



Oudezijds Achterburgwal 169A
Amsterdam

Vraagprijs: € 460.000 k.k.

www.oudezijdsachterburgwal169a.nl

Oudezijds Achterburgwal 169A

Amsterdam



Een geheel goed gerenoveerd en ingedeeld appartement met gebruik van hoogwaardige materialen, een zeer hoog en duurzaam opleveringsniveau, energielabel A en gelegen op eigen grond. Wie wil dat nu niet!

Dit Rijksmonumentale appartement is gelegen aan het boomrijke, rustig en authentiek gelegen deel van de Oudezijds Achterburgwal en kijkt mooi uit over deze historische gracht. Een perfecte plek om rustig te wonen en door zijn centrale ligging in Amsterdam tevens een heerlijke uitvalsbasis om er lekker op uit te gaan.

Het gehele pand is met behoud van haar monumentale details volledig verbouwd en duurzaam gemoderniseerd. Zo zijn energiezuinige installaties toegepast, zijn alle gevels, plafonds en vloeren (geluidswerend) geïsoleerd en is overal isolatieglas toegepast.

De Oudezijds Achterburgwal is gelegen in het historische hart van de stad. Door de rustige en centrale ligging is vrijwel alles op loopafstand te bereiken: de Kalverstraat, het Rokin, de Bijenkorf, het Paleis op de Dam, de Nieuwmarkt (met elke zaterdag een boerenmarkt) en de gezellige Negen Straatjes. In de directe omgeving vindt u bovendien een keur aan restaurants, cafés en theaters, zoals De Kleine Komedie, Carré en het Nationale Opera & Ballet. Ook diverse hogescholen, universiteiten en musea, zoals de Hogeschool van Amsterdam, de Universiteit van Amsterdam, de Nyenrode Business Universiteit en de nieuwe universiteitsbibliotheek, alsmede het H'ART Museum, het Rijksmuseum, het Van Gogh Museum en het Amsterdam Museum, liggen op loopafstand. Het appartement is verder uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer: diverse treinen, tramlijnen, stadsbussen en de metro (Noord/Zuidlijn) bevinden zich op loopafstand.

INDELING

Dit tweekamerappartement bestaat uit twee woonlagen. Via een hoogwaardig gestoffeerd trappenhuis in hotelsfeer, bereikt u de entree van het appartement op de begane grond van dit prachtige Rijksmonumentale pand.

Oudezijds Achterburgwal 169A

Amsterdam



Vervolgens bereikt u de fraaie woonkamer met open keuken.

De gehele begane grond vormt het woongedeelte en beschikt over een apart toilet. Aan de voorzijde zorgen de openslaande ramen met roedeverdeling voor een fraai uitzicht over de gracht en de bomen. De ramen zijn voorzien van vitrage wat extra warmte geeft aan de ruimte. De ruimte biedt voldoende mogelijkheden voor een goede indeling.

De moderne keuken is voorzien van een natuurstenen blad en heeft alle gewenste inbouwapparatuur; een oven-magnetron combinatie, koel-vriescombinatie, vaatwasser, inductiekookplaat en RVS-afzuigkap, allen van het merk Siemens. De RVS-afzuigkap heeft het nieuwste plasma filtersysteem waardoor het vervangen van interne filters niet meer van toepassing is. Binnen het authentieke gevoel dat het pand geeft, wordt de keuken gekenmerkt door haar moderne karakter.

Op de bovenverdieping, te bereiken via een interne open trap, bevindt zich een ruim opgezette slaapkamer en een riante badkamer.

De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van het pand en heeft mooi uitzicht op de gracht met veel daglicht via de karakteristieke ramen met roedeverdeling. De ramen zijn voorzien van zowel vitrage als verduisterende overgordijnen wat een luxe en warme sfeer geeft aan de ruimte.

De ruime en luxe badkamer is voorzien van een regendouche met handdouche, een thermostatische mengkraan, een grote wastafel met opbergmogelijkheden, een grote spiegel, mechanisch ventilatiesysteem, aansluitingen voor een wasmachine en een droger en een design handdoekradiator. Het separate toilet op de begane grond is hoogwaardig afgewerkt met een zwevend toilet en een wastafel.

Het appartement is optimaal ingedeeld en is tot in detail netjes uitgewerkt; stijlvolle paneeldeuren met RVS deur- en raamgrepen en sierlijstwerk, energiezuinige led inbouwverlichting, mooie vloerafwerking met hoge plinten, fraai schakelmateriaal alsmede een HR cv-installatie met moderne vlakke radiatoren. Verder heeft het appartement een intercomsysteem met spreekluistertoestel bij de entree deur en veiligheidssloten.

Oudezijds Achterburgwal 169A

Amsterdam



Een stijlvol en duurzaam verbouwd appartement met lage energiekosten door het energielabel A. Kortom een geweldige en stijlvolle combinatie van monumentaal en modern woongenot wat een lust voor het oog is.

Wordt u de nieuwe bewoner van dit schitterende appartement?

DETAILS WONING

- Circa 45 m² gebruiksoppervlak (GO conform NEN meting).
- Gelegen op eigen grond.
- Optimaal ingedeeld.
- Energielabel A.
- Gelegen aan het rustige en groene deel van de gracht.
- Vrij uitzicht over de gracht.
- Geluidswerende en isolerende magnesiet ondervloer op de eerste (en tweede) verdieping
- Geïsoleerde plafonds.
- Alle wanden en plafonds zijn gestukadoord en gesausd.
- Al het houtwerk is geschilderd in zijdeglans.
- HR CV combi ketel.
- Moderne intercom installatie met elektrische deuropener.
- Plafonds voorzien van dimbare, led inbouwspots (in een warme kleur).
- Verlichtingsdimmers in woonkamer en slaapkamer.
- Mooi strak elektra- en schakelmateriaal.
- Paneeldeuren met sierlijstwerk.
- Binnendeuren voorzien van design RVS grepen en hang- en sluitwerk.

