



IJSELSTRAAT 87 4  
1078 CG  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 450.000 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	1925
Woonoppervlakte	49 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	1
Inhoud	163 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	26 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Energie label	C

---

# Omschrijving

Speelse bovenwoning van circa 49 m<sup>2</sup> met een lichte living en een fraai dakterras van circa 26 m<sup>2</sup>. In 2015 is de woning intern (volledig) gerenoveerd. De woning ligt in de populaire Rivierenbuurt in een rustige straat nabij het IJselplein en parallel aan de Churchill-laan.

## INDELING

Verzorgd en gestoffeerd trappenhuis. Eigen opgang vanaf derde verdieping.

### Vierde verdieping

Centrale hal, CV-ruimte (Remeha Avanta bj. 2015) en aparte wasruimte. Slaapkamer aan de voorzijde van de woning gelegen. Een speelse ruimte met een nokhoogte van ruim 4 meter met diverse opbergmogelijkheden. Vanuit de hal is de badkamer te bereiken alsmede het separate toilet. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel en een inloopdouche met handdouche.

Lichte living met open keuken aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte kenmerkt zich door de dubbel deuren met veel glas en een frans balkon. De keuken is voorzien van 4-pits gasfornuis, een afzuigkap, een elektrische oven, een koel -/vries combinatie, een vaatwasser en ingebouwde plafondspots. Middels een vaste trap en dakluik is het bovengelegen dakterras bereikbaar. Dit zonnige terras meet circa 26 m<sup>2</sup>.

## LIGGING

Het appartement is gelegen op een uitstekende locatie. Om de hoek zijn de gezellige winkelstraten Scheldestraat, Maasstraat en De Pijp. Diverse winkels, (super)markten, restaurants, cafeetjes, kledingwinkels, wijnhandels, heerlijke bakkerszaakjes en koffiecorners zijn te vinden op steenworp afstand. Parkeren kan direct voor de deur. De Ring A10 en de A2 zijn met de auto binnen drie minuten bereikbaar. Het openbaar vervoer is ruim vertegenwoordigd met de tramlijnen 4 en 12 en buslijnen 62 en 65. Het RAI- en Amstel treinstation liggen op loop/fietsafstand, evenals het Amstelpark en Beatrixpark.

## DE VERENIGING

Het pand IJselstraat 87 is onlangs met vergunning gesplitst in 5 appartementsrechten (allen woningen). Alle appartementen zijn thans in bezit van de verkoper en de VvE dient nog geactiveerd te worden. Delair Vastgoedbeheer is als professioneel VvE beheerder aangesteld en de servicekosten zullen nader worden vastgesteld.

## 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

- Speelse bovenwoning van circa 49 m<sup>2</sup> (meetrapport beschikbaar);
- Fraai dakterras van circa 26 m<sup>2</sup>;
- De woning is intern (volledig) gerenoveerd in 2015;
- Slaapkamer met Velux dakraam, bergruimte en een nokhoogte van ruim 4 meter;
- Lichte living met veel glas en een frans balkon;
- Rustige straat in de populaire Rivierenbuurt nabij o.a. de Maasstraat en de Pijp;
- Energielabel C;
- Geen bovenburen;
- Gelegen op Gemeentelijke erfpacht, canon bedraagt thans circa € 413,00 per jaar;
- Tijdvak recht van erfpacht loopt t/m 30 september 2049 (AB2000);
- Het pand is onlangs met vergunning gesplitst;
- Professionele VvE beheerder Delair Vastgoedbeheer - servicekosten nader te bepalen;
- Projectnotaris Legal Loyalty;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, NEN-clausule, "as is where is" en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing.

# Description

Upstairs apartment of approximately 49 m<sup>2</sup> with a light living room and a beautiful roof terrace of approximately 26 m<sup>2</sup>. In 2015 the property was (fully) renovated internally. The house is located in the popular Rivierenbuurt in a quiet street near IJselplein and Paralel on the Churchill-Laan.

## LAYOUT

Upholstered stairwell. Own rise from third floor.

