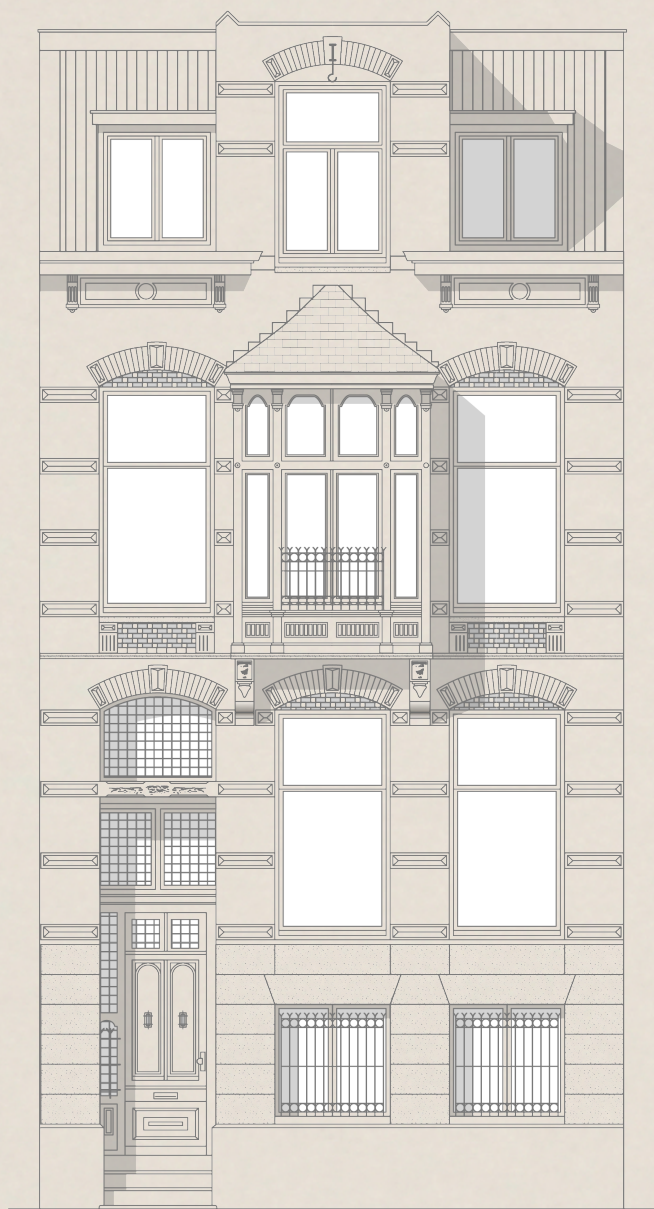




ENSEMBLE VAN EEGHEN

VAN EEGHENSTRAAT 95
AMSTERDAM

Architectuur
L. WIERSEMA EN A.
LEEUVENSTEIN

5

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN

9

Slaapkamers en badkamers
SLAPEN EN BADEN

21

Buitenruimte
TUIN

29

Buurtgids
ZUID

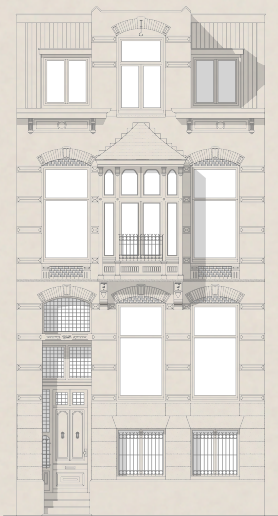
39

Bereikbaarheid

45

Kenmerken

48



Ensemble Van Eeghen

KEES KEMP & ERIK REIJN / BROERSMA WERKEN & WONEN

Wonen aan de Van Eeghenstraat in Amsterdam-Zuid is een voorrecht, maar wonen tegenover de zij-ingang van het Vondelpark, op nummer 95, is dat in de meest exclusieve vorm. Dit pand bevindt zich op een zogeheten Super Prime-locatie: een zeldzame kans in één van de meest geliefde delen van de stad. Het pand biedt de mogelijkheid tot transformatie tot een riante stadswoning, volledig naar eigen inzicht en woonwens. De ligging, het karakter van het gebouw en de royale, op het zuiden georiënteerde tuin van bijna 20 meter diep maakt dit een investering van blijvende waarde. Het pand aan de Van Eeghenstraat 95 ademt grandeur maar is geen monument, hetgeen de vrijheid biedt om indeling en afwerking geheel naar eigen inzicht te realiseren. Verdeeld over vier ruime bouwlagen en een kelder, biedt het een totale oppervlakte van circa 382 m² zelfs zonder uitbouw de mogelijkheid om een royaal en licht gezinshuis te creëren. Hoge plafonds, grote raampartijen en de zuidelijke oriëntatie zorgen voor een overvloed aan licht en een gevoel van rust midden in de stad. Gelegen op eigen grond.

Dit pand vormt een unieke kans om te wonen (en werken) aan het Vondelpark.

Ensemble Van Eeghen

Living on Amsterdam's Van Eeghenstraat is a privilege, but residing directly opposite the side entrance of the Vondelpark, at number 95, is its most exclusive expression. Situated on what can truly be called a *Super Prime* location, this property represents a rare opportunity in one of the city's most sought-after areas. The building offers the potential to be transformed into a grand family residence, entirely tailored to personal taste and lifestyle. Its setting, architectural character, and the expansive south-facing garden of nearly twenty metres deep make this a timeless and enduring investment. Van Eeghenstraat 95 is distinguished by its street-level entrance, which provides direct access to the upper ground floor (*bel-etage*). This single-level entry allows for an alternative, more fluid way of living and gives the house a sense of ease and accessibility. The property exudes grandeur yet is not listed as a monument, offering full freedom to design and finish the interior according to one's own vision. Approximately spanning 382 m² across four generous floors, plus a cellar and attic, the residence has the scale and proportions to create an elegant and luminous family home, even without extension. High ceilings, large windows, and the southern orientation fill the interior with light, bringing an atmosphere of serenity to the heart of the city.

A truly exceptional opportunity to live (and work) nearby the Vondelpark.



Kees Kemp

Mobiel: +31 6 54 78 11 74

kees@broersma.nl



Erik Reijn

Mobiel: +31 6 551 95 689

erik@broersma.nl



Architectuur

DE ARCHITECTUUR VAN DE PANDEN WEERSPIEGELT DE
NATUURLIJKE ELEGANTIE VAN HET PARK

De Van Eeghenstraat vormt voor een groot deel de begrenzing van het ontwerp van landschapsarchitect J.D. Zocher. Hij ontwierp het Vondelpark, waarbij de vloeiende lijnen en natuurlijke patronen van het park ook herkenbaar zijn in de gevelrooilijn van dit deel van de straat. In het gebogen gedeelte, tussen de Jacob Obrechtstraat en de Cornelis Schuytstraat, vormt juist hier een plantsoen de verbinding tussen de villa's aan weerszijden en de toegang tot het park. De gevelrij waarvan nummer 95 deel van uitmaakt, grenst direct aan dit groene lint en sluit stedenbouwkundig harmonieus aan op het ontwerp van Zocher. De architectuur van de panden weerspiegelt de natuurlijke elegantie van het park en sluit aan bij de art-nouveaustijl die rond 1900 opkwam. Aan de oneven zijde van de straat, waar de tuinen ruim 20 meter diep en zuidelijk georiënteerd zijn, is een afwisselend straatbeeld ontstaan van individuele panden en zorgvuldig ontworpen bouwblokken. De huizen kenmerken zich door hun statige uitstraling, royale maatvoering, hoge raampartijen, erkers en rijk uitgevoerde metselwerkdetails.

Architecture

The Van Eeghenstraat largely traces the boundary of the original landscape design by J.D. Zocher, the architect behind the Vondelpark. The park's flowing lines and natural patterns are echoed in the rhythm of this section of the street's façades. In the curved stretch between Jacob Obrechtstraat and Cornelis Schuytstraat, a green belt connects the villas on either side and forms a natural transition to the park entrance. The row of houses that includes number 95 borders directly on this landscaped ribbon, aligning seamlessly with Zocher's urban vision. The architecture of these properties mirrors the park's organic elegance and reflects the Art Nouveau style that emerged around 1900. On the opposite, odd-numbered side of the street, where the gardens are more than 20 meters deep and oriented to the south, the streetscape unfolds in a refined variety of individually designed houses and carefully composed building ensembles. The residences are distinguished by their stately presence, generous proportions, tall windows, bay fronts, and richly detailed brickwork.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

DE TUINETAGE LEENT ZICH PERFECT ALS ROYALE KOOK- EN EETRUIMTE

Dit pand onderscheidt zich door zijn grandeur, zichtbaar vanaf het monumentale entree en de statige bel-etage. De indeling nodigt als vanzelf uit om de twee onderste verdiepingen te bestemmen voor wonen en werken, terwijl de bovenliggende etages zich uitstekend lenen als slaapverdiepingen. Vanuit de hoge entreehal is er toegang tot zowel de lager gelegen tuinetage als de bel-etage. De tuinetage leent zich perfect als royale kook- en eetruimte, mede doordat de oorspronkelijke woonkeuken hier deels bewaard is gebleven. Deze verdieping kan bovendien worden verbonden met de bel-etage door middel van een vide, wat de ruimtelijke beleving versterkt en mogelijkheden biedt voor een kantoor aan huis of een gastenverblijf. Aan de achterzijde bevindt zich een charmante veranda die naadloos overgaat in de zonnige tuin. De bel-etage heeft weliswaar een iets smallere maatvoering dan het naastgelegen pand, maar doet qua beleving niet onder. De hoge plafonds, royale raampartijen en zichtlijnen naar zowel het Vondelpark aan de voorzijde als het groen aan de achterzijde zorgen voor een gevoel van vrijheid en elegantie. De overvloed aan daglicht accentueert de ruimtelijkheid en maakt van deze etage een bijzonder aangename leefruimte.

Wining and dining

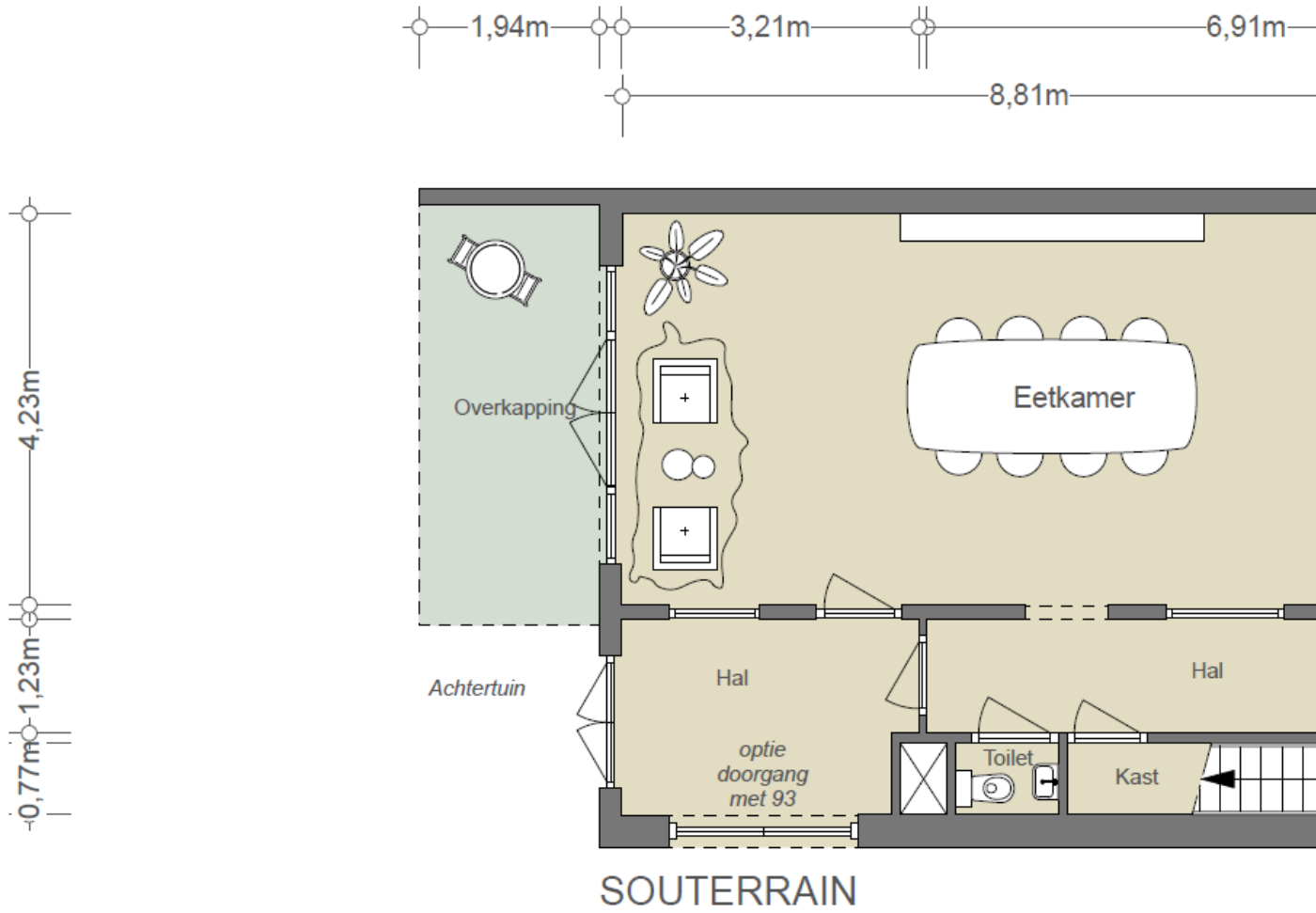
This residence distinguishes itself through its sense of grandeur, evident from the monumental entrance and the stately upper ground floor. The layout naturally invites a division in which the two lower levels serve as living and working spaces, while the upper floors lend themselves perfectly to use as private sleeping quarters. From the impressive entrance hall, there is access to both the lower garden level and the bel-etage. The garden level lends itself ideally to a generous kitchen and dining area, with part of the original family kitchen still preserved. This floor can also be connected to the bel-etage through the creation of a double-height void, enhancing the spatial experience and offering possibilities for a home office or guest accommodation. At the rear, a charming veranda transitions seamlessly into the sunlit garden, creating a natural extension of the living space. Although slightly narrower than the adjoining property, the bel-etage equals it in atmosphere and refinement. High ceilings, expansive windows and sightlines stretching from the Vondelpark at the front to the greenery at the rear evoke a sense of freedom and elegance. The abundance of daylight accentuates the openness and transforms this level into an exceptionally inviting living environment.

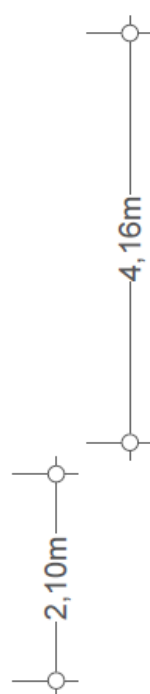
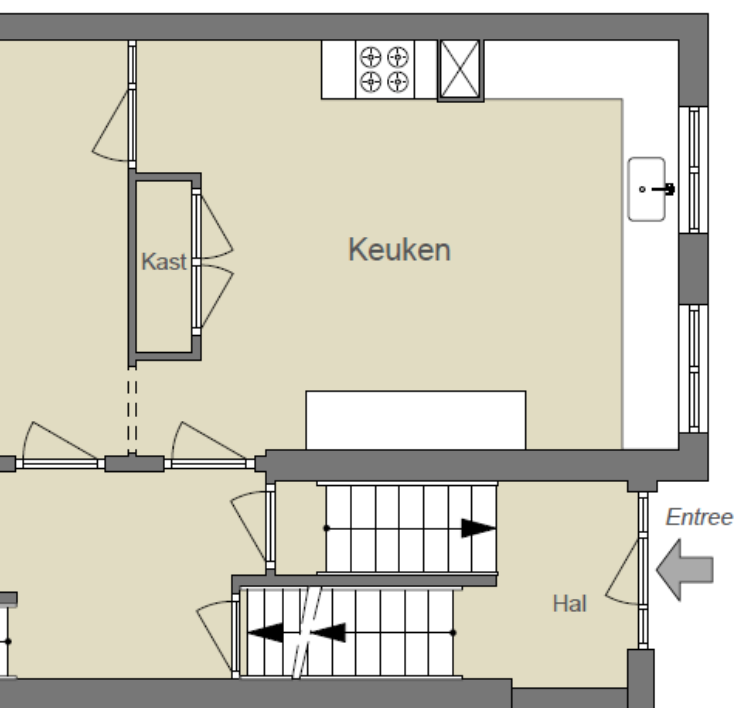
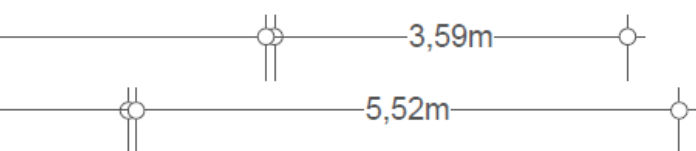












