



Johannes Verhulststraat 169 2

1075 GX AMSTERDAM

€ 1.995.000,- K.K.

AMSTERDAM

JOHANNES VERHULSTSTRAAT 169 2

BEELDSCHOON EN SUPER LICHT 3-DUBBEL-BOVENHUIS MET 5
SLAAPKAMERS, 2 BADKAMERS EN EEN BIJKEUKEN/MUD ROOM OP
DE WOONVERDIEPING.

STUNNING AND SUPER LIGHT THREE-LEVEL UPPER HOUSE WITH 5
BEDROOMS, 2 BATHROOMS, AND A UTILITY/MUD ROOM ON THE
LIVING FLOOR.

Willem Jan Romeijn



Willem Jan Romeijn

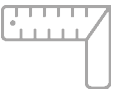
NVM Register Makelaar

✉ willemjan@von-poll.nl





Kenmerken



207 m²



€ 1.995.000,- k.k.



5



2

Aanvaarding

Prijs	€ 1.995.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Adres	Johannes Verhulststraat
	169 2
Postcode	1075 GX
Plaats	Amsterdam

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	ca. 207 m²
Inhoud	ca. 761 m³

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	-1906
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed

Energie

Energielabel	G
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie
Warm water	C.v.-ketel
Verwarming	C.v.-ketel
Ketel	



Beschrijving

HET APPARTEMENT BESCHIKT OVER EEN EIGEN OPGANG, EEN GROOT DAKTERRAS EN 2 DIEPE BALKONS OP HET ZUIDEN. MOOIE AUTHENTIEKE DETAILS, HOGE PLAFONDS EN OP EIGEN GROND!

LOCATIE

Het appartement ligt aan het einde van de prestigieuze Johannes Verhulststraat in een rustig en residentieel gedeelte van Amsterdam Zuid. Er is een reden waarom deze buurt zo geliefd is:

Voor de dagelijkse boodschappen zijn er diverse speciaalzaken (bakkers, groentezaken, slagerij, slijter en vishandel) op o.a. de Amstelveenseweg en Zeilstraat en een Albert Heijn op de Emmastraat. Of wandel door naar de mondaine winkels aan de Cornelis Schuytstraat of de PC Hooftstraat.

Ook is er een ruim horeca aanbod in de directe omgeving, denk aan de vele etablissementen op de Cornelis Schuytstraat of Willemsparkweg of in het Vondelpark, er is meer dan genoeg keuze.

Het Vondelpark ligt een paar straten verderop en u fietst in 10 minuten naar de Zuidas, het Amsterdamse bos of het Leidseplein. Een aantal lagere en middelbare scholen - evenals de British School - liggen op loopafstand. Maar ook musea, theaters, de grachtengordel en de 9-stratjes bereikt u allemaal in luttele minuten.

Tot slot zijn er goede vervoersverbindingen (bus, tram) en rijdt u in ca. 5 minuten op de Ring-West richting Schiphol Airport of Zuid (A2/A1). Parkeren geschiedt middels het vergunningensysteem, er is altijd meer dan voldoende plek en de wachttijd voor een parkeervergunning is beperkt.

Kortom: een centrale en rustige locatie in het mondaine Amsterdam Zuid met alle denkbare faciliteiten en het Vondelpark binnen handbereik.

Beschrijving

INDELING

Via de eigen entree en een royale, brede trap bereikt u de woonverdieping. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime en sfeervolle zitkamer met haard. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het eerste zonnige en diepe balkon op het zuiden.

Aan de voorzijde is de oorspronkelijke zijkamer bij de ruimte betrokken, waardoor een royale leefkeuken is ontstaan met een (kook)eiland en bar. Uiteraard is de keuken voorzien van alle noodzakelijke inbouwapparatuur. Aan de straatzijde bevindt zich het eetgedeelte met toegang tot een Frans balkon.

Vanuit de hal bereikt u de praktische wasruimte/ bootroom met garderobe, aansluitingen voor wasmachine en droger en een grote kast met veel bergruimte. Daarnaast is er een (vernieuwd) separaat toilet aanwezig.

De gehele verdieping is afgewerkt met een karaktervolle eikenhouten plankenvloer in Hongaarse punt, die tevens doorloopt op de derde verdieping.

De derde verdieping beschikt over drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer ligt aan de rustige achterzijde en biedt toegang tot een tweede ruim balkon op het zuiden. Op de plek van de voormalige en-suite bevindt zich een royale kastruimte.

