



TER HAAR
MAKELAARS

NICOLAAS MAESSTRAAT 37-3 AMSTERDAM





NICOLAAS MAESSTRAAT 37-3 AMSTERDAM

Licht, ruimte en karakter in hartje Oud-Zuid

Wonen op niveau in een charmant tweelaags appartement met balkon én riant terras. Bent u op zoek naar een stijlvol, licht en ruim appartement in een van de mooiste wijken van Amsterdam? Dan is dit unieke dubbel bovenhuis van ca. 129 m², gelegen op eigen grond in de geliefde Nicolaas Maesstraat, een absolute buitenkans. Met vier slaapkamers, meerdere buitenruimtes én een slimme indeling waarbij het woongedeelte boven is gesitueerd, geniet u hier elke dag van rust, licht en een prachtig uitzicht over de stad.

Wat dit appartement écht bijzonder maakt:

Het zogenaamde 'omgekeerde wonen' geeft een verrassend ruimtelijk gevoel. U slaapt op de derde verdieping en leeft op de vierde – daar waar het licht het mooist binnenvalt. De royale woonkamer met open keuken en grote raampartijen wordt hierdoor een heerlijke leefruimte, met een fraai uitzicht en veel privacy. Geen bovenburen, wel volop zonlicht!

Light, Space and Character in the Heart of Oud-Zuid

Elevated living in a charming two-level apartment with balcony and a generous terrace. Are you looking for a stylish, bright and spacious home in one of Amsterdam's most beautiful neighbourhoods? This unique two-storey upper-level apartment of approx. 129 sqm, set on freehold land in the sought-after Nicolaas Maesstraat, is a rare opportunity. With four bedrooms, multiple outdoor spaces and a smart layout that places the living area upstairs, you'll enjoy daily tranquillity, natural light and lovely city views.

What truly makes this apartment special:

The so-called "reverse living" concept creates a surprisingly airy feel. You sleep on the third floor and live on the fourth—right where the light is at its best. Thanks to the generous living room with open kitchen and large windows, the upper level becomes a wonderful living space with attractive views and plenty of privacy. No upstairs neighbours—just abundant sunlight!





TER HAAR
MAKELAARS



IN HET KORT | IN SHORT

- Woonoppervlakte ca. 129 m² (gemeten conform NEN2580)
 - Vier slaapkamers en meerdere buitenruimtes
 - Ruim terras aan de voorzijde en balkons aan de achterzijde
 - Geen bovenburen – optimale rust en privacy
 - Energielabel C
 - Gelegen op eigen grond – dus geen erfpacht
 - Kleine en actieve VvE, maandelijkse bijdrage: € 100,-
 - Oplevering in overleg
 - Notaris: keuze uit Amsterdams Ringmodel
 - Niet-bewonersclausule van toepassing
-

- Living area approx. 129 sqm (measured in accordance with NEN2580)
- Four bedrooms and multiple outdoor spaces
- Spacious front terrace and rear balconies
- No upstairs neighbours – optimal peace and privacy
- Energy label C
- Freehold land – no ground lease
- Small, active homeowners' association (VvE); monthly contribution: €100
- Completion by mutual agreement
- Notary: selection in accordance with the Amsterdam Ring Model
- Non-occupancy clause applies



TER HAAR
MAKELAARS







TER HAAR
MAKELAARS







INDELING | LAYOUT

U betreedt het appartement via het gemeenschappelijke trappenhuis op de tweede verdieping. De interne trap brengt u naar de derde verdieping, de slaapverdieping, waar u via de centrale hal toegang heeft tot:

- Een royale slaapkamer aan de achterzijde met eigen balkon (ca. 3 m²), inloopkast en luxe badkamer met ligbad, inloopdouche en toilet
- Een tweede, compacte kamer aan de achterzijde – ideaal als werk- of logeerkamer
- Twee extra slaapkamers aan de voorzijde
- Separaat toilet en praktische berging met aansluiting voor wasmachine en CV-installatie

Via een open trap bereikt u de bovenste woonverdieping: een sfeervolle en lichte woonkamer met mooie houten vloer, authentieke glas-in-looddetails en een open keuken voorzien van hoogwaardige RVS-apparatuur. Geniet buiten van de zon op het balkon aan de achterzijde (ca. 5 m²) of op het zonnige terras aan de voorzijde (ca. 12 m²).

