaatkraan. Een ruime inloopkast is voorzien van een wasmachineaansluiting. Beide etages zijn voorzien van een parketvloer. De gehele woning is goed geïsoleerd, alle ramen hebben kunststof kozijnen en bevatten dubbel glas.

## Locatie

Het appartement ligt in een rustig deel van de populaire oude volksbuurt De Pijp in stadsdeel Amsterdam-Zuid. In de brede straat heeft u geen directe overburen, zodat er geen inkijk is. De woning biedt aan de voorkant uitzicht op het fraaie Vredeskerkplein, dat in feite één groot kunstwerk is. In de directe omgeving vindt u een ruim aanbod aan restaurants, cafeetjes, winkels en supermarkten. Het Sarphatipark, het Museumplein en de Albert Cuypmarkt bevinden zich op loopafstand.

## Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is uitstekend. Tramhalte en metrostation zijn op loopafstand. Per fiets bent u binnen tien minuten bij het centrum, station Amsterdam-Zuid of Amstel. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de ringweg A10 of de A2. Over het algemeen is er voldoende parkeergelegenheid in de straat of in de buurt. Een groot voordeel is bovendien dat u in deze buurt snel een parkeervergunning kunt krijgen. Op loopafstand zijn er tevens diverse parkeergarages beschikbaar.

## Kenmerken:

- Praktische indeling
- Dubbele beglazing
- Balkon op het zuiden
- Bouwjaar 1923
- Gezonde VVE die professioneel wordt beheerd
- Maandelijkse bijdrage VVE € 297,60
- Grond uitgegeven in een voortdurend recht van erfpacht, canon afgekocht t/m 15-06-2054.
- Erfpacht is in 2024 omgezet in een eeuwigdurend recht.

- Verwarming en warm water door middel van cv-ketel

## Description

Practically divided, light two room apartment in a quiet part of De Pijp. The apartment consists of two floors, on the 3rd and 4th floor. There is a French balcony on the street side and a south facing balcony on the back of the apartment.

## Division

The apartment on the 3rd floor is reached via the common staircase. In the hall there is a wardrobe/cupboard and a toilet with small wash basin. The spacious front room enjoys much light from two large windows on two sides. The balcony on the street side can be accessed through French doors. On the back there are two large tilt windows. The balcony on the back can be accessed through the kitchen; it faces the south and offers a view on the well kept inner garden. When you look to the right you can see the largest barometer of the Netherlands on the roof of the famous Okura hotel.

In the living room a decorative floating staircase is situated which leads to the bedroom on the 4th floor. Besides the bedroom the bathroom with wash basin, bathtub and walk-in shower, both with thermostatic tap, is situated there. A spacious walk-in cupboard is equipped with a washing machine connection. Both floors have parquet flooring. The entire apartment is well insulated, all windows are double glazed with synthetic window frames.

## Location

The apartment is situated in a quiet area of the popular neighbourhood De Pijp in the district Amsterdam-Zuid. In the broad street there are no direct neighbours on the other side of the street, so that it is not overlooked. The apartment overviews the lovely Vredeskerkplein, which in fact is one large artwork. In the neighbourhood a large quantity of restaurants, café's, shops, and supermarkets are situated. The Sarphati park, Museum square and Albert Cuyp market are within walking distance.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

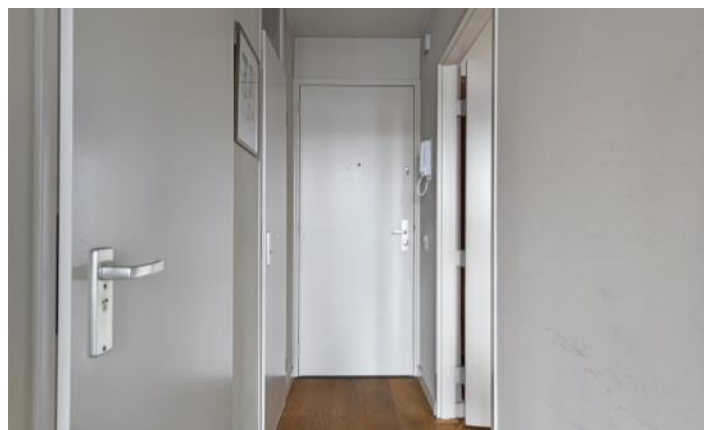
## Accessibility

The accessibility of the apartment is excellent. A tram stop and a metro station are within walking distance. On bike you are in the city centre within ten minutes, train stations Amsterdam-Zuid or Amstel. By car you are on the ring road A10 or the A2 within a few minutes. In general there is enough parking space in the street or in the neighbourhood. A big advantage is that a parking permit in this neighbourhood can be obtained quickly. Several parking garages are within walking distance.

