

CARLA
VAN DEN BRINK

WOUWERMANSTRAAT 9 HS
AMSTERDAM

Een bijzonder sfeervol en in 2022 volledig gerenoveerd familiehuis van circa 171 m², verdeeld over drie woonlagen, met vier slaapkamers, een heerlijke tuin en een royaal terras op het zuiden, op een prachtige locatie in Amsterdam Oud-Zuid.

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.



Hellen Groen-de Leijer
NVM Makelaar

T 06 50 208 206
Hellen@vandenbrink.nl

MVA NWWI R365 | CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE tmi taxatie management instituut Powered by NVM

carlavandenbrink.nl

WONEN

Achter de karakteristieke gevel van dit Amsterdamse pand gaat een verrassend ruim en bijzonder smaakvol gerenoveerd benedenhuis schuil. Bij de ingrijpende renovatie in 2022 is de woning niet alleen volledig gemoderniseerd, maar ook opnieuw ingedeeld en aan de achterzijde uitgebouwd. Daarbij is veel aandacht besteed aan het behoud van de oorspronkelijke architectonische details, het gebruik van hoogwaardige materialen en een indeling die aansluit bij het hedendaagse gezinsleven.

De indrukwekkende plafondhoogte van bijna 3,40 meter op de begane grond, de originele en-suitedeuren en schouwen, de eikenhouten visgraatvloer en de prachtig vormgegeven woonkeuken geven het huis een vanzelfsprekende elegantie.

Met vier slaapkamers op de eerste verdieping, een afzonderlijke werkkamer, een multifunctionele ruimte in het souterrain en verschillende buitenruimtes biedt deze woning alle comfort en ruimte van een volwaardig familiehuis.





OMGEVING

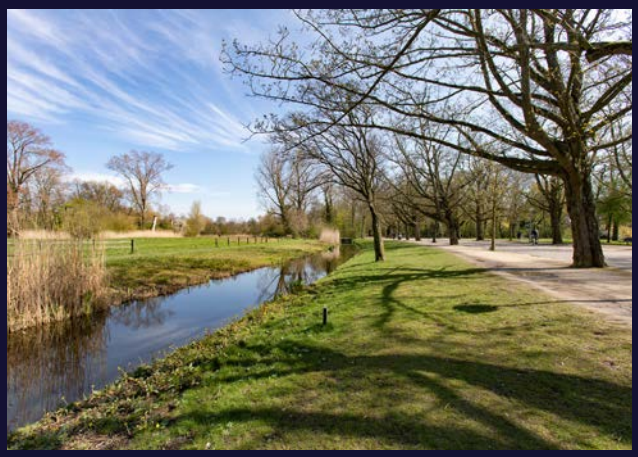
De Wouwermanstraat is een rustige, karakteristieke woonstraat in de geliefde Concertgebouwbuurt in Amsterdam Oud-Zuid. Een bijzonder aantrekkelijke plek om te wonen, waar de rust van een woonstraat samengaat met alle voorzieningen van de stad binnen handbereik.

De aanwezigheid van diverse goede scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen maakt deze buurt bij uitstek geschikt voor gezinnen. Daarnaast zijn er uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer.

Het Concertgebouw en het Museumplein, met het Rijksmuseum, het Van Gogh Museum en het Stedelijk Museum, liggen vrijwel om de hoek. Ook het Vondelpark is op korte afstand gelegen, een heerlijke plek om te wandelen, te sporten of met de kinderen naartoe te gaan.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn er de vele speciaalzaken aan de Van Baerlestraat en de Cornelis Schuytstraat. De laatste is bovendien geliefd om haar fraaie boetieks, delicatessenwinkels en gezellige terrassen. Op zaterdag is er de biologische Zuidermarkt aan het Jacob Obrechtplein.

Ook aan goede restaurants en cafés ontbreekt het niet. Brasserie Van Baerle, Brasserie Keyzer, Brasserie Van Dam en Café Garçon zijn slechts enkele van de vele aantrekkelijke adressen in de omgeving.





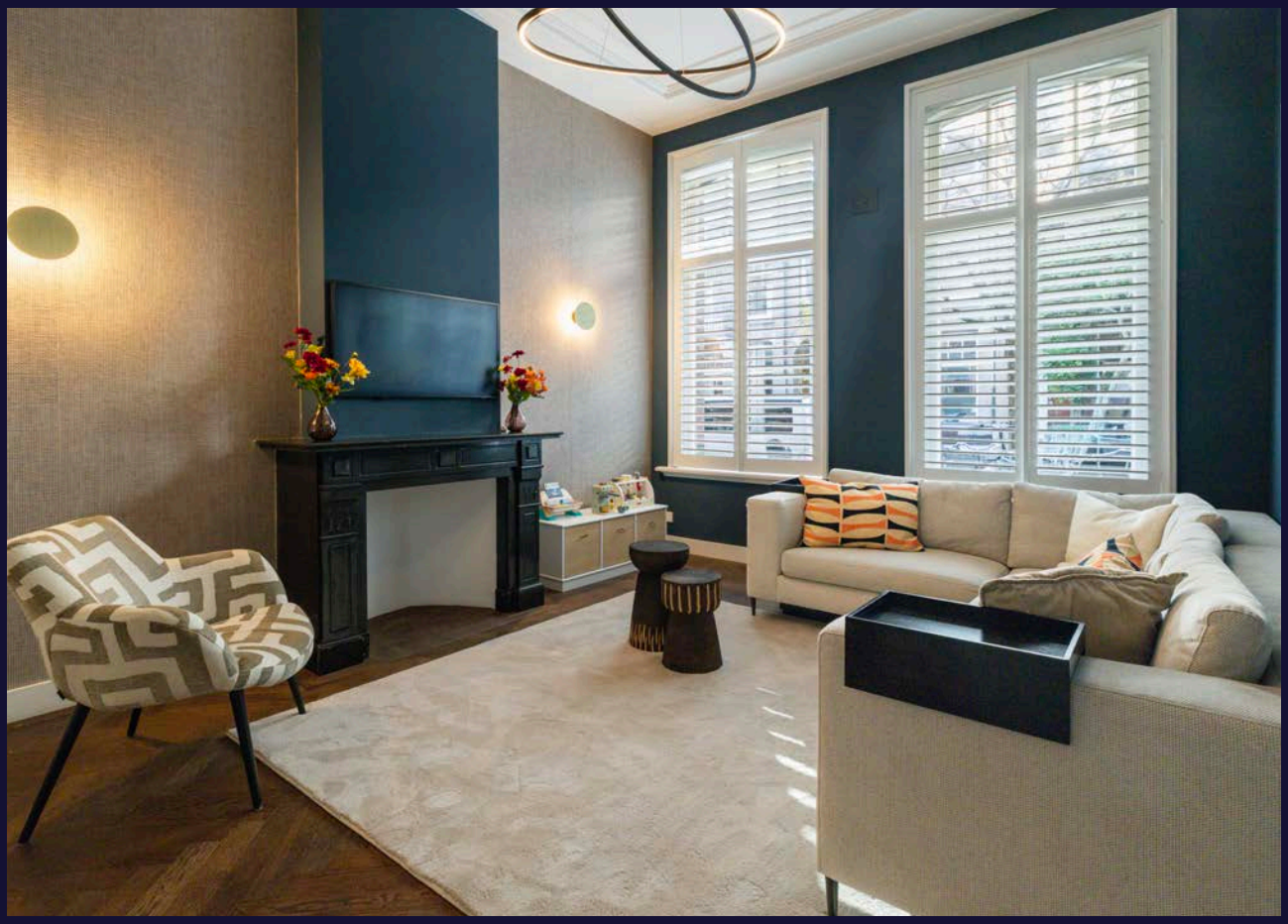


BEGANE GROND

Eigen entree vanaf de straat. De lange hal geeft toegang tot de verschillende vertrekken en het separate toilet.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer. De hoge plafonds, de originele schouw en de fraaie en-suitedeuren herinneren aan de oorspronkelijke architectuur van het huis. De eikenhouten visgraatvloer vormt een mooie verbinding tussen de verschillende leefruimtes.









DE HOGE PLAFONDS, DE ORIGINELE SCHOUW EN DE FRAAIE EN-SUITEDEUREN HERINNEREN AAN DE OORSPRONKELIJKE ARCHITECTUUR VAN HET HUIS.

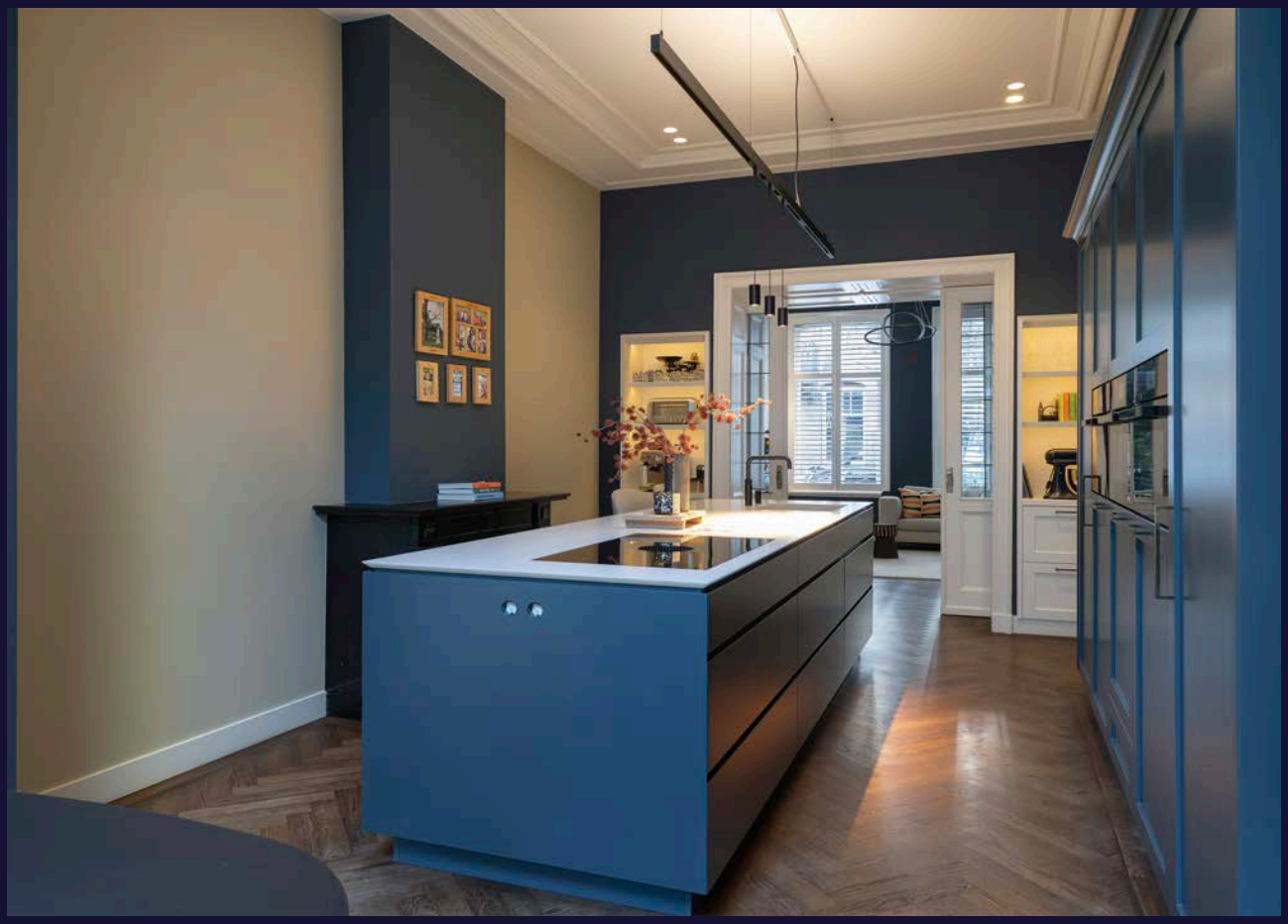


KOKEN

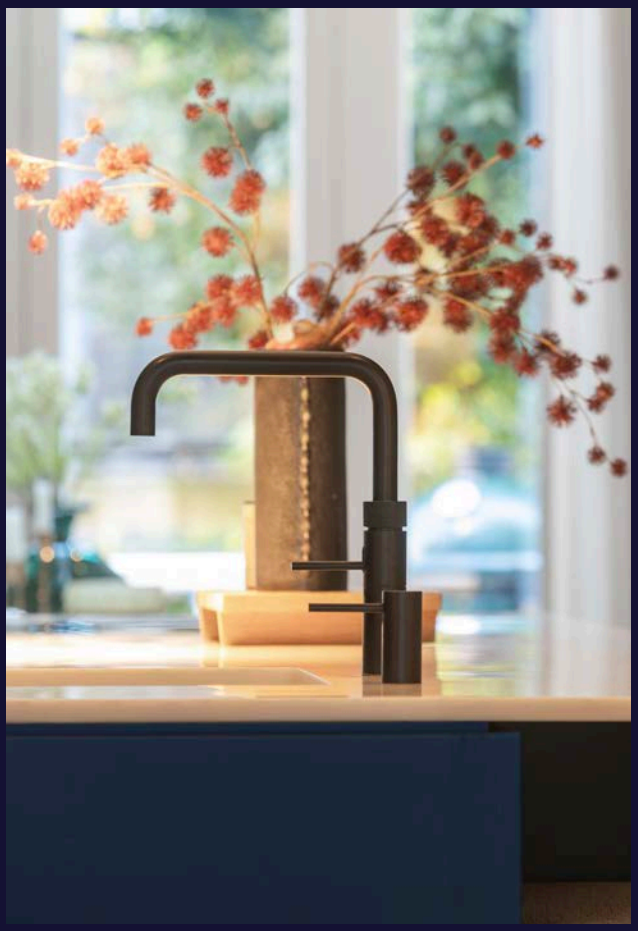
Centraal in de woning ligt de royale woonkeuken, die met recht het hart van het huis genoemd mag worden. Het grote kookeiland met keramisch werkblad biedt alle ruimte om uitgebreid te koken, maar is tegelijkertijd een heerlijke plek om aan te schuiven voor een kop koffie of een glas wijn.

De keuken is voorzien van een koelkast, vriezer, oven, combimagnetron, stoomoven, inductiekookplaat en Quooker. De oorspronkelijke en-suitekasten hebben een nieuwe functie gekregen: aan de ene zijde is een sfeervolle koffiehoek gecreëerd, terwijl de andere kast praktische extra bergruimte biedt.











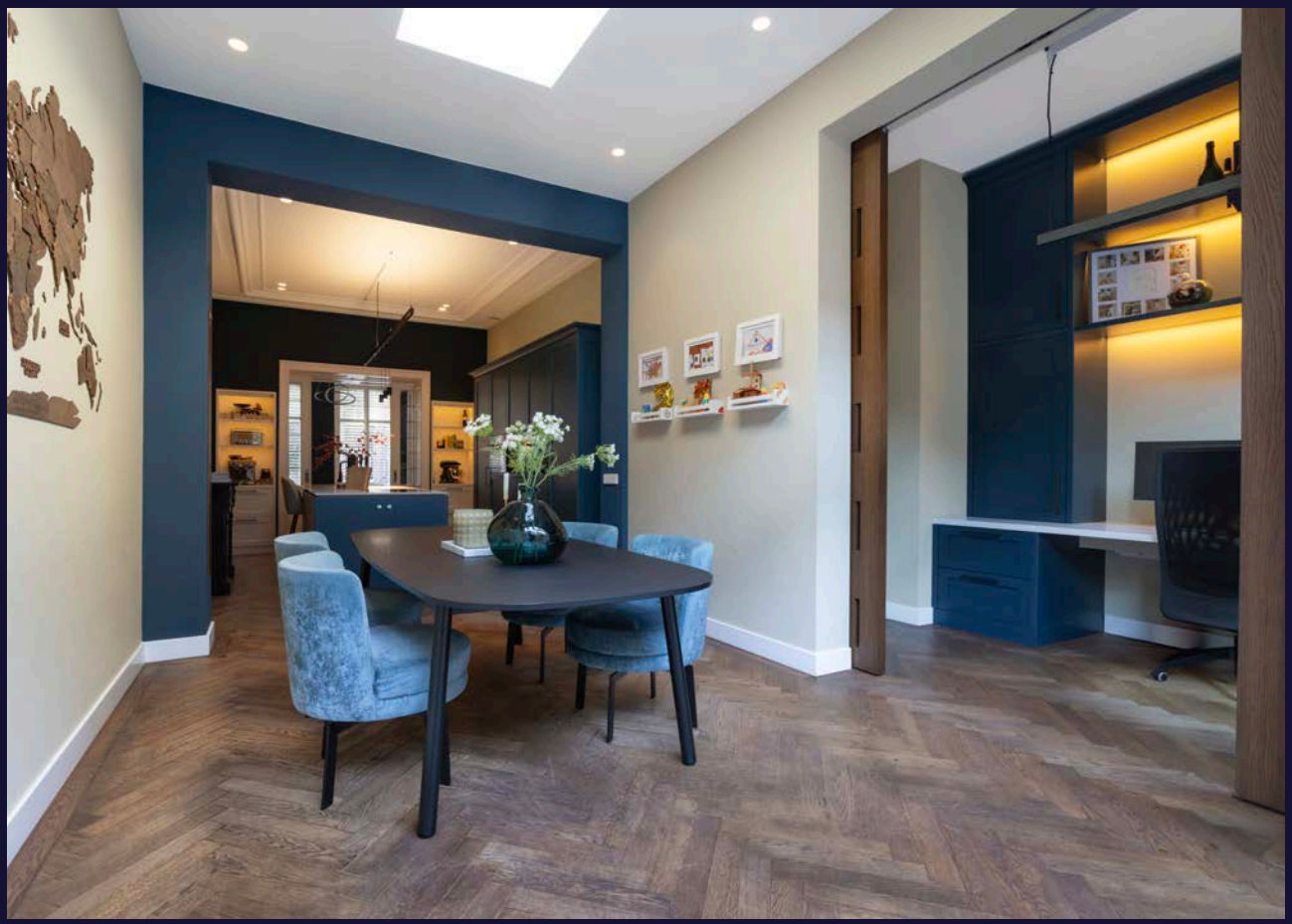
EETKAMER EN WERKKAMER

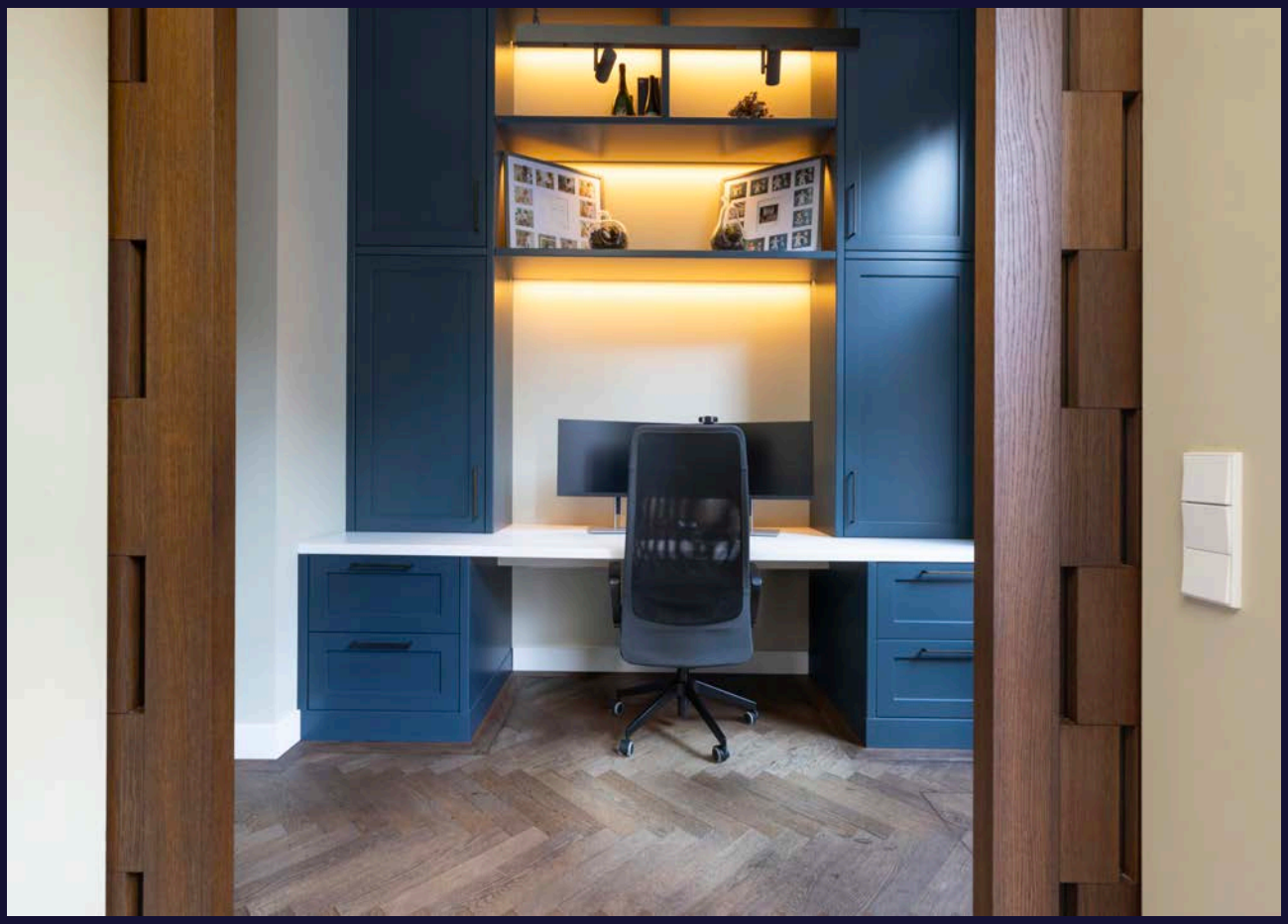
Aan de achterzijde bevindt zich de royale eetkamer, die dankzij de uitbouw een prachtige verbinding heeft met de tuin. De openslaande deuren geven toegang tot het aangrenzende terras. Een heerlijke plek om op mooie dagen de deuren open te zetten en binnen en buiten in elkaar over te laten lopen.

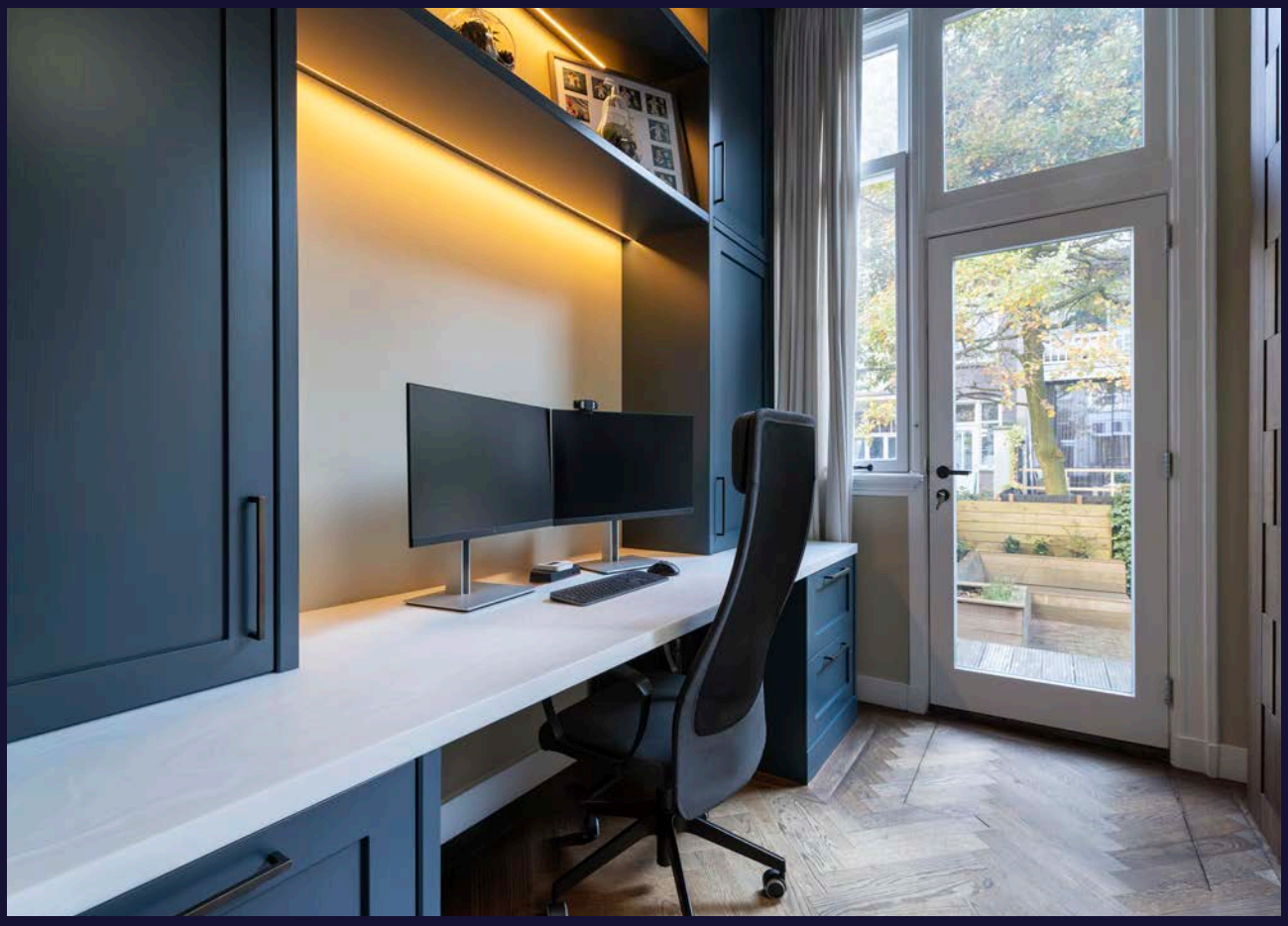
Naast de eetkamer ligt een afzonderlijke werkkamer. Bijzonder zijn de speciaal voor deze ruimte ontworpen houten schuifdeuren. De kleine, met glas ingevulde openingen geven de deuren een luchtig en verfijnd karakter. Hierdoor blijft er ook met gesloten deuren een visuele verbinding met de eetkamer, terwijl de werkkamer volledig kan worden afgesloten van de overige leefruimtes.

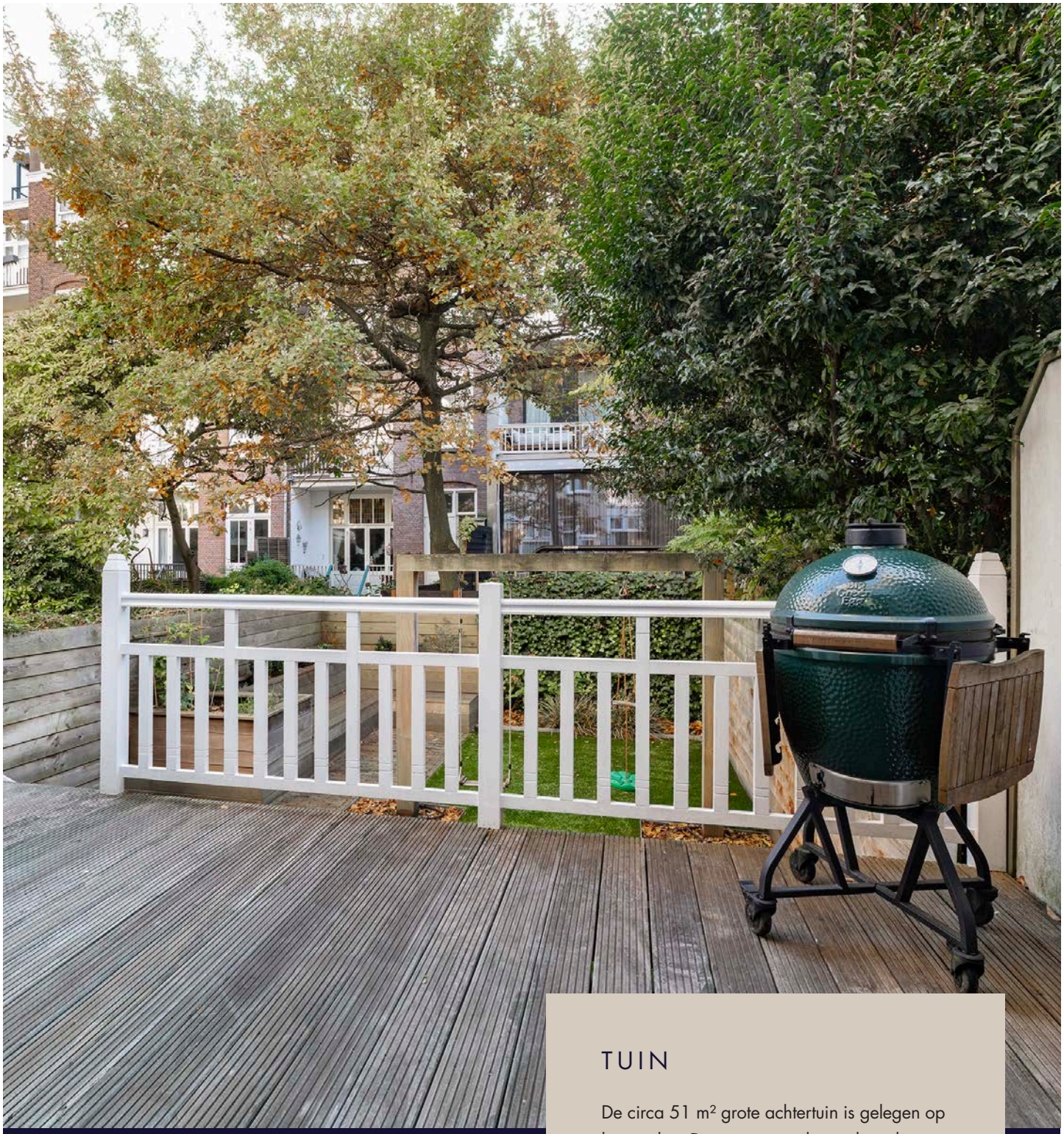


AAN DE ACHTER-
ZIJDE BEVINDT
ZICH DE ROYALE
EETKAMER,
DIE DANKZIJ
DE UITBOUW
EEN PRACHTIGE
VERBINDING HEEFT
MET DE TUIN.





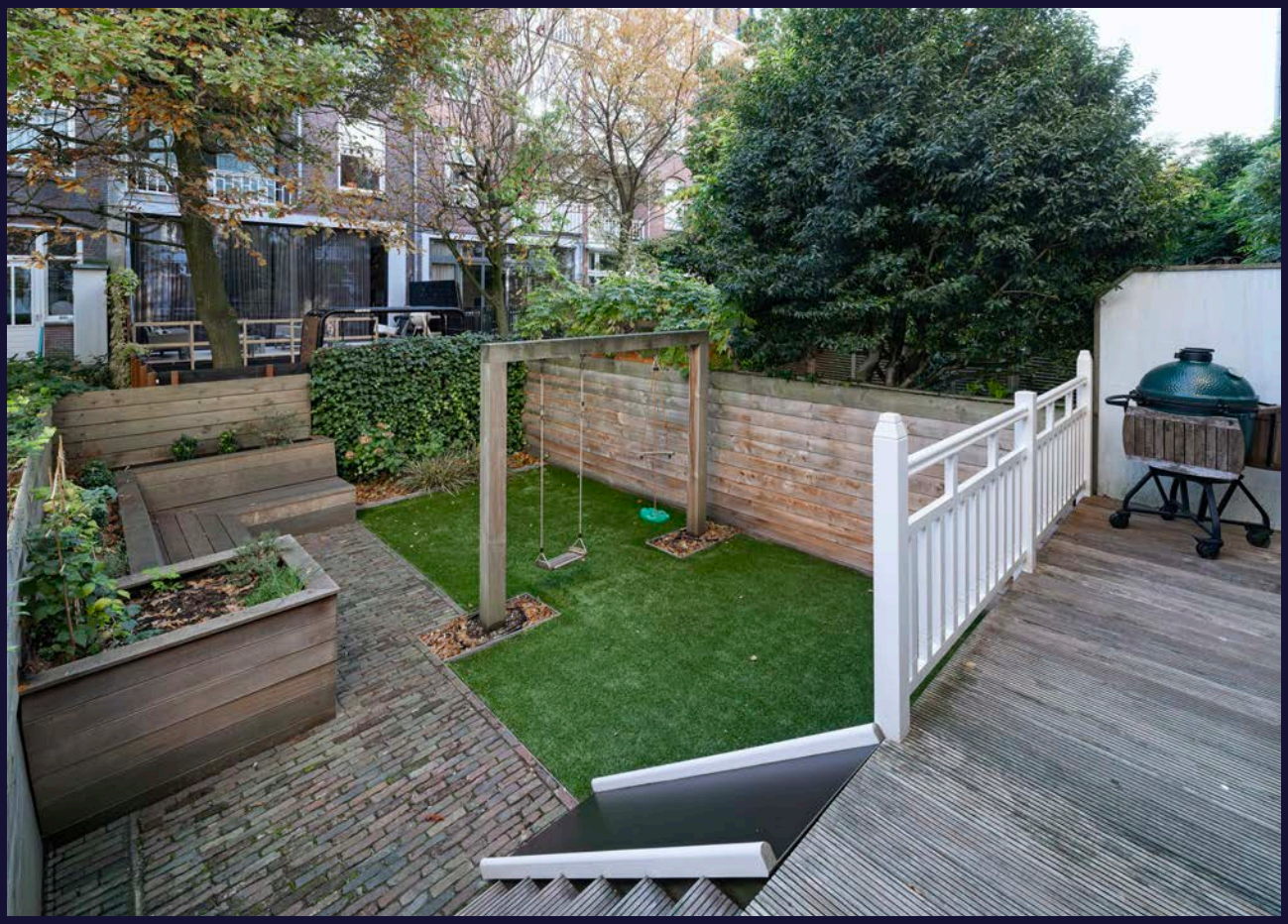


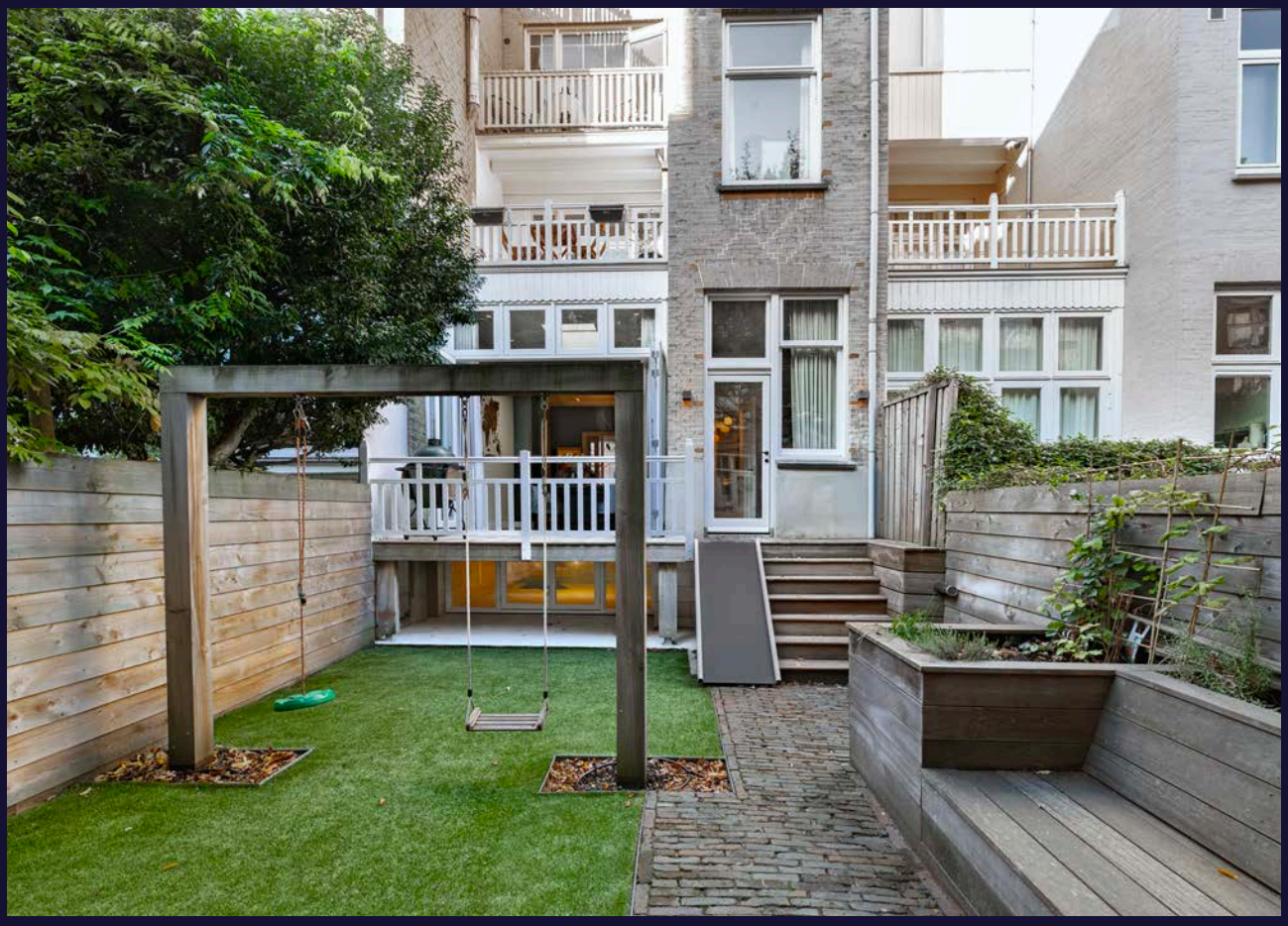


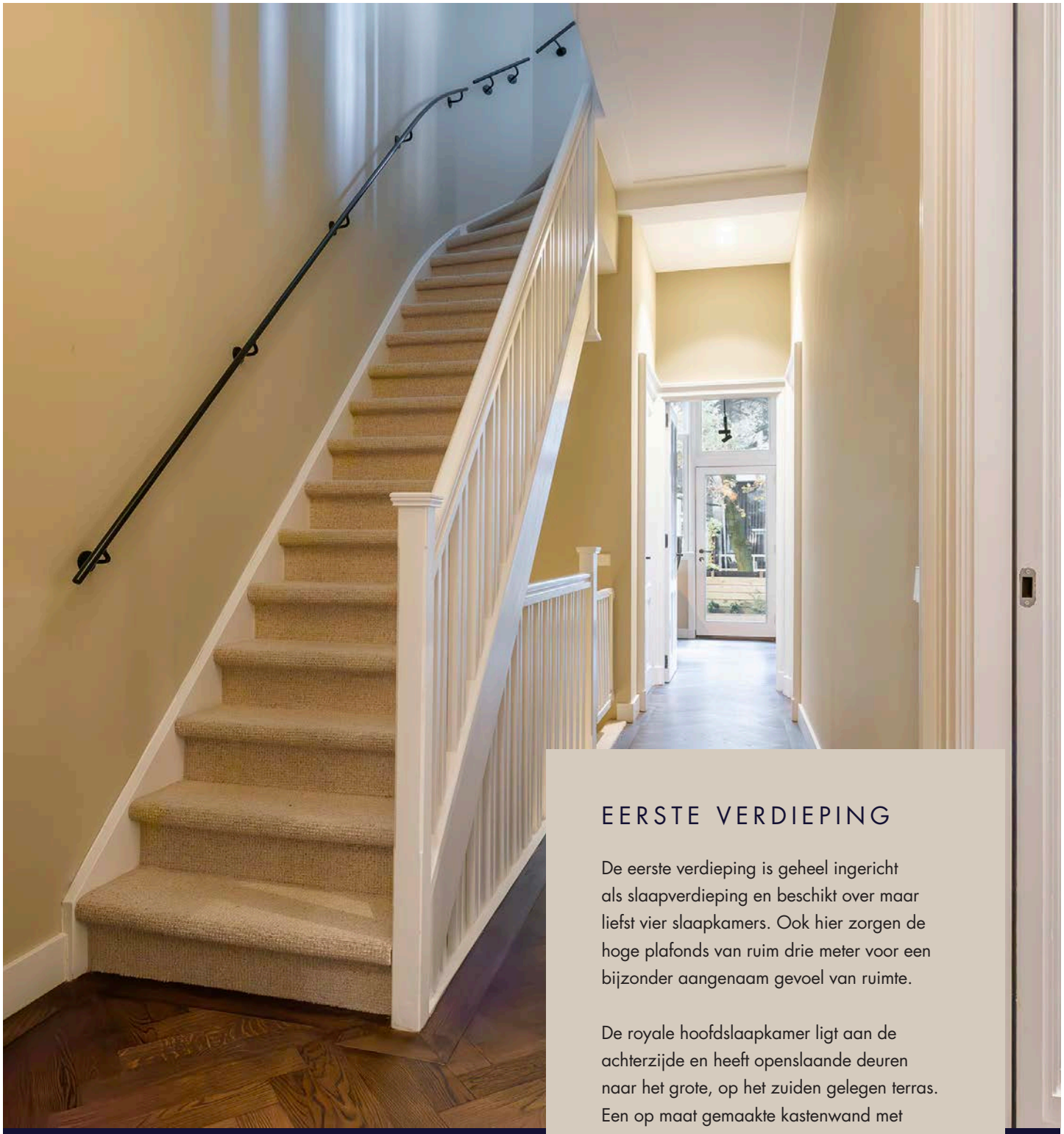
TUIN

De circa 51 m² grote achtertuin is gelegen op het zuiden. Direct grenzend aan de eetkamer bevindt zich een terras, met enkele treden naar het lager gelegen gedeelte van de tuin.

De zonnige ligging en de verschillende niveaus bieden volop mogelijkheden om meerdere zitplekken te creëren, zowel voor een lange lunch of diner buiten als om in alle rust van de zon te genieten.





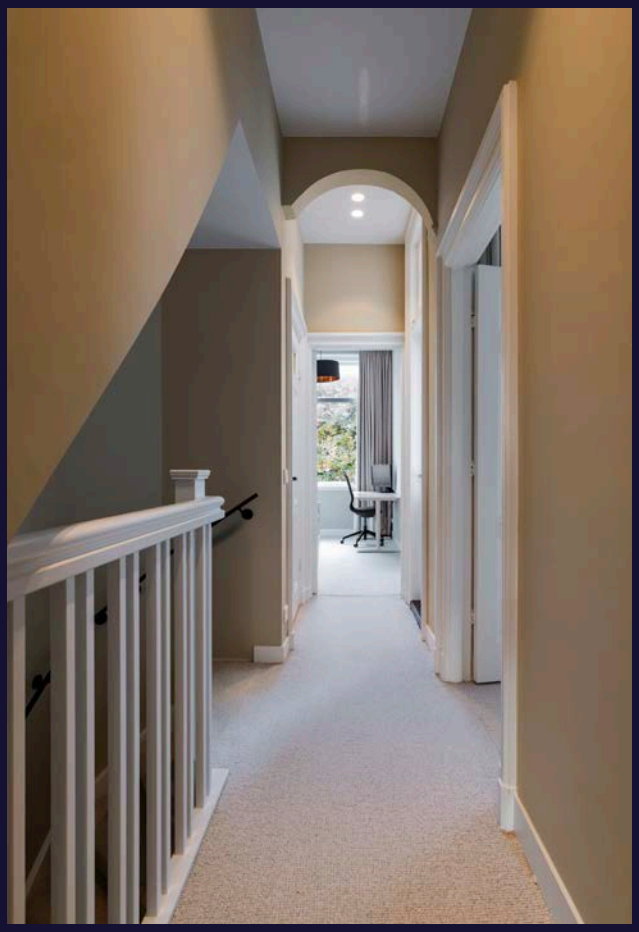


EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping is geheel ingericht als slaapverdieping en beschikt over maar liefst vier slaapkamers. Ook hier zorgen de hoge plafonds van ruim drie meter voor een bijzonder aangenaam gevoel van ruimte.

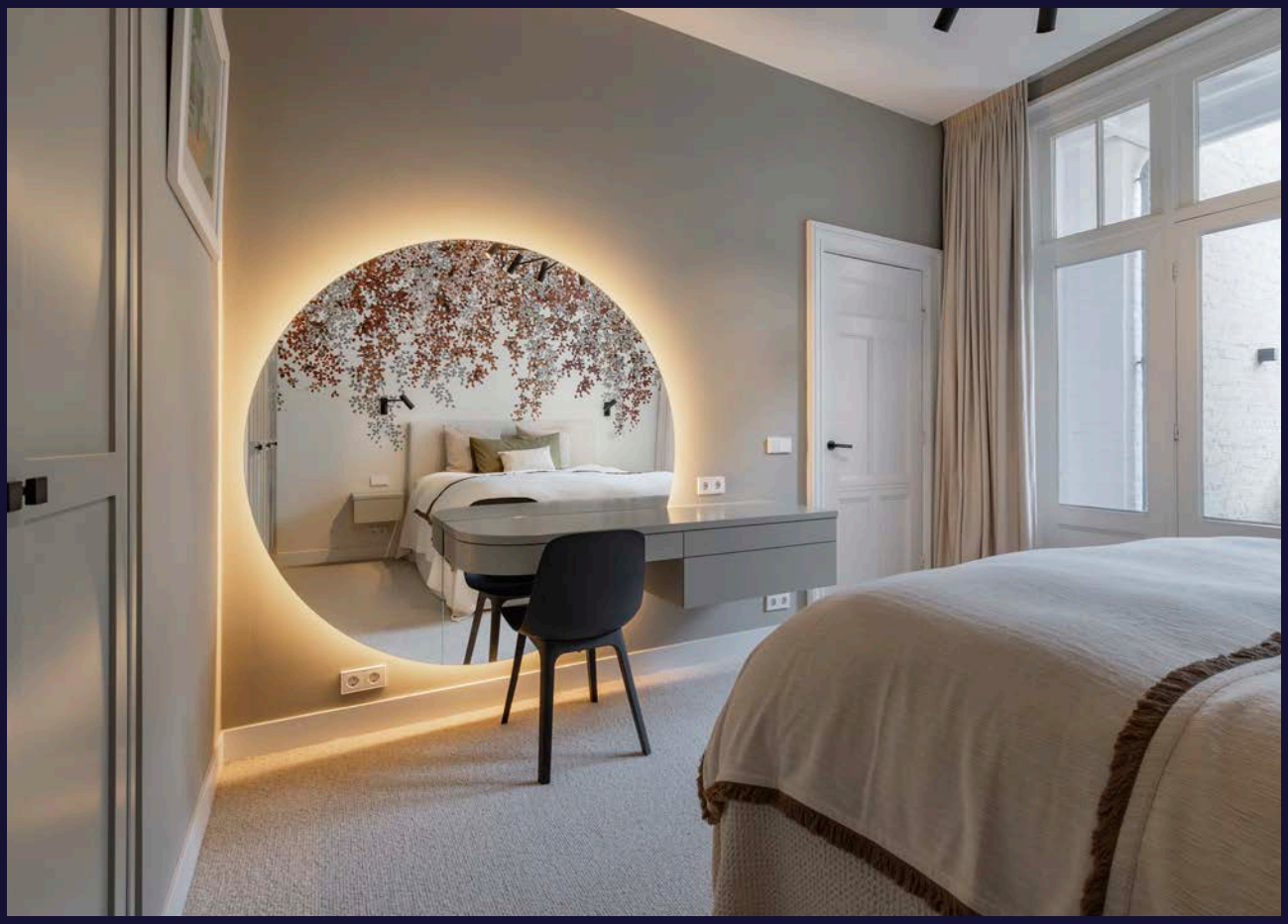
De royale hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft openslaande deuren naar het grote, op het zuiden gelegen terras. Een op maat gemaakte kastenwand met geïntegreerd make-upmeubel en spiegel biedt veel bergruimte en geeft de slaapkamer een verfijnde uitstraling.

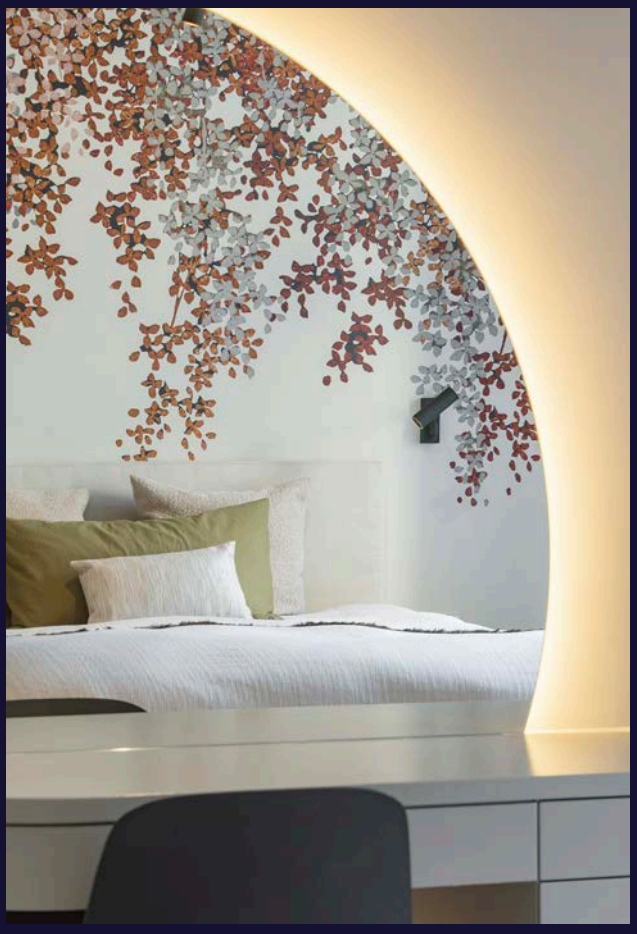
Het terras is zowel vanuit de hoofdslaapkamer als rechtstreeks vanaf de overloop bereikbaar, waardoor ook de overige gezinsleden van deze heerlijke buitenruimte gebruik kunnen maken.

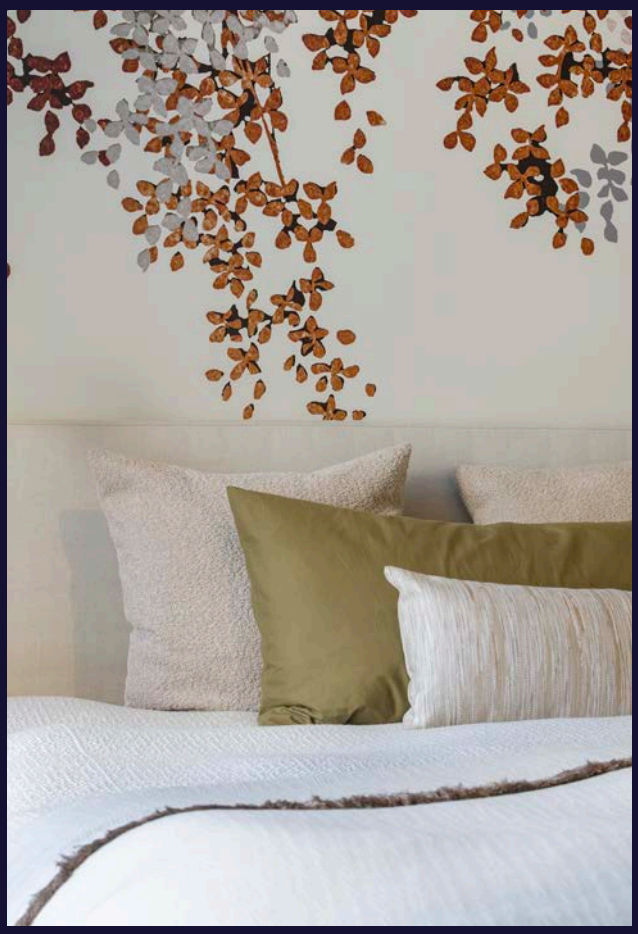


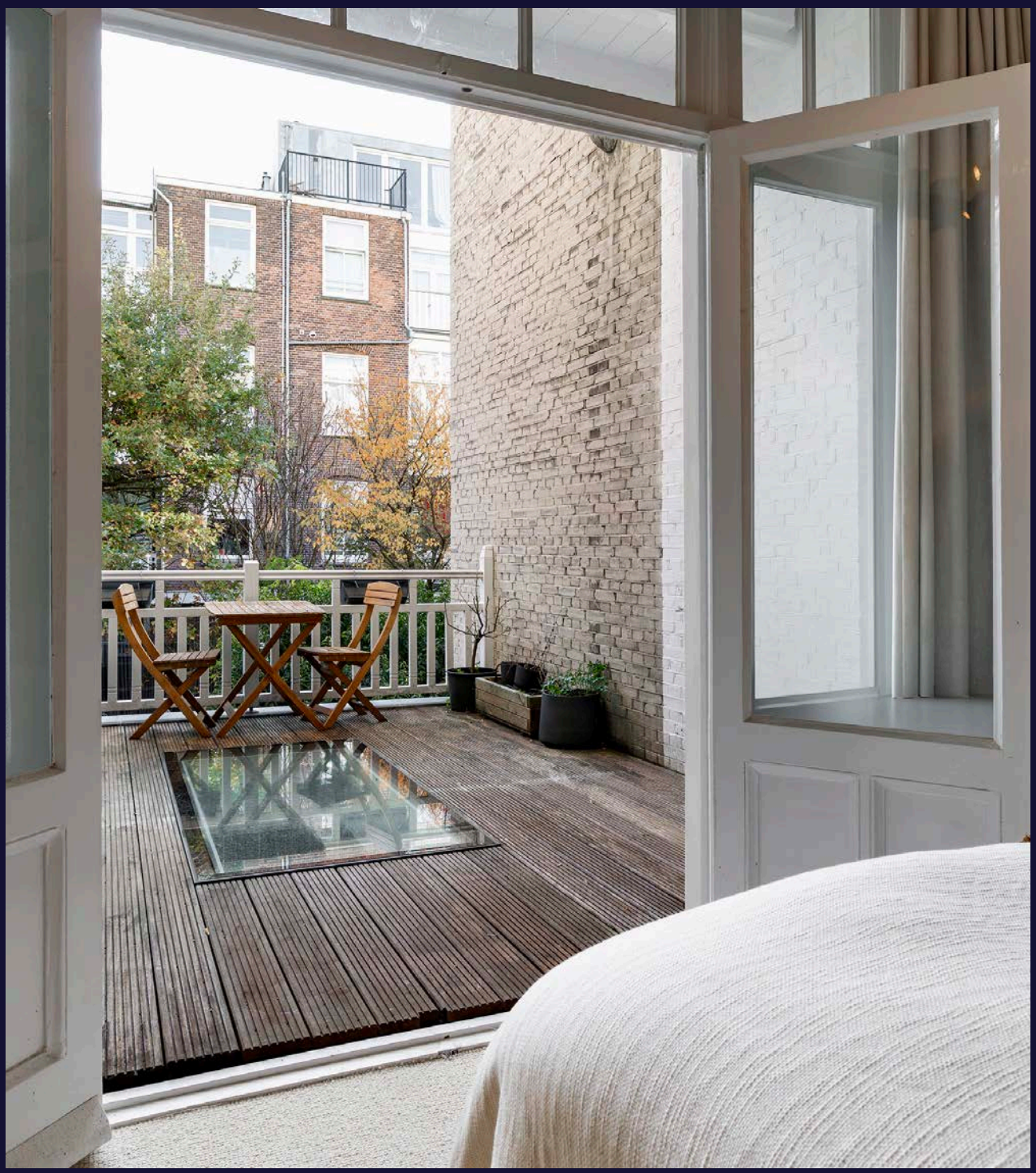










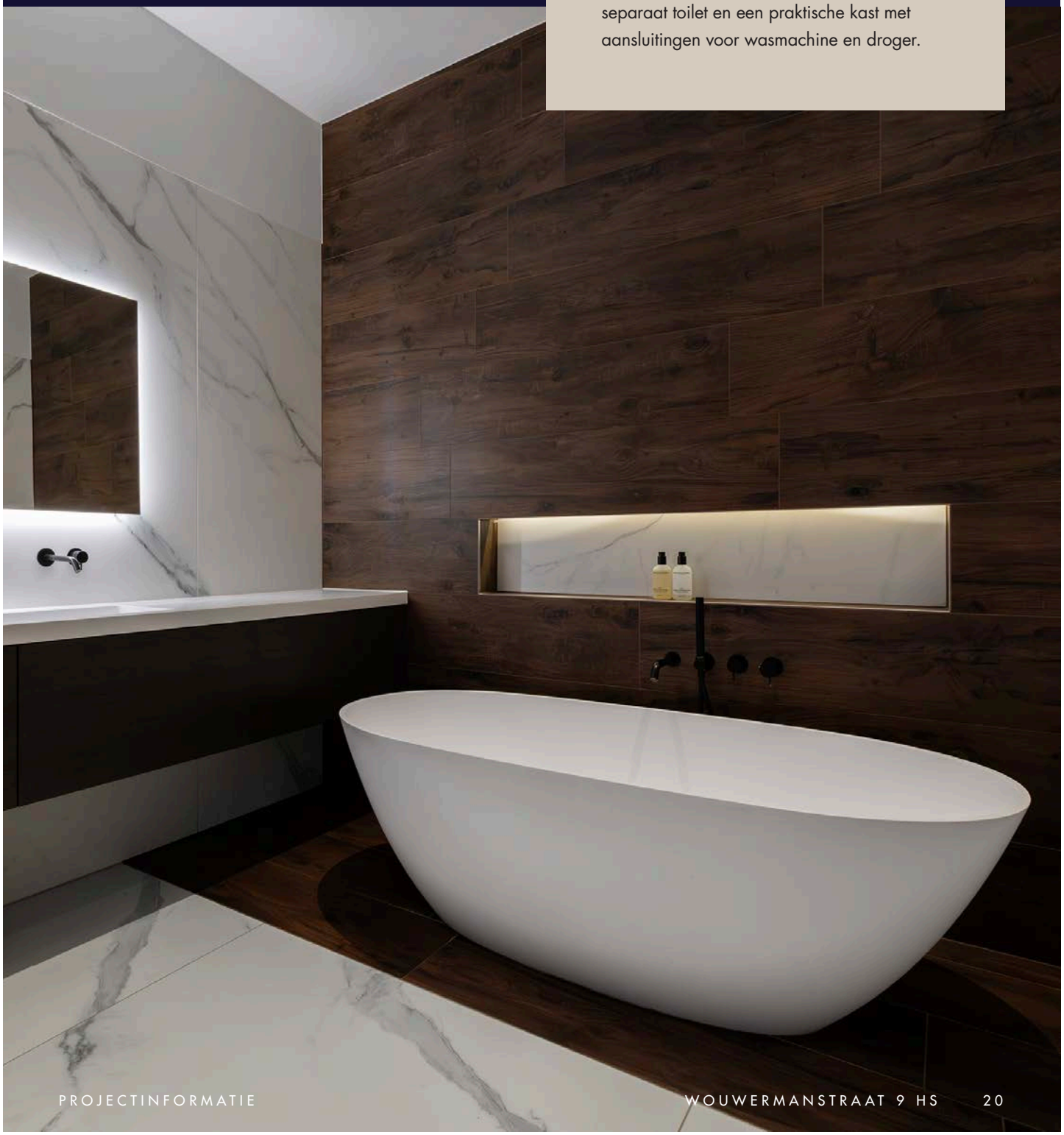


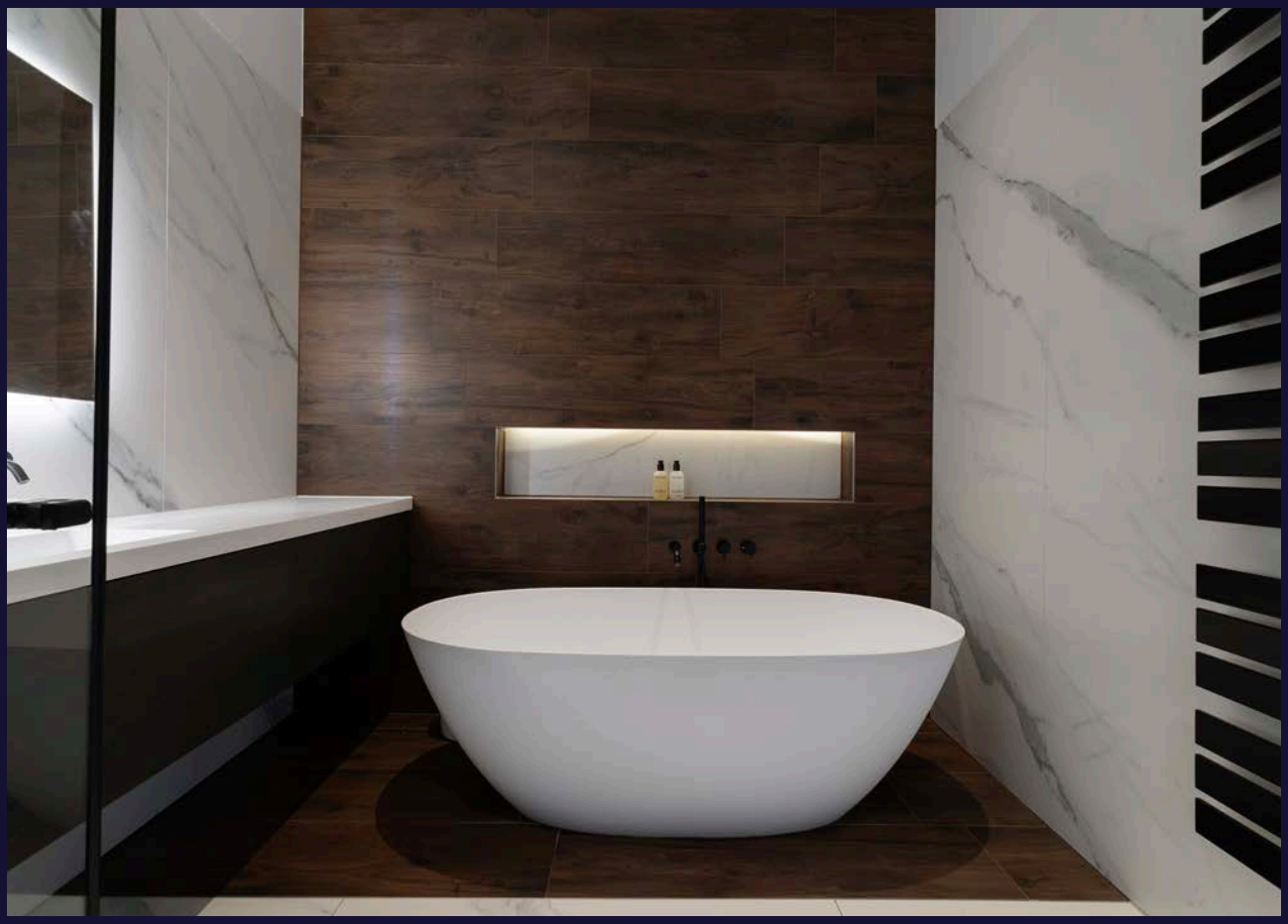
HET TERRAS IS ZOWEL VANUIT DE HOOFDSLAAPKAMER ALS RECHTSTREEKS VANAF DE OVERLOOP BEREIKBAAR.

De drie overige slaapkamers zijn goed van formaat. Een van de slaapkamers aan de voorzijde beschikt bovendien over een karakteristiek balkon.

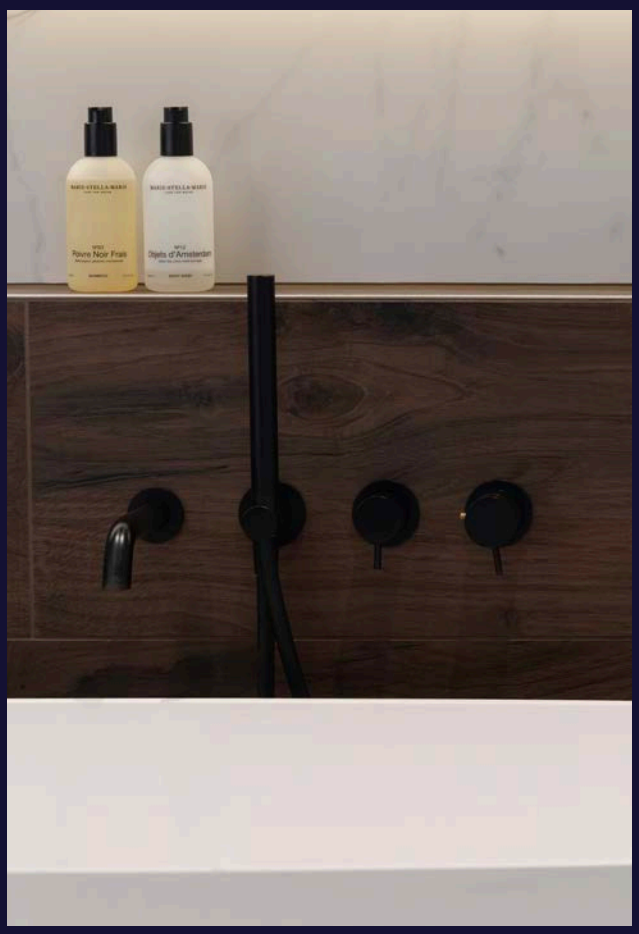
Centraal op deze verdieping bevindt zich de royale badkamer, voorzien van een vrijstaand ligbad, dubbele wastafel en separate inloopdouche.

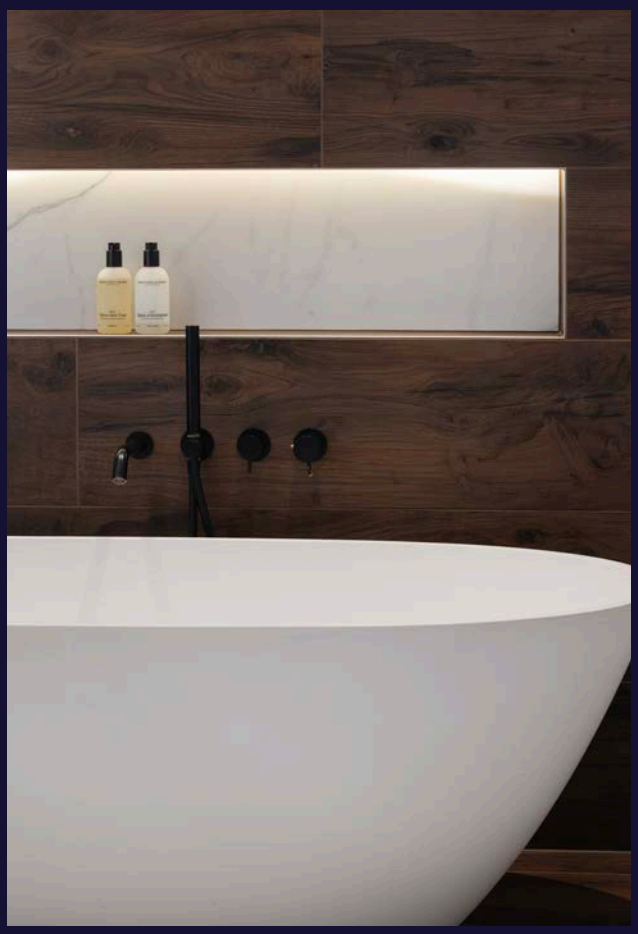
Verder beschikt deze verdieping over een separaat toilet en een praktische kast met aansluitingen voor wasmachine en droger.

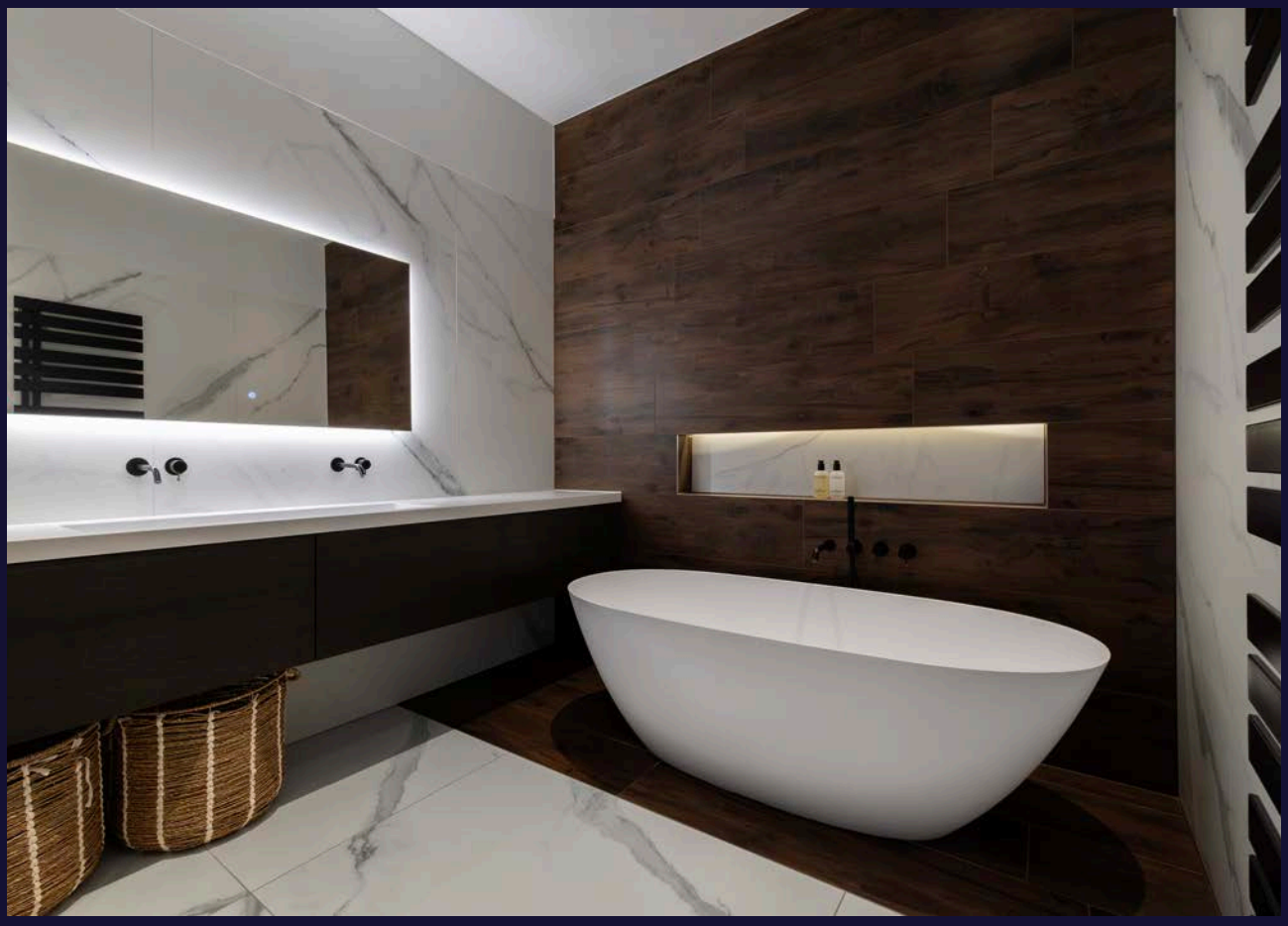







Poivre Noir Frais
Objets d'Amsterdam











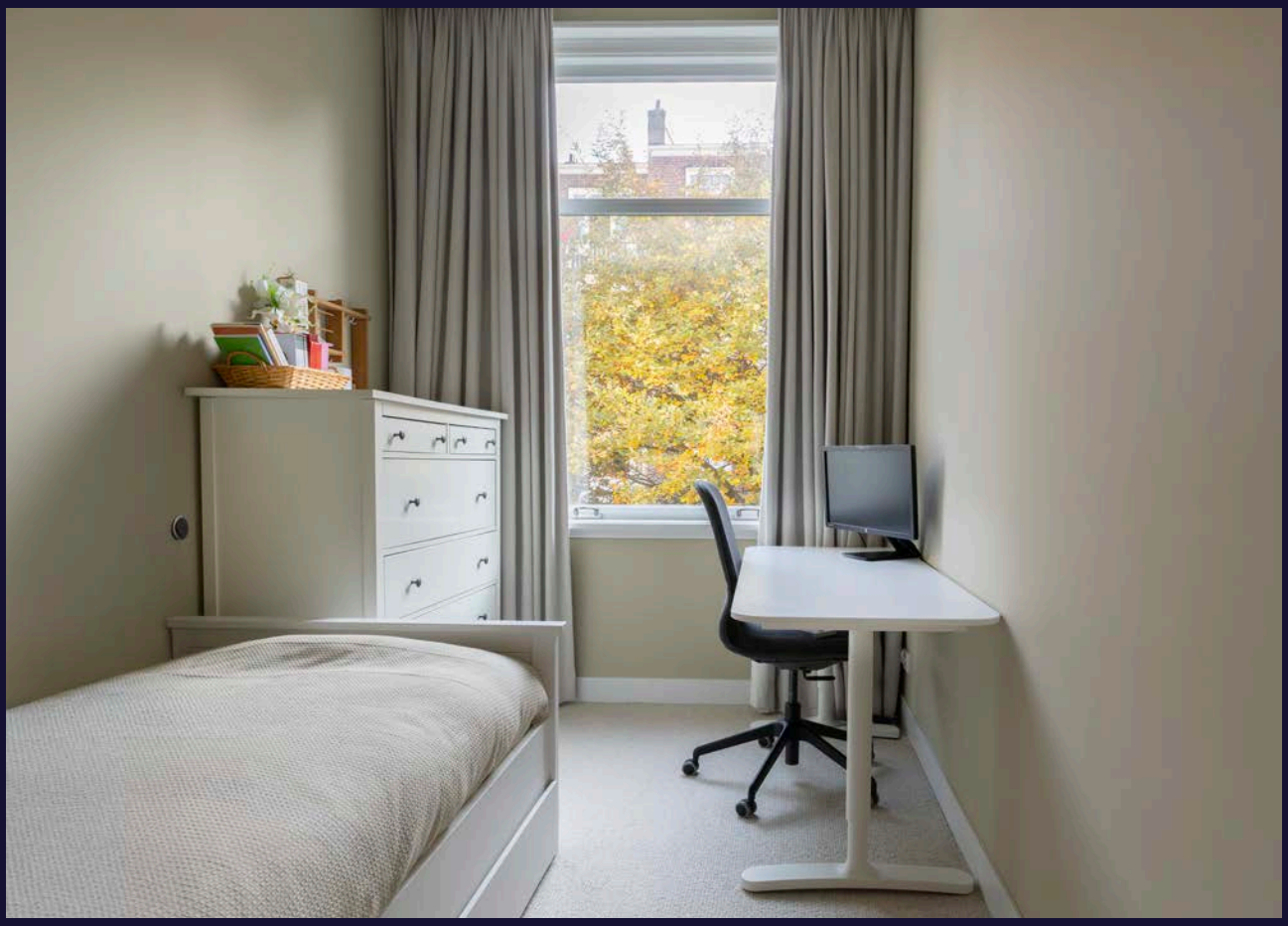


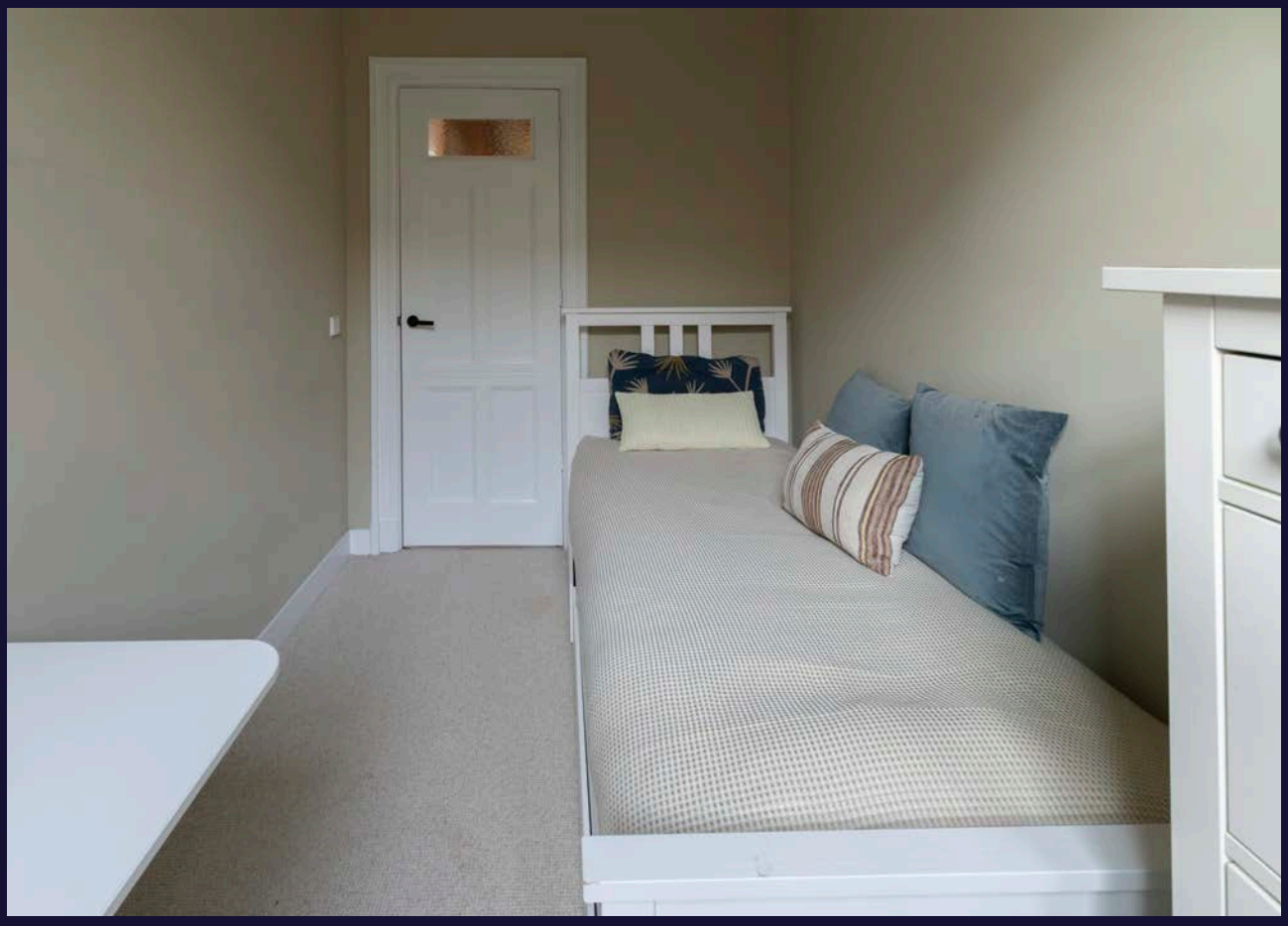
EEN VAN DE SLAAPKAMERS AAN DE VOORZIJDE BESCHIKT OVER EEN KARAKTERISTIEK BALKON.






ELOISE

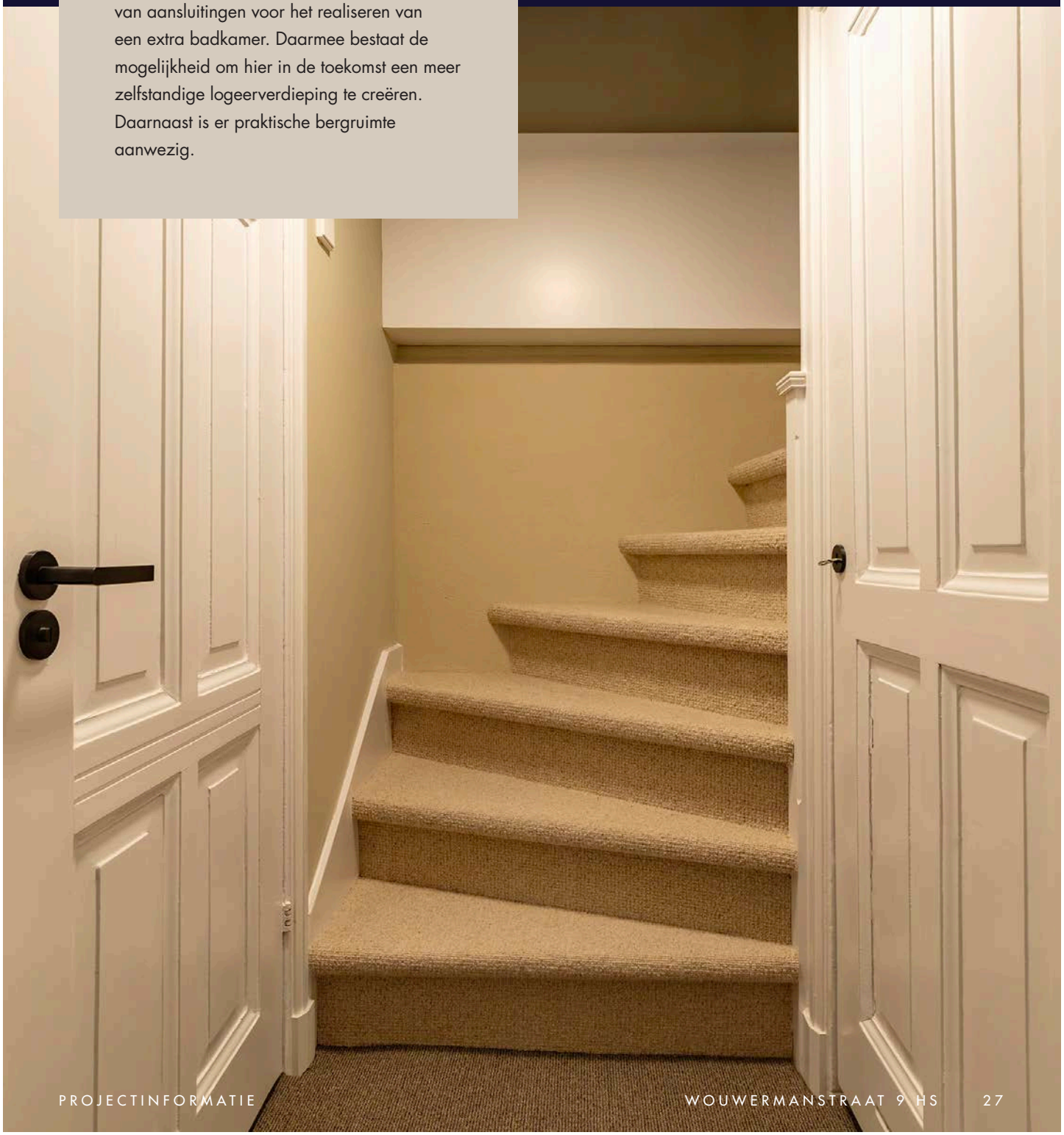


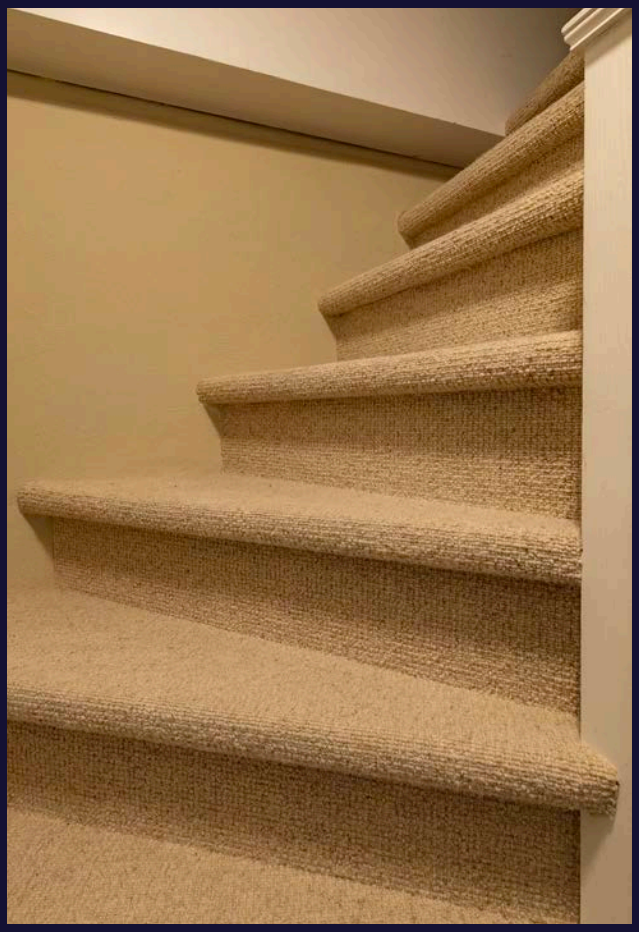


SOUTERRAIN

Het souterrain biedt een waardevolle aanvulling op de overige woonverdiepingen. De royale multifunctionele ruimte is momenteel ingericht als logeerruimte en fitnessruimte, maar leent zich ook uitstekend als televisiekamer, speelkamer of tweede woonkamer.

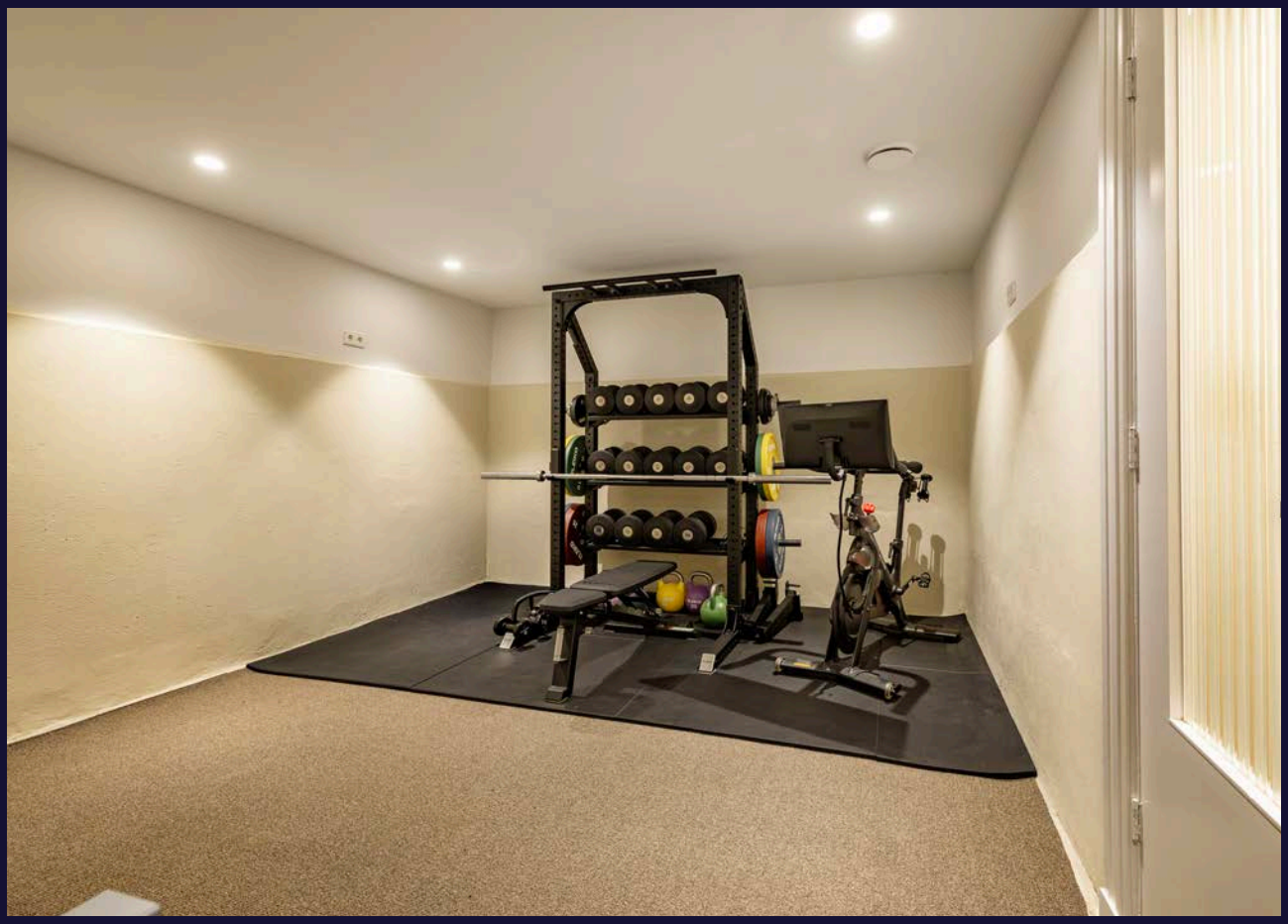
De aangrenzende berging is reeds voorzien van aansluitingen voor het realiseren van een extra badkamer. Daarmee bestaat de mogelijkheid om hier in de toekomst een meer zelfstandige logeerverdieping te creëren. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig.

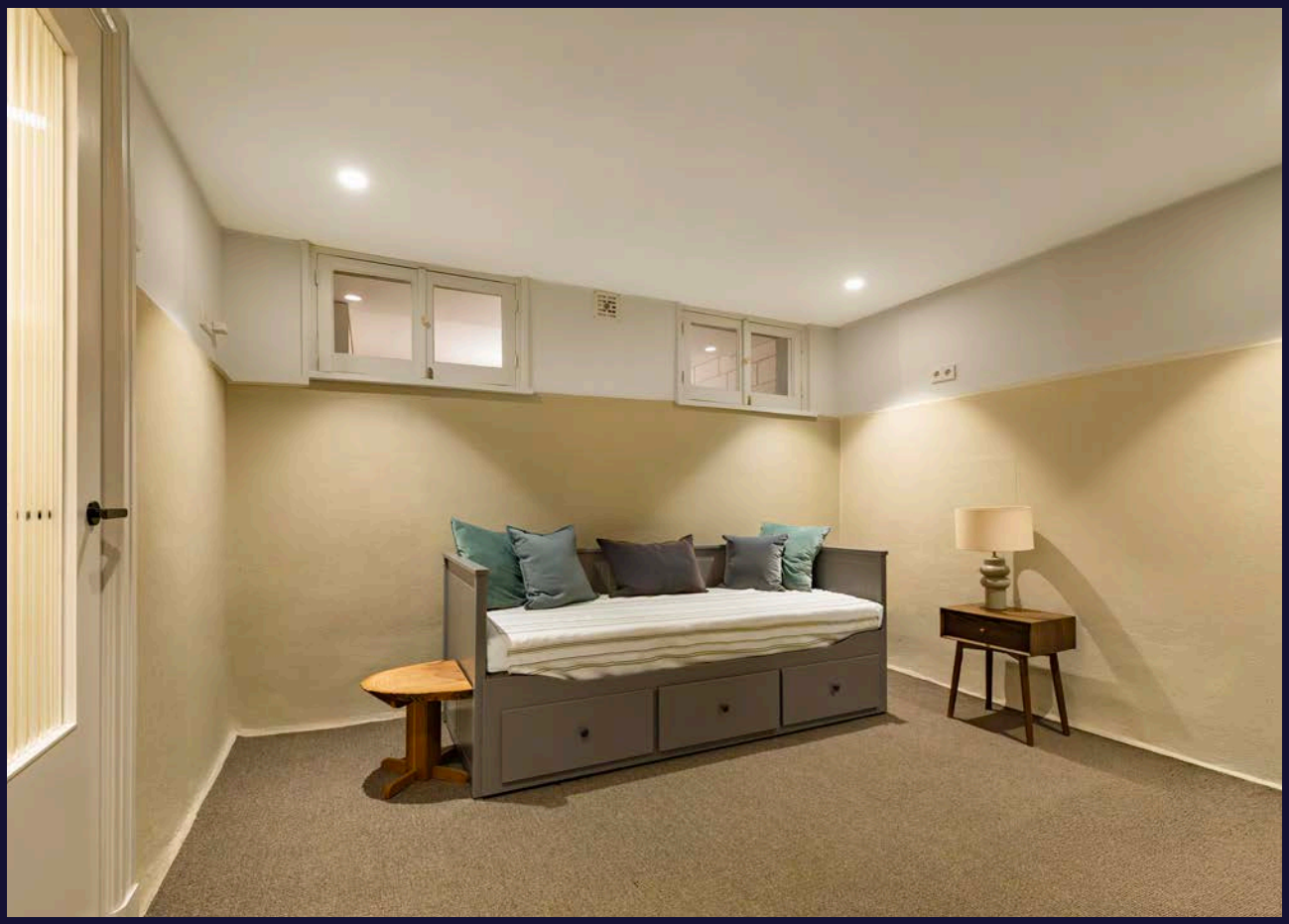




DE BERGING IS REEDS VOORZIEN VAN AAN-SLUITINGEN VOOR HET REALISEREN VAN EEN EXTRA BADKAMER.







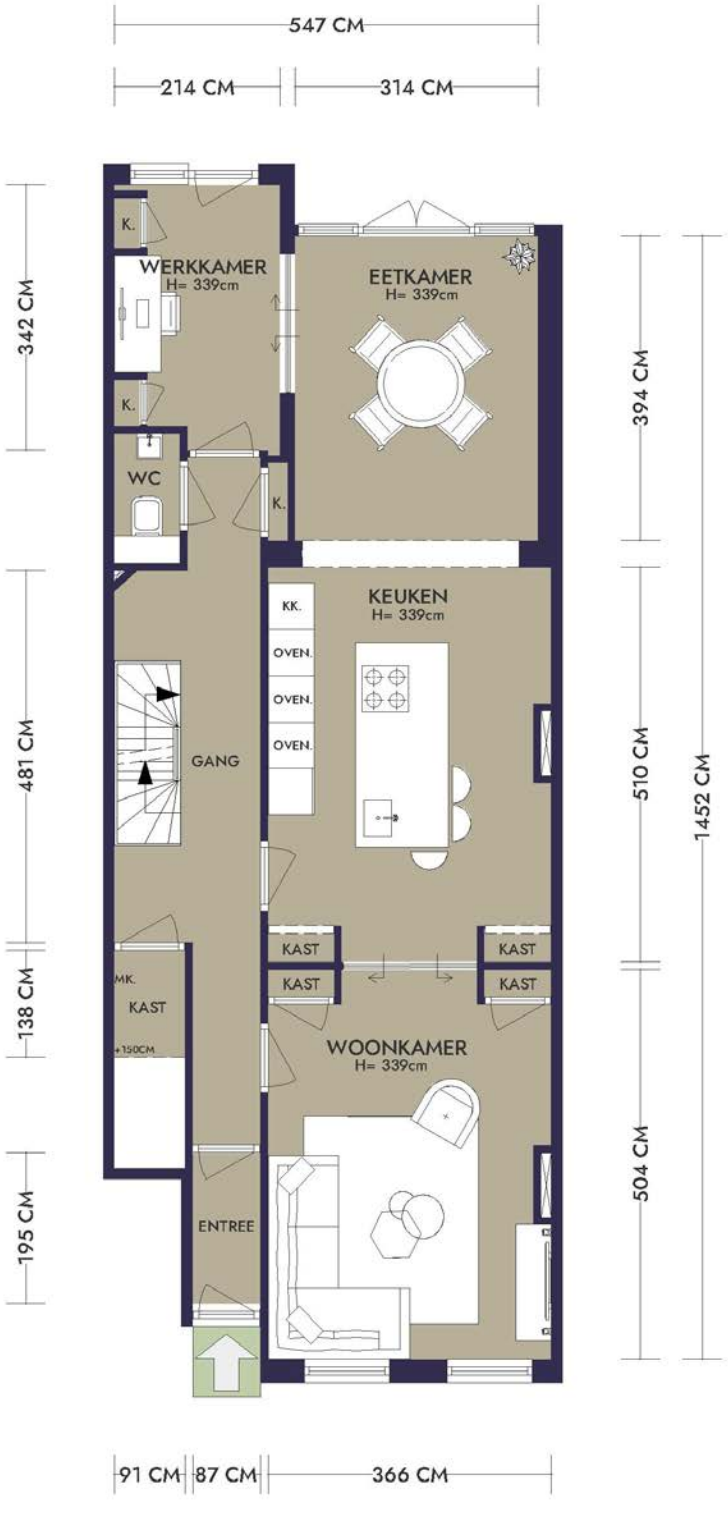
RENOVATIE

Bij de volledige renovatie in 2022 is veel aandacht besteed aan zowel de uitstraling als het wooncomfort van de woning.
De indeling is ingrijpend gewijzigd, aan de achterzijde is een uitbouw gerealiseerd en de woning is voorzien van nieuwe ramen met HR++-beglazing.

Op de begane grond en de eerste verdieping is vloerverwarming aangebracht.
De combinatie van oorspronkelijke details, speciaal ontworpen interieurelementen en eigentijdse materialen heeft geresulteerd in een bijzonder harmonieus geheel.



BEGANE GROND

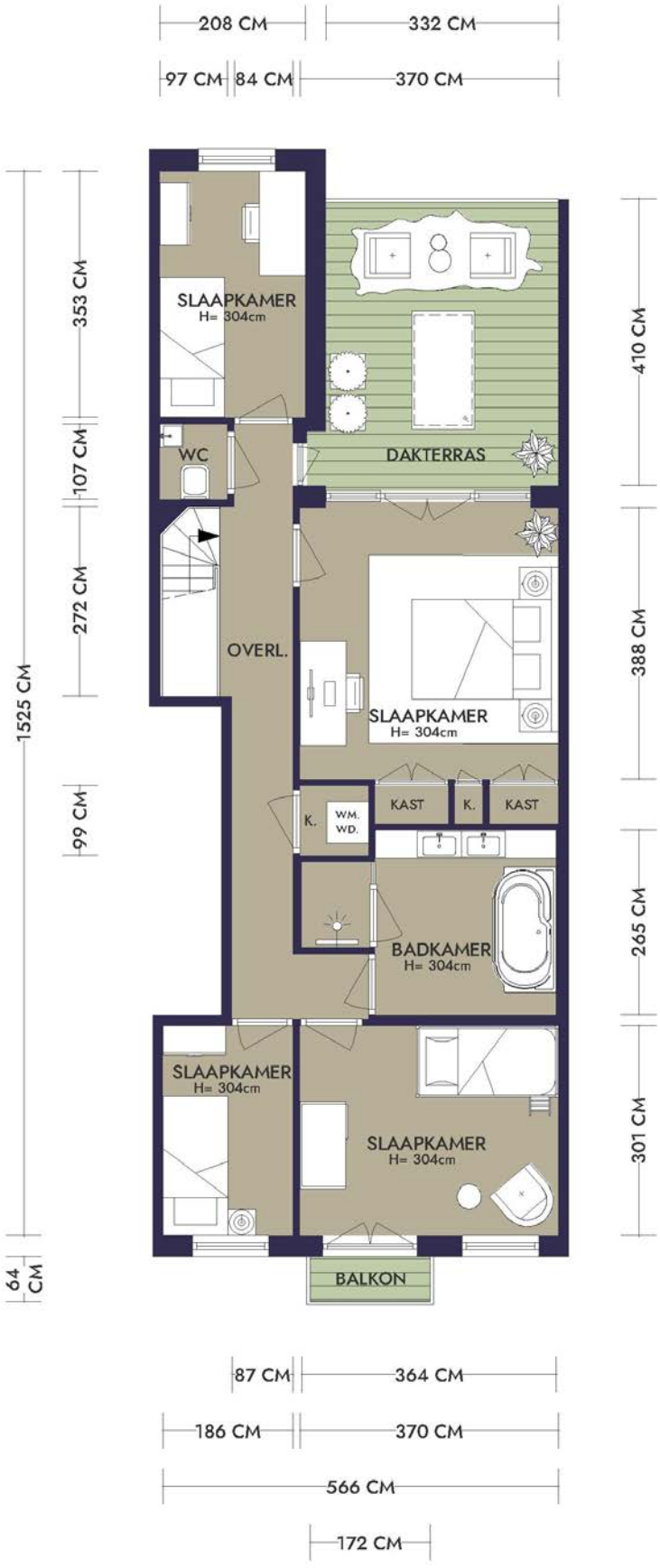


OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN.

NEN2580 / NVM - BBMI

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	78,20 M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	N.V.T.
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	N.V.T.
EXTERNE BERGRUIMTE	N.V.T.

EERSTE VERDIEPING

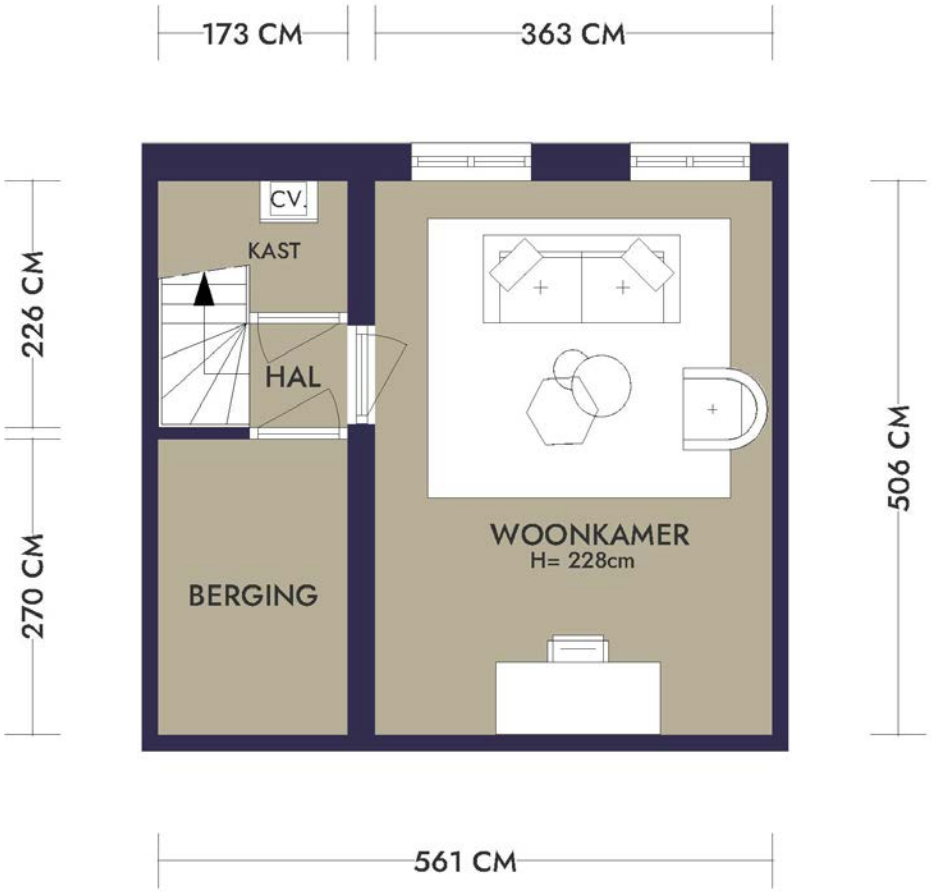


OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN.

NEN2580 / NVM - BBMI

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	64,30 M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	N.V.T.
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	15,10 M²
EXTERNE BERGRUIMTE	N.V.T.

SOUTERRAIN

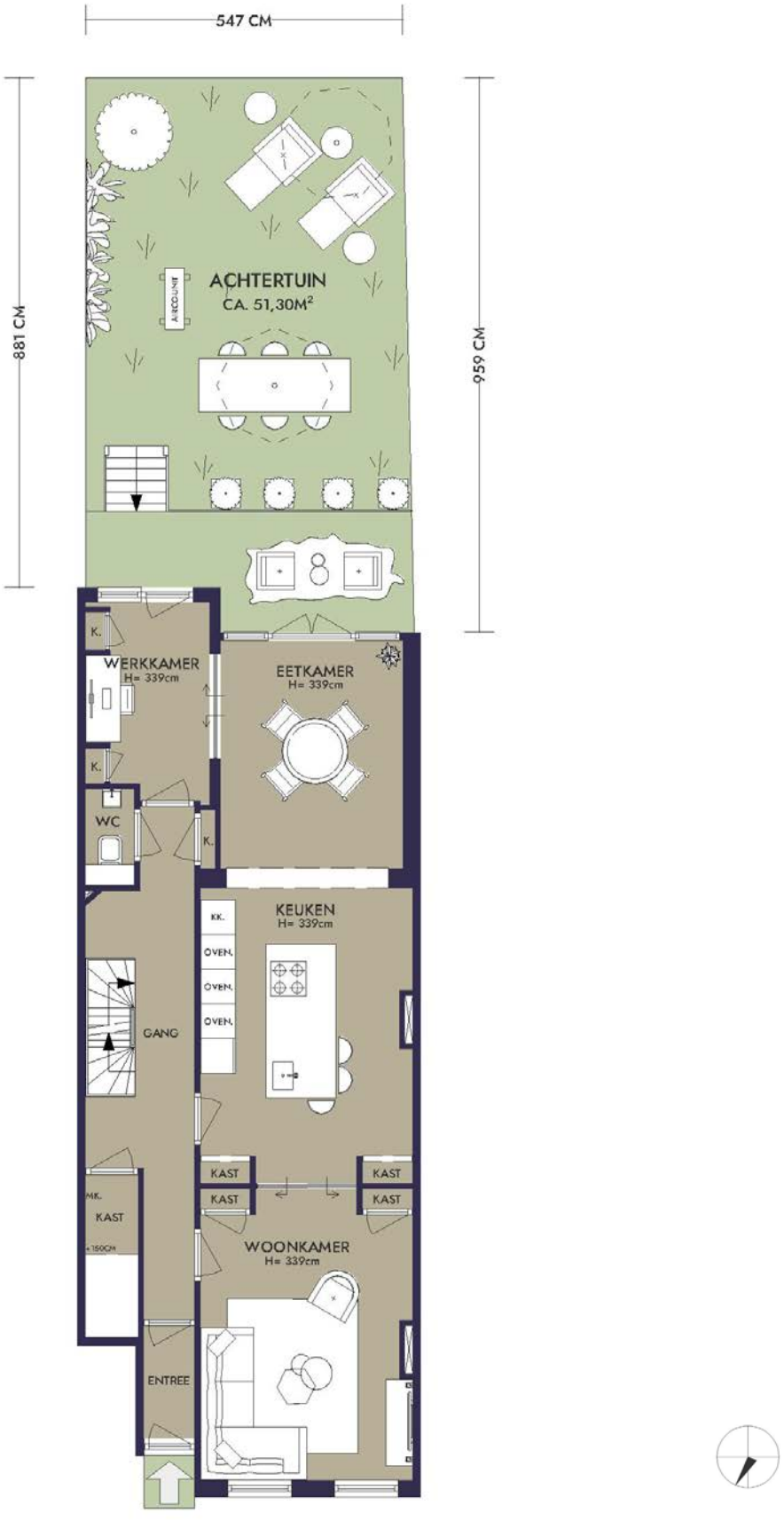


OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN.

NEN2580 / NVM - BBMI

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	28,40 M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	N.V.T.
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	N.V.T.
EXTERNE BERGRUIMTE	N.V.T.

PERCEEL


547 CM
881 CM
959 CM
ACHTERTUIN
CA. 51,30M²
AIRCOUNIT
K.
WERKKAMER
H= 339cm
EETKAMER
H= 339cm
K.
WC
K.
KK.
KEUKEN
H= 339cm
OVEN.
OVEN.
OVEN.
GANG
KAST
KAST
KAST
KAST
MK.
KAST
+150CM
WOONKAMER
H= 339cm
ENTREE

SPECIFICATIES

OBJECT

Soort:	Appartement
Type:	Benedenwoning
Bouwjaar:	905
Permanente bewoning:	Ja
Huidig gebruik:	Wonen
Huidige bestemming:	Wonen

BUITENRUIMTE

Achtertuin:	51 m^2

BIJZONDERHEDEN

+ Woonoppervlakte circa 171 m^2
+ Verdeeld over drie woonlagen
+ Vier slaapkamers en een afzonderlijke werkkamer
+ Achtertuin op het zuiden van circa 51 m^2
+ Dakterras op het zuiden en balkon aan de voorzijde, gezamenlijk circa 15 m^2
+ In 2022 volledig gerenoveerd en aan de achterzijde uitgebouwd
+ Nieuwe ramen met HR++-beglazing
+ Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping
+ Gelegen op eigen grond
+ VvE beschikt over een meerjarenonderhoudsplan (MJOP)
+ Servicekosten VvE bedragen € 50,- per maand
+ Kleine VVE, groot onderhoud wordt uitgevoerd en betaald conform MJOP

EIGENSCHAPPEN

Woonoppervlakte:	171 m^2
Aantal kamers:	8
Aantal slaapkamers:	5
Volume:	689 m^3
Gebouwgebonden buitenruimte:	15 m^2

KADASTRAAL

Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	U
Indexnummer:	1
Aandeel:	185/336
Perceel:	11427

BESTEMMING

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

GEMEENTE

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

EIGENDOMSSITUATIE

+ Volle eigendom

MVA NWWI R365 | CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE tmi taxatie management instituut

carlavandenbrink.nl