



Roemer Visscherstraat 48 boven

Object

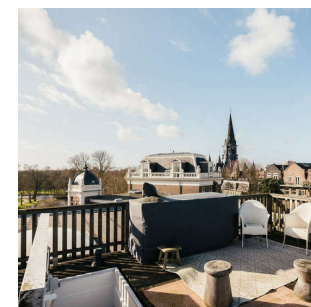
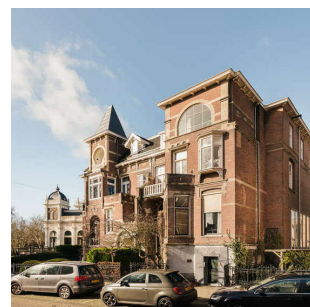
Roemer Visscherstraat: Amsterdams koopman en dichter (1547-1620); gastheer voor de kunstbeoefenaars Vondel, Hooft, Huygens en Brederode in zijn woning op de Gelderskade. Hij wordt wel genoemd 'de vader van de Amsterdamse gijn'.

MAKELAAR:

Kees Kemp

M. +31 6 54 78 11 74

E. kees@broersma.nl



**Soleil du Vondelpark,
wonen met grandeur**

Roemer Visscherstraat 48
bv
1054 EZ Amsterdam

Vraagprijs
€ 3.500.000,-- k.k.

BROERSMA



Roemer Visscherstraat 48 boven

Indeling

Ongekend en werkelijk een heel bijzonder bovenhuis. Heel ruimtelijk, een oase van licht en allure kenmerken deze woning. Extra ruime maatvoering en een karakteristiek centraal trappenhuis maken dat deze woning zo bijzonder is. Met een belle époque sfeer die een geheel eigen karakter heeft en in elegantie kan worden samengevat.

Deel uitmakend van een gemeentelijk monument, is het gelegen aan de rand van het Vondelpark en met vrij zicht in het Vondelpark.

Totaal omvat de woning ruim 258 m² die zijn verdeeld over 2 woonlagen en een eigen entree. Een eigen entree met een privé tuintje en een representatieve hal. De eerste woonlaag omvat 4 ruime slaapkamers. Een grote slaapkamer ligt rustig aan de achterzijde en heeft een luxe badkamer met daglicht en een inloopkast. Apart is een badkamer "to share". Er is een waskamer op de aan het einde van de hal. De bovenste verdieping is geheel bestemd voor "wonen", met totaal 3 kamers en suite en een luxe keuken. Vanuit de keuken is een directe opgang tot een heerlijk dakterras.

Redenen voor de huidige eigenaren om dit huis te kopen waren het imposante trappenhuis en het prachtige atelierraam in de woonkamer.





Roemer Visscherstraat 48 boven

Indeling

De woning is gemoderniseerd. Daarbij is een goede balans gevonden tussen authentiek, modern en luxe. Het appartement is daarmee “contemporary” geworden. Doordat de woning aan drie zijden ramen heeft en de voorgevel op het zuiden is georiënteerd, biedt het een oase van licht. Naast het zonovergoten dakterras, zijn er 2 balkons.

Karakteristieke voortuin, stoep, entree met vestibule en hal. Brede en representatieve trapopgang naar tussenverdieping met waskamer annex berging. Het trappenhuis vormt het hart van het huis.

Eerste woonlaag:

4 ruime slaapkamers en een luxe en complete badkamer en 2e badkamer. Veel kastruimte en een intiem balkon op het zuiden met zicht op het Vondelpark. Separaat toilet.

Tweede woonlaag:

Ruime en lichte overloop met toilet. Daaromheen 3 kamers en suite. De zitkamer heeft een fraaie raampartij met stalen roedeversdeling. De zijkamer is ideaal als werkkamer, eveneens met zicht op het Vondelpark. De eetkamer grenst aan en is in verbinding met de keuken.

De keuken is voorzien van Gaggenau inbouwapparatuur en Bora kookplaatafzuiging. Via een vaste trap is vanuit de keuken het dakterras direct toegankelijk.



