



VROLIKSTRAAT 272 H  
1092 TZ  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 585.000,- 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)



NVM



MVA

# Kenmerken

Object	benedenwoning
Bouwjaar	1905
Woonoppervlakte	58 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	1
Inhoud	264 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	35 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	1 m <sup>2</sup>
Verwarming	warmtepomp
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	A

---

# Omschrijving

Stijlvol en heerlijk licht appartement van circa 58 m<sup>2</sup> met ruime tuin van 35 m<sup>2</sup> op het zuidoosten, energielabel A en gelegen op eigen grond! Mogelijkheid tot uitbouw woning.

## DE INDELING

Eigen opgang.

## BEGANE GROND

Deze charmante benedenwoning biedt je alles wat je zoekt: een eigen opgang, veel ruimte en een prachtige tuin van maar liefst 35 m<sup>2</sup>, gelegen op het zuidoosten.

Je loopt binnen in een lichte ruimte met bijzonder hoge plafonds die een gevoel van ruimte creëren. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de slaapkamer, die dankzij de gunstige ligging een prettige en rustige plek vormt. De woning is voorzien van een moderne badkamer, compleet met een toilet, inloopdouche en een handige wasmachineaansluiting. De open keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur.

Met de ruime tuin, de gunstige ligging en de rustige, maar centrale locatie in Amsterdam, is dit een geweldige kans om comfortabel te wonen.

Daarnaast biedt de woning de mogelijkheid om aan de achterzijde uit te bouwen, waardoor extra woonoppervlakte kan worden gerealiseerd. Een dergelijke uitbouw is uitsluitend mogelijk na toestemming van de VvE. Koper dient zelf te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn en is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde toestemmingen en eventuele omgevingsvergunning(en).

## DE OMGEVING

De Vrolijkstraat ligt centraal in het gewilde stadsdeel Oost, precies tussen het Oosterpark (op loopafstand) en Park Frankendael in. De Dappermarkt en alle nieuwe, hippe bars en restaurants zijn direct om de hoek gelegen. Op een steenworp afstand van de woning vind je bijvoorbeeld Spaghetteria, De Biertuin, Bukowski, Café Maxwell, Het Pompstation, Pata Negra, Louie Louie en alle restaurants en bars langs de Weesperzijde. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht aan het einde van de straat op het gezellige Beukenplein of vlakbij in winkelcentrum Oostpoort of natuurlijk op de Eerste Oosterparkstraat en de Middenweg. Kortom, je komt hier niets tekort.

Het appartement is per auto goed bereikbaar vanaf de ringweg A-10 via de Middenweg (afrit S113), de Wibautstraat (afrit S112) en met Station Amstel en Muiderpoort in de buurt, is de ligging ook qua openbaar vervoer ideaal. Op loopafstand ligt een tramhalte en metrostation met onder andere tramlijnen 1, 3 en 19 en ook metrolijnen 51, 53 en 54. Parkeren gaat door middel van een vergunningensysteem.

## EIGEN GROND

De woning is gelegen op EIGEN GROND! Geen erfpachtcanon verschuldigd.

# Omschrijving

## VERENIGING VAN EIGENAREN

De actieve en kleinschalige VvE bestaat uit vijf appartementsrechten en wordt beheerd door een professionele partij. De vereniging vergadert regelmatig, beschikt over een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en heeft aandacht voor het planmatig onderhouden van het gebouw. Daarnaast is het complex collectief verzekerd via de VvE. De maandelijkse servicekosten bedragen €107,-. Het pand is in 2015 met vergunning gesplitst.

## EIGEN GROND

De woning is gelegen op eigen grond, er is geen erfpachtcanon verschuldigd.

## 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.

## BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 58 m<sup>2</sup> (conform NEN 2580);
- Ruime tuin van circa 32 m<sup>2</sup> gelegen op het zuidoosten;
- Gelegen op eigen grond (geen erfpacht);
- Energielabel A;
- Warmtepomp (Remeha) recent geïnstalleerd - dec 2024;
- Eigen entree;
- Bijzonder hoge plafonds;
- Moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- Badkamer met inloopdouche, toilet en wasmachineaansluiting;
- Slaapkamer aan voorzijde met ruime inbouwkast;
- Mogelijkheid tot uitbouw aan de achterzijde (na toestemming van de VvE en benodigde vergunningen);
- Gezonde VvE bestaande uit 5 appartementsrechten, beheerd door professionele partij;
- Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig;
- Servicekosten € 107,- per maand;
- Collectieve opstalverzekering via de VvE;
- Pand in 2015 met vergunning gesplitst;
- Gelegen op een centrale locatie in Amsterdam-Oost;
- Op loopafstand van het Oosterpark, Park Frankendael, Beukenplein en winkelcentrum Oostpoort;
- Uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer en de Ring A10;
- Oplevering in overleg.