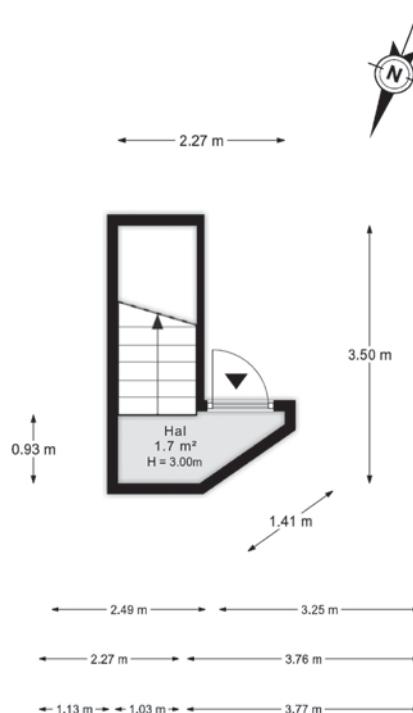
You enter the apartment via the communal staircase on the second floor. The internal stairs lead to the third floor, the sleeping level, where the central hall provides access to:

- A generous rear bedroom with a private balcony (approx. 3 sq m), walk-in closet, and a luxurious bathroom with bathtub, walk-in shower, and toilet
- A second, compact rear room—ideal as a study or guest room
- Two additional bedrooms at the front
- A separate toilet and a practical storage/utility room with connections for a washing machine and central-heating system

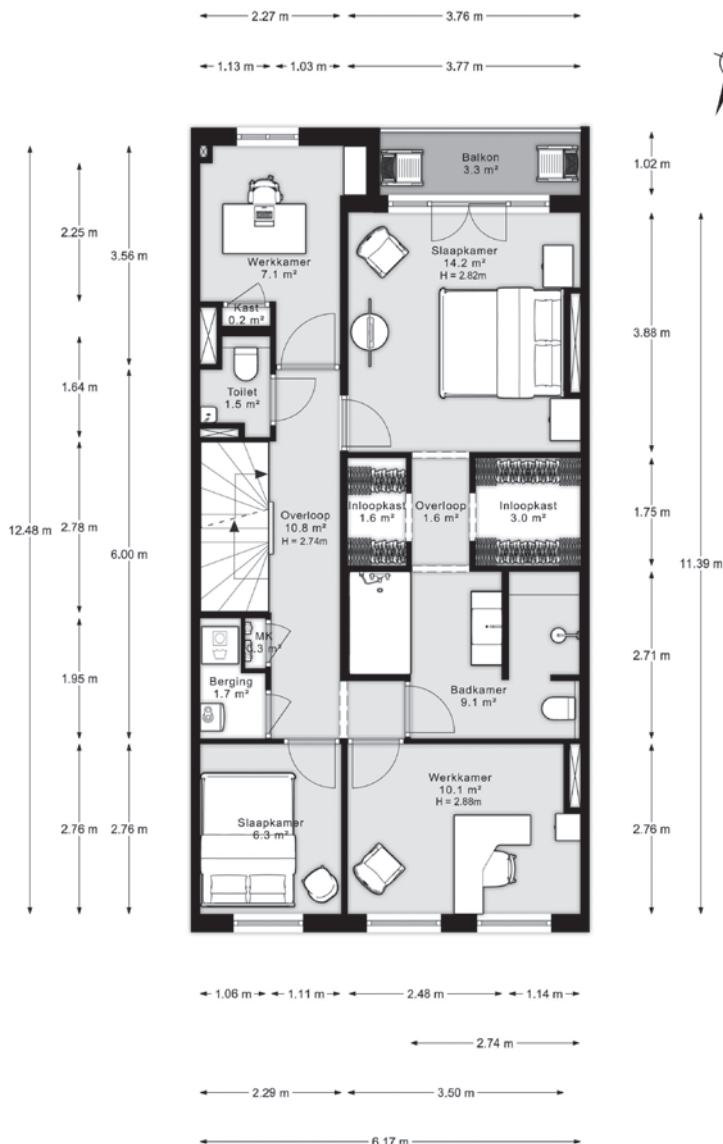
An open staircase brings you to the upper living floor: a charming, light-filled living room with a beautiful wooden floor, authentic stained-glass details, and an open kitchen fitted with high-quality stainless-steel appliances. Enjoy the sunshine outside on the rear balcony (approx. 5 sq m) or on the sunny front terrace (approx. 12 sq m).

PLATTEGROND | FLOORPLAN

tweede verdieping | second floor

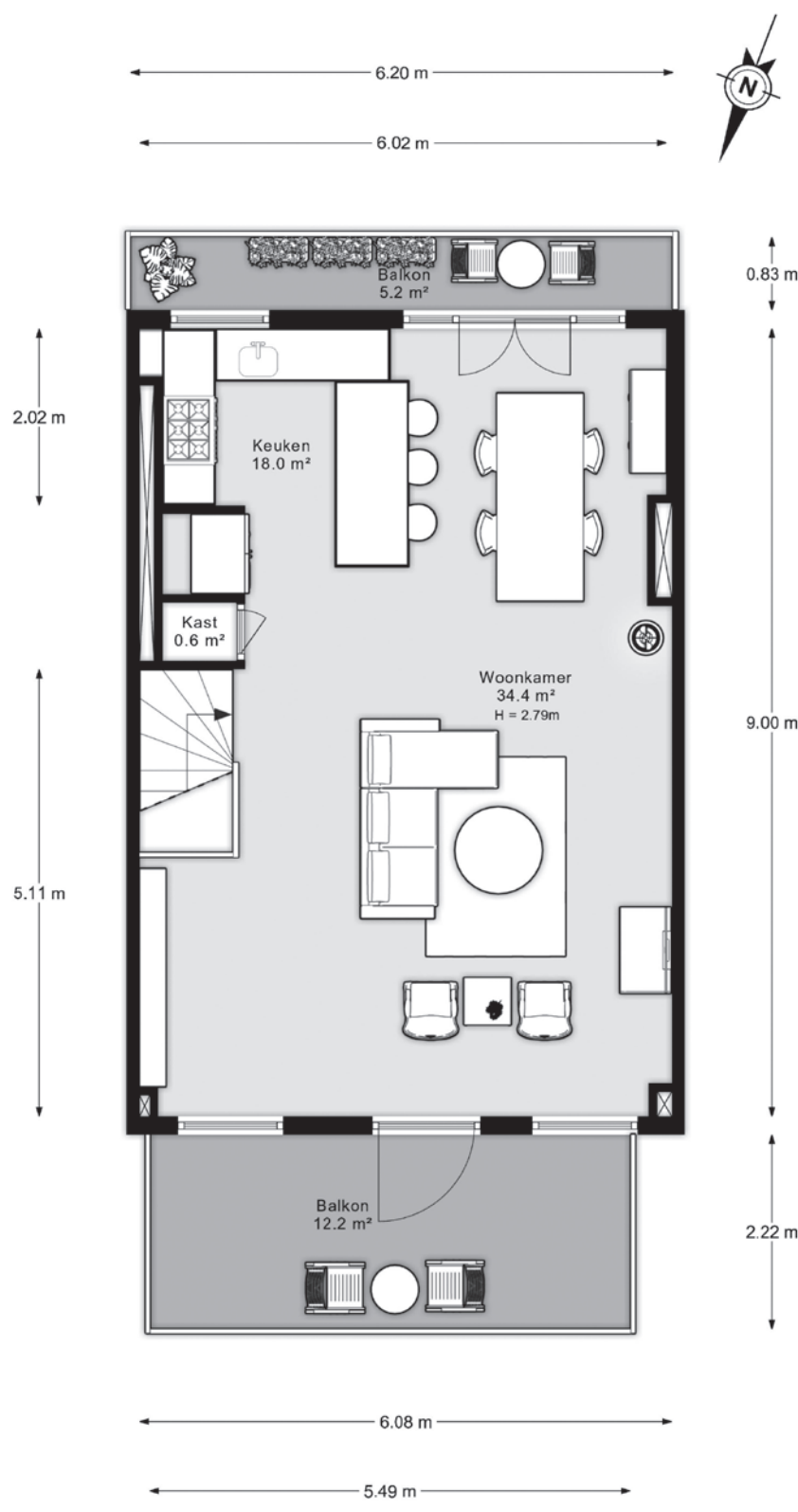


derde verdieping | third floor



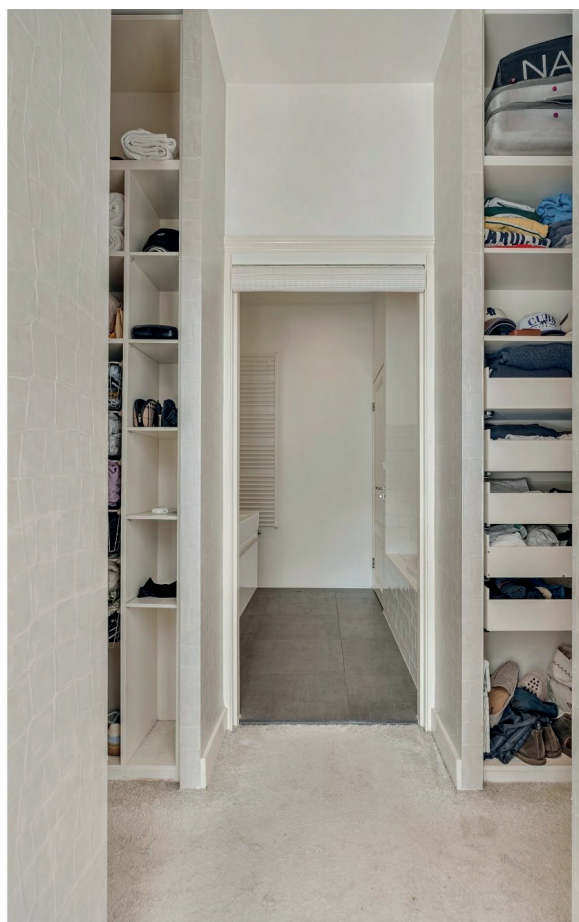
PLATTEGROND | FLOORPLAN

vierde verdieping |
fourth floor





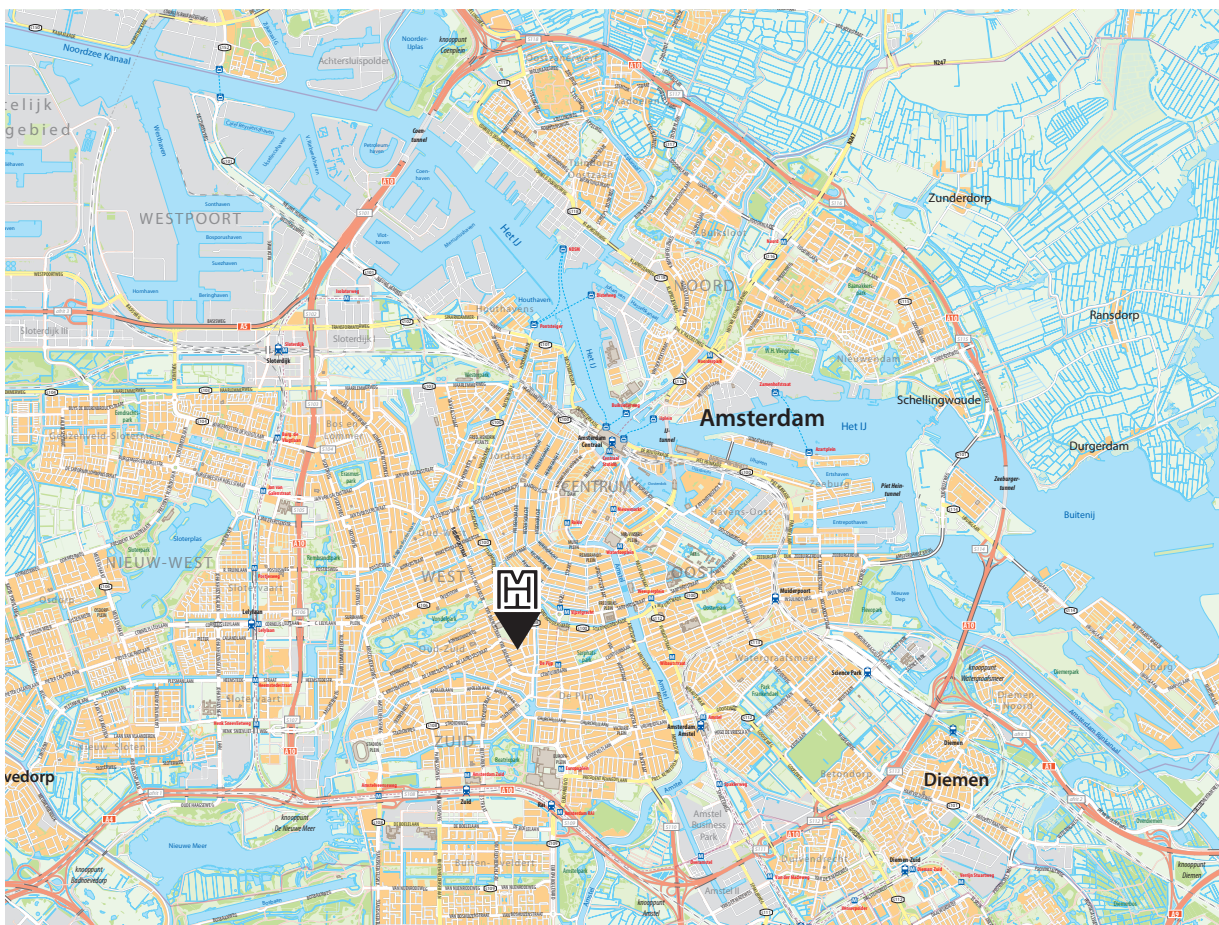
TER HAAR
MAKELAARS



LIGGING | LOCATION

Gelegen in het Museumkwartier combineert deze woning cultuur, luxe en comfort. Op loopafstand vindt u het Museumplein, het Rijksmuseum, het Van Gogh Museum en het Concertgebouw. Voor shoppers en levensgenieters zijn de Van Baerlestraat, P.C. Hooftstraat en De Lairesestraat om de hoek, met een scala aan winkels, boetieks, restaurants en gezellige cafés.

Met uitstekende bereikbaarheid via de Ring A10 en diverse OV-verbindingen bent u snel onderweg. Parkeren kan praktisch voor de deur – met voldoende plek en laadpalen. Een parkeervergunning is vrijwel direct beschikbaar.



