



Van Breestraat 147 H

1071 ZL AMSTERDAM

Welkom bij HOEN Makelaars

Met bijna een eeuw aan ervaring is Hoen Makelaars een van de oudste en meest gerenommeerde makelaarskantoren in Amsterdam. Onze kernwaarden – persoonlijk, betrouwbaar, innovatief en gericht op kwaliteit – vormen sinds de oprichting in 1929 de basis van ons werk.

Pieter Mulder

NVM MAKELAAR | PARTNER

06 - 229 655 23

pieter@hoenmakelaars.nl



Stijlvol en hoogwaardig gerenoveerd 3-laags benedenhuis met tuin in Amsterdam Oud-Zuid. In een van de meest geliefde straten van Oud-Zuid ligt dit bijzonder fraaie en hoogwaardig afgewerkte drie-laags benedenhuis. De woning combineert het karakter van een klassiek Amsterdams pand met hedendaags comfort en een doordachte indeling. Met een woonoppervlakte van circa 160 m², een zonnige achtertuin met terras, 4 slaapkamers en een rustige ligging op loopafstand van het Vondelpark, biedt dit huis alles wat Oud-Zuid zo aantrekkelijk maakt.

De woning is intern zorgvuldig gerenoveerd, waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen en maatwerkoplossingen. Een stijlvol geheel met oog voor detail, licht en leefbaarheid.

INDELING

Souterrain

Het souterrain is ingericht rondom een royale slaapkamer met een prettige hoeveelheid daglicht. Aangrenzend bevindt zich een volledig uitgeruste en-suite badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruime berging en een separate wasruimte, voorzien van aansluitingen voor zowel wasmachine als droger.

Begane grond

Via de eigen entree betreedt u de woning en komt u binnen in de hal met garderobe en toilet. De begane grond vormt het hart van de woning en kenmerkt zich door een prettige lichtinval en een open keuken. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met maatwerk kasten en fraaie details. Aan de achterzijde is de royale leefkeuken gesitueerd, uitgevoerd met een kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de tuin. De achtertuin is verzorgd aangelegd en beschikt over meerdere zitplekken, waardoor u op verschillende momenten van de dag van zon en rust kunt genieten. Achterin de tuin bevindt zich een externe berging.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en twee badkamers. De slaapkamers zijn praktisch van formaat en beschikken over een prettige lichtinval. De badkamer ensuite is uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De tweede badkamer is voorzien van ruime inloopdouche en wastafelmeubel. Twee slaapkamers hebben toegang tot het balkon. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een eigen privébalcon, terwijl de hoofdslaapkamer voorzien is van een royaal balkon over de volledige breedte van de woning, met een fraai uitzicht op de tuin.





BIJZONDERHEDEN

- Hoogwaardig gerenoveerd in 2018
- In 2021 en 2022 zijn er aanvullende cosmetische renovaties uitgevoerd, waaronder vernieuwing van de badkamer, maatwerk kasten, smeedijzeren deuren en de keuken
- Rustige ligging in een geliefde straat in Oud-Zuid
- Zonnige ruime tuin met terras en externe berging
- Drie woonlagen met praktische indeling
- Klassieke details gecombineerd met modern comfort

METRAGES (conform NEN2580)

- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 159,53 m²
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte: ca. 5,35 m²
- Bruto vloeroppervlakte: ca. 182,67 m²
- Bruto inhoud: ca. 613,77 m³

EIGENDOMSITUATIE

De woning is gelegen op eigen grond.

VERENIGING VAN EIGENAREN

- VvE met 2 leden
- Professioneel beheer door Amstarr VvE beheer

PARKEREN

Parkeren is mogelijk via het vergunningstelsel. In de straat is doorgaans voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

LIGGING & BEREIKBAARHEID

De Van Breestraat is een rustige, groene straat in het hart van Amsterdam Oud-Zuid, op loopafstand van het Vondelpark, het Museumplein en de winkels van de Cornelis Schuytstraat. De buurt staat bekend om haar prettige woonklimaat, goede scholen, hoogwaardige horeca en uitstekende bereikbaarheid.

Het openbaar vervoer is goed geregeld en via de uitvalswegen is de Ring A10 snel bereikbaar.



Kenmerken



Oppervlakte

160 m²



Tuin

74 m²



Inhoud

614 m³



Aantal kamers

5 (4 slaapkamers)



Bouwjaar

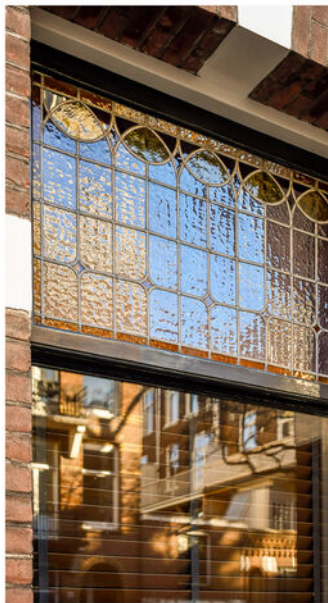
1900



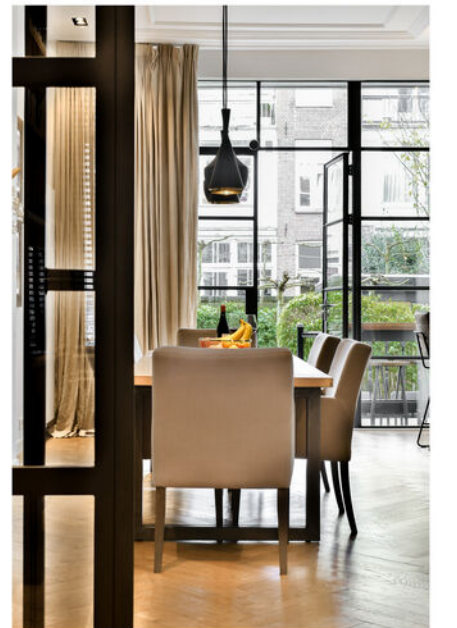
Energielabel

E











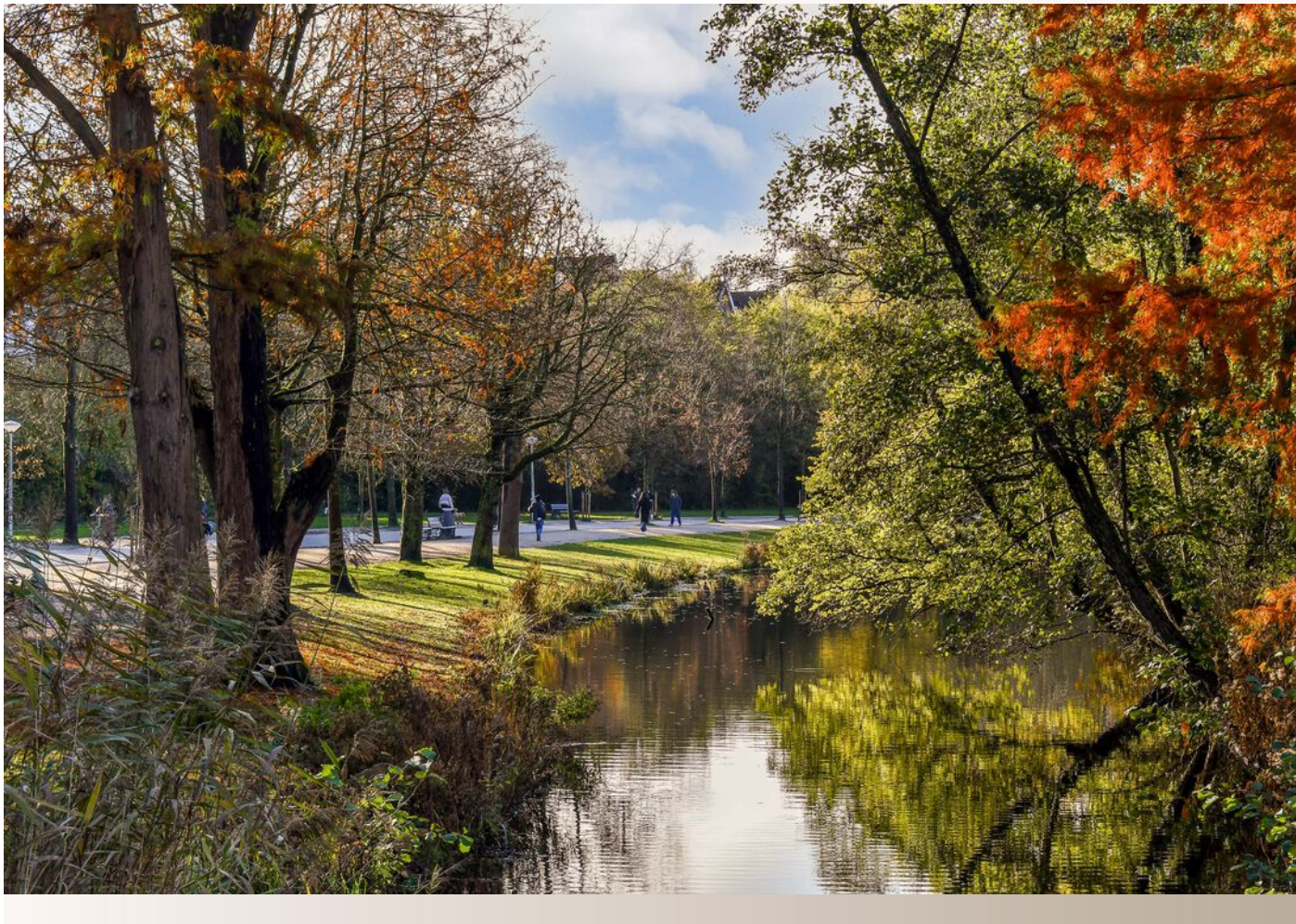




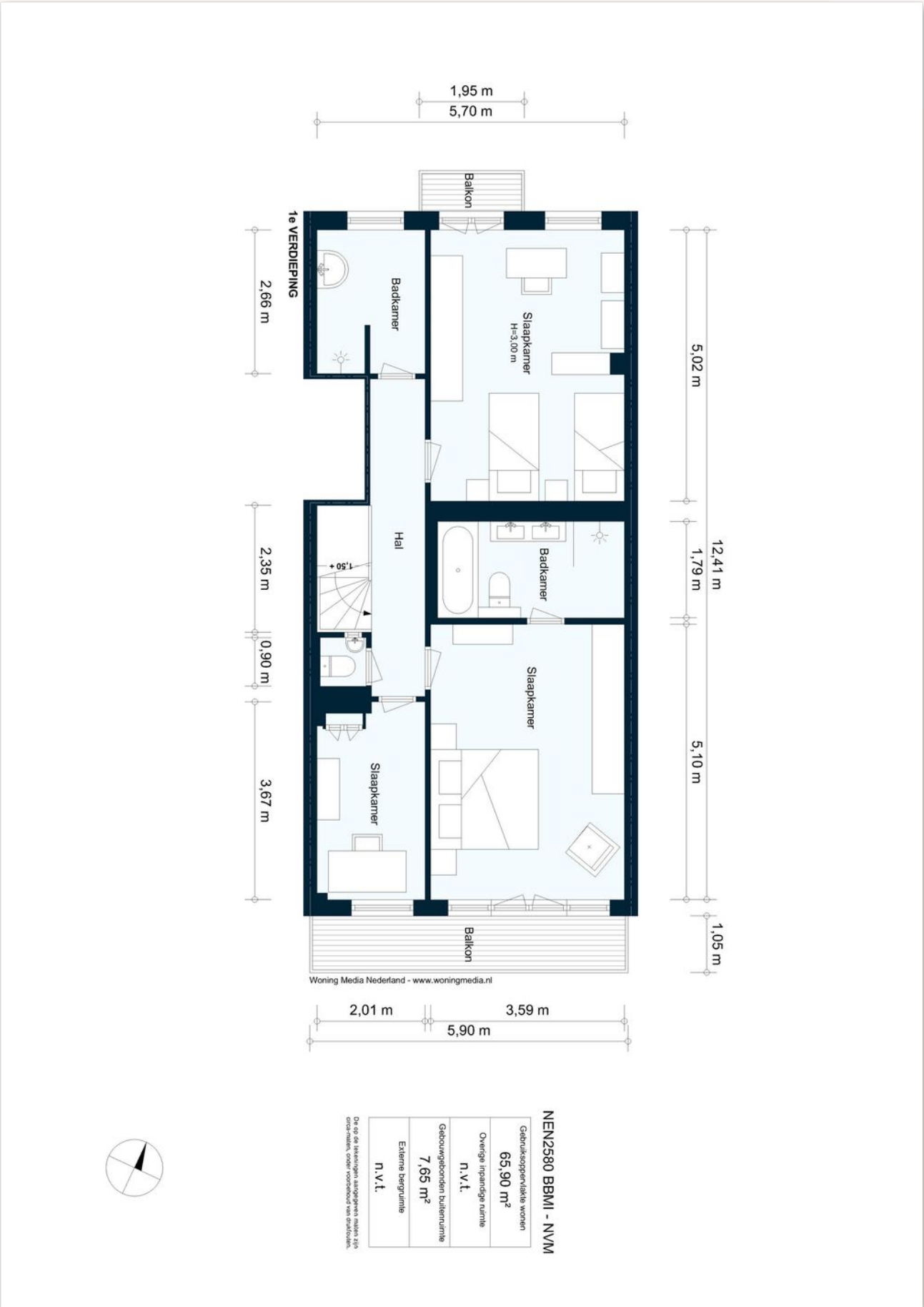




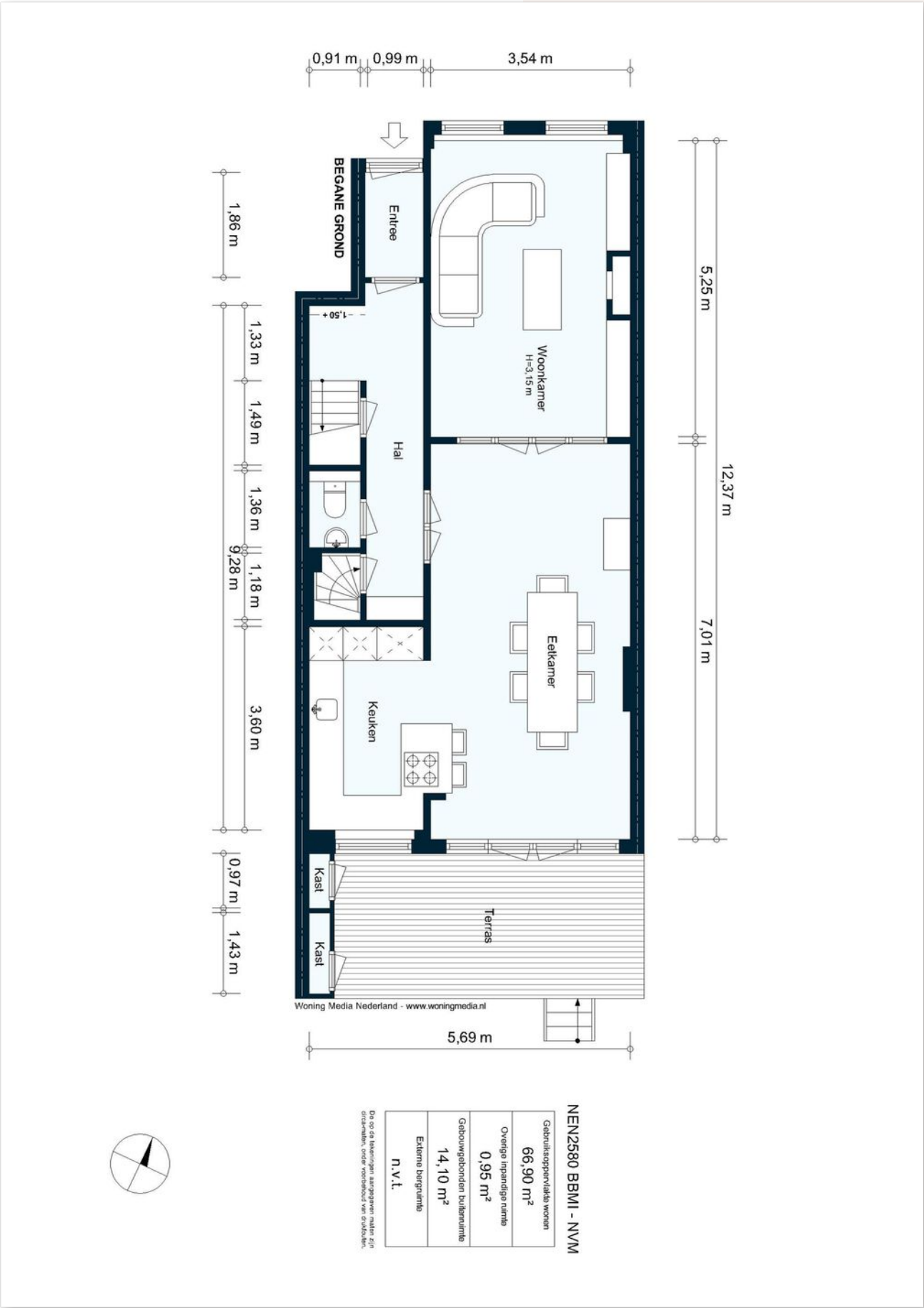




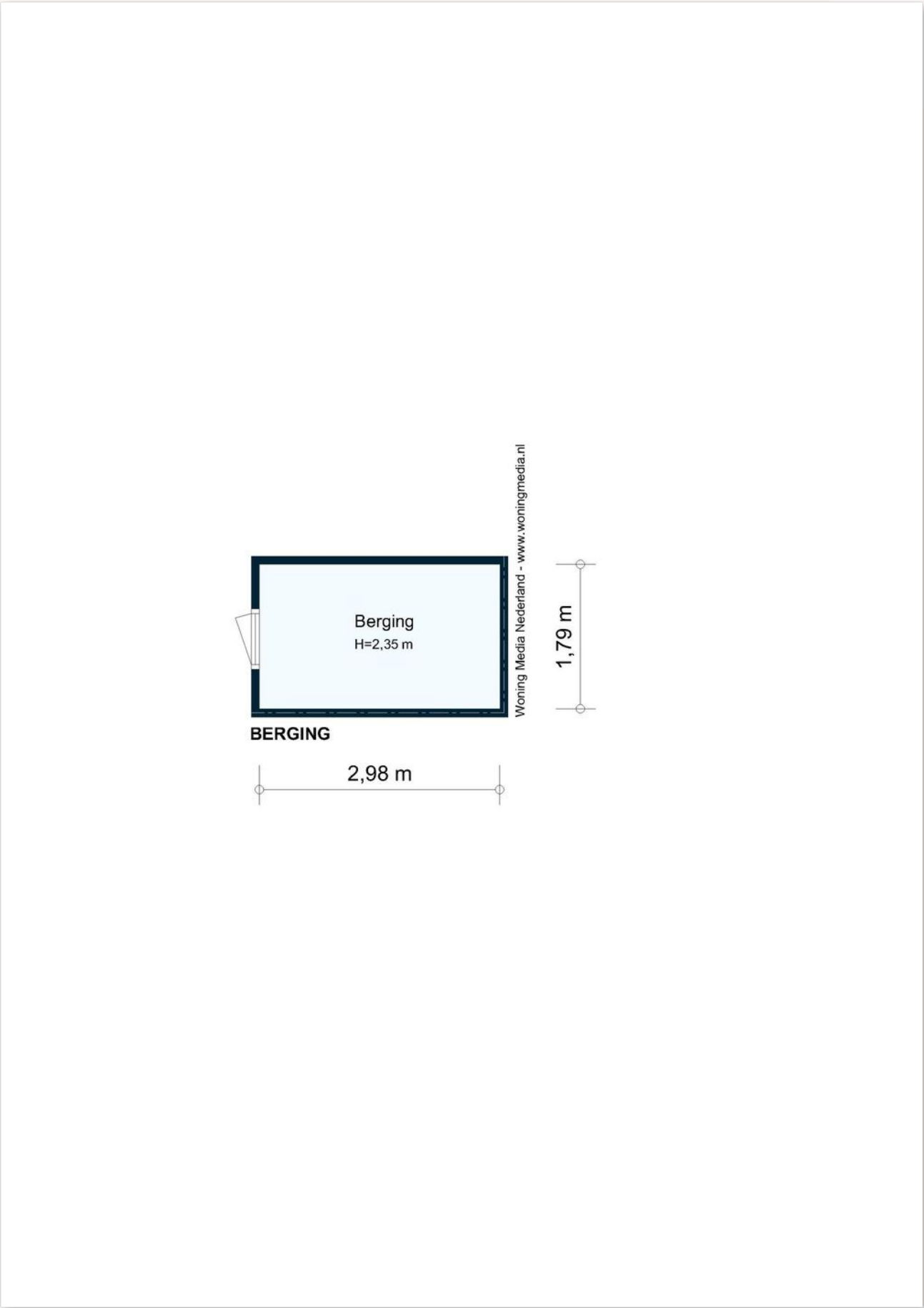
Plattegrond



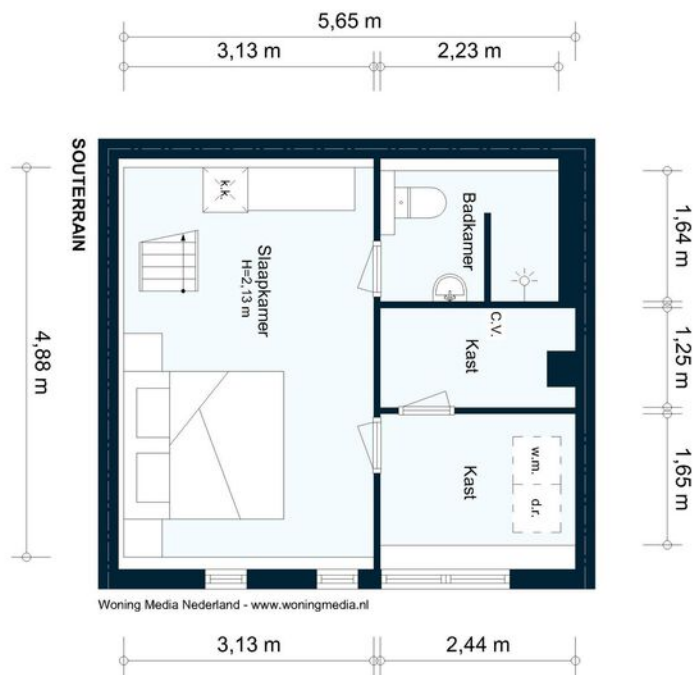
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksovereenkomst wonen	26,73 m²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwsborden buitenruimte	n.v.t.
Externe berging	n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn onder meer, maar niet uitsluitend, bedoeld.

Ons team

Teddy Mensert OFFICE MAKELAAR 020 - 305 44 44 teddy@hoenmakelaars.nl	Alice Janssen NVM REGISTER MAKELAAR 06 - 538 188 09 alice@hoenmakelaars.nl	Florence Lathouwers NVM MAKELAAR 020 - 305 44 44 florence@hoenmakelaars.nl	Scott Kraaijenbosch NVM MAKELAAR PARTNER 06 - 420 322 08 scott@hoenmakelaars.nl
Pieter Mulder NVM MAKELAAR PARTNER 06 - 229 655 23 pieter@hoenmakelaars.nl	Daan Eckhart MAKELAAR PARTNER 06 - 135 128 08 daan@hoenmakelaars.nl	Marco van der Horst PARTNER 020 - 305 44 44 marco@hoenmakelaar.nl	Paul Evers PARTNER 06 - 542 950 70 paul@hoenmakelaar.nl
Jan Wieger van der Linden PARTNER 020 - 305 44 44 info@hoenmakelaars.nl	Sianne de Stucklé NVM MAKELAAR 020 - 305 44 44 sianne@hoenmakelaars.nl	Annabel Hooijer OFFICE MANAGER 020 - 305 44 44 annabel@hoenmakelaars.nl	Jan Kee ASSISTENT MAKELAAR 020 - 305 44 44 @hoenmakelaars.nl

Algemene voorwaarden

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. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief alsmede een kilometervergoeding van 30 eurocent per kilometer.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden geven wij hierbij graag de verkoopcondities aan in het geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding door een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien een aspirant-koper zich niet laat bijstaan door een deskundige wordt hij zelf deskundig geacht om de onderhandelingen te voeren en het object aan te kopen.

Bijkomende voorwaarden:

- Aangehouden dat het onderliggende voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundigen erkende 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 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 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 door aspirant-koper uitgebrachte 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 samen-vatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

Bedenktijd

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de ove-reenkomst alsnog ongedaan maken. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. 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. Het precieze tijdstip waarop de koper deze akte ontvangt is niet van belang.

Schriftelijk vastleggen

De koop van een woning of appartement moet schriftelijk worden vastgelegd voordat deze rechtsgeldig is. Een mondelinge overeenkomst geldt niet. Pas als de koopakte door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Het is belangrijk dat de afspraken tussen u en de verkoper zo volledig mogelijk in het koopcontract worden opgeschreven. U kunt zich bij het opstellen van het koopcontract laten bijstaan door eendeskundige, zoals een makelaar of een notaris.



HOEN Makelaars

De Lairessestraat 119 | Amsterdam
020 - 305 44 44 | info@hoenmakelaars.nl
hoenmakelaars.nl