



IJSELSTRAAT 27 3
1078 CA
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 750.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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



Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1925
Woonoppervlakte	117 m ²
Slaapkamers	5
Inhoud	367 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	9 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	D

Omschrijving

Royaal bovenhuis van circa 117 m² met een zonnig balkon van circa 9 m² op het zuiden mét mogelijkheid om een dakterras aan te leggen. Een woning met vrij en weids uitzicht gelegen in een rustige straat in de populaire Rivierenbuurt en om de hoek van de gezellige De Pijp.

DE INDELING

Gemeenschappelijk trappenhuis.

Tweede verdieping

Entree van de woning, garderoberuimte.

Derde verdieping

Royale centrale hal. Slaapkamer aan de voorzijde van de woning gelegen. Kamer ensuite v.v. 4 inbouwkasten en schuifdeuren met glas-in-lood details. Vanuit de voorkamer heeft u vrij en weids uitzicht over het plein en het groen. Dubbele deuren verschaffen toegang tot het zonnige balkon aan de achterzijde. Het balkon is over de volle breedte van de woning en meet circa 9 m². Vanuit de gesloten keuken is het balkon ook te bereiken. De keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, een oven, een afzuigkap, een vaatwasser en een vaste kast.

De ruime badkamer is tevens aan de achterzijde van de woning gelegen en voorzien van een douchecabine, een wastafel en een ligbad. Het toilet is separaat en bereikbaar vanuit de hal. De vloeren op 3-hoog zijn afgewerkt met eikenhouten vloerdelen.

Vierde (kap)verdieping

Overloop met wasmachine -en CV-opstelling (Intergas HRE bj. 2024). (Slaap)kamer aan de achterzijde v.v. wastafel.

Twee kamers zij aan de voorzijde gelegen.

Een ideaal object om (geheel) naar eigen wens te renoveren. De VvE heeft reeds ingestemd met de aanleg van een dakterras op het achtergelegen platte dak. De benodigde omgevingsvergunning(en) dient een koper zelf aan te vragen. De zolderverdieping staat bij de Gemeente niet geregistreerd als woonruimte. Voor een functiewijziging naar wonen dient koper zelf de benodigde vergunning(en) aan te vragen.

DE LIGGING

Het appartement is gelegen op een uitstekende locatie. Om de hoek zijn de gezellige winkelstraten Scheldestraat, Maasstraat en De Pijp. Diverse winkels, (super)markten, restaurants, cafeetjes, kledingwinkels, wijnhandels, heerlijke bakkerszaakjes en koffiecorners zijn te vinden op steenworp afstand. Parkeren kan direct voor de deur. De Ring A10 en de A2 zijn met de auto binnen drie minuten bereikbaar. Het openbaar vervoer is ruim vertegenwoordigd met de tramlijnen 4 en 12 en buslijnen 62 en 65. Het RAI- en Amstel treinstation liggen op loop/fietsafstand, evenals het Amstelpark en Beatrixpark.

DE VERENIGING

Het pand IJselstraat 27 is in maart 2006 met vergunning gesplitst in 4 appartementsrechten (allen woningen). De VvE is eerder dit jaar geactiveerd en de maandelijkse servicekosten bedragen circa € 75 per maand. De VvE heeft reeds ingestemd met de aanleg van een dakterras. De benodigde omgevingsvergunning(en) dient een koper zelf aan te vragen.

Omschrijving

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

- Unieke kans om je droomwoning mét dakterras te realiseren (zie hiervoor de alternatieve plattegronden);
- Woonoppervlakte van circa 117 m² (meetrapport aanwezig);
- Zonnig balkon van circa 9 m² op het zuiden;
- Eigen opgang vanaf 2-hoog;
- Géén bovenburen;
- CV-installatie Intergas HRE (bj. 2024);
- Voortdurend recht van erfpacht, canon bedraagt thans € 826 per jaar;
- Einde tijdvak per 15 november 2046;
- Het pand is in 2006 met vergunning gesplitst (thans 4 woningen);
- VvE is onlangs geactiveerd, maandelijkse servicekosten bedragen circa € 75;
- Ouderdoms-, asbest-, NEN-clausule, "as is where is" en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH te Amsterdam.

Description

Spacious upstairs apartment of approx. 117 m² with a sunny south-facing balcony of approx. 9 m² and the possibility to create a rooftop terrace. A home with unobstructed, wide views, located in a quiet street in the popular Rivierenbuurt, just around the corner from the lively De Pijp district.

LAYOUT

Communal staircase.

Second floor

Entrance to the apartment with coat storage area.

Third floor

Generous central hallway. Bedroom located at the front of the property. En-suite living and dining room with four built-in closets and sliding doors with stained glass details. The front room offers an open view over the square and greenery. Double doors provide access to the sunny rear-facing balcony, which spans the full width of the apartment and measures approximately 9 m². The enclosed kitchen also has access to the balcony and is equipped with a four-burner gas stove, oven, extractor hood, dishwasher, and a built-in cupboard.

The spacious bathroom is also located at the rear and features a shower cabin, washbasin, and bathtub. The toilet is separate and accessible from the hallway. The floors on the third level are finished with oak wood floorboards.

Fourth (attic) floor

Landing with washing machine and central heating system (Intergas HRE, built in 2024). (Bed)room at the rear with washbasin. Two additional rooms are located at the front. The owners' association (VvE) has already approved the construction of a rooftop terrace on the flat roof at the rear. The necessary permits must be applied for by the buyer. This attic level is not registered as residential space with the Municipality. For a change of use to residential, the buyer must apply for the required permits themselves.

LOCATION

The apartment is located in a prime location. Just around the corner are the popular shopping streets Scheldestraat, Maasstraat, and De Pijp. Various shops, (super)markets, restaurants, cafés, clothing boutiques, wine shops, lovely bakeries, and coffee spots are all within walking distance. Parking is available right in front of the building. The A10 and A2 motorways can be reached by car in just three minutes. Public transport is well represented with tram lines 4 and 12 and bus lines 62 and 65. Both RAI and Amstel train stations are within walking or cycling distance, as are Amstelpark and Beatrixpark.

OWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The building at IJselstraat 27 was legally divided into four apartment rights (all residential) with a permit in March 2006. The VvE was reactivated earlier this year, and the monthly service charges are approximately € 75. The VvE has already approved the construction of a rooftop terrace. The necessary permits must be applied for by the buyer.

Description

NEN CLAUSE

The usable living area has been measured in accordance with the industry-standard NEN 2580 norm. The measured area may therefore differ from similar properties and/or older references. This is primarily due to this (newer) calculation method. The buyer acknowledges having been sufficiently informed about the aforementioned measurement standard. The seller and their agent have done their utmost to calculate the correct surface area and volume using their own measurements and have supported this as much as possible with floor plans including dimensions. Should the measurements not fully correspond to the norm, the buyer accepts this. The buyer has been given ample opportunity to verify the measurements. Any discrepancies in the stated size and measurements do not entitle either party to any claims or adjustments to the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this regard.

DETAILS

- Unique opportunity to create your dream home with a rooftop terrace;
- Living area approx. 117 m² (measurement report available);
- Sunny south-facing balcony of approx. 9 m²;
- Private entrance starting from the second floor;
- No upstairs neighbors;
- Central heating system (Intergas HRE, 2024);
- Leasehold in perpetuity, current annual ground rent is approx. €826;
- Current period runs until 15 November 2046;
- Legally divided in 2006 with permit (currently 4 residential units);
- VvE recently reactivated, monthly service charges approx. €75;
- Old-age, asbestos, NEN clause, "as is where is" and non-owner-occupied clause apply;
- Project notary: Hartman LMH in Amsterdam.

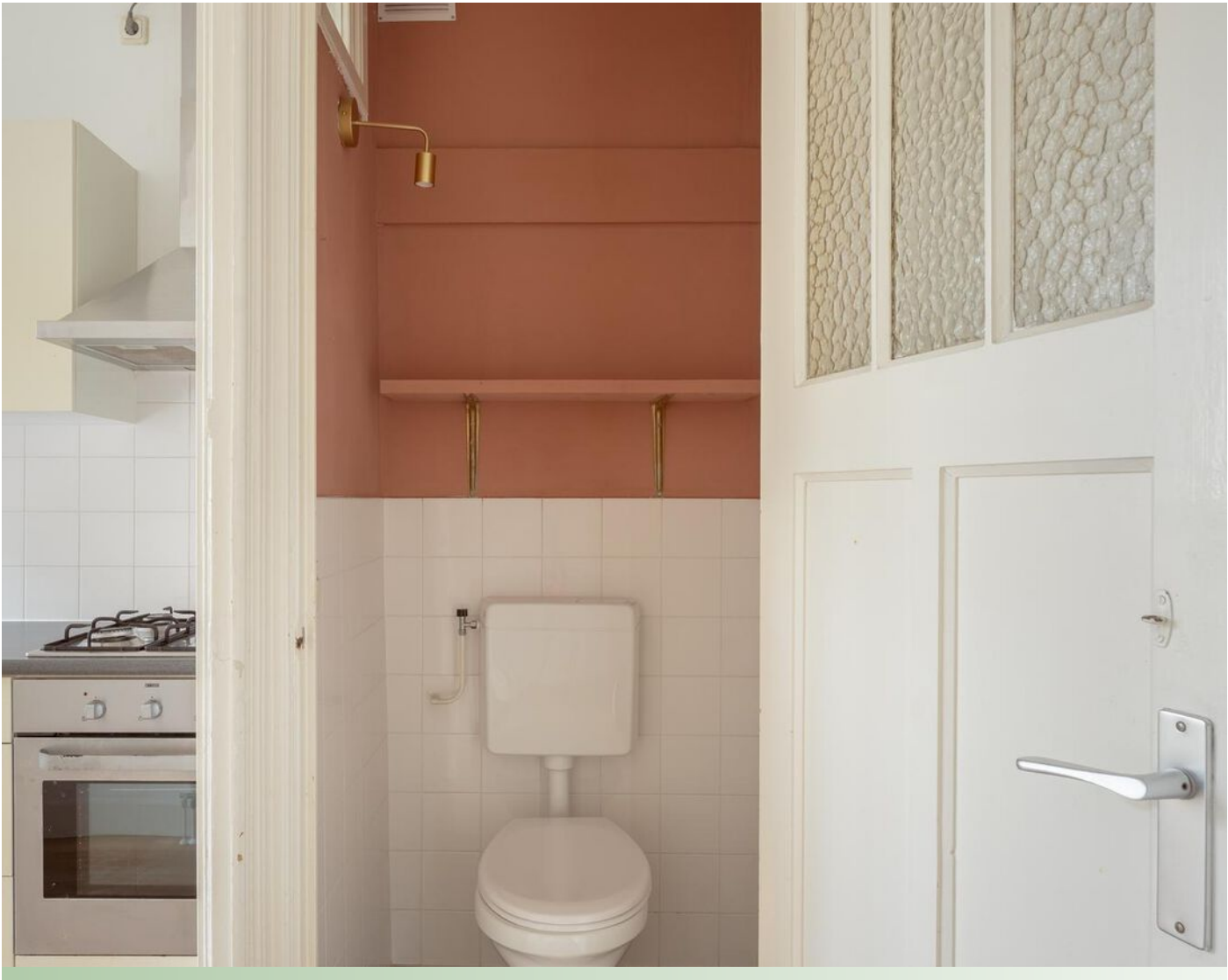












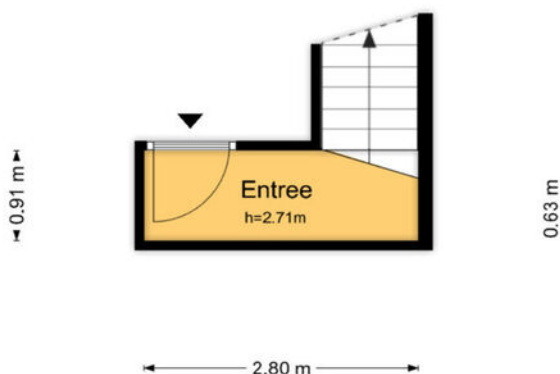




Plattegrond

Ijselstraat 27-3 - Amsterdam
