



Kromme Waal 19 D, 1011 BT Amsterdam

Vraagprijs € 795.000,- k.k.

Omschrijving

Kromme Waal 19 D, 1011 BT Amsterdam

Een zeldzame kans om te wonen op een van de mooiste grachten van Amsterdam

Sommige woningen zijn bijzonder. Slechts een handvol is werkelijk uniek.

Op de twee bovenste woonlagen van een karakteristiek rijksmonument ligt Kromme Waal 19D: een exclusief dubbel bovenhuis met vrij uitzicht over de Waalseilandsgracht, een royaal privé dakterras, volledige privacy zonder bovenburen en de rust die op deze locatie uitzonderlijk is. De combinatie van monumentale charme, hedendaags wooncomfort en een toplocatie maakt dit een woning die zelden op de markt verschijnt.

De woning

De woonkamer vormt het hart van het appartement. Grote ramen bieden een panoramisch uitzicht over de gracht, waarbij het water, de monumentale gevels en het steeds veranderende licht een vanzelfsprekend onderdeel van het interieur worden.

De open keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en is uitgevoerd met een hardstenen werkblad, lichte kastfronten en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, vriezer en een RVS-fornuis met geïntegreerde oven.

Aan de rustige achterzijde bevindt zich een tweede kamer, ideaal als slaapkamer, werkkamer of logeerkamer. Vanuit deze ruimte heeft u direct toegang tot het circa 30 m² grote privé dakterras. Een uitzonderlijke buitenruimte waar u vrijwel de hele dag van de zon geniet, midden in de historische binnenstad.

De bovenste verdieping is ingericht als royale master suite onder de authentieke kapconstructie. De karakteristieke balken geven de ruimte een warme uitstraling, terwijl het uitzicht over de gracht iedere ochtend opnieuw bijzonder is. De ruime badkamer beschikt over een ligbad, comfortabele inloopdouche, dubbele wastafel en een separaat toilet.

Daarnaast beschikt het appartement over een eigen berging op de begane grond.

Het gebouw

Kromme Waal 19 maakt deel uit van een fraai rijksmonument met een geschiedenis die teruggaat tot in de 17e eeuw. Het gebouw is in 1990 ingrijpend gerenoveerd, waarbij onder meer de fundering is vernieuwd. Sindsdien is het pand zorgvuldig onderhouden, waardoor historische authenticiteit en modern wooncomfort uitstekend samengaan.

Een belangrijk voordeel is dat de woning op eigen grond ligt; er is dus geen erfpacht van toepassing.

De kleinschalige Vereniging van Eigenaars is actief, financieel gezond en wordt zorgvuldig beheerd. De vereniging is aangesloten bij Monumentenwacht, waardoor het monumentale karakter professioneel wordt bewaakt en onderhouden. De maandelijkse servicekosten bedragen € 310,-.

De omgeving

De Kromme Waal behoort tot de meest geliefde en karakteristieke grachten van Amsterdam. Anders dan veel delen van de binnenstad is deze gracht opvallend rustig, terwijl alle voorzieningen zich op loopafstand bevinden.

Binnen enkele minuten lopen bereikt u de Nieuwmarkt, de Dam, Amsterdam Centraal Station en het Oosterdok. Restaurants, cafés, speciaalzaken, galerieën en culturele voorzieningen liggen letterlijk om de hoek. Ook de bereikbaarheid is uitstekend dankzij de nabijheid van Amsterdam Centraal, de IJtunnel, de Prins Hendrikkade en de Ring A10.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 84,3 m² (bruto vloeroppervlak circa 112 m²),
- Gelegen op de twee hoogste woonlagen,
- Geen bovenburen,
- Twee ruime slaapkamers,
- Vrij uitzicht over de Waalseilandsgracht,
- Privé dakterras van circa 31 m²,
- Eigen berging,
- Rijksmonument,
- Gelegen op eigen grond (geen erfpacht),
- Actieve en financieel gezonde VvE,
- Aangesloten bij Monumentenwacht,
- Servicekosten € 310,- per maand,
- CV-installatie (eigendom),
- Ouderdoms- en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing,
- Oplevering op korte termijn mogelijk.

Appartementen als Kromme Waal 19D komen zelden beschikbaar. De combinatie van de twee hoogste woonlagen, een royaal privé dakterras, vrij uitzicht over de Waalseilandsgracht, een monumentaal karakter, eigen grond en een uitzonderlijk rustige ligging in het historische hart van Amsterdam maakt deze woning uniek.

Voor wie op zoek is naar een woning met blijvende kwaliteit, karakter en een locatie die generaties lang geliefd is, biedt Kromme Waal 19D een buitengewone kans.

