



VAN 'T HOFFLAAN 16 C  
1097 EP  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 539.000 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	1898
Woonoppervlakte	61 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	2
Inhoud	202 m <sup>3</sup>
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	A

---

# Omschrijving

Hoogwaardig en compleet gerenoveerde bovenwoning van circa 61 m<sup>2</sup> gelegen op eigen grond. Deze lichte en bovenal praktisch ingedeelde woning beschikt over o.a. een complete keuken, modern sanitair, 2 slaapkamers en volledig vloerverwarming i.c.m. dubbel glas. De fundering van het pand is vernieuwd en er is sprake van een energielabel A. Comfortabel wonen in een rustige en groene omgeving in de populaire Watergraafsmeer nabij park Frankendael.

## INDELING

Gemeenschappelijk (verzorgd) trappenhuis.

### Eerste verdieping

Entree van de woning. Centrale hal verschaft toegang tot alle vertrekken. Separaat toiletruimte. Meterkast -/garderobruimte en een CV -/waskast (Remeha Tzerra bj. 2022). Badkamer voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel met waskom, spiegel met verlichting en vloerverwarming. Woonkamer met complete (semi open) keuken voorzien van een inductie kookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser en een koel -/vriescombinatie (allen AEG). Er zijn 2 slaapkamers bereikbaar vanuit de hal.

De woning wordt turn-key opgeleverd. Inclusief diverse fraaie opbouwverlichting en afgewerkte vloeren.

## LOCATIE

De Van 't Hofflaan is een rustige en brede straat om de hoek van de Middenweg nabij park Frankendael. Alle voorzieningen zoals boodschappen vindt u om de hoek, aan de Middenweg of vlakbij in winkelcentrum Oostpoort. In het nabijgelegen Park Frankendael of het Oosterpark is ruimte om te sporten, spelen en luieren, met eens per maand de Pure Markt in Frankendael. Fitness, squash, tennis, hockey, voetbal en zwembuizen zijn in de buurt evenals de beroemde Jaap Edenbaan. In de Watergraafsmeer zijn horecagelegenheden te over. Geniet van de avondzon op een van de heerlijke terrasjes in de buurt, of van een culinair diner in één van de vele restaurants welke Amsterdam Oost rijk is. De directe omgeving biedt meer dan voldoende uitgaansgelegenheden en anders is het slechts 10 minuten fietsen (of met de tram) naar het Leidseplein. Openbaar vervoer zoals trams, bussen en de NS stations Amsterdam Science park, Muiderpoort en Amstelstation bevinden zich op loop- c.q. fietsafstand.

De nabije omgeving is voorzien van goede openbaar vervoer verbindingen naar alle stadsdelen van Amsterdam, bushalte, tramhalte en het Science Park NS-station of Amsterdam Amstel NS-station liggen allemaal op loopafstand. Met de auto ben je snel de stad in en uit. Binnen een paar minuten zit je op de ring A10, en daarmee snel op o.a. A1, A2, A4 en A9. Schiphol is slechts op 20 autominuten afstand.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

In december 2022 is het pand met vergunning gesplitst in 8 appartementsrechten (uitsluitend woningen). De Vereniging van Eigenaren "Van 't Hofflaan 16 / Pasteurstraat 43" is onlangs geactiveerd en wordt professioneel beheerd door Delair Vastgoedbeheer. Er is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld (MJOP 2024 t/m 2035) en de maandelijkse servicekosten bedragen circa € 122,00.

# 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

- Lichte bovenwoning van circa 61 m<sup>2</sup> gelegen op de eerste verdieping (meetrapport aanwezig);
- Hoogwaardig en compleet gerenoveerd - turn-key oplevering;
- Energielabel A;
- Afgewerkt met o.a. fraaie opbouwverlichting en video-intercom;
- Het pand is in 2022 met vergunning gesplitst in 8 appartementsrechten (allen woningen);
- Praktische indeling met o.a. 2 slaapkamers, separaat toilet en separate CV-/wasruimte;
- Comfortabel wonen - dubbel glas in combinatie met volledig vloerverwarming;
- Fundering is vernieuwd;
- Gelegen op eigen grond;
- VvE is onlangs geactiveerd;
- MJOP en professionele VvE administrateur;
- Populaire ligging in een rustige en groene omgeving nabij park Frankendael;
- NEN clausule en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing.

