



EERSTE KEUCHENIUSSTRAAT 41 I  
1051 HP  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 350.000 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	bovenwoning
Bouwjaar	1912
Woonoppervlakte	44 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	2
Inhoud	144 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	3 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	D

---

# Omschrijving

Lichte bovenwoning van circa 44 m<sup>2</sup> met 2 slaapkamers en een zonnig balkon op het zuiden. Gelegen in een rustige straat om de hoek van de populaire Jordaan en het Westerpark. Er is sprake van eigen grond.

## INDELING

Gemeenschappelijk trappenhuis met eigen opgang vanaf de eerste verdieping.

### Eerste verdieping

Centrale hal, badkamer v.v. douche, wastafel en toilet. De gesloten keuken beschikt over een eenvoudig keukenblok met CV-opstelling (Intergas HRE bj. 2018) en een wasmachineaansluiting. 2 (slaap)kamers gelegen aan de achterzijde van de woning. Het zonnige balkon meet circa 3 m<sup>2</sup> en is gesitueerd op het zuiden. De kamer aan de voorzijde is voorzien van 2 inbouwkasten en dubbele deuren naar Frans balkon. Er is sprake van volledig dubbel glas.

## DE LIGGING

Het Westerpark, het Haarlemmerplein en de Jordaan zijn in de directe nabijheid gelegen. Bovendien bevinden zich tal van trendy uitgaans- en eetgelegenheden en sportfaciliteiten in de buurt. Het kloppend hart van stadsdeel Westerpark is de Westergasfabriek. Het cultuurpark is een heuse trekpleister voor recreatie, horeca en cultuur. Het park zelf is ideaal voor een mooie wandeling, hardlopen en biedt veel gezelligheid.

Het appartement is goed bereikbaar met de auto via de ringweg A-10 afslag S103 en met het openbaar vervoer. Het Centraal Station en Station Sloterdijk liggen op 10 minuten fietsafstand.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

De verkoper heeft een splitsingsvergunning aangevraagd. Op 18 januari 2024 heeft de Gemeente de splitsingsvergunning verleend. Na onherroepelijk verkregen vergunning zal het pand worden gesplitst in 4 appartementsrechten (allen woning) en zal de VvE worden geactiveerd.

## 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

- Lichte bovenwoning van circa 44 m<sup>2</sup> gelegen op de eerste verdieping (meetrapport aanwezig);
- Zonnig balkon van circa 3 m<sup>2</sup> op het zuiden;
- 3-kamers, 2 slaapkamers;
- Voormalige huurwoning, eenvoudige staat van onderhoud;
- Er is sprake van eigen grond;
- Funderingsonderzoek uitgevoerd en bevestigd code II (minimaal 25 jaar);
- Volledig dubbel glas en CV-installatie (Intergas HRE bj. 2018);
- Gelegen nabij de Jordaan en het Westerpark;
- Verkoop onder voorbehoud van onherroepelijke splitsingsvergunning (vergunning is reeds afgegeven);
- VvE dient nog geactiveerd te worden;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, NEN-clausule en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Buma Algra te Amsterdam.

# Description

Bright upstairs apartment of approximately 44 m<sup>2</sup> with 2 bedrooms and a sunny south-facing balcony. Located in a quiet street around the corner from the popular areas Jordaan and Westerpark. Located on private land.

## LAYOUT

Communal staircase with private entrance from the first floor.

### First floor

Central hall, bathroom with shower, sink and toilet. The closed kitchen has a simple kitchen unit with central heating preparation (Intergas HRE built in 2018) and a washing machine connection. 2 (bed)rooms located at the rear of the house. The sunny balcony measures approximately 3 m<sup>2</sup> and is located on the south. The room at the front has 2 fitted wardrobes and double doors to a French balcony. There is full double glazing.

## LOCATION

The areas Westerpark, Haarlemmerplein and the Jordaan are located in the immediate vicinity. In addition, there are numerous trendy entertainment and dining options and sports facilities nearby. The beating heart of the Westerpark district is the Westergasfabriek. The cultural park is a real attraction for recreation, catering and culture. The park itself is ideal for a nice walk or run and offers a lot of fun.

The apartment is easily accessible by car via the A-10 ring road, exit S103 and by public transport. Central Station and Sloterdijk Station are a 10-minute bike ride away.

