
PETERS **NE** PARTNERS

MAKELAARS EN TAXATEURS



**Leeuwarderweg 48
1025 RW AMSTERDAM**

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:	1900
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	472 m ³
Woonoppervlakte:	133 m ²
Perceeloppervlakte:	86 m ²
Overige inpandige ruimte:	1 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	16 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie
Energielabel:	C

OMSCHRIJVING

Karakteristieke dijkwoning met maar liefst 133 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, twee badkamers, terras en een tuin.

Een heel fijn en verrassend ruim huis op een bijzondere plek in Amsterdam-Noord. Met maar liefst 133 m² woonoppervlakte, een terras van 16 m² direct aan de woonkamer en keuken en een achtertuin van 30 m² is hier veel meer ruimte dan je aan de buitenkant zou verwachten. Tevens is de stoep aan de voorzijde van de Leeuwarderweg zo breed, dat dit een heerlijk verlengde van je huis is.

De woning heeft een leuke en speelse indeling, met een lichte woonverdieping, een ruim souterrain met directe toegang tot de tuin en drie goede slaapkamers op de bovenverdieping. Daarnaast zijn er twee badkamers, veel bergruimte en volop mogelijkheden om het souterrain naar eigen wens in te vullen.

Dijkniveau

Entree op dijkniveau met een kleine hal en de meterkast. Hier kom je binnen in de lichte en ruime woonverdieping. Aan de voorzijde zorgen de grote ramen voor veel licht en een vrij uitzicht, op de dijk en het groen van het Noorderpark. De grenen vloerdelen, hoge plafonds (3 meter) en de karakteristieke trap geven de ruimte meteen veel sfeer.

De woonkamer en keuken lopen fijn in elkaar over en vormen samen een gezellige leefruimte. De keuken is voorzien van een Belgisch hardstenen werkblad, een 5-pits gaskookplaat, oven en vaatwasser. Er is veel kastruimte, waaronder een praktische ingebouwde kastenwand.

Aan de achterzijde zorgen de grote ramen en openslaande deuren voor veel licht en direct contact met buiten. Je kijkt hier vrij uit over de achterliggende buurtmoestuin, wat een verrassend open en groen gevoel geeft. Vanuit de woonkamer en keuken stap je zo het ruime terras op. Een fijne plek om buiten te eten, met vrienden te borrelen of aan het einde van de dag nog even van de zon te genieten.

Souterrain

Via de trap bereik je het verrassend ruime souterrain, waar mooie grenen vloerdelen liggen. Het souterrain heeft grotendeels een plafondhoogte van 2,62 meter.

De grote kamer aan de achterzijde is volledig gestuukt en heeft openslaande deuren naar de tuin. Een ruimte waar je alle kanten mee op kunt: als tweede woonkamer, werkruimte, speelkamer, logeerkamer of eventueel als vierde slaapkamer.

Op deze verdieping bevindt zich een badkamer met ligbad, toilet en wastafel. Daarnaast is er een aparte wasruimte en een flinke berging, dus aan praktische ruimte geen gebrek.

Via de openslaande deuren loop je zo de 30 m² achtertuin in. De tuin is gelegen op het oosten en er is voldoende ruimte voor een goede zithoek en groen. De tuin beschikt bovendien over een eigen achterom.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goede slaapkamers. De lichtkoepel zorgt voor een fijne lichtinval op de overloop en maakt de verdieping lekker licht. De kamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van eiken vloerdelen.

De tweede badkamer heeft een ruime inloofdouche, dubbele wastafel en toilet. De mooie tegels geven de badkamer een rustige uitstraling en passen goed bij de sfeer van het huis.

Renovatie en onderhoud

De woning is bij aankoop grondig opgeknapt. Daarbij is niet alleen veel aan de afwerking gedaan, maar zijn ook belangrijke onderdelen van het huis vernieuwd en verbeterd.

Zo is het dak volledig vernieuwd en geïsoleerd, met leien aan de voorzijde en bitumen aan de achterzijde. De kozijnen zijn vervangen en voorzien van HR++ glas en ook de elektra is vernieuwd. Binnen is de woning grotendeels opnieuw gestuukt en zijn de vloeren vernieuwd of opgeknapt. Daarbij zijn de oorspronkelijke kenmerken en sfeer van de dijkwoning behouden.