# Description

High-Quality, Fully Renovated Upper Apartment in Watergraafsmeer. This beautifully renovated upper-floor apartment of approximately 61 m<sup>2</sup> is located on freehold land—no leasehold! The bright and well-designed home features a modern kitchen, stylish bathroom, two bedrooms, and full underfloor heating combined with double glazing. The building's foundation has been renewed, and the property has an A energy label, ensuring a comfortable and energy-efficient living environment. Nestled in a quiet and green neighborhood in the sought-after Watergraafsmeer, near Park Frankendael.

## LAYOUT

Well-maintained communal staircase leading to the first floor.

### First Floor

Entrance hall providing access to all rooms. Separate toilet. Storage closet with meter cupboard, wardrobe space, and heating/laundry area (Remeha Tzerra, built in 2022). Bathroom with walk-in shower, modern sink with vanity, illuminated mirror, and underfloor heating. Living room with a semi-open kitchen featuring an induction cooktop, extractor hood, dishwasher, and fridge/freezer (all AEG appliances). There are two well-sized bedrooms, accessible from the hallway

The apartment is delivered turn-key, including elegant ceiling lighting and beautifully finished floors.

## LOCATION

Van 't Hofflaan is a quiet, wide street just around the corner from Middenweg, near Park Frankendael. All daily amenities, such as supermarkets and shops, can be found nearby on Middenweg or at the Oostpoort shopping center. The neighborhood offers a wide range of sports facilities, including gyms, squash courts, tennis clubs, hockey and football fields, swimming pools, and the famous Jaap Eden Ice Rink.

For leisure, enjoy the Pure Markt (held monthly in Park Frankendael), relax at one of the many cafés and restaurants, or cycle just 10 minutes to Leidseplein for more entertainment.

Excellent public transport connections: trams, buses, and nearby train stations (Amsterdam Science Park, Muiderpoort, and Amstel Station) are within walking or biking distance. By car, you'll have quick access to the A10 ring road, connecting you to the A1, A2, A4, and A9. Schiphol Airport is just a 20-minute drive away.

## HOMEOWNERS ASSOCIATION (VvE)

In December 2022, the building was officially split into 8 apartment rights (residential only) with full permits. The Homeowners' Association (VvE), named Van 't Hofflaan 16 / Pasteurstraat 43, has recently been activated and is professionally managed by Delair Vastgoedbeheer. A long-term maintenance plan (MJOP 2024-2035) is in place, and the monthly service costs are approximately € 122.00.

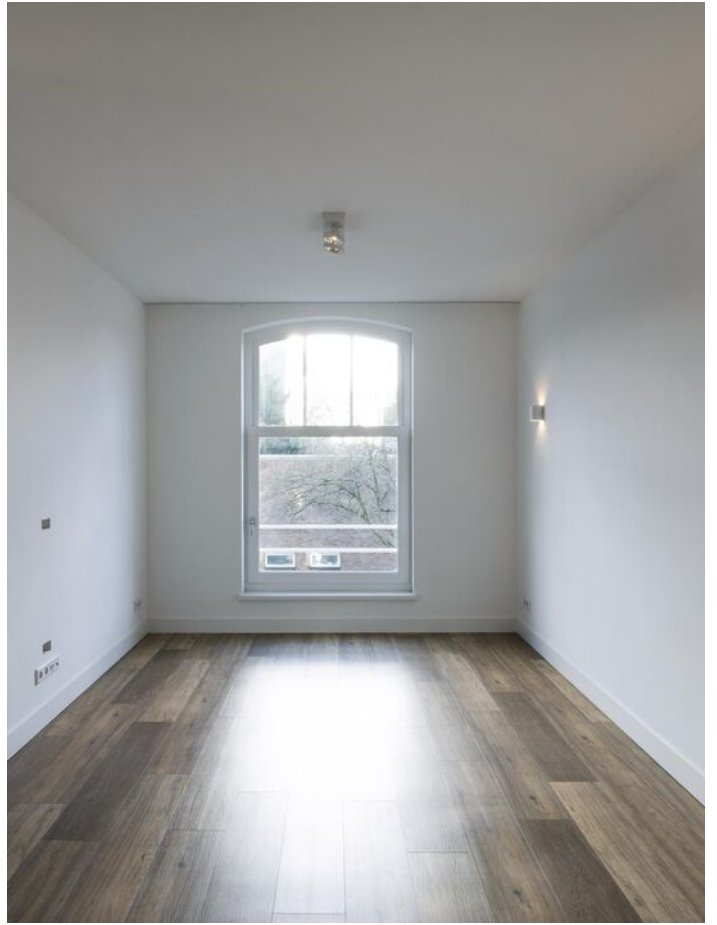
# Description

## NEN CLAUSE

The apartment's floor area has been measured according to the official NEN 2580 standard, which may result in slight differences compared to older references or comparable properties. The buyer acknowledges that the measurements have been provided to the best ability of the seller and their agent, supported by floor plans. Any discrepancies do not entitle either party to any adjustments in the purchase price.

## HIGHLIGHTS

- Bright first-floor apartment of approx. 61 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- Fully renovated and turn-key;
- Energy label A;
- Stylish ceiling lighting and video intercom;
- Officially split into 8 residential apartments in 2022;
- Smart layout with 2 bedrooms, separate toilet, and storage/laundry space;
- Underfloor heating & double glazing for ultimate comfort;
- Renewed foundation;
- Freehold property – no leasehold;
- Active Homeowners' Association (VvE) with a maintenance plan;
- Located in the popular Watergraafsmeer, close to Park Frankendael;
- NEN clause and non-occupancy clause apply.