DETAILS CASCO (buitengevels, dak en trappenhuis)

- De voorgevel is in 2023 geheel geschilderd en voorzien van nieuw voegwerk.
- Alle ramen zijn voorzien van isolatieglas.
- De zinken goten zijn in 2023 vervangen.
- Het trappenhuis is geheel gestoffeerd (geluiddempend) en geschilderd.

Oudezijds Achterburgwal 169A

Amsterdam



DETAILS ALGEMEEN

- Eigen grond.
- Bouwjaar circa 1641.
- Rijksmonument.
- De bestemming is wonen.
- De koop geschiedt conform de reeds door de projectnotaris opgestelde koopakte welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie.
- De koopakte is opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, aangevuld met extra bepalingen.
- Een ouderdomsclausule, niet zelfbewoningsclausule, as-is where is clausule, asbestclausule en toelichtingsclausule NEN 2580 zijn opgenomen in de koopakte.

AANVULLENDE GEGEVENS

Bij concrete interesse zijn de navolgende documenten op te vragen bij de makelaar.

- Plattegrondtekeningen.
- Meetstaat.
- Energielabel.
- Monumentenregistratie.
- Rapport van Monumentenzorg en Archeologie.
- BAG viewer.
- Bestemmingsplan.
- Akte van splitsing.
- Akte van wijziging splitsing met tekening.
- Kadastraal uittreksel.
- Eigendomsinformatie.
- Uitdraai milieu.
- Concept koopakte.

Oudezijds Achterburgwal 169A

Amsterdam



VvE

De Vereniging van Eigenaars (VvE) is in november 2025 opgericht en betreft VvE Oudezijds Achterburgwal 169. De VvE wordt professioneel beheerd door Delair Vastgoed Beheer B.V. Kopers worden automatisch lid van de VvE. Tijdens de VvE-vergaderingen worden onder andere de servicekosten, het meerjarenonderhoudsplan en de opstalverzekering besproken. De maandelijkse servicekosten bedragen € 135,02. De VvE heeft geen schulden.

PROJECTNOTARIS

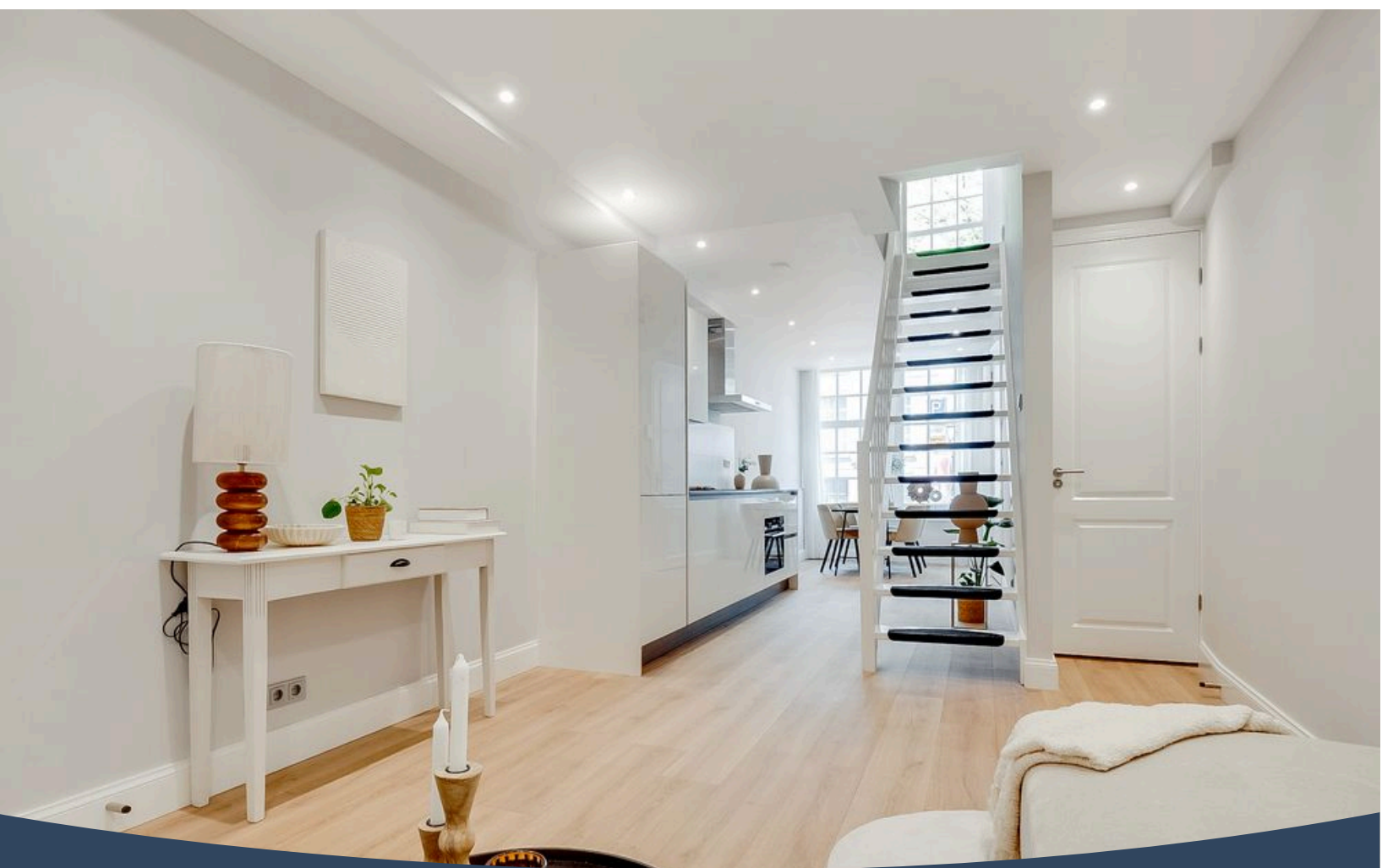
Hartman LMH is als projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat zowel de koopakte als de levering via deze notaris verlopen. De koper draagt de kosten voor de koopakte en leveringsakte. Voor alle kopers geldt een vaste projecttarifiering die onderdeel uitmaakt van de verkoop-documentatie.

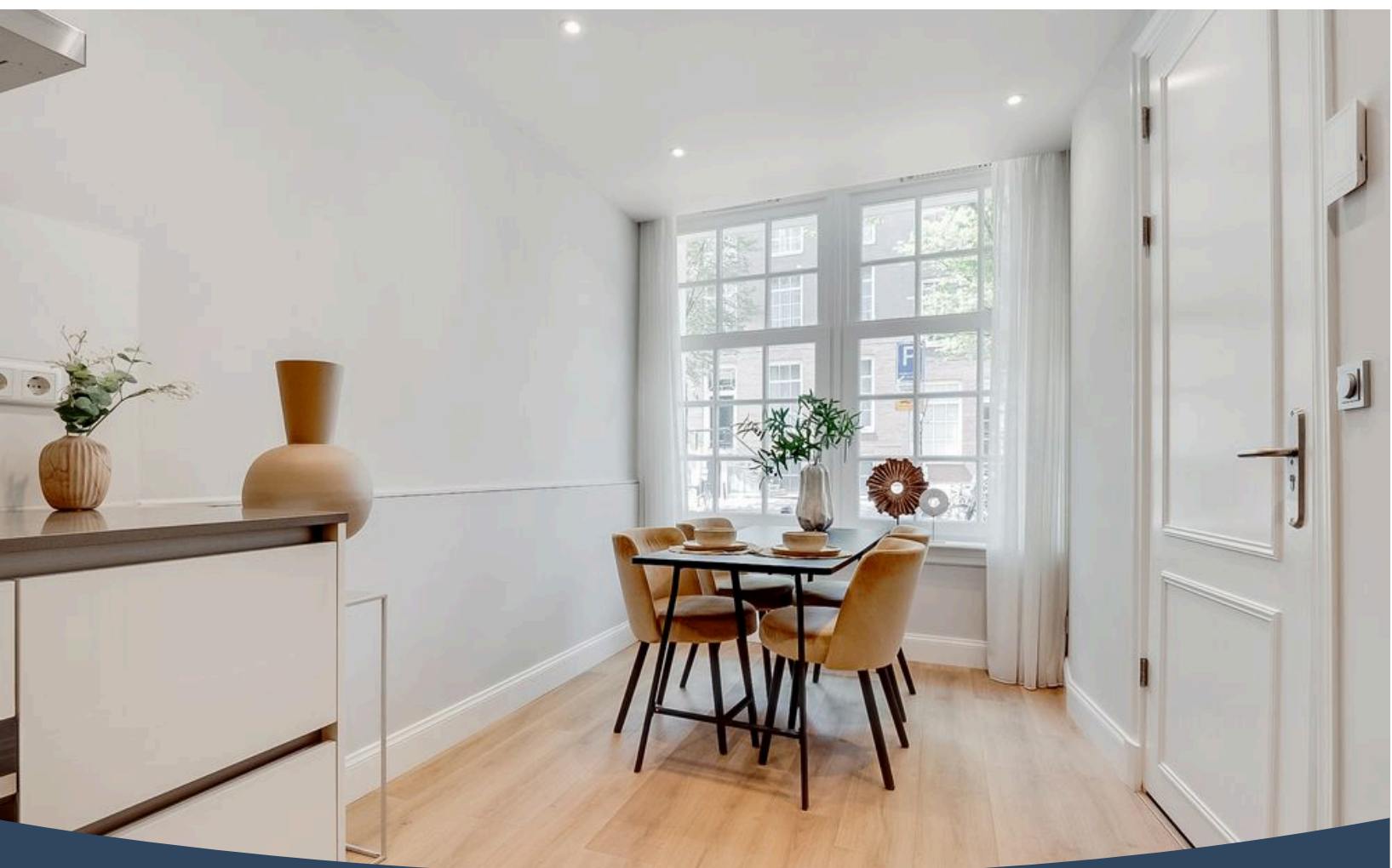
WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN

Deze informatie is met grote zorg samengesteld echter aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle maten op de plattegronden zijn indicatief. Op deze verkoop zijn de verkoopvoorwaarden van Ameo makelaars van toepassing.





