



ANTILLENSTRAAT 41 2  
1058 GZ  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 450.000 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)



NVM



MVA

# Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1935
Woonoppervlakte	59 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	2
Inhoud	194 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	5 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	1 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	B

---

# Omschrijving

Praktisch ingedeelde bovenwoning van circa 59 m<sup>2</sup> met een zonnig balkon en op eigen grond gelegen. De woning ligt in een rustige, groene straat met vrij uitzicht over het (speel)plein. De woning beschikt over een energielabel B.

## DE INDELING

Gemeenschappelijk trappenhuis. Entree van de woning is op de tweede verdieping. Centrale hal verschaft toegang tot alle vertrekken. Gelegen aan de voorzijde van de woning zijn de woonkamer met erker en de bijgetrokken zijkamer. Vanuit deze kamers heeft u een vrij en weids uitzicht over het plein. De beide slaapkamers en de gesloten keuken zijn aan de achterzijde van de woning. Eenvoudige keukeninrichting met toegang tot balkon. Het balkon meet circa 5 m<sup>2</sup> en is gesitueerd op het westen. De badkamer is bereikbaar vanuit de grote slaapkamer en voorzien van een wastafel en een douche. De tweede slaapkamer beschikt over een wasmachineaansluiting en CV-opstelling. De vloeren in de woning zijn afgewerkt met fraaie eikenhouten vloerdelen (lamelparket).

De mogelijkheid bestaat om een extra (slaap)kamer te creëren door de zijkamer aan de voorzijde af te sluiten, ofwel door het verplaatsen van de keuken naar de woonkamer.

## DE LIGGING

Het appartement is gelegen in een rustige, groene straat en kijkt uit over het (speel)plein. Deze locatie in Amsterdam West (voorheen De Baarsjes) is nabij de Overtoom en op steenworp afstand van zowel het Vondelpark als het Rembrandtpark. De woning is erg centraal gelegen en uitstekend bereikbaar met de auto via de Ring A-10, afslag S 106 en met het openbaar vervoer.

## DE VERENIGING

Het pand op de Antillenstraat 41 is in mei 2005 met vergunning gesplitst in 4 appartementsrechten (allen woningen). De VvE is onlangs geactiveerd en de servicekosten moeten nog worden vastgesteld. Onlangs is 1-hoog verkocht en de overige appartementen in de VvE zijn thans nog in bezit van de verkoper.

## 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

- Fijne bovenwoning van circa 59 m<sup>2</sup> (meetrapport beschikbaar);
- Zonnig balkon van circa 5 m<sup>2</sup> gesitueerd op het westen;
- Praktische indeling, mogelijkheid om drie (slaap)kamers te creëren;
- Vloer afgewerkt met fraaie eikenhouten vloerdelen (lamelparket);
- Volledig dubbel glas en CV-installatie (Vaillant (bj. 2021);
- Energielabel B;
- Gelegen op eigen grond;
- Het pand is in 2005 met vergunning gesplitst in 4 appartementsrechten;
- VvE in oprichting, servicekosten moeten nog worden vastgesteld;
- Projectnotaris Hartman LMH;
- Ouderdoms-, asbest-, NEN-clausule, "as is where is" en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing.

# Description

Practically laid out upstairs apartment of approximately 59 m<sup>2</sup> with a sunny balcony and located on private land. The house is located in a quiet, green street with an unobstructed view over the (play) square. The apartment has an energy label B.

## LAYOUT

Common stairwell. The entrance to the property is on the second floor. Central hall provides access to all rooms. Located at the front of the house are the living room with bay window and the added side room. From these rooms you have a free and wide view over the square. The two bedrooms and the closed kitchen are at the rear of the house. Simple kitchen with access to balcony. The balcony measures approximately 5 m<sup>2</sup> and is situated on the west. The bathroom is accessible from the large bedroom and equipped with a sink and a shower. The second bedroom has a washing machine connection and central heating setup. The floors in the apartment are finished with beautiful oak floor parts (parquet flooring).

There is a possibility to create an extra (sleeping) room by closing the side room at the front, or by moving the kitchen to the living room.

## THE LOCATION

The apartment is located in a quiet, green street and overlooks the (play) square. This location in area Amsterdam West (formerly De Baarsjes) is near the Overtoom and a stone's throw from both the Vondelpark and the Rembrandtpark. The house is very centrally located and easily accessible by car via the Ring A-10, exit S 106 and by public transport.

## THE ASSOCIATION

The building at Antillenstraat 41 was split into 4 apartment rights (all residential) in May 2005 with a permit. The Association has recently been activated and the service costs have yet to be determined. The first floor was recently sold and the other apartments in the Association are currently still owned by the seller.

