



VILLA N° 12

BERNARD ZWEERSKADE 12
AMSTERDAM



STADSVILLA
geschiedenis

06

GARDEN LIFE
...

09

GRAND FLOOR
living & relaxing

19

1ST FLOOR
sleeping and bathing

31

2ND & 3TH FLOOR
sleeping and bathing

33

EXTRA SPACE
zolder verdieping & kelder

46

CITY LIFE
central

55

VRIJ WONEN *midden in de stad is een unicum*

KEES KEMP / BROERSMA MAKELAARDIJ

Vrijstaand wonen in de stad is vrijwel een unicum. Wonen omgeven door groen en ruimte middenin de stad is een luxe, die onbetaalbaar is.

VILLA No 12 is zo'n bijzonder schaars type huis. Het staat vrij op een riant perceel van 750 m² en heeft de fraaie en robuuste uitstraling van een jarendertighuis dat dankzij de oorspronkelijke, stalen kozijnen tegelijk heel modern is.

Bij ons en mij staat het ook wel bekend als de "enige vrijstaande villa aan de Bernard Zweerskade". Bij Broersma Wonen onderkennen we de waarde van schaarste en beleving. Als wij dat dan ook nog combineren met de locatie als Super Prime weten we dat we rondlopen in een huis dat met recht uniek kan worden genoemd.

Toen de huidige eigenaren ons een rondleiding gaven door het huis bleek dat ook de sfeer en indeling geheel in balans waren. Kortom; het is een huis waar wij als professionals graag de juiste koper voor willen vinden.

Het zal voor de nieuwe bewoners een voorrecht zijn hier te mogen wonen, vrij en van de zonnige, heerlijke ligging te kunnen genieten. Ik heb zelf jaren in een appartement op de Bernard Zweerskade gewoond en kunnen ervaren hoe prettig deze locatie aan het Zuider Amstelkanaal is.

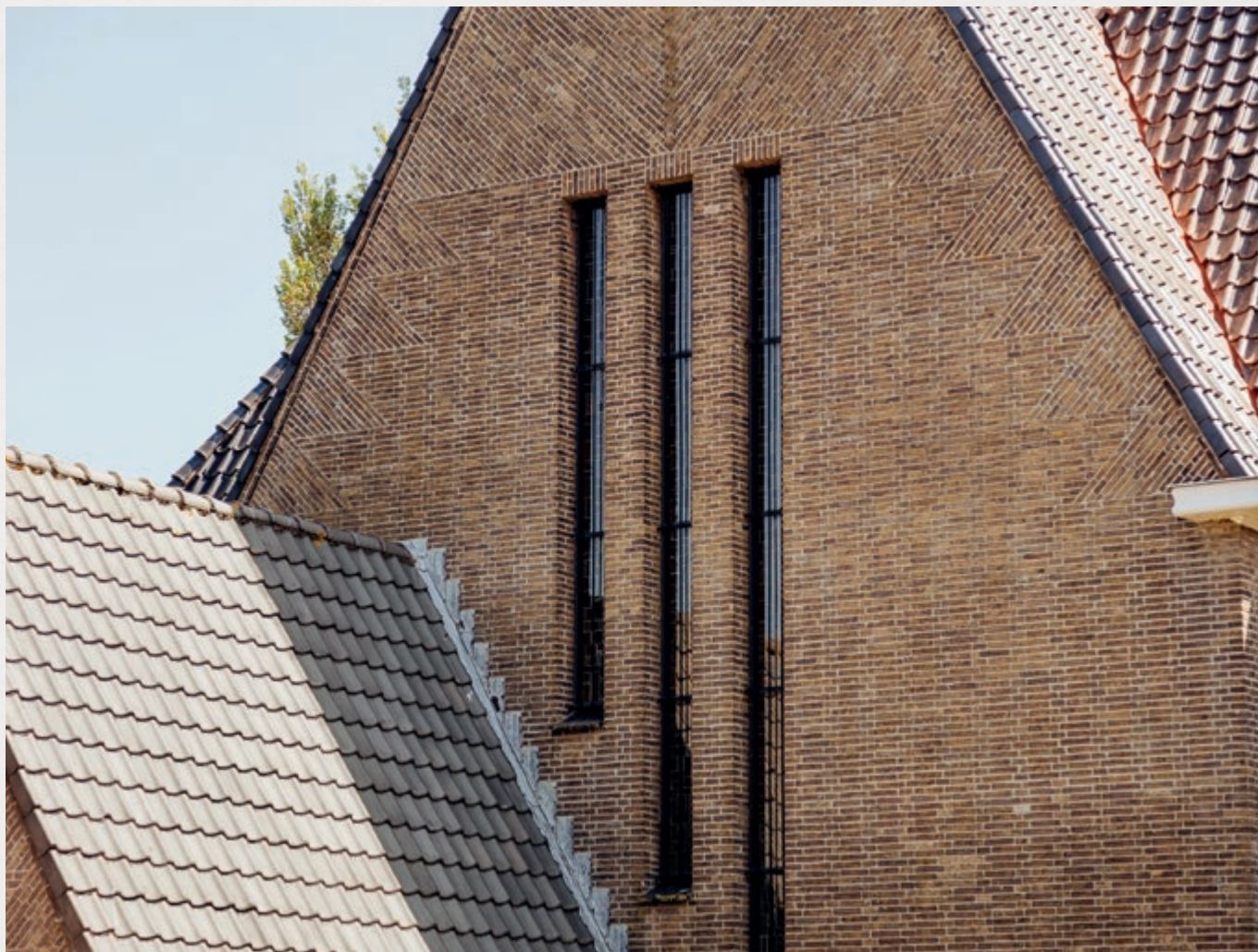
VILLA No 12 was voor mij altijd een droom.



VRIJ WONEN MIDDEN IN EEN STATIGE VILLA
TE MIDDEN IN DE STAD IS VRIJWEL EEN UNICUM







VILLA NO 12

VILLA No 12 heeft twee entrees; aan de Bernard Zweerskade bevindt zich de formele entree en aan de Richard Wagnerstraat een gemaks-entree. Het huis ligt aan drie straten en staat vrij.

Naast het adres aan de Bernard Zweerskade en de Richard Wagnerstraat, ligt de derde zijde aan de Rossinistraat.

De voordeur in het voorportaal aan de zijkant van de woning is via beide entrees toegankelijk en geeft toegang tot de centrale hal.



GESCHIEDENIS/ ARCHITECT

Architect François Joan Adriaan den Tex was een van de meest vooraanstaande architecten uit de Amsterdamse school stijl. Zijn architectenburo leidde hij samen met J. Hillebrants. Dankzij zijn werkervaring bij Baanders vonden zij inspiratie voor de Amsterdamse School. Dit bijzondere huis uit 1928 was een van de meerdere villa's die den Tex ontwierp. Ook de villa op de hoek met de Apollolaan is van zijn ontwerp, waar hij samen met Hildo Krop de gevel elementen onderdeel van het gebouw maakte.

Bij deze Villa zien we duidelijk de stijl van Den Tex terug, met fraai metselwerk en daklijnen. Deze vormen een helder statement en vinden vorm met vlakverdelingen die zijn ingevuld met raampartijen de ranke metalen kozijnen.

Dat was destijds heel modern en strak en is zelfs nu modern met inmiddels veel karakter. Het pand is tevens robuust en solide.

Plattegronden werden functioneler en overzichtelijker dan die van begin 1900. Dat maakt de huizen beter en prettiger bewoonbaar. In deze periode was het een trend een kleine opbloei villa te bouwen. Echter vaak geschakeld, vrijstaand was schaars. Huizen kregen ook voor het eerst een garage die geïntegreerd was in het ontwerp.

Een ontwerp-essentie van het huis is het imposante trappenhuis met 5 meter hoge raampartijen. In het huis zijn nog mooie details behouden.





TUIN LEVEN







TUIN LEVEN

Vrijstaand wonen op een perceel van ruim 750 m² omgeven door groen en met veel privacy is een unicum in de stad. De rijkdom van het hebben van een tuin waarin er ruimte is om te spelen, te lunchen onder de plantaan en waar de keuken en de woonkamer zijn verbonden is ongekend. Ook wel benoemd als quality space.

