



MILLETSTRAAT 44 HS  
1077 ZG  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 1.175.000 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	benedenwoning
Bouwjaar	1931
Woonoppervlakte	125 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	3
Inhoud	496 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	13 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	C

---

# Omschrijving

Karakteristieke (gelijkvloerse) benedenwoning van circa 125 m<sup>2</sup> met grote tuin van circa 110 m<sup>2</sup>. Een ideale gezinswoning met véél potentie gelegen op een prachtige, rustige locatie in Amsterdam Zuid om de hoek van o.a. de Stadionkade en de Zuidas.

## DE WONING

Eigen opgang van de straat. Vestibule met originele (natuurstenen) lambrisering, centrale (royale) hal. Separate toiletruimte.

Kamer ensuite met fraaie glas-in-lood schuifdeuren en 4 inbouwkasten. Dubbele deuren geven toegang tot de grote achtertuin, met achterin een stenen tuinhuis van circa 13 m<sup>2</sup>. Vanuit de gesloten keuken aan de achterzijde van de woning is de tuin ook bereikbaar. De keuken is voorzien van een eenvoudig keukenblok en een wasmachineaansluiting. Door de keukenopstelling naar de living te verplaatsen, creëert u eenvoudig een vierde slaapkamer. De master bedroom is tevens aan de achterzijde gelegen en vanuit deze kamer is m.b.v. dubbele deuren de tuin te bereiken.

De ruime badkamer is voorzien van een dubbele wastafel en een ligbad inclusief douche. De inpandig bergruimte annex CV-ruimte (HRE Intergas bj. 2023) is bereikbaar vanuit de centrale hal. Twee slaapkamers aan de voorzijde van de woning gelegen.

De woning kenmerkt zich door o.a. fraaie houten vloeren (visgraat patroon met band) en diverse glas-in-lood details. De houten kozijnen (voor- en achterzijde) zijn in 2019 vernieuwd en voorzien van volledig dubbel glas. Er is sprake van een energielabel C.

## DE OMGEVING

De Milletstraat is een brede, rustige straat in een charmante en karakteristieke buurt in Amsterdam Zuid. Op loopafstand bereikt u de Beethovenstraat, de Cornelis Schuytstraat en de Zuidas. Ook kunt u terecht bij het Olympiaplein voor de dagelijkse boodschappen en de lekkerste bakker van Amsterdam.

De Milletstraat heeft op alle vlakken een uitstekende ligging: er is voldoende parkeergelegenheid voor de deur en u bereikt binnen enkele minuten al de snelweg. Voor reizen met het OV is station Amsterdam Zuid op loopafstand te bereiken. Voor rust en recreatie is ook het Beatrixpark met diverse wandel- en fietsroutes in een kort stukje lopen te bereiken.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

De Vereniging van Eigenaren "Milletstraat 38-44" bestaat uit 8 woningen. De actieve vereniging wordt professioneel beheerd door Minerva Vastgoedbeheer en de servicekosten bedragen circa € 188 per maand. Per 1 januari 2024 bedroeg het banksaldo circa € 57.500.

## ERFPACHT

Voortdurend recht van erfpacht met een jaarcanon € 1.524,31. Einde tijdvak is per 15 mei 2055 en de Algemene Bepalingen van 2000 zijn van toepassing (jaarlijkse indexering). Er is geen aanvraag gedaan voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

# 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

- Karakteristieke benedenwoning van circa 125 m<sup>2</sup> (gelijkvloers) met eigen opgang (meetrapport beschikbaar);
- Thans 5-kamer woning met 3 slaapkamers, mogelijkheid om (eenvoudig) 4 slaapkamers te creëren;
- Royale tuin van circa 110 m<sup>2</sup> inclusief een stenen tuinhuis van circa 13 m<sup>2</sup>;
- Eenvoudige staat van onderhoud – de woning dient intern (volledig) te worden gemoderniseerd/gerenoveerd;
- Actieve VvE bestaande uit 8 appartementsrechten (allen woningen);
- Professionele VvE-administrateur, de servicekosten bedragen circa € 188 per maand;
- Volledig dubbel glas (houten kozijnen geplaatst in 2019) + CV-installatie (HRE Intergas bj. 2023);
- Energielabel C;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, "as is where is", NEN-clausule en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH te Amsterdam.