## OWNERS ASSOCIATION

The seller has applied for a division permit. The Municipality granted the division permit on January 18, 2024. After irrevocably obtained permit, the building will be split into 4 apartment rights (all residential) and the Association will be activated.

## 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.

# Description

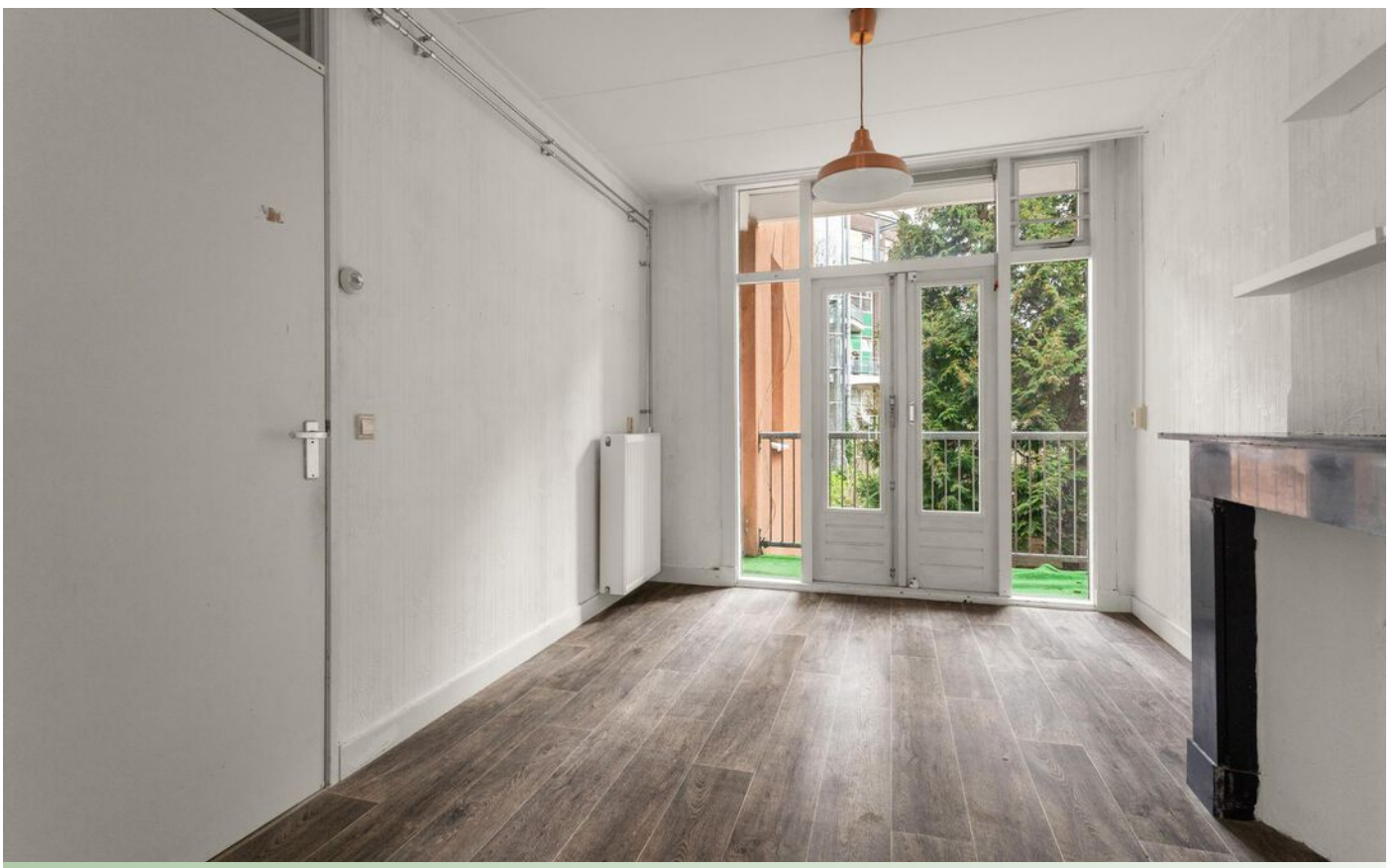
## PARTICULARITIES

- Bright upstairs apartment of approximately 44 m<sup>2</sup> located on the first floor (measurement report available);
- Sunny south-facing balcony of approximately 3 m<sup>2</sup>;
- 3 rooms, 2 bedrooms;
- Former rental home, simple state of maintenance;
- Located on private land;
- Foundation investigation carried out and confirmed code II (minimum 25 years);
- Fully double glazing and central heating system (Intergas HRE built in 2018);
- Located near area the Jordaan and the Westerpark;
- Sale subject to irrevocable division permit (permit has already been issued);
- Association still needs to be activated;
- Old age clause, asbestos clause, NEN clause and declaration of non-own occupancy apply;
- Project notary Buma Algera in Amsterdam.









