



DE BOELELAAN 317  
1082 RD  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 425.000 k.k.

# Kenmerken

Object	bovenwoning
Woonoppervlakte	86 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	2
Inhoud	279 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	5 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	2 m <sup>2</sup>
Verwarming	blokverwarming
Isolatie	dubbel glas
Complex "Zuidwende"	senioren 55+

---

# Omschrijving

Wonen met uitzicht over de Zuidas én het groene karakter van Amsterdam Zuid? Dit ruime tweeslaapkamerappartement van circa 86 m<sup>2</sup> in het verzorgde seniorencomplex "Zuidwende" combineert comfort, rust en een uitstekende ligging.

Het appartement beschikt over een lichte living, twee volwaardige slaapkamers en een zonnig balkon van circa 5 m<sup>2</sup> met vrij uitzicht over de skyline van de Zuidas en het groen aan de achterzijde. Dankzij de praktische indeling en fijne lichtinval voelt het appartement direct prettig aan.

"Zuidwende" biedt comfortabel wonen met diverse voorzieningen en een uitstekende bereikbaarheid, nabij winkels, openbaar vervoer, de Zuidas en het Amsterdamse Bos.

## DE WONING

Op de zevende verdieping van het verzorgde seniorencomplex Zuidwende bevindt zich dit lichte appartement van circa 86 m<sup>2</sup> met balkon, berging en een praktische indeling. De woning is gelegen aan De Boelelaan 317 in Buitenveldert, precies op de grens van de Zuidas en Amsterdam-Zuid.

### Zevende verdieping

De woning beschikt over een praktische indeling. Via de entree komt u in de hal, die toegang biedt tot vrijwel alle vertrekken. De ruime en lichte doorzon woonkamer geeft toegang tot het balkon. De ligging op de zevende verdieping zorgt voor een prettig uitzicht en veel lichtinval. Het balkon van circa 5 m<sup>2</sup> vormt een fijne buitenruimte en biedt de mogelijkheid om rustig buiten te zitten.

De keuken is separaat gelegen en praktisch ingedeeld. Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers, gelegen aan de achterzijde van de woning. Daarnaast is er een badkamer en een separaat toilet aanwezig. Verder beschikt de woning over voldoende bergruimte, zowel in de woning als in de externe berging.

Een separate berging van circa 2 m<sup>2</sup> bevindt zich op de begane grond.

In 2018 is de woning voorzien van dubbele beglazing. De woning dient gemoderniseerd te worden en biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak en wensen af te werken.

De getoonde Artist Impressions zijn uitsluitend ter illustratie en geven een mogelijke inrichting en/of indeling weer. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De werkelijke indeling en uitvoering van de woning kunnen afwijken.

## DE LIGGING

De Boelelaan ligt in Buitenveldert, op een centrale locatie nabij de Zuidas en Amsterdam-Zuid. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen. Ook het Amsterdamse Bos, Gelderlandplein en station Amsterdam Zuid zijn goed bereikbaar.

## DE VERENIGING VAN EIGENAREN

De Vereniging van Eigenaren "Zuidwende" wordt professioneel beheerd door Minerva Vastgoedbeheer. De maandelijkse servicekosten bedragen € 555,- en de VvE beschikt over een meerjarenonderhoudsplan.

"Zuidwende" is een verzorgd seniorencomplex bestemd voor bewoners van 55 jaar en ouder. Voor toetreding geldt een ballotagecommissie.

Wonen in Zuidwende biedt diverse extra voorzieningen en gemakken voor comfortabel en zorgeloos wonen, waaronder een logeerkamer voor gasten, bezoekersparkeerplaatsen, een vergaderruimte, een afgesloten fietsenstalling (met wachtlijst), een aanwezige huismeester en praktische services zoals pakket- en huisvuilservice. Daarnaast worden er diverse optionele sociale activiteiten georganiseerd.

# Omschrijving

## ERFPACHT

De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.

## 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 erfgenamen zal de koopakte onder andere een ouderdomsclausule en een verklaring niet-eigen bewoning bevatten. In het kader van deze clausules kan en wil verkoper geen garanties geven over de zich in de gebruikseenheid en/of de gemeenschappelijke gedeelten bevindende technische installaties, aan- en afvoerleidingen en bedradingen, voor zover dienstbaar aan het verkochte. Tevens kan en wil verkoper geen garantie geven over de aanwezigheid van een aansluiting op de infrastructuur voor dataverkeer.

