



VAN OSTADESTRAAT 200 3  
1073 TS  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 649.000,- 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	bovenwoning
Bouwjaar	1901
Woonoppervlakte	60 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	2
Inhoud	186 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	11 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	A

---

# Omschrijving

Ruim en nagenoeg volledig gerenoveerd 3-kamerappartement van circa 60 m<sup>2</sup> met een heerlijk verdiept balkon van circa 11 m<sup>2</sup>, gelegen in het hart van De Pijp. De woning beschikt over een energielabel A en is gelegen op eigen grond.

## DE INDELING

Via de gemeenschappelijke entree bereikt u de toegang van dit appartement op de derde etage.

## DERDE VERDIEPING

Via de eigen entree betreedt u de woning in de centrale hal, die toegang biedt tot vrijwel alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkamer, een lichte leefruimte. De open keuken is nog niet geplaatst, waardoor u de mogelijkheid heeft deze volledig naar eigen wens en smaak te realiseren. Ook de vloerafwerking dient nog door de koper te worden aangebracht, zodat de woning naar eigen inzicht kan worden afgewerkt.

Aan de rustige achterzijde van de woning bevinden zich de twee slaapkamers, met directe toegang tot het zonnige terras van circa 11 m<sup>2</sup>, gelegen op het zuiden.

Centraal in de woning bevinden zich de badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche en wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet en een aparte ruimte voor een aansluiting van de wasmachine.

De slimme indeling, de mogelijkheid om de keuken en vloer geheel naar eigen smaak af te werken én het heerlijke balkon op het zuiden maken dit appartement tot een uitstekende kans voor wie op zoek is naar een woning met veel potentie op een toplocatie in De Pijp.

## DE LIGGING

Gelegen in de populaire Pijp, vlakbij de Ferdinand Bolstraat, heb je hier alles wat je jezelf kan wensen. Aan de ene kant het Sarphatipark met daarachter de Albert Cuypmarkt en alle leuke horeca eromheen, leuke eet- en drink gelegenheden en allerlei winkels. Aan de andere kant de rust en statigheid van de Rustenburgerstraat. Je hoeft letterlijk niets meer te missen.

Zowel via tram (lijn 3 en 12) en per auto (RAI) is de woning uitstekend bereikbaar. Daarnaast is de Noord-Zuidlijn ook om de hoek! Omdat je zo centraal zit in de stad is alles maximaal 15 minuten fietsen.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

Het pand is in 2011 gesplitst in appartementsrechten. In 2025 heeft een wijziging van de splitsing plaatsgevonden, waardoor de Vereniging van Eigenaars thans bestaat uit vijf appartementsrechten. De VvE is recent opgericht en het beheer is ondergebracht bij de professionele beheerder Velzel VvE Diensten. De servicekosten dienen nog te worden vastgesteld.

# Omschrijving

## 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 een belegger zal de koopakte o.a. een ouderdomsclausule en een verklaring niet-eigen bewoning bevatten. In het kader van deze clausules 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

- Zeer verzorgd en (nagenoeg volledig) gerenoveerd 3-kamerappartement;
- Woonoppervlakte circa 60 m<sup>2</sup> (NEN 2580);
- Fundering is hersteld;
- Heerlijk balkon van circa 10,6 m<sup>2</sup>;
- Gelegen op eigen grond (geen erfpacht);
- Twee goed bemeten slaapkamers;
- Open keuken nog door koper te plaatsen, geheel naar eigen wens in te delen;
- Vloerafwerking dient nog door koper te worden aangebracht;
- Badkamer voorzien van ligbad, wastafel en wasmachineaansluiting;
- Separaat toilet;
- Veel lichtinval en efficiënte indeling;
- Gelegen op een uitstekende locatie in De Pijp, nabij het Sarphatipark, de Albert Cuypmarkt en de Noord/Zuidlijn;
- Het pand is in 2011 gesplitst in appartementsrechten;
- Wijzigingssplitsing heeft plaatsgevonden in 2025;
- Actieve VvE bestaande uit 5 appartementsrechten;
- Professioneel VvE-beheer door Velzel VvE Diensten;
- Servicekosten moeten nog worden vastgesteld;
- Verklaring niet-eigen bewoning, NEN clausule, een ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing;
- Oplevering in overleg.

