

RAPHAËLSTRAAT 18 H
1077 PT
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 1.225.000,-

BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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

NVM
MVA

Kenmerken

Object	benedenwoning
Bouwjaar	1928
Woonoppervlakte	119 m²
Slaapkamers	3
Inhoud	452 m³
Tuin	131 m²
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	C

Omschrijving

Benedenwoning met drie slaapkamers, een royale tuin van circa 131 m² en volop mogelijkheden om een droomwoning te realiseren!

Op een prachtige locatie in het geliefde Amsterdam Oud-Zuid ligt deze benedenwoning met drie slaapkamers en een bijzonder royale achtertuin van circa 131 m². De woning dient volledig gerenoveerd te worden en biedt daarmee een uitstekende kans om een heerlijk familiehuis te creëren, geheel naar eigen smaak en woonwensen. De woning is reeds voorzien van dubbele beglazing en biedt daarnaast mogelijkheden voor een uitbouw aan de achterzijde. Dankzij de praktische indeling en de royale buitenruimte beschikt deze woning over bijzonder veel potentie.

INDELING
Begane grond
Eigen entree vanaf de straatzijde. De hal geeft toegang tot de verschillende vertrekken van de woning.
Aan de voorzijde bevinden zich de woonkamer en de aangrenzende eetkamer. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. De huidige indeling biedt diverse mogelijkheden om een royale leefruimte met open keuken te realiseren.

Aan de achterzijde bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee direct toegang bieden tot de tuin. De derde slaapkamer is eveneens aan de rustige tuinzijde gelegen.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt eveneens toegang tot de tuin. De badkamer is centraal in de woning gesitueerd.
De woning verkeert in een gedateerde staat en dient volledig gerenoveerd te worden. Dit biedt de mogelijkheid om de indeling, afwerking en voorzieningen volledig af te stemmen op de wensen van de nieuwe eigenaar.

Tuin
Een absoluut pluspunt van deze woning is de bijzonder royale achtertuin van circa 131 m². Dankzij de indrukwekkende diepte en de speelse L-vormige indeling zijn er volop mogelijkheden om verschillende zitplekken te creëren en optimaal van het buitenleven te genieten.

Daarnaast biedt de tuin mogelijkheden om de woning aan de achterzijde uit te bouwen, waardoor een nog ruimere leefruimte kan ontstaan. Denk bijvoorbeeld aan een royale woonkeuken met grote glazen puien richting de tuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar worden verbonden. Een eventuele uitbouw is onder voorbehoud van de benodigde vergunningen en toestemmingen.

OMGEVING
De Raphaëlstraat is gelegen in het geliefde Amsterdam Oud-Zuid, een aantrekkelijke woonomgeving die bekendstaat om haar karakteristieke architectuur, brede straten en prettige sfeer.

In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, speciaalzaken, gezellige cafés en goede restaurants. Ook de Beethovenstraat en het Olympiaplein liggen op korte afstand. Voor ontspanning en recreatie zijn onder andere het Beatrixpark en het Vondelpark goed bereikbaar.

De buurt biedt daarnaast een ruim aanbod aan scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten. Met diverse tram- en busverbindingen en station Amsterdam Zuid in de omgeving is de bereikbaarheid uitstekend. Ook de Ring A10 is eenvoudig te bereiken.

Omschrijving

VERENIGING VAN EIGENAARS
De woning maakt deel uit van de Vereniging van Eigenaars Raphaëlstraat 16-20 / Gerrit van der Veenstraat 114. De VvE wordt professioneel beheerd door Minerva Vastgoedbeheer B.V. en beschikt over een reservefonds voor toekomstig onderhoud. Per 31 december 2025 bedroeg de onderhoudsreserve circa € 110.575,-. De VvE beschikt over een collectieve opstalverzekering en er wordt jaarlijks een begroting opgesteld. De maandelijkse servicekosten bedragen € 250,10.

ERFPACHT
De woning is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 (AB1994) zijn van toepassing. Het huidige erfpachttijdvak loopt van 1 februari 2002 tot en met 31 januari 2052. De canon is niet afgekocht en bedraagt € 2.267,67 per jaar voor de periode van 1 februari 2022 tot en met 31 januari 2027. De canon wordt vijfjaarlijks geïndexeerd. Er is geen aanvraag gedaan voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

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
- Benedenwoning op een geliefde locatie in Amsterdam Oud-Zuid
- Drie slaapkamers
- Bijzonder royale achtertuin van circa 131 m²
- Volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak in te delen en af te werken
- Eigen entree vanaf de straat
- Professioneel beheerde VvE door Minerva Vastgoedbeheer B.V.
- Maandelijkse servicekosten € 250,10
- Gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond, AB1994
- Huidig erfpachttijdvak loopt tot en met 31 januari 2052
- Jaarlijkse erfpachtcanon € 2.267,67 (periode 2022–2027)
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, "as is where is", NEN-clausule en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH te Amsterdam.

Description

Ground-floor apartment with three bedrooms, a generous garden of approximately 131 m² and endless possibilities to create your dream home!

Situated in a beautiful location in the highly sought-after Amsterdam Oud-Zuid neighbourhood, this ground-floor apartment features three bedrooms and an exceptionally spacious rear garden of approximately 131 m². The property requires complete renovation, offering an excellent opportunity to create a wonderful family home entirely according to your own taste and preferences. The property already benefits from double glazing and also offers potential for an extension at the rear. Thanks to its practical layout and generous outdoor space, this property offers tremendous potential.

