



ABBENESSTRAAT 28 2  
1059 TE  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 489.000 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)



# Kenmerken

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Object                        | bovenwoning        |
| Bouwjaar                      | 1935               |
| Woonoppervlakte               | 62 m <sup>2</sup>  |
| Slaapkamers                   | 2                  |
| Inhoud                        | 210 m <sup>3</sup> |
| Gebouw gebonden buiten ruimte | 6 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte            | -                  |
| Overige inpandige ruimte      | 1 m <sup>2</sup>   |
| Verwarming                    | c.v.-ketel         |
| Isolatie                      | dubbel glas        |
| Energie label                 | C                  |

# Omschrijving

In een rustige straat, midden in de populaire Hoofddorppleinbuurt, ligt dit charmante en lichte appartement met twee slaapkamers en een woonkeuken. Praktisch ingedeeld en met een breed balkon. Het appartement is gelegen op EIGEN GROND!

## INDELING

Middels het gemeenschappelijk trappenhuis bereikt u het appartement op de tweede verdieping.

## TWEEDE VERDIEPING

U komt binnen in een hal die toegang biedt tot alle vertrekken. Aan de voorzijde zijn de woonkamer en eerste slaapkamer gelegen. Centraal in het appartement treft u de keurige badkamer, die voorzien is van een (inloop) douche, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting. Aan de achterzijde is de woonkeuken gesitueerd. De keuken is voorzien van een 5-pits gasfornuis, combi-oven/magnetron, afwasmachine, koelkast (incl. vrieslade) en een afzuigkap. De tweede slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde en biedt, net als de keuken, toegang tot het balkon over de gehele breedte.

## LIGGING

De populariteit van de Hoofddorppleinbuurt in Stadsdeel Zuid (voormalig Oud Zuid) is niet alleen te danken aan de ideale ligging ten opzichte het Vondelpark en de uitvalswegen A10 & A4, maar met name ook aan de prettige sfeer op straat. Winkels vindt u op loopafstand op o.a. het Hoofddorpplein, de Sloterkade en in de Zeilstraat (verlengde Koninginneweg). Voor een ontspannen wandeling gaat u naar het Vondelpark en voor een avondje uit heeft u de keuze uit tal van gezellige restaurantjes en cafeetjes in de buurt. De Westlandgracht ligt om de hoek en biedt eventueel de mogelijkheid om een bootje aan de kade aan te leggen. U kunt hier lekker op een bankje of in het gras van de zon genieten.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

In 2016 is het pand gesplitst in appartementsrechten. De vereniging van eigenaren bestaat momenteel uit vier appartementsrechten. VvE onlangs geactiveerd. De VvE wordt professioneel beheerd door Velzel VvE diensten. De servicekosten dienen nader te worden vastgesteld.

## EIGEN GROND

De woning is gelegen op eigen grond. Géén 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.

# Omschrijving

## 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

- Bovenwoning van circa 62 m<sup>2</sup>;
- Balkon op het zuiden van circa 6 m<sup>2</sup>;
- Twee slaapkamers;
- Energie label C;
- Dubbele beglazing;
- Fijne en centrale locatie;
- VvE in oprichting bij Velzel VvE diensten;
- Servicekosten dienen nader te worden vastgesteld;
- Verklaring niet-eigen bewoning, NEN2580, een ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH.

# Description

In a quiet street in the popular Hoofddorppleinbuurt, you'll find this charming and bright apartment featuring two bedrooms and a spacious kitchen-diner. Efficiently laid out and complete with a wide balcony. The property is situated on freehold land—no ground lease!

## LAYOUT

Via the communal staircase, you reach the apartment on the second floor.

## SECOND FLOOR

You enter into a hallway that provides access to all rooms. At the front are the living room and the first bedroom. Centrally located in the apartment is the well-kept bathroom, equipped with a (walk-in) shower, washbasin, toilet and washing machine connection. At the rear, you will find the kitchen-diner. The kitchen is fitted with a 5-burner gas hob, combi oven/microwave, dishwasher, refrigerator (with freezer compartment) and extractor hood. The second bedroom is also situated at the rear and, like the kitchen, offers access to the full-width balcony.

## LOCATION

The popularity of the Hoofddorppleinbuurt in Amsterdam Zuid (formerly Oud-Zuid) is not only due to its ideal location near the Vondelpark and the A10 & A4 motorways, but above all to its pleasant and friendly atmosphere. Shops are within walking distance on Hoofddorpplein, Sloterkade and Zeilstraat (an extension of Koninginneweg). For a relaxing walk, the Vondelpark is just around the corner, and for a night out you can choose from numerous cosy restaurants and cafés in the neighbourhood. The Westlandgracht is nearby and even offers the possibility to moor a small boat. It's also a wonderful spot to enjoy the sun on a bench or in the grass.

## HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The building was subdivided into apartment rights in 2016. The homeowners' association currently consists of four apartment rights. The association has recently been activated and is professionally managed by Velzel VvE Services. The service charges are yet to be determined.

## FREEHOLD LAND

The property is located on freehold land. No ground lease!

## NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the NEN 2580 measurement standard. As a result, the stated area may differ from comparable properties and/or older references. This mainly relates to the (new) calculation method. Buyer acknowledges having been sufficiently informed about this standard. Seller and the seller's estate agent have made every effort to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and to support this as much as possible with floor plans including dimensions. If, despite these efforts, the measurements do not fully comply with the standard, the buyer accepts this. The buyer has been given sufficient opportunity to (have) the measurements verified independently. Differences in the stated size and dimensions do not entitle either party to any rights, including adjustment of the purchase price. Seller and estate agent accept no liability in this matter.

# Description

## AGE CLAUSE & NON-OWNER OCCUPANCY CLAUSE

Given the construction year and the fact that the property is being sold by an investor, the purchase agreement will include an age clause and a non-owner occupancy clause. Under these clauses, the seller cannot and will not provide guarantees regarding the technical installations, supply and drainage pipes, or wiring—whether within the private property or in the communal areas, insofar as they serve the apartment. The seller can also not guarantee the presence of connections to data infrastructure.

## PARTICULARS

- Upper-floor apartment of approx. 62 m<sup>2</sup>;
- South-facing balcony of approx. 6 m<sup>2</sup>;
- Two bedrooms;
- Energy label C;
- Double glazing;
- Excellent and central location;
- Homeowners' association in the process of activation, managed by Velzel VvE Services;
- Service charges to be determined;
- Non-owner occupancy clause, NEN2580 clause, age clause and asbestos clause applicable;
- Project notary: Hartman LMH.

























