



KEIZERSKROON

MAKELAARS



For Sale

**Nicolaas Maesstraat 109-
2**

Amsterdam
www.nicolaasmaesstraat109-2.nl



Vraagprijs
€ 2.300.000,- k.k.



Woonoppervlakte
261 m²



Bouwjaar
1910



Energielabel
D



Type appartement
Bovenwoning



Aantal kamers
10 (6 slaapkamers)



Aantal badkamers
1 badkamer en 2 aparte toiletten





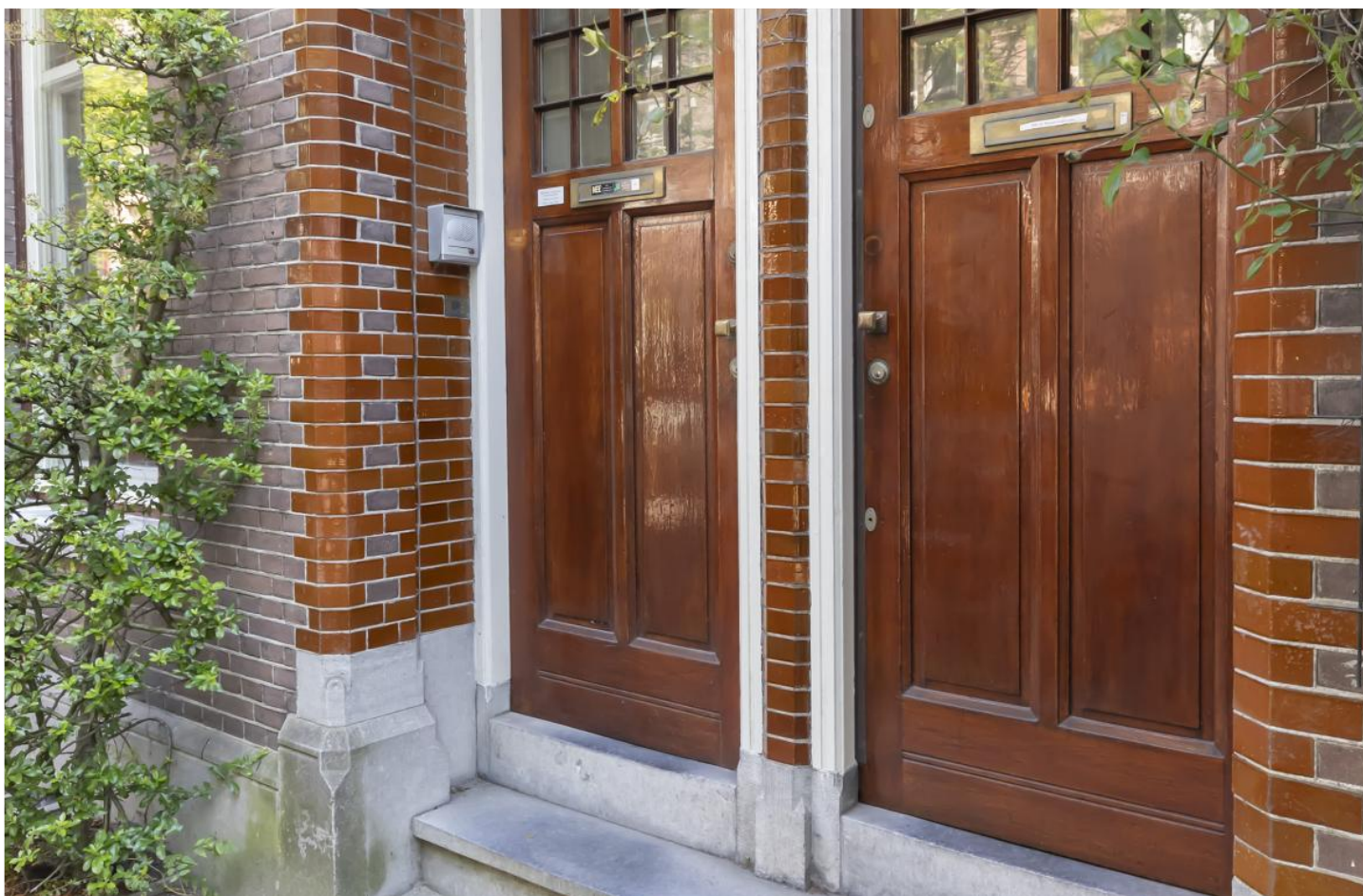
Gelegen aan de Nicolaas Maesstraat in het geliefde Amsterdam Oud-Zuid bevindt zich dit unieke en bijzonder royale 10-kamer appartement!

