



# Frans Halsstraat 17

Object

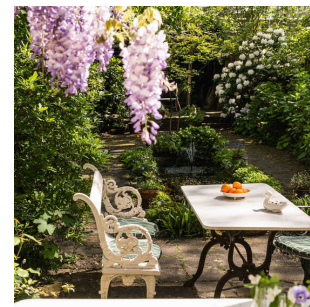
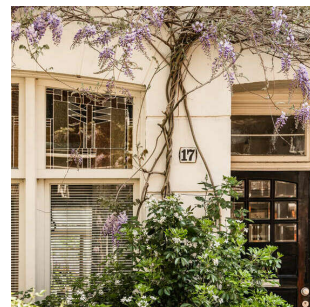
---

**MAKELAAR:**

Ronald van de Bijl

M. + 31 6 51 42 91 95

E. ronald@broersma.nl



**De Frans Hals No. 17**

Frans Halsstraat 17  
1072 BJ Amsterdam

Vraagprijs  
€ 2.700.000,-- k.k.

# Frans Halsstraat 17

## Indeling

**Charmant en fraai woonhuis met veel authentieke details en zeer diepe en mooi aangelegde achtertuin. Het heeft een fraaie gevel met een zandstenen entreepartij en glas-in-lood ramen. De woonoppervlakte is in totaal 400 m<sup>2</sup>, verdeeld over 5 ruime en lichte etages.**

**Het geheel is opgedeeld in een dubbel benedenhuis en drie afzonderlijke bovengelegen appartementen.**

### **Begane grond:**

Het dubbel benedenhuis met eigen entree heeft nog nagenoeg de originele indeling. Kamer en-suite met originele deuren en kasten; een tussenruimte - nu in gebruik als bibliotheek- en een dichte keuken. In de hal een separaat toilet en een wasruimte. De achterkamer heeft een aangebouwde veranda en een uitloop naar de tuin. Deze tuin is uniek te noemen voor de Pijp, door de oppervlakte/diepte, de langwerpige vijver en de aanleg met veel groen en bloeiende planten.

Via een interne trap betreedt men de slaapverdieping. Deze verdieping is courant ingedeeld met twee grote slaapkamers met opnieuw de originele en-suite schuifdeuren en alkoof. Een kleinere slaapkamer ligt aan de zonnige tuinzijde; aan de voorzijde is er een badkamer met ligbad, douche en wastafel. Via een deur in de gang is het trappenhuis van de bovenwoningen bereikbaar.







# Frans Halsstraat 17

## Indeling

### **Tweede verdieping:**

Dit appartement is bereikbaar via de andere voordeur en trap. Het heeft een woonkamer aan de achterzijde met fraai uitzicht over de binnentuinen. Een ruime slaapkamer aan de voorzijde en een naastgelegen kleinere slaapkamer. De dichte keuken aan de achterzijde is eenvoudig, maar heeft nog wel een fraaie originele keukenkast. In de hal bij de keuken is er een toilet - en in de hal bij de slaapkamers een eenvoudige badkamer met douche.

### **Derde verdieping:**

Moderne verbouwde etage voorzien van een moderne eikenhouten vloer, moderne dichte keuken met diverse inbouwapparatuur. De woonkamer is aan de achterzijde met eveneens fraai uitzicht over de binnentuinen. Aan de voorzijde een ruime slaapkamer - en een hal met extra ingang en fraaie werkkast waarachter cv-ketel, wasmachine en droger zijn opgesteld. Aangrenzend een moderne badkamer met ligbad, inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. Dankzij het licht en de ruime maatvoering is het een heel prettige ruimte om in te verblijven.





# Frans Halsstraat 17

## Indeling

### **Vierde verdieping:**

Hier is - met behulp van een architect - een ruim appartement gecreëerd in de kapverdieping. Aan de straatzijde is er de woonkamer met open keuken. Aan de achterzijde de slaapkamer met vrij uitzicht op boom- en gevelpartijen richting Marie Heinekenplein. Door de hoge kap is het appartement zeer prettig en licht te noemen. In het midden is er een dakkapel met badkamer en douche. Op de overloop is er nog een aparte berging; ook in het midden van de kap nog extra berguimte.

### **De buitenruimte**

De tuin is zeer bijzonder te noemen. Een tuin als deze kom je niet vaak tegen in Amsterdam en zeker niet in de Pijp. Dit komt o.a. door de romantische veranda die veel privacy geeft; de fraaie aanleg met veel groen en bloeiende planten en door de diepte van maar liefst 20 meter! Hierdoor heb je ondanks de ligging op het oosten bijna altijd zon in de tuin. Achterin de tuin is er een pergola met terras waar het heerlijk toeven is op warme dagen. Voorts is er een schuurtje voor tuinspullen.