# Description

Stylish and beautifully bright ground-floor apartment of approximately 58 m<sup>2</sup> with a spacious 35 m<sup>2</sup> southeast-facing garden, energy label A, and situated on freehold land! Opportunity to extend the property (subject to approval).\*\*

## LAYOUT

Private entrance.

## GROUND FLOOR

This charming ground-floor apartment offers everything you are looking for: a private entrance, generous living space, and a beautiful southeast-facing garden of approximately 35 m<sup>2</sup>.

Upon entering, you are welcomed into a bright living area featuring impressive high ceilings that create a wonderful sense of space. At the front of the apartment, you will find the bedroom, quietly positioned and benefiting from plenty of natural light. The modern bathroom is equipped with a walk-in shower, toilet, and a convenient washing machine connection. The open-plan kitchen is fitted with various built-in appliances.

The spacious garden, practical layout, and peaceful yet highly central location make this apartment an excellent opportunity for comfortable city living.

In addition, there is the possibility to extend the apartment at the rear, creating additional living space. Any extension is subject to approval by the Owners' Association (VvE). Buyers are responsible for investigating the available possibilities and obtaining all required permissions and/or environmental permits.

## LOCATION

Vrolikstraat is ideally located in the highly sought-after Amsterdam-Oost district, perfectly situated between Oosterpark (within walking distance) and Park Frankendael.

The lively Dapper Market and countless trendy cafés, bars, and restaurants are just around the corner. Popular hotspots such as Spaghetteria, De Biertuin, Bukowski, Café Maxwell, Het Pompstation, Pata Negra, Louie Louie, and the many restaurants and cafés along the Weesperzijde are all nearby.

For your daily groceries, you can visit the charming Beukenplein, shopping centre Oostpoort, or the shops along Eerste Oosterparkstraat and Middenweg. In short, everything you need is within easy reach.

The apartment is easily accessible by car via the A10 Ring Road through the Middenweg (exit S113) or Wibautstraat (exit S112). Public transport connections are excellent, with Amstel Station and Muiderpoort Station nearby, as well as tram and metro stops within walking distance. Tram lines 1, 3 and 19 and metro lines 51, 53 and 54 provide quick connections throughout the city. Parking is available through Amsterdam's residential permit system.

# Description

## FREEHOLD LAND

The apartment is situated on **freehold land**, meaning there is **no ground lease (leasehold) and no annual ground rent payable**.

## OWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The active and small-scale Owners' Association consists of five apartment rights and is professionally managed by Van Roemburg VvE Beheer.

The association meets regularly, has a Long-Term Maintenance Plan (MJOP), and actively maintains the building. The property is collectively insured through the VvE.

The monthly service charges amount to €107. The building was legally subdivided into apartment rights in 2015 with the required municipal permit.

## MEASUREMENT CLAUSE

The living area has been measured in accordance with the industry-standard NEN 2580 measurement guidelines. As a result, the stated floor area may differ from measurements based on older methods or comparable properties. Buyers acknowledge that they have been sufficiently informed about this measurement standard.

Although the seller and the selling agent have taken the utmost care in determining the floor area and dimensions, supported where possible by scaled floor plans, no rights can be derived from any discrepancies. Buyers have been given the opportunity to verify the measurements themselves or have them professionally verified. Differences in measurements do not entitle either party to compensation or adjustment of the purchase price. Neither the seller nor the selling agent accepts liability in this respect.

