

TE KOOP

Brouwersgracht 813

Amsterdam



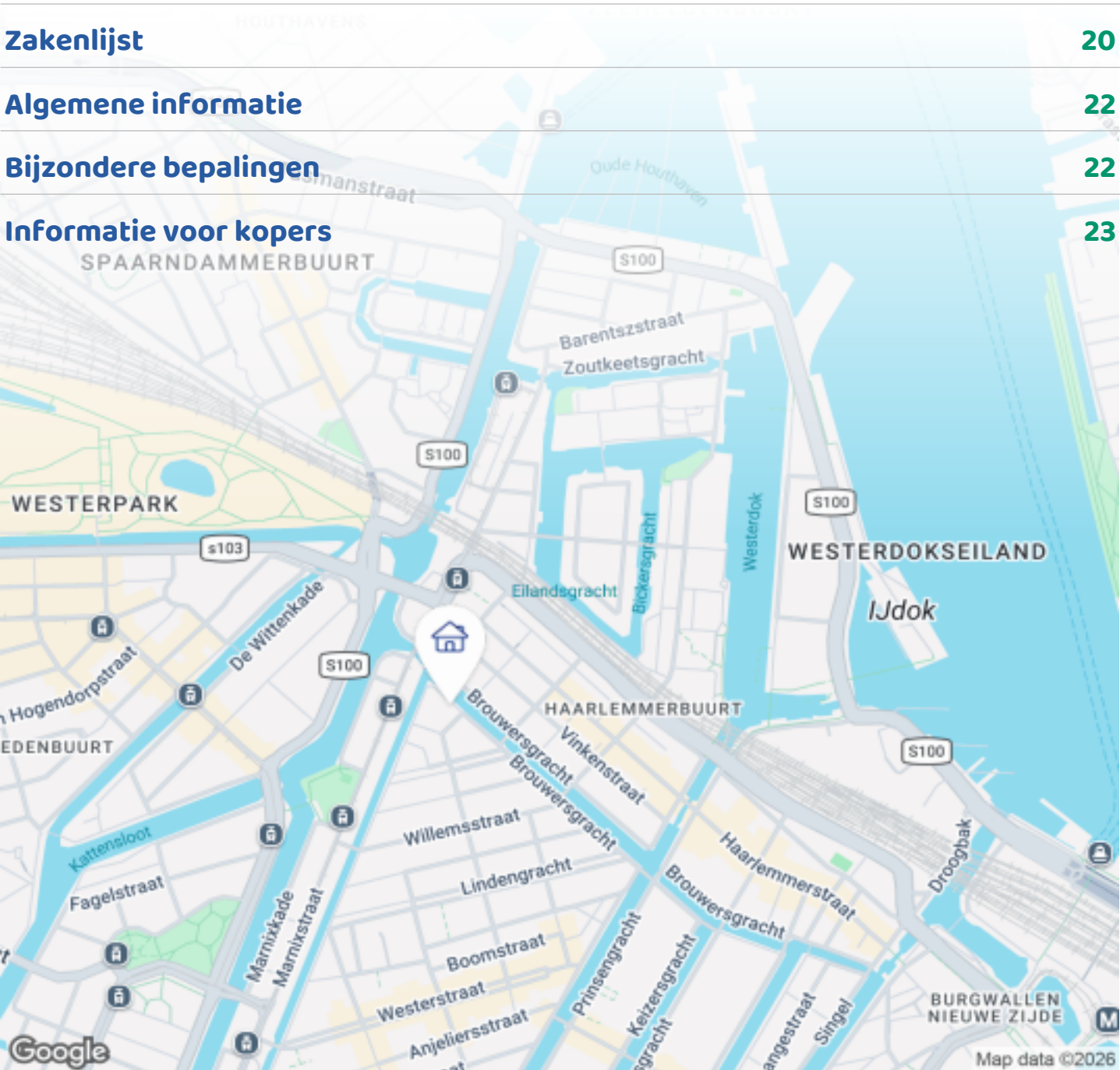
Vraagprijs

€ 849.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Plattegronden	14
Plattegronden	15
Kenmerken	16
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Brouwersgracht 813, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



