



ACHILLESSTRAAT 95 2  
1076 PX  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 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	bovenwoning
Bouwjaar	1930
Woonoppervlakte	75 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	2
Inhoud	240 m <sup>3</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energie label	C

---

# Omschrijving

Heerlijk ruime bovenwoning van circa 75 m<sup>2</sup> gelegen in het geliefde in Amsterdam Zuid. Het appartement beschikt over een lichte living met open keuken en 2 slaapkamers. De woning heeft een energielabel C.

## INDELING

Entree van de woning op de tweede verdieping. Centrale hal verschaft toegang tot alle vertrekken. Woonkamer voorzien van een moderne open keuken. De keuken is voorzien van een vaatwasser, een koel/vriescombinatie, een 6-pits gasfornuis incl. oven, een RVS afzuigkap en een natuurstenen werkblad. De wasmachineaansluiting bevindt zich in een aparte kast.

De slaapkamers meten circa 16,5 m<sup>2</sup> en 7,5 m<sup>2</sup> en zijn gelegen aan de voorzijde van de woning. De moderne badkamer is voorzien van een wastafelmeubel met 2 mengkranen, een ligbad en een inloopdouche. Het toilet en de wasruimte zijn beide separaat.

## LOCATIE

De woning is gelegen in het populaire stadsdeel Zuid (voormalig Oud Zuid). De woning heeft een gunstige ligging ten opzichte van winkelveorzieningen en horecagelegenheden, zoals op het Olympiaplein en in de Cornelis Schuytstraat en Beethovenstraat. De beste scholen van Amsterdam, waaronder een aantal basisscholen, middelbare scholen en The British School, zijn in de directe omgeving. Het appartement is uitstekend bereikbaar met de auto via de ring A-10 afslag Zuid en afslag RAI (S108 en S109) en met het openbaar vervoer (station Zuid/WTC ligt op steenworp afstand).

## VERENIGING

In oktober 2018 is het pand met vergunning gesplitst in appartementsrechten. De Vereniging van Eigenaren "gebouw Achillesstraat 95" bestaat thans uit 4 appartementsrechten (allen woningen). De vereniging is in oprichting en de servicekosten dienen nog worden vastgesteld.

## ERFPACHT

De woning is gelegen op voortdurende erfpacht in eigendom van de Gemeente Amsterdam. Het huidige tijdvak loopt t/m 15 februari 2055 en de jaarlijkse canon bedraagt circa € 897,00 (jaarlijkse indexering). Verkoper heeft geen aanvraag gedaan voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

## 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

- Praktische ingedeelde bovenwoning van circa 75 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
- Lichte living met open keuken en 2 ruime slaapkamers;
- Gelegen in het populaire Oud- Zuid aan een rustige straat;
- (Volledig) gerenoveerd/vernieuwd in 2013;
- Energielabel C (geldig tot 08-01-2035);
- Het pand is in 2018 met vergunning gesplitst in 4 appartementsrechten (allen woningen);
- Woning verkeert in een goede staat van onderhoud en is direct te betrekken;
- HR CV-installatie (Intergas HRE 2012) en voorzien van volledig dubbel glas;
- Erfpacht bedraagt thans € 897,00 einde tijdvak 15 februari 2055 - AB2000;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, NEN clausule en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH te Amsterdam.

# Description

Spacious 3-room apartment of approximately 75 m<sup>2</sup> located in the popular Amsterdam Zuid. The apartment features a bright living room with an open kitchen and 2 bedrooms. The property has an energy label C.

## LAYOUT

Entrance to the apartment on the second floor. The central hall provides access to all rooms. The living room includes a open kitchen equipped with a dishwasher, a fridge/freezer combination, a 6-burner gas stove with an oven, a stainless steel extractor hood, and a natural stone countertop. The washing machine connection is located in a separate cabinet.

The bedrooms measure approximately 16.5 m<sup>2</sup> and 7.5 m<sup>2</sup> and are located at the front of the property. The modern bathroom features a vanity unit with two mixers, a bathtub, and a walk-in shower. The toilet and laundry room are both separate.

## LOCATION

The property is situated in the sought-after Zuid district (formerly Oud Zuid). It is conveniently located near shops and dining options, such as those on Olympiaplein, Cornelis Schuytstraat, and Beethovenstraat. Some of Amsterdam's best schools, including primary schools, secondary schools, and The British School, are nearby. The apartment is easily accessible by car via the A-10 ring road (Zuid and RAI exits, S108 and S109) and by public transport (Zuid/WTC station is just a stone's throw away).

