



FRIESLANDSTRAAT 53  
1082 TL  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 495.000 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	bovenwoning
Bouwjaar	1964
Woonoppervlakte	73 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	3
Inhoud	245 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	4 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Verwarming	blokverwarming
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	E

---

# Omschrijving

Heerlijk lichte én erg praktisch ingedeelde 4-kamer woning met een zonnig balkon en vrij uitzicht. De woning is gelegen op de tweede verdieping en voorzien van o.a. een lichte woonkamer, 3 slaapkamers, een moderne keuken en een ruime badkamer. Op de begane grond tref je een eigen privé berging van circa 6 m<sup>2</sup>. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.

## INDELING

Gemeenschappelijk en verzorgde (trap)opgang voor 3 woningen.

### Tweede verdieping

Bij binnenkomst in de hal heeft u toegang tot het separate toilet en de centraal gelegen badkamer. Vanuit de hal bereikt u tevens de verschillende vertrekken van de woning.

De moderne keuken bevindt zich direct naast de hal en is volledig uitgerust met een combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer, 4-pits inductieplaat, afzuigkap en vaatwasser. Aan de voorzijde van de woning liggen twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van een praktische inbouwkast.

De badkamer beschikt over een dubbele wastafel met bijbehorend meubel, een inloofdouche en een ligbad. Aan de achterzijde vindt u de lichte woonkamer en een derde slaapkamer, beide met toegang tot het op het zuiden gelegen balkon, waar u heerlijk van de zon kunt genieten.

## OMGEVING

Het appartement ligt nabij de Zuidas, tussen Amsterdam-Zuid en Amstelveen. Hét deel van Amsterdam dat volop in ontwikkeling is. Rondom dit gebied ontstaat een geheel nieuw internationaal zakencentrum, wat een veelvoud aan voorzieningen op het gebied van winkels, horeca en andere uitgaansgelegenheden met zich meebrengt in de nabije omgeving van de woning. Op loopafstand vindt u de winkelstrip langs de Buitenveldertselaan en het luxe 'Gelderlandplein' dat o.a. beschikt over een Albert Heijn XL, verschillende winkels en horecagelegenheden. Ook het Amsterdamse bos en het Amstelpark liggen in de directe omgeving.

## BEREIKBAARHEID

De woning is uitstekend bereikbaar met de auto (binnen enkele minuten op de Ring A-10, A2, etc.) en het openbaar vervoer zoals o.a. Station Zuid en de RAI met haar trein- en metroverbindingen. De vernieuwde Noord/Zuidlijn zorgt voor een snelle connectie naar de binnenstad van Amsterdam.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

De woning maakt onderdeel uit van de VvE Frieslandstraat 1-189 bestaande uit 95 appartementsrechten. De administratie van de VvE is in professionele handen van VvE beheerder Sturm & de Neeve. De maandelijkse servicekosten bedragen € 269,19. Voorschot stookkosten bedraagt thans € 54,96 per maand. De VvE heeft een huishoudelijk reglement opgesteld.

# 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

- Bovenwoning van circa 73 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
- Zonnig balkon op het zuiden;
- Lichte living met vrij en weids uitzicht;
- Erg praktisch ingedeeld met o.a. 3 goed formaat slaapkamers, ruime badkamer, separaat toilet en moderne keuken;
- Eigen berging in de onderbouw van circa 6 m<sup>2</sup>;
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht;
- Blokverwarming in combinatie met volledig dubbel glas;
- Maandelijkse servicekosten inclusief voorschot stookkosten bedragen € 324,15;
- Vergunning voor woningdelen beschikbaar;
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor;
- Ouderdoms-, asbest-, NEN-clausule, "as is where is" en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Buma Algera.

# Description

Spacious 4-room apartment with sunny balcony and water views. This apartment features a bright living room, three bedrooms, a modern kitchen, and a spacious bathroom. Additionally, there is a private storage unit on the ground floor.

## LAYOUT

Upon entering the hallway, you gain access to a separate toilet and the centrally located bathroom. From the hallway, you can also access the various rooms of the apartment.

The modern kitchen is located directly next to the hallway and is fully equipped with a combination oven/microwave, fridge, freezer, 4-burner induction cooktop, extractor fan, and dishwasher. At the front of the apartment are two bedrooms, one of which has a practical built-in wardrobe.