** 126m² ** English below **

Authentiek wonen in een karakteristiek 17e-eeuws pakhuys aan één van de mooiste grachten van Amsterdam

Aan de geliefde Brouwersgracht ligt dit volledig gerenoveerde en sfeervolle pakhuys, verdeeld over twee woonlagen met een werkelijk vloeroppervlak van circa 126 m². Hier woont u midden in de Jordaan, met de Haarlemmerdijk, Noordermarkt, gezellige cafés, restaurants en winkels op loopafstand, terwijl dit deel van de gracht juist bekendstaat om zijn rust, karakter en charme.

Hoogtepunten

Authentiek en volledig gerenoveerd 17e-eeuws pakhuys aan de iconische Brouwersgracht.

Royale woonkamer met hoge plafonds, open keuken, karakteristieke balken en grote raampartijen met prachtig uitzicht over de gracht.



Woningbrochure: Brouwersgracht 813, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Sfeervolle vide die uitstekend dienst kan doen als tweede woonkamer, werkruimte of bibliotheek. Werkelijk vloeroppervlak van circa 126 m², verdeeld over twee woonlagen met een unieke en speelse indeling.

Twee ruime slaapkamers, een luxe badkamer en veel praktische bergruimte.

Gelegen op eigen grond, op een rustige locatie in de Jordaan.

Op loopafstand van de Haarlemmerdijk, Noordermarkt, Westerpark en Amsterdam Centraal Station.

Uitstekende bereikbaarheid via de Haarlemmerweg richting A10 West en via de Prins Hendrikkade richting A10 Oost.

Indeling
Vierde verdieping

Entree, royale woonkamer met open keuken aan de voorzijde en prachtig uitzicht over de gracht, ruime slaapkamer aan de achterzijde, luxe badkamer en separaat toilet.

Vijfde verdieping

Sfeervolle vide met veel lichtinval, tweede ruime slaapkamer met eigen wastafel en separaat toilet, praktische opbergruimte en meerdere bergzolders.

Daarnaast beschikt de woning over een eigen berging op de begane grond.

Omgeving

De woning ligt op een unieke locatie aan de Brouwersgracht, midden in de geliefde Jordaan. De Haarlemmerdijk met haar winkels, speciaalzaken, koffiebars en restaurants bevindt zich om de hoek. Ook de Noordermarkt, Lindengrachtmarkt, Prinsengracht en het Westerpark liggen op korte loopafstand.

Dankzij de centrale ligging zijn Amsterdam Centraal Station en diverse tram-, bus- en metroverbindingen eenvoudig bereikbaar. Tegelijkertijd biedt de

Brouwersgracht een rustige en karaktervolle woonomgeving, weg van de drukte van de binnenstad.

Goed om te weten
Rijksmonument uit de 17e eeuw.
Herbouwd in 1966.
Volledig gerenoveerd in 2004.
Recent vernieuwd en gemoderniseerd in 2025.
Gelegen op eigen grond (geen erfpacht).
Actieve en financieel gezonde VvE.
Funderingsrenovatie en bodemsanering uitgevoerd in 1996.
Dak vernieuwd in 2025.
Raampartijen recent vervangen.
Schilderwerk recent uitgevoerd.
Mogelijkheid tot het huren of kopen van een privéparkeerplaats of parkeerplaats in een nabijgelegen parkeergarage.
Woonoppervlakte conform NEN 2580: circa 106 m².
Werkelijk vloeroppervlak: circa 126 m², exclusief berging.
Een bijzonder pakhuis op een unieke locatie

Een zeldzame kans om te wonen in een karakteristiek Amsterdams grachtenpand waar historische charme, moderne luxe en een van de mooiste locaties van de stad samenkomen.

