



GELEENSTRAAT 25 3
1078 LC
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 995.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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



Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1930
Woonoppervlakte	124 m ²
Slaapkamers	3
Inhoud	421 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	39 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Energie label	C

Omschrijving

Heerlijk ruim dubbelbovenhuis(ca. 124m²) met 3 slaapkamers, 2 badkamers, 2 balkons en een uniek groot dakterras op het zuid/westen alwaar u de gehele dag zon heeft. De woning is gelegen in de Rivierenbuurt op een rustige locatie en op loopafstand van gezellige terrassen, koffietentjes, winkels en restaurants. De erfpacht is eeuwig durend afgekocht!

Indeling:

Tweede verdieping

Entree woning met trap naar de derde verdieping.

Derde verdieping

Hal, een moderne badkamer met een inloofdouche, wastafel, zwevend toilet en (weggewerkte) aansluiting voor wasmachine en droger. Een royale ouderslaapkamer aan de voorzijde. Een ruime woonkamer met een massief eiken parketvloer en openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde, een half open luxe keuken met eiland en apparatuur te weten: koelkast, vriezer, vaatwasser en een Boretti gasfornuis met 6 pitten en twee ovens. Vanuit de keuken is er toegang tot een 2e balkon.

Vierde verdieping

Overloop/hal, 2e separate toilet, cv kast, ruime 2e slaapkamer met inbouwkasten en een keukenblok. In het midden is een 2e badkamer gesitueerd met een dubbele wastafel en een ligbad met douchegeedeelte. De 3e slaapkamer met tevens kastruimte biedt toegang tot een zeer ruim, fraai aangelegd en beschut dakterras op het zuidwesten (met veel zon!). Boven beide slaapkamers bevindt zich een bergzolder bereikbaar middels een vlizotrap.

DE LOCATIE

De Maas- en Scheldestraat bieden een breed scala aan speciaalzaken (zoals Feduzzi), gezellige lunchspots (Coffee Company, Vinnies), restaurants (Vis aan de Schelde, The Traveller, Cantina L'Esquina) en ijssalons (Venetië en Pisa).

Voor ontspanning ben je zo in het groene Amstelpark, Beatrixpark of het sfeervolle Martin Luther Kingpark. De Zuidas is vlakbij en ook de bruisende wijk De Pijp, met haar talloze gezellige restaurants en cafés, ligt op loopafstand en biedt een levendige sfeer. Hier ervaar je het beste van twee werelden: rust en ontspanning in de directe omgeving, en de dynamiek van de stad om de hoek.

De buurt staat bekend om haar kindvriendelijkheid, met uitstekende opvangmogelijkheden, scholen, en volop speelplekken. De bereikbaarheid is uitstekend, met snelle verbindingen via de A-10 (afslag RAI en Amstel) en diverse tram-, bus-, en metrolijnen.

Er is ruim voldoende parkeergelegenheid voor de deur en u heeft recht op één parkeervergunning (Zuid 4.1 Rivierenbuurt Noord) met een huidige wachttijd van 2 maanden. Het NS-station Amsterdam RAI en de Noord-Zuidlijn zijn op korte loopafstand, waardoor je binnen enkele minuten in het centrum bent of snel de stad uit kunt. Kortom, een ideale locatie voor wie het beste van Amsterdam wil ervaren!

Omschrijving

VERENIGING VAN EIGENAREN

Actieve Vereniging van Eigenaars 'Geleenstraat 23-29/Dintelstraat 72-82 te Amsterdam.' bestaande uit 18 leden. Het vastgoedbeheer wordt professioneel uitgevoerd door 'VvE NL.' Er wordt jaarlijks vergaderd en er is een Meerjarenonderhoudsplan. Het complex is in 2002 gesplitst in appartementsrechten. Dit appartementsrecht maakt 1/18e uit in de gemeenschap. De servicekosten bedragen vanaf 1 januari 2026 € 281,- per maand.

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 de (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 erfpacht is eeuwigdurend afgekocht!

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1930
- Riant dakterras is met vergunning aangelegd in 2015
- Trappenhuis geschilderd in 2022
- Achterzijde is recent geschilderd
- Vierde verdieping is eventueel apart te verhuren (als volledig geëquiperde woning)
- Oplevering in overleg, kan snel

Description

Lovely spacious duplex apartment (approx. 124m²) with 3 bedrooms, 2 bathrooms, 2 balconies and a unique large roof terrace facing southwest, where you can enjoy the sun all day.

