



FERDINAND BOLSTRAAT 162 3
1072 LT
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 899.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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



Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1889
Woonoppervlakte	95 m ²
Slaapkamers	2
Inhoud	242 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	28 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energie label	A

Omschrijving

Heerlijk licht bovenhuis van circa 95 m² op eigen grond, gelegen op een toplocatie in De Pijp. Dit fijne bovenhuis beschikt over een royale doorzon woonkamer, twee slaapkamers en een heerlijk zonnig dakterras van circa 28 m² met dakhuis. Er is sprake van een energielabel A en de fundering van het pand is omstreeks 2004/2005 vernieuwd.

INDELING

Eigen entree op de tweede verdieping met opgang naar de woonverdiepingen.

Derde verdieping

Overloop met toegang tot de royale doorzonwoonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de woonkamer van een uitzonderlijk prettige lichtinval gedurende de gehele dag. De open indeling zorgt voor een ruimtelijk gevoel en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele woon- en eetkamer.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de keuken, die praktisch is opgesteld en direct aansluit op de leefruimte. De centrale ligging maakt deze verdieping tot het hart van de woning.

Vierde verdieping

Overloop met toegang tot twee goed bemeten slaapkamers. Beide kamers beschikken over een prettige maatvoering en zijn uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer, kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

Tevens bevindt zich op deze verdieping de badkamer.

Vanuit het dakhuisje is het royale dakterras bereikbaar. Met een oppervlakte van circa 28 m² vormt dit een absolute meerwaarde voor de woning. Dankzij de gunstige ligging geniet u hier van veel zonuren. Het dakhuisje biedt daarnaast praktische extra ruimte en maakt het dakterras comfortabel toegankelijk.

LIGGING

De woning is gelegen aan de geliefde Ferdinand Bolstraat in stadsdeel Zuid, midden in het bruisende hart van De Pijp. Deze populaire buurt staat bekend om haar levendige karakter, sfeervolle straten en uitgebreide aanbod aan voorzieningen. Op loopafstand bevinden zich talloze cafés, restaurants, speciaalzaken, delicatessenwinkels en buurtvoorzieningen.

De beroemde Albert Cuypmarkt ligt om de hoek, evenals het Sarphatipark, waar u kunt genieten van rust en groen midden in de stad. Daarnaast bevinden zich diverse sportfaciliteiten, supermarkten en culturele voorzieningen in de directe omgeving.

De bereikbaarheid is uitstekend. De Noord/Zuidlijn bevindt zich op korte loopafstand, waardoor zowel Amsterdam Centraal als station Amsterdam Zuid snel bereikbaar zijn. Tevens zijn er diverse tram- en busverbindingen in de directe omgeving en is er een goede aansluiting op de Ring A10.

Omschrijving

DE VERENIGING VAN EIGENAREN

In maart 2011 zijn de panden Ferdinand Bolstraat 162, 164, 166 en 168 met vergunning gesplitst in 14 appartementsrechten, thans zijnde 2 bedrijfsruimten en 12 woningen. De VvE is onlangs geactiveerd en wordt professioneel beheerd door Yepro VvE Beheer. De servicekosten bedragen thans circa € 245 per maand. Op basis van 0,5% van de herbouwwaarde reserveert de VvE voor (toekomstig) onderhoud.

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

- Heerlijk licht dubbel bovenhuis van circa 95 m² (meetrapport beschikbaar);
- Zonnig dakterras van circa 28 m² met dakhuis;
- Super locatie in de Pijp om de hoek van het metrostation De Pijp, de Albert Cuyp en het Sarphatipark;
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel A geldig tot 16 oktober 2033;
- CV-installatie uit 2025;
- Géén bovenburen;
- Fundering is vernieuwd omstreeks 2004/2005;
- Panden zijn met vergunning gesplitst in maart 2011;
- Professionele VvE beheerder Yepro VvE Beheer - de servicekosten bedragen circa € 245 per maand;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, "as is where is", NEN-clausule, loodclausule en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Legal Loyalty te Amsterdam.

Description

Wonderfully bright duplex apartment of approximately 95 m² situated on freehold land (no ground lease), ideally located in the heart of De Pijp. This attractive upper-level home features a spacious dual-aspect living room, two bedrooms and a wonderful sunny rooftop terrace of approximately 28 m² with a rooftop access room. The property has an Energy Label A and the building's foundation was renewed around 2004/2005.

LAYOUT

Private entrance on the second floor with staircase leading to the residential levels.

