

- AMSTERDAM - CORNELIS KRUSEMANSTRAAT 23-3

Balkon en dakterras op
het zuiden."

"Vloerverwarming op beide
verdiepingen en HR++ beglazing."

BOELEN
MAKELAARDIJ

TE KOOP

In dit gerenoveerde dubbele bovenhuis van circa 143 m² komen ruimte, licht en sfeer op een mooie manier samen. Het extra brede bovenhuis (circa 8 meter) zorgt voor een bijzonder prettige en logische indeling. De living is royaal, op de derde verdieping bevindt zich een extra werk-/slaapkamer en het ruime dakterras is direct bereikbaar vanaf de slaapverdieping.

Het appartement biedt een royale woon-/eetkamer ensuite, een moderne open keuken met luxe inbouwapparatuur, vier slaapkamers, een zonnig balkon aan de eetkamer, een speelse erker met fraai uitzicht over de straat en een heerlijk dakterras van circa 33 m² op het zuiden. De afwerking is hoogwaardig met vloerverwarming en goede isolatie. De woning is recent grondig gerenoveerd en verzorgd afgewerkt.

VRAAGPRIJS

€ 1.275.000,- k.k.



INDELING

DERDE VERDIEPING

Via het nette trappenhuis bereikt u de eigen entree op de tweede verdieping. Een interne trap brengt u naar de derde verdieping, waar de ruime woon- en eetkamer ensuite meteen indruk maken. De lichte woonkamer aan de voorzijde heeft een sfeervolle erker met meerdere raampartijen, die een mooi zicht over de straat bieden.

De originele glas-in-lood schuifdeuren met ingebouwde kasten scheiden de woon- en eetkamer en geven de ruimte karakter. Aan de achterzijde ligt de eetkamer, met openslaande deuren naar het zonnige balkon op het zuiden. Op warme dagen vormt dit balkon een prettig verlengstuk van de leefruimte.

De moderne open keuken is volledig uitgerust met hoogwaardige apparatuur: een Liebherr-wijnklimaatkast, een grote koelkast en vriezer, twee Siemens-ovens (stoom en conventioneel), een Bora-kookplaat, Siemens-vaatwasser en praktische Le Mans-uittreklades. Verder bevindt zich op deze verdieping een ruime werk-/studeerkamer met uitzicht op de straat en een separaat toilet met fontein.

Over de gehele verdieping ligt een houten visgraatvloer met vloerverwarming.











































INDELING

VIERDE VERDIEPING

De vierde verdieping omvat drie slaapkamers van goed formaat, een badkamer en een separaat toilet. De eerste slaapkamer grenst direct aan het dakterras en beschikt over inbouwkasten. Aan de voorzijde liggen nog twee kamers; de master bedroom heeft opnieuw een fraaie erker met veel lichtinval en uitzicht over de straat.

De badkamer is smaakvol vernieuwd en voorzien van een groot ligbad, dubbele wastafel met meubel, inloopdouche en praktische kastruimte voor wasmachine en droger.

Vanaf deze verdieping heeft u toegang tot het zonnige, op het zuiden gelegen dakterras met pergola: een heerlijke plek voor rust en privacy.



























KENMERKEN & SPECIFICATIES

VOORZIENINGEN

- Cv ketel (Remeha Avanta 2010)
- Isolatie: dakisolatie, vloerisolatie, HR++

ONDERHOUD

- Intern: goed
- Extern: goed

OPPERVLAKTEN

- Woonoppervlakte circa 143 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte circa 37 m²
- Bruto inhoud circa 503 m³

ROERENDE ZAKEN

- Lijst roerende zaken

GRONDSITUATIE

- Erfpacht gemeente Amsterdam: huidige canon € 1.215,75 per jaar, tijdvak tot 2048; canon wordt 5-jaarlijks geïndexeerd. Vanaf 2048 eeuwigdurende canon: € 2.319,99 per jaar, jaarlijks geïndexeerd.

ZAKELIJKE LASTEN

- OZB € 744,90 per jaar
- Rioolrecht € 185,20 per jaar
- Bijdrage VvE € 225,- per maand

BESTEMMING

- Wonen

KADASTRAAL

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: AC
- Complexaanduiding: 1114
- Indexnummer: 12
- Aandeel: 115/781

MILIEU

- Bodemrapporten



VERTREKKEN

- Woon- en eetkamer ensuite
- Woonkeuken
- 4 slaapkamers
- Badkamer
- 2 separate toiletten

BOUWJAAR

- 1923

BUITENRUIMTE

- Balkon derde verdieping
- Dakterras vierde verdieping

ENERGIELABEL

- C

OPLEVERING

- In overleg

OVERIG

- Algemene ouderdomsclausule van toepassing

VRAAGPRIJS
€ 1.275.000,- k.k.

PLATTEGROND DERDE VERDIEPING



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

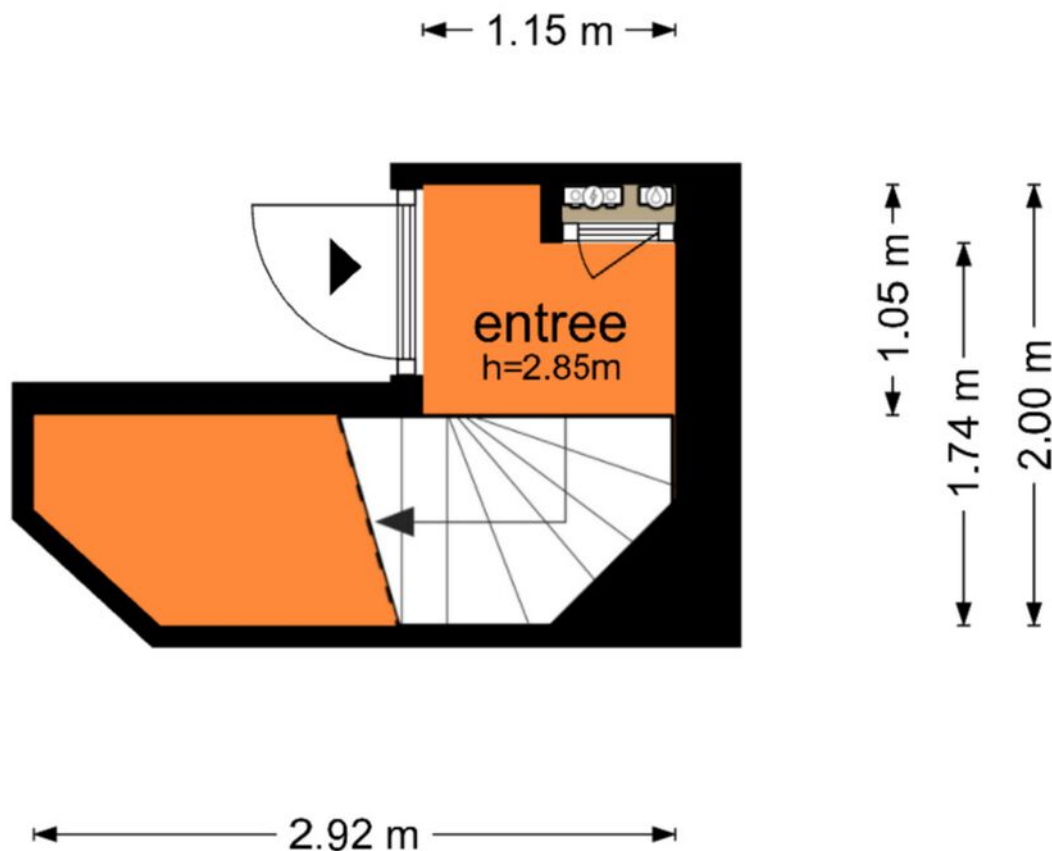
PLATTEGROND VIERDE VERDIEPING



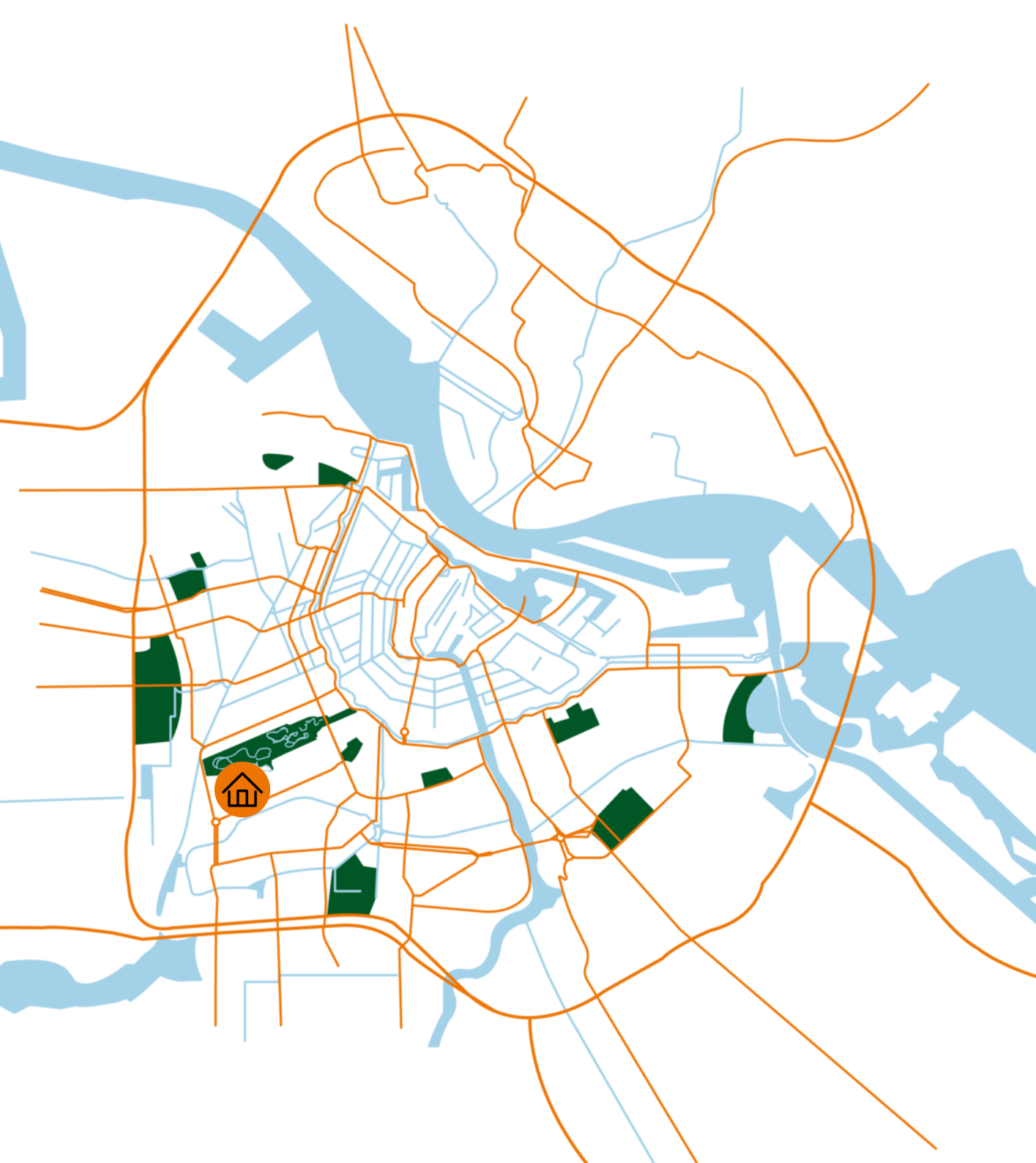
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.debeeldenmakers.nl

PLATTEGROND TRAPPENHUIS

Cornelis Krusemanstraat 23 III - Amsterdam Tweede Verdieping



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



LOCATIE OP DE KAART

LIGGING

De woning ligt in de rustige en statige Valeriusbuurt in Amsterdam-Zuid, een fijne woonomgeving met karakteristieke gebouwen. Het Museumplein en Vondelpark liggen op korte loopafstand en zijn ideaal voor ontspanning of sport. Voor dagelijkse boodschappen en diverse speciaalzaken liggen de Amstelveenseweg en de Cornelis Schuytstraat in de buurt. Ook vindt u in de directe omgeving verschillende cafés, restaurants, scholen en sportvoorzieningen. Een prettige, groene buurt met een ontspannen sfeer.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is uitstekend. Met de auto bent u via afrit S108 snel op de Ring A10. In de buurt bevinden zich meerdere tramhaltes en Station Zuid is op korte fietsafstand. De halte van de Noord/Zuidlijn bij De Pijp ligt op circa acht minuten fietsen. Hierdoor is zowel het stadscentrum als de rest van de stad gemakkelijk te bereiken.

BIJZONDERHEDEN

AFMETING

Ten aanzien van de afmetingen vermeld in deze brochure: deze zijn indicatief en voor zover mogelijk gemeten conform NEN 2580, doch koper kan hier geen enkel recht aan ontlelen, tenzij anders vermeld. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper heeft te allen tijden de mogelijkheid om een meting conform NEN 2580 voor zijn rekening en risico te laten uitvoeren.



Jacob Marisplein 35
1058 JC Amsterdam
020 226 00 66
info@boelenmakelaardij.nl
www.boelenmakelaardij.nl



Bij het samenstellen van deze brochure staan correctheid, volledigheid en actualiteit bij ons hoog in het vaandel. Desondanks kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie. Wij zijn op geen enkele grond aansprakelijk voor eventuele incorrecte informatie in deze brochure.