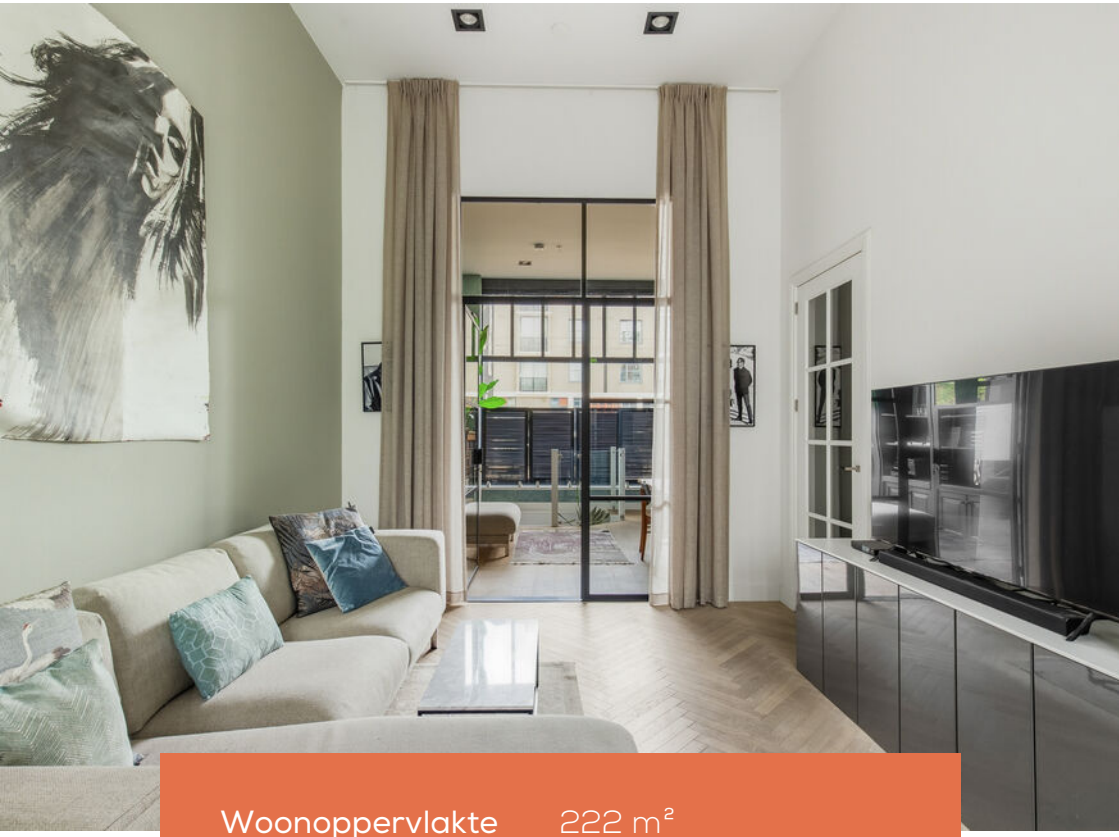
# LIVING
Real Estate

# AMSTERDAM
## Overtoom 278 A

# Kenmerken & specificaties



| | |
|---|---|
| Woonoppervlakte | 222 $m^2$ |
| Inhoud | 896 $m^3$ |
| Bouwjaar | 1904 |
| Energielabel | B |

# Omschrijving

LIVING in Oud-West
De woning beschikt over twee officiële huisnummers 278-A en 278-B, wat zorgt voor extra flexibiliteit in gebruik en indeling.

Uniek wonen én werken aan de geliefde Overtoom, op steenworp afstand van het Vondelpark.

Deze indrukwekkende benedenwoning van circa 222 m² onderscheidt zich door de dubbele entree, meerdere buitenruimtes, fantastische lichtinval en de zeldzame combinatie van wonen en werken op eigen grond.

De woning beschikt onder andere over drie goed bemeten slaapkamers, twee badkamers, een extra leefruimte met eigen voorzieningen, meerdere werkruimtes én diverse buitenruimtes waaronder een riant terras en twee patio's. Dankzij de slimme indeling, de royale plafondhoogtes en de grote zwartstalen raampartijen voelt deze woning bijzonder ruim, licht en comfortabel aan. Geïnteresseerd? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!

WELKOM
De woning beschikt over twee separate entrees, waardoor wonen en werken perfect van elkaar gescheiden kunnen worden indien gewenst. Dit maakt de woning ideaal voor ondernemers, creatieve professionals, thuiswerkers of gezinnen die behoefte hebben aan flexibiliteit, privacy en rust. Via de entree bereik je de woning op de begane grond. Direct valt op hoe ruimtelijk en licht de woning aanvoelt.

