



ALBERT CUYPSTRAAT 94 2
1072 CX
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1891
Woonoppervlakte	49 m ²
Slaapkamers	1
Inhoud	164 m ³
Verwarming	c.v.-ketel, warmtepomp
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	A++

Omschrijving

Duurzaam appartement met nieuwe fundering in De Pijp. In het bruisende hart van De Pijp ligt dit heerlijk lichte en moderne appartement op eigen grond, met energielabel A++ en een nieuwe fundering. Een zeldzame combinatie van comfort, duurzaamheid en groot onderhoud.

De woning is gerenoveerd en beschikt over een ruime woonkamer, een nieuwe keuken (2026), een royale slaapkamer en een badkamer. Daarnaast maakt de woning deel uit van een actieve en goed functionerende Vereniging van Eigenaren. Kortom: een instapklaar appartement op een toplocatie in Amsterdam, met alle voorzieningen binnen handbereik!

DUURZAAM A++

Een appartement met energielabel A++ biedt niet alleen lagere energiekosten, maar ook een hoog niveau van wooncomfort. De woning is voorzien van een hybride warmtepomp (2025), geïsoleerde voor- en achtergevels (2026) en decentrale WTW-units (2025). Hierdoor geniet je van een constante temperatuur, terwijl de WTW-units continu zorgen voor frisse luchtcirculatie en een aangenaam binnenklimaat.

NIEUWE FUNDERING (2018)

De fundering van het pand is in 2018 vernieuwd. Een ingrijpende en kostbare investering die daarmee al is uitgevoerd. Dit is een groot pluspunt van de woning en biedt extra zekerheid voor de toekomst, zeker in Amsterdam, waar funderingen bij veel panden nog altijd een belangrijke onzekerheidsfactor vormen.

GROOT ONDERHOUD

De combinatie van het uitgevoerde groot onderhoud aan zowel het pand als het appartement is in De Pijp relatief zeldzaam. In de afgelopen jaren is het gebouw op belangrijke onderdelen grondig aangepakt. Zo zijn onder meer de fundering, de voor- en achtergevels, het dak, de installaties, de isolatie en de leidingen vernieuwd of verbeterd. Ook de overige verdiepingen in het pand zijn gerenoveerd. Doordat deze werkzaamheden al zijn uitgevoerd, biedt het appartement niet alleen comfortabel woonplezier, maar ook extra zekerheid voor de toekomst.

Omschrijving

INDELING

Begane grond

Net en goed onderhouden gemeenschappelijk trappenhuis. De entree van de woning bevindt zich op de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Bij binnenkomst stap je direct de living binnen. Wat meteen opvalt, is hoe stil het appartement is. Dankzij de grote raampartijen valt er veel daglicht naar binnen, waardoor de ruimte licht en open aanvoelt. Vanuit de woonkamer kijk je prachtig uit over de levendige Albert Cuypmarkt. Op mooie dagen sla je de ramen open en geniet je van de unieke sfeer van de stad beneden. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel om uitgebreid te dineren en gezellig lang na te tafelen met vrienden.

Via de woonkamer bereik je een kleine hal die toegang geeft tot de moderne keuken, de ruime slaapkamer, de badkamer en de praktische waskast. De keuken uit 2026 is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven/magnetron, inductiekookplaat, inbouwkoelkast en inbouwvriezer. Aan het barretje begin je rustig de ochtend met een kop koffie terwijl de stad langzaam op gang komt.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer van goed formaat. De slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een groot bed en een kledingkast en vormt een heerlijke, stille ruimte voor een goede nachtrust. De badkamer is voorzien van een nieuwe wastafel met spiegel en ledverlichting, een douche en een nieuw toilet.

LIGGING

Het appartement is gelegen aan de Albert Cuypstraat, in het bruisende hart van De Pijp. Hier woon je tussen een groot aanbod aan gezellige cafés, goede restaurants, speciaalzaken en buurtwinkels. De bekende Albert Cuypmarkt ligt letterlijk voor de deur en zorgt voor een unieke en levendige sfeer.

