



Johannes Verhulststraat 23

Object

MAKELAAR:

Daniel de Bont

M. +31 (0)6 34 56 71 72

E. daniel@broersma.nl



Heel pand met tuin op het Zuiden

Johannes Verhulststraat 23
1071MR Amsterdam

Vraagprijs
€ 3.740.000,-- k.k.



Johannes Verhulststraat 23

Indeling

Heel pand van ca. 321 m² woonoppervlakte geheel leeg en vrij van huur. Het woonhuis is ongesplitst en bestaat uit een drielaags benedenhuis met tuin en een dubbel bovenhuis met eigen opgang.

Verkoper heeft een omgevingsvergunning voor het creëren van een drielaags benedenhuis en een drielaags bovenhuis van totaal ca. 420 m², bestaande uit:

- Verdiepen en uitbreiden van de bestaande kelder in combinatie met funderingsherstel
- Realiseren van een uitbouw met dakterras
- Realiseren van koekoeken aan de voor- en achtergevel
- Wijzigen van de bestaande balkons aan de achtergevel

De woning heeft de volgende onderscheidende eigenschappen, zoals onder andere:

- Tuin van ca. 122 m² gelegen op het zuiden
- Hoge plafonds
- Riant maatvoering per verdieping
- Mogelijkheid om de bestaande balkons te vergroten
- Mogelijkheid om zowel de kelder als begane grond 2,5 meter uit te bouwen
- Mogelijkheid om de bestaande kelder uit te diepen in combinatie met funderingsherstel
- Eigen grond
- Casco tuinhuis van ca 33 m²
- Voordeel restitutie overdrachtsbelasting voor verkoper



Johannes Verhulststraat 23

Indeling



Buitenruimte

De tuinen op dit deel van de Johannes Verhulststraat zijn het diepst, ruim 20 meter. Een dergelijke tuin met een oppervlakte van ca. 122 m² is niet heel gebruikelijk bij dit type huis in de buurt. Mede daarom een grotere verrassing. De tuin is gelegen op het zuiden en wordt opgeleverd met een casco tuinhuis van ca 33 m². Op de eerste- en tweede verdieping is er zowel aan de voor- als achterzijde een balkon grenzend aan de slaapkamers. De derde verdieping heeft alleen een balkon aan de achterzijde.

Conform omgevingsvergunning mag er op de nog te realiseren uitbouw een terras aangelegd worden en alle bestaande balkons worden verbreedt. Op de vierde verdieping mag aan zowel de voor- als achterzijde van de nog te realiseren dakopbouw een terras worden gemaakt.



Johannes Verhulststraat 23

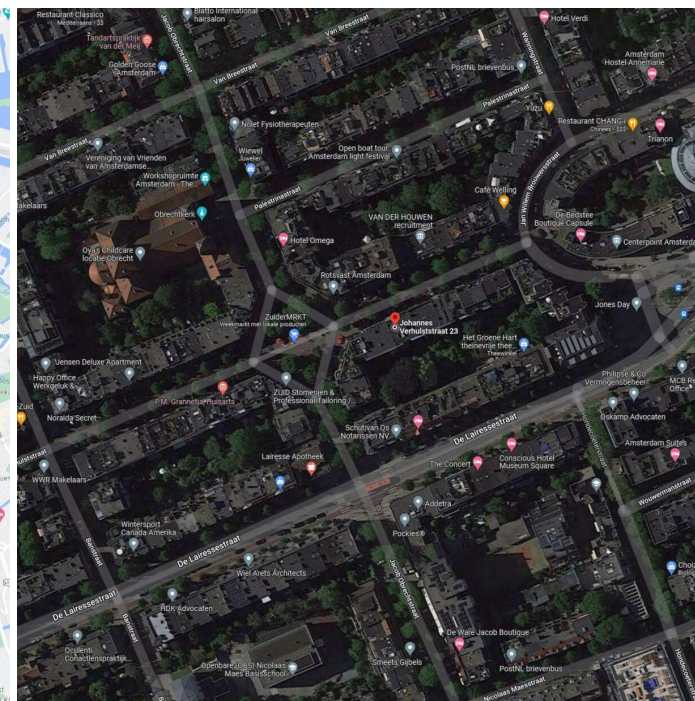
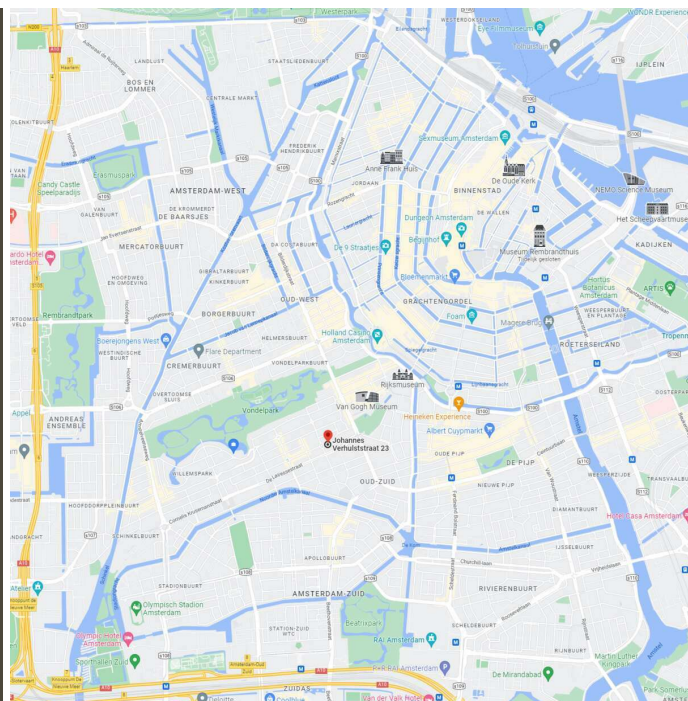
Ligging

