

Hoofdweg 291-3
Amsterdam



Vraagprijs € 450.000,- = kosten koper

Kom binnen!

Dit lichte en sfeervolle appartement in de populaire Baarsjes combineert comfort, rust en een moderne afwerking op een toplocatie. Met een zonnig balkon, twee (slaap)kamers en een praktische indeling is dit een ideale woning voor zowel wonen als werken.

Omgeving

Het appartement is gelegen in de populaire Baarsjes, op een geliefd deel van de Hoofdweg, nabij het Mercatorplein met diverse terrassen, winkels, cafés en restaurants. De buurt is levendig en biedt volop horeca, zoals Bar Baarsch, Bar Lusconi, De Neef van Fred en Bartack. Voor sport en ontspanning liggen het Vondelpark, Rembrandtpark, Erasmuspark en Westerpark op korte afstand, evenals De Hallen en de Ten Katemarkt.

De ligging is zeer gunstig: binnen enkele minuten bereikt u het centrum van Amsterdam en de uitvalswegen (A10, A2 en A4 richting Schiphol). Ook het openbaar vervoer is uitstekend geregeld, met onder andere goede diverse tram- en busverbindingen richting Amsterdam Zuid WTC en Sloterdijk. Parkeergarage Mercatorplein op loopafstand en toegankelijk met gemeentelijke parkeervergunning.

Bijzonderheden

- * Woonoppervlakte 58.4 m²
- * Zonnig balkon op het westen
- * Volledig dubbel glas
- * Slaapkamer met airconditioning
- * Actieve Vereniging van Eigenaren, professioneel beheerd, servicekosten € 133,94
- * Gelegen op erfpacht; de canon is afgekocht tot 2054, daarna is de canon eeuwigdurend vastgeklit
- * Oplevering in overleg



Het appartement

Op de derde en tevens bovenste verdieping bevindt zich deze woning, dat praktisch is ingedeeld en prettig aanvoelt dankzij de combinatie van ruimte, licht en een moderne afwerking. Je komt binnen in een ruime en lichte hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken.

Aan de achterzijde is de lichte keuken gesitueerd. De keuken is ruim opgezet en nodigt uit om samen te koken. Hier ervaar je het gemak van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, een 5-pits kookplaat, oven, afzuigkap en vaatwasser van Zanussi. De grote spoelbak, het nette werkblad en de royale kastruimte dragen bij aan het gebruiksgemak, terwijl ook de wasmachine/drogercombinatie van Bosch hier subtiel is geïntegreerd. Vanuit de keuken leidt de toegang direct naar het balkon met westligging, dat recent is gecoat en bijdraagt aan een verzorgde en uitnodigende uitstraling.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde, is compleet met airconditioning en heeft middels openslaande deuren toegang tot het balkon. De ingebouwde kasten zorgen voor een strak geheel. De tweede (slaap)kamer is eveneens prettig van formaat en biedt flexibiliteit voor verschillende woonwensen. Deze kamer is ingericht als werkplek waarbij de stijlvolle latjeswanden in zowel deze ruimte als de hal een eigentijds en warm karakter toevoegen.

De badkamer is modern en comfortabel ingericht, met een ruime inloopdouche, een wastafel en een handdoekradiator. Naast de badkamer bevindt zich het separate toilet.

In de afgelopen jaren is de woning met zorg onderhouden en verbeterd. Zo is in 2025 dubbel glas aan de achterzijde en een airconditioning in de slaapkamer geplaatst. De gevels van de woning zijn recent geschilderd en gereinigd. Alles bij elkaar resulteert dit in een woning die je zonder zorgen kunt betrekken.

Hier woon je in een licht, comfortabel en doordacht appartement waar alles klopt, van de indeling tot de afwerking en van de sfeer tot het buitenleven op het zonnige balkon. Een plek die je direct als thuis ervaart.



Welcome!

This bright and atmospheric apartment in the popular De Baarsjes neighborhood combines comfort, tranquility, and modern finishes in a prime location. Featuring a sunny west-facing balcony, two (bed)rooms, and a practical layout, this is an ideal home for both living and working.

Surroundings

The apartment is located in the popular De Baarsjes area, on a sought-after stretch of Hoofdweg, near Mercatorplein with a variety of terraces, shops, cafés, and restaurants. The neighborhood is vibrant and offers plenty of dining options, such as Bar Baarsch, Bar Lusconi, De Neef van Fred, and Bartack. For sports and relaxation, Vondelpark, Rembrandtpark, Erasmuspark, and Westerpark are all within short distance, as well as De Hallen and the Ten Katemarkt.

