



VAN SPILBERGENSTRAAT 48 1  
1057 RJ  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 639.000 k.k.



[www.brinkborgh.nl](http://www.brinkborgh.nl)

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)



# Kenmerken

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Object                        | bovenwoning        |
| Bouwjaar                      | 1924               |
| Woonoppervlakte               | 78 m <sup>2</sup>  |
| Slaapkamers                   | 2                  |
| Inhoud                        | 257 m <sup>3</sup> |
| Gebouw gebonden buiten ruimte | 15 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte      | 1 m <sup>2</sup>   |
| Verwarming                    | c.v.-ketel         |
| Isolatie                      | dubbel glas        |
| Energielabel                  | B                  |

---

# Omschrijving

Lichte en gelijkvloerse bovenwoning van circa 78 m<sup>2</sup> met een groot en zonnig balkon gelegen aan de achterzijde van de woning én een tweede balkon gelegen aan de voorzijde. De woning beschikt over een energielabel B en de fundering van het pand is vernieuwd. Gelegen in een rustige straat om de hoek van het Rembrandtpark.

## INDELING

Gemeenschappelijk (verzorgd) trappenhuis. Entree van de woning is op de eerste verdieping.

### Eerste verdieping

Centrale hal verschaft toegang tot alle vertrekken. Separaat toilet met fontein, een wasruimte met wasmachine en droger aansluiting, beide slaapkamers, de woonkamer en de keuken. De woonkamer en de ruime keuken zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en hebben beide toegang tot het balkon middels dubbele deuren. Het zonnige balkon over de volle breedte van de woning is gelegen op het oosten. De keuken is voorzien van koelkast incl. vriesvak, een combi oven -/magnetron, een kookplaat, afzuiging en een vaatwasser. Buiten op het balkon bevindt zich in een kast de CV-installatie Intergas HRE uit 2017.

Beide slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning. Slaapkamer een is circa 16 m<sup>2</sup> en slaapkamer twee is circa 13 m<sup>2</sup>. Beide hebben toegang tot een balkon aan de voorzijde van de woning. De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel met spiegel, design radiator, een inloopdouche en div. plafond inbouwspots.

## OMGEVING

Het appartement is gelegen in een rustige straat in het leukste gedeelte van de Baarsjes (Stadsdeel West), met de iconische Admiralengracht om de hoek. Op loopafstand vind je diverse winkels, speciaalzaken, cafés en restaurants (o.a. Bar Baarsch, Café Zurich en Café Cook). In de buurt kunt u uiteraard ook terecht voor de dagelijkse boodschappen bij verschillende supermarkten en buurtwinkels. Met de fiets bent u binnen 10 minuten in het levendige centrum van Amsterdam.

Het appartement is tevens erg goed bereikbaar met het openbaar vervoer en binnen 5 minuten bent u op de Ring (A10). Binnen mum van tijd zit u vervolgens op de snelwegen A2, A4 en A9. Het heerlijke Rembrandtpark is om de hoek, maar ook de Stadstuinen, het Erasmuspark, de Sloterplas en het Vondelpark zijn vlakbij.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

Het pand wordt thans gesplitst in appartementsrechten (in totaal 4 woningen). De splitsingsvergunning is inmiddels door de Gemeente Amsterdam afgegeven waardoor het pand voldoet aan de (bouwkundige) kwaliteitseisen voor splitsing. Verkoper is in afwachting op de aanbieding van het Grondbedrijf voor de splitsing van de erfpacht. Vereniging van Eigenaars in oprichting en de maandelijkse servicekosten dienen nog vastgesteld te worden. Boendermaker VvE Beheer is aangesteld als VvE beheerder.

## ERFPACHT

De woning is gelegen op grond in eigendom van de Gemeente Amsterdam (vicariegrond). Tot 1 februari 2064 is er geen erfpachtcanon verschuldigd. Verkoper heeft een aanvraag gedaan om onder gunstige voorwaarden over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Vraag de makelaar naar de bijzonderheden.

