Amsterdam

Brahmsstraat 2 A

Vraagprijs € 1.500.000,- K.K.

TE KOOP



27 House Makelaars Real Estate

BUY. SELL. RENT. HELPING YOU MAKE ALL THE RIGHT MOVES.

Over
BRAHMSSTRAAT 2 A

Lichte hoekwoning over twee lagen in Oud-Zuid - ca 180 m² - 3 slaapkamers, 2 badkamers en sauna

Op de hoek van de Brahmsstraat en de Bachstraat, op een paar passen van de Beethovenstraat, ligt deze ruime dubbele benedenwoning. Door de hoekligging komt er licht van meerdere kanten binnen. Je woont in een karakteristiek monumentaal complex met vijf woningen, voorzien van lift, in een rustige straat. Toch heb je parken, scholen, sportclubs, winkels en restaurants om de hoek. Hoge plafonds, een eikenhouten visgraatvloer en een gashaard maken de woning sfeervol, en op de onderste verdieping wacht een eigen sauna.

IN HET KORT
- Woonoppervlakte ca. 180 m², verdeeld over bel-etage en souterrain
- Hoekligging met licht van meerdere kanten
- 3 slaapkamers, 2 badkamers en een privé sauna
- Hoge plafonds (ca. 2,86 m), eikenhouten visgraatvloer en gashaard
- Maatwerkkeuken van hoge kwaliteit
- Patio aan de achterzijde
- Aparte wasruimte en inpandige berging

BEL-ETAGE
Via de verzorgde gemeenschappelijke entree kom je binnen op de bel-etage. De woonkamer is royaal en licht en biedt ruimte aan twee sferen: een rustige lees- of werkhoek en een zithoek bij de gashaard, die op winteravonden extra gezellig is.
Aansluitend ligt de open keuken, het hart van de woning. De keuken is op maat gemaakt, van hoge kwaliteit en uitgevoerd in zwart, wat mooi afsteekt tegen de witte wanden en kozijnen. Hij is compleet uitgerust met een Boretti gasfornuis met oven, een Quooker, een vaatwasser, een magnetron en een ingebouwde koffiemachine.
Aan de achterzijde ligt de ruime hoofdslaapkamer, met openslaande deuren naar de patio. Er is een walk in closet met hoogwaardige kastenwanden. Je loopt direct door naar de badkamer, met dubbele wastafel, inloopdouche en handdoekradiator.

SOUTERRAIN
Een brede trap leidt naar het souterrain, met twee ruime slaapkamers. Het is hier opvallend stil en de temperatuur blijft het hele jaar door aangenaam, dus je slaapt hier heerlijk. Op deze verdieping ligt ook de tweede badkamer, met ligbad, inloopdouche, toilet en vloerverwarming. Direct daarnaast ligt de privé sauna. Verder vind je hier een aparte wasruimte en een grote inpandige berging. Die bereik je zowel vanuit de woning als via de gemeenschappelijke hal (trap of lift).

DE BUURT
Het appartement is gelegen op een toplocatie in Oud Zuid om de hoek van de Beethovenstraat, met een diversiteit aan winkels, koffiezaken en restaurants. Bakker Le Fournil en Brasserie Margaux zitten vlakbij. De Cornelis Schuytstraat, het Museumplein, het Vondelpark en de P.C. Hooftstraat zijn op loopafstand gelegen.
Het Beatrixpark ligt op loopafstand. Je kunt er de hond uitlaten, er is een speeltuin voor de kleintjes en het park loopt door tot Strand Zuid, een fijne plek voor een drankje op een zomeravond.
Voor gezinnen is de ligging ideaal. Er zijn veel goede basis- en middelbare scholen op loop- en fietsafstand (o.a. British School of Amsterdam, Ignatius gymnasium en het Montessori Lyceum). Sportliefhebbers vinden voetbalclubs AFC, Swift en Buitenveldert vlakbij, net als het historische Zuiderbad en de sportstudio's in De Pijp.

BEREIKBAARHEID EN PARKEREN
Tram 5 en 24 stoppen op ongeveer 3 minuten lopen, bij de Beethovenstraat. Station Amsterdam Zuid WTC (trein en metro) is zo'n 5 minuten fietsen. Op de fiets ben je ook in een paar minuten in De Pijp en het Museumkwartier, en in een kwartier in het centrum. Je parkeert op straat. Er staan verschillende laadpalen in de buurt en er is (volgens website) geen wachtlijst voor een

parkeervergunning.

"Wat ik het meest ga missen, is het licht in de woonkamer en keuken, de hele dag door. Daarom stond mijn werktafel daar ook. En de rust: in dit prachtige complex met maar vijf woningen voelt het alsof je het hele pand voor jezelf hebt. Een oase van rust, op een paar passen van de drukte. Mijn zoons vonden het geweldig om op de benedenverdieping hun 'eigen appartement' te hebben. En natuurlijk de buurt: ze fietsten zelf naar school en sport, en ik voelde me hier altijd veilig en thuis."

BIJZONDERHEDEN
· Energielabel C
· Lift
· Goed onderhouden, schilderwerk binnen 2024
· Actieve, professioneel beheerde VvE
· Servicekosten € 452,- per maand
· MJOP aanwezig
· Erfpacht: huidig tijdvak loopt tot 1 mei 2053, huidige canon € 1.732,- per jaar
· CV ketel Nefit Trendline CW6 (2026)
· Ventilatiesysteem in 2024 vernieuwd
· Gemeentelijk monument
· Oplevering in overleg

BRIGHT CORNER APARTMENT ON TWO LEVELS IN OUD-ZUID – APPROX. 180 M²
3 BEDROOMS, 2 BATHROOMS AND A PRIVATE SAUNA

On the corner of Brahmsstraat and Bachstraat, just steps from Beethovenstraat, you'll find this spacious double ground-floor apartment. Thanks to its corner position, daylight comes in from several sides. The apartment is part of a characterful listed building with five units and an elevator, on a quiet street. Even so, parks, schools, sports clubs, shops and restaurants are right around the corner. High ceilings, oak herringbone floors and a fireplace give the home a warm atmosphere, and on the lower level a private sauna awaits.

HIGHLIGHTS
- Living area approx. 180 m², spread over the raised ground floor and the lower ground floor
- Corner location with light from several sides
- 3 bedrooms, 2 bathrooms and a private sauna
- High ceilings (approx. 2.86 m), oak herringbone floors and a gas fireplace
- High-quality custom-made kitchen
- Patio at the rear
- Separate laundry room and private storage room

RAISED GROUND FLOOR (BEL-ETAGE)
You enter the raised ground floor through the well-kept shared entrance. The living room is generous and bright, with room for two separate areas: a quiet corner for reading or working, and a seating area by the fireplace, which is especially cozy on winter evenings.

Next to it is the open kitchen, the heart of the home. The kitchen is custom-made to a high standard and finished in black, which stands out beautifully against the white walls and window frames.

It comes fully equipped with a Boretti gas range with oven, a Quooker boiling-water tap, a dishwasher, a microwave and a built-in coffee machine.

At the rear is the spacious primary bedroom, with French doors opening onto the patio. It has a walk-in closet with high-quality built-in wardrobes, and leads straight into the bathroom, which has a double sink, walk-in shower and towel radiator.

LOWER GROUND FLOOR (SOUTERRAIN)
A wide staircase leads down to the lower ground floor, where there are two spacious bedrooms. It is remarkably quiet down here and the temperature stays pleasant all year round, so you sleep wonderfully. This level also has the second bathroom, with a bathtub, walk-in shower, toilet and underfloor heating. The private sauna is right next to it. You'll also find a separate laundry room and a large storage room, which you can reach both from the apartment and from the shared hallway (by stairs or elevator).

