

TE KOOP

Herengracht 302

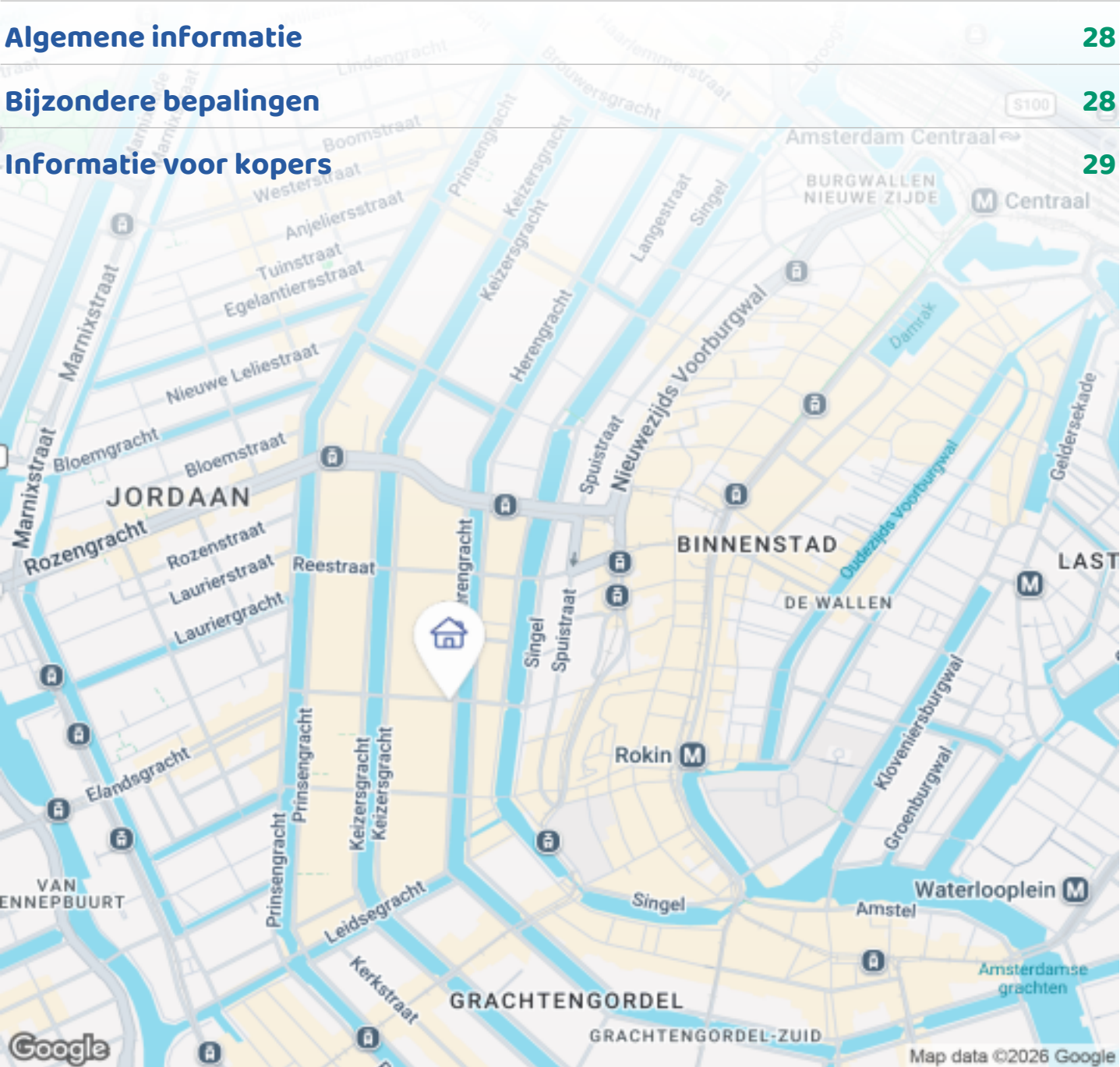
Amsterdam



Vraagprijs
€ 1.500.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	22
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Herengracht 302, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een monumentaal Herenhuis vol mogelijkheden
Wonen aan de Herengracht betekent wonen op een plek waar Amsterdam al eeuwenlang aanwezig is. Vanuit dit gemeentelijke monument kijkt u uit over het water, waar rondvaartboten en sloepen dagelijks voorbijglijden. De woning ligt in de Negen Straatjes, met uitzicht op een brug die al generaties lang de buurt met elkaar verbindt. Bezoekers wandelen door de historische straten, buurtbewoners kruisen elkaars pad en op feestelijke dagen laat de stad zich van haar levendigere kant zien.

De Herengracht behoort tot de oudste delen van de Amsterdamse grachtengordel. Wat ooit werd aangelegd voor kooplieden en regenten, vormt nog altijd het decor van het dagelijks leven. De stad verandert, het water blijft en verbindt het verleden met het heden.