### Fourth floor

Central hall, heating room (Remeha Avanta bj. 2015) and separate laundry room. Bedroom located at the front of the house. A playful space with a ridge height of more than 4 meters with various storage options. The bathroom can be reached from the hall as well as the separate toilet. The bathroom has a sink and a walk-in shower with hand shower.

Light living room with open kitchen at the rear of the house. This space is characterized by the double doors with lots of glass and a French balcony. The kitchen is equipped with a 4-burner gas stove, an extractor hood, an electric oven, a cool/freezer combination, a dishwasher and built-in ceiling spots. The upper roof terrace is accessible by means of a fixed staircase and roof hatch. This sunny terrace measures approximately 26 m<sup>2</sup>.

## LOCATION

The apartment is located in an excellent location. Around the corner are the cozy shopping streets Scheldestraat, Maasstraat and De Pijp. Various shops, (super) markets, restaurants, cafes, clothing stores, wine shops, delicious bakery shops and coffee corners can be found on a stone's throw away. Parking is possible immediately in front of the door. The Ring A10 and the A2 are accessible by car within three minutes. Public transport is well represented with tram lines 4 and 12 and bus lines 62 and 65. The RAI and Amstel train station are within walking/cycling distance, as well as the Amstelpark and Beatrixpark.

## THE ASSOCIATION

The IJselstraat 87 building was recently split into 5 apartment rights (all houses) with a permit. All apartments are currently owned by the seller and the Association still needs to be activated. Delair Real Estate Management has been appointed as a professional VvE manager and the service costs will be determined in more detail.

## NEN CLAUSE

The use area is calculated in accordance with the sector determined NEN 2580 standard. The surface can therefore differ from comparable buildings and/or old references. This is mainly due to this (new) calculation method. The buyer declares to be sufficiently informed about the aforementioned standardization. The seller and his broker do their utmost to calculate the correct surface and content on the basis of their own measurements and to support this as much as possible by placing floor plans with dimensions. In the unlikely event that the dimensions are not (fully) determined in accordance with the standard, this will be accepted by the buyer. The buyer is sufficiently given the opportunity to check the dimensions itself. Differences in the specified size and size none of the parties give any rights, including the adjustment of the purchase price. Seller and his broker accept no liability in this.

