



Sarphatistraat 2H

Amsterdam

€ 685.000 k.k.

Bekijk de digitale brochure:
sarphatistraat2h.nl



Kenmerken

Vraagprijs: € 685.000 k.k.

Type appartement
Bovenwoning

Woonoppervlakte
71 m²

Inhoud
236 m³

Aantal kamers
3 (2 slaapkamers)

Energie label
C

Interesse in deze woning?

Valkenburgerstraat 223B, 1011 MJ Amsterdam

020 – 524 74 30

Omschrijving

****ENGLISH BELOW****

Sarphatistraat 2-H, 1017 WS Amsterdam

Licht en modern 3-kamerappartement met royaal balkon op het zuiden, een eigen berging en een fantastische ligging aan de rand van de Amsterdamse binnenstad.

Bent u op zoek naar een comfortabel appartement op een levendige locatie waar rust en stadse dynamiek naadloos in elkaar overlopen? Dan is Sarphatistraat 2-H precies wat u zoekt. Dit moderne appartement biedt circa 71 m² woonoppervlakte en beschikt over een royale en lichte woonkamer, twee goed bemeeten slaapkamers en een zonnig balkon waar u heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Dankzij de grote raampartijen én de dubbele schuifpui valt het daglicht rijkelijk naar binnen, waardoor de woonkamer een open en aangename sfeer krijgt en een fijne verbinding met het balkon ontstaat. De woning is praktisch ingedeeld, verzorgd afgewerkt en voorzien van een complete keuken en nette sanitaire voorzieningen. Daarnaast beschikt u over een eigen berging, ideaal voor het opbergen van fietsen en overige spullen. De centrale ligging zorgt ervoor dat alle voorzieningen binnen handbereik zijn, terwijl u thuis geniet van rust en privacy. Hier woont u comfortabel op een bijzondere locatie, met de historische binnenstad, de Amstel en diverse parken op korte afstand.

De buurt

De Sarphatistraat behoort tot de meest geliefde locaties van Amsterdam. Vanuit de woning wandelt u in enkele minuten naar de Plantagebuurt, de Amstel, de Hortus Botanicus en het bruisende centrum. Ook de sfeervolle Utrechtsestraat, met haar grote aanbod aan bijzondere winkels, gezellige cafés en uitstekende restaurants, ligt op slechts enkele minuten lopen. Voor de dagelijkse boodschappen bevindt zich een supermarkt praktisch om de hoek. Daarnaast vindt u in de directe omgeving een ruim aanbod aan speciaalzaken en culturele hotspots, zoals Carré, Artis en het Koninklijk Theater. Het openbaar vervoer bevindt zich letterlijk om de hoek en met de auto bent u via de Ring A10 snel onderweg. Ondanks de centrale ligging ervaart u hier een verrassend rustige woonomgeving.

Begane grond

Via de verzorgde gezamenlijke entree met brievenbussen en bellentableau bereikt u het appartementencomplex. Vanuit de centrale hal heeft u toegang tot het trappenhuis en de lift. Op -1 bevindt zich tevens de eigen berging, ideaal voor extra opslagruimte.

De verdieping

Bij binnenkomst valt direct de praktische indeling van het appartement op. De hal geeft toegang tot vrijwel alle vertrekken en leidt u naar de royale woonkamer. Grote raampartijen en een dubbele schuifpui zorgen hier voor een prachtige lichtinval en een directe verbinding met het ruime balkon.



De keuken sluit prettig aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en kastruimte. De grote glaspartij zorgt voor een prettige lichtinval en biedt een fraai contact met buiten, waardoor de keuken een aangename plek is om te koken.

Aan de rustige zijde van het appartement bevinden zich twee comfortabele slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De tweede kamer is uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. De badkamer is verzorgd uitgevoerd en beschikt over een ligbad met douche, een wastafelmeubel en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.

Buitenruimte

Het royale balkon is een heerlijke plek om van de zon en het vrije uitzicht te genieten. Dankzij de gunstige ligging is er volop ruimte voor een comfortabele zit- of eethoek, waardoor u hier ontspannen kunt genieten van een kop koffie, een goed boek of een gezellige borrel.

