



## **Nassaukade 76 HS - Amsterdam**

**Vraagprijs € 1.750.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Stel je voor: 's ochtends koffie in de zon op de bank voor het huis met uitzicht op de iconische Westertoren, 's middags ontspannen varen met je eigen sloep of via Sloepdelen (die liggen voor het huis), daarna ontspannen in de Jacuzzi en de dag afsluiten met een barbecue in de tuin, gevolgd door een goed glas wijn bij de gasgaard. Dit is wonen op zijn best.

Aan de prachtige, recent vernieuwde Nassaukade ligt dit karakteristieke en hoogwaardige familiehuis van 181 m<sup>2</sup>, verdeeld over de begane grond, het souterrain en een multifunctioneel tuinhuis. De woning combineert klassieke charme met modern wooncomfort en is in 2014 volledig gerenoveerd, inclusief funderingsherstel. Gelegen op eigen grond en in uitstekende staat van onderhoud.

### Indeling

#### Begane grond

Via de eigen entree betreed je de woning in een tochtportaal dat leidt naar een hal met garderobe, kast en separaat toilet.

De royale living met een ornamenten plafond met een hoogte van 3,47 meter ademt licht en ruimte. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een open sfeer.

De moderne open keuken is ruim opgezet en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat met afzuiging, vaatwasser, combimagnetron en een Amerikaanse koelkast met vriezer. Via het balkon en een trap bereik je de diepe, zonnige achtertuin (circa 75 m<sup>2</sup>, gelegen op het westen). Hier vind je meerdere zitplekken, een Jacuzzi en volop ruimte voor ontspanning.

#### Souterrain

Het souterrain beschikt over drie ruime slaapkamers en twee badkamers.

- De hoofdbadkamer is luxe uitgevoerd met ligbad, inlopdouche (regendouche) en dubbele wastafel
- Tweede badkamer met douche en wastafel
- Separaat toilet

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer (ca. 15 m<sup>2</sup>). Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers (ca. 16 m<sup>2</sup> en 15 m<sup>2</sup>), waarvan een met toegang tot de tuin. Tevens is er een praktische berging/wasruimte aanwezig.

#### Ligging

De woning is gelegen op een toplocatie aan de Nassaukade, met een brede boulevard langs de Singelgracht. Aan de rand van de Jordaan, op loopafstand van de Westerstraat, Haarlemmerdijk en het Hugo de Grootplein voor alle dagelijkse voorzieningen.

In de directe omgeving vind je tal van gezellige cafés en restaurants, zoals Café de Oude Schaeper en Morgan & Mees. Op zaterdag zijn de populaire Noordermarkt en Lindenmarkt vlakbij.

Voor ontspanning en cultuur ligt het Westerpark op korte afstand, en het Marnixbad bevindt zich letterlijk aan de overkant.

De bereikbaarheid is uitstekend met diverse tram- en buslijnen voor de deur en Amsterdam Centraal op circa 10 minuten fietsen. Met de auto bereik je binnen enkele minuten de Ring A10 (S105).

## Parkeren

Parkeren kan via vergunning op straat of in de nabijgelegen Marnixgarage, met voetgangers ingang tegen over het huis. De huidige wachttijd voor een vergunning bedraagt circa 2 maanden.

## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 181 m<sup>2</sup> (inclusief multifunctioneel tuinhuis)
- Diepe, zonnige tuin (ca. 75 m<sup>2</sup>) op het westen
- Jacuzzi (die kan ook weg)
- Vrijstaand tuinhuis met diverse gebruiksmogelijkheden
- 3 slaapkamers en 2 badkamers
- Volledig gerenoveerd in 2014 (incl. fundering)
- Hoge plafonds en veel lichtinval
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel B
- Uitstekende staat van onderhoud
- Oplevering in overleg

## VvE

De Vereniging van Eigenaren bestaat uit 5 leden en is in oprichting en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

----

Imagine this: enjoying your morning coffee in the sun overlooking the iconic Westerkerk tower, spending your afternoon cruising the canals with your own boat or through Sloepdelen, and ending the day with a barbecue in your garden, followed by drinks by the outdoor fireplace. This is city living at its finest.

Situated along the beautifully redeveloped Nassaukade, this distinctive and high-quality family home of approximately 181 m<sup>2</sup> is spread across the ground floor, basement, and a versatile garden house. The property perfectly blends classic charm with modern comfort and was fully renovated in 2014, including the foundation. It is located on freehold land.

## Layout

### Ground floor

The private entrance opens into a vestibule leading to a spacious hallway with a wardrobe area, storage under the stairs, and a separate toilet.

The generous living area features impressive ceiling heights of 3.47 meters, creating a bright and airy atmosphere. Large windows provide abundant natural light throughout the space.

The modern open-plan kitchen is generously sized and equipped with high-quality built-in appliances, including a gas hob with extractor, dishwasher, combi microwave oven, and an American-style fridge-freezer.

From the balcony and staircase, you access the deep, sunny west-facing garden (approx. 75 m<sup>2</sup>), offering multiple seating areas, a peaceful ambiance, and ample space for children to play.

### Basement

The basement level comprises three well-proportioned bedrooms and two bathrooms:



- A luxurious main bathroom with a bathtub, walk-in rain shower, and double vanity
- A second bathroom with a shower and sink
- Separate toilet

At the front, there is a spacious bedroom (approx. 15 m<sup>2</sup>). At the rear, two additional bedrooms (approx. 16 m<sup>2</sup> and 15 m<sup>2</sup>), both with direct access to the garden. A practical storage/laundry room is also located on this level.