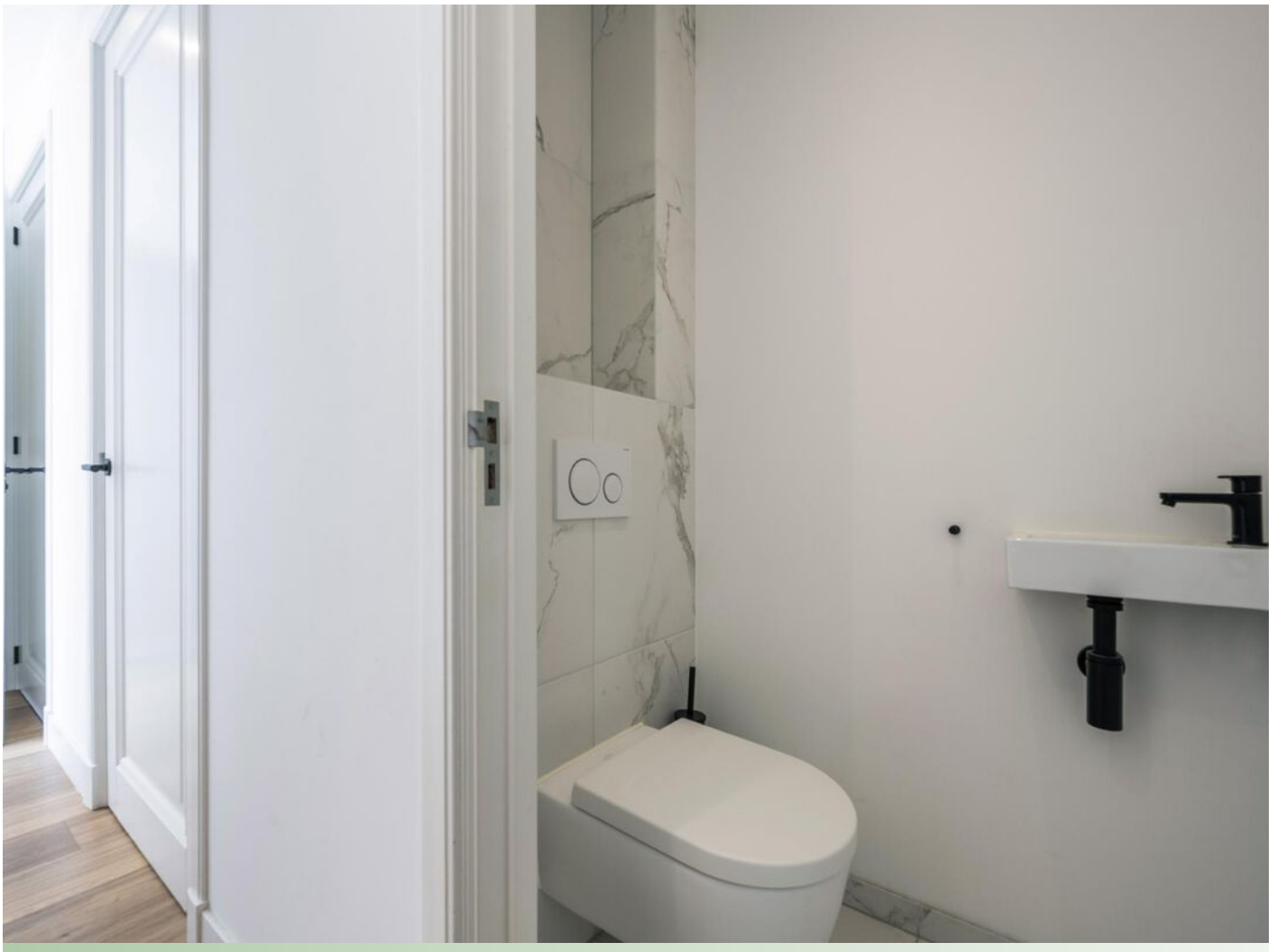
















# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

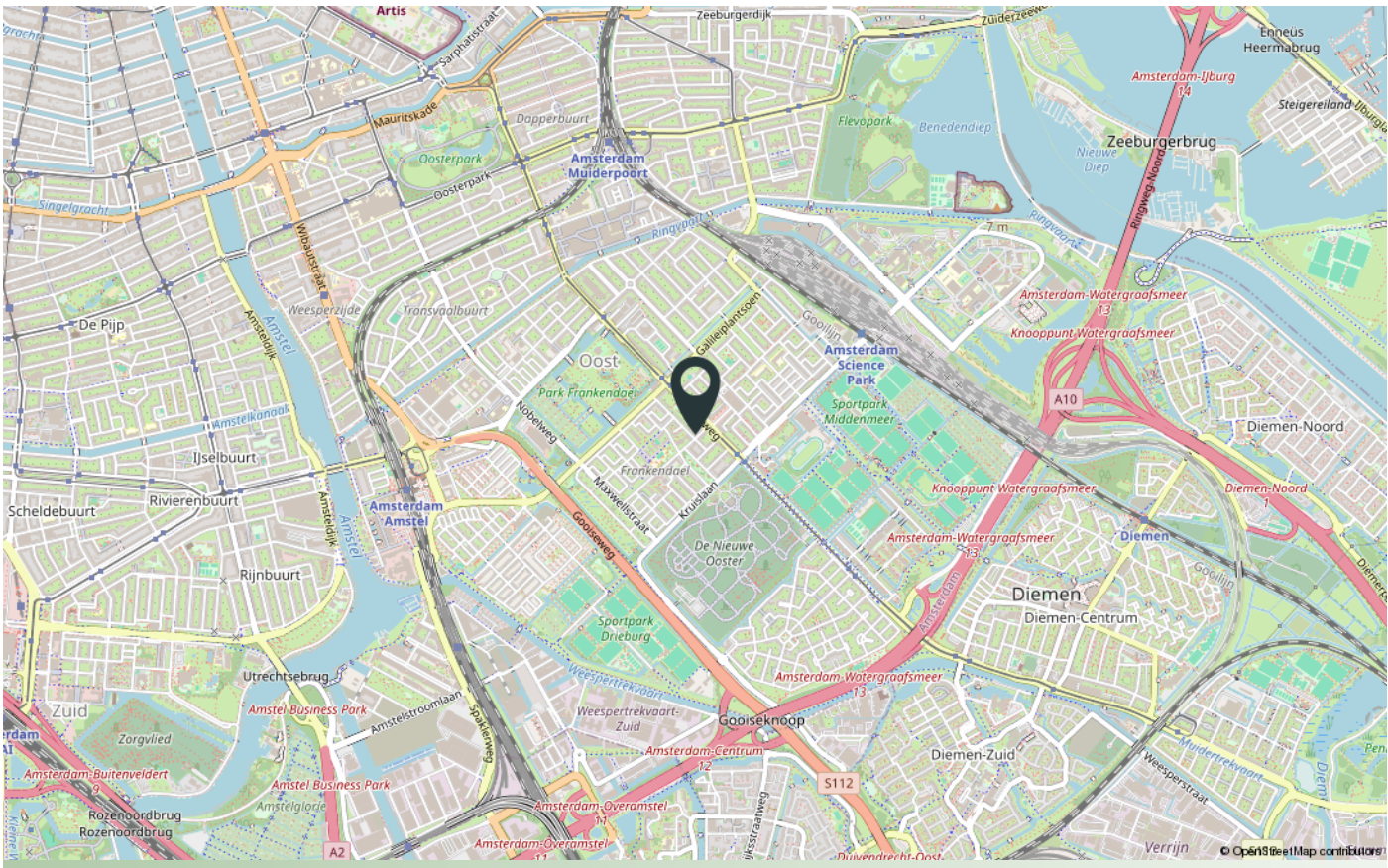
