



## Bloemgracht 38 H

1015 TK AMSTERDAM



# Kenmerken

## Bloemgracht 38 H

### OVERDRACHT

Oplevering In overleg

### OPPERVLAKTEN EN

#### INHOUD

Woonoppervlakte 282 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 137 m<sup>2</sup>

Inhoud 979 m<sup>3</sup>

### ENERGIE

Energielabel D

Isolatie Gedeeltelijk dubbel glas

Verwarming C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

### BOUW

Soort woonhuis Tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwjaar 1869

Onderhoud binnen Goed

Onderhoud buiten Goed

### INDELING

Kamers 9

Aantal slaapkamers 6

Aantal verdiepingen 5

Voorzieningen dakraam, schuifpui, rookkanaal

Ligging in centrum, vrij uitzicht, aan vaarwater

### BUITENRUIMTE

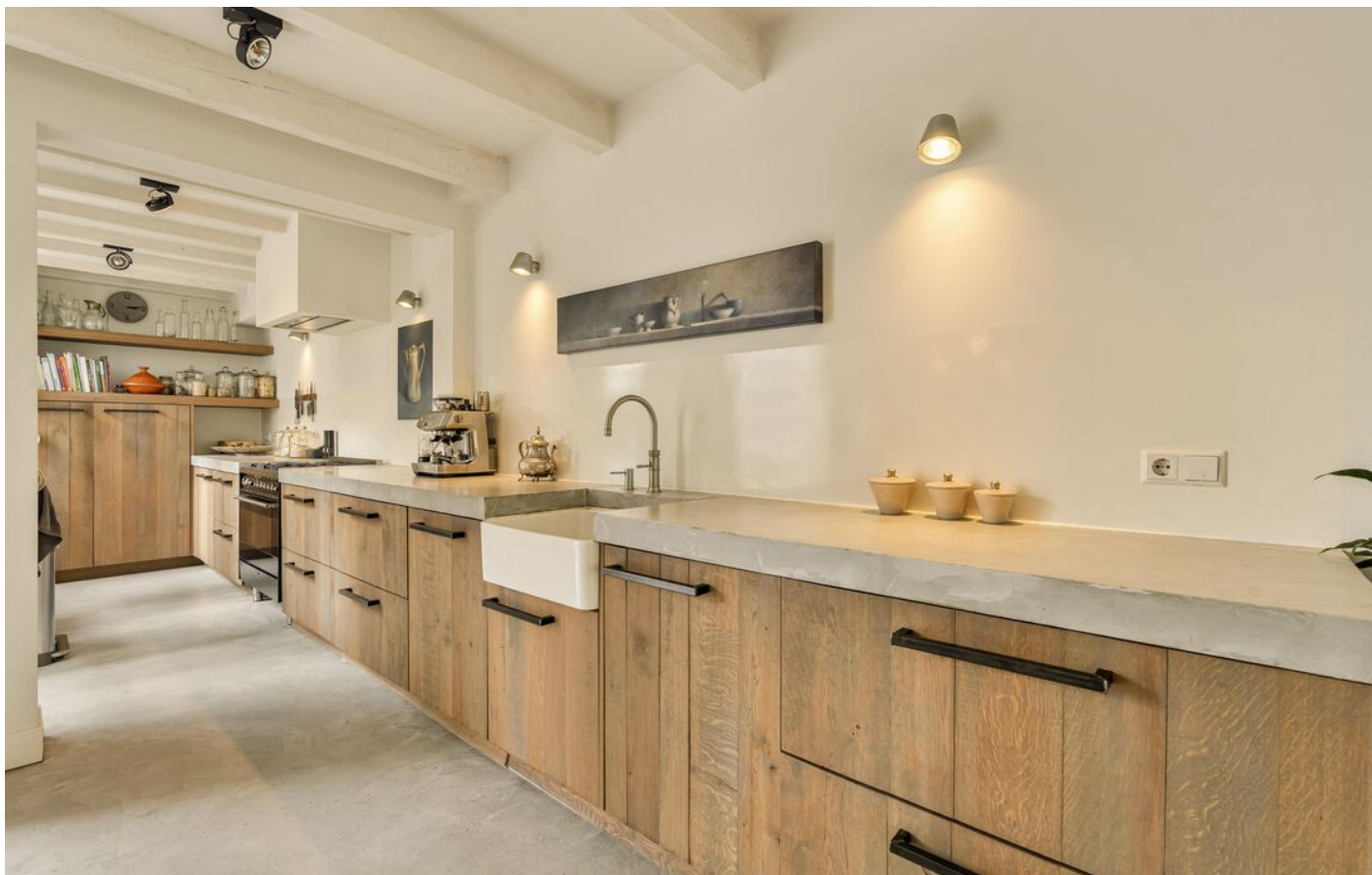
Patio ca. 18 m<sup>2</sup>

Balkons 32 m<sup>2</sup>



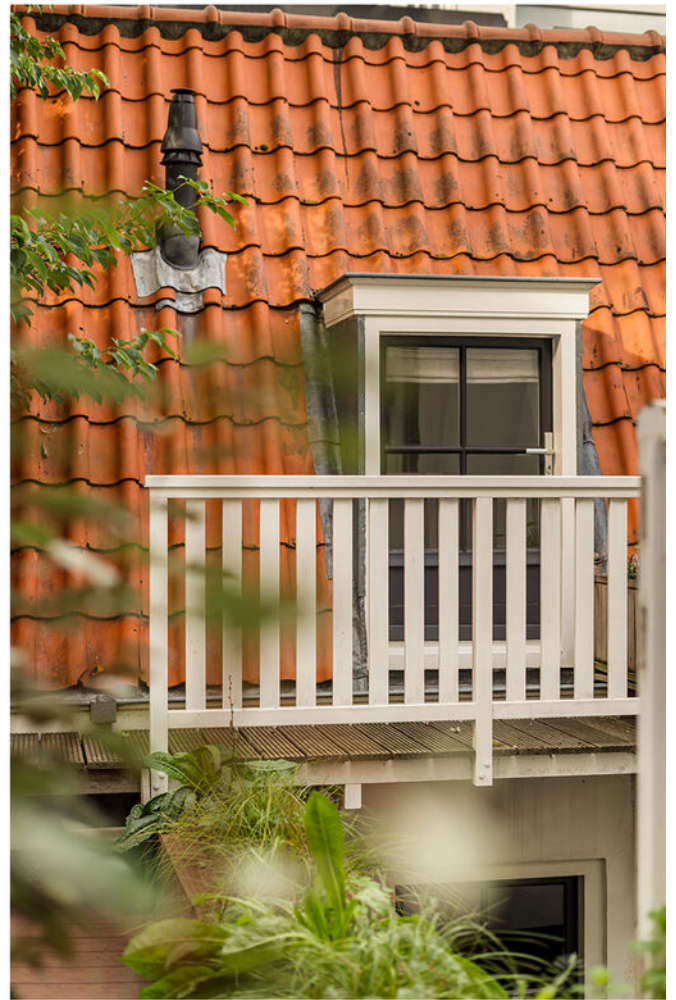




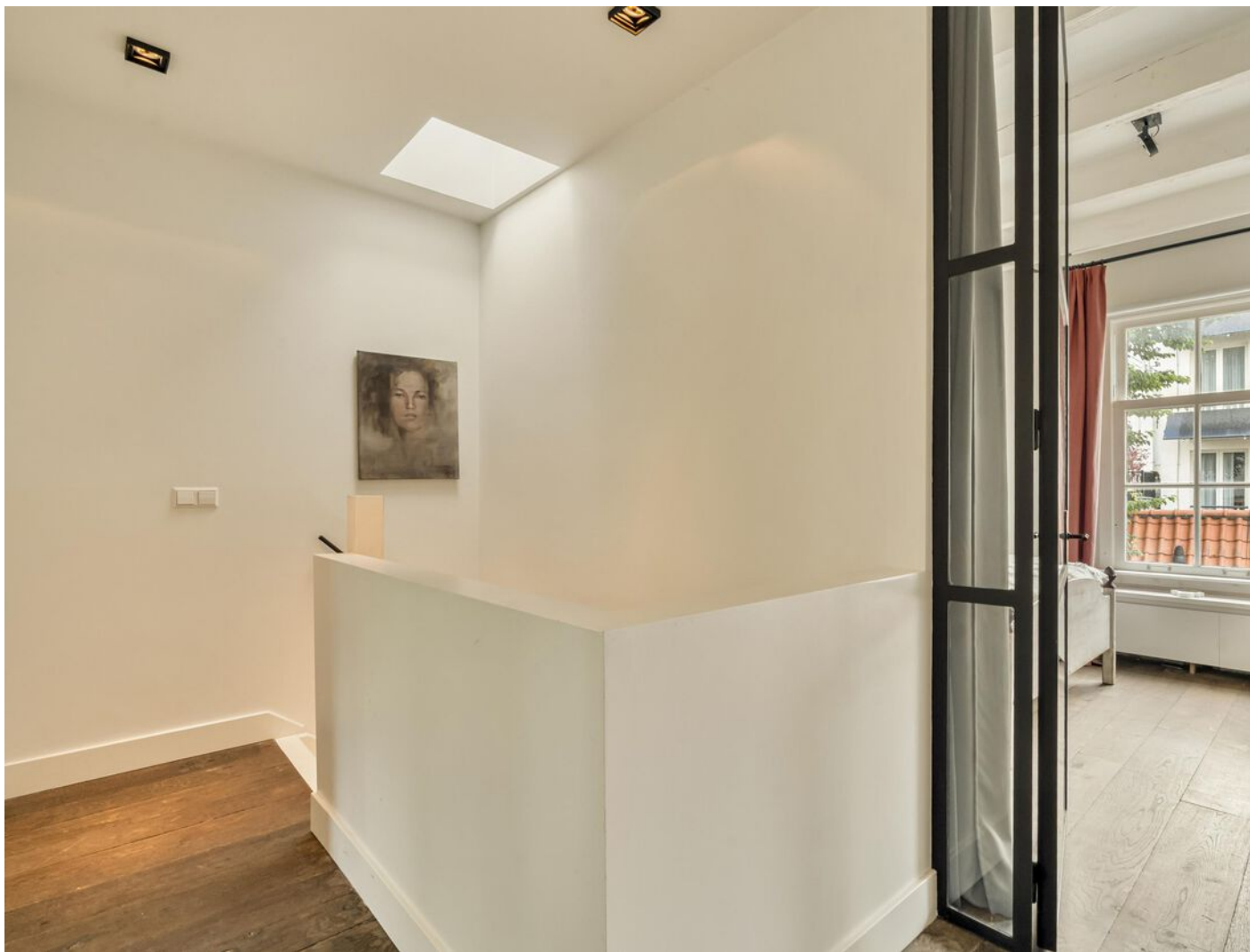






















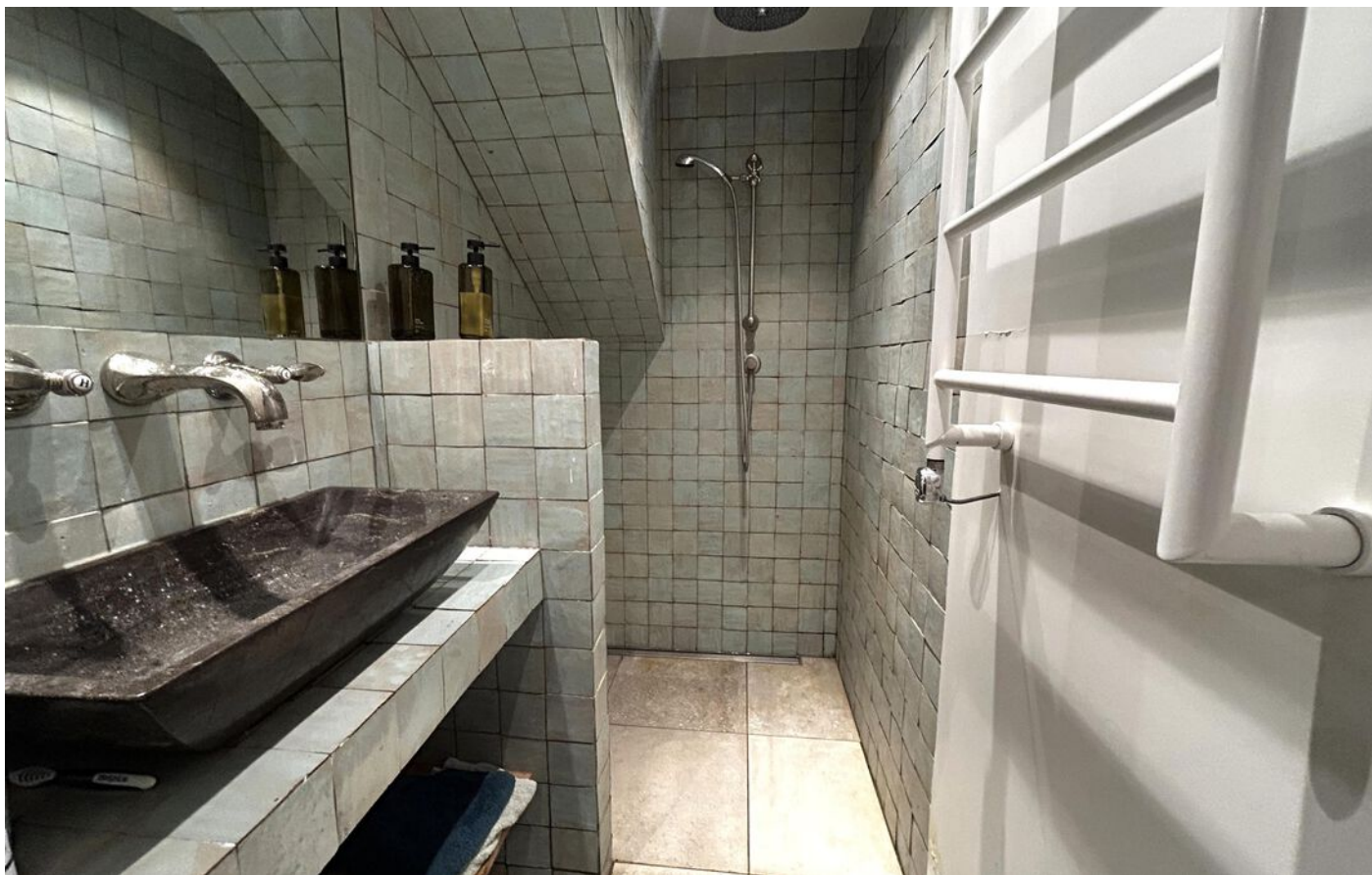














# Omschrijving

## Bloemgracht 38 H

---

Sfeervol en bijzonder familiehuis van 282m<sup>2</sup>, waarvan 46m<sup>2</sup> overig inpandig waarbij 38m<sup>2</sup> in het souterrain en 8m<sup>2</sup> op de zolderverdieping. Het pand bestaande uit een bedrijfsruimte met souterrain (stahoogte 1.99m) en bijbehorend achterhuis, en een drielaags bovenhuis (zolderverdieping stahoogte 1.91m).

Momenteel zijn dit twee adressen: Bloemgracht 38-H en 38-1. Bloemgracht 38-H staat momenteel geregistreerd met een kantoorfunctie en 38-1 met een woonfunctie. Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' is wonen in beginsel toegestaan, met inachtneming van de toepasselijke planregels.

Dit fraaie grachtenpand beslaat Unesco werelderfgoed en is gelegen aan een van de mooiste grachten van de Jordaan. Noemenswaardig is de bijzondere, speelse indeling, de authentieke details en fraaie kapconstructie in combinatie met de vele glas in staal puien, de mediterrane sanitaire ruimtes maar ook zeker de omvangrijke leefverdieping en het zicht op de befaamde Westertoren. Het pand ligt op eigen grond te midden van de bruisende binnenstad.

### INDELING

Het beneden- en bovenhuis zijn separaat toegankelijk echter intern met elkaar verbonden. Bij het betreden van het benedenhuis staat men direct in een royale doorzon gelegen ruimte, geheel voorzien van een fraai balkenplafond en met toegang tot zowel het souterrain als het achterhuis. Deze ruimte is onderverdeeld in een omvangrijke vergaderruimte aan de grachtzijde en een ruime keuken aan de achterzijde met een plafondhoge schuifpui naar de stadstuin. Het midden van deze verdieping heeft aan de linkerkant een bijzonder brede stenen/houten open boekenwand. De keuken is uitgevoerd met witte kasten en lades met een strak zwarte greep in combinatie met een groenkleurig beton ciré blad aan de wand. Het ziteiland beschikt over een massief houten werkblad met een bargedeelte aan de kamerzijde. Voorts is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Het achterhuis is te bereiken via een lange gang met tevens een brede plafondhoge glas in staal pui, gelegen langs de stadstuin. Een extra afsluitbare deur geeft toegang tot een halletje, voorzien van het toilet en de trap naar bovengestegen slaapkamer. Naast het toilet is een prettige kamer gesitueerd, thans in gebruik als kastenkamer maar kan prima dienen als werk- of extra slaapkamer. Vanuit hier is de bijbehorende badkamer te betreden. Deze is uitgevoerd met een

zandkleurige vloertegel en een grotendeels groen betegelde wand. De badkamer voorziet in een inloepdouche en een op maat gemaakt betegeld wasmeubel met een antraciet natuurstenen waskom. De houten trap in de hal leidt naar bovengestegen slaapkamer, voorzien van een schuine kap wat deze kamer van een romantische uitstraling voorziet. Een klein trapje geeft toegang tot een compact terrasje welke is verbonden met het grotere terras van het bovenhuis aan de voorzijde. De stadstuin van 18m<sup>2</sup> verbindt de voor- en achterzijde met elkaar wat een charmante view geeft vanuit beide zijden.

Vanuit voornoemde keuken leidt de strakke houten trap naar ondergelegen souterrain. De ruime overloop is voorzien van een diepe onder-de-trap kast en geeft toegang tot een wasruimte met aan weerszijden een gastentoilet. Aansluitend op de hal is een ruime berging gelegen, voorzien van een op maat gemaakte kastenwand (U-vorm) en een extra deur naar een 2e berging geheel aan de voorzijde. Deze ruimte is eveneens voorzien van een goede kastenwand, beschikt over daglichttoetreding en kan perfect dienen als atelier.

Op de slaapkamer na is het gehele benedenhuis voorzien van een gietvloer met vloerverwarming.

Het bovenhuis is vanaf de straatzijde of via de interne tussendeur toegankelijk. Het tochtportaal biedt garderobepaas en heeft een glas geslepen tussendeur naar de hal vanwaar de houten trap naar het bovenhuis leidt. De ruime hal op de 1e verdieping is voorzien van een onder-de-trap kast en heeft glas in staal openslaande deuren naar de sfeervolle living, gelegen over de gehele verdieping. Zowel de voor- als achterzijde beschikt over een L-uitvoering waarmee een royale zitkamer en een royale woonkeuken is gerealiseerd. Leuk detail is het niveauverschil tussen de voor- en achterzijde wat een speels effect met zich meebrengt. Daarbij is het zitgedeelte uitgevoerd met een houten vloer terwijl de woonkeuken beschikt over een grijze gietvloer.

De omvangrijke keuken heeft een lengte van maar liefst 7m en is uitgevoerd met robuuste houten kasten en lades met een strak zwarte greep in combinatie met een grijs beton ciré werkblad. Voorts is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur met in het bijzonder vermeld de Quooker en het brede Smeg fornuis. Vanuit de keuken, maar ook via openslaande deuren uit de eetkamer, is het terras te bereiken. Dit aangename terras van 21m<sup>2</sup> heeft een zuidligging en is verbonden met voornoemd compact terrasje

van het achterhuis.

Op de 2e verdieping zijn twee ruime kamers gesitueerd waarvan de kamer aan de voorzijde momenteel in gebruik is als kantoorruimte, bereikbaar middels de hoge glas in staal openslaande deuren. Deze kamer beschikt over een halfhoge customized inbouwkast. Vanuit deze kamer is er toegang tot bovengelegen logeerkamer, voorzien van een schuine kap, een inbouwkast en, geheel aan de voorzijde, een goede berging waarin de c.v. opstelling is geplaatst voor het bovenhuis. De 2e slaapkamer ligt aan de achterzijde, is tevens voorzien van een brede, hoge inbouwkledingkast en toegang tot het eigen terras van 11m<sup>2</sup>.

Vanuit de hal op de 2e verdieping zijn de sanitaire ruimtes te betreden, beide uitgevoerd met een mediterrane vloer- en wandtegels in een groene azuurtint. Deze ruime badkamer beschikt over een goede inloopdouche met regen- en handdouche, een klassiek losstaand bad en een warm houten wasmeubel met twee ovale waskommen en opvallende inbouwkransen. Naast de badkamer tenslotte is nog een wasmachine/drogerkast gelegen.

#### LIGGING & BEREIKBAARHEID

De Bloemgracht is gelegen in de Jordaan, lopend van de Prinsengracht naar de Lijnbaansgracht. Het overgrote deel van deze eerste zijgracht van de hoofdgrachten van Amsterdam is destijds heringericht. Het is een idyllische gracht met een grote verscheidenheid aan prachtige panden. Op deze gracht en de omliggende grachten en straten treft u kleinschalige horeca, hippe boetiekjes en galeries aan. Dit alles is al lopend bereikbaar en wenst u buiten de Jordaan te gaan, is de fiets hét vervoersmiddel bij uitstek. Activiteiten elders of buiten de stad bereikt u met het uitstekende, nabijgelegen openbaar vervoersnetwerk.

Kenmerkend voor de Jordaan zijn bij uitstek de bijzondere galeries, speciaalzaken en aparte winkeltjes. De dagelijkse boodschappen zijn in de directe omgeving te vinden evenals scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten. De buurt is rijkelijk omgeven door cafés en restaurants. Daarbij vindt men in de directe omgeving tal van culturele bezienswaardigheden en theaters. Openbaar vervoer bevindt zich op loopafstand en er is een goede ontsluiting naar de Ringweg A-10.

Op loopafstand van de Westermarkt, de Noordermarkt, de Dam, de Negen Straatjes, het Anne Frank Huis en het Centraal Station.

#### PARKEREN

Op de openbare weg geldt betaald parkeren en parkeren middels een vergunningensysteem. Volgens informatie van de website van gemeente Amsterdam is er een wachtlijst voor een parkeervergunning (wachtlijstgegevens per 30 september 2026, vergunningsgebied Centrum 2b).

#### BIJZONDERHEDEN

Geheel pand te koop van totaal 282m<sup>2</sup> waarvan 236m<sup>2</sup> GO en 46m<sup>2</sup> overig inpandig;  
Bestaande uit een dubbel boven- en een dubbel benedenhuis met ieder een eigen ingang;  
Interne doorgang van benedenhuis naar bovenhuis beginnend op de eerste verdieping;  
Gebruiksdoel 38-H - Kantoorfunctie;  
Gebruiksdoel 38-1 - Woonruimte;  
Bestemming gemengd 1 waarbij wonen is toegestaan;  
Gelegen op eigen grond;  
Separate c.v. opstelling voor boven- en benedenhuis;  
Talrijk omgeven van authentieke details;  
Benedenhuizen beslaan een bedrijfsruimte, ideaal voor bijv. een galerie aan huis;  
Idyllisch gelegen in het hart van de Jordaan;  
Oplevering in overleg.





# Plattegrond

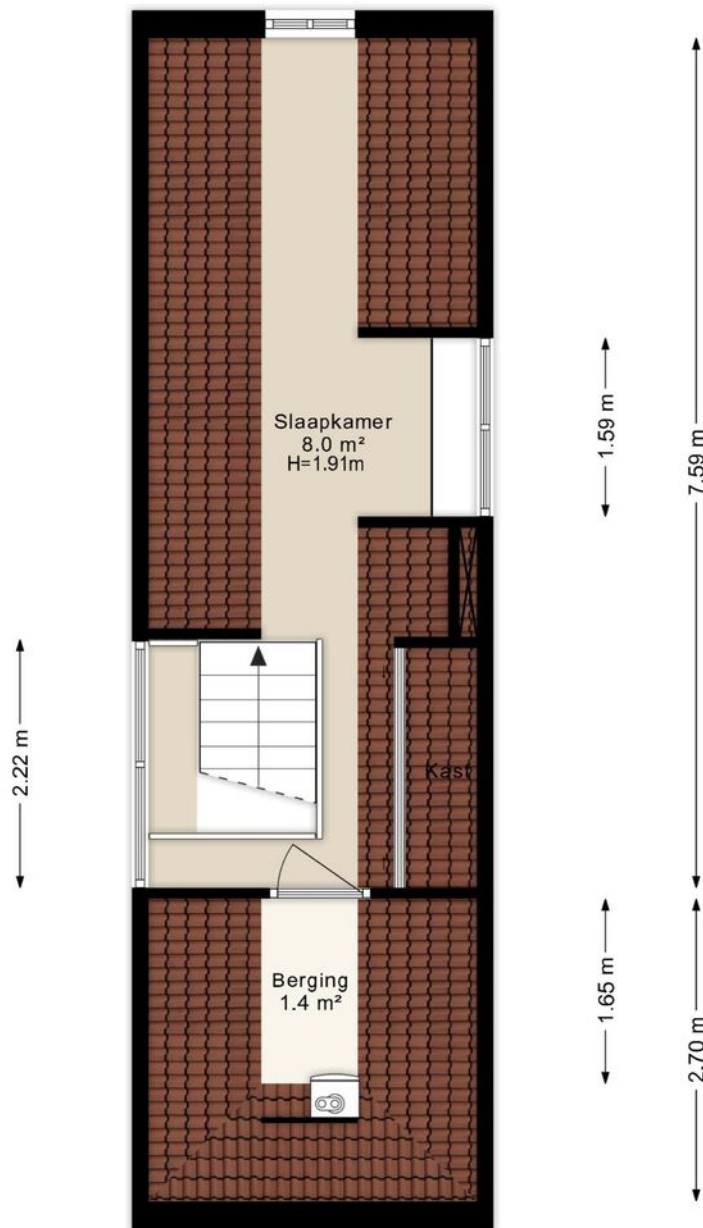


# Plattegrond

## Bloemgracht 38 H, Amsterdam Derde verdieping

← 2.93 m →

← 0.86 m →



# Plattegrond



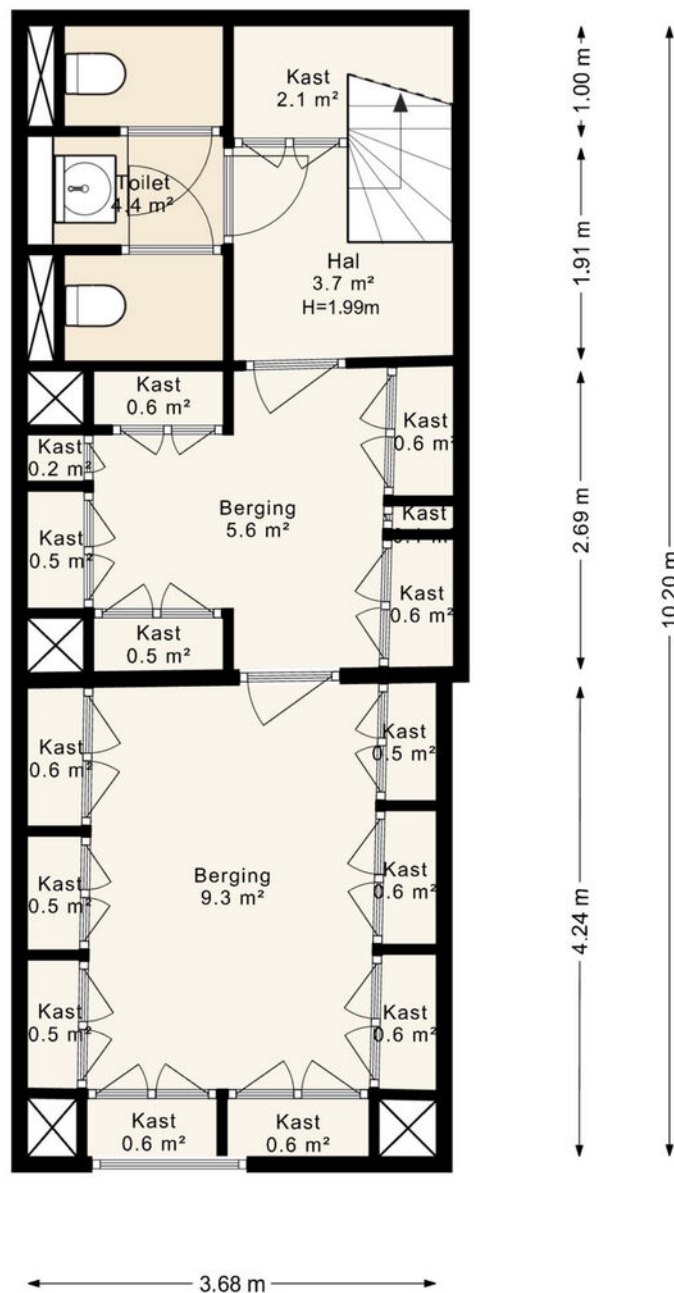
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.RFELS.nl](http://www.RFELS.nl)

# Plattegrond

## Bloemgracht 38 H, Amsterdam Souterrain

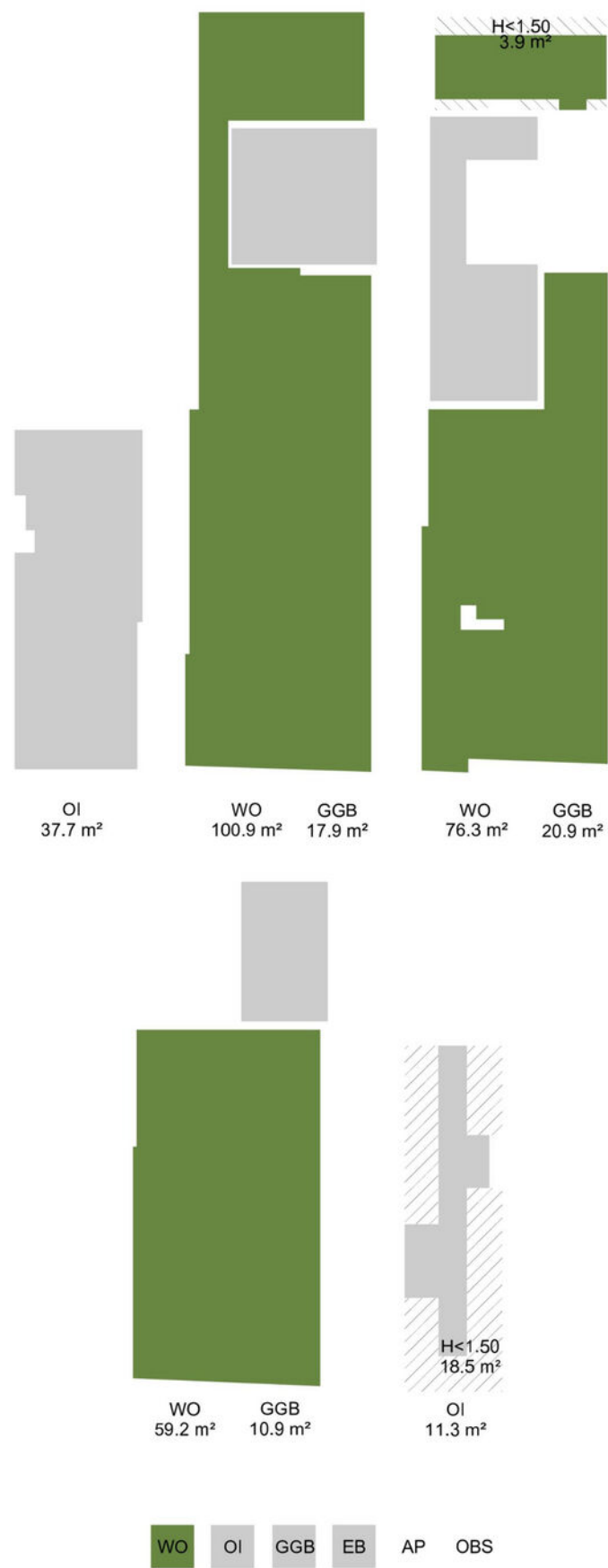
3.83 m

1.76 m 1.98 m



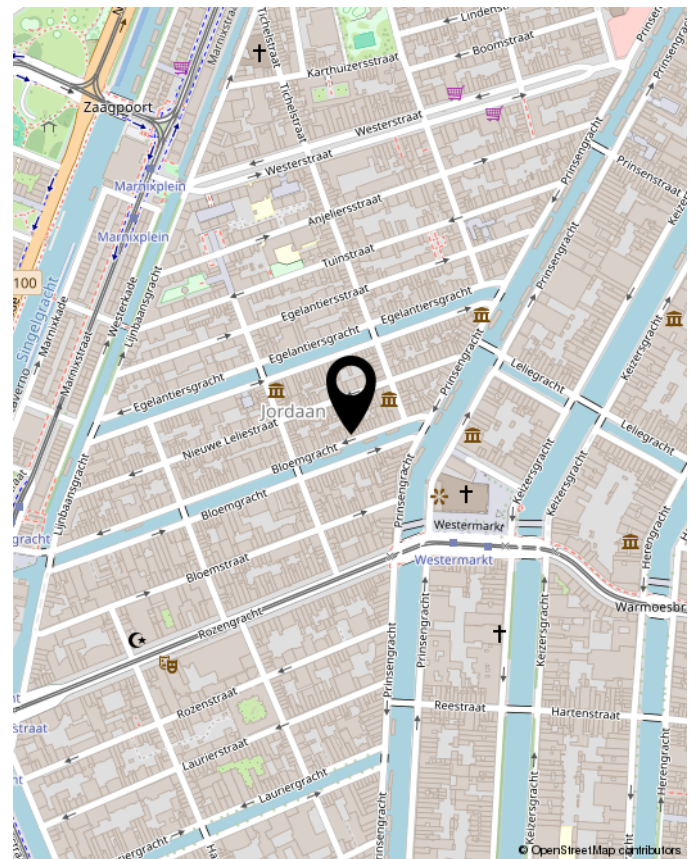
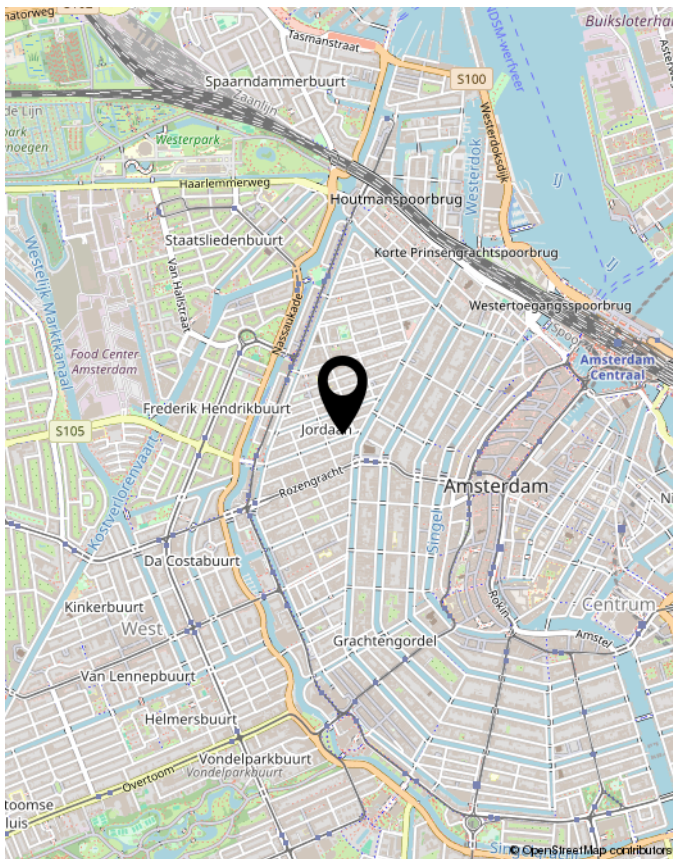
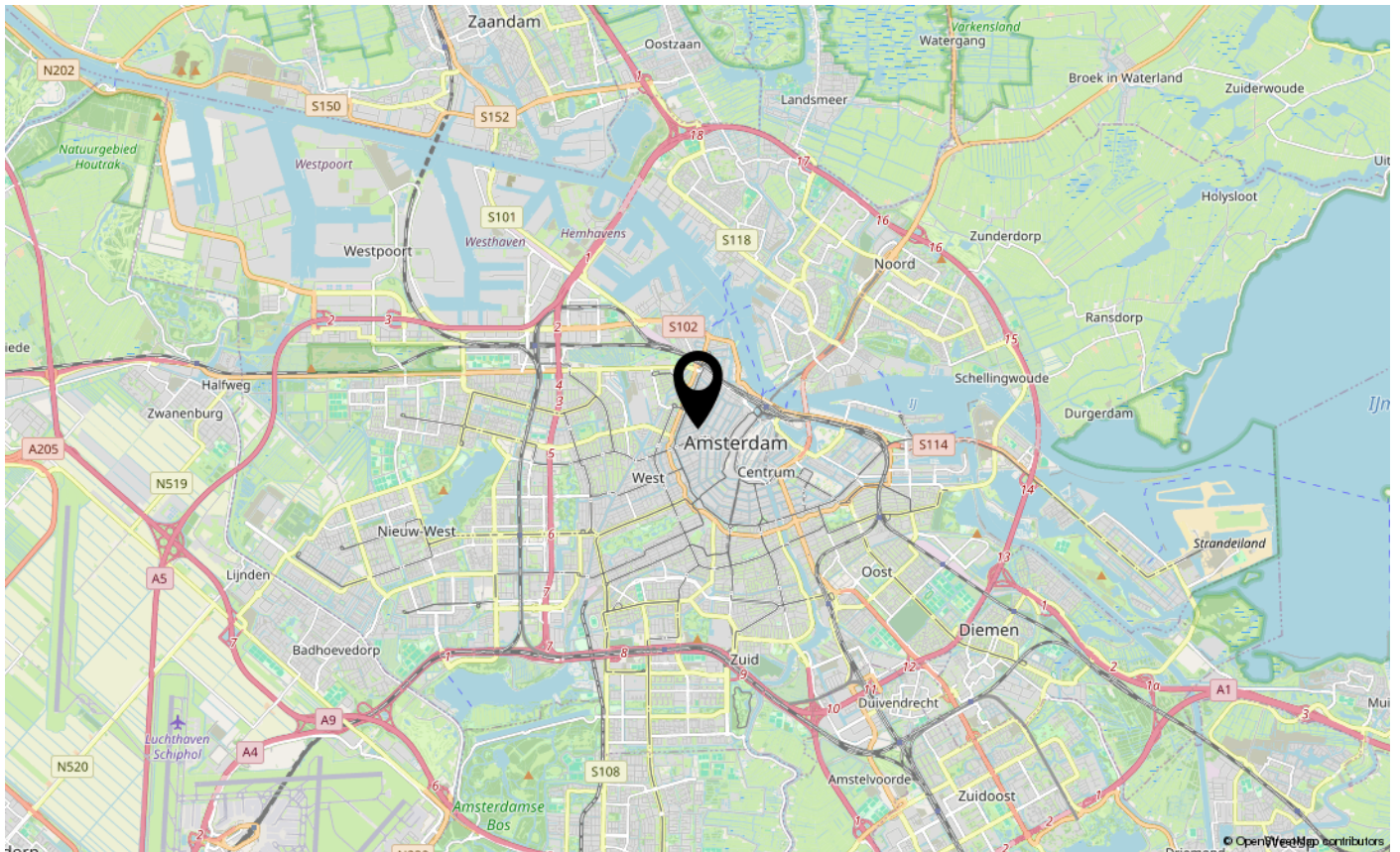
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.RFFLS.nl](http://www.RFFLS.nl)

# Plattegrond



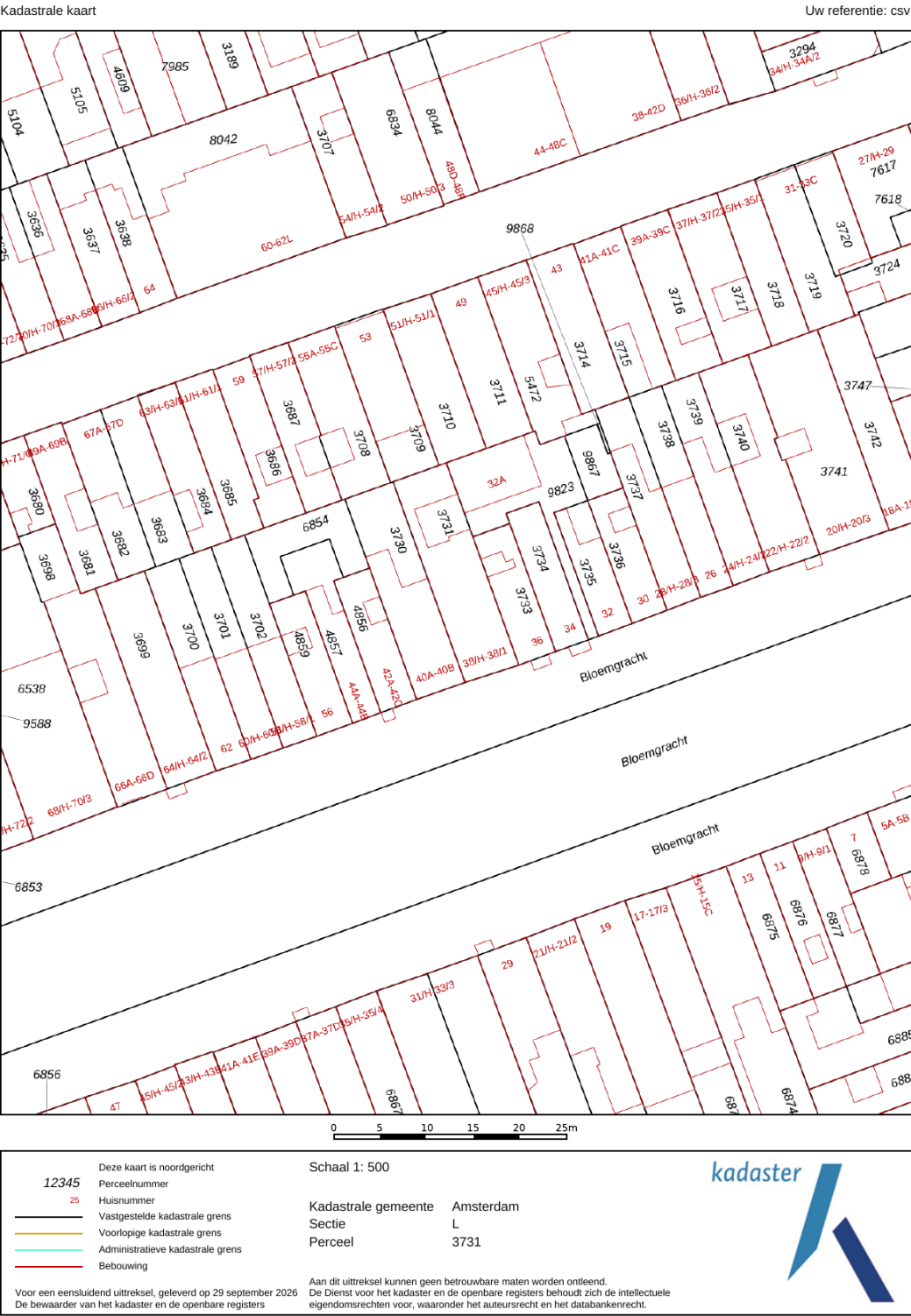
# Locatie op kaart

Bloemgracht 38 H



# Kadastrale kaart

Bloemgracht 38 H



Gemeente: Amsterdam

Sectie: L

Nummer: 3731

# Verkoopvoorwaarden

---

## NOTARISKEUZE

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke notariële beroepsorganisatie, Amsterdam, 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. De notariskeuze dient door de koper binnen 3 werkdagen na wilsovereenstemming bekend te zijn gemaakt. De ondertekening van de koopakte dient binnen 7 werkdagen na wilsovereenstemming gerealiseerd te zijn.

## UITBRENGEN VAN BIEDINGEN

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerde makelaar.

Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld een contract met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (ter hand gesteld of per email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zullen aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoekplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebracht voorstel.

## DRIE DAGEN BEDENKTIJD

Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

- Bedenktijd: overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachttjes te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen.
- Schriftelijk vastleggen: in tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door de koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.

# Over CSV Makelaars

Deskundige service. Resultaatgericht. Perfect beoordeeld.

---

**CSV MAKELAARS IS UW MAKELAAR MET MEERWAARDE. WIJ ADVISEREN EN BEGELEIDEN U TIJDENS HET GEHELE VERKOOP- OF AANKOOPPROCES. U WILT VOLLEDIG ONTZORGD WORDEN EN MAXIMAAL RESULTAAT BOEKEN: DAT IS ONZE INZET.**

## CSV MAKELAARS

Samen met een betrokken en enthousiast team van medewerkers adviseren en begeleiden wij opdrachtgevers in geheel Amsterdam. Ons advies is vrijblijvend. We denken namelijk graag met u mee. Met onze uitgebreide vastgoedkennis geven we eerlijk, deskundig en professioneel advies op maat.

## RESULTAATGERICHT

Door snel en adequaat te handelen en u direct te informeren, komen we tot een succesvolle verkoop of aankoop. Dankzij onze marktkennis kunnen wij u behoeden voor overhaaste beslissingen. Een woning (ver)kopen is namelijk een spannend en intensief traject. Wij begeleiden u van begin tot eind. We gaan altijd voor het maximale resultaat en helpen u graag met een succesvolle én een snelle verkoop of aankoop.

## PERFECT BEOORDEELD

Het imago van een betrouwbaar en integer belangenbehartiger vergt een heldere en consistente visie op het makelaarsvak, naast een overzicht van vele succesvolle transacties. Nieuwe opdrachtgevers krijgen wij voornamelijk door de aanbevelingen van vorige en huidige relaties. Zij bevelen ons aan. En we zijn dan ook trots op ons hoge verkoop- en aankoopgemiddelde.

## KENNISMAKEN?

Kom eens langs voor een kop koffie. Liever thuis afspreken? Dan rijden óf fietsen we graag naar u toe. **CSV, de Amsterdamse top 10-woningmakelaar** die meerwaarde biedt, speciaal voor u.





Cornelis Schuytstraat 2

1071 JH Amsterdam

+31 (0)20 6700 670

info@csvmakelaars.nl

**[www.csvmakelaars.nl](http://www.csvmakelaars.nl)**

### INTERESSE IN DEZE WONING?

**CSV Makelaars** helpt je graag