De compleet gerenoveerde badkamer aan de achterzijde is vanuit de hal bereikbaar en uitgerust met een inloofdouche, ligbad en riante wastafel met meubel. Ook staan hier de wasmachine en -droger opgesteld. Dankzij de ligging aan de achterzijde beschikt de badkamer over een raam en natuurlijke ventilatie. Verder bevindt zich op de overloop een separaat toilet (ook vernieuwd).

Beschrijving

Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers, welke thans in gebruik zijn als kinderkamers. De grote kamer heeft openslaande deuren naar een tweede Frans balkon.

Ook de vierde verdieping biedt twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer met douche, wastafel en toilet. Deze verdieping is ideaal als kinder-, gasten- of werkverdieping. Of een mini-appartement voor een au-pair!

Op de royale overloop bevindt zich een kleine maar praktische kitchenette. Aansluitend ligt het fraaie dakterras op het zuiden, uiteraard met vergunning aangelegd. Door de hoge ligging geniet u hier niet alleen overdag, maar ook tot in de late avond van de zon. Het terras is afgewerkt met houten planken en voorzien van een op maat gemaakt dubbel ligbed met pergola, die op warme dagen kan worden overspannen met doeken.

Het appartement beschikt over veel mooie details zoals ornamenten, schouwen, hoge deuren met mooie deurposten en klinken en houten vloeren. Hierdoor voelt het huis heel warm en authentiek aan.

De Vereniging van Eigenaren bestaat uit 2 leden en wordt in eigen beheer uitgevoerd. De kosten voor onderhoud worden hoofdelijk omgeslagen, er worden geen maandelijkse servicekosten betaald.

Uiteraard staat het pand op eigen grond, dus geen gedoe met erfpacht.

Kortom: een zalig licht en mooi afgewerkt appartement met authentieke details op een van de meest geliefde locaties van Amsterdam. Wellicht uw nieuwe thuis?



Description

The apartment has its own private entrance, a large roof terrace, and two deep south-facing balconies. Beautiful authentic details, high ceilings, and located on freehold land!

LOCATION

The apartment is situated at the end of the prestigious Johannes Verhulststraat in a quiet, residential part of Amsterdam Zuid. There is a reason this neighborhood is so highly sought after:

For daily groceries, there are various specialty shops (bakeries, greengrocers, butchers, liquor stores, and fishmongers) on Amstelveenseweg and Zeilstraat and an Albert Heijn on Emmastraat. Alternatively, you can stroll to the upscale boutiques on Cornelis Schuytstraat or P.C. Hooftstraat.

The area also offers a wide variety of restaurants and cafés, including many establishments on Cornelis Schuytstraat, Willemsparkweg, and in and around Vondelpark—there is more than enough choice.

Vondelpark is a few streets away, and you can cycle in 10 minutes to the Zuidas business district, Amsterdamse Bos, or Leidseplein. Several primary and secondary schools—including the British School—are within walking distance. Museums, theatres, the canal belt, and the 9 Streets can all be reached within minutes.

Finally, there are excellent public transport connections (bus and tram), and by car you can reach the Ring West within approximately 5 minutes, providing quick access to Schiphol Airport and the A2/A1 highways.

Parking is regulated via a permit system, with an abundance of parking spaces nearby and relatively short waiting times to secure a permit.

In short: a central yet peaceful location in the upscale Amsterdam Zuid area, with all imaginable amenities and Vondelpark right at your doorstep.

Description

LAYOUT

Through your private entrance and a spacious, wide staircase you reach the living floor. At the rear is the generous and atmospheric living room with a fireplace. From here, you have access to the first sunny, deep south-facing balcony.

At the front, the original side room has been incorporated into the space, creating a spacious open-plan kitchen with an island and breakfast bar. The kitchen is fully equipped with all necessary built-in appliances. On the street side, the dining area provides access to a French balcony.

From the hallway you reach the practical laundry/boot room with wardrobe space, connections for a washing machine and dryer, and a large storage cupboard. There is also a recently renovated separate toilet. The entire floor features a characterful oak herringbone floor, which continues on the third floor.

This third floor comprises three bedrooms. The primary bedroom is located at the quiet rear and offers access to a second spacious south-facing balcony. The space of the former en-suite has been converted into generous built-in wardrobes.