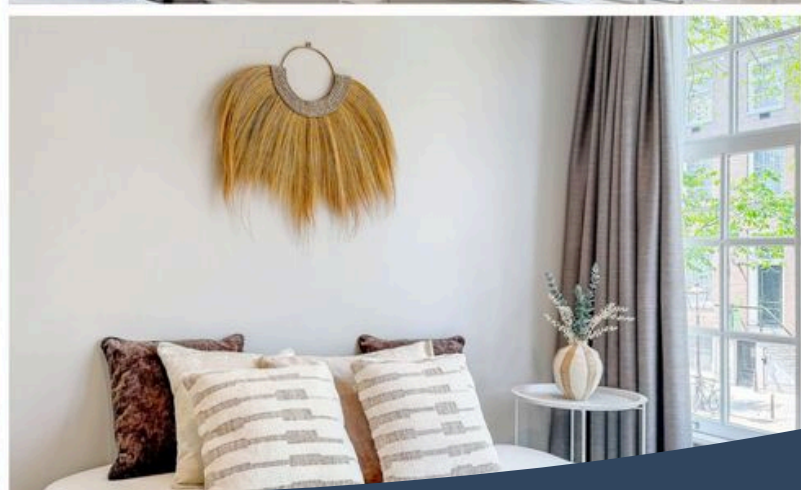
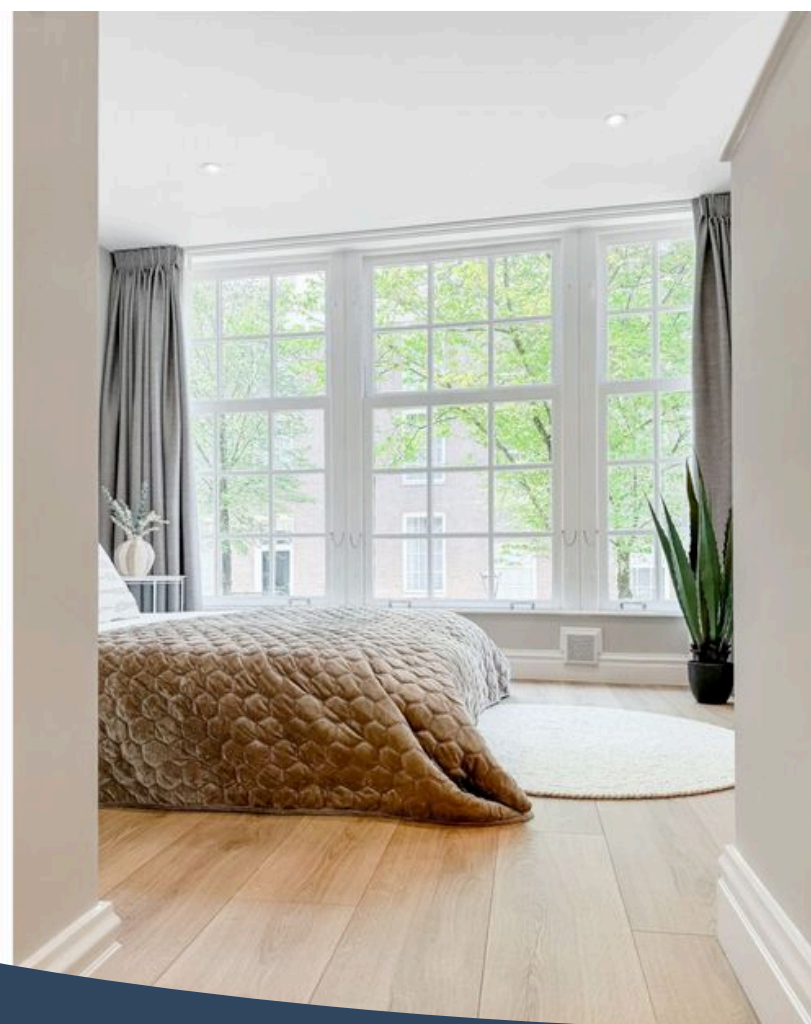
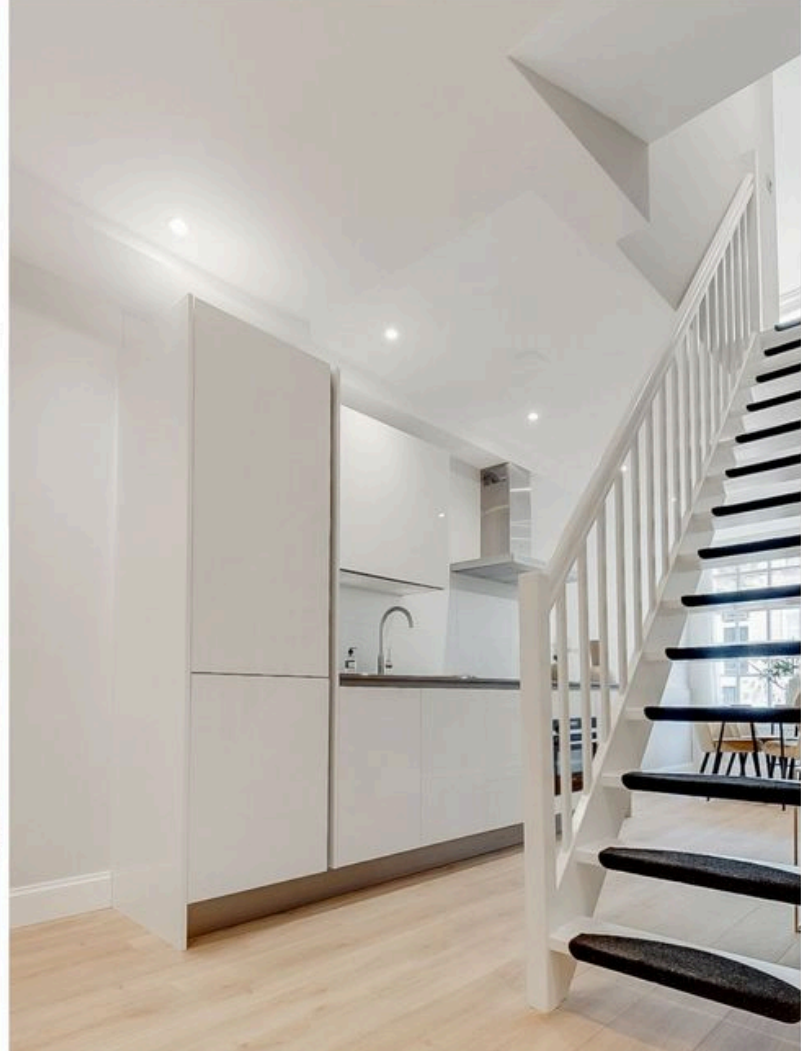




