



MOZARTKADE 13  
1077 DJ  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 3.650.000 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	herenhuis
Bouwjaar	1926
Woonoppervlakte	237 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	5
Inhoud	715 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	16 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	33 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	13 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas

---

# Omschrijving

One of a kind: Mozartkade 13. Karakteristiek herenhuis met hoekligging gelegen in Amsterdam Zuid, in de luwte van de Apollolaan. Een heerlijk woonhuis met voortuin en een zonnige achtertuin met rust en veel privacy. Eigen oprit met toegang tot garage. Werkelijk een spectaculaire woning met comfort én veel (buiten)ruimte! Een uniek en licht woonhuis met bijzondere sfeer waar historie en het hedendaagse samen komen.

## DE WONING

Voortuin met oprit van circa 80 m<sup>2</sup>. Dit oprit heeft ruimte voor 2 auto's. Achterom naar achtertuin.

### Begane grond:

Entree van de woning. Vestibule met garderoberuimte en maatwerk kast. Ruime hal met toegang tot separaat toilet, de trapkast en het woongedeelte. De lichte living kenmerkt zich door de hoekligging met vrij uitzicht over het groen en het water voor deur. Sfeervolle gashaard met fraaie maatwerkkasten is een scheiding tussen het woongedeelte en de study. Semi open keuken met serre, gelegen aan de achterzijde van de woning. De keuken is voorzien van een Quooker, een afwasmachine (Siemens), afzuigkap, groot 5-pits gasfornuis incl. 2 multifunctionele ovens (Steel) en separaat een Miele hogedruk stoomoven en een grote koel/vriescombinatie met koud water en ijsblokjes (Steel). De woonverdieping heeft een plafondhoogte van ruim 3 meter en de vloeren zijn afgewerkt met een houten (visgraat) vloer.

Vanuit de living is met behulp van dubbele deuren de zonnige achtertuin te bereiken. De tuin meet circa 125 m<sup>2</sup> en is gelegen op het zuiden. De tuinligging en de begroeiing geven de tuin veel privacy en rust. Achterin de tuin staat een houten schuur van circa 6 m<sup>2</sup>, voorzien van elektra.

Via de tuin is tevens de garage te bereiken. De garage meet circa 17 m<sup>2</sup> en beschikt over verwarming, elektra en een wateraansluiting. Met een vlizotrap is de vliering te bereiken. Deze bergvliering is circa 9 m<sup>2</sup> en heeft een nokhoogte van circa 2.60 m. Een ideale ruimte voor opslag.

### Eerste verdieping:

Overloop. Master bedroom met royale walk-in closet en een suite badkamer gelegen aan de achterzijde van de woning.

De badkamer beschikt over een vrijstaand ligbad, een wastafelmeubel met 2 waskommen en een ruime inloofdouche met stortdouche en plafonduitloop. Vanuit de badkamer is de afgesloten toiletruimte te bereiken.

De tweede (slaap)kamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze ruime kamer beschikt ook over maatwerk kasten. Deze slaapverdieping heeft een plafondhoogte van bijna 3 meter en de vloeren zijn afgewerkt met een houten (visgraat) vloer.

### Tweede verdieping:

Overloop, 3 slaapkamers met eigen kastenruimten en een badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en een inloofdouche. Tevens ruimte met wasmachine en drogeropstelling. Vaste trap naar bovengelegen kapverdieping.

### Derde (kap)verdieping:

Bergruimte met CV-installatie (HR Nefit Topline bj. 2014) en mechanische ventilatie. Er is een dakraam en het heeft een nokhoogte van circa 1.90 m.

# Omschrijving

Een vergroting van woonoppervlakte middels uitbouw aan de achterkant en de niet ontwikkelde zolder geven extra potentieel.

## DE LIGGING

De Mozartkade is in de luwte gelegen aan de achterkant van de Apollolaan. De Mozartkade is nogal exclusief met slechts 18 huizen met uitzicht over het brede plantsoen en het Noorder Amstelkanaal. De kade is eenrichtingsverkeer met eigenlijk uitsluitend bestemmingsverkeer. Mozartkade 13 is één van de best gelegen huizen aan de kade, na de knik met mooi uitzicht. De Stadionweg en de Apollolaan zijn in de buurt, maar van de nabijheid van deze straten merk je zo goed als niets.

Het is er heerlijk rustig wonen, met binnen handbereik alles wat het bruisende Amsterdam te bieden heeft. Centrale ligging nabij de gezellige Beethovenstraat met terrassen, koffiebarretjes, speciaalzaken en winkels. De exclusieve P.C. Hoofdstraat en Cornelis Schuytstraat zijn tevens dichtbij. Je loopt ook zo naar de populaire buurt De Pijp; het Quartier Latin van Amsterdam, met een overvloed aan restaurants, barretjes en koffietentjes.

