



CHURCHILL-LAAN 161 3B  
1078 DV  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 995.000 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)



# Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1928
Woonoppervlakte	139 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	3
Inhoud	463 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	-
Overige inpandige ruimte	-
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	A

---

# Omschrijving

Dit prachtige dubbele bovenhuis is in 2025 volledig gerenoveerd, met veel aandacht voor comfort en afwerking. De woning is voorzien van vloerverwarming in alle ruimtes en combineert moderne luxe op harmonieuze wijze met karakteristieke details. Met een energielabel A is het bovendien een duurzame en toekomstbestendige keuze.

Gelegen in de geliefde Rivierenbuurt woon je hier op een uitstekende locatie, met het Beatrixpark op loopafstand. Een instapklaar en stijlvol thuis op een van de mooiste plekken van Amsterdam.

## DE INDELING

Via de gemeenschappelijke entree bereik je de woning op de derde verdieping.

## DERDE VERDIEPING

Zodra je deze dubbele bovenwoning betreedt, word je verwelkomd in een stijlvolle hal die direct toegang biedt tot een modern afgewerkte toiletruimte, voorzien van een zwevend toilet en fonteintje. De fraaie trap met sierlijke balustrade leidt naar de bovenverdieping, maar eerst word je via dubbele openslaande deuren naar de indrukwekkende leefruimte geleid. De royale woonkamer ademt licht en elegantie dankzij vijf grote raampartijen met sfeervolle jaloezieën, die prachtig samen gaan met de klassieke visgraatvloer. De woonkamer loopt naadloos over in de luxueuze open keuken, die niet alleen royaal van formaat is, maar ook van alle gemakken voorzien. De keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, combi oven/magnetron en een ruime koelkast met drie vrieslades.

## VIERDE VERDIEPING

Op de bovenverdieping geeft de centrale hal toegang tot drie grote slaapkamers, een stijlvolle badkamer, een separate wc en een praktische cv-ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. De eerste slaapkamer is ruim opgezet, voorzien van twee Velux ramen en een dakraam, en wordt gekenmerkt door fraaie houten bielzen en comfortabele vloerverwarming. De tweede slaapkamer deelt diezelfde warme uitstraling, met vloerverwarming, een Velux raam en zichtbare houten balken die het karakter versterken. De badkamer is een oase van rust met een vrijstaand ligbad, royale inloop regendouche en een dubbele wastafel met stijlvol meubel. De separate wc op deze verdieping is eveneens voorzien van een zwevend toilet en fonteintje. De derde ruime slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde.

## DE LIGGING

De woning is centraal gelegen in de geliefde Rivierenbuurt (Stadsdeel Zuid) tussen de Scheldestraat en de Maasstraat. Nabij de RAI met het station Europaplein van de Noord/Zuidlijn en om de hoek van De Pijp. Goed bereikbaar met de auto via de ring A-10 afslag RAI en afslag Amstel (S109 en S111) en met het openbaar vervoer. De ligging is ideaal om snel in het centrum te komen of om snel buiten Amsterdam te gaan. Het Beatrixpark en Martin L. Kingpark liggen om de hoek.

## DE VERENIGING VAN EIGENAREN

In maart 2009 is het pand gesplitst in appartementsrechten. In 2026 heeft er een wijziging splitsing plaatsgevonden. De vereniging van eigenaren bestaat momenteel uit vijf appartementsrechten. VvE onlangs geactiveerd. De VvE wordt professioneel beheerd door Velzel VvE diensten. De servicekosten voor dit appartement bedragen €189,95.

# Omschrijving

## ERFPACHT

De woning is gelegen op voortdurende erfpacht in eigendom van de Gemeente Amsterdam. Het huidige tijdvak loopt tot 1 juni 2052 (AB 2000). Verkoper heeft geen aanvraag gedaan voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

De erfpachtcanon van deze woning is €1.264,61 (jaarlijkse inflatie). Vraag de makelaar naar de bijzonderheden over het eeuwigdurende tijdvak.

## 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. In het kader van deze clausules kan/wil verkoper geen garanties geven over de zich in de gebruikseenheid en/of de gemeenschappelijke gedeelte(n) bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen - voor zover dienstbaar aan het verkochte. Tevens kan/wil verkoper geen garantie geven over de aanwezigheid van een aansluiting op de infrastructuur voor dataverkeer.

