



CEINTUURBAAN 25 4  
1072 ES  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 695.000 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               | 69 m <sup>2</sup>                         |
| Slaapkamers                   | 2                                         |
| Inhoud                        | 214 m <sup>3</sup>                        |
| Gebouw gebonden buiten ruimte | 21 m <sup>2</sup>                         |
| Verwarming                    | c.v.-ketel                                |
| Isolatie                      | dakisolatie, muurisolatie,<br>dubbel glas |
| Energielabel                  | A                                         |

# Omschrijving

Volledig gerenoveerde en instapklare bovenwoning van circa 69 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 én een royaal dakterras van circa 21 m<sup>2</sup>. Daarnaast is de woning gelegen op eigen grond (geen erfpacht) en voorzien van energielabel A.

## DE INDELING

Derde verdieping

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

Vierde verdieping

Centrale hal met toegang tot alle vertrekken.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de lichte living met open keuken. 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, elektrische designradiator en elektrische vloerverwarming.

Beide slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Vanuit de hoofdslaapkamer geven dubbele deuren toegang tot het royale dakterras van circa 21 m<sup>2</sup>, een heerlijke buitenruimte waar je de hele dag kunt genieten van rust, privacy en de zon. De CV-opstelling is netjes weggewerkt in een technische kast (Intergas HRE bj. 2026).

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

## RENOVATIE

De woning is onlangs (compleet) hoogwaardig gerenoveerd. Vernieuwd zijn onder andere alle aan- en afvoerleidingen, elektra, CV-installatie, keuken en sanitair. Fraaie vloerafwerking met Hongaarse punt in combinatie met volledige vloerverwarming. Diverse moderne inbouw- en opbouwverlichting, video-intercomsysteem, complete keuken met onder andere een Quooker en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. De woning is volledig voorzien van dubbel glas en beschikt over energielabel A. Het trappenhuis is eveneens recentelijk gerenoveerd en voorzien van 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 € 160,52 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.

## NEN-CLAUSULE

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 hoogwaardig gerenoveerde bovenwoning van circa 69 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
- Zeer praktisch ingedeelde woning met onder andere een lichte living met open keuken en 2 slaapkamers;
- Royaal en zonnig dakterras van circa 21 m<sup>2</sup>;
- Gelegen op de vierde verdieping;
- Energielabel A;
- Er is sprake van eigen grond;
- Woning afgewerkt met onder andere fraaie vloeren (Hongaarse punt) in combinatie met volledige vloerverwarming, luxe keuken, strakke 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 € 160,52 per maand;
- Courante ligging in De Pijp vlakbij metrostation De Pijp;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en NEN-clausule zijn van toepassing;
- Projectnotaris Legal Loyalty.

# Description

Fully renovated and move-in ready upper-floor apartment of approximately 69 m<sup>2</sup>, ideally located in the heart of the sought-after De Pijp neighbourhood, just steps from De Pijp metro station. The apartment offers a bright living room with a luxurious open-plan kitchen, two spacious bedrooms, a rooftop terrace of approximately 21 m<sup>2</sup>, freehold ownership (no leasehold), and an energy label A.

## Layout

### Third floor

Recently renovated, carpeted communal staircase. Entrance to the apartment on the third floor.

### Fourth floor

Central hallway providing access to all rooms.

At the front of the apartment is the bright living room with an open-plan kitchen. The luxurious kitchen features a peninsula with a breakfast bar and is equipped with AEG built-in appliances, including a four-burner induction hob with integrated extractor, dishwasher, combination oven/microwave, large refrigerator with a separate three-drawer freezer, and a Quooker for instant boiling water.

The modern bathroom, accessed from the hallway, includes a spacious walk-in shower, vanity unit, an electric designer radiator, and electric underfloor heating.

Both bedrooms are located at the rear of the apartment. The principal bedroom opens through French doors onto the generous rooftop terrace of approximately 21 m<sup>2</sup>, offering a private and sunny outdoor space. The central heating system (Intergas HRE, built in 2026) is neatly concealed in a technical cupboard. The hallway also provides access to a practical laundry room and a separate toilet, which is also equipped with electric underfloor heating.

## Renovation

The apartment has recently undergone a high-quality, full renovation. All plumbing, electrical wiring, the central heating system, kitchen, and bathroom have been completely renewed. It features elegant herringbone flooring with underfloor heating throughout, modern recessed and surface-mounted lighting, a video intercom system, and a fully equipped kitchen with a Quooker and an induction hob with integrated extractor. The apartment is fully double glazed, has an energy label A, and the communal staircase has also been recently renovated and finished to a high standard.



# Description

## Homeowners' Association

The building was officially subdivided into apartment rights in November 2025 with the required permit and now consists of five units: one commercial/retail space and four apartments. The Homeowners' Association (HOA) is currently being established and will be professionally managed by VvE NXT. The indicative service charges are approximately €160.52 per month.

## Location & Accessibility

Living on Ceintuurbaan means living in the vibrant heart of De Pijp, one of Amsterdam's most sought-after neighbourhoods. This lively area is known for its charming streets, characteristic buildings, boutique shops, cafés, and an excellent selection of restaurants.

The famous Albert Cuyp Market and the green Sarphatipark are both just a short walk away. De Pijp also offers a wide range of supermarkets, specialty stores, coffee bars, and cultural attractions, all within easy reach.

Accessibility is excellent, with De Pijp metro station (North/South Line), several tram and bus connections, and Amsterdam Zuid station nearby, providing fast access to the city centre and beyond. By car, the A10 Ring Road is easily accessible. An ideal location combining the energy of city life with every convenience close at hand.