Voor sport en recreatie kunt u terecht in het Vondelpark, Amstelpark of Beatrixpark en voor kunst en cultuur kunt u terecht bij het Van Gogh Museum, het Stedelijk Museum, Concertgebouw of het Rijksmuseum. Station Zuid/WTC met bussen, trams, metro's en treinen in alle richtingen is zeer gemakkelijk te bereiken. Vanaf Station Zuid is er een directe verbinding met Schiphol. Parkeren doet u in de eigen garage of op uw eigen oprit. De bereikbaarheid is uitstekend: diverse uitvalswegen brengen u snel naar de A10.

## NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De gebruiksoppervlakte is vastgesteld inclusief de vide van circa 4.50 m<sup>2</sup>. De oppervlakte(n) 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.

## NOTITIE VAN VERKOPER

Wij hebben in dit huis de afgelopen 9 1/2 jaar met erg veel plezier gewoond, in Amsterdam, op zo'n rustige plek met eigen oprit, een garage, en de tuin op het zuiden, uniek. De vorige eigenaar heeft er zelfs 40 jaar gewoond met zijn gezin. Onze kinderen zijn volwassen en het huis uit en wij verhuizen voor werk naar het buitenland. Dit huis verdient een nieuwe eigenaar die er optimaal gebruik van gaat maken.



# Omschrijving

## BIJZONDERHEDEN

- Karakteristiek herenhuis met hoekligging;
- Pand uit 1926 bestaande uit 3 woonlagen + kapverdieping;
- Eigen oprit met ruimte voor 2 auto's;
- Eigen (parkeer)garage met verwarming en bergvlisering;
- Zonnige achtertuin op het zuiden van circa 125 m<sup>2</sup> met achterom, rust én veel privacy;
- Voortuin inclusief oprit van circa 80 m<sup>2</sup>;
- In 2014/2015 hoogwaardig gerenoveerd, uitstekende staat van onderhoud;
- Rustige ligging in Amsterdam Zuid in de luwte van de Apollolaan, water en groen voor de deur;
- Royale lichte living met semi open keuken, study, serre, 5 slaapkamers, 2 badkamers en veel bergruimte;
- Geregistreerd als Gemeentelijk monument;
- 2 kadastrale percelen met een perceelgrootte van in totaal circa 339 m<sup>2</sup>;
- Woning is voorzien van o.a. veel maatwerkkasten, een gashaard, moderne in- en opbouwverlichting, fraaie houten vloeren (visgraat), keukenapparatuur van o.a. Steel Cucine, vola kranen, walk-in closet, etc.;
- Gelegen op eeuwigdurende erfpacht, thans een canonverplichting voor € 4.578,17 per jaar (fiscaal aftrekbaar);
- Vergroting van woonoppervlakte middels uitbouw aan de achterkant en de niet ontwikkelde zolderverdieping geven extra potentieel;
- NEN-clausule van toepassing.

# Description

One of a kind: Mozartkade 13. Characteristic mansion with a corner location in area Amsterdam South, in the lee of the Apollolaan. A lovely house with a front garden and a sunny backyard with calmness and lots of privacy. Private driveway with access to garage. Truly a spectacular home with comfort and lots of (outdoor) space! A unique and light house with a special atmosphere where history and the contemporary come together.

## THE HOUSE

Front garden with driveway of approximately 80 m<sup>2</sup>. This driveway has space for 2 cars. Private path to backyard.

### Ground floor:

Entrance of the house. Vestibule with wardrobe space and custom made closet. Spacious hall with access to separate toilet, stair closet and living area. The bright living room is characterized by its corner location with an unobstructed view of the greenery and the water in front of the door. Atmospheric gas fireplace with beautiful custom made closets separates the living area and the study. Semi open kitchen with conservatory, located at the rear of the house. The kitchen is equipped with a Quooker, a dishwasher (Siemens), extractor hood, large 5-burner gas stove including 2 multi functional ovens (Steel) and separately, a Miele high-pressure steam oven and a large fridge/freezer combination with cold water and ice cubes (Steel). This storey has a ceiling height of over 3 meters and the floors are finished with a wooden (herringbone) floor.

The sunny backyard can be reached from the living room through double doors. The garden measures approximately 125 m<sup>2</sup> and is located on the south. The garden location and the vegetation give the garden a lot of privacy and tranquility. At the back of the garden is a wooden shed of approximately 6 m<sup>2</sup>, equipped with electricity.

The garage can also be reached via the garden. The garage measures approximately 17 m<sup>2</sup> and has heating, electricity and a water connection. The attic can be reached via a loft ladder. This storage attic is approximately 9 m<sup>2</sup> and has a ridge height of approximately 2.60 m.

### First floor:

Landing. Master bedroom with spacious walk-in closet and en suite bathroom located at the rear of the house.

The bathroom has a free-standing bath, a washbasin with 2 sinks and a spacious walk-in shower with rain shower and ceiling spout. The closed toilet area can be reached from the bathroom.

