



Reestraat 11-1A
1016 DM Amsterdam

Vraagprijs € 825.000,00 kosten koper

Omschrijving

Sfeervol en geheel gerenoveerd 4-kamer appartement op een TOPlocatie! Voorzien van een luxe keuken, moderne badkamer en privé dakterras. Gelegen in de populaire en beroemde 9 Straatjes op EIGEN GROND! Energielabel B!

Omgeving:

De woning, onderdeel van een historisch pand met lijstgevel in Lodewijk XVI-stijl uit 1786, is gelegen aan de Reestraat, één van de beroemde Negen Straatjes in hartje Amsterdam. Dit karakteristieke stukje grachtengordel staat bekend om zijn unieke mix van boetieks, galeries, gezellige cafés en uitstekende restaurants. Op loopafstand bevinden zich de Keizersgracht, Herengracht en Prinsengracht, evenals diverse culturele hotspots zoals het Anne Frank Huis en de Jordaan. Met de fiets bereik je binnen enkele minuten zowel het Vondelpark, het Museumplein als Amsterdam Centraal. Het levendige stadsleven ligt letterlijk voor de deur, terwijl de charmante straat zelf een intieme en bijna dorpse sfeer heeft.

Bereikbaarheid:

De locatie is uitstekend bereikbaar. Diverse tram- en busverbindingen bevinden zich op korte loopafstand, waardoor Amsterdam Centraal en andere delen van de stad snel en eenvoudig bereikbaar zijn. Met de auto rijd je via de S100 en de ring A10 gemakkelijk naar andere delen van Amsterdam en de regio.

Indeling:

Begane grond:

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de entree van de woning op de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Via de gezamenlijke entree bereik je de toegang tot het appartement op de eerste verdieping. Je komt binnen in de hal met meterkast en een separaat toilet met fonteintje. Aan het einde van de hal stap je direct de lichte en sfeervolle woonkamer met de luxe open hoekkeuken binnen. De keuken is voorzien van een combi-oven, inductiekookplaat met afzuiging, koelkast en vriezer. De woonkamer is ruim en sfeervol dankzij de houten balkenconstructie aan het plafond en biedt voldoende ruimte voor een gezellige eettafel en comfortabele loungehoek. Vanuit de woonkamer geeft een vaste trap toegang tot het dakterras via een dakluik, waar je midden in de stad kunt genieten van mooie dagen.

Middels een andere vaste trap bereik je de benedenverdieping, waar maar liefst drie slaapkamers te vinden zijn.

Alle drie de kamers hebben een goed formaat: een ruime master bedroom, een tweede kamer die ideaal is als werkplek, slaapkamer of inloopkast, en een derde ruime slaapkamer met daklicht en een gezellige nis. De moderne badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, handdoekradiator en dubbel wastafelmeubel. Ook op deze verdieping bevindt zich een separaat toilet met fonteintje.

In een aparte kast bevinden zich de cv-ketel, mechanische ventilatie en de wasmachineaansluiting.

Bijzonderheden:

- Gelegen op EIGEN GROND!
- Energielabel B;
- Woonoppervlakte 95 m²;
- Volledig gerenoveerd in 2026;
- Rijksmonument uit 1757;
- De VvE wordt professioneel beheer door Gebroeders Boendermaker B.V. ;
- De VvE bestaat uit 4 appartementsrechten;
- VvE maandelijkse servicekosten € 126,26 per maand;
- Dakterras is privé en vergund, echter het dak is eigendom van de VvE;
- Projectnotaris: Legal Loyalty;
- De koopovereenkomst zal worden opgemaakt volgens het model van de Ring Amsterdam, waarin additioneel een niet- bewoners-, asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Oplevering kan snel.

Toelichtingsclausule BBMI/NEN-2580:

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde BBMI/NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

ENGLISH

Atmospheric and Fully Renovated 4-Room Apartment in a PRIME Location! Featuring a luxury kitchen, modern bathroom, and private rooftop terrace. Situated in the popular and iconic Nine Streets (De 9 Straatjes) on freehold land (no leasehold). Energy Label B!