The location is highly convenient: within minutes you can reach Amsterdam's city center and major roads (A10, A2, and A4 towards Schiphol). Public transport connections are excellent, with multiple tram and bus lines providing easy access to Amsterdam Zuid WTC and Sloterdijk. The Mercatorplein parking garage is within walking distance and accessible with a municipal parking permit.

Key features

- * Living area: 58.4 m²
- * Sunny west-facing balcony
- * Fully double-glazed
- * Bedroom with air conditioning
- * Active Homeowners Association (professionally managed), service costs €133.94
- * Located on leasehold land; ground rent paid off until 2054, thereafter fixed perpetually
- * Transfer date in consultation



The apartment

Located on the third and top floor, this apartment offers a practical layout and a pleasant atmosphere thanks to the combination of space, light, and modern finishes. You enter through a spacious and bright hallway that provides access to the various rooms.

At the rear, you'll find the bright and generously sized kitchen, designed to invite shared cooking moments. It is equipped with high-quality built-in appliances, including a Quooker, a 5-burner stove, oven, extractor hood, and a Zanussi dishwasher. The large sink, neat countertop, and ample cabinet space enhance ease of use, while a Bosch washer/dryer combination is subtly integrated. From the kitchen, you have direct access to the west-facing balcony, which has recently been coated and contributes to a well-maintained and inviting appearance.

The main bedroom, located at the rear, features air conditioning and French doors leading to the balcony. Built-in wardrobes create a clean and streamlined look. The second (bed)room is also well-sized and offers flexibility for various living needs. Currently set up as a workspace, this room, along with the hallway, features stylish slatted wall panels that add a contemporary and warm character.

The bathroom is modern and comfortable, featuring a spacious walk-in shower, a sink, and a towel radiator. A separate toilet is located next to the bathroom.

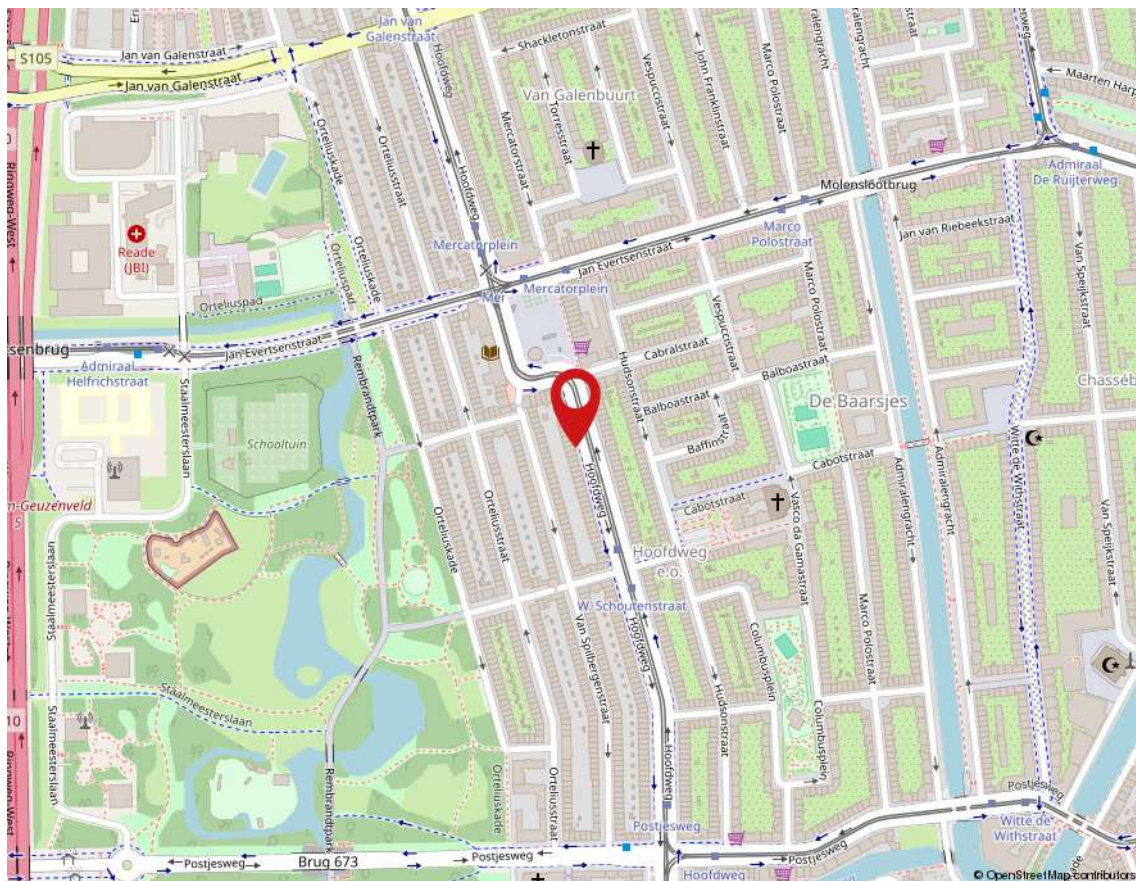
In recent years, the property has been carefully maintained and improved. In 2025, double glazing was installed at the rear and air conditioning was added to the bedroom. The building's façades have recently been painted and cleaned. Altogether, this results in a home that is ready to move into without concerns.

