



DAMSTAD

Minervalaan 12 2
Amsterdam

INHOUD

| CONTENTS

Omschrijving | Description

Kenmerken | Features

Foto impressie | Photo impression

Plattegronden | Floor plans

Op de kaart | On the map

Over ons | About us

Notities | Notes

Minervalaan 12 2
Amsterdam





OMSCHRIJVING

| DESCRIPTION

Geheel gerenoveerd, royaal (ca. 197 m²) familiehuis over drie woonlagen gelegen aan de lommerrijke Minervalaan in Amsterdam Zuid. Het appartement heeft 5 of desgewenst zelfs 6 slaapkamers, drie badkamers, 2 balkons en een dakterras (ca. 43 m²) met in de aangrenzende kamer een pantry. Ook zeer geschikt voor een inwonende au-pair. Het appartement is gelegen in een rustige en prettige woonbuurt met prachtig uitzicht over het groen van de Minervalaan.

In 2021 is het appartement door de huidige eigenaar geheel gerenoveerd met vloer, plafond en dakisolatie. Bij de renovatie is (met vergunning) de indeling van het huis gewijzigd, een open keuken met moderne apparatuur gerealiseerd, drie badkamers aangelegd, de elektra, bedrading en het loodgieterswerk vervangen, airconditioning aangelegd op de vierde woonlaag. In de hoofdslaapkamer en in een van de (kinder-)slaapkamers is ook airconditioning aanwezig. Het dak is in 2020 vernieuwd (tevens onder het dakterras). Het schilderwerk aan de voorkant van het gebouw is in 2025 uitgevoerd.

INDELING

Het appartement is gelegen op de tweede, derde en vierde verdieping en heeft de volgende indeling:

Begane grond: eigen voordeur vanaf de straat en trapgang met mooie loper naar het appartement.

Eerste verdieping: overloop in de opgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Grote hal die toegang biedt tot de prachtige, lichte woonkamer met open keuken. Aan de voorkant is de kamer naar de zijkamer doorgebroken en deze heeft een breedte van circa 7 meter waardoor deze heel licht is en prachtig uitzicht geeft over de Minervalaan. De originele schouwen zijn behouden gebleven evenals de originele en suite deuren en dit geeft het huis een zeer charmante authentieke uitstraling.

Op deze woonlaag bevindt zich aan de achterkant een aparte kamer die desgewenst kan worden gebruikt als studeerkamer of als slaapkamer. Ook is er op deze woonlaag een aparte wc met tevens een douche.

Derde verdieping:

Op deze slaapverdieping bevinden zich vier slaapkamers waarvan thans een in gebruik is als wasruimte. Aan de Minervalaan zijn twee slaapkamers gelegen, waarvan twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning. Aan de achterzijde bevinden zich tevens twee slaapkamers waarvan een grenst aan het balkon op het westen. Een van deze (slaap) kamers is thans ingericht als wasruimte. De heerlijke royale badkamer gelegen in het midden tussen de slaapkamers heeft een ligbad, dubbele wastafel en inloopdouche.

Vierde verdieping:

De overloop biedt toegang tot het dakterras. Op deze laag is een woonkamer met open keuken , een slaapkamer en een aparte badkamer met douche en wc. Door de aanwezigheid van een tweede keuken is het dakterras zeer goed bruikbaar en kan in de zomer lange avonden met vrienden gezellig worden geborreld.

LIGGING

De Minervalaan is een brede en rustige laan en behoort tot de mooiste lanen van Amsterdam-Zuid, met brede stoepen, volwassen bomen en karakteristieke architectuur. De Cornelis Schuytstraat, de Beethovenstraat, het Beatrixpark en diverse restaurants zijn op loopafstand. Ook Station Zuid, de Zuidas en Schiphol zijn uitstekend bereikbaar. In de directe omgeving is een hoogwaardig aanbod aan winkels, horeca en vele speciaalzaken. Het Vondelpark en het Beatrixpark zijn ook vlakbij. De bereikbaarheid is uitstekend met Station Amsterdam Zuid op loopafstand, met een snelle verbinding naar onder andere Schiphol. Ook de uitvalswegen zijn eenvoudig te bereiken en parkeren (mogelijkheid voor 2 vergunningen) is ruim voor de deur beschikbaar.

VERENIGING VAN EIGENAREN

De VvE bestaat uit twee leden en wordt beheerd door de eigenaars zelf. De actuele servicekosten zijn € 300,77 per maand. Er is een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig en de VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

ERFPACHT

Het appartement staat op gemeentelijke erfpachtgrond met een canon van € 2058,44 per jaar. Deze canon wordt 5 jaarlijks geïndexeerd. Het huidige tijdvlak loopt tot en met 15 januari 2051. Verkoper heeft de gunstige voorwaarde aangevraagd/ heeft met gunstige voorwaarden de canon vastgeklikt. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht AB 2016 zijn van toepassing.

BIJZONDERHEDEN

- ca. 197 m2 (conform meetinstructie);
- Zo te betrekken;
- Eigen entree vanaf de straat;
- Zeer ruimtelijk;
- Gelegen op de bovenste verdiepingen, veel licht en privacy;
- 5 slaapkamers;
- 3 badkamers;
- Aparte wasruimte;
- Rijksmonument;
- Beschermd stads en dorpsgezicht;
- Energielabel D;
- Ruim dakterras van ca. 43 m²;
- Oplevering in overleg.

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. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alles wat voor hem of haar van belang is of kan zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij uitsluitend 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 alles wat van belang is of kan zijn voor u te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

This beautifully renovated and exceptionally spacious family home of approximately 197 sq.m. is spread over three residential floors and is located on the tree-lined Minervalaan in Amsterdam South. The apartment offers five bedrooms, with the possibility of creating a sixth, three bathrooms, two balconies, and a generous rooftop terrace of approximately 43 sq.m., complete with an adjacent room featuring a pantry. The layout also makes the property highly suitable for accommodating a live-in au pair.

Situated in a peaceful and highly desirable residential neighbourhood, the apartment enjoys wonderful views over the greenery of Minervalaan.

In 2021, the current owners carried out a comprehensive renovation, including floor, ceiling, and roof insulation. During the renovation, the layout was redesigned (with the necessary permits), resulting in a spacious open-plan kitchen with modern appliances, three newly created bathrooms, completely renewed electrical wiring and plumbing, and air conditioning on the top floor. Additional air conditioning units were installed in the principal bedroom and one of the children's bedrooms.