The bathroom includes a double sink with a matching cabinet, a walk-in shower, and a bathtub. At the rear, you will find the bright living room and a third bedroom, both with access to the south-facing balcony, where you can enjoy the sun.

## LOCATION

The apartment is located near the Zuidas, between Amsterdam-Zuid and Amstelveen, a rapidly developing part of Amsterdam. This area is becoming an international business hub, bringing a wide range of amenities such as shops, restaurants, and entertainment venues within close proximity to the apartment.

Within walking distance, you will find the shopping strip along Buitenveldertselaan and the upscale Gelderlandplein, which includes an Albert Heijn XL, various shops, and dining options. The Amsterdamse Bos and Amstelpark are also nearby.

## ACCESSIBILITY

The apartment is very well connected by car (just minutes from the A10, A2, and other major roads) and public transport, including Station Zuid and RAI with their train and metro links. The newly upgraded North/South metro line provides fast connections to Amsterdam's city center.

The International School of Amstelveen, The British School of Amsterdam, and the Community School of Amsterdam are easily accessible, as is the Vrije Universiteit, which is practically around the corner.

## ASSOCIATION OF OWNERS

The property is part of the Homeowners' Association (VvE) Frieslandstraat 1-189, consisting of 95 apartment rights. The administration of the Association is professionally managed by Association manager Sturm & de Neeve. The monthly service charges amount to € 269.19. The current heating advance is € 54.96 per month. The Association has established a set of house rules.

# Description

## NEN CLAUSE

The usable area is calculated according to the NEN 2580 standard set by the industry. As such, the area may differ from similar properties and/or old references, mainly due to this (new) calculation method. The buyer confirms they have been sufficiently informed about this standard. The seller and their agent do their utmost to calculate the correct area and volume based on their own measurements and support this with floor plans where possible. If the measurements do not fully conform to the standard, the buyer accepts this. The buyer has been given ample opportunity to verify the measurements independently. Differences in the stated measurements and size do not entitle any party to adjustment of the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this regard.

## SPECIAL FEATURES

- Top floor apartment of approximately 73 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- Sunny balcony facing south;
- Bright living room with unobstructed and expansive views;
- Very practical layout with, among other things, 3 well-sized bedrooms, spacious bathroom, separate toilet, and modern kitchen;
- Private storage room in the basement of approximately 6 m<sup>2</sup>;
- Leasehold has been prepaid indefinitely;
- Block heating combined with fully double-glazed windows;
- Monthly service charges including heating advance are € 324.15;
- Permit for house-sharing available;
- Seller reserves the right of awarding the sale;
- Clauses regarding the age of the property, asbestos, NEN standards, "as is where is", and non-owner occupancy apply;
- Project notary: Buma Algera.

