



HECTORSTRAAT 27 2  
1076 PN  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 750.000 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	1930
Woonoppervlakte	115 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	6
Inhoud	382 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	30 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	G

---

# Omschrijving

Royaal en zéér licht 3-laags bovenhuis van circa 115 m<sup>2</sup> met balkon én mogelijkheid voor het creëren van een zonnig dakterras van circa 28 m<sup>2</sup>. Een ideale woning om geheel naar eigen wensen in te delen en te verbouwen. Gelegen in een rustige straat in Amsterdam Zuid nabij de Stadionkade, het Olympiaplein en de Beethovenstraat.

## INDELING

Gemeenschappelijk trappenhuis met eigen opgang vanaf de eerste verdieping. De opgang is gedeeld met 1 andere woning.

### Tweede verdieping

Entree van de woning. Een centrale hal verschaft toegang tot alle vertrekken. Mogelijkheid om doorzon living met open keuken te creëren. (Slaap)kamers aan de voor- en achterzijde. Tevens is aan de achterzijde een balkon gelegen van circa 2 m<sup>2</sup>, bereikbaar vanuit de living middels dubbele deuren. Het balkon is op het oosten gesitueerd. Gesloten (eenvoudige) keuken gelegen aan de achterzijde. De badkamer is centraal gelegen en v.v. douche en toilet.

### Derde verdieping

Overloop en 3 zolderkamers. Op deze verdieping kunnen 2 goed formaat slaapkamers en een ruime badkamer worden gerealiseerd. Op het aangrenzende platte dak is er conform de splitsingsakte en -tekening de mogelijkheid om een zonnig dakterras van circa 27 m<sup>2</sup> te realiseren. Koper dient zelf de benodigde vergunning hiervoor aan te vragen. Via een vaste trap is de bovengelegen vliering van circa 15 m<sup>2</sup> te bereiken. De vliering met 2 Velux dakramen heeft een nokhoogte van circa 2.76 m.

Verkoper heeft onlangs een omgevingsvergunning aangevraagd en verkregen voor het veranderen en bouwkundig samenvoegen van de derde en hoger gelegen bouwlagen tot een zelfstandige woning, met de entree gelegen op de tweede bouwlaag en het realiseren van een dakterras van circa 28,5 m<sup>2</sup> bovenop de derde bouwlaag. Tevens heeft verkoper een vergunning aangevraagd voor het plaatsen van inhaakkozijnen v.v. dubbel glas aan de voorzijde

## LIGGING & BEREIKBAARHEID

Heerlijk rustig wonen om de hoek van de Stadionkade in Amsterdam Zuid (voorheen Oud Zuid). Op loopafstand vinden zich diverse winkels, zoals Marqt, Albert Heijn en de heerlijke bakkerij Le Fournil. Om de hoek restaurant Spaghetteria voor een lekkere pasta en op de Beethovenstraat en het vernieuwde Stadionplein is een scala aan leuke restaurants en winkels. Het Vondelpark en het Amsterdamse Bos zijn op fietsafstand.

De locatie is uitstekend bereikbaar met de auto via de ring A-10 afslag Zuid en afslag Rai (S108 en S109) en met het openbaar vervoer (station Zuid/WTC ligt op steenworp afstand).

## DE VERENIGING

Het pand is op 3 december 2003 gesplitst in 3 appartementsrechten (allen woningen). De administratie is in eigen beheer en de maandelijkse servicekosten bedragen thans € 200. De kasreserve van de VvE bedraagt circa € 13.500 (peildatum - mei 2024). De VvE heeft plannen om het schilderwerk aan de buitenzijde uit te voeren en heeft hiervoor het offertetraject opgestart.

De VvE is voornemens om de akte van splitsing te wijzigen t.b.v. het gebruik van de vliering en de gewijzigde stemverhouding. De kosten voor de voorgenomen wijziging zijn voor rekening van verkoper.

# Omschrijving

## ERFPACHT

De woning is gelegen op erfpachtgrond (voortdurend) in eigendom van de Gemeente Amsterdam. De Algemene Bepalingen van 2000 zijn van toepassing (jaarlijkse indexering). Het voortdurende tijdvak loopt t/m 31 januari 2055 en de canon bedraagt thans € 1.083,85 per jaar. Verkoper heeft op 27 juli 2023 een aanvraag gedaan voor een overstap onder gunstige voorwaarden.

## 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

- Royaal én licht bovenhuis van circa 115 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
- Ideale woning om geheel naar eigen wensen te renoveren en in te delen;
- Omgevingsvergunning voor een privé dakterras van circa 28 m<sup>2</sup> beschikbaar;
- Mogelijkheid om o.a. 6 kamers en 5 slaapkamers te creëren;
- Woning is verdeeld over 2 woonlagen én een vliering - géén bovenburen;
- Balkon op het oosten;
- Voortdurende erfpacht met een canon van € 1.083,85 p/j - einde tijdvak 31 januari 2055 - AB2000;
- Verkoper heeft een aanvraag gedaan voor een overstap onder gunstige voorwaarden;
- Gelegen in de zéér gewilde Stadionbuurt nabij Olympiaplein, Vondelpark, Zuidas, Vondelpark en Beethovenstraat;
- VvE bestaat uit 3 leden, de servicekosten zijn € 200 per maand;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, "as is where is", NEN clausule en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH.

# Description

Spacious and very light 3-storey upper house of approximately 115 m<sup>2</sup> with balcony and possibility to create a sunny roof terrace of approximately 28 m<sup>2</sup>. An ideal home to arrange and renovate entirely according to your own wishes. Located in a quiet street in area Amsterdam South near the Stadionkade, Olympiaplein and Beethovenstraat.

## LAYOUT

Communal staircase with private entrance from the first floor. The entrance is shared with 1 other apartment.

### Second floor

Entrance of the apartment. A central hall provides access to all rooms. Possibility to create a sunny living room with open kitchen. (Bed)rooms at the front and rear. There is also a balcony of approximately 2 m<sup>2</sup> at the rear, accessible from the living room through double doors. The balcony is located on the east. Closed (simple) kitchen located at the rear. The bathroom is centrally located and equipped with a shower and toilet.

### Third floor

Landing and 3 attic rooms. Two good-sized bedrooms and a spacious bathroom can be realized on this floor. On the adjacent flat roof, in accordance with the division deed and drawing, it is possible to create a sunny roof terrace of approximately 27 m<sup>2</sup>. The buyer must apply for the necessary permit for this himself. The upper attic of approximately 15 m<sup>2</sup> can be reached via a fixed staircase. The attic with 2 Velux skylights has a ridge height of approximately 2.76 m.

The seller has recently applied for and obtained an environmental permit for changing and structurally merging the third and higher floors into an independent home, with the entrance located on the second floor and creating a roof terrace of approximately 28.5 m<sup>2</sup> on top of the third floor. The seller has also applied for a permit to install hook-in frames with double glazing at the front

## LOCATION & ACCESSIBILITY

Wonderfully quiet living around the corner from the Stadionkade in neighborhood Amsterdam South (formerly Oud Zuid). There are several shops within walking distance, such as Marqt, Albert Heijn and the delicious bakery Le Fournil. Around the corner is the Spaghetteria restaurant for a delicious pasta and on the Beethovenstraat and the renovated Stadionplein there is a range of nice restaurants and shops. The Vondelpark and the Amsterdamse Bos are within cycling distance.

The location is easily accessible by car via the A-10 ring road, exit South and exit Rai (S108 and S109) and by public transport (South/WTC station is a stone's throw away).

## THE ASSOCIATION

The building was split into 3 apartment rights (all residential) on December 3, 2003. The administration is in-house and the monthly service costs are currently € 200. The cash reserve of the Association is approximately € 13.500 (reference date - May 2024). The Association has plans to carry out the painting work on the outside and has started the quotation process for this.

The Association intends to amend the deed of division for the use of the attic and the changed voting ratio. The costs for the intended change will be borne by the seller.

# Description

## GROUND LEASE

The apartment is located on leasehold land (permanently) owned by the Municipality of Amsterdam. The General Provisions of 2000 apply (annual indexation). The continuous period runs until January 31, 2055 and the canon is currently € 1.083,85 per year. On July 27, 2023, the seller submitted a request for a transfer under favorable conditions.

