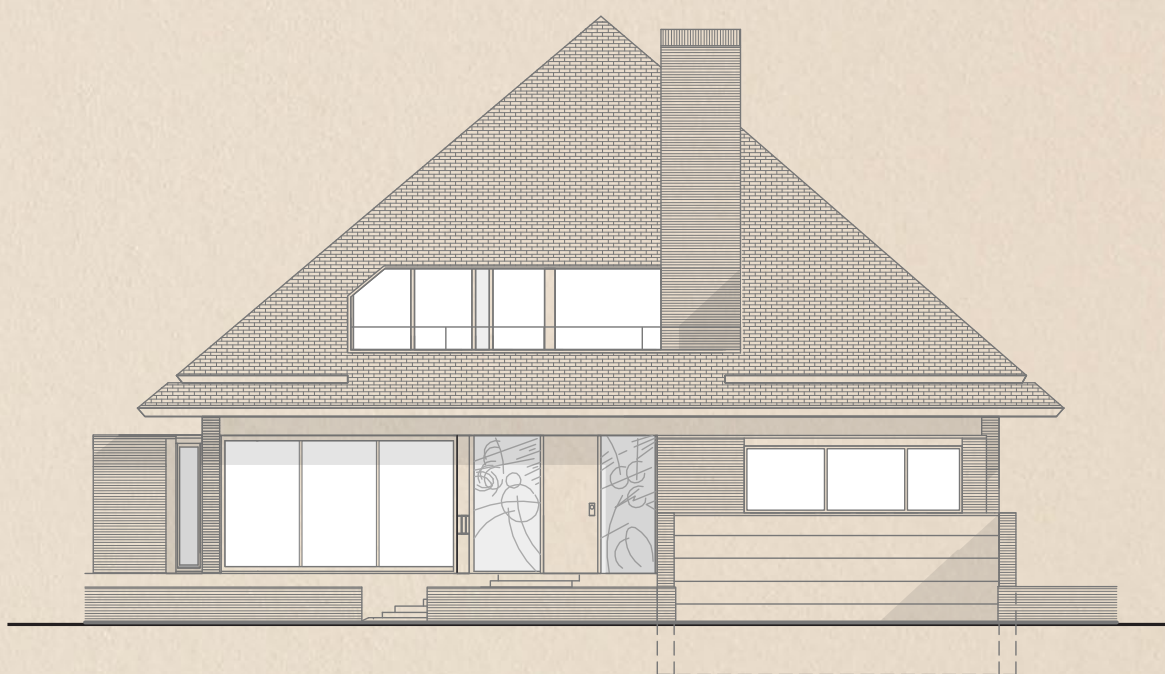




Villa
MAARSEN

ZUIDELIJKE WANDELWEG 35
AMSTERDAM



STADSVILLA
geschiedenis

06

GRAND GARDEN
riant panorama

09

BEGANE GROND
living, dining & sleeping

19

PLAYGROUND
multifunctioneel souterrain

39

1ST & 2ND FLOOR
sleeping & bathing

45

CITY LIFE
central

55

MONUMENTAAL *en gerestaureerd*

KEES KEMP / BROERSMA MAKELAARDIJ

Broersma Wonen en ik kennen dit huis al ruim 40 jaar; de praeses van de familie was al lang opdrachtgever voor ons kantoor en wij werden ook aan huis voor besprekingen uitgenodigd. Vervolgens zijn we betrokken geweest bij de verhuur. Dat wij nu het huis mogen verkopen heeft een extra dimensie.

Destijds, en nu nog steeds, spreekt Zuidelijke Wandelweg No. 35 tot verbeelding. De locatie is bijzonder, de ligging en het perceel van het huis is ongekend. Vrij en groen, buiten wonen binnen de Ring van Amsterdam.

Daarbij sprak mij de architectuur in vorm en grootte altijd tot verbeelding. Het huis dat in begin jaren zestig als voor die tijd moderne bungalow is gebouwd, heeft om die reden, al een hele ruim en licht opgezette begane grond verdieping. Met voor de mid century types strakke lijnen en vlakverdelingen.

De woonkamer is prachtig naar het zuiden gesitueerd en loopt over op een heerlijk terras. De vergroting van het huis, in de jaren tachtig, hebben het huis extra uitstraling gegeven. De bouwkundige staat is heel goed en het pand is heel solide gebouwd. Een dergelijk compleet huis is en blijft ook in de toekomst heel uniek.

Vele vertrekken zoals garage, hobby en werkruimten maken het compleet. Net als voor de huidige eigenaresse is geweest, is het bestemd voor een nieuwe familie die daar decennia hun geluk kunnen hebben.

Wij zijn trots om dit huis te mogen verkopen en de eigenaresse te begeleiden met de verkoop.





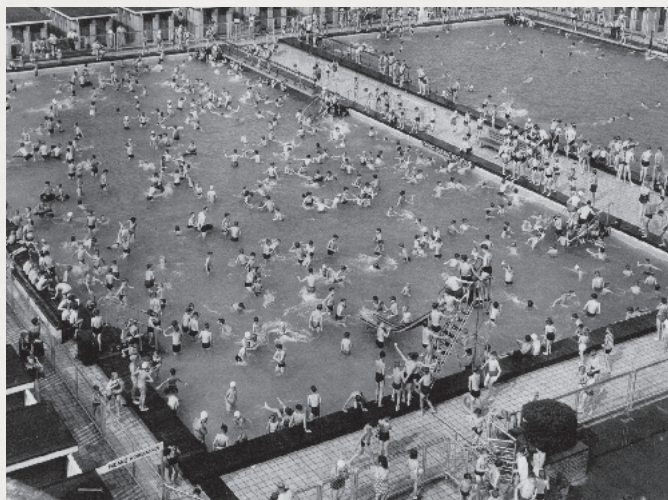




DE VILLA

Vrij wonen in een villa met een eigentijdse uitstraling. Oorspronkelijk gebouw in 1963 en vergroot in de jaren tachtig is dit, met bijna 540 m² woonoppervlakte, parkeren en riante tuin en unieke kans.

Enerzijds voor degene is zich in de design herkend en anderzijds voor degene die een huis naar eigen visie en smaak wil creëren. Deze villa heeft de basis en kenmerken voor beiden.



