

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



THE GOOD GUYS | for great houses



Reyer Anslostraat 21-2 Amsterdam

Vraagprijs: € 1.200.000,- kosten koper



Bijzonder licht en ruim bovenhuis van circa 110 m² met een brede woonverdieping, open keuken, drie slaapkamers, een zonnig balkon en een royaal dakterras van circa 29 m² met panoramisch uitzicht over de stad en de boomtoppen van het Vondelpark.

Gelegen op eigen grond, een eigen opgang vanaf de tweede verdieping, in een karakteristiek pand uit 1878 aan de charmante Reyer Anslostraat in Oud-West, een rustige doodlopende zijstraat van het Vondelpark.



Via de verzorgde gemeenschappelijke opgang bereik je de eigen entree op de tweede verdieping. Je komt binnen in een nette hal met garderobe en separaat toilet, waarna de woonverdieping zich op een natuurlijke en uitnodigende manier opent.

De tweede verdieping is ruim opgezet en heeft een mooie, open structuur. Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer, aan de achterzijde de royale woonkeuken. De woonkamer is een stijlvolle en sfeervolle leefruimte met drie grote ramen aan de straatzijde en charmant zicht op de Reyer Anslostraat.

Aan de achterzijde ligt de open keuken met kookschiereiland, diverse inbouwapparatuur en veel werk- en bergruimte. Samen met het eetgedeelte beslaat deze ruimte vrijwel de volledige breedte van het huis, waardoor hier een bijzonder lichte en sfeervolle leefkeuken is ontstaan.

De zonnige ligging aan de achterzijde en de directe verbinding met het balkon maken dit met recht het hart van de woning: een plek waar koken, tafelen en samenzijn vanzelf samenkomen. Het eetgedeelte biedt ruim plaats aan een grote eettafel en via de deur in de keuken stap je direct naar buiten.

Het diepe balkon ligt beschut aan de rustige binnentuinzijde en biedt prachtig zicht op het groen en de achtergevels van de omliggende panden. Door de nabijheid van het Vondelpark hoor en zie je hier opvallend veel vogels, wat deze plek een verrassend groen en rustig gevoel geeft. Een heerlijke plek voor een eerste kop koffie in de ochtendzon, een borrel aan het einde van de dag of een lange zomeravond buiten.

Via de interne trap bereik je de derde verdieping. De ruimte onder de trap is praktisch benut met extra kastruimte.

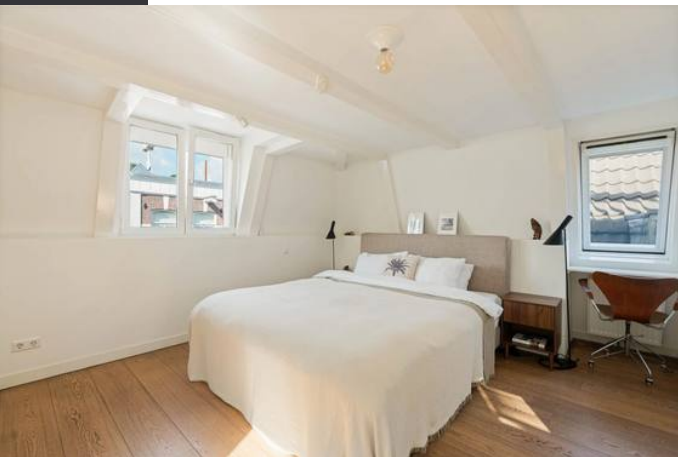
Op deze slaapverdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en aanvullende bergruimte. De ruime hoofdslaapkamer aan de voorzijde is heerlijk licht en heeft dankzij de karakteristieke kapvorm, zichtbare balken en ramen aan meerdere zijden een sfeervolle en bijzondere uitstraling. Er is volop ruimte voor een groot bed en de vaste kasten bieden veel praktische bergruimte. Doordat deze verdieping geen directe aangrenzende woonmuren met burens heeft, ervaar je hier een opvallende mate van rust en privacy.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee prettig bemeten slaapkamers. Deze zijn goed van formaat en goed te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer. Door de verdeling over de verdieping voelt ook deze woonlaag logisch en comfortabel aan.

De ruime badkamer is bereikbaar vanaf de overloop en is voorzien van een ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel en toilet. Op de overloop bevindt zich bovendien praktische kastruimte met de opstelling voor wasmachine en droger. Ook elders in het huis is slim met bergruimte omgegaan, onder meer door ingebouwde kasten op beide woonlagen.