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 23

Kadastraal / bijzonderheden

Kadastrale omschrijving

Gemeente Amsterdam
Sectie U
Nummer 3507 & 10889

- 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



Bereikbaarheid

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.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel. De wachttijd voor een vergunning is momenteel circa 6 maanden (volgens website Gemeente Amsterdam).



Johannes Verhulststraat 23

Exterieur in beeld

De geschiedenis

De straat is omstreeks 1900 aangelegd in een van oorsprong landbouwgebied met slootjes, akkers en weilanden.

Het pand aan de Johannes Verhulststraat 23 is ongeveer 3 jaar na de aanleg van de straat gebouwd. De gevel van het pand is uitgevoerd in een neorenaissance bouwstijl, die zich kenmerkt door onder andere symmetrie, ontlastingsbogen boven de raampartijen met gekleurd siermetselwerk meerdere speklagen uitgevoerd in gele baksteen. De Neorenaissance is de populairste bouwstijl in de tweede helft van de 19e eeuw, een stijlperiode waarbij de Hollandse Renaissance uit de 16e eeuw opnieuw werd geïnterpreteerd.



Johannes Verhulststraat 23

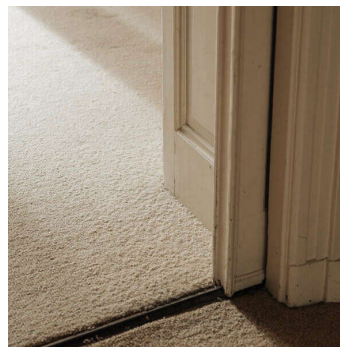
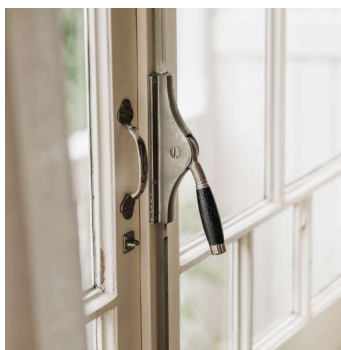
Exterieur in beeld