## BIJZONDERHEDEN

- Appartement van circa 86 m<sup>2</sup>;
- Balkon van circa 5 m<sup>2</sup>;
- Berging van circa 2 m<sup>2</sup>;
- Gelegen op de zevende verdieping;
- Verzorgd seniorencomplex Zuidwende;
- Leeftijdsgrens van 55 jaar en ouder;
- Gelegen in Buitenveldert, precies op de grens van de Zuidas en Amsterdam-Zuid;
- In 2018 voorzien van dubbele beglazing;
- Huurboiler via Feenstra Verwarming BV € 38,94 per 3 maanden;
- VvE "Zuidwende" wordt professioneel beheerd door Minerva Vastgoedbeheer;
- Maandelijkse servicekosten bedragen € 555,-;
- VvE beschikt over een MJOP;
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht;
- Energielabel G, geldig tot 03-04-2036;
- Ouderdomsclausule en niet-bewoningsclausule van toepassing.

# Description

Looking for a home with views over the Zuidas skyline and the green surroundings of Amsterdam South? This spacious two-bedroom apartment of approximately 86 m<sup>2</sup>, located in the well-maintained senior complex "Zuidwende," offers comfort, tranquility, and an excellent location.

The apartment features a bright living room, two full-sized bedrooms, and a sunny balcony of approximately 5 m<sup>2</sup> with unobstructed views over the Zuidas skyline and the greenery at the rear. The practical layout and abundant natural light create an immediately welcoming atmosphere.

"Zuidwende" offers comfortable living with various facilities and excellent accessibility, conveniently located near shops, public transport, the Zuidas, and the Amsterdamse Bos.

## THE APARTMENT

This bright apartment of approximately 86 m<sup>2</sup> is located on the seventh floor of the well-maintained senior complex Zuidwende and features a balcony of approx. 5 m<sup>2</sup>, storage unit, and a practical layout. The property is situated at De Boelelaan 317 in Buitenveldert, right on the border of the Zuidas and Amsterdam South.

### Seventh floor

The apartment has a practical layout. The entrance leads into a hallway, which provides access to almost all rooms. The spacious and bright dual-aspect living room offers access to the balcony. Its location on the seventh floor ensures pleasant views and plenty of natural light. The balcony of approximately 5 m<sup>2</sup> provides a comfortable outdoor space to relax.

The kitchen is separately located and efficiently arranged. The apartment features two well-proportioned bedrooms, situated at the rear of the property. In addition, there is a bathroom and a separate toilet. The property also offers ample storage space, both within the apartment and in the external storage unit. A separate storage unit of approximately 2 m<sup>2</sup> is located on the ground floor.

In 2018, the apartment was fitted with double glazing. The property would benefit from modernization and offers plenty of opportunities to finish it according to your own taste and preferences.

The displayed artist impressions are for illustrative purposes only and represent a possible layout and/or interior design. No rights can be derived from these images. The actual layout and finish of the property may differ.

## LOCATION

De Boelelaan is located in Buitenveldert, in a central area near the Zuidas and Amsterdam South. The immediate surroundings offer various amenities, shops, public transport, and main roads. The Amsterdam Forest, Gelderlandplein shopping center, and Amsterdam Zuid station are all easily accessible.

## THE HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The Homeowners' Association "Zuidwende" is professionally managed by Minerva Vastgoedbeheer. The monthly service charges amount to €555, and the association has a long-term maintenance plan in place.

"Zuidwende" is a well-maintained senior residential complex intended for residents aged 55 and older. Admission is subject to approval by a selection committee.

Living in Zuidwende offers various additional facilities and conveniences that contribute to comfortable and carefree living, including a guest room for visitors, visitor parking spaces, a meeting room, a secured bicycle storage area (currently with a waiting list), an on-site caretaker, and practical services such as parcel handling and doorstep waste collection. In addition, various optional social activities are organized.

# Description

## GROUND LEASE

The ground lease has been bought off in perpetuity.