Via de vaste trap bereik je de lichte dakopbouw met ramen rondom. De prettige maatvoering maakt deze ruimte bovendien geschikt als rustige werkplek, leeshoek of extra plek om je even terug te trekken. Vanuit hier stap je zo het vergunde dakterras op: een bijzonder fijne buitenruimte met plek voor een grote eettafel, loungehoek en beplanting. Doordat het terras vrij tussen de omliggende zadeldaken ligt, voelt het opvallend privé. Met veel zon, een prachtig 360 graden uitzicht over de stad en zicht op de groene boomtoppen van het Vondelpark voelt het hier verrassend weids en bijna vakantieachtig, midden in Amsterdam.

Samen met het diepe balkon aan de woonkeuken beschikt het huis over buitenruimte op twee niveaus. Die combinatie van balkon, royaal dakterras, privacy en uitzicht is op deze plek bijzonder schaars en maakt het huis echt compleet.







Oppervlakte: 110m² (conform NEN 2580).

Aantal kamers: 4 waarvan, 3 slaapkamers.

Bouwjaar:1878.

Eigen grond / erfpacht: Eigen grond.

Energielabel: B label.

Installaties: Moderne elektrische installatie, CV ketel Intergas Kombi Kompakt HR 28/24 36/30, bouwjaar 2010, hydrofoorpomp tbv de waterdruk.

Fundering: Bij het pand heeft funderingsherstel plaatsgevonden, daarbij zijn in 1996 een aantal betonnen buispalen aangebracht. In 2012 geïnspecteerd en goedgekeurd ten behoeve van de splitsingsvergunning. Funderingsrisico-indicator: niet hoog.

Staat van onderhoud: Goed, de VvE heeft in 2024 de achtergevel geïsoleerd en op nieuw gestukt en geschilderd. Het trappenhuis is in 2025 geschilderd en voorzien van nieuwe vloerbedekking. Het buitenschilderwerk aan de voorgevel verkeert nog in goede staat; de geplande werkzaamheden zijn daarom uitgesteld.

Zakelijke lasten: Onroerende zaakbelasting € 562,84 per jaar en de rioolrecht € 192,04 per jaar.

Servicekosten: € 234,- per maand.

Bijzonderheden / VvE: Gezonde en actieve VvE bestaande uit 3 leden met eigen beheer. Er is een MJOP aanwezig en er zit momenteel € 16.339,- in kas.

Buitenruimten: Twee fijne buitenruimtes: een royaal en zonnig dakterras van circa 29 m² en een balkon van circa 8 m² op het oosten.

Roerende zaken: Er is een roerende zakenlijst aanwezig.

Extra informatie:

- In 2011 is vergunning verleend voor het samenvoegen van de tweede en derde verdieping en het realiseren van het dakterras met dakopbouw.
- In 2013 is vergunning verleend voor de balkons aan de achterzijde, waaronder het balkon van circa 8 m².

Aanvaarding: In overleg, een snelle levering is bespreekbaar.

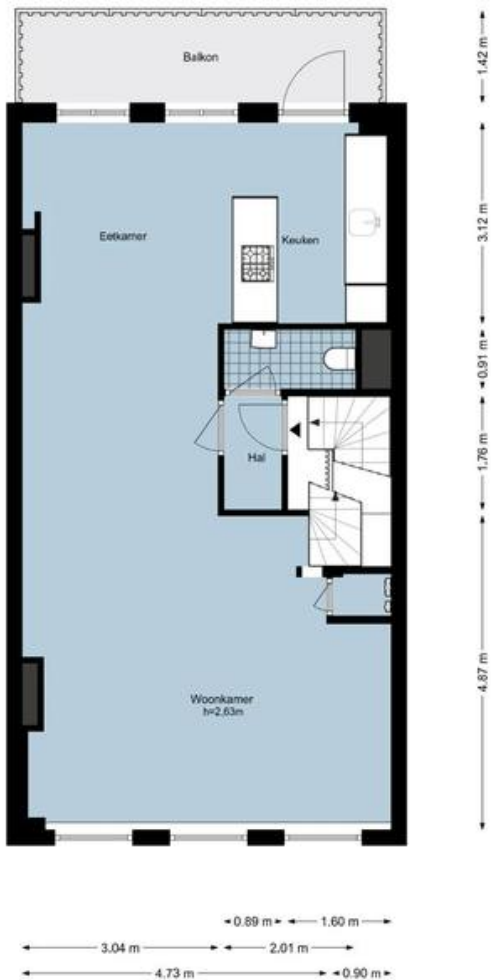


De Reyer Anslostraat is een rustige en charmante straat in het geliefde Oud-West, direct bij het Vondelpark. Binnen enkele stappen sta je tussen het groen, voor een wandeling, een rondje hardlopen, koffie in het park of gewoon wat lucht en ruimte midden in de stad. Kortom, een toplocatie.

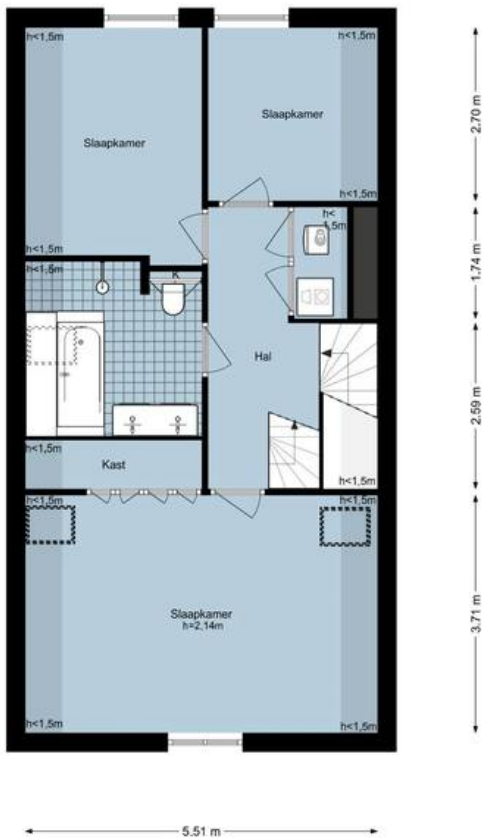
Voor koffie, boodschappen, restaurants en speciaalzaken loop je zo naar de Jan Pieter Heijestraat, Overtoom of de Cornelis Schuytstraat. In de buurt vind je een fijne mix van delicatessenwinkels, koffiezaken, cafés, restaurants en praktische voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Ook De Hallen, de Ten Katemarkt en het Museumkwartier met de chique P.C. Hooftstraat liggen dichtbij.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met de fiets ben je snel in het centrum, Zuid, De Pijp of richting de Jordaan. Ook met het openbaar vervoer en de auto is dit huis uitstekend bereikbaar, met meerdere tramverbindingen in de buurt en een goede aansluiting richting de ring A10.

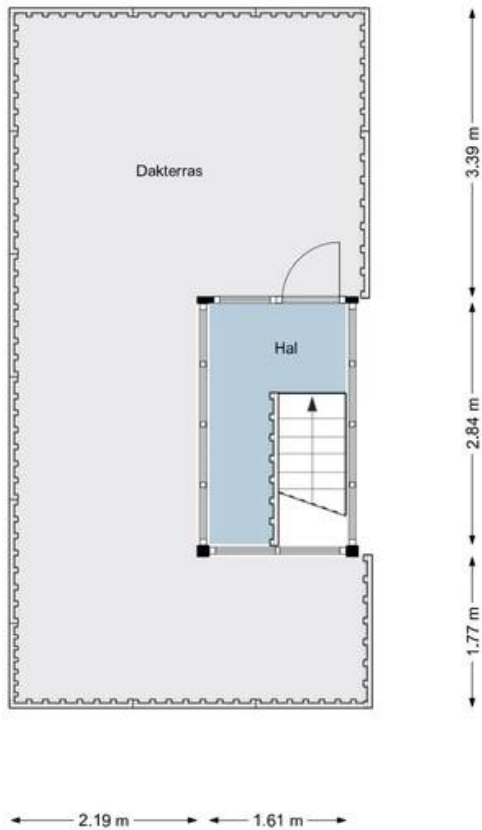
DE PLATTEGROND



DE PLATTEGROND



DE PLATTEGROND



Een goed huis is je meest
waardevolle fundament.
Het geeft rust. En ruimte.
Een geweldig huis betekent alles.
Maar ook iets anders.
Voor iedereen.
Een geweldig huis, gaat over
wensen van mensen.
En dus nemen we de tijd.

En geven we altijd
betrouwbaar en eerlijk advies.
Daarbij vertrouwen we op onze
jarenlange kennis en ervaring.
En de expertise van het team.
Want een geweldig huis vind je
niet alleen.

Alleen samen kom je tot het
allerbeste resultaat.
En dat gevoel van thuiskomen,
gunnen we echt iedereen.

Cindy Luijken
cindy@goodguys.nl
+31627043215

Lijnbaansgracht 307
1017 RN Amsterdam
+ 31 20 262 4330
hello@goodguys.nl
www.goodguys.nl



G O O D G O O D G O O D
G O O D G O O D G O O D
G O O D G O O D G O O D
G O O D G O O D G O O D

THE GOOD GUYS | for great
houses