Bijzonderheden

- Woning is ingemeten conform NEN 2580
- Eigen grond
- Drie goede slaapkamers
- Grote multifunctionele ruimte in het souterrain, eventueel te gebruiken als vierde slaapkamer
- Twee badkamers
- HR++ glas
- Vernieuwd en volledig geïsoleerd dak
- Grenen vloerdelen op dijkniveau en in het souterrain
- Eiken vloerdelen op de eerste verdieping
- Groot terras direct aan woonkamer en keuken
- Achtertuin met veel privacy en eigen achterom
- Aparte wasruimte
- 8 zonnepanelen
- CV-ketel Nefit uit 2015
- Ouderdomsclausule van toepassing

Omgeving

De Leeuwarderweg is een fijne en gezellige straat om te wonen. De woning ligt mooi in het midden van de straat, op een prettig gedeelte met een brede stoep en een open gevoel. Op mooie dagen zitten bewoners graag voor hun huis, wat zorgt voor een leuke en ongedwongen sfeer. Even een praatje met de buren, een kop koffie voor de deur of gewoon lekker buiten zitten hoort hier echt bij het wonen.

Aan de achterzijde is het juist rustig en privé. Met het ruime terras en de tuin heb je daar alle ruimte om je terug te trekken. Juist die combinatie is zo prettig: gezelligheid aan de voorkant en rust en privacy aan de achterkant.

De ligging in Amsterdam-Noord is bovendien heel praktisch. Het Noorderpark ligt om de hoek en scholen, kinderopvang, winkels en openbaar vervoer zijn allemaal goed bereikbaar.

Metrostation Noorderpark ligt op korte loopafstand en met de Noord/Zuidlijn sta je binnen enkele minuten in het centrum. Met de fiets ben je snel bij de pont naar het Centraal Station.

Voor boodschappen, koffie of een avond uit hoef je Noord eigenlijk niet meer uit. De Van der Pekstraat, winkels en de vele cafés en restaurants in de buurt zijn gemakkelijk bereikbaar. Tegelijkertijd woon je hier groen en rustig, met het Noorderpark en verschillende speelplekken dichtbij.

Een bijzonder fijn en sfeervol huis dat van binnen veel ruimer is dan je aan de buitenkant zou verwachten. Met 133 m² woonoppervlakte, veel leefruimte, een groot terras, een fijne tuin, drie goede slaapkamers, twee badkamers en een souterrain waar je nog alle kanten mee op kunt. En dat op zo'n heerlijke, groene plek in Amsterdam-Noord.

DESCRIPTION

Characteristic dike house offering no less than 133 m² of living space, three bedrooms, two bathrooms, a terrace and a garden.

A very pleasant and surprisingly spacious house in a special location in Amsterdam-Noord. With no less than 133 m² of living space, a 16 m² terrace directly adjoining the living room and kitchen, and a 30 m² rear garden, there is far more space here than you would expect from the outside. The pavement at the front of the Leeuwarderweg is also so wide that it forms a wonderful extension of your home.

The property has an attractive and playful layout, with a bright living floor, a spacious basement with direct access to the garden, and three good-sized bedrooms on the upper floor. In addition, there are two bathrooms, plenty of storage space and ample possibilities for arranging the basement to suit your own needs.

Dike level

Entrance at dike level with a small hallway and the meter cupboard. From here, you enter the bright and spacious living floor. At the front, the large windows provide plenty of natural light and unobstructed views of the dike and the greenery of Noorderpark. The pine floorboards, high ceilings (3 metres) and characteristic staircase immediately give the space plenty of atmosphere.

The living room and kitchen flow pleasantly into one another and together form a cosy living space. The kitchen is fitted with a Belgian bluestone worktop, a 5-burner gas hob, oven and dishwasher. There is plenty of cupboard space, including a practical built-in wall of cupboards.