## NEN CLAUSE

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.

## PARTICULARITIES

- Spacious and light upper house of approximately 115 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- Ideal home to renovate and arrange entirely according to your own wishes;
- Environmental permit for a private roof terrace of approximately 28 m<sup>2</sup> available;
- Possibility to create, among other things, 6 rooms and 5 bedrooms;
- Apartment is spread over 2 floors and an attic - no upstairs neighbors;
- East-facing balcony;
- Continuous leasehold with a ground rent of € 1.083,85 per year - end of period January 31, 2055 - AB2000;
- The seller has submitted a request for a transfer under favorable conditions;
- Located in the very popular area Stadionbuurt near Olympiaplein, Vondelpark, Zuidas, Vondelpark and Beethovenstraat;
- Association consists of 3 members, the service costs are € 200 per month;
- Old age clause, asbestos clause, "as is where is", NEN Clause and declaration of non-own occupancy apply;
- Project notary Hartman LMH.

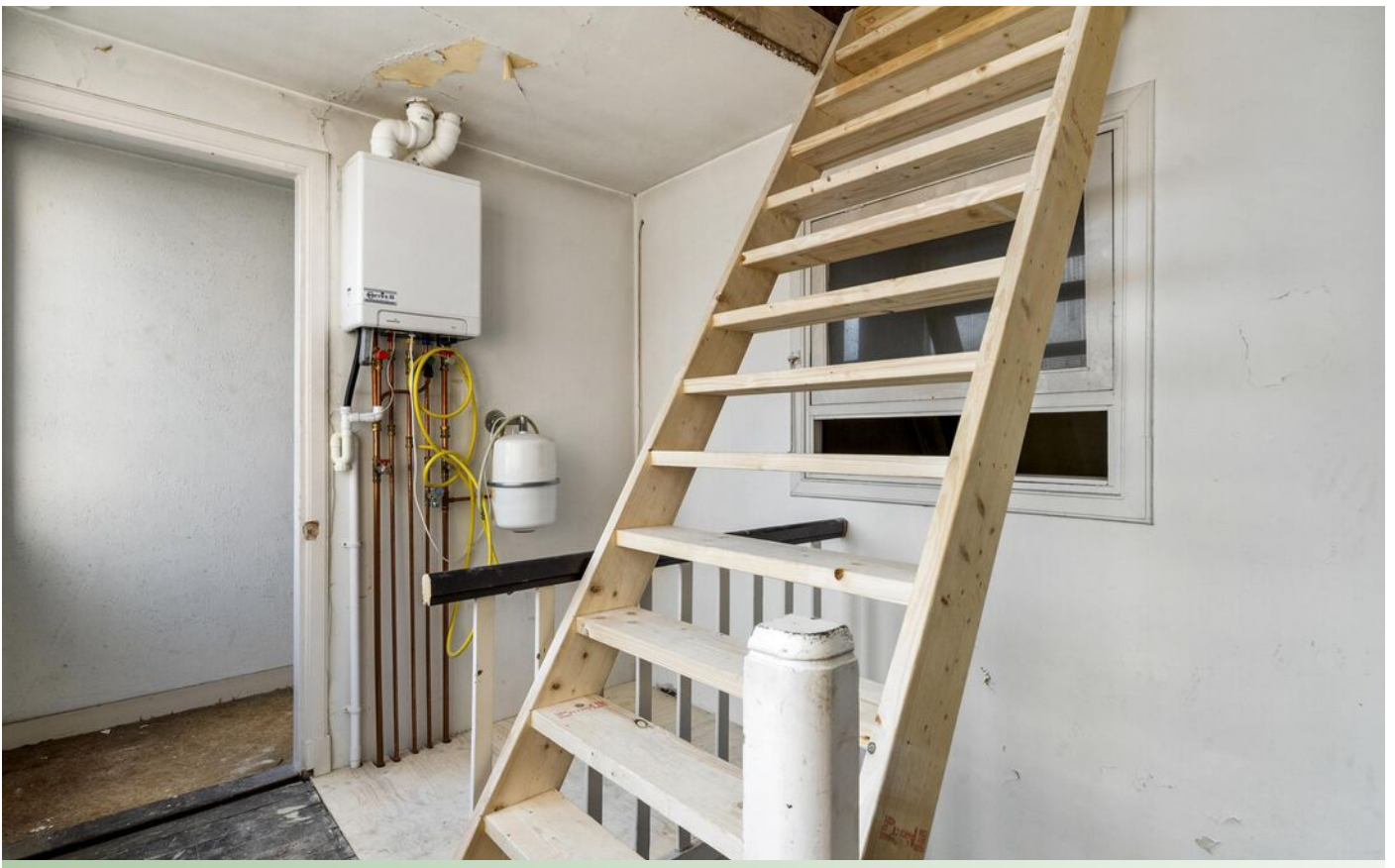














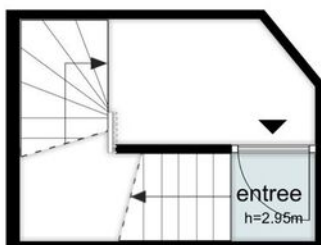
# Plattegrond

Hectorstraat 27-II - Amsterdam  
Eerste Verdieping



2.32 m

2.38 m



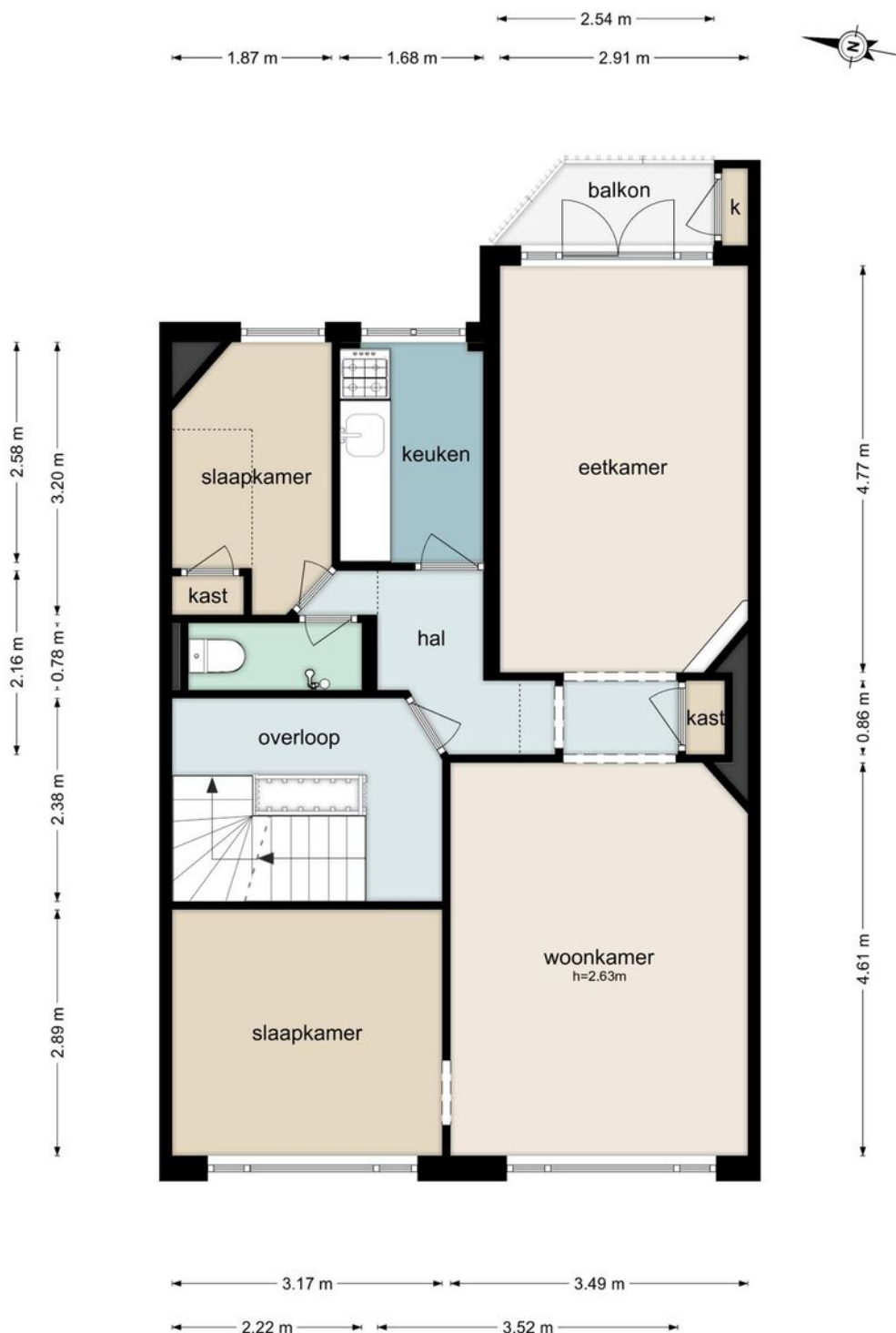
0.94 m

3.17 m

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

# Plattegrond

Hectorstraat 27-II - Amsterdam  
Tweede Verdieping



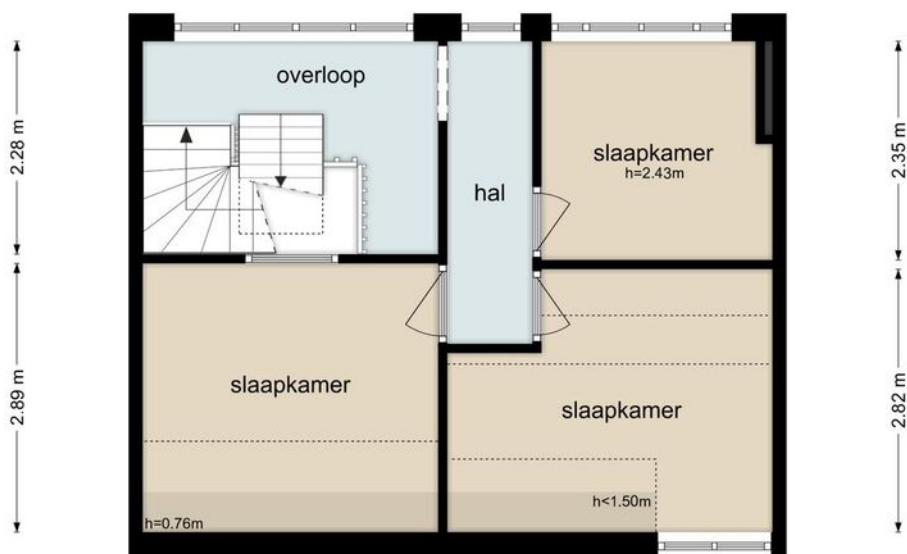
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.beeldpakket.nl

# Plattegrond

Hectorstraat 27-II - Amsterdam  
Derde Verdieping



3.17 m    0.91 m    2.48 m



3.17 m    3.49 m

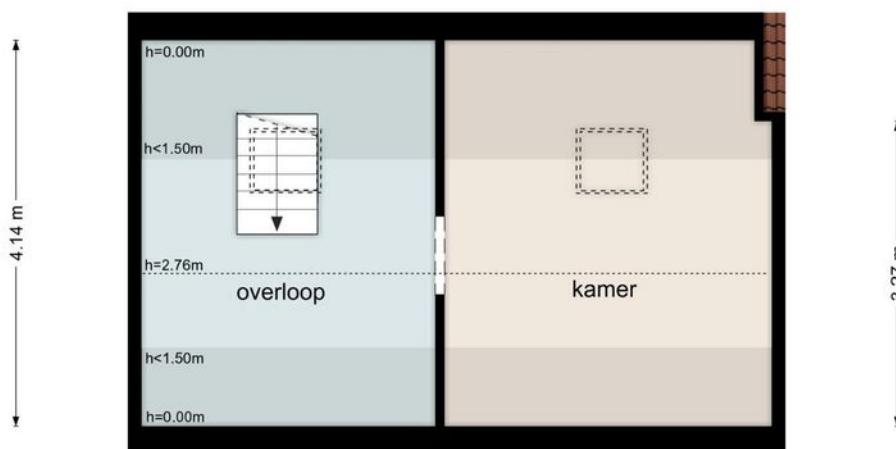
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.beeldpakket.nl

