



BAARSJESWEG 293 1  
1058 AG  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 840.000 k.k.

# Kenmerken

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Object                        | bovenwoning        |
| Bouwjaar                      | 1929               |
| Woonoppervlakte               | 125 m <sup>2</sup> |
| Slaapkamers                   | 4                  |
| Inhoud                        | 430 m <sup>3</sup> |
| Gebouw gebonden buiten ruimte | 12 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte      | 1 m <sup>2</sup>   |
| Verwarming                    | c.v.-ketel         |
| Isolatie                      | dubbel glas        |
| Energielabel                  | C                  |

# Omschrijving

Een fantastisch dubbel bovenhuis van circa 125 m<sup>2</sup>, gelegen in de populaire Baarsjes. Hier woon je in het geliefde De Baarsjes, op korte afstand van het Vondelpark. Met een heerlijk vrij uitzicht over de gracht ervaar je het authentieke Amsterdamse gevoel, midden in de bruisende stad. De woning beschikt onder andere over een lichte woonkamer, een keuken, vier slaapkamers, een zitkamer, een badkamer en twee buitenruimtes. Bovendien is er sprake van eigen grond en beschikt de woning over energielabel C. Kortom: een ideaal appartement voor wie comfortabel en sfeervol wil wonen op een toplocatie in Amsterdam.

## INDELING

Opgang op de eerste verdieping, eigen entree.

## EERSTE VERDIEPING

Via de entree bereik je de lichte woonkamer met aangrenzende zitkamer aan de voorzijde, een sfeervolle ruimte met veel lichtinval en een prettige indeling tussen wonen en ontspannen. Centraal op deze verdieping bevindt zich de moderne badkamer, voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en toilet. Aan de achterzijde liggen twee goed bemeten slaapkamers, beide met een rustige ligging en directe toegang tot het balkon.

## TWEEDE VERDIEPING

Via de interne trap bereik je de tweede verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de royale keuken: een lichte, gezellige ruimte met voldoende plaats voor een eettafel en uitzicht over de straat. Centraal op deze verdieping ligt de overloop, met toegang tot twee ruime slaapkamers aan de achterzijde.

## LIGGING

Het appartement is gelegen in De Baarsjes, op loopafstand van het Vondelpark. Voor dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de Jumbo aan de Baarsjesweg. Ook de winkels aan de Overtoom, Postjesweg en Kinkerstraat liggen op korte afstand. Voor verse producten is de Ten Katemarkt dichtbij. Sporten en ontspannen doe je bij David Lloyd, Vondelgym of uiteraard in het Vondelpark.

Met de komst van De Hallen, met een theater, jazzclub, bibliotheek, museum, bioscoop en diverse horecagelegenheden, is Oud-West nog levendiger geworden.

De woning is zowel met de auto als het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Tram 1, 2 en 17 brengen je snel naar Amsterdam Centraal en het Leidseplein. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de Ring A10.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

Dit appartementsrecht maakt deel uit van een VvE bestaande uit 3 leden. Het pand is in 2000 gesplitst in appartementsrechten. De maandelijkse servicekosten bedragen € 80. De VvE is momenteel in oprichting.

# 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.

## 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

- Woonoppervlakte circa 125 m<sup>2</sup> (conform NEN 2580);
- Energielabel C;
- Eigen grond, dus géén erfpacht;
- VvE bestaande uit 3 leden, servicekosten € 80 per maand;
- Gelegen in de populaire Baarsjes, nabij het Vondelpark;
- Op loopafstand van winkels, horeca en openbaar vervoer;
- Ouderdomsclausule, verklaring niet-eigen bewoning en asbestclausule van toepassing;
- Oplevering in overleg;

# Description

A fantastic double upper-floor apartment of approximately 125 m<sup>2</sup>, located in the popular Baarsjes district. Here you live in the beloved De Baarsjes area, just a short distance from the Vondelpark. With a wonderful unobstructed view over the canal, you can enjoy the authentic Amsterdam atmosphere right in the middle of the vibrant city. The property features a bright living room, a kitchen, four bedrooms, a sitting room, a bathroom, and two outdoor spaces. Moreover, the property is located on freehold land and has energy label C. In short: an ideal apartment for those who want to live comfortably and stylishly in a prime Amsterdam location.

## LAYOUT

Entrance on the first floor, private access.

## FIRST FLOOR

Through the entrance, you reach the bright living room with an adjoining sitting room at the front — an attractive space with plenty of natural light and a pleasant layout separating living and relaxing areas. Centrally located on this floor is the modern bathroom, equipped with a bathtub, washbasin unit, and toilet.

