



BOS EN LOMMERWEG 229 I  
1055 DV  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 489.000 k.k.



[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	1940
Woonoppervlakte	76 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	3
Inhoud	276 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	9 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	C

---

# Omschrijving

Ruim én licht 4-kamer appartement van circa 76 m<sup>2</sup>. Het appartement beschikt o.a. over drie goed formaat slaapkamers en twee zonnige balkons. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht! Gelegen in Amsterdam West (Bos en Lommer).

Een fijne buurt waar alles dichtbij is, en met in de buurt een grote verscheidenheid aan winkels, koffietentjes en restaurants. Het Erasmuspark ligt om de hoek.

## INDELING

De ingang is gelegen op de eerste verdieping. Vanuit de hal die centraal gelegen is heeft u toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de lichte en ruime woonkamer. Grenzend aan de woonkamer ligt een balkon. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een wastafel.

Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers verlenen toegang tot het tweede zonnige balkon die ligt op het zuiden. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafel en een mechanisch ventilatiesysteem.

Alle kozijnen zijn in 2016 vervangen en voorzien van HR++ glas. Er is een energielabel C geregistreerd. Tevens is er een vergunning voor woningdelen beschikbaar (4 onzelfstandige woonruimten).

## DE LIGGING

Het appartement is gelegen in Stadsdeel West (Bos en Lommer) en slechts op enkele minuten fietsen van de Jordaan. Op loopafstand bevinden zich alle winkels voor de dagelijkse boodschappen, restaurants en uitgaansgelegenheden in onder andere de Jan van Galenstraat, Jan Evertsenstraat en Bos en Lommerweg. Tevens liggen het Erasmuspark en het Westerpark op fietsafstand. De bereikbaarheid is goed: met de auto bent u binnen 5 minuten op de ring A10 (afslag S104 en S105). Voor de deur en in de directe omgeving is er ruime parkeergelegenheid (betaald parkeren).

## VERENIGING VAN EIGENAREN

Het pand is in juni 2015 gesplitst en bestaat thans uit 4 appartementsrechten (allen woningen). De VvE is onlangs geactiveerd en de servicekosten moeten nog nader worden vastgesteld. De VvE zal professioneel beheerd worden door Delair Vastgoed Beheer.

## 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

## BIJZONDERHEDEN

- Praktisch ingedeelde bovenwoning van circa 76 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
- 3 goed formaat slaapkamers;
- 2 balkons;
- Alle kozijnen vervangen in 2016 en v.v. HR++ glas;
- CV-installatie (HR Nefit bouwjaar 2010);
- Energielabel C;
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht;
- Vergunning voor woningdelen beschikbaar (4 onzelfstandige woonruimten);
- Pand is gesplitst in 2015;
- VvE is onlangs geactiveerd en bestaat uit 4 appartementsrechten, servicekosten dienen nader te worden vastgesteld;
- VvE heeft reeds ingestemd met de aanleg van een dakterras op de uitbouw;
- Professionele VvE administrateur DeLair Vastgoed Beheer;
- Verklaring niet-eigen bewoning, ouderdomsclausule, NEN- clausule en asbestclausule van toepassing.

# Description

Spacious and bright 4-room apartment of approximately 76 m<sup>2</sup>. The apartment has three good-sized bedrooms and two sunny balconies. The leasehold has been bought off forever! Located in area Amsterdam West (Bos en Lommer).

A nice neighborhood where everything is close by, and with a wide variety of shops, coffee shops and restaurants nearby. The Erasmus Park is around the corner.

## LAYOUT

The entrance is located on the first floor. From the centrally located hall you have access to all rooms. The bright and spacious living room is located at the front. Adjacent to the living room is a balcony. At the front is the kitchen, equipped with various built-in appliances. One bedroom is located at the front and has a sink.

At the rear there are two spacious bedrooms and the bathroom. Both bedrooms provide access to the second sunny balcony which faces south. The bathroom has a walk-in shower, toilet, sink and a mechanical ventilation system.

There is full double glazing and a central heating system (HR Nefit built in 2010). An energy label C has been registered.

