



IJSELSTRAAT 89 3

AMSTERDAM

Brummel & Beuk  
MAKELAARS EN TAXATEURS



## 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

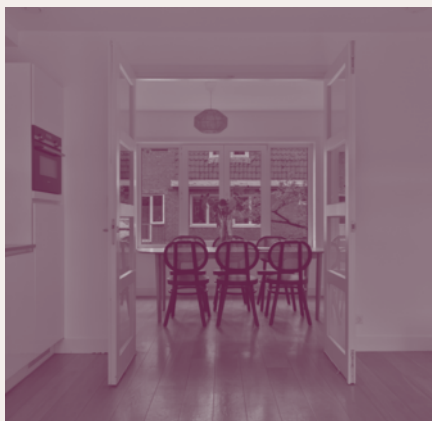
**DJURRE KLEIBEUKER**  
NVM-makelaar (partner)  
T : +31 (0)6 48 019 087  
E : djurre@brummelenbeuk.nl



**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 | Bovenwoning |
| Bouwjaar    | 1925        |

### Afmetingen en indeling

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Aantal kamers      | 5 kamers          |
| Aantal slaapkamers | 3 slaapkamer(s)   |
| woonoppervlakte    | 99 m <sup>2</sup> |

### Voorzieningen

|              |                                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------|
| Parkeren     | openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen |
| Buitenruimte | 5 m <sup>2</sup>                                         |

### Energie

|              |            |
|--------------|------------|
| Energietabel | A          |
| Verwarming   | c.v.-ketel |

### Features of the house

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Type of object       | Bovenwoning |
| Year of construction | 1925        |

### Surface area and layout

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Amount of rooms    | 5 rooms           |
| Amount of bedrooms | 3 bedroom(s)      |
| Surface area       | 99 m <sup>2</sup> |

### Facilities

|              |                                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------|
| Parking      | openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen |
| Outdoor area | 5 m <sup>2</sup>                                         |

### Energy

|              |            |
|--------------|------------|
| Energy label | A          |
| Heating      | c.v.-ketel |



# Wonen in de leukste buurt van Amsterdam

Aan de geliefde IJselstraat bieden wij dit sfeervolle dubbele bovenhuis (99m<sup>2</sup>) aan, verdeeld over de derde en vierde verdieping.

Deze fraai gerenoveerde en lichte woning met vier slaapkamers en balkon op het zuiden biedt een bijzonder ruim en comfortabel woongevoel. Gelegen in een rustige en groene woonomgeving in de geliefde Rivierenbuurt, met de levendigheid van De Pijp op korte afstand.

De woning is gelegen op gemeentelijke erfpacht grond. Het huidige tijdvak loopt tot 30-9-2049. De huidige canon bedraagt €869,05 per jaar, deze wordt 5-jaarlijks geïndexeerd. Voor de toekomst is de verkoper reeds overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Deze overstap is onder gunstige voorwaarden uitgevoerd.

## LIVING IN THE NICEST NEIGHBOURHOOD OF AMSTERDAM

*On the sought-after IJselstraat, we are pleased to offer this charming duplex apartment (99 m<sup>2</sup>), spread over the third and fourth floors.*

*This beautifully renovated and bright home features four bedrooms and a south-facing balcony, offering an exceptionally spacious and comfortable living experience. Situated in a quiet and green residential area in the highly desirable Rivierenbuurt, with the vibrant neighbourhood of De Pijp just a short distance away.*

*The property is situated on municipal leasehold land. The current leasehold period runs until 30 September 2049. The current annual ground rent amounts to €869.05 and is indexed every five years. The seller has already converted the leasehold to the perpetual leasehold system under favourable conditions, securing future leasehold arrangements.*





# IMPRESSIE

IMPRESSION

## DERDE VERDIPING

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de entree van de woning op de derde verdieping. De overloop geeft toegang tot een separaat toilet, een praktische bergkast en de verschillende leefruimtes.

## THIRD FLOOR

*Via the communal staircase, you reach the entrance of the apartment on the third floor. The landing provides access to a separate toilet, a practical storage cupboard, and the various living areas.*













HET BALKON AAN DE ACHTERZIJDE VORMT EEN  
PRETTIGE PLEK OM BUITEN VAN DE ZON TE GENIETEN.

---

THE SOUTH-FACING BALCONY PROVIDES AN IDEAL SPOT TO RELAX AND ENJOY THE SUNSHINE.







## KEUKEN | KITCHEN

Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkamer met open keuken. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar het balkon is dit een heerlijke lichte leefruimte. De keuken is uitgevoerd in een praktische opstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en kastruimte.

*At the front of the property is the spacious living room with an open-plan kitchen. Large windows and French doors opening onto the balcony create a wonderfully bright and inviting living space.. The kitchen is arranged in a practical layout and is equipped with various built-in appliances, as well as ample worktop and storage space.*













IJSELSTRAAT 89 3

#### EETKAMER | DINING ROOM

Aan de voorzijde ligt de separate eetkamer (ook te gebruiken als vierde slaapkamer), een fijne ruimte voor lange diners en gezellige avonden met vrienden en familie.

*At the front of the apartment, you will find the separate dining room (which can also be used as a fourth bedroom), a pleasant space for long dinners and cosy evenings with family and friends.*





## SLAAPKAMER

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een slaapkamer aan de achterzijde van de woning, die dankzij de rustige ligging een comfortabele en prettige plek biedt om tot rust te komen.

## BEDROOM

*In addition, this floor features a spacious bedroom at the rear of the property, offering a quiet and comfortable place to relax and unwind.*





#### **VIERDE VERDIEPING**

De trap leidt naar de vierde verdieping. Vanaf de overloop zijn twee ruime slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

De royale slaapkamer aan de voorzijde biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en garderobekasten. De tweede slaapkamer is eveneens van goed formaat en ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer.

De fraai gerenoveerde badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, 2 inloopdouches, wastafel, wastafelmeubel en toilet.

---

#### **FOURTH FLOOR**

The staircase leads to the fourth floor. From the landing, two spacious bedrooms and the bathroom can be accessed.

The generous bedroom at the front offers ample space for a double bed and wardrobe cabinets. The second bedroom is also well-sized and perfectly suited as a children's room, guest room, or home office.

The beautifully renovated bathroom is generously proportioned and fitted with a bathtub, two walk-in showers, a washbasin with vanity unit, and a toilet.



















## Amsterdam

IJSELSTRAAT 89 3



## 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. De bereikbaarheid is uitstekend met de tram, busverbindingen, de Noord-Zuidlijn en de NS-stations RAI en Amstel op korte afstand. Met de auto bereikt u de A2 en A10 binnen enkele minuten.

*The apartment is situated on a quiet street in the popular Rivierenbuurt district, renowned for its 1930s architecture and attractive blend of greenery and urban amenities. Within walking distance, you will find a wide range of supermarkets, specialty shops, and charming cafés and restaurants. This vibrant neighbourhood also offers numerous dining options, cafés, the famous Albert Cuyp Market, and the Sarphatipark. The Beatrixpark, Amstelpark, and Martin Luther King Park are all located nearby. Accessibility is excellent, with tram and bus connections, the North/South Metro Line, and the RAI and Amstel railway stations all within easy reach. By car, the A2 and A10 motorways can be reached within minutes.*



# PLATTEGRONDEN & BIJZONDERHEDEN

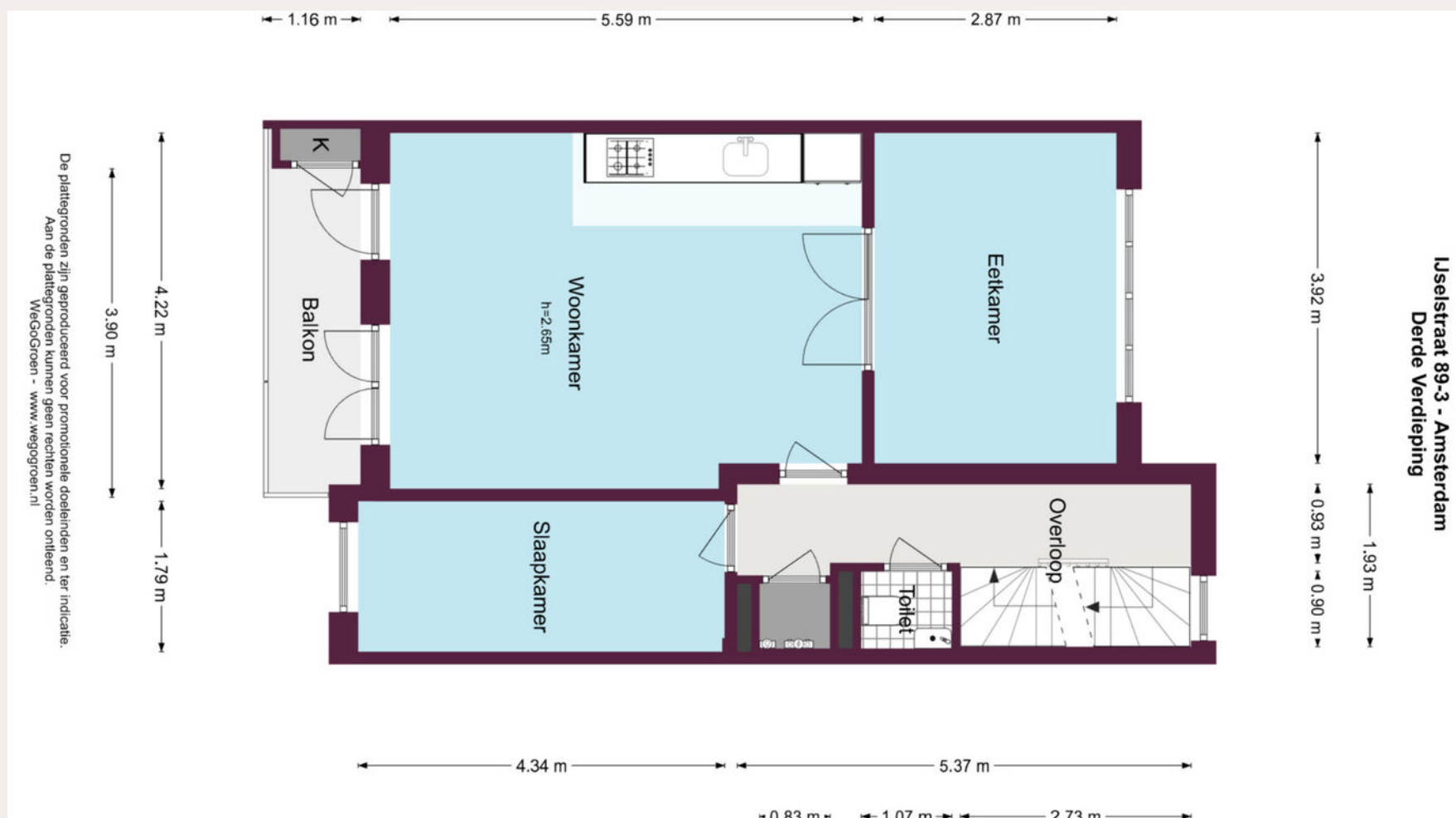
## FLOORPLANS & SPECIFICS

---

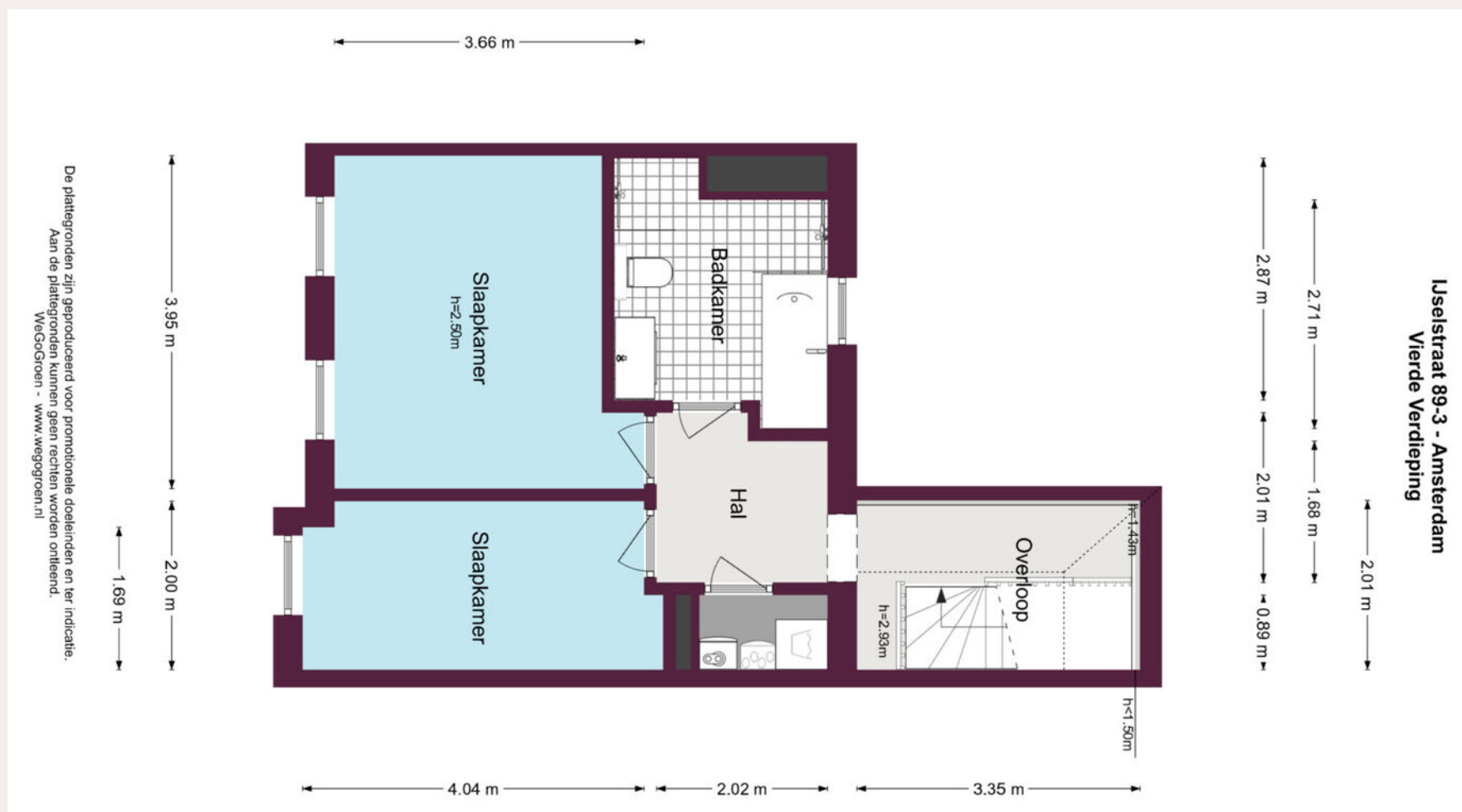
IJSELSTRAAT 89 3

- Bouwjaar: 1925;
- Woonoppervlakte: 99m<sup>2</sup>;
- Balkon op het Zuiden;
- Energielabel A;
- Erfpacht canon €869,05- 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".

- 
- *Built in 1925;*
  - *Living area approximately 99 m<sup>2</sup>;*
  - *South-facing balcony;*
  - *Energy label A;*
  - *Annual ground rent of €869.05;*
  - *Conversion to perpetual leasehold already completed under favourable conditions;*
  - *The Owners' Association (VvE) is currently in its start-up phase and is professionally managed by Delair VvE Beheer;*
  - *Property sold on an "as is, where is" basis.*







Vierde verdieping | Fourth floor



## Niet de woning die je zoekt?

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.

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.

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

## NOT THE HOME YOU'RE LOOKING FOR?

*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.*

*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.*

*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](mailto: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.

IJSELSTRAAT 89 3







## 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](mailto:info@brummelenbeuk.nl)  
[www.brummelenbeuk.nl](http://www.brummelenbeuk.nl)

