

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



THE GOOD GUYS | for great
houses



Valeruisstraat 249-H Amsterdam

Vraagprijs: € 1.500.000,- kosten koper



Extra breed en karakteristiek dubbel benedenhuis met zonnige tuin op het zuiden, gelegen in de gewilde Valeriusstraat in de Willemsparkbuurt.

Het huis heeft hoge plafonds (3.30 m op de woonverdieping), een charmante serre en ruime, lichte slaapkamers op de eerste etage. In totaal circa 166 m² woonoppervlak, inclusief een praktische kelder van circa 22 m².

Het geheel verkeert in goede staat van onderhoud, met behoud van fraaie stijlkenmerken. Vrijwel geheel voorzien van dubbel glas en gelegen op eigen grond.



De eigen voordeur op de begane grond geeft toegang tot de vestibule en de ruime hal. Hier ervaar je direct de extra breedte van het huis en het karakteristieke gevoel dankzij de hoge plafonds, glas-in-loodramen en het originele houtwerk.

Aan de voorzijde ligt de woonkamer met twee grote ramen, aan de achterzijde de charmante serre met openslaande deuren naar de tuin. De ruime keuken met zicht op het groen staat in verbinding met de eetkamer en biedt eveneens toegang tot de tuin. Deze ligt op het zuiden, is circa 7,25 meter diep en 6,85 meter breed, met zowel een zonovergoten terras als een klein gazon — perfect voor een ochtendkoffie of een gezellige avond met vrienden.

De begroeiing van de omliggende tuinen zorgt voor beschutting en privacy.

Ook de eerste verdieping ademt karakter. Met een plafondhoogte van circa 3,14 meter en grote raampartijen met glas-in-lood bovenlichten is het hier heerlijk licht.

De houten vloeren, strakke wanden en plafonds en de twee karakteristieke schouwen versterken de stijlvolle uitstraling. Er zijn drie goed bemeten slaapkamers, deels met inbouwkasten, en een ruime badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet.

De kelder biedt volop bergruimte en is voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals de cv-installatie (2024).









Oppervlakte: 144 m² excl. kelder van 22 m²

Bouwjaar: omstreeks 1914. De locatie maakt deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Eigen grond / erfpacht: Gelegen op eigen grond.

Installaties: Centrale verwarming Intergas, bouwjaar 2024.

Energielabel: C

Fundering: Er is bij de gemeente Amsterdam geen negatieve informatie bekend over de staat van de fundering.

Staat van onderhoud: Goed, de VvE heeft afgelopen jaren veel onderhoud gepleegd. Zo zijn de voor- en achtergevel in 2024 geschilderd, is de kelder geïnjecteerd en is de standleiding in de kelder vervangen.

Zakelijke lasten: Onroerende zaakbelasting € 800,87 per jaar en de rioolrecht € 185,20 per jaar.

Servicekosten: € 450,- per maand.

Bijzonderheden / VvE: De VvE heeft recent de administratie overgenomen van de professionele beheerder. Sindsdien is er flink geïnvesteerd in het pand. Daarbij zijn de servicekosten verhoogd zodat toekomstig onderhoud uit reserves voldaan zal kunnen worden.

Er is een meerjarenonderhoudsplan MJOP, gemeenschappelijke opstalverzekering en een reservefonds.

Buitenruimten: Tuin op het Zuiden van ca 7.22 meter diep (vanaf de keuken) en 6.85 meter breed

Roerende zaken: Er is een roerende zakenlijst aanwezig.

Aanvaarding: In overleg.

DE LOCATIE

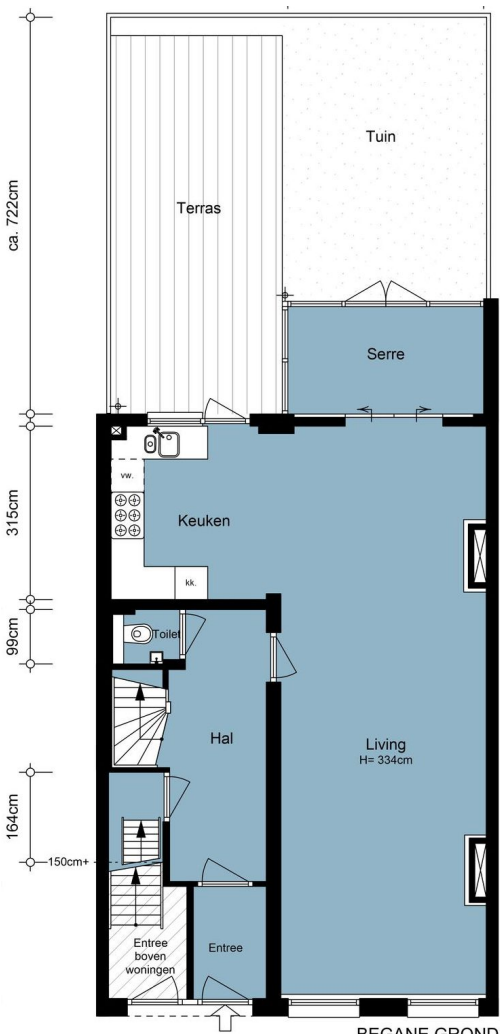


Het huis ligt in het rustige deel van de Valeriusstraat, voorbij de Hendrik Jacobszstraat – een bijna dorps stukje Oud-Zuid met weinig verkeer en een ontspannen sfeer.

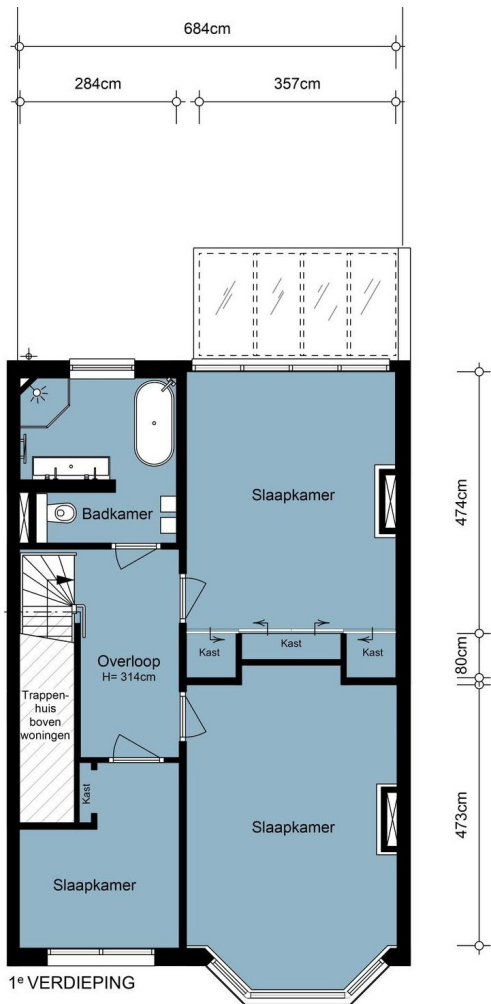
Op loopafstand liggen het Vondelpark, de Cornelis Schuytstraat en talloze goede winkels en eetgelegenheden. Een heerlijke plek voor wie de charme van Oud-Zuid zoekt, maar liever nét buiten de drukte woont.

De buurt biedt een breed aanbod aan scholen, speciaalzaken, koffiezaken en restaurants, en is uitstekend bereikbaar met fiets, tram én auto.

DE PLATTEGROND



DE PLATTEGROND



Een goed huis is je meest
waardevolle fundament.
Het geeft rust. En ruimte.
Een geweldig huis betekent alles.
Maar ook iets anders.
Voor iedereen.
Een geweldig huis, gaat over
wensen van mensen.
En dus nemen we de tijd.

En geven we altijd
betrouwbaar en eerlijk advies.
Daarbij vertrouwen we op onze
jarenlange kennis en ervaring.
En de expertise van het team.
Want een geweldig huis vind je
niet alleen.

Alleen samen kom je tot het
allerbeste resultaat.
En dat gevoel van thuiskomen,
gunnen we echt iedereen.

Vincent van Weert
vincent@goodguys.nl
+ 31 6 25084517

Lijnbaansgracht 307
1017 RN Amsterdam
+ 31 20 262 4330
hello@goodguys.nl
www.goodguys.nl



G O O D G O O D G O O
D G O O D G O O D G O
G O O D G O O D G O O
D G O O D G O O D G O

THE GOOD GUYS | for great
houses