



ORTELIUSSTRAAT 208 3  
1056 PE  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 825.000 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	maisonnette
Bouwjaar	1927
Woonoppervlakte	106 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	3
Inhoud	346 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	41 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	1 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	B

---

# Omschrijving

Heerlijk ruim dubbel bovenhuis met dakterras in De Baarsjes. Licht en goed ingedeeld sfeervol appartement van circa 106 m<sup>2</sup> met 2 zonnige (dak)terrassen en een balkon. De woning verkeert in een uitstekende staat van onderhoud en is voorzien van een lichte woonkamer en open keuken, ruime slaapkamers, een moderne en ruime badkamer en 2 separate toiletruimtes. De mogelijkheid bestaat om eenvoudig een extra (slaap)kamer te creëren. De woning heeft een energielabel B.

## DE INDELING

Verzorgd gemeenschappelijk trappenhuis.

### Tweede verdieping

Entree van de woning en garderoberuimte.

### Derde verdieping

Hal met toegang tot separate toiletruimte en een meterkast. Dubbele deuren met glas verschaffen toegang tot de lichte woonkamer aan de voorzijde en een open woonkeuken aan de achterzijde van de woning. De keuken is voorzien van 4-pits inductie kookplaat, een afzuigkap, een combi oven -/ magnetron (bj. 2019), een AEG vaatwasser (bj. 2019), een koel -/vriescombinatie, een werkblad van composiet (bj. 2019) en ingebouwde verlichting. Het plafond in de keuken beschikt over ingebouwde plafondspots. Openslaande deuren geven toegang tot het balkon van circa 6 m<sup>2</sup> over de volle breedte van de woning. Het balkon is gesitueerd op het oosten en beschikt over een balkonkast. Vanuit de woonkamer is middels een vaste trap de bovengelegen verdieping te bereiken.

De mogelijkheid bestaat om aan de voorzijde van de woning een extra (slaap)kamer te creëren. Zie hiervoor de alternatieve plattegrond.

### Vierde verdieping

Overloop, separate toiletruimte en aparte opbergruimte, met wasmachine/droger en CV (Nefit Proline bj. 2020). Ruime en moderne badkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. De badkamer is voorzien van een ligbad met handdouche, een inloopdouche, een handdoekradiator en ingebouwde plafondspots. Beide slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en geven toegang tot de tweede buitenruimte, het zonnige terras van circa 10 m<sup>2</sup>.

Vanuit de overloop is met behulp van een vaste trap, de derde buitenruimte, het dakterras te bereiken. Dit zonnige dakterras (circa 25 m<sup>2</sup>), met een fantastisch uitzicht over Amsterdam, is ideaal om zomerse dagen door te brengen. Het is van alle gemakken voorzien, zoals een op maat gemaakt keukenblok met wateraansluiting en afvoer, en mogelijkheid om een schaduwdoek op te hangen. Tevens is er een aansluiting voor elektra aanwezig. Dit dakterras is in 2021 met vergunning en met toestemming van de VvE aangelegd. De woning verkeert in een uitstekende staat van onderhoud.

# Omschrijving

## DE LOCATIE

Het appartement is perfect gelegen in een rustige straat in de populaire De Baarsjes op steenworp afstand van het Rembrandtpark en het Erasmuspark. In de buurt zijn diverse mogelijkheden voor de dagelijkse boodschappen zoals Albert Heijn, Dirk van den Broek, Etos en Kruidvat. De lokale groente- en visboer en slager zijn ook nabij in de Jan Evertsenstraat.??Daarbij zijn er in de directe nabijheid veel leuke winkels, restaurants en cafés. Voor het nodige vertier bent u bijvoorbeeld binnen 5 fietsminuten in de bruisende Jordaan. Voor sport en ontspanning zijn het Erasmuspark, het Rembrandtpark en Sportplaza Mercator (met zwembad) op steenworp afstand gelegen. Door de centrale ligging zijn De Hallen, het Westerpark, het Vondelpark en het stadscentrum ook binnen handbereik. De woning ligt gunstig ten opzichte van diverse uitvalswegen (A10, A4 en A5) en het openbaar vervoer (tram 7 & 13 / bus 15 & 18 / metro 51 / NS treinstation Lelylaan).

