



Brummel & Beuk
MAKELAARS EN TAXATEURS

KONINGINNEWEG 225 3

AMSTERDAM



Team



DJURRE KLEIBEUKER
NVM-makelaar (directeur)
T : +31 (0)6 48 019 087
E : djurre@brummelenbeuk.nl



KICK VAN ZWIETEN
Office Manager
T : +31 (0)20 722 07 07
E : info@brummelenbeuk.nl



Verkopend makelaar

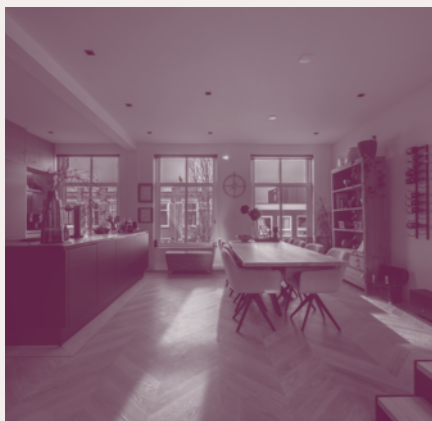
JACCO BRUMMELHUIS
NVM-makelaar (directeur)
T : +31 (0)6 15 072 008
E : jacco@brummelenbeuk.nl



DAAN VERGROESEN
NVM-makelaar
T : +31 (0)6 53 442 931
E : daan@brummelenbeuk.nl



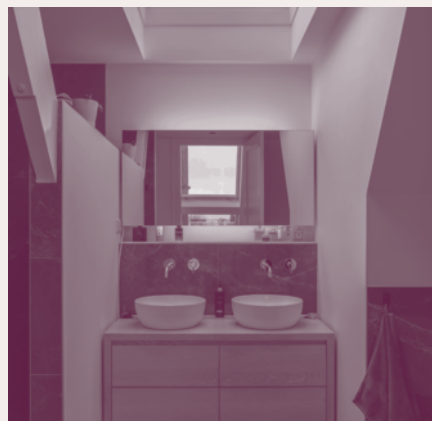
MARILYN RUWAARD
Office manager
T : +31 (0)20 722 07 07
E : info@brummelenbeuk.nl



INTRODUCTIE

INTRODUCTION

#4



IMPRESSIE

IMPRESSION

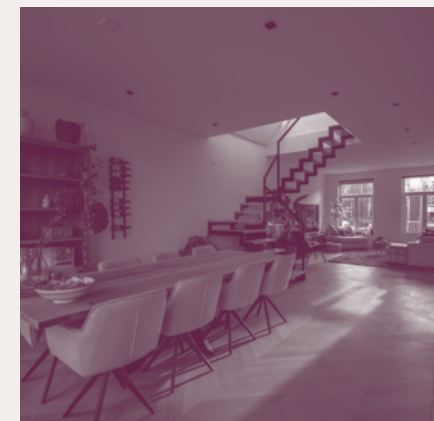
#6



OMGEVING

SURROUNDINGS

#24



PLATTEGRONDEN & BIJZONDERHEDEN

FLOOR PLANS & SPECIFICS

#25



INTRODUCTIE

INTRODUCTION

KENMERKEN | FEATURES

Gegevens Woning

Type Woning	Bovenwoning
Bouwjaar	1884

Afmetingen en indeling

Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
woonoppervlakte	141 m ²

Voorzieningen

Parkeren	openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen
Buitenruimte	12 m ²

Energie

Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel

Features of the house

Type of object	Upper-level apartment
Year of construction	1884

Surface area and layout

Amount of rooms	4 rooms
Amount of bedrooms	3 bedrooms
Surface area	141 m ²

Facilities

Parking	public parking, paid parking, parking permit system
Outdoor area	12 m ²

Energy

Energy label	A
Heating	central heating boiler (CV boiler)



Wonen in de leukste buurt van Amsterdam

Royaal dubbellaags bovenhuis (141 m²) aan de gezellige en karakteristieke Koninginneweg in Oud-Zuid gelegen op eigen grond. Het appartement bevindt zich op de derde en vierde verdieping van dit volledig gerenoveerde pand aan de Koninginneweg en heeft een heerlijk zonovergoten balkon (11 m²) op het Zuiden.