The second (bed)room is located at the front of the house and this spacious room also has custom made closets. This bedroom floor has a ceiling height of almost 3 meters and the floors are finished with a wooden (herringbone) floor.

### Second floor:

Landing, 3 bedrooms with private wardrobes and a bathroom. The bathroom has a bath, toilet and a walk-in shower. Also a space with washing machine and dryer. Fixed stairs to the top floor.

### Third (roof) floor:

Storage space with central heating system (HR Nefit Topline built in 2014) and mechanical ventilation. There is a skylight and it has a ridge height of approximately 1.90 m.

# Description

An increase in living space through an extension at the rear and the undeveloped attic provide additional potential.

## THE LOCATION

The Mozartkade is located in the shelter at the back of the Apollolaan. The Mozartkade is quite exclusive with only 18 houses with a view over the wide park and the Noorder Amstelkanaal. The quay is one-way with only local traffic. Mozartkade 13 is one of the best located houses on the quay, after the bend with a nice view. Stadionweg and Apollolaan are nearby, but you hardly notice the proximity of these streets.

It is a wonderfully quiet place to live, with everything that vibrant Amsterdam has to offer within easy reach. Central location near the cozy Beethovenstraat with terraces, coffee bars, specialty shops and shops. The exclusive P.C. Hoofstraat and Cornelis Schuytstraat are also nearby. You can also easily walk to the popular area De Pijp, the Latin Quarter of Amsterdam, with an abundance of restaurants, bars and coffee shops.

For sports and recreation you can go to the Vondelpark, Amstelpark or Beatrixpark and for art and culture you can go to the Van Gogh Museum, the Stedelijk Museum, Concertgebouw or the Rijksmuseum. Zuid/WTC Station with buses, trams, metros and trains in all directions is very easy to reach. From Station Zuid there is a direct connection to Schiphol. You can park in your own garage or on your own driveway. The accessibility is excellent: various arterial roads take you quickly to the A10.

## 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.

## SELLER'S NOTE

We have lived in this house with great pleasure for the past 9 1/2 years, in Amsterdam, in such a quiet place with its own driveway, a garage, and the south-facing garden, unique. The previous owner even lived there with his family for 40 years. Our children are grown and out of the house and we are moving abroad for work. This house deserves a new owner who will make optimal use of it.

# Description

## SPECIAL FEATURES

- Characteristic mansion with corner location;
- Building from 1926 consisting of 3 floors + attic;
- Private driveway with space for 2 cars;
- Own (parking) garage with heating and storage attic;
- Sunny south-facing backyard of approximately 125 m<sup>2</sup> with rear entrance, tranquility and lots of privacy;
- Front garden including driveway of approximately 80 m<sup>2</sup>;
- Renovated to a high standard in 2014/2015, excellent state of maintenance;
- Quiet location in Amsterdam South in the lee of the Apollolaan, water and greenery on the doorstep;
- Spacious bright living room with semi open kitchen, study, conservatory, 5 bedrooms, 2 bathrooms and plenty of storage space;
- Registered as a Municipal monument;
- 2 cadastral plots with a total plot size of approximately 339 m<sup>2</sup>;
- The house is equipped with many custom made closets, a gas fireplace, modern recessed and surface-mounted lighting, beautiful wooden floors (herringbone), kitchen appliances from Steel Cucine, vola taps, walk-in closet, etc.;
- Located on perpetual leasehold, currently a ground rent obligation for € 4.578,17 per year (tax deductible);
- Increasing living space through extension at the rear and the undeveloped attic floor provide extra potential;
- NEN clause applies.





