



CHURCHILL-LAAN 248 1
1078 EZ
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 1.100.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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



Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1928
Woonoppervlakte	105 m ²
Slaapkamers	2
Inhoud	356 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	8 m ²
Externe bergruimte	23 m ²
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	A+

Omschrijving

Turn-key bovenhuis (105 m²) met eigen opgang, 2 balkons & 2 zolderruimten — A+ label

Volledig nieuw gerenoveerd, hoogwaardig afgewerkt bovenhuis van ca. 105 m², met een eigen opgang, twee zonnige balkons én twee functionele zolderruimten (samen ca. 23 m²).

Gelegen in een beeldschoon monumentaal pand op het rustige, tramvrije deel van de Churchill-laan, direct om de hoek van de Pijp, de Scheldestraat en tal van hotspots.

INDELING

Eerste verdieping – private entree & leefverdieping

Via het open portiek heeft u een eigen opgang naar de woonverdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich de open maatwerk leefkeuken met kookeiland en grote raampartijen.

De keuken is compleet nieuw en uitgevoerd met o.a.

- Siemens oven
- inductiekookplaat
- vaatwasser
- koel-/vriescombinatie
- Quooker voor direct kokend water

Via de prachtige openslaande deuren bereikt u het zuidgerichte balkon (ca. 4 m²) — ideaal voor ochtendzon en maximale lichtinval. De ruime woon-/eetkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van sfeervolle wandverlichting, sierlijsten en een rustig kleurpalet. Ook hier geven openslaande deuren toegang tot het tweede balkon aan de achterzijde.

Slaapgedeelte

Via een stalen deur met rookglas komt u in het slaapgedeelte met twee ruime slaapkamers:

- Slaapkamer voorzijde
- Master bedroom achterzijde met zonnig balkon via Franse deuren

Badkamer & overige ruimtes

Centraal in het appartement ligt de luxe badkamer met:

- vrijstaand ligbad
- natuurstenen wastafel met inbouwkransen
- royale inloopdouche met bronzen inbouwkransen

Het toilet en de wasruimte zijn separaat.

Zolderverdieping

Boven het appartement bevinden zich twee bijbehorende zolderruimten van ca. 14 m² en 9 m².

Ideaal als home office, opslag of atelier.

RENOVATIE & AFWERKING – Turn-key (oplevering medio januari 2026)

Het appartement wordt momenteel volledig gerenoveerd en turn-key opgeleverd.

Omschrijving

Belangrijke highlights van het afwerkingsniveau:

- maatwerk keuken en vaste kasten
- hoogwaardige inbouw- en opbouwverlichting
- energieneutrale warmtepomp + volledige vloerverwarming
- houten vloer in Hongaarse punt
- stalen binnendeur met rookglas
- vernieuwde installatie, elektra en leidingwerk
- strak stuc- en schilderwerk

Na oplevering beschikt het appartement over energielabel A+.

- monumentaal isolatieglas aan de voorzijde
- HR++ glas aan de achterzijde

Artist impressions zijn beschikbaar om een indruk te geven van het uiteindelijke afwerkingsniveau (aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend).

VERENIGING VAN EIGENAREN

In juni 2001 zijn de panden gesplitst in appartementsrechten. De vereniging van eigenaren "Churchill-laan 244-250" bestaat uit 8 woningen. De VvE wordt professioneel beheerd door Ter Linden en Heijer VvE Beheer en de maandelijkse servicekosten bedragen € 290. De VvE beschikt over een meerjarenonderhoudsplan (MJOP 2025 t/m 2034).

EFRPACHT

De woning is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Amsterdam. Voortdurend recht van erfpacht met een jaarcanon € 1.495,75. Einde tijdvak is per 30 november 2052 en de Algemene Bepalingen van 1994 zijn van toepassing (5-jaarlijkse indexering). De verkoper heeft thans geen aanvraag gedaan om onder gunstige voorwaarden over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Vraag de verkopend makelaar naar de bijzonderheden bij overstap.

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.

OUDERDOMSCLAUSULE EN VERKLARING NIET-EIGEN BEWONING

Gezien het bouwjaar van het pand en het feit dat de woning wordt verkocht door een belegger zal de koopakte o.a. een ouderdomsclausule en een verklaring niet-eigen bewoning bevatten.