A permit for home sharing is also available (4 non-independent living spaces).

## LOCATION

The apartment is located in the West district (Bos en Lommer) and only a few minutes by bike from area the Jordaan. All shops for daily shopping, restaurants and entertainment venues are within walking distance, including Jan van Galenstraat, Jan Evertsenstraat and Bos en Lommerweg. The Erasmus Park and the Westerpark are also within cycling distance. The accessibility is good: by car you can reach the A10 ring road within 5 minutes (exit S104 and S105). There is ample parking in front of the door and in the immediate vicinity (paid parking).

## OWNERS ASSOCIATION

The building was split in June 2015 and currently consists of 4 apartment rights (all residential). The Association has recently been activated and the service costs have yet to be determined. The Association will be professionally managed by Delair Vastgoed Beheer.

## 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.

# Description

## PARTICULARITIES

- Practically laid out upstairs apartment of approximately 76 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- 3 good sized bedrooms;
- 2 balconies;
- Full double glazing & central heating system (HR Nefit built in 2010);
- Energy label C;
- Leasehold has been bought off perpetually;
- Permit for home sharing available (4 non-independent living spaces);
- Property was split in 2015;
- Association has recently been activated and consists of 4 apartment rights, service costs must be determined further;
- The Association has already agreed to the construction of a roof terrace on the extension;
- Professional homeowners' association administrator DeLair Vastgoed Beheer;
- Declaration of non-own occupancy, age clause, NEN clause and asbestos clause apply.