At the rear are two generously sized bedrooms, both quietly situated and with direct access to the balcony.

## SECOND FLOOR

## LOCATION

The apartment is located in De Baarsjes, within walking distance of the Vondelpark. For daily groceries, you can go to the Jumbo on the Baarsjesweg. Shops on the Overtoom, Postjesweg, and Kinkerstraat are also nearby. For fresh produce, the Ten Katemarkt is close at hand.

For sports and relaxation, you can visit David Lloyd, Vondelgym, or of course the Vondelpark.

With the arrival of De Hallen, featuring a theatre, jazz club, library, museum, cinema, and various restaurants, Oud-West has become even more vibrant.

The property is very well accessible by both car and public transport. Tram lines 1, 2, and 17 take you quickly to Amsterdam Central Station and Leidseplein. By car, you can reach the A10 ring road within minutes.

## HOMEOWNERS' ASSOCIATION

This apartment right is part of a VvE consisting of 3 members. The building was divided into apartment rights in 2000. The monthly service charges amount to €80. The VvE is currently in the process of being established.

# Description

## NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the NEN 2580 standard. As a result, the surface area may differ from that of comparable properties and/or older references, primarily due to this (new) calculation method. The buyer declares to be sufficiently informed about this standard. The seller and their agent have made every effort to calculate the correct surface area and volume, supported by floor plans with measurements. Should the measurements not fully comply with the standard, this is accepted by the buyer, who has been given ample opportunity to verify the dimensions independently. Any differences in stated measurements or size give neither party any right to compensation or adjustment of the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this respect.

## AGE CLAUSE AND NON-OCCUPANCY STATEMENT

Given the year of construction and the fact that the property is being sold by an investor, the purchase agreement will include, among others, an age clause and a non-occupancy statement. Considering the structural ("casco") condition of the property, the seller cannot and will not provide any guarantees regarding the technical installations and piping or wiring located within the unit and/or the common areas, insofar as these serve the property. The seller also cannot and will not guarantee the presence of a connection to the data infrastructure network.

## PARTICULARS

- Living area approx. 125 m<sup>2</sup> (in accordance with NEN 2580);
- Energy label C;
- Freehold land (no ground lease);
- VvE consisting of 3 members, service costs €80 per month;
- Located in the popular Baarsjes district, near the Vondelpark;
- Within walking distance of shops, restaurants, and public transport;
- Age clause, non-occupancy statement, and asbestos clause apply;
- Completion in consultation.