## OWNERS' ASSOCIATION

In October 2018, the building was split into apartment rights with a permit. The Owners' Association "gebouw Achillesstraat 95" currently consists of 4 apartment rights (all residences). The association is being established, and service charges are yet to be determined.

## GROUND LEASE

The property is situated on perpetual leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam. The current period runs until February 15, 2055, and the annual ground rent is approximately € 897.00 (subject to annual indexation). The seller has not applied for a transition to perpetual leasehold.

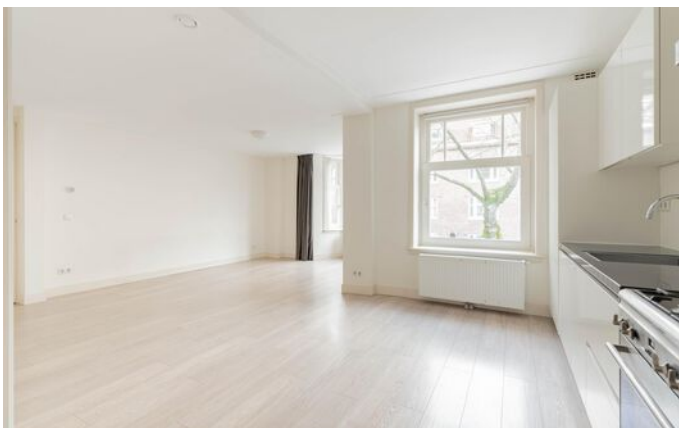
## NEN CLAUSE

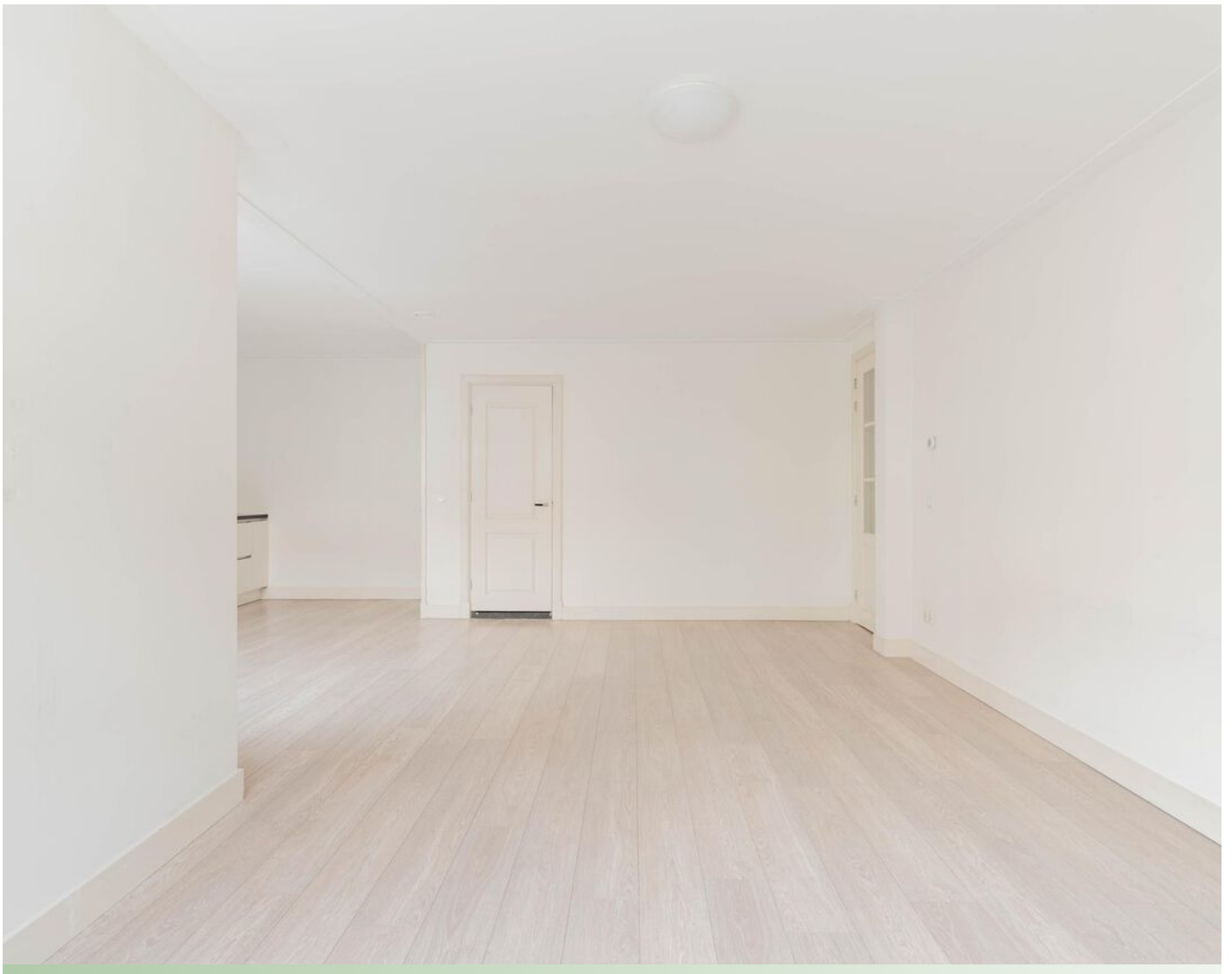
The usable floor area has been calculated in accordance with the NEN 2580 standard established by the industry. Therefore, the surface area may differ from comparable properties and/or older references. This mainly results from this (new) calculation method. The buyer declares to have been sufficiently informed about the aforementioned standards. The seller and their agent do their utmost to calculate the correct surface area and volume using their own measurements and to support this as much as possible by providing floor plans with dimensions. Should the dimensions not (fully) comply with the standards, this is accepted by the buyer. The buyer has been given ample opportunity to check the dimensions themselves. Differences in the stated size give neither party any rights, including adjustments to the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this regard.