THE NEIGHBORHOOD
The apartment sits in a prime spot in Oud-Zuid, around the corner from Beethovenstraat with its wide range of shops, coffee places and restaurants. Le Fournil bakery and Brasserie Margaux are close by. Cornelis Schuytstraat, Museumplein, Vondelpark and P.C. Hooftstraat are all within walking distance.

Beatrixpark is within walking distance too. It's a great place to walk the dog, it has a playground for the little ones, and it stretches all the way to Strand Zuid, a lovely spot for a drink on a summer evening.

The location is ideal for families. There are many good primary and secondary schools within walking or cycling distance,

including the British School of Amsterdam, Ignatius Gymnasium and the Montessori Lyceum Amsterdam. Sports lovers will find the AFC, Swift and Buitenveldert football clubs nearby, as well as the historic Zuiderbad swimming pool and the fitness studios in De Pijp.

GETTING AROUND AND PARKING
Trams 5 and 24 stop about a 3-minute walk away, on Beethovenstraat. Amsterdam Zuid WTC station (train and metro) is around 5 minutes by bike. By bike you're also in De Pijp or the Museum Quarter in a few minutes, and in the city center in about fifteen. Parking is on the street, there are several EV charging points in the area, and there is currently no waiting list for a parking permit.

"What I'll miss most is the light in the living room and kitchen, all day long. That's why my desk was always there. And the peace and quiet: in this beautiful building with only five units, it feels as if you have the whole building to yourself. An oasis of calm, just steps away from the buzz. My boys loved having their 'own apartment' on the lower floor. And of course the neighborhood: they cycled to school and to sports on their own, and I always felt safe and at home here."

DETAILS
- Energy label C
- Elevator
- Well maintained; interior painted in 2024
- Active, professionally managed homeowners' association (VvE)
- Service charges € 452 per month
- Long-term maintenance plan (MJOP) in place
- Ground lease (erfpacht): current period runs until May 1, 2053; current annual ground rent € 1,732
- Central heating boiler: Nefit Trendline CW6 (2026)
- Ventilation system renewed in 2024
- Municipal monument (listed building)

Kenmerken

BRAHMSSTRAAT 2 A
1077 HG AMSTERDAM

Bouw

Bouwjaar	1930
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Energielabel	C

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	Approx 177m²
Inhoud	Approx 579m³
Patio	Approx 4m²
Inpandige berging	

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verdiepingen	2

Locatie

Amsterdam, Beethovenbuurt

Extra kenmerken

Hoekligging	-
Drie slaapkamers, twee badkamers	
Sauna	
Aparte wasruimte	


Royale living
met veel
daglicht en
sfeervolle haard



Volop ruimte voor zithoek bij de haard en aparte lees-/werkhoek



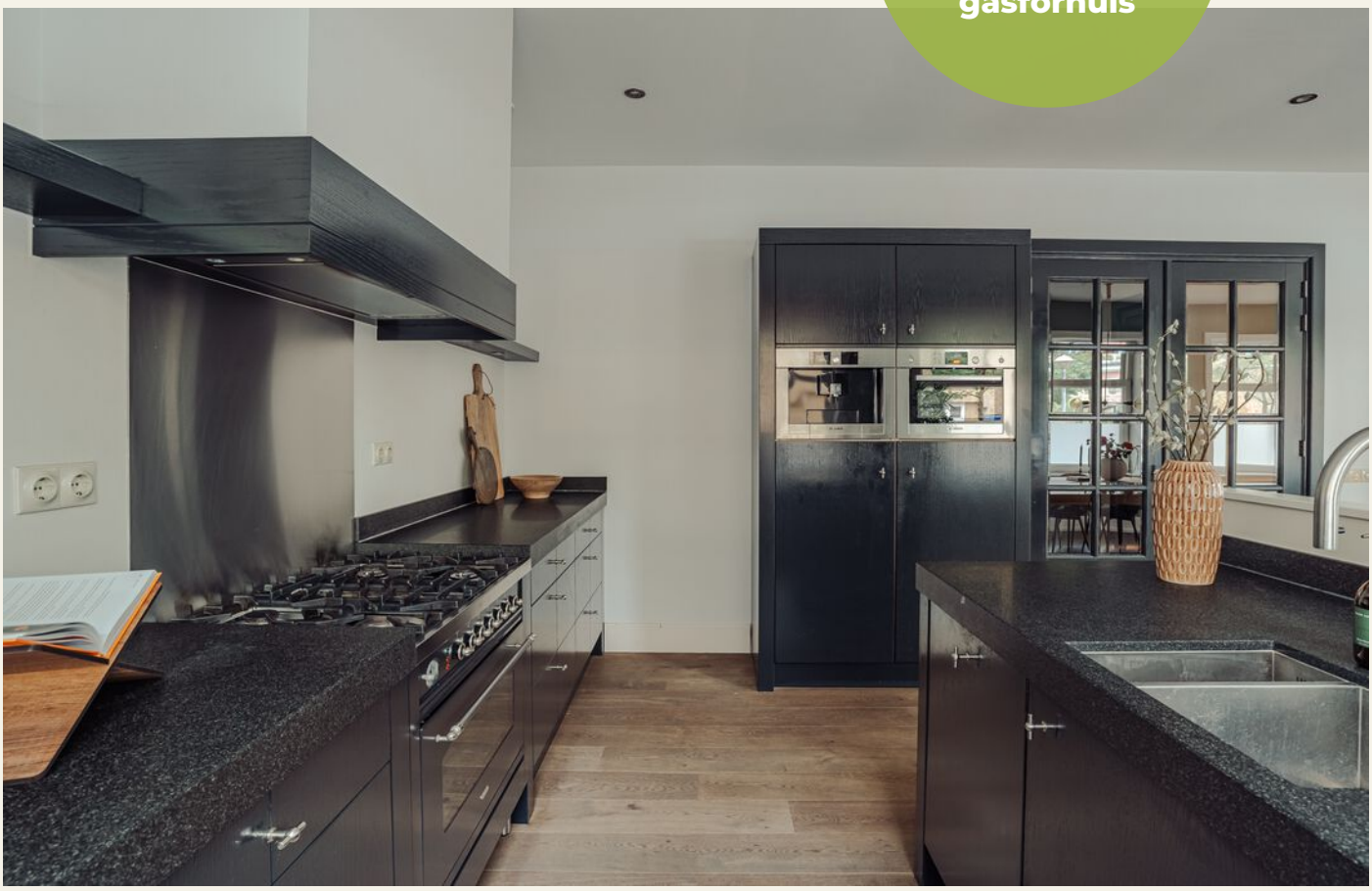


Lekker lang tafelen met familie en vrienden





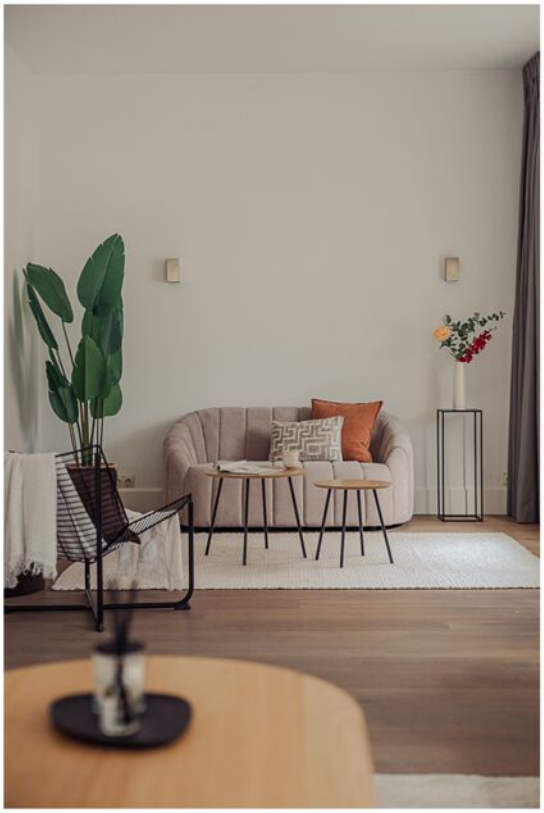
Op maat gemaakte kwaliteitskeuken, met royaal Boretti gasfornuis









