

# Amsterdam

## Nieuwe Osdorpergracht 564

Price € 670.000,- K.K.

**FOR  
SALE**



**27** House  
Makelaars  
Real Estate



BUY. SELL. RENT. HELPING YOU MAKE ALL THE RIGHT MOVES.

**--English text below--**

Sfeervolle dubbele benedenwoning met loggia én eigen parkeerplaats in Amsterdam Nieuw-West.

Op zoek naar ruimte, comfort én karakter in Amsterdam? Dan is deze unieke dubbele benedenwoning in Nieuw-West precies wat je zoekt. Deze verrassend ruime woning combineert het gemak van een appartement met het gevoel van een eengezinswoning, inclusief loggia, overdekte fietsenstalling en eigen parkeerplaats. Ook wordt er binnenkort een gracht aangelegd, wie wil dat nou niet voor z'n deur!

**Indeling**

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime hal met volop kastruimte, ideaal als berging. Hier vind je ook een apart toilet. Vanuit de hal bereik je de moderne keuken, een echte eyecatcher, voorzien van een kookeiland, inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast, vriezer én vaatwasser. De openslaande deuren naar buiten geven toegang tot een zonnige plek waar je heerlijk kunt genieten van een kopje koffie in de zon.

De ruime woonkamer is sfeervol en licht, ook hier vind je openslaande deuren naar buiten. Hiernaast is een extra kamer die perfect dient als slaapkamer, thuishok of babykamer. De trap in de hal brengt je naar de eerste verdieping. Op de overloop vind je een handige kast met wasmachine. De badkamer is stijlvol ingericht met een vrijstaand bad op pootjes, douchecabine, hangend toilet en een fraai wastafelmeubel. De twee ruime slaapkamers op deze verdieping bieden allebei toegang tot een heerlijke loggia, een fijne plek om je dag ontspannen af te sluiten met een drankje.

**Locatie**

De locatie van dit appartement is geweldig, in het stads hart van Amsterdam Nieuw-West. Er is genoeg horeca in de buurt te vinden en veel supermarkten en winkels. Het Stadspark Osdorp, het Sloterpark en de Sloterplas zijn dichtbij en ook zijn er scholen en sportvoorzieningen in de buurt te vinden. De woning is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en ook ben je zo met de auto op de Ring A10.

**Bijzonderheden:**

- Woonoppervlakte: ca. 123m<sup>2</sup>;
- Loggia: ca. 4m<sup>2</sup>;
- Genoeg bergruimte;
- Energie label A;
- Stadsverwarming;
- Actieve VvE, beheerd door VvE Beheer Amsterdam;
- Servicekosten inclusief parkeerplaats per maand bedragen: €251,86;
- De voortdurende erfpacht is afgekocht tot 2058 en daarna omgezet naar eeuwigdurende erfpacht;
- Eigen parkeerplaats;
- Overdekte fietsenstalling;
- Niet zelfbewoningsclausule van toepassing;
- NEN2580 meetrapport aanwezig;
- Opleveringsdatum; in overleg, doch kan spoedig.

Nieuwsgierig geworden? Wij maken graag een afspraak met je!



Charming duplex ground-floor apartment with an energy label "A", loggia and private parking in Amsterdam Nieuw-West. Looking for space, comfort, and character in Amsterdam? Then this unique duplex ground-floor apartment in Nieuw-West might be just what you're looking for. This surprisingly spacious home combines the convenience of an apartment with the feel of a family house – complete with a loggia, covered bike storage, and private parking. And soon, a canal will be added in front of the building – who wouldn't want that right outside their door?

### Layout

Upon entering, you're welcomed into a spacious hallway with ample built-in storage – perfect as a utility or storage space. There is also a separate toilet here. From the hallway, you enter the modern kitchen, a real eye-catcher, featuring a kitchen island, induction cooktop, extractor hood, oven, microwave, fridge, freezer, and dishwasher. French doors open up to a sunny outdoor spot – ideal for enjoying a coffee in the morning sun. The spacious living room is bright and atmospheric, also with French doors leading outside. Next to the living room is an extra room that can serve perfectly as a bedroom, home office, or nursery. The staircase in the hallway leads to the first floor. On the landing, there's a practical closet with a washing machine connection. The bathroom is stylishly finished with a freestanding clawfoot bathtub, a walk-in shower, wall-hung toilet, and a sleek vanity unit. The two generously sized bedrooms on this floor both provide access to a lovely loggia – a great place to unwind with a drink at the end of the day.

