

Herman Heijermansweg 3

1077 WJ AMSTERDAM

CSV
MAKELAARS

Kenmerken

Herman Heijermansweg 3

OVERDRACHT

Oplevering	In overleg

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	422 m^2
Perceeloppervlakte	419 m^2
Inhoud	1500 m^3

ENERGIE

Energielabel	C
Isolatie	Volledig geisoleerd
Verwarming	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk

BOUW

Soort woonhuis	Halfvrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1940
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Goed tot uitstekend

INDELING

Kamers	11
Aantal slaapkamers	7
Aantal verdiepingen	5
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, frans balkon, dakraam, schuifpui, alarminstallatie, airconditioning, zwembad
Ligging	vrij uitzicht, aan vaarwater

BUITENRUIMTE

Tuin driekwartrond	ca 300m^2


























KIDGER










SMEG









































Omschrijving

Herman Heijermansweg 3

Zeer luxe, royaal en exclusief zijn de drie kernwoorden die deze schitterende halfvrijstaande villa het beste omschrijven. In 2022 is dit sfeervolle woonhuis van maar liefst 422 m^2 onder architectuur verbouwd, met een hoog afwerkingsniveau. Er zijn prachtige combinaties gemaakt, geheel in de juiste balans, waarbij uitsluitend gebruik is gemaakt van exclusieve en duurzame materialen in een natuurlijke, serene kleurstelling. De villa ligt op een werkelijk unieke locatie aan rustig vaarwater, aan de rand van de Apollobuurt en op steenworp afstand van het geliefde Beatrixpark. De combinatie van het wonen aan de gracht, het weidse uitzicht en het groene karakter van het park maakt deze plek bijzonder aantrekkelijk.

Een echte eyecatcher is de prachtige vorm van het trappenhuis, met een knipoog naar het Guggenheim. Samen met de vide vormt deze trap een indrukwekkend architectonisch middelpunt dat de leefruimte op fraaie wijze verbindt met de bovenverdiepingen.

Noemenswaardig is de omvangrijke leefverdieping met stijlvolle woonkeuken en aansluitend terras, dat overloopt in de ondergelegen tuin van ca. 300 m^2. Hiermee lopen binnen en buiten vloeiend in elkaar over, wat de ruimtelijke beleving aanzienlijk versterkt. De villa is verdeeld over vijf royale woonlagen met maar liefst 6 slaapkamers, 5 badkamers, twee kantoorruimtes, een bioscoop en een voor-, zij- en zonnige achtertuin. De imposante oprit biedt plaats aan minimaal twee auto's.

Dit unieke familiehuis combineert weids uitzicht met maximale privacy en bevindt zich op een uitzonderlijke locatie, met alle faciliteiten binnen handbereik.

INDELING

Via de uitnodigende entree betreedt men een ruime hal, waar de elegante trap direct in het oog springt. De plafondhoge wit glas in stalen openslaande deuren laten u uitkomen in de fraaie doorzon gelegen living, onderverdeeld in een sfeervolle zitkamer met houthaard aan de voorzijde, een aansluitende kantoorruimte, verbonden middels een brede glas in stalen pui en de uitgestrekte woonkeuken aan de achterzijde. De luxueuze woonkeuken, een meesterwerk van Studio Eginstill, is het absolute middelpunt van de woning. Het samenspel van een lang marmeren aanrecht, een kookeiland in gepatenteerd brons en kamerhoge, gebroken witte kasten geeft de ruimte een tijdloze elegantie. Dankzij de royale afmetingen, het hoge plafond en de glazen achterpui met prachtige originele stalen profielen geniet u hier van een uitzonderlijk licht en ruimtelijk gevoel. Voorts is de keuken hoogwaardig geoutilleerd met eersteklas inbouwapparatuur van het merk 'Gaggenau'. Tevens voorziet de keuken in een afsluitbare coffeecorner en bijzonder goede werk- en bergruimte. Naastgelegen eetgedeelte biedt plaats aan een gezelschap van twaalf of meer personen, en kijkt uit over de eigen tuin. Vanuit de keuken is er directe toegang tot het beschut gelegen en overdekte terras welke naadloos aansluit op de eetkamer en hiermee fungeert als een prachtig verlengstuk van de living, waar u nagenoeg vier seizoenen per jaar van het buitenleven kunt genieten. De stalen trap leidt naar ondergelegen tuin aan het water, tevens toegankelijk via de tuinverdieping.

De zorgvuldig aangelegde tuin van maar liefst 300m^2 beschikt over meerdere niveaus en vormt een levendig, groen decor dat vanuit elke hoek van de villa de aandacht trekt. De villa, terras, tuin en het water creëren samen een exclusieve, rustgevende woonbeleving. De buitenruimte nodigt uit tot zowel ontspanning als activiteit; met diverse loungeterrassen, speelruimte én alle faciliteiten voor waterrecreatie—zoals een zwemtrap, roeiboot en SUP-boards—ervaart u aan de waterkant dagelijks een heerlijk vakantiegevoel. In de tuin bevindt zich tevens een stijlvolle buitenkeuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur met in het bijzonder vermeld de BBQ van het Milanese merk "Fulgor" en de "Alfa" pizza-oven. Ook de voortuin combineert esthetiek met functionaliteit: rijkelijke beplanting garandeert uw privacy. Daarbij biedt oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De vrijstaande berging biedt afdoende plaats voor uw fietsen en/of sportuitrusting.

Voornoemde tuinverdieping beschikt over meerdere functies die comfort en veelzijdigheid toevoegen aan dit imposante woonhuis. De harmonieuze verbinding met het exterieur versterkt het exclusieve karakter van deze woonlaag, waardoor deze op elegante wijze opgaat in het architectonische totaalconcept. Opvallend is de plafondhoge wit uitgevoerde glas in staal taatsdeur naar de tuingerichte mediakamer met aansluitende serre vanwaar dubbele openslaande deuren toegang geven tot de tuin. De praktische tweede entree via de zij tuin is ideaal om de woning separaat te betreden na het sporten of een wandeling.

Daarnaast herbergt deze verdieping een exclusieve home cinema, pantry, dubbele hoge wijnklimaatkast (Polar), badkamer en extra berging. Deze woonlaag is volledig ontworpen met het oog op ultieme ontspanning en grenst aan zowel de voor-, zij- als achtertuin.

Het slaapgedeelte strekt zich uit over twee verdiepingen evenals de kapverdieping. De ruime overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot de hoofdslaapkamer, voorzien van een en-suite badkamer en een brede walk-in closet. De riante slaapkamer is gesitueerd aan de tuinzijde en beschikt over een privé terras en extra compact balkon, beide met zicht over groen en water.

De fraai ontworpen badkamer is uitgevoerd in een naturel kleurstelling en voorzien van een ovaal losstaand bad, een royale inloopdouche met regen/handdouche, een opvallend robuust meubel van Adonis-marmer met dubbele wastafel en een afsluitbaar toilet. De verfijnde donker gebronsde kranen zijn alle ingebouwd. De walk-in closet van circa 10m^2 biedt aan weerszijden een plafondhoge houten inbouwkast. Aan de voorzijde is een tweede kamer gelegen, thans ingericht als werkkamer of logeerkamer en met toegang tot een balkon op het westen.

Het monumentale trappenhuis, verlicht door een hoog verticaal raam, leidt naar de tweede slaapverdieping. Vanuit de overloop is er toegang tot de drie comfortabele slaapkamers, elk voorzien van op maat gemaakte inbouwkasten evenals een en-suite badkamer, uitgevoerd in een neutrale kleurstelling. De twee badkamers behorende bij de slaapkamers aan de achterzijde zijn beide voorzien van een inloopdouche met stort/handdouche, een wastafelmeubel met ronde opzet wastafel en een zwevend toilet. De derde badkamer, behorende bij de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een ligbad, een inloopdouche met stort/handdouche en een wastafelmeubel met rechthoekige opzet wastafel. Alle badkamers zijn uitgevoerd met gelijke verfijnde donker gebronsde kan inbouwkranen.

De kapverdieping beslaat een sfeervolle zolderkamer met weids uitzicht over Amsterdam-Zuid. Deze kamer biedt diverse opties voor gebruik; een extra slaapkamer, werkkamer of kamer voor een au-pair. Tenslotte beschikt de bovenste verdieping over een ruime berging waar de benodigde installaties in zijn geplaatst.

De lichtinval in de villa is dankzij het bijzondere architectonische ontwerp en het royale gebruik van glas uitzonderlijk en naar Amsterdamse maatstaven uniek. Ook de verlichting is met grote zorg ontworpen. De villa beschikt over een geavanceerd Lutron Control-lichtsysteem, te bedienen via de Savant-app, en subtiel geïntegreerde PS Labs-designspots, uitgevoerd als 'Invisible Lights'. Deze zorgen voor een verfijnde lichtbeleving waarbij de architectuur optimaal tot zijn recht komt.

Met het geboden woonoppervlak is het woongenot subliem te noemen en biedt de woning hiermee meerdere mogelijkheden. Naast het gebruik als riant gezinshuis zijn er tevens goede mogelijkheden voor werken aan huis.



Omschrijving

Herman Heijermansweg 3

LIGGING & BEREIKBAARHEID

De villa heeft een gunstige, centrale maar rustige ligging, aan de rand van de Apollobuurt en grenzend aan het water van de Boerenwetering. In de directe omgeving bevindt zich een scala aan speciaalzaken, luxe boetieks en horecagelegenheden. Populaire restaurants zoals Jondani, Margaux en Williams Farmhouse liggen op korte afstand. Voor een goede kop koffie zijn Et Claire en Cafecito geliefde adressen in de buurt. Aan de Beethovenstraat en de Stadionweg zijn tevens tal van winkels voor de dagelijkse boodschappen te vinden evenals diverse speciaalzaken (o.a. Marqt en Le Fournil). Leuk te vermelden is de Biologische Markt Minerva die iedere vrijdag op het Minervaplein te vinden is. De fameuze Cornelis Schuytstraat en P.C. Hooftstraat zijn tevens binnen afzienbare tijd te bereiken evenals het Museumkwartier. Het Beatrixpark bevindt zich zeer nabij en met de fiets bent u met een kleine 10 minuten in het populaire Vondelpark. Openbaar vervoer en zeer goed aangeschreven scholen voor zowel basis- als voortgezet onderwijs alsmede kinderopvang en diverse uitvalswegen zijn in de directe omgeving te vinden.

BIJZONDERHEDEN

Exclusieve halfvrijstaande villa van 422m^2;
Tuin driekwartrond van ca. 300m^2, gelegen aan vaarwater;
Smaakvol en hoogwaardig gerenoveerd (2021/2022) onder toeziend oog van Kodde Architecten;
Ontworpen door gerenommeerde architect Willem Brouwer
Royale leefverdieping met aansluitend terras van 21m^2;
Lichtsysteem van Lutron Control is tevens te bedienen via de Savant-app
Inbouwdesignerspots van PS Labs, uitgevoerd als ‘Invisible Lights’
De tweede en derde verdieping zijn voorzien van ingebouwde airconditioning.
Informatie fundering; bestaande fundering met betonnen funderingstrook
Het huidige en eeuwigdurende tijdvak voor de erfpachtcanon zijn afgekocht
Gemeentelijk monument en rijksbeschermd stadsgezicht;
Oplevering op korte termijn mogelijk.

Omschrijving

Herman Heijermansweg 3

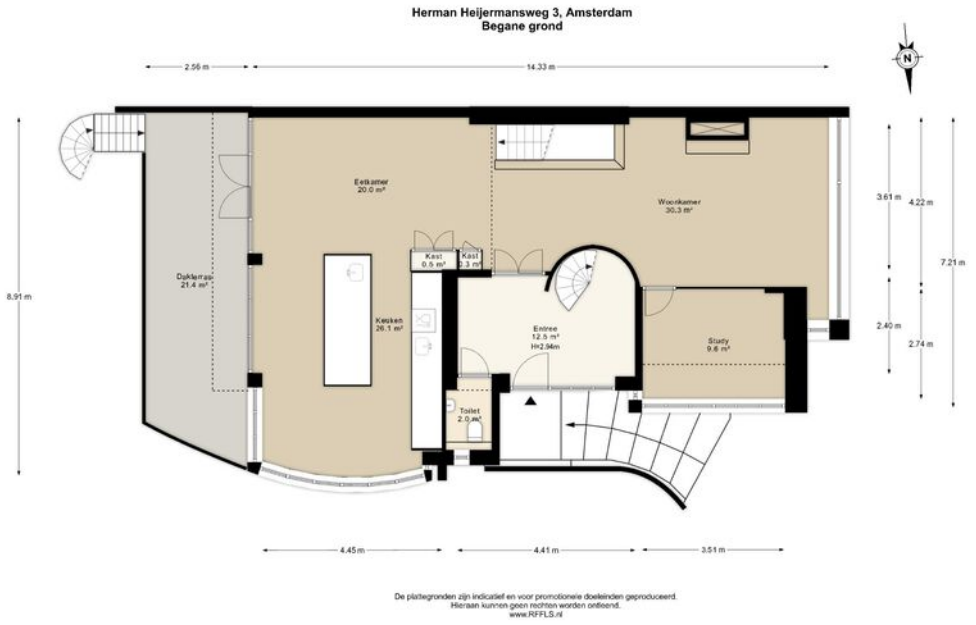
DISCLAIMER

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. Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht 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 deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

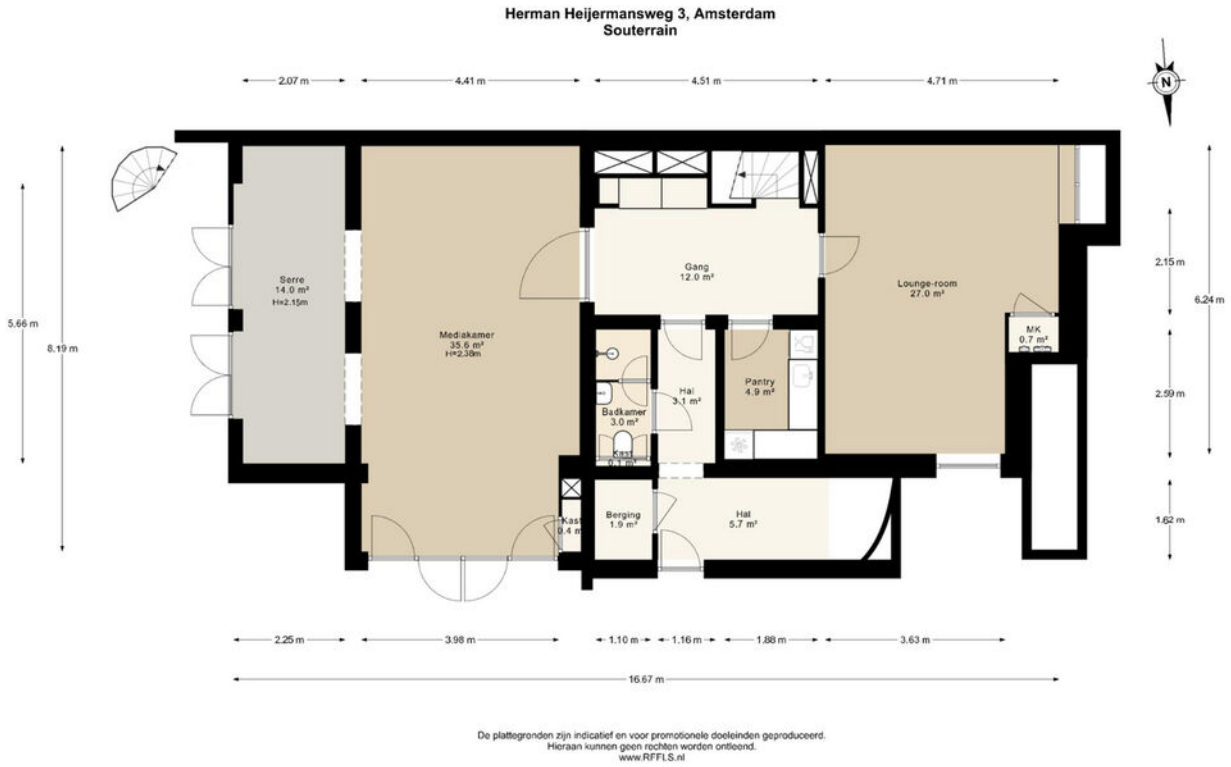
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



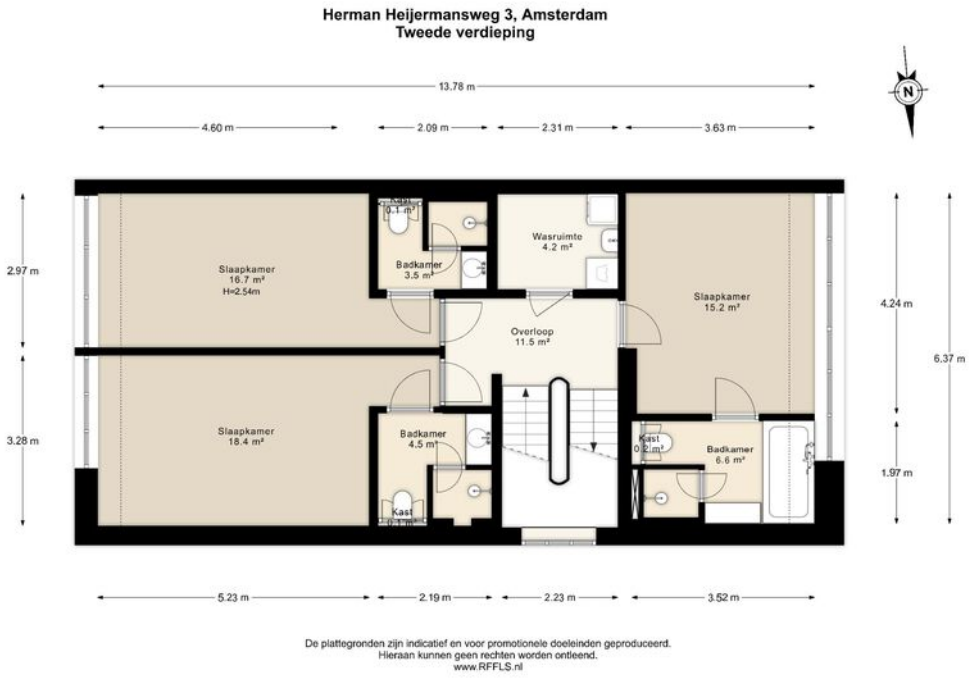
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Plattegrond



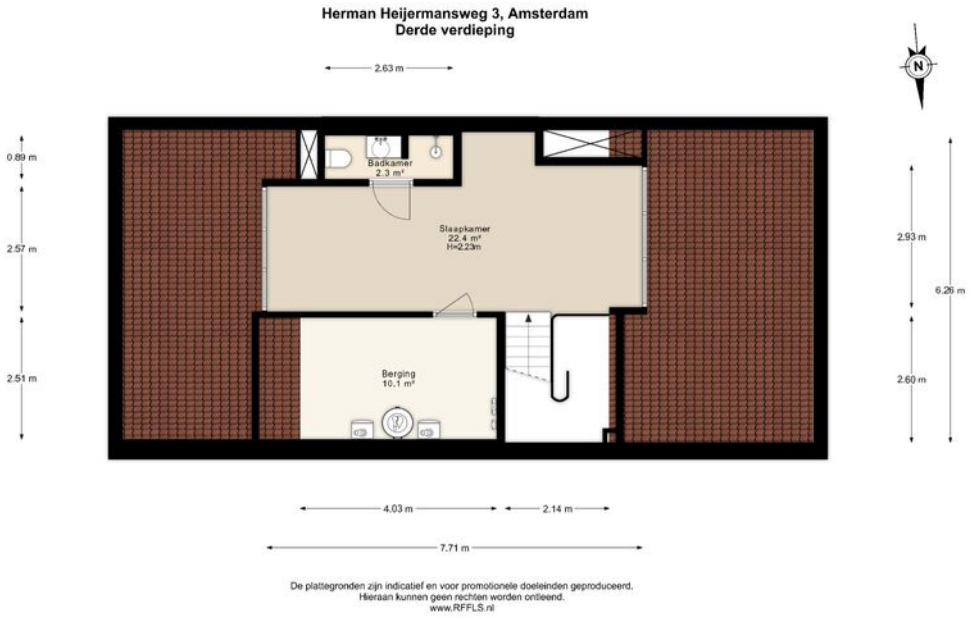
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Plattegrond



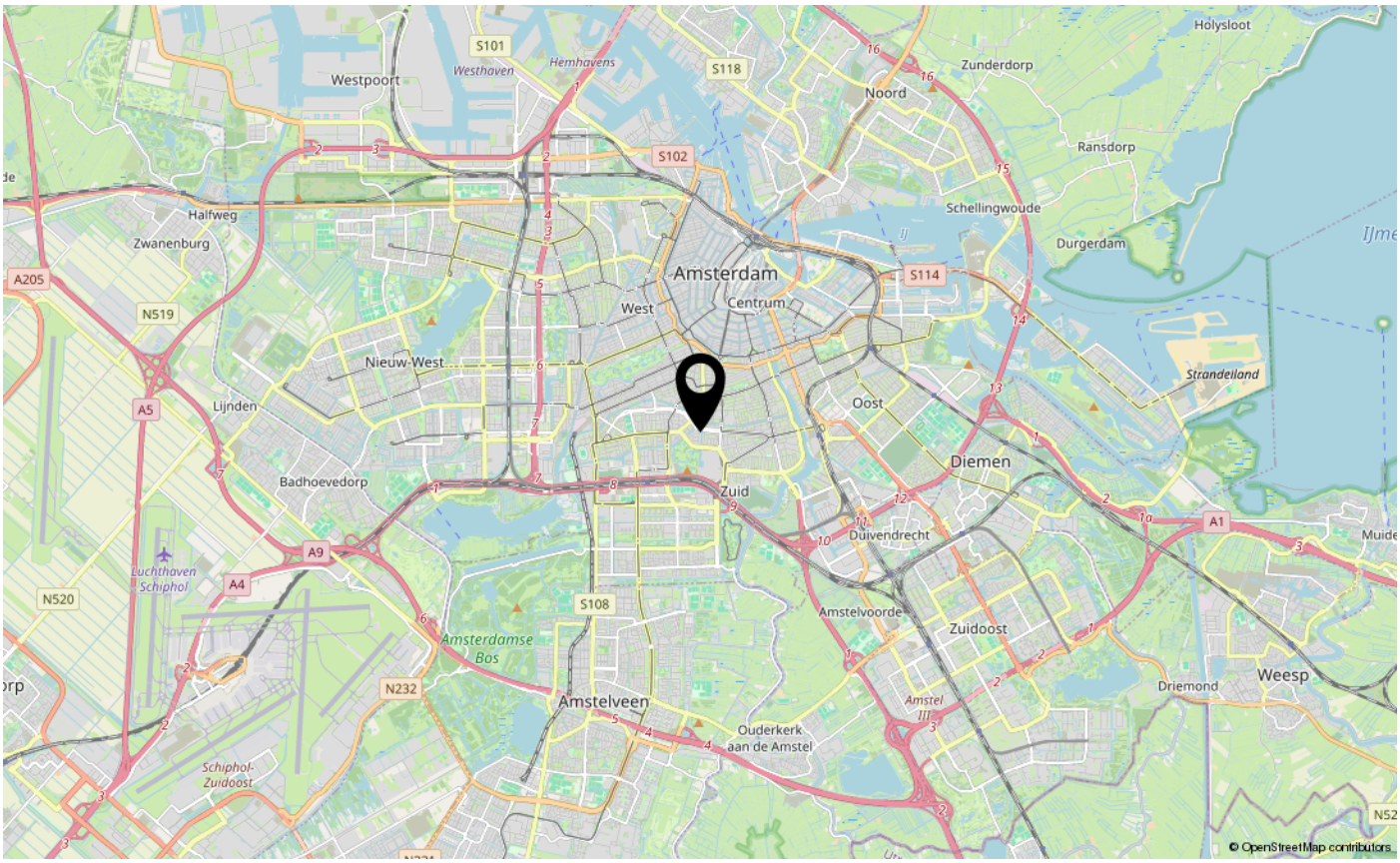
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