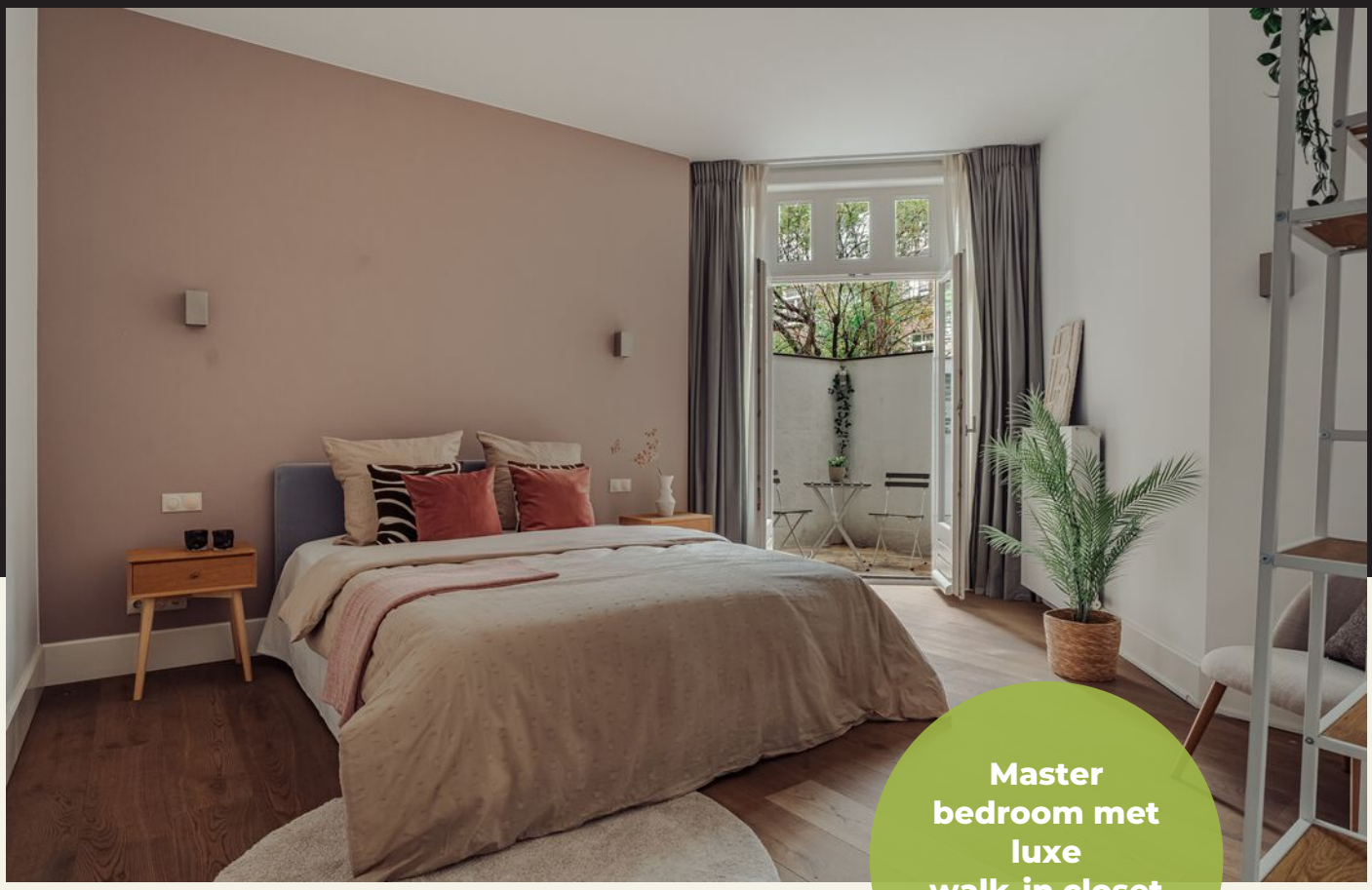




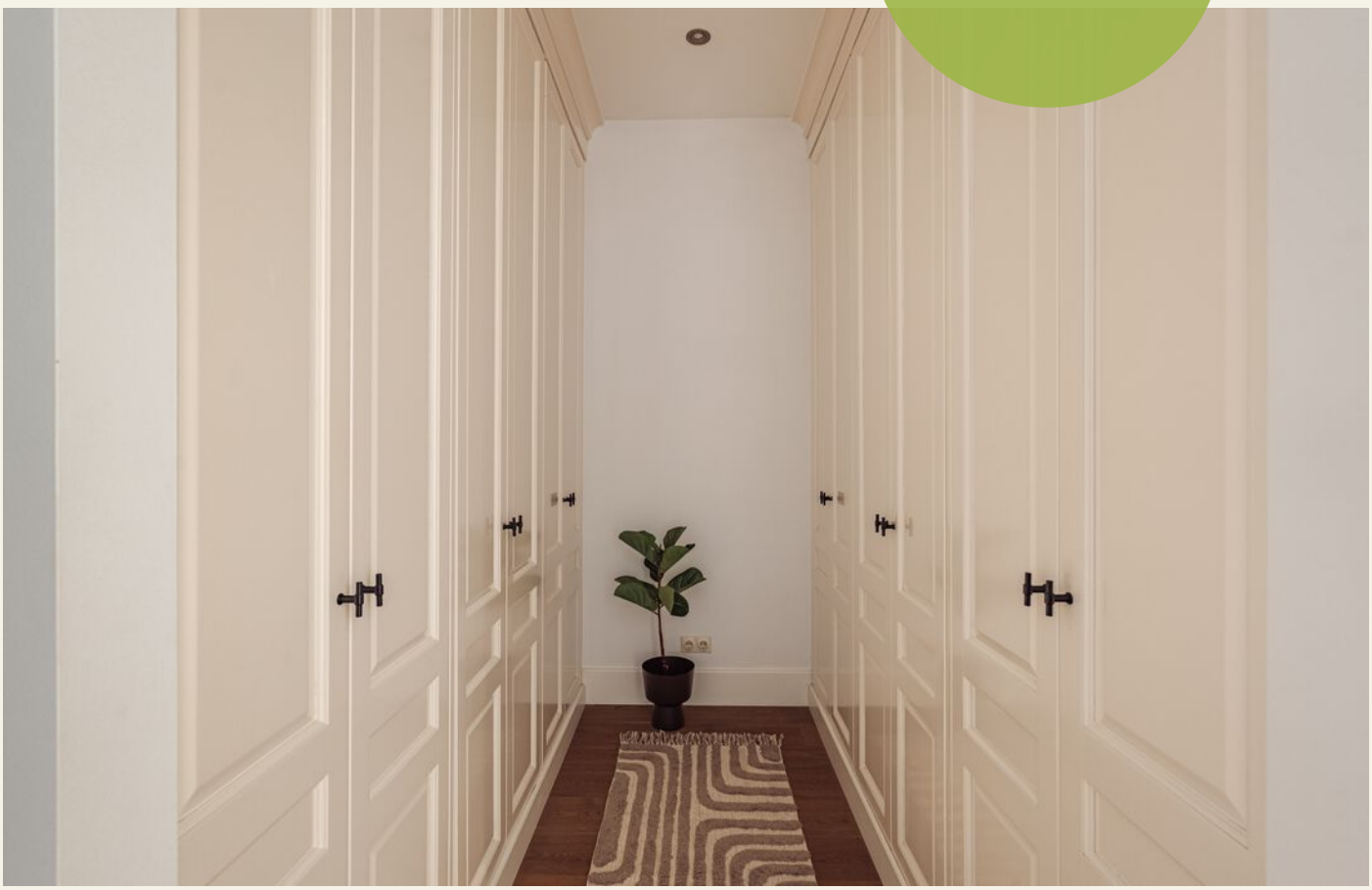








Master bedroom met luxe walk-in closet

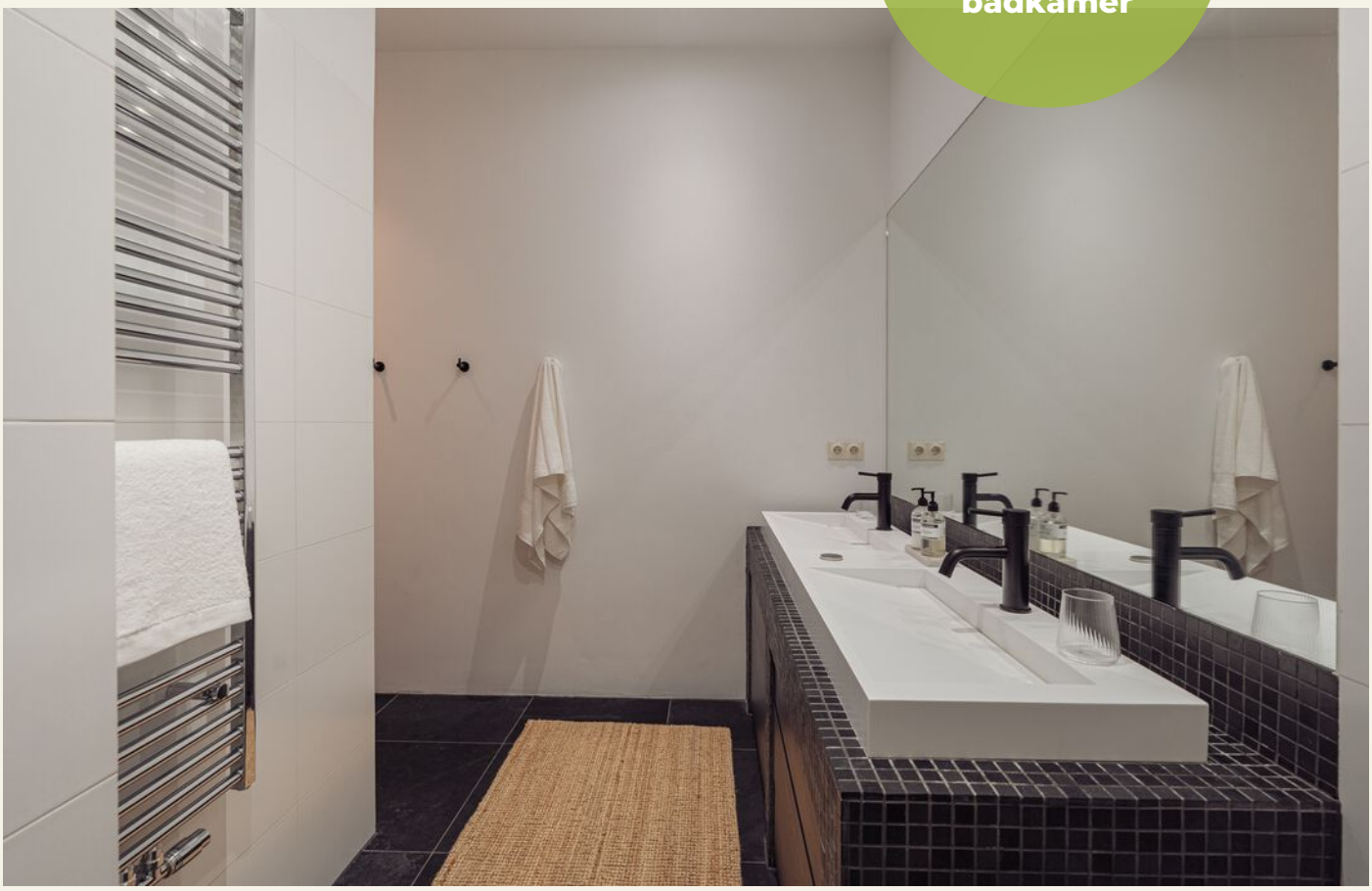