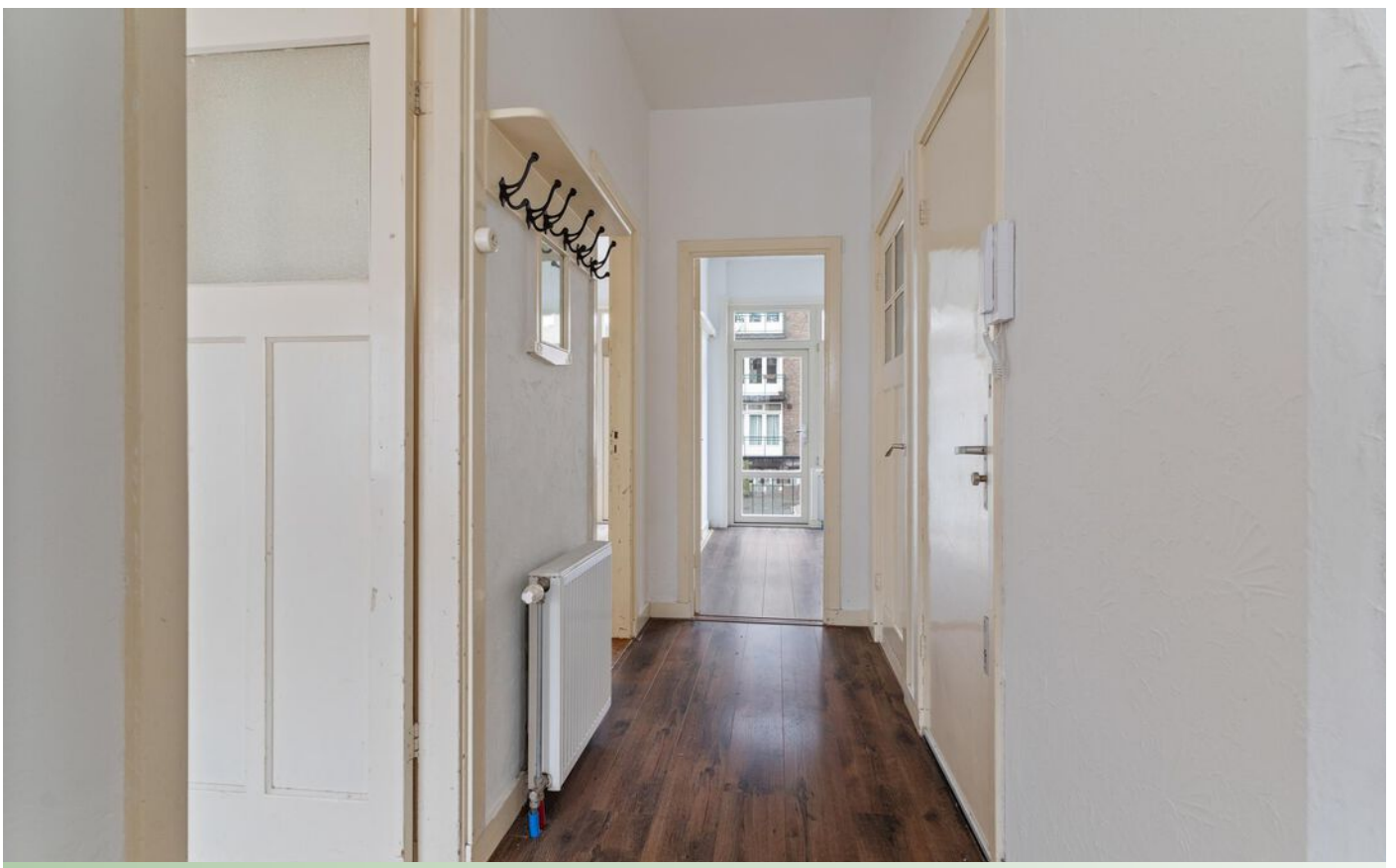














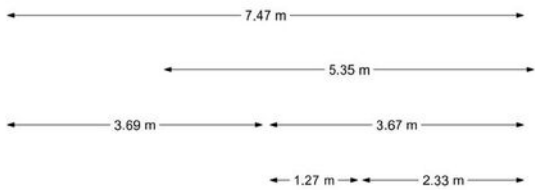






