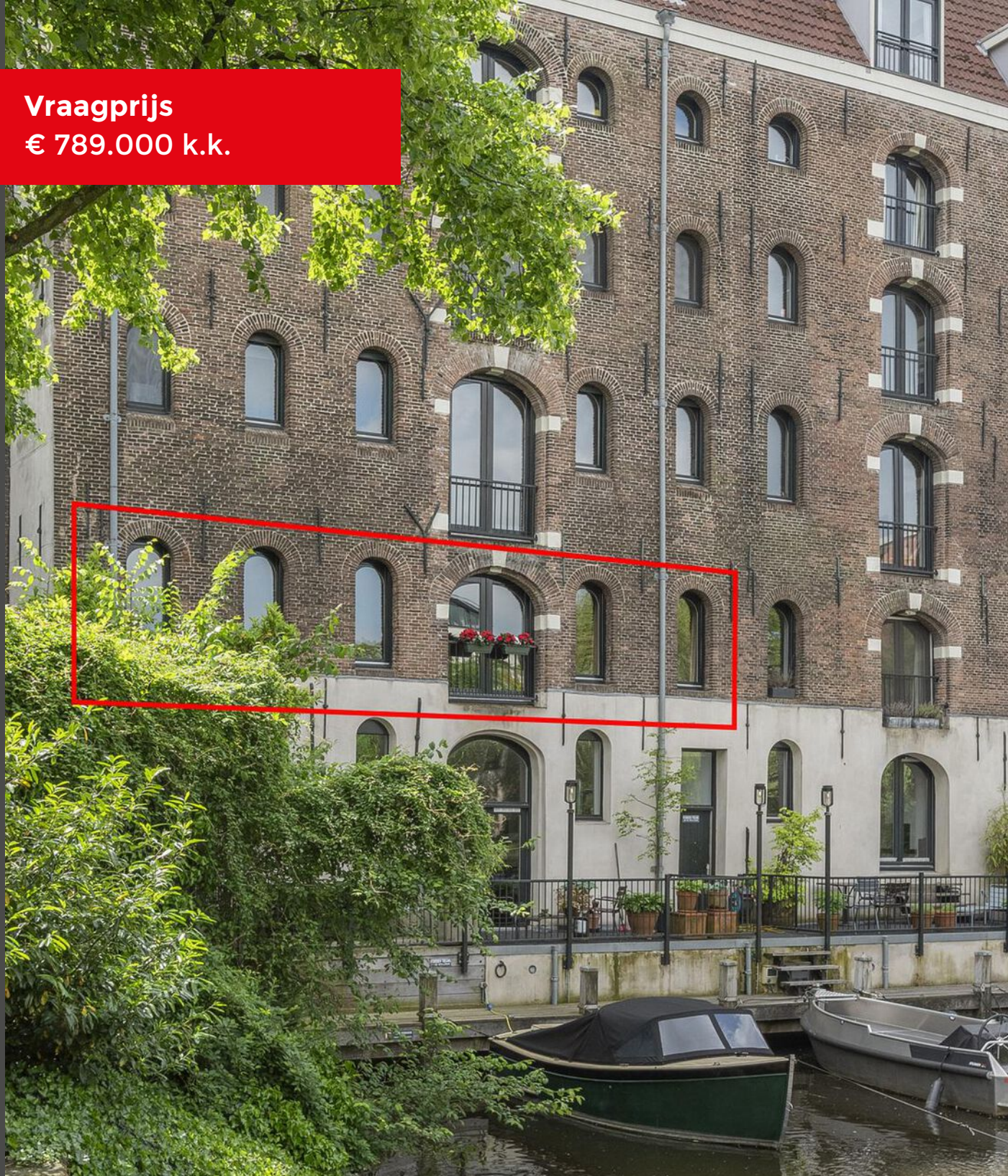


**Vraagprijs**  
€ 789.000 k.k.



**WITTENBURGERGRACHT 47, AMSTERDAM**



Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten

020 520 9580  
[info@vanoverbeekamsterdam.nl](mailto:info@vanoverbeekamsterdam.nl)  
[www.vanoverbeekamsterdam.nl](http://www.vanoverbeekamsterdam.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Rustig gelegen, goed onderhouden en eigentijds ingericht appartement (ca. 97m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte) met mogelijkheid voor het realiseren van een tweede slaapkamer. Het appartement is gelegen op de eerste verdieping, met lift en een separate berging (ca. 4m<sup>2</sup>) op de parterre van het prachtige monumentale pakhuis "De Paerl". Het gebouw is gelegen op EIGEN GROND! De oorspronkelijke bouw van het Rijksmonumentale pand stamt uit 1662 en met behoud van authentieke details is het geheel eind jaren '80 op een zeer hoogwaardige wijze gerenoveerd en sindsdien goed onderhouden. Aan de achterzijde van het gebouw is er een aanlegsteiger voor de bewoners met de mogelijkheid tot het aanleggen van een boot.