## Garden house

The detached garden house is equipped with air conditioning and heating and offers a wide range of possibilities:

- home office
- guest accommodation or au pair
- additional bedroom
- gym or studio

There is potential to add a bathroom or kitchenette.

## Location

The property enjoys a prime location along the Nassaukade, featuring a wide promenade along the Singelgracht. Positioned at the edge of the Jordaan, within walking distance of Westerstraat, Haarlemmerdijk, and Hugo de Grootplein for daily shopping.

The area offers a wide selection of charming cafés and restaurants, such as Café de Oude Schaeper and Morgan & Mees. The popular Noordermarkt and Lindenmarkt are nearby on Saturdays.

For leisure and culture, Westerpark is just a short distance away, while the Marnixbad swimming pool is located directly across the street.

Accessibility is excellent, with several tram and bus lines nearby and Amsterdam Central Station just a 10-minute bike ride away. By car, the A10 Ring Road (exit S105) can be reached within minutes.

## Parking

Parking is available via permit on the street or in the nearby Marnixgarage, located within walking distance. The current waiting time for a parking permit is approximately two months (indicative).

## Key features

- Approx. 181 m<sup>2</sup> of living space (including a multi-purpose garden house)
- Deep, sunny west-facing garden (approx. 75 m<sup>2</sup>)
- Detached garden house with multiple uses
- 3 bedrooms and 2 bathrooms
- Fully renovated in 2014 (including foundation)
- High ceilings and abundant natural light
- Freehold property
- Energy label B
- Jacuzzi
- Excellent condition
- Transfer by agreement

Homeowners' Association



# zelfverkopen.nl

The homeowners' association consists of 5 members, is registered with the Chamber of Commerce, and is currently in formation.



telefoon 088 2350 100 | E-mail [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl)  
[www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)

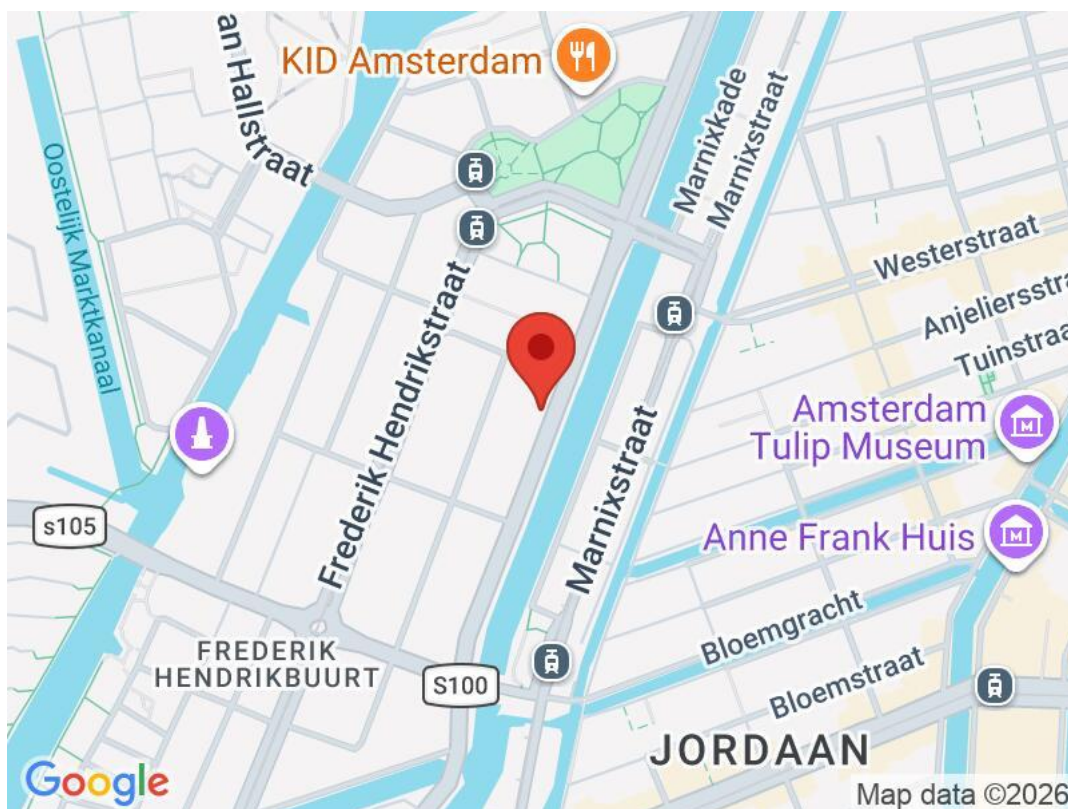


## Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.750.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 664 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 181 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Dubbel Benedenhuis
Bouwjaar	: 1881
Ligging	: Aan water, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin 48 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Airco
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