## DE VERENIGING

Het pand Orteliusstraat 208 is in november 2006 met vergunning gesplitst in 4 appartementsrechten (allen woningen). De maandelijkse servicekosten bedragen € 160 en de administratie is in eigen beheer. De VvE beschikt over een meerjarenonderhoudsplan (MJOP 2023 t/m 2040) en een huishoudelijk reglement (HHR). In 2024 is het houtwerk aan de buitenzijde geheel geschilderd.

## ERFPACHT

Verkoper is onder gunstige voorwaarden overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht en heeft de canon "vastgeklikt". De huidige canon bedraagt thans € 2.219,48 per jaar. Vanaf 1 januari 2059 is de erfpachter een canon verschuldigd over het eeuwigdurende tijdvak van € 1.152,65 per jaar (prijspeil 2025).

## BIJZONDERHEDEN

- Royaal dubbel bovenhuis van circa 106 m<sup>2</sup> verdeeld over de bovenste 2 woonlagen (meetrapport aanwezig);
- 2 zonnige (dak)terrassen én een balkon;
- totale buitenruimte circa 41 m<sup>2</sup>;
- Zeer goed onderhouden appartement;
- Lichte en ruime woonkamer met open keuken;
- Thans 2 slaapkamers, mogelijkheid om eenvoudig een extra (slaap)kamer te creëren;
- Géén bovenburen;
- Energielabel B;
- Volledig dubbel glas en CV-installatie (Nefit Proline bj. 2020);
- Servicekosten bedragen € 160 per maand;
- Actieve (kleinschalige) VvE met meerjarenonderhoudsplan en huishoudelijk reglement;
- Rustige straat, uitstekende bereikbaarheid en 2 stadsparken op loopafstand gelegen;
- Verkoper is reeds onder gunstige voorwaarden overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht.

# Description

Spacious double upper house with roof terrace in De Baarsjes. Light-filled and well-designed charming apartment of approximately 106 m<sup>2</sup> with 2 sunny (roof) terraces and a balcony. This property is in excellent condition, featuring a bright living room with an open kitchen, spacious bedrooms, a modern and roomy bathroom, and 2 separate toilets. There is also the possibility to create an additional (bed)room with ease. The apartment holds an energy label B.

## LAYOUT

Well-maintained communal staircase.

### Second Floor

Entrance to the apartment with a cloakroom area.

### Third Floor

Hallway with access to a separate toilet and a utility cupboard. Double glass doors lead to the bright living room at the front and an open-plan kitchen at the rear. The kitchen is equipped with a 4-burner induction hob, an extractor hood, a combi oven/microwave (2019), an AEG dishwasher (2019), a fridge/freezer combination, a composite countertop (2019), and built-in lighting. The ceiling in the kitchen features recessed spotlights. French doors provide access to a balcony of approximately 6 m<sup>2</sup>, spanning the full width of the apartment. The balcony, facing east, includes a storage cabinet. A fixed staircase in the living room leads to the upper floor.

There is an option to create an additional (bed)room at the front of the property. (See alternative floor plan.)

### Fourth Floor

Landing with access to a separate toilet and a storage area with a washing machine/dryer and central heating system (Nefit Proline, 2020). A spacious, modern bathroom is situated at the front, featuring a bathtub with a hand shower, a walk-in shower, a towel radiator, and recessed spotlights. Both bedrooms are located at the rear, with access to the second outdoor space—a sunny terrace of approximately 10 m<sup>2</sup>.

From the landing, a fixed staircase leads to the third outdoor space—the roof terrace.

This sunny roof terrace (approximately 25 m<sup>2</sup>), with fantastic views over Amsterdam, is perfect for spending summer days. It is fully equipped, including a custom-built kitchenette with a water connection and drainage, and an option to install a sunshade. Electrical outlets are also available. The roof terrace was constructed in 2021 with the required permits and approval from the homeowners' association (VvE). The property is in excellent condition.

# Description

## LOCATION

The apartment is perfectly located on a quiet street in the popular De Baarsjes neighborhood, just a stone's throw from Rembrandtpark and Erasmuspark. Daily shopping options are abundant nearby, including Albert Heijn, Dirk van den Broek, Etos, and Kruidvat. Local specialty shops such as the butcher, greengrocer, and fishmonger on Jan Evertsenstraat are also within walking distance.

The area offers numerous trendy shops, restaurants, and cafés. For entertainment, the vibrant Jordaan is just a 5-minute bike ride away. For sports and relaxation, Erasmuspark, Rembrandtpark, and Sportplaza Mercator (with swimming facilities) are all nearby. Thanks to the central location, De Hallen, Westerpark, Vondelpark, and the city center are also within easy reach.

The property is conveniently situated near major roads (A10, A4, A5) and public transport options (tram 7 & 13, bus 15 & 18, metro 51, and NS Lelylaan station).

## HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The building at Orteliusstraat 208 was legally divided into 4 apartment rights (all residential) with permits in November 2006. Monthly service costs are €160, and the association is self-managed. A multi-year maintenance plan (MJOP 2023-2040) and internal regulations are in place. The exterior woodwork was fully painted in 2024.

## LEASEHOLD

The seller has transitioned to a perpetual leasehold under favorable terms. The current ground rent is €2,219.48 per year. From January 1, 2059, the perpetual ground rent will be €1,152.65 annually (based on 2025 rates).

## PARTICULARS

- Spacious double upper house of approximately 106 m<sup>2</sup> spread over the top two floors (measurement report available);
- 2 sunny (roof) terraces and a balcony—total outdoor space approximately 41 m<sup>2</sup>;
- Very well-maintained apartment;
- Bright and spacious living room with an open kitchen;
- Currently 2 bedrooms, with the option to create an additional (bed)room;
- No upstairs neighbors;
- Energy label B;
- Fully double-glazed with central heating system (Nefit Proline, 2020);
- Service costs are €160 per month;
- Active (small-scale) homeowners' association with a multi-year maintenance plan and internal regulations;
- Quiet street, excellent accessibility, and two city parks within walking distance;
- Seller has already transitioned to a perpetual leasehold under favorable terms.



