



GERRIT VAN DER VEENSTRAAT 123 2
1077 DW
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 2.265.000,- k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl

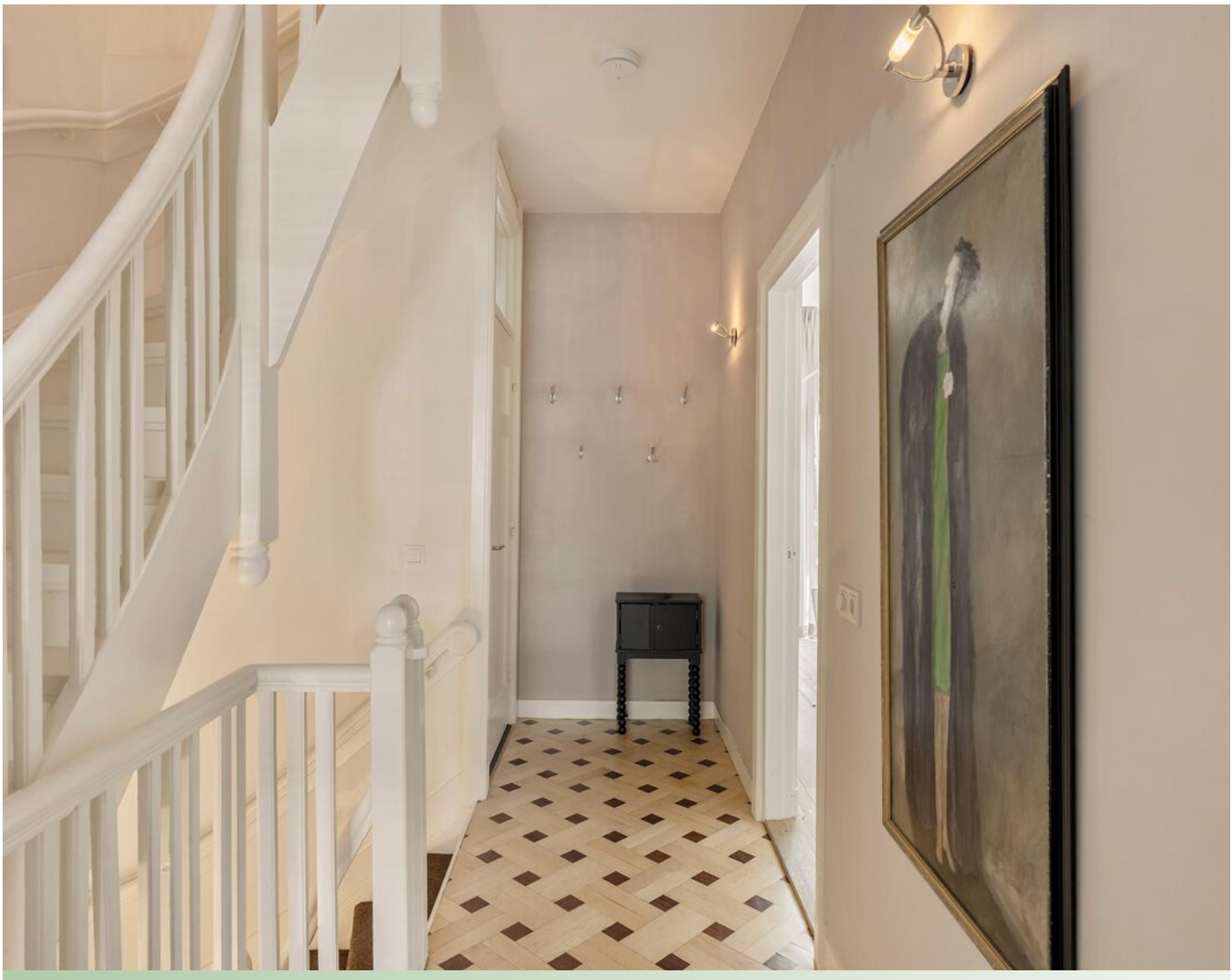










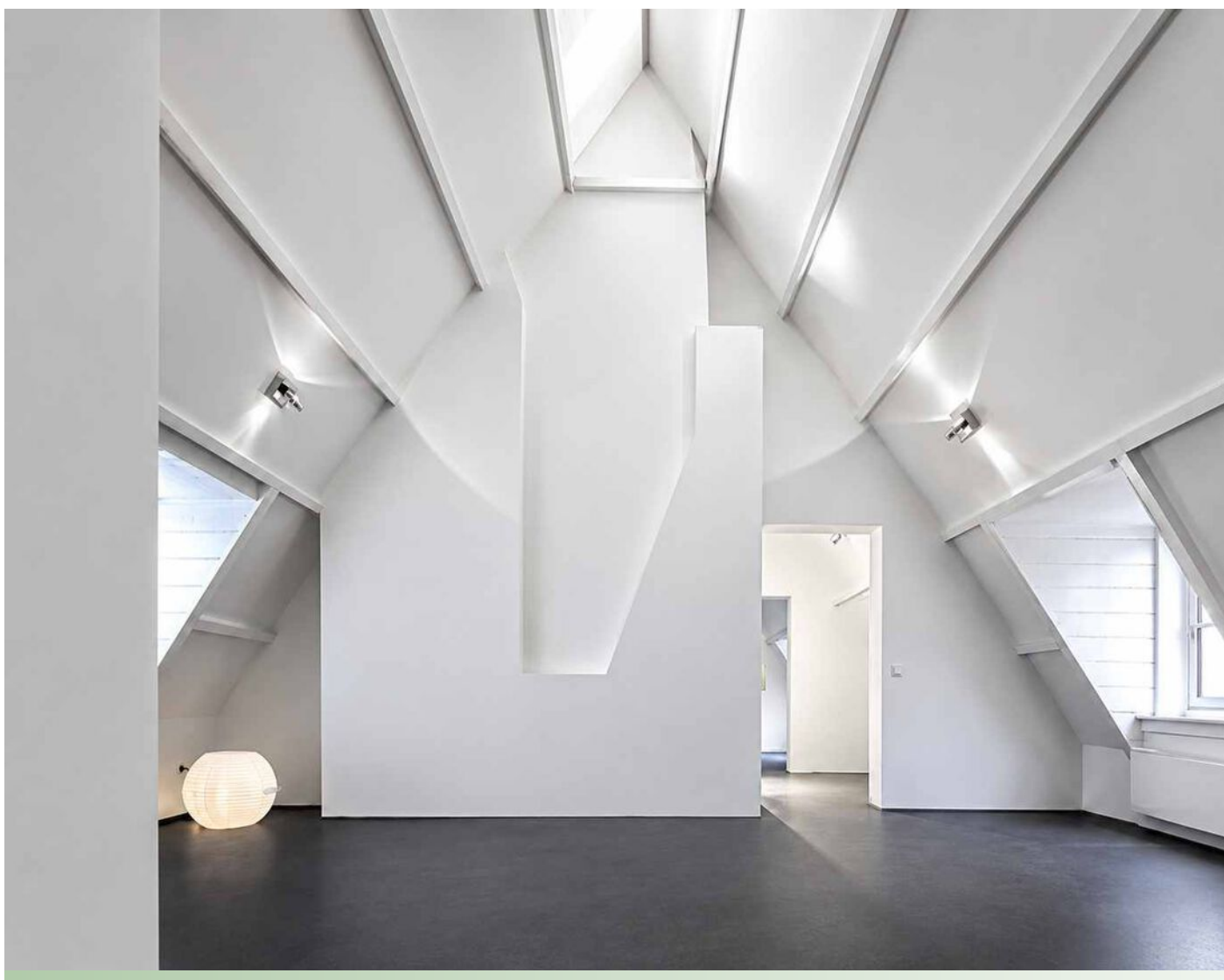






















Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1928
Woonoppervlakte	255 m ²
Slaapkamers	5
Inhoud	992 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	32 m ²
Overige inpandige ruimte	5 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	C

Omschrijving

Royaal bovenhuis van 255 m², vijf slaapkamers, drie woonlagen in Amsterdam-Zuid!

In een van de rustigste en meest geliefde straten van Amsterdam-Zuid bevindt zich dit uitzonderlijk ruime bovenhuis van circa 255 m², verdeeld over drie verdiepingen in een karakteristiek rijksmonument uit 1928. Een bijzonder familiehuis waarin ruimte, licht, comfort en authentieke details op vanzelfsprekende wijze samenkomen.

BERICHT VAN DE VERKOPERS

Dit huis heeft ons altijd een gevoel van vrijheid en geborgenheid tegelijkertijd gegeven, door de vele kamers met elk hun eigen karakter. Iedereen had de ruimte en toch vonden wij elkaar altijd weer terug. Wij hebben met ongelooflijk veel plezier in dit prachtige pand gewoond en er onze kinderen zien opgroeien, tussen het groen, met hun vrienden en scholen in de buurt. Het huis is altijd vol licht, liefde en geluid geweest en we hopen dat de volgende bewoners er net zo van zullen genieten als wij.

DE INDELING

