



CEINTUURBAAN 25 3  
1072 ES  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 649.000,- 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	1899
Woonoppervlakte	64 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	2
Inhoud	226 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	6 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, elektrische verwarming
Isolatie	dubbel glas
Energie label	A

# Omschrijving

Volledig gerenoveerde en instapklare bovenwoning van circa 64 m<sup>2</sup>, gelegen op een toplocatie in het hart van de geliefde De Pijp, op steenworp afstand van metrostation De Pijp. De woning is uitstekend ingedeeld en beschikt over een heerlijke, lichte woonkamer met een luxe open keuken, twee volwaardige slaapkamers en een fijn balkon over de volledige breedte van de woning. Daarnaast is de woning gelegen op eigen grond (geen erfpacht) en voorzien van energielabel A. Een unieke kans om zorgeloos en comfortabel te wonen op één van de meest gewilde locaties van Amsterdam-Zuid.

## DE INDELING

Nieuw gerenoveerd en gestoffeerd (gemeenschappelijk) trappenhuis. Entree van de woning is op de derde verdieping.

### Derde verdieping

Centrale hal met toegang tot alle vertrekken.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de lichte living met open keuken en frans balkon. De luxe open keuken is uitgevoerd met een schiereiland inclusief bargedeelte en voorzien van diverse inbouwapparatuur van AEG, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser, combi oven-/magnetron en een grote koelkast met separate vriezer voorzien van drie laden. Daarnaast beschikt de keuken over een Quooker voor direct kokend water.

De moderne badkamer is bereikbaar vanuit de hal en voorzien van een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele mengkranen, elektrische designradiator en elektrische vloerverwarming.

Beide slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Vanuit de hoofdslaapkamer geven dubbele deuren toegang tot het fijne balkon dat over de volledige breedte van de woning loopt. De CV-opstelling is weggewerkt in de balkonkast (Intergas HRE bj. 2026).

Vanuit de centrale hal zijn tevens bereikbaar een praktische was -/droogruimte en het separate toilet. Toiletruimte is tevens voorzien van elektrische vloerverwarming.

## RENOVATIE

De woning is onlangs (compleet) hoogwaardig gerenoveerd. Vernieuwd zijn o.a. alle aan -en afvoerleidingen, elektra, CV-installatie, keuken en sanitair. Fraaie vloerafwerking met Hongaarse punt in combinatie met volledig vloerverwarming. Diverse moderne inbouw -en opbouwverlichting, video intercomsysteem, complete keuken met o.a. een Quooker en inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging. Er is volledig dubbel glas en een energielabel A. Het trappenhuis is tevens recentelijk gerenoveerd en voorzien van nieuwe hoogwaardige stoffering.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

In november 2025 is het pand met vergunning gesplitst en bestaat de VvE thans uit 5 appartementsrechten (één bedrijfs-/winkelruimte en 4 woningen). Momenteel wordt de VvE geactiveerd en zal deze professioneel worden beheerd door VvE NXT. Indicatieve servicekosten bedragen circa € 147 per maand.

# Omschrijving

## DE LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Wonen aan de Ceintuurbaan betekent wonen in het bruisende hart van De Pijp, één van de meest geliefde en levendige buurten van Amsterdam. Hier gaan karakter, gezelligheid en stedelijk comfort moeiteloos samen. De sfeervolle straten worden gekenmerkt door prachtige karakteristieke panden, een divers aanbod aan winkels en speciaalzaken en een ongekennde keuze aan gezellige cafés, lunchrooms en uitstekende restaurants.

Op loopafstand bevindt zich de beroemde Albert Cuypmarkt, waar je dagelijks terecht kunt voor verse producten, delicatessen en lokale specialiteiten. Ook het Sarphatipark ligt om de hoek; een heerlijke plek om te wandelen, sporten of te ontspannen in het groen.

De Pijp staat bekend om haar internationale karakter en levendige sfeer. In de directe omgeving vind je talloze hotspots, koffiebars en terrassen, terwijl ook culturele voorzieningen zoals musea en theaters eenvoudig bereikbaar zijn. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er diverse supermarkten en speciaalzaken in de buurt.

