



GEULSTRAAT 12 1
1078 KZ
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 645.000 k.k.

Kenmerken

Object	tussenverdieping
Bouwjaar	1929
Woonoppervlakte	76 m ²
Slaapkamers	2
Inhoud	258 m ³
Verwarming	c.v.-ketel
Energie label	D

Omschrijving

Omschrijving

Sfeervol 3-kamer-hoek-appartement van 76m² op de eerste verdieping en een grote studio van ca. 23m² op de vierde verdieping. Het appartement is gelegen in het hart van de populaire Rivierenbuurt tussen de Maasstraat en Scheldestraat! De woning heeft een grote woonkamer en is bijzonder licht door de vele raampartijen, erker en ligging op het zuiden.

Indeling

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereikt u de entrees van de woning op de eerste- en vierde verdieping.

Eerste verdieping

De hal geeft toegang tot alle vertrekken in de woning en leidt u naar de zeer ruime en lichte woonkamer, gelegen op het zuiden met erker vanwaar u wijds uitzicht over de straten. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een luxe open u-keuken (gerenoveerd in 2021) met inbouwapparatuur zoals een vierpits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en oven. De karakteristieke paneeldeuren geven de mogelijkheid om de keuken af te sluiten en zorgen voor extra sfeer in de woning. Aan weerszijden van de hal zijn twee slaapkamers gelegen. De master-bedroom beschikt over een ruime inbouwkast. De badkamer (gerenoveerd in 2021) beschikt over een luxe inloopdouche, een zwevend toilet, een wastafel met meubel en een designradiator. Naast de badkamer bevindt zich een aparte wasruimte met cv-ketel van Intergas, die recent in 2025 is vervangen.

Door de gehele woning ligt een mooie klassieke visgraatparketvloer!

Vierde verdieping

Op de vierde verdieping bevindt zich een grote studio van circa 23 m² met twee Velux dakramen voor natuurlijk licht en ventilatie. De hoofdruimte is thans ingericht als slaapkamer, maar zou ook goed kunnen dienen als werkruimte! Vanuit de slaapkamer is de badkamer te bereiken, die beschikt over een douche met een toilet en een wastafel. Aan de achterzijde van de studio ligt de keuken met keukenblok met wasbak. Vanuit hier is ook de ruime berging te bereiken.

Locatie

Gelegen in het hart van de zeer gewilde wijk de Rivierenbuurt in een rustige en groene straat met om de hoek goede restaurants, gezellige cafés, winkels en versmarkten in de Maasstraat en Scheldestraat. Voor ontspanning zijn op loopafstand het Martin Luther Kingpark (met de jaarlijkse Parade), Beatrixpark, Amstelpark, de Pijp en de Amstel. Op loopafstand liggen diverse sportscholen en op een paar minuten fietsen ligt het De Mirandabad. In de wijk zijn diverse kinderdagverblijven en goede basisscholen.

De locatie van de woning is gunstig ten opzichte van uitvalswegen (Ringweg A10 en A2) en het openbaar vervoer (op loopafstand NS treinstation Amsterdam RAI, tramlijn 4 en 12 en buslijn 65 en de Noordzuidlijn, halte Europaplein). Parkeren kan voor de deur met een bewonersvergunning.

Omschrijving

Vereniging van eigenaren:

De verenigingen heeft 4 leden en een professionele beheerder te weten: WE Nederland. De servicekosten zijn € 168,44 per maand.

NENCLAUSULE:

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte(n) 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.