In 2023 is de Koninginneweg volledig vernieuwd. Hier woon je in een stijlvol klassiek Amsterdams pand, met alle luxe van nu. Denk hierbij aan enorme raampartijen, hoge balken plafonds in combinatie met een prachtige eiken houten vloer met vloerverwarming, hoogwaardige afwerking, inbouwspots en een strakke design keuken met alle mogelijke inbouw apparatuur. Voorzien van een nieuwe fundering en energielabel A.

LIVING IN THE NICEST
NEIGHBOURHOOD OF AMSTERDAM

Spacious, freehold, two-story apartment (141 m²) on the charming and characteristic Koninginneweg in Oud-Zuid. The apartment occupies the third and fourth floors of this fully renovated building on Koninginneweg and features a wonderful, sunny south-facing balcony (11 m²)

Koninginneweg was completely renovated in 2023. Here you'll live in a stylish, classic Amsterdam building, with all the modern luxuries. Think of enormous windows, high beamed ceilings combined with beautiful oak flooring with underfloor heating, high-quality finishes, recessed lighting, and a sleek designer kitchen with all the necessary built-in appliances. Featuring a new foundation and an A energy label.



IMPRESSIE

IMPRESSION

TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede etage bevindt zich het mooi gestileerde trappenhuis met ruimte voor een garderobe. Via de eigen trap ga je naar de derde verdieping

SECOND FLOOR

The second floor houses a beautifully styled staircase with space for a coat closet. A private staircase leads to the third floor.







KONINGINNEWEG 225 3

DERDE VERDIEPING | THIRD FLOOR

Deze verdieping is bijzonder zeer licht en heeft een schitterende eikenhouten vloer, in een Hongaarse punt gelegd (2025). Vanwege de overvloed aan ruimte, hoge plafonds, grote raampartijen en het ontbreken van tussenmuren ervaar je hier een ultiem loft gevoel.

This floor is exceptionally bright and features a beautiful oak floor laid in a Hungarian point pattern (2025). Thanks to the abundance of space, high ceilings, large windows, and the absence of dividing walls, you'll experience the ultimate loft experience here.









KEUKEN | KITCHEN

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich de matzwarte woonkeuken met strak vormgegeven kookeiland, deze is voorzien van moderne Siemens apparatuur, een kookplaat en afzuiging van Bora en ruime wijnklimaatkast. De keuken staat in directe verbinding met het eetgedeelte

At the front of the building is the matte black kitchen/diner with a sleek cooking island. It is equipped with modern Siemens appliances, a Bora cooktop and extractor fan, and a spacious wine cooler. The kitchen is directly connected to the dining area.





KONINGINNEWEG 225 3



BALKON

Aan de achterzijde is het zitgedeelte gelegen, met openslaande deuren naar het balkon.

BALCONY

The living area is located at the rear, with French doors leading to the balcony.



Het pand is in 1884 ontworpen door architect Dolf van Gendt (bekend van onder andere het Concertgebouw, de Hollandsche Manege en de Stadsschouwburg).

The building was designed in 1884 by architect Dolf van Gendt (known for projects including the Concertgebouw, the Hollandsche Manege, and the Stadsschouwburg).

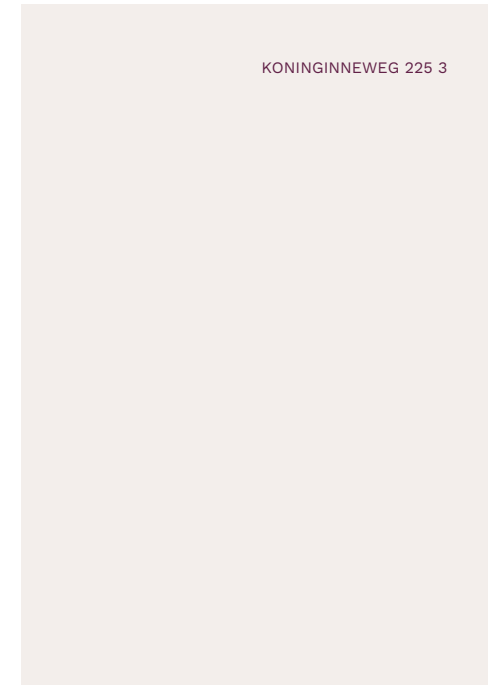




VIERDE VERDIEPING | FORTH FLOOR

De industriële stalen trap met eikenhouten treden, is een ware eyecatcher in het midden van de ruimte, deze geeft toegang tot de vierde verdieping.