De bereikbaarheid is uitstekend. De Noord/Zuidlijn, diverse tram- en busverbindingen en station Amsterdam Zuid zorgen ervoor dat je binnen korte tijd vrijwel iedere bestemming in en buiten de stad bereikt. Ook met de auto zijn de Ring A10 en de uitvalswegen snel bereikbaar.

Kortom: een toplocatie waar het beste van Amsterdam samenkomt. Hier woon je midden in de dynamiek van de stad, met alle voorzieningen binnen handbereik en het comfort van een complete woonomgeving.

## 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:

- Nieuw en hoogwaardige gerenoveerde bovenwoning van circa 64 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
- Zéér praktisch ingedeelde woning met o.a. lichte living met open keuken en 2 slaapkamers;
- Heerlijk balkon over de volle breedte van de woning;
- Energielabel A;
- Er is sprake van eigen grond;
- Woning afgewerkt met o.a. fraaie vloeren (Hongaarse punt) in combinatie met volledig vloerverwarming, luxe keuken, div. plafond inbouwspots, video intercom, etc.;
- Nieuw gerenoveerd trappenhuis;
- Pand met vergunning gesplitst in november 2025;
- VvE is onlangs geactiveerd en wordt professioneel beheerd;
- Indicatieve servicekosten bedragen circa € 147 per maand;
- Courante ligging in De Pijp vlakbij het metrostation De Pijp;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule en NEN-clausule zijn van toepassing;
- Projectnotaris Legal Loyalty.

# Description

Fully renovated and move-in ready upper-floor apartment of approximately 64 m<sup>2</sup>, ideally located in the heart of the highly sought-after De Pijp neighbourhood, just a short walk from De Pijp metro station. The apartment has an excellent layout and features a bright and spacious living room with a luxurious open-plan kitchen, two full-sized bedrooms, and a lovely balcony spanning the entire width of the property. In addition, the apartment is situated on freehold land (no ground lease) and benefits from Energy Label A. A unique opportunity to enjoy comfortable, carefree living in one of Amsterdam-Zuid's most desirable locations.

## LAYOUT

The apartment is accessed via a newly renovated and carpeted communal staircase. The entrance to the apartment is located on the third floor.

### Third Floor

Central hallway providing access to all rooms.

At the front of the apartment is the bright living area with an open-plan kitchen and French balcony. The luxurious kitchen features a peninsula with breakfast bar and is fitted with high-quality AEG built-in appliances, including a four-burner induction hob with integrated extraction, dishwasher, combination oven/microwave, and a large refrigerator with a separate freezer featuring three drawers. The kitchen also includes a Quooker for instant boiling water.

The modern bathroom is accessed from the hallway and is equipped with a spacious walk-in shower, vanity unit with double mixer taps, an electric designer radiator, and electric underfloor heating.

Both bedrooms are situated at the rear of the apartment. The principal bedroom features double doors opening onto the pleasant balcony that extends across the full width of the apartment. The central heating boiler (Intergas HRE, installed in 2026) is neatly concealed within a storage cupboard on the balcony.

The hallway also provides access to a practical laundry/storage room and a separate toilet. The toilet is also fitted with electric underfloor heating.

## RENOVATION

The apartment has recently undergone a complete, high-quality renovation. Virtually everything has been renewed, including all plumbing and drainage, electrical wiring, central heating system, kitchen and bathroom. The property features beautiful Hungarian point flooring combined with full underfloor heating throughout. Additional features include modern recessed and surface-mounted lighting, a video intercom system, and a fully equipped luxury kitchen with, among others, a Quooker and induction hob with integrated extraction. The apartment is fully double-glazed and has been awarded Energy Label A. The communal staircase has also recently been refurbished and finished with high-quality carpeting.

## HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The building was legally subdivided with the required permit in November 2025 and now consists of five apartment rights (one commercial unit and four residential apartments). The Homeowners' Association (VvE) has recently been activated and will be professionally managed by VvE NXT. The indicative monthly service charges are approximately € 147.

# Description

## LOCATION & ACCESSIBILITY

Living on Ceintuurbaan means living in the vibrant heart of De Pijp, one of Amsterdam's most popular and lively neighbourhoods. This charming district perfectly combines character, atmosphere and urban convenience. Its picturesque streets are lined with beautiful period buildings, boutique shops, specialty stores, cosy cafés, trendy coffee bars and an outstanding selection of restaurants.

Within walking distance you will find the famous Albert Cuyp Market, offering fresh produce, delicacies and local specialities every day. The beautiful Sarphatipark is also just around the corner, providing the perfect place to relax, exercise or enjoy the greenery.

De Pijp is renowned for its international atmosphere and vibrant lifestyle. The surrounding area offers numerous hotspots, terraces, cultural attractions, museums and theatres, while supermarkets and specialty food shops are all close by for your daily shopping.

Accessibility is excellent. The North/South Metro Line, various tram and bus connections, and Amsterdam Zuid Station provide fast connections to virtually every destination in and around the city. By car, the A10 Ring Road and major highways are easily accessible.

In short, this is a prime location where everything Amsterdam has to offer comes together. Enjoy the energy of the city while benefiting from all amenities within easy reach.

## NEN MEASUREMENT CLAUSE

The usable living area has been measured in accordance with the industry-standard NEN 2580 measurement guidelines. As a result, the stated floor area may differ from comparable properties and/or previous measurements due to this updated calculation method. The purchaser declares to have been sufficiently informed about this standard. The seller and the seller's estate agent have exercised due care in determining the stated floor area and volume based on their own measurements and have supported these measurements with floor plans wherever possible. Should the measurements not fully comply with the applicable standard, the purchaser accepts this. The purchaser has had ample opportunity to verify the measurements independently. Any differences in the stated dimensions or floor area shall not entitle either party to compensation or adjustment of the purchase price. The seller and the seller's estate agent accept no liability in this respect.

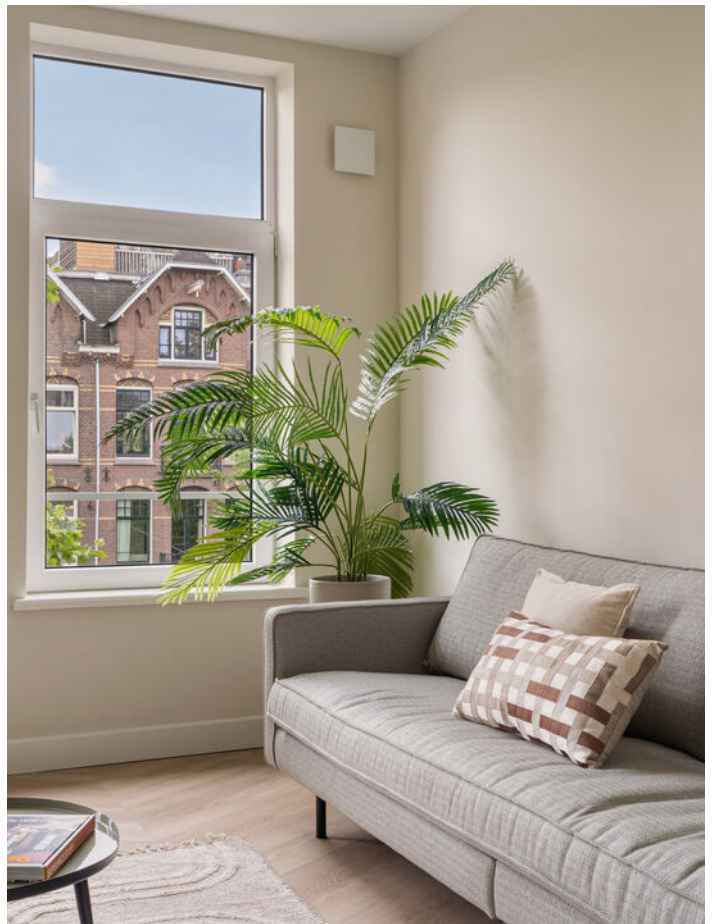
## FEATURES

- Newly and high-quality renovated upper-floor apartment of approximately 64 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- Exceptionally practical layout featuring a bright living room with open-plan kitchen and two bedrooms;
- Spacious balcony extending across the full width of the apartment;
- Energy Label A;
- Situated on freehold land (no ground lease);
- Finished to a high standard, including elegant Hungarian point parquet flooring with full underfloor heating, luxury kitchen, recessed ceiling spotlights, video intercom system and more;
- Newly renovated communal staircase;
- Building legally subdivided with permit in November 2025;
- Recently activated Homeowners' Association, professionally managed;
- Indicative service charges of approximately €147 per month;
- Excellent location in De Pijp, just a short walk from De Pijp metro station;
- Age clause, asbestos clause and NEN measurement clause apply;
- Project notary Legal Loyalty.