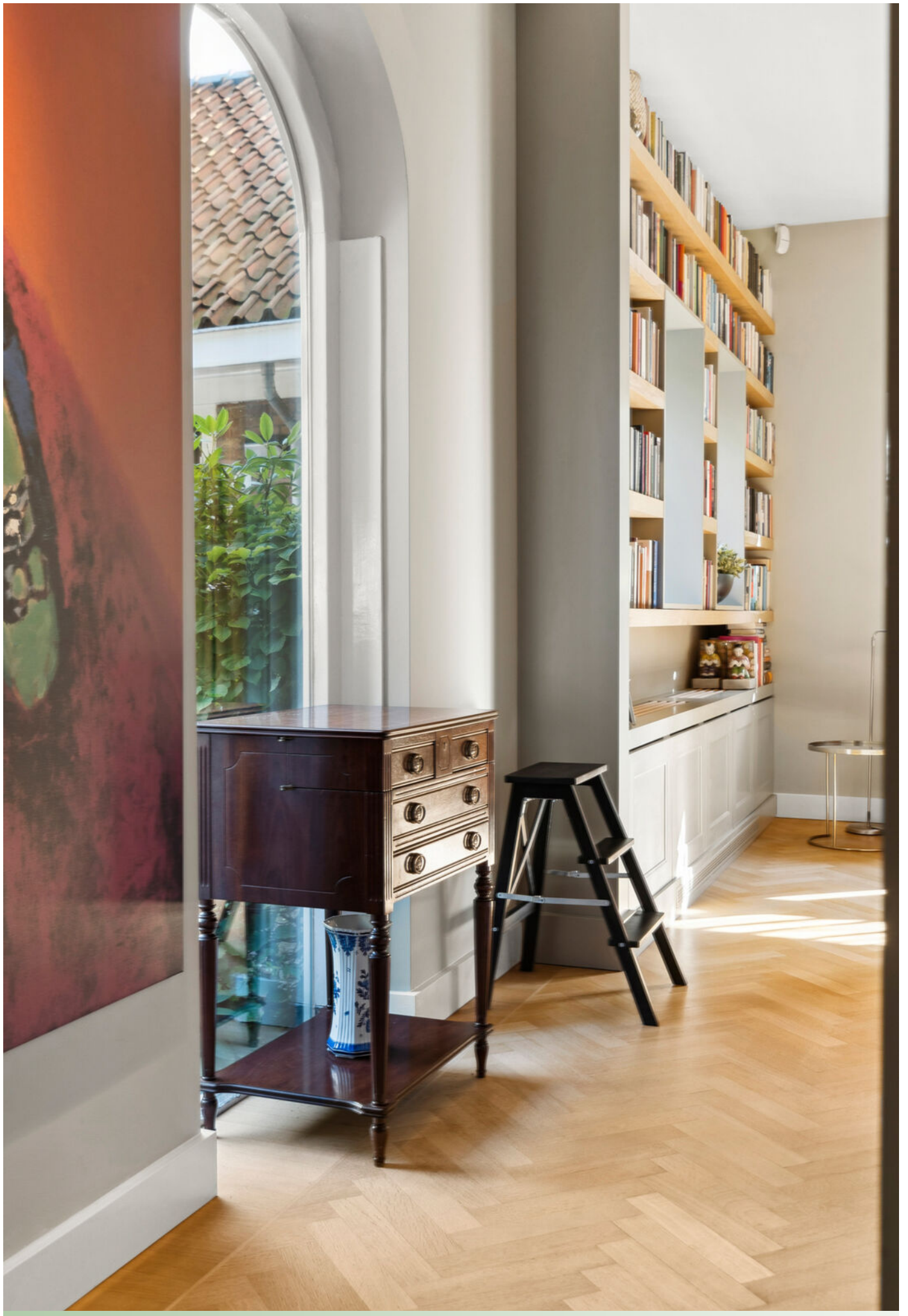




















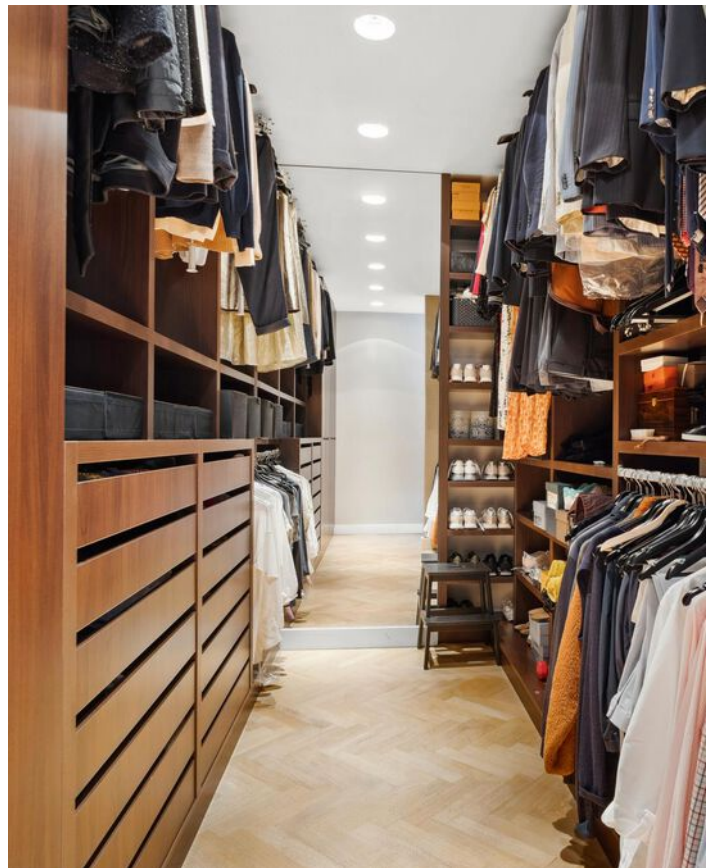








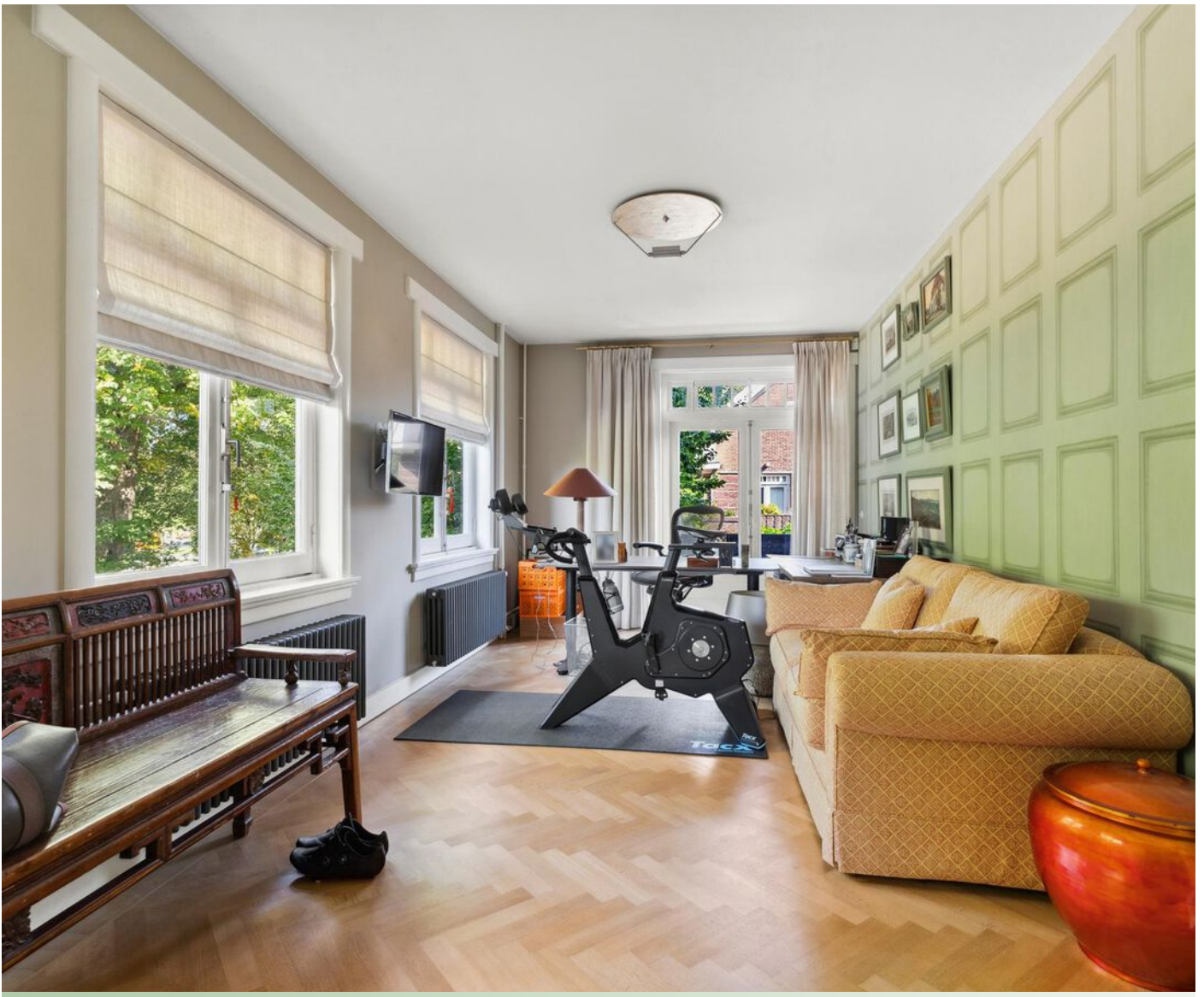




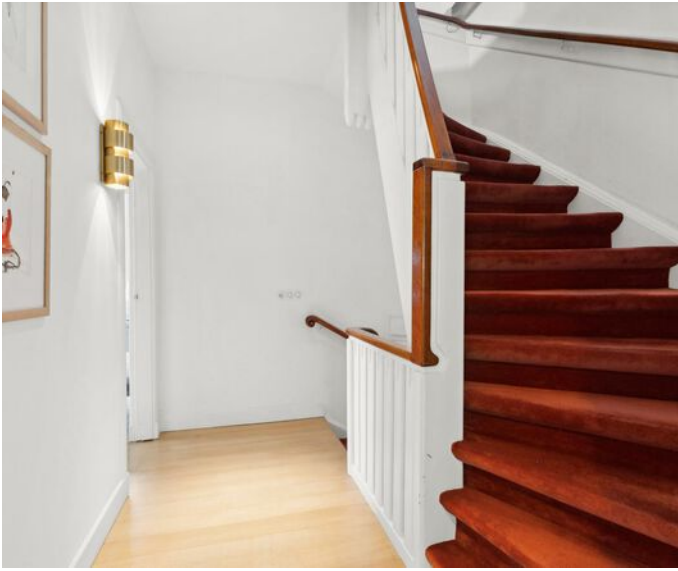








