



MAZZELMAN

NICOLAAS WITSENKADE 12 A
AMSTERDAM

Designvisie
HOLLANDSCHE
GAZFABRIEK

5

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN

9

Slaapkamers en badkamers
SLAPEN EN BADEN

19

Buitenruimte
DE TUIN

31

Buurtgids
CENTRUM

39

Bereikbaarheid

47

Kenmerken

50



Mazzelman

OTTE VAN APELDOORN / BROERSMA WERKEN & WONEN

Enige tijd geleden hadden we contact met de verkopers over de verkoop van hun benedenhuis. Na een periode van radiostilte hebben zij besloten om te verhuizen voor een leven met meer groen. Ze zijn nu op zoek naar een vrijstaand huis in Muiden met veel ruimte en een natuurlijke omgeving.

Dit stijlvolle benedenhuis komt nu te koop op een zeer gewilde locatie in het populaire postcodegebied 1017. Het complex is in 2020 volledig gerenoveerd, inclusief de fundering en het casco. De naam van het complex verwijst naar de bijnaam van Nicolaas Witsen, die bekendstond als een duizendpoot; in het Bargoens wordt dit een Mazzelman genoemd.

Mazzelman

Some time ago, we were in contact with the sellers regarding the sale of their ground-floor apartment. After a period of silence, they have decided to move in search of a greener lifestyle. They are currently looking for a detached house in Muiden with ample space and a natural environment.

This stylish ground-floor apartment is now available for sale in a highly sought-after location within the popular 1017 postcode area. The complex was completely renovated in 2020, including the foundation and the structure. The name of the complex refers to the nickname of Nicolaas Witsen, who was known as a jack-of-all-trades; in Bargoens, this is called a Mazzelman.



Otte van Apeldoorn

Mobiel: +31 6 50 23 83 55

otte@broersma.nl



Designvisie

HOLLANDSCHE GAZFABRIEK

In de tweede helft van de 19e eeuw was de neorenaissance de populairste bouwstijl, een periode waarin de Hollandse Renaissance uit de 16e eeuw opnieuw werd geïnterpreteerd. Deze stijl kenmerkt zich door horizontale natuurstenen banden tussen het metselwerk en trapgevels die nauwelijks te onderscheiden zijn van de oorspronkelijke renaissancegevels. Het historische karakter werd verder versterkt door een rijkere decoratie, wat ook gold voor winkels die met opvallende gevels de aandacht van het publiek wisten te trekken.

Op de plek waar nu de Den Texstraat, Nicolaas Witsenstraat en Pieter Pauwstraat liggen, stond tussen 1845 en 1885 de Hollandsche Gazfabriek. Deze fabriek werd opgericht door suikerfabrikant C. de Bruyn & Zonen om de concurrentie aan te gaan met de al gevestigde Imperial Gaz Company, de zogenaamde 'Engelse' gasfabriek. Suikerraffinadeurs, grote afnemers van gas, zagen de prijzen van de Engelse fabriek stijgen en besloten zelf gas te produceren.

Vanaf 1890 werden er op deze locatie huizen gebouwd, met de aanleg van twee nieuwe straten: de Den Texstraat, vernoemd naar oud-burgemeester C.J.A. den Tex (1824-1882), en de Nicolaas Witsenstraat, genoemd naar een voormalige 17e-eeuwse burgemeester. De speeltuin in het Weteringplantsoen werd verplaatst naar de huidige locatie. In 2020 onderging het gebied een volledige renovatie, inclusief de aanleg van een nieuwe fundering.

Design Vision

In the second half of the 19th century, the Neo-Renaissance was the most popular architectural style, a period in which the Dutch Renaissance of the 16th century was reinterpreted. This style is characterized by horizontal stone bands between the brickwork and stepped gables that are almost indistinguishable from the original Renaissance facades. The historical character was further emphasized through richer decoration, which also applied to shops, whose eye-catching facades aimed to attract public attention.

Between 1845 and 1885, the Hollandsche Gas Factory occupied the area where the Den Texstraat, Nicolaas Witsenstraat, and Pieter Pauwstraat are now located. This factory was established by sugar manufacturer C. de Bruyn & Zonen to compete with the already established Imperial Gas Company, known as the 'English' gas factory. Sugar refiners, who were large consumers of gas, saw the prices of the English factory rise and decided to produce their own gas.

From 1890 onwards, houses were built on this site, with the creation of two new streets: Den Texstraat, named after former mayor C.J.A. den Tex (1824-1882), and Nicolaas Witsenstraat, named after a 17th-century mayor. The playground in the Weteringplantsoen was relocated to its current location. In 2020, the area underwent a complete renovation, including the installation of a new foundation.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

HET EETGEDEELTE BIJDT EEN WEIDS UITZICHT OVER DE
SINGELGRACHT

Dit dubbele benedenhuis biedt een ongeëvenaard verblijf op een prachtige locatie. De entree, bereikbaar via een stenen buitentrap, leidt naar een tochtportaal met een slimme garderobekast.

Het hart van de woning wordt gevormd door een keuken van sublieme kwaliteit, gekenmerkt door een robuust houten design. Het kookeiland, afgewerkt met een verfijnd marmeren blad, fungeert als het middelpunt van de ruimte. De achterwand, uitgevoerd in dezelfde houtsoort, biedt ruimte aan hoogwaardige apparatuur en creëert tegelijkertijd een subtiele overgang naar het woongedeelte.

Het eetgedeelte biedt een weids uitzicht over de Singelgracht, terwijl de verheven positie zorgt voor aangename privacy. Twee royale, zuidelijk georiënteerde vensters laten overvloedig daglicht binnenstromen.

Het zitgedeelte aan de achterzijde imponeert met riante afmetingen van zes meter breed en een hoogte van meer dan 3,20 meter. Openslaande deuren naar het balkon bieden een fijne uitloop. Vanaf het balkon leidt een goedlopende trap naar de tuin. Een strakke visgraatvloer met vloerverwarming en op maat gemaakte kasten completeren dit sfeervolle geheel.

Living and Cooking

This double ground-floor residence offers an unparalleled living experience in a stunning location. The entrance, accessible via a stone outdoor staircase, leads to a vestibule with a smartly designed coat closet.

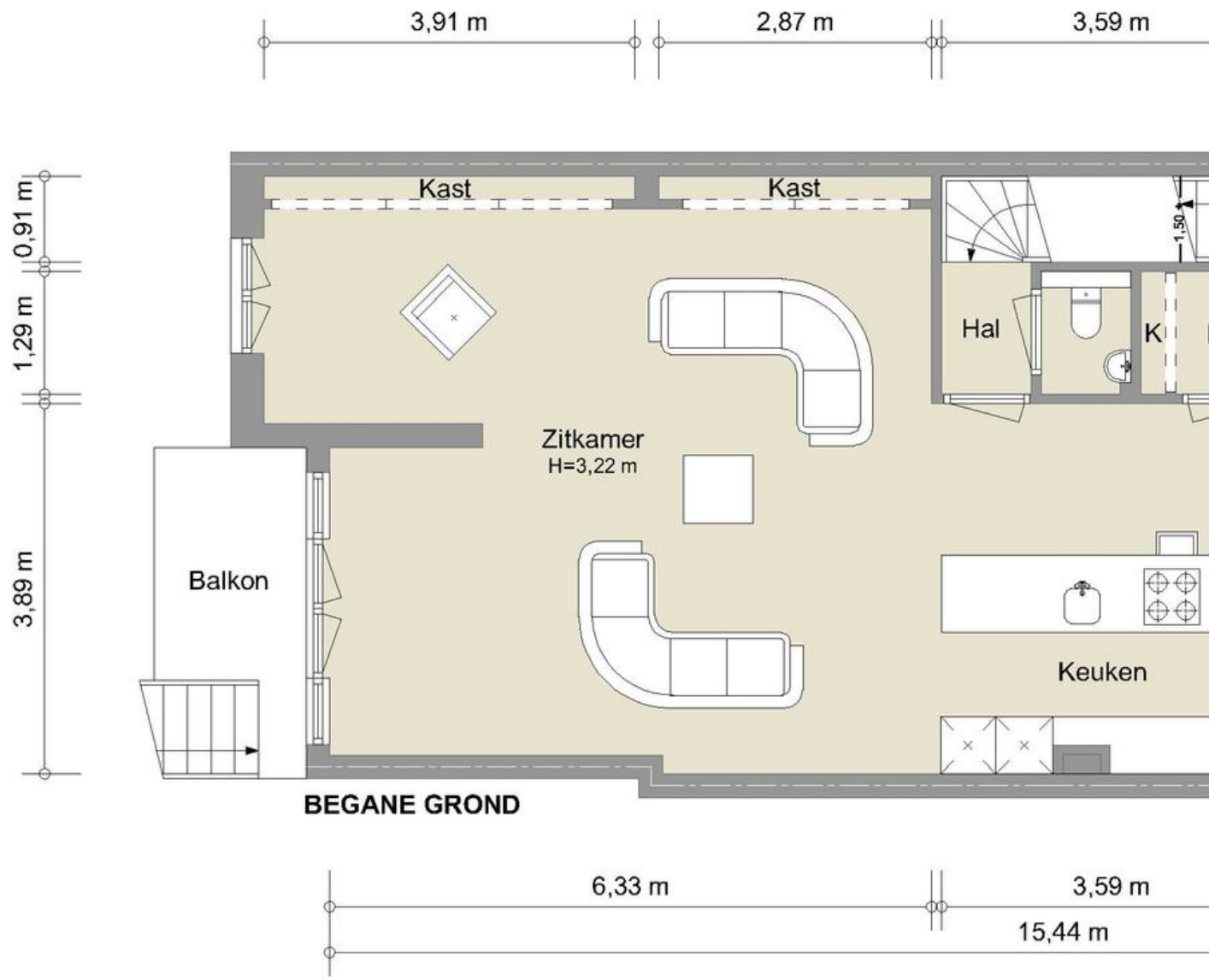
The heart of the home is defined by a kitchen of sublime quality, featuring a robust wooden design. The kitchen island, finished with an elegant marble countertop, serves as the centerpiece of the space. The backsplash, crafted from the same type of wood, accommodates high-end appliances while seamlessly blending into the living area.

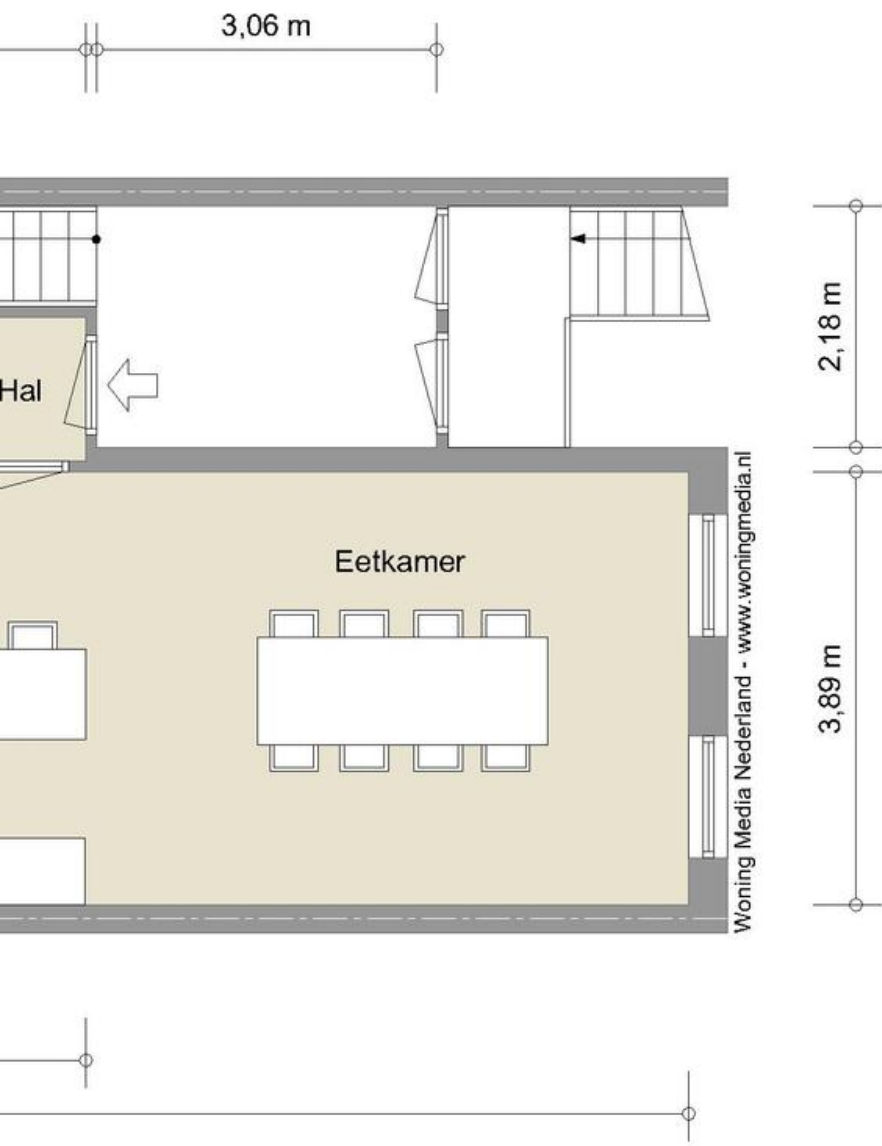
The dining area offers a panoramic view of the Singelgracht, with the elevated position ensuring a pleasant sense of privacy. Two generous, south-facing windows allow abundant natural light to flood the space.

The seating area at the rear impresses with generous dimensions of six meters in width and a height of more than 3.20 meters. French doors open onto the balcony, providing a pleasant extension to the space. From the balcony, a well-designed staircase leads to the garden. A sleek herringbone floor with underfloor heating and custom-built cabinetry complete this charming ensemble.





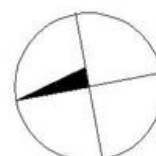




NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
84,25 m²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
4,43 m²
Externe bergruimte
n.v.t.

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









SLAAPKAMERS EN BADKAMERS



Slapen en baden

DE GEHELE WONING IS VOORZIEN VAN VLOERVERWARMING, WAT BIJDRAAGT AAN DE SERENE AMBIANCE

De tuinverdieping is een oase van rust, gewijd aan ontspanning en persoonlijke verzorging. De hoofdslaapkamer, gelegen aan de voorzijde, gaat naadloos over in een en-suite badkamer met elegante vaste kasten.

Deze badkamer is een lust voor het oog, uitgerust met een vrijstaand ligbad, een op maat gemaakte natuurstenen wastafel en een royale inloopdouche. Grote plavuizen met vloerverwarming en witte zelliges in de doucheruimte creëren een luxueuze sfeer.

Aan de rustige achterzijde bevinden zich twee aanvullende slaapvertrekken. Eén kamer beschikt over een vierseizoenen pui die toegang biedt tot de tuin. De andere kamer onderscheidt zich door subtiel geïntegreerde maatwerk kasten en een klassiek Frans behang in “toile de Jouy” stijl, wat een tijdloze elegantie uitstraalt.

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan de serene ambiance en luxe. De luxe badkamer, ten behoeve van de twee achtergelegen slaapvertrekken, is een toonbeeld van verfijnde functionaliteit. Een royale inloopdouche met drain en een subtiel opzetrandje vormt het middelpunt van deze ruimte. De wanden zijn met zorg afgewerkt; deels bekleed met zachte leemstuc, deels met elegante witte Zelliges tegels, wat een harmonieus samenspel van texturen creëert. Een op maat vervaardigde wastafel met dubbele wandkranen voegt een extra luxe element toe. Beide badkamers zijn uitgerust met comfortabele vloerverwarming, wat bijdraagt aan het algehele comfort.

Sleeping and Bathing

The garden level is an oasis of tranquility, dedicated to relaxation and personal care. The primary bedroom, located at the front, seamlessly transitions into an en-suite bathroom with elegant built-in wardrobes.

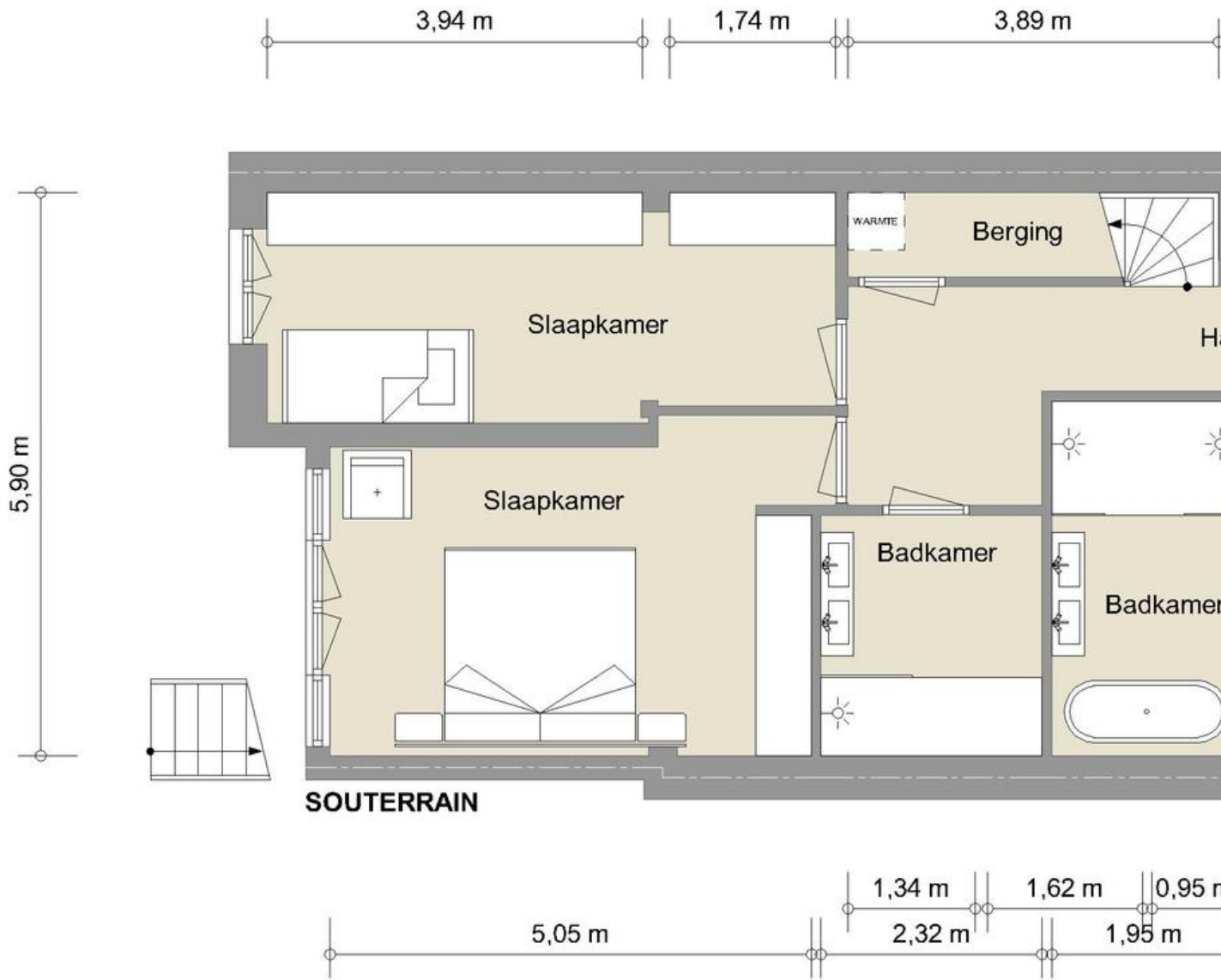
This bathroom is a visual delight, featuring a freestanding bathtub, a custom-made natural stone washbasin, and a spacious walk-in shower. Large floor tiles with underfloor heating and white zellige tiles in the shower area create a luxurious ambiance.

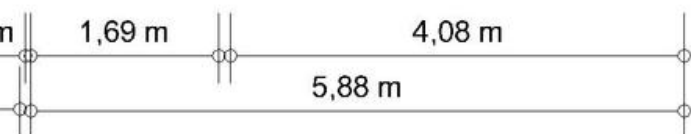
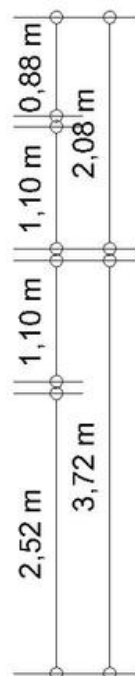
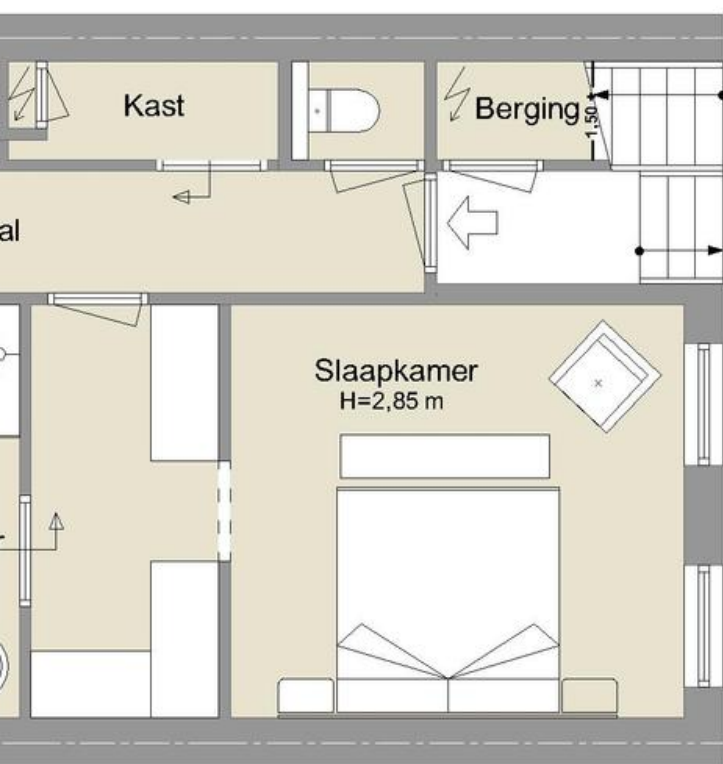
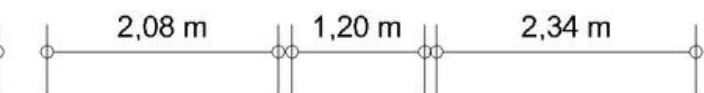
At the peaceful rear, there are two additional bedrooms. One room features a four-season sliding door providing access to the garden. The other room is distinguished by subtly integrated custom-made wardrobes and classic French “toile de Jouy” wallpaper, exuding timeless elegance.

The entire property is equipped with underfloor heating, enhancing the serene ambiance and luxury. The luxurious bathroom, serving the two rear bedrooms, is a model of refined functionality. A generous walk-in shower with a drain and a subtle raised edge forms the centerpiece of this space. The walls are meticulously finished, partly adorned with soft clay plaster and partly with elegant white zellige tiles, creating a harmonious interplay of textures. A custom-made washbasin with double wall-mounted taps adds an extra touch of luxury. Both bathrooms are equipped with comfortable underfloor heating, contributing to the overall comfort.





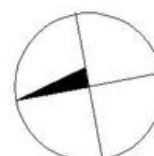




NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
88,00 m²
Overige inpandige ruimte
1,29 m²
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
n.v.t.

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













BUITENRUIMTE



Buitenruimte

De tuin

De tuin, toegankelijk via een trap vanaf de woonverdieping, biedt een serene ontsnapping in het bruisende stadsleven. Deze zorgvuldig ontworpen buitenruimte harmoniseert functionaliteit met esthetiek.

Centraal in de tuin ligt een strak gazon van kunstgras, omgeven door sierlijke bestrating in visgraatmotief, een subtiele verwijzing naar het interieur. De houten omheining, begroeid met klimop, waarborgt privacy en vormt een stijlvol decor voor de weelderige beplanting. Een op maat gemaakte geïntegreerde zitbank nodigt uit tot ontspanning en maakt het mogelijk om snel gebruik te maken van deze fijne buitenplek.

The garden

Accessible via a staircase from the living floor, the garden offers a serene retreat amidst the bustling city life. This thoughtfully designed outdoor space harmonizes functionality with aesthetics.

At the center of the garden lies a sleek artificial grass lawn, surrounded by herringbone-patterned paving—a subtle nod to the interior design. The wooden fencing, adorned with climbing ivy, ensures privacy and creates a stylish backdrop for the lush greenery. A custom-built, integrated bench invites relaxation, making it easy to enjoy this delightful outdoor oasis.



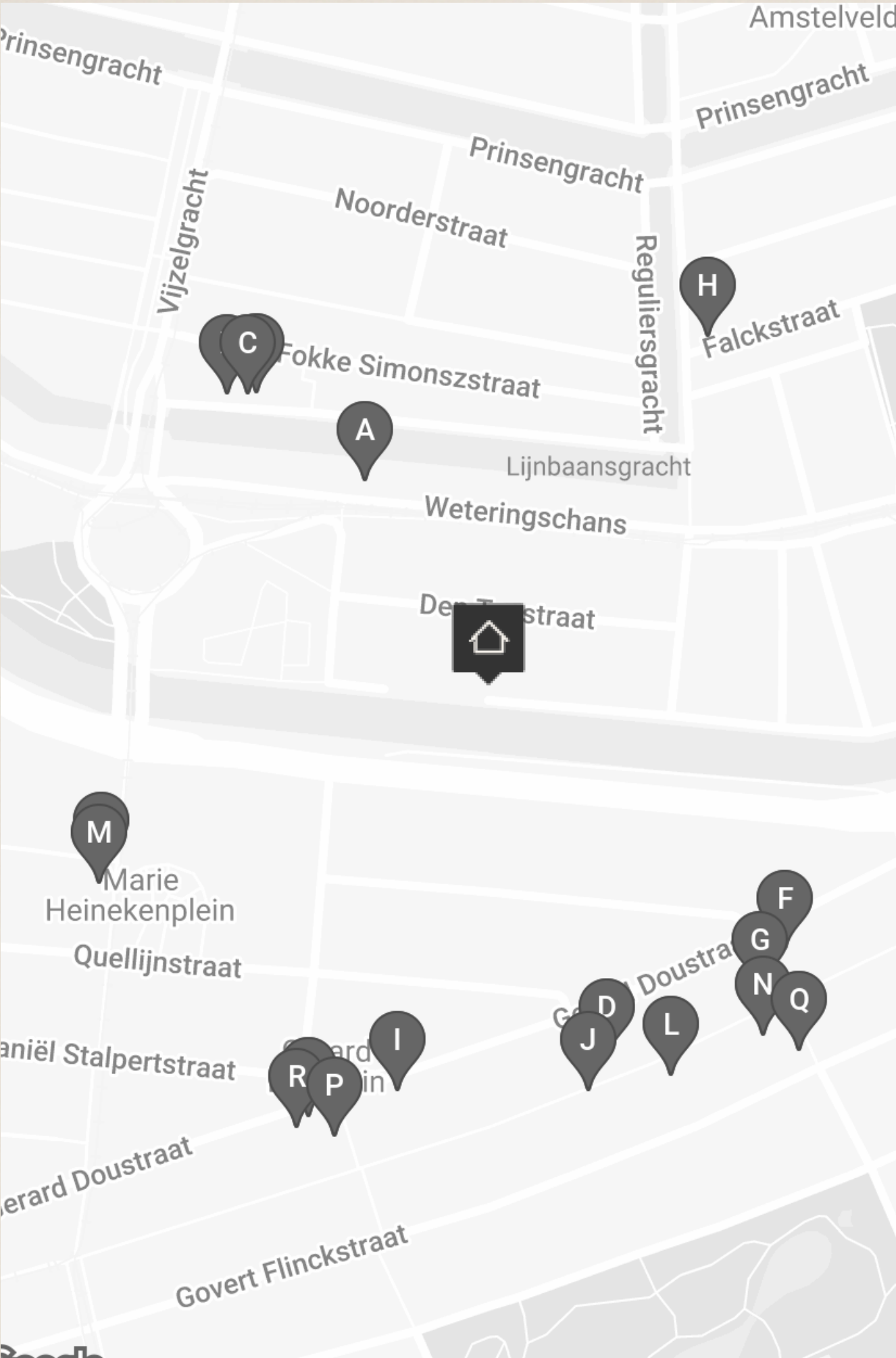








BUURTGIDS



A **Sizz**
Weteringschans 187c,
1017 XE Amsterdam

Midden in het centrum bevindt zich het Indiase restaurant Sizz. Het eten is zeer smaakvol en de porties zijn royaal en perfect om te delen. De sfeer is uitnodigend en voelt als een ouderwets familierestaurant met een moderne twist.

B **M.Simons**
Lijnbaansgracht 318,
1017 WZ Amsterdam

M.simons is opgericht in 2021. Het is een galerie gevestigd in het historische centrum van Amsterdam. Hoewel de galerie voornamelijk gefocust is op schilder- en grafische kunst biedt het ook ruimte voor diverse andere artistieke media, waaronder fotografie en beeldhouwkunst.

C **Akinci**
Lijnbaansgracht 317,
1017 WZ Amsterdam

De liefhebber voor hedendaagse kunst zit bij AKINCI zeker goed. AKINCI heeft een grote focus op nieuwe ontwikkelingen in de hedendaagse kunst en is expliciet geëngageerd met kunstenaars die socio-politieke, ecologische en gender vragen in hun werk integreren.

D **Saskia's Huiskamerrestaurant**
Albert Cuypstraat 203-C,
1073 BE Amsterdam

De naam zegt het al: eten bij Saskia's Huiskamerrestaurant is als dineren in de huiskamer. In dit restaurant eet je alleen in kleine gezelschappen tot 10 personen.

E **Lumen Travo Gallery**
Lijnbaansgracht 314,
1017 WZ Amsterdam

Lumen Travo is opgericht door Marianne van Tilborg in 1985. Het is een hedendaagse kunstgalerie in Amsterdam. Elk jaar organiseert de galerij diverse tentoonstellingen in samenwerking met zowel opkomende als gevestigde kunstenaars.

F **Warung Swietie**
Eerste Sweelinckstraat 1,
1073 CK Amsterdam

Warung Swietie Lelydorp is een Surinaams restaurant op een steenworp afstand van de Albert Cuyp Markt. Het staat bekend om saotosoep en roti, die beiden voor een hele betaalbare prijs over de toonbank vliegen.

G **Badcuyp**
Eerste Sweelinckstraat 10,
1073 CM Amsterdam

Een geweldige locatie (een voormalig badhuis - voorheen Escobar) en een superjong team.

H **Bouchon du centre**
Falckstraat 3,
1017 VV Amsterdam

Op de hoek van de Reguliersgracht vind je 40m2 knus Frankrijk, inclusief traditionele bistro sfeer en rood wit-geruite tafelkleden. De bistro wordt gerund door Hanneke Schouten en is geopend van woensdag tot en met zaterdag.

I **Casa Gitane**
Gerard Doustraat 128a,
1073 VX Amsterdam

In de Gerard Doustraat bevindt zich de prachtige in aardse kleuren gehulde studio van Casa Gitane. Gitane betekent gipsy en zo herbergt Casa Gitane meubels en voorwerpen geïnspireerd op verre oorden, wereldreizen en een nomadische levensstijl.

J **De Albert Cuypmarkt**
Albert Cuypstraat,
1073 BD Amsterdam

De Albert Cuypmarkt is van maandag t/m zaterdag geopend van 9:00 tot 18:00 en is met 260 kramen de grootste dagmarkt van Europa.

K **Kaasbar Amsterdam**
Ferdinand Bolstraat 10,
1072 LJ Amsterdam

Bij Kaasbar Amsterdam krijg je kaas (joh) vooraf, kaas als hoofdgerecht, kaas on the side én kaas als dessert. Er is zelfs kaasijs! Alle producten die hier verkocht worden zijn uit Nederland.

L **Rise Bakery**
Albert Cuypstraat 208H,
1073 BM Amsterdam

De drie eigenaren van Rise Bakery ontmoetten elkaar in Londen waar ze allemaal in de horeca werkten.

M **Bardak**
Ferdinand Bolstraat 12,
1072 LJ Amsterdam

Bardak verplaatst Mediterraans Manhattan naar Amsterdam. In dit restaurant serveren ze de lekkerste soorten streetfood uit de Iraanse stad Tel Aviv.

N **De Japanner**
Albert Cuypstraat 228,
1073 BN Amsterdam

De Japanner is inmiddels een fenomeen geworden in zowel de Pijp als in Oud-West. De vestiging in de Pijp zit op de Albert Cuyp markt, wat het gemakkelijk maakt om binnen te stappen nadat je ergens een biertje hebt gedaan.

O **Petit Caron**
Gerard Douplein 10,
1072 VE Amsterdam

Het kleine broertje van Café Caron, opgericht en gemanaged door Alain Caron en zijn zoons, gelegen op het altijd gezellig drukke Gerard Douplein. Reserveer een tafeltje op het terras en waan je in de Parijse wijk Les Marais.

P **Slagerij Zagora**
Eerste van der Helststraat 54b,
1072 NX Amsterdam

Islamitische slagerij Zagora is bij menig buurtbewoner van de Pijp bekend. In een zijstraatje van de Albert Cuyp Markt vind je deze parel van een winkel, die veel meer is dan een slager alleen.

Q **Il Pastificio**
Eerste Sweelinckstraat 18,
1073 CM Amsterdam

Een pastafabriek; zo noemt Il Pastificio zichzelf. Hier maken ze zelf Italiaanse pasta op authentieke wijze. Elke dag zijn ze bezig met het bereiden van verse producten. Het aanbod is groot: van fusilli tot conchiglie tot rigatoni napoletani.

R **Thrill Grill**
Gerard Doustraat 98,
1072 VX Amsterdam

Ooit begonnen als food truck en inmiddels twee vestigingen in Amsterdam. Met eersterangs burgers is Thrill Grill een fenomeen in de stad. Van brood tot vlees wordt lokaal en duurzaam vergaard door Michelinsterren chef Robert Kranenburg.





13

Hubert Langgasse
Karl-Liebknecht-Strasse



BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Het appartement bevindt zich in een omgeving met een divers aanbod aan specialiteitenwinkels, waaronder banketbakkerij Holtkamp, Slagerij de Leeuw en de Albert Heijn, evenals de Albert Cuypmarkt voor dagelijkse boodschappen. Voor heerlijke koffie, lunch of diner zijn er talrijke horecagelegenheden te vinden aan de Weteringschans, Vijzelgracht en Utrechtsestraat. Bovendien is “De Pijp” gemakkelijk te bereiken.

Bereikbaarheid

Het appartement is goed bereikbaar met de fiets, auto en openbaar vervoer. De Ring A10 is met de auto binnen 15 minuten te bereiken via afslag S109 en S112. Vanaf halte Frederiksplein en de Vijzelgracht vertrekken verschillende tram- en buslijnen, zoals trams 1, 3, 7, 19 en 24. De Noord-Zuidlijnhalte biedt directe verbindingen met Amsterdam Centraal, Amsterdam Noord en Amsterdam Zuid, met aansluitingen op trein- en streekvervoer.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Centrum-2g), waarbij er vrijwel altijd een parkeerplek beschikbaar is. Met een parkeervergunning voor Centrum-2g is parkeren in Centrum-2 toegestaan. De kosten voor een parkeervergunning voor bewoners bedragen € 315,60 per 6 maanden, met een huidige wachttijd van 4 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. Daarnaast is het ook mogelijk om met een parkeervergunning kosteloos te parkeren in garage Vijzelgracht. (Bron: Gemeente Amsterdam, oktober 2024).

Neighborhood Guide

The apartment is situated in an area with a diverse selection of specialty shops, including the renowned Holtkamp patisserie, Slagerij de Leeuw butcher, and an Albert Heijn supermarket, as well as the Albert Cuyp market for daily groceries. For a delicious coffee, lunch, or dinner, there are numerous dining options along the Weteringschans, Vijzelgracht, and Utrechtsestraat. Additionally, the lively “De Pijp” district is within easy reach.

Accessibility

The apartment is easily accessible by bike, car, and public transport. The A10 Ring Road can be reached by car within 15 minutes via exits S109 and S112. Several tram and bus lines, including trams 1, 3, 7, 19, and 24, depart from the Frederiksplein and Vijzelgracht stops. The Noord-Zuid line station offers direct connections to Amsterdam Central, Amsterdam North, and Amsterdam South, with links to train and regional transport services.

Parking

Parking is available through a permit system on public roads (permit area Centrum-2g), where a parking spot is almost always available. With a parking permit for Centrum-2g, parking is allowed in Centrum-2. A resident parking permit costs € 315.60 per 6 months, with a current waiting time of 4 months. A second parking permit is not available in this area. Additionally, it is possible to park for free in the Vijzelgracht garage with a valid parking permit. (Source: Municipality of Amsterdam, October 2024).



Vraagprijs	€ 1.880.000,- Kosten koper
Aantal kamers	• 4
Aantal slaapkamers	• 3
Soort	• Appartement • Dubbel-benedenhuis
Onderhoud	• Intern: Goed tot uitstekend • Extern: Goed tot uitstekend
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 166 m2 • Inhoud: 550 m3
Bouwjaar	• 1886
Voorzieningen	• Mechanische ventilatie
Garages	• Geen garage
Schuur/Berging Voorzieningen	• Voorzien van verwarming

Bestemming

- Woonruimte

Grondsituatie

- Volle eigendom

Buitenruimte

- Achtertuin

Liggingen

- Aan rustige weg
- Aan water
- Vrij uitzicht
- In woonwijk

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: I
- Nummer: I205I
- Indexnummer: I

Isolatie

- Dubbel glas
- Muurisolatie
- Vloerisolatie

Warmwater

- Cv ketel

Verwarmingssoorten

- Cv ketel

Energielabel

- A

Overige kenmerken

- OZB ('24) € 661,12 per jaar
- Rioolrecht ('24) € 166,85 per jaar
- Servicekosten VvE € 190,88 per maand

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

Broersma Wonen
+31 (0)20 305 97 77
wonen@broersma.nl

BROERSMA.NL