Bijzonderheden

- ? Woonoppervlakte circa 71 m²
- ? Modern 3-kamerappartement
 - Eigen grond (geen erfpacht!)
- ? Twee volwaardige slaapkamers
- ? Royaal zonnig balkon
- ? Royale en lichte woonkamer met dubbele schuifpui
- ? Lift aanwezig
- ? Eigen berging
 - Beschermd stadsgezicht
- ? Centrale ligging nabij de binnenstad, de Amstel en het openbaar vervoer
- ? Actieve en betrokken VvE, met oog voor het behoud van de representatieve uitstraling van het complex
- ? Goed onderhouden appartementencomplex
- ? Servicekosten € 284,28 per maand
- ? Oplevering in overleg, kan spoedig
- ? Koopakte volgens model ring Amsterdam
 - In de koopakte worden de volgende clausules opgenomen: Metrage, bepaling inzake verontreiniging, onderzoeksplicht koper en een niet-zelfbewoningsclausule

Sarphatistraat 2-H biedt alles wat u zoekt voor comfortabel wonen op een uitstekende locatie in Amsterdam. Hier geniet u dagelijks van ruimte, licht en alle voorzieningen die de stad te bieden heeft. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer en het wooncomfort van dit prachtige appartement. Wellicht is dit binnenkort uw nieuwe thuis!



****ENGLISH TEXT****

Sarphatistraat 2-H, 1017 WS Amsterdam

Light and modern three-bedroom apartment with a spacious south-facing balcony, private storage unit, and a fantastic location on the edge of Amsterdam's historic city centre.

Are you looking for a comfortable apartment in a vibrant location where tranquillity and the energy of city life seamlessly come together? Then Sarphatistraat 2-H is exactly what you are looking for. This modern apartment offers approximately 71 m² of living space and features a spacious and bright living room, two well-proportioned bedrooms, and a sunny balcony where you can enjoy the outdoors. Thanks to the large windows and the double sliding doors, natural daylight floods the living room, creating an open and pleasant atmosphere with a wonderful connection to the balcony. The apartment has a practical layout, is well maintained, and comes with a fully equipped kitchen and neat bathroom facilities. In addition, the property includes a private storage unit, ideal for storing bicycles and other belongings. The central location ensures that all amenities are within easy reach, while you can enjoy peace and privacy at home. Here, you can live comfortably in a unique location, with the historic city centre, the Amstel River, and several parks just a short distance away.

The neighbourhood

Sarphatistraat is one of Amsterdam's most sought-after locations. From the apartment, you can walk within minutes to the Plantage neighbourhood, the Amstel River, the Hortus Botanicus, and the lively city centre. The charming Utrechtsestraat, with its wide range of boutique shops, cosy cafés, and excellent restaurants, is also only a few minutes' walk away. A supermarket for daily groceries is conveniently located just around the corner. In addition, the immediate surroundings offer a wide variety of speciality shops and cultural attractions, including Carré, Artis, and the Royal Theatre. Public transport is literally on your doorstep, and by car you can quickly reach the A10 ring road. Despite its central location, this area offers a surprisingly peaceful living environment.

Ground floor

Through the well-maintained communal entrance with mailboxes and an intercom system, you reach the apartment complex. From the central hall, you have access to the staircase and lift. The private storage unit is located on level -1 and provides ideal additional storage space.

The apartment



Upon entering, the practical layout of the apartment immediately stands out. The hallway provides access to almost all rooms and leads to the spacious living room. Large windows and double sliding doors create beautiful natural light and provide a direct connection to the generous balcony.

The kitchen connects pleasantly with the living room and is equipped with various built-in appliances and ample workspace and storage. The large glass façade allows plenty of daylight in and creates a pleasant connection with the outdoors, making the kitchen an inviting place to cook.

At the quiet rear side of the apartment are two comfortable bedrooms. The main bedroom offers enough space for a double bed and a large wardrobe. The second bedroom is ideal as a child's room, guest room, or home office. The bathroom is well maintained and features a bathtub with shower, a vanity unit, and connections for a washing machine and dryer. There is also a separate toilet.

Outdoor space

The spacious balcony is a wonderful place to enjoy the sun and the open views. Thanks to its favourable orientation, there is plenty of room for a comfortable seating or dining area, allowing you to relax with a cup of coffee, a good book, or drinks with friends.

