



**GROOT AMSTERDAM**  
**MAKELAARDIJ**



**HERMAN GORTERSTRAAT 36, AMSTERDAM**

**Prijs op aanvraag**

**[www.hermangorterstraat36.nl](http://www.hermangorterstraat36.nl)**

## Herman Gorterstraat 36, Amsterdam

Herman Gorterstraat 36, 1077 WH Amsterdam

Een unieke kans die zelden voorkomt in de Amsterdam Zuid. Een ruime villa aan het water in een zeer gewilde bouwstijl. De villa is gebouwd in 1938, door architect TH. J. Lammers in de geest van het plan Zuid van Berlage. In 2006 is het huis volledige gerenoveerd met hoogwaardige materialen. De vele jaren '30 details (glas-in-looddeuren en -ramen, boogdeuren en ronde ramen) zijn bewaard gebleven. De locatie is uitstekend, om de hoek van de Beethovenstraat, aan het water en nabij de Zuidas. De villa heeft een vriendelijke en plezierige sfeer van binnen en van buiten. Ondanks de vele woonmeters voelt de villa familiair en huiselijk. Het huis heeft o.a. 7 slaapkamers, 3 badkamers en een prachtige zonnige tuin rondom. Parkeren kan op eigen perceel en/of in de dubbele garage.

### Indeling

#### Begane grond:

Via de voortuin geeft de imposante voordeur toegang tot de zeer fraaie entree met marmeren vloer. Hier is een ruim gastentoilet. De hal geeft toegang tot alle vertrekken.

Allereerst de strak ingerichte keuken die van alle gemakken voorzien is en beschikt over inbouwapparatuur van Gaggenau. De ruime garage is vanuit de keuken bereikbaar.

De ruime en lichte en-suite woon- en eetkamer zijn voorzien van een openhaard, glas-in-loodramen en een houten visgraatvloer. Aan de zijkant van het huis een fraai serre met dubbel openslaande deuren naar de tuin. De serre zorgt voor een speelse eenheid tussen binnen en buiten.

#### Eerste verdieping:

ruime overloop met visgraatparket en toegang tot vier slaapkamers. De master bedroom heeft een prachtig met marmer afgewerkte badkamer en-suite, die voorzien is van een ligbad, dubbele inloopdouche, wastafel en een toilet. Twee overige slaapkamers zijn omgetoverd tot een walk-in closet met Rimadesio kasten. De vierde ruime slaapkamer ligt op het zuidwesten en heeft een riant balkon met zicht op het water.

#### Tweede verdieping:

Op de overloop van de tweede verdieping ligt eveneens een visgraatparket. De tweede verdieping heeft twee ruim bemeten slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een klein balkon met zicht op het water en een naastgelegen inloopkast. De centraal gelegen badkamer heeft een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en is opgetrokken met Bizazza mozaïek. Het toilet is in dezelfde stijl uitgevoerd als de badkamer.

Bovengelegen zolder is als opslag in gebruik.

#### Souterrain:

Het souterrain is een volwaardige verdieping, heeft een stahoogte van ca. 2 meter en een mooie lichte gietvloer. De ruime multifunctionele ruimte is licht en heeft meerdere bergingen. Tevens is er een slaapkamer met aangrenzend een badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel. Het souterrain kan gebruikt worden voor bijvoorbeeld huisvesting van een au pair, speelruimte voor kinderen, werkruimte of een multimediakamer. De technische ruimte is aan de voorzijde van het souterrain.

De garage, die aan de zijkant van het huis gesitueerd is, biedt ruimte voor twee auto's.

#### Locatie:

De statige en rustige Herman Gorterstraat is zeer gunstig gelegen ten opzichte van station Zuid, de Zuidas en winkels in de Beethovenstraat en de Cornelis Schuytstraat. De Herman Gorterstraat staat bekend om zijn groene en ruimtelijk karakter en om zijn unieke, vrijstaande villa's aan het water. Vanuit de zuidzijde van de straat direct toegang tot het prachtig aangelegde Beatrixpark. In Oud-Zuid bevindt zich ook het Stedelijk Museum, het Rijksmuseum en Van Gogh Museum. Het Concertgebouw is op loopafstand te bereiken evenals het Vondelpark. Parkeren kan in de garage, op het

eigen perceel en op de openbare weg. De locatie is gunstig gelegen t.o.v. de Ring a10, binnen 10 minuten bent u op Schiphol.