# Description

Spacious and almost fully renovated 2-bedroom apartment of approximately 60 m<sup>2</sup> with a wonderful sunken balcony of approximately 11 m<sup>2</sup>, located in the heart of De Pijp

This spacious and almost fully renovated apartment of approximately 60 m<sup>2</sup> features two bedrooms, a generous south-facing balcony of approximately 11 m<sup>2</sup>, an energy label A, and is situated on freehold land (no ground lease) in one of Amsterdam's most sought-after neighbourhoods.

## LAYOUT

Through the communal entrance, you reach the entrance to the apartment on the third floor.

## THIRD FLOOR

Upon entering the apartment, you arrive in the central hallway, which provides access to almost all rooms.

At the front of the apartment is the spacious and bright living room. The open-plan kitchen has not yet been installed, giving the buyer the unique opportunity to design and install a kitchen entirely to their own taste and specifications. The flooring has also not yet been installed, allowing the new owner to finish the apartment completely according to their own style.

At the quiet rear of the apartment are two well-proportioned bedrooms, both with direct access to the sunny south-facing balcony of approximately 11 m<sup>2</sup>.

The centrally located bathroom is fitted with a bathtub, walk-in shower and washbasin. In addition, there is a separate toilet and a separate utility area with a connection for a washing machine.

The efficient layout, the opportunity to customise the kitchen and flooring, and the spacious south-facing balcony make this apartment an excellent opportunity for buyers looking for a home with great potential in a prime location in De Pijp.

## LOCATION

Situated in the highly desirable De Pijp neighbourhood, just around the corner from Ferdinand Bolstraat, this apartment offers everything Amsterdam has to offer within easy reach.

On one side you'll find the beautiful Sarphatipark, the famous Albert Cuyp Market, countless cafés, restaurants and boutiques. On the other side, you can enjoy the quiet and charming character of the Rustenburgerstraat. Everything you need is literally just around the corner.

The apartment is easily accessible by tram (lines 3 and 12), by car via the A10 ring road (RAI exit), and the North/South metro line is only a short walk away. Thanks to its central location, virtually every part of Amsterdam can be reached within approximately 15 minutes by bicycle.

## HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The building was divided into apartment rights in 2011. In 2025, the deed of division was amended, resulting in a Homeowners' Association consisting of five apartment rights.

The VvE has recently been established and is professionally managed by Velzel VvE Diensten. The monthly service charges are yet to be determined.

# Description

## NEN 2580 CLAUSE

The living area has been measured in accordance with the industry-standard NEN 2580 measurement guidelines. Consequently, the stated floor area may differ from measurements used in comparable properties or older references. This is mainly due to the application of this standardised measurement method.

The buyer declares to have been sufficiently informed about the NEN 2580 standard. The seller and the seller's agent have taken the utmost care in determining the floor area and volume based on their own measurements and, where possible, supported these with floor plans including dimensions.

Should the measurements unexpectedly not fully comply with the NEN 2580 standard, this shall be accepted by the buyer. The buyer has been given sufficient opportunity to verify the measurements independently. Any differences in the stated dimensions or floor area shall not entitle either party to compensation or adjustment of the purchase price. The seller and the seller's agent accept no liability in this respect.

## AGE CLAUSE AND NON-OCCUPANCY CLAUSE

Considering the age 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.

Under these clauses, the seller cannot and will not provide any guarantees regarding the technical installations, utility connections, pipes, drains, wiring and cabling serving the apartment and/or the common areas. Furthermore, the seller cannot and will not guarantee the presence or functioning of any data or internet infrastructure connections.

