

KROM BOOMSSLOOT 45

AMSTERDAM CENTRUM



VRAAGPRIJS € 1.350.000,- k.k.

OBJECTINFORMATIE

Geheel grachtenpand op een fantastische locatie aan de Krom Boomssloot, een van de rustigste grachten van Amsterdam, nabij de hoek van de Korte Keizerstraat. Wonen in alle rust, in het centrum van Amsterdam. Het object bestaat uit vijf bouwlagen en heeft een gebruiksoppervlakte van 242 m². Gelegen op eigen grond.

Een buitenkans voor wie wil wonen of investeren op een plek waar Amsterdam nog écht voelt als Amsterdam.

DE BUURT

Gelegen op een toplocatie, in de Nieuwmarktbuurt in Amsterdam met hotspots, restaurants en terrassen in de directe omgeving. Deze gewilde locatie combineert de charme van de historische binnenstad met de nabijheid van voorzieningen zoals de Nieuwmarkt, Waterlooplein en diverse culturele instellingen. Wonen aan de gracht, maar dan zonder het massatoerisme – dát is de Krom Boomssloot.

Krom Boomssloot 45 in Amsterdam is een karakteristiek pand uit 1931, gelegen in de historische Nieuwmarkt/Lastagebuurt. Met een royale bruto oppervlakte van circa 242 m² biedt dit pand diverse mogelijkheden voor gebruik. De woningen dienen gemoderniseerd te worden wat het mogelijk maakt om de woningen geheel naar eigen wens af te werken.

BESTEMMING

Het pand omvat een dubbel benedenhuis met een buitenruimte op de begane grond en een balkon op de eerste etage en een zelfstandige woning op de hoger gelegen bouwlagen met een balkon en een dakterras op de derde etage.

INDELING

BEGANE GROND

Eigen entree met toegang naar de woonkamer aan de voorzijde. Tuin aan de achterzijde (zuidoost) badkamer aan de rechterzijde, trap naar de eerste etage.

EERSTE ETAGE

Woonkamer met open keuken en balkon aan de achterzijde en toegang tot toiletruimte.

TWEEDE ETAGE

Toegang via trappenhuis tot woonkamer aan de voorzijde, hal met toegang tot de slaapkamer aan de achterzijde.

DERDE ETAGE

Woonkamer met open keuken en balkon met dakterras aan de achterzijde.

VIERDE ETAGE

Lichte kapverdieping met dakramen en ramen met een fantastisch uitzicht aan drie zijden.

KENMERKEN

- Geheel pand op gewilde locatie aan de gracht;
- Bestaande uit 5 bouwlagen;
- In 2009 is de woning op 45-2 samengevoegd met de hoger gelegen bouwlagen;
- In 1999 heeft funderingsherstel plaatsgevonden;
- Totale gebruiksoppervlakte circa 242 m²;
- Gelegen op eigen grond.

Entire Canal House on a Prime Location along the Krom Boomssloot – One of Amsterdam's Most Peaceful Canals.

A rare opportunity to acquire an entire canal house on one of the quietest and most authentic canals in Amsterdam, near the corner of Korte Keizerstraat. Experience tranquil living in the very heart of the city. This property consists of five full floors and offers a usable floor area of approximately 242 m². Situated on freehold land (no leasehold).

An exceptional chance for those looking to live or invest in a location where Amsterdam still feels like Amsterdam.

THE NEIGHBOURHOOD

Located in the vibrant Nieuwmarkt district, this highly sought-after area offers the perfect balance between the charm of the historic city centre and the convenience of modern urban living. Surrounded by popular cafés, restaurants, terraces, and cultural institutions, you'll find everything within walking distance – from the Nieuwmarkt and Waterlooplein to a range of museums and galleries.

Canal living without the mass tourism – that's Krom Boomssloot.

THE PROPERTY

Krom Boomssloot 45 is a characteristic 1931 building in the heart of the historic Nieuwmarkt/Lastage neighbourhood. With a generous gross floor area of approximately 242 m², the property offers a wide range of possibilities for private use or investment.

The interiors require modernisation, offering a unique opportunity to finish and design the living spaces entirely to your own taste and standards.

ZONING

The building comprises a spacious double ground-floor residence with an outdoor area and a balcony, and a self-contained apartment on the upper floors, which includes both a balcony and a private rooftop terrace.

LAYOUT

Ground Floor

Private entrance with access to the living room at the front. Southeast-facing garden at the rear, bathroom to the right-hand side, staircase to the first floor.

First Floor

Living room with open kitchen and balcony at the rear. Access to a separate toilet.

Second Floor

Access via the communal stairwell to a front-facing living room; hallway leading to a rear-facing bedroom.

Third Floor

Living room with open kitchen, rear-facing balcony, and access to a rooftop terrace.

Fourth Floor

Bright attic floor with skylights and windows on three sides offering fantastic panoramic views.

KEY FEATURES

- Entire canal house on a prime and peaceful location;
- Consisting of five floors;
- In 2009, the unit at no. 45-2 was merged with the upper floors;
- Foundation repair carried out in 1999;
- Total usable floor area: approx. 242 m²;
- Located on freehold land (no ground lease).

OBJECTINFORMATIE

NOTARIS

De koop- en leveringsakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam.

CONDITIES/ BIJZONDERHEDEN

- De woningen worden thans anti kraak bewoond en zullen vrij van huur en gebruik geleverd worden. De anti-kraakbewoning kan in overleg met de leegstandsbeheerder eventueel overgenomen worden.
- In het kadaster is een last onder bestuursdwang en / of dwangsom opgelegd. Het betreft twee inschrijvingen. Inschrijving heeft o.a. betrekking de staat van de balkons, staat van het pleisterwerk van een gedeelte van de linker bouwmuur en schilderwerk van het casco gedeelte. Voor een volledige omschrijving verzoeken wij u genoemde stukken te raadplegen. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze publiekrechtelijke beperkingen en verklaart uitdrukkelijk deze beperkingen te aanvaarden.
- Het object zal worden verkocht in combinatie met naastgelegen hoekpand aan de Krom Boomssloot 47. Koper heeft de mogelijkheid om te bieden op de combinatie van beide objecten of op elk pand afzonderlijk.

ENERGIELABEL (op basis van huidige huisnummering)

- Krom Boomssloot 45 H: energie label **D**, geldig tot 13-6-2034
- Krom Boomssloot 45-2: energie label **E**, geldig tot 19-2-2035

KADASTRALE OMSCHRIJVING

Het woonhuis, bestaande uit een benedenhuis met drie afzonderlijke bovenwoningen, plaats en erf, staande en gelegen te 1011-GR Amsterdam, Kromboomssloot 45, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nummer 3557, groot zeven en zeventig centiareen.

KERNGEGEVENS

Geheel pand, ongesplitst, leeg.

Totaal G.B.O.	circa 242 m ²
Bestemming	wonen
Bouwjaar	1931
Type ruimtes	twee zelfstandige woningen
Splitsing in appartementsrechten	n.v.t.
Totale kale huur p.j.	n.v.t.

* Waar mogelijk, zijn de ruimtes ingemeten. Voor de metrages wordt verwezen naar de NEN2580 rapportages die via de dataroom beschikbaar zijn.

Toelichting clausule NEN2580

De woningen zijn ingemeten conform de NVM meetinstructie gebaseerd op de NEN2580. Deze 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.

GUNNING

De verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van redenen niet te gunnen of aan een ander dan de hoogste inschrijver dan wel de inschrijving steeds en zonder opgaaf van redenen af te gelasten, dit alles uitsluitend ter beoordeling van verkoper. De verkoper houdt zich te dien aanzien het recht van beraad voor. Indien niet wordt gegund of de inschrijving om welke reden dan ook wordt afgelast, staat het verkoper vrij om met wie dan ook in onderhandeling te treden over een mogelijke verkoop; verkoper is daarbij niet gehouden om (een) bieder(s) in onderhandelingen te betrekken en bidders komen mitsdien te dier zake geen rechten toe.

Niet zelfbewoningsclausule

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over alle eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken deswege.

As Is clausule

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de onderhavige koop en verkoop van het verkochte, een koop en verkoop op basis van het principe 'as is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het verkochte in alle opzichten door koper wordt aanvaard en ter zake door verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheken en beslagen. In de koopakte gemelde verklaringen, voorwaarden, bedingen en de van toepassing verklaarde algemene bepalingen dienen in die context te worden gelezen, casu quo uitgelegd. Door het uitbrengen van een Bod aanvaardt Koper dat dergelijke eigenschappen en gebreken voor rekening en risico van de Koper zijn. Dit geldt eveneens voor het door Koper voorgenomen gebruik. Partijen wensen daarmee bewust af te wijken van het bepaalde in artikel 7:17 (conformiteitsvereiste) van het Burgerlijk Wetboek.

Ouderdomsclausule

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de onderhavige koop en verkoop van het verkochte, een koop en verkoop op basis van het principe 'as is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het verkochte in alle opzichten door koper wordt aanvaard en ter zake door verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheken en beslagen. In de koopakte gemelde verklaringen, voorwaarden, bedingen en de van toepassing verklaarde algemene bepalingen dienen in die context te worden gelezen, casu quo uitgelegd. Door het uitbrengen van een Bod aanvaardt Koper dat dergelijke eigenschappen en gebreken voor rekening en risico van de Koper zijn. Dit geldt eveneens voor het door Koper voorgenomen gebruik. Partijen wensen daarmee bewust af te wijken van het bepaalde in artikel 7:17 (conformiteitsvereiste) van het Burgerlijk Wetboek

Loodclausule

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte het normaal was lood casu quo loodhoudende materialen in de bouw te verwerken. De mogelijke aanwezigheid van lood in het verkochte, wordt door de koper aanvaard en eventueel voor eigen rekening vervangen.

Asbestclausule

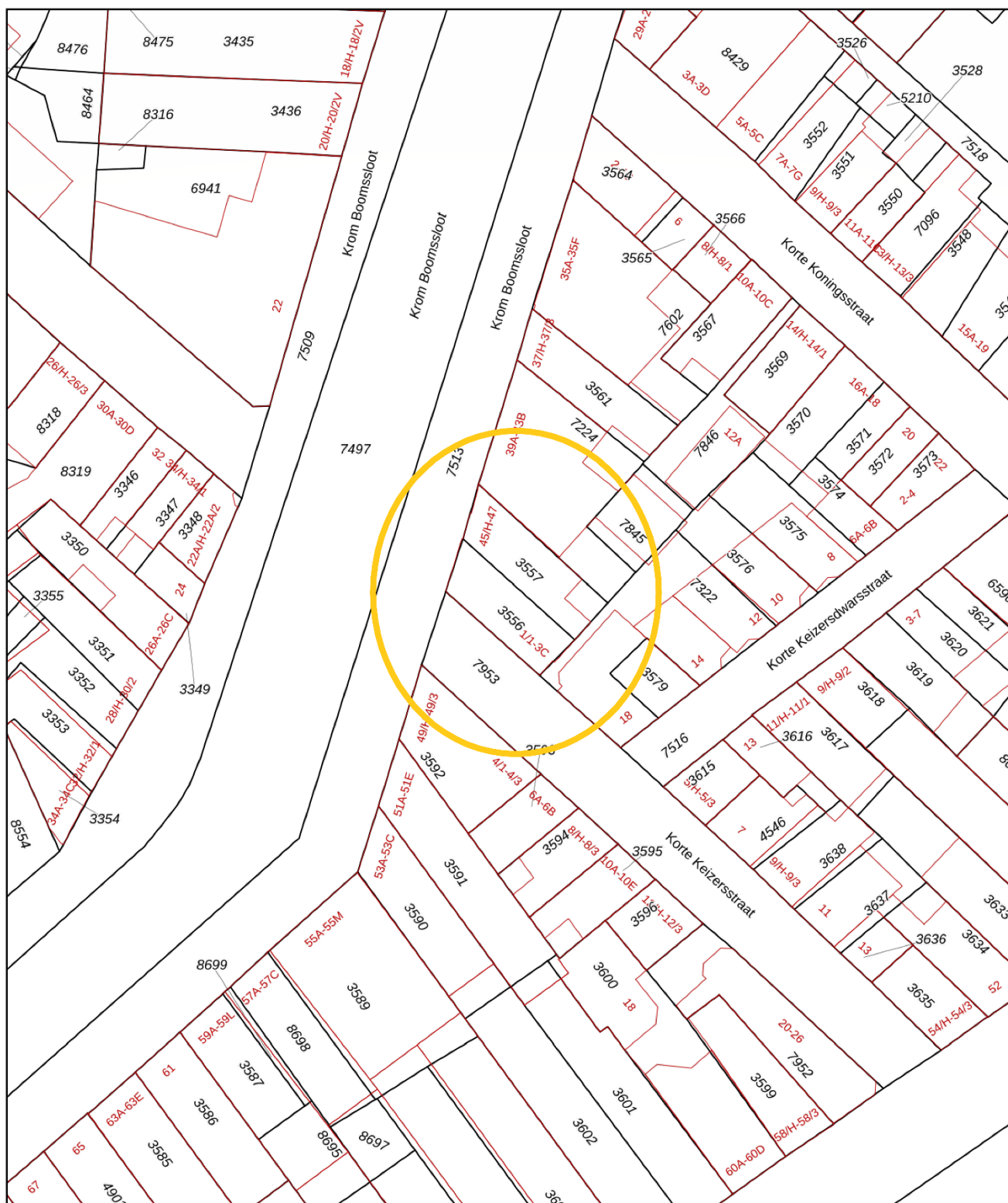
Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte, normale praktijk was asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest in het verkochte. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in de onroerende zaak kunnen voortvloeien. Verkoper heeft uitdrukkelijk vermeld dat door huurders diverse soorten vloerbedekkingen (waaronder al dan niet-asbesthoudend Linoleum, vinyl enz.) gebruikt kunnen zijn, waarvan de soort of de samenstelling aan verkoper niet bekend is.