## FEATURES

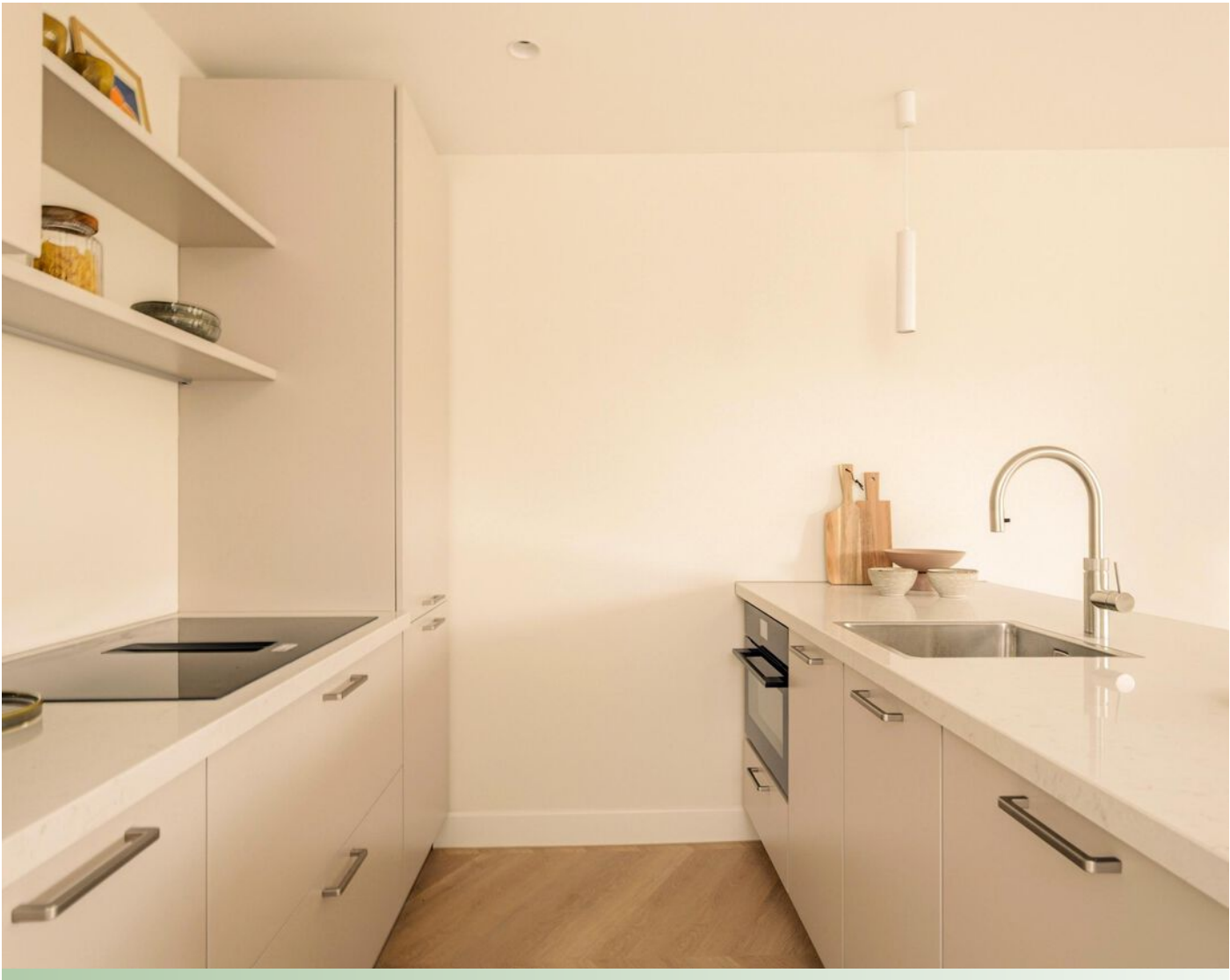
- Newly and high-quality renovated upper-floor apartment of approximately 69 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- Very practical layout with a bright living room, open-plan kitchen, and two bedrooms;
- Spacious and sunny rooftop terrace of approximately 21 m<sup>2</sup>;
- Located on the fourth floor;
- Energy label A;
- Situated on freehold land (no leasehold);
- Finished to a high standard with elegant herringbone flooring, underfloor heating throughout, a luxury kitchen, sleek recessed ceiling spotlights, video intercom system, and more;
- Recently renovated communal staircase;
- Building officially subdivided with permit in November 2025;
- Homeowners' Association (HOA) recently activated and professionally managed;
- Indicative service charges of approximately €160.52 per month;
- Prime location in De Pijp, close to De Pijp metro station;
- Age, asbestos, non-owner-occupancy, and NEN clauses apply;
- Project notary: Legal Loyalty.





