



NIEUWE KEIZERSGRACHT 474
1018 VG
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 925.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl



Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1982
Woonoppervlakte	108 m ²
Slaapkamers	2
Inhoud	341 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	4 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	A

Omschrijving

Royaal en goed ingedeeld 3-kamerappartement van circa 108 m² met twee ruime slaapkamers, een lichte woonkamer met karakteristieke erker, een keuken, badkamer, twee balkons en een eigen berging. De woning is gelegen op eigen grond, direct aan de gracht van de Nieuwe Keizersgracht, met prachtig uitzicht over het water, op een aantrekkelijke locatie in het centrum van Amsterdam, nabij de Amstel en de geliefde Plantagebuurt.

Het appartement beschikt over een royale leefruimte, een praktische indeling en grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. Vanuit de woonkamer geniet je van een prachtig uitzicht op de gracht, wat zorgt voor een bijzondere waterbeleving, terwijl de slaapkamers uitzicht bieden op de groene binnentuinen. Dankzij de ruime woonkamer, de twee goed bemeten slaapkamers en de buitenruimtes biedt de woning volop mogelijkheden om comfortabel te wonen op een bijzondere locatie in de stad.

DE INDELING

Gemeenschappelijke entree met lift en trappenhuis, waarmee alle verdiepingen van het complex gemakkelijk bereikbaar zijn.

Entree van de woning op de eerste verdieping. Vanuit de centrale hal zijn de verschillende vertrekken toegankelijk.

De royale woonkamer met eetgedeelte vormt het hart van de woning en strekt zich uit over een groot gedeelte van het appartement. Dankzij de langgerekte indeling, de grote raampartijen en de karakteristieke erker ontstaat een ruimtelijk en licht geheel. Vanuit de woonkamer is er een fraai uitzicht over de Nieuwe Keizersgracht, waardoor het water en de levendigheid van de gracht een bijzonder onderdeel vormen van de woonbeleving. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel.

Vanuit de woonkamer is tevens een balkon bereikbaar. Daarnaast beschikt het appartement over een tweede balkon, dat direct toegankelijk is vanuit een van de slaapkamers.

De keuken bevindt zich centraal in de woning en staat in verbinding met het woon- en eetgedeelte. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken, die extra bergruimte biedt.

Aan de andere zijde van het appartement bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Beide slaapkamers bieden een prettig uitzicht op de groene binnentuinen.

De badkamer is centraal gelegen en beschikt volgens de plattegrond over een dubbele wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.

DE BINNENTUINEN

Een bijzonder pluspunt van het complex zijn de prachtige, royale gemeenschappelijke binnentuinen. Deze groene oase is verdeeld in vier grote tuinen en vormt een heerlijke, rustige omgeving midden in de stad. De combinatie van het uitzicht op de gracht aan de voorzijde en de groene binnentuinen aan de achterzijde maakt deze woonlocatie extra aantrekkelijk.

BERGING

Op de begane grond bevindt zich een eigen externe berging van circa 3,5 m².

Omschrijving

DE LIGGING

Het appartement is gelegen aan de Nieuwe Keizersgracht, direct aan het water, op een bijzondere locatie in het centrum van Amsterdam, nabij de Amstel en de karakteristieke Plantagebuurt.

De omgeving kenmerkt zich door een aantrekkelijke combinatie van historische grachten, groene straten, culturele voorzieningen en een uitgebreid aanbod aan winkels en horecagelegenheden.

Op korte afstand bevinden zich onder andere de Hortus Botanicus, ARTIS, het H'ART Museum en het Waterlooplein. Ook de gezellige Utrechtsestraat, met haar diverse boetieks, speciaalzaken, cafés en restaurants, is eenvoudig bereikbaar.

Voor ontspanning en recreatie liggen het Wertheimpark, de Plantagebuurt en de Amstel op loop- en fietsafstand. De centrale ligging biedt een prettige combinatie van rustig wonen en alle voorzieningen van de binnenstad binnen handbereik.

De bereikbaarheid is uitstekend. Diverse tram- en metroverbindingen bevinden zich in de directe omgeving. Via de nabijgelegen uitvalswegen is ook de Ring A10 goed bereikbaar. Parkeren geschiedt via het gemeentelijke vergunningstelsel.