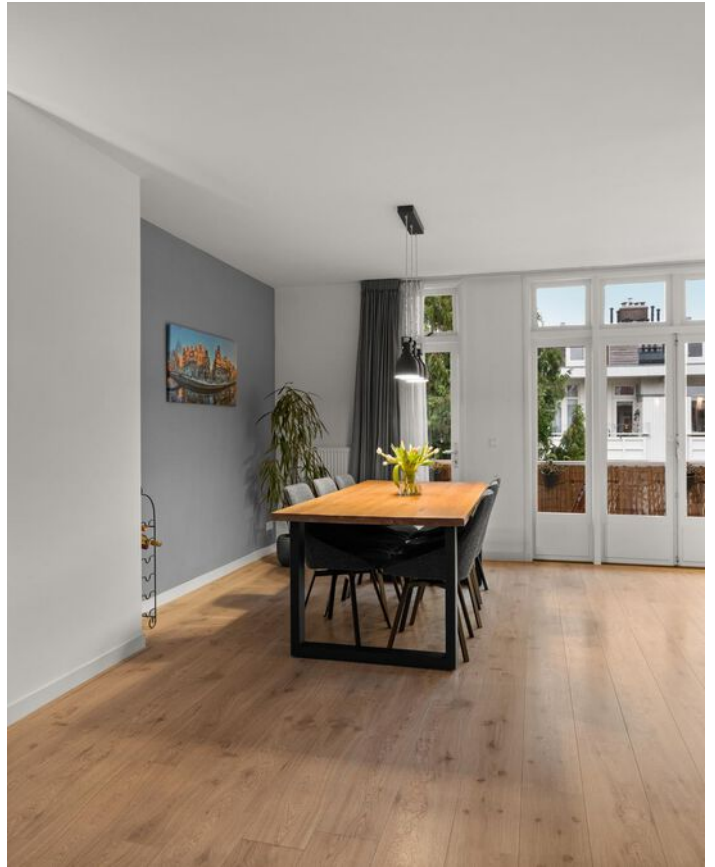




































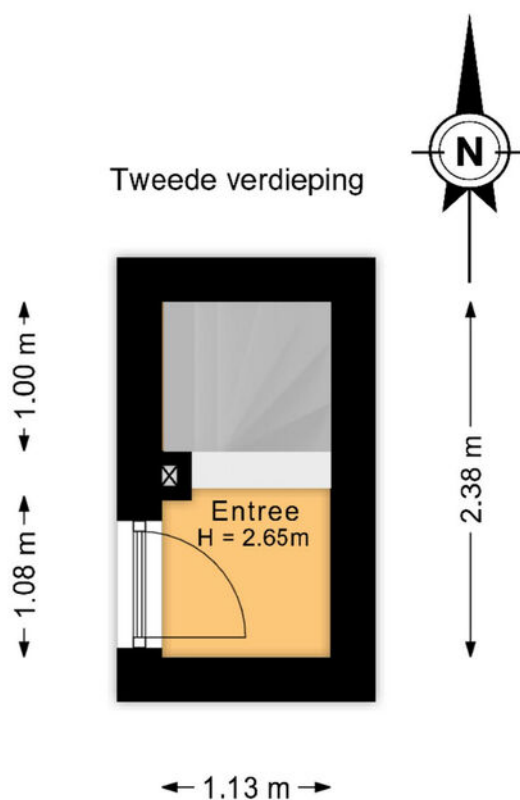








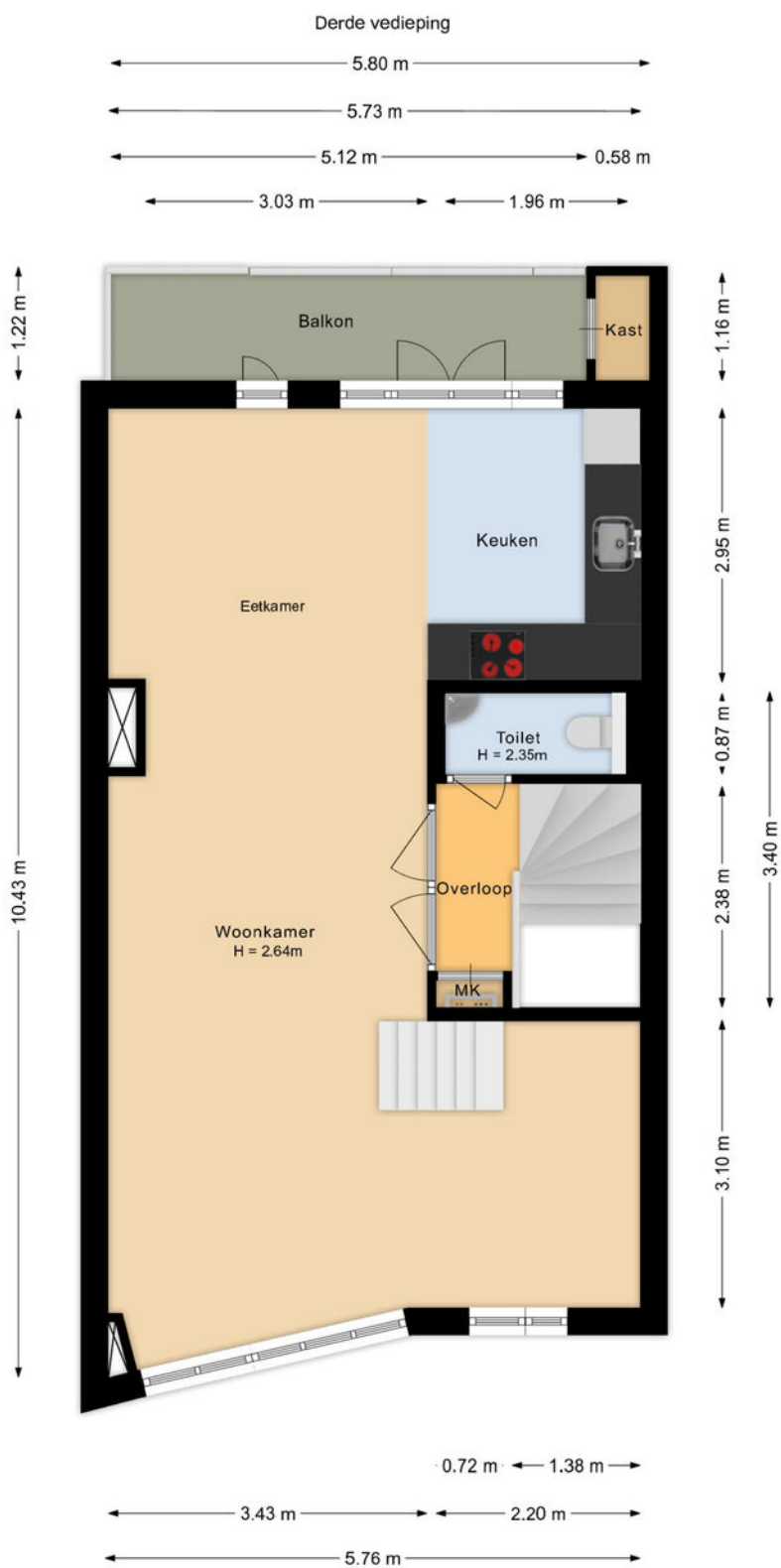
# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