Een Herenhuis met karakter
Dit gemeentelijke monument uit 1890, een karakteristiek negentiende-eeuws herenhuis met vijf



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

woonlagen een ruime kelder, is gelegen op eigen grond.

Vanaf de stoep leidt een natuurstenen trap naar de entree. Eenmaal binnen wordt direct duidelijk hoeveel ruimte deze woning biedt.

De bel etage beschikt over een zelfstandige woonruimte met woonkamer, keukenhoek, slaapkamer en douche

Via de originele trap met authentieke eikenhouten leuning bereikt u de eerste verdieping. Hier valt direct de sfeer op die alleen in huizen uit deze periode te vinden is. Hoge plafonds, een sierlijke plafondrozet en grote ramen zorgen voor licht en karakter. Aan de achterzijde bevinden zich de keuken, douche en toiletruimte.

Tussen voor-en achterhuis ligt een atrium dat mogelijkheden biedt voor het creëren van een bijzondere binnentuin of groene patio.

Verdiepingen Vol Mogelijkheden

De tweede verdieping is ingericht als slaapverdieping met twee slaapkamers en een badkamer. De royale kamer aan de voorzijde kijkt uit over de straat, terwijl de tweede slaapkamer aan de achterzijde uitzicht heeft op de vide.

Een verdieping hoger bevindt zich opnieuw een woonlaag met woonkamer en keuken. Daarnaast is er een extra kamer met toegang tot het platte dak. Hier liggen mogelijkheden voor het realiseren van een dakterras, uiteraard afhankelijk van de benodigde vergunningen en goedkeuringen

Via een trap bereiken we de bovenste verdieping. Onder de kap bevindt zich een lichte zolderruimte die zich uitstekend leent als atelier, werkruimte of royale slaapkamer. Vanuit hier heeft u een weids uitzicht over de omgeving, een plek waar de dynamiek van de stad even naar de achtergrond verdwijnt.

Kelder en Renovatie kansen

Onder het huis bevindt zich een ruim souterrain dat jarenlang dienst heeft gedaan als werkplaats. De huidige machines en installaties zullen worden

verwijderd, waarna een veelzijdig ruimte overblijft die naar eigen wens kan worden ingericht.

Dit is een woning voor kopers die verder kijken dan de huidige staat van onderhoud.

Het pand vraagt om een grondige renovatie en de daarbij horende investeringen. Het dak en de goten dienen te worden aangepakt. Tegelijkertijd biedt juist dat de kans om een monumentaal herenhuis naar eigen inzicht te restaureren en toekomstbestendig te maken

Samengevat

Een bijzonder huis met historie, ruimte en talloze mogelijkheden op een aantrekkelijke locatie.

A Monumental House Full Of Possibilities

Living on a canal, de Herengracht, is like living in a place where time has gone by and history is tangible.

From the windows of this municipal monument you gaze out over the water, with its little ships and canal boats floating by. The house is in the middle of the nine streets area, with shops and such and has a brilliant view over a bridge that for centuries connected it all. Visitors walk through the historic streets, locals meet each other and on festive days the city shows its happy face.

De Herengracht is one of the oldest parts of the Amsterdam canal district. Centuries ago it was created for the merchants and regents while it still is the decor of everyday life with its hustle and bustle. The city changes but through the water we are linked to the past.

A canal house with a specific character

This municipal monument from 1890 is a characteristic nineteenth century "herenhuis" with five floors and a spacious cellar. It is in freehold property.

The natural stone entrance steps will lead you up into the house. Once inside one sees how much space it

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

actually offers.

house as you see fit and guard it for the future.

The entrance floor is a complete living space with a living room, kitchenette, bedroom and shower. Up the stairs with authentic oak banisters you come to the first floor. It is here you find that specific atmosphere one only finds in houses of this day and age. High ceilings with a ceiling rosette and high windows letting in the light and atmosphere of the city. In the back there is a kitchen and bathroom with shower.

Between the front "voorhuis" and the back "achterhuis" there is an open space, a vide, which can be made into an inside garden.

Floors full of possibilities

On the second floor there are two bedrooms and a bathroom. From the spacious room at the front you have a view of the street while the bedroom in the back looks out over the atrium.

Yet another floor up one finds another living space with a kitchen and bathroom. There is an extra room which gives access to a flat rooftop with possibilities to make a roofgarden.

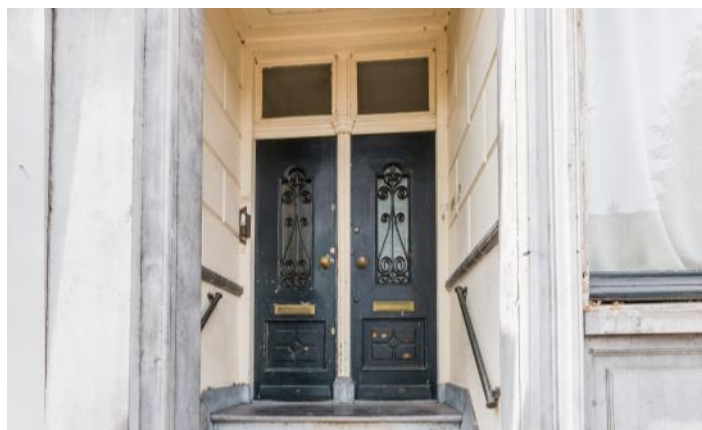
By a wooden stairs we reach the top of the house. This room under the roof could be made into a studio, a work place or a spacious bedroom. With natural light from five windows and from the alcove a grand view of the city.

Cellar

Under the house is a huge cellar which has been used as a workshop. Of course the machines and tools will be removed leaving lots of space to create whatever you want.

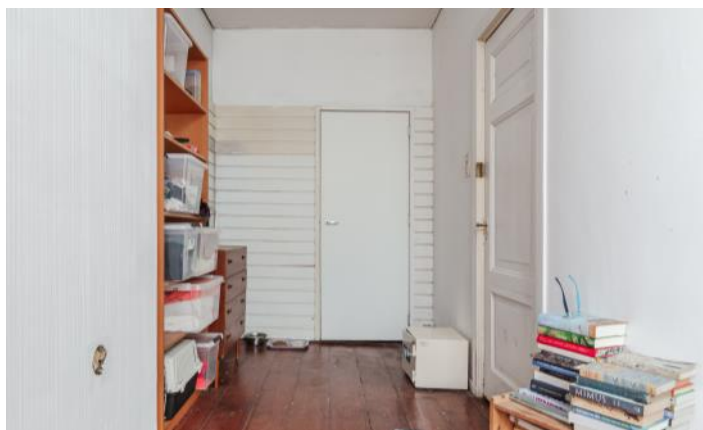
This is a project for people who look beyond the present state of the building. It is going to need work. There will have to be investments made. The roof and the gutters will have to be fixed. At the same time this offers a chance to completely renovate a monumental

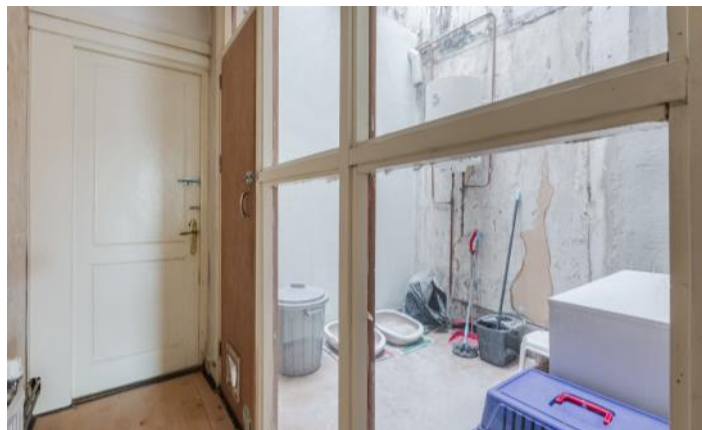
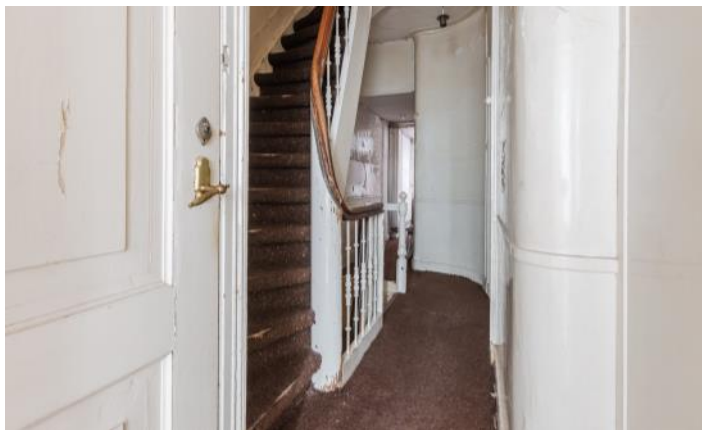




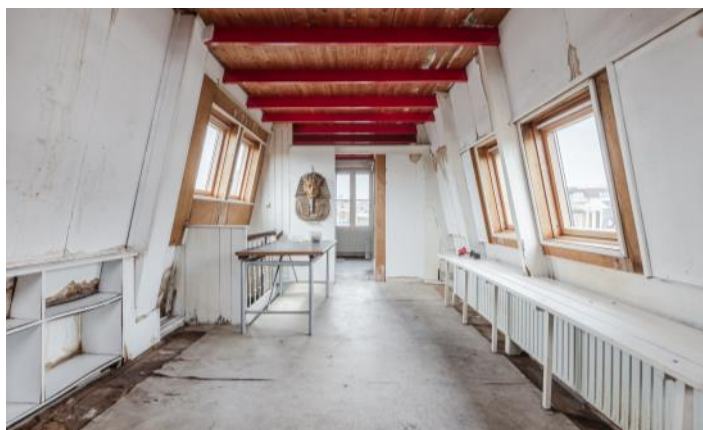
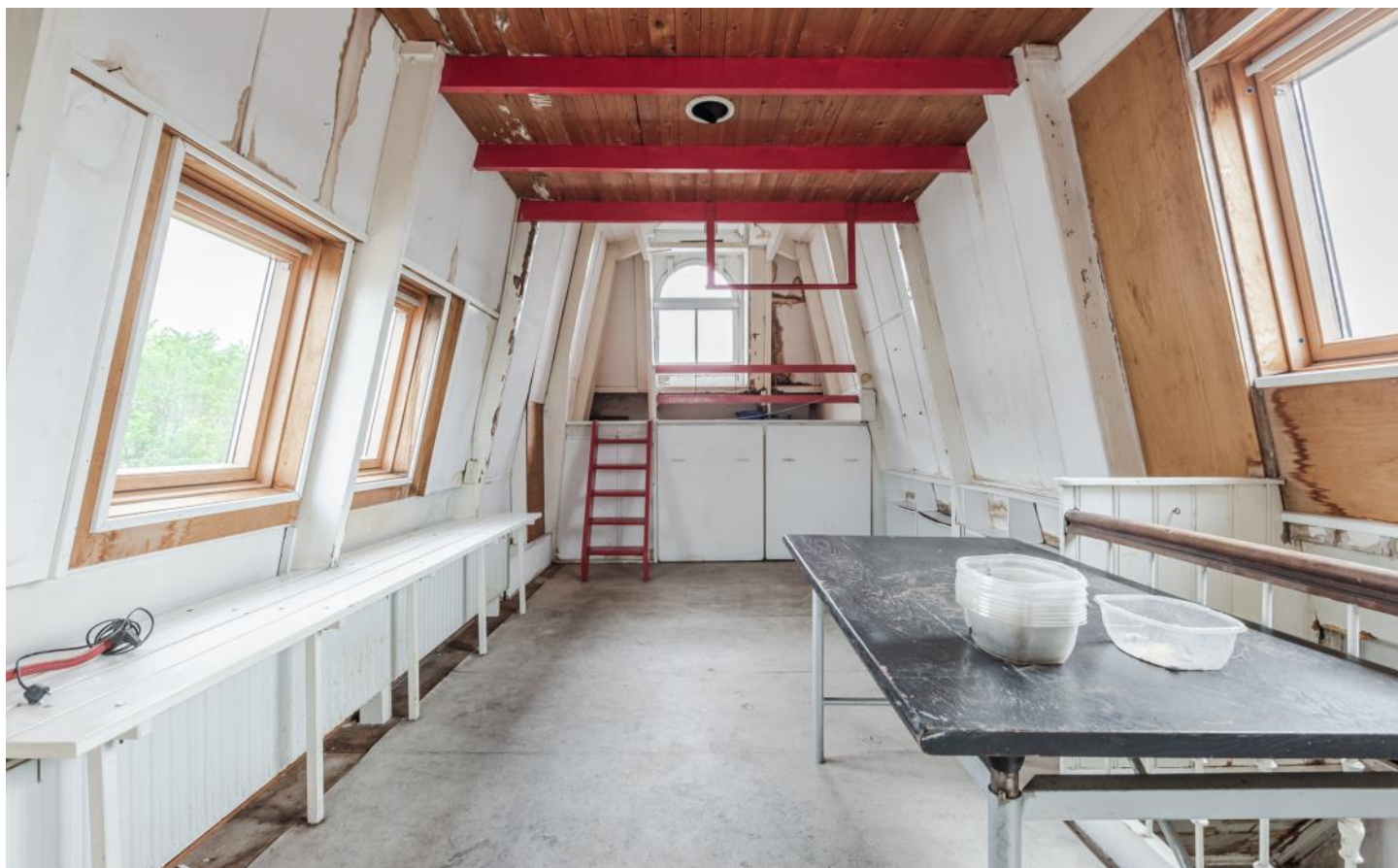






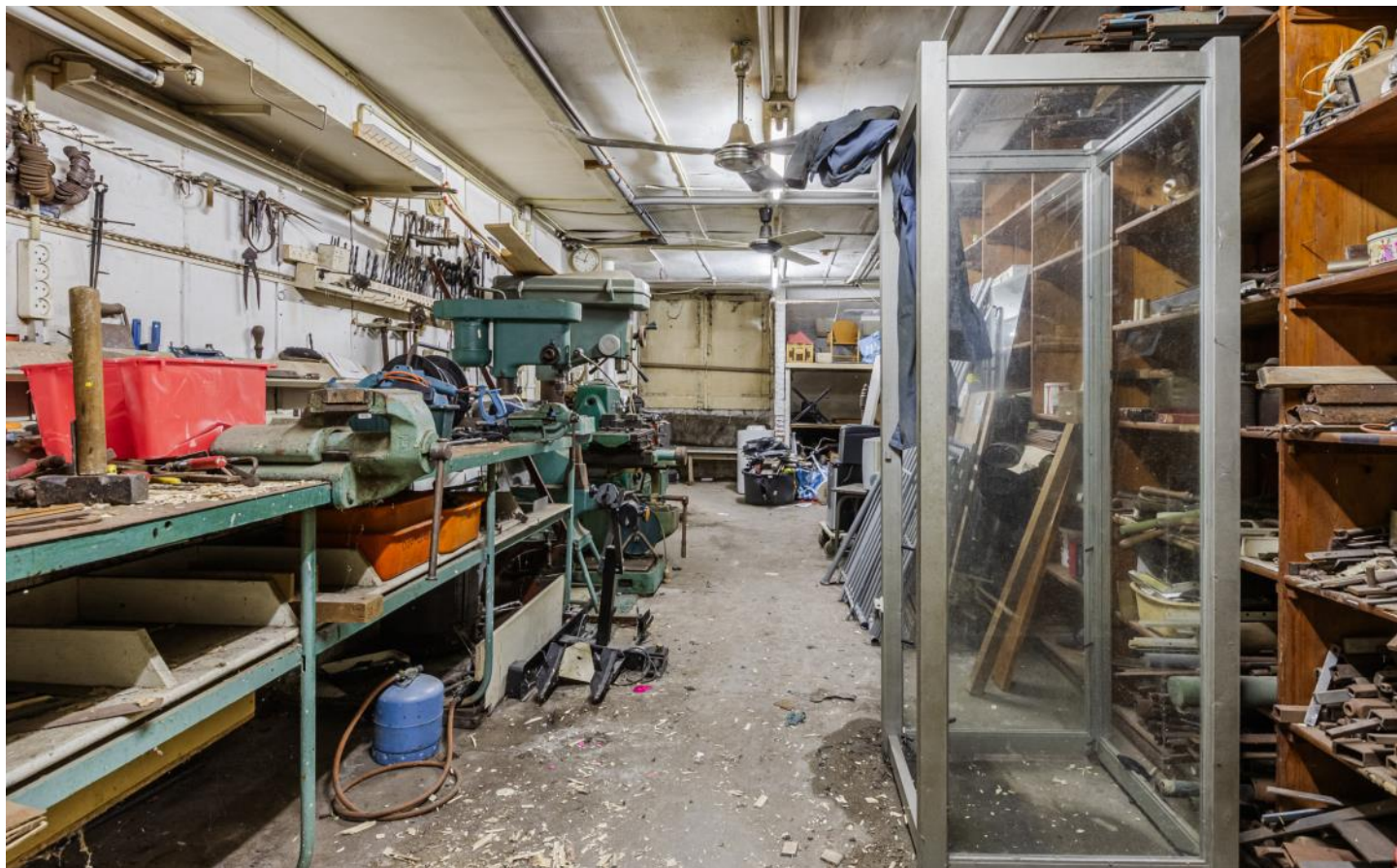




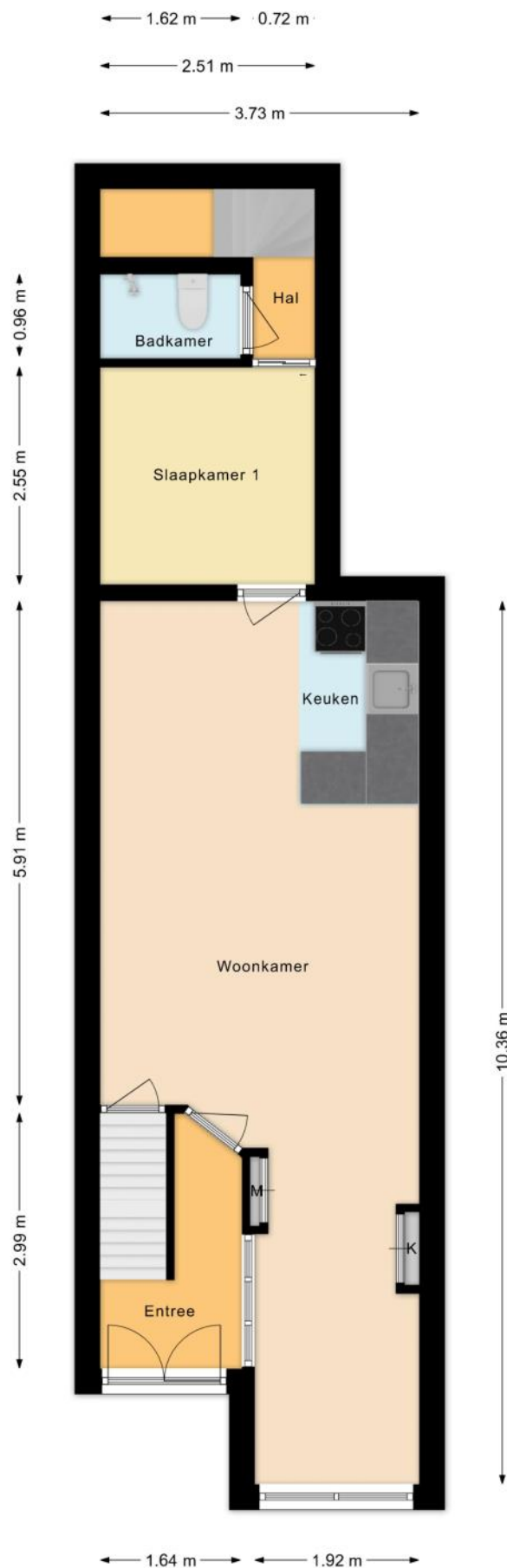




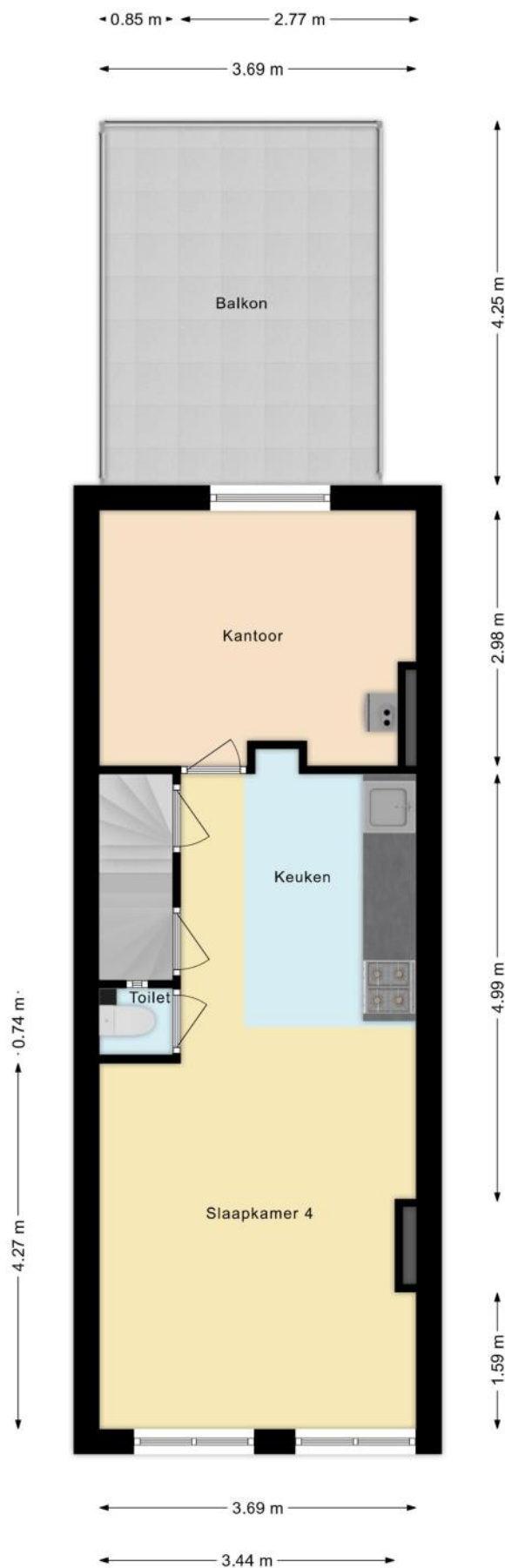




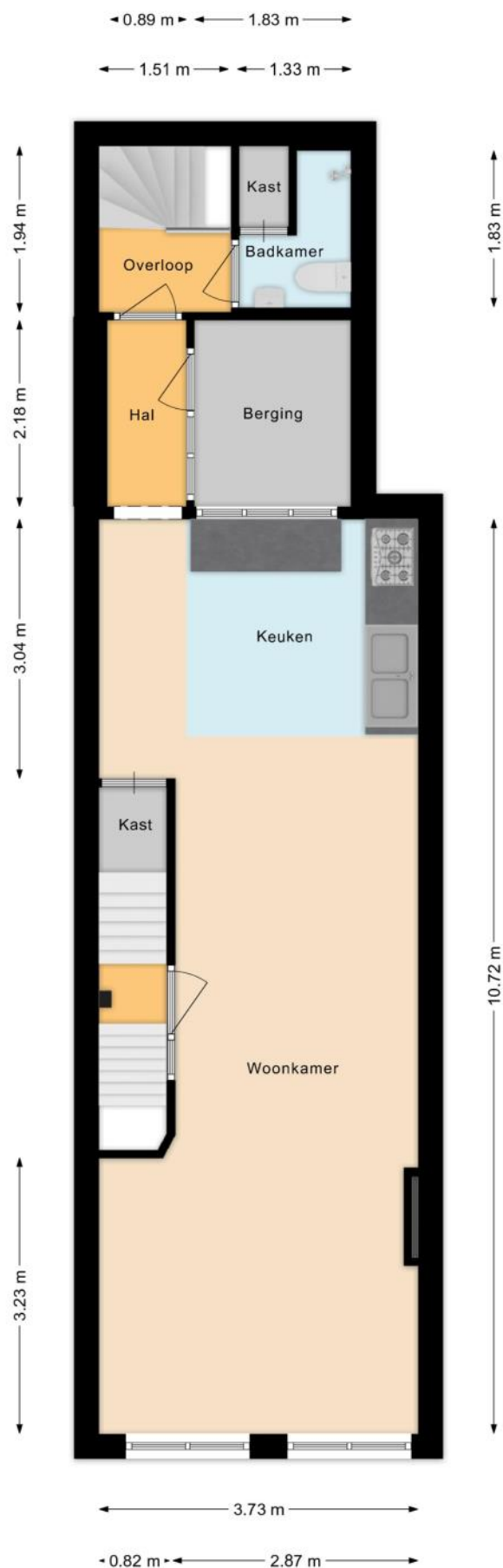
PLATTEGRONDEN



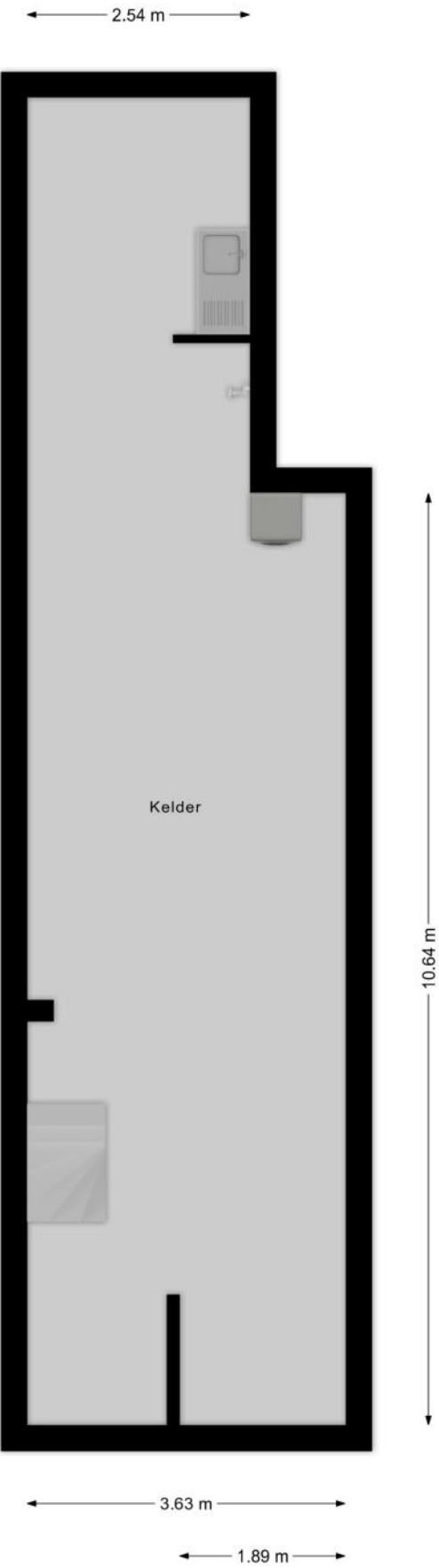
PLATTEGRONDEN



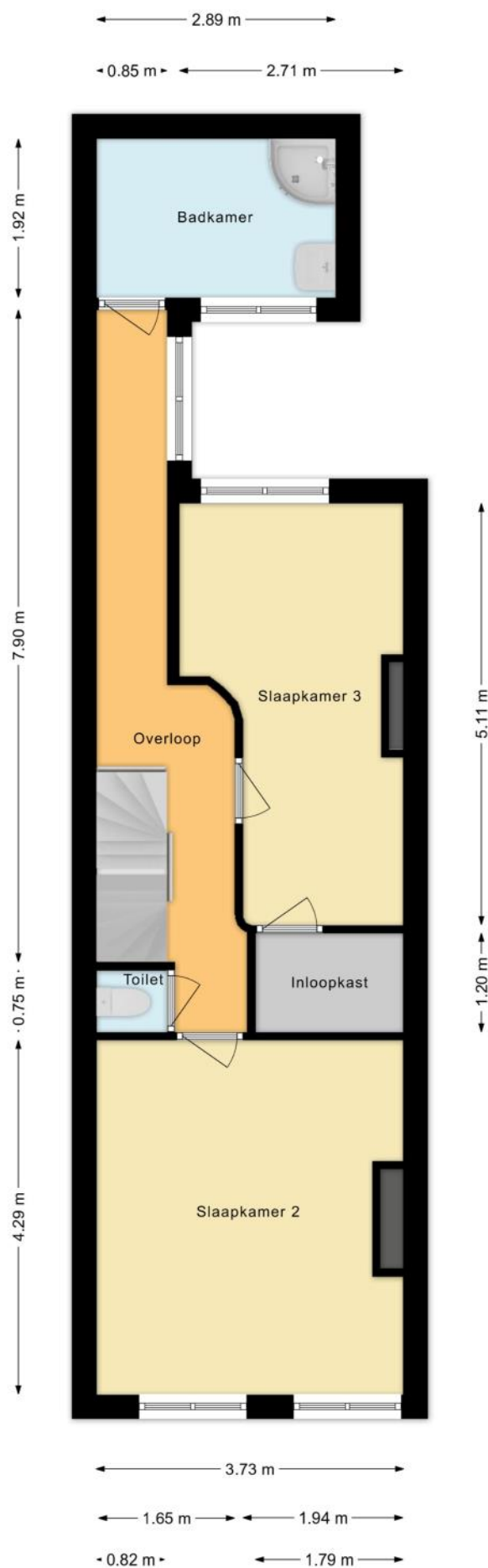
PLATTEGRONDEN



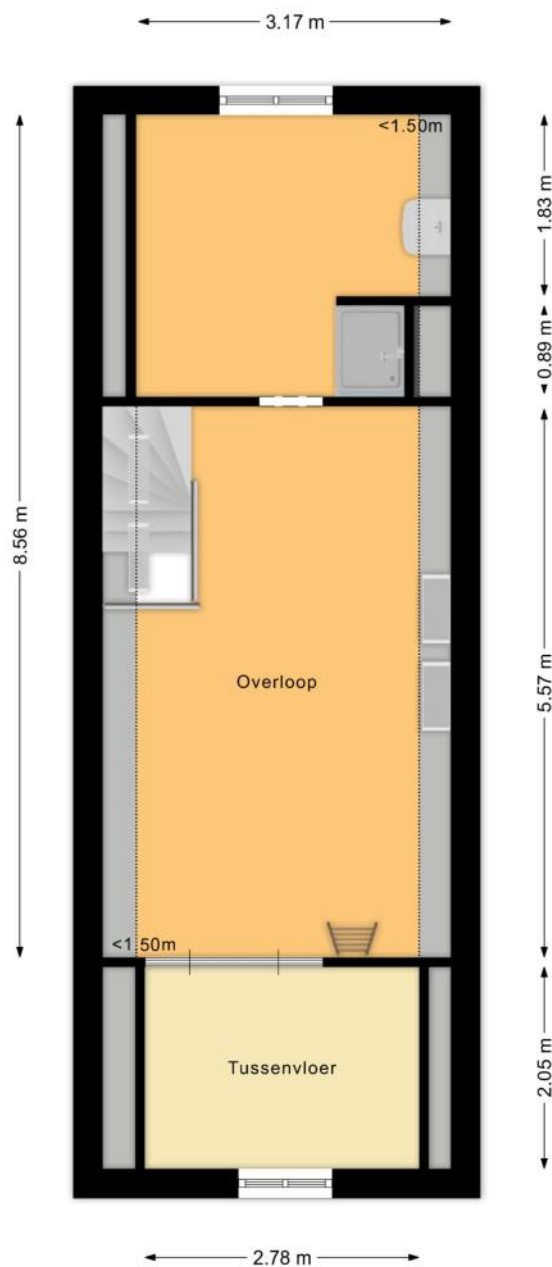
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1890
Specifiek	Gemeentelijk monument, Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	60 m ²
Inhoud	967 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	215 m ²
Overige inpandige ruimte	54 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	14 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	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	3 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, 3 douches, 2 wastafels
Aantal woonlagen	4 woonlagen, een kelder en een zolder
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	D
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas, Geen isolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Bosch
Bouwjaar cv-ketel	2010
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam E 3942

Oppervlakte	60 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Gemeentelijk monument

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Is ontleend aan object met BAG

identificatie

0363100012176661

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 21-09-2004

Afkomstig uit stuk Hyp4 79582/90

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 21-09-2004

Ingeschreven op 04-11-2020 om 12:33

Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 18-01-2024

Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Laminaat	●		
Boiler	●		
Fornuis		●	
Kookplaat		●	
Koelkast		●	
Oven		●	
Afzuigkap	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel		●	
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amsterdam

Sectie E

Perceel	3942
---------	------

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



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.