Erfpacht:

De woning is gelegen op erfpacht van de gemeente Amsterdam. De erfpacht-periode loopt tot en met 28 februari 2053. De canon is €755,87 per jaar(aftrekbaar) en wordt 5 jaarlijks geïndexeerd. De eerste indexering zal plaatsvinden op 29 februari 2028.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte van 76,6 m² + 22,9 m² (NEN gemeten)
- Top locatie in de Rivierenbuurt
- Bouwjaar 1929
- Zonnig appartement op het zuiden over de volle breedte
- Royale woonkamer met erker en veel raampartijen
- Klassieke visgraatparketvloer
- Twee slaapkamers
- Studio met berging
- Renovaties:
 - Keuken en badkamer zijn in 2021 vernieuwd
 - De fundering is vernieuwd in 2022
 - Volledig gerenoveerd dak in 2023
 - Nieuw toilet vierde verdieping in 2024
 - CV ketel (Intergas) en rookgaskanaal zijn in 2025 vernieuwd
- Beneden burens hebben plafond isolatie aangebracht
- Energielabel D
- Oplevering in overleg, kan snel

Description

Description

Atmospheric 3-room corner apartment of 76 m² on the first floor and a large studio of approximately 23 m² on the fourth floor. The apartment is located in the heart of the popular Rivierenbuurt, between Maasstraat and Scheldestraat! The home features a spacious living room and is exceptionally bright due to its many windows, bay window, and southern orientation.

Layout

You reach the entrances of the property on the first and fourth floors via the communal staircase.

First floor

The hallway provides access to all rooms in the apartment and leads to the very spacious and bright living room facing south, with a bay window offering wide views over the street. Adjacent to the living room is a luxurious open U-shaped kitchen (renovated in 2021) equipped with built-in appliances such as a four-burner gas hob, extractor hood, dishwasher, fridge, freezer, and oven. Characteristic panel doors allow the kitchen to be closed off and add extra charm to the interior.

On either side of the hallway are two bedrooms. The master bedroom features a spacious built-in wardrobe. The bathroom (renovated in 2021) includes a luxurious walk-in shower, floating toilet, washbasin with vanity unit, and a designer radiator. Next to the bathroom is a separate laundry room with an Intergas central heating boiler, which was recently replaced in 2025.

The entire home features a beautiful classic herringbone parquet floor!

Fourth floor

On the fourth floor is a large studio of approximately 23 m², with two Velux skylights providing natural light and ventilation. The main room is currently set up as a bedroom but would also be ideal as a workspace. The bathroom is accessible from the bedroom and includes a shower, toilet, and washbasin. At the rear of the studio is a kitchen area with a sink, from which the spacious storage room can also be accessed.

Location

Located in the heart of the highly sought-after Rivierenbuurt, in a quiet and green street just around the corner from excellent restaurants, cozy cafés, shops, and fresh markets on Maasstraat and Scheldestraat. For relaxation, Martin Luther King Park (home to the annual Parade festival), Beatrix Park, Amstel Park, De Pijp, and the Amstel River are all within walking distance. Several gyms are nearby, and De Mirandabad swimming pool is only a few minutes' bike ride away. The neighborhood offers various daycare centers and good primary schools.

The property is conveniently located near major roads (A10 and A2 ring roads) and public transport (within walking distance of NS Amsterdam RAI station, tram lines 4 and 12, bus line 65, and the North/South metro line at Europaplein). Parking is available in front of the property with a resident permit.

Homeowners' Association (VvE)

The homeowners' association has 4 members and is professionally managed by VVE Nederland. The monthly service charge is €168.44.

Description

NEN Clause

The usable floor area has been calculated in accordance with industry-standard NEN 2580 guidelines. Therefore, the stated surface area may differ from similar properties and/or previous references, primarily due to the updated calculation method. The buyer declares they have been sufficiently informed about this standard. The seller and their agent have made every effort to calculate the correct surface area and volume using their own measurements, supported as much as possible by floor plans with measurements. Should the dimensions not fully comply with the standards, the buyer accepts this. The buyer has had ample opportunity to verify the dimensions themselves. Discrepancies in the stated size do not entitle either party to any rights, including price adjustments. The seller and their agent accept no liability in this regard.

Ground Lease

The property is located on leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam. The current lease period runs until February 28, 2053. The annual ground rent is €755.87 (tax-deductible) and is indexed every five years. The first indexation will take place on February 29, 2028.