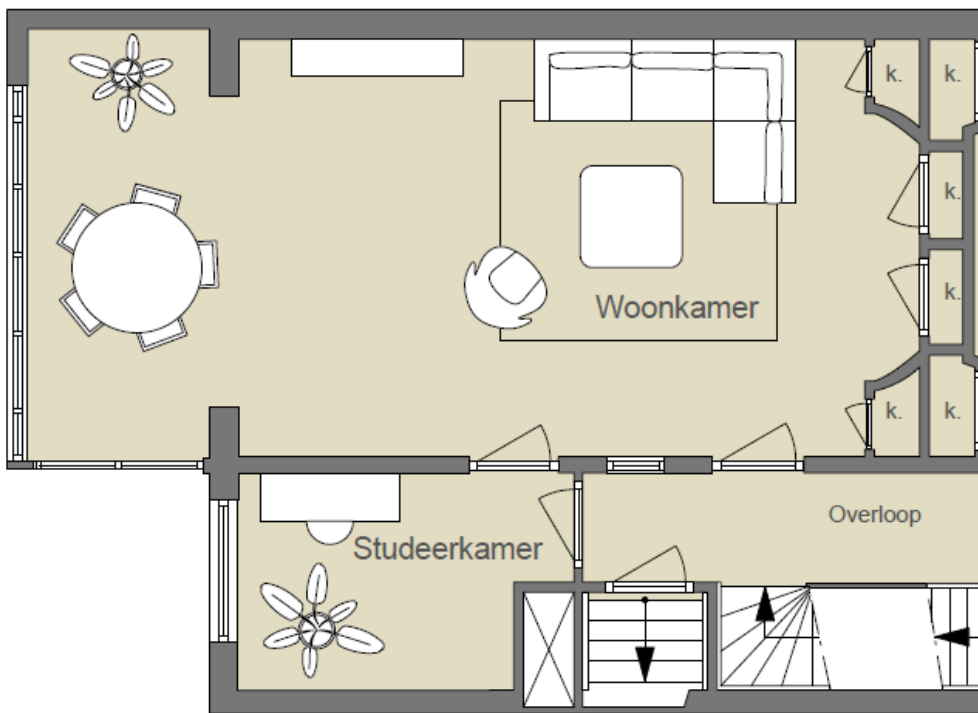
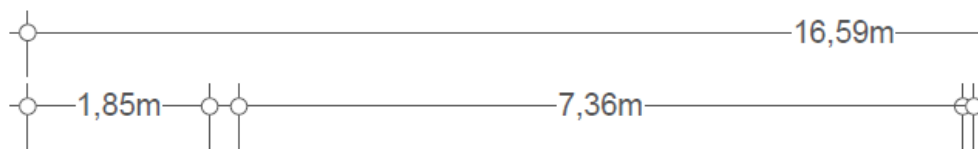
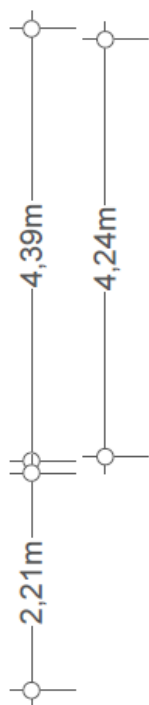
VONDELPARK ZIJDE

NEN2580/ BBMI - NVM

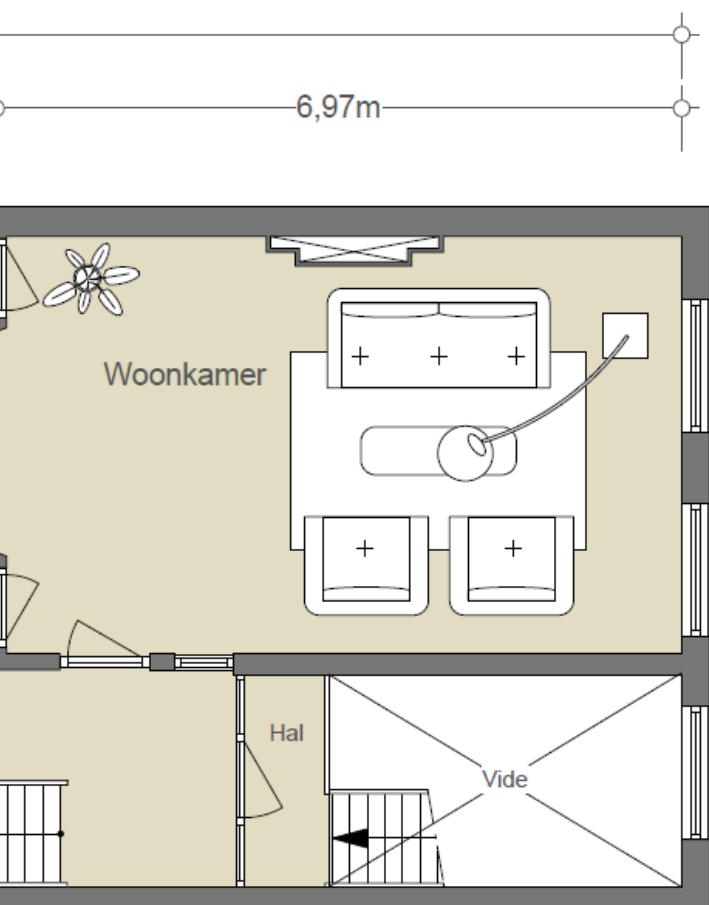
Gebruiksoppervlakte wonen
92,60 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
7,70 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

Dit object is niet door Archimatrix gemeten.
De op de tekening aangegeven maten zijn
circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

A R C H I M E T R I X



BEL ETAGE



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
96,70 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
n.v.t.

Dit object is niet door Archimatrix gemeten.
De op de tekening aangegeven maten zijn
circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

A R C H I M E T R I X



SLAAPKAMERS EN BADKAMERS



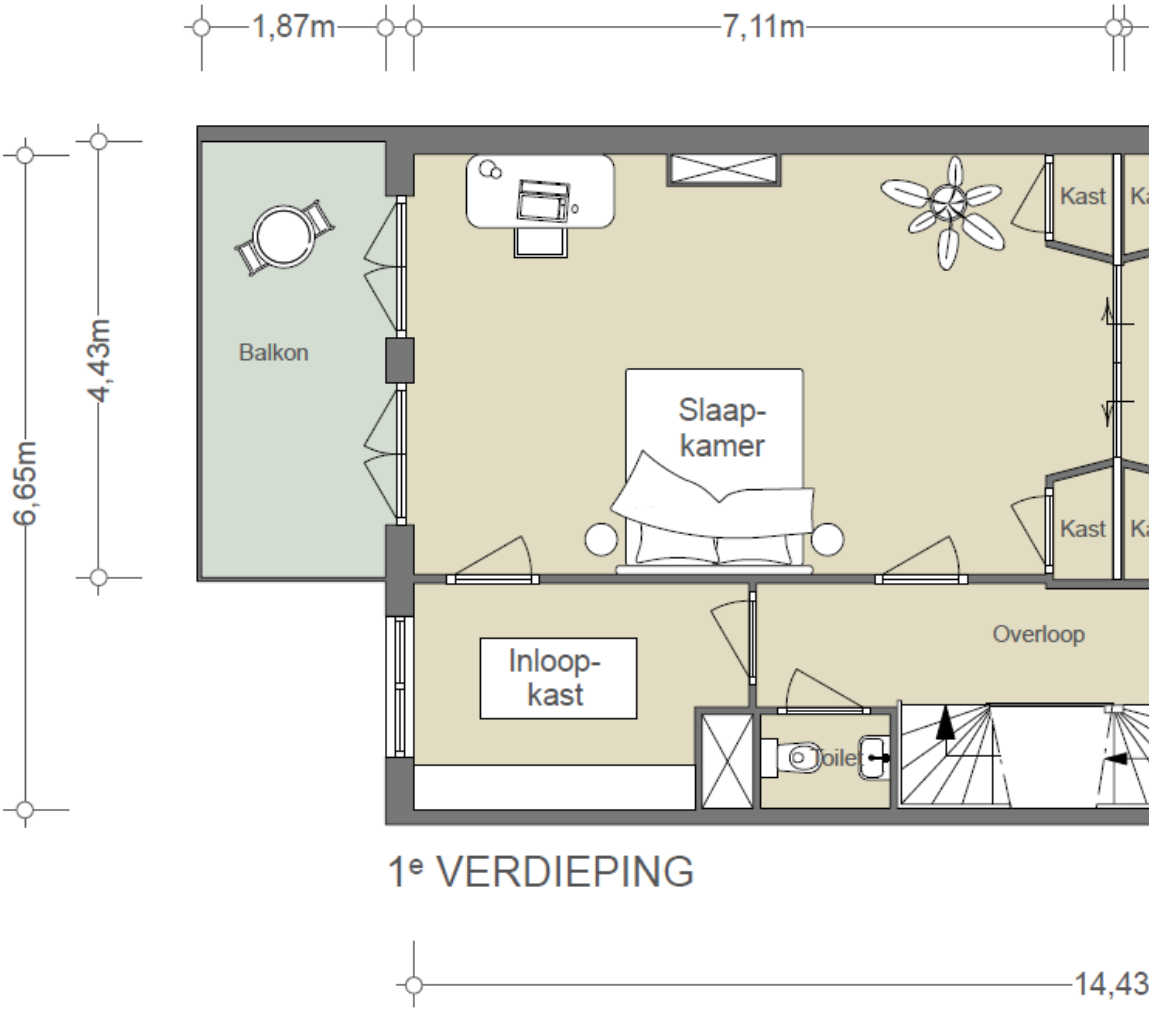
Slapen en baden

ER BESTAAT DE MOGELIJKHEID OM EXTRA TERRASSEN OF BALKONS
TE REALISEREN

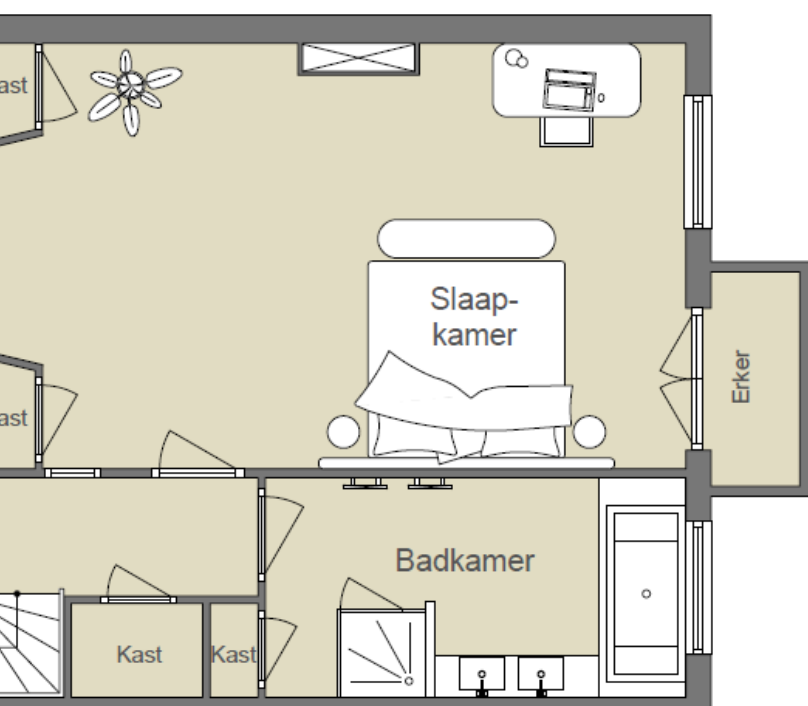
De twee bovenliggende verdiepingen bieden een royale maatvoering en lenen zich voor de inrichting van een compleet woonprogramma met meerdere slaapkamers, kleedruimten en badkamers. Dankzij de gunstige indeling en de aanwezige buitenruimtes bestaat bovendien de mogelijkheid om extra terrassen of balkons te realiseren, waarmee het wooncomfort verder wordt vergroot. Dit pand vormt daarmee een uitstekende basis voor de transformatie tot een luxe en representatief woonhuis, waarin de oorspronkelijke allure en het hedendaagse wooncomfort op harmonieuze wijze samenkomen.

Rest and refresh

The two upper floors offer generous proportions and lend themselves perfectly to the creation of a complete residential programme with multiple bedrooms, dressing areas and bathrooms. Owing to the favourable layout and existing outdoor spaces, there is also the possibility to add further terraces or balconies, enhancing both comfort and enjoyment. This property therefore provides an exceptional foundation for transformation into a luxurious and representative city residence, one in which original grandeur and contemporary living comfort are brought together in perfect harmony.



7,22m 0,90m



m

2,18m 4,32m 2,23m

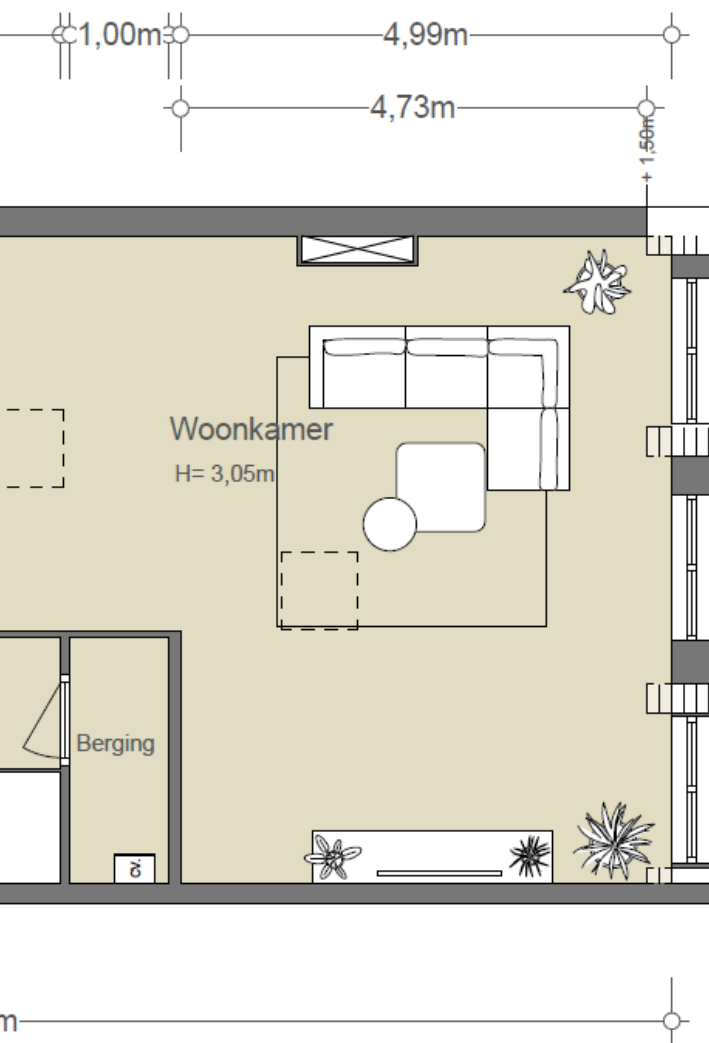
NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
98,00 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
8,28 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

Dit object is niet door Archimatrix gemeten.
De op de tekening aangegeven maten zijn
circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

A R C H I M E T R I X





NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen 94,30 m²
Overige inpandige ruimte n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte n.v.t.
Externe bergruimte n.v.t.

