



CARLA
VAN DEN BRINK

NICOLAAS WITSENKADE 13 AMSTERDAM

Zeldzaam volledig pand van ca. 494 m² op eigen grond
met tuin met ochtend- en avond-zon en uitzicht over het water
van de Nicolaas Witsenkade.

*Carla van den Brink,
makelaarskantoor met liefde
voor de stad Amsterdam.
Voor haar bewoners.
En voor hun verhalen.*

*Al sinds 1979 een begrip
in aan- of verkoop van
uw huis of bedrijfspand in
de regio Groot Amsterdam.*



Hellen Groen-de Leijer
NVM Makelaar

T 06 50 208 206
Hellen@vandenbrink.nl





HET PAND

Aan de rustige en charmante Nicolaas Witsenkade, aan de rand van de Amsterdamse grachtengordel, ligt dit indrukwekkende en karaktervolle volledige pand van ca. 494 m² gebruiksoppervlak, verdeeld over zes woonlagen en gelegen op eigen grond. Met een diepe achtertuin, vrij uitzicht over het water en maar liefst drie zelfstandige entrees, is dit een uitzonderlijke kans in het hart van Amsterdam.

Het pand stamt uit circa 1886 en bevindt zich in de geliefde Den Texbuurt, een rustige buurt die aanvoelt als een dorpje in de stad. Dankzij de drie afzonderlijke ingangen is het pand uitermate geschikt voor combinatie van wonen, werken, gastenverblijf of verhuur.



LOCATIE

De Nicolaas Witsenkade is een van de rustigste en meest karakteristieke kades van Amsterdam, met uitzicht over het water en een vrijwel autoluwe setting. Toch liggen de levendige stadse voorzieningen op loopafstand. Binnen enkele minuten bereik je de Vijzelgracht, Utrechtsestraat, Sarphatipark, het Museumkwartier en De Pijp. Daarnaast ligt het Weesperplein op 3 minuten fietsafstand voor o.a. de Metro 51, 53 en 54 en bevind je je binnen no time op het Amstelstation.

De bereikbaarheid is uitstekend: op slechts 2 minuten lopen ligt de Noord/Zuidlijn (station Vijzelgracht), met directe verbinding naar Amsterdam Centraal en station Zuid/WTC. Ook diverse tram- en buslijnen bevinden zich op korte afstand. Met de auto zit je binnen enkele minuten op de Ring A10.



TUINVERDIEPING (CA. 78 M²)

Toegankelijk via eigen entree aan de voorzijde. Deze verdieping biedt talloze mogelijkheden, van zelfstandige studio tot kantoor, opslagruimte of gastenverblijf. Ideaal ook als woonverdieping met een open keuken en openslaande deuren naar de tuin van ca. 65 m².



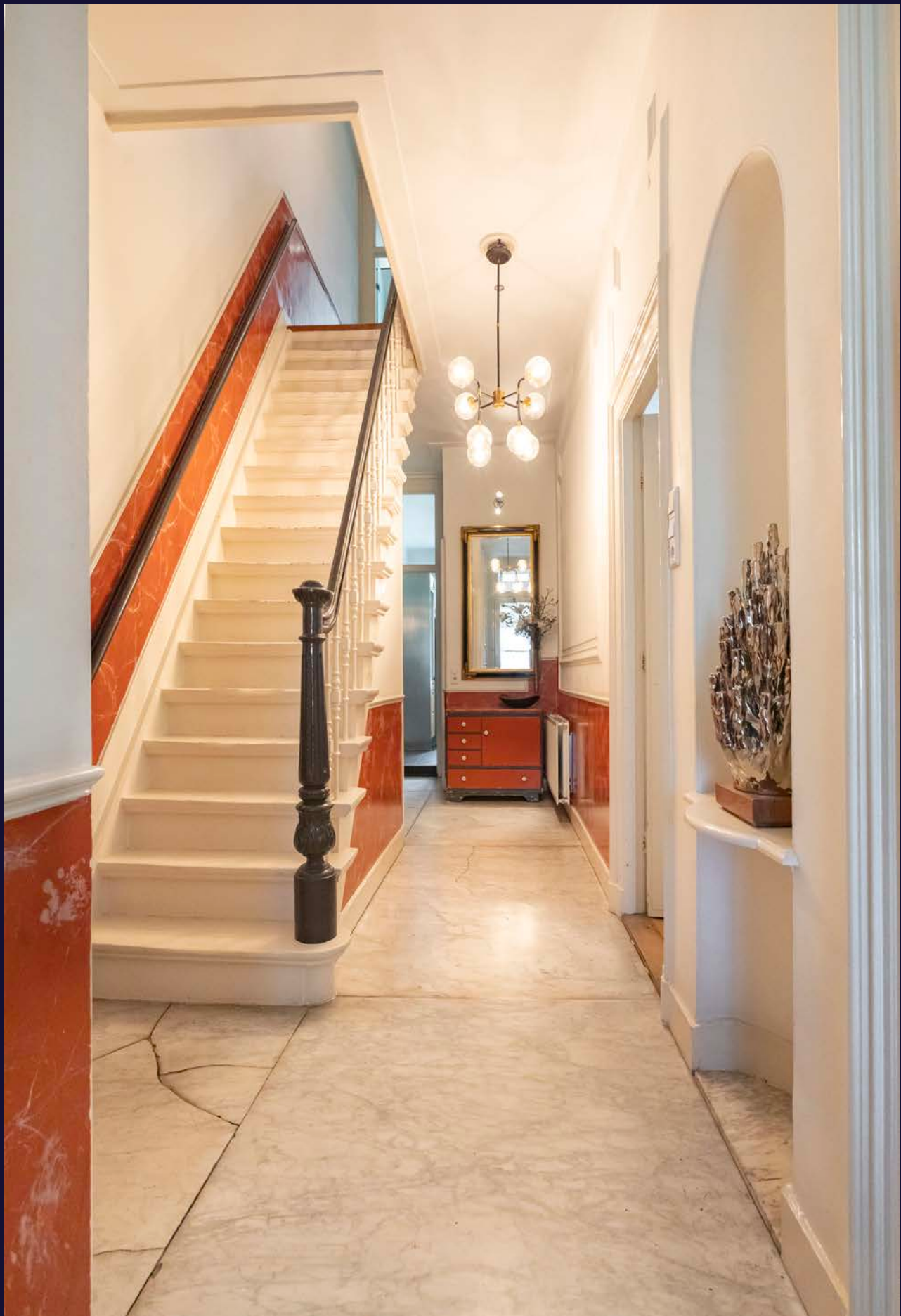






BEL-ETAGE (CA. 86 M²)

Via de statige eigen entree is er toegang tot de hal met plafondhoogte van 3,12 meter. Aan de voorzijde ligt de woonkamer met prachtig uitzicht over de gracht en de kade. Aan de achterzijde bevinden zich de eetkamer met serre en de keuken. De overloop beschikt over een separaat toilet en een garderobe. Vanuit hier is er toegang tot zowel het souterrain als de eerste en tweede verdieping.