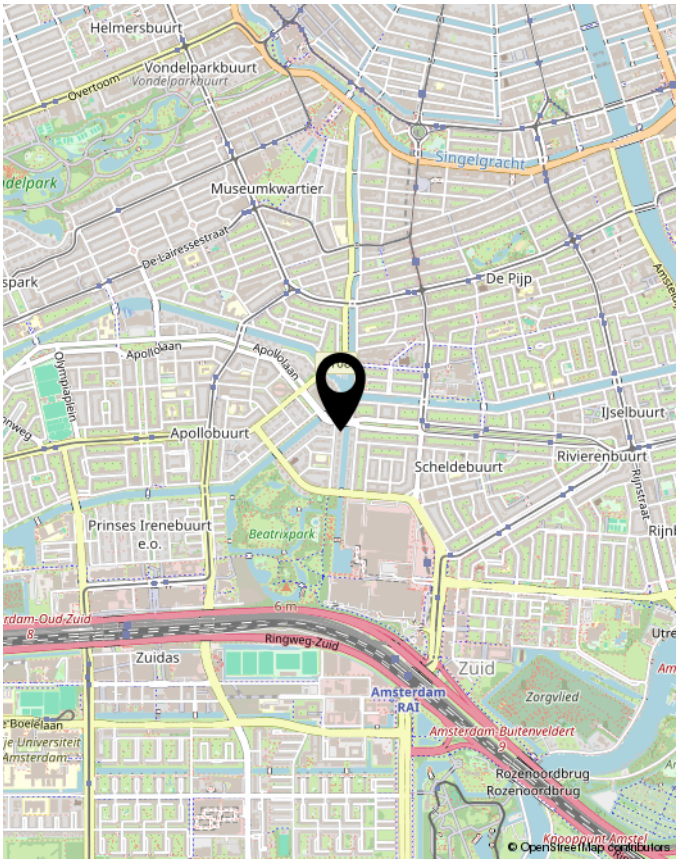
Plattegrond

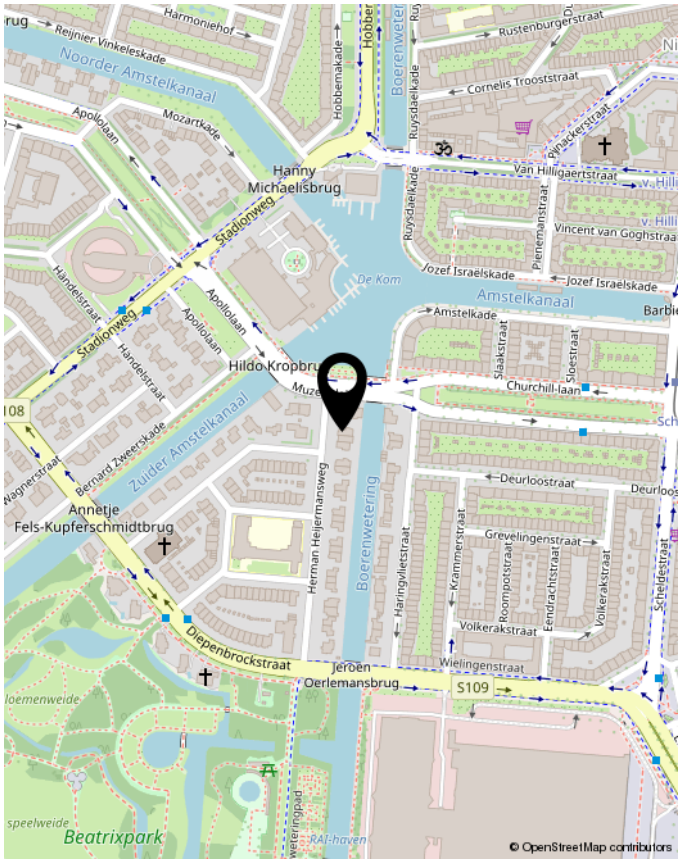


Locatie op kaart

Herman Heijermansweg 3







Kadastrale kaart

Herman Heijermansweg 3

Kadastrale kaart

Uw referentie: 123



Gemeente: Amsterdam

Sectie: AB

Nummer: 1109

Verkoopvoorwaarden

NOTARISKEUZE
De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke notariële beroepsorganisatie, 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. De notariskeuze dient door de koper binnen 3 werkdagen na wilsovereenstemming bekend te zijn gemaakt. De ondertekening van de koopakte dient binnen 7 werkdagen na wilsovereenstemming gerealiseerd te zijn.

UITBRENGEN VAN BIEDINGEN
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 gecertificeerde makelaar.
Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld een contract met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (ter hand gesteld of per email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.

- De verkoper en diens makelaar zullen 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 de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoekplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

- Biedingen blijven van kracht 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 uitgebracht voorstel.

DRIE DAGEN BEDENKTIJD
Sinds 1 september 2003 is de ‘wet koop onroerende zaken’ van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

- Bedenktijd: overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachtjes te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen.

- Schriftelijk vastleggen: in tegenstelling tot de situatie vóór 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.

Over CSV Makelaars

Deskundige service. Resultaatgericht. Perfect beoordeeld.

CSV MAKELAARS IS UW MAKELAAR MET MEERWAARDE. WIJ ADVISEREN EN BEGELEIDEN U TIJDENS HET GEHELE VERKOOP- OF AANKOOPPROCES. U WILT VOLLEDIG ONTZORGD WORDEN EN MAXIMAAL RESULTAAT BOEKEN: DAT IS ONZE INZET.

CSV MAKELAARS

Samen met een betrokken en enthousiast team van medewerkers adviseren en begeleiden wij opdrachtgevers in geheel Amsterdam. Ons advies is vrijblijvend. We denken namelijk graag met u mee. Met onze uitgebreide vastgoedkennis geven we eerlijk, deskundig en professioneel advies op maat.

RESULTAATGERICHT

Door snel en adequaat te handelen en u direct te informeren, komen we tot een succesvolle verkoop of aankoop. Dankzij onze marktkennis kunnen wij u behoeden voor overhaaste beslissingen. Een woning (ver)kopen is namelijk een spannend en intensief traject. Wij begeleiden u van begin tot eind. We gaan altijd voor het maximale resultaat en helpen u graag met een succesvolle én een snelle verkoop of aankoop.

PERFECT BEOORDEELD

Het imago van een betrouwbaar en integer belangenbehartiger vergt een heldere en consistente visie op het makelaarsvak, naast een overzicht van vele succesvolle transacties. Nieuwe opdrachtgevers krijgen wij voornamelijk door de aanbevelingen van vorige en huidige relaties. Zij bevelen ons aan. En we zijn dan ook trots op ons hoge verkoop- en aankoopgemiddelde.

KENNISMAKEN?

Kom eens langs voor een kop koffie. Liever thuis afspreken? Dan rijden óf fietsen we graag naar u toe. ***CSV, de Amsterdamse top 10-woningmakelaar*** die meerwaarde biedt, speciaal voor u.

AFSPRAAK MAKEN





CSV MAKELAARS

Cornelis Schuytstraat 2

1071 JH Amsterdam

+31 (0)20 6700 670

info@csvmakelaars.nl

www.csvmakelaars.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?

CSV Makelaars helpt je graag

BEL ONS

NVM vastgoedcert gecertificeerd MVA

Plattegrond