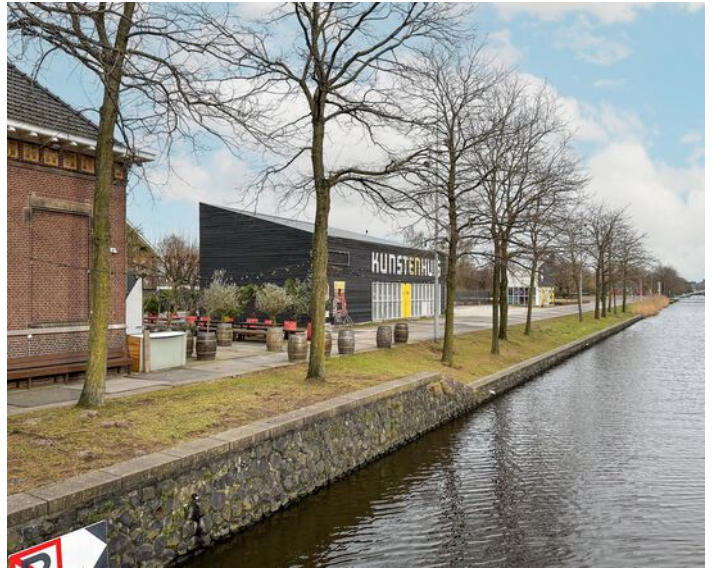












# Plattegrond

1e verdieping



4.84 m

2.19 m



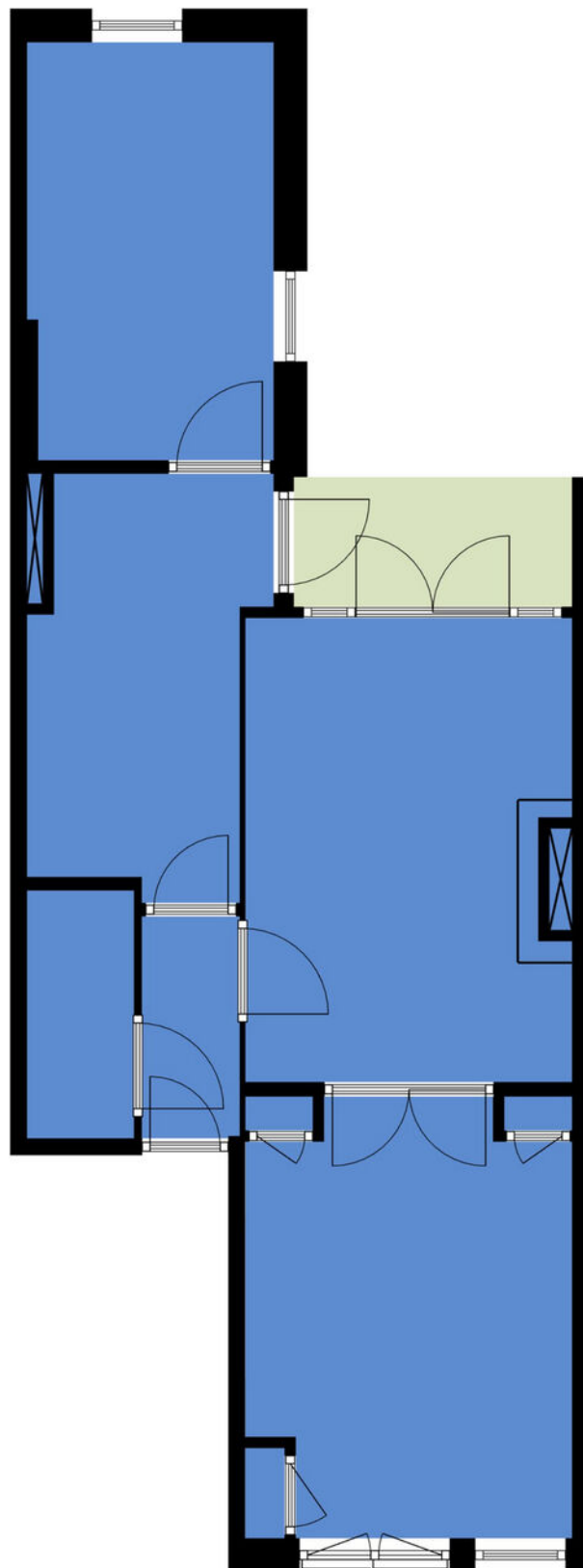
