



Herengracht 397 H

1017 BP AMSTERDAM

# Welkom bij **HOEN Makelaars**

Met bijna een eeuw aan ervaring is Hoen Makelaars een van de oudste en meest gerenommeerde makelaarskantoren in Amsterdam. Onze kernwaarden – persoonlijk, betrouwbaar, innovatief en gericht op kwaliteit – vormen sinds de oprichting in 1929 de basis van ons werk.



**Sianne de Stucklé**

NVM MAKELAAR

020 - 305 44 44

sianne@hoenmakelaars.nl



AL BIJNA 100 JAAR MAKELAAR IN AMSTERDAM



## Kenmerken

-  Oppervlakte  
**374 m<sup>2</sup>**
-  Perceel  
**156 m<sup>2</sup>**
-  Inhoud  
**1572 m<sup>3</sup>**
-  Aantal kamers  
**7 (4 slaapkamers)**
-  Bouwjaar  
**1675**
-  Energielabel  
**-**





## Exclusief herenhuis aan de Herengracht

Exclusief herenhuis aan de Herengracht 397!

Wonen in Amsterdam wordt simpelweg niet beter dan dit! In dit statige grachtenpand ervaar je een ongekend gevoel van historie, privacy, rust en comfort op één van de meest unieke plekken in de binnenstad. Dit monumentale pand, gelegen op de hoek van de Herengracht en de Beulingsluis, is met veel toewijding onderhouden en van alle gemakken voorzien. Te denken aan een grote garage die plaats biedt aan maar liefst 3 auto's, een groot dakterras met uitzicht op de gracht, over zowel de Herengracht als de Leidsegracht, en een lift die bovengelegen verdiepingen makkelijk bereikbaar maakt. Dit herenhuis biedt ca. 374 vierkante meter aan woonruimte gelegen op eigen grond, met de mogelijkheid om het souterrain van ca. 119 vierkante meter erbij te betrekken.

### INDELING:

#### Begane grond

Op straatniveau is het pand toegankelijk via zowel de statige voordeur als de inpandige garage. De entree leidt naar een tochtportaal dat overgaat in een hal met trap en lift naar de bovengelegen verdiepingen. Vanuit het tochtportaal is tevens directe toegang tot de garage.

De garage biedt ruimte aan circa drie auto's en grenst aan een ruime en-suite kamer. Deze veelzijdige ruimte is ideaal te gebruiken als gastenverblijf of werkkamer. Het voorste gedeelte geniet van een charmant uitzicht over de Beulingsluis. Aan de achterzijde bevinden zich een badkamer met toilet, douche en wastafel, een pantry en een praktische waskast.

Zowel de garage als de en-suite kamer geven toegang tot een sfeervolle patio, een rustige en besloten buitenruimte waar privacy centraal staat. Vanuit de garage is daarnaast het souterrain bereikbaar.

#### Eerste verdieping

Via de trap of de lift is de eerste verdieping bereikbaar. De royale woonkamer wordt gekenmerkt door grote raampartijen rondom, die zorgen voor een aangename lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een ruime slaapkamer met een riante badkamer, voorzien van een ligbad, douche en dubbele wastafel. Aan de achterzijde ligt een separate eetkeuken met een bar. Vanuit de keuken is er directe toegang tot het balkon aan de achterzijde. Tot slot is er een separate wc met fonteintje.

#### Tweede verdieping

Stap in de lift en laat je meevoeren naar de tweede verdieping. Deze beschikt over precies dezelfde voorzieningen als de eerste verdieping, op het balkon na. Wel leidt deze verdieping zo naar het dakterras.

#### Derde verdieping/dakterras

Via een trap kom je vanaf de tweede verdieping op een ruim dakterras. Deze ligt net wat lager dan de omliggende dakranden en boomtoppen, waardoor je hier een enorm gevoel van privacy ervaart. Geniet hier van zomerse avonden op de loungebank of dineer met panoramisch uitzicht op de grachten.



### Souterrain

Onder dit schitterende herenhuis bevindt zich een enorm souterrain van 119m<sup>2</sup>, verdeeld over vijf aparte secties. Hoewel deze vierkante meters niet zijn meegeteld in het woonoppervlak, bestaat de mogelijkheid om dit souterrain te renoveren en bij de leefruimte te betrekken.

### Alternatief

In de huidige staat zijn de eerste en tweede verdieping ingericht als twee zelfstandige appartementen, elk met een eigen woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer. Dit biedt de koper de unieke kans om het pand volledig naar eigen wens, smaak en stijl te transformeren.

Op de eerste verdieping is het bijvoorbeeld mogelijk om een royale, lichte leefruimte te creëren, met grote raampartijen aan beide zijden, een riante keuken, een sfeervol eetgedeelte en een comfortabele zithoek – ideaal voor wie houdt van een open en lichte woonomgeving.