Op loopafstand bevinden zich onder andere het Sarphatipark, het Museumplein en het Leidseplein. Daarmee combineert deze locatie het beste van Amsterdam: de gezelligheid van De Pijp, volop cultuur en diverse mogelijkheden voor ontspanning.

De bereikbaarheid is uitstekend. Op korte loopafstand bevindt zich metrostation De Pijp, onderdeel van de Noord/Zuidlijn. Hiermee reis je in slechts enkele minuten naar Amsterdam Centraal, Station Zuid en de rest van de stad. Deze snelle metroverbinding heeft de bereikbaarheid van De Pijp aanzienlijk verbeterd en maakt deze locatie nog aantrekkelijker.

Daarnaast zijn er diverse tram- en busverbindingen in de directe omgeving. Met de auto ben je via de A10, A2 en A1 snel de stad uit. Voor parkeren kun je gebruikmaken van de parkeergarage Albert Cuyp onder de Boerenwetering en de Heineken Garage, beide op korte afstand van het appartement. Uiteraard is het mogelijk om een parkeervergunning aan te vragen bij de gemeente Amsterdam.

GRONDSITUATIE

De woning staat op EIGEN GROND!

Omschrijving

VERENIGING VAN EIGENAARS (VvE)

De woning maakt deel uit van een actieve en goed functionerende Vereniging van Eigenaren met professioneel beheer, een meerjarenonderhoudsplan en een maandelijkse bijdrage van € 140,08 per maand. De administrateur verzorgt het financieel en administratief beheer, evenals bestuurlijke en technische ondersteuning. Dit draagt bij aan een verzorgd pand en een goed georganiseerde VvE.

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 verkoper de woning de afgelopen jaren niet zelf heeft bewoond, zal de koopakte onder meer een ouderdomsclausule en een verklaring niet-eigen bewoning bevatten. Gezien de aard en ouderdom 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.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op eigen grond, dus geen erfpacht;
- Bouwjaar 1891;
- Woonoppervlakte 49,2 m² (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Vernieuwde fundering (2018);
- Energielabel A++;
- Hybride warmtepomp (2025) en cv-ketel (2021);
- 2 decentrale WTW-units (2025);-
- Voor- en achtergevel van het appartement geïsoleerd (2026);
- Voorgevel van het pand professioneel geschilderd (2018);
- Achtergevel van het pand opnieuw gevoegd (2025);
- Nieuw dak en dakgoten (2015);
- Kozijnen vervangen (2015/2016);
- Nieuwe keuken (2026);
- Nieuwe vloer (2026);
- Nieuwe groepenkast (2026);
- Glasvezelaansluiting voor snel internet (2026);
- Gemeenschappelijk trappenhuis vernieuwd (2019);
- Actieve en gezonde VvE, servicekosten € 140,08 per maand;
- Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig;
- Centraal gelegen in het bruisende hart van De Pijp;
- In de koopakte worden onder meer een niet-zelfbewoningsclausule, "as is, where is"-clausule, asbestclausule, NEN-clausule en ouderdomsclausule opgenomen;
- Levering in overleg (kan snel).

Description

Sustainable apartment with a new foundation in De Pijp. Located in the vibrant heart of De Pijp, this wonderfully bright and modern apartment is situated on freehold land, with energy label A++ and a renewed foundation. A rare combination of comfort, sustainability and major structural improvements.

The apartment has been renovated and features a spacious living room, a new kitchen (2026), a generous bedroom and a bathroom. In addition, the property forms part of an active and well-functioning Owners' Association. In short: a move-in ready apartment in a prime Amsterdam location, with all amenities within easy reach.

SUSTAINABILITY A++

An apartment with energy label A++ not only offers lower energy costs, but also a high level of living comfort. The property is equipped with a hybrid heat pump (2025), insulated front and rear façades (2026) and decentralised heat recovery ventilation units (2025). This ensures a constant indoor temperature, while the ventilation units continuously provide fresh air circulation and a pleasant indoor climate.

NEW FOUNDATION (2018)

The building's foundation was renewed in 2018. This major and costly investment has therefore already been completed. It is a significant advantage of the property and provides additional peace of mind for the future, especially in Amsterdam, where foundations remain an important point of concern for many buildings.

MAJOR MAINTENANCE

The combination of extensive maintenance carried out to both the building and the apartment is relatively rare in De Pijp. In recent years, important parts of the building have been thoroughly renovated and improved. Among other things, the foundation, front and rear façades, roof, installations, insulation and piping have been renewed or upgraded. The other apartments in the building have also been renovated. As these works have already been completed, the apartment offers not only comfortable living, but also additional security for the future.

Description

LAYOUT

Ground floor

Neat and well-maintained communal staircase. The entrance to the apartment is located on the second floor.

Second floor

Upon entering, you step directly into the living area. What immediately stands out is how quiet the apartment feels. Thanks to the large windows, plenty of natural light enters the space, creating a bright and open atmosphere. From the living room you enjoy beautiful views over the lively Albert Cuyp Market. On sunny days, you can open the windows and enjoy the unique atmosphere of the city below. The living room offers ample space for both a comfortable seating area and a large dining table, perfect for long dinners and evenings with friends.

Through the living room, you reach a small hallway that provides access to the modern kitchen, the spacious bedroom, the bathroom and the practical laundry/storage cupboard. The kitchen, installed in 2026, is equipped with various built-in appliances, including a dishwasher, combi oven/microwave, induction hob, built-in fridge and built-in freezer. The breakfast bar is a lovely place to start the morning with a cup of coffee while the city slowly comes to life.

At the rear of the apartment is a spacious bedroom of good size. The bedroom offers enough space for a large bed and wardrobe and forms a peaceful and quiet place for a good night's sleep. The bathroom is fitted with a new washbasin with mirror and LED lighting, a shower and a new toilet.

LOCATION

The apartment is located on Albert Cuypstraat, in the vibrant heart of De Pijp. Here you live surrounded by a wide variety of cosy cafés, excellent restaurants, speciality shops and local boutiques. The famous Albert Cuyp Market is literally on your doorstep, creating a lively and unique atmosphere.

Within walking distance are Sarphatipark, Museumplein and Leidseplein. This location perfectly combines the best of Amsterdam: the lively atmosphere of De Pijp, plenty of culture and various possibilities for relaxation.

Accessibility is excellent. Metro station De Pijp, part of the North/South metro line, is just a short walk away. From here you can reach Amsterdam Central Station, Station Zuid and the rest of the city within minutes. This fast metro connection has significantly improved accessibility to De Pijp and makes this location even more attractive.

In addition, there are several tram and bus connections nearby. By car, the A10, A2 and A1 motorways are quickly accessible. Parking is available in the Albert Cuyp parking garage beneath the Boerenwetering and the Heineken Garage, both located a short distance from the apartment. Naturally, it is also possible to apply for a parking permit through the Municipality of Amsterdam.

LAND SITUATION

The property is situated on FREEHOLD LAND (no leasehold).

Description

OWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The property forms part of an active and well-functioning Owners' Association with professional management, a long-term maintenance plan and a monthly contribution of €140.08. The administrator takes care of the financial and administrative management, as well as technical and organisational support. This contributes to a well-maintained building and a properly managed Owners' Association.

NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry-standard NEN 2580 measurement guidelines. As a result, the stated surface area may differ from comparable properties or older references due to this (new) method of measurement. The buyer declares to have been sufficiently informed about this standard. The seller and their agent have taken the utmost care in determining the correct surface area and volume, supported where possible by floor plans with measurements. Should the measurements not fully comply with the standard, this shall be accepted by the buyer. The buyer has been given sufficient opportunity to verify the measurements independently. No rights can be derived from any discrepancies in size or dimensions, nor shall this lead to any adjustment of the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this respect.

AGE CLAUSE AND NON-OCCUPANCY DECLARATION

Given the age of the building and the fact that the seller has not personally occupied the property in recent years, the purchase agreement will include, among other things, an age clause and a non-occupancy declaration. Due to the nature and age of the property, the seller cannot and will not provide guarantees regarding the technical installations, pipes, wiring and utilities present within the apartment and/or the common areas, insofar as they serve the property.

