



BRAHMSSTRAAT 22  
1077 HJ  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 1.495.000 k.k.



BrinkBorgh  
MAKELAARDIJ

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

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



NVM



MVA

# Kenmerken

Object	benedenwoning
Bouwjaar	1930
Woonoppervlakte	166 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	3
Inhoud	643 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	1 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	D

---

# Omschrijving

Karakteristieke en royale benedenwoning met een woonoppervlakte van circa 166 m<sup>2</sup> en een grote tuin van ruim 100 m<sup>2</sup>. Een ideale gezinswoning met véél potentie gelegen op een prachtige, rustige locatie in Amsterdam Zuid om de hoek van o.a. de Beethovenstraat en de Zuidas.

## DE WONING

Eigen opgang van de straat. Vestibule met originele (natuurstenen) lambrisering, centrale (royale) hal. Separate toiletruimte.

Kamer ensuite met fraaie glas-in-lood schuifdeuren en 4 inbouwkasten. Dubbele deuren geven toegang tot de grote achtertuin van circa 103 m<sup>2</sup>. Tuin is voorzien van een houten schuur met elektra-aansluiting.

Vanuit de gesloten keuken aan de achterzijde van de woning is de tuin ook bereikbaar. De keuken is voorzien van een eenvoudige keukenopstelling. Door de keuken naar de living te verplaatsen, creëert u eenvoudig een extra (slaap)kamer. De 2 slaapkamers aan de achterzijde van de woning geven toegang tot de tuin. 1 slaapkamer is voorzien van een douchecabine en een wastafel. De badkamer is centraal gelegen en beschikt over een douchecabine, een toilet, een wasmachineaansluiting, een wastafel en een pantry. Een derde slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en geeft toegang tot een praktische inpandige berging/trapkast.

## Souterrain

Middels een vaste trap is vanuit de hal het souterrain te bereiken. Het souterrain bevindt zich aan de voorzijde van het pand en is verdeeld in 2 (casco) ruimten. De vrije hoogte is minimaal 2 meter (tussen de balken circa 2.20 m) en daglichttoetreding is middels 2 kleine ramen en een koekoek. Het souterrain is tevens voorzien van een CV-opstelling.

## DE LIGGING

Het appartement ligt om de hoek van de gezellige Beethovenstraat in de Apollobuurt. De Zuidas, het Vondelpark, de Cornelis Schuytstraat en Het Concertgebouw zijn binnen enkele minuten te bereiken. Station Zuid is op loopafstand en de tramlijnen 5 & 24 stoppen om de hoek. In de directe omgeving zijn goede basis- en middelbare scholen en crèches aanwezig, en het prachtige Beatrixpark ligt op ca. 5 min. loopafstand. Met de auto is de locatie gemakkelijk te bereiken.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

In oktober 2005 zijn de panden met vergunning gesplitst in appartementsrechten. De Vereniging van Eigenaren "Brahmsstraat 16 t/m 22" bestaat thans uit 8 appartementsrechten (allen woningen). De administratie wordt professioneel beheerd door Vastgoedadvies Van Luijk en de servicekosten bedragen thans circa € 225 per maand. Er is sprake van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP 2025 t/m 2039).

## ERFPACHT

Voortdurend recht van erfpacht met een jaarcanon € 2.016,81. Einde tijdvak is per 30 april 2053 en de Algemene Bepalingen van 2000 zijn van toepassing (jaarlijkse indexering). Er is geen aanvraag gedaan voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

