



VAN DER DUIJNSTRAAT 71  
1051 AT  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 150.000 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	bedrijfsruimte
Bouwjaar	1975
Woonoppervlakte	33 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	1
Inhoud	118 m <sup>3</sup>
Verwarming	c.v.-ketel

---

# Omschrijving

Gerenoveerde studio van circa 33 m<sup>2</sup> met hoekligging, gelegen in het souterrain nabij het Westerpark en de Jordaan. Let op! Er is thans sprake van een bedrijfsruimte met mogelijkheid om de functie te wijzigen naar wonen. Vraag de makelaar naar de bijzonderheden.

## HET OBJECT

Gemeenschappelijk entree vanaf de straat. Betonnen (luie) trap geeft toegang tot het souterrain. Indeling: hal met vaste kasten. Intercom met video. Open ruimte met hoekligging en voorzien van keukeninrichting. Sanitaire voorzieningen bestaan uit een toilet, wastafel en een inloopdouche. Er is een aansluiting voor een wasmachine. Er is sprake van een plafondhoogte van circa 2.30 m. De vloeren zijn afgewerkt met fraaie houten vloerdelen.

Het object is (bemeterd) aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals gas, elektra en water. Verwarming en warm watervoorziening is middels een eigen CV-installatie (HR Intergas bj. 2013).

De eigenaars en gebruikers binnen de VvE kunnen gebruik maken van een gemeenschappelijke binnentuin.

## BESTEMMING

Huidige bestemming is bedrijfsruimte, huidig gebruik is thans woonruimte. Conform de akte van splitsing en de geldende erfpachtvoorwaarden is er sprake van bedrijfsruimte. Het bestemmingsplan Westerpark Zuid geeft mogelijkheid voor een woonfunctie. Vraag de makelaar naar de verdere bijzonderheden. Koper moet o.a. rekening houden met een tarief voor de overdrachtsbelasting van 10,4 %.

## DE LIGGING

Enmaal buiten treft u om de hoek de Van Limburg Stirumstraat met een gevarieerd winkelaanbod waaronder 2 supermarkten. Slechts een paar minuten lopen en u bent in de Jordaan, met nog veel meer winkels en speciaalzaken, restaurants, terrasjes en koffietentjes. En dan natuurlijk het Westerpark met het bruisende Westergasterrein met veel creatieve bedrijvigheid. Diverse openbaar vervoerverbindingen zijn in de directe nabijheid gelegen en met de auto bent u via de S103 en S102 snel op de Ringweg A10.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

Het object maakt onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren bestaande uit 1 bedrijfsruimte en 28 woningen alsmede bergingen, plaatselijk bekend als De Wittenkade 38 t/m 82 (even nummers) en Van der Duijnstraat 65 t/m 77 (oneven nummers) te Amsterdam. De maandelijkse servicekosten bedragen circa € 118 en de professionele administrateur Pro VVE Beheer is verantwoordelijk voor de administratie. De VvE beschikt over een meerjaren onderhoudsplan (MJOP 2021 t/m 2035).

## ENERGIELABEL

Omwille van de huidige bedrijfsfunctie is het object vrijgesteld van een energielabel. Indien de functie wordt gewijzigd naar een woonfunctie dan is er sprake van een energielabel E (EPA-W: 291,26 kWh/m<sup>2</sup>).

# 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

- \* studio van circa 33 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
- \* thans bedrijfsruimte, mogelijkheid om functie te wijzigen naar wonen;
- \* souterrain met hoekligging en een plafondhoogte van circa 2.30 m;
- \* populaire locatie nabij het water om de hoek van het Westerpark en de Jordaan;
- \* voortdurende erfpacht, canon is vooruitbetaald t/m 30 september 2055;
- \* maandelijkse servicekosten bedragen circa € 118;
- \* actieve en professioneel beheerde VvE met meerjarenonderhoudsplan;
- \* ouderdomsclausule en NEN-clausule zijn van toepassing.

# Description

Renovated studio of approximately 33 m<sup>2</sup> with corner location, located in the souterrain near the Westerpark and the Jordaan. Beware! It is currently a commercial space with the option to change its function to residential. Ask the broker for the details.

