



CEINTUURBAAN 255 4
1074 CZ
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 725.000 k.k.

Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1855
Woonoppervlakte	113 m ²
Slaapkamers	2
Inhoud	undefined m ³

Omschrijving

Unieke bovenwoning met een nokhoogte van ruim 7 meter!, gelegen in de levendige wijk De Pijp nabij de Amstel. 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. Het appartement is gelegen op eigen grond! Ideaal object om geheel naar eigen wensen te verbouwen en in te delen.

De eigenaar van dit object heeft vergunning aangevraagd en verkregen voor de realisatie van een entresol.

De realisatie van het entresol heeft een totale GO tot gevolg van circa 113 m².

Om een goed beeld te geven van de mogelijkheden zijn enkele impressies met behulp van AI (kunstmatige intelligentie) bewerkt. Deze beelden dienen ter inspiratie.

DE INDELING

Open portiek. Verzorgd (gemeenschappelijk) trappenhuis.

Eigen opgang vanaf de derde verdieping

Vierde (kap) verdieping

Grote open ruimte wat zich kenmerkt door de unieke nekhoogten en de fraaie balkenconstructies. De nekhoogte aan de voorzijde is circa 7.50 m en de nekhoogte aan de achterzijde circa 5.40 m.

Het gebouw 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 kruiskozijnen en natuurstenen blokken en elementen van de chaletstijl.

EIGENDOMSITUATIE

De woning is gelegen op eigen grond.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Actieve vereniging van eigenaren. De VvE wordt professioneel beheerd en de maandelijkse servicekosten bedragen € 189 per maand.

Omschrijving

DE LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Het appartement is gelegen in het geliefde stadsdeel Zuid (voormalig Stadsdeel Oud-Zuid) in stadswijk De Pijp. 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.

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:

- Unieke (casco) bovenwoning van nu circa 90 m², met entresol 113 m²;
- Nokhoogte van ruim 7 meter;
- Gelegen op eigen grond;
- Géén bovenburen;
- Rijksmonument "Huis met de Kabouters" uit 1855;
- Ideaal object om naar eigen wensen te renoveren en in te delen;
- VvE is actief en wordt professioneel beheerd;
- Maandelijkse VvE bijdrage bedraagt € 189;
- Gelegen in de levendige wijk De Pijp;
- Oplevering in overleg;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, "as is where is" clausule en NEN-clausule zijn van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH te Amsterdam.

Description

.Unique top-floor apartment with a ceiling height of over 7 metres! Located in the lively De Pijp neighbourhood near the Amstel River, this exceptionally characteristic building – better known as “The House with the Gnomes” – is a true local landmark on the Ceintuurbaan. This 19th-century property features a stunning façade adorned with two gnomes and is situated on freehold land. An ideal opportunity to renovate and lay out the apartment entirely to your own taste.

The owner has applied for and obtained a permit for the construction of a mezzanine floor.

With the addition of the mezzanine, the total usable floor area will amount to approximately 113 m².

To illustrate the possibilities, several images have been digitally enhanced using AI (artificial intelligence). These images are intended for inspiration purposes only.

LAYOUT

Open entrance. Well-maintained (communal) staircase.
Private access from the third floor.

FOURTH FLOOR

A large open space characterized by its impressive ceiling height and beautiful exposed beams. The ceiling height at the front is approximately 7.50 m, and at the rear approximately 5.40 m.

The building was designated a national monument in 1984 and was designed by architect A.C. Boerma. It combines a variety of architectural styles, including Neo-Gothic elements such as pointed arches and gargoyles, Neo-Renaissance features such as cross windows and natural stone details, and chalet-style influences.

OWNERSHIP

The apartment is situated on freehold land (no ground lease).

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

Active homeowners' association, professionally managed.
The monthly service charges amount to €189 per month.

LOCATION & ACCESSIBILITY

The apartment is located in the popular Amsterdam South district (formerly Oud-Zuid), in the heart of De Pijp. The beautiful Sarphatipark is just a few minutes' walk away. The neighbourhood offers endless cafés, restaurants, and terraces — all within easy reach.

Accessibility is excellent. Several tram and bus lines (including lines 3 and 12) provide easy access to the rest of the city, while the A10 and A2 motorways can be reached within minutes by car. The De Pijp metro station on the North/South line is right around the corner.