De woning is zeer centraal gelegen in het oostelijke gedeelte van het centrum in voormalig bierbrouwerij "De Paerl", met fraai uitzicht op de Kattenburgervaart. De buurt wordt gekenmerkt door vele leuke restaurants, cafés, en winkeltjes. Mooie, groene omgeving nabij Artis, het Scheepvaartmuseum, de openbare bibliotheek (OBA), Nemo, molen De Gooyer (Bierbrouwerij Het IJ) en de Plantagebuurt. Tevens is de woning gelegen nabij het gezellige Kadijksplein en de Nieuwe Herengracht met diverse restaurants en terrassen. Ook Het Tropenmuseum, Hortus, Hermitage en de grachtengordel zijn dichtbij. De bereikbaarheid is uitstekend te noemen. Het centrum met alle voorzieningen is op loopafstand. Het is goed bereikbaar met openbaar vervoer. Het Centraal Station ligt op loop en- fietsafstand en er is een goede aansluiting op uitvalswegen en de ring A-10. De IJ-tunnel ligt op enkele minuten afstand.

## Indeling:

Begane grond: Centrale entree, ontvangsthuis met brievenbussen, patio, trapopgang, liftinstallatie, bergingen en een aanlegsteiger aan de Kattenburgervaart.

Eerste verdieping: Centrale overloop met meterkast, entree, gang met boekenkast, royale living(ca. 45m<sup>2</sup>) met fraaie eikenhouten balken, mooie grote raampartijen en Frans balkon dat uitzicht biedt over de Kattenburgervaart, open keuken met eigentijdse en hoogwaardige keukeninrichting in hoogglans witte uitvoering v.v. inbouwapparatuur, slaapkamer met een vaste kastenwand, fijne badkamer v.v. ligbad, dubbele wastafel en douchecabine, een separaat toilet en separate wasruimte met de

opstelling van de CV-ketel en mechanische ventilatie-unit.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1662
- Mogelijkheid voor het realiseren van een tweede slaapkamer
- Hoogwaardig gerenoveerd in 1986
- Woonoppervlakte ca. 97 m<sup>2</sup> (NEN2580 Meetrapport aanwezig)
- Rijksmonument
- Eigen grond
- Aanlegsteiger aan de achterzijde van het gebouw (er is op dit moment geen wachtlijst)
- Lift aanwezig
- Videfooninstallatie
- Actieve en professionele beheerde 'Vereniging van eigenaren van gebouw 'De Paerl' door Stedeplan VvE Beheer
- Servicekosten € 302,62 per maand (2024)
- Schilderwerk voorkant gebouw uitgevoerd in 2024
- De ramen zijn v.v. dubbel glas

Aanvaarding in overleg.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Quietly located, well-maintained and contemporary furnished apartment (approx. 97m<sup>2</sup> usable area) with the possibility of creating a second bedroom. The apartment is on the first floor, with elevator and a separate storage room (approx. 4m<sup>2</sup>) on the ground floor of the beautiful monumental warehouse "De Paerl". The building is located on PRIVATE LAND! The original construction of the national monument building dates from 1662 and while retaining authentic details, the whole was renovated in a very high-quality manner at the end of the 1980s and has been well maintained since then. At the back of the building there is a jetty for the residents with the possibility of mooring a boat.

The building is very centrally located in the eastern part of the center in the former brewery "De Paerl", with a beautiful view of the Kattenburgervaart. The neighborhood is characterized by many nice restaurants, cafes, and shops. Beautiful, green surroundings near Artis, the Maritime Museum, the public library (OBA), Nemo, De Gooyer mill (Brewery Het IJ) and the Plantagebuurt. The house is also located near the cozy Kadijksplein and the Nieuwe Herengracht with various restaurants and terraces. The Tropenmuseum, Hortus, Hermitage and the canal belt are also nearby. The accessibility is excellent. The center with all amenities is within walking distance. It is easily accessible by public transport. The Central Station is within walking and cycling distance and there is a good connection to highways and the A-10 ring road. The IJ tunnel is a few minutes away.

## Layout:

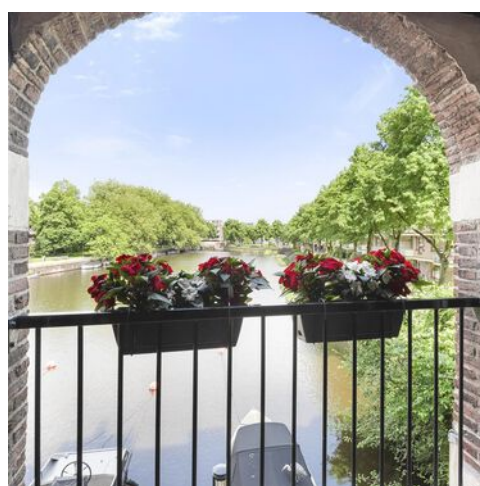
Ground floor: Central entrance, reception hall with mailboxes, patio, staircase, elevator, storage rooms and a jetty at the Kattenburgervaart.

First floor: Central landing with meter cupboard, entrance, hallway with bookcase, spacious living room (approx. 45m<sup>2</sup>) with beautiful oak beams, beautiful large windows and French balcony with a view over the Kattenburgervaart, open kitchen with contemporary and high-quality kitchen furnishings in high-gloss white with built-in appliances, bedroom with a fixed wardrobe, nice bathroom with bath, double sink and shower cubicle, a separate toilet and separate laundry room with the central heating boiler and mechanical ventilation unit.

## Details:

- Built in 1662
- Possibility to create a second bedroom
- High-quality renovation in 1986
- Living area approx. 97 m<sup>2</sup> (NEN2580 measurement report available)
- National monument
- Freehold
- Jetty at the back of the building (there is currently no waiting list)
- Elevator available
- Videophone system
- Active and professionally managed 'Association of owners of building 'De Paerl' by Stedeplan VvE Beheer
- Service costs € 302.62 per month (2024)
- Painting work on the front of the building carried out in 2024
- The windows are equipped with double glazing

Acceptance in consultation.



**Woonoppervlakte** : 97 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 276 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar** : 1662

**WORDT  
DIT JOUW  
UITZICHT?**





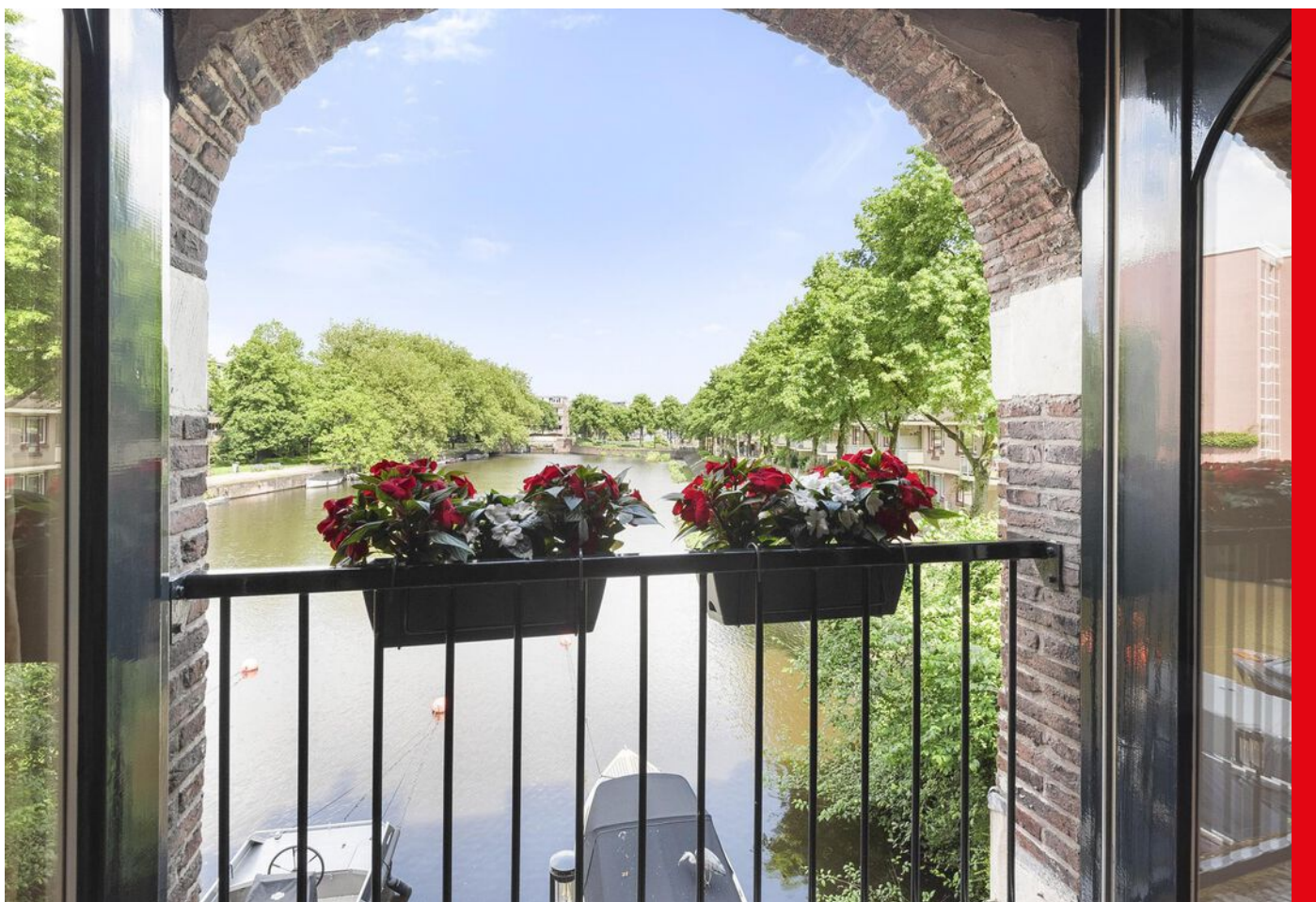
Wittenburgergracht 47, Amsterdam





Wittenburgergracht 47, Amsterdam







Wittenburgergracht 47, Amsterdam



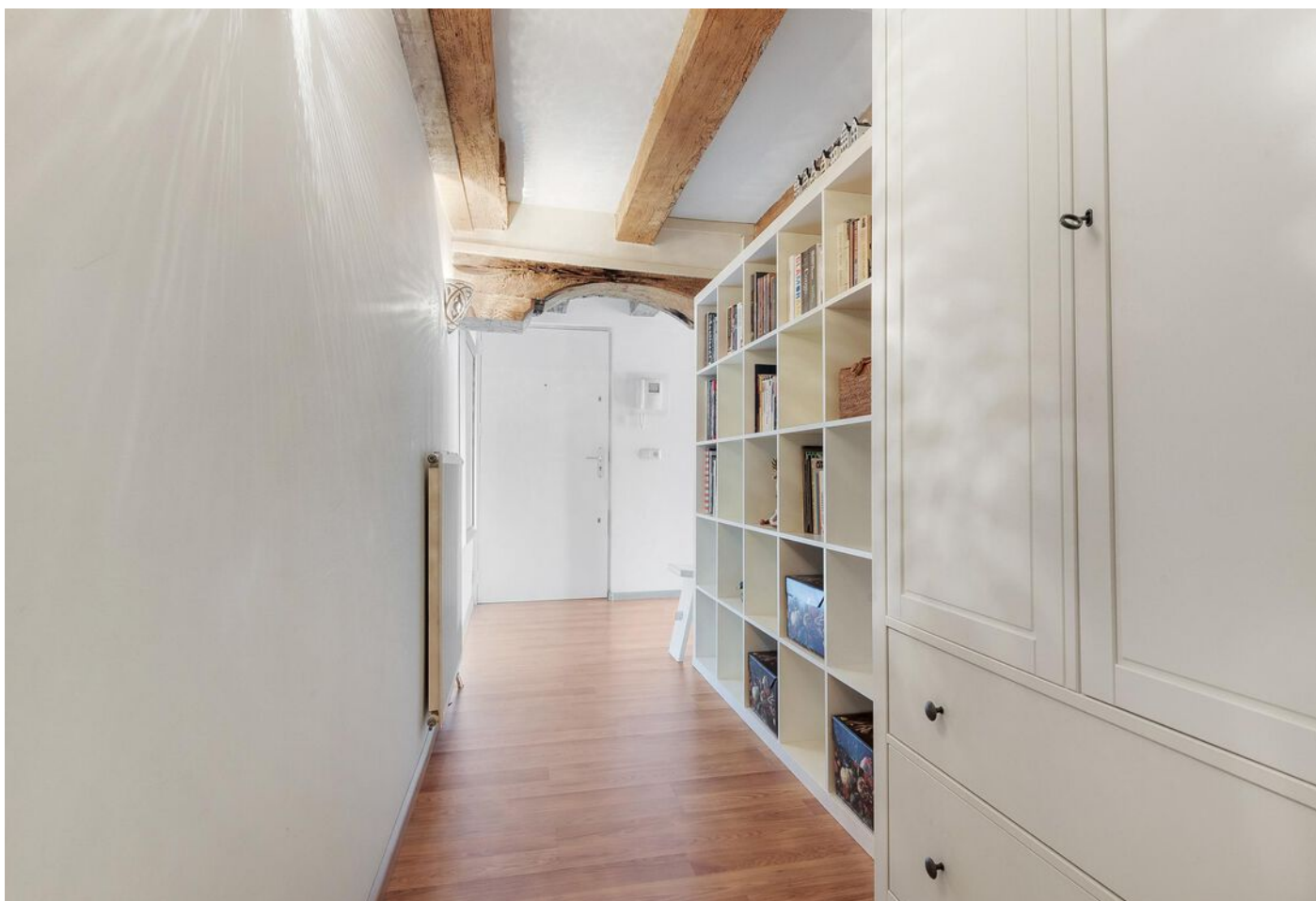


