



TER HAAR
MAKELAARS

BERNARD ZWEERSKADE 12 AMSTERDAM







BERNARD ZWEERSKADE 12 AMSTERDAM

Vrijstaand wonen aan het Zuider Amstelkanaal is een zeldzaamheid. Aan de Bernard Zweerskade staat deze karaktervolle villa uit de jaren dertig op een royaal perceel van circa 750 m², omgeven door groen en met een opvallend gevoel van rust en privacy. Het is een uitzonderlijk comfortabel en aangenaam familiehuus, waar de architectonische kwaliteit van de bouwperiode samenkomt met een ruim en praktisch woonprogramma, terwijl de dynamiek van Amsterdam-Zuid zich op korte afstand bevindt.

De villa heeft de karakteristieke uitstraling van een jaren dertig woonhuis en wordt gekenmerkt door elegante verhoudingen, oorspronkelijke stalen kozijnen en een ruimtelijke indeling.

De ligging combineert rust en groen met de nabijheid van de stad. De Beethovenstraat, De Pijp en diverse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, terwijl het Beatrixpark vrijwel om de hoek ligt.

De woning heeft een dubbele opgang en twee entrees, zowel aan de Bernard Zweerskade als aan de Richard Wagnerstraat, en ligt vrij aan drie zijden. De tuin ligt rondom het huis en biedt meerdere zitplekken met zon gedurende de dag en tot in de avond. De combinatie van ruimte, groen en privacy maakt dit perceel bijzonder binnen de stedelijke context.

Detached living along the Zuider Amstel Canal

Detached living along the Zuider Amstel Canal is a rarity. On Bernard Zweerskade stands this distinctive 1930s villa set on a generous plot of approximately 750 m², surrounded by greenery and offering a remarkable sense of privacy and tranquillity. It is an exceptionally comfortable and welcoming family home, where the architectural qualities of its period are combined with spacious and practical living areas, while the vibrancy of Amsterdam-Zuid remains close at hand.

The house retains the characteristic charm of its original design, including steel window frames and elegant proportions, while providing a generous and practical layout.

The location offers a balance between green surroundings and urban convenience. The Beethovenstraat, De Pijp and a variety of amenities are nearby, while the Beatrixpark is only moments away.

The property has a double approach and two entrances, both on Bernard Zweerskade and Richard Wagnerstraat, and enjoys an open position on three sides. The garden surrounds the house and offers several seating areas positioned to enjoy sunlight throughout the day and into the evening. The sense of space and privacy is exceptional for a property within the city.





TER HAAR
MAKELAARS



IN HET KORT | IN SHORT

- Vrijstande villa in Amsterdam Zuid
 - Erfpachtcanon eeuwigdurend afgekocht
 - Gebruiksoppervlakte wonen circa 516 m², met mogelijkheid om te vergroten
 - Perceelgrootte circa 750 m²
 - 13 kamers, 5 slaapkamers
 - Zonnige tuin rondom de villa
 - Voorzien van open haarden
 - Royale wijnkelder
 - Zicht op het groene en natuurrijke Beatrixpark
 - Gelegen aan het Zuider Amstelkanaal
 - Verkoop onder voorbehoud gunning verkoper
 - Notariskeuze voor koper, in Amsterdam, koopakte conform Amsterdams Ringmodel
 - In collegiale verkoop met Christie's International Real Estate
-

- Detached villa in Amsterdam South
- Leasehold canon bought off in perpetuity
- Living area approximately 516 m², with potential for expansion
- Plot size approximately 750 m²
- 13 rooms, including 5 bedrooms
- Sunny garden surrounding the villa
- Equipped with fireplaces
- Spacious wine cellar
- Views of the green and natural Beatrixpark
- Located along the Zuider Amstel Canal
- Sale subject to seller's approval
- Notary choice for buyer, in Amsterdam, purchase contract in accordance with the Amsterdam Ring model
- In collegial sales with Christie's International Real Estate



TER HAAR
MAKELAARS







TER HAAR
MAKELAARS







TER HAAR
MAKELAARS







TER HAAR
MAKELAARS



INDELING

Begane grond

Via het voorportaal bereikt men de centrale hal met trappenhuis, garderobe en gastentoilet. De leefruimten op deze verdieping profiteren van een gunstige oriëntatie op het zuiden en westen, waardoor het daglicht ruim binnenvalt.

De woonkeuken vormt een centraal onderdeel van het huis en heeft een warme uitstraling door de gekozen materialen en de aanwezigheid van een haard. De keuken is onder meer uitgerust met een WOLFF-fornuis, een ingebouwde Amerikaanse koelkast en een wijnklimaatkast.

De woonkamer grenst direct aan het terras aan de westzijde en beschikt over openslaande deuren naar de tuin. Een eikenhouten vloer en stalen deuren met roeden geven de ruimtes een rustige en karaktervolle sfeer.

Aansluitend bevindt zich een aparte kamer die momenteel wordt gebruikt als mediakamer, maar zich ook goed leent als werk- of speelkamer.

Aan de zijde van de Richard Wagnerstraat is de voormalige garage ingericht als ruime bijkeuken. Deze ruimte staat via een open trap in verbinding met een extra kamer op de verdieping erboven, die tevens via een diensttrap verbonden is met de wasruimte op de tweede verdieping.

Eerste verdieping

De eerste verdieping vormt een ruime slaapverdieping van circa 145 m². Aan de voorzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer met zicht richting het Beatrixpark. Deze kamer beschikt over royale kastruimte en een eigen badkamer.

De badkamer is uitgevoerd met onder meer een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en bidet. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping nog twee ruime slaapkamers met een gedeelde badkamer.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via de open trap in het centrale trappenhuis, dat een karakteristiek element binnen de woning vormt. Hier bevinden zich twee kamers die momenteel worden gebruikt als study en werkkamer, evenals een extra badkamer en een wasruimte.

Kapverdieping en kelder

In de kapverdieping bevindt zich een betimmerde zolder met ruimte voor een extra slaapkamer en bergruimte. Een deel van deze verdieping is ingericht als technische ruimte.

De kelder van circa 63 m² is bereikbaar via een vaste trap en beschikt over twee vertrekken met daglicht en een gekoelde wijnkelder.

LAYOUT

Ground floor

The entrance is located in a vestibule on the side of the house and leads into a central hallway with staircase, cloakroom and guest toilet. The living areas on this floor benefit from a favourable southern and western orientation, allowing ample natural light to enter.

The spacious kitchen forms a central part of the house and has a warm and inviting atmosphere, enhanced by the materials used and the presence of a fireplace. The kitchen is equipped with a WOLFF cooker, an integrated American-style refrigerator, a wine climate cabinet and a grill fireplace.

The living room connects directly to the west-facing terrace and garden through French doors. Oak flooring runs throughout the floor, while steel-framed doors with glazing bars subtly reference the architectural style of the house.

Adjacent to the living room is a separate room currently used as a media room, which could equally function as a study or playroom.

On the Richard Wagnerstraat side of the house, the former garage has been converted into a spacious utility room. This space, finished with natural stone and oak, is connected via an open staircase to an additional room above. This room is also linked by a service staircase to the laundry room on the second floor.

First floor

The first floor offers approximately 145 m² of living space and functions as the main sleeping level. At the front of the house, overlooking the Beatrixpark, is the principal bedroom. This room includes generous wardrobe space and a private bathroom.

The bathroom features a marble floor and wooden shutters, creating a calm and refined atmosphere. It is equipped with a bathtub, walk-in shower, double washbasin and bidet. The bedroom is also fitted with air conditioning.

Two additional bedrooms are located on this floor and share a second bathroom.

Second floor

The second floor is reached via the open staircase in the central stairwell, an impressive architectural feature within the house. This level includes two rooms currently used as a study and a home office, as well as an additional bathroom and a laundry room.

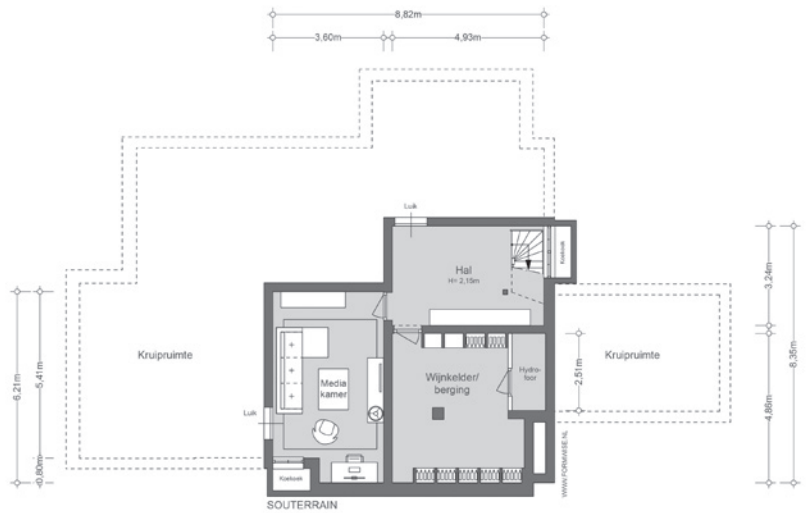
Additional floors

The attic level includes a beautifully finished loft space with room for an additional bedroom and storage. Part of this floor is used as a technical room.

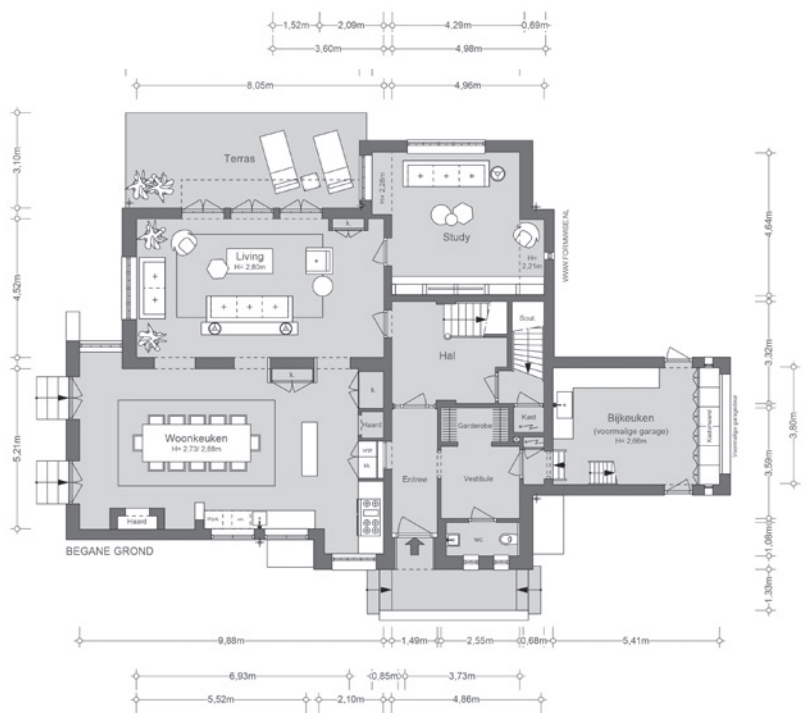
The basement of approximately 63 m² is accessible via a fixed staircase and includes two rooms with natural daylight and a climate-controlled wine cellar.

PLATTEGROND | FLOORPLAN

souterrain | basement



begane grond | ground floor

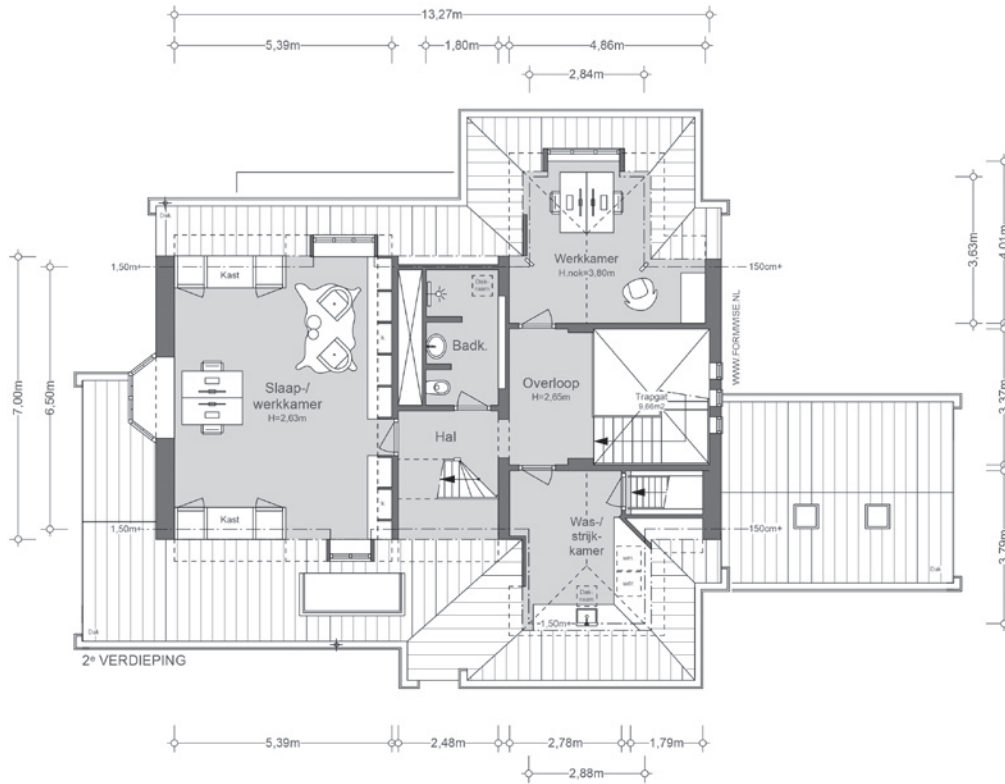


eerste verdieping | first floor



PLATTEGROND | FLOORPLAN

tweede verdieping | second floor



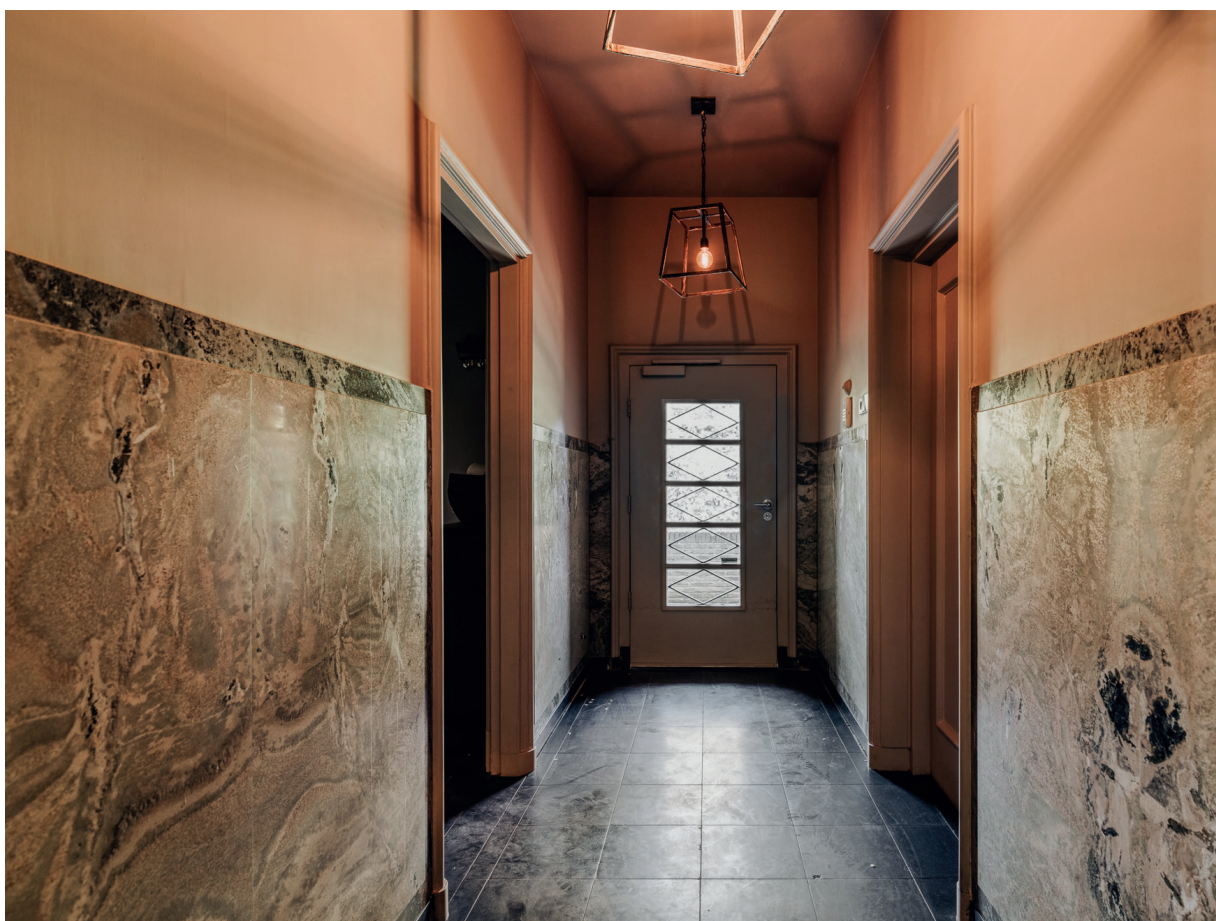
derde verdieping | third floor







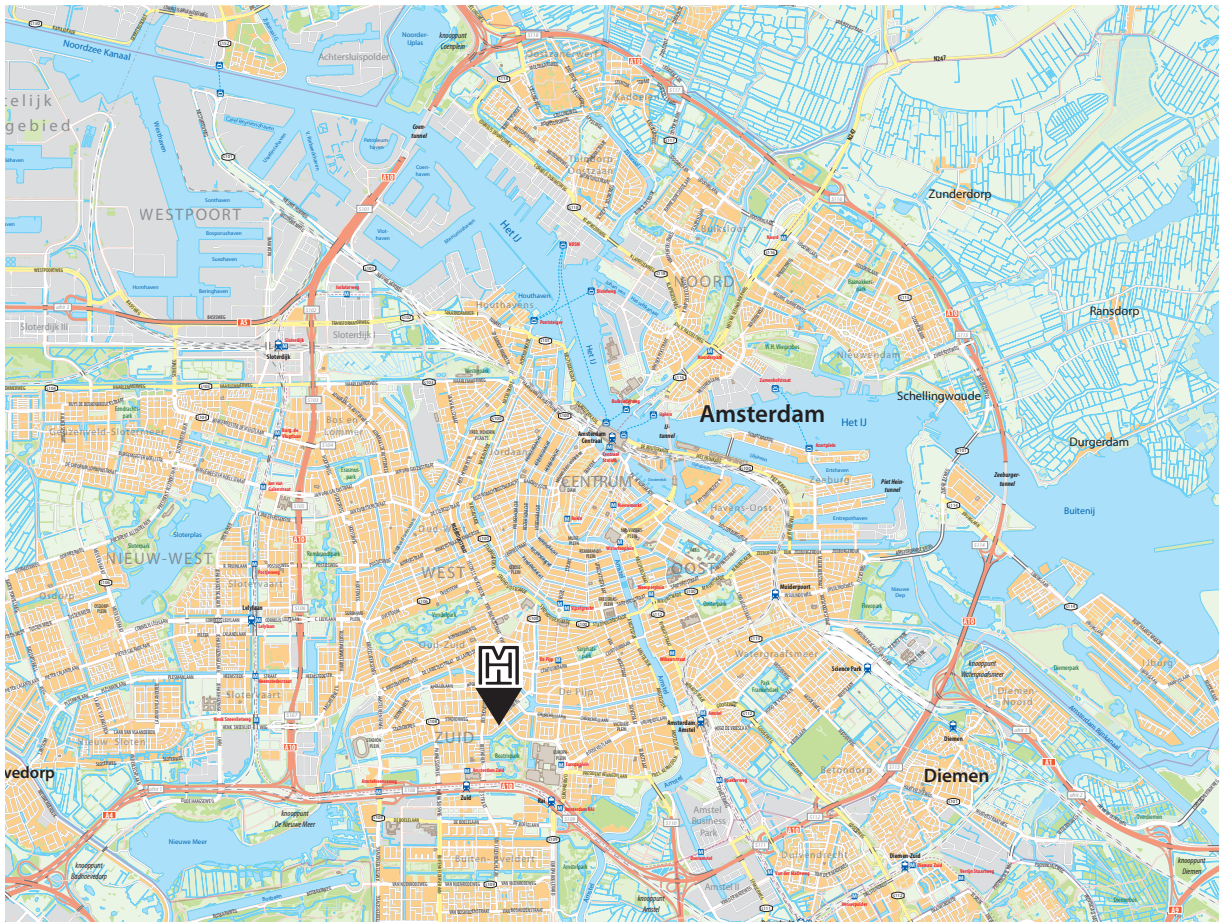
TER HAAR
MAKELAARS



LIGGING | LOCATION

De woning ligt nabij het Bachplein in een rustig deel van Amsterdam-Zuid met vergelijkbare vrijstaande huizen en diepe tuinen. Het is een buurt waar bewoners elkaar kennen via school, sport en werk.

Voor dagelijkse voorzieningen liggen onder meer de Beethovenstraat en het Olympiaplein op korte afstand. De bereikbaarheid is uitstekend, met tram- en metroverbindingen, waaronder de Noord/Zuidlijn. Schiphol ligt op circa 15 kilometer afstand.

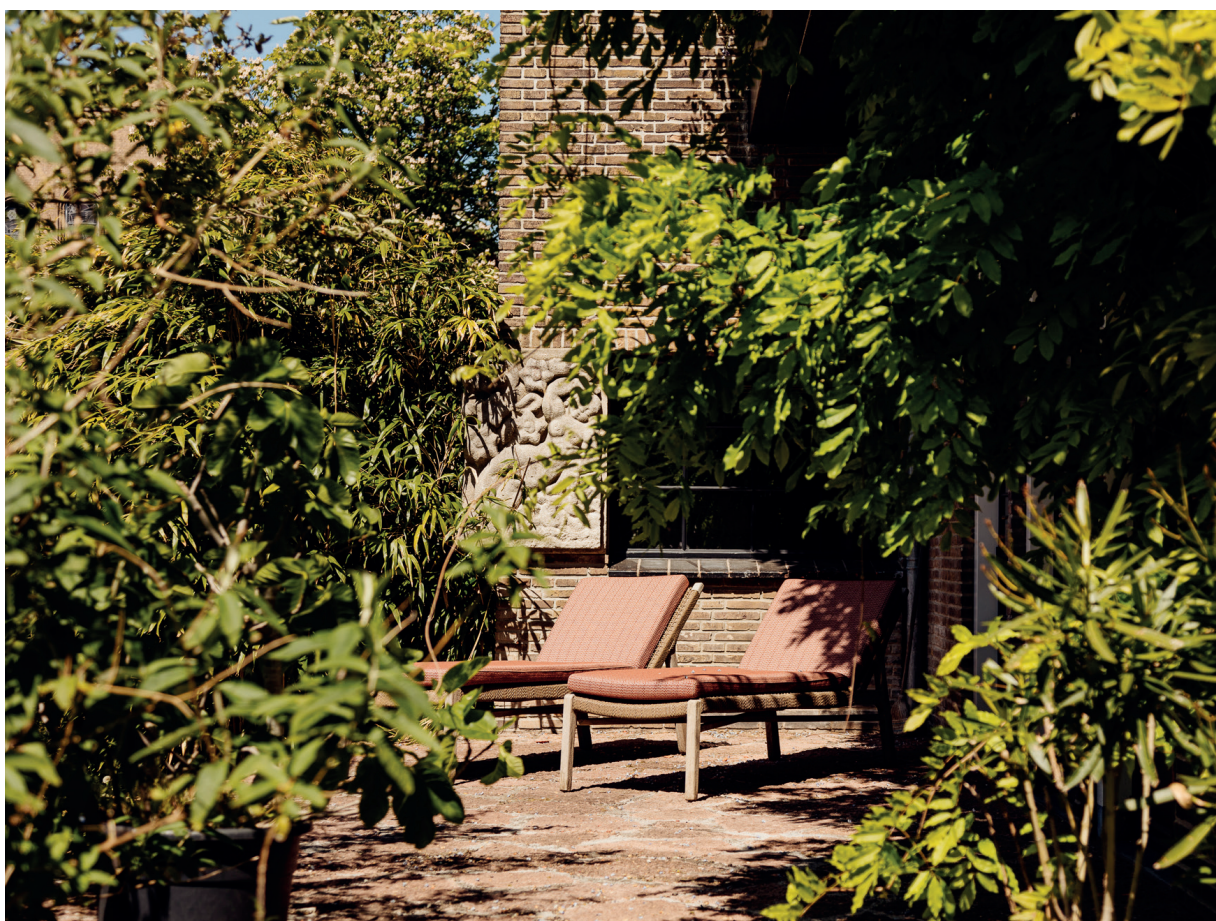


The house is located near Bachplein in a quiet part of Amsterdam-Zuid characterised by similar freestanding houses and deep gardens. It is a neighbourhood with a strong sense of community, where residents often know each other through schools, sports and work.

For everyday amenities, the Beethovenstraat and Olympiaplein are nearby. The area is well connected by public transport, including tram and metro services as well as the North/South metro line. Schiphol Airport is approximately 15 kilometres away.



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.