



RAPHAËLPLEIN 33 H
1077 PX
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 985.000 k.k.

Kenmerken

Object	benedenwoning
Bouwjaar	1938
Woonoppervlakte	91 m ²
Slaapkamers	3
Inhoud	381 m ³
Externe bergruimte	7 m ²
Overige inpandige ruimte	10 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Energie label	E

Omschrijving

Karakteristieke (gelijkvloerse) benedenwoning van circa 91 m² met een kelder én een fantastische tuin van circa 153 m². Een ideale gezinswoning met véél potentie gelegen op een prachtige, rustige locatie in Amsterdam Zuid nabij de Beethovenstraat en Gerrit van der Veenstraat.

INDELING

Eigen opgang van de straat. Vestibule met originele (natuurstenen) lambrisering. De centrale (royale) hal geeft toegang tot o.a. het separate toilet en de garderobe of bergkast. Lichte kamer ensuite voorzien van div. inbouwkasten. Middels dubbele deuren is de vanuit de living de royale tuin te bereiken. Vanuit de gesloten keuken en de master bedroom is de tuin tevens toegankelijk. De tuin is circa 16 meter diep en ruim 9 meter breed en is gelegen op het zuidoosten. Achterin de tuin staat een stenen tuinhuis van circa 7 m². Het tuinhuis is voorzien van raamkozijnen en een elektra-aansluiting.

Thans is sprake van een 4-kamer woning met 2 slaapkamers. Door de keuken te verplaatsen naar de woonkamer wordt eenvoudig een derde (slaap)kamer gecreëerd. De badkamer is voorzien van een douche en een wastafel.

De kelder meet circa 10 m² en is tevens bereikbaar vanuit de hal. In de kelder bevinden zich de CV-opstelling (Intergas bj. 2013) en een aansluiting voor een wasmachine. De kelder heeft geen daglichttoetreding en de plafondhoogte is circa 1.93 m.

De mogelijkheid bestaat om de woning uit te bouwen en hiermee de woonoppervlakte te vergroten naar circa 113 m².

De Vereniging van Eigenaren dient hiervoor toestemming te geven. Tevens dient hiervoor een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Verkoper kan en wil geen garanties afgeven over de haalbaarheid van een uitbouw.

OMGEVING

Het Raphaelplein is een karakteristiek plein in opzet en vorm. Centraal op het plein ligt een voormalige kerk met pastorie met daarvoor een gazon met daarom heen grote huizen. Een zeer rustige en kindvriendelijke woonbuurt die centraal is gesitueerd ten opzichte van uitstekende scholen, sportvoorzieningen en winkels. De fraaie jaren '30 woningen in combinatie met veel groen zorgen voor een prachtig aanzicht op een heerlijke plek in de stad.

Op loopafstand van de Beethovenstraat, Apollolaan, de Cornelis Schuytstraat, het Museumkwartier en de Zuid-as. Het Olympiaplein met de Franse Bakker Le Fournill, Marcqt en Fromagerie Lámuse ligt om de hoek. Voldoende parkeergelegenheid in de buurt aanwezig.

VERENIGING VAN EIGENAREN

De Vereniging van Eigenaren "Raphaëlplein 29 t/m 33 te Amsterdam" bestaat uit 5 woningen (2 benedenwoningen en 3 bovenwoningen). De actieve vereniging wordt beheerd door 1 van de leden. Vanaf 2026 bedragen de servicekosten circa € 200 per maand. Per 1 januari 2025 bedroeg het banksaldo circa € 30.000. De VvE heeft een meerjarenonderhoudplan (MJOP) in concept opgesteld. In de eerstvolgende ALV zal dit aan de leden worden voorgelegd.

Omschrijving

ERFPACHT

Voortdurend recht van erfpacht met een jaarcanon € 2.139,82. Einde tijdvak is per 15 juli 2051 en de Algemene Bepalingen van 2000 zijn van toepassing (jaarlijkse indexering). Er is geen aanvraag gedaan voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

OUDERDOMSCLAUSULE EN VERKLARING NIET-EIGEN BEWONING

Gezien het bouwjaar van het pand en het feit dat de woning wordt verkocht door een belegger zal de koopakte o.a. een ouderdomsclausule en een verklaring niet-eigen bewoning bevatten. In het kader van deze clausules kan/wil verkoper geen garanties geven over de zich in de gebruikseenheid en/of de gemeenschappelijke gedeelte(n) bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen - voor zover dienstbaar aan het verkochte. Tevens kan/wil verkoper geen garantie geven over de aanwezigheid van een aansluiting op de infrastructuur voor dataverkeer.

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke benedenwoning van circa 91 m² (gelijkvloers) met eigen opgang (meetrapport beschikbaar);
- Geweldige tuin van circa 153 m² met een stenen tuinhuis van circa 7 m²;
- Thans 4-kamer woning met 2 slaapkamers, mogelijkheid om (eenvoudig) 3 slaapkamers te creëren;
- Eenvoudige (nette) staat van onderhoud – de woning dient intern (volledig) te worden gemoderniseerd/gerenoveerd;
- Kelder van circa 10 m² met een plafondhoogte van circa 1.93 m;
- Mogelijkheid om de woonoppervlakte te vergroten naar circa 113 m²;
- Actieve VvE bestaande uit 5 appartementsrechten (allen woningen);
- Maandelijkse servicekosten bedragen € 200;
- Gelegen op voortdurende erfpacht, einde tijdvak is per 15 juli 2051;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, "as is where is", NEN-clausule en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH te Amsterdam.

Description

Charming ground-floor apartment (all on one level) of approx. 91 m² with a cellar and a fantastic garden of approx. 153 m². An ideal family home with plenty of potential, beautifully situated in a quiet location in Amsterdam South near Beethovenstraat and Gerrit van der Veenstraat.

LAYOUT

Private entrance from the street. Vestibule with original (natural stone) wall panelling. The spacious central hallway provides access to, among others, the separate toilet and a cloakroom/storage cupboard. Bright living room ensuite featuring various built-in cupboards. Double doors connect the living area to the generous rear garden. The garden is also accessible from both the closed kitchen and the master bedroom.

The garden is approx. 16 metres deep and over 9 metres wide, facing southeast. At the back of the garden stands a brick garden house of approx. 7 m², equipped with window frames and an electrical connection.

Currently configured as a 4-room apartment with 2 bedrooms. By relocating the kitchen to the living room, a third (bed)room can easily be created. The bathroom features a shower and a washbasin.

The cellar measures approx. 10 m² and is accessible from the hallway. It houses the central heating system (Intergas, 2013) and a washing machine connection. The cellar has no natural light; ceiling height approx. 1.93 m.

There is potential to extend the property, increasing the living area to approx. 113 m². Approval is required from the homeowners' association (VvE) as well as an environmental permit. The seller cannot and will not provide any guarantees regarding the feasibility of an extension.

SURROUNDINGS

Raphaëlplein is a distinctive square in both design and character. At its centre stands a former church with rectory, set behind a lawn and surrounded by large residential buildings. It is an exceptionally quiet and child-friendly neighbourhood, ideally located near excellent schools, sports facilities and shops. The attractive 1930s architecture combined with abundant greenery creates a beautiful streetscape in one of the most desirable parts of the city.

Within walking distance of Beethovenstraat, Apollolaan, Cornelis Schuytstraat, the Museum Quarter and the Zuidas business district. Olympiaplein—with French bakery Le Fournil, Marcqt and Fromagerie L'Amuse—is just around the corner. Ample parking is available in the neighbourhood.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The homeowners' association "Raphaëlplein 29–33 in Amsterdam" consists of 5 units (2 ground-floor apartments and 3 upper-floor apartments). The active VvE is self-managed by one of the members. From 2026, the service charges will be approx. € 200 per month. As of 1 January 2025, the association's bank balance amounted to approx. € 30.000. A multi-year maintenance plan (MJOP) has been drafted in concept and will be presented at the next general meeting.

Description

GROUND LEASE

The property is located on municipal leasehold land with an annual ground rent of € 2.139,82. The current period runs until 15 July 2051. The 2000 general leasehold conditions apply (annual indexation). No application has been submitted for conversion to perpetual leasehold.

NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the NEN 2580 measurement standard. As a result, the surface area may differ from comparable properties and/or older references, primarily due to this updated calculation method. Buyer acknowledges sufficient understanding of this standard. Seller and seller's agent have made every effort to calculate the correct floor area and volume based on their own measurements and to support this by providing dimensioned floor plans. In the event that the measurements deviate, the buyer accepts this. Buyer has been given adequate opportunity to verify the measurements independently. Any discrepancies in the stated surface area do not entitle either party to any rights, including price adjustments. Seller and seller's agent accept no liability in this regard.

AGEING CLAUSE & NON-OWNER OCCUPANCY

Given the age of the building and the fact that the property is being sold by an investor, the purchase agreement will include, among others, an ageing clause and a non-owner occupancy clause. Under these clauses, the seller cannot and will not provide guarantees regarding the technical installations, piping, wiring or other elements located in the private or communal areas, insofar as they serve the property. The seller also cannot guarantee the presence or functioning of data infrastructure connections.

PARTICULARS

- Charming ground-floor apartment of approx. 91 m² with private entrance (measurement report available);
- Wonderful garden of approx. 153 m² with brick garden house of approx. 7 m²;
- Currently 4 rooms with 2 bedrooms; easy potential to create a third bedroom;
- Simple but neat condition – the interior requires full modernisation/renovation;
- Cellar of approx. 10 m² with ceiling height of approx. 1.93 m;
- Possibility to extend the living area to approx. 113 m²;
- Active homeowners' association consisting of 5 residential units;
- Monthly service charges: € 200;
- Located on continuous leasehold; current term ends 15 July 2051;
- Ageing clause, asbestos clause, "as is, where is", NEN clause and non-owner occupancy clause apply;
- Project notary: Hartman LMH in Amsterdam.

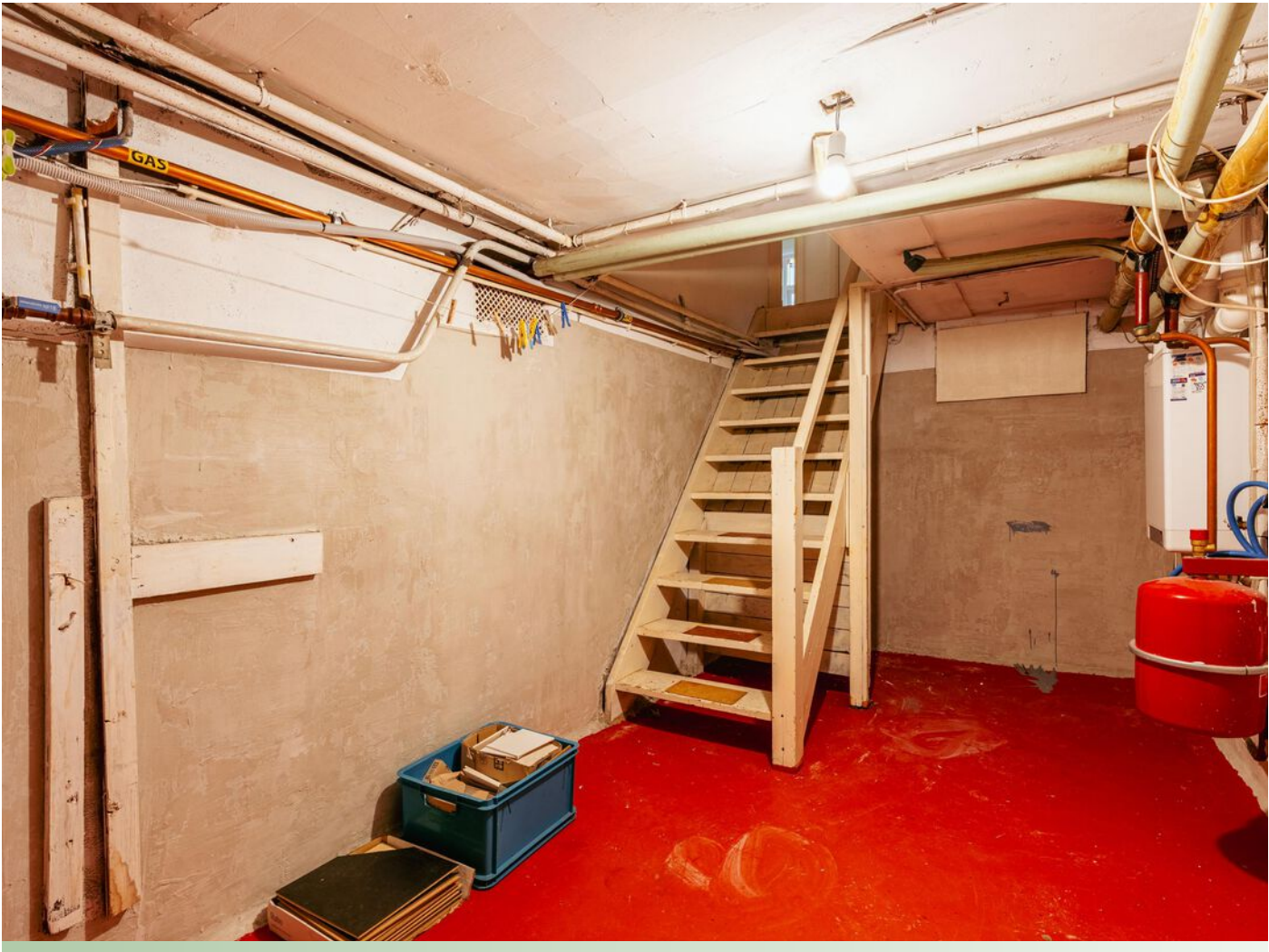








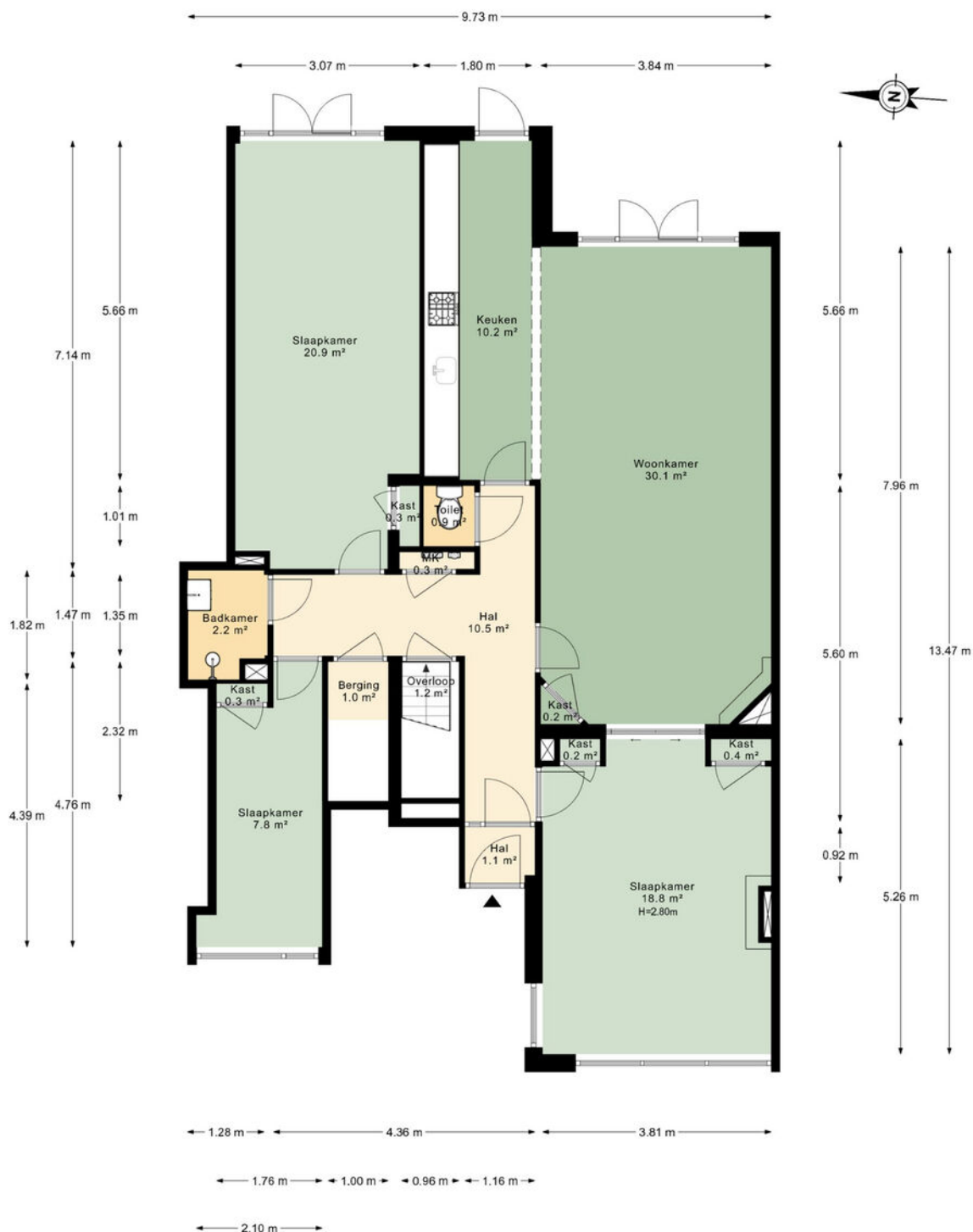






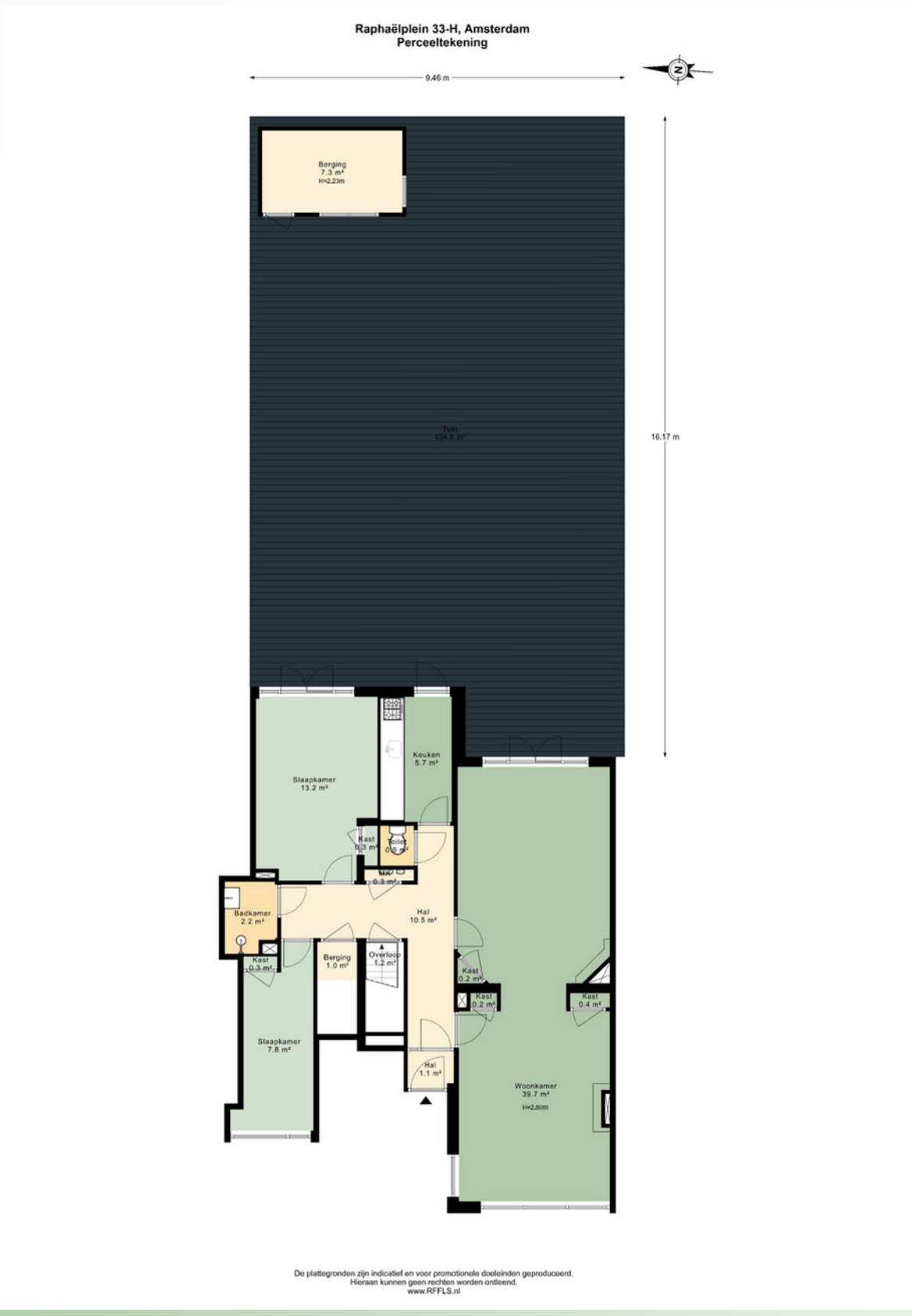
Plattegrond

Raphaëlplein 33-H, Amsterdam Begane grond Alternatieve Plattegrond



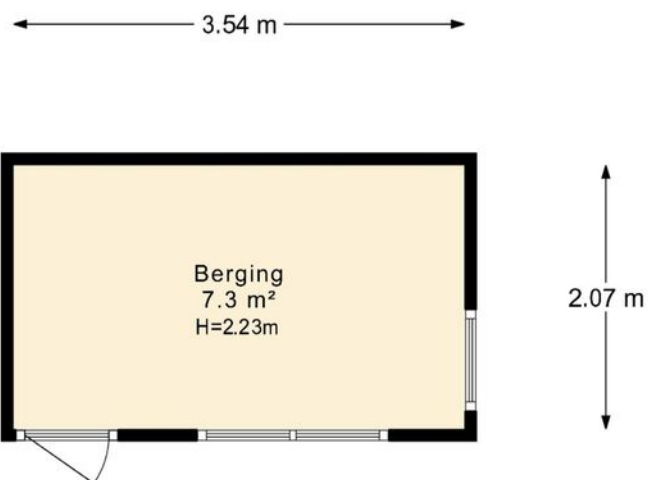
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Plattegrond