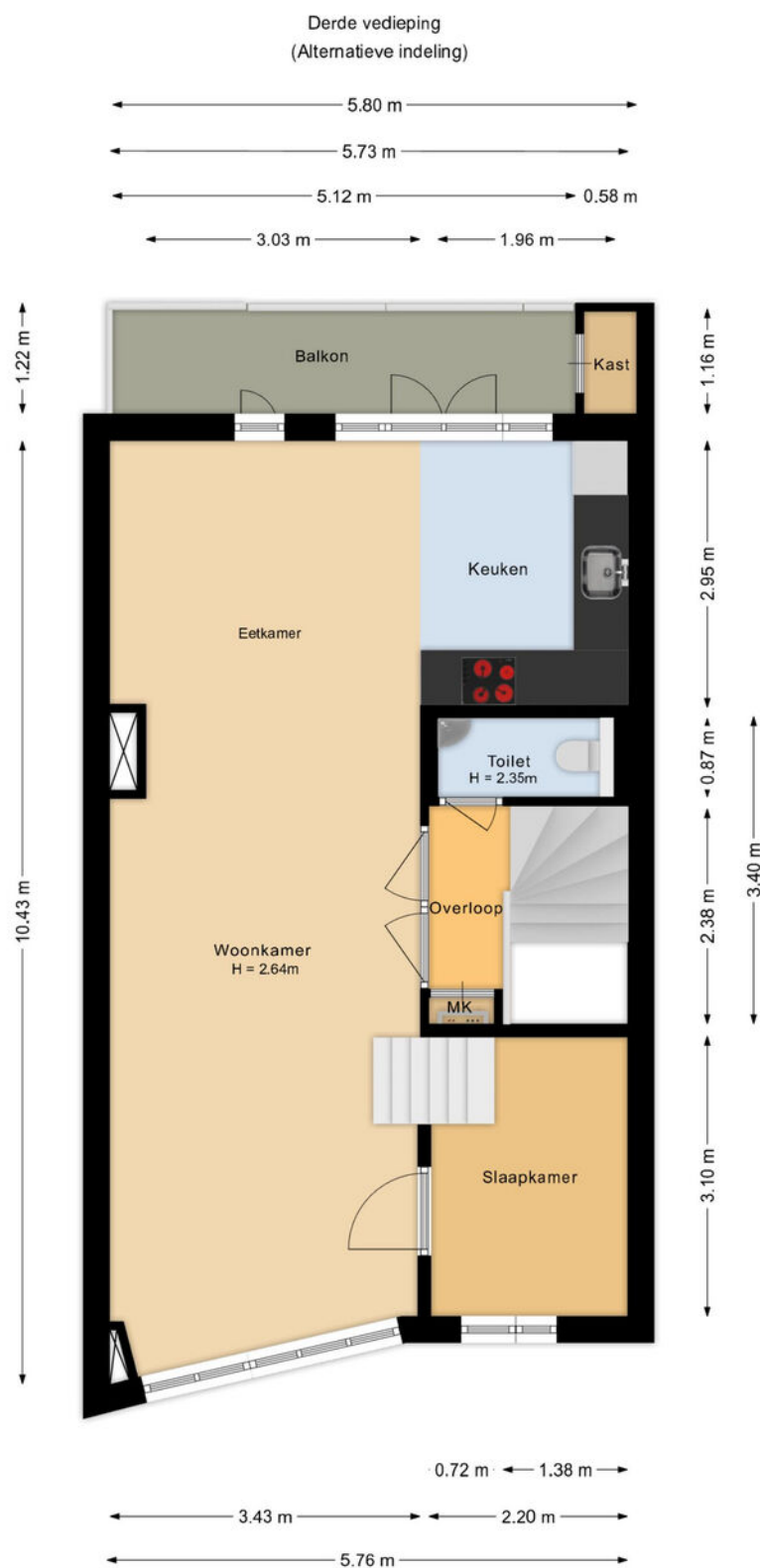


# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

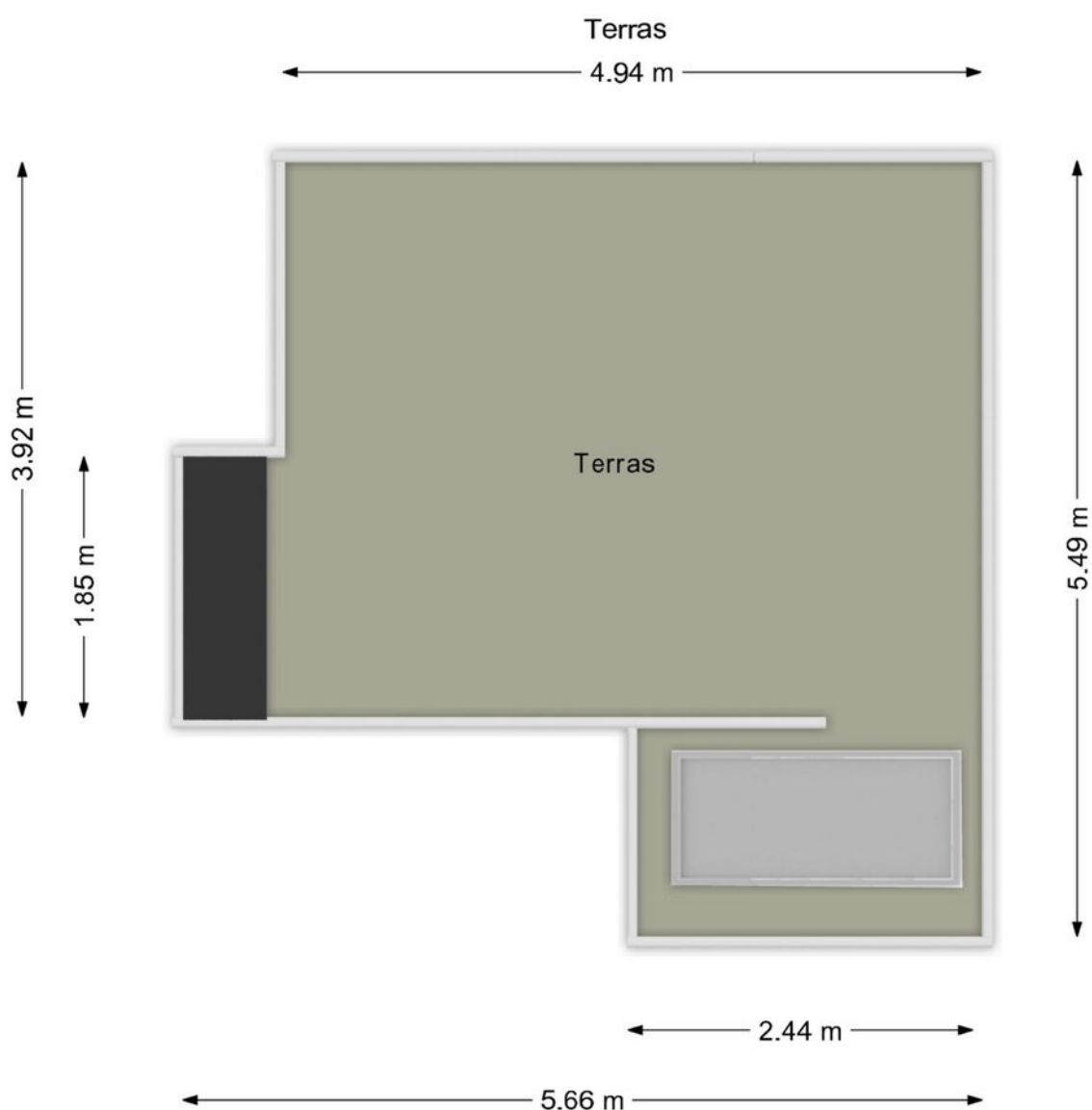


# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

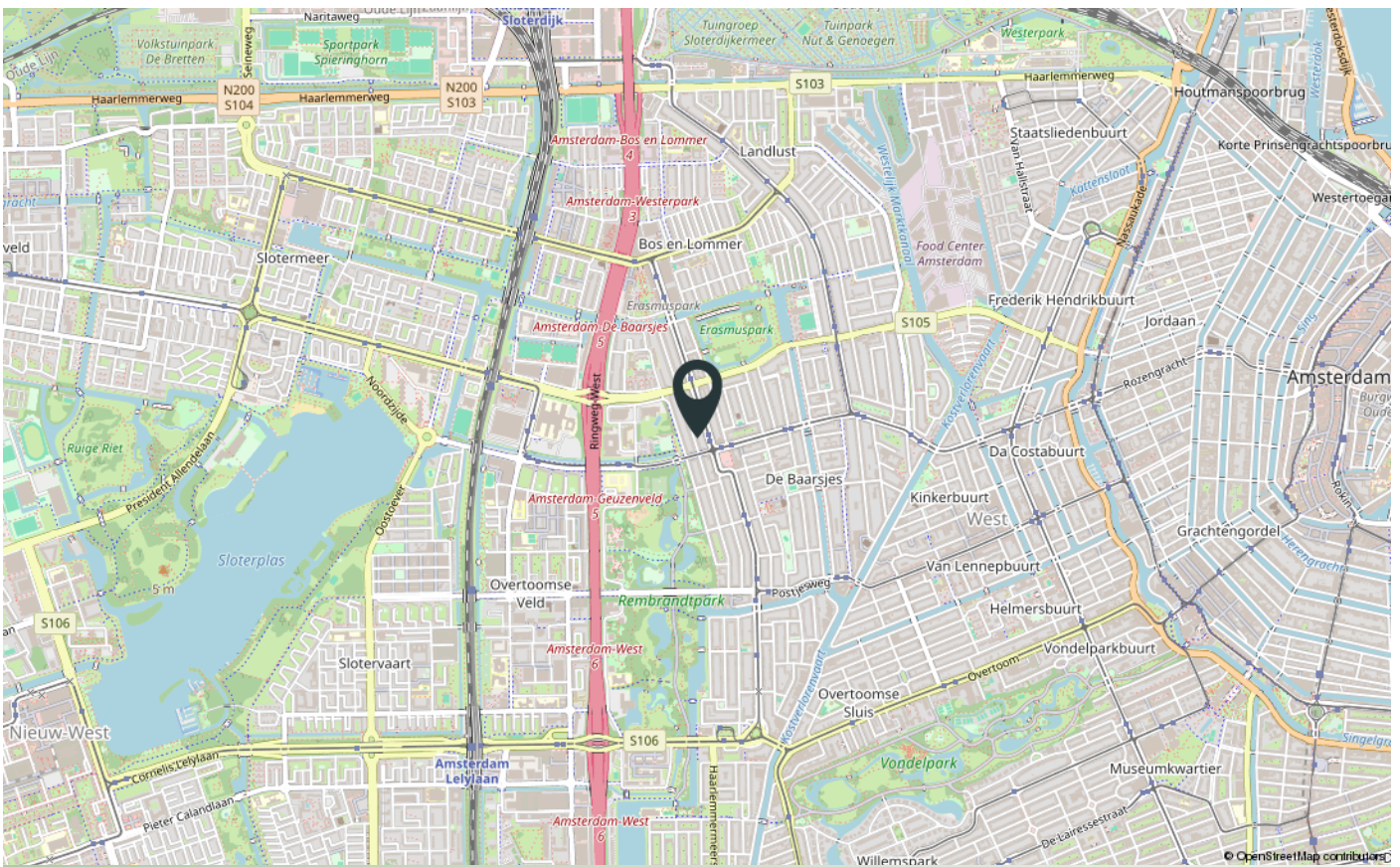
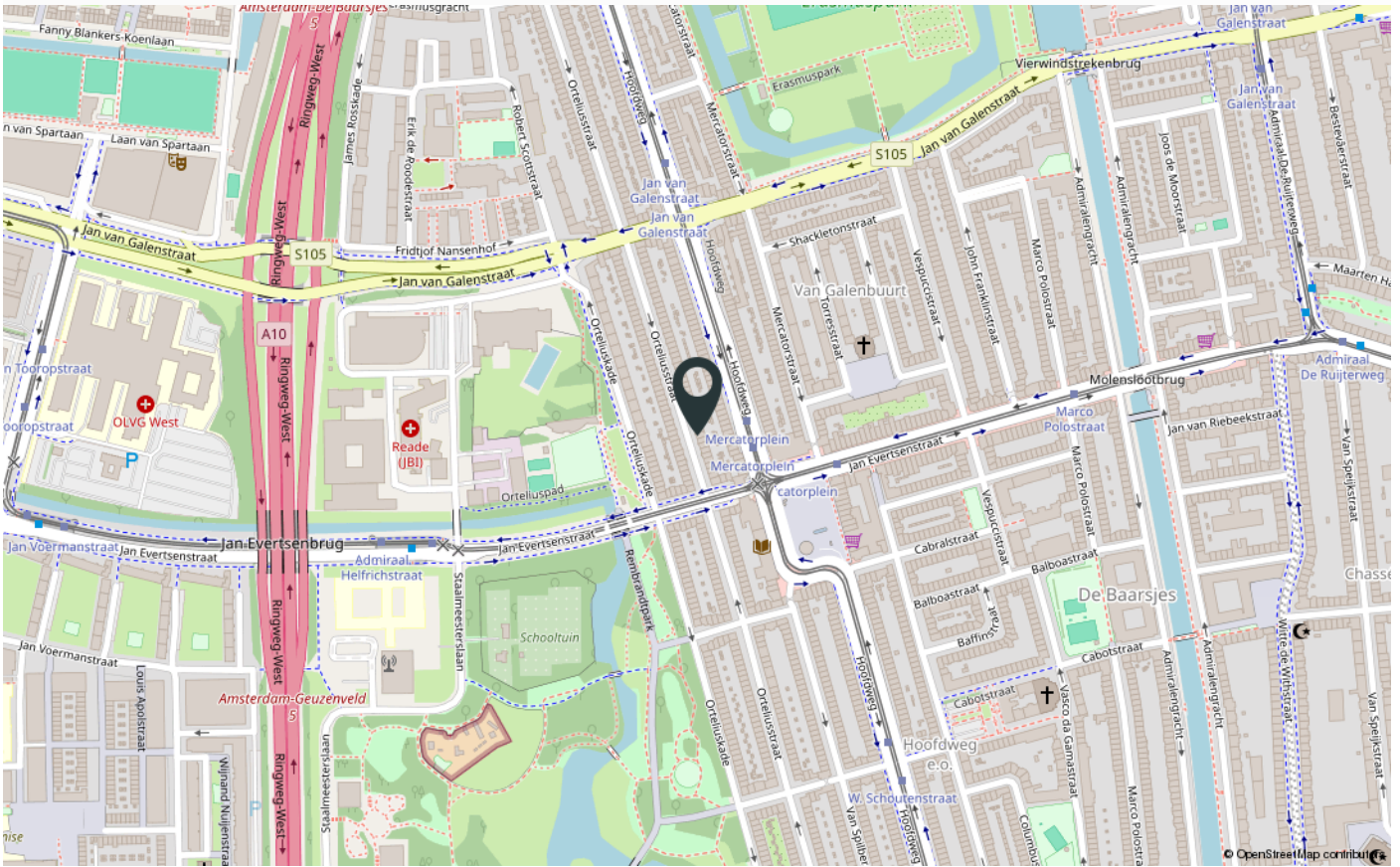
# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



# 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)