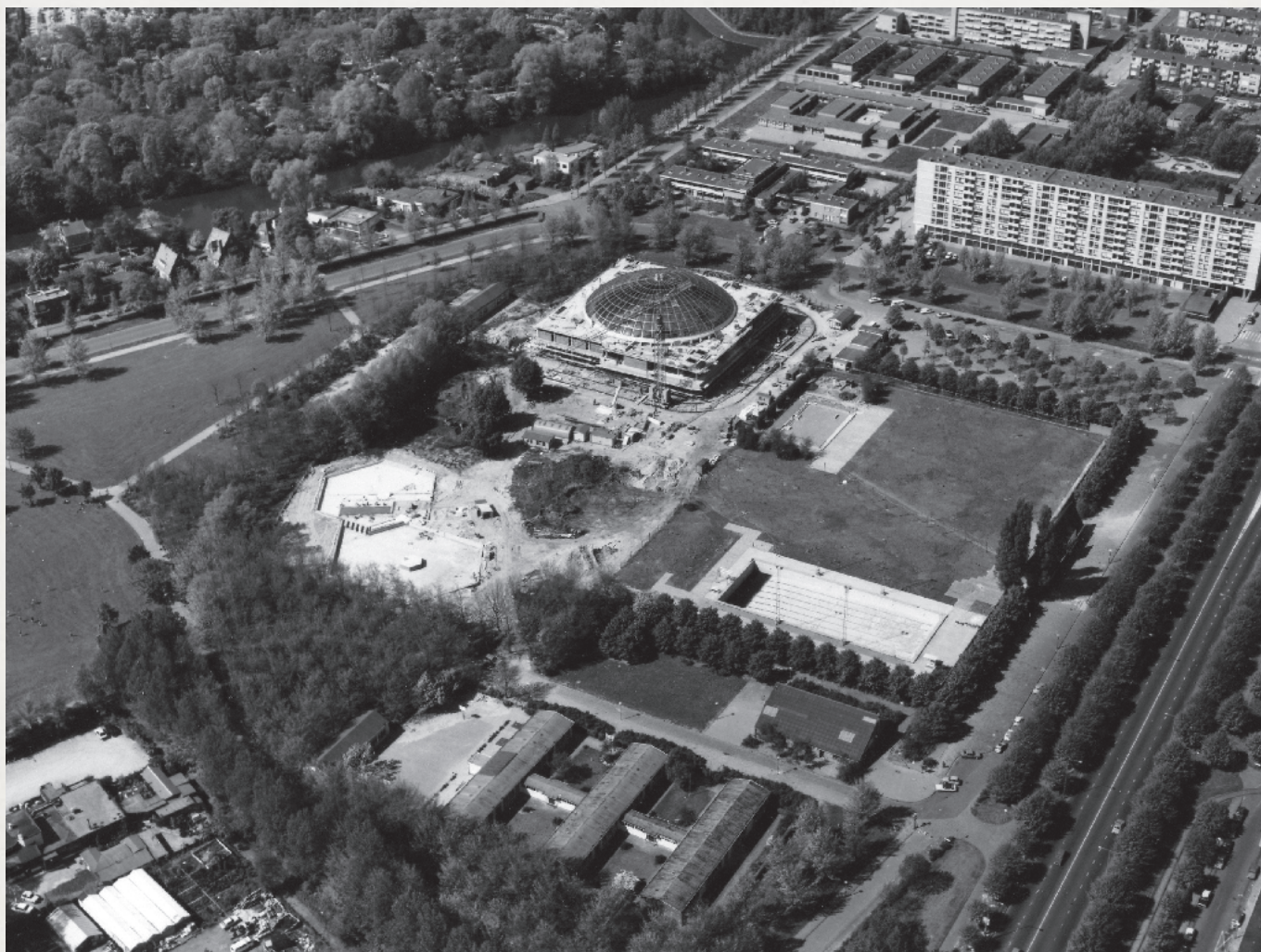
GESCHIEDENIS

De oorspronkelijke bungalow is in 1963 ontworpen door architect J. Heese in opdracht van de heer A.J.J. Vlasman.

In 1975 is het huis aangekocht door de huidige verkoper. In 1980 heeft dezelfde architect de opdracht gekregen het huis te vergroten en heeft het huis zijn huidige vorm gekregen.



Meest recent is het huis rond 2008 gemoderniseerd en verbouwd. Architecten bureau Oever & Zaaijer hebben het huis extra conform gegeven en licht zonder dat het aangezicht werd aangetast. Bij die modernisering is ook gehele dak vernieuw en voorzien van nieuwe natuursteen leien.





GRAND GARDEN





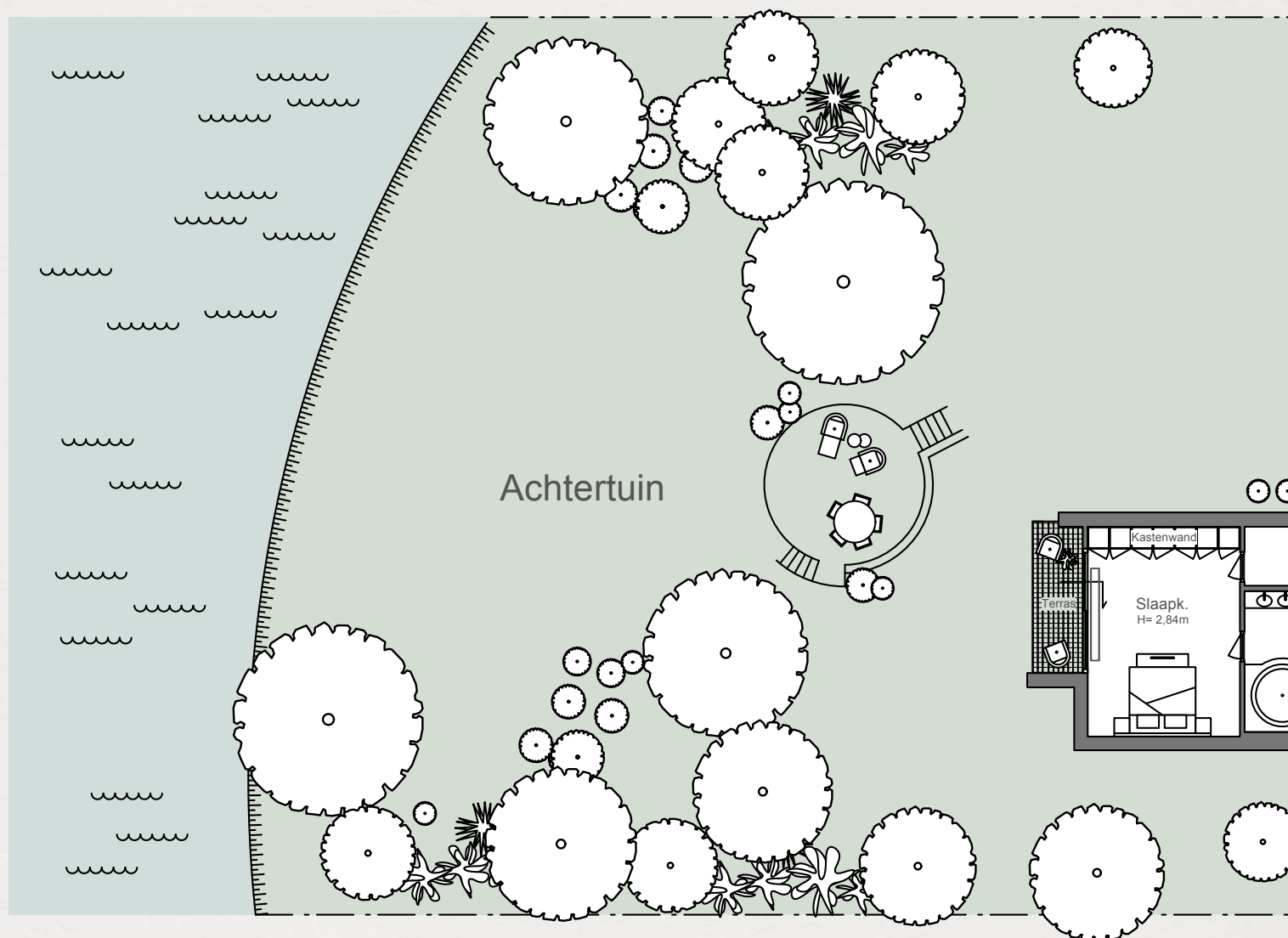


DE BUITENRUIMTE

Het perceel van ruim 1550 vierkante meter is prettig ingedeeld met het grootste gedeelte van de tuin aan de fraaie achterzijde met uitzicht richting water en Zorgvlied. De tuin is fraai aangelegd en voorzien van diverse terrassen, niveauverschillen en een volledige omheining.

In deze tuin is er door de beschutte ligging vanaf maart tot oktober de mogelijkheid om buiten te verblijven. Verder is er met een kleine sloep of soortgelijke boot een verbinding via het sluisje naar de Amstel. Zo kun je vanaf je eigen tuin instappen en is er een directe verbinding met de stad of verder de Amstel op varen richting Ouderkerk aan de Amstel of omliggende dorpen.



PLATTEGROND *perceel*

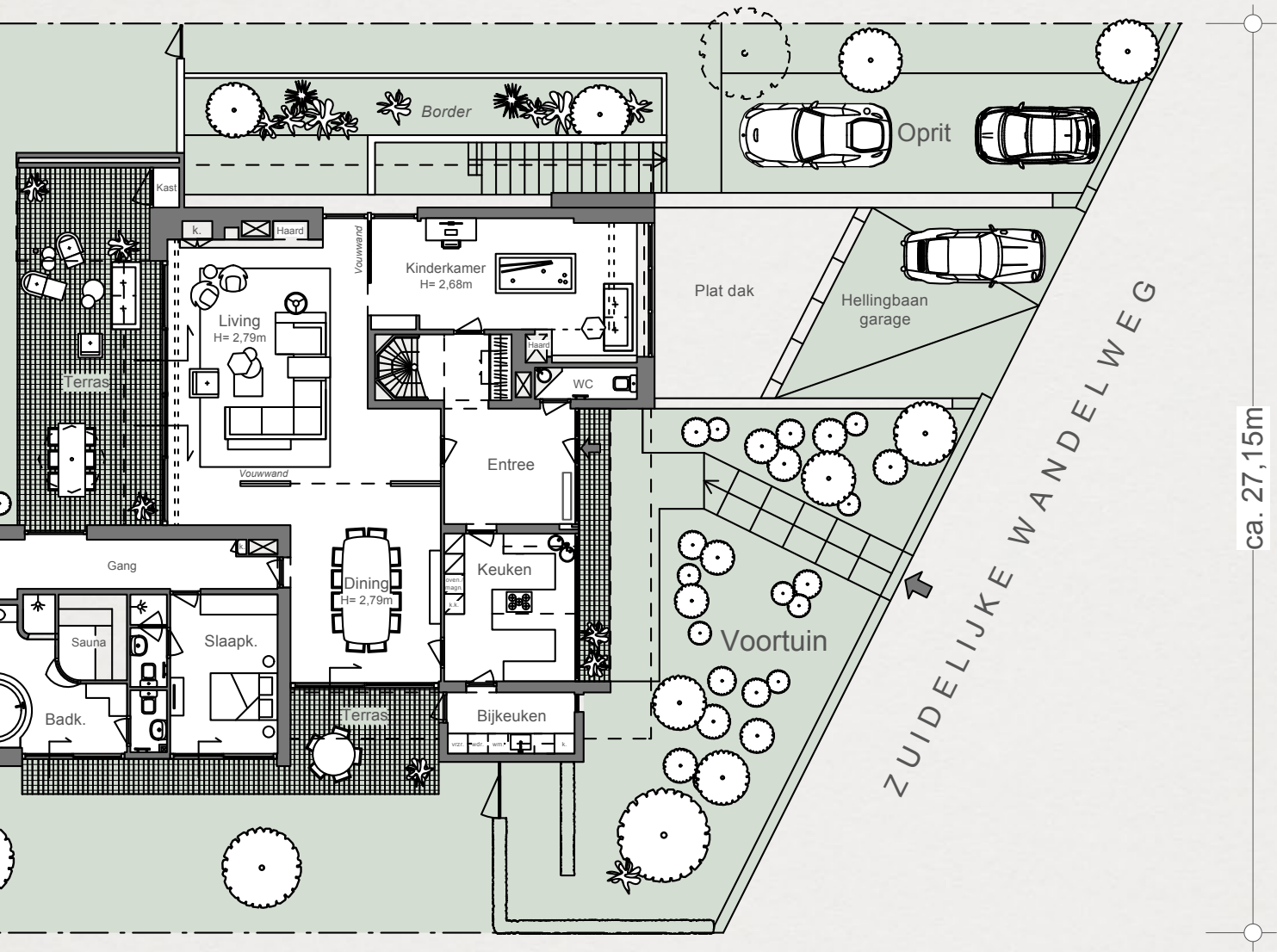
PERCEEL (schematische weergave)

ca. 1557 m²

Niet ingemeten/ getekend conform kadastrale kaart



ca. 52,79m









BEGANE GROND







BEGANE GROND

Villa Maarsen is direct bij aankomst indrukwekkend en uitnodigend. Een mooie entree met luifel en een glas kunstwerk van glaskunstenaar en schilder Joop van der Broek (1928 - 1979). Deze geeft toegang tot een riante centrale hal naar een ruim 260 m² grote bel etage en het royaal opgezette huis met tien vertrekken, drie badkamers, een inpandige garage en veel berguimten.

Deze ruim opgezette verdieping ligt verhoogt ten opzichte van het straat niveau. Dat maakt dat deze verdieping veel privacy biedt en mooie vrije zichtlijnen heeft. De woonlaag is opvallend ruim opgezet en voorziet in een circa 90 m² grootte woonkamer, welke overloopt in een ruime speelkamer en een prettige gesitueerde keuken.

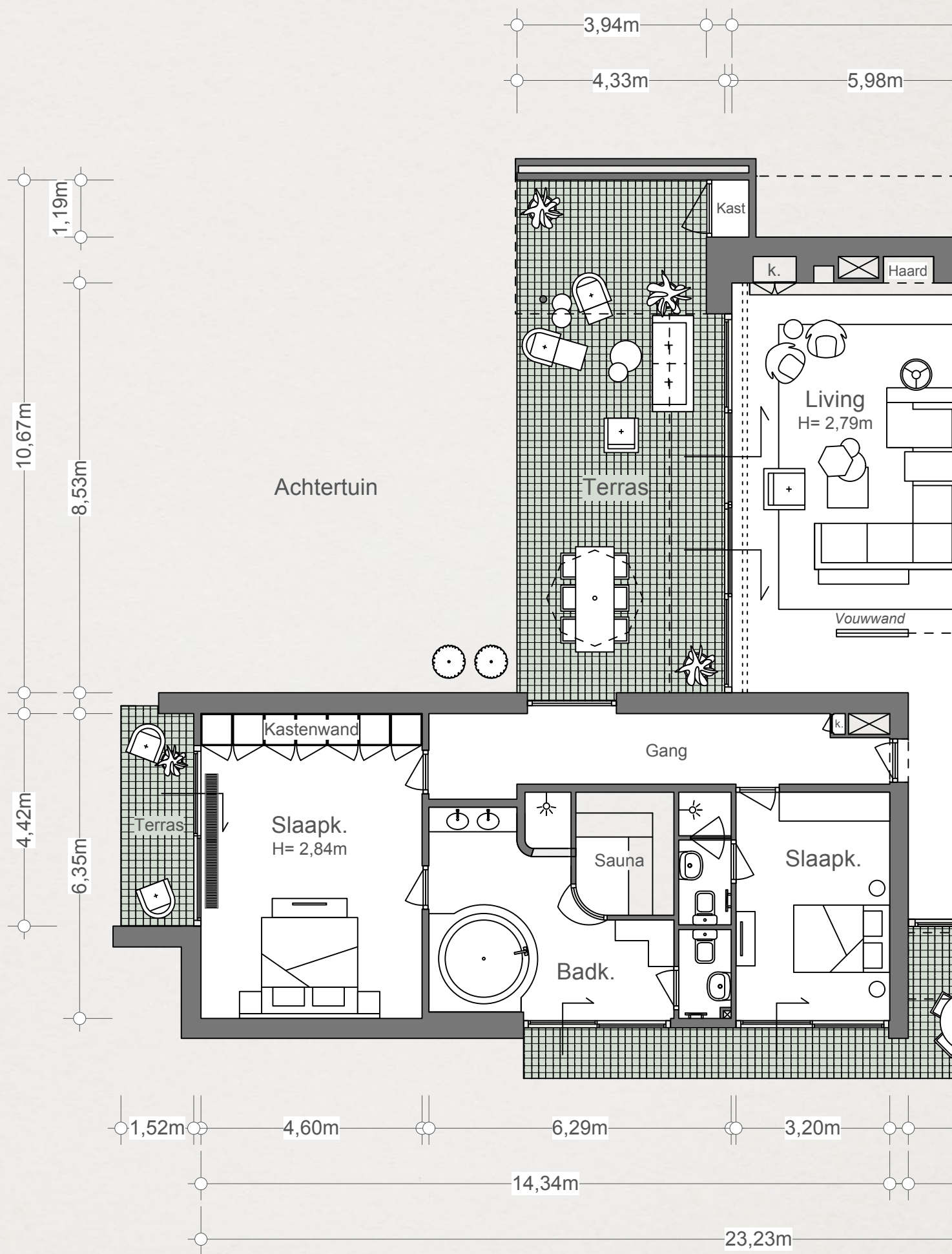
De woonkamer is met een acht meter groot glazen pui verbonden met het buiten terras en de keuken ligt prettig aan de straatzijde. Deze indeling is reeds heel aangenaam en goed doordacht.

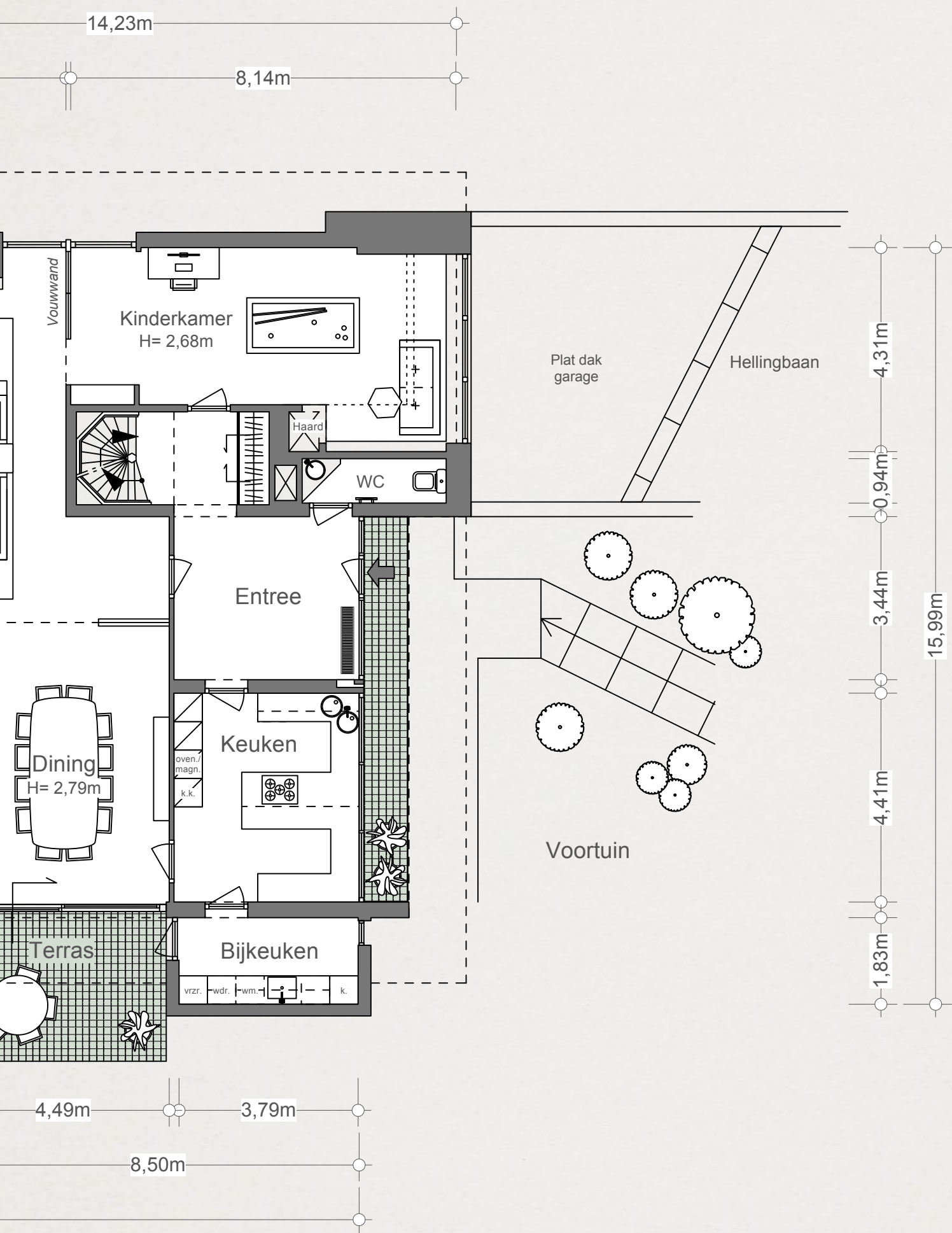






PLATTEGROND *begane grond*

















OWNERS SUITE

De etage heeft daarbij een naar de achterzijde gebouwde vleugel met een gang, een ruime slaapkamer, de ouders slaapkamer met een eigen kleedruimte en riant opgezette badkamer. Deze badkamer beschikt over een sauna. Vanuit de ouders slaapkamer is er een uitloop naar een terras en tuin.

In deze vleugel is een 2e grote slaapkamer met een eigen badkamer. Deze leent zich ook als dressing room, gym of extra wellness.











PLAY GROUND

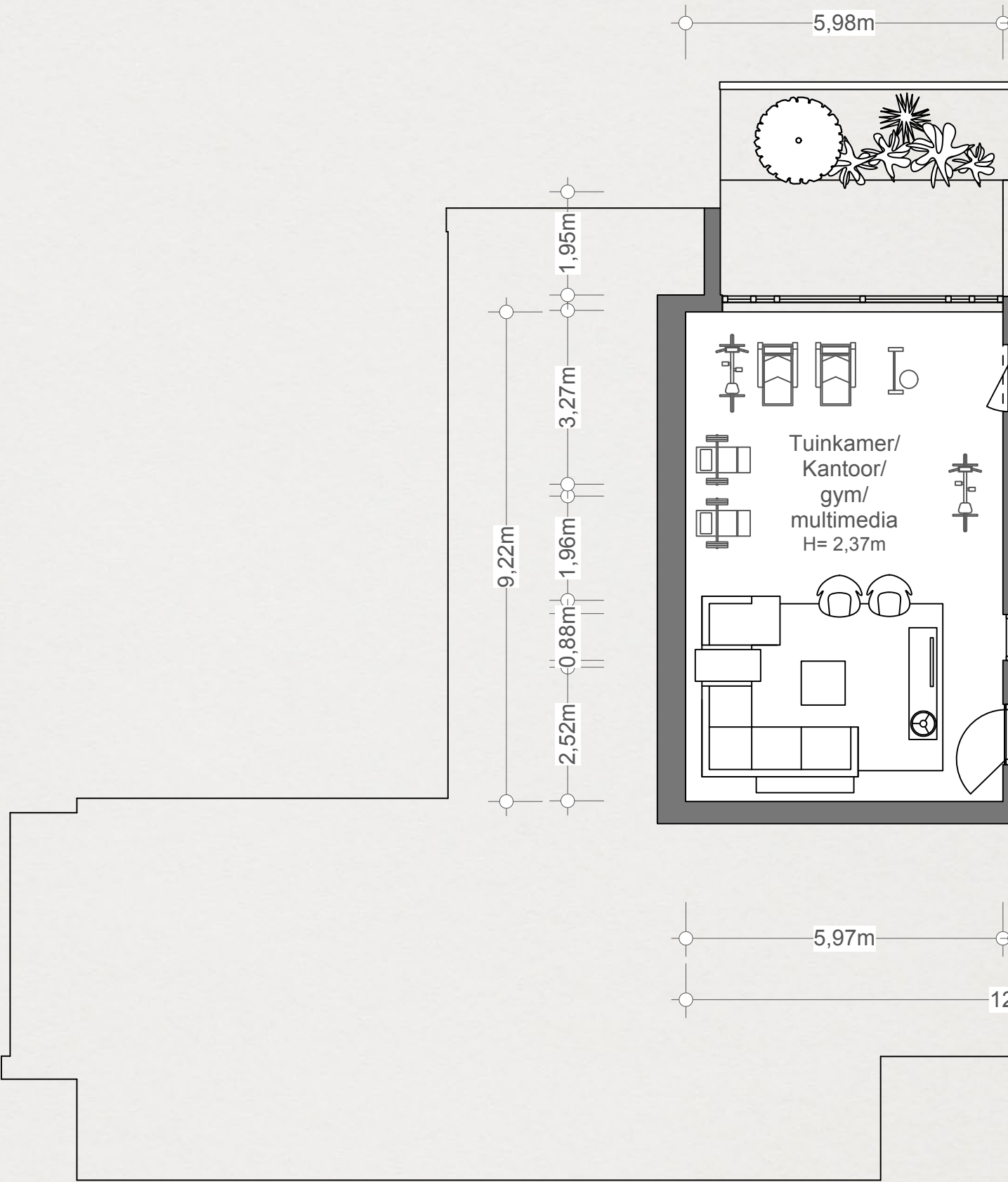


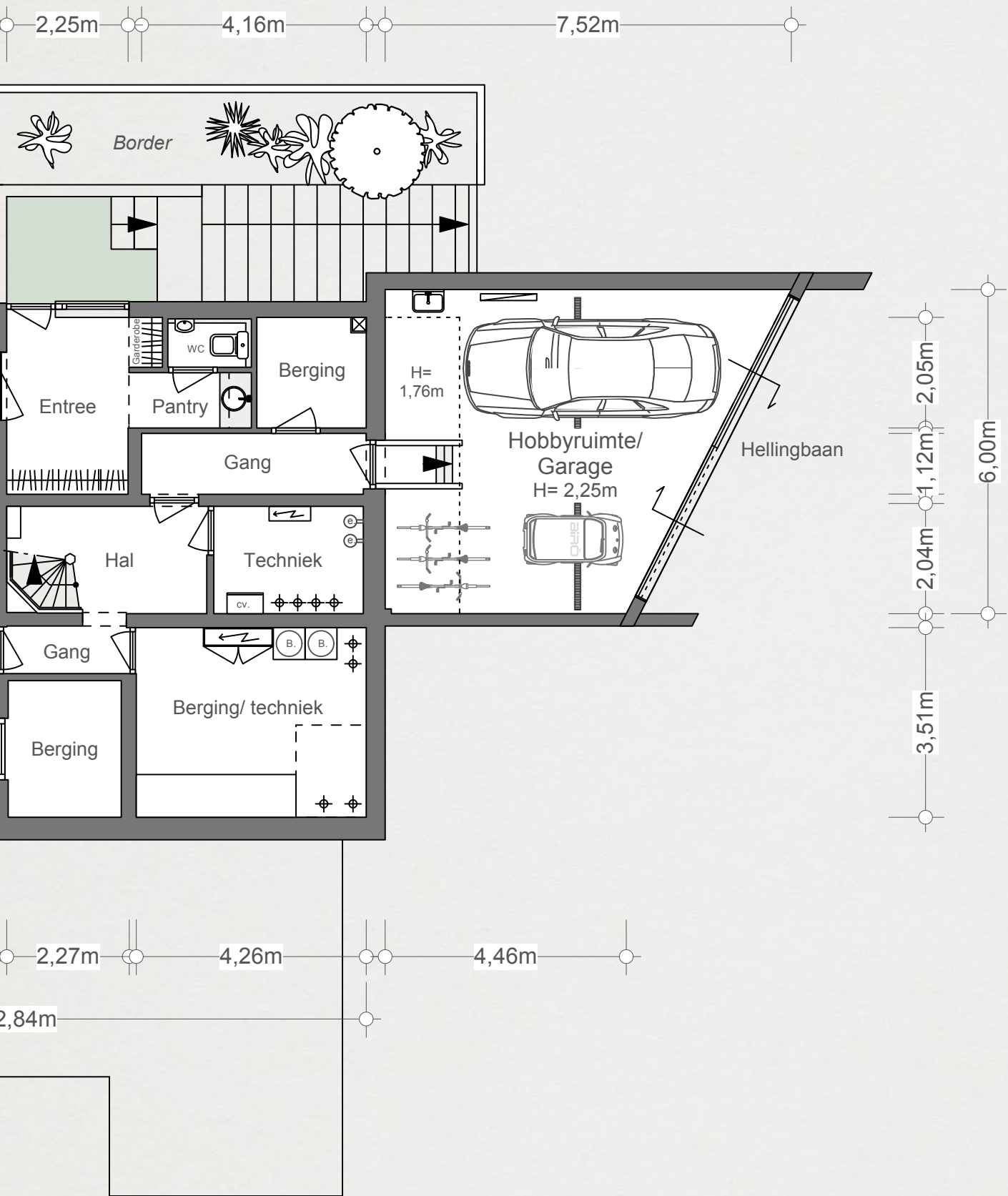
SOUTERRAIN

Het souterrain van ruim 150 m² biedt plaats aan een multifunctionele ruimte die kan dienen als mediaroom, gym, tuinkamer of kantoor aan huis. Dit laatste is mede door de eigen entree aan de zijkant zowel fiscaal als praktisch erg aantrekkelijk.

In deze entree is er tevens een pantry en een toilet. Voorts zijn er diverse bergruimten welke dienen voor opslag of de techniek van het huis. Aan de straatzijde is er de inpandige garage die plaats kan bieden aan een grote en een kleine auto en/of meerdere fietsen.



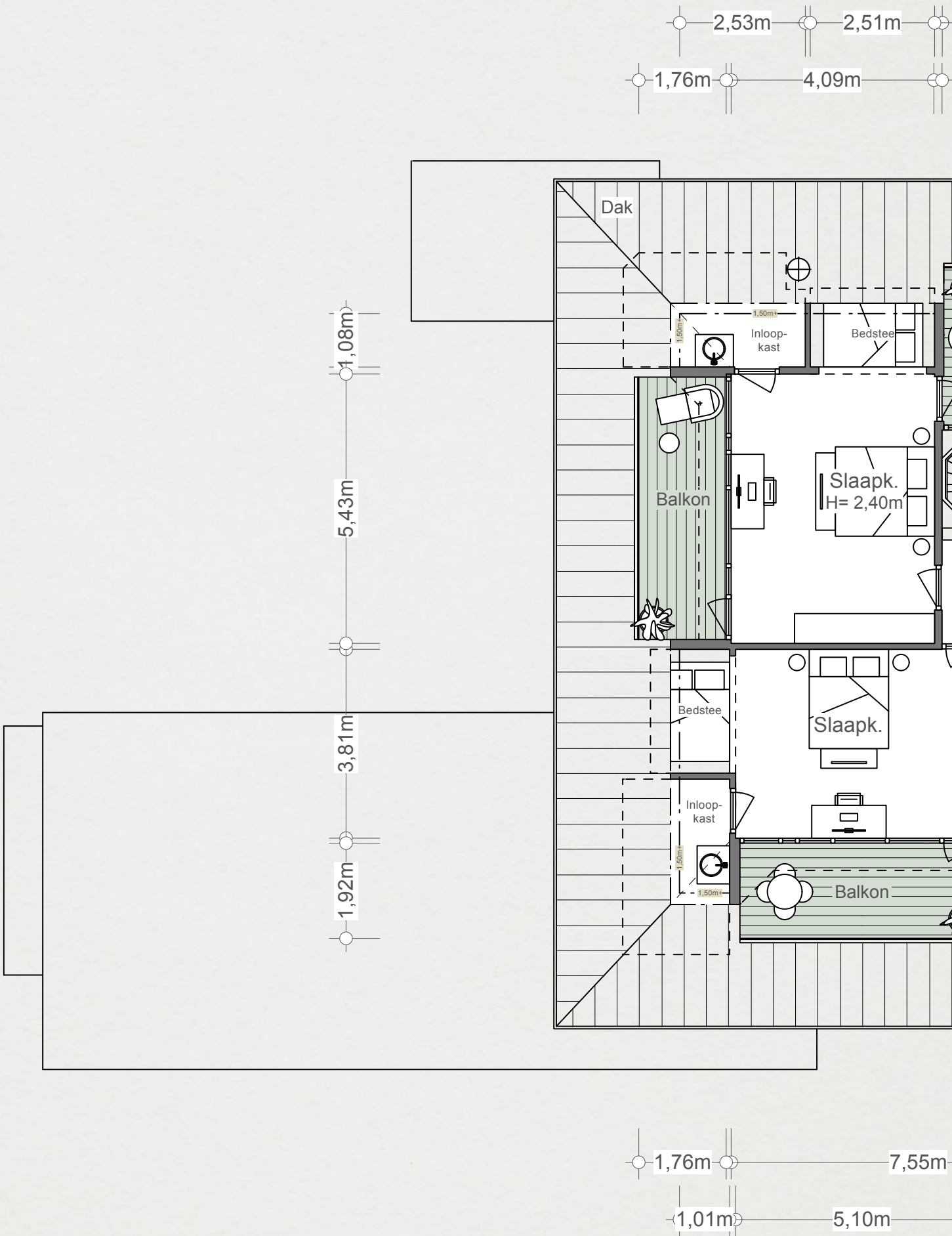


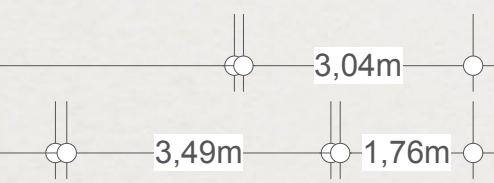
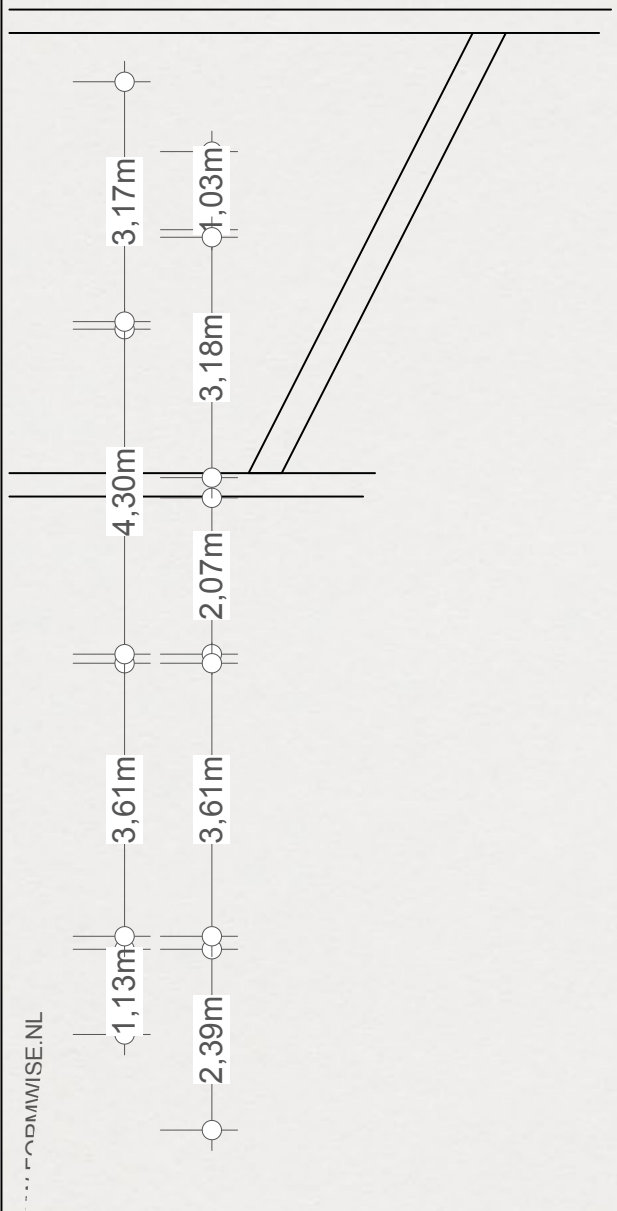
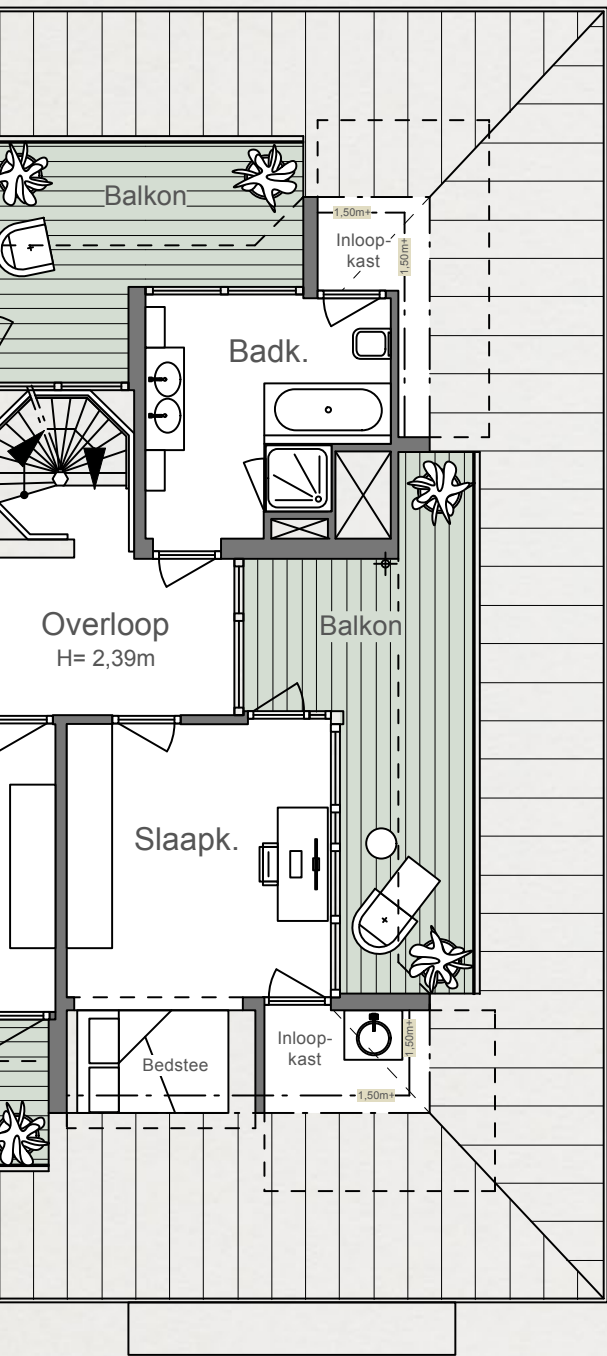
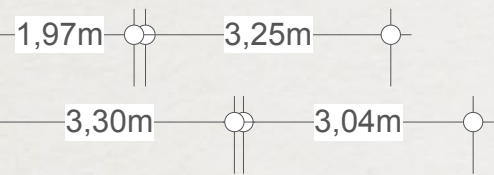




1ST & 2ND FLOOR

PLATTEGROND *1e verdieping*







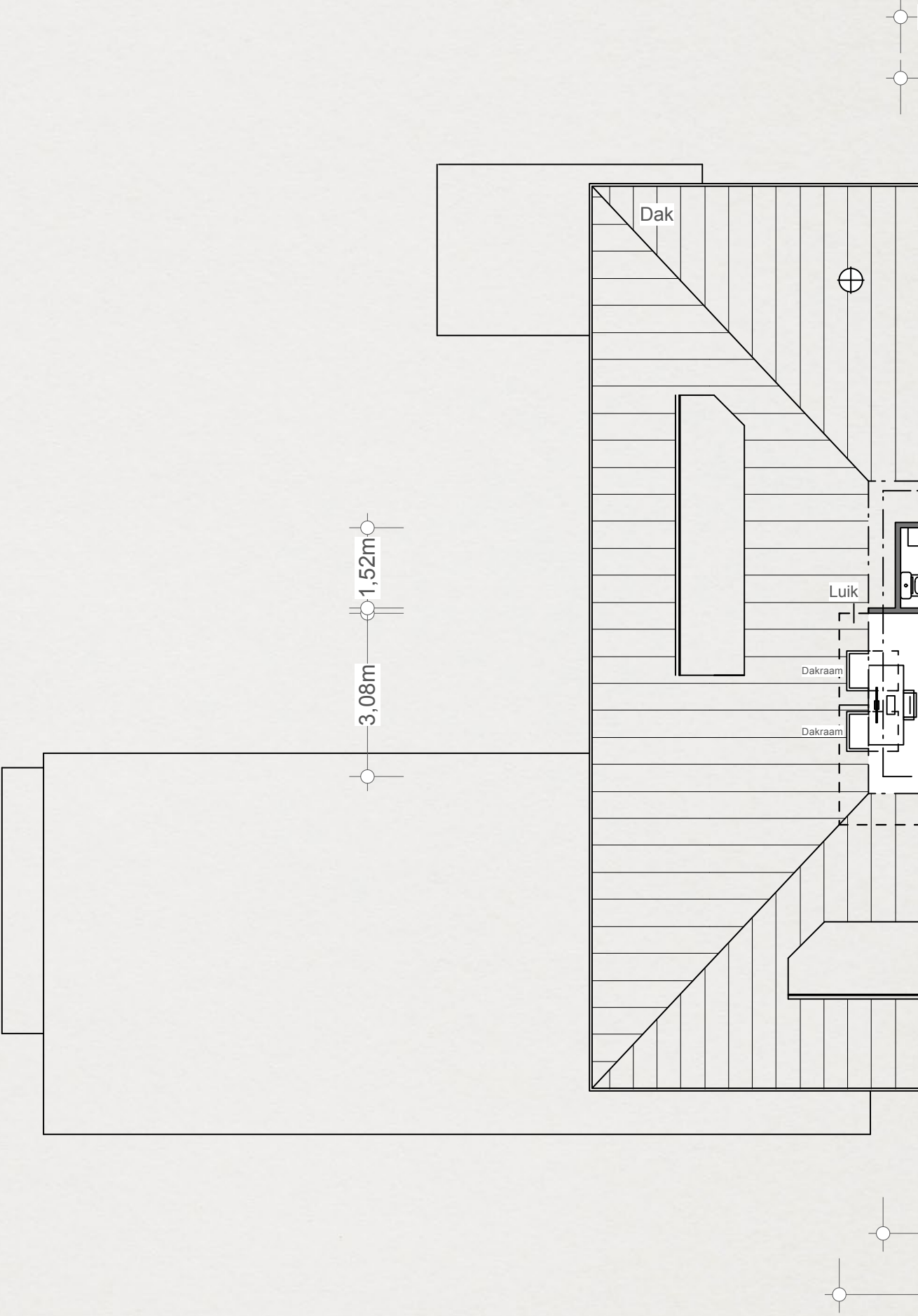
SLEEPING & BATHING

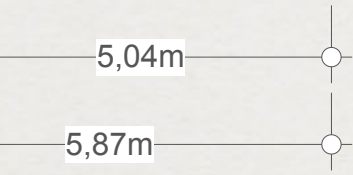
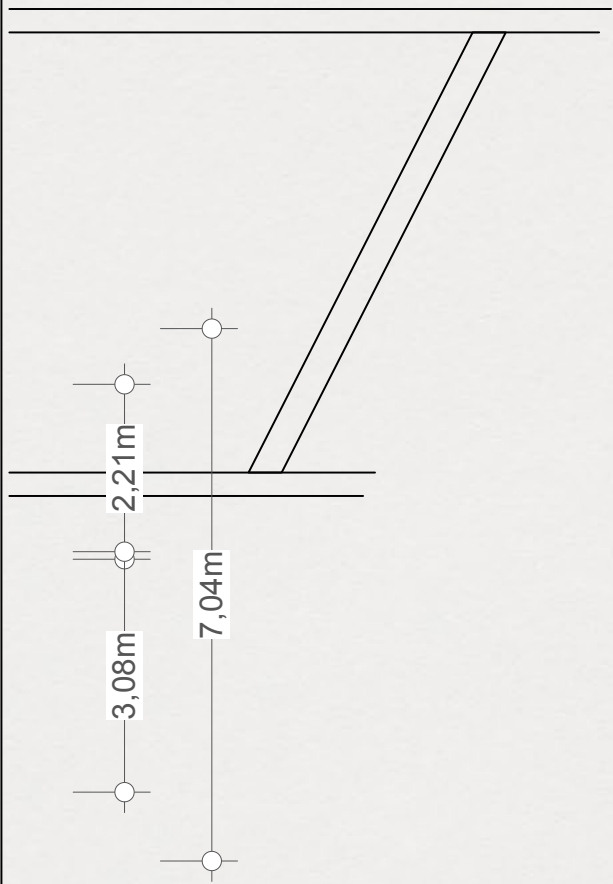
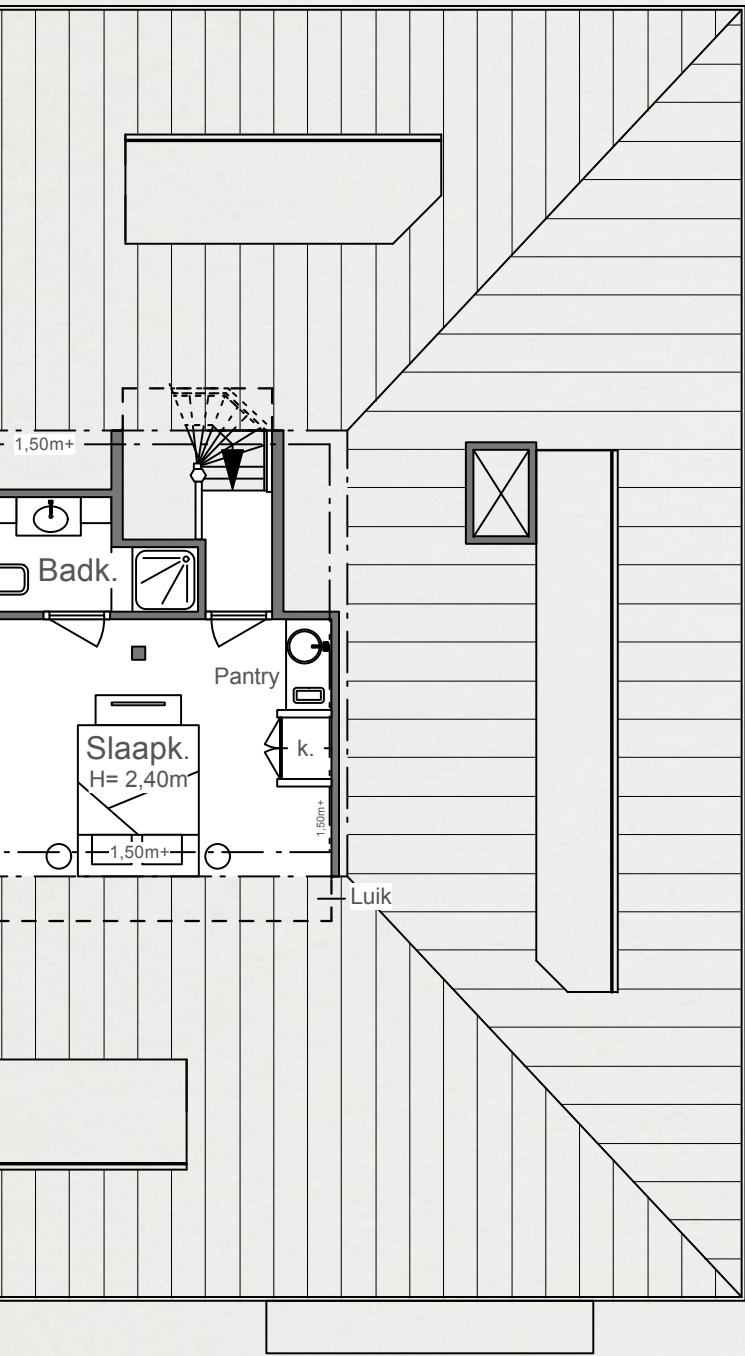
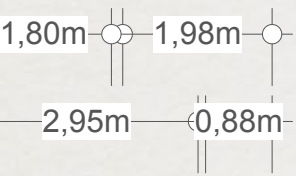
De eerste verdieping biedt ruimte aan drie bijna gelijke grootte slaapkamers. Deze slaapkamers zijn allen uiterst geschikt als kinderkamers mede door een moderne variant van een bedstee.

Tevens hebben alle drie de kamers een inloopkast met wastafel en toegang tot een eigen balkon. De gedeelde badkamer is centraal gelegen op de overloop.

Op de tweede verdieping bevindt zich een zelfstandig appartement welke uitermate geschikt is voor een au-pair, nanny of een thuiswonende student. Er is voorzien in een kleine pantry en een complete badkamer.





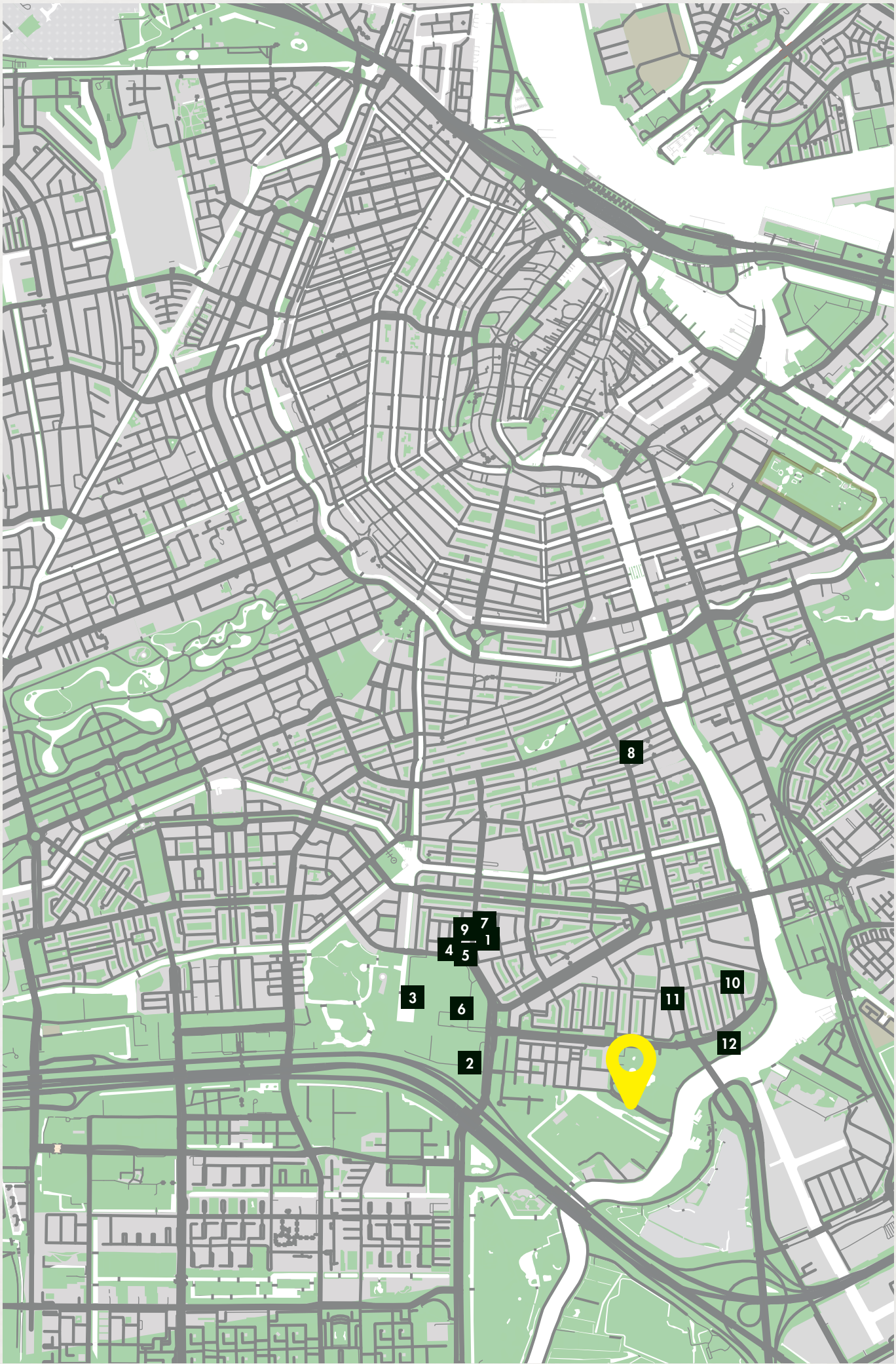








CITY LIFE



DE OMGEVING

Villa Maarsen ligt in een mooie woonbuurt tussen de Amstel en de Europaboulevard.

De wijk kenmerkt zich door diverse architectonische stijlen van de verschillende woonhuizen. Aan de Amstelzijde met name stadsvilla's en dichterbij de Europaboulevard steeds modernere villa's.

De nabij gelegen Maasstraat biedt een kwalitatief en divers aanbod van boetieks, traiteurs, restaurants, winkels, koffiezaakjes en terrassen. In de omgeving zijn er diverse goede basisscholen.

- 1 Patisserie Tout
- 2 View Restaurant nhow
- 3 Strandzuid
- 4 Visaandeschelde
- 5 Pisa IJs
- 6 RAI Amsterdam
- 7 Feduzzi
- 8 De Ru verf- en behangspeciaalzaak
- 9 Scheepstra bloemen
- 10 De Pasteibakkerij
- 11 Olijftak Nisa Delicatesse
- 12 Festival 'de Parade'





BEREIKBAARHEID

Parkeren is mogelijk op eigen terrein in de garage en er zijn buitenplekken voor meerdere auto's.

Openbaar vervoer stopt op de President Kennedylaan. Vanaf hier is er een verbinding naar het dichtbij gelegen station Amsterdam Amstel of richting Amsterdam Rai.







WAT WE GAAN MISSEN

DE EIGENAAR

Wij zijn destijds op de locatie gevallen omdat het zo vrij ligt en wij niet buiten Amsterdam wilde wonen, maar wel met de vrijheid die huizen buiten Amsterdam te bieden hebben. Op de Zuidelijk Wandelweg vonden wij dat: alle kanten groen, zowel nabij de Amstel als verbinding met de Amstel en een uniek groot perceel. Het huis is vervolgens door verbouwingen en de extra verdieping een ideaal gezinshuis geworden. In de loop der jaren, toen onze drie kinderen steeds ouder werden, maar ook toen we kleinkinderen hadden, bleek steeds weer hoe heerlijk dit huis is.

De voor Amsterdamse begrippen enorme tuin met vrij uitzicht en water achter het huis. Eindeloos met bootjes varen in de zomer en schaatsen in de winter. De speel- en feestkelder was ook altijd fijn!

Het huis en de tuin heeft heel veel fijne plekken om te verblijven. Het liefste was ik in de woonkamer, grenzend aan de tuin en daar het terras. Hier kan men het hele jaar beschut van de zon genieten, zelfs in de winter. Zelfs in mijn nieuwe huis heb ik niet zo'n fijn plekje.

De buurt is niet bij iedereen bekend, dat maakt onbekend - en ten onrechte onbemind. Het is gewoon een hele prettige locatie, dankzij de nabijheid van zowel de rivier de Amstel, waar onze grote boot in een haventje lag, als het centrum van de stad. De Rivierenbuurt heeft alles. En via Van Wou fietste ik rechtstreeks naar de Utrechtsestraat. Niet voor niets blijft vrijwel iedereen hier minimaal 15 jaar wonen.

Wat voor nieuwe eigenaren leuk zou zijn om te weten, zijn deze locaties; slagerij De Pasteibakkerij, IJssalon IJs en Olijtak Nisa, delicatessen. En elk jaar is De Parade een feest waar wij altijd naar toe zijn blijven gaan. Vergeet niet het varen of fietsen via de Amstel naar Ouderkerk, dan kom je langs de mooiste denkbare plekjes van Amsterdam.

Ik weet zeker dat de toekomstige bewoners al deze heerlijk dingen gaan ontdekken en ervaren!

VERTREKKEN BEGANE GROND

- Entree
- Hal/garderobe
- Woonkamer
- Woonkeuken
- Bijkeuken
- Speelkamer
- Ouders suite
- Badkamer
- Logeerkamer

1E VERDIEPING

- Slaapkamers 3x
- Badkamer
- Inloopkasten

2E VERDIEPING

- Slaapkamer
- Badkamer
- Kitchenette

SOUTERRAIN

- Kantoor/gym/multimedia ruimte
- Berging 3x
- Technische ruimte
- Inpandige garage voor 2 auto's

OUTDOOR

- Tuin rondom
- Diverse balkons

OPPERVLAKTEN

- Gebruiksoppervlakte 538 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte 179 m²
- Perceel 1560 m²

VOORZIENINGEN

- Alarminstallatie
- Cv-installatie
- Meerdere boilers

ONDERHOUD

- Intern: goed/uitstekend
- Extern: goed

BIJZONDERHEDEN

- Tuin rondom. De achtertuin is gelegen aan het water en op het zuiden en heeft een oppervlakte van circa 850 m²
- Gelegen op erfpachtgrond van Gemeente Amsterdam. Huidig tijdvak 1 januari V1964 t/m 31 december 2038, AB 1955, te betalen canon bedraagt € 1.466,16 per jaar (deze canon wordt tot het einde van het huidige tijdvak niet geïndexeerd).
- Parkeren op eigen terrein
- Sluisverbinding naar de Amstel voor sloep

BOUWJAAR

- Bouwjaar 1964

KADASTRAAL

Gemeente: Amsterdam
Sectie: AF
Nummer: 879
Groot: 15 are en 60 centiare

ZAKELIJKE LASTEN

OZB (22): € 1.670,34
Rioolrecht (22): € 152,50
Erfpacht (IB aftrekbaar): € 1.466,16

MILIEU & BESTEMMING

- Bestemming: wonen / werken volgens bestemmingsplan
- Volgens ingewonnen informatie bij dienst Milieu en Bouwtoezicht is er geen negatieve informatie bekend m.b.t. verontreiniging.

AANVAARDING

- In overleg
- Prijs op aanvraag

**BROERSMA
WONEN**

—

KONINGSLAAN 14
AMSTERDAM

—

020 305 97 77
KEES@BROERSMA.NL

—

BROERSMA.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. 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