



Reguliersgracht 105 A

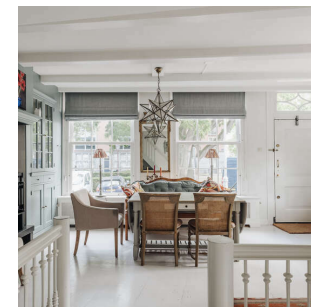
Object

MAKELAAR:

Otte van Apeldoorn

M. +31 6 50 23 83 55

E. otte@broersma.nl



De Hoek

Reguliersgracht 105 A
1017 LP AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 1.920.000,-- k.k.

Reguliersgracht 105 A

Indeling

Charmante hoekwoning met museale uitstraling door het betoverende licht inval en vrije uitkijk. De hardstenen bordestrap is een verlengstuk van de gezellige woonkeuken en ligt heerlijk de gehele dag in de zon. De woonoppervlakte van dit rijksmonument met ingezwenkte gevel is 171 m² verdeeld over een souterrain, bel-etage en vier boven gelegen verdiepingen. Er zijn vier slaapvertrekken en twee badkamers. Het onderhoud is goed, de fundering is hersteld (in 1973) en gelegen op eigen grond. De woonlocatie aan de Reguliersgracht op de hoek met de Falckstraat en dichtbij het Amstelveld is geliefd en gewild.

Bel-etage:

Gezellige ruime woonkeuken met een heerlijke houtkachel en veel licht. Door de verhoogde ligging is er veel privacy en vrij zicht op de Reguliersgracht en de Falckstraat. Veel aandacht is er besteed aan de keuken, deze is voorzien van een elektrische AGA fornuis met twee elektrische ovens, een marmeren blad en veel inbouwapparatuur. De bordestrap is een favoriete zit en is een verlengstuk van de keuken. Met de hele dag zon en aanspraak van buurtgenoten een heerlijke plek.



Reguliersgracht 105 A

Indeling

Souterrain:

In alle ruimten is er goed daglicht, er zijn twee slaapkamers met een courante maatvoering. Verder een apart toilet en vrolijke badkamer met Portugese tegels.

Eerste verdieping:

Riante lichte ruimte waar met een visgraat parketvloer en in de toiletruimte is een fonteintje en plaats voor een wasmachine/droger. Ook deze verdieping is goed gedetailleerd en met precisie ingebouwd met ombouwkasten voor radiators, een bibliotheekkast met dichte onderkasten wandkasten en charmante zijkastjes.

Woonkamer:

Een verdieping waar rust en sereniteit heerst, de houtkachel en het balken plafond maken het een knus geheel. Hier is het uitzicht prachtig, men waant zich in de natuur, kijkend op de monumentale honingbomen op het plein, en komt de hoekligging volledig tot zijn recht door de lichtinval. De oude waskom is een charmant detail.



Reguliersgracht 105 A

Indeling

Derde verdieping:

Romantische badkamer met marmeren wastafelmeubel, douche, toilet en een sierlijk bad op pootjes. Slaapkamer met op maat gemaakte garderobekasten en een aparte ladekast.

Kapverdieping:

(Slaap-)kamer in de kapverdieping met een raam aan de voorzijde

De buitenruimte

Bordestrap met de hele dag zon en een bankje aan de gracht voor de middag- en avondzon.



Reguliersgracht 105 A

Ligging

In vroegere tijden was de Falckstraat een oefenterrein voor de marcherende soldaten van Napoleon. Nu een fijne groenstrook met oude bomen, een heerlijk rustpunt in de drukke binnenstad. Om de hoek ligt het Amstelveld met op maandag de Bloemenmarkt en de beroemde terrassen van Nel en Marcella. De vleugelnootbomen geven cachet aan dit hoog gewaarde stadsplein.

De Utrechtsestraat heeft een sterk aanbod van delicatessen zaken en horeca. Zo zijn er meerdere zaken met een Michelin ster en een gevarieerd aanbod van drinkgelegenheden. Het culturele leven speelt zich af in de Stopera, het koninklijke Carré, het Rijksmuseum en de Hermitage. Bij de laatste is op zaterdag een biologische markt met streekproducten.