## Locatie

Nassaukade 76 HS  
1052 CS AMSTERDAM











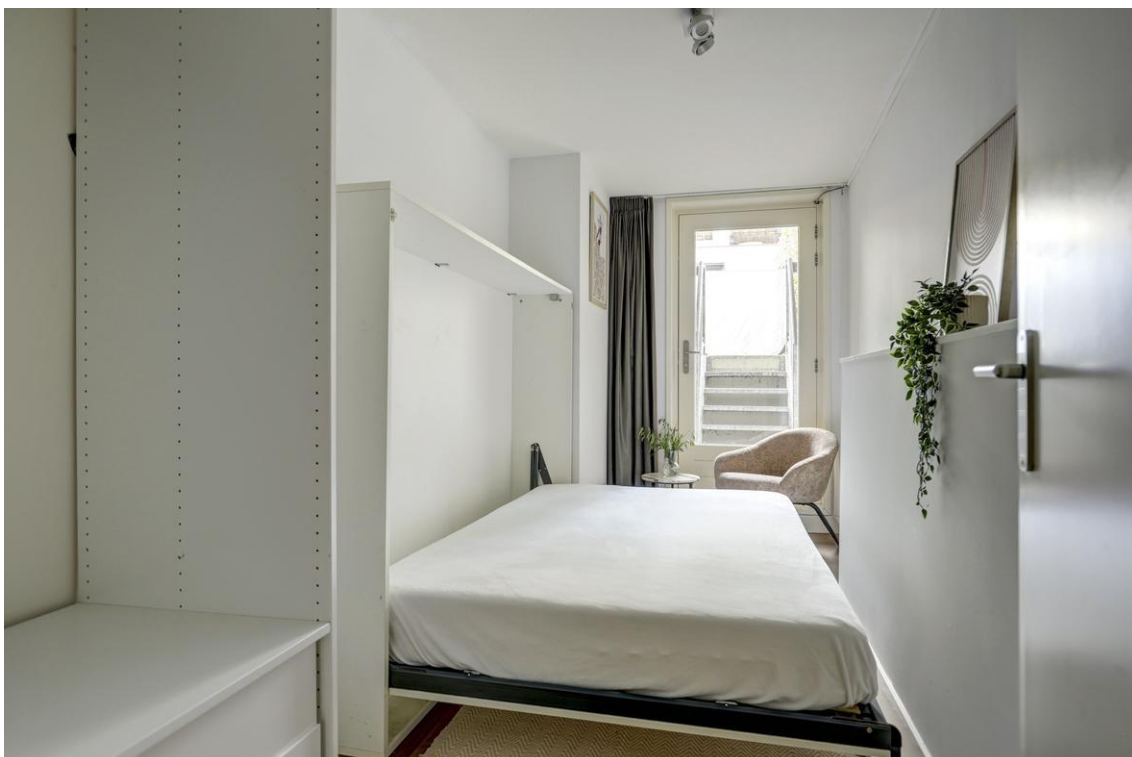








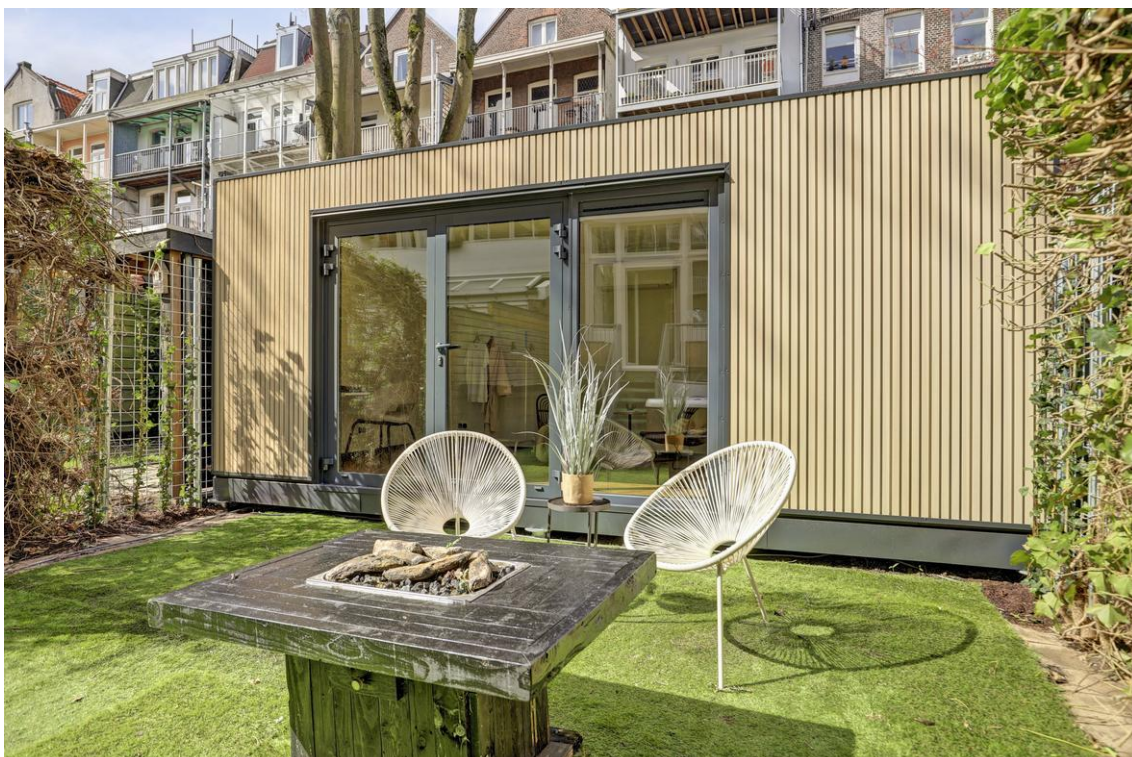




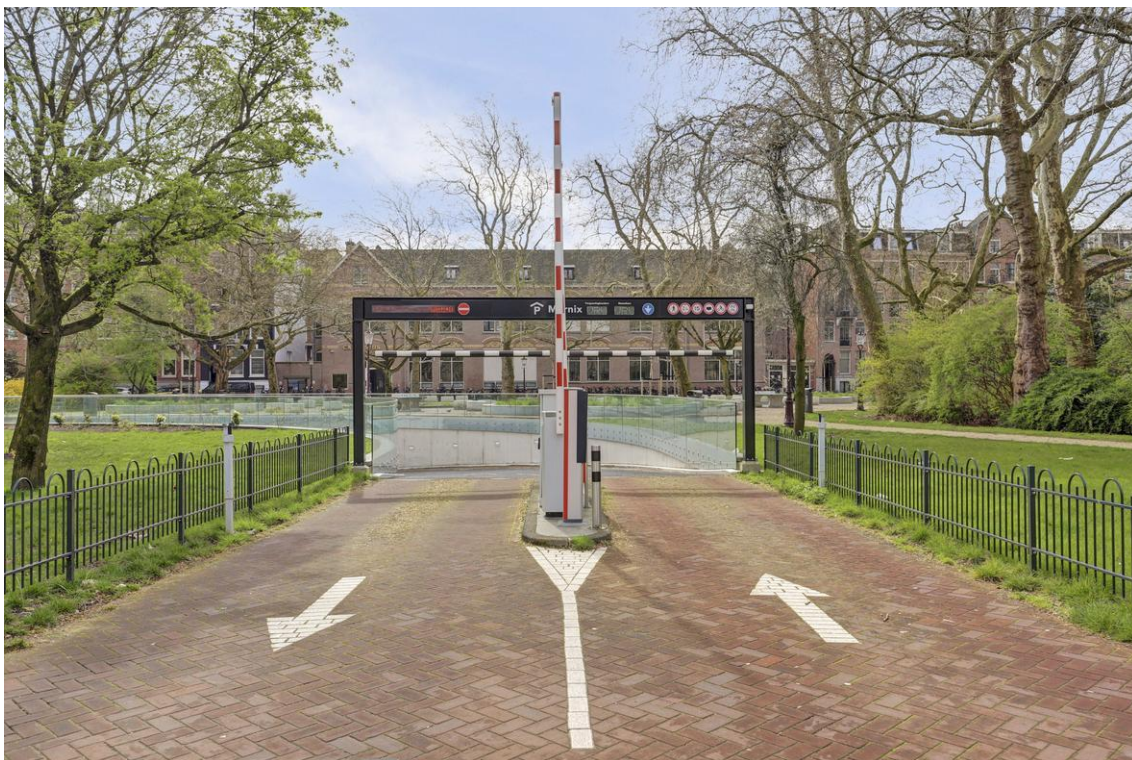








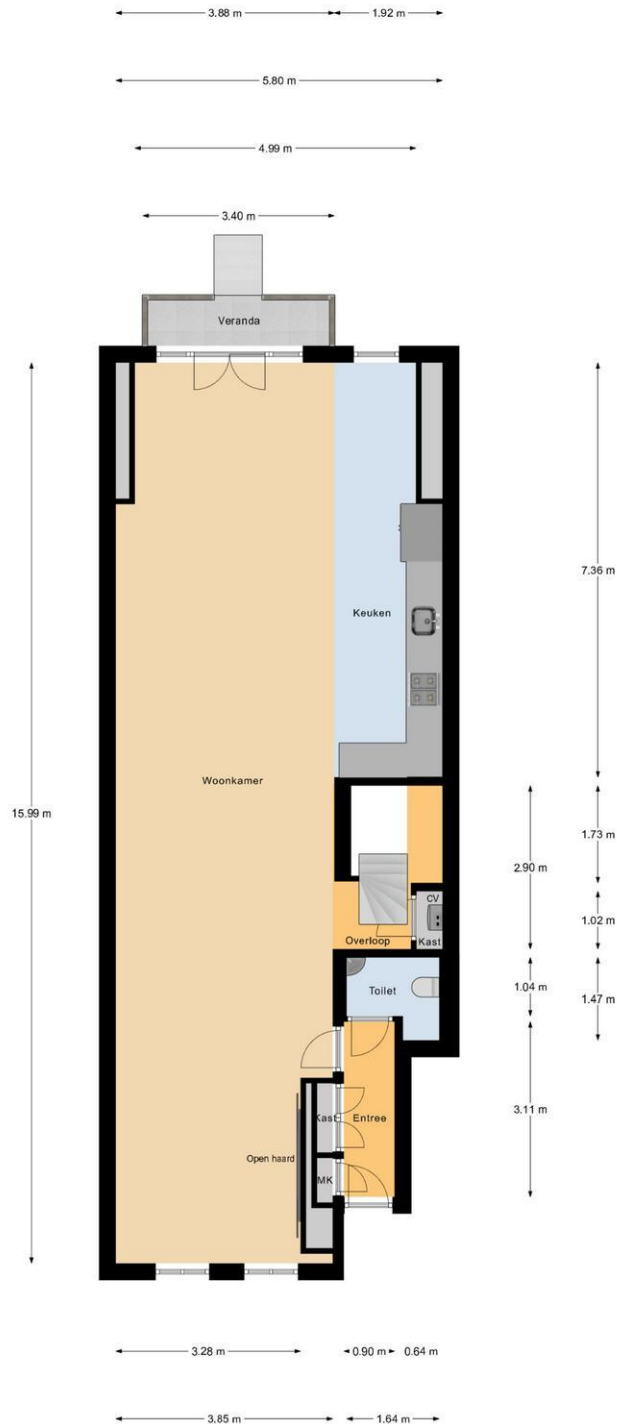




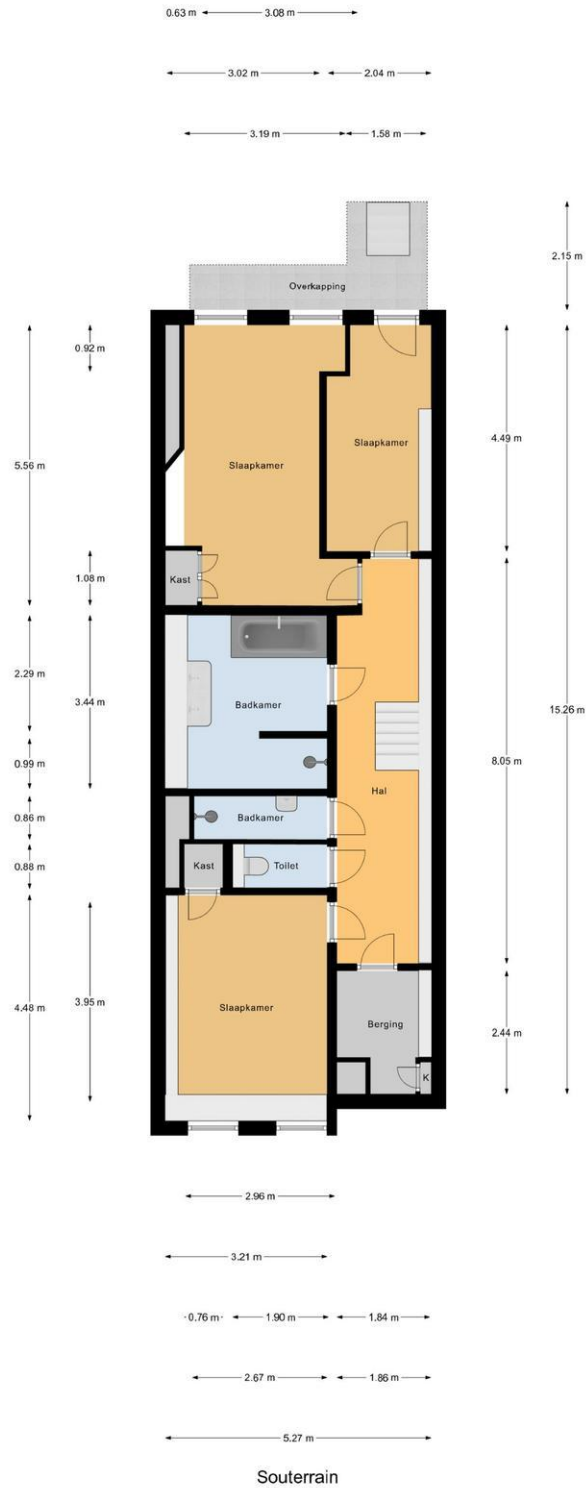


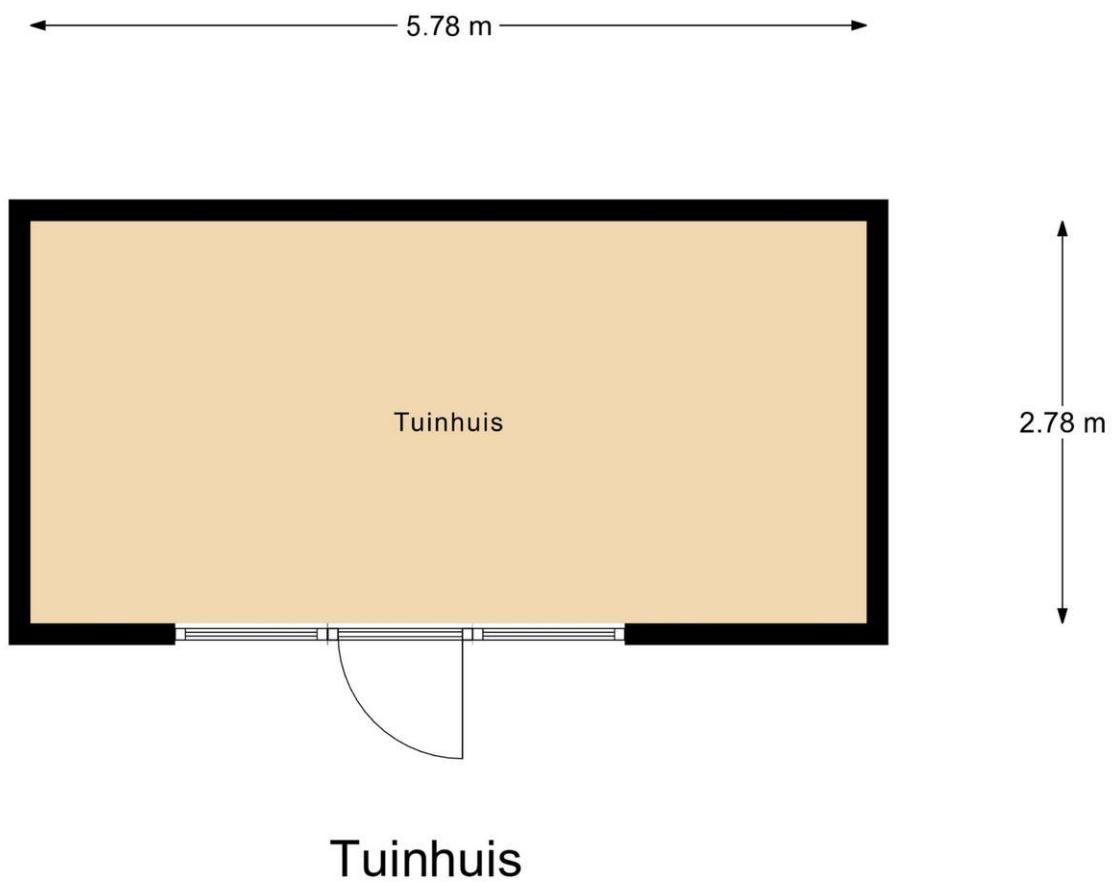