Kenmerken:

- Prachtige, gerenoveerde villa aan het water, met authentieke details
- Woonoppervlakte: 397 m<sup>2</sup> (NEN gemeten)
- Perceeloppervlakte: 542 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1938
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- Energielabel A
- In 2024 zijn er 11 EV panelen, een lucht warmtepomp en is er spouwmuurisolatie geplaatst
- Airconditioning en luchtverversingssysteem
- 7 slaapkamers, 3 badkamers
- Ruime zonnige tuin
- Ruim souterrain met stahoogte en lichtinval
- Centraal stofzuigsysteem
- Dubbele garage met elektrische deur
- Het interieur is ontworpen door Dis Studio Amsterdam en gerealiseerd door Noctum interieurprojecten
- Oplevering in overleg

## Kenmerken

### Overdracht

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Vraagprijs  | Prijs op aanvraag |
| Status      | Beschikbaar       |
| Aanvaarding | In overleg        |

### Bouw

|                |                                                               |
|----------------|---------------------------------------------------------------|
| Soort woonhuis | Herenhuis, vrijstaande woning                                 |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                                |
| Bouwjaar       | 1931-1944                                                     |
| Bijzonderheden | Dubbele bewoning mogelijk en beschermd stads- of dorpsgezicht |
| Soort dak      | Zadeldak bedekt met pannen                                    |

### Oppervlakte en Inhoud

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Woonoppervlakte             | 397 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 15 m <sup>2</sup>   |
| Externe Bergruimte          | 7 m <sup>2</sup>    |
| Overige inpandige ruimte    | 24 m <sup>2</sup>   |
| Perceeloppervlakte          | 542 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                      | 1035 m <sup>3</sup> |

### Indeling

|                       |                                                                                                                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 11 (7 slaapkamers)                                                                                                                             |
| Aantal badkamers      | 2 badkamers en 2 aparte toiletten                                                                                                              |
| Badkamervoorzieningen | 2 douches, 1 dubbele wastafel, 2 inloophoudes, 2 ligbaden, 1 toilet en 1 wastafel                                                              |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen, met een kelder en zolder                                                                                                          |
| Voorzieningen         | Airconditioning, alarminstallatie, dakraam, frans balkon, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, Kabel TV en zonnepanelen |

### Energie

|                         |                                                                     |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Definitief energielabel | <b>A</b>                                                            |
| Isolatie                | Dakisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas en vloerisolatie |
| Verwarming              | Cv-ketel, open haard en warmtepomp                                  |
| Warm water              | Zonneboiler                                                         |
| Type ketel              | Combiketel Lucht warmtepomp Bosch gas gestookt uit 2024, eigendom   |



## Kadastrale gegevens

AMSTERDAM AB 1042

Oppervlakte

542 m<sup>2</sup>

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Eigendom belast met erfpacht

## Buitenruimte

Ligging

Aan park, aan rustige weg, aan vaarwater, aan water, beschutte ligging en in woonwijk

Tuin

Achtertuint, tuin rondom, voortuin en zijtuin

Balkon/dakterras

Balkon en dakterras aanwezig

## Berguimte

Schuur/berging

Vrijstaande houten berging (1)