# Description

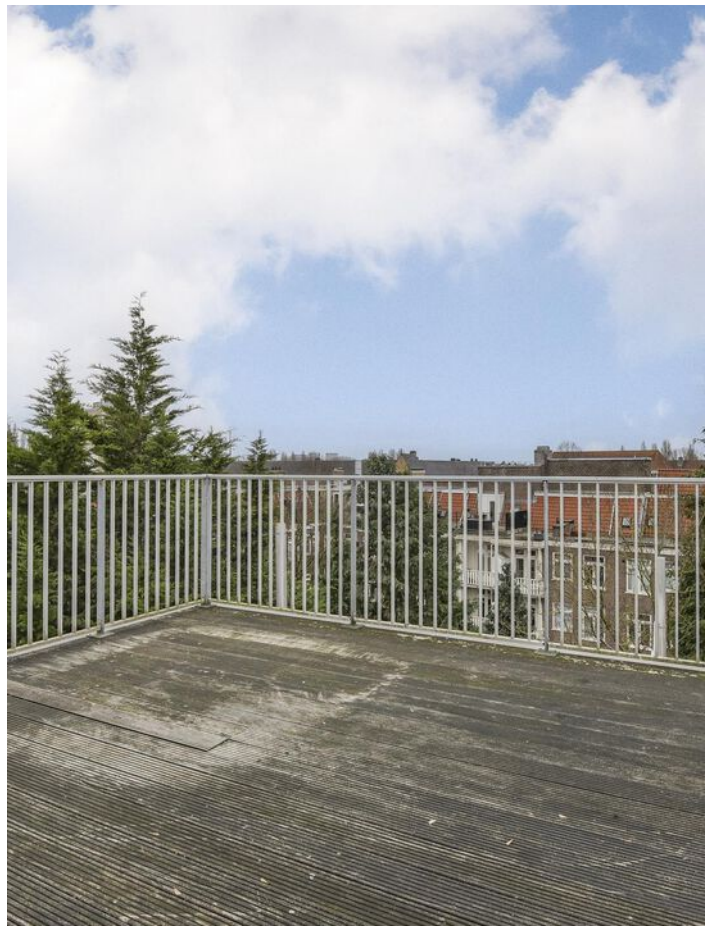
## DETAILS

- upstairs apartment of approximately 49 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- beautiful roof terrace of approximately 26 m<sup>2</sup>;
- The property was (fully) renovated internally in 2015;
- Bedroom with Velux skylight, storage space and a ridge height of more than 4 meters;
- Light living with lots of glass and a French balcony;
- Quiet street in the popular Rivierenbuurt near the Maasstraat and the Pijp;
- Energy label C;
- No upstairs neighbors;
- Located on a municipal leasehold, Canon is currently approximately € 413 per year;
- period right of leasehold runs until 30 September 2049 (AB2000);
- The building has recently been split with a permit;
- Professional VvE manager Delair Real Estate Management - service costs to be determined;
- Project notary Legal Loyalty;
- Old age clause, asbestos clause, NEN clause, "axis is where is" and declaration of non-necessary habitation applies.











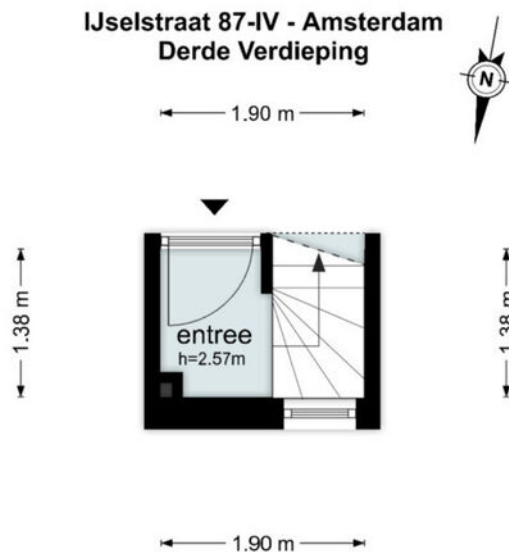






# Plattegrond

IJselstraat 87-IV - Amsterdam  
Derde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.beeldpakket.nl

