



Johannes Verhulststraat 91 H

Object

Johannes Verhulststraat: (Johannes Verhulst): Nederlands componist en dirigent (1816-1891). Schreef missen, ouvertures en liederen.

MAKELAAR:

Kees Kemp

M. +31 6 54 78 11 74

E. kees@broersma.nl



Living in your own
character

Johannes Verhulststraat 91
H
1071 MV Amsterdam

Vraagprijs
€ 3.480.000,-- k.k.

BROERSMA



Johannes Verhulststraat 91 H

Indeling

Heel prettig benedenhuis aan de sunny side. Heel licht benedenhuis met zuid georiënteerde tuin en achterzijde. Op dat gedeelte van de Johannes Verhulststraat dat tussen de Banstraat en de Cornelis Schuytstraat en het meest gewilde deel is.

Meer dan 240 m² woongenot die zijn verdeeld over 3 heel prettige en courant ingedeelde woonlagen, met o.a. een volwaardige onderverdieping.

Een woning met charme en grandeur, waar de huidige eigenaren met gevoel voor detail en sfeer het huis hebben gemoderniseerd en hun keuzes hebben gemaakt. De uitkomst is niet over de top, maar met de luxe van mooie details en materialen.

Vanuit de bouw is het huis rijk in detaillering en ruime maatvoering. De ruime maatvoering en grote raampartijen maken dat het huis heerlijk licht is. De diepe tuin op het zuiden maakt ook dat er veel zon is, al in het vroege voorjaar en late najaar.





Johannes Verhulststraat 91 H

Indeling

Naast de ruime kamer en suite met een half open keuken, zijn er vier riante slaapkamers en een kleinere, 2 luxe en complete badkamers, een wasruimte en een walk-inn.

De tuin heeft een grootte van bijna 130 m² en heeft een diepte van meer dan 18 meter. Daarnaast is het omgeven door veel groen en biedt daarom veel privacy.

De huidige eigenaren hebben hier veel liefde in gestopt en ervaren; zij zullen de buurt en de tuin ongelofelijk veel gaan missen. Doch een nieuwe uitdaging heeft hun hart gestolen en hen doen kiezen dit huis te verkopen. Het huis is nu op zoek naar een nieuwe bewoner die ook de liefde voor het huis zal voelen.

Het appartement maakt deel uit van een fraai herenhuis dat rond 1910 is gebouwd en uit 2 appartementen bestaat. De Vereniging van Eigenaren heeft slechts 2 leden en het is goed onderhouden. Het pand is in 2019/2020 voorzien van een nieuwe fundering en kelderbak.



Johannes Verhulststraat 91 H

Ligging

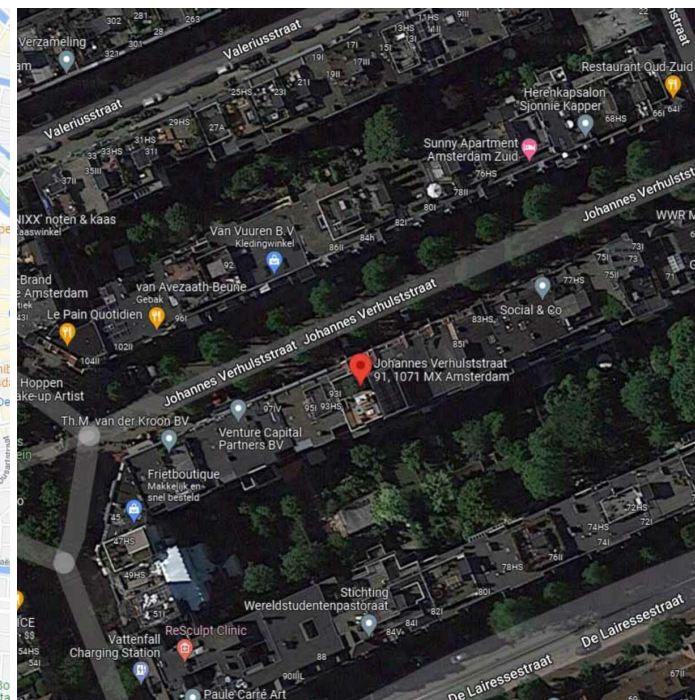
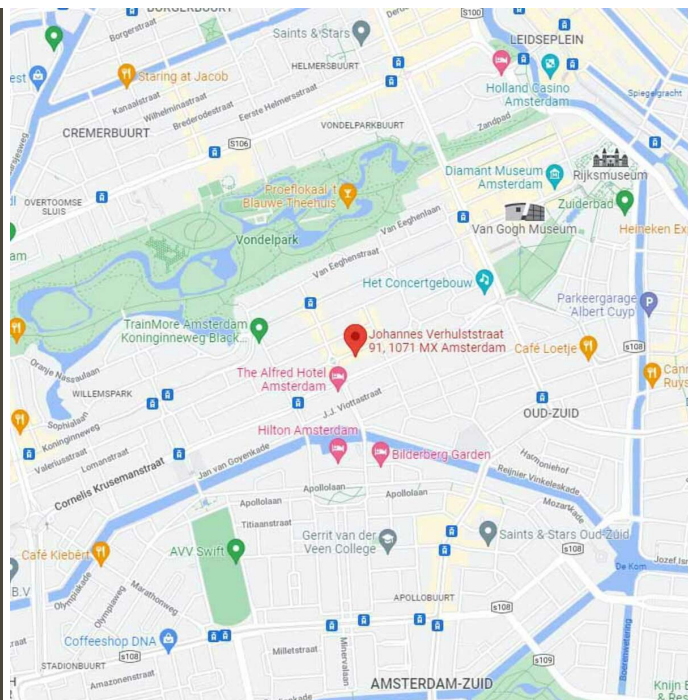
Gelegen in één van de mooiste en rustige delen van de Concertgebouwbuur, tussen de Cornelis Schuytstraat en de Banstraat. Strategisch gelegen ten opzichte van vele voorzieningen waaronder scholen, winkels en musea op loopafstand.

Nabij het Vondelpark, winkels en restaurants in de Cornelis Schuytstraat en de Boerenmarkt op zaterdag op het Jacob Obrechtplein. Het Museumplein, de P.C. Hooftstraat en de Beethovenstraat bevinden zich op 5 minuten lopen.

Vlakbij bevindt zich de oudste Albert Heijn van de stad, net als een overweldigend aanbod van mooie middenstand, toprestaurants en leuke café's.

Ook de Amstelveenseweg en de Zeilstraat met tal van winkels en eetgelegenheden zijn vlakbij.

Uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer (tramlijn 2 en de bussen 347, 357 en 397 en het Haarlemmermeerstation) en per auto via afslag S107 of de S108.





Johannes Verhulststraat 91 H

Kadastraal / bijzonderheden

Kadastrale omschrijving

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, bevattende een benedenhuis, bestaande uit het souterrain, parterre, tuin alsmede de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Johannes Verhulststraat 91-huis, 1071 MV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie U complexaanduiding 9072-A indexnummer 1, uitmakende het één/tweede onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

- 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.



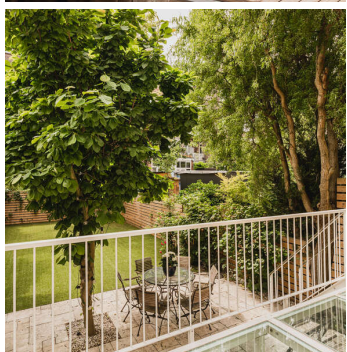
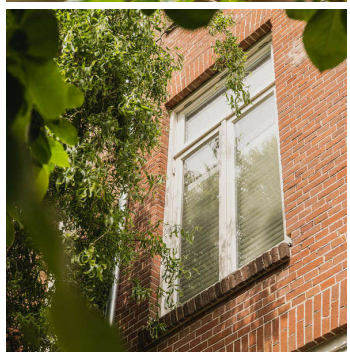
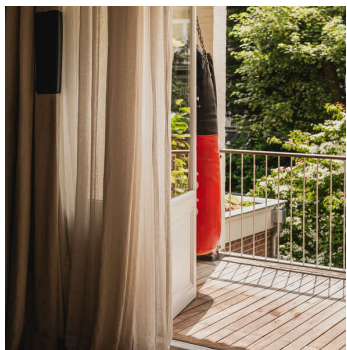
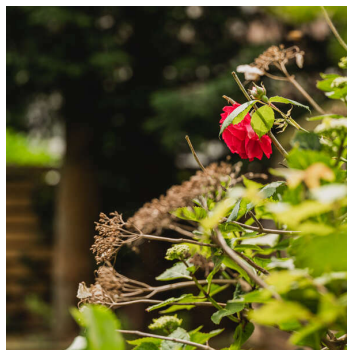
Bijzonderheden

Gebruiksoppervlakte wonen ca. 241 m²
 Tuin gelegen op het zuiden van 124 m² met toegang tot veranda van 12 m²
 Loggia op de eerste verdieping van 6 m²
 Gelegen op eigen grond
 Achterzijde geschilderd in 2021
 Geheel dubbel glas



Johannes Verhulststraat 91 H

Exterieur in beeld





Johannes Verhulststraat 91 H

Exterieur in beeld





Johannes Verhulststraat 91 H

Exterieur in beeld



Johannes Verhulststraat 91 H

Interieur in beeld



Johannes Verhulststraat 91 H

Interieur in beeld





Johannes Verhulststraat 91 H

Interieur in beeld



Johannes Verhulststraat 91 H

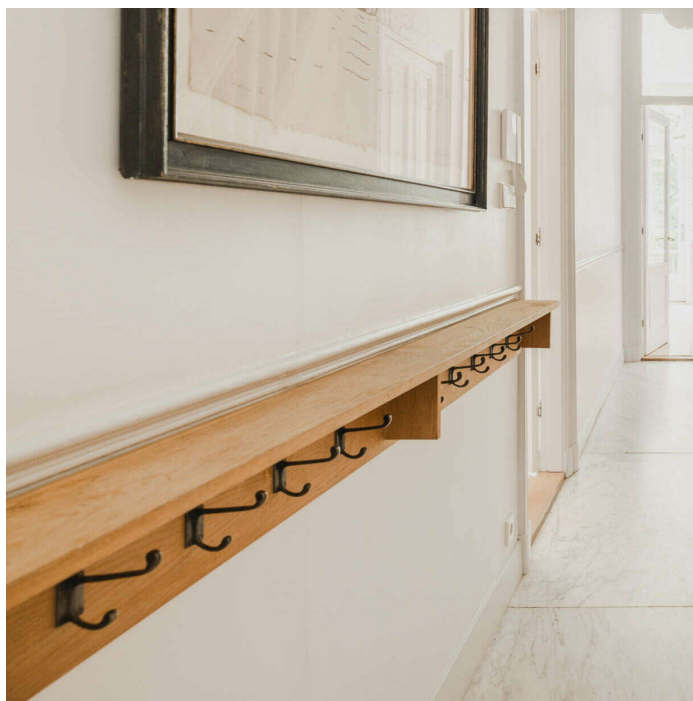
Interieur in beeld





Johannes Verhulststraat 91 H

Interieur in beeld



Johannes Verhulststraat 91 H

Interieur in beeld



Johannes Verhulststraat 91 H

Interieur in beeld



Johannes Verhulststraat 91 H

Interieur in beeld



Johannes Verhulststraat 91 H

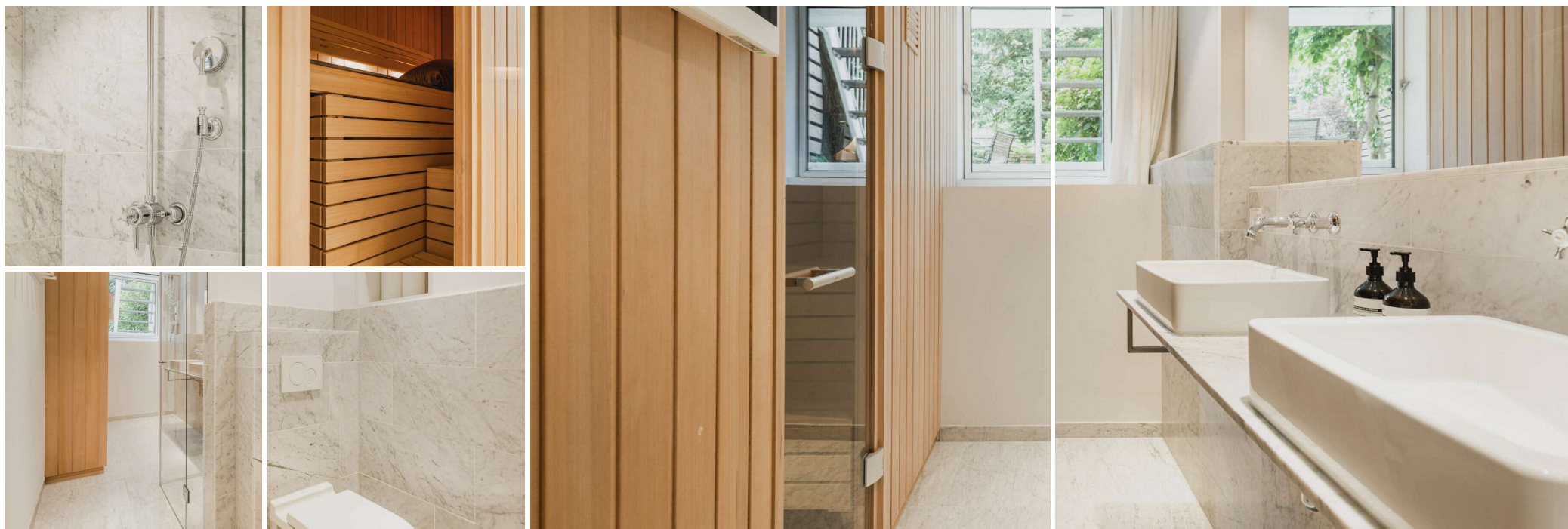
Interieur in beeld





Johannes Verhulststraat 91 H

Interieur in beeld





Johannes Verhulststraat 91 H

In het kort

Voorzieningen

- Elektrische installatie voorzien van meerdere groepen en aardlek-beveiliging
- Centrale verwarmingsinstallatie met twee HRketels uit 2015 en 2020
- Alarminstallatie
- Open haard 2x
- Deels vloerverwarming

Buitenruimte

- Achtertuin ca. 124 m² op het zuiden
- Veranda
- Loggia

Prijs

€ 3.480.000,-- kosten koper

Vertrekken

- Entree/ hal
- Kamer en suite
- Halfopen keuken
- Slaapkamer 5x
- Badkamer
- Badkamer met sauna
- Separaat toilet 2x
- Wasruimte

Aanvaarding

- In overleg

Zakelijke lasten

- OZB ('22) € 786,24 per jaar
- Rioolrecht ('22) € 152,50 per jaar
- VvE Servicekosten €

Roerende zaken

Lijst roerende zaken aanwezig.

Bestemming

Wonen volgens bestemmingsplan.

Grondsituatie

- Gelegen op eigen grond.

Onderhoud

- Intern: goed/ uitstekend
- Extern: goed/ uitstekend

Fundering

Fundering is hersteld in 2019/ 2020.