# Omschrijving

## 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.

## BIJZONDERHEDEN

- Ruime en gelijkvloerse bovenwoning van circa 78 m<sup>2</sup> (meetrapport beschikbaar);
- Zonnig balkon van circa 12 m<sup>2</sup> over de volle breedte van de woning;
- Tweede balkon aan de voorzijde van de woning;
- Funderingsherstel uitgevoerd in 2016;
- Energielabel B geldig tot 27 februari 2028;
- Volledig dubbel glas en CV-installatie (Intergas HRE bj. 2017);
- Geen canonverplichting t/m 31 januari 2064 (vicariegrond);
- Verkoop onder voorbehoud van splitsing;
- Vereniging van Eigenaars in oprichting - servicekosten moeten nog worden vastgesteld;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, NEN-clausule, "as is where is" en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris is Kuin Van Overbeek.

# Description

Bright and single-level upper apartment of approximately 78 m<sup>2</sup>, featuring a large and sunny balcony at the rear of the property and a second balcony at the front. The apartment has an energy label B, and the building's foundation has been renewed. Located on a quiet street just around the corner from Rembrandtpark.

## LAYOUT

Well-maintained shared staircase. Entrance to the apartment is on the first floor.

### First floor

Central hallway providing access to all rooms. Separate toilet with small sink, a laundry/storage room with connections for a washing machine and dryer, both bedrooms, the living room, and the kitchen.

The living room and the spacious kitchen are located at the rear of the property and both have access to the balcony through double doors. The sunny balcony spans the full width of the apartment and faces east.

The kitchen is equipped with a refrigerator (including freezer compartment), a combination oven/microwave, a cooktop, extractor hood, and a dishwasher. On the balcony, there is a cupboard housing the central heating system (Intergas HRE, 2017).

Both bedrooms are located at the front of the apartment. Bedroom one is approximately 16 m<sup>2</sup> and bedroom two approximately 13 m<sup>2</sup>. Both rooms have access to the front-facing balcony.

The spacious bathroom includes a bathtub, washbasin with mirror, designer radiator, walk-in shower, and multiple recessed ceiling spotlights.

## SURROUNDINGS

The apartment is situated on a quiet street in one of the nicest parts of De Baarsjes (Amsterdam West), just around the corner from the iconic Admiralengracht.

Within walking distance, you will find a variety of shops, specialty stores, cafés, and restaurants (including Bar Baarsch, Café Zurich, and Café Cook). Daily groceries are easily accessible with several supermarkets and local shops nearby.

By bike, you can reach Amsterdam's lively city center within 10 minutes.

The apartment is also very well connected by public transport, and within 5 minutes you can reach the A10 ring road, providing quick access to highways A2, A4, and A9.

Rembrandtpark is just around the corner, and Stadstuinen, Erasmuspark, Sloterpark, and Vondelpark are also nearby.

## HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The building is currently being divided into apartment rights (a total of 4 units). The subdivision permit has been granted by the Municipality of Amsterdam, meaning the building meets the structural requirements for subdivision.

The seller is awaiting an offer from the municipal land department regarding the subdivision of the ground lease. The Homeowners' Association is in formation, and the monthly service charges are yet to be determined.

Boendermaker VvE Beheer has been appointed as the property manager.

# Description

## GROUND LEASE

The apartment is located on land owned by the Municipality of Amsterdam (vicarage land). No ground lease payments are due until February 1, 2064.

The seller has applied to switch to a perpetual ground lease under favorable conditions. Please contact the real estate agent for more details.

## NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the NEN 2580 standard. As a result, the stated size may differ from comparable properties or older references due to this (new) calculation method.

The buyer declares to have been sufficiently informed about this standard. The seller and their agent have made every effort to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and by providing floor plans with dimensions where possible.

If the measurements are not fully in accordance with the standard, this will be accepted by the buyer. The buyer has been given sufficient opportunity to verify the measurements independently.

Differences in stated size or dimensions do not entitle either party to any rights, including adjustment of the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this regard.