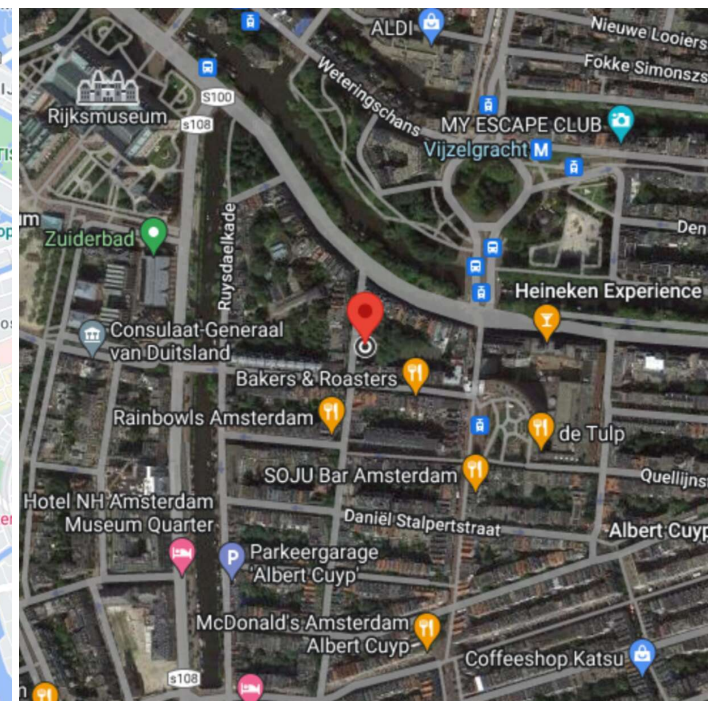
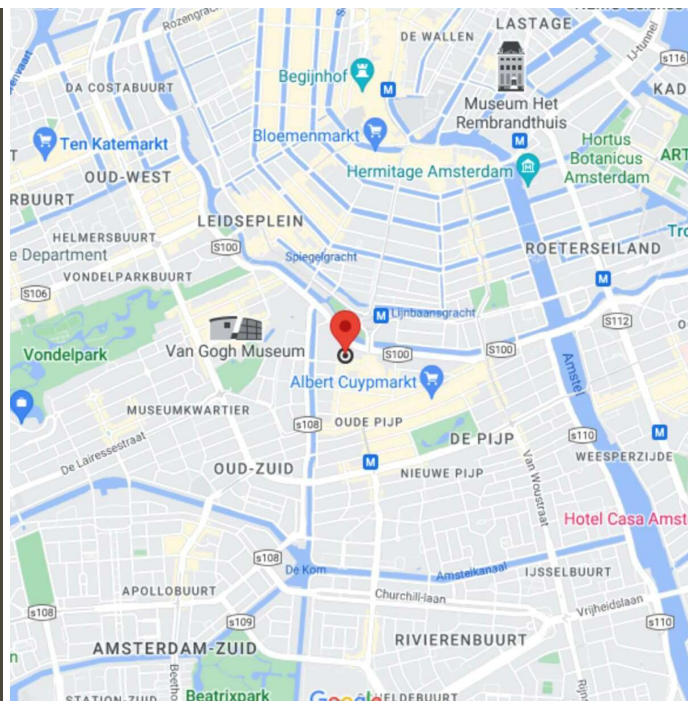
# Frans Halsstraat 17

## Ligging

### Het pand ligt midden in de gezellige en levendige Oude Pijp.

De omgeving kenmerkt zich door een goede mix van woonhuizen, appartementen, winkels, horeca en kantoren. De huidige bewoners zijn dan ook vaak te vinden in de omliggende straten voor een kwalitatief en divers aanbod van boetieks, traiteurs, restaurants, winkels, koffiezaakjes en terrassen. Het Museumplein met open groene ruimte en diverse culturele voorzieningen (Uitmarkt; Concertgebouw) is om de hoek. De wijk wordt de komende jaren heringericht als 'groene locatie' . (<https://www.amsterdam.nl/projecten/franshalsbuurt>)

Voor het basisonderwijs zijn er diverse scholen in de omgeving te vinden. Op loopafstand zijn er de openbare basisschool Oscar Carré en de Rooms-Katholieke basisschool de Avonturijn; ook de 9e Montessori-school is dichtbij te vinden.



# Frans Halsstraat 17

Kadastraal / bijzonderheden

## Kadastrale omschrijving

Gemeente Amsterdam  
Sectie R  
Nummer 1172

- 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 circa 400 m<sup>2</sup>
- Diepe achtertuin met veranda, vijver en pergola
- Veel authentieke details
- Breed pand
- Gelegen op eigen grond
- De buurt wordt de komende periode heringericht. De betreffende plannen zijn beschikbaar in het verkoopdossier
- Funderingsrapport Strackee is beschikbaar in het verkoopdossier
- Projectnotaris Schut van Os
- Vier afzonderlijke gebruikseenheden, met veel mogelijkheden om het pand anders in te delen
- De eenheden op de derde en vierde verdieping zijn volledig geoutilleerd en kunnen in principe per direct bewoond of verhuurd worden



# Frans Halsstraat 17

Exterieur in beeld

## Het pand

Het pand is oorspronkelijk gebouw als drie-eenheid met nr. 15 en 19 in 1879 - toen al als benedenhuis met zelfstandige boven etages. Het geheel heeft een rechte lijstgevel en een mansarde kapconstructie.

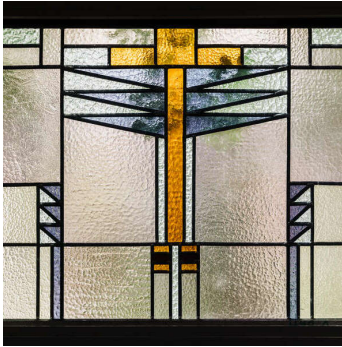
De huidige eigenaar heeft het pand al sinds 1973 in haar bezit en bewoont zelf het dubbel benedenhuis. De bovengelegen etages zijn altijd verhuurd geweest maar in de afgelopen jaren deels gemoderniseerd.