## THE OBJECT

Communal entrance from the street. Concrete (lazy) stairs provide access to the basement. Layout: hall with closets. Intercom with video. Open space with corner location with kitchen equipment. Sanitary facilities consist of a toilet, a sink and a walk-in shower. There is a connection for a washing machine. The ceiling height is approximately 2.30 m. The floors are finished with beautiful wooden floorboards.

The object is (metered) connected to utilities such as gas, electricity and water. Heating and hot water supply is provided by its own central heating system (HR Intergas built in 2013).

The owners and users within the Association can use a communal courtyard.

## DESTINATION

Current destination is commercial space, the use is currently residential. In accordance with the deed of division and the applicable leasehold conditions, this has a commercial destination. The Westerpark Zuid zoning plan provides the opportunity for a residential function. Ask the broker for further details. The buyer must, among other things, take into account a transfer tax rate of 10.4%.

## LOCATION

Once outside, you will find the Van Limburg Stirumstraat around the corner with a varied range of shops, including 2 supermarkets. Just a few minutes' walk and you are in the Jordaan, with many more shops and specialty shops, restaurants, terraces and coffee shops. And then of course the Westerpark with the bustling Westergas terrain with lots of creative activity. Various public transport connections are in the immediate vicinity and by car you can quickly reach the A10 ring road via the S103 and S102.

## OWNERS ASSOCIATION

The property is part of an Owners' Association consisting of 1 commercial space and 28 homes as well as storage rooms, locally known as De Wittenkade 38 to 82 (even numbers) and Van der Duijnstraat 65 to 77 (odd numbers) in Amsterdam. The monthly service costs are approximately € 118 and the professional administrator Pro VVE Beheer is responsible for the administration. The Association has a multi-year maintenance plan (MJOP 2021 to 2035).

## ENERGY LABEL

Due to its current business function, the object is exempt from an energy label. If the function is changed to a residential function, it has an energy label E (EPA-W: 291.26 kWh/m<sup>2</sup>).