Key features

- Living area approximately 71 m²
- Modern three-room apartment
- Freehold property (no ground lease)
- Two full-sized bedrooms
- Spacious sunny balcony
- Spacious and bright living room with double sliding doors
- Lift available
- Private storage unit
- Nationally protected conservation area
- Central location near the city centre, the Amstel River, and public transport
- Active and involved homeowners' association (VvE), focused on maintaining the representative appearance of the complex
- Well-maintained apartment building
- Service charges: €284.28 per month
- Completion by mutual agreement; can be arranged quickly
- Purchase agreement based on the Amsterdam Ring Model
- The purchase agreement will include the following clauses: Measurement clause, contamination clause, buyer's duty to investigate and non-owner-occupancy clause



Sarphatistraat 2-H offers everything you are looking for in comfortable living in an excellent location in Amsterdam. Here, you can enjoy space, natural light, and all the amenities the city has to offer every day. Schedule a viewing soon and experience the atmosphere and comfort of this beautiful apartment for yourself. This could soon be your new home!













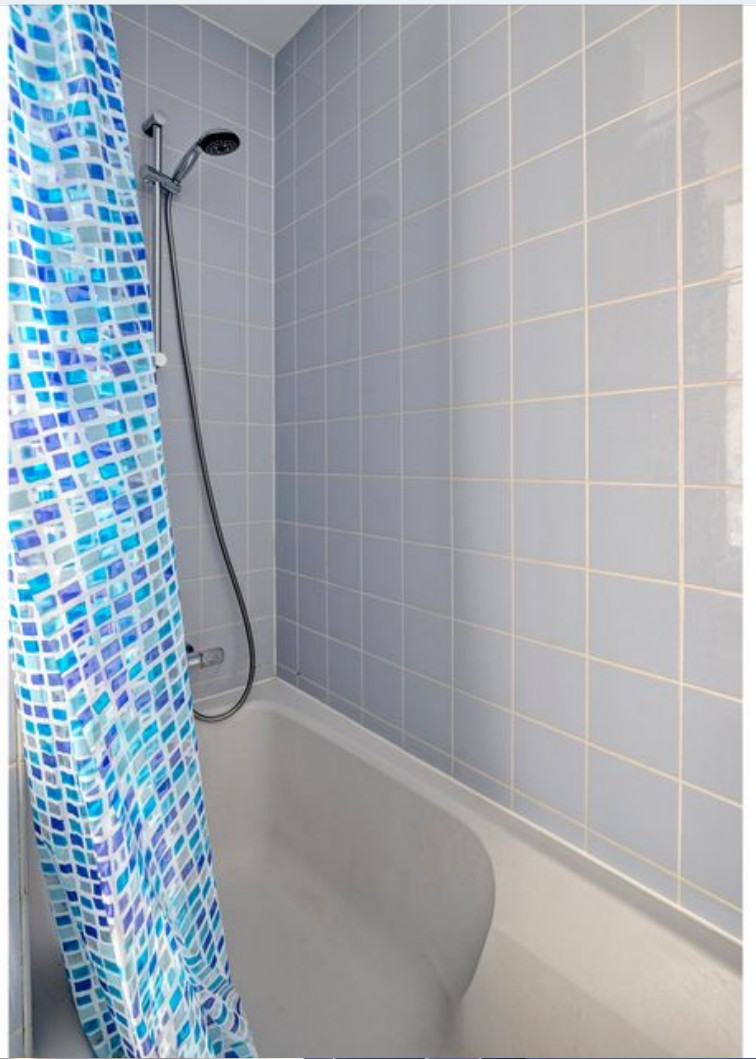
























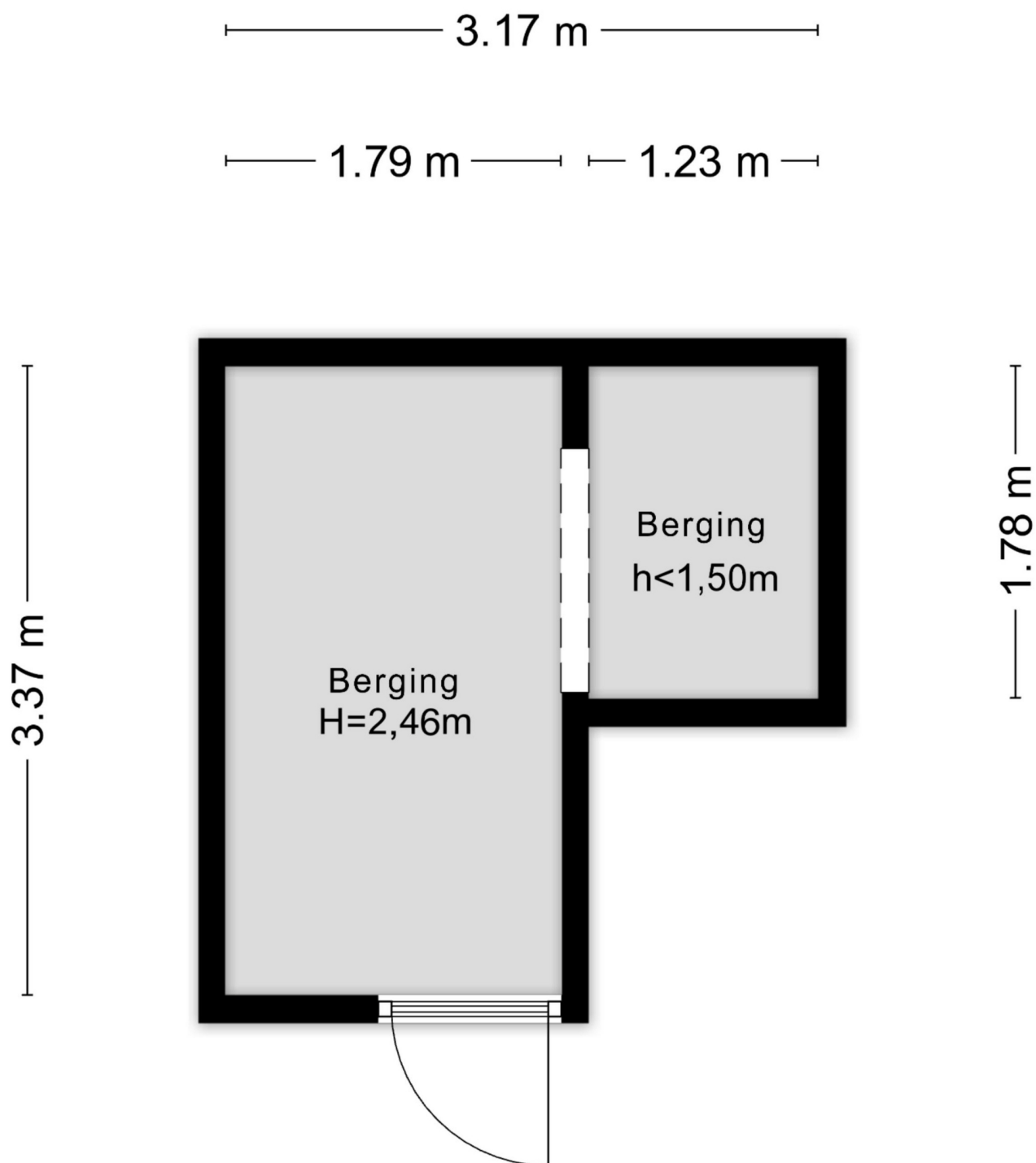
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond

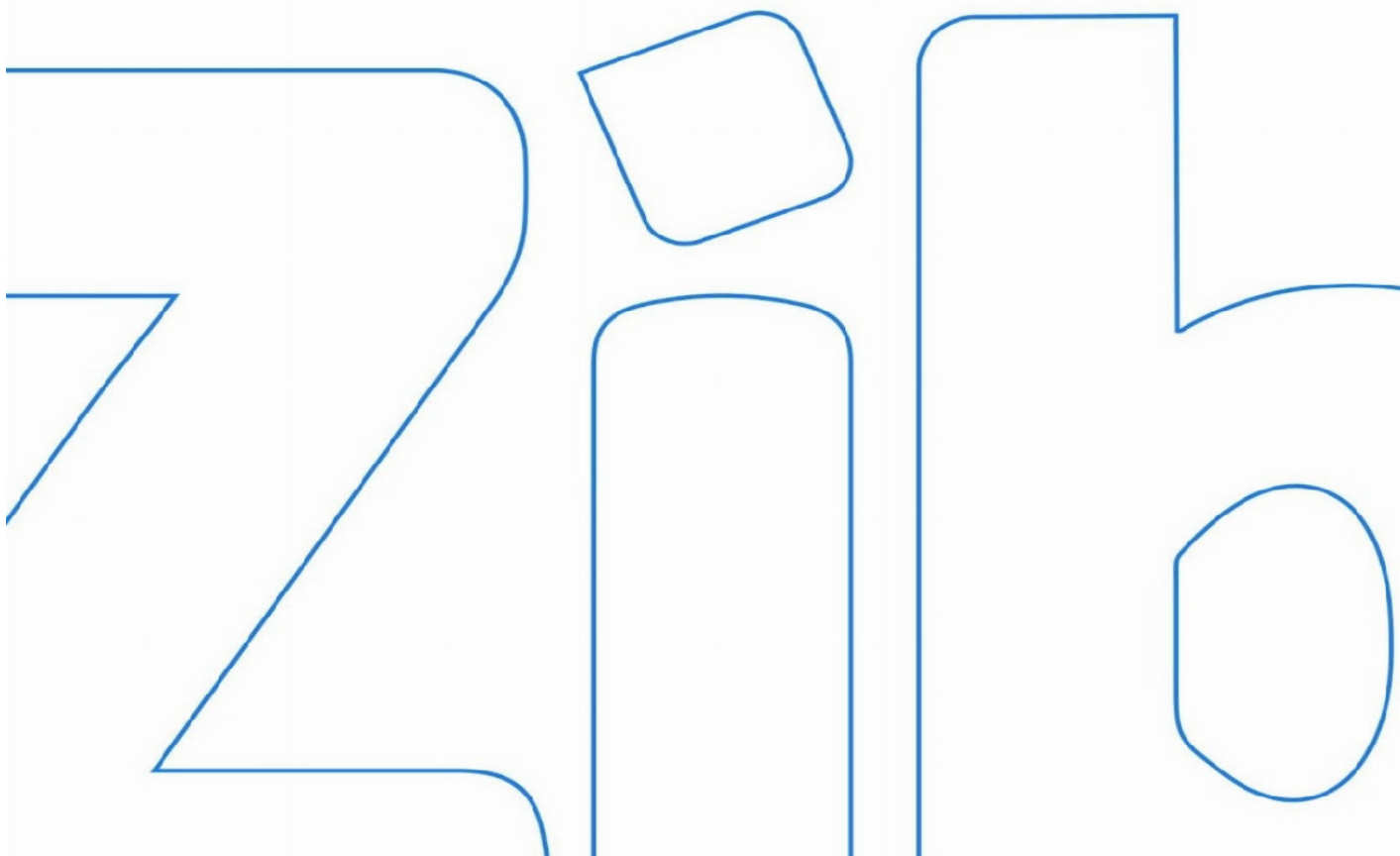


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Meetrapport

Zibber[®] Meetrapport

Object	Woning
Adres	Sarphatistraat 2-H
Postcode, plaats	1017 WS, Amsterdam
Opdrachtgever	VLIEG Makelaars Amsterdam
Datum Meetrapport	16-07-2026
Certificaatnummer	1670332



Meetrapport

Meetrapport



Inhoud

Meetcertificaat	3
Toelichting bij rapport	4
Informatie over het rapport	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader	4
Bruto vloeroppervlak (BVO)	4
Bruto inhoud	4
Gebruiksoppervlakte wonen	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	5
Gebouwgebonden buitenruimte	6
Externe bergruimte	6
Voorbehouden & Aannames	6
Vlakkentekening	7



Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van VLIEG Makelaars Amsterdam dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Sarphatistraat 2-H
Postcode/plaats	1017 WS, Amsterdam
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	16-07-2026
Datum meetrapport	16-07-2026
Certificaatnummer	1670332

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	71,40	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	6,70	M ²
Externe bergruimte	6,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	88,90	M ²
Bruto inhoud woning	235,87	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Zibber B.V. heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrappen volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVt en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan $\geq 4 \text{ m}^2$ (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakken:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4m^2 ;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze $0,50\text{ m}^2$ of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt: Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m^2 ;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan $0,5\text{m}^2$).



Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

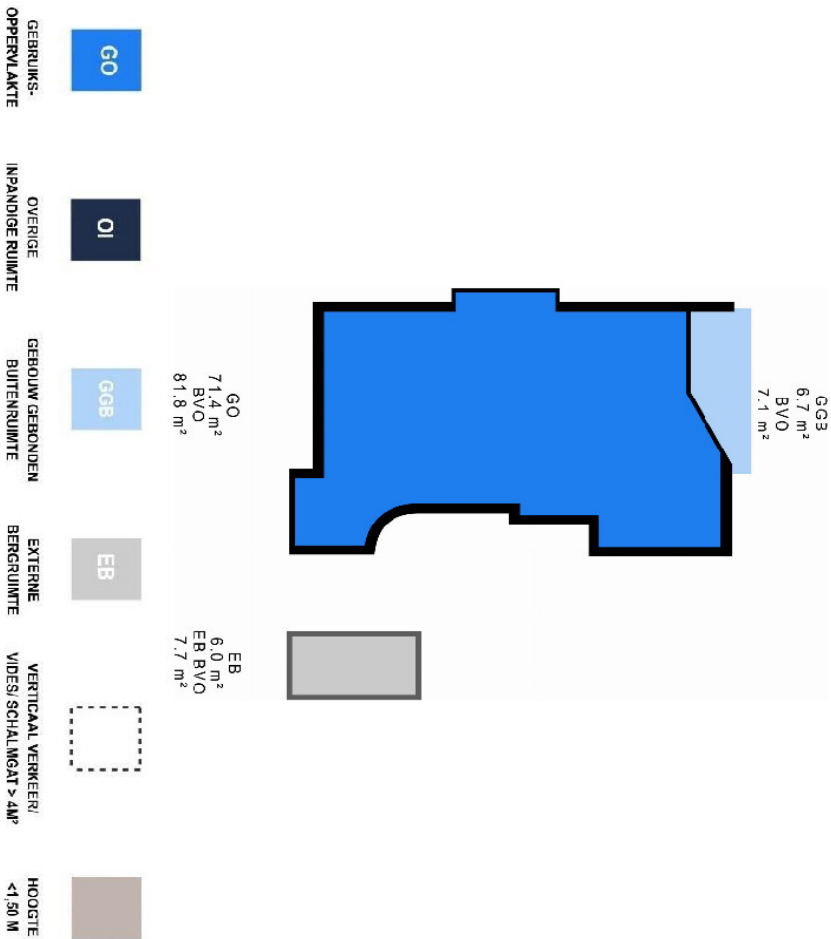
Voorbehouden & aannames

Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt). Bij gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m²

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.



Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Sarphatistraat 2-H, 1017 WS, Amsterdam met datum: 16-07-2026



Meetrapport

Meetrapport



Plattegrond 1



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

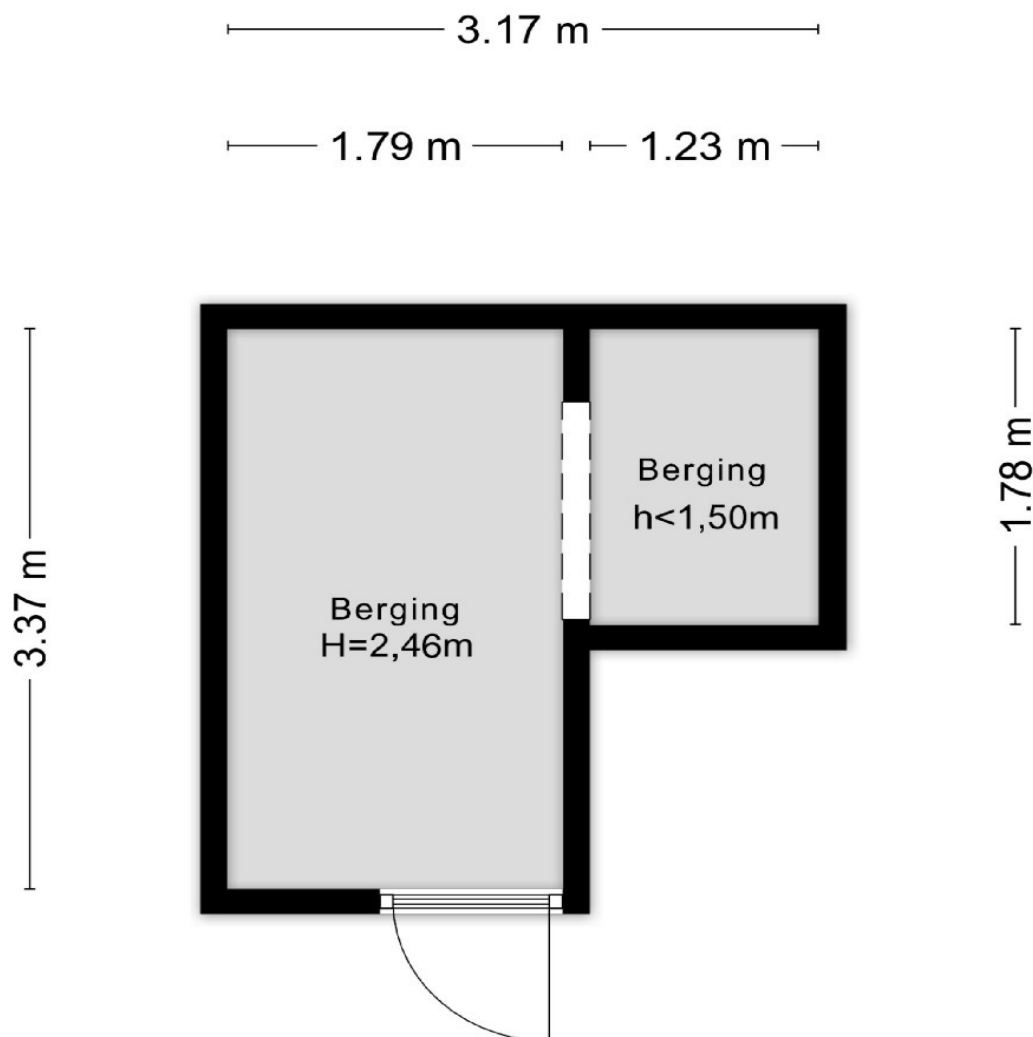


Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Plattegrond 2



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

VLIEG maakt het makkelijk.

Valkenburgerstraat 223B
1011 MJ Amsterdam

020 – 524 74 30

amsterdam@vlieg.nl

maandag t/m vrijdag
09:00 tot 17:30 uur

Buiten kantoor tijden op afspraak.



Jouw huis verkopen in Amsterdam

De beslissing om jouw woning te verkopen, neem je niet van vandaag op morgen. Laat je hierbij adviseren door een makelaar die Amsterdam kent. Nóg verstandiger is het om daarbij te kiezen voor een NVM-makelaar van VLIEG Makelaars in Amsterdam!

Hoe kun je jouw huis zo aantrekkelijk mogelijk presenteren? En wat is de beste verkoopstrategie? VLIEG Makelaars heeft de expertise en de marktkennis om de beste verkoopprijs voor je te realiseren. Wie wil je bereiken en waar komen die potentiële kopers vandaan?

Met onze marktkennis kunnen we jouw huis bij de juiste doelgroep onder de aandacht brengen. Of die nu uit Amsterdam komt of daarbuiten. Met een netwerk van 10 vestigingen in de regio bereiken we snel een grote groep potentiële kopers voor jouw woning in Amsterdam. Succes gegarandeerd!



VLIEG werkt samen met jou mee aan een betere toekomst

Het planten van bomen is de meest effectieve manier voor het verminderen van armoede en het herstellen van de biodiversiteit. In samenwerking met Eden Reforestation Project en de stichting Great Business plant de VLIEG Advies Groep namens potentiële verkopers (jij dus) vijftig bomen voor ieder verkoop advies gesprek dat onze makelaars voeren. Door ons gesprek hebben wij samen de wereld dus al een klein stukje beter gemaakt. Dank daarvoor. Als je ons de verkoop opdracht verstrekt, verdubbelen we dit aantal ook nog eens naar een totaal van honderd bomen. We hebben gekozen voor het planten van bomen in de tropische regenwouden van Indonesië. Deze zijn sterk ontbost en tegelijkertijd de rijkste qua natuur. VLIEG maakt het niet alleen makkelijk, maar zet zich ook actief in voor een nóg betere toekomst.