# 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

- Karakteristieke en royale benedenwoning van circa 166 m<sup>2</sup> (meetrapport beschikbaar);
- 5-kamer woning verdeeld over bg + souterrain (circa 132 m<sup>2</sup> BG + circa 34 m<sup>2</sup> souterrain);
- Thans 3 slaapkamers, mogelijkheid om (eenvoudig) meerdere (slaap)kamers te creëren;
- Grote tuin van circa 103 m<sup>2</sup> (circa 11.40 m breed en 8.80 m diep);
- Eenvoudige staat van onderhoud – de woning dient intern (volledig) te worden gemoderniseerd/gerenoveerd;
- Actieve VvE bestaande uit 8 appartementsrechten (allen woningen);
- Professionele VvE-administrateur + meerjarenonderhoudsplan (MJOP 2025 t/m 2039);
- Servicekosten bedragen circa € 225 per maand;
- Dubbel glas voorzijde en enkel glas achterzijde + CV-installatie (Remeha Calenta bj. 2023);
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, "as is where is", NEN-clausule en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Koper dient mee te werken aan de wijziging van de splitsingsakte t.b.v. de (toekomstige) ontwikkeling van de kapverdieping;
- Projectnotaris Hartman LMH te Amsterdam.

# Description

Characteristic and spacious ground-floor apartment with a living area of approximately 166 m<sup>2</sup> and a large garden of over 100 m<sup>2</sup>. An ideal family home with plenty of potential, located in a beautiful and quiet area in Amsterdam South, just around the corner from Beethovenstraat and the Zuidas.

## THE PROPERTY

Private entrance from the street. Vestibule with original (natural stone) wall paneling, leading into a central and spacious hallway. Separate toilet.

En-suite living room with beautiful stained-glass sliding doors and four built-in cupboards. Double doors provide access to the large rear garden of approximately 103 m<sup>2</sup>. The garden includes a wooden shed with electricity.

The enclosed kitchen at the rear of the property also provides access to the garden. The kitchen is fitted with a basic setup. By relocating the kitchen to the living area, an additional (bed)room can easily be created.

The two bedrooms at the rear of the property both have access to the garden. One bedroom is equipped with a shower cabin and a sink. The centrally located bathroom features a shower cabin, toilet, washing machine connection, sink, and a small kitchenette (pantry). A third bedroom is located at the front of the property and provides access to a practical internal storage space/stair cupboard.

## BASEMENT

The basement can be accessed via a fixed staircase from the hallway. It is located at the front of the building and divided into two shell spaces. The ceiling height is at least 2 meters (approximately 2.20 m between the beams). Natural light enters through two small windows and a light well. The basement also houses the central heating system.

## LOCATION

The apartment is situated around the corner from the lively Beethovenstraat in the Apollobuurt area. The Zuidas, Vondelpark, Cornelis Schuytstraat, and the Concertgebouw are all within a few minutes' reach. Station Zuid is within walking distance, and tram lines 5 and 24 stop nearby.

There are good primary and secondary schools as well as daycare facilities in the immediate vicinity, and the beautiful Beatrixpark is about a 5-minute walk away. The location is also easily accessible by car.

## HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

In October 2005, the buildings were legally divided into apartment rights. The Homeowners' Association "Brahmsstraat 16 to 22" currently consists of 8 apartment rights (all residential units). The administration is professionally managed by Vastgoedadvies Van Luijk, and the service charges are approximately € 225 per month. A long-term maintenance plan (MJOP 2025–2039) is in place.

## GROUND LEASE

Continuous ground lease with an annual ground rent of € 2.016,81. The current period runs until April 30, 2053, and the General Provisions of 2000 apply (annual indexation). No application has been made to switch to perpetual ground lease.