HET ONDERHOUD

Het appartement maakt onderdeel uit van een appartementencomplex uit circa 1982. Het complex beschikt over een gemeenschappelijke lift en een trappenhuis.

De woning beschikt over een praktische indeling met een royale woon- en eetkamer, twee slaapkamers en diverse bergruimtes.

Het complex wordt onderhouden via de Vereniging van Eigenaars. Voor het gemeenschappelijke onderhoud is een meerjarenonderhoudsplan beschikbaar.

VERENIGING VAN EIGENAARS

Het appartement maakt onderdeel uit van de Vereniging van Eigenaars Nieuwe Keizersgracht 368 t/m 498 te Amsterdam.

Het professionele beheer wordt verzorgd door Munnik VvE Beheer B.V.

De VvE beschikt over een meerjarenonderhoudsplan, voert een financiële administratie en vergadert periodiek.

Uit de jaarstukken blijkt dat het reservefonds per 31 december 2025 circa € 171.700 bedroeg.

De maandelijkse servicekosten voor het appartement bedragen volgens de jaarstukken voor 2026 € 371,35.

EIGENDOMSITUATIE

Het appartement is gelegen op eigen grond (volle eigendom). Er is derhalve geen sprake van erfpacht.

Omschrijving

BIJZONDERHEDEN

- Royaal en goed ingedeeld 3-kamerappartement van circa 108 m²
- Gelegen op de eerste verdieping
- Twee ruime slaapkamers
- Zeer royale woon- en eetkamer
- Karakteristieke erker en grote raampartijen
- Direct gelegen aan de Nieuwe Keizersgracht met prachtig uitzicht over het water
- Vanuit de slaapkamers uitzicht op de groene binnentuinen
- Keuken met aangrenzende bijkeuken
- Badkamer met dubbele wastafel
- Separaat toilet
- Twee balkons met een gezamenlijke oppervlakte van circa 4,4 m²
- Prachtige gemeenschappelijke binnentuin, verdeeld in vier royale tuinen
- Eigen externe berging van circa 3,5 m²
- Bouwjaar complex circa 1982
- Gemeenschappelijke lift en trappenhuis aanwezig
- Gelegen op eigen grond (volle eigendom), dus geen erfpacht
- Professioneel beheerde VvE door Munnik VvE Beheer
- Meerjarenonderhoudsplan aanwezig
- Maandelijkse VvE-bijdrage € 371,35 (2026)
- Gelegen op een aantrekkelijke locatie nabij de Amstel en de Plantagebuurt
- Uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer en auto
- Oplevering in overleg

NEN-CLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branchevastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Description

Spacious and well-laid-out 3-room apartment of approximately 108 m², featuring two generously sized bedrooms, a bright living room with a characteristic bay window, a kitchen, bathroom, two balconies and a private storage room. The property is situated on freehold land, directly along the Nieuwe Keizersgracht canal, offering beautiful views over the water, in an attractive location in the centre of Amsterdam, close to the Amstel River and the popular Plantage neighbourhood.

The apartment offers generous living space, a practical layout and large windows that allow plenty of natural light to enter. From the living room, you can enjoy beautiful views over the canal, creating a wonderful waterside living experience, while the bedrooms overlook the green communal gardens. With its spacious living room, two well-proportioned bedrooms and outdoor spaces, the apartment offers excellent opportunities for comfortable living in a truly special location in the city.

THE LAYOUT

Communal entrance with a lift and staircase, providing easy access to all floors of the building.

Entrance to the apartment on the first floor. The central hallway provides access to the various rooms.

The spacious living and dining room forms the heart of the apartment and extends across a large part of the property. Thanks to its elongated layout, large windows and characteristic bay window, the room feels wonderfully bright and spacious. From the living room, there are attractive views over the Nieuwe Keizersgracht canal, allowing the water and the lively atmosphere of the canal to become an integral part of everyday living. There is ample space for a comfortable seating area and a generous dining table.

The living room also provides access to a balcony. In addition, the apartment features a second balcony, which is directly accessible from one of the bedrooms.

The kitchen is centrally located within the apartment and connects to the living and dining area. Adjacent to the kitchen is a practical utility room, providing additional storage space.

On the other side of the apartment are two generously sized bedrooms. Both bedrooms have practical layouts and offer sufficient space for a double bed and wardrobes. Both bedrooms enjoy pleasant views over the green communal gardens.

The centrally located bathroom features a double washbasin, as indicated on the floor plan. There is also a separate toilet.

THE COMMUNAL GARDENS

A particularly attractive feature of the complex is its beautiful and spacious communal gardens. This green oasis is divided into four generous garden areas, creating a wonderfully peaceful environment in the heart of the city. The combination of canal views at the front and green communal gardens at the rear makes this residential location especially appealing.

STORAGE

A private external storage room of approximately 3.5 m² is located on the ground floor.

Description

THE LOCATION

The apartment is situated directly along the Nieuwe Keizersgracht canal, overlooking the water, in a particularly attractive location in the centre of Amsterdam, close to the Amstel River and the characteristic Plantage neighbourhood.

The surrounding area offers an appealing combination of historic canals, green streets, cultural attractions and an extensive selection of shops, cafés and restaurants.

Nearby attractions include the Hortus Botanicus, ARTIS Zoo, the H'ART Museum and Waterlooplein. The charming Utrechtsestraat, known for its boutiques, speciality shops, cafés and restaurants, is also within easy reach.

For relaxation and recreation, Wertheimpark, the Plantage neighbourhood and the Amstel River are all within walking or cycling distance. The central location offers an excellent balance between peaceful residential living and having all the amenities of the city centre close at hand.

Accessibility is excellent. Various tram and metro connections are available in the immediate vicinity. The nearby main roads also provide convenient access to the A10 ring road. Parking is subject to the municipal parking permit system.

MAINTENANCE

The apartment forms part of a residential complex dating from approximately 1982. The building features a communal lift and staircase.

The property offers a practical layout with a spacious living and dining room, two bedrooms and various storage areas.

The complex is maintained through the Owners' Association (VvE). A long-term maintenance plan (MJOP) is available for the maintenance of the communal areas and facilities.

OWNERS' ASSOCIATION

The apartment forms part of the Owners' Association (VvE) Nieuwe Keizersgracht 368 to 498 in Amsterdam.

Professional management is provided by Munnik VvE Beheer B.V.

The Owners' Association has a long-term maintenance plan, maintains financial records and holds regular meetings.

According to the annual financial statements, the reserve fund amounted to approximately €171,700 as of 31 December 2025.

The monthly service charges for the apartment amount to €371.35 for 2026, according to the financial statements.

OWNERSHIP

The apartment is situated on freehold land (full ownership). Therefore, no ground lease applies.

Description

KEY FEATURES

- Spacious and well-laid-out 3-room apartment of approximately 108 m²
- Situated on the first floor
- Two generously sized bedrooms
- Very spacious living and dining room
- Characteristic bay window and large windows
- Directly situated along the Nieuwe Keizersgracht canal, with beautiful views over the water
- Bedrooms overlooking the green communal gardens
- Kitchen with adjoining utility room
- Bathroom with double washbasin
- Separate toilet
- Two balconies with a combined area of approximately 4.4 m²
- Beautiful communal gardens divided into four spacious garden areas
- Private external storage room of approximately 3.5 m²
- Residential complex built around 1982
- Communal lift and staircase
- Situated on freehold land (full ownership), therefore no ground lease
- Professionally managed Owners' Association by Munnik VvE Beheer
- Long-term maintenance plan available
- Monthly service charges of € 371.35 (2026)
- Attractive location close to the Amstel River and the Plantage neighbourhood
- Excellent accessibility by public transport and car
- Transfer date in consultation.

NEN 2580 CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the NEN 2580 measurement standard established by the Dutch real estate industry. The stated floor area may therefore differ from that of comparable properties and/or previous references, primarily due to the application of this measurement method.

The buyer acknowledges having been sufficiently informed about the aforementioned measurement standard. The seller and the seller's estate agent make every effort to calculate the correct floor area and volume based on their own measurements and, wherever possible, to support these calculations by providing floor plans with dimensions.