Voor het basisonderwijs zijn er twee keuzes, de ASVO en De Kleine Reus, beide op hun eigen manier positief gewaardeerd.



Reguliersgracht 105 A

Kadastraal / bijzonderheden

Kadastrale omschrijving

Gemeente Amsterdam

Sectie I

Nummer 11083

Index 1 & 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

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 171 m²
- Bordestrap en gevelbank met middag- en avondzon
- Gelegen op eigen grond
- Rijksmonument
- Rijksbeschermd stadsgezicht
- Twee appartementsrechten, twee adressen
- De cv-ketels zijn geleased.
- Fundering herstel uitgevoerd in 1973
- Zeer goed bereikbaar met zowel openbaar vervoer als auto

Reguliersgracht 105 A

Interieur in beeld



Reguliersgracht 105 A

Interieur in beeld





Reguliersgracht 105 A

Interieur in beeld



Reguliersgracht 105 A

Interieur in beeld



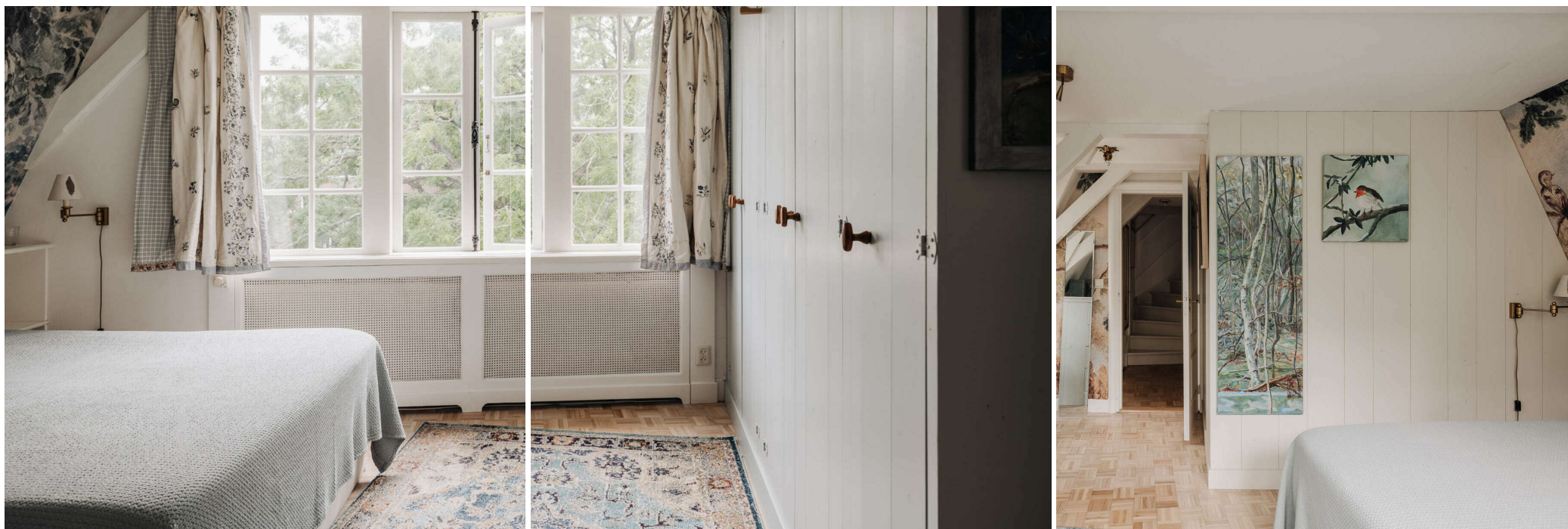
Reguliersgracht 105 A

Interieur in beeld



Reguliersgracht 105 A

Interieur in beeld



Reguliersgracht 105 A

Exterieur in beeld

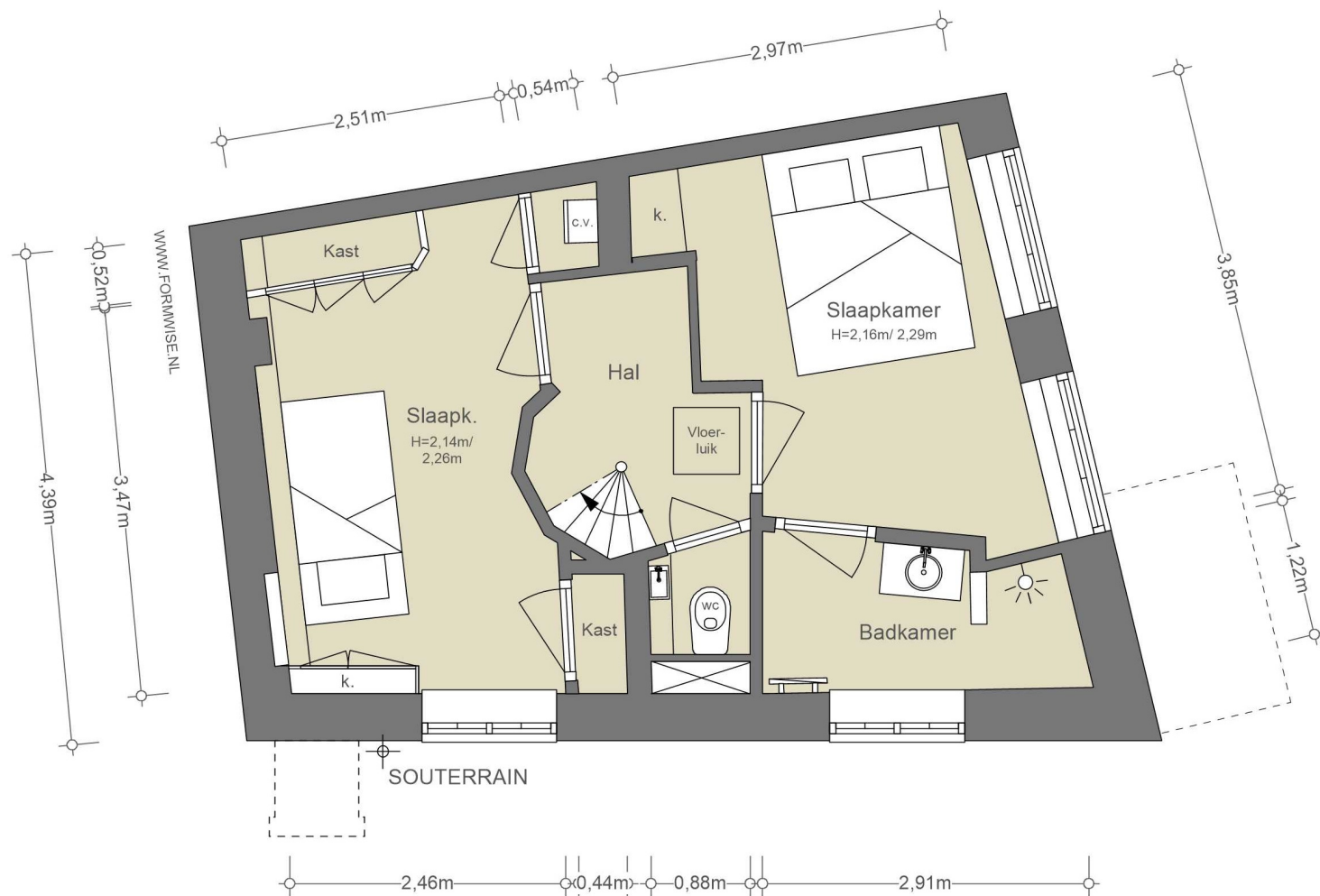




Reguliersgracht 105 A

In het kort

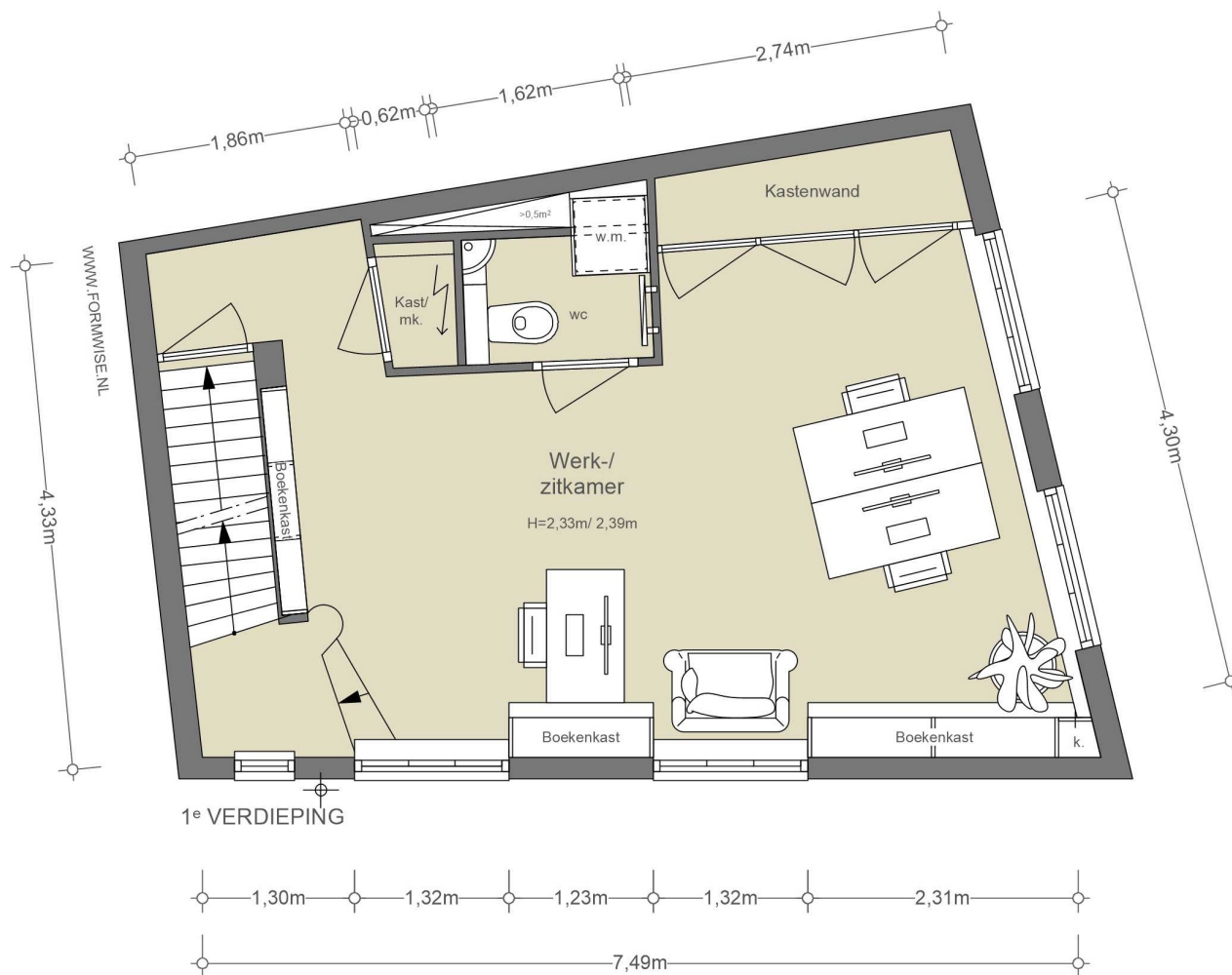
<p>Voorzieningen</p> <ul style="list-style-type: none"> Elektrische installatie voorzien van meerdere groepen en aardlek-beveiliging Centrale verwarmings-installatie met HRketel <p>Buitenruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> Geen. <p>Prijs € 1.920.000,-- kosten koper</p>	<p>Vertrekken</p> <ul style="list-style-type: none"> Entree/ hal Woonkamer Woonkeuken Drie slaapkamers Twee slaap-/ werkkamers Twee badkamers Twee separate toiletten <p>Aanvaarding</p> <ul style="list-style-type: none"> In overleg 	<p>Zakelijke lasten</p> <ul style="list-style-type: none"> OZB ('22) € 630,42 per jaar Rioolrecht ('22) € 152,50 per jaar 	<p>Onderhoud</p> <ul style="list-style-type: none"> Intern: goed Extern: goed <p>Fundering Volgens ingewonnen informatie bij dienst Bouw en Woningtoezicht is er geen negatieve informatie bekend.</p>	<p>Oppervlakten</p> <ul style="list-style-type: none"> Gebruiksoppervlakte: ca. 171 m²
<p>Roerende zaken Lijst roerende zaken aanwezig.</p>	<p>Bestemming Gemengd-1 volgens bestemmingsplan.</p> <p>Grondsituatie</p> <ul style="list-style-type: none"> Gelegen op eigen grond 	<p>Kadastraal</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemeente Amsterdam Sectie I Nummer 11083 Index 1 & 2 <p>Bouwjaar</p> <ul style="list-style-type: none"> Onbekend 	<p>Milieu Volgens ingewonnen informatie bij dienst Milieu en Bouwtoezicht is er geen negatieve informatie bekend m.b.t. verontreiniging.</p>	