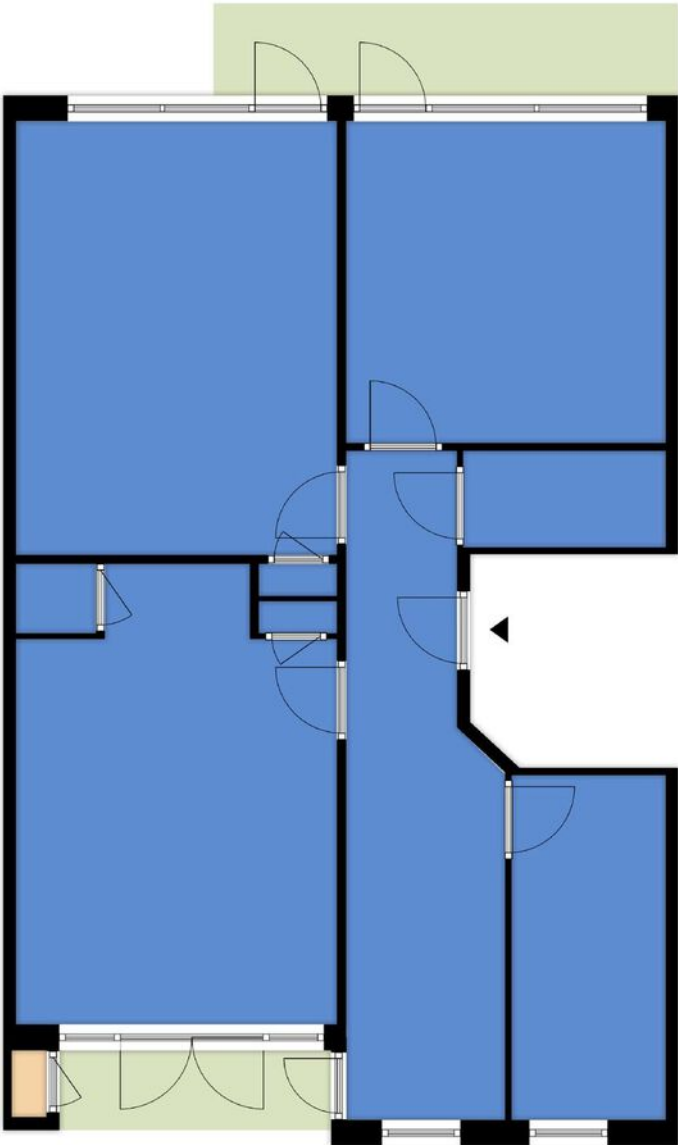


# Plattegrond

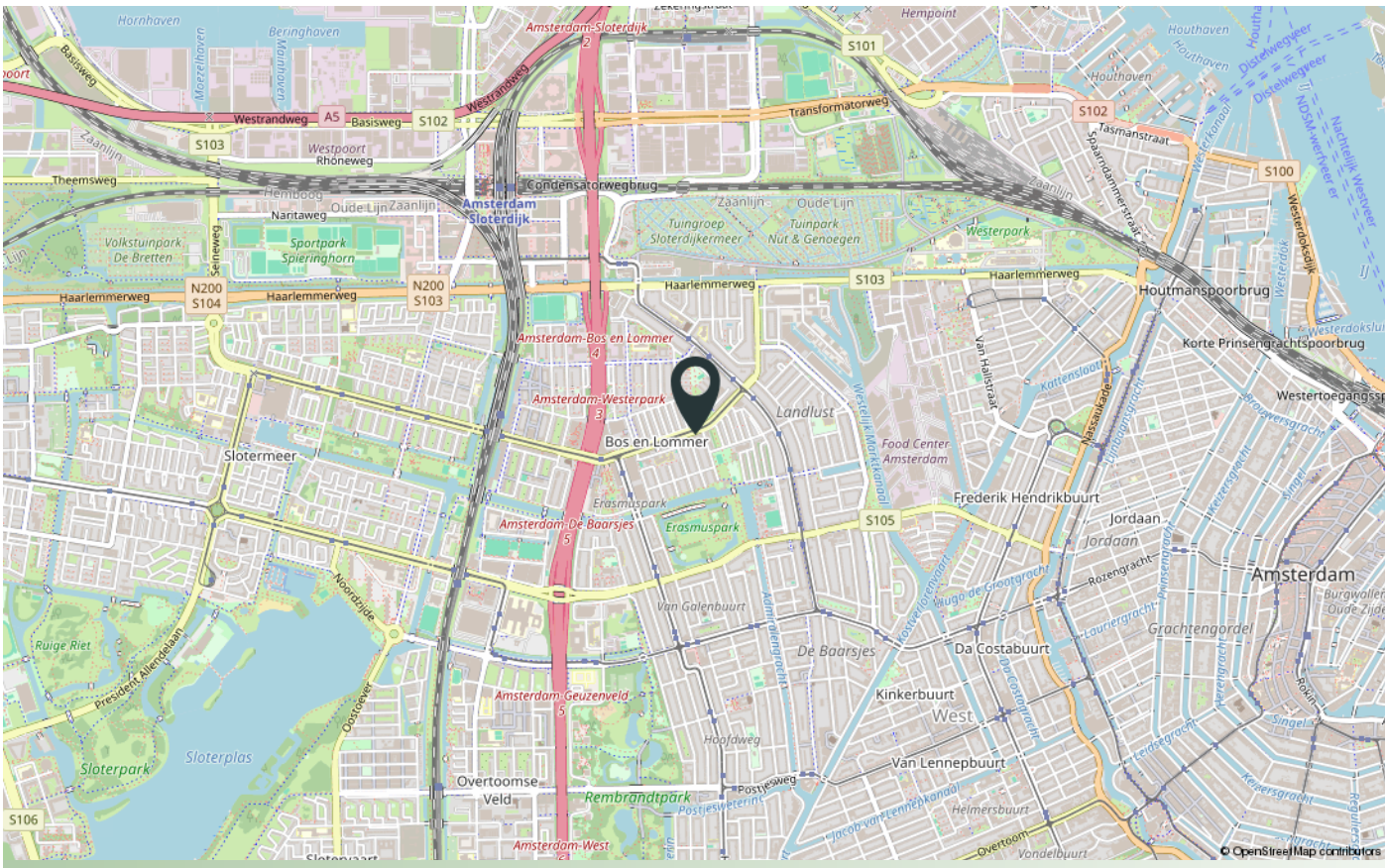