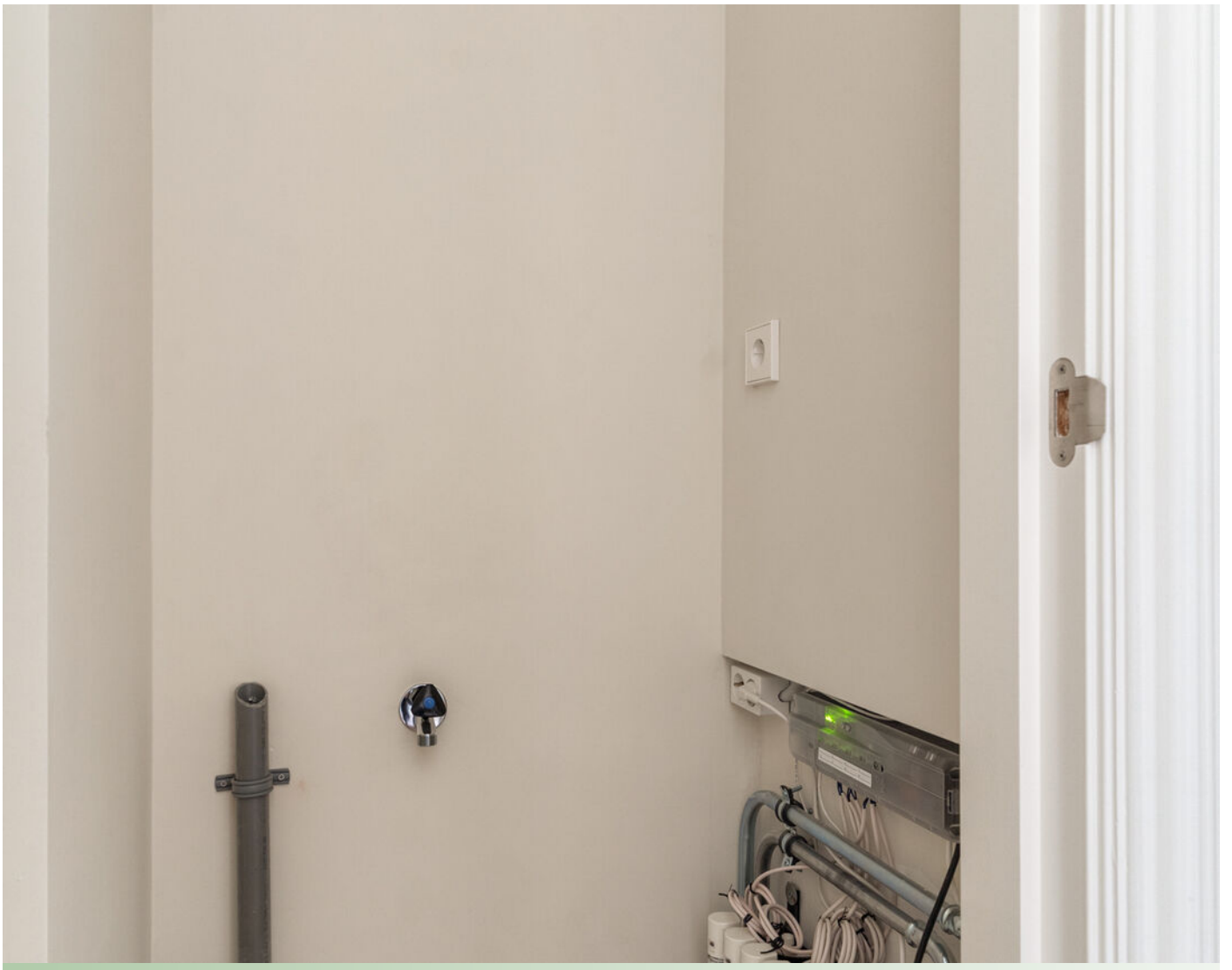
















# Plattegrond

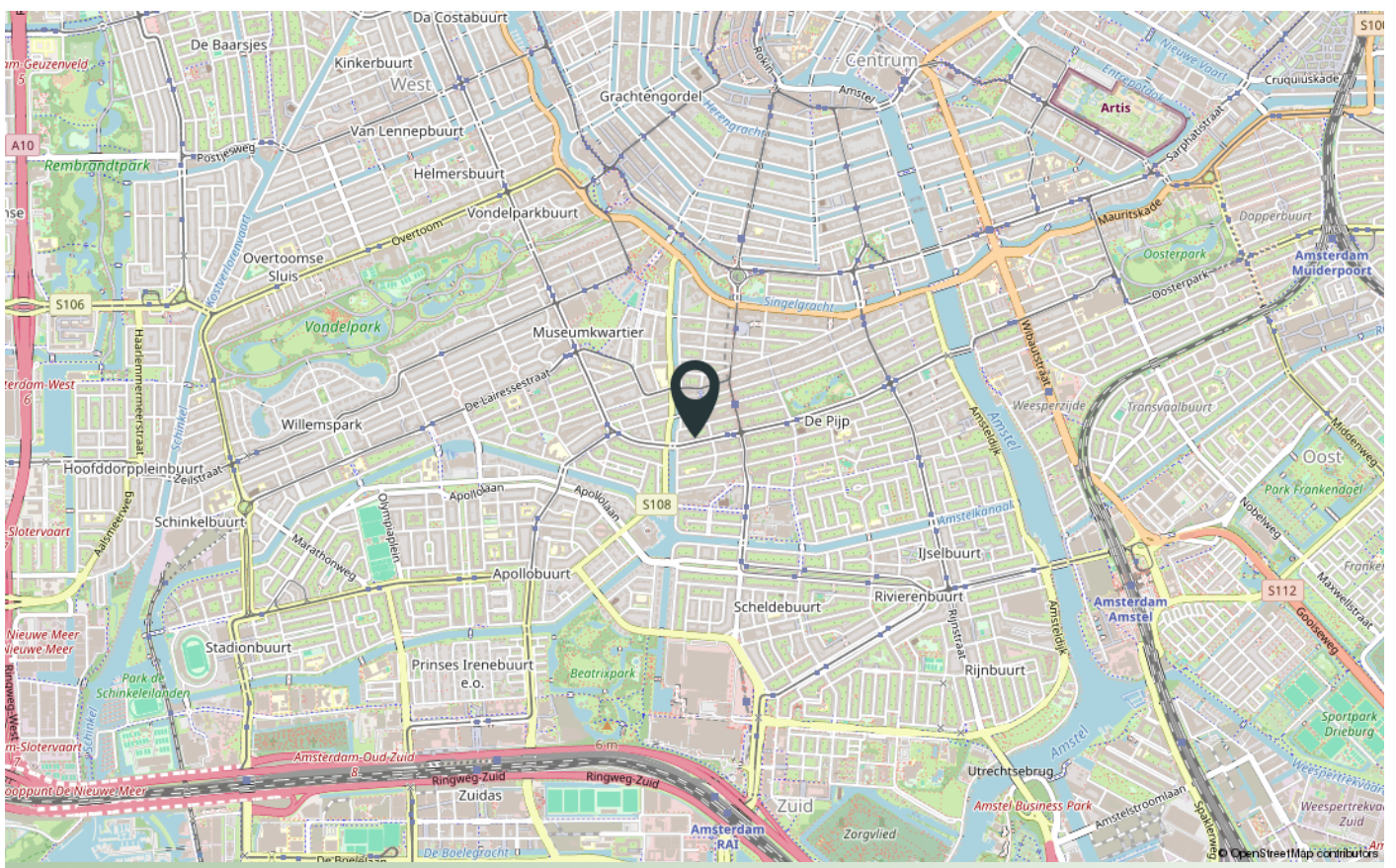
