



ARCHIMEDESWEG 45  
1098 JL  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 1.325.000 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	1901
Woonoppervlakte	146 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	5
Inhoud	545 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	8 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
Energielabel	G

# Omschrijving

Uniek geheel woonhuis met eigen voortuin én een zonnige achtertuin, gelegen op eigen grond. De woning ligt in een rustige en brede straat in de populaire Watergraafsmeer. Bent u zoek naar een woning die u geheel naar eigen wensen kan renoveren en evt. vergroten? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging.

## INDELING

Privé voortuin van circa 24 m<sup>2</sup>.

Eigen opgang van de straat.

Vestibule, centrale hal met toegang tot de doorzon woonkamer, de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping.

Lichte woonkamer met semi open keuken gelegen aan de achterzijde. De woonkamer heeft een plafondhoogte van circa 3 meter. Dubbele deuren naar de serre en een enkele deur met toegang tot de zonnige achtertuin van circa 82 m<sup>2</sup>.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de ruime badkamer. De slaapkamers aan de voor- en achterzijde zijn voorzien van een balkon.

Tweede (kap)verdieping

Overloop met kastruimte, 2 slaapkamers, een bergruimte met CV-opstelling (Intergas HRE bj. 2022) en een vliering.

De woning dient (volledig) gemoderniseerd te worden. Mogelijkheid bestaat om de woonoppervlakte te vergroten door middel van een uitbouw. Mogelijke benodigde toestemming en/of vergunning(en) is voor risico koper.

## DE LIGGING

De woning ligt in de Watergraafsmeer, een geliefde woonomgeving voor gezinnen. De wijk is ruim opgezet met brede stoepen, veel groen en is zeer kindvriendelijk. Het heeft de gemoedelijke sfeer van een dorp gecombineerd met alle gemakken van de grote stad. In de buurt zijn diverse goede basisscholen, kinderopvang en op loopafstand liggen de sportvelden Middenmeer met voetbal-, hockey- en tennisclubs en natuurlijk de Jaap Eden schaatsbaan. Voor de dagelijkse boodschappen en fijne speciaalzaken zijn er de winkels aan de Middenweg/Linnaeusstraat evenals het winkelcentrum Oostpoort. In de buurt zijn ook goede restaurants en gezellige cafés. Zowel in het nabijgelegen Park Frankendael, het Flevopark als de landelijke Ringdijk kunt u genieten van al het groen en de rust.

Uitstekende bereikbaarheid met zowel de auto als het openbaar vervoer. Diverse tram- en buslijnen stoppen vlakbij. Station Muiderpoort ligt op 7 minuten lopen. In 15 fietsminuten ben je in het centrum van Amsterdam. Toch liever met de auto, dan rijd je binnen enkele minuten zo de stad uit richting de Ring A10.

# 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:

- Geheel pand van circa 146 m<sup>2</sup> verdeeld over 3 woonlagen (meetrapport beschikbaar);
- Eigen voortuin én een diepe achtertuin, respectievelijk circa 24 m<sup>2</sup> en circa 82 m<sup>2</sup>;
- Gelegen op eigen grond;
- 2 balkons aanwezig;
- Populaire ligging in een rustige en brede straat in de Watergraafsmeer;
- Ideale woning om naar eigen wensen te renoveren en eventueel te vergroten;
- Ouderdoms-, asbest- en NEN-clausule, "as is where is" en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

# Description

Unique entire house with its own front garden and a sunny backyard, located on private land. The house is located in a quiet and wide street in the popular neighborhood Watergraafsmeer. Are you looking for a home that you can renovate entirely according to your own wishes and to enlarge? Please contact us for a viewing.

## LAYOUT

Private front garden of approximately 24 m<sup>2</sup>.

Private entrance from the street.

Vestibule, central hall with access to the living room, the toilet room and the stairs to the first floor.

Bright living room with semi-open kitchen located at the rear. The living room has a ceiling height of approximately 3 meters. Double doors to the conservatory and a single door with access to the sunny backyard of approximately 82 m<sup>2</sup>.

## First floor

Landing with access to 3 bedrooms and the spacious bathroom. The bedrooms at the front and rear have a balcony.

## Second (roof) floor

Landing with cupboard space, 2 bedrooms, a storage room with central heating system (Intergas HRE built in 2022) and an attic.

The house needs to be (completely) modernized. It is possible to increase the living space through an extension. Any necessary permission and/or permit(s) are at the buyer's risk.