## BIJZONDERHEDEN

- Bovenwoning van circa 139 m<sup>2</sup>;
- Recentelijk gerenoveerd (2025);
- Drie slaapkamers;
- Energielabel A;
- Volledige vloerverwarming;
- Dubbele beglazing;
- Fijne en centrale locatie;
- VvE bij Velzel VvE diensten;
- Servicekosten €189,95,-;
- De erfpachtcanon van deze woning is €1.264,61 (jaarlijkse inflatie), voortdurend tijdvak tot 2052;
- Verklaring niet-eigen bewoning, een ouderdomsclausule, NEN-clausule en asbestclausule van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH.

# Description

This beautiful double upper-level apartment was fully renovated in 2025, with great attention to comfort and high-quality finishes. The property features underfloor heating throughout and seamlessly combines modern luxury with charming period details. With an energy label A, it is also a sustainable and future-proof home.

Located in the highly sought-after Rivierenbuurt, you will enjoy a great location with Beatrixpark within walking distance. A stylish, move-in-ready home in one of Amsterdam's most desirable areas.

## LAYOUT

Via the communal entrance, you reach the apartment on the third floor.

## THIRD FLOOR

Upon entering this double upper-level home, you are welcomed into a stylish hallway providing access to a modern toilet with a wall-mounted WC and washbasin. A beautiful staircase with an elegant balustrade leads to the upper floor, while double doors guide you into the impressive living space.

The spacious living room is filled with natural light thanks to five large windows with tasteful shutters, perfectly complemented by a classic herringbone wooden floor. The living area flows seamlessly into the luxurious open-plan kitchen, which is generously sized and fully equipped with high-quality built-in appliances, including a dishwasher, a 4-burner induction hob with integrated extraction system, a combination oven/microwave, and a large refrigerator with three freezer drawers.

## FOURTH FLOOR

The upper floor features a central hallway providing access to three generously sized bedrooms, a stylish bathroom, a separate toilet, and a practical utility room with connections for a washing machine and dryer.

The first bedroom is spacious and bright, featuring two Velux windows and an additional skylight, complemented by beautiful wooden beams and underfloor heating. The second bedroom offers a similar warm atmosphere, also with underfloor heating, a Velux window, and exposed wooden beams.

The bathroom is a true oasis, featuring a freestanding bathtub, a spacious walk-in rain shower, and a double washbasin with a stylish vanity unit. The separate toilet on this floor is also fitted with a wall-mounted WC and washbasin. The third spacious bedroom is located at the rear of the property.

## LOCATION

The apartment is centrally located in the popular Rivierenbuurt (Amsterdam South), between Scheldestraat and Maasstraat. Nearby you will find the RAI, as well as Europaplein station (North/South metro line), and De Pijp just around the corner.

The property is easily accessible by car via the A10 ring road (exits RAI and Amstel – S109 and S111) and well served by public transport. The location is ideal for quick access to both Amsterdam city centre and routes out of the city. Beatrixpark and Martin Luther King Park are within close proximity.

## HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The property was divided into apartment rights in March 2009. A modification to the division was carried out in 2026. The homeowners' association currently consists of five apartment rights.

The VvE has recently been activated and is professionally managed by Velzel VvE Diensten. The monthly service charges for this apartment are €189.95.

# Description

## GROUND LEASE

The property is situated on continuous leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam. The current lease period runs until 1 June 2052 (General Provisions 2000).

The seller has not applied for conversion to perpetual leasehold. The current annual ground rent is €1,264.61 (subject to annual indexation). Please contact the broker for further details regarding the perpetual leasehold system.

## MEASUREMENT CLAUSE (NEN 2580)

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry standard NEN 2580. As a result, the stated size may differ from comparable properties and/or older references due to this measurement method.

The buyer declares to be sufficiently informed about this standard. The seller and their agent have made every effort to measure the property accurately and to support this with floor plans including dimensions. Any discrepancies in measurements shall be accepted by the buyer and do not entitle either party to any adjustment of the purchase price.

## AGE CLAUSE & NON-OCCUPANCY CLAUSE

Given the age of the building and the fact that the property is being sold by an investor, the purchase agreement will include an age clause and a non-occupancy clause.

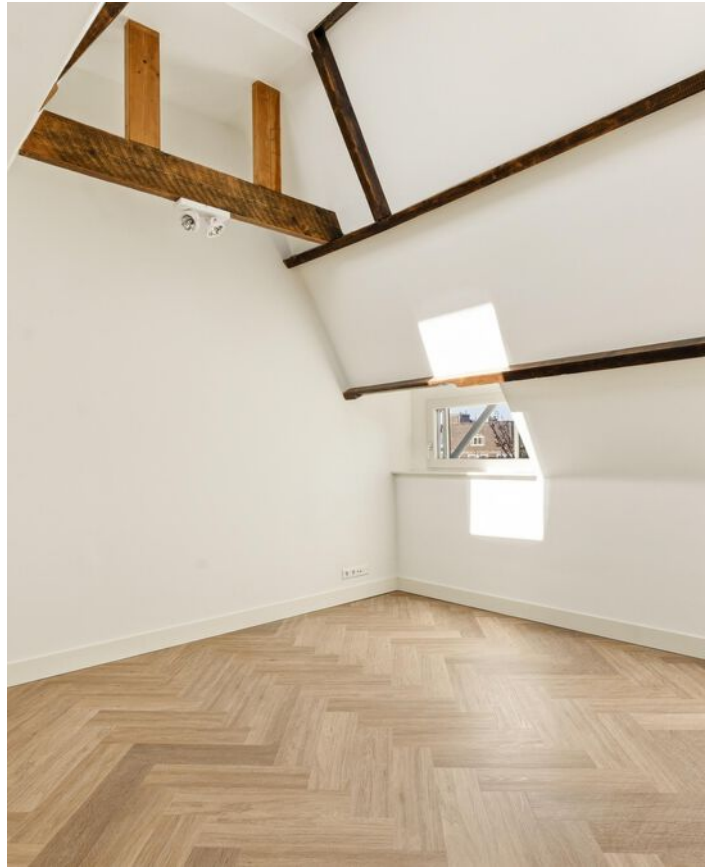
Under these clauses, the seller cannot and will not provide guarantees regarding the technical installations, pipelines, wiring, or infrastructure for data connections within the property or common areas.

## DETAILS

- Double upper-level apartment of approximately 139 m<sup>2</sup>;
- Fully renovated in 2025;
- Three bedrooms;
- Energy label A;
- Underfloor heating throughout;
- Double glazing;
- Excellent and central location;
- VvE managed by Velzel VvE Diensten;
- Service charges: €189.95 per month;
- Ground rent: €1,264.61 per year (indexed), current period until 2052;
- Non-occupancy clause, age clause, NEN clause, and asbestos clause applicable;
- Project notary: Hartman LMH.









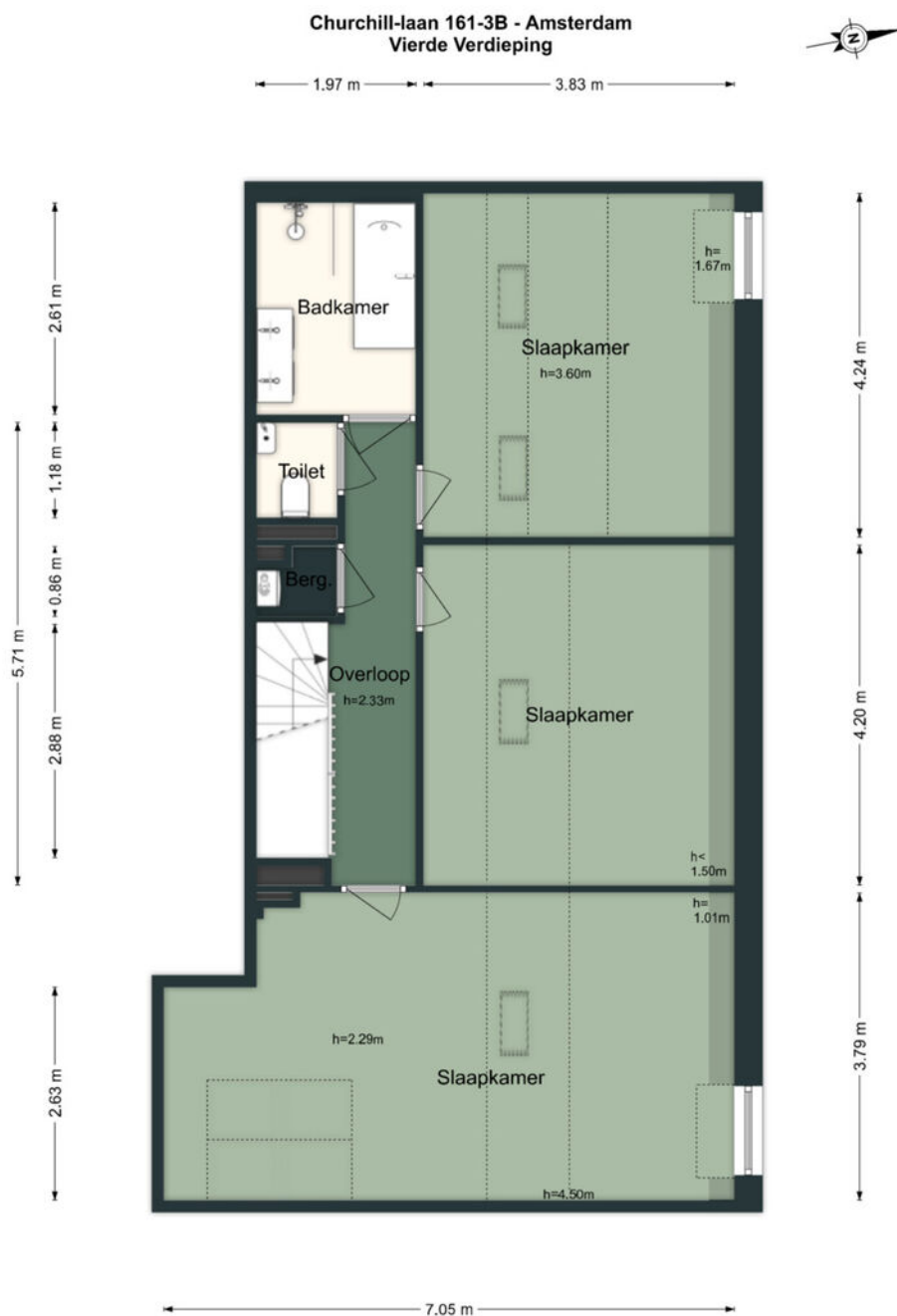






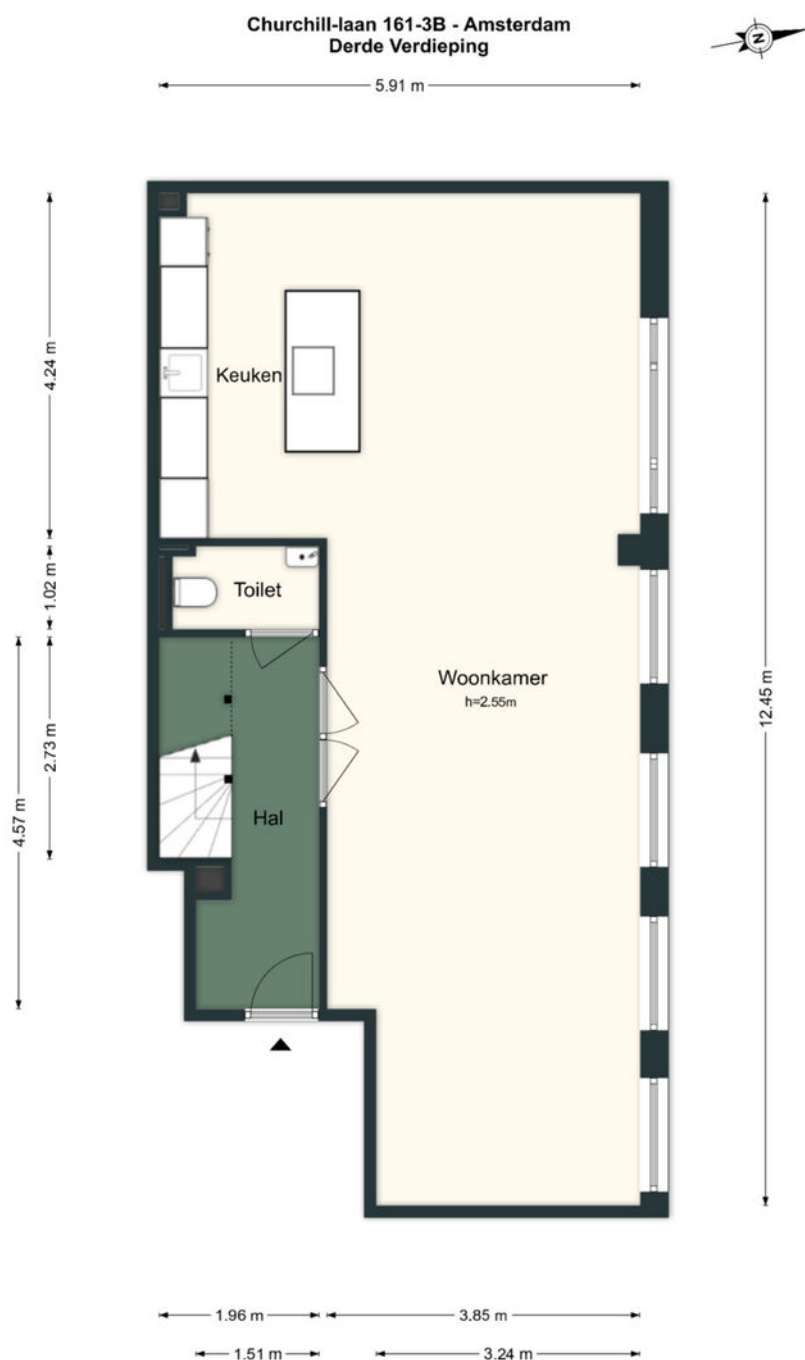


# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WeGoGroen - [www.wegogroen.nl](http://www.wegogroen.nl)

# Plattegrond

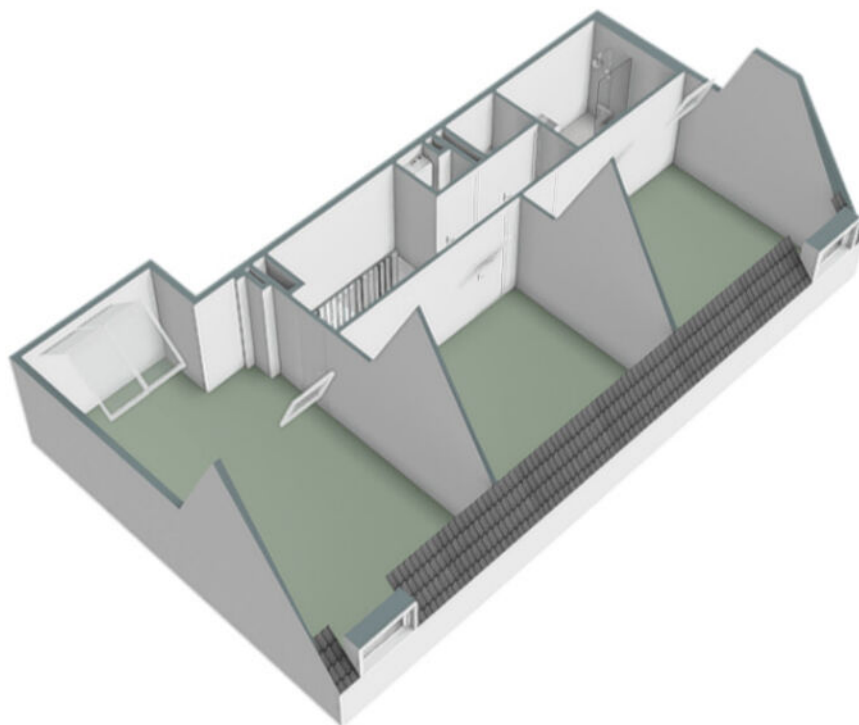


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WeGoGroen - [www.wegogroen.nl](http://www.wegogroen.nl)

# Plattegrond



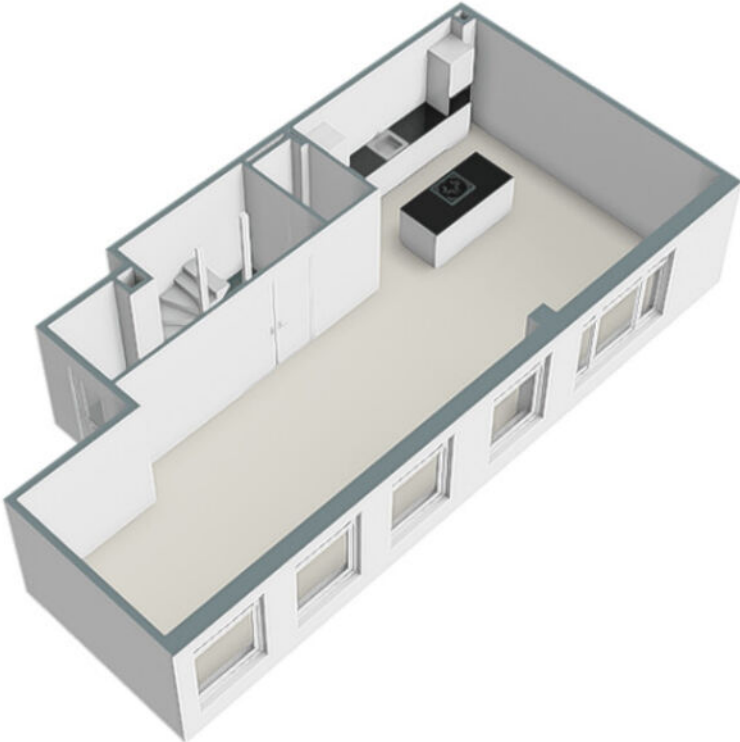
# Plattegrond



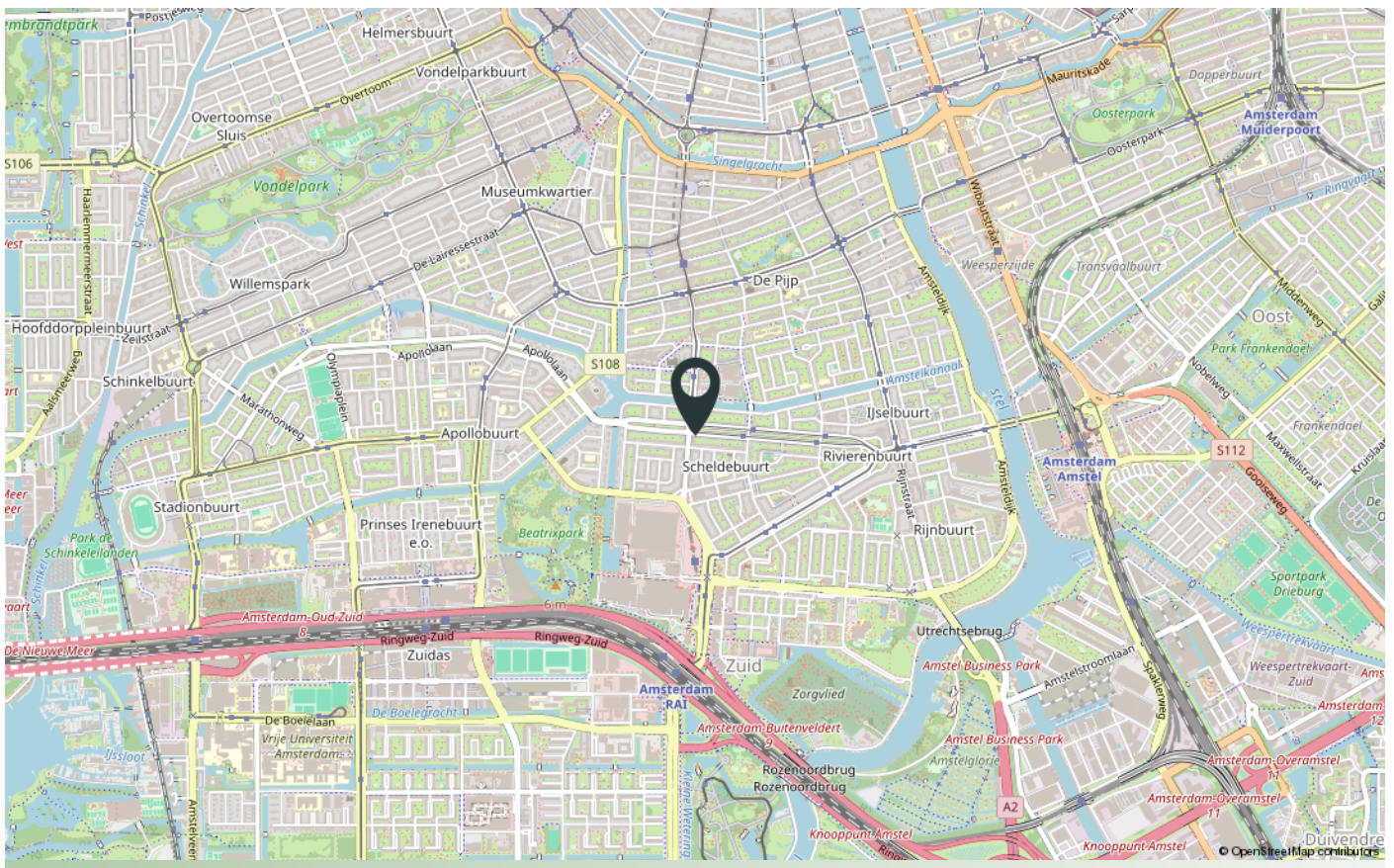
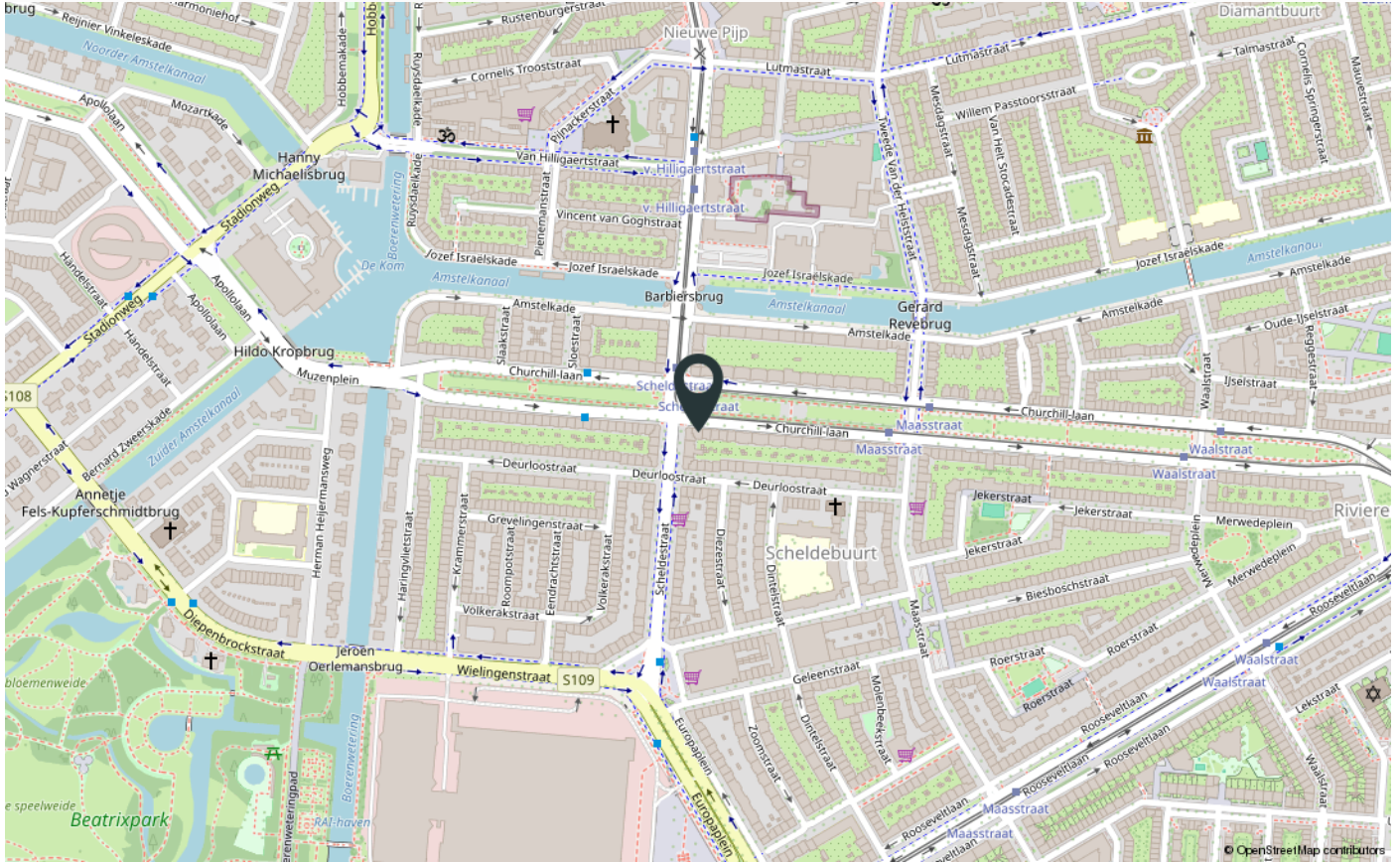
# Plattegrond



# 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)