Omschrijving

Waarom dit object eruit springt

- turn-key luxe in monumentaal jasje
- toplocatie: tramvrij, rustig en toch vlakbij de Pijp én de Apollobuurt.
- twee balkons + enorme lichtinval
- duurzame installatie met warmtepomp & A+ label
- eigen opgang (zeer gewild in dit segment)
- twee extra zolderruimten — uniek in dit bouwblok

Description

Turn-key Upper-Level Apartment (105 m²) with Private Entrance, 2 Balconies & 2 Attic Rooms — A+ Energy Label

Fully newly renovated, high-end upper-level apartment of approx. 105 m², featuring a private entrance, two sunny balconies, and two functional attic rooms (together approx. 23 m²).

Situated in a beautifully preserved monumental building on the quiet, tram-free section of Churchill-laan, just around the corner from De Pijp, the Scheldestraat, and numerous hotspots.

LAYOUT

First Floor – Private Entrance & Living Level

Through the open portico, you have your own private entrance leading to the main living level.

At the front you'll find the bespoke open-plan kitchen with cooking island and large windows.

The kitchen is brand new and equipped with:

- Siemens oven
- Induction cooktop
- Dishwasher
- Fridge-freezer combination
- Quooker for instant boiling water

Beautiful French doors open onto the south-facing balcony (approx. 4 m²) — perfect for morning sun and maximum daylight. The spacious living/dining room is located at the rear, featuring atmospheric wall lighting, decorative moulding, and a calm colour palette. Here too, French doors give access to the second balcony at the back.

Sleeping Area

A steel door with smoked glass leads to the sleeping area with two generously sized bedrooms:

- Front bedroom
- Master bedroom at the rear with sunny balcony accessible via French doors

Bathroom & Additional Rooms

Centrally located is the luxurious bathroom featuring:

- Freestanding bathtub
- Natural stone washbasin with built-in taps
- Generous walk-in shower with bronze built-in fittings

The toilet and laundry room are separate.

Attic Level

Above the apartment are two private attic rooms of approx. 14 m² and 9 m² — ideal as a home office, storage, or studio.

Description

RENOVATION & FINISH — Turn-key (completion mid-January 2026)

The apartment is currently being fully renovated and will be delivered turn-key.

Key highlights of the finishing level include:

- Bespoke kitchen and custom built-in wardrobes
- High-quality recessed and surface lighting
- Energy-neutral heat pump + full underfloor heating
- Hungarian point wooden flooring
- Steel interior door with smoked glass
- New installations, electrics, and plumbing
- Sleek plasterwork and paintwork

Upon completion, the apartment will have an A+ energy label.

- Monumental insulation glass at the front
- HR++ glass at the rear

Artist impressions are available to illustrate the intended level of finish (no rights can be derived from these images).

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

In June 2001, the buildings were divided into apartment rights. The homeowners' association "Churchill-laan 244–250" consists of 8 units. Professional management is provided by Ter Linden en Heijer VvE Beheer. Monthly service charges are €290. An approved long-term maintenance plan (LTM 2025–2034) is in place.

LEASEHOLD

The property is located on leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam. Continuous leasehold with an annual canon of €1,495.75. The current period ends on 30 November 2052. The 1994 General Provisions apply (5-year indexation).

The seller has not applied for conversion to perpetual leasehold under favourable conditions. Please consult the selling agent for details on a potential transfer.

NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the NEN 2580 standard. The surface area may therefore differ from comparable buildings and/or previous references due to this calculation method. The buyer acknowledges being sufficiently informed about this standard. Seller and agent have made every effort to calculate the correct area and volume using their own measurements and by providing dimensioned floor plans. If the measurements deviate (in part) from the standard, the buyer accepts this. The buyer has been sufficiently enabled to verify the measurements independently. Differences in the stated measurements do not give any party any rights, including price adjustment. Seller and agent accept no liability in this regard.

Description

AGE CLAUSE & NON-OCCUPANCY STATEMENT

Due to the year of construction and the fact that the property is being sold by an investor, the purchase agreement will include an age clause and a non-occupancy statement.

Why this property stands out:

- Turn-key luxury in a monumental setting
- Prime location: tram-free, peaceful, yet close to De Pijp and the Apollobuurt
- Two balconies + exceptional natural light
- Sustainable installation with heat pump & A+ label
- Private entrance (highly sought after in this segment)
- Two additional attic rooms — unique in this building block





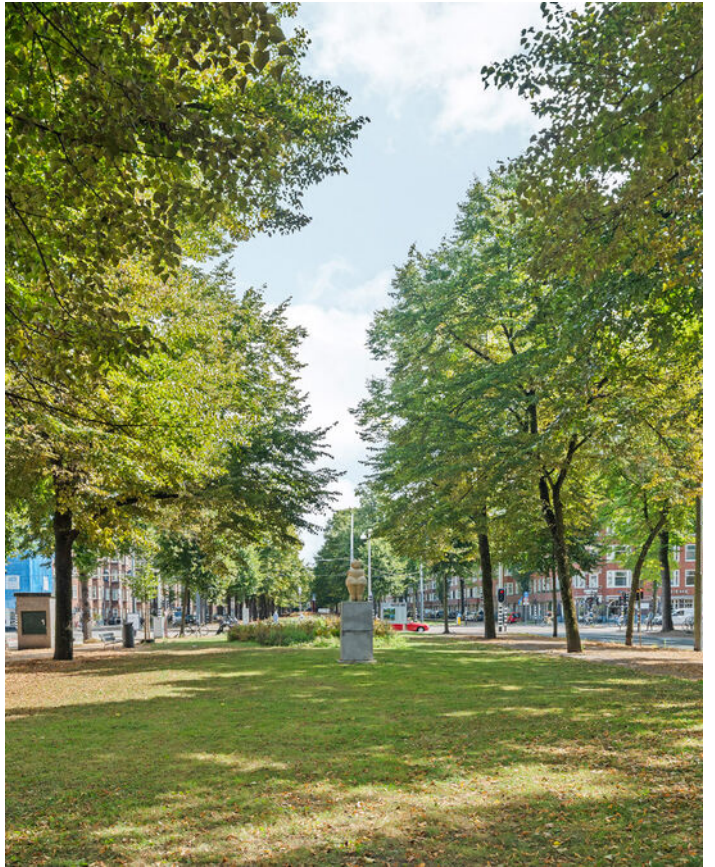












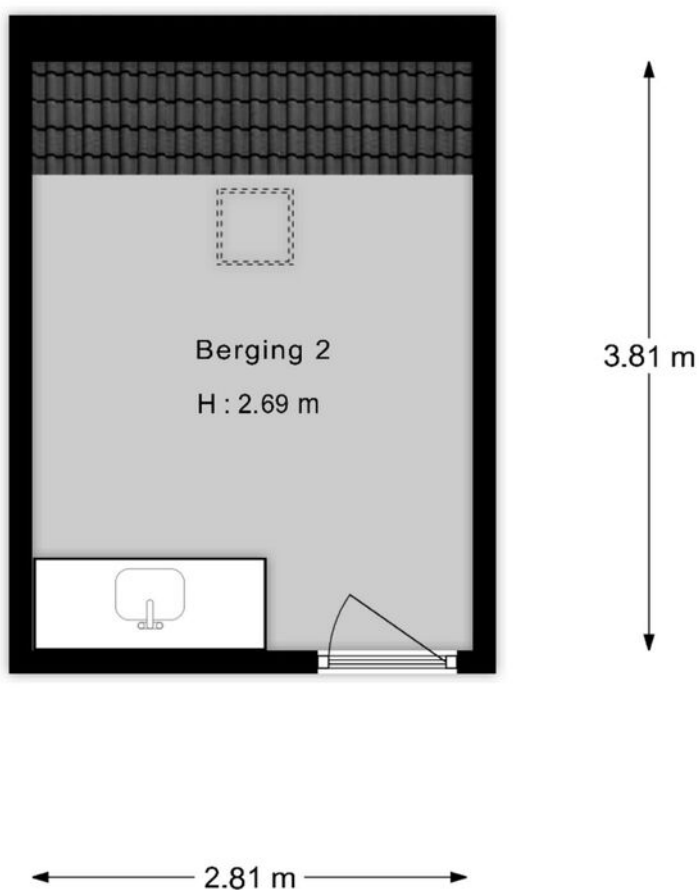
Plattegrond



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

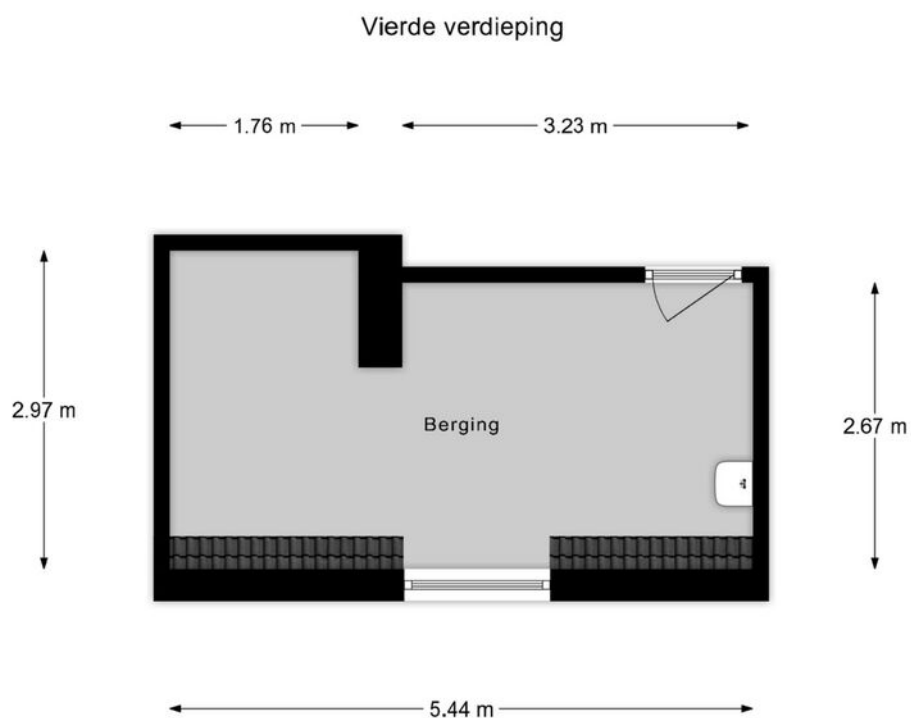
Plattegrond

Vierde verdieping



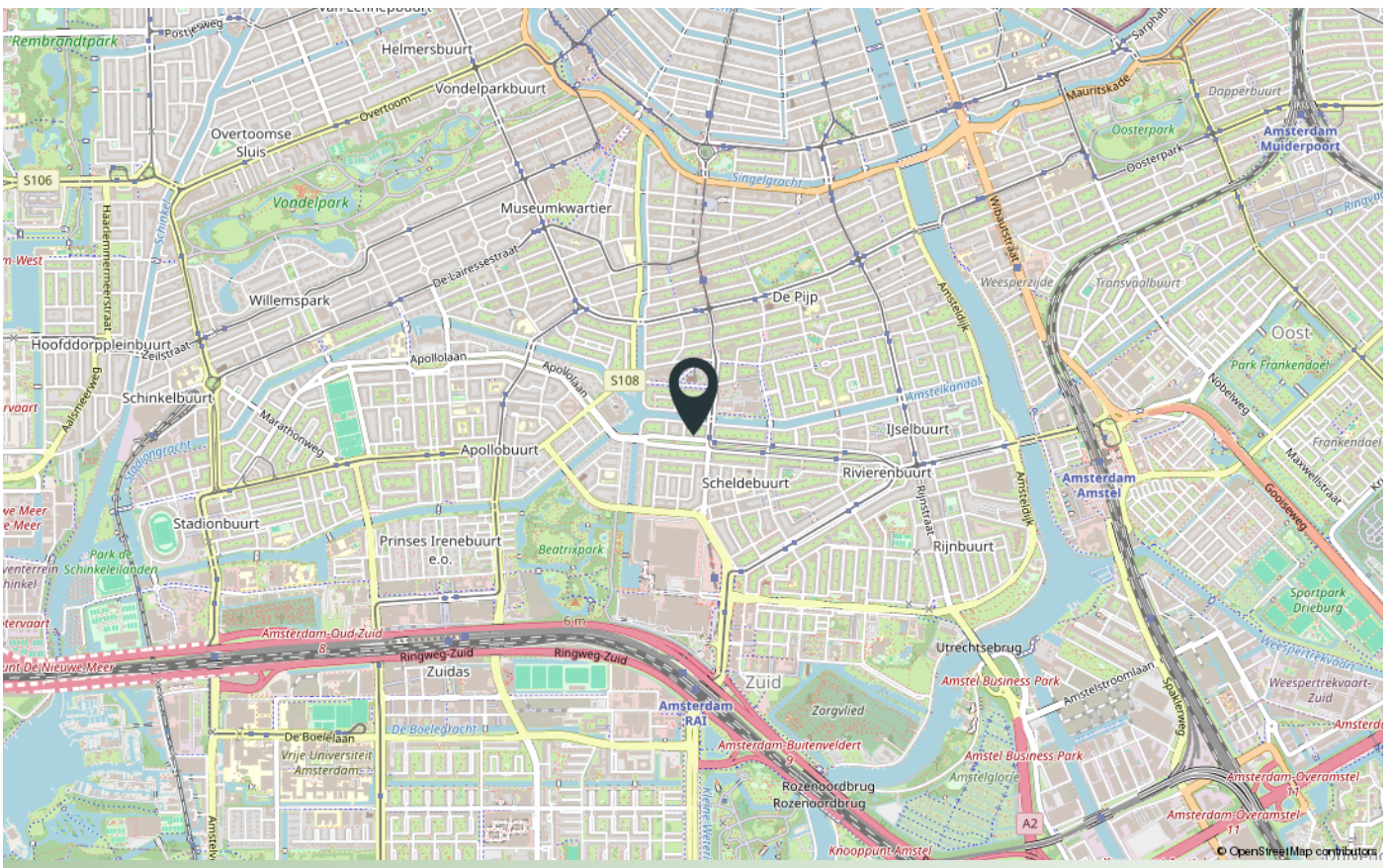
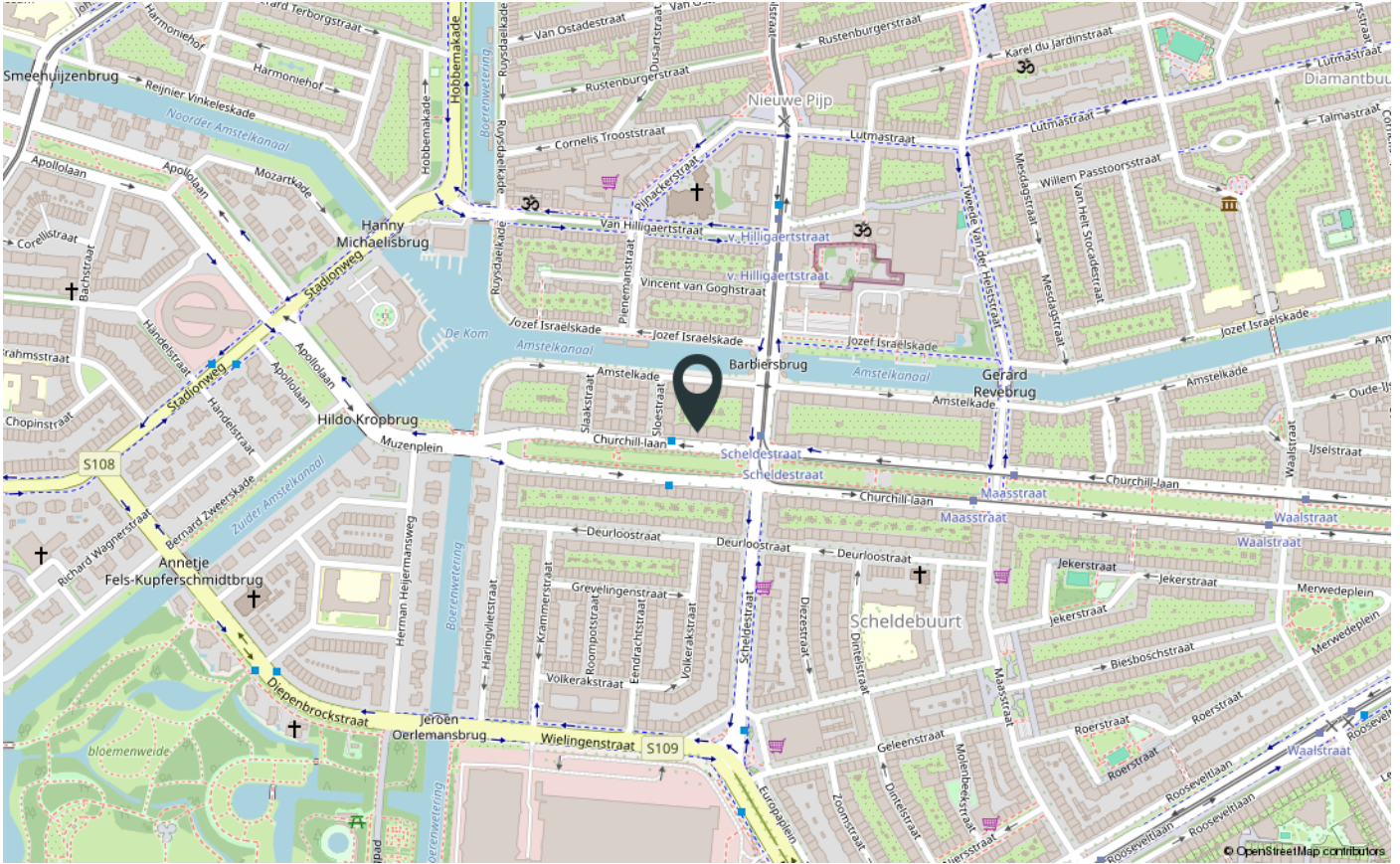
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

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.*