◀ 0.95 m ▶ ▶ 0.87 m ▶

1.89 m 2.90 m

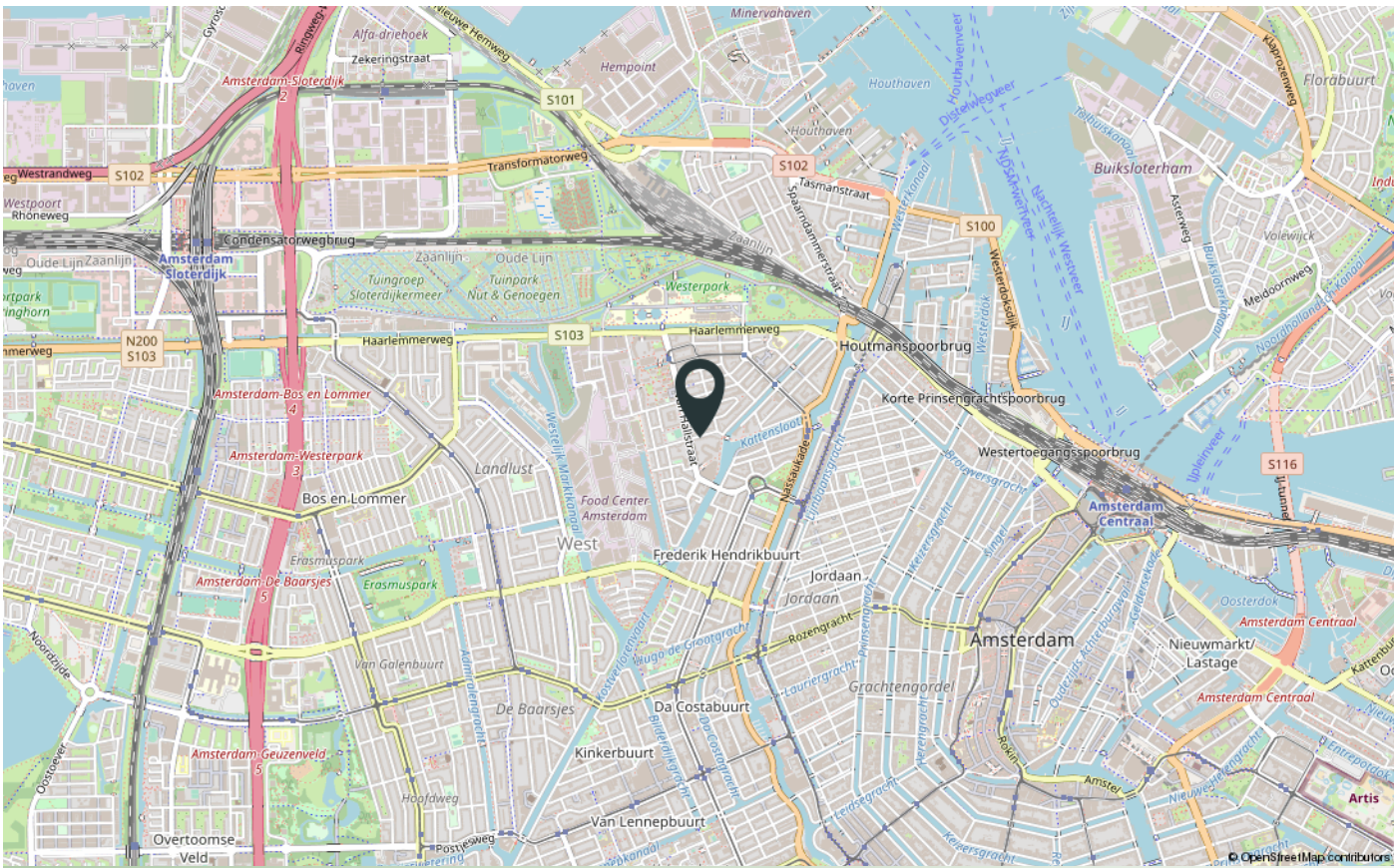
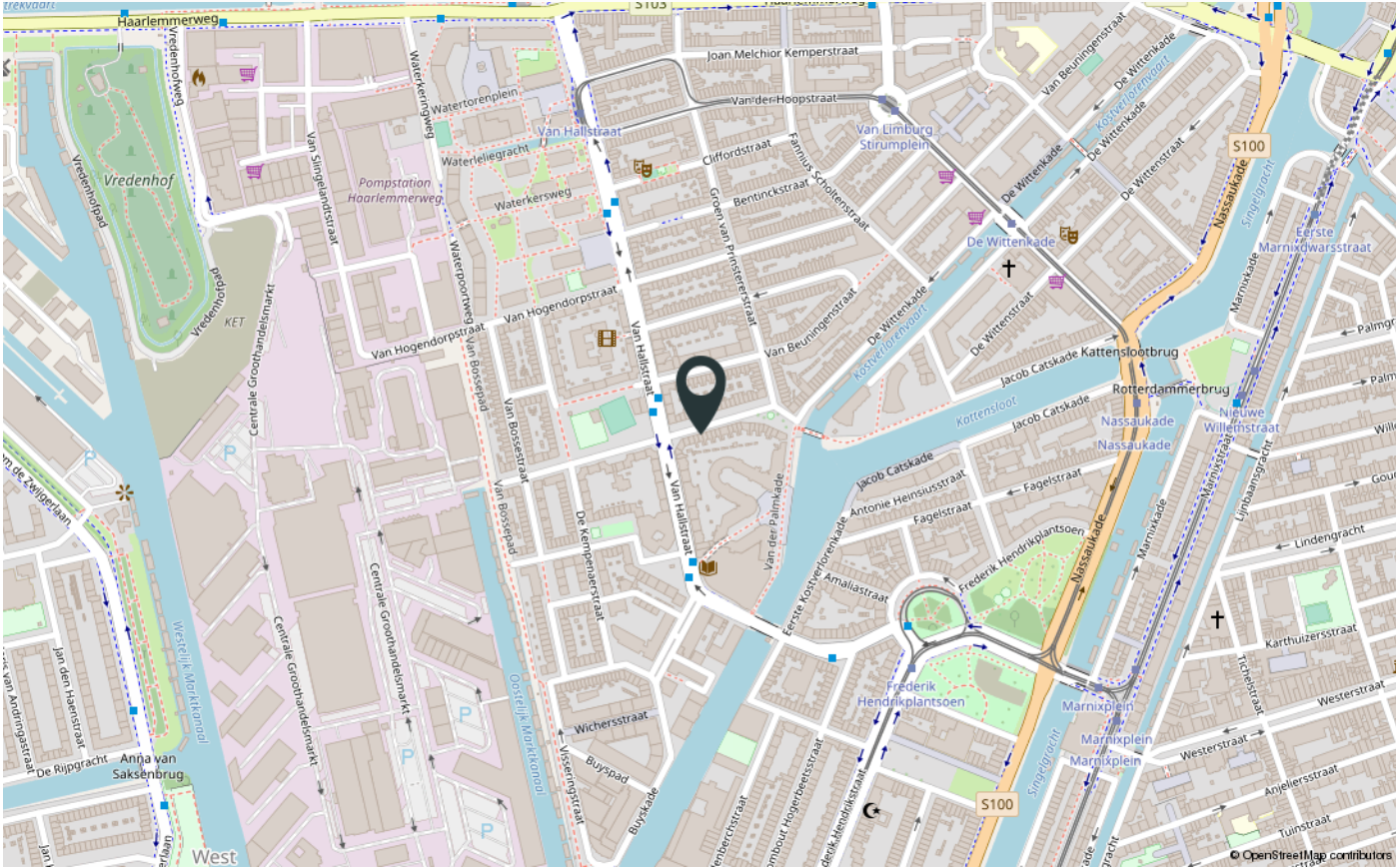
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



# 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.*



**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)