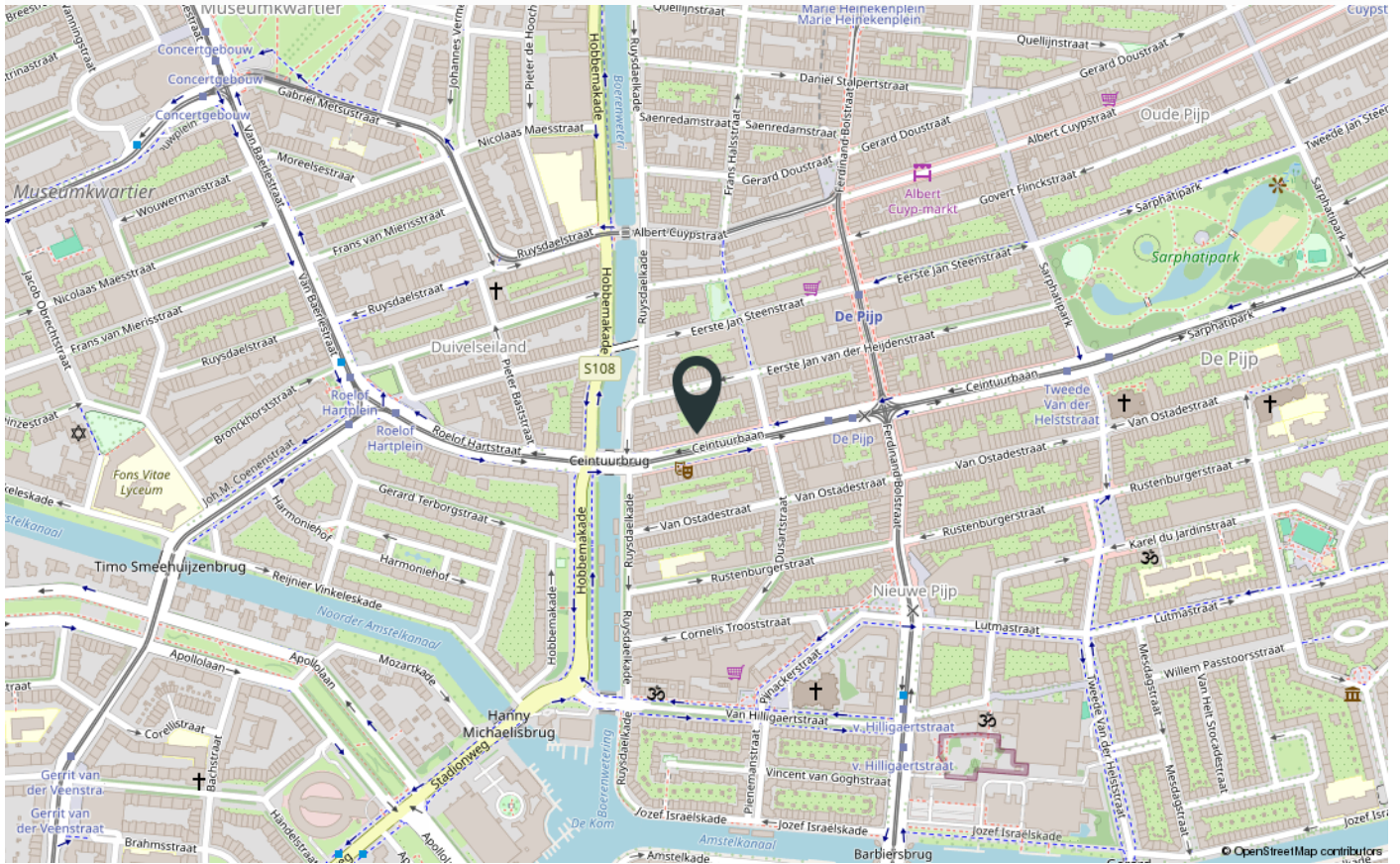


Ceintuurbaan 25-3 Amsterdam  
Derde verdieping



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

# 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)