The industrial steel staircase with oak treads is a true eye-catcher in the center of the room and provides access to the fourth floor.



BADKAMER | BATHROOM

De badkamer is een luxe oase die is uitgerust met een ligbad, een inloopdouche met dubbele regendouche en een badkamermeubel met dubbele wastafel. Er is ook een tweede toilet.

The bathroom is a luxurious oasis, equipped with a bathtub, a walk-in shower with a double rain showerhead, and a vanity with a double sink. There is also a second toilet.





SLAAPKAMER | BEDROOM

De vierde verdieping bevat twee mooie slaapkamers, een luxe badkamer met een dakraam voor extra verlichting, een extra kamer die momenteel als inloopkast ingericht is en er is een aparte wasruimte.

The fourth floor contains two beautiful bedrooms, a luxurious bathroom with a skylight for additional lighting, an additional room currently used as a walk-in closet, and a laundry room.



KONINGINNEWEG 225 3







KONINGINNEWEG 225 3

SLAAPKAMER | BEDROOM

In de tweede slaapkamer is een entresol gecreëerd waar een extra bed kan worden geplaatst of als bergruimte kan worden gebruikt. Beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.

A mezzanine has been created in the second bedroom, providing space for an extra bed. Both bedrooms are equipped with air conditioning.







Amsterdam

KONINGINNEWEG 225 3



OMGEVING

SURROUNDINGS

Kenmerkend voor de Koninginneweg zijn de statige, ruime woonhuizen van rond 1900. De ligging in stadsdeel Amsterdam Oud-Zuid is uitstekend, met alles wat Oud-Zuid zo aantrekkelijk maakt in de directe omgeving. Aan de Koninginneweg zelf en in de nabijgelegen Cornelis Schuytstraat en Amstelveenseweg vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, cafés, traiteurs en restaurants. Het Vondelpark, het Concertgebouw en diverse bekende musea, waaronder het Rijksmuseum, verschillende goede (internationale) scholen en kinderopvang bevinden zich eveneens in de buurt van dit prachtige appartement.

Koninginneweg is characterized by its stately, spacious houses dating from around 1900. Its prime location in the Amsterdam Oud-Zuid district is ideal, with everything that makes Oud-Zuid so appealing within easy reach. On Koninginneweg itself and in the nearby Cornelis Schuytstraat and Amstelveenseweg, you'll find a diverse selection of shops, cafés, delis, and restaurants. Vondelpark, the Concertgebouw, and several well-known museums, including the Rijksmuseum, several excellent (international) schools and childcare facilities are also located near this beautiful apartment.