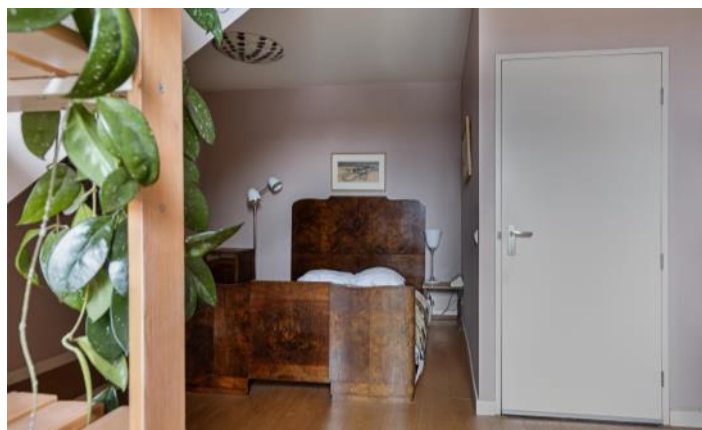
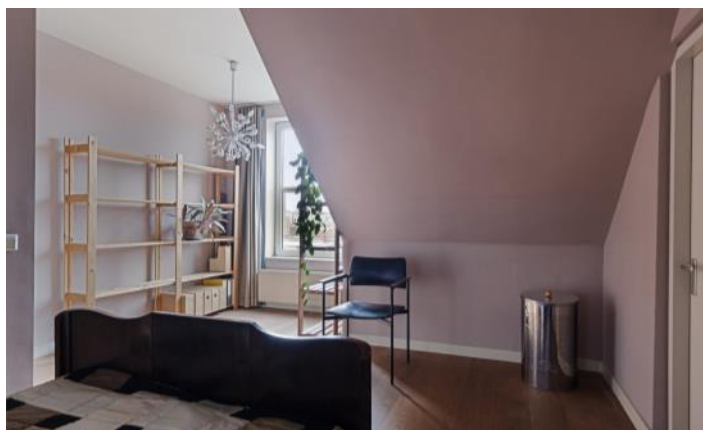
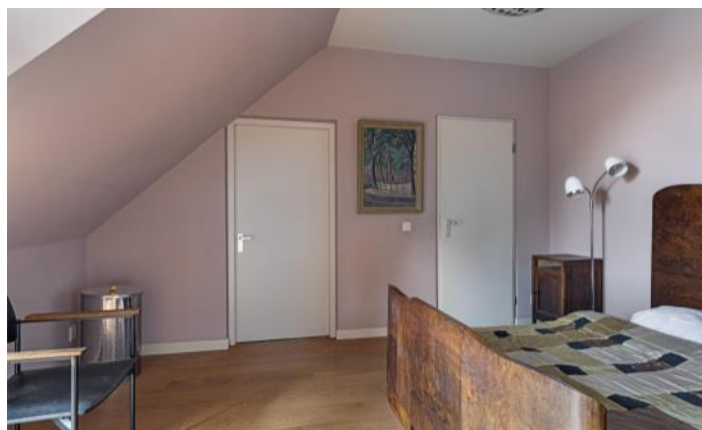
## Features:

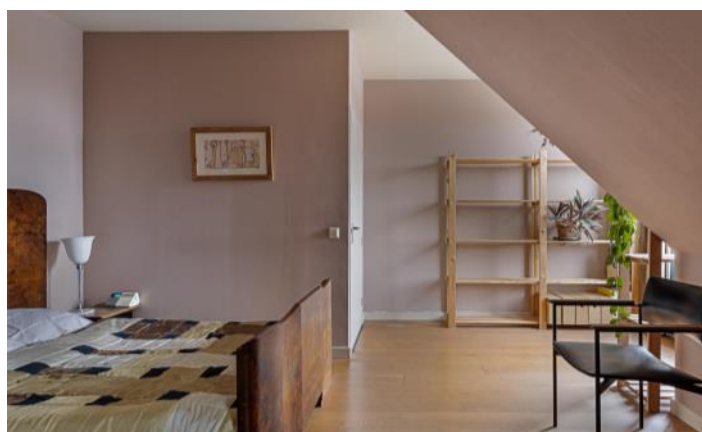
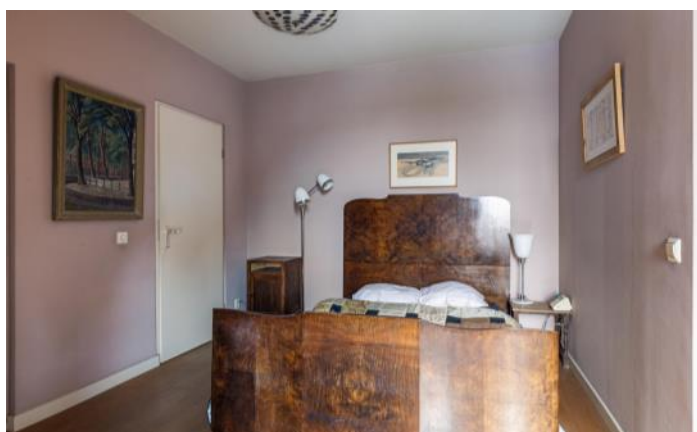
- Practical division
- Double glazed windows
- South facing balcony
- Year of construction 1923
- Healthy VVE (=home owners association) which is professionally managed
- Monthly contribution VVE € 297,60
- Land has been issued in a perpetual right of leasehold, canon is bought off up to 15-06-2054.
- Right of leasehold has been converted in perpetual right of leasehold in 2024
- Heating and warm water by a central heating boiler