PARTICULARS

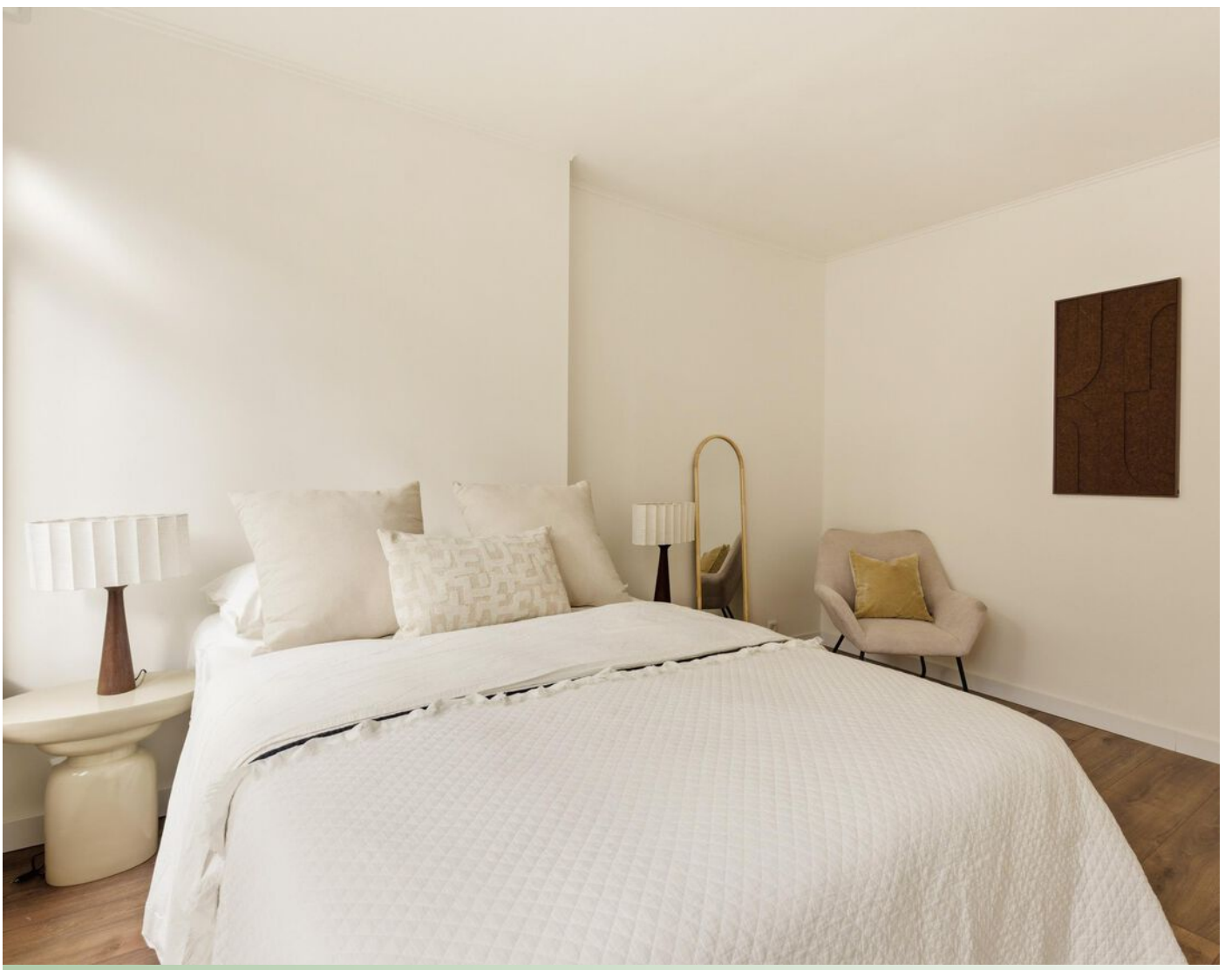
- Situated on freehold land, therefore no leasehold;
- Built in 1891;
- Living area 49.2 m² (NEN 2580 measurement report available);
- Renewed foundation (2018);
- Energy label A++;
- Hybrid heat pump (2025) and central heating boiler (2021);
- 2 decentralised heat recovery ventilation units (2025);
- Front and rear façades of the apartment insulated (2026);
- Front façade of the building professionally painted (2018);
- Rear façade of the building repointed (2025);
- New roof and gutters (2015);
- Window frames replaced (2015/2016);
- New kitchen (2026);
- New flooring (2026);
- New electrical distribution board (2026);
- Fibre optic internet connection (2026);
- Communal staircase renovated (2019);
- Active and healthy Owners' Association, service charges €140.08 per month;
- Long-term maintenance plan (MJOP) available;
- Centrally located in the vibrant heart of De Pijp;
- The purchase agreement will include, among other things, a non-occupancy clause, "as is, where is" clause, asbestos clause, NEN clause and age clause;
- Transfer in consultation (can be arranged quickly).













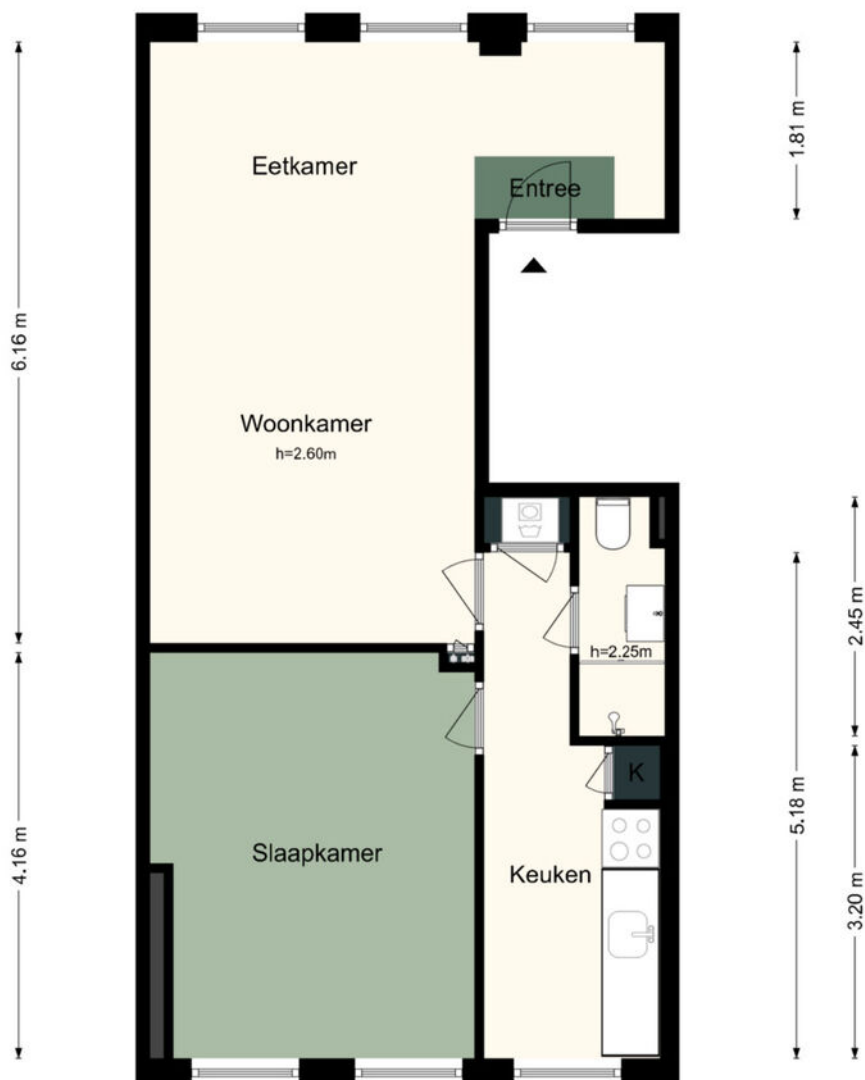


Plattegrond

Albert Cuypstraat 94-2 - Amsterdam
Tweede Verdieping



5.28 m