De tweede verdieping biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van drie ruime slaapkamers en twee badkamers, waardoor er optimaal wooncomfort ontstaat. De alternatieve plattegronden geven inzicht in de mogelijkheden.

### BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte van ca. 374 m<sup>2</sup>;
- Volledig pand met lift;
- Bouwjaar 1675;
- Mogelijkheid tot dubbele bewoning dankzij twee appartementsrechten;
- Momenteel voorzien van 3 slaapkamers, maar mogelijkheid tot het creëren van meer;
- Garage met snelle elektrische toegangsdeur en ruimte voor 3 auto's;
- Patio op de begane grond;
- Balkon op de eerste verdieping;
- Dakterras met veel privacy en geweldig uitzicht op de grachten;
- Mogelijkheid om het souterrain van 119 m<sup>2</sup> bij het woonoppervlak te betrekken;
- Nieuw dak (2021);
- Eigen grond;
- Oplevering in overleg.

### EIGENDOMSITUATIE:

- De woning ligt op eigen grond

# LOCATIE

Dit prachtige herenhuis is gelegen aan de prestigieuze Herengracht in Amsterdam, een locatie waar historische allure en modern stadsleven perfect samenkomen. De statige grachtenpanden, karakteristieke gevels en sfeervolle bomenrijen geven de omgeving een tijdloze charme die wereldwijd bekend is.

Direct voor de deur begint een prachtig stukje UNESCO-werelderfgoed, ideaal voor een sfeervolle wandeling langs de grachten. Op korte afstand liggen de beroemde 9 Straatjes, boordevol boetieks, cafés en unieke winkels. Ook het bruisende stadscentrum ligt om de hoek, met het Koningsplein en de Leidsestraat binnen handbereik.

Ook liefhebbers van gastronomie kunnen hun hart ophalen: in de buurt zijn tal van hoogwaardige restaurants, gezellige cafés en sfeervolle bistro's. Daarnaast zijn kunst, cultuur en historie binnen handbereik. In de nabije omgeving zijn diverse musea, theaters en historische highlights gelegen.

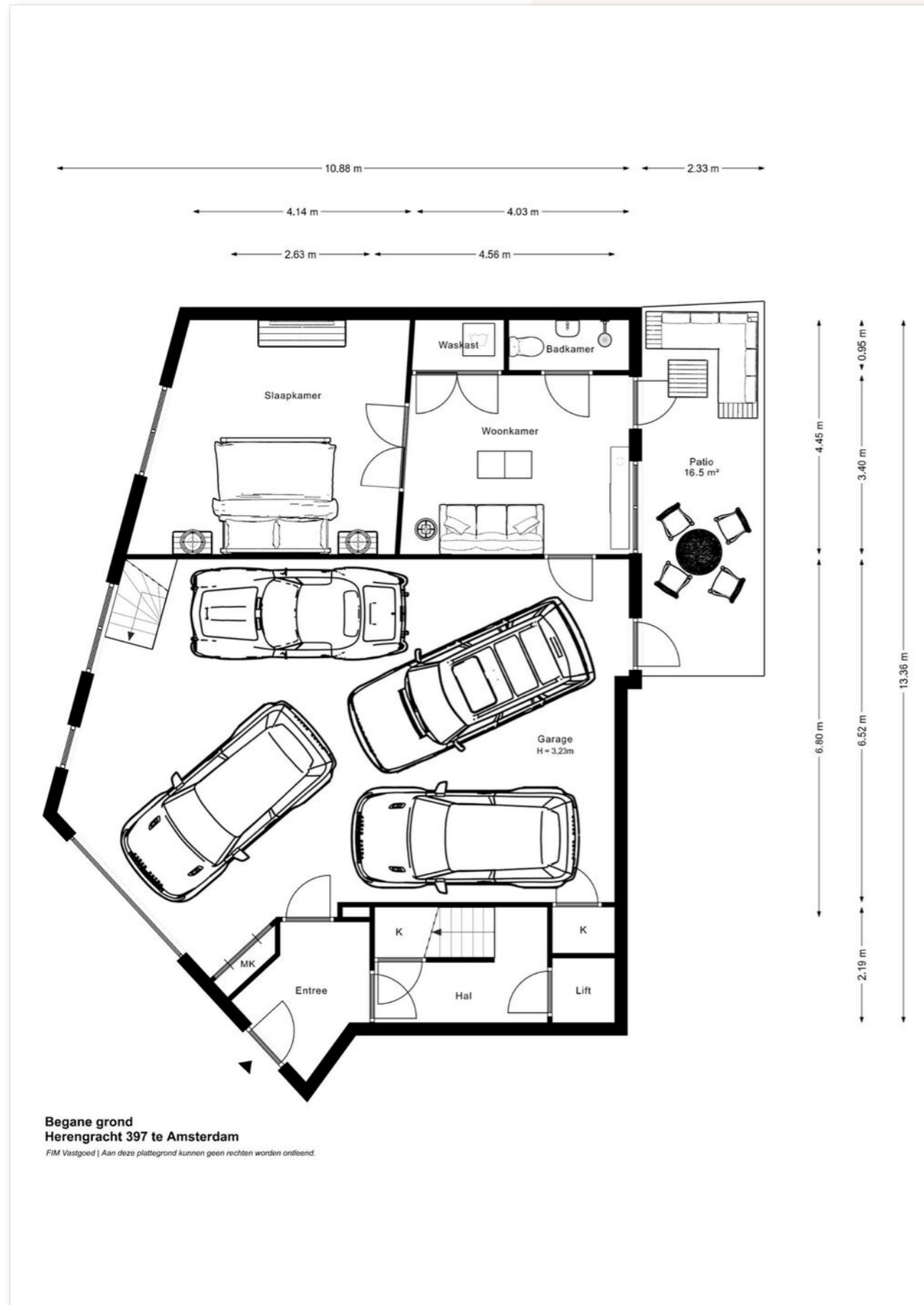
Het openbaar vervoer is uitstekend geregeld. Tramhaltes bij het Koningsplein en het metrostation op het Rokin (Noord/Zuidlijn) verbinden je snel met alle delen van de stad, terwijl Amsterdam Centraal Station binnen enkele minuten bereikbaar is. Fietsers en wandelaars profiteren bovendien van de prachtige grachtengordel en de nabijheid van het Vondelpark en de Amstel.