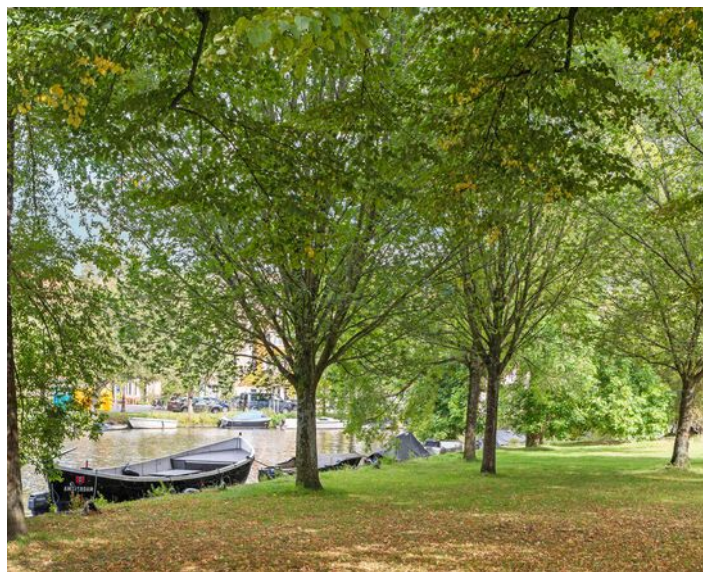












# Plattegrond



## NEN2580/ BBMI - NVM

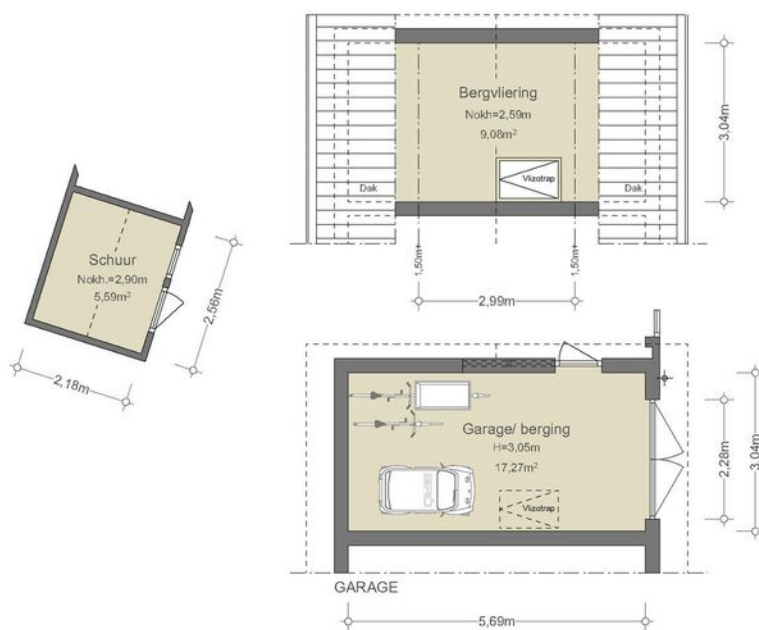
Gebruiksoppervlakte wonen	n.v.t.
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.