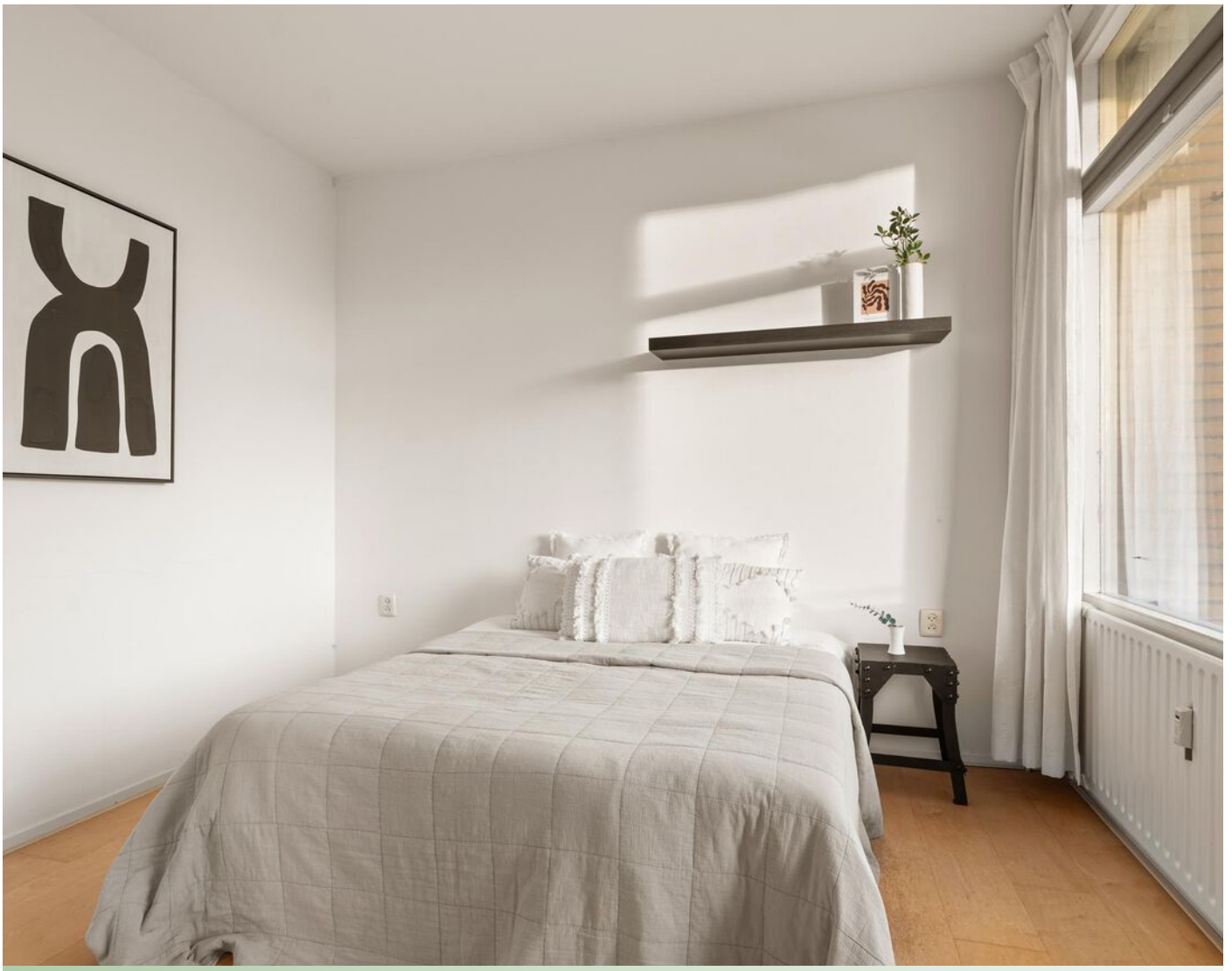






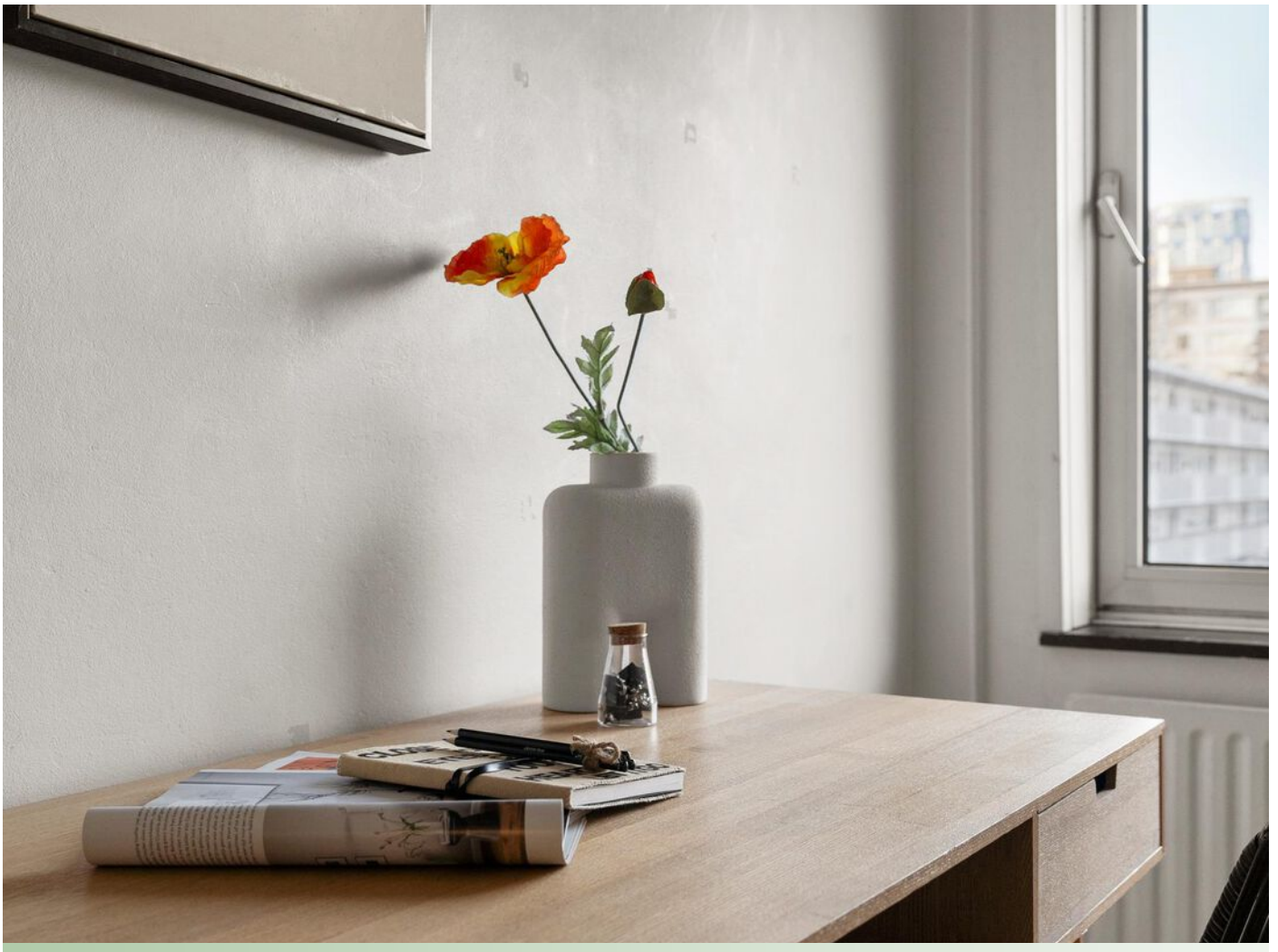