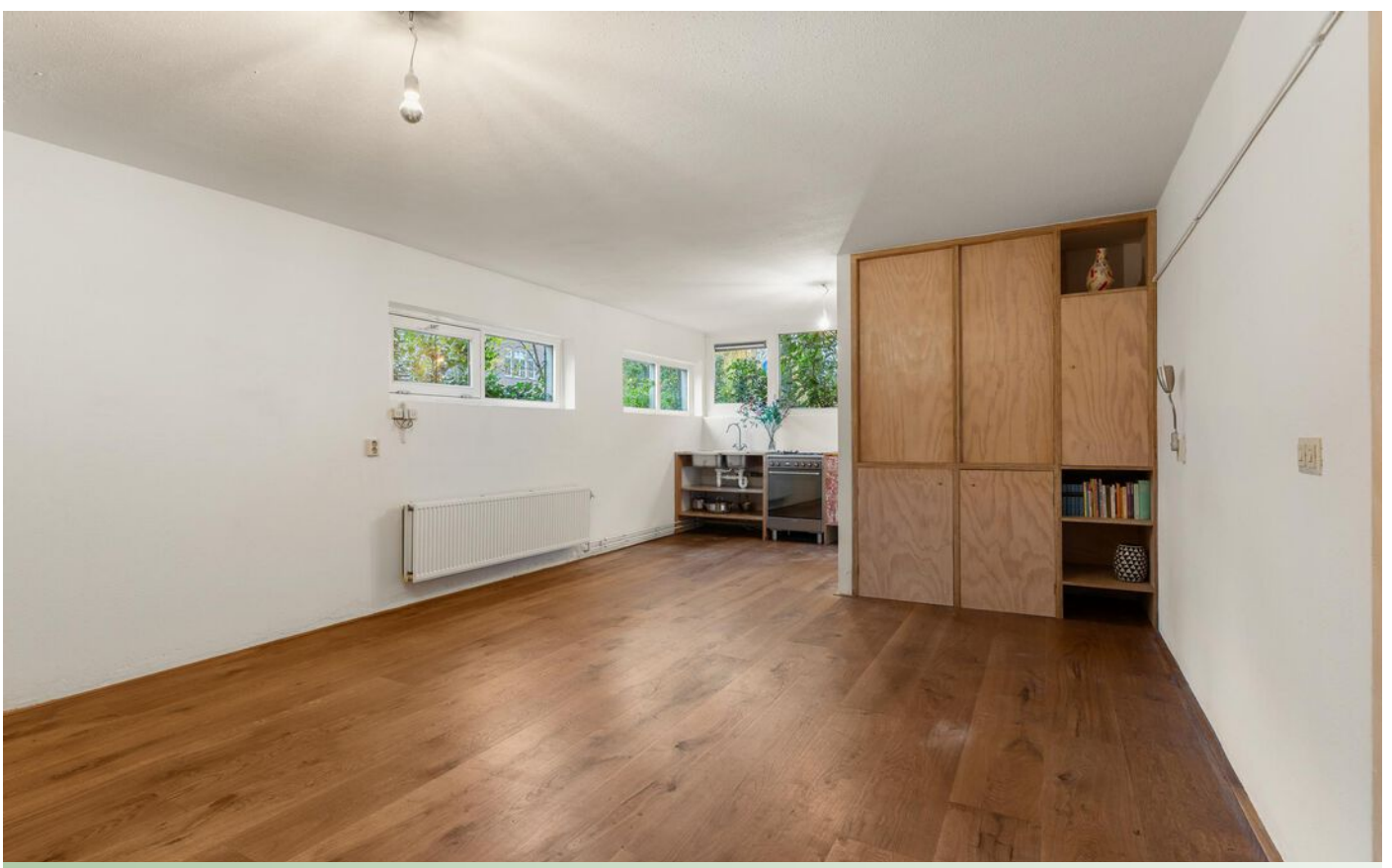
# Description

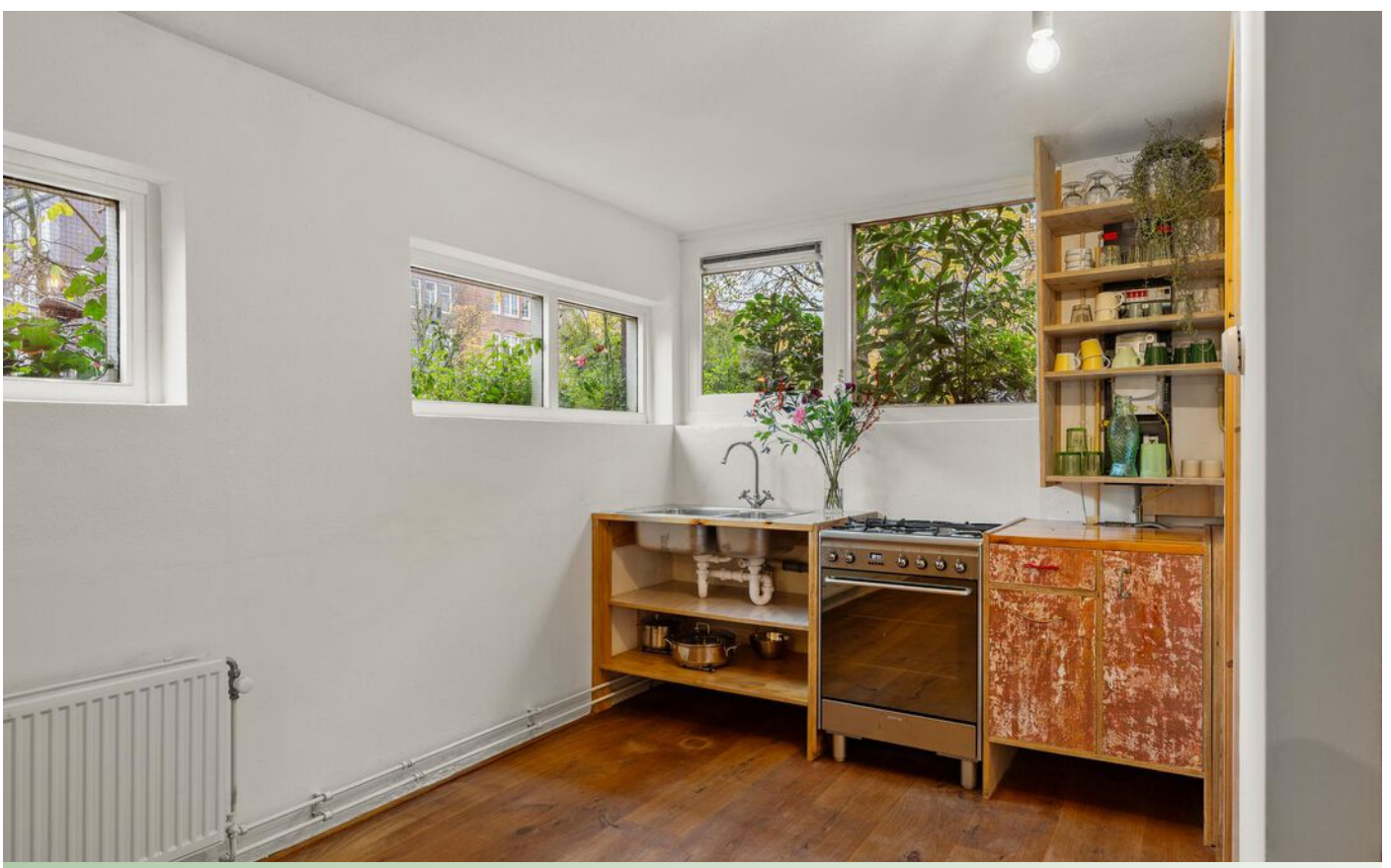
## NEN CLAUSE

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

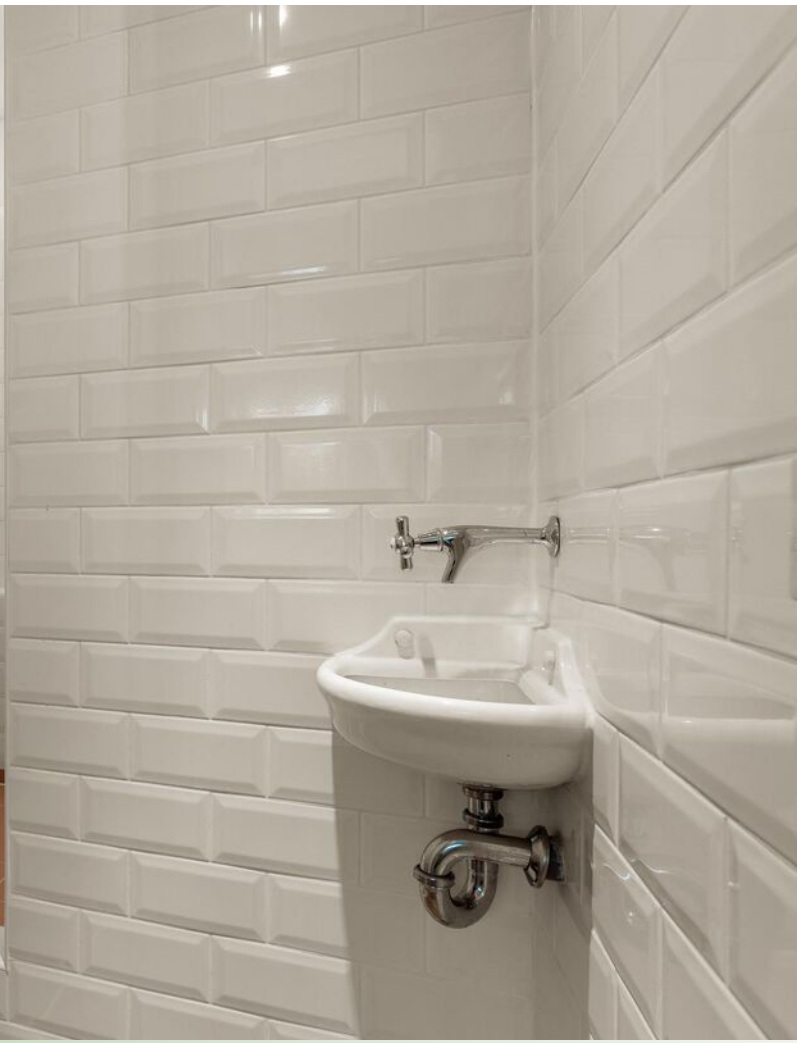
- \* studio of approximately 33 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- \* currently commercial space, possibility to change function to residential;
- \* souterrain with corner location and a ceiling height of approximately 2.30 m;
- \* popular location near the water around the corner from the Westerpark and the Jordaan;
- \* continuous leasehold, ground rent is paid in advance until September 30, 2055;
- \* monthly service costs are approximately € 118;
- \* active and professionally managed homeowners' Association with multi-year maintenance plan;
- \* age clause and NEN clause apply.





