



CARLA
VAN DEN BRINK

GESCHUTSWERF 33 AMSTERDAM

Met een betoverend vrij uitzicht op het water
en het leeuwenverblijf van Artis, ligt dit schitterende,
drie verdiepingen tellende benedenhuis
van bijna 400 vierkante meter in een rustige,
autoluwe straat.

*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.*



Pieter Joep van den Brink
NVM Makelaar

T 06 50 208 207
Joep@vandenbrink.nl



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

tmi taxatie management
instelling
geaccrediteerd door de Rijksoverheid



WONEN

Deze ruime en volledig gerenoveerde woning biedt een overvloed aan mogelijkheden en beschikt over twee privé parkeerplaatsen (met plek voor drie auto's) in de ondergelegen garage. Momenteel is het in gebruik als een royaal woonhuis, maar het souterrain kan worden omgetoverd tot een bedrijfsruimte, het souterrain kent het nevenadres Entrepotdok 95. De beletage en eerste verdieping hebben elk een eigen kadastraal nummer en afzonderlijke ingangen, wat veelzijdigheid garandeert.

MONUMENT

Het pand valt binnen een gebied wat is aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht en is een aangewezen Rijksmonument, de gevel en de balken zijn monumentaal.



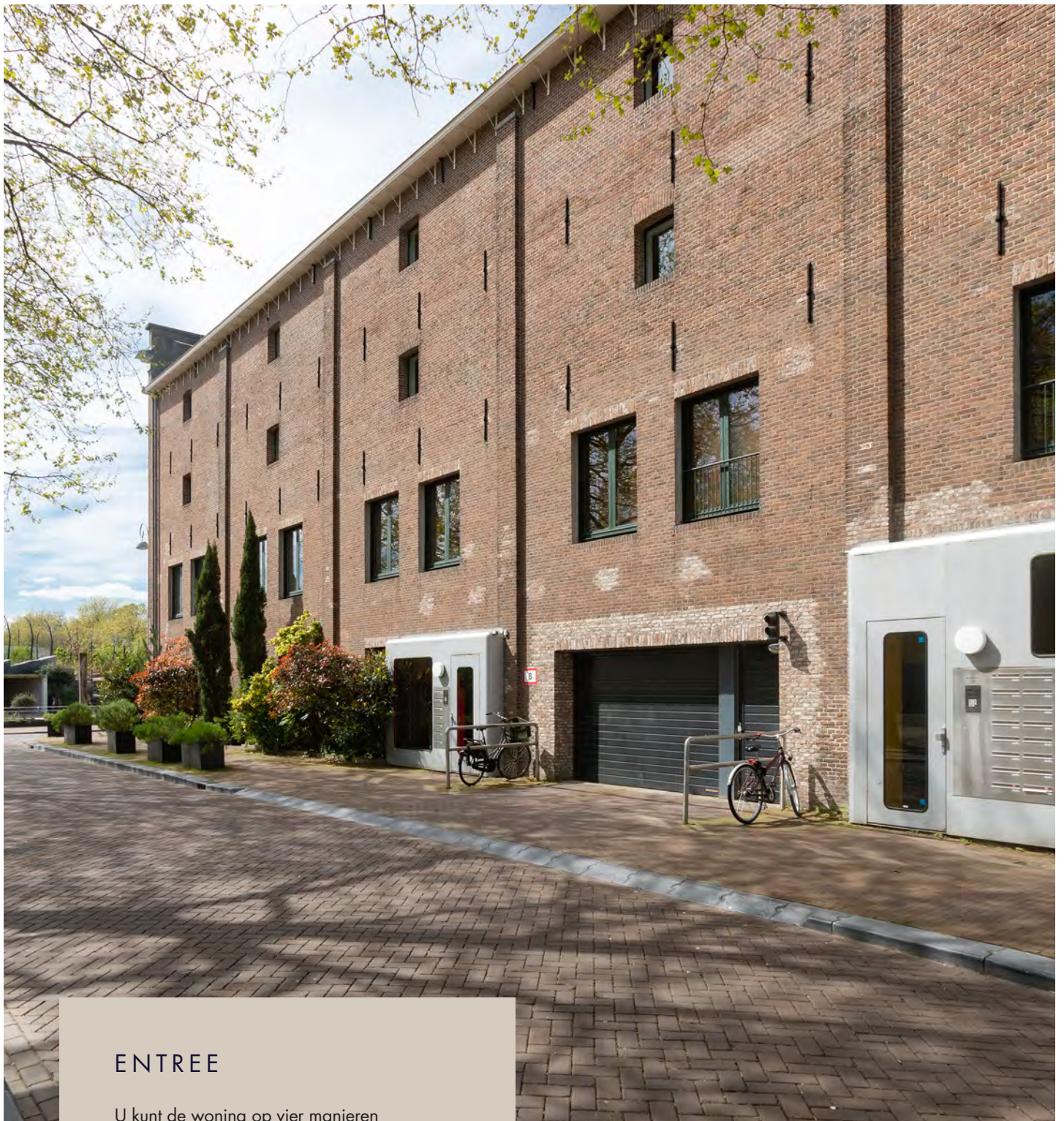
OMGEVING

De locatie is ronduit schitterend: aan het water tegenover Artis, in het karakteristieke Entrepotdok-gebied. Een buurt met een kleinschalig karakter dicht bij de oude binnenstad en vlakbij het Centraal Station.