Voorzieningen

Voorzien van elektra en voorzien van water

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren en parkeervergunningen

## Garage

Soort garage

Aangebouwd stenen, inpandig en parkeerplaats

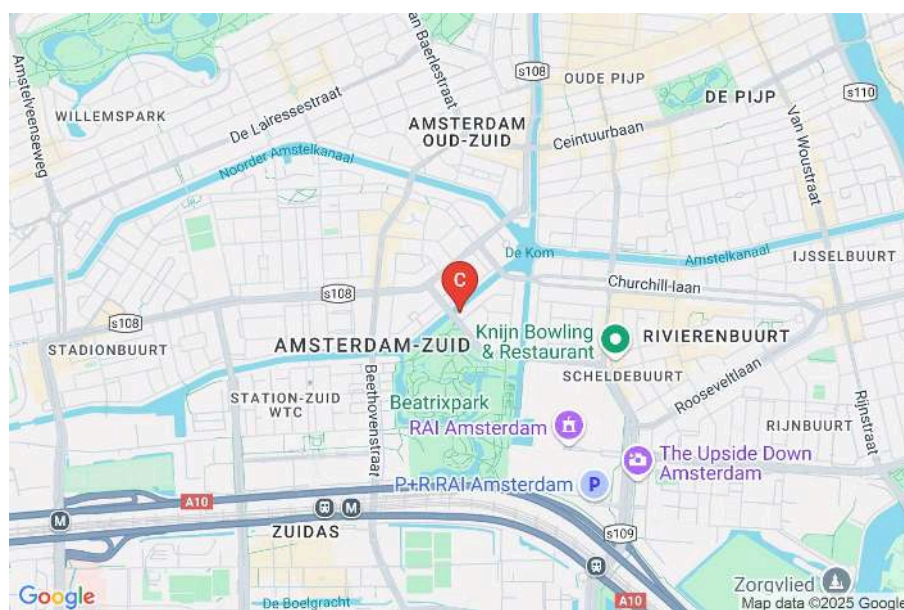
Capaciteit

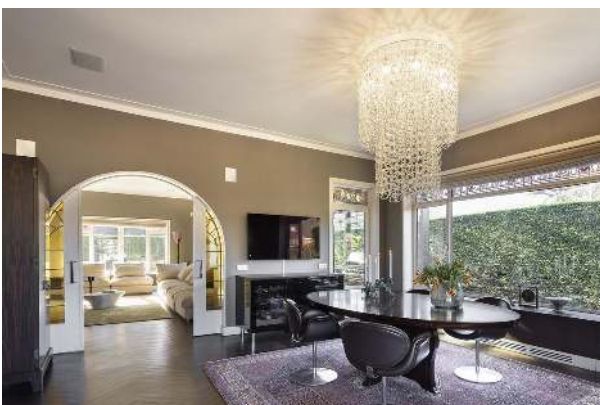
2 auto's

Voorzieningen

Met elektrische deur

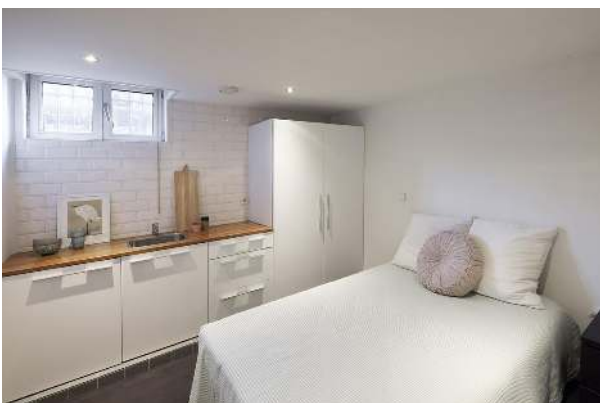
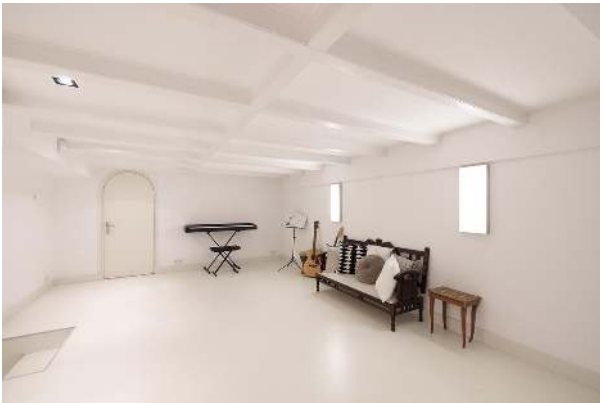
## Herman Gorterstraat 36, Amsterdam



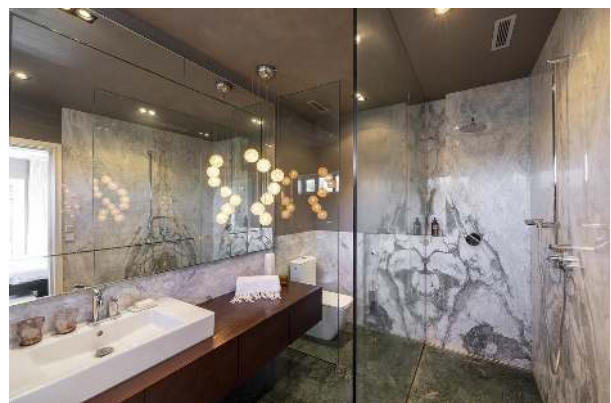






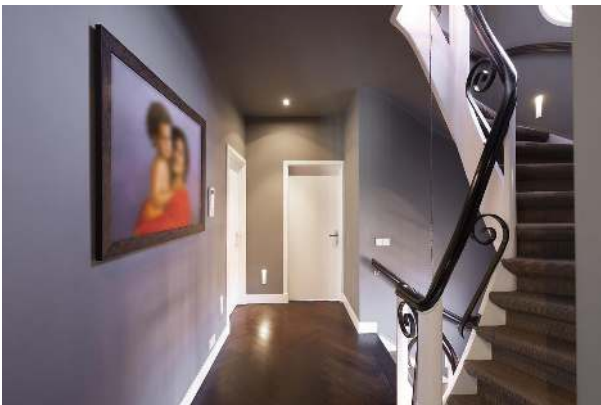


















## Plattegrond

Perceel: Nassaukade 134, Amsterdam

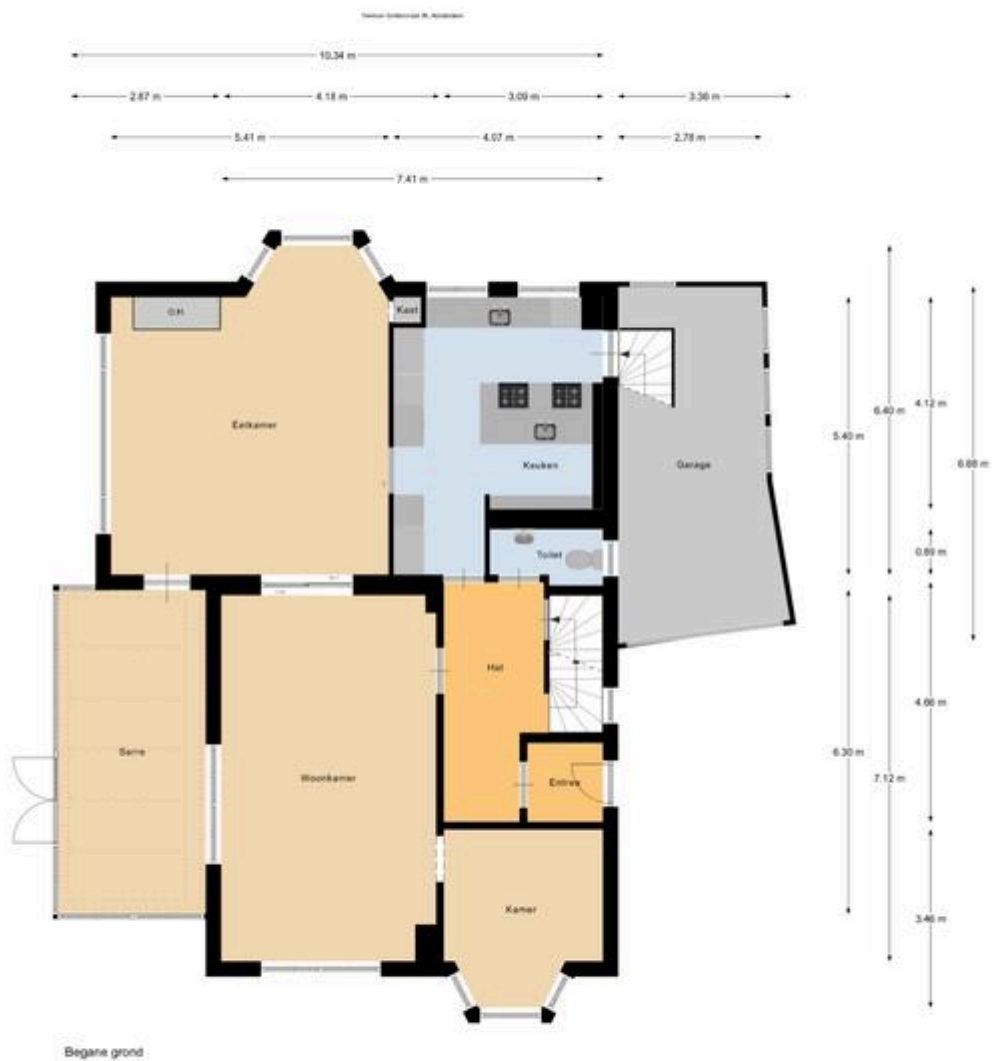
2.77 m 12.72 m



12.52 m

2.77 m

Perceel overzicht





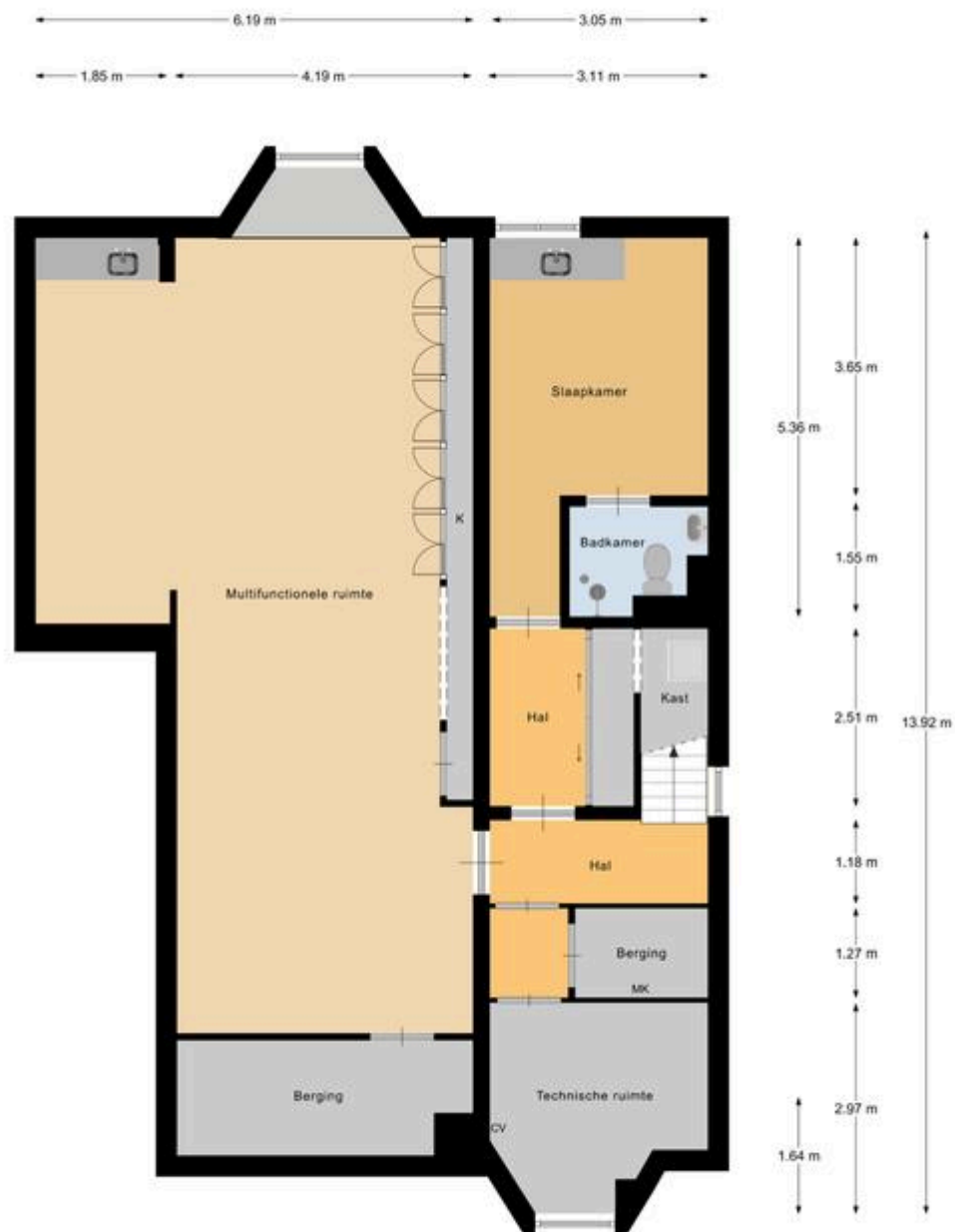




2e verdieping



Wolmen Conference 36, Amsterdam

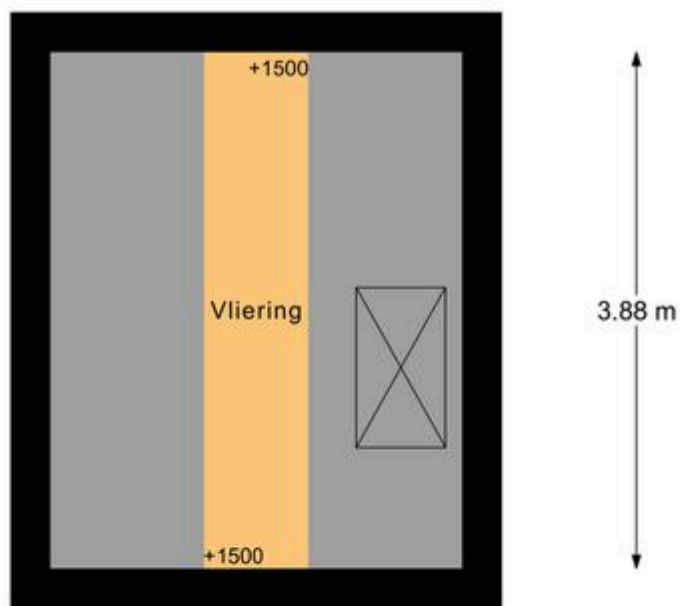


Souterrain

Herman Gorterstraat 36, Amsterdam

← 3.10 m →

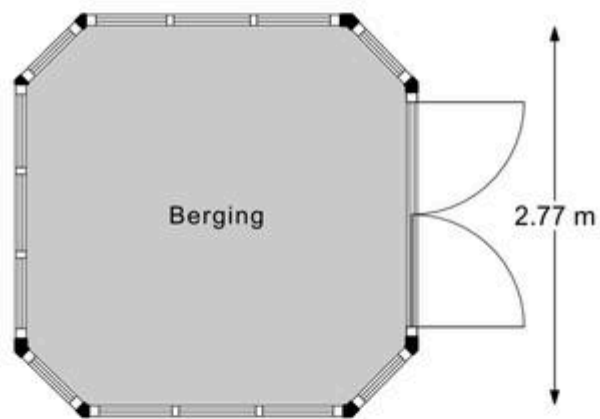
• 0.78 m •



Vliering

Herman Gorterstraat 36, Amsterdam

← 2.77 m →



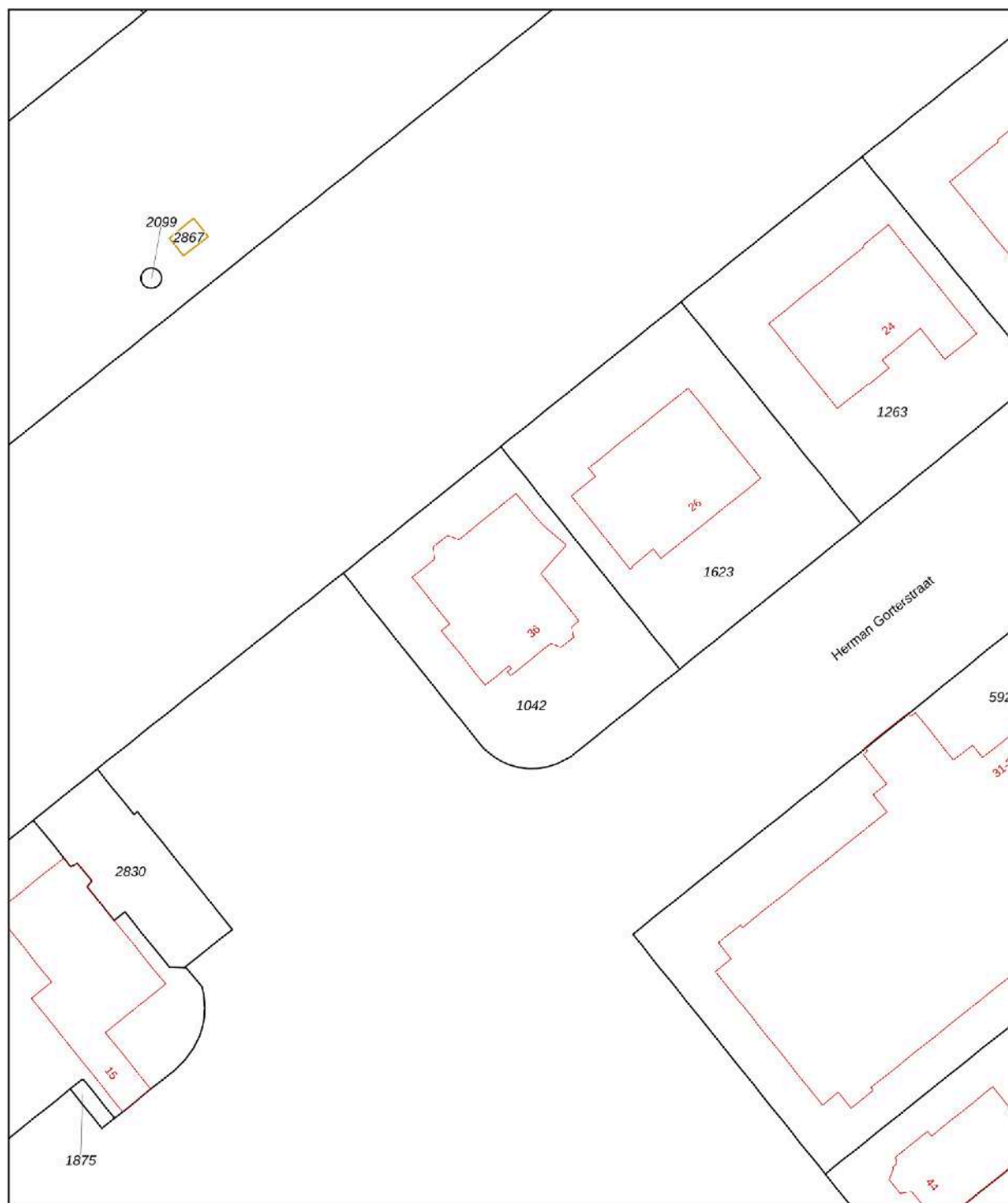
Berging



## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: vk HermanGorterstr36



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                  |                     |           |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Deze kaart is noordgericht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                  | Schaal 1: 500       |           |  |
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Perceelnummer                    |                     |           |                                                                                       |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Huisnummer                       |                     |           |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente | Amsterdam |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie              | AB        |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Administratieve kadastrale grens | Perceel             | 1042      |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bebouwing                        |                     |           |                                                                                       |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 november 2020<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |           |                                                                                       |

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening koopovereenkomst!**

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. 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'.

## **Disclaimers**

### **Clausules**

Indien er op deze woning clausules van toepassing zijn, zie hiervoor de omschrijving van de woning.

### **Gebruiksoppervlakten**

De oppervlaktes zijn gebaseerd op de NEN2580 BBMI. 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.

### **Bouwkundige gegevens**

De in de brochure genoemde bouwkundige gegevens gelden niet als een garantie op de bouwkundige staat, doch slechts als een indicatie, gebaseerd op visuele inspectie.

### **Algemeen**

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten zijn indicatief.

## **Legal purchase agreement only after signing the purchase agreement!**

A verbal agreement between the private seller and the private buyer is not valid. In other words, there is no purchase. There is no legal purchase unless the private seller and the private buyer have signed the purchase agreement. This follows from Article 7: 2 Civil Code. Confirmation of the oral agreement by e-mail or a forwarded concept of the purchase agreement is not seen as a 'signed purchase agreement'.

## **Disclaimers**

### **Clauses**

If clauses apply to this property, we kindly refer you to the description of the property.

### **Surface of use**

The surfaces are based on NEN2580 BBMI. The Measurement instruction is meant to have a more unambiguous way of measurement for giving an indication of the surface of use. The Measurement instruction does not completely exclude differences in measurement results due to differences of interpretation, rounding numbers or limitations when doing the measurement.

### **Structural data**

The structural data mentioned in the brochure are no guarantee on the state of construction, but are only an indication which is based on a visual inspection.

### **General**

The information in this brochure was carefully compiled. However, we do not accept any liability for incompleteness, inaccuracy or otherwise, nor the consequences of it. All mentioned measurements are an indication.



**Groot Amsterdam Makelaardij** is ontstaan vanuit de heldere visie dat de klant centraal staat in het aan- en verkoopproces. Hierbij hoort vanzelfsprekend een goede begeleiding en intensief persoonlijk contact. Onroerend goed kopen, verkopen of (ver)huren doet u immers niet elke dag.

Juist daarom wilt u erop vertrouwen dat u optimale begeleiding geniet. Zo wilt u ervan uit kunnen gaan dat u van elke stap op de hoogte gehouden wordt. Wij staan onze klanten met plezier op ieder moment van de dag te woord voor beantwoorden van vragen en/of geven van adviezen. Vanaf het eerste moment dat u ons belt of bezoekt tot aan het "moment suprême", de koop of verkoop van uw huis, bouwen wij samen aan een sterke band. Bemiddeling is niet alleen het verkopen of aankopen van een woning, dit proces gaat een stuk verder. Essentieel zijn immers vertrouwen, inlevingsvermogen en het meedenken bij het aan- of verkoopproces. Dit alles uiteraard gesterkt door uitstekende kennis van het vak en vanuit een hoge professionaliteit. Tijdens het traject wat we samen doorlopen, zal de nadruk liggen op het persoonlijke contact tussen u en één van onze deskundige makelaars. Samen met u tot een goed resultaat komen is namelijk het leukste wat er is!

Zoals onze naam al aangeeft zijn wij niet alleen werkzaam binnen Amsterdam, maar bijvoorbeeld ook Amstelveen, Abcoude, Diemen, Badhoevedorp en Ouderkerk a/d Amstel behoren tot ons gebied. Natuurlijk geldt overal onze vakkennis en het nauwe contact met onze collega NVM kantoren.

### **Uitbrengen van bieding**

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 aangeven van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

- Aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zal een 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 uitgebrachte voorstel.

### **Notariskeuze**

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam, tenzij er een projectnotaris is aangewezen.

### **Drie-dagen-termijn**

In geval van ontbinding door de koper wegens het aan de koper toekomende wettelijke recht de koop binnen drie dagen nadat een afschrift van het koopcontract aan de koper ter hand is gesteld te ontbinden, zal aan voormalig koper door de verkopend makelaar kosten in rekening worden gebracht van € 200,- excl. BTW, welke binnen zeven dagen na ontbinding dient te zijn voldaan.

