



# Falckstraat 10

Object

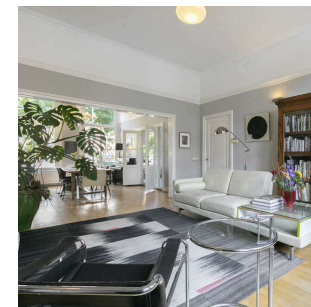
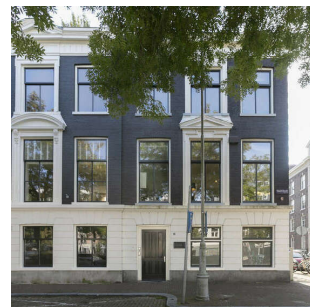
---

**MAKELAAR:**

Otte van Apeldoorn

M. +31 (0)6 50 23 83 55

E. [otte@broersma.nl](mailto:otte@broersma.nl)



**Serafine**

Falckstraat 10  
1017 VW Amsterdam

Vraagprijs  
€ 2.680.000,-- k.k.

# Falckstraat 10

## Indeling

Een karakteristiek, sfeerol herenhuis op een hoek van circa 318 m2 midden in het centrum van Amsterdam, maar weg van de drukte, aan een rustig plein. De maatvoering is royaal met hoge ruimtes en brede vertrekken. In plaats van een tuin heeft deze statige woning een vorstelijk terras dat vanuit de woonkamer-en-suite direct te bereiken is. Het pand is samen met nummer 12 en 14 rond 1870 als één blok gebouwd in classicistische stijl en is in 2007 als gemeentelijk monument aangemerkt.

### Een rondleiding; De begane grond

De entree leidt zowel naar de bovenverdieping als naar de benedenruimte, die in gebruik is geweest als kantoor, maar heel veel (woon)ruimte biedt. De hal geeft toegang tot alle andere ruimtes op de begane grond: een voorkamer, een tussenruimte, twee royale kamers, een keuken een grote sanitaire ruimte en een woonkamer.

### De eerste verdieping

Het trappenhuis is ruim en licht. Opvallend is de royale opzet van het huis. Met 6.65 breedte en een plafondhoogte van meer dan 3,50 voelt deze etage meer dan luxe. De sfeervolle kamer en-suite heeft openslaande deuren naar het zonnige terras. De keuken aan de voorzijde kijkt uit over het plein en staat in directe verbinding met het eetgedeelte.



# Falckstraat 10

## Indeling

### De tweede verdieping

Boven de keuken bevindt zich de eenvoudige maar functionele en zeer ruime badkamer, met het ligbad, inloopdouche en twee wastafels. De heerlijk lichte kamer aan de rustige achterzijde doet nu dienst als schrijfkamer. Bij warm weer worden hier de markiezen neergelaten voor de nodige verkoeling. Het royale vertrek aan de koelere voorzijde is als slaapkamer ingericht.

### De bovenste verdieping

Volgens de huidige bewoners misschien wel de mooiste ruimte van het huis. Bij binnenkomst vallen meteen de zes Velux-ramen op waardoor veel licht naar binnen valt. De toch al spectaculaire ruimte is verder vergroot met een kapel op de westkant. Zo is een prettige, atelierachtige ruimte ontstaan die uitnodigt tot creativiteit. Ook in de badkamer op deze verdieping zorgt een fijne dakkapel voor extra licht en ruimte. Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar, met nog eens een zee aan bergruimte. Hier hangt ook de cv voor de drie bovenste verdiepingen.

### De buitenruimte

Op de eerste verdieping bevindt zich een breed en diep terras op het zuiden met veel zon én veel privacy. Hierop staat een charmant terrashuis waarvan de gevel de voorgevel van het woonhuis weerspiegelt. Nu in gebruik voor opslag, maar ook perfect in te richten als werkruimte.