Dit object is niet door Archimatrix gemeten.
De op de tekening aangegeven maten zijn
circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

A R C H I M E T R I X



BUITENRUIMTE



Tuin

DE TUINEN LIGGEN BESCHUT EN BIEDEN EEN HOGE MATE VAN
PRIVACY

Op dit gedeelte van de Van Eeghenstraat bereiken de tuinen met hun zuidelijke ligging hun grootste diepte. Doordat de straat hier in een lichte boog is ontworpen en de straal op dit punt het ruimst is, beschikken de panden over uitzonderlijk diepe percelen. In combinatie met de diepte van ruim 20 meter en de royale breedte van circa 7 meter ontstaat een unieke buitenruimte die zich uitstekend leent om te worden getransformeerd tot een groene oase in de binnenstad, een verlengstuk van het wonen zelf. De tuinen liggen beschut en bieden een hoge mate van privacy. De royale diepte van ruim 20 meter maakt bovendien dat een eventuele uitbouw op de begane grond geen concessie doet aan de kwaliteit van deze buitenruimte.

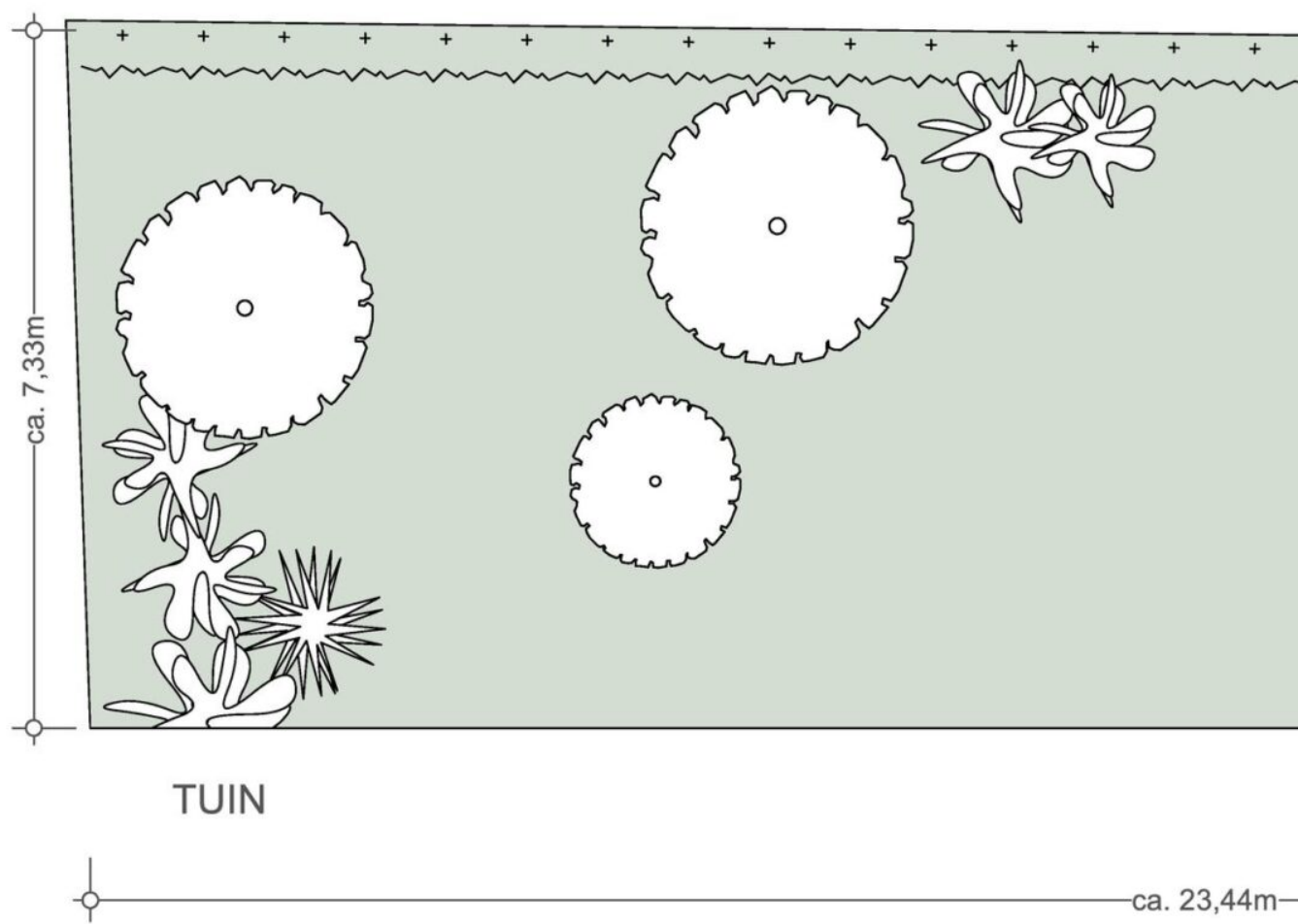
Zowel in het oorspronkelijke ontwerp als in de latere uitbreidingen zijn de panden voorzien van diverse terrassen en balkons. Hierdoor is de relatie tussen binnen en buiten op elke verdieping voelbaar aanwezig en bereikt de buitenbeleving een niveau dat in Amsterdam zelden wordt aangetroffen.

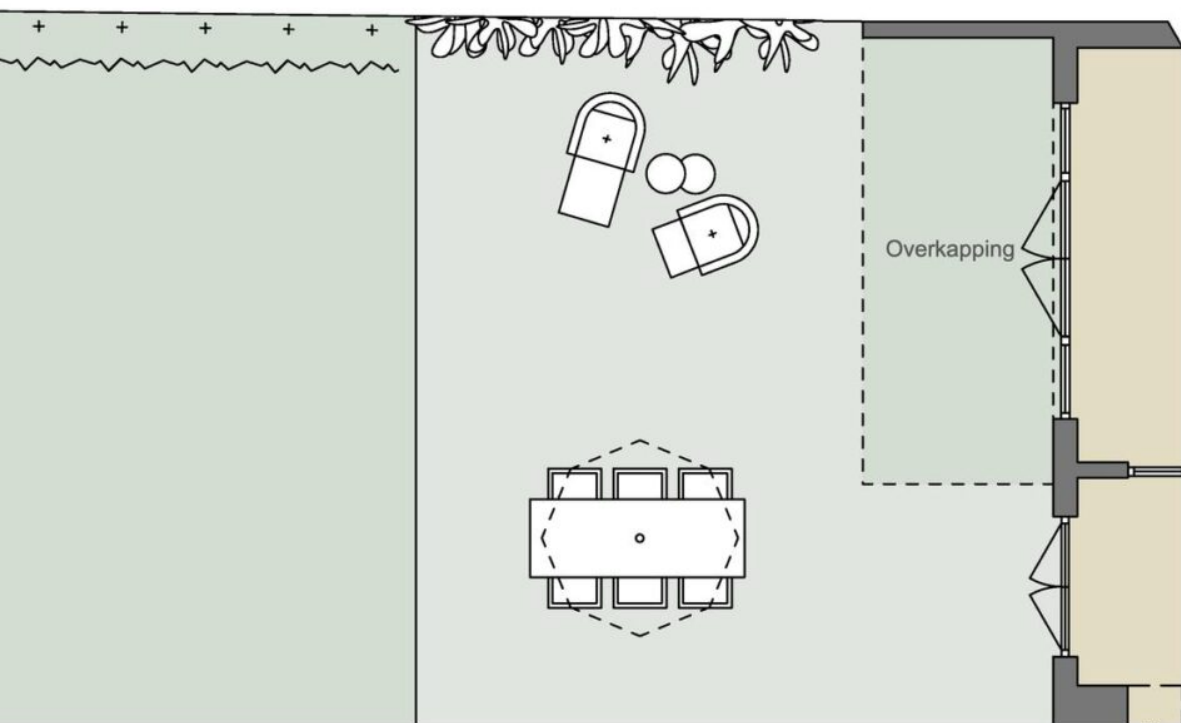
Garden

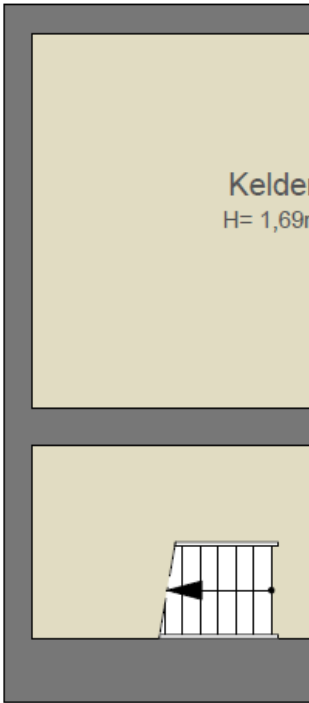
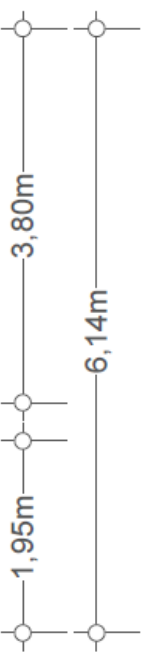
In this section of the Van Eeghenstraat, the gardens reach their greatest depth thanks to their southern orientation. As the street curves gently and the radius is widest at this point, the properties enjoy exceptionally long plots. Combined with a depth of more than 20 meters and an impressive width of approximately 7 metres, this creates a rare outdoor space that lends itself beautifully to transformation into a lush, private city oasis, a true extension of the living environment itself. The gardens are sheltered and offer a remarkable degree of privacy. Their generous depth of more than 20 meters ensures that any potential ground-floor extension can be realised without compromising the quality or spaciousness of the outdoor area. Both in the original design and in later additions, the houses were conceived with a variety of terraces and balconies. As a result, the connection between indoor and outdoor living is perceptible on every level, offering an experience of space and light rarely found in Amsterdam.