Johannes Verhulststraat 23

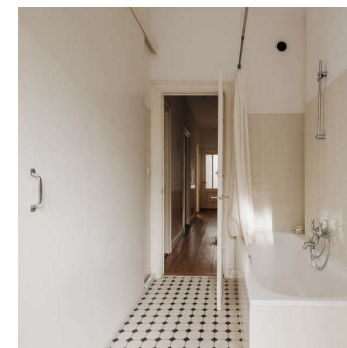
Interieur in beeld





Johannes Verhulststraat 23

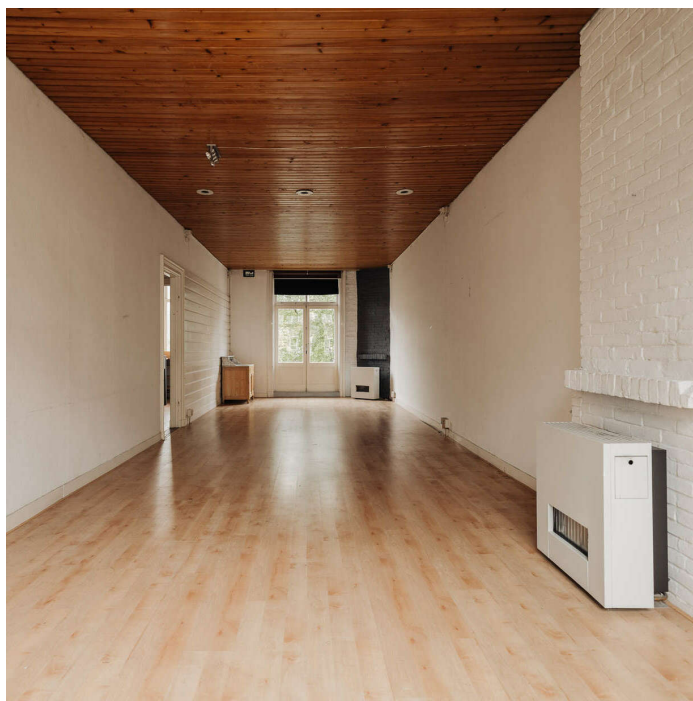
Interieur in beeld





Johannes Verhulststraat 23

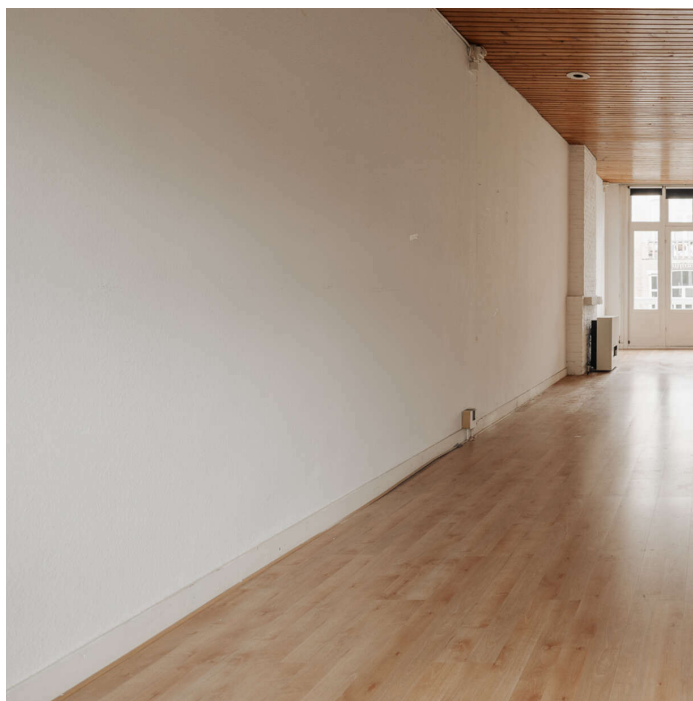
Interieur in beeld





Johannes Verhulststraat 23

Interieur in beeld





Johannes Verhulststraat 23

Interieur in beeld





Johannes Verhulststraat 23

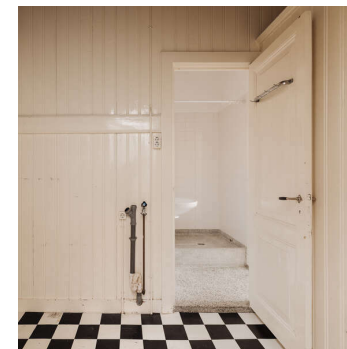
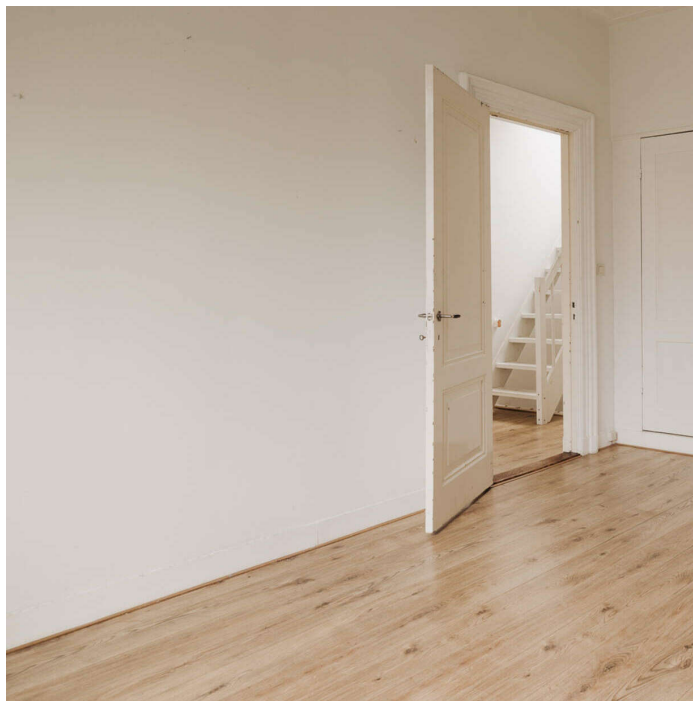
Interieur in beeld