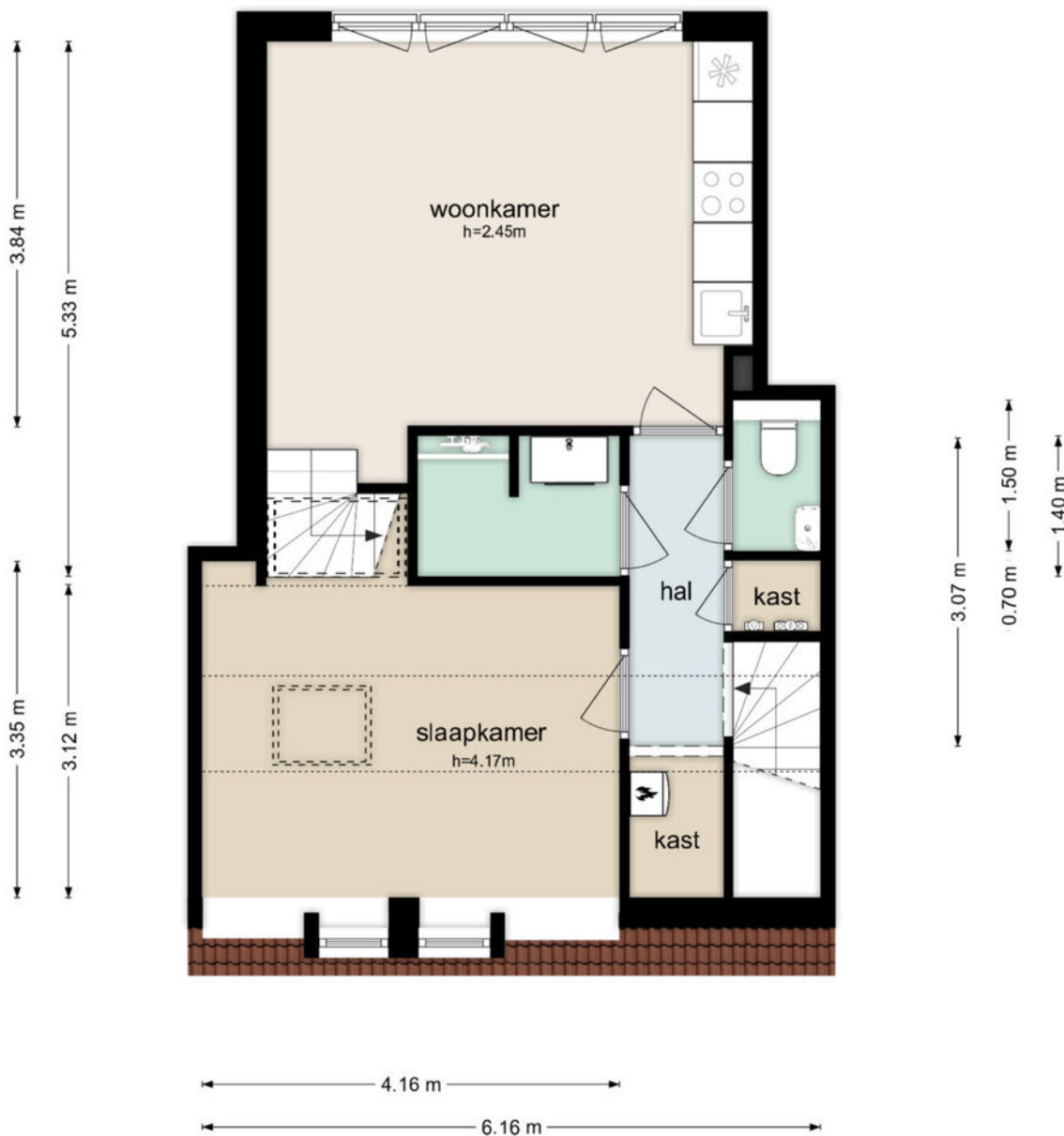
# Plattegrond

IJselstraat 87-IV - Amsterdam  
Vierde Verdieping



4.85 m

2.01 m

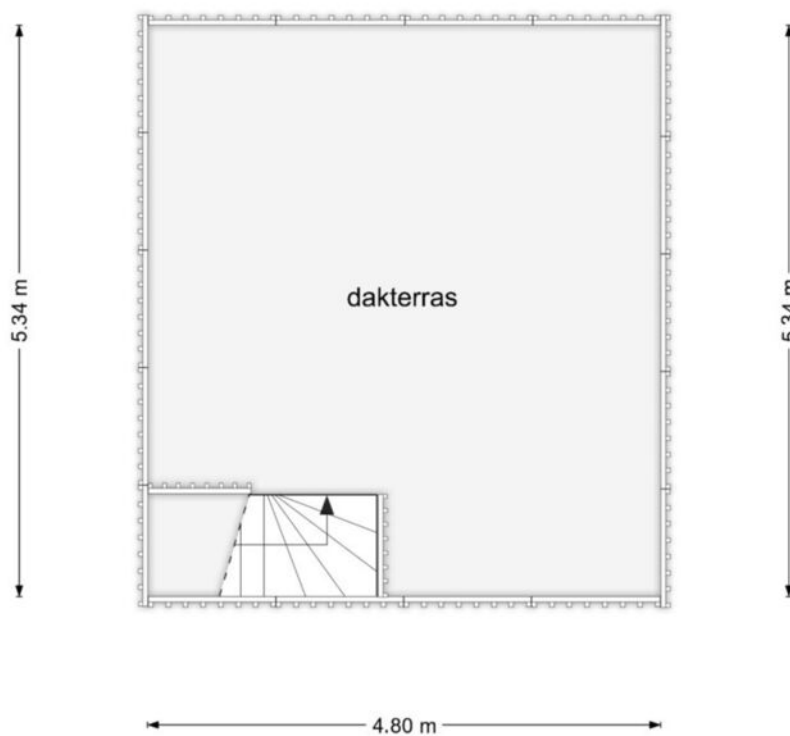