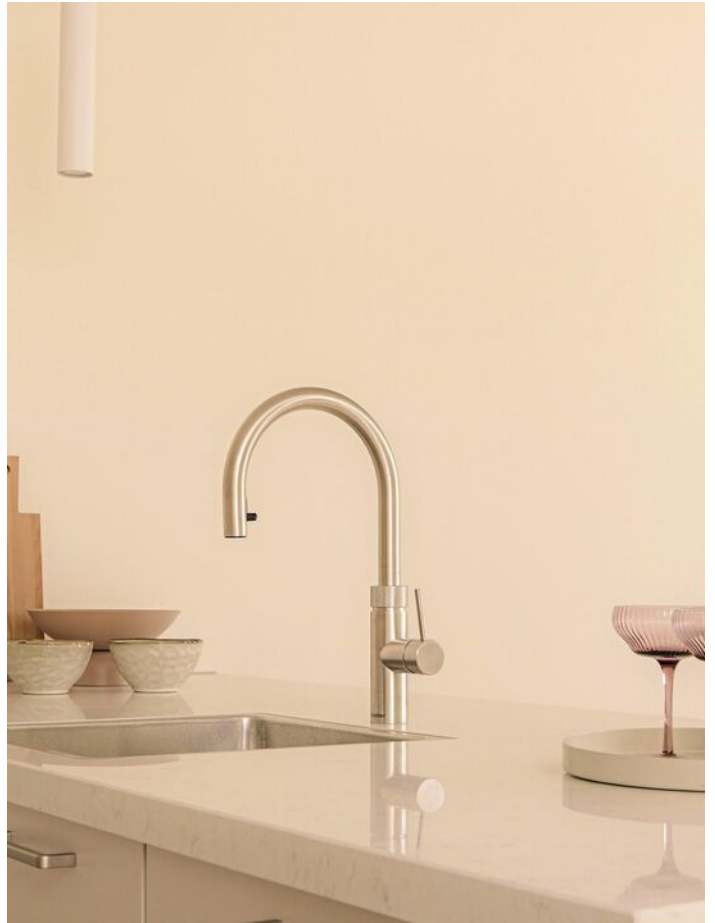






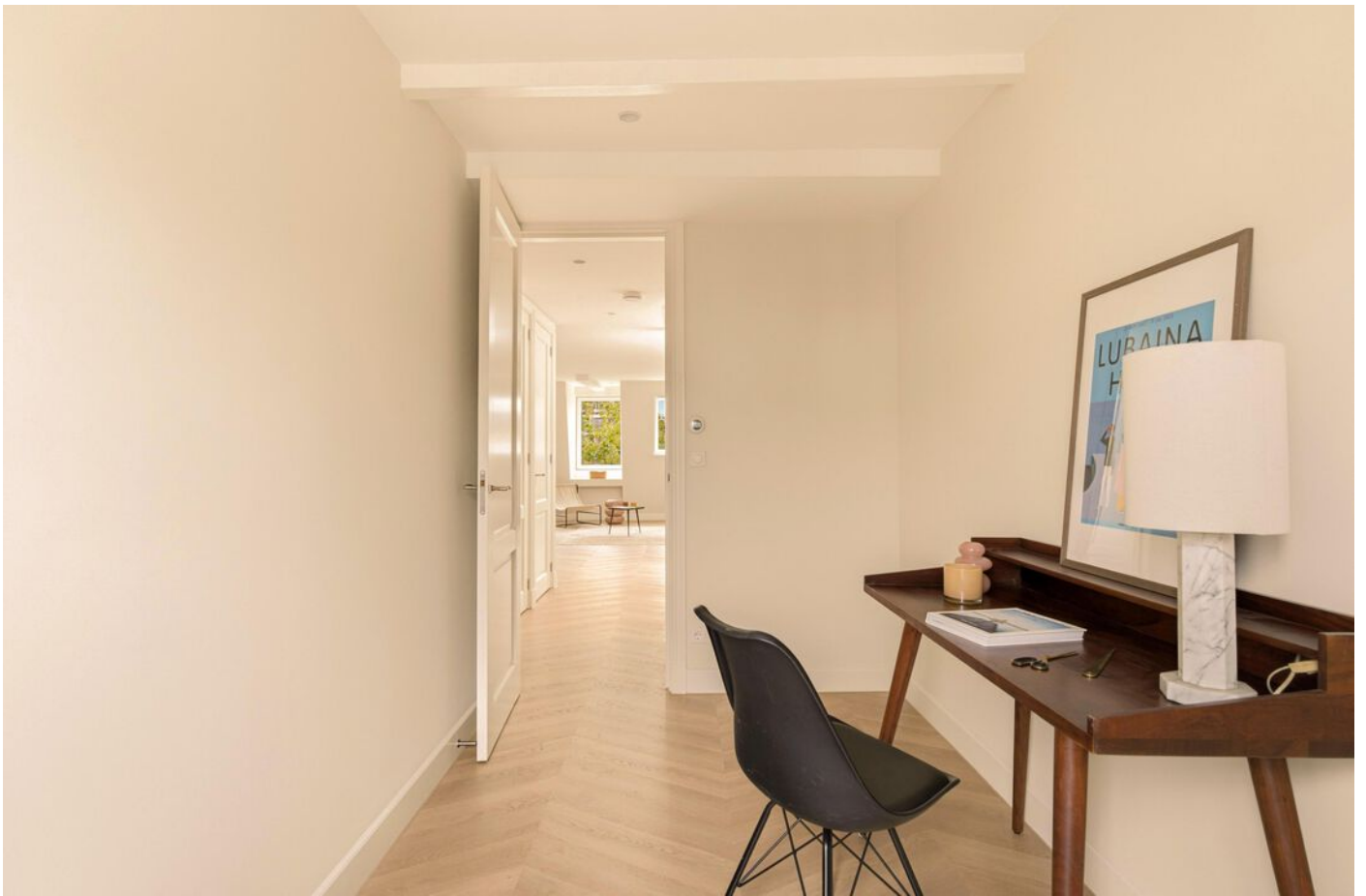


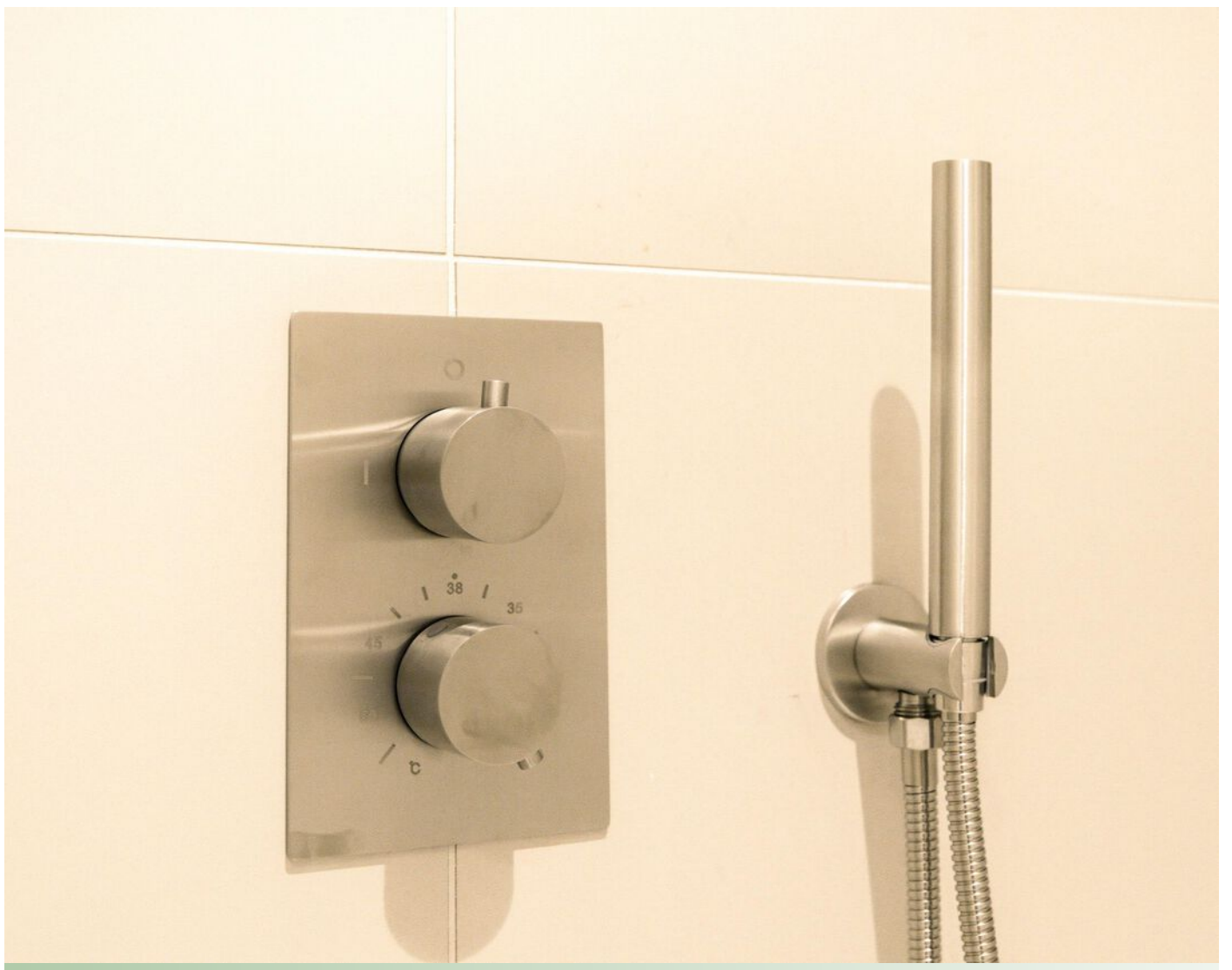