Johannes Verhulststraat 23

Interieur in beeld





Johannes Verhulststraat 23

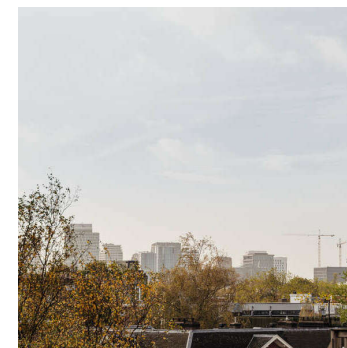
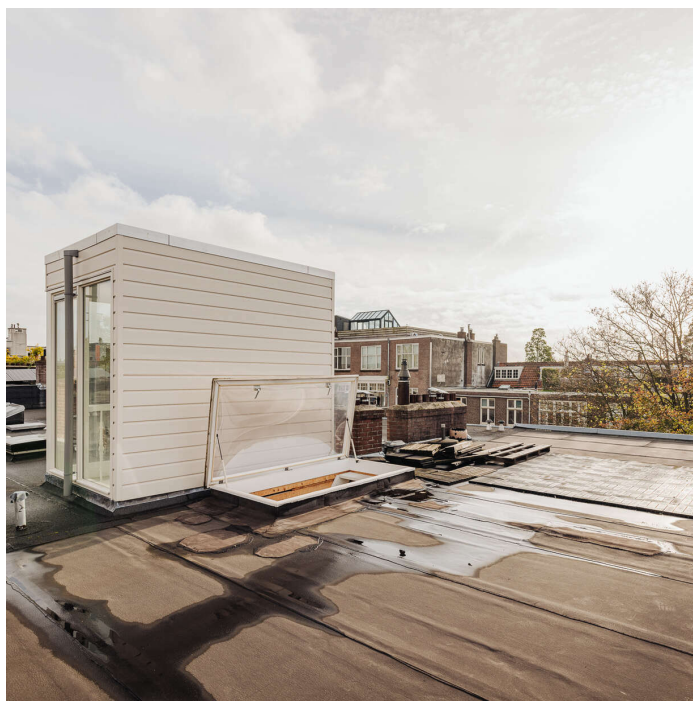
Interieur in beeld