Location

This apartment, part of a historic listed building with a Louis XVI-style façade dating from 1786, is located on Reestraat, one of Amsterdam's famous Nine Streets in the heart of the city center. This characteristic section of the canal belt is renowned for its unique mix of boutiques, galleries, cozy cafés, and excellent restaurants.

Within walking distance are the Keizersgracht, Herengracht, and Prinsengracht canals, as well as cultural landmarks such as the Anne Frank House and the Jordaan district. By bicycle, you can reach Vondelpark, Museumplein, and Amsterdam Central Station within minutes. The vibrant city life is literally at your doorstep, while the charming street itself offers an intimate, almost village-like atmosphere.

Accessibility

The property enjoys excellent accessibility. Various tram and bus connections are just a short walk away, providing quick and easy access to Amsterdam Central Station and other parts of the city. By car, the S100 and A10 ring road offer convenient connections to the rest of Amsterdam and the surrounding region.

Layout

Ground Floor

The apartment is accessed via the communal staircase, leading to the entrance on the first floor.

First Floor

Through the shared entrance, you enter the apartment on the first floor. The hallway features the utility meter cupboard and a separate toilet with washbasin. At the end of the hallway, you step directly into the bright and inviting living room with a luxurious open-plan corner kitchen.

The kitchen is equipped with a combination oven, induction cooktop with integrated extraction, refrigerator, and freezer. The living room is spacious and full of character thanks to the exposed wooden ceiling beams, offering ample space for a dining area and comfortable lounge corner.

A fixed staircase from the living room provides access to the rooftop terrace via a roof hatch, where you can enjoy sunny days in the heart of the city.

A second fixed staircase leads to the lower floor, where no fewer than three bedrooms are

located.

All three bedrooms are generously sized:

A spacious master bedroom;

A second room, ideal as a home office, bedroom, or walk-in closet;

A third spacious bedroom featuring a skylight and a charming alcove.

The modern bathroom is fitted with a bathtub, walk-in shower, towel radiator, and double vanity unit. This floor also includes a separate toilet with washbasin.

A separate utility cupboard houses the central heating boiler, mechanical ventilation system, and washing machine connection.

Key Features

Located on freehold land (no leasehold);

Energy Label B;

Living area: 95 m²;

Fully renovated in 2026;

National monument (Rijksmonument) dating from 1757;

Homeowners' Association (VvE) professionally managed by Gebroeders Boendermaker B.V.;

VvE consists of 4 apartment rights;

Monthly service charges: €126.26;

Rooftop terrace is private and officially permitted; however, the roof itself is owned by the VvE;

Project notary: Legal Loyalty;

The purchase agreement will be drawn up in accordance with the Amsterdam Ring model, including a non-owner-occupancy clause, asbestos clause, and age clause;

Quick completion available.

Explanatory Clause BBMI/NEN 2580

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry-standard BBMI/NEN 2580 measurement guidelines. As a result, the stated floor area may differ from comparable properties and/or older references, primarily due to this (new) measurement method.

The buyer declares to have been sufficiently informed about the applicable standards. The seller and their real estate agent have made every effort to calculate the correct floor area and volume based on their own measurements and to support these calculations wherever possible with floor plans including dimensions.

Should the measurements unexpectedly not fully comply with the prescribed standard, the buyer accepts this. The buyer has been given ample opportunity to independently verify the measurements. Any discrepancies in the stated dimensions or size shall not entitle either party to any claims, including adjustment of the purchase price. The seller and their real estate agent accept no liability in this regard.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	1757

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	297 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	95 m ²
Woonkamer	40 m ²

Details	
Ligging	In centrum, beschutte ligging
Bijzonderheden	Monumentaal pand, beschermd stads- of dorpsgezicht
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Dakraam, Prive dakterras

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-Ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2026, eigendom)



RIVER
makelaardij

Foto's



Reestraat 11 1A - 1016 DM Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Foto's



Reestraat 11 1A - 1016 DM Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Foto's



Reestraat 11 1A - 1016 DM Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Foto's



