



IJSELSTRAAT 40 3  
1078 CJ  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 649.000 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	1925
Woonoppervlakte	107 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	3
Inhoud	305 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	32 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	E

---

# Omschrijving

Bovenhuis met veel potentie! Thans een appartement van circa 88 m<sup>2</sup> met een royaal dakterras gelegen in de geliefde Rivierenbuurt. Er is een omgevingsvergunning afgegeven om de derde en vierde verdieping samen te voegen én te vergroten tot een totale woonoppervlakte van circa 107 m<sup>2</sup>. Gelegen in rustige straat op een courante locatie in Amsterdam-Zuid. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.

## INDELING

Begane grond met toegang tot gemeenschappelijk trappenhuis. Thans entree van de woning op de derde verdieping. De gewijzigde akte van splitsing geeft mogelijkheid om de woningtoegangsdeur op de tweede verdieping te plaatsen.

### Derde verdieping

Royale centrale hal. Via de hal heeft u toegang tot alle vertrekken van de derde verdieping. Aan de linkerkant bevindt zich de mogelijke lichte en ruime woonkamer met een open keuken. De grote ramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel daglicht en geven de ruimte een open en ruimtelijk gevoel. Via de hal heeft u tevens toegang tot de slaapkamer. Deze slaapkamer is ideaal te gebruiken als werkkamer of gastenverblijf. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een balkon van circa 5 m<sup>2</sup>. Op de derde verdieping is tevens een separaat toilet aanwezig.

### Vierde verdieping

Op de vierde verdieping komt u binnen op de overloop, die toegang biedt tot twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers kunnen ruim worden opgezet. Via de slaapkamer aan de achterzijde heeft u toegang tot het ruime dakterras van circa 27 m<sup>2</sup>. De badkamer biedt ruimte voor een douche, wastafel, ligbad en toilet. Daarnaast is er ruimte voor een aparte wasruimte.

Een ideaal object om (geheel) naar eigen wensen te renoveren. Er is sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning om de derde en vierde verdieping samen te voegen én om de woonoppervlakte te vergroten tot circa 107 m<sup>2</sup>. De akte van splitsing is reeds hierop aangepast. De weergegeven indeling en informatie in deze advertentie zijn gebaseerd op de reeds vergunde situatie.

## LIGGING

De woning is centraal gelegen in de geliefde Rivierenbuurt (stadsdeel Zuid). Op loopafstand bevinden zich de Scheldestraat en de Maasstraat, met een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, cafés en restaurants. Ook De Pijp ligt op korte afstand, waardoor u volop kunt genieten van de levendige sfeer en vele horecagelegenheden in de omgeving.

Het Beatrixpark ligt vlakbij en is een heerlijke plek voor een wandeling, sport of ontspanning in het groen. Daarnaast bevindt de RAI zich op korte afstand, evenals station Amsterdam RAI en metrostation Europaplein van de Noord/Zuidlijn.

De woning is uitstekend bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de auto. Via de nabijgelegen uitvalswegen (A10, afslag RAI, Amstel, S109 en S111) bent u snel onderweg richting andere delen van de stad of daarbuiten. Kortom: een centrale en goed bereikbare locatie met alle voorzieningen binnen handbereik.

# Omschrijving

## VERENIGING VAN EIGENAREN

Het appartementsrecht maakt onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren IJselstraat 40-42 bestaande uit 8 appartementsrechten (allen woningen). De VvE wordt in eigen beheer gevoerd en de servicekosten bedragen circa € 100 per maand. De akte van splitsing is onlangs gewijzigd waarbij koper de mogelijkheid heeft om de woningtoegangsdeur te verplaatsen naar de tweede verdieping.

## NEN-CLAUSULE

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. Gezien de casco staat van het verkochte 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

- Bovenhuis met veel potentie;
- Huidige situatie circa 88 m<sup>2</sup> woonoppervlakte (meetrapport aanwezig);
- Vergunde situatie circa 106,5 m<sup>2</sup> woonoppervlakte (meetrapport aanwezig);
- Eigen opgang vanaf de tweede verdieping;
- Géén bovenburen;
- Eeuwigdurend afgekochte erfpacht;
- Bouwjaar 1925;
- VE-bijdrage € 100 per maand;
- In een rustige straat en centraal gelegen in de populaire Rivierenbuurt;
- Van toepassing zijn niet-zelfbewoningsclausule, "as-is-where is" clausule, asbest clausule, NEN-clausule en ouderdomsclausule.
- Projectnotaris Familienotariaat.