# Frans Halsstraat 17

Interieur in beeld





# Frans Halsstraat 17

Interieur in beeld



# Frans Halsstraat 17

Interieur in beeld





# Frans Halsstraat 17

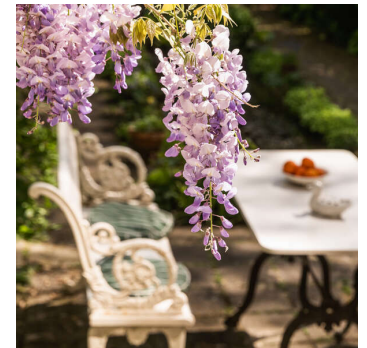
Exterieur in beeld





# Frans Halsstraat 17

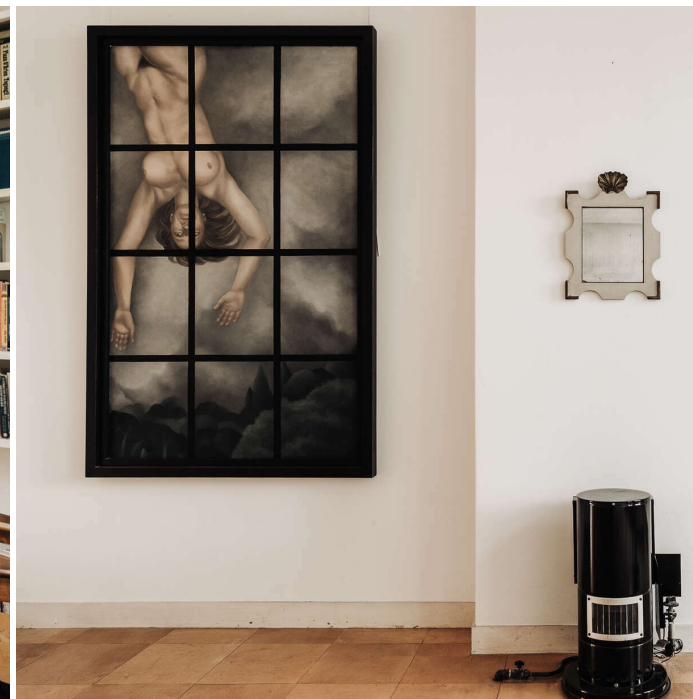
Exterieur in beeld





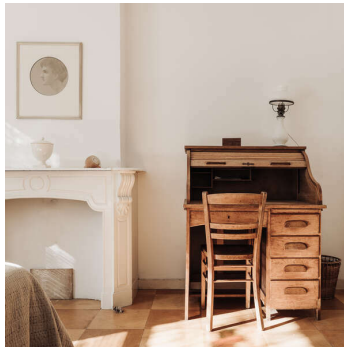
# Frans Halsstraat 17

Frans Halsstraat 17-1



# Frans Halsstraat 17

Interieur in beeld



# Frans Halsstraat 17

Interieur in beeld





# Frans Halsstraat 17

Frans Halsstraat 17-2



# Frans Halsstraat 17

Interieur in beeld





# Frans Halsstraat 17

Interieur in beeld



# Frans Halsstraat 17

Frans Halsstraat 17-1





# Frans Halsstraat 17

Interieur in beeld



# Frans Halsstraat 17

Interieur in beeld





# Frans Halsstraat 17

Interieur in beeld



# Frans Halsstraat 17

Interieur in beeld





# Frans Halsstraat 17

Interieur in beeld



# Frans Halsstraat 17

Interieur in beeld



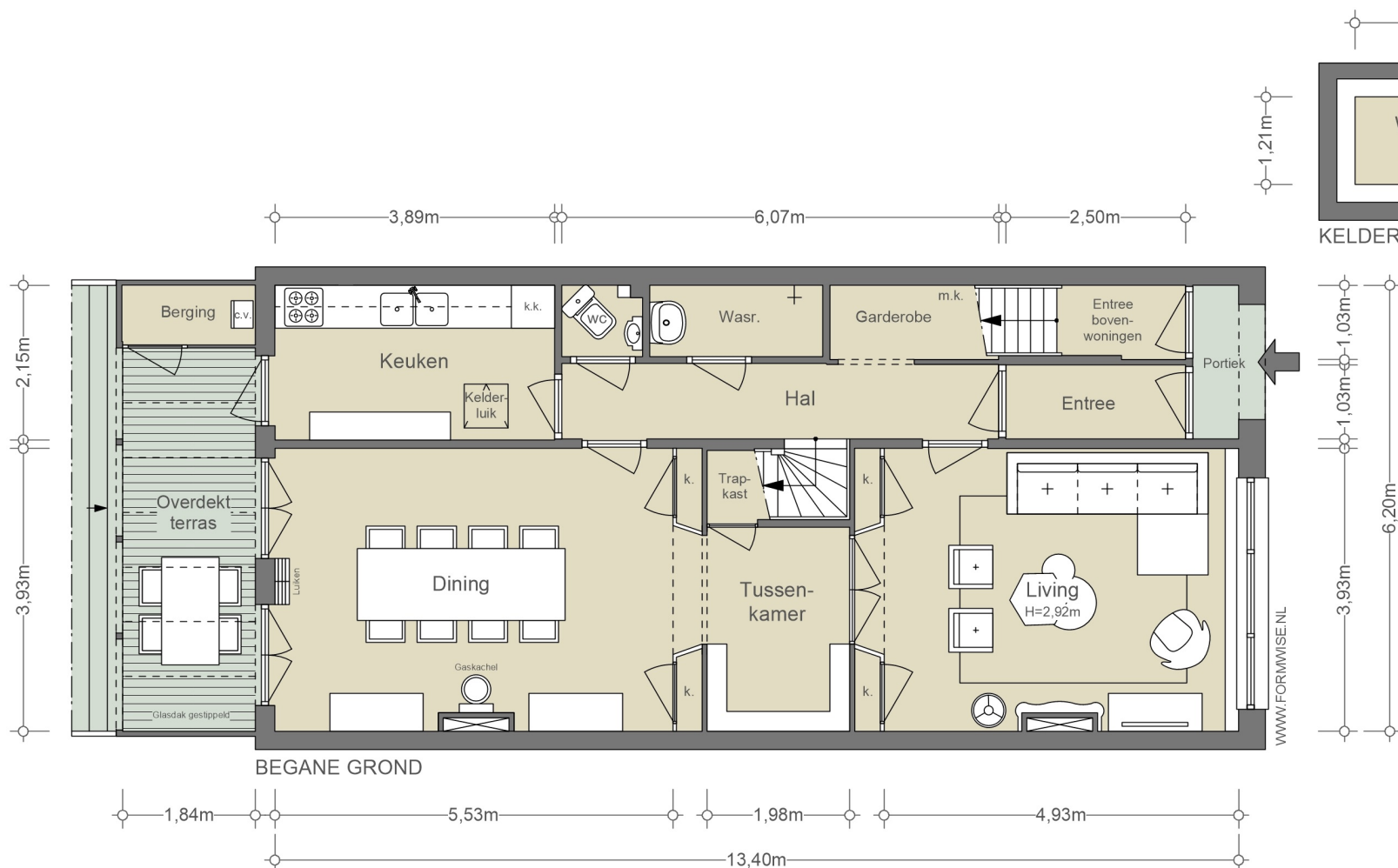




# Frans Halsstraat 17

In het kort

|   |  |  |   |   |
|---|--|--|---|---|
| <p><b>Voorzieningen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elektrische installatie voorzien van meerdere groepen en aardlek-beveiliging</li> <li>Centrale verwarmingsinstallatie met HRketel per woning, variërende bouwjaren</li> </ul> <p><b>Buitenruimte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Achtertuintuin circa 114 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Prijs</b></p> <p>€ 2.700.000,-- kosten koper</p> | <p><b>Vertrekken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entree/hal</li> <li>Vier woonkamers</li> <li>Vier keukens</li> <li>Zeven slaapkamers</li> <li>Vier badkamers</li> <li>Wijnkelder</li> </ul> <p><b>Aanvaarding</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In overleg</li> </ul> | <p><b>Zakelijke lasten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>OZB ('22) € 429,24 per jaar (17 H)</li> <li>OZB ('22) € 221,34 per jaar (17 2)</li> <li>OZB ('22) € 221,34 per jaar (17 3)</li> <li>Rioolrecht ('22) € 152,50 per jaar (3x)</li> </ul> | <p><b>Onderhoud</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Intern: goed</li> <li>Extern: goed</li> </ul> <p><b>Fundering</b></p> <p>Zie verkoopdossier.</p> | <p><b>Oppervlakten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebruiksoppervlakte: ca. 400 m<sup>2</sup></li> <li>Gebouwegebonden buitenruimte: ca. 17 m<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 R</li> <li>Nummer 1172</li> </ul> <p><b>Bouwjaar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1879</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>      |   |



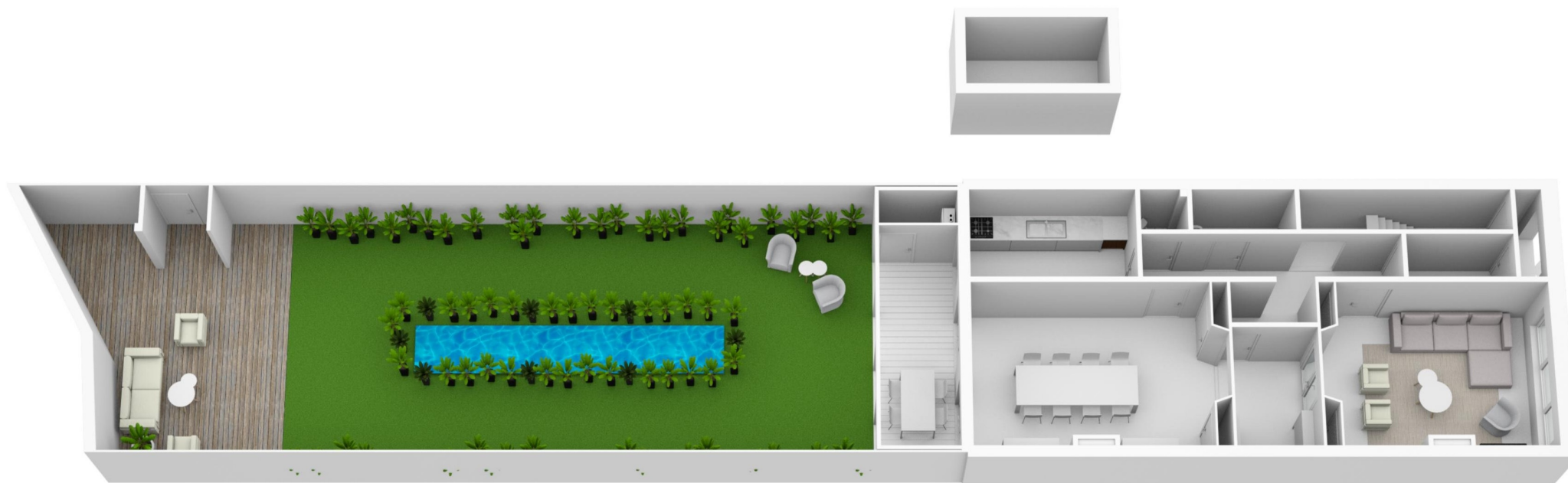
#### NEN2580/ BBMI - NVM

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Gebruiksoppervlakte wonen   | 81,37 m <sup>2</sup>                       |
| Overige inpandige ruimte    | 1,54 m <sup>2</sup>                        |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 1,96 m <sup>2</sup> + 10,29 m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte          | n.v.t.                                     |