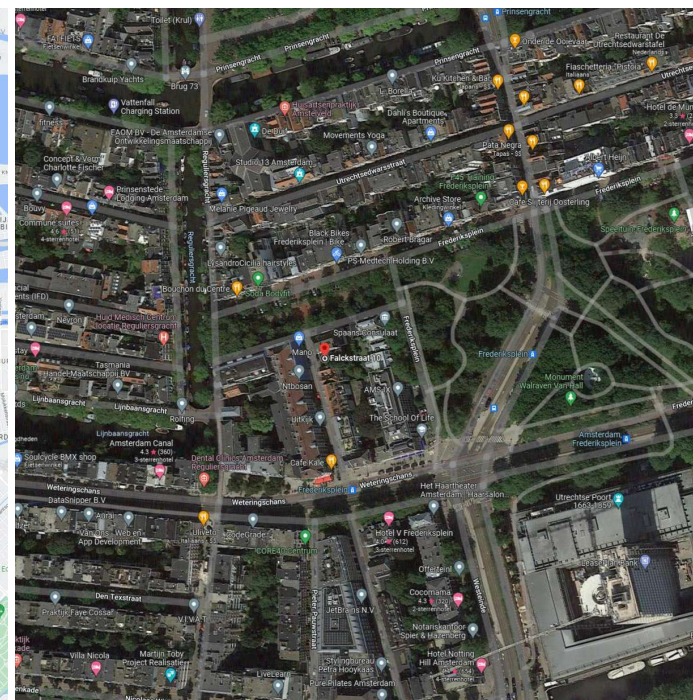
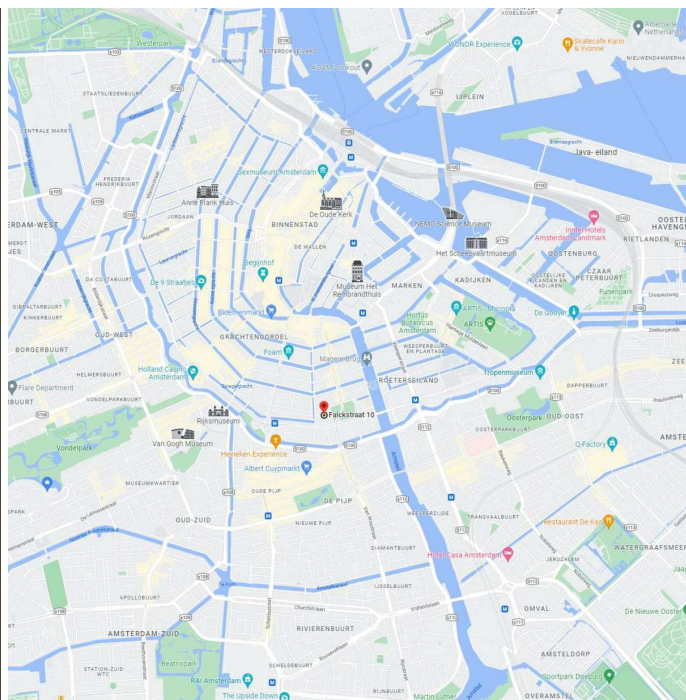


# Falckstraat 10

## Ligging

### De omgeving

In vroegere tijden was de Falckstraat een driveld voor Franse soldaten, nu een opvallend rustig stadsplein met prachtige vleugelnootbomen en een kinderspeelplaats. Om de hoek ligt het gezellige Amstelveld met op maandag de Bloemenmarkt en het beroemde terras van NEL. Net als de Utrechtsestraat met zijn sterke aanbod aan delicatesseszaken en horeca – waaronder verschillende restaurants met een Michelinster. Ook het culturele leven speelt zich in de zeer nabije omgeving af: de Stopera, Carré en de Hermitage, waar op zaterdag een biologische markt is met streekproducten, liggen bijvoorbeeld op loopafstand. En een geruststellende gedachte voor gezinnen met kleine kinderen: de twee buurtbasisscholen, de ASVO en De Kleine Reus, zijn beide op hun eigen manier hoog gewaardeerd.







# Falckstraat 10

Kadastraal / bijzonderheden

## Kadastrale omschrijving

Gemeente Amsterdam

Sectie I

Nummer 10059

Index 1, 2, 3 & 4

- 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



## De bijzonderheden

- Gemeentelijk monument, genaamd Serafine
- Breed, licht en royaal opgezette hoekwoning
- Gebouwd als herenhuis in 1870 en gelegen op eigen grond
- Uitstekende en rustige woonlocatie in gewilde 1017-buurt
- Spectaculaire bovenverdieping met veel ramen
- Woonruimte met openslaande deuren terras met veel zon en privacy
- Mooi terrashuis met verwijzing naar de voorgevel



# Falckstraat 10

Exterieur in beeld

## Het gebouw

Samen met Falckstraat 12 en 14 vormt deze stadsvilla een elegant bouwblok in classicistische stijl, met een gepleisterde zijgevel aan de Huidekopersstraat en voorzien van een schildkap. De drie woningen zijn rond 1870 in opdracht ontworpen door architect, timmerman en makelaar – toen een gebruikelijke combinatie – Coenraad Wiegand. De brede panden hebben elk drie vensterassen, met als extra bijzonderheid dat de middelste fraai bepleisterd is met een klassiek fronton. De raam- en deurpartijen van Serafine, zoals nummer 10 gedoopt is, wijken iets af van die bij de burens; een gevolg van verbouwingen in het verleden. Vanwege de architectuurhistorische waarde, de gaafheid en de esthetische kwaliteiten is dit blok van drie in 2007 tot gemeentelijk monument verklaard.





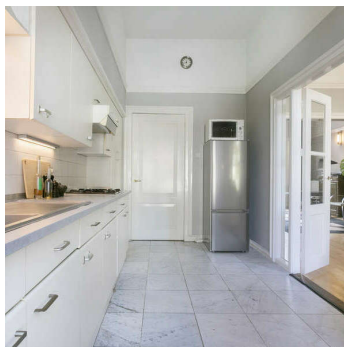
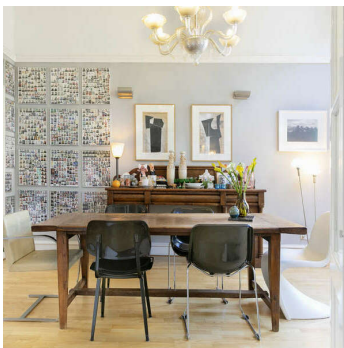
# Falckstraat 10

Interieur in beeld



# Falckstraat 10

Interieur in beeld





# Falckstraat 10

Interieur in beeld



# Falckstraat 10

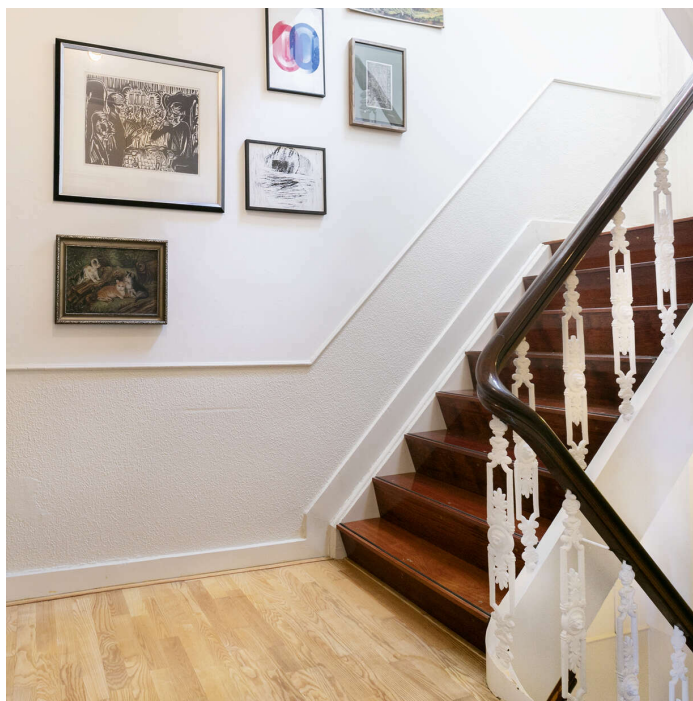
Interieur in beeld





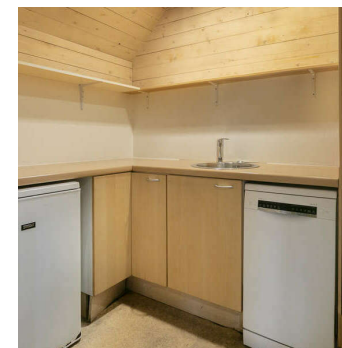
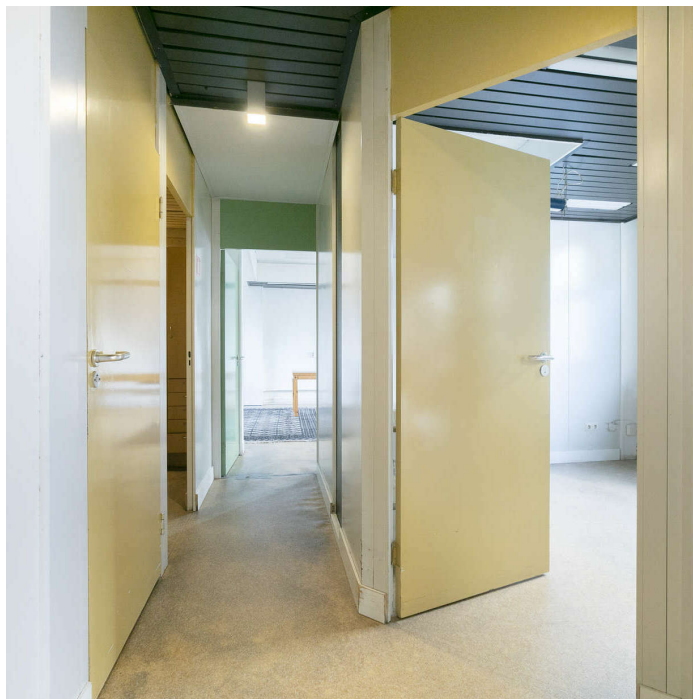
# Falckstraat 10

Interieur in beeld



# Falckstraat 10

Interieur in beeld





# Falckstraat 10

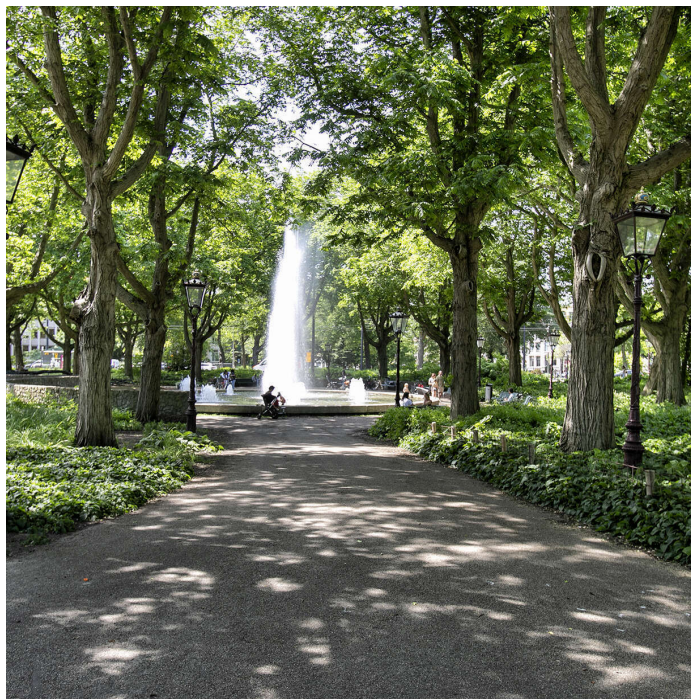
Exterieur in beeld





# Falckstraat 10

Exterieur in beeld







# Falckstraat 10

Wat de bewoners gaan missen

**Het huis heeft een ligging die we behoorlijk uniek vinden. Midden in het centrum, maar op z'n rustig stukje dat we de reuring van de binnenstad op ons Falckstraat-plein meteen achter ons laten als we thuis zijn. Het is er opmerkelijk stil. Verder bevindt het huis zich zo ongeveer tussen de steeds deftiger wordende Utrechtsestraat met zijn cafés, restaurants en winkels en de veel ,gewonere' ambiance van de Albert Cuypmarkt. Het beste van twee werelden zou je kunnen zeggen.**

*Het huis zelf is ruim en aangenaam, het grote woongedeelte heeft prettig hoge plafonds, de ruime kamers op de eerste verdieping hebben eveneens niet te lage plafonds en de grote zolderruimte op de tweede verdieping is misschien wel de mooiste ruimte van het huis.*

*Uniek is voor ons het ruime en zonnige terras, dat zich op de eerste verdieping bevindt, en waar het aangenaam vertoeven is. Het avondeten wordt daar in de zomer vaak genuttigd. Aan het eind van het terras bevindt zich een tuinhuis dat gebouwd is in de stijl van de negentiende-eeuwse voorgevel en dat uitnodigt ingericht te worden als schrijfhuisje of iets dergelijks, maar dat wij als schuurtje gebruiken. Ook handig.*

*Mooi is ook dat het huis deel uitmaakt van een drietal panden die in 1870 zijn gebouwd en elke een naam hebben gekregen. Dat van ons heet Serafine. We hebben een prettig, rustig echtpaar als directe burens op nummer 12. Nummer 14 is in gebruik als advocatenkantoor.*

*Waar we het liefst zitten? In de zomer op het terras, verder zit ik graag op mijn studeerkamer met de uitgebreide bibliotheek en mijn vrouw op de grote zolderverdieping waar zij ook werkt.*

*De buurt is zo bijzonder omdat letterlijk alles wat een mens nodig heeft (of graag heeft) om de hoek is. Niet alleen prettige cafés, dure en minder dure restaurants en hippe en minder hippe winkels, maar ook meerdere fietsmakers, zelfs twee garages, een geldautomaat, een erg goede ijscowinkel, meerdere bioscopen op loop- en fietsafstand, Carré niet ver en het Museumplein met het Concertgebouw en de musea is twee tramhaltes van ons verwijderd. Op die tramhalte om de hoek stoppen drie lijnen, de 1, de 7 en de 19. De mooiste gracht van Amsterdam, de Reguliersgracht, is ook om de hoek. Een wandeling langs die gracht met de vele mooie bruggen eindigt, voor wie daar zin in heeft, op het Rembrandtplein.*

*Twee zeer authentieke cafés zijn Oosterlingh, om de hoek van de Utrechtsestraat en Krom, iets verder in die straat. Schuin tegenover ons huis is een zeer speciaal restaurant, Le Bouchon du Centre, dat de Franse keuken uit Lyon als basis heeft, en alleen tijdens de voortreffelijke lunch open is. Een bijzonder restaurant in de Utrechtsestraat is Zoldering, waar veel aandacht aan de wijnen wordt besteed. Niet ver van de Falckstraat is in de Noorderstraat het beste Thaise restaurant van Amsterdam, Sukhothai Thane. Van de vele winkels in de Utrechtsestraat zijn kledingzaken Bellrose en Filippa K. aan te raden. Ook is daar sinds jaren de beste slager van Amsterdam gevestigd, die van Fred de Leeuw. Ook is daar sinds jaar en dag muziekhandel Concerto met een opmerkelijke verzameling vinyl en cd's, en af en toe een huiskamerachtig concert op zaterdag.*

*Wat wij gaan missen is de rustige locatie midden in het centrum, het huis zelf met zijn prettige ruimtes en het grote terras, en de nabijheid van alles wat een mens nodig heeft of nodig denkt te hebben. Dorpscafé Oosterlingh, Concerto, Hanneke van Le Bouchon du Centre, De mensen van slagerij de Leeuw, de Albert Heijn voor als om half tien ,s avonds opeens iets op is dat we heel hard nodig hebben. De visstal van Siem Schilder op de Albert Cuyp, de steeds aantrekkelijker wordende Van Woustraat, kortom dat er veel leven en gezelligheid is om de hoek van ons rustige pleintje.*

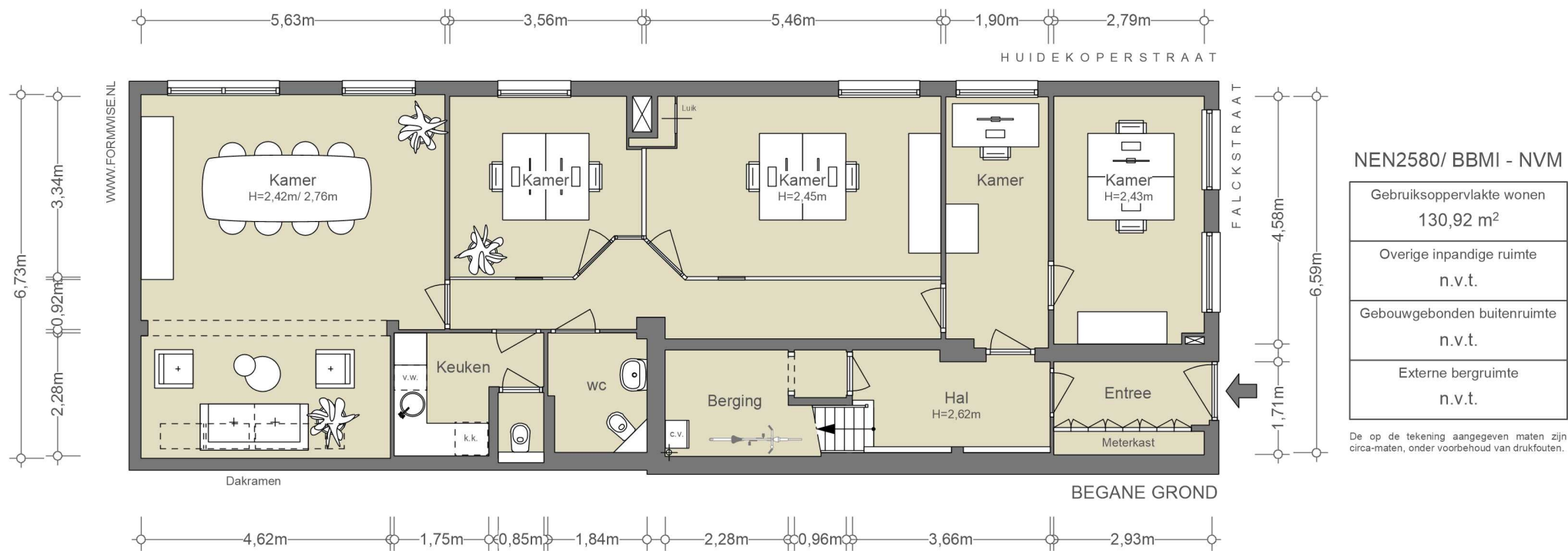


# Falckstraat 10

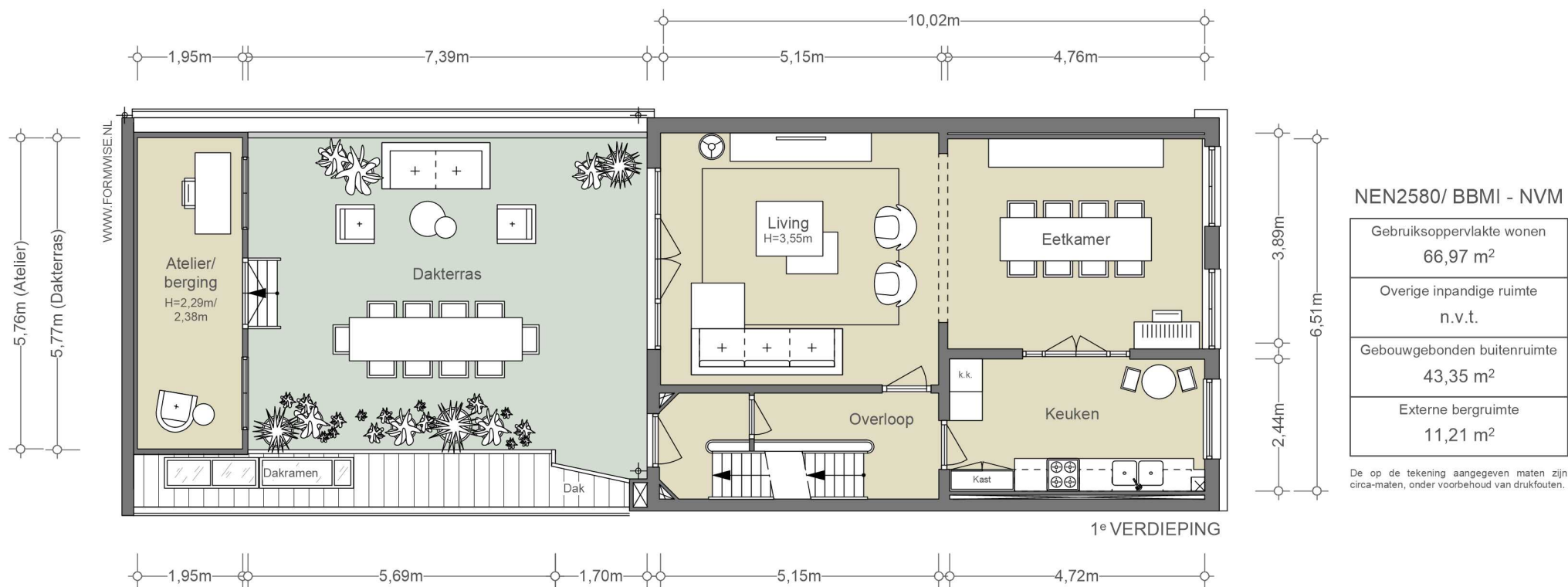
In het kort

<p><b>Voorzieningen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elektrische installatie voorzien van meerdere groepen en aardlek-beveiliging</li> <li>Eigen centrale verwarmings-installatie met HR-ketel</li> <li>Eigen elektra-aansluitingen</li> </ul> <p><b>Buitenruimte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dakterras van ca. 43 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Prijs</b></p> <p>€ 2.680.000,-- kosten koper</p>	<p><b>Zakelijke lasten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>OZB ('22) € 475,02 per jaar</li> <li>Rioolrecht ('22) € 152,50 per jaar</li> </ul>	<p><b>Roerende zaken</b></p> <p>Lijst roerende zaken aanwezig.</p>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Gemengd-1 volgens bestemmingsplan.</p> <p><b>Grondsituatie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen op eigen grond.</li> </ul>	<p><b>Onderhoud</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Intern: goed</li> <li>Extern: goed</li> </ul> <p><b>Fundering</b></p> <p>Volgens ingewonnen informatie bij dienst Bouw en Woningtoezicht is er geen negatieve informatie bekend.</p>	<p><b>Kadastraal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Amsterdam</li> <li>Sectie I</li> <li>Nummer 10059</li> <li>Index 1, 2, 3 &amp; 4</li> </ul> <p><b>Bouwjaar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1896</li> </ul>	<p><b>Oppervlakten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebruiksoppervlakte: ca. 318 m<sup>2</sup></li> <li>Gebouwegebonden buitenruimte: ca. 43 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><b>Milieu</b></p> <p>Volgens ingewonnen informatie bij dienst Milieu en Bouwtoezicht is er geen negatieve informatie bekend m.b.t. verontreiniging.</p>
---	--	--	--	---	--	---	--



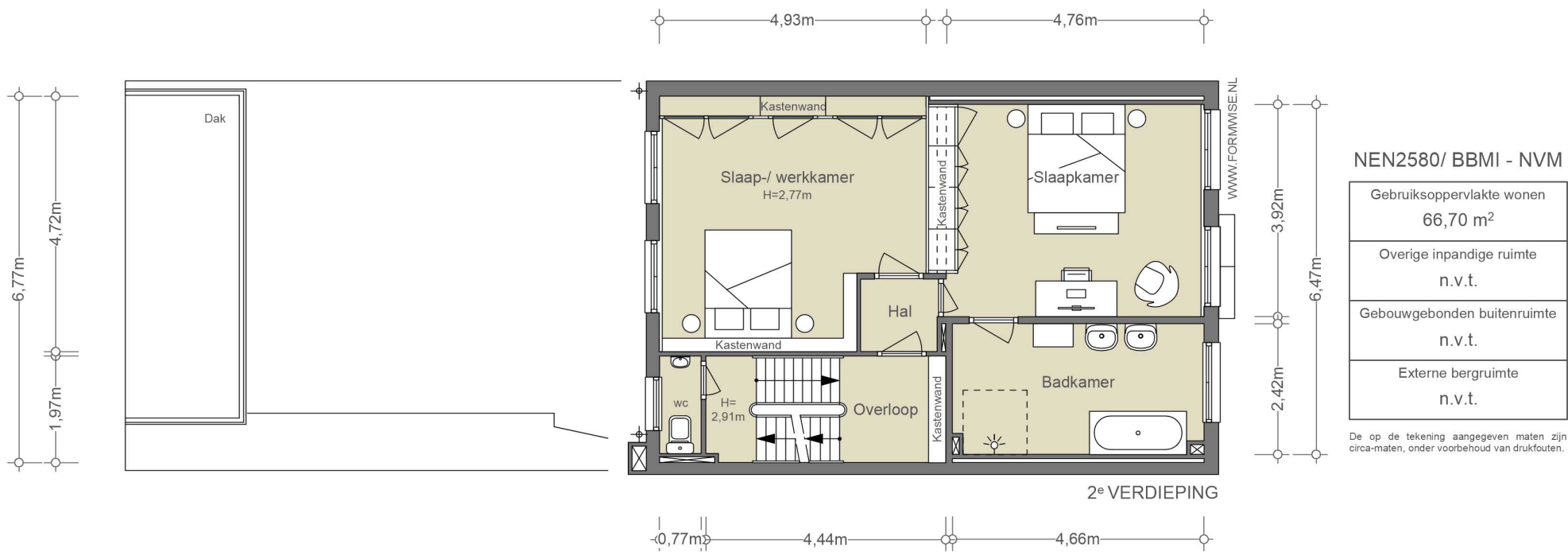


Plattegrond: Falckstraat 10

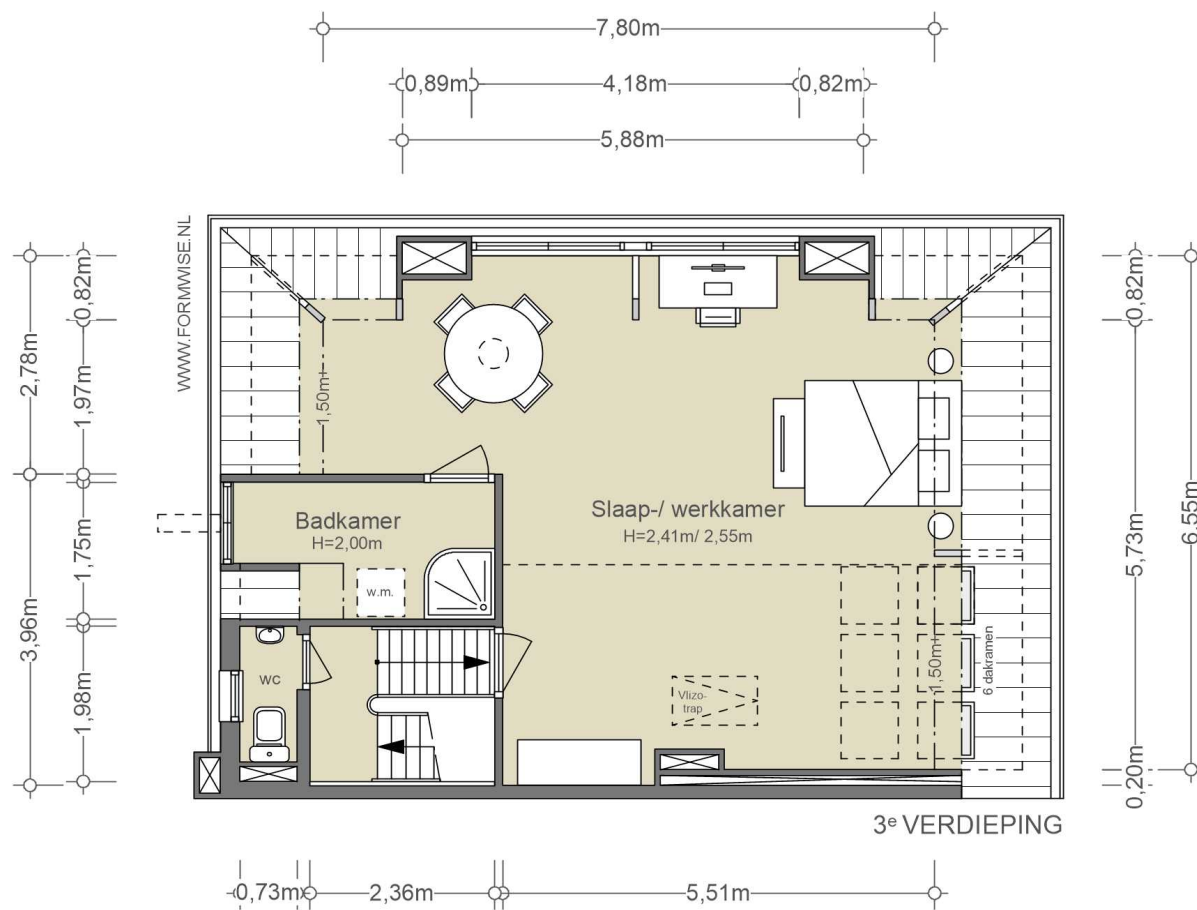


Plattegrond: Falkstraat 10





Plattegrond: Falckstraat 10

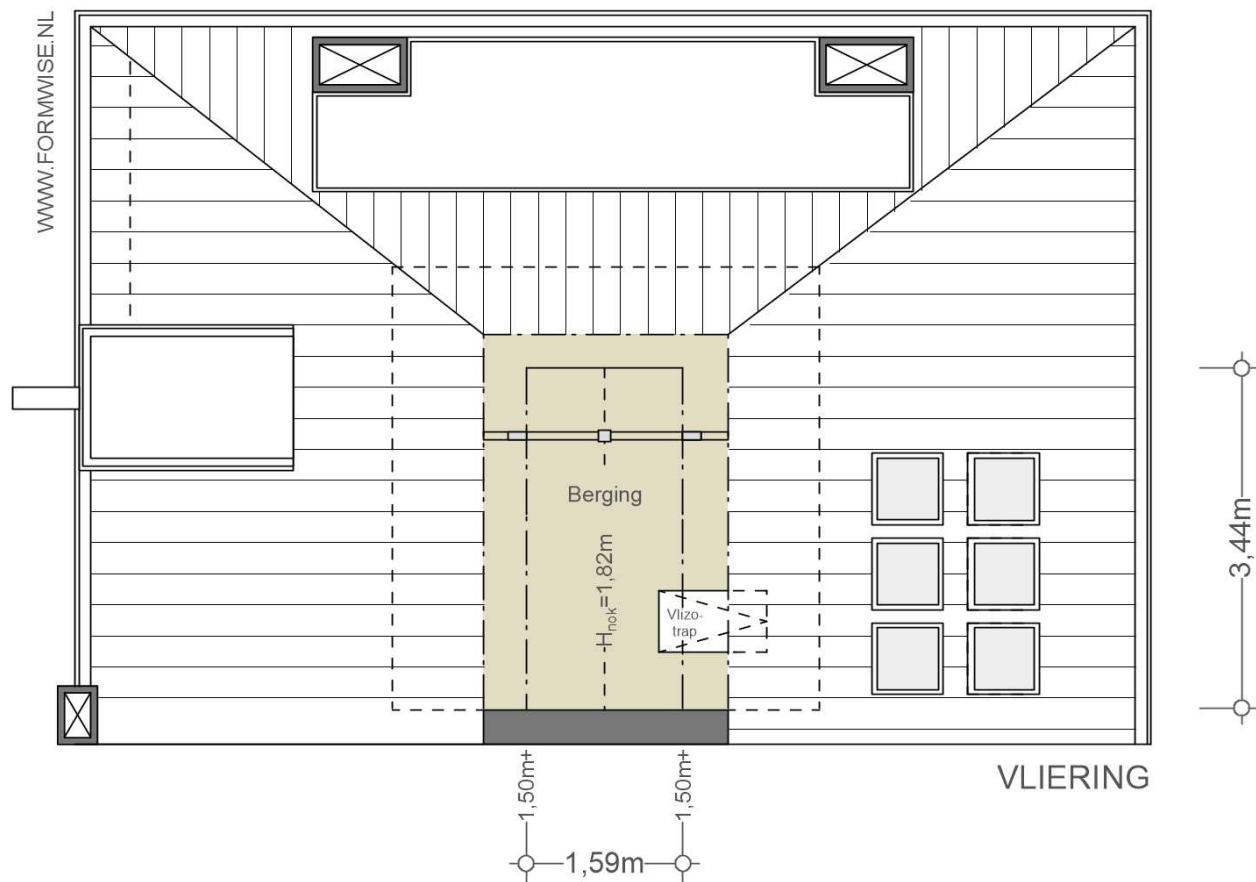


### NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	53,15 m <sup>2</sup>
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.





### NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen n.v.t.
Overige in pandige ruimte 5,51m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte n.v.t.
Externe bergruimte n.v.t.

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



# Falckstraat 10

## 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.