



MAX PLANCKSTRAAT 25 I  
1098 TT  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 539.000 k.k.



[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	1957
Woonoppervlakte	73 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	2
Inhoud	240 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	8 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	B

---

# Omschrijving

Zéér lichte bovenwoning van circa 73 m<sup>2</sup> voorzien van o.a. een praktische indeling, 2 heerlijke balkons en eigen berging in de onderbouw. De woning is in 2017 (volledig) gerenoveerd en met behulp van een binnenhuisarchitect opnieuw ingedeeld. Het appartement beschikt over een energielabel B en er is sprake van eigen grond. De Max Planckstraat ligt "verborgen" in de populaire Watergraafsmeer. Een rustige en groene straat maar toch centraal gelegen. Op loopafstand van de winkels, koffietentjes en een treinstation.

## INDELING

Gemeenschappelijke opgang. Entree van de woning op de eerste verdieping.

Een centrale hal verschaft toegang tot alle vertrekken. Lichte doorzon woonkamer met open keuken met aan beide zijden vrij en weids uitzicht. Uniek voor Amsterdam! De keuken is voorzien van een 6-pits gasfornuis incl. 2 ovens (SMEG), een afzuigkap (SMEG), een vaatwasser, een kokend waterkraan, een RVS werkblad, inbandige laden met Fenix deurfrontjes, een (losse) koelvriescombinatie (SMEG) en ingebouwde, dimbare plafondverlichting.

Het zonnige balkon aan de voorzijde is bereikbaar via de living, en is gesitueerd op het zuidwesten. Je kunt van 's morgens vroeg tot 's avonds laat van de zon genieten want het tweede balkon, gesitueerd op het noordoosten, is gelegen aan de achterzijde en is bereikbaar vanuit zowel de keuken als vanuit de slaapkamer. Deze slaapkamer is zeer ruim waardoor er naast een tweepersoonsbed en een grote kledingkast, ruimte is voor een werkplek. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

De ruime badkamer, ook hier dimbare verlichting, is bereikbaar vanuit de hal en is voorzien van een wastafelmeubel, inloopdouche met stortdouche, ligbad met handdouche en designradiator. Vanuit de badkamer is de CV/wasruimte te bereiken. Het separaat toilet, bereikbaar vanuit de hal, heeft net als de badkamer een gietvloer. In de overige vertrekken ligt een massief eikenhouten vloer. Er is bij de verbouwing door de architect niet alleen goed nagedacht over verlichting maar ook over voldoende opbergruimte. Behalve een aparte ruimte voor jassen en schoenen is er een inbouwkast in de wc, badkamer, slaapkamer en de woonkamer. Tenslotte bevindt zich in de onderbouw een eigen berging van circa 7 m<sup>2</sup>.

De woning is voorzien van een energielabel B. Alle kozijnen beschikken over dubbel glas en er is een CV-installatie aanwezig (HR Intergas bj. 2017).

# Omschrijving

## DE LIGGING

Gelegen in een zeer rustige en kindvriendelijke straat in de wijk Watergraafsmeer. Op de brede stoep kun je heerlijk borrelen in het zonnetje en is er genoeg ruimte voor kinderen om veilig te spelen. De wijk kenmerkt zich door veel laagbouw en groene hofjes. Op een paar minuten loopafstand vind je het Christiaan Huygensplein en een stukje verder zijn de Middenweg, winkelcentrum Oostpoort en de Linnaeusstraat gelegen. Daar is van alles te vinden; van hippe kledingwinkels, tot (bio)supermarkten, bakkers, slaggers, een kaasboer, restaurants en (koffie)barretjes. Park Frankendael is nabij, waar zich o.a. café Merckelbach en restaurant de Kas bevinden. Tevens vindt hier elke maand de Pure Markt plaats waar je heerlijk over kunt struinen en kunt genieten van diverse biologische lekkernijen. En met Koningsdag kun je al sinds 1977 bij het Bredewegfestival terecht voor bijzonder theater en muziek. In de nabije omgeving zijn ook kinderboerderij De Werf, meerdere speeltuinen, sportvelden en zwembaden. In de wintermaanden kun je schaatsen op de (nabij gelegen) Jaap Edenbaan. Voor hardlopers en natuurliefhebbers is het Flevopark ideaal. Met oa proeflokaal 't Nieuwe Diep. Binnen loopafstand zijn diverse (basis)scholen te vinden.