## FEATURES

- Spacious and almost fully renovated 2-bedroom apartment;
- Living area of approximately 60 m<sup>2</sup> (NEN 2580);
- Foundation has been renewed;
- Spacious sunken balcony of approximately 10.6 m<sup>2</sup>;
- Situated on freehold land (no ground lease);
- Two well-sized bedrooms;
- Open-plan kitchen to be installed by the purchaser according to their own preferences;
- Flooring to be installed by the purchaser;
- Bathroom fitted with bathtub, washbasin and washing machine connection;
- Separate toilet;
- Bright apartment with an efficient layout;
- Excellent location in De Pijp, close to Sarphatipark, Albert Cuyp Market and the North/South metro line;
- Building divided into apartment rights in 2011;
- Deed of division amended in 2025;
- Active Homeowners' Association consisting of five apartment rights;
- Professionally managed by Velzel VvE Diensten;
- Monthly service charges to be determined;
- Non-owner occupancy clause, NEN clause, age clause and asbestos clause apply;
- Transfer in consultation.























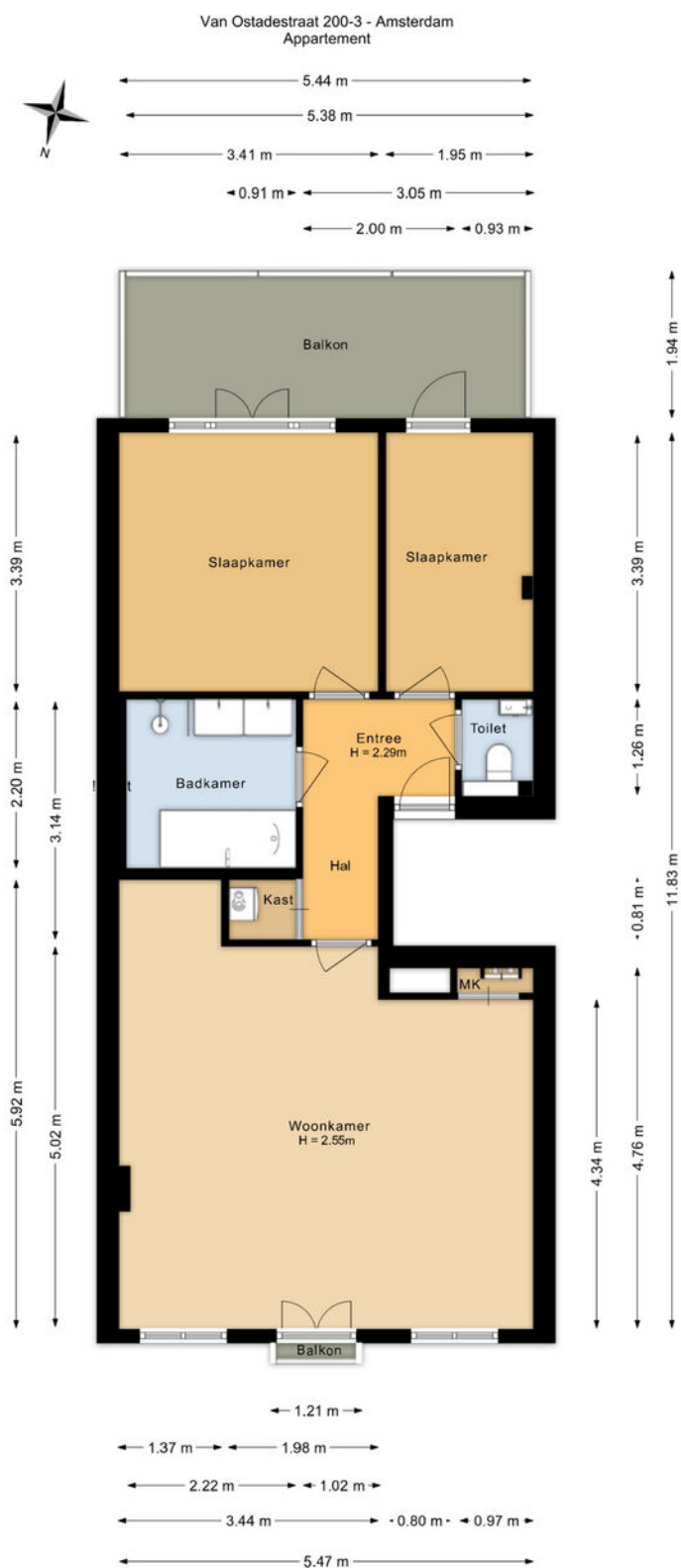






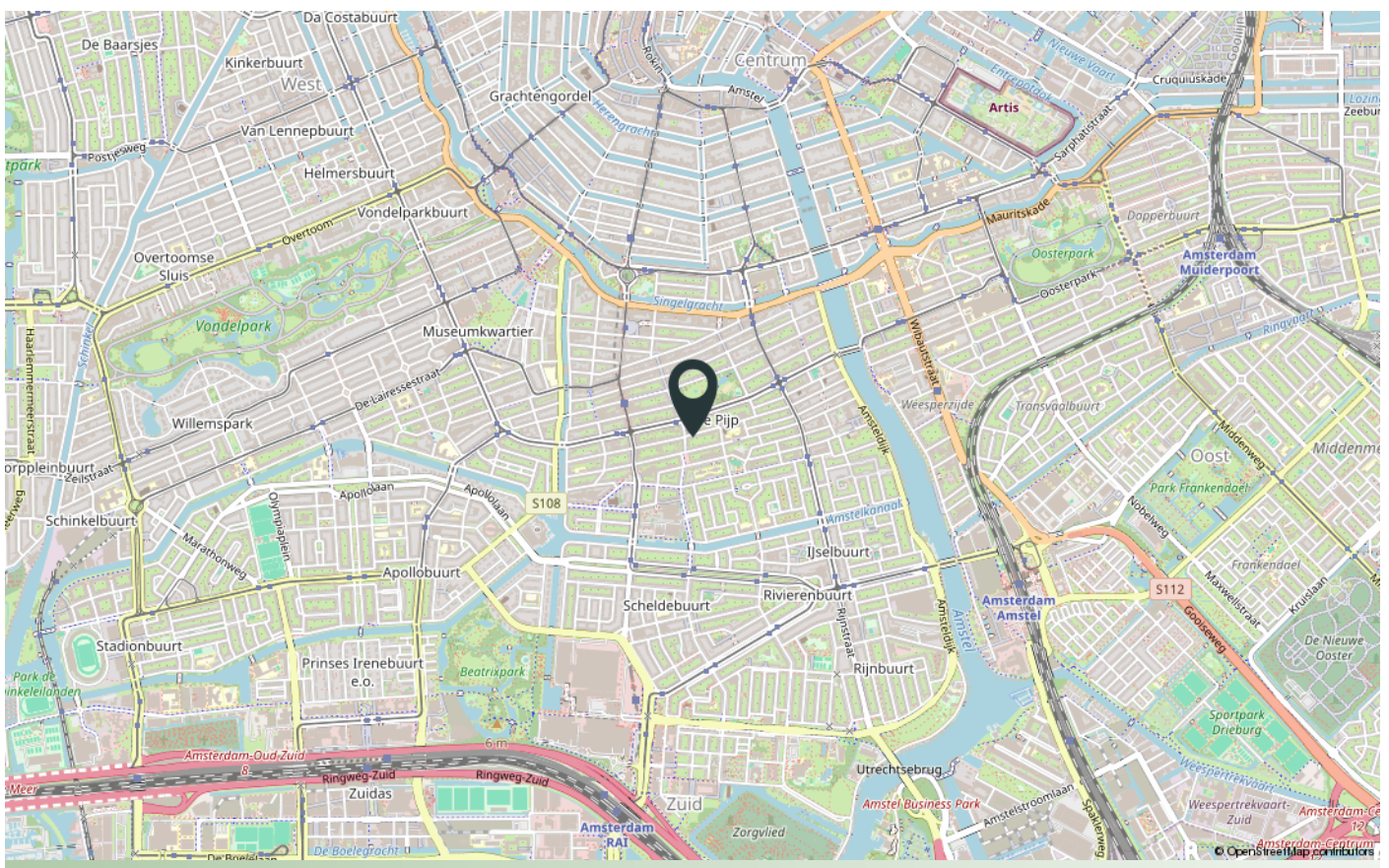
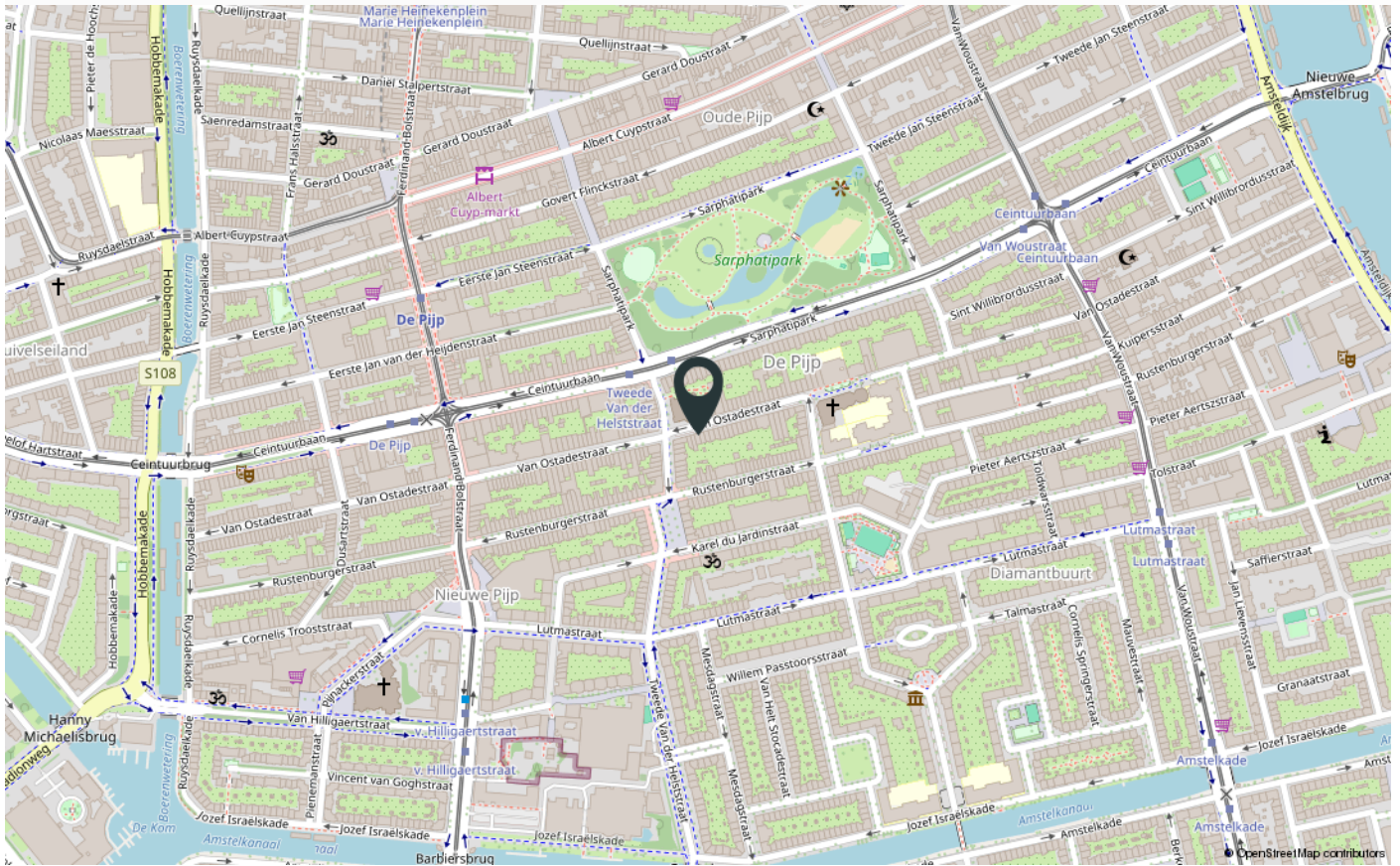


# Plattegrond



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

# 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)