=====

****English****
Authentic Living in a Characterful 17th-Century Warehouse on One of Amsterdam's Most Beautiful Canals

Situated on the highly sought-after Brouwersgracht, this fully renovated and charming warehouse apartment is spread over two residential floors and offers an actual floor area of approximately 126 m². Here, you will live in the heart of the Jordaan district, with the Haarlemmerdijk, Noordermarkt, lively cafés, restaurants, and shops all within walking distance, while this particular stretch of the canal is renowned for its tranquility and charm.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

HIGHLIGHTS

Live in an authentic, fully renovated 17th-century warehouse on the iconic Brouwersgracht.

The spacious living room features high ceilings, an open-plan kitchen, characteristic exposed beams, and large windows offering beautiful views over the canal.

A mezzanine level provides a second living or workspace.

With an actual floor area of approximately 126 m² spread over two levels, the property offers generous living space and a unique layout.

The home features two spacious bedrooms, a luxurious bathroom, and an attractive mezzanine (ideal as a second living room, home office, or study) with abundant natural light.

Located on freehold land in a peaceful part of the Jordaan, while Haarlemmerdijk, Noordermarkt, Westerpark, and Amsterdam Central Station are all within walking distance.

Excellent accessibility via the Haarlemmerweg towards the A10 West ring road or via the Prins Hendrikkade towards the A10 East.

Layout

Fourth Floor:

Entrance hall, spacious living room with open-plan kitchen at the front overlooking the canal, bedroom at the rear, luxury bathroom, and separate toilet.

Fifth Floor:

Mezzanine level, second spacious bedroom with private washbasin and separate toilet, practical storage space, and attic storage lofts.

In addition, the property includes a private storage room on the ground floor.

Location

The property enjoys a unique location on the Brouwersgracht, in the heart of the highly desirable Jordaan district. The Haarlemmerdijk, with its boutiques, specialty shops, coffee bars, and restaurants, is just around the corner. The

Noordermarkt, Lindengracht Market, Prinsengracht, and Westerpark are all within easy walking distance. Thanks to its central location, Amsterdam Central Station and various public transport connections are conveniently accessible.

Good to Know

Nationally listed monument (Rijksmonument) dating from the 17th century.

Rebuilt in 1966, renovated in 2004, and recently upgraded in 2025.

Situated on freehold land (no ground lease).

Active and professionally managed homeowners' association (VvE).

Foundation renovation and soil remediation completed in 1996.

Recently renewed roof (2025).

Window frames and glazing recently replaced; exterior painting completed.

Possibility of a private parking space or parking garage in the immediate vicinity.

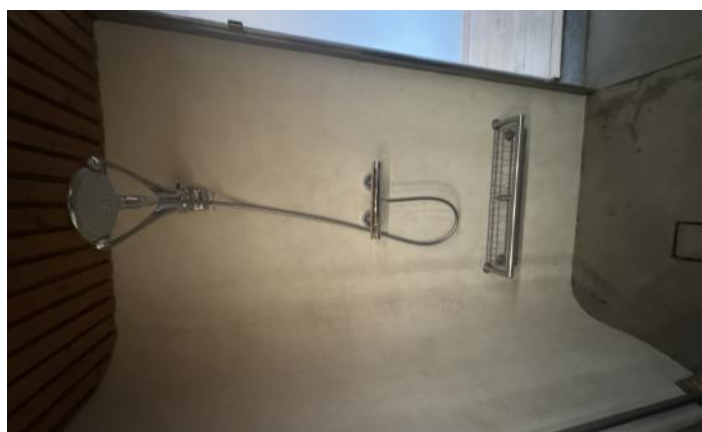
Living area according to NEN measurement standards: approximately 106 m².

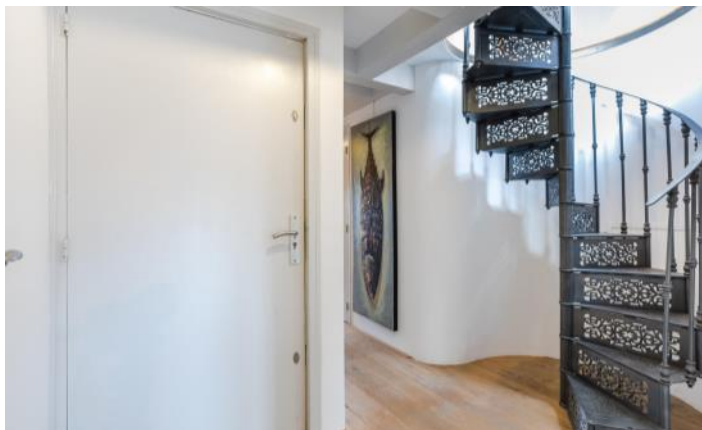
Actual floor area: approximately 126 m², excluding the private storage room.

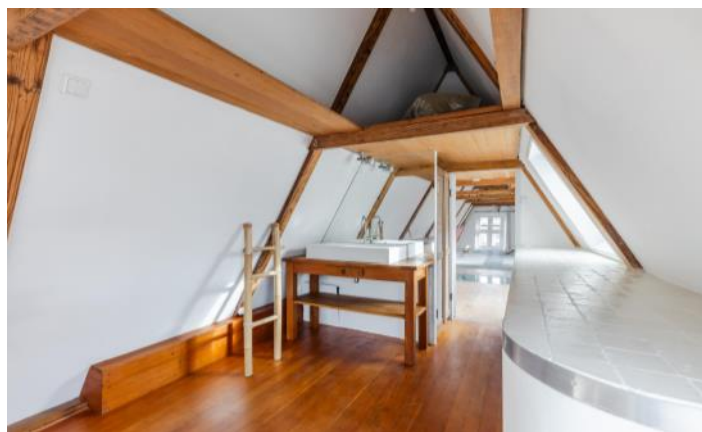
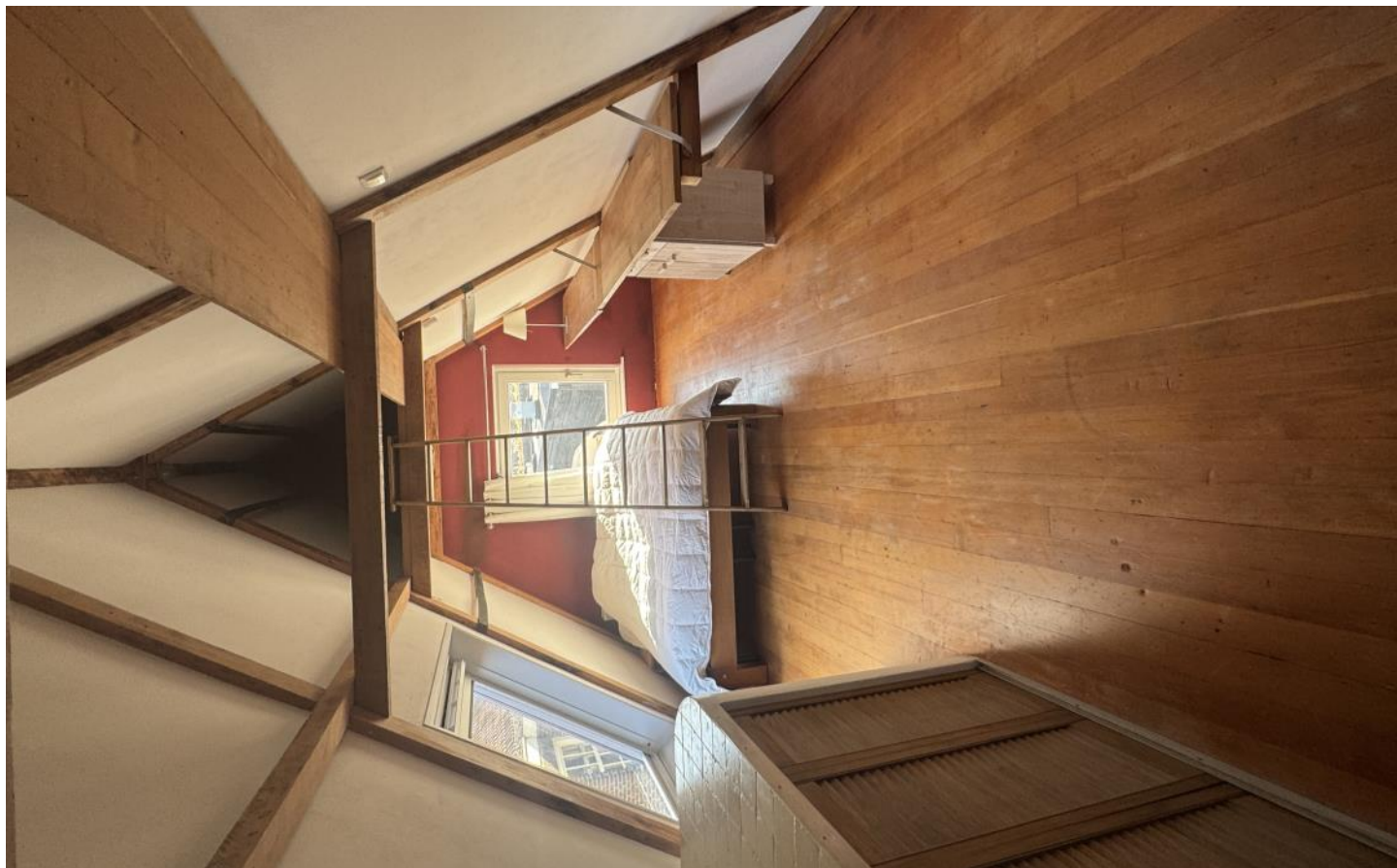








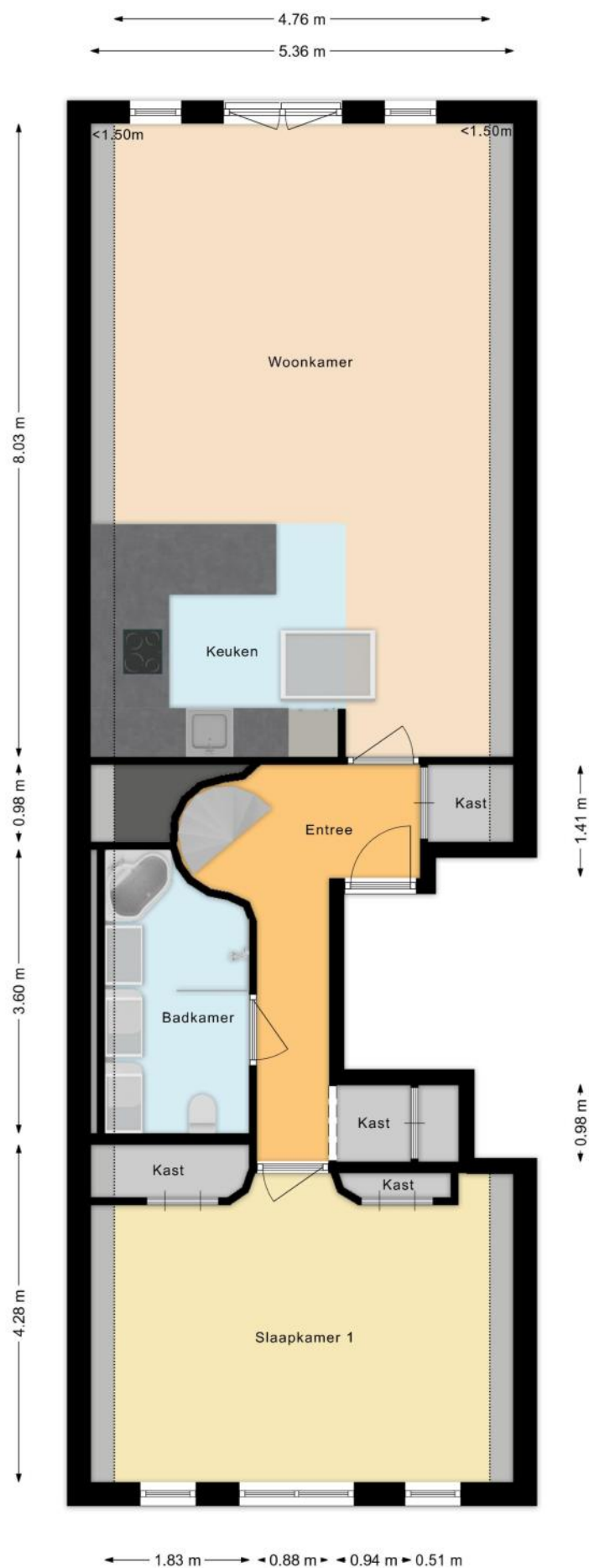




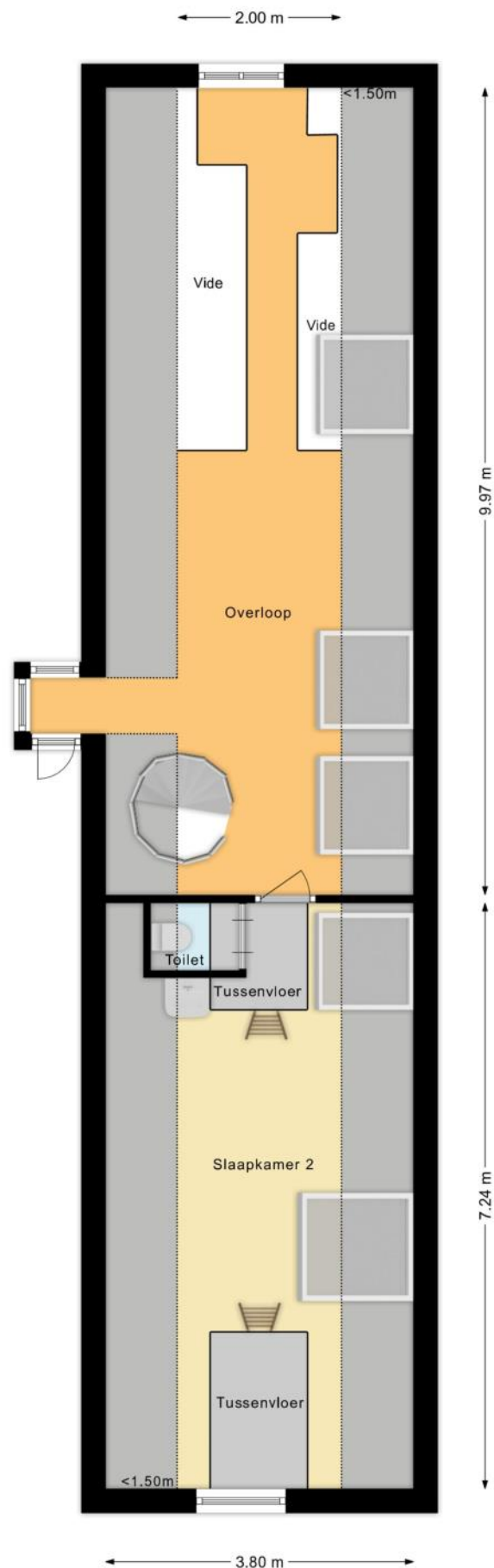




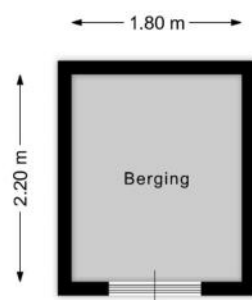
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1966
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	310 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	106 m ²
Externe bergruimte	4 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Zitbad, toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	4
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Energie

Isolatie	Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2008
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In centrum, Vrij uitzicht
---------	---

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Box

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, Parkeervergunningen

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 126 per maand

Kadastrale gegevens

Amsterdam L 7845 4

Eigendomssituatie

Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> - Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio; en

- Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing; en

- Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW;

Zie kadastraal bericht.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Horren	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat		●	
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers		●	
Binnenverlichting			●
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. 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.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.