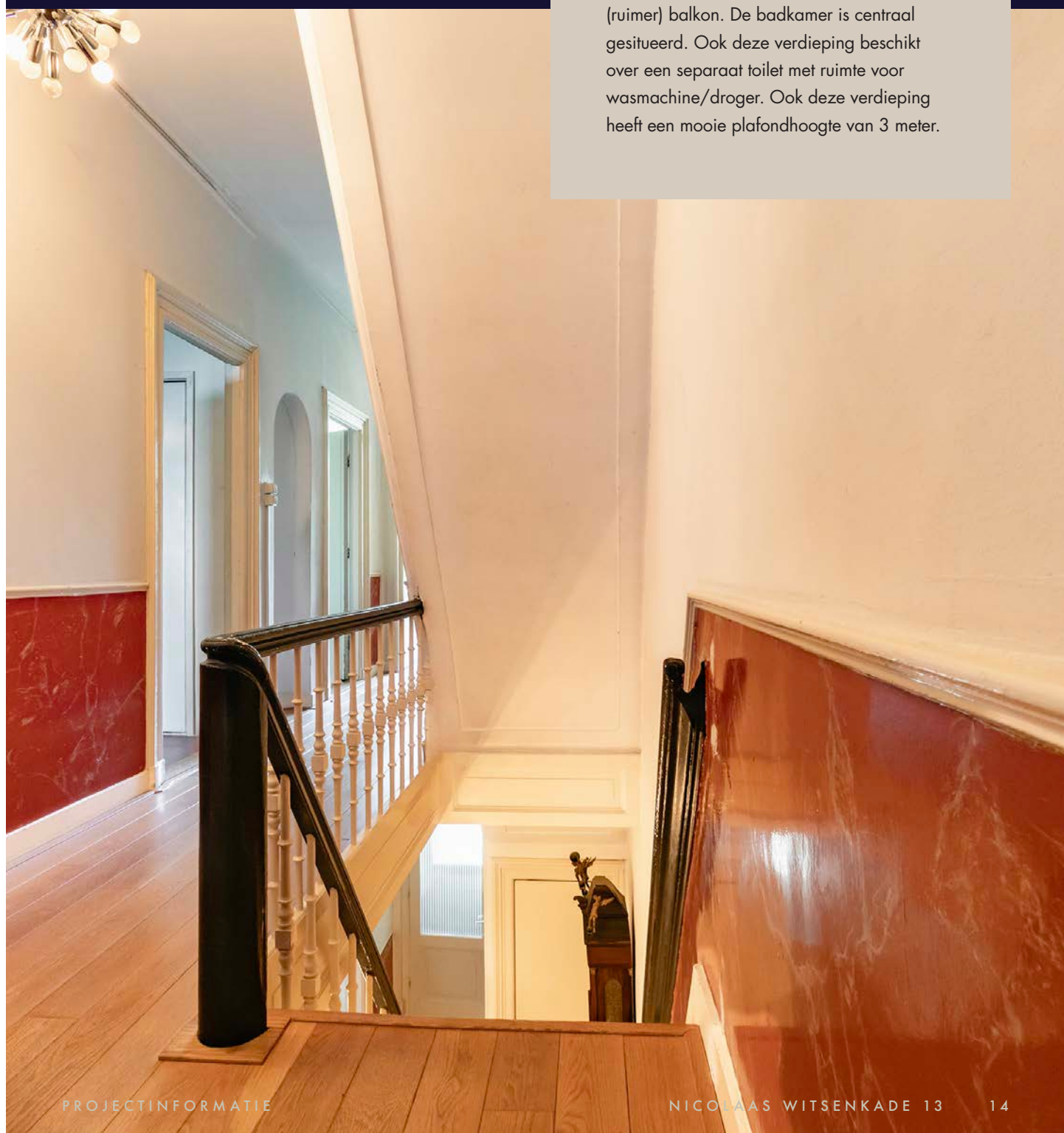






EERSTE VERDIEPING (CA. 86 M²)

Twee ruime, lichte slaapkamers met hoge plafonds. Aan de voorzijde bevindt zich tevens een fijne werkkamer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over openslaande deuren naar het balkon op het zuiden en fantastisch uitzicht over het water van de Witsenkade. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt ook over een heerlijk (ruimer) balkon. De badkamer is centraal gesitueerd. Ook deze verdieping beschikt over een separaat toilet met ruimte voor wasmachine/droger. Ook deze verdieping heeft een mooie plafondhoogte van 3 meter.

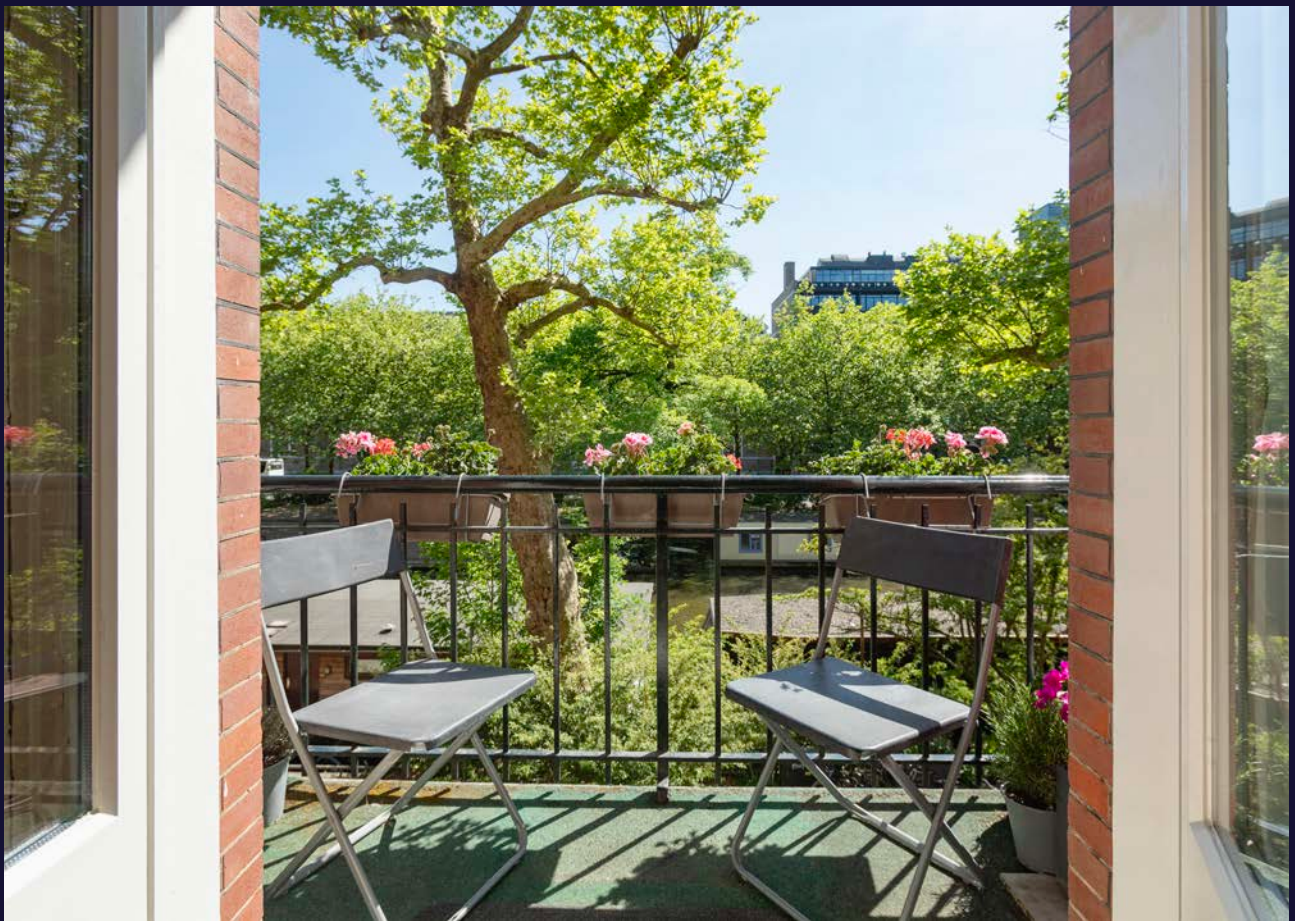






DE SLAAPKAMER AAN DE ACHTERZIJDE
BESCHIKT OOK OVER EEN HEERLIJK
RUIM BALKON.









AAN DE VOORZIJD BEVINDT
ZICH EEN FIJNE WERKKAMER EN
OOK DEZE VERDIEPING HEEFT
EEN MOOIE PLAFONDHOOGTE
VAN 3 METER.

TWEEDE VERDIEPING (CA. 86 M²)

Vanuit de buiten entree op de bel-etage krijg je toegang naar het bovenhuis, verdeeld over drie verdiepingen.

De tweede verdieping is momenteel ingericht als zelfstandige woonruimte met badkamer en separaat toilet. Ook hier vind je hoge plafonds, een balkon aan de voorzijde en een royaal balkon aan de achterzijde. De keuken is aan de achterzijde gelegen. In het midden van het appartement bevindt zich een badkamer.