LAYOUT
Ground floor
The property has its own private entrance from the street. The hallway provides access to the various rooms.

At the front of the property are the living room and adjoining dining room. Large windows allow plenty of natural light to enter, creating a pleasant and bright atmosphere. The current layout offers various possibilities to create a spacious living area with an open-plan kitchen.

At the rear are three bedrooms, two of which provide direct access to the garden. The third bedroom is also situated on the quiet garden side of the property.

The kitchen is located at the rear and also provides access to the garden. The bathroom is centrally positioned within the apartment.

The property is in a dated condition and requires complete renovation. This presents an excellent opportunity to redesign the layout, finishes and facilities entirely according to the wishes of the new owner.

Garden
An absolute highlight of this property is the exceptionally spacious rear garden of approximately 131 m². Thanks to its impressive depth and distinctive L-shaped layout, there are numerous possibilities to create different seating areas and fully enjoy outdoor living.

The garden also offers potential to extend the property at the rear, creating an even more spacious living area. For example, imagine a generous open-plan kitchen and dining area with large glass doors overlooking the garden, seamlessly connecting indoor and outdoor living. Any extension would be subject to the necessary permits and approvals.

LOCATION
Raphaëlstraat is situated in the highly sought-after Amsterdam Oud-Zuid neighbourhood, an attractive residential area known for its characteristic architecture, wide streets and pleasant atmosphere.

The immediate surroundings offer a variety of shops, speciality stores, welcoming cafés and excellent restaurants. Beethovenstraat and Olympiaplein are also within easy reach. For relaxation and recreation, both Beatrixpark and Vondelpark are conveniently located nearby.

Description

The neighbourhood also offers a wide selection of schools, childcare facilities and sports amenities. With various tram and bus connections and Amsterdam Zuid railway station nearby, accessibility is excellent. The A10 ring road is also easily accessible.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)
The property forms part of the Homeowners' Association (VvE) Raphaëlstraat 16-20 / Gerrit van der Veenstraat 114. The VvE is professionally managed by Minerva Vastgoedbeheer B.V. and maintains a reserve fund for future maintenance. As of 31 December 2025, the maintenance reserve amounted to approximately €110,575. The VvE has a collective building insurance policy, and an annual budget is prepared. The monthly service charges amount to €250.10.

LEASEHOLD
The property is situated on municipal leasehold land. The General Provisions for Continuous Leasehold 1994 (AB1994) apply. The current leasehold period runs from 1 February 2002 up to and including 31 January 2052. The ground rent has not been prepaid and amounts to €2,267.67 per year for the period from 1 February 2022 to 31 January 2027. The ground rent is indexed every five years. No application has been submitted to convert the leasehold to a perpetual leasehold arrangement.

NEN CLAUSE
The usable floor area has been measured in accordance with the NEN 2580 standard. The buyer acknowledges that measurements may differ from previous or comparable listings and has been given the opportunity to verify them independently. Any discrepancies in the stated floor area or measurements shall not entitle the buyer to any claim or adjustment of the purchase price. The seller and the seller's estate agent accept no liability for such discrepancies.

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-occupancy declaration. Under these clauses, the seller cannot and/or does not wish to provide any guarantees regarding the technical installations, supply and drainage pipes, and electrical wiring located within the property and/or communal areas, insofar as these serve the property being sold. Furthermore, the seller cannot and/or does not wish to guarantee the availability of a connection to the data communications infrastructure.

KEY FEATURES
- Ground-floor apartment in a highly sought-after location in Amsterdam Oud-Zuid;
- Three bedrooms;
- Exceptionally spacious rear garden of approximately 131 m²;
- Excellent opportunity to redesign and renovate the property entirely according to your own preferences;
- Private entrance directly from the street;
- Professionally managed Homeowners' Association (VvE) by Minerva Vastgoedbeheer B.V.;
- Monthly service charges of €250.10;
- Situated on municipal leasehold land, subject to AB1994;
- Current leasehold period runs up to and including 31 January 2052;
- Annual ground rent of €2,267.67 (period 2022–2027);
- Located near Beethovenstraat, Olympiaplein and various local amenities;
- Age clause, asbestos clause, "as is, where is" clause, NEN clause and non-occupancy declaration apply;
- Designated civil-law notary: Hartman LMH in Amsterdam.