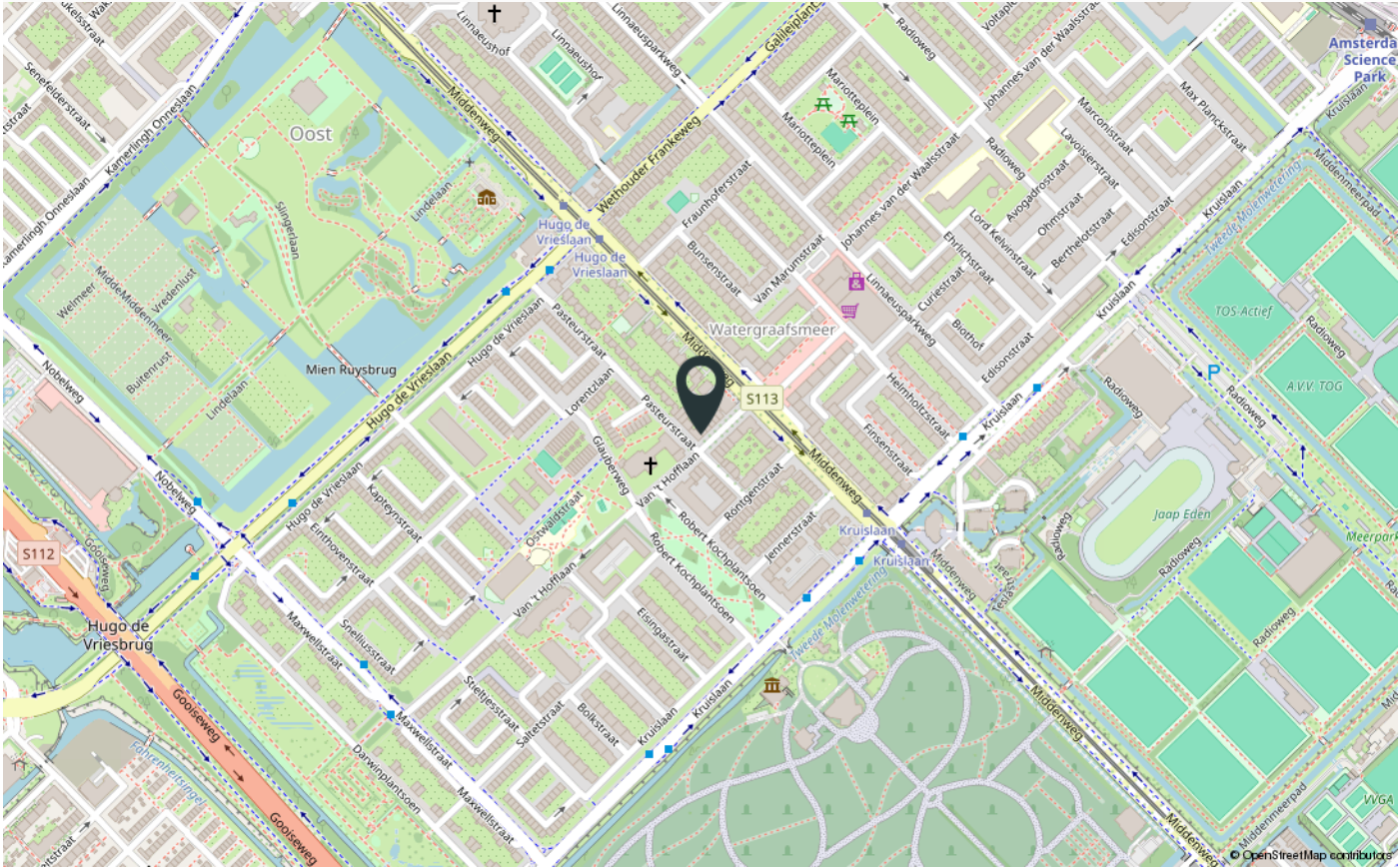


# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

# 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)