



CEINTUURBAAN 255 4  
1074 CZ  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 600.000 k.k.



**BrinkBorgh**  
MAKELAARDIJ

[www.brinkborgh.nl](http://www.brinkborgh.nl)

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)



NVM



MVA

# Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1855
Woonoppervlakte	90 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	2
Inhoud	495 m <sup>3</sup>
Verwarming	geen verwarming

---

# Omschrijving

Unieke bovenwoning van circa 90 m<sup>2</sup> 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 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.

De mogelijk bestaat om de ondergelegen etage erbij te kopen.

## 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.

## 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.

# 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:

- Unieke (casco) bovenwoning van circa 90 m<sup>2</sup>;
- Nokhoogte van ruim 7 meter!;
- Mogelijkheid om ondergelegen etage erbij te kopen;
- 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 upstairs flat of approximately 90 m<sup>2</sup> with a ridge height of over 7 meters!, located in the lively De Pijp district near the Amstel river. The particularly characteristic building, better known as 'The House with the Gnomes', is a true icon on the Ceintuurbaan. The House with the Gnomes is a 19th-century building in Amsterdam, with a beautiful facade decorated with two gnomes. The flat is located on private land! Ideal property to convert and furnish entirely according to your own wishes.

## THE LAYOUT

Open porch. Well-kept (communal) stairwell.  
Private entrance from the third floor

## Fourth (top) floor

Large open space characterised by unique neck heights and beautiful beam constructions. The neck height at the front is approximately 7.50 m and the neck height at the rear approximately 5.40 m.

The building was designated a national monument in 1984. It was designed by Mr A.C. Boerma. Various architectural styles were used, with neo-Gothic elements such as pointed arches and spigots, neo-Renaissance elements such as cross windows and natural stone blocks, and elements of the chalet style.

There is a possibility to buy the floor below.

## OWNERSHIP SITUATION

The property is located on private land.

## OWNERS' ASSOCIATION

Active owners' association. The association is professionally managed and the monthly service costs amount to € 189 per month.

## LOCATION AND ACCESSIBILITY

The flat is located in the popular city district Zuid (former Oud-Zuid) in De Pijp. A few minutes' walk from the apartment is the beautiful Sarphatipark. In terms of cosiness, this flat is located in the absolute heart of De Pijp, where countless pubs, terraces and restaurants can be found in the immediate vicinity.

Accessibility is excellent. By public transport (various tram and bus connections, such as lines 3 and 12), you can get in and out of the city in no time and by car, the A10 ring road and the A2 motorway can be reached within a few minutes. The metro station 'De Pijp' of the North/South line is just around the corner.

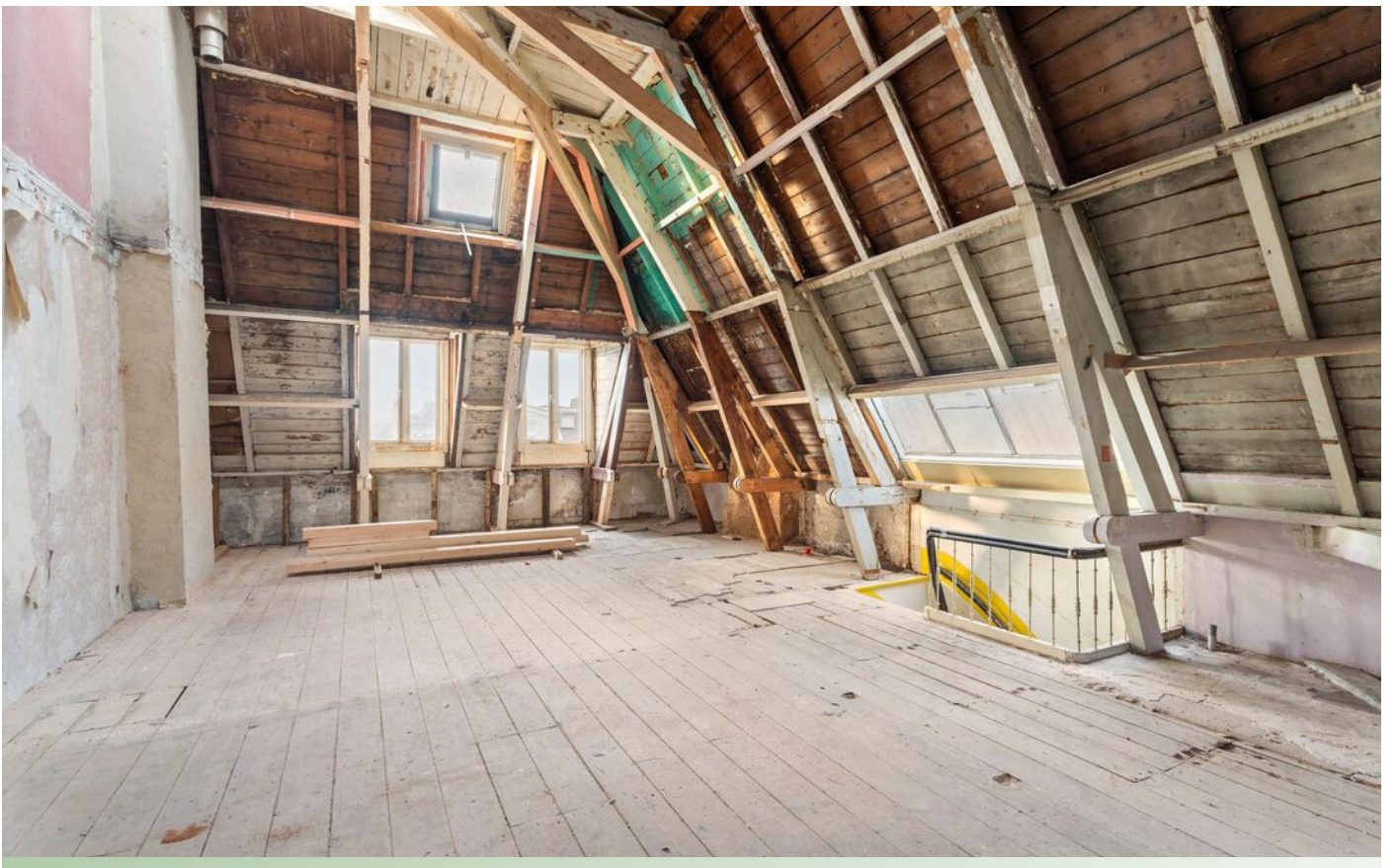
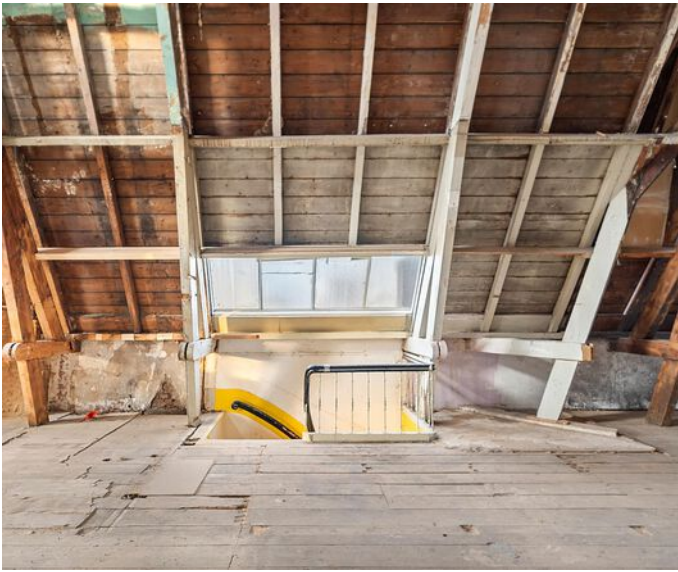
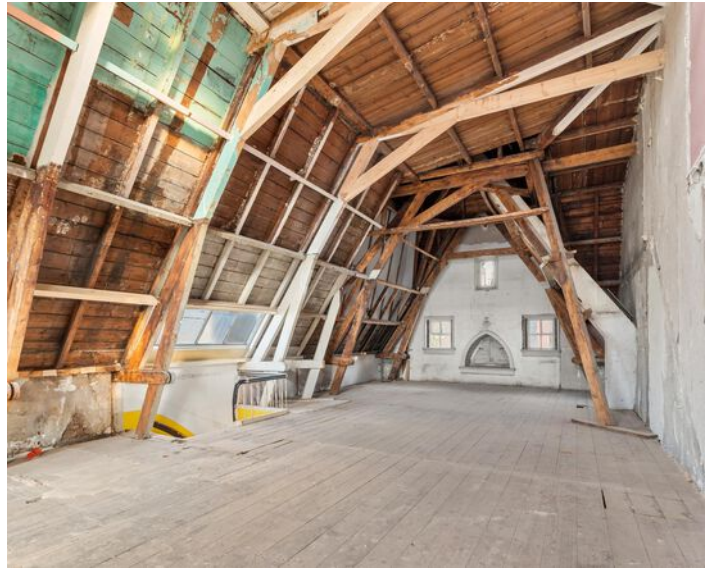
# Description

## NENCLAUSULE

The usable area has been calculated in accordance with the industry-established NEN 2580 standard. The surface area may therefore deviate from comparable properties and/or old references. This is mainly due to this (new) calculation method. The Buyer declares to be sufficiently informed about the aforementioned standard. The seller and his estate agent will do their utmost to calculate the correct surface area and contents based on their own measurements and to support this as much as possible by placing floor plans with measurements. In the unlikely event that the measurements are not (entirely) in accordance with the standards, this will be accepted by the Buyer. The Buyer has been given sufficient opportunity to check the measurements himself or have them checked. Differences in the stated dimensions and size do not entitle either party to any right, including adjustment of the purchase price. Seller and his estate agent accept no liability in this respect.

## PARTICULARS:

- Unique (casco) upstairs flat of approximately 90 m<sup>2</sup>;
- Ridge height of over 7 meters!
- Possibility to buy the floor below;
- Located on private land;
- No upstairs neighbours;
- Monument 'House with the Gnomes' from 1855;
- Ideal object to renovate and classify according to your own wishes;
- Association is active and professionally managed;
- Monthly association contribution is € 189;
- Located in the lively De Pijp district;
- Delivery in consultation;
- Antiquity clause, asbestos clause, 'as is where is' clause and NEN clause apply;
- Project Notary Hartman LMH in Amsterdam.