# Description

## NEN CLAUSE

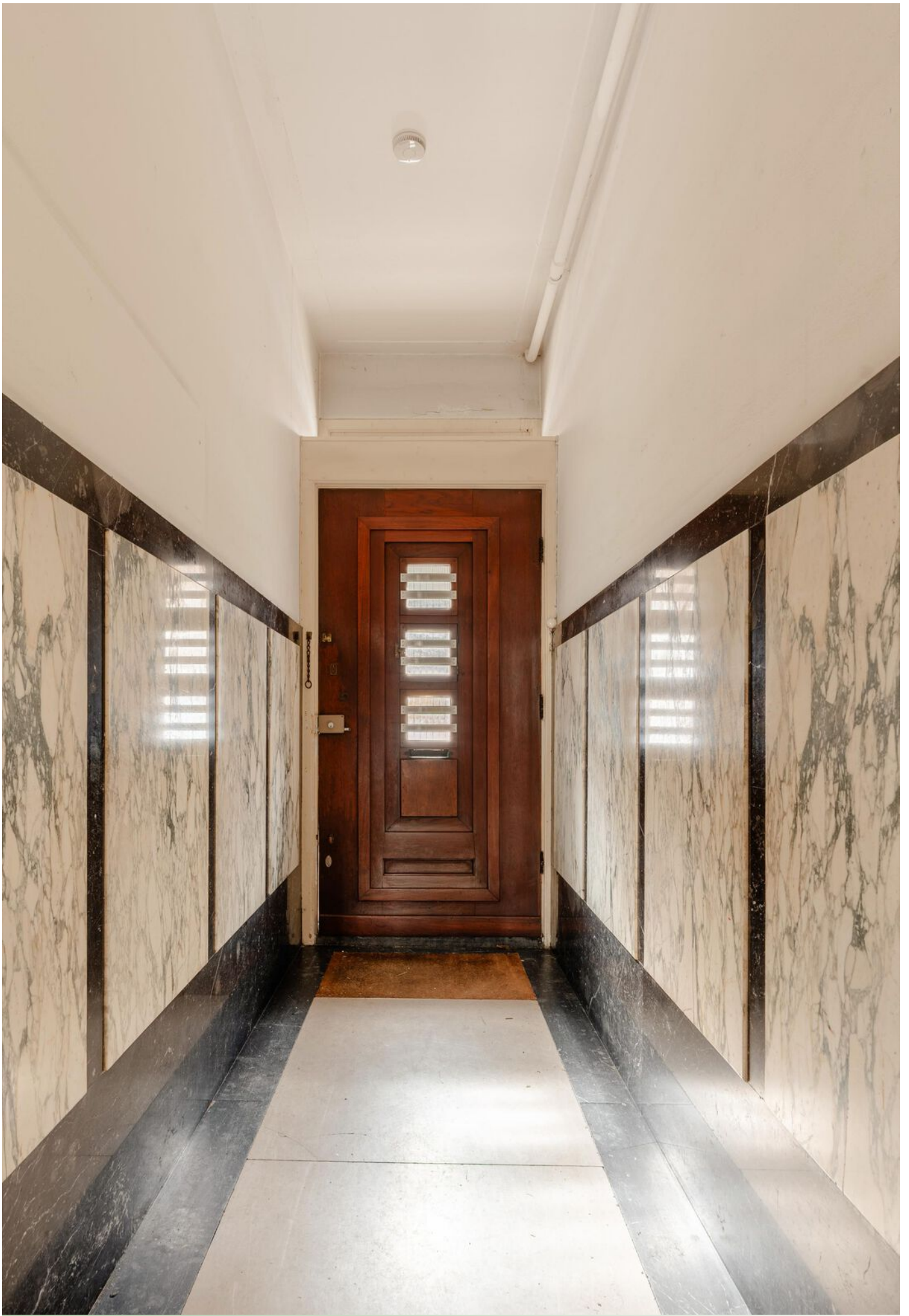
The usable floor area has been calculated in accordance with the industry-standard NEN 2580. As a result, the stated surface area may differ from comparable properties or older references due to this (new) measurement method. The buyer declares to have been sufficiently informed about this standard.

The seller and their agent have made every effort to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and to support this with floor plans including dimensions. If the measurements are not fully in accordance with the standard, this is accepted by the buyer. The buyer has had sufficient opportunity to verify the measurements independently.

