



**NIEUWE  
KEIZERSGRACHT 31 H  
AMSTERDAM**

**Vraagprijs € 2.650.000 k.k.**





# Kenmerken

## Object Gegevens

|              |                |
|--------------|----------------|
| Soort woning | Grachtenpand   |
| Type woning  | Tussenwoning   |
| Bouwjaar     | -1906          |
| Bouwworm     | Bestaande bouw |
| Bestemming   | Woonruimte     |
| Aanvaarding  | In overleg     |

## Kenmerken object

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Aantal kamers      | 12                  |
| Slaapkamers        | 5                   |
| Woonoppervlakte    | 342 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud woning      | 1177 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte | 205 m <sup>2</sup>  |

## Kadaster

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Sectie           | O              |
| Perceel          | 855            |
| Gemeente code    | A              |
| Eigendomsituatie | Volle eigendom |



## Makelaars

### Emilie Bouwman

06 15209187

E.bouwman@degraafengroot.nl

### Olivier Hoogeveen

06 55367820

O.hoogeveen@degraafengroot.nl

## De Graaf & Groot Makelaars

Willemsparkweg 58 H

1071 HJ Amsterdam

info@degraafengroot.nl

+31 (0)20 6 627 140

[www.degraafengroot.nl](http://www.degraafengroot.nl)



## Bijzonderheden

- Geheel grachtenpand (ongesplitst, twee huisnummers);
- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 342m<sup>2</sup> (NEN2580);
- Gelegen op eigen grond;
- Ruime woonlagen;
- Veel licht;
- Zeer zorgvuldig onderhouden;
- Geheel voorzien van dubbel glas;
- Energielabel B;
- Woonoppervlak van ca. 342 m<sup>2</sup> conform NEN2580 meetrapport;
- Uitzicht op de gracht;
- Diepe tuin (circa 30m diep en 121m<sup>2</sup> groot);
- 3 voordeuren;
- Dakterras;
- As is & Ouderdomsclausule van toepassing;
- Project notaris; Schut van Os Notarissen;
- Oplevering in overleg.



## Te koop: Geheel grachtenpand aan de Nieuwe Keizersgracht 31, Amsterdam

Dit klassieke grachtenpand, gelegen aan de iconische Nieuwe Keizersgracht in het hart van Amsterdam, biedt een unieke kans om te wonen in één van de mooiste en meest gewilde buurten van de stad. Het pand beschikt over een royaal oppervlakte en een diepe tuin, wat zorgt voor een uitstekende balans tussen stedelijk wonen en rust in de natuur.

Het grachtenpand is uitermate goed onderhouden en heeft een authentiek karakter behouden, met kenmerkende details zoals hoge plafonds, originele glas-in-lood details en grote ramen die zorgen voor veel natuurlijk licht. De ruime indeling biedt talloze mogelijkheden voor zowel privégebruik als eventueel een werkruimte aan huis.

De diepe tuin achter het pand vormt een oase van rust en biedt volop mogelijkheden voor ontspanning, tuinieren of buiten dineren. Dit is een zeldzame en gewilde eigenschap in het centrum van Amsterdam, waar buitenruimte vaak schaars is.

De ligging aan de Nieuwe Keizersgracht biedt de perfecte combinatie van de charme van de grachten en de nabijheid van het bruisende stadsleven. Het is op loopafstand van winkels, restaurants, musea en het openbaar vervoer, en met de auto of fiets bent u snel op de ringweg van de stad.

Kortom, dit grachtenpand biedt de unieke kans om te wonen in een van de meest







Kortom, dit grachtenpand biedt de unieke kans om te wonen in een van de meest prestigieuze delen van Amsterdam, met de luxe van een diepe tuin in het hart van de stad. Wij nodigen u uit om het pand zelf te komen bezichtigen en de mogelijkheden te ervaren.

#### INDELING:

Ingang vanaf straat niveau, hal met aan voorzijde een ruimte die prima in gebruik genomen kan worden als kantoor aan huis. Aansluitend een praktische werkruimte. Riante eetkamer met groot raam aan tuinzijde. Toilet, dichte nette keuken met deur naar de diepe, verzorgde tuin. Er zijn meerdere zitjes in de tuin, je kunt waarachtig meereizen met de zon van 's middags achterin de tuin naast de wijnranken tot in de avond op het terras aan huis, of een lekker plekje in de schaduw opzoeken. Er is een buitenkraan maar ook een echte waterpomp om het groen te onderhouden. Ook is er een berging in de tuin.

Een interne trap vanuit de keuken naar de bel etage. Deze verdieping is tevens toegankelijk vanaf de straatzijde met een eigen voordeur bovenaan het trappetje met leuk zitje. In het portiek zit een tweede deur met toegang tot het centrale trappenhuis naar de bovengelegen woonlagen.

Op de bel etage tref je aan de voorzijde de lichte living, maar liefst drie ramen breed met glas-in-lood details. Hier geniet je van een schitterend uitzicht over de gracht en de groene bomen.

Door het hele pand heel tref je fraaie op maat gemaakte kasten die gezien mogen worden en voor veel opbergruimte zorgen, altijd een opgeruimd huis.



Interne trap in het halletje, vervolgens de zeer goed bemeten slaapkamer met balkon. Centraal de badkamer met douche, toilet en wastafel. Achterzijde kleinere slaapkamer met deur naar een plat dakje.  
Kenmerkend voor het hele pand zijn de hoge plafonds op elke woonlaag.

Op de eerste verdieping de overloop met kasten. Aan de voorzijde de living met uitzicht op het water. In de hal een toegangsdeur tot het centrale trappenhuis. Aansluitende de grote slaapkamer met balkon. Je loopt door de badkamer met toilet, bad en wastafel naar de kamer aan achterzijde. Het uitzicht vanuit hier over de diepe tuin is schitterend. Geen zichtbare achterburen.