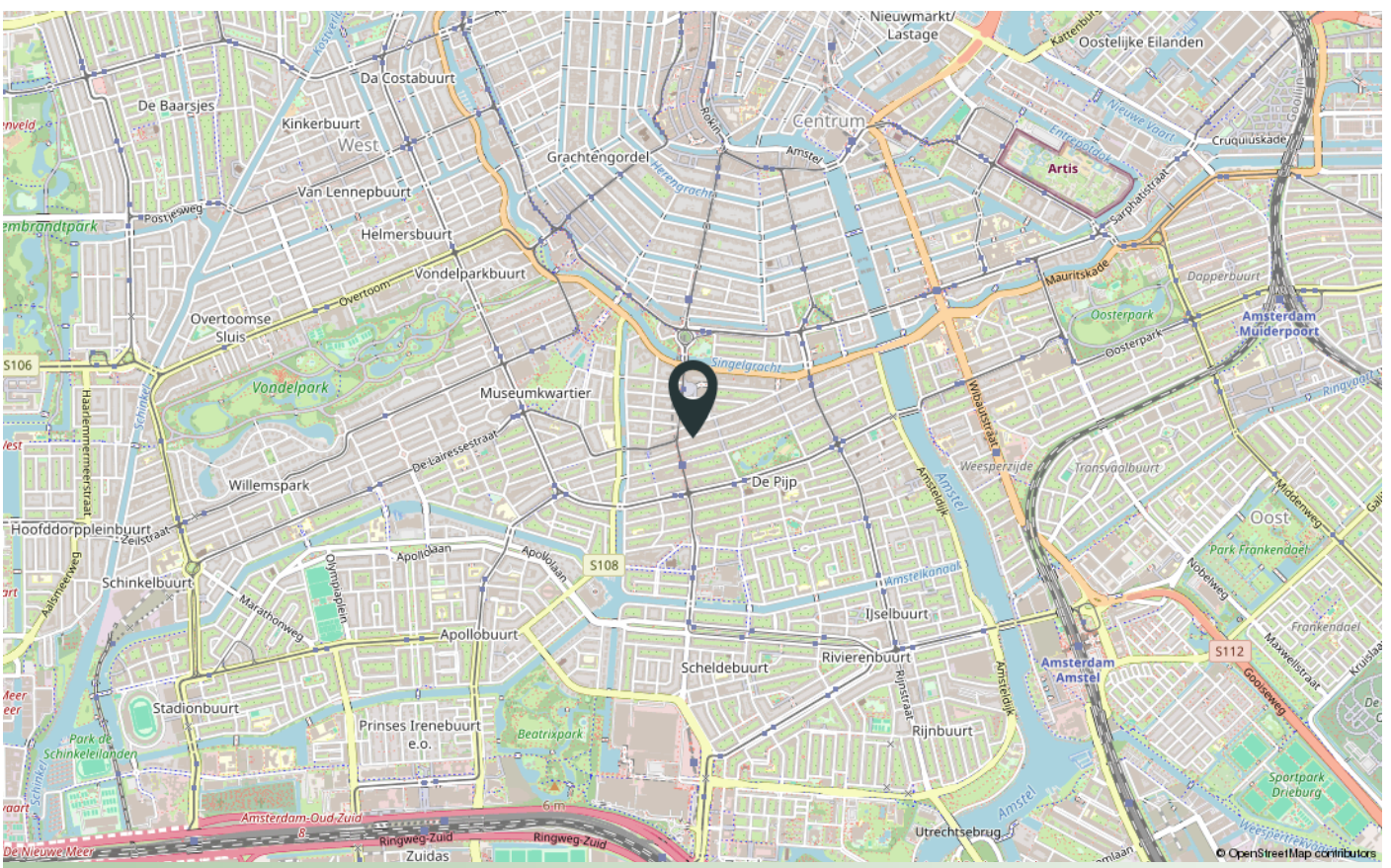
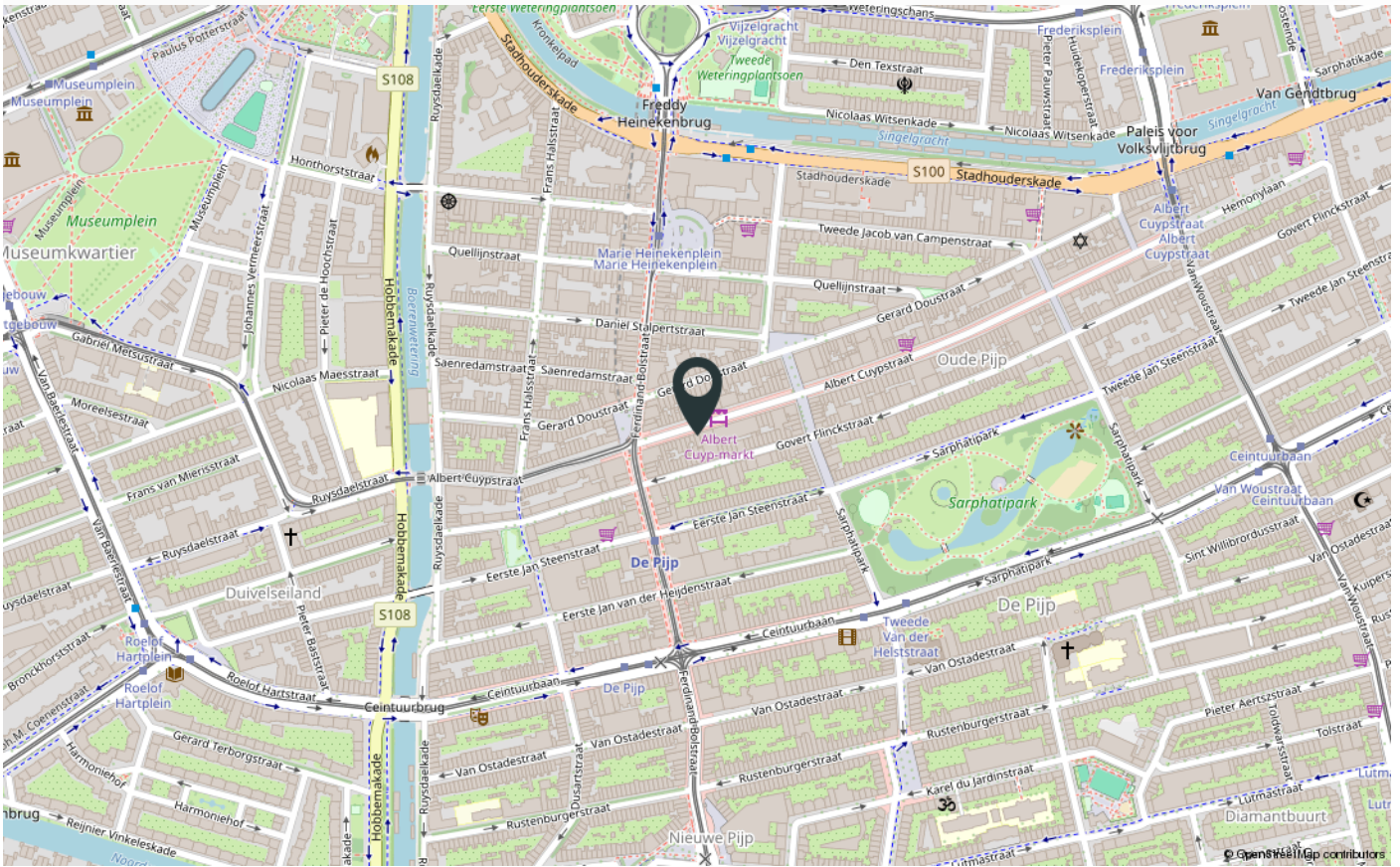


3.32 m 0.88 m 0.87 m

3.09 m 1.80 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - 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

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl