

AliceBakker

Makelaardij

OVERTOOM 244 2, AMSTERDAM





Overtoom 244-2

Wonen met het bruisende Oud-West aan je voeten?

Dit ruimtelijk en lichte 3-kamerappartement van 94 m² ligt op een aantrekkelijke locatie aan de Overtoom in Amsterdam Oud-West. De woning beschikt over een royale woonkamer met open keuken, twee goed bemeten slaapkamers, twee balkons en een praktische interne berging.

Vraagprijs: €800.000,- k.k.





Beschrijving en indeling

Via de gemeenschappelijke entree bereik je de centrale open hal die toegang biedt tot alle vertrekken van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich de royale en lichte woonkamer over de gehele breedte van het pand van maar liefst bijna 7 meter breed. Dankzij de brede raampartijen en de openslaande deur naar het balkon op het zuidoosten geniet deze leefruimte van veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht. De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer, is praktisch ingedeeld en voorzien van 5-pits gasfornuis, koel-vriescombinatie, oven (2020), stoomoven (2020), magnetron en vaatwasser (2020). Aan de rustige achterzijde van de woning liggen twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt toegang tot het tweede balkon en is ruim genoeg

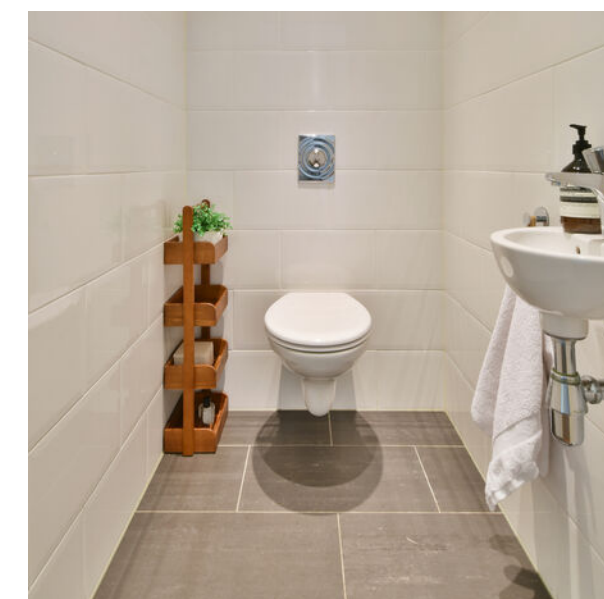
voor een tweepersoonsbed en kledingkast. De tweede slaapkamer is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer en heeft eveneens een deur naar het balkon. Centraal in de woning bevindt zich de badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche en wastafel. Het toilet is separaat, wat extra comfort biedt. Daarnaast beschikt het appartement over een praktische waskast met aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals een inpandige berging die nu dienstdoet als inloopkast. Met twee balkons, een ruime woonkamer, twee goed bemeten slaapkamers en een praktische indeling is Overtoom 244-2 een comfortabel en goed ingedeeld appartement op een uitstekende locatie in Amsterdam Oud-West.



Omgeving

De Overtoom ligt in het populaire Amsterdam Oud-West, een levendige wijk met een karakteristieke mix van winkels, speciaalzaken, cafés en restaurants. Tegelijkertijd zorgen de omliggende woonstraten voor een aangename, typisch Amsterdamse sfeer. Op korte afstand ligt het Vondelpark, een ideale plek voor een wandeling, hardlopen of om te ontspannen in het groen. Ook het Leidseplein, het Museumkwartier en de binnenstad zijn vanuit de woning gemakkelijk bereikbaar. Voor de dagelijkse boodschappen en een uitgebreider

aanbod aan winkels en horeca zijn onder meer de Overtoom, Eerste Constantijn Huygensstraat en Jan Pieter Heijestraat in de directe omgeving te vinden. Ook qua bereikbaarheid is de ligging gunstig. De Overtoom vormt een belangrijke verbinding tussen Oud-West en het centrum en wordt goed bediend door het ov. Met de fiets zijn het centrum, de grachten en omliggende stadsdelen snel bereikbaar. Kortom: de Overtoom is een aantrekkelijke uitvalsbasis voor wie graag centraal woont, met levendigheid aen groen binnen handbereik.







Kenmerken

- Ruim appartement van 94 m2 op de tweede etage
- Lichte woonkamer met een breedte van bijna 7 meter en ornamenten plafond
- Balkon aan de voorzijde op het zuidoosten en balkon aan de achterzijde op het noordwesten
- 2 ruime slaapkamers
- Interne berging
- Houten vloer door de gehele woning
- Energielabel A
- Eigen grond
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van €149,70
- Projectnotaris is Lubbers & Dijk Notarissen









1. Sinds wanneer is deze woning je eigendom?

Ik heb de woning in januari 2016 gekocht.

2. Wat was de reden om destijds de woning te kopen?

Ik was op zoek naar een ruime woning op een centrale locatie.

3. Wat vind je bijzonder aan de woning?

Het pand is met 7 meter heel breed en daardoor is het een heel licht appartement. Het heeft in de woonkamer een mooi plafond met ornamenten. Aan de achterzijde is er veel afstand naar de achterburen vanwege de super brede tuinen en heb je vanaf het balkon aan de achterzijde ook een mooi groen uitzicht. Hier is het ook super stil en kun je makkelijk met open ramen slapen. Daarnaast ligt het appartement op een fantastisch centrale locatie en ben je desondanks snel uit de stad.

4. Is er in de loop van de jaren veel aan de woning verbouwd of veranderd?

Het balkon aan de achterzijde is recent helemaal hersteld.

5. Zijn er ook minpuntjes te vermelden?

De Overtoom is natuurlijk wel een drukke straat, maar de ramen zijn goed geluidswerend.

6. Wat kun je vertellen over de (woon)omgeving?

Het is een hele centrale locatie met goede bereikbaarheid zowel per openbaar vervoer, fiets en auto. Daarnaast is een levendige buurt met veel gezellige horeca op loopafstand en natuurlijk ligt het Vondelpark praktisch aan de overkant.

7. Wie wonen er naast/boven jullie?

Op de 3e etage woont een heel gezellig stel en op 1 hoog verhuurd de eigenaar het appartement. Op de begane grond woont een gezin en bovenste verdieping wordt ook verhuurd.

8. Waarom staat de woning te koop?

Ik ben vanwege werk naar Miami verhuisd.

9. Zijn er nog andere zaken te melden die voor een koper interessant zijn?

Het appartement is goed geïsoleerd en beschikt over een energielabel A. de fineerlaag van het paneel van de vriezer in de keuken heeft losgelaten. Helaas is deze niet meer leverbaar bij Ikea. Wel zijn er bedrijven die zich hebben gespecialiseerd in panelen van deze Ikea serie.

Want to live in the heart of the vibrant Oud-West?

This spacious and light-filled 3-room apartment (94 m²) is situated in an attractive location on the Overtoom in Amsterdam's Oud-West district. The property features a generous living room with an open-plan kitchen, two well-sized bedrooms, two balconies, and a practical internal storage unit.

Description:

Via the communal entrance you enter the central open hallway providing access to all rooms in the apartment. At the front lies the spacious, light-filled living room, spanning nearly 7-meter width of the building. Thanks to large windows and doors opening onto the southeast-facing balcony, this living area enjoys abundant natural light and a pleasant view. The open-plan kitchen flows seamlessly into the living room; it features a practical layout and is equipped with a 5-burner gas stove, fridge-freezer, oven (2020), steam oven (2020), microwave, and dishwasher (2020). Two bedrooms are situated at the quiet rear of the apartment. The master bedroom offers access to the second balcony and is spacious enough to accommodate a double bed and wardrobe. The second bedroom, ideal as a children's room, home office, or guest room, also has a door leading to the balcony. Centrally located is the bathroom, featuring a bathtub, walk-in shower, and washbasin. There is a separate toilet for added convenience. Additionally, the apartment includes a practical laundry closet with connections for a washing machine and dryer, as well as an internal storage room that now is in use as a walk-in closet. With two balconies, a spacious living room, two well-sized bedrooms, and a practical layout, Overtoom 244-2 is a comfortable, well-designed apartment in an excellent location in Amsterdam Oud-West.

Features and details:

- Spacious 94 m² apartment on the second floor
- Bright living room, nearly 7 meters wide, featuring an ornamental ceiling
- Southeast-facing front balcony and northwest-facing rear balcony
- 2 spacious bedrooms
- Internal storage room
- Wooden flooring throughout the apartment
- Energy label A
- Freehold property (no leasehold)
- Active Homeowners' Association (VvE) with a monthly contribution of €149.70
- Project notary is Lubbers & Dijk Notarissen

Location:

The Overtoom is located in the popular Amsterdam Oud-West district, a lively area featuring a distinctive mix of shops, specialty stores, cafés, and restaurants. At the same time, the surrounding residential streets offer a pleasant, quintessentially Amsterdam atmosphere. Vondelpark is just a short distance away—an ideal spot for a walk, a run, or simply relaxing amidst the greenery. Leidseplein, the Museum Quarter, and the city center are also easily accessible from the property. For daily groceries and a wider range of shops and dining options, the immediate vicinity offers the Overtoom itself, as well as Eerste Constantijn Huygensstraat and Jan Pieter Heijestraat. The location is also highly accessible; the Overtoom serves as a key link between Oud-West and the city center and is well-served by public transport. The city center, the canal district, and surrounding neighborhoods can all be reached quickly by bicycle. In short, the Overtoom is an attractive base for those who enjoy central, urban living with both a lively atmosphere and green spaces right on their doorstep.

OVERIGE INFORMATIE

Eigendom:

Het betreft een appartement gelegen op eigen grond dus geen erfpacht!

Splitsing, kadastrale gegevens:

Het pand is op 14 september 2007 gesplitst in 5 appartementsrechten. Het onderhavige appartement heeft de volgende omschrijving: het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw met twee balkons, plaatselijk bekend Overtoom 244-II te 1054 JA Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6702-A, appartementsindex 3.

Vereniging van Eigenaars en servicekosten:

De woning is voor 15/100e deel gerechtigd in de gemeenschap en heeft 1 stem (van de 5) in de vergadering. De vereniging draagt de naam: 'Vereniging van Eigenaars gebouw "Overtoom 244" te Amsterdam' en bestaat uit 5 appartementsrechten. De servicekosten bedragen €149,70 per maand. De VVE is in eigen beheer. Onderhoud balkon is voor eigen rekening en deze is in 2022 door alle vve leden gezamenlijk uitgevoerd.

Verwarming:

Verwarming en warm water middels cv-ketel uit 2024.

EPC

Het appartement heeft een energielabel A

Voor meer informatie of voor het maken van een geheel vrijblijvende bezichtigingsafspraak kunt u contact opnemen met:

Alice Bakker Makelaardij,
Eerste Looiersdwarsstraat 19 hs, 1016 VL Amsterdam
www.alicebakker.nl
Tel.nr: 020 – 7371435,
info@alicebakker.nl

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of anderszins, noch voor de gevolgen daarvan. De opgegeven kenmerken zijn slechts als aanduiding bedoeld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn evenals de weergegeven plattegronden indicatief. Van toepassing zijn de MVA / NVM voorwaarden.

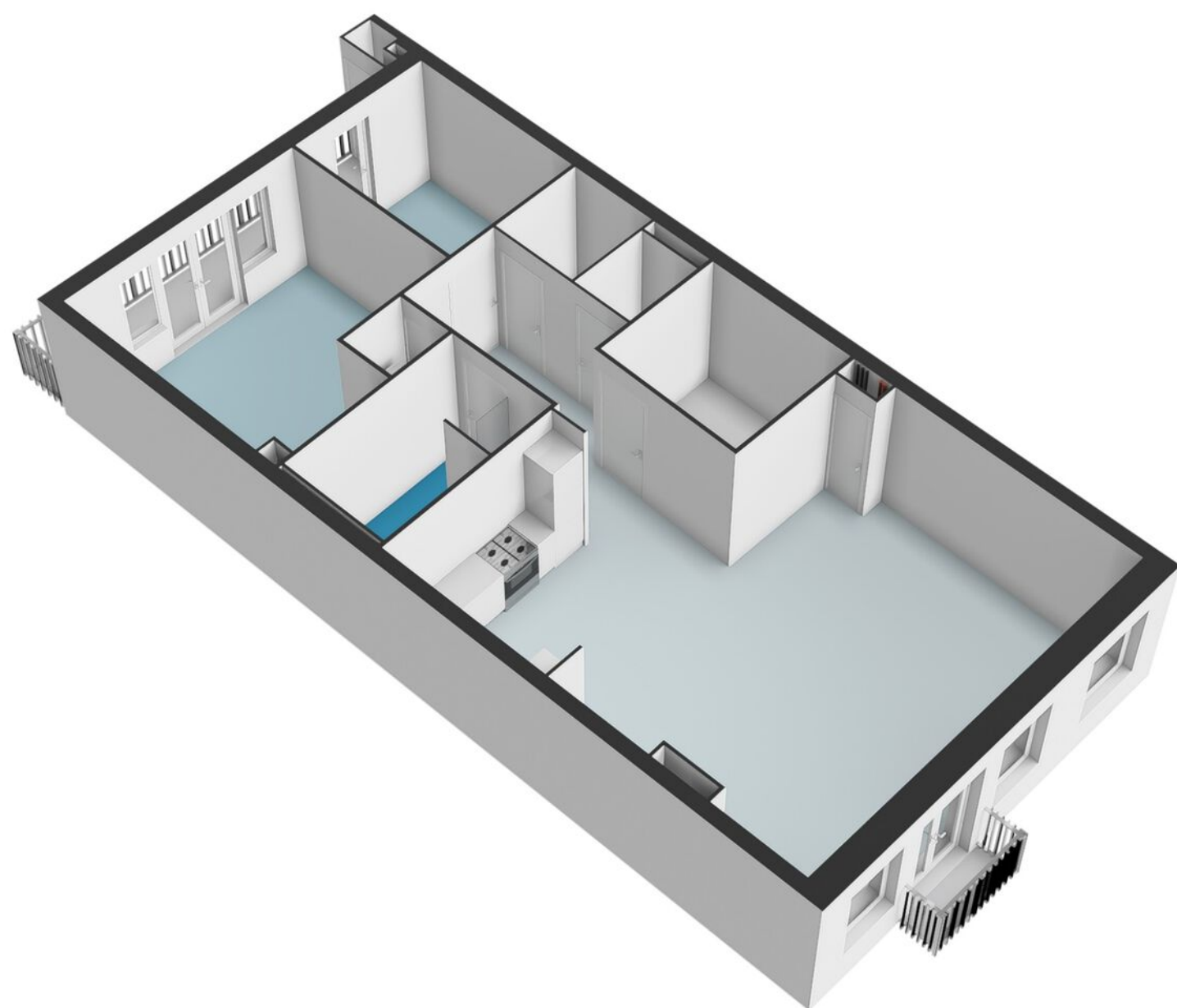
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door een Amsterdamse notaris opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De koop zal geschieden onder de normale bepalingen en condities als opgenomen in de koopakte van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie Ring Amsterdam. De koopakte dient binnen 5 werkdagen na prijsovereenstemming getekend te worden bij een Amsterdamse notaris.

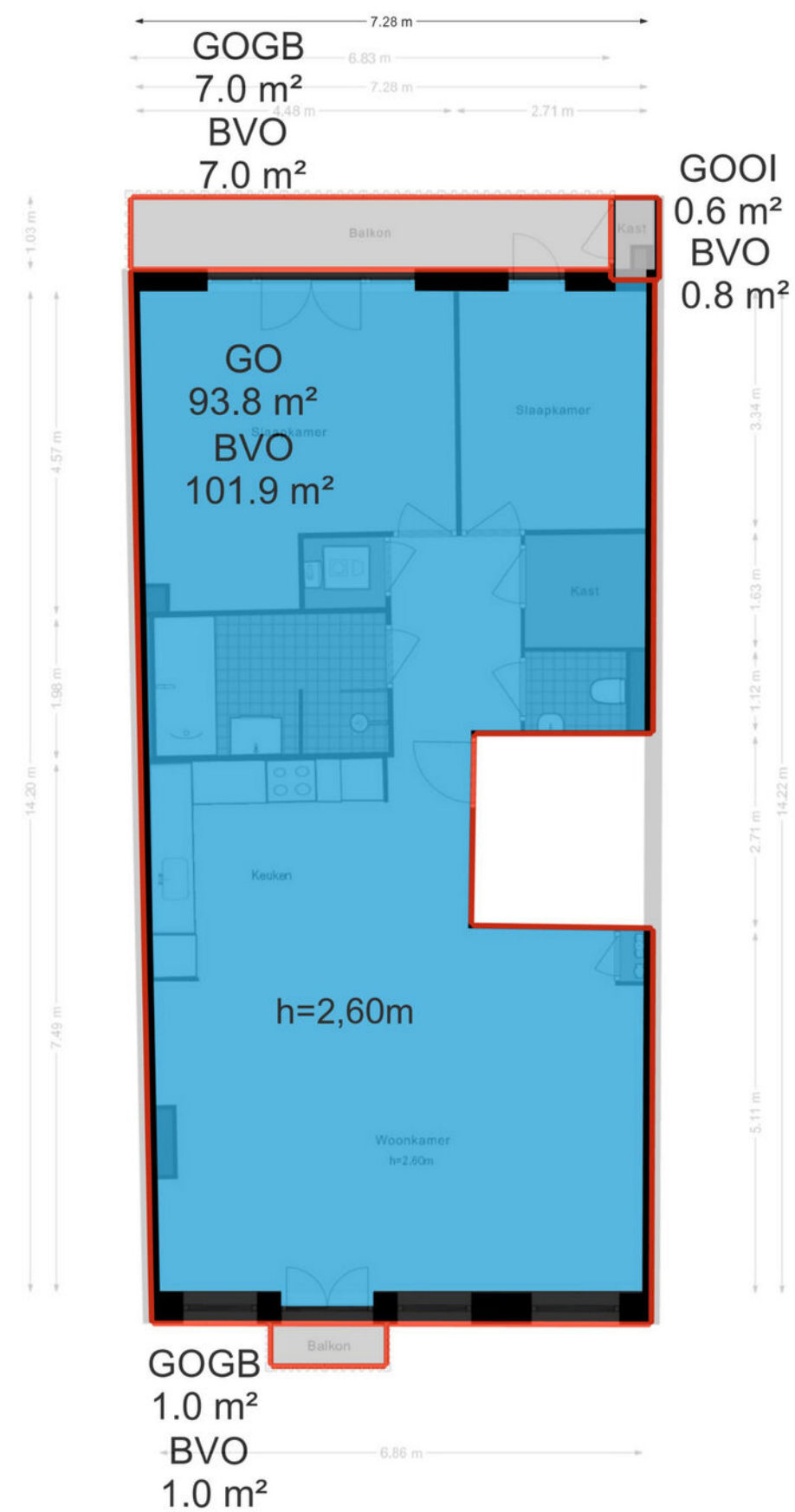
PLATTEGROND 2E ETAGE



PLATTEGROND 3D



SCHAALCONTROLE





“Praatjes vullen geen gaatjes” zei een van mijn eerste opdrachtgevers tijdens onze eerste kennismaking. “Het klinkt allemaal heel goed, maar welke garantie heb ik dat je al je beloften waar maakt?” vroeg hij vervolgens.

Ik begreep wat hij bedoelde. De verkoop of aankoop van een huis is de belangrijkste financiële transactie van ons leven. Je daarbij vastketenen aan iemand die je niet of nauwelijks kent vraagt om een blind vertrouwen. Dus ik sprak met hem af dat hij mij niets verschuldigd was zolang zijn huis niet was verkocht. En dat hij altijd per direct en zonder kosten zijn verkoopopdracht kon intrekken, zonder moeilijk gedoe. Die afspraken hebben voor ons beiden heel goed uitgepakt. Ik kreeg zijn vertrouwen en de verkoop is geheel naar wens verlopen.

Gelukkig kan ik nu, zoveel jaar later, iedere potentiële opdrachtgever met trots wijzen op goede referenties, de schouderklopjes van heel tevreden cliënten.

Toch werken wij nog steeds op dezelfde “no cure, no pay” basis. Dat geeft iedere opdrachtgever een veilig en vertrouwd gevoel en het houdt ons extra scherp. Iedere nieuwe opdracht blijft een nieuwe uitdaging om het beste resultaat te behalen. Met als beloning een tevreden opdrachtgever.

Ik hoop dat wij ons ook aan u mogen bewijzen.

Vriendelijke groet,

Alice

AliceBakker
Makelaardij

Alice Bakker Makelaardij | 1e Looiersdwarsstraat 19 HS | 1016 VL Amsterdam | 020-7371435 | info@alicebakker.nl

WWW.ALICEBAKKER.NL

AliceBakker
Makelaardij