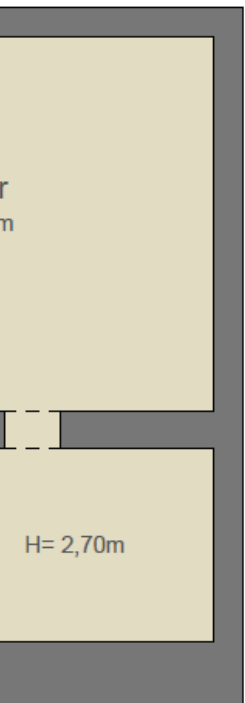






KELDER





NEN2580/ BBMI - NVM

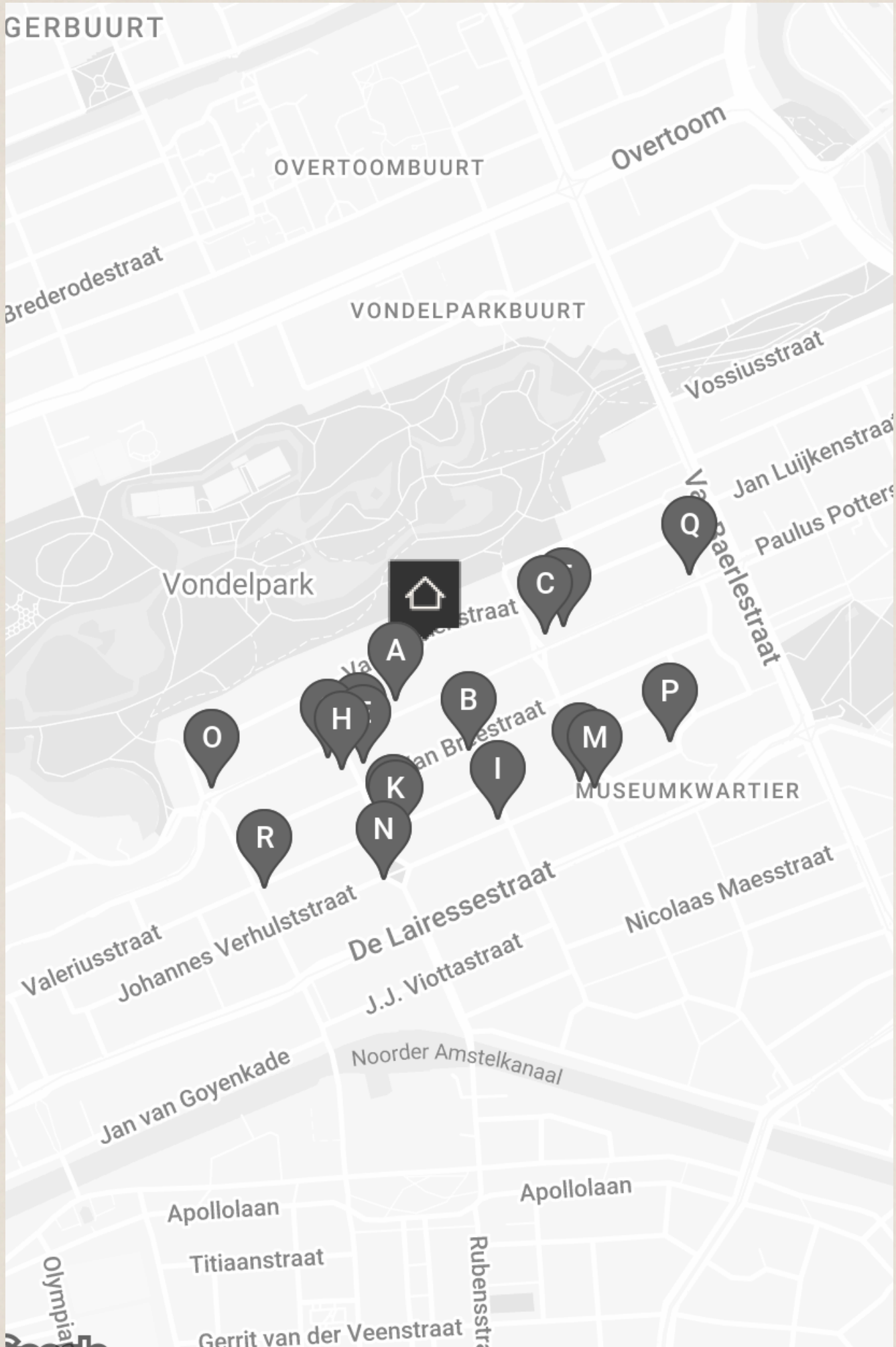
Gebruiksoppervlakte wonen n.v.t.
Overige inpandige ruimte 30,57 m²
Gebouwgebonden buitenruimte n.v.t.
Externe bergruimte n.v.t.

Dit object is niet door Archimetrix gemeten.
De op de tekening aangegeven maten zijn
circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

A R C H I M E T R I X



BUURTGIDS



A **Galerie Bildhalle**
Willemsparkweg 134,
1071 HR Amsterdam

Bildhalle is oorspronkelijk opgericht als een Zwitserse galerie gespecialiseerd in klassieke en hedendaagse fotografie. De galerie heeft inmiddels vestigingen in Zürich en Amsterdam.

B **De Wijnkaart**
Van Breestraat 107A,
1071 ZJ Amsterdam

In het Museumkwartier in Amsterdam-Zuid zit De Wijnkaart. Hier worden allerlei soorten wijnen uit de vergeten Oost-Europese wijnlanden geserveerd. Alhoewel de geschiedenis van het wijn maken hier is begonnen, zijn deze landen vaak vergeten in de wijnwereld.

C **George W.P.A**
Willemsparkweg 74,
1071 HK Amsterdam

George W.P.A is de ideale plek om neer te strijken voor een goed glas wijn en lekker eten met een chique touch.

D **Brasserie de Joffers**
Willemsparkweg 163,
1071 GZ Amsterdam

Met een groot terras in de zomer én winter is brasserie Joffers al 15 jaar een bekende hotspot op steenworp afstand van het Vondelpark en het Museumkwartier.

E **Menno Kroon**
Cornelis Schuytstraat 11,
1071 JC Amsterdam

De uitbundige en sfeervolle etalage van Menno Kroon toont zulke betoverende en bijzondere bloemen dat je wel even binnen moet kijken. Prille liefde, verrukking, het onvermijdelijke afscheid. Elk boeket van Menno Kroon geeft betekenis aan een bijzonder moment.

F **Hama Gallery**
Willemsparkweg 64H,
1071 HK Amsterdam

Bij Hama Gallery geloven ze dat een galerie een grenzeloze ontmoetingsplaats is waar kunst en mensen samenkomen. Het doel is om kunst toegankelijker te maken door een unieke ervaring te bieden die breekt met traditie.

G **Batoni Khinkali**
Willemsparkweg 177,
1071 GZ Amsterdam

In Nederland is de Georgische keuken helaas ondervertegenwoordigd, ondanks haar rijke en boeiende culinaire erfgoed. Gelukkig biedt Batoni Khinkali een introductie tot deze smaakvolle keuken.