# Plattegrond

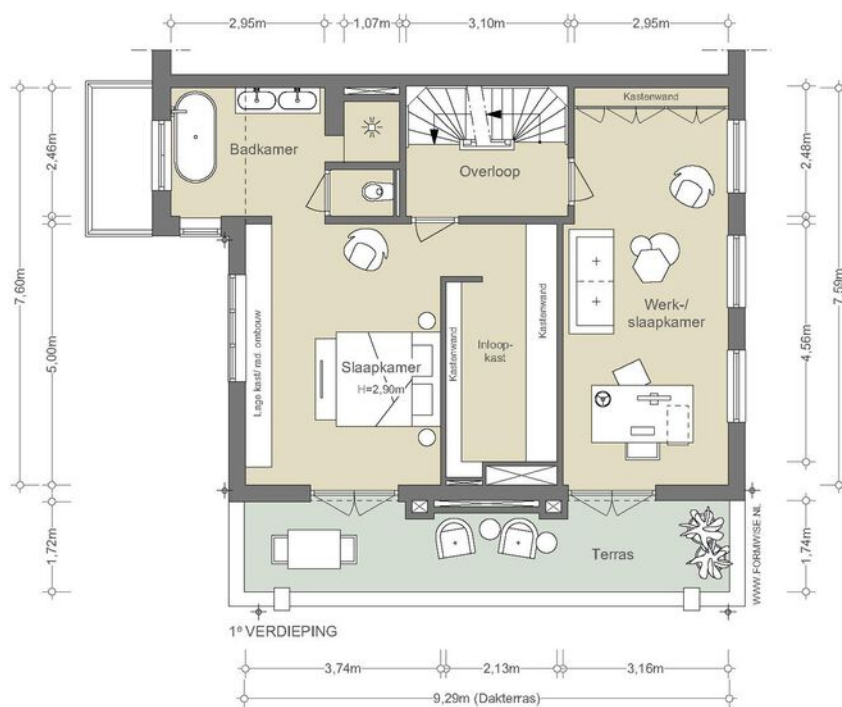


## NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	n.v.t.
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	31,94 m <sup>2</sup>

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

# Plattegrond



## NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	73,02 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	15,26 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

WWW.FORMWISE.NL



# Plattegrond

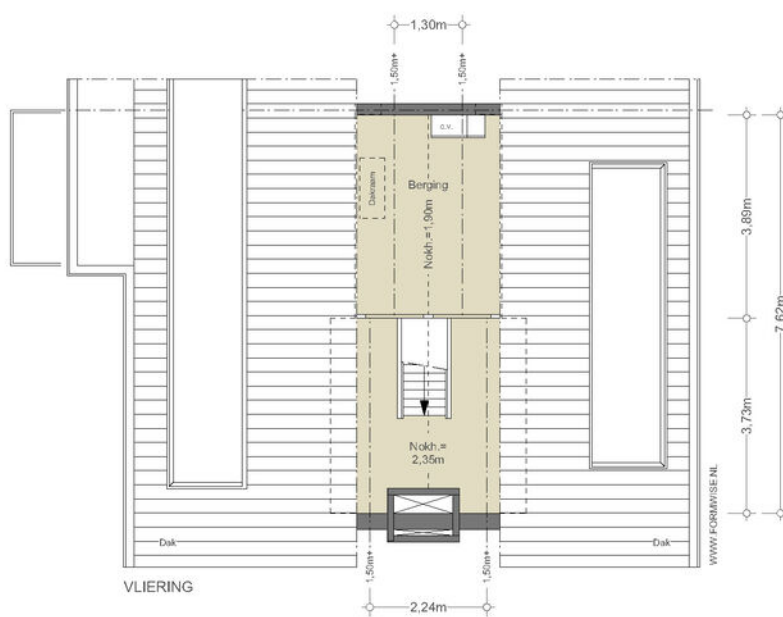


## NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	67,38 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

# Plattegrond



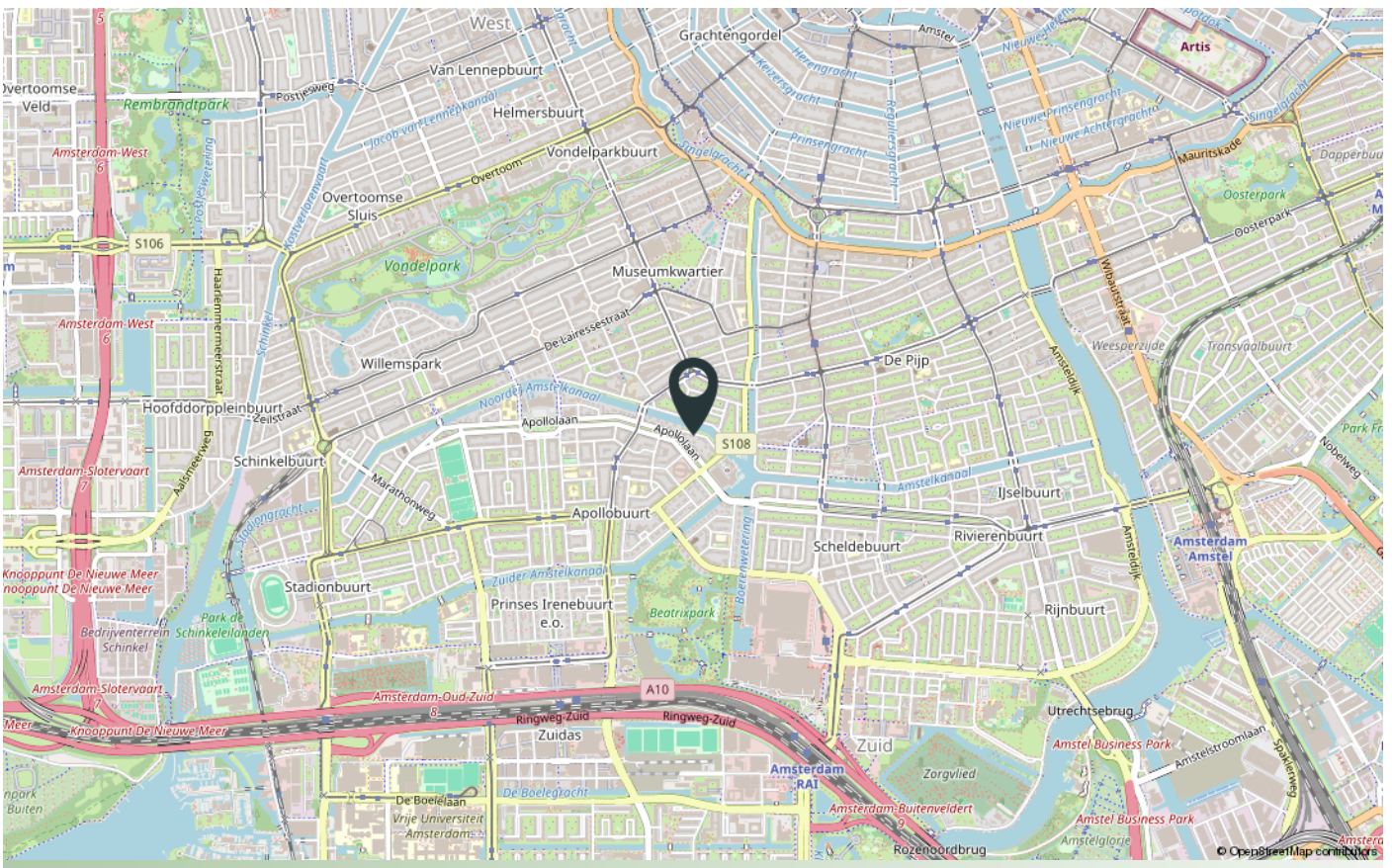
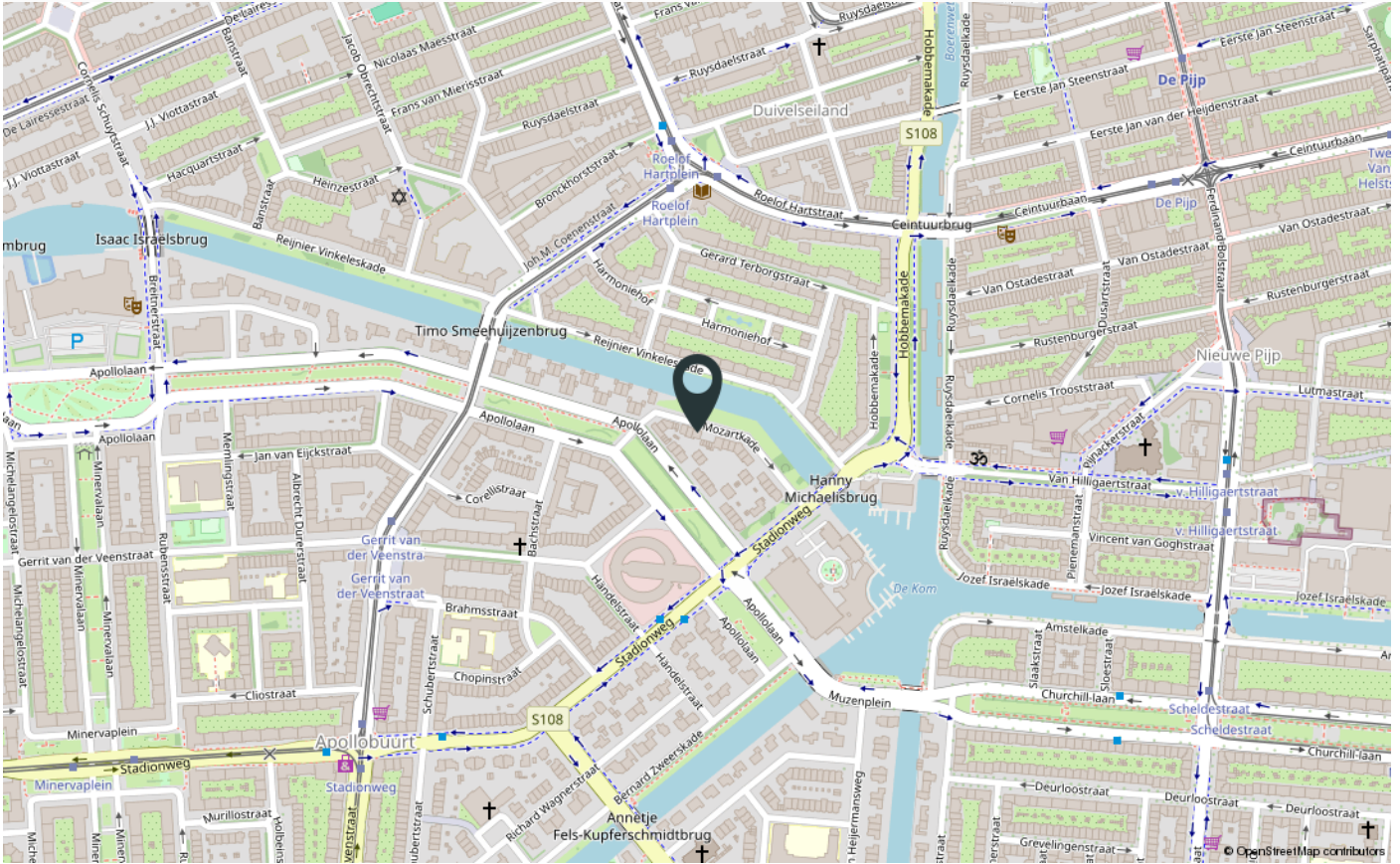
## NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	n.v.t.
Overige inpandige ruimte	12,76 m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van de afbouw.



# 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)