



ACHILLESSTRAAT 97 H
1076 PX
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 695.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl



NVM



MVA

Kenmerken

Object	benedenwoning
Bouwjaar	1930
Woonoppervlakte	68 m ²
Slaapkamers	2
Inhoud	267 m ³
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	A

Omschrijving

Heerlijke benedenwoning van 68 m² met twee slaapkamers en een tuin van 26 m². De woning is volledig uitgerust met vloerverwarming en afgewerkt met een stijlvolle PVC-visgraatvloer. Gelegen op een toplocatie in Amsterdam Oud-Zuid, in de populaire Stadionbuurt, aan de prachtige Achillesstraat met haar karakteristieke, mooie bomen. Daarnaast beschikt de woning over energielabel A.

DE INDELING

Bij binnenkomst betreedt u de lichte ruime woonkamer met open keuken. De moderne keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over AEG (inbouw) apparatuur met onder andere een 4- pits inductiekookplaat, vaatwasmachine, oven/magnetron- combinatie, koelkast met 3 vrieslades. Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers met openslaande deuren naar de fraai aangelegde tuin van 30 m² op het oosten. De badkamer is stijlvol ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet.

De gehele woning is hoogwaardig afgewerkt en voorzien van vloerverwarming en een visgraat PVC-vloer.

DE 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 VAN EIGENAREN

In oktober 2018 is het pand met vergunning gesplitst in appartementsrechten. De Vereniging van Eigenaren "gebouw Achillesstraat 95" bestaat thans uit 4 appartementsrechten. 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 tot 15 februari 2055 (AB 1994). 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

- Benedenwoning van circa 68 m² (meetrapport beschikbaar);
- Eigen entree;
- Zonnige tuin van circa 26 m² op het oosten;
- Het pand is met vergunning gesplitst in appartementsrechten in 2018;
- 2 parkeervergunningen mogelijk, thans geen wachtlijst (gechecked op 28-03-2025);
- Energielabel A geldig tot september 2033;
- Voorzien van vloerverwarming en volledig dubbel glas;
- CV-installatie (Remeha Tzerra bj. 2023);
- Fijne en centrale locatie in de Stadionbuurt;
- De Vereniging van Eigenaren wordt professioneel beheert door Velzel VvE diensten;
- Oplevering in overleg;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, NEN-clausule en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH.

Description

Lovely ground-floor apartment of 68 m² with two bedrooms and a 26 m² garden. The apartment is fully equipped with underfloor heating and finished with a stylish herringbone PVC floor. Located in a prime location in Amsterdam Oud-Zuid, in the popular Stadionbuurt, on the beautiful Achillesstraat with its characteristic, beautiful trees. Additionally, the apartment has an energy label A.

LAYOUT

Upon entering, you step into the bright and spacious living room with an open kitchen. The modern kitchen is fully equipped and features AEG (built-in) appliances, including a four-burner induction cooktop, dishwasher, oven/microwave combination, and a refrigerator with three freezer drawers. At the rear, there are two spacious bedrooms with French doors opening onto the beautifully landscaped 30 m² east-facing garden. The bathroom is stylishly designed with a bathtub, walk-in shower, sink, and toilet.

The entire apartment is finished to a high standard and features underfloor heating and a herringbone PVC floor.

LOCATION

The apartment is located in the popular Zuid district (formerly Oud-Zuid). It has a convenient location in relation to shopping and dining options, such as those at Olympiaplein, Cornelis Schuytstraat, and Beethovenstraat. The best schools in Amsterdam, including several primary schools, secondary schools, and The British School, are in the immediate vicinity. 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).

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

In October 2018, the building was legally divided into apartment rights with a permit. The Homeowners' Association (Vereniging van Eigenaren) "Building Achillesstraat 95" currently consists of four apartment rights. The association is in the process of being established, and the service charges still need to be determined.

GROUND LEASE

The apartment is located on continuous leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam. The current lease period runs until February 15, 2055 (General Provisions 1994). The seller has not applied for a transfer to a perpetual leasehold.

NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry-standard NEN 2580 measurement norm. The area may therefore differ from comparable properties and/or previous references, mainly due to this (new) calculation method. The buyer acknowledges having been sufficiently informed about this standardization. The seller and their real estate agent have done their utmost to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and to support this as much as possible by providing floor plans with measurements. If the measurements do not fully correspond to the standard, the buyer accepts this. The buyer has been given sufficient opportunity to verify the measurements independently. Any differences in the stated size do not entitle either party to any claims, including price adjustments. The seller and their real estate agent accept no liability in this matter.

Description

SPECIFICS

- Ground-floor apartment of approximately 68 m² (measurement report available);
- Private entrance;
- Sunny east-facing garden of approximately 26 m²;
- The building was legally divided into apartment rights with a permit in 2018;
- Possibility for two parking permits, currently no wait list (checked on 28-03-2025);
- Energy label A valid until September 2033;
- Equipped with underfloor heating and fully double-glazed windows;
- Central heating system (Remeha Tzerra, built in 2023);
- Great and central location in the Stadionbuurt;
- The Homeowners' Association is professionally managed by Velzel VvE beheer;
- Transfer in consultation;
- Age clause, asbestos clause, NEN clause, and non-owner occupancy clause apply;
- Project notary: Hartman LMH.

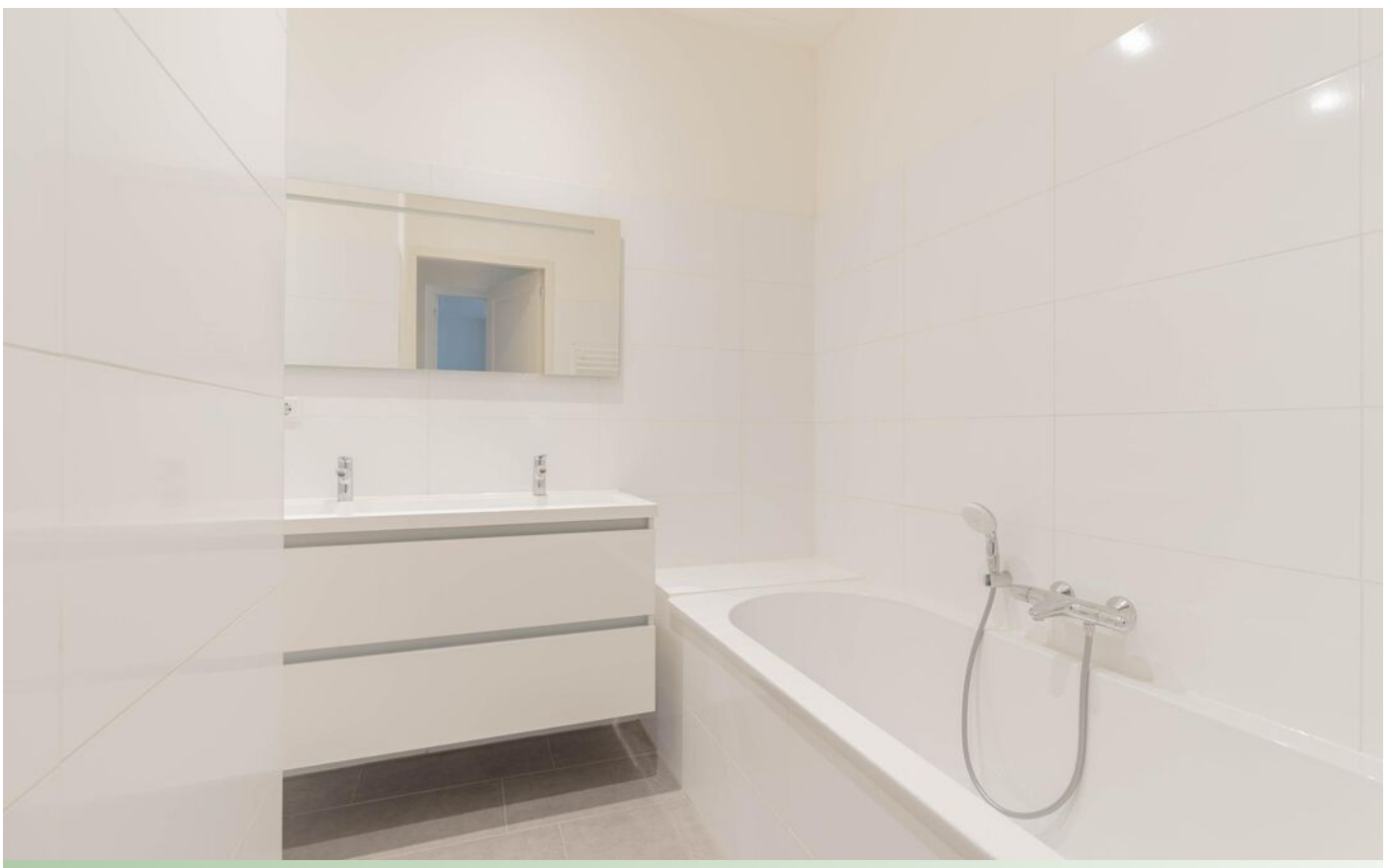
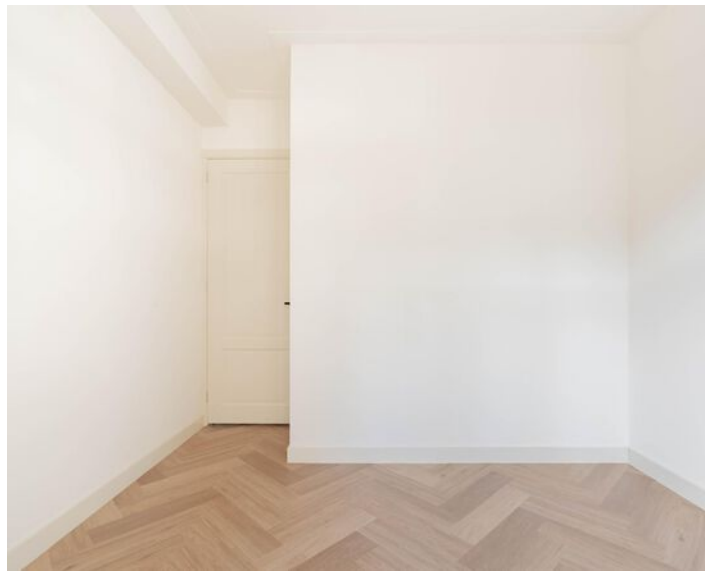