Wittenburgergracht 47, Amsterdam





Wittenburgergracht 47, Amsterdam

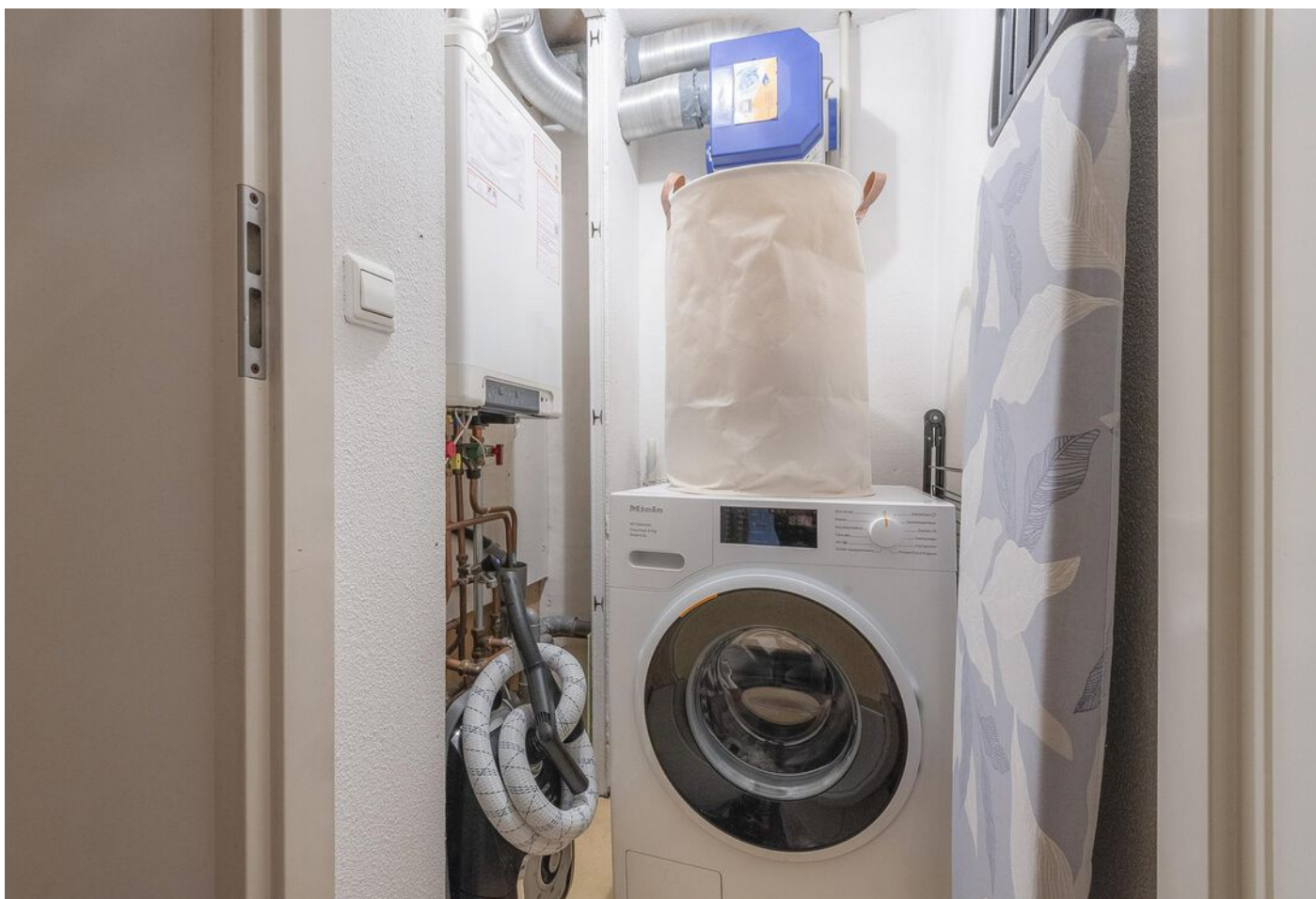




Wittenburgergracht 47, Amsterdam







Wittenburgergracht 47, Amsterdam





Wittenburgergracht 47, Amsterdam



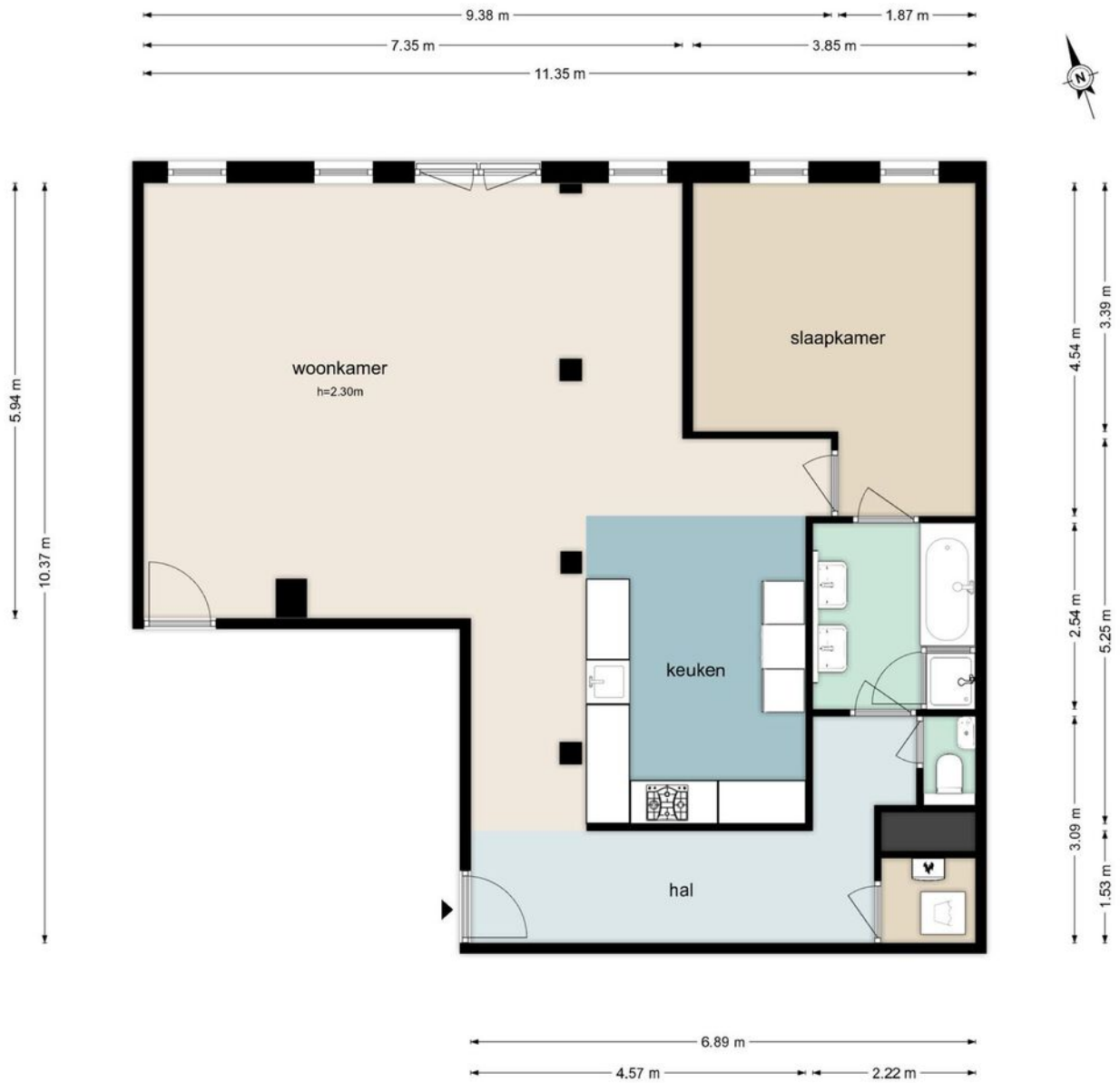


Wittenburgergracht 47, Amsterdam



# PLATTEGROND

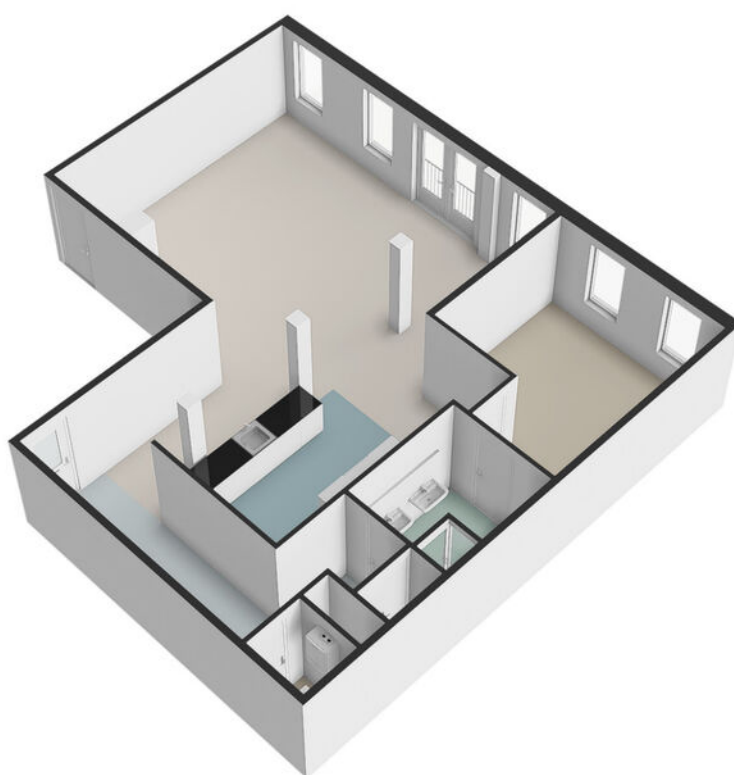
## Wittenburgergracht 47 - Amsterdam Eerste Verdieping



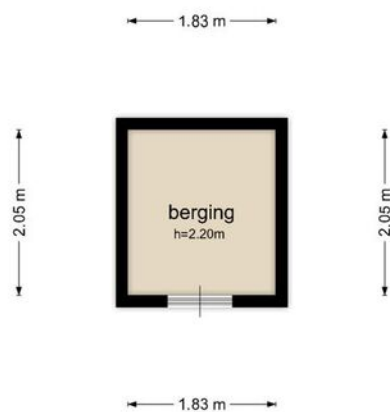
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.beeldpakket.nl