Kromme Waal 19 D, 1011 BT Amsterdam

A rare opportunity to live on one of Amsterdam's most beautiful canals

Some homes are special. Only a handful are truly unique.

Occupying the top two floors of a characterful listed national monument, Kromme Waal 19D is an exclusive duplex apartment offering uninterrupted views over the Waalseilandsgracht, a generous private roof terrace, complete privacy with no neighbours upstairs/ overlooking the property, and an exceptional sense of tranquillity in the heart of Amsterdam. The combination of historic charm, contemporary comfort and an outstanding location makes this a home that rarely comes to the market.

The Apartment

The living room is the heart of the apartment. Large windows frame panoramic views across the canal, where the water, the historic façades and the ever-changing natural light become an integral part of the living experience.

The open-plan kitchen flows seamlessly into the living area and features a natural stone worktop, light-coloured cabinetry and a range of integrated appliances, including a dishwasher, fridge, freezer and a stainless-steel stand-alone cooker with integrated oven.

At the quiet rear of the property is a second room, ideal as a bedroom, home office or guest room. From here, you have direct access to the approximately 30 m² private roof terrace, an exceptional outdoor space where you can enjoy the sun for most of the day, right in the historic city centre.

The upper floor has been designed as a spacious principal bedroom beneath the original roof structure. Exposed timber beams create a warm and inviting atmosphere, while the views over the canal make every morning something special. The generous bathroom is fitted with a bath, a walk-in shower, a double washbasin and there is also a separate WC.

The apartment also benefits from a private storage room in the basement.

The Building

Kromme Waal 19 forms part of a beautiful listed national monument with a history dating back to the 17th century. The building underwent a comprehensive renovation in 1990, including the renewal of its foundations. Since then, it has been meticulously maintained, successfully combining historic authenticity with modern living standards.

A significant advantage is that the property is situated on freehold land, meaning there is no ground lease (erfpacht).

The small and well-managed Owners' Association (VvE) is financially sound and actively maintained. The building is also affiliated with Monumentenwacht, ensuring the professional preservation of its historic character. Monthly service charges are €310.

The Location

Kromme Waal is widely regarded as one of Amsterdam's most attractive and characterful canals. Unlike many parts of the city centre, it offers remarkable peace and quiet while remaining within walking distance of everything the city has to offer.

Within just a few minutes' walk are Nieuwmarkt, Dam Square, Amsterdam Central Station and the Oosterdok waterfront. An excellent selection of restaurants, cafés, specialist boutiques, galleries and cultural attractions are all close by. The property also enjoys excellent transport links, with easy access to Amsterdam Central Station, the IJ Tunnel, Prins Hendrikkade and the A10 Ring Road.

Key Features

- Approximately 84,3 m² of living space (gross floor area approximately 112 m²),
- Occupying the top two floors of the building,
- No overlooking/ upstairs neighbours,
- Two well-sized bedrooms,
- Uninterrupted views over the Waalseilandsgracht,
- Approximately 31 m² private roof terrace,
- Private storage room,
- Listed national monument (Rijksmonument),
- Freehold property (no ground lease),
- Active and financially healthy Owners' Association (VvE),
- Affiliated with Monumentenwacht,
- Monthly service charges: €310,
- Gas-fired central heating system (owned),
- Old-age clause and non-owner-occupancy clause apply,
- Available for completion at short notice.

Properties such as Kromme Waal 19D rarely become available. The combination of the top two floors, a generous private roof terrace, uninterrupted canal views, historic character, freehold ownership and an exceptionally peaceful setting in the heart of Amsterdam makes this a truly unique home.

For those seeking a residence of enduring quality, timeless character and a location that has been cherished for generations, Kromme Waal 19D represents an exceptional opportunity.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 795.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 241 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 84 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwperiode	: -1906
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, aan vaarwater
Tuin	: Zonneterras 30 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas, Voorzetramen