H **Brasserie van Dam**
Cornelis Schuytstraat 8-10,
1071 JH Amsterdam

Brasserie van Dam staat bekend om een simpele maar effectieve receptuur: een niet te uitgebreide kaart met kwalitatief goede producten, acceptabele prijzen, goede koffie, een fijne sfeer en vriendelijk personeel.

I **Franzen**
Johannes Verhulststraat 64-H,
1071 NH Amsterdam

Chef en eigenaar Jesse Franzen groeide op in een horecafamilie in Haarlem. Zijn vader stond in de keuken, zijn moeder werkte in de bediening.

J **Groenteboer Tom Ensink**
Cornelis Schuytstraat 35,
1071 NL Amsterdam

Groenteboer Tom Ensink zorgt ervoor dat klanten kunnen kiezen uit een exclusief assortiment aan eerlijke producten. Naast groenten worden er kazen, fruit, noten, oliën, wijnen én maaltijden verkocht - zorgvuldig geselecteerd voor de échte fijnproevers in Zuid.

K **Julitos**
Cornelis Schuytstraat 37H,
1071 JE Amsterdam

Julitos is een Spaanse delicatessenwinkel in Amsterdam die hoogwaardige producten aanbiedt, zoals olijfolie, kazen, wijnen en vleeswaren. Naast de winkelervaring organiseert Julitos ook showcooking, proeverijen en kookworkshops om de Spaanse eetcultuur te vieren.

L **Pizzeria Le 4 Stagioni**
Johannes Verhulststraat 32,
1071 NE Amsterdam

Voor bezoekers van het Concertgebouw zijn de Romaanse pizza's met dunne bodem geen vreemde. Sinds 1978 voorziet de pizzeria in Oud-Zuid menige groep en (grote) families van authentiek Italiaans eten.

M **ZuiderMRKT**
1071 MR Amsterdam

De zuiderMRKT is een kleine, gezellige, wekelijkse buurtmarkt. Uniek door haar coöperatieve karakter. De coöperatie bestaat uit leden - enthousiaste buurtbewoners - die de markt een warm toedragen en meehelpen op de markt en in de groentekraam.

N **Slagerij De Schuyt**
Johannes Verhulststraat,
1066 VH Amsterdam

Slagerij De Schuyt, vernoemd naar hun locatie in de Cornelis Schuytstraat, heeft als symbool de parkiet. Net als de parkiet heeft deze kenmerkende slagerij zijn oorsprong in de jaren zeventig en hebben beiden hun plek veroverd in Amsterdam.

O **Restaurant Visque**
Willemsparkweg 220hs,
1071 HX Amsterdam

Op het prachtige hoekje van Amsterdam Zuid bevindt zich Restaurant Visque, waar vis de hoofdrol speelt. Onze menukaart is flexibel en afhankelijk van de dagelijkse keuze voor de meest verse en smaakvolle producten.

P **Café Welling**
Jan Willem Brouwersstraat 32,
1071 LK Amsterdam

Café Welling is een knus buurtcafé aan de J.W. Brouwersstraat; vlakbij het Museumplein. Hier kun je genieten van een lekker biertje aan de bar of op het terras als het zonnetje schijnt. Dit buurtcafé kent een lange geschiedenis.

Q **Coffee District**
Willemsparkweg 8h,
1071 HD Amsterdam

Eigenaren Adil Loukane en Rosa Loukane begonnen met een hole-in-the-wall coffeeshop in een modewinkel in Zuid. Toen de winkel de deuren sloot, grepen Adil en Rosa hun kans en besloten om hun eigen koffiebar te openen.

R **Carter**
Valeriusstraat 85,
1071 MG Amsterdam

Carter is een moderne brasserie in Amsterdam-Zuid waar internationale klassiekers worden geserveerd met flair en finesse. Aan de Valeriusstraat voelt deze plek als een elegant buurtcafé – informeel, verfijnd en altijd gastvrij.



BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Het pand bevindt zich op een voorname en centrale locatie aan de Van Eeghenstraat in stadsdeel Zuid, in het meest gewilde gedeelte van de Concertgebouwbuilt. Deze geliefde woonomgeving ligt direct aan het Vondelpark, tussen de Cornelis Schuytstraat en de Jacob Obrechtstraat, precies tegenover één van de hoofdentrees van het park. In de directe nabijheid bevinden zich het Van Gogh Museum, het Rijksmuseum, het Stedelijk Museum en het Concertgebouw, iconen die dit deel van Amsterdam tot een cultureel epicentrum maken. De Beethovenstraat, de P.C. Hooftstraat en de Cornelis Schuytstraat bieden een rijk aanbod aan boetieks, delicatessenzaken en verfijnde horeca. Op het nabijgelegen Jacob Obrechtplein vindt elke zaterdag een boerenmarkt plaats, terwijl het Spiegelkwartier, achter het Rijksmuseum, bekendstaat om zijn kunstgaleries, antiekwinkels en charmante cafés, waaronder Café de Heuvel. Voor fijnproevers is er keuze te over: restaurant Visque aan de Willemsparkweg, restaurant Franzen aan de Johannes Verhulststraat, Joe's aan de Cornelis Schuytstraat voor koffie onderweg, of Café de Gruter met zijn zonnige terras. De Schuyt staat bovendien bekend om zijn uitstekende vlees en levendige buurtkarakter.

Bereikbaarheid

Het pand is zowel met de fiets, auto als openbaar vervoer zeer goed bereikbaar. De Ring A10 is al binnen 5 autominuten te bereiken via afslag S108 (Oud-Zuid). Vanaf zowel de Cornelis Schuytstraat als de Emmastraat of het Concertgebouw vertrekken meerdere tram- en buslijnen, zoals tram 2, 3, 5 en I2 naar Centraal Station, Amstelveen en Nieuw Sloten en bussen naar respectievelijk Nieuw-Vennep en Aalsmeer. Vanaf deze haltes vertrekt het streekvervoer met onder andere een directe verbinding naar Luchthaven Schiphol. Met de fiets is Station Zuid binnen 10 minuten aan te rijden.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 8.I). Met een parkeervergunning voor Zuid 8.I mag u parkeren in Zuid-I, Zuid-2 en Zuid-8. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 192,81 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 9 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. Naast de openbare weg is het ook mogelijk om met een parkeervergunning kosteloos te parkeren in garage Markenhoven en garage Muziektheater. (Bron: Gemeente Amsterdam, oktober 2025).



Lijn: 3 Ricting: Flevopark Vertrek: -- min
3 Flevopark 22 min
rt- Tram 3 gap in service due to

Lijn: 3 Ricting: Flevopark Vertrek: -- min
3 Flevopark 22 min
rt- Tram 3 gap in service due to

THE S
HOTELS

Landshut

Richtprijs	• Van Eeghenstraat 95: € 4.600.000,- kosten koper • Van Eeghenstraat 93: € 4.500.000,- kosten koper • In combinatie: € 9.100.000,- kosten koper
Kadastraal	• Gemeente: Amsterdam • Sectie: U, nummer: 2943 • Groot: 261 m²
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: circa 382 m² • Overige inpandige ruimte: circa 31m² • Gebouwgebonden buitenruimte: circa 8 m² • Tuinoppervlakte: circa 172 m² <i>Metrages zijn gebaseerd op de beschikbare gegevens uit meetrapporten van juli 2025.</i>
Bouwjaar	• 1899 • Het pand nummer 95 staat op de oorspronkelijke houten fundering. Het aansluitende pand op nummer 97 heeft een nieuwe kelder gebouwd c.q. is deze aan het bouwen. Wij verwijzen naar het verkoopdossier dien aangaande.
Waarborg en levering	10% waarborgsom c.q. bankgarantie dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koopakte bij de notaris aanwezig te zijn. Levering in nader overleg; koper verklaart uitdrukkelijk in te stemmen met levering van het object per 16 februari 2026 of zoveel eerder als partijen schriftelijk nader overeenkomen.
Asbest	Voor nadere informatie over asbest wordt nadrukkelijk verwezen naar het verkoopdossier.
Verkoopdossier	Alle beschikbare informatie betreffende de objecten en de verkoopprocedure is beschikbaar in het verkoopdossier. U kunt contact met ons opnemen via 020-3059777 of via wonen@broersma.nl met het verzoek dit dossier -middels een downloadlink- te mogen ontvangen. Iedere ontvanger van het verkoopdossier bevestigt uitdrukkelijk, enkel door de ontvangst en/of het gebruik hiervan, volledige vertrouwelijkheid in acht te nemen ten aanzien van alle in de dataroom beschikbare informatie, voor zover deze niet middels openbare registers toegankelijk is. Deze vertrouwelijkheid geldt gedurende de verkoopprocedure als ook daarna, zulks eveneens voor alle adviseurs van/derden namens gebruiker.

