



HOOGTE KADIJK 8 O
1018 BL
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 198.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl



Kenmerken

Object	Thans bedrijfsruimte
Bouwjaar	1730
Oppervlakte	68 m ²
Inhoud	228 m ³
Energielabel	Vrijgesteld i.v.m. status Rijksmonument

Omschrijving

Appartementsrecht van circa 68 m² gelegen in het souterrain van een karakteristiek en monumentaal pand. Let op !! Betreft thans een bedrijfsruimte met mogelijkheid om om te zetten naar een woning. Object is gelegen in een rustige straat in het stralende hart van Amsterdam én op eigen grond. Het pand is onlangs met vergunning gesplitst.

INDELING

Trap naar beneden voor toegangsdeur. Open ruimte van circa 38 m² met plafondhoogten van circa 2.28 m tussen de balken en circa 2.20 m onder de balken. Gesloten keuken (eenvoudig) met toegang tot een uitbouw met een daklicht. 2 toiletruimten tevens aan de achterzijde van het pand gelegen. Het object beschikt niet over een verwarmingsinstallatie en/of warm waterinstallatie. Het object is een Rijksmonument en derhalve vrijgesteld van een energielabel.

BESTEMMING

Thans is er sprake van een bedrijfsruimte. Een koper dient zelf een omgevingsvergunning aan te vragen om de functie te wijzigen naar wonen. Het bestemmingsplan geeft mogelijkheid om een woonfunctie te creëren en de VvE heeft reeds ingestemd met een woonfunctie.

Vanuit bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad geldt de bestemming Wonen - 1. Daarnaast staat de functieaanduiding specifieke vorm van horeca 4 toegestaan in souterrain opgenomen. Om een woonfunctie te verkrijgen moet het object voldoen aan het Bouwbesluit (o.a. daglichttoetreding, ventilatie, vrije hoogte, etc.). Koper dient zelf een omgevingsvergunning aan te vragen voor een functiewijziging naar wonen. Verkoper kan/wil geen garanties afgeven hieromtrent.

Onder horeca 4 valt:

horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van in hoofdzaak ter plaatse bereide maaltijden en van in hoofdzaak ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische, zwak- en niet-alcoholische dranken. Onder horeca 4 worden in elk geval begrepen restaurants, lunchrooms, koffiehuisen en ijssalons. Overige functies zijn niet toegestaan, omdat deze enkel op de eerste en/of tweede bouwlaag mogelijk zijn. Dit betreft een bijzondere bouwlaag en kan niet als eerste bouwlaag worden gezien.

LIGGING

De hoogte Kadijk hoort bij de Kadijken, een langwerpig stukland van 900 m waaraan ook de entrepots gevestigd waren, een entrepot is een verzegelde opslagplaats waar geen accijns wordt betaald.

Het object ligt in het stralende hart van Amsterdam, in de luwte van het centrum met uitstekende uitgaansmogelijkheden om de hoek. Artis, de Hortus en het Wertheimpark liggen op loopafstand en ook de Stopera en theater Carré zijn vlakbij. Heerlijke restaurants in de buurt zijn onder meer Gebr. Hartering, Entrepot, Coulisserie, de Scheepskameel, A Tavola, éérvistweevis en natuurlijk De Plantage. Gezellige cafés zijn onder meer likeurstokerij De Druif en Café Orloff, allemaal op loopafstand. De locatie is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer.

Omschrijving

VERENIGING VAN EIGENAREN

Het pand is in augustus 2025 met vergunning gesplitst in 4 appartementsrechten (thans 1 bedrijfsruimte en 3 woningen). De vereniging moet nog worden geactiveerd en de servicekosten moeten nog worden vastgesteld. Delair VvE Beheer zal verantwoordelijk zijn voor de administratie en het beheer van de VvE. De VvE stemt in met een woonfunctie in het souterrain.

NEN CLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

OUDERDOMSCLAUSULE EN VERKLARING NIET-EIGEN GEBRUIK

Gezien het bouwjaar van het pand en het feit dat het object wordt verkocht door een belegger zal de koopakte o.a. een ouderdomsclausule en een verklaring niet-eigen gebruik bevatten. In het kader van deze clausules kan/wil verkoper geen garanties geven over de zich in de gebruikseenheid en/of de gemeenschappelijke gedeelte(n) bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen - voor zover dienstbaar aan het verkochte. Tevens kan/wil verkoper geen garantie geven over de aanwezigheid van een aansluiting op de infrastructuur voor dataverkeer.