Johannes Verhulststraat 23

Exterieur in beeld

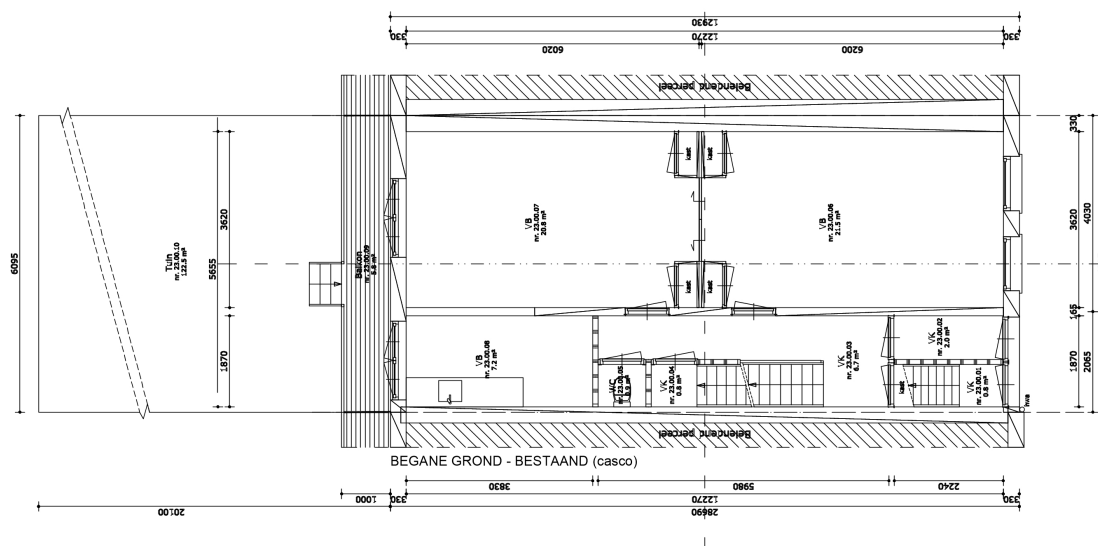




Johannes Verhulststraat 23

In het kort

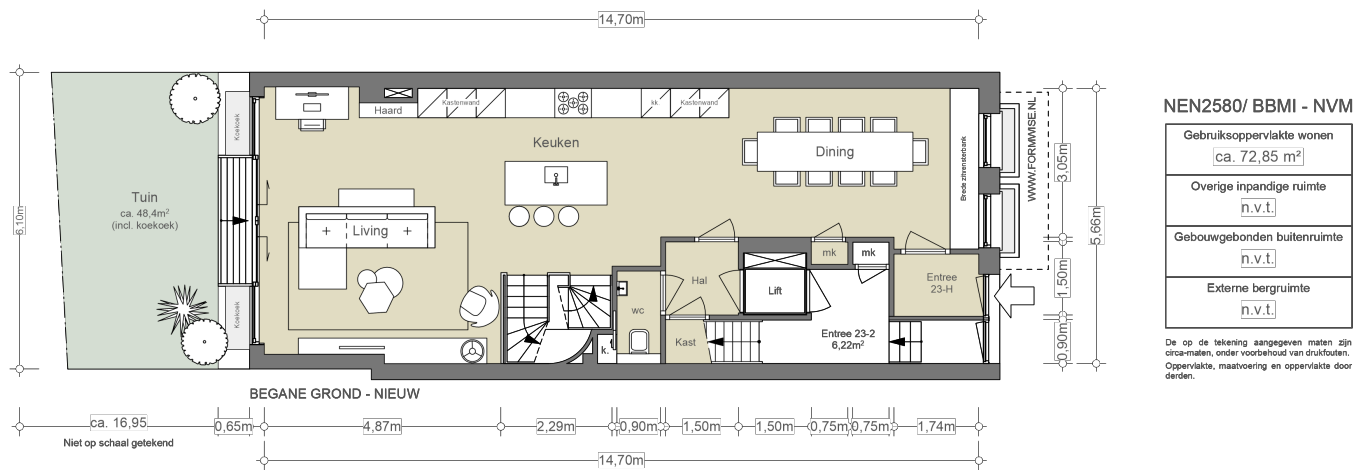
Voorzieningen ■ Casco Buitenruimte ■ Achtertuin van ca. 122 m² Prijs € 3.740.000,-- kosten koper	Vertrekken ■ Kelder ■ Begane grond ■ Eerste verdieping ■ Tweede verdieping ■ Derde verdieping ■ Vierde verdieping Aanvaarding ■ In overleg	Zakelijke lasten ■ OZB ('22) € PM ■ Rioolrecht ('22) € 152,50 per jaar Roerende zaken Geen Bestemming Wonen en tuin-1 volgens bestemmingsplan. Grondsituatie ■ Gelegen op eigen grond.	Onderhoud ■ Intern: redelijk ■ Extern: redelijk Fundering Volgens ingewonnen informatie bij dienst Bouw en Woningtoezicht is er geen negatieve informatie bekend.	Kadastraal ■ Gemeente Amsterdam ■ Sectie U ■ Nummer 3507 & 10889 Bouwjaar ■ 1903	Oppervlakten ■ Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 418 m² ■ Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 54 m²	Milieu Volgens ingewonnen informatie bij dienst Milieu en Bouwtoezicht is er geen negatieve informatie bekend m.b.t. verontreiniging.
---	---	---	--	--	--	---



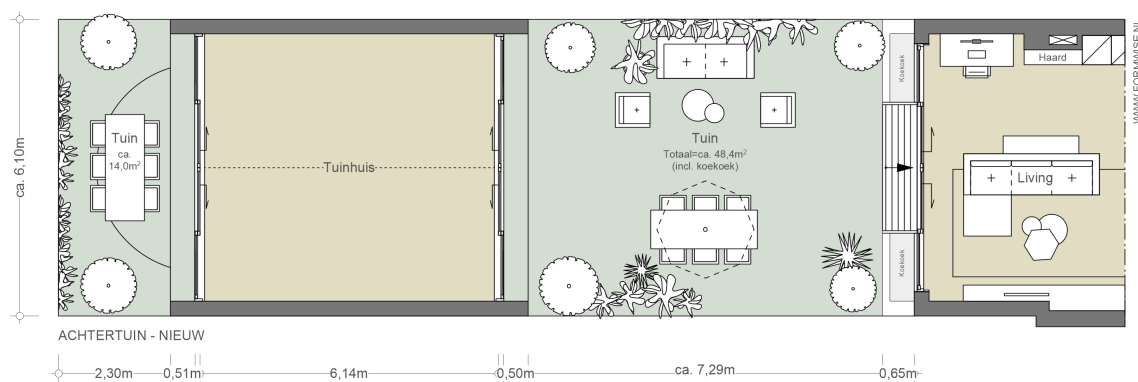
NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
69,40 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwegebonden buitenruimte
5,77 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten. Oppervlakte, maatvoering en oppervlakte door derden.



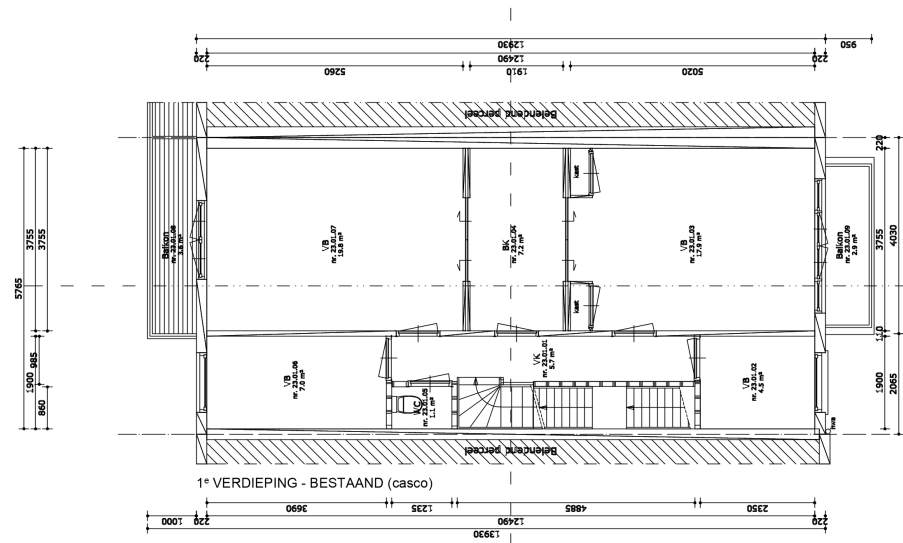
Plattegrond: Johannes Verhulststraat 23



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 33,37 m²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwsgebonden buitenruimte	ca. 5,49 m²
Externe bergruimte	n.v.t.

