



Brummel & Beuk  
MAKELAARS EN TAXATEURS

ORTELIUSSTRAAT 296 2

AMSTERDAM



## Team

**JACCO BRUMMELHUIS**  
NVM-makelaar  
T : +31 (0)6 15 072 008  
E : jacco@brummelenbeuk.nl



**KICK VAN ZWIETEN**  
Office Manager  
T : +31 (0)20 722 07 07  
E : info@brummelenbeuk.nl



Verkopend makelaar  
**DJURRE KLEIBEUKER**  
NVM-makelaar (partner)  
T : +31 (0)6 48 019 087  
E : djurre@brummelenbeuk.nl



**DAAN VERGROESEN**  
NVM-makelaar (partner)  
T : +31 (0)6 53 442 931  
E : daan@brummelenbeuk.nl

**MARILYN RUWAARD**  
Office manager  
T : +31 (0)20 722 07 07  
E : info@brummelenbeuk.nl



## INTRODUCTIE

INTRODUCTION

#4



## IMPRESSIE

IMPRESSION

#6



## OMGEVING

SURROUNDINGS

#25



## PLATTEGRONDEN & BIJZONDERHEDEN

FLOOR PLANS & SPECIFICS

#32



# INTRODUCTIE

INTRODUCTION

## KENMERKEN | FEATURES

### Gegevens Woning

Type Woning	Bovenwoning
Bouwjaar	1932

### Afmetingen en indeling

Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
woonoppervlakte	115 m <sup>2</sup>

### Voorzieningen

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Parkeren	openbaar parkeren, betaald parkeren
Buitenruimte	30 m <sup>2</sup>

### Energie

Energie label	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel

### Features of the house

Type of object	Upper-floor apartment
Year of construction	1932

### Surface area and layout

Amount of rooms	6 rooms
Amount of bedrooms	4 bedroom(s)
Surface area	115 m <sup>2</sup>

### Facilities

Location	Quiet location in a residential neighbourhood.
Parking	Public parking (paid parking permit area)
Outdoor area	25 m <sup>2</sup>

### Energy

Energy label	C
Insulation	Double glazing
Heating	Central heating boiler



## Wonen in de leukste buurt van Amsterdam

Sfeervol en uitstekend onderhouden dubbel bovenhuis van circa 115 m<sup>2</sup> op EIGEN GROND, met eigen entree, vier slaapkamers, twee ruime balkons én een riant dakterras van bijna 25 m<sup>2</sup>. Gelegen aan de geliefde 'Fluwelen Ortelius', een van de mooiste en meest karakteristieke stukken van de Orteliusstraat, waar een groene en sociale woonomgeving hand in hand gaat met het bruisende karakter van Amsterdam-West.

De Orteliusstraat behoort tot de populairste straten van Bos en Lommer en dit deel staat niet voor niets bekend als de 'Fluwelen Ortelius'. De brede straat, het vele groen, de karakteristieke bebouwing en de hechte buurtgemeenschap geven deze locatie een unieke sfeer. Bewoners organiseren regelmatig buurtactiviteiten en in de zomer staan de buurttafels buiten, wat bijdraagt aan het vriendelijke en sociale karakter van de straat. Een actief buurtcomité zet zich bovendien in voor de leefbaarheid en het behoud van de bijzondere uitstraling van de omgeving.

### LIVING IN THE NICEST NEIGHBOURHOOD OF AMSTERDAM

*Charming and exceptionally well-maintained double upper-floor apartment of approximately 115 m<sup>2</sup> on FREEHOLD LAND, featuring a private entrance, four bedrooms, two spacious balconies and a generous rooftop terrace of almost 25 m<sup>2</sup>. The property is situated on the highly sought-after "Fluwelen Ortelius", one of the most beautiful and characterful stretches of Orteliusstraat, where a green and close-knit residential atmosphere perfectly complements the vibrant lifestyle of Amsterdam-West.*

*Orteliusstraat is one of the most desirable streets in Bos en Lommer, and this particular section is affectionately known as the "Fluwelen Ortelius". Its wide tree-lined avenues, abundant greenery, distinctive architecture and strong sense of community create a truly unique living environment. Residents regularly organise neighbourhood events, and during the summer months the communal tables are set up outside, contributing to the warm and welcoming atmosphere of the street. An active neighbourhood committee is also dedicated to preserving the area's character and enhancing its quality of life.*



# IMPRESSIE

## IMPRESSION

Eigen entree met trapopgang naar de tweede verdieping, via de overloop bereik je het toilet met hangcloset en fonteintje, een berging met meterkast en de toegang tot de woon- en eetkamer. De ruime, lichte woonkamer is aan de voorzijde gelegen en beschikt over een balkon met schuifpui op het westen, ideaal om de avondzon op te vangen.

*Private entrance with staircase leading to the second floor. From the landing, you have access to a separate toilet with a wall-mounted WC and washbasin, a storage cupboard housing the utility meters, and the spacious living and dining area. The bright and generously sized living room is situated at the front of the property and features a west-facing balcony with sliding doors, making it the perfect spot to enjoy the afternoon and evening sun.*









ORTELIUSSTRAAT 296 2

## KEUKEN | KITCHEN

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, oven, vier-pits gaskookplaat en afzuigkap.

*The kitchen is equipped with various built-in appliances, including a dishwasher, refrigerator, oven, four-burner gas hob and extractor hood.*



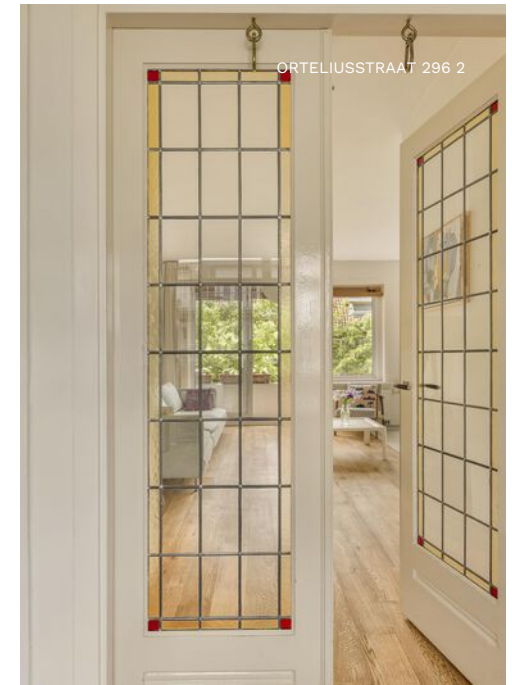


Aan de achterzijde bevindt zich een tweede balkon op het oosten, bereikbaar via een schuifpui. De gehele verdieping is voorzien van een fraaie massief houten vloer.

---

At the rear of the property, there is a second east-facing balcony, accessible through sliding doors. The entire floor is finished with a beautiful solid hardwood floor.





Eetkamer | Dining room

Via prachtige ensuite deuren met glas-in-lood kom je in het sfeervolle eetgedeelte met open keuken

*Through beautiful en-suite doors with stained-glass details, you enter the charming dining area with an open-plan kitchen.*



ORTELIUSSTRAAT 296 2

De derde verdieping verrast door de sfeervolle zichtbare balkenconstructie en de grote raampartijen die voor een bijzondere lichtinval zorgen.

*The third floor is enhanced by its charming exposed beam construction and large windows, which create a beautiful and distinctive influx of natural light.*





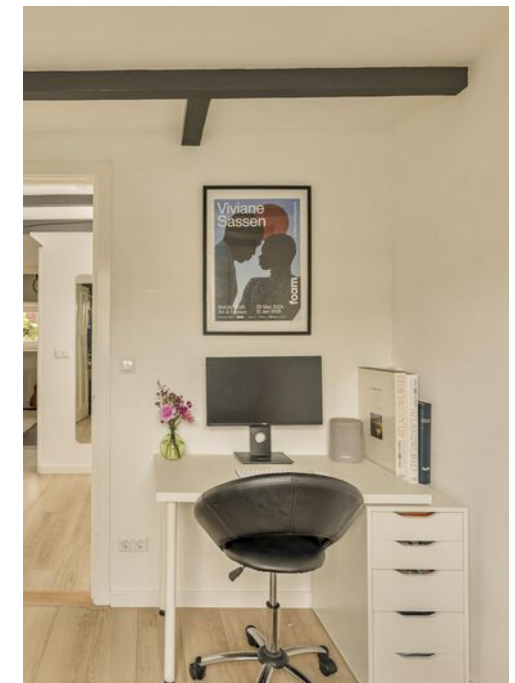


ORTELIUSSTRAAT 296 2

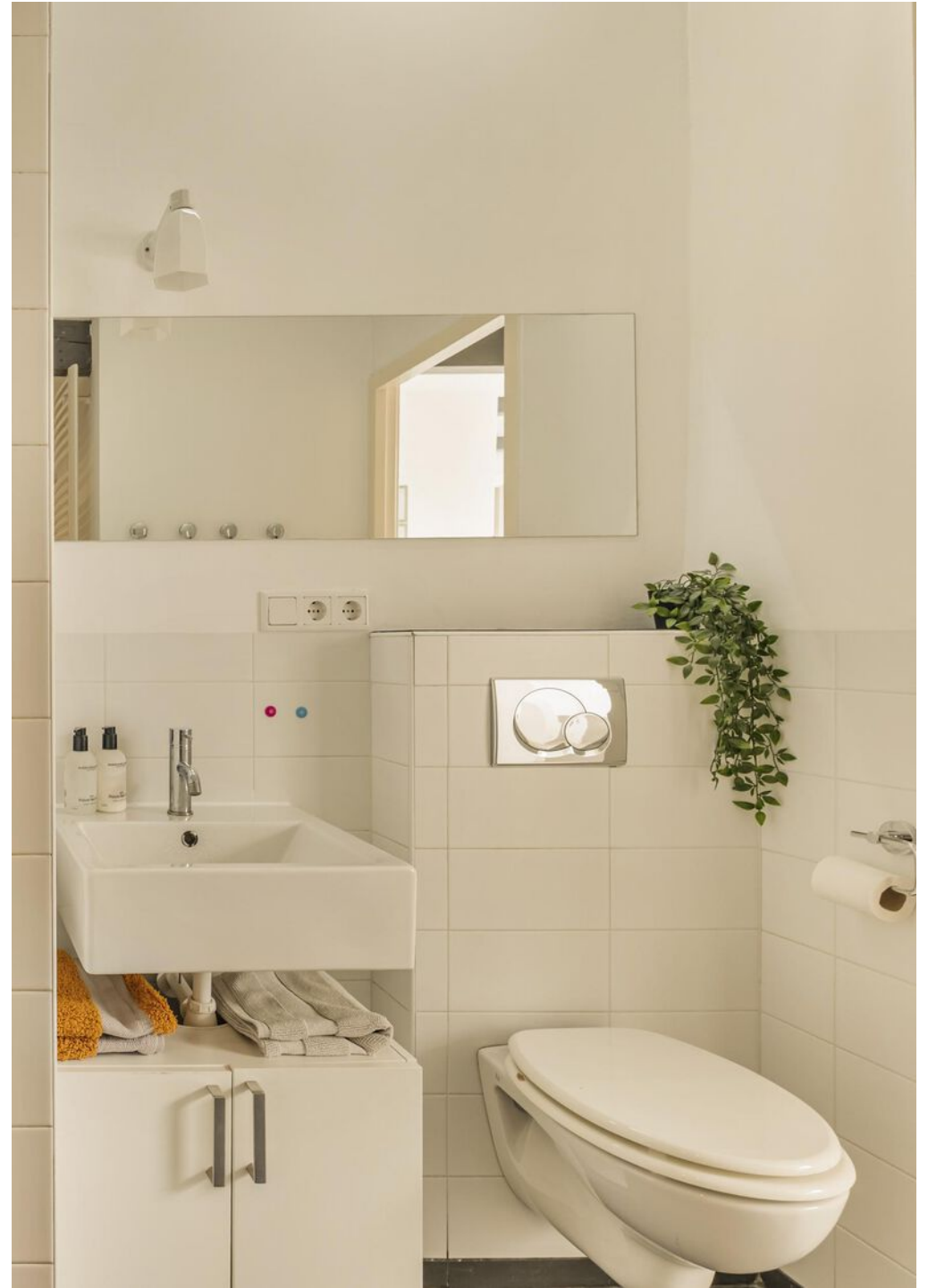
#### Slaapkamer | Bedroom

Aan de achterzijde bevindt zich de zeer ruime ouderslaapkamer, een tweede slaapkamer en de moderne badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche en handdoekradiator.

*At the rear of the property, you will find the spacious master bedroom, a second bedroom and the modern bathroom, which is equipped with a bathtub, walk-in shower and heated towel rail.*











ORTELIUSSTRAAT 296 2

#### Slaapkamer | Bedroom

Aan de voorzijde zijn nog twee ruim bemeten slaapkamers, waarvan één een indrukwekkende nok van 3,7 meter heeft, en een kinderkamer die ook uitstekend dienst kan doen als werkkamer.

*At the front of the property are two further generously sized bedrooms, one of which features an impressive vaulted ceiling with a ridge height of 3.7 metres. The fourth room is currently used as a children's bedroom but is equally well suited as a home office or study.*









ORTELIUSSTRAAT 296 2

Dakterras | Rooftop terrace

Via een vaste trap bereik je het riante dakterras van 25 m<sup>2</sup>. Voorzien van water en elektra, en de hele dag in de zon, met een weids uitzicht over de daken van Amsterdam.

*A fixed staircase leads to the generous 25 m<sup>2</sup> rooftop terrace. Equipped with water and electricity connections and enjoying sunshine throughout the day, it offers sweeping views over the rooftops of Amsterdam.*







# PLATTEGRONDEN & BIJZONDERHEDEN

FLOORPLANS & SPECIFICS

---

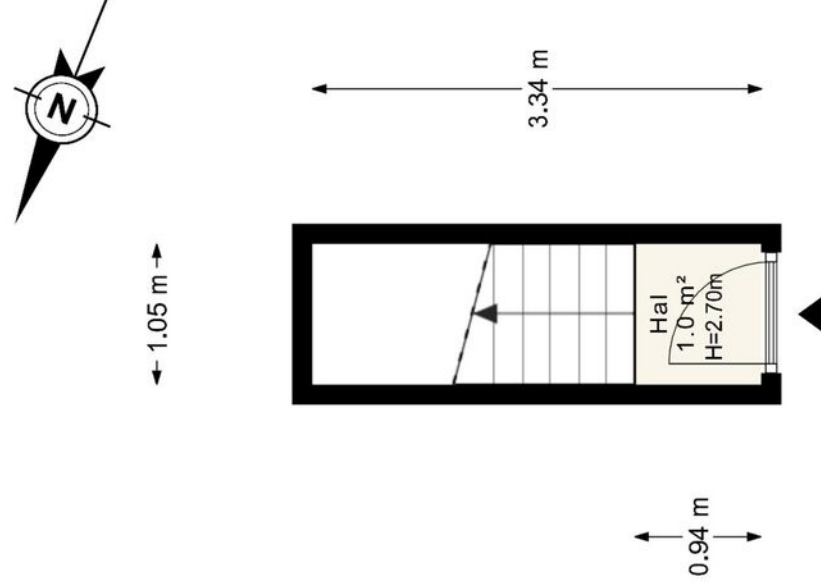
ORTELIUSSTRAAT 296 2

- Woonoppervlakte 115 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1932
- Energielabel C
- EIGEN GROND
- Dubbele beglazing
- Twee balkons
- Dakterras van 25 m<sup>2</sup>

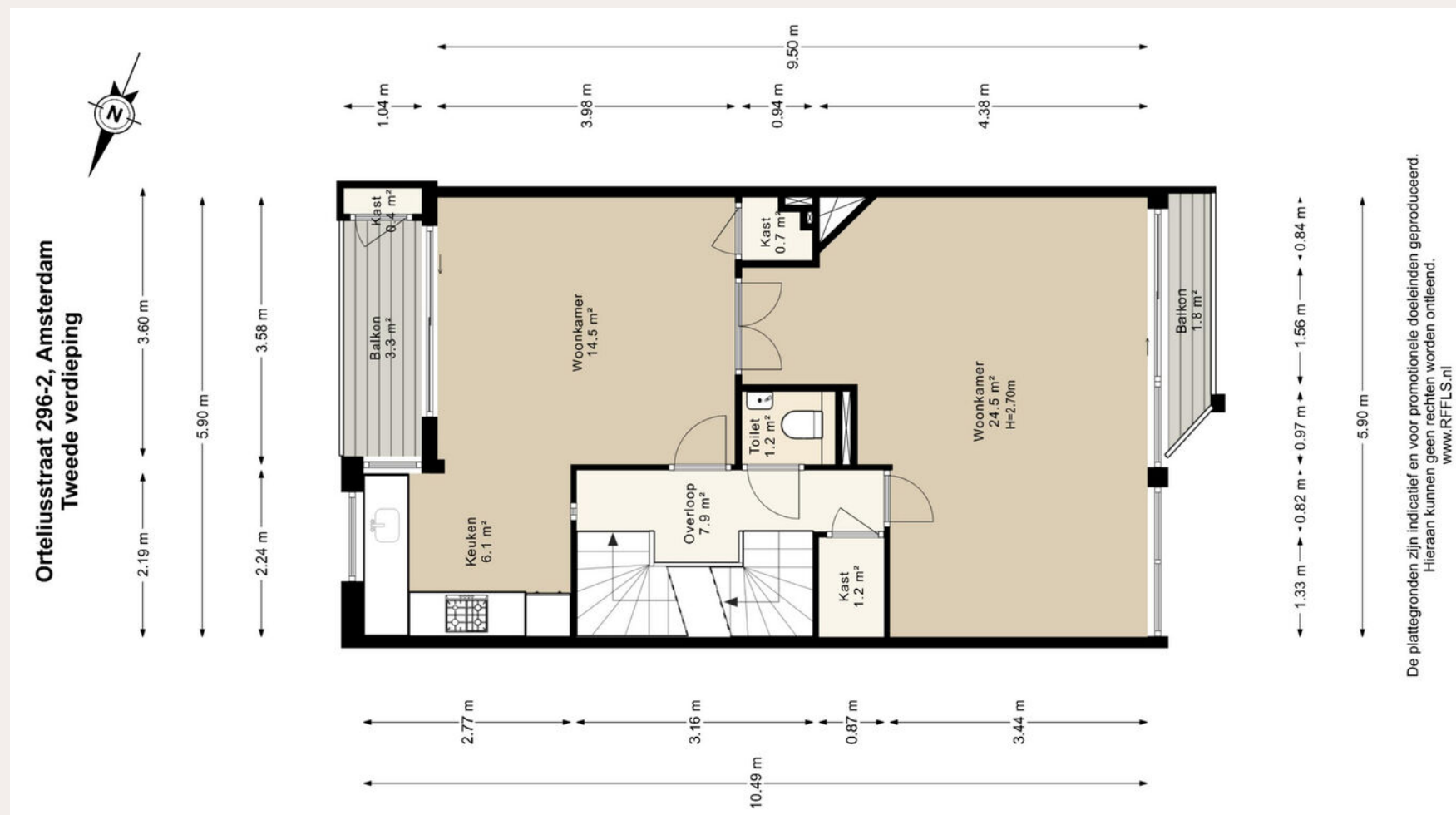
- 
- *Living area 115 m<sup>2</sup>*
  - *Year of construction 1932*
  - *Energy label C*
  - *Freehold property (no leasehold)*
  - *Double glazing*
  - *Two balconies*
  - *25 m<sup>2</sup> rooftop terrace*



## Orteliusstraat 296-2, Amsterdam Eerste verdieping



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.RFFLS.nl](http://www.RFFLS.nl)



Tweede verdieping | Second floor



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.RFFLS.nl](http://www.RFFLS.nl)

Derde verdieping | Third floor



Vierde verdieping | Fourth floor



## Niet de woning die je zoekt?

## NOT THE HOME YOU'RE LOOKING FOR?

Zeg je niet volmondig ja? Dan moet je het niet doen. Wij kunnen je helpen zoeken naar de woning waar je wél helemaal overtuigd van bent.

*This home doesn't feel like a 'go' wholeheartedly? Then you shouldn't buy it. We can help you find the home that you are completely convinced of.*

Als aankoopmakelaar kunnen we je ondersteunen in de zoektocht naar jouw droomhuis. We sturen je nieuwe woningen direct door nog vóór ze op Funda staan. Je krijgt waardevol advies en weet wat de woning echt waard is. Kies je ervoor om een bod te doen, dan weet je waar je aan begint. Of bijvoorbeeld onderhoud nodig zal zijn. Of het verstandig is met de huidige marktverwachtingen. En als je meedingt met een inschrijving, wat de kans zal zijn dat jouw bod ook geaccepteerd wordt.

*As a purchasing agent, we can support you in the search for your dream home. We will send you new homes immediately before they are listed on Funda. You will receive valuable advice and know what the property is really worth. If you choose to make an offer, you know what you are getting into. Whether, for example, maintenance will be necessary. Whether it is wise with current market expectations. And if you compete in a tender, what the chances are that your bid will be accepted.*

Ga je bieden? Dan doen wij de strategische onderhandelingen voor jou. Zo kun je met een goed gevoel jouw ideale woning aankopen.

*Do you want to put in a bid? Then we will help you with the strategic negotiations. This way you can purchase your ideal home with a good feeling.*

### Contact

T : +(31)20 722 07 07

E : [info@brummelenbeuk.nl](mailto:info@brummelenbeuk.nl)





VAN SPEIJKSTRAAT  
179-181

ADMIRAAL DE RIJTER  
WEG  
179-181

Volare

Volare

Volare

179



## Amsterdam

ORTELIUSSTRAAT 296 2



## OMGEVING

### SURROUNDINGS

---

Het Erasmuspark als het Rembrandtpark liggen letterlijk om de hoek en vormen een heerlijke plek om te wandelen, sporten of ontspannen. Bij het Erasmuspark vind je bovendien het populaire Terrasmus, een geliefde ontmoetingsplek voor buurtbewoners. In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvanglocaties, speeltuinen en Sportplaza Mercator met binnen- en buitenzwembad.

*Erasmuspark and Rembrandtpark are literally around the corner and provide wonderful places for walking, sports and relaxation. Erasmuspark is also home to the popular Terrasmus café, a favourite meeting place for local residents. Several primary schools, childcare facilities, playgrounds and Sportplaza Mercator with its indoor and outdoor swimming pools are all within easy reach.*





## Meetclausule

Het Verkochte is gemeten conform de branche brede meetinstructie (gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een betrouwbaar professioneel bedrijf. De Koper vrijwaart verkopend makelaar en Verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten.

Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het Verkochte zelf te (laten) meten conform de branche brede meetinstructie.

## MEASUREMENT CLAUSULE

The SOLD object is measured in accordance with the industry-wide measuring instruction (based on the standards laid down in NEN 2580). The measurement instruction is intended to apply a more uniform way of measuring to give an indication of the usable area.

The Measuring Instruction does not completely rule out differences in measurement outcomes due to, for example, differences in interpretation, rounding off and limitations in carrying out a measurement.

The property has been measured by a reliable professional company. The Buyer indemnifies the selling broker and Seller for any deviations in the stated measurements. The Buyer declares to have been given the opportunity to measure the Subjects themselves (or have them measured) in accordance with the industry-wide measuring instruction.





## 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 onderzoeksplicht 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 deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

## DISCLAIMER

This information has been compiled by us with due care. However, no liability is accepted on our part for any incompleteness, inaccuracy or otherwise, or the consequences thereof. All specified sizes and surfaces are indicative. The buyer has his own obligation to investigate all matters that are important to him or her. With regards to this property, the broker is an advisor to the seller. We advise you to engage an expert (NVM) broker who will guide you through the purchase process.

If you have specific wishes regarding the house, we advise you to make this known to your purchasing broker in good time and to conduct independent research into this (or have it done). If you do not engage an expert representative, you consider yourself to have enough expertise to be able to oversee all matters of importance according to the law. The NVM conditions apply.



**Adresgegevens**

Koninginneweg 253 HS  
1075 CV Amsterdam  
T : +31 (0)20 722 07 07  
E : [info@brummelenbeuk.nl](mailto:info@brummelenbeuk.nl)  
[www.brummelenbeuk.nl](http://www.brummelenbeuk.nl)



MVA



NVM