Ook parkeren is geen probleem dankzij de inpandige garage.

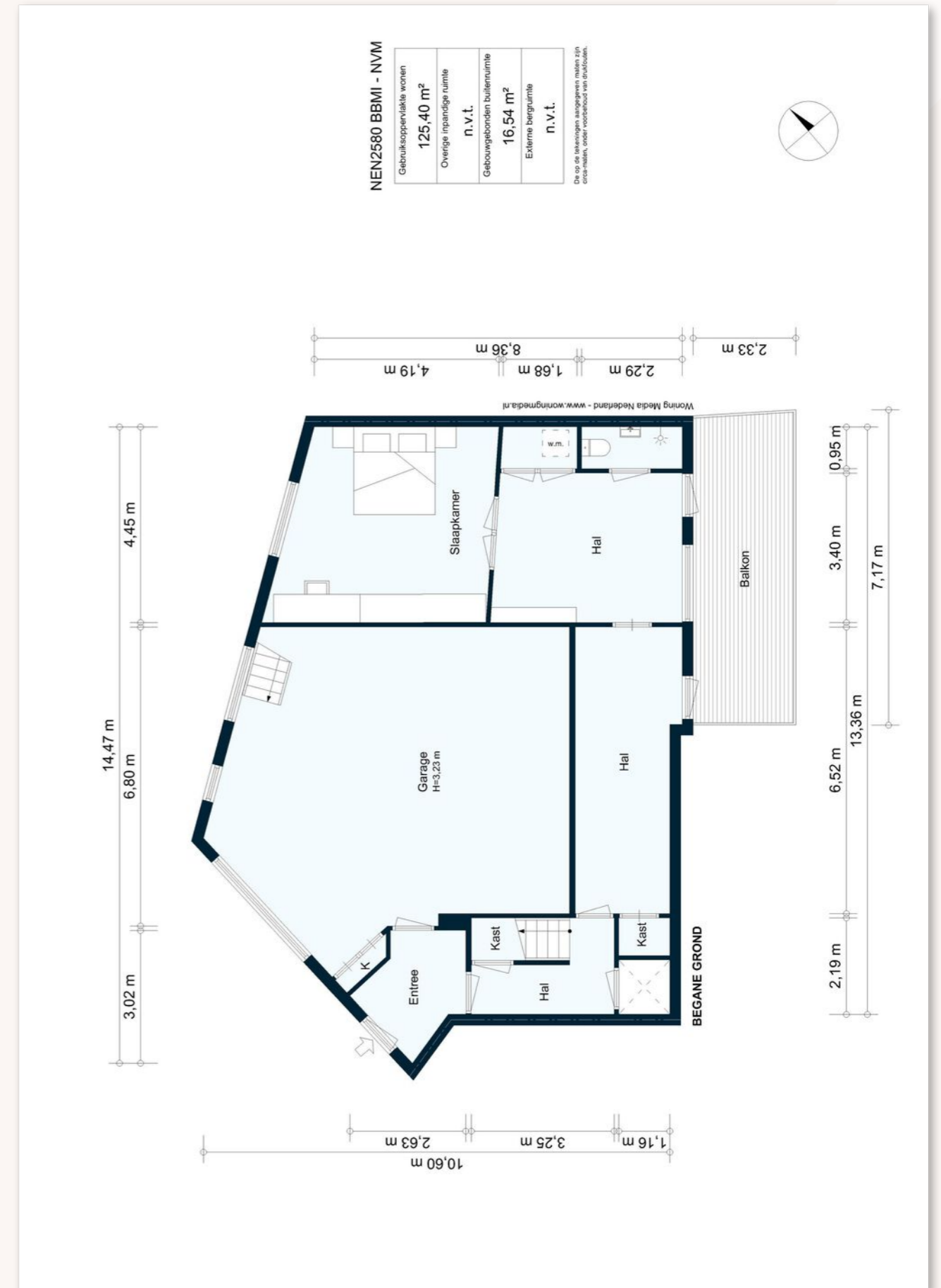
Wonen hier betekent leven op een toplocatie waar geschiedenis, cultuur en comfort samenkomen. Een plek die je de authentieke Amsterdamse sfeer laat ervaren, zonder in te leveren op modern gemak.