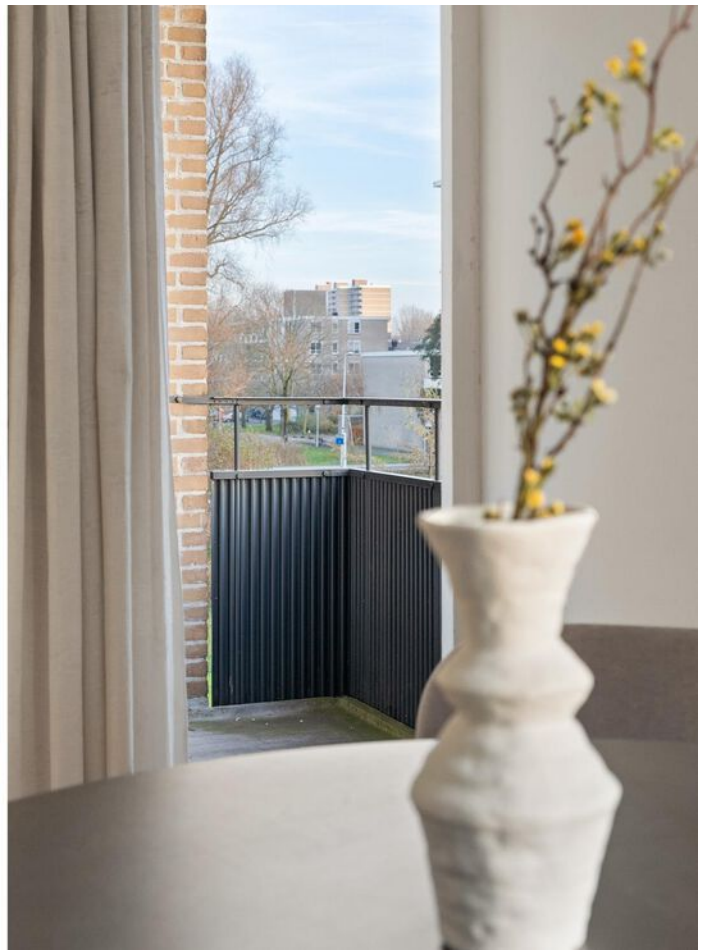