BIJZONDERHEDEN

- Appartementsrecht van circa 68 m² gelegen in het souterrain (meetrapporten beschikbaar);
- Thans een bedrijfsruimte met mogelijkheid om om te zetten naar een woonfunctie;
- Koper dient rekening te houden met een tarief voor de overdrachtsbelasting van 10,4% (overdracht in 2025);
- Bestemmingsplan en VvE staan een woonfunctie toe;
- Karakteristiek pand uit 1730 met de status van Rijksmonument;
- Rustige locatie in het stralende hart van Amsterdam;
- Er is sprake van eigen grond;
- Pand is recentelijk met vergunning gesplitst in 4 appartementsrechten;
- Vereniging van Eigenaars zal worden beheerd door Delair VvE Beheer – servicekosten moeten nog worden vastgesteld;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, NEN-clausule, "as is where is" en verklaring niet-eigen gebruik zijn van toepassing;
- Projectnotaris Legal Loyalty.

Description

Apartment right of approx. 68 m² located in the basement of a characteristic and monumental building. Please note: currently registered as commercial space with the possibility to convert into a residential apartment. Situated in a quiet street in the vibrant heart of Amsterdam, on freehold land. The property has recently been legally divided with permit.

LAYOUT

Stairs down to the entrance door. Open space of approx. 38 m² with ceiling heights of approx. 2.28 m between the beams and approx. 2.20 m below the beams. Closed (basic) kitchen with access to an extension with skylight. Two toilet rooms are also located at the rear of the property. The unit does not have a heating or hot water installation. The property is a listed national monument (Rijksmonument) and is therefore exempt from an energy label.

ZONING

Currently designated as commercial space. The buyer must apply for an environmental permit to change the function to residential. The zoning plan allows for a residential function and the homeowners' association (VvE) has already agreed to residential use.

According to the zoning plan "Oostelijke Binnenstad" the designation is "Wonen – 1." In addition, the specific indication "Horeca category 4" is permitted in the basement. To obtain residential use, the unit must comply with the Building Decree (daylight, ventilation, ceiling height, etc.). The buyer is responsible for applying for the change of use permit. The seller cannot and will not provide any guarantees in this respect.

Horeca category 4 includes:

Hospitality businesses primarily serving meals and food prepared on site, with the secondary activity of serving alcoholic and non-alcoholic beverages. This category includes restaurants, lunchrooms, coffee houses, and ice cream parlors. Other functions are not permitted, as these are only allowed on the first and/or second floors. This is considered a special floor level and not a "first floor."

LOCATION

Hoogte Kadijk belongs to the Kadijken, a long strip of land of 900 m where the historic "entrepôts" (sealed warehouses exempt from excise duty) were once located.

The property is located in the vibrant heart of Amsterdam, in a quiet part of the city center with excellent entertainment options nearby. Artis Zoo, the Hortus Botanicus, and Wertheimpark are all within walking distance, as are the Stoper and Carré Theater. Popular restaurants in the area include Gebr. Hartering, Entrepot, Coulissee, De Scheepskameel, A Tavola, éérvistweevis, and De Plantage. Cozy cafés include likeurstokerij De Druif and Café Orloff. The location is easily accessible by both car and public transport.

Description

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

In August 2025, the building was legally divided into 4 apartment rights (currently 1 commercial space and 3 residences). The association has yet to be activated and service charges are still to be determined. Delair VvE Beheer will be responsible for the administration and management of the association. The VvE consents to residential use of the basement unit.

NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the NEN 2580 standard. As a result, the measurement may differ from other reference properties. The buyer acknowledges being sufficiently informed about this measurement standard. The seller and their broker have made every effort to calculate the correct floor area and volume using their own measurements and support this with floorplans including dimensions. Should measurements deviate from the standard, the buyer accepts this. No rights can be derived from differences in size, nor can these lead to an adjustment of the purchase price. The seller and broker accept no liability in this matter.

AGE CLAUSE & NON-OWNER OCCUPATION

Given the age of the property and the fact that the seller is an investor, the purchase agreement will include an age clause and a non-owner-occupation clause. As part of these clauses, the seller cannot and will not provide guarantees regarding technical installations, piping, wiring, or connections to data infrastructure.