Zowel aan de autoluwe kade als op het Kadijksplein of in de hippe Czaar Peterstraat zijn vele smaakvolle boetiekjes en diverse restaurants, cafés en buitenterrassen te vinden. Diverse winkels, waaronder een grote supermarkt, liggen op een steenworp afstand. Maar ook Koninklijk Theater Carré, de Stopera, Brouwerij het IJ en het Scheepvaartmuseum liggen om de hoek.

De bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer is uitstekend. Binnen vijf minuten bent u via de Piet Heintunnel op de A10 en met de tram binnen tien minuten op het Centraal Station.





ENTREE

U kunt de woning op vier manieren betreden. Via de prachtig aangelegde gemeenschappelijke binnentuin, bereikt u de officiële entree. De hal met lift en trappenhuis brengt u naar de garage, beletage of de eerste verdieping. Vanuit de garage kunt u via de berging binnendoor de woning betreden. Terwijl een alternatieve ingang via Entrepotdok direct uitkomt in de moderne keuken.





SOUTERRAIN

In het souterrain komt u binnen door één van de bergingen welke toegevoegd is aan de benedenverdieping van de woning. De tweede berging grenst hier direct aan. Door de berging komt u in de bijkeuken met veel bergruimte. De hal biedt toegang tot een ruimte met wastafel en daarachter het separate toilet. Onder de trap zit een ruime trapkast met extra bergruimte.



KEUKEN

De tijdloze Boffi keuken (2009) met eiland is afgewerkt in lichte kleurstelling en RVS aanrechtblad. De smaakvolle kasten in lichte kleurstelling met golvende structuur, zult u terugzien in het hele huis. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur van Gaggenau; combi stoomoven, koel-/ vriescombinatie, Irinox shock vriezer, extra brede hetelucht oven, inductiekookplaat met drie pitten, teppanyaki plaat en inductie wokpit en recent vernieuwde Siemens vaatwassers en Quooker kraan met kokend water, ijskoud water en bruiswater.





EETKAMER

Naast de keuken ligt een ruime eetkamer met veel natuurlijke lichtinval en een vaste bank. Een paar treden brengen u naar de autoluwe straat met brede stoep. Hier is een heerlijk rustig terras in de zon en heeft u wel een heel bijzonder uitzicht op het water en daarachter het leeuwenverblijf van Artis. Hier geniet u van het vrije uitzicht en de bijzondere dierengeluiden uit Artis. Zomers kunnen kinderen zwemmen voor de deur!

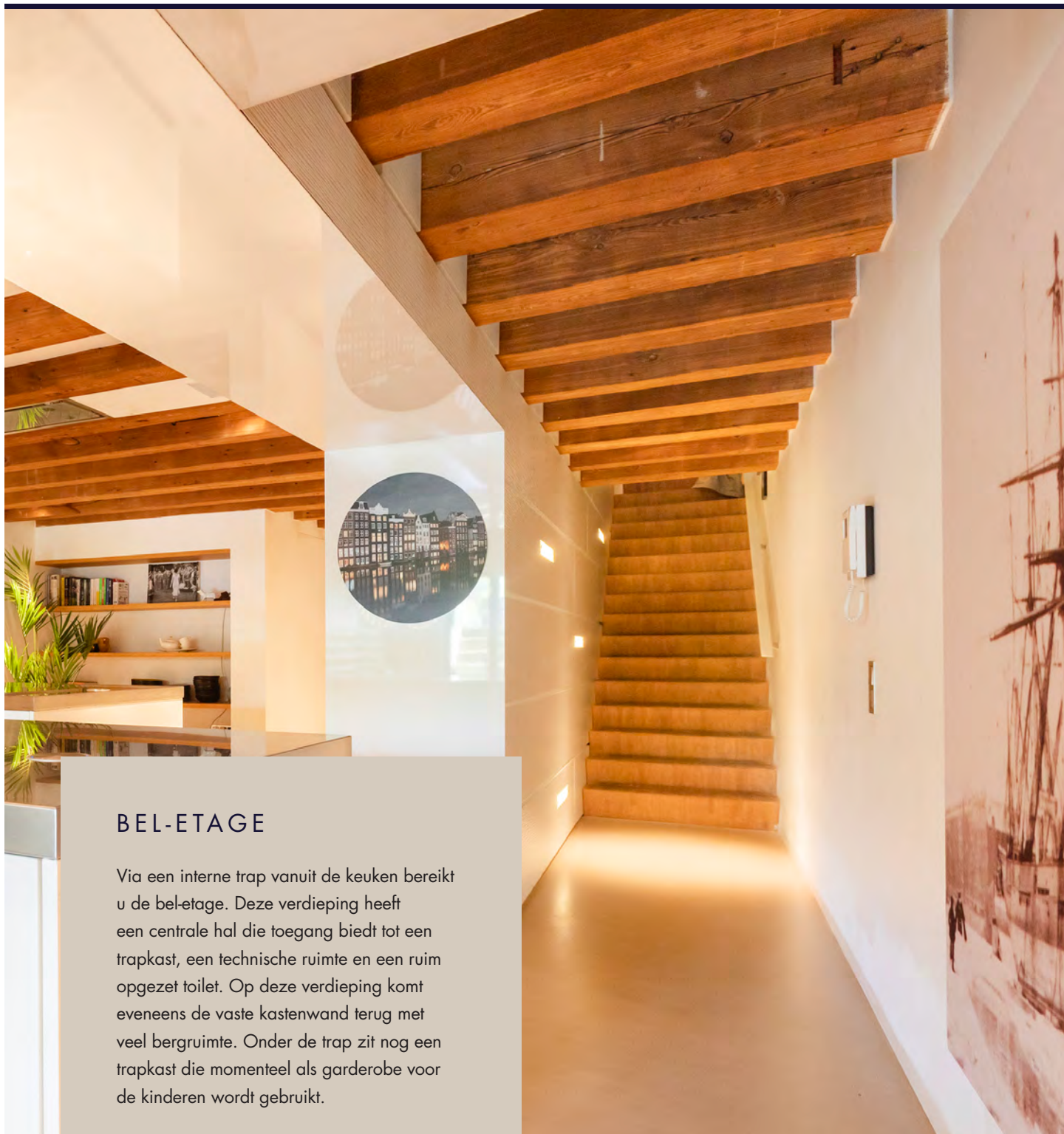




NAAST DE KEUKEN
LIGT EEN RUIME
EETKAMER MET
VEEL NATUURLIJKE
LICHTINVAL EN
EEN VASTE BANK.







BEL-ETAGE

Via een interne trap vanuit de keuken bereikt u de bel-etage. Deze verdieping heeft een centrale hal die toegang biedt tot een trapkast, een technische ruimte en een ruim opgezet toilet. Op deze verdieping komt eveneens de vaste kastenwand terug met veel bergruimte. Onder de trap zit nog een trapkast die momenteel als garderobe voor de kinderen wordt gebruikt.

In het midden van de ruimte is de ruime tv-hoek en aan de voorzijde is het zitgedeelte met sfeervolle bio ethanol haard. Het beloopbare glas in de vloer bij het raam zorgt voor veel lichtinval in het souterrain. De dubbele openslaande deuren met Frans balkon geeft een mooi uitzicht. U kijkt vrij uit op Artis; bij deze woning is geen woonbebouwing aan de overzijde.







OP DEZE
VERDIEPING
KOMT EVENEENS
DE VASTE
KASTENWAND
TERUG MET VEEL
BERGRUIMTE.





HOOFDSLAAPKAMER

Aan de achterzijde ligt de hoofdslaapkamer met grote inbouwkast en een en-suite badkamer. De luxe badkamer heeft een bijzonder grote regendouche en dubbele wastafel. Deze slaapkamer grenst aan de gemeenschappelijke binnentuin.







DE LUXE
BADKAMER
HEEFT EEN
BIJZONDER
GROTE
REGENDOUCHE
EN DUBBELE
WASTAFEL.

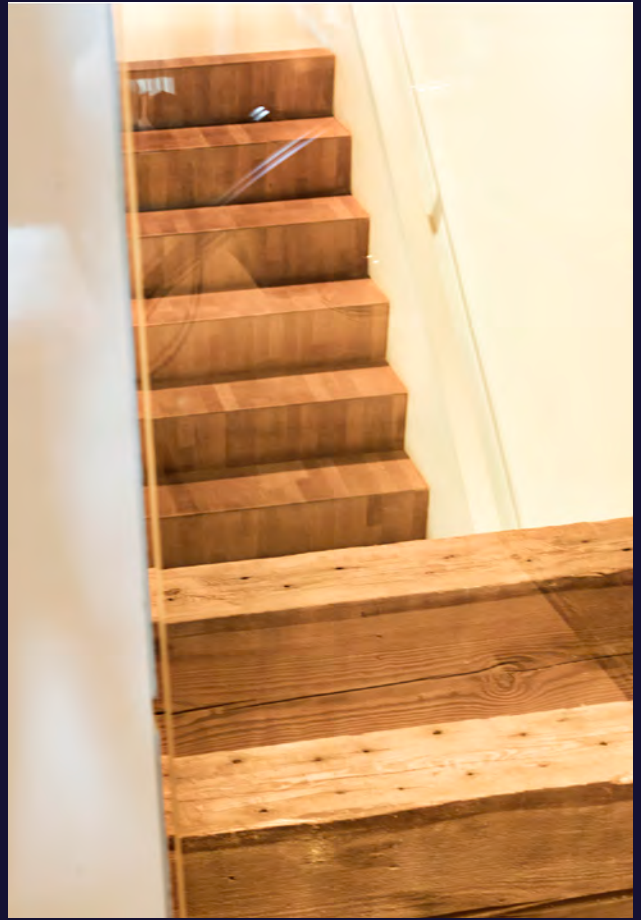
EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping is bereikbaar via twee verschillende trappen. Op de eerste verdieping komt u uit in de hal met veel kastruimte, een separaat toilet en de wasruimte.

De huidige bewoners hebben op de ruime overloop een gym (maar vroeger was dit de speelruimte voor de kinderen). Aan de achterzijde (de tuinzijde) zijn 2 slaapkamers, een kleine werkkamer voor administratie en een luxe badkamer met een inloofdouche en dubbele wastafel. In de hal bij deze slaapkamers is momenteel de game hoek en deze is afsluitbaar met glazen vouwdeuren.

De voorzijde herbergt eveneens twee slaapkamers en een loggia. De derde badkamer heeft een ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel en een infraroodsauna.





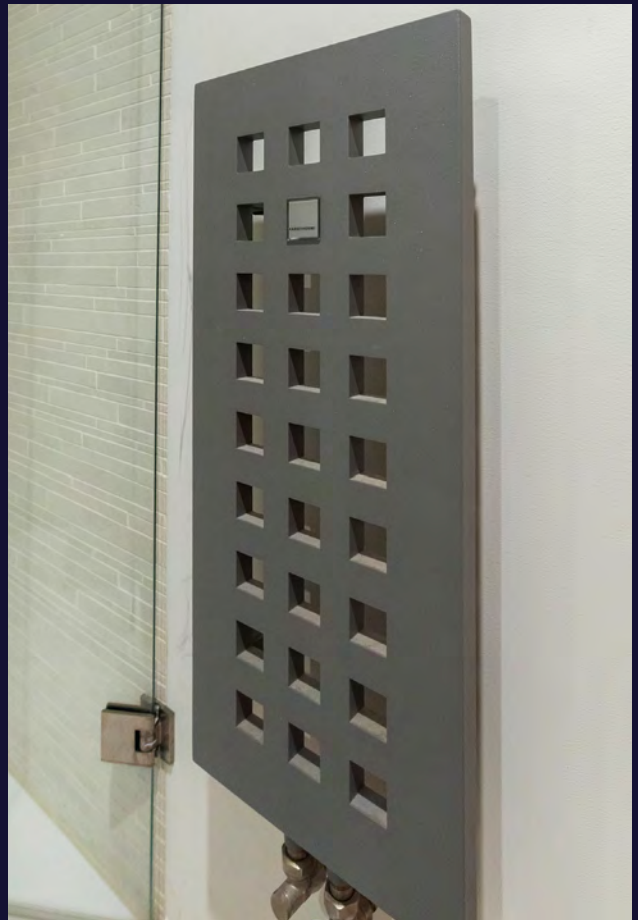


AAN DE
 ACHTERZIJDE
 ZIJN TWEE
 SLAAPKAMERS,
 EEN KLEINE
 WERKKAMER
 EN EEN
 LUXE BADKAMER.











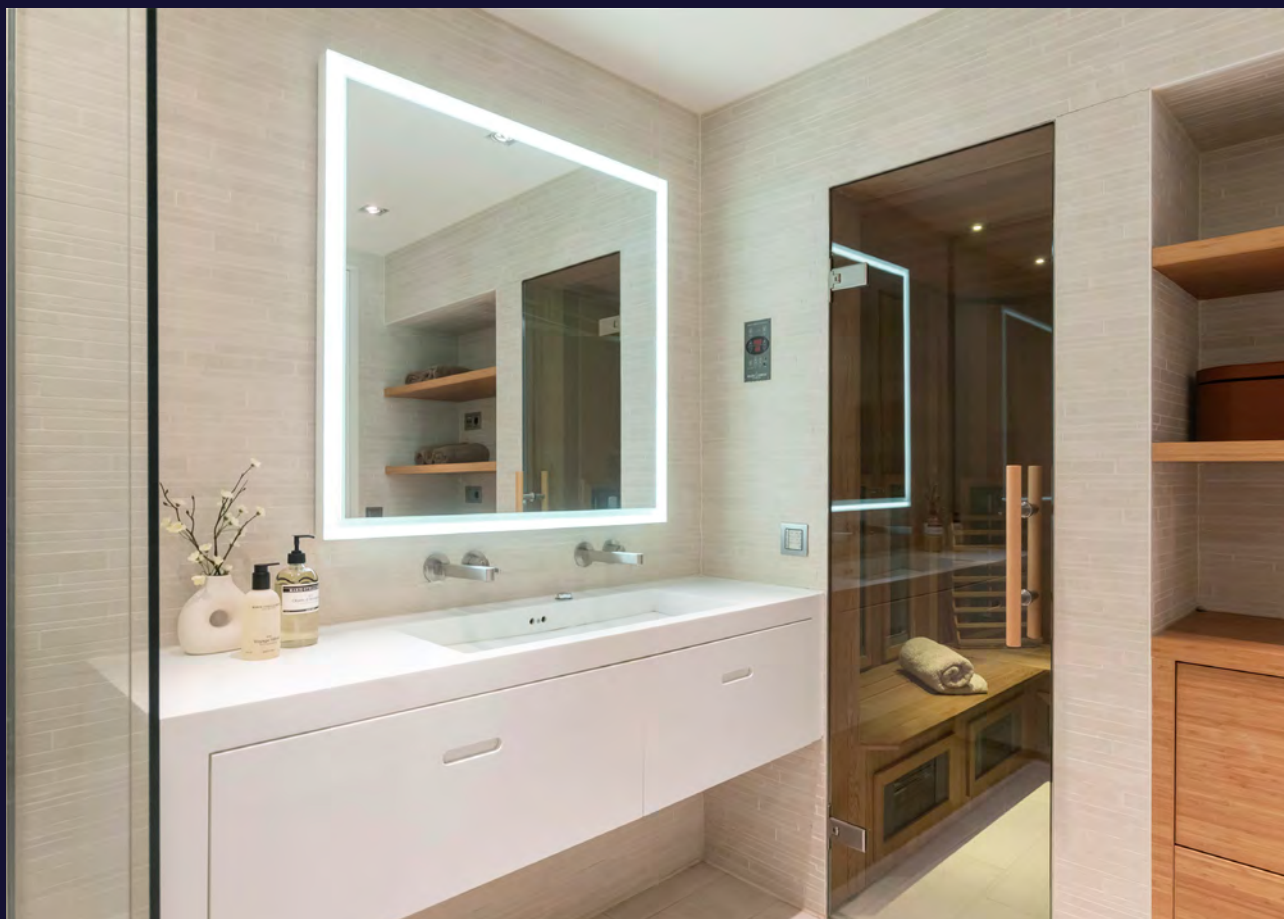
DE VOORZIJD
HERBERGT
EVENEENS TWEE
SLAAPKAMERS EN
EEN LOGGIA.











DE DERDE
BADKAMER HEEFT
EEN LIGBAD,
INLOOPDOUCHE,
DUBBELE WASTAFEL
EN EEN INFRA-
ROODSAUNA.





VERBOUWINGEN

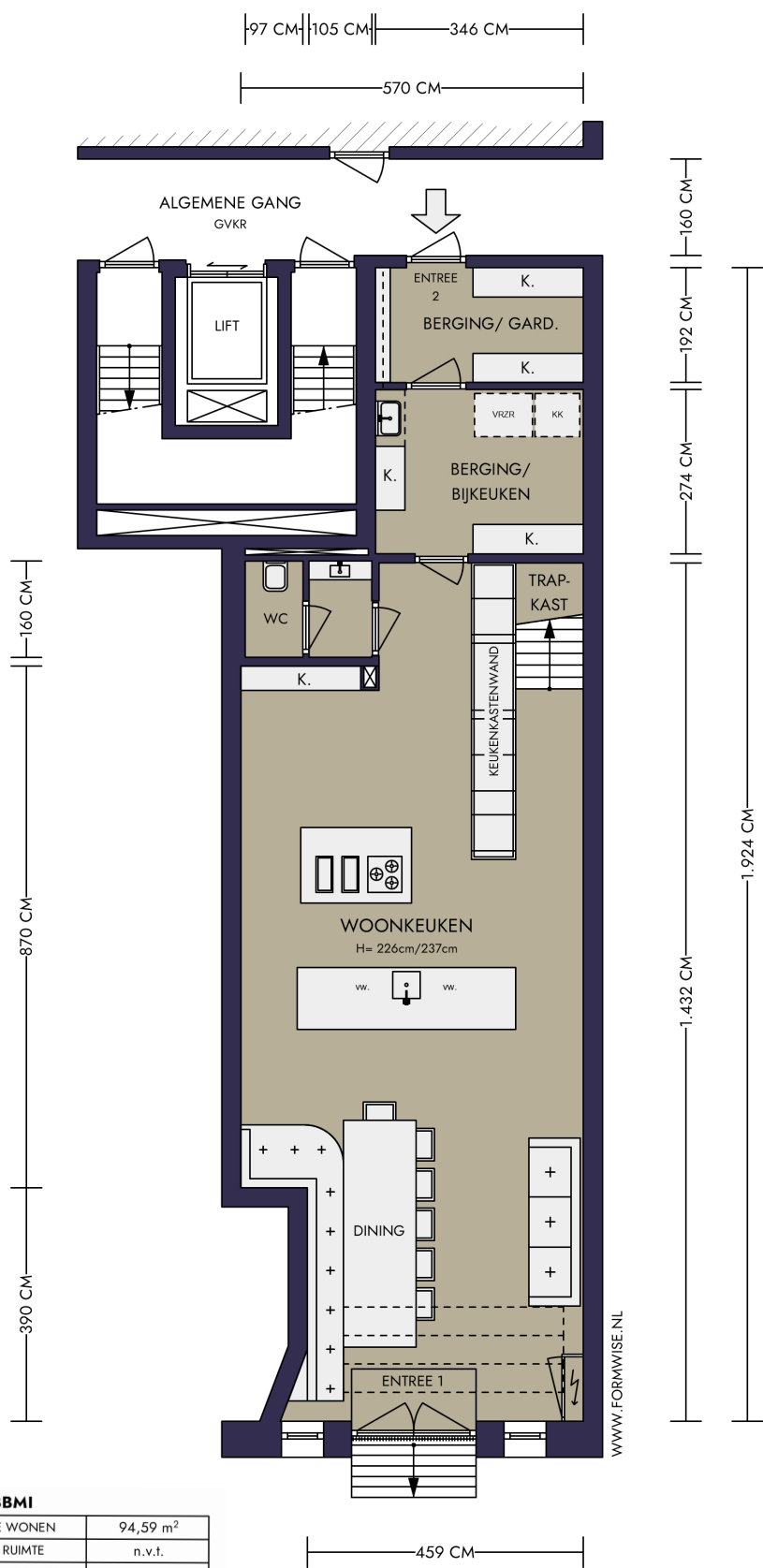
Het pand dateert oorspronkelijk uit 1840. In 2002 is het pand vernieuwbouwd. In 2009 heeft de eigenaar de eerste verdieping (Geschutswerf 37) erbij gekocht. Er heeft toen een grote renovatie plaatsgevonden waarbij alle 3 de verdiepingen geheel zijn gestript en opnieuw opgebouwd, inclusief de elektra, keuken, badkamer op de bel-etage en de wc op de eerste verdieping.

De prachtige houten balken in combinatie met de moderne afwerking zorgen voor een uniek geheel. Het doel van de architect was om een verbonden huis te creëren in plaats van een huis met drie losse verdiepingen; dit zorgt voor een prachtig ontwerp met mooie zichtlijnen en waarbij de bijzondere kastenwand het terugkerende kenmerk is per verdieping. De charme van een oud pand en toch het wooncomfort van nu, waaronder vloerverwarming, vloerkoeling en domotica.

In 2014 is de indeling op de eerste verdieping gewijzigd en zijn de twee badkamers op deze verdieping vernieuwd. De twee slaapkamers aan de straatzijde bestonden voor deze verbouwing uit een volledig geïsoleerde muziekkamer. Deze ruimte is eenvoudig te herstellen naar een goed geïsoleerde werkruimte of geluidsstudio.

In 2023 zijn beide CV ketels vervangen en zijn beide vaatwassers en de Quooker vernieuwd.

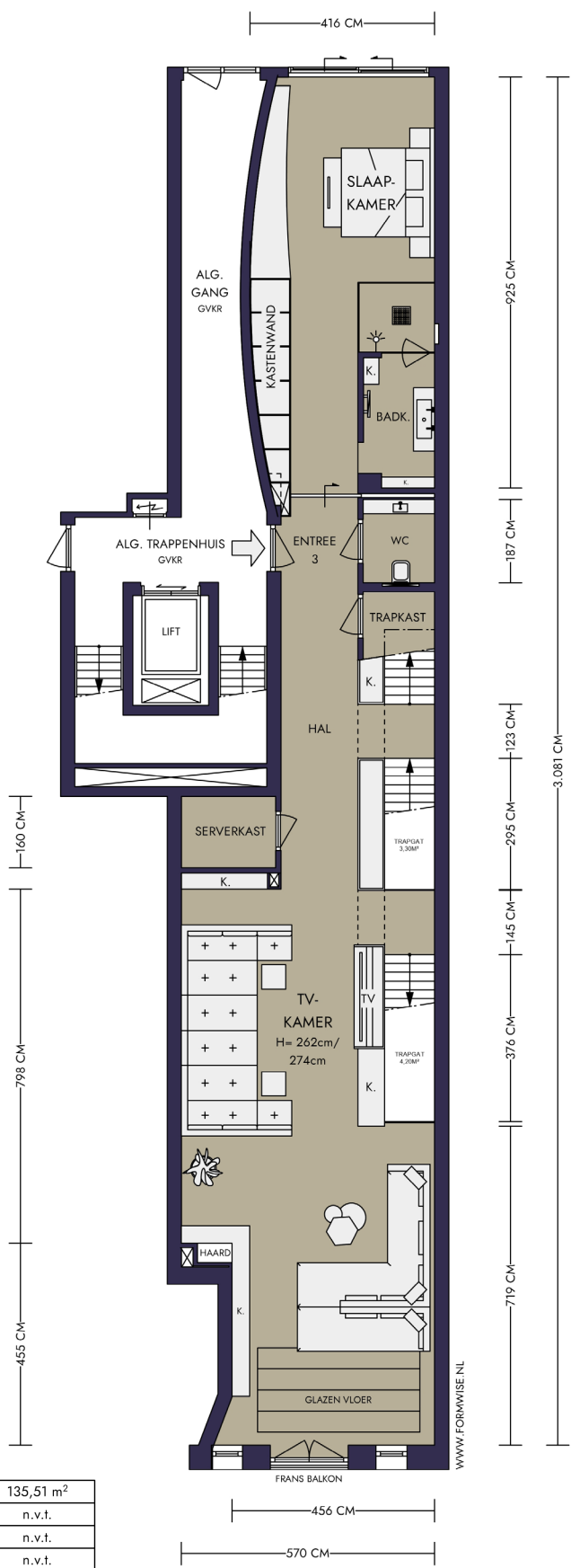
SOUTERRAIN



NEN 2580 / NVM - BBMI

GEbruiksoppervlakte wonen	94,59 m²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

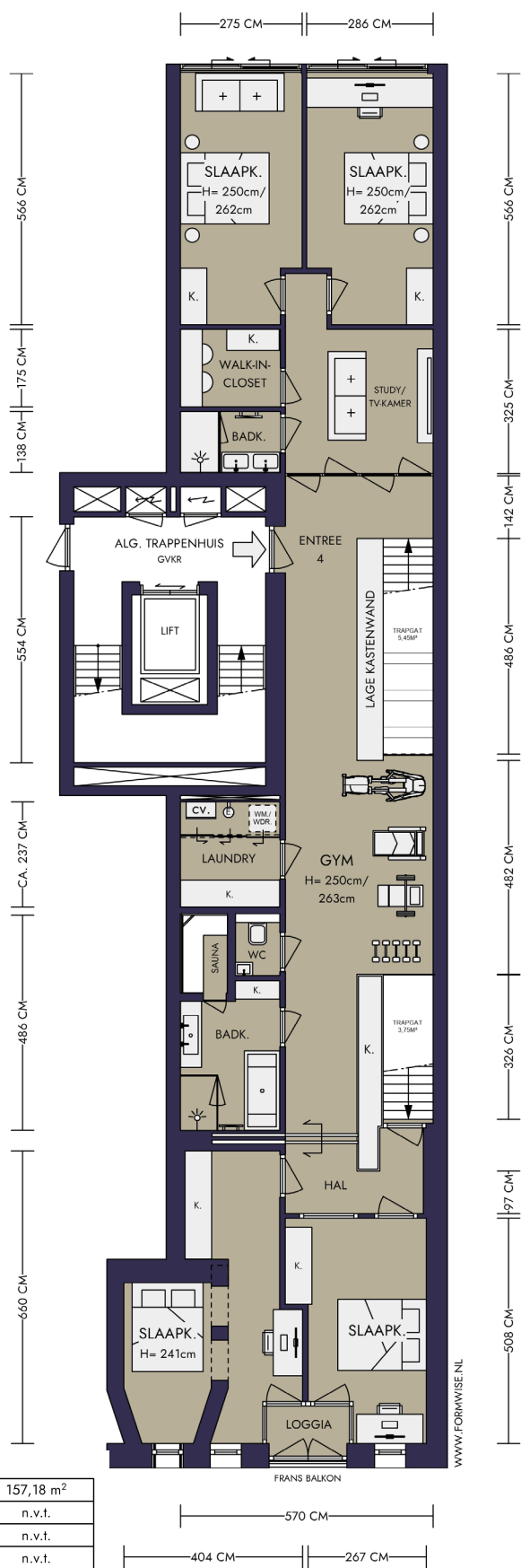
BEL-ETAGE



NEN 2580 / NVM - BBMI

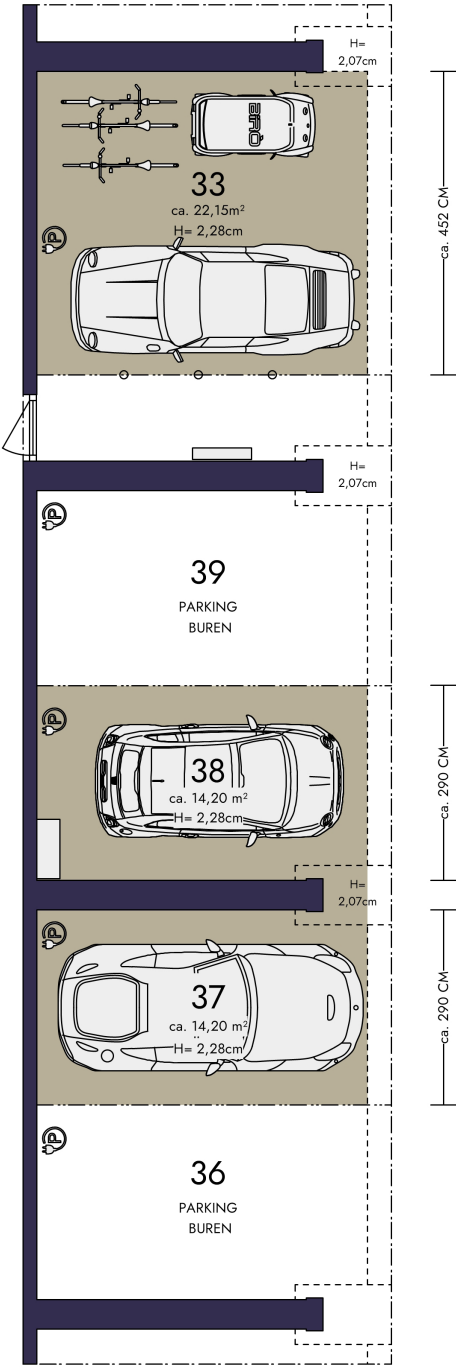
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	135,51 m ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	n.v.t.
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	n.v.t.
EXTERNE BERGRUIMTE	n.v.t.

EERSTE VERDIEPING



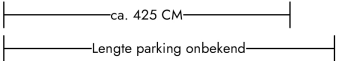
NEN 2580 / NVM - BBMI	
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	157,18 m²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	n.v.t.
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	n.v.t.
EXTERNE BERGRUIMTE	n.v.t.

PARKEREN



PARKEREN -1

(43,80 m²)



NEN 2580 / NVM - BBMI

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	ca. 50,55 m²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	n.v.t.
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	n.v.t.
EXTERNE BERGRUIMTE	n.v.t.

SPECIFICATIES

OBJECT

Soort:	Benedenwoning
Type:	Appartement
Bouwjaar:	1840 Vernieuwbouw in 2002
Huidig gebruik:	Woonfunctie
Huidige bestemming:	Woonfunctie

GEMEENTE

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

BESTEMMING

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

VVE

- + De VvE wordt professioneel beheerd door Pro VVE Beheer. Er wordt regelmatig vergaderd en er is een MJOP. De maandelijkse bijdrage voor het object en 2 parkeerplaatsen is € 1.004,-.

BIJZONDERHEDEN

- + 5 slaapkamers, werkruimte, gym en 3 badkamers met infraroodsauna;
- + 2 parkeerplaatsen met laadpaal en separate berging, 1 van de parkeerplaatsen is extra breed en biedt daardoor plek aan 2 auto's;
- + Energielabel A++, warmtepomp en 2 CV ketels met vloerverwarming en koeling;

EIGENSCHAPPEN

Woonoppervlakte:	387 m ²
Aantal kamers:	9
Aantal slaapkamers:	5
Volume:	1265 m ³
Externe bergruimte:	36 m ²

KADASTRAAL

Gemeente	Amsterdam
Sectie	O
Indexnummer	A18 - A8 - A29 A65 - A67
Aandeel	14/885 - 8/885 - 16/885 1/885 - 1/885
Perceel	4768

EIGENDOMSSITUATIE

- + Eigendom belast met erfpacht (einddatum erfpacht 15-12-2050)
- + Het object bestaat uit 5 appartementsrechten; 2 woningen met berging (Geschutswerf 33 en 37, inmiddels bekend als Geschutswerf 33), 2 parkeerplaatsen en 1 bedrijfsruimte in het souterrain (nevenadres Entrepotdok 95).
- + Voor alle objecten is het huidige tijdvak t/m 15-12-2050 afgekocht.
- + Voor de woningen met bergingen en parkeerplaatsen is de aanvraag voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht gedaan op 31-07-2023, deze datum viel onder de spijtoptantenregeling, er wordt dus gebruik gemaakt van de gunstige voorwaarden. De gemeente heeft nog geen aanbieding gestuurd.