# Description

Characteristic ground floor apartment of approximately 125 m<sup>2</sup> with large garden of approximately 110 m<sup>2</sup>. An ideal family home with a lot of potential located in a beautiful, quiet location in area Amsterdam South around the corner from the Stadionkade and the Zuidas.

## THE APARTMENT

Private entrance from the street. Vestibule with original (natural stone) paneling, central (spacious) hall. Separate toilet room.

Ensuite room with beautiful stained glass sliding doors and 4 fitted wardrobes. Double doors give access to the large backyard, with a stone garden house of approximately 13 m<sup>2</sup> at the back. The garden is also accessible from the closed kitchen at the rear of the house. The kitchen is equipped with a simple kitchen unit and a washing machine connection. By moving the kitchen layout to the living room, you can easily create a fourth bedroom. The master bedroom is also located at the rear and from this room you can reach the garden through double doors.

The spacious bathroom has a double sink and a bath with shower. The indoor storage space annex central heating room (HRE Intergas built in 2023) is accessible from the central hall. Two bedrooms located at the front of the house.

The apartment is characterized by beautiful wooden floors (herringbone pattern with band) and various stained glass details. The wooden frames (front and rear) were renewed in 2019 and fitted with full double glazing. It has an energy label C.

## LOCATION

The Milletstraat is a wide, quiet street in a charming and characteristic neighborhood in Amsterdam South. Within walking distance you can reach the Beethovenstraat, the Cornelis Schuytstraat and the Zuidas. You can also go to Olympiaplein for daily shopping and the tastiest bakery in Amsterdam.

The Milletstraat has an excellent location in all respects: there is ample parking in front of the door and you can reach the highway within a few minutes. For traveling by public transport, Amsterdam Zuid station is within walking distance. For rest and recreation, the Beatrix Park with various walking and cycling routes is also a short walk away.

## OWNERS ASSOCIATION

The Owners Association "Milletstraat 38-44" consists of 8 apartments. The active association is professionally managed by Minerva Vastgoedbeheer and the service costs are approximately € 188 per month. As of January 1, 2024, the bank balance was approximately €57.500.

## GROUND LEASE

Continuous leasehold right with an annual rent of € 1.524,31. The period ends on May 15, 2055 and the General Provisions of 2000 apply (annual indexation). No application has been made for a switch to perpetual leasehold.

# Description

## NEN CLAUSE

The usable surface has been calculated in accordance with the industry-established NEN 2580 standard. 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

- Characteristic ground floor apartment of approximately 125 m<sup>2</sup> (ground floor) with private entrance (measurement report available);
- Currently 5-room house with 3 bedrooms, possibility to (easily) create 4 bedrooms;
- Spacious garden of approximately 110 m<sup>2</sup> including a stone garden house of approximately 13 m<sup>2</sup>;
- Simple state of maintenance - the apartment needs to be (completely) modernized/renovated internally;
- Active Association consisting of 8 apartment rights (all homes);
- Professional homeowners' association administrator, the service costs are approximately € 188 per month;
- Fully double glazing (wooden frames installed in 2019) + central heating system (HRE Intergas built in 2023);
- Energy label C;
- Old age clause, asbestos clause, "as is where is", NEN clause and declaration of non-own occupancy apply;
- Project notary Hartman LMH in Amsterdam.

