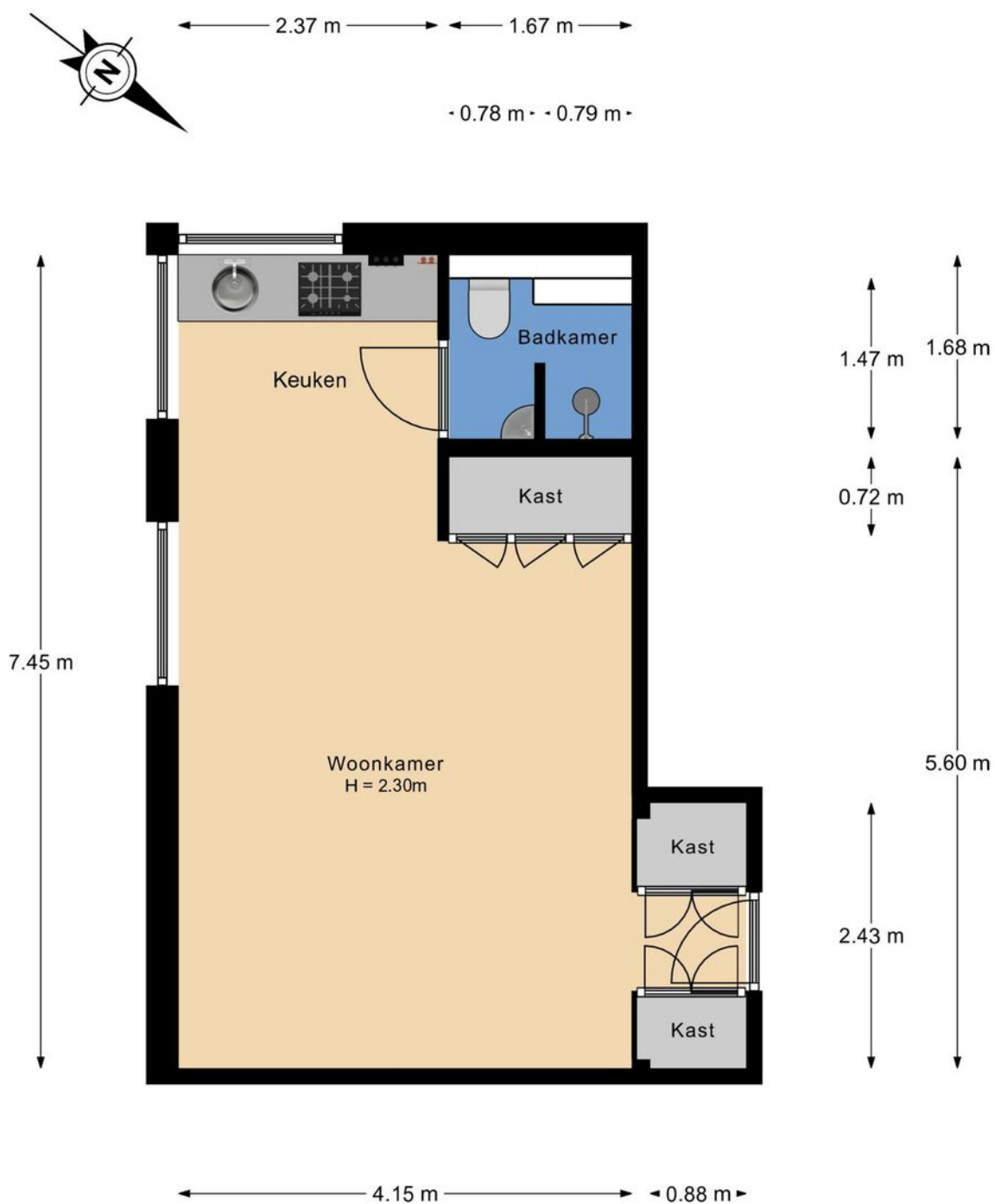






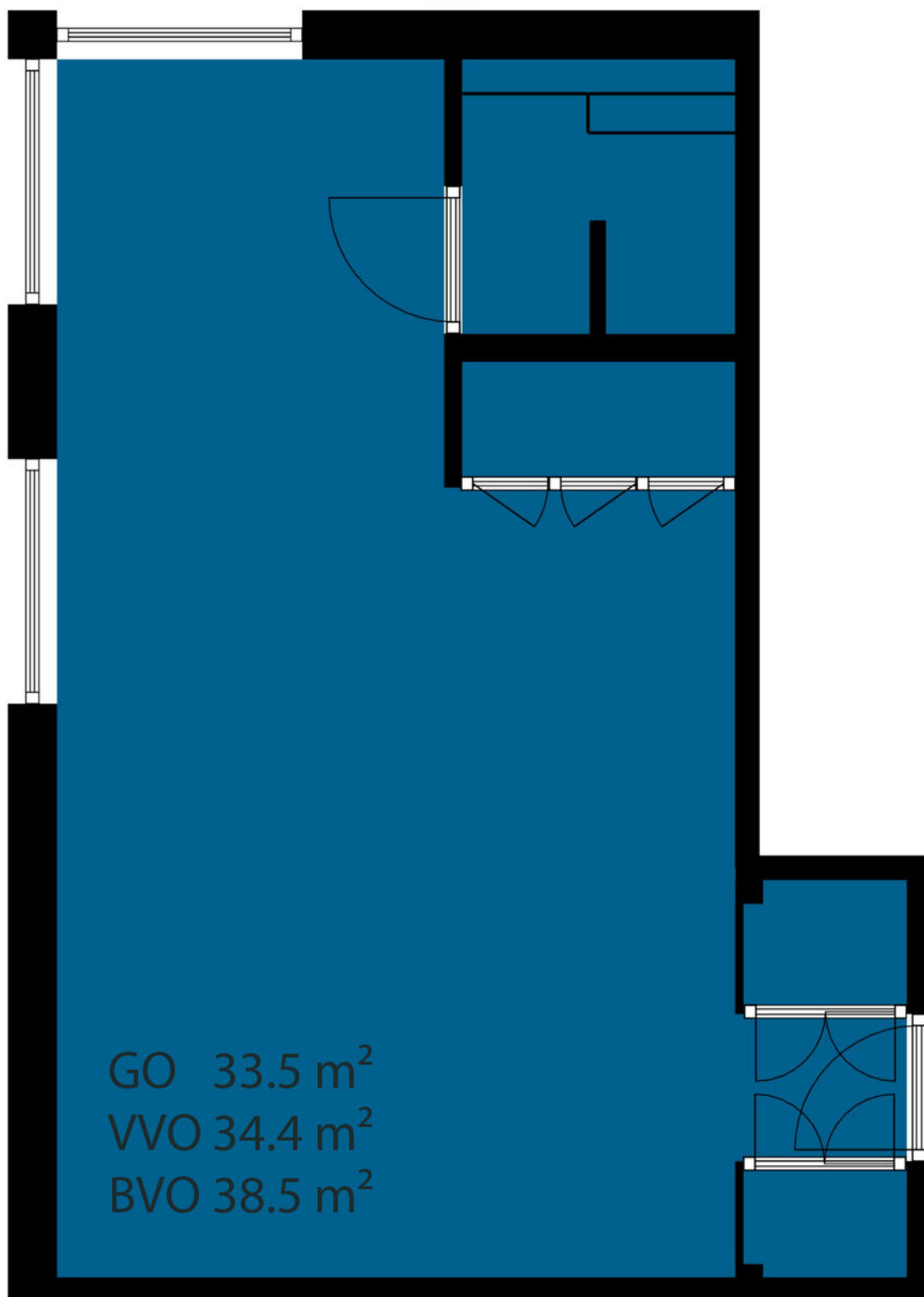