The roof was renewed in 2020, including the section beneath the rooftop terrace. Exterior painting to the front façade was completed in 2025.

Layout
The apartment occupies the second, third, and fourth floors and is arranged as follows:

Ground Floor
Private entrance directly from the street, with an attractive staircase featuring a

beautiful stair runner leading to the apartment.

First Floor
Landing within the staircase leading to the second floor.

Second Floor
Spacious entrance hall providing access to the impressive and light-filled living area with open-plan kitchen.
At the front, the former side room has been incorporated into the living room, creating an impressive width of approximately seven metres. This allows for abundant natural light and beautiful views over Minervalaan. Original fireplace surrounds have been preserved, as have the original en-suite doors, adding significant charm and character to the home.
At the rear of this floor is a separate room that can be used as a study, home office, or additional bedroom. There is also a separate guest toilet with shower on this level.

Third Floor
This floor is dedicated to the sleeping quarters and currently comprises four bedrooms, one of which is presently used as a laundry room.
At the front, overlooking Minervalaan, are two spacious bedrooms, both equipped with air conditioning.
At the rear are two additional bedrooms, one of which provides access to the west-facing balcony. One of these rooms is currently arranged as a laundry room.
The luxurious family bathroom is centrally positioned between the bedrooms and features a bathtub, double washbasin, and walk-in shower.

Fourth Floor
The landing provides direct access to the rooftop terrace.
This level includes a living area with open-plan kitchen, a bedroom, and a separate bathroom with shower and toilet. Thanks to the presence of this second kitchen, the rooftop terrace is perfectly suited for entertaining and enjoying long summer evenings with family and friends.

Location
Minervalaan is one of the most prestigious and attractive avenues in Amsterdam South, characterised by its broad sidewalks, mature trees, and distinctive architecture.
The Cornelis Schuytstraat, Beethovenstraat, Beatrixpark, and numerous restaurants are all within walking distance. The area offers an excellent selection of high-end boutiques, specialty stores, cafés, and restaurants. The Vondelpark and Beatrixpark are both nearby, while Amsterdam Zuid Station, the Zuidas business district, and Schiphol Airport are easily accessible. Amsterdam Zuid Station is within walking distance and provides direct rail connections to Schiphol Airport and other destinations. Accessibility by car is equally excellent, with major roads easily reached. Parking is available directly in front of the property, and there is eligibility for two parking permits.

Homeowners' Association (VvE)
The homeowners' association consists of two members and is self-managed by the owners.
Current service charges amount to €300.77 per month.
A long-term maintenance plan (MJOP) is in place, and the association is registered with the Dutch Chamber of Commerce.

Ground Lease
The apartment is situated on municipal leasehold land.
The current annual ground lease payment amounts to €2,058.44 and is indexed every five years.
The current leasehold period runs until 15 January 2051. The seller has applied for and secured the favourable conditions for the transition to perpetual leasehold. The General Provisions for Perpetual Leasehold 2016 (AB 2016) apply.

Key Features
-Approximately 197 sq.m. of living space (measured in accordance with industry standards);
-Fully renovated and ready to move into;
-Private entrance directly from the street;
-Exceptionally spacious and light-filled layout;
-Located on the upper floors, offering excellent privacy and abundant natural light;
-Five bedrooms, with potential for a sixth bedroom;
-Three bathrooms;
-Separate laundry room;
-Suitable for a live-in au pair;
-Designated National Monument (Rijksmonument);
-Located within a protected cityscape conservation area;
-Energy label D;
-Spacious rooftop terrace of approximately 43 sq.m.;
-Transfer date in consultation.

This information has been compiled with the greatest possible care. However, we accept no liability for any inaccuracies or deficiencies in that information or for any consequences arising therefrom. It is the duty of the purchaser to investigate all matters of importance to him or her. With regard to this property, we act solely in an advisory capacity as the estate agents of the vendor. We advise you to engage the services of an NVM estate agent to assist you with the purchasing process. If you have any specific wishes regarding the property, you are advised to notify your purchasing estate agent as soon as possible and to conduct any investigations yourself, or to arrange to have them conducted. If you do not engage the services of a qualified representative, you are deemed by law to have a sufficient understanding and awareness of everything that is or could be of importance to you. NVM terms and conditions apply.

KENMERKEN

Aanvaarding		Indeling	
Bijdrage VVE	300.77	Aantal kamers	9
Oplevering	In overleg	Aantal slaapkamers	6
Adres	Minervalaan 12 2	Aantal badkamers	3
Postcode	1077 NX	Aantal verdiepingen	3
Plaats	Amsterdam		

Bouw		Energie	
Soort woning	Bovenwoning	Energie label	D
Woonlaag	3	Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie
Soort bouw	Bestaande bouw		
Bouwjaar	1927	Warm water	Cv ketel
Onderhoud binnen	Goed	Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Onderhoud buiten	Goed		
		Ketel	Remeha hr 107 ketel 2020

Oppervlakten en inhoud		Buitenruimte	
Woonoppervlakte	197 m²	Tuin/Terras/Balkon	Balkon (2x), dakterras
Inhoud	681 m³		

Disclaimer: 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. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alles wat voor hem of haar van belang is of kan zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij uitsluitend 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 alles wat van belang is of kan zijn voor u te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

FEATURES

Acceptance

VVE contribution	300.77
Transfer	In consultation
Address	Minervalaan 12 2
Postcode	1077 NX
Location	Amsterdam

Layout

N° of rooms	9
N° of bedrooms	6
N° bathrooms	3
N° of floors	3

Bou

Type	Upper floor apartment
Levels	3
Type of construction	Existing
Year built	1927
Maintenance inside	Good
Maintenance outside	Good

Energy

Energy label	D, Monument, protected town view
Insulation	Roof insulation, floor insulation
Hot water	Central heating
Heating	Central heating, partial heated floor
Boiler	Remeha hr 107 ketel 2020

Area and capacity

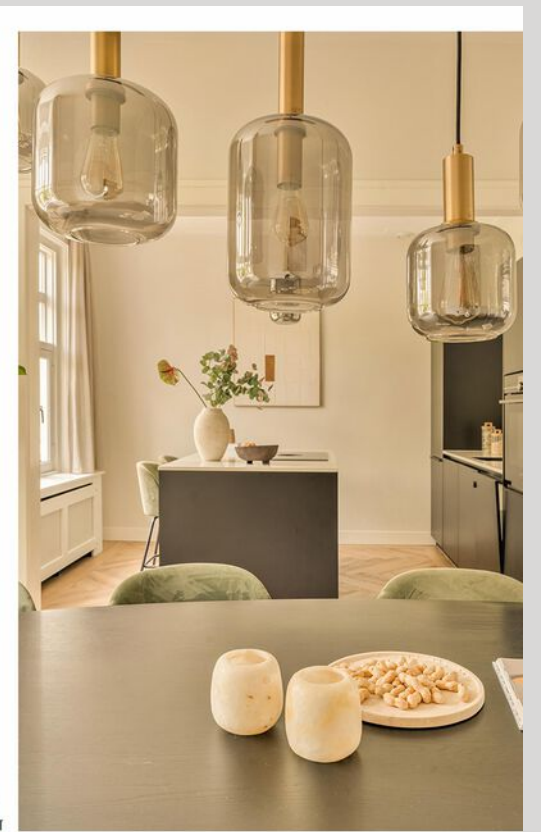
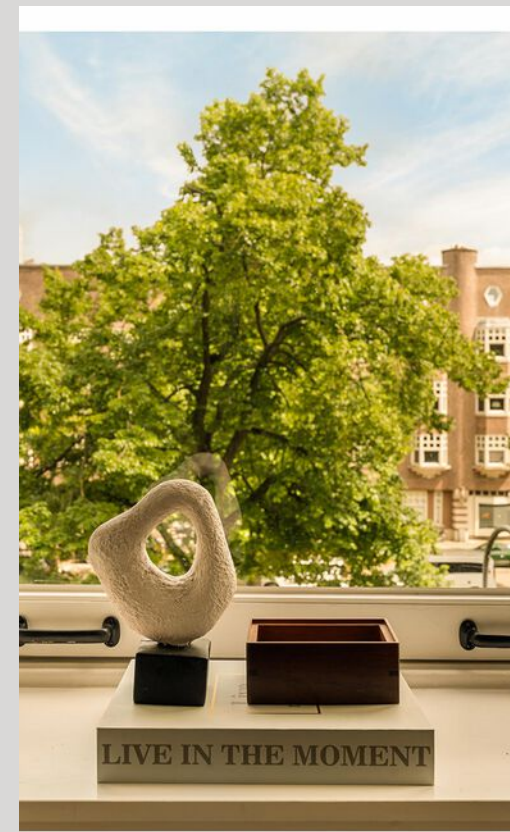
Living area	197 m²
Capacity	681 m³

Outside space

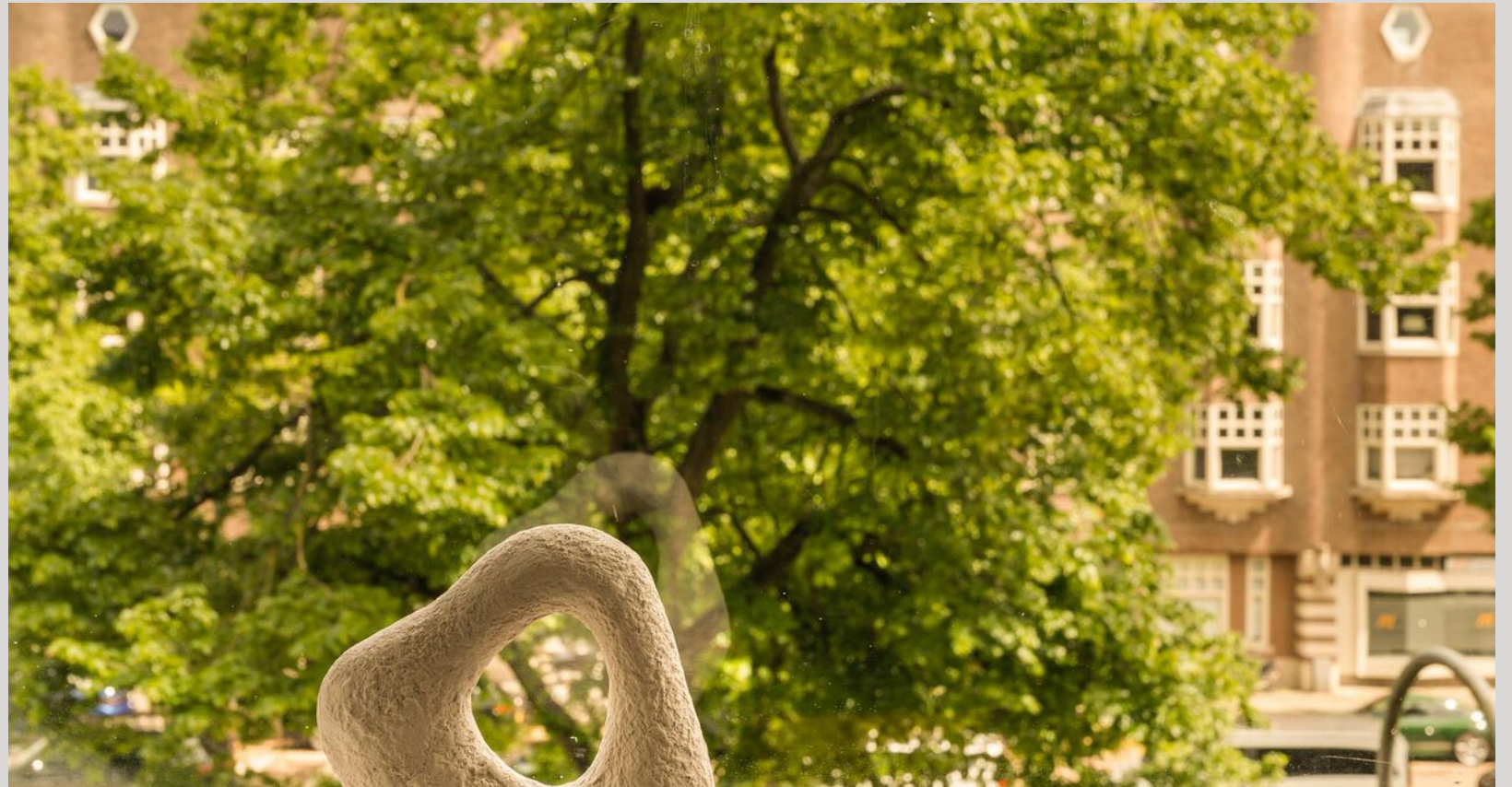
Garden	Balcony (2), roof terrace
--------	---------------------------