Here you will live in a bright, comfortable, and thoughtfully designed apartment where everything aligns, from layout to finishes, and from atmosphere to outdoor living on the sunny balcony. A place that immediately feels like home.



Kenmerken

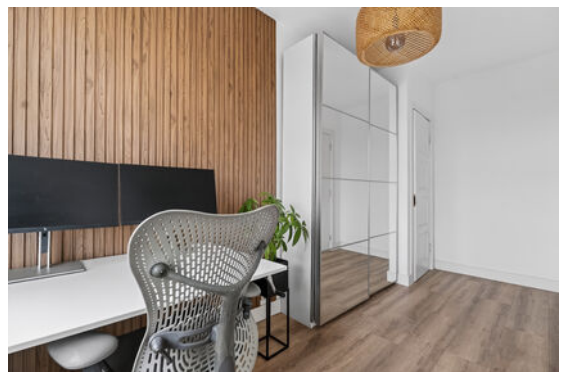
Soort:	bovenwoning
Type:	appartement
Aantal kamers:	4
Woonoppervlakte:	58,4 m ²
Inhoud:	205 m ³
Bouwjaar/-periode:	1925
Ligging:	aan drukke weg, in woonwijk
Isolatie:	vloerisolatie
Verwarming:	c.v.-ketel
CV-ketel	Remeha, 2019



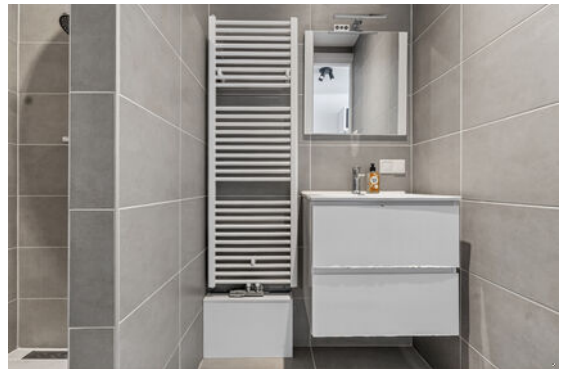
Kadaster

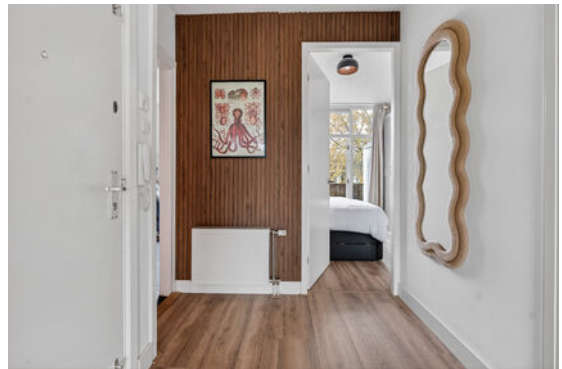
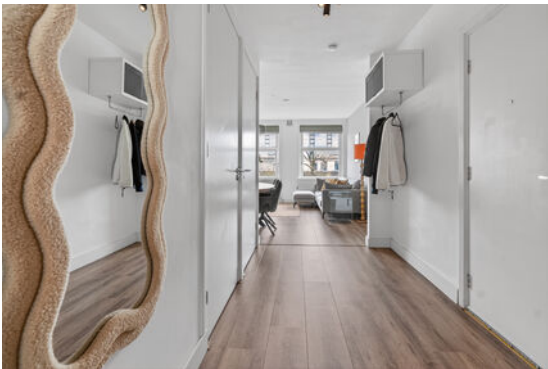
Adres Hoofdweg 291 3
Postcode / plaats 1057 CZ / Amsterdam
Gemeente Amsterdam
Sectie / perceel C / 10888
Index A111
Soort Eigendom belast met erfpacht