At the rear, the large windows and French doors provide plenty of natural light and a direct connection with the outdoors. From here, you have unobstructed views over the neighbourhood vegetable garden behind the property, creating a surprisingly open and green feeling. From the living room and kitchen, you step straight out onto the spacious terrace. A lovely place for dining outdoors, having drinks with friends or simply enjoying the sun at the end of the day.

Basement

The stairs lead to the surprisingly spacious basement, which has attractive pine floorboards. Most of the basement has a ceiling height of 2.62 metres.

The large room at the rear is fully plastered and has French doors opening onto the garden. This is a space that can be used in many different ways: as a second living room, workspace, playroom, guest room or potentially as a fourth bedroom.

This floor also has a bathroom with a bathtub, toilet and washbasin. In addition, there is a separate laundry room and a substantial storage room, so there is no shortage of practical space.

The French doors lead directly into the 30 m² rear garden. The garden faces east and offers plenty of room for a comfortable seating area and greenery. The garden also has its own rear access.

First floor

The first floor has three good-sized bedrooms. The skylight provides pleasant natural light on the landing and makes the floor feel bright. The rooms are neatly finished and feature oak floorboards.

The second bathroom has a spacious walk-in shower, double washbasin and toilet.

The attractive tiles give the bathroom a calm appearance and complement the atmosphere of the house.

Renovation and maintenance

The property was thoroughly renovated when it was purchased. This involved not only extensive work on the finishes, but also the renewal and improvement of important parts of the house.

The roof, for example, was completely renewed and insulated, with slate tiles at the front and bitumen roofing at the rear. The window frames were replaced and fitted with HR++ glazing, and the electrical system was also renewed. Inside, most of the property was replastered and the floors were renewed or refurbished. Throughout the work, the original features and atmosphere of the dike house were retained.

Particulars

- Property measured in accordance with NEN 2580
- Freehold property
- Three good-sized bedrooms
- Large multifunctional space in the basement, potentially suitable for use as a fourth bedroom
- Two bathrooms
- HR++ glazing
- Renewed and fully insulated roof
- Pine floorboards at dike level and in the basement
- Oak floorboards on the first floor
- Large terrace directly adjoining the living room and kitchen
- Rear garden offering plenty of privacy and with its own rear access

Surroundings

Leeuwarderweg is a pleasant and friendly street in which to live. The property is nicely situated in the middle of the street, in a pleasant section with a wide pavement and an open feel. On fine days, residents enjoy sitting outside their homes, creating a friendly and relaxed atmosphere. Having a chat with the neighbours, enjoying a cup of coffee outside the front door or simply sitting outdoors are very much part of life here.

At the rear, by contrast, it is peaceful and private. With the spacious terrace and garden, there is plenty of room to retreat and relax. It is precisely this combination that makes the property so pleasant: sociability at the front and peace and privacy at the rear.

The location in Amsterdam-Noord is also very practical. Noorderpark is just around the corner, while schools, childcare facilities, shops and public transport are all within easy reach.

Noorderpark metro station is a short walk away, and the North/South metro line takes you into the city centre within just a few minutes. By bicycle, you can quickly reach the ferry to Amsterdam Central Station.

For groceries, coffee or an evening out, there is really no need to leave Amsterdam-Noord. Van der Pekstraat, shops and the many cafés and restaurants in the area are all easily accessible. At the same time, this is a green and peaceful place to live, with Noorderpark and several playgrounds close by.

A particularly pleasant and characterful house that is much more spacious inside than you would expect from the outside. With 133 m² of living space, generous living areas, a large terrace, a lovely garden, three good-sized bedrooms, two bathrooms and a basement offering a wide range of possibilities. And all of this in such a wonderful, green location in Amsterdam-Noord.































PLATTEGRONDEN



Leeuwarderweg 48, Amsterdam

Souterrain

iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure

PLATTEGRONDEN



Leeuwarderweg 48, Amsterdam

Begane-grond

iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Copyright: iMeasure

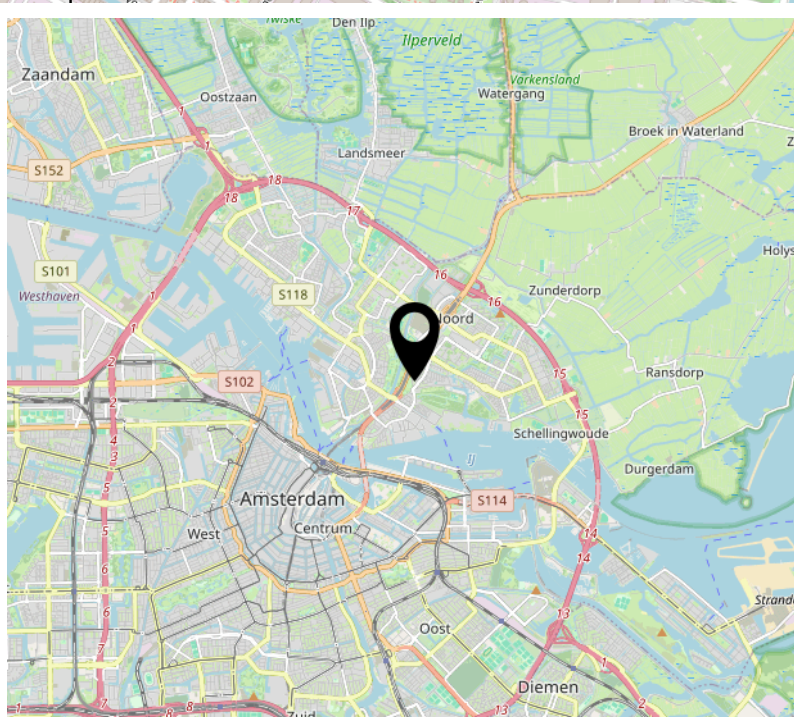
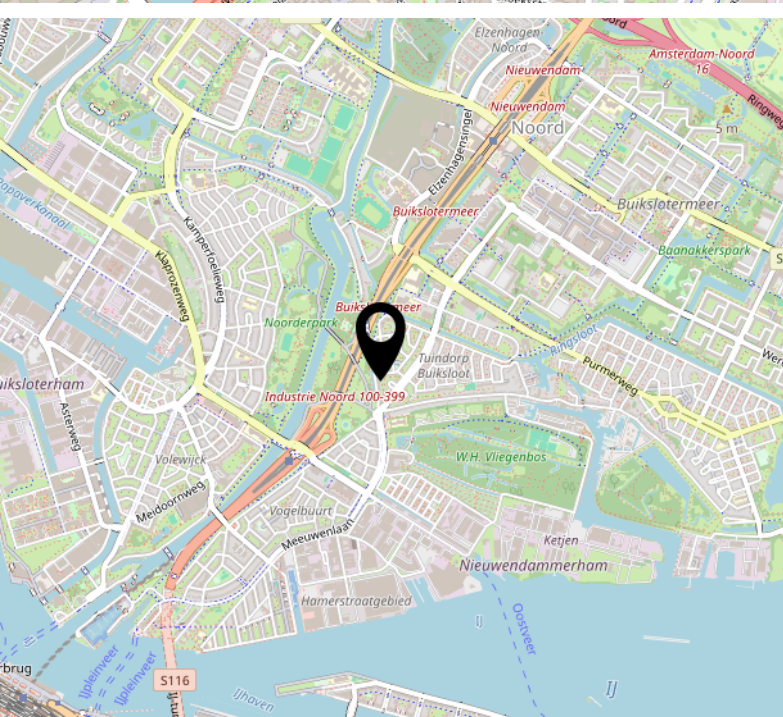
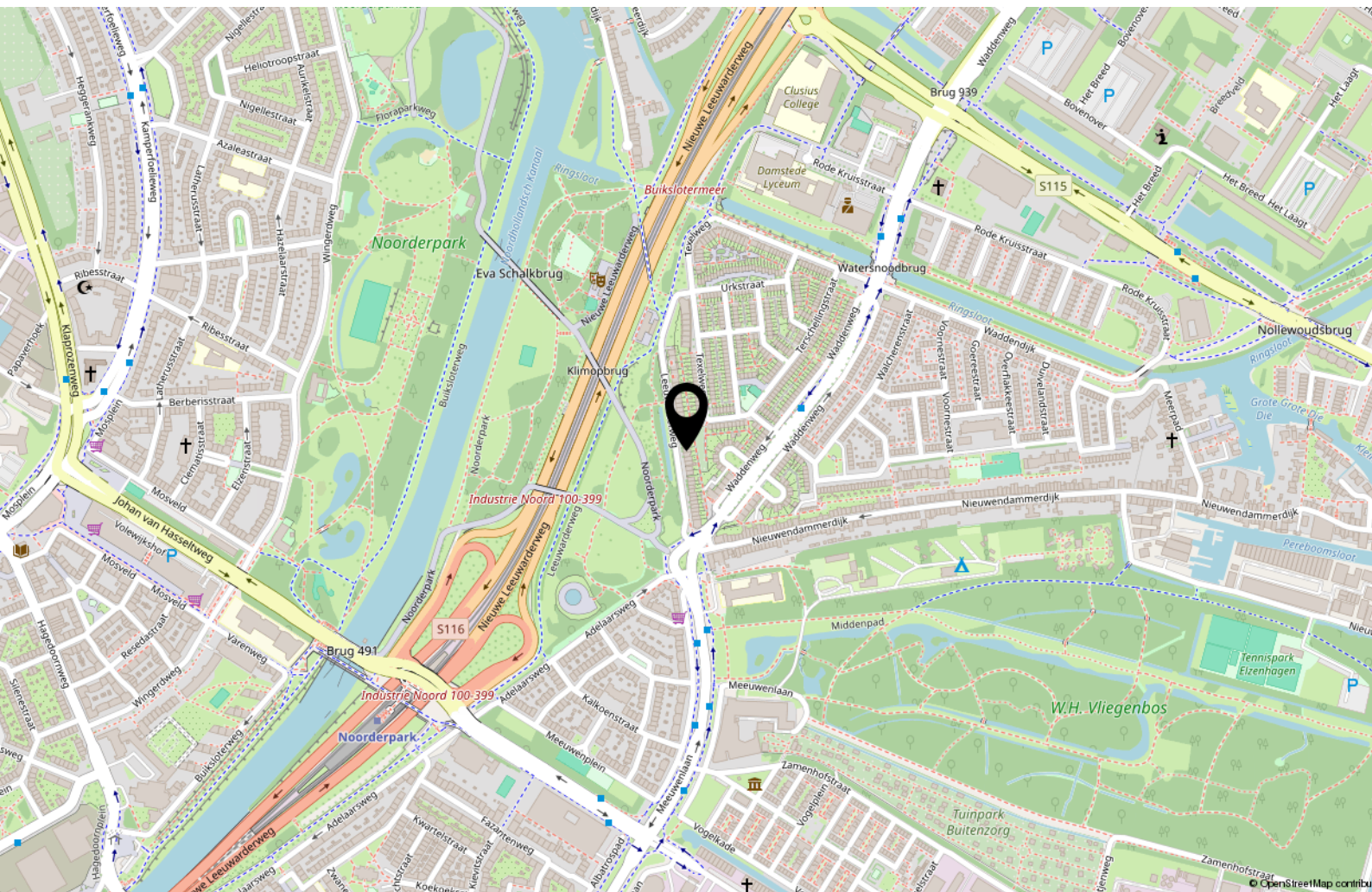
PLATTEGRONDEN



Leeuwarderweg 48, Amsterdam
Eerste verdieping
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure

LOCATIE OP DE KAART



INTERESSE?

NEEM CONTACT MET ONS OP!

**PETERS N3
PARTNERS**

MAKELAARS EN TAXATEURS

Keizersgracht 451 HA
1017 DK Amsterdam

020- 22 500 33
centrum@petersenpartners.nl
www.petersenpartners.nl

Heemraadschapslaan 96 B
1181 VC Amstelveen

020- 2240600
amstelveen@petersenpartners.nl
www.petersenpartners.nl

Nieuwendammerdijk 297 A
1025 LM Amsterdam

020- 7711888
noord@petersenpartners.nl
www.petersenpartners.nl