Eigen opgang.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping vormt het royale hart van de woning. Hier bevindt zich de riante L-vormige woonkamer met semi-open keuken, waar de fraaie lichtinval gedurende de dag steeds voor een andere sfeer zorgt. Dankzij het groene uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde (met balkon) voelt de verdieping opvallend vrij en open. De verschillende leefruimtes lopen op natuurlijke wijze in elkaar over en bieden volop mogelijkheden voor zowel comfortabel dagelijks gebruik als uitgebreid dineren en ontvangen.

DERDE VERDIEPING

Op de derde verdieping bevinden zich vier goed bemeten slaapkamers, een separaat tweede toilet en een ruime badkamer voorzien van zowel een ligbad als een douche. De praktische en royale indeling maakt deze verdieping bij uitstek geschikt als volwaardige slaapverdieping voor een gezin. Aan de achterzijde bevindt zich opnieuw een balkon, waardoor ook op deze woonlaag het contact met buiten nadrukkelijk aanwezig is.

DE VIERDE VERDIEPING

De vierde verdieping is zonder twijfel een van de meest bijzondere ruimtes van het huis. Deze indrukwekkende, loftachtige verdieping van bijna 100 m² heeft een hoogte van ruim vijf meter en beschikt over een eigen keuken, badkamer en derde toilet. De zeer royale master bedroom en de enorme open ruimte geven deze verdieping een geheel eigen karakter. Een spectaculaire woonlaag die zich uitstekend leent als luxe oudersuite, maar evengoed als werk-, atelier- of gastenverdieping kan worden ingericht.

Wat deze verdieping extra bijzonder maakt, is het contact met buiten. Door de hoge ligging en de raampartijen aan twee zijden word je hier wakker boven de bomen, met het zachte getsjilp van vogels op de achtergrond. De Zuidas ligt binnen handbereik, maar het decor is dat van de stille, groene binnentuinen van de Apollobuurt, rust die je op deze plek in de stad zelden vindt. Het licht verandert hier met de dag mee: ochtendzon in de slaapkamer, lange avondzon in de open ruimte.

