



CEINTUURBAAN 255 3
1074 CZ
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 800.000 k.k.

Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1855
Woonoppervlakte	89 m ²
Slaapkamers	2
Inhoud	320 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	2 m ²
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	A

Omschrijving

Sfeervolle en nieuwe gerenoveerde bovenwoning van circa 89 m². Het bijzonder karakteristieke pand, beter bekend als 'Het Huis met de Kabouters', is een waar icoon aan de Ceintuurbaan. Het Huis met de Kabouters is een 19e-eeuws pand in Amsterdam, met een prachtige gevel versierd met twee kabouters. De woning is onlangs hoogwaardig verbouwd en beschikt over een energielabel A. Er is sprake van eigen grond.

DE INDELING

Open portiek. Verzorgd (gemeenschappelijk) trappenhuis.

Derde verdieping

Entree van de woning. Hal, schuifdeuren met toegang tot de CV -/wasruimte (Intergas HRE bj. 2024). Slaapkamer aan de voorzijde van de woning gelegen met vaste kast met gasmeter. De lichte living met ethanol haard en open keuken is tevens aan de voorzijde van de woning gelegen. Middels dubbele deuren is het zonnige balkon aan te bereiken. Vanaf het balkon heeft u zicht op de Amstel. De luxe keuken met kookeiland is voorzien van o.a. een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser (Siemens), een Quooker, een groot formaat oven (Siemens), een koel -/vriescombinatie (Siemens) en een wijnklimaatkast (Kuppersbusch).

Een stalen binnendeur met rookglas verdeeld de voor- en achterzijde van de woning. Royale slaapkamer voorzien van grote maatkast inclusief verlichting. De royale badkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van wastafelmeubel met 2 mengkranen en 2 grote spiegels met verlichting en verwarming, een vrijstaand bad met vrijstaande kraan incl. handdouche, een ruime inloopdouche met handdouche en elektrische vloerverwarming. Het toilet is separaat.

De woning wordt turn-key opgeleverd inclusief hoogwaardige inbouw -en opbouwverlichting armaturen. De vloeren zijn afgewerkt met eikenhouten vloerdelen met visgraat patroon. De woning beschikt over een energielabel A.

Het pand werd in 1984 aangewezen als rijksmonument. Het werd ontworpen door de heer A.C. Boerma. Er is gebruik gemaakt van verschillende bouwstijlen, met neogotische elementen als spitsbogen en spuwversiersels, neorenaissance-elementen als kruiskozijs en natuurstenen blokken en elementen van de chaletstijl.

VERENIGING VAN EIGENAREN

De actieve VvE "Ceintuurbaan 255" bestaat uit 6 appartementsrechten (allen woningen). De VvE wordt professioneel beheerd door Financial Vibes te Zeist en de maandelijkse servicekosten bedragen circa € 175 per maand.

DE LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Het appartement is gelegen in het geliefde stadsdeel Zuid (voormalig Stadsdeel Oud-Zuid) in stadsdeel De Pijp om de hoek van de Amstel. Op een paar minuten lopen van het appartement bevindt zich het schitterende Sarphatipark. Qua gezelligheid is dit appartement in het absolute hart van De Pijp gelegen, waar de ontelbare kroegen, terrassen en restaurantjes in de directe nabijheid te vinden zijn.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met het openbaar vervoer (div. tram- en busverbindingen, zoals lijn 3 en 12) bent u in korte tijd de stad in en uit en met de auto is de ringweg A10 en de A2 binnen enkele autominuten bereikbaar. Het metrostation 'De Pijp' van de Noord-Zuidlijn ligt om de hoek.

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 en sfeervolle bovenwoning van circa 89 m² (meetrapport aanwezig);
- Recentelijk (volledig) hoogwaardig gerenoveerd;
- O.a. afgewerkt met luxe keuken, div. marmeren elementen, ethanol haard, fraaie inbouw -en opbouwverlichting en maatkasten;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel A;
- Turn-key oplevering;
- Praktische indeling met o.a. 2 slaapkamers, complete keuken en een royale badkamer;
- Rijksmonument "Huis met de Kabouters" uit 1855;
- Fraaie originele plafondornamenten en glas-in-lood details;
- VvE is actief en wordt professioneel beheerd;
- Maandelijkse servicekosten circa € 175;
- Heerlijk balkon aan voorzijde van de woning gelegen op het zuiden;
- Gelegen in de levendige wijk De Pijp op steenworp afstand van de Amstel;
- Ouderdomsclausule en NEN-clausule zijn van toepassing;
- Projectnotaris Buma Algera notariaat (contactpersoon Bart Jorissen).

Description

Charming and newly renovated upper-floor apartment of approx. 89 m². This exceptionally characteristic building, better known as 'Het Huis met de Kabouters' (The House with the Gnomes), is a true icon on the Ceintuurbaan. Built in the 19th century, this Amsterdam landmark features a beautiful façade adorned with two gnomes. The apartment has recently undergone a high-quality renovation and boasts energy label A. The property is freehold (no leasehold).

LAYOUT

Open entrance. Well-maintained (shared) staircase.

Third floor

Entrance to the apartment. Hallway with sliding doors leading to the central heating and laundry room (Intergas HRE, built in 2024). Bedroom located at the front of the apartment with built-in cupboard and gas meter. The bright living area with ethanol fireplace and open kitchen is also situated at the front. Double doors provide access to the sunny balcony with a view of the Amstel River.

The luxurious kitchen with cooking island is equipped with a Bora induction hob with integrated extractor, Siemens dishwasher, Quooker, large Siemens oven, Siemens fridge-freezer combination, and a Kuppertsbusch wine climate cabinet.

A steel-framed interior door with smoked glass separates the front and rear of the apartment. The spacious rear bedroom includes a large custom wardrobe with integrated lighting. The generous bathroom is located at the rear and features a double washbasin with two mixer taps and two large illuminated, heated mirrors, a freestanding bathtub with floor-mounted tap and hand shower, a spacious walk-in shower with handheld showerhead, and electric underfloor heating. The toilet is separate.

The apartment is delivered turn-key, including high-quality built-in and surface-mounted lighting fixtures. The floors are finished with oak herringbone parquet. The apartment holds energy label A.

The building was designated as a national monument (rijksmonument) in 1984 and was designed by Mr. A.C. Boerma. It incorporates various architectural styles, including neo-Gothic features such as pointed arches and gargoyles, neo-Renaissance elements like cross windows and natural stone blocks, and aspects of the chalet style.

HOMEOWNERS ASSOCIATION (VvE)

The active VvE "Ceintuurbaan 255" consists of six residential apartment rights. It is professionally managed by Financial Vibes in Zeist. The monthly service charges are approximately € 175.

LOCATION AND ACCESSIBILITY

The apartment is located in the popular Amsterdam-Zuid district (formerly Oud-Zuid), in the vibrant neighborhood De Pijp, just around the corner from the Amstel River. The beautiful Sarphatipark is just a few minutes' walk away. This apartment is located in the heart of De Pijp, known for its abundance of cafés, terraces, and restaurants.

Accessibility is excellent. Multiple tram and bus lines (including lines 3 and 12) provide easy access to and from the city. The A10 and A2 motorways are reachable within minutes by car. The 'De Pijp' metro station of the North-South line is just around the corner.

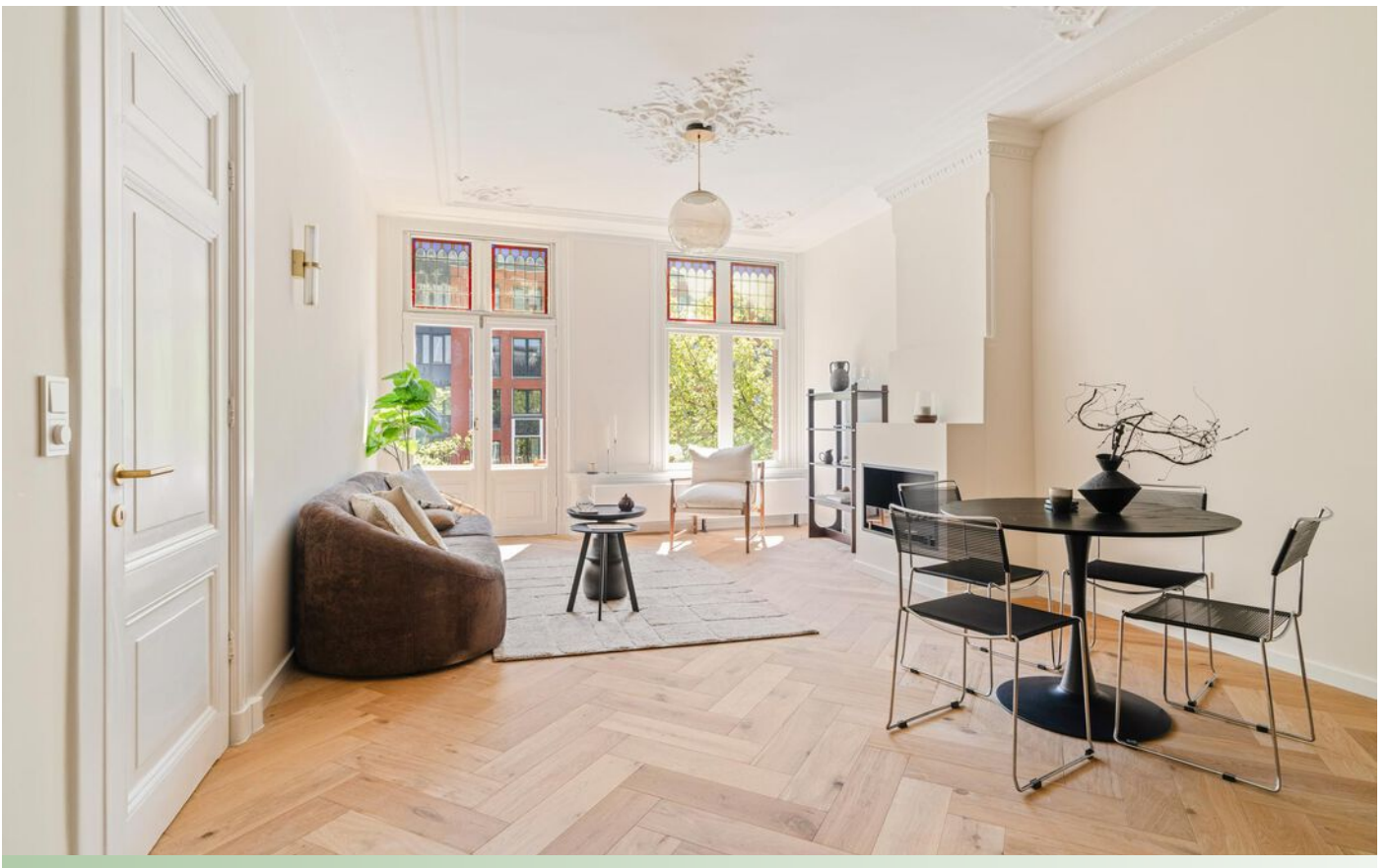
Description

NEN CLAUSE

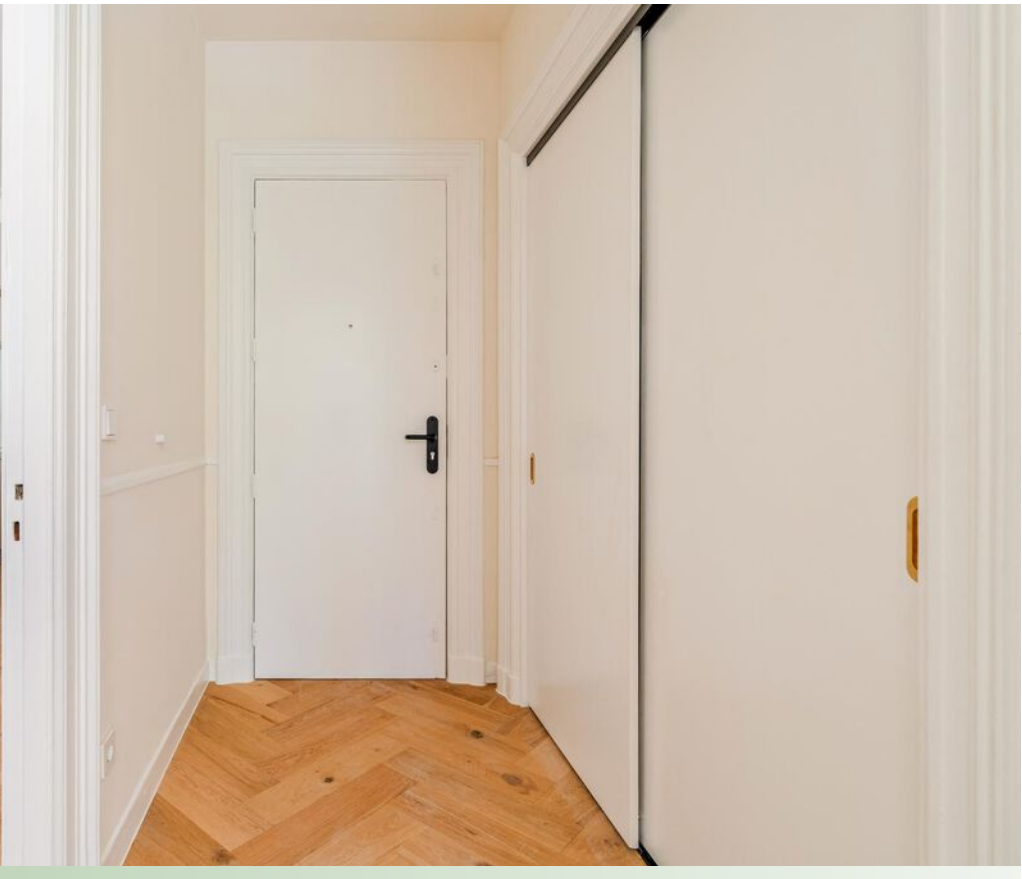
The usable floor area has been calculated according to the NEN 2580 standard, as established by the industry. As such, it may differ from comparable properties and/or older references due to this (newer) calculation method. The buyer confirms to be sufficiently informed about this standard. Seller and their agent have done their utmost to calculate the correct surface area and volume using their own measurements and support this with floorplans including measurements. Should the measurements not entirely match the standard, the buyer accepts this. The buyer has had sufficient opportunity to verify the measurements independently. Any discrepancies do not entitle either party to compensation or adjustment of the purchase price. Seller and agent accept no liability in this regard.

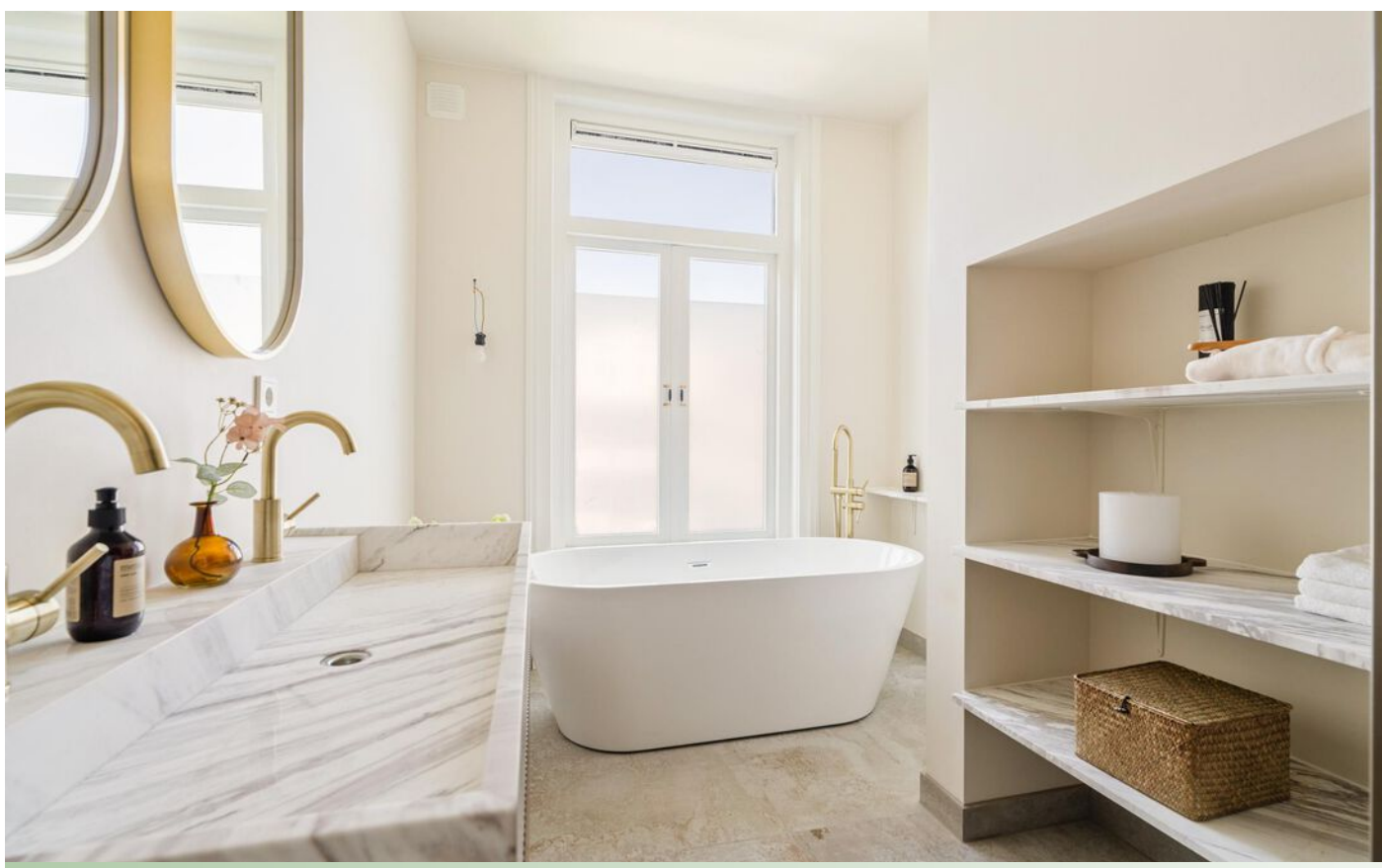
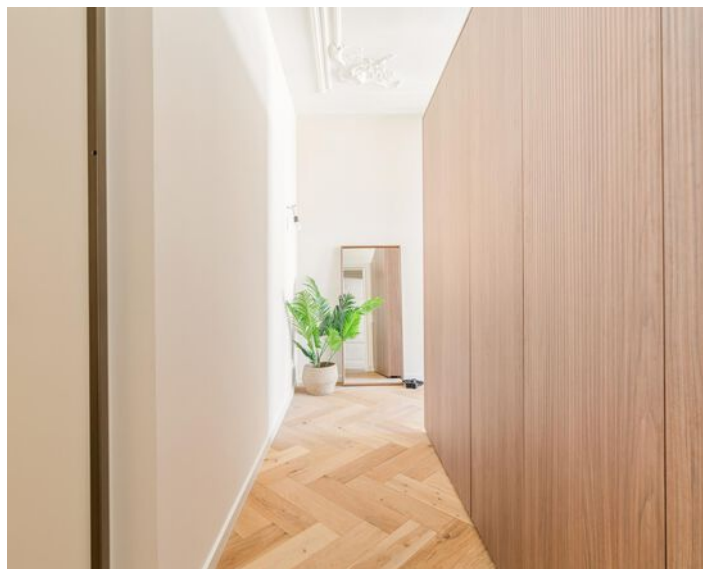
HIGHLIGHTS

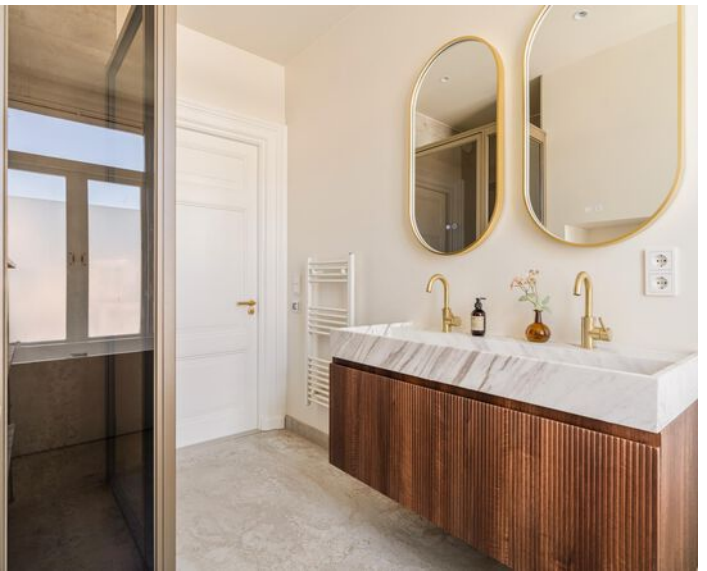
- Bright and charming upper-floor apartment of approx. 89 m² (measurement report available);
- Recently and fully renovated to a high standard;
- Features include a luxurious kitchen, various marble elements, ethanol fireplace, custom-built wardrobes, and stylish lighting;
- Located on freehold land;
- Energy label A;
- Delivered turn-key;
- Practical layout with two bedrooms, a complete kitchen, and a spacious bathroom;
- National monument "Huis met de Kabouters" from 1855;
- Beautiful original ceiling ornaments and stained-glass details;
- Active homeowners association, professionally managed;
- Monthly service charges approx. € 175;
- Sunny south-facing balcony at the front;
- Located in vibrant De Pijp, just steps from the Amstel River;
- Age and NEN clauses apply;
- Project notary: Buma Algera Notariaat (contact: Bart Jorissen).





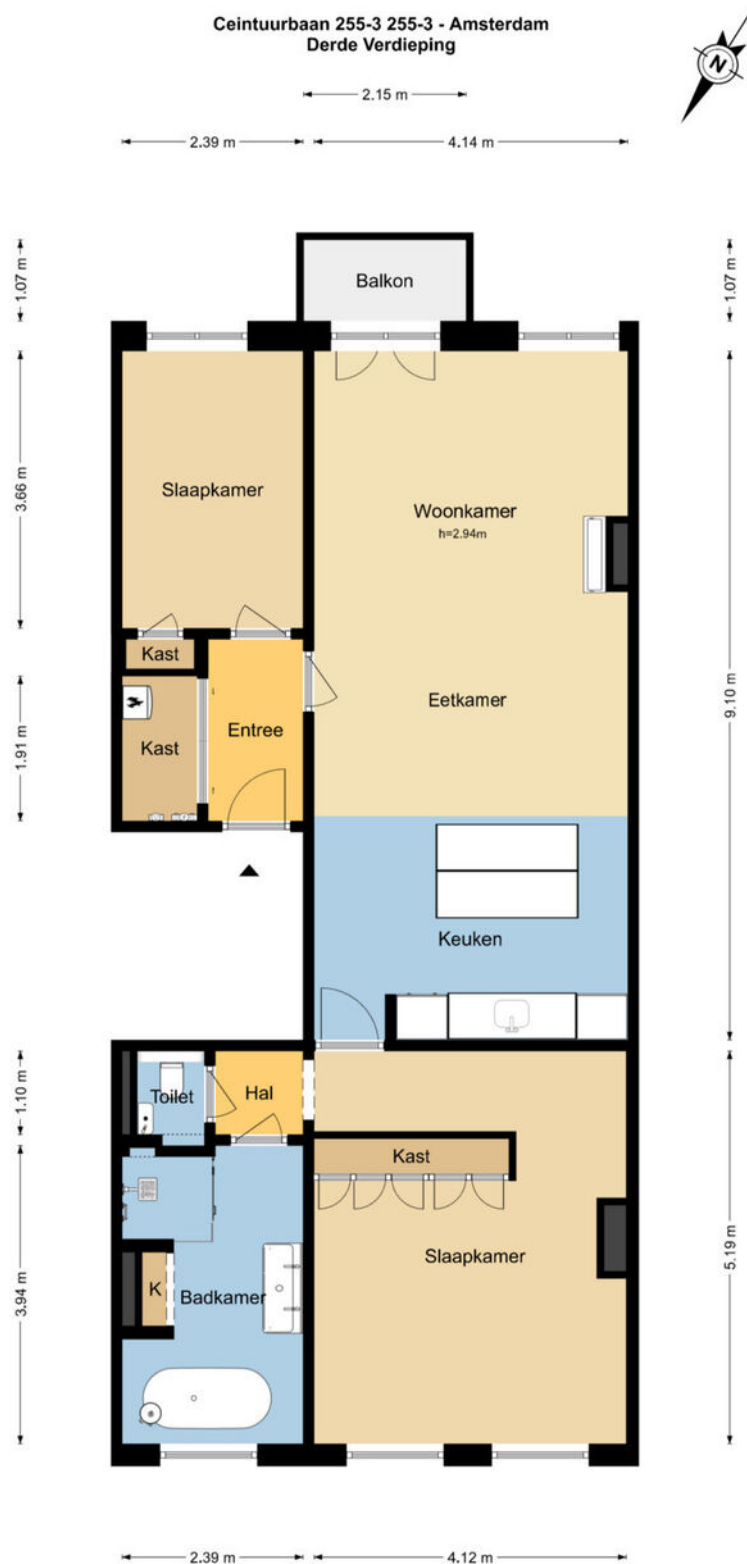






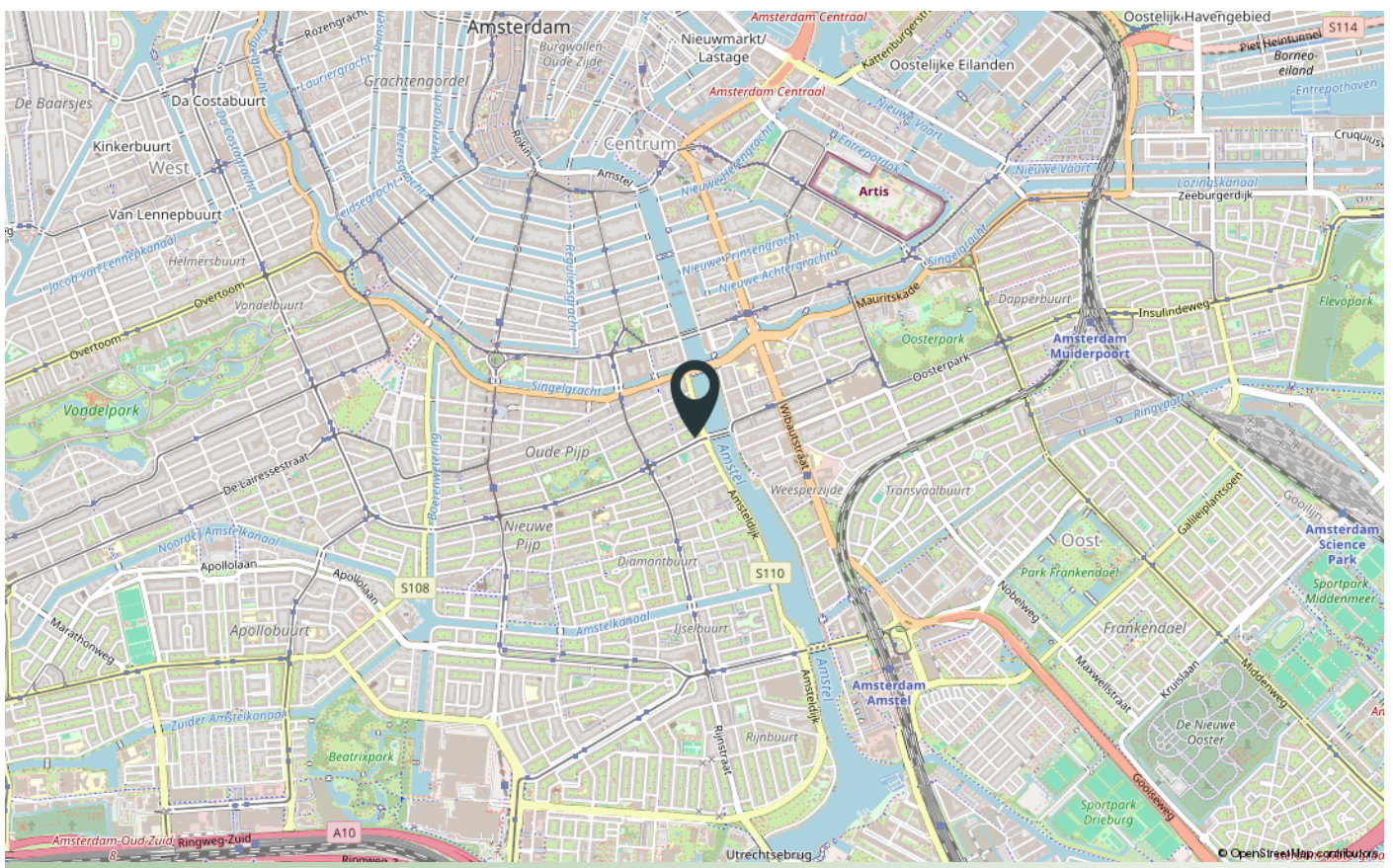
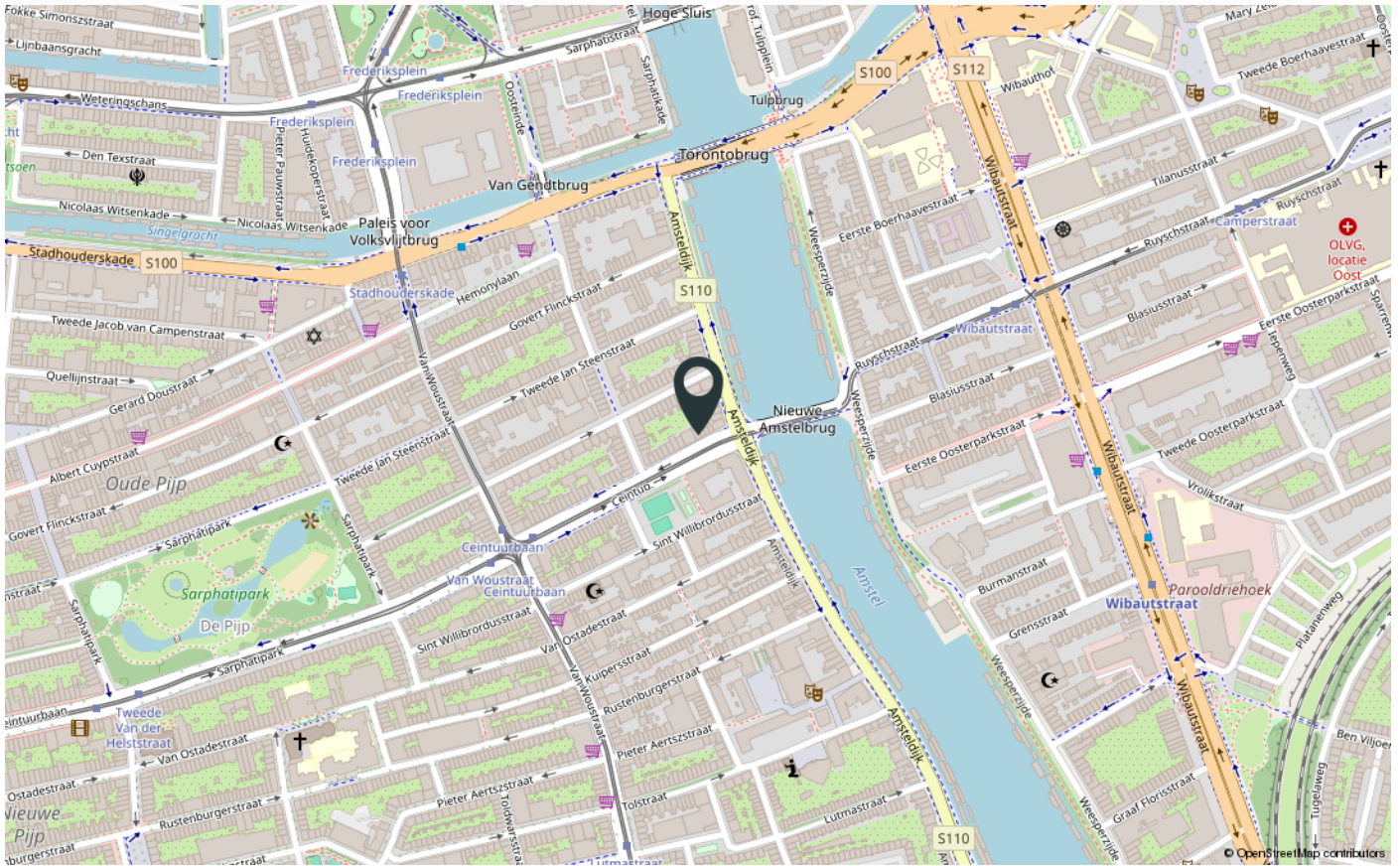


Plattegrond



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.*