### **Marktinformatie**

Wij beschikken over inzicht in de markt. Niet alleen vanuit parate kennis, ervaring en opleiding maar ook dankzij een geautomatiseerd uitwisselingssysteem.

### **Integriteit**

Een NVM makelaar voorkomt belangenverstrengeling. Hij kan niet de verkopende én de kopende partij dienen. Indien dit zich voordoet geeft de makelaar duidelijk aan voor welke opdrachtgever hij gaat werken. Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) leest u alles over de NVM erecode.

### **Funda**

Wij hebben een belangrijke troef in handen: Funda. Het volledige en actuele NVM woningaanbod wordt via Funda gepresenteerd aan iedereen die op zoek is naar een woning. Alle particuliere zoekers speuren deze site af naar hun droomhuis.

### **NVM-Makelaar**

De Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM, is de grootste brancheorganisatie in Nederland op het gebied van onroerend goed. Het feit dat u een NVM makelaar inschakelt bij de aan- of verkoop van uw huis, geeft aan dat u de verkoop niet aan zo maar een makelaar overlaat. U kiest voor kwaliteit.





**Groot Amsterdam Makelaardij** was established from the clear vision that everything revolves around the customer in the buying and selling process. This obviously includes good guidance and intensive personal contact. Because, buying, selling or renting (out) real estate properties, you do not do this every day, after all.

That is precisely why you want to be confident that you will enjoy optimal guidance. Therefore, you want to be able to assume that you will be kept informed of every step. We assist our clients with pleasure at any time of the day for answering questions and / or providing advice. From the first moment you call us or visit our office, to the “moment-supreme” the purchase or sale of your home, we work together to build a strong bond. Mediation is not only the selling or buying a home, the process goes much further. Essential facts are trust, empathy and the ability to think along in the buying or selling process. All this of course strengthened by excellent knowledge of the business and a high level of professionalism. During the process which we experience together, we will focus on the personal contact between you and one of our expert brokers. After all; to achieve a good result together with you is in fact the best there is!

As our name implies, we are not only working in Amsterdam, but also Amstelveen, Abcoude Diemen, Hoofddorp and Ouderkerk a / d Amstel belong to our area. Obviously our expertise and the close contact with our fellow NVM offices applies everywhere.

#### **Submission of bid**

In order to optimize the benefit of the progress of the sale and demarcation of responsibilities we hereby give notice of the sales conditions in case a prospective buyer does not wish to make use of expert guidance during the purchase in form of a sworn or certified broker. If, at the start of the negotiations the prospective buyer has chosen for this option, he/she must:

- Satisfactorily demonstrate towards selling agent that the underlying proposal is sufficiently safeguarded financially. This can be demonstrated by, for example contact with or an opinion issued by a duly qualified and recognized financial institution or advisor.
- Bids are only treated if sent in writing (by mail, fax and / or e-mail) to the selling agent, accompanied by a copy of a valid ID.
- The seller and his agent will notify a prospective purchaser that should be notified towards the buyer, with the minds that information concerning such facts which are known to the purchaser or could have known from own research, to the extent such research may be required to the prevailing opinion of the buyer, the seller and / or its broker need not be provided. Prospective buyer accepts its obligation to investigate as such. The prospective buyer must consult common information sources for buying.

Bids shall remain in force until the seller (and / or his agent) responds with an acceptance, another proposal is delivered or refusal of the proposal as was delivered by prospective buyer.

#### **Choice of notary**

The contract will be drawn according to the model of the Royal Notarial Association, Ring Amsterdam, by a notary appointed by the buyer, with offices in the Amsterdam region, unless a project notary was appointed.

#### **Three-day-period**

In the event of termination by the buyer due to the buyer's legally entitled right to dissolve the purchase within three days after a copy of the purchase was delivered to the buyer, the former buyer will be charged a fee of € 200, - excl. VAT by the selling agent, which must be met within seven days after termination.

#### **Market information**

We have insight into the market. Not only from readily available knowledge, experience and training, but also thanks to an automated exchange system.

#### **Integrity**

NVM broker avoids conflicts of interest. He cannot serve the selling and the buying party. If this situation arises the broker will clearly indicate for which client he will work. On [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) you can read all about the NVM code of honour.

#### **Funda**

We have an important advantage: Funda. The complete and current offer of NVM properties is presented via Funda to anyone who is looking for a home. All private home hunters are tracking down this site for their dream home.

#### **NVM Broker**

The Dutch Association of Estate Agents and real estate experts NVM, is the largest trade association in the Netherlands in the field of real estate. The fact that you turn on an estate agent when buying or selling your home, indicates that you are not about to let just any broker take care of your transaction. You choose for quality.