# Plattegrond

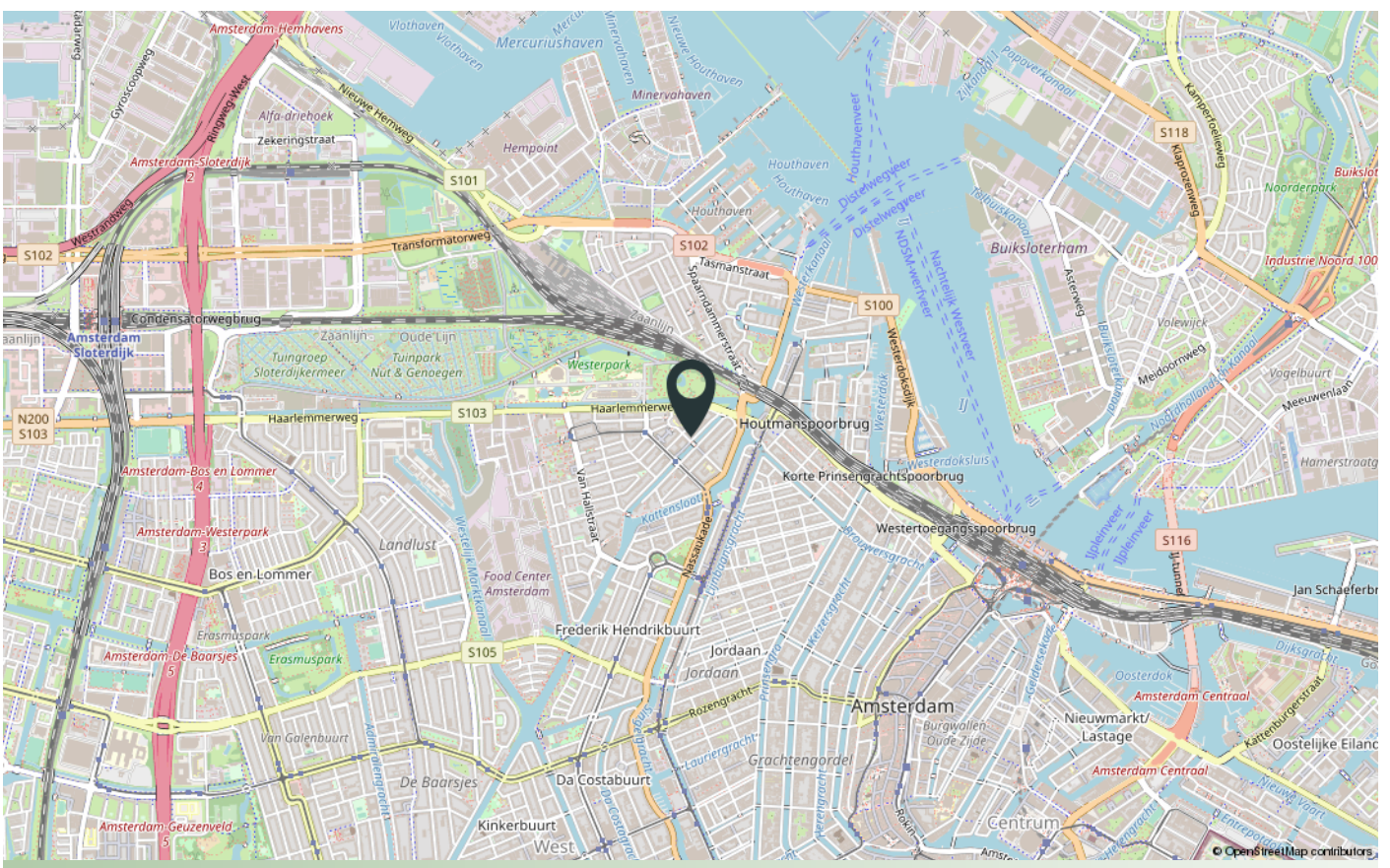
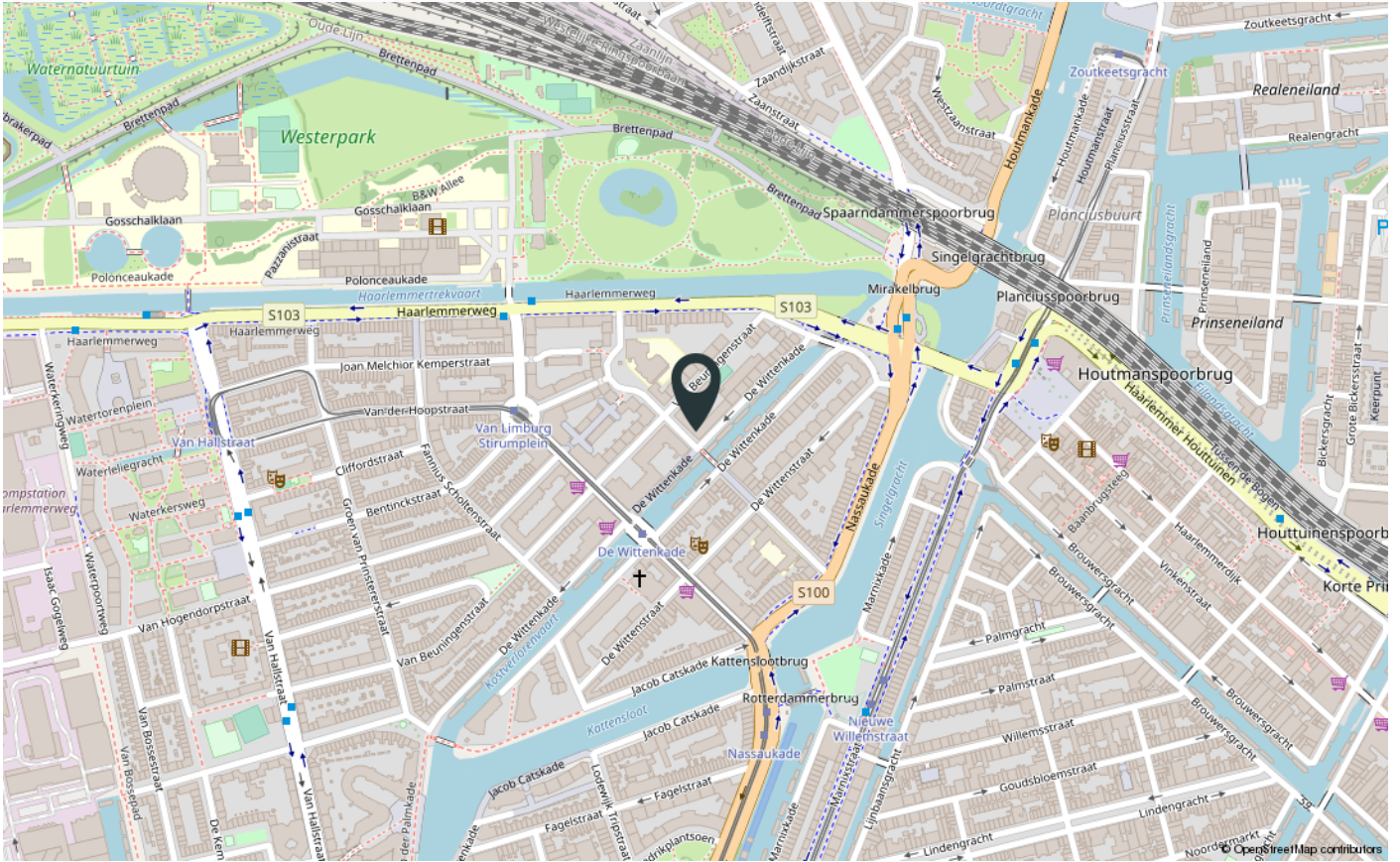


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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 DIT 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)