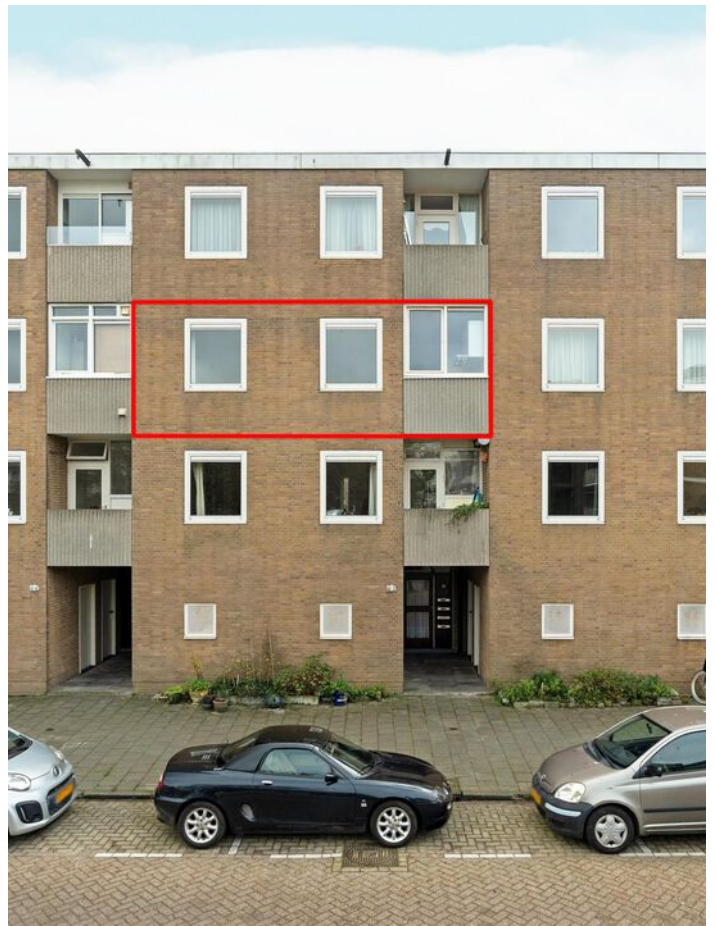










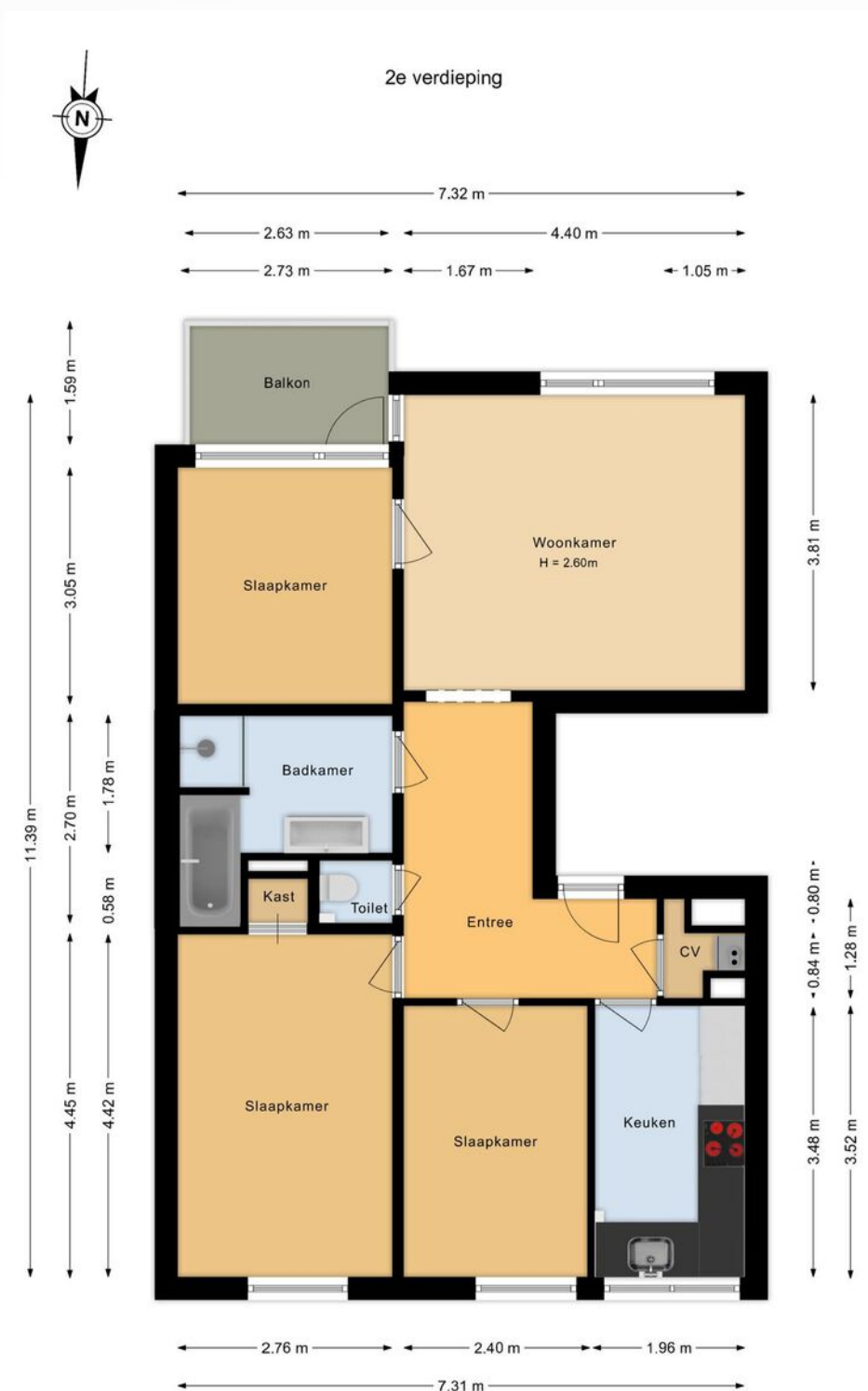








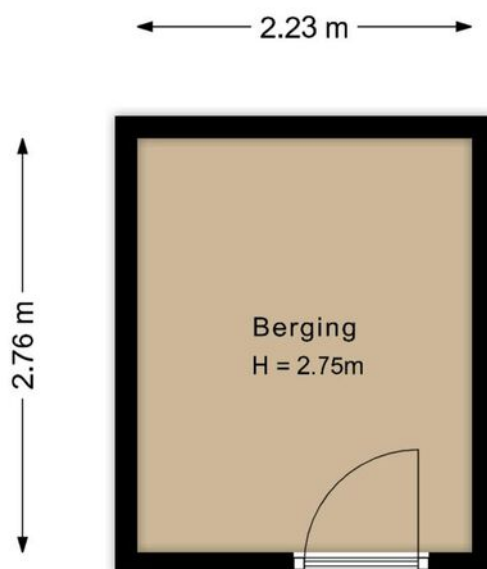