# PLATTEGROND



## Wittenburgergracht 47 - Amsterdam Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.beeldpakket.nl


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wittenburgergracht47



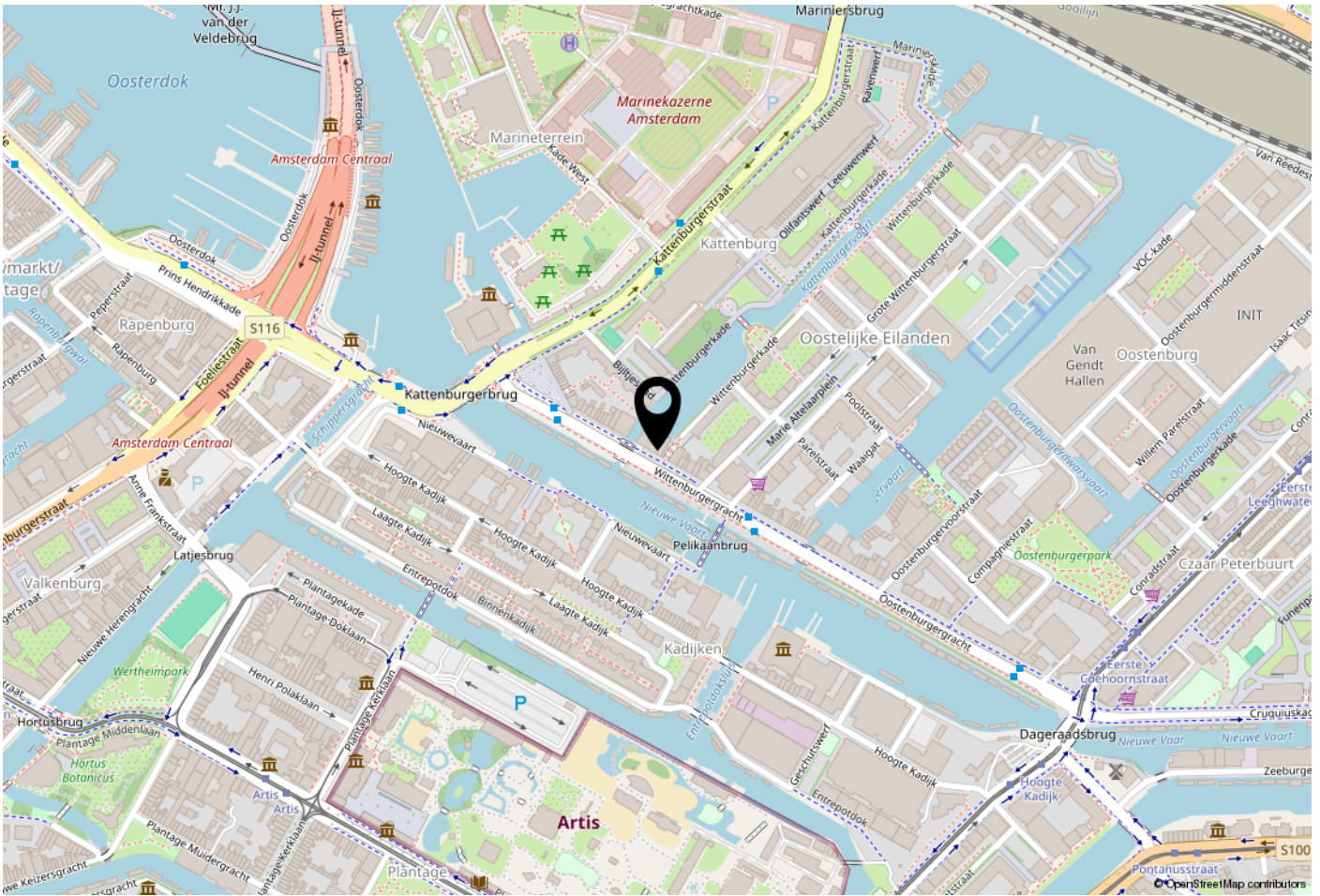
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Amsterdam	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie N	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3292	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

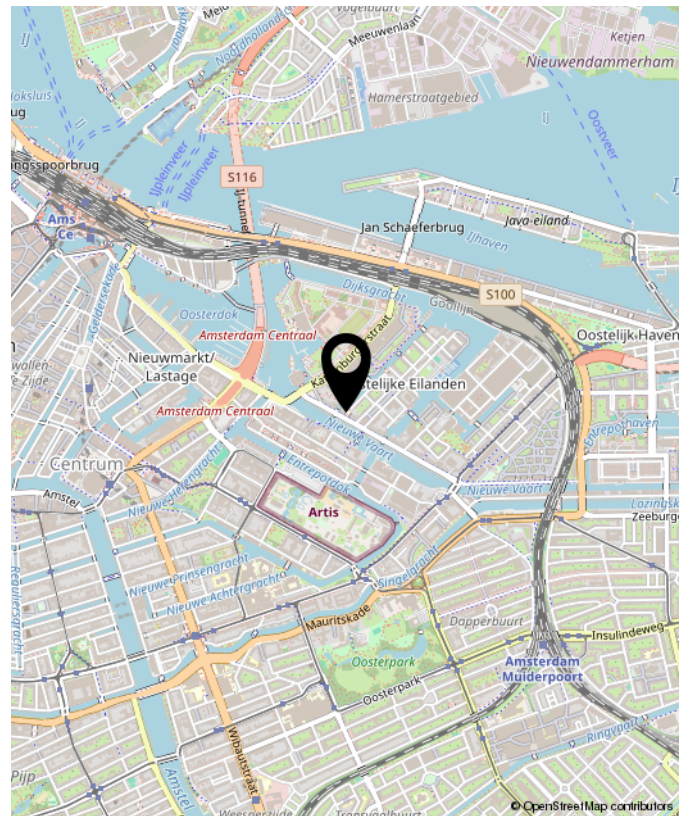
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 mei 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE OP DE KAART