# Description

Upstairs apartment with great potential. Currently an apartment of approximately 88 m<sup>2</sup> with a spacious roof terrace, located in the highly desirable Rivierenbuurt. An irrevocable environmental permit has been granted to combine and extend the third and fourth floors, resulting in a total living area of approximately 107 m<sup>2</sup>. Situated on a quiet street in a sought-after location in Amsterdam South. The ground lease has been bought off in perpetuity.

## LAYOUT

Ground floor with access to the communal staircase. The current entrance to the apartment is located on the third floor. The amended deed of division allows the apartment entrance to be relocated to the second floor.

### Third floor

Spacious central hallway providing access to all rooms on this level. On the left-hand side is the potential bright and spacious living room with open kitchen. Large windows at both the front and rear provide plenty of natural light and create an open and airy atmosphere.

The hallway also provides access to a bedroom, which is ideal for use as a home office or guest room. At the rear of the property there is a balcony of approximately 5 m<sup>2</sup>. A separate toilet is also located on this floor.

### Fourth floor

The fourth floor opens onto a landing with access to two bedrooms and the bathroom. Both bedrooms can be generously sized. The bedroom at the rear provides access to the spacious roof terrace of approximately 27 m<sup>2</sup>.

The bathroom offers space for a shower, washbasin, bathtub and toilet. There is also room for a separate laundry area.

This property offers an excellent opportunity to fully renovate and redesign according to your own wishes. An irrevocable environmental permit has been granted to combine the third and fourth floors and expand the living area to approximately 107 m<sup>2</sup>. The deed of division has already been amended accordingly. The layout and information shown in this advertisement are based on the approved permit situation.

## LOCATION

The property is centrally located in the highly sought-after Rivierenbuurt (Amsterdam South). Within walking distance you will find the Scheldestraat and Maasstraat, offering a wide variety of shops, specialty stores, cafés and restaurants. De Pijp is also nearby, allowing you to enjoy its lively atmosphere and many dining options.

The Beatrixpark is located just around the corner and is a wonderful place for a walk, sports or relaxation in the greenery. In addition, the RAI Convention Centre, Amsterdam RAI station and Europaplein metro station (North/South line) are all within close proximity.

The property is very well connected, both by public transport and by car. Via nearby arterial roads (A10 ring road – exits RAI, Amstel, S109 and S111) you can easily reach other parts of the city and beyond. In short: a central and well-connected location with all amenities within easy reach.

# Description

## HOMEOWNERS ASSOCIATION (VvE)

The apartment right is part of the Homeowners Association IJselstraat 40–42, consisting of 8 apartment rights (all residential). The association is self-managed, and the service costs are approximately €100 per month.

The deed of division has recently been amended, allowing the buyer the option to relocate the apartment entrance to the second floor.

## NEN CLAUSE

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

The seller and the seller's agent have made every effort to calculate the correct floor area and volume based on their own measurements and to support this as much as possible with floor plans including dimensions. If the measurements do not fully comply with the standard, this will be accepted by the buyer. The buyer has been given the opportunity to verify the measurements themselves.

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

## AGE CLAUSE AND NON-OCCUPANCY DECLARATION

Given the year of construction of the building and the fact that the property is being sold by an investor, the purchase agreement will include, among other things, an age clause and a non-owner-occupancy clause.

Due to the shell condition of the property, the seller cannot and will not provide guarantees regarding the technical installations, piping, wiring, and supply and drainage systems located in the apartment and/or common areas, insofar as they serve the property.

The seller also cannot and will not guarantee the presence of a connection to the infrastructure for data communication.

## DETAILS

- Upstairs apartment with great potential
- Current situation: approximately 88 m<sup>2</sup> living area (measurement report available)
- Permitted situation: approximately 106,5 m<sup>2</sup> living area (measurement report available)
- Private entrance from the second floor
- No upstairs neighbours
- Ground lease bought off in perpetuity
- Built in 1925
- Service charges €100 per month
- Located on a quiet street in the popular Rivierenbuurt
- Non-owner-occupancy clause, "as-is-where-is" clause, asbestos clause, NEN clause and age clause apply
- Project notary: Familienotariaat

















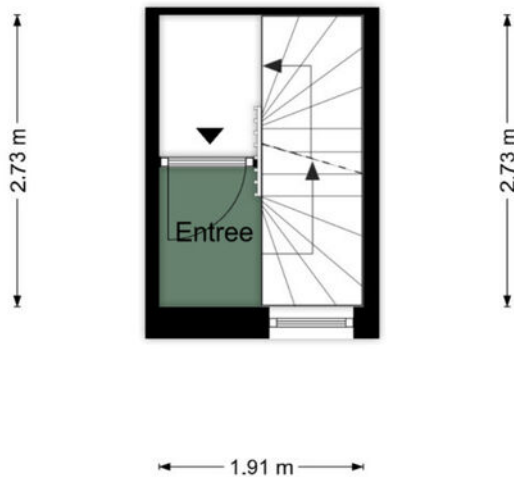




# Plattegrond

IJselstraat 40-3 - Amsterdam  
Tweede Verdieping - Alternatief

1.91 m



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)

# Plattegrond

IJselstraat 40-3 - Amsterdam  
Derde Verdieping - Alternatief 2



1.80 m      2.37 m      1.76 m



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)

# Plattegrond

IJselstraat 40-3 - Amsterdam  
Vierde Verdieping - Alternatief 2



6.15 m



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)

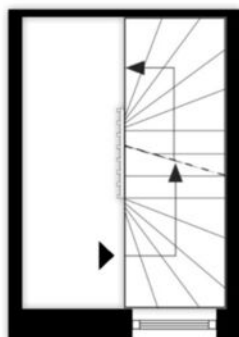
# Plattegrond

IJselstraat 40-3 - Amsterdam  
Tweede Verdieping

← 1.91 m →



↑ 2.73 m ↓

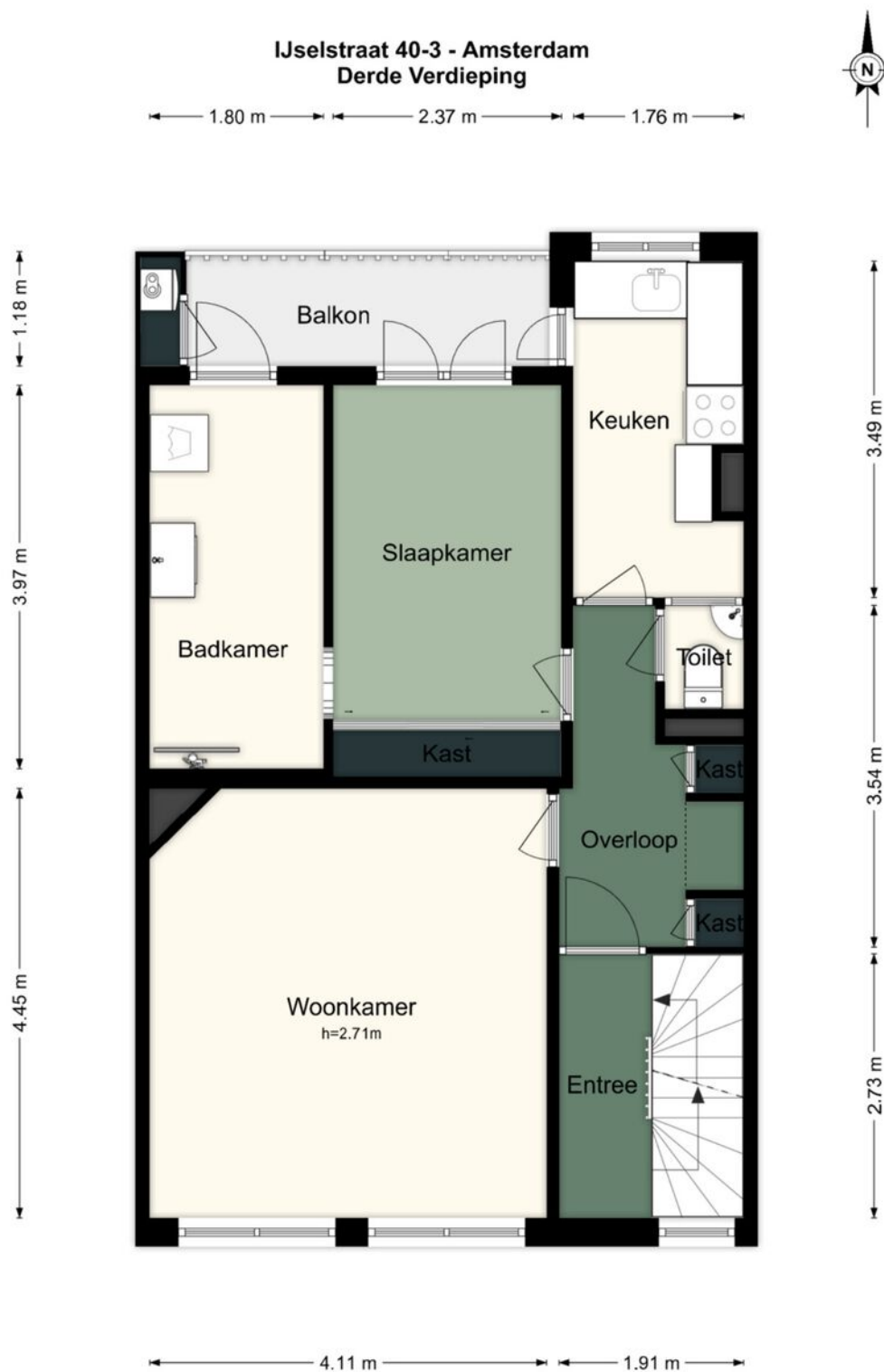


↑ 2.73 m ↓

← 1.91 m →

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)

# Plattegrond



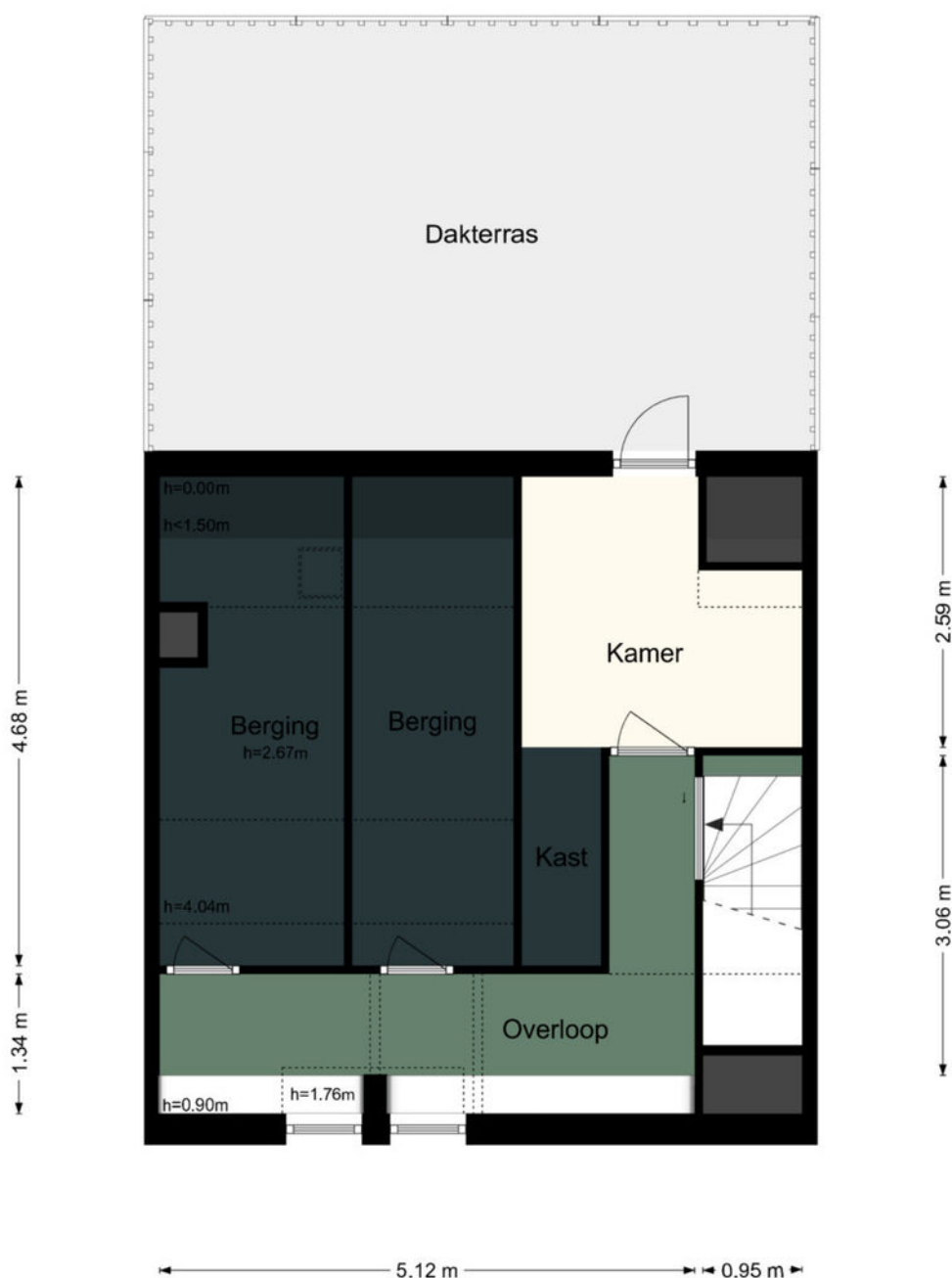
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WeGoGroen - [www.wegogroen.nl](http://www.wegogroen.nl)

# Plattegrond

IJselstraat 40-3 - Amsterdam  
Vierde Verdieping

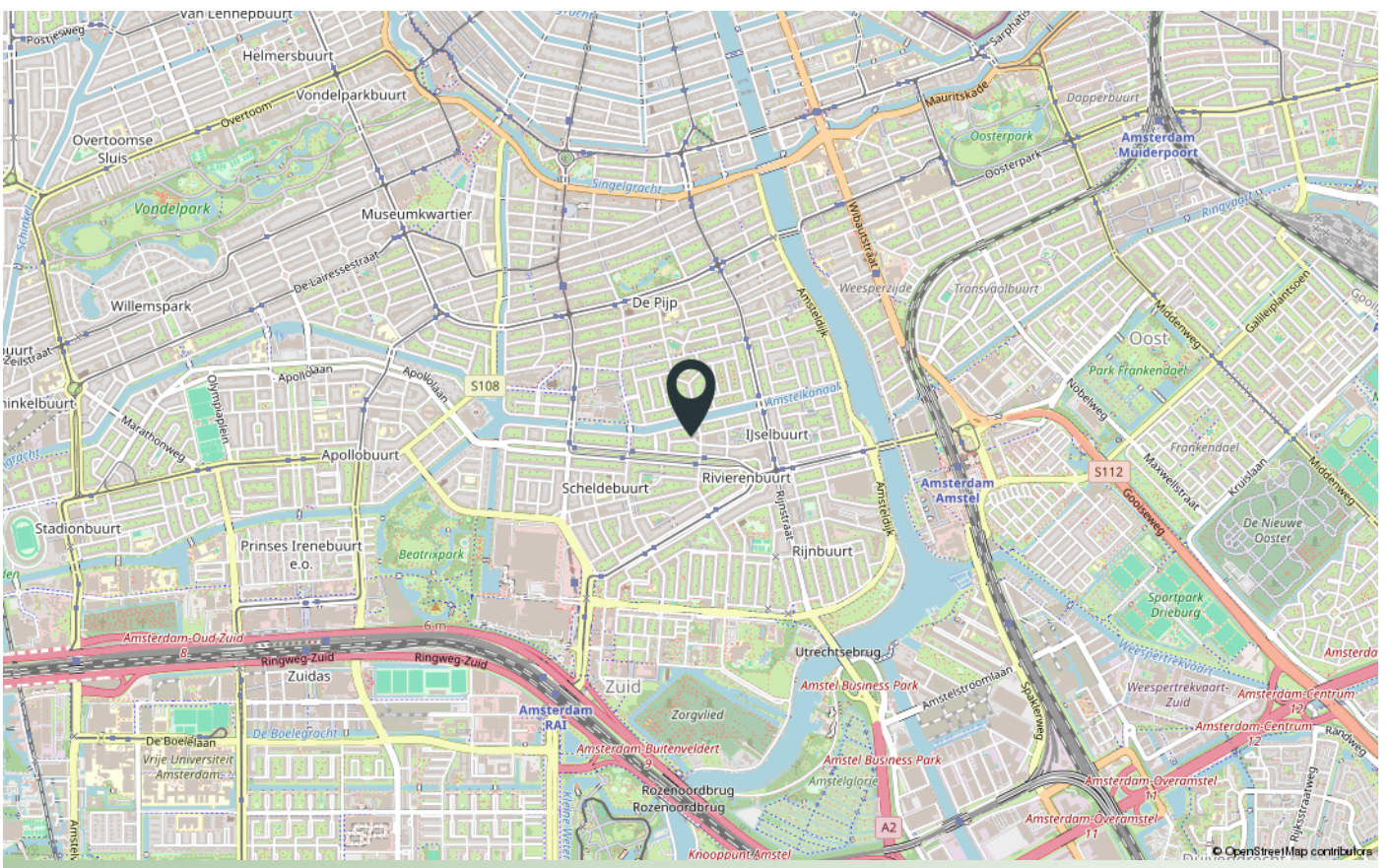
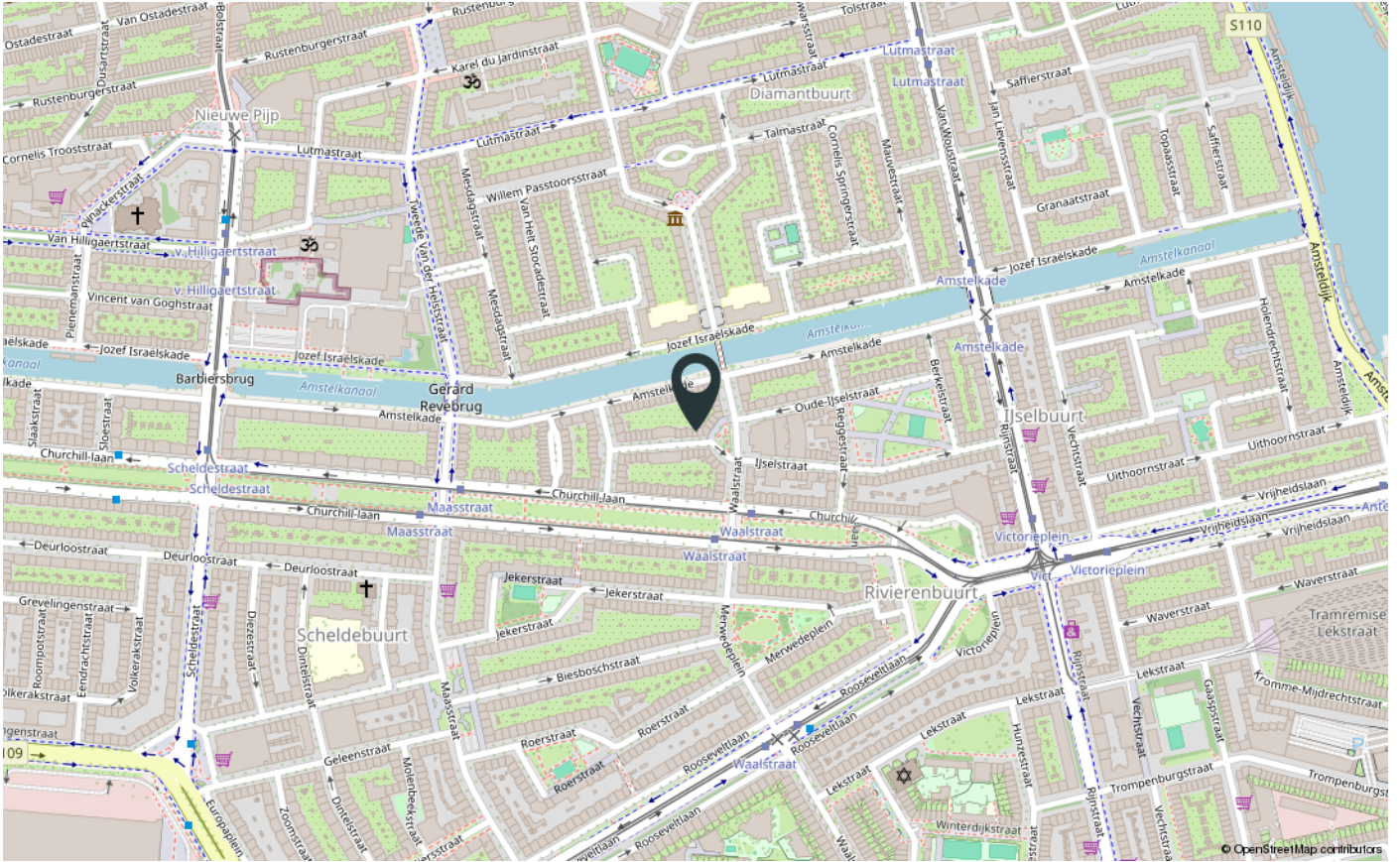


1.76 m    1.54 m    2.68 m



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)