



Van Breestraat 185 3

1071 ZN Amsterdam



Kenmerken

Van Breestraat 185 3

OVERDRACHT

Oplevering In overleg

OPPERVLAKTEN EN

INHOUD

Woonoppervlakte 122 m²

Inhoud 427 m³

ENERGIE

Energielabel D

Isolatie Dubbel glas

Verwarming C.v.-ketel

BOUW

Soort woonhuis Appartement

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwjaar 1903

Onderhoud binnen Goed

Onderhoud buiten Goed

INDELING

Kamers 4

Aantal slaapkamers 3

Aantal verdiepingen 2

Voorzieningen mechanische ventilatie,
airconditioning

Ligging in woonwijk

BUITENRUIMTE

Dakterras 18m²

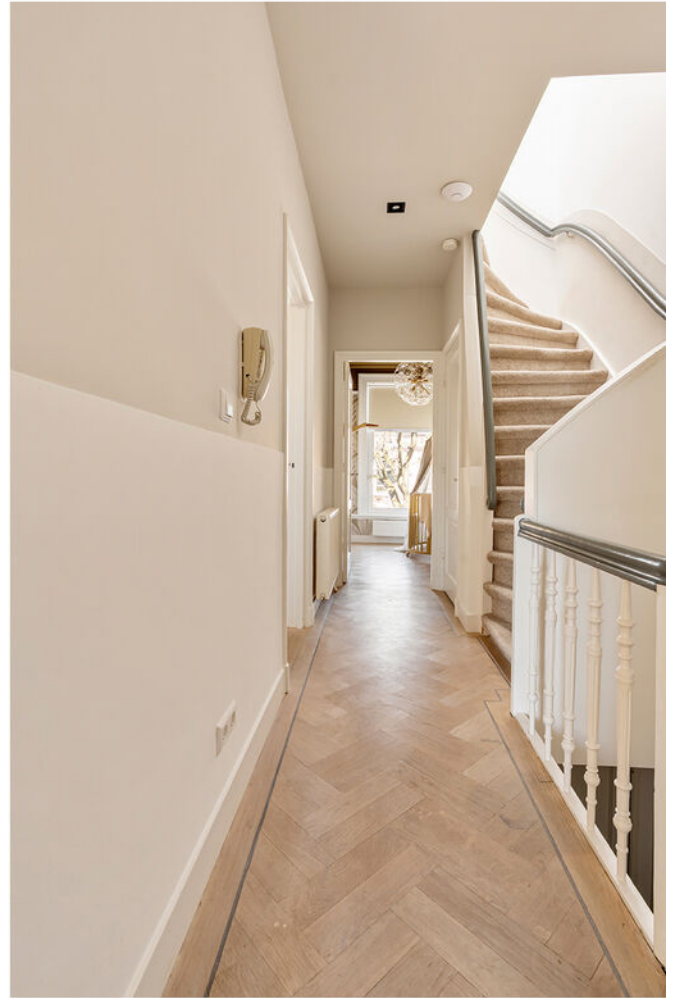


























Omschrijving

Van Breestraat 185 3

Bijzonder licht en uitstekend ingedeeld dubbel bovenhuis van 122m² met een dakterras van 18m² op het zuiden. De woning ligt op de derde en vierde verdieping van een karakteristiek en goed onderhouden pand uit 1903. In 2020 is deze woning grotendeels gerenoveerd en beschikt over drie slaapkamers en twee badkamers. De woning ligt op het mooiste deel van de Van Breestraat op loopafstand van de geliefde Cornelis Schuytstraat en het Vondelpark.

Dit bovenhuis is hoogwaardig afgewerkt en voorzien van een houten visgraatparket vloer, (inbouw)spots, luxe behang van Arte en grote raampartijen met dubbele beglazing, wat zorgt voor een lichte en comfortabele woonomgeving.

De Vereniging van Eigenaars "Van Breestraat 185 te Amsterdam", bestaat uit 3 appartementen. De servicekosten bedragen € 120,- per maand. Het administratie wordt in eigen beheer gedaan en er is een MJOP.

INDELING

Via het verzorgde, gestoffeerde trappenhuis bereikt u de woning op de derde verdieping. De hal biedt toegang tot de verschillende vertrekken.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle en lichte woonkamer, gekenmerkt door hoge raampartijen en voldoende ruimte voor een royale zithoek. Via de en-suite schuifdeuren bereikt u de ruime eetkamer, die eveneens vanuit de hal toegankelijk is. De eetkamer staat in directe verbinding met de open keuken.

De moderne keuken is uitgevoerd in een warme houtlook en afgewerkt met een marmerlook werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, een Quooker en een koel-/vriescombinatie. Daarnaast beschikt de keuken over veel opbergruimte dankzij de greeploze lades en kasten.

Via de hal bereikt u tevens de eerste slaapkamer, ideaal als kinder- of werkkamer, een separaat toilet met fontein en een praktische opbergkast/garderobe.

Via de trap bereikt u de vierde en tevens bovenste woonlaag. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer met ruimte voor een tweepersoonsbed en voorzien van een inbouwkast.

Deze kamer beschikt over een en-suite badkamer, uitgevoerd met marmerlook wand- en vloertegels, een inloofdouche met glazen wand en een wastafelmeubel.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Deze slaapkamer is ruim opgezet en voorzien van airconditioning en op maat gemaakte inbouwkasten. Via openslaande deuren heeft u toegang tot het zonnige dakterras van 18 m², gelegen op het zuiden en uitgevoerd met houten terrasdelen. De tweede, ruime badkamer is afgewerkt met grijze wand- en vloertegels. Deze badkamer beschikt over een inloofdouche, ligbad en wastafelmeubel, en is stijlvol afgewerkt met zwarte accenten en (opbouw)spots.

Op de overloop van de vierde verdieping bevinden zich de wasmachineaansluiting en een separaat toilet met fontein.

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. Hoofdstraat 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 Hoofddorppleinbuurt. 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 4 mei 2026, vergunningsgebied Zuid 8.1).

BIJZONDERHEDEN

- Dubbel bovenhuis van 122m²
- Dakterras op het zuiden van 18m²
- Drie slaapkamers en twee badkamers
- Eigen grond
- Gelegen op een toplocatie in Amsterdam zuid
- Oplevering in overleg

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

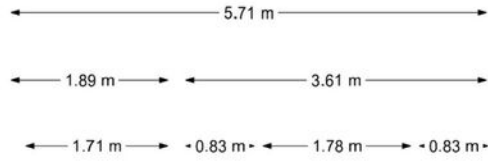
NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.



Plattegrond

Van Breestraat 185-3, Amsterdam Derde verdieping



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

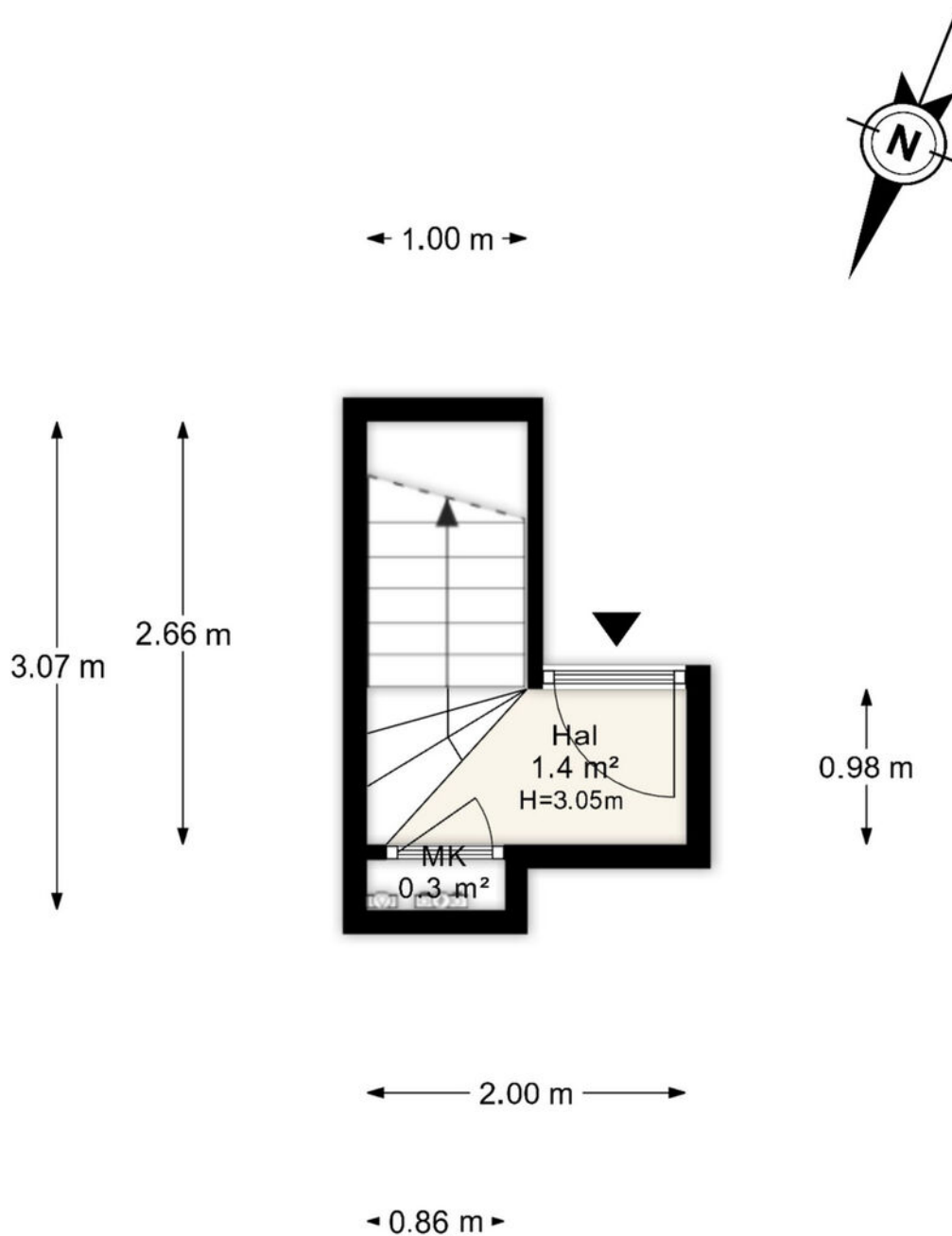
Plattegrond

Van Breestraat 185-3, Amsterdam Derde verdieping



Plattegrond

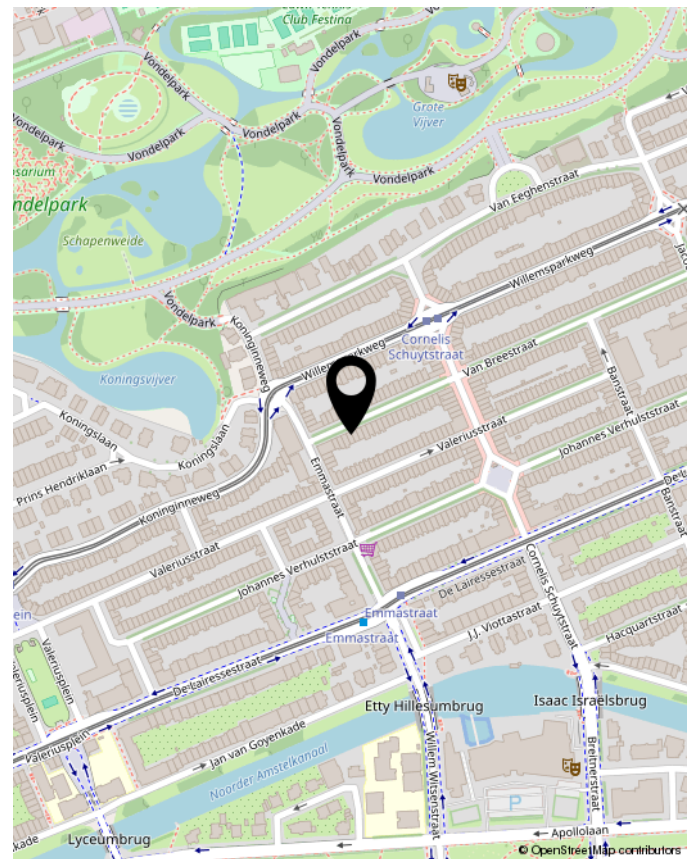
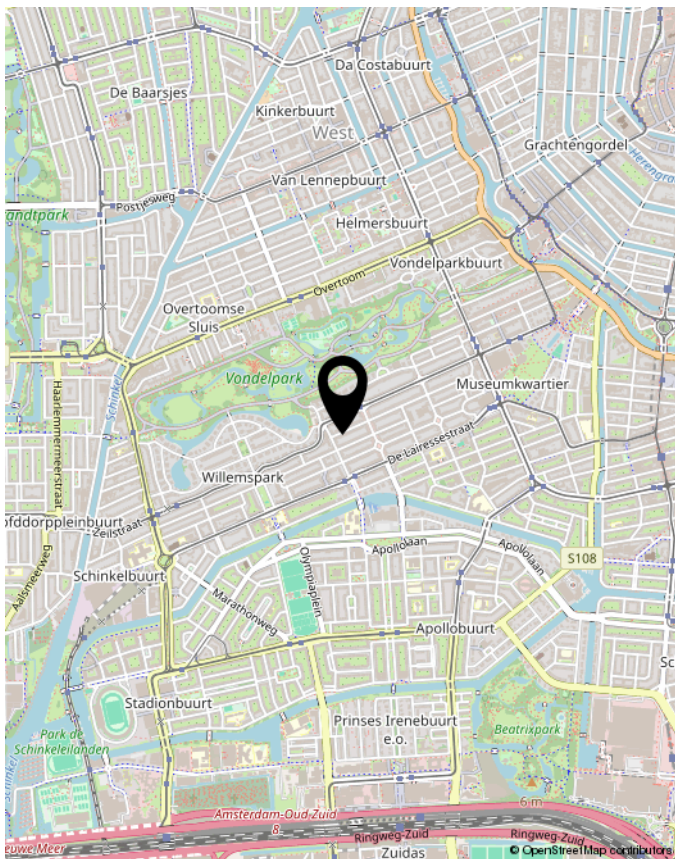
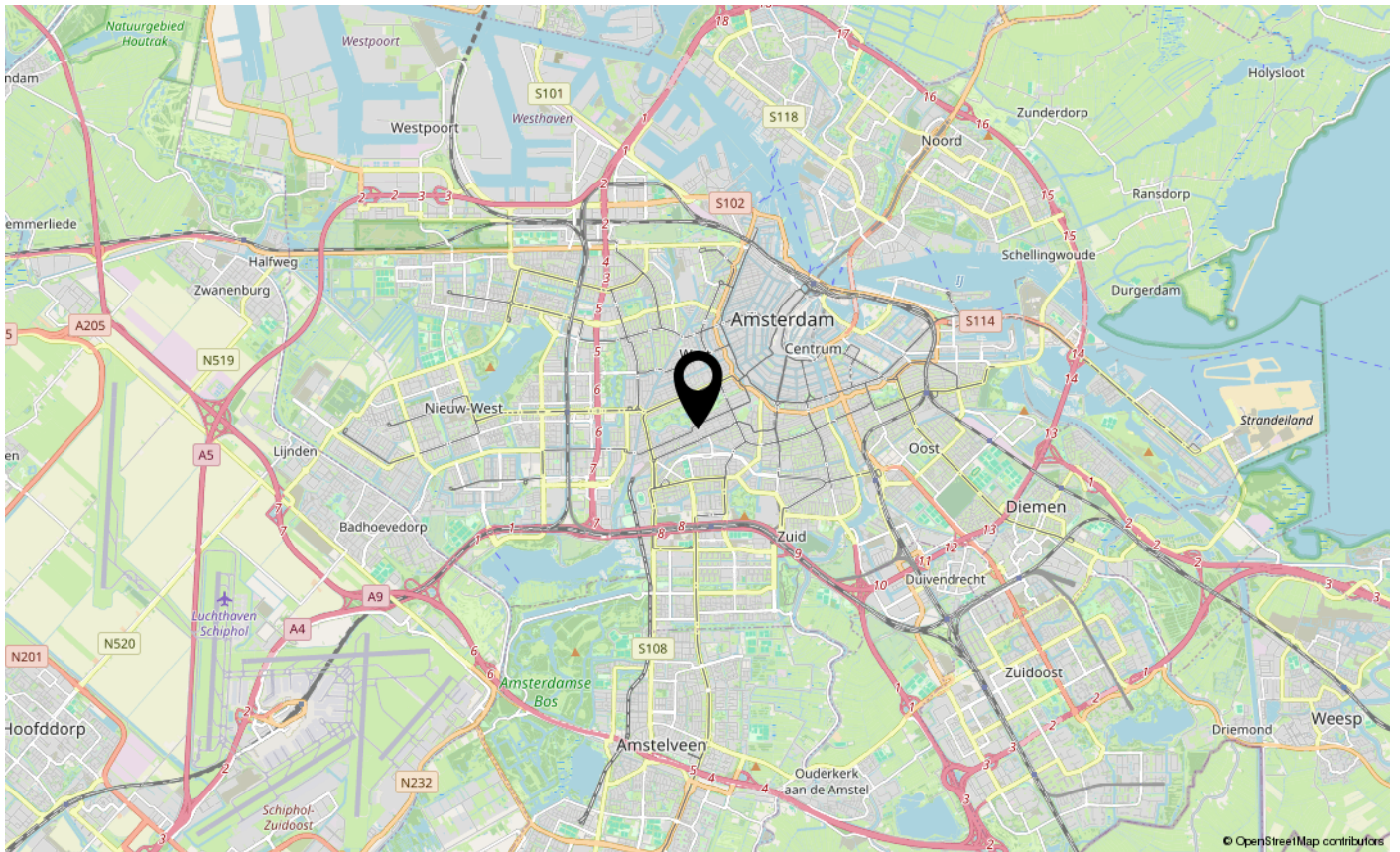
Van Breestraat 185-3, Amsterdam Tweede verdieping



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Locatie op kaart

Van Breestraat 185 3



Kadastrale kaart

Van Breestraat 185 3

Kadastrale kaart

Uw referentie: csv



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amsterdam	
25	Huisnummer	Sectie U	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4493	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Gemeente: Amsterdam
Sectie: U
Nummer: 10511

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