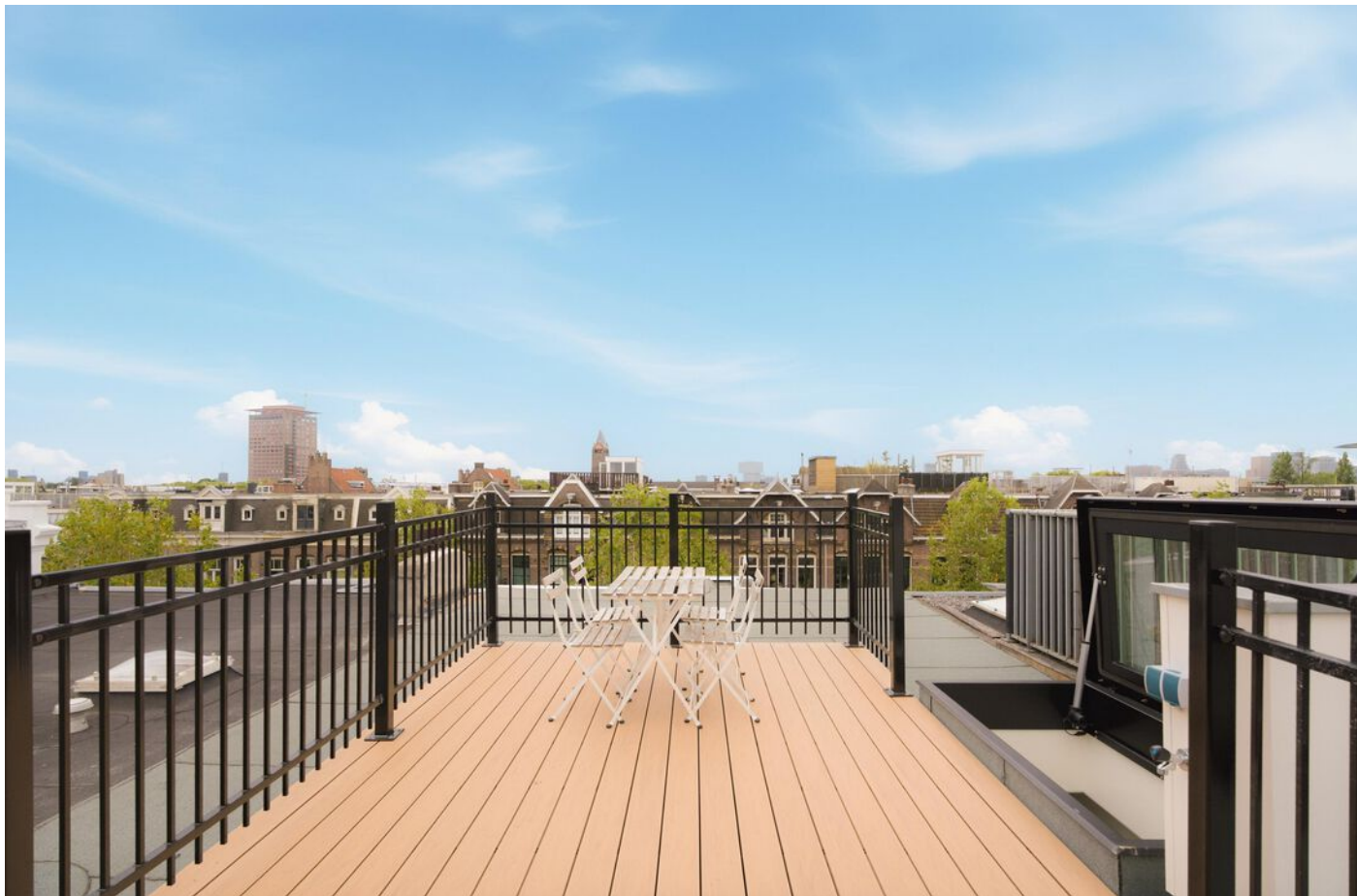




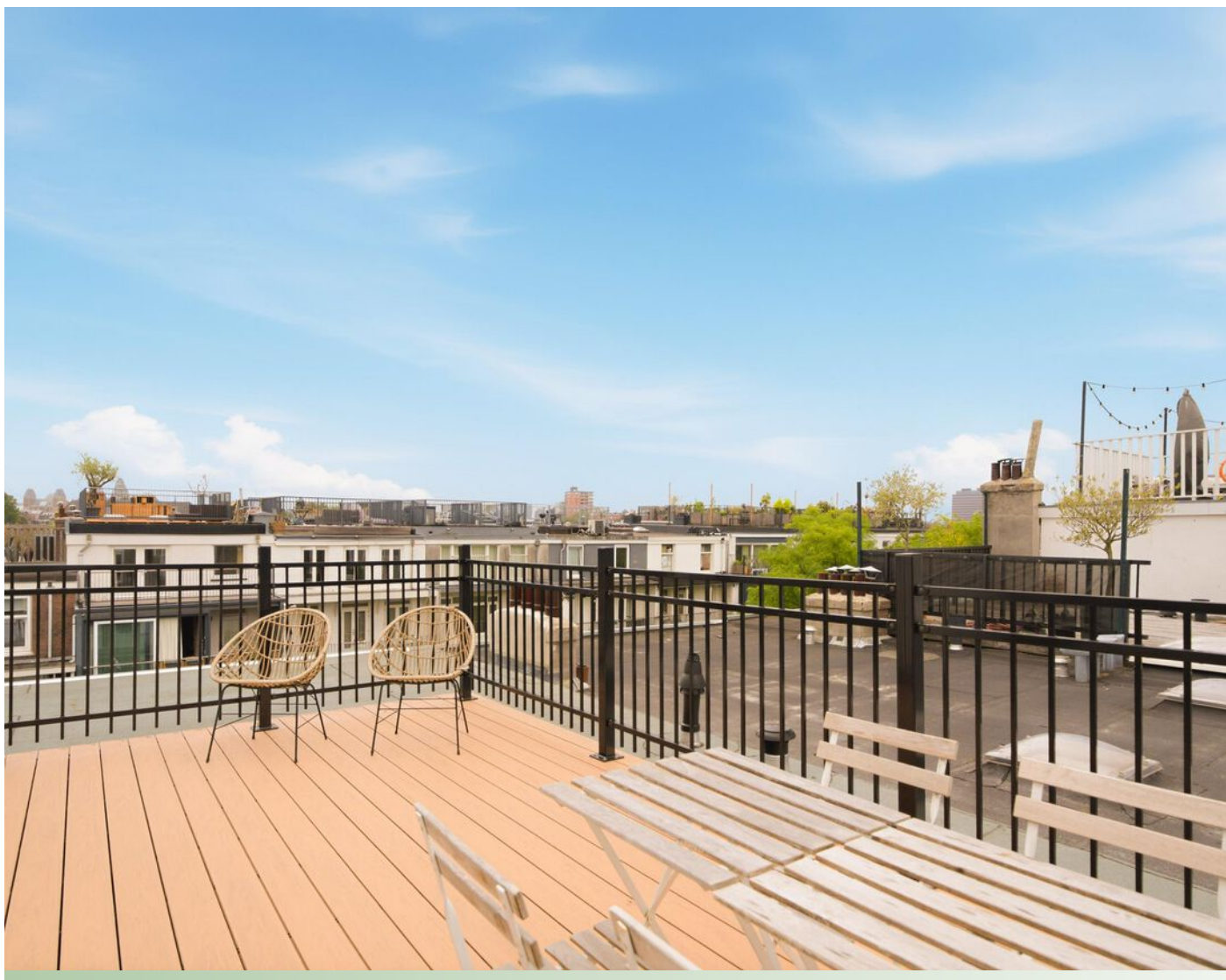
