Hoofdweg 291-3 - Amsterdam
Derde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©www.woningvisueel.nl



Lijst van zaken



	BA	GM	TO
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer IKEA PAX Kast			X
- Spiegel kast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- Bank			X
- Wijnrek			X
- Bosch Wash & Dry (2024)			X
Woning - Keuken			

BA = Blijft achter ■ GM = Gaat mee ■ TO = Ter overname



Lijst van zaken



	BA	GM	TO
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Servies kast keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

BA = Blijft achter ■ GM = Gaat mee ■ TO = Ter overname



Lijst van zaken



	BA	GM	TO
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

BA = Blijft achter ■ GM = Gaat mee ■ TO = Ter overname



Koopakte appartement

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. In het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar kunnen erfdienstbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld staan. Kopie van het eigendomsbewijs en splitsingsakte zijn op te vragen bij Mooijekind Vleut Makelaars o.g.

Verdere bijzonderheden

Milieu: conform milieuraportage

Levering: het registergoed wordt geleverd vrij van huur en ontruimd

Aanvaarding: de overdrachtsdatum wordt in overleg vastgesteld

Appartementsgegevens

Splitsing: Het aangeboden registergoed is in juridische zin een 'appartementsrecht'.

Onderhoudsverplichting: Volgens splitsingsakte en modelreglement

Opstalverzekering: Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende brandverzekering

Administrateur: Op te vragen bij de verkopende makelaar

Koopovereenkomst/koopakte

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan op de derden rekening van de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Notariskeuze

Koper is gerechtigd voor het transport een notaris aan te wijzen. Echter ter zake de notariskeuze van koper behoudt verkoper zich voor dat die notaris kantoor dient te houden in de regio Amsterdam of binnen een straal van 10 kilometer daarbuiten. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voormeld werkgebied zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld eventuele kosten die deze notaris aan verkoper in rekening brengt voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper en eventuele kosten welke een regionale notaris aan verkoper in rekening brengt voor de legalisatie van de handtekening van verkoper op die volmacht) voor rekening van koper. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug).



Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

1: Bedenktijd

De koper die een tot bewoning bestemde onroerende zaak koopt en een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is tegen bewijs van ontvangst. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

2: Schriftelijke vastlegging

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. Het streven moet zijn dat binnen vijf (5) werkdagen de koopakte getekend wordt bij de notaris.

3: Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning tenminste 101 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht.

4: Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.

5: Funderingsclausule (funderingsgesteldheid)

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

6. Asbest

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.



7. Waterhuishoudingsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

8. Toelichtingsclausule NEN2580

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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

9. Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk -tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met een overbruggingshypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3 lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan de koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

10. Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s). Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

Voorbehoud en onderzoeksplicht:

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of uw eigen makelaar kan u hierover informeren.



Verdere informatie:

Alle beschikbare documentatie is digitaal bij de verkopend makelaar op te vragen.

Gunning:

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering alsmede details als roerende zaken e.d.

Disclaimer:

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 indicatief.



Team



Amsterdam

Lindenhoevestraat 45 ■ 1096 DV Amsterdam ■ 020 - 800 23 83
amsterdam@mooijekindvleut.nl ■ www.mooijekindvleut.nl

Amsterdam ■ Haarlem ■ Haarlemmermeer ■ Heemstede-Aerdenhout



Groot netwerk



Actueel nieuws



Video



mooijekindvleut.nl



Facebook



Huizenmatchers



Met alle kennis



Synergie



3D fotografie



Team MVM



Thuis in A'dam e.o.



Woningbrochures



Uw huis



Plattegronden



Pinterest



Buurtcontacten



Thuis in H'lem e.o.



