



Van Breestraat 109 H

1071 ZK Amsterdam



Kenmerken

Van Breestraat 109 H

OVERDRACHT

Oplevering In overleg

OPPERVLAKTEN EN

INHOUD

Woonoppervlakte 206 m²

Inhoud 772 m³

ENERGIE

Energielabel B

Isolatie Dubbel glas

Verwarming C.v.-ketel

BOUW

Soort woonhuis Appartement

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwjaar 1905

Onderhoud binnen Goed

Onderhoud buiten Goed

INDELING

Kamers 8

Aantal slaapkamers 6

Aantal verdiepingen 3

Voorzieningen mechanische ventilatie,
frans balkon,
alarminstallatie, rookkanaal
in woonwijk

BUITENRUIMTE

Veranda + tuin ca. 27 m²

Balkon + Frans balkon ca. 3,5 m²





































Omschrijving

Van Breestraat 109 H

Exclusief benedenhuis met allure in het hart van Oud-Zuid!

Schitterend, royaal en stijlvol benedenhuis van circa 206m², verdeeld over drie volwaardige woonlagen, met een moderne, sfeervolle en serene uitstraling. Dit unieke familiehuis biedt een uitzonderlijke combinatie van klassieke grandeur en eigentijds comfort, compleet met veranda, tuin, balkon en Frans balkon (tezamen circa 30m²). De woning is ideaal gelegen in het prestigieuze Oud-Zuid, op loopafstand van de geliefde Cornelis Schuytstraat en het Vondelpark. Het pand, oorspronkelijk gebouwd in 1905 en gelegen op eigen grond, beschikt sinds 2006 over een nieuwe fundering. In 2015 is het huis met oog voor detail en gebruik van hoogwaardige, luxe materialen en moderne apparatuur grotendeels gerenoveerd. Tegelijkertijd zijn de authentieke stijlkenmerken zorgvuldig behouden gebleven, wat zorgt voor een ongeëvenaarde sfeer en karakter. De hoge ornamentenplafonds, het prachtige glas-in-loodraamwerk en de lichte houten vloeren creëren samen een elegante en harmonieuze leefomgeving waarin klassiek en modern perfect samensmelten.

In 2022 zijn de veranda en tuin volledig vernieuwd. Hierbij is onder meer de hoge buitenmuur geïsoleerd en verstevigd, wat zorgt voor uitstekende warmtebehoud, geluidsisolatie en privacy. De veranda is opnieuw bekleed, de tuin voorzien van nieuwe terrastegels en er is een Franse drainage aangelegd — een stijlvolle en duurzame vernieuwing die het buitenleven optimaal tot zijn recht laat komen.

Een woning van uitzonderlijke klasse, waar luxe, comfort en karakter naadloos samenkomen — een zeldzame kans in één van de meest gewilde buurten van Amsterdam.

INDELING

Via de eigen entree betreedt u dit elegante benedenhuis door een fraai marmeren tochtportaal, dat toegang biedt tot de ruime hal. Vanuit deze centrale hal zijn alle verdiepingen bereikbaar. Hier bevinden zich tevens een praktische ingebouwde garderobekast en het eerste separate toilet.

De royale en-suite living is vanuit de hal tweezijdig toegankelijk en ademt sfeer en elegantie. Aan de voorzijde bevindt zich de bijzonder sfeervolle zitkamer, voorzien van een open haard en twee imposante boogramen die uitkijken over de straatzijde — een ware blikvanger. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woon-/leefkeuken, die naadloos overloopt in de uitgebouwde, pandbrede glazen serre. Beide

ruimtes beschikken over een stijlvolle schouw en ornamenten plafonds, en zijn van elkaar te scheiden via prachtige glas-in-lood en-suite schuifdeuren.

De woonkeuken is uitgevoerd in een tijdloos antraciet-wit kleurenschema met een donker natuurstenen werkblad. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een opvallende hoge wijnklimaatkast. Een charmant detail vormt het glas-in-loodvenster tussen de keuken en de hal, dat zorgt voor extra licht en karakter.

Vanuit de keuken bieden openslaande deuren toegang tot een verhoogde veranda met dubbele trap naar het ondergelegen tuin van circa 25m². De tuin met aangename middagzon, voorzien van natuurlijke terrastegels, vormt een heerlijke plek om in alle rust te genieten na een drukke werkdag.

Dankzij de grote boogramen, glas-in-loodramen en de glazen serre wordt deze woonlaag overspoeld met daglicht, wat de ruimtes nog ruimer en lichter doet aanvoelen.

Via de stijlvolle, met vloerbekleding afgewerkte trap bereikt u de eerste verdieping — één van de twee slaapverdiepingen van deze woning. Hier bevinden zich vier slaapkamers, een separaat toilet en de eerste luxe badkamer, alle bereikbaar via de hal.

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over openslaande deuren naar een charmant balkon met uitzicht over de Van Breestraat. De kamer is voorzien van een originele schouw en een prachtig ornamenten plafond. De tweede kamer aan de voorzijde leent zich uitstekend als kinderkamer, werkkamer of walk-in closet.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één van aanzienlijk formaat met een Frans balkon en schouw. De naastgelegen kamer heeft openslaande deuren naar een balkon met zicht op de veranda en het terras.

De stijlvolle badkamer is uitgevoerd in een antraciet-witte kleurstelling en voorzien van Italiaans design sanitair van Boffi. De ruimte beschikt over een modern wit stalen ligbad, designwastafel, brede douchecabine, verlichte spiegel, zwarte designradiator en vloerverwarming — een combinatie van comfort en elegantie.

Via een tweede beklede trap bereikt u het souterrain, een volwaardige woonlaag met twee ruime slaapkamers, een diepe bergkast en de tweede badkamer.

De hal biedt toegang tot alle vertrekken. Beide slaapkamers beschikken over ramen met daglichttoetreding en een sfeervolle inpandige vensterbank over de volledige lengte. De achtergelegen kamer is extra ruim en heeft een speelse indeling, ideaal als logeerkamer, werkkamer of tienersuite.

De tweede badkamer is uitgevoerd in dezelfde hoogwaardige stijl als die op de eerste verdieping en voorzien van een ruime douchecabine, toilet, wit stalen wastafel, verlichte spiegel, vloerverwarming en zwarte designradiator. Achter de spiegelkast bevindt zich bovendien extra bergruimte. Onder het op maat gemaakte houten badkamermeubel is ruimte voor wasmachine en droger.

Afwerking

De gehele woning is voorzien van een hoogwaardige eikenhouten vloer, dubbel glas, hardhouten deuren met afsluitbare sloten, halogeen inbouwspots en een alarmsysteem. Alle ramen en deuren zijn voorzien van extra sluitwerk voor optimale veiligheid. Een bijzonder detail zijn de vele designlampen van Marcel Wanders, die bij de koop zijn inbegrepen en de woning een uitgesproken luxueuze uitstraling geven.

LIGGING & BEREIKBAARHEID

De woning is gelegen in het chique Oud-Zuid tussen de Cornelis Schuytstraat en de Emmastraat, op loopafstand van het welbekende Vondelpark en grenzend aan het prachtige Museumkwartier met o.a. de chique P.C. Hooftstraat en Van Baerlestraat. De buurt kenmerkt zich als rustig en gemoedelijk en biedt tal van mogelijkheden ten aanzien van winkelen, dineren, terrasjes pakken, musea, scholen, opvang, ontspanning en theaters. Het centrum is op fietsafstand gelegen evenals de bruisende Pijp, de charmante Beethovenbuurt of de gezellige Hoofddorppeleinbuurt. Openbaar vervoer is praktisch voor de deur gelegen en diverse uitvalswegen zijn nabij.

PARKEREN

Op de openbare weg geldt betaald parkeren en parkeren middels een vergunning systeem. Volgens informatie van de website van gemeente Amsterdam is er een wachtlijst voor een parkeervergunning (wachtlijstgegevens per 28 oktober 2025, vergunningsgebied Zuid 8.1).

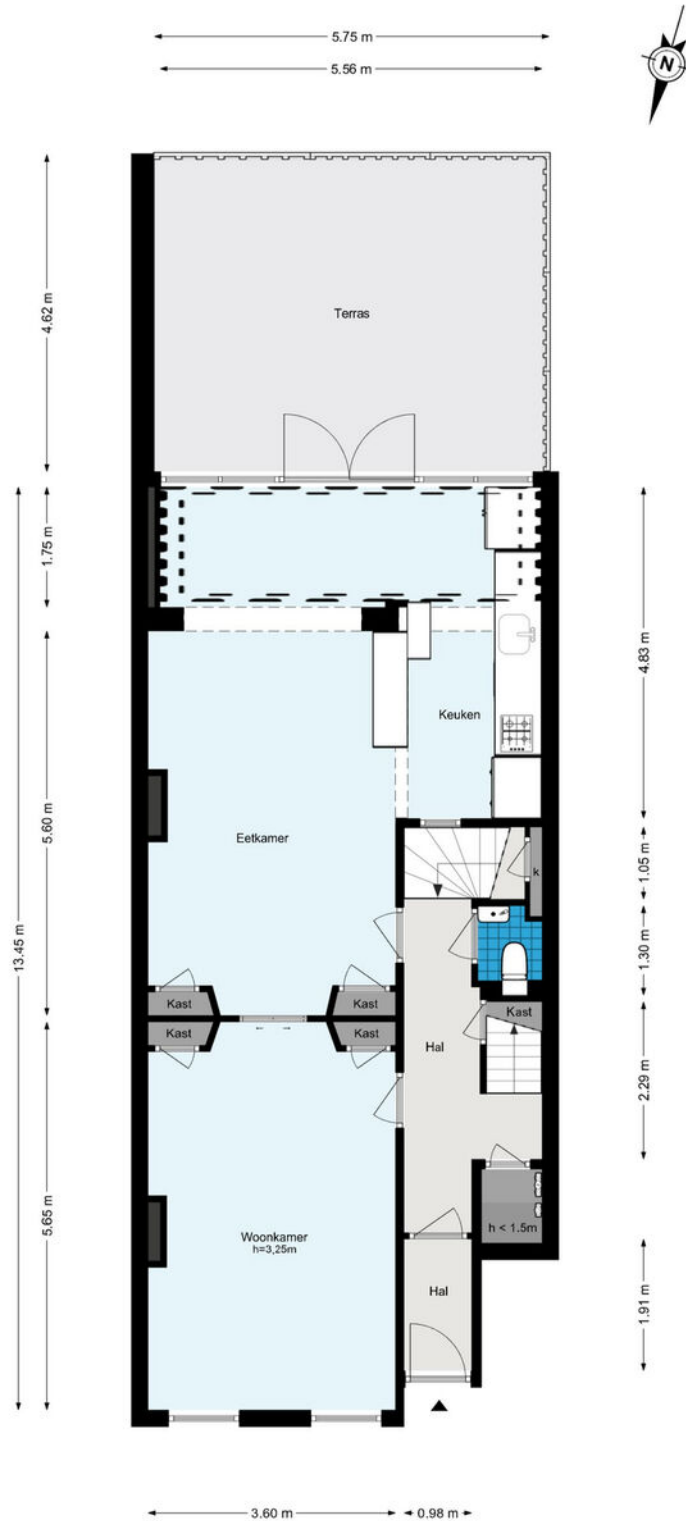
BIJZONDERHEDEN

Riant, sfeervol en modern drielaags benedenhuis van 206m²;
Woning voorzien van veranda + ruime tuin op bg van 26,6m²,
Frans balkon en balkon op 1e verd. van 3,40m²;
Alarmsysteem in ieder vertrek aanwezig;
Grotendeels voorzien van kwalitatief hoogwaardige hallogenen inbouwspots (2015);
Hardhouten, massieve deuren met fraai deurbeslag van Weijntjes;
Alle interne deuren zijn voorzien van sloten;
Op maat gemaakte trapleuningen;
Haard in living voorzien van een goed ventilatie systeem;
High end "Boffi" badkamers voorzien van vloerverwarming;
Koop is inclusief diverse designlampen van Marcel Wanders;
Geheel voorzien van een bijzonder goede en behandelde eikenhouten vloer;
Deuropeners op iedere woonlaag;
Cat5 kabel door de gehele woning;
Volwaardig souterrain inclusief funderingsherstel, 2006;
Ideale locatie voor gezinnen;
Oplevering in overleg, kan spoedig.



Plattegrond

Van Breestraat 109-H - Amsterdam Begane grond



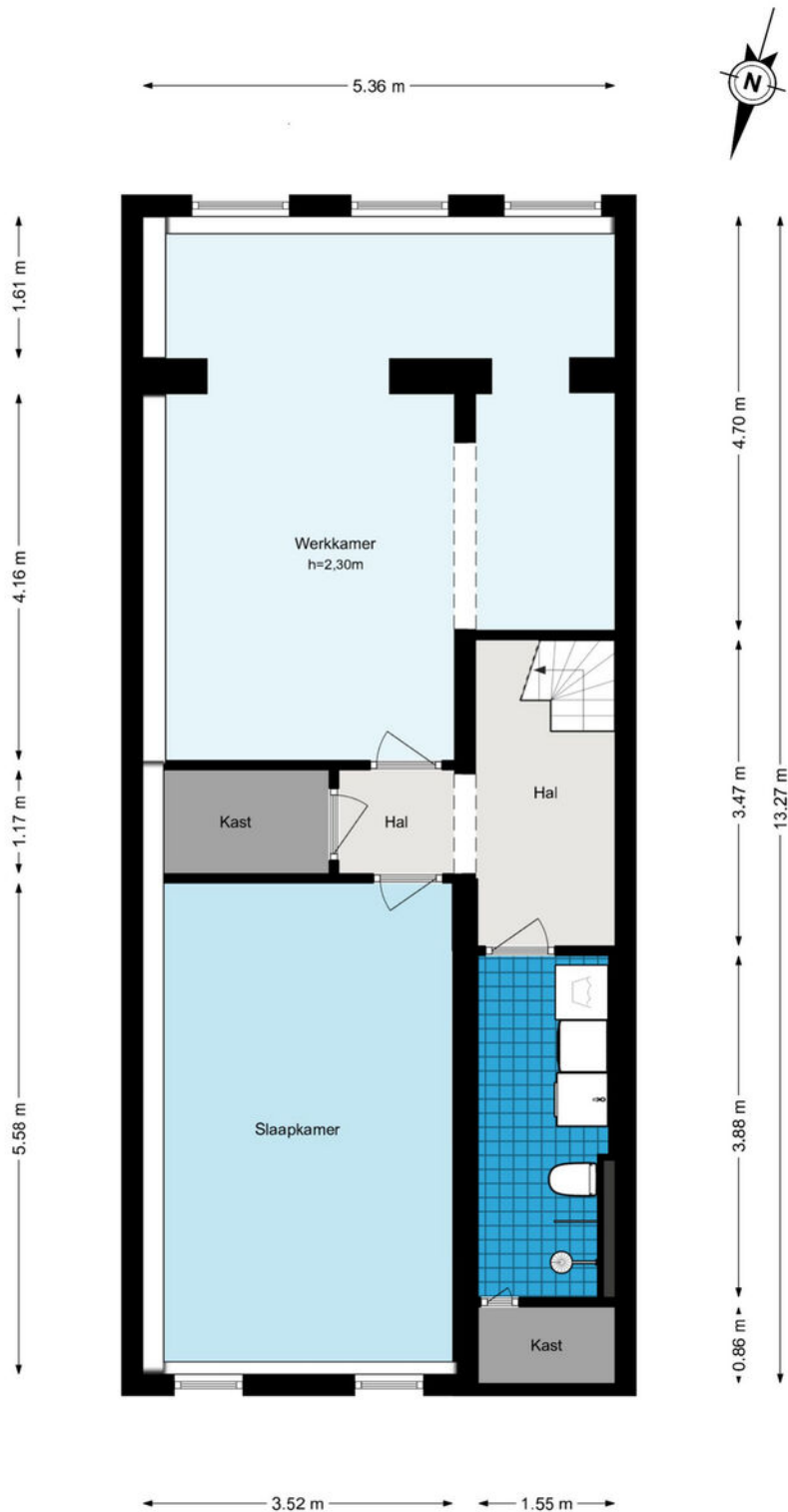
Plattegrond

Van Breestraat 109-H - Amsterdam Eerste verdieping



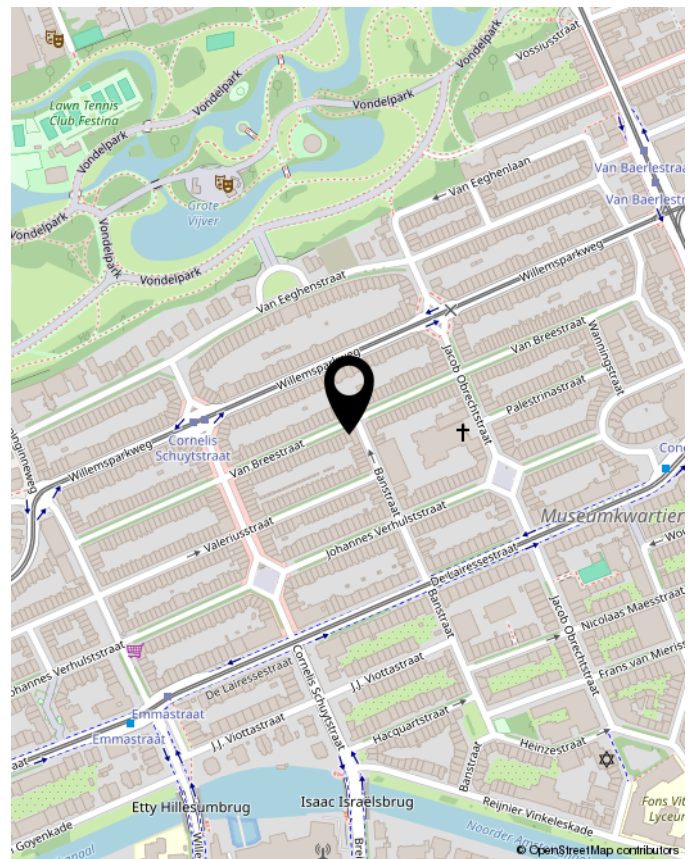
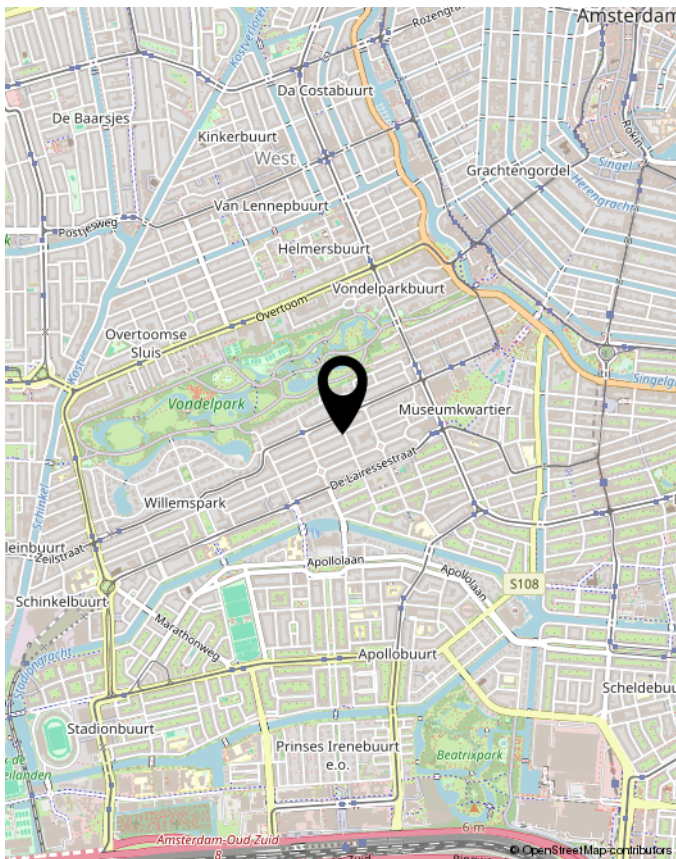
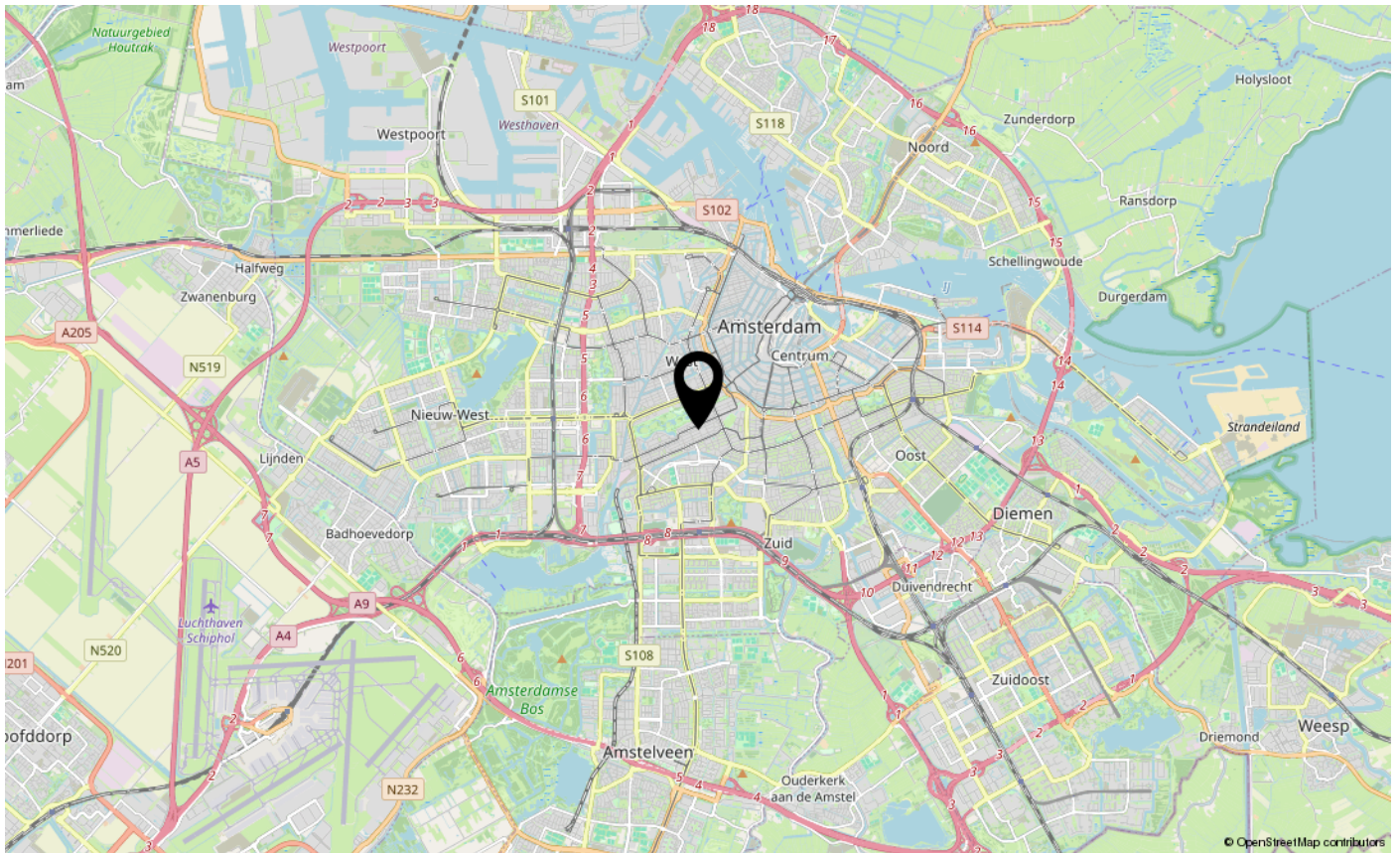
Plattegrond

Van Breestraat 109-H - Amsterdam Souterrain



Locatie op kaart

Van Breestraat 109 H



Kadastrale kaart

Van Breestraat 109 H



Gemeente: Amsterdam

Sectie: U

Nummer: 10795

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