Omschrijving

BALKONS EN DAKTERRAS

Ook het buitenleven is bijzonder goed vertegenwoordigd. Zowel de tweede als de derde verdieping beschikt aan de achterzijde over een eigen balkon, waardoor op meerdere niveaus van het groen en de rust kan worden genoten. Daarnaast is op het dak een dakterras in aanbouw. Eenmaal voltooid ontstaat hier een riant en bijzonder buitenverblijf, hoog boven de stad.

Het pand is de afgelopen jaren met veel zorg en vakmanschap verbouwd. Daarbij is nadrukkelijk aandacht besteed aan het behoud van de oorspronkelijke uitstraling. Karakteristieke elementen zoals het originele houtwerk zijn waar nodig zorgvuldig hersteld of opnieuw vervaardigd en de fraaie glas-inloodramen in de deuren dragen bij aan de authentieke sfeer van het huis.

Ook de ligging is uitzonderlijk prettig. De woning bevindt zich in een rustige, groene straat, terwijl alles wat Amsterdam-Zuid zo aantrekkelijk maakt binnen handbereik ligt. Diverse gerenommeerde scholen bevinden zich op loopafstand en ook winkels, restaurants, terrassen, sportvoorzieningen en parken zijn goed en snel bereikbaar.

Wat deze woning uiteindelijk vooral onderscheidt, is de combinatie van indrukwekkende afmetingen en een opvallend warme, huiselijke sfeer. De royale vertrekken, het vele daglicht, het groen rondom en de authentieke details zorgen voor een huis waarin iedere verdieping zijn eigen karakter heeft en tegelijkertijd onderdeel vormt van één harmonieus geheel.

Een zeldzaam ruim en karaktervol familiehuis op een van de meest gewilde locaties van Amsterdam-Zuid.

DE LIGGING

Gelegen in het geliefde stadsdeel Zuid, op korte afstand van alles wat deze buurt zo aantrekkelijk maakt. De Beethovenstraat, met haar gevarieerde aanbod aan boetieks, supermarkten, koffiebars en restaurants, ligt op loopafstand. Ook de sfeervolle Cornelis Schuytstraat met haar speciaalzaken en horecagelegenheden bevindt zich in de directe omgeving.

Voor gezinnen is de ligging bijzonder gunstig. Diverse gerenommeerde basis- en middelbare scholen, internationale scholen – waaronder The British School of Amsterdam – en kinderopvanglocaties bevinden zich in de buurt. Daarnaast zijn er in de buurt volop sportvoorzieningen en sportverenigingen, waaronder tennis-, hockey-, voetbal- en fitnessclubs.

Ook voor ontspanning en recreatie is de ligging uitstekend. Het Vondelpark en het Beatrixpark zijn dichtbij en het centrum van Amsterdam is slechts op tien minuten fietsafstand.

Bereikbaarheid

De woning is uitstekend bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als de auto. Station Amsterdam Zuid, met trein-, metro- en tramverbindingen, ligt op slechts enkele minuten. Schiphol is binnen circa 13 minuten bereikbaar. Met de auto is de Ring A10 eveneens snel te bereiken.

Voor parkeren geldt momenteel geen wachtlijst voor een parkeervergunning en kunnen binnen vergunning gebied Zuid 2.2 maximaal twee parkeervergunningen worden aangevraagd.

Omschrijving

VERENIGING VAN EIGENAREN

De Vereniging van Eigenaren "VvE Gerrit van der Veenstraat 123 en 125". Omvat 4 appartementen. De vereniging wordt professioneel beheerd door Rappange Administratie B.V.

De servicekosten bedragen € 275,95 per maand.

ERFPACHT

De woning is gelegen op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. De erfpachtcanon voor het huidige tijdvak, dat loopt tot en met 15 januari 2052, is volledig afgekocht! Daarna is de erfpacht eeuwigdurend vastgeklikt.

PARKEREN

Parkeren is goed mogelijk in de Gerrit van der Veenstraat en de omliggende straten. Voor bewoners is het mogelijk om twee parkeervergunningen aan te vragen (zonder wachttijden). Daarnaast zijn er diverse parkeergarages in de directe omgeving, waaronder de ondergrondse parkeergarage aan de Gerrit van der Veenstraat 118-A, waar parkeerplaatsen gehuurd kunnen worden.

BIJZONDERHEDEN

- Royaal bovenhuis van circa 255 m², verdeeld over drie woonlagen;
- Gelegen in een karakteristiek rijksmonument uit 1928;
- Eigen opgang;
- Riante L-vormige woonkamer met semi-open keuken;
- Vier slaapkamers op de derde verdieping;
- Zeer royale loftachtige vierde verdieping van bijna 100 m²;
- Vierde verdieping met een plafondhoogte van ruim vijf meter;
- Eigen keuken, badkamer en toilet op de vierde verdieping;
- In totaal twee badkamers en drie toiletten;
- Buitenruimte aan de achterzijde (op het Zuiden op zowel de tweede als derde verdieping);
- Dakterras op het Zuiden in aanbouw;
- Fraaie lichtinval en groen uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde;
- Met behoud van karakteristieke elementen, waaronder glas-in-lood en origineel houtwerk;
- Gelegen in een rustige en groene straat in Amsterdam-Zuid;
- Diverse gerenommeerde (internationale) scholen, sportverenigingen, winkels en horecagelegenheden op korte afstand;
- Station Amsterdam Zuid en de Ring A10 uitstekend bereikbaar;
- Gelegen op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam;
- Huidige erfpachtcanon volledig afgekocht tot en met 15 januari 2052;
- Eeuwigdurende erfpacht onder de Algemene Bepalingen 2016 is reeds gevestigd; vanaf 16 januari 2052 is een geïndexeerde jaarlijkse canon verschuldigd, thans € 6.998,74 op prijspeil 2026;
- Ouderdomsclausule van toepassing;
- NEN 2580-clausule van toepassing;
- Oplevering in overleg.