# Plattegrond



# Plattegrond alternatief begane grond

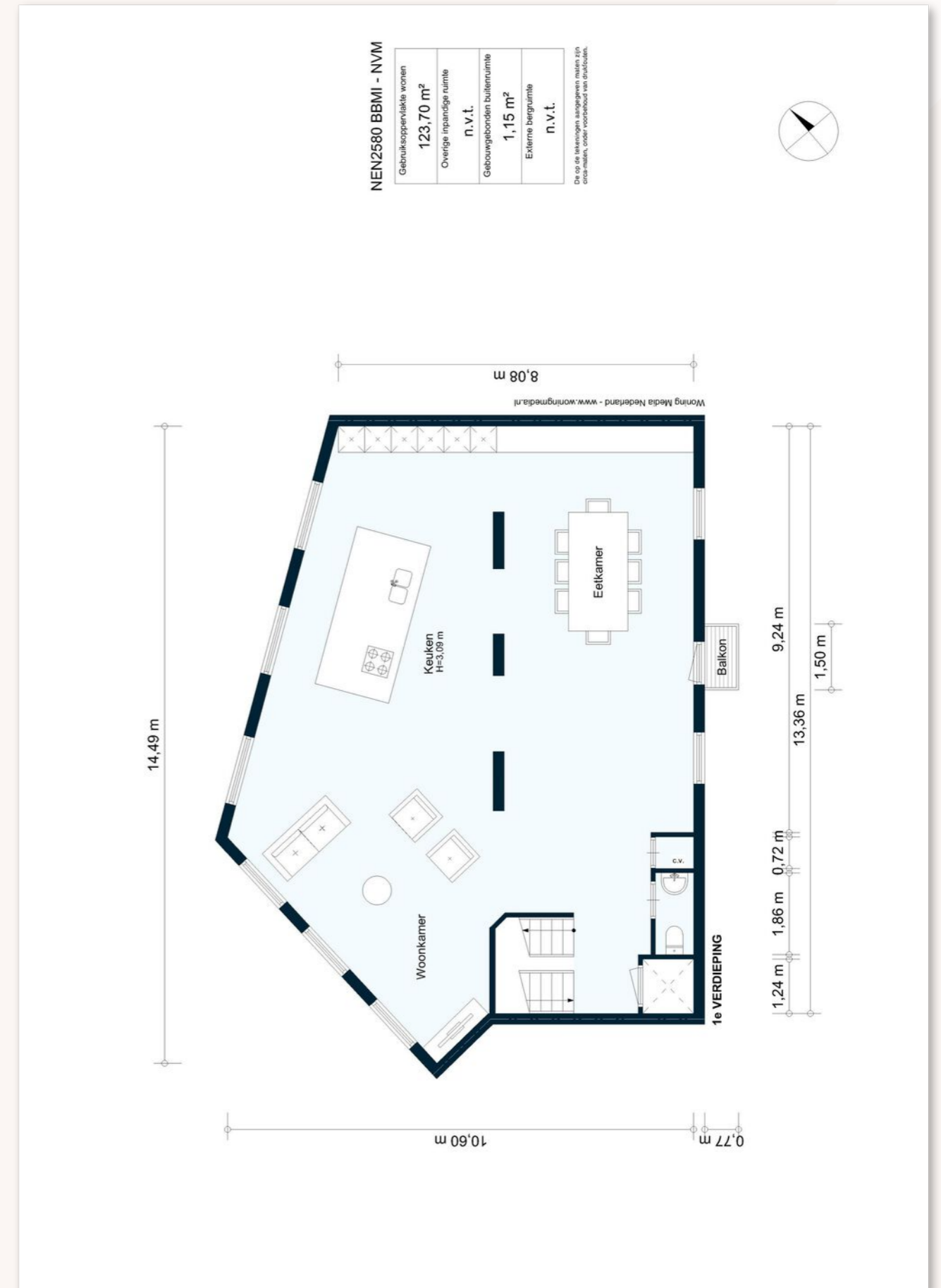