# Plattegrond

Hectorstraat 27-II - Amsterdam  
Vierde Verdieping



3.15 m      3.33 m



3.15 m      3.51 m

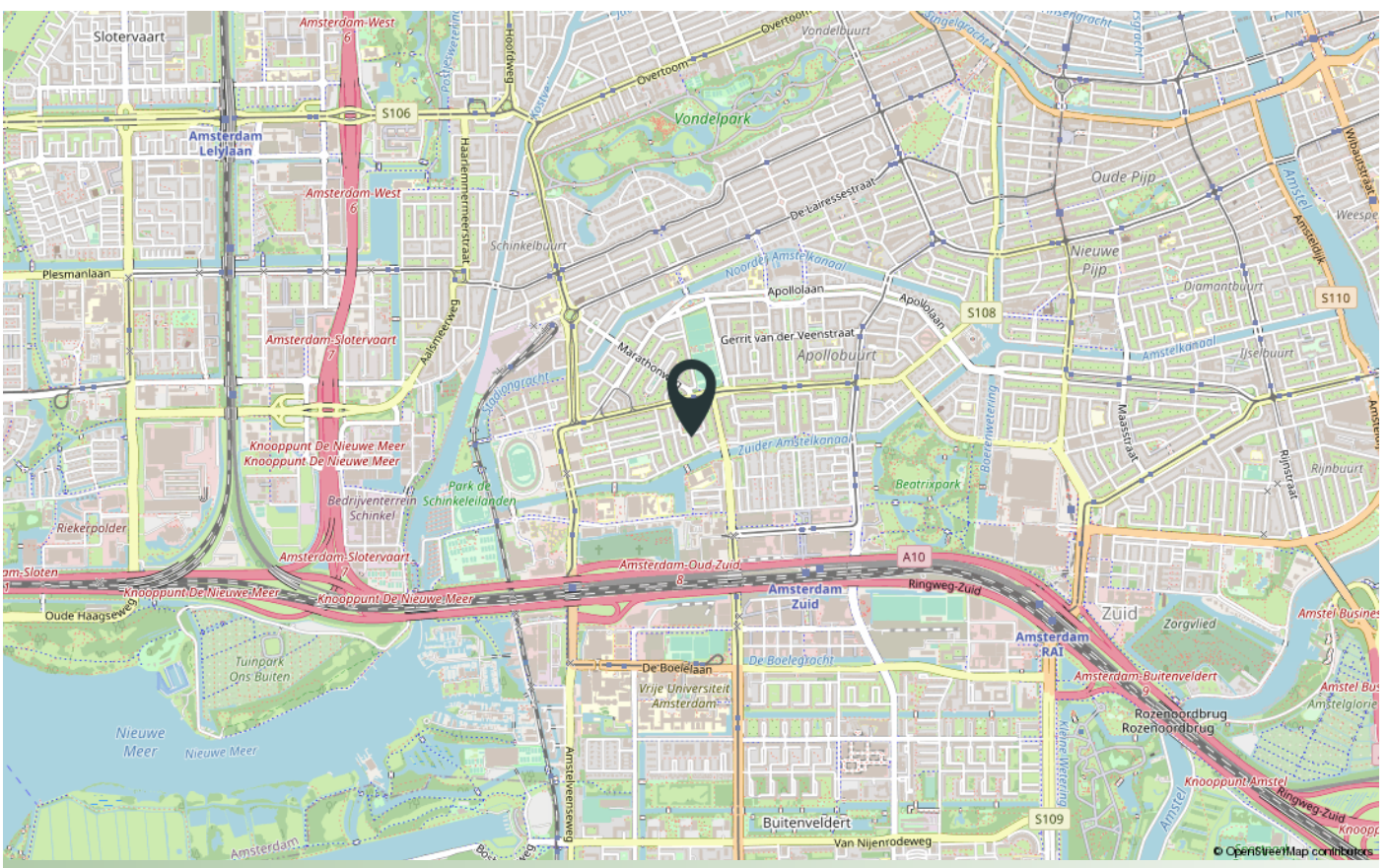
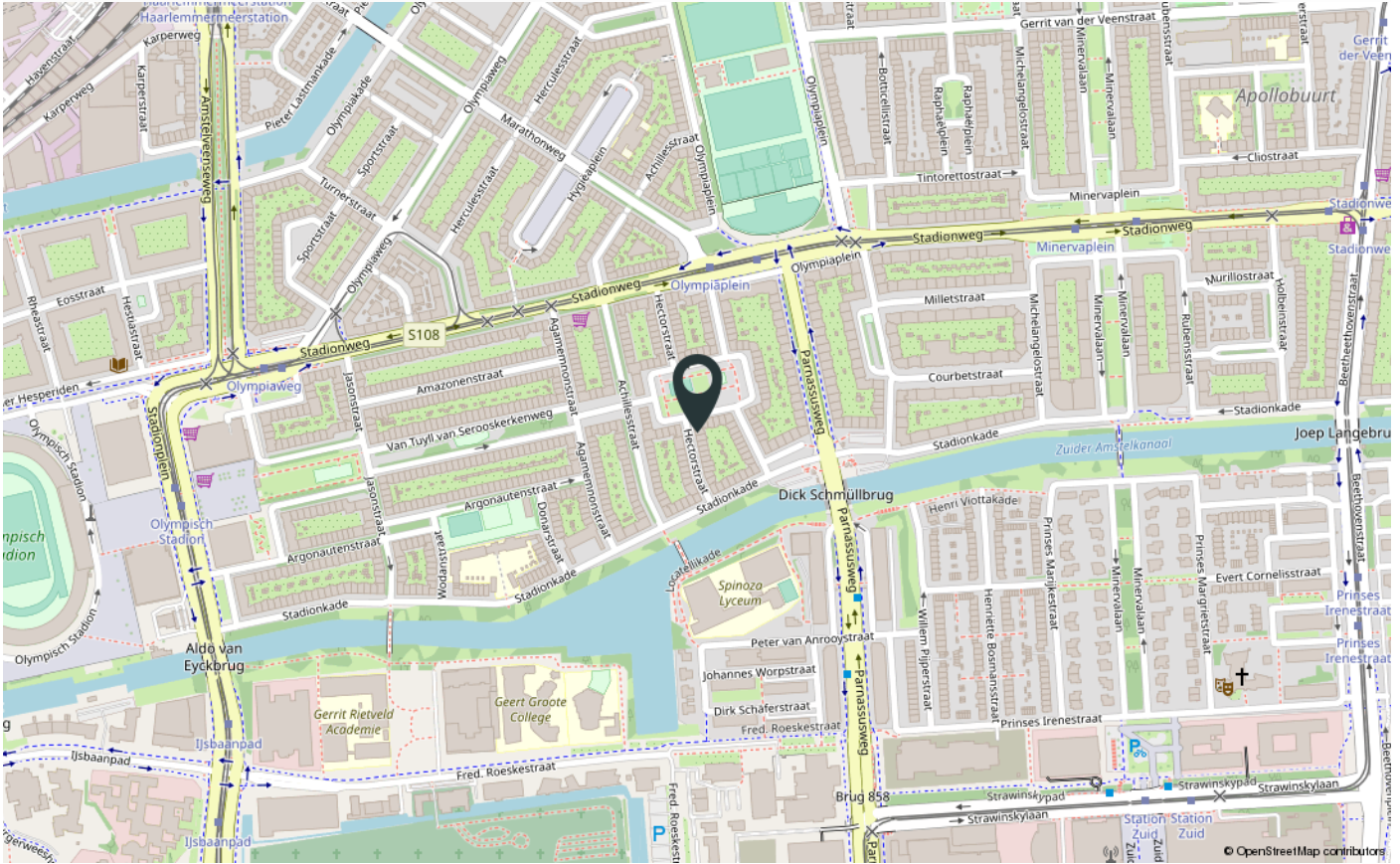
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.beeldpakket.nl



# 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.*



[www.brinkborgh.nl](http://www.brinkborgh.nl)

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)