



Kinneking & Heijer Makelaardij o/z B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

TE KOOP



Potgieterstraat 37 H 1053 XS Amsterdam

Vraagprijs € 995.000,00 kosten koper

Derde Kostverlorenkade 33
info@khmakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam
• www.khmakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneking & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.



*** English translation at the bottom of the Dutch text. ***

Algemeen:

Welkom aan de Potgieterstraat 37-H, een prachtige en royale benedenwoning in het charmante Oud-West van Amsterdam. Deze woning combineert authentieke bouwstijl (1890) met een verrassend ruim woonoppervlak van 120 m², wat maar liefst 89% groter is dan het straatgemiddelde.

Gelegen in de populaire Da Costabuurt, met het centrum op fietsafstand en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

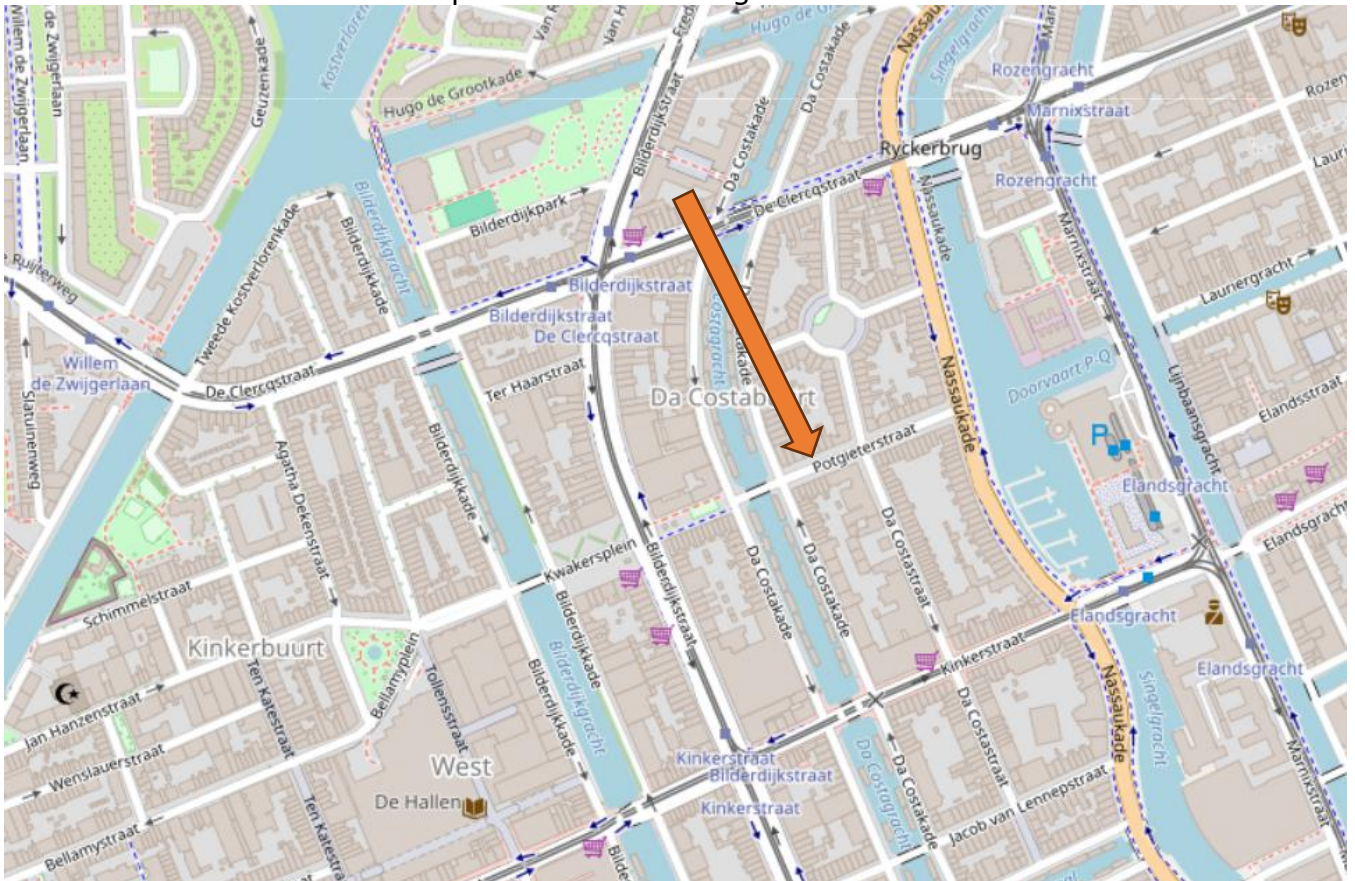
Ligging en omgeving:

