



Brummel & Beuk
MAKELAARS EN TAXATEURS

IJSELSTRAAT 89 H

AMSTERDAM



Team

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



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



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



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

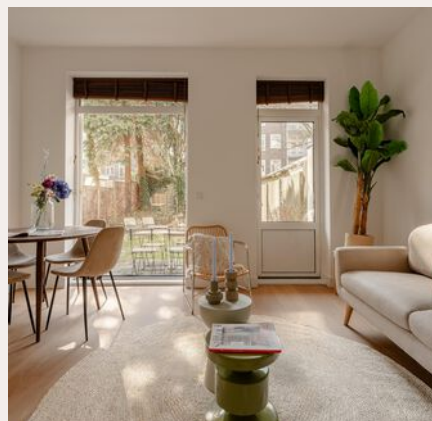
MARILYN RUWAARD
Office manager
T : +31 (0)20 722 07 07
E : info@brummelenbeuk.nl



INTRODUCTIE

INTRODUCTION

#4



IMPRESSIE

IMPRESSION

#6



OMGEVING

SURROUNDINGS

#21



PLATTEGRONDEN & BIJZONDERHEDEN

FLOOR PLANS & SPECIFICS

#22



INTRODUCTIE

INTRODUCTION

KENMERKEN | FEATURES

Gegevens Woning

Type Woning	Benedenwoning
Bouwjaar	1925

Afmetingen en indeling

Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
woonoppervlakte	55 m ²

Voorzieningen

Parkeren	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
Buitenruimte	Tuin op het zuiden van 95 m ²

Energie

Energietabel	A
--------------	---

Features of the house

Type of object	Ground-floor apartment
Year of construction	1925

Surface area and layout

Amount of rooms	3 rooms
Amount of bedrooms	2 bedroom(s)
Surface area	55 m ²

Facilities

Parking	Public parking, paid parking, residential parking permits
Outdoor area	South-facing garden of 95 m ²

Energy

Energy label	A
--------------	---



Wonen in de leukste buurt van Amsterdam

IJselstraat 89H (56m²). Heerlijk lichte en efficiënt ingedeelde 3-kamer benedenwoning met een royale tuin van maar liefst ca. 95 m² op het zonnige zuiden, gelegen in een rustige en groene woonomgeving in de geliefde Rivierenbuurt, met de levendigheid van De Pijp op korte afstand.

Deze fraai gerenoveerde benedenwoning beschikt over twee slaapkamers en een uitzonderlijk ruime achtertuin op het zuiden, welke diverse mogelijkheden biedt tot uitbouwen of bij bouwen van woonruimte. Dankzij de praktische indeling en de prettige lichtinval is dit een ideale woning voor wie rustig wil wonen met alle stadse voorzieningen binnen handbereik en een reusachtige achtertuin.

LIVING IN THE NICEST NEIGHBOURHOOD OF AMSTERDAM

IJselstraat 89H (56m²). Delightfully bright and efficiently laid-out 3-room ground-floor apartment with a generous garden of no less than approx. 95 m² facing the sunny south, situated in a quiet and green residential area in the popular Rivierenbuurt, with the vibrancy of De Pijp a short distance away.

This beautifully renovated ground-floor apartment features two bedrooms and an exceptionally spacious south-facing backyard, which offers various possibilities for extension or adding living space. Thanks to the practical layout and pleasant natural light, this is an ideal home for those who want to live peacefully with all urban amenities within easy reach and a huge backyard.



IMPRESSIE

IMPRESSION

ENTREE

Via de eigen entree bereik je de hal, waar zich aan de linkerkzijde de technische ruimte, een praktische berging en een separaat toilet bevinden.

ENTREE

Via the private entrance, you reach the hall, where the technical room, a practical storage unit, and a separate toilet are located on the left.









WOONKAMER | LIVING ROOM

De lichte woonkamer met open keuken biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.

The bright living room with open kitchen offers plenty of space for both a comfortable seating area and a cozy dining area.