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.beeldpakket.nl

# Plattegrond

IJselstraat 87-IV - Amsterdam  
Vijfde Verdieping

4.80 m



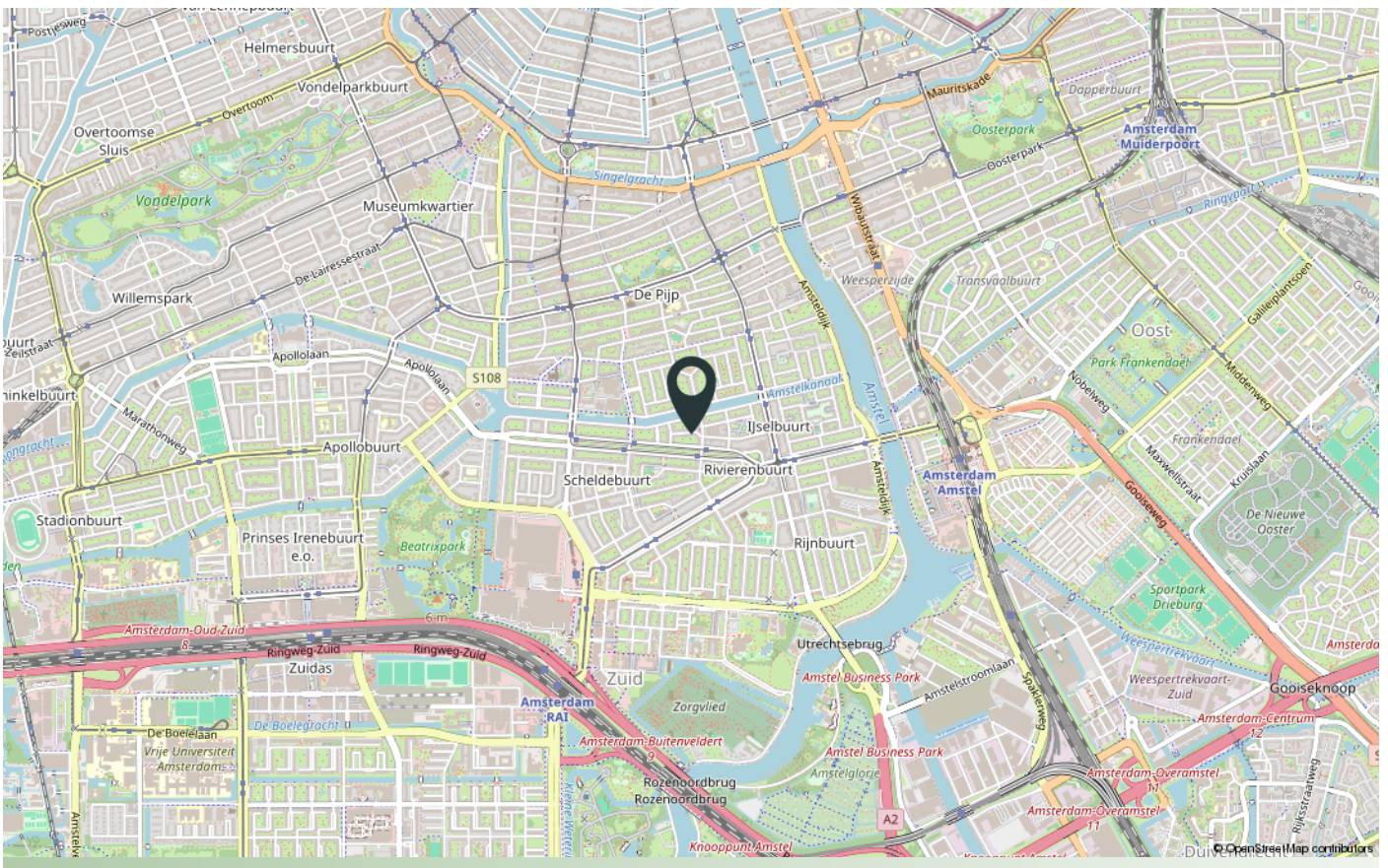
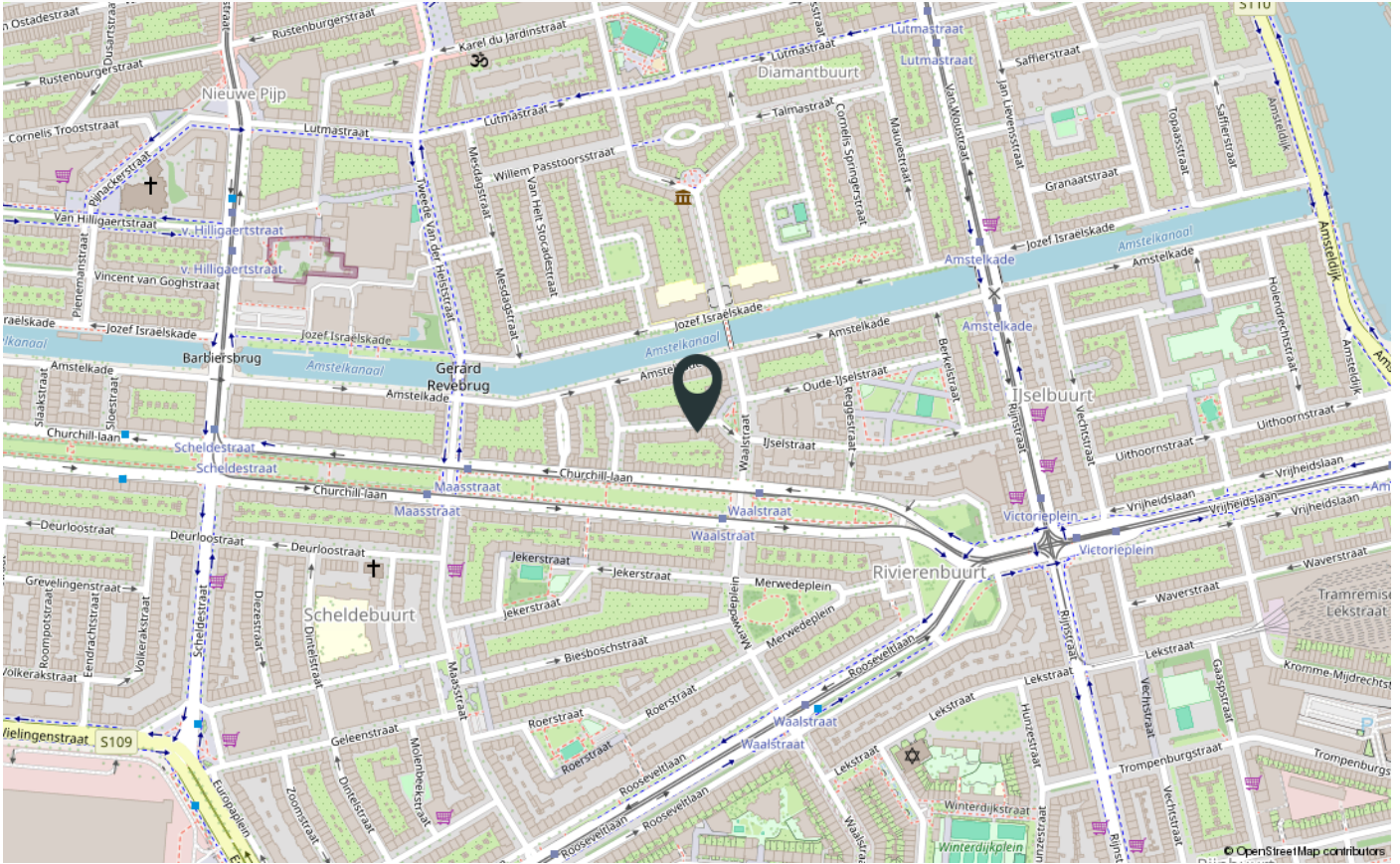
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.beeldpakket.nl



# 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)