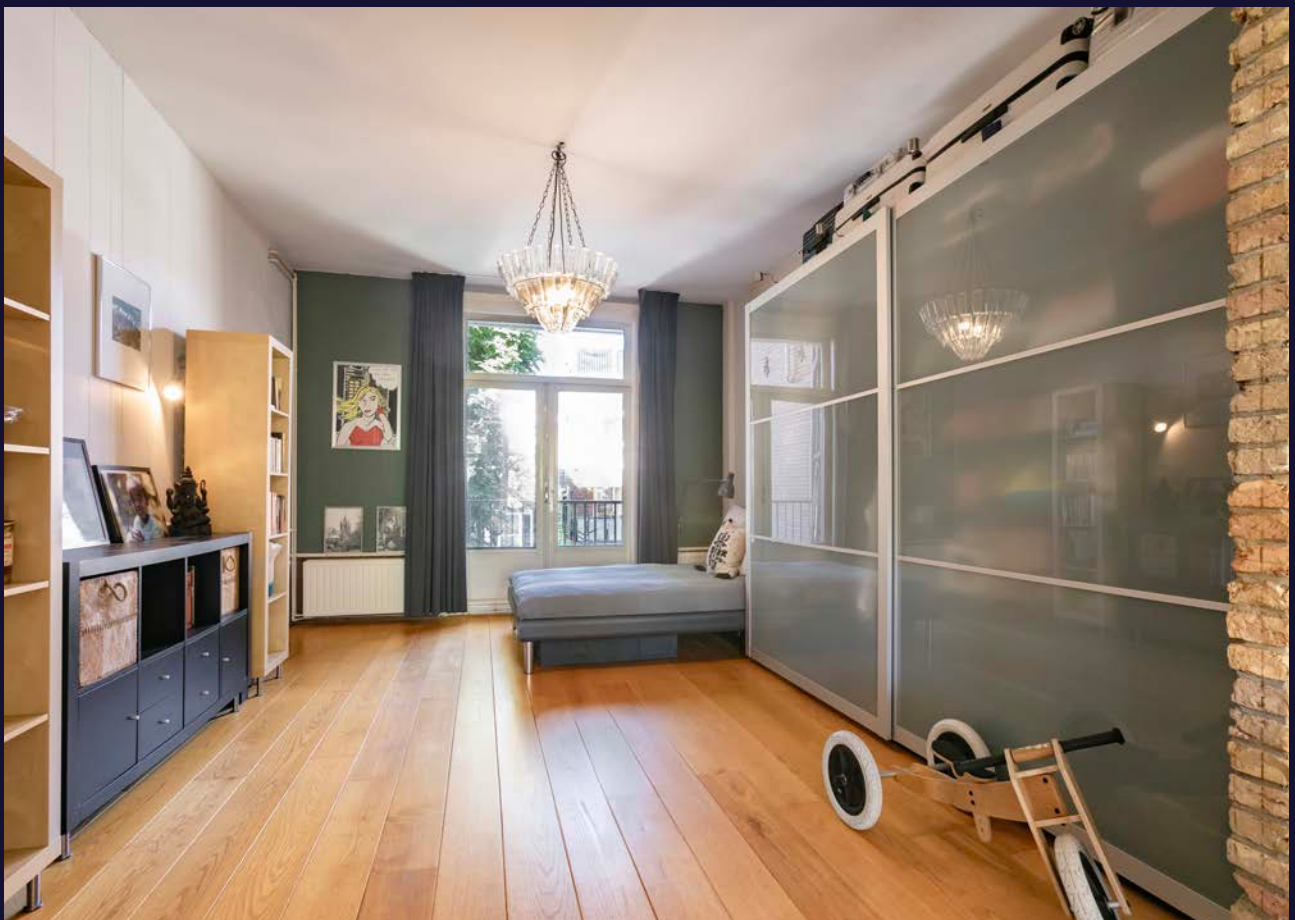


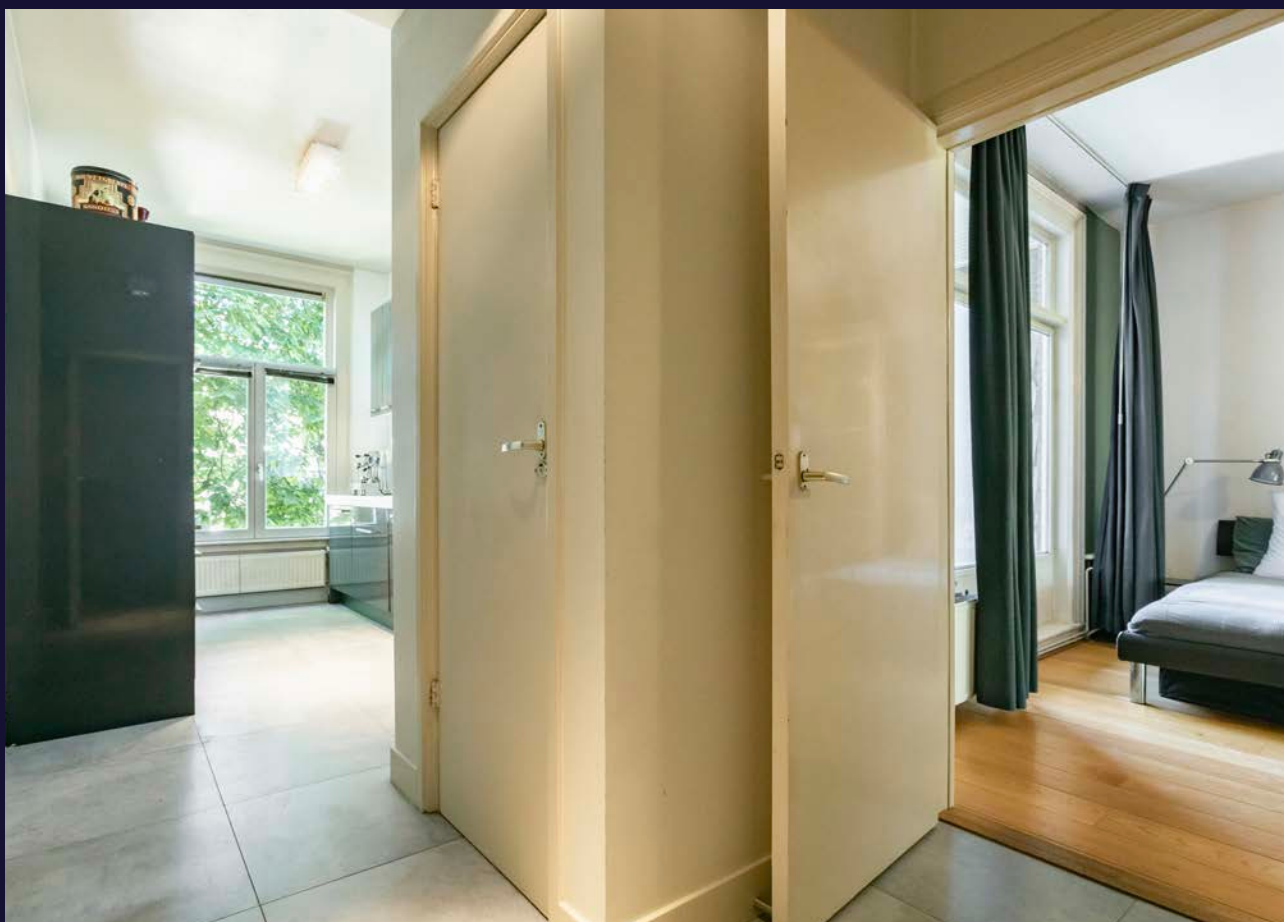
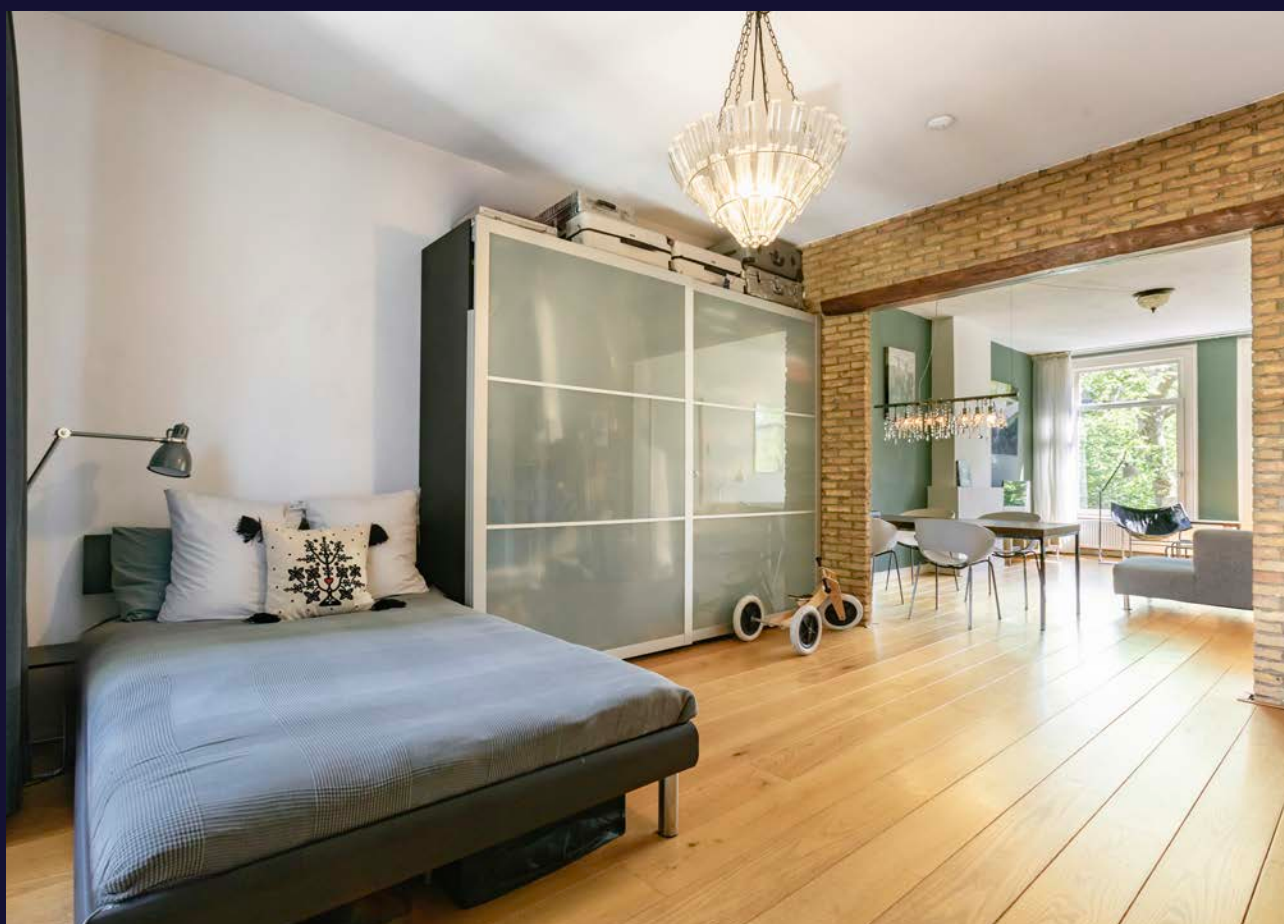




