

VAN EEGHENSTRAAT 13-1

1071 ES AMSTERDAM

Vraagprijs: €1.995.000,- k.k.

WWW.KEIJ-STEFELS.NL



MAKELAAR: Arjen Hoogenhout
MOBIEL : 06-21503377
E-MAIL : a.hoogenhout@keij-stefels.nl

keij & stefels

NVM & MVA Makelaar Amsterdam

OMSCHRIJVING

Aan de statige Van Eeghenstraat, op steenworpafstand van het Vondelpark, bevindt zich dit stijlvolle dubbel bovenhuis van 139 m², gelegen op een iconische locatie in de geliefde Concertgebouwbuurt.

In 2024 is de woning onder architectuur getransformeerd tot een residentie waarin de grandeur van een karakteristiek Amsterdams herenhuis harmonieus samengaat met exclusieve materialen, verfijnd maatwerk en een uitzonderlijk niveau van afwerking. Het royale dakterras met sauna vormt een zeldzame toevoeging en biedt volledige privacy met een weids uitzicht over de daken van Amsterdam-Zuid.

De woning ligt op eigen grond, beschikt over energielabel A en maakt deel uit van een uitstekend onderhouden pand waarvan de fundering in 1999 is vernieuwd.

EEN STUKJE GESCHIEDENIS

Van Eeghenstraat 13 maakt deel uit van de oorspronkelijke bebouwing van deze statige straat en werd in 1893 gebouwd, in een periode waarin het Museumkwartier zich ontwikkelde tot een van de meest vooraanstaande woongebieden van Amsterdam.

De Van Eeghenstraat geldt al ruim een eeuw als een van de meest gewilde adressen van Amsterdam-Zuid. Monumentale herenhuizen en rijk gedetailleerde gevels bepalen nog altijd het karakteristieke straatbeeld.

Nummer 13 is een fraai voorbeeld van de laat-negentiende-eeuwse architectuur. De elegante gevelcompositie, royale proporties en verfijnde ornamentiek getuigen van het vakmanschap en de architectonische kwaliteit van deze bouwperiode.





INDELING

LEEFRUIMTE EN WOONKEUKEN

Via de eigen entree op de bel-etage wordt de woonverdieping bereikt. De woning onderscheidt zich door deze eigen entree en het ontbreken van bovenburen met een dakterras, een combinatie die in de Concertgebouwbuurt zelden voorkomt. Direct bij binnenkomst wordt duidelijk hoe zorgvuldig de oorspronkelijke architectuur en de eigentijdse renovatie met elkaar zijn verweven.

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, waar hoge plafonds met rijk ornamentwerk, originele paneeldeuren en glas-in-looddetails het historische karakter bepalen. De gashaard vormt een elegant middelpunt. Hoge vensters bieden uitzicht op de statige Van Eeghenstraat en laten het daglicht rijkelijk binnenvallen.

De oorspronkelijke ensuite met vaste kasten verbindt de woonkamer met de eetkamer aan de achterzijde. De indeling maakt het mogelijk beide vertrekken afzonderlijk te gebruiken of juist met elkaar te verbinden tot één royale leefruimte. Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot het woningbrede balkon op het zuiden, dat vrij uitkijkt over de groene binnentuinen van Amsterdam-Zuid.

De woonkeuken sluit naadloos aan op de eetkamer en is uitgevoerd in een ingetogen palet van natuurlijke materialen. Maatwerkkasten en hoogwaardige inbouwapparatuur, met onder meer een Gaggenau stoomoven en heteluchtoven en een Quooker met gefilterd tapwater, zijn zorgvuldig in het ontwerp geïntegreerd. Het uitzicht op de binnentuinen draagt bij aan de rustige en verfijnde sfeer van de ruimte.

Een doorlopende visgraatvloer van Urbanwood verbindt de verschillende vertrekken tot een harmonieus geheel. Maatwerk gordijnen en voiles van DOLS & Co. en verfijnd deurbeslag van Piet Boon onderstrepen het hoge afwerkingsniveau.

Op deze woonverdieping bevinden zich tevens een separaat toilet, praktische bergruimte en een kamer aan de voorzijde, die zich moeiteloos laat gebruiken als werk- of bibliotheekkamer. De vaste trap leidt naar de bovengelegen slaapverdieping.



INDELING

SLAAPVERTREKKEN EN BADKAMERS

De slaapverdieping zet de ingetogen elegantie van de woonverdieping voort. Royale maatvoering, maatwerk en verfijnd materiaalgebruik zorgen voor een rustige uitstraling.

