

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



THE GOOD GUYS | for great
houses



Churchill-laan 6-hs Amsterdam

Vraagprijs: € 1.230.000,- kosten koper



Royaal en licht dubbel benedenhuis van circa 126 m² met hoge plafonds, een diepe tuin en een bijzonder goede indeling voor een gezin. Vrij uniek voor de Rivierenbuurt is dat het huis traditioneel gebouwd is op de begane grond en de eerste verdieping. Hierdoor zijn niet alleen de leefruimtes ruim, maar zijn ook de slaapkamers veel beter van formaat dan bij veel andere huizen in de buurt.

Het huis heeft een ruime woonkamer met half open keuken, openslaande deuren naar de tuin, drie goede slaapkamers waarvan twee opvallend groot, een luxe badkamer en bovendien interessante uitbouw mogelijkheden aan de achterzijde. In potentie is zelfs een vierde slaapkamer mogelijk.

Een heerlijk familiehuis met ruimte, licht en flexibiliteit op een geliefde plek in de Rivierenbuurt.

DE INDELING



Eigen entree op de begane grond. Via het tochtportaal kom je in de royale hal, met ruimte voor garderobe en toegang tot de wc.

De woonkamer strekt zich uit over de volledige diepte van het huis en voelt door de plafondhoogte van circa 3.10 meter direct ruimtelijk aan. Aan de voorzijde bevindt zich het ca 4.56 meter brede zitgedeelte met grote raampartijen en uitzicht op het groen van de Churchill-laan. De open haard zorgt hier voor extra sfeer.

Aan de achterzijde ligt de open keuken met ruimte voor een grote eettafel. De keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via de openslaande deuren loop je direct de tuin in, waardoor binnen en buiten op een vanzelfsprekende manier met elkaar verbonden zijn.

De tuin is circa 9,37 meter diep en 7,07 meter breed en heeft achterin de hele dag zon in de zomer. Er staat een praktisch tuinhuis voor fietsen, tuinspullen en extra opslag.

Een belangrijk pluspunt is de mogelijkheid om aan de achterzijde uit te bouwen. Er is ruimte voor een uitbouw van circa 2,5 meter over de volle breedte van circa 7 meter. Daarmee kan de leefruimte op de begane grond nog aanzienlijk worden vergroot. Daar is uiteraard wel een omgevingsvergunning en toestemming van de VvE voor nodig.

Op de eerste verdieping met een hoogte van ca. 2.9 meter bevinden zich drie goede slaapkamers. Aan de achterzijde ligt de grote hoofdslaapkamer met inbouwkast en openslaande deuren naar het balkon. Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers met uitzicht over het groen van de Churchill-laan. De slaapkamers zijn opvallend ruim voor de buurt, waardoor het huis in de praktijk veel geschikter is voor een gezin dan de meeste huizen in de Rivierenbuurt.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. Via het balkon is de berging bereikbaar met aansluitingen voor wasmachine, droger en de cv-ketel.

Door de goede maatvoering is het mogelijk om de verdieping anders in te delen en eventueel een vierde slaapkamer te realiseren.







Oppervlakte: 126m² (conform NEN 2580)

Aantal kamers: 4

Bouwjaar: 1921

Eigen grond / erfpacht: Gelegen op gemeentelijke erfpacht. De huidige jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt € 991,56 per jaar onder de Algemene Bepalingen 2000.

Er is onder gunstige voorwaarden overgestapt op eeuwigdurende erfpacht. Vanaf 16 november 2046 is de jaarlijkse canon vastgelegd op € 1.579,88 per jaar, te vermeerderen met indexering.

Installaties: Moderne elektrische installatie, centrale verwarming met een Bosch CV ketel uit 2010. Vloerverwarming in de woonkamer

Energielabel: C

Fundering: Er is geen verhoogd funderingsrisico. A,B,C

Staat van onderhoud: De VvE heeft een MJOP en sinds dat is opgemaakt werkzaamheden uitgevoerd aan dak (vervangen in 2021), balklaag en randbalken balkons.

Zakelijke lasten: Onroerende zaakbelasting € 590,- per jaar en de rioolrecht € 192,04 per jaar.

Servicekosten: € 170,- per maand.

Bijzonderheden / VvE: Informele VvE. De overige 2 appartementen behoren toe aan een gezin. Onderhoud wordt uitgevoerd wanneer dat nodig is

Buitenruimten: Tuin van is circa 9,37 meter diep en 7,07 meter breed op net Noorden. Balkon op de eerste verdieping.

Extra informatie: De rechterburen hebben aangegeven de gezamenlijke schutting te willen vervangen.

Roerende zaken: Er is een roerende zakenlijst aanwezig.

Aanvaarding: In overleg. Kan snel.

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



DE LOCATIE

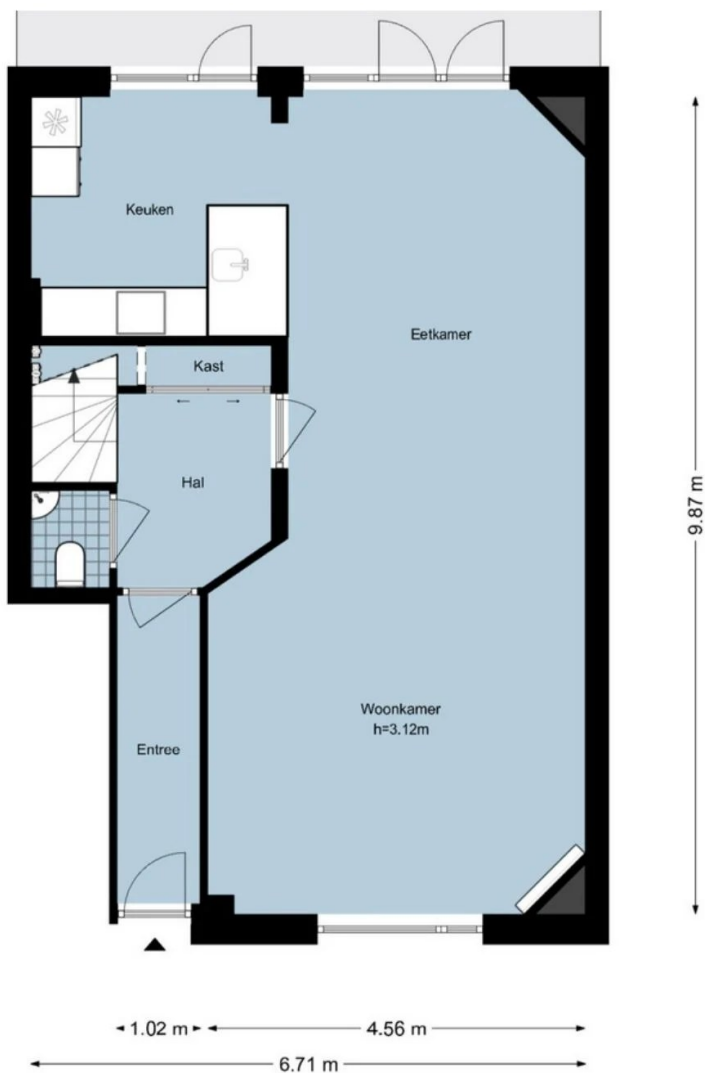


Het huis is gelegen aan de groene Churchill-laan, op een prettige en centrale locatie in de Rivierenbuurt. Om de hoek ligt de Maasstraat, met een gevarieerd aanbod aan dagelijkse winkels, speciaalzaken, cafés en restaurants. Voor een kop koffie, lunch of diner hoef je de buurt nauwelijks te verlaten.

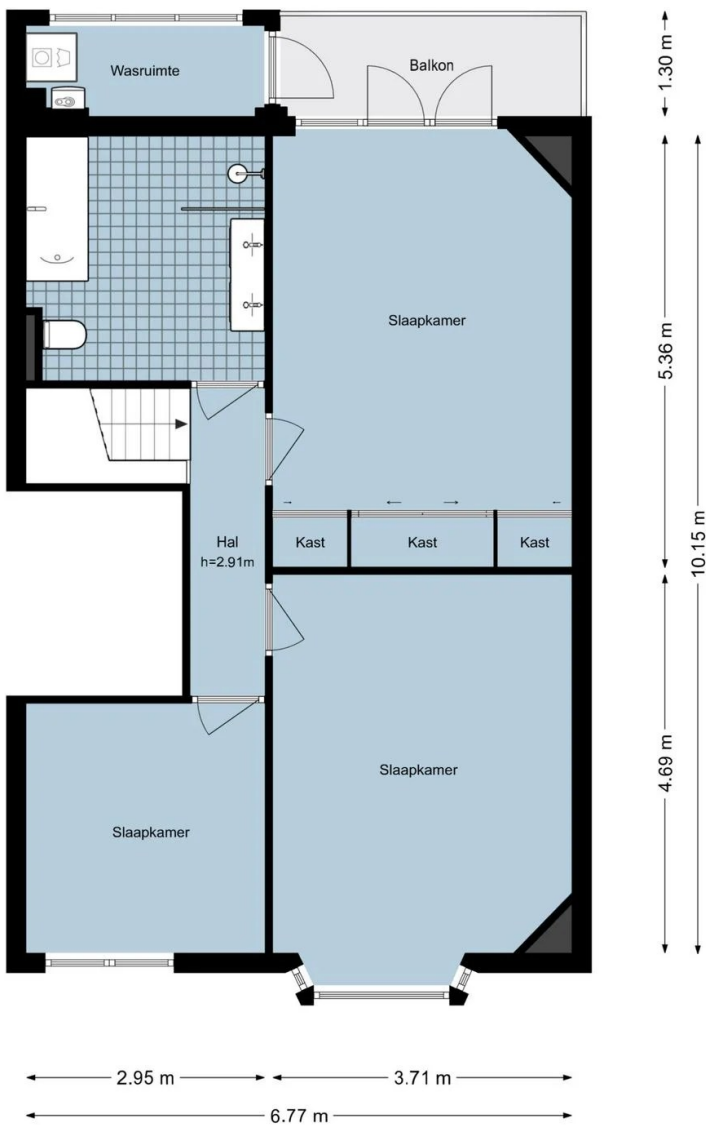
Ook de Scheldestraat, Beethovenstraat en De Pijp liggen op korte fietsafstand. Voor groen en ontspanning zijn het Beatrixpark, Sarphatipark en Amstelpark gemakkelijk bereikbaar. Daarnaast zijn er diverse scholen, kinderopvanglocaties, sportfaciliteiten en speeltuinen in de omgeving, wat dit een zeer fijne plek maakt voor gezinnen.

De bereikbaarheid is uitstekend. Station RAI en station Amstel liggen op slechts enkele minuten fietsen en ook de Noord/Zuidlijn bevindt zich in de buurt. Met de auto bereik je snel de A10 of A2 en in de directe omgeving zijn parkeermogelijkheden aanwezig.

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