### Location

The location of this apartment is fantastic – right in the heart of Amsterdam Nieuw-West. There's plenty of cafés and restaurants nearby, along with supermarkets and shops. Stadspark Osdorp, Sloterpark, and the Sloterpark lake are all within easy reach, as well as schools and sports facilities. The property is well connected by public transport, and the A10 ring road is just minutes away by car.

### Details:

- Living area: approx. 123m<sup>2</sup>;
- Loggia: approx. 4m<sup>2</sup>;
- Ample storage space;
- Energy label A;
- District heating (gas-free and future-proof);
- Active Homeowners' Association (VvE), managed by VvE Beheer Amsterdam;
- Monthly service charges including parking: €251,86;
- Ground lease is paid off until 2058 and after that changed to perpetual leasehold;
- Private parking space;
- Covered bike storage;
- Non-owner-occupancy clause applies;
- NEN2580 measurement report available;
- Delivery: in consultation, but can be soon.

Curious? We'd love to schedule a viewing with you!



# Features

**NIEUWE OSDORPERGRACHT 564**  
1068 HV AMSTERDAM

## **Construction**

Type house	Maisonnette, Appartement
Year of construction	2013
Maintenance inside	Good
Maintenance outside	Good
Energy rating	A

---

## **Areas and capacity**

Living area	Approx 123m <sup>2</sup>
Capacity	Approx 454.75m <sup>3</sup>

---

## **Layout**

Number of rooms	4
Bedrooms	3
Floors	

---

## **Location**

Location	Amsterdam Nieuw-West
----------	----------------------

---

## **Other features**

-Private parking space	-
-Energy label A	







Cozy Living room











Open Kitchen







Master-bedroom











Bathroom







Second- bedroom



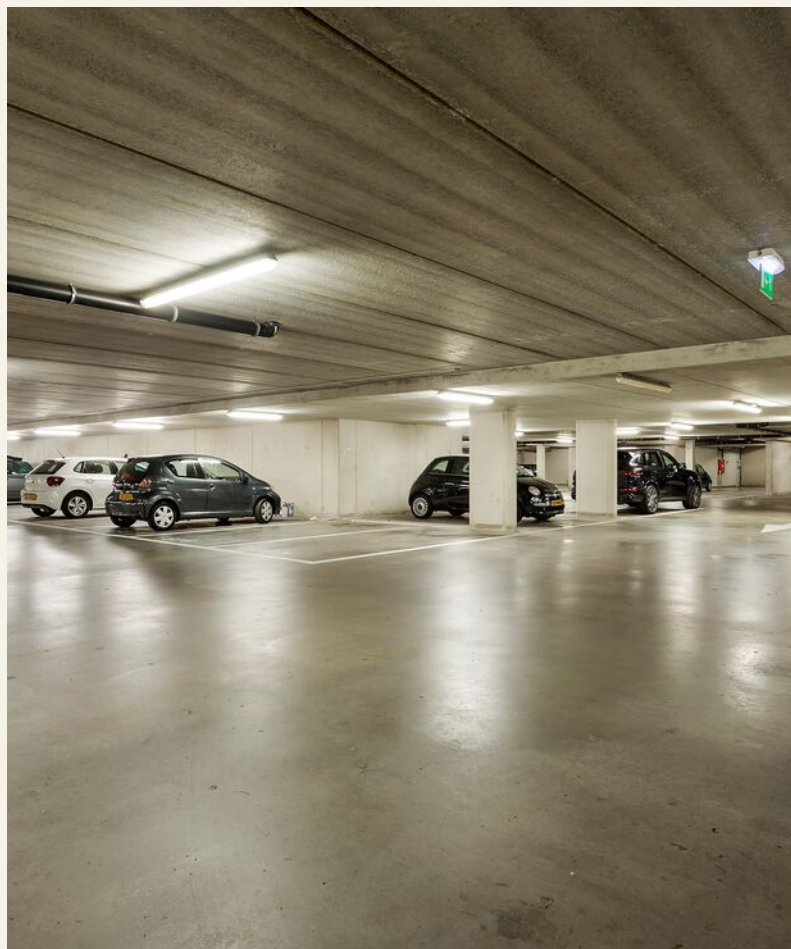




Third bedroom/  
Office

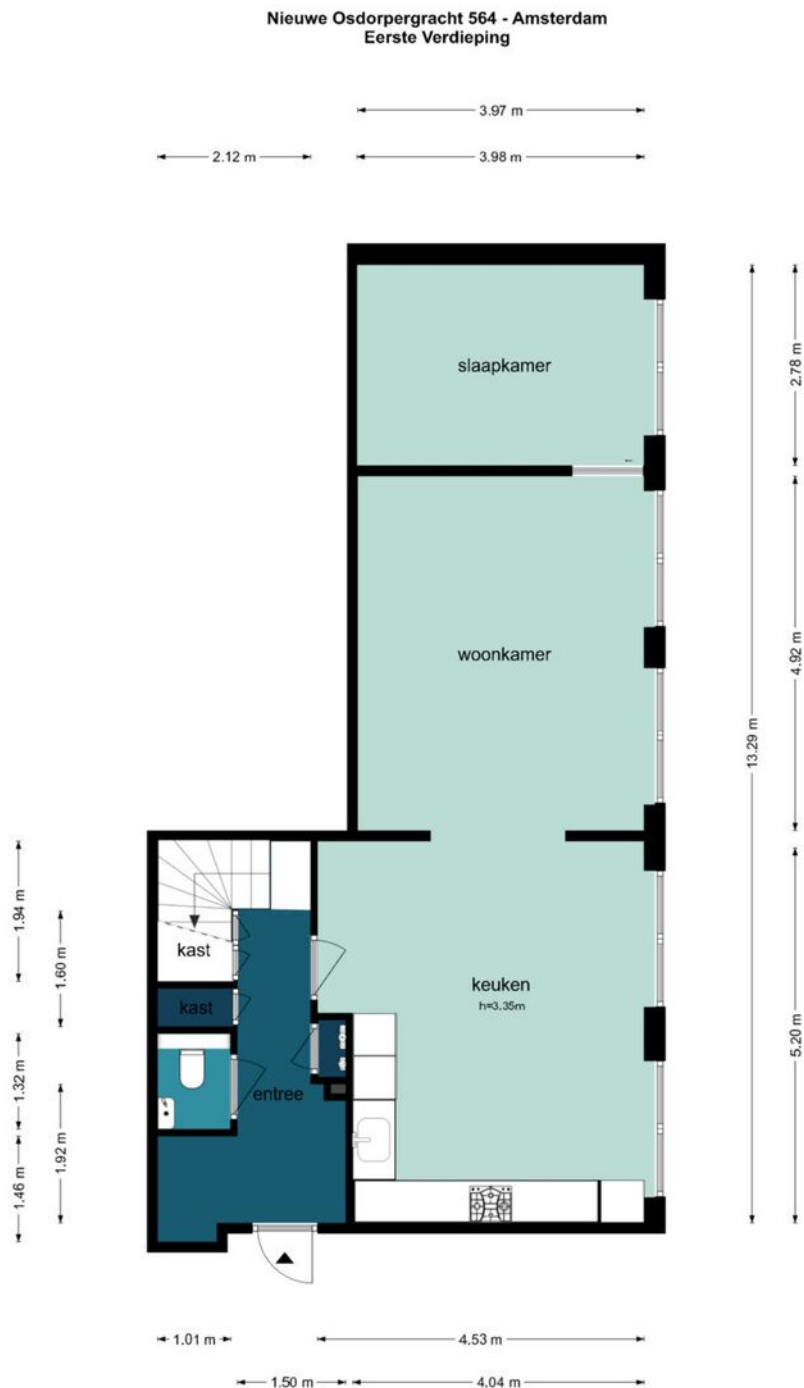






# Floorplan

## NIEUWE OSDORPERGRACHT 564



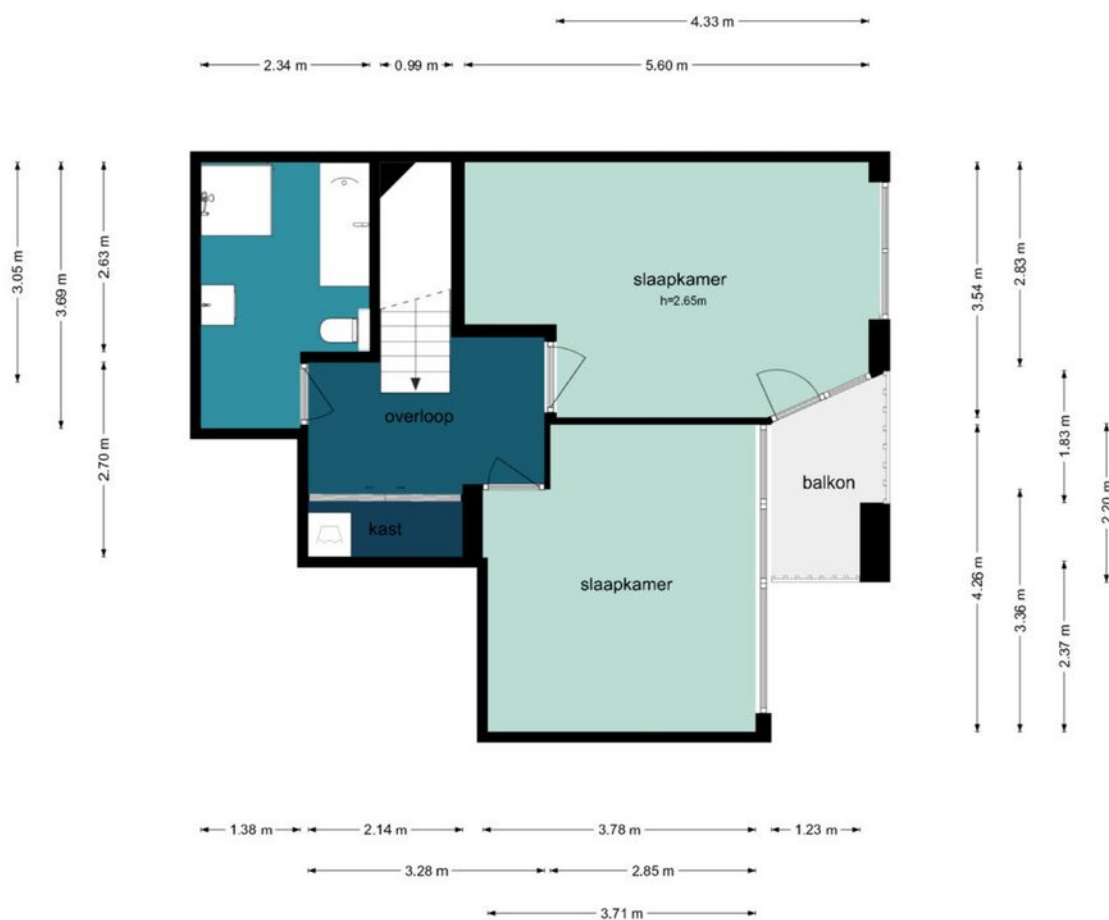
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©www.woningvisueel.nl