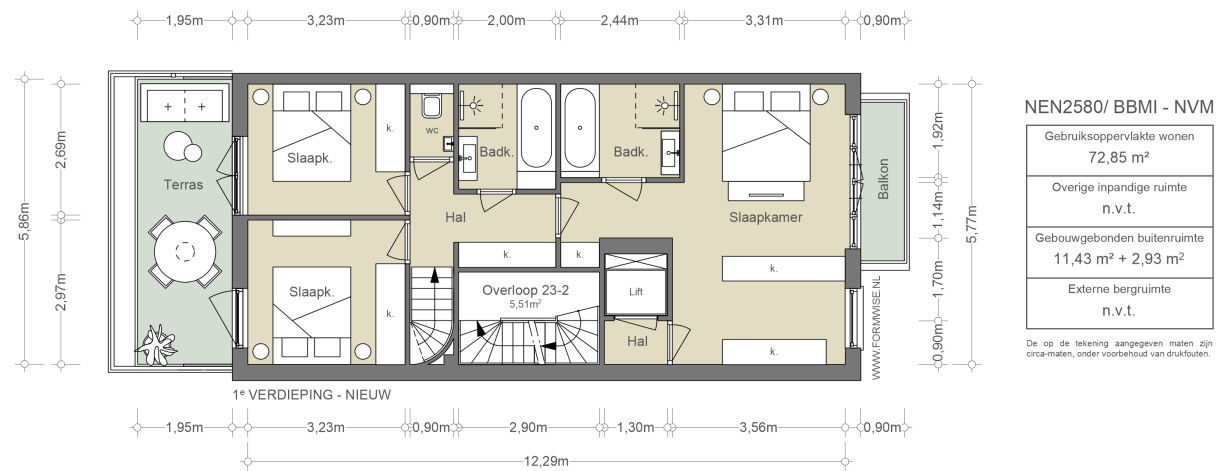
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten. Oppervlakte, maatvoering en oppervlakte door derden.



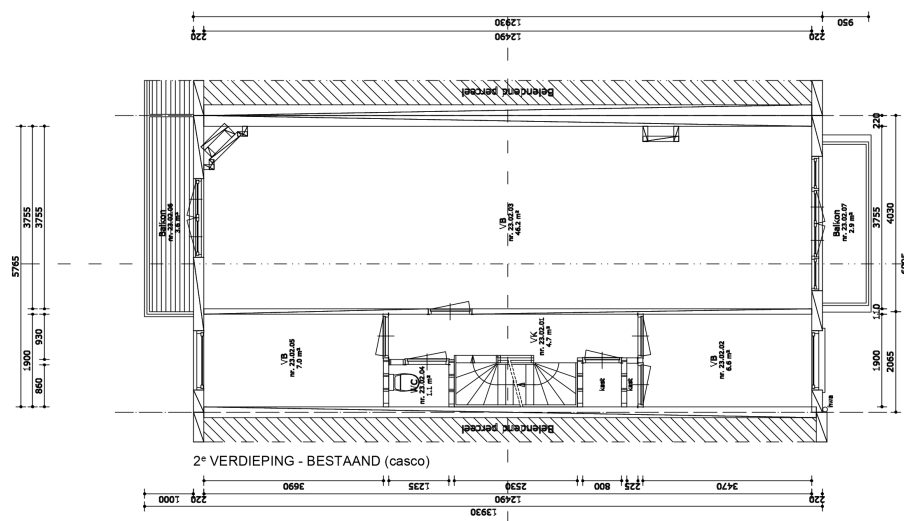
NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
71,99 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
3,61 m ² + 2,93 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten. Oppervlakte, maatvoering en oppervlakte door derden.