# Description

## DETAILS

- Practically laid-out upper-floor apartment of approximately 75 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- Bright living room with open kitchen and 2 spacious bedrooms;
- Located in the popular Amsterdam Zuid area on a quiet street;
- (Fully) renovated in 2013;
- Energy label C (valid until 08-01-2035);
- The building was split into 4 apartment rights (all residences) in 2018 with a permit;
- The property is in good condition and ready for immediate occupancy;
- High-efficiency central heating system (Intergas HRE 2012) and fully double-glazed;
- Current ground lease € 897.00; end of term February 15, 2055 – AB2000;
- Age clause, asbestos clause, NEN clause, and non-occupancy declaration apply;
- Project notary: Hartman LMH in Amsterdam.

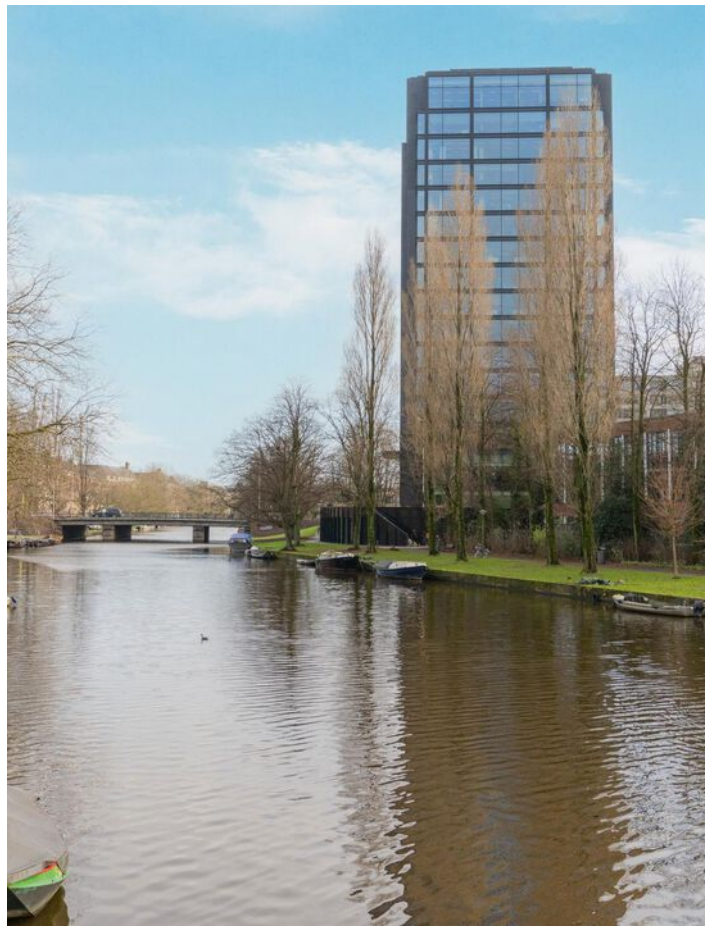














# Plattegrond

## Achillesstraat 95-2 - Amsterdam Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WeGoGroen - [www.wegogroen.nl](http://www.wegogroen.nl)

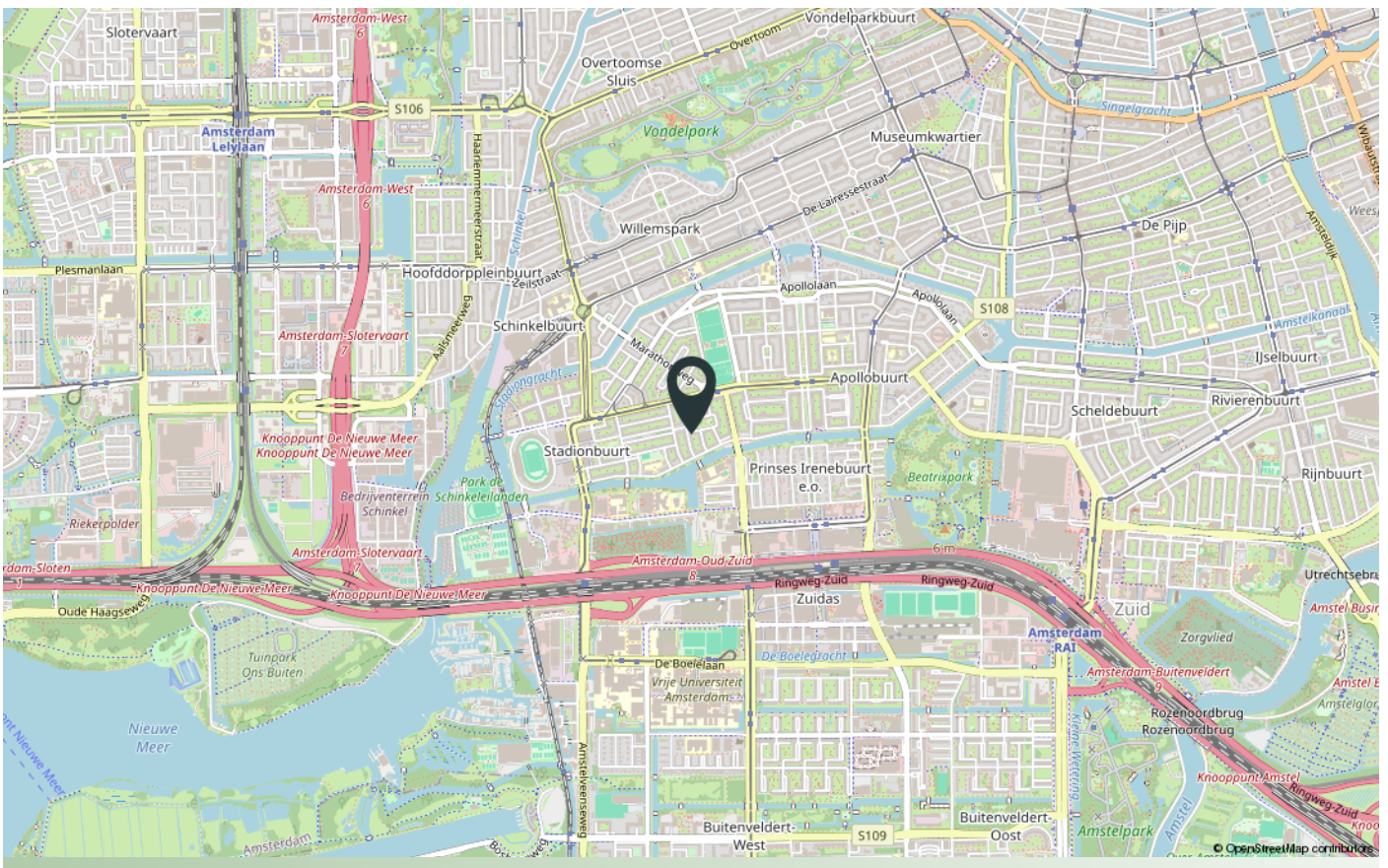
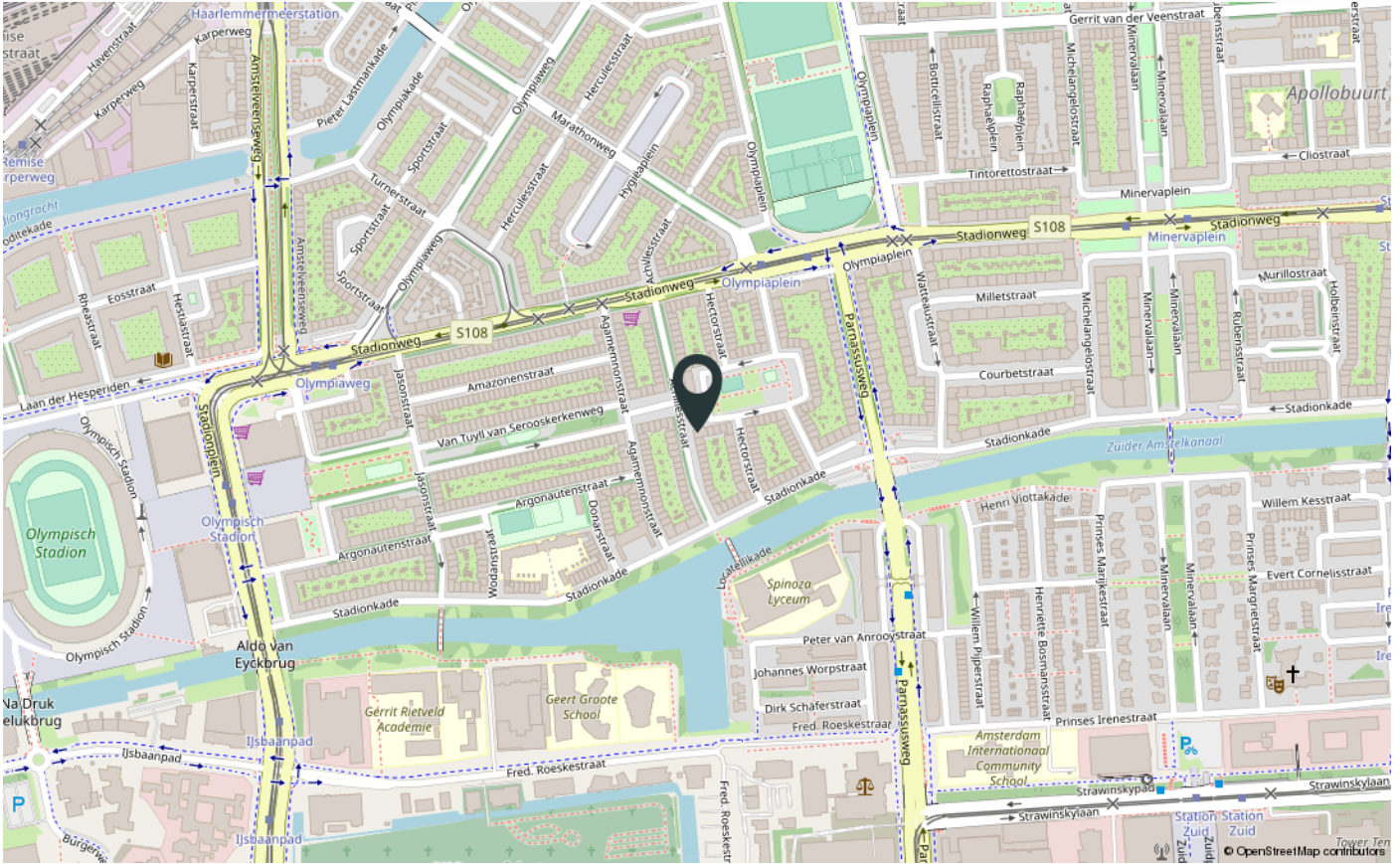
# Plattegrond

## Achillesstraat 95-2 - Amsterdam Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WeGoGroen - [www.wegogroen.nl](http://www.wegogroen.nl)

# 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)