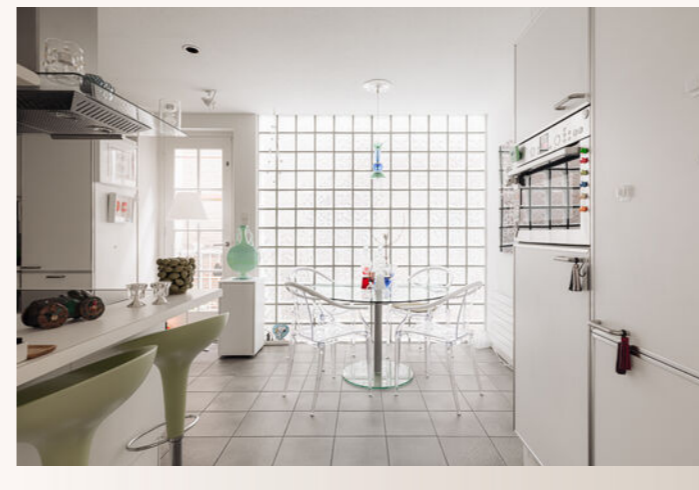


# Plattegrond



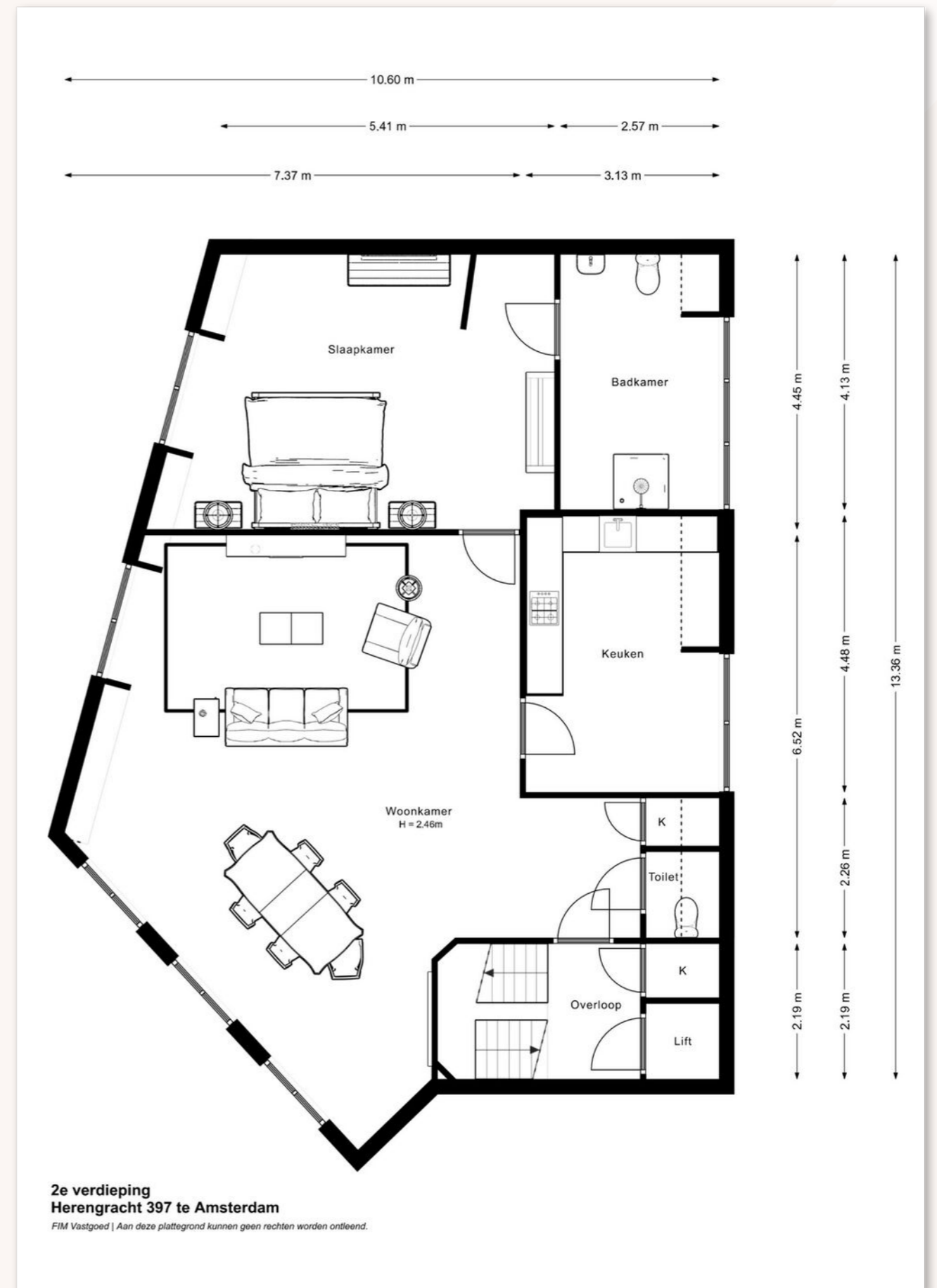
# Plattegrond alternatief 1e verdieping





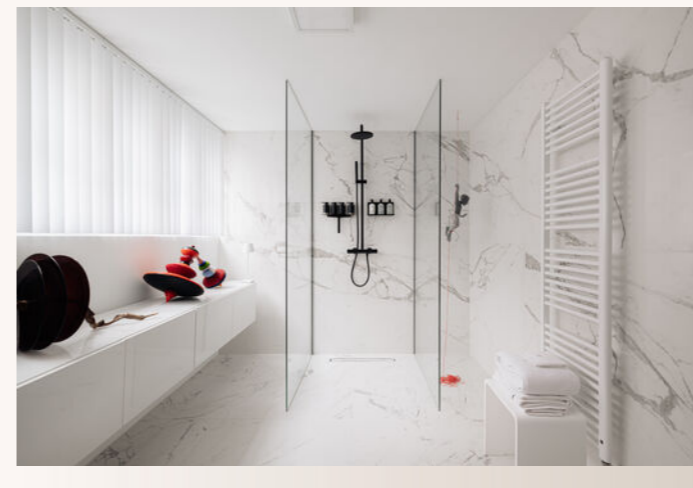
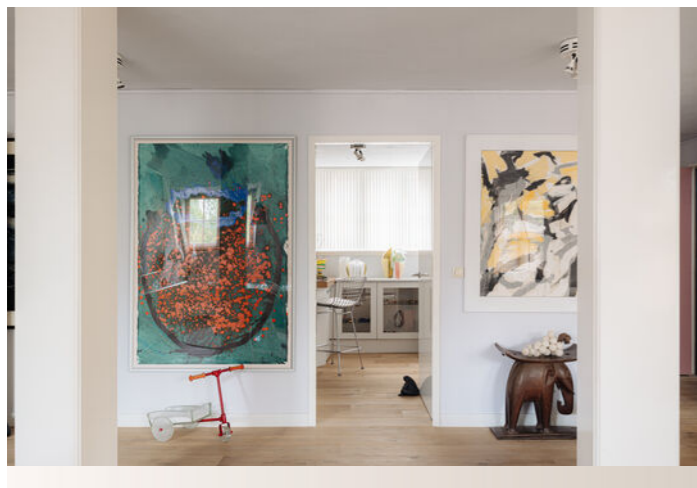