Het Science Park station bevindt zich op nog geen 5 minuten loopafstand, superhandig als je dagelijks met de trein reist of als je binnen 8 minuten op Amsterdam Centraal wil zijn. Opstapplaatsen voor tram 19, bus 40, bus 65, 327 en 322 bevinden zich allemaal op korte afstand. En voor de deur is er keuze tussen twee elektrische deelbakfietsen en een deelauto. Tevens zijn er diverse uitvalswegen in de buurt naar de A1 en ring A10 en is er voldoende parkeergelegenheid voor de deur. In de Watergraafsmeer mogen bewoners zelfs twee parkeervergunningen aanvragen. Kortom, de bereikbaarheid is uitstekend.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

De VvE Max Planckstraat 1 t/m 31 bestaat uit 128 appartementsrechten zijnde 64 woningen en 64 bergingen. De actieve VvE wordt professioneel geadmistreerd door B&O VvE Beheer uit Almere. Er is een meerjarenonderhoudsplan en een huishoudelijk reglement opgesteld. De maandelijkse servicekosten bedragen circa € 130 voor het appartement en circa € 11 voor de berging.

## 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.

# Omschrijving

## BIJZONDERHEDEN

- Zéér lichte bovenwoning van circa 73 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
  - Praktische indeling met o.a. een doorzon woonkamer, 2 slaapkamers en een ruime badkamer;
  - Vrij en weids uitzicht;
  - 2 zonnige balkons;
  - Intern (volledig) gerenoveerd in 2017;
  - Eigen berging in de onderbouw van circa 7 m<sup>2</sup>;
  - Energielabel B;
  - Gelegen op eigen grond;
  - Actieve en professioneel beheerde VvE;
  - Maandelijkse servicekosten bedragen circa € 130 voor het appartement en circa € 11 voor de berging;
  - Meerjarenonderhoudsplan (MJOP 2021 t/m 2030) en huishoudelijk reglement (HHR) beschikbaar;
  - Uitstekende bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid in de omgeving;
  - Centrale en rustige ligging nabij diverse voorzieningen en faciliteiten;
  - NEN-clausule is van toepassing.
-

# Description

Very bright upstairs apartment of approximately 73 m<sup>2</sup> with, among other things, a practical layout, 2 lovely balconies and a private storage in the basement. The apartment was (completely) renovated in 2017 and reorganized with the help of an interior designer. The apartment has an energy label B and is located on private land. The Max Planckstraat is "hidden" in the popular neighborhood Watergraafsmeer. A quiet and green street yet centrally located. Within walking distance of shops, coffee bars and a train station.

## LAYOUT

Communal entrance. Entrance to the apartment on the first floor.

A central hall provides access to all rooms. Bright living room with open kitchen with unobstructed and wide views on both sides. Unique for Amsterdam! The kitchen is equipped with a 6-burner gas stove including 2 ovens (SMEG), an extractor hood (SMEG), a dishwasher, a boiling water tap, a stainless steel worktop, internal drawers with Fenix door fronts, a (separate) fridge/freezer combination. (SMEG) and built-in, dimmable ceiling lighting.

The sunny balcony at the front is accessible via the living room and is located on the southwest. You can literally enjoy the sun from early in the morning until late in the evening because a second balcony is located at the rear, facing northeast and accessible from both the kitchen and the bedroom. This bedroom is very spacious, so in addition to a double bed and a large wardrobe there is room for a workplace. The second bedroom is located at the front of the house.

