



EERSTE HELMERSSTRAAT 195 II  
1054 DV  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 639.000 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	1904
Woonoppervlakte	62 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	2
Inhoud	215 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	11 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energie label	A

---

# Omschrijving

Hoogwaardig afgewerkt en zeer praktisch ingedeeld 3-kamer appartement van circa 62 m<sup>2</sup> met een zonnig verdiept balkon van circa 12 m<sup>2</sup> op het zuiden, gelegen in de gewilde Helmersbuurt in Oud-West! Er is sprake van eigen grond. Er is een energielabel A geregistreerd.

De woning maakt onderdeel uit van een renovatieproject uit 2016/2017. Tijdens de renovatie is het gehele pand onder handen genomen en zijn er in totaal 4 woningen ontwikkeld waarbij o.a. de fundering, alle kozijnen, het trappenhuis, het dak, het totale leidingwerk, de CV-installatie en alle technische installaties zijn vernieuwd.

## DE INDELING

Middels het gemeenschappelijke trappenhuis bereikt u dit prachtige appartement op de tweede etage. U komt binnen in de hal die toegang geeft tot alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de riante, en door de erker ook erg lichte woonkamer met open keuken. De keuken is voorzien van alle gemakken: 5-pits gasfornuis met afzuigkap, combi magnetron/oven, grote koelkast met vriesladen, een vaatwasser en een mooi composiet aanrechtblad.

Tussen de woonkamer en het slaapgedeelte bevinden zich het separate toilet, een kast met wasmachine aansluiting en CV installatie en de badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopregendouche met handdouche, wastafel met twee mengkranen en een designradiator. Aan de achterzijde bevinden zich de twee slaapkamers die allebei toegang hebben tot het royale balkon van circa 12 m<sup>2</sup> op het zuiden! De ruime master bedroom meet ruim 12 m<sup>2</sup> en de tweede slaapkamer meet circa 9 m<sup>2</sup>.

## EIGENDOMSITUATIE

Het appartement is gelegen op eigen grond.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

Het pand is in september 2017 met vergunning gesplitst in 4 appartementsrechten (woningen). De VvE is thans nog niet geactiveerd.

## DE LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Het appartement is gelegen in Oud-West op 100 meter van de ingang van het Vondelpark. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij de Albert Heijn op de Overtoom. De bakker en de slager zijn ook om de hoek te vinden. De diverse winkels op de J.P. Heijestraat en de Kinkerstraat bevinden zich in de directe nabijheid van de woning. Voor de dagelijkse versproducten kunt u terecht op de Ten Katemarkt. Voor sport en ontspanning kunt u terecht bij de sportschool David Lloyd of Vondelgym en uiteraard in het Vondelpark. Er zijn uitstekende scholen in de directe omgeving waarvan 1 binnen een straal van 100 meter gelegen. De woning is zowel met de auto als met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Binnen 5 minuten is de ringweg A10 te bereiken. Met de komst van De Hallen met een theater, jazzclub, bibliotheek, museum, bioscoop en diverse horecagelegenheden is Oud-West nog levendiger geworden.

# 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:

- Gerenoveerde bovenwoning van circa 62 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
- Zeer praktisch ingedeeld en voorzien van o.a. 2 slaapkamers;
- Zonnig verdiept balkon van circa 12 m<sup>2</sup> op het zuiden;
- Hoogwaardig (en volledig) gerenoveerd in 2016/2017 (o.a. video intercom en Maretti inbouwverlichting);
- Nieuwe fundering (2017);
- Gelegen op eigen grond;
- Pand met vergunning gesplitst in september 2017 in 4 appartementsrechten;
- Gelegen in de zéér gewilde Helmersbuurt om de hoek van het Vondelpark;
- Energielabel A;
- Verklaring niet-eigen bewoning van toepassing.

# Description

High-quality finished and very practically laid out 3-room apartment of approximately 62m<sup>2</sup> with a sunny sunken balcony of approximately 12 m<sup>2</sup> facing south, located in the popular area Helmersbuurt in Oud-West! Located on private land. An energy label A has been registered.

The apartment is part of a renovation project from 2016/2017. During the renovation, the entire building was overhauled and a total of 4 apartments were developed, including the foundation, all window frames, the stairwell, the roof, the entire pipework, the central heating system and all technical installations.

## THE LAYOUT

You reach this beautiful apartment on the second floor via the communal staircase.