## 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.

# Description

## SPECIAL FEATURES

- Nice upstairs apartment of approximately 59 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- Sunny balcony of approximately 5 m<sup>2</sup> located on the west;
- Practical layout, possibility to create three (bed)rooms;
- Floor finished with beautiful oak floorboards (lamella parquet);
- Fully double glazing and central heating system (Vaillant (built in 2021);
- Energy label B;
- Located on private land;
- The building was split into 4 apartment rights in 2005 with a permit;
- Association of owners in formation, service costs have yet to be determined;
- Project notary Hartman LMH;
- Old age-, asbestos- and NEN clause, "as is where is" and declaration of non-own occupancy apply.













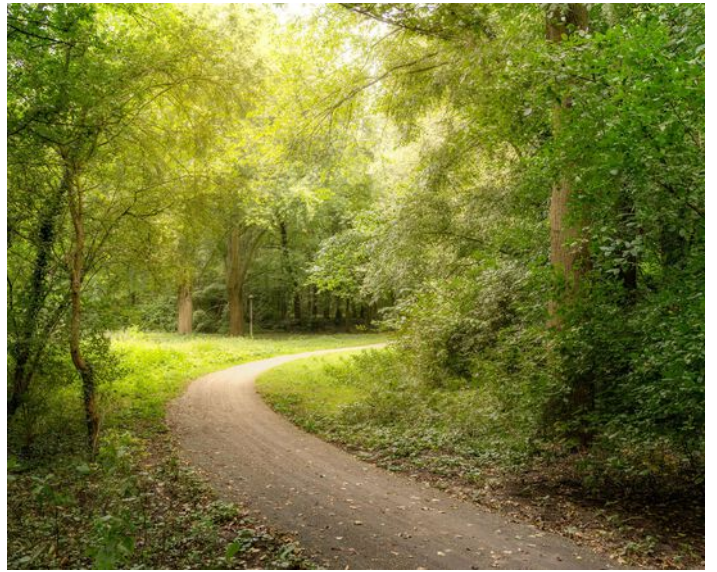
















# Plattegrond

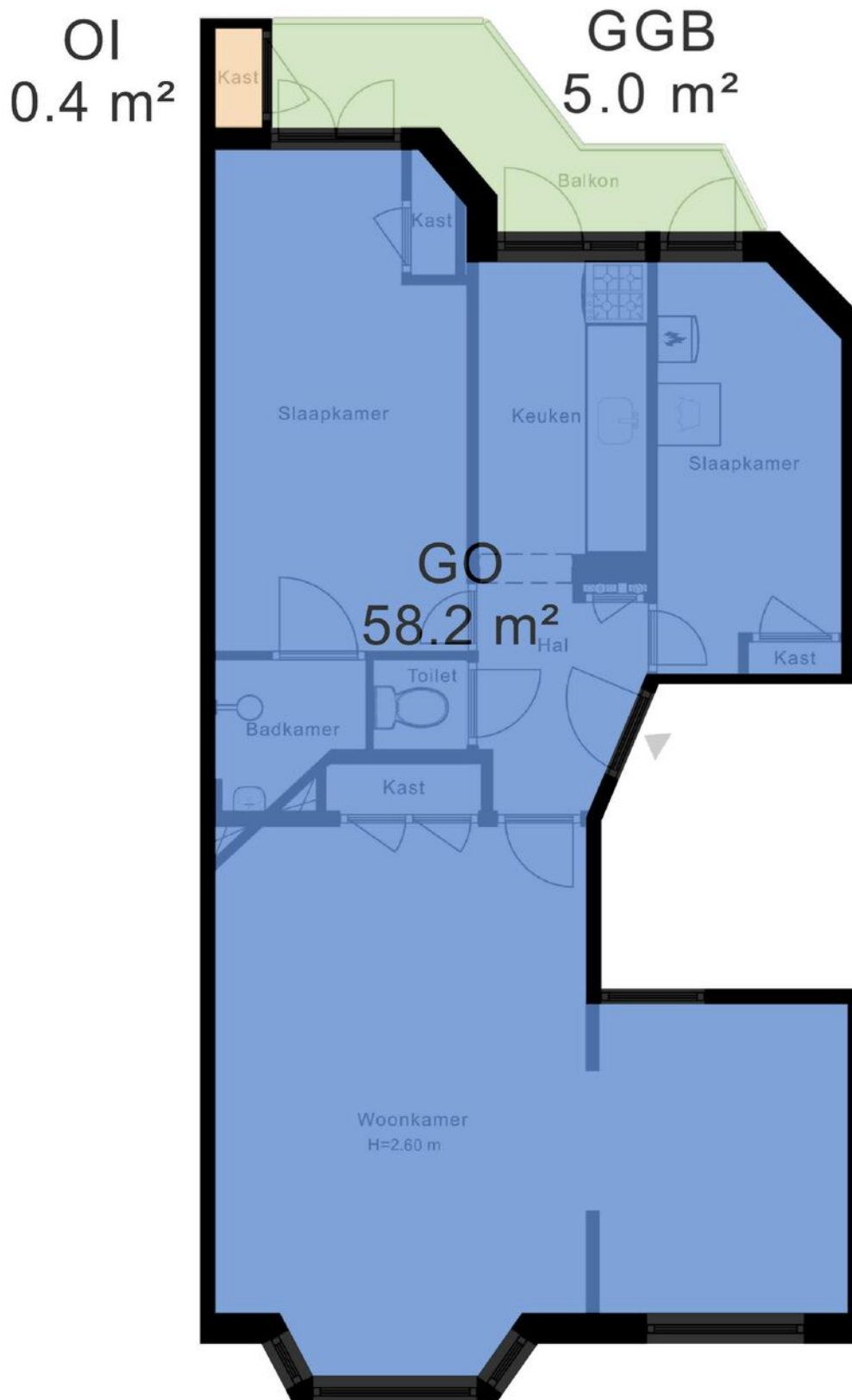
## 2e verdieping



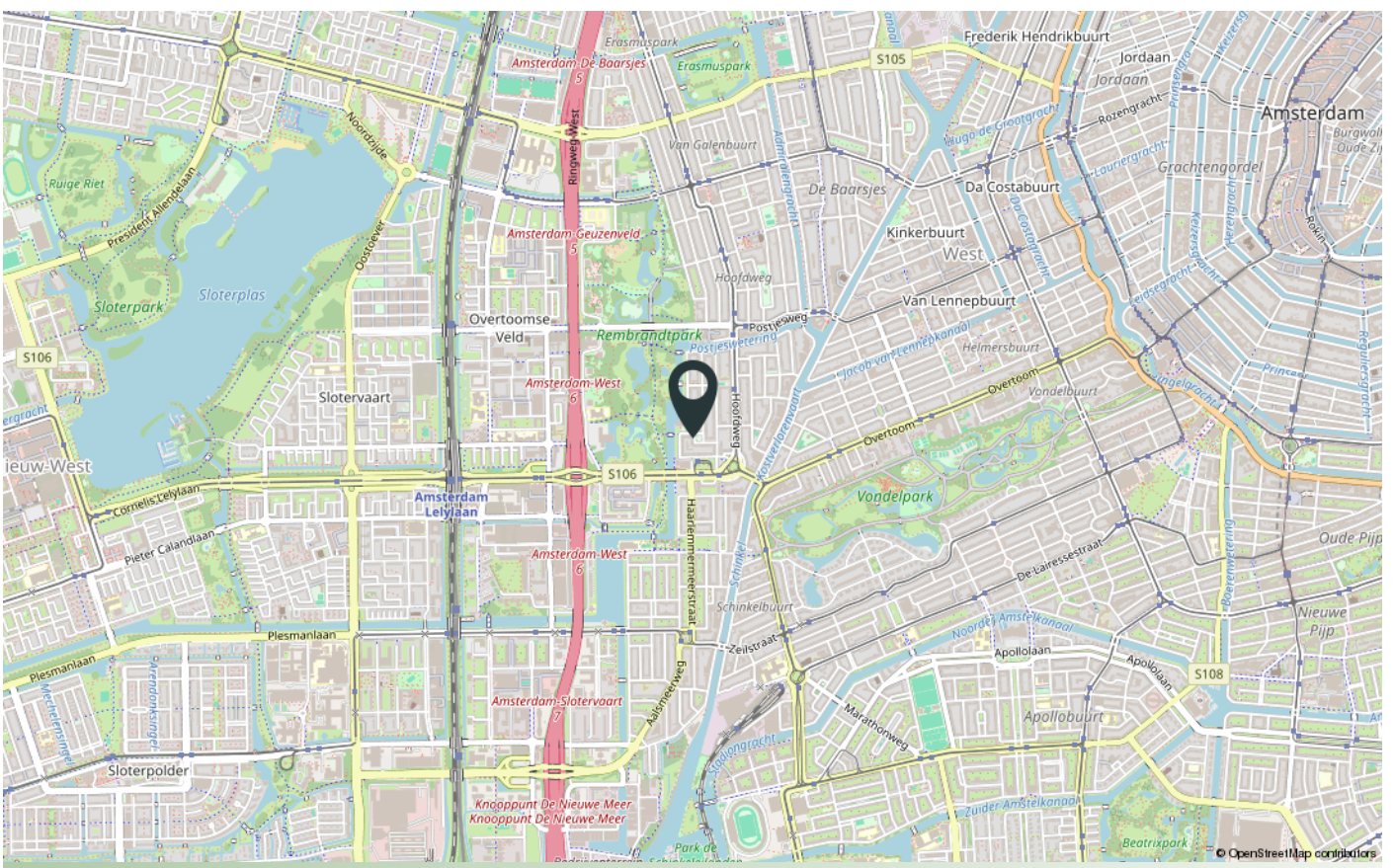
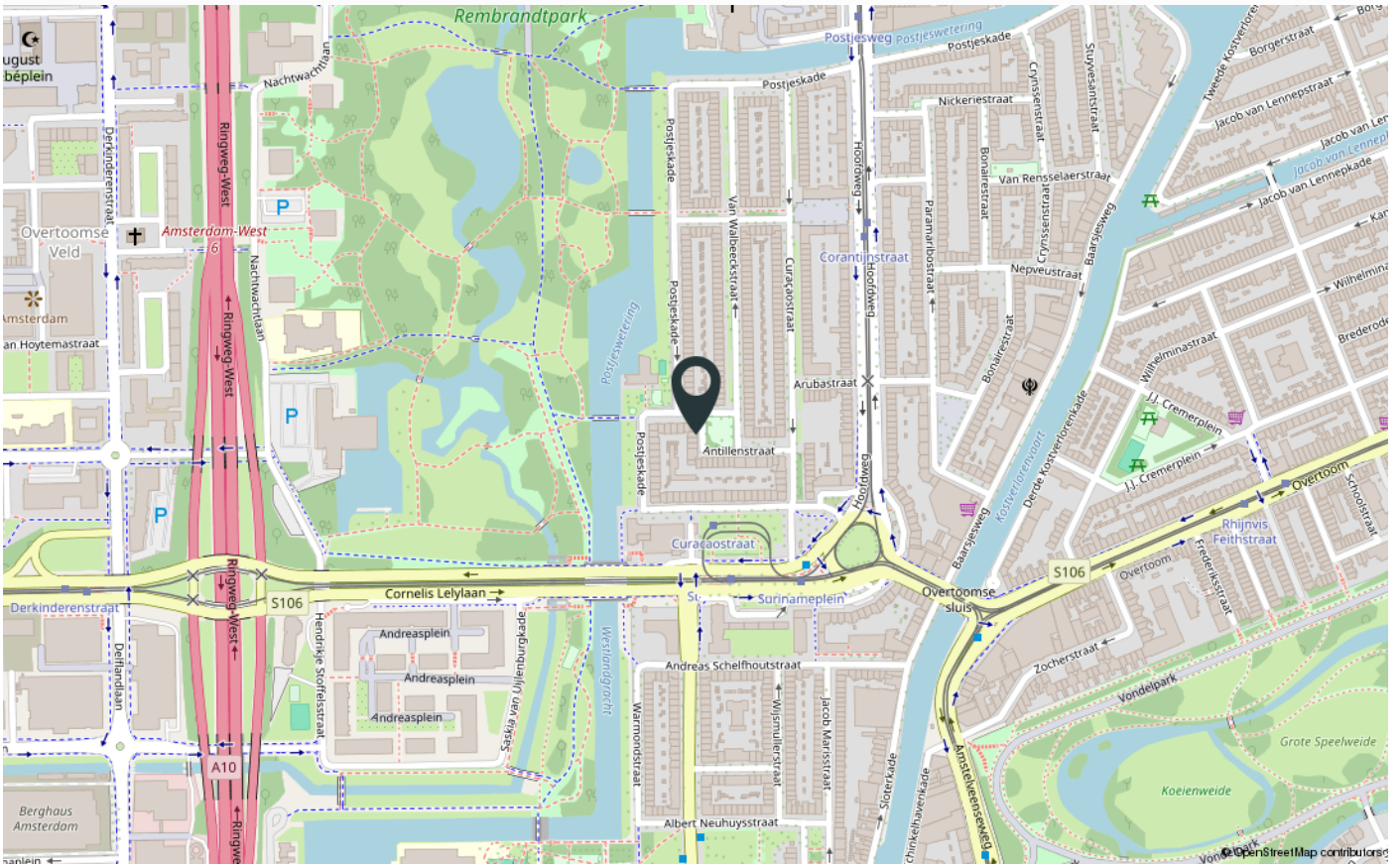
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# 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)