# Plattegrond



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

# Plattegrond



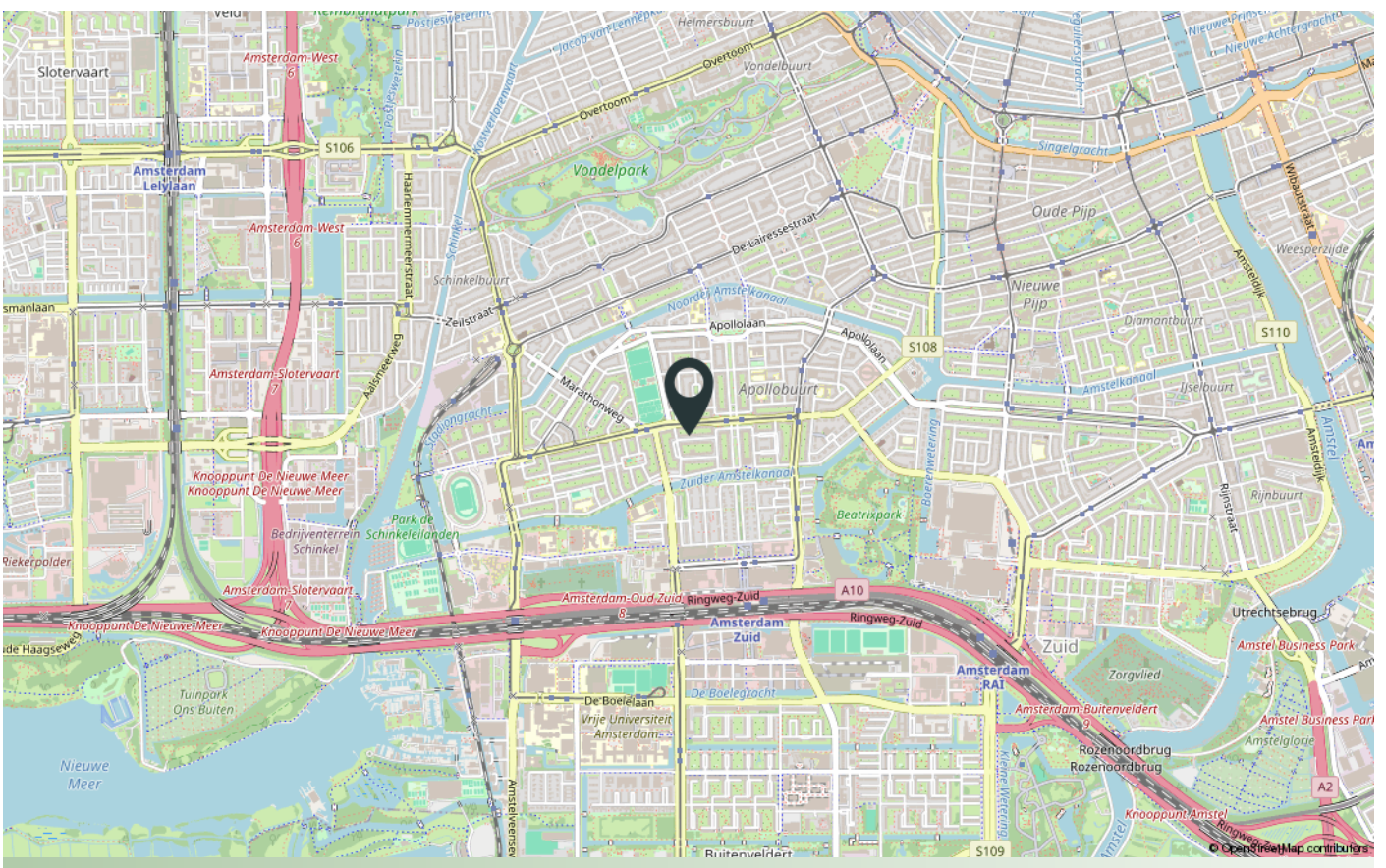
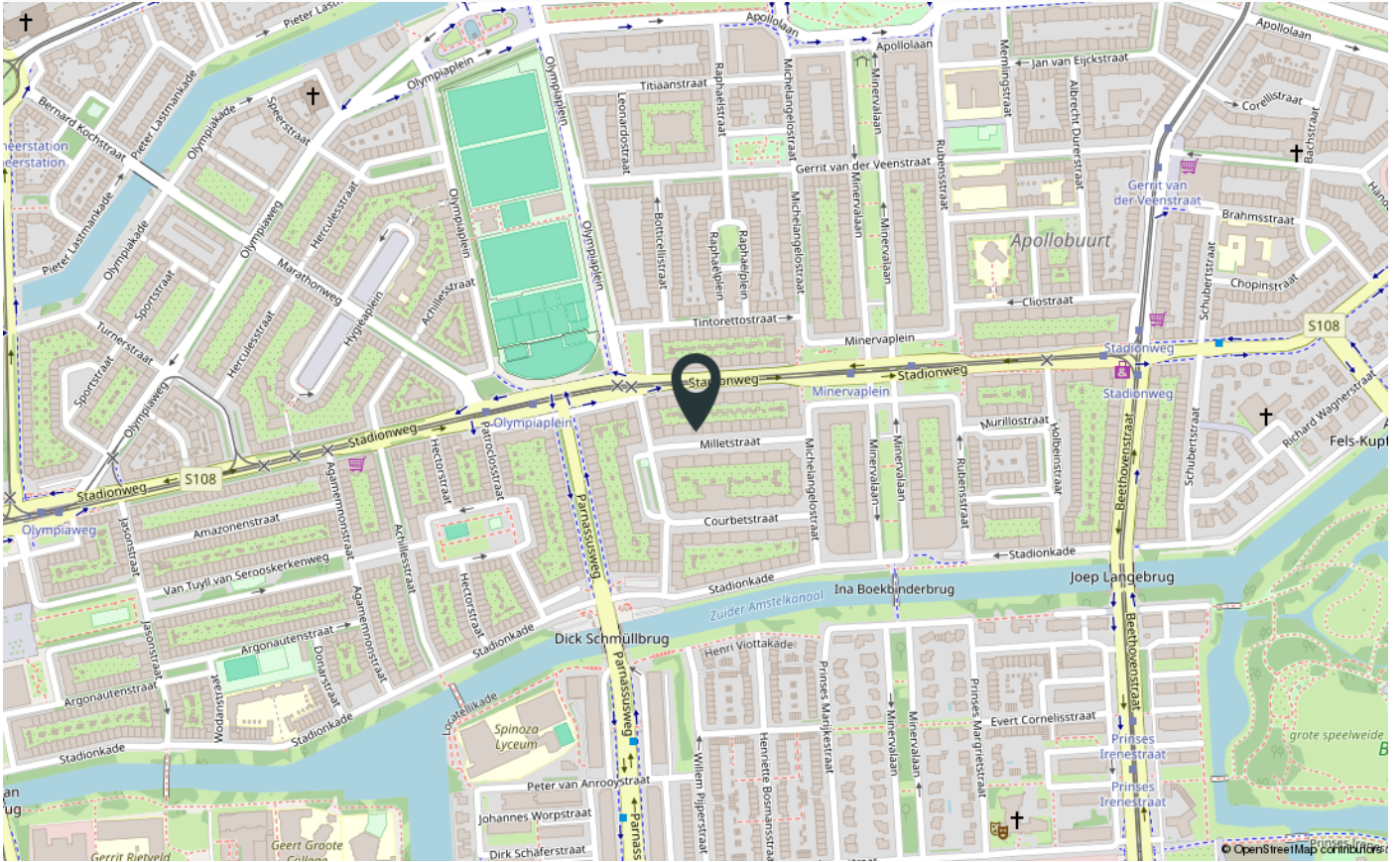
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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 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)