Roemer Visscherstraat 48 boven

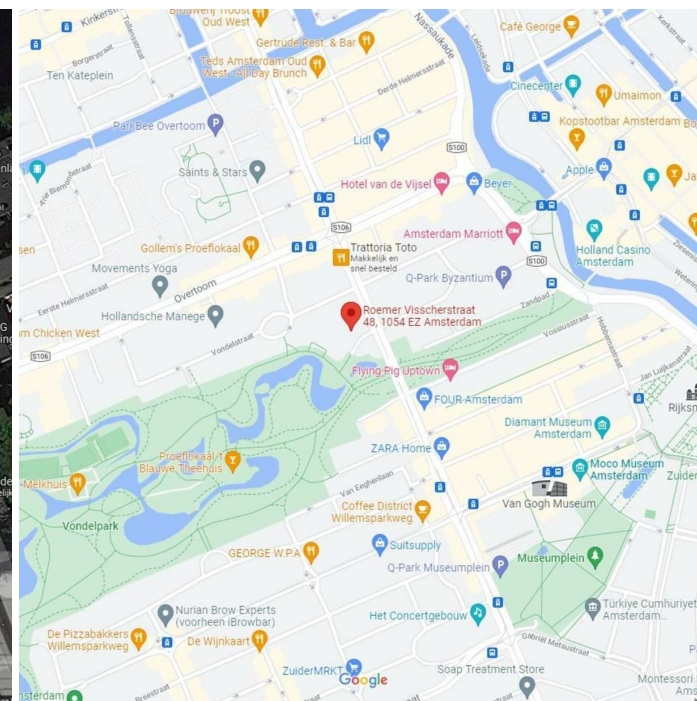
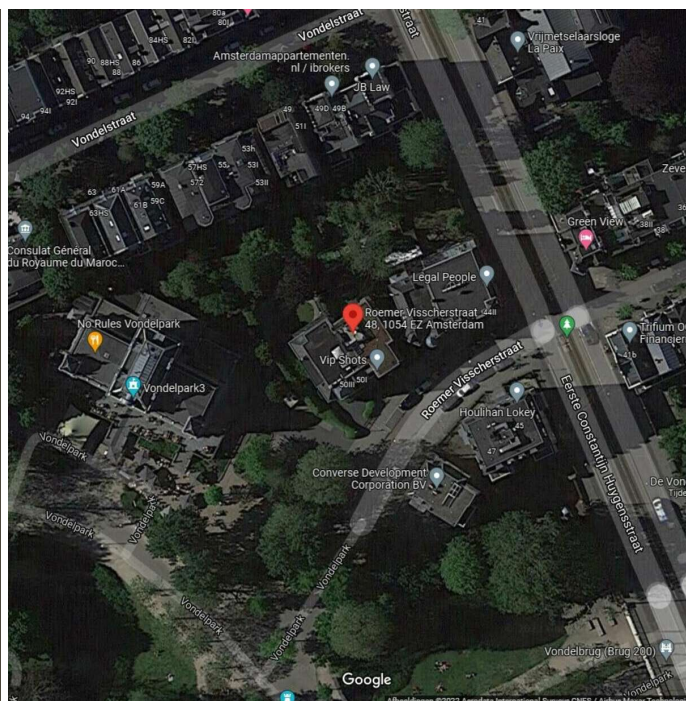
Ligging

Het appartement is gelegen in de mooie Roemer Visscherstraat, nabij de entree van het Vondelpark, een van de statige gebouwen aan de kop van het park.

Tevens op loopafstand van de P.C. Hooftstraat, het centrum en Oud-Zuid. In de omgeving zijn veel gezellige horeca gelegenheden en vooraanstaande luxe winkels. Nabij het Rijksmuseum, Stedelijk Museum, Van Gogh Museum en het Concertgebouw.

Op de Overtoom en Helmersbuurt zijn trending, veel hippe lunch- en koffiebarn gevestigd. Check restaurant OTTO VOLLANTE en Gertruide, Maar verder is gewoon ook de AH, Vlaams broodhuis en de visboer om de hoek.

Een centrale en absolute toplocatie!





Roemer Visscherstraat 48 boven

Kadastraal / bijzonderheden

Kadastrale omschrijving

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en tweede étage, plaatselijk bekend 1054 EZ Amsterdam, Roemer Visscherstraat 48-I, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R complexaanduiding 5722-A appartementsindex 2, uitmakende het vier/tiende aandeel in de gemeenschap.

- 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 slechts indicatief
- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting



Bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 258 m²
- Dakterras met vergunning van 28 m²
- Eigen grond
- Gemeentelijk monument
- Praktische en leuke voortuin, ook t.b.v. fietsen
- Modernisering/vernieuwingen: dakterras en daktuin in 2010, nieuwe kozijnen, ramen (met monumentaal glas), schilderwerk buiten in 2011, nieuwe houten vloeren trappenhuis en eerste verdieping in 2008, keuken en schilderwerk binnen (o.a. trappenhuis) in 2016, intern gemoderniseerd in 2020
- VvE met 2 leden. VvE gaat schilderwerk komend jaar uitvoeren.
- Servicekosten VvE worden hoofdelijk omgeslagen
- Mogelijkheid tot aankoop parkeerplaats aan de Eerste Constantijn Huygensstraat

Roemer Visscherstraat 48 boven

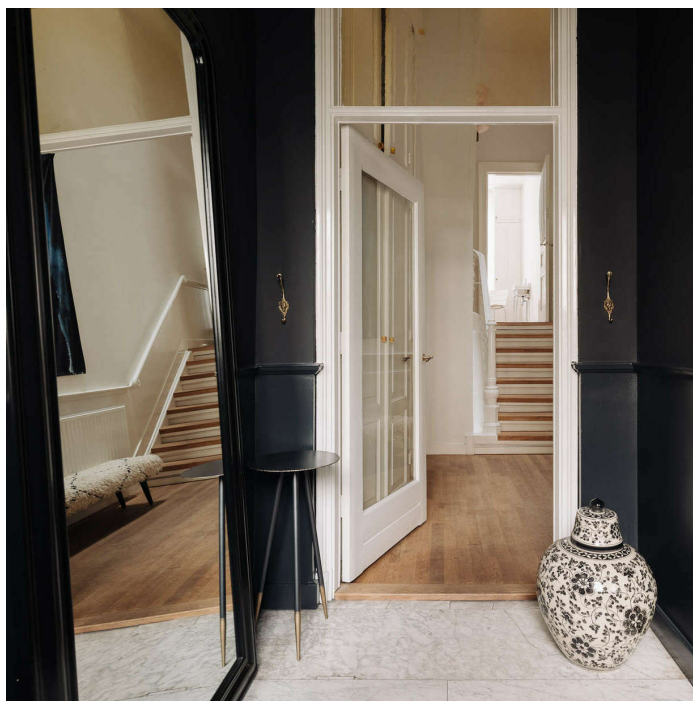
Exterieur in beeld





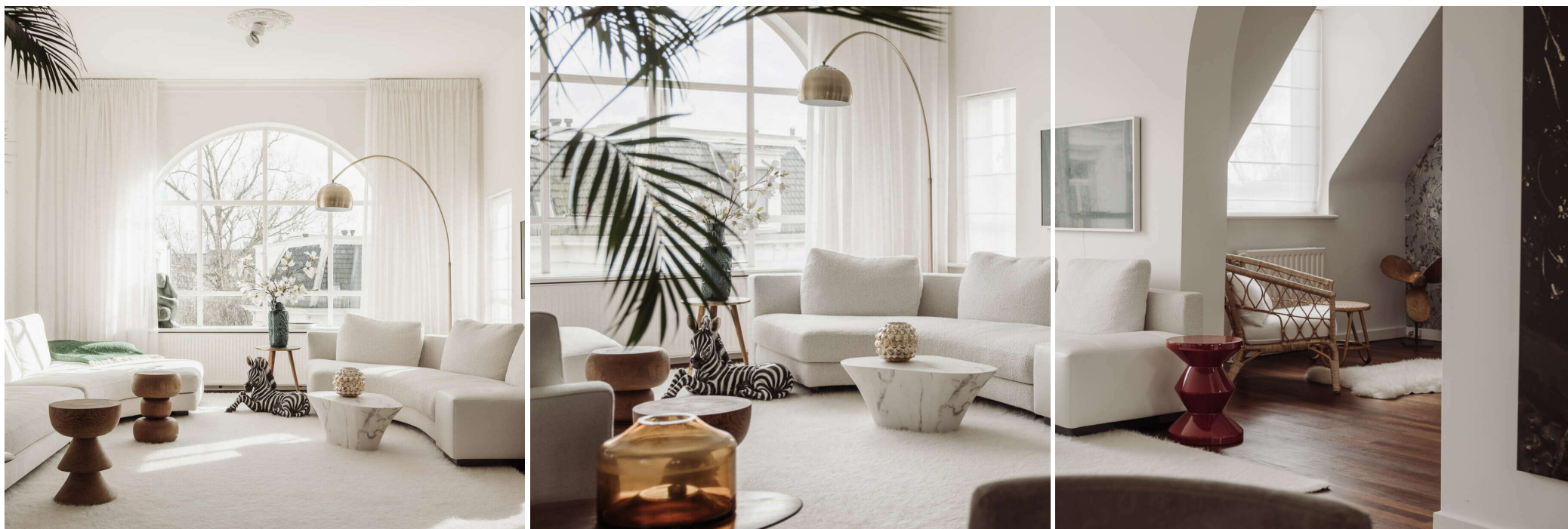
Roemer Visscherstraat 48 boven

Interieur in beeld



Roemer Visscherstraat 48 boven

Interieur in beeld



Roemer Visscherstraat 48 boven

Interieur in beeld



Roemer Visscherstraat 48 boven

Interieur in beeld



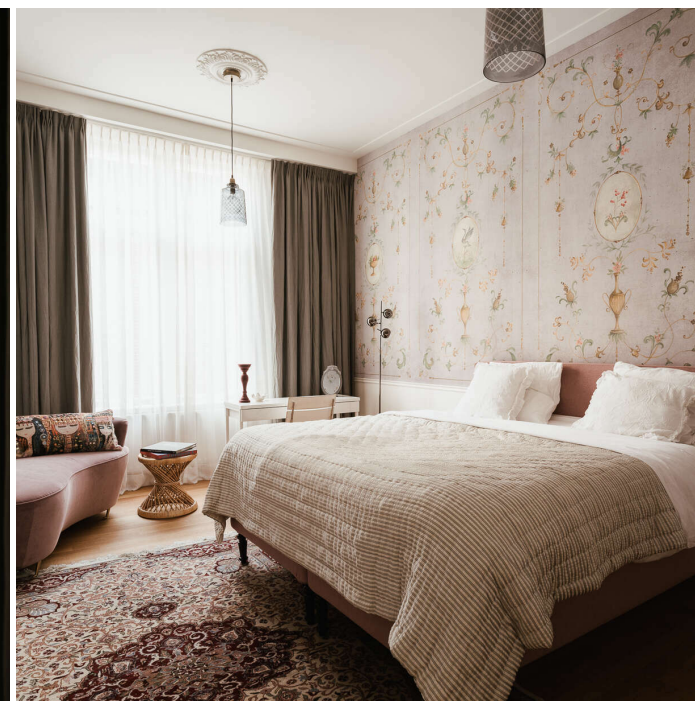
Roemer Visscherstraat 48 boven

Interieur in beeld



Roemer Visscherstraat 48 boven

Interieur in beeld



Roemer Visscherstraat 48 boven

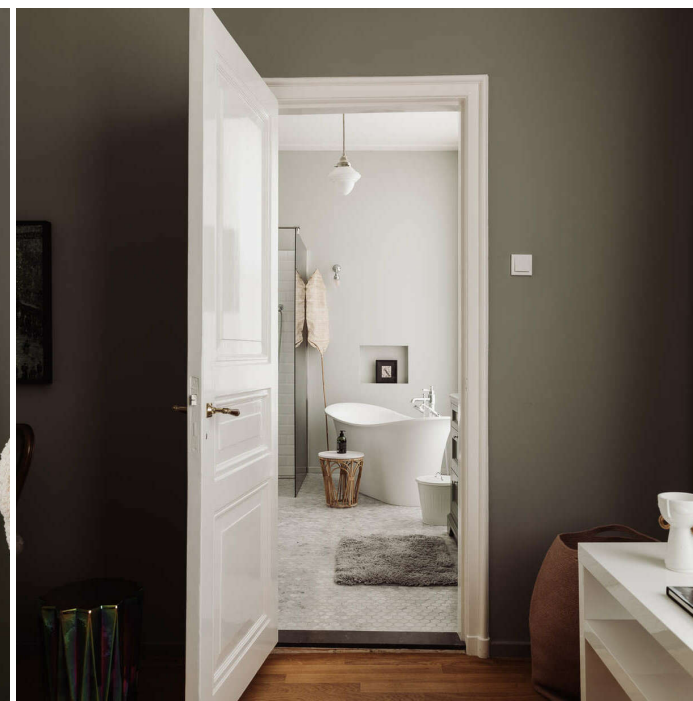
Interieur in beeld





Roemer Visscherstraat 48 boven

Interieur in beeld



Roemer Visscherstraat 48 boven

Interieur in beeld



Roemer Visscherstraat 48 boven

Exterieur in beeld



Roemer Visscherstraat 48 boven

Exterieur in beeld





Roemer Visscherstraat 48 boven

In het kort

Voorzieningen

- Elektrische installatie voorzien van meerdere groepen en aardlek-beveiliging
- Centrale verwarmingsinstallatie met HRketel uit 2009
- Vloerverwarming badkamers
- Elektrisch dakluik
- Open haard
- Optie tot maken lift

Buitenruimte

- 2x balkon
- Dakterras 28 m²

Prijs

€ 3.500.000,-- kosten koper

Vertrekken

- Entree
- Woonkamer
- Zijkamer
- Eetkamer
- Keuken
- Hoofdslaapkamer
- Badkamer 2x
- Slaapkamer 2x
- Slaap-/ werkkamer
- Separaat toilet 2x

Aanvaarding

- In overleg

Zakelijke lasten

- OZB ('22) € 867,30 per jaar
- Rioolrecht ('22) € 152,50 per jaar
- Servicekosten VvE worden hoofdelijk omgeslagen

Roerende zaken

Lijst roerende zaken aanwezig.

Bestemming

Gemengd-1 volgens bestemmingsplan.

Grondsituatie

- Gelegen op eigen grond.

Onderhoud

- Intern: goed/ uitstekend
- Extern: goed

Fundering

Volgens ingewonnen informatie bij dienst Bouw en Woningtoezicht is er geen negatieve informatie bekend.

Kadastraal

- Gemeente Amsterdam
- Sectie R
- Nummer 5722
- Index 2

Bouwjaar

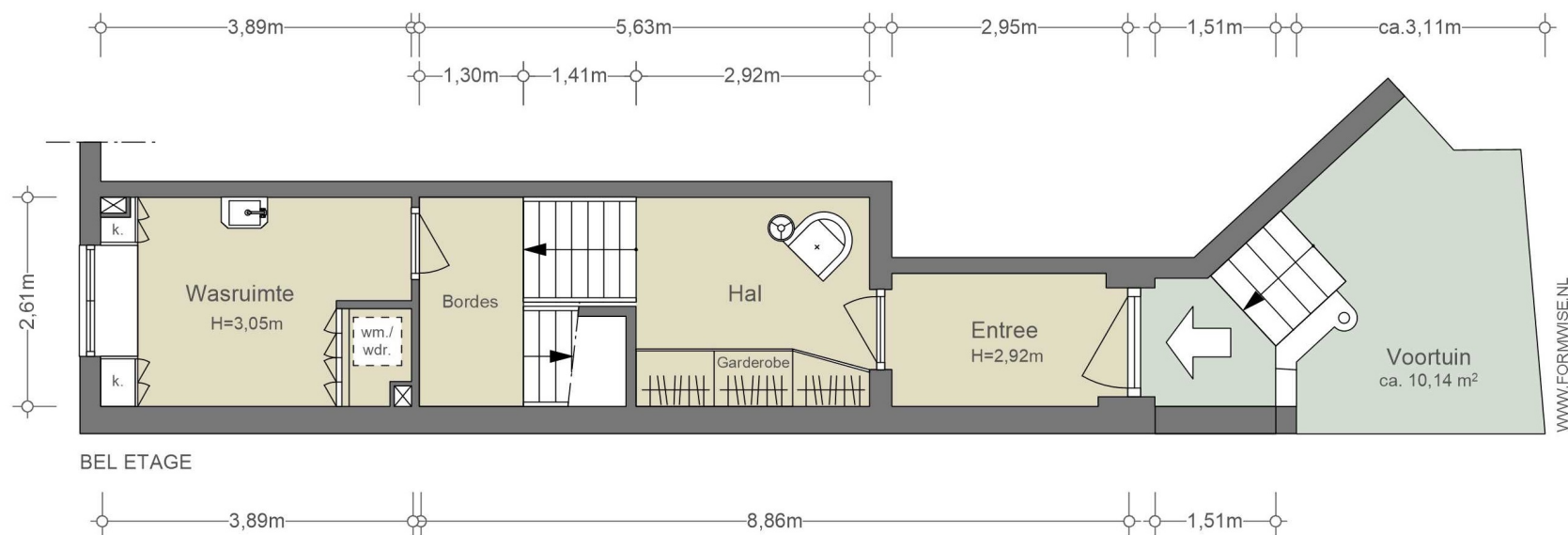
- 1894
- Gemoderniseerd

Oppervlakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 258 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 35 m²

Milieu

Volgens ingewonnen informatie bij dienst Milieu en Bouwtoezicht is er geen negatieve informatie bekend m.b.t. verontreiniging.

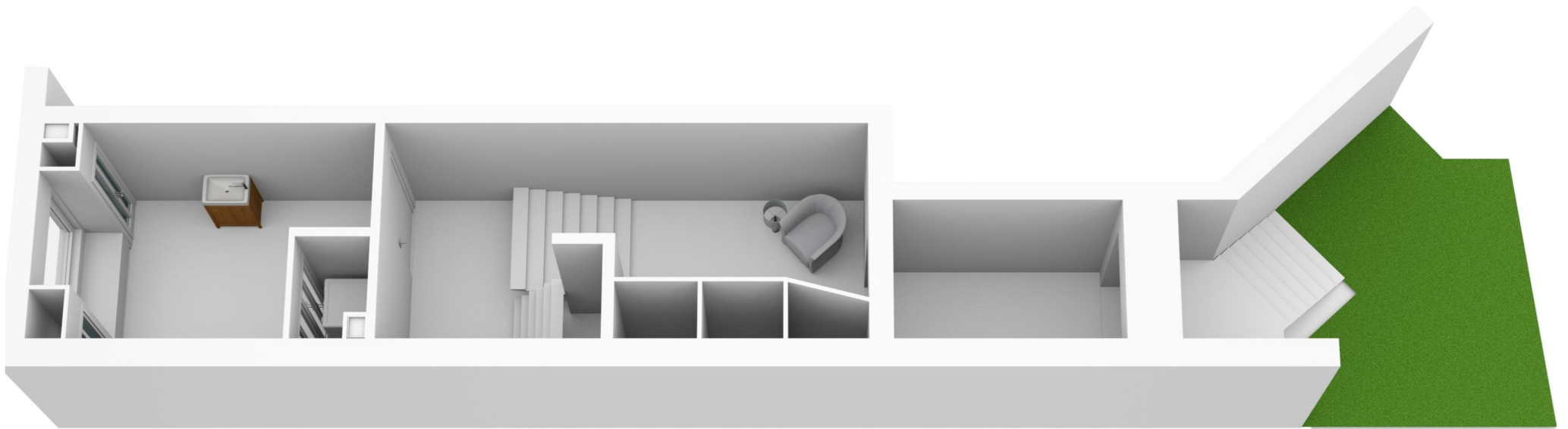


NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
30,46m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
3,52m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Plattegrond: Roemer Visscherstraat 48 boven



Plattegrond: Roemer Visscherstraat 48 boven



NEN2580/ BBMI - NVM

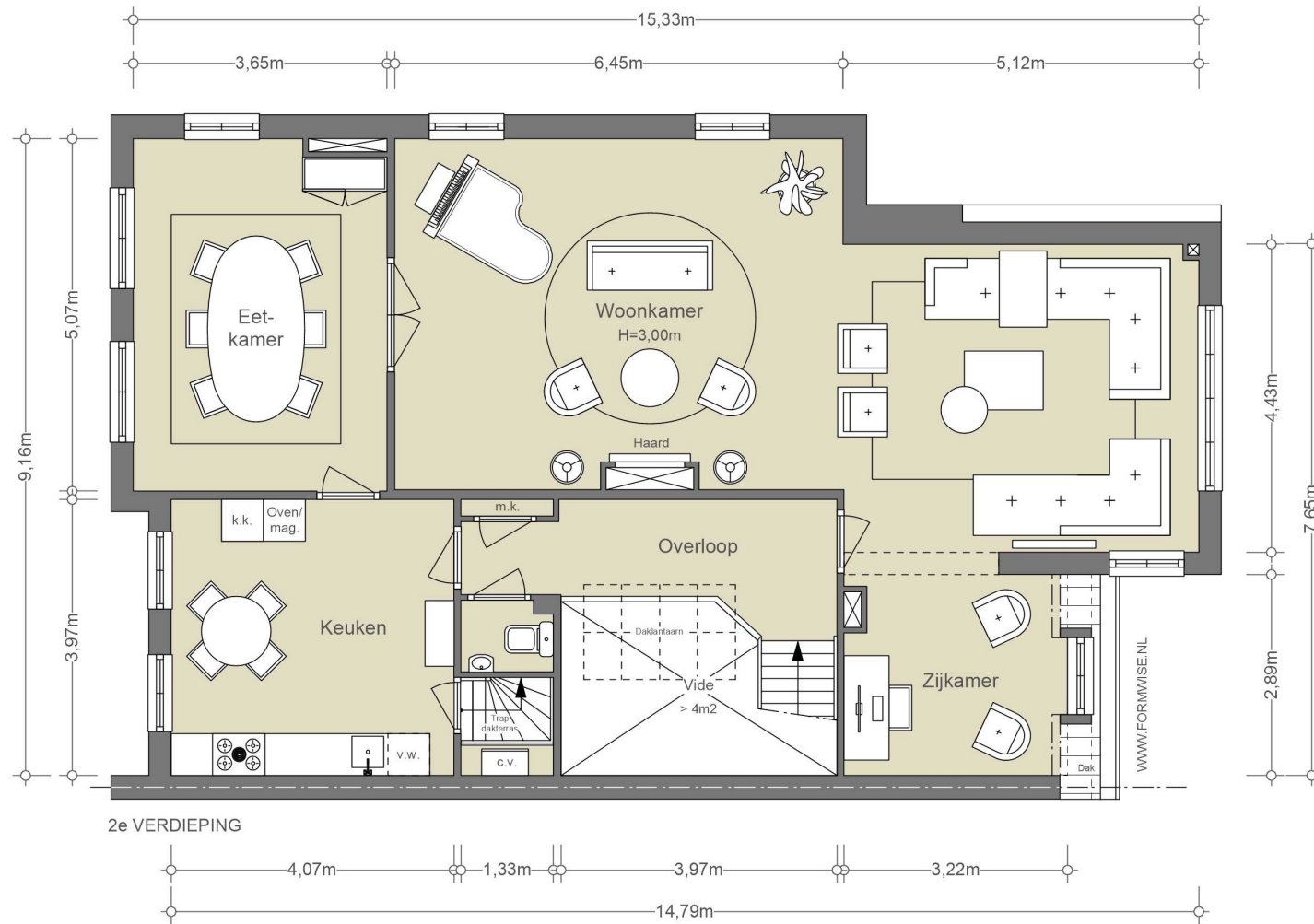
Gebruiksoppervlakte wonen
113,83m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
3,96m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Plattegrond: Roemer Visscherstraat 48 boven



Plattegrond: Roemer Visscherstraat 48 boven



NEN2580/ BBMI - NVM

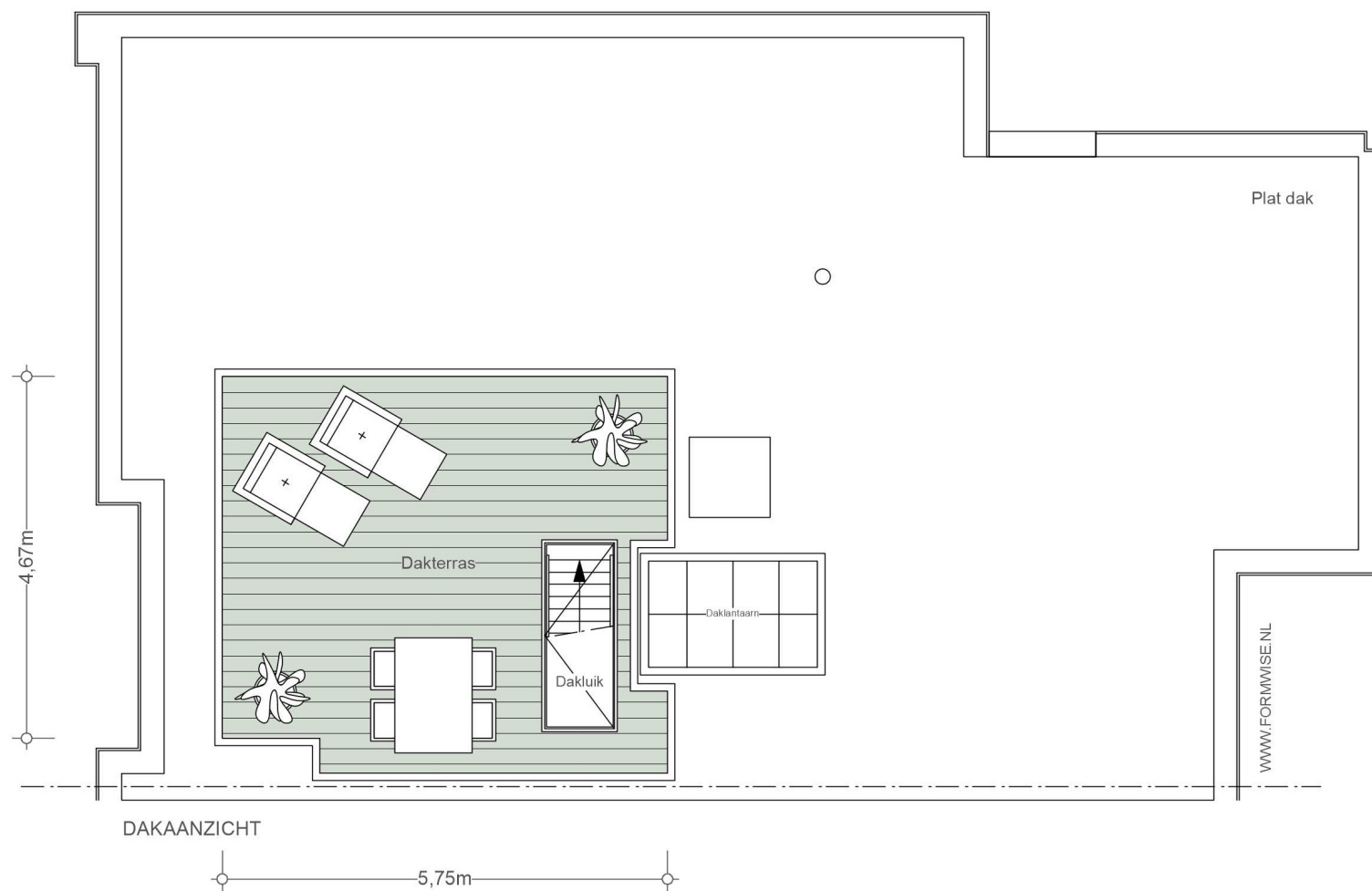
Gebruiksoppervlakte wonen
114,06m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Plattegrond: Roemer Visscherstraat 48 boven



Plattegrond: Roemer Visscherstraat 48 boven



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen n.v.t.
Overige inpandige ruimte n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte 27,98m ²
Externe bergruimte n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Plattegrond: Roemer Visscherstraat 48 boven



Plattegrond: Roemer Visscherstraat 48 boven



Roemer Visscherstraat 48 boven

Algemeen

Notariskeuze

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring 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.

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 gecertificeerd 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 contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden bij voorkeur per post of e-mail aan de verkopend makelaar toegezonden, vergezeld van een

afschrift van een geldig legitimatiebewijs.

- De verkoper en diens makelaar zal 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 onderzoeksplicht 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 uitgebrachte voorstel.

3 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 het schriftelijk vastleggen van de koop.

■ Bedenktijd

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de 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. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. 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. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.

■ 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 koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.