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	31,28 m ²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

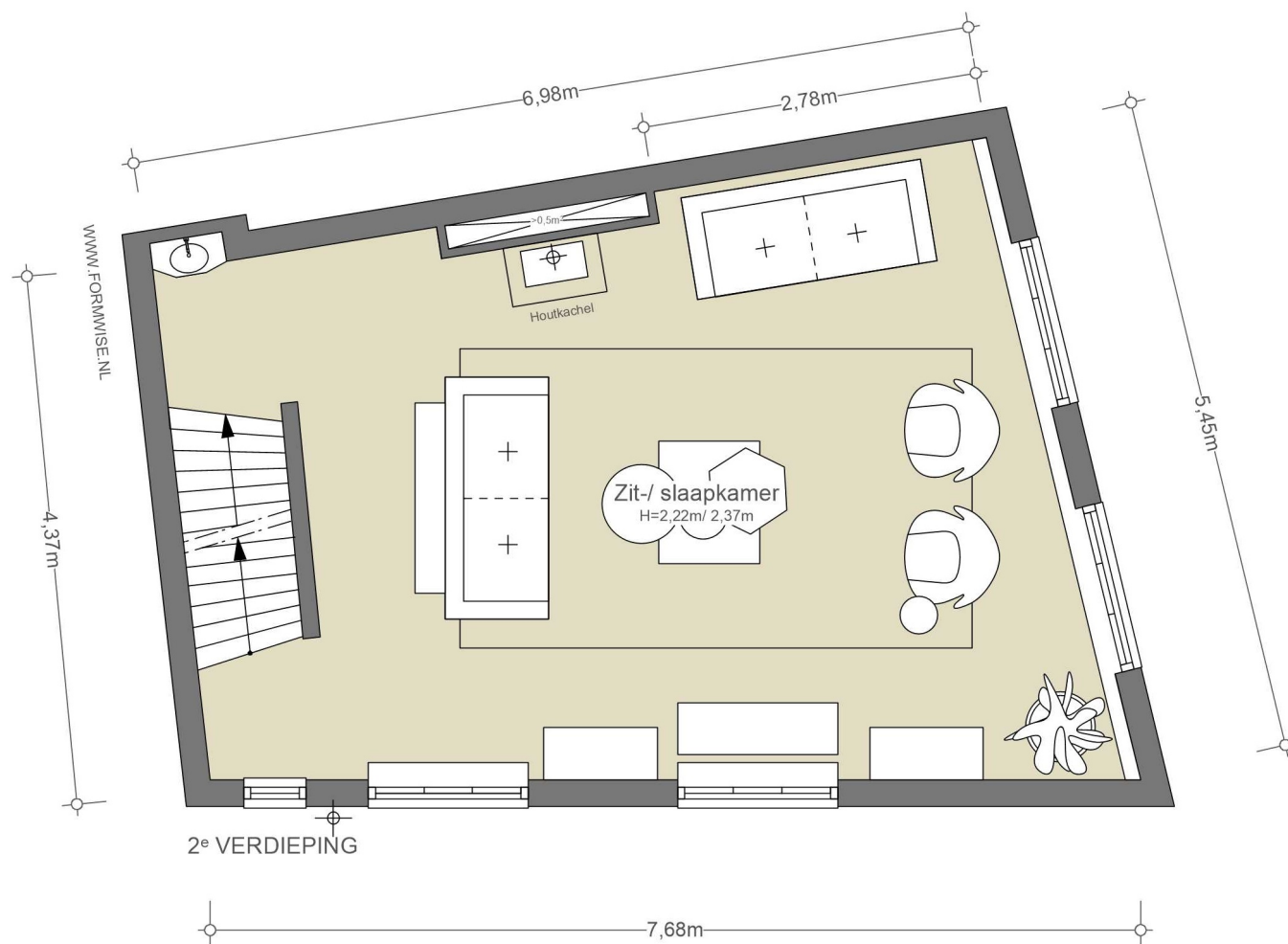
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	35,06 m ²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwegebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

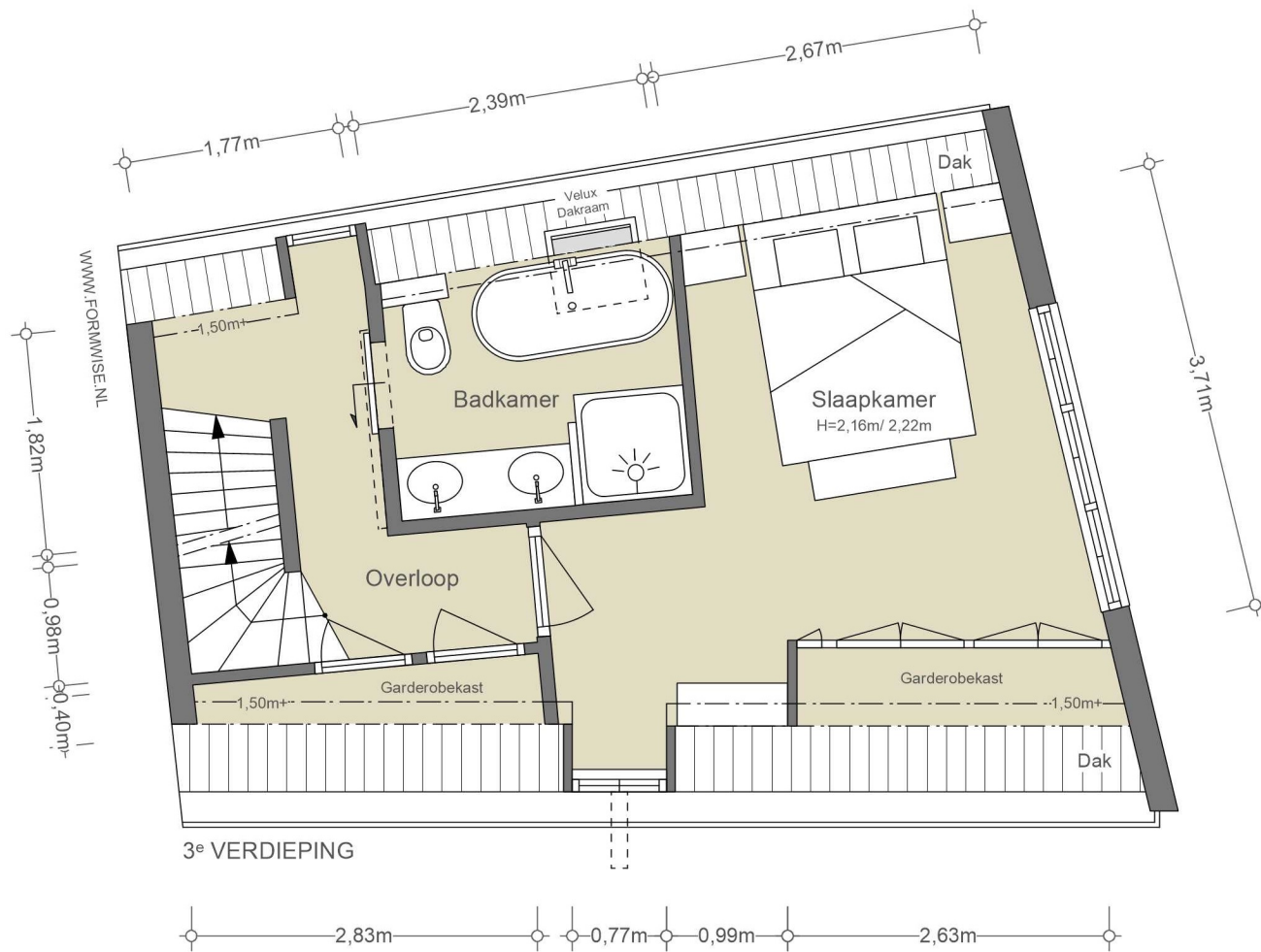
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	34,65 m ²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

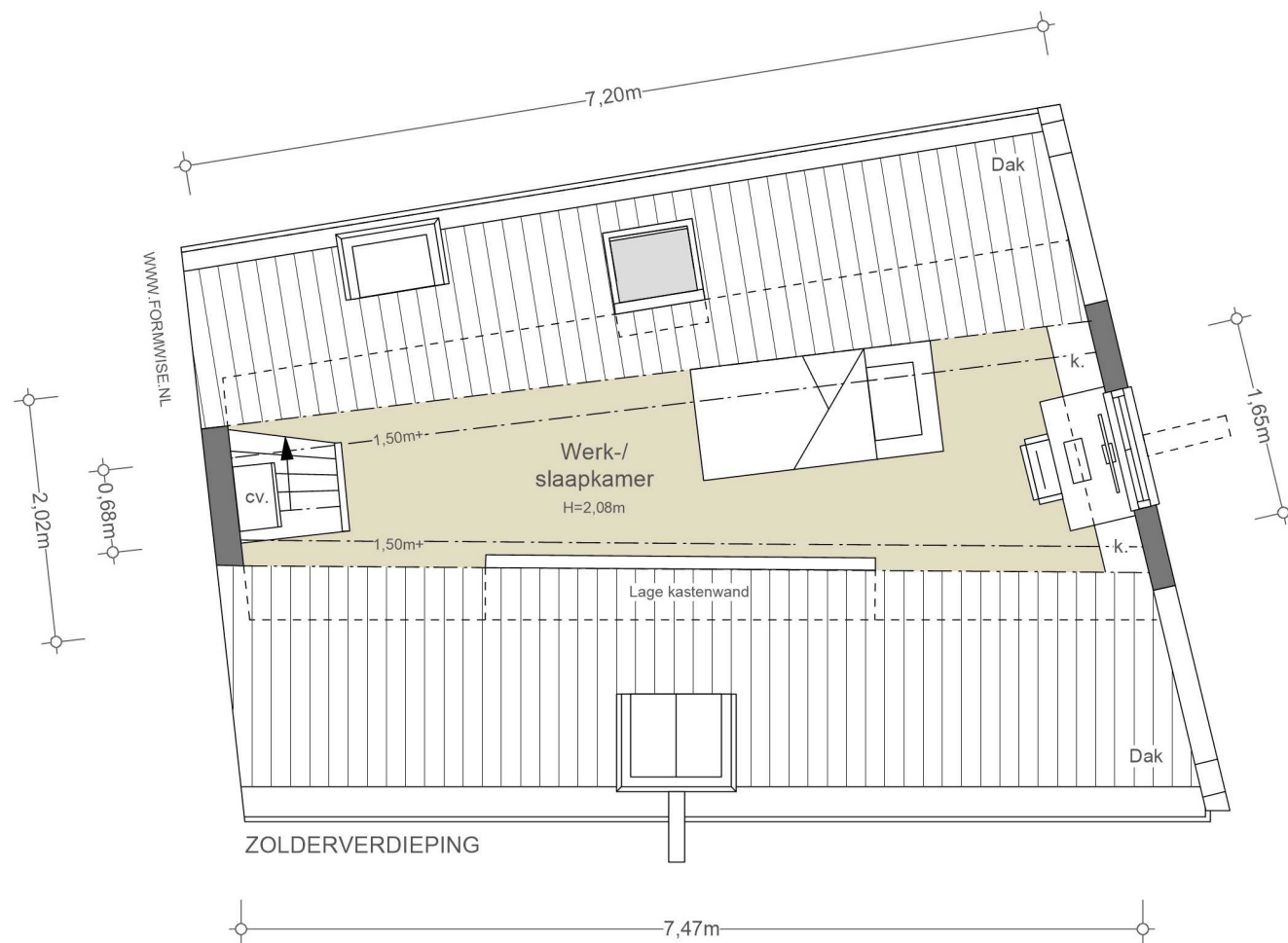
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	27,01 m ²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwbonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	8,47m ²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwwebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



Reguliersgracht 105 A

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.