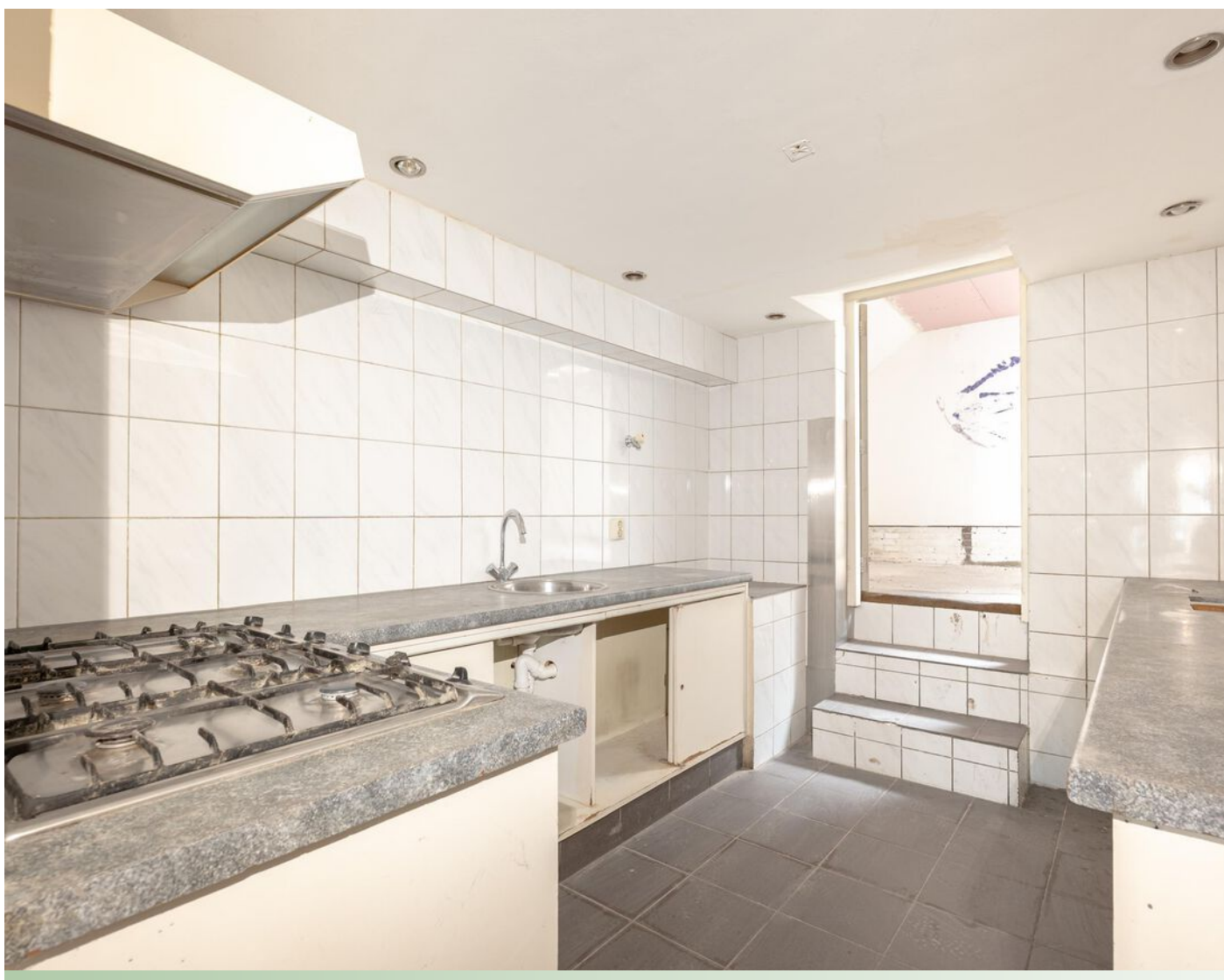
PARTICULARS

- Apartment right of approx. 68 m² located in the basement (measurement reports available);
- Currently commercial space with the option to convert to residential;
- The buyer should take into account a transfer tax rate of 10.4% (applicable to transfers in 2025);
- Zoning plan and VvE allow for residential use;
- Characteristic property dating from 1730 with national monument status;
- Quiet location in the vibrant heart of Amsterdam;
- Freehold land (no leasehold);
- Recently legally divided into 4 apartment rights with permit;
- Homeowners' Association to be managed by Delair VvE Beheer – service charges still to be determined;
- Age clause, asbestos clause, NEN clause, "as is, where is," and non-owner-occupation clause apply;
- Project notary: Legal Loyalty.

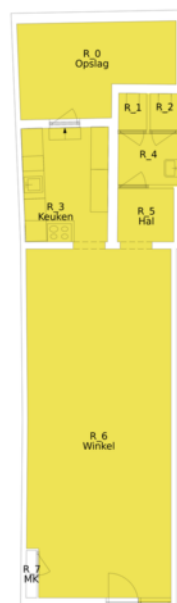






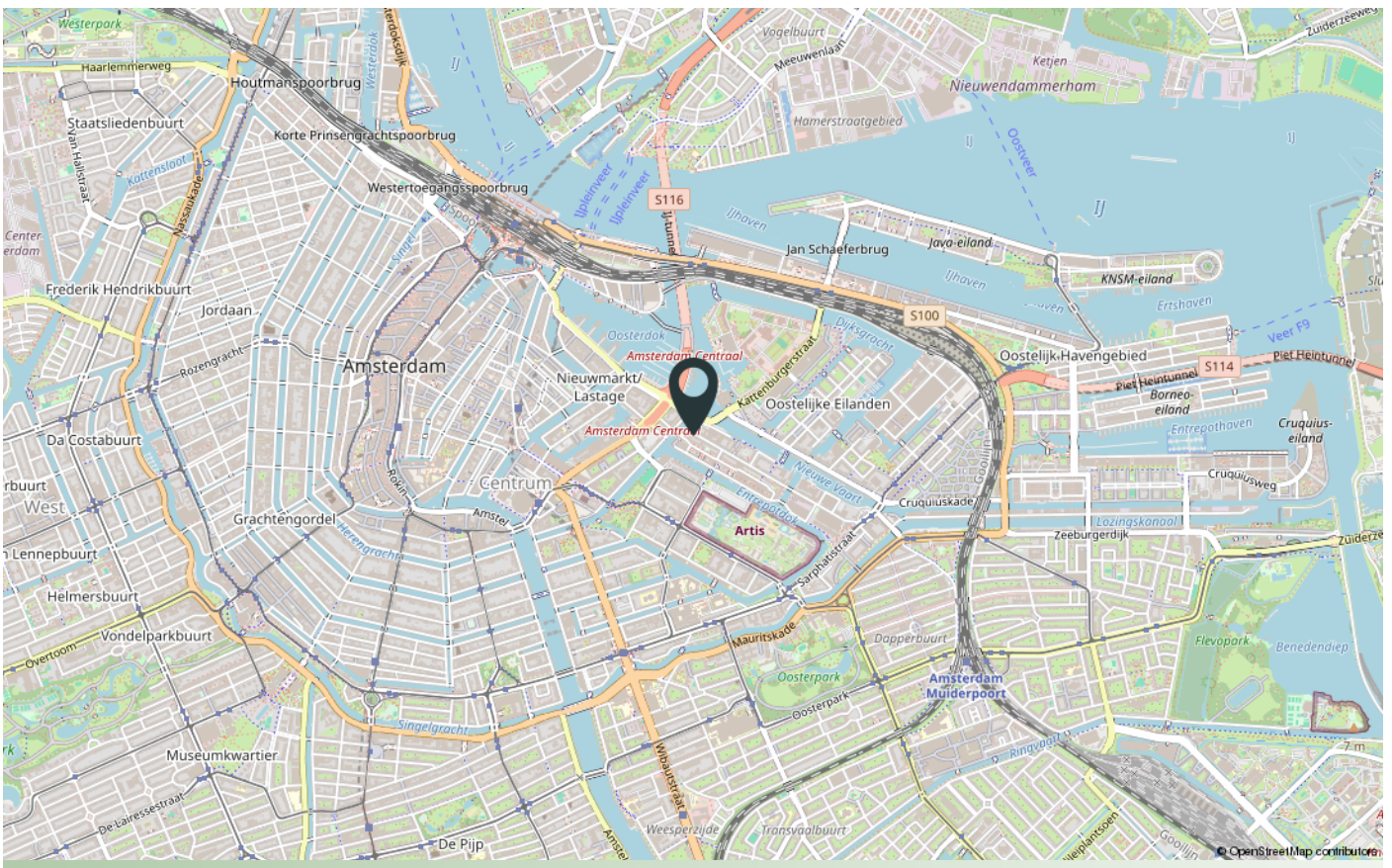
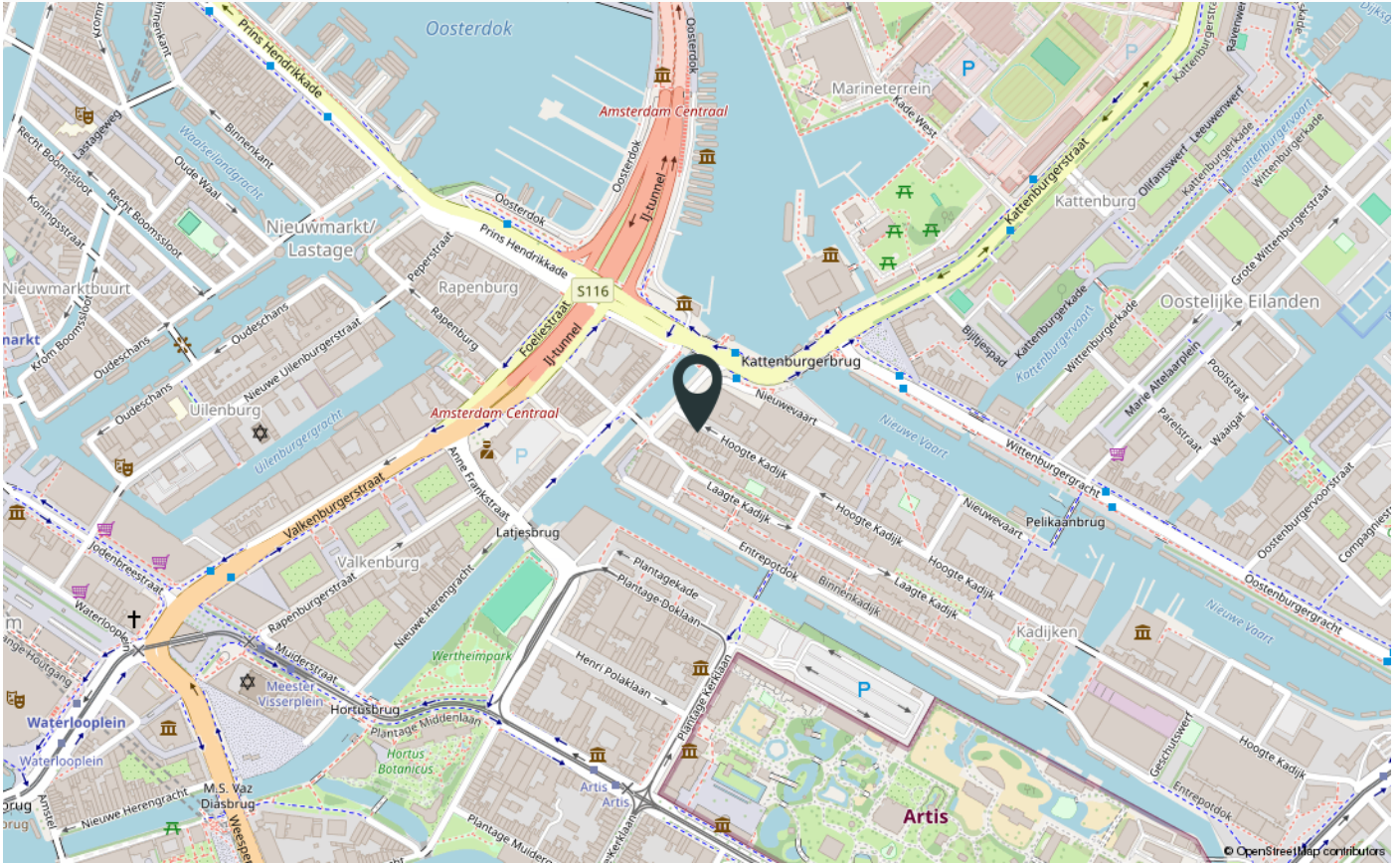


Plattegrond



■ VVO | Verhuurbare vloeroppervlakte

Locatie



Verkoop voorwaarden

1. Met betrekking tot dit object is BrinkBorgh Makelaardij de adviseur en belangenbehartiger van de verkoper. Wij adviseren iedere aspirant-koper om gebruik te maken van een NVM/MVA-aankoopmakelaar.

2. Het object wordt verkocht en opgeleverd in de staat waarin zij zich tijdens de bezichtiging bevindt, tenzij door verkopend makelaar anders is aangegeven. Inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, hoeven niet door verkoper en/of verkopend makelaar te worden verstrekt.

3. Indien het object zich in een eenvoudige (verouderde) staat bevindt, dan zal er in de koopakte een ouderdoms- en/of as is where is worden opgenomen. In dat geval worden er door verkoper geen garanties gegeven over de aanwezige technische installaties, aan –en afvoerleidingen en bedradingen. De aanwezigheid van een telefoon –en/of kabel aansluiting wordt niet gegarandeerd.

4. Indien het object nooit door verkoper zelf is bewoond, dan zal er in de koopakte een verklaring niet eigen bewoning worden opgenomen.

5. Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Partijen zullen nastreven om de koopakte binnen 5 werkdagen na wilsovereenstemming te ondertekenen.

6. De koopovereenkomst en leveringsakte zullen uitsluitend worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Ringmodel koopcontract Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende uitsluitend in Amsterdam, tenzij een projectnotaris is aangewezen.

7. Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. 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 en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een extern professioneel bedrijf. Koper vrijwaart BrinkBorgh Makelaardij B.V. en haar medewerkers en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten volgens NEN 2580.

8. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vóór het moment van verkoop aan te vragen. Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien het object onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

9. De informatie in deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond het object ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, plattegronden, afmetingen en maatvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Conditions for sale

1. About this object, BrinkBorgh Brokers is the advisor and representative of the seller. We advise every prospective buyer to use an NVM/MVA purchase broker.

2. The object is sold and delivered in the condition it is in during the inspection, unless indicated otherwise by the selling agent. Information about facts that are known to the buyer or that could have been known from the buyers own research do not have to be provided by the seller and/or his selling broker.

3. If the object is in a simple (outdated) state, then an old age clause will be included in the purchase deed. In that case no guarantees are given by the vendor about the technical installations, supply and drainage pipes and wiring. The presence of a telephone and / or cable connection is not guaranteed.

4. If the object is never occupied by the seller himself, then a statement non-self-habitation clause will be included in the purchase deed.

5. An oral agreement between seller and buyer is not legally valid. In other words, there is no sale. There is only a legally valid purchase if the seller and buyer have signed the purchase agreement. This follows from article 7: 2 Dutch Civil Code. A confirmation of the oral agreement by e-mail or a sent draft of the purchase agreement is not considered as a 'signed purchase agreement'. Both parties will ensure that the deed of sale is signed within 5 working days after consensus.

6. The purchase agreement and the deed of delivery shall exclusively be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organization and the Ring Model Purchase Contract Amsterdam, by a notary office in Amsterdam pointed out by the buyer exclusively, unless a project notary is designated.

7. The sold object is measured in accordance with the Measurement Instruction, which is based on the standards as laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous way of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results due to, for example, interpretation differences, rounding off and limitations when performing a measurement.

The house has been measured by an external professional company. The buyer indemnifies BrinkBorgh Brokers B.V. and its employees and the seller for any deviations in the specified sizes. The buyer declares that he has been given the opportunity to measure or have the sold item measured in accordance with NEN 2580.

8. The seller is obliged to request a validated energy label before the time of sale. Not having a validated energy label is at the expense and risk of the seller. The above is not applicable if there is already a registered valid energy label. The above is also not applicable if the object falls under one of the statutory exceptions.

9. The information in this sales brochure has been compiled with the utmost care. However, we cannot always prevent the information from deviating slightly from what you see or have seen in or around the object. This may apply to (construction) drawings, plans, and dimensions. Therefore, no rights can be derived from this.



INTERESSE IN DIT OBJECT? INTERESTED IN THIS PROPERTY?

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor.
Please feel free to contact our office.*