



SCHUBERTSTRAAT 84  
1077 GZ  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 1.095.000 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)



# Kenmerken

Object	benedenwoning
Bouwjaar	1931
Woonoppervlakte	161 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	4
Inhoud	734 m <sup>3</sup>
Tuin	140 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Bergruimte	72 m <sup>2</sup>
Verwarming	blokverwarming
Isolatie	geen isolatie
Energielabel	G

# Omschrijving

"Een verborgen parel in Amsterdam-Zuid. Achter de karakteristieke gevel van Schubertstraat 84 schuilt een royaal begane grond-appartement van circa 161 m<sup>2</sup> met een indrukwekkende tuin van circa 140 m<sup>2</sup> op het westen. De woning vraagt om een nieuwe toekomst, maar ademt nog altijd de sfeer en elegantie van vervlogen tijden. Hoge plafonds, royale ruimtes en een voelbare historie vormen het decor voor een bijzonder renovatieproject, waar liefhebbers van karakter en authenticiteit hun woonwensen volledig kunnen verwezenlijken."

## INDELING

### BEGANE GROND

Entree, tochtportaal met fraaie marmeren wandtegels en toegang tot de centrale hal. De hal loopt door naar de aan de achterzijde gelegen open keuken. De huidige keuken is gedateerd en biedt volop mogelijkheden voor een eigentijdse invulling.

Aan de linkerkant bevinden zich twee slaapkamers in een karakteristieke ensuite-indeling, voorzien van originele tussendeuren en vaste kasten. Vanuit de achtergelegen slaapkamer geven openslaande deuren toegang tot de tuin.

Aan de voorzijde aan de rechterkant bevindt zich een derde slaapkamer/kantoor. De royale woonkamer is gelegen aan de achterzijde en beschikt eveneens over openslaande deuren naar de tuin, waardoor een prettige verbinding ontstaat tussen binnen en buiten.

De badkamer is voorzien van een ligbad en wastafel en verkeert in een gedateerde staat. Separaat toilet met fonteintje bereikbaar vanuit de hal.

### SOUTERRAIN

Via een vaste trap vanuit de hal bereikt u het souterrain. Hier bevindt zich een ruime multifunctionele ruimte die momenteel in gebruik is als opslag- en wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Vanuit deze ruimte is een vierde slaapkamer bereikbaar, gelegen aan de achterzijde en voorzien van daglichttoetreding via ramen. Daarnaast beschikt het souterrain aan de linkerkant over een omvangrijke berging van circa 70 m<sup>2</sup>, momenteel in gebruik als berging.

### TUIN

De groene achtertuin van circa 140 m<sup>2</sup> is gelegen op het westen en biedt volop middag- en avondzon. Dankzij de royale afmetingen vormt de tuin een heerlijke en rustige buitenruimte met veel privacy. Achter in de tuin bevindt zich een praktische vrijstaande berging.

# Omschrijving

## LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

De Schubertstraat is een rustige, groene straat in het prestigieuze stadsdeel Oud-Zuid, een gebied dat bekendstaat om zijn statige woningen, uitstekende voorzieningen en fraaie groene omgeving. Het Beatrixpark ligt op loopafstand en biedt een heerlijke plek voor ontspanning en recreatie. De buurt voorziet daarnaast in een ruime keuze aan scholen, winkels, cafés en restaurants. De bereikbaarheid is uitstekend met tram- en busverbindingen die directe toegang bieden tot het stadscentrum en omliggende wijken. Het zakendistrict de Zuidas en Station Zuid bevinden zich in de nabijheid, evenals de belangrijke uitvalswegen A10, A2 en A4. Parkeren is mogelijk via het gemeentelijke vergunningensysteem.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

De VVE bestaat uit 16 appartementsrechten. De administratie wordt gedaan door "De Huishouding". De servicekosten zijn circa € 265,95 per maand. Het voorschot stookkosten bedraagt circa €200,- per maand (blokverwarming/warm water). MJOP aanwezig.

## ERFPACHT

De erfpacht is afgekocht tot en met 1-12-2053. Algemene bepalingen 1994 zijn van toepassing.

## NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte(n) 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

- Bouwjaar 1931.
- Project notaris: Meijer notarissen Keizersgracht 695 Amsterdam.
- Oplevering in overleg.
- Er zal een ouderdoms-, asbest-, niet bewoningsclausule- en NEN 2580 clausule worden opgenomen in de koopakte.

# Description

A hidden gem in Amsterdam South. Behind the distinctive façade of Schubertstraat 84 lies a spacious ground-floor apartment of approximately 161 m<sup>2</sup>, featuring an impressive west-facing garden of approximately 140 m<sup>2</sup>. While the property is ready for a new chapter, it still exudes the charm and elegance of a bygone era. High ceilings, generous living spaces, and a tangible sense of history create the perfect setting for an exceptional renovation project, offering lovers of character and authenticity the opportunity to fully realize their dream home.

## LAYOUT

### GROUND FLOOR

Entrance, vestibule with beautiful marble wall tiles and access to the central hallway. The hallway extends to the open-plan kitchen located at the rear of the property. The current kitchen is dated and offers ample potential for a contemporary redesign.

On the left-hand side are two bedrooms arranged in a characteristic en-suite layout, complete with original connecting doors and built-in wardrobes. French doors from the rear bedroom provide direct access to the garden.

At the front, on the right-hand side, is a third bedroom/home office. The spacious living room is situated at the rear and also features French doors opening onto the garden, creating a seamless connection between indoor and outdoor living.

The bathroom is equipped with a bathtub and washbasin and is in dated condition. A separate toilet with washbasin is accessible from the hallway.

### BASEMENT LEVEL

A fixed staircase from the hallway leads to the basement. Here you will find a spacious multifunctional area currently used for storage and laundry facilities, with connections for a washing machine and dryer.

From this space, a fourth bedroom is accessible at the rear, benefiting from natural daylight through windows. In addition, the basement features a substantial internal storage area of approximately 70 m<sup>2</sup> on the left-hand side, currently used as a storage room.

### GARDEN

The lush rear garden of approximately 140 m<sup>2</sup> faces west and enjoys abundant afternoon and evening sunshine. Thanks to its generous size, the garden provides a wonderful and peaceful outdoor retreat with a high degree of privacy. At the rear of the garden is a practical detached storage shed.

# Description

## LOCATION AND ACCESSIBILITY

Schubertstraat is a quiet, tree-lined street in the prestigious Oud-Zuid district, renowned for its elegant residences, excellent amenities, and attractive green surroundings. Beatrixpark is within walking distance and offers a wonderful setting for relaxation and recreation. The neighborhood also provides a wide selection of schools, shops, cafés, and restaurants.

Accessibility is excellent, with tram and bus connections providing direct access to the city center and surrounding districts. The Zuidas business district and Amsterdam Zuid Station are nearby, as are the major arterial roads A10, A2, and A4. Parking is available through the municipal permit system.

## HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VVE)

The homeowners' association consists of 16 apartment rights. Administrative management is handled by De Huishouding. Service charges are approximately €220 per month. The advance payment for heating costs is approximately € 265,95 per month (block heating and hot water). A long-term maintenance plan (MJOP) is available.

## GROUND LEASE

The ground lease has been prepaid until December 1, 2053. The General Provisions 1994 apply.

## NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry-standard NEN 2580 measurement guidelines. As a result, the stated floor area may differ from comparable properties and/or older references. This is primarily due to the application of this (new) measurement methodology.

The purchaser declares that they have been sufficiently informed about the aforementioned standards. 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 these calculations as much as possible by providing floor plans with dimensions. Should the measurements unexpectedly not fully comply with the applicable standards, the purchaser accepts this. The purchaser has been given sufficient opportunity to verify the measurements independently.

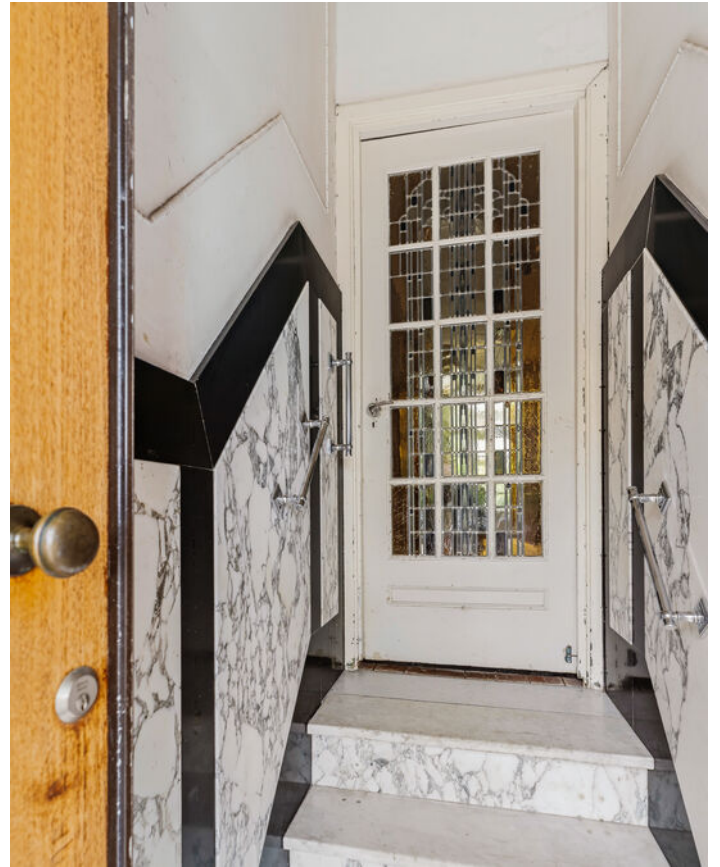
Any differences in the stated measurements or dimensions shall not entitle either party to any rights, including adjustment of the purchase price. The seller and the seller's agent accept no liability in this regard.

## PARTICULARS

- Built in 1931.
- Project notary: Meijer Notarissen, Keizersgracht 695, Amsterdam.
- Transfer date in consultation.
- An age clause, asbestos clause, non-occupancy clause, and NEN 2580 clause will be included in the purchase agreement.









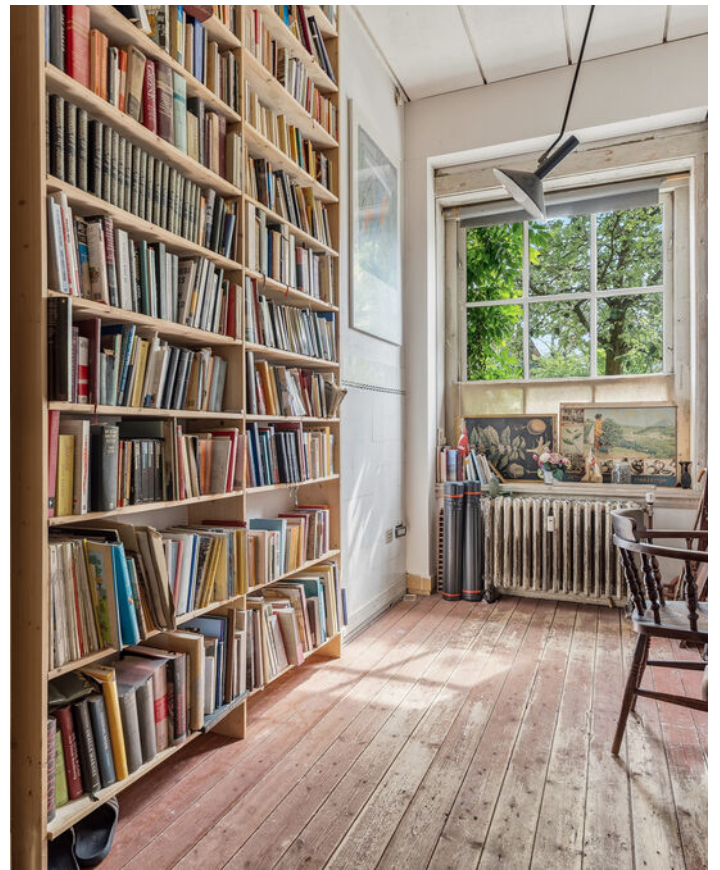






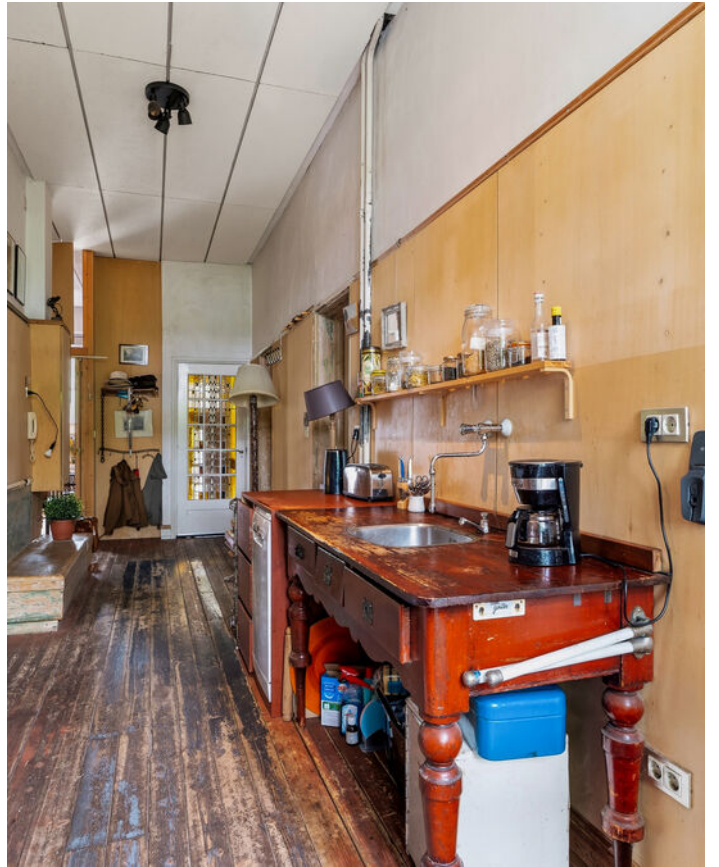


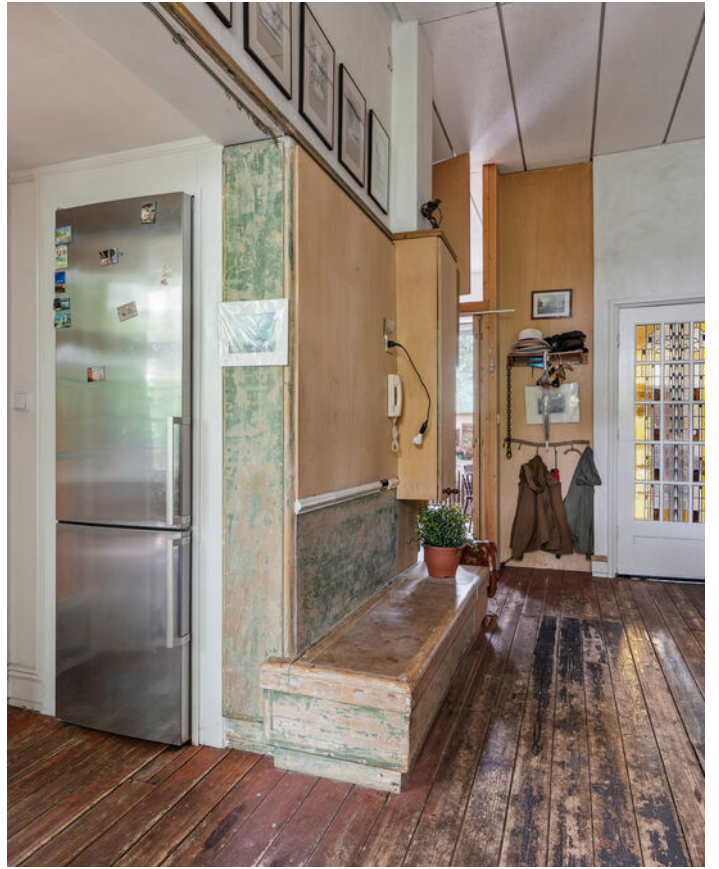
















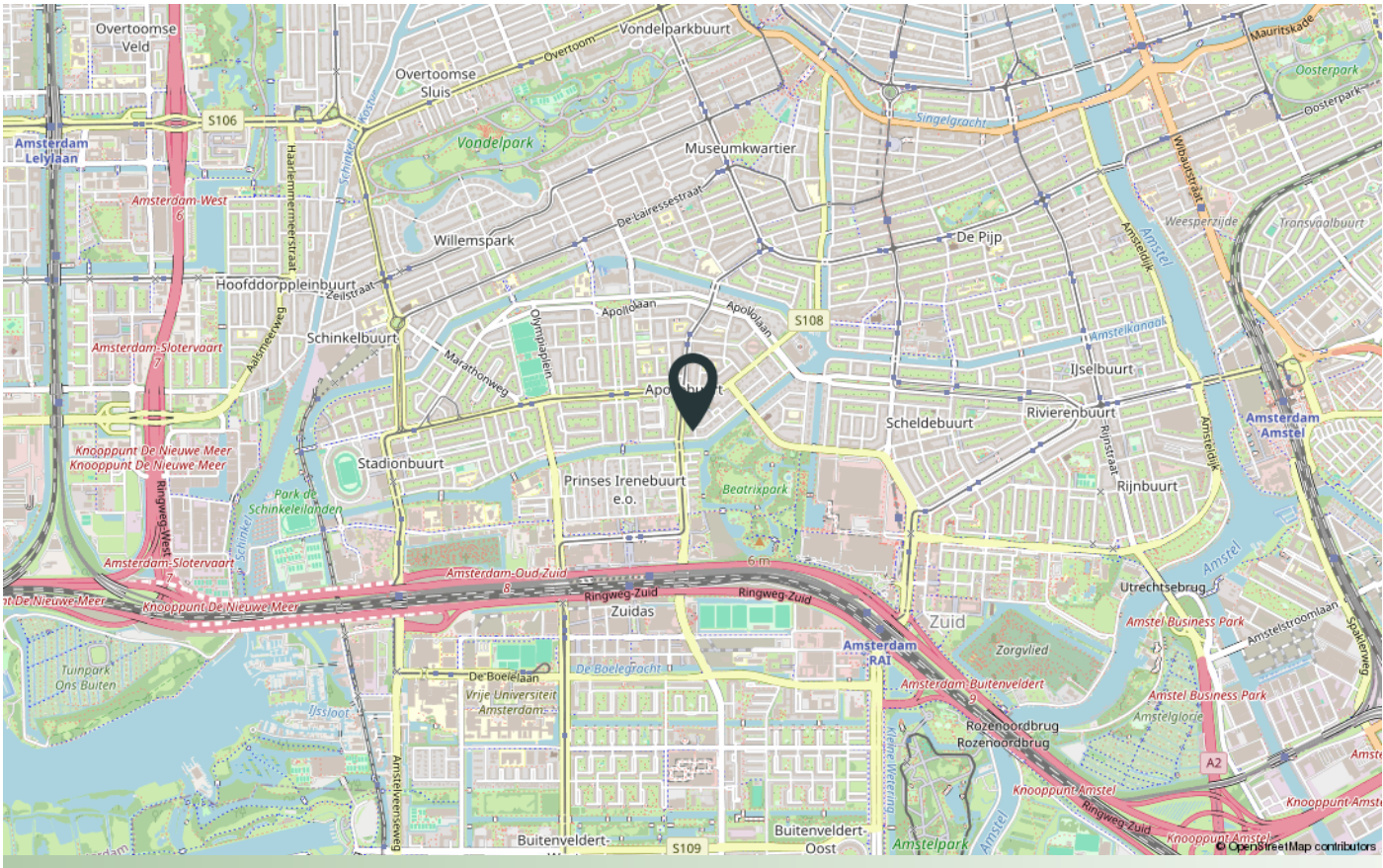
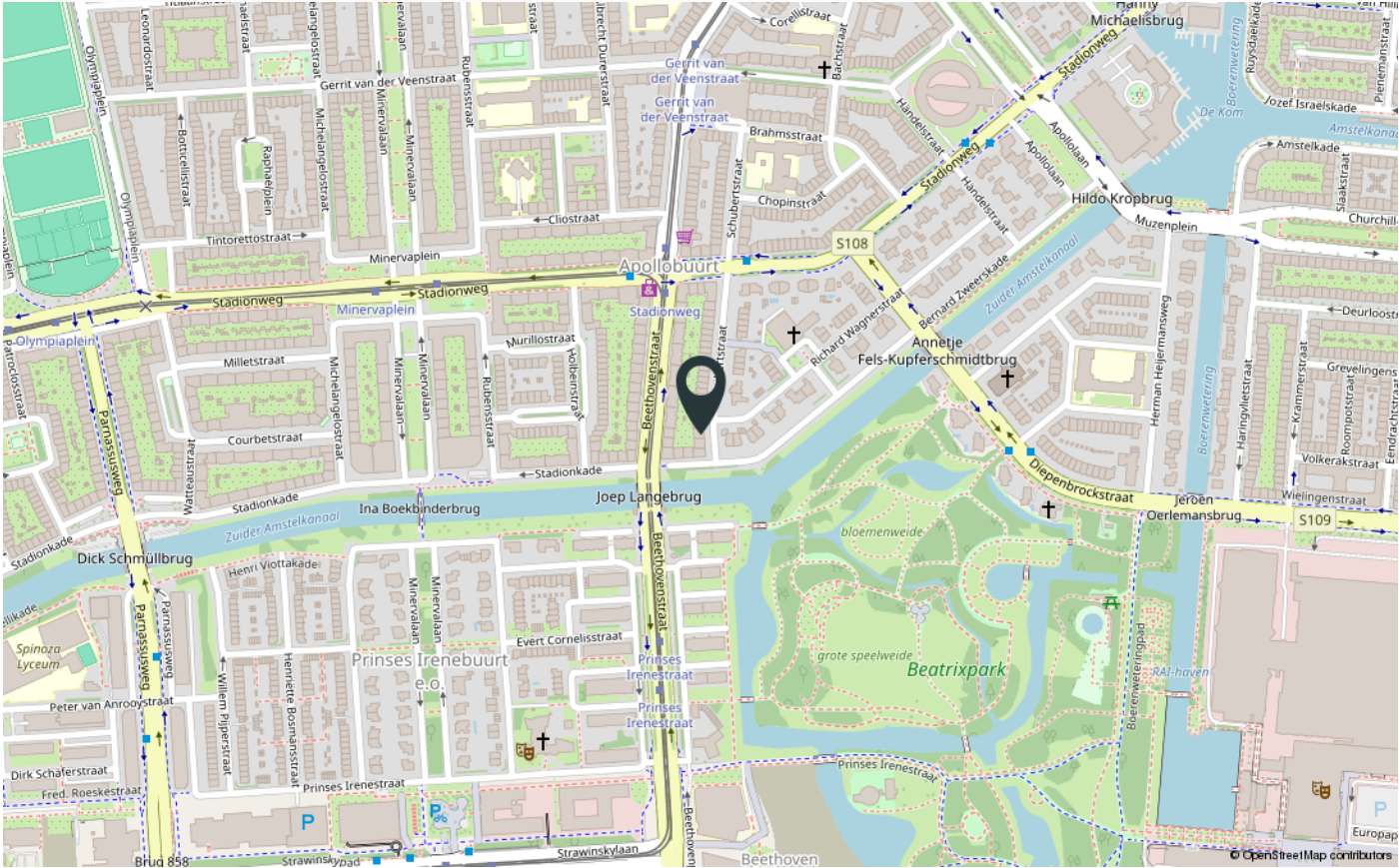