De Potgieterstraat ligt in een rustige, sfeervolle woonstraat met om de hoek:

- Diverse supermarkten;
- Gezellige horeca en speciaalzaken;
- Fietsafstand tot het centrum van Amsterdam;
- Treinstation bereikbaar per fiets en
- Eerste uitvalsweg op slechts 5 minuten rijden.

Wonen in de Da Costabuurt – het beste van Oud-West

De Potgieterstraat ligt verscholen in de geliefde Da Costabuurt, een karakteristieke wijk in Amsterdam Oud-West. Deze autoluwe zijstraat van de levendige Bilderdijkstraat biedt rust, zonder in te leveren op bereikbaarheid of voorzieningen. Binnen enkele minuten wandel je naar De Hallen, De Clercqstraat of de Ten Katemarkt – met een overvloed aan cafés, restaurants, winkels en cultuur. Ook het Vondelpark ligt op loopafstand: ideaal voor ontspanning of sport. Het openbaar vervoer is uitstekend geregeld, en met de fiets ben je in no-time in het centrum of op het station. Veel groen & uitstekende wandelroutes





Indeling:

Souterrain:

Entree tot het appartement uitkomend in een lange hal met een trapopgang naar de beletage.

Aan de voorzijde is een slaapkamer met ramen aan de straatzijde.

De toiletruimte en de badkamer grenzen aan de voorslaapkamer. Deze badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en een separate douche. De toiletruimte is alleen toegankelijk vanuit de hal.

De ruimte slaapkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar de tuin is een hele fijne ruimte.

Aan het einde van de hal is de derde kamer in de uitbouw. Tussen de tweede slaapkamer en de derde slaapkamer is nog een ruimte waar de wasmachine is geïnstalleerd.

Beletage:

Via de trapopgang vanuit het souterrain is de beletage bereikbaar.

Deze super lichte verdieping bestaat uit een woon- en eetgedeelte in één ruimte met een aangrenzend balkon en tevens via de moderne stalen trap toegang tot de achtertuin.

Ook is op deze verdieping een toiletruimte.

De keuken bevindt zich in de uitbouw is voorzien van de nodige inbouwapparatuur en de c.v.-ketel.

De achtertuin:

De achtertuin is grotendeels betegeld en ook voorzien van een drain, die aangesloten is op de riolering.

Aan het einde van deze diepe achtertuin is een overkapping voorzien van verwarming (straalkachel) en een separate berging.

Oppervlakten:

Conform de meetstaat, die opgemaakt is volgens de geldende normeringen van de Branchebrede Meetinstructie (BBMI), noemen wij:

Gebruiksoppervlakte wonen	120,0 m ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3,0 m ²
Externe berging	3,2 m ²
Bruto inhoud woonfunctie	419 m ³

Juridische omschrijving:

- het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning voorheen bedrijfsruimte, gelegen in het souterrain, plaatselijk bekend Potgietersstraat 37, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Q, complexaanduiding 8017, appartementsindex 1, uitmakende het 3/18e aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel gelegen te Amsterdam aan de Potgietersstraat 37, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Q, nummer 1430, groot één are negenenvijftig centiare;
 - het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, op de beletage en tuin, plaatselijk bekend Potgietersstraat 37-huis, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Q, complexaanduiding 8017-A, appartementsindex 2, uitmakende het 3/18e aandeel in vermelde gemeenschap,
- welke twee woonruimten zijn samengevoegd, waarvan blijkt uit de nummerbeschikking van



het Stadsdeel Oud-West de dato twintig oktober tweeduizend acht kenmerk 2008/13678, van welke beschikking een kopie aan deze akte is gehecht.

Eigendom:

Het appartement en daarmee het gehele pand staat op EIGEN GROND!

Vereniging van Eigenaars:

Het appartement maakt een onderdeel uit van de Vereniging van Eigenaars genaamd "Vereniging van Eigenaars gebouw Potgieterstraat 37 te Amsterdam" en is ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 51325799. De Vereniging komt jaarlijks bij elkaar voor de Algemene Ledenvergadering. De maandelijkse servicekosten bedragen € 240,00. De VvE beschikt niet over een MJOP en de administratie van de VvE wordt in eigen beheer gevoerd.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: ca. 120 m²
- EIGEN GROND
- Royale achtertuin
- 4 kamers
- Bouwjaar 1890
- Energielabel E

Vaste lasten 2026:

Onroerende zaakbelasting	€	538,07
Rioolrecht	€	192,04
Waterschapslasten	€	180,25
WOZ-waarde per 1-1-2024	€	1.021.000,00

Oplevering:

In overleg

Energie prestatiecertificaat:



Het label is geldig tot 27-03-2036

Funderingsrisico:

Voor zover wij kunnen nagaan is het funderingsrisico niet hoog en wordt deze gekwalificeerd in de categorieën "A,B,C".

Niet zelf bewoningsclausule:

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en



rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte meer dan honderd (100) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuw te vervaardigen onroerend goed (met deze bestemming). In afwijking van het daarover gestelde in deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven gebruik.

Asbestclausule:

Aan de verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin het verkochte werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermede bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien. Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond.

Nadere inlichtingen:

Kinneging & Heijer Makelaardij $\frac{1}{2}$ B.V.

3^{de} Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

Tel: 020-589 3010

info@khemakelaardij.nl www.khemakelaardij.nl

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Terzake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van onderhandelingen. Op al onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing.



General:

Welcome to Potgieterstraat 37-H, a beautiful and spacious ground-floor residence in the charming Oud-West district of Amsterdam. This home combines the authentic architectural style of 1890 with a surprisingly generous living area of 120 m², which is no less than 89% larger than the street average.

Situated in the popular Da Costabuurt, the apartment enjoys a prime location with the city centre just a short bike ride away and all daily amenities within easy reach.

Location and Surroundings:

Potgieterstraat is a quiet and charming residential street, ideally situated with the following amenities just around the corner:

Several supermarkets

Cozy cafés, restaurants, and specialty shops

The city centre of Amsterdam within easy biking distance

Train stations reachable by bicycle

Main access roads only 5 minutes away by car

Living in the Da Costabuurt – the Best of Oud-West

Potgieterstraat is tucked away in the beloved Da Costabuurt, a characteristic and highly sought-after neighbourhood in Amsterdam Oud-West. This low-traffic side street of the lively Bilderdijkstraat offers peace and tranquillity without sacrificing accessibility or convenience.

Within minutes, you can walk to De Hallen, De Clercqstraat, or the Ten Kate Market, all offering an abundance of cafés, restaurants, shops, and cultural venues. The Vondelpark is also within walking distance — perfect for relaxing, exercising, or enjoying a stroll.

Public transport connections are excellent, and by bicycle you can reach the city centre or the train station in no time.

The area also offers plenty of greenery and excellent walking routes.

Layout

Souterrain (Lower Level)

The entrance to the apartment opens into a long hallway with a staircase leading up to the bel-etage.

At the front of this level is a bedroom with windows overlooking the street.

Adjacent to this bedroom are the toilet and the bathroom. The bathroom is equipped with a bathtub, washbasin, and separate shower. The toilet is accessible only from the hallway.

At the rear of the souterrain is a spacious second bedroom featuring French doors that open directly onto the garden — a wonderfully pleasant and inviting space.

At the end of the hallway, in the rear extension of the property, is the third room.

Between the second and third bedroom, you will also find an area where the washing machine is installed.

Bel-etage (Upper Ground Floor)

The staircase from the souterrain leads to the bel-etage.

This exceptionally bright level consists of an open-plan living and dining area, an adjoining balcony, and a modern steel staircase providing direct access to the rear garden.

A second toilet is also located on this floor.



The kitchen is situated in the rear extension and is fitted with the necessary built-in appliances as well as the central heating boiler.

Rear Garden

The deep rear garden is largely paved and equipped with a drain connected to the main sewage system.

At the far end of the garden, you will find a covered area with heating (infrared heater) and a separate storage unit.