****ENGLISH TRANSLATION BELOW****

Het betreft een zeer karakteristieke bovenwoning, gesitueerd op de hoek van de Hondecoeterstraat.

Dit indrukwekkende, drie lagen tellende bovenhuis beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 261 m². De woning biedt een fraai dakterras van circa 32 m², twee balkons en een sfeervolle erker die direct aansluit op de zitkamer. Met een breedte van ruim 9 meter, een diepte van circa 11 meter en plafondhoogtes van meer dan 3 meter, combineert deze woning een gevoel van ruimte met een hoog wooncomfort.

De woning, gebouwd in 1910, is gelegen op eigen grond en beschikt over energielabel D. Kenmerkend zijn de vele originele details die grotendeels behouden zijn gebleven en bijdragen aan de authentieke uitstraling.



De verzorgde, ruime eigen entree leidt naar een indrukwekkende overloop ("landing"), die zowel op de tweede als derde verdieping het centrale hart van de woning vormt. Deze ruimtes illustreren op fraaie wijze de kwaliteit en grandeur van de bouwstijl uit het begin van de vorige eeuw.

De huidige eigenaren bewonen het appartement sinds 1986 (gesplitst in 1988) en hebben het geheel met zorg onderhouden. In samenwerking met de VvE zijn recent diverse onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd, waaronder dakisolatie, vernieuwing van het bitumen en vervanging van het zinkwerk. In 2025 is de achtergevel geschilderd; voor 2028 staat schilderwerk aan de voor- en zijgevel gepland.

Voor een volledig overzicht van de indeling verwijzen wij u graag naar de plattegronden en fotopresentatie. Uiteraard nodigen wij u van harte uit om deze bijzondere woning persoonlijk te ervaren tijdens een bezichtiging.

Bijzonderheden:



Gelegen op eigen grond

Kleinschalige VvE (2 leden, ieder 50% aandeel)

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig

Servicekosten: € 150 per maand

Energie label D

Huidige indeling: 6 slaapkamers, ruime werkkamer, twee royale kamers en-suite, woonkeuken, badkamer, waskamer en grote berging

Oplevering in overleg

Over de straatnaam:

De Nicolaas Maesstraat is vernoemd naar Nicolaes Maes (1634–1693), een vooraanstaand Nederlands kunstschilder uit de Gouden Eeuw en leerling van Rembrandt. Hij verwierf bekendheid met zijn genrestukken en portretten, waarin licht-donkercontrasten een belangrijke rol spelen.

*****ENGLISH TRANSLATION*****

Situated on Nicolaas Maesstraat in the highly sought-after Amsterdam Oud-Zuid area, this unique and exceptionally spacious 10-room apartment is now available. It is a highly characteristic upper-level residence, positioned on the corner of Hondecoeterstraat.



This impressive three-level upper house offers a generous living area of no less than 261 m². The property features a beautiful rooftop terrace of approximately 32 m², two balconies, and a charming bay window directly connected to the living room. With a width of over 9 meters, a depth of approximately 11 meters, and ceiling heights exceeding 3 meters, this home combines a remarkable sense of space with a high level of living comfort.

Built in 1910, the property is situated on freehold land and has an energy label D. A notable feature is the abundance of original details, many of which have been carefully preserved, contributing to its authentic character.

The well-maintained and spacious private entrance leads to an impressive landing, which forms the central heart of the home on both the second and third floors. These spaces beautifully reflect the quality and grandeur of early 20th-century architecture.

The current owners have lived in the apartment since 1986 (formally divided in 1988) and have maintained it with great care. In collaboration with the homeowners' association (VvE), several maintenance works have recently been carried out, including roof insulation, renewal of the bitumen roofing, and replacement of zinc elements. In 2025, the rear façade was painted; painting of the front and side façades is scheduled for 2028.



For a complete overview of the layout, we kindly refer you to the floor plans and photo presentation. Naturally, we warmly invite you to experience this exceptional property in person during a viewing.

Key features:

- Freehold property
- Small-scale homeowners' association (2 members, each holding a 50% share)
- Long-term maintenance plan (MJOP) available
- Service charges: €150 per month
- Energy label D
- Current layout: 6 bedrooms, spacious study, two large en-suite rooms, kitchen/dining area, bathroom, laundry room, and large storage space
- Transfer date in consultation

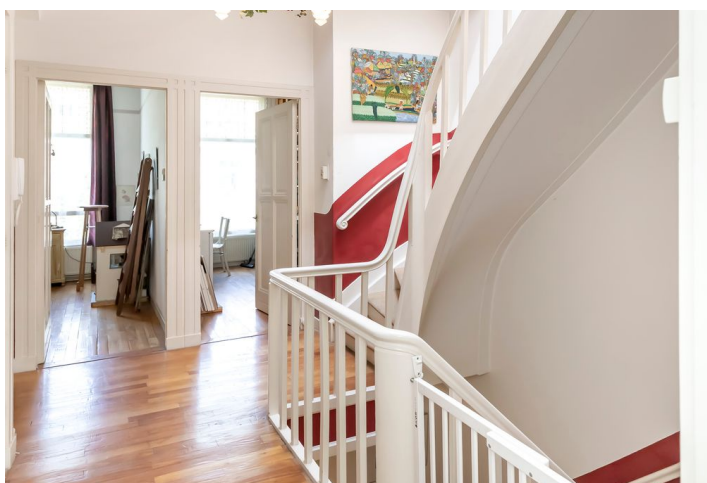
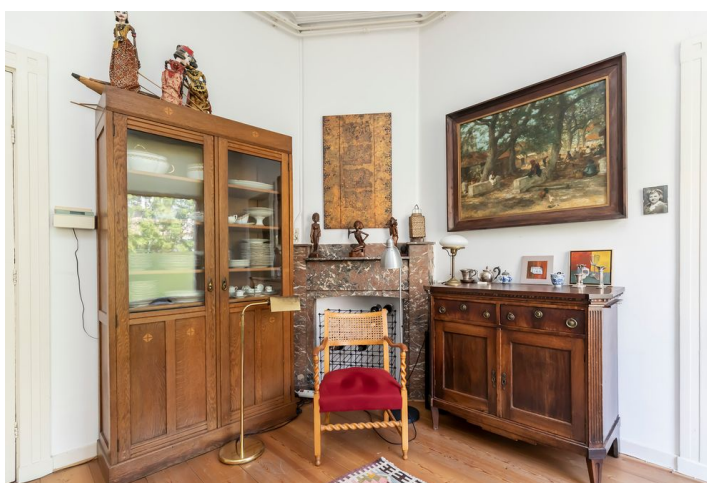
About the street name:

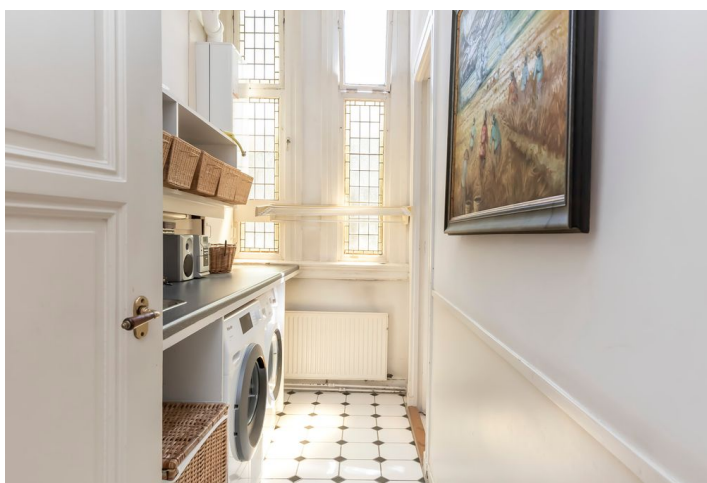
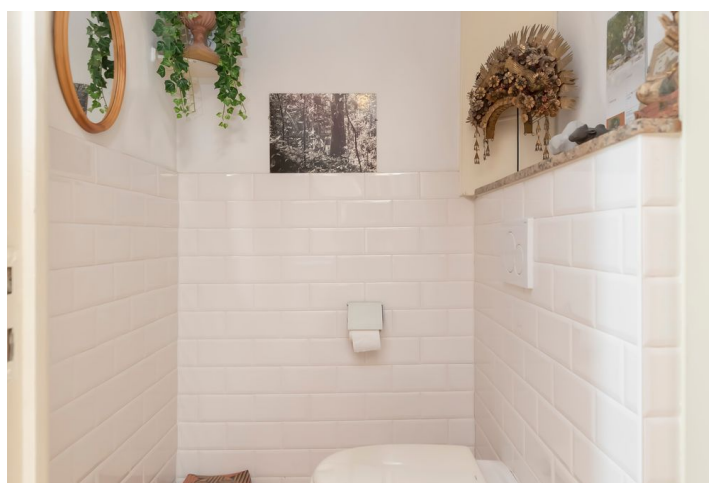
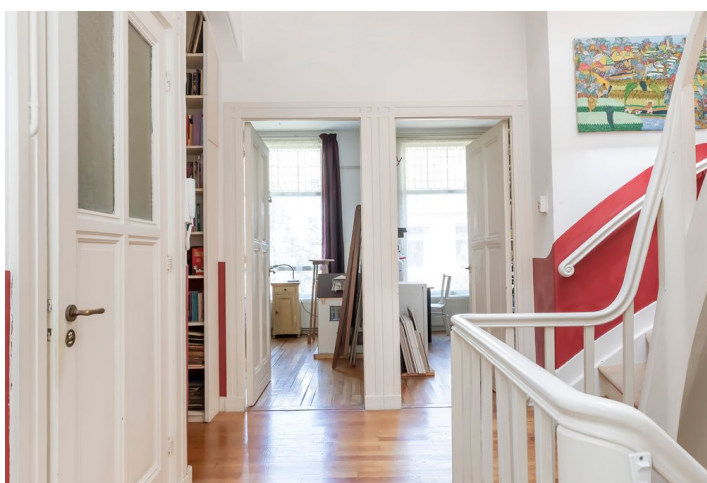
Nicolaas Maesstraat is named after Nicolaes Maes (1634–1693), a prominent Dutch painter of the Golden Age and a pupil of Rembrandt van Rijn. He became well known for his genre paintings and portraits, in which contrasts between light and shadow play an important role.

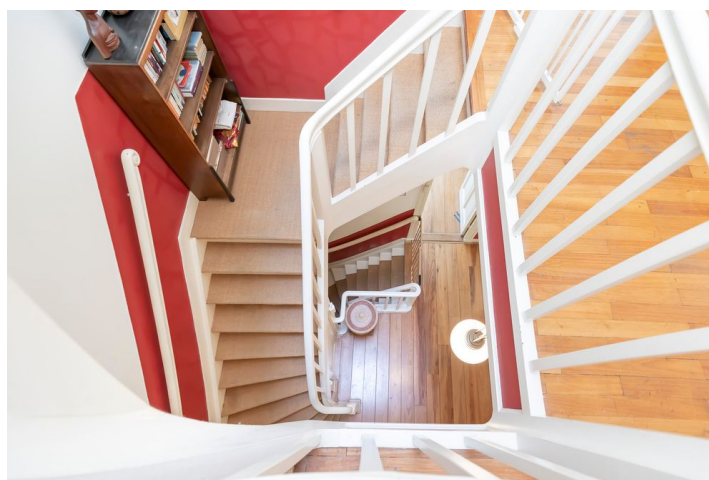
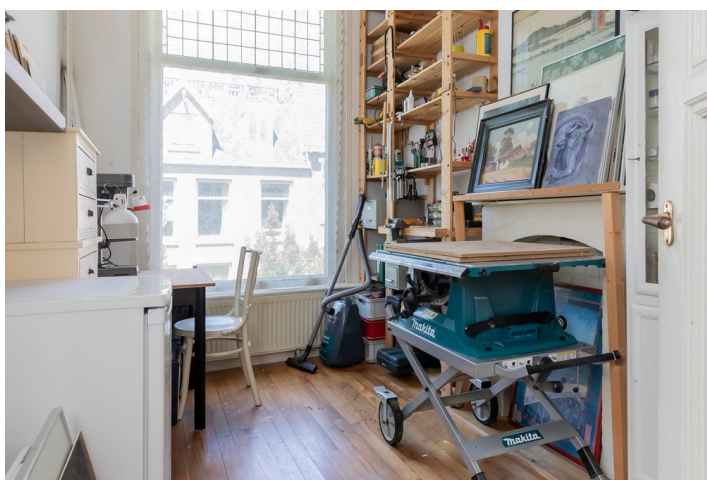
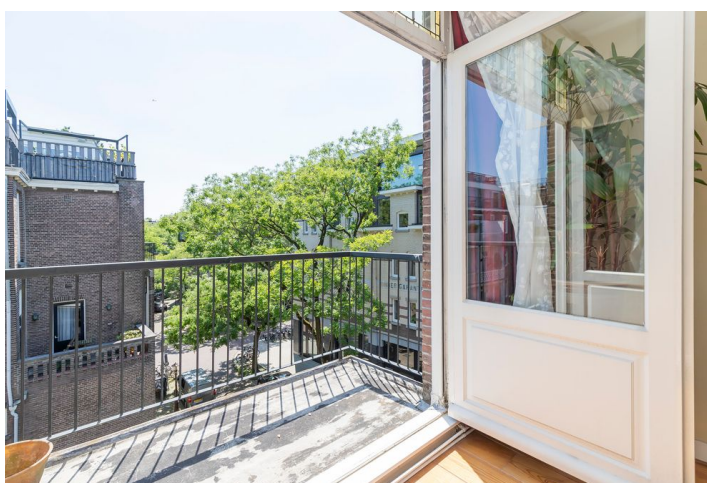


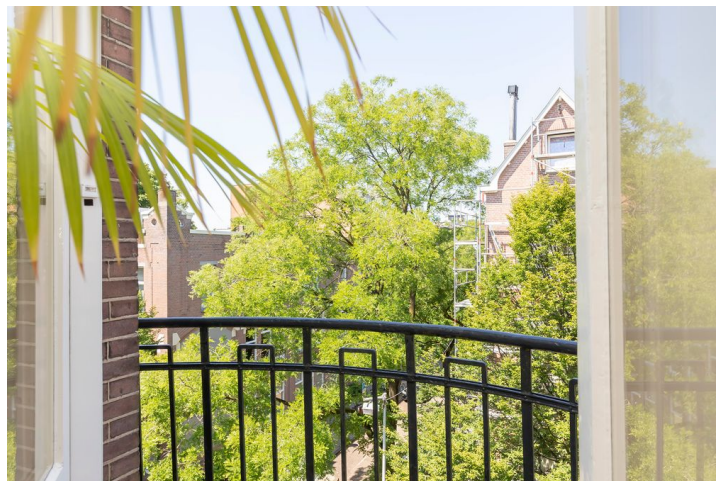












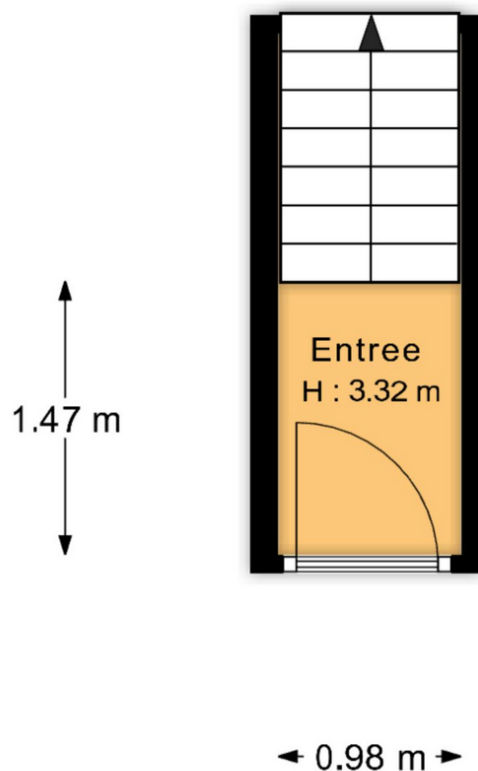








Begane grond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

