

- AMSTERDAM -
HOF VAN VERSAILLES 33

**"Kindvriendelijke
straat zonder
doorgaand
verkeer."**

**"Vrij uitzicht en geen
overburen."**

BOELEN

MAKELAARDIJ

TE KOOP

Schitterend herenhuis (ca. 156 m²) met maar liefst vier slaapkamers, twee volwaardige badkamers aan de rand van de stad in een oase van rust en ruimte.

Een voor- en achtertuin, en de achtertuin grenst aan water met vrij uitzicht over het groen.

Kwartier fietsen naar hartje Amsterdam!

VRAAGPRIJS
€ 975.000 k.k.



INDELING

BEGANE GROND

Entree aan de voorzijde van de woning, te bereiken middels de voortuin. U komt binnen in de entreehal met links een separaat toilet met fonteintje.

Daarnaast de toegang tot de garage met berging, welke ook bereikbaar is vanaf de straat door de nieuwe garagedeur. De ruime berging/garage biedt de mogelijkheid voor een hobbyruimte, kantoor aan huis, een thuis fitness of (fietsen)berging.

Aan het einde van de gang de toegang tot de ruime woonkeuken. De keuken is recent volledig vernieuwd en beschikt over een eiland. Tevens is er inbouwapparatuur met een vaatwasser, koelkast, oven, fornuis en afzuigkap. Vanuit deze ruimte toegang tot de heerlijke achtertuin d.m.v. twee schuifpuien. De achtertuin is speels met meerdere lagen, grenzend aan het water, en geeft uitzicht over het groen. Een vrij uitzicht en geen overburen, waar vindt u dit nog in Amsterdam. De achtertuin is een mooie verlenging van de keuken. De tuin is met smaak aangelegd en heeft diverse zithoeken en ligt aan water in directe verbinding met vaarwater richting Sloterplassen.



INDELING

Eerste en tweede verdieping

Eerste verdieping.

Aan de voorzijde de woonkamer met heel veel lichtinval. En aan de achterzijde een slaapkamer met badkamer-ensuite met ligbad, douche, wc en wastafel, en aparte ruimte voor de wasmachine en droger. Vanuit de woonkamer licht en ruim toegang tot het zonnige balkon van ca. 8 m² (west-georiënteerd). Aan de achterzijde een mooi uitzicht over de achtertuin en het groen. Uiteraard kan deze verdieping op diverse manieren worden ingedeeld! Hier zou je ook een doorzon- woonkamer (ca. 52 m²) van kunnen maken met aan twee zijdes licht!

Tweede verdieping.

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De verbindingshal tussen voor en achter is een grote kastenwand. Twee slaapkamers gelegen aan de achterzijde van de woning. Aan de voorzijde van de woning treft u de derde slaapkamer en de lichte badkamer, voorzien van ligbad, douche, toilet, wastafel en radiator.



























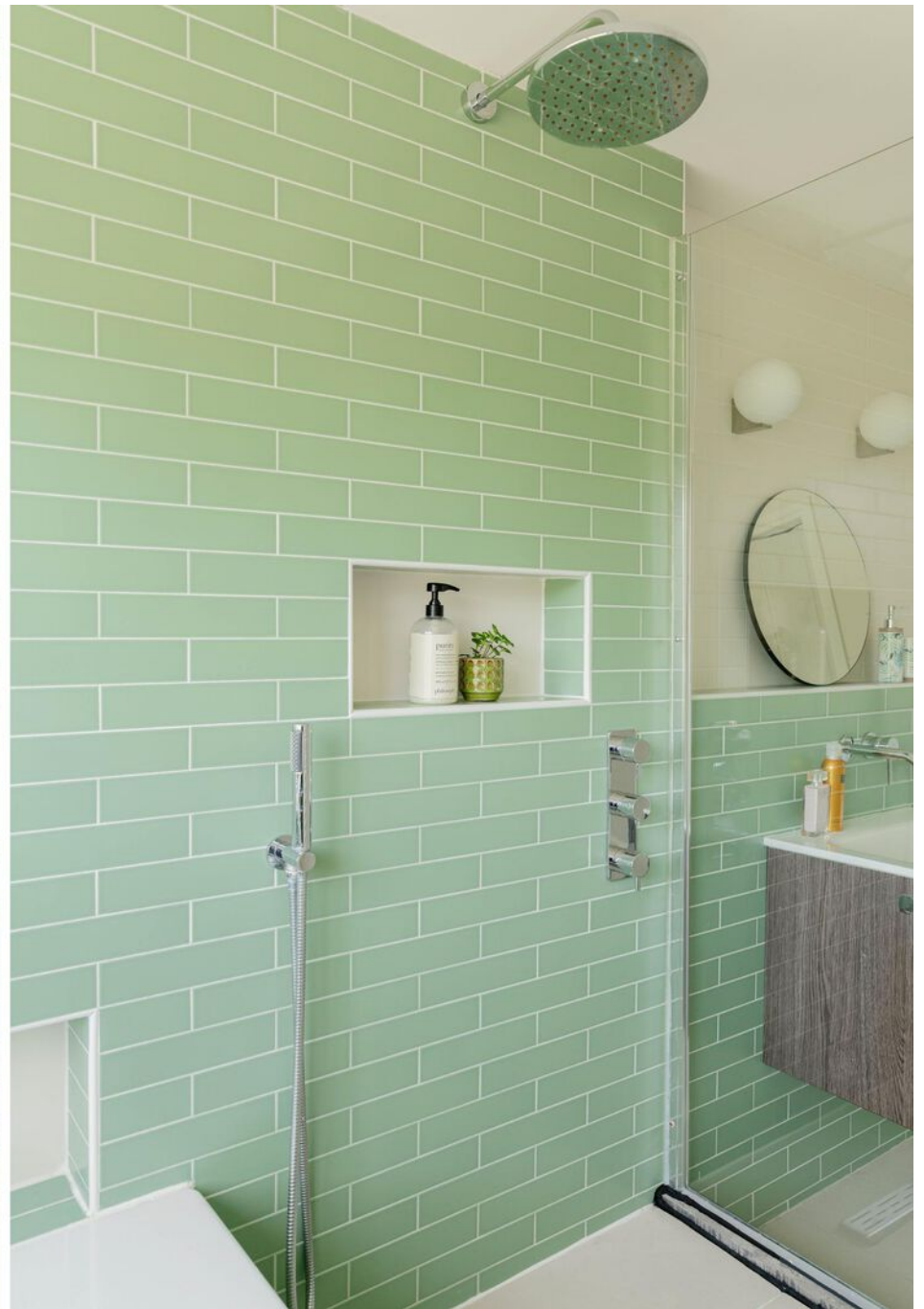




























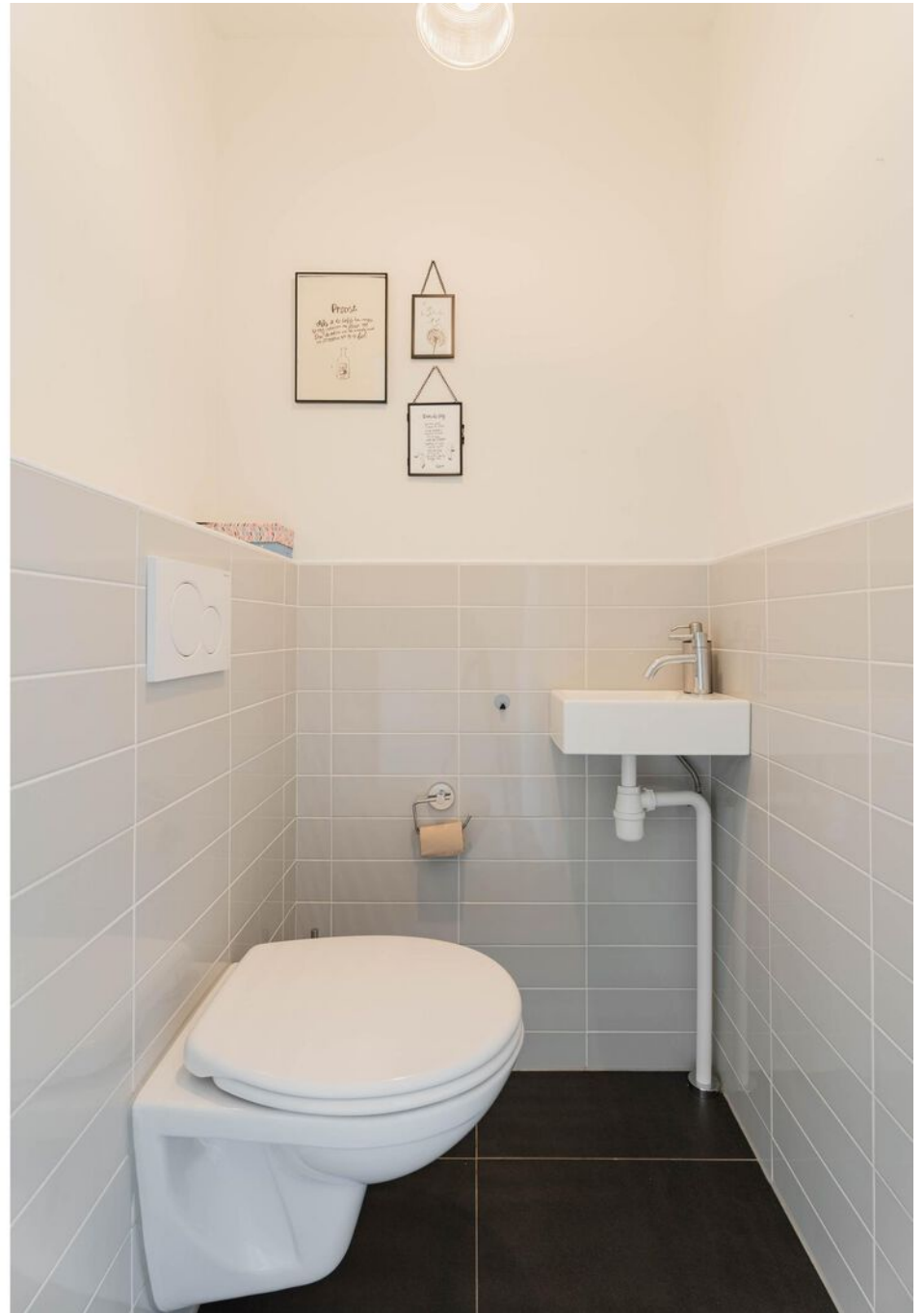








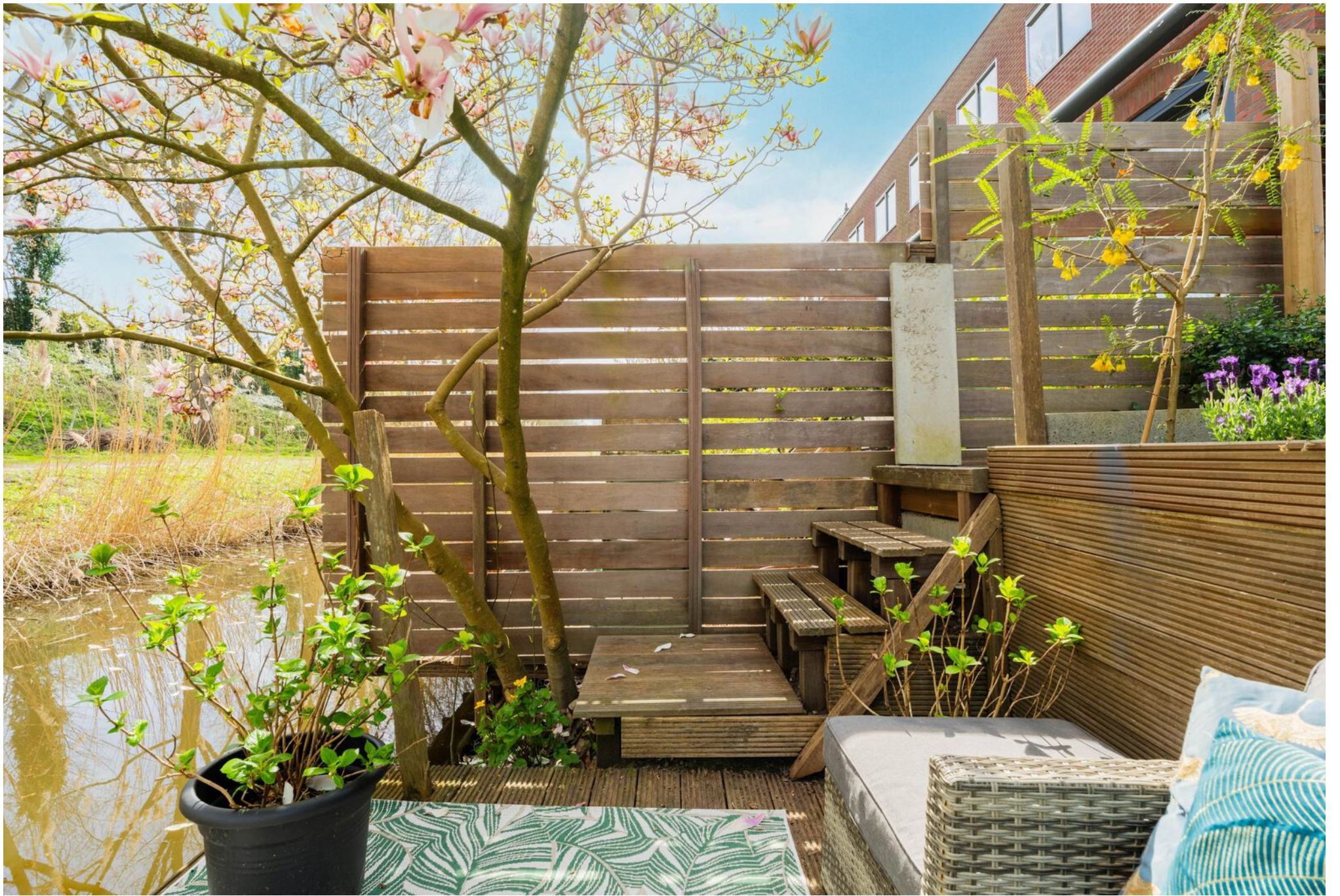
































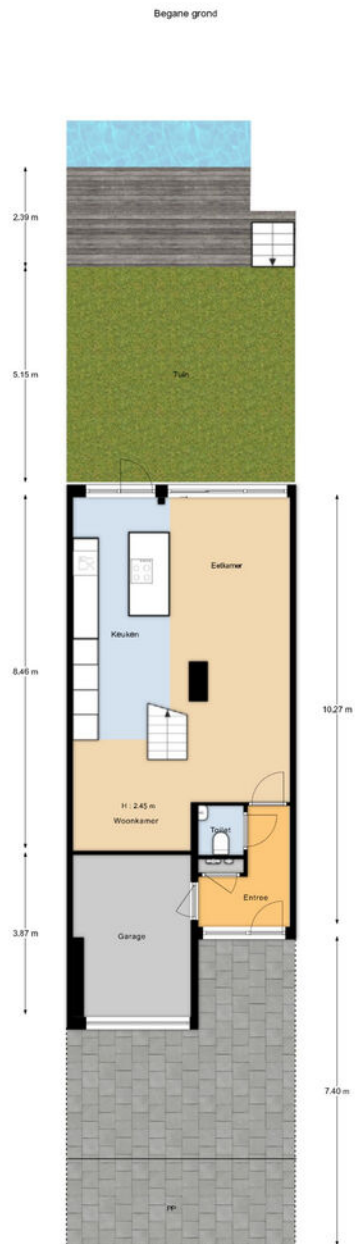






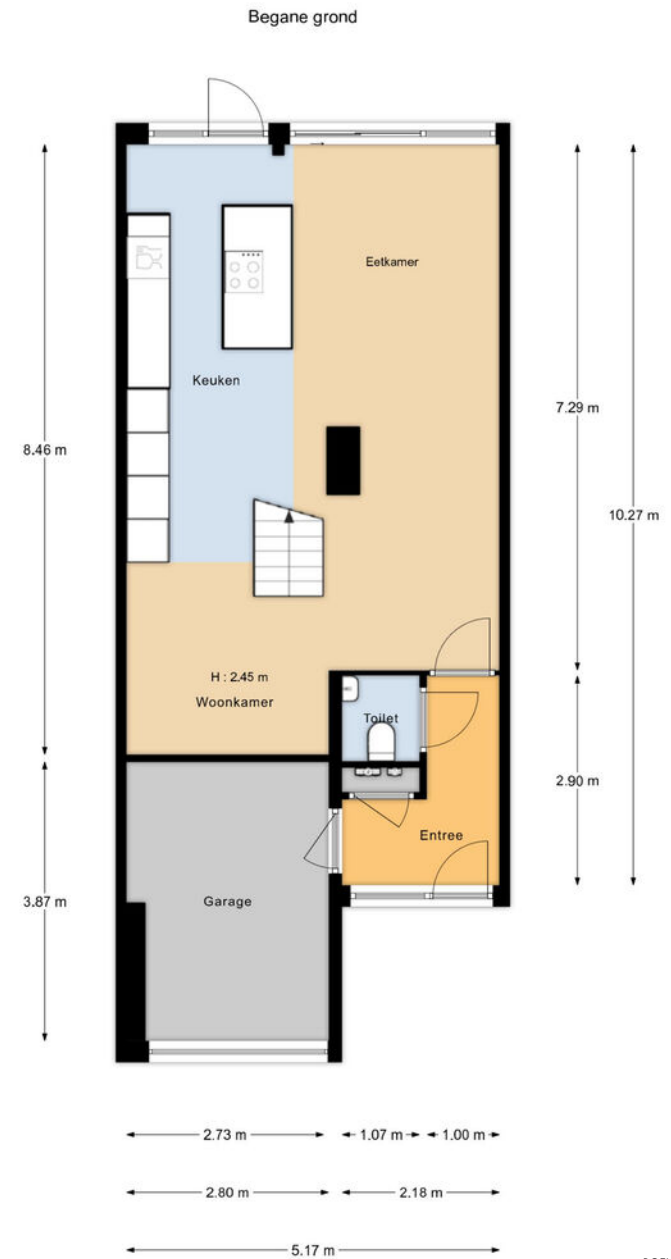


PLATTEGROND BEGANE GROND



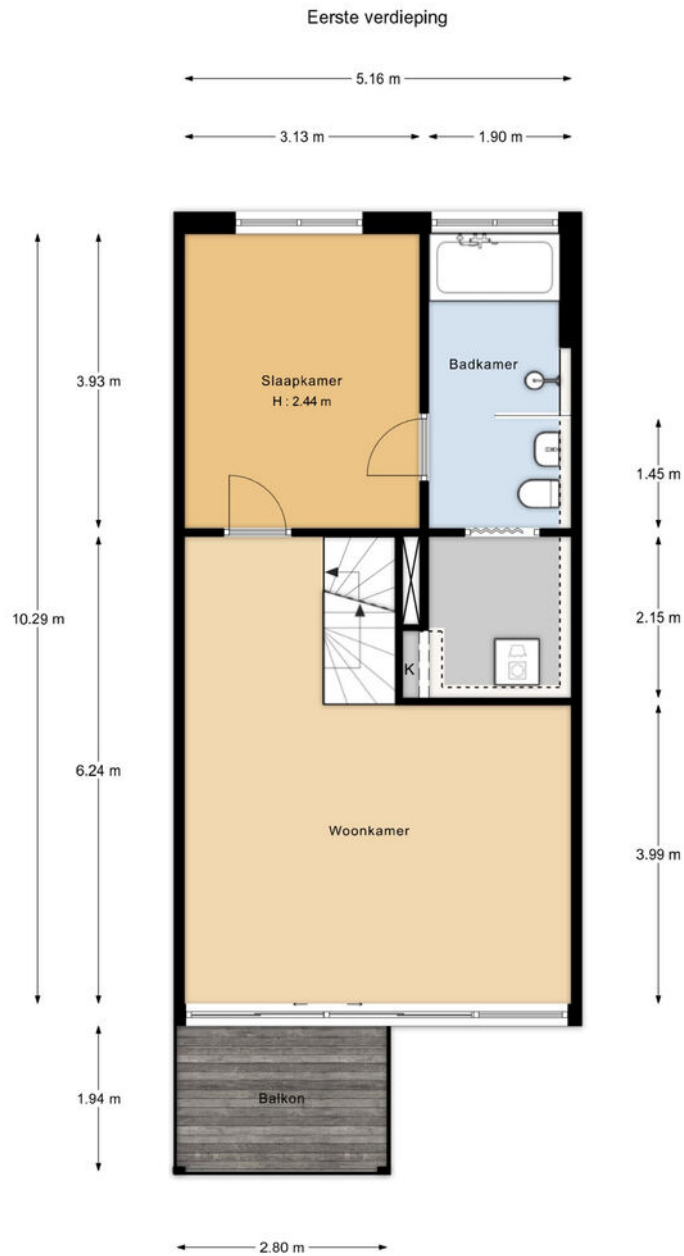
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND BEGANE GROND



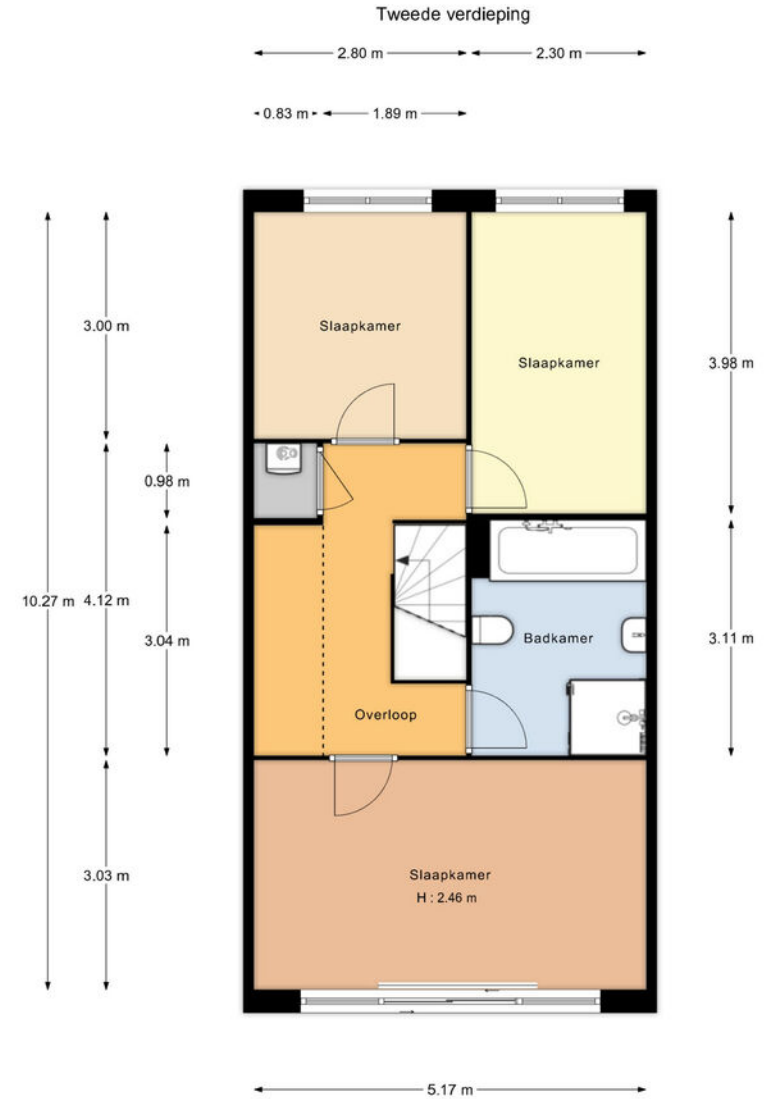
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

KENMERKEN & SPECIFICATIES

VOORZIENINGEN

- Cv ketel (HR-107)
- Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

ONDERHOUD

- Intern: goed tot uitstekend
- Extern: goed tot uitstekend

OPPERVLAKTEN

- Woonoppervlakte circa 156 m²
- Overige inpandige ruimte circa 11 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte circa 5 m²
- Inhoud circa 542 m³

ROERENDE ZAKEN

- Lijst roerende zaken

GRONDSITUATIE

- Erfpacht afgekocht t/m 2047

ZAKELIJKE LASTEN

- OZB € 452,69 per jaar
- Rioolrecht €192,04 per jaar

BESTEMMING

- Wonen

KADASTRAAL

- Gemeente: Sloten
- Sectie: D
- Complexaanduiding: 7488

MILIEU

- Bodemrapporten



VERTREKKEN

- Open keuken
- Eetkamer
- Woonkamer
- Apart toilet
- Vier slaapkamers
- Twee badkamers

BOUWJAAR

- 1998

BUITENRUIMTE

- Achtertuin: op het Zuidoosten
- Balkon op het Noordwesten

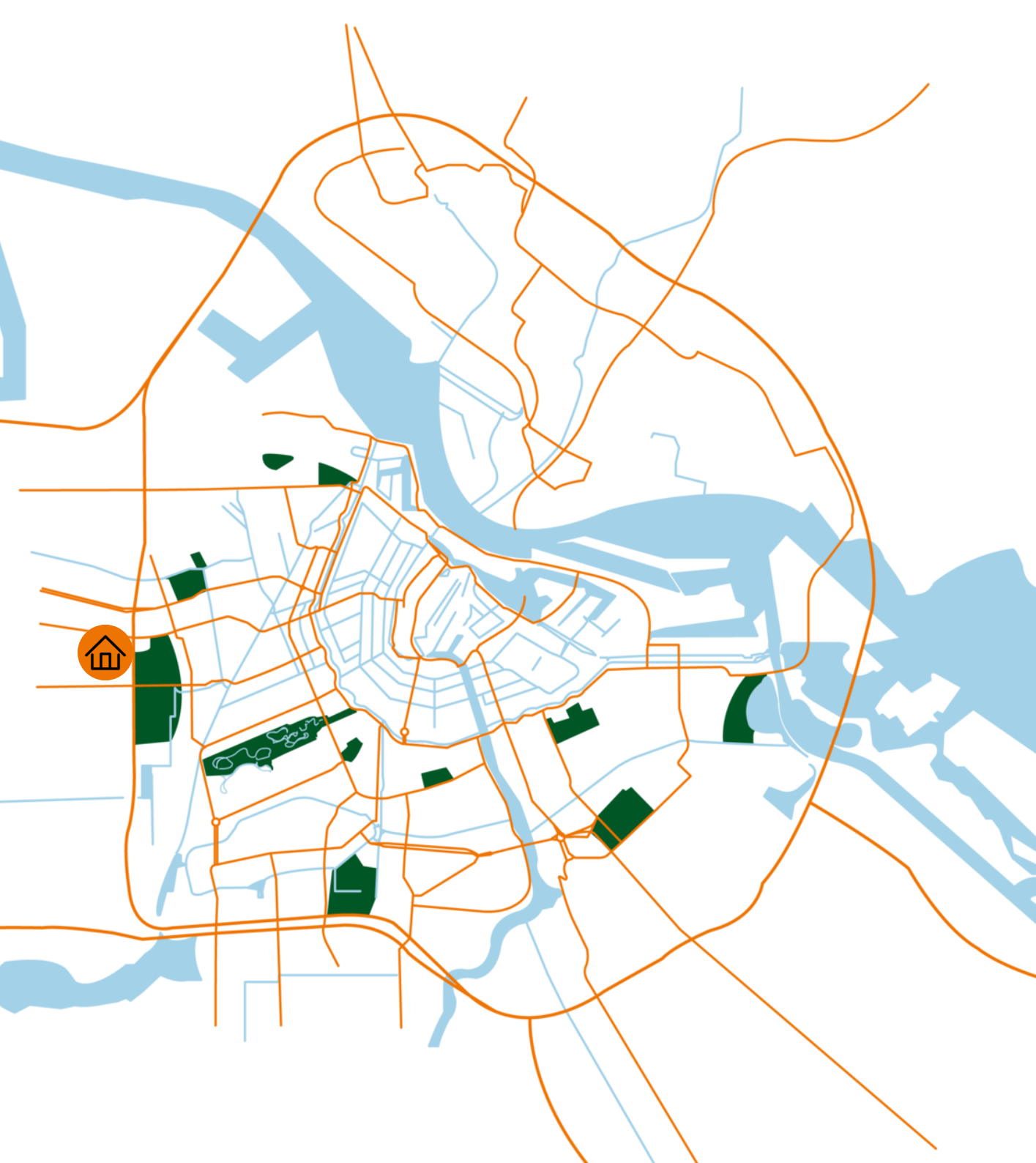
ENERGIELABEL

- A

OPLEVERING

- In overleg

VRAAGPRIJS
€ 975.000,- K.K.



LOCATIE OP DE KAART

LIGGING

Dit heerlijke huis ligt in de gewilde en rustige wijk Oostoever bij de Sloterplas, aan een autoluwe en kindvriendelijke straat zonder doorgaand verkeer. Er heerst een veilig dorpsgevoel op steenworp afstand van de stad en naast de heerlijke Sloterplas.

In de omgeving van het huis vindt u diverse voorzieningen als een ruime speelplaats voor kinderen, het Kröller-Müllerpark en het Rembrandtpark, de Sloterplas is op loopafstand en tegenover de ingang van het tennispark het Hof.

Nabij de woning diverse openbaar vervoer mogelijkheden zoals tram 13 en NS en metro station Lelylaan. Daarnaast is de woning zeer goed met de auto vanaf de ringweg A10 bereikbaar. Vanuit de woning bent u binnen 5 minuten op het Mercatorplein, met ongeveer 10 minuten bij de Hallen in Amsterdam- West, in 15 minuten fietsen bent u op de Dam of op het Leidseplein. De prachtige Sloterplas en het Sloterpark om de hoek, waar je heerlijk kan recreëren en sporten. Perfecte ligging ten opzichte van diverse uitvalswegen (A4, A5, A9 en de A10), openbaar vervoer (verschillende bus, metro- en treinverbindingen), winkels, horeca, scholen en andere voorzieningen.

BIJZONDERHEDEN

AFMETING

Ten aanzien van de afmetingen vermeld in deze brochure: deze zijn indicatief en voor zover mogelijk gemeten conform NEN 2580, doch koper kan hier geen enkel recht aan ontlelen, tenzij anders vermeld. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper heeft te allen tijden de mogelijkheid om een meting conform NEN 2580 voor zijn rekening en risico te laten uitvoeren.



Jacob Marisplein 35
1058 JC Amsterdam
020 226 00 66
info@boelenmakelaardij.nl
www.boelenmakelaardij.nl



Bij het samenstellen van deze brochure staan correctheid, volledigheid en actualiteit bij ons hoog in het vaandel. Desondanks kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie. Wij zijn op geen enkele grond aansprakelijk voor eventuele incorrecte informatie in deze brochure.