You enter the hall that gives access to all rooms. At the front is the spacious living room with open kitchen, which is also very bright due to the bay window. The kitchen is equipped with all amenities: 5-burner gas stove with extractor hood, combination microwave/oven, large refrigerator with freezer drawers, a dishwasher and a beautiful composite countertop.

Between the living room and the sleeping area are the separate toilet, a closet with washing machine connection and central heating system and the bathroom. The bathroom has a walk-in rain shower with hand shower, sink with two mixer taps and a design radiator. At the rear are the two bedrooms, both of which have access to the spacious south-facing balcony of approximately 12 m<sup>2</sup>! The spacious master bedroom measures over 12 m<sup>2</sup> and the second bedroom measures approximately 9 m<sup>2</sup>.

## OWNERSHIP SITUATION

The apartment is located on private land.

## OWNERS ASSOCIATION

The building was split into 4 apartment rights (homes) with a permit in September 2017. The Association has not yet been activated.

## THE LOCATION AND ACCESSIBILITY

The apartment is located in Oud-West, 100 meters from the entrance to the Vondelpark. For your daily shopping you can go to the Albert Heijn on the Overtoom. The bakery and butcher are also around the corner. The various shops on the J.P. Heijestraat and Kinkerstraat are located in the immediate vicinity of the house. For daily fresh products you can visit the Ten Katemarket. For sports and relaxation you can go to the David Lloyd or Vondelgym gym and of course in the Vondelpark. There are excellent schools in the immediate area, one of which is within a radius of 100 meters. The house is easily accessible by car and public transport. The A10 ring road can be reached within 5 minutes. With the arrival of De Hallen with a theater, jazz club, library, museum, cinema and various catering establishments, neighborhood Oud-West has become even more lively.

# 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 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.

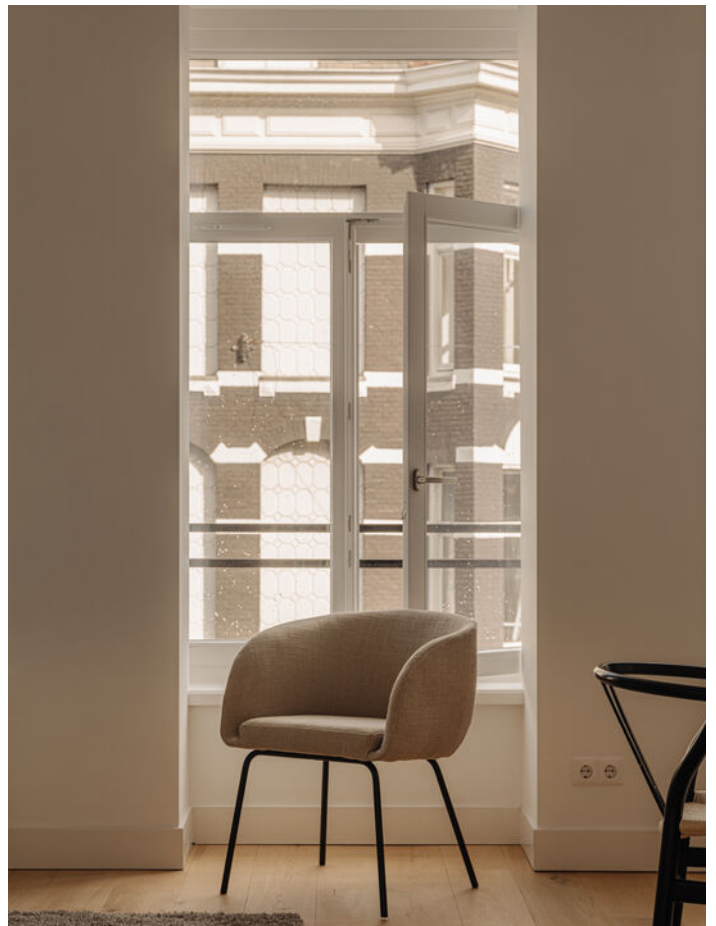
## PARTICULARITIES:

- Renovated upstairs apartment of approximately 62 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- Very practically laid out and equipped with, among other things, 2 bedrooms;
- Sunny sunken balcony of approximately 12 m<sup>2</sup> facing south;
- High-quality (and completely) renovated in 2016/2017 (including video intercom and Maretti recessed lighting);
- New foundation (2017);
- Located on private land;
- Building with permit split into 4 apartment rights in September 2017;
- Located in the very popular Helmersbuurt around the corner from the Vondelpark;
- Energy label A;
- Declaration of non-own occupancy applies.