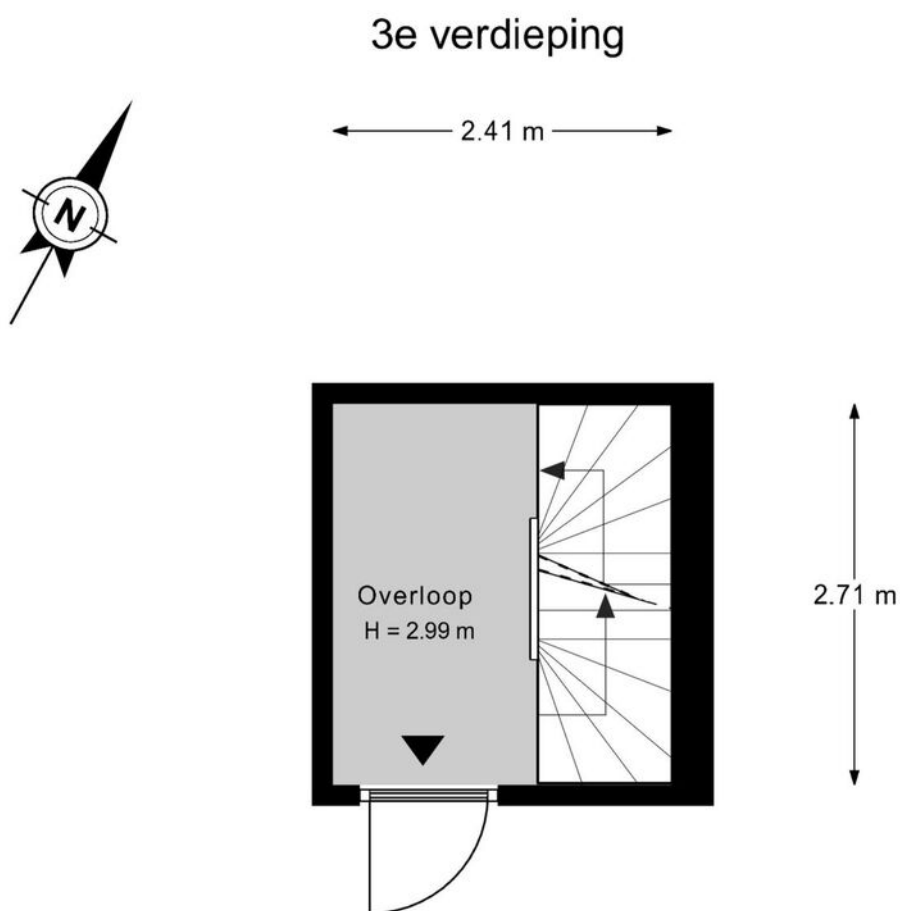






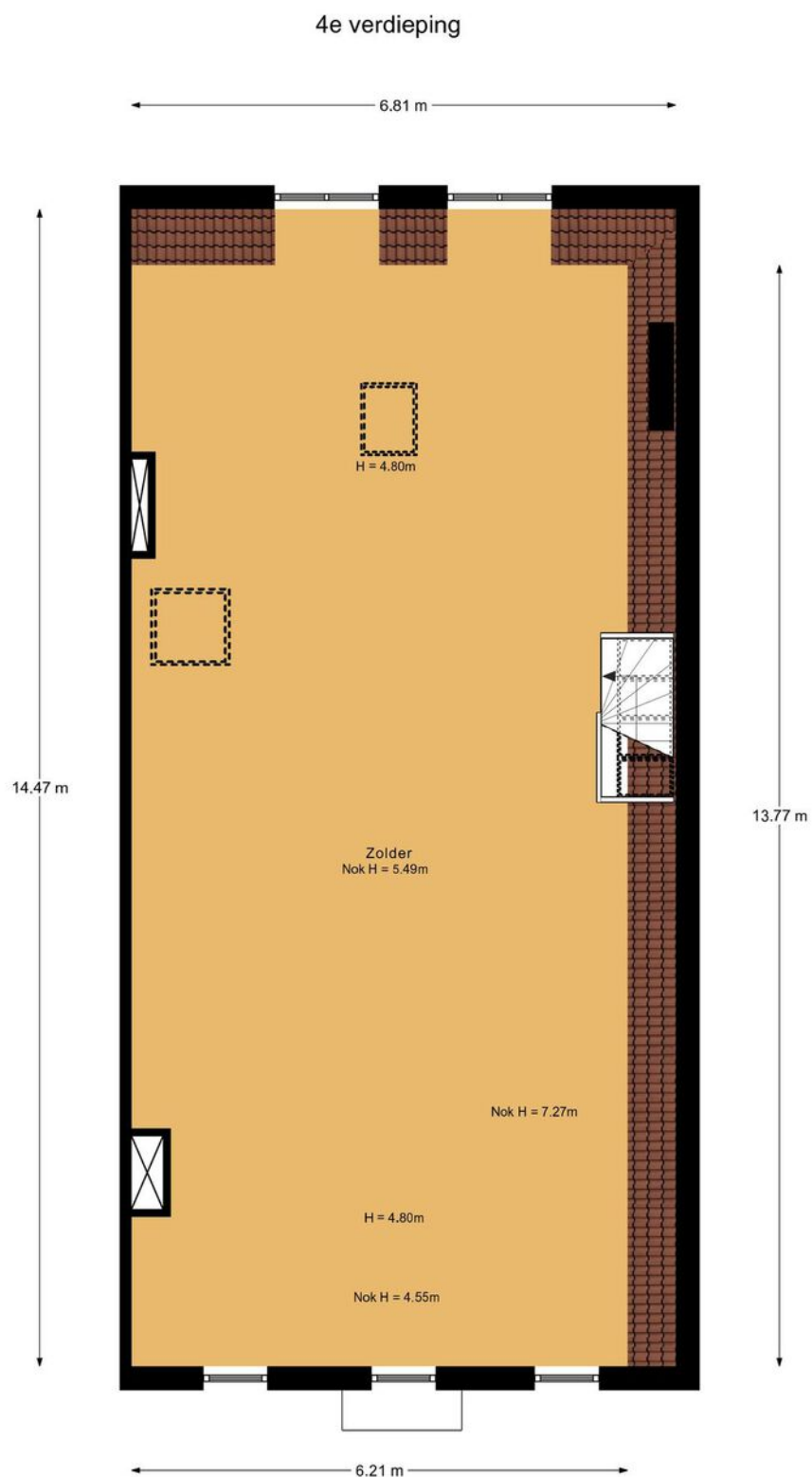


# Plattegrond



