



TE KOOP
Kromme Waal 36-3
Amsterdam

MAKELAAR: Eva Buijs

eva@voogd.amsterdam | 06 551 800 83

Op een van de mooiste plekjes én breedste grachten van het historische centrum van Amsterdam mogen wij dit lichte en sfeervolle tweekamerappartement met balkon aanbieden. Dankzij de unieke breedte van het pand beschikt de woning over maar liefst 5 ramen aan de gracht! Vanuit de woonkamer geniet u hierdoor van een spectaculair en vrij uitzicht over de Kromme Waal, de karakteristieke brug en de Binnenkant. Het appartement is gelegen in een uitstekend onderhouden grachtenpand op eigen grond en is in 2026 grotendeels gerenoveerd met behoud van authentieke details. Hierdoor is de woning volledig instapklaar.

De woning ligt aan de schilderachtige Kromme Waal, een van de meest karaktervolle locaties van Amsterdam, en op slechts enkele minuten lopen van Amsterdam Centraal Station. De bruisende Nieuwmarkt, met al haar gezellige bars, terrassen en restaurants, ligt werkelijk om de hoek. Alle overige denkbare voorzieningen, winkels, en openbaar vervoer bevinden zich eveneens in de directe omgeving.

INDELING

Begane grond:

Gemeenschappelijk entree naar een zeer net en verzorgd trappenhuis.

Derde verdieping (2,60 meter plafondhoogte):

Op de derde etage is de ingang van het appartement. Via de voordeur toegang tot de hal. De ruime woonkamer met marmeren schouw is gelegen aan de voorzijde, waar de 5 grote ramen zorgen voor een prachtige lichtinval en het indrukwekkende uitzicht op het water. In het gehele appartement ligt een grenen houten vloer die onlangs is geschuurd en drie maal afgewerkt met een matte lak. De authentieke plafondbalken komen prachtig tot hun recht.

In de woonkamer bevindt zich de open keuken. De in 2026 vernieuwde keuken beschikt over een ruime koelkast en aparte vriezer, vaatwasmachine, combi-oven (Bosch), afzuigkap en 4-pits keramische kookplaat (Bosch). De keukenkastjes hebben een tijdloos ontwerp met een donkere houttint (massief eikenhouten randen). Het aanrechtblad is van hogedrukporselein en hitte- en krasbestendig zodat er ook hete pannen op kunnen worden geplaatst.

Vanaf de hal is er toegang tot het in 2026 vernieuwde toilet (met geïntegreerde opbergkast). De badkamer is in 2021 vernieuwd en voorzien van een ligbad met douche (Villeroy & Boch), handdoekradiator en wasbak met wasmeubel. In de badkamer bevindt zich ook een handige opbergkast met aansluiting voor wasmachine en mechanische ventilatie. Via de badkamer is toegang tot het balkon.

De slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde (naast de badkamer) en heeft eveneens toegang tot balkon middels openslaande deuren. Heerlijk om hier van de late middag-/avondzon te genieten! Op het balkon bevindt zich een kast waar de CV-ketel hangt.

ALGEMEEN

- Woonoppervlakte 54 m², inhoud 180 m³ (conform meetinstructie);
- bouwjaar: gebouwd omstreeks 1805 (beschermd stadsgezicht);
- eigen grond: gelegen op eigen grond (geen erfpacht)!;
- verwarming: verwarming en warm water middels combiketel (Intergas Kombi Kompact HRE, 2018);
- ventilatie: mechanische ventilatie in keuken en badkamer;
- isolatie: dubbel glas;
- vloer: (grenen-)houten vloer door de gehele woning (met uitzondering van badkamer en toilet);
- energielabel C;
- oplevering: in overleg (kan spoedig).

LIGGING

Het appartement ligt op een van de mooiste plekjes in Amsterdam met een weids, vrije uitzicht over de breedte van de gracht en vlakbij de Montelbaantoren. De gezellige Nieuwmarkt met een overvloed aan bars, terrassen en restaurants ligt op een steenworp afstand en is binnen enkele minuten lopen bereikbaar. Daarnaast bevinden zich op gemakkelijke loopafstand het Centraal Station, het Waagplein, de Dam, het Waterlooplein, de Stopera, de Openbare Bibliotheek Amsterdam, NEMO Science Museum en het Scheepvaartmuseum. Het appartement is zeer gunstig gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer en goed bereikbaar met de auto via de ring A-10 Oost of de IJ-tunnel.

VERENIGING VAN EIGENAARS

- 'Vereniging van Eigenaren Kromme Waal 36 te Amsterdam' bestaande uit 4 woningen en 1 bedrijfsruimte;
- oprichting: 20 december 2024;
- fundering: ten behoeve van de splitsing heeft het pand vooraf een uitgebreid en grondig funderingsonderzoek ondergaan (uitgevoerd door Fugro, juli 2025). Hierbij is een uitgebreid lokaal onderzoek gedaan (funderingscode 2), waarbij de palen fysiek zijn onderzocht en bemonsterd. De fundering is officieel goedgekeurd voor een termijn van ten minste 25 jaar;
- splitsing: op korte termijn worden de bovenwoningen ondergesplitst met vergunning;
- administratie wordt in eigen beheer gevoerd;
- VvE-bijdrage bedraagt € 100,- per maand.

BIJZONDERHEDEN

- Spectaculair en uniek vrij uitzicht over de brede Kromme Waal, de brug en de Binnenkant;
- maar liefst 5 brede ramen aan de grachtzijde;
- fantastische ligging: de gezellige Nieuwmarkt met talloze bars en restaurants ligt op steenworp afstand;
- gelegen op eigen grond (geen erfpacht);
- uitgebreid funderingsonderzoek Fugro (code 2) met een handhavingstermijn van 25 jaar;
- grotendeels gerenoveerd in 2026, waaronder keuken en toilet;
- authentieke details zoals zichtbare (donker gebeitste) plafondbalken en marmeren schouw;
- balkon op het noordwesten met heerlijke middag- en avondzon;
- prachtig hoge plafonds (plafondhoogte 2,60m tot de balken en maar liefst 2,70m tussen de balken);
- gelegen in een uitstekend onderhouden grachtenpand (buitenschilderwerk in 2023 gedaan).

We are pleased to offer this bright and charming two-room apartment with a balcony, located on one of the most beautiful and widest canals in Amsterdam's historic center. Thanks to the building's unique width, the apartment features no fewer than 5 windows facing the canal! From the living room, you can enjoy a spectacular, unobstructed view of the Kromme Waal, the characteristic bridge, and the Binnenkant. The apartment is located in a superbly maintained canal-side building on freehold land and was extensively renovated in 2026 while preserving authentic details. As a result, the apartment is completely move-in ready.

The apartment is situated on the picturesque Kromme Waal, one of Amsterdam's most charming locations, and just a few minutes' walk from Amsterdam Central Station. The bustling Nieuwmarkt, with all its cozy bars, outdoor cafes, and restaurants, is literally just around the corner. All other conceivable amenities, shops, and public transportation are also located in the immediate vicinity.

LAYOUT

Ground floor:

Communal entrance leading to a very neat and well-maintained stairwell.

Third floor (2.60-meter ceiling height):

The apartment's entrance is on the third floor. The front door opens into the entry hall. The spacious living room with a marble fireplace is located at the front of the apartment, where five large windows provide beautiful natural light and an impressive view of the water. The entire apartment features pine wood flooring that was recently sanded and finished three times with a matte varnish. The authentic ceiling beams are beautifully showcased.



VOOGD MAKELAARDIJ

MEER DAN 110 JAAR ERVARING

The open kitchen is located in the living room. Renovated in 2026, the kitchen features a spacious refrigerator and separate freezer, a dishwasher, a combination oven (Bosch), an exhaust hood, and a 4-burner ceramic cooktop (Bosch). The kitchen cabinets feature a timeless design in a dark wood tone (with solid oak edges). The countertop is made of high-pressure porcelain and is heat- and scratch-resistant, so hot pans can be placed directly on it.

The hallway provides access to the restroom, which was renovated in 2026 (and features a built-in storage cabinet). The bathroom was renovated in 2021 and features a bathtub with shower (Villeroy & Boch), a towel radiator, and a sink with vanity. The bathroom also includes a convenient storage cabinet with connections for a washing machine and mechanical ventilation. The balcony is accessible from the bathroom.

The bedroom is located at the rear (next to the bathroom) and also has access to the balcony through French doors. It's a wonderful spot to enjoy the late afternoon and evening sun! On the balcony, there is a cabinet housing the boiler.

GENERAL

- Living area: 54 m², volume: 180 m³ (in accordance with measurement instructions);
- year built: built around 1805 (protected historic district);
- freehold: located on freehold land (no ground lease)!;
- heating: heating and hot water via a combi boiler (Intergas Kombi Kompact HRE, 2018);
- ventilation: mechanical ventilation in the kitchen and bathroom;
- insulation: double-glazed windows;
- flooring: (pine) wood flooring throughout the apartment (except for the bathroom and toilet);
- energy efficiency rating: C;
- move-in date: to be agreed upon (can be soon).

LOCATION

The apartment is located in one of the most beautiful spots in Amsterdam, offering a sweeping, unobstructed view across the width of the canal and situated near the Montelbaan Tower. The lively Nieuwmarkt, with its abundance of bars, outdoor cafes, and restaurants, is just a stone's throw away and can be reached within a few minutes' walk. In addition, Central Station, Waagplein, Dam Square, Waterlooplein, the Stopera, the Amsterdam Public Library, the NEMO Science Museum, and the Scheepvaartmuseum are all within easy walking distance. The apartment is very conveniently located for public transportation and easily accessible by car via the A-10 East ring road or the IJ Tunnel.

HOMEOWNERS ASSOCIATION

- 'Vereniging van Eigenaren Kromme Waal 36 te Amsterdam', comprising 4 residential properties and 1 commercial unit;
- date of incorporation: 20 December 2024;
- foundations: prior to the subdivision, the property underwent a comprehensive and thorough foundation survey (carried out by Fugro, July 2025). This involved an extensive on-site investigation (foundation code 2), during which the piles were physically inspected and sampled. The foundations have been officially approved for a period of at least 25 years;
- subdivision: the upper flats will shortly be subdivided, subject to planning permission;
- administration is managed in-house;
- the homeowners association contribution is € 100.-- per month.

PARTICULARITIES

- Spectacular and unique unobstructed views over the wide Kromme Waal, the bridge and the Binnenkant;
- no fewer than 5 wide windows facing the canal;
- fantastic location: the lively Nieuwmarkt, with its countless bars and restaurants, is just a stone's throw away;
- situated on freehold land (no leasehold);
- comprehensive foundation survey by Fugro (code 2) with a 25-year validity period;
- largely renovated in 2026, including the kitchen and toilet;
- authentic features such as exposed (dark-stained) ceiling beams and a marble fireplace;
- north-west-facing balcony with lovely afternoon and evening sun;
- beautifully high ceilings (ceiling height 2.60m to the beams and no less than 2.70m between the beams);
- situated in an excellently maintained canal-side property (exterior painting carried out in 2023).









































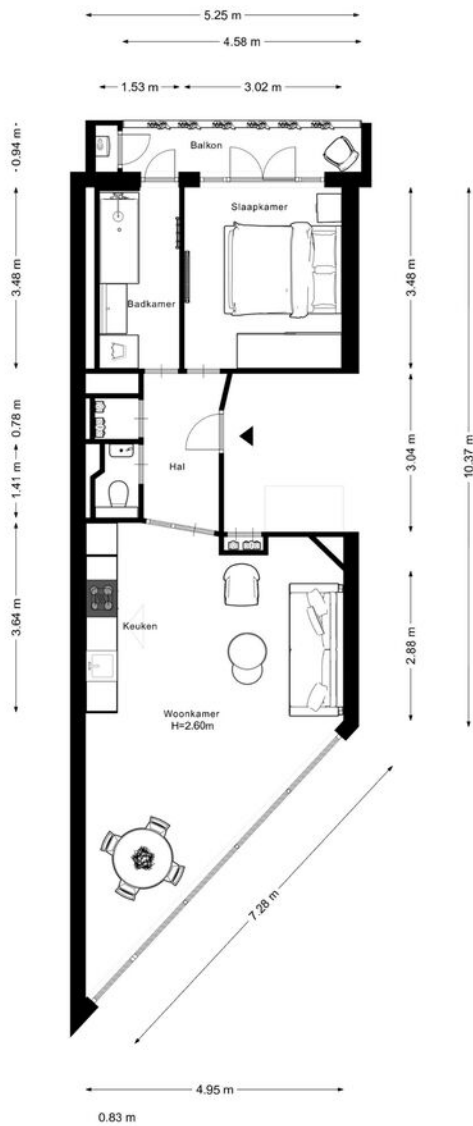




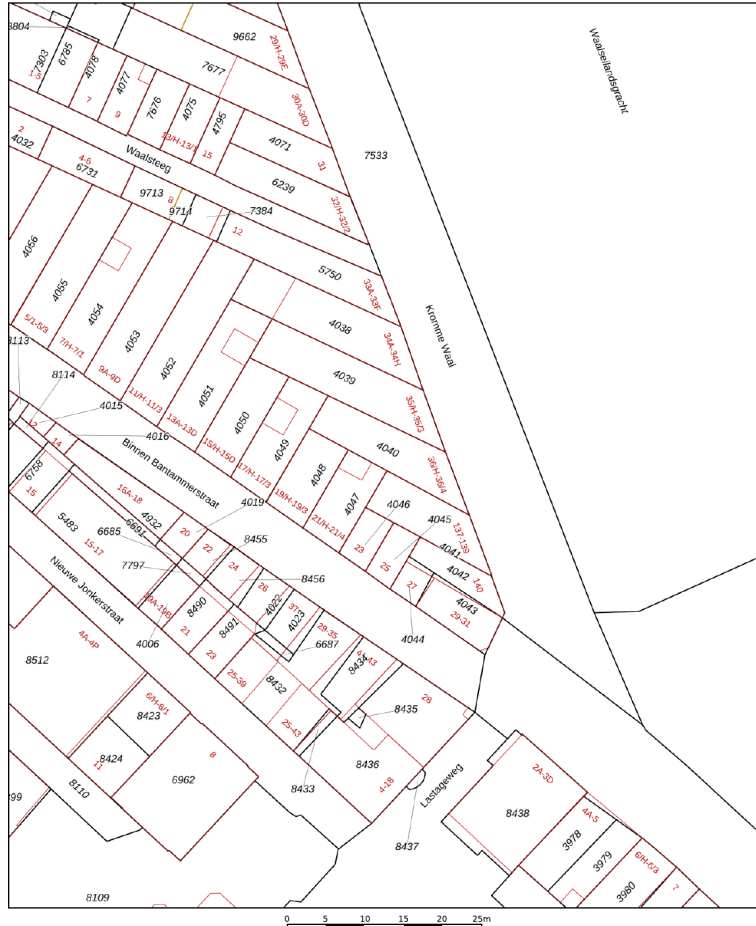






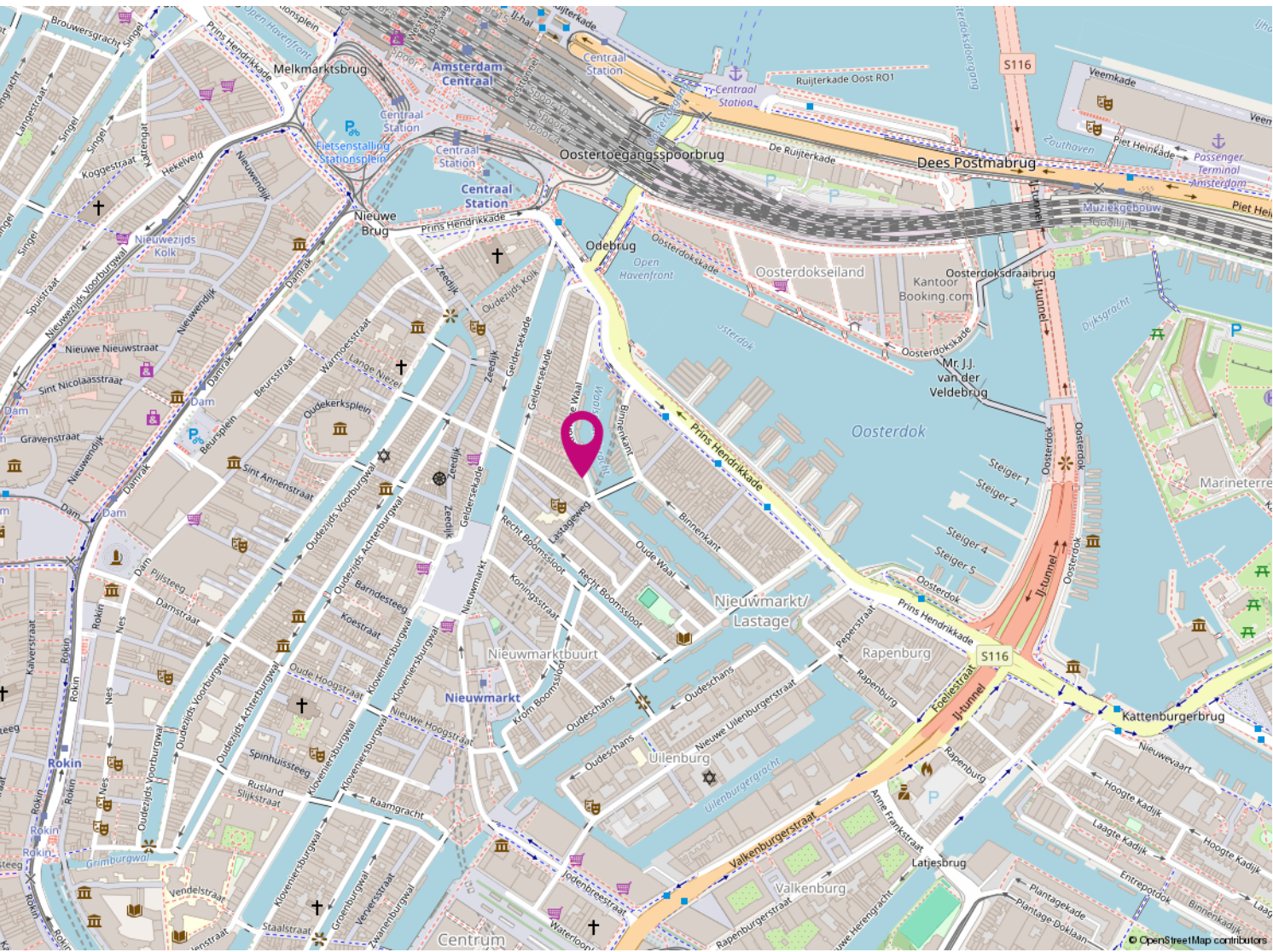


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amsterdam</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 4040</p>	
---	---	--





KAARTEN



REFERENTIES

De grondige kennis die wij hebben van de lokale markt en van de markt partijen zorgt ervoor dat wij voortdurend op de hoogte zijn van de nieuwste ontwikkelingen. Zo kunnen wij opdrachtgevers als woningbouwverenigingen, Bouwbedrijven en projectontwikkelaars volledig ondersteunen bij de voorbereiding van nieuwbouw- en renovatieprojecten. Ons enthousiaste verkoopteam geeft een gedegen voorlichting aan potentiële kopers zodat een succesvolle verkoop kan worden bewerkstelligd.

De makelaar van Amsterdam? Dan zeg je Voogd makelaardij!

En dat is logisch. We zijn de oudste makelaar in Amsterdam. Met meer dan 110 jaar ervaring in groot Amsterdam, zijn wij op de lokale markt thuis als geen ander. Een makelaar die tegelijkertijd weet dat de onroerendgoedmarkt is veranderd, en zeker in Amsterdam. Andere economische omstandigheden, nieuwe ontwikkelingen op de zakelijke markt, en meer. Maar de oorzaken zijn niet van het grootste belang. De omgang met die nieuwe omgeving is dat wel. Er wordt meer gevraagd om voor u tot een succesvol resultaat te komen.

Onze gedegen kennis, expertise en ervaring spelen daarin een essentiële rol. Maar dat is niet alles. Van net zo grote waarde is de relatie met de klant. Met u. Om tot een optimaal resultaat te komen brengen wij uw exacte wensen, behoeften en verwachtingen in kaart. Of het nu gaat om aankoop of verkoop, commercieel onroerend goed of taxatie, beheer of hypotheekadvies. Welke vraag u ook heeft, wij hebben een helder antwoord. Voogd, niet voor niets dé makelaar in groot Amsterdam.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend