



**CARLA**  
VAN DEN BRINK

**KALFJESLAAN 47**  
**AMSTELVEEN**

Riant en energiezuinig wonen aan het water,  
op een steenworp van het Amsterdamse Bos.

*Carla van den Brink,  
makelaarskantoor met liefde  
voor de stad Amsterdam.  
Voor haar bewoners.  
En voor hun verhalen.*

*Al sinds 1979 een begrip  
in aan- of verkoop van  
uw huis of bedrijfspand in  
de regio Groot Amsterdam.*



Hellen Groen-de Leijer  
NVM Makelaar

T 06 50 208 206  
Hellen@vandenbrink.nl





## WONEN

Op een werkelijk bijzondere plek aan de rand van Amstelveen ligt deze royale vrijstaande villa (bouwjaar 2010) van circa 228 m<sup>2</sup> woonoppervlak op een perceel van 404 m<sup>2</sup>. De woning combineert het comfort van moderne nieuwbouw – energielabel A++ en drievoudige isolatiebeglazing – met een uitzonderlijke ligging direct aan het water, met een heerlijk vrij uitzicht.

De grote tuin rondom het huis van ruim 270 m<sup>2</sup> loopt door tot aan het water, met een royaal houten vlonderterras waar u in de zomer zo de voeten omlaag laat bungelen. Tegelijk bent u in enkele minuten in het Amsterdamse Bos, in het Stadshart en het Gelderlandplein en op de uitvalswegen richting Amsterdam, de Zuidas en Schiphol. Kortom: een zeldzaam compleet en licht gezinshuis.



## OMGEVING

Wonen aan de Kalfjeslaan betekent het beste van twee werelden: de rust en het groen van het water en het Amsterdamse Bos, met alle voorzieningen van Amstelveen en Amsterdam binnen handbereik. De woning ligt in een karaktervol, groen straatbeeld met fraaie villa's aan het water. Het Amsterdamse Bos ligt op loop- en fietsafstand, met de Bosbaan, de kersenbloesem, speeltuinen en uitgestrekte wandel- en fietsroutes – ideaal voor gezinnen. Vlakbij vindt u kindvriendelijke pleisterplaatsen zoals Boerderij Meerzicht (pannenkoeken en een grote speeltuin), de Geitenboerderij Ridammerhoeve en gezellige bospaviljoens met ruime terrassen. Voor winkelen, horeca en cultuur bent u zo in het Stadshart van Amstelveen, fraai gelegen aan het water en in het voorjaar omzoomd door bloeiende kersenbomen. De omgeving kent bovendien uitstekende (internationale) scholen. Door de directe verbindingen met de A9 en A10 zijn Schiphol, de Zuidas en het centrum van Amsterdam allemaal snel bereikbaar.



## BEGANE GROND

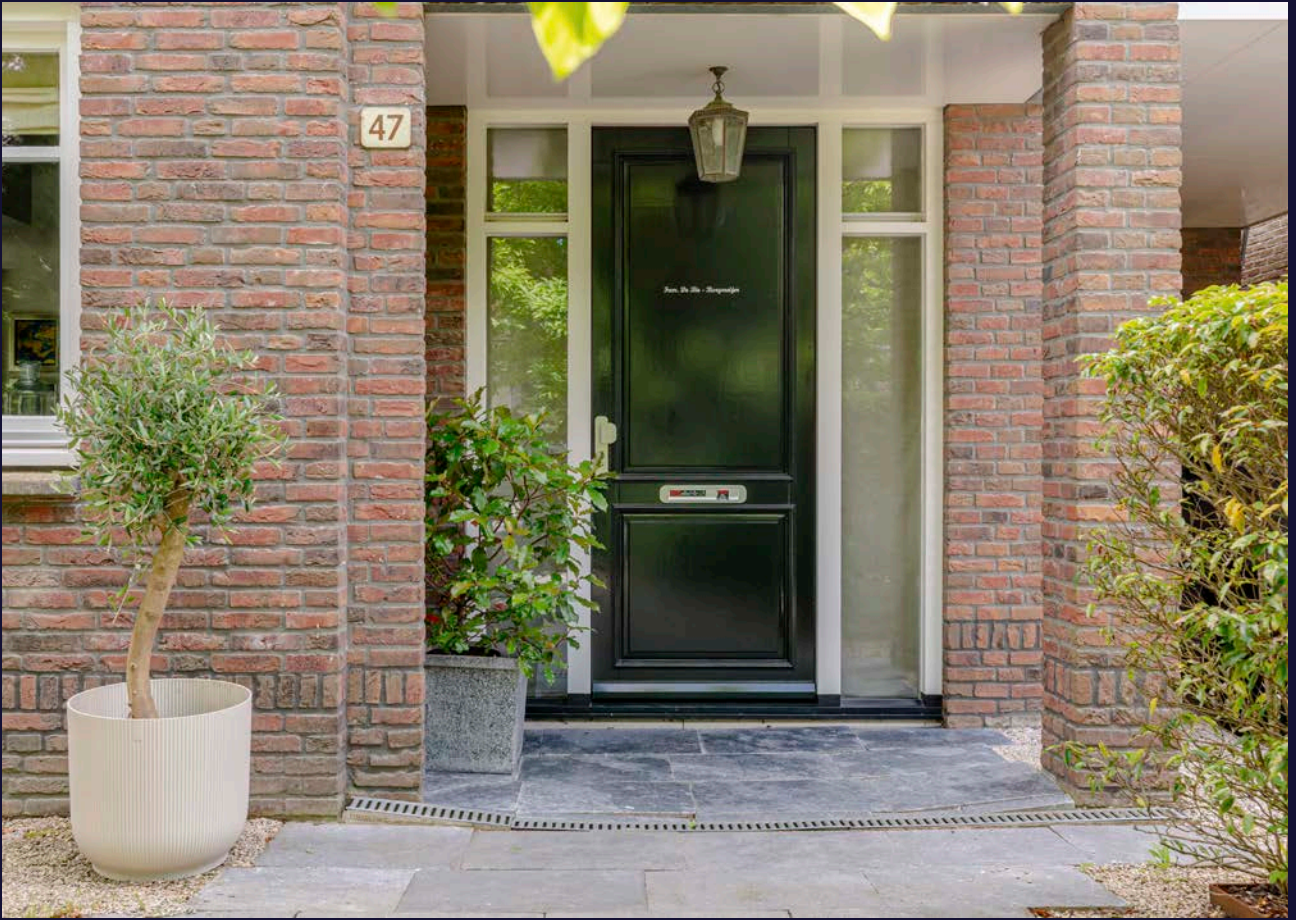
Verzorgde entree met garderobe, een separaat toilet en een ruime hal met trapopgang, afgewerkt met een donkere, hoogglans natuurstenen tegelvloer.

De woonkamer is licht en sfeervol, met een fraaie eikenhouten visgraatvloer, hoge ramen die veel daglicht binnenlaten en openslaande deuren naar de tuin. Blickvanger is de vrijstaande, rondom verglaasde sfeerhaard, die de zit- en leeskamer met ingebouwde boekenwand verbindt met de rest van het woongedeelte.

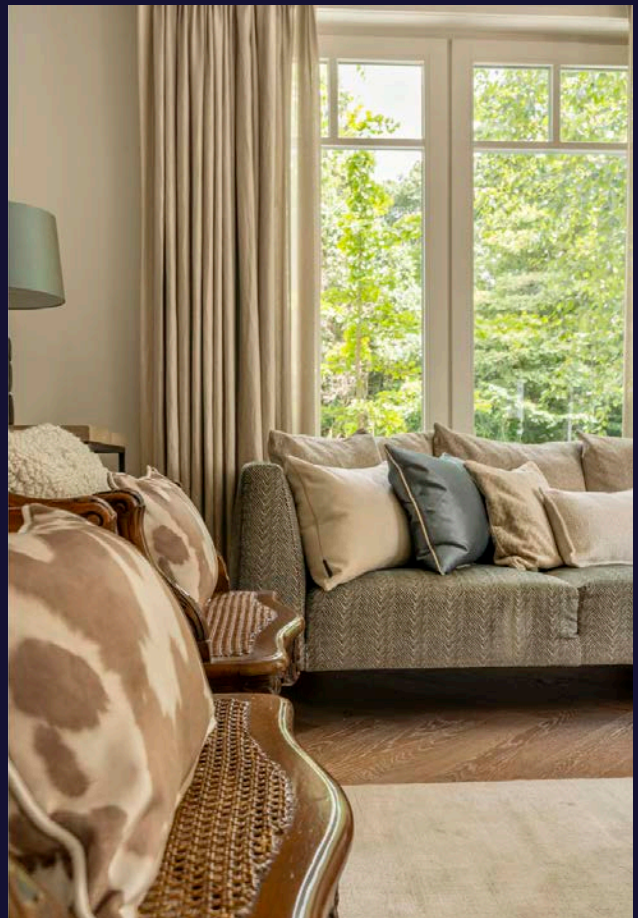
Via stijlvolle en-suite glasdeuren komt u in het woongedeelte, met aansluitend de luxe open keuken en het eetgedeelte: een strakke, hoogglans witte greeploze keuken met een grijs composiet werkblad, een royaal kookeiland met inductiekookplaat en in het plafond weggewerkte afzuigkap, hoogwaardige inbouwapparatuur en rvs spoelbakken.

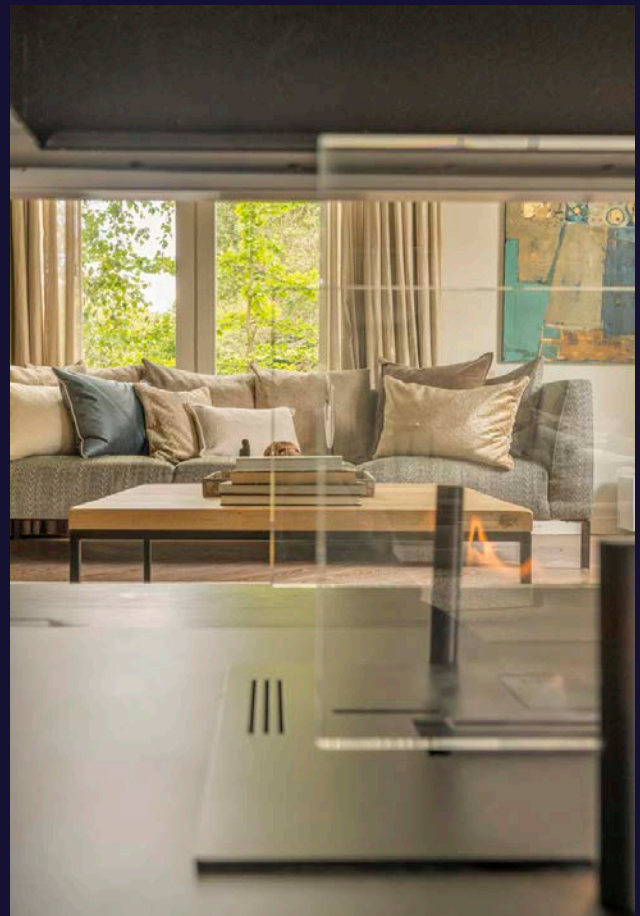
Vanuit de keuken en het eetgedeelte kijkt u uit op het groen en het water.



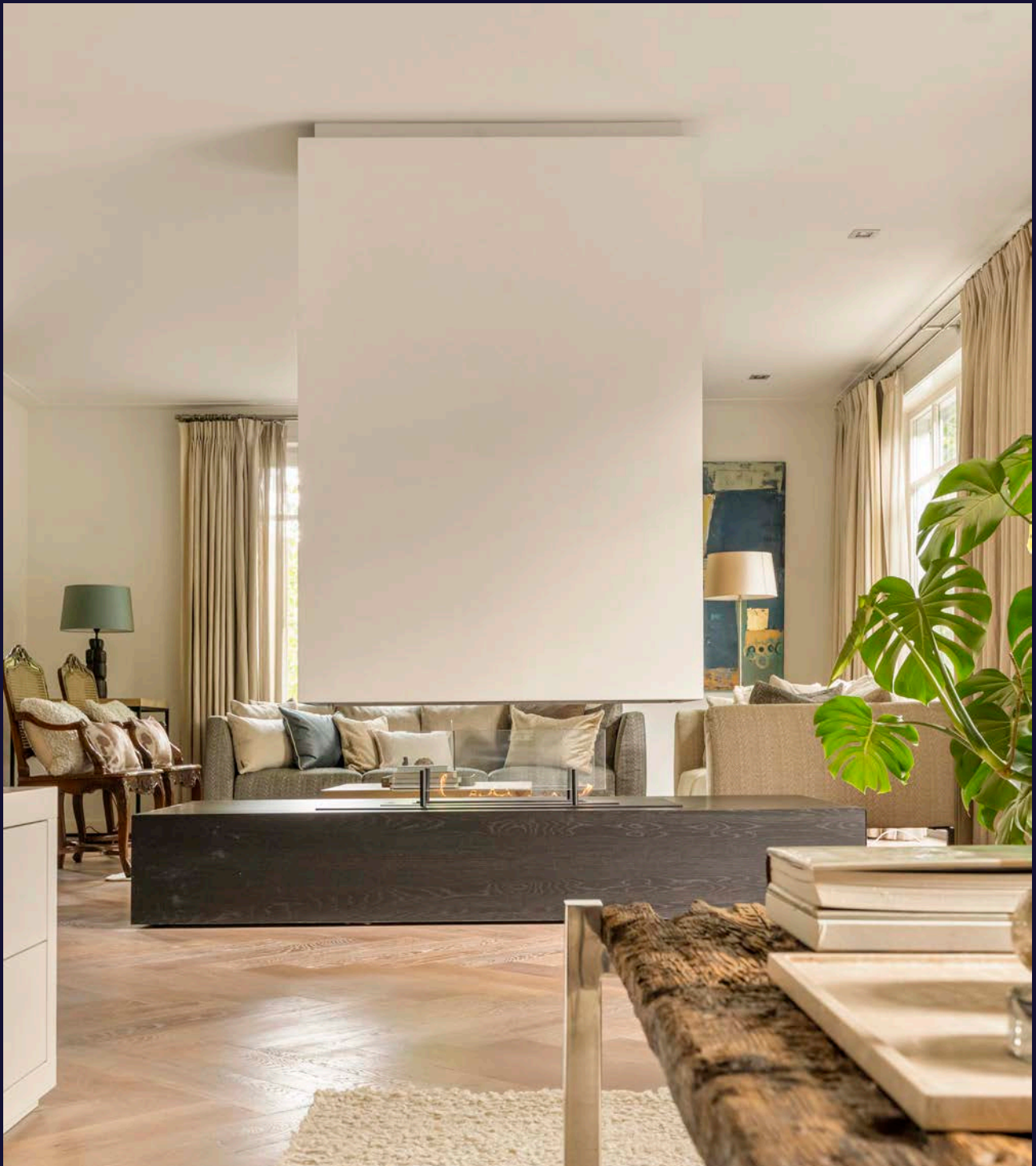












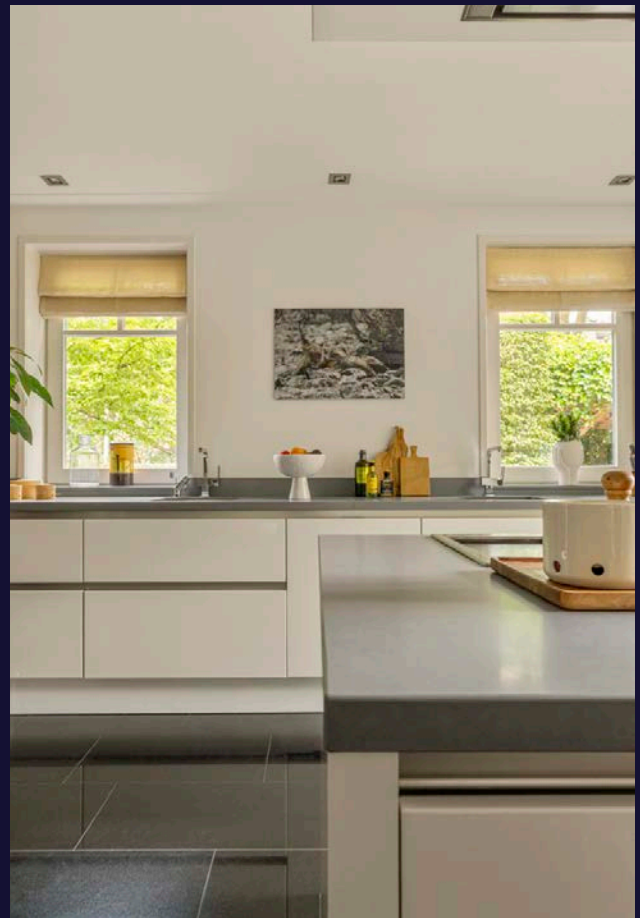
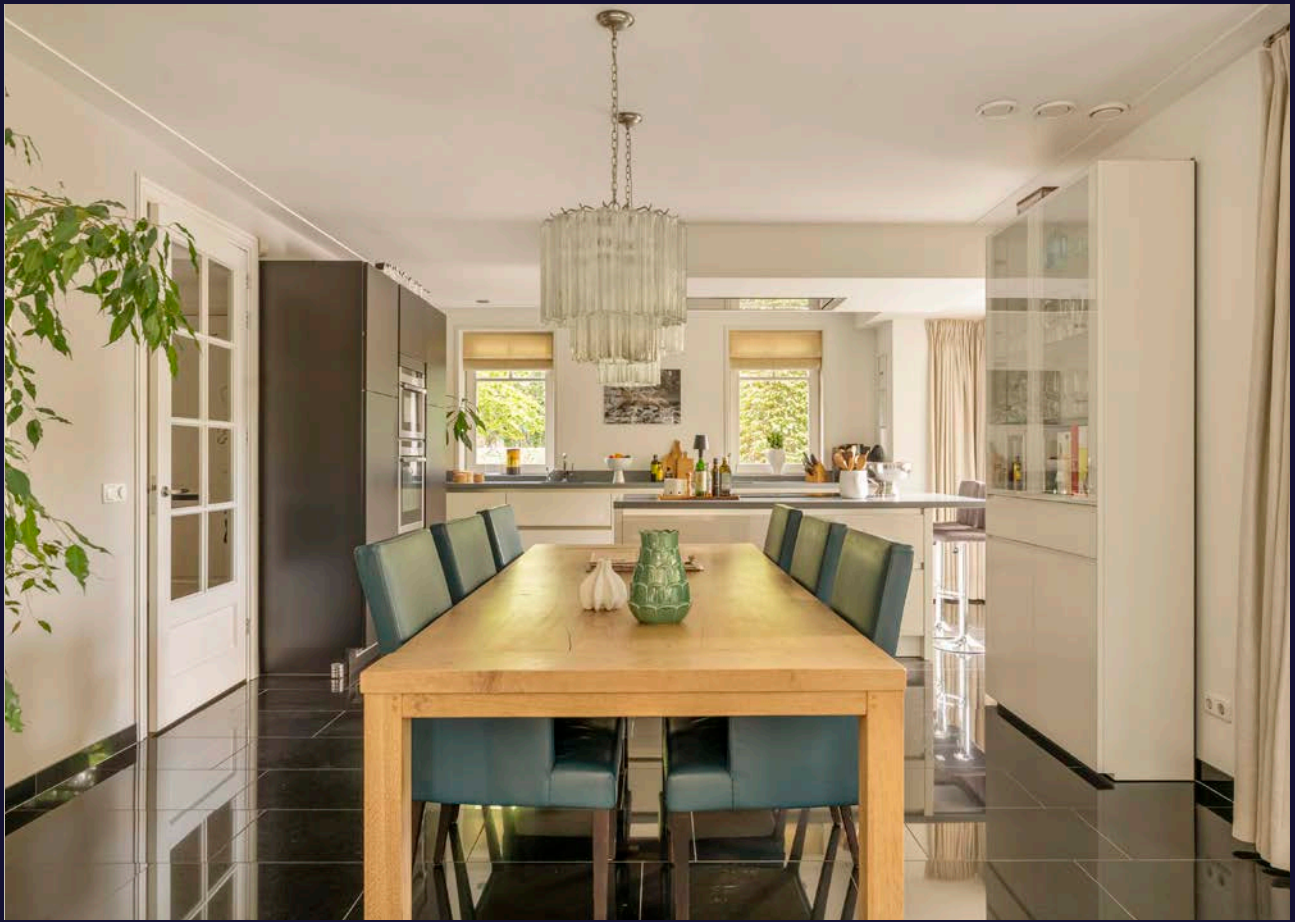
BLIKVANGER IS DE VRIJSTAANDE,  
SFEERHAARD, DIE DE ZIT- EN  
LEESKAMER MET INGEBOUWDE  
BOEKENWAND VERBINDT MET  
DE REST VAN HET WOONGEDEELTE.





VANUIT  
DE KEUKEN  
EN HET  
EETGEDEELTE  
KIJKT U UIT OP  
HET GROEN EN  
HET WATER.





## TUIN EN BUITENRUIMTE

De tuin is een belevenis op zich. Aan de waterzijde ligt een groot houten vlonderterras, perfect om de zon te volgen en uit te kijken over het water.

Aan de andere zijde van de woning (zuidzijde) ligt een ruim natuurstenen terras met veel ruimte voor een loungehoek en een royale eettafel, omzoomd door volgroeide beukenhagen die zorgen voor privacy.

Verder zijn er een vrijstaande berging, een carport met laadpaal en parkeergelegenheid op eigen terrein. In de voortuin is bovendien een overdekte ruimte voor het stallen van fietsen.







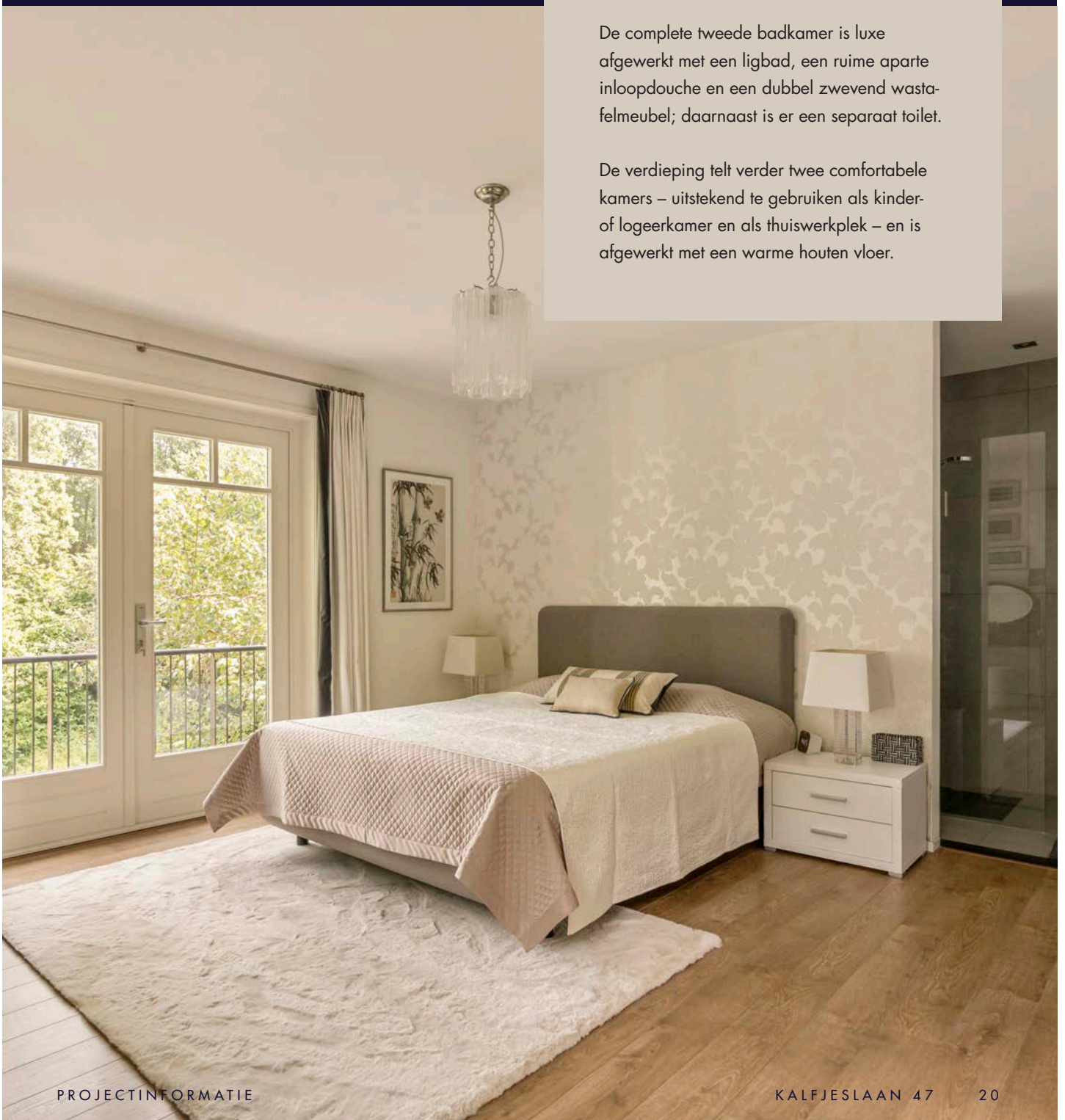
## EERSTE VERDIEPING

Op de overloop, bereikbaar via de fraaie trap met blauwe loper, komen meerdere slaapkamers samen.

De royale hoofdslaapkamer beschikt over een eigen balkon met vrij uitzicht over het water, een en-suite badkamer met inlopdouche en een zwevend wastafelmeubel, en een aangrenzende inloopkast.

De complete tweede badkamer is luxe afgewerkt met een ligbad, een ruime aparte inlopdouche en een dubbel zwevend wastafelmeubel; daarnaast is er een separaat toilet.

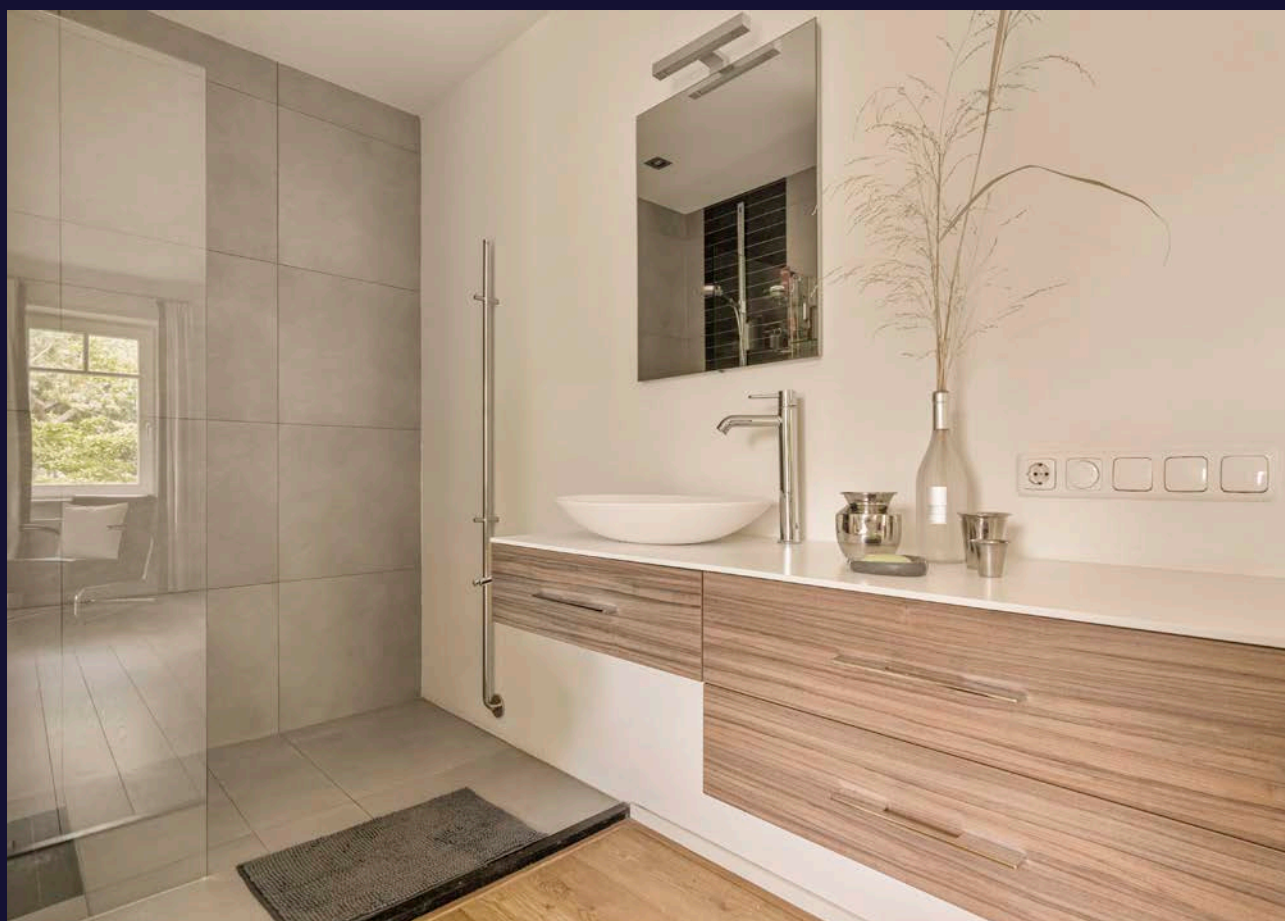
De verdieping telt verder twee comfortabele kamers – uitstekend te gebruiken als kinderkamer of logeerkamer en als thuiswerkplek – en is afgewerkt met een warme houten vloer.







DE ROYALE  
HOOFDSLAA-  
KAMER BESCHIKT  
OVER EEN EIGEN  
BALKON MET VRIJ  
UITZICHT OVER  
HET WATER EN  
EEN EN-SUITE  
BADKAMER.



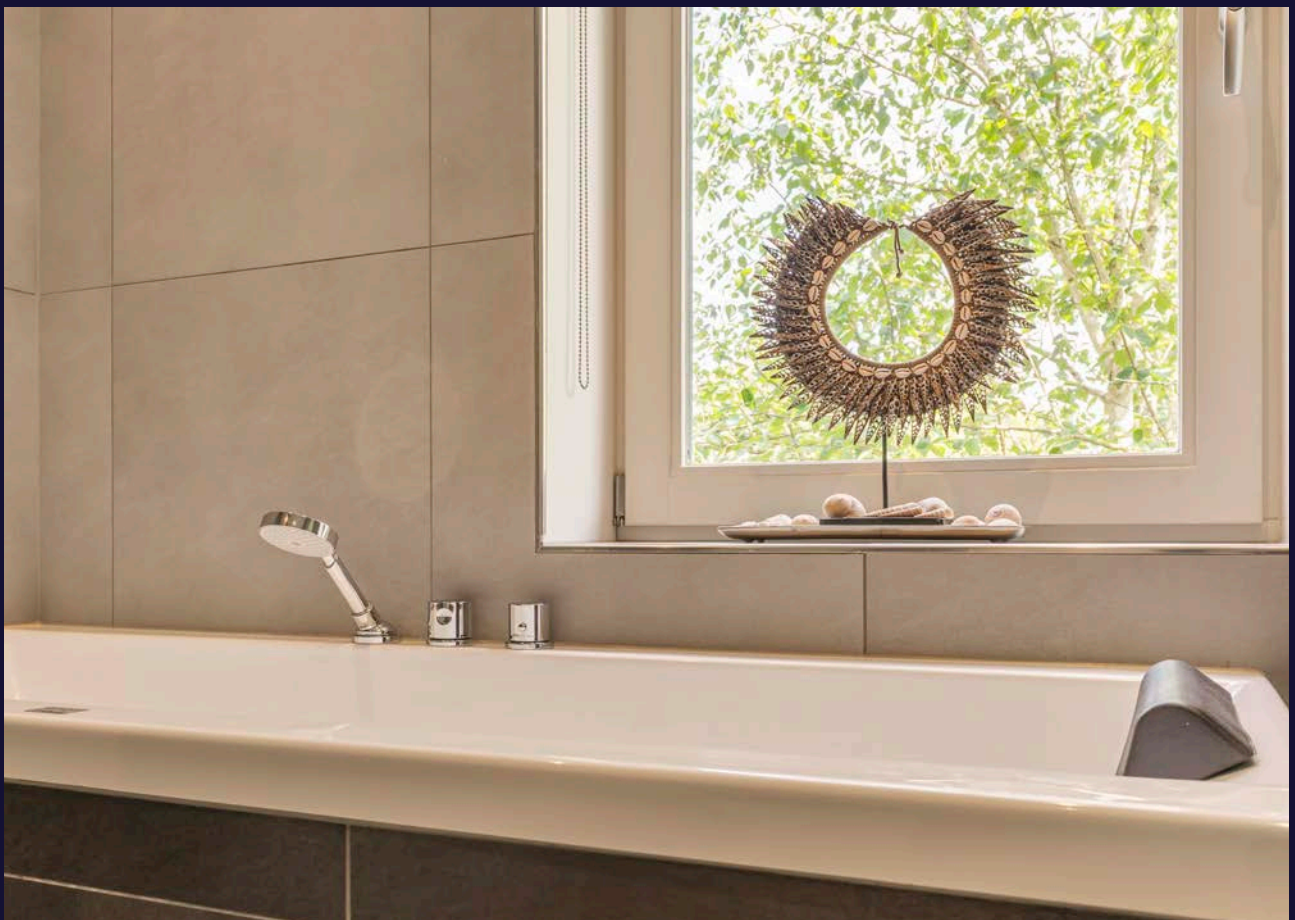








DE COMPLETE  
TWEEDE BADKAMER  
IS LUXE AFGEWERKT  
MET EEN LIGBAD,  
EEN RUIME APARTE  
INLOOPDOUCHE  
EN EEN DUBBEL  
ZWEVEND  
WASTAFELMEUBEL.

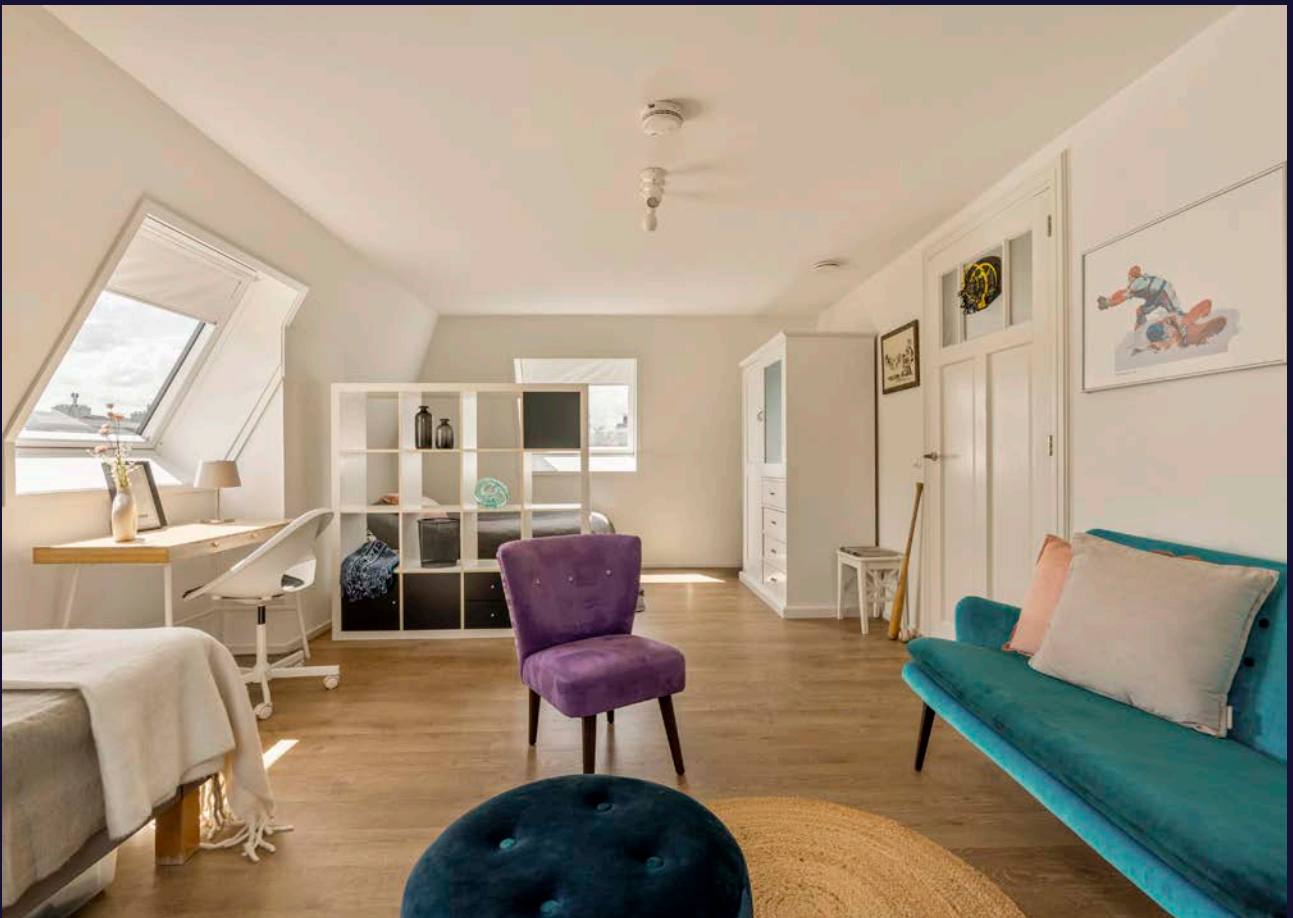




## TWEEDE VERDIEPING

De bovenste verdieping is verrassend ruim en flexibel. Hier vindt u een grote multifunctionele kamer met dakramen en een fijne werkplek in de nok – ideaal als vierde slaapkamer, speel-, hobby- of tienerkamer.

Praktisch is de aparte technische- en wasruimte met wasmachine- en drogeraansluiting, cv-opstelling en volop bergkasten. Deze kamer is eventueel geschikt als vijfde slaapkamer. Daarmee biedt de woning in totaal 4 tot 5 slaapkamers en 2 complete badkamers.





DE BOVENSTE  
VERDIEPING  
IS VERRASSEND  
RUIM EN FLEXIBEL.



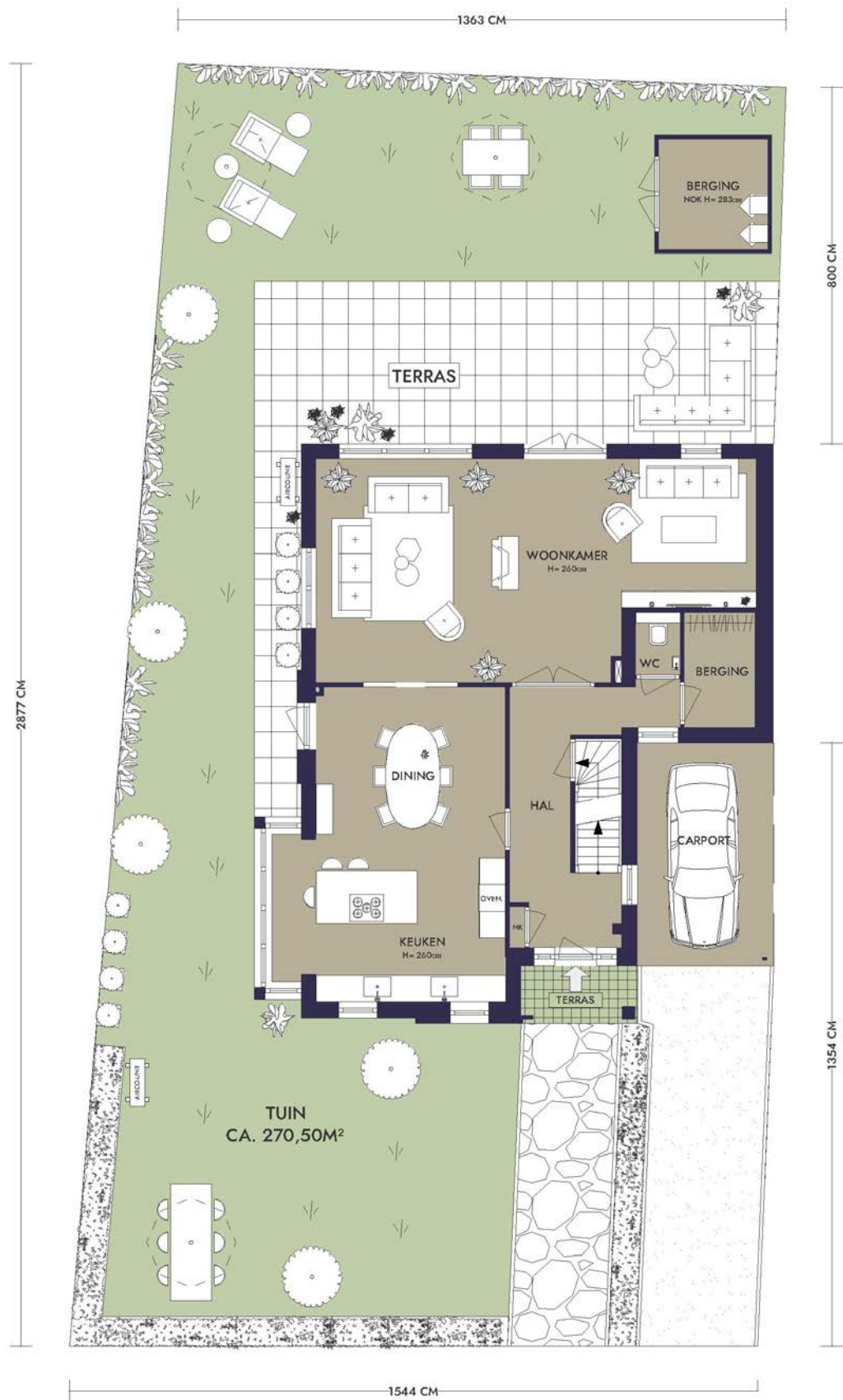


## SOUTERRAIN

Via een eigen trap bereikt u de kelder van circa 20 m<sup>2</sup>: een sfeervolle, authentieke wijnkelder met volop flessenrekken en ruimte voor een proeftafel – een unieke plek om wijnen te bewaren en te proeven. Net zo goed bruikbaar als extra berging of hobbyruimte.



# PERCEEL



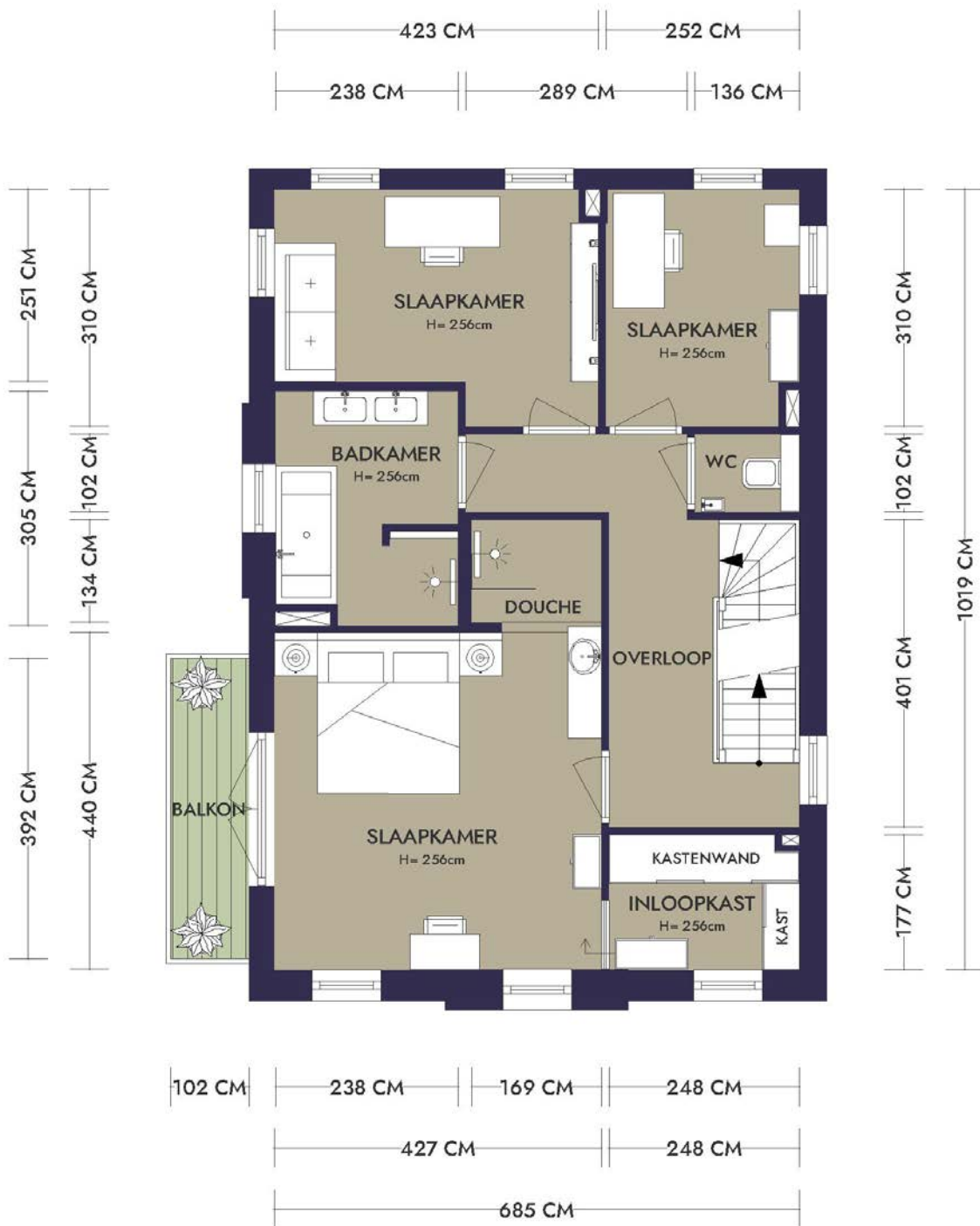
# BEGANE GROND



NEN2580 / NVM - BBMI

GEbruIKSOPPERVLAKTE WONEN	101,80 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIJTE	N.V.T.
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIJTE	15,30 M <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIJTE	N.V.T.

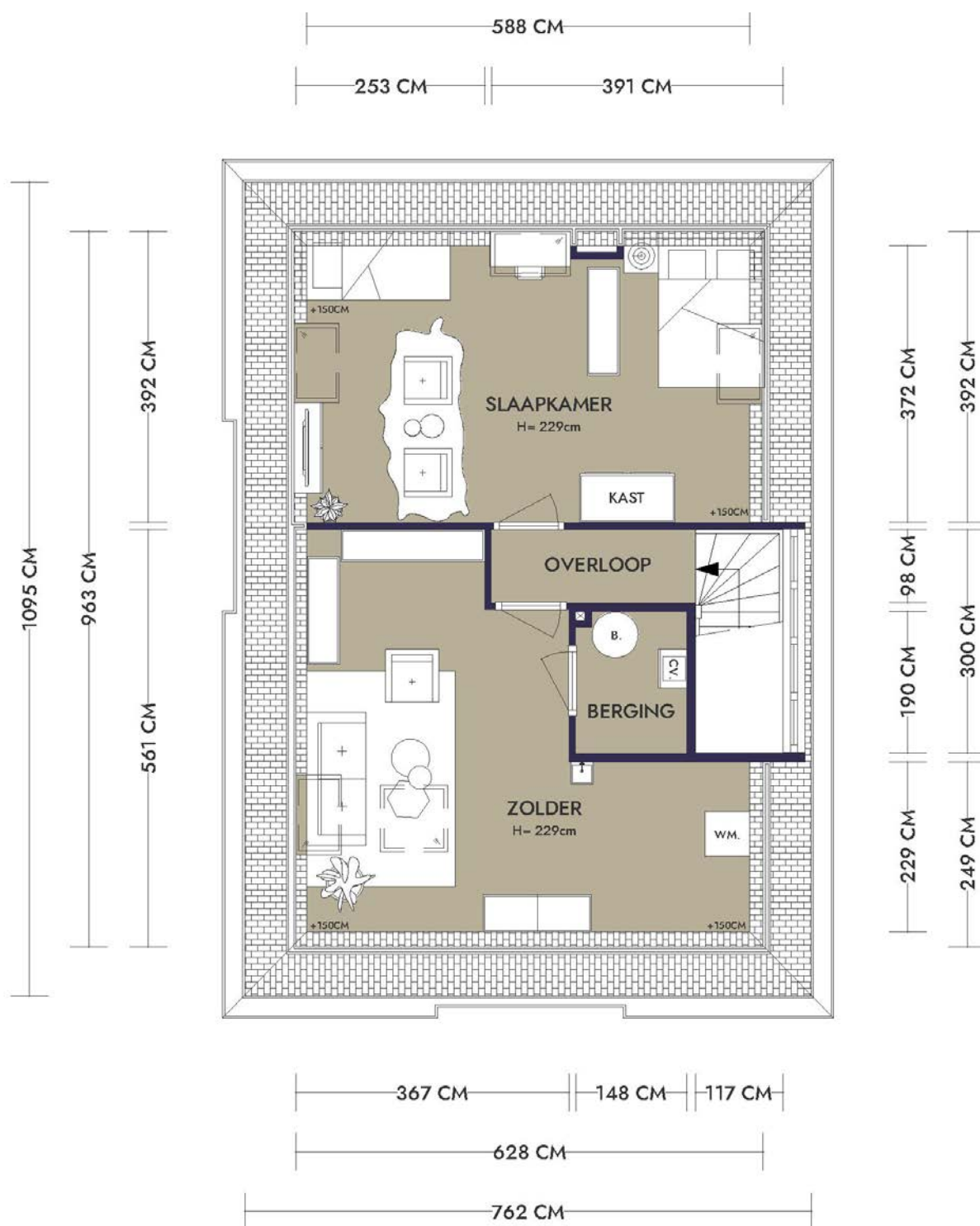
# EERSTE VERDIEPING



NEN2580 / NVM - BBMI

GEbruIKSOPPERVLAKTE WONEN	69,80 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIJTE	N.V.T.
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIJTE	4,00 M <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIJTE	N.V.T.

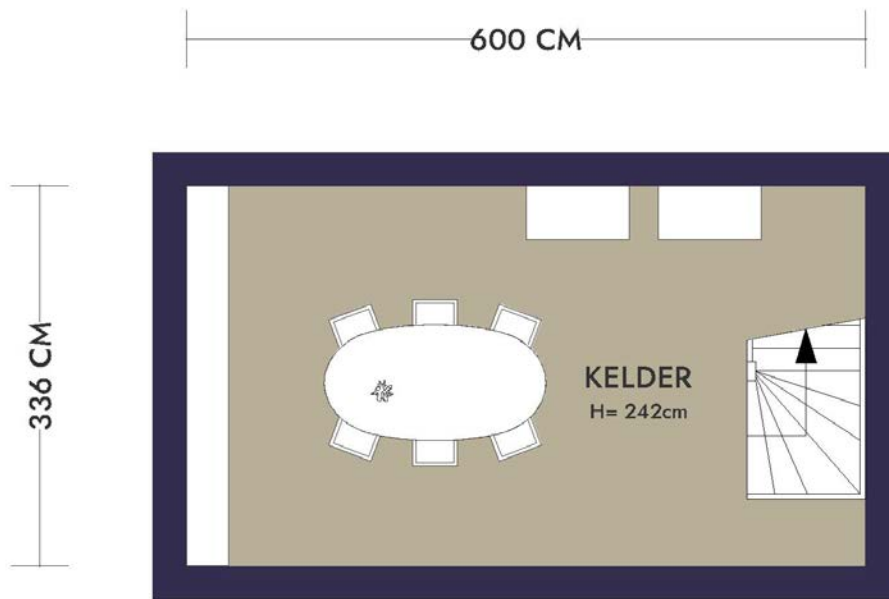
# TWEEDE VERDIEPING



NEN2580 / NVM - BBMI

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	55,90 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	N.V.T.
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	N.V.T.
EXTERNE BERGRUIMTE	N.V.T.

# SOUTERRAIN



NEN2580 / NVM - BBMI

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	N.V.T.
OVERIGE INPANDIGE RUIJTE	20,20 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIJTE	N.V.T.
EXTERNE BERGRUIJTE	N.V.T.

# BERGING



NEN2580 / NVM - BBMI

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	N.V.T.
OVERIGE INPANDIGE RUIJTE	N.V.T.
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIJTE	N.V.T.
EXTERNE BERGRUIJTE	6,00 M <sup>2</sup>

# SPECIFICATIES

## OBJECT

Soort:	Villa
Type:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	2010
Permanente bewoning:	Ja
Huidig gebruik:	Wonen
Huidige bestemming:	Wonen

## BUITENRUIMTE

Tuin:	270 m <sup>2</sup>
-------	--------------------

## BIJZONDERHEDEN

- + Vrijstaande villa, bouwjaar 2010
- + Woonoppervlak circa 228 m<sup>2</sup>
- + Perceeloppervlak 404 m<sup>2</sup>
- + De woning is helemaal van het gas af
- + Laadpaal in eigendom
- + Tuin circa 270 m<sup>2</sup>, gelegen aan het water met vrij uitzicht
- + 4 tot 5 slaapkamers en 2 badkamers
- + Hoofdslaapkamer met eigen balkon, en-suite badkamer en inloopkast
- + Energielabel A++ en drievoudige isolatiebeglazing
- + Sedum daken
- + Eikenhouten visgraatvloer, vrijstaande sferhaard en luxe open keuken
- + Authentieke wijnkelder van circa 20 m<sup>2</sup>
- + Carport, eigen oprit en vrijstaande berging

## EIGENSCHAPPEN

Woonoppervlakte:	228 m <sup>2</sup>
Aantal kamers:	8
Aantal slaapkamers:	5
Volume:	876 m <sup>3</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	19 m <sup>2</sup>

## KADASTRAAL

Gemeente:	Amstelveen
Sectie:	H
Perceel:	2115

## GEMEENTE

- + Geen bijzonderheden bekend bij milieudienst
- + Geen aanschrijvingen bekend
- + Geen negatieve informatie bekend over de fundering

## BESTEMMING

- + Bestemming van dit object is wonen
- + In de omgeving zijn soortgelijke woningen
- + Op loopafstand zijn winkels en openbaar vervoer bereikbaar

## EIGENDOMSSITUATIE

- + Volle eigendom