KEUKEN | KITCHEN

De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en beschikt over voldoende kastruimte. De woonkamer staat in directe verbinding met de tuin, wat zorgt voor een heerlijk binnen-buiten gevoel en veel natuurlijk licht.

The modern kitchen is equipped with various built-in appliances and has ample cupboard space. The living room is directly connected to the garden, creating a wonderful indoor-outdoor feel and plenty of natural light.









IJSELSTRAAT 89 H

SLAAPKAMER | BEDROOM

De woning beschikt over twee goed bemeten slaapkamers. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

The property features two generously sized bedrooms. The master bedroom is located at the front of the house.

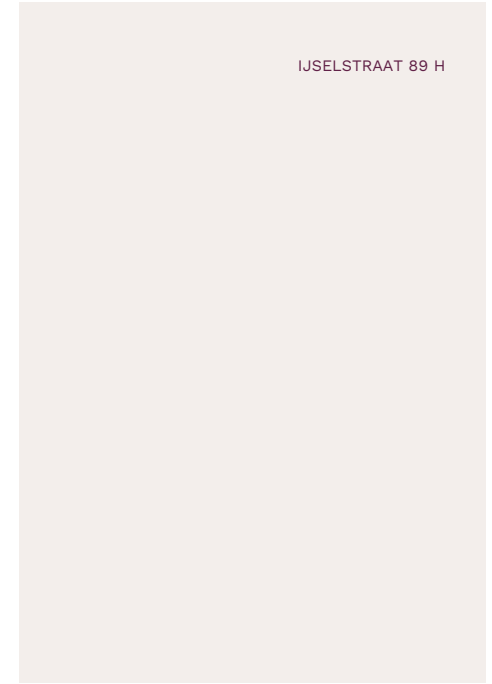




SLAAPKAMER | BEDROOM

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt directe toegang tot de tuin, ideaal als slaap-, werk- of logeerkamer.

The second bedroom is situated at the rear and offers direct access to the garden, making it ideal as a bedroom, study, or guest room.



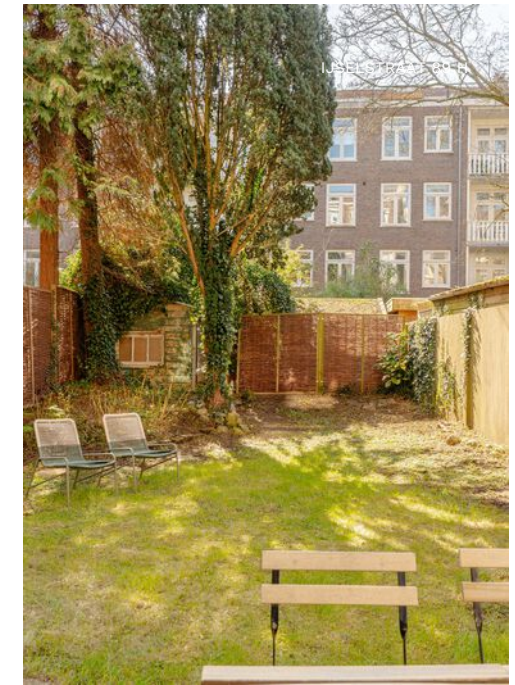
BADKAMER | BATHROOM

De fraai gerenoveerde badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel.

The beautifully renovated bathroom is fully equipped and features a bathtub, walk-in shower, and a double sink with vanity unit.





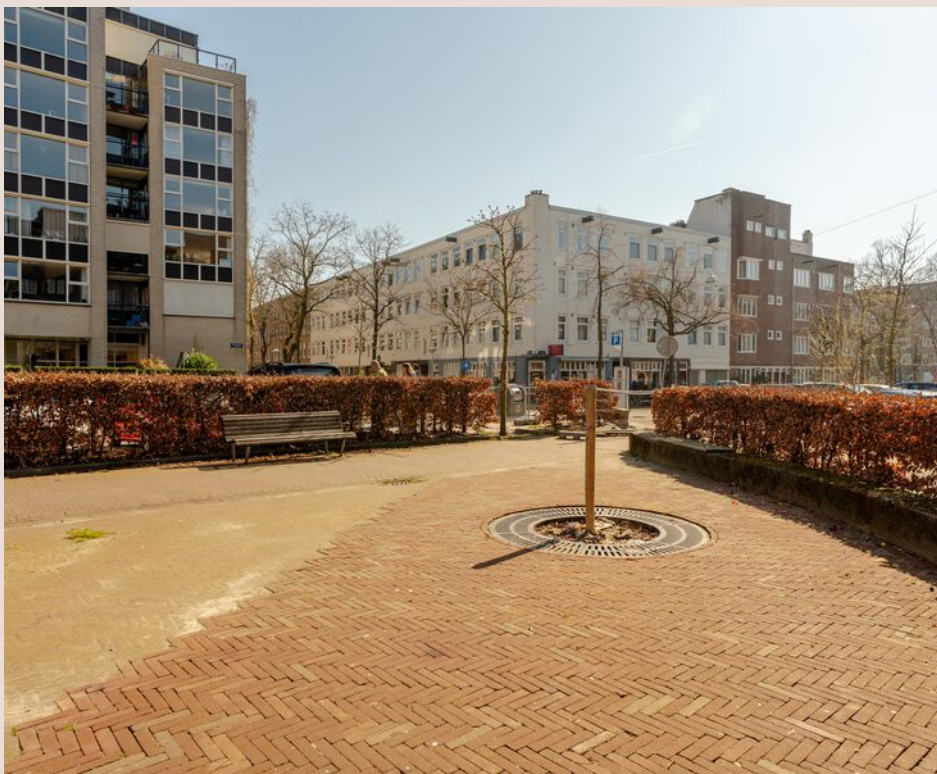


TUIN | GARDEN

De riante achtertuin van ca. 95 m² is gelegen op het zonnige zuiden en vormt een absolute meerwaarde van de woning. Hier kun je de hele dag van de zon genieten en is er volop ruimte voor een loungeset, eettafel of groenvoorziening

The spacious backyard of approximately 95 m² faces the sunny south and is a significant asset to the property. Here you can enjoy the sun all day long, and there is ample space for a lounge set, dining table, or greenery.





Amsterdam

IJSELSTRAAT 89 H



OMGEVING

SURROUNDINGS

Het appartement ligt in een rustige straat in de populaire Rivierenbuurt, bekend om haar jaren '30-architectuur en fijne mix van groen en stedelijke voorzieningen. Op loopafstand vind je een groot aanbod aan supermarkten, speciaalzaken en gezellige horeca. Deze levendige wijk biedt naast tal van restaurants, cafés, de Albert Cuypmarkt en het Sarphatipark. Ook het Beatrixpark, Amstelpark en Martin Luther Kingpark liggen dichtbij.

The apartment is situated on a quiet street in the popular Rivierenbuurt, known for its 1930s architecture and pleasant mix of greenery and urban amenities. Within walking distance, you will find a wide range of supermarkets, specialty shops, and cozy hospitality venues. In addition to numerous restaurants and cafes, this lively neighborhood offers the Albert Cuyp Market and Sarphatipark. The Beatrixpark, Amstelpark, and Martin Luther Kingpark are also nearby.



PLATTEGRONDEN & BIJZONDERHEDEN

FLOORPLANS & SPECIFICS

IJSELSTRAAT 89 H

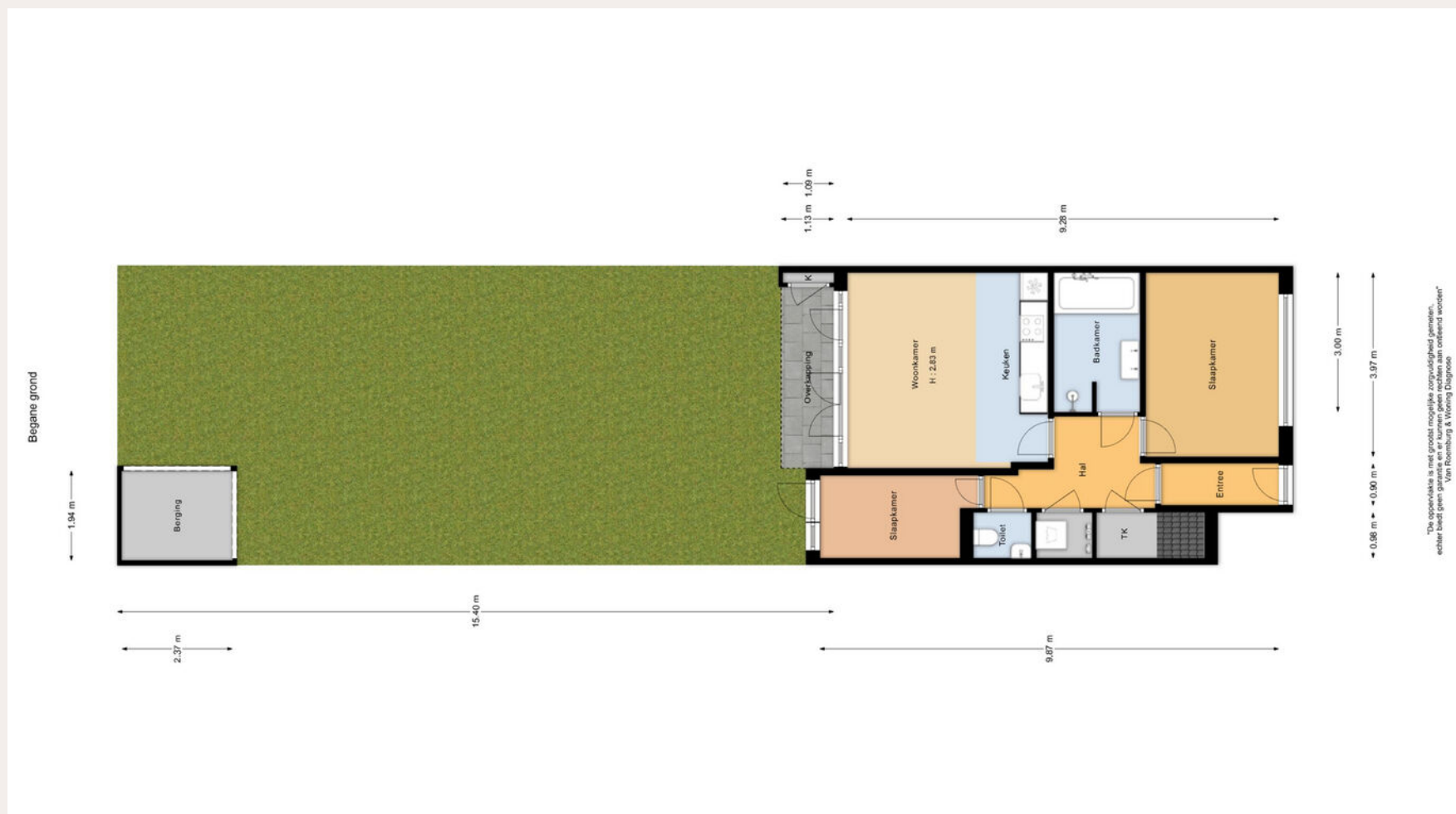
- **Bouwjaar: 1925**
- **Woonoppervlakte: 55 m²**
- **Tuin van 95m² op het Zuiden**
- **Energie label A**
- **Erfpacht canon €499,05- per jaar**
- **Overstap eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden reeds uitgevoerd**
- **De VvE is nog in de opstartfase en wordt professioneel beheerd door Delair VvE beheer**
- **Woning wordt verkocht "as is where is"**

-
- *Year of construction 1925*
 - *Living area 55 m²*
 - *South-facing garden of 95 m²*
 - *Energy label A*
 - *Ground lease rent €499.05 per year*
 - *Conversion to perpetual ground lease under favorable conditions has already been completed*
 - *The Owners' Association is still in the start-up phase and is professionally managed by Delair VvE beheer*
 - *Property is sold "as is where is"*



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

Begane grond | First floor



Tuin | Garden



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

MEASUREMENT CLAUSE

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.

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



MVA



NVM