## LOCATION

The house is located in district Watergraafsmeer, a popular living area for families. The neighborhood is spacious with wide sidewalks, lots of greenery and is very child-friendly. It has the friendly atmosphere of a village combined with all the conveniences of the big city. There are several good primary schools, childcare nearby and the Middenmeer sports fields with football, hockey and tennis clubs and of course the Jaap Eden skating rink are within walking distance. For daily shopping and fine specialty shops, there are the shops on Middenweg/Linnaeusstraat as well as the Oostpoort shopping center. There are also good restaurants and cozy cafes nearby. You can enjoy all the greenery and tranquility in the nearby Park Frankendael, the Flevopark and the rural Ringdijk.

Excellent accessibility by both car and public transport. Various tram and bus lines stop nearby. Muiderpoort station is a 7-minute walk. You can reach the center of Amsterdam in 15 minutes by bike. If you prefer to go by car, you can drive out of the city towards the Ring A10 within a few minutes.

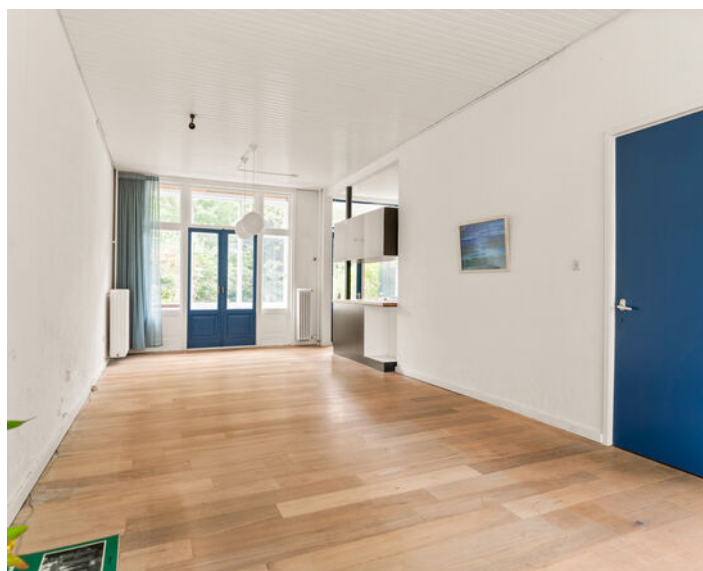
# Description

## 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.

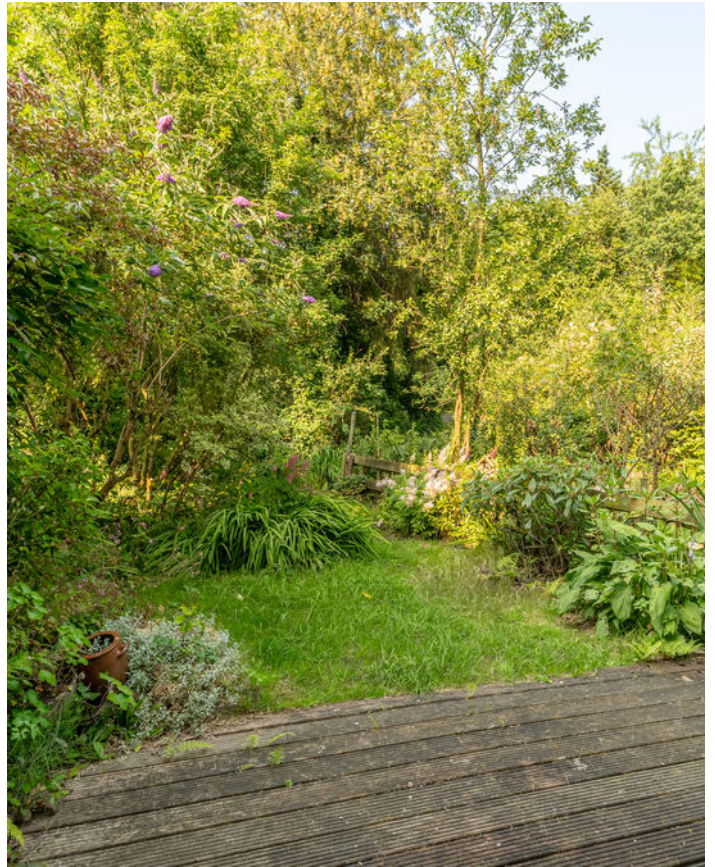
## PARTICULARITIES:

- Entire building of approximately 146 m<sup>2</sup> spread over 3 floors (measurement report available);
- Own front garden and a deep backyard, approximately 24 m<sup>2</sup> and approximately 82 m<sup>2</sup> respectively;
- Located on private land;
- 2 balconies available;
- Popular location in a quiet and wide street in area Watergraafsmeer;
- Ideal home to renovate and possibly expand according to your own wishes;
- Old age clause, asbestos clause, "as is where is", NEN clause and declaration of non-own occupancy apply;
- Seller reserves the right to award.