Verkoopprocedure en biedingen

Het betreft een openbare verkoop bij inschrijving. Het inschrijfformulier en de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden evenals een concept koopcontract zijn op aanvraag beschikbaar als onderdeel van het verkoopdossier.

De verkoper werkt volgens een openbare, transparante en marktconforme procedure voor de verkoop van haar vastgoed. Hierbij hanteert zij -kort samengevat- het volgende vaste gestructureerde verkoopproces: publicatie aanbod, ontvangst biedingen en voorlopige gunning, screening koper, bestuurlijk besluit tot definitieve gunning. Biedingen kunnen uitsluitend worden gedaan met een juist, volledig en naar waarheid ingevuld en rechtsgeldig ondertekend biedingsformulier, inclusief alle bijbehorende bijlagen, als onderdeel van het verkoopdossier. Kandidaat-kopers kunnen hun bieding fysiek, per e-mail (**heffels@schutvanos.nl**) of per aangetekende post indienen bij **Notariskantoor Schut van Os Notarissen N.V., De Lairesestraat 20, 1971 PA Amsterdam**. De biedingstermijn voor dit object eindigt op **vrijdag 12 december 2025 om 12.00 uur**. *Zie hiertoe het biedingsformulier, als onderdeel van het verkoopdossier.*

Voorbehoud

De verkoop geschiedt onder de volgende uitdrukkelijke voorbehouden van verkoper: een voor verkoper conveniërende uitkomst van een screening in het kader van WWFT van de kandidaat-koper, alsmede een bestuurlijk besluit van verkoper tot definitieve gunning. Verkoper staat uitsluitend een 'voorbehoud financiering' van kandidaat-kopers toe, mits gelimiteerd in omvang en tijd. Zie hiertoe het biedingsformulier, als onderdeel van het verkoopdossier.

Belangrijke data

- Vrijdag 7 november 2025 – tijdstip: 13:30 – 15:00 uur
 - Vrijdag 14 november 2025 – tijdstip: 13:30 – 15:00 uur
 - Vrijdag 21 november 2025 – tijdstip: 10:30 – 12:00 uur
 - Vrijdag 28 november 2025 – tijdstip: 13:30 – 15:00 uur
 - Vrijdag 5 december 2025 – tijdstip: 10:00 – 11:30 uur
 - Donderdag 11 december 2025 – tijdstip: 15:00 – 16:30 uur
- Tijdens deze bezichtigingsmomenten is er een vrije inloop.*

Bestemming

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022' is de publiekrechtelijke bestemming van beide objecten 'Kantoor-3'. De bestemming Wonen is momenteel alleen toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voor de omzetting van kantoorfunctie naar wonen zal een omgevingsvergunning dienen te worden verstrekt. Er is een vergunning tot woningonttrekking verleend voor het souterrain, de begane grond en de eerste verdieping van het pand op nummer 95.

Basisregistratie Adressen en Gebouwen Van Eeghenstraat 95: 2x woonfunctie.

Voorbehoud verkoper

Deze verkoop geschiedt onder het uitdrukkelijk voorbehoud van:

- ♦ Gunning door verkoper, alsmede;
- ♦ Schriftelijke goedkeuring van opdrachtgever, alsmede;
- ♦ Een verkoper conveniërende vorm en inhoud van de op te maken koop- en leveringsakte ("subject to contract").

Bijzonderheden

Koper wordt in staat gesteld, na voorafgaand overleg met Broersma Wonen en tot aan het moment van tekenen van de koopakte, het verkochte uitgebreid (bouwkundig en anderszins) te onderzoeken. Koper verklaart dat verkoper daarmee afdoende aan zijn mededelingsplicht heeft voldaan en dat koper op een voor haar conveniërende wijze uitputtend van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt.

Verkoper en koper komen uitdrukkelijk overeen dat het verkochte wordt verkocht en geleverd "as is", waaronder verkoper en koper verstaan dat:

- ♦ De artikelen 7:17, 7:20, 7:23 en 6:228 van het Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk zijn uitgesloten, alsmede;
- ♦ Door verkoper geen impliciete of expliciete garanties worden verleend met betrekking tot het verkochte behoudens voor zover deze expliciet en schriftelijk zijn opgenomen in de koopakte.

Koper verklaart uitdrukkelijk het verkochte bij levering te aanvaarden in de feitelijke, technische, milieukundige en/of juridische staat waarin het zich alsdan bevindt. Koper aanvaardt daarbij alle gebreken van het verkochte, alsmede de feitelijke staat van onder andere (doch niet uitsluitend) de fundering, constructie, (gebruikte) materialen, (aanwezigheid van) asbest, olietanks en bodemverontreiniging en de technische installaties.

Koper verklaart voorts uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van en uitdrukkelijk te aanvaarden: alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere, publiekrechtelijke en privaatrechtelijke lasten en beperkingen, zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen mede blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van eigendomsoverdracht en akte(n) van (onder)splitsing en/of enig openbaar register of openbare informatiebron.

Koper en verkoper komen uitdrukkelijk overeen dat in de koopprijs de feitelijke staat van het verkochte en een integrale afkoop van alle aan het verkochte verbonden risico's, gebreken en/of (nog) uit te voeren herstellingen verdisconteerd zijn, ongeacht de aard en omvang daarvan en ongeacht in welke mate voornoemde elementen zijn onderzocht door koper en/of besproken tussen verkoper en koper.

Koper vrijwaart verkoper ter zake van enige vordering, alsmede enige vordering van derden, uit hoofde van enig hiervoor genoemd artikellid en/of verband houdende met de staat van het verkochte bij levering. Koper vrijwaart verkoper voorts voor alle eventueel later te blijken (onzichtbare) gebreken, zowel van bouwkundige, milieukundige, feitelijke of juridische aard.

Voorbehoud Broersma Wonen

Deze vrijblijvende informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid hiervan wordt door Broersma Wonen geen aansprakelijkheid aanvaard, noch kan hieraan enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een, daarvan al dan niet afwijkend, aanbod worden Broersma Wonen noch haar opdrachtgevers op enige wijze gebonden, ook niet tot het doen van enig tegenbod.

Broersma Wonen treedt uitdrukkelijk slechts op als adviseur van haar opdrachtgever en niet als gevolmachtigde namens haar. Voorts geldt dat tussen partijen eerst juridisch binding kan ontstaan nadat definitieve overeenstemming is bereikt ter zake van al hetgeen zij met elkaar beogen te regelen en deze overeenstemming bovendien is vastgelegd in een schriftelijke en namens beide partijen rechtsgeldig ondertekende overeenkomst, waarbij artikel 3:39 BW overeenkomstige toepassing vindt.

Broersma Wonen is een besloten vennootschap, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 33207764. Broersma Wonen verleent al haar diensten op grond van de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij versie September 2018. De algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle opdrachten die aan haar zijn of worden verstrekt en/of op de levering van al haar diensten en producten aan wie dan ook. De algemene voorwaarden worden op verzoek toegezonden en zijn tevens te downloaden op broersma.nl.

De aansprakelijkheid van Broersma Wonen is in alle omstandigheden en jegens eenieder beperkt tot het bedrag dat door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Broersma Wonen in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd.

Privacy & Wwft

Geïnteresseerden verklaren in het kader van deze verkoop op voorhand:

- ♦ In te stemmen met de verwerking van hun gegevens conform de Privacyverklaring Broersma;
- ♦ Volledige medewerking te verlenen aan alle mogelijk noodzakelijke onderzoeken op basis van de vigerende wet- en regelgeving, waaronder tenminste begrepen de Wwft. Broersma conformeert zich uitdrukkelijk aan de wettelijke geheimhoudingsplicht betreffende een eventue(e)l(e) vermoeden en/of melding in het kader van de Wwft.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de (bruto/verhuurbaar/gebruiks-) vloeroppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

Broersma Wonen
+31 (0)20 305 97 77
wonen@broersma.nl

BROERSMA.NL