DE NICOLAAS
WITSENKADE IS EEN
VAN DE RUSTIGSTE
EN MEEST
KARAKTERISTIEKE
KADES VAN
AMSTERDAM, MET
UITZICHT OVER HET
WATER EN EEN
VRIJWEL AUTOLUWE
SETTING.











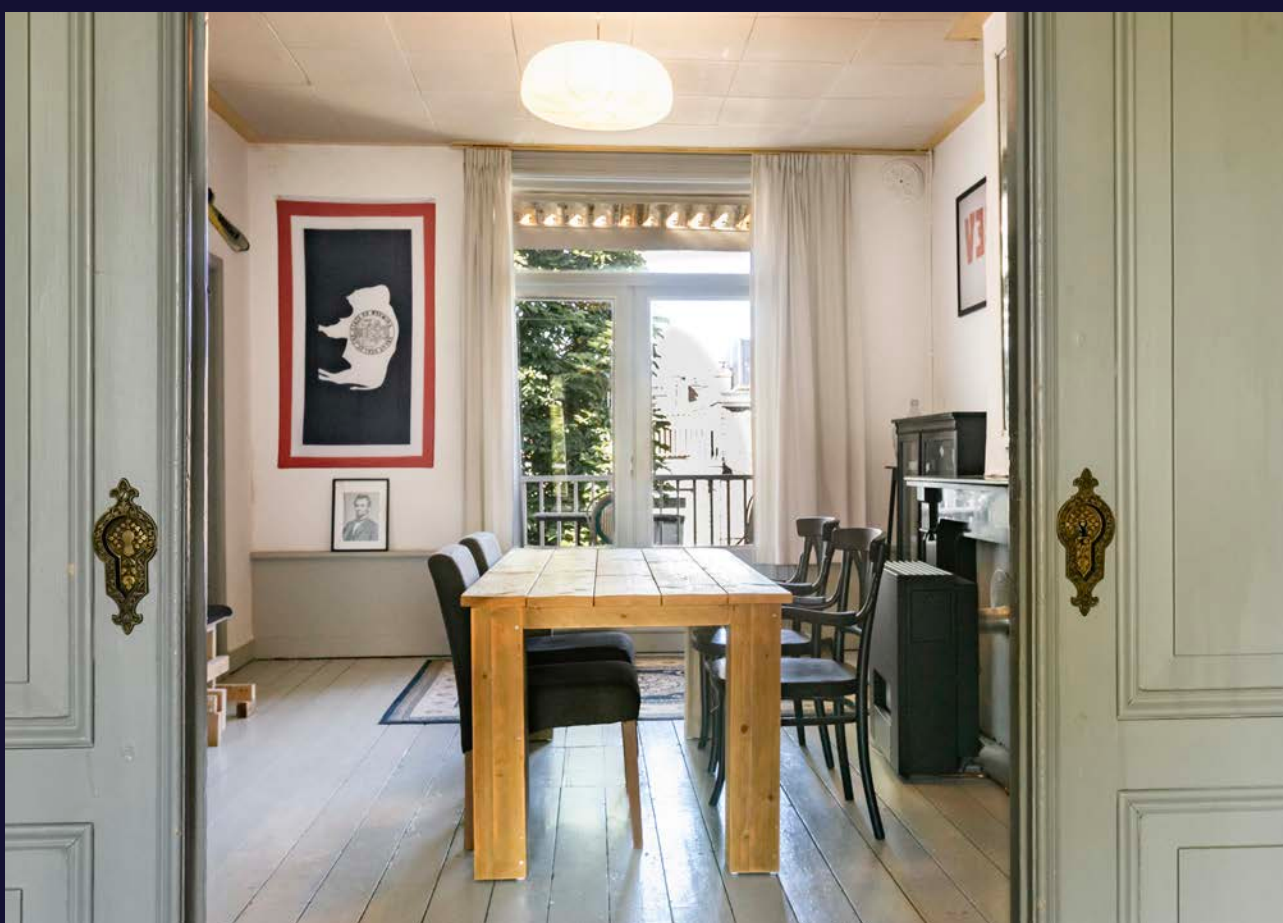
DE KEUKEN IS AAN
DE ACHTERZIJDE GELEGEN.





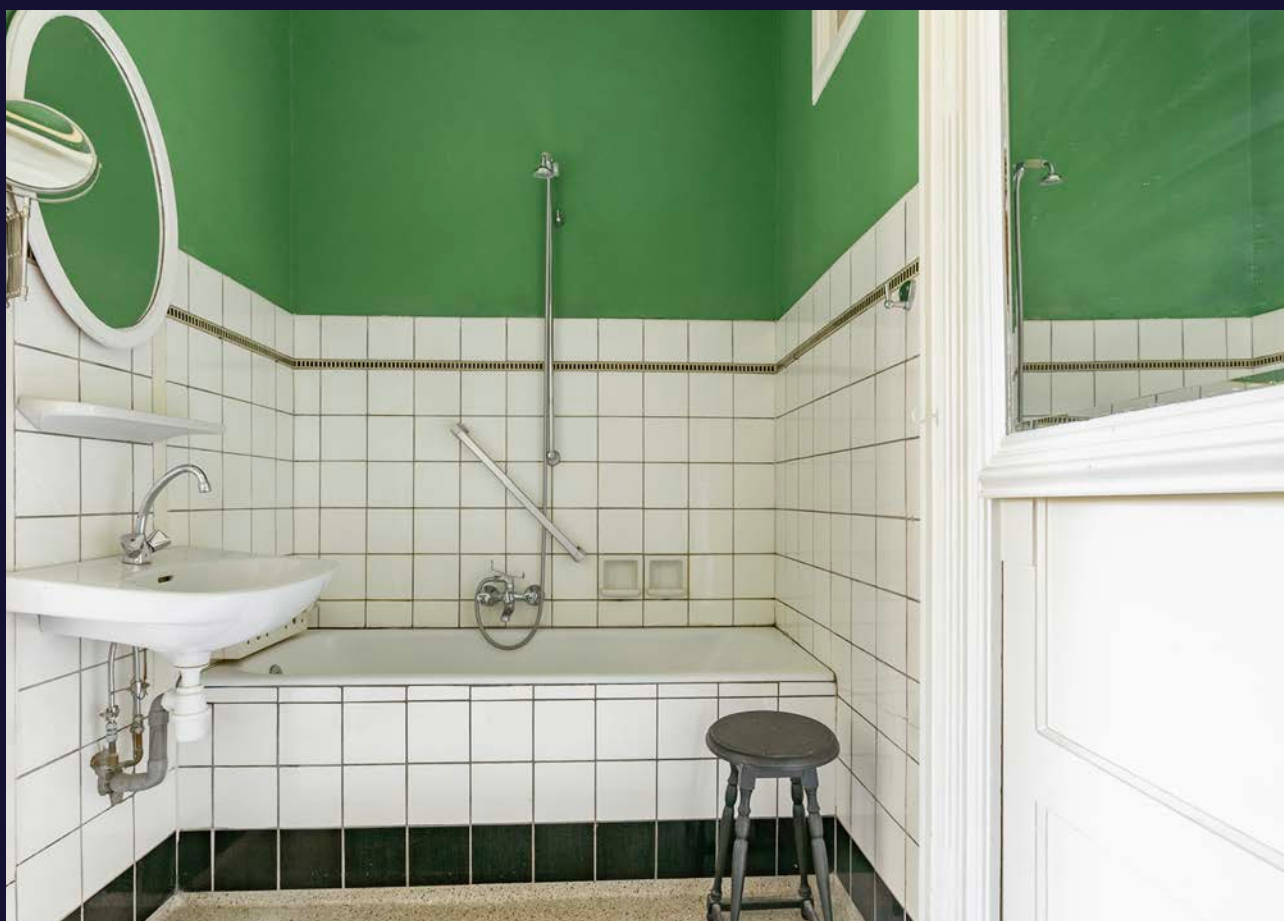
DERDE VERDIEPING (CA. 86 M²)

De derde verdieping deelt momenteel een entree met de vierde verdieping. Ook deze woonlaag is ingericht als zelfstandige woning, compleet met keuken aan de achterzijde, balkon aan de achterzijde en een plafondhoogte van bijna 3 meter. In het midden van het appartement bevindt zich tevens een badkamer.