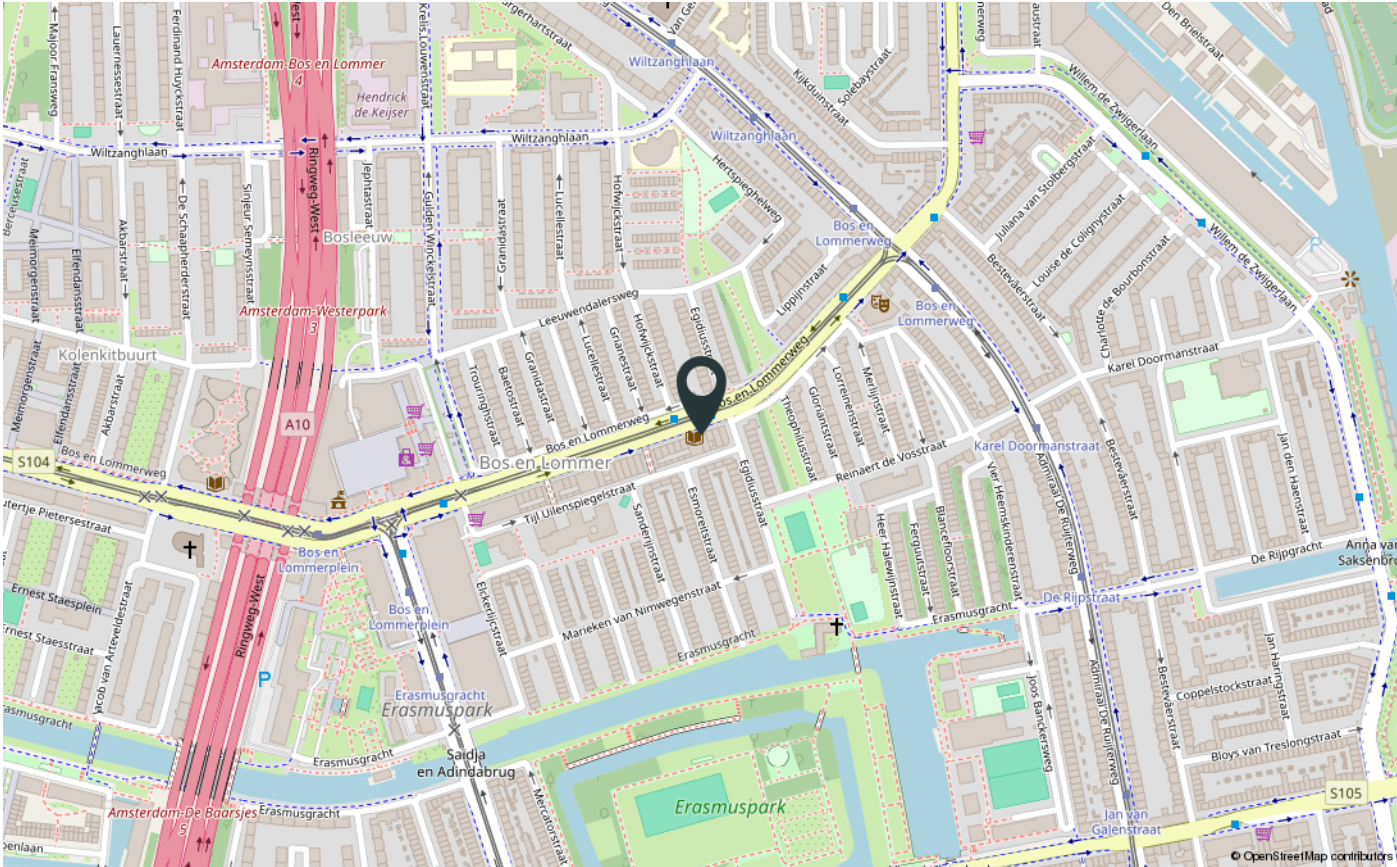


# Plattegrond

Appartement



# 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)