Reestraat 11 1A - 1016 DM Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

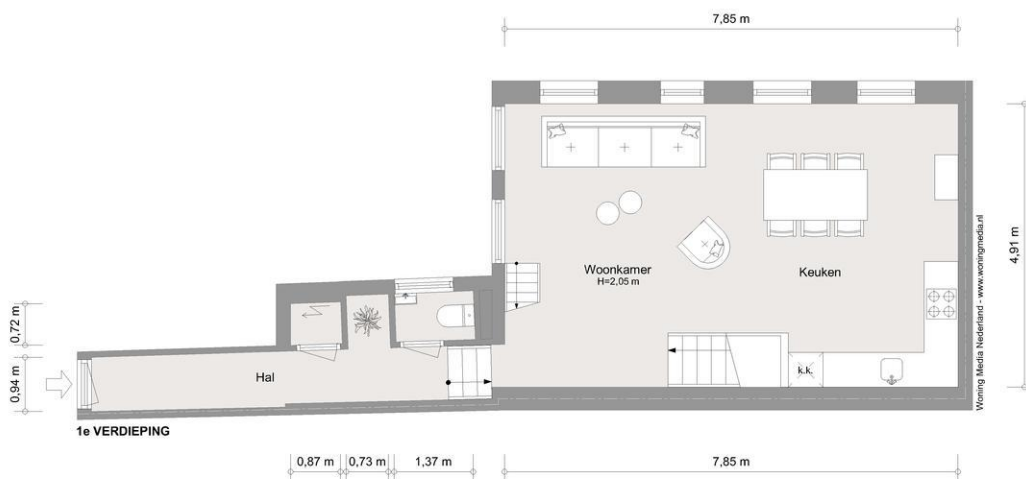
Foto's



Reestraat 11 1A - 1016 DM Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Plattegrond



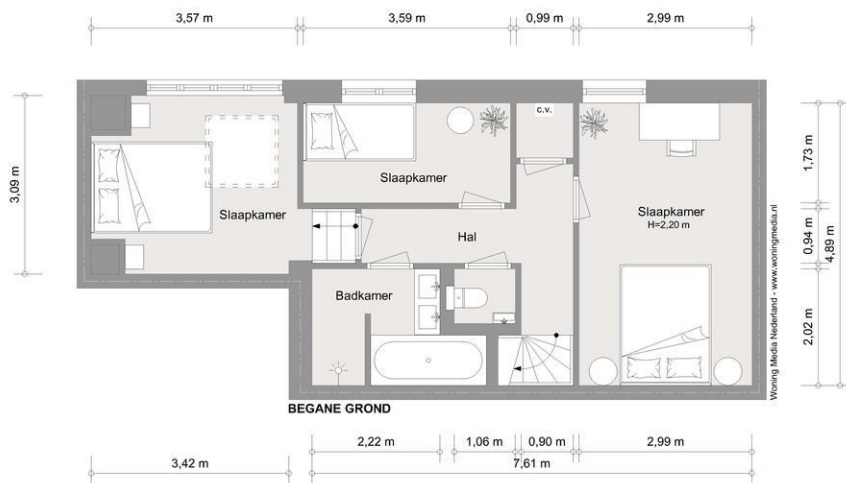
NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	48,70 m ²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwegebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa maten, onder voorbehoud van drukfouten.



Plattegrond



NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	46,60 m ²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwegebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa maten, onder voorbehoud van drukfouten.



Plattegrond



NEN2580 BBMI - NVM

Gebruikoppervlakte wonen	n.v.t.
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwegebonden buitenruimte	6,30 m ²
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.