Ludieke acties



Haarlemmermeer



Databased insights



Heemstede -
Aerdenhout



Adverteren



Instagram



In beeld



Signing

Onze middelen

Van de vertrouwde brochures via Funda tot de allernieuwste 360 graden videotechnieken; we zetten alle denkbare middelen in om u te helpen bij de (ver)koop van uw huis. We tijgeren voor u en vinden eigenlijk alleen het beste goed genoeg.



MOOIJEKINDVLEUT

MAKELAARS + TAXATEURS



Een huis kopen en uw hypotheek; maak kennis met De Hypotheekshop.

De Hypotheekshop is de grootste, financiële adviesketen, waar iedereen terecht kan voor een duidelijk verhaal over hypotheek, pensioenen en verzekeringen. Voor nu én voor de toekomst. De Hypotheekshop geeft ongekleurd advies en is niet gebonden aan een bank, verzekeringsmaatschappij of andere financiële instelling.

Heb je een nieuwe woning gekocht, dan volgt nog de spannende zoektocht naar een financiering. Want niet de koop van een huis is de belangrijkste financiële beslissing in jouw leven, dat is het afsluiten van een hypotheek. Daarom kijken we bij De Hypotheekshop niet alleen naar een gunstige rente, maar ook of de hypotheekvorm wel goed past bij jouw persoonlijke situatie en wensen. Juist dat bepaalt of je uiteindelijk een hypotheek krijgt die optimaal bij jou past.

Duidelijk verhaal

De adviseurs van De Hypotheekshop zorgen voor:

- Onafhankelijk en deskundig financieel advies;
- Hypotheekadvies op maat;
- Persoonlijke en professionele begeleiding;
- Duidelijkheid over kosten en werkzaamheden van de adviseur;
- Een passende hypotheek;
- Bijbehorende verzekeringen;
- En dus financiële nachtrust.

Vrijblijvend kennismakingsgesprek

Natuurlijk hoef je niet meteen te betalen als je bij ons binnenstapt. Sterker nog: we willen eerst met jou kennismaken en je laten zien hoe wij werken. Alleen zo kunnen we jou voorzien van een hypotheekadvies op maat. Het is dan ook niet meer dan logisch dat wij zo'n eerste gesprek voor onze rekening nemen.

Hypotheekshoppen

Daarna gaat de Hypotheekshopadviseur voor jou hypotheekshoppen: hij vergelijkt verschillende hypotheek, voorwaarden en rentetarieven. Jouw wensen, jouw situatie en jouw plannen voor de toekomst zijn daarbij altijd het uitgangspunt. Zo vindt hij altijd een passende financiering.

Alles onder één dak

We zijn ontstaan vanuit de NVM Hypotheekshop en zijn in de loop der tijd zelfstandig verder gegaan als De Hypotheekshop. Inmiddels kunnen we je, naast de hypotheek, een compleet assortiment van financiële producten en verzekeringspakketten bieden. Zo vind je alles op het gebied van wonen en geld onder één dak.

Desgewenst kunnen we ook na het afsluiten een oogje in het zeil houden. Wij zorgen dat jouw hele financiële huishouding goed op orde is. En dat geeft rust.

Ben je nieuwsgierig naar wie wij zijn en wat wij voor jou kunnen betekenen? Aarzel dan niet en neem contact met ons op.

Uw huis is goud waard.

Ontdek nu hoeveel.

Wij zijn thuis in uw buurt en in uw regio. Weten dus precies wat er speelt in de markt.

Wilt u weten wat uw huis waard is? Voor de hypotheek, de volgende stap of bij verkoop?

Bel of mail ons voor een gratis waardebeoordeling of advies.

Wij helpen u graag.

Vestiging Amsterdam

Lindenhoevestraat 45 ■ 1096 DV Amsterdam
amsterdam@mooijekindvleut.nl ■ 020 - 800 23 83

Vestiging Haarlem

Gedempte Oude Gracht 124 ■ 2011 GX Haarlem
haarlem@mooijekindvleut.nl ■ 023 - 542 02 44

Vestiging Haarlemmermeer

Raadhuisplein 306A ■ 2132 TZ Hoofddorp
hoofddorp@mooijekindvleut.nl ■ 023 - 303 34 84

Vestiging Heemstede-Aerdenhout

Zandvoortselaan 159C ■ 2106 AM Heemstede
heemstede@mooijekindvleut.nl ■ 023 - 800 02 00


MOOIJEKINDVLEUT
HUIZENMATCHERS