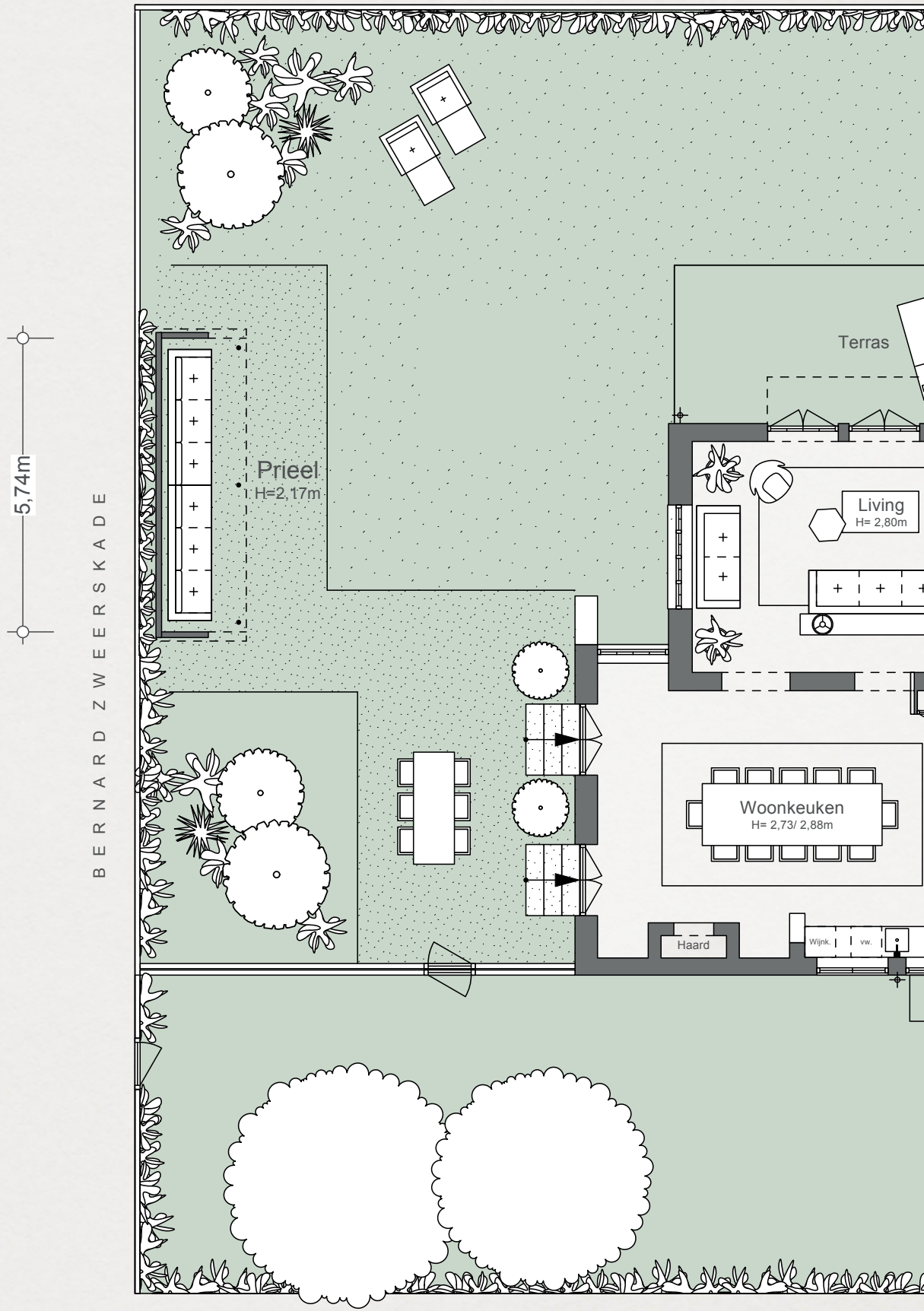
De tuin biedt zelfs ruimte om een zwembad aan te leggen zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de groene beleving. Dankzij de entrees aan de Bernard Zweerskade en de Richard Wagnerstraat is er veel ruimte voor opstellen van fietsen, scooter of Biro. Tevens bestaat er een mogelijkheid tot het creëren van een parkeerplaats.

De tuin ligt rondom het huis, waarbij de zitgedeelten zo zijn gepositioneerd dat er tot na 21.00 uur van de avondzon genoten kan worden.



PLATTEGROND *perceel*

ROSSINIS



STRAAT



RICHARD WAGNERSTRAAT

ca. 25,32m

30m







GRAND FLOOR







GRAND FLOOR

Voorportaal met centrale hal en trappenhuis en een garderoberuimte met een gastentoilet. Het wonen op deze verdieping is zonnig dankzij de oriëntatie op het zuiden en westen. De riante en sfeervolle woonkeuken is compleet geoutilleerd en heeft een sfeerbepalende haard heeft.

De woonkamer heeft twee openslaande deuren naar het terras op het westen. De ruwe, eikenhouten vloer loopt door tot aan de keuken en de stalen deuren met roeden versterken de sfeer.

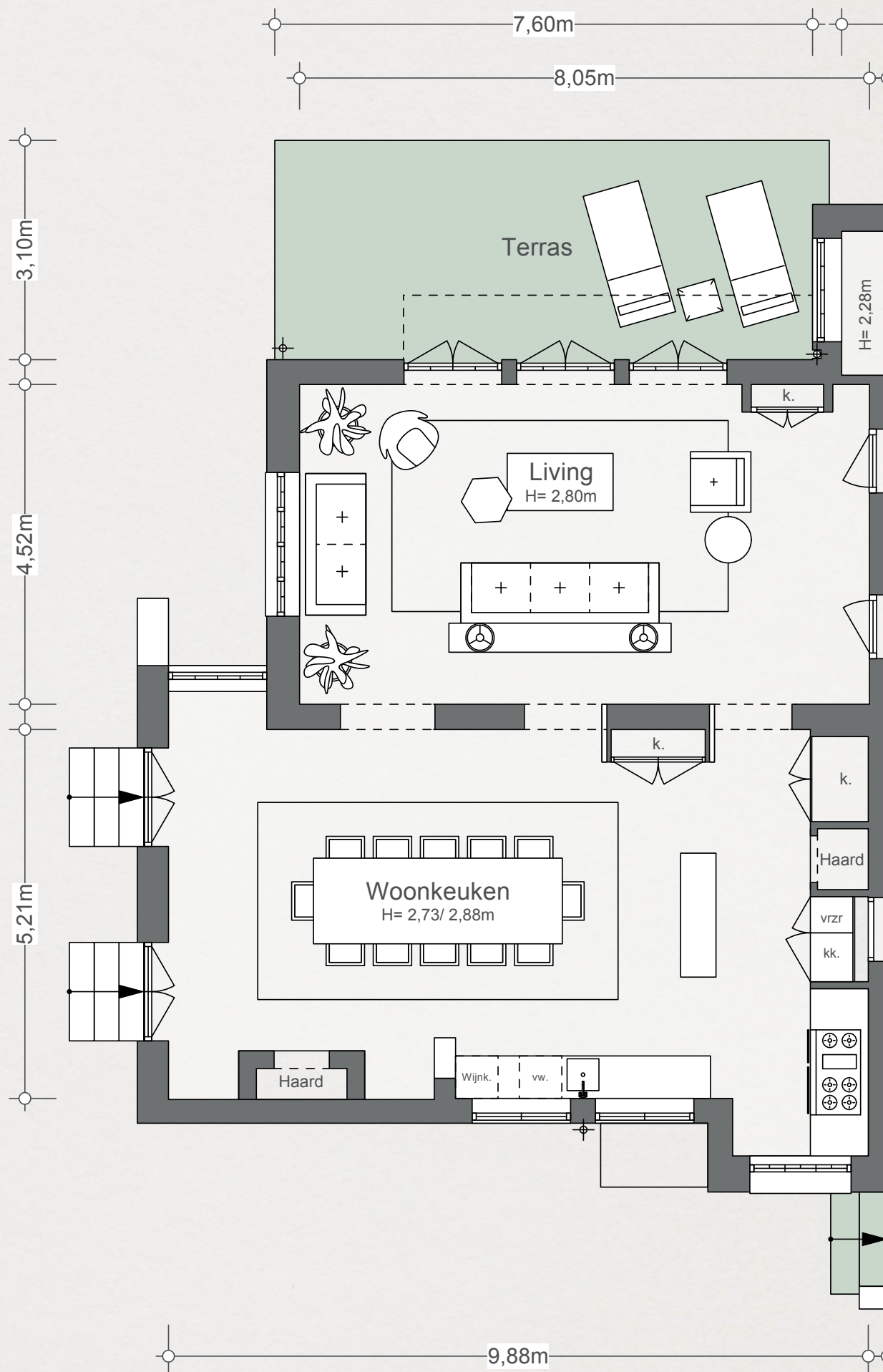
Naast de living is een aparte mediakamer die zich ook leent als kantoor of speelkamer.

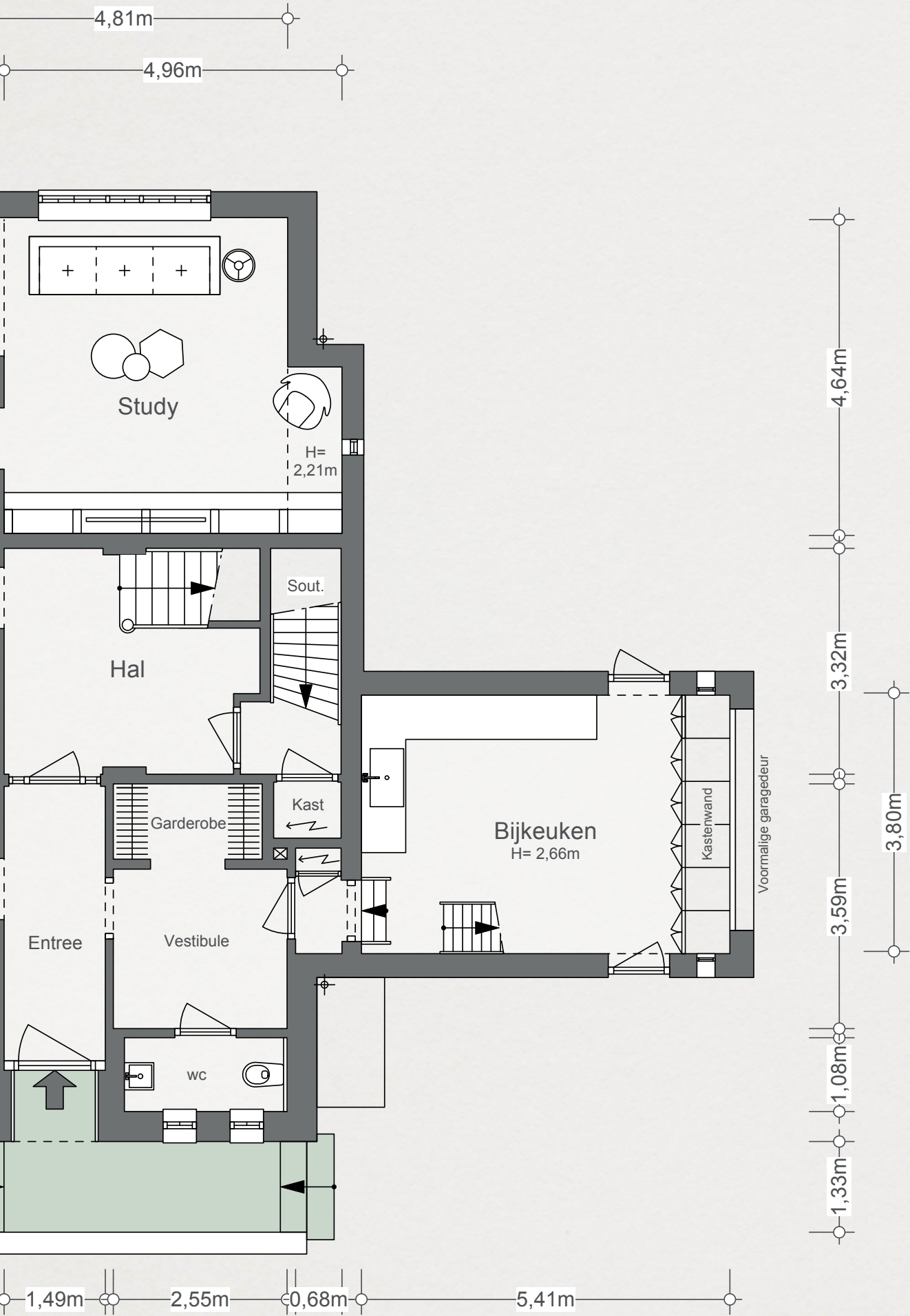
Aan de zijde van de Richard Wagnerstraat is de garage omgebouwd tot een praktische en grote bijkeuken. Het gebruik van natuursteen en eiken maakt dat dit een heel mooie ruimte is die via een open trap is verbonden met een bewoonbare zolder, boven de bijkeuken.

Het mooie van deze 'zolderkamer' is dat deze nog een dienstbodetap heeft naar de waskamer op de tweede verdieping van het hoofdhuis. Heel praktisch en ook wel ludiek.



PLATTEGROND *begane grond*









WHATS COOKING

De huidige eigenaren hebben heerlijk kunnen genieten van hun keuken; een belangrijke ruimte met een vier meter lange eettafel, gezellig en bourgondisch. Warme uitstraling dankzij de materiaalkeuze, kleuren en de gigantisch grote openhaard.

Voor de echte keukenprinsen/prinsessen compleet met een semiprofessioneel WOLFF-fornuis, ingebouwde Amerikaanse koelkast, wijnkoelkast en grillhaard. Een heerlijke keuken voor uitgebreide maaltijden en natafelen met een goed glas wijn!









1ST FLOOR





1 E VERDIEPING

Ruime slaapverdieping van circa 145 m² met een ruime overloop en open trap. De verdieping heeft 2 goede kinderkamers met een mooie lichte badkamer "to share".

Owners suite

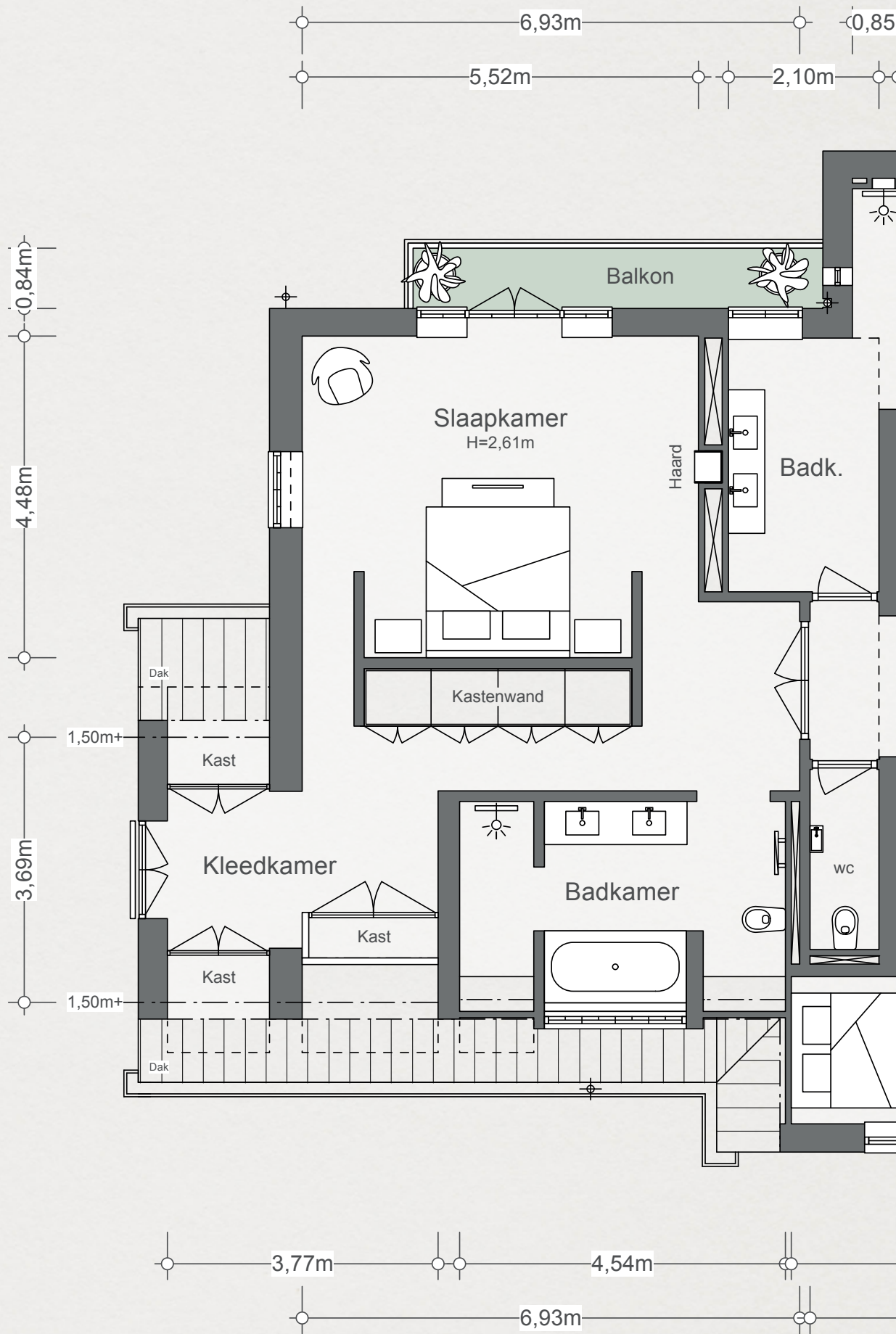
Aan de voorzijde, aan de kade kant en met zicht op het Beatrixpark, is de "owners suite", ruim en rustig slapen, veel kleedruimte in de kleedkamer en hele warme en sfeervolle badkamer, waar de marmeren vloer en houten shutters de sfeer bepalen.

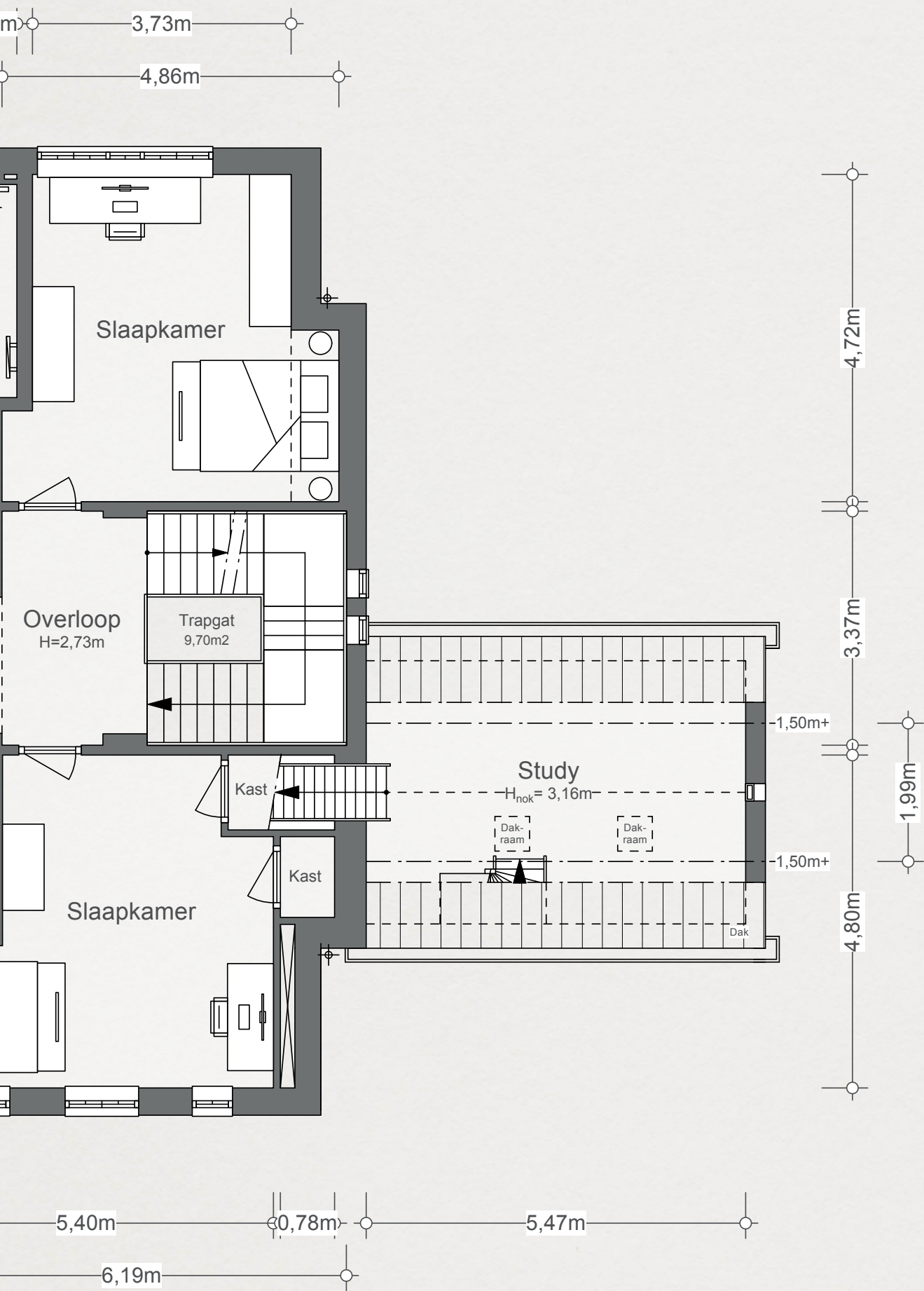
De badkamer is compleet met een ligbad, een ruime inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Deze kamer wordt in de zomer gekoeld met airconditioning.





PLATTEGROND *1e verdieping*







2ND FLOOR



2E VERDIEPING

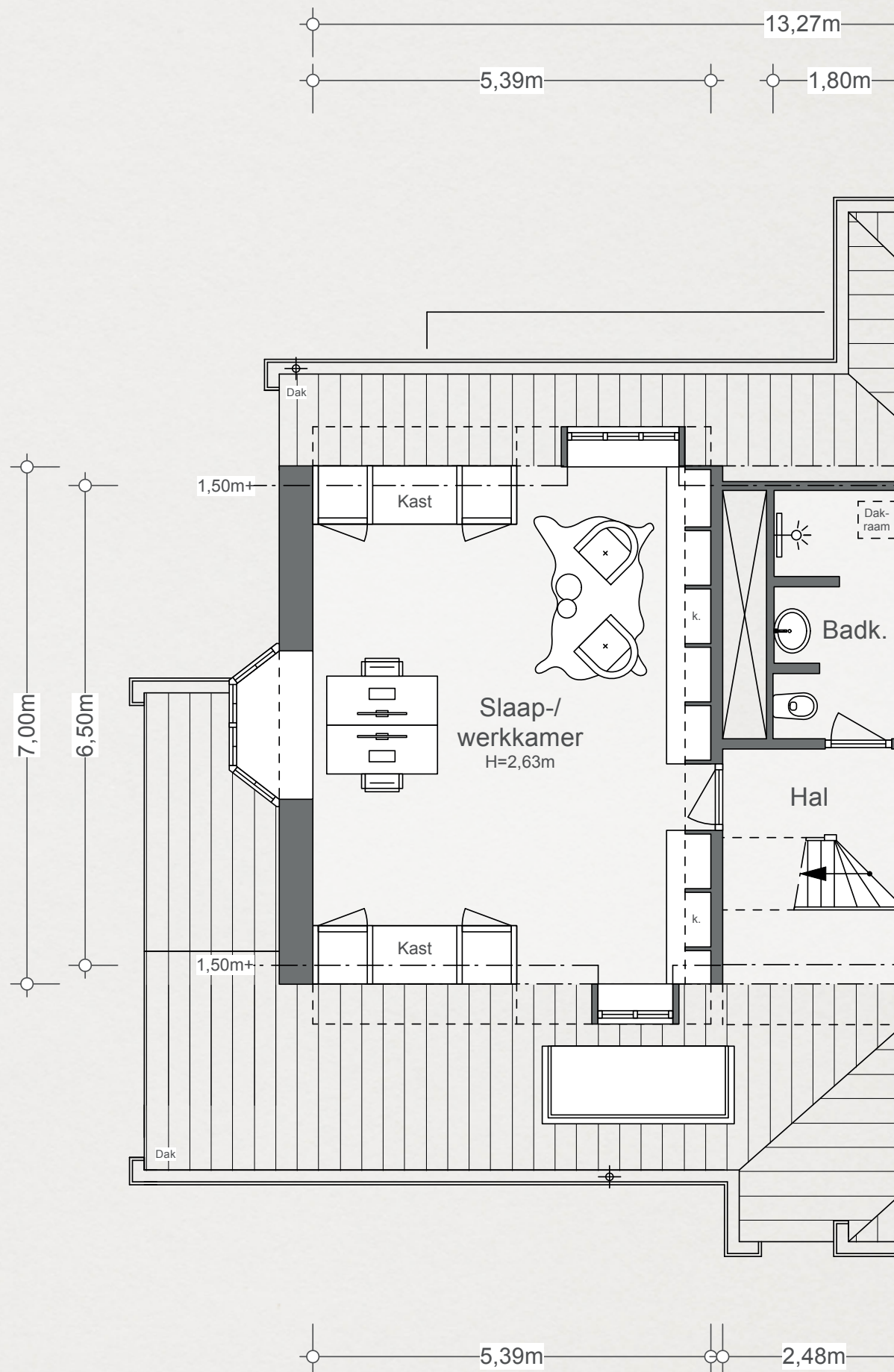
Deze laag is eveneens te bereiken via de luie en open trap. Het trappenhuis vormt het hart van het huis en is imposant. Deze trap vormt de centrale verbinding in het huis.

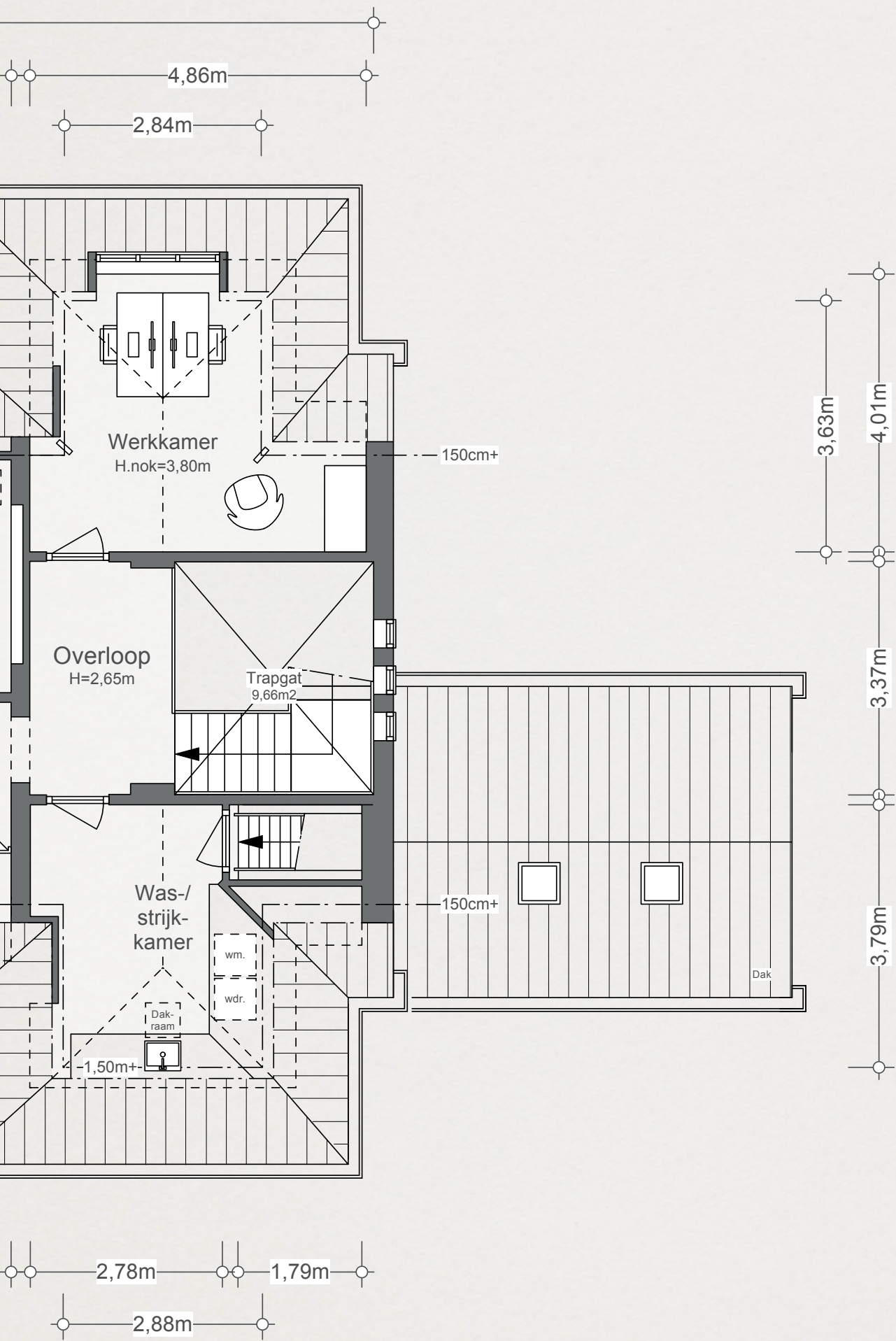
Een eveneens ruim opgezette verdieping met twee riante kamers, die beide thans in gebruik zijn als respectievelijk study en werkkamer. De study is waarlijk een study met heel veel kastruimte als in een bibliotheek en erkers die gefilterd licht naar binnen laten. Beiden lenen zich natuurlijk ook als slaapkamer.

Tussen beide kamers bevindt zich een extra badkamer. De ruime overloop geeft toegang tot de was-/strijkkamer. De 'zolderkamer' boven de bijkeuken op de begane grond staat via een dienstbodetrap in verbinding met de was-/strijkkamer.



PLATTEGROND 2e verdieping









EXTRA SPACE

Kapverdieping

Een fraai betimmerde zolder die tot de verbeelding spreekt en waar ruimte is voor een extra slaapkamer en extra bergruimte. Een deel van de zolder is de stookruimte.

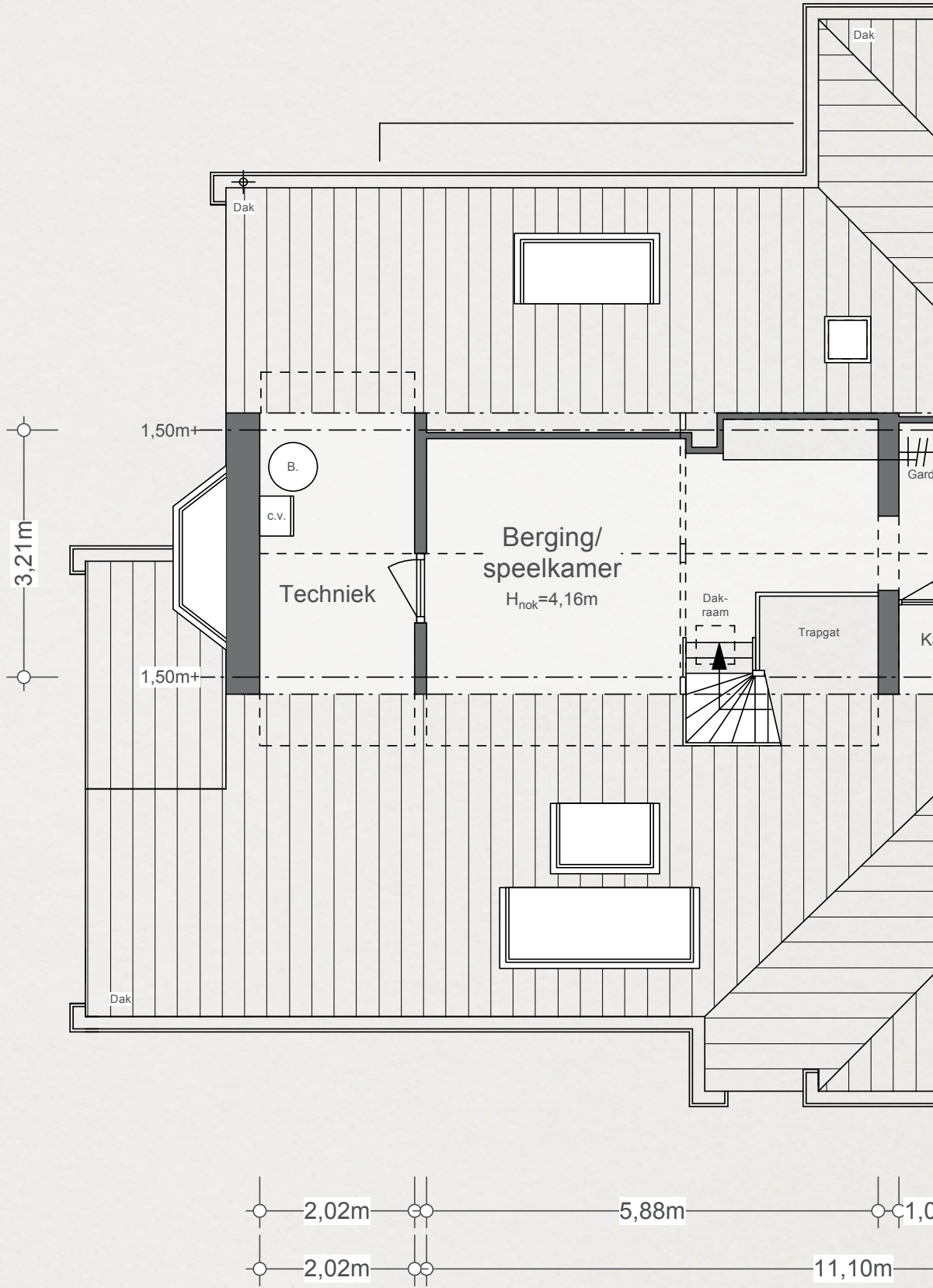
Kelder

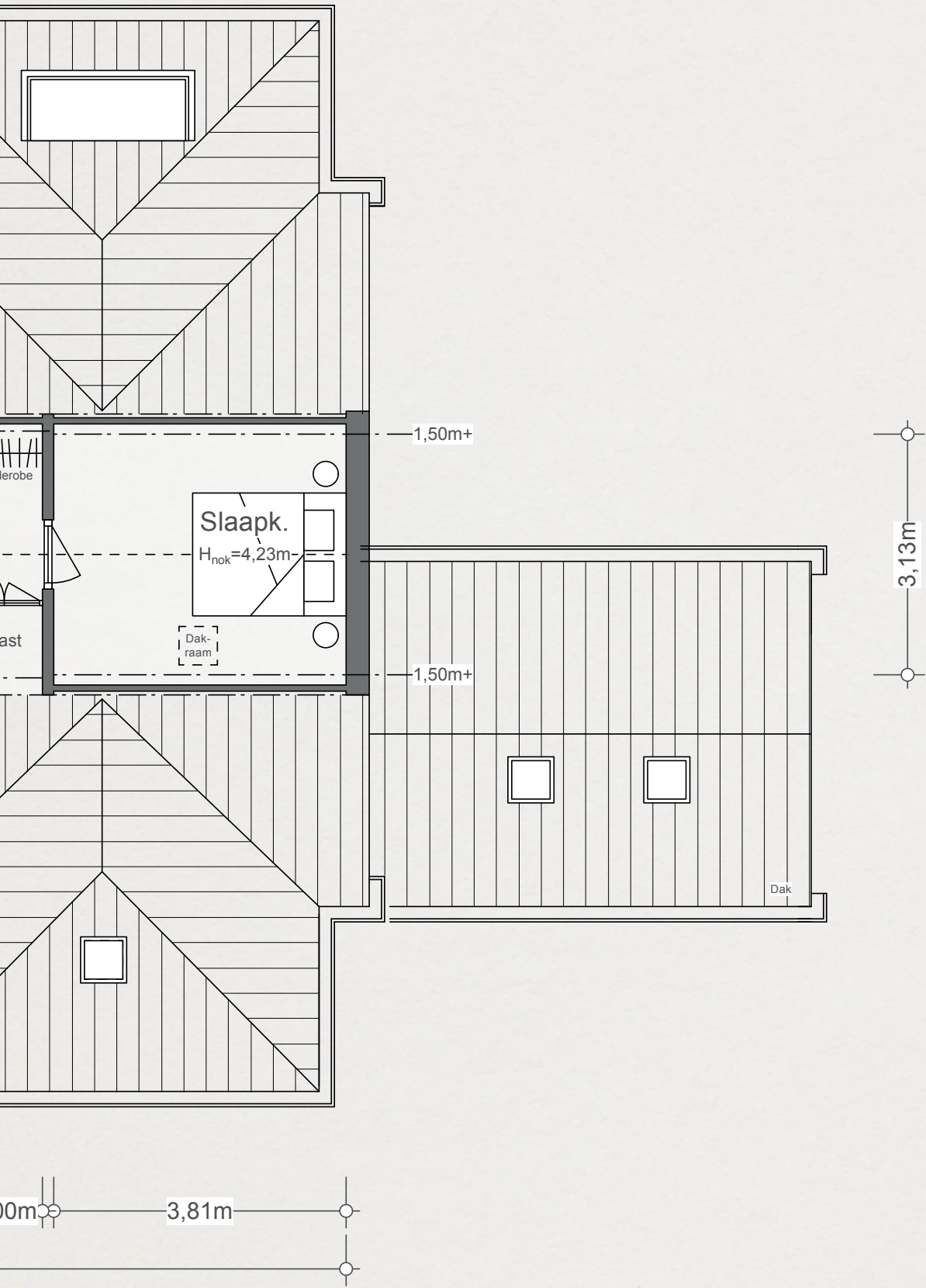
De grote kelder van 63 m² is te bereiken via een vaste trap en huist twee vetrekken, waar daglicht naar binnen komt, en een gekoelde wijnkelder. De wijnkelder spreekt iedere wijnliefhebber tot de verbeelding! Eén vertrek wordt door de kinderen gebruikt als chillkamer.





PLATTEGROND 3e verdieping - zolder

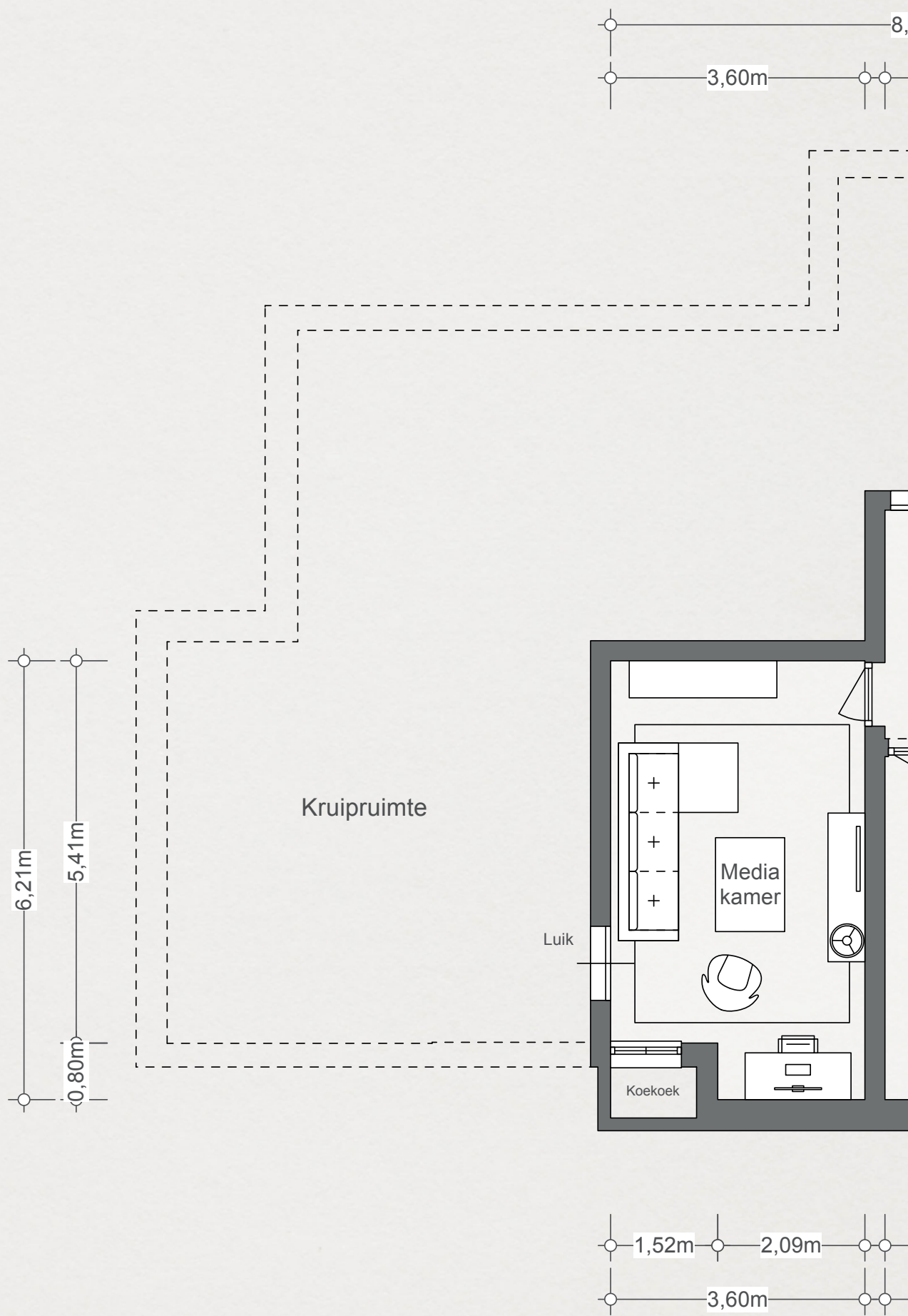


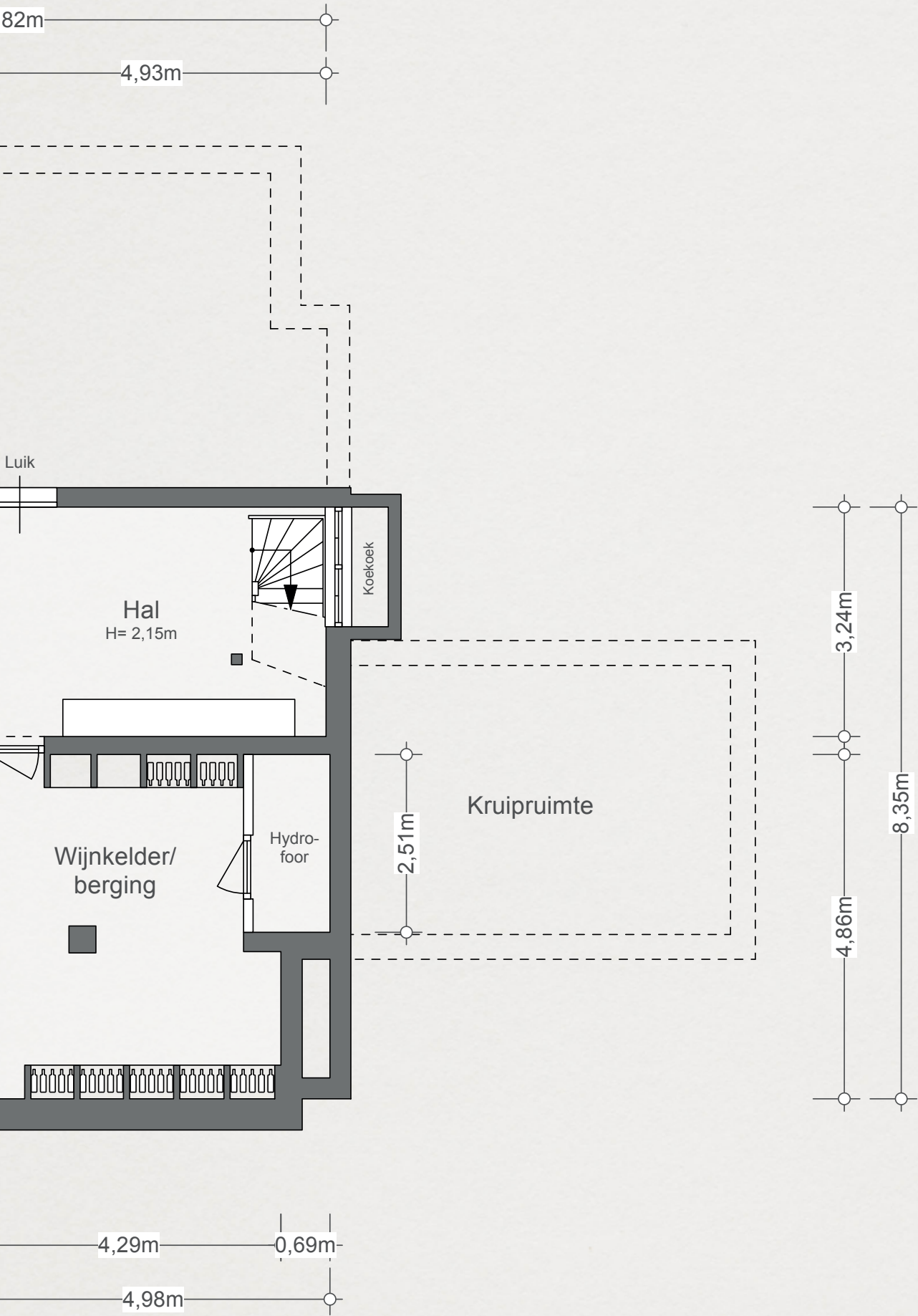






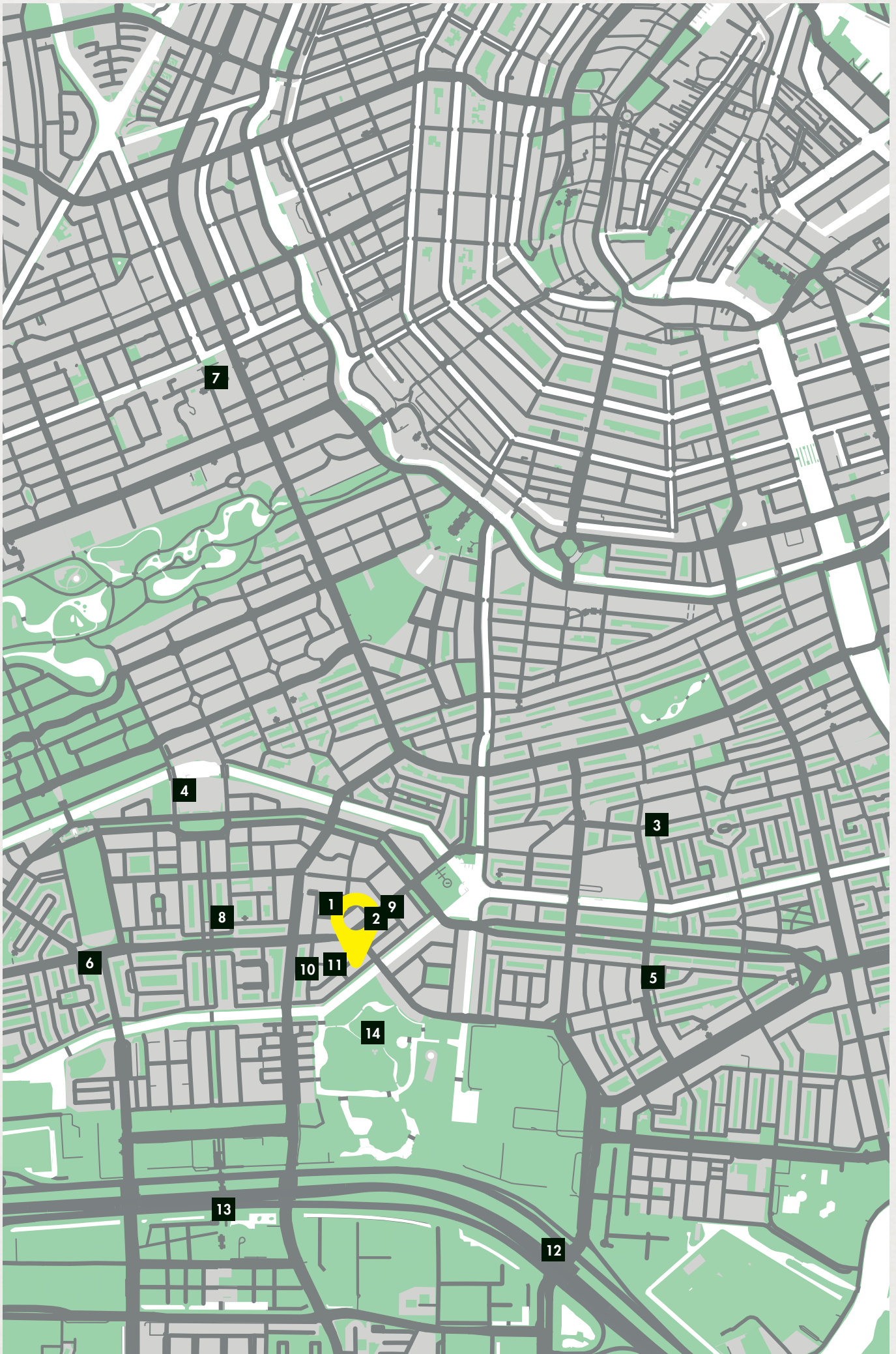
PLATTEGROND *kelder*







CITY LIFE



CITY LIFE

De woning ligt nabij het Bachplein **1**, in een rustig blok met hetzelfde type woonhuizen met diepe tuinen. Een buurt waar veel burens elkaar kennen van school, sport en werk, waardoor er een sterke sociale binding is. Favoriete locaties van de bewoners zijn niet alleen te vinden in de Beethovenstraat, maar ook in De Pijp met de Albert Cuyp en de biologische slagerij Van Wijk. En natuurlijk is een ommetje naar het Olympiaplein voor de Franse bakker ook de moeite waard. Andere fijne plekjes in de buurt zijn Petit Gâteau, Oil & Vinegar en restaurant VanderVeen.

Favorieten van de bewoners zijn niet alleen in de Beethovenstraat **2** te vinden, ook in De Pijp **3** met de Albert Cuyp **4** en de biologische slagerij Van Wijk **5**.

En natuurlijk is een ommetje naar het Olympiaplein voor de Franse bakker **6** ook de moeite waard.

Andere fijne plekjes in de buurt zijn Petit Gâteau **7**, Oil & Vinegar **8** en restaurant VanderVeen **9**.



BEREIKBAARHEID

De woning ligt in het rustige deel, nabij de Schubertstraat **10**, aan de Bernard Zweerskade en Richard Wagnerstraat **11**.

De ligging is zeer gunstig ten opzichte van het openbaar vervoer (bus 65 en tram 5 en 24) vanaf de Beethovenstraat **2** en metro vanaf station RAI **12** en Zuid **13** en optimaal t.o.v. de uitvalswegen. Schiphol ligt op slechts 15 kilometer afstand.

Er zijn voldoende goede scholen in de buurt en ook de gezellige Pijp en de binnenstad zijn heel dichtbij. De Beethovenstraat met zijn diversiteit aan winkels en gezellige restaurantjes die deze buurt tot een van de meest geliefde buurten van Amsterdam heeft gemaakt, is op loopafstand. En ook het Beatrixpark **14** is te makkelijk te voet te bereiken.









WAT WE GAAN MISSEN

DE EIGENAAR

Dit huis is een van de weinige vrijstaande villa's in Amsterdam. Met de ligging op het zuiden en een tuin rondom is er de hele dag zon. Het huis is gebouwd in de tijd van Berlage en heeft aan de buitenkant twee bijzondere ornamenten. De privacy is enorm. Je kan tot diep in de nacht de muziek aanzetten, met vrienden in de tuin eten, maar ook in de ochtend van het geluid van de vogels genieten.

Het is voor ons vooral een fantastisch familie huis. Kinderen kunnen vrij in de tuin spelen maar ook aan de achterkant op het pleintje voetballen etc. Het huis is groot genoeg voor een gezin om je eigen plekje op te zoeken maar ook weer niet zo dat je elkaar mist. Doordat het huis zo breed is voelt het niet zo groot. Het huis heeft de mogelijkheid om een spa, sportkamer te maken maar ook buiten is er ruimte om een zwembad aan te leggen.

De keuken is een heerlijke plek. In de winter gezellig met de haarden aan en in de zomer staan de tuindeuren open. We hebben de keuken een paar jaar geleden verbouwd waardoor hij groter is geworden, dit is een enorme verbetering geweest.

Allereerst de Richard Wagner en Schubert, geven ons het buurt gevoel. De ligging, tegenover het Beatrixpark, maakt dat het heel rustig is en aan alle kanten groen uitzicht heeft. En toch zo dicht bij de Pijp en het Centrum. In een paar minuten ben je bij de Beethovenstraat, met al haar winkels, en via de RAI ben je zo op de Ring.

De Beethovenstraat heeft bijna alles; een goede slager, Franse Bakker, bloemisten, de Albert Hein, HEMA, Blokker, Etos etc etc. Het verjongt steeds meer met gezellige coffee tentjes. Het leuke vinden wij de mix van buurtbewoners, studenten, scholieren en werkende mensen. Op het hoekje zit restaurant Kaspar, Vander Veen en verder in de Beethoven de Italiaan Ferrel's. Maar zoals gezegd binnen 10 min ben je in de Pijp, Scheldebuurt maar ook de Cornelis Schuyt, Het Rijksmuseum.

Wat wij gaan missen? Veel! De oase aan rust, parkeren voor de deur, de heerlijke tuin, de gezellige keuken. Beter wordt het niet, maar we gaan naar een nieuwe fase in ons leven en we gaan Amsterdam Zuid niet uit!

VERTREKKEN

- Entree/hal met vestibule
- Woonkamer
- Woonkeuken
- Bijkeuken
- Twee studeerkamers
- Vier slaapkamers
- Inloopkast
- Aangrenzende badkamer
- Slaap-/ werkkamer
- Werkkamer
- Wasruimte
- Twee badkamers
- Twee separate toiletten
- Mediakamer
- Wijnkelder
- Berging
- Techniekruimte

VOORZIENINGEN

- Elektrische installatie voorzien van meerdere groepen en aardlekbeveiliging
- Centrale verwarmingsinstallatie met HR-ketel
- Alarminstallatie

BOUWJAAR

- Bouwjaar 1928

OPPERVLAKTEN

- Gebruiksoppervlakte: ca. 516 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 45 m²

ONDERHOUD

- Intern: goed
- Extern: goed

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op erfpachtgrond van Gemeente Amsterdam. Huidig tijdvak 1 juli 2004 t/m 30 juni 2054, AB 1994, erfpachtcanon is afgekocht tot 30 juni 2054
- Aanvraag overstap eeuwigdurende erfpacht met AB 2016 is tijdig gedaan
- Rijksbeschermd stadsgezicht

KADASTRAAL

Gemeente: Amsterdam
Sectie: AB
Nummer: 301
Grootte: 750 centiare

ZAKELIJKE LASTEN

OZB ('24) € 2.782,11 per jaar
Rioolrecht ('24) € 166,85 per jaar

MILIEU & BESTEMMING

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

AANVAARDING

- In overleg
- Vraagprijs op aanvraag

**BROERSMA
WONEN**

—

KONINGSLAAN 14
AMSTERDAM

—

020 305 97 77
WONEN@BROERSMA.NL

—

BROERSMA.NL