

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



THE GOOD GUYS | for great
houses



Bloemstraat 40 Amsterdam

Vraagprijs: € 1.990.000,- kosten koper



Authentiek Jordaan-pand met een state-of-the-art interieur en een uniek dakterras

Midden in de geliefde Jordaan, op steenworp afstand van de Westertoren, staat Bloemstraat 40: een zeldzaam rijksmonument waarin historie en modern wooncomfort op uitzonderlijke wijze samenkomen. Achter de volledig authentieke gevel gaat een woning schuil die twee jaar geleden met veel gevoel voor design, kwaliteit en detail volledig state of the art is verbouwd.

Met een woonoppervlakte van ca. 181 m² biedt dit huis niet alleen ruimte, maar vooral sfeer, comfort en een gevoel van thuiskomen dat je zelden tegenkomt in hartje Amsterdam.

ZEKERHEID VOORAF

Verkopers hebben vooraf al een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Die onderschrijft de goede bouwkundige staat. Rapport is ter inzage.



DE WOONKEUKEN ALS HART VAN HET HUIS

Op de eerste verdieping bevindt zich de indrukwekkende woonkeuken. Het op maat gemaakte kookeiland met natuurstenen blad vormt het centrale punt van de verdieping. Hier kun je 's ochtends heerlijk met het gezin aan het eiland ontbijten, terwijl het daglicht rijklijk binnenvalt. De keuken is voorzien van hoogwaardige Miele-apparatuur van slechts twee jaar oud en kenmerkt zich door elegante ronde vormen en maatwerk van hoog niveau.

De woonkeuken loopt naadloos over in de sfeervolle woonkamer, waar een royale hoekbank uitnodigt tot lange avonden met familie, vrienden of het gezin.

DRIE SLAAPKAMERS EN EEN UITZONDERLIJKE MASTERSUITE

De woning beschikt over drie slaapkamers, waaronder een werkelijk unieke master bedroom van ruim 40 m² op de begane grond. Deze ruimte voelt aan als een luxe hotelsuite en biedt alle ruimte voor een royaal slaapgedeelte, een zithoek en extra opbergmogelijkheden.

De huidige bewoners hebben hier gedurende de afgelopen acht jaar met veel succes gebruikgemaakt van een bed & breakfast-vergunning. De master suite werd vrijwel dagelijks verhuurd als hotelkamer in het hogere segment en heeft dankzij de uitstekende bezettingsgraad en positieve beoordelingen jarenlang een substantiële bijdrage geleverd aan de woonlasten – in de praktijk zelfs ruimschoots aan de hypotheek.

Maar misschien is het grootste pluspunt wel dat je hier helemaal niets mee hoeft te doen. Want wie droomt er nu niet van een eigen master bedroom van meer dan 40 m² midden in de Jordaan?

Op de tweede verdieping bevinden zich daarnaast twee comfortabele slaapkamers met een royale walk-in closet, een separaat toilet en een stijlvolle badkamer die perfect aansluit bij de hoogwaardige afwerking van de rest van de woning.

Daarnaast beschikt de verdieping over een inloopkast, wat het gevoel van luxe en comfort compleet maakt.

TERRAS EN TERRASKAMER MET PANTRY EN OPSLAG

Nog een verdieping hoger kom je in een slim ontworpen ruimte waar zelfs de wasmachine en droger stijlvol uit het zicht zijn weggewerkt. Extra praktisch is de aanwezigheid van een koelkast op deze verdieping – precies op de plek waar je het dakterras betreedt.

En dan wacht misschien wel het absolute hoogtepunt van deze woning:

Een dakterras van circa 40 m² op het zuiden. volledige privacy, geen inkijk, de hele dag zon, en serene, groene oase midden in de stad.

Het dak is bovendien zes jaar geleden volledig vernieuwd, waardoor ook technisch alles op orde is.

Vanaf je eigen dakterras kijk je richting de punt van de Westertoren, terwijl je met een koud drankje uit de koelkast geniet van de rust, de zon en het uitzicht. Het is moeilijk voor te stellen dat je je hier midden in het bruisende centrum van Amsterdam bevindt.

COMFORTABELE TRAPPEN – een zeldzaamheid in de Jordaan

Waar veel Jordaanwoningen bekendstaan om hun steile, smalle trappen, onderscheidt Bloemstraat 40 zich met mooie, comfortabele en goed beloopbare trappen. De trappen zijn bovendien fraai uitgelicht, waardoor ze niet alleen praktisch zijn, maar ook een architectonisch element vormen binnen het interieur.

UNIEK EN INSTAPKLAAAR

Bloemstraat 40 is geen standaard monumentaal grachtenpand. Het is een huis waarin historie, design, comfort en privacy op een uitzonderlijke manier samenkomen. Een huis dat je niet eerst hoeft te verbouwen of naar je hand hoeft te zetten, maar dat – mits je de smaak waardeert die op de foto's zichtbaar is – volledig instap klaar is.







Oppervlakte: 181 m² (conform NEN 2580).

Aantal kamers: 4.

Bouwjaar: ca 1650.

Eigen grond / erfpacht: Gelegen op eigen grond.

Installaties: Remeha Calenta Ace-Matic 40C CW5 cv-ketel.

Energie label: D. Het huis is grotendeels voorzien van dubbelglas / monumentenglas.

Fundering: De fundering is in 2018 geïnspecteerd en goed bevonden.

Staat van onderhoud: goed. Intern ca 2 jaar terug grondig gerenoveerd inclusief nieuwe keuken, vloeren, badkamers, modernisering installaties ed.

In 2020 is de platte dakbedekking vernieuwd, net als de vloerdelen van het dakterras, zinkwerk van het pannendak. Schilderwerk van het houtwerk aan de voorzijde is in 2023 gedaan, de kozijnen aan de achterzijde zijn toen vervangen door nieuwe houten kozijnen met HR ++ glas

Zakelijke lasten: Onroerende zaakbelasting € 786,- per jaar en de rioolrecht € 192,04 per jaar.

Buitenruimten: goed toegankelijk gedoogd dakterras van 40m².

Roerende zaken: Er is een roerende zakenlijst aanwezig.

Extra informatie: Rijksmonument, waardoor voor instandhoudingskosten subsidie kan worden aangevraagd.

Dakterras/ buitenruimte: op het plat reeds lange tijd aanwezig en bij de gemeente bekend, maakt al deel uit van vergunningstukken uit de jaren '70

Aanvaarding: In overleg. Kan snel.

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.







WONEN IN DE ECHTE JORDAAN

De Bloemstraat is een echte Jordaneze straat: gezellig, karaktervol en verrassend rustig. Zodra je de voordeur uitstapt, voel je direct de warmte van de buurt. Binnen 100 meter sta je bij de iconische Westertoren en geniet je van alles wat de Jordaan zo geliefd maakt: ambachtelijke winkels, goede restaurants, grachten en een buurt waar mensen elkaar nog kennen.

Direct naast de woning bevindt zich Café Chris, een van de oudste cafés van Amsterdam. Geen drukke horecabuur, maar juist een rustige en vriendelijke buurman die al generaties lang verweven is met de buurt en fungeert als een ontmoetingsplek voor buurtbewoners.

De huidige bewoners hebben een achtergrond in interieurdesign, en dat zie je in werkelijk iedere ruimte terug. Denk aan: houten vloeren met delen afkomstig uit oude Franse kerkbanken - Warme, kleurrijke muren die direct een geborgen gevoel geven - Een perfect uitgebalanceerde mix van monumentale charme en eigentijds design.

Alles voelt zorgvuldig ontworpen, zonder dat het gemaakt of afstandelijk aanvoelt. Dit is een huis met persoonlijkheid.



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
0625084517

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