Vanuit master bedroom directe toegang tot eigen badkamer

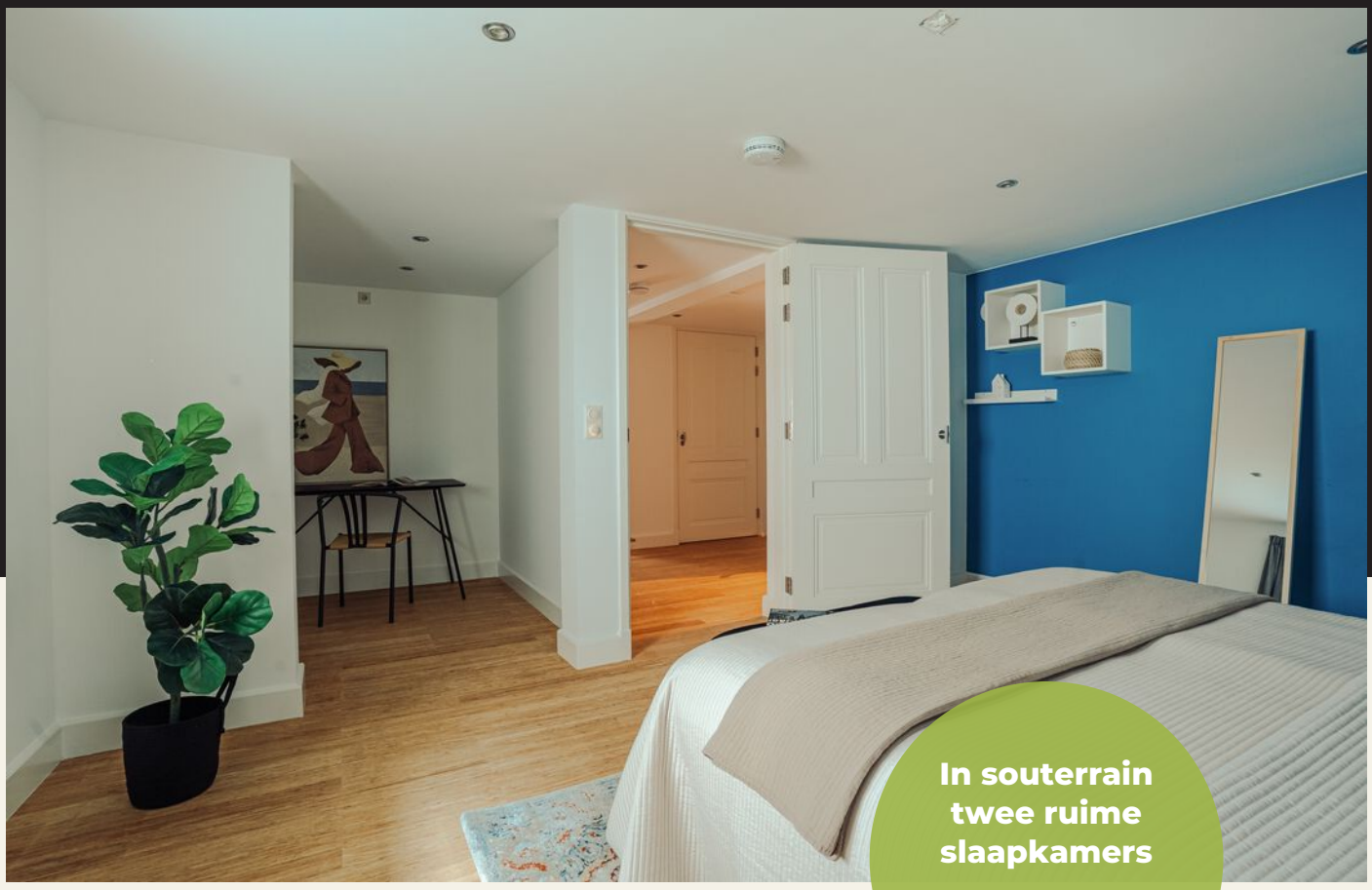












In souterrain twee ruime slaapkamers

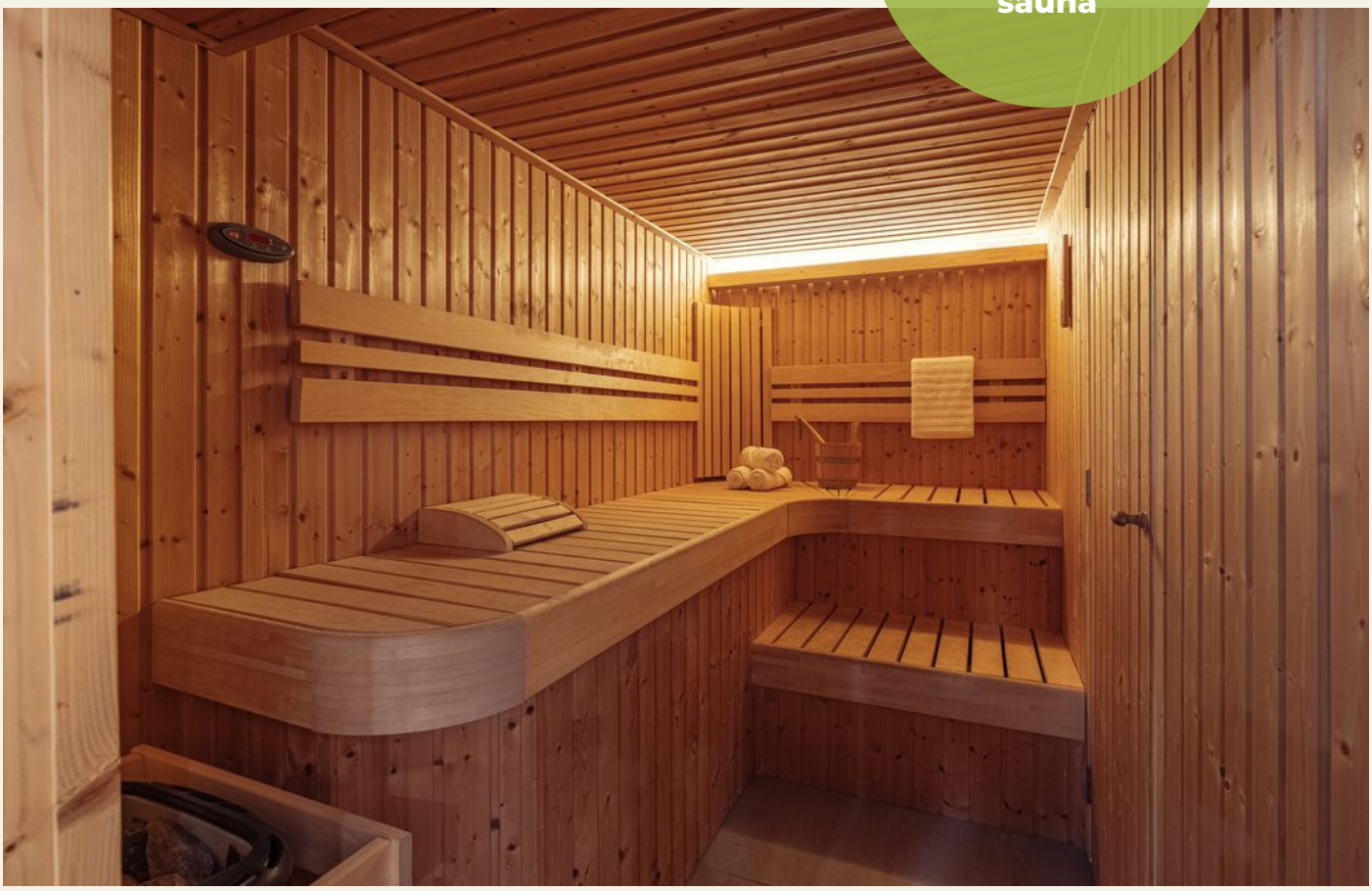






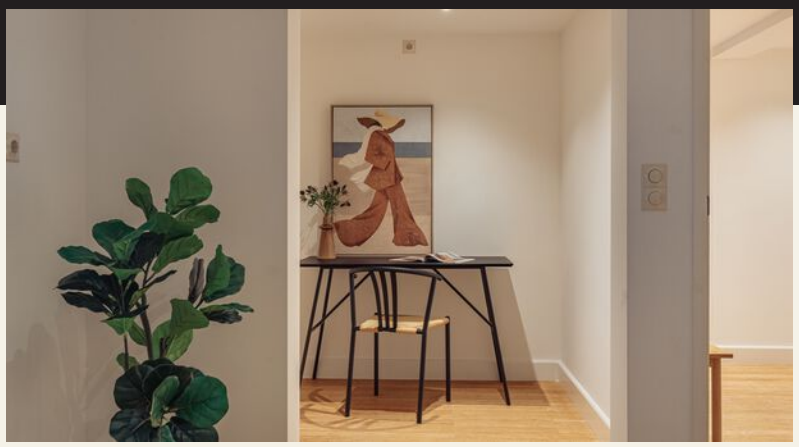


Luxe badkamer met inloopdouche, ligbad en sauna



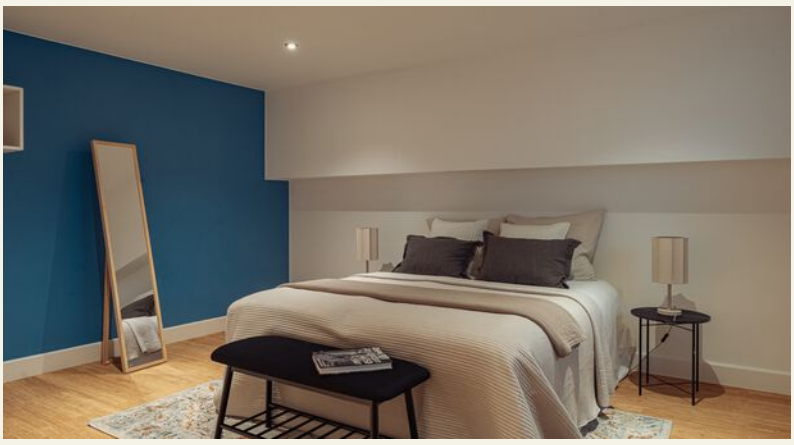


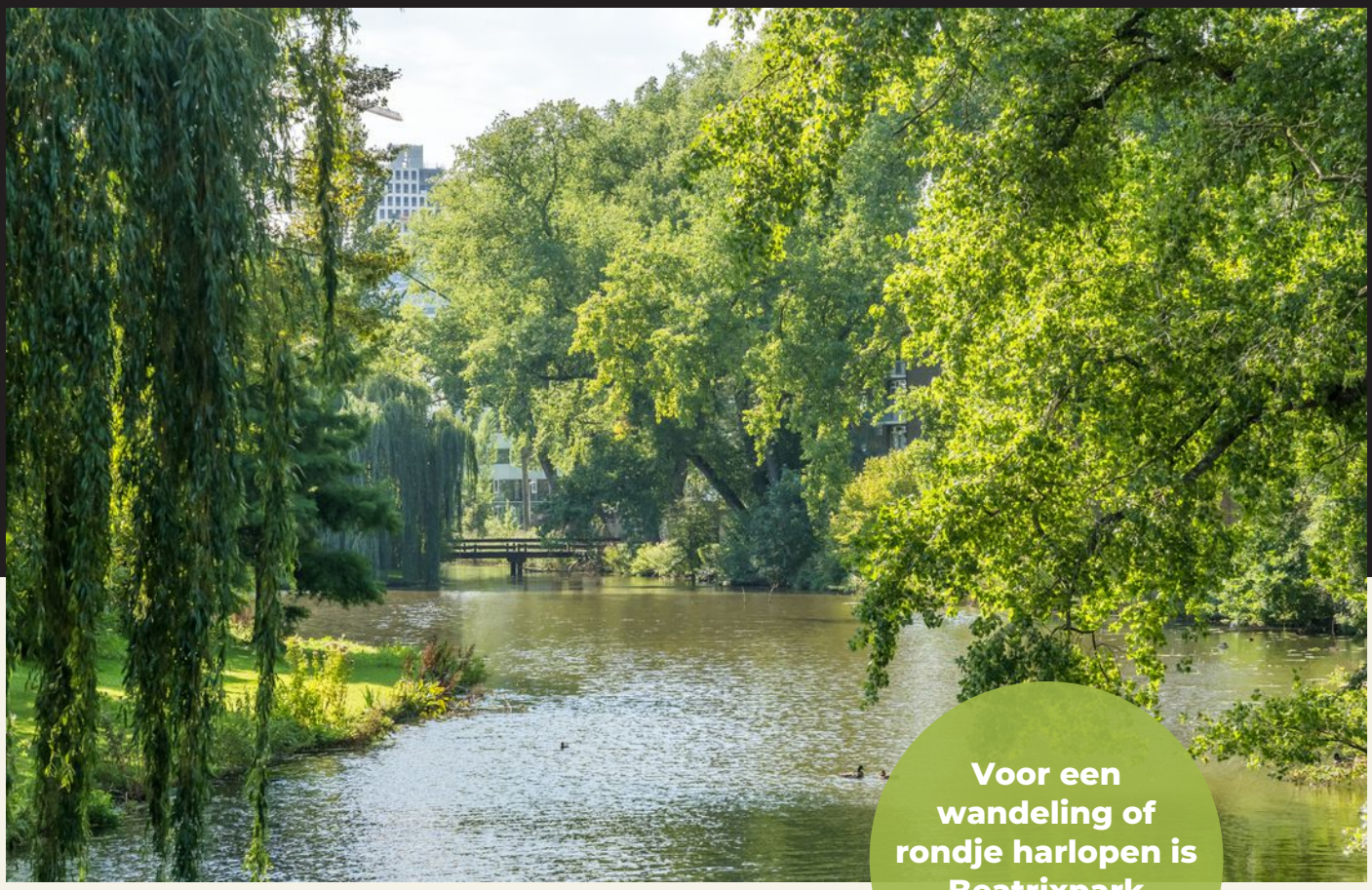








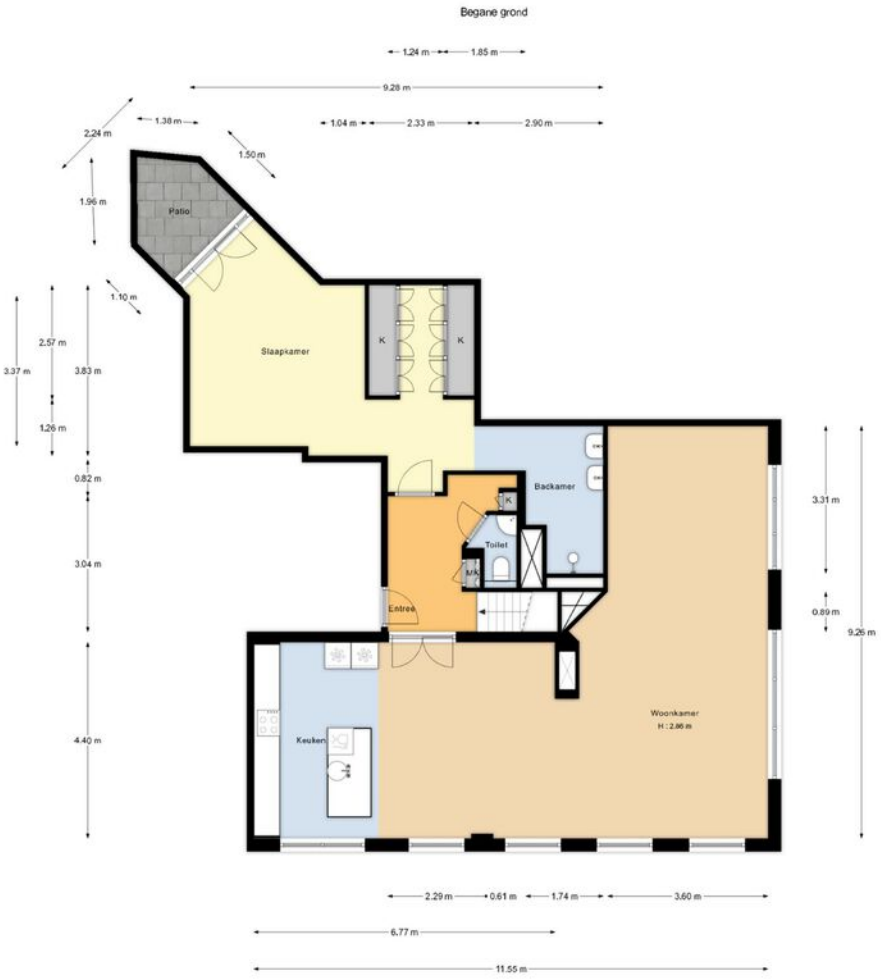




Voor een wandeling of rondje harlopen is Beatrixpark dichtbij



Plattegrond
BRAHMSSTRAAT 2 A



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden*
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond
BRAHMSSTRAAT 2 A

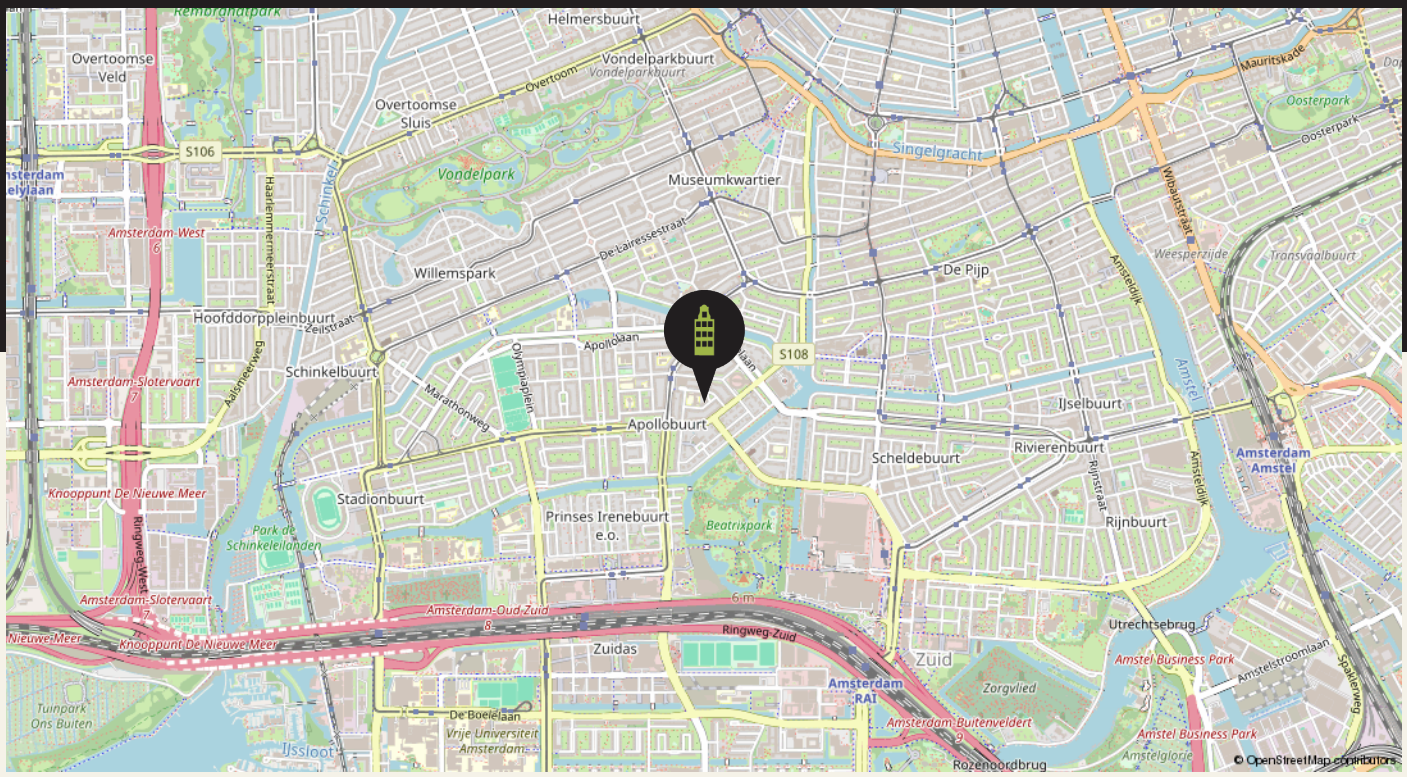


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

De locatie van

BRAHMSSTRAAT 2 A

1077 HG AMSTERDAM







Kadastrale kaart

BRAHMSSTRAAT 2 A

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brahmsstraat 2A



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Amsterdam
Sectie	Z
Perceel	1565

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.

kadaster

Ons kantoor

27 HUIS MAKELAARS



Tot uw dienst

Wij zijn trots op onze end-to-end service met een persoonlijk touch. Of je nu opzoek bent of verkoopt, ons team van lokale experts staat klaar om je te helpen de juiste stappen te zetten.

In het nieuws

Charles en zijn team van 27 Huis Makelaars zijn erkende leiders in de lokale vastgoedmarkt en zijn onder andere in de onderstaande media verschenen:

- House Hunters International (HGTV)
- Live Here, Buy This (HGTV)
- The New York Times
- Financial Times
- Bloomberg News
- TimeOut Amsterdam
- Het Parool
- De Telegraaf
- AT5 Nieuws
- BRAM Radio



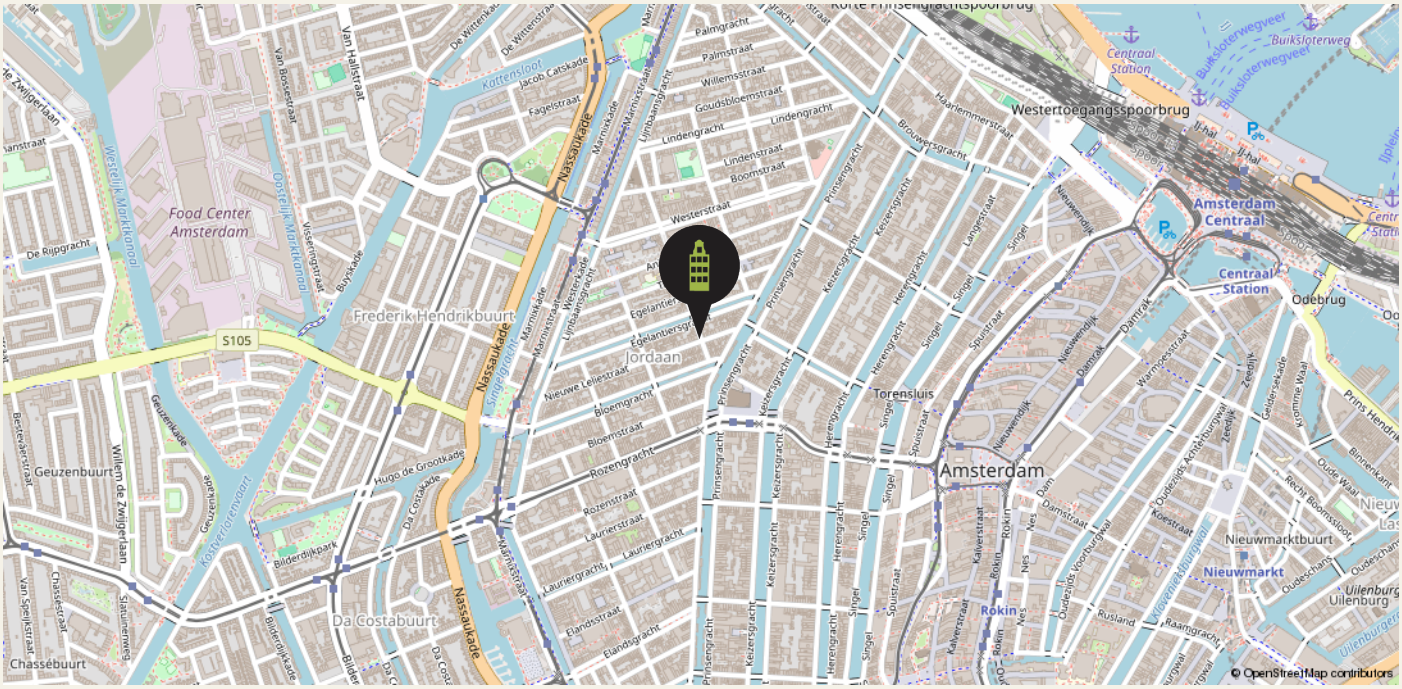
Locatie van ons kantoor

27 HUIS MAKELAARS



Ons kantoor

Nieuwe Leliestraat 27 HS, 1015 SJ Amsterdam



Ons Team
27 HUIS MAKELAARS



Directeur
Charles Grayson
charles@27huis.nl



KRMT Agent
Yvonne van Luijk
yvonne@27huis.nl



Rental Team Lead & Buying Agent
Roos Pham
roos@27huis.nl



RM Agent
Mark Zweers
mark@27huis.nl



KRMT Agent
Anna de Groot
anna@27huis.nl



RM Agent
Renate Holdinga



Rental Agent
Maria Han



Chief Cuddling Officer
T.J.

Contact

27 Huis Makelaars
Nieuwe Leliestraat 27 HS
1015 SJ Amsterdam

020 - 428 07 21
info@27huis.nl
www.27huis.nl

27 Huis Makelaars

Klant VERHALEN

Verreweg de meeste nieuwe klanten komen bij ons door aanbevelingen van tevreden klanten. En hier zijn we enorm trots op! Hieronder zie je wat ze over ons zeggen.

AANKOOP	VERKOOP	VERHUUR
9,8	9,7	10



Sinds 2005 werken wij samen met Charles en het 27 Huis Team. Zij hebben ons geholpen met de aankoop van ons eerste huis en sindsdien geholpen met het verhuren en later verkopen en kopen van een ander huis! Het is altijd heel professioneel en geruststellend geweest om met hen samen te werken. Ze geven echt om de klanten en doen altijd een stapje extra... buiten 9-5 beschikbaar om te helpen als dat nodig is. Bovendien kennen ze de markt zo goed dat het advies dat ze geven over woningen gebaseerd is op gedegen ervaring. Je wilt er altijd zeker van zijn dat je de juiste plek vindt. Zij zijn een uniek bureau in deze markt. Sterk aanbevolen!!!