The property is located in the Rivierenbuurt in a quiet area, within walking distance of cozy terraces, coffee bars, shops, and restaurants. The ground lease has been bought off in perpetuity!

Layout

Second floor

Entrance with stairs to the third floor.

Third floor

Hallway, a modern bathroom with walk-in shower, washbasin, floating toilet, and concealed connections for a washing machine and dryer. A spacious master bedroom at the front. A generous living room with solid oak parquet flooring and French doors leading to the rear balcony, a semi-open luxury kitchen with island and built-in appliances including fridge, freezer, dishwasher, and a Boretti gas stove with 6 burners and two ovens. From the kitchen there is access to a second balcony.

Fourth floor

Landing/hallway, second separate toilet, central heating cabinet, spacious second bedroom with built-in wardrobes and a kitchenette. In the center is the second bathroom with double washbasin and bathtub with shower. The third bedroom, also with storage space, provides access to a very spacious, beautifully landscaped, and sheltered roof terrace facing southwest (plenty of sun!). Above both bedrooms is an attic storage, accessible via a loft ladder.

Location

Maasstraat and Scheldestraat offer a wide range of specialty shops (such as Feduzzi), cozy lunch spots (Coffee Company, Vinnies), restaurants (Vis aan de Schelde, The Traveller, Cantina L'Esquina), and ice cream parlors (Venezia and Pisa).

For relaxation, you can quickly reach the green Amstelpark, Beatrixpark, or the atmospheric Martin Luther King Park. The Zuidas business district is nearby, as well as the lively De Pijp neighborhood with its countless restaurants and cafés. Here you experience the best of both worlds: peace and relaxation in the immediate surroundings, and the vibrant city atmosphere just around the corner.

The area is known for being child-friendly, with excellent childcare, schools, and plenty of playgrounds. Accessibility is excellent, with quick connections via the A10 (RAI and Amstel exits) and various tram, bus, and metro lines.

There is ample parking in front of the building, and you are entitled to one parking permit (South 4.1 Rivierenbuurt North) with a current waiting time of 2 months. Amsterdam RAI train station and the North-South metro line are within walking distance, giving you easy access to the city center or out of the city within minutes. In short: an ideal location for those who want to enjoy the very best of Amsterdam!

Description

Homeowners' Association

Active Homeowners' Association "Geleenstraat 23-29 / Dintelstraat 72-82 in Amsterdam," consisting of 18 members. Professional property management is provided by "VvE NL." Annual meetings are held and a multi-year maintenance plan is in place. The complex was divided into apartment rights in 2002. This apartment right represents 1/18th share in the community. The monthly service charges will be €281 as of January 1, 2026.

NEN Clause

The usable floor area has been calculated in accordance with the NEN 2580 standard. Therefore, the surface area may differ from comparable properties and/or older references, mainly due to the (new) calculation method. Buyer acknowledges having been sufficiently informed about this standard. Seller and broker have made every effort to calculate the correct floor area and volume based on their own measurements and to support this with floor plans including dimensions. Should the measurements not fully comply with the standard, the buyer accepts this. Buyer has been given sufficient opportunity to (have them) checked independently. Differences in the stated size do not entitle either party to any rights, including price adjustments. Seller and broker accept no liability in this respect.

Ground Lease

- The ground lease has been bought off in perpetuity!

Particulars

- Built in 1930
- Spacious roof terrace constructed with permit in 2015
- Stairwell painted in 2022Rear façade recently painted
- Fourth floor can be rented out separately (as a fully equipped apartment)
- Transfer date in consultation, can be quick









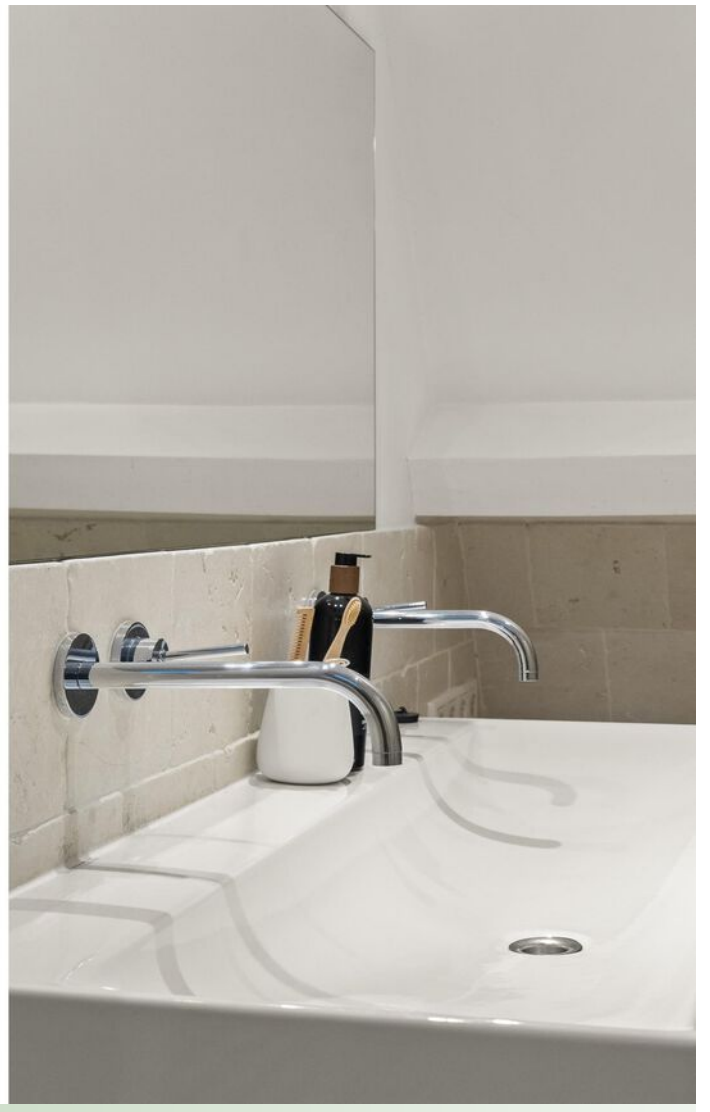




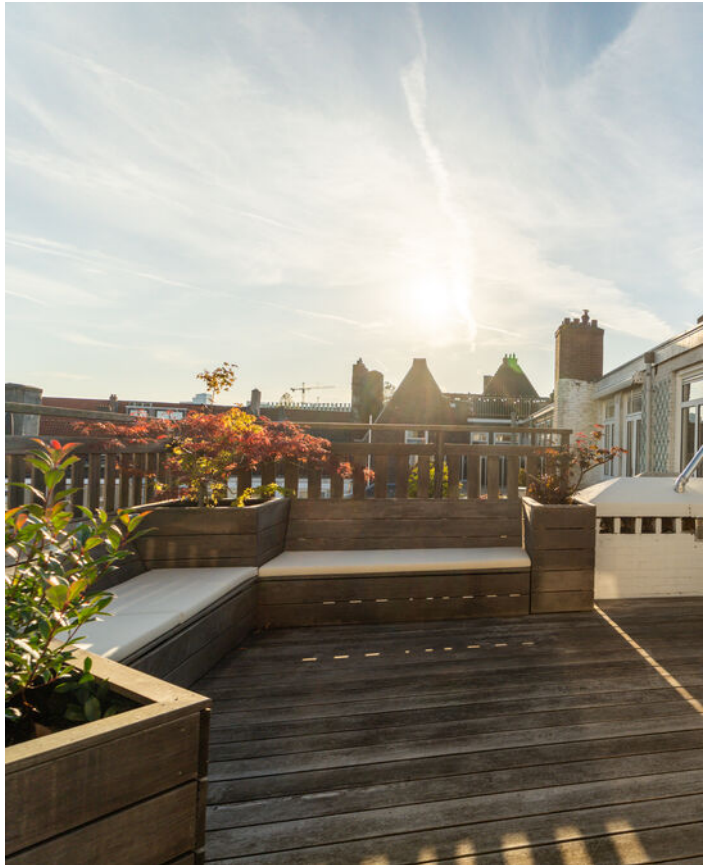












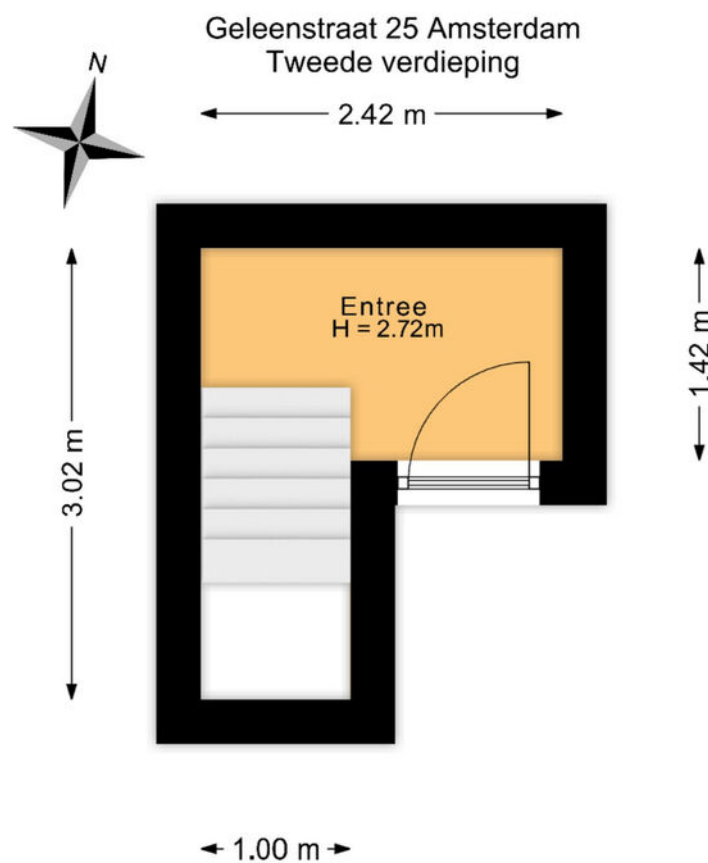






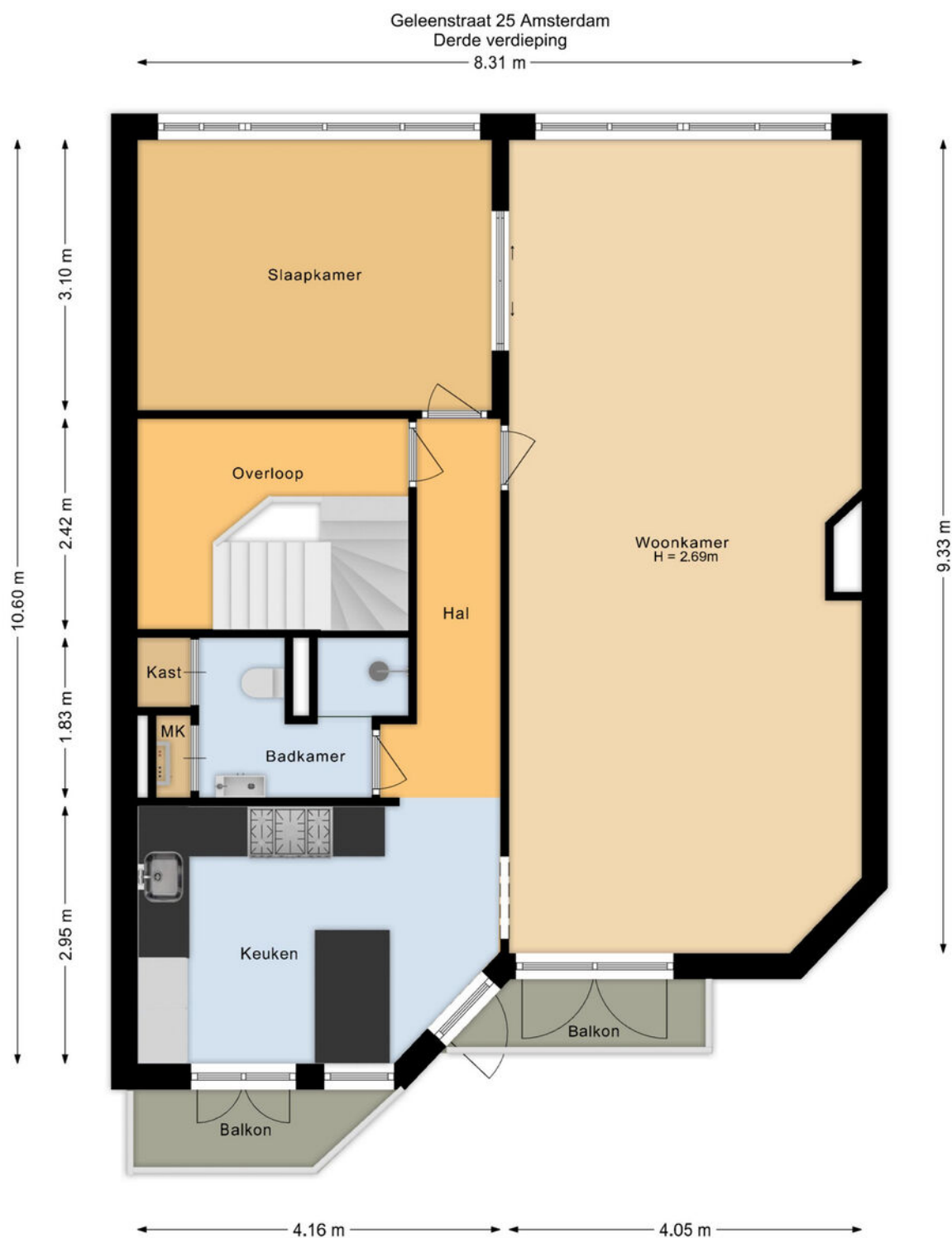


Plattegrond



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

Plattegrond



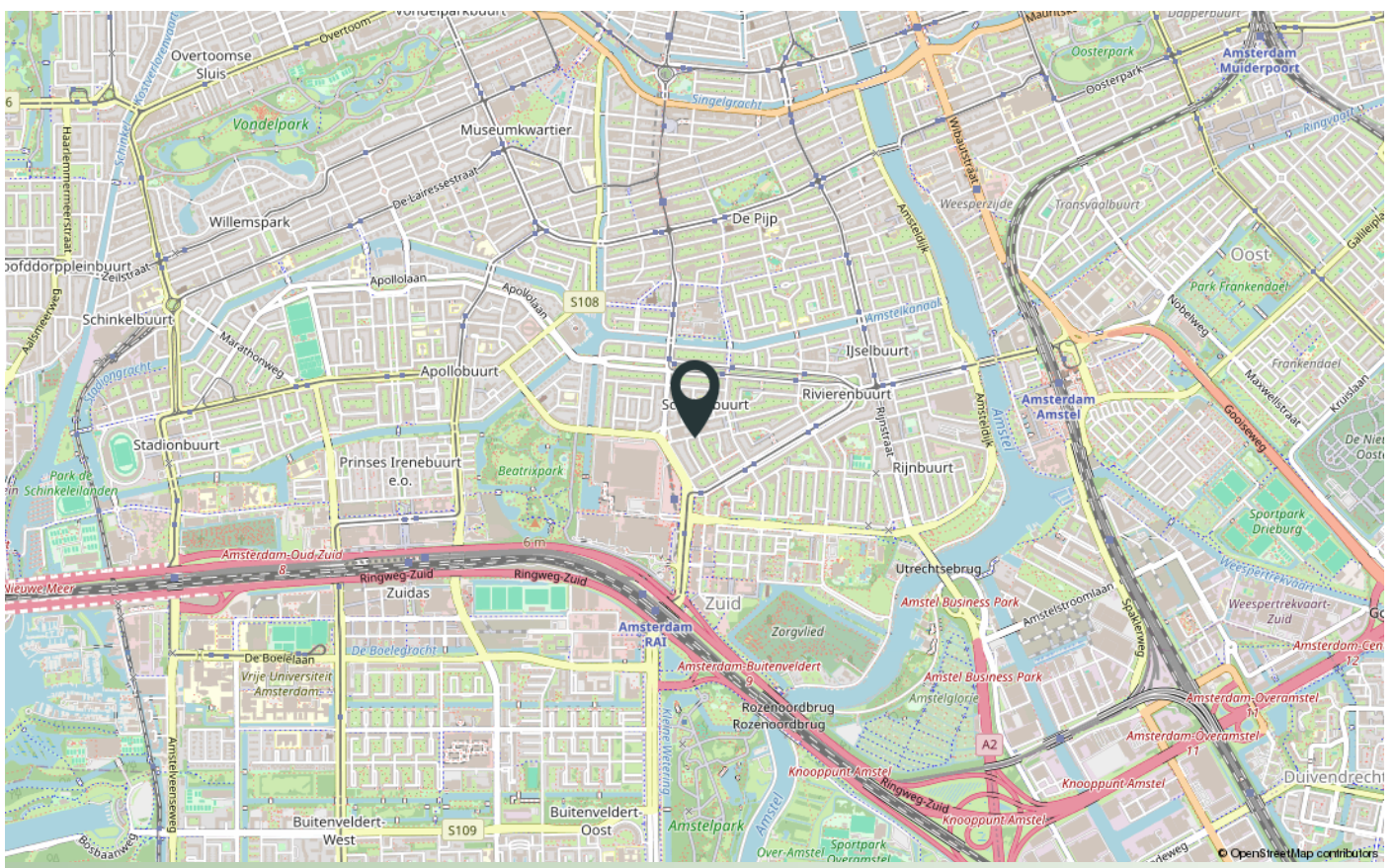
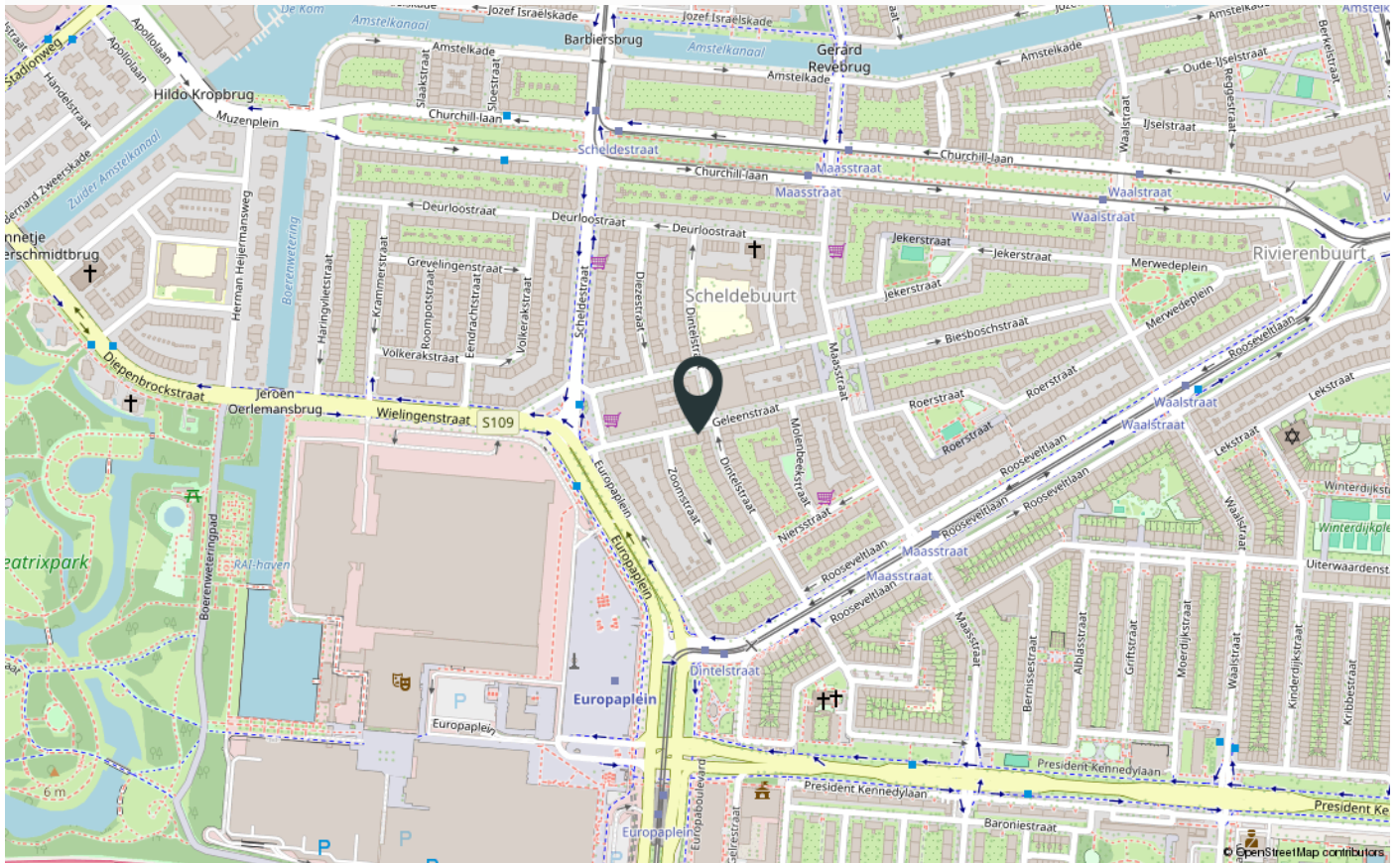
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

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.*