



RUSTENBURGERSTRAAT 295 H  
1073 GE  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 1.100.000 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	herenhuis
Bouwjaar	1896
Woonoppervlakte	277 m <sup>2</sup>
Inhoud	730 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	23 m <sup>2</sup>

---

# Omschrijving

**\*\* BELEGGING \*\*** Te koop aangeboden een geheel pand in de Pijp op eigen grond gelegen. Het pand is ongesplitst en bestaat uit 4 zelfstandige woningen, te weten 1 benedenwoning met een souterrain en een tuin en 3 bovenwoningen met balkons en 3 bergingen op de zolderverdieping. De totale gebruiksoppervlakte bedraagt circa 277 m<sup>2</sup>.

Rustenburgerstraat 295-H

Benedenwoning van circa 74 m<sup>2</sup> verdeeld over souterrain en bg en een tuin van circa 23 m<sup>2</sup>. Thans verhuurd voor € 4.873 per jaar (kale huur). WOZ-waarde € 487.000 (peildatum 1 januari 2022).

Rustenburgerstraat 295-I

Bovenwoning van circa 51 m<sup>2</sup> met een balkon. Thans verhuurd voor € 5.820 per jaar. WOZ-waarde € 472.000 (peildatum 1 januari 2022).

Rustenburgerstraat 295-II

Bovenwoning van circa 51 m<sup>2</sup> met een balkon. Thans verhuurd voor € 3.818 per jaar. WOZ-waarde € 439.000 (peildatum 1 januari 2022).

Rustenburgerstraat 295-III

Bovenwoning van circa 76 m<sup>2</sup> verdeeld over 3-hoog en de achterzijde van de zolderverdieping. Balkon aanwezig op 3-hoog. Thans verhuurd voor € 6.010 per jaar. WOZ-waarde € 464.000 (peildatum 1 januari 2022).

Rustenburgerstraat 295-IV

3 bergingen aan de voorzijde met een totale oppervlakte van circa 27 m<sup>2</sup>.

De fundering van het pand is recentelijk door Fugro als "voldoende" beoordeeld (kwaliteitsklasse II). Betreffende funderingsrapportage is op verzoek beschikbaar. De totale jaarhuur bedraagt € 20.521 (kale huur). De mogelijkheid bestaat om een beleggingspand op de Oudezijds Voorburgwal 141 in combinatie te verwerven. Vraag de verkopend makelaar naar de bijzonderheden.

## DE LIGGING

Het pand is gelegen in het geliefde stadsdeel Zuid (voormalig Stadsdeel Oud-Zuid) in de stadswijk De Pijp. Op een paar minuten lopen bevindt zich het schitterende Sarphatipark. Qua gezelligheid is dit natuurlijk in het absolute hart van de Pijp gelegen, waarbij de ontelbare kroegen, terrassen en restaurantjes in de directe nabijheid te vinden zijn. De bereikbaarheid is uitstekend. Met het openbaar vervoer (div. tram- en busverbindingen) bent u in korte tijd de stad in en uit en met de auto is de ringweg A10 en A2 binnen enkele autominuten bereikbaar. Het metrostation "De Pijp" van de Noord/Zuidlijn ligt om de hoek.

# 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. De oppervlakten zijn gebaseerd op recent opgemaakte plattegronden en bouwtekeningen van een architect. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering en/of feitelijke situatie 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

- Geheel (ongesplitste) pand bestaande uit 5 bouwlagen + kelder;
- 4 zelfstandige woningen, allen thans verhuurd voor € 20.521 per jaar;
- Totale gebruiksoppervlakte van circa 277 m<sup>2</sup>;
- Fundering onlangs door Fugro als "voldoende" beoordeeld (kwaliteitsklasse II);
- Er is sprake is van eigen grond;
- Totale WOZ-waarde € 1.862.000 (peildatum 1 januari 2022);
- Gelegen in een rustige straat nabij het Sarphatipark en Albert Cuyp markt;
- Projectnotaris Legal Loyalty;
- Ouderdomsclausule, asbest -en NEN clausule, "as is where is" en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing.