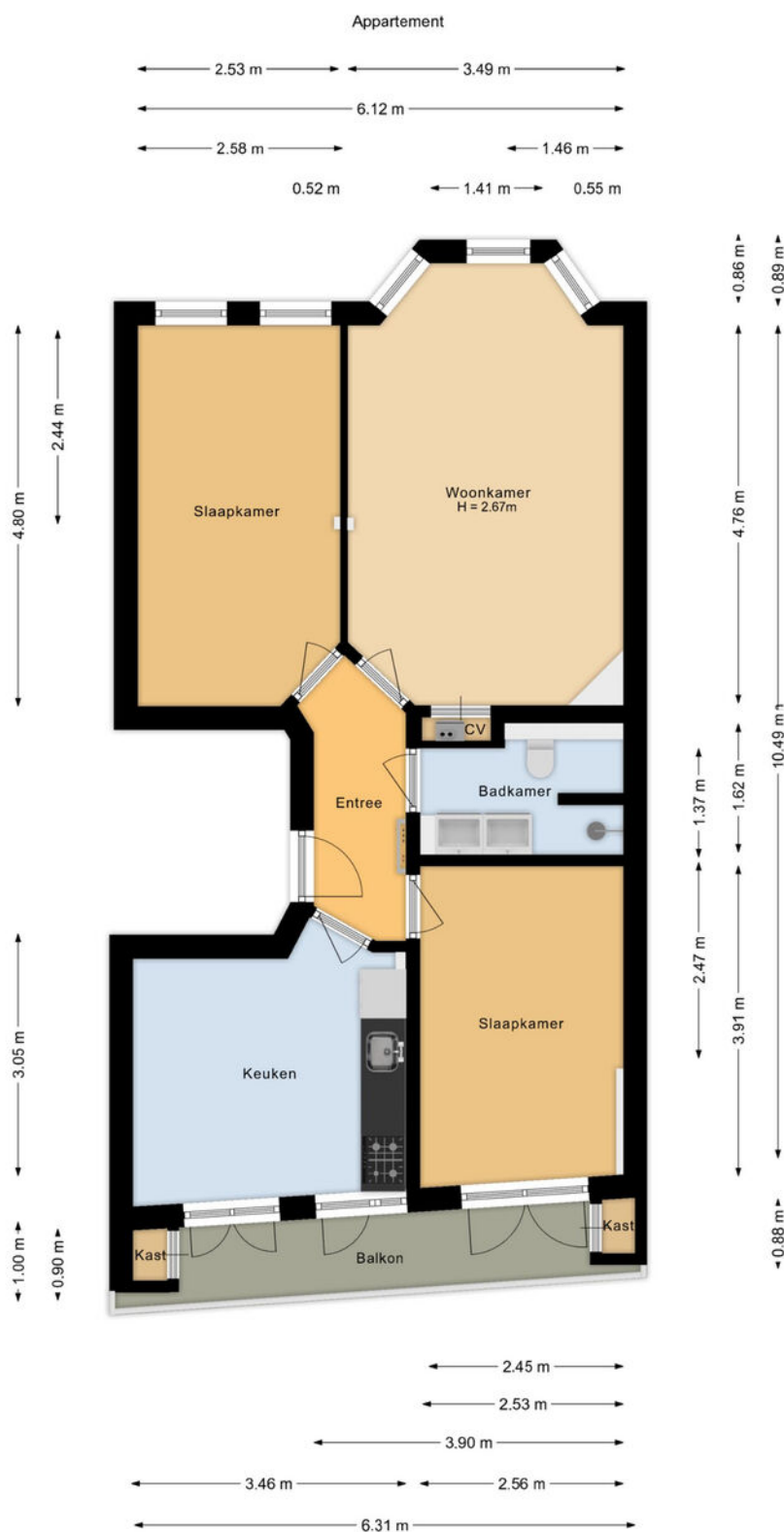








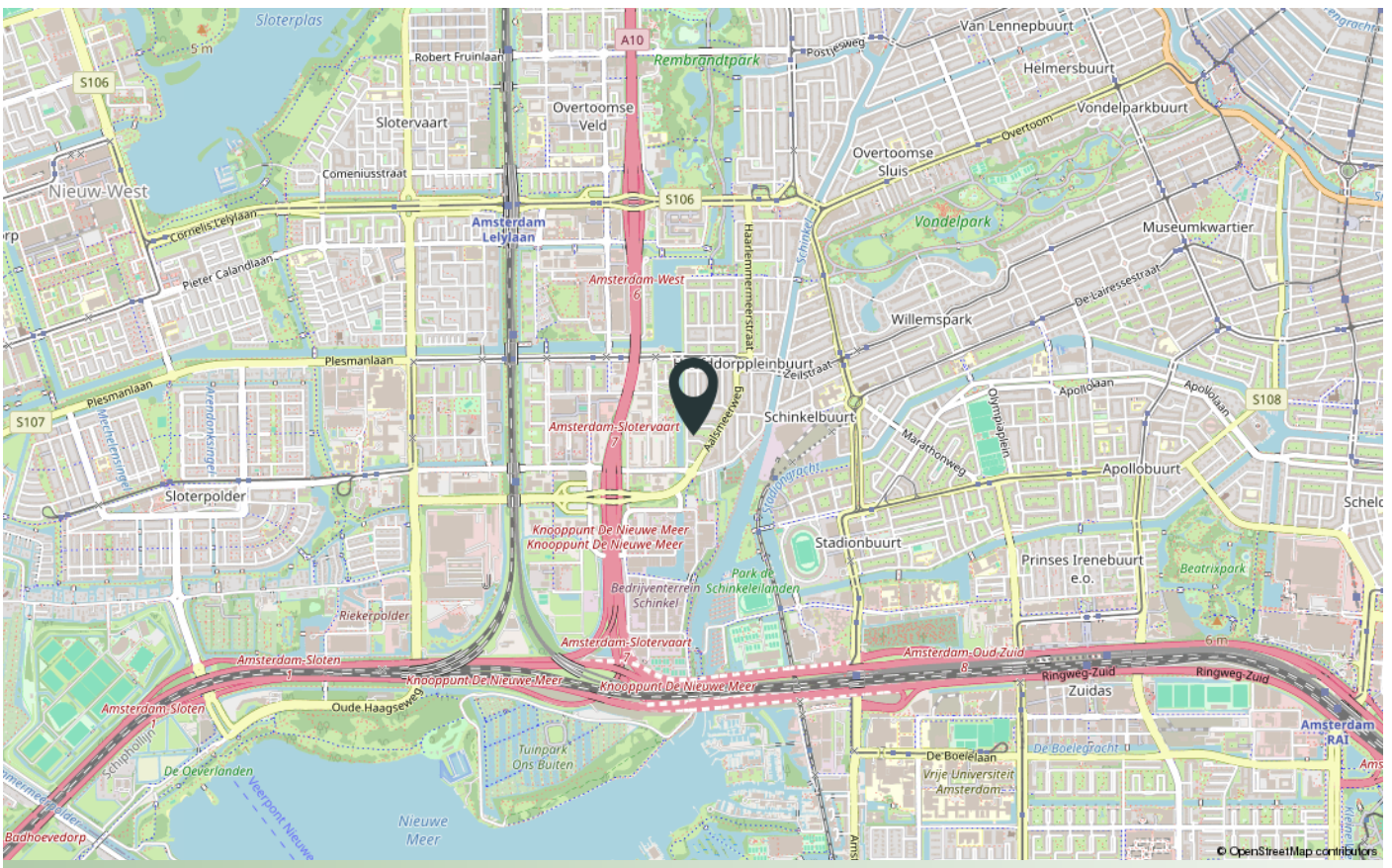
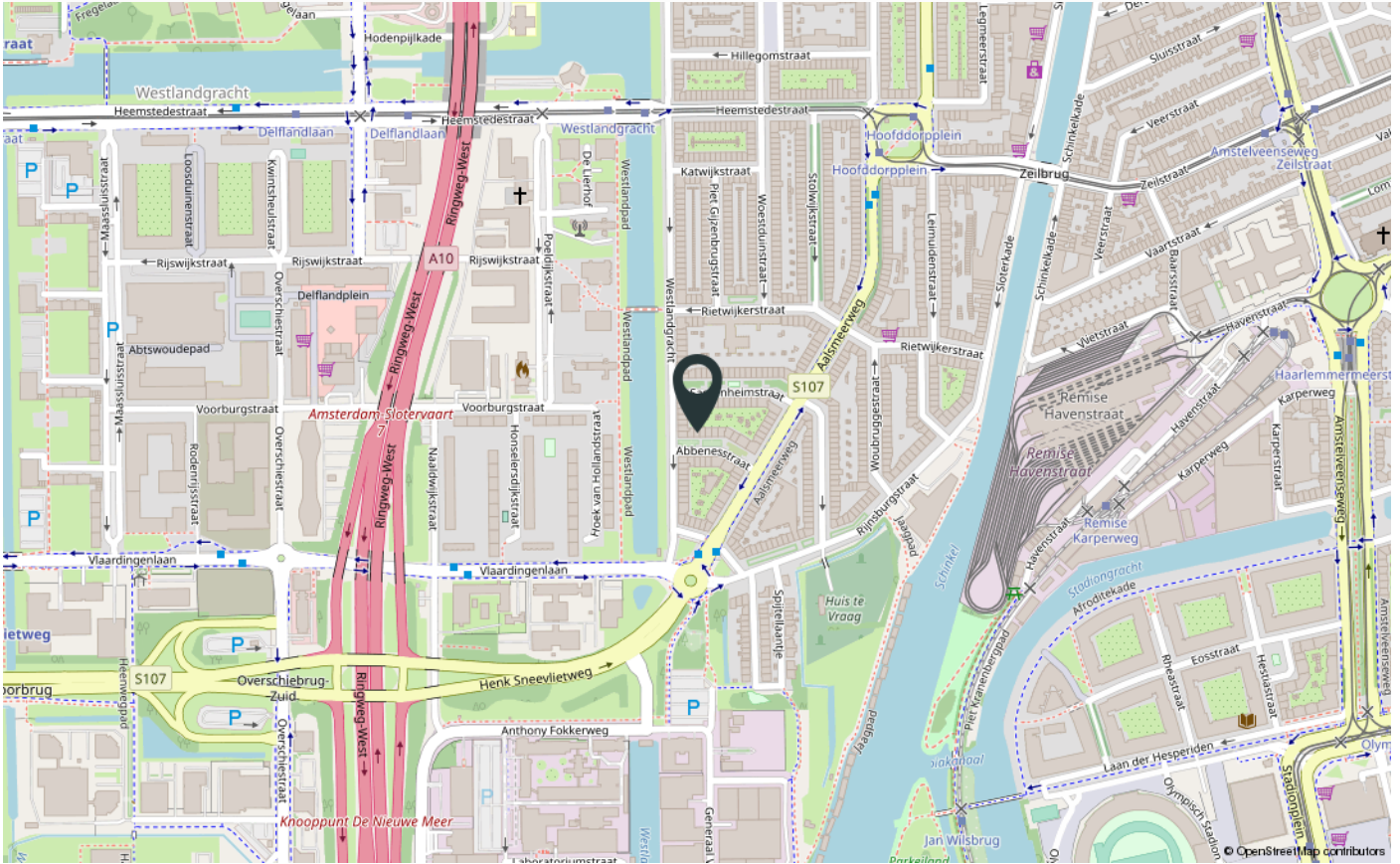
# Plattegrond



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



# 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.*