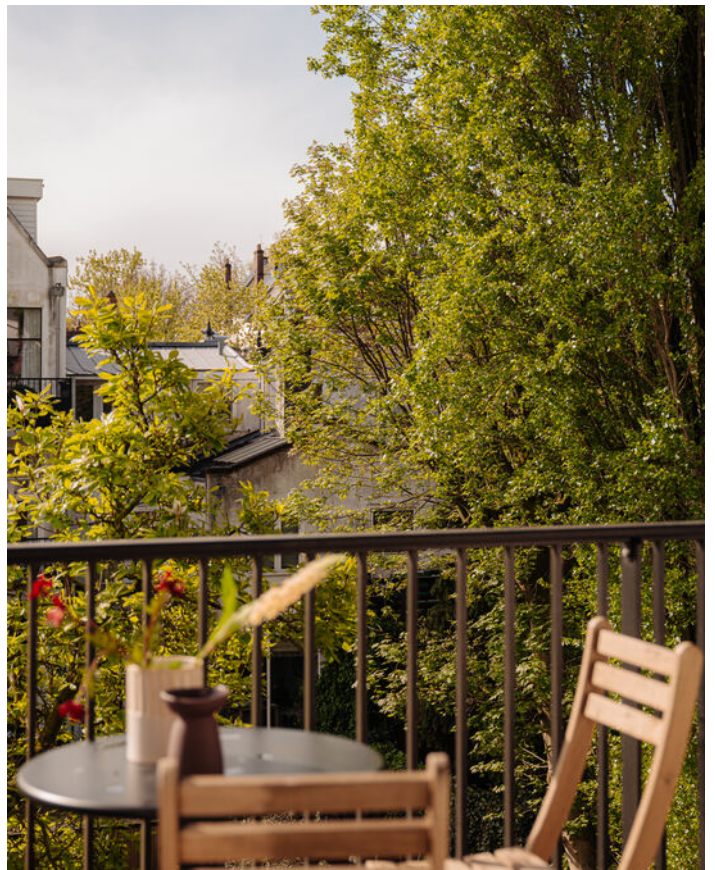


















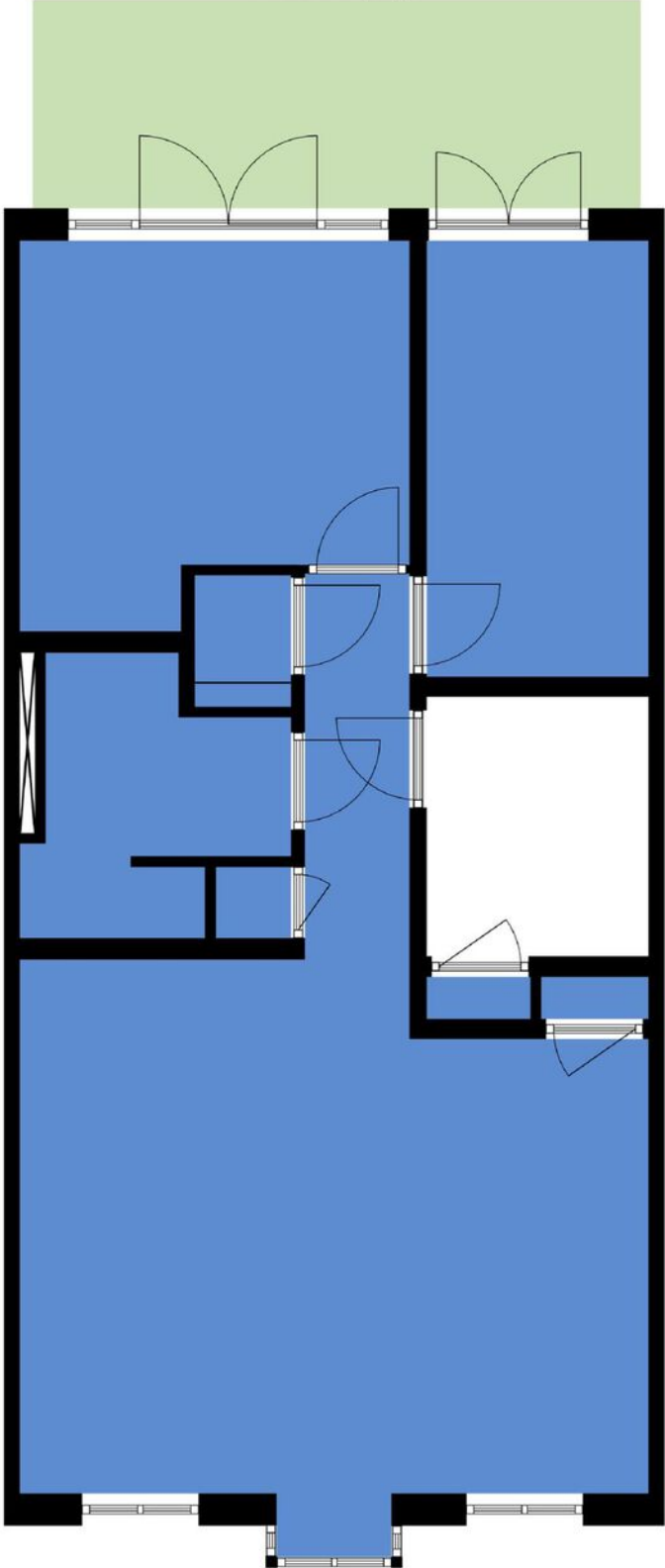
# Plattegrond



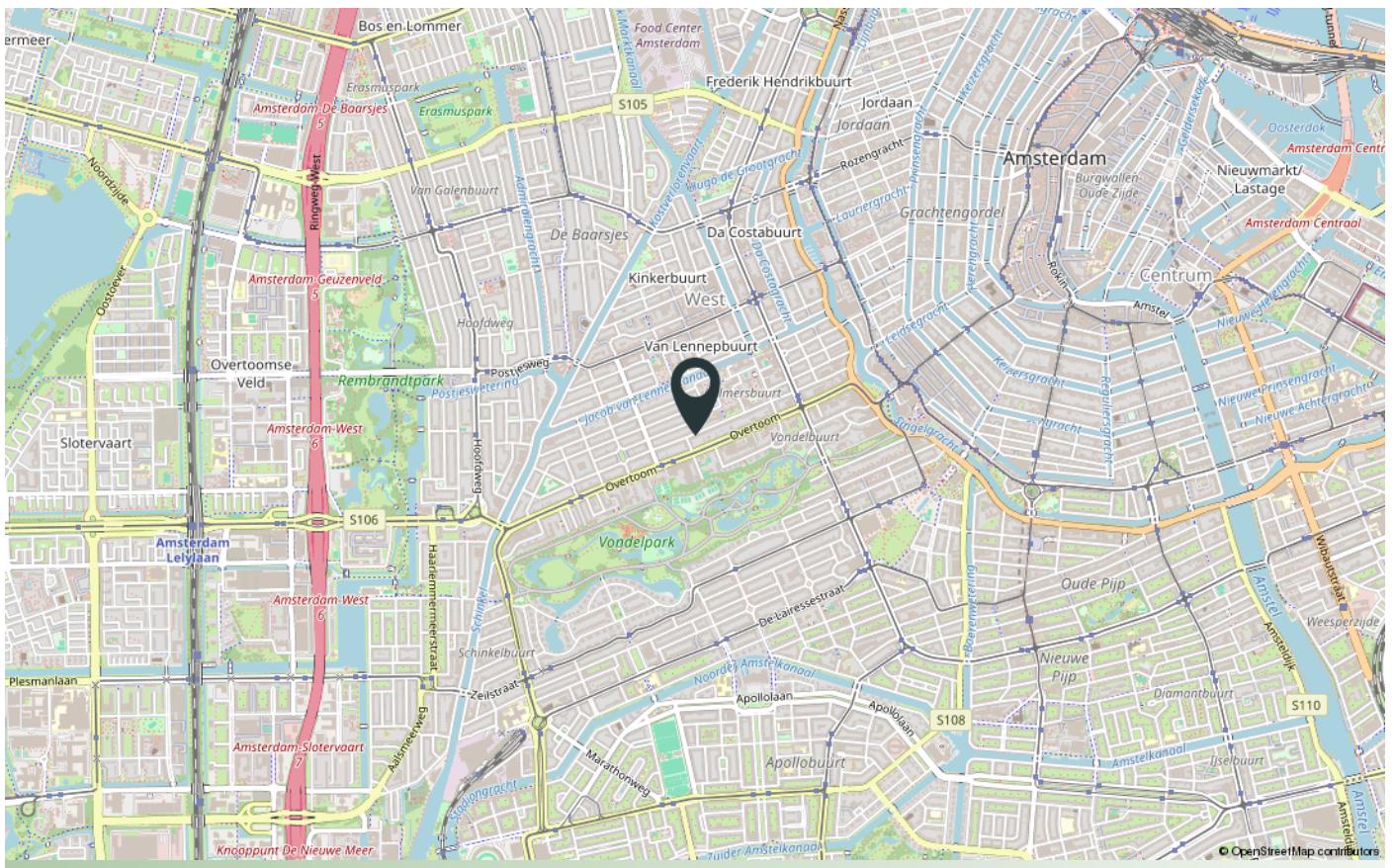
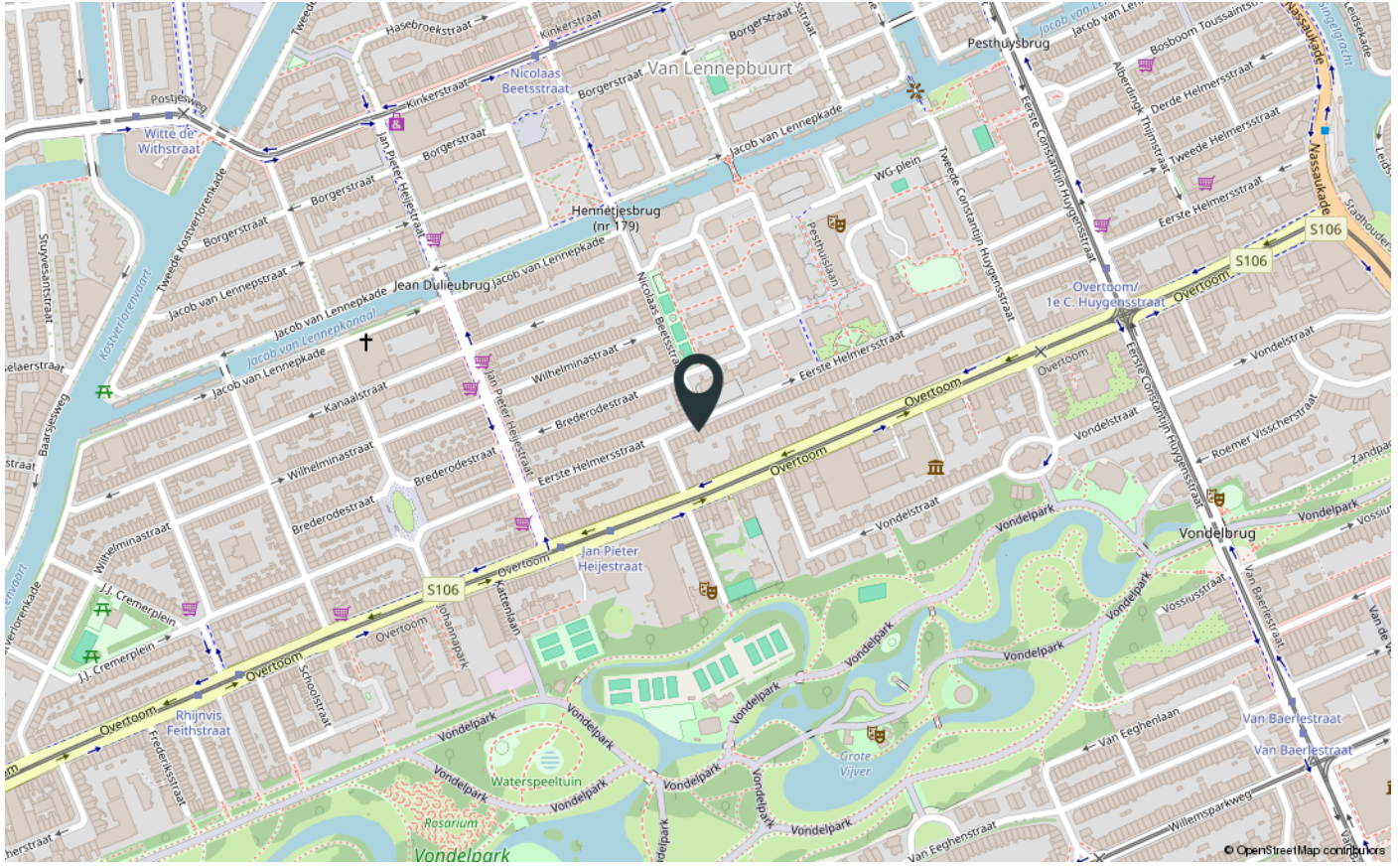
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

2e verdieping



# 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)