Areas / Measurements

According to the measurement report, prepared in accordance with the applicable standards of the Branchebrede Meetinstructie (BBMI), the following areas apply:

Usable living area: 120.0 m²
Building-related outdoor space: 3.0 m²
External storage space: 3.2 m²
Gross volume (residential function): 419 m³

Legal Description

a. The apartment right granting the exclusive use of the former commercial space, now residential, located in the souterrain, locally known as Potgieterstraat 37, registered in the cadastral records of the Municipality of Amsterdam, Section Q, complex designation 8017, apartment index 1, representing a 3/18 share in the community consisting of the property located at Potgieterstraat 37, at the time of subdivision registered as Municipality of Amsterdam, Section Q, number 1430, with a total size of 159 m².

b. The apartment right granting the exclusive use of the residence on the bel-etage with garden, locally known as Potgieterstraat 37-huis, registered in the cadastral records of the Municipality of Amsterdam, Section Q, complex designation 8017-A, apartment index 2, representing a 3/18 share in the aforementioned community.

These two residential units have been legally combined, as evidenced by the designation issued by the District of Oud-West on 20 October 2008, reference 2008/13678, a copy of which is attached to the deed.

Ownership

The apartment — and therefore the entire building — stands on freehold land (EIGEN GROND). No leasehold applies.

Owners' Association (VvE)

The apartment is part of the Owners' Association named "Vereniging van Eigenaars gebouw Potgieterstraat 37 te Amsterdam," registered with the Chamber of Commerce under number 51325799.

The VvE meets annually for the General Members' Meeting.

Monthly service costs amount to € 240.00.

The VvE does not have a long-term maintenance plan (MJOP).

Administration is managed internally by the owners.



Key Features

- Living area: approx. 120 m²
- Freehold land
- Generous rear garden
- 4 rooms
- Built in 1890
- Energy label: E

Fixed Charges 2026

Property tax (OZB): € 538.07

Sewerage charges: € 192.04

Water board taxes: € 180.25

WOZ value as of 1-1-2024: € 1,021,000

Transfer

Delivery in consultation.

Energy Performance Certificate



The energy label is valid until 27-03-2036.

Foundation risk:

As far as we can tell, the foundation risk is not high and is classified in the categories "A,B,C".

Non-Owner-Occupancy Clause

Buyer is informed that the seller has not personally used/occupied the property, and is therefore unable to inform the buyer of any characteristics or defects that the seller would have known had they occupied the property themselves. In this context, parties explicitly agree that such characteristics or defects are at the buyer's risk and expense and have been taken into account in determining the purchase price.

Age Clause

Buyer acknowledges that the property is more than one hundred (100) years old, meaning the construction standards applicable today are significantly higher than those at the time the property was built. In deviation from the usual provisions in the purchase agreement, the absence — in whole or in part — of one or more qualities required for normal or specific use, or any other non-conformity with the agreement, shall be at the buyer's risk and expense. Any constructional imperfections are deemed not to impede the use of the property as described in the purchase agreement.

Asbestos Clause

The seller is not aware of any asbestos present in the property other than what was commonly used at the time of construction. Should any asbestos-containing materials be removed, special measures must be taken under environmental regulations. Buyer



acknowledges this and indemnifies the seller from all liability arising from the presence of any asbestos within the property. Buyer is reminded that the seller has not personally occupied the property.

Further information:

Kinneging & Heijer Makelaardij ^o/_z B.V.

3rd Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

Phone: 020-589 3010

info@khemakelaardij.nl www.khemakelaardij.nl

The information provided by us is without obligation and intended exclusively for the addressee. All data provided by us has been compiled with care and largely based on data provided by third parties. However, we cannot accept any liability for the accuracy of this. All information provided should be considered as an invitation to make a bid or start negotiations. The conditions of the NVM apply to all our activities.

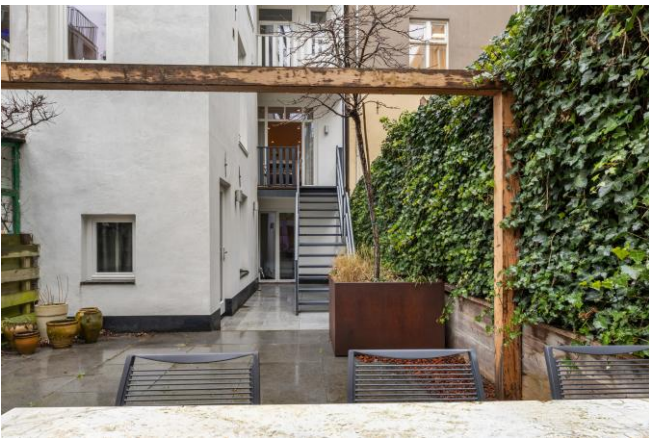


Impressie van het appartement

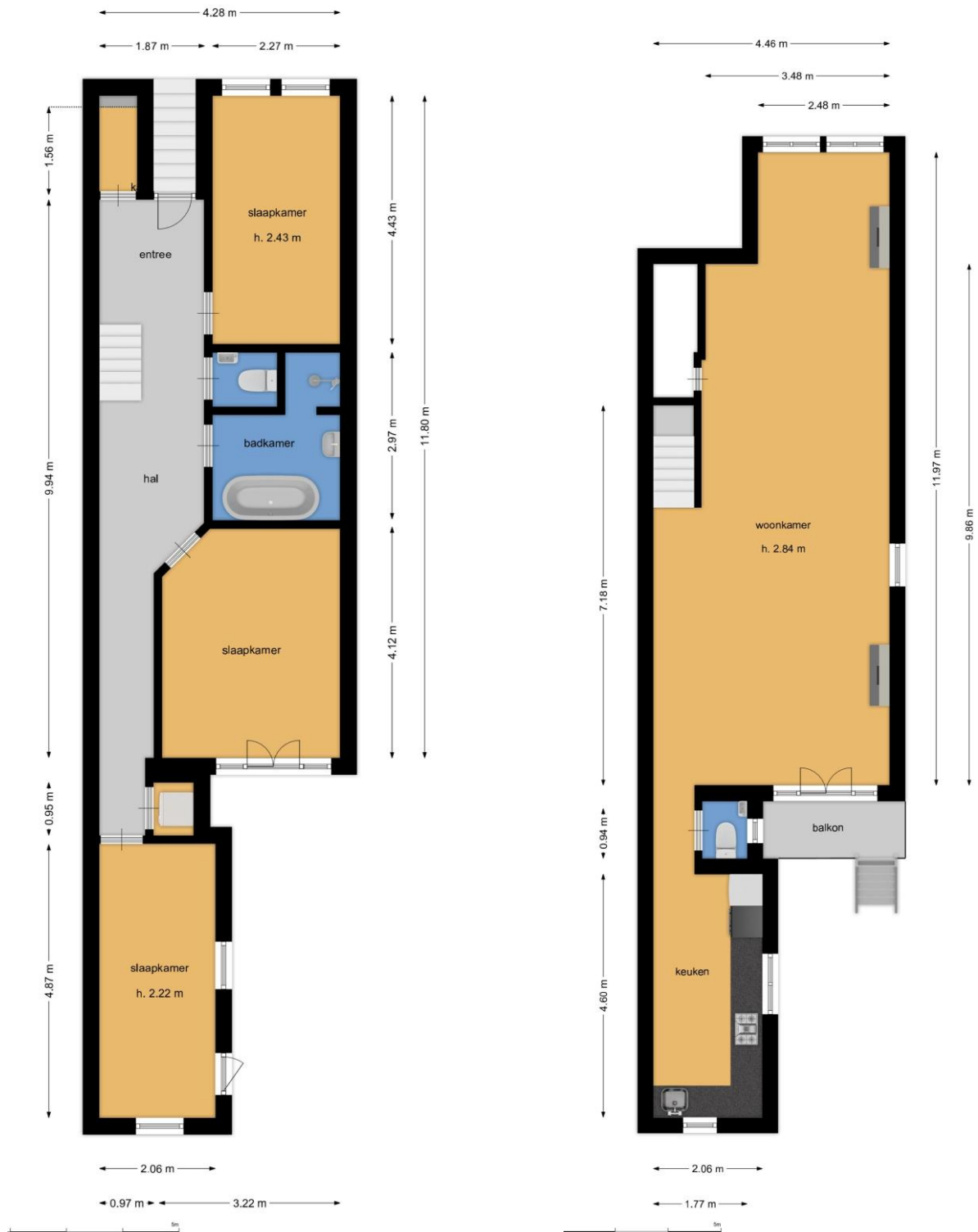


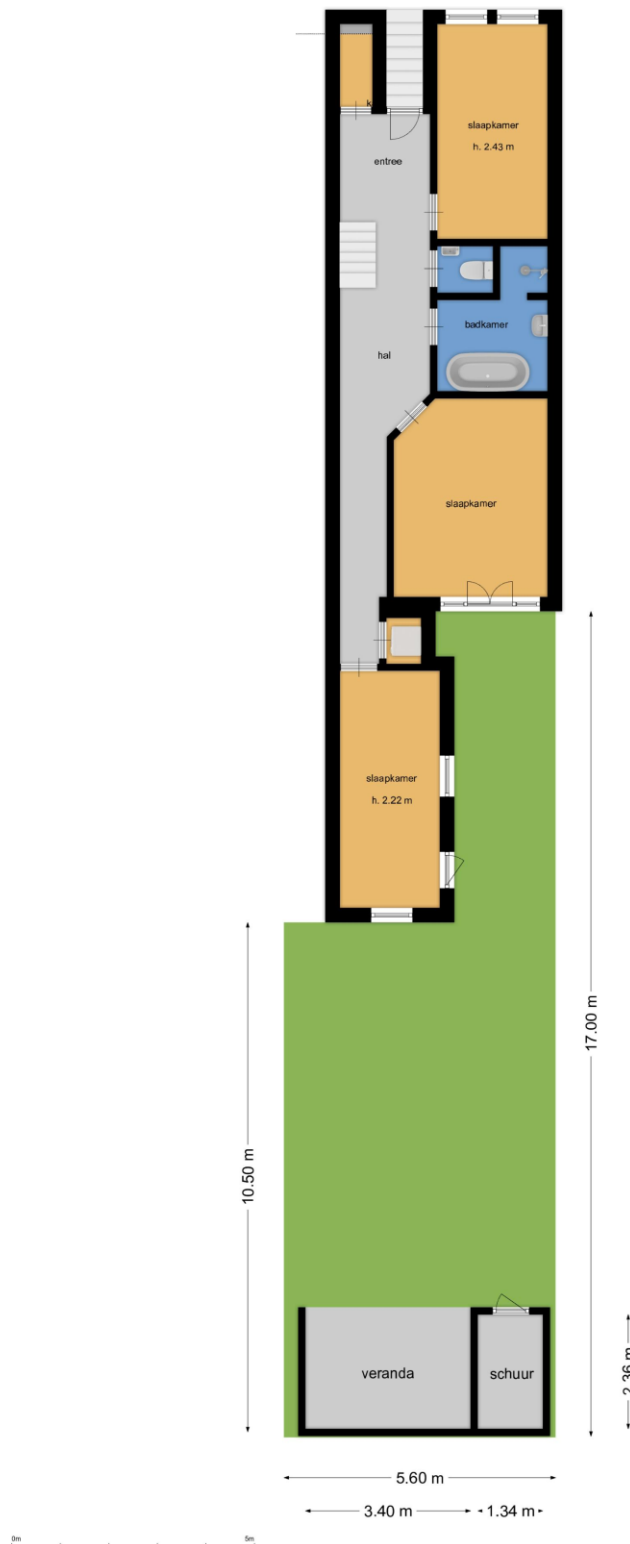






Plattegrond:





Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Meetrapport:



Meetrapport

Meetrapport:	A, VZ-9216	Opdrachtgever:	Kinneging & Heijer Makelaardij
Soort object:	Appartement	Datum van inmeten:	11-02-2026
Objectgegevens:	Potgijeterstraat 37hs	Datum van meetrapport:	11-02-2026
Plaats:	Amsterdam	Bijzonderheden:	Geen

Gebruiksoppervlakte woonruimte		120,0	m ²
Overige inpandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwggebonden buitenruimte	Balkon	3,0	m ²
Externe bergruimte	Schuur	3,2	m ²
Inhoud		419,0	m³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingkamer.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle gesloten overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals bijgesloten, gedeponereerd bij de KvK te Hilversum en te vinden op onze website www.meethuys.nl

Splitsingstekening:

