

J.J.
VIOTTA
STRAAT

46





HISTORISCHE ALLURE EN HEDENDAAGS WOONCOMFORT

J.J. VIOTTA STRAAT 46, AMSTERDAM

In het hart van het prestigieuze Museumkwartier, aan de statige J.J. Viottastraat, bevindt zich dit uitzonderlijke herenhuis van ca. 500 m², met royale tuin en dakterras, verdeeld over vier verfijnde woonlagen.

Een zeldzame combinatie van historische allure en hedendaags wooncomfort, recent volledig gerenoveerd met onder meer een nieuwe fundering, nieuw dak, volledige isolatie, airconditioning, een modern souterrain+ en een interne lift.

Dankzij de grote, hoge ramen en het prachtige grote dakraam, baadt het huis in natuurlijk licht. Met een breedte van ca. 10 meter is het huis gedifferentieerd qua indeling en ruimtelijke ervaring van de meeste panden in Amsterdam.

De ruime indeling biedt een perfecte balans tussen open leefruimtes en intieme vertrekken. Het hart van de woning wordt gevormd door de sfeervolle woonkeuken, die naadloos overgaat in een royaal terras en een fraai aangelegde tuin op het westen – de ideale plek om lange zomeravonden in de zon door te brengen.

Het comfort van deze woning reikt echter verder: een geavanceerd domoticsysteem stelt u in staat het hele huis met één druk op de knop naar wens te regelen, terwijl de exclusieve wellness met sauna en de volledig uitgeruste gym uitnodigen tot ultieme ontspanning en vitaliteit binnen de eigen muren.

EEN TOONBEELD VAN DE AMSTERDAMSE SCHOOL

Dit pand is een toonbeeld van de Amsterdamse School, met invloeden van de Nieuwe Kunst. Kenmerkend zijn de rijke bakstenen gevels en het imposante trappenhuis dat de vier woonlagen met elkaar verbindt.

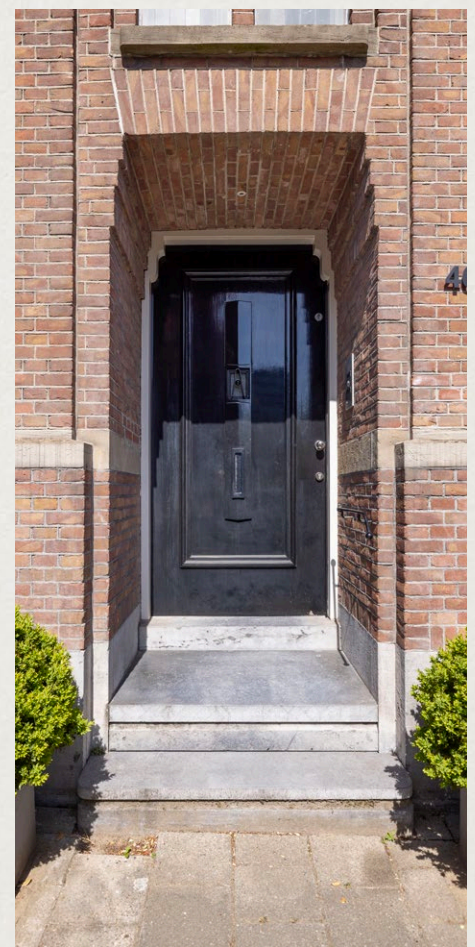
De centrale entree accentueert de uitzonderlijke breedte van de woning, hetgeen niet alleen resulteert in een indrukwekkende eerste indruk, maar tevens bijdraagt aan een aangenaam en ruimtelijk wooncomfort.

Tijdens de recente renovatie is het huis voorzien van een nieuwe fundering en een volledig nieuw souterrain, wat extra leefruimte biedt. Een moderne lift verbindt alle verdiepingen, waardoor comfort en toegankelijkheid gewaarborgd zijn.

Op alle slaapkamers en de werkkamers op de eerste en tweede verdieping is airconditioning aanwezig. Het huis is volledig akoestisch en thermisch geïsoleerd, en alle vloeren zijn verstevigd met cement of anhydriet. De afwerking is van het hoogste niveau, met oog voor detail en gebruik van hoogwaardige materialen.

Dit unieke herenhuis aan de J.J. Viottastraat 46 biedt een zeldzame combinatie van breedte, historische charme en modern comfort op een toplocatie in Amsterdam. Een buitenkans voor wie op zoek is naar een exclusieve gezinswoning met karakter.

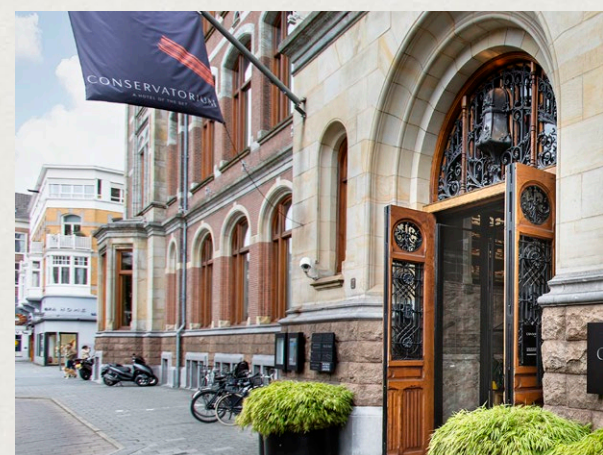
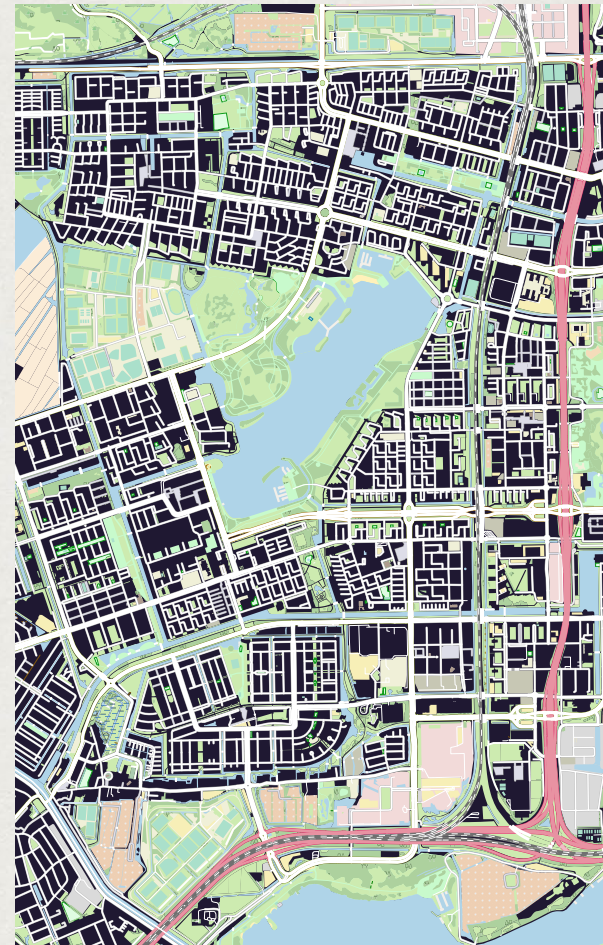