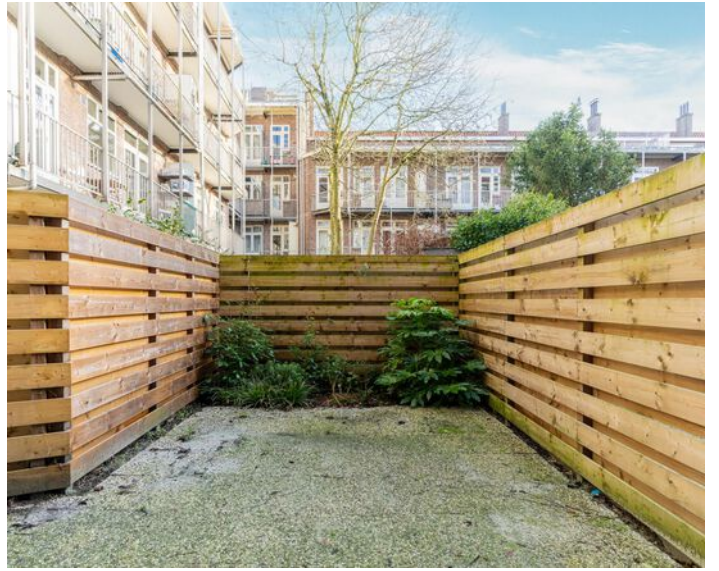














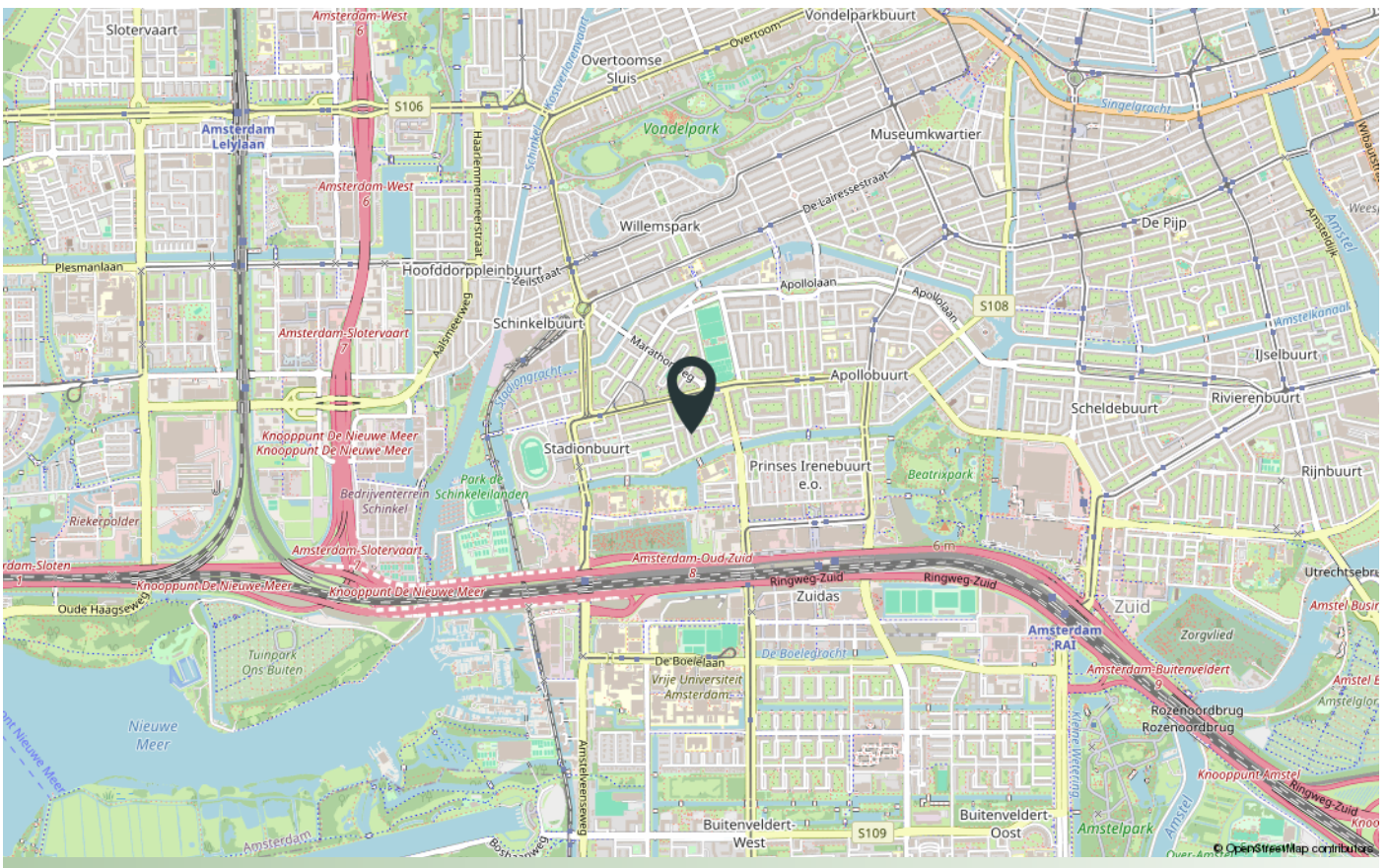
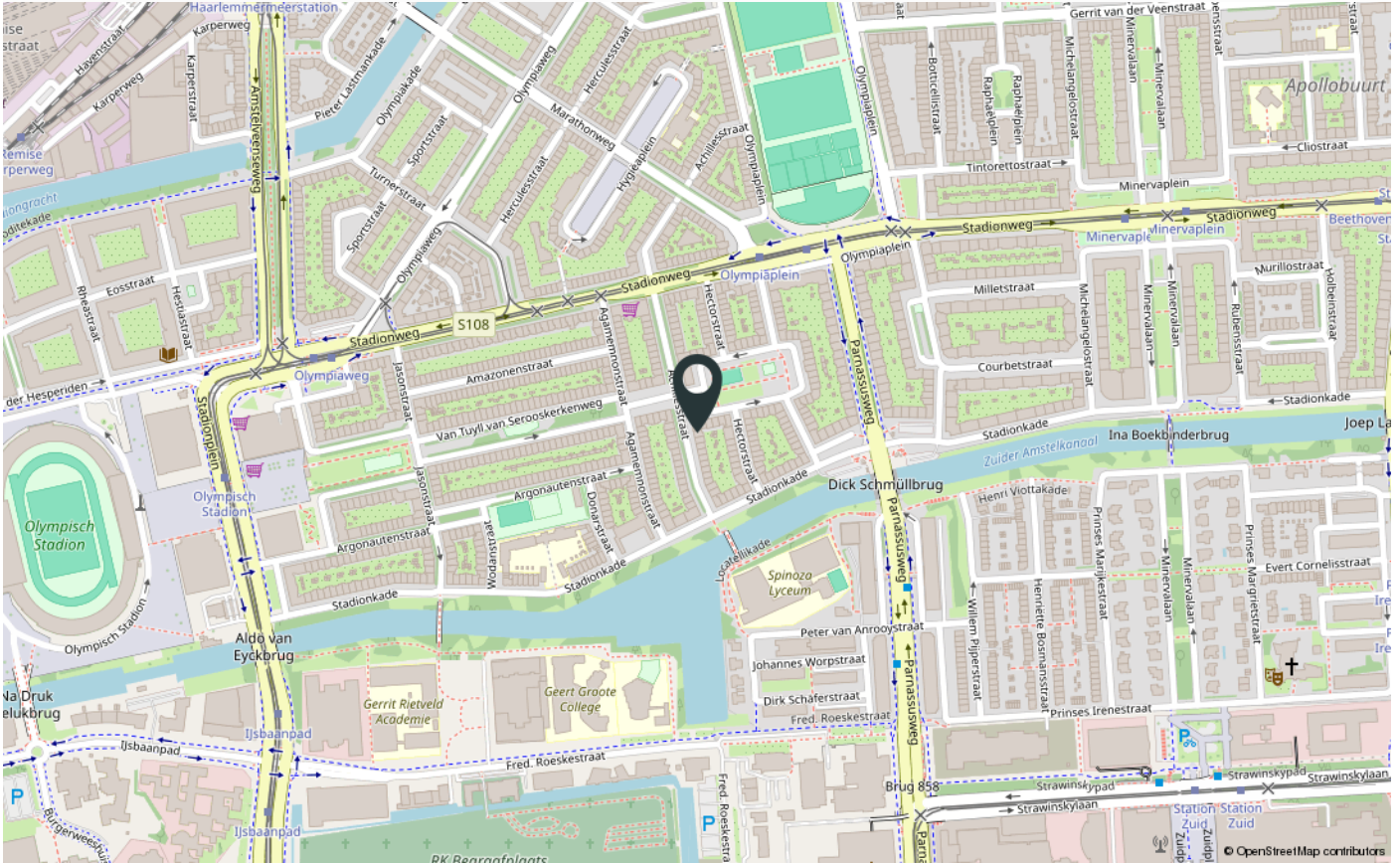
Plattegrond

Achillesstraat 97 H - Amsterdam
Begane Grond



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

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl