

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.

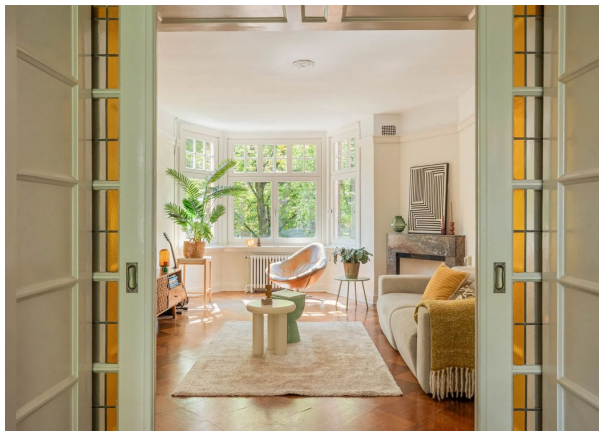


THE GOOD GUYS | for great
houses



Churchill-laan 168-2 Amsterdam

Vraagprijs: € 1.100.000,- kosten koper



Heerlijk ruim en licht bovenhuis met eigen opgang van circa 148 m² met vier slaapkamers, twee badkamers, een balkon aan de achterzijde en een zonnig dakterras². Gelegen in een fraai jaren 20-complex aan de statige Churchill-laan, midden in de geliefde Rivierenbuurt.

Het huis heeft een prettige breedte, veel lichtinval en een klassieke indeling met woonkamer en suite, meerdere ingebouwde kasten, ruime kamers op de verdieping en een rustige slaapverdieping onder de kap. Aan de voorzijde kijk je uit over de brede laan met bomen, aan de achterzijde over de diepe groene binnentuinen. Een combinatie die zorgt voor dat fijne gevoel van ruimte en rust, op een bijzonder centrale plek in Amsterdam Zuid.

DE INDELLING



Via de stenen buitentrap bereik je de eigen entree op de eerste verdieping, vanwaar de trap je verder naar de woonverdieping leidt.

Op de tweede verdieping kom je binnen in een ruime centrale hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. De charmante woonkamer en suite heeft aan de voorzijde een erker. Door de grote ramen en de ligging aan de groene laan is dit een bijzonder lichte en prettige leefruimte. De kamer staat in verbinding met de eetkamer aan de achterzijde, waardoor een royale en sfeervolle woonlaag ontstaat met veel mogelijkheden voor zowel zitten als tafelen.

De eetkamer ligt aan de rustige tuinzijde en heeft openslaande deuren naar het balkon. Hier kijk je uit over de groene binnentuinen; een beschutte plek voor koffie in de ochtend of een glas wijn aan het einde van de dag.

De halfopen keuken ligt aan de achterzijde is aan de eetkamer en heeft eveneens zicht richting het groen en toegang tot het balkon.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met ingebouwde kasten en een suite badkamer voorzien van ligbad, douche en wastafel. Aan de achterzijde ligt een tweede slaapkamer, eveneens goed van formaat. Daarnaast is er een separate wc met fontein in de hal.

Dit type boven huis in dit chique bouwblok is vanuit de bouw al ingedeeld over anderhalve woonlaag. Via de originele interne trap bereik je de vierde verdieping. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers, een tweede badkamer met douche, wastafel en wc, extra bergruimte en het dakterras.

Het dakterras ligt aan de achterzijde en meet circa 13 m². Een fijne en zonnige buitenruimte met uitzicht over de binnentuinen, groot genoeg voor een eettafel of loungehoek.







Oppervlakte: 148m² (conform NEN 2580)

Aantal kamers: 6

Bouwjaar: 1928, gemeentelijk monument.

Eigen grond / erfpacht: Gelegen op gemeentelijke erfpacht. De canon bedraagt € 1.743,48 per jaar, met 5 jaarlijkse indexatie. Het eeuwigdurend tijdvak is onder gunstige voorwaarden vastgekleit.

Installaties: Moderne elektrische installatie, verwarming en warmwater via blokverwarming.

Energie-label: C

Fundering: In 2021 heeft er een Fase 1 onderzoek plaats gevonden voor de panden Churchill laan 140 t/m 178, het rapport is ter inzage beschikbaar bij de makelaar. De Funderingsrisico indicator geeft classificatie A,B,C aan niet verhoogd.

Staat van onderhoud: Zowel intern als extern in goed. De VvE heeft in 2025 besloten gevel(voorzijde)- en dak onderhoud uit te voeren, de werkzaamheden moeten nog worden uitgevoerd.

Zakelijke lasten: Onroerende zaakbelasting € 620,27 per jaar en rioolrecht € 192,04 per jaar.

Servicekosten: € 295,84 per maand, exclusief €150,00 voorschot stookkosten en warmwater. De service kosten zullen per 1.1.27 worden verhoogt naar € 307,92 per maand.

Bijzonderheden / VvE: Gezonde en actieve VvE met professioneel beheer via VvE nl, MJOP aanwezig en een reservefonds van ca. € 70.701,-. De VvE heeft besloten om de donatie voor aan onderhoudsreserves in 2027 en 2028 te verhogen om ook naar de toekomst toe gelden beschikbaar te hebben voor onderhoud conform het MJOP.

Buitenruimten: Balkon van circa 4m² en dakterras van ca. 13m².

Roerende zaken: Er is een roerende zakenlijst aanwezig.

Aanvaarding: In overleg.

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



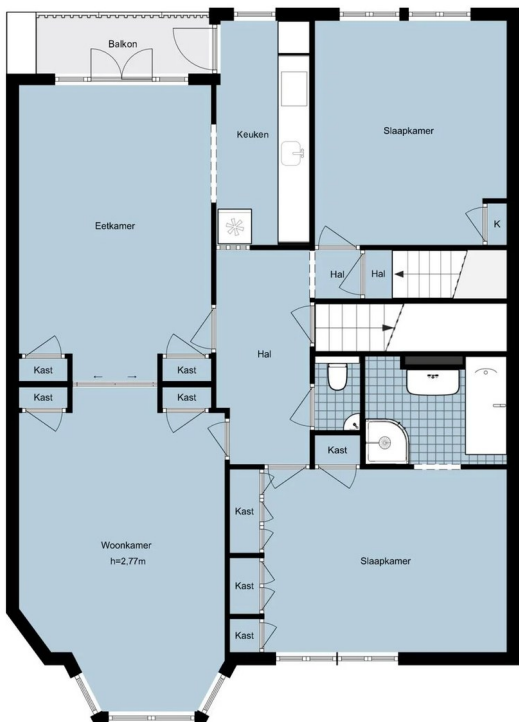


De Churchill-laan is één van de brede, groene lanen van de Rivierenbuurt. Statig, ruim opgezet en met hoge bomen, maar tegelijk heel levendig door de nabijheid van de Maasstraat, Scheldestraat en Rijnstraat.

Om de hoek vind je fijne winkels, goede koffietentjes, speciaalzaken, supermarkten en restaurants. Voor een snelle koffie, uitgebreid diner of dagelijkse boodschappen hoef je de buurt eigenlijk niet uit. Ook De Pijp, de Beethovenstraat, het Beatrixpark en de Amstel liggen op korte fietsafstand.

De bereikbaarheid is uitstekend. De Noord-Zuidlijn, station RAI en diverse tram- en busverbindingen liggen in de directe omgeving. Met de fiets ben je binnen enkele minuten bij station Zuid, de Zuidas of het Amstelstation. Ook met de auto zit je via de nabijgelegen uitvalswegen snel op de ring A10.

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.

Vincent van Weert
vincent@goodguys.nl
+ 31 6 25084517

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

THE GOOD GUYS | for great
houses