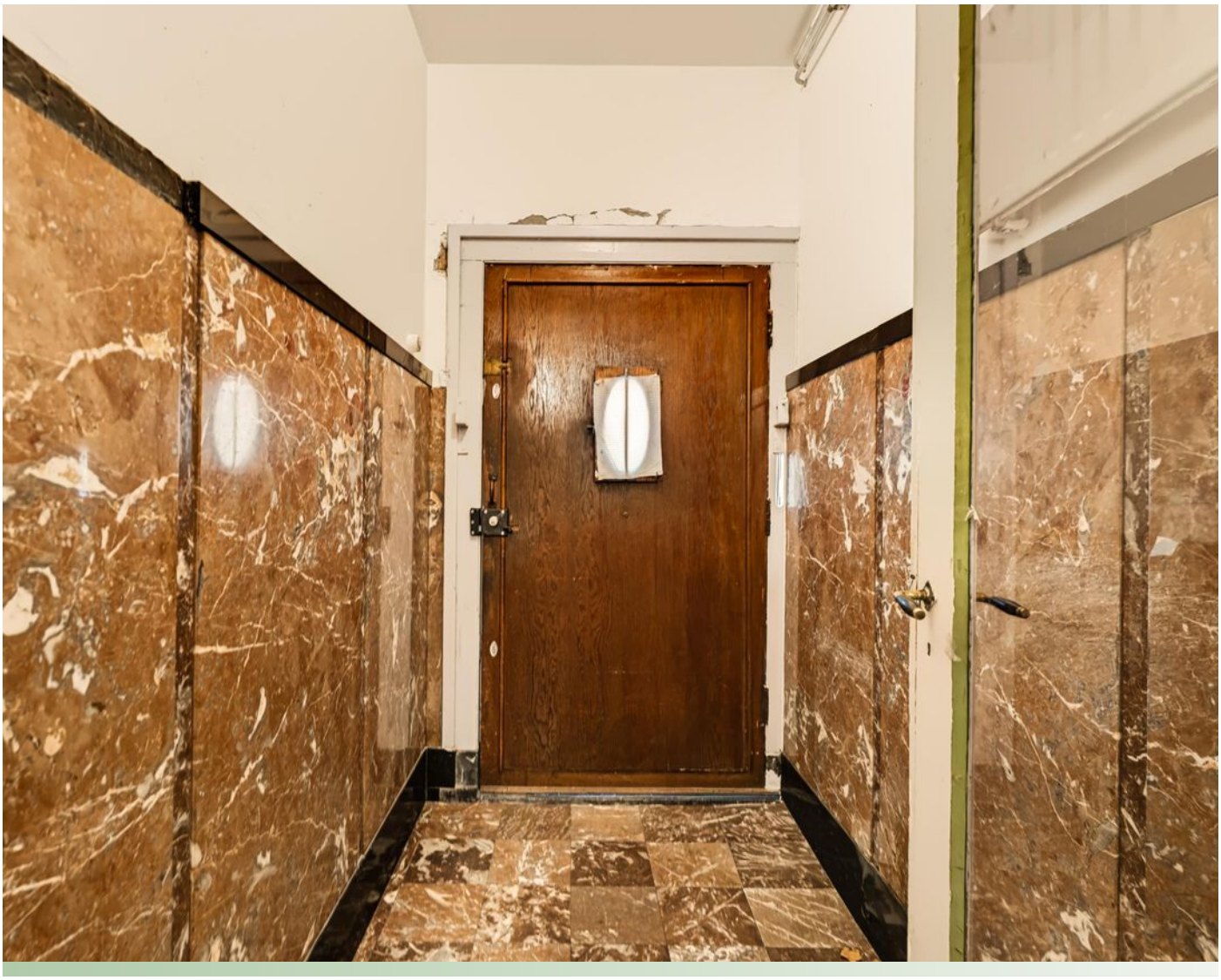

18












winterich







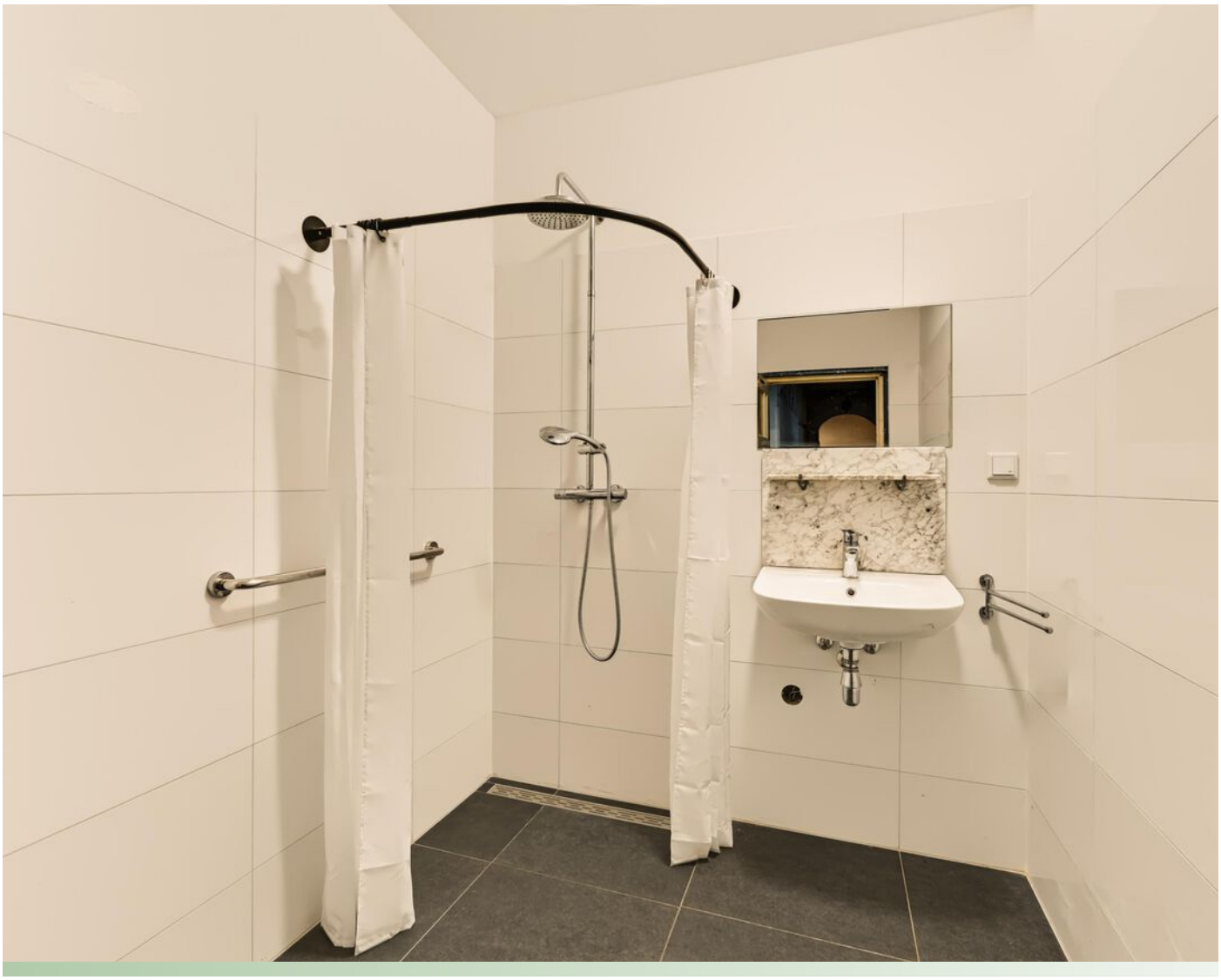




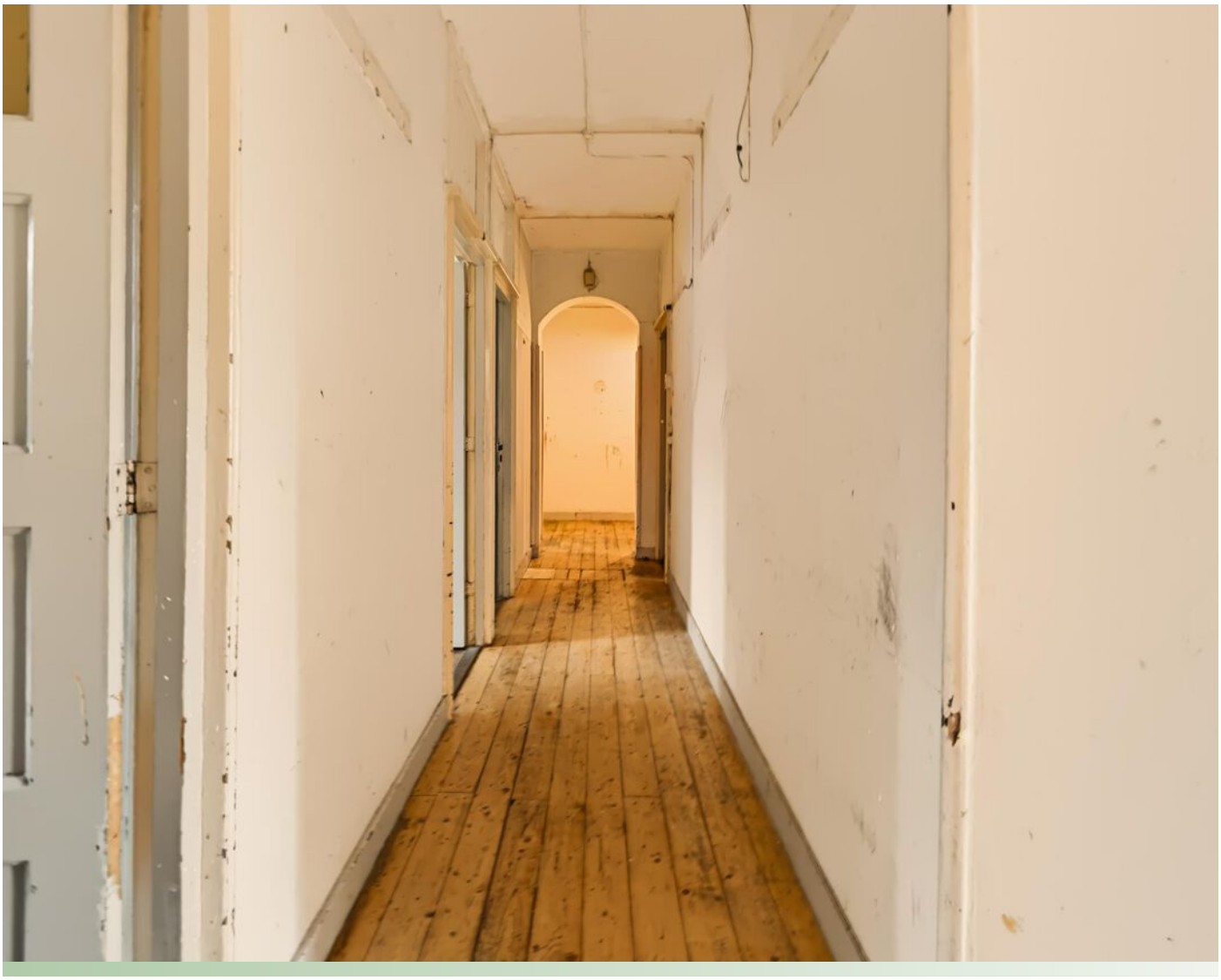


















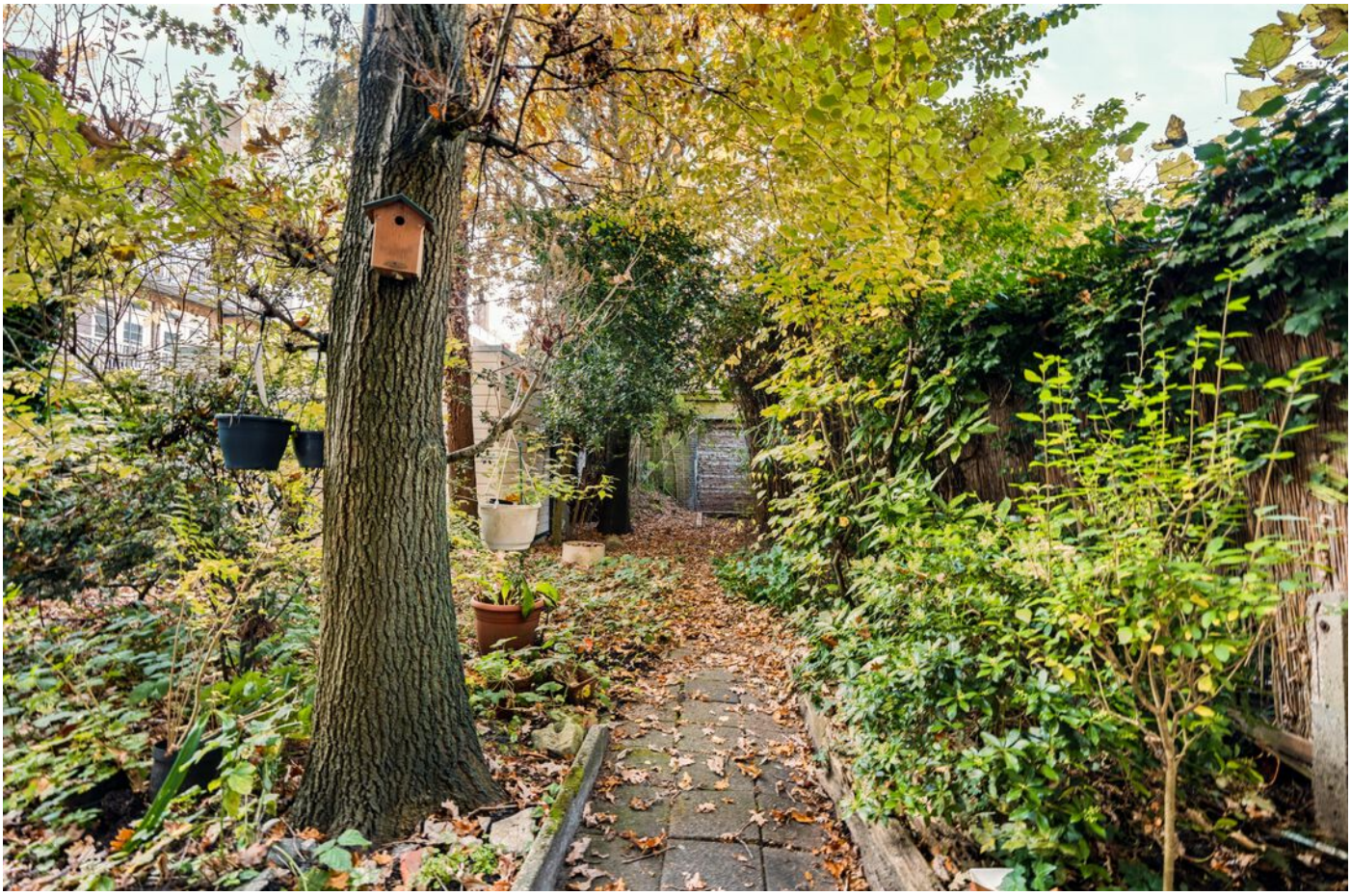




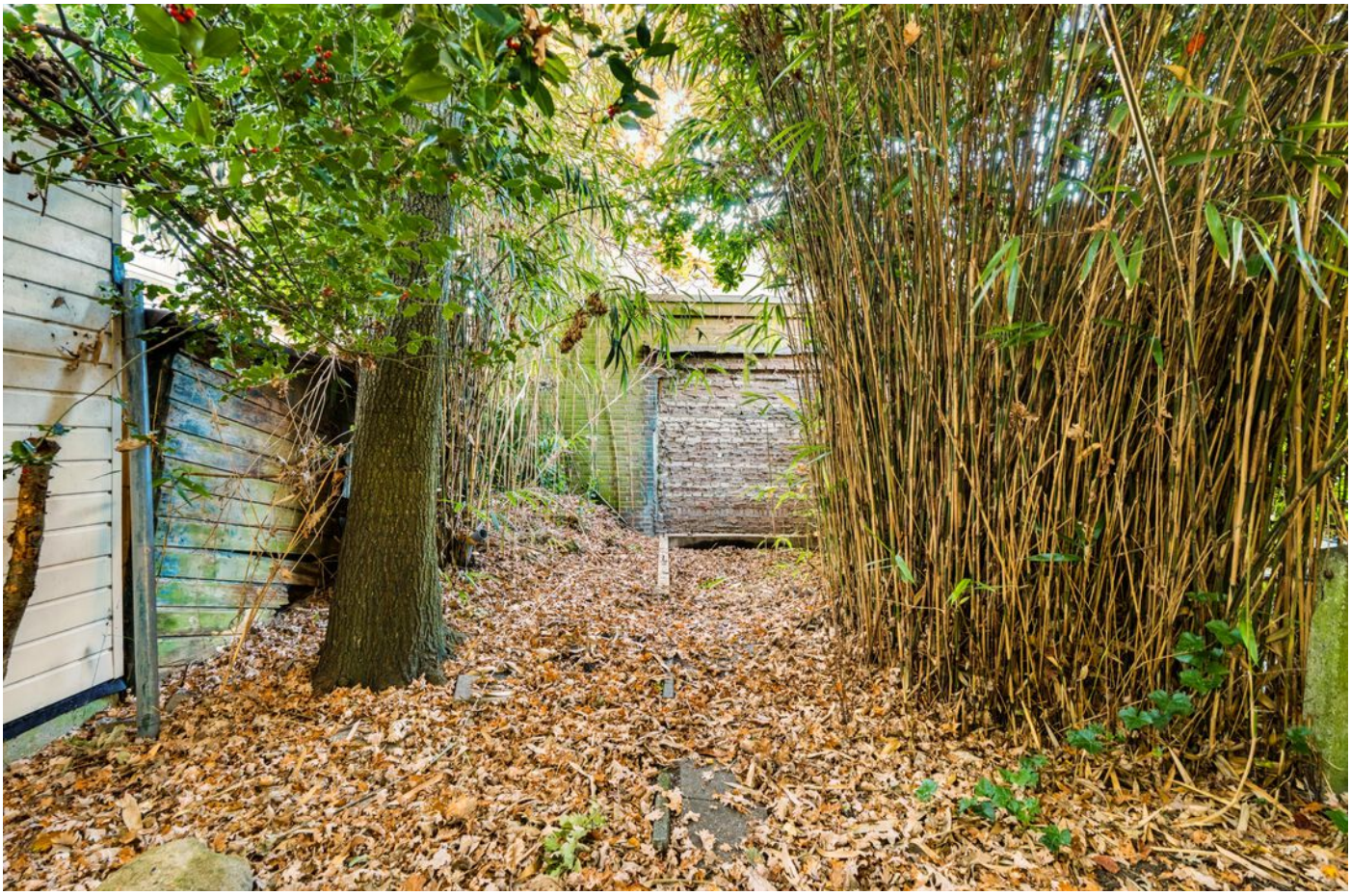


















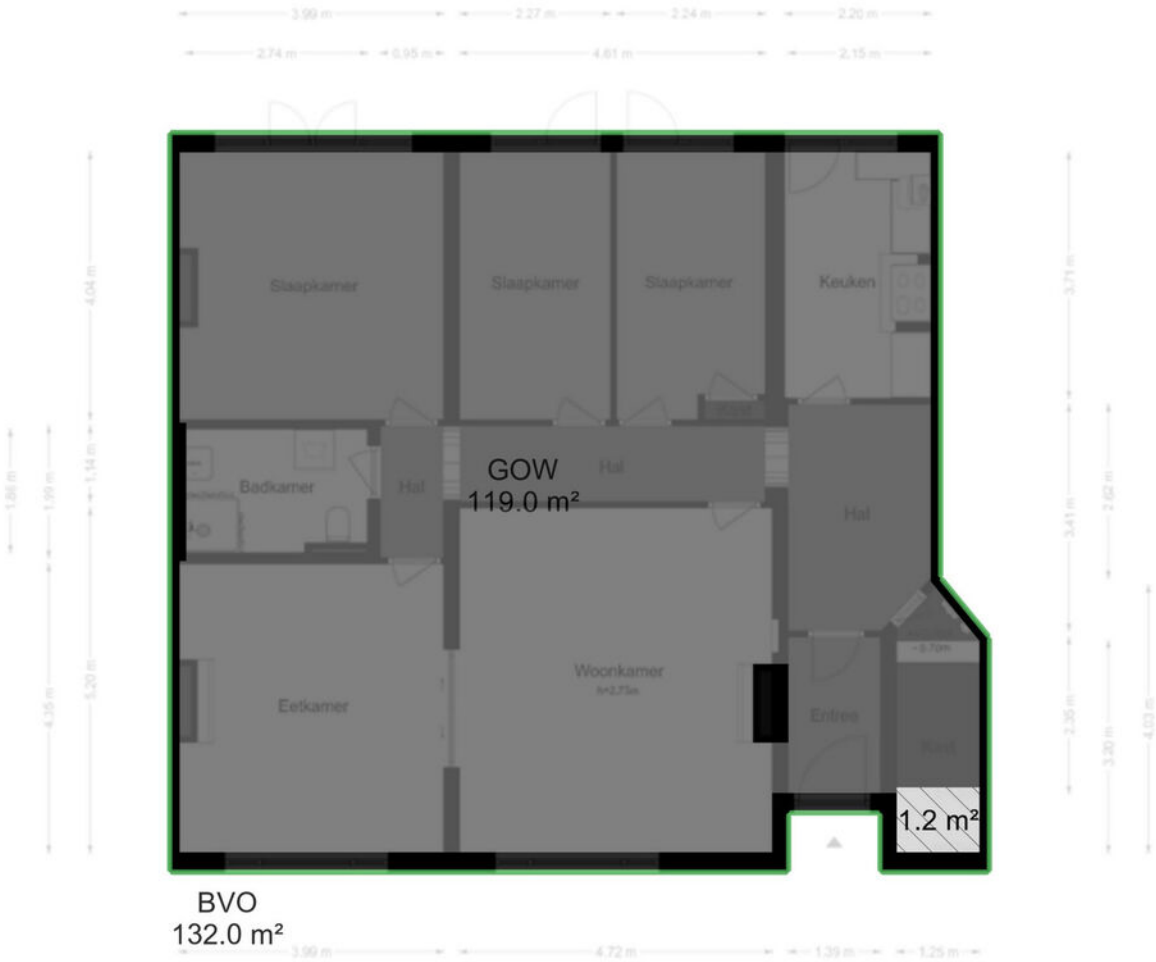