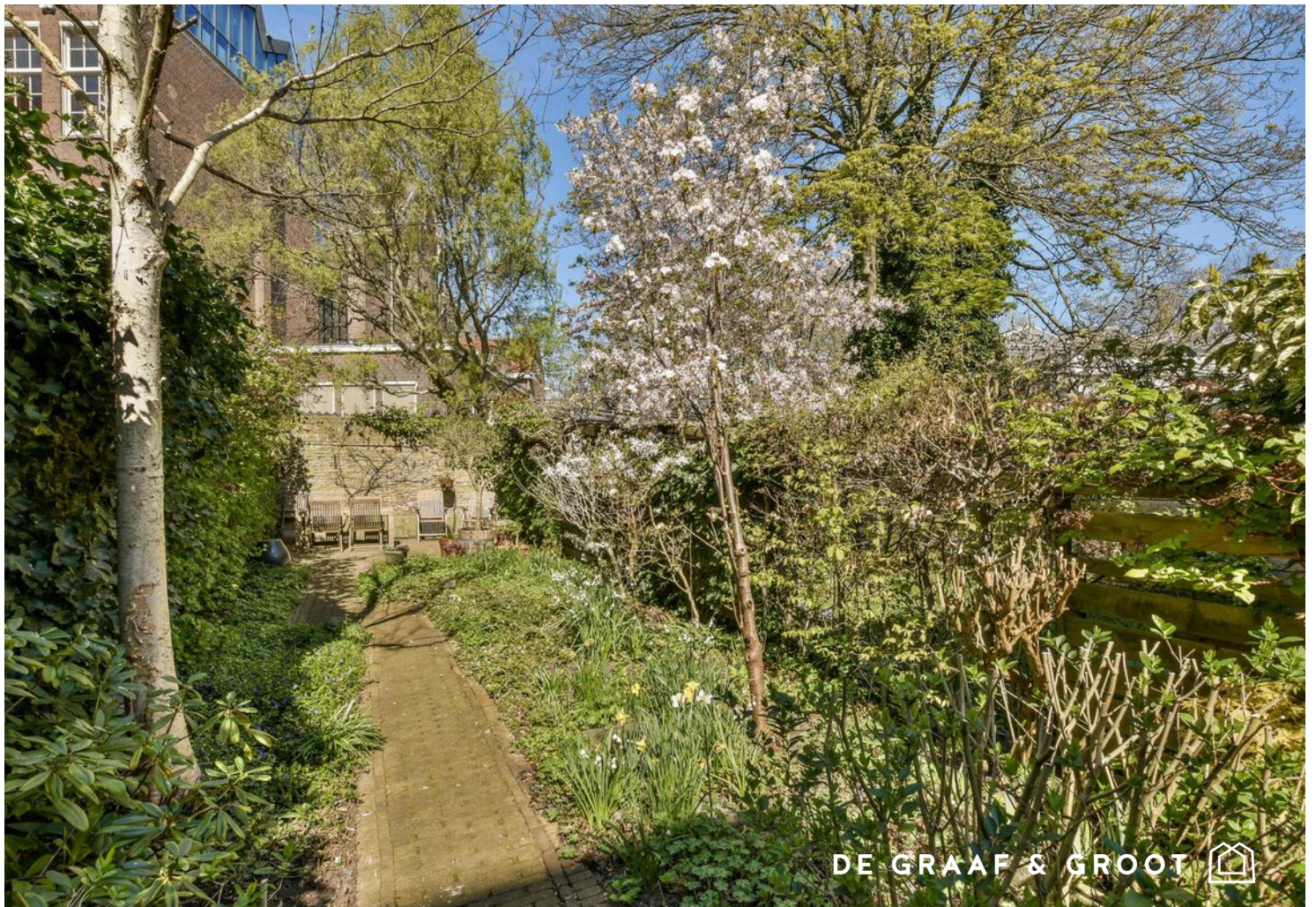
Tweede verdieping, overloop, living voorzijde. Centraal de grote slaapkamer met balkon en op maat gemaakte kasten. Badkamer met bad, douche, wastafel en toilet. Achterzijde de keuken met uitzicht.

Derde verdieping, hal, voorzijde gezellige living met houtkachel. Kastruimte op de overloop. Grote slaapkamer met balkon, badkamer met bad, douche, wastafel en toilet. Achterzijde keuken met veel ramen.

Vanuit het centrale trappenhuis is er een trap met dakluik naar het dakterras. Hier is het heerlijk vertoeven met uitzicht rondom.



















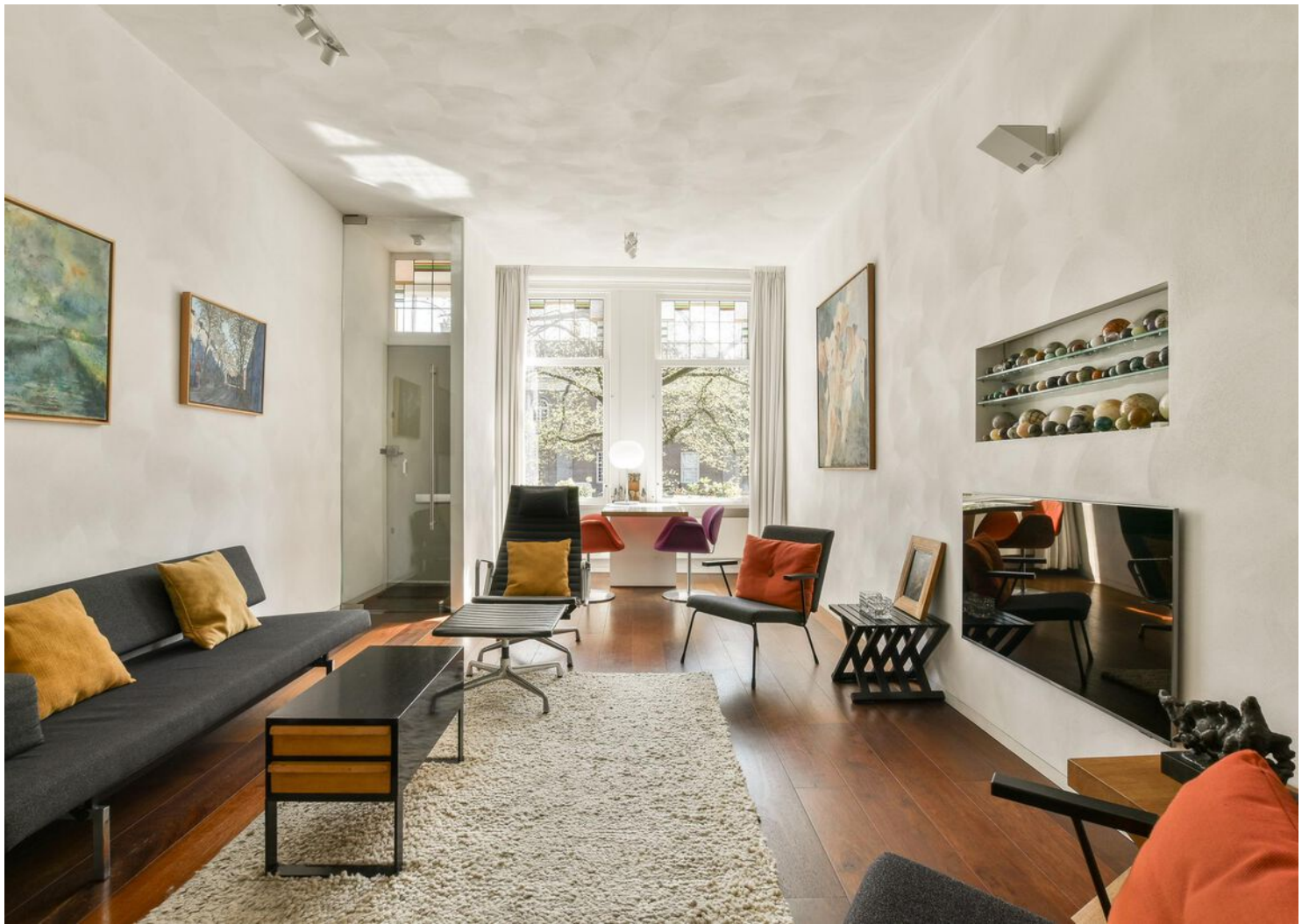




















































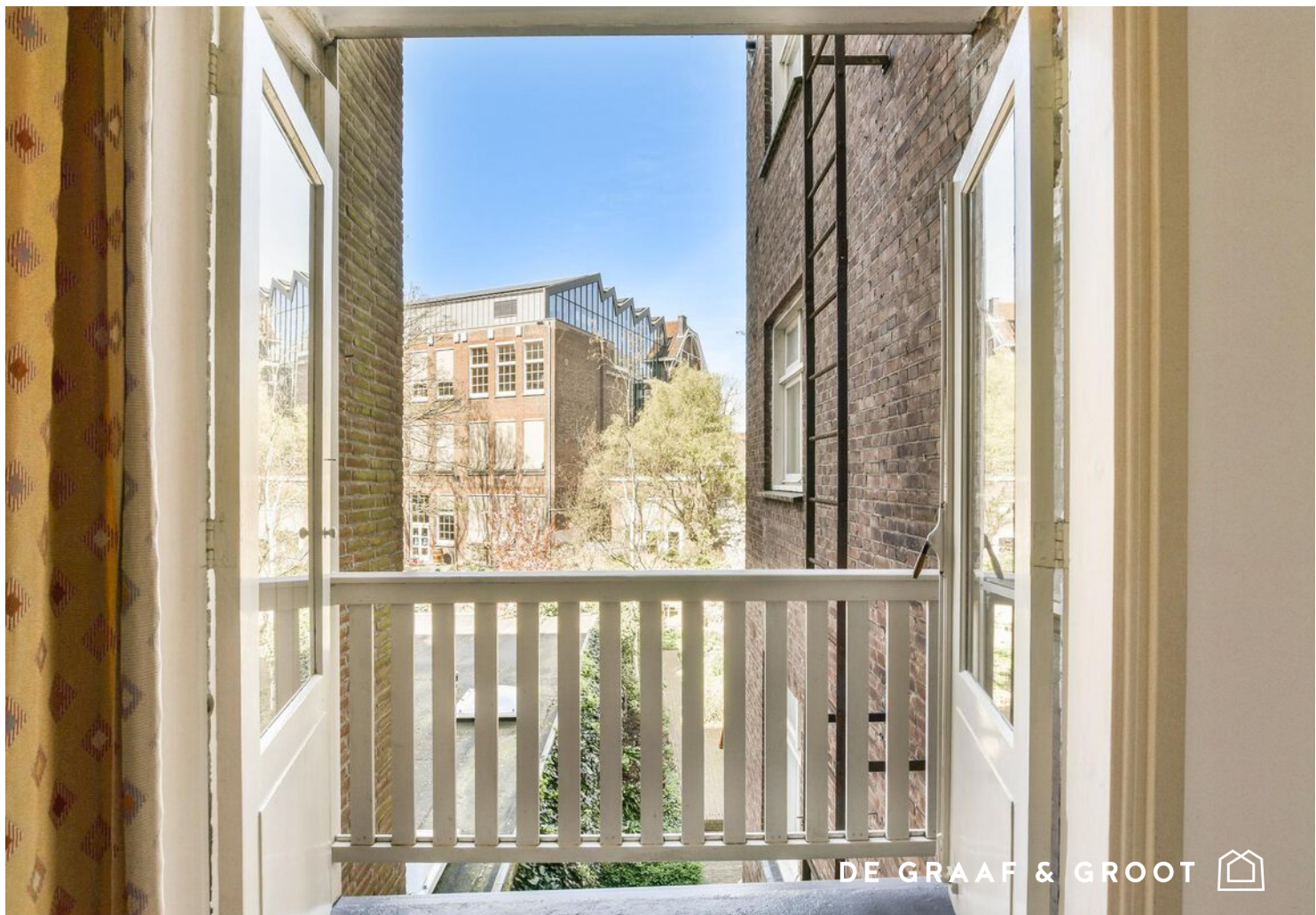
































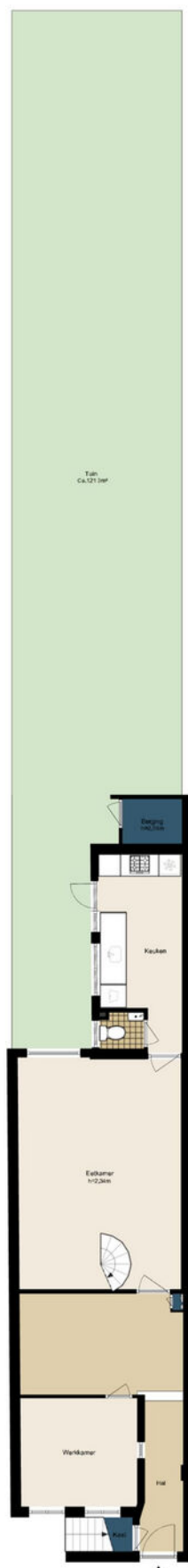






# Plattegrond

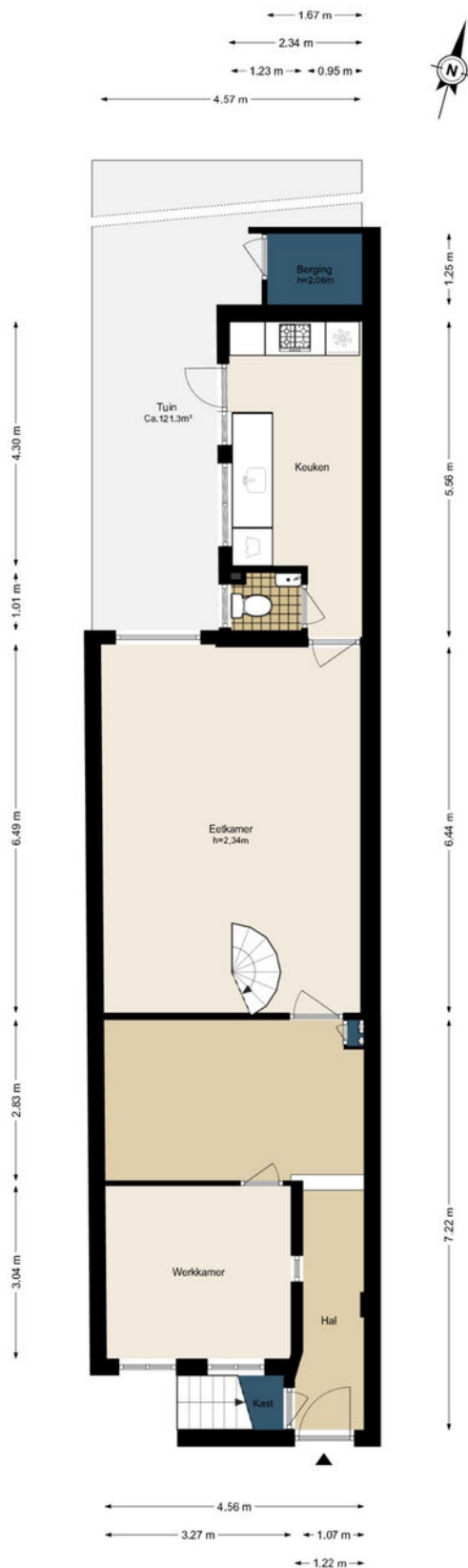
Nieuwe Keizersgracht 31-H - Amsterdam  
Perceeltekening





# Plattegrond

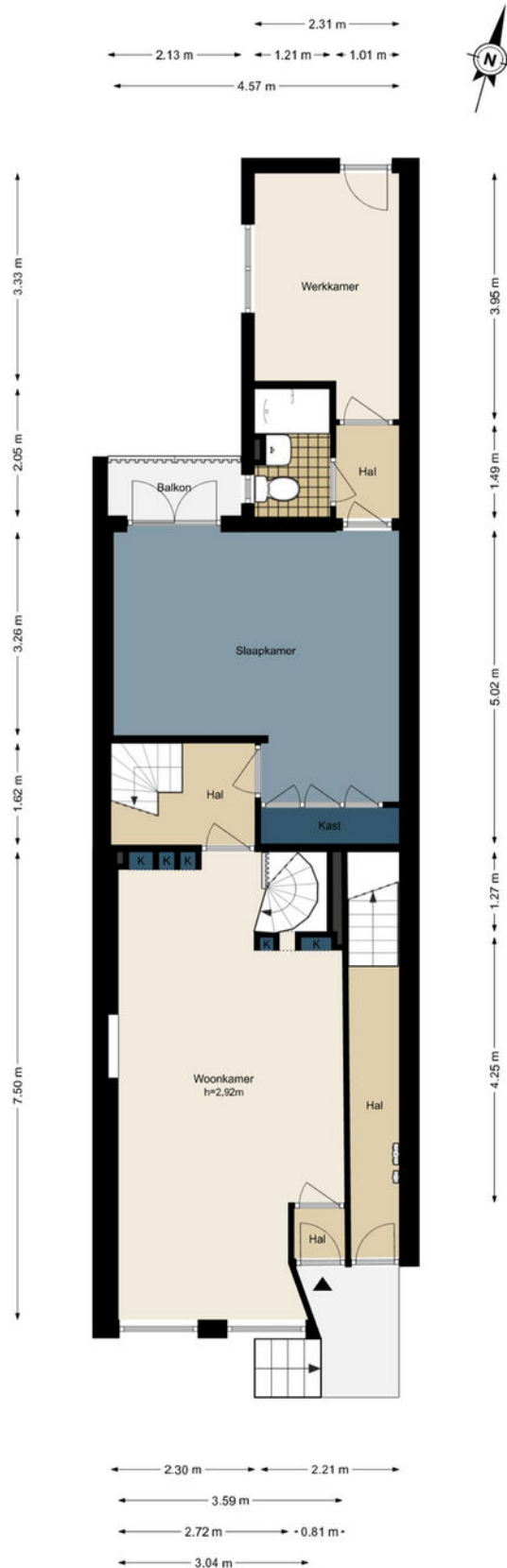
Nieuwe Keizersgracht 31-H - Amsterdam  
Souterrain





# Plattegrond

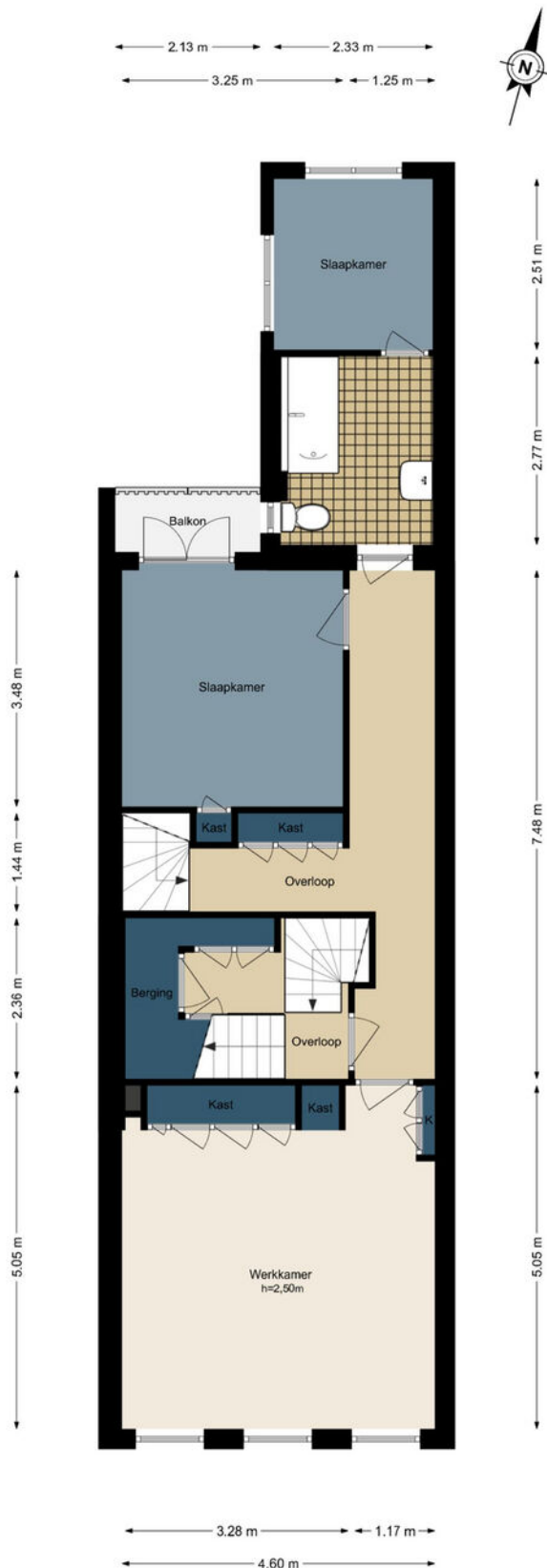
Nieuwe Keizersgracht 31-H - Amsterdam  
Begane grond





# Plattegrond

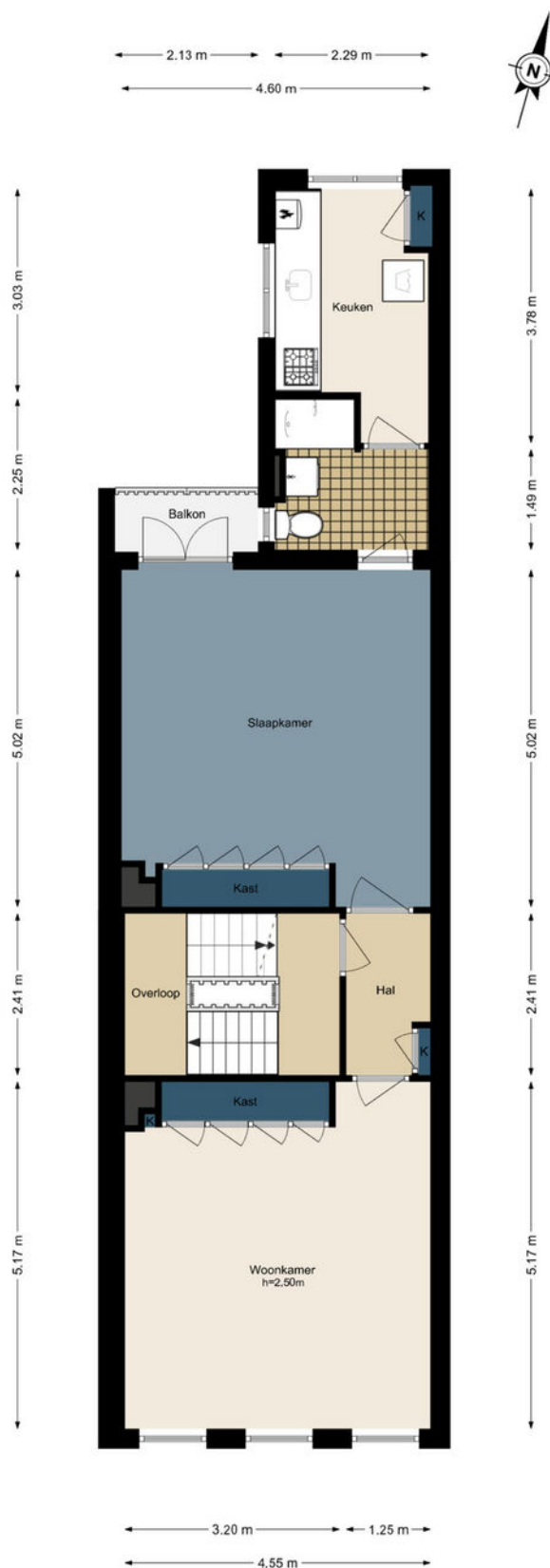
Nieuwe Keizersgracht 31-H - Amsterdam  
Eerste verdieping