0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amsterdam

Sectie G

Perceel 3556

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 december 2023
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.

BNV MAKELAARS B.V.

BNV makelaars B.V. het makelaarskantoor met jarenlange ervaring in en om Amsterdam voor bedrijfs-onroerend goed en woningen; een actief kantoor met een persoonlijke en flexibele instelling, werkzaam in Amsterdam en omliggende gebieden.

BNV Makelaars B.V. is aangesloten bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de MVA (Makelaars Vereniging Amsterdam), NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut), TMI (Taxatie Management Instituut) en Vastgoedcert en NRVt.

Zie hierna onze verkoopvoorwaarden en te hanteren clausules in de koopovereenkomst. Voor de verwerking van ontvangen gegevens door BNV makelaars B.V. verwijs ik u naar onze website:

<https://www.bnvmakelaars.nl/wpcontent/uploads/2022/01/privacyverklaring.pdf>

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan door derden opgegeven informatie en weergegeven in deze brochure.

Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken, die voor hem van belang zijn. Wij adviseren u een NVM/MVA makelaar in te schakelen, die u met zijn deskundigheid zal bijstaan in het aankoopproces. Indien u geen professionele begeleiding wenst in te schakelen, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken, die van belang zijn, te kunnen overzien. Van toepassing zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM.



van den
BIGGELAAR
NIESTE
VERMUE

BNV makelaars

Voor meer informatie of afspraak kunt u contact opnemen met:

Fred Wijnen RM RT
BNV makelaars B.V.
A.J. Ernststraat 189
1083 GV AMSTERDAM
020 7371786
06 17906014
fred@bnvmakelaars.nl

drs. Theo W.J. Vermue RM RT
BNV makelaars B.V.
A.J. Ernststraat 189
1083 GV AMSTERDAM
020 7371786
06 21232877
theo@bnvmakelaars.nl

VERKOOPVOORWAARDEN

Notariskeuze

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 10 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. De notariskeuze is voor koper, tenzij anders is aangegeven.

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 gecertificeerd 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 contract met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundige en erkende financiële instelling of adviseur.

Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs of tekeningbevoegde van de rechtspersoon die het betreft.

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 onderzoeksplicht 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. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. 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. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.

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.