# Description

## Description

**\*\* INVESTMENT \*\*** Offered for sale is an entire building in De Pijp, located on private land. The building is undivided and consists of 4 independent apartments, namely 1 ground-floor apartment with a basement and a garden and 3 upstairs apartments with balconies and 3 storage rooms on the attic floor. The total usable area is approximately 277 m<sup>2</sup>.

### Rustenburgerstraat 295-H

Ground floor apartment of approximately 74 m<sup>2</sup> divided over basement and ground floor and a garden of approximately 23 m<sup>2</sup>. Currently rented for €4.873 per year (basic rent). WOZ value € 487.000 (reference date January 1, 2022).

### Rustenburgerstraat 295-I

Upstairs apartment of approximately 51 m<sup>2</sup> with a balcony. Currently rented for € 5.820 per year. WOZ value € 472.000 (reference date January 1, 2022).

### Rustenburgerstraat 295-II

Upstairs apartment of approximately 51 m<sup>2</sup> with a balcony. Currently rented for € 3.818 per year. WOZ value € 439,000 (reference date January 1, 2022).

### Rustenburgerstraat 295-III

Upstairs apartment of approximately 76 m<sup>2</sup> spread over the 3rd floor and the rear of the attic floor. Balcony available on the 3rd floor. Currently rented for € 6.010 per year. WOZ value € 464.000 (reference date January 1, 2022).

### Rustenburgerstraat 295-IV

3 storage rooms at the front with a total area of approximately 27 m<sup>2</sup>.

The foundation of the building was recently assessed as "sufficient" by Fugro (quality class II). Relevant foundation reporting is available upon request. The total annual rent is € 20.521 (basic rent). It is possible to acquire an investment property at Oudezijds Voorburgwal 141 in combination. Ask the selling agent for further details.

## LOCATION

The building is located in the popular South district (former Oud-Zuid district) in the De Pijp district. The beautiful Sarphati Park is a few minutes' walk away. In terms of coziness, this is of course located in the absolute heart of De Pijp, with countless bars, terraces and restaurants in the immediate vicinity. The accessibility is excellent. By public transport (various tram and bus connections) you can get in and out of the city in a short time and by car the A10 and A2 ring roads can be reached within a few minutes by car. The metro station "De Pijp" of the North/South line is around the corner.

# Description

## NECLAUSE

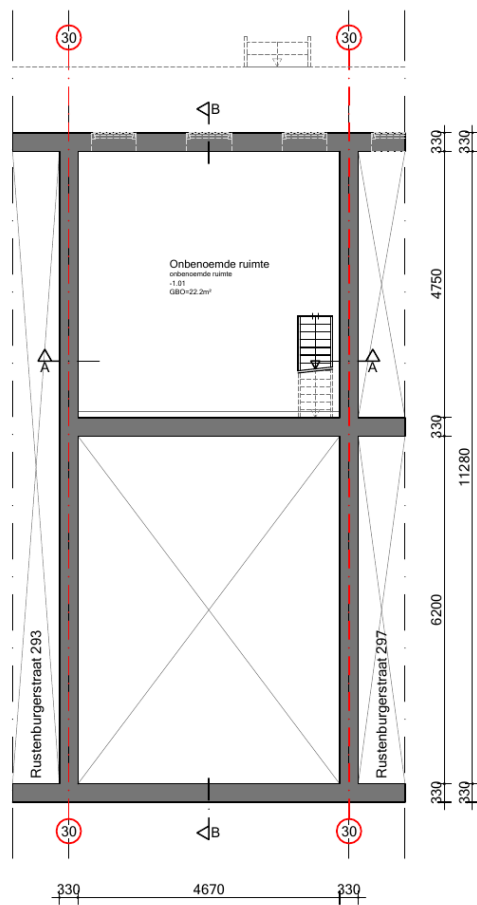
The usable surface has been calculated in accordance with the industry standard NEN 2580. The surface area may therefore differ from comparable buildings and/or old references. This is mainly due to this (new) calculation method. The buyer declares that he has been sufficiently informed about the aforementioned standards. The surfaces are based on recently drawn up floor plans and construction drawings by an architect. If the dimensions are not (completely) determined in accordance with the standards and/or actual situation, 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

- Entire (undivided) building consisting of 5 floors + basement;
- 4 independent apartments, all currently rented for € 20.521 per year;
- Total usable area of approximately 277 m<sup>2</sup>;
- Foundation recently assessed as "satisfactory" by Fugro (quality class II);
- There is private land;
- Total WOZ value € 1.862.000 (reference date January 1, 2022);
- Located in a quiet street near the Sarphatipark and Albert Cuyp market;
- Project notary Legal Loyalty;
- Old age clause, asbestos and NEN clause, "as is where is" and declaration of non-occupancy apply.



# Plattegrond



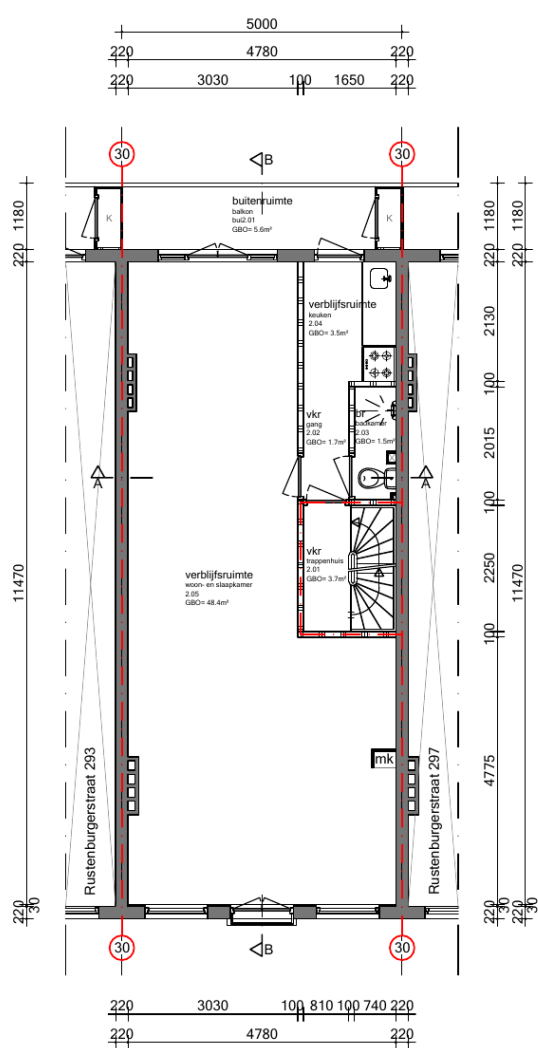
**Kelder**  
bestaand  
woning GO = 22.2 m<sup>2</sup>  
woning GO totaal = 73.5 m<sup>2</sup> ( 22.2 m<sup>2</sup> + 51.3 m<sup>2</sup>)