Description

Spacious 255 m² Upper-Floor Residence with Five Bedrooms Across Three Levels in Amsterdam-Zuid!

Located on one of the quietest and most sought-after streets in Amsterdam-Zuid, this exceptionally spacious upper-floor residence of approximately 255 m² is arranged over three floors within a characteristic listed national monument dating from 1928. A truly special family home where space, natural light, comfort and authentic period details come together effortlessly.

A MESSAGE FROM THE SELLERS

This home has always given us a wonderful sense of both freedom and security, thanks to the many rooms, each with its own character. Everyone had their own space, yet we always found our way back to one another. We have thoroughly enjoyed living in this beautiful property and watching our children grow up here, surrounded by greenery, with their friends and schools nearby. The house has always been filled with light, love and life, and we hope the next residents will enjoy it just as much as we have.

LAYOUT

Private entrance.

SECOND FLOOR

The second floor forms the spacious heart of the home. Here you will find the generous L-shaped living room with semi-open-plan kitchen, where the beautiful natural light creates a different atmosphere throughout the day. Thanks to the green outlook at both the front and rear, with a balcony at the rear, this floor feels remarkably open and spacious. The various living areas flow naturally into one another and offer plenty of possibilities for comfortable everyday living as well as entertaining and dining with family and friends.

THIRD FLOOR

The third floor comprises four well-proportioned bedrooms, a separate second toilet and a spacious bathroom fitted with both a bathtub and a shower. Its practical and generous layout makes this floor ideally suited as a complete sleeping floor for a family. At the rear there is another balcony, ensuring a strong connection with the outdoors on this level as well.

FOURTH FLOOR

The fourth floor is undoubtedly one of the most remarkable spaces in the property. This impressive, loft-style floor of almost 100 m² has a ceiling height of more than five metres and features its own kitchen, bathroom and third toilet. The exceptionally spacious principal bedroom and enormous open-plan area give this floor a unique character of its own.

A spectacular level that is perfectly suited as a luxurious principal suite, but could equally well be used as a home office, studio or guest floor.

What makes this floor particularly special is its connection to the outdoors. Thanks to its elevated position and windows on two sides, you wake up above the treetops, with the gentle sound of birdsong in the background. The Zuidas is within easy reach, yet the outlook is defined by the quiet, leafy courtyards of the Apollobuurt — a sense of peace that is rarely found in this part of the city. The light changes throughout the day, with morning sun in the bedroom and long evening sunlight filling the open-plan living space.

Description

BALCONIES AND ROOF TERRACE

Outdoor space is also exceptionally well represented. Both the second and third floors have their own rear-facing balcony, allowing you to enjoy the greenery and tranquillity from multiple levels.

In addition, a roof terrace is currently under construction. Once completed, this will create a generous and particularly special outdoor space high above the city.

The property has been renovated with great care and craftsmanship over recent years, with particular attention paid to preserving its original character. Period features such as the original woodwork have been carefully restored or recreated where necessary, while the beautiful stained-glass windows in the doors further enhance the authentic atmosphere of the home.

The location is equally exceptional. The property is situated on a quiet, green street, while everything that makes Amsterdam-Zuid so attractive is within easy reach. Several renowned schools are within walking distance, as are shops, restaurants, cafés, sports facilities and parks.

What ultimately sets this property apart is the combination of its impressive proportions and remarkably warm, homely atmosphere. The spacious rooms, abundant natural light, surrounding greenery and authentic details create a home in which each floor has its own character while remaining part of one harmonious whole.

A rarely available, exceptionally spacious and characterful family home in one of Amsterdam-Zuid's most sought-after locations.

LOCATION

Situated in the highly desirable Amsterdam-Zuid district, within easy reach of everything that makes this neighbourhood so attractive. Beethovenstraat, with its varied selection of boutiques, supermarkets, coffee bars and restaurants, is within walking distance. The charming Cornelis Schuytstraat, known for its specialist shops and excellent cafés and restaurants, is also nearby.

For families, the location is particularly convenient. Several renowned primary and secondary schools, international schools – including The British School of Amsterdam – and childcare facilities can be found in the surrounding area. There is also an excellent range of sports facilities and clubs nearby, including tennis, hockey and football clubs, as well as gyms.

For relaxation and recreation, the location is equally attractive. Both Vondelpark and Beatrixpark are close by, while Amsterdam city centre is only around a ten-minute bicycle ride away.

Accessibility

The property is very well connected by both public transport and car. Amsterdam Zuid station, offering train, metro and tram connections, is just a few minutes away. Schiphol Airport can be reached in approximately 13 minutes. The A10 ring road is also easily accessible by car.

There is currently no waiting list for a parking permit, and within parking permit area Zuid 2.2 a maximum of two parking permits may be applied for.

Description

OWNERS' ASSOCIATION

The Owners' Association, "VvE Gerrit van der Veenstraat 123 en 125", comprises four apartments and is professionally managed by Rappange Administratie B.V.

The monthly service charges amount to €275.95.

GROUND LEASE

The property is situated on leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam. The ground rent for the current leasehold period, running until 15 January 2052, has been fully prepaid.

Thereafter, the perpetual ground lease has already been secured under the 2016 General Provisions.

PARKING

Parking is readily available on Gerrit van der Veenstraat and the surrounding streets. Residents can apply for two parking permits (with no waiting time). In addition, several parking garages are located nearby, including the underground parking garage at Gerrit van der Veenstraat 118-A, where parking spaces are available to rent.