# Plattegrond

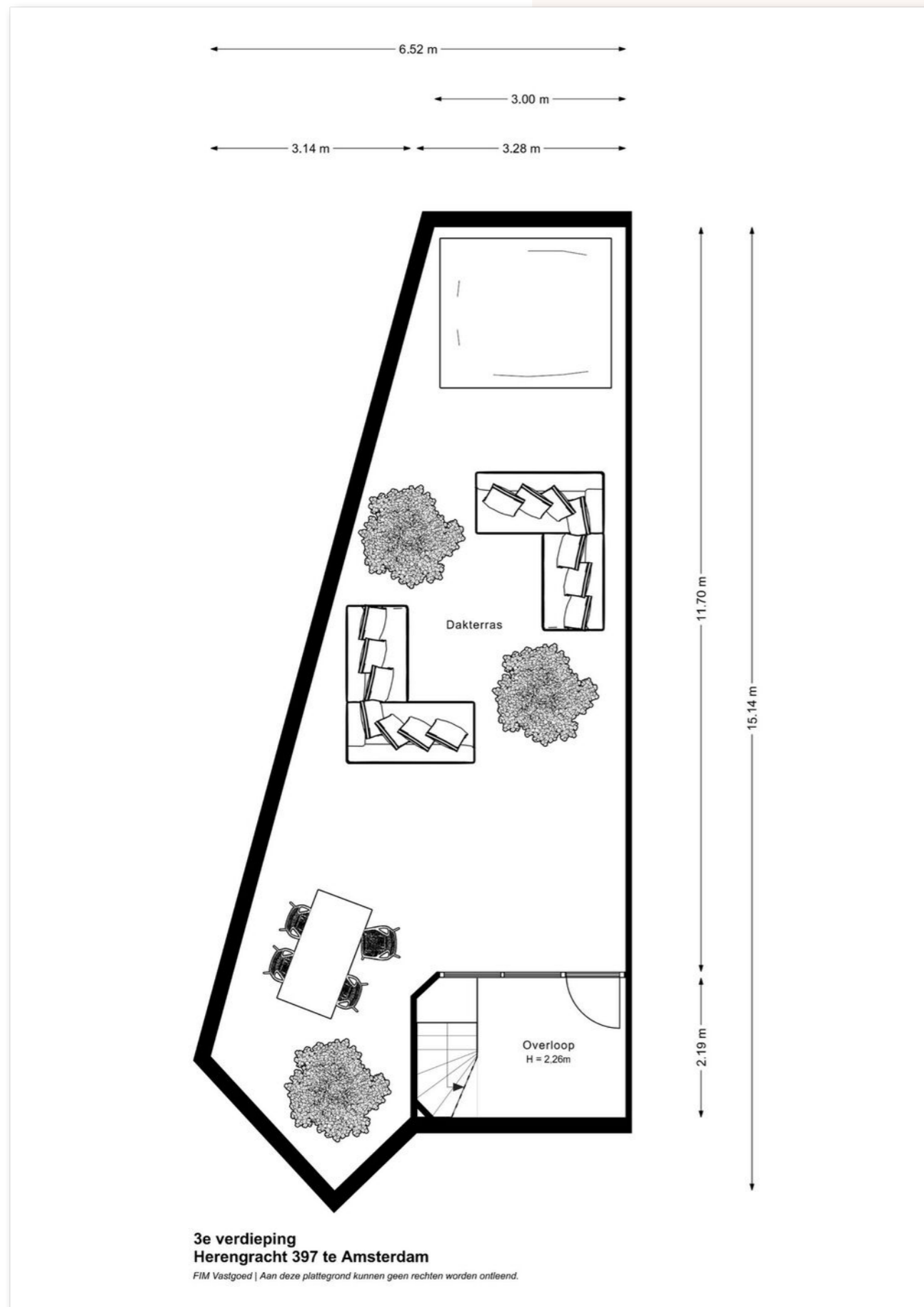


# Plattegrond alternatief 2e verdieping



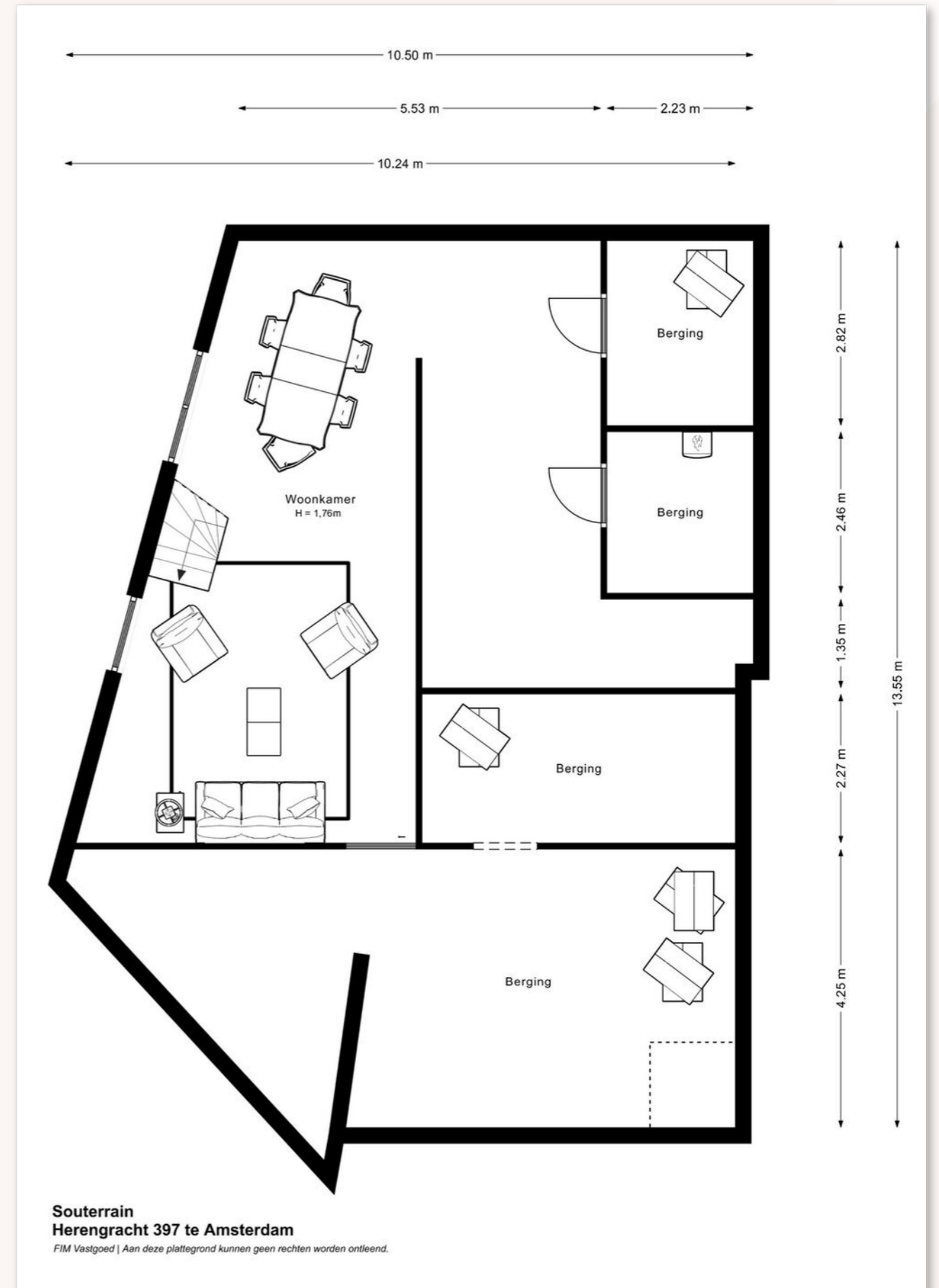


# Plattegrond





# Plattegrond







# Ons team

 <p><b>Teddy Mensert</b> OFFICE MAKELAAR 020 - 305 44 44 teddy@hoenmakelaars.nl</p>	 <p><b>Alice Janssen</b> NVM REGISTER MAKELAAR 06 - 538 188 09 alice@hoenmakelaars.nl</p>	 <p><b>Florence Lathouwers</b> NVM MAKELAAR 020 - 305 44 44 florence@hoenmakelaars.nl</p>	 <p><b>Scott Kraaijenbosch</b> NVM MAKELAAR   PARTNER 06 - 420 322 08 scott@hoenmakelaars.nl</p>
 <p><b>Pieter Mulder</b> NVM MAKELAAR   PARTNER 06 - 229 655 23 pieter@hoenmakelaars.nl</p>	 <p><b>Daan Eckhart</b> MAKELAAR   PARTNER 06 - 135 128 08 daan@hoenmakelaars.nl</p>	 <p><b>Marco van der Horst</b> PARTNER 020 - 305 44 44 marco@hoenmakelaar.nl</p>	 <p><b>Paul Evers</b> PARTNER 06 - 542 950 70 paul@hoenmakelaar.nl</p>
 <p><b>Jan Wieger van der Linden</b> PARTNER 020 - 305 44 44 info@hoenmakelaars.nl</p>	 <p><b>Sianne de Stucklé</b> NVM MAKELAAR 020 - 305 44 44 sianne@hoenmakelaars.nl</p>	 <p><b>Annabel Hooijer</b> OFFICE MANAGER 020 - 305 44 44 annabel@hoenmakelaars.nl</p>	 <p><b>Jan Kee</b> ASSISTENT MAKELAAR 020 - 305 44 44 @hoenmakelaars.nl</p>

# Algemene voorwaarden

## 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. Indien 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 30 eurocent per kilometer.

## Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden geven wij hierbij graag de verkoopcondities aan in het geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding door een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien een aspirant-koper zich niet laat bijstaan door een deskundige wordt hij zelf deskundig geacht om de onderhandelingen te voeren en het object aan te kopen.

## Bijkomende voorwaarden:

- Aangehouden dat het onderliggende voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundigen erkende financiële instelling of adviseur.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) 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 samen-vatten 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. 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 deze akte ontvangt is niet van belang.

## Schriftelijk vastleggen

De koop van een woning of appartement moet schriftelijk worden vastgelegd voordat deze rechtsgeldig is. Een mondelinge overeenkomst geldt niet. Pas als de koopakte door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Het is belangrijk dat de afspraken tussen u en de verkoper zo volledig mogelijk in het koopcontract worden opgeschreven. U kunt zich bij het opstellen van het koopcontract laten bijstaan door een deskundige, zoals een makelaar of een notaris.



**HOEN Makelaars**

De Lairessestraat 119 | Amsterdam  
020 - 305 44 44 | [info@hoenmakelaars.nl](mailto:info@hoenmakelaars.nl)  
[hoenmakelaars.nl](http://hoenmakelaars.nl)