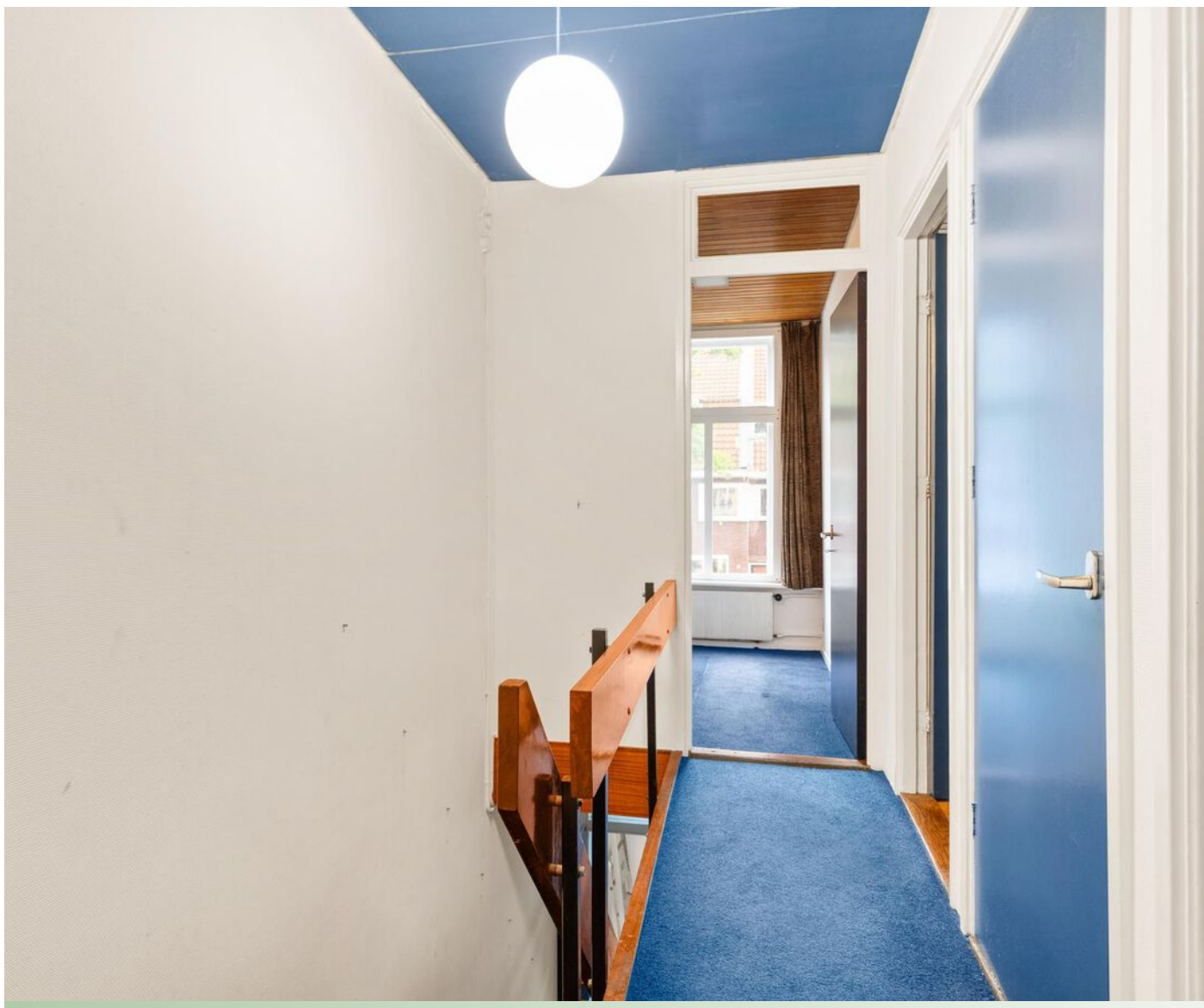






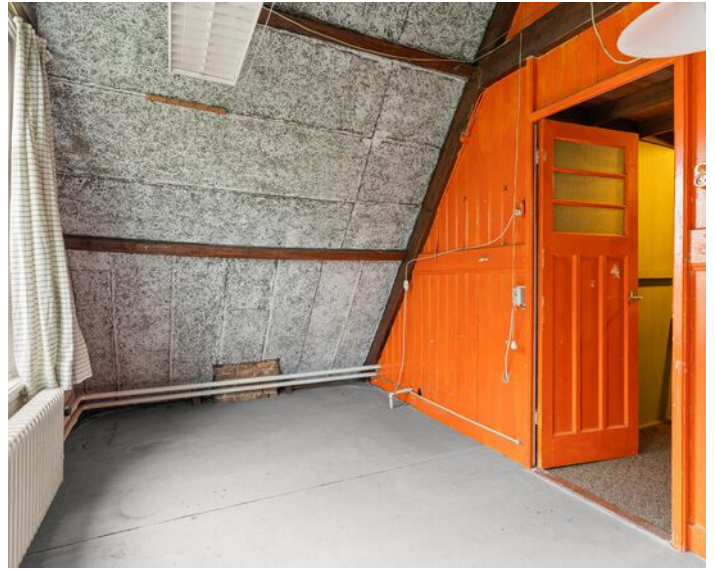














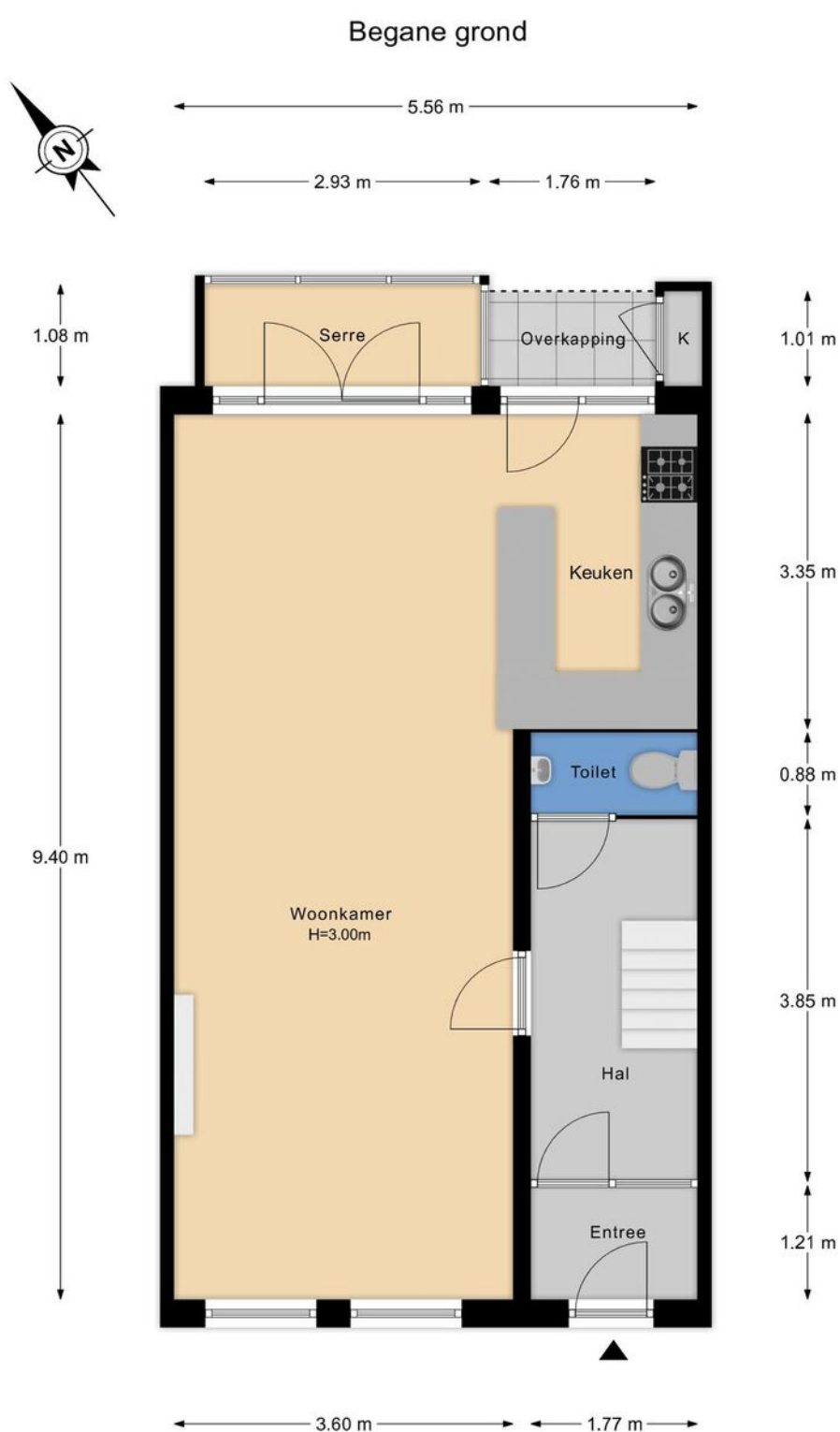
ARCHIMEDESWEG  
WATERGRAAFSMEER



Archimedes van Syracuse (287 v. Chr. - 212 v. Chr.)  
Griekse wiskundige, natuurkundige, ingenieur, uitvinder en sterrenkundige. Hij wordt algemeen beschouwd als de grootste wiskundige van de oudheid. Hij was beroemd vanwege zijn natuurwetenschappelijke en technische prestaties. Ook legde hij de basis voor de hydrostatica, de statica en gaf hij een verklaring voor het principe van de hefboom.