WONEN & KOKEN
De leefruimte vormt het hart van de woning en kenmerkt zich door de indrukwekkende plafondhoogte van bijna 4 meter en het fantastische natuurlijke licht. De grote glazen raampartijen uitgevoerd in zwart stalen frames geven de woning een stoer en modern karakter en zorgen tegelijkertijd voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten.
De open indeling creëert een heerlijke leefruimte waar wonen, koken en ontspannen moeiteloos samenkomen.

De moderne keuken is compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en opbergruimte. Een bijzonder pluspunt is de royale extra leefruimte in het souterrain. Deze ruimte beschikt over een compleet uitgeruste keuken, een eigen toilet en directe toegang tot één van de patio's. Hierdoor is deze ruimte perfect geschikt als gastenverblijf, au-pairruimte of zelfstandige studio. Tevens is hier relatief eenvoudig een extra badkamer te realiseren.

MEE NAAR BUITEN

De woning beschikt over meerdere fijne buitenruimtes, wat zorgt voor een unieke woonbeleving midden in de stad. Aan de achterzijde bevindt zich een riant terras met volop ruimte voor een grote loungeset en gezellige diners met vrienden of familie.
Daarnaast beschikt de woning over twee patio's die zorgen voor extra licht, lucht en privacy. Hierdoor ervaar je op verschillende plekken in huis een prettig binnen-buiten gevoel en kun je op ieder moment van de dag genieten van zon of schaduw.

SLAPEN EN BADEN

De woning beschikt over drie goed bemeten slaapkamers, allen van prettig formaat en goed in te delen.
Daarnaast zijn er twee badkamers aanwezig, wat zorgt voor extra comfort en flexibiliteit voor gezinnen of gasten.

WERKEN

De woning beschikt over een dubbele bestemming, namelijk wonen én werken, wat deze woning uitermate geschikt maakt voor wie graag aan huis werkt zonder in te leveren op rust en privacy.
Momenteel beschikt de woning over twee afzonderlijke werkruimtes, welke zich uitstekend lenen als kantoor, praktijkruimte, atelier of studio.

EXTRA RUIMTE

In de gehele woning is optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte. Dankzij slimme maatwerkoplossingen zijn de hoogte en verschillende hoeken efficiënt benut voor extra kastruimte en praktische bergruimte.

GEBOUW EN VERENIGING VAN EIGENAREN
De woning maakt deel uit van een verzorgd gebouw met actieve Vereniging van Eigenaren. De VvE wordt door MVGM beheerd en er wordt gespaard voor toekomstig onderhoud.

GRONDSITUATIE
De woning is gelegen op eigen grond, dus geen erfpacht.

OMGEVING
Wonen aan de Overtoom betekent wonen op één van de meest geliefde locaties van Amsterdam. Het Vondelpark ligt letterlijk om de hoek en vormt het verlengstuk van je achtertuin. Hier kun je heerlijk wandelen, sporten, ontspannen of genieten van één van de gezellige horeca gelegenheden in en rondom het park.
Daarnaast bevinden de populaire Jan Pieter Heijestraat, De Hallen en het bruisende centrum van Amsterdam zich op korte afstand. In de directe omgeving vind je talloze cafés, restaurants, delicatessenzaken en boetieks.

Ondanks de centrale ligging zijn ook de uitvalswegen uitstekend bereikbaar. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de Ring A10 en ook Station Lelylaan, Station Zuid en diverse tram- en busverbindingen liggen nabij.

BIJZONDERHEDEN
- Oppervlakte circa 222 m² (meetrapport beschikbaar)
- In 2017 compleet gerenoveerd, inclusief nieuwe fundering en souterrain
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel B
- Dubbele bestemming
- Twee separate entrees
- Drie goed bemeten slaapkamers
- Vloerverwarming in alle ruimtes
- Twee badkamers, meerdere sanitaire voorzieningen
- Extra leefruimte met eigen keuken en toilet
- Riant terras en twee patio's
- Grote glazen raampartijen met zwart stalen frames
- Actieve en professioneel beheerde VVE
- Servicekosten VvE: € 344 per maand
- Toplocatie nabij het Vondelpark

# Description

LIVING in Oud-West
The property benefits from two official house numbers, 278-A and 278-B, offering exceptional flexibility in terms of use, layout, and future possibilities.

A unique opportunity to live and work on the sought-after Overtoom, just moments from Vondelpark.