Aan de voorzijde strekt de slaapkamer zich uit over vrijwel de volledige breedte van de woning. Een maatwerkkastenwand in notenhout en een geïntegreerde werkplek zijn als vanzelfsprekend in de architectuur opgenomen en geven de ruimte een warm karakter.

Aan de achterzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer met brede raampartijen en uitzicht over de groene binnentuinen. Aansluitend ligt een royale dressing, volledig uitgevoerd in maatwerk en ontworpen met oog voor zowel functionaliteit als esthetiek. Beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.

De verdieping beschikt over twee badkamers, elk met een eigen karakter en hetzelfde hoge afwerkingsniveau. De hoofdbadkamer ademt een serene sfeer en is voorzien van een vrijstaand ligbad, royale inloopdouche en een op maat vervaardigd dubbel wastafelmeubel in Emperador Light-marmer. Geborsteld messing sanitair, zorgvuldig geïntegreerde verlichting en de natuurlijke tekening van het marmer geven de ruimte een tijdloze uitstraling.

De tweede badkamer is in dezelfde ingetogen signatuur uitgevoerd en beschikt eveneens over een inloopdouche en wastafelmeubel. De wasmachine en droger zijn discreet uit het zicht weggewerkt in een op maat gemaakte kast, waardoor de rustige en verzorgde uitstraling van de ruimte behouden blijft. Ook het separate toilet is met dezelfde aandacht voor materiaal en detail afgewerkt.

De eiken parketvloer in visgraatmotief is consequent doorgevoerd over beide verdiepingen en zorgt daarmee voor een verfijnde eenheid en natuurlijke samenhang in het interieur. De gehele woning is daarbij uitgerust met vloerverwarming. Een zorgvuldig uitgewerkt lichtplan biedt daarnaast de mogelijkheid om in iedere ruimte de gewenste sfeer te creëren.



INDELING

EEN BUITENRUIMTE VAN UITZONDELRIJK NIVEAU

Hier komen privacy, groen en uitzicht op de skyline van Amsterdam samen in een buitenruimte die in deze omgeving bijzonder schaars is. De zorgvuldig aangelegde beplanting creëert een beschutte setting om gedurende de dag in alle privacy van het buitenleven te genieten. Het terras is bovendien voorzien van een automatisch bewateringssysteem voor de beplanting en sfeervolle ledverlichting.

Het vrije uitzicht reikt over de karakteristieke daken van Amsterdam-Zuid, met de iconische torens van het Rijksmuseum en het Concertgebouw als herkenningspunten in de verte.

Centraal op het terras bevindt zich de sauna, subtiel geïntegreerd in het ontwerp en volledig gericht op ontspanning. Aansluitend is er een buitendouche aanwezig, ideaal voor een verkoelende afspoeling na een saunasessie. Daarnaast beschikt het dakterras over aansluitingen voor een buitenkeuken, waaronder gas en water, en is er een aansluiting voor een jacuzzi aanwezig.

Met deze voorzieningen krijgt het dakterras een bijna private wellnesskwaliteit, gecombineerd met alle mogelijkheden voor uitgebreid buiten koken en dineren. Een uitzonderlijke buitenruimte en een zeldzame luxe midden in Amsterdam-Zuid.



LIGGING / BEREIKBAARHEID

Gelegen in de geliefde Concertgebouwbuilt, in het hart van Amsterdam Oud-Zuid, biedt de Van Eeghenstraat een uitzonderlijke combinatie van rust, groen en stedelijke dynamiek. Op steenworp afstand liggen het Vondelpark, het Museumplein en de Cornelis Schuytstraat, terwijl ook de P.C. Hooftstraat, de Beethovenstraat en de Emmastraat zich in de directe omgeving bevinden. De buurt staat bekend om haar verfijnde mix van toonaangevende musea, exclusieve winkels, speciaalzaken, kwaliteitsrestaurants en sfeervolle cafés. Op zaterdag vormt de biologische markt op het Jacob Obrechtplein een geliefd ontmoetingspunt voor buurtbewoners.

Ondanks de centrale ligging is de bereikbaarheid uitstekend. De Ring A10 is binnen circa tien minuten bereikbaar en vanaf de Van Baerlestraat en Willemsparkweg vertrekken diverse tram- en busverbindingen. Schiphol is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De binnenstad, de Zuidas en andere delen van Amsterdam zijn bovendien uitstekend per fiets bereikbaar.





KENMERKEN & SPECIFICATIES

OPPERVLAKTEN

Woonoppervlakte: 139,00 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 60,50 m²
Totale gebruiksoppervlakte: 199,50 m²

De oppervlakten zijn vastgesteld conform de meetinstructie NEN 2580.

ONDERHOUD

De woning maakt deel uit van een uitstekend onderhouden pand met een in 1999 vernieuwde fundering. In 2024 is de woning met oog voor kwaliteit en comfort volledig gerenoveerd. Daarbij is gekozen voor hoogwaardige installaties en moderne woonvoorzieningen, waaronder vloerverwarming, geïntegreerde airconditioning op de woonverdieping en in beide slaapkamers, een via domotica bedienbare voordeur met driepuntssluiting, een Quooker met gefilterd tapwater, geavanceerde bediening van de raambekleding aan de zuidzijde en zonnepanelen op het dakhuisje en de voorkant van het huis. De woning beschikt daarnaast over energielabel A.

KADASTRAAL BEKEND

Gemeente: Amsterdam
Sectie: U
Nummer: 9039
Index: A-2

BOUWJAAR

1893 - voorzien van een vernieuwde fundering in 1999.

BESTEMMING

Wonen

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond, waardoor geen sprake is van erfpacht.

BIJZONDERHEDEN

- Volledig en hoogwaardig gerenoveerd in 2024, met uitzonderlijke aandacht voor detail en met behoud van de oorspronkelijke karakteristieke elementen;
- Vernieuwde fundering (1999);
- Gelegen op eigen grond;
- Exclusieve ligging aan het Vondelpark, in de prestigieuze Concertgebouwbuurt;
- Eigen entree op de eerste verdieping;
- Geen bovenburen;
- Royaal dakterras met sauna;
- Energielabel A;
- Een zeldzame combinatie van historische allure, eigentijdse luxe en een uitzonderlijke woonkwaliteit.



KENMERKEN & SPECIFICATIES

ONDERHOUD

De woning maakt deel uit van een uitstekend onderhouden pand met een in 1999 vernieuwde fundering.

In 2024 is de woning met oog voor kwaliteit en comfort volledig gerenoveerd. Daarbij is gekozen voor hoogwaardige installaties en moderne woonvoorzieningen, waaronder vloerverwarming, geïntegreerde airconditioning op de woonverdieping en in beide slaapkamers, een via domotica bedienbare voordeur met driepuntssluiting, een Quooker met gefilterd tapwater, geavanceerde bediening van de raambekleding aan de zuidzijde en zonnepanelen op het dakhuisje en de voorkant van het huis.

De woning beschikt daarnaast over energielabel A.

VERENIGING VAN EIGENAREN

De woning maakt deel uit van de kleinschalige Vereniging van Eigenaars Van Eeghenstraat 13 te Amsterdam, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34390876.

De vereniging omvat twee appartementsrechten en wordt in eigen beheer gevoerd. De maandelijkse servicebijdrage bedraagt € 150,-











































PLATTEGRONDEN

EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING

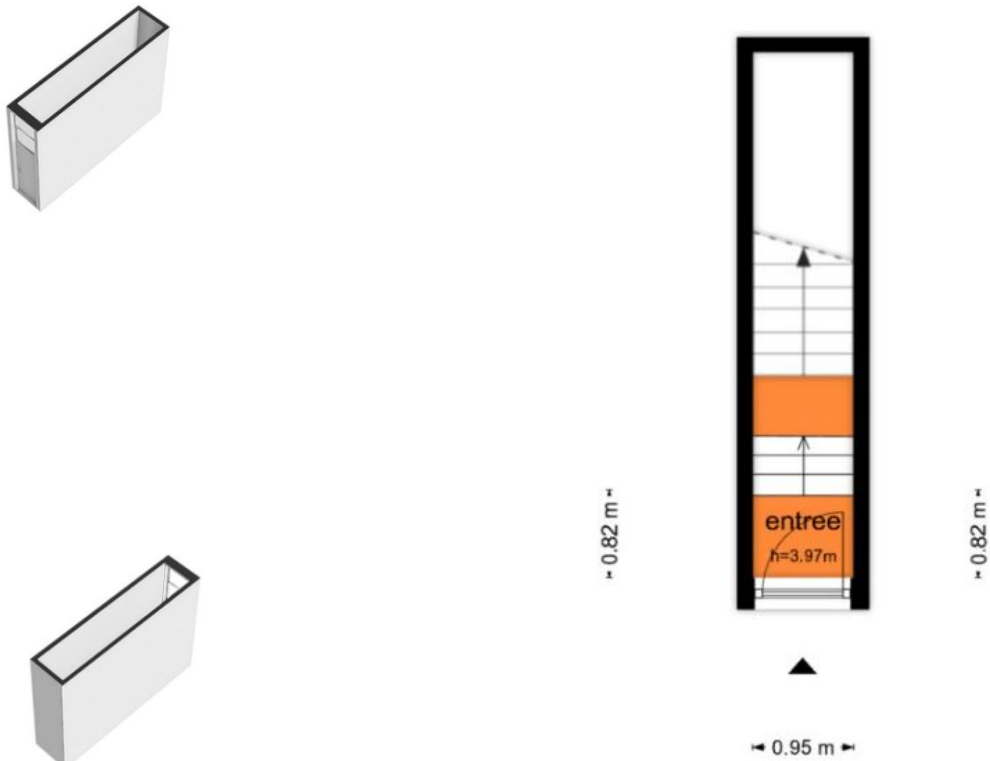


PLATTEGRONDEN

DERDE VERDIEPING



BEGANE GROND



PLATTEGRONDEN

NEN-PLATTEGROND





KEIJ & STEFELS B.V.

VASTGOEDBEHEER EN MAKELAARDIJ ONDER ÉÉN DAK

Ons kantoor onderscheidt zich van andere aanbieders door een twee-eenheid die men tegenwoordig niet vaak meer tegenkomt. Aan de ene kant zijn wij een gevestigde makelaardij en aan de andere kant zijn wij vastgoedbeheerder in zowel technisch als financieel opzicht. Dit zijn disciplines die elkaar goed versterken.

Ons team bestaat niet alleen uit makelaars, maar ook uit bouwkundigen en financiële specialisten die alle vormen van onderhoud en renovatie coördineren. Dankzij ons brede aanbod aan vakmensen kunnen wij voor elke opdracht een gespecialiseerd team samenstellen en onze klanten optimale service en resultaten leveren.

Als gevestigde naam in regio Groot-Amsterdam staat ons kantoor paraat bij de aan- en verkoop, (ver)huur en taxatie van particulier en commercieel onroerend goed voor onze opdrachtgevers.

Wij kennen de markt door en door, zijn aanwezig op de vastgoedveilingen en zijn voor onze opdrachtgevers voortdurend op zoek naar nieuwe beleggingen. U kunt rekenen op deskundig advies, uitstekende begeleiding en persoonlijk contact gedurende het gehele traject.

VOLG ONS OP SOCIAL MEDIA EN BLIJF OP DE HOOGTE
VAN ONS NIEUWSTE AANBOD EN AL ONZE ACTIVITEITEN!



FACEBOOK

@keijenstefels

<https://www.facebook.com/keijenstefels/>



INSTAGRAM

@keijenstefels

<https://www.instagram.com/keijenstefels/>



LINKEDIN

@keijenstefels

<https://nl.linkedin.com/company/keij-&-stefels-b-v->



NIEUWSBRIEF

@keijenstefels

<https://lees-meer.nl/keij-stefels-bv#newsletter-signup>

SOCIAL MEDIA



CONTACT



ADRES

PAULUS POTTERSTRAAT 26
1071 DA AMSTERDAM



TELEFOONNUMMER

020-5775333



E-MAILADRES

INFO@KEIJ-STEFELS.NL



WEBSITE

WWW.KEIJ-STEFELS.NL





Deze informatie is door Keij & Stefels B.V. 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. De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties.

Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Wij doen ons uiterste best de juiste oppervlakte te berekenen en zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Doch willen wij benadrukken dat aan enig verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte geen rechten kunnen worden ontleend.

DISCLAIMER

Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht 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.

Uitdrukkelijke voorbehouden totstandkoming overeenkomst

Alle mondelinge en schriftelijke correspondentie is geheel vrijblijvend. Een overeenkomst inzake het aangeboden object komt pas tot stand nadat een daartoe strekkende overeenkomst door beide partijen is geparafeerd en ondertekend. Voorafgaand hieraan is nimmer sprake van enige overeenstemming waaraan rechten en/of plichten zouden kunnen worden ontleend. Daarnaast geldt te allen tijde het voorbehoud van instemming van de eigena(a)r(en) van het object voor de totstandkoming van een overeenkomst.

© 2026 – Keij & Stefels. Alle rechten voorbehouden.