# Locatie



# Plattegrond



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

# Plattegrond



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

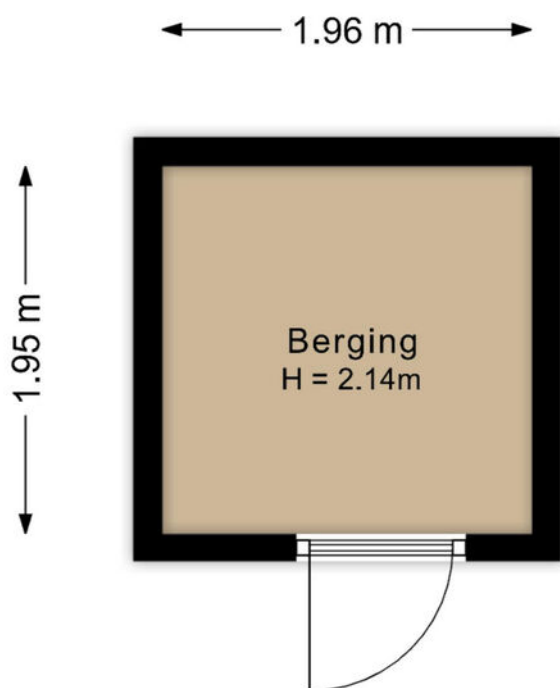
# Plattegrond



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

# Plattegrond

Schubertstraat 84 - Amsterdam  
Berging



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

# 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)