RIVER
makelaardij

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Soort

Reestraat 11 1A

1016 DM Amsterdam

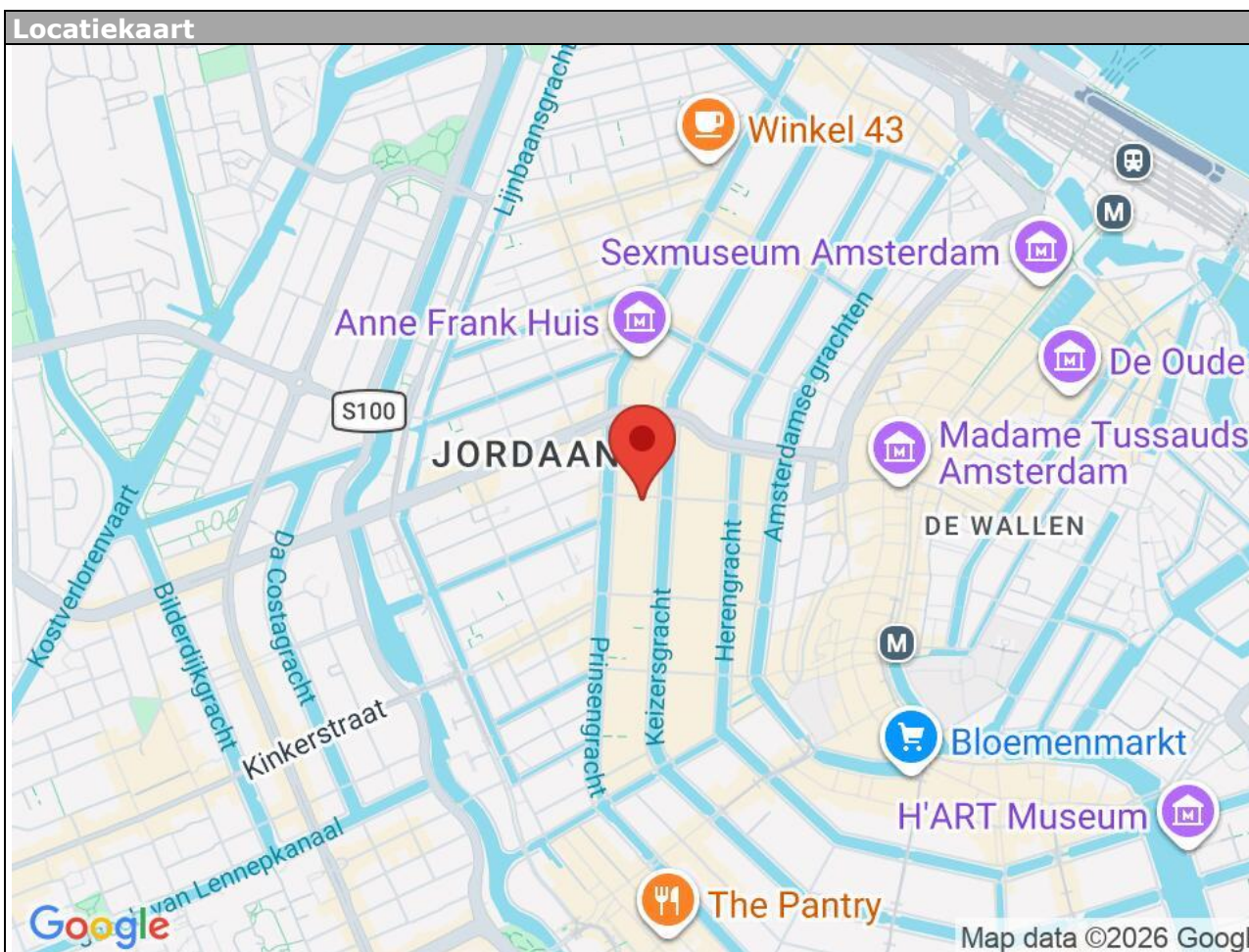
Amsterdam

E / 11033

Volle eigendom

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Reestraat 11 1A
Postcode / plaats	1016 DM Amsterdam
Provincie	Noord-Holland



Reestraat 11 1A - 1016 DM Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Disclaimer:

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 laten opmeten, wordt noch door River Makelaardij B.V., 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.

Toelichtingsclausule BBMI/NEN-2580:

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde BBMI/NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Notariskeuze:

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, 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 25 eurocent per/km.

Financiering:

In onderhandeling dient een aspirant koper aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat aan zijn bieding voldoende financiële waarborg te grondslag ligt. Indien gewenst kunnen wij u hier in behulpzaam zijn.