The spacious bathroom with dimmable lighting is also accessible from the hall and equipped with a washbasin, a walk-in shower with rain shower, a bath with hand shower and design radiator. The central heating/laundry room can be reached from the bathroom. The separate toilet that is accessible from the hall has a cast floor, just like the bathroom. The other rooms have a solid oak floor. During the renovation, the architect not only carefully considered lighting, but also sufficient storage space. In addition to a separate room for coats and shoes, there is a built-in wardrobe in the toilet, bathroom, bedroom and living room. Finally, there is a private storage room of approximately 7 m<sup>2</sup> in the basement.

The property has an energy label B. All frames have double glazing and there is a central heating system (HR Intergas built in 2017).

## LOCATION

Located in a very quiet and child-friendly street in the Watergraafsmeer district. On the wide sidewalk you can enjoy a drink in the sun and there is plenty of room for children to play safely. The district is characterized by many low-rise buildings and green courtyards. A few minutes' walk away you will find the Christiaan Huygensplein and a little further you will find the Middenweg, Oostpoort shopping center and Linnaeusstraat. There is plenty to find there; from trendy clothing stores, to (organic) supermarkets, bakers, butchers, cheesemongers, restaurants and (coffee) bars. Park Frankendael is nearby, where you can find café Merckelbach and restaurant De Kas. The Pure Market also takes place here every month, where you can stroll around and enjoy various organic delicacies. And on King's Day you can go to the Bredewegfestival for special theater and music since 1977. In the nearby area there is also the De Werf petting zoo, several playgrounds, sports fields, swimming pools and in the winter months you can skate on the (nearby) Jaap Edenbaan. The Flevopark is ideal for runners and nature lovers. Including tasting room 't Nieuwe Diep. Various (primary) schools can be found within walking distance.

# Description

The Science Park station is less than a 5-minute walk away, super convenient if you travel by train every day or if you want to be at Amsterdam Central Station within 8 minutes. Boarding points for tram 19, bus 40, bus 65, 327 and 322 are all a short distance away. And in front of the door there is a choice between two electric shared cargo bikes and a shared car. There are also several arterial roads nearby to the A1 and A10 ring road and there is ample parking in front of the door. In Watergraafsmeer, residents can even apply for two parking permits. In short, accessibility is excellent.

## OWNERS ASSOCIATION

The Owners' association Max Planckstraat 1 to 31 consists of 128 apartment rights, consisting of 64 apartments and 64 storage rooms. The active Owners' association is professionally administered by B&O Owners' association Beheer from Almere. A multi-year maintenance plan and internal regulations have been drawn up. The monthly service costs are approximately € 130 for the apartment and approximately € 11 for the storage room.

## NECLAUSE

The usable surface has been calculated in accordance with the industry standard NEN 2580. The surface area may therefore differ from comparable buildings and/or old references. This is mainly due to this (new) calculation method. The buyer declares that he has been sufficiently informed about the aforementioned standards. The seller and his broker do their utmost to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and to support this as much as possible by placing floor plans with dimensions. If the dimensions are not (completely) determined in accordance with the standards, this will be accepted by the buyer. The buyer has been given sufficient opportunity to check the dimensions himself. Differences in the specified size do not give either party any right, including to adjustment of the purchase price. The seller and his broker accept no liability in this regard.

## PARTICULARITIES

- Very bright upstairs apartment of approximately 73 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- Practical layout including a sunny living room, 2 bedrooms and a spacious bathroom;
- Unobstructed and wide view;
- 2 sunny balconies;
- Internally (completely) renovated in 2017;
- Own storage room in the basement of approximately 7 m<sup>2</sup>;
- Energy label B;
- Located on private land;
- Active and professionally managed homeowners' association;
- Monthly service costs are approximately € 130 for the apartment and approximately € 11 for the storage room;
- Multi-year maintenance plan (MJOP 2021 to 2030) and internal regulations (HHR) available;
- Excellent accessibility and sufficient parking in the area;
- Central and quiet location near various amenities and facilities;
- NEN clause applies.