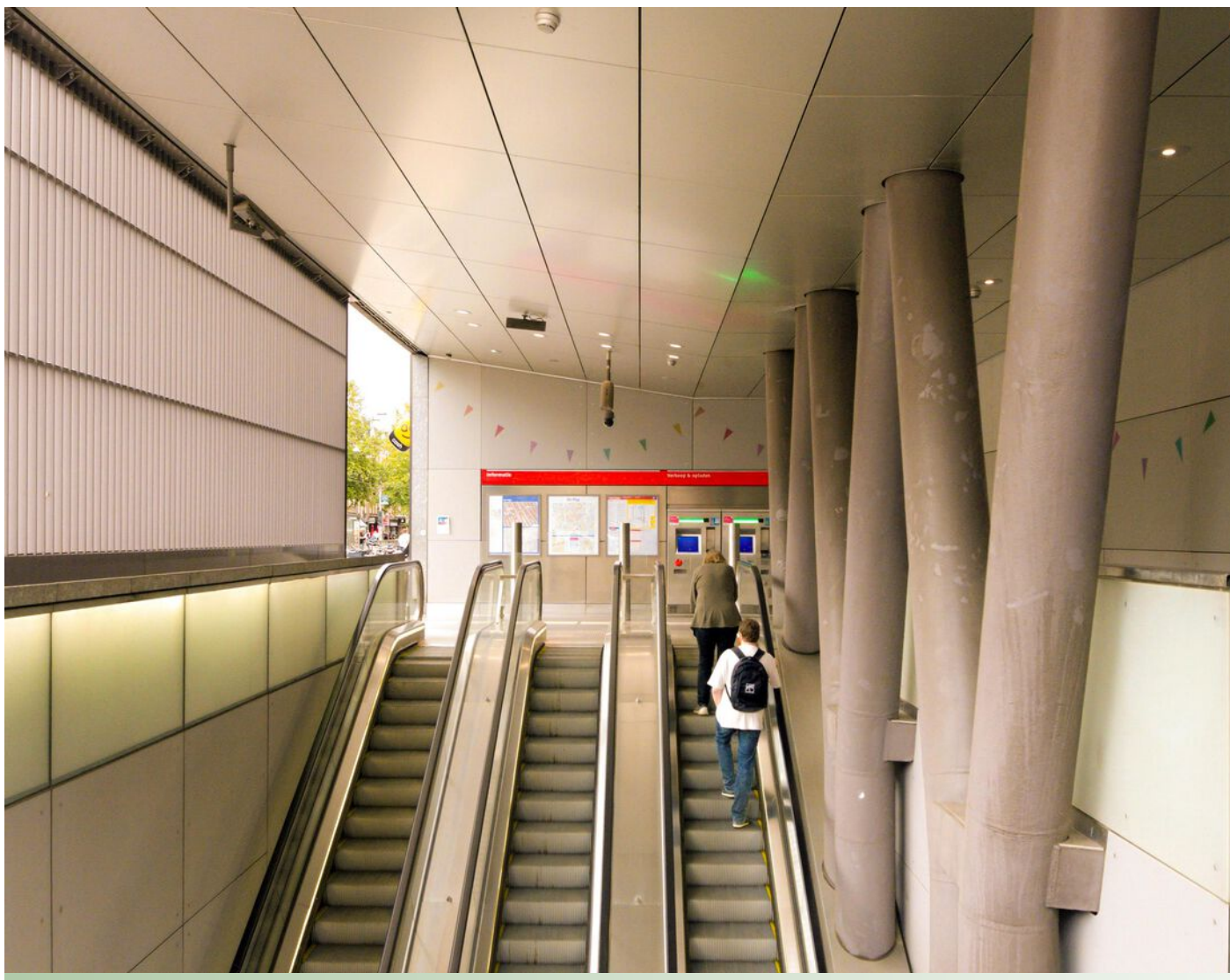










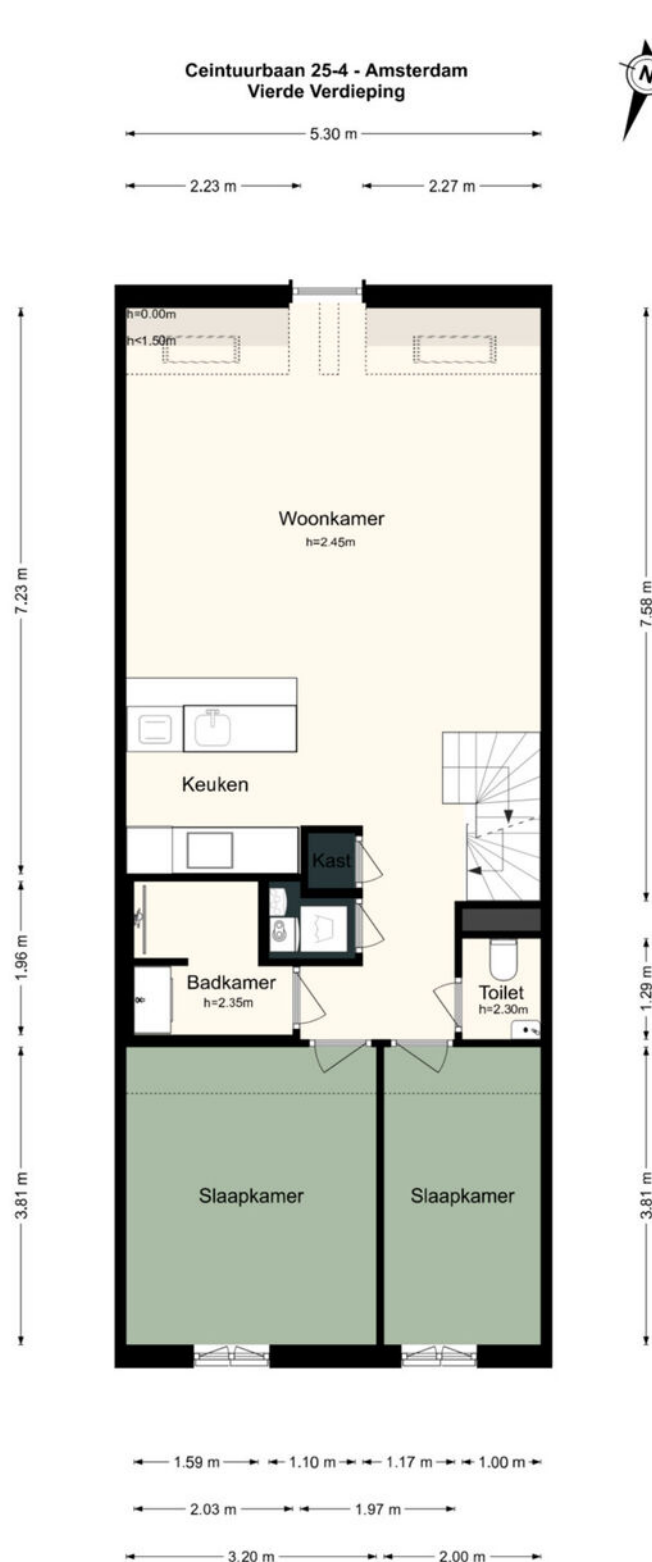








# Plattegrond

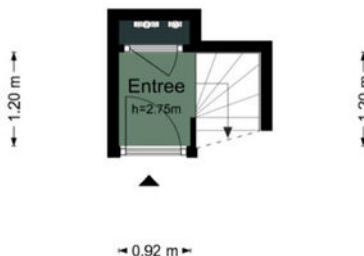


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WeGoGroen - [www.wegogroen.nl](http://www.wegogroen.nl)

# Plattegrond

Ceintuurbaan 25-4 - Amsterdam  
Derde Verdieping

1.81 m

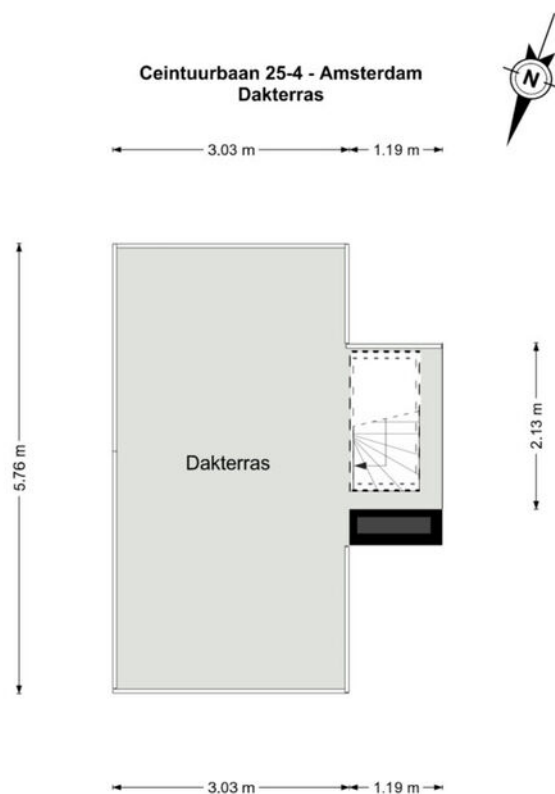


0.92 m

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)