This impressive ground-floor residence of approximately 222 sq m offers a rare combination of residential and professional space, featuring two private entrances, multiple outdoor areas, exceptional natural light, and freehold ownership.
The property includes three generously sized bedrooms, two bathrooms, an additional living area with its own facilities, several workspaces, and multiple outdoor spaces, including a spacious terrace and two patios. High ceilings, a thoughtful layout, and large steel-framed windows create an extraordinary sense of space, light, and comfort throughout. Interested? Contact us today to arrange a viewing.

WELCOME
The property benefits from two separate entrances, allowing living and working areas to remain completely independent if desired. This makes it ideal for entrepreneurs, creative professionals, remote workers, or families seeking flexibility, privacy, and convenience.
Upon entering, the generous proportions and abundance of natural light immediately stand out.

LIVING & COOKING
The main living area forms the heart of the home and is defined by impressive ceilings reaching nearly four metres in height and beautiful natural daylight throughout the space. Large steel-framed glass windows add a contemporary industrial character while creating a seamless connection between indoors and outdoors.

The open-plan layout provides a comfortable environment where living, cooking, and entertaining come together effortlessly. The modern kitchen is fully equipped with integrated appliances and offers ample workspace and storage.A particular highlight is the substantial additional living area on the lower ground floor. This space includes a fully equipped kitchen, a private toilet, and direct access to one of the patios. It is perfectly suited as guest accommodation, an au pair suite, or a self-contained studio. There is also the possibility of easily adding an extra bathroom.

OUTDOOR LIVING

The property enjoys several outdoor areas, creating a unique living experience in the heart of the city. At the rear, a spacious terrace offers plenty of room for outdoor dining and relaxing with family and friends.
In addition, two patios provide extra light, ventilation, and privacy.
Together, they enhance the indoor-outdoor experience and allow you to enjoy both sun and shade throughout the day.

BEDROOMS & BATHROOMS

The property features three well-proportioned bedrooms, each offering comfortable dimensions and flexible layout options.
There are also two bathrooms, providing added convenience and comfort for families and guests alike.

WORKING FROM HOME

With its mixed-use designation for both residential and professional purposes, this property is particularly well suited to those who wish to work from home without compromising on privacy or tranquillity.
Currently, the property includes two dedicated workspaces that can easily function as offices, consulting rooms, creative studios, or workshops.

ADDITIONAL STORAGE

The available space throughout the home has been utilised exceptionally well. Clever bespoke solutions make full use of the ceiling height and architectural features, providing extensive storage and practical built-in cabinetry.

BUILDING & HOMEOWNERS ASSOCIATION

The property forms part of a well-maintained building with an active homeowners association. Management is professionally handled by MVGM,

## FREEHOLD OWNERSHIP

The property is situated on freehold land, meaning there is no ground lease.

## LOCATION

Living on the Overtoom means enjoying one of Amsterdam's most desirable locations. Vondelpark is literally around the corner, serving as an extension of your backyard. It is the perfect place for walking, exercising, relaxing, or enjoying one of the many cafés and restaurants in and around the park.

The popular Jan Pieter Heijestraat, De Hallen, and Amsterdam's vibrant city centre are all within easy reach. The surrounding area offers an excellent selection of cafés, restaurants, delicatessens, and boutique shops.

Despite its central location, accessibility is excellent. The A10 Ring Road can be reached within minutes by car, while Station Lelylaan, Station Zuid, and several tram and bus connections are all nearby.

## HIGHLIGHTS

- Approx. 222 sq m of living space (measurement report available)
- Renovated in 2017, including new foundations and lower-ground level
- Freehold property
- Energy label B
- Mixed-use designation for living and working
- Two separate entrances
- Three generously sized bedrooms
- Underfloor heating throughout
- Two bathrooms and multiple sanitary facilities
- Additional living area with private kitchen and toilet
- Spacious terrace and two patios
- Large steel-framed glass windows
- Active and professionally managed homeowners association
- Service charges: €344 per month
- Prime location near Vondelpark

Wassalon

NIKE

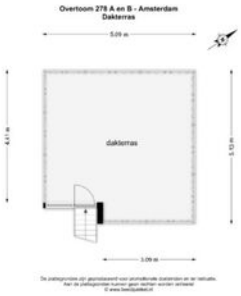
278
Wassalon
Overtoom

278
Wassalon
wasservice
stomerijservice
strijkservice

# Plattegronden

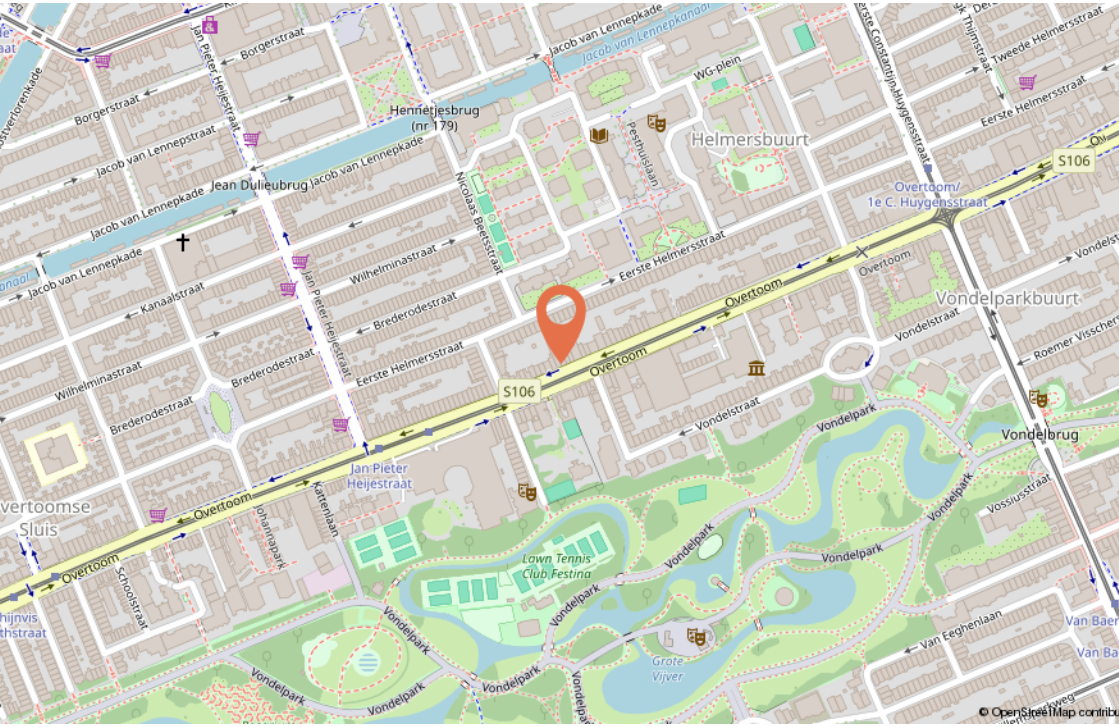
# Plattegronden

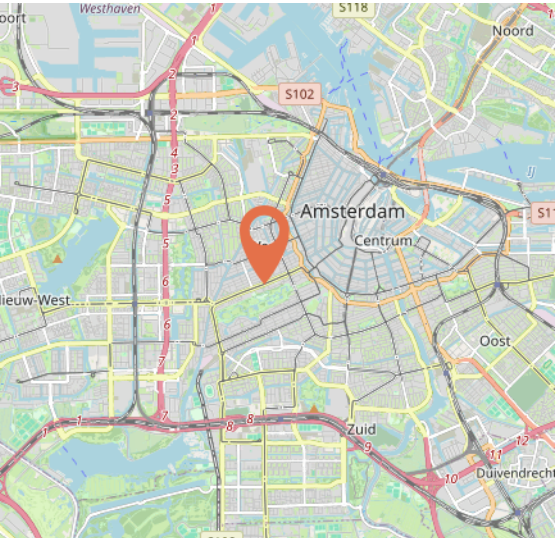
# Plattegronden

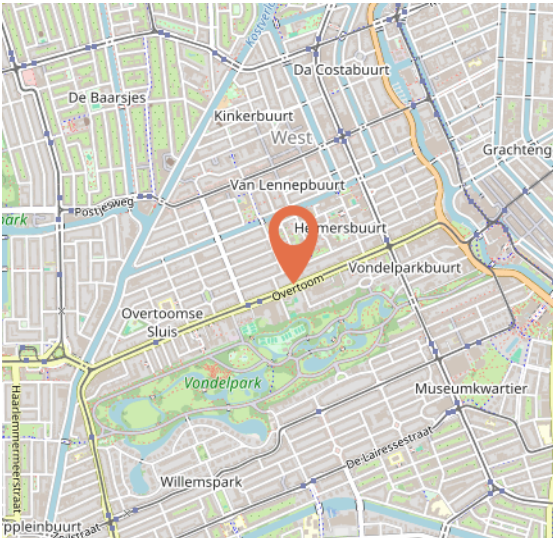


# Plattegronden

# Locatie op de kaart



LIVING
Real Estate

Willemsparkweg 84 H
1071 HL Amsterdam

020-5287862
info@livingrealestate.nl
www.livingrealestate.nl