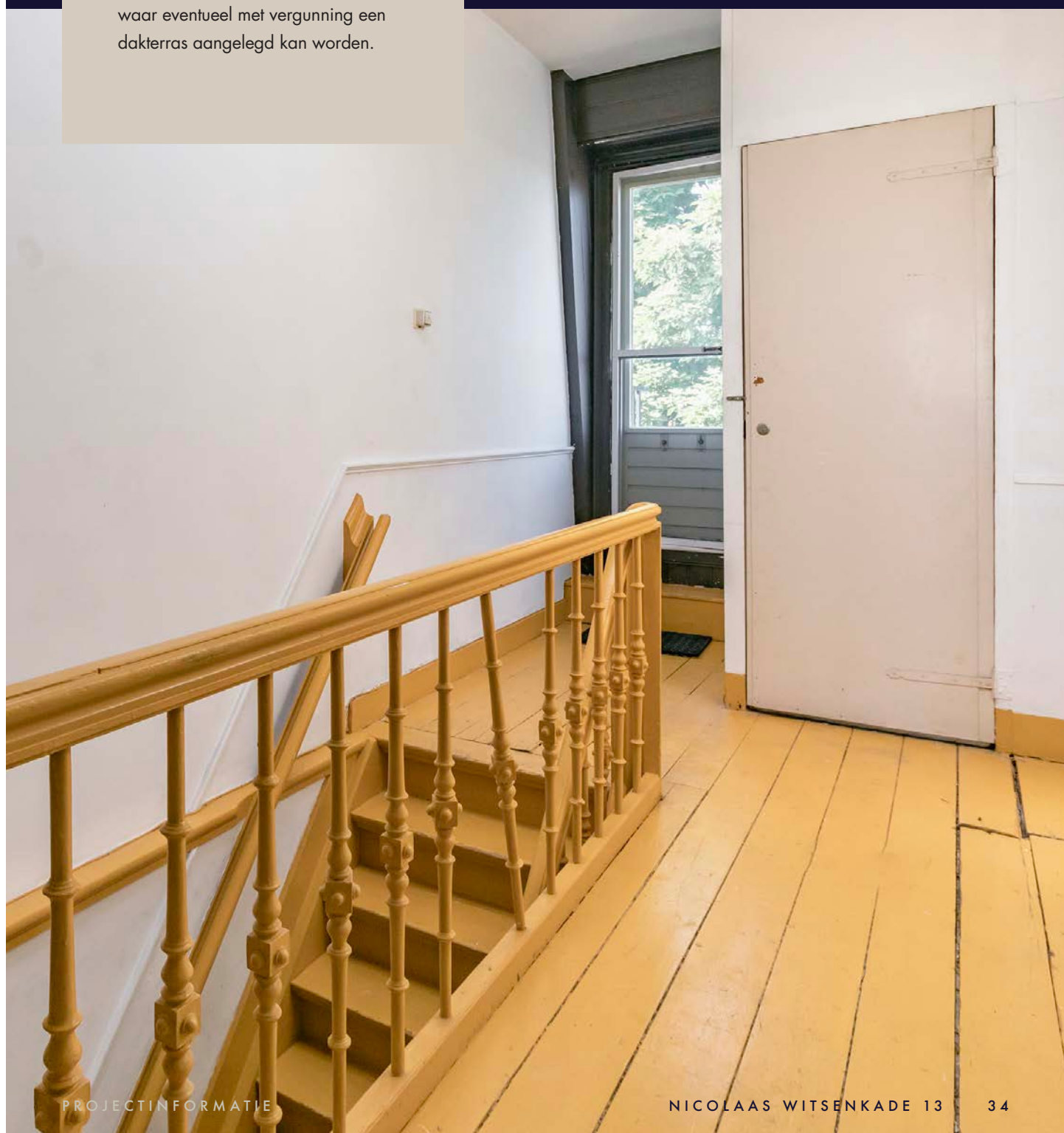






VIERDE VERDIEPING (CA. 74 M²)

Bijzonder lichte verdieping, met dezelfde prettige plafondhoogte als de andere verdiepingen. De ruime slaapkamer en keuken liggen aan de voorzijde; aan de achterzijde vind je een royale woonkamer. De overloop geeft toegang tot alle vertrekken. Er is hier een plat dak aanwezig waar eventueel met vergunning een dakterras aangelegd kan worden.



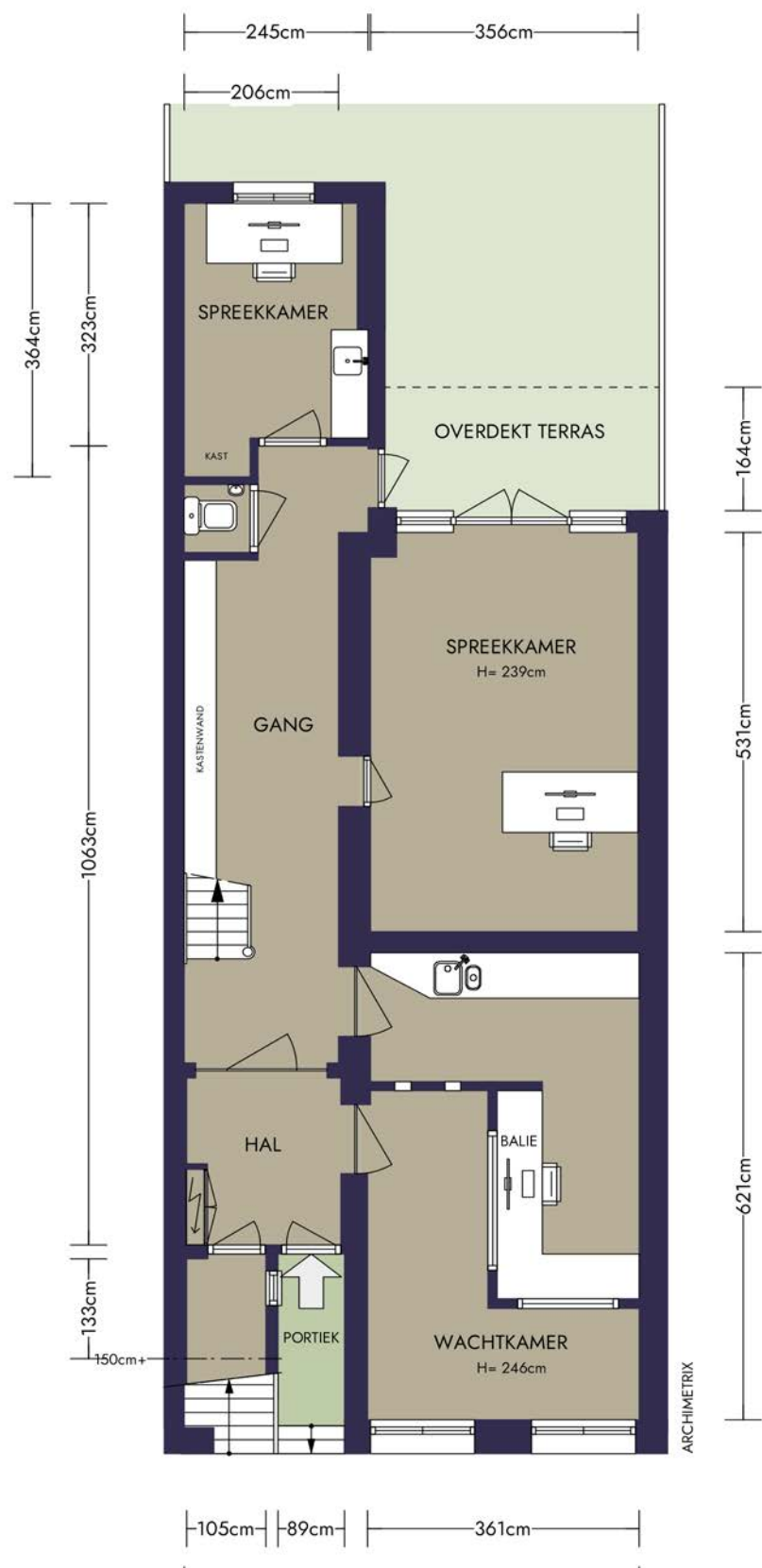
THERE IS A FLAT ROOF
HERE WHERE A
ROOF TERRACE COULD
BE BUILT WITH PERMISSION.



