



TER HAAR
MAKELAARS

BEETHOVENSTRAAT 90-3 AMSTERDAM





BEETHOVENSTRAAT 90-3 AMSTERDAM

Welkom in Amsterdam-Zuid, aan de elegante Beethovenstraat, waar stedelijke levendigheid en verfijnd wooncomfort elkaar ontmoeten. Dit stijlvolle appartement op nummer 90-3, gelegen in een monumentaal pand, biedt een bijzondere woonervaring met licht, ruimte en een doordachte indeling.

De royale living met open keuken en kookeiland vormt het kloppend hart van de woning — een plek waar koken, tafelen en samenzijn moeiteloos samenkomen. Aan de voorzijde zorgen de openslaande deuren naar het Franse balkon voor een charmant uitzicht over de straat, terwijl aan de achterzijde het zonnige west-balkon uitkijkt over de groene binnentuinen: een oase van rust midden in de stad.

Met drie ruime slaapkamers, twee moderne badkamers en een uitgebalanceerde indeling biedt deze woning het ultieme wooncomfort voor wie zoekt naar stijl en gemak in een van de meest geliefde buurten van Amsterdam-Zuid. Hier woont u op loopafstand van hoogwaardige winkels, gezellige cafés en het groene Beatrixpark — een ideale plek om te genieten van het beste dat de stad te bieden heeft.

Mis deze kans niet om te wonen aan de Beethovenstraat, waar elegantie, comfort en locatie samenkomen in perfecte harmonie.

Welcome to Amsterdam South, on the elegant Beethovenstraat, where urban vibrancy meets refined living. This stylish apartment at number 90-3, set within a monumental building, offers a unique living experience defined by light, space, and thoughtful design.

The spacious living area with open-plan kitchen and cooking island forms the heart of the home — an inviting space perfect for cooking, dining, and entertaining. At the front, double doors open onto a charming French balcony overlooking the street, while at the rear, the sunny west-facing balcony offers serene views over the lush inner gardens — a peaceful retreat in the midst of the city.

With three generous bedrooms, two modern bathrooms, and a perfectly balanced layout, this residence combines elegance and comfort in one of Amsterdam South's most desirable neighborhoods. Surrounded by high-end boutiques, cozy cafés, and the nearby Beatrixpark, it's the ideal place to enjoy the very best of city life.

Don't miss this opportunity to live on the Beethovenstraat — where elegance, comfort, and location come together in perfect harmony.





TER HAAR
MAKELAARS



IN HET KORT | IN SHORT

- Monumentaal pand, oppervlakte ca. 145 m²
 - Actieve Vereniging van Eigenaren met een positief reservefonds en Meerjaren MJOP
 - Maandelijks VvE bijdrage van circa €373 (exclusief stookkosten)
 - Maandelijks voorschot stookkosten van circa € 145,23
 - De erfpachtcanon is € 2.246,12 en wordt jaarlijks geïndexeerd. Tijdvak eindigt 15 april, 2063
 - De woning is aan de straatzijde voorzien van dubbel glas
 - Woonkamer tijdens verbouwing vergroot en stijlvol verbonden met keuken
 - Living voorzien van plafondventilator
 - Verwarming via blokverwarming
 - Kookeiland met inbouw keukenapparatuur
 - Slaapkamer voorzien van airconditioning
 - Ensuite badkamer en kledingkast
 - Zonnig west-balkon op kopse kant van grote binnentuin
-

- Monumental building, surface approx. 145 sqm
- Active Homeowners' Association (VvE) with a positive reserve fund and a case-by-case long-term maintenance plan (MJOP)
- Monthly VvE contribution of approximately €373 (excluding heating costs)
- Monthly advance payment for heating costs of approximately €145.23
- The ground lease (erfpacht) amounts to €2,246.12 per year and is indexed annually.
- The current term ends on April 15, 2063
- The street-facing side of the property is fitted with double glazing
- Living room enlarged and elegantly connected to the kitchen during renovation
- Living area fitted with a ceiling fan
- Heating via block heating system
- Kitchen island with built-in appliances
- Bedroom equipped with air conditioning
- En-suite bathroom and walk-in closet
- Sunny west-facing balcony overlooking the large inner garden



TER HAAR
MAKELAARS







TER HAAR
MAKELAARS







TER HAAR
MAKELAARS



INDELING | LAYOUT

Bij binnenkomst in het appartement valt direct de brede, uitnodigende hal op – het centrale hart van de woning dat toegang biedt tot alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de lichte en royale living, die naadloos overgaat in de moderne open eetkeuken. Het grote kookeiland, de hoogwaardige inbouwapparatuur en de doordachte indeling maken deze ruimte ideaal om te koken, te tafelen en samen te genieten. Vanuit de woonkamer openen dubbele deuren naar een charmant Frans balkon, perfect voor een ontspannen ochtendkoffie in het zonnetje.

Het appartement profiteert van een optimale lichtinval gedurende de dag: in de ochtend valt het licht binnen aan de voorzijde, terwijl de middag- en avondzon de achterzijde verwarmt. Hier bevindt zich het ruime balkon, gelegen aan de kopse kant van een royale binnentuin, met een fraai en weids uitzicht. Deze buitenruimte vormt een oase van rust midden in de stad en biedt volop gelegenheid om van de zon te genieten.

De woning beschikt over drie ruime slaapkamers. De master bedroom ligt rustig aan de achterzijde en is voorzien van een inloopkast, een luxueuze en-suite badkamer met ligbad, inloophdouche, dubbele wastafel en directe toegang tot het zonnige west-balkon met uitzicht op de binnentuinen. De tweede badkamer, eveneens stijlvol afgewerkt, beschikt over een inloophdouche, wastafel en tweede toilet. De overige twee slaapkamers zijn ruim en praktisch in te delen – ideaal als kinderkamer, logeerkamer of thuishkantoor. Een aparte wasruimte en een interne berging zorgen voor extra comfort en voldoende opbergruimte.

Upon entering the apartment, the spacious and inviting hallway immediately stands out – the central heart of the home providing access to all rooms. At the front, you'll find the bright and generous living area, seamlessly connected to the modern open-plan kitchen. The large cooking island, high-end built-in appliances, and thoughtful layout make this the perfect space for cooking, dining, and entertaining. From the living room, double doors open onto a charming French balcony – the ideal spot to enjoy your morning coffee in the sun.

The apartment benefits from excellent natural light throughout the day: the front enjoys morning sunshine, while the rear basks in the afternoon and evening light. Here, the spacious balcony is located at the end of a large inner courtyard, offering open views and a peaceful atmosphere – a true urban retreat where you can enjoy the sun in privacy.

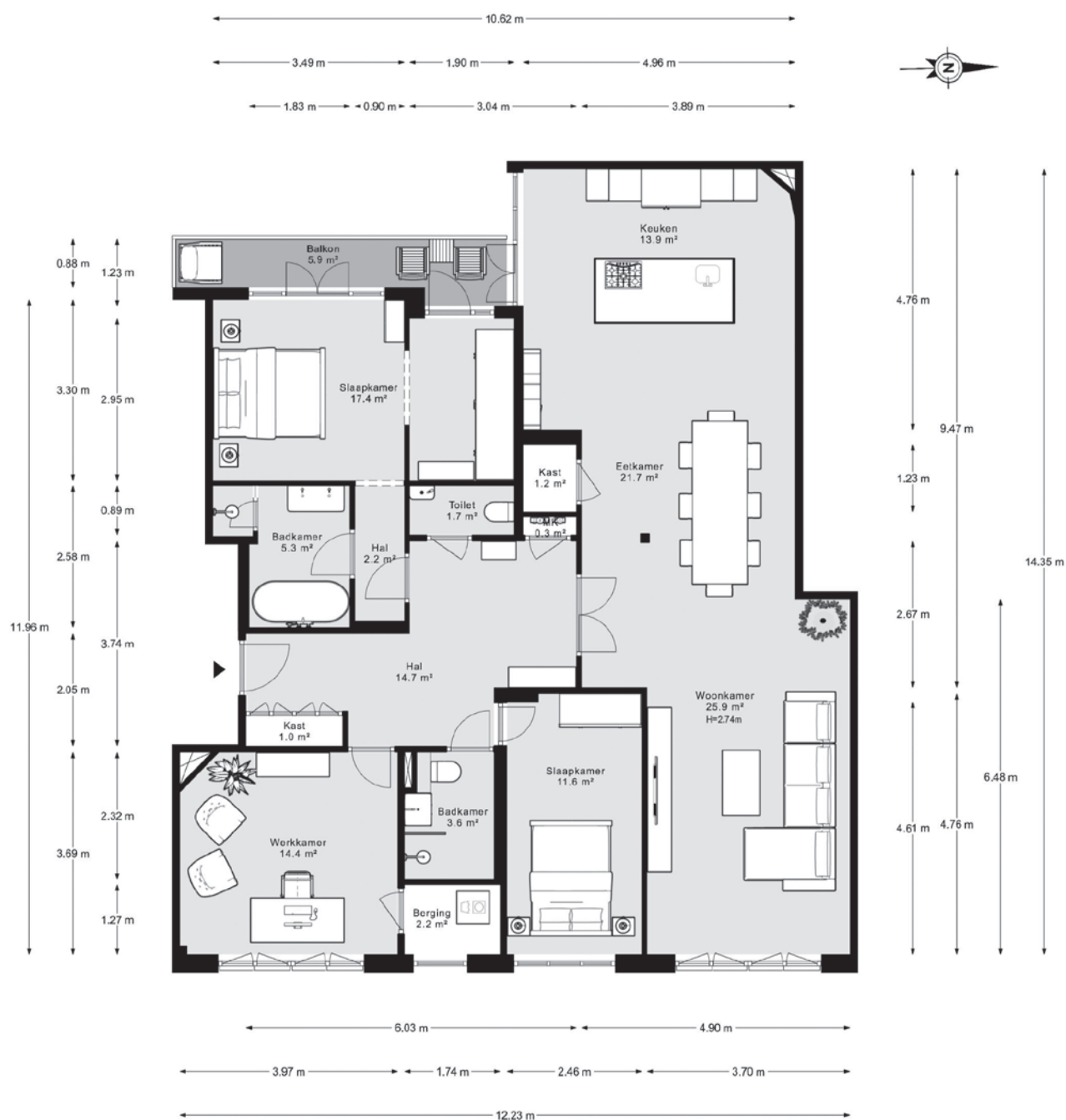
The home features three spacious bedrooms. The master bedroom is quietly situated at the rear and includes a walk-in closet, a luxurious en-suite bathroom with a bathtub, walk-in shower, double sink, and direct access to the sunny west-facing balcony overlooking the gardens. The second bathroom, also elegantly finished, includes a walk-in shower, sink, and second toilet. The two additional bedrooms are well-sized and versatile – ideal for children, guests, or as a home office. A separate laundry room and internal storage add extra comfort and convenience.



TER HAAR
MAKELAARS

PLATTEGROND | FLOORPLAN

appartement | apartment



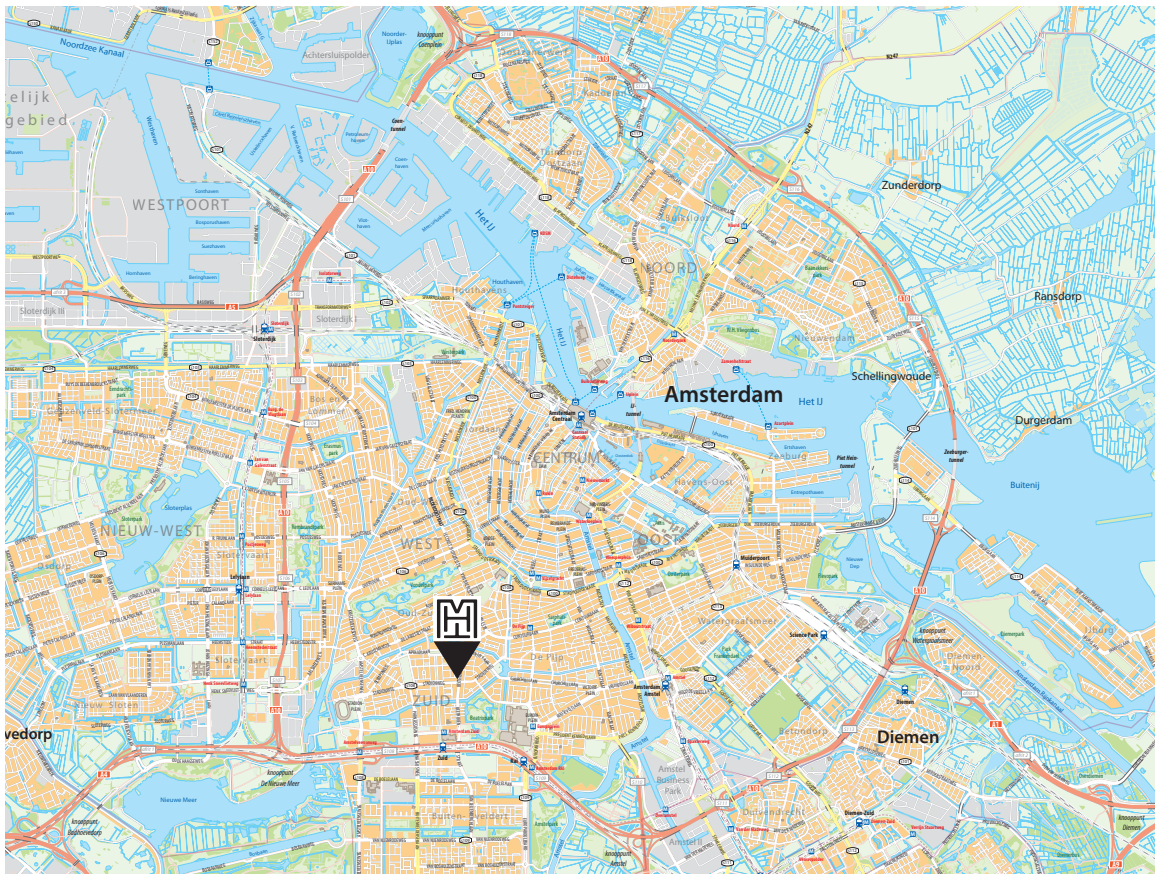




LIGGING | LOCATION

De Beethovenstraat staat bekend om haar levendige en stijlvolle karakter, met een perfecte mix van stadse energie en verfijnde rust. Hier vindt u tal van hoogwaardige winkels, gezellige cafés, ambachtelijke delicatessenzaken en uitstekende restaurants – allemaal op loopafstand. Het Beatrixpark en het Amsterdamse Bos liggen dichtbij en bieden volop ruimte voor ontspanning en recreatie in het groen. Bovendien bevindt u zich op korte afstand van de Zuidas en het centrum van Amsterdam, waardoor werk en vrije tijd hier moeiteloos samengaan.

In de directe omgeving zijn uitstekende voorzieningen te vinden, zoals scholen, kinderdagverblijven en medische faciliteiten. De verbindingen met het openbaar vervoer (tram 5, 24, metro 52 en station Amsterdam Zuid) en de nabijheid van belangrijke uitvalswegen maken dit een uiterst toegankelijke en aantrekkelijke locatie voor wie het beste van Amsterdam zoekt.



The Beethovenstraat is renowned for its vibrant yet refined atmosphere, offering the perfect balance between urban energy and sophisticated tranquility. You'll find a wide selection of quality shops, cozy cafés, artisanal delicatessens, and excellent restaurants – all within walking distance. The nearby Beatrixpark and Amsterdamse Bos provide ample green space for relaxation and recreation. Its close proximity to the Zuidas business district and the city center makes it an ideal spot where work and leisure come together effortlessly.

In the immediate surroundings, you'll find top-notch facilities including schools, daycare centers, and healthcare services. Excellent public transport connections (trams 5 and 24, metro 52, and Amsterdam Zuid station) and nearby major roads ensure easy access throughout the city and beyond.



TER HAAR
MAKELAARS



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

Bart ter Haar

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.