## HIGHLIGHTS

- \* Living area of approximately 58 m<sup>2</sup> (measured in accordance with NEN 2580);
- \* Spacious southeast-facing garden of approximately 35 m<sup>2</sup>;
- \* Situated on freehold land (no leasehold);
- \* Energy label A;
- \* Recently installed Remeha heat pump (December 2024);
- \* Private entrance;
- \* Impressive high ceilings;
- \* Modern open-plan kitchen with built-in appliances;
- \* Bathroom with walk-in shower, toilet, and washing machine connection;
- \* Bedroom at the front with a spacious built-in wardrobe;
- \* Opportunity to extend at the rear (subject to VvE approval and required permits);
- \* Healthy and professionally managed Owners' Association consisting of five apartment rights;
- \* Long-Term Maintenance Plan (MJOP) available;
- \* Monthly service charges: €107;
- \* Collective building insurance through the VvE;
- \* Building legally subdivided in 2015;
- \* Excellent location in the popular Amsterdam-Oost district;
- \* Within walking distance of Oosterpark, Park Frankendael, Beukenplein, and shopping centre Oostpoort;
- \* Excellent accessibility by public transport and the A10 Ring Road;
- \* Transfer date in consultation.



ARTIST IMPRESSION











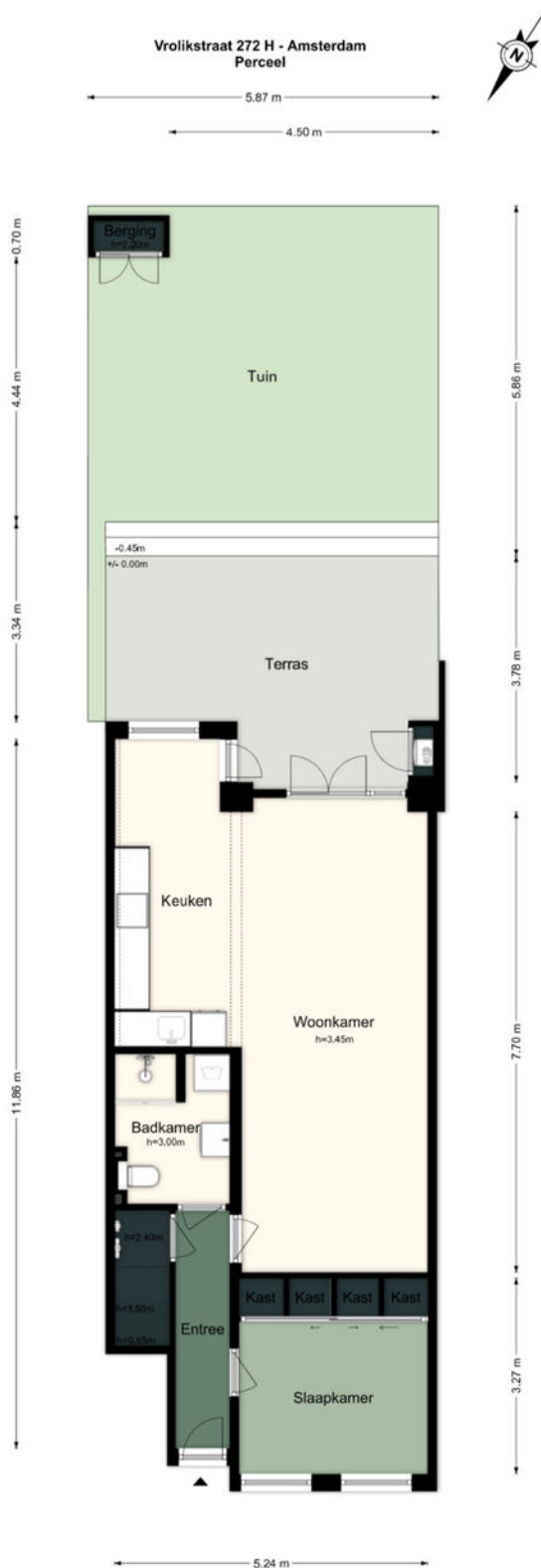








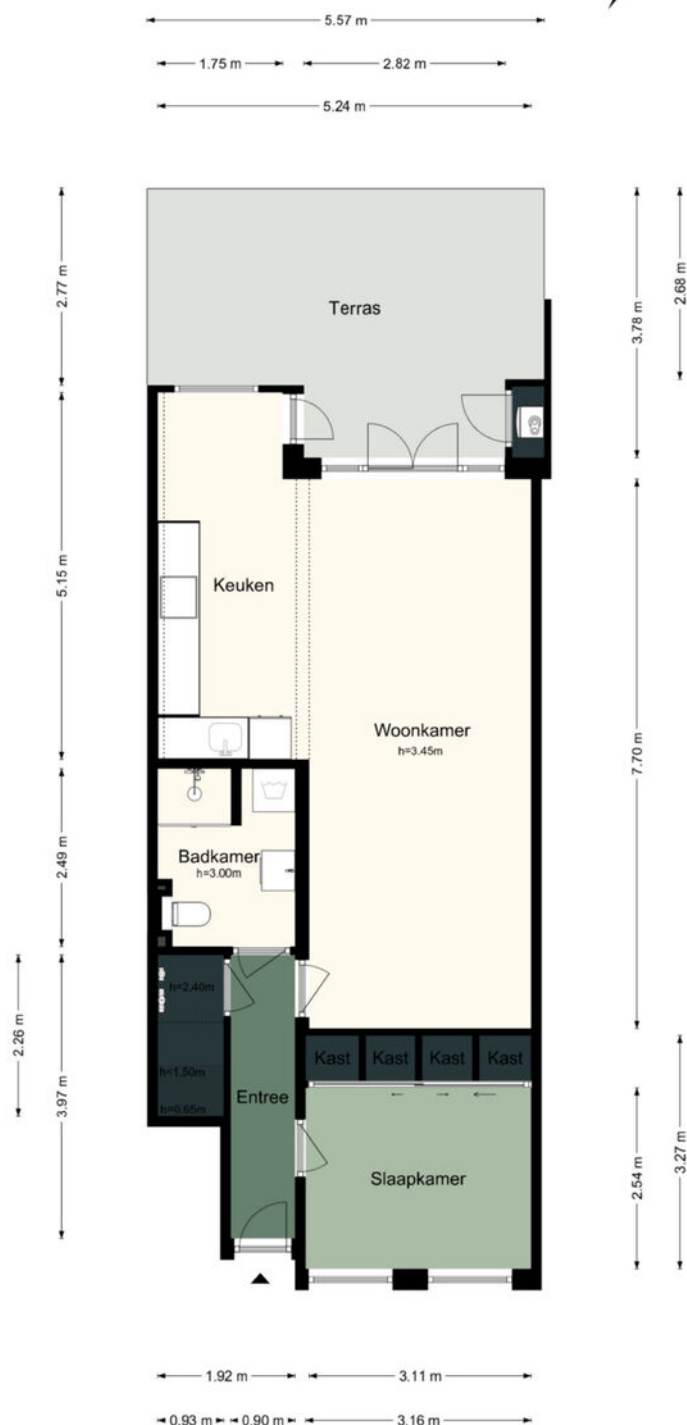
# Plattegrond



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)