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

## PARTICULARS

- Characteristic and spacious ground-floor apartment of approx. 166 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- 5-room property spread over ground floor + basement (approx. 132 m<sup>2</sup> ground floor + approx. 34 m<sup>2</sup> basement);
- Currently 3 bedrooms, with the possibility to easily create additional (bed)rooms;
- Large garden of approx. 103 m<sup>2</sup> (approx. 11.40 m wide and 8.80 m deep);
- Simple condition – the property requires full internal modernization/renovation;
- Active Homeowners' Association with 8 residential units;
- Professionally managed VvE + long-term maintenance plan (MJOP 2025–2039);
- Service charges approx. € 225 per month;
- Double glazing at the front, single glazing at the rear + central heating system (Remeha Calenta, built in 2023);
- Old age clause, asbestos clause, "as is where is", NEN clause, and non-owner-occupancy clause apply;
- Buyer must cooperate with an amendment to the deed of division for the (future) development of the attic floor;
- Project notary Hartman LMH in Amsterdam.

















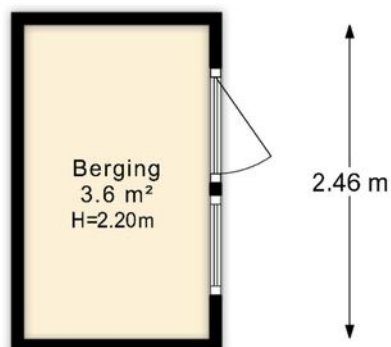




# Plattegrond

## Brahmsstraat 22, Amsterdam Berging

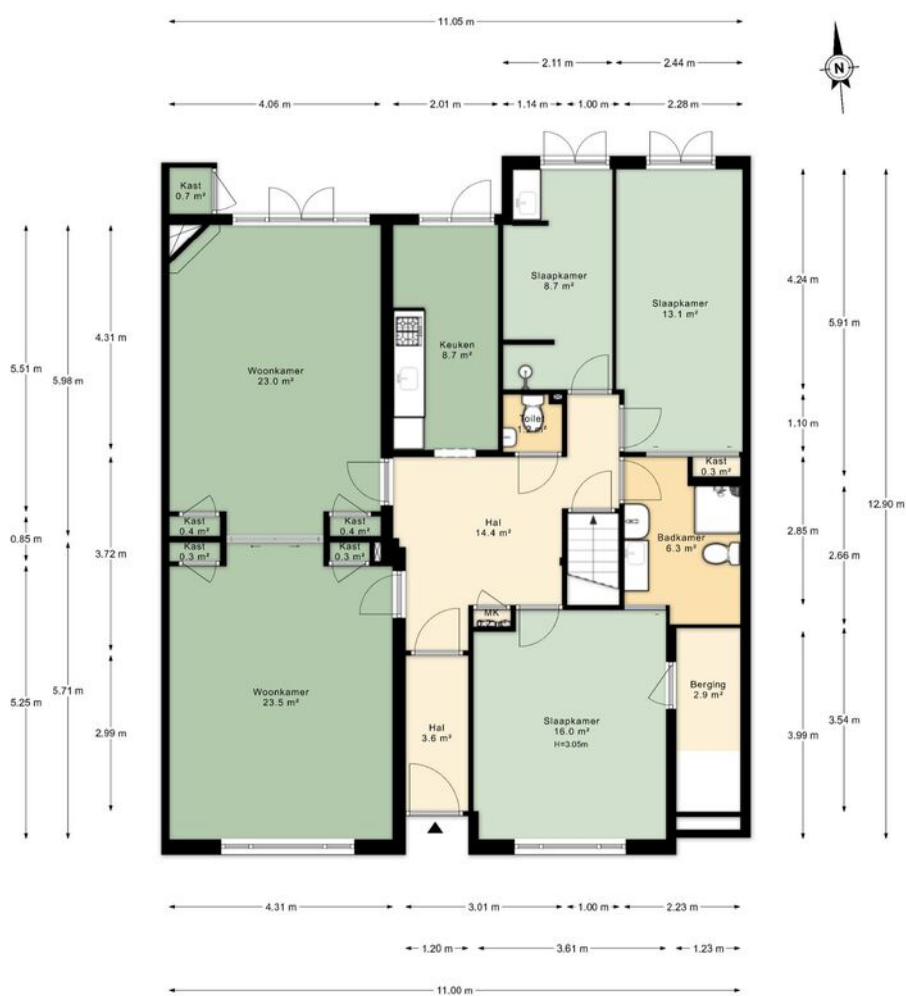
← 1.46 m →



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.RFFLS.nl](http://www.RFFLS.nl)

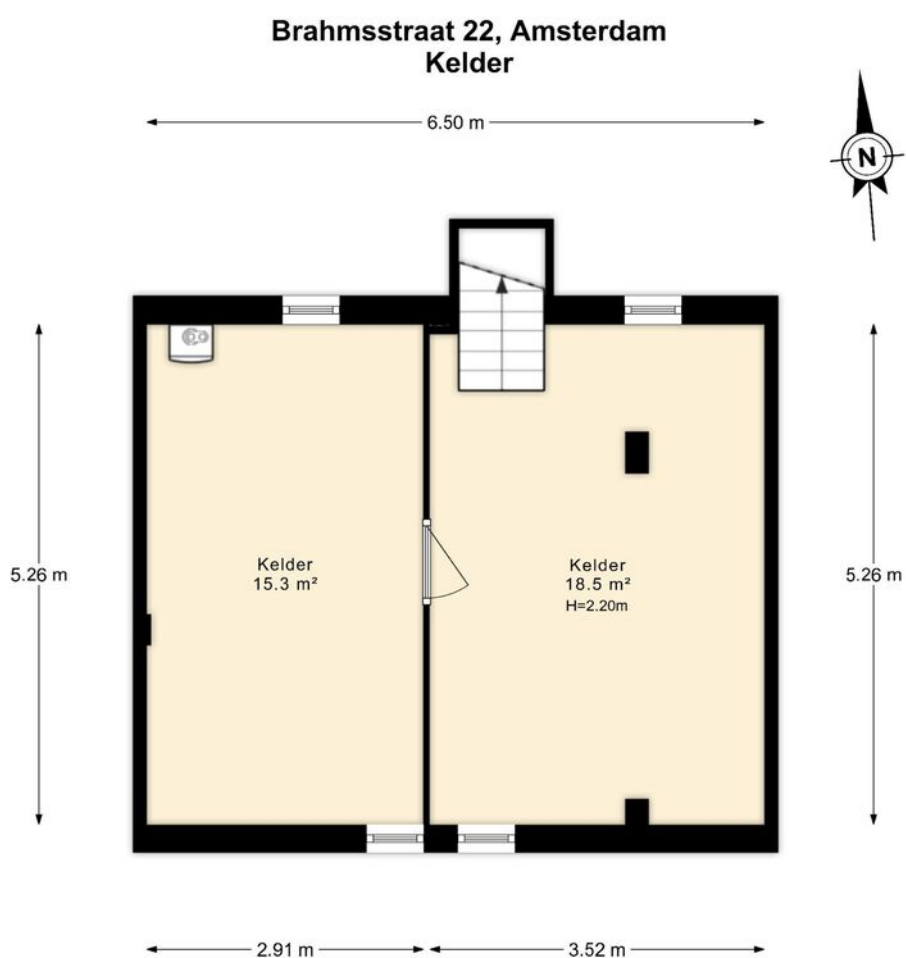
# Plattegrond

Brahmsstraat 22, Amsterdam  
Begane grond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.RFFLS.nl](http://www.RFFLS.nl)

