



Overtoom 284 H - Amsterdam

Vraagprijs € 1.200.000,- k.k.



Bakker Berkeveld Den Baas Makelaars B.V.
Prins Hendriklaan 25
1075 AZ, AMSTERDAM
Tel: 020-2159481
E-mail: info@bbdb-makelaars.nl
Website: www.bbdb-makelaars.nl

Omschrijving

Overtoom 284 H - Amsterdam

Zeer charmant dubbel benedenhuis van 135 m2 met een royale en goed onderhouden achtertuin van circa 91 m2 gelegen op EIGEN GROND. In de tuin staat een tuinhuis van circa 17 m2. Het tuinhuis is voorzien van een badkamer en een keuken. Deze woning heeft een bijzondere uitstraling omdat het voorheen een woning met winkel was. Daardoor heeft het een fraai versierde voorgevel met extra een groot raam aan de voorzijde. De begane grond heeft hoge plafonds van ruim 3,2 m hoog afgewerkt met karakteristieke ornamenten. See English text below.

Uitstekende locatie op loopafstand van het Vondelpark met diverse leuke winkels, restaurants en cafés in de directe omgeving. Op de fiets bent u binnen vijf minuten op het Leidseplein, bij de Foodhallen of het Concertgebouw in het Museumkwartier. Lopend is de afstand ongeveer 15 minuten. Goed bereikbaar met openbaar vervoer of eigen vervoer.

Indeling begane grond:

Entree; gang; toilet; kamer-en-suite voorzien van inbouwkasten en schuifdeuren; de eetkamer ligt aan de straatzijde, hier is veel licht en heeft men door het grote raam leuk uitzicht op de straat; aan de achterzijde ligt de woonkamer met een traditionele schouw (uitsluitend ter decoratie) en openslaande deuren naar veranda en de tuin, de moderne keuken is gerenoveerd in 2021 en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Geweldige achtertuin op het noorden met houten tuinhuis. Doordat de tuin zeer diep is (ruim 15 m) komt er ook veel zon. Zo'n fraaie en ruime tuin zie je niet vaak.

Indeling souterrain:

Gang; hoofdslaapkamer aan de achterzijde met ruime inloopkast, kleine werkplek, schuifdeuren met glas-in-lood en openslaande deuren naar de tuin; ruime slaapkamer aan de voorzijde; in pandige berging; stijlvolle badkamer vernieuwd in 2019 met ligbad/douche, wastafelmeubel en handdoekradiator; separaat toilet. Het souterrain is voorzien van inbouwspots en afgewerkt met plafondbalken 'in het zicht'.

Indeling tuinhuis:

Ruime en lichte werkkamer met een kleine keuken en een badkamer met toilet. Ideale plek om thuis te werken!

Bijzonderheden:

- Gedeeltelijk dubbel glas;
- Cv-ketel 2017;
- Servicekosten € 100,- per maand;
- Energie label D;
- Direct beschikbaar;
- De woning was verhuurd en wordt verkocht met 'as is'-clausule;
- Het gebruiksoppervlak wonen van 135 m2 is inclusief het tuinhuis van 17 m2. Volgens de vergunning van het tuinhuis is de bestemming 'werkruiimte'.

-Deze woning heeft momenteel twee slaapkamers. Het is mogelijk om een of twee slaapkamers toe te voegen door de indeling te veranderen. Bijvoorbeeld door de keuken naar de kamer en suite te verplaatsen en/of door de ruime inloopkast tussen de slaapkamers als tussenkamer te gebruiken zoals voorheen ook het geval was.

Disclaimer:

Deze informatie is zorgvuldig door ons samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid of onjuistheid en eventuele gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten gelden uitsluitend ter indicatie.

English text:

This very charming apartment of 135 sqm has two floors and a large and well kept garden of approx. 91 sqm located on private land (so no ground lease). In the garden stands a lovely garden house of 17 sqm. The garden house is equipped with a kitchen and a bathroom. This property has a very special characteristic to it because it used to be a combination of a house and a store. As a result, it has a beautifully decorated facade with an extra large window at the front. The ground floor has high ceilings of over 3.2 m high, finished with nice ornaments.

Excellent location within short walking distance of the Vondelpark and with various nice shops, restaurants and cafes in the immediate vicinity. You can reach Leidseplein, the Foodhallen or the Concertgebouw located in the Museum Quarter within five minutes by bike or 15 minutes on foot. Easily accessible by public transport or by car.

Layout ground floor:

Entrance; corridor; toilet; delightful en-suite room with built-in cupboards and sliding doors; the dining room is on the street side, there is a lot of light there and you have a nice view of the street through the large window; at the rear is the living room with a traditional (now only decorative) fireplace and patio doors to the garden. The modern kitchen was renovated in 2021 and is equipped with various built-in appliances. Great north facing garden with wooden garden house. Because the garden is very deep (more than 15 m) there is also a lot of sunlight. The size and quality of the garden is quite rare for central Amsterdam.

Basement layout:

Corridor; master bedroom at the rear with spacious walk-in closet, small workplace, sliding doors with stained glass and patio doors to the garden; spacious bedroom at the front; indoor storage; stylish bathroom renovated in 2019 with bath/shower, washbasin and towel radiator; separate toilet. The basement is equipped with recessed spotlights and finished with ceiling beams 'in sight'.

Garden house layout:

Spacious and bright office with a small kitchen and a bathroom with toilet. Ideal place to work from home!

Particularities:

- Partially insulation glass;
- Cv heating 2017;
- Service costs to association of owners is € 100,- per month;
- Readily available;

Bakker Berkeveld Den Baas Makelaars B.V.
Prins Hendriklaan 25
1075 AZ, AMSTERDAM
Tel: 020-2159481
E-mail: info@bbdb-makelaars.nl
Website: www.bbdb-makelaars.nl

- The property was previously rented out and is being sold with the "as is" clause;
- The residential floor area of 135 m² includes the garden house of 17 m². According to the permit for the garden house, its designated use is 'work space' (werkruimte).
- This property currently has two bedrooms. It is possible to add one or two additional bedrooms by changing the layout. For example, by moving the kitchen to the en-suite living room and/or by using the spacious walk-in closet between the bedrooms as an intermediate room, as was previously the case.

Disclaimer:

This information has been carefully compiled by us. However, we do not accept any liability for any incompleteness or inaccuracy and any consequences thereof. All specified sizes and surfaces are for indication only.

Vraagprijs/ asking price € 1.200.000,- k.k.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Dubbel Benedenhuis
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1880
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers mogelijk, thans 4
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s) mogelijk
Inhoud woning	406 m ³
Perceel oppervlakte	211 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	135 m ²

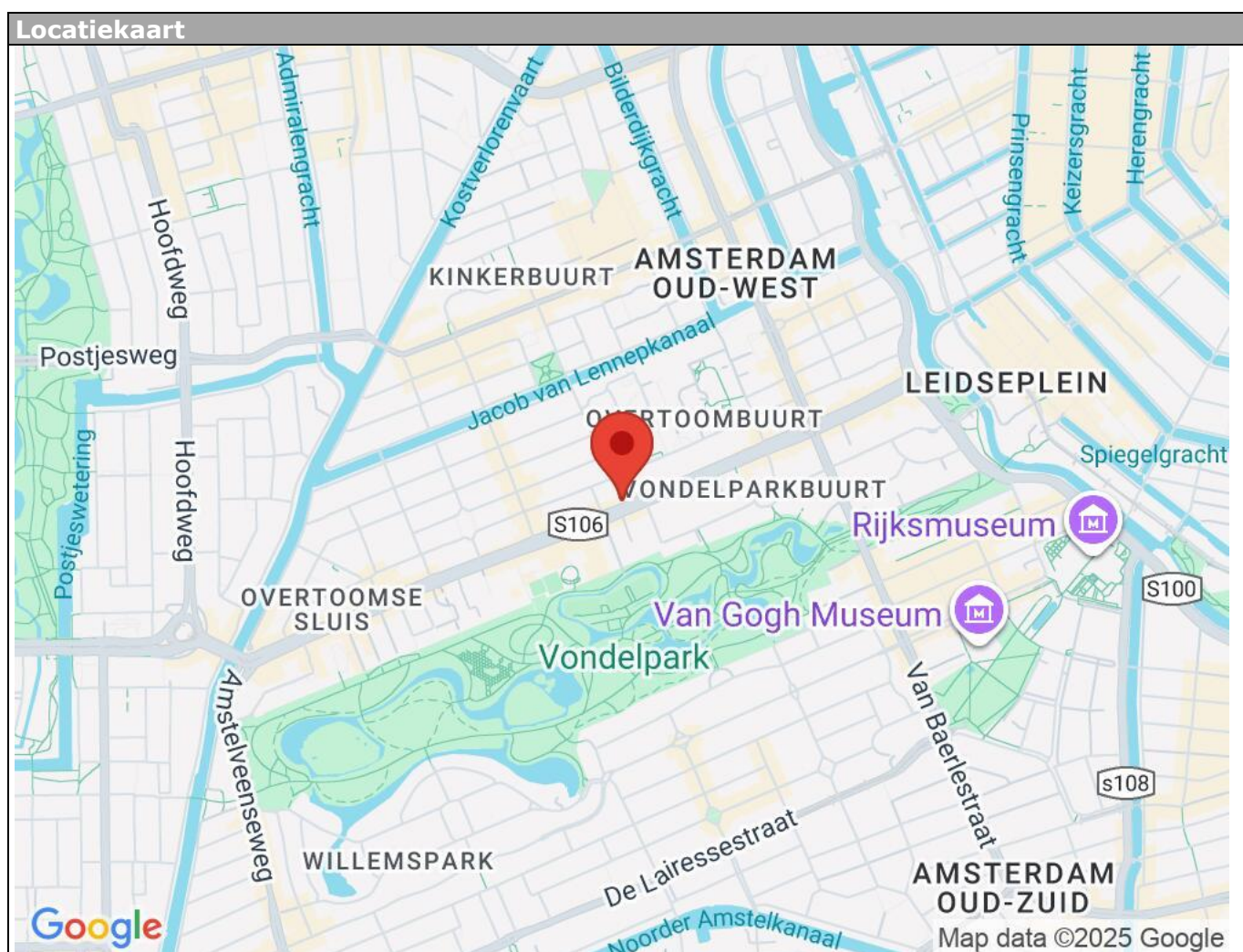
Details	
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

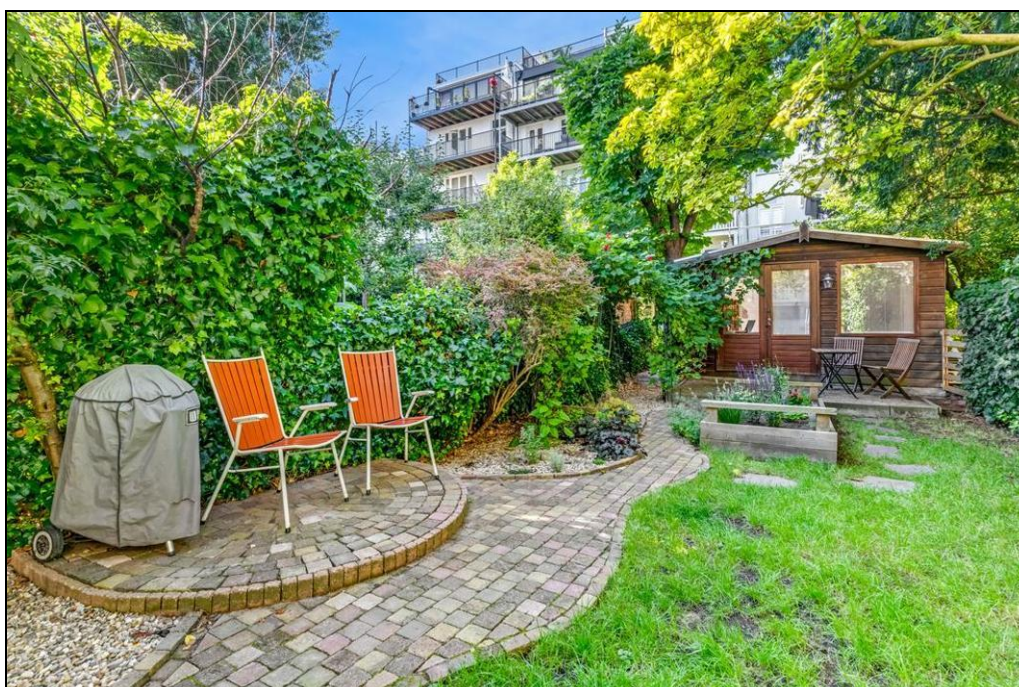
Energie	
Energielabel	D
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

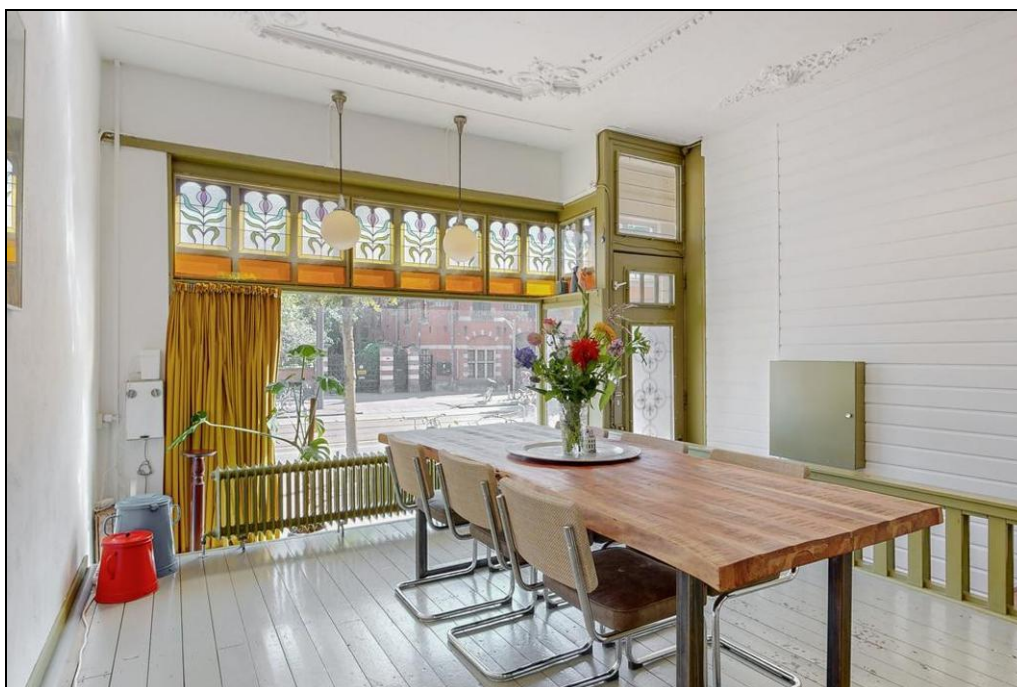
Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint
Tuin diepte (cm)	1.549
Tuin breedte (cm)	587
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Overtoom 284 H
Postcode / plaats	1054 JC Amsterdam
Provincie	Noord-Holland







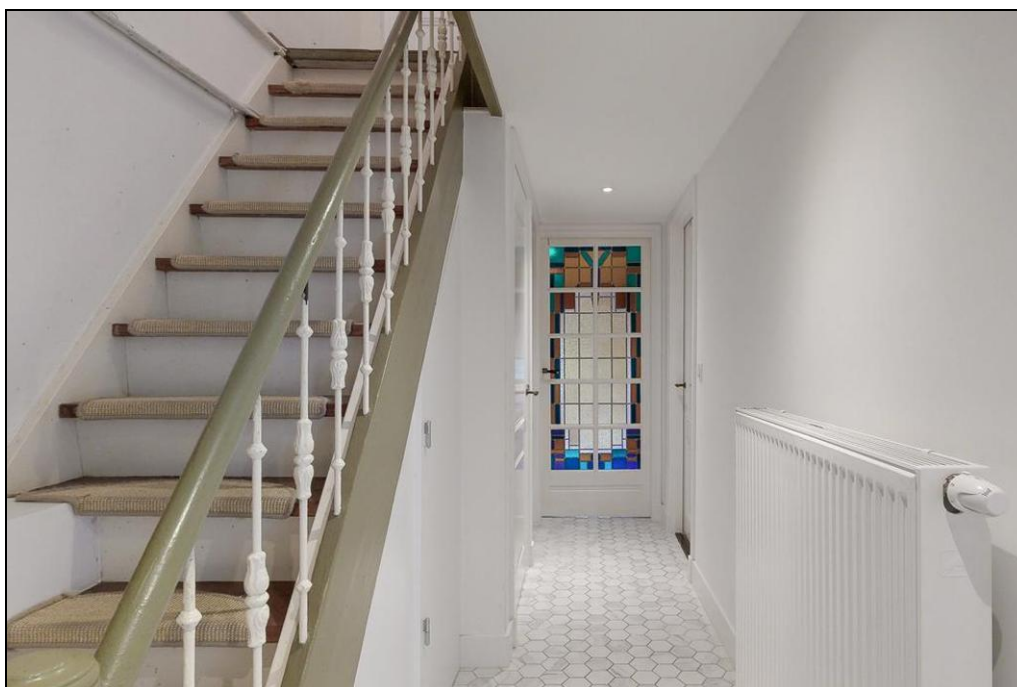
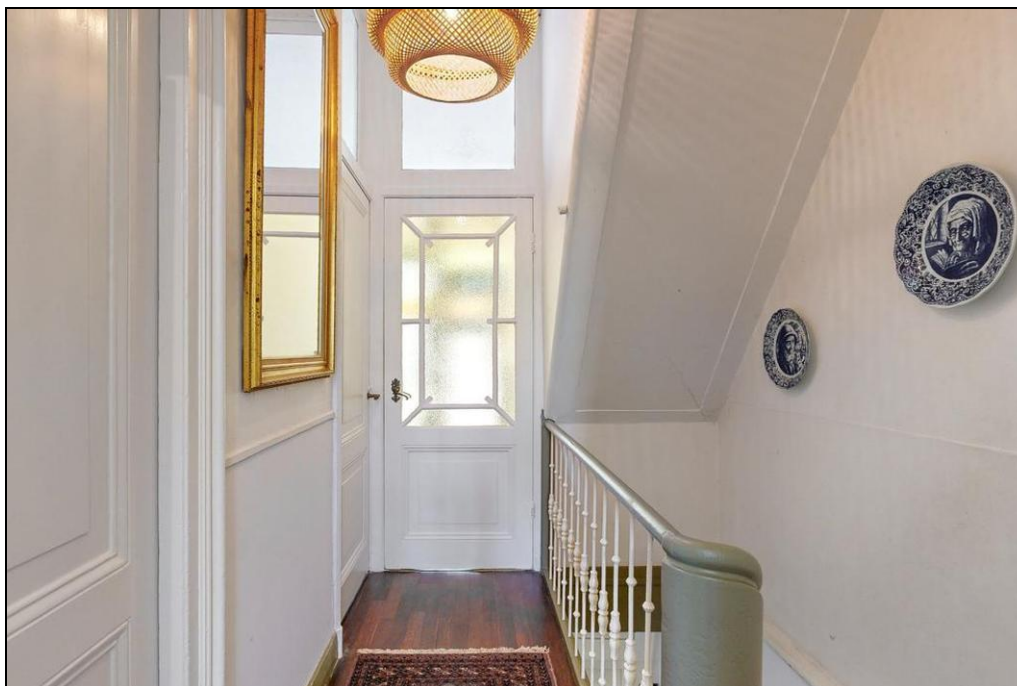


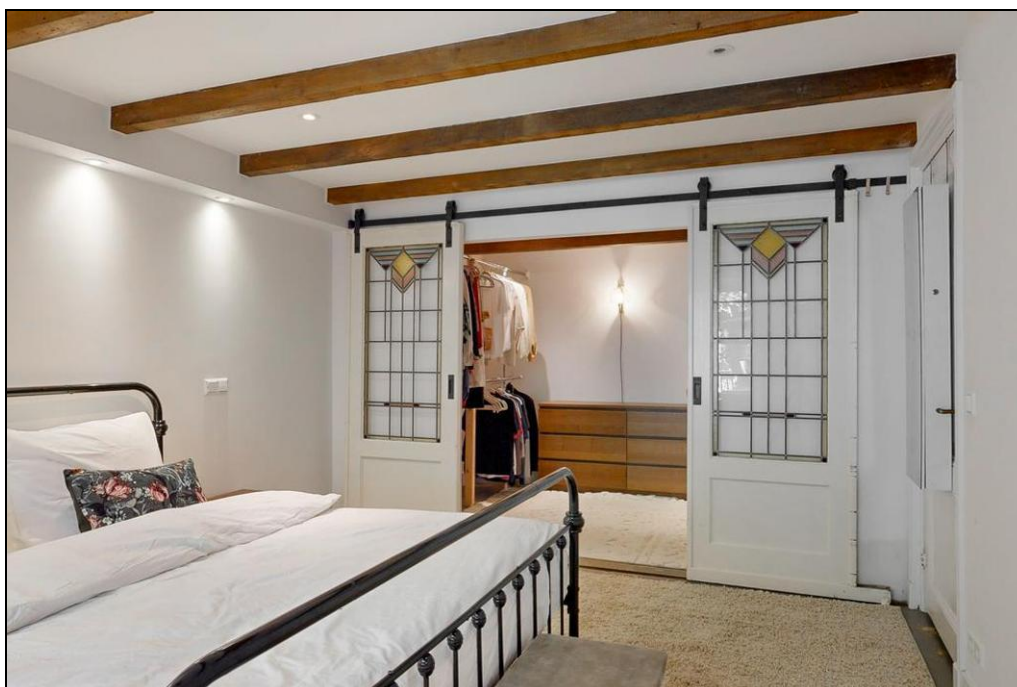






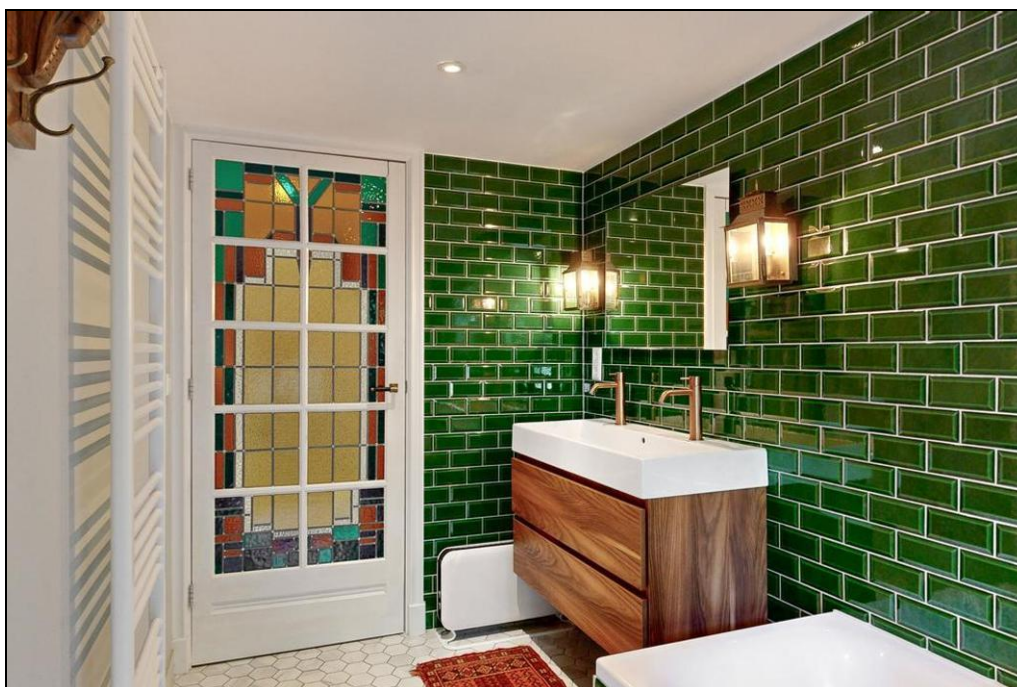


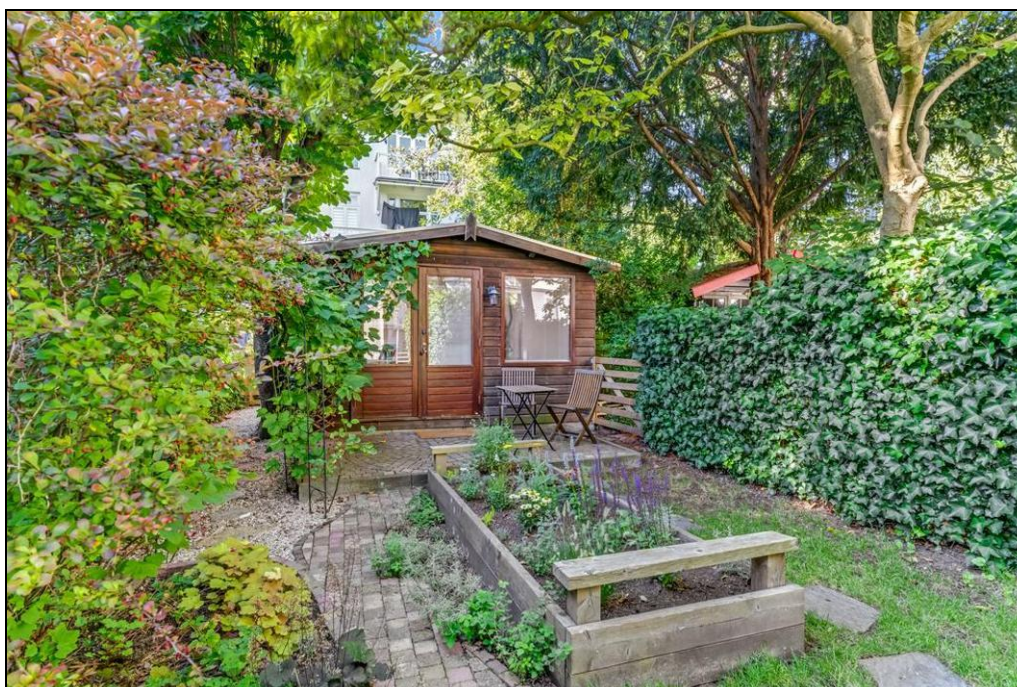








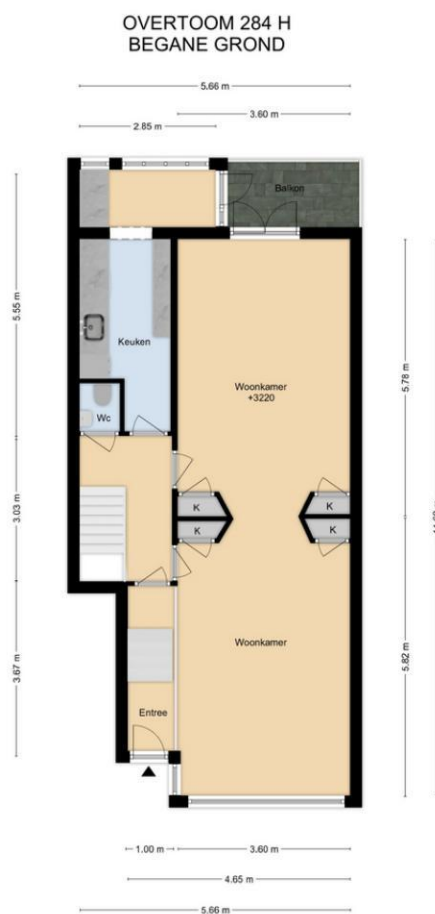






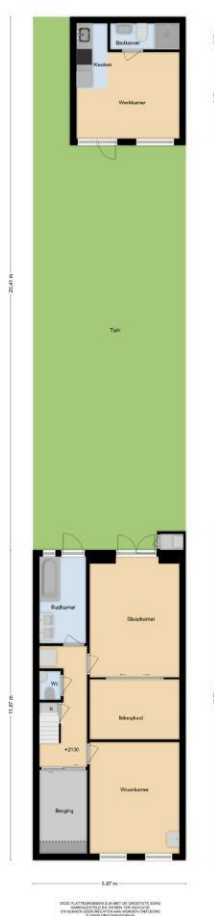


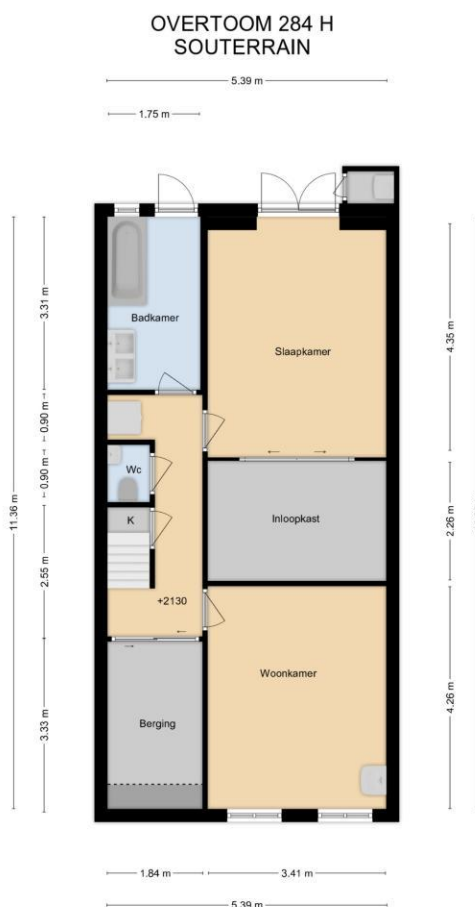




DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ORTLEEND.
© 1999 DROOMHUIS360.NL

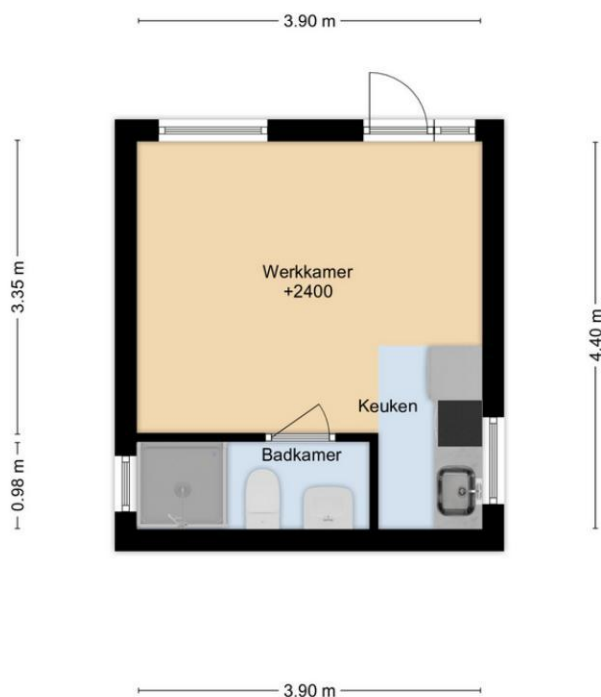
OVERTOOM 284 H
SITUATIE





DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

OVERTOOM 284 H
TUINHUIS



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

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 gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

- Aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zal 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 onderzoeksplicht 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 aspirant-koper uitgebrachte voorstel.

Bouwkundige keuring

Zonder toestemming van de eigenaar is het niet toegestaan een woning bouwkundig te laten keuren. Tevens is het noodzakelijk vooraf opgaaf te doen welk bedrijf de keuring uit zal voeren en is de verkoper gerechtigd bedrijven hiervan uit te sluiten. Indien er een rapport over de bouwkundige staat van een woning wordt opgesteld is het niet toegestaan dit rapport zonder toestemming van de eigenaar voor publicatie te gebruiken in welke vorm dan ook anders dan ten behoeve van de aankoopkeuring voor de kandidaat-koper. Tevens is beschikbaarstelling van het bouwkundig rapport/aankoopkeuring aan derden niet zonder voorafgaande toestemming van de verkoper toegestaan.

Notariskeuze

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring 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.