PARTICULARS

Spacious upper-floor residence of approximately 255 m², arranged over three levels;

Situated in a characteristic listed national monument dating from 1928;

Private entrance;

Generous L-shaped living room with semi-open-plan kitchen;

Four bedrooms on the third floor;

Exceptionally spacious loft-style fourth floor of almost 100 m²;

Fourth floor with a ceiling height of more than five metres;

Separate kitchen, bathroom and toilet on the fourth floor;

Two bathrooms and three toilets in total;

South-facing outdoor space at the rear on both the second and third floors;

South-facing roof terrace currently under construction;

Beautiful natural light and green outlook at both the front and rear;

Characteristic period features have been retained, including stained glass and original woodwork;

Located on a quiet, green street in Amsterdam-Zuid;

Several renowned and international schools, sports clubs, shops and restaurants within easy reach;

Excellent accessibility to Amsterdam Zuid station and the A10 ring road;

Situated on leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam;

Current ground rent fully prepaid until 15 January 2052;

Perpetual ground lease under the 2016 General Provisions has already been established; from 16 January 2052, an indexed annual ground rent will become payable, currently €6,998.74 at the 2026 price level;

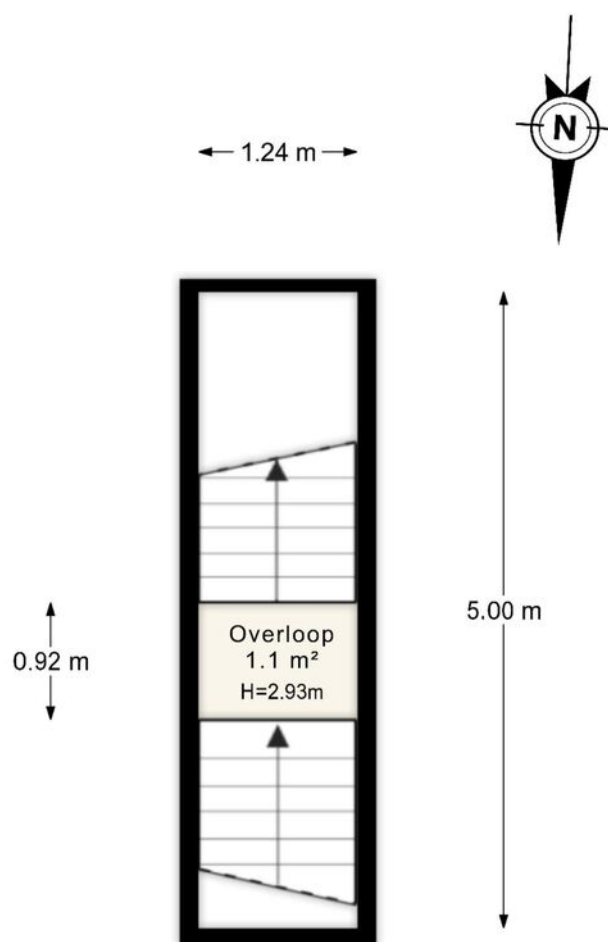
Age clause applicable;

NEN 2580 clause applicable;

Transfer date in consultation.

Plattegrond

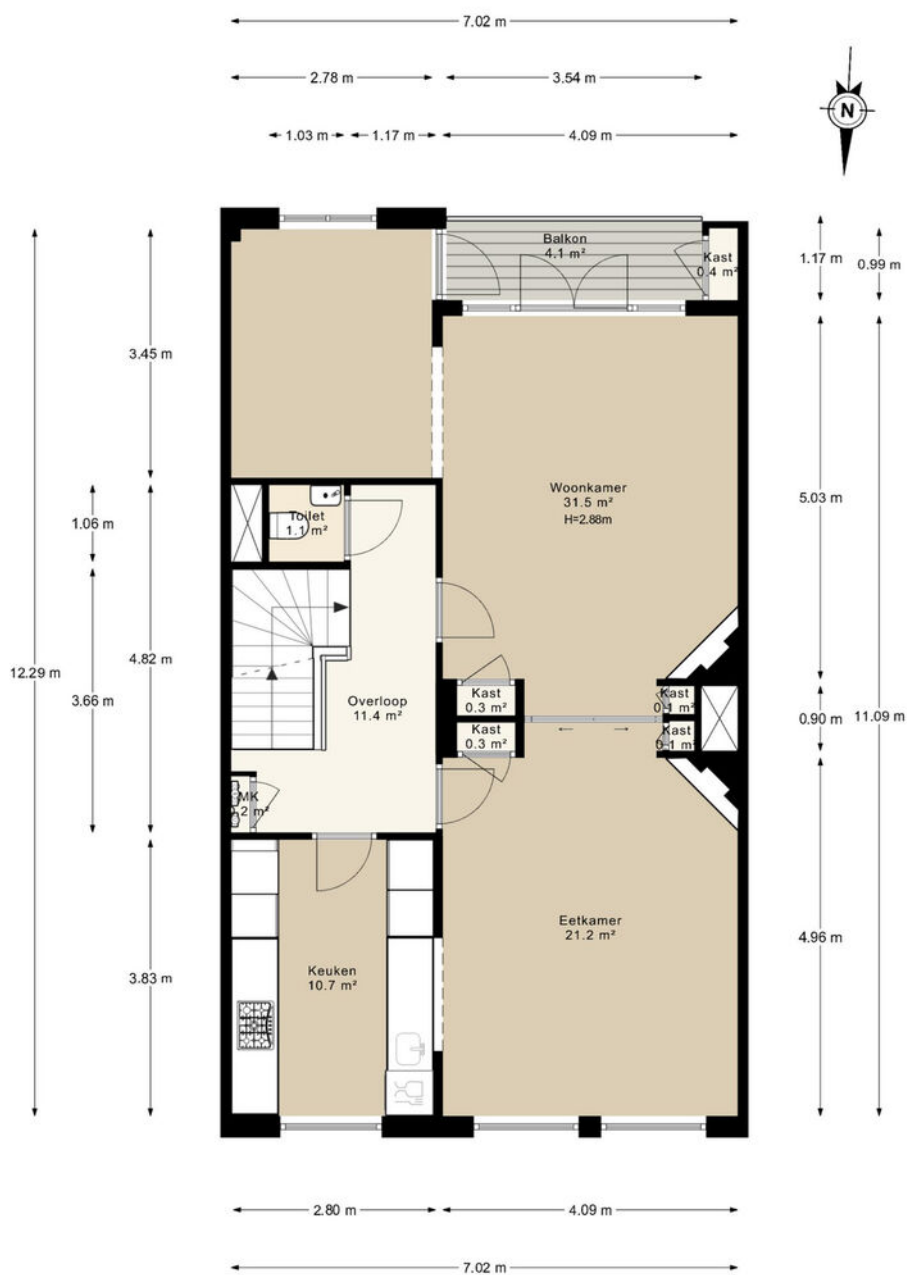
Gerrit van der Veenstraat 123-2, Amsterdam
Eerste verdieping



