

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



THE GOOD GUYS | for great
houses



Smalschipstraat 29 Amsterdam

Vraagprijs: € 1.595.000,- kosten koper



Zeer royaal en modern herenhuis van in totaal bijna 250 m² met uniek zicht richting het IJmeer met o.a. een inpandige garage, vijf slaapkamers, drie badkamers en meerdere buitenruimtes, gelegen op een prachtig en rustig deel van IJburg.

De woning is circa 6,60 meter breed en verdeeld over vier prachtige woonlagen. De woning is als CPO gebouwd en opgeleverd in 2019.

Een huis dat opvalt door zijn ligging, maatvoering, logische indeling en sterke combinatie van wonen en buitenruimte. Hier woon je ruim, licht en comfortabel, met alle flexibiliteit die een gezin nodig heeft.

DE INDELING



Begane grond:

Entree, een ruime gang met een op maat gemaakte, planfondhoge kastenwand met garderobe en veel opbergruimte, een riante eigen garage met overhead deur met afstandsbediening.

Door de hoge plafonds is er nog extra bergruimte gecreëerd middels een insteekverdieping. Aan de waterzijde is een ruime slaapkamer gesitueerd met eigen badkamer. Deze verdieping is ideaal voor gasten, een au pair, werken aan huis of een meer zelfstandige invulling voor een gezinslid.

Eerste verdieping:

Op deze prachtige verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en twee badkamers. Een volwaardige slaapverdieping waarbij alle ruimtes praktisch en comfortabel in gebruik zijn.

Eén badkamer is toegankelijk vanuit de hal en de andere badkamer is een suite aan de hoofdslaapkamer. Deze badkamer heeft een hele fijne sfeer, is luxe en o.a. voorzien van een ovale vrijstaand bad, een inloopdouche en een eigen toilet.

Tweede verdieping:

De woonverdieping is absoluut één van de eyecatchers van de woning.

Met een oppervlakte van circa 78m² op één woonlaag en een adembenemend uitzicht over het water en het parkje. De maatvoering en het licht zorgen voor een prettige leefruimte waar wonen en koken vanzelf samenkomen.

De keuken heeft een heerlijk kookeiland, hoogwaardige inbouwapparatuur van Miele, waaronder een stoomoven, een oven, een kookplaat met geïntegreerde afzuiger, een bordenwarmer, een vaatwasser en een grote koelkast en vriezer. Daarnaast is er een Quooker van het merk Selsiuz en een zeer riante op maat gemaakte kastenwand.

Derde verdieping:

De prachtige open trap leidt naar de bovenste verdieping. Deze heerlijke ruimte heeft aan beide zijden een dakterras. Het uitzicht is betoverend en zal altijd zijn aantrekkingskracht behouden.

Alle vloeren en badkamers zijn uitgevoerd in een prachtige en populaire microcement afwerking. Dit geeft het een moderne, maar zeker ook een warme en natuurlijke sfeer.

BUITENRUIMTE

De schuifpui op de begane grond geeft toegang tot de buitenruimte op de begane grond met ruimte voor een picknicktafel of een loungeset.

Daarnaast geven de twee dakterrassen aan weerszijden van de bovenste verdieping ruimte om altijd een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden, met een vrij en open gevoel dat kenmerkend is voor IJburg.

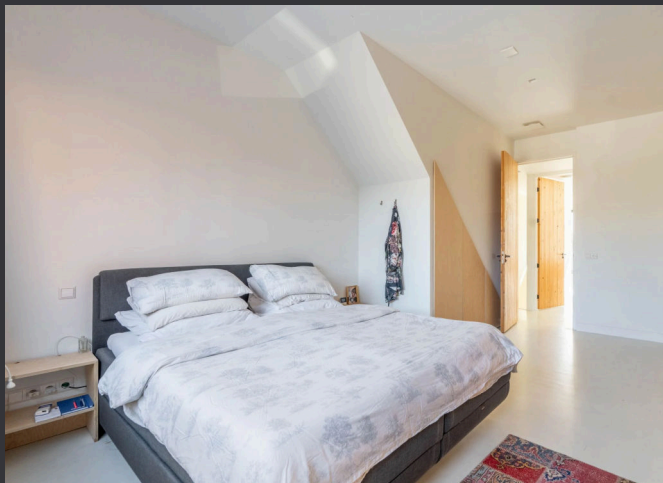
AFWERKING EN TECHNIEK

De woning is hoogwaardig afgewerkt. Alle vloeren en badkamers zijn uitgevoerd in microcement van Quartzline, wat zorgt voor een rustige en uniforme uitstraling. Voorzien van stadsverwarming, WTW-installatie, waterontharder en drukverhoger voor optimaal comfort. Op het dak liggen 12 zonnepanelen.

ERFPACHT

De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is onder gunstige voorwaarden gemaakt en er is gekozen voor het vastklikken van de canon, die naar verwachting circa € 3.500 per jaar (exclusief indexering) zal gaan bedragen. De canon is in beginsel fiscaal aftrekbaar in box 1.





Oppervlakte: 218 m² wonen + 30 m² overig inpandig. Totaal bijna 248 m², gebouw gebonden buitenruimte 44 m².

Aantal kamers: 6

Bouwjaar: 2019

Eigen grond / erfpacht: Gemeentelijke erfpacht. Het tijdvak loopt van 1 juli 2018 t/m 30 juni 2068, met 10-jaarlijkse indexering. De canon bedraagt € 8.624,- per jaar. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is onder gunstige voorwaarden gemaakt en er is gekozen voor het vastklikken van de canon, die naar verwachting circa € 3.500 per jaar (exclusief indexering) zal gaan bedragen.

Installaties: Moderne elektrische installatie, Centrale verwarming via Stadsverwarming en WTW installatie, bouwjaar 2019. Twaalf zonnepanelen.

Energielabel: A++

Fundering: Beton uit het bouwjaar 2019.

Staat van onderhoud: Goed, zowel extern als intern. Het huis is intern hoogwaardig afgewerkt.

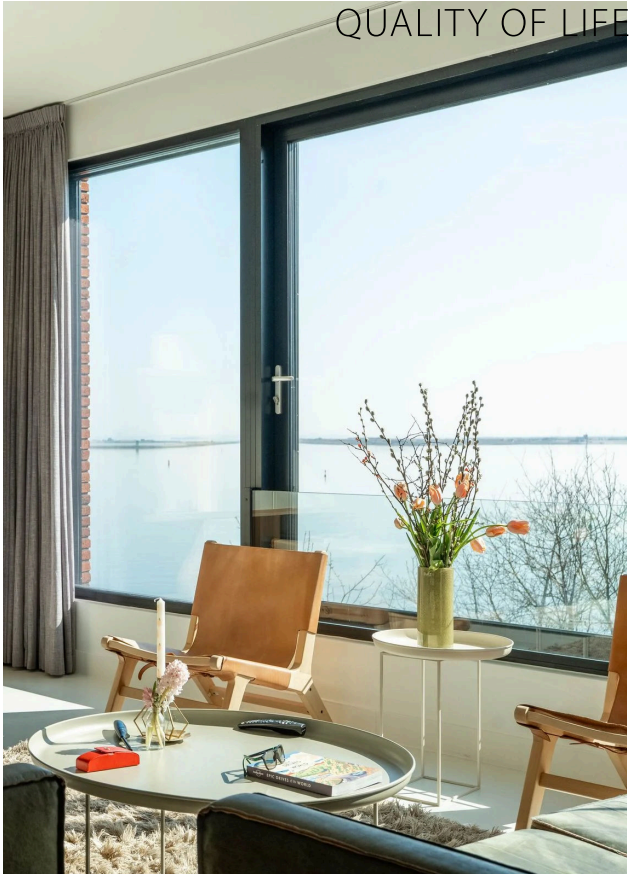
Zakelijke lasten: Onroerende zaakbelasting € 741,44 per jaar en de rioolrecht € 192,04 per jaar.

Buitenruimten: Op de begane grond en dakterras totaal van ca. 44 m².

Roerende zaken: Er is een roerende zakenlijst aanwezig.

Aanvaarding: In overleg.

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



DE LOCATIE



Deze locatie is echt “one of a kind”. Geen andere plek op IJburg heeft deze open en stoere sfeer. Vanaf de steiger springt u zo het water in. Watersporten, zonnebaden, aanmeren of lekker gaan varen richting Amsterdam of het IJsselmeer; het kan hier allemaal.

Deze unieke woning is gelegen op een rustig deel van IJburg, het dichtst bij Amsterdam, met water, ruimte en voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vind je winkels, horeca, scholen en sportfaciliteiten.

De bereikbaarheid richting het centrum van Amsterdam is goed, zowel met de auto, het openbaar vervoer als met de fiets. IJburg staat bekend om de combinatie van stedelijk wonen en een ontspannen leefomgeving, en dat voel je hier direct.





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.

Kay Olsmeijer
kay@goodguys.nl
+31646076222

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