# Plattegrond

Nieuwe Keizersgracht 31-H - Amsterdam  
Tweede verdieping





# Plattegrond

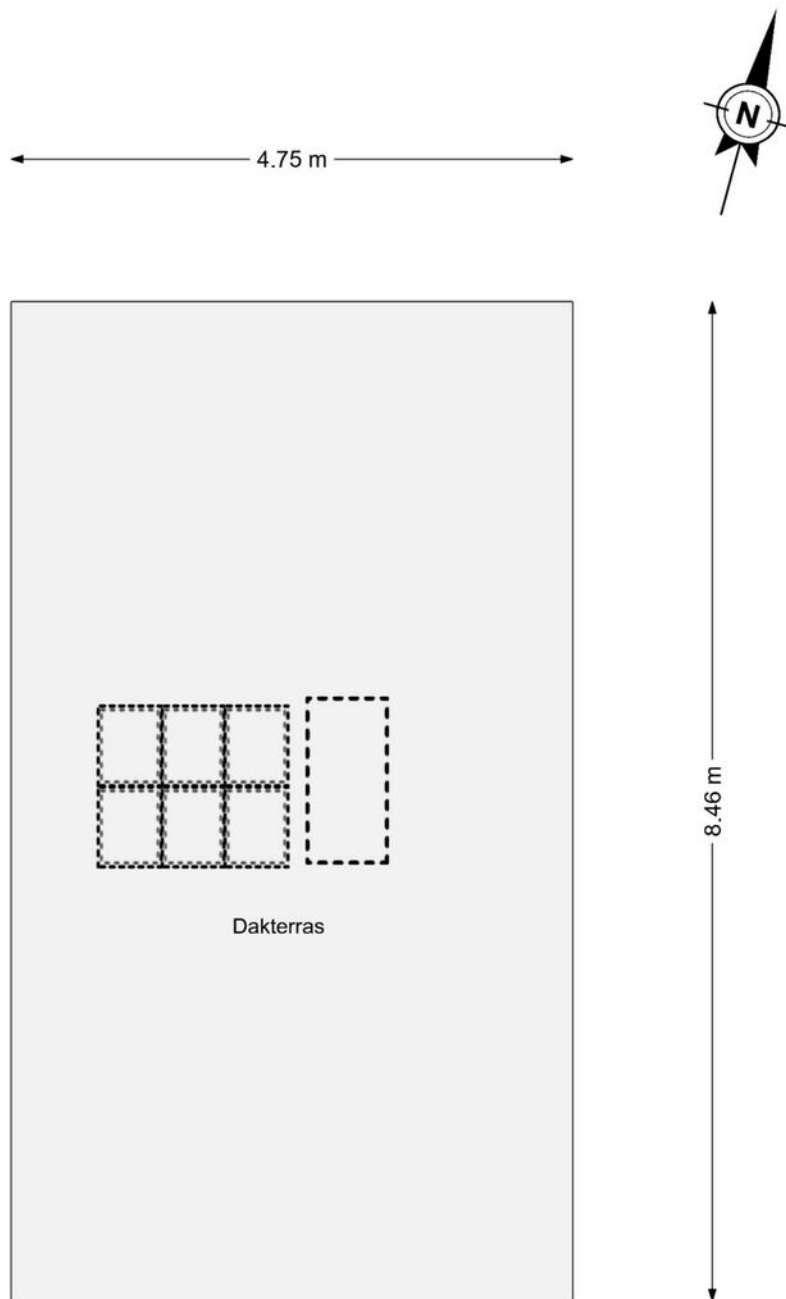
Nieuwe Keizersgracht 31-H - Amsterdam  
Derde verdieping





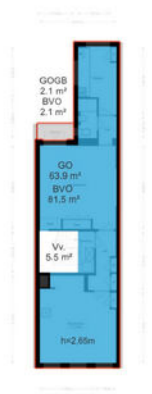
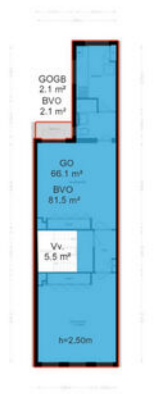
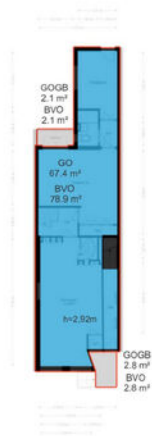
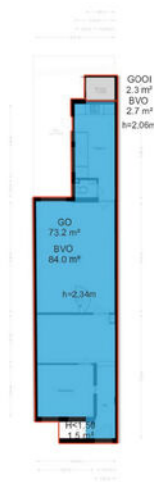
# Plattegrond

Nieuwe Keizersgracht 31-H - Amsterdam  
Dakterras



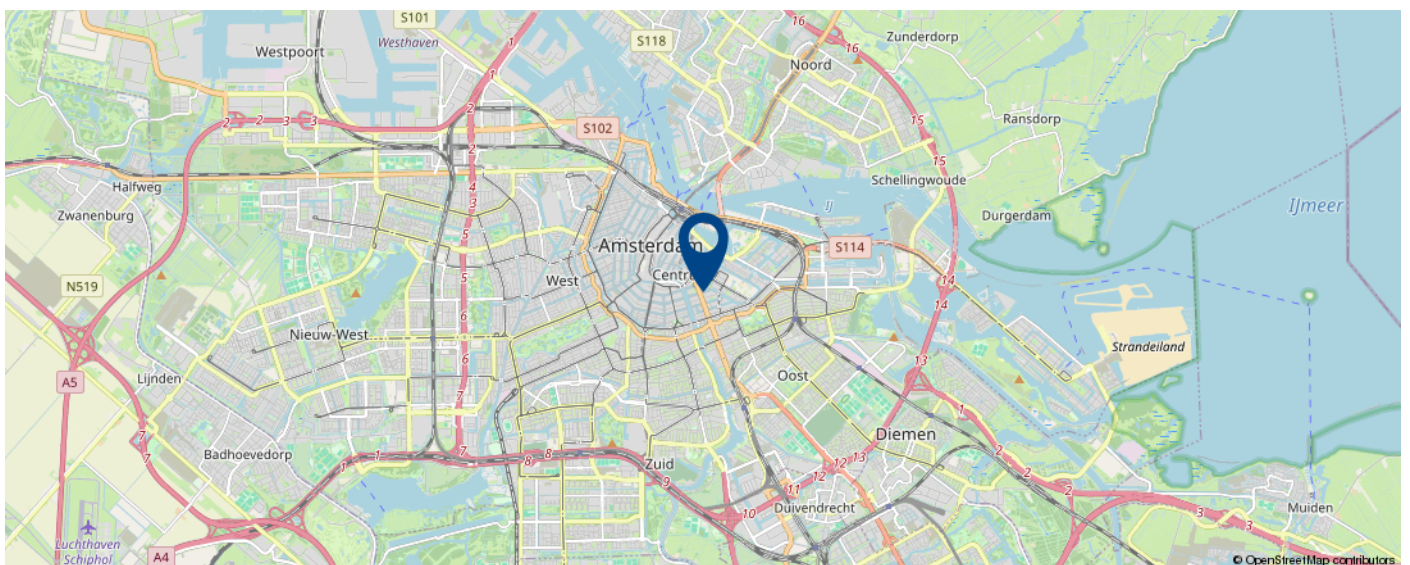
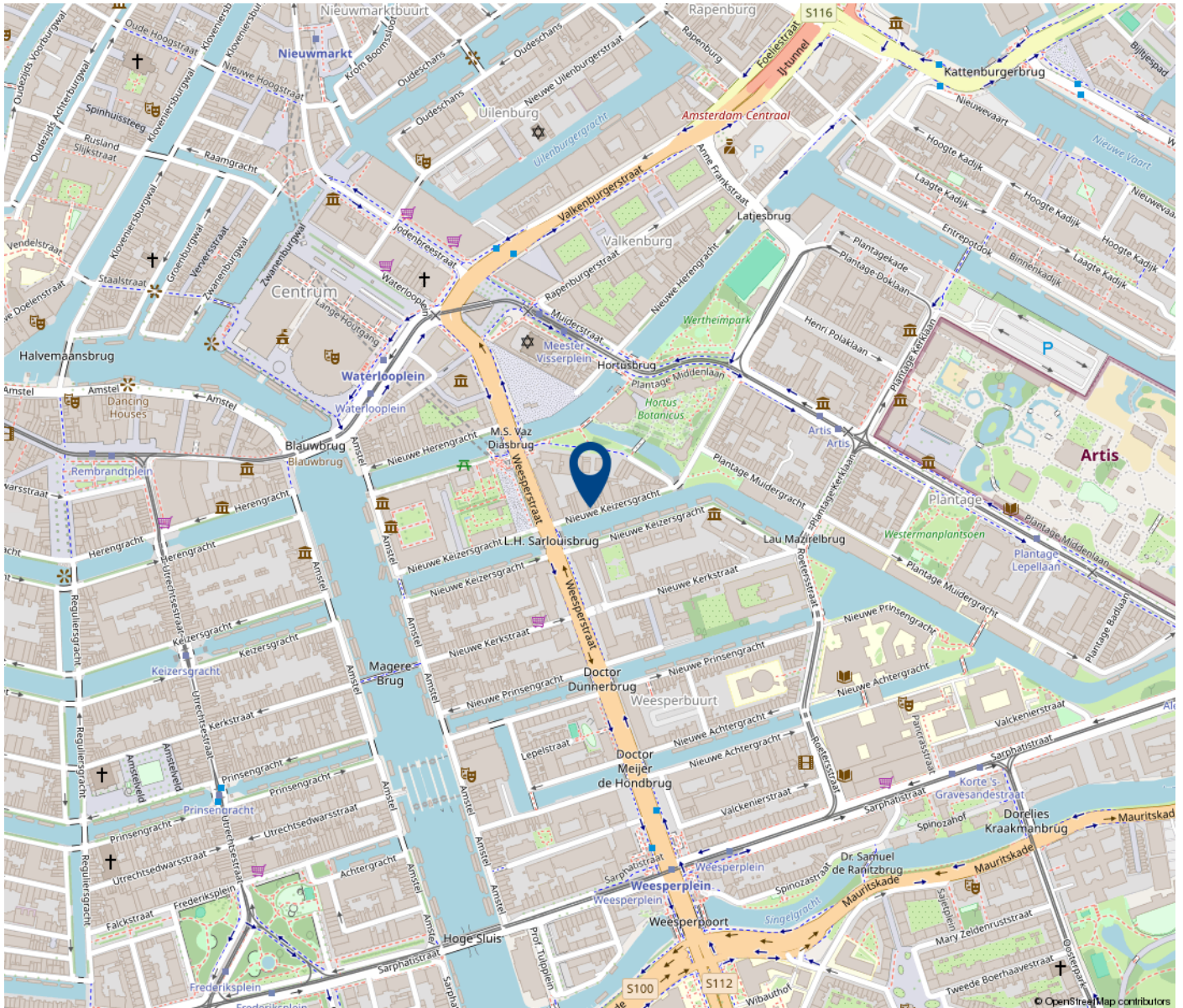


# Plattegrond



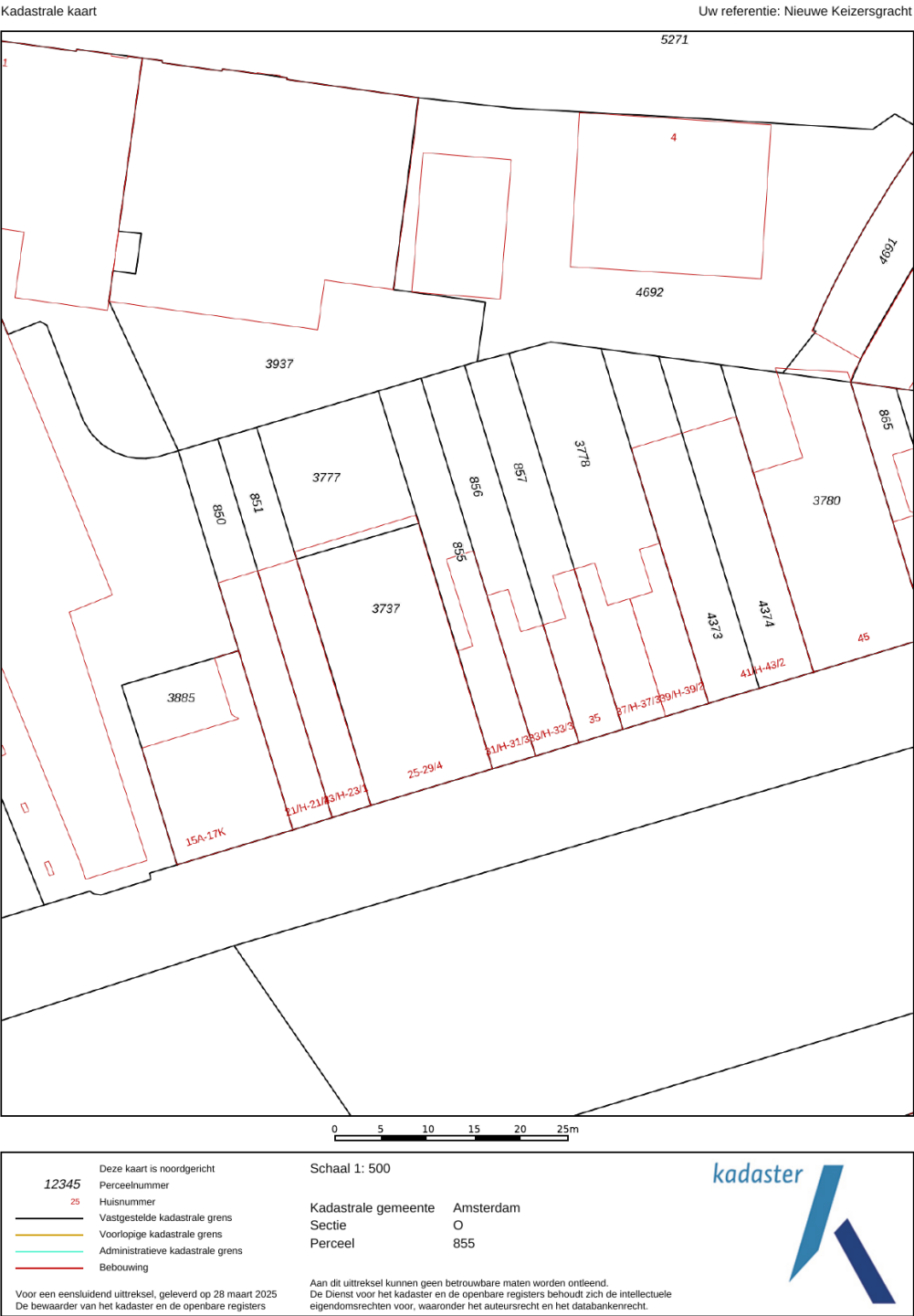


# Locatie





# Kadastrale Kaart







Laten we  
snel een  
afspraken  
maken

**Emilie Bouwman**

emilie@degraafengroot.nl  
020 6 627 140



**DE GRAAF & GROOT**



# Notariskeuze

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke notariële beroepsorganisatie, ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object. Indien de koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 15 eurocent per/km.

## **Uitbrengen van biedingen**

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruikwenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerde makelaar.

Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan de verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.

De verkoper en diens makelaar zullen aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel.



## Drie dagen bedenktijd

Sinds 1 september 2003 is de "wet koop onroerende zaken" van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

## Bedenktijd

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachtjes te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.

## Schriftelijk vastleggen

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. De notariskeuze dient door de koper binnen 3 werkdagen na wilsovereenstemming bekend te zijn gemaakt. De ondertekening van de koopakte dient binnen 7 werkdagen na wilsovereenstemming gerealiseerd te zijn.

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. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door De Graaf & Groot Makelaars, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren. Koper heeft zijn eigen onderzoek plicht 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



Als je van  
de natuur houdt,  
blijf je in de stad  
wonen



**DE GRAAF & GROOT**

Willemsparkweg 58  
1071 HJ Amsterdam

NL26 RABO 0312 9955 98  
NL33 INGB 0002 8117 47

KvK Amsterdam 33 17 51 30  
[www.degraafengroot.nl](http://www.degraafengroot.nl)

+31 (0)20 6 627 140  
[info@degraafengroot.nl](mailto:info@degraafengroot.nl)