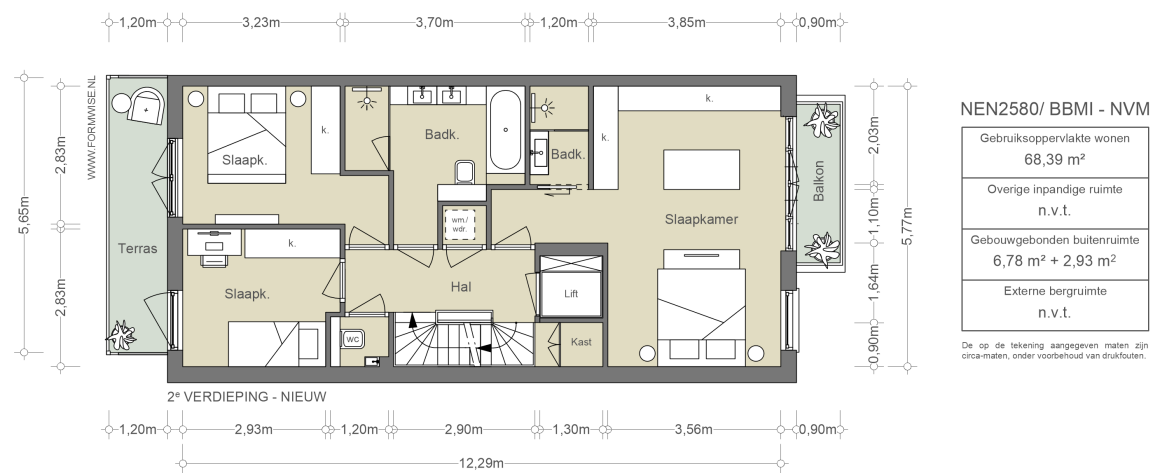
Plattegrond: Johannes Verhulststraat 23



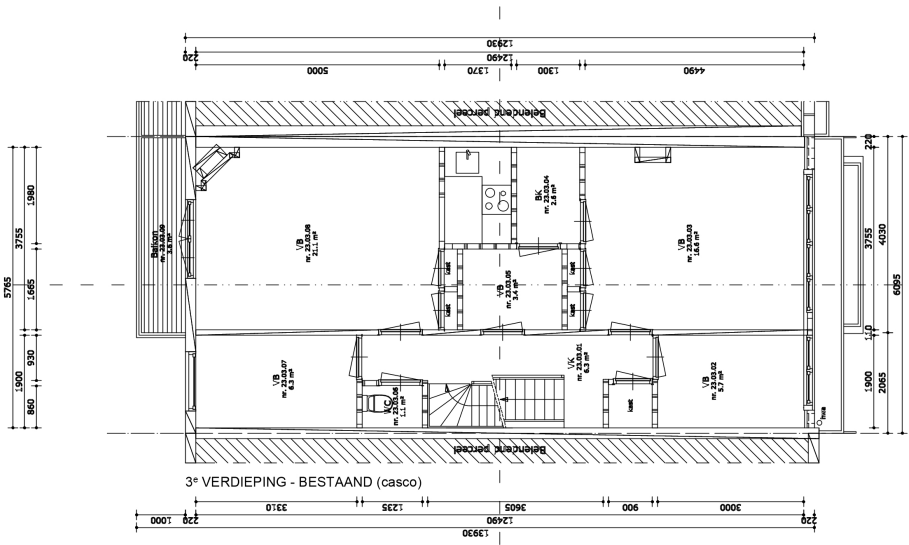
NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
72,02 m²
Overige in pandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
3,61 m² + 2,93 m²
Externe berging
n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten. Oppervlakte, maatvoering en oppervlakte door derden.



