



CARLA
VAN DEN BRINK

VALERIUSSTRAAT 240 H
AMSTERDAM

Ruim en sfeervol benedenhuis met groot terras
in het rustige deel van de Valeriusstraat.

*Carla van den Brink,
makelaarskantoor met liefde
voor de stad Amsterdam.
Voor haar bewoners.
En voor hun verhalen.*

*Al sinds 1979 een begrip
in aan- of verkoop van
uw huis of bedrijfspand in
de regio Groot Amsterdam.*



Isabeau Boender
NVM Makelaar

T 06 83 574 447
Isabeau@vandenbrink.nl



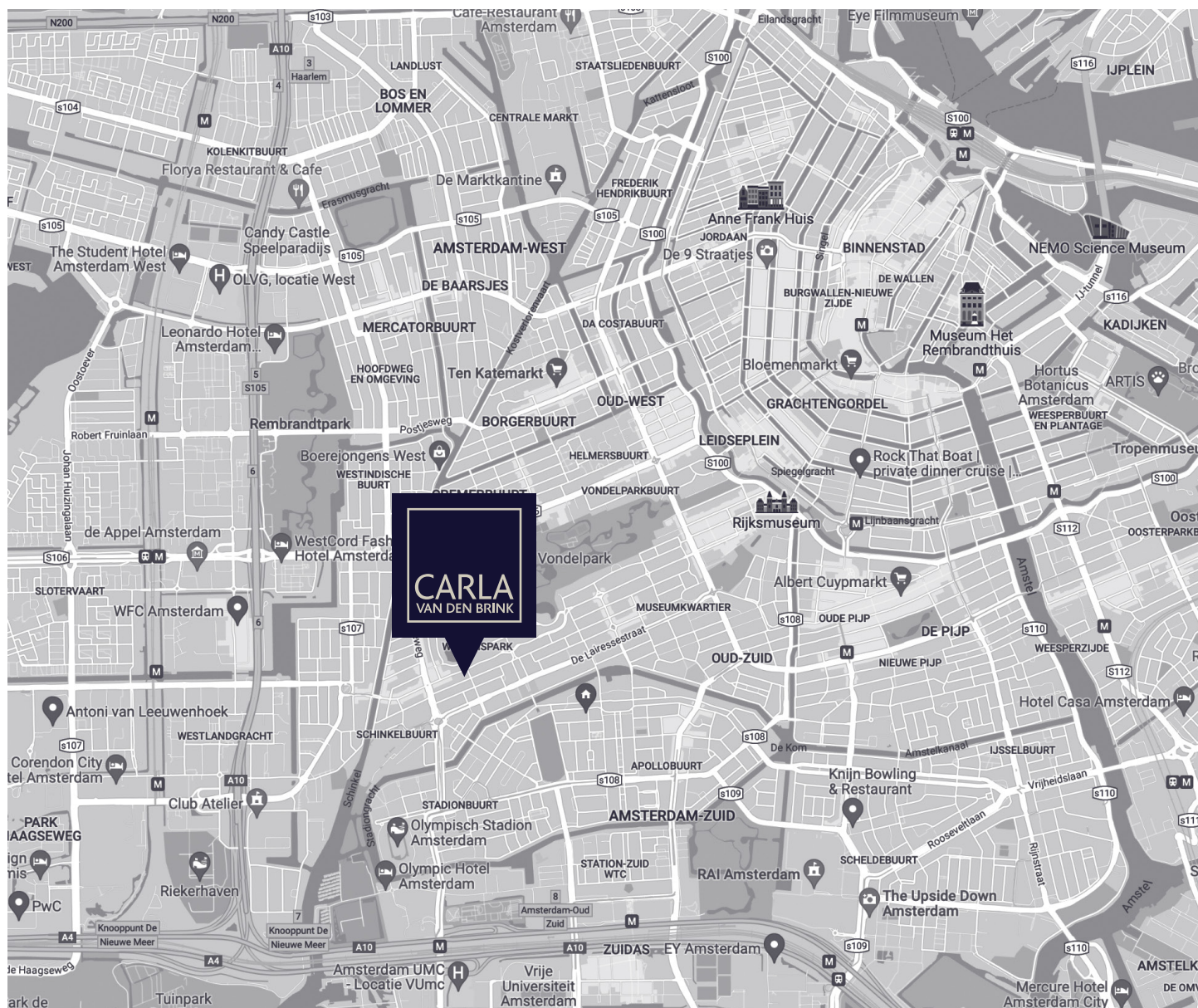
WONEN

Dit unieke en karaktervolle 8 meter brede drielaags benedenhuis van 250 m² is gelegen op de bel-etage, begane grond en eerste verdieping. Het pand heeft twee entrees: een op de begane grond en een op de bel-etage.

Dit rustige deel van de Valeriusstraat kent eenrichtingsverkeer en heeft brede trottoirs.

Dit is een heerlijk familiehuis met een speelse indeling, een overvloed aan ruimte en de mogelijkheid voor een kantoor aan huis. Een woning die het perfecte evenwicht biedt tussen charme, comfort en stijl – midden in een van de meest gewilde buurten van Amsterdam.





LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

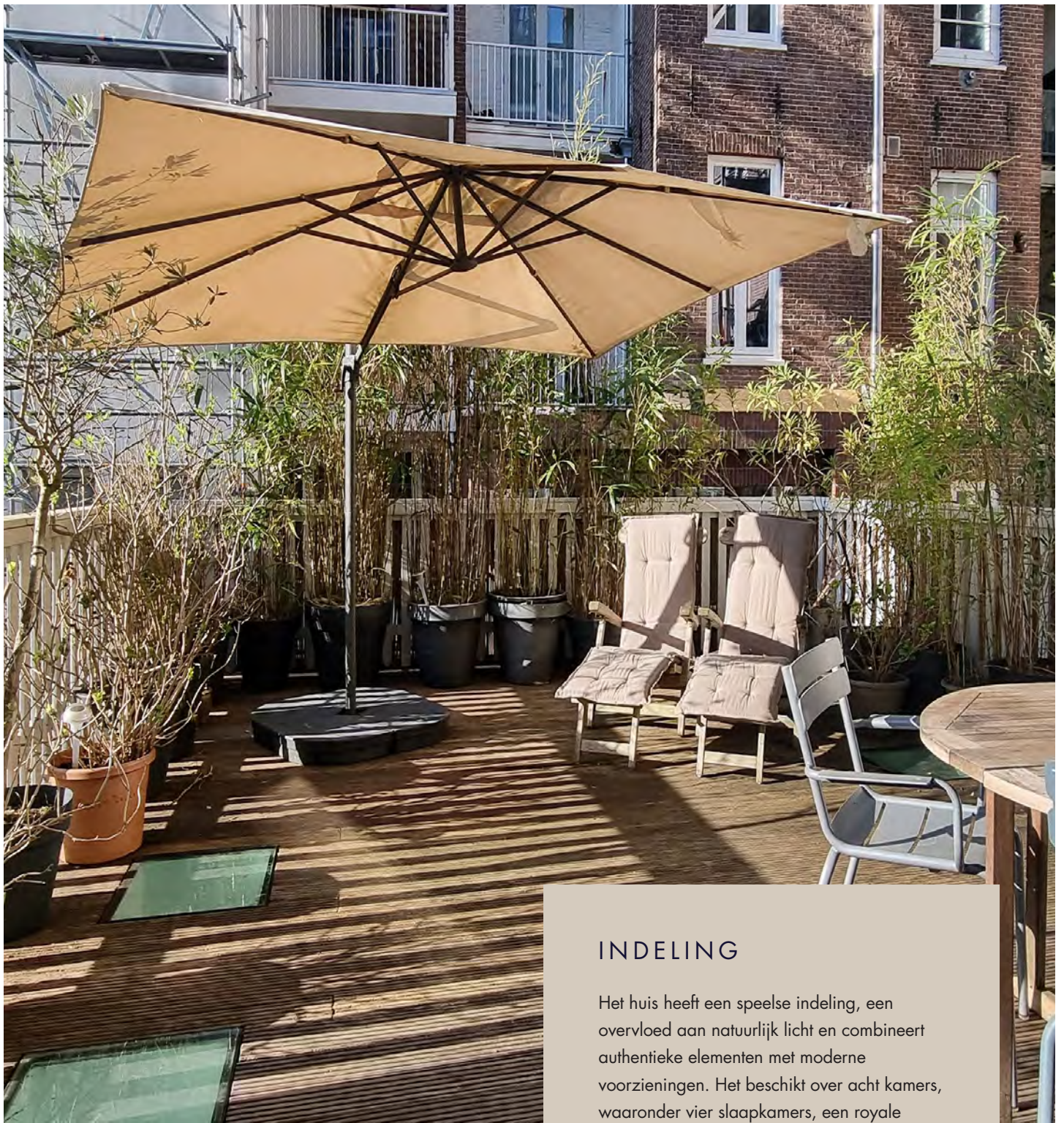
Het appartement is gelegen in het gewilde stadsdeel Oud-Zuid, in het laatste blok van de Valeriusstraat, op de hoek met de Hendrik Jacobszstraat. Het is een gezellige en kindvriendelijke buurt, waar burens nog echt contact hebben.

Het Vondelpark is op loopafstand en het Amsterdamse Bos is op 10 minuten fietsen. De dagelijkse boodschappen doe je eenvoudig bij de Jumbo om de hoek, de groenteman en de boekhandel op de Koninginneweg of bij de vele winkels aan de Amstelveenseweg en op de Zeilstraat. Op het Valeriusplein en in de Cornelis Krusemanstraat vind je ook veel gezellige terrassen, lunchrooms,

cafés en restaurants. Culturele instellingen zoals het Concertgebouw, het Rijksmuseum, het Stedelijk Museum en het Van Gogh Museum liggen op korte fietsafstand. Voor exclusief winkelen kun je terecht op de nabij-gelegen Cornelis Schuytstraat, de P.C. Hooftstraat of de Beethovenstraat. In de omgeving bevinden zich veel basis- en middelbare scholen. De British School ligt praktisch om de hoek.

De woning is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer; verschillende trams en bussen stoppen om de hoek. Binnen tien minuten ben je op de Ring A10 en Schiphol ligt op slechts 20 minuten afstand van het appartement.



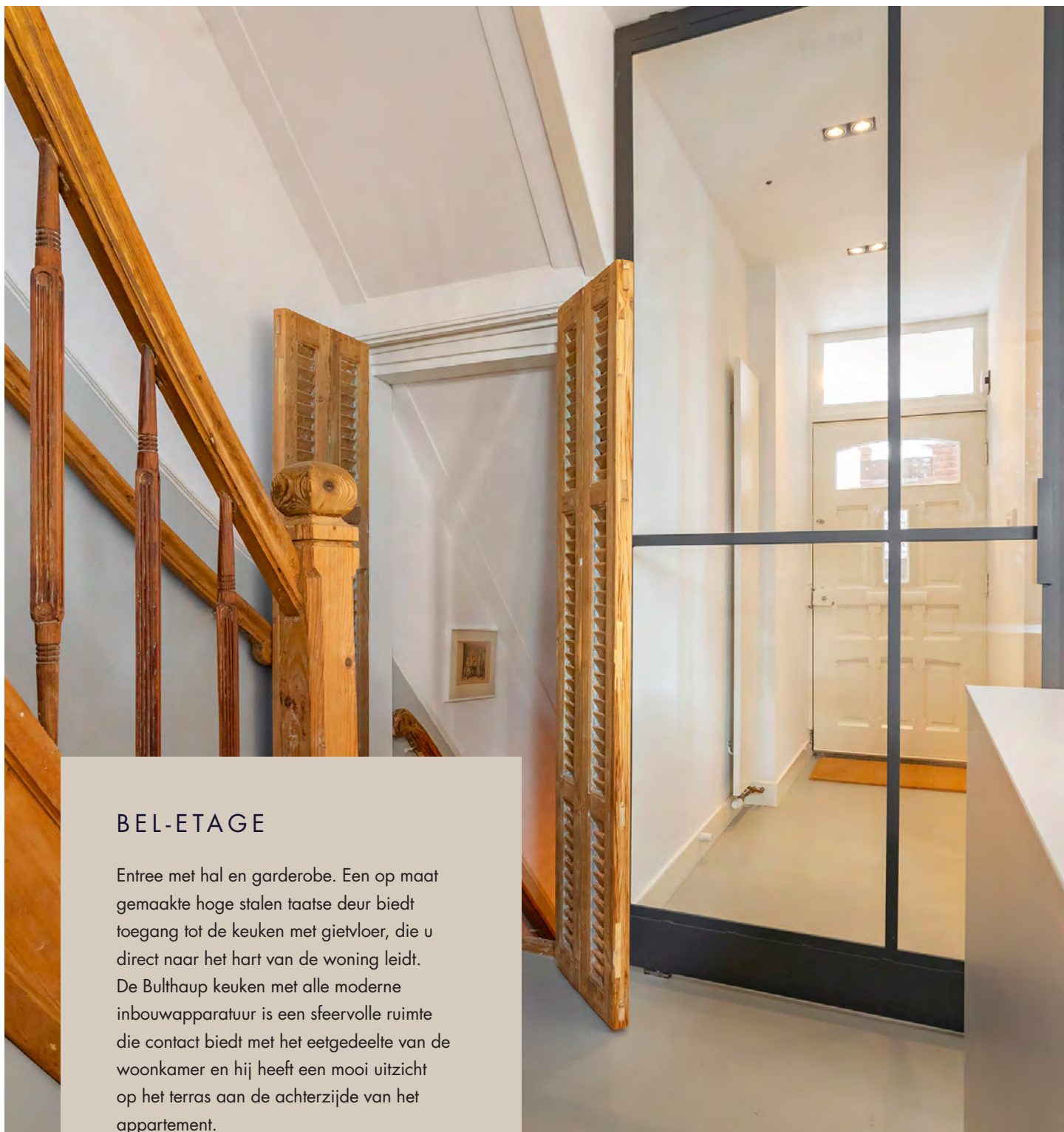


INDELING

Het huis heeft een speelse indeling, een overvloed aan natuurlijk licht en combineert authentieke elementen met moderne voorzieningen. Het beschikt over acht kamers, waaronder vier slaapkamers, een royale L-vormige woonkamer en een ruimtelijk en zonnig terras op de uitbouw op de begane grond.

De hoofdentree is op de bel-etage, die u betreedt via een portiek. De portiek is aan weerszijden betegeld met antieke Belgische tegels en een serie in opdracht geschilderde vogels.





BEL-ETAGE

Entree met hal en garderobe. Een op maat gemaakte hoge stalen taatse deur biedt toegang tot de keuken met gietvloer, die u direct naar het hart van de woning leidt. De Bulthaup keuken met alle moderne inbouwapparatuur is een sfeervolle ruimte die contact biedt met het eetgedeelte van de woonkamer en hij heeft een mooi uitzicht op het terras aan de achterzijde van het appartement.

De royale woonkamer over de volledige lengte van het huis is zowel ruimtelijk als intiem, met de originele houten vloer, authentieke glas-in-lood bovenramen en een grijs-rose marmeren schouw. Vanuit het eetgedeelte leidt de glazen serre via openslaande deuren naar het beschutte terras met middag- en avondzon.







DE ROYALE
WOONKAMER
OVER DE
VOLLEDIGE
LENGTE VAN
HET HUIS
IS ZOWEL
RUIMTELIJK
ALS INTIEM.







DE BULTHAUP
KEUKEN MET
ALLE MODERNE
INBOUW-
APPARATUUR IS
EEN SFEERVOLLE
RUIMTE DIE
CONTACT BIEDT
MET HET
EETGEDEELTE
VAN DE
WOONKAMER.







VANUIT HET EETGEDEELTE LEIDT
DE GLAZEN SERRE VIA OPENSLAANDE
DEUREN NAAR HET BESCHUTTE TERRAS
MET MIDDAG- EN AVONDZON.

BEGANE GROND

De begane grond heeft een eigen voordeur op straatniveau en is binnenshuis te bereiken op twee manieren: via een open trap in de serre en via een trap in de keuken, die is afgescheiden door antieke Egyptische louverdeuren. Door de ramen aan de voorzijde, de glazen vloer in de serre en de daklichten in de uitbouw is deze verdieping zeer licht. De grote open ruimte met vloerverwarming is af te scheiden door op maat gemaakte houten harmonicadeuren. Deze ruimte is multifunctioneel en te gebruiken als praktijk of kantoor aan huis, gastenverblijf, speelkamer of televisiekamer. Op deze verdieping bevindt zich aan de achterzijde een ruime slaapkamer met inloopkast en een badkamer en-suite met vloerverwarming, dubbele wastafel en een inloopdouche.

De gang met een separaat toilet, een gym en inbouwkasten leidt naar de trap naar de keuken op de bel-etage.





DOOR DE RAMEN
AAN DE VOOR-
ZIJDE, DE GLAZEN
VLOER IN DE SERRE
EN DE DAKLICHTEN
IN DE UITBOUW IS
DEZE VERDIEPING
ZEER LICHT.

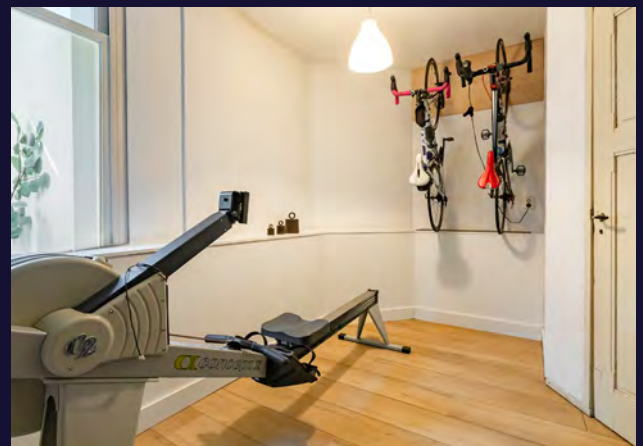




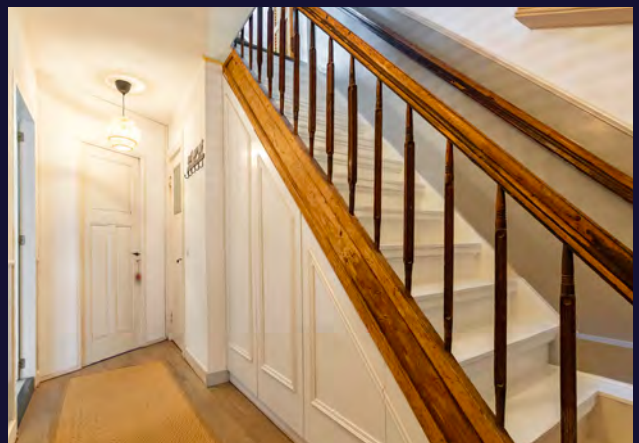








DE GANG MET
EEN SEPARAAT
TOILET, EEN GYM
EN INBOUW-
KASTEN LEIDT
NAAR DE TRAP
NAAR DE KEUKEN
OP DE BEL-ETAGE.





EERSTE VERDIEPING

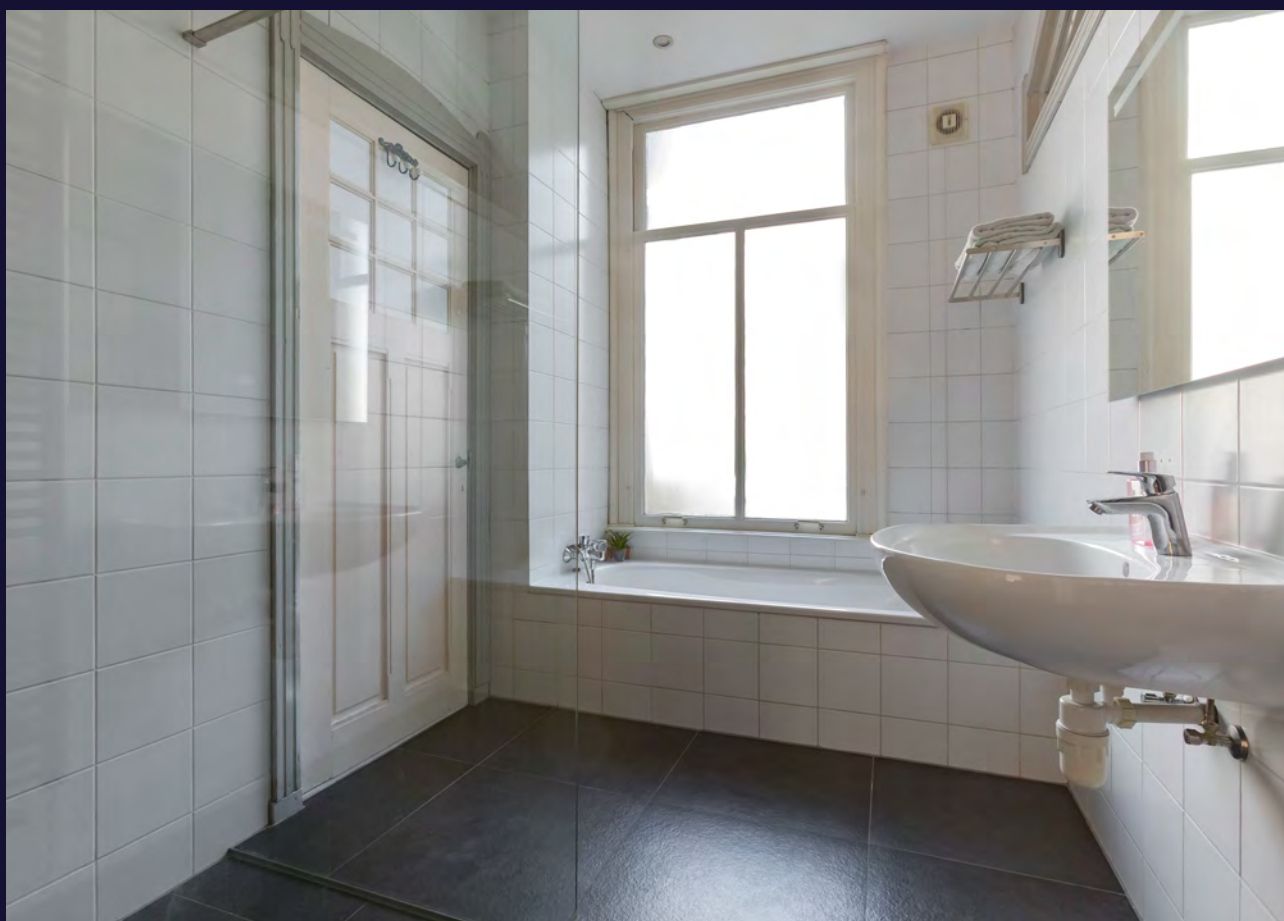
Vanuit de keuken bereik je via de mooie houten trap de eerste verdieping. De brede overloop op deze verdieping is een karakteristiek element van het pand en biedt toegang tot alle vertrekken en een separaat toilet.

Aan de voorzijde bevindt zich een grote slaapkamer met openslaande deuren en een zonnig balkon. Deze kamer is af te scheiden van de tweede slaapkamer door de en-suite deuren. De kamer is nu in gebruik als studeerkamer.

Aan de achterzijde is de derde slaapkamer, eveneens met openslaande deuren naar het balkon en met badkamer en-suite met ligbad en inloopdouche. De badkamer is zowel vanuit de overloop als en-suite toegankelijk en beschikt over een groot raam, dat zorgt voor veel lichtinval en goede ventilatie.









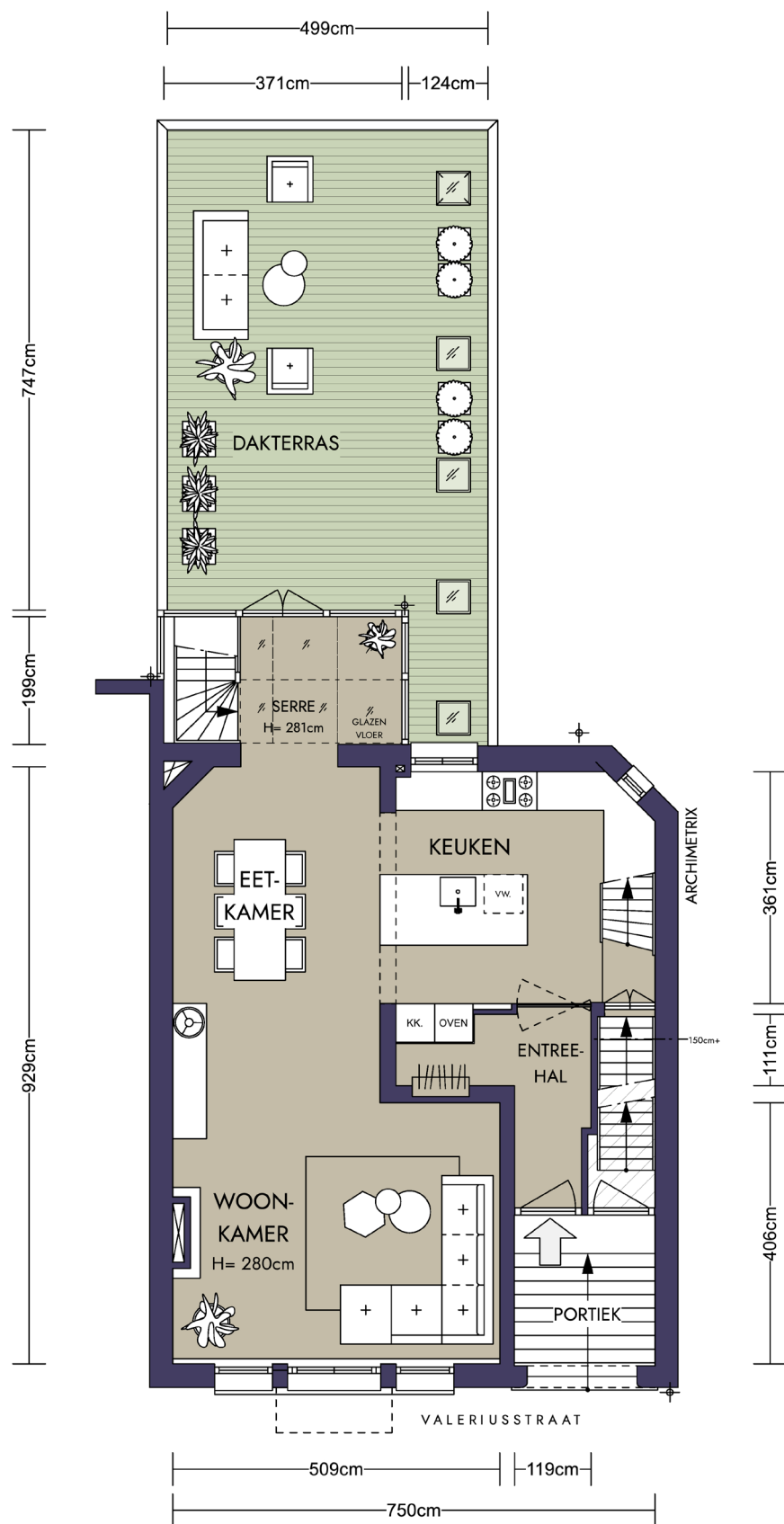
DE BADKAMER IS
ZOWEL VANUIT
DE OVERLOOP
ALS EN-SUITE
TOEGANKELIJK
EN BESCHIKT OVER
EEN GROOT RAAM,
DAT ZORGT VOOR
VEEL LICHT-INVAL EN
GOEDE VENTILATIE.







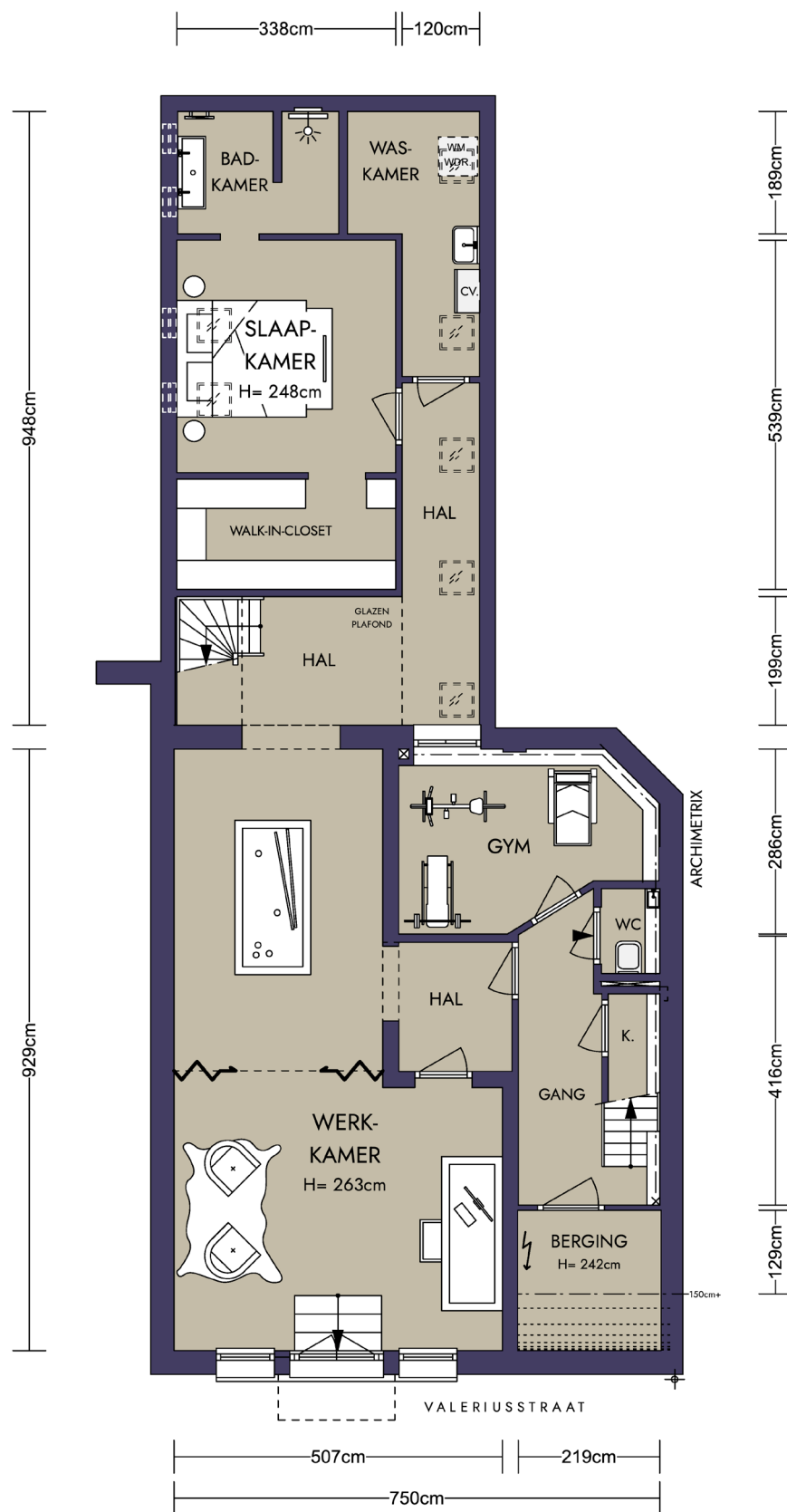
BEL-ETAGE



NEN 2580 / NVM - BBMI

GEbruiksoppervlakte wonen	69,06 m ²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebruiksgebonden buitenruimte	39,86 m ²
Externe bergruimte	n.v.t.

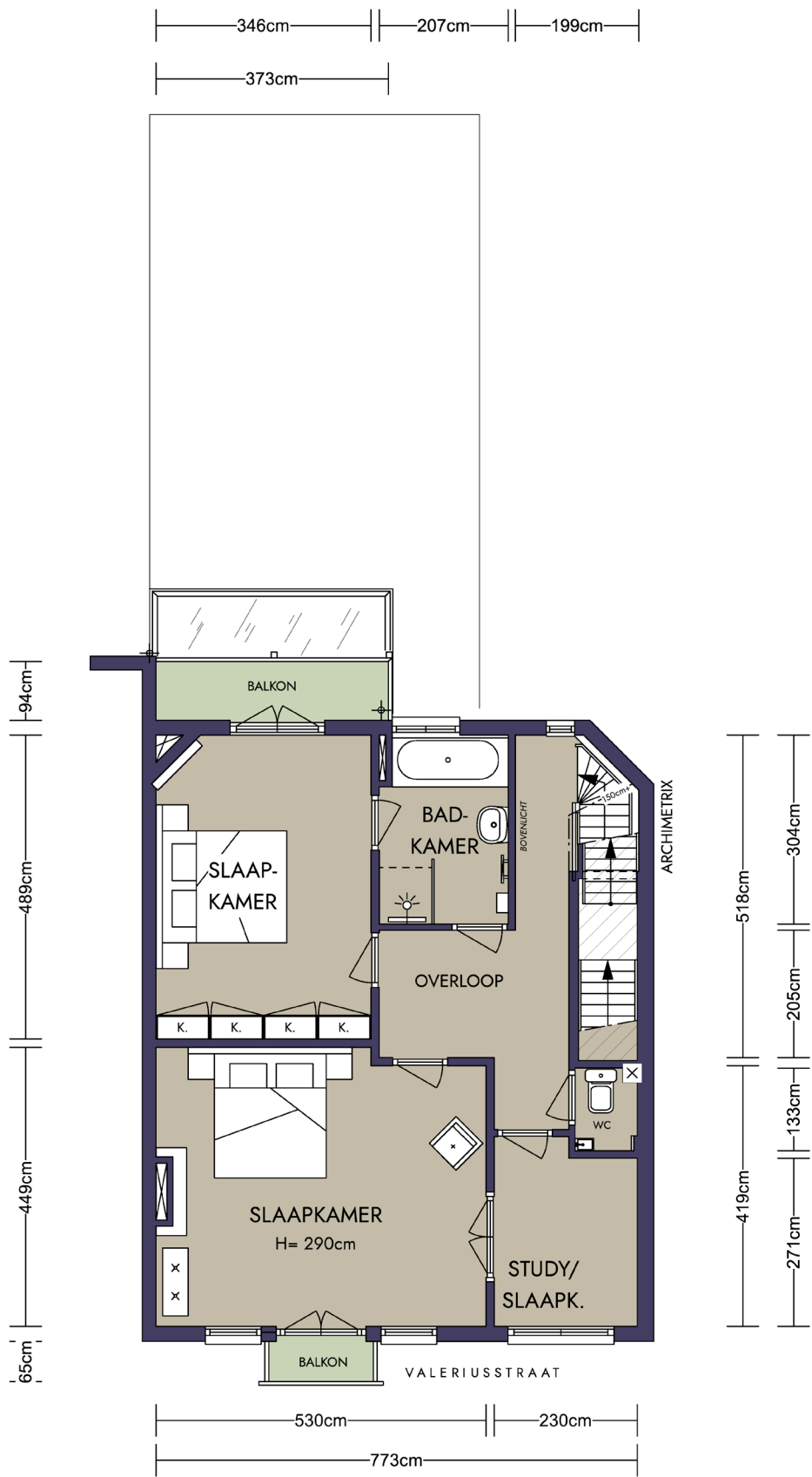
SOUTERRAIN



NEN 2580 / NVM - BBMI

GEbruiksoppervlakte wonen	112,23 m ²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwggebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe berging	n.v.t.

EERSTE VERDIEPING



NEN 2580 / NVM - BBMI

GEbruiksoppervlakte wonen	68,39 m ²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	4,61 m ²
Externe bergruimte	n.v.t.

SPECIFICATIES

OBJECT

Soort:	Benedenwoning
Type:	Appartement
Bouwjaar:	1913
Huidig gebruik:	Woonfunctie
Huidige bestemming:	Woonfunctie

EIGENSCHAPPEN

Woonoppervlakte:	250 m ²
Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	5
Volume:	932 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte:	44 m ²

BUITENRUIMTE

- + Zonneterras, balkon aanwezig

BESTEMMING

- + Bestemming van dit object is wonen
- + In de omgeving zijn soortgelijke woningen
- + Op loopafstand zijn winkels en openbaar vervoer bereikbaar

BIJZONDERHEDEN

- + Prachtig appartement op de begane grond, beletage en eerste verdieping aan de sfeervolle Valeriusstraat
- + Woonoppervlakte conform NEN2580 bedraagt 250 m²
- + Ruim zonneterras aan de achterzijde
- + Het huis is voorzien van een antieke houten vloer en een moderne keuken
- + Gezien het bouwjaar van het pand zal er een ouderdoms- en 'as is, where is' - clause worden opgenomen in het koopcontract

KADASTRAAL

Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	U
Indexnummer:	A1
Aandeel:	3/6
Perceel:	10314

GEMEENTE

- + Geen bijzonderheden bekend bij milieudienst
- + Geen aanschrijvingen bekend
- + Geen negatieve informatie bekend over de fundering

EIGENDOMSSITUATIE

- + Volle eigendom

VVE

- + Goed functionerende VvE met MJOP met drie leden
- + Bijdrage VvE 360 euro per maand
- + Reserve in kas