Disclaimer: EN: This information has been compiled with the greatest possible care. However, we accept no liability for any inaccuracies or deficiencies in that information or for any consequences arising therefrom. It is the duty of the purchaser to investigate all matters of importance to him or her. With regard to this property, we act solely in an advisory capacity as the estate agents of the vendor. We advise you to engage the services of an NVM estate agent to assist you with the purchasing process. If you have any specific wishes regarding the property, you are advised to notify your purchasing estate agent as soon as possible and to conduct any investigations yourself, or to arrange to have them conducted. If you do not engage the services of a qualified representative, you are deemed by law to have a sufficient understanding and awareness of everything that is or could be of importance to you. NVM terms and conditions apply.



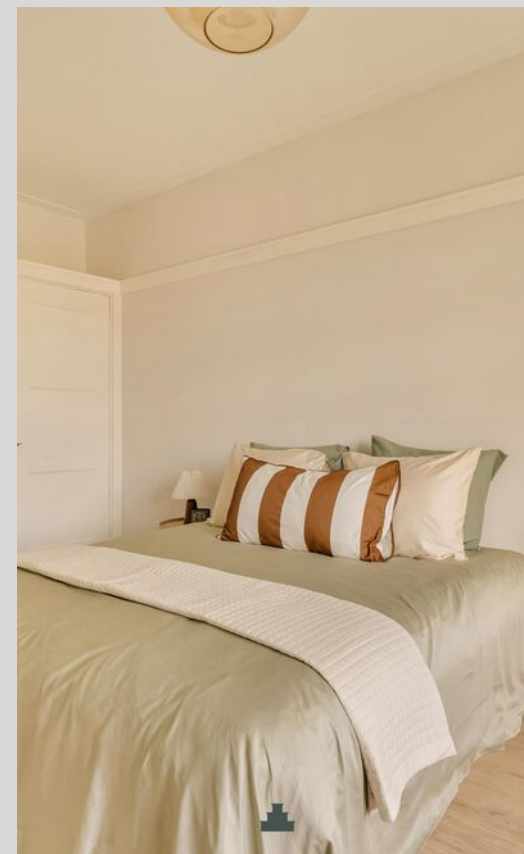
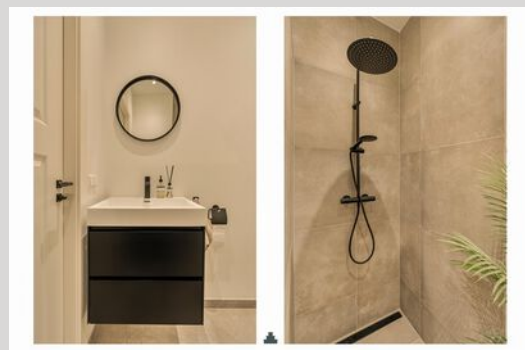


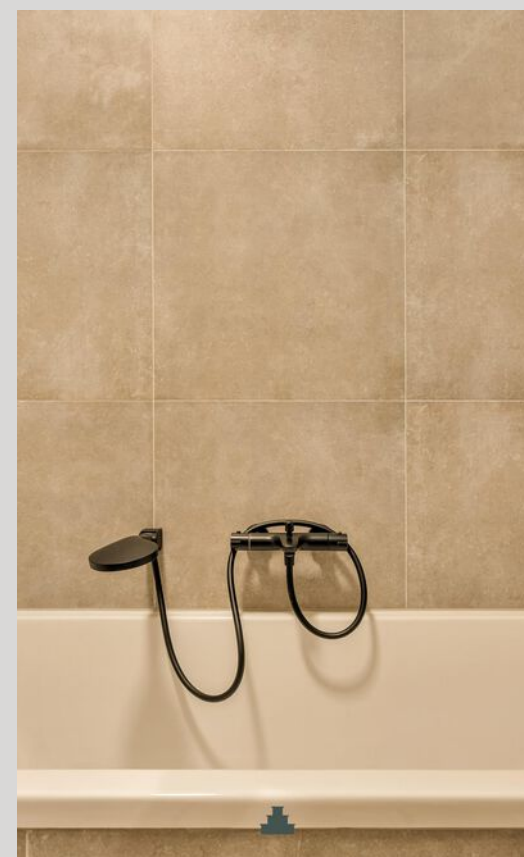


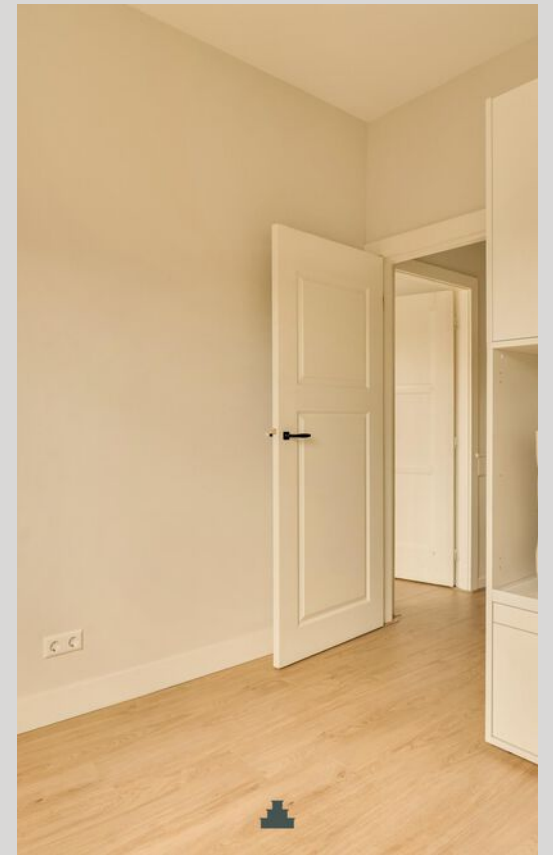


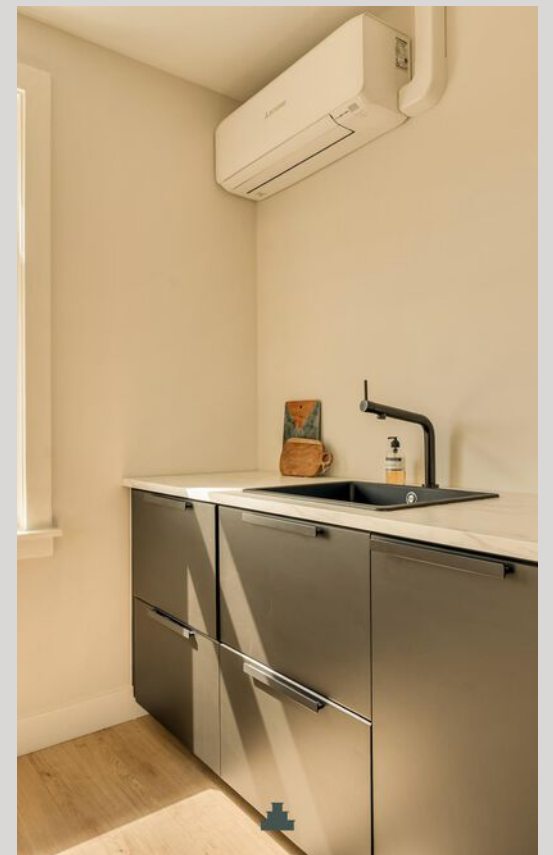
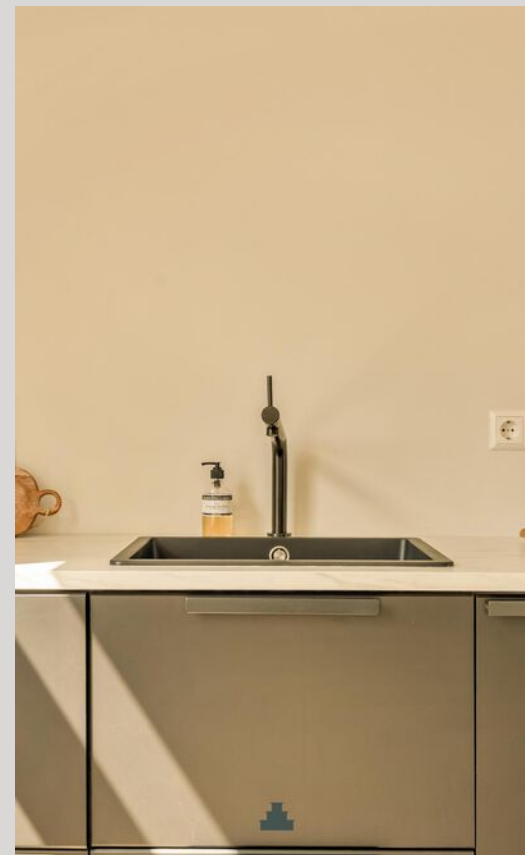
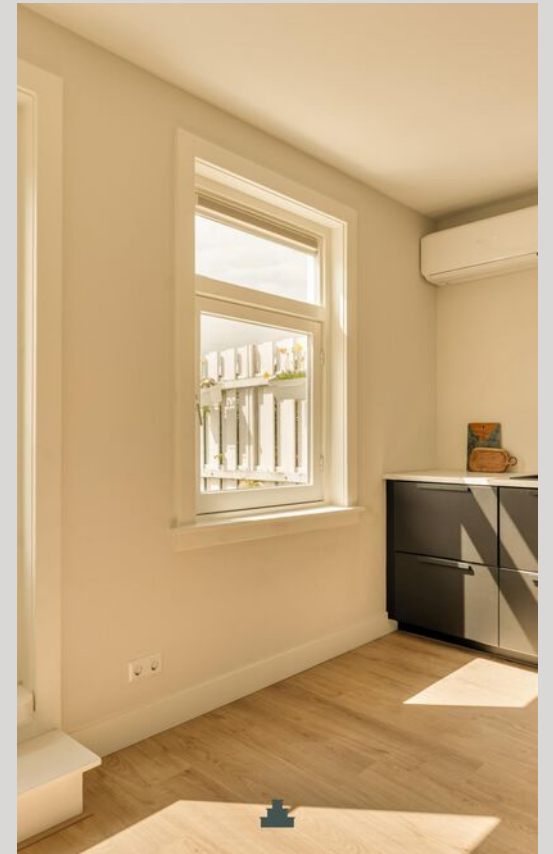


Titel of Quote

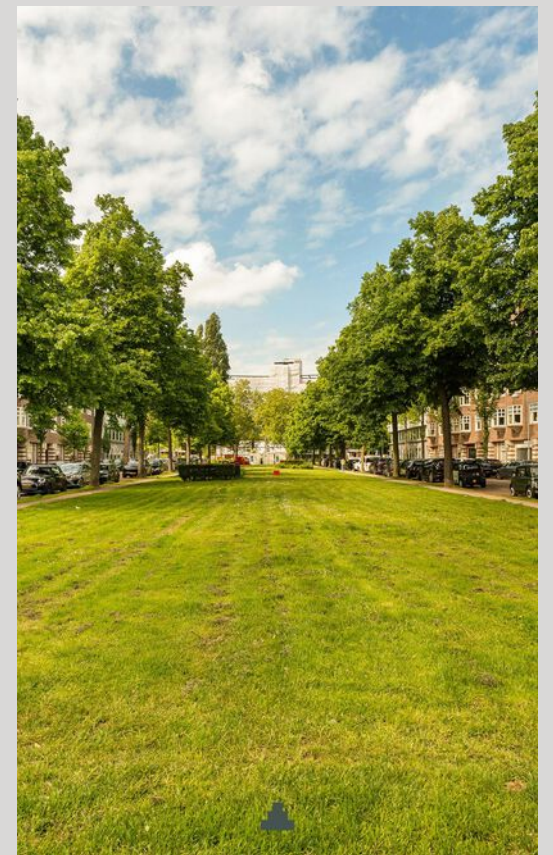








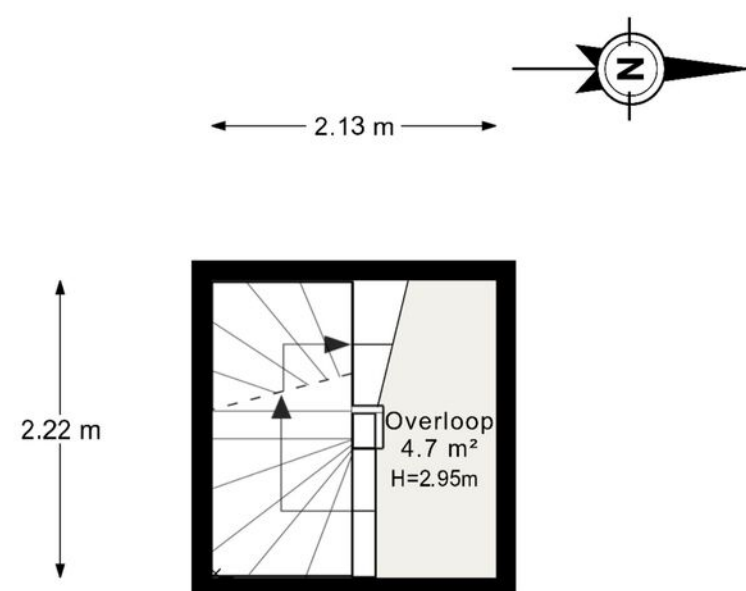




EERSTE VERDIEPING

| FIRST FLOOR

Minervalaan 12-2, Amsterdam Eerste verdieping

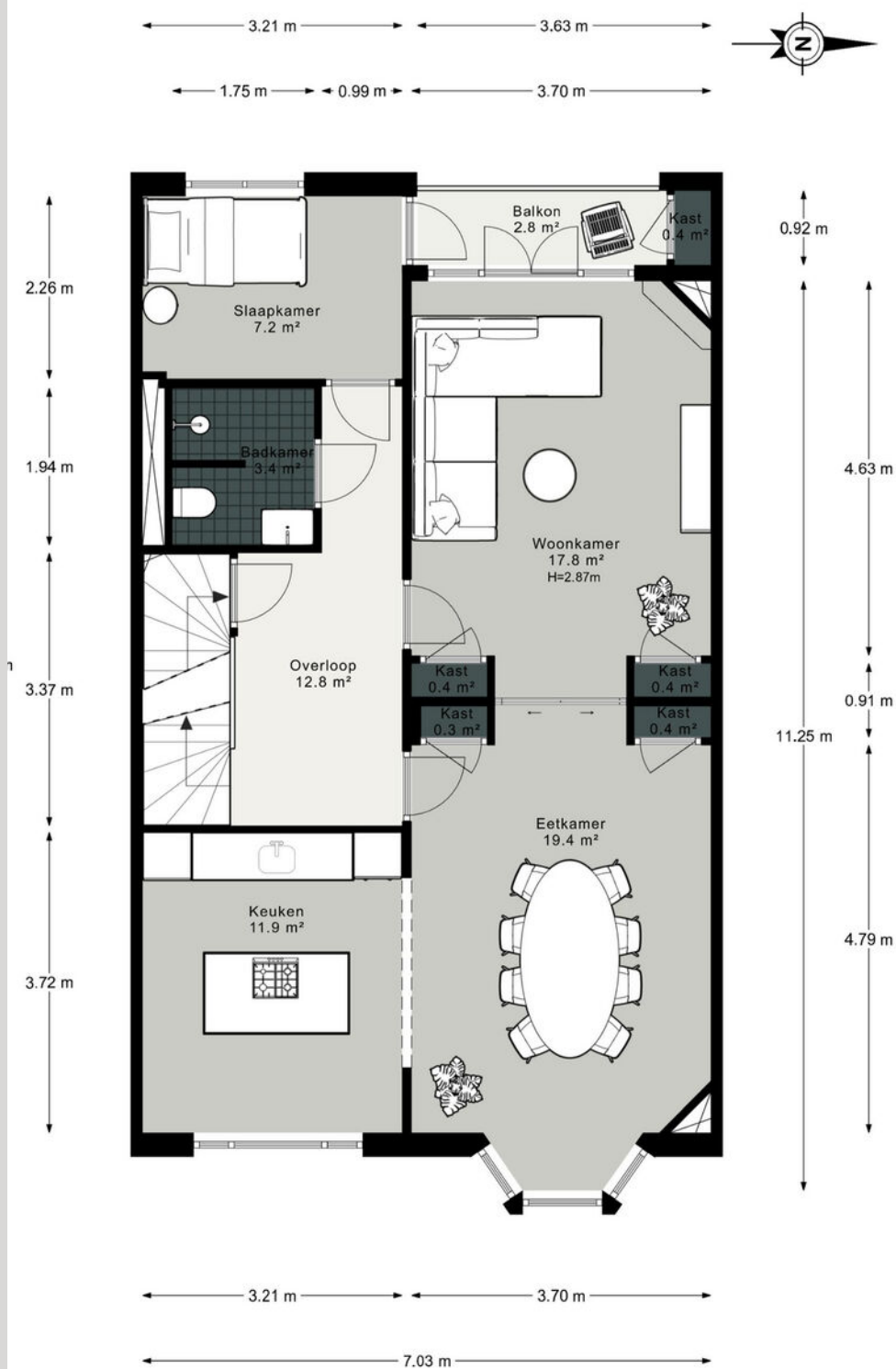


De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

TWEDE VERDIEPING

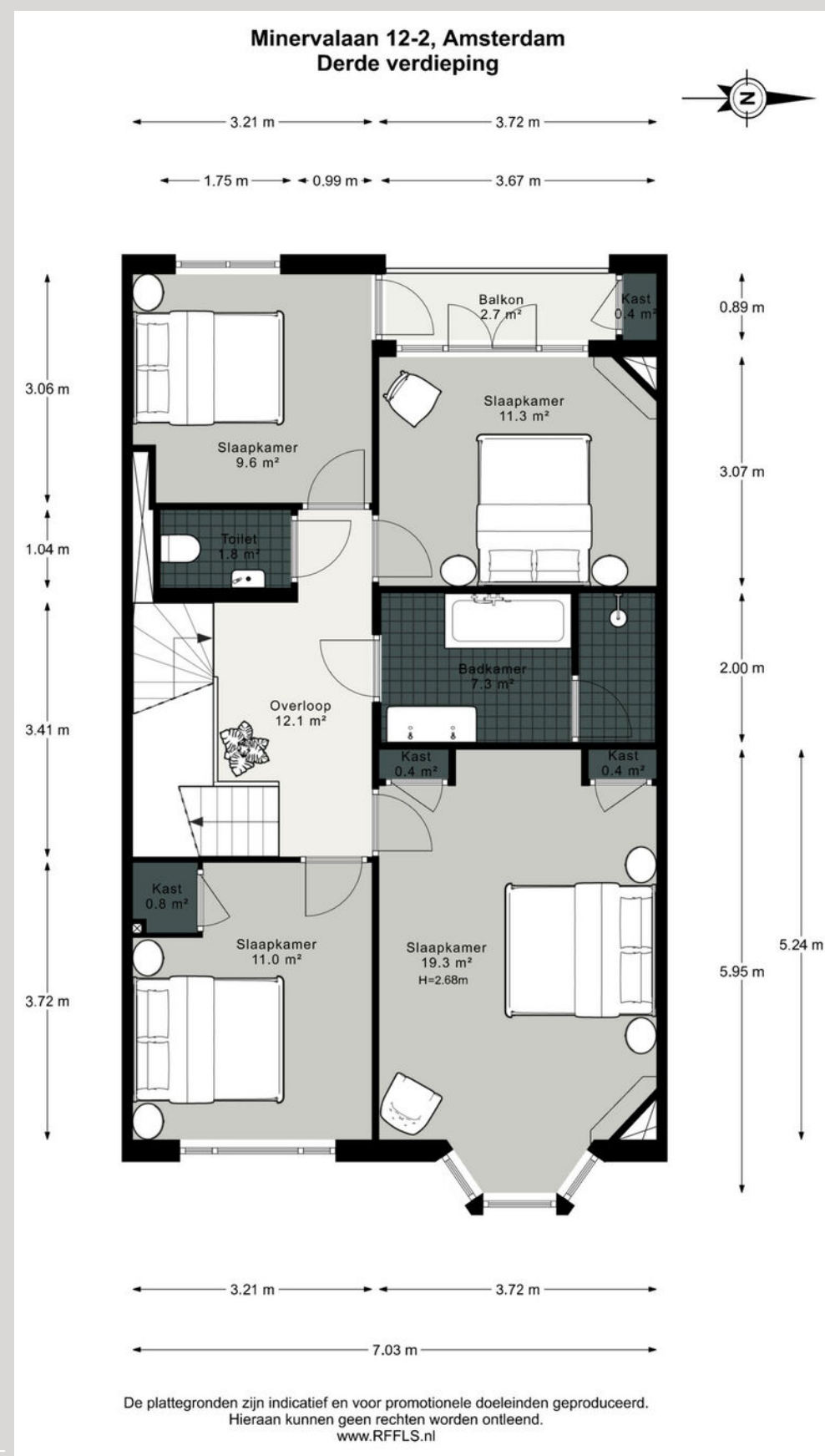
| SECOND FLOOR

Minervalaan 12-2, Amsterdam Tweede verdieping

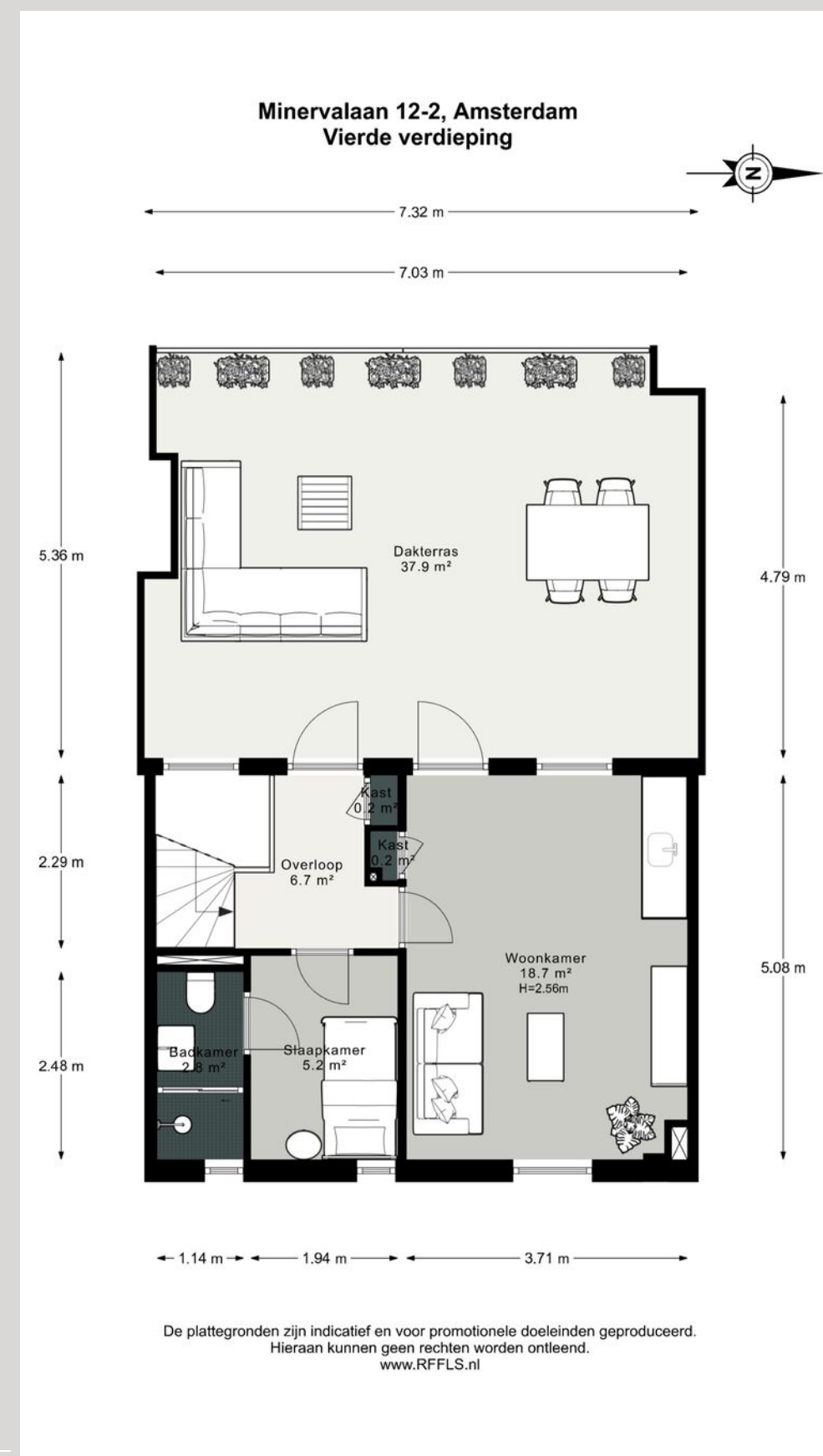


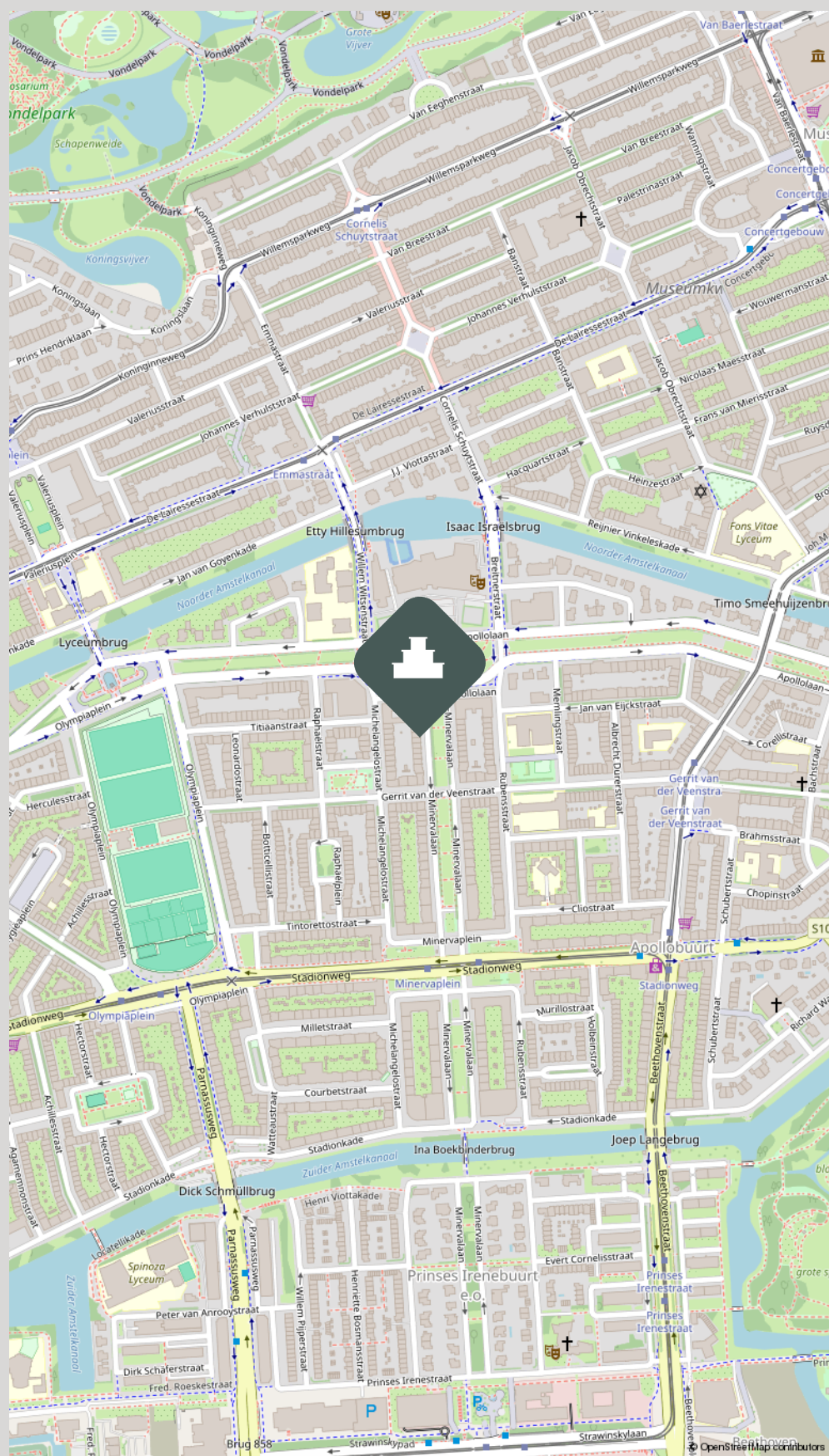
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

DERDE VERDIEPING
| THIRD FLOOR



VIERDE VERDIEPING
| FOURTH FLOOR





WIJ ZIJN DAMSTAD - DE AMSTERDAMSE MAKELAAR IN DE STAD

WE ARE DAMSTAD - THE AMSTERDAM CITY ESTATE AGENT

NL: Een dynamisch makelaarskantoor dat zich kenmerkt door integriteit, enthousiasme, betrokkenheid en jarenlange ervaring.

Ons team bestaat uit vijf makelaars en twee office managers. Verder schakelen wij, afhankelijk van de behoefte van onze cliënt, derden in waar we een samenwerkingsverband mee hebben. We werken onder meer samen met een gerenommeerd financieel adviesbureau, een accountantskantoor, architecten, een jurist en een fiscalist

EN: A dynamic estate agency characterised by integrity, enthusiasm, commitment and years of experience.

Our team consists of five estate agents and two office managers. Furthermore, depending on our client's needs, we engage third parties with whom we have a partnership. Among others, we work together with a renowned financial consultancy firm, an accounting firm, architects, a lawyer and a tax expert..

ONZE KLANTEN GEVEN ONS GEMIDDELD
OUR CUSTOMERS GIVE US AN AVERAGE OF

AANKOOP

9.6

VERKOOP

9.5



Maurizio Hessels
Partner I NVM Register Makelaar
06-21909199
maurizio@damstad.nl



Maaïke Huesmann
Partner I Makelaar
06-47408270
maaike@damstad.nl

[illegible]

[illegible]

Een dynamisch makelaarskantoor dat zich kenmerkt door integriteit,
enthousiasme, betrokkenheid en jarenlange ervaring.

WWW.DAMSTAD.NL



  @damstadrealestate