



## H.M. Kraaijvangerstraat 21, 1064 DA Amsterdam

Vraagprijs € 990.000,00 kosten koper



## Omschrijving

Luxe wonen aan de Slotterplas met vrij uitzicht over het water, een zelfstandige (B&B)-studio, zonnige tuin én vergunde mogelijkheden voor een balkon en dakterras. For English, please check the English page.

Sommige woningen hebben gewoon alles. Ruimte, luxe, rust, uitzicht, duurzaamheid én mogelijkheden om nóg mooier te worden. HM Kraaijvangersstraat 21 is zo'n huis waar werkelijk ieder detail klopt. Dit stijlvolle herenhuis van 144 m<sup>2</sup> ligt op een unieke locatie aan de rand van de Slotterplas en kijkt vrij uit over de haven en het water. Een plek waar je iedere dag het gevoel hebt alsof je buiten de stad woont, terwijl het centrum van Amsterdam verrassend dichtbij ligt.

De woning is gebouwd in 2017, volledig geïsoleerd, gasloos uitgevoerd en voorzien van energielabel A. De afwerking is luxe, comfortabel met overal vloerwarming, modern en sfeervol. Daarnaast biedt dit huis unieke extra's die je zelden tegenkomt in Amsterdam. Zo bevindt zich op de begane grond momenteel een zelfstandige bed & breakfast-studio met eigen voorzieningen. Volgens de gemeentelijke regelgeving zijn er mogelijkheden aanwezig voor een officiële B&B-vergunning voor maximaal vier slaapplekken. De studio leent zich perfect voor:

- Ondernemers (die een B&B willen starten)
- Dubbele bewoning
- Gastenverblijf
- Mantelzorg
- Inwonende nanny
- Thuiswonend kind
- Luxe thuiswerkplek

Ook is er reeds vergunning verleend voor het realiseren van een balkon aan de achterzijde én een dakterras bovenop de woning. Daarmee is dit huis niet alleen nu al compleet, maar biedt het ook nog volop potentie voor de toekomst.

### Begane grond

De entree van de woning maakt direct indruk. De royale hal is strak afgewerkt en geeft toegang tot een bijzonder onderdeel van het huis: de zelfstandige studio op de begane grond. Deze ruimte is momenteel ingericht als luxe bed & breakfast en beschikt over een woon-/slaapgedeelte met prachtig uitzicht richting de Slotterplas. Verder vind je hier een stijlvolle open keuken met diverse apparatuur en een eigen badkamer voorzien van douche, toilet, wastafel en wasmachine en droger. De ruimte kan volledig worden afgesloten van het woonhuis, waardoor privacy optimaal gewaarborgd blijft. Voor wie extra inkomsten wil genereren of op zoek is naar een multifunctionele ruimte, liggen hier enorme kansen. Volgens de informatie van de gemeente behoort een officiële B&B-vergunning voor vier slaapplekken tot de mogelijkheden, al dient een vergunning nog aangevraagd te worden.

Via de hal bereik je daarnaast een separaat gastentoilet en aan de achterzijde een multifunctionele tuinkamer. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als kantoor, maar is ook ideaal als speelkamer, hobbyruimte, extra slaapkamer of rustige thuiswerkplek.

De grote glazen schuifpui geeft toegang tot de circa 33 m<sup>2</sup> grote achtertuin op het westen. Hier geniet je vanaf de middag tot in de avond van de zon. De tuin beschikt over een groot

**H.M. Kraaijvangerstraat 21 - 1064 DA  
Amsterdam**

**Collectief Makelaars bv  
Joop Geesinkweg 801  
1114 AB, AMSTERDAM-DUIVENDRECHT  
Tel: 020-5356868  
E-mail: [info@collectiefmakelaars.nl](mailto:info@collectiefmakelaars.nl)  
[www.collectiefmakelaars.nl](http://www.collectiefmakelaars.nl)**



terras, groene border, een vrijstaande houten berging met elektra en een praktische achterom.

#### Eerste verdieping

De eerste verdieping is volledig ingericht als royale leefverdieping en voelt licht, ruim en luxe aan. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer met vrij uitzicht richting de haven en de Sloterplas. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. Vanuit de woonkamer kijk je prachtig weg over de rustige wandel- en fietspromenade richting het water.

Aan de achterzijde ligt de luxe woonkeuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals o.a.: dubbele inbouw (stoom)oven, Quooker en inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel waar familie en vrienden moeiteloos samenkomen.

De volledige woning is afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds, vloerverwarming en stijlvolle PVC vloeren met eiken uitstraling. De sfeervolle schuifdeuren in warme kleur geven de verdieping extra karakter en zorgen voor een luxe uitstraling.

Extra bijzonder is dat er reeds vergunning is verleend voor het realiseren van een balkon aan de achterzijde met trap naar de tuin. Een fantastische toevoeging waarmee binnen en buiten nóg mooier in elkaar overlopen.

#### Tweede verdieping

Ook de bovenste verdieping is tot in detail verzorgd en praktisch ingedeeld.

Vanaf de overloop bereik je drie slaapkamers, een separate wasruimte en de luxe badkamer.

De ouderslaapkamer aan de voorzijde is een absolute eyecatcher met vrij uitzicht over de haven en een stijlvolle walk-in closet die middels een fraaie schuifdeur wordt afgesloten.

De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn uitstekend van formaat en perfect als kinder-, werk- of logeerkamer.

De luxe badkamer beschikt over een ligbad met whirlpoolfunctie, ruime douche, wastafelmeubel en een derde toilet.

Daarnaast is ook voor de toekomst alvast vooruitgedacht. De huidige eigenaar heeft vergunning gekregen voor het realiseren van een dakterras. Hiermee creëer je een unieke buitenruimte met de hele dag zon én panoramisch uitzicht over de Sloterplas en de skyline van Amsterdam.

#### Duurzaam en klaar voor de toekomst

Dit herenhuis werd gebouwd in 2017 en voldoet volledig aan de woonwensen van nu én later.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van stadsverwarming en volledig gasloos uitgevoerd.

Met energielabel A profiteer je niet alleen van een comfortabel binnenklimaat en lage energielasten, maar mogelijk ook van financiële voordelen bij de hypotheekverstrekking.

De woning is recent bovendien nog verder gemoderniseerd en verkeert daardoor in uitstekende staat van onderhoud. Hier hoeft je werkelijk niets meer te doen.

#### Erfpacht

De woning is gelegen op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. De huidige canon bedraagt € 823,16 per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Belangrijk voordeel is dat de huidige eigenaar reeds gebruik heeft gemaakt van de gunstige overstapvoorwaarden van de gemeente Amsterdam. Hierdoor staat de toekomstige canon vanaf 2066 vast onder zeer aantrekkelijke voorwaarden, wat zorgt voor zekerheid en lage lasten op lange termijn.



#### Locatie

Wonen aan de Sloterplas betekent wonen op één van de meest verrassende plekken van Amsterdam.

Hier woon je midden tussen het groen, het water en alle sport- en recreatiemogelijkheden, terwijl de binnenstad op korte afstand ligt. Het beroemde rondje Sloterplas is geliefd onder wandelaars, hardlopers, fietsers en skaters. Rondom het water vind je stranden, speelplaatsen, een kinderboerderij, natuurspeeltuin, skatepark, voetbalvelden en een groot watersportcentrum waar je kunt leren zeilen, surfen, kanoën en suppen.

Daarnaast beschikt de omgeving over een zwembad met buitenbad, ligweides, horeca en volop plekken om in de zomer heerlijk te barbecueën of ontspannen aan het water te zitten.

De wijk zelf is rustig, veilig en bijzonder kindvriendelijk. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich allemaal in de directe omgeving. Bovendien fiets je binnen circa 10 minuten richting het Rembrandtpark en de Ring A10. Ook Haarlem en Schiphol zijn uitstekend bereikbaar.

#### Bijzonderheden

- Luxe herenhuis van 144 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 2017
- Gelegen aan de rand van de Sloterplas
- Vrij uitzicht over haven en water
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd en gasloos
- Verwarming middels stadsverwarming
- Zelfstandige studio/B&B op de begane grond
- Mogelijkheden voor officiële B&B-vergunning volgens gemeentelijke regelgeving
- Vergunning verleend voor balkon aan de achterzijde
- Vergunning verleend voor dakterras
- Luxe afwerking met vloerverwarming en PVC vloeren
- Strakke wand- en plafondafwerking
- Sfeervolle schuifdeuren
- Achtertuintje op het westen van circa 33 m<sup>2</sup>
- Vrijstaande houten berging met elektra
- Gelegen in rustige en kindvriendelijke woonwijk
- Lage erfpachtcanon, eeuwigdurend vastgeklikt
- Uitstekende bereikbaarheid richting Amsterdam centrum, Haarlem en Schiphol

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	2017

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	6 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	505 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	93 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	144 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Bijzonderheden</b>	Gedeeltelijk gestoffeerd, dubbele bewoning mogelijk
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand hout
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energielabel</b>	A
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	Vloerverwarming geheel
<b>Warmwater</b>	Stadsverwarming

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuin
<b>Tuin diepte (cm)</b>	613
<b>Tuin breedte (cm)</b>	540
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Positie</b>	West
<b>Kwaliteit</b>	Fraai aangelegd

## Foto's



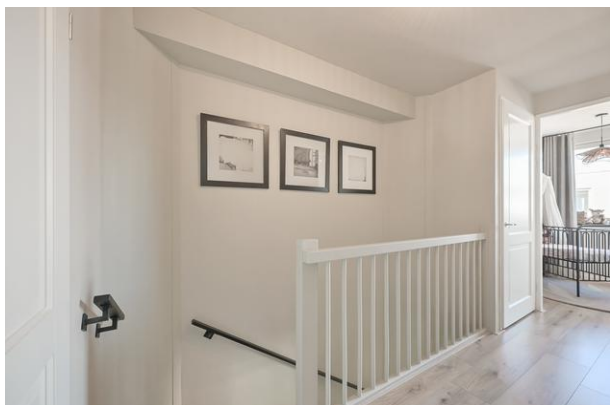
H.M. Kraaijvangerstraat 21 - 1064 DA  
Amsterdam

Collectief Makelaars bv  
Joop Geesinkweg 801  
1114 AB, AMSTERDAM-DUIVENDRECHT  
Tel: 020-5356868  
E-mail: [info@collectiefmakelaars.nl](mailto:info@collectiefmakelaars.nl)  
[www.collectiefmakelaars.nl](http://www.collectiefmakelaars.nl)

## Foto's



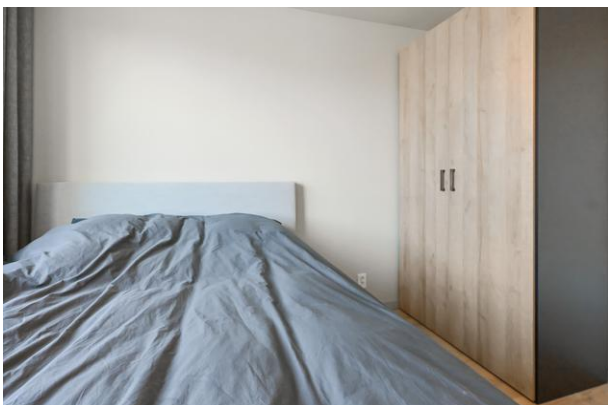
## Foto's



H.M. Kraaijvangerstraat 21 - 1064 DA  
Amsterdam

Collectief Makelaars bv  
Joop Geesinkweg 801  
1114 AB, AMSTERDAM-DUIVENDRECHT  
Tel: 020-5356868  
E-mail: [info@collectiefmakelaars.nl](mailto:info@collectiefmakelaars.nl)  
[www.collectiefmakelaars.nl](http://www.collectiefmakelaars.nl)

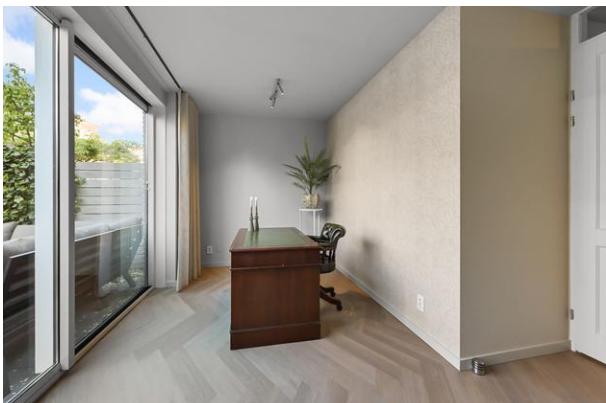
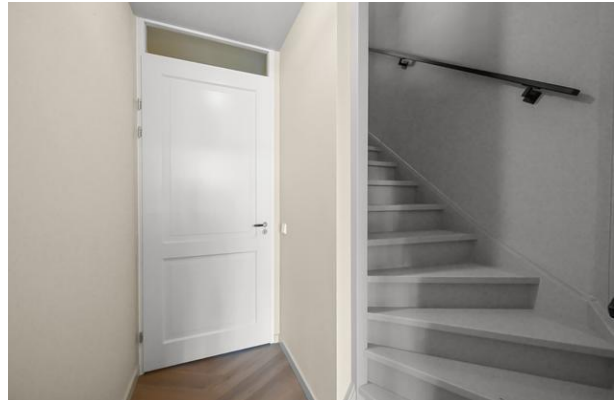
## Foto's



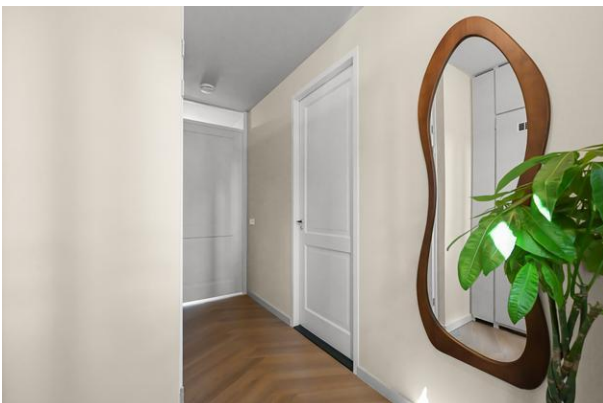
H.M. Kraaijvangerstraat 21 - 1064 DA  
Amsterdam

Collectief Makelaars bv  
Joop Geesinkweg 801  
1114 AB, AMSTERDAM-DUIVENDRECHT  
Tel: 020-5356868  
E-mail: [info@collectiefmakelaars.nl](mailto:info@collectiefmakelaars.nl)  
[www.collectiefmakelaars.nl](http://www.collectiefmakelaars.nl)

## Foto's



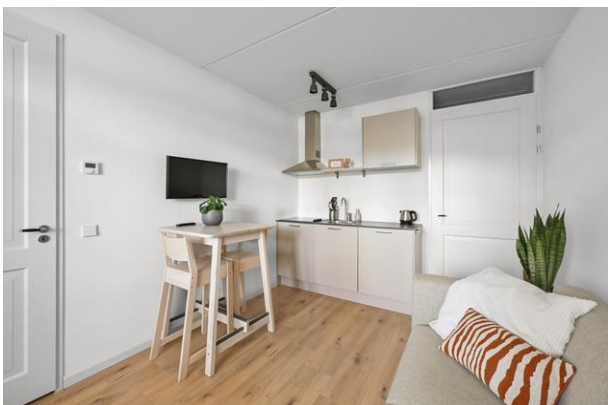
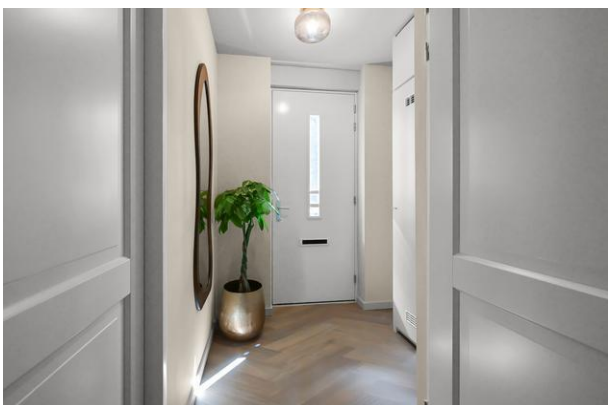
## Foto's



H.M. Kraaijvangerstraat 21 - 1064 DA  
Amsterdam

Collectief Makelaars bv  
Joop Geesinkweg 801  
1114 AB, AMSTERDAM-DUIVENDRECHT  
Tel: 020-5356868  
E-mail: [info@collectiefmakelaars.nl](mailto:info@collectiefmakelaars.nl)  
[www.collectiefmakelaars.nl](http://www.collectiefmakelaars.nl)

## Foto's



## Foto's



H.M. Kraaijvangerstraat 21 - 1064 DA  
Amsterdam

Collectief Makelaars bv  
Joop Geesinkweg 801  
1114 AB, AMSTERDAM-DUIVENDRECHT  
Tel: 020-5356868  
E-mail: [info@collectiefmakelaars.nl](mailto:info@collectiefmakelaars.nl)  
[www.collectiefmakelaars.nl](http://www.collectiefmakelaars.nl)

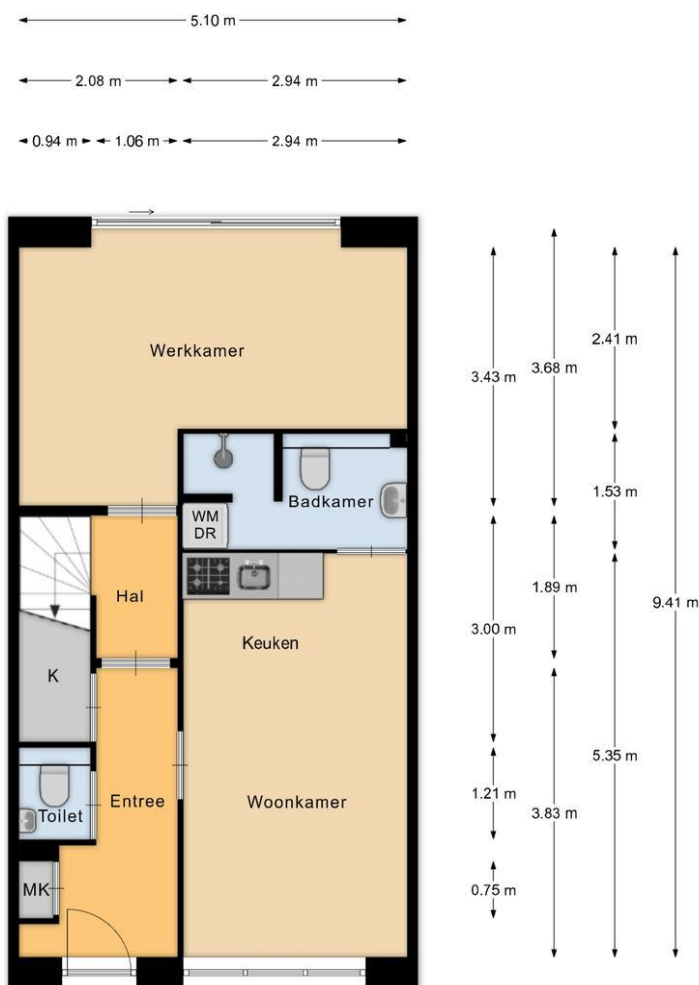
## Foto's



## Foto's



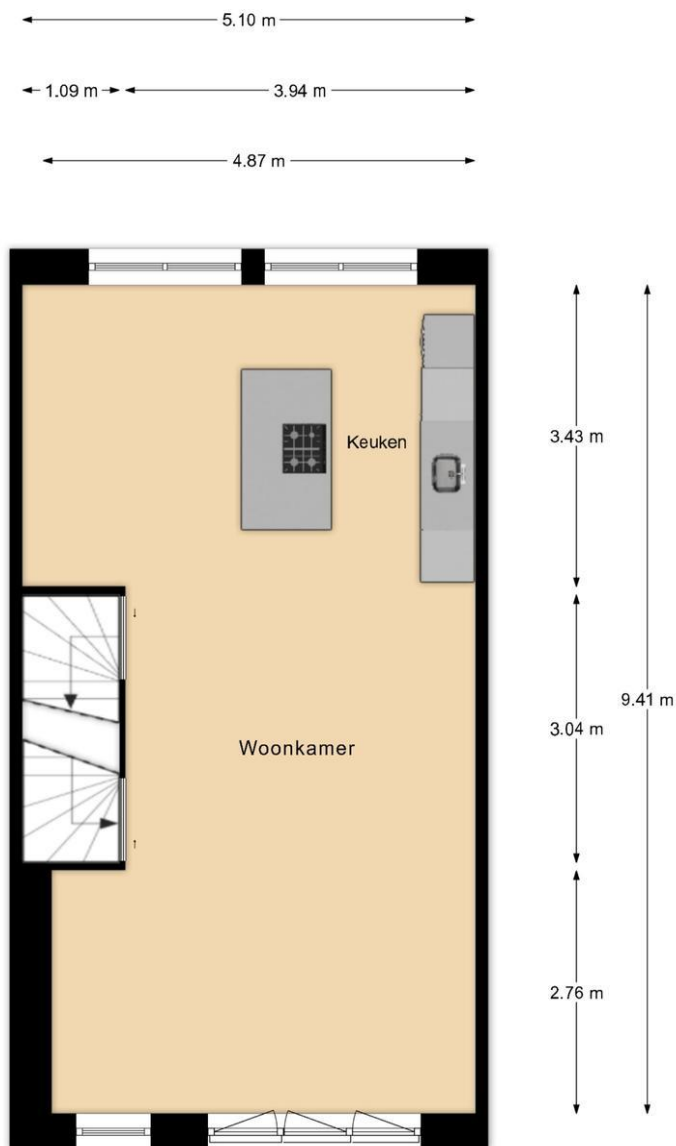
# Plattegrond



Begane grond

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

# Plattegrond



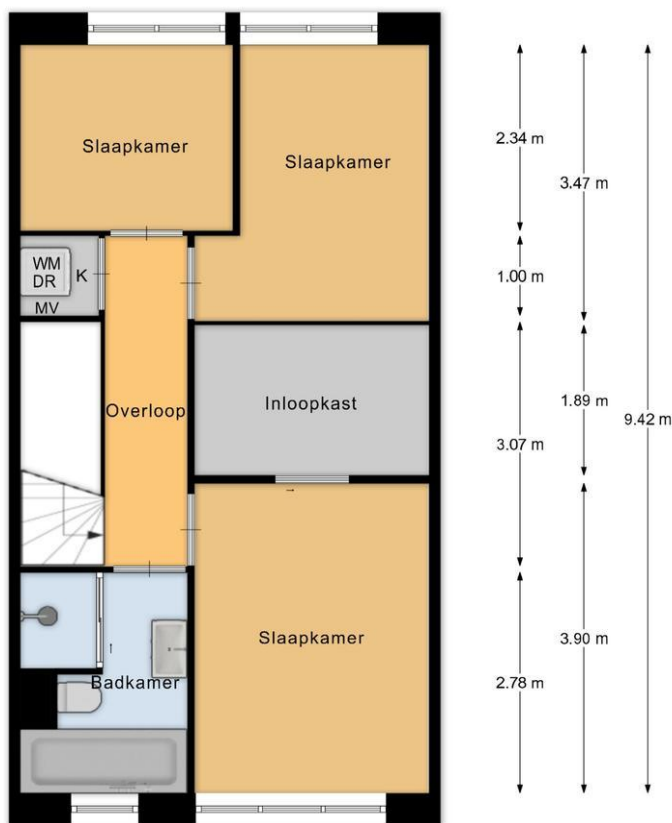
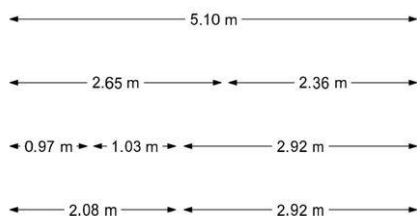
1e verdieping

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

H.M. Kraaijvangerstraat 21 - 1064 DA  
Amsterdam

**Collectief Makelaars bv**  
Joop Geesinkweg 801  
1114 AB, AMSTERDAM-DUIVENDRECHT  
Tel: 020-5356868  
E-mail: [info@collectiefmakelaars.nl](mailto:info@collectiefmakelaars.nl)  
[www.collectiefmakelaars.nl](http://www.collectiefmakelaars.nl)

# Plattegrond



2e verdieping

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

# Plattegrond



Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

H.M. Kraaijvangerstraat 21 - 1064 DA  
Amsterdam

Collectief Makelaars bv  
Joop Geesinkweg 801  
1114 AB, AMSTERDAM-DUIVENDRECHT  
Tel: 020-5356868  
E-mail: [info@collectiefmakelaars.nl](mailto:info@collectiefmakelaars.nl)  
[www.collectiefmakelaars.nl](http://www.collectiefmakelaars.nl)



## Kadastrale gegevens

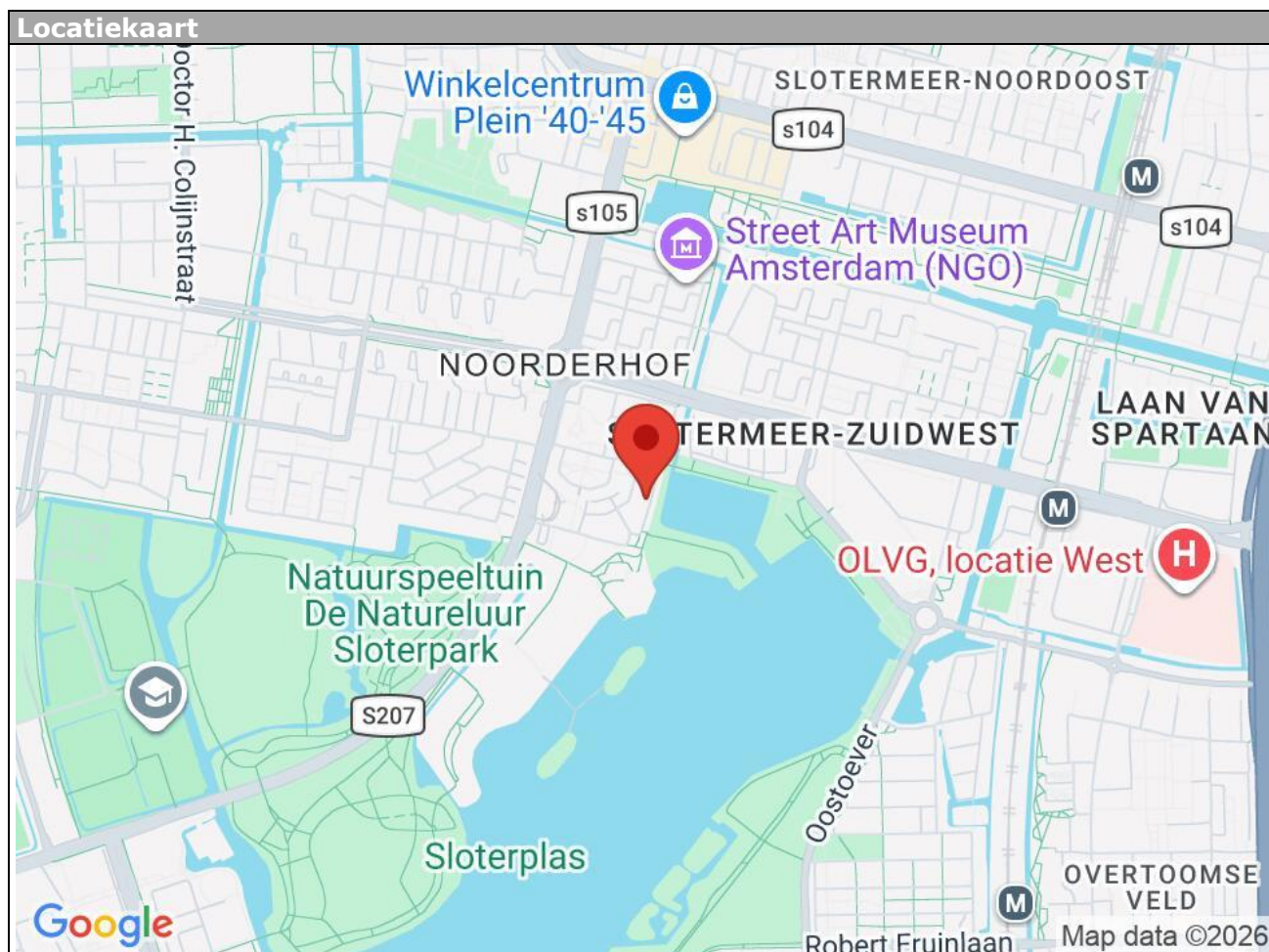
Adres	H.M. Kraaijvangerstraat 21
Postcode / Plaats	1064 DA Amsterdam
Gemeente	Sloten Noord Holland
Sectie / Perceel	D / 11063
Oppervlakte	93 m <sup>2</sup>
Soort	Eigendom belast met erfpacht

**H.M. Kraaijvangerstraat 21 - 1064 DA  
Amsterdam**

**Collectief Makelaars bv  
Joop Geesinkweg 801  
1114 AB, AMSTERDAM-DUIVENDRECHT  
Tel: 020-5356868  
E-mail: [info@collectiefmakelaars.nl](mailto:info@collectiefmakelaars.nl)  
[www.collectiefmakelaars.nl](http://www.collectiefmakelaars.nl)**

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	H.M. Kraaijvangerstraat 21
Postcode / plaats	1064 DA Amsterdam
Provincie	Noord-Holland



H.M. Kraaijvangerstraat 21 - 1064 DA  
Amsterdam

Collectief Makelaars bv  
Joop Geesinkweg 801  
1114 AB, AMSTERDAM-DUIVENDRECHT  
Tel: 020-5356868  
E-mail: [info@collectiefmakelaars.nl](mailto:info@collectiefmakelaars.nl)  
[www.collectiefmakelaars.nl](http://www.collectiefmakelaars.nl)



## TOT SLOT

Collectief Makelaars heeft deze brochure met zorg samengesteld doch, aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend gezien deze brochure indicatief is. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

Alle door Collectief Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

Indien er op de woning erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris, maximaal 5 weken na datum koopovereenkomst.

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.

Mocht u overgaan tot aankoop of wilt u weten wat uw hypotheekmogelijkheden zijn, dan staat onze onafhankelijke adviseur graag voor u klaar als het gaat om de hypotheek en/of verzekeringen. Zo kunt u bij hen of ons terecht op kantoor of gewoon bij u thuis. Dit kan ook buiten kantoortijd.

Veelal wordt gebruikt gemaakt van een professioneel inmeetbedrijf voor de afmetingen. Deze afmetingen zijn met zorg opgenomen en berekend echter is een fout altijd menselijk. Collectief Makelaars is niet aansprakelijk voor eventuele fouten en geeft aan dat de afmetingen slechts indicatief zijn. U, als koper, wordt in de gelegenheid gesteld om de opmetingen te controleren.

### **COLLECTIEF MAKELAAR ALS AANKOOPMAKELAAR**

Mocht u na het bekijken van deze brochure tot de conclusie zijn gekomen dat dit niet uw droomwoning is, dan wil ik u graag aangeven dat het begeleiden van klanten die een woning willen aankopen bij Collectief Makelaars een specialisme is. U wordt van Z tot A (van Zoeken tot Aankoop) bijgestaan in deze periode. Niet alleen zijn wij sneller op de hoogte van het actuele aanbod maar ook u zult in de kranten hebben gelezen dat de verkopend makelaar graag een professionele partij ziet bij de aankopende partij. Daarbij zijn wij bouwtechnisch onderlegd en zijn op de hoogte van erfpacht, meldingsplicht, onderzoeksplicht, monumenten, beschermd stadsgezicht en meer van dit soort zaken.

Zoals u ziet komt er bij een woningaankoop nogal wat kijken. Een vrijblijvend gesprek hierover ga ik graag met u aan.



**Collectief Makelaars bv**  
**Joop Geesinkweg 801**  
**1114 AB, AMSTERDAM-DUIVENDRECHT**  
**Tel: 020-5356868**

**E-mail: [info@collectiefmakelaars.nl](mailto:info@collectiefmakelaars.nl)**