Details

- Living area: 76.6 m² + 22.9 m² (NEN measured)
- Prime location in the Rivierenbuurt
- Year of construction: 1929
- Sunny, south-facing apartment spanning the full width
- Spacious living room with bay window and many windows
- Classic herringbone parquet flooring
- Two bedrooms
- Separate studio with storage space
- Renovations:
 - Kitchen and bathroom renovated in 2021
 - Foundation renewed in 2022
 - Roof fully renovated in 2023
 - New toilet installed on fourth floor in 2024
 - Central heating boiler (Intergas) and flue replaced in 2025
 - Ceiling insulation installed by downstairs neighbors
- Energy label D
- Delivery in consultation, can be arranged quickly



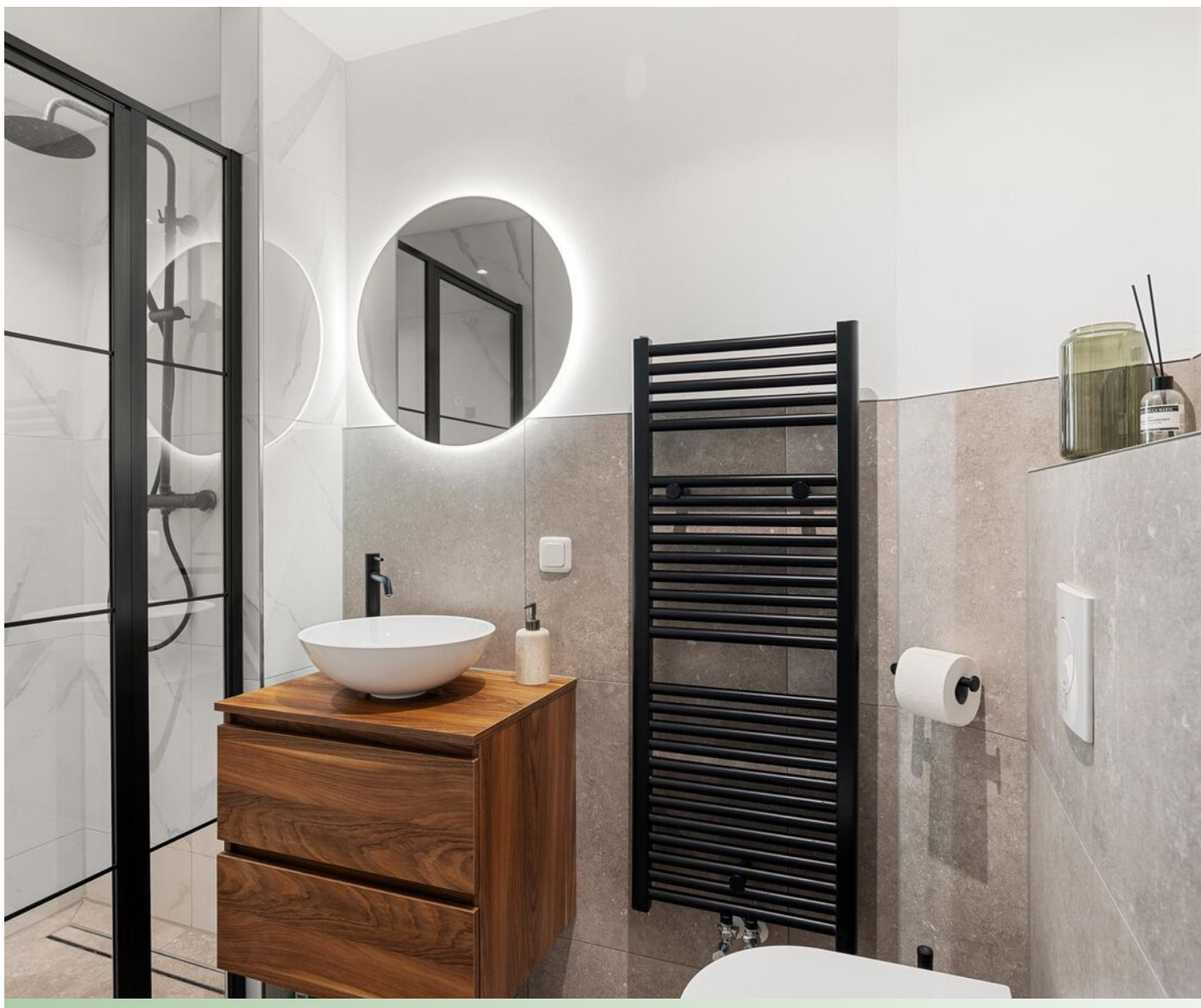






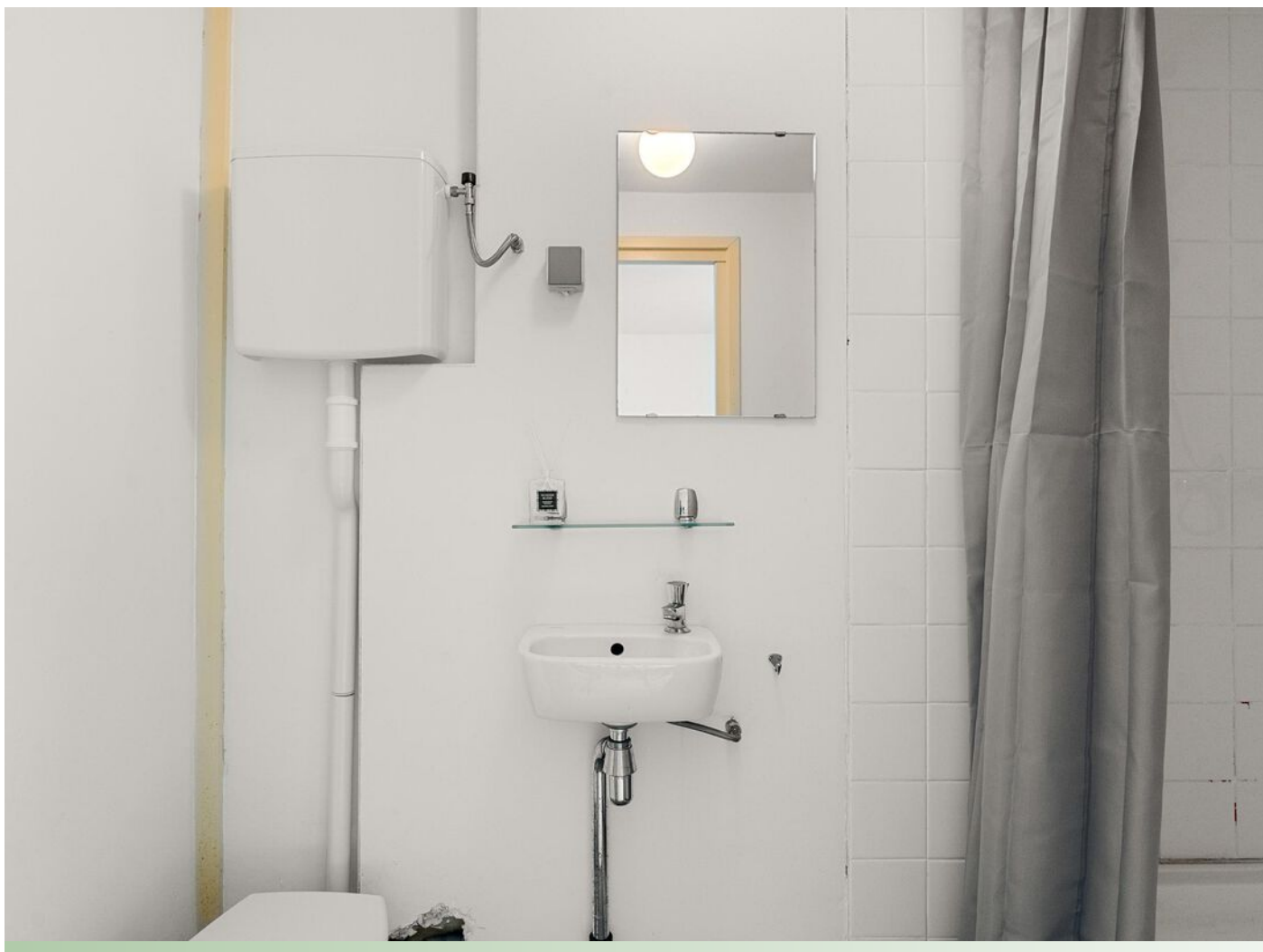












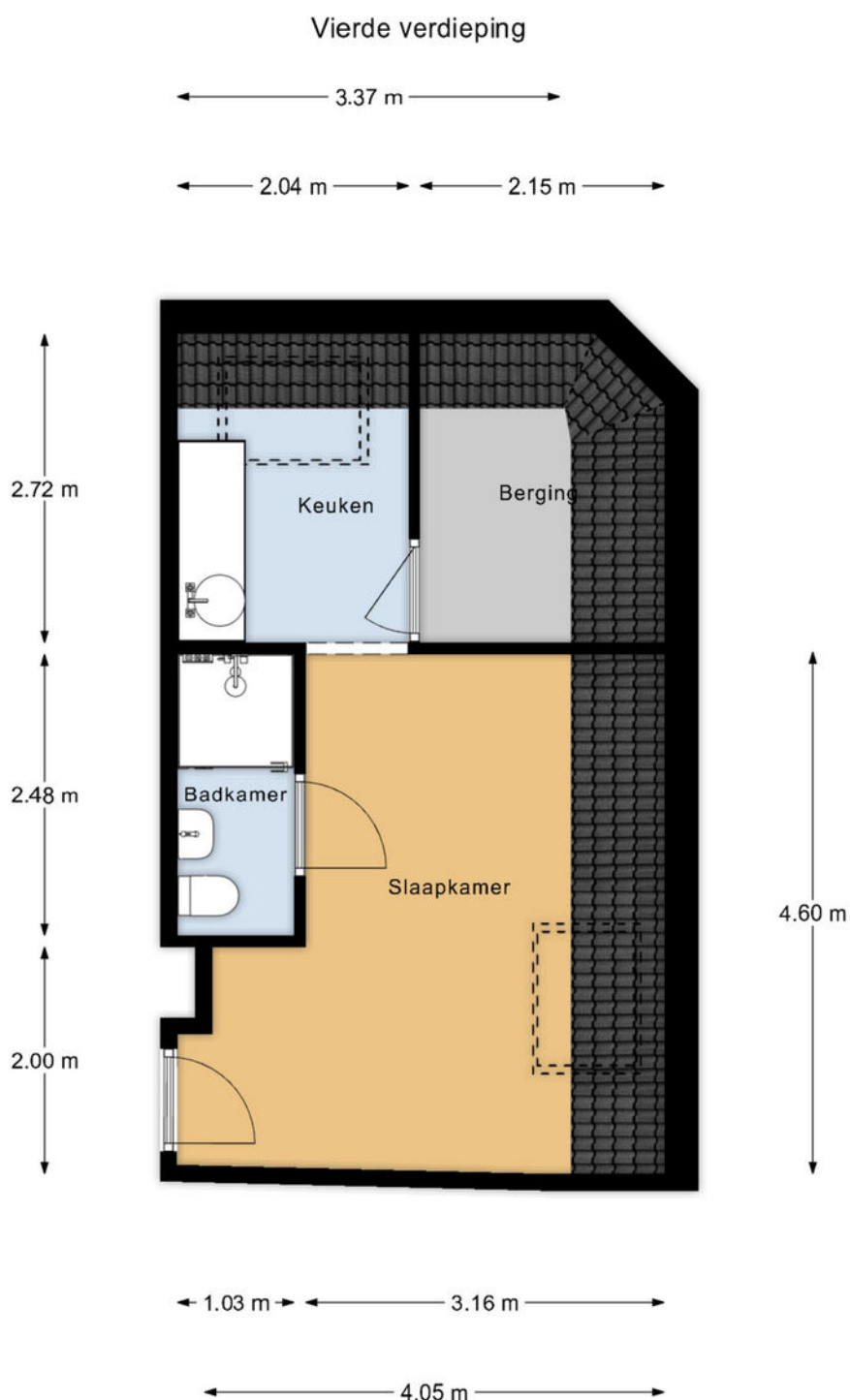