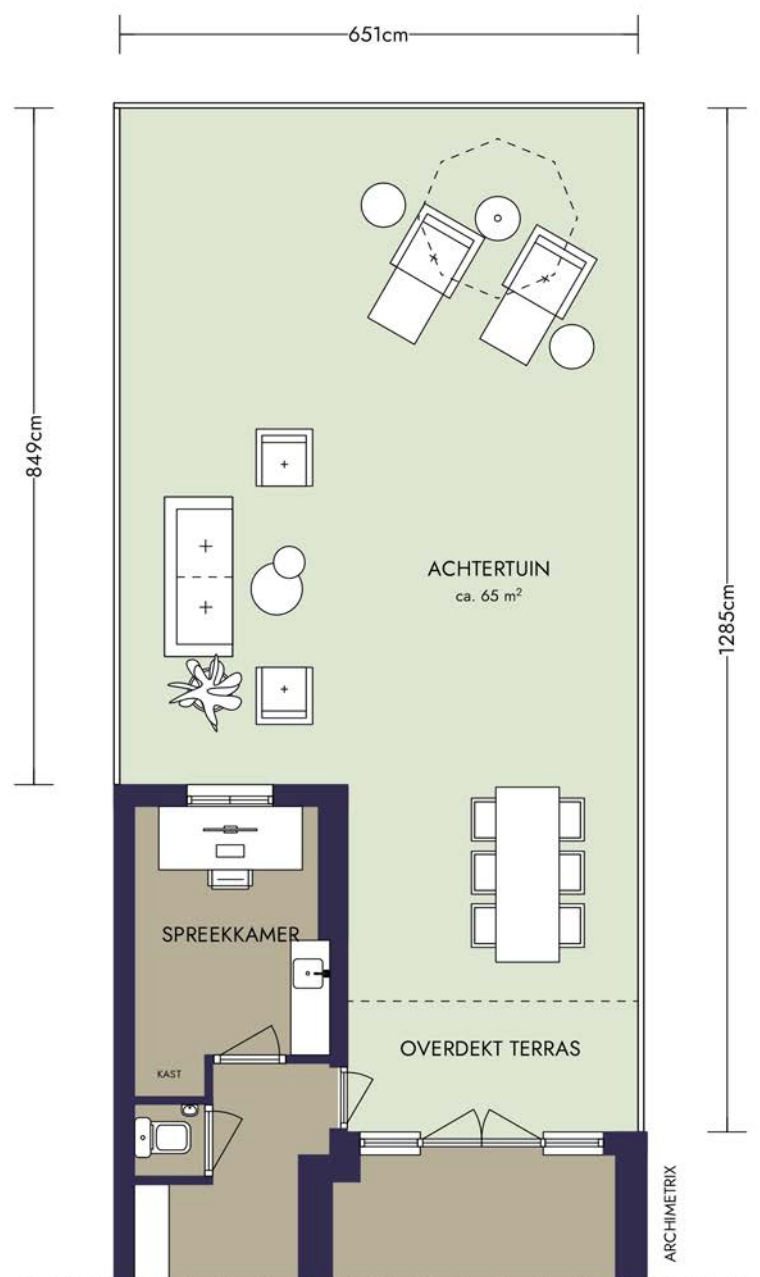




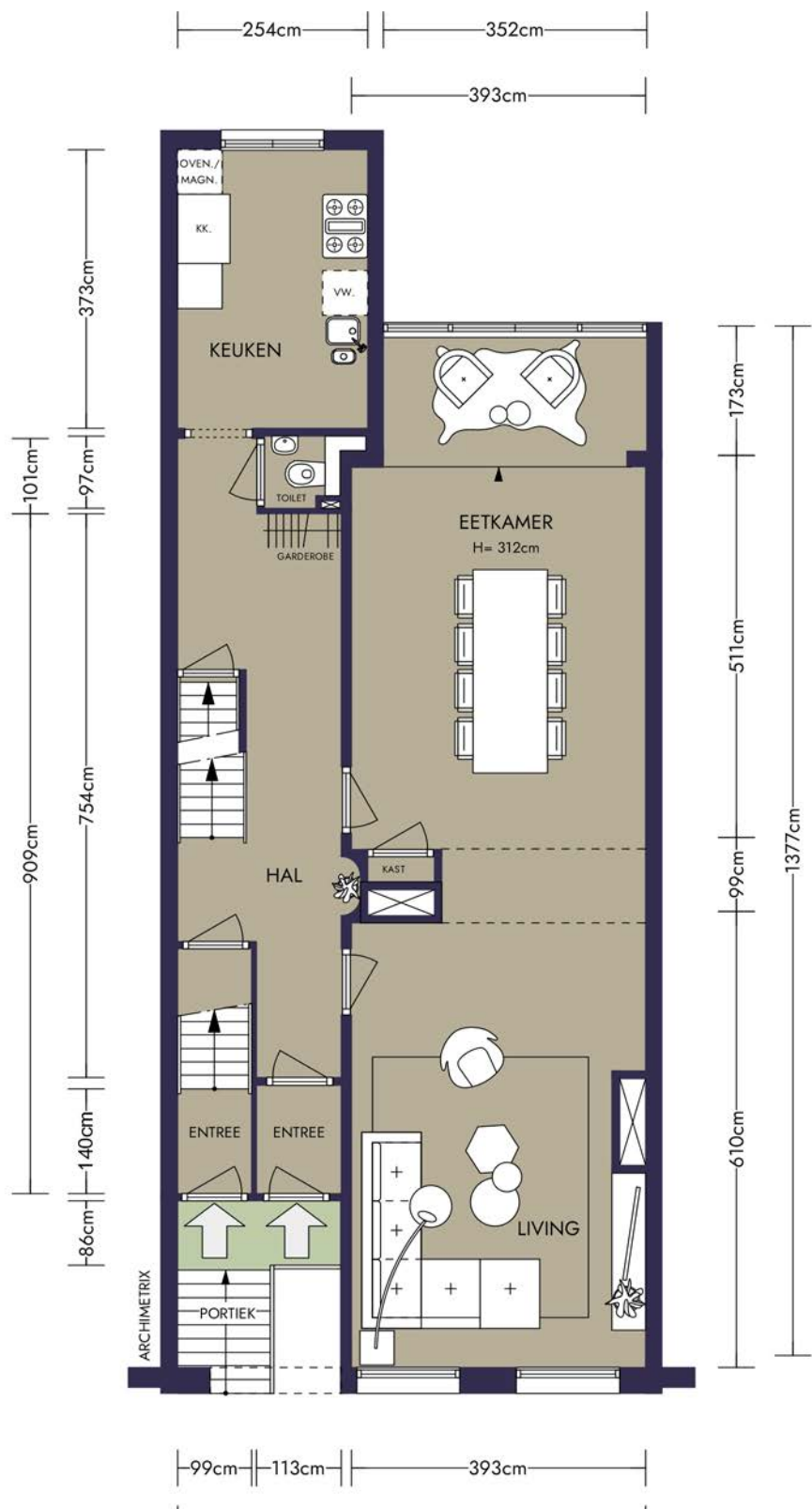
SOUTERRAIN



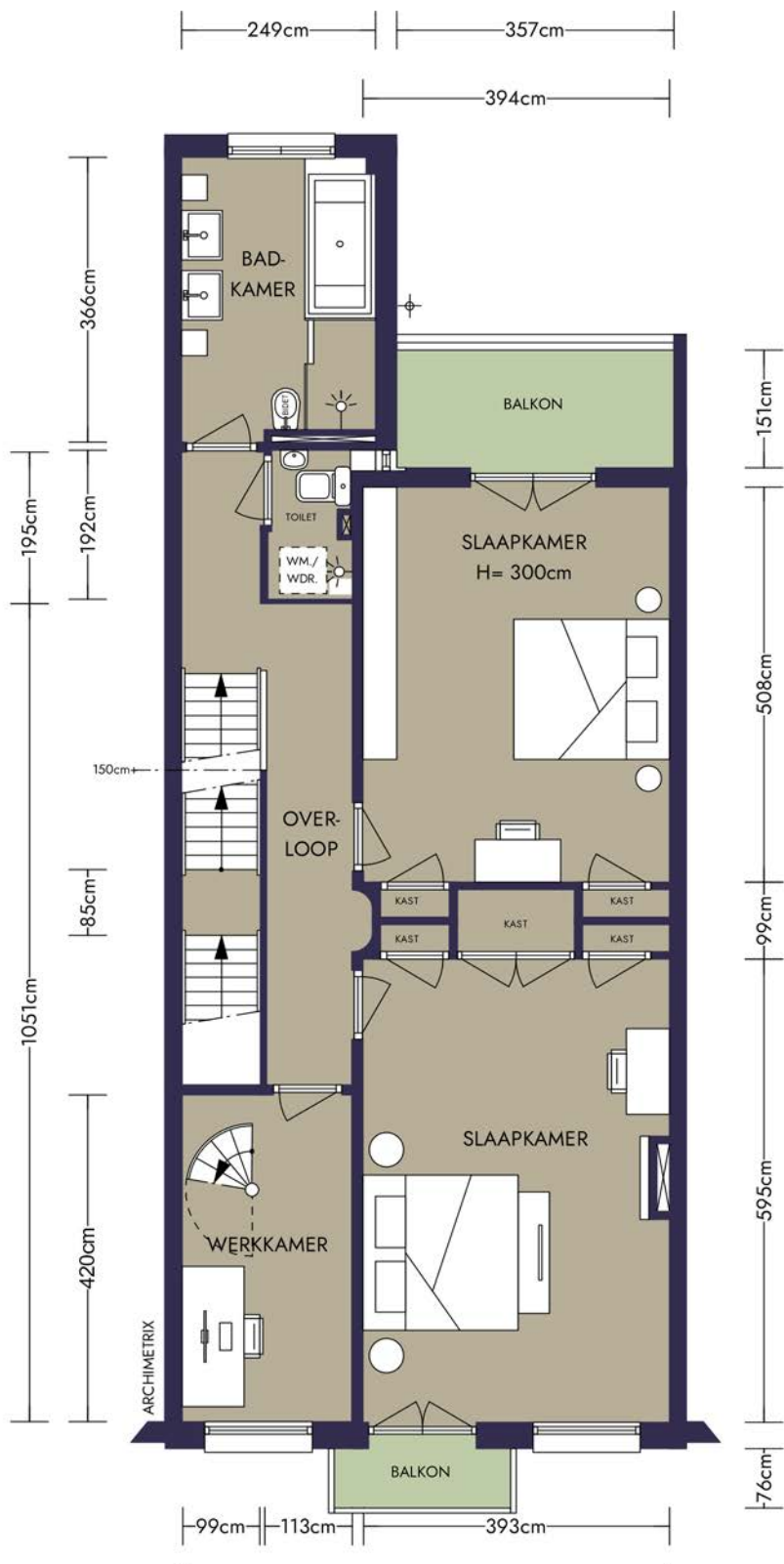
ACHTERTUIN



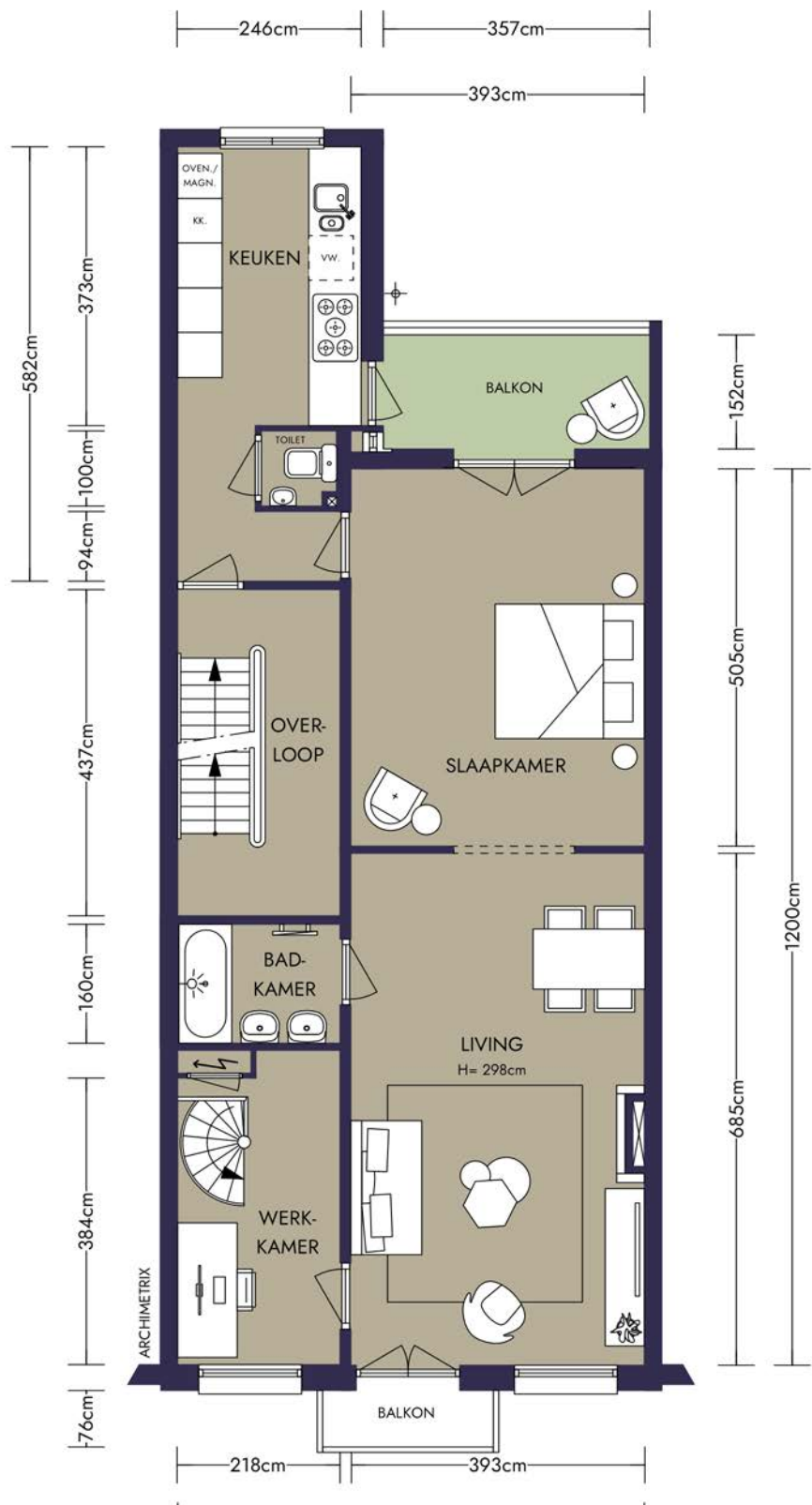
BEL-ETAGE



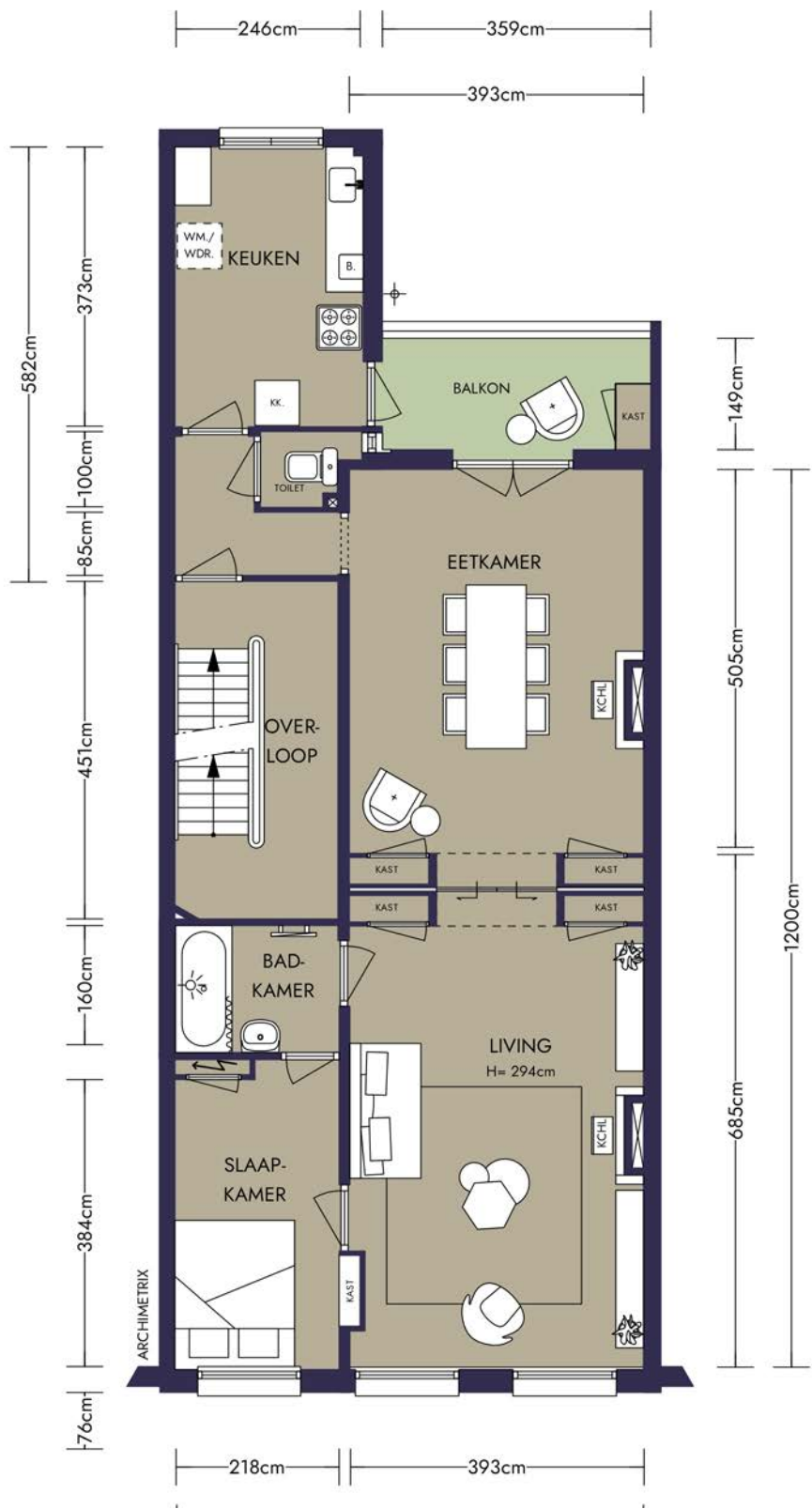
EERSTE VERDIEPING



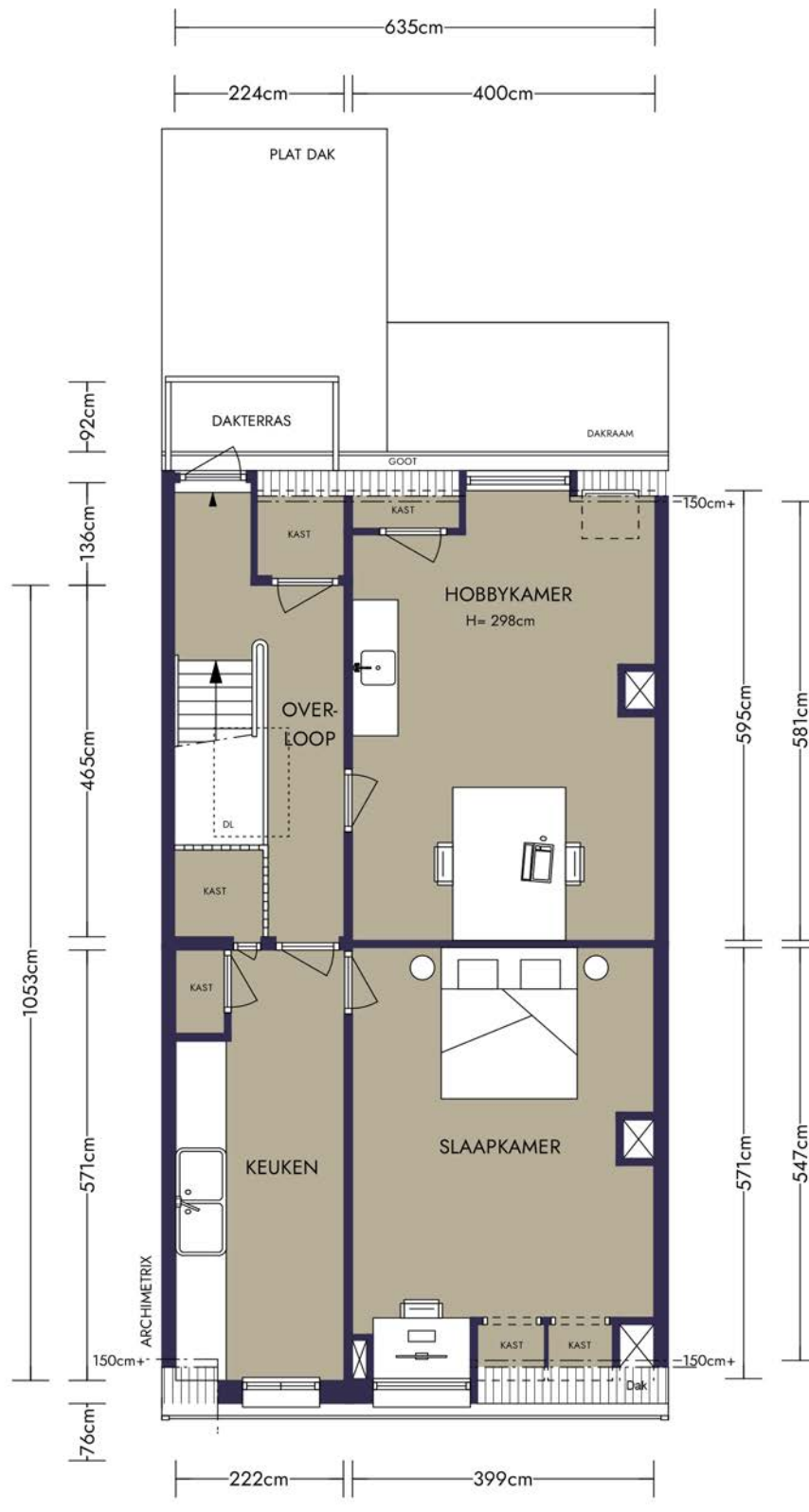
TWEEDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING



VIERDE VERDIEPING



SPECIFICATIES

OBJECT

Soort	Herenhuis, geschakelde woning
Type	Woonhuis
Bouwperiode	1886
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Wonen

BIJZONDERHEDEN

- + Volledig ongesplitst pand uit ca. 1886, gelegen op eigen grond (géén erfpacht)
- + Ca. 494 m² gebruiksooppervlak (NEN 2580)
- + Zes volwaardige woonlagen met veel licht en ruimte
- + Achtertuin van ca. 65 m² op het noorden, maar door zijn diepte zowel ochtend als avond zon.
- + Momenteel beschikt het woonhuis over drie BAG-registraties
- + Vrij uitzicht over het water van de Nicolaas Witsenkade
- + Drie zelfstandige entrees – ideaal voor gesplitst gebruik
- + Diverse gebruiksmogelijkheden: o.a. wonen, werken, gastenverblijf, verhuur
- + Bestemmingsplan: Gemengd -I (wonen, kantoren en dienstverlening toegestaan)
- + Grotendeels voorzien van nieuwe kozijnen met HR++-glas
- + Buitenschilderwerk voor-en achterzijde is in 2024 uitgevoerd
- + Het platte dak van het huis is vernieuwd in 2016
- + Energielabel B voor de benedenwoning en tweede etage. De derde etage beschikt over een Energielabel E.
- + Oplevering in huidige staat ("as is, where is"), vrij van huur
- + Ouderdomsclausule van toepassing

EIGENSCHAPPEN

Woonoppervlakte	495 m ²
Aantal kamers	21
Aantal slaapkamers	11
Volume	1383 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte	31 m ²

BUITENRUIMTE

Achtertuin	65 m ² , op het noorden
------------	------------------------------------

KADASTRAAL

Gemeente	Amsterdam
Sectie	I
Perceelnummer	7138

GEMEENTE

- + Geen bijzonderheden bekend bij milieudienst
- + Geen aanschrijvingen bekend
- + Geen negatieve informatie bekend over de fundering

BESTEMMING

- + Bestemming van dit object is wonen
- + In de omgeving zijn soortgelijke woningen
- + Op loopafstand zijn winkels en openbaar vervoer bereikbaar

EIGENDOMSSITUATIE

- + Volle eigendom