## PARTICULARS

- Spacious single-level upper apartment of approx. 78 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- Sunny balcony of approx. 12 m<sup>2</sup> across the full width of the apartment;
- Second balcony at the front;
- Foundation renewed in 2016;
- Energy label B (valid until February 27, 2028);
- Fully double-glazed and equipped with central heating (Intergas HRE, built in 2017);
- No ground lease payments due until January 31, 2064 (vicarage land);
- Sale subject to subdivision;
- Homeowners' Association in formation – service charges to be determined;
- Old age clause, asbestos clause, NEN clause, "as is where is" clause, and non-owner occupancy declaration apply;
- Project notary: Kuin Van Overbeek.



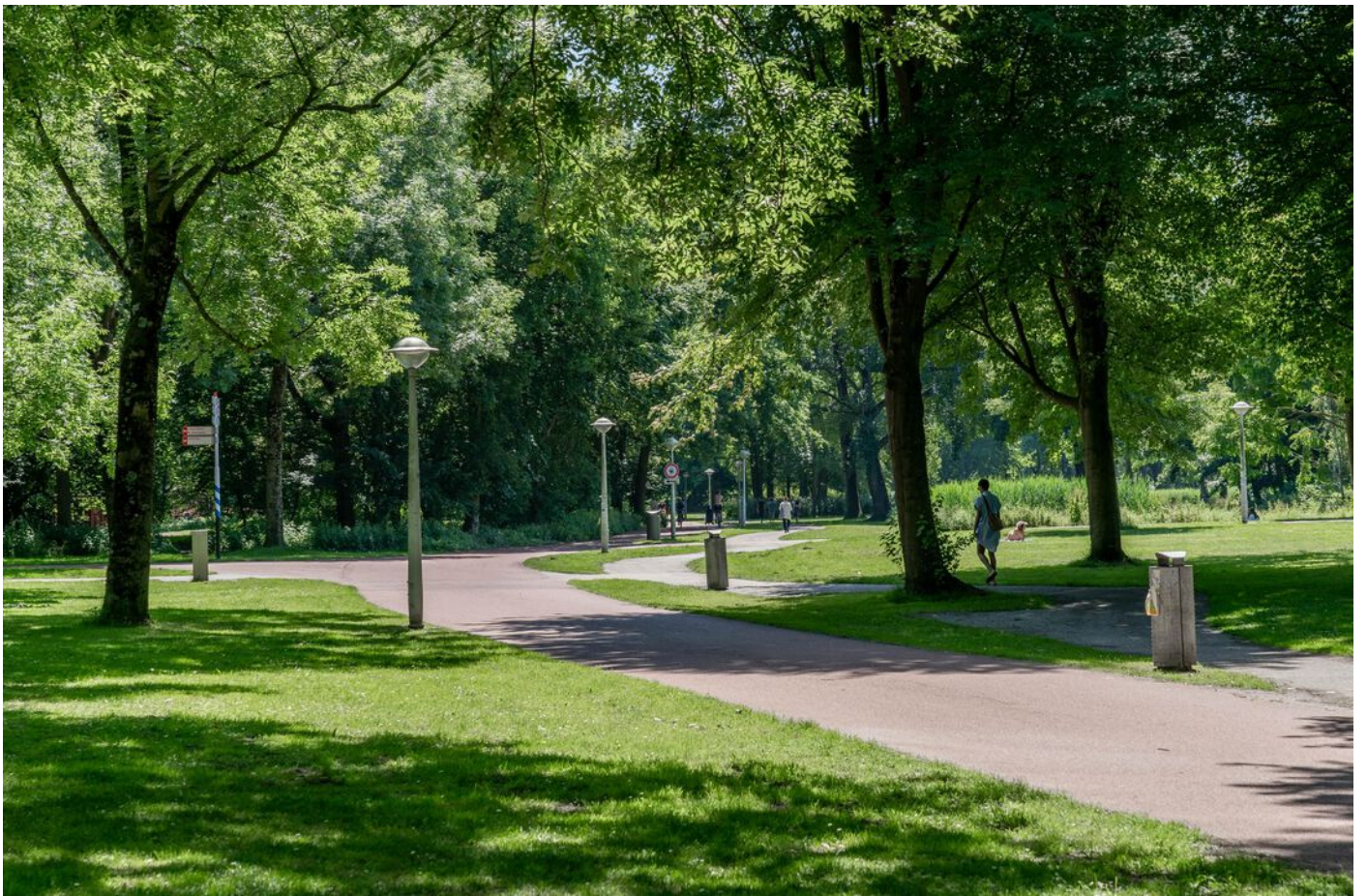










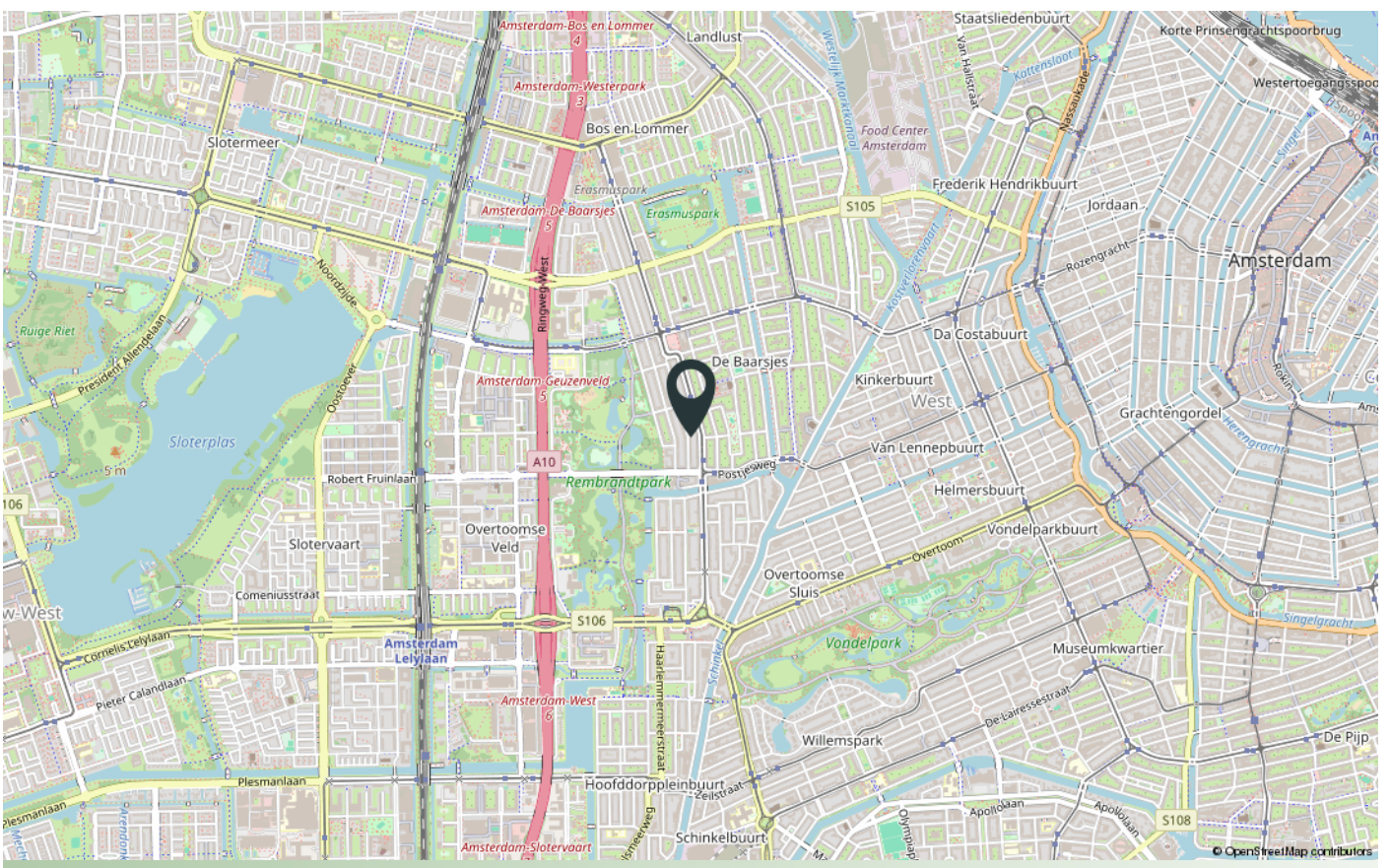
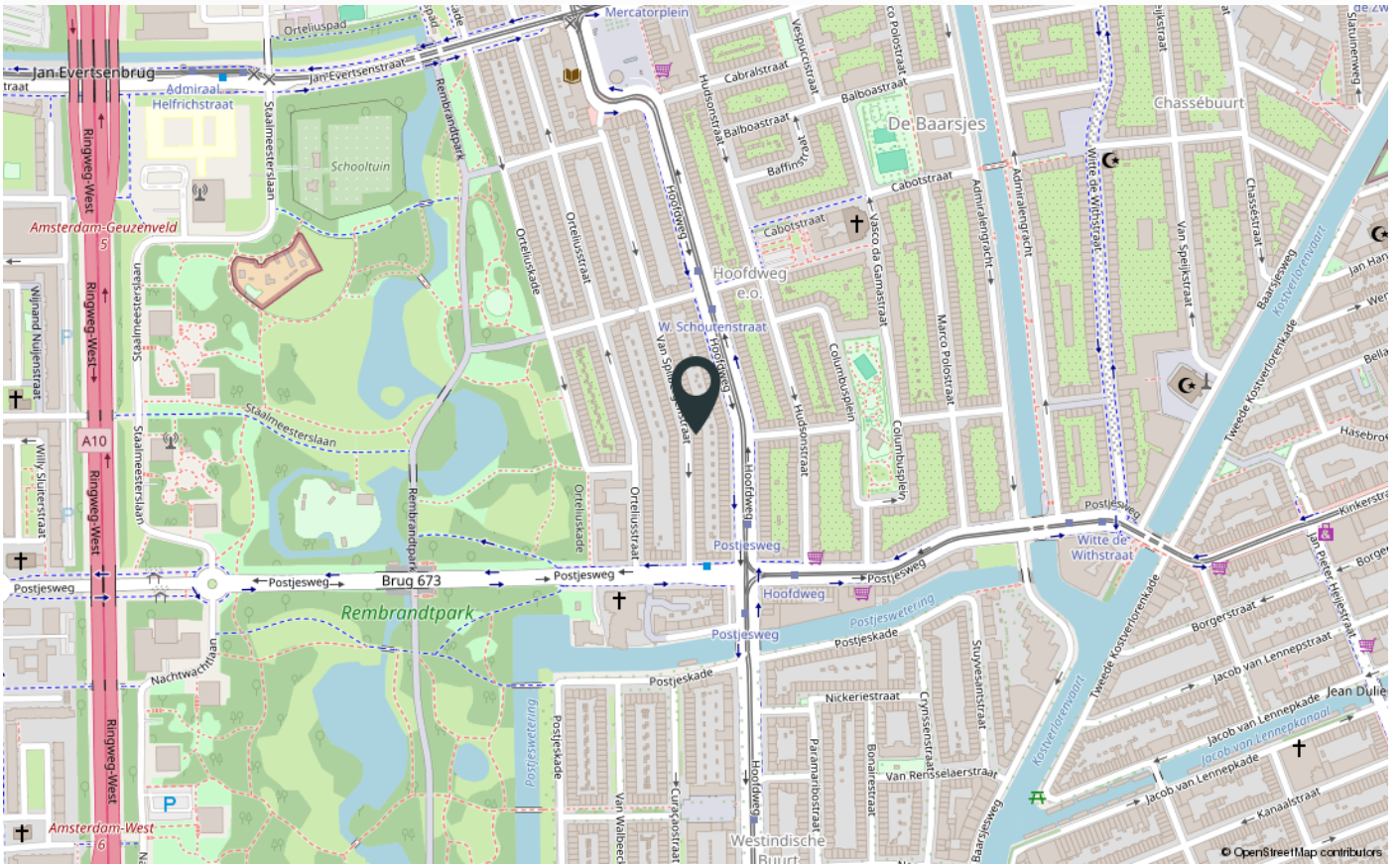


# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WeGoGroen - [www.wegogroen.nl](http://www.wegogroen.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.*



[www.brinkborgh.nl](http://www.brinkborgh.nl)

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)