# Plattegrond



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

# Plattegrond

Berging



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

# Plattegrond

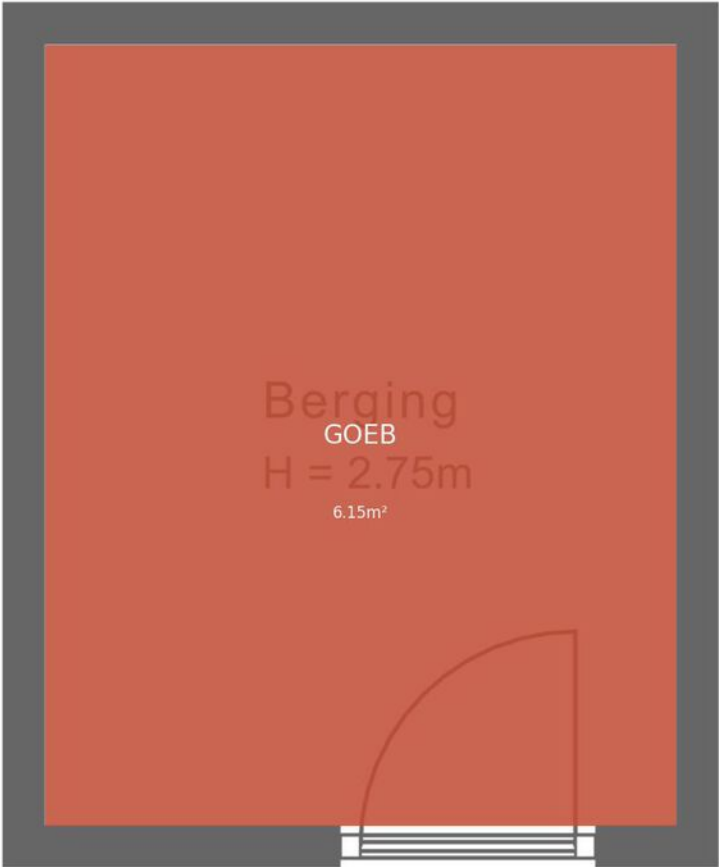




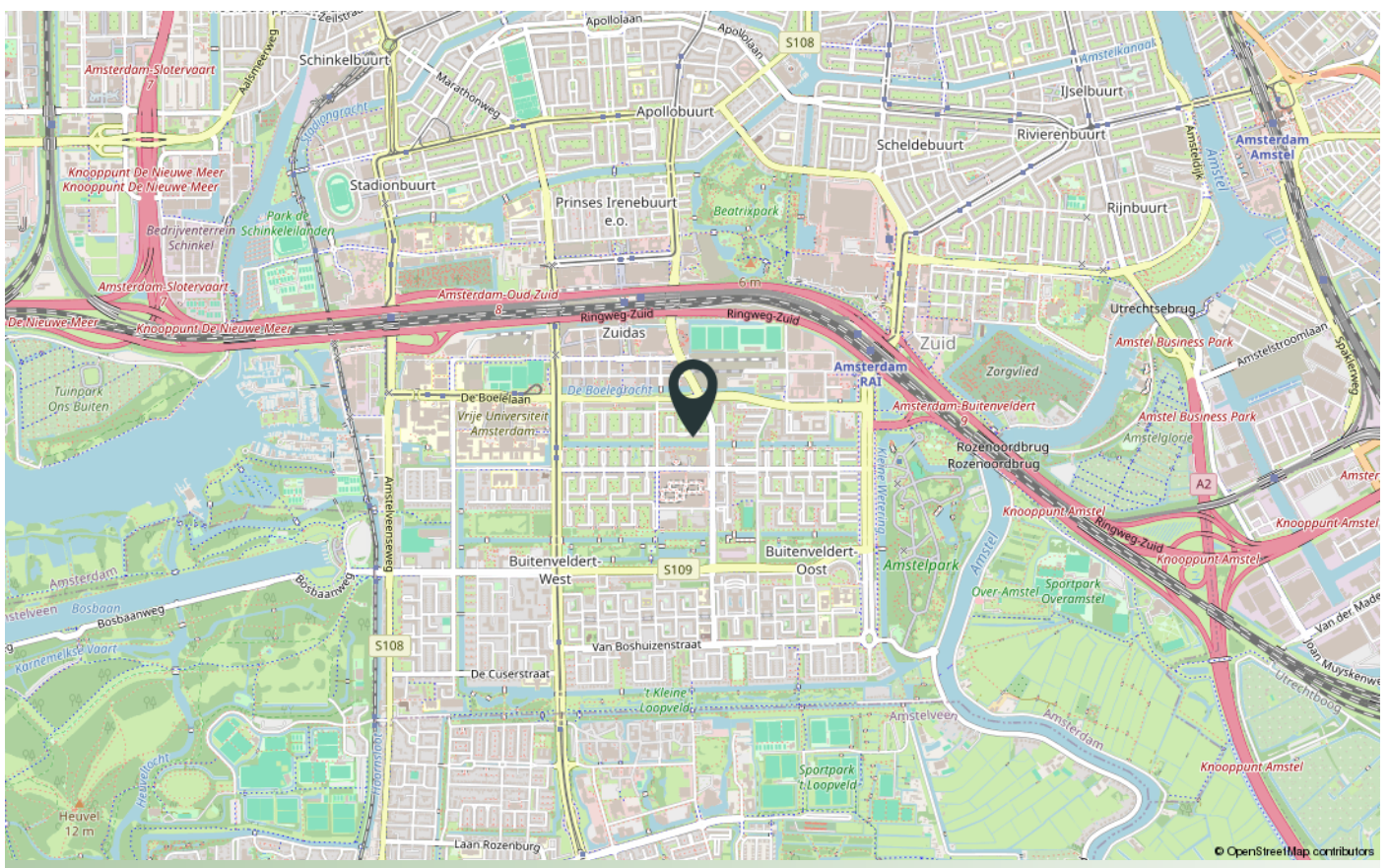
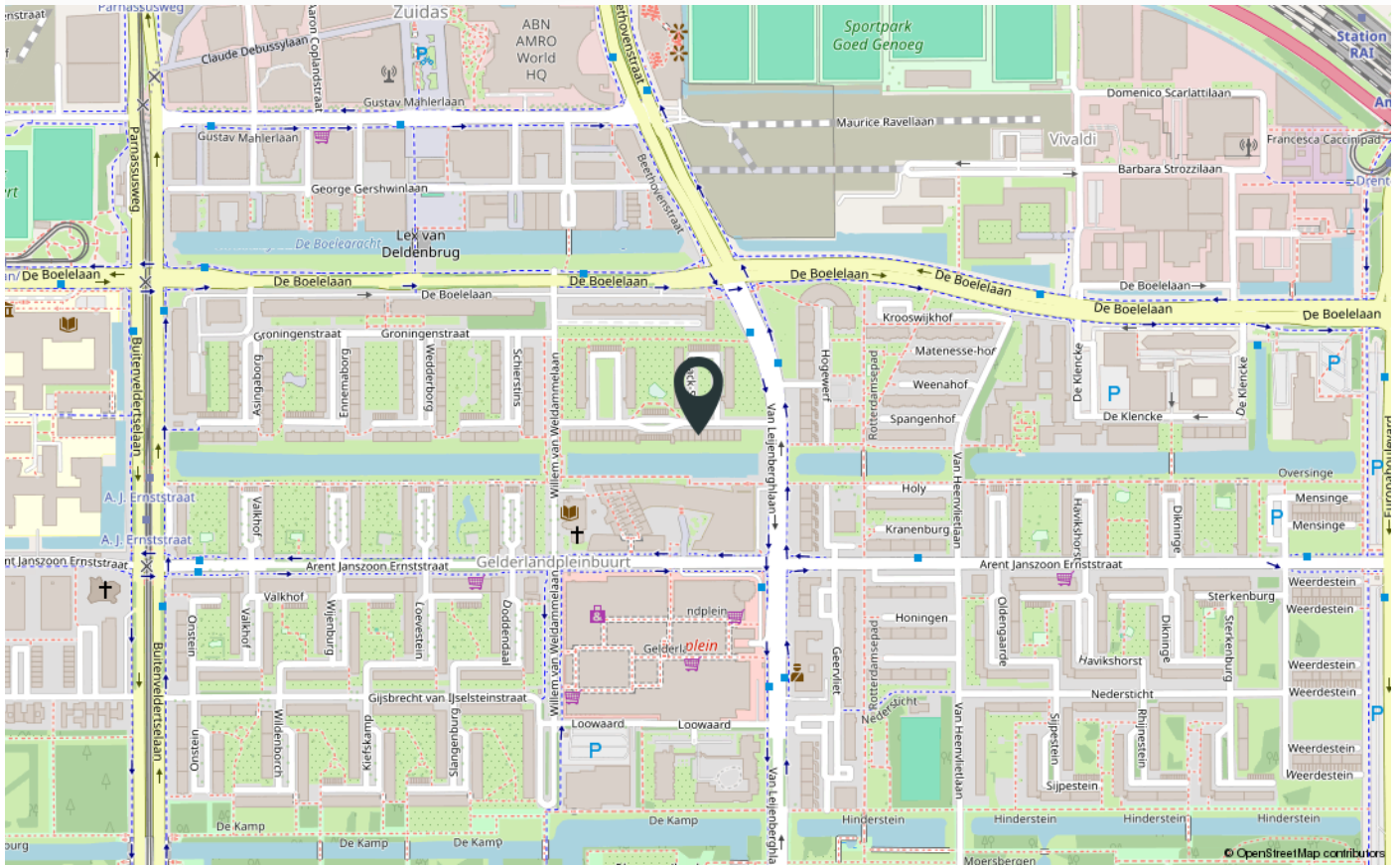
# Plattegrond

← 2.23 m →

↑ 2.76 m ↓



# 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)