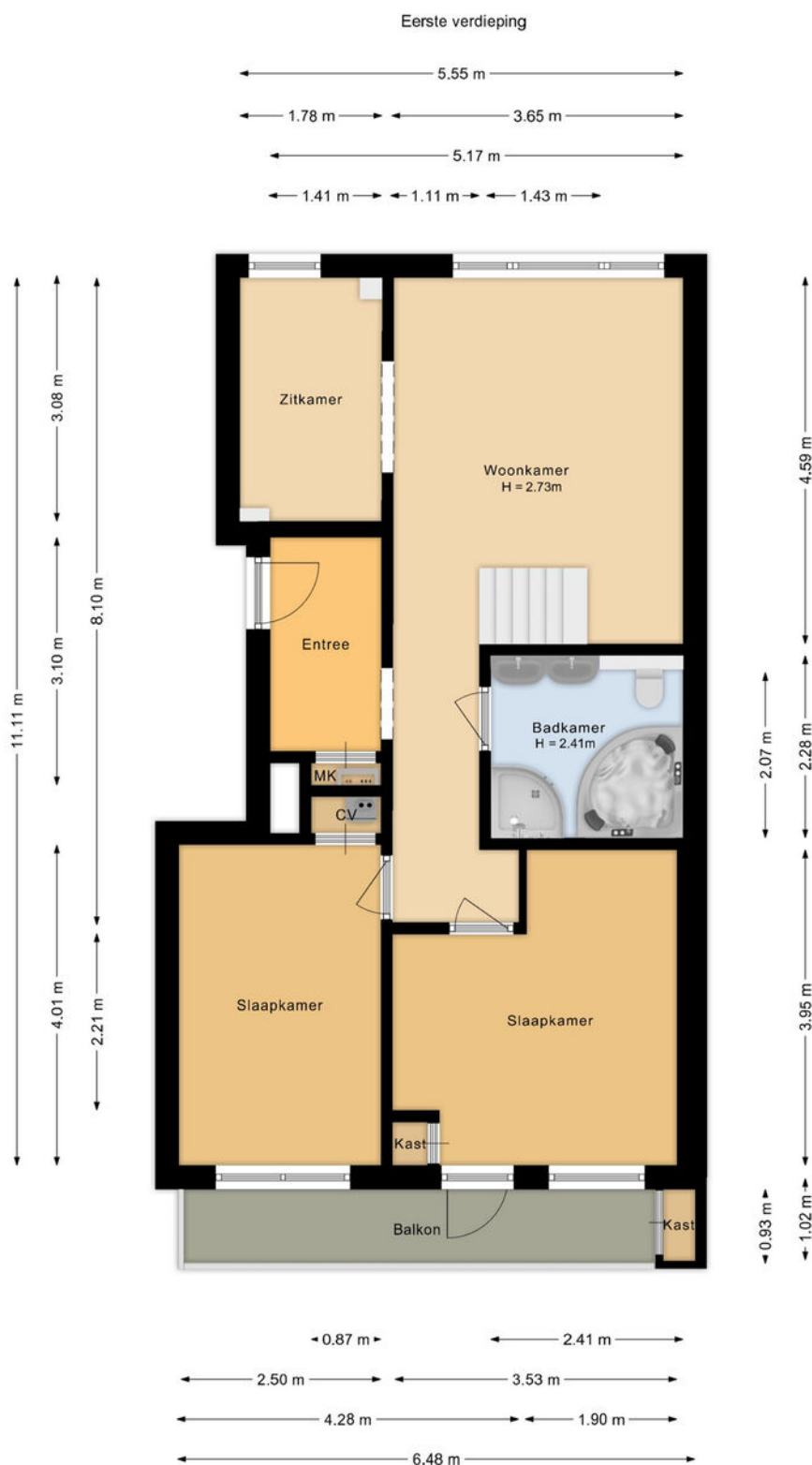






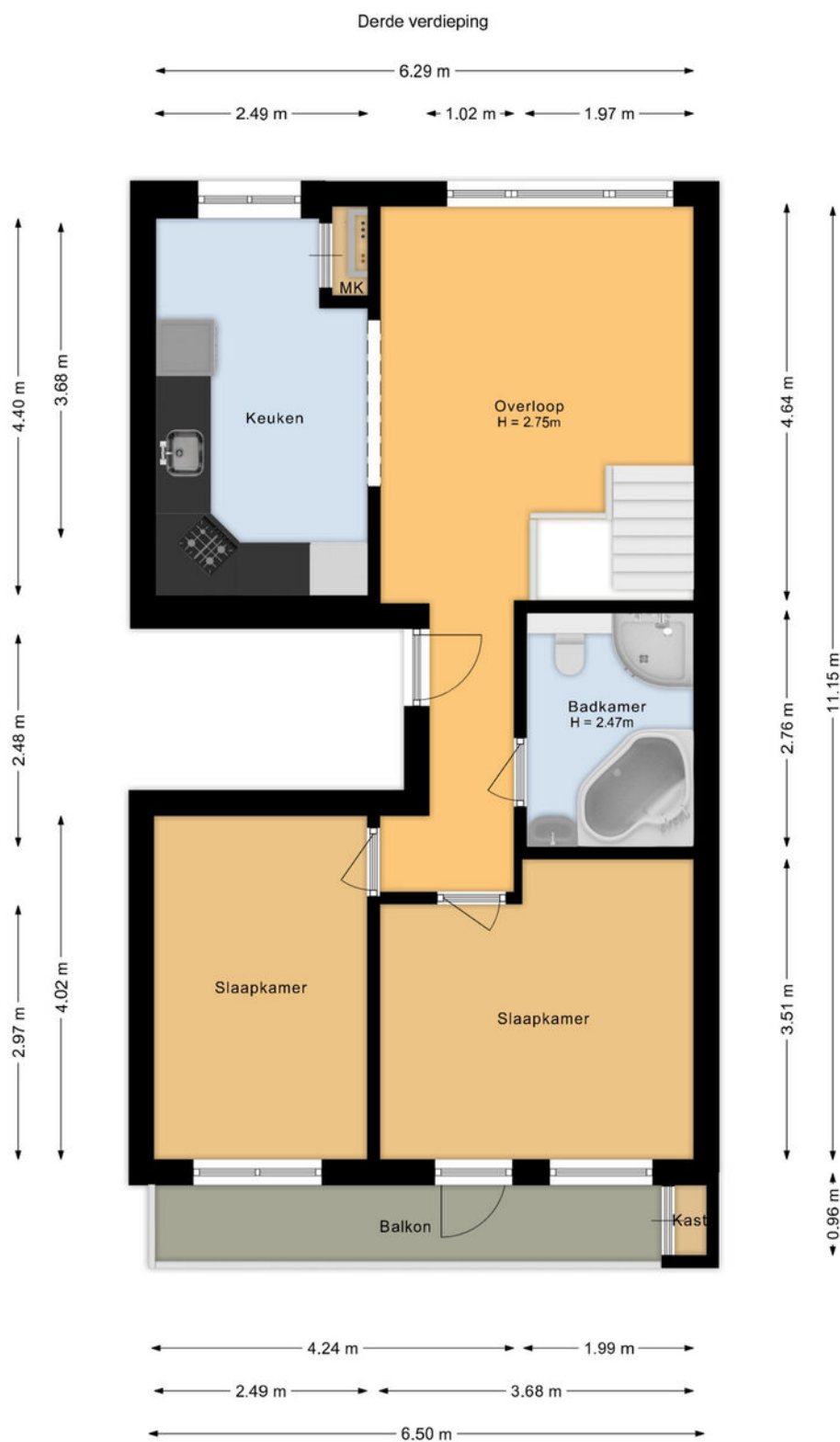


# Plattegrond



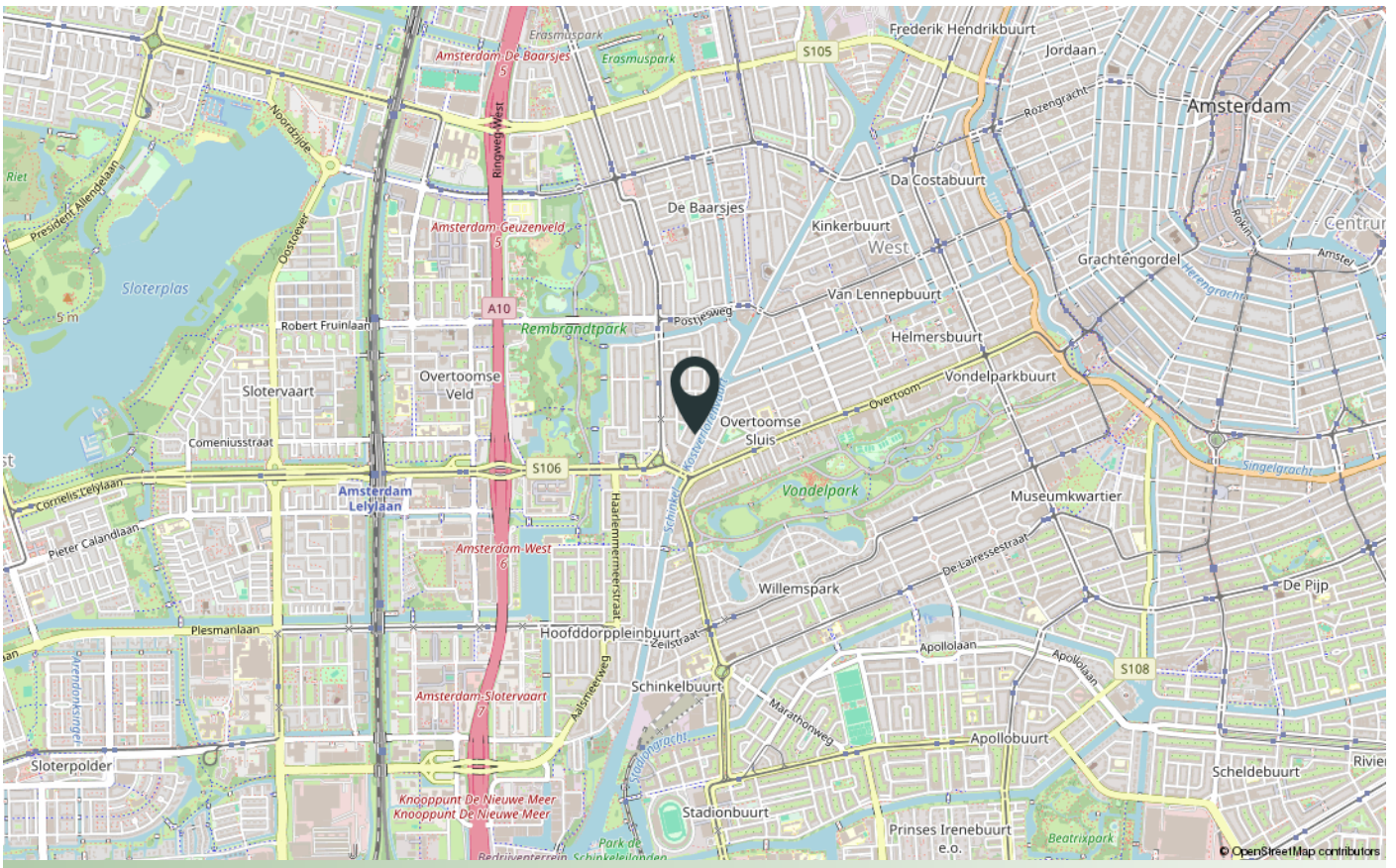
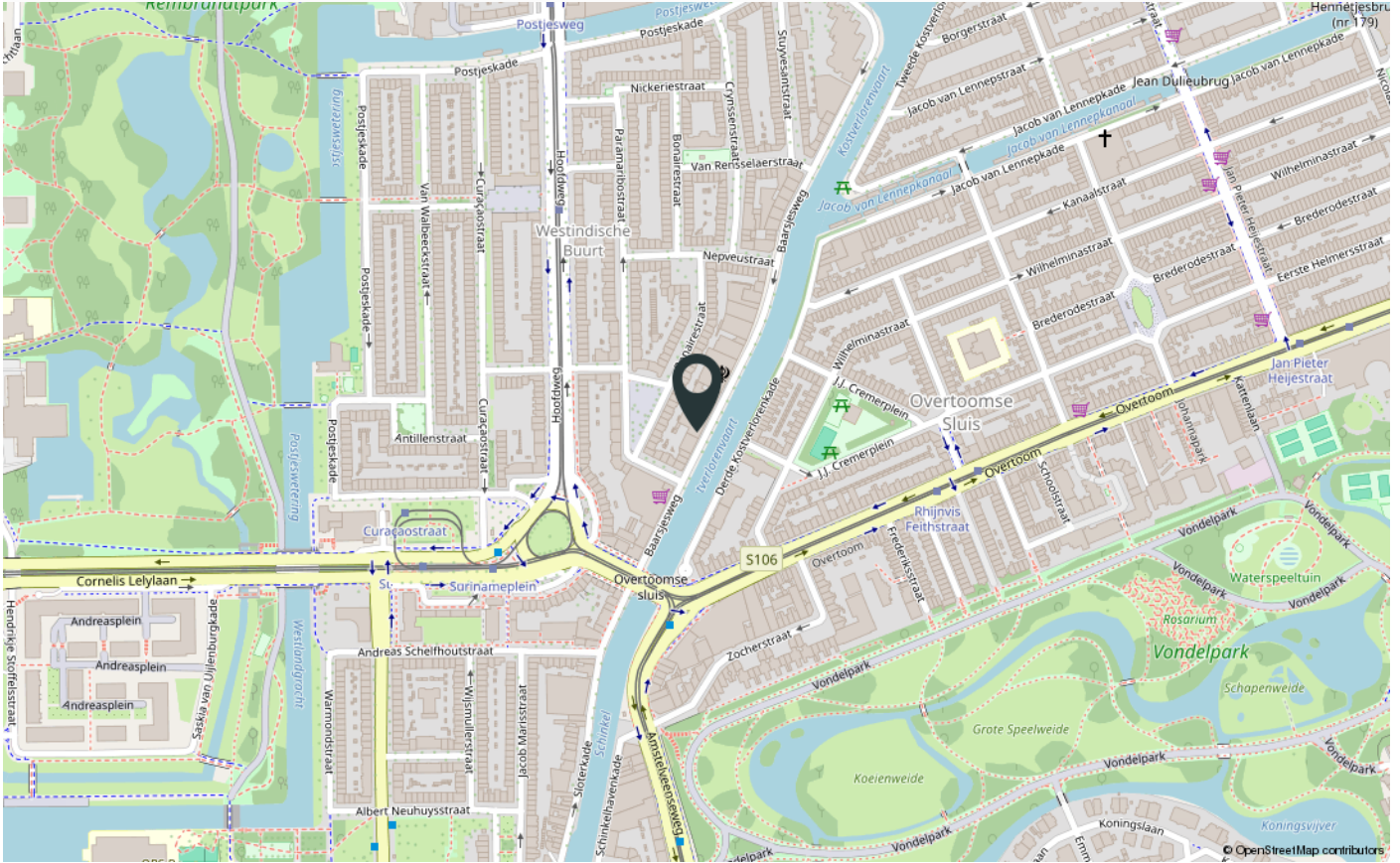
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

# 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.*