Locatie

Kromme Waal 19 D
Centrum
1011 BT AMSTERDAM













































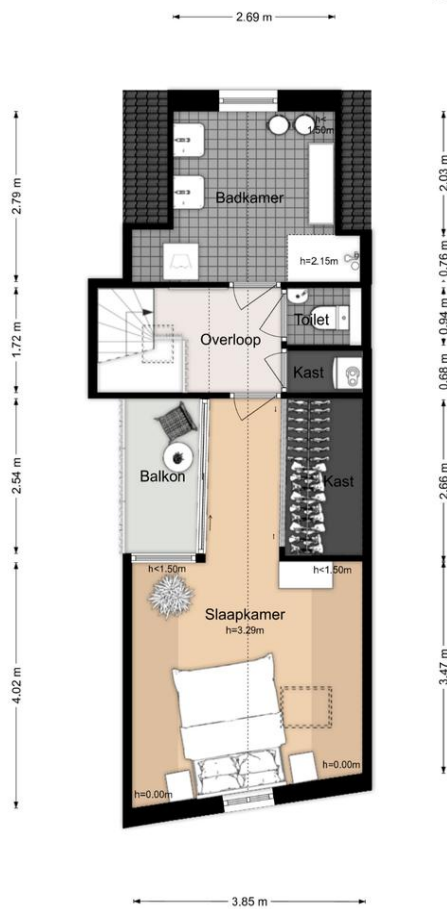


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

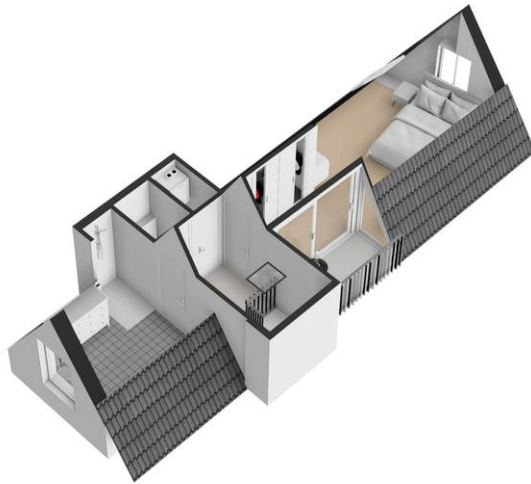




Kromme Waal 19 D - Amsterdam
Vierde Verdieping



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

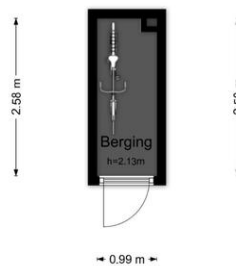






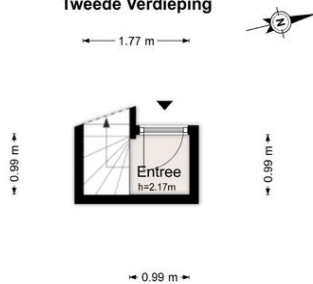
**Kromme Waal 19 D - Amsterdam
Berging**

→ 0.99 m ←



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

Kromme Waal 19 D - Amsterdam
Tweede Verdieping



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



Algemeen

JLG Real Estate: thuis in de Amsterdamse woningmarkt

JLG Real Estate helpt u graag met het verhuren, kopen of verkopen van een woning. We zijn een specialist op deze gebieden met een positieve kijk op zaken en een vernieuwende aanpak.

Als lid van zowel de NVM, MVA en VVA staan we garant voor hoogstaande service. Een andere grote plus is ons ijzersterke netwerk in Amsterdam en omstreken. Een netwerk waaraan we al meer dan 20 jaar bouwen en waar we u graag van laten profiteren.

Ons team van ervaren en gecertificeerde medewerkers is dus helemaal thuis in de Amsterdamse woningmarkt. Vertel ons uw wensen en maak kennis met mogelijkheden waar u misschien nog niet aan gedacht had.

Bankgarantie/ waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden gevraagd. Real Estate heeft een exclusief partnership met **Bankgaranties.com**, waarbij snel, eenvoudig en voordelig in een paar klikken de verplichte bankgarantie is te regelen.

De 3 grootste voordelen:

- Snel en eenvoudig: een geautomatiseerd systeem leid je eenvoudig door de te nemen stappen: in 3 minuten is de bankgarantie geregeld.
- Zekerheid: zowel koper als verkoper zijn op deze manier verzekerd van de contractuele waarborg
- goedkoop: voor slechts 399 euro inclusief btw is alles geregeld zonder tussenkomst van dure banken of hypotheekadviseurs.

Kijk voor meer informatie hier: jlgrealestate.com/bankgarantie

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door ons wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nooit beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op 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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

Niet zelf-bewoningsclausule

In sommige situaties komt het voor dat een verkoper het verkochte nooit zelf heeft bewoond. In de koopakte zal in deze gevallen een clausule worden opgenomen waarin staat dat de koper ermee bekend is dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Zulke eigenschappen of gebreken komen voor risico van de koper en bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden.

Onderzoeksplicht koper

Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat wij ervan uit gaan dat de koper een gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van een beslissing om een woning te kopen. Denk hierbij onder andere aan het bestuderen van alle aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, een financieel onderzoek (hypotheek) en een bouwkundig onderzoek.