Should the measurements unexpectedly not have been determined (entirely) in accordance with the applicable standard, the buyer accepts this. The buyer has been given sufficient opportunity to verify, or have verified, the measurements independently.

Any discrepancies in the stated dimensions or floor area shall not entitle either party to any rights or claims, including an adjustment to the purchase price. Neither the seller nor the seller's estate agent accepts any liability in this respect.















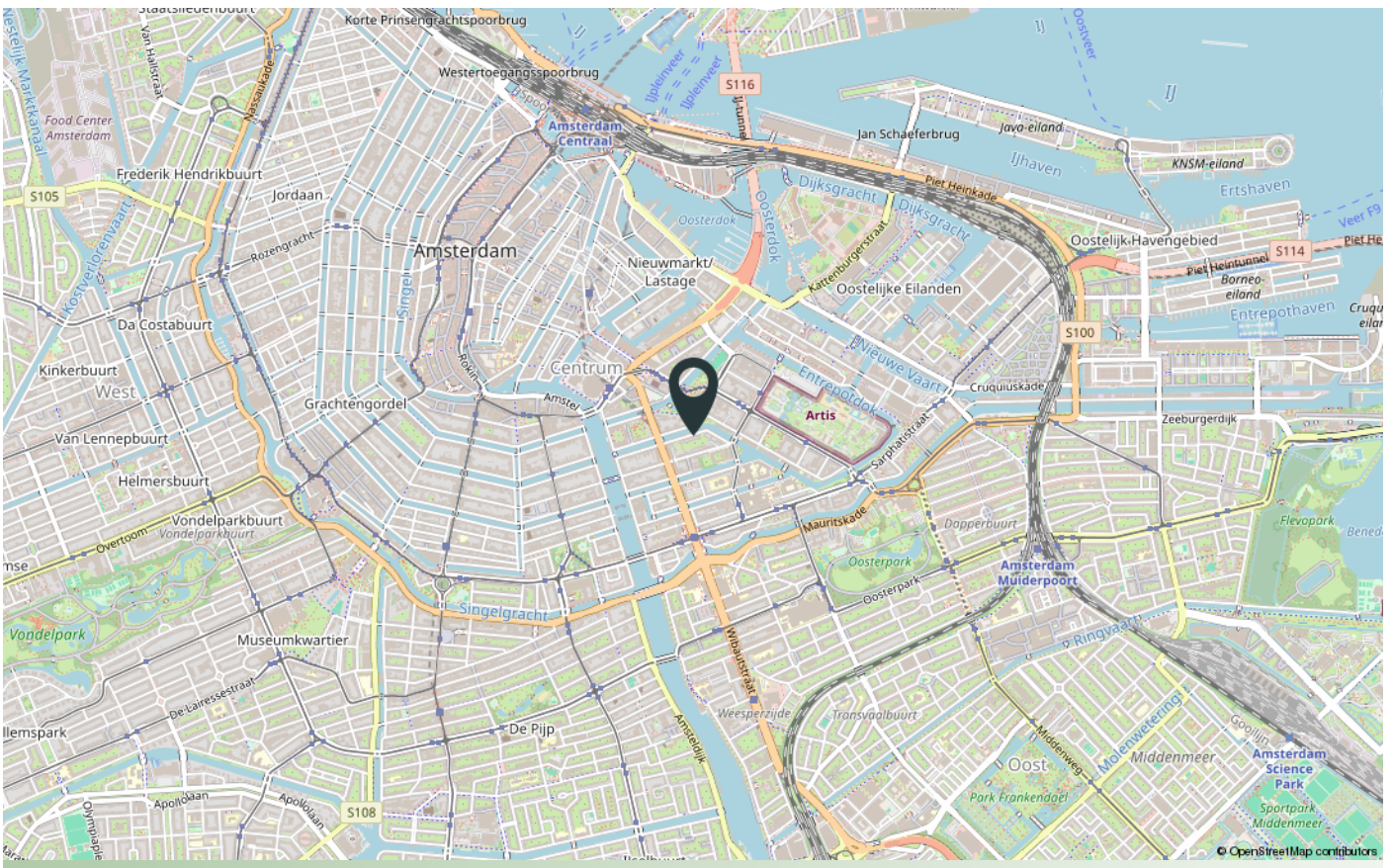
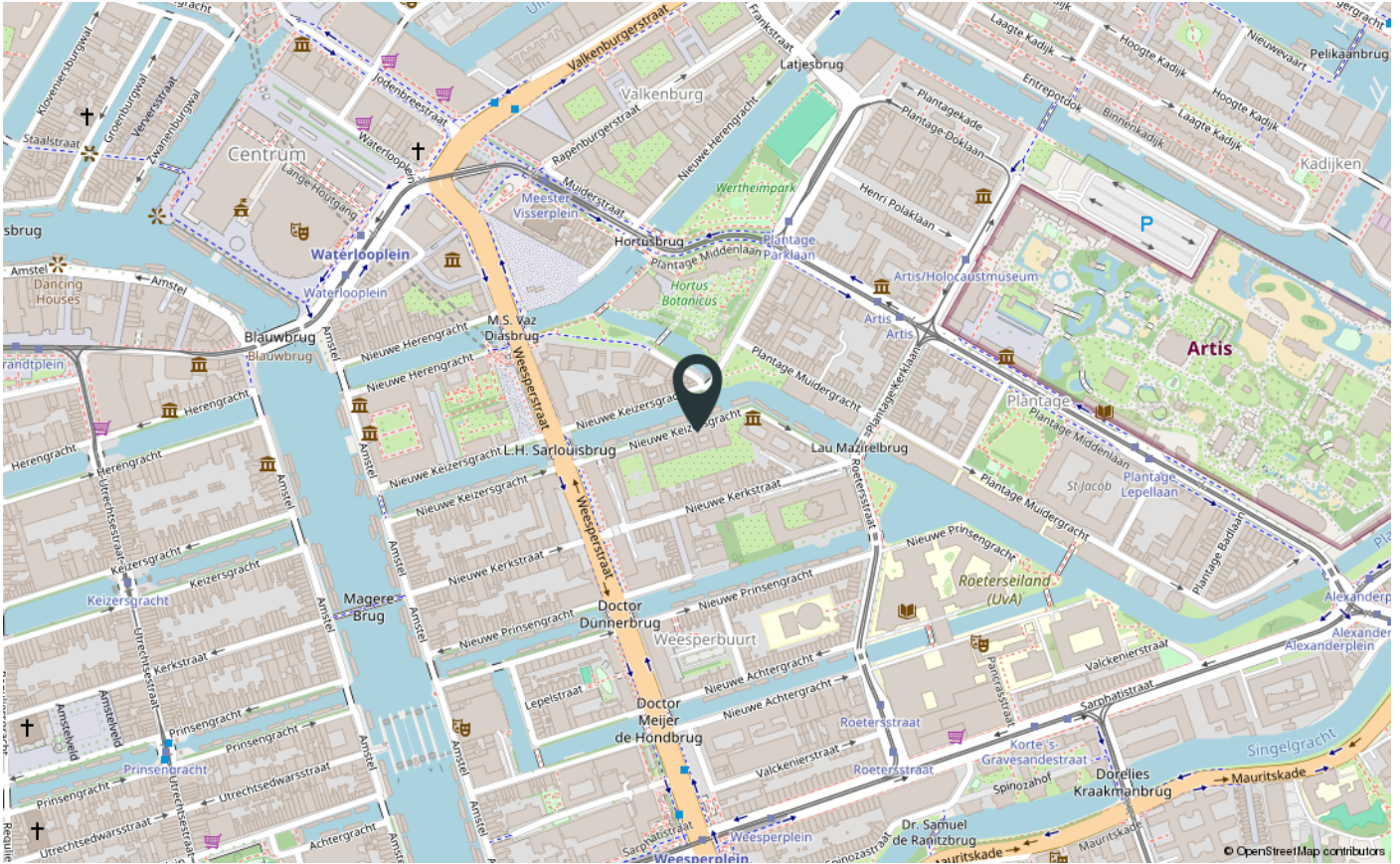




Plattegrond



Locatie



Verkoop voorwaarden

1. Met betrekking tot dit object is BrinkBorgh Makelaardij de adviseur en belangenbehartiger van de verkoper. Wij adviseren iedere aspirant-koper om gebruik te maken van een NVM/MVA-aankoopmakelaar.

2. Het object wordt verkocht en opgeleverd in de staat waarin zij zich tijdens de bezichtiging bevindt, tenzij door verkopend makelaar anders is aangegeven. Inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, hoeven niet door verkoper en/of verkopend makelaar te worden verstrekt.

3. Indien het object zich in een eenvoudige (verouderde) staat bevindt, dan zal er in de koopakte een ouderdoms- en/of as is where is worden opgenomen. In dat geval worden er door verkoper geen garanties gegeven over de aanwezige technische installaties, aan –en afvoerleidingen en bedradingen. De aanwezigheid van een telefoon –en/of kabelaansluiting wordt niet gegarandeerd.

4. Indien het object nooit door verkoper zelf is bewoond, dan zal er in de koopakte een verklaring niet eigen bewoning worden opgenomen.

5. Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Partijen zullen nastreven om de koopakte binnen 5 werkdagen na wilsovereenstemming te ondertekenen.

6. De koopovereenkomst en leveringsakte zullen uitsluitend worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Ringmodel koopcontract Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende uitsluitend in Amsterdam, tenzij een projectnotaris is aangewezen.

7. Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een extern professioneel bedrijf. Koper vrijwaart BrinkBorgh Makelaardij B.V. en haar medewerkers en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten volgens NEN 2580.

8. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vóór het moment van verkoop aan te vragen. Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien het object onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

9. De informatie in deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond het object ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, plattegronden, afmetingen en maatvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Conditions for sale

1. About this object, BrinkBorgh Brokers is the advisor and representative of the seller. We advise every prospective buyer to use an NVM/MVA purchase broker.

2. The object is sold and delivered in the condition it is in during the inspection, unless indicated otherwise by the selling agent. Information about facts that are known to the buyer or that could have been known from the buyers own research do not have to be provided by the seller and/or his selling broker.

3. If the object is in a simple (outdated) state, then an old age clause will be included in the purchase deed. In that case no guarantees are given by the vendor about the technical installations, supply and drainage pipes and wiring. The presence of a telephone and / or cable connection is not guaranteed.

4. If the object is never occupied by the seller himself, then a statement non-self-habitation clause will be included in the purchase deed.

5. An oral agreement between seller and buyer is not legally valid. In other words, there is no sale. There is only a legally valid purchase if the seller and buyer have signed the purchase agreement. This follows from article 7: 2 Dutch Civil Code. A confirmation of the oral agreement by e-mail or a sent draft of the purchase agreement is not considered as a 'signed purchase agreement'. Both parties will ensure that the deed of sale is signed within 5 working days after consensus.

6. The purchase agreement and the deed of delivery shall exclusively be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organization and the Ring Model Purchase Contract Amsterdam, by a notary office in Amsterdam pointed out by the buyer exclusively, unless a project notary is designated.

7. The sold object is measured in accordance with the Measurement Instruction, which is based on the standards as laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous way of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results due to, for example, interpretation differences, rounding off and limitations when performing a measurement.

The house has been measured by an external professional company. The buyer indemnifies BrinkBorgh Brokers B.V. and its employees and the seller for any deviations in the specified sizes. The buyer declares that he has been given the opportunity to measure or have the sold item measured in accordance with NEN 2580.

8. The seller is obliged to request a validated energy label before the time of sale. Not having a validated energy label is at the expense and risk of the seller. The above is not applicable if there is already a registered valid energy label. The above is also not applicable if the object falls under one of the statutory exceptions.

9. The information in this sales brochure has been compiled with the utmost care. However, we cannot always prevent the information from deviating slightly from what you see or have seen in or around the object. This may apply to (construction) drawings, plans, and dimensions. Therefore, no rights can be derived from this.



INTERESSE IN DE WONING?
INTERESTED IN THIS PROPERTY?

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor.
Please feel free to contact our office.*