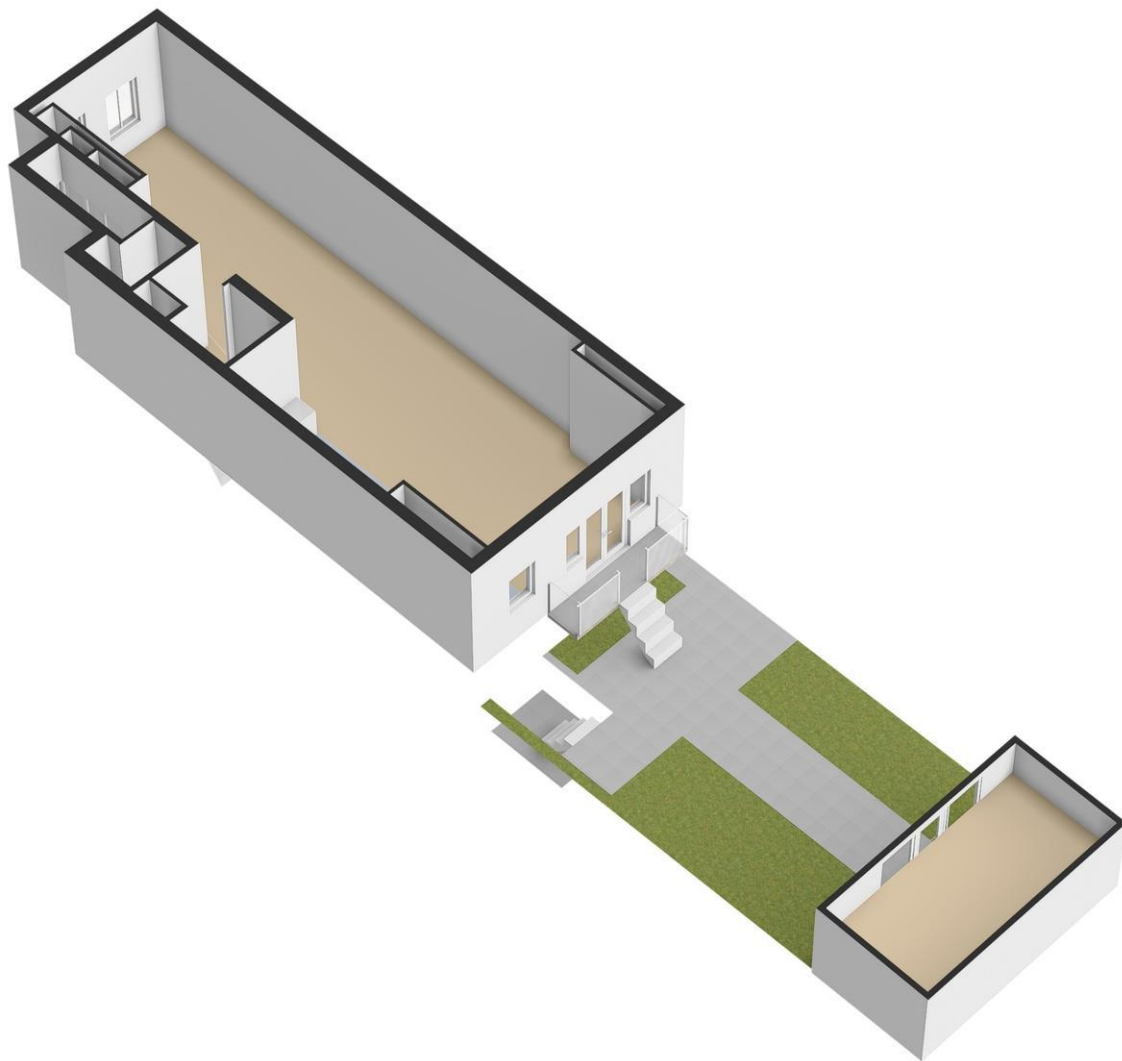


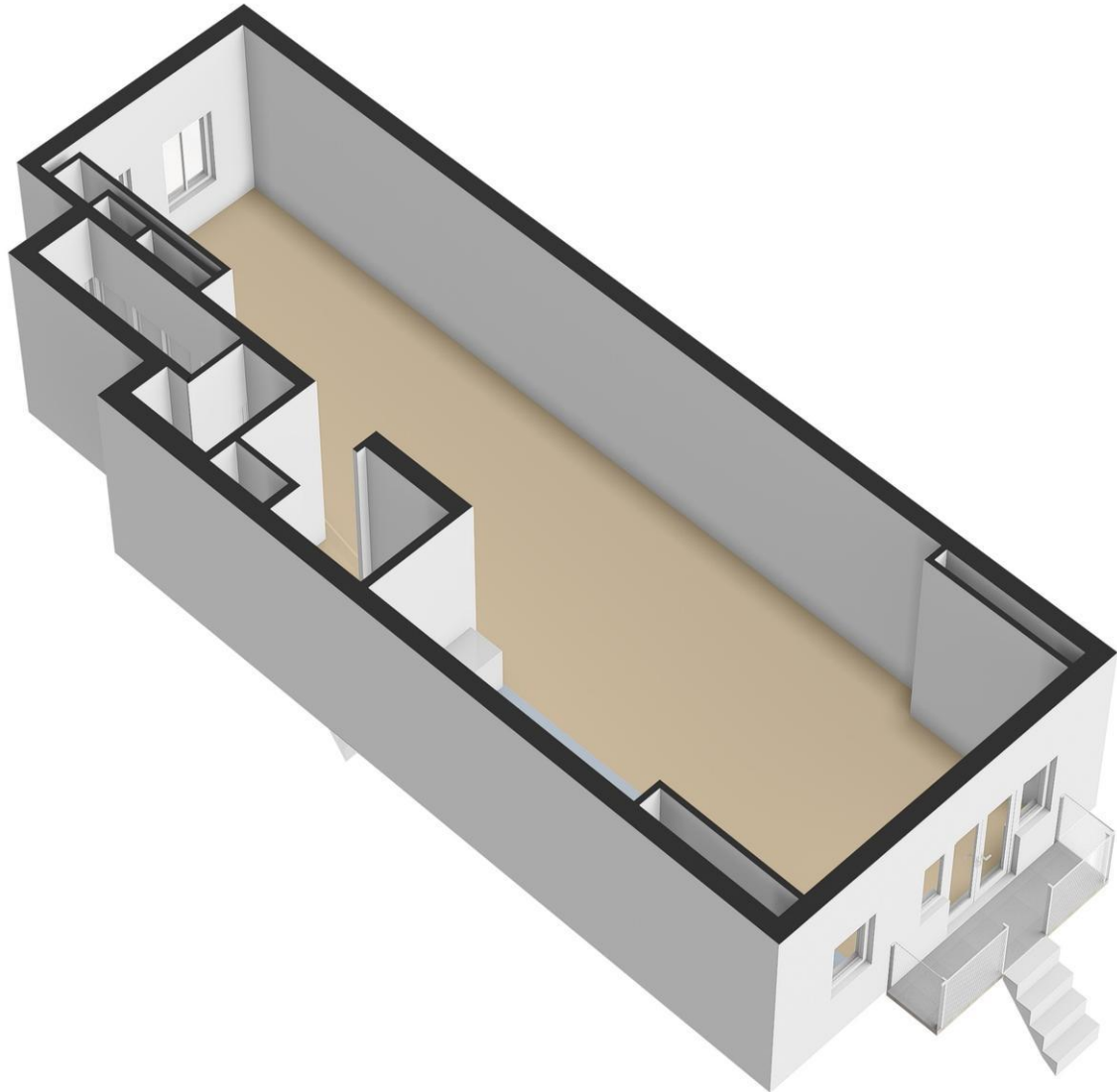


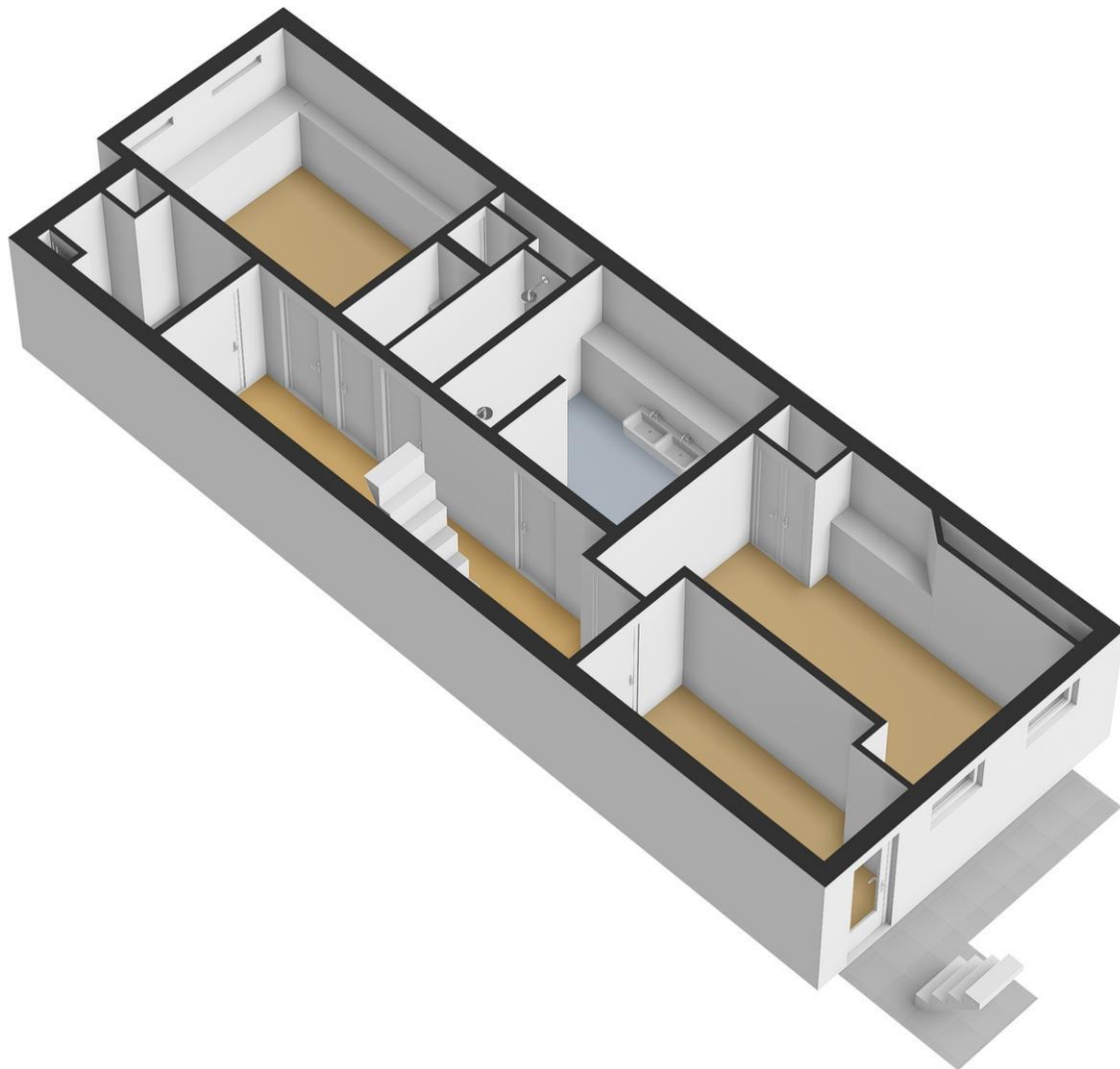
Begane Grond

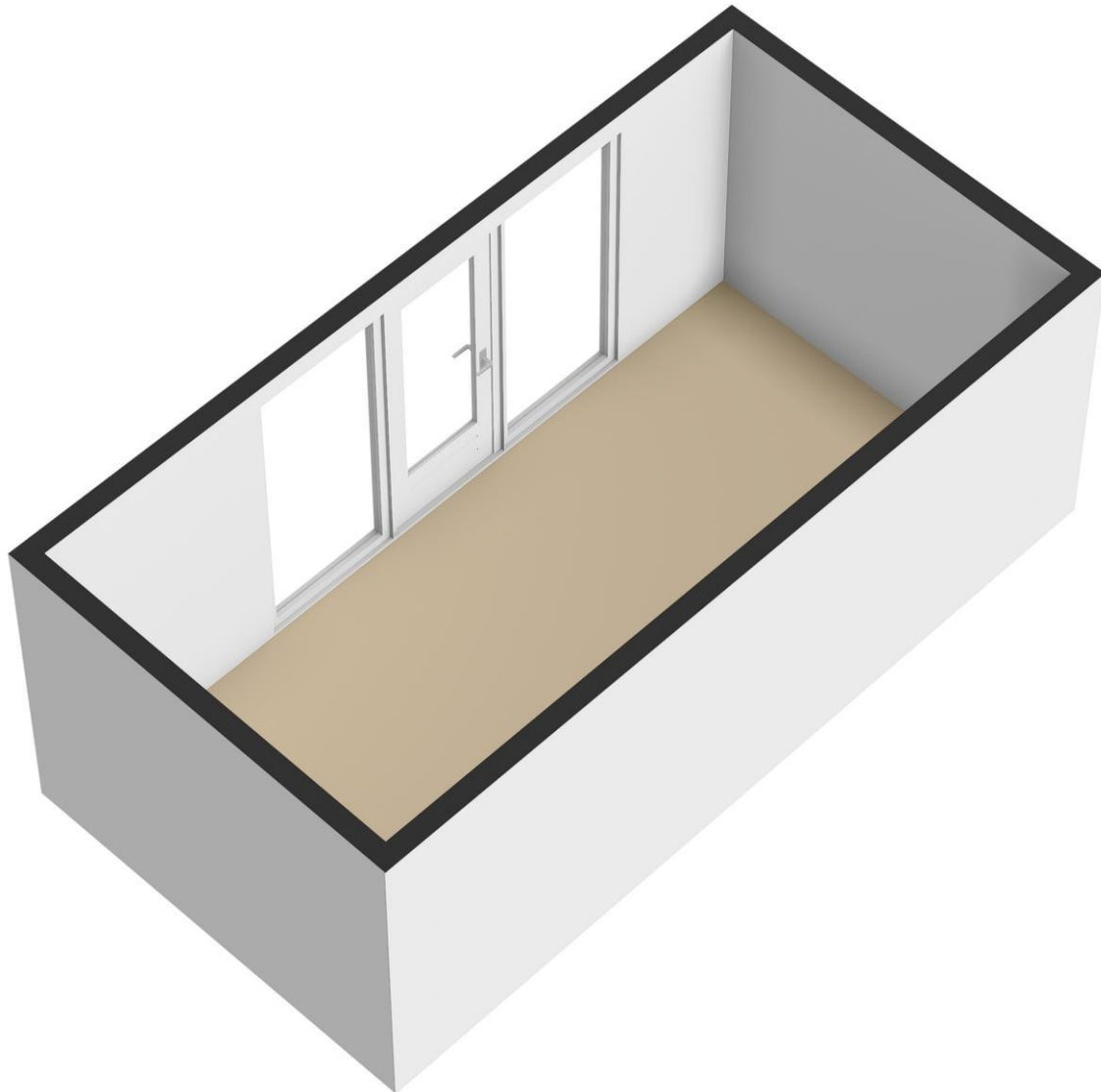












## Verkoopinformatie

### Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl). In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar [bezichtiging@zelfverkopen.nl](mailto:bezichtiging@zelfverkopen.nl). Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

### Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl) is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl) kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

### Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

### Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

### Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

## **Eigendomsoverdracht**

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

## **Verkoopprocedure**

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

## **Onderzoeksplicht koper**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

## **Meldingsplicht verkoper**

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

## **Voorbehouden brochure**

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

## **Bijzondere bepalingen**

## **Asbestclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

## Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

## Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

## Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

## Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)