Third floor

Landing with access to the spacious dual-aspect living room. Thanks to the large windows at both the front and rear, the living room enjoys an abundance of natural light throughout the day. The open-plan layout creates a wonderful sense of space and offers plenty of room for a comfortable living and dining area.

This floor also accommodates the kitchen, which is practically laid out and directly connected to the living space. Its central location makes this floor the heart of the home.

Fourth floor

Landing with access to two well-proportioned bedrooms. Both rooms are generously sized and are perfectly suited as a principal bedroom, children's room, home office or guest room.

The bathroom is also located on this floor.

The generous rooftop terrace is accessed via the rooftop access room. Measuring approximately 28 m², it is undoubtedly one of the property's highlights. Thanks to its favourable position, the terrace enjoys sunshine for most of the day. The rooftop access room also provides practical additional space and offers convenient access to the terrace.

LOCATION

The property is located on the highly sought-after Ferdinand Bolstraat in Amsterdam Zuid, right in the vibrant heart of De Pijp. This popular neighbourhood is renowned for its lively atmosphere, charming streets and extensive range of amenities. Within walking distance you will find numerous cafés, restaurants, specialty shops, delicatessens and everyday conveniences.

The famous Albert Cuyp Market is just around the corner, as is Sarphatipark, where you can enjoy peace and greenery in the middle of the city. Various sports facilities, supermarkets and cultural venues are also located nearby.

Accessibility is excellent. The North/South Metro Line is within easy walking distance, providing fast connections to both Amsterdam Central Station and Amsterdam Zuid Station. Several tram and bus routes are also available nearby, while the A10 Ring Road is easily accessible by car.

Description

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

In March 2011, the buildings at Ferdinand Bolstraat 162, 164, 166 and 168 were legally subdivided into 14 apartment rights, currently comprising two commercial units and twelve residential apartments. The Homeowners' Association (VvE) has recently been reactivated and is professionally managed by Yepro VvE Beheer. The current service charges amount to approximately €245 per month. Based on 0.5% of the reinstatement value of the building, the VvE reserves funds for future maintenance.

NEN MEASUREMENT CLAUSE

The usable floor area has been measured in accordance with the industry-standard NEN 2580 measurement guidelines. Consequently, the stated floor area may differ from comparable properties and/or previous references due to this measurement method. The purchaser declares to have been sufficiently informed about these standards. The seller and the seller's estate agent have taken the utmost care in calculating the floor area and volume based on their own measurements and have supported these wherever possible with floor plans including dimensions. Should the measurements unexpectedly not fully comply with the standard, the purchaser accepts this. The purchaser has been given ample opportunity to verify the measurements independently. Any discrepancies 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 estate agent accept no liability in this respect.

AGE CLAUSE AND NON-OCCUPANCY DECLARATION

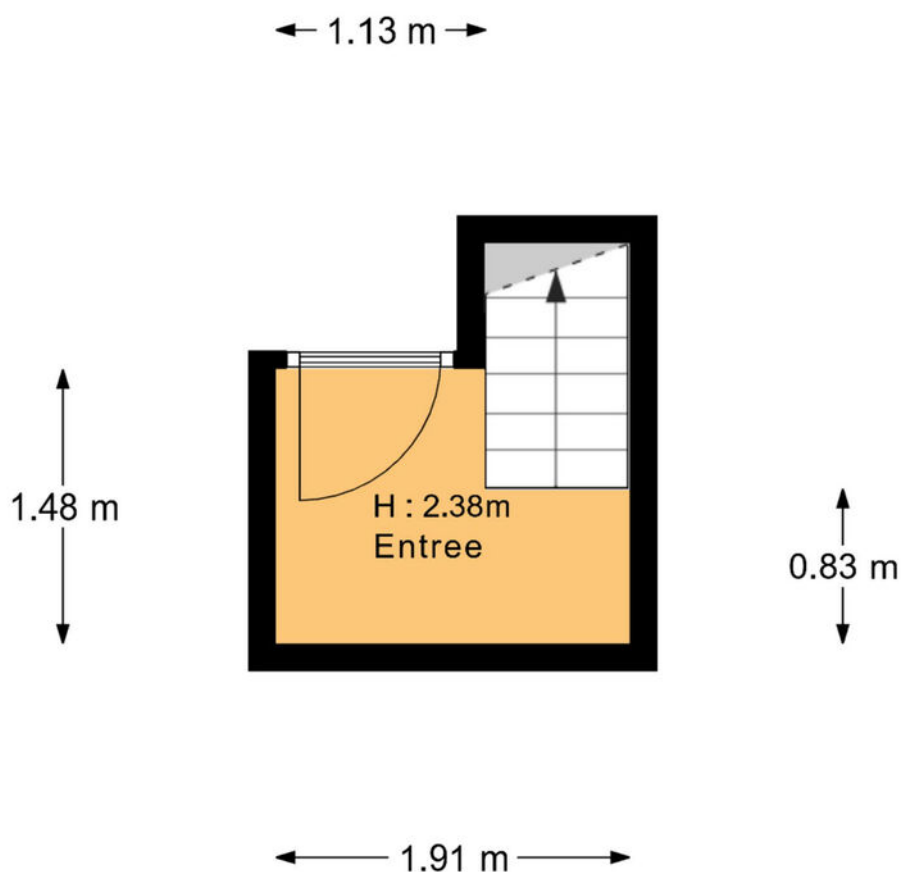
Given the age of the building and the fact that the property is being sold by an investor, the purchase agreement will include, among other provisions, an age clause and a non-owner occupancy declaration. Under these clauses, the seller cannot and will not provide any warranties regarding the technical installations, utility connections, piping, drainage systems and electrical wiring within the private unit and/or the common areas, insofar as they serve the property being sold. Furthermore, the seller cannot and will not guarantee the presence of a connection to the telecommunications and data infrastructure.