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

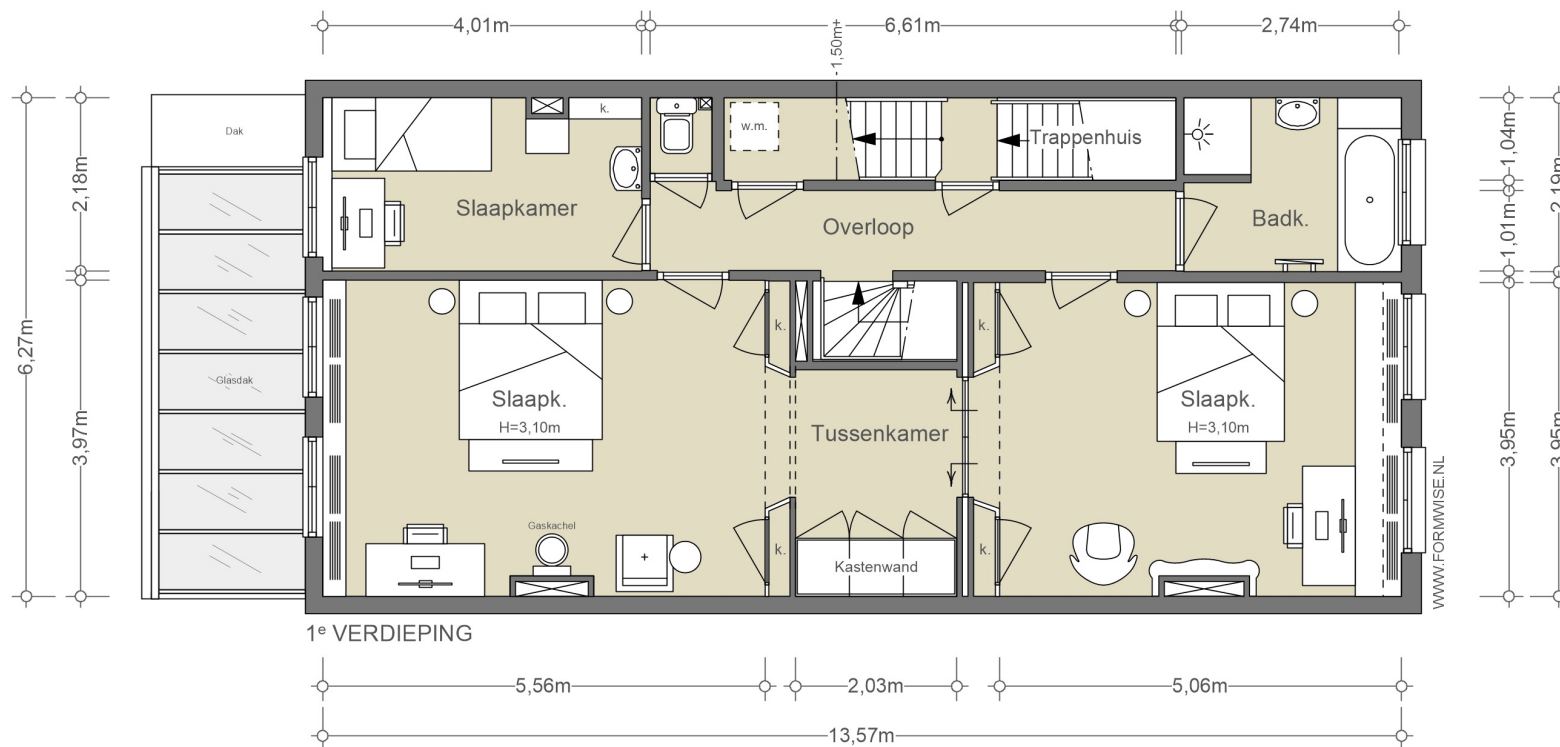






Plattegrond: Frans Halsstraat 17

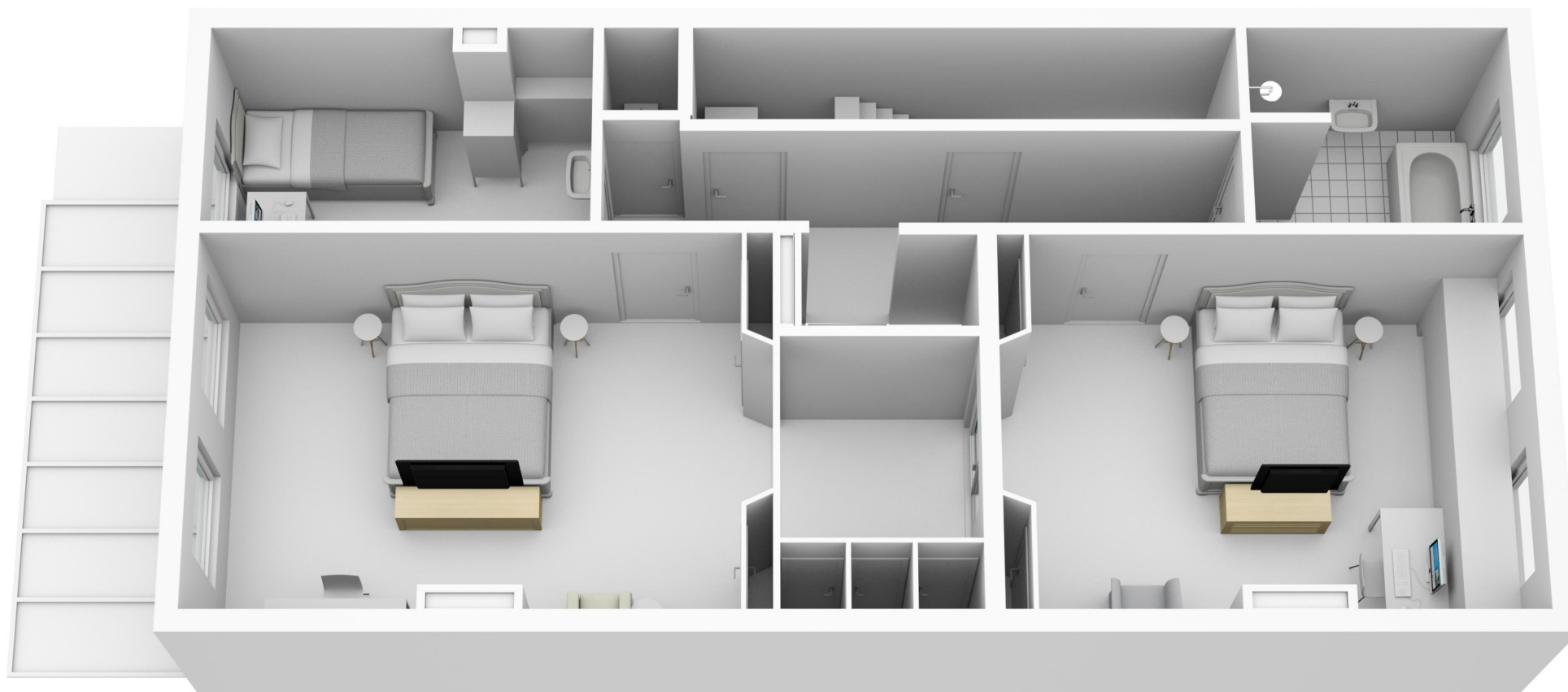




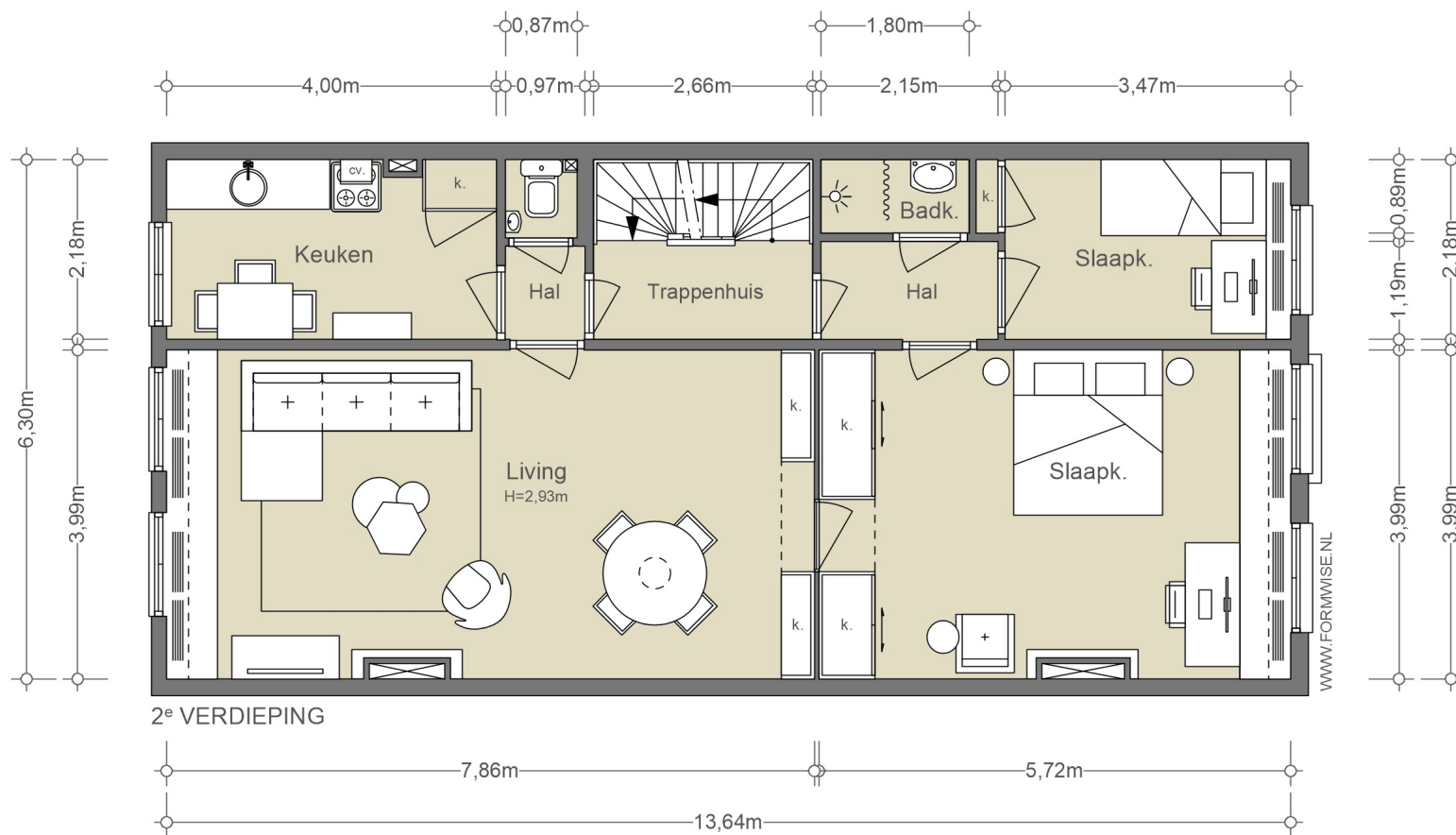