# Floorplan

## NIEUWE OSDORPERGRACHT 564

Nieuwe Osdorpergracht 564 - Amsterdam  
Tweede Verdieping

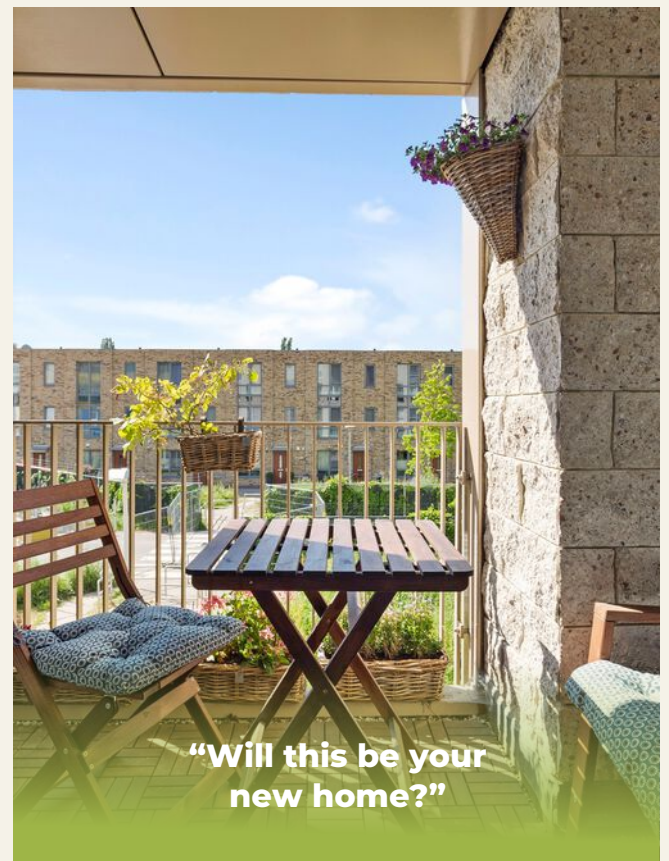
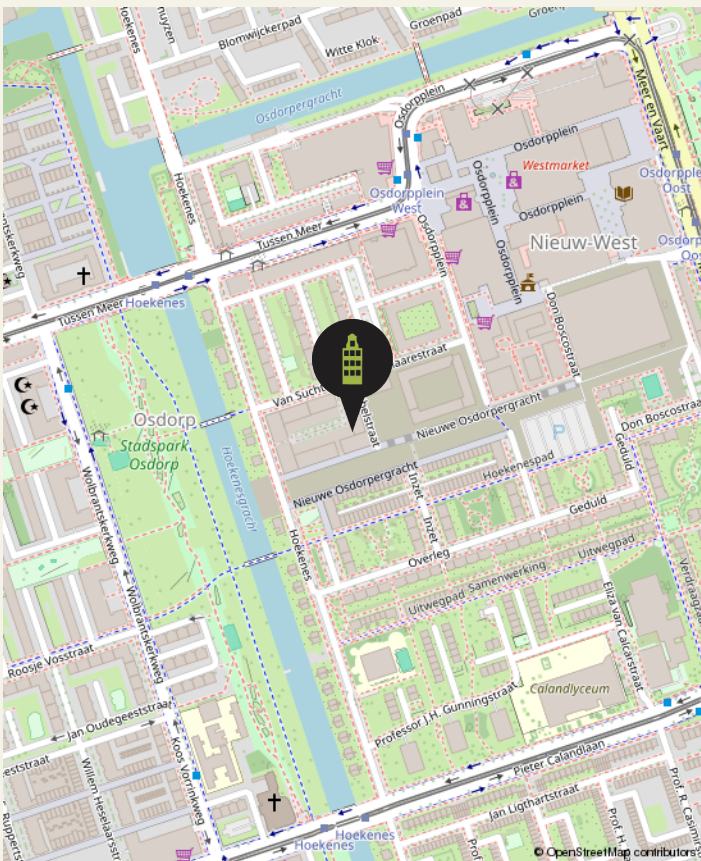
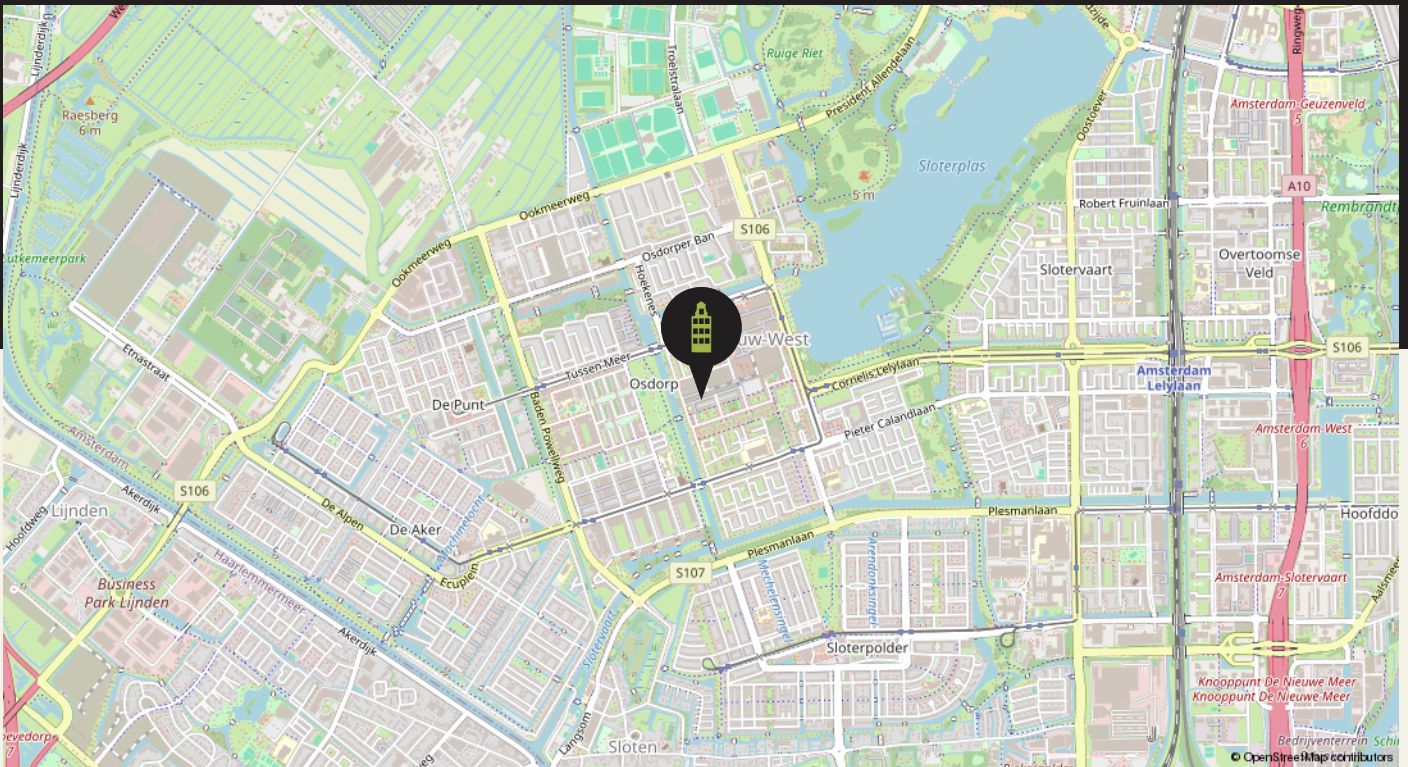


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©www.woningvisueel.nl

# The location of

## NIEUWE OSDORPERGRACHT 564

### 1068 HV AMSTERDAM





## Cadastral map

## NIEUWE OSDORPERGRACHT 564

Uw referentie: Anna



A horizontal scale bar with markings at 0, 10, 20, 30, 40, and 50m.

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Sloten Noord-Holland

E

840

betrous

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

*kadaster*



# Energy label

## NIEUWE OSDORPERGRACHT 564



Rijksoverheid

### Energie label woning

Nieuwe Osdorpergracht 564

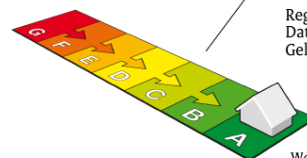
1068HV Amsterdam

BAG-ID: 0363010012064447

Veel besparingsmogelijkheden

### Energie label A

Registratienummer 737506301  
Datum van registratie 25-01-2018  
Geldig tot 25-01-2028

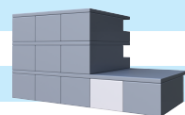


Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

#### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen dak vloer
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m <sup>2</sup>
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie



#### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

#### Goedgekeurd door:

Naam gernand Plaggenmars  
Examnummer 3389  
KvK nummer 51238209

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.  
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.zoekuwenergielabel.nl](http://www.zoekuwenergielabel.nl).

#### Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.



# *Our Office*

## 27 HOUSE REAL ESTATE



### **At your service**

We pride ourselves on providing end-to-end service with a personal touch. Whether you're searching or selling, our team of local experts is here to help you make all the right moves.

### **In the news**

Charles and the 27 House team are recognized leaders in the local real estate market, appearing in:

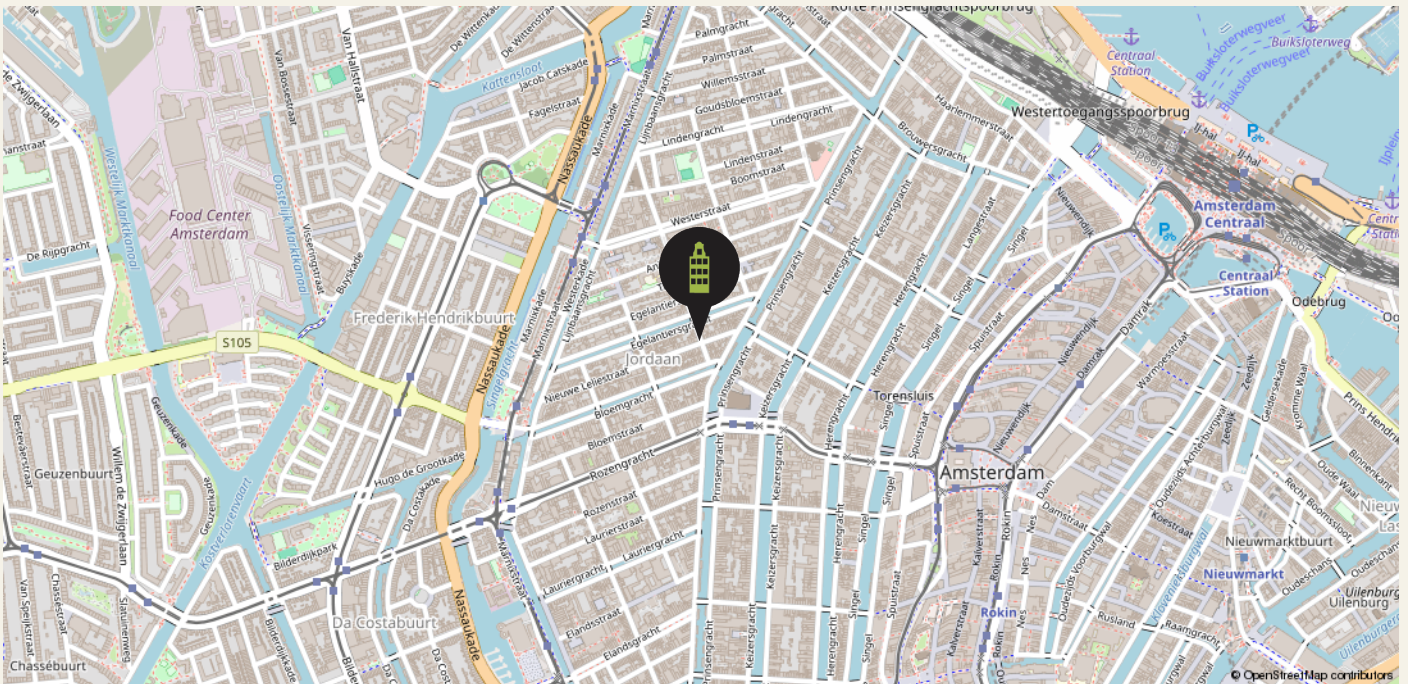
- House Hunters International (HGTV)
- Live Here, Buy This (HGTV)
- The New York Times
- Financial Times
- Bloomberg News
- TimeOut Amsterdam
- Het Parool
- De Telegraaf
- AT5 Nieuws
- BRAM Radio





# Our Office Location

## 27 HOUSE REAL ESTATE





# Our Team

## 27 HOUSE REAL ESTATE



Managing Director

**Charles Grayson**

charles@27huis.nl



KRMT Agent

**Yvonne van Luijk**

yvonne@27huis.nl



Rental Team Lead & Buying Agent

**Roos Pham**

roos@27huis.nl



RM Agent

**Mark Zweers**

mark@27huis.nl



Buying & Selling Agent

**Anna de Groot**

anna@27huis.nl



Chief Cuddling Officer

**TJ**

### Contact

📍 27 Huis Makelaars  
Nieuwe Leliestraat 27 HS  
1015 SJ Amsterdam

☎ 020 - 428 07 21  
✉ info@27huis.nl  
🌐 www.27huis.nl

**27 House**  
Makelaars  
Real Estate



# Client TESTIMONIALS

We take great pride in that fact that most of our business comes through referrals from satisfied clients. Here's what they have to say about us.

BUYING

9,8

SELLING

9,7

LETTING

10



We have worked with Charles and the 27 Huis Team since 2005. They helped us buy our first home and since then helped with renting it out and later selling and buying another one! It's always been very professional and reassuring to work with them. They really care about the clients and always go the extra mile... available outside 9-5 tot help as needed. Plus, they know the market so well that the advice they give on homes is from solid experience. Always wanting to make sure you find the right place. They are a unique agency in this market. Highly recommended!!!

*Asiya & Theo*  
November 2024

Charles, Anna and the whole team made buying our home stress-free from start to finish. The hunt, the offer, the mortgage, the contracts, the paperwork... they were there for us through every hurdle with knowledge, insights, and much needed reassurance. Simply a pleasure to work with!

*Robbie & Chris*

October 2024



Scan the **QR code** to read  
even more testimonials





# *Our* BUYING SERVICES

## BUYING

There's more to buying a home than love at first sight. We keep your best interests at heart to make sure you find the right place, at the right price, in the right location for you.

### HOW WE WORK

# 01

#### INTERVIEW

A non-binding introduction to get to know each other, understand your needs, and answer your questions.

# 02

#### ENGAGEMENT

We work for commission only: no cure, no pay. If we don't find your dream home, there's no cost to you.

# 03

#### SELECTION

We keep a close eye on the market and share new properties that match your search in real time.

# 04

#### VIEWING

We visit properties together, so you get the full benefit of our trained eyes and local experience.

# 05

#### OFFER

When you're ready to make an offer, we provide a detailed market analysis and personal advice.

# 06

#### ACCEPTANCE

Once your offer is accepted, we arrange an architectural evaluation or appraisal, if necessary.

# 07

#### INTERVIEW

We work with you and the seller to define terms and arrangements that suit your needs.

# 08

#### INSPECTION

Before closing, we do a detailed inspection of the property to ensure everything is in order.

# 09

#### CLOSING

All that's left is to sign the Deed of Delivery — and the keys to your new home are yours!



# *Our* SELLING SERVICES

## SELLING

Every home is unique. From strategy and marketing to negotiation and closing, we offer comprehensive, personal service to make the most of your home sale.

### HOW WE WORK

# 01

#### INTAKE

A no-obligation consultation to meet you and your home, explain the process, and answer your questions.

# 02

#### ADVICE

We collaborate closely with you to craft a custom sales plan, including marketing and pricing strategies.

# 03

#### LAUNCH

We work with trusted photographers, stylists, and cleaners to present your home in its very best light.

# 04

#### VIEWINGS

We offer relaxed, personal viewings for potential buyers and provide you insightful feedback.

# 05

#### NEGOTIATIONS

We advise you on next steps and counter-offers to help you get you the price and terms you want.

# 06

#### CLOSING

We manage contract signing, final inspection, and handover to ensure you fulfill your obligations.



**27** House  
Makelaars  
Real Estate



BUY. SELL. RENT. **HELPING YOU MAKE ALL THE RIGHT MOVES.**





# *Our* RENTAL SERVICES

## RENTAL

Need help finding the right rental in a crowded market? We listen to your needs, explain everything step by step, and offer exclusive properties before they hit the market.

### HOW WE WORK

# 01

#### INTAKE

A chance to meet you, explain the process, and answer your questions in person, via phone, or video call.

# 02

#### SELECTION

We'll show you all the options on the market — and some that haven't been listed yet.

# 03

#### VIEWING

We'll visit properties together, or arrange video viewings, if you're searching from abroad.

# 04

#### NEGOTIATION

We negotiate on your behalf to lock in the best lease terms for your requirements.

# 05

#### LEASE

We verify that all rental conditions are correctly stated and conform to Dutch law.

# 06

#### CHECK IN / OUT

We represent you at check in/out to ensure the property is delivered and returned as agreed.

# 07

#### UTILITIES

We can advise and assist to get you signed up for gas, electricity, water, TV, internet and more.

# 08

#### HELP

We're here for you throughout the rental period to answer any questions you have.



# *Our* LETTING SERVICES

## LETTING

Own a property that you'd like to rent out? We find tenants you can trust and deal with everything from contracts and credit checks to a very thorough and smooth check-in/key handover, as well as

### HOW WE WORK

# 01

#### INTAKE

A chance to meet you and your home, explain the process, and answer your questions.

# 02

#### EVALUATION

We'll discuss local regulations, rents, and how to deliver a property to a tenant.

# 03

#### LEASES

We'll explain the different types of leases under Dutch law and see which one suits you best.

# 04

#### MARKETING

In addition to advertising in numerous places, we draw on our network of corporate clients and relocation agents to find tenants you can trust.

# 05

#### VIEWING

We offer the possibility of virtual visits (by video call) for expats relocating to Amsterdam.

# 06

#### NEGOTIATION

We negotiate on your behalf to define the best rental conditions.

# 07

#### VERIFICATION

We work with Huurcheck Nederland for background, credit and ID checks before you hand over the keys.

# 08

#### CHECK IN / OUT

We conduct a highly detailed inspection at the beginning and end of the rental period.





# Terms & CONDITIONS

The data and dimensions on the floorplans and in the brochure are indicative. Although the information has been carefully composed, it is not excluded that some information about time is outdated or no longer correct. The information listed on the floorplans and in the brochure can therefore in no way be legally binding. 27 House Real Estate accepts no liability for incorrect or incomplete real estate information or for any damages as a result of your visit to our website or other websites that are accessible through links from the website of 27 House Real Estate. 27 House Real Estate accepts no liability for any external parties.

The living area dimensions is measured in accordance with the NEN2580 measurement instructions. The NEN2580 measurement instructions are intended to apply a more consistent and unambiguous way of measuring

for giving an indication of the surface of use but does not completely exclude differences in measurement outcomes, for example due to differences in interpretation, rounding or limitations when measuring. All specified sizes and surfaces are therefore indicative.

Prospective buyers are expressly invited to do the following: to measure the surface and/or to look at the possibilities of giving your own desired interpretation to the property dimensions and/or hire your own professional company to take measurements. The selling party can give no guarantees on the measurement report.

Please see our website for full terms of our VBO realtor association.



# Notes AND OBSERVATIONS

[illegible]



[illegible]

# Notes AND OBSERVATIONS

[illegible]



# Notes AND OBSERVATIONS

[illegible]

# 27 House

Makelaars  
Real Estate