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Plattegrond

Gerrit van der Veenstraat 123-2, Amsterdam Tweede verdieping



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

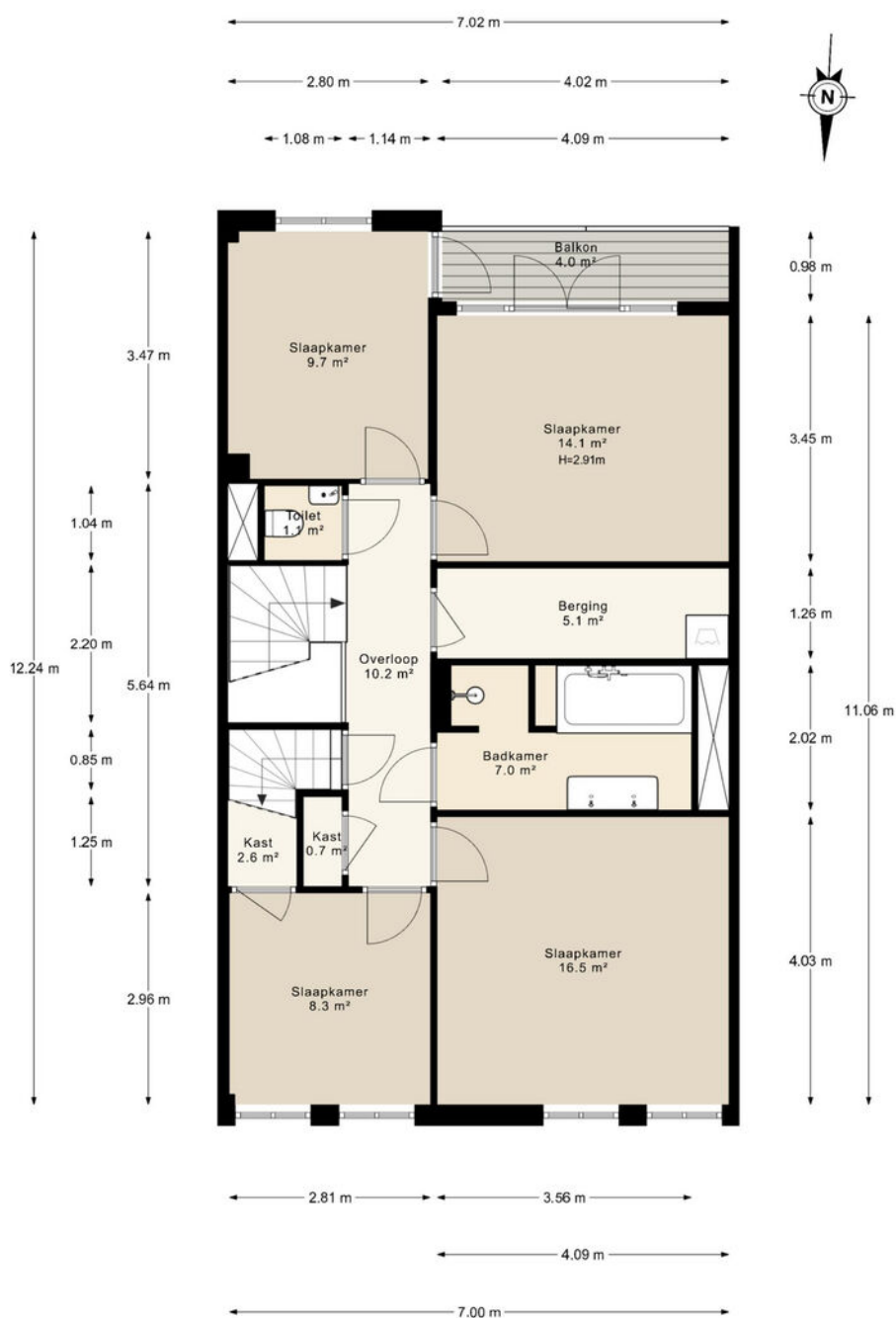
Plattegrond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Plattegrond

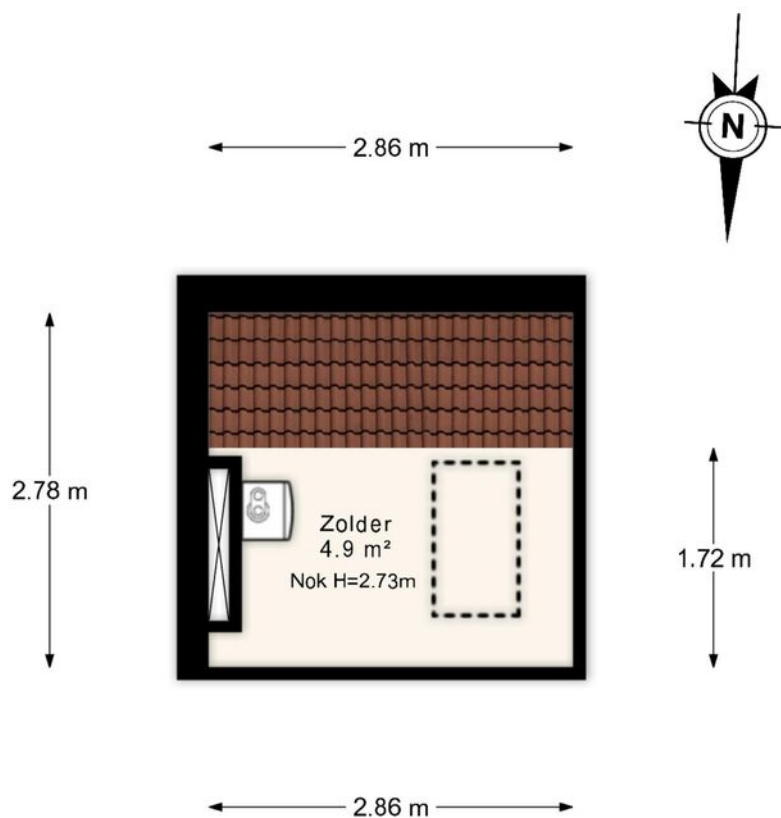
Gerrit van der Veenstraat 123-2, Amsterdam Derde verdieping



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Plattegrond

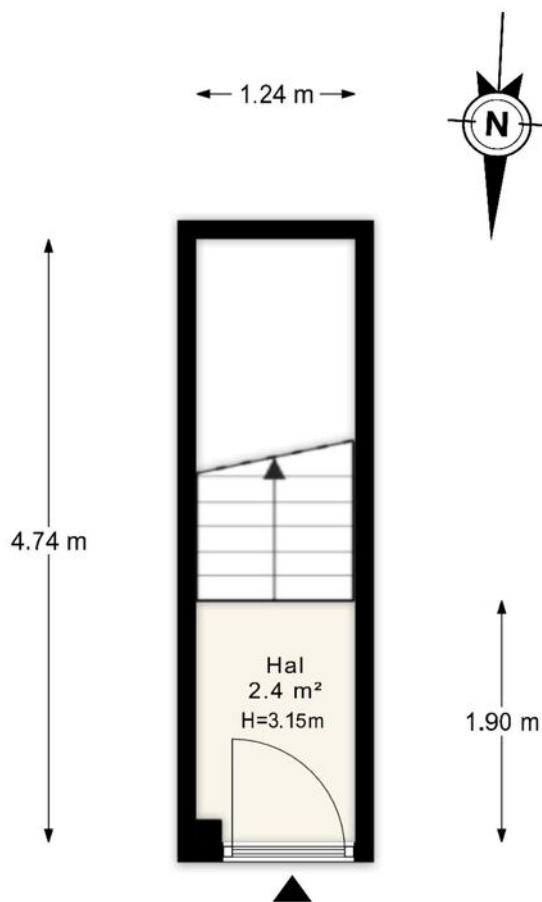
Gerrit van der Veenstraat 123-2, Amsterdam Zolder



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

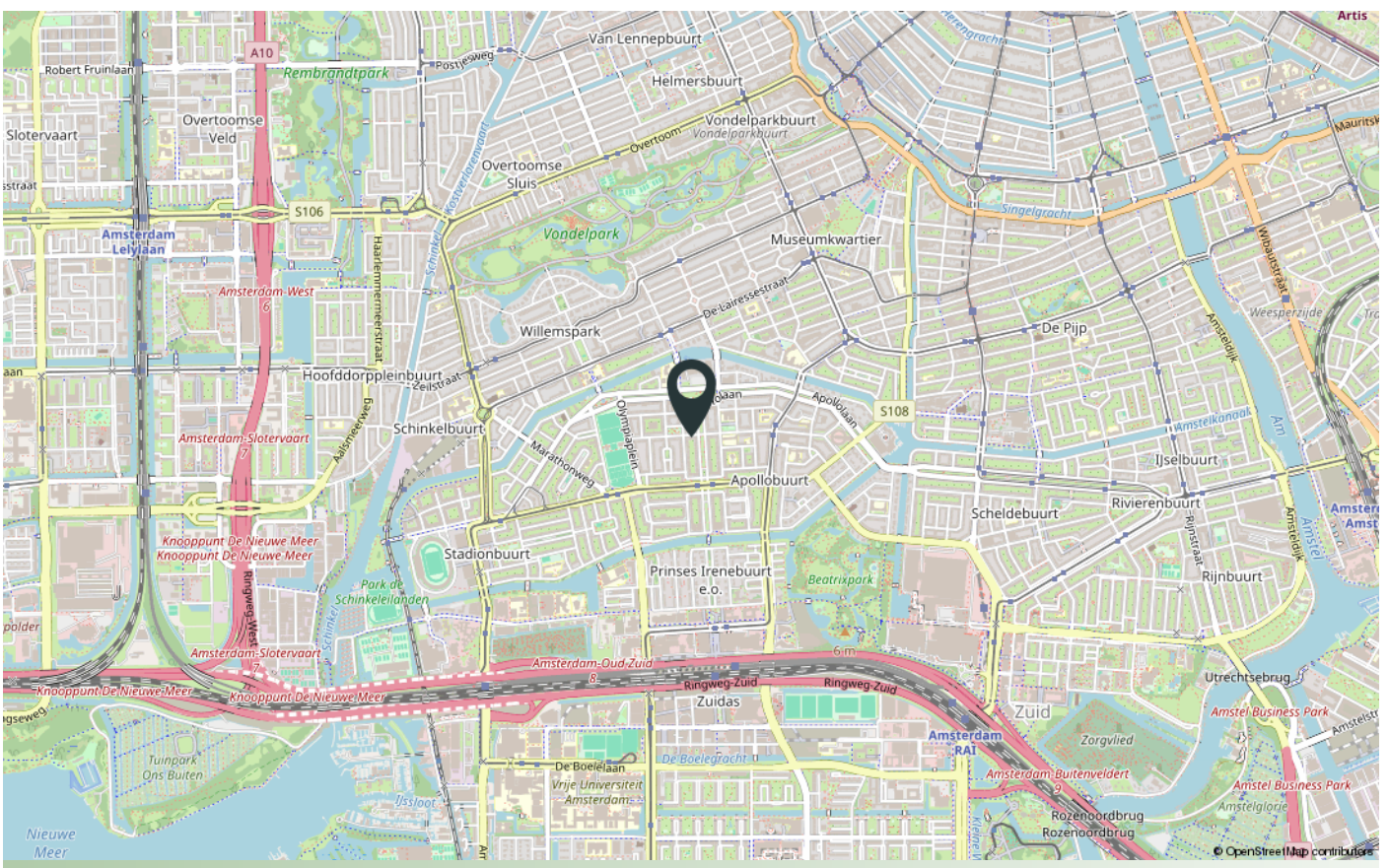
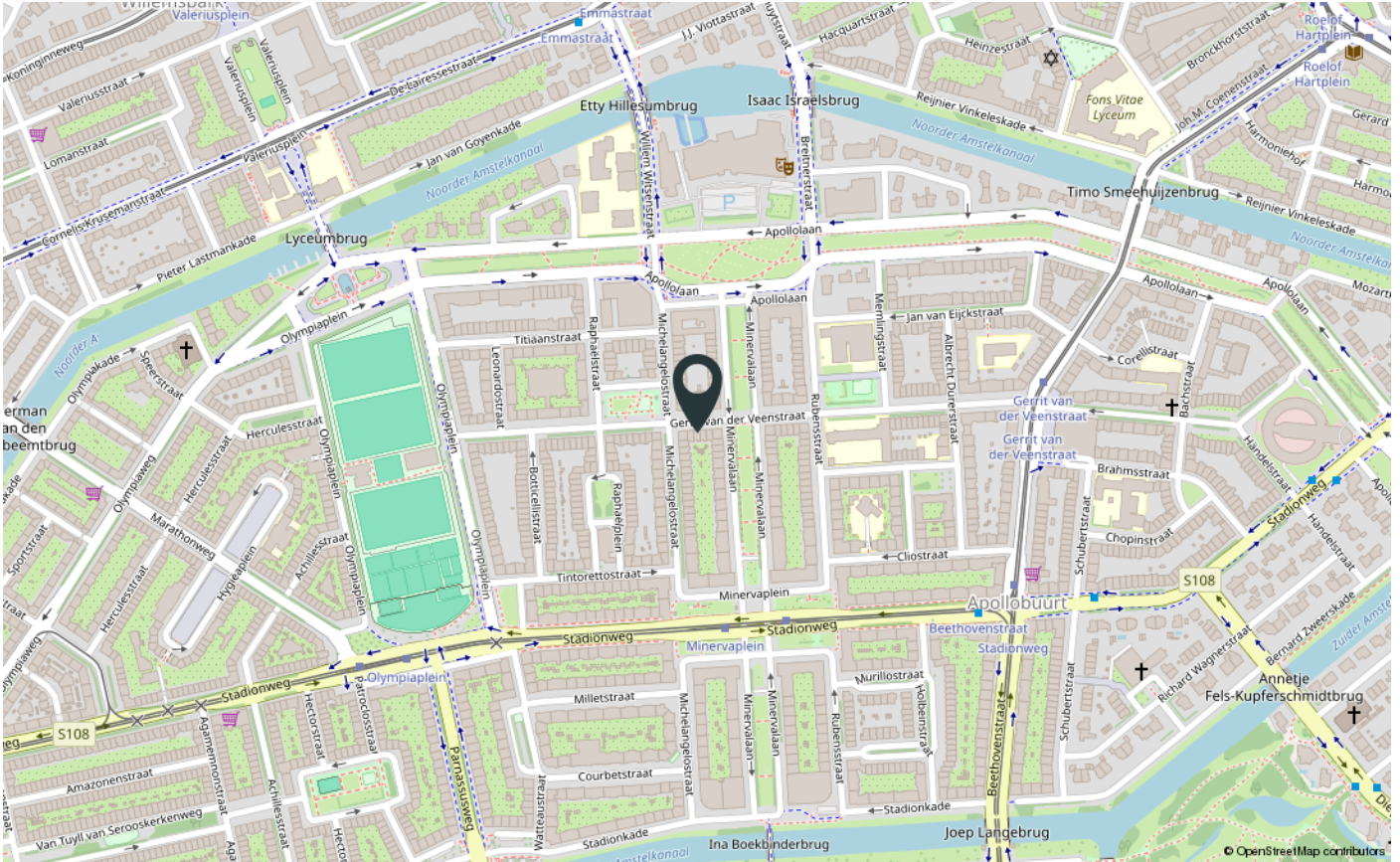
Plattegrond

Gerrit van der Veenstraat 123-2, Amsterdam
Begane grond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

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.*