Plattegrond

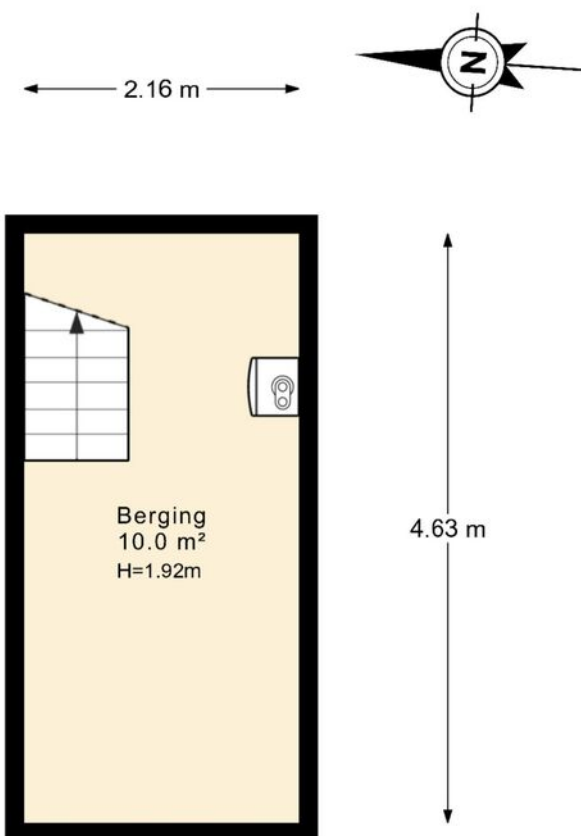
Raphaëlplein 33-H, Amsterdam Berging



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

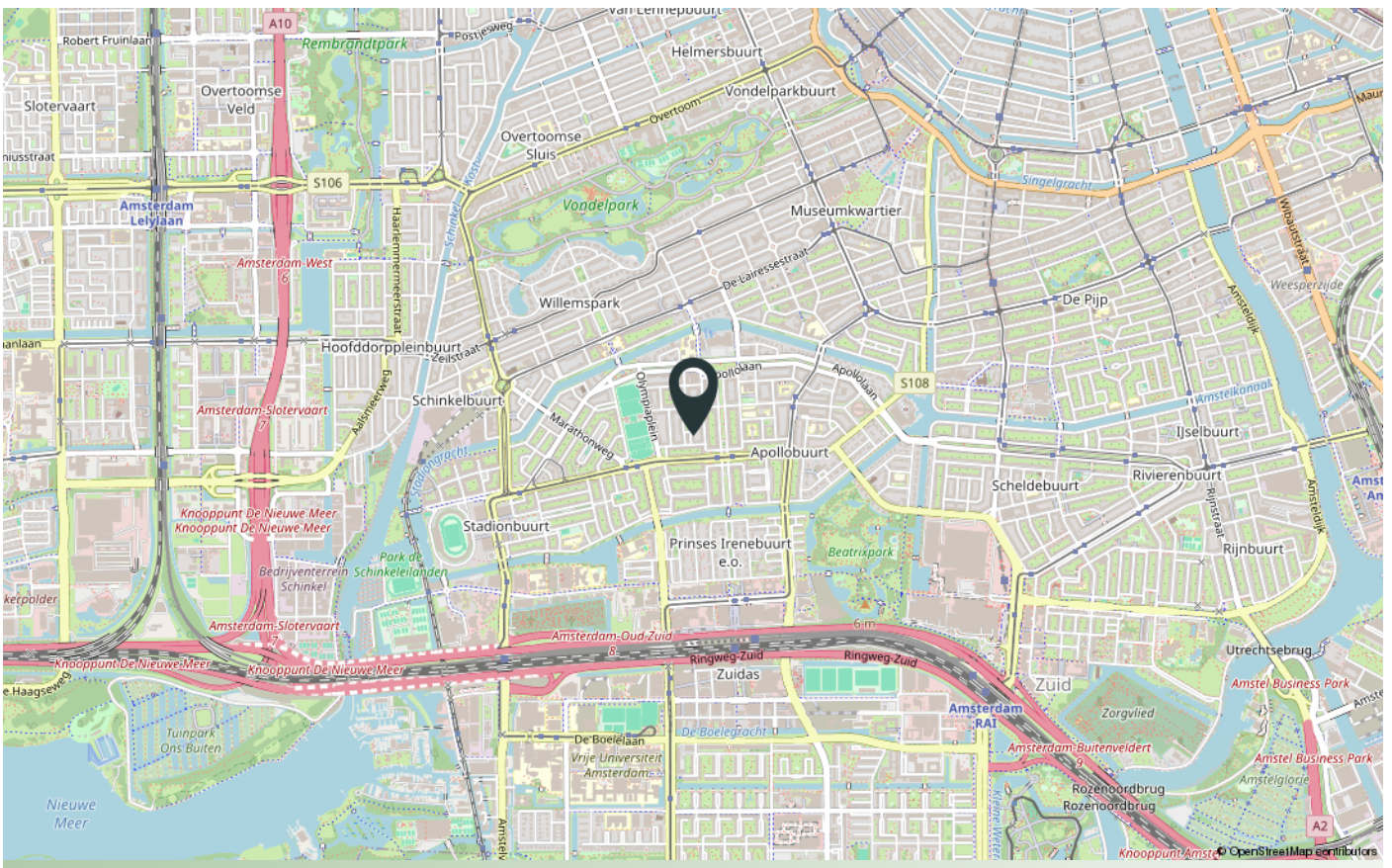
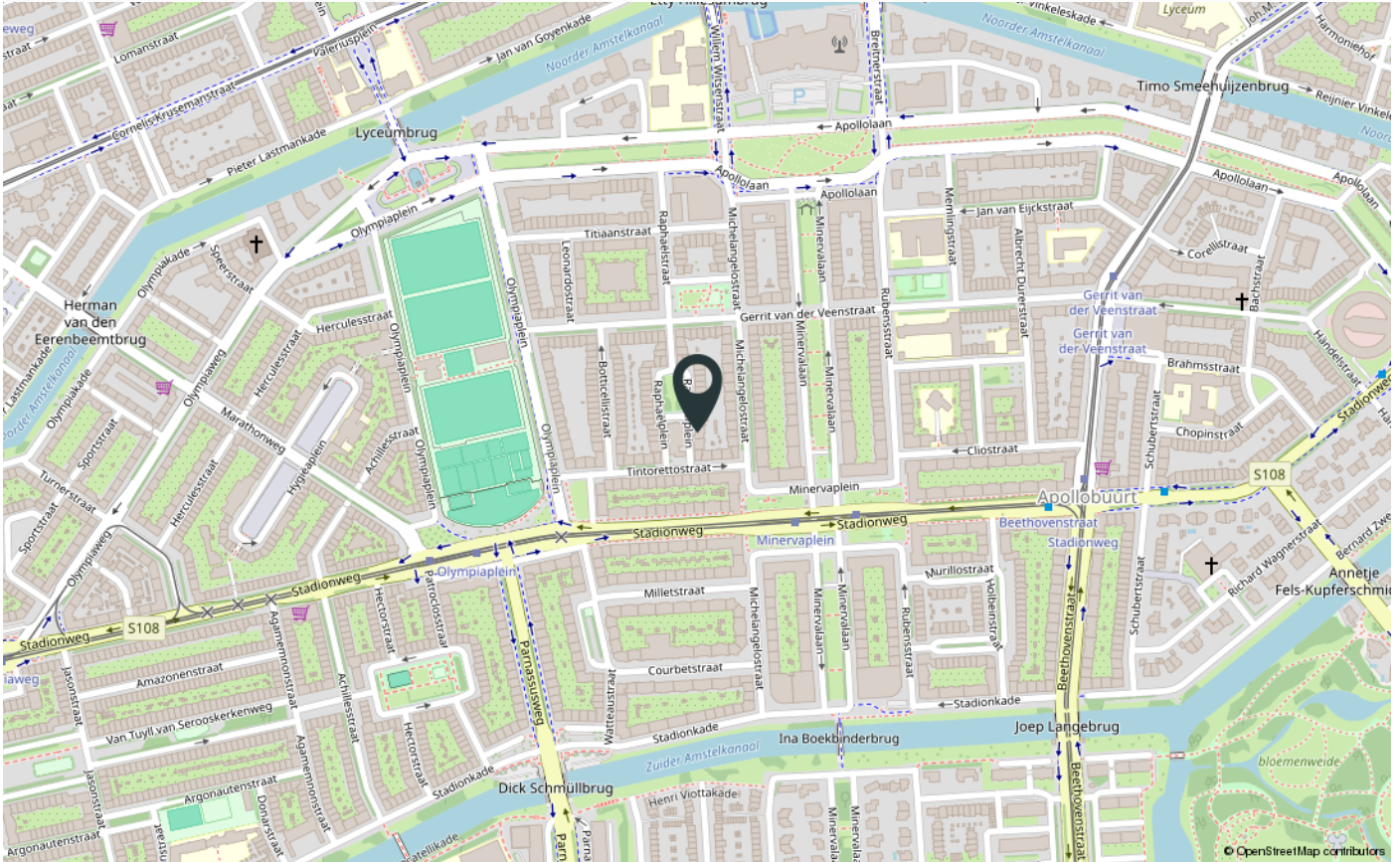
Plattegrond

Raphaëlplein 33-H, Amsterdam Kelder



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Locatie



Verkoop voorwaarden

1. Met betrekking tot dit object is BrinkBorgh Makelaardij de adviseur en belangenbehartiger van de verkoper. Wij adviseren iedere aspirant-koper om gebruik te maken van een NVM/MVA-aankoopmakelaar.

2. Het object wordt verkocht en opgeleverd in de staat waarin zij zich tijdens de bezichtiging bevindt, tenzij door verkopend makelaar anders is aangegeven. Inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, hoeven niet door verkoper en/of verkopend makelaar te worden verstrekt.

3. Indien het object zich in een eenvoudige (verouderde) staat bevindt, dan zal er in de koopakte een ouderdoms- en/of as is where is worden opgenomen. In dat geval worden er door verkoper geen garanties gegeven over de aanwezige technische installaties, aan –en afvoerleidingen en bedradingen. De aanwezigheid van een telefoon –en/of kabel aansluiting wordt niet gegarandeerd.

4. Indien het object nooit door verkoper zelf is bewoond, dan zal er in de koopakte een verklaring niet eigen bewoning worden opgenomen.

5. Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Partijen zullen nastreven om de koopakte binnen 5 werkdagen na wilsovereenstemming te ondertekenen.

6. De koopovereenkomst en leveringsakte zullen uitsluitend worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Ringmodel koopcontract Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende uitsluitend in Amsterdam, tenzij een projectnotaris is aangewezen.

7. Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. 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 en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een extern professioneel bedrijf. Koper vrijwaart BrinkBorgh Makelaardij B.V. en haar medewerkers en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten volgens NEN 2580.

8. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vóór het moment van verkoop aan te vragen. Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien het object onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

9. De informatie in deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond het object ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, plattegronden, afmetingen en maatvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Conditions for sale

1. About this object, BrinkBorgh Brokers is the advisor and representative of the seller. We advise every prospective buyer to use an NVM/MVA purchase broker.

2. The object is sold and delivered in the condition it is in during the inspection, unless indicated otherwise by the selling agent. Information about facts that are known to the buyer or that could have been known from the buyers own research do not have to be provided by the seller and/or his selling broker.

3. If the object is in a simple (outdated) state, then an old age clause will be included in the purchase deed. In that case no guarantees are given by the vendor about the technical installations, supply and drainage pipes and wiring. The presence of a telephone and / or cable connection is not guaranteed.

4. If the object is never occupied by the seller himself, then a statement non-self-habitation clause will be included in the purchase deed.

5. An oral agreement between seller and buyer is not legally valid. In other words, there is no sale. There is only a legally valid purchase if the seller and buyer have signed the purchase agreement. This follows from article 7: 2 Dutch Civil Code. A confirmation of the oral agreement by e-mail or a sent draft of the purchase agreement is not considered as a 'signed purchase agreement'. Both parties will ensure that the deed of sale is signed within 5 working days after consensus.

6. The purchase agreement and the deed of delivery shall exclusively be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organization and the Ring Model Purchase Contract Amsterdam, by a notary office in Amsterdam pointed out by the buyer exclusively, unless a project notary is designated.

7. The sold object is measured in accordance with the Measurement Instruction, which is based on the standards as laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous way of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results due to, for example, interpretation differences, rounding off and limitations when performing a measurement.

The house has been measured by an external professional company. The buyer indemnifies BrinkBorgh Brokers B.V. and its employees and the seller for any deviations in the specified sizes. The buyer declares that he has been given the opportunity to measure or have the sold item measured in accordance with NEN 2580.

8. The seller is obliged to request a validated energy label before the time of sale. Not having a validated energy label is at the expense and risk of the seller. The above is not applicable if there is already a registered valid energy label. The above is also not applicable if the object falls under one of the statutory exceptions.

9. The information in this sales brochure has been compiled with the utmost care. However, we cannot always prevent the information from deviating slightly from what you see or have seen in or around the object. This may apply to (construction) drawings, plans, and dimensions. Therefore, no rights can be derived from this.



INTERESSE IN DE WONING? INTERESTED IN THIS PROPERTY?

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor.
Please feel free to contact our office.*