The fully renovated bathroom at the rear is accessible from the hallway and features a walk-in shower, bathtub, and a large vanity unit with sink. This space also accommodates the washing machine and dryer. Thanks to its rear-facing position, the bathroom benefits from a window and natural ventilation. There is also a separate (renovated) toilet on the landing.

At the front are two additional bedrooms, currently used as children's rooms. The larger room has French doors opening onto a second French balcony.

Description

The fourth floor offers two additional spacious bedrooms and a second bathroom with shower, sink, and toilet. This level is ideal as a children's, guest, or office floor—or even a mini apartment for an au pair.

On the generous landing there is a small but practical kitchenette. Adjacent to this is the beautiful south-facing roof terrace, which was legally permitted and built. Due to its elevated position, you can enjoy the sun here not only during the day but also well into the evening. The terrace is finished with wooden decking and features a custom-built double daybed with pergola, which can be covered with fabric sails on warm days.

The apartment features many beautiful original details such as ornamental ceilings, fireplaces, high doors with elegant frames and hardware, and wooden floors, giving the home a warm and authentic atmosphere.

The homeowners' association consists of two members and is managed internally. Maintenance costs are shared proportionally; there are no monthly service charges.

The property is on freehold land, meaning no leasehold obligations.

In short: a beautifully bright and well-finished apartment with authentic character in one of Amsterdam's most desirable locations. Perhaps your new home?





Bijzonderheden

- Woonoppervlakte: 207 m² / Oppervlakte dakterras: 38 m²
- Eigen opgang / 3 verdiepingen / Eigen grond
- 5 slaapkamers / 2 badkamers / 2 aparte toiletten
- Enorme woonkamer met diep balkon op het Zuiden en Frans balkon aan voorzijde
- Luxe open keuken v.v. inbouwapparatuur / Bijkeuken/mud room op de woonverdieping
- Dakterras met vergunning aangelegd in 2008
- Plafondhoogte 3 mtr resp. 2.74 mtr
- Gedeeltelijk dubbel glas / energielabel G / Funderingsclassificatie C
- Kleine VvE, 2 leden, onderhoudskosten worden hoofdelijk omgeslagen
- De (standaard)ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte

Features

- Living area: 207 m² / Roof terrace: 38 m²
- Private entrance / 3 floors / Freehold property
- 5 bedrooms / 2 bathrooms / 2 separate toilets
- Large living room with deep south-facing balcony and French balcony at the front
- Luxury open kitchen with built-in appliances / Utility/mud room on living floor
- Roof terrace built in 2008 (with permit from the municipality)
- Ceiling height: 3.0 m and 2.74 m
- artially double glazed / energy label G / Foundation classification C
- Small HOA, 2 members, maintenance costs shared
- Standard age clause will be included in the purchase agreement



VON POLL
REAL ESTATE

*Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kantoor Amsterdam
De Lairesestraat 51
1071 NT Amsterdam

Kantoor Den Haag
Bankastraat 2
2585 EN Den Haag

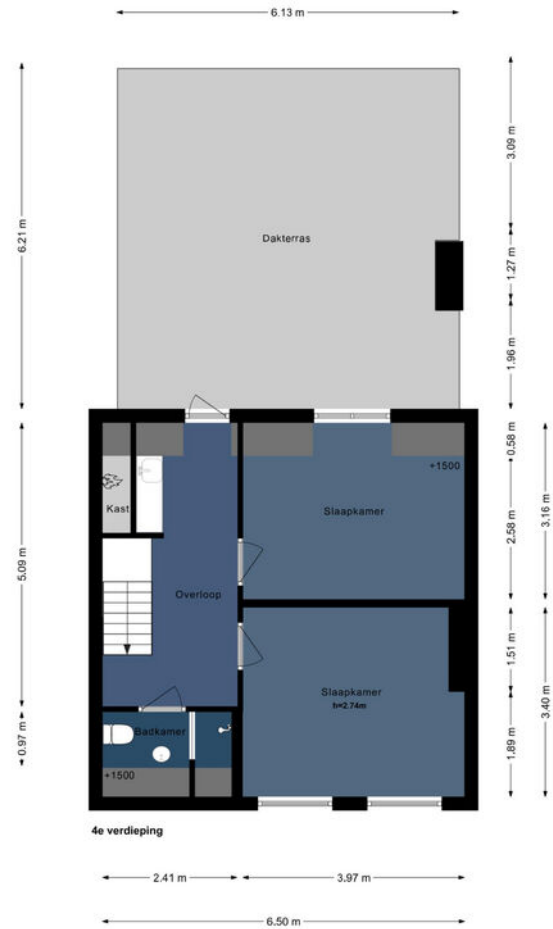


VON POLL
REAL ESTATE

*Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kantoor Amsterdam
De Lairesestraat 51
1071 NT Amsterdam

Kantoor Den Haag
Bankastraat 2
2585 EN Den Haag



VON POLL
REAL ESTATE

*Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kantoor Amsterdam
De Lairesestraat 51
1071 NT Amsterdam

Kantoor Den Haag
Bankastraat 2
2585 EN Den Haag









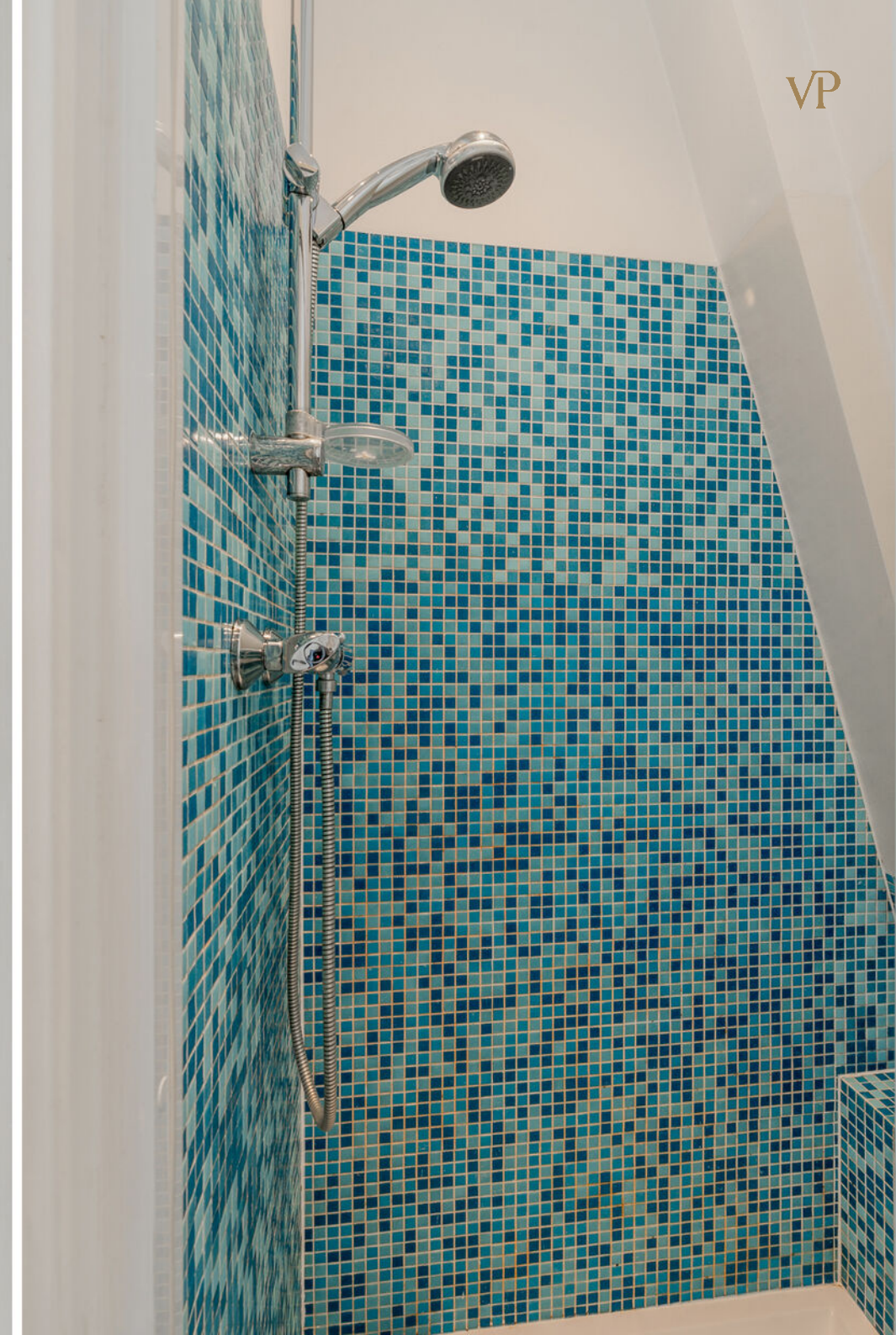




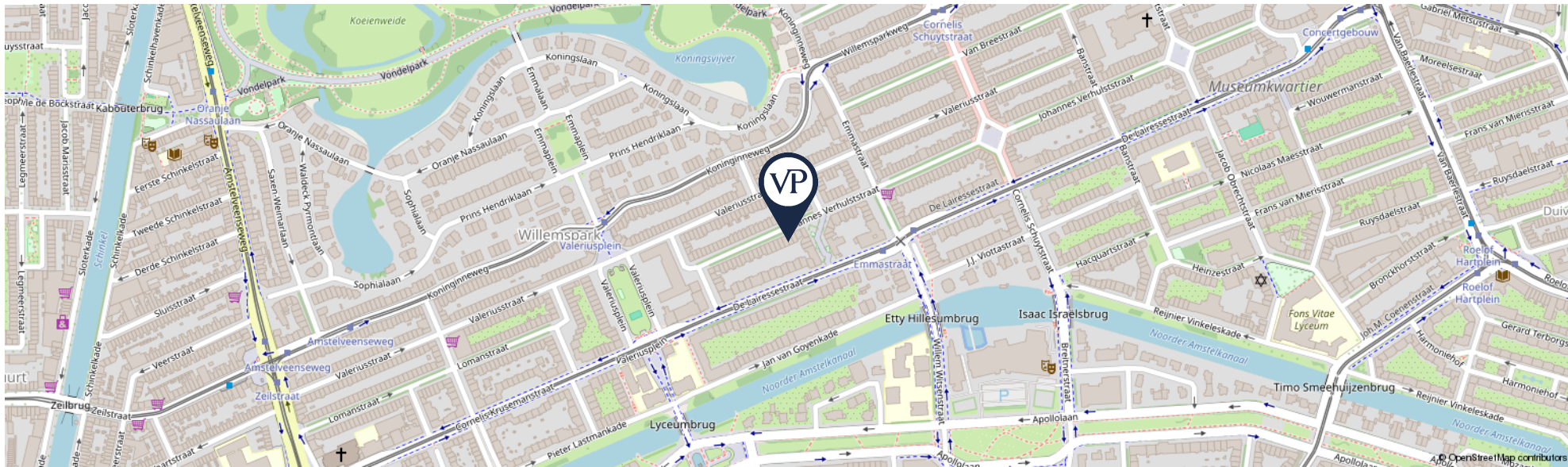












VON POLL REAL ESTATE Amsterdam

In the best locations for you

Bij VON POLL REAL ESTATE Amsterdam draait het om méér dan alleen transacties.

Wij combineren high-end dienstverlening met een persoonlijke en strategische aanpak. Onze gecertificeerde, meertalige makelaars en taxateurs zijn niet alleen deskundig, maar ook toegewijde en enthousiaste procesmanagers die zorgen voor een optimaal eindresultaat en een prettige ervaring. Wij begrijpen dat een vastgoedtransactie meer is dan cijfers en stenen.

Daarom denken we met u mee, anticiperen we op uw wensen en bieden we advies op maat. Dankzij onze goed opgeleide en dagelijks bereikbare backoffice is er altijd iemand beschikbaar om u te ondersteunen, zodat u verzekerd bent van optimale service.

Als onderdeel van een van Europa's grootste makelaarsnetwerken met 400 kantoren wereldwijd, bieden wij niet alleen expertise in Amsterdam en omstreken, maar ook internationaal. Dit betekent toegang tot een breed netwerk van potentiële kopers en verkopers, waardoor wij unieke kansen voor onze klanten kunnen creëren.

Of het nu gaat om de ver- of aankoop van uw droomhuis, de verhuur van uw huis of appartement tegen de beste prijs of een deskundige taxatie – bij VON POLL REAL ESTATE Amsterdam hebben we alle expertises in huis en zijn we altijd - “in the best locations for you”.



AMSTERDAM

De Lairesestraat 51

1071 NT Amsterdam

+31 (0)20 215 99 88

info@von-poll.nl

DEN HAAG

Bankastraat 2

2585 EN Den Haag

+31 (0)70 200 19 69

denhaag@von-poll.nl

020 - 215 99 88 | INFO@VON-POLL.NL | WWW.VON-POLL.NL