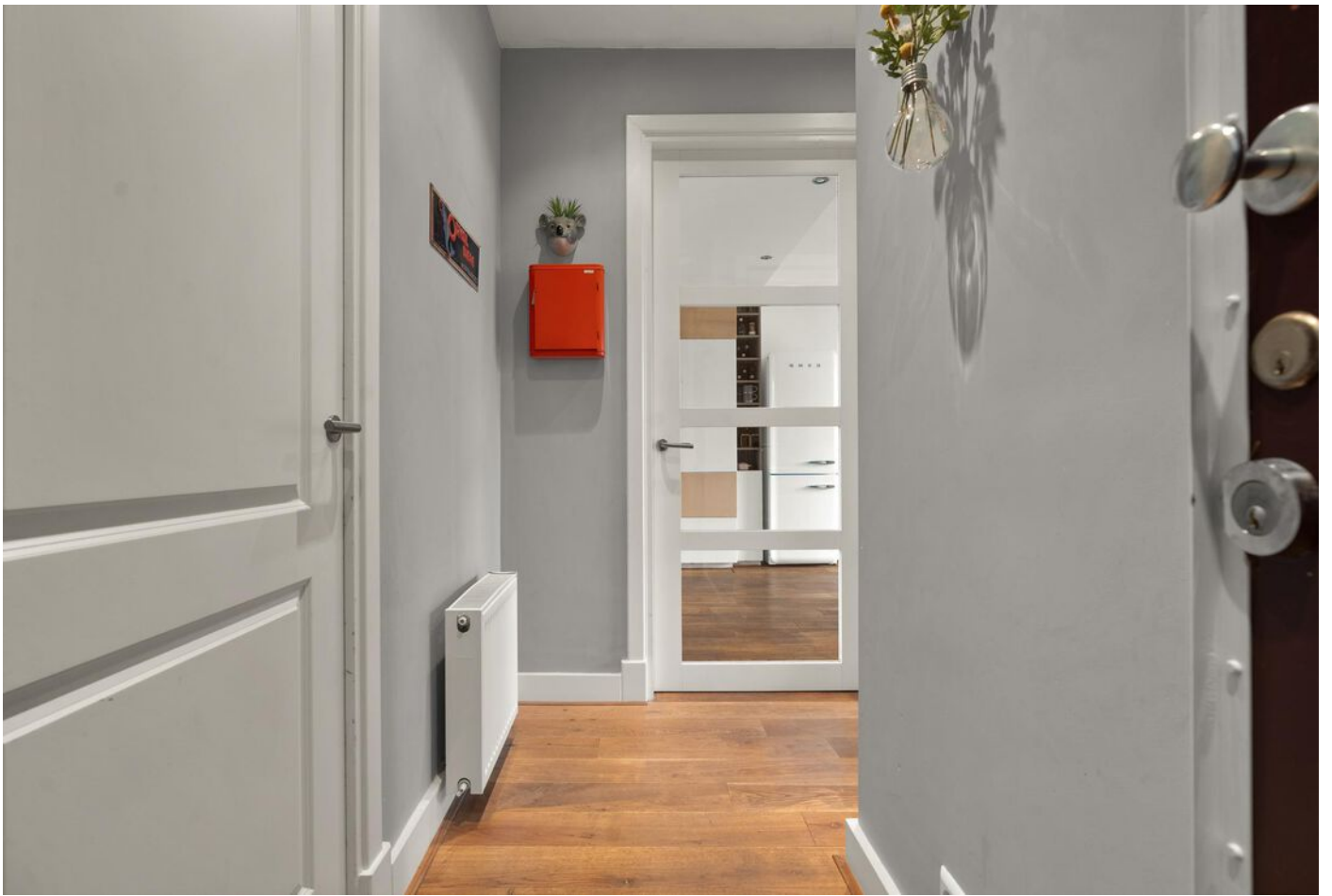














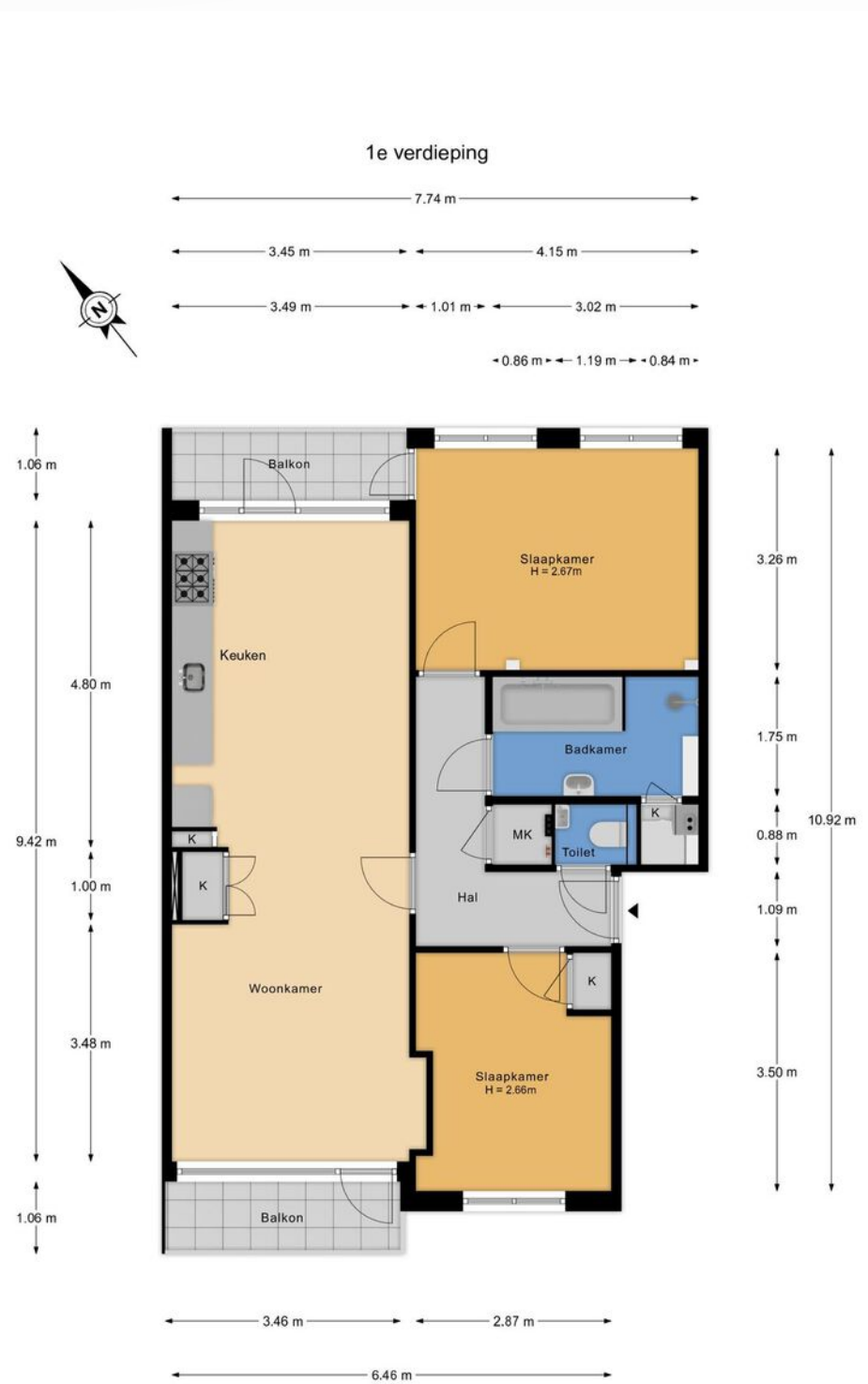






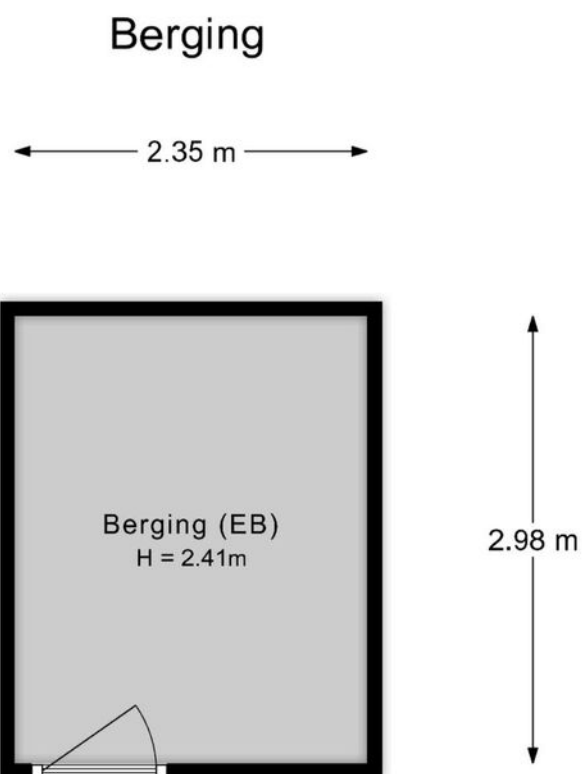