Asiya & Theo

November 2024

Charles, Anna en het hele team zorgden ervoor dat de aankoop van ons huis van begin tot eind stressvrij was. De jacht, het aanbod, de hypotheek, de contracten, het papierwerk... ze stonden bij elke hindernis voor ons klaar met kennis, inzichten en de broodnodige geruststelling. Gewoon een genot om mee te werken!

Robbie & Chris



Scan de **QR code** om nog meer verhalen te lezen.

Dienst
AANKOOP

AANKOPEN

Wij helpen je graag bij het vinden van jouw ideale woning. Daarbij letten wij niet alleen op of de woning overeenkomt met jouw wensen maar ook op allerlei andere zaken. De waarde, de courantheid, staat van onderhoud, de buurt van de woning etc.

ONZE WERKWIJZE

01

KENNISMAKINGS-GESPREK

In het vrijblijvende kennismakingsgesprek leren wij jou en jouw woonwensen kennen.

02

DE OPDRACHT TOT DIENSTVERLENING

Wij werken "no cure no pay" als wij jouw droomhuis niet hebben gevonden ben je ons niks verschuldigd.

03

HET MAKELAARSSYSTEEM

Je ontvangt realtime mailing van het nieuwste aanbod.

04

PERSOONLIJKE BEGELEIDING

Wij zullen altijd zoveel mogelijk persoonlijk aanwezig zijn bij de bezichtigingen en er ook zijn om je op de eventuele gebreken te wijzen.

05

EEN VOORSTEL UITBRENGEN

Wij zullen je een uitvoerige marktanalyse toesturen die ons voorgestelde voorstel onderbouwd.

06

EEN GEACCEPTEERD VOORSTEL

Gefeliciteerd! Dit is een stap in de goede richting. Indien nodig regelen wij een bouwkundige keuring en/of taxatie voor je. Op naar het tekenen van de overeenkomst.

07

HET TEKENEN VAN DE KOOPAKTE

Hierin stellen wij de overeengekomen afspraken vast.

08

DE INSPECTIE

De inspectie vindt voor de levering plaats, hierin controleren wij de staat van de woning en zorgen dat er verder geen gebreken zijn die er voor zorgen dat wij de leveringsakte niet.

09

HET TEKENEN VAN DE LEVERINGSAKTE

Dit is een samenvatting van de koopakte en de eventuele andere voorliggende aktes. Hierbij vind de uiteindelijke overdracht plaats. U ontvangt de sleutels! YES!



Dienst VERKOOP

VERKOPEN

Wij bieden volledige service van A t/m Z voor de verkoop van uw huis. Marketing, staging, onderhandelingen en begeleiding bij het sluiten van de overeenkomst zijn allemaal inbegrepen

ONZE WERKWIJZE

01

INTAKE

Een vrijblijvend intake gesprek om jou te ontmoeten en je woning te zien. We leggen het verkoopproces uit en beantwoorden je vragen.

02

ADVIES

We werken nauw met je samen om tot een persoonlijk verkoopplan te komen, inclusief marketing- en prijsstrategie.

03

OP DE MARKT BRENGEN

We werken met betrouwbare fotografen, stylisten en schoonmakers zodat jouw woning er zo goed mogelijk

04

BEZICHTIGINGEN

We zorgen voor ontspannen, persoonlijke bezichtigingen voor potentiële kopers en geven je hier uitgebreide feedback over.

05

ONDERHANDELINGEN

We adviseren je over de volgende stappen en tegenbiedingen zodat je de prijs en voorwaarden krijgt die je wilt.

06

LEVERING

We zien toe op het tekenen van de contracten, de eindinspectie en levering zodat je er zeker van bent dat je aan al je verplichtingen voldaan hebt.

27 Huis Makelaars

BUY. SELL. RENT. HELPING YOU MAKE ALL THE RIGHT MOVES.

Dienst AANHUUR

AANHUREN

Ben je op zoek naar een aanhuurmakelaar die je kan helpen bij het vinden van een huurwoning en die je stap voor stap begeleidt in dit proces? Wij luisteren naar jouw woonwensen, plannen bezichtigingen en

ONZE WERKWIJZE

01

INTAKE

Wij plannen een persoonlijke, telefonische en/of video kennismaking met jou.

02

AANBOD

Wij kunnen je al het aanbod op de vrije markt aanbieden en vooraanbiedingen van woningen die nog niet online staan.

03

BEZICHTIGINGEN

Deze plannen wij het liefst live met je maar wij bieden ook online bezichtigingen en/of video's aan.

04

ONDERHANDELINGEN

Wij onderhandelen de beste huurcondities die voor jou belangrijk zijn.

05

HUURCONTRACTEN

Wij checken of alle huurcondities juist vermeld staan in het huurcontract en conform het Nederlandse huurrecht zijn.

06

CHECK-IN / OUT

Wij vertegenwoordigen jou bij de check-in/out inspecties en controleren of de woning wordt opgeleverd zoals overeengekomen.

07

VOORZIENINGEN

Wij helpen je graag bij het aanmelden voor gas/elektra/ water/Internet en TV.

08

HULP

Wij beantwoorden al jouw vragen over het aanhuurproces.

Dienst
VERHUUR

VERHUREN

Bent u eigenaar van een woning in Amsterdam en wilt u verhuren? Wij van 27 Huis Makelaars begeleiden u hier graag bij! Ons enthousiaste verhuurteam staat voor professionele en persoonlijke service vanaf de eerste kennismaking met u tot aan de nazorg.

ONZE WERKWIJZE

01
INTAKE
Wij plannen een persoonlijke, telefonische en/of video kennismaking met u.

02
ADVIES
We adviseren u over een marktcomforme huurprijs en hoe een woning op te leveren.

03
HUURCONTRACTEN
Wij leggen de verschillende typen uit en kijken welke het beste bij u past.

04
NETWERK
Wij hebben een groot (internationaal) netwerk waarmee wij samenwerken.

05
BEZICHTIGINGEN
Persoonlijk en/of via videobellen.

06
ONDERHANDELINGEN
Namens u onderhandelen wij de beste verhuurcondities.

07
HUURCHECKS
Alle credit- en achtergrond checks worden door www.huurchecknederland.nl uitgevoerd.

08
CHECK-IN / OUT
Wij verzorgen een hele gedetailleerd inspectie aan het begin en eind van de verhuurperiode.

Algemene VOORWAARDEN

De gegevens en maatvoeringen op de plattegronden en in de brochure zijn indicatief. Hoewel de informatie zorgvuldig is samengesteld is het toch niet uitgesloten dat bepaalde informatie na verloop van tijd verouderd of niet meer correct is. Aan de op de plattegronden en in de brochure vermelde informatie kunnen dan ook op geen enkele manier rechten worden ontleend. 27 Huis Makelaars aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige informatie noch voor schade ten gevolge van het bezoek aan onze website of andere websites die door middel van links toegankelijk zijn vanuit de website van 27 Huis Makelaars. Tevens sluit 27 Huis Makelaars aansprakelijkheid uit voor externe partijen.

Het woonoppervlak is opgemeten conform meetinstructies gebruikmakende van de NEN2580. 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Alle opgegeven maten en oppervlaktes zijn derhalve indicatief.

Aspirant-kopers worden bij deze uitdrukkelijk uitgenodigd om; het oppervlak na te meten en/of zelf te kijken/onderzoeken naar de mogelijkheden om eigen gewenste invulling te geven aan het verkochte. Verkopende partij geeft hierover geen garanties.

Zie onze website voor de volledige voorwaarden onze VBO vereniging voor makelaars.



27 Huis Makelaars

funda

Vastgoed Ned.

SCVM
REGISTER VOOR MAKELAARS

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

VERENIGING VERHUURMAKELAARS AMSTERDAM

pararius