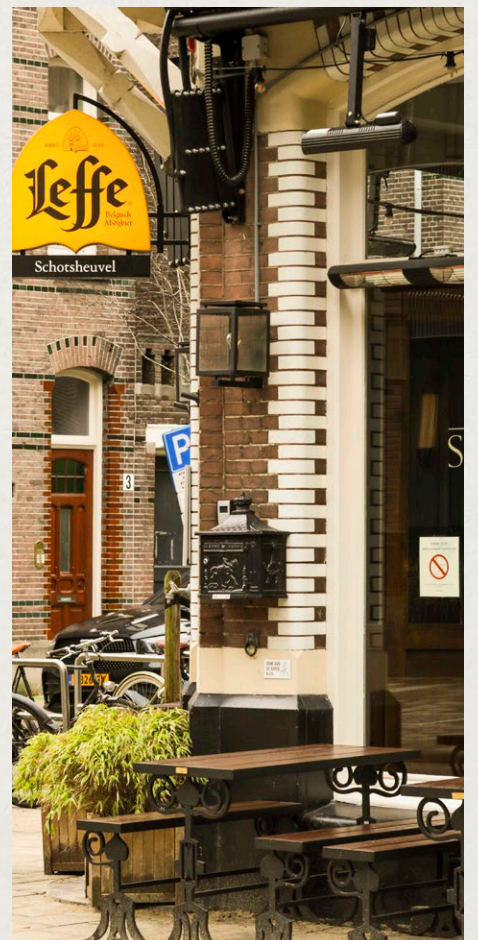
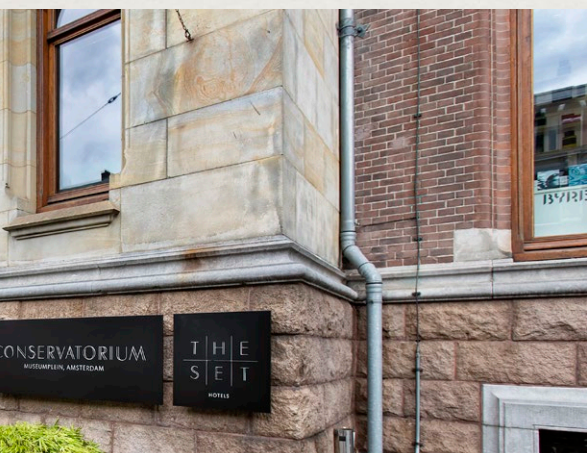




OMGEVING

Gelegen in een van de meest gewilde buurten van Amsterdam, op loopafstand van de Cornelis Schuytstraat, het Vondelpark, het Concertgebouw, het Van Gogh en het Rijksmuseum. De omgeving biedt een scala aan hoogwaardige winkels, restaurants en scholen, waardoor het een ideale locatie is voor gezinnen en liefhebbers van cultuur en comfort.







BEL ETAGE

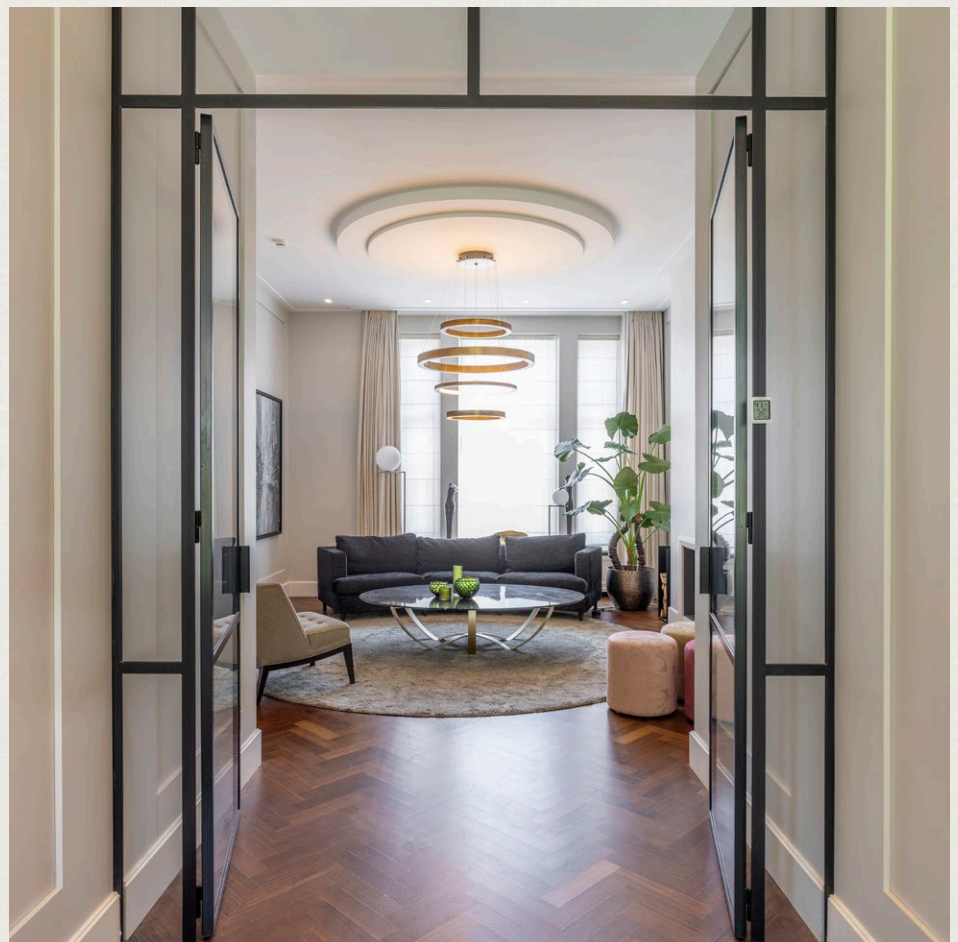
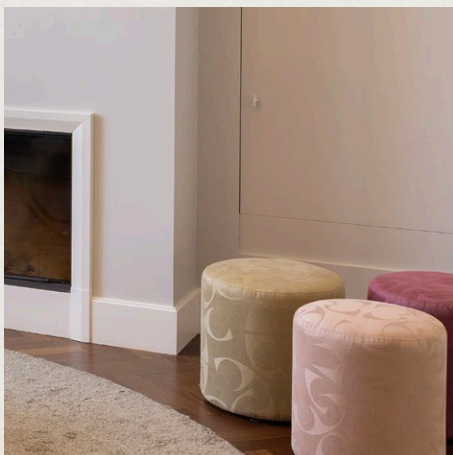
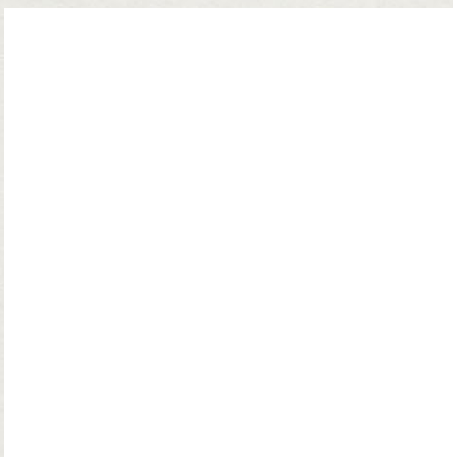
EEN ROYAAL WELKOM

De woning verwelkomt u met een royale entreehal, voorzien van een ruime vestiaire. Elegante stalen deuren scheiden de hal van de overige ruimtes en geven zicht op het spectaculaire trappenhuis en de lift.

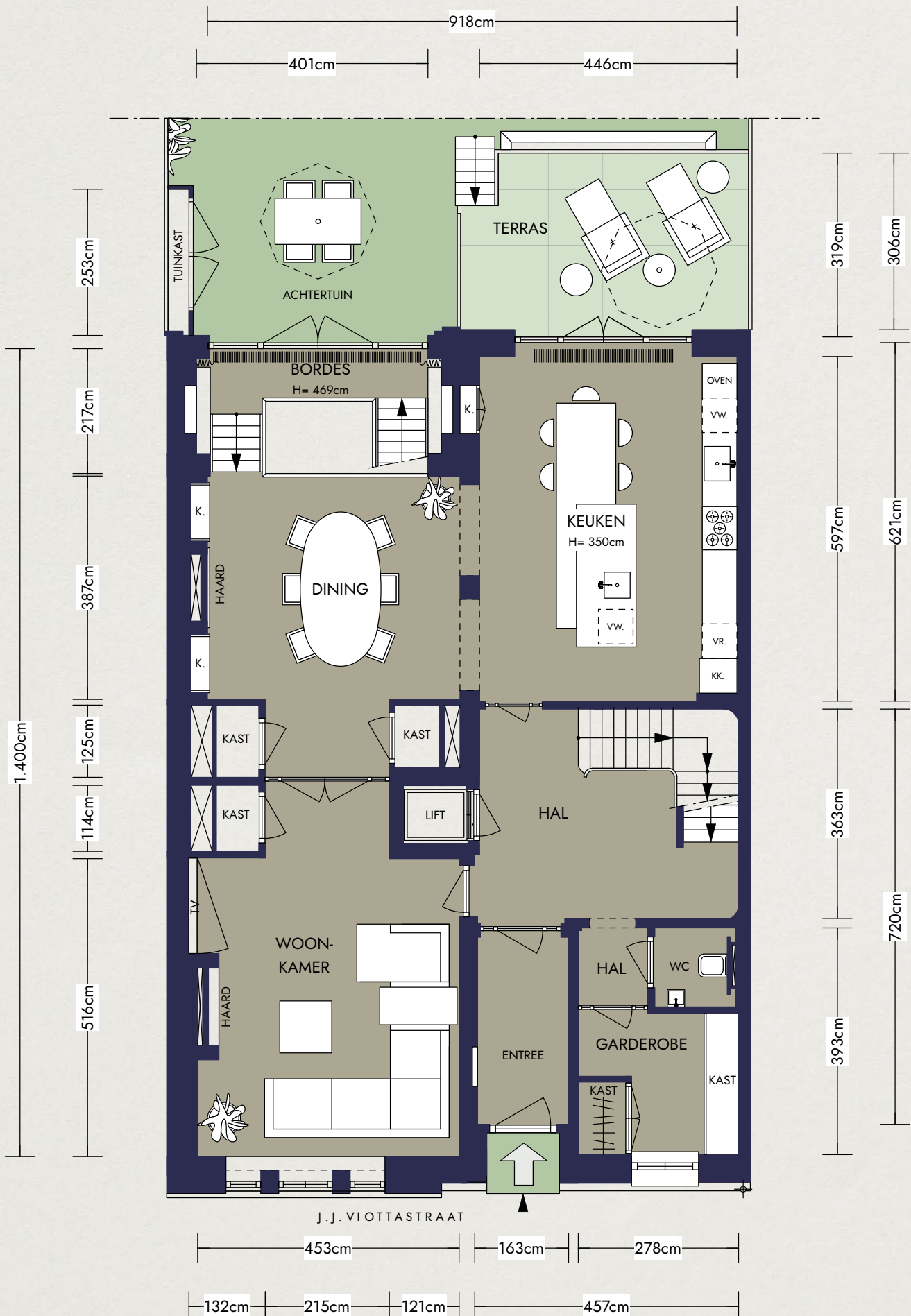
Aan de achterzijde bevindt zich de indrukwekkende woonkeuken, naadloos verbonden met het eetgedeelte, waar design en gezelligheid samenkomen. De eetkamer is voorzien van een heerlijke gashaard. De voorzijde van deze verdieping biedt een sfeervolle zitkamer met open houthaard.

Een brede trap vanuit het eetgedeelte leidt naar de tuin én naar de tweede zitkamer in het souterrain. Dankzij een spectaculaire glazen pui van maar liefst 4,5 meter hoog stroomt daglicht royaal binnen en ontstaat er een uitzonderlijk ruimtelijk gevoel.





BEL ETAGE













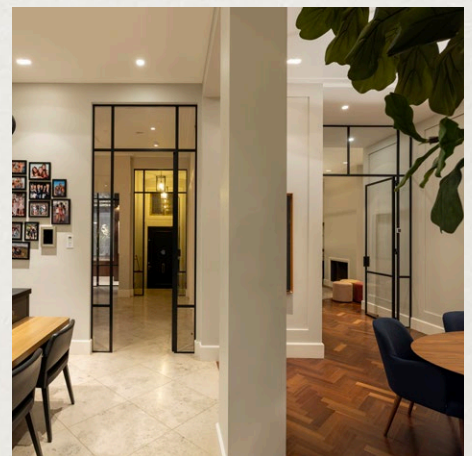
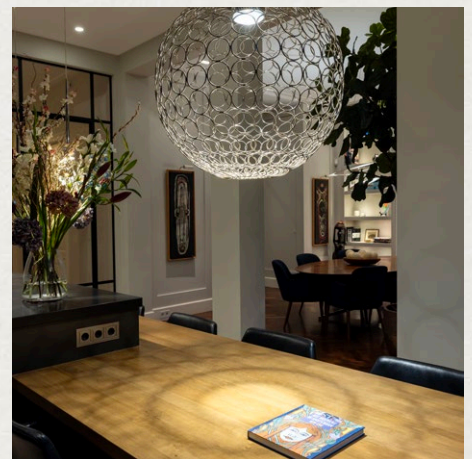
BIJZONDERHEDEN

- + Gelegen in het prestigieuze Museumkwartier
- + Circa 483 m² woonoppervlak verdeeld over vier verdiepingen
- + Volledig gerenoveerd met behoud van historische details
- + Een unieke breedte van maar liefst 10 meter
- + Turn key en afgewerkt met oog voor detail en hoogwaardige materialen
- + Moderne lift naar alle verdiepingen
- + Airconditioning aanwezig op 1 ste en 2de verdieping
- + Alle (inbouw) apparatuur in keuken en wasruimte is van het merk Miele
- + Royale tuin op het westen met veel zon
- + Volledig dakterras van 85 m²
- + Geavanceerd domotica systeem
- + Sauna en gym
- + Nieuwe fundering en souterrain
- + Het eeuwigdurende tijdvak van de erfpacht is afgekocht













TUIN

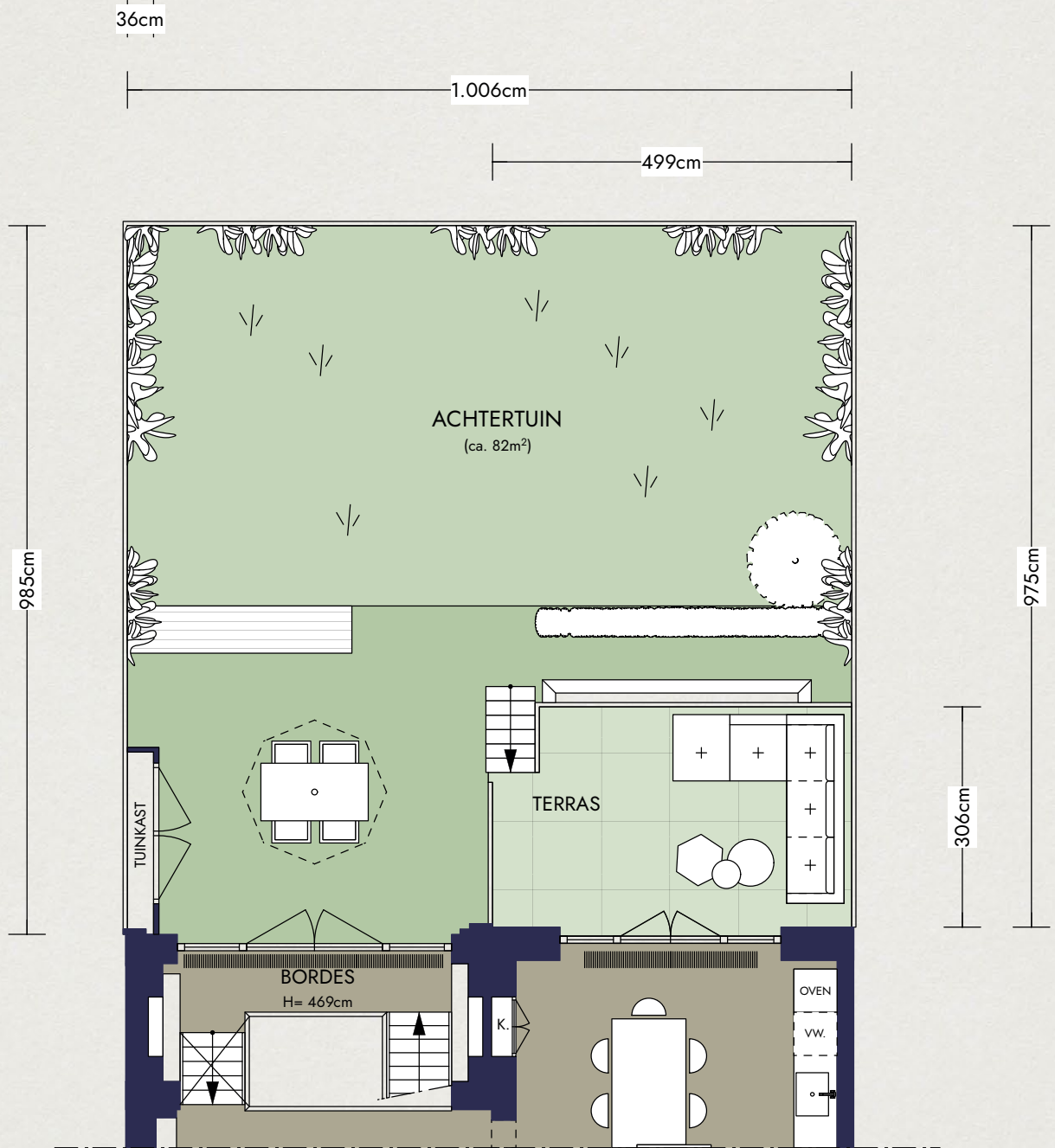
VEELZIJDIGE BUITENRUIMTE MET VOLOP MOGELIJKHEDEN

De fraai aangelegde achtertuin van circa 83 m² ligt op het noordwesten en vormt een prachtig verlengstuk van de leefruimte.

Direct aan de woonkeuken grenst een verhoogd zonneterras, ideaal voor het plaatsen van een comfortabele loungeset waar u tot laat in de avond kunt genieten van de zon.

Via een brede trap bereikt u het lageregelegen gedeelte van de tuin, perfect voor een lange eettafel en sfeervolle diners in de buitenlucht. Een deel van de tuin is voorzien van onderhoudsvriendelijk kunstgras, wat zorgt voor een speelse noot en extra gebruiksgemak.

Kortom, een veelzijdige buitenruimte met volop mogelijkheden voor ontspanning en ontvangst.





SOUTERRAIN

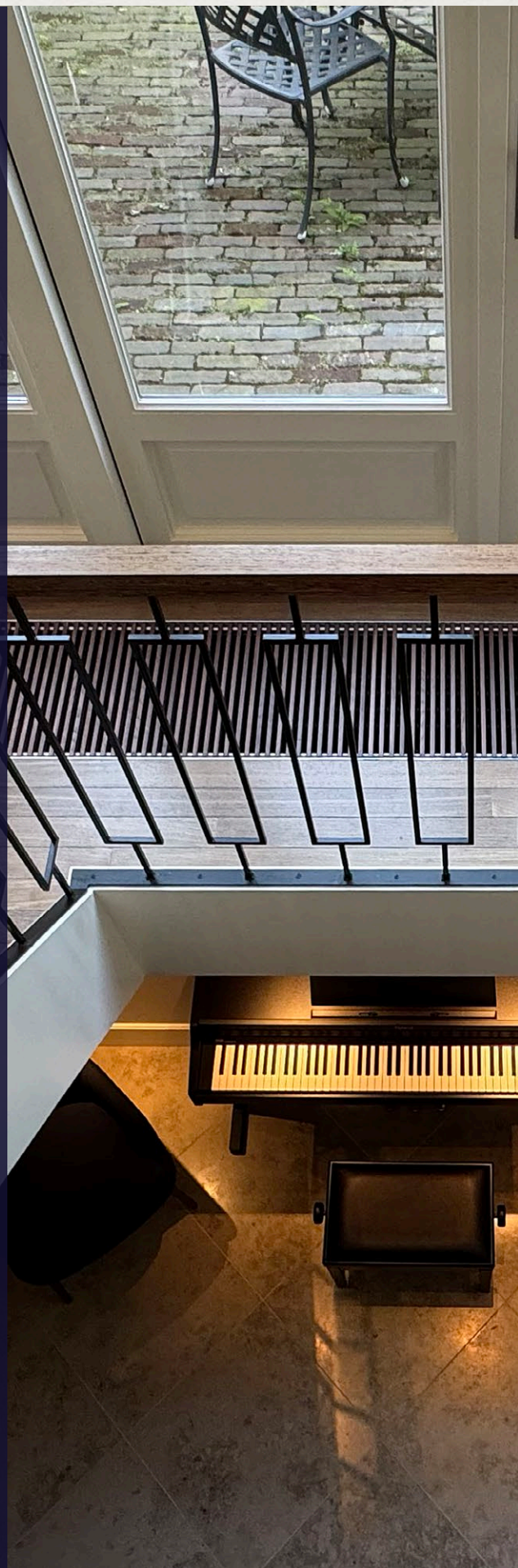
LUXE LEEFVLOER & GASTENVERBLIJF

Deze verdieping vormt een luxueuze leefruimte op zich, met een tweede zitkamer die dankzij de hoge ramen baadt in het licht en uitzicht biedt op de tuin.

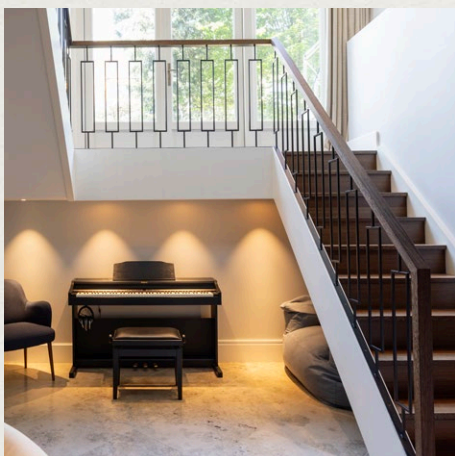
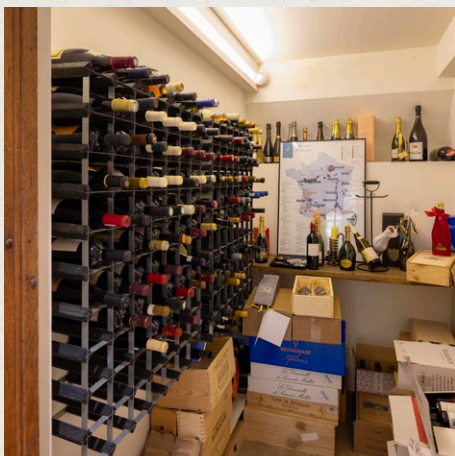
Aangrenzend vindt u een ruime fitnessruimte en een speelhoek met maatwerk inbouwkasten en een praktische pantry.

Daarnaast herbergt dit niveau een royale waskamer, ingericht voor wasmachine en droger met extra bergruimte, evenals een comfortabele slaapkamer met en suite badkamer.

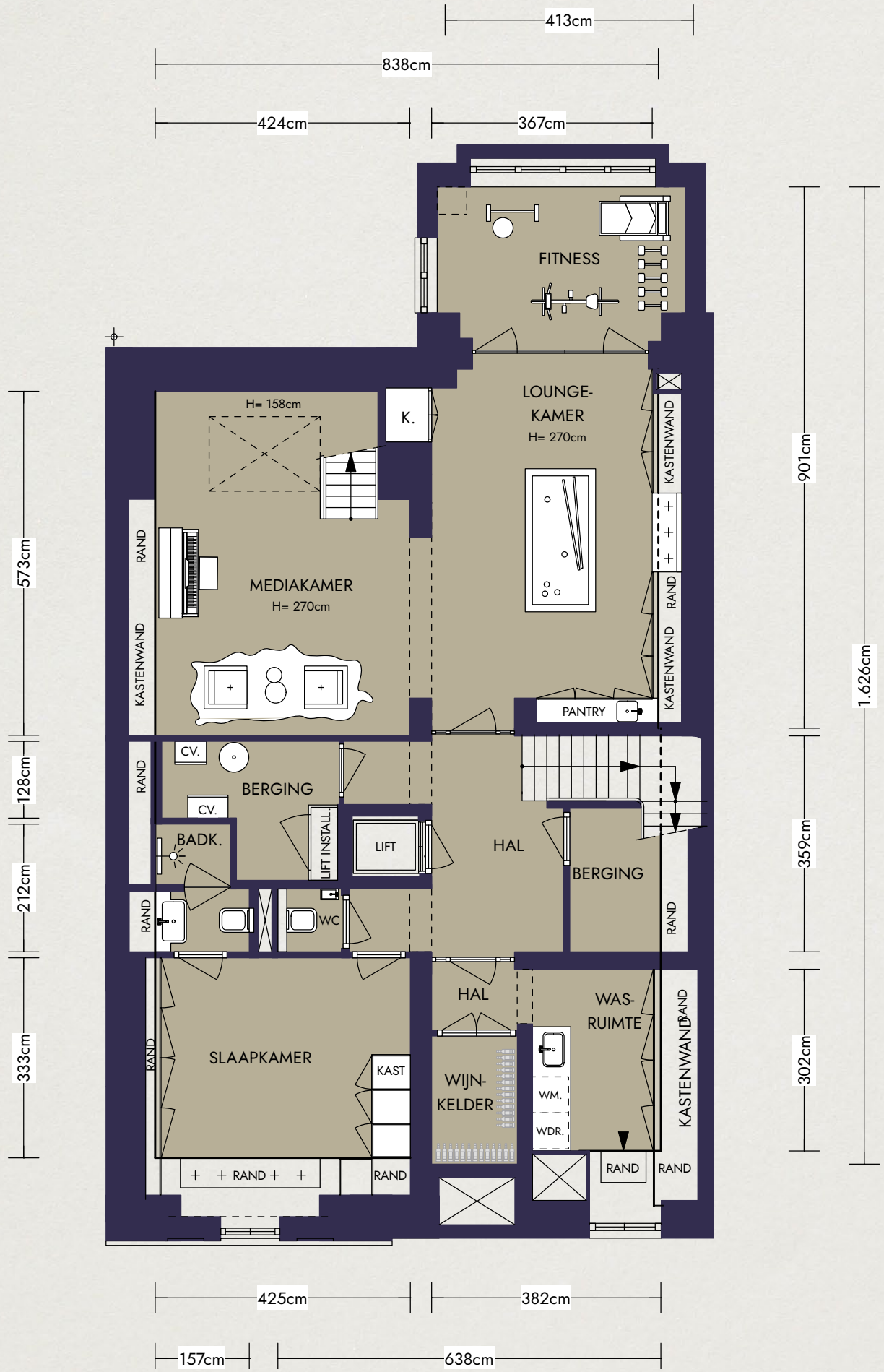
Voor liefhebbers van het goede leven is er bovendien een sfeervolle wijnkelder, die dit souterrain een uitgesproken exclusief karakter geeft.







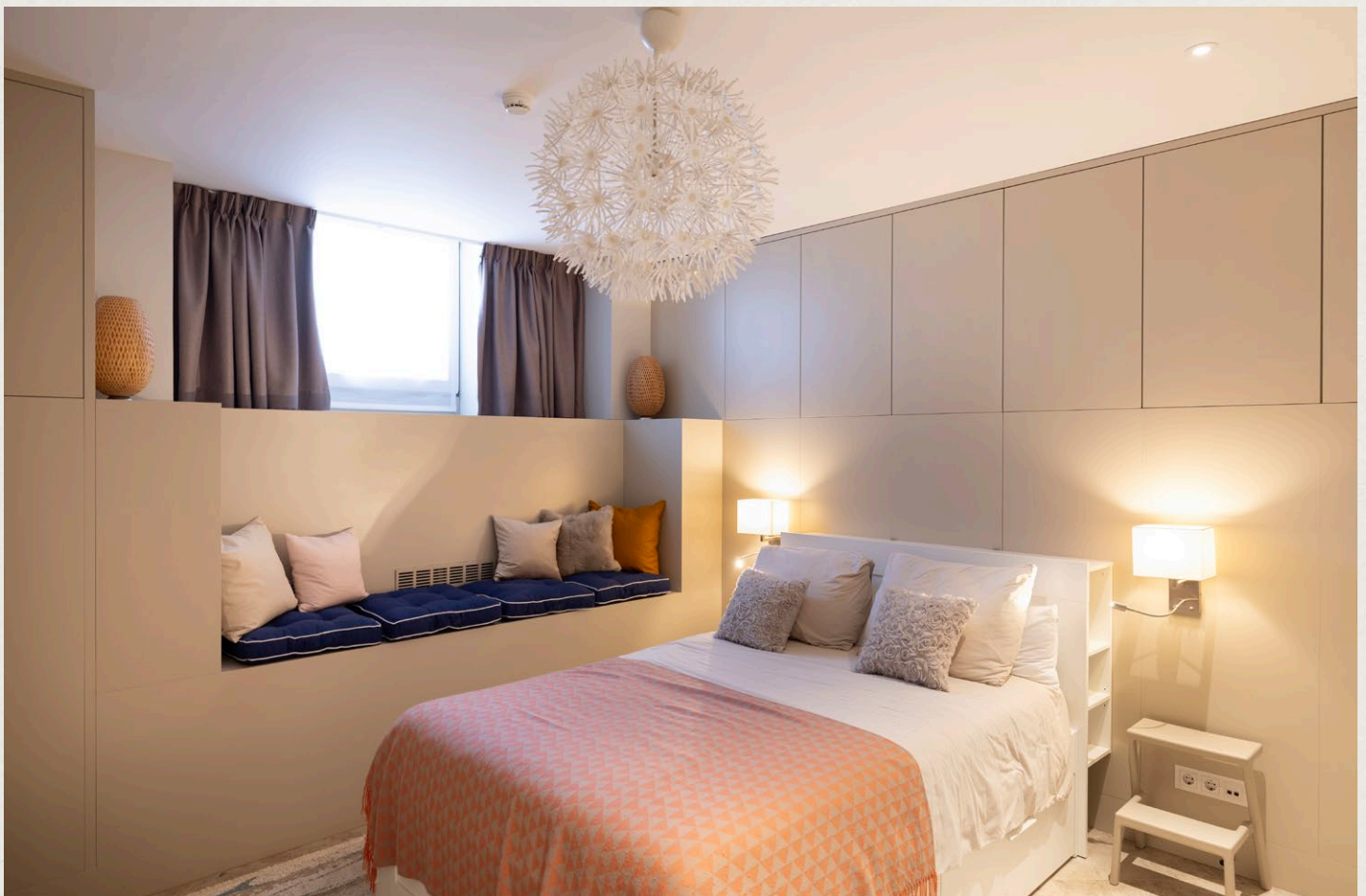
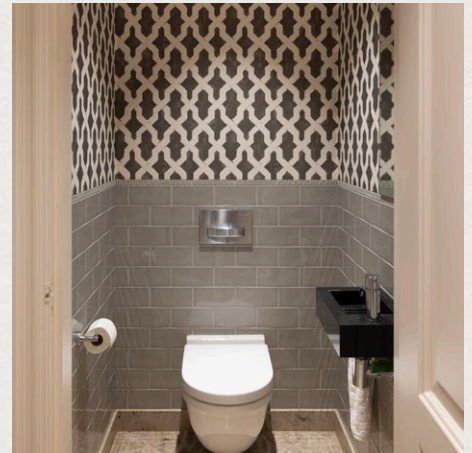
SOUTERRAIN













EERSTE VERDIEPING

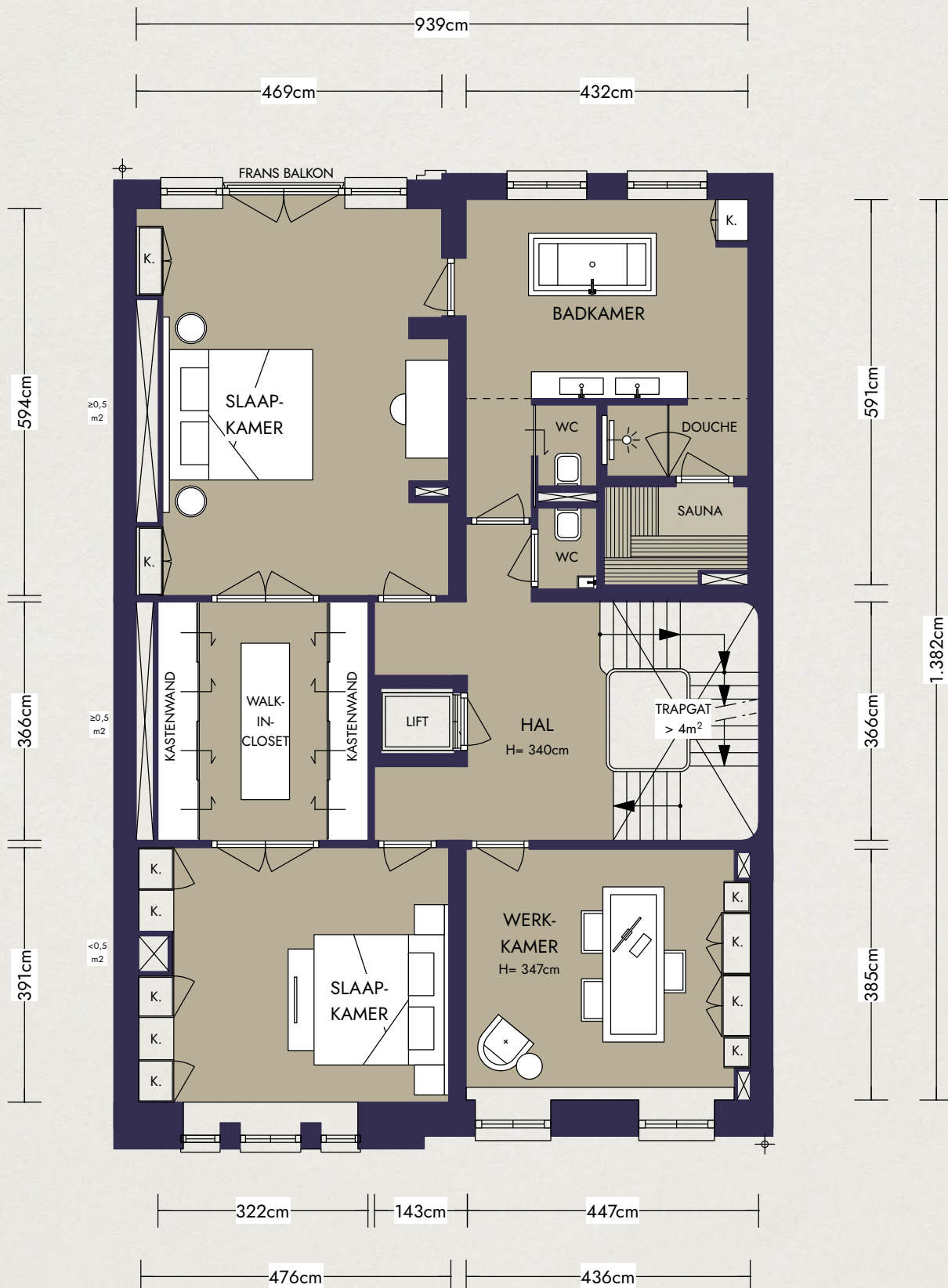
EEN OASE VAN RUST EN ELEGANTIE

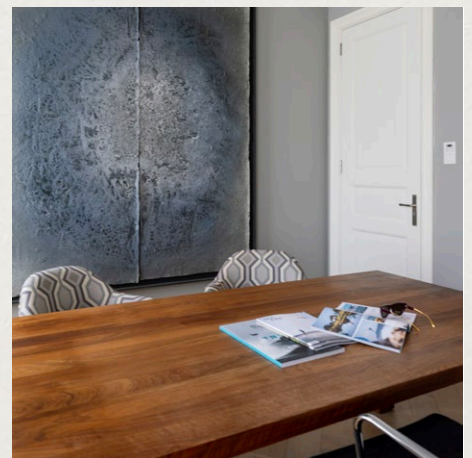
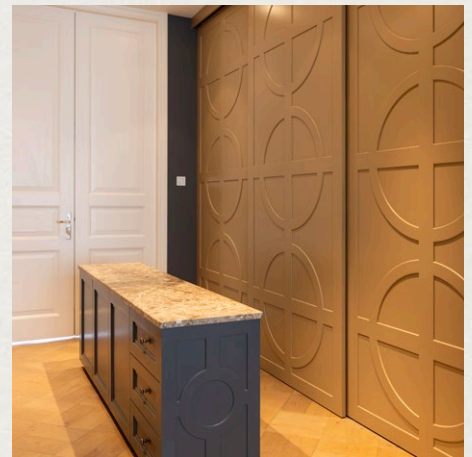
Aan de achterzijde ligt de riante master suite, een oase van rust en elegantie. De suite beschikt over een schitterende badkamer met vrijstaand ligbad, inloopdouche, apart toilet en een heerlijke sauna.

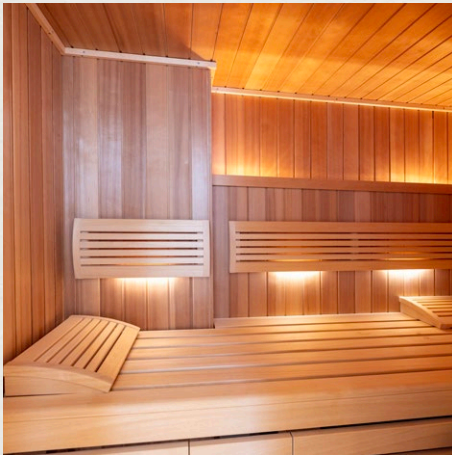
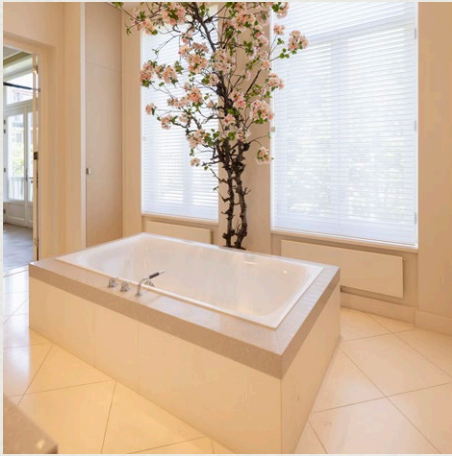
Vanuit de slaapkamer is ook de indrukwekkende inloopkast bereikbaar, volledig op maat gemaakt en voorzien van ingebouwde verlichting.

Aan de voorzijde van deze verdieping bevinden zich twee ruime werkkamers — ideaal voor werken aan huis of als rustige bibliotheek-/leesruimtes. Beide kantoren zijn akoestisch geïsoleerd voor extra comfort.















TWEEDE VERDIEPING

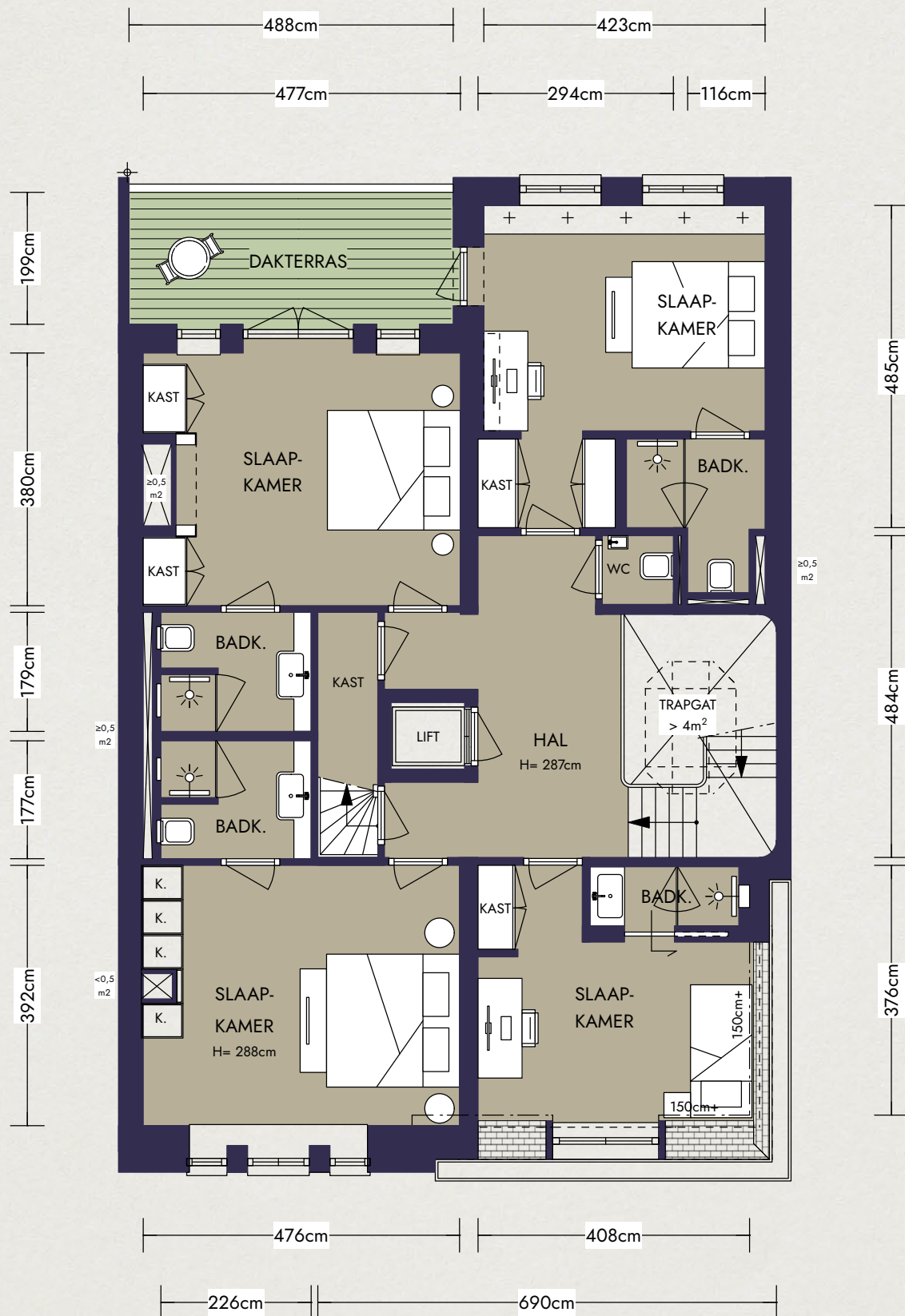
VIER COMFORTABELE SLAAPKAMERS MET BADKAMER

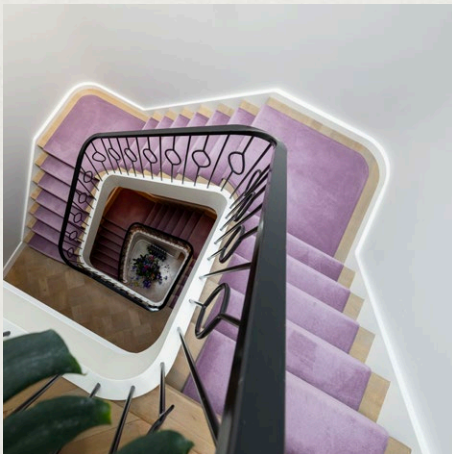
De bovenste woonlaag is volledig ingericht met vier royale slaapkamers, elk met een eigen moderne badkamer en suite, voorzien van een inloopdouche, toilet en stijlvol wastafelmeubel.

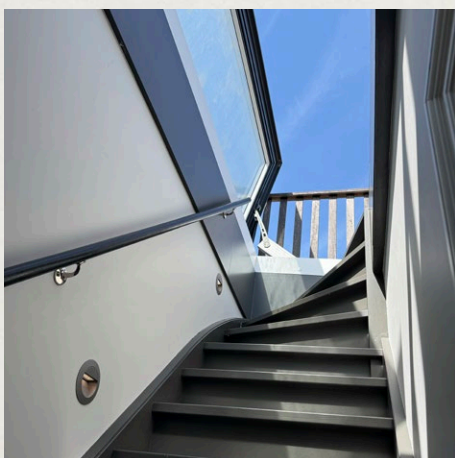
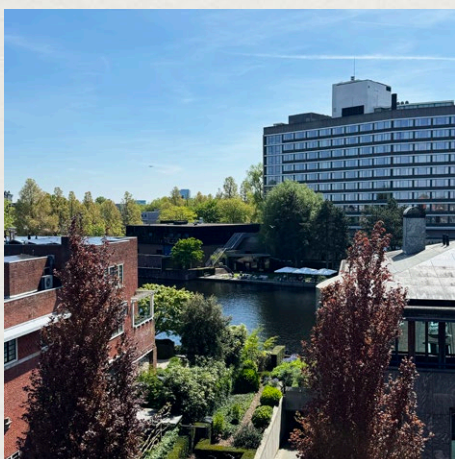
Een groot dakraam laat de hele verdieping baden in natuurlijk licht en benadrukt de ruimtelijkheid en elegantie van deze etage.

De twee slaapkamers aan de achterzijde bieden bovendien directe toegang tot een royaal balkon, waar de middagzon uitnodigt om in alle rust te ontspannen en te genieten

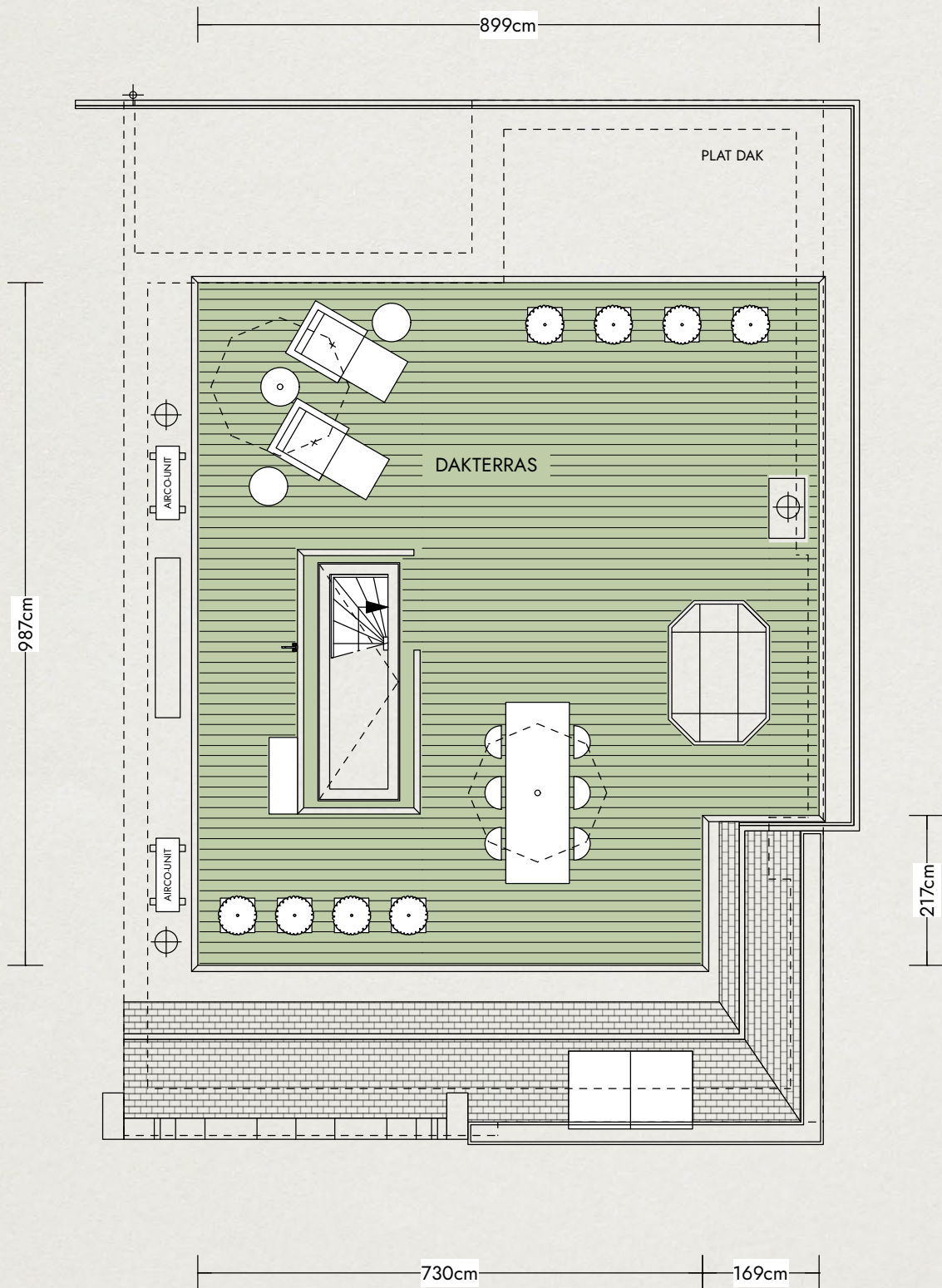








DAKTERRAS



SPECIFICATIES

OBJECT

Soort:	Herenhuis
Type:	Woonhuis
Bouwjaar:	1906-1930
Permanente bewoning:	Ja
Huidig gebruik:	Wonen
Huidige bestemming:	Wonen

EIGENSCHAPPEN

Woonoppervlakte:	483 m ²
Aantal kamers:	12
Aantal slaapkamers:	7
Volume:	1.974 m ³
Gebouwegebonden Buitenruimte:	111 m ²
Externe bergruimte:	1 m ²

BUITENRUIMTE

- + Achtertuin, balkon en dakterras

KADASTRAAL

Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	Z
Perceel:	73
Perceeloppervlakte:	254 m ²

EIGENDOMSSITUATIE

- + Eigendom belast met erfpacht
- + De jaarlijkse canon bedraagt € 2.042,- per jaar tot en met 2041. Het eeuwigdurende tijdvak is volledig afgekocht.

GEMEENTE

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

BESTEMMING

- + Bestemming van dit object is wonen

BIJZONDERHEDEN

- + Circa 483 m² woonoppervlak verdeeld over vier verdiepingen
- + Het eeuwigdurende tijdvak van de erfpacht is afgekocht
- + Volledig gerenoveerd met behoud van historische details
- + Turn key en afgewerkt met oog voor detail en hoogwaardige materialen
- + Nieuwe fundering en souterrain
- + Moderne lift naar alle verdiepingen
- + Airconditioning aanwezig op 1ste en 2de verdieping
- + Royale tuin op het westen met veel zon
- + Volledig dakterras van 85 m²
- + Gelegen in het prestigieuze Museumkwartier
- + Voorzien van een geavanceerd domoticasysteem
- + Sauna
- + Gym