# Plattegrond



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

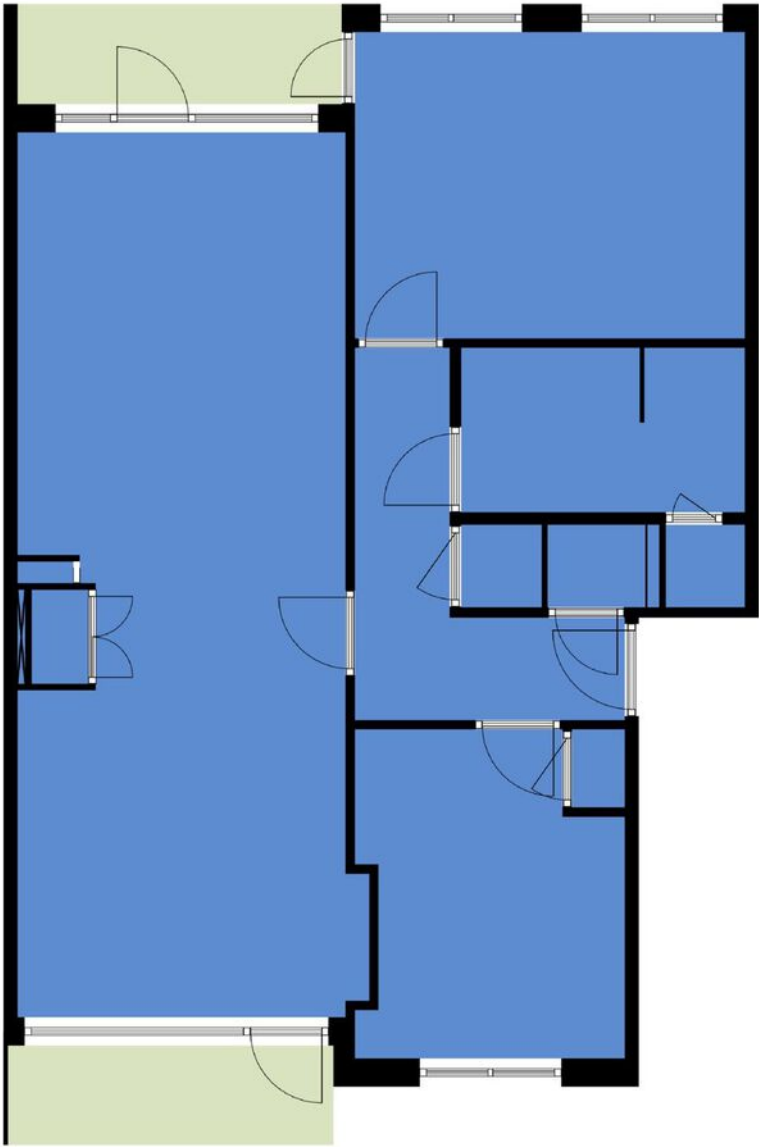
# Plattegrond



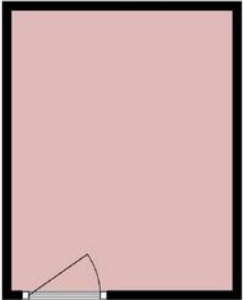
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

