



AMSTERDAM

## Bert Haanstrakade 412

Vraagprijs: € 1.550.000 k.k.

[www.berthaanstrakade412.nl](http://www.berthaanstrakade412.nl)



**SEM**  
makelaars



WELKOM AAN DE  
**Bert Haanstrakade 412**



VRAAGPRIJS

€ 1.550.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE

270 m<sup>2</sup>



PERCEELOPPERVLAKE

161 m<sup>2</sup>



AANTAL KAMERS

10 (6 slaapkamers)



BOUWJAAR

2016



ENERGIELABEL

A+



Architectonisch familiehuis met een Scandinavische uitstraling

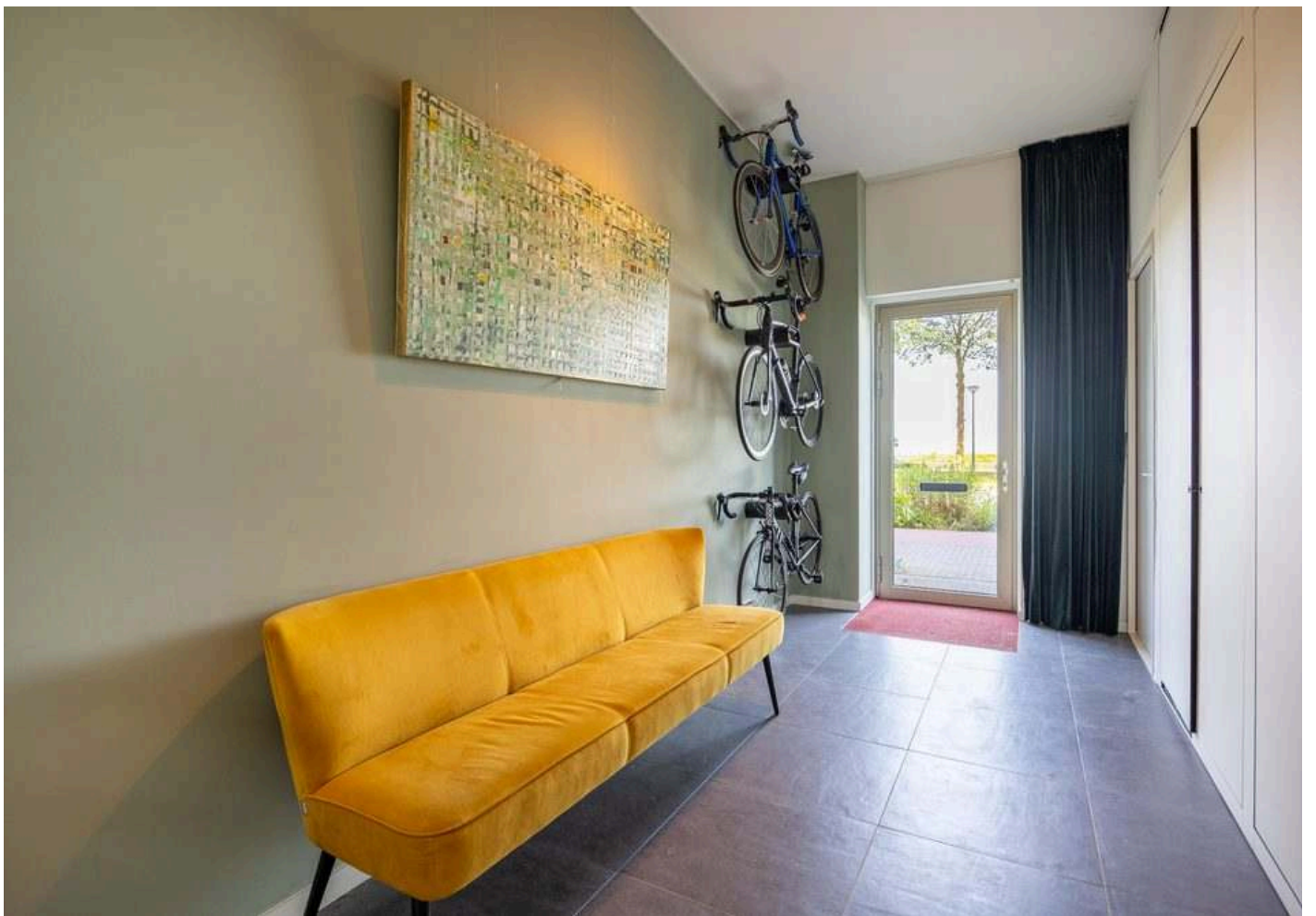
Een unieke stadsvilla waar architectuur, ruimte, licht en wonen aan het water op bijzondere wijze samenkomen.

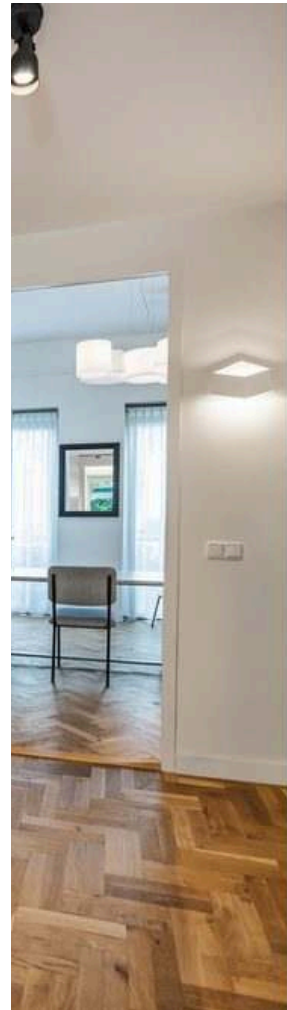
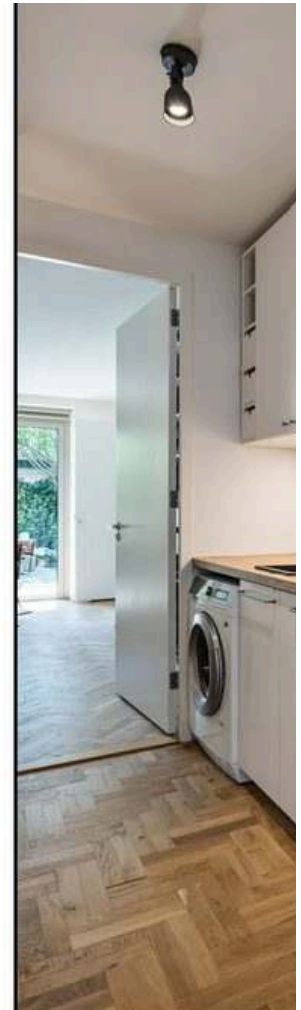
Vrij uitzicht over het IJmeer, een indrukwekkende split-level architectuur en een hoogwaardige afwerking die volledig aansluit bij de woonwensen van nu. Deze onder architectuur gebouwde stadsvilla (2016) van circa 270 m<sup>2</sup> aan de Bert Haanstrakade behoort zonder twijfel tot één van de meest bijzondere woningen van IJburg. Bovendien is de woning energiezuinig getuige het