Plattegrond

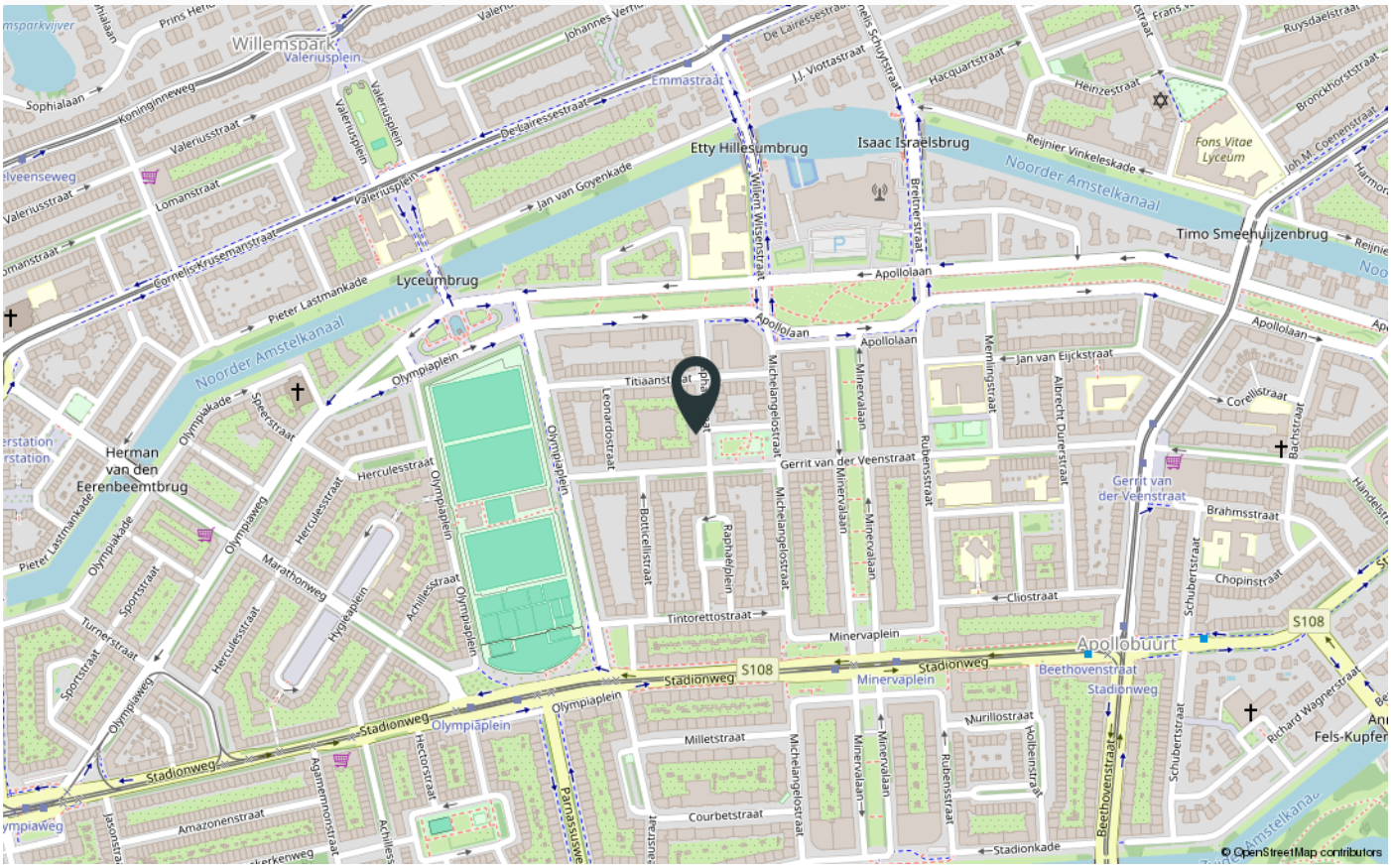


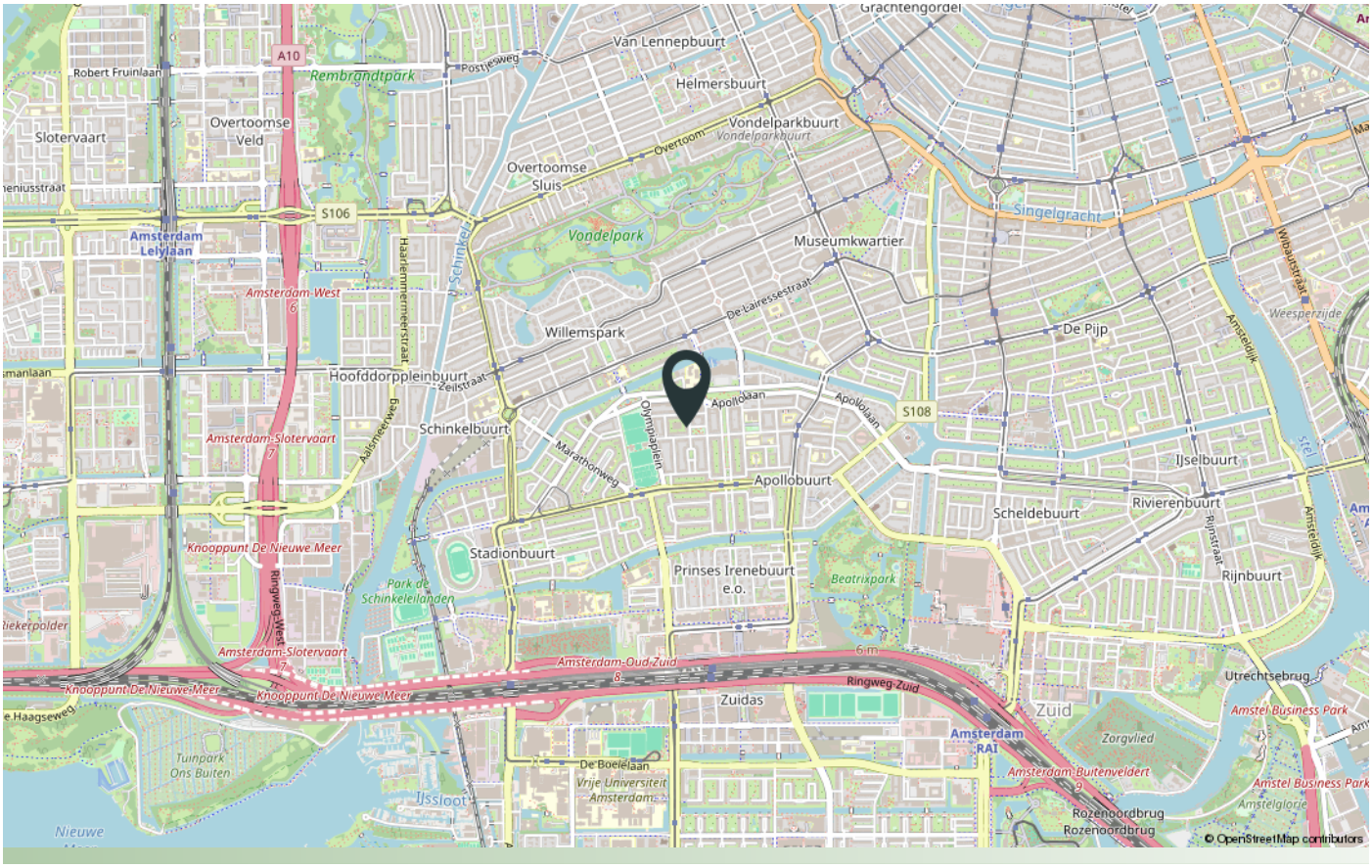
Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Locatie


Willemspark
Valeriusplein
Etty Hillesumbrug
Isaac Israelsbrug
Noorder Amstelkanaal
Timo Smeehuijzenbrug
Lyceumbrug