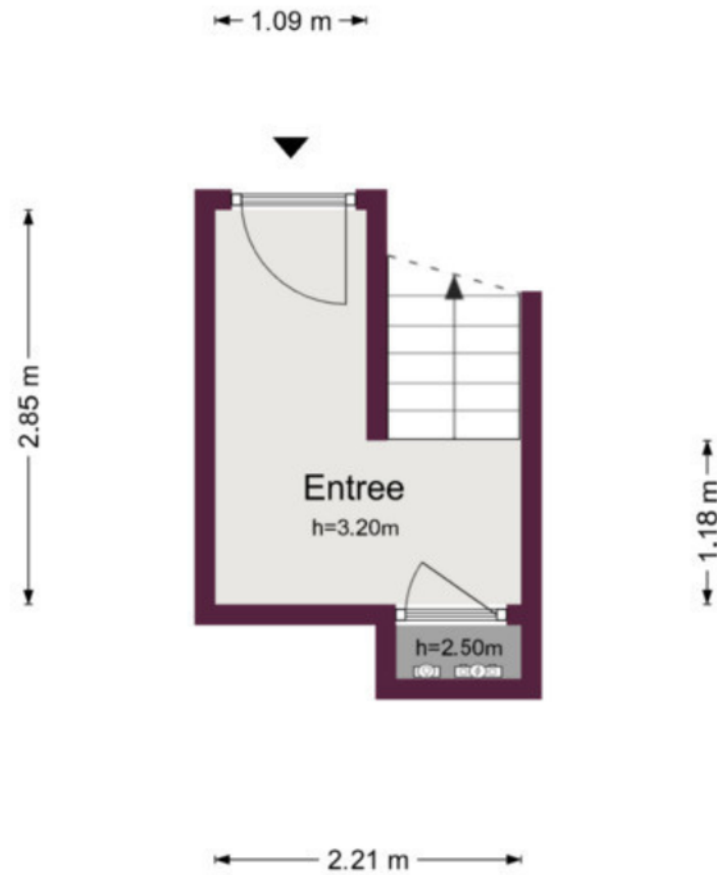
PLATTEGRONDEN & BIJZONDERHEDEN

FLOORPLANS & SPECIFICS

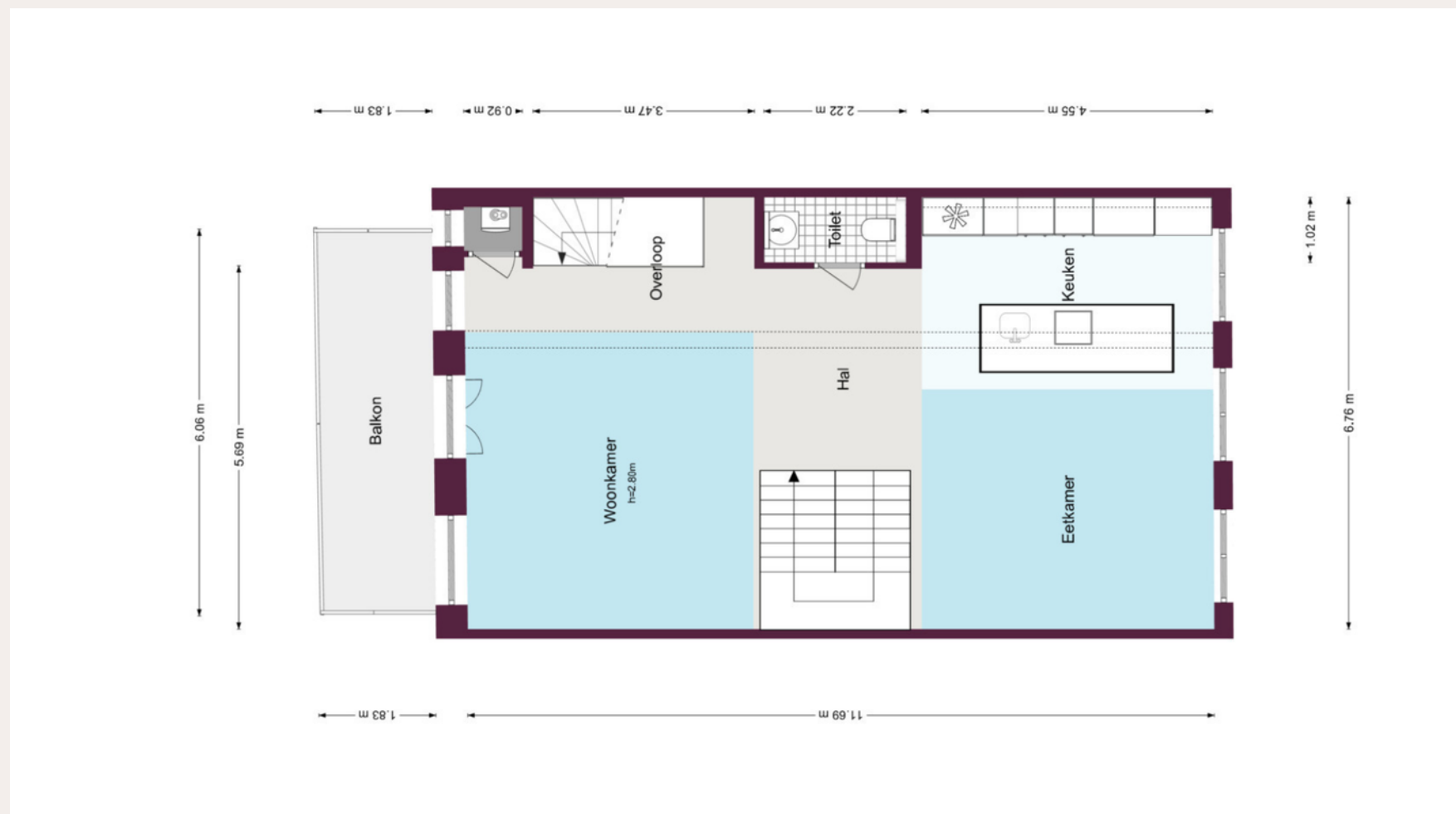
KONINGINNEWEG 225 3

- Bouwjaar 1884
- Eigen grond
- Volledig verbouwd in 2017 en deels in 2025
- Nieuwe fundering (2017)
- Drie ruime slaapkamers
- Energielabel A
- Vloerverwarming door het gehele appartement
- Airco in de slaapkamers
- Verwarmd glas (HR+++) in de grote dakramen
- Het appartement beschikt over 12 zonnepanelen
- De servicekosten voor de Vereniging van Eigenaren bedragen: € 275,- per maand
- Kleinschalige VvE met 3 leden, er is een meerjarenonderhoudsplan aanwezig, opgesteld in 2022
- Levering in overleg

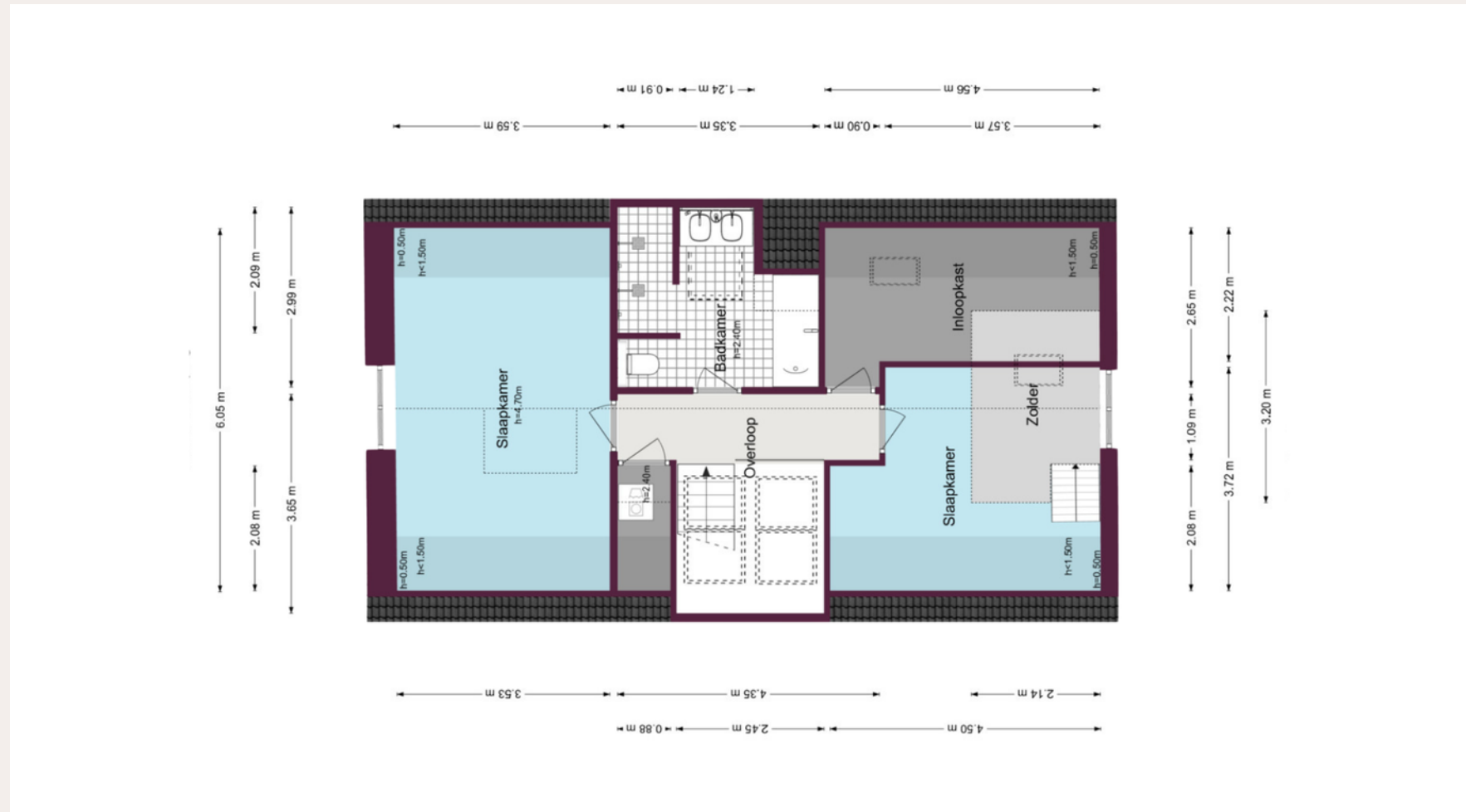
-
- *Built in 1884*
 - *Freehold land*
 - *Completely renovated in 2017 and partially in 2025*
 - *New foundation (2017)*
 - *Three spacious bedrooms*
 - *Energy label A*
 - *Underfloor heating throughout the apartment*
 - *Air conditioning in the bedrooms*
 - *Heated glass (HR+++) in the large skylights*
 - *The apartment has 12 solar panels*
 - *The service costs for the Homeowners' Association are €275 per month*
 - *Small-scale Homeowners' Association with 3 members; a multi-year maintenance plan is available, drawn up in 2022*
 - *Delivery upon request*



Tweede verdieping | Second floor



Derde verdieping | Third floor



Vierde verdieping | Forth floor



Niet de woning die je zoekt?

NOT THE HOME YOU'RE LOOKING FOR?

Zeg je niet volmondig ja?
Dan moet je het niet doen.
Wij kunnen je helpen zoeken
naar de woning waar je wél
helemaal overtuigd van bent.

*This home doesn't feel like a 'go'
wholeheartedly? Then you shouldn't
buy it. We can help you find the
home that you are completely
convinced of.*

Als aankoopmakelaar kunnen we je ondersteunen in de zoektocht naar jouw droomhuis. We sturen je nieuwe woningen direct door nog vóór ze op Funda staan. Je krijgt waardevol advies en weet wat de woning echt waard is. Kies je ervoor om een bod te doen, dan weet je waar je aan begint. Of bijvoorbeeld onderhoud nodig zal zijn. Of het verstandig is met de huidige marktverwachtingen. En als je meedingt met een inschrijving, wat de kans zal zijn dat jouw bod ook geaccepteerd wordt.

As a purchasing agent, we can support you in the search for your dream home. We will send you new homes immediately before they are listed on Funda. You will receive valuable advice and know what the property is really worth. If you choose to make an offer, you know what you are getting into. Whether, for example, maintenance will be necessary. Whether it is wise with current market expectations. And if you compete in a tender, what the chances are that your bid will be accepted.

Ga je bieden? Dan doen wij de strategische onderhandelingen voor jou. Zo kun je met een goed gevoel jouw ideale woning aankopen.

Do you want to put in a bid? Then we will help you with the strategic negotiations. This way you can purchase your ideal home with a good feeling.

Contact

T : +(31)20 722 07 07

E : info@brummelenbeuk.nl





Meetclausule

Het Verkochte is gemeten conform de branche brede meetinstructie (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 betrouwbaar professioneel bedrijf. Koper vrijwaart verkopend makelaar en Verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten.

Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het Verkochte zelf te (laten) meten conform de branche brede meetinstructie.

MEASUREMENT CLAUSULE

The SOLD object is measured in accordance with the industry-wide measuring instruction (based on the standards laid down in NEN 2580). The measurement instruction is intended to apply a more uniform way of measuring to give an indication of the usable area.

The Measuring Instruction does not completely rule out differences in measurement outcomes due to, for example, differences in interpretation, rounding off and limitations in carrying out a measurement.

The property has been measured by a reliable professional company. The Buyer indemnifies the selling broker and Seller for any deviations in the stated measurements. The Buyer declares to have been given the opportunity to measure the Subjects themselves (or have them measured) in accordance with the industry-wide measuring instruction.





Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces.

Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

DISCLAIMER

This information has been compiled by us with due care. However, no liability is accepted on our part for any incompleteness, inaccuracy or otherwise, or the consequences thereof. All specified sizes and surfaces are indicative. The buyer has his own obligation to investigate all matters that are important to him or her. With regards to this property, the broker is an advisor to the seller. We advise you to engage an expert (NVM) broker who will guide you through the purchase process.

If you have specific wishes regarding the house, we advise you to make this known to your purchasing broker in good time and to conduct independent research into this (or have it done). If you do not engage an expert representative, you consider yourself to have enough expertise to be able to oversee all matters of importance according to the law. The NVM conditions apply.



Adresgegevens

Koninginneweg 253 HS
1075 CV Amsterdam
T : +31 (0)20 722 07 07
E : info@brummelenbeuk.nl
www.brummelenbeuk.nl