### NEN2580/ BBMI - NVM

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen   | 85,06 m <sup>2</sup> |
| 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: Frans Halsstraat 17



## NEN2580/ BBMI - NVM

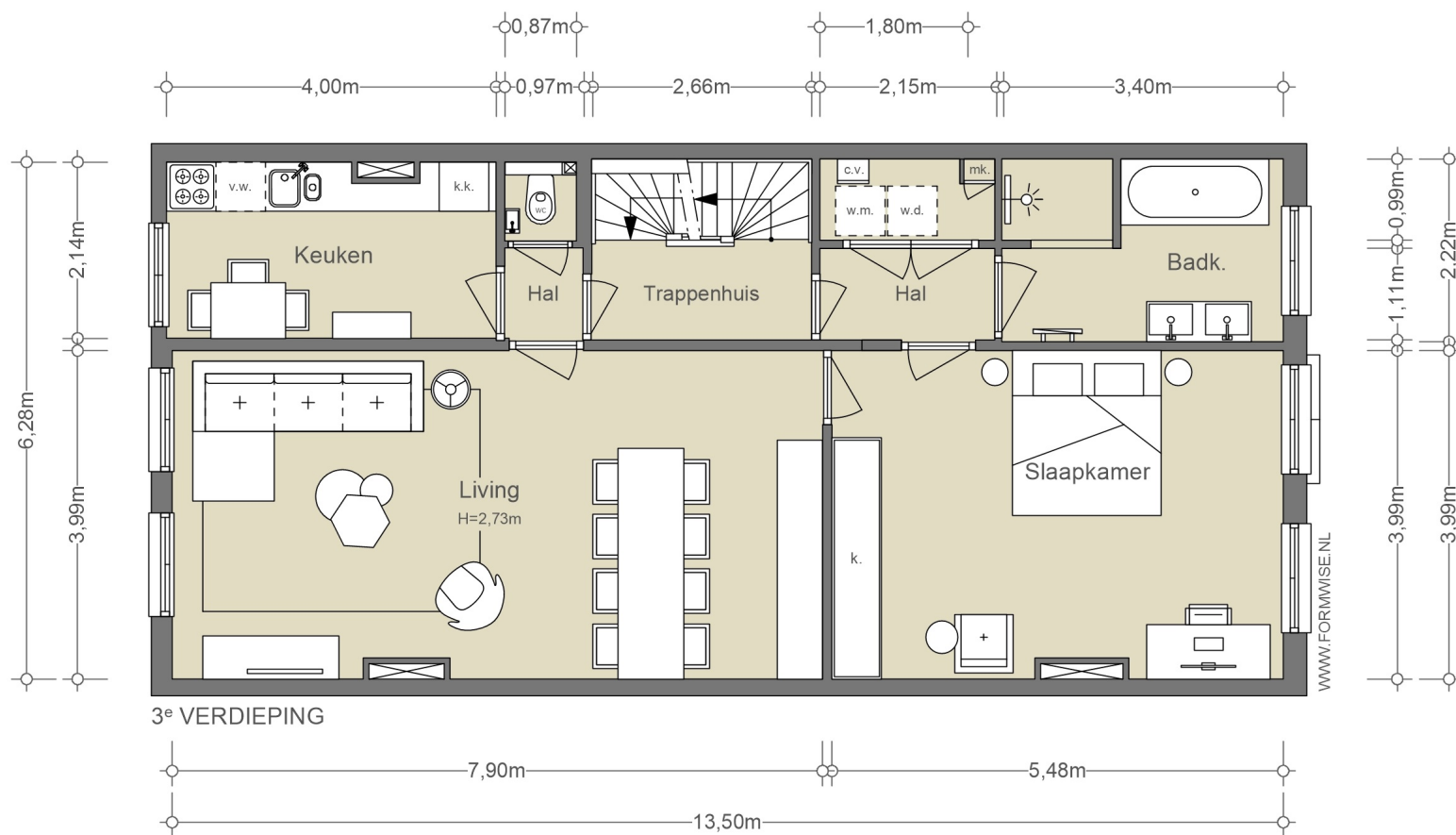
|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen   | 85,91 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | n.v.t.               |
| Gebouwgebonden buitenruimte | n.v.t.               |
| Externe bergruimte          | n.v.t.               |

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





Plattegrond: Frans Halsstraat 17



### NEN2580/ BBMI - NVM

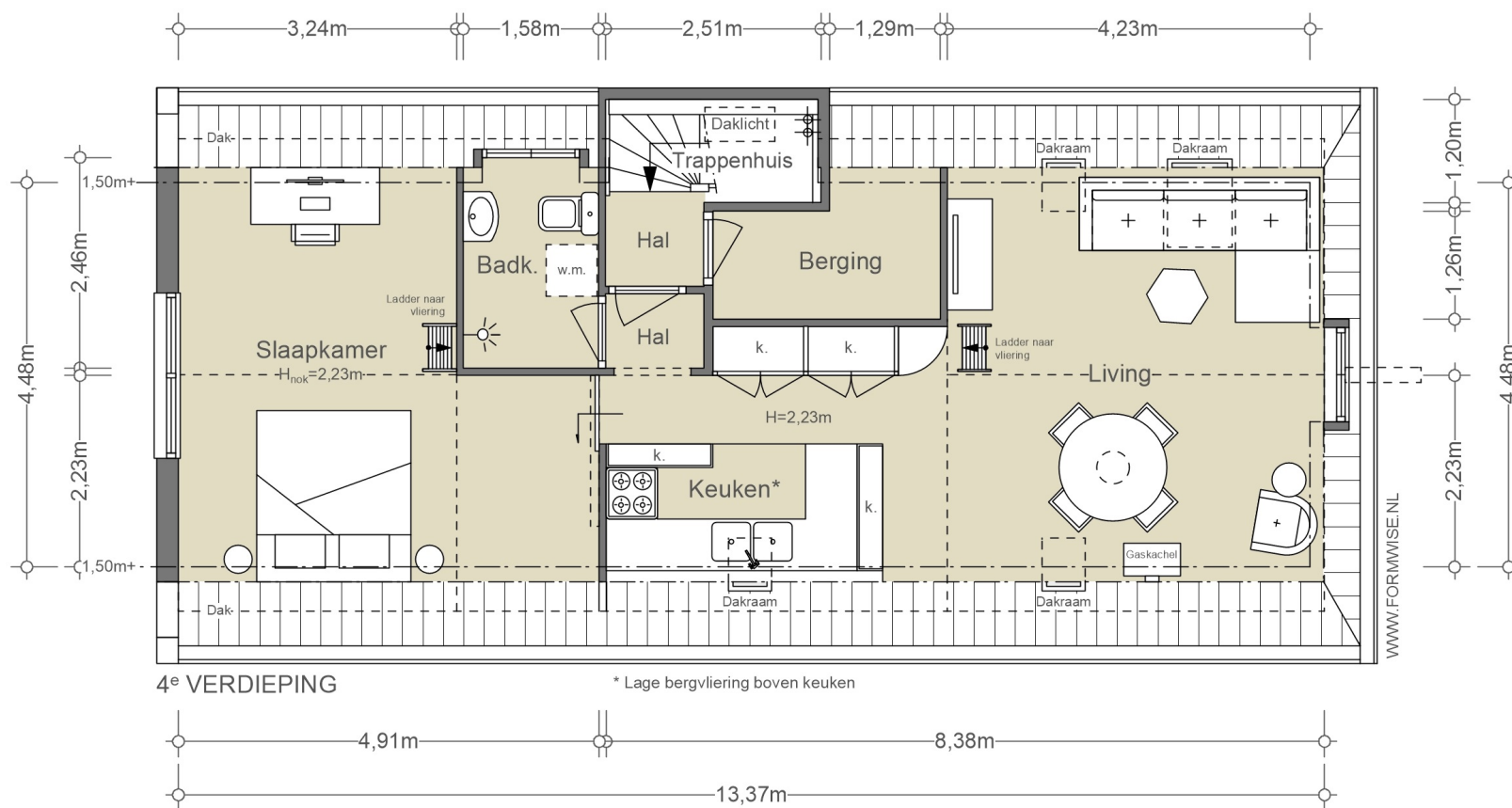
|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen   | 85,25 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | n.v.t.               |
| Gebouwgebonden buitenruimte | n.v.t.               |
| Externe bergruimte          | n.v.t.               |

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



Plattegrond: Frans Halsstraat 17





## NEN2580/ BBMI - NVM

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen   | 62,05 m <sup>2</sup> |
| 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: Frans Halsstraat 17



# Frans Halsstraat 17

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.