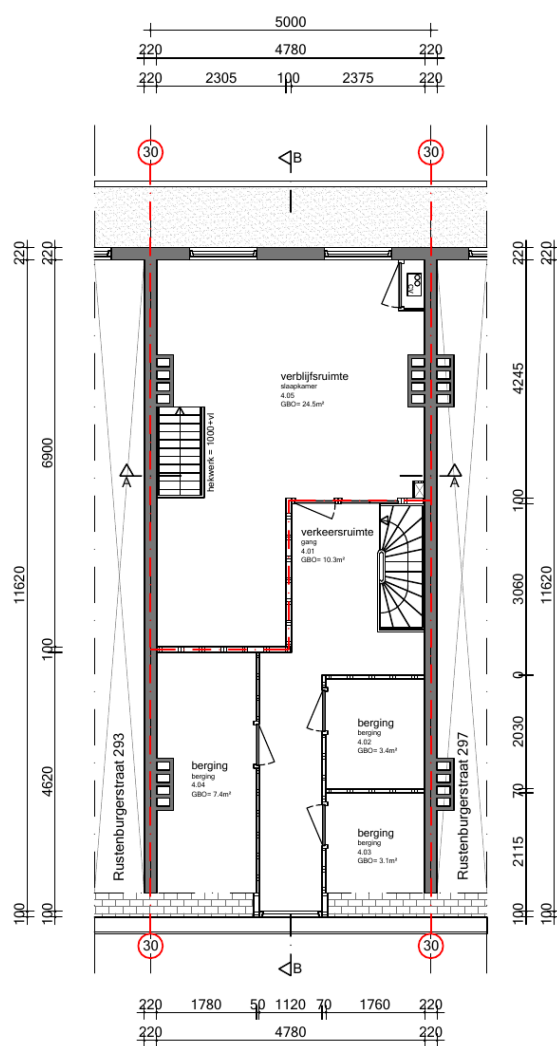
# Plattegrond



Tweede verdieping  
bestaand  
woning GO = 50.2 m<sup>2</sup>

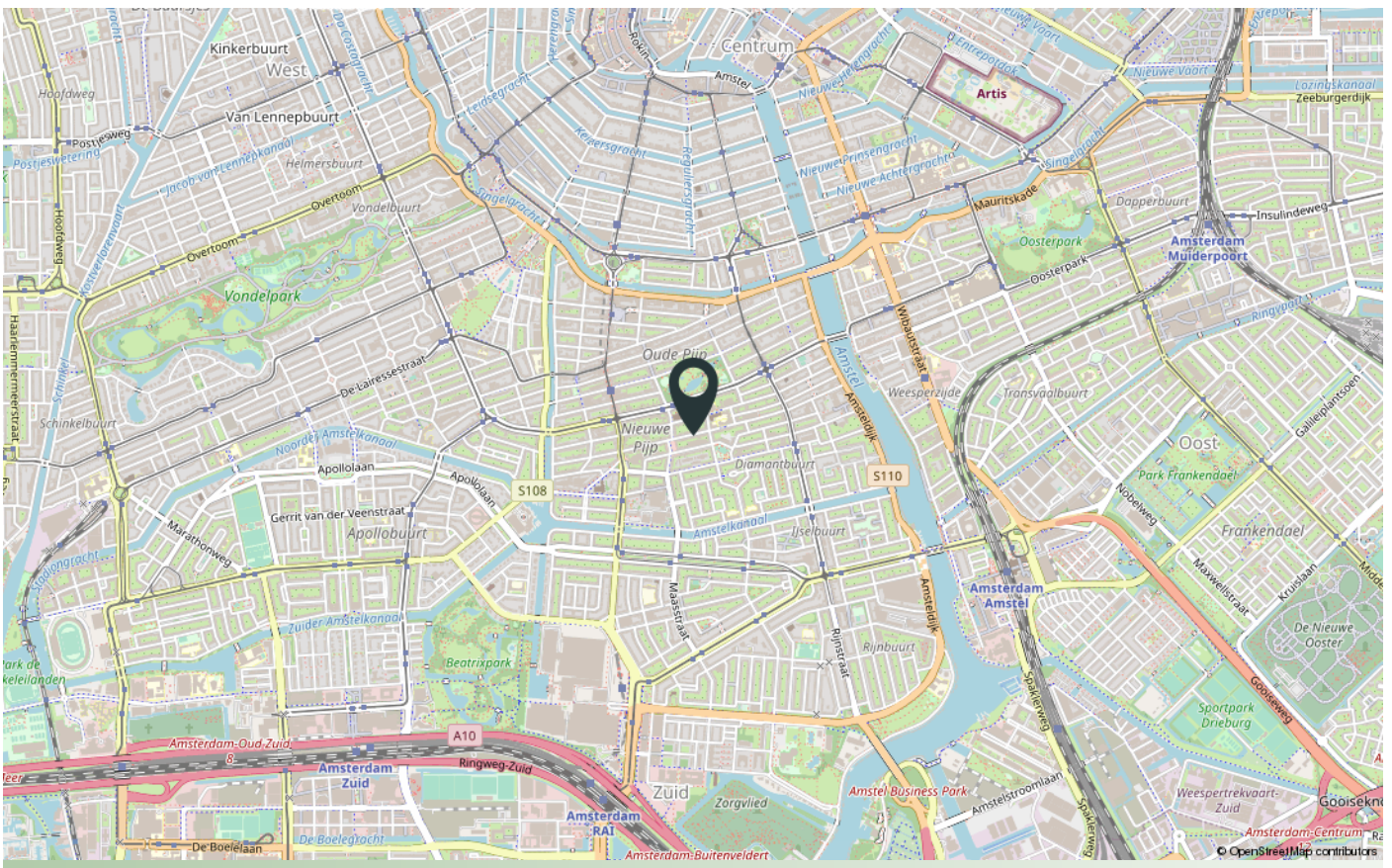
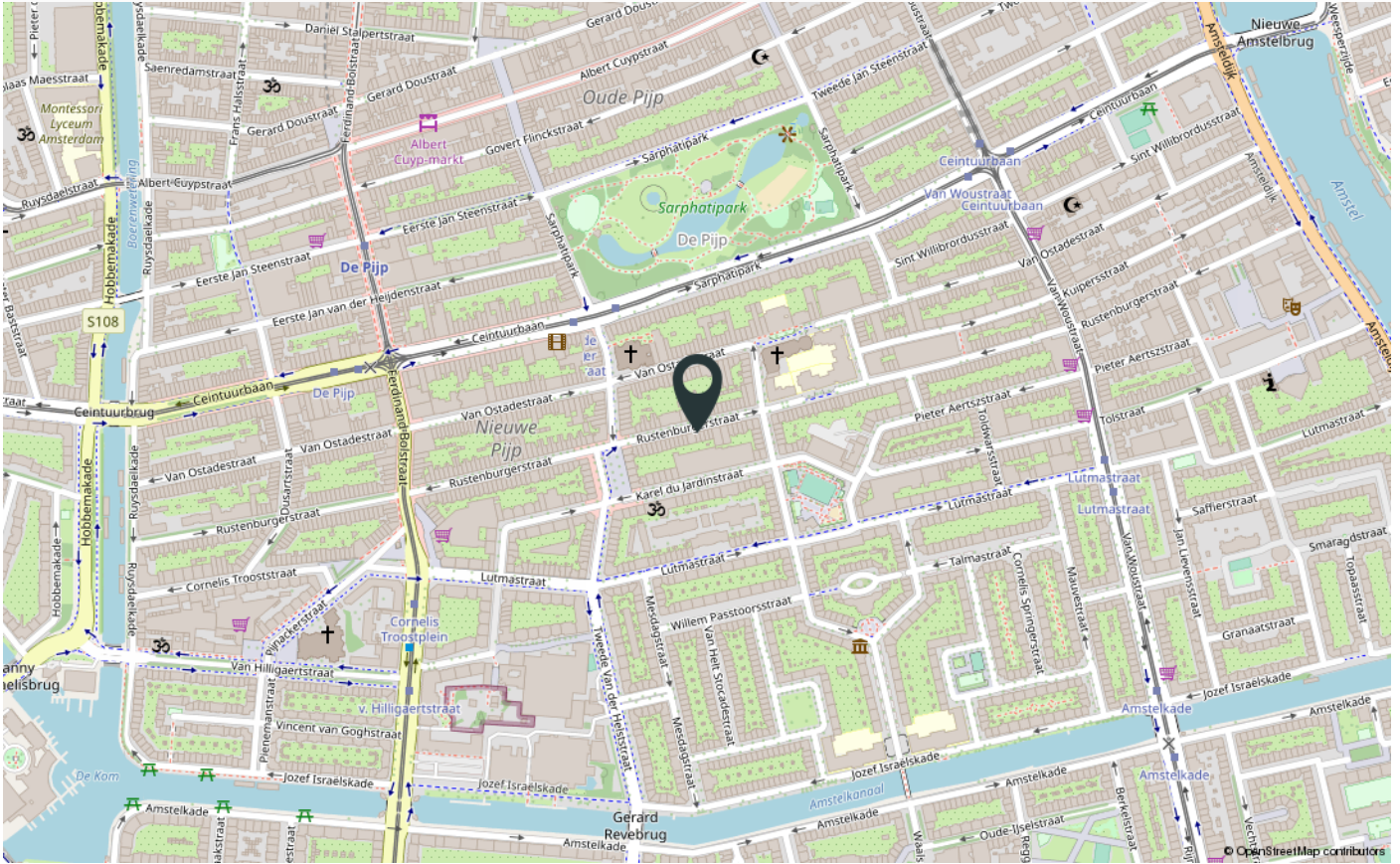


# Plattegrond



Vierde verdieping  
bestaand  
woning GO = 25.9 m<sup>2</sup>  
berging GO = 26.9 m<sup>2</sup>

# 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 OBJECT?  
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)