Indien er sprake is van een overdrachtsbelasting voordeel bij de verkoop van dit object, komt het voordeel ten goede aan de verkopende partij.

Indien u geïnteresseerd bent in de woning verzoeken wij u om uw bod te mailen naar info@rivermakelaardij.nl

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere 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'.

Indien er sprake is van een voordeel van de overdrachtsbelasting i.v.m. doorverkoop binnen 6 maanden komt dit voordeel ten goede aan verkoper.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het Verkochte meer dan dertig (30) 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 hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Asbestclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw c.q. eventuele verbouwing van het Gebouw en/of de Gebruikseenheid normale praktijk was asbest c.q. asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest c.q. asbesthoudende materialen in het Gebouw (inclusief de Gebruikseenheid). Hij is ermee bekend dat op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen getroffen dienen te worden voor de verwijdering en afvoer van asbest c.q. asbesthoudende materialen en dat daaraan extra kosten verbonden zijn. Koper verklaart Verkoper daarop nimmer te zullen aanspreken en vrijwaart Verkoper voor alle mogelijke aanspraken die uit de aanwezigheid en/of verwijdering en afvoer van asbest c.q. asbesthoudende materialen kunnen voortvloeien.



RIVER
makelaardij

Niet-zelfbewoningsclausule:

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 van casu quo gebreken aan het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij daarvan zelf feitelijk het gebruik had gehad.

Reestraat 11 1A - 1016 DM Amsterdam

**River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl**

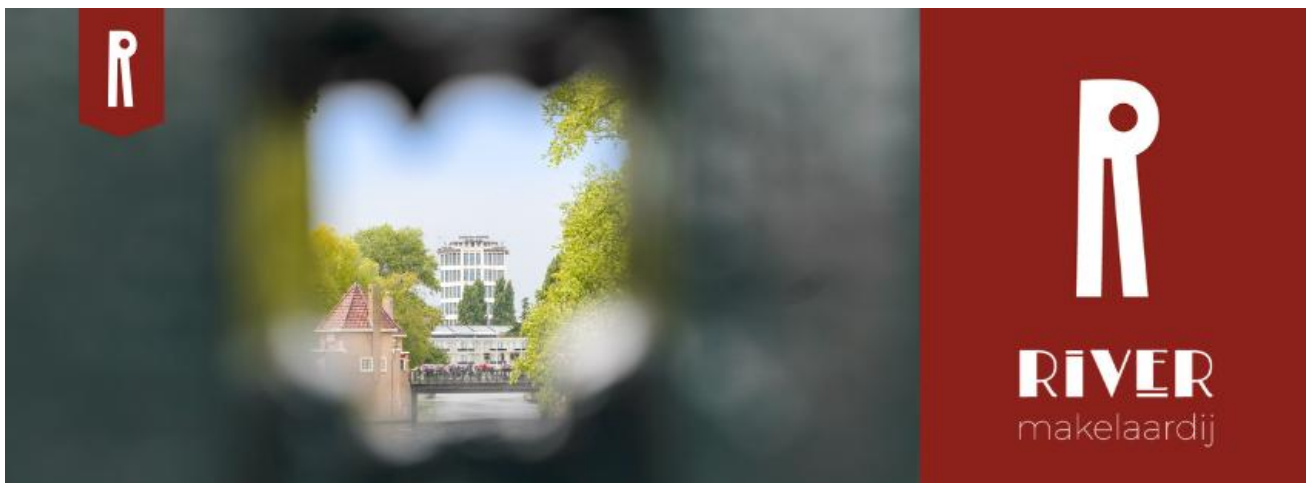


Full-Service Verkoop en Aankoop ondersteuning

Team River Makelaardij B.V. biedt Full-Service Aankoop en Verkoop begeleiding.

Meer weten? Neem dan vrijblijvend contact met ons op.

N.B. Kijk ook eens naar onze reviews op Google en Funda om een indruk te krijgen van onze dienstverlening!



River Makelaardij B.V.

Scheldestraat 26

1078 GK, AMSTERDAM

T: 020-6794809

E: info@rivermakelaardij.nl

W: www.rivermakelaardij.nl