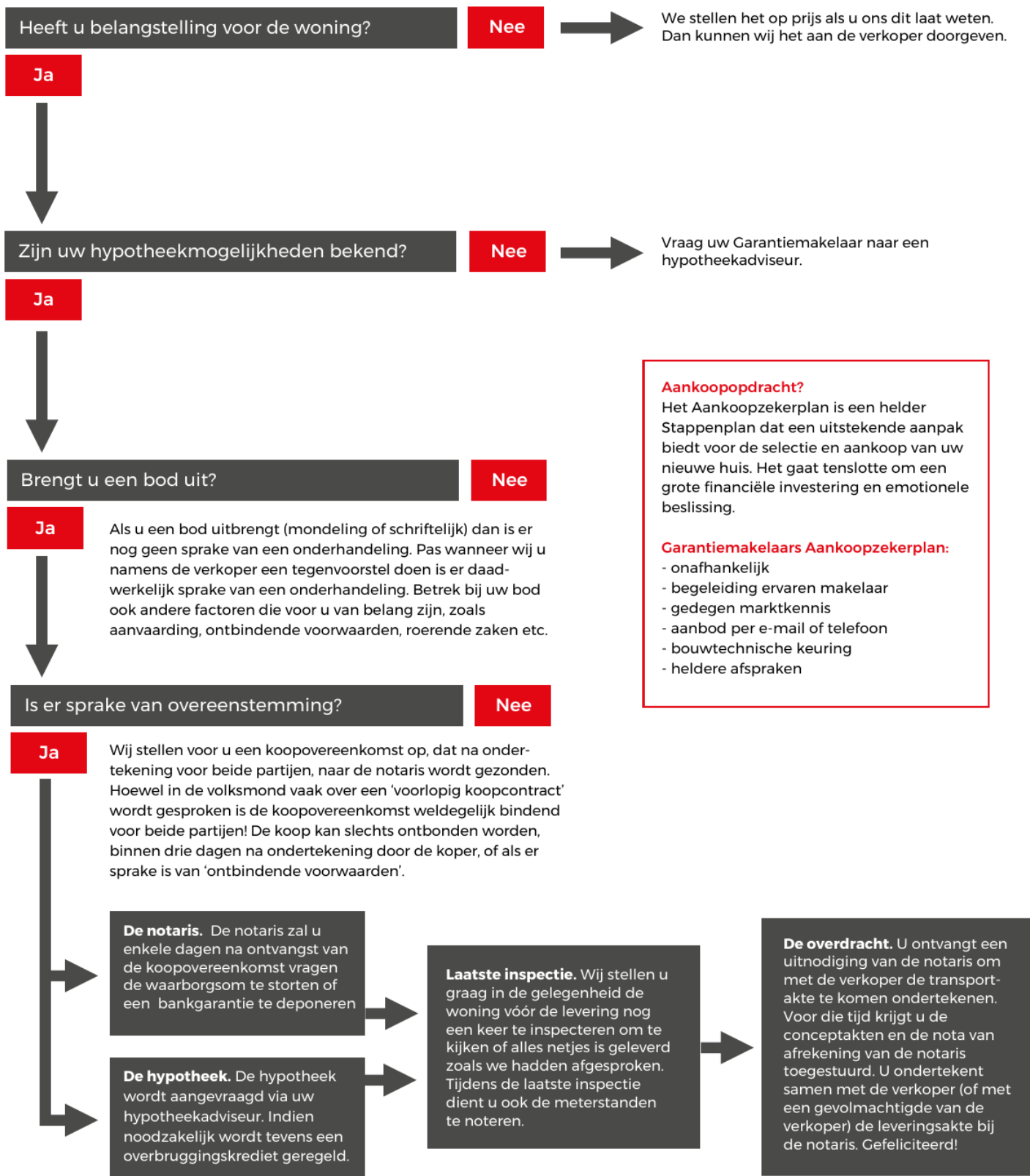


# WOONT U HIER BINNENKORT?



Wittenburgergracht 47, Amsterdam

# VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP



# VEEL GESTELDE VRAGEN

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan zal er een afspraak bij de notaris worden ingepland. De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring 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.

## 5. Ontbindende voorwaarden, wat houdt dat in?

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit

moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenkijd in werking. Zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 6. Wat wordt bedoeld met 'wettelijke bedenkijd'?

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenkijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen. De bedenkijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenkijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.

## 7. Wat betekent 'schriftelijke vastlegging'?

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.

## OVERIGE INFORMATIE

### **Baten, lasten en verschuldigde canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### **Waarborgsom**

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### **De kosten koper**

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de koopakte en de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte en/of koopakte



## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Van Overbeek Amsterdam, 020-5209580.

Van Overbeek Amsterdam Noord  
Buikslotermeerplein 377  
1025 XE Amsterdam  
020 520 9580  
[info@vanoverbeekamsterdam.nl](mailto:info@vanoverbeekamsterdam.nl)  
[www.vanoverbeekamsterdam.nl](http://www.vanoverbeekamsterdam.nl)



Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten