

NICOLAAS MAESSTRAAT 86 H

1071 RD AMSTERDAM

WWW.KEIJ-STEELS.NL

Vraagprijs: € 2.450.000,- k.k.



MAKELAAR: Arjen Hoogenhout
MOBIEL : 06 - 21503377
E-MAIL : a.hoogenhout@keij-stefels.nl

keij & stefels
NVM & MVA Makelaar Amsterdam

OMSCHRIJVING

Op één van de mooiste locaties van Amsterdam Oud-Zuid, in het geliefde Museumkwartier, bevindt zich dit karakteristieke en royale benedenhuis met een heerlijke stadstuin.

Verspreid over drie volwaardige woonlagen biedt het benedenhuis een riant woonoppervlak van 242 m², met een stijlvolle mix van authentiek, details, hoge plafonds en wooncomfort. Met zes slaapkamers, royale leefruimtes en een ligging op eigen grond, vormt dit een uitzonderlijk familiehuis op een absolute toplocatie.

LIGGING/OMGEVING

De Nicolaas Maesstraat ligt in het gewilde Museumkwartier, in het hart van Amsterdam Oud-Zuid. Deze buurt wordt gekenmerkt door haar brede, boomrijke straten, karakteristieke architectuur en de nabijheid van toonaangevende culturele instellingen. In de directe omgeving bevinden zich onder meer het Rijksmuseum, het Van Gogh Museum, het Stedelijk Museum en het Concertgebouw.

De wijk biedt een aantrekkelijke combinatie van rust, groen en stedelijke voorzieningen, waardoor zij populair is bij zowel gezinnen als internationale bewoners. In de nabije omgeving zijn diverse goede scholen, sportfaciliteiten en horecagelegenheden te vinden. Voor wie van winkelen houdt, liggen de Cornelis Schuytstraat, Beethovenstraat, P.C. Hooftstraat, de Albert Cuypmarkt en de Zuidermarkt op korte afstand, met een gevarieerd aanbod van winkels en speciaalzaken. Het Vondelpark bevindt zich eveneens op loopafstand en biedt ruimte voor ontspanning, sport en recreatie. In het park bevindt zich tevens het Documentaire Paviljoen, een populaire ontmoetingsplek met een cultureel programma van documentaires en evenementen, gecombineerd met een gezellig restaurant en terras voor lunch, diner of een drankje.

BEREIKBAARHEID

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Diverse tram-, bus- en metrolijnen bevinden zich op korte afstand, waardoor zowel het Centraal Station als Station Zuid/WTC snel te bereiken zijn. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de Ring A10, en Schiphol is in circa vijftien minuten bereikbaar





Via de statige entree betreedt u het benedenhuis. De hal maakt direct indruk met haar authentieke marmeren vloer, hoge plafonds en klassieke lambrisering. De fraaie trapopgang naar de eerste verdieping, met originele houten balustrade, vormt een echte blikvanger en benadrukt het monumentale karakter van het pand. Tevens bevindt zich hier een separaat toilet.

De bel-etage is de absolute eye catcher van de woning. Deze verdieping vormt het hart van de woning en ademt karakter, elegantie en warmte. Een heerlijke combinatie van royale leefruimte, veel licht en klassieke details die u echt zelf moet ervaren.

De woonkamer beschikt aan de voorzijde over een sfeervolle gashaard en een ruime eethoek die veel daglicht geniet door de grote raampartijen. Aan de achterzijde is de zitkamer gesitueerd, met uitzicht op de tuin en met de serre – een ideale plek voor een ontspannen kop thee of een goed glas wijn. De houtkachel, die nog regelmatig wordt gebruikt, zorgt hier in de wintermaanden voor een behaaglijke en intieme sfeer. De keuken aan de tuinzijde biedt directe toegang tot de groene achtertuin, gelegen op het noordwesten.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers, een ruime badkamer en een separaat toilet. Aan de achterzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer, met openslaande deuren naar een charmant balkon dat uitkijkt over de groene binnentuinen.

De badkamer ligt centraal in de woning en is direct toegankelijk vanuit zowel de slaapkamer aan de voorzijde als die aan de achterzijde. Deze is uitgerust met een ligbad, een dubbele wastafel en douche. De overige kamers zijn flexibel in te richten als kinder-, logeer- of werkkamer. Tevens bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet.

Souterrain:

Het souterrain is bereikbaar via de interne trap. Dankzij de prettige plafondhoogte, (2,10 m²) en de grote ramen is er verrassend veel lichtinval, wat zorgt voor een aangename sfeer. Door de aanwezigheid van eigen voorzieningen – waaronder een keuken, badkamer met toilet en ruime verblijfsruimte – is het souterrain bij uitstek geschikt als gastenverblijf, praktijk aan huis, au pair-ruimte of een zelfstandige studio.



KENMERKEN & SPECIFICATIES

OPPERVLAKTEN

Woonoppervlakte: 242,40 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 6,20 m²
Inpandige ruimte: 4,90 m²
Tuin: circa 54,50 m²

Totaal: 308 m²
conform NEN-2580

ONDERHOUD

Keurig onderhouden benedenhuis, voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing (HR ++ glas) en een energielabel C.

BOUWJAAR

1903

ENERGIELABEL

C

BESTEMMING

Woonbestemming met toestemming voor een huisgebonden bedrijf / praktijk aan huis.

KADASTRAAL BEKEND

Gemeente: Amsterdam
Sectie: U
Nummer: 9175
Index: A-1

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de parterre met souterrain en eerste verdieping zomede de achtergelegen tuin.

VERENIGING VAN EIGENAREN

De Vereniging van Eigenaars (VvE) Nicolaas Maesstraat 86 te Amsterdam is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 85667021 en bestaat uit twee leden.
De maandelijkse servicekosten bedragen € 110,-.

De administratie wordt in eigen beheer gevoerd. Er is een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) aanwezig.

BIJZONDERHEDEN

- ❖ Geen verhoogd funderingsrisico;
- ❖ Gelegen op eigen grond – geen erfpacht;
- ❖ Driedubbel benedenhuis met een eigen entree en een woonoppervlakte van maar liefst 242,40 m²;
- ❖ Energielabel C (voorzien van HR++ glas);
- ❖ Voorzien van maar liefst zes slaapkamers;
- ❖ Rijk aan karakteristieke details, wat de woning een bijzonder sfeervol geheel maakt;
- ❖ Souterrain met eigen voorzieningen, ideaal als gastenverblijf, praktijk aan huis, au pair-ruimte of zelfstandige studio;
- ❖ Gelegen in een van de meest geliefde buurten van Amsterdam-Zuid: het prestigieuze Museumkwartier.





S

86





86









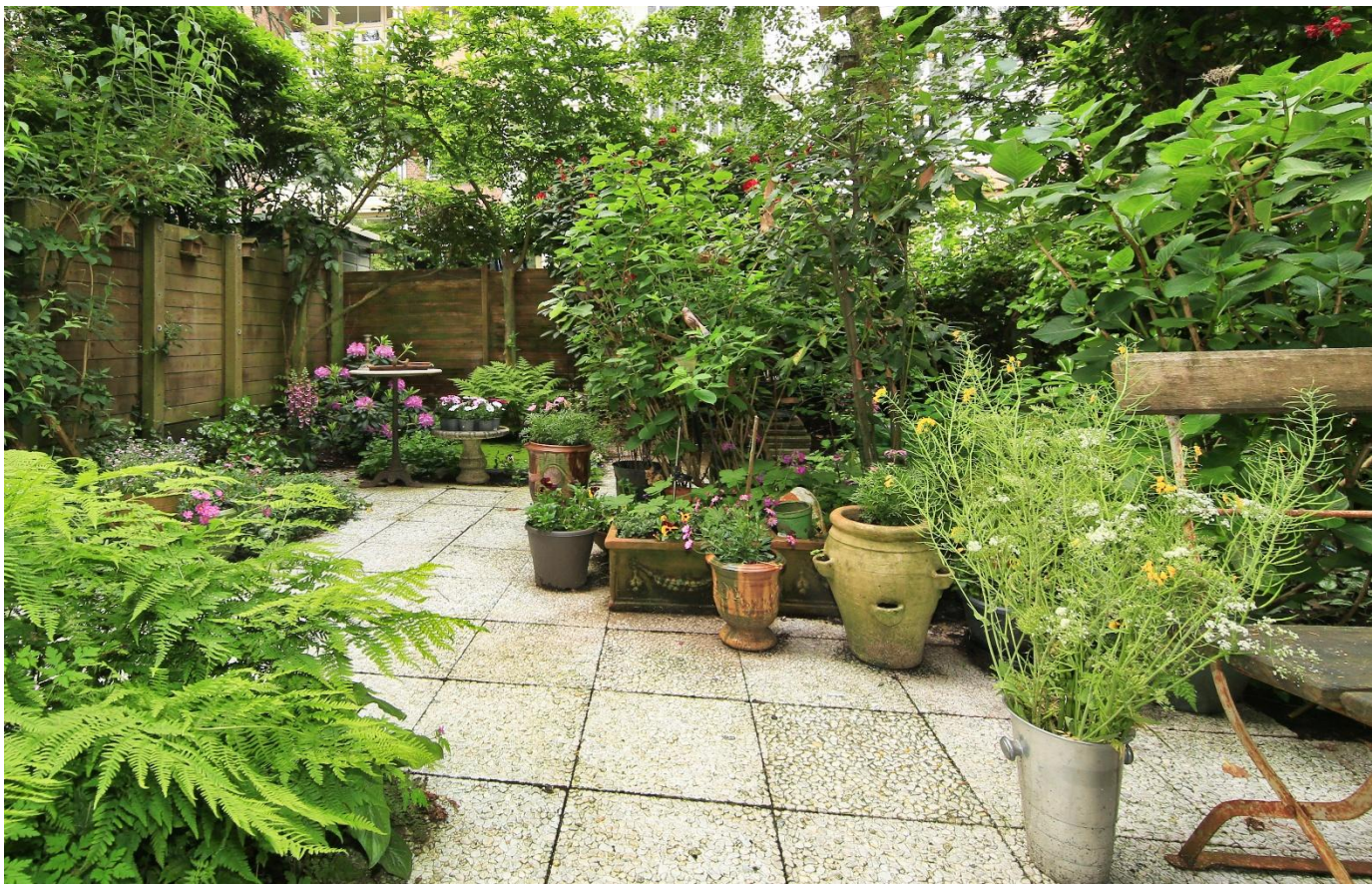
































PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND

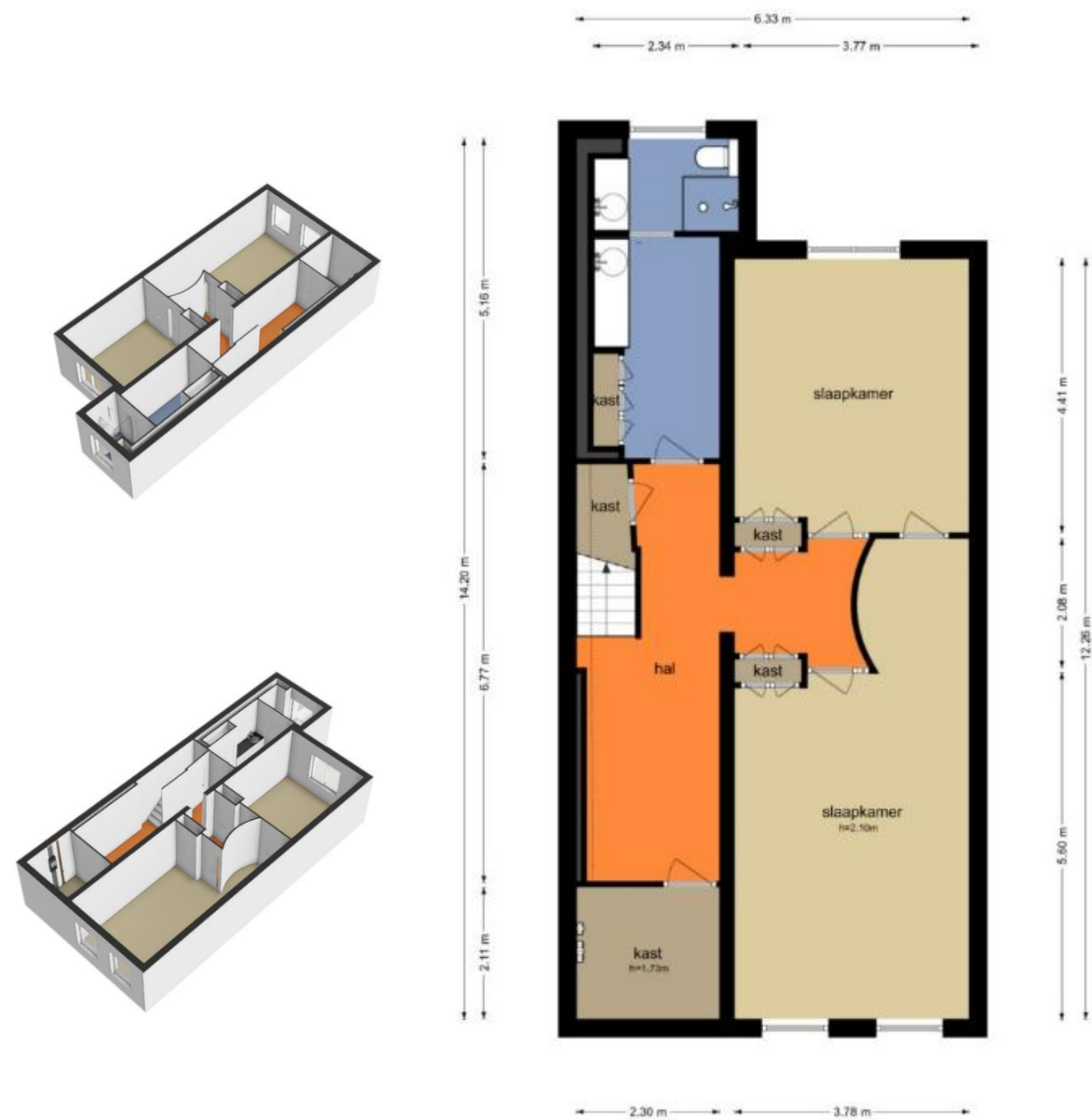


EERSTE VERDIEPING



PLATTEGRONDEN

SOUTERRAIN



NEN 2580





KEIJ & STEFELS B.V.

VASTGOEDBEHEER EN MAKELAARDIJ ONDER ÉÉN DAK

Ons kantoor onderscheidt zich van andere aanbieders door een twee-eenheid die men tegenwoordig niet vaak meer tegenkomt. Aan de ene kant zijn wij een gevestigde makelaardij en aan de andere kant zijn wij vastgoedbeheerder in zowel technisch als financieel opzicht. Dit zijn disciplines die elkaar goed versterken.

Ons team bestaat niet alleen uit makelaars, maar ook uit bouwkundigen en financiële specialisten die alle vormen van onderhoud en renovatie coördineren. Dankzij ons brede aanbod aan vakmensen kunnen wij voor elke opdracht een gespecialiseerd team samenstellen en onze klanten optimale service en resultaten leveren.

Als gevestigde naam in regio Groot-Amsterdam staat ons kantoor paraat bij de aan- en verkoop, (ver)huur en taxatie van particulier en commercieel onroerend goed voor onze opdrachtgevers.

Wij kennen de markt door en door, zijn aanwezig op de vastgoedveilingen en zijn voor onze opdrachtgevers voortdurend op zoek naar nieuwe beleggingen. U kunt rekenen op deskundig advies, uitstekende begeleiding en persoonlijk contact gedurende het gehele traject.

VOLG ONS OP SOCIAL MEDIA EN BLIJF OP DE HOOGTE
VAN ONS NIEUWSTE AANBOD EN AL ONZE ACTIVITEITEN!



FACEBOOK

@keijenstefels

<https://www.facebook.com/keijenstefels/>



INSTAGRAM

@keijenstefels

<https://www.instagram.com/keijenstefels/>



LINKEDIN

@keijenstefels

<https://nl.linkedin.com/company/keij-&-stefels-b-v->



NIEUWSBRIEF

@keijenstefels

<https://lees-meer.nl/keij-stefels-bv#newsletter-signup>

SOCIAL MEDIA



CONTACT



ADRES

PAULUS POTTERSTRAAT 26
1071 DA AMSTERDAM



TELEFOONNUMMER

020-5775333



E-MAILADRES

INFO@KEIJ-STEFELS.NL



WEBSITE

WWW.KEIJ-STEFELS.NL





Deze informatie is door Keij & Stefels B.V. 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. De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties.

Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Wij doen ons uiterste best de juiste oppervlakte te berekenen en zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Doch willen wij benadrukken dat aan enig verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte geen rechten kunnen worden ontleend.

DISCLAIMER

Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar 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 deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Uitdrukkelijke voorbehouden totstandkoming overeenkomst

Alle mondelinge en schriftelijke correspondentie is geheel vrijblijvend. Een overeenkomst inzake het aangeboden object komt pas tot stand nadat een daartoe strekkende overeenkomst door beide partijen is geparafeerd en ondertekend. Voorafgaand hieraan is nimmer sprake van enige overeenstemming waaraan rechten en/of plichten zouden kunnen worden ontleend. Daarnaast geldt te allen tijde het voorbehoud van instemming van de eigena(a)r(en) van het object voor de totstandkoming van een overeenkomst.

© 2026 – Keij & Stefels. Alle rechten voorbehouden.