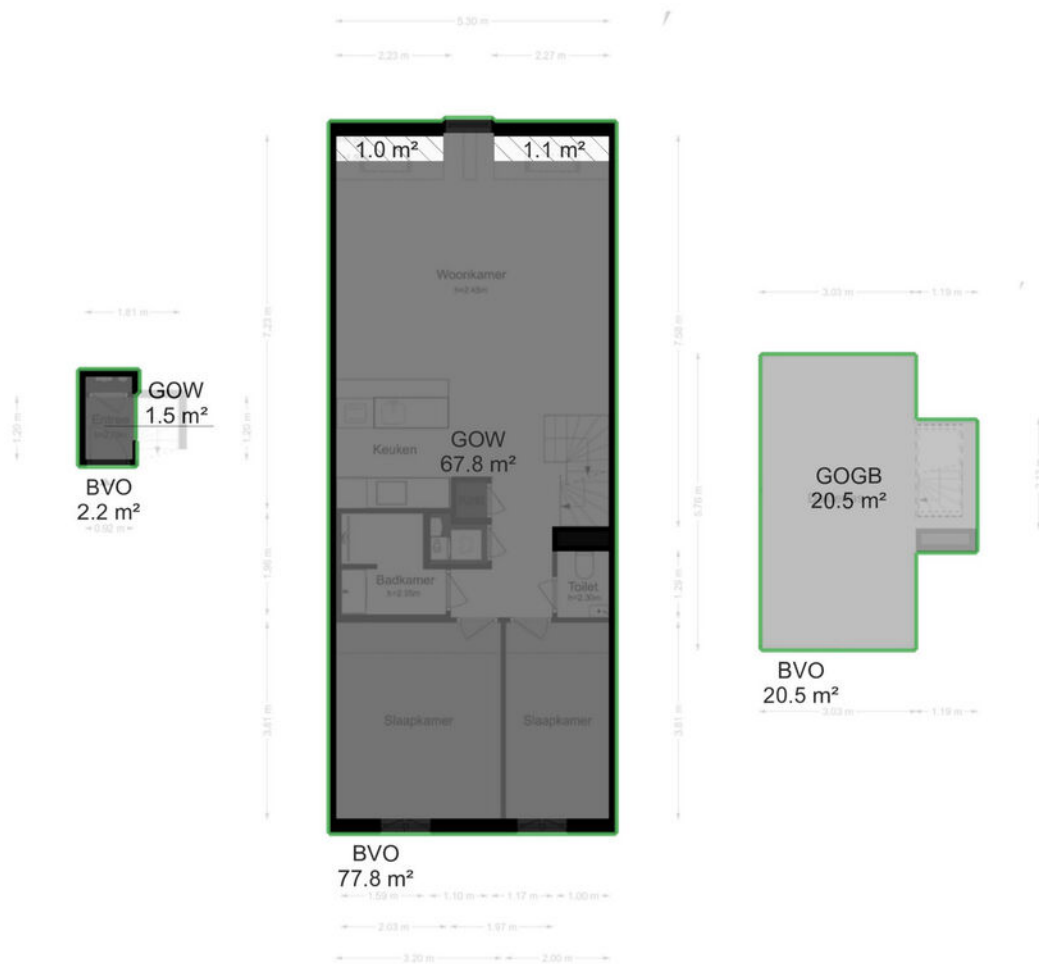


# Plattegrond



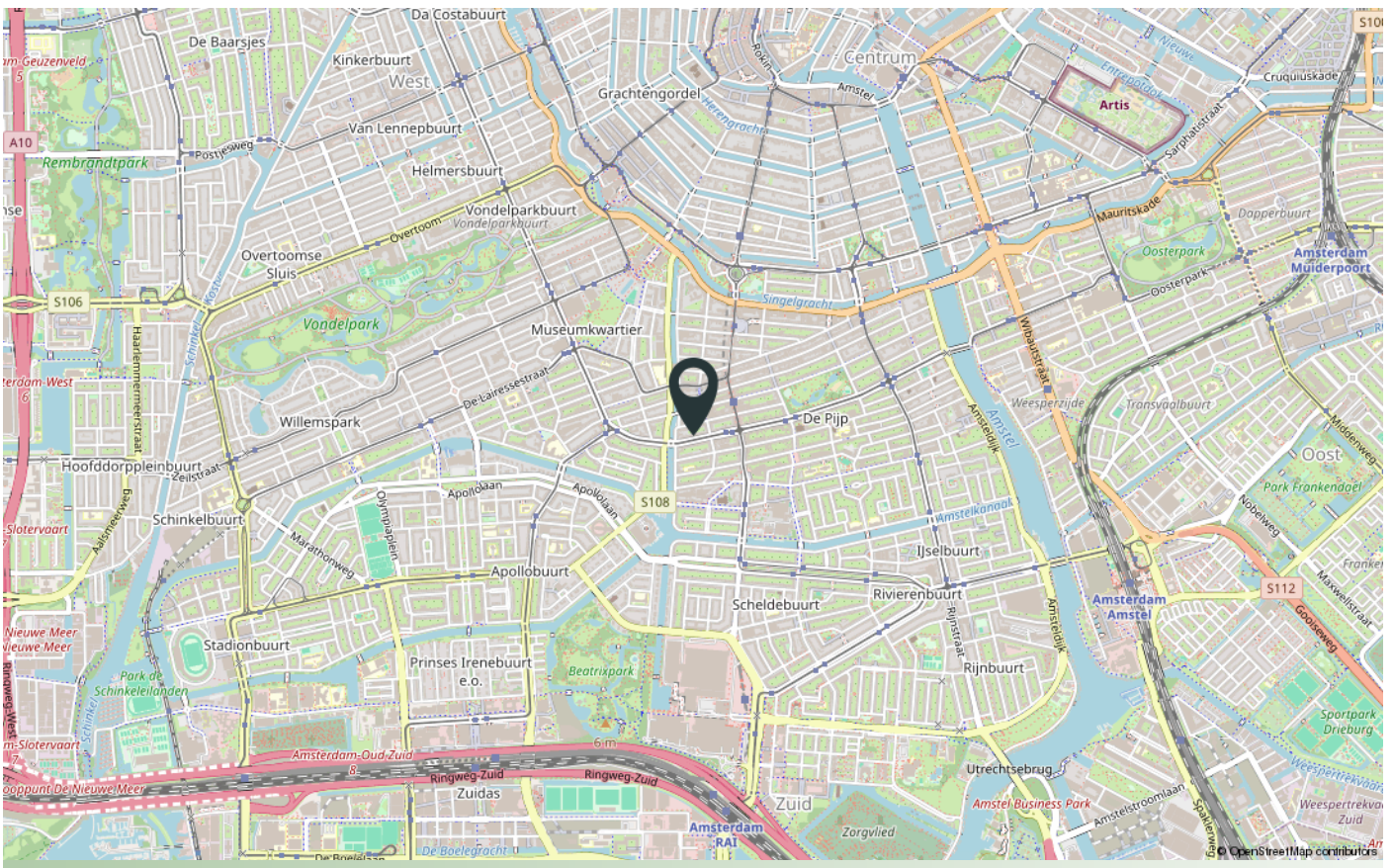
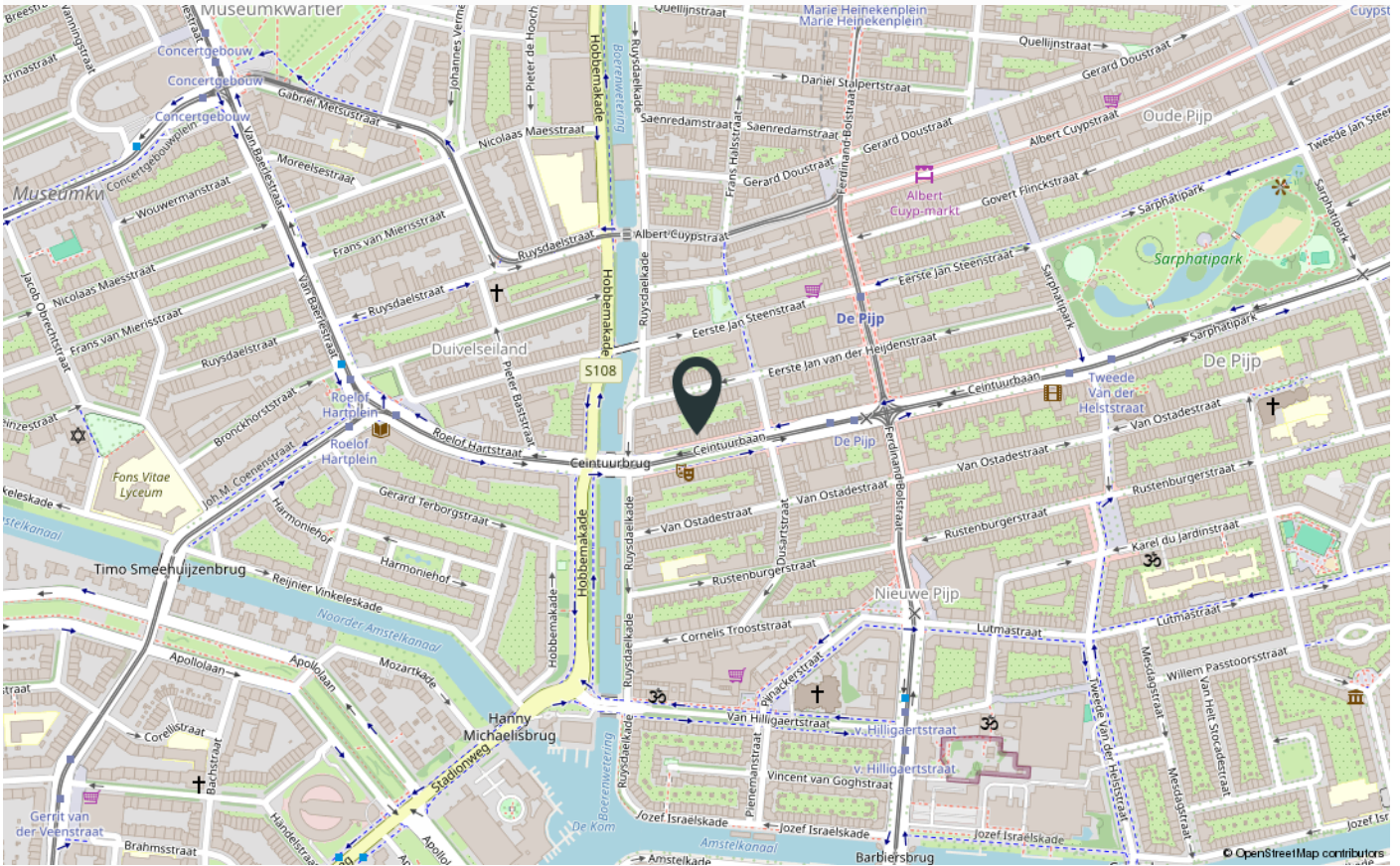
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WeGoGroen - [www.wegogroen.nl](http://www.wegogroen.nl)

# Plattegrond





# 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.*