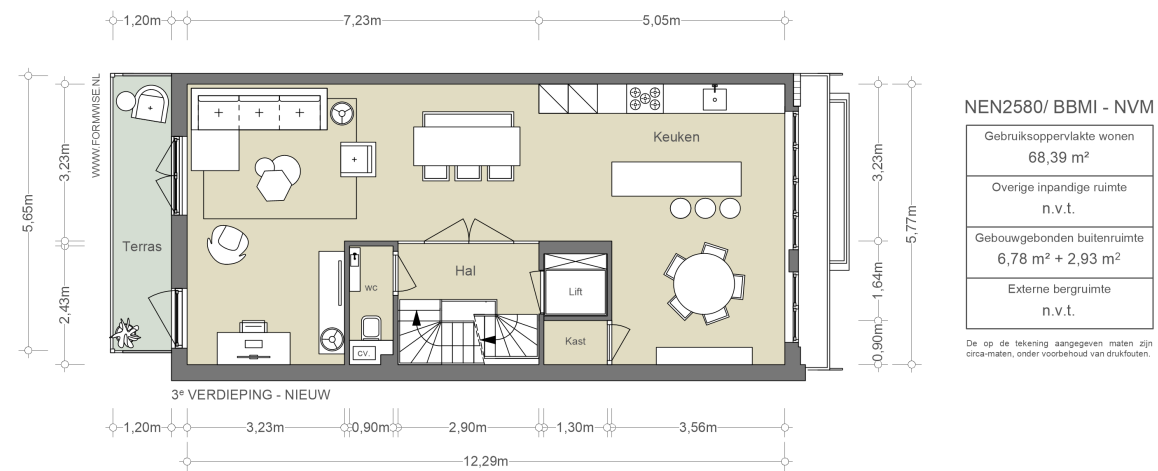
Plattegrond: Johannes Verhulststraat 23

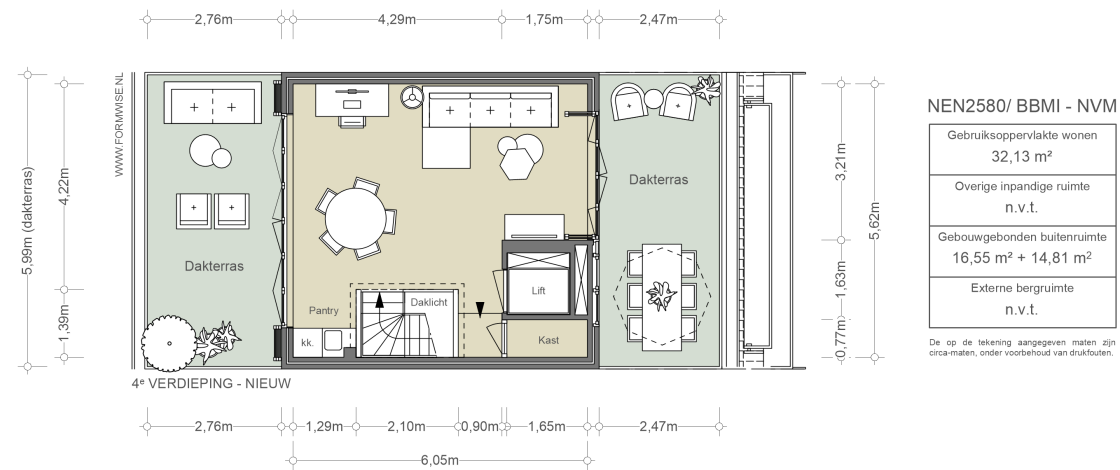


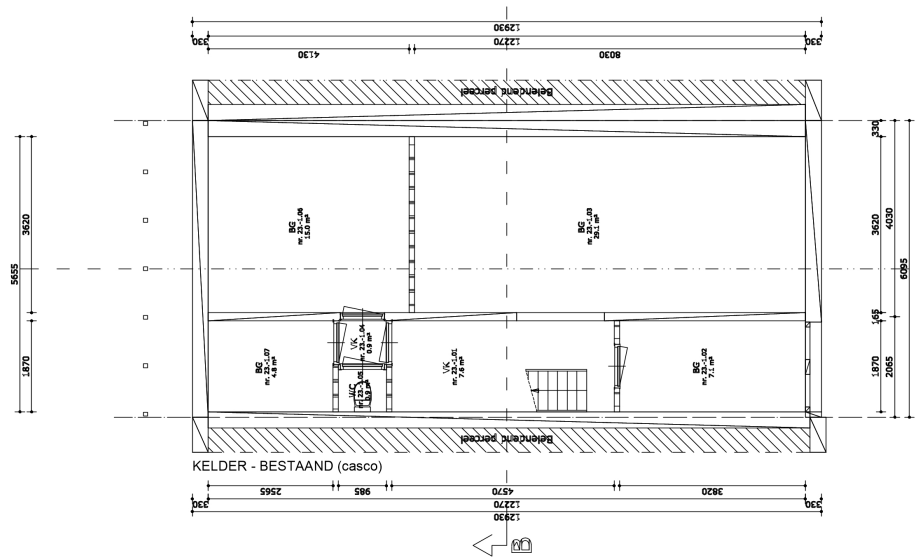
NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
72,15 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwegebonden buitenruimte
3,61 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten. Oppervlakte, maatvoering en oppervlakte door derden.



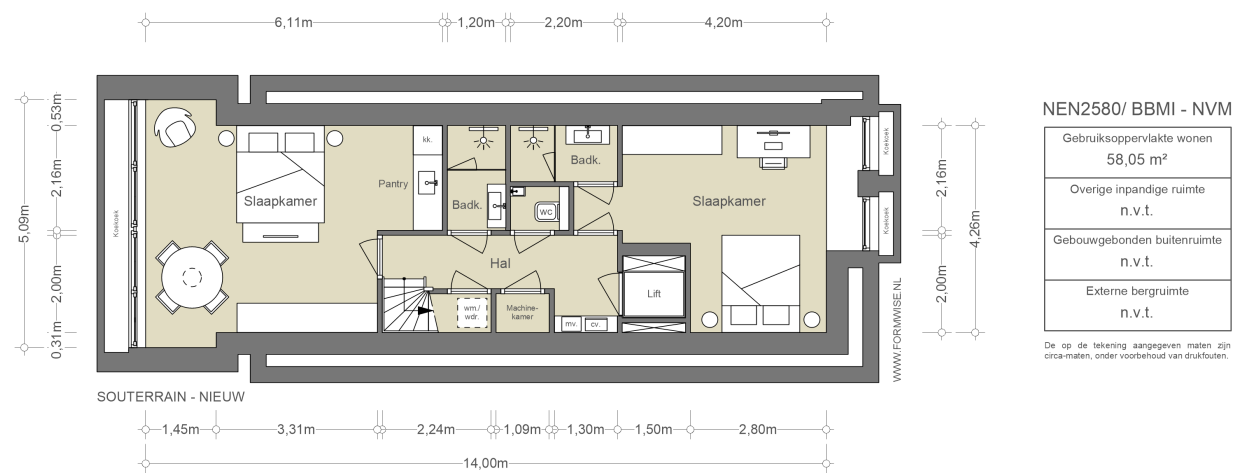




NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
n.v.t.
Overige inpandige ruimte
69,40 m²
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten. Oppervlakte, maatvoering en oppervlakte door derden.



Plattegrond: Johannes Verhulststraat 23



Johannes Verhulststraat 23

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.