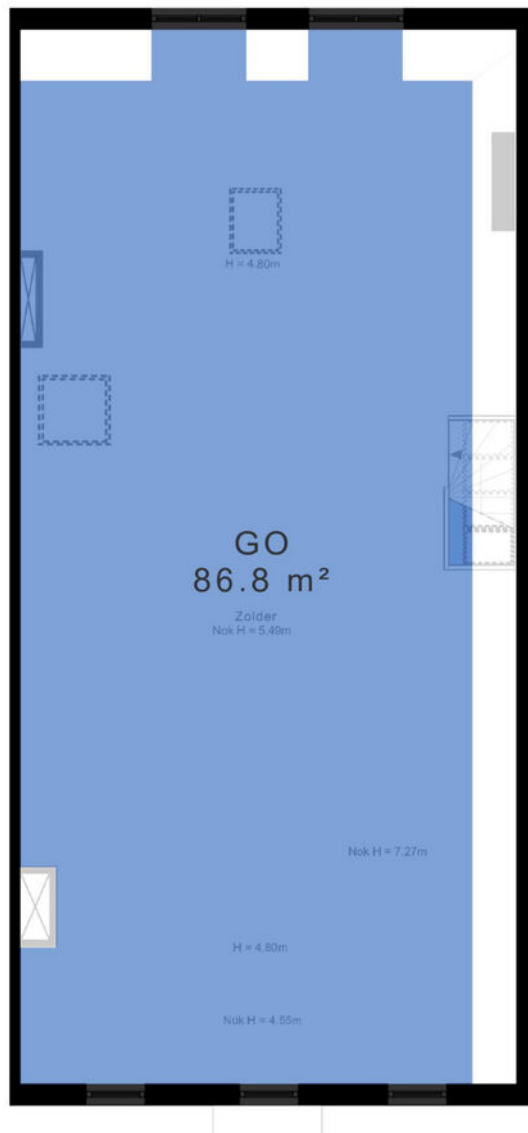
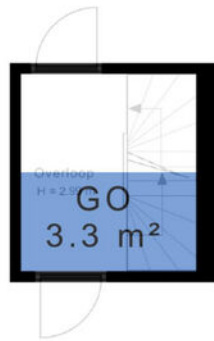
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