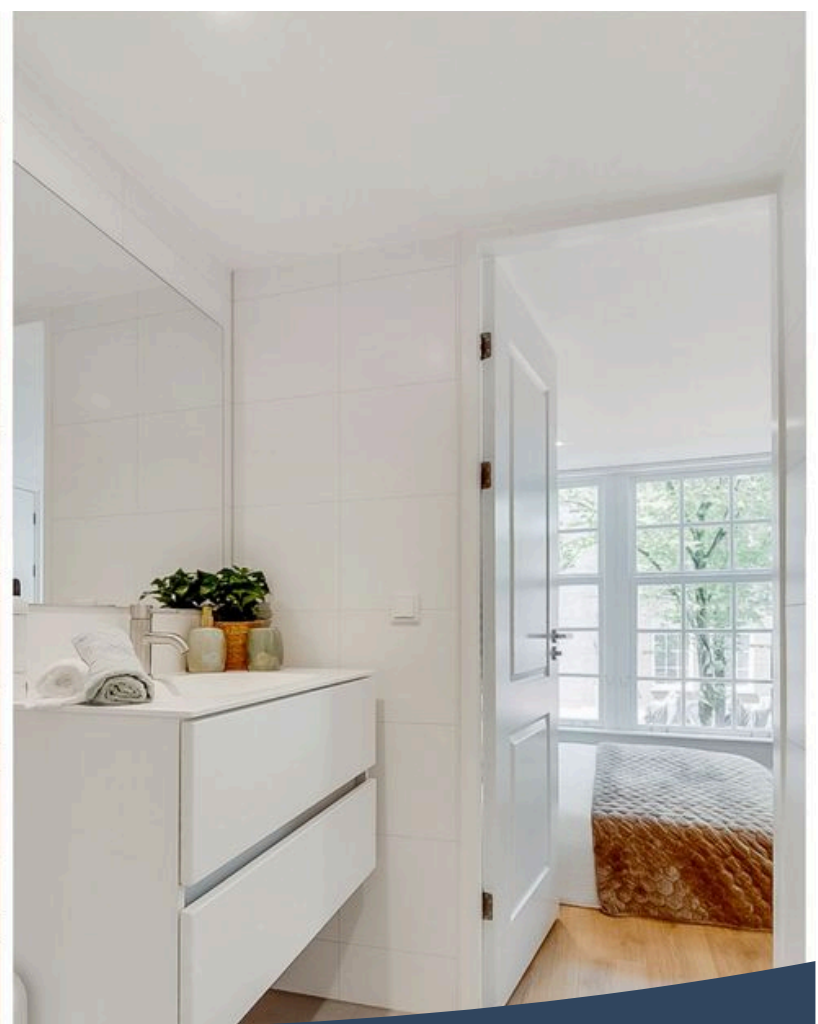
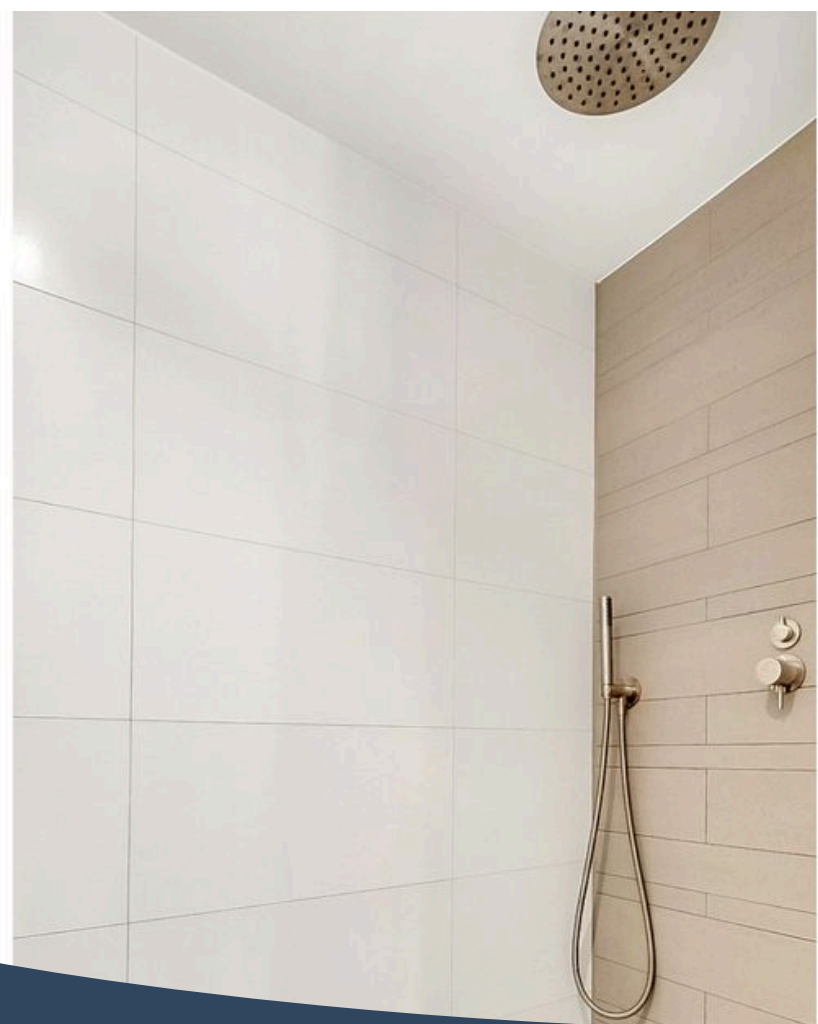