# Plattegrond

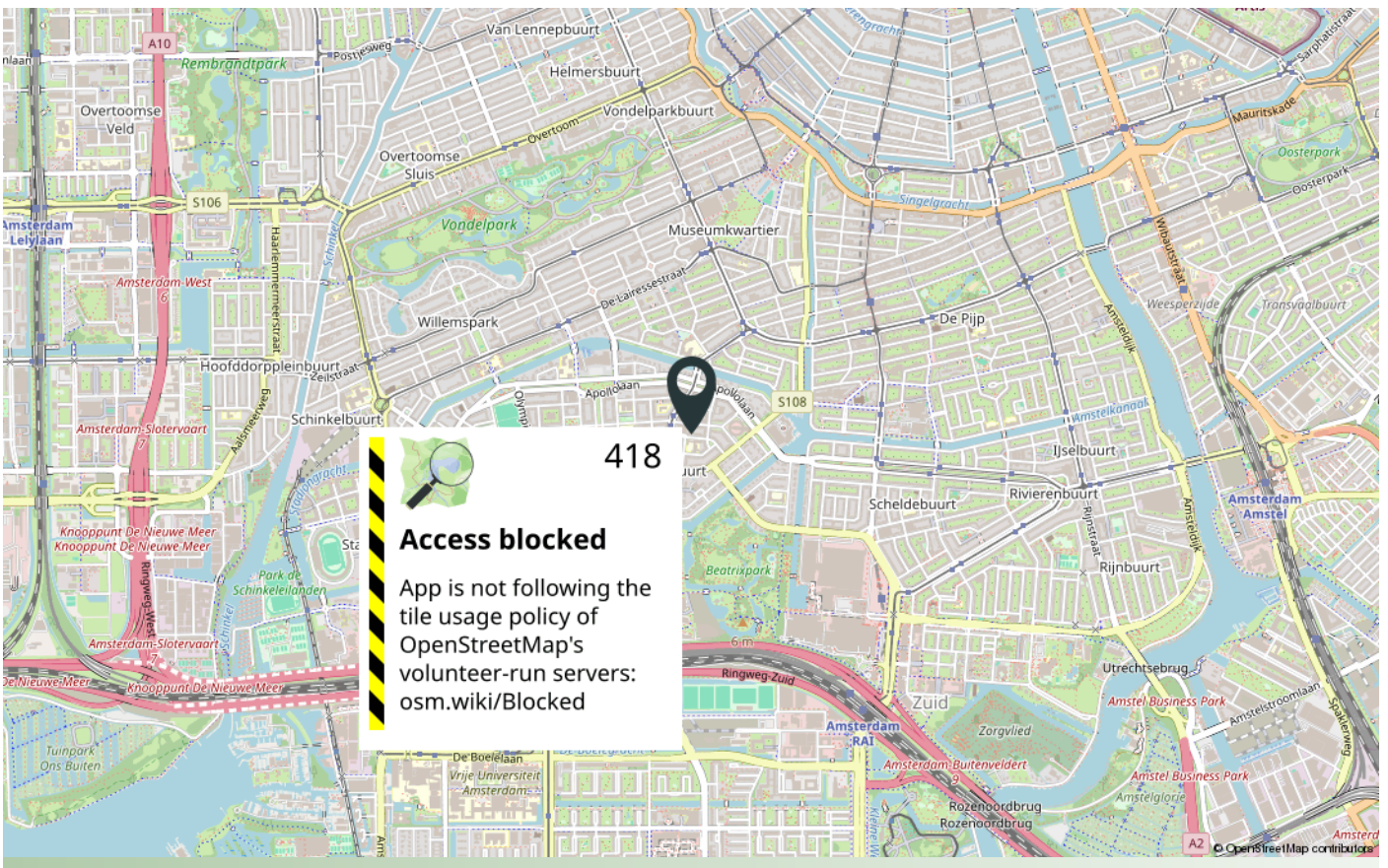
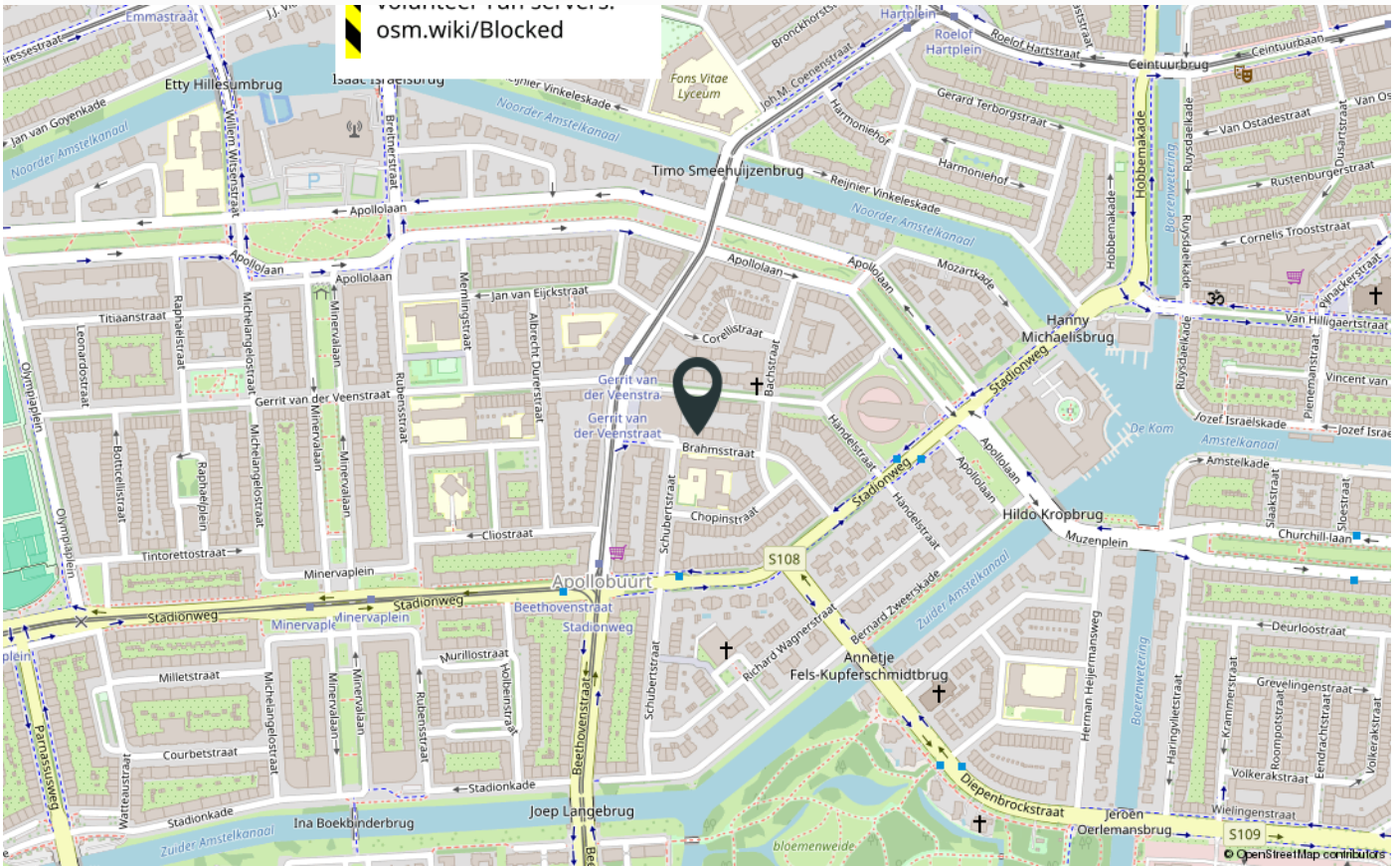


De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.RFFLS.nl](http://www.RFFLS.nl)

# Plattegrond



# 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)