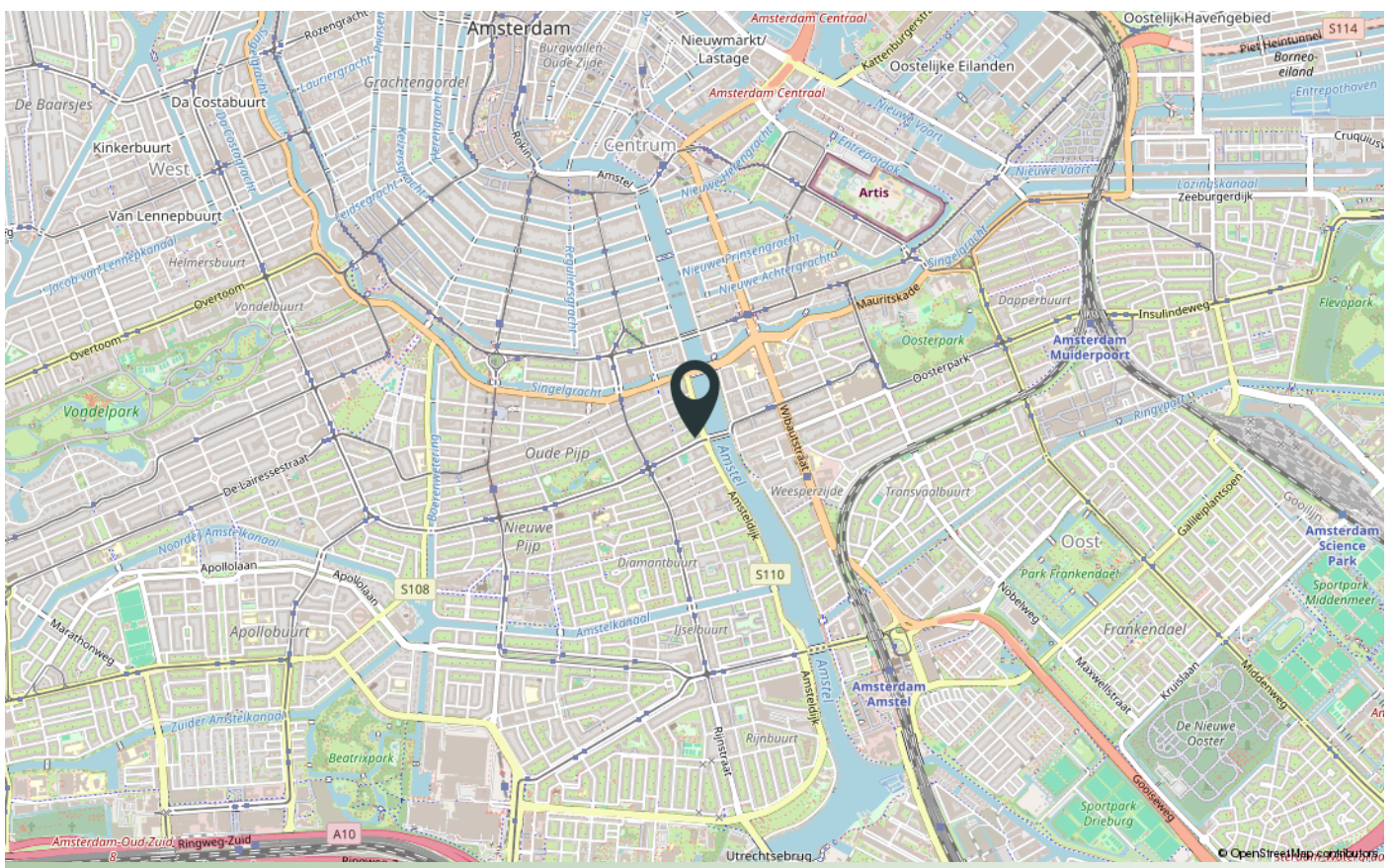
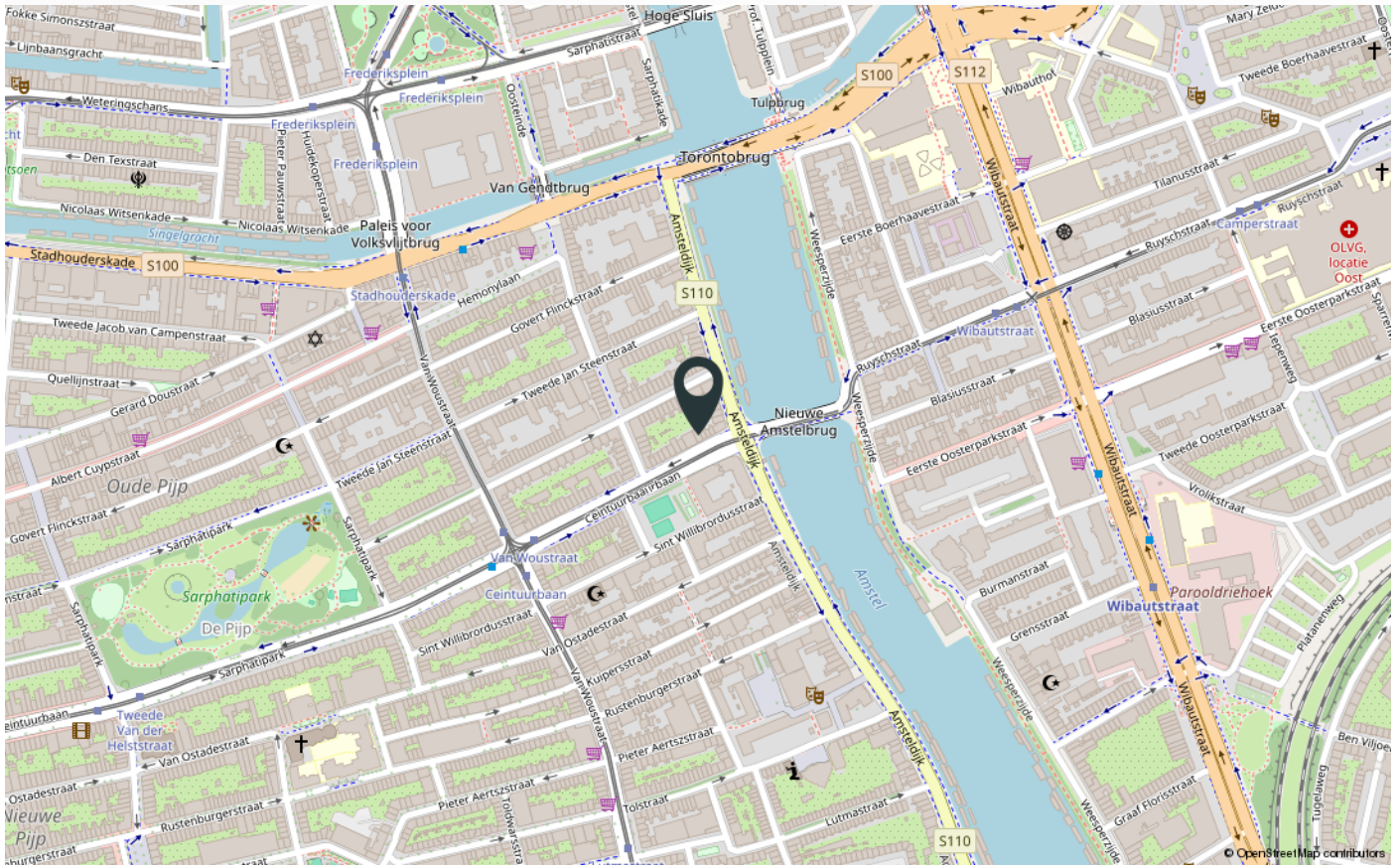


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



# 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.*



[www.brinkborgh.nl](http://www.brinkborgh.nl)

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)