# 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



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

# Plattegrond

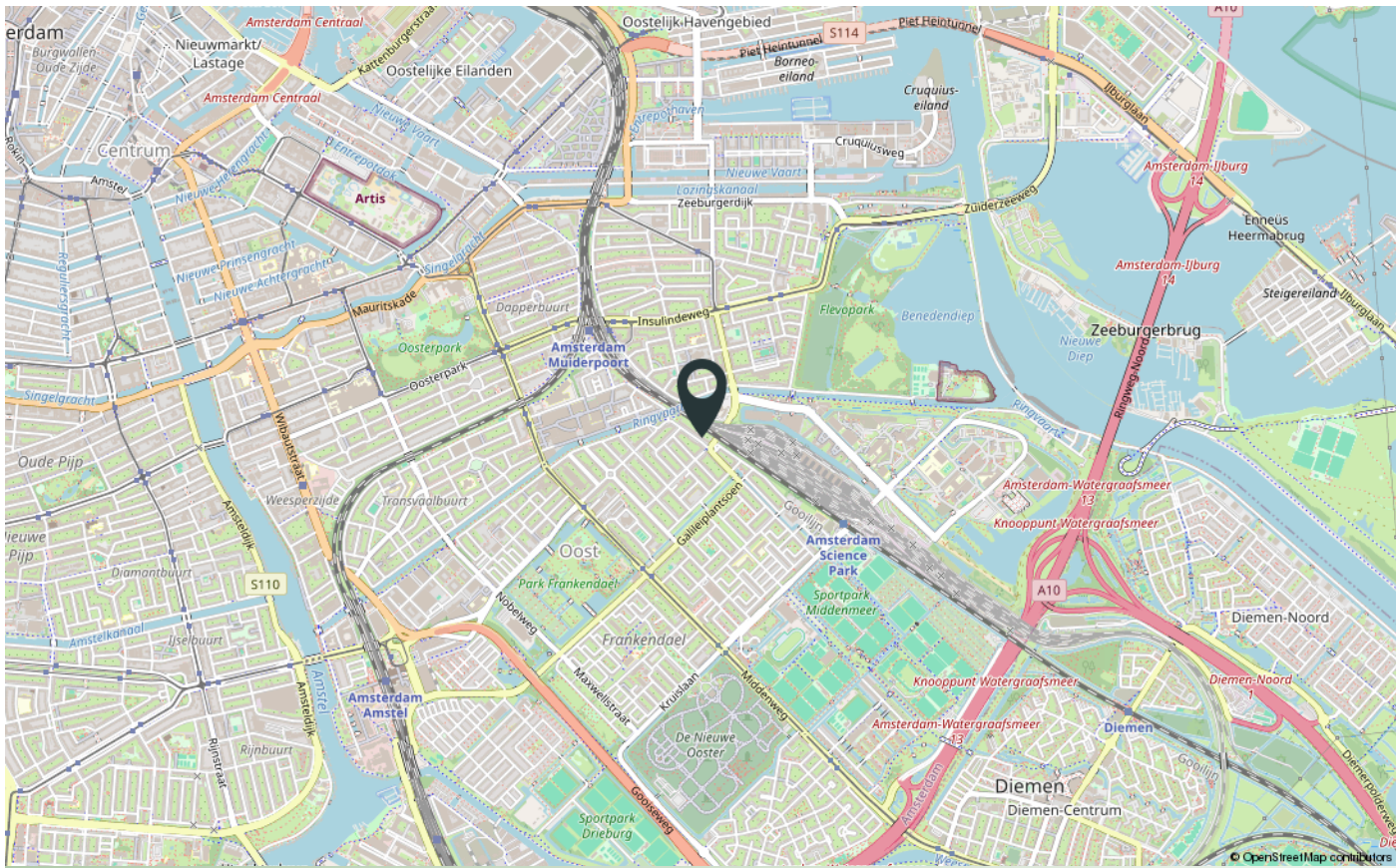