Situated in the Museum Quarter, this home blends culture, luxury and comfort. Within walking distance are Museumplein, the Rijksmuseum, the Van Gogh Museum and the Concertgebouw. For shoppers and bon vivants, Van Baerlestraat, P.C. Hooftstraat and De Lairesestraat are just around the corner, offering a wide range of shops, boutiques, restaurants and cosy cafés.

Excellent transport links via the A10 ring road and multiple public transport options put the whole city within easy reach. Parking is practically on your doorstep—with ample spaces and EV charging points. A residential parking permit is available with minimal waiting time.



BIEDINGSPROCES

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 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.
- zich rekenschap te geven dat biedingen slechts behandeld worden indien de bieding schriftelijk (per e-mail en/of post) aan de verkopend makelaar is toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- te aanvaarden dat verkoper en diens makelaar 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 geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- te begrijpen dat biedingen van kracht blijven 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. Echter, in tegenstelling tot de situatie voor 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.

NOTARISKEUZE

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariele Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris, kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

BANKGARANTIE / WAARBORG SOM

Het is gebruikelijk dat de koper binnen 4 tot 6 weken na ondertekening koopakte een garantie stelt van 10% van de koopsom in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom.

DRIE DAGEN BEDENKTIJD

Een consument die een woning koopt heeft 3 dagen bedenktijd. In die periode kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of te reflecteren 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 de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen.