Tweede Verdieping

2.80 m



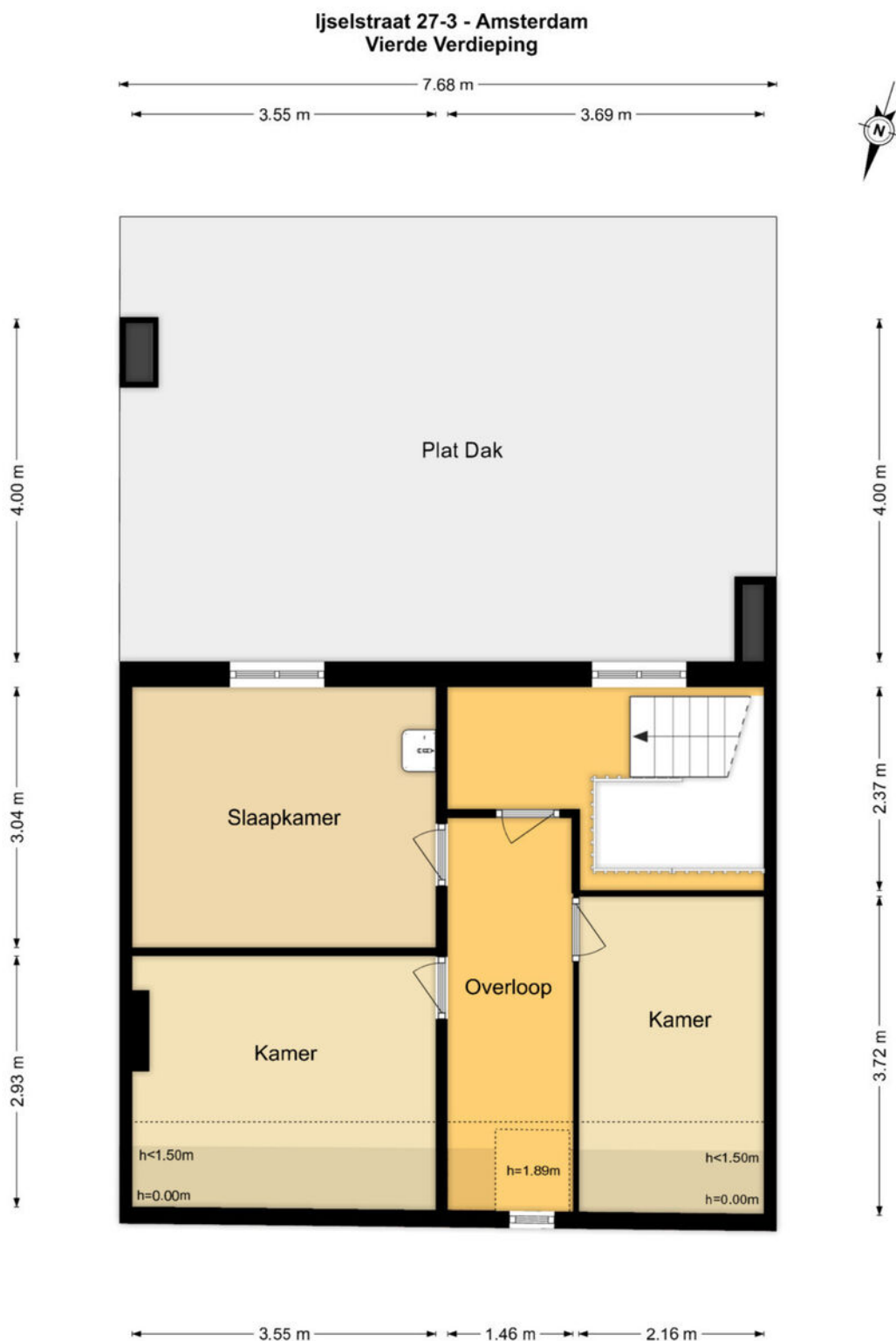
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond



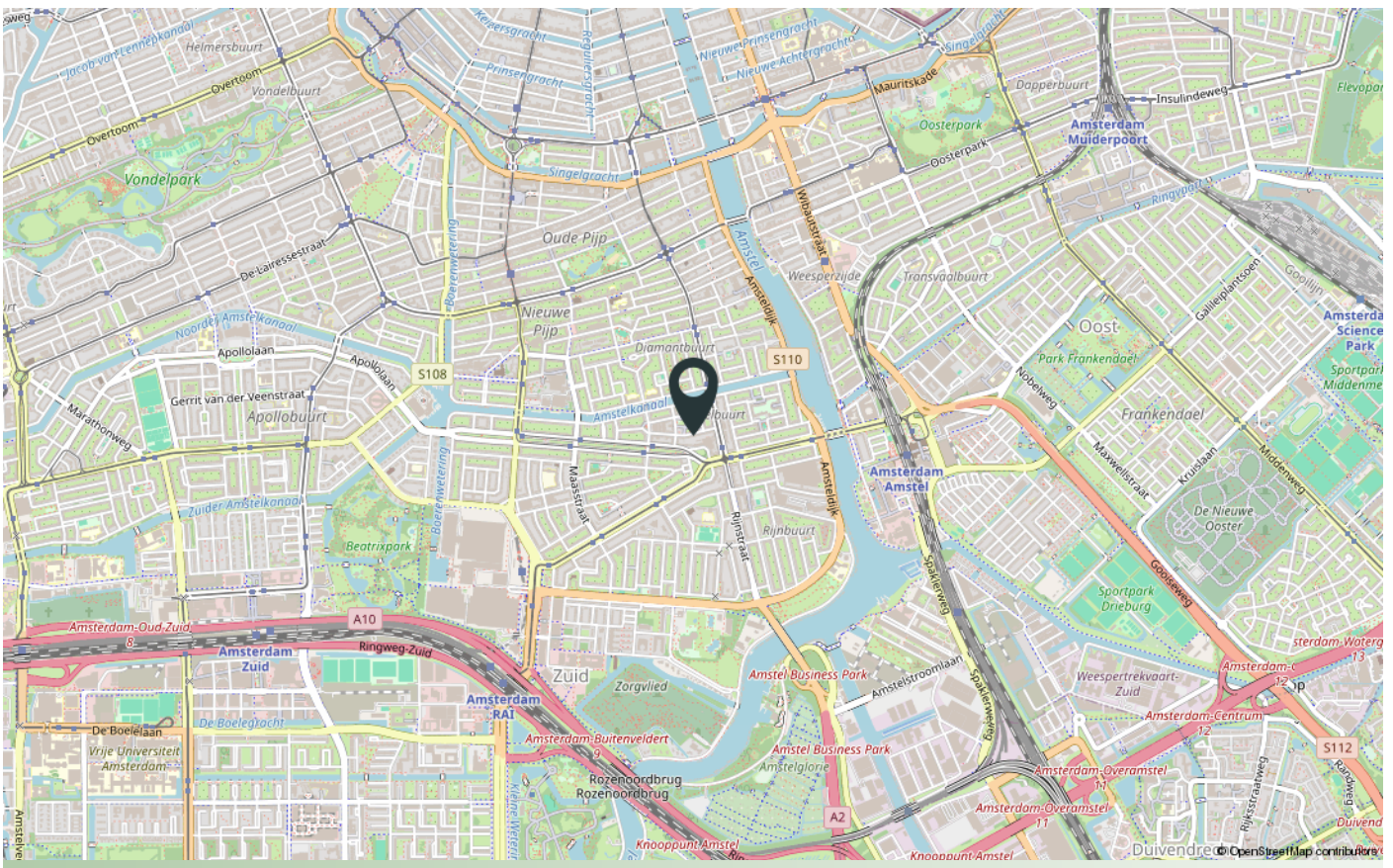
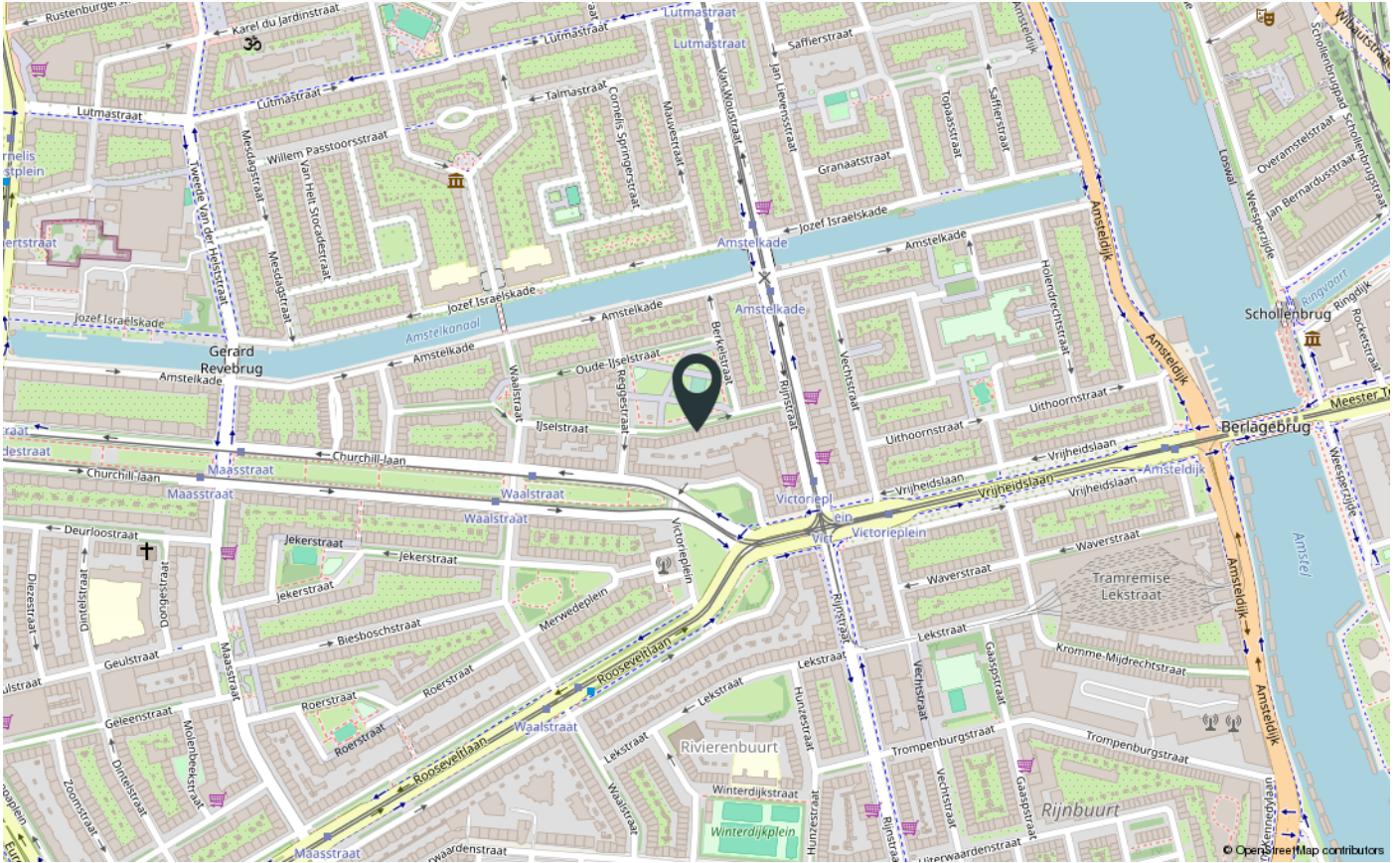
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond



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