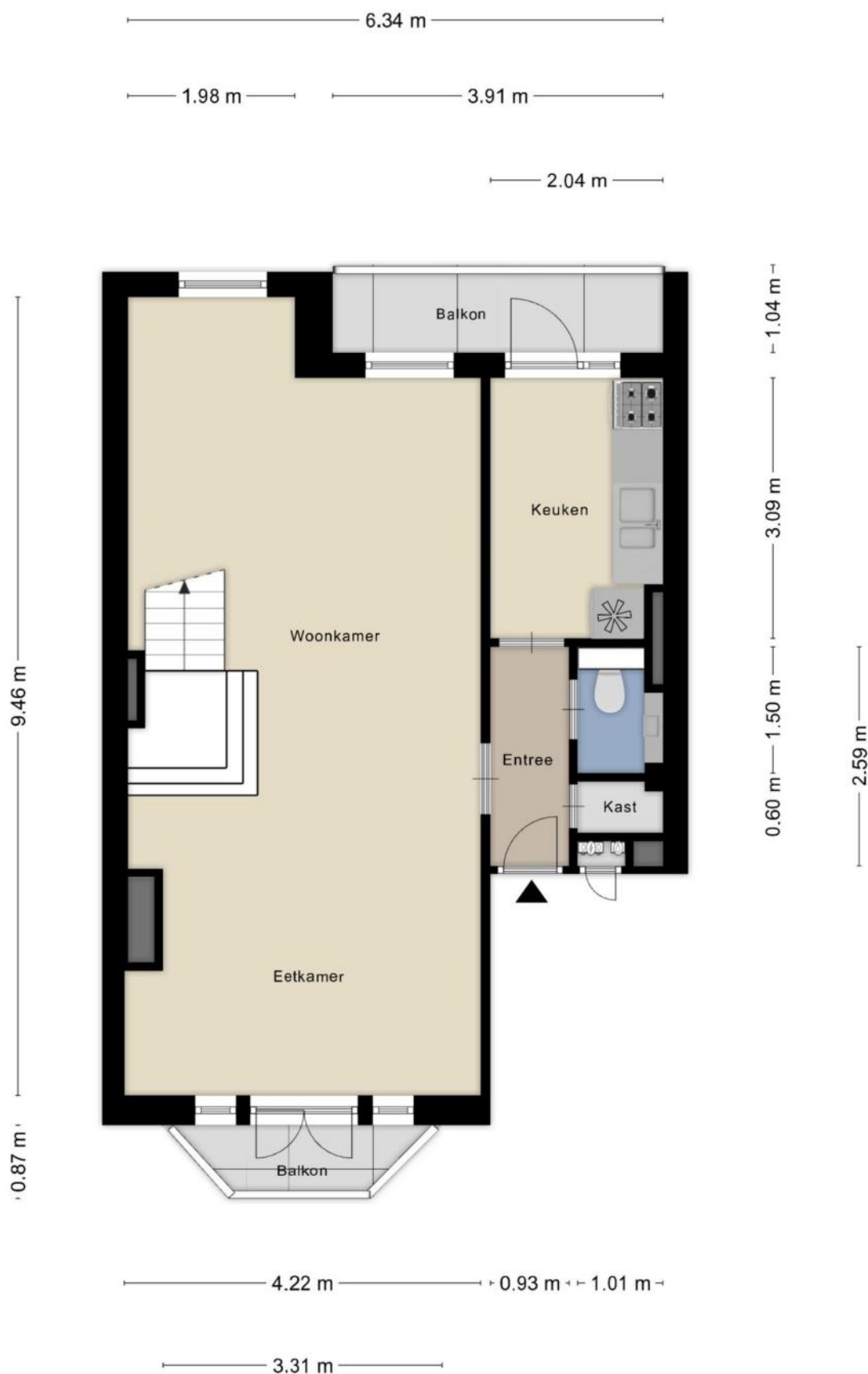






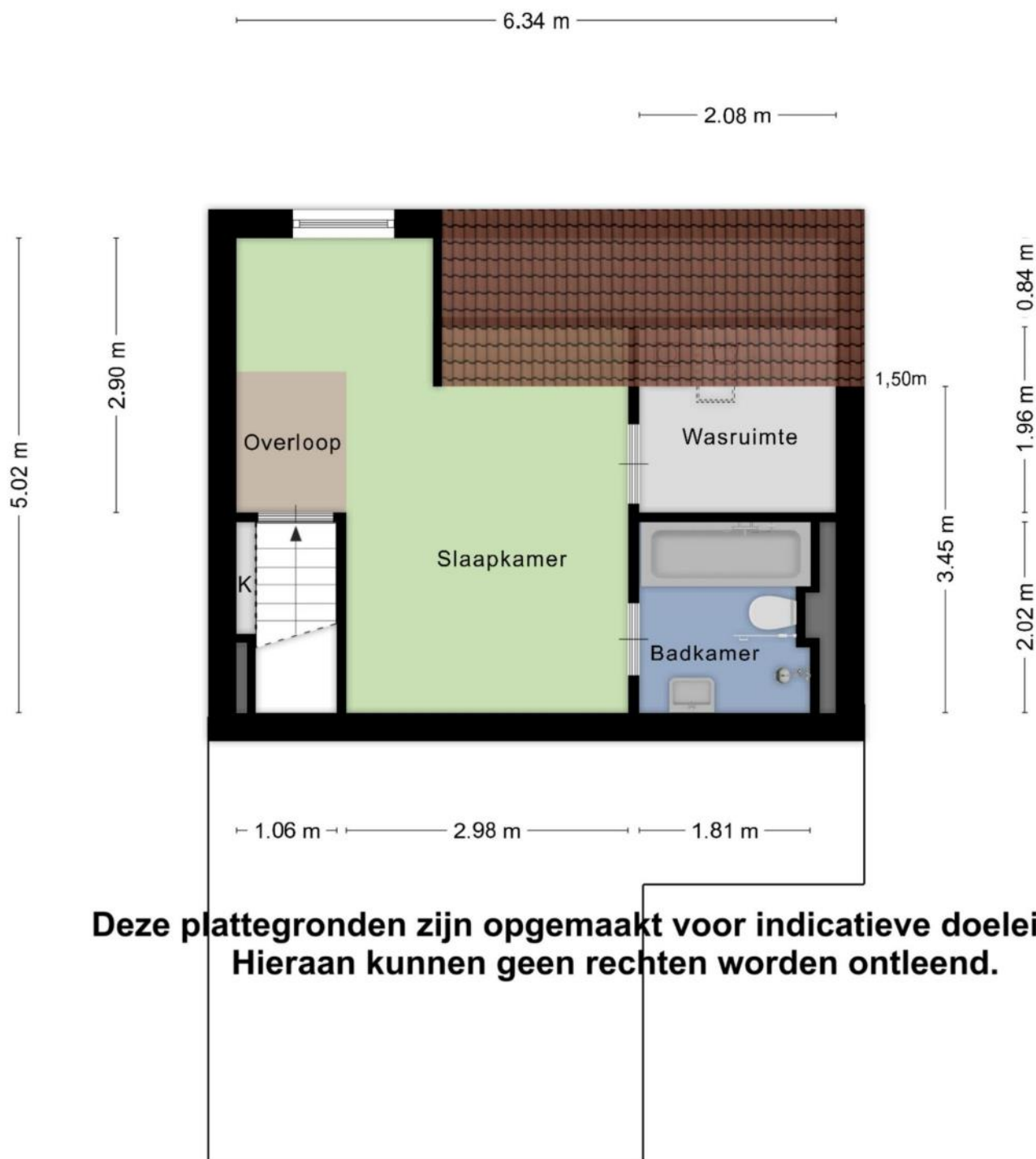


# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1923
Specifiek	Gemeentelijk monument, Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	245 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	74 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	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	intergas
Bouwjaar cv-ketel	2000
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

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

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 300 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

**Amsterdam V 10961 145**

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

## Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Gemeentelijk monument en gelegen in beschermd stadsgezicht.

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> - Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

- Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing.

Zie kadastraal uittreksel.



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen woonkamer		•	
Gordijnen overig		•	
Parket	•		
(Klok)thermostaat	•		
Fornuis	•		
Kookplaat	•		
Koelkast		•	
Oven	•		
(combi)Magnetron		•	
Dimmers		•	
Binnenverlichting		•	
Losse kasten			•
Boeken-, legplanken	•		
Badkameraccessoires	•		
Houten vloer(delen)	•		
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Koffiezetapparaat		•	
CV met toebehoren	•		



*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](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.