Plattegrond



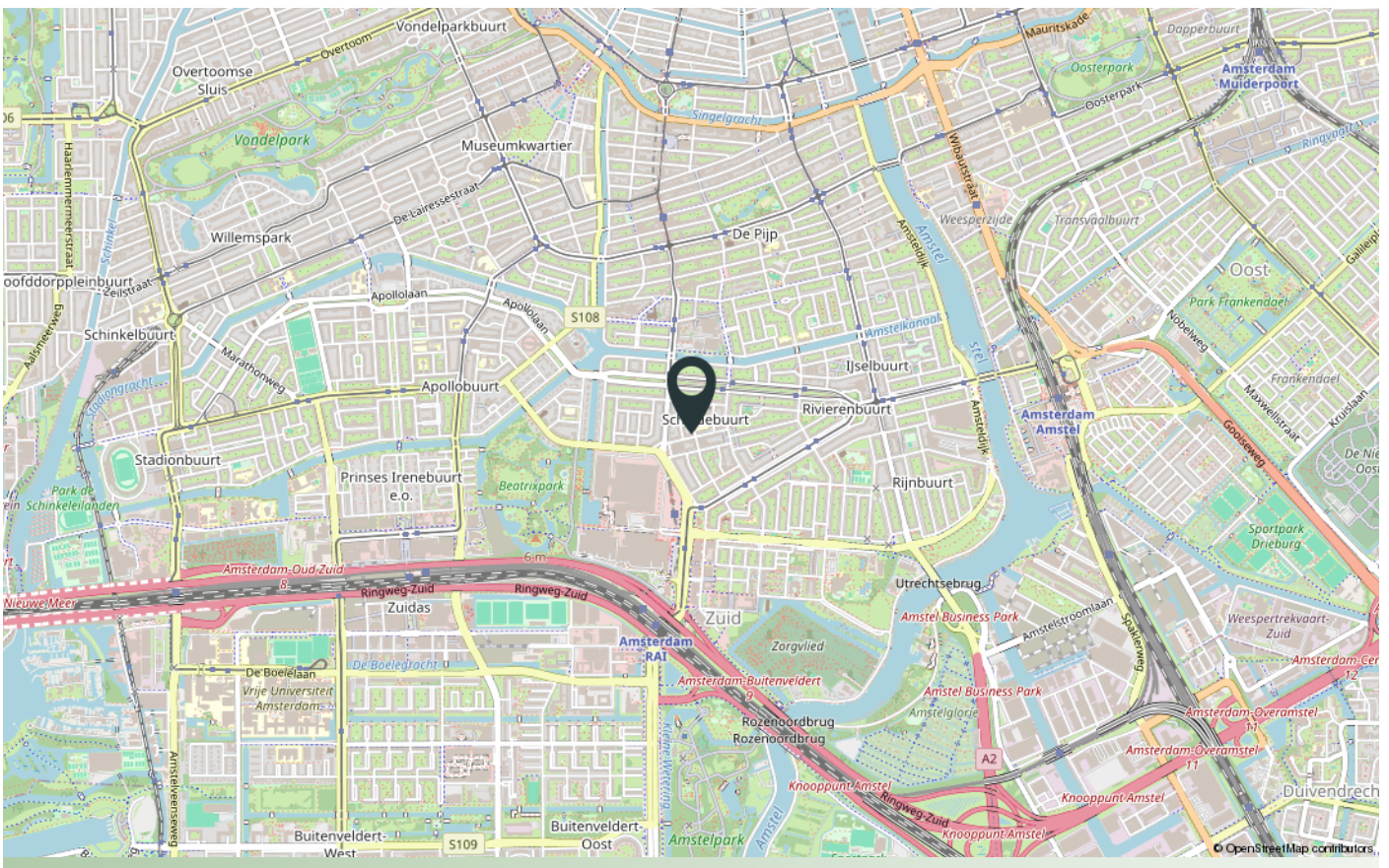
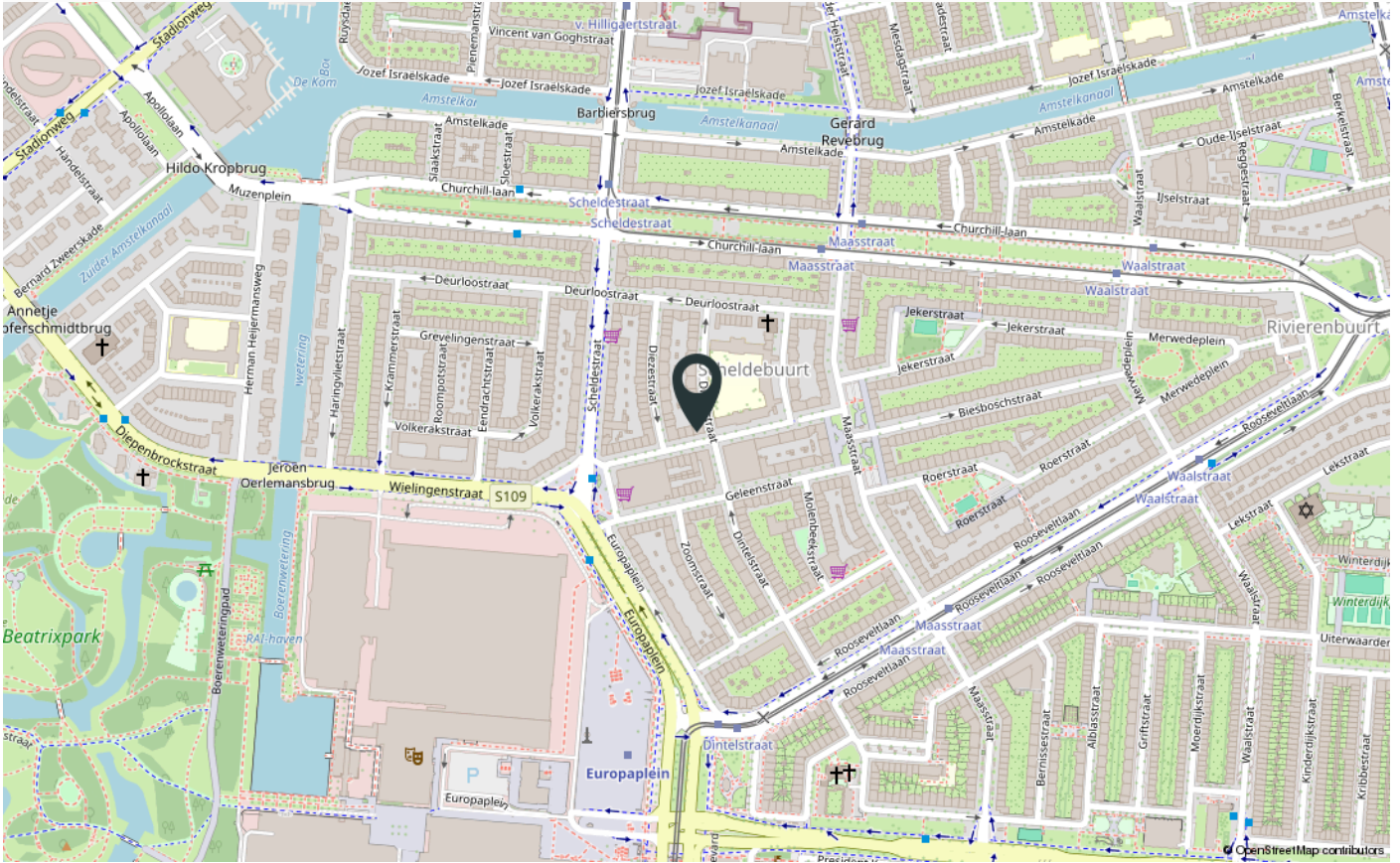
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

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.*