NEN 2580 NORM

Wij meten conform de branche vastgestelde NEN 2590 norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft te maken met de NEN 2580 norm. Wij doen ons uiterste best de juiste oppervlakte te berekenen en zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoeringen. Wij willen echter benadrukken dat aan enig verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte geen rechten kunnen worden ontleend.

DISCLAIMER

Alle informatie in deze brochure 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. Koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor koper van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige NVM-makelaar in te schakelen, die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

BIDDING PROCESS

For the purpose of the progress of the sale and the demarcation of responsibilities, we would like to inform you of the conditions of sale in the event that a prospective buyer does not wish to make use of expert purchase guidance in the form of a sworn or certified broker. If the prospective buyer chooses this option when entering into negotiations, he or she must:

- satisfactorily demonstrate to the selling broker that the underlying proposal is sufficiently financially guaranteed. This can be demonstrated, for example, by contacting or issuing advice issued by an expert and recognized financial institution or advisor.
- to be aware that bids will only be processed if the bid is sent in writing (by e-mail and/or post) to the selling broker, accompanied by a copy of a valid ID.
- to accept that the seller and his broker will communicate to the prospective buyer everything that should be brought to the buyer's attention, with the understanding that information about facts that are known to the buyer or could have been known from his own investigation, insofar as such an investigation into current traffic views may be required of the buyer, need not be provided by the seller and/or his broker. The prospective buyer must consult the usual sources of information for the purchase himself.
- understand that offers remain valid until the seller (and/or his/her agent) responds with an acceptance, makes another offer or rejects the offer made by the prospective buyer. However, unlike the situation before 1 September 2003, the purchase of a home by a consumer is only concluded when the purchase agreement has been signed by the buyer and seller. Until that time, there is no legally valid purchase.

NOTARY CHOICE

The deed of sale will be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organisation, Ring Amsterdam, by a notary to be appointed by the buyer, with an office in the Amsterdam region or within a radius of 5 km of the property offered for sale.

BANK GUARANTEE / DEPOSIT

It is customary for the buyer to provide a guarantee of 10% of the purchase price in the form of a bank guarantee or deposit within 4 to 6 weeks after signing the purchase agreement.

THREE DAYS COOLING-OFF PERIOD

A consumer who buys a home has a 3-day cooling-off period. During this period, the buyer can still cancel the agreement. This gives the buyer the opportunity to still consult experts or reflect on the purchase. This cooling-off period is mandatory: buyer and seller cannot agree that it does not apply. However, during the cooling-off period, the buyer can voluntarily waive the remaining cooling-off period. The cooling-off period starts on the day following the day on which the buyer has received the purchase agreement signed by both parties.

NEN 2580 STANDARD

We measure in accordance with the industry-established NEN 2590 standard. The surface area may therefore deviate from comparable buildings and/or old references. This is due to the NEN 2580 standard. We do our utmost to calculate the correct surface area and to support it as much as possible by placing floor plans with dimensions. However, we would like to emphasise that no rights can be derived from any difference between the stated and the actual size.

DISCLAIMER

All information in this brochure has been compiled by us with the necessary care. However, no liability is accepted on our part for any incompleteness, inaccuracy or otherwise, or the consequences thereof. All stated sizes and surfaces are indicative. The buyer has his own duty to investigate all matters that are important to the buyer. With regard to this property, the broker is the advisor to the seller. We advise you to engage an expert NVM broker, who will guide you through the purchasing process. If you have specific wishes regarding the property, we advise you to make these known to your purchasing broker in good time and to conduct (or have conducted) independent research into them. If you do not engage an expert representative, you consider yourself to be sufficiently expert by law to be able to oversee all matters that are important. The NVM conditions apply.



**UW MAKELAAR |
YOUR REAL ESTATE AGENT**

Raymonde de Blaey

info@terhaarmakelaars.nl
+31 (0) 20 573 60 00

Ter Haar Makelaars B.V.

Jacob Obrechtstraat 39H, 1071 KG Amsterdam

T +31 (0)20 573 60 00 **E** info@terhaarmakelaars.nl

W www.terhaarmakelaars.nl

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.