FEATURES

Wonderfully bright duplex apartment of approximately 95 m² (measurement report available);
Sunny rooftop terrace of approximately 28 m² with rooftop access room;
Prime location in De Pijp, just around the corner from De Pijp metro station, the Albert Cuyp Market and Sarphatipark;
Situated on freehold land (no ground lease);
Energy Label A, valid until 16 October 2033;
Central heating system installed in 2025;
No upstairs neighbours;
Foundation renewed around 2004/2005;
Building legally subdivided in March 2011;
Professionally managed Homeowners' Association (Yepro VvE Beheer); service charges approximately €245 per month;
Age clause, asbestos clause, "as is, where is" clause, NEN measurement clause, lead clause and non-owner occupancy declaration apply;
Project notary: Legal Loyalty, Amsterdam.

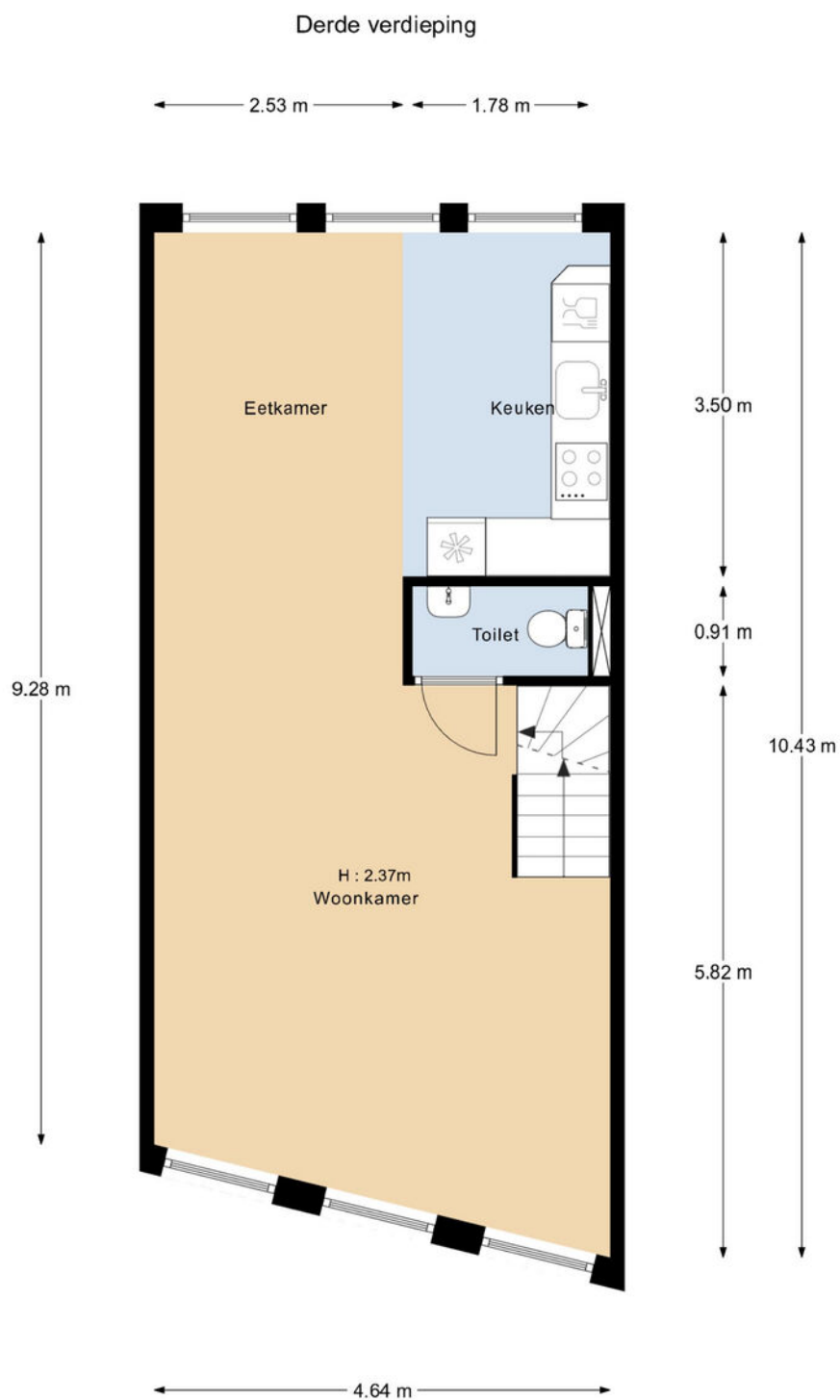
Plattegrond

Tweede verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



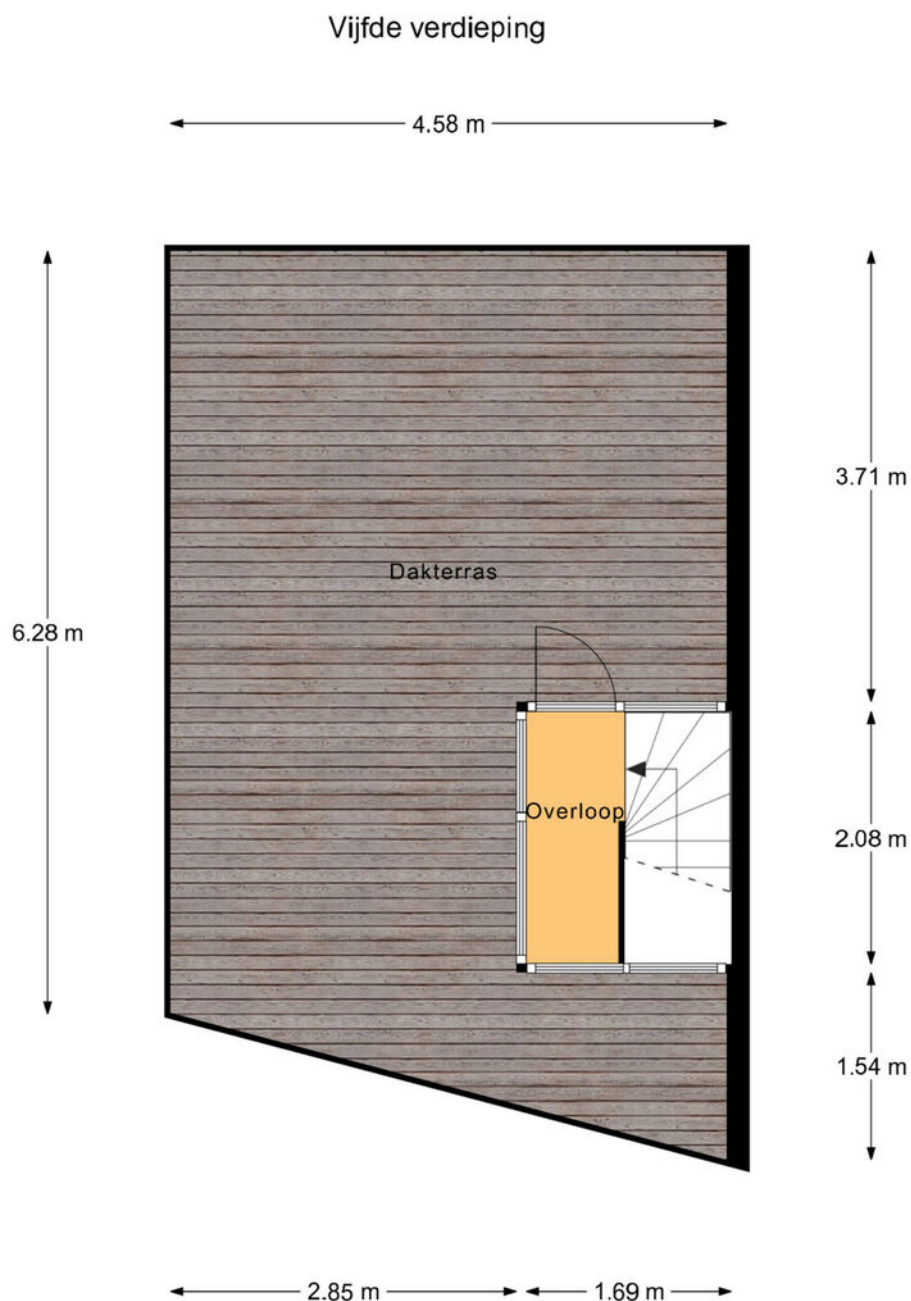
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



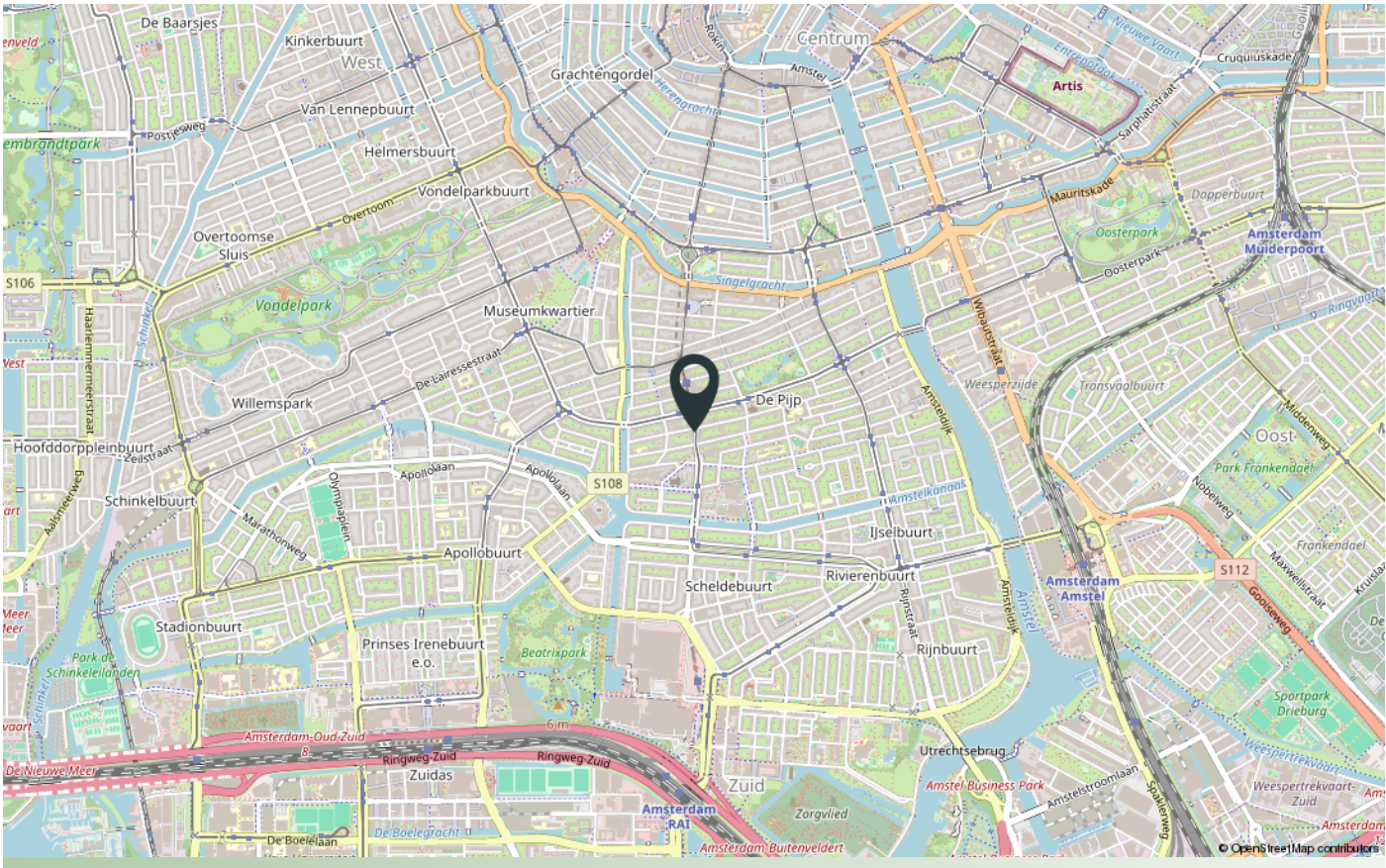
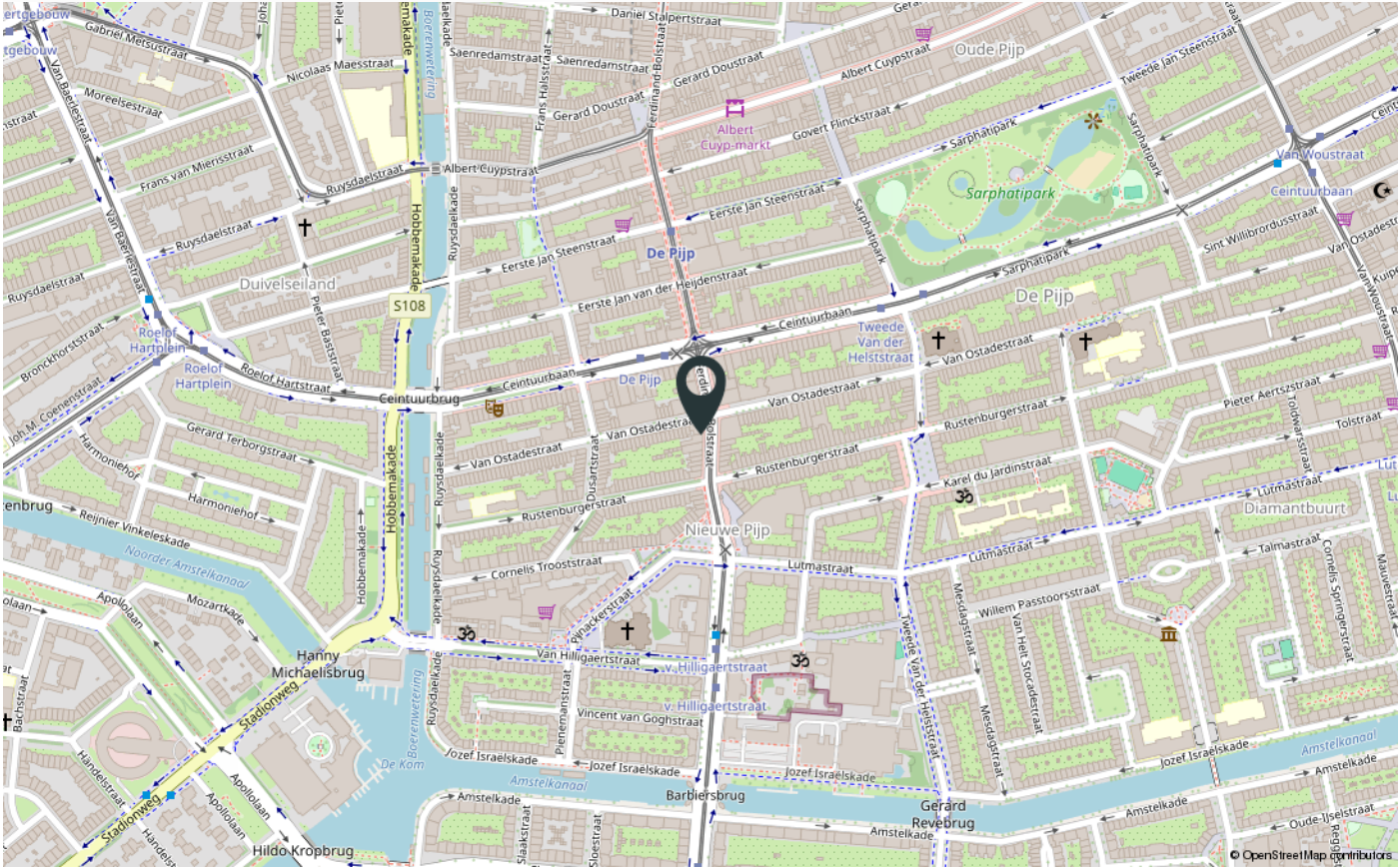
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

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

