



# Johannes Verhulststraat 208 II

Object

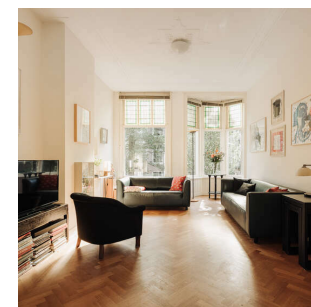
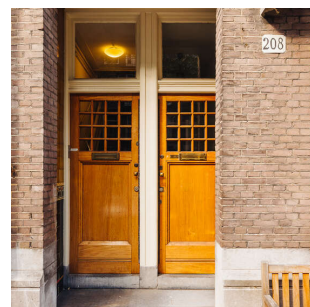
---

**MAKELAAR:**

Judith de Jong

M. 06 11 12 29 51

E. [judith@broersma.nl](mailto:judith@broersma.nl)



**Classic living**

Johannes Verhulststraat  
208 II  
1075 HE Amsterdam

Vraagprijs  
€ 1.600.000,-- k.k.

# Johannes Verhulststraat 208 II

## Indeling

Het bovenhuis ligt in één van de mooiste straten van oud zuid en is gelegen op de 2e, 3e en 4e etage met eigen entree vanaf de straat.

Het lichte en sfeervolle appartement is ruimtelijk opgezet en gelegen op eigen grond.

### Rondleiding

#### Woonverdieping – 2e etage

De woonetage met een plafondhoogte van 3,10 m heeft een prachtige kamer ensuite met aan de voorzijde het zitgedeelte met fraaie erker. De achterzijde wordt gebruikt als eetgedeelte

De dichte keuken is netjes doch eenvoudig en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan de voorzijde is een werk/studeerkamer. *Zie plattegrond voor een alternatieve indeling met open keuken.*

Op deze etage ligt een visgraat parketvloer.



# Johannes Verhulststraat 208 II

## Indeling

### Slaapverdieping – 3e etage

Er zijn 3 slaapkamers, waarvan 1 momenteel wordt gebruikt als kastenkamer. Ook op deze etage is de originele ensuite nog aanwezig.

De badkamer is ruim opgezet met dubbele wastafel, ligbad en inloofdouche. Het toilet is separaat.

### Slaapverdieping – 4e etage

Op deze etage zijn nog twee riante slaapkamers. Tevens is hier een bergruimte, een perfecte ruimte voor een 2e badkamer – zie alternatieve plattegrond



# Johannes Verhulststraat 208 II

## Ligging

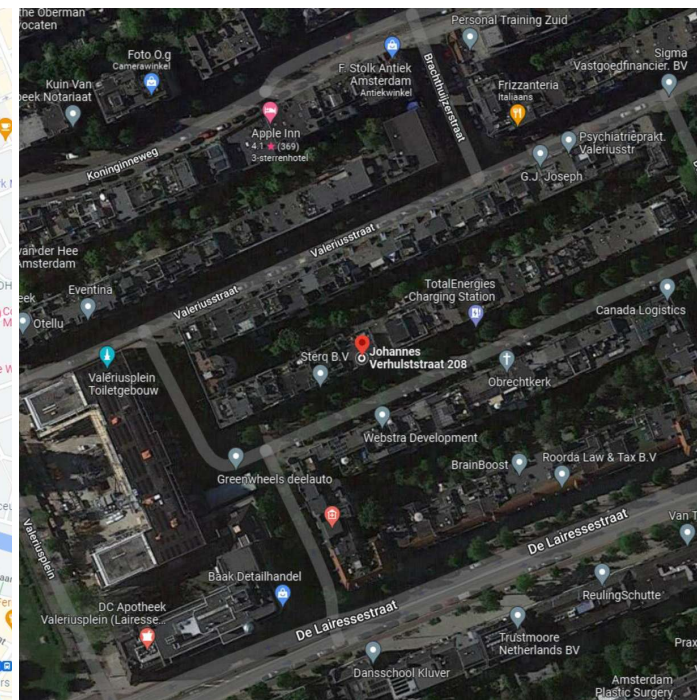
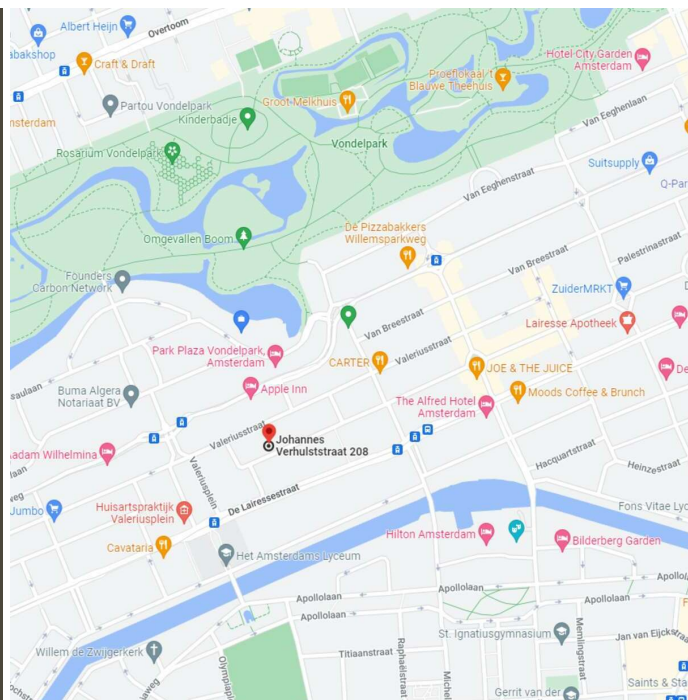
### Het appartement ligt in één van de mooiste straten van zuid.

In de directe omgeving is een zeer ruime keuze aan verfijnde restaurants en hotelbars. Denk hierbij aan Ferelli's, George, Conservatorium Hotel, e.d. Voor een boodschap kan men voor een rijk aanbod in de Cornelis Schuytstraat terecht en elke zaterdag is er op het Jacob Obrechtplein een biologische markt. Ook de Amstelveenseweg en de Zeilstraat met tal van winkels en eetgelegenheden zijn vlakbij.

Op steenworp afstand is het Rijks-, Stedelijk en Van Gogh museum te vinden maar uiteraard ook het Concertgebouw.

De Johannes Verhulststraat is een ruim opgezette straat nabij het Museumplein met maar liefst 3 minuten loopafstand van het Vondelpark.

Een bijzonder centrale locatie ten opzichte van het bruisende Centrum, cultuurrijke Oud-Zuid, de Beethovenstraat en o.a. het fraaie Vondelpark.



# Johannes Verhulststraat 208 II

Kadastraal / bijzonderheden

## Kadastrale omschrijving

Gemeente Amsterdam  
Sectie U  
Nummer 9176  
Index 2

- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn slechts indicatief
- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting



## De bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 191 m<sup>2</sup>
- Dakterras van ca. 21 m<sup>2</sup>
- Eigen grond
- Bouwjaar 1911
- Fundering is hersteld in 2008
- Kleine VvE, 2 leden
- Eigen entree vanaf de straatzijde

# Johannes Verhulststraat 208 II

Exterieur in beeld

## Het gebouw

Het dubbel bovenhuis maakt deel uit van een fraai herenhuis dat rond 1911 is.

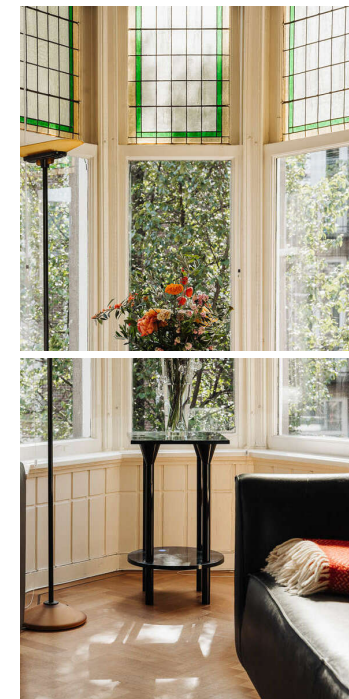
De Vereniging van Eigenaren heeft slechts 2 leden. Momenteel worden de kosten hoofdelijk omgeslagen.

De fundering is hersteld in 2008.



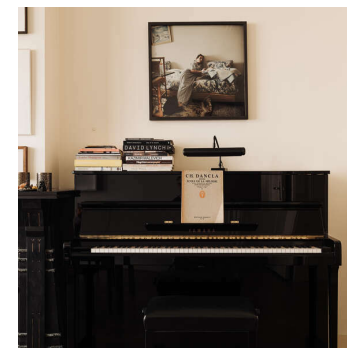
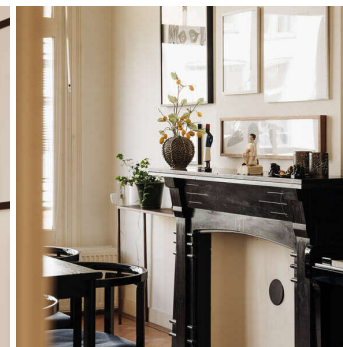
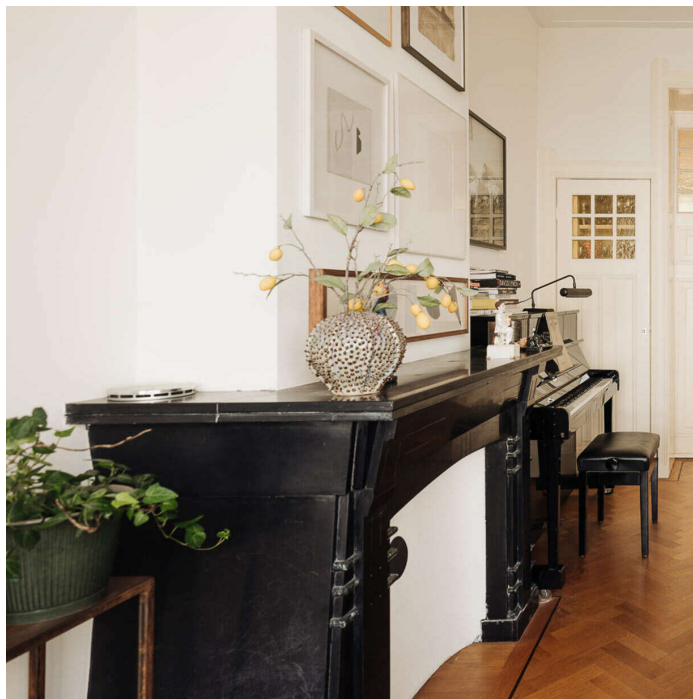
# Johannes Verhulststraat 208 II

Interieur in beeld



# Johannes Verhulststraat 208 II

Interieur in beeld





# Johannes Verhulststraat 208 II

Interieur in beeld



# Johannes Verhulststraat 208 II

Interieur in beeld



# Johannes Verhulststraat 208 II

Interieur in beeld



# Johannes Verhulststraat 208 II

Interieur in beeld



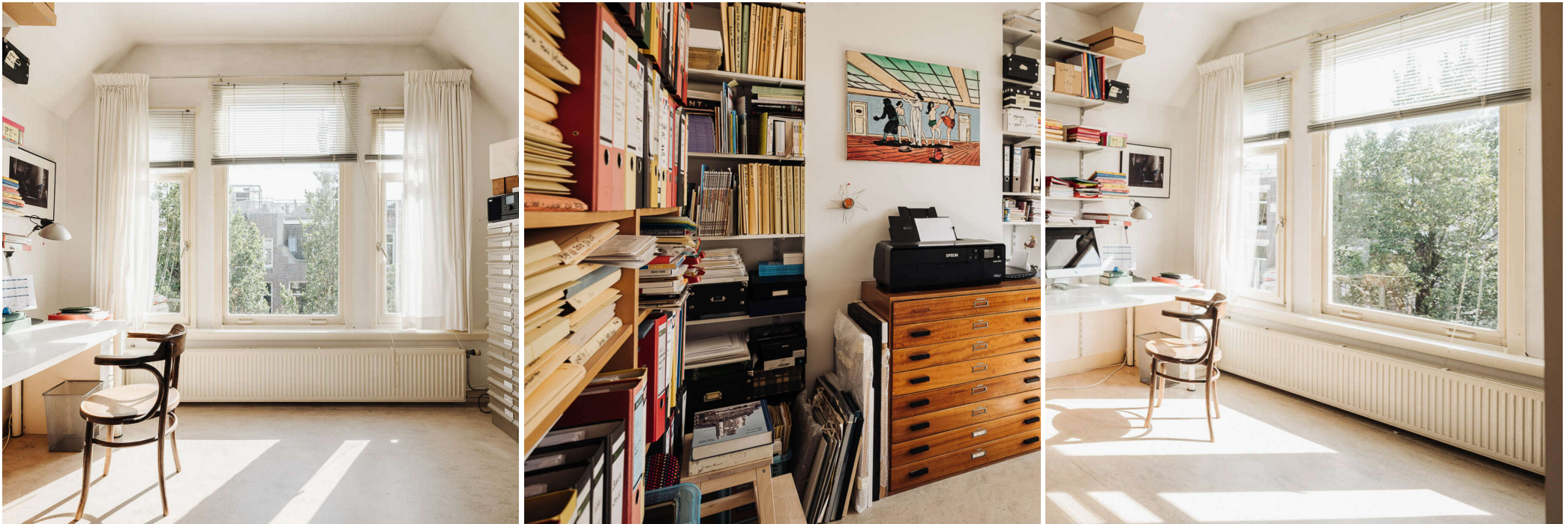
# Johannes Verhulststraat 208 II

Interieur in beeld



# Johannes Verhulststraat 208 II

Interieur in beeld



# Johannes Verhulststraat 208 II

Interieur in beeld



# Johannes Verhulststraat 208 II

Exterieur in beeld





# Johannes Verhulststraat 208 II

Exterieur in beeld



# Johannes Verhulststraat 208 II

Wat de bewoners gaan missen

***Zo'n veertig jaar geleden verhuisden we van ons appartementje aan de Prinsengracht naar de Johannes Verhulst. We zochten iets groters en lichters. Veel huizen en appartementen gezien, maar toen we hier binnenstapten, waren we meteen verkocht. Wat een ruimte en vooral, wat een licht! Alleen hier wilden we wonen!***

*Dat we hier na al die tijd straks weggaan, gebeurt met pijn in het hart. Ook onze kinderen en zelfs onze kleinkinderen gaan dit huis missen. We nemen prachtige herinneringen met ons mee: samen ontbijten in de keuken, verjaardagsfeestjes, de kerstboom in de erker, logeerpartijtjes, de borrel op het dakterras in de zomer. Altijd licht, altijd ruimte, altijd karakter, waar je ook bent.*

*En vergeet ook de buurt niet, open en kindvriendelijk, scholen vlakbij. Voor cultuur wandel je gewoon de straat af het Concertgebouw in of even verder de musea. Onderweg pik je hier of daar een terrasje.*



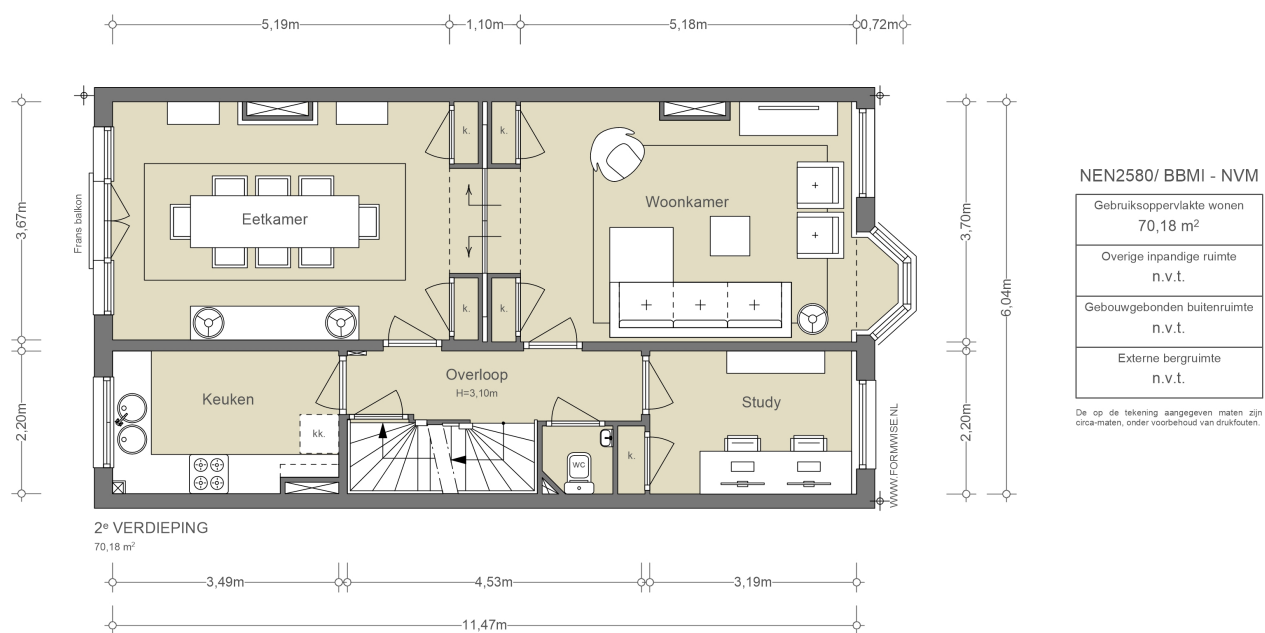
*Voor de liefhebber ligt de Cornelis Schuytstraat ook nog eens letterlijk om de hoek. In de zomer op het heerlijke ruime terras en voor het echte buiten het Vondelpark. En al dat allemaal op geringe loopafstand.*

*We hopen straks een woonruimte te vinden die evenveel woon- en leefgenot zal bieden als de huidige, maar gezien onze leeftijd, op een iets overzichtelijker schaal.*

# Johannes Verhulststraat 208 II

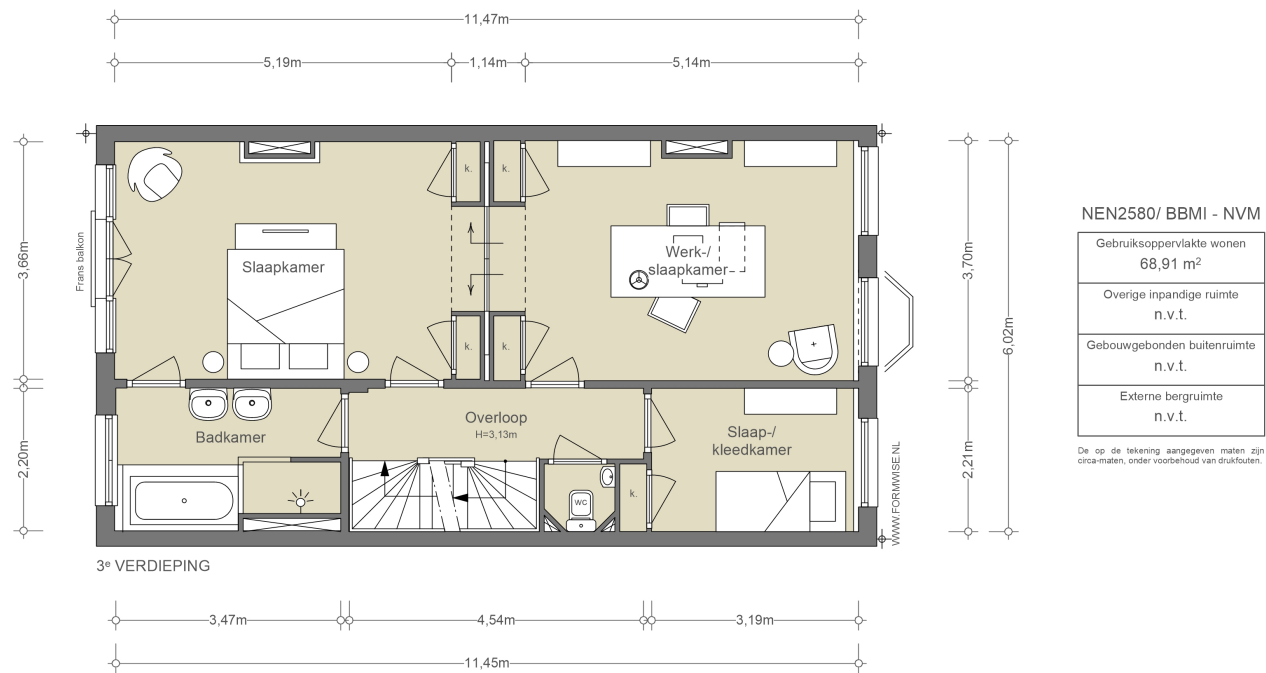
In het kort

<p><b>Voorzieningen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elektrische installatie voorzien van meerdere groepen en aardlekbeveiliging</li> <li>CV Nefit 2006</li> </ul> <p><b>Buitenruimte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dakterras</li> </ul> <p><b>Prijs</b></p> <p>€1.600.000,-- kosten koper</p>	<p><b>Zakelijke lasten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>OZB ('22) € 606,- per jaar</li> <li>Rioolrecht ('22) € 152,50 per jaar</li> <li>Servicekosten VvE - Momenteel worden de kosten hoofdelijk omgeslagen.</li> </ul>	<p><b>Onderhoud</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Intern: redelijk tot goed</li> <li>Extern: goed</li> </ul> <p><b>Fundering</b></p> <p>Fundering hersteld in 2008</p>	<p><b>Oppervlakten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 191m<sup>2</sup></li> <li>Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 21m<sup>2</sup></li> </ul>	
	<p><b>Roerende zaken</b></p> <p>Lijst roerende zaken aanwezig.</p>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Wonen volgens bestemmingsplan.</p> <p><b>Grondsituatie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen op eigen grond.</li> </ul>	<p><b>Kadastraal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Amsterdam</li> <li>Sectie U</li> <li>Nummer 9176</li> <li>Index 2</li> </ul> <p><b>Bouwjaar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1911</li> </ul>	<p><b>Milieu</b></p> <p>Volgens ingewonnen informatie bij dienst Milieu en Bouwtoezicht is er geen negatieve informatie bekend m.b.t. verontreiniging.</p>



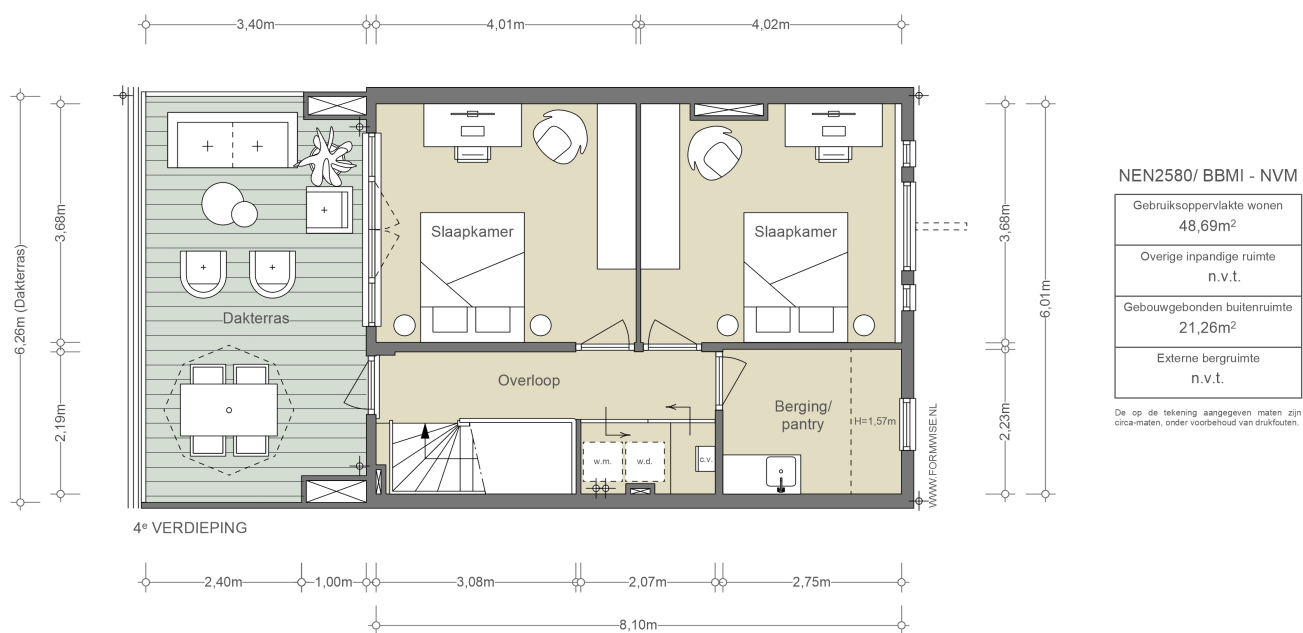


Plattegrond: Johannes Verhulststraat 208 II





Plattegrond: Johannes Verhulststraat 208 II

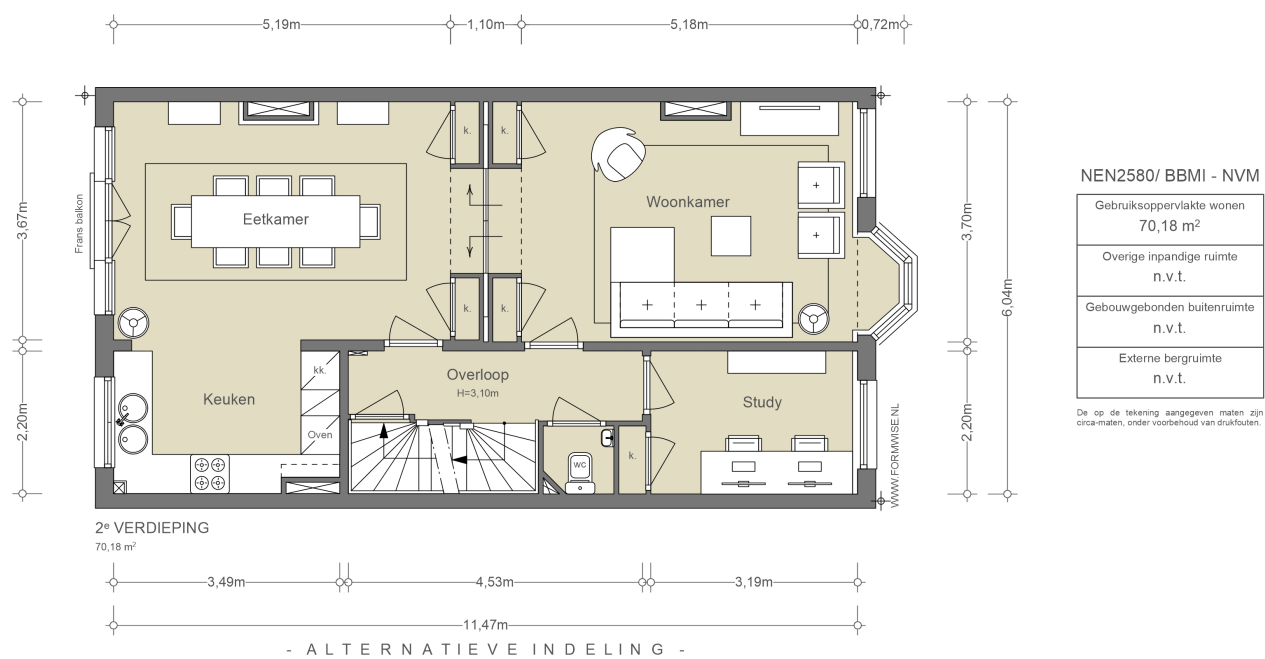


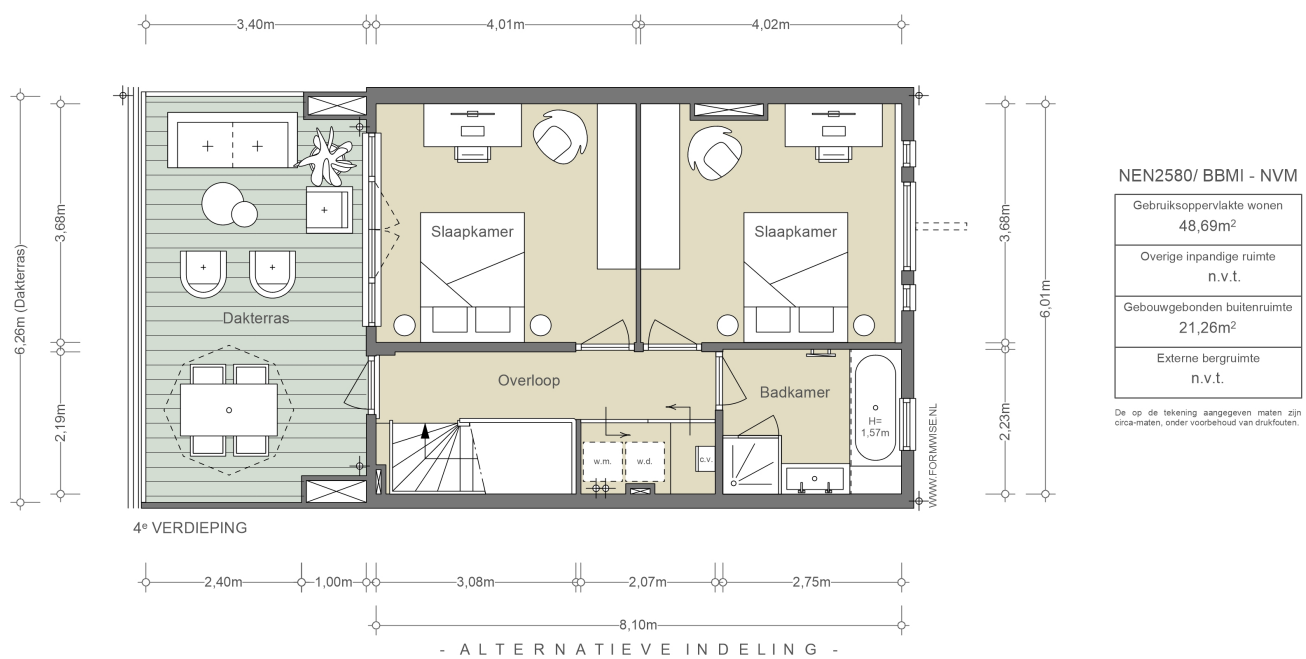
Plattegrond: Johannes Verhulststraat 208 II





Plattegrond: Johannes Verhulststraat 208 II







# Johannes Verhulststraat 208 II

Algemeen

## Notariskeuze

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

## Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar.

Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden bij voorkeur per post of e-mail aan de verkopend makelaar toegezonden, vergezeld van een

afschrift van een geldig legitimatiebewijs.

- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel.

## 3 dagen bedenktijd

Sinds 1 september 2003 is de "wet koop onroerende zaken" van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en het schriftelijk vastleggen van de koop.

## ■ Bedenktijd

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachtjes te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.

## ■ Schriftelijk vastleggen

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.