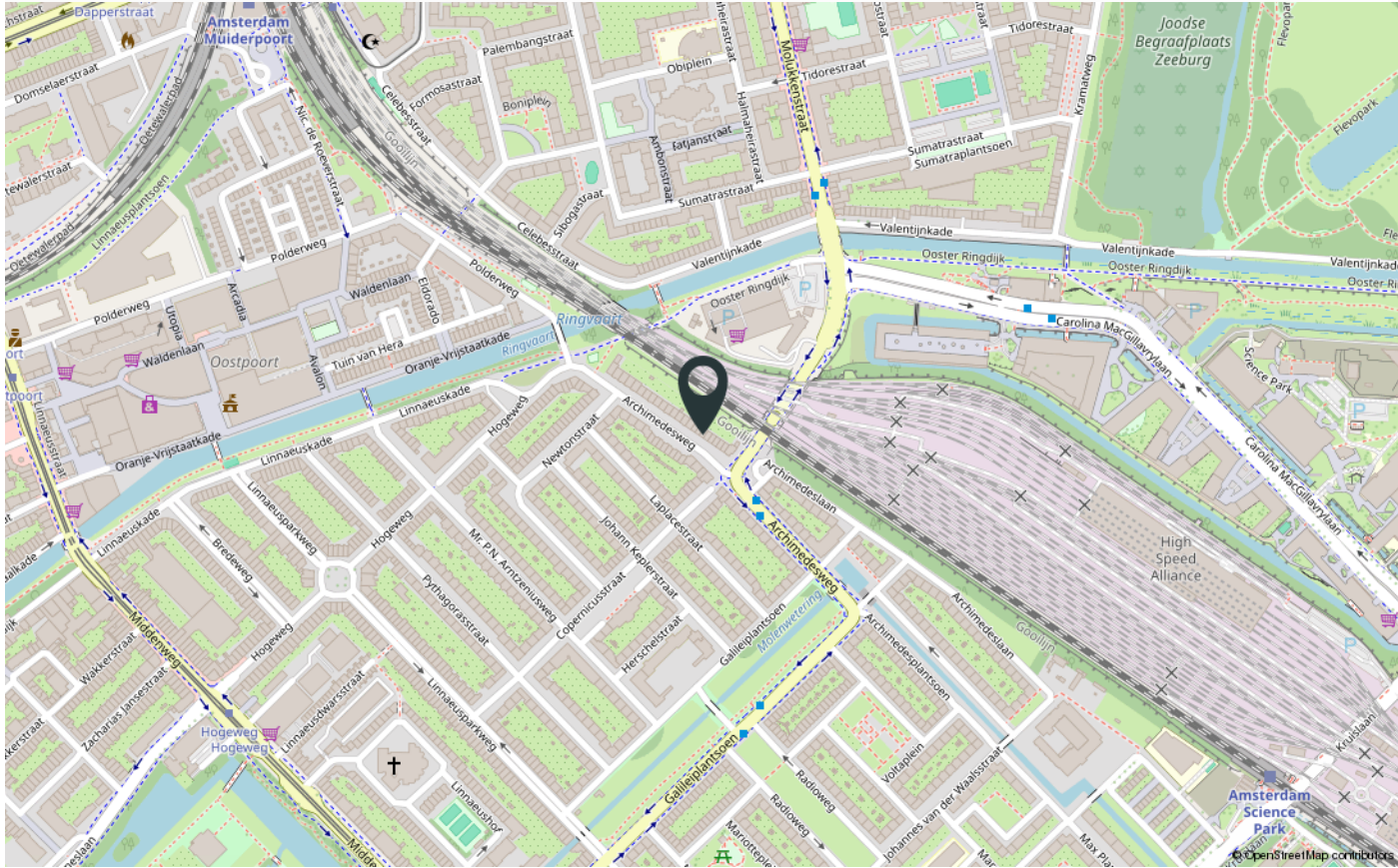


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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)