

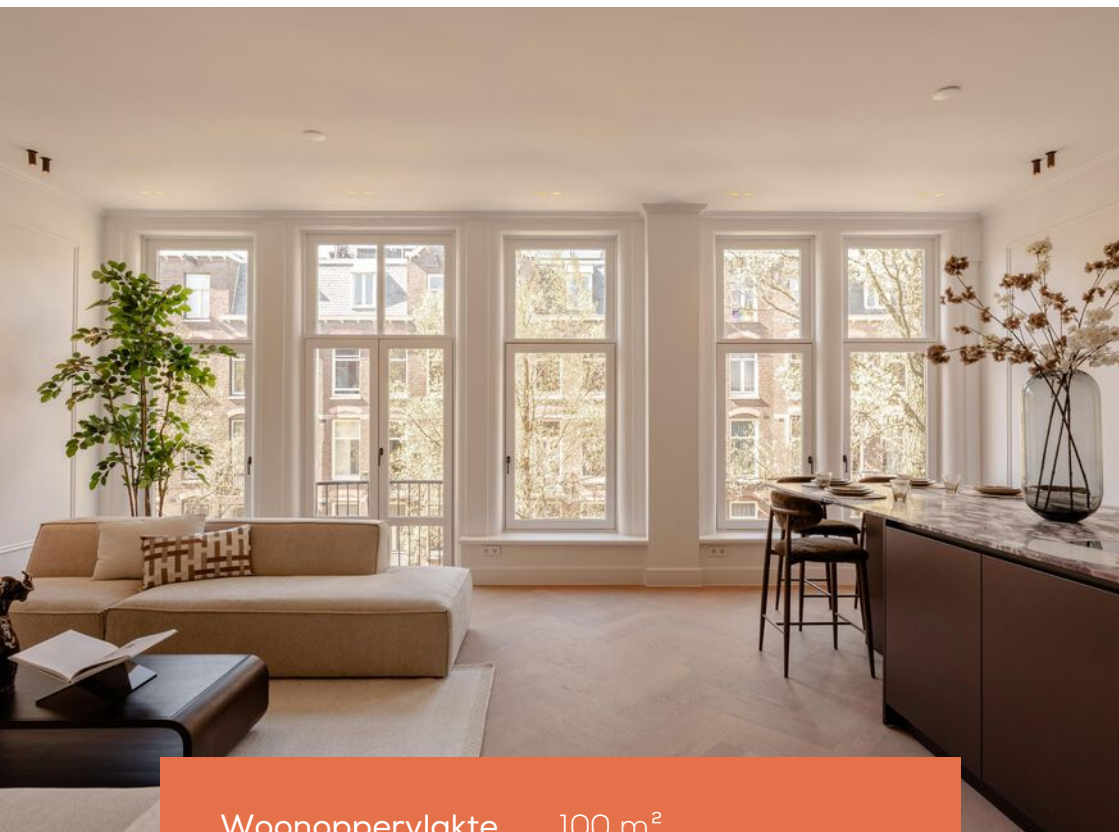
LIVING

Real Estate



AMSTERDAM
Frans van Mierisstraat 45 2

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte	100 m ²
Inhoud	400 m ³
Bouwjaar	1911
Energie label	A

Omschrijving

LIVING in Zuid

Zeer high-end gerenoveerd en uitzonderlijk breed appartement van ca. 100 m² met 2 slaapkamers en 2 badkamers, gelegen op een toplocatie in een rustige straat in Amsterdam Oud-Zuid!

Deze woning maakt onderdeel uit van een zeer smaakvol renovatieproject. Het betreft een project van in totaal 3 woningen met woonoppervlaktes variërend van 69 tot 100 m². Ieder appartement is uniek en biedt voor ieder wat wils. Bijzonder aan het project is het behoud van het oorspronkelijke karakter uit 1911, gecombineerd met het comfort en de luxe van hedendaagse appartementen. De indelingen zijn bovendien zeer efficiënt. De grote raampartijen, royale breedte en hoge plafonds zorgen voor een overvloed aan licht aan zowel de voor- als achterzijde.

Bij de renovatie is veel aandacht besteed aan detail, afwerking en isolatie. Er is gekozen voor Italiaans vakmanschap in de keukens en ook al het overige maatwerk is van zeer hoog niveau. In alle appartementen ligt een eikenhouten vloer in visgraatmotief en zijn ingestucte dimbare spots aangebracht. Daarnaast beschikken de woningen over vloerverwarming met verschillende zones en airconditioning in de slaapkamers. Opvallend zijn de zorgvuldig gekozen kleuren en hoogwaardige materialen; alles is perfect op elkaar afgestemd. Niet alleen intern zijn de woningen grondig gerenoveerd, ook op het gebied van duurzaamheid is maximaal geïnvesteerd binnen de mogelijkheden van een klassiek pand. Dankzij deze maatregelen beschikken alle woningen over energielabel A.

De woningen op de derde en vierde verdieping zijn reeds vóór Funda verkocht; alleen het appartement op de tweede verdieping is nog beschikbaar.

WELKOM

Via het nieuw gerenoveerde trappenhuis bereikt u de woning op de tweede verdieping. Alleen al de voordeur is tekenend voor de kwaliteit van de renovatie. Deze is zeer solide uitgevoerd, terwijl de klassieke uitstraling behouden is gebleven.

LIVING

De woonkamer kenmerkt zich door de bijzondere breedte van ca. 7,5 meter en de enorme raampartijen. Opvallend is niet alleen het aantal ramen, maar ook de lage borstweringen, waardoor de ramen vrijwel van vloer tot plafond lopen. Dit geeft de woonkamer een unieke uitstraling. Uiteraard zijn er openslaande deuren naar een Frans balkon, waar u kunt genieten van de middagzon.

In het ontwerp is ervoor gekozen om de keuken letterlijk het middelpunt van de woning te maken. Omdat deze zo'n belangrijke functie vervult, is veel aandacht besteed aan zowel ontwerp als uitvoering. Peverelli Design Italia heeft de keuken ontworpen en gerealiseerd. De kwaliteit hiervan is uitzonderlijk hoog, wat zichtbaar is in ieder detail. Er is gekozen voor inbouwapparatuur van o.a. Miele en Bora, terwijl het Calacatta Viola-marmer speciaal uit Italië is geïmporteerd. De kleur van het marmer is zorgvuldig afgestemd op de metallic lak van de kasten.

Omdat de keuken een centrale rol speelt, is gekozen voor een royaal kookeiland met direct aansluitend eetgedeelte. Deze lopen naadloos in elkaar over en creëren een moderne en luxe uitstraling.

Door de slimme indeling van de keuken blijft er veel ruimte over voor een royale zithoek rondom de klassieke schouw. Hierdoor is het mogelijk om bijvoorbeeld twee grote banken tegenover elkaar te plaatsen. Ook andere opstellingen zijn eenvoudig realiseerbaar. De wand- en kroonlijsten in de woonkamer benadrukken bovendien het klassieke karakter van de woning.

SLAPEN EN BADEN

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee ruim bemeten slaapkamers. Beide kamers beschikken over een en-suite badkamer en grote inbouwkasten. De master bedroom heeft bovendien een bijzondere designfeature: de deur naar de badkamer is volledig geïntegreerd in de kledingkast, waardoor deze nauwelijks opvalt.

Dankzij de grote raampartijen en het uitzicht op de groene binnentuinen is het hier heerlijk ontwakken. Beide badkamers zijn voorzien van op maat gemaakte wastafels, eveneens uitgevoerd in Calacatta Viola-marmer. Ook hier is veel aandacht besteed aan detail en luxe. Dezelfde steensoort komt terug in de verlichte nissen van de douches.

Vanuit beide slaapkamers heeft u toegang tot het balkon aan de achterzijde.

HANDIG

In de hal bevindt zich niet alleen een separaat toilet, maar is ook volop bergruimte gecreëerd. Zo is er een speciale kast voor onder andere de wasmachine, droger en huishoudelijke artikelen, evenals een separate garderobekast voor jassen en schoenen.

EEN STUKJE GESCHIEDENIS

Frans van Mieris de Oudere (1635–1681) was een vooraanstaande Noord-Nederlandse fijnschilder uit Leiden, bekend om zijn technisch hoogwaardige genrevoorstellingen en portretten. Als leerling van Gerrit Dou groeide hij uit tot een van de belangrijkste vertegenwoordigers van de Leidse fijnschilderschool, geroemd om zijn gedetailleerde weergave van stoffen en materialen.

LIGGING

De woning is gelegen in het groene, rustige en zeer geliefde deel van de Frans van Mierisstraat, in het hart van Amsterdam Oud-Zuid. De buurt biedt een uitstekende combinatie van rust, luxe en voorzieningen, waaronder diverse hoogwaardige scholen, een muziekschool en een rijk aanbod aan horeca, delicatessenwinkels en speciaalzaken.

Voor winkelliefhebbers liggen de Van Baerlestraat, Beethovenstraat, Cornelis Schuytstraat en de exclusieve P.C. Hoofdstraat op korte afstand. Ook het Vondelpark, het Museumplein, het Concertgebouw en De Pijp bevinden zich op loopafstand. Op zaterdagochtend kunt u bovendien genieten van een gezellige en sfeervolle buurtmarkt.

De woning is uitstekend bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer, onder meer via Station WTC en diverse tramverbindingen.

EIGEN GROND

De woning is gelegen op eigen grond.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De vereniging bestaat uit 4 leden en de geschatte maandelijkse servicekosten bedragen ca. € 125,- per maand. Er is recent (2025) onderhoud uitgevoerd aan de gevels en dak. Ook is de VvE voornemens om een MJOP op te laten stellen.

BIJZONDERHEDEN

- Ca. 100 m² (NEN 2580-certificaat aanwezig);
- Twee balkons van in totaal ca. 6 m²;
- Twee slaapkamers;
- Twee en-suite badkamers;
- High-end renovatie uitgevoerd in 2026;
- Veel maatwerkmeubilair;
- Italiaans ambachtelijk vervaardigde keuken;
- Italiaans marmer;
- Vloerverwarming en airconditioning;
- Volledig voorzien van dubbel glas;
- Energielabel A.

DISCLAIMER

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn.

Met betrekking tot deze woning treedt ons kantoor op als makelaar van verkoper. Aspirant-kopers worden te allen tijde uitdrukkelijk uitgenodigd om de oppervlakte van het object zelf na te meten en een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Indien hiervan wordt afgezien, vrijwaren zij verkoper en diens makelaar van iedere aansprakelijkheid.

Wij adviseren u een NVM/MVA-makelaar in te schakelen die u deskundig kan begeleiden tijdens het aankoopproces. Indien u geen professionele begeleiding wenst in te schakelen, acht u zichzelf volgens de wet deskundig genoeg om alle relevante zaken te kunnen overzien. De Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing.

TOELICHTINGSCLAUSULE NVM MEETINSTRUCTIE

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. Deze instructie is bedoeld om op een meer eenduidige wijze de gebruiksoppervlakte te meten en weer te geven. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten echter niet volledig uit, bijvoorbeeld als gevolg van interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Description

LIVING in Zuid

Exceptionally wide and high-end renovated apartment of approximately 100 m² featuring 2 bedrooms and 2 bathrooms, situated in a prime location on a quiet street in Amsterdam Oud-Zuid.

This apartment forms part of a highly tasteful renovation project consisting of only 3 residences, with living areas ranging from 69 to 100 m². Each apartment is unique in its own way and offers something for everyone. A special feature of this project is the preservation of the original 1911 character, while seamlessly combining it with the comfort and luxury of contemporary living. The layouts are exceptionally efficient, while the large windows, generous width and high ceilings create an abundance of natural light at both the front and rear of the property.

Great attention has been paid to detail, finishing and insulation throughout the renovation. Italian craftsmanship was chosen for the kitchens, and all custom-made elements are of exceptionally high quality. Every apartment features an oak herringbone floor, recessed dimmable spotlights, zoned underfloor heating and air conditioning in the bedrooms. The carefully selected colour palette and luxurious materials have been perfectly coordinated throughout. In addition to the complete internal renovation, significant investments were made in sustainability and insulation, achieving the highest possible standards within the constraints of a classic building. As a result, all apartments have been awarded an energy label A.

The apartments on the third and fourth floors have already been sold prior to being listed on Funda; only the apartment on the second floor remains available.

WELCOME

Via the newly renovated staircase, you reach the apartment on the second floor. Even the front door reflects the exceptional quality of the renovation. It has been constructed in a very solid manner while preserving the building's original classical appearance.

LIVING

The living room is characterised by its exceptional width of approximately 7.5 metres and its impressive floor-to-ceiling-style windows. Particularly striking are not only the five large windows, but also their unusually low sill height, allowing the windows to extend almost entirely from floor to ceiling. This creates a unique and elegant atmosphere. The living room also features French doors opening onto a charming French balcony where you can enjoy the afternoon sun.

The kitchen has intentionally been designed as the true centrepiece of the home. Given its important role within the layout, no expense was spared in its design and execution. The kitchen was designed and custom-made by Peverelli Design Italia and is of an exceptionally high standard throughout. Naturally, premium built-in appliances from brands such as Miele and Bora have been selected, while the Calacatta Viola marble was specially imported from Italy. The colour of the marble has been carefully coordinated with the bespoke metallic lacquer finish of the cabinetry. To emphasise the kitchen's central role within the home, a substantial kitchen island was created with a directly integrated dining area. Both elements flow seamlessly together, creating a modern and luxurious appearance.

Thanks to the thoughtful kitchen layout, there remains ample space for a generous seating arrangement surrounding the original fireplace. This allows for the placement of, for example, two large sofas facing each other, although various alternative layouts can easily be realised. The decorative wall panelling and ceiling cornices further emphasise the apartment's classical character.

BEDROOMS & BATHROOMS

At the rear of the apartment are two generously proportioned bedrooms. Both bedrooms feature en-suite bathrooms and large built-in wardrobes. The master bedroom includes a particularly special design feature: the bathroom door has been fully integrated into the wardrobe cabinetry, making it almost invisible.

Thanks to the large windows and the green views over the inner gardens, this is a wonderful place to wake up in the morning. Both bathrooms feature bespoke washbasins finished in Calacatta Viola marble. Here too, great attention has been paid to detail and luxury. The same marble has also been incorporated into the illuminated shower niches.

PRACTICAL FEATURES

The hallway not only includes a separate toilet, but also ample storage space. There is a dedicated cabinet for the washing machine, dryer and household items, as well as an additional wardrobe closet for coats and shoes.

OUTDOOR SPACE

Both bedrooms provide direct access to the rear balcony.

A PIECE OF HISTORY

Frans van Mieris the Elder (1635–1681) was a renowned Dutch Golden Age painter from Leiden, celebrated for his highly refined genre scenes and portraits. As a pupil of Gerrit Dou, he became one of the leading representatives of the Leiden *fijnschilder* tradition, admired for his extraordinary attention to detail and depiction of luxurious fabrics and materials.

LOCATION

The apartment is situated in the green, peaceful and highly sought-after part of Frans van Mierisstraat, in the heart of Amsterdam Oud-Zuid. The neighbourhood offers an excellent combination of tranquillity, luxury and amenities, including several highly regarded schools, a music school and a wide range of restaurants, delicatessen shops and specialty boutiques. For shopping enthusiasts, the Van Baerlestraat, Beethovenstraat, Cornelis Schuytstraat and the exclusive P.C. Hoofdstraat are all within close proximity. The Vondelpark, Museumplein, the Concertgebouw and De Pijp are all within walking distance. On Saturday mornings, residents can also enjoy the charming local neighbourhood market.

The property is excellently connected by both car and public transport, including Amsterdam Zuid/WTC Station and various tram connections.

FREEHOLD

The property is situated on freehold land (no leasehold).

FEATURES

- Approx. 100 m² of living space (NEN 2580 measurement report available);
- Two balconies totalling approx. 6 m²;
- Two bedrooms;
- Two en-suite bathrooms;
- High-end renovation completed in 2026;
- Extensive custom-made cabinetry and furniture;
- Italian handcrafted designer kitchen;
- Italian marble finishes;
- Underfloor heating and air conditioning;
- Fully fitted with double glazing;
- Energy label A.

DISCLAIMER

This information has been compiled with due care. However, no liability is accepted for any inaccuracies, omissions or consequences thereof. All stated measurements and surfaces are indicative only. Buyers are responsible for conducting their own due diligence regarding all matters that may be relevant to them.

Our office acts as the seller's broker in relation to this property.

Prospective buyers are explicitly advised to independently verify the stated floor area and to commission a structural survey. Should buyers choose not to do so, they indemnify the seller and the seller's broker against any liability.

We recommend engaging an NVM/MVA real estate agent to assist you throughout the purchasing process. If you choose not to obtain professional representation, you declare yourself sufficiently knowledgeable to assess all relevant matters independently. The General Consumer Terms and Conditions of the NVM apply.

NVM MEASUREMENT INSTRUCTION CLAUSE

The Measurement Instruction is based on the NEN 2580 standard and is intended to provide a more uniform method for indicating usable floor area. However, differences in measurement outcomes cannot be entirely excluded due to interpretation differences, rounding or limitations during the measurement process.













































Plattegronden

Frans van Mierisstraat 45-2 - Amsterdam
Tweede verdieping

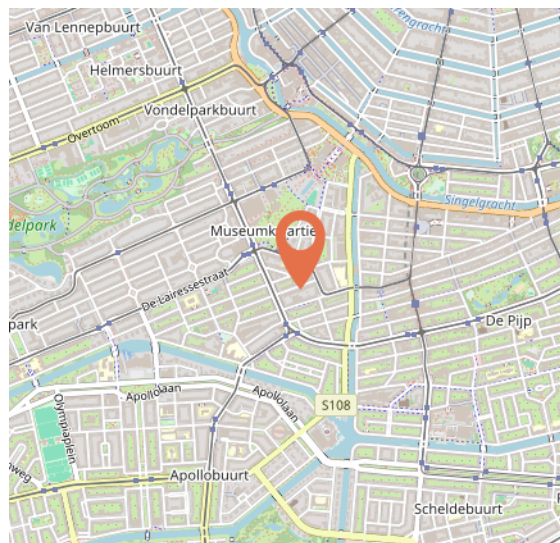
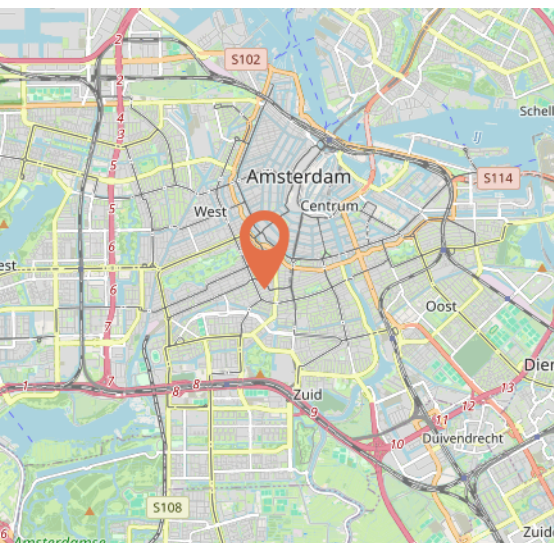
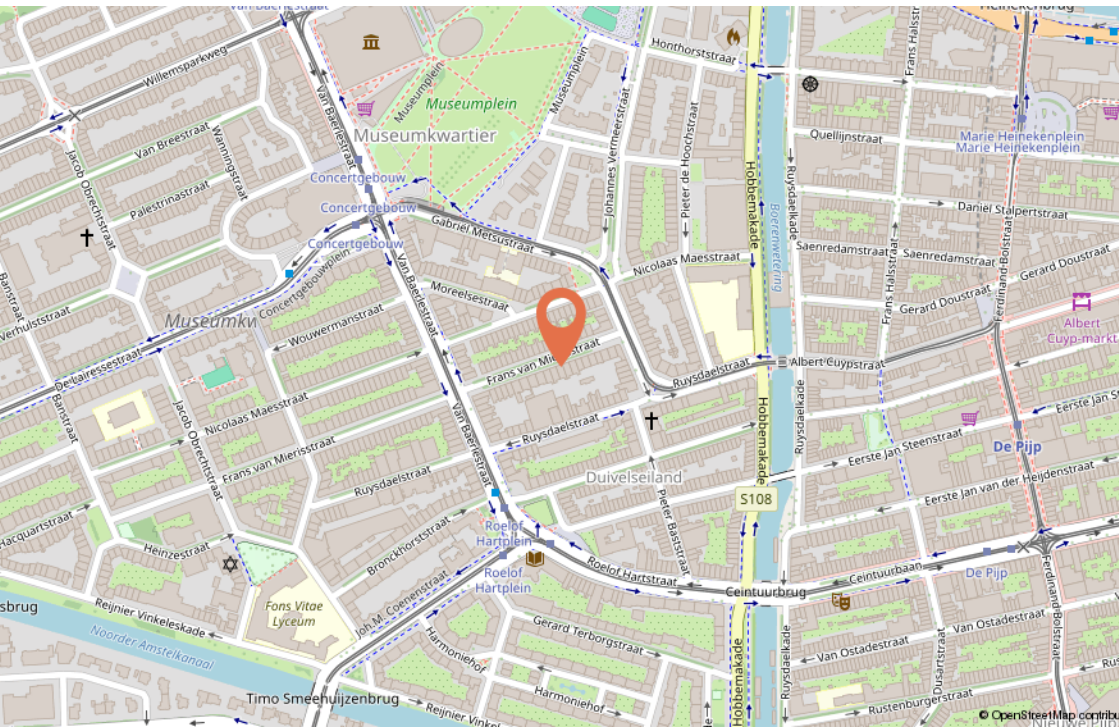


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegronden



Locatie op de kaart





LIVING

Real Estate

Sarphatipark 44 HS
1073 CZ Amsterdam

020-5287862
info@livingrealestate.nl
www.livingrealestate.nl