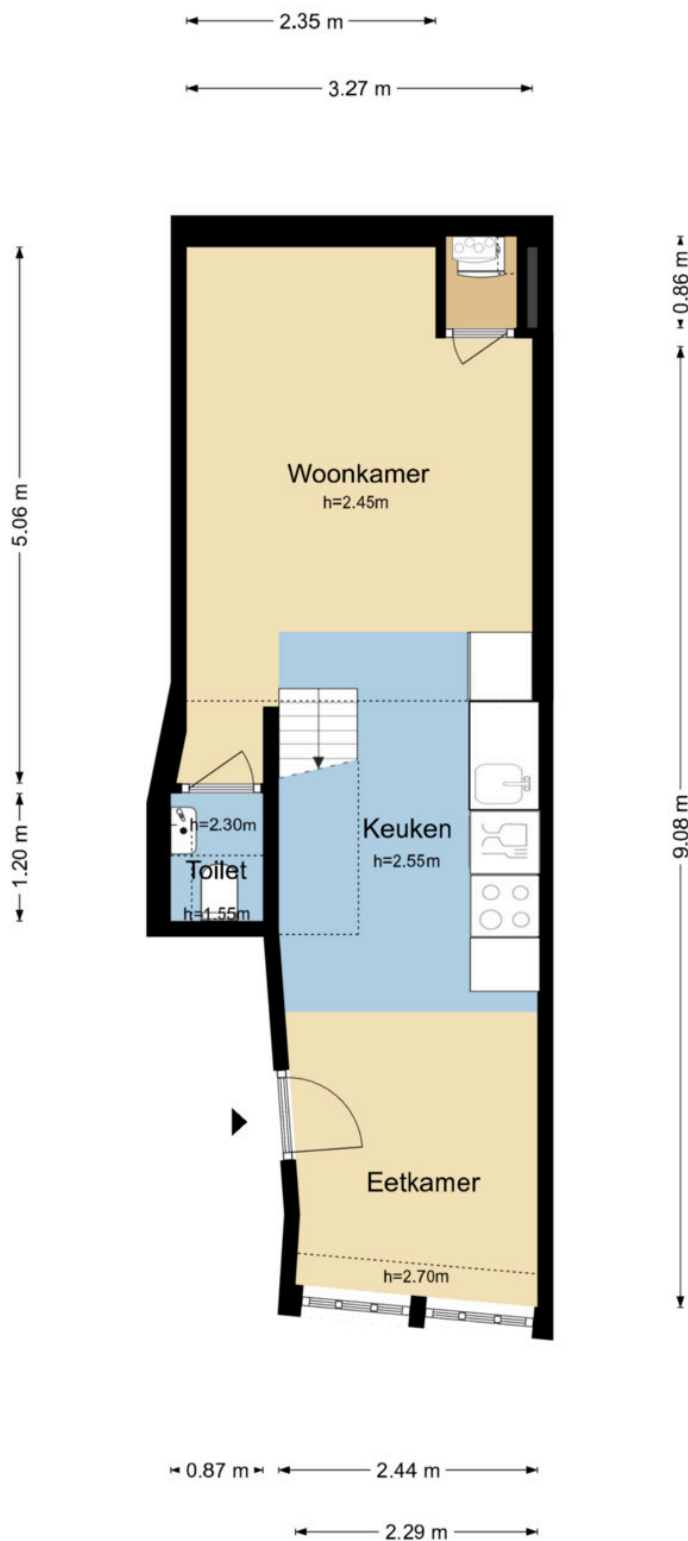






Plattegrond

Oudezijds Achterburgwal 169 A - Amsterdam
Begane Grond



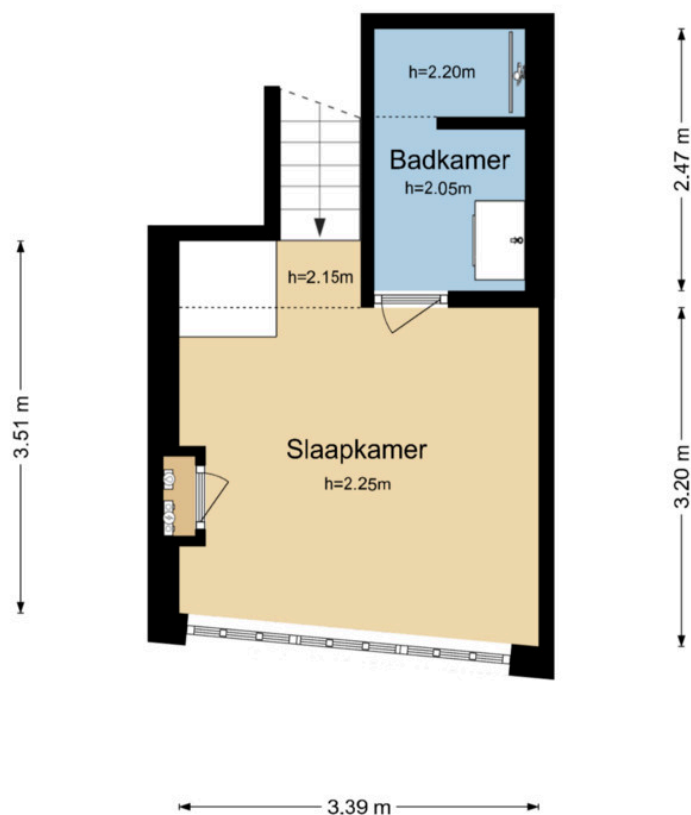
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond

Oudezijds Achterburgwal 169 A - Amsterdam
Eerste Verdieping



1.71 m 1.42 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

- Ouderdomsclausule: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het omschreven woongebruik.

- Asbestclausule: Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

- Eigenarenclausule: Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen c.q. gebreken zijn dan voor risico en rekening van koper en hier is bij de vaststelling van de koopsom rekening gehouden. Om dit risico te beperken wordt een koper door verkoper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te laten voeren.

Bouwkundige keuring: Indien u geïnteresseerd bent in deze woning, staat het u vrij (indien bedongen) een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Indien de uitkomst van deze keuring voor u van belang is voor de aankoopbeslissing, dan verzoeken wij u dit te melden bij uw bod. Het geniet sterk de voorkeur om de keuring vóór het tekenen van een koopovereenkomst te laten uitvoeren.

Indien er een rapport over de bouwkundige staat van een woning wordt opgesteld is het niet toegestaan dit rapport zonder toestemming van de eigenaar van de betreffende woning voor publicatie te gebruiken. Tevens is beschikbaarstelling van het bouwkundig rapport/aankoopkeuring aan derden niet zonder voorafgaande toestemming van de verkoper toegestaan.

Het uitbrengen van een bieding: Biedingen worden slechts behandeld indien schriftelijk (per mail of via een digitaal portal(move.nl)) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs. De aspirant-koper is zelf verantwoordelijk voor de ontvangstbevestiging. Eventueel is er bij ons de mogelijkheid om bij ons op kantoor een biedingsformulier op te vragen en te ondertekenen. 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. Met het doen van een nieuw/tegenvoorstel vervalt de voorgaande bieding. Indien een bieding wordt geaccepteerd dient binnen één week na acceptatie de koopakte door beide partijen te zijn getekend, tenzij verkoper akkoord gaat met uitstel van deze termijn.

Verkoper behoudt zich alle rechten voor zolang de koop niet schriftelijk is vastgelegd. Alle biedingen worden vastgelegd in het biedlogboek. Hierin worden (anoniem) alle biedingen (met voorwaarden) geregistreerd. Na het onherroepelijk worden van de verkoop wordt het biedlogboek vrijgegeven aan partijen die binnen 3 maanden voor de verkoop een bieding hebben gedaan. Biedingen die geen serieus karakter hebben of incompleet zijn zullen direct afgewezen worden. Voor meer informatie omtrent het biedlogboek kunt u terecht op: <https://www.nvm.nl/wonen/kopen/biedlogboek>

Schriftelijkheidsvereiste: De koop van een woning (door een consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.

Aantonen van financiële zekerheid: Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door een aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan 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.

Keuze notaris: De koopakte dient te worden opgemaakt volgens het model Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, 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 25 eurocent per kilometer. Indien de koopakte door de makelaar van verkoper wordt behandeld bedragen de kosten € 400,- inclusief (21%) BTW voor rekening van koper. De koopakte dient binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenstemming door partijen te zijn ondertekend.

Bedenktijd voor koper: Een (consument) koper heeft op basis van de wet in beginsel drie dagen bedenktijd na het schriftelijk vastleggen van de koop. Tot die tijd kan de koper zonder opgave van reden van de koop afzien.

Privacyverklaring en aansprakelijkheid: Ameo verwerkt bij het uitvoeren van haar werkzaamheden persoonsgegevens op de in haar Privacyverklaring genoemde wijze en voor de aldaar beschreven doeleinden. De verkoopinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard en hieraan kunnen ten opzichte van verkoper en/of Ameo Makelaars geen rechten worden ontleend. Door het uitbrengen van een bod op de in de verkoopinformatie aangeboden woning aanvaardt (kandidaat-)koper uitdrukkelijk de in de verkoopinformatie opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid. In geval van aansprakelijkheid van Ameo Makelaars is die te allen tijde beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheid verzekering in het desbetreffende geval dekking biedt.



Verzekerd van een beter bod dankzij **Bieden met Zekerheid**

De hypotheek adviseert om bij het bieden op een woning altijd zogenaamd financieringsvoorbehoud op te nemen. Daarmee word je koop ontbonden als je de financiering toch niet rond kunt krijgen. In de overspannen huizenmarkt zien steeds meer consumenten zich genoodzaakt een bod uit te brengen zonder dit financieringsvoorbehoud

Ben je van plan om een bod uit te brengen zonder de financieringsvoorbehoud? Kom dan eerst langs bij De Hypotheker voor een uitvoerige inventarisatie van jouw financiële situatie. Wil je daarna toch bieden zonder financieringsvoorbehoud? Dan is Bieden met Zekerheid misschien iets voor jou: een unieke verzekering van verzekeraar Woongarant. Hiermee verzekert je het bedrag van 10% van de aankoopprijs dat je aan de verkoper moet betalen als je de financiering van je droomhuis onverhoopt niet rond krijgt.

Aan de hand van een uitgebreide inventarisatie van jouw gegevens beoordeelt je adviseur je huidige financiële situatie. Samen gaan jullie in gesprek over welk bedrag jij maandelijks wilt en kunt betalen voor een woning. Daarnaast beoordeelt je adviseur of de verzekering bij jouw situatie past. Vervolgens maakt de adviseur een oriënterende berekening is ook een waardebeoordeling nodig zodra je je droomhuis gevonden hebt. Samen met je adviseur vraag je deze waardebeoordeling aan bij Woongarant. Op basis van deze gegevens ontvang je van Woongarant een certificaat waarmee je beter bod kunt uitbrengen op je droomwoning. Deze zet je in als je zonder financieringsvoorbehoud wilt bieden.



Jazeker. De Hypotheker.

Uitkomst in een krappe huizenmarkt

De huizenmarkt staat al een tijdje onder druk. Woningen worden steeds sneller verkocht en verkoopprijzen komen steeds verder van de vraagprijs te liggen. Ook blijft het aanbod ver achter op de vraag, waardoor overbieden eerder regel dan uitzondering is. Dit zorgt ervoor dat jij als huizenkoper vaak in een lastige positie zit. Om kans te maken op een woning wordt er daarnaast steeds vaker een bod zonder financieringsvoorbehoud uitgebracht. Het risico daarvan is dat al je de financiering van je droomhuis onverhoopt niet rondkrijgt, je wel de waarborgsom moet betalen. De waarborgsom bedraagt 10% van de aankoopprijs. Deze moet je aan de verkoper betalen als je financiering niet rond krijgt. De verzekering Bieden met Zekerheid kan hier een oplossing in zijn.

Hoe het werkt

Woongarant introduceert Bieden met Zekerheid. Een verzekering van de waarborgsom voor als je de financiering onverwacht tot niet rondkomt. Welk bedrag je maximaal kunt verzekeren, bepaalt Woongarantie na de online taxatie van de woning en de maximale hypotheekberekening die je hypotheekadviseur maakt op basis van je inkomgegevens, je uitgaven en je eigen spaargeld. Op het moment dat je biedt zonder een financieringsvoorbehoud, is je risico op het betalen van de waarborgsom afgedekt. Je betaald eenmalig een bedrag van €850,- voor, te verrekenen bij de notaris. Is de verkoper akkoord met het bod? Dan wordt binnen 7 dagen na de wettelijke bedenktijd de bankgarantie afgegeven

Stappenplan

Je hebt een eerste oriëntatiegesprek bij De Hypotheker.



Je zoektocht naar een woning wordt concreter.



Je levert minimaal de volgende documenten aan: legitimatie, loonstrook, werkgeversverklaring, UWV-verzekeringsbericht, BKR-registratie gegevens, DUO en bewijs van eigen middelen.



Jouw adviseur geeft jou inzicht op basis van de door jou aangeleverde documenten en beoordeelt of Bieden met Zekerheid bij jou past.

Droomwoning gevonden? Neem opnieuw contact op met je adviseur.



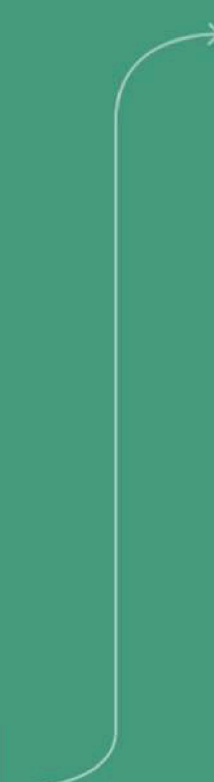
Op basis van een online taxatie van €25 en de inventarisatie van jouw adviseur stelt Woongarant een maximaal te bieden bedrag voor jou vast.



Woning gekocht? Dan kom je weer terug bij de adviseur voor hypotheekadvies en -bemiddeling.



Is je eerste bod niet geslaagd?
Jouw adviseur helpt je graag met een nieuwe bieding op een andere woning die binnen jouw financiële ruimte valt.



Droomhuis **gevonden?**
De Hypotheker helpt
je met de **financiering!**



Meer weten over de
mogelijkheden?

**Kijk op hypotheker.nl of bel 020 462 40 30 voor een
vrijblijvende afspraak**



Jazeker. De Hypotheker.

Amsterdam Middenweg 24 (020) 462 40 30
Diemen, Diemerplein 178 B
Of bel 0800 1480 voor een vestiging bij jou in de buurt



Over Ameo makelaars

Ambititeus maar realistisch. Snel maar nooit gehaast. Met die typische Amsterdamse mentaliteit werkt Ameo al 2 decennia op de woningmarkt in en rondom de hoofdstad. En dat word gewaardeerd. Op funda scoort Ameo gemiddeld een 9,4

Wij geloven in de kracht van de samenwerking. Dus nemen we bij Ameo alle tijd om te horen wat je wensen zijn. En daarom kun je ieder moment van de dag met al je vragen bij ons terecht. Of je nu wilt kopen over verkopen, of een taxatie nodig hebt. Ben je geholpen met een bedrijfsmatig taxatierapport, erfprachtadvies of een consultancy? Ook daar heeft Ameo de juiste experts voor in huis!

Ameo werkt al ruim 22 jaar in en rondom Amsterdam. Daardoor hebben we waardevolle kennis met de lokale markt en een groot en relevant netwerk dat we aan kunnen spreken. Onze troef? Dat is de enorme liefde voor het vak. We hebben altijd zin om voor het beste resultaat te gaan. Voor jou en met jou.

OOK JE WONING VERKOPEN VIA AMEO?

We komen graag bij je langs voor een GRATIS en passend verkoopadvies voor jouw woning.

T. 020- 6001600

E. info@ameo.nl

W. www.ameo.nl