Herman van den Eerenbeemtbrug
Olympiaplein
Apollolaan
Stadionweg
S108
Apollobuurt
Minervaplein
Beethovenstraat
Gerrit van der Veenstraat
Jan van Eijckstraat
Cliostraat
Tintorettostraat
Milletstraat
Courbetstraat
Stadionkade
Amazonenstraat
Olympiaweg
Olympiakade
Pieter Lastmankade
Cornelis Krusemanstraat
Jan van Goyenkade
De Lairessestraat
Emmastraat
Fons Vitae Lyceum
© OpenStreetMap contributors


Van Lennepbuurt
Helmersbuurt
Vondelparkbuurt
Overtoomse Veld
Overtoomse Sluis
Slotervaart
Rembrandtpark
Vondelpark
Museumkwartier
Singelgracht
Willemspark
De Pijp
Hoofddorppleinbuurt
Schinkelbuurt
Apollobuurt
IJselbuurt
Scheldebuurt
Rivierenbuurt
Stadionbuurt
Prinses Irenebuurt e.o.
Rijnbuurt
Zuidas
Zuid
Amsterdam RAI
Amsterdam West
Amsterdam-Slotervaart
Amsterdam-Oud-Zuid
Ringweg-Zuid
Ringweg-West
Knooppunt De Nieuwe Meer
Park de Schinkeleilanden
Beatrixpark
Tuinpark Ons Buiten
Vrije Universiteit Amsterdam
Amstel Business Park
Zorgvlied
Rozenoordbrug
A10
S106
S108
© OpenStreetMap contributors

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 kabelaansluiting 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.

BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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