Kadastraal

- Gemeente Amsterdam
- Sectie U
- Nummer 9072
- Index 1

Bouwjaar

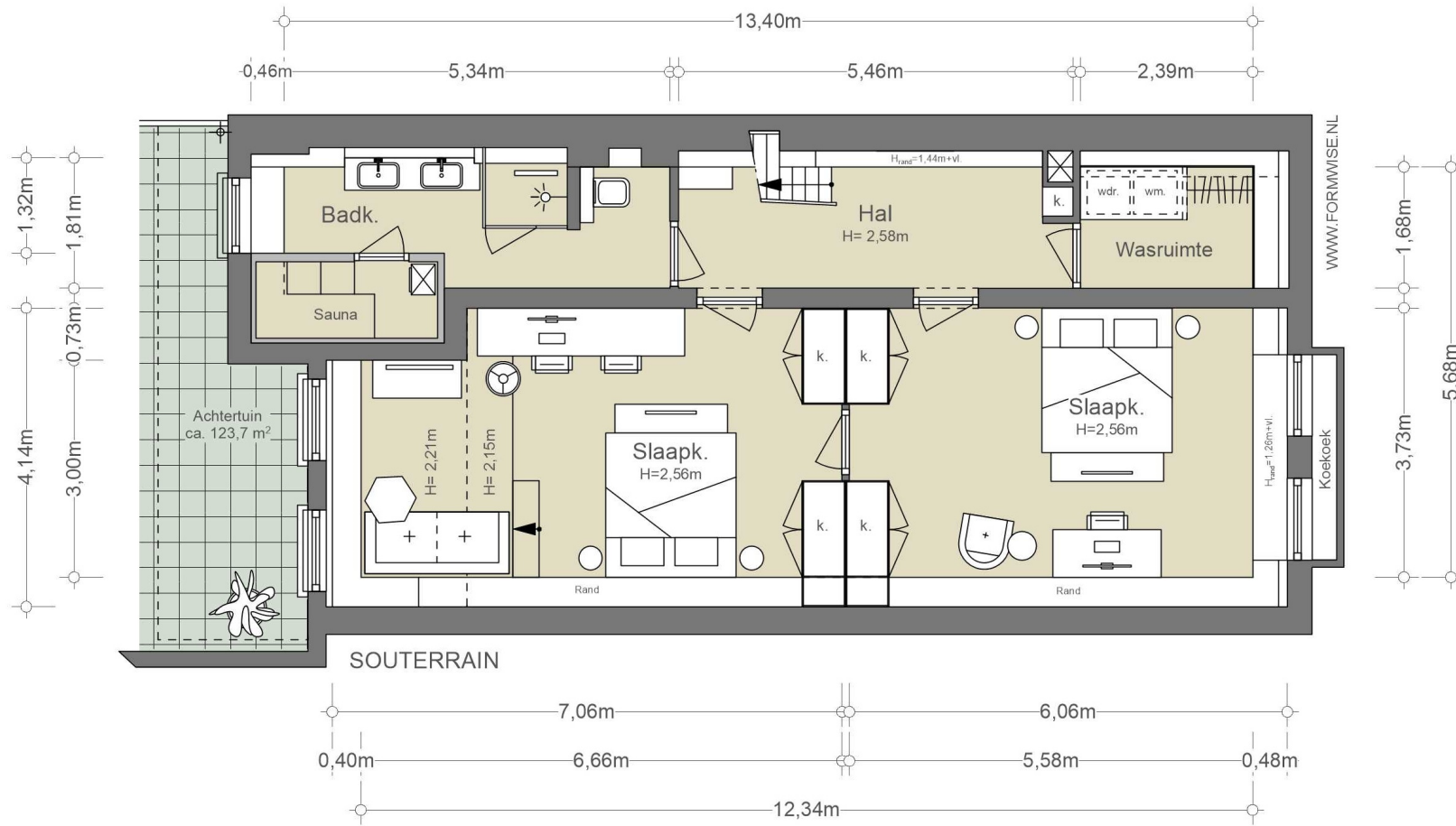
- 1901

Oppervlakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 241 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 18 m²

Milieu

Volgens ingewonnen informatie bij dienst Milieu en Bouwtoezicht is er geen negatieve informatie bekend m.b.t. verontreiniging.

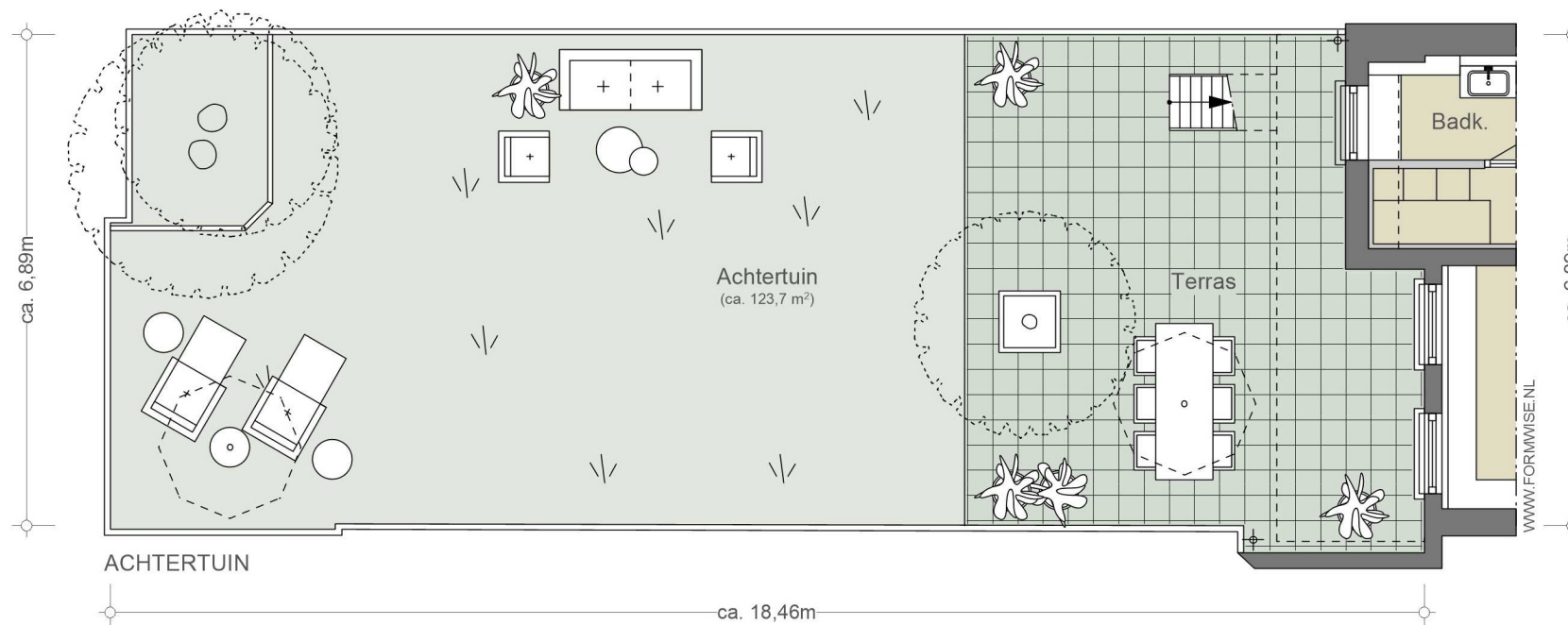


NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
71,98 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.

Plattegrond: Johannes Verhulststraat 91 H



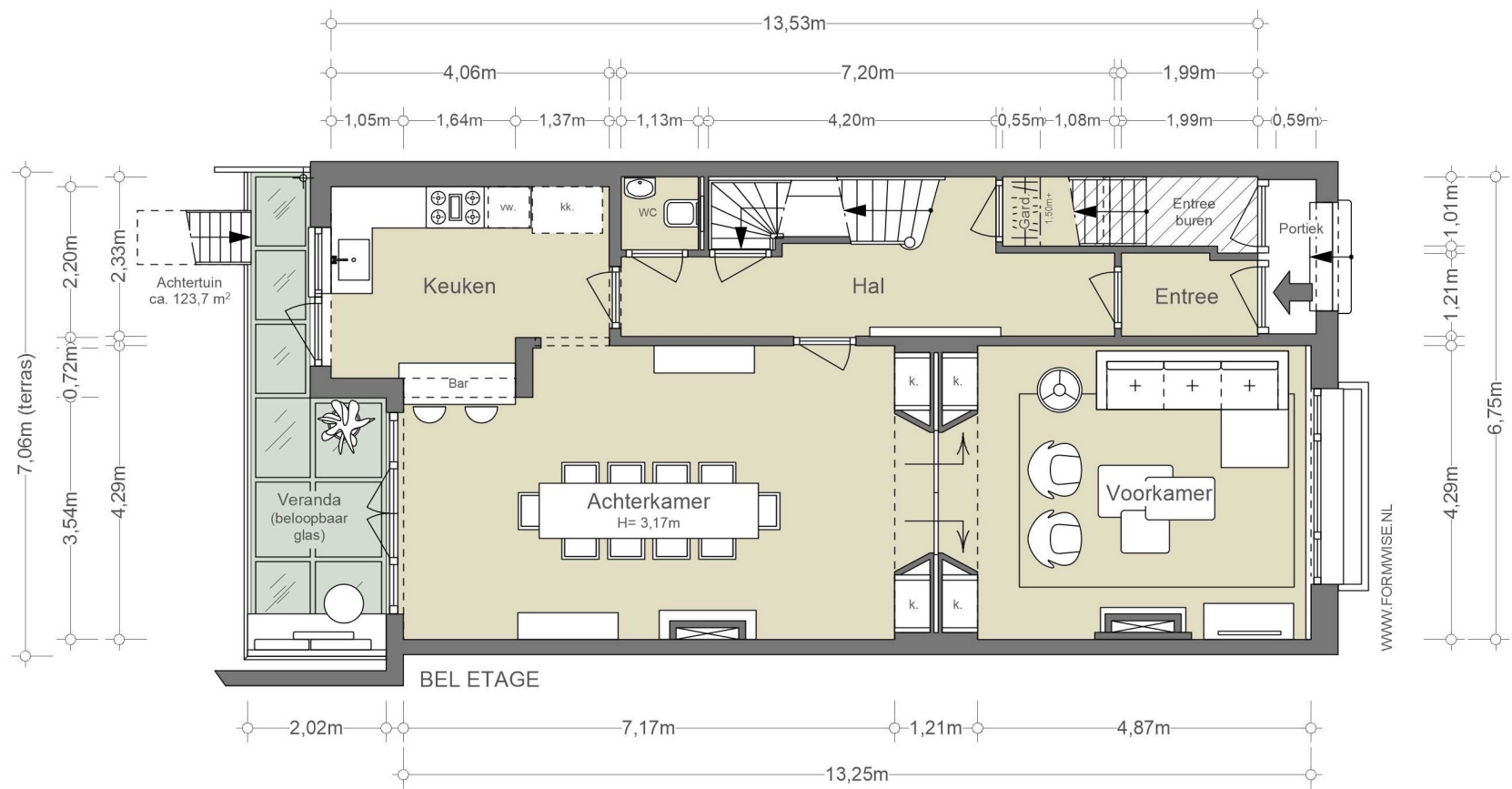
NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen n.v.t.
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.



Plattegrond: Johannes Verhulststraat 91 H

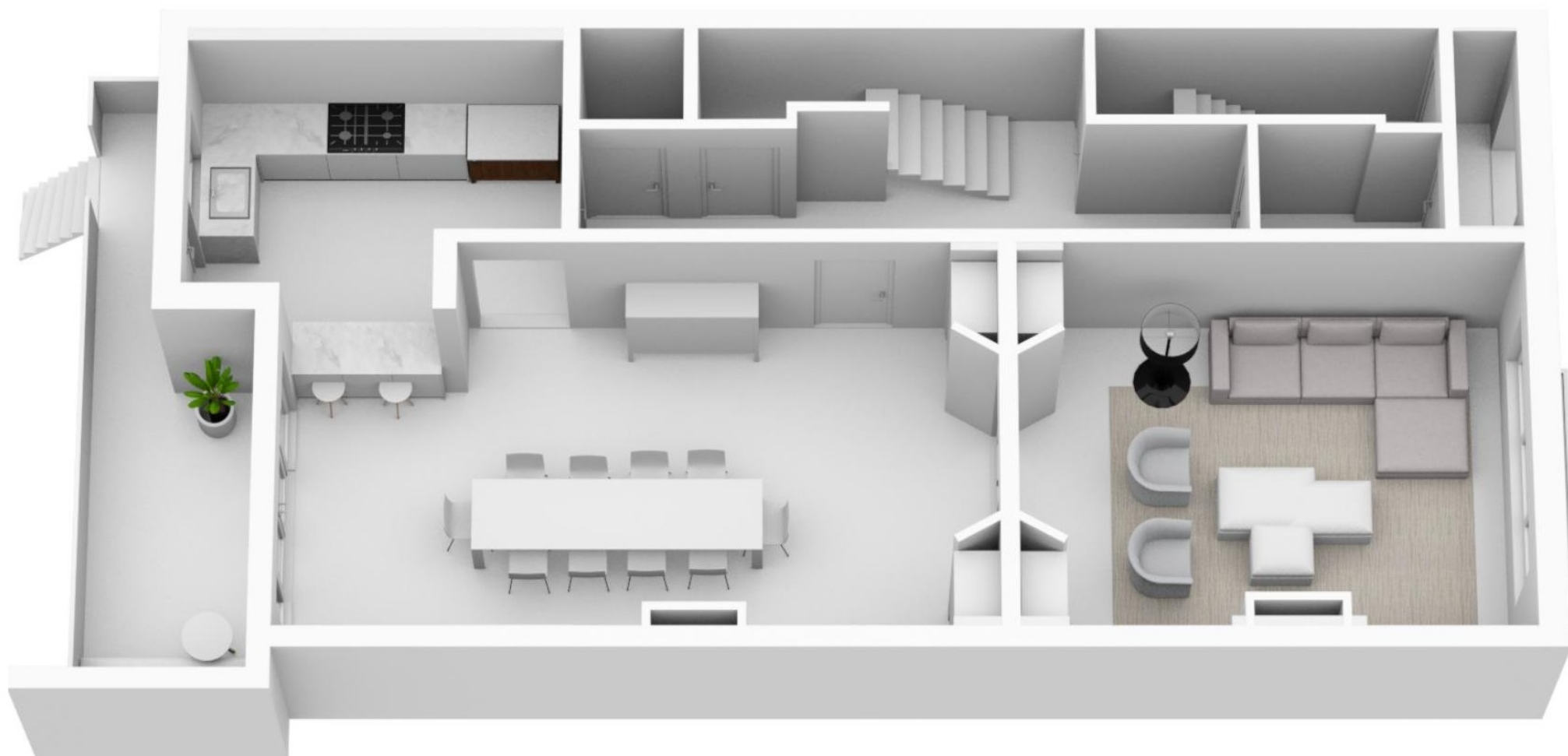


NEN2580/ BBMI - NVM

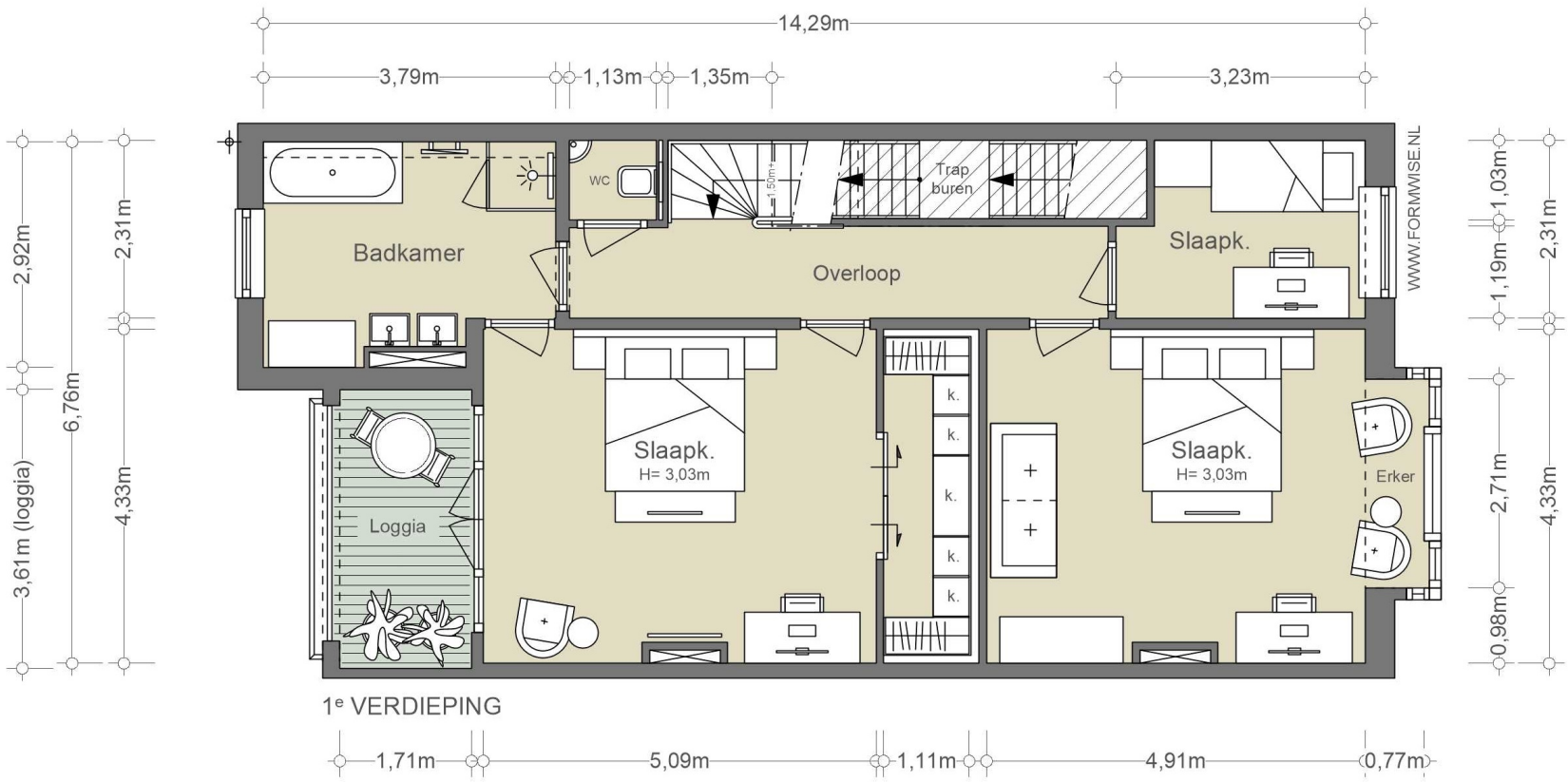
Gebruiksoppervlakte wonen
86,51 m²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
11,91 m²
Externe bergruimte
n.v.t.

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

Plattegrond: Johannes Verhulststraat 91 H



Plattegrond: Johannes Verhulststraat 91 H



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
82,57 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
6,17 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

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

Plattegrond: Johannes Verhulststraat 91 H



Plattegrond: Johannes Verhulststraat 91 H



Johannes Verhulststraat 91 H

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.