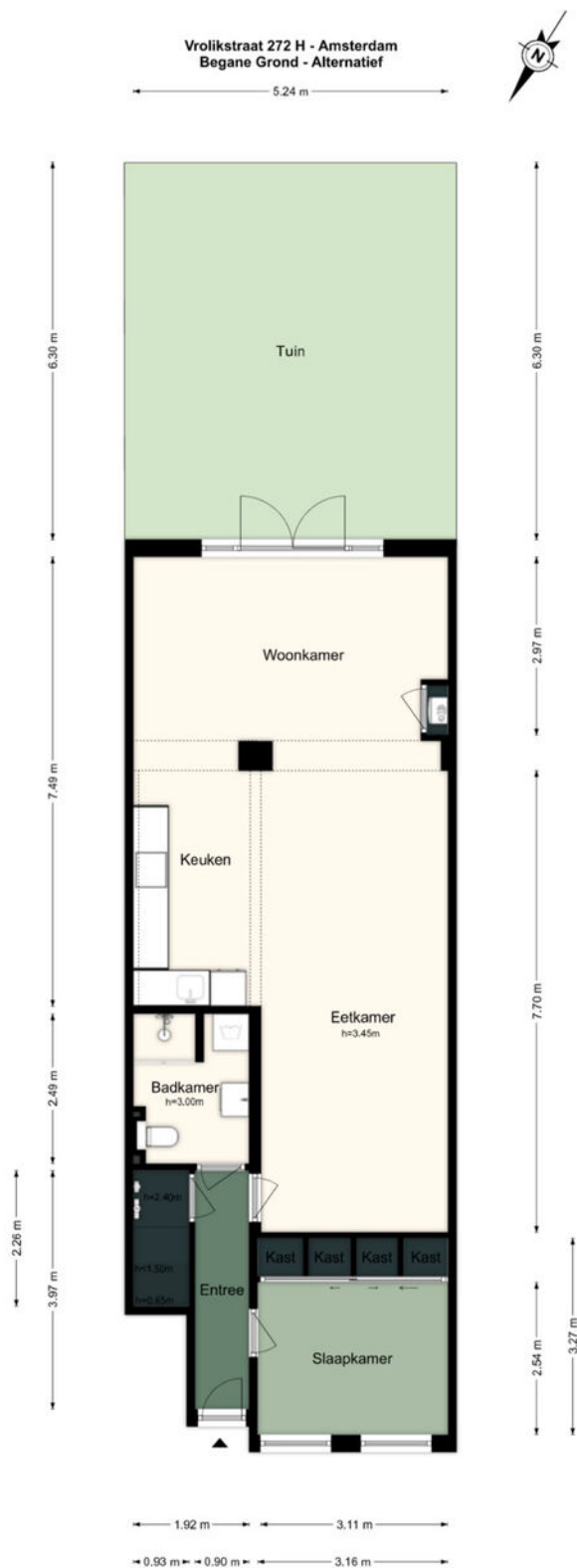
# Plattegrond

Vrolikstraat 272 H - Amsterdam  
Begane Grond



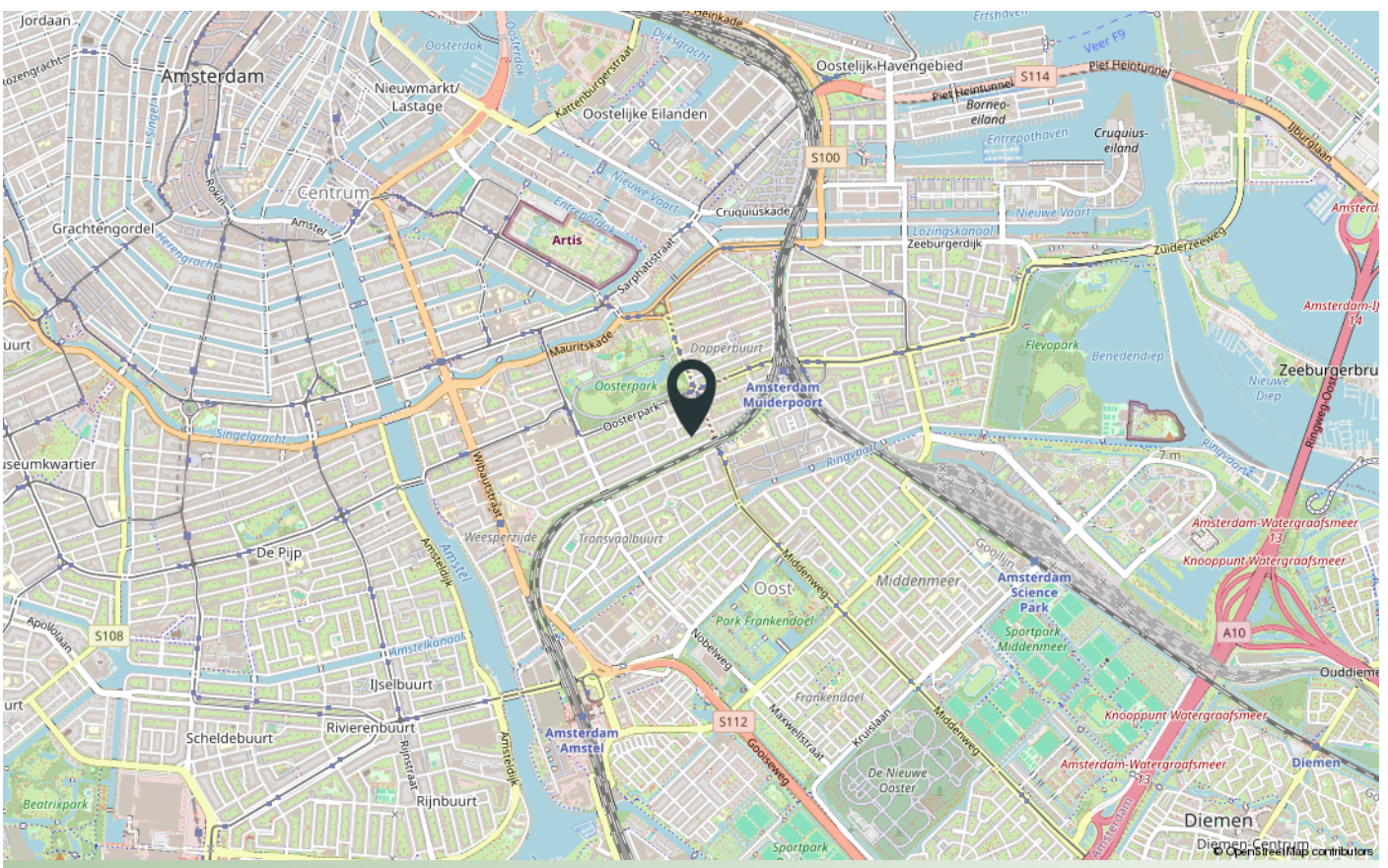
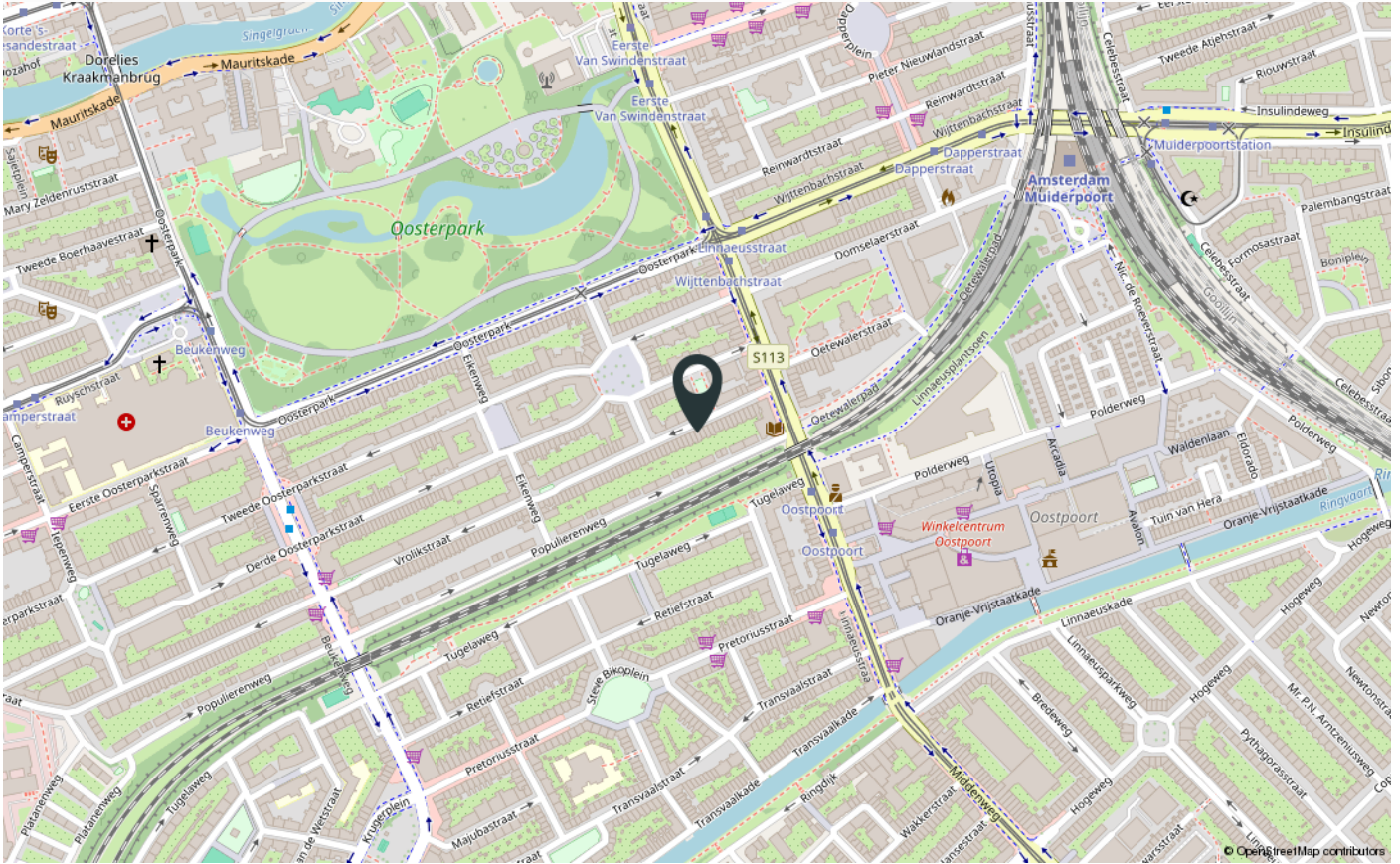
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WeGoGroen - [www.wegogroen.nl](http://www.wegogroen.nl)

# Plattegrond



De 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)