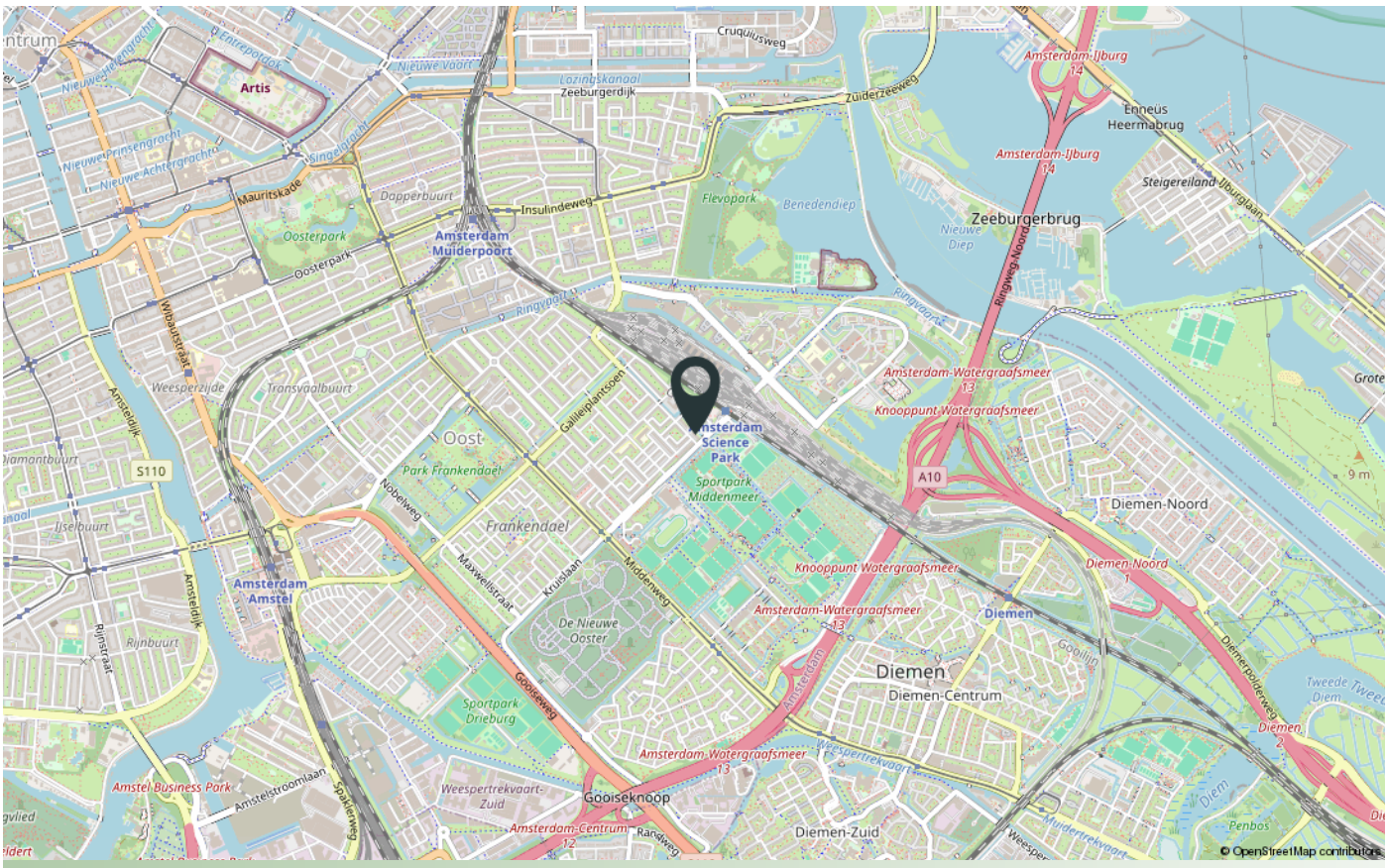
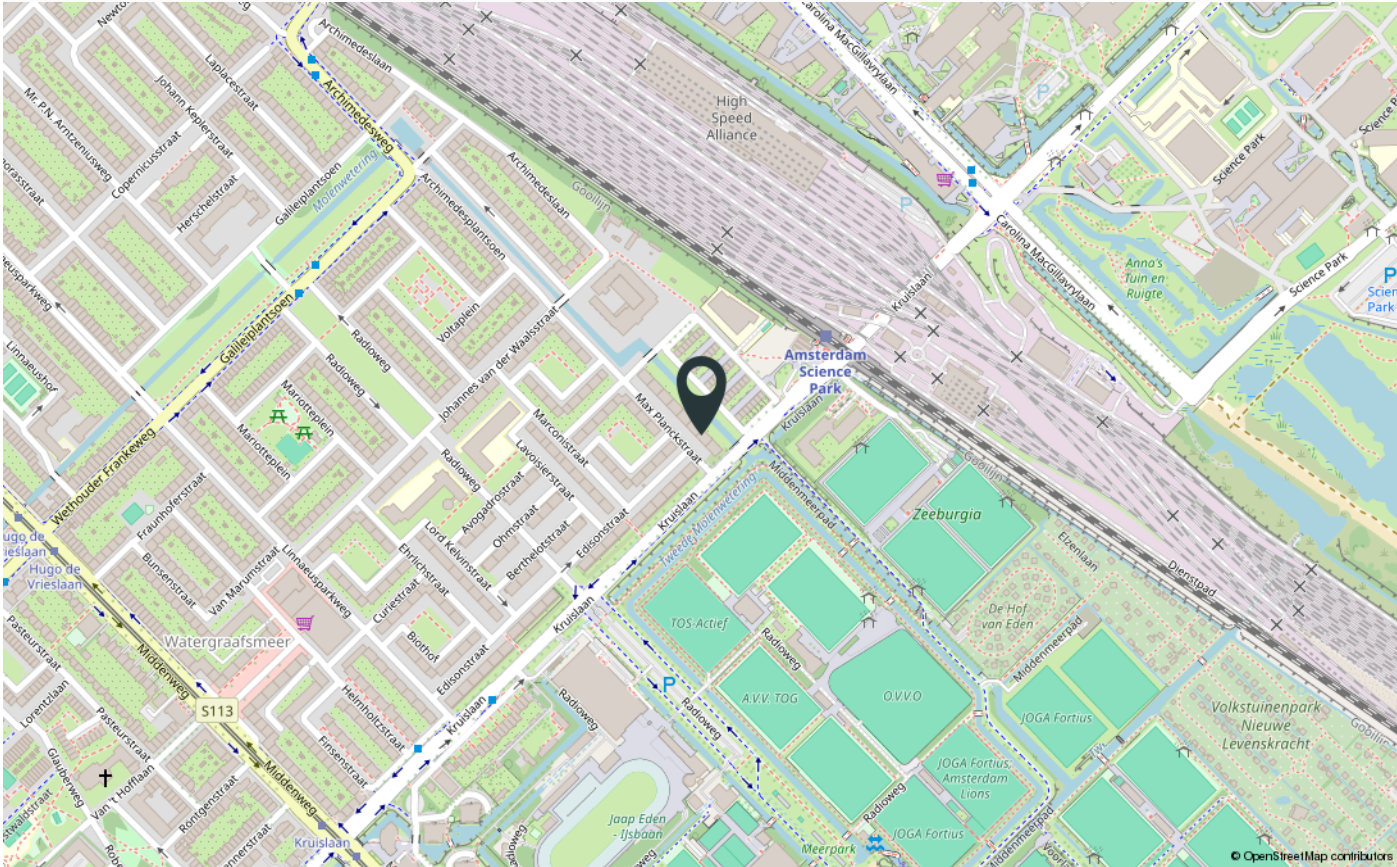
Appartement



Berging



# 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)