Description

NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry standard NEN 2580 measurement guidelines. Surface areas may differ from older reference materials due to this updated method of calculation. Buyer acknowledges having been adequately informed about this standard. The seller and their agent have made every effort to calculate the correct area and volume based on their own measurements and to support this with detailed floor plans. Should any discrepancies arise, the buyer accepts these and waives any right to claim or price adjustment.

PARTICULARS

- Unique (shell) top-floor apartment of approx. 90 m², expandable to 113 m² with mezzanine;
- Ceiling height of over 7 metres;
- Freehold land (no ground lease);
- No upstairs neighbours;
- National monument "House with the Gnomes" (built in 1855);
- Ideal opportunity to renovate and design to your own wishes;
- Active and professionally managed VvE;
- Monthly service charge: €189;
- Located in the vibrant De Pijp area;
- Completion in consultation;
- Age clause, asbestos clause, "as is where is" clause, and NEN clause apply;
- Project notary: Hartman LMH, Amsterdam.











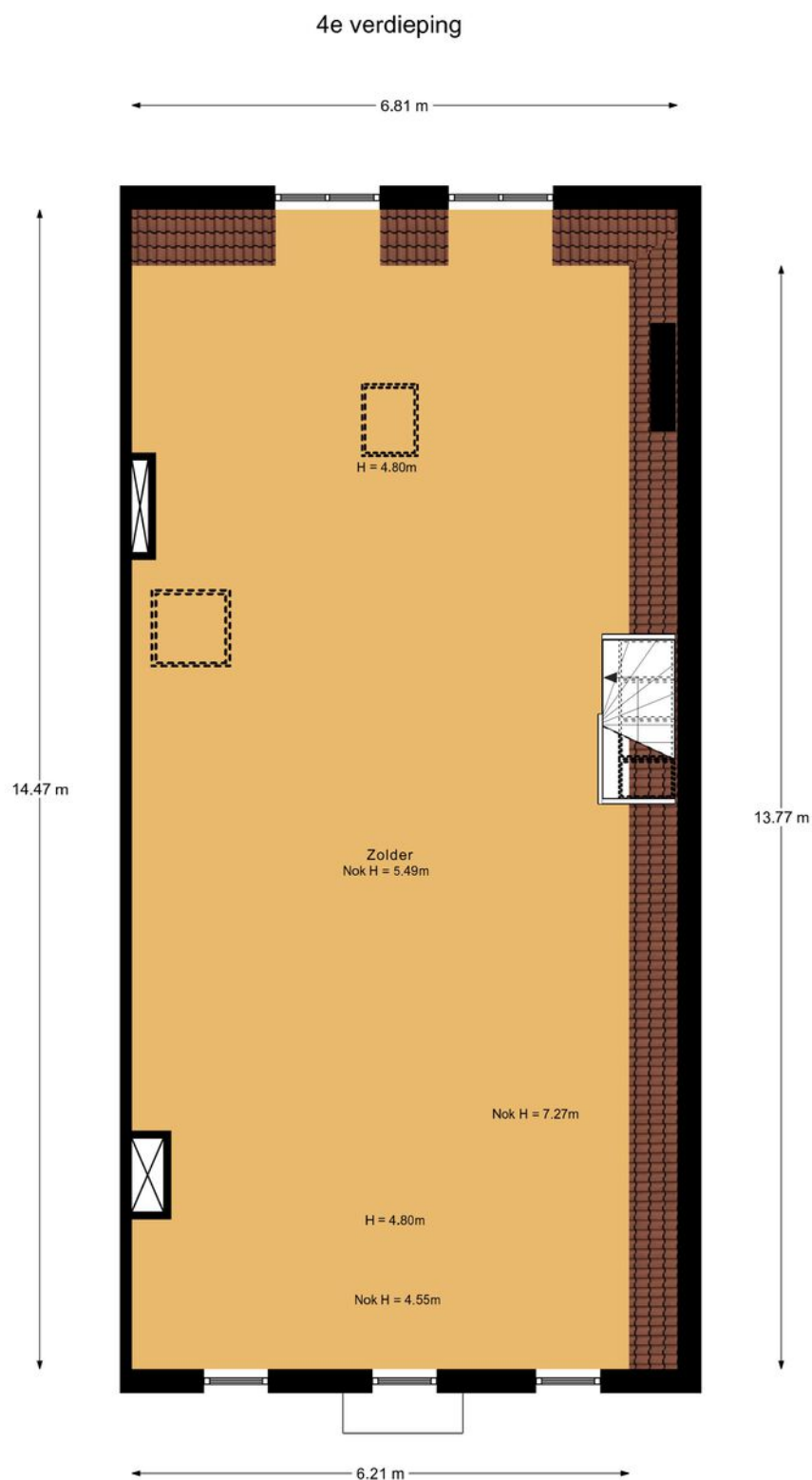






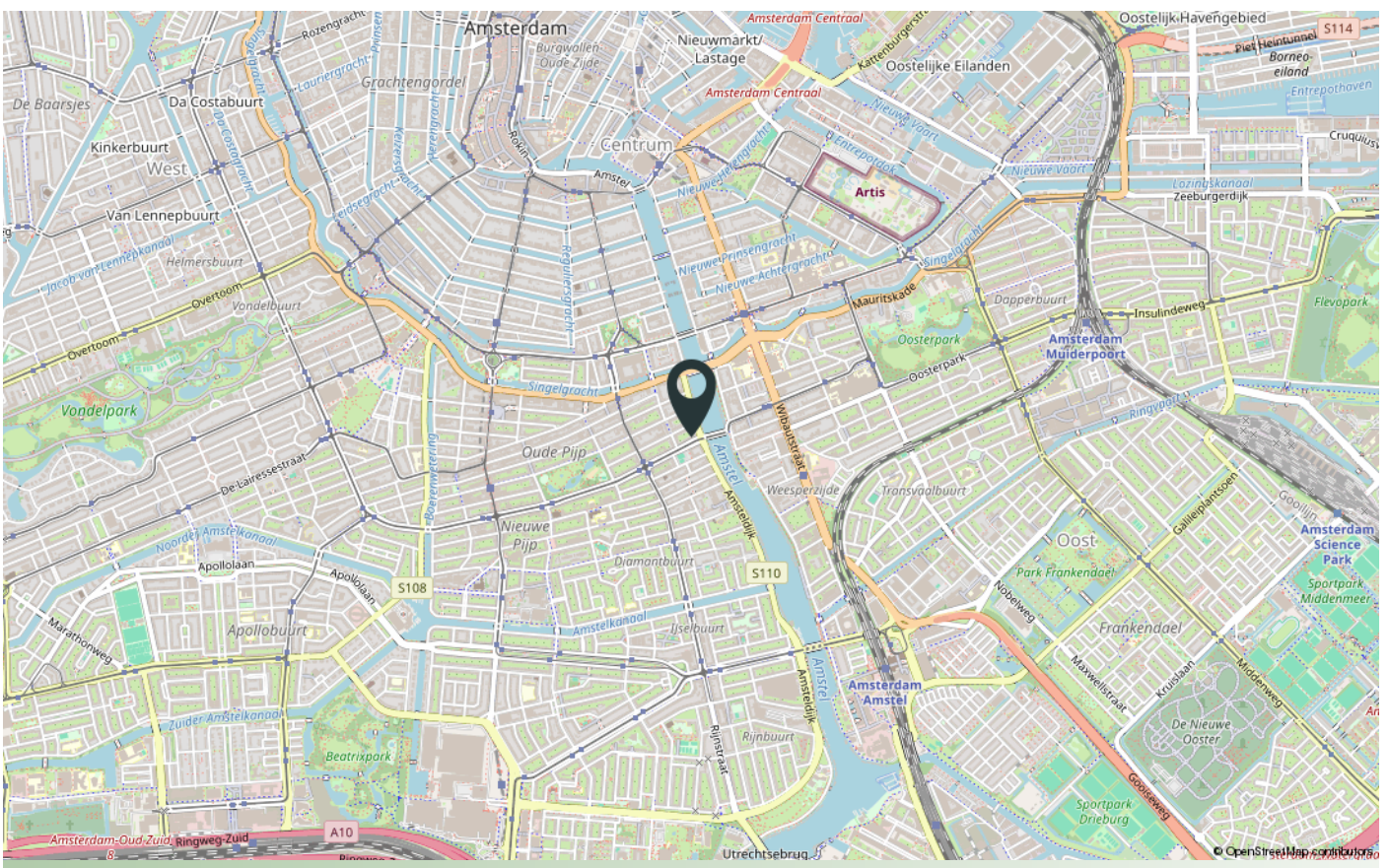
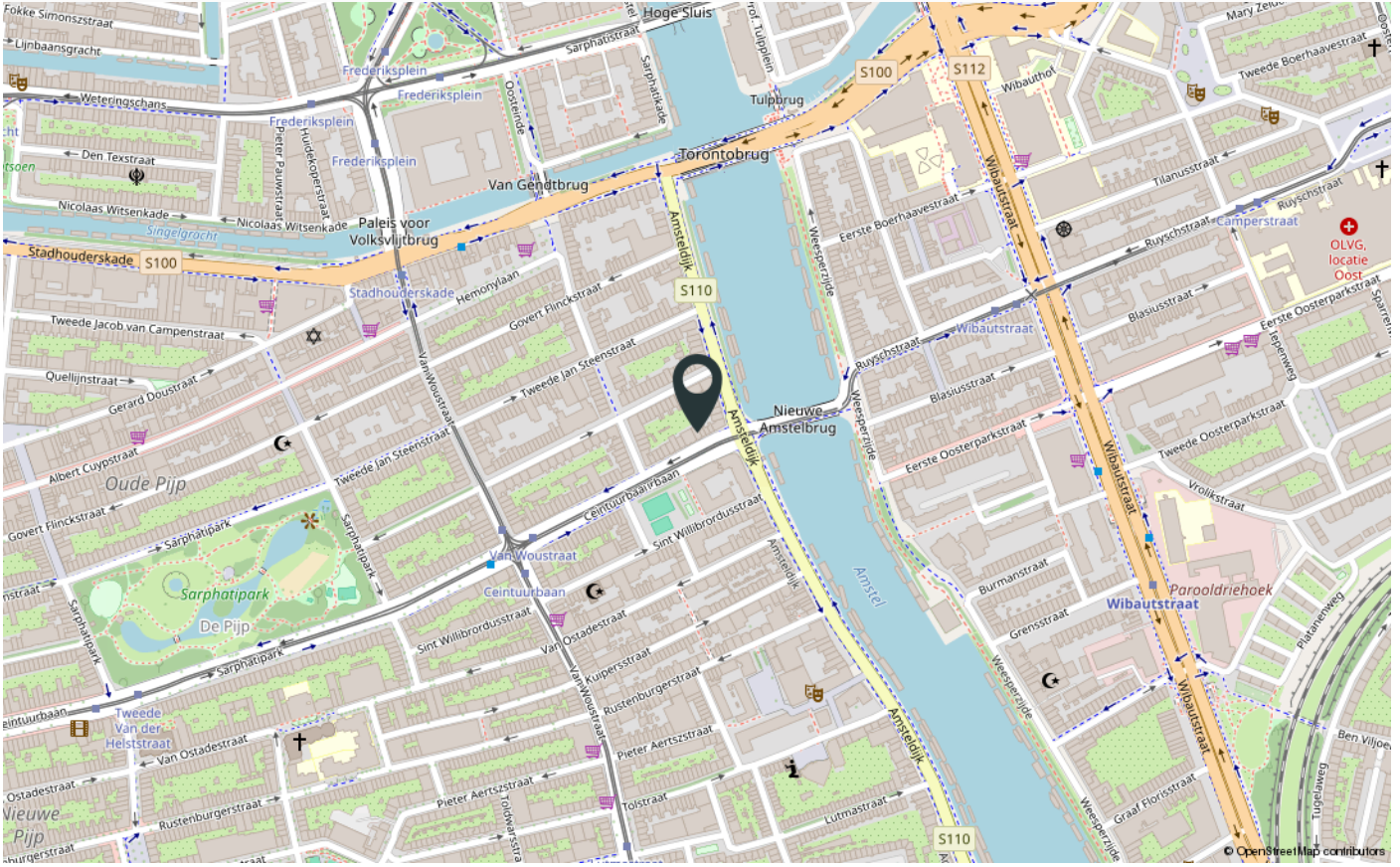


Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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.*