## MEASUREMENT CLAUSE (NEN 2580)

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry-wide NEN 2580 standard. As a result, the stated surface area may differ from comparable properties and/or older references, mainly due to this (new) measurement method. The buyer declares to have been sufficiently informed about this standard. The seller and their agent have done their utmost to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and to support this as much as possible with floor plans including dimensions. Should the measurements not fully comply with the standard, this will be accepted by the buyer. The buyer has been given sufficient opportunity to verify the measurements independently. Any discrepancies in stated size or dimensions shall not entitle either party to any compensation or adjustment of the purchase price. The seller and their 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 the heirs, the purchase agreement will include, among other things, an age clause and a non-occupancy declaration. Under these clauses, the seller cannot and will not provide any guarantees regarding the technical installations, supply and drainage pipes, and electrical wiring located in the unit and/or common areas, insofar as they serve the property sold. Furthermore, the seller cannot and will not guarantee the presence of a connection to data infrastructure.

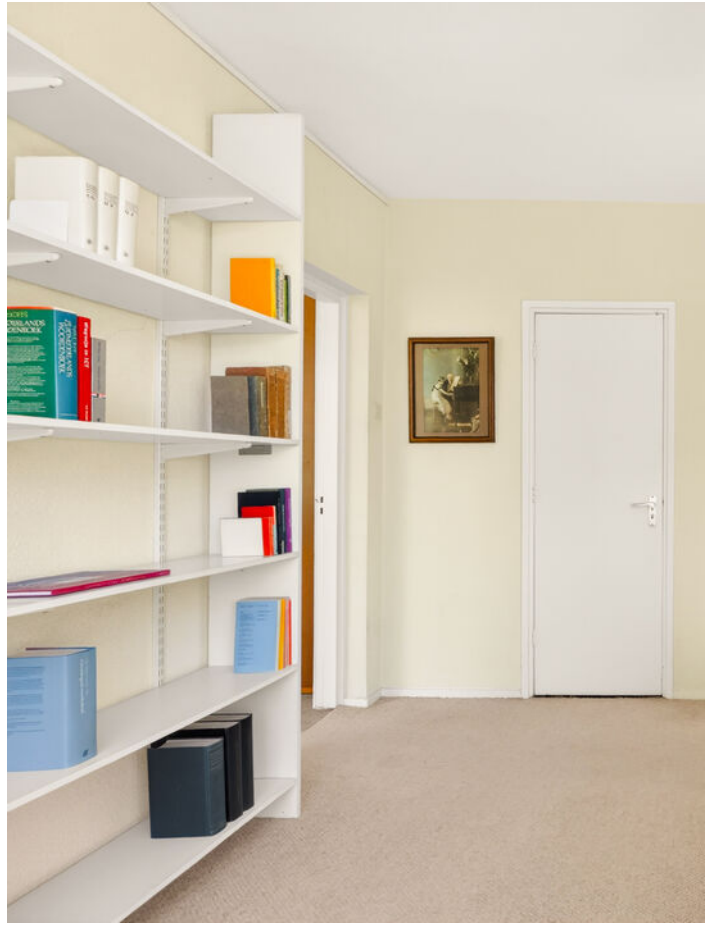
## PARTICULARS

- Apartment of approximately 86 m<sup>2</sup>;
- Balcony of approximately 5 m<sup>2</sup>;
- Storage unit of approximately 2 m<sup>2</sup>;
- Located on the seventh floor;
- Well-maintained senior complex Zuidwende;
- Minimum age requirement of 55 years and older;
- Located in Buitenveldert, on the border of the Zuidas and Amsterdam South;
- Fitted with double glazing in 2018;
- Rented boiler via Feenstra;
- Homeowners' Association "Zuidwende" professionally managed by Minerva Vastgoedbeheer;
- Monthly service charges of €555;
- Association has a long-term maintenance plan (MJOP);
- Ground lease bought off in perpetuity;
- Energy label G, valid until 03-04-2036;
- Age clause and non-occupancy clause apply.

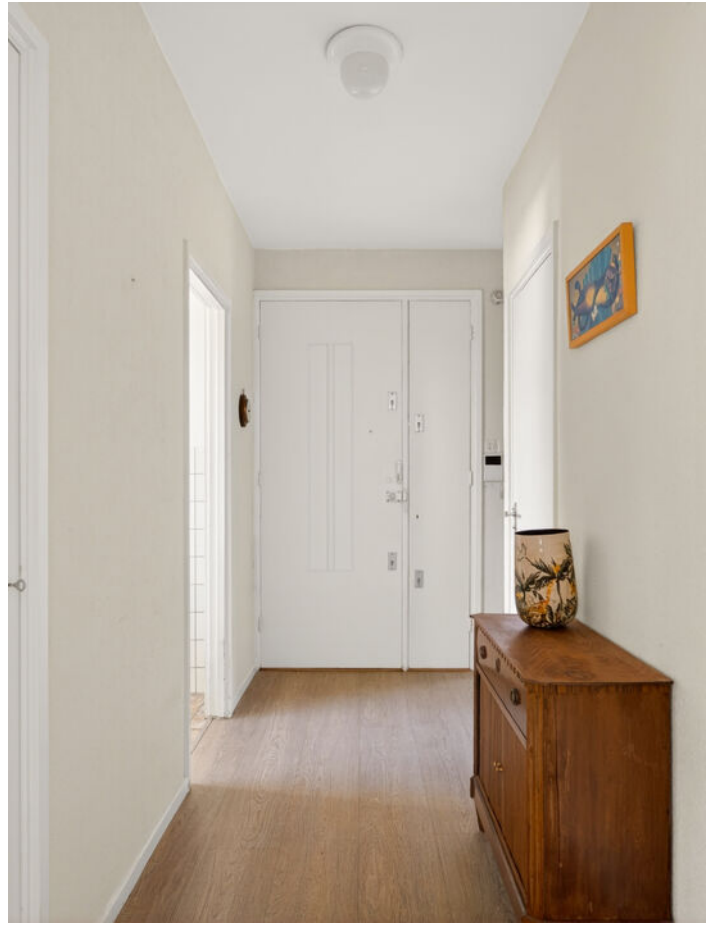














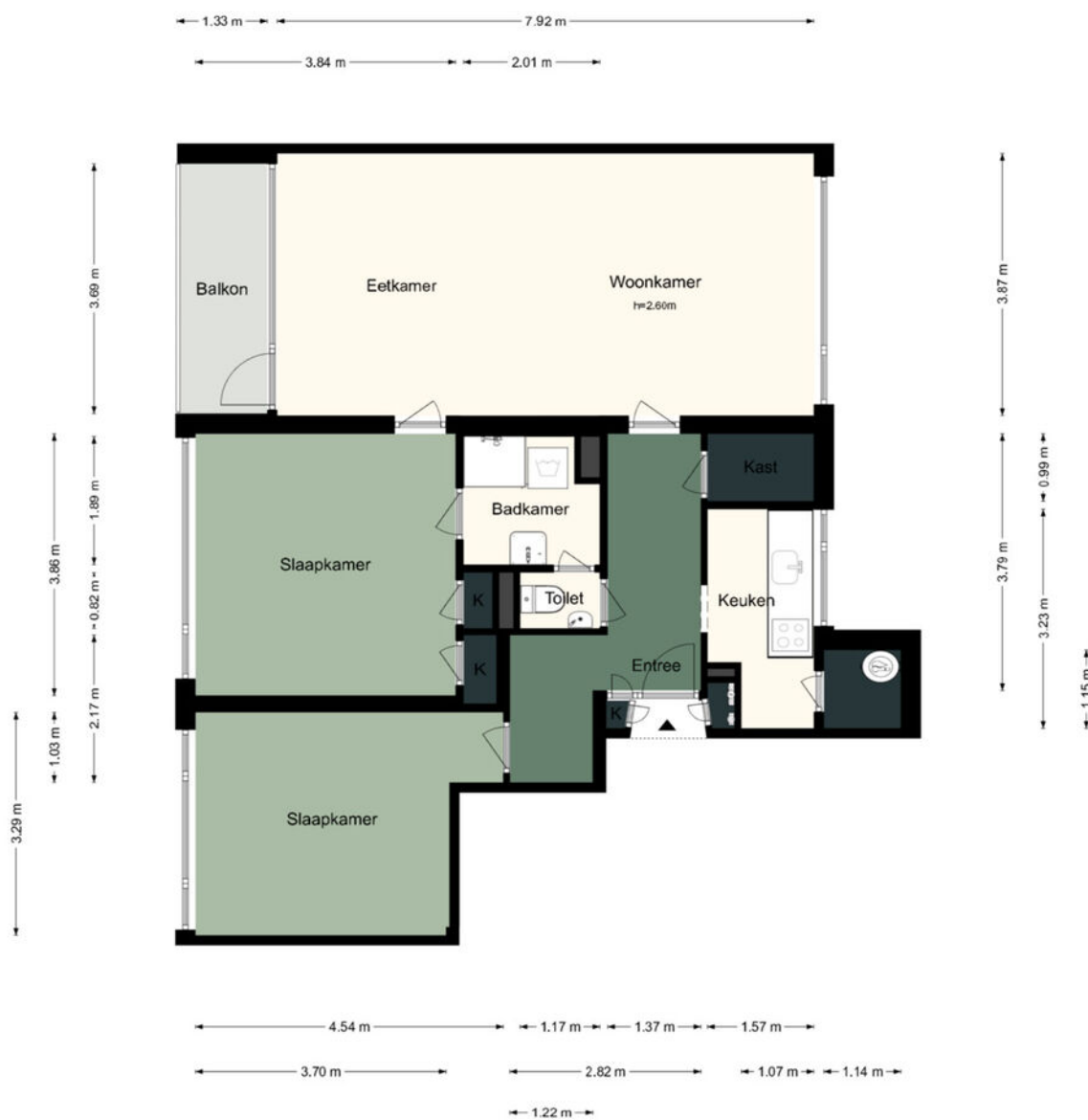






# Plattegrond

De Boelelaan 317 - Amsterdam  
Zevende Verdieping



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 Boelelaan 317 - Amsterdam  
Begane Grond



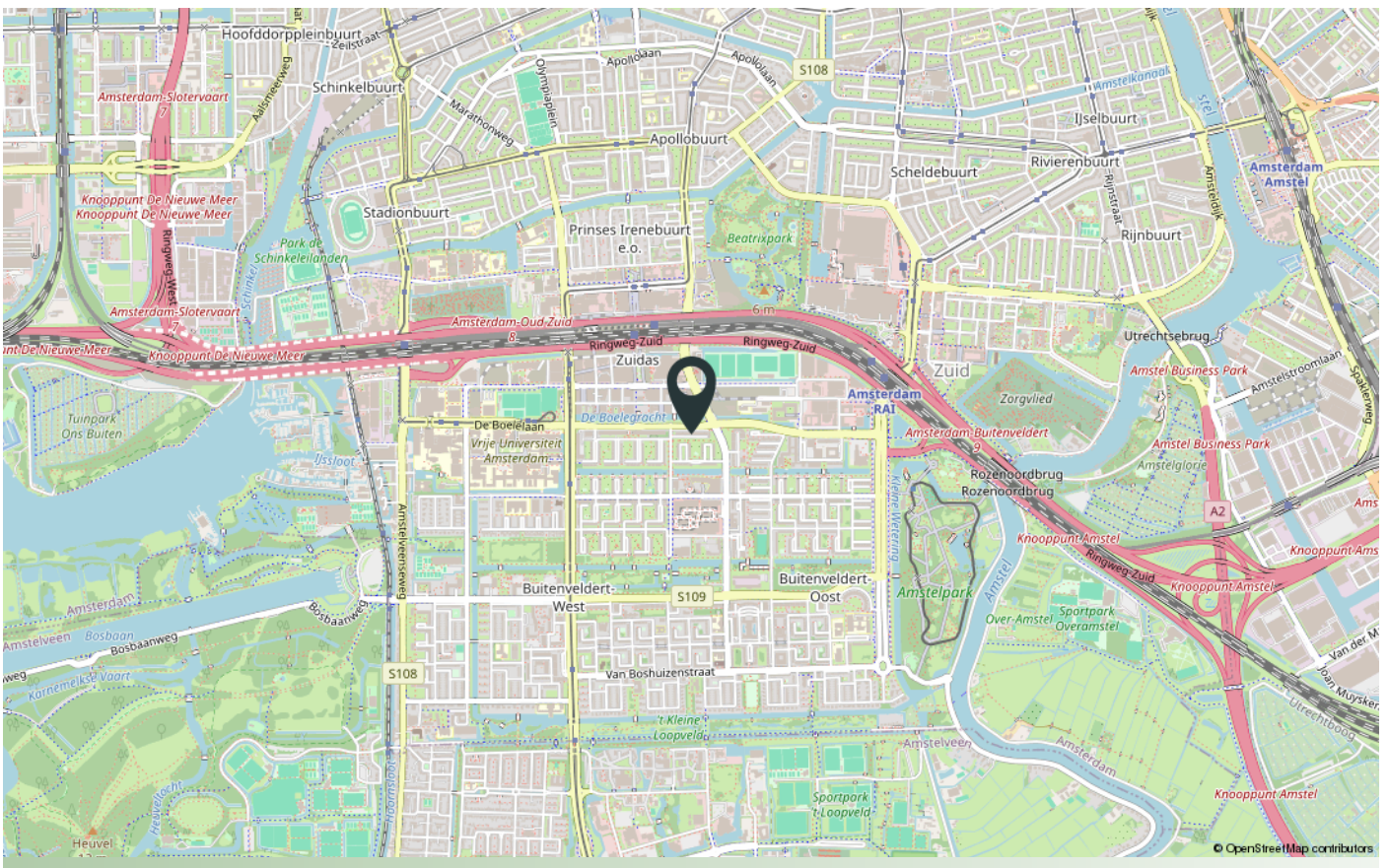
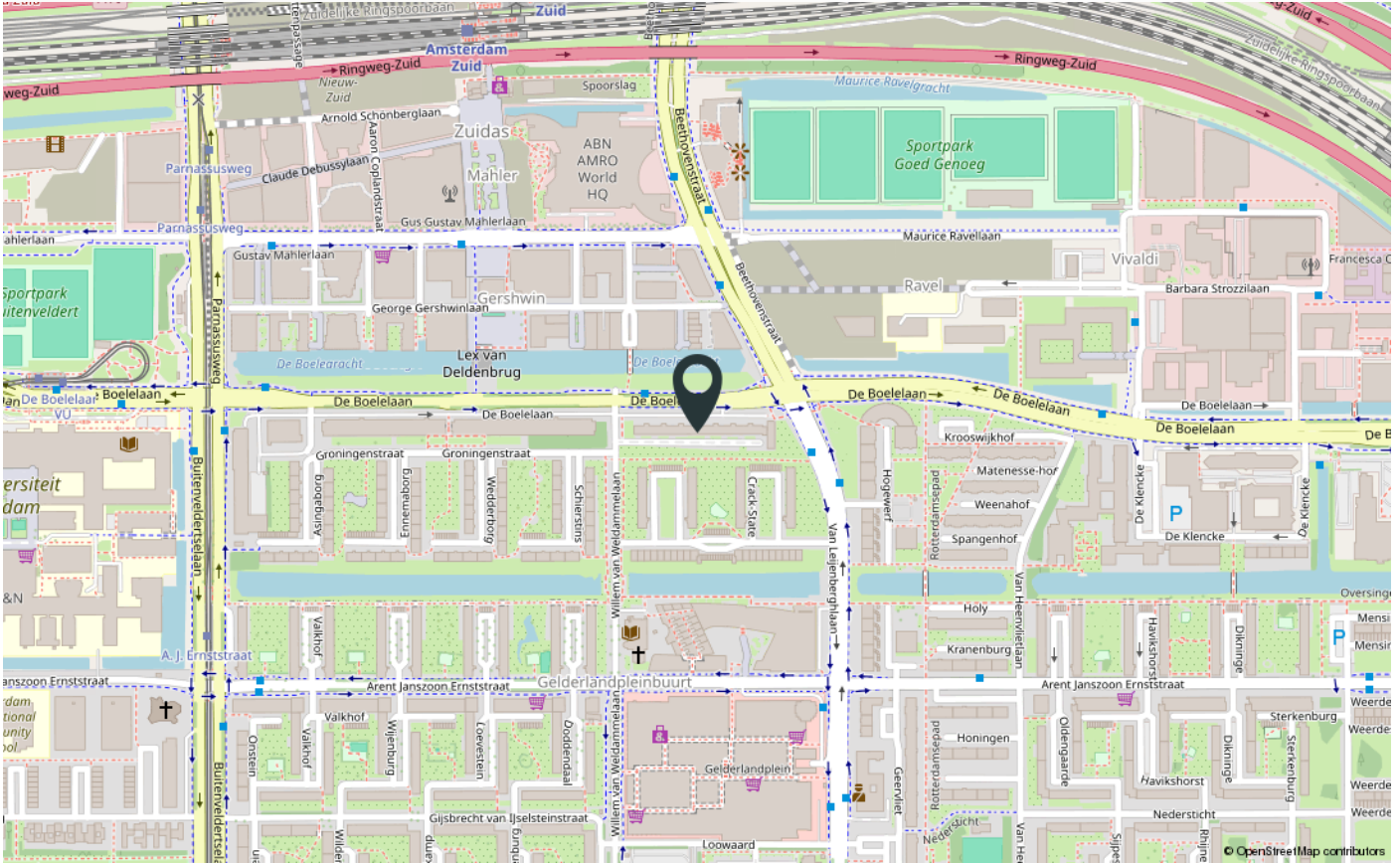
← 1.34 m →



← 1.34 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)

