



Amsteldijk Noord 154

1183 TK Amstelveen



Kenmerken

Amsteldijk Noord 154

OVERDRACHT

Oplevering In overleg

OPPERVLAKTEN EN

INHOUD

Woonoppervlakte	423 m ²
Perceeloppervlakte	2.744 m ²
Inhoud	1573 m ³

ENERGIE

Energielabel	E
Verwarming	C.v.-ketel

BOUW

Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1956
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed

INDELING

Kamers	9
Aantal slaapkamers	8
Aantal verdiepingen	4
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rookkanaal, airconditioning, sauna
Ligging	aan water, vrij uitzicht, aan vaarwater, landelijk gelegen
Garage	Aangebouwd steen



























































Omschrijving

Amsteldijk Noord 154

Op een schitterende locatie, direct aan de iconische Amstel en in de directe nabijheid van het bruisende Amsterdam, presenteren wij u deze uitzonderlijke dijkvilla van 423m². De villa, verdeeld over drie royale verdiepingen, beschikt over zeven riante slaapkamers en vier badkamers. Een stijlvolle achtertuin, omringd door groen en rust, wordt vergezeld door een zelfstandig gastenverblijf van 69m², voorzien van een eigen keuken en badkamer. Dit alles ligt op een indrukwekkend perceel van 2744m², wat de ultieme combinatie van privacy en elegantie biedt.

De villa is ontworpen in long Island-stijl en biedt een perfect evenwicht tussen moderne verfijning en tijdloze charme. De achtertuin, met een buitenkeuken en barbecue, grenst aan uitgestrekte groene landerijen en biedt een panoramisch uitzicht dat een zeldzame rust uitstraalt. Via diverse openslaande deuren en een zonnig terras heeft u de mogelijkheid om optimaal van het buitenleven te genieten. Bovendien beschikt de woning over een eigen aanlegsteiger aan de Amstel, een welkome luxe voor de watersportliefhebber.

Het interieur is een toonbeeld van smaakvolle afwerking, met een prachtige eiken visgraat parketvloer die door het gehele huis is gelegd, en charmante witte shutters die de kamers een warme en verfijnde uitstraling geven. De flexibiliteit van de woning biedt niet alleen comfort voor een groot gezin, maar ook mogelijkheden voor een werkruimte aan huis of zelfs een aparte woonunit voor gasten of personeel.

Deze woning biedt een ongeëvenaard woongenot door de royale woonoppervlakte, wat een scala aan mogelijkheden opent. Naast het gebruik als een ruim gezinshuis, leent de woning zich ook uitstekend voor werken aan huis. De bovenste verdieping of het aparte gastenverblijf kunnen eenvoudig worden omgebouwd tot een zelfstandige woonunit, of perfect worden ingericht voor een au-pair.

Het hele huis, inclusief het gastenverblijf, is voorzien van een elegante eiken parketvloer die zorgt voor een warme, verfijnde sfeer. De charmante witte shutters die door het gehele huis zijn geplaatst, versterken de luxe uitstraling en creëren een tijdloze ambiance.

INDELING

Bij binnenkomst van deze prestigieuze villa wordt u verwelkomd op de eerste verdieping, waar een ruime hal met garderobekast u toegang biedt tot de uitgestrekte en

lichtovergoten leefverdieping. Deze bijzonder lichte woonlaag is zorgvuldig ingedeeld in een royaal zitgedeelte, compleet met een elegante open haard aan de zijkant van het pand. De riante open keuken, ontworpen met oog voor detail, vormt het hart van de leefruimte. De aansluitende eetkamer, gelegen aan de voorzijde van het pand, beschikt over een balkon en biedt een panoramisch uitzicht over de Amstel. Aan de achterzijde van de villa zorgen dubbele openslaande deuren voor een vloeiende overgang naar het zonovergoten terras.

De klassieke keuken is uitgevoerd in een verfijnde off-white tint, met op maat gemaakte kasten en lades die harmonieus samengaan met het donkere natuurstenen aanrechtblad. Het spoeileiland, voorzien van kasten aan beide zijden, biedt extra werkruimte en bevat hoogwaardige inbouwapparatuur.

Het woningbrede zonneterras van maar liefst 37m², met een brede, luie trap naar de beneden gelegen tuin en het gastenverblijf, vormt het perfecte decor voor buitenentertainment. Dit terras biedt een weids uitzicht, waardoor het buitengevoel naadloos doorstroomt naar de gehele leefverdieping.

Op deze etage bevindt zich tevens een diepe berging, terwijl de houten trap naar de bovenliggende slaapverdieping leidt. Halverwege de trap, in een discreet gedeelte, bevindt zich een separaat toilet. Op de slaapverdieping vindt u drie slaapkamers die door de open vide een speelse en luchtige uitstraling krijgen. De lager gelegen kamer heeft een imposant, plafondhoog venster, dat niet alleen uitzicht biedt op de eigen tuin, maar ook op de Amstel. De hoger gelegen kamer beschikt over een open haard en een brede vensterbank, onder welke extra berging met stijlvolle shutters is geïntegreerd. Deze kamer loopt naadloos over in de laatste kamer, die is voorzien van een op maat gemaakte inbouwkast en een eigen, luxe badkamer. De badkamer is uitgerust met een breed, wit hoogglans wastafelmeubel, een losstaand ligbad, een separate toilet en een ruime inloopdouche met exclusieve afwerking.

Deze verdieping biedt, dankzij de royale indeling, de mogelijkheid om een volledig zelfstandig appartement te creëren, met de grotere kamer als woonkamer en een kleine pantry als extra toevoeging.

Vanuit de leefverdieping leidt een tweede houten trap naar het dijkniveau van de villa. De hal op deze verdieping biedt

toegang tot alle slaapkamers en badkamers. Er zijn drie slaapkamers aan de tuinzijde, allen voorzien van openslaande deuren die toegang geven tot de achtertuin, evenals ingebouwde kasten voor extra opbergruimte. De vierde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de villa.

Deze verdieping biedt maar liefst drie badkamers, waarvan de eerste is uitgerust met een ligbad, toilet en wastafel. De tweede badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, terwijl de derde badkamer, aan de zijkant van de villa, een stijlvolle douche, sauna, omkleedruimte en wastafel bevat. Tenslotte is er een bijzonder ruime waskamer die tevens fungeert als berg- en vouwruimte. De woning heeft ook een berging met vlizotrap naar de bovengelegen vliering en een ruime garage, die toegankelijk is vanuit zowel de bergingen als de voor- en achtertuin. De garage is voorzien van een elektrische deur, zodat u eenvoudig vanaf de dijk de garage kunt inrijden.

TUIN

De tuin van deze villa is werkelijk een oase van rust en schoonheid. De tuin is bereikbaar via de drie slaapkamers, de garage en het zonneterras op de begane grond. De omvangrijke tuin beslaat een aanzienlijke oppervlakte en is verdeeld in verschillende terrassen, waaronder elegante vlonderterrassen aan twee zijden van de villa, een ruim grindgedeelte en een uitgestrekt grasveld dat overloopt in de omliggende landerijen. De tuin is rijkelijk beplant met weelderige pergola's, waardoor een serene, romantische sfeer ontstaat.

Het gastenverblijf is prachtig geïntegreerd in de achtertuin en heeft een directe verbinding via drie openslaande deuren naar een van de vlonderterrassen. Dit volledig geïsoleerde verblijf heeft een elegante kapconstructie en is uitgevoerd in een verfijnde witte kleur, met een prachtige houten vloer die het interieur warmte en stijl verleent. De open keuken is voorzien van houten kasten en een donker natuurstenen werkblad, evenals diverse inbouwapparatuur. De badkamer in het gastenverblijf heeft een inloopdouche, een handdoekradiator en een wastafel. Het separate toilet ligt naast een ruime berging. Dit is de ideale plek voor een au-pair, gasten of een volwassen kind dat nog thuis woont, en biedt ultieme privacy en comfort.

Aan de voorzijde van de villa is een elegante steiger aangelegd, die het perfecte decor biedt voor ontspanning op een warme zomeravond, terwijl u geniet van de

adembenemende ondergang van de zon over de Amstel.

PERCEEL

Het perceel biedt tevens de mogelijkheid voor het integraal nieuw bouwen van een villa met bijgebouw. Er is een volume studie uitgewerkt met diverse opties oplopend tot een te bouwen formaat van maximaal circa 1000 m² BVO.

BIJZONDERHEDEN

- Imposante villa van 423 m², met een royaal perceel van 2744 m²;
- Prachtige tuin met meerdere vlonderterrassen, een buitenkeuken en een luxe gastenverblijf;
- Riant zonneterras, direct grenzend aan de leefruimte, voor het ultieme buitenleven;
- Ligsteiger aan de Amstel, voor directe toegang tot het water;
- Overal hoogwaardige houten vloeren, die zorgen voor een warme en stijlvolle uitstraling;
- Exclusief balkon aan de eetkamer, met uitzicht op de omliggende natuur;
- Uitstekende mogelijkheid voor een kantoor aan huis, voor een perfecte balans tussen werken en wonen;
- Volledig geïsoleerd, voor optimaal comfort en duurzaamheid;
- Oplevering in overleg, met de mogelijkheid voor een snelle overdracht
- Niet zelf bewoond clause en as is where is clause van toepassing

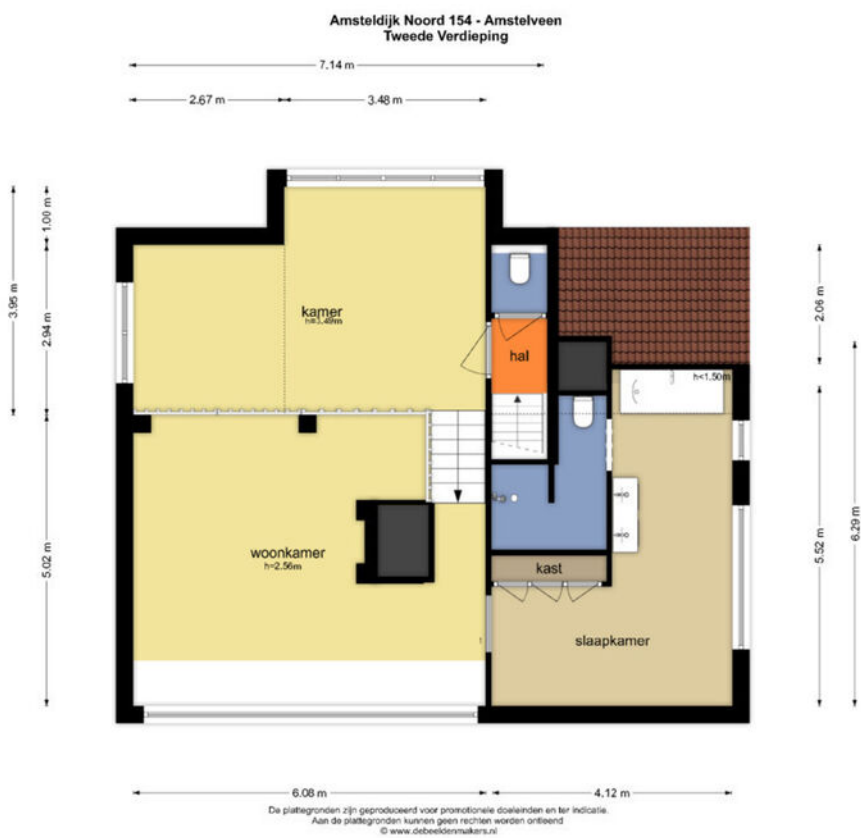


Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.debeeldenmakers.nl

Plattegrond



Plattegrond



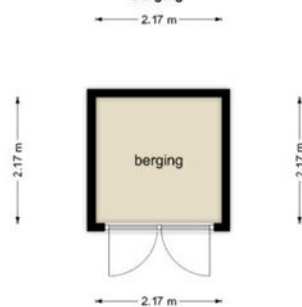
Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.debeeldenmakers.nl

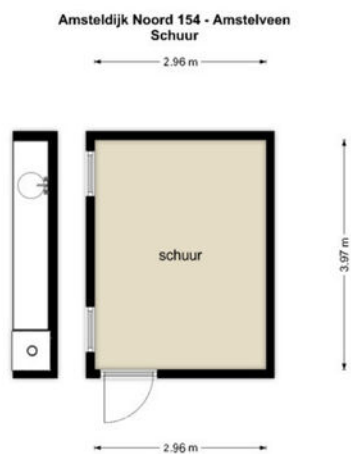
Plattegrond

Amsteldijk Noord 154 - Amstelveen
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.debeeldenmakers.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.debeeldenmakers.nl

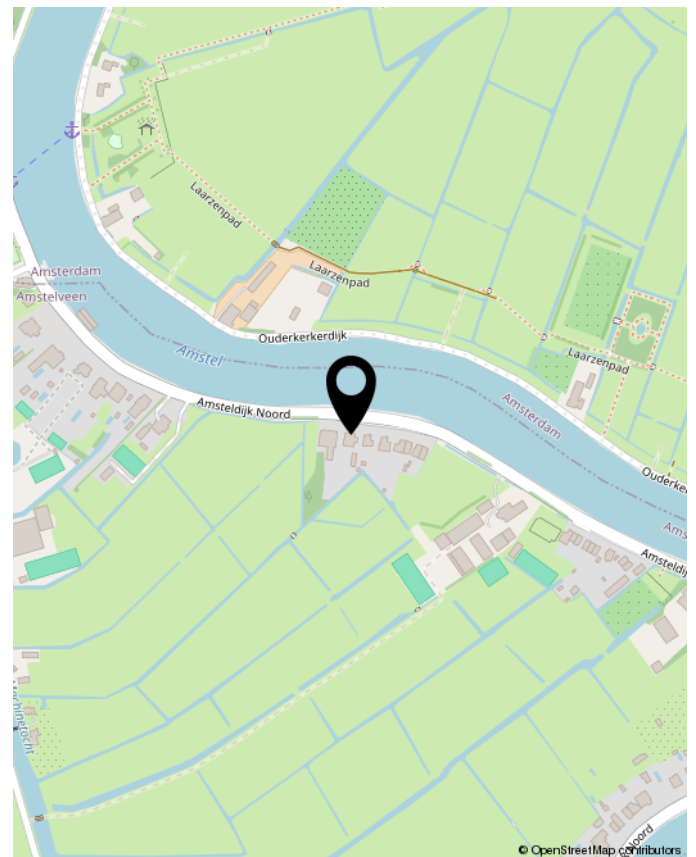
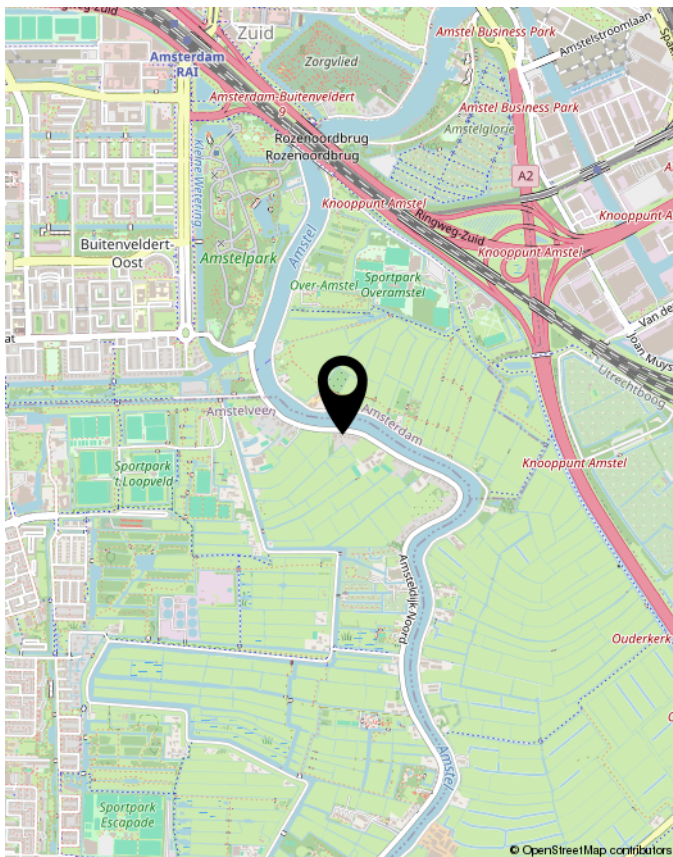
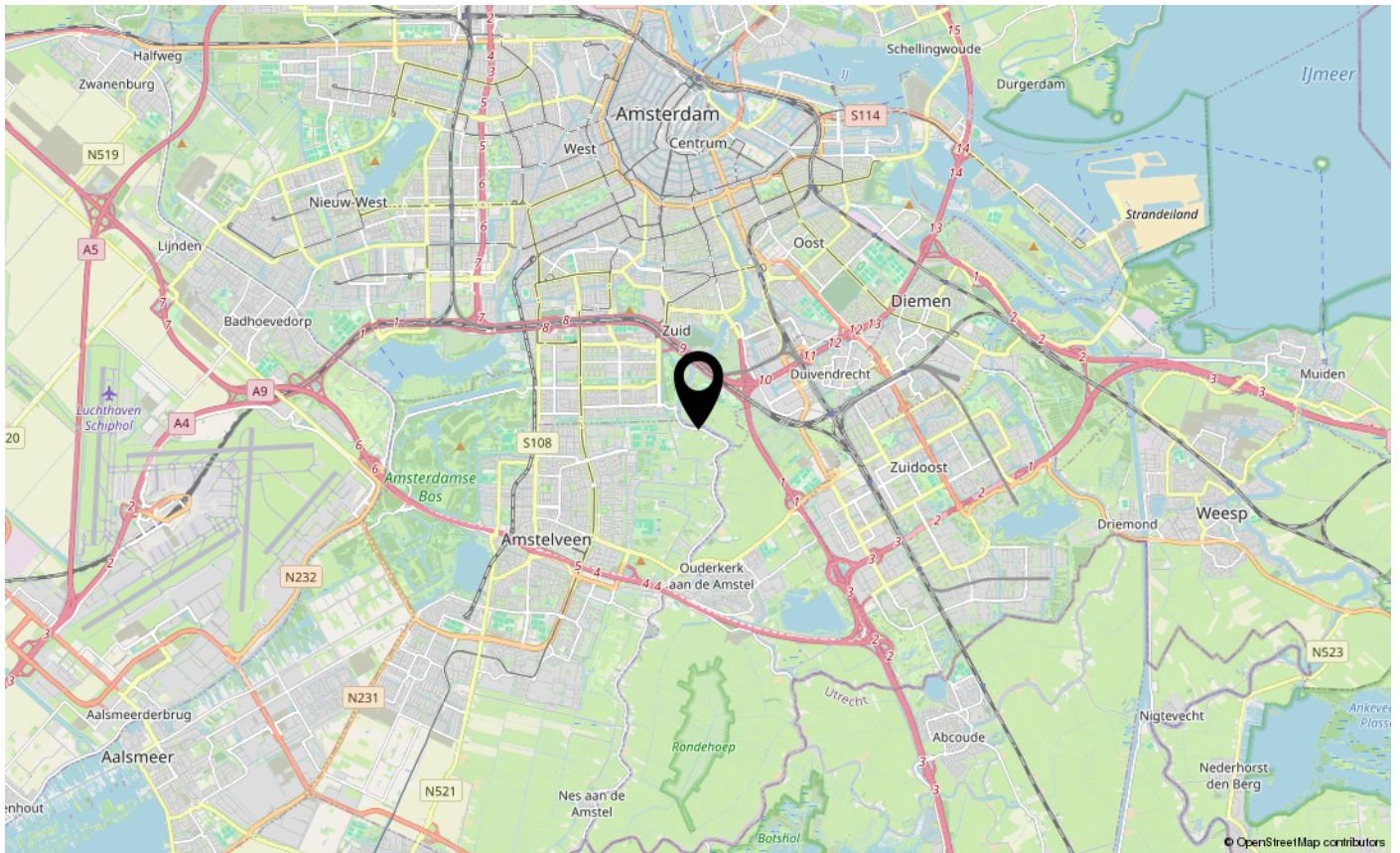
Plattegrond



Plattegrond

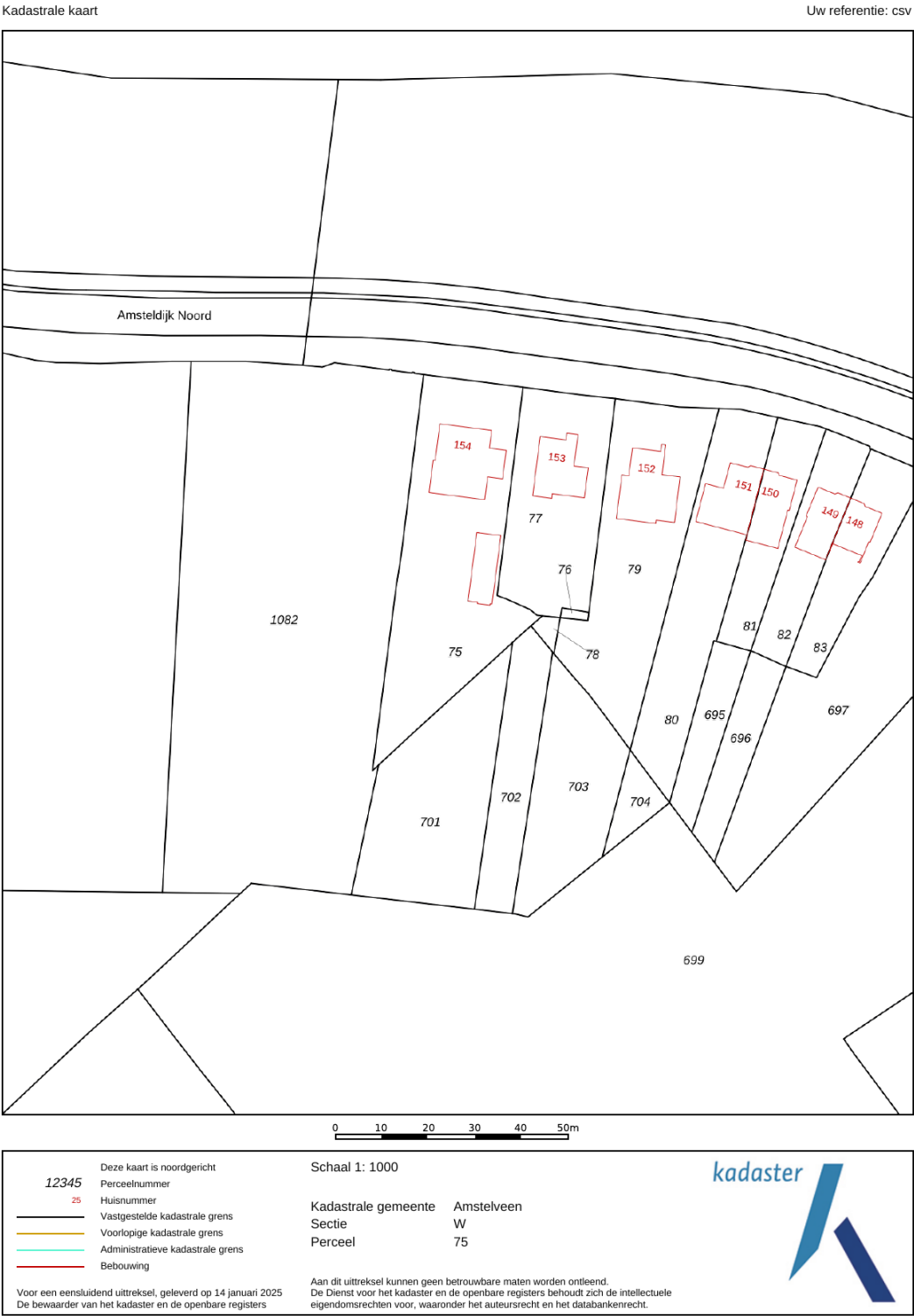


Amsteldijk Noord 154



Kadastrale kaart

Amsteldijk Noord 154



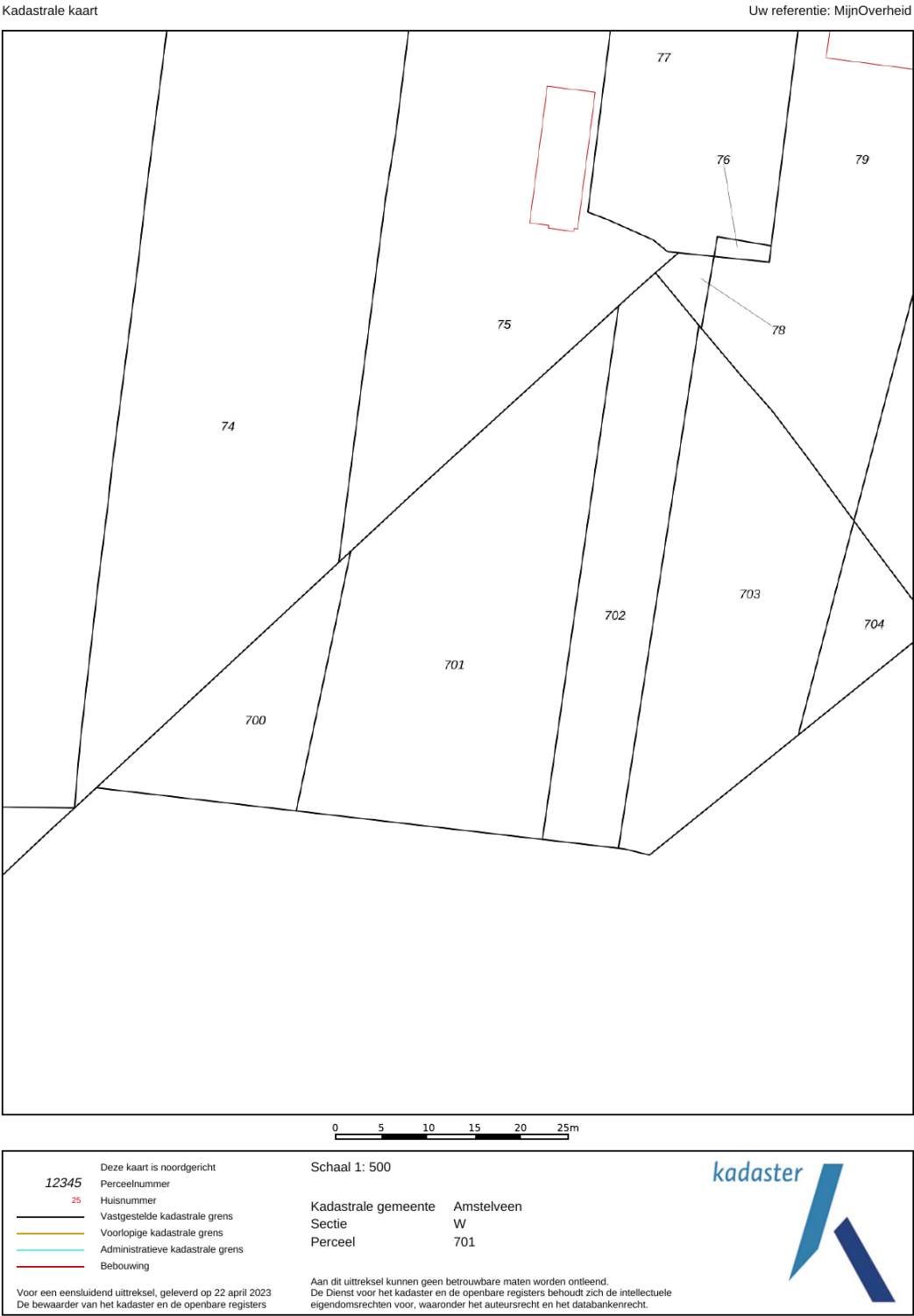
Gemeente: Amstelveen

Sectie: W

Nummer: 75

Kadastrale kaart

Amsteldijk Noord 154



Gemeente: Amstelveen

Sectie: W

Nummer: 701

Verkoopvoorwaarden

NOTARISKEUZE

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke notariële beroepsorganisatie, 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. De notariskeuze dient door de koper binnen 3 werkdagen na wilsovereenstemming bekend te zijn gemaakt. De ondertekening van de koopakte dient binnen 7 werkdagen na wilsovereenstemming gerealiseerd te zijn.

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 gecertificeerde 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 een contract met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (ter hand gesteld of per email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zullen 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 onderzoekplicht 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 uitgebracht voorstel.

DRIE 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 schriftelijk vastleggen van de koop.

- Bedenktijd: overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachttjes te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. 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.
- 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 de koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.

Over CSV Makelaars

Deskundige service. Resultaatgericht. Perfect beoordeeld.

CSV MAKELAARS IS UW MAKELAAR MET MEERWAARDE. WIJ ADVISEREN EN BEGELEIDEN U TIJDENS HET GEHELE VERKOOP- OF AANKOOPPROCES. U WILT VOLLEDIG ONTZORGD WORDEN EN MAXIMAAL RESULTAAT BOEKEN: DAT IS ONZE INZET.

CSV MAKELAARS

Samen met een betrokken en enthousiast team van medewerkers adviseren en begeleiden wij opdrachtgevers in geheel Amsterdam. Ons advies is vrijblijvend. We denken namelijk graag met u mee. Met onze uitgebreide vastgoedkennis geven we eerlijk, deskundig en professioneel advies op maat.

RESULTAATGERICHT

Door snel en adequaat te handelen en u direct te informeren, komen we tot een succesvolle verkoop of aankoop. Dankzij onze marktkennis kunnen wij u behoeden voor overhaaste beslissingen. Een woning (ver)kopen is namelijk een spannend en intensief traject. Wij begeleiden u van begin tot eind. We gaan altijd voor het maximale resultaat en helpen u graag met een succesvolle én een snelle verkoop of aankoop.

PERFECT BEOORDEELD

Het imago van een betrouwbaar en integer belangenbehartiger vergt een heldere en consistente visie op het makelaarsvak, naast een overzicht van vele succesvolle transacties. Nieuwe opdrachtgevers krijgen wij voornamelijk door de aanbevelingen van vorige en huidige relaties. Zij bevelen ons aan. En we zijn dan ook trots op ons hoge verkoop- en aankoopgemiddelde.

KENNISMAKEN?

Kom eens langs voor een kop koffie. Liever thuis afspreken? Dan rijden óf fietsen we graag naar u toe. **CSV, de Amsterdamse top 10-woningmakelaar** die meerwaarde biedt, speciaal voor u.





Cornelis Schuytstraat 2

1071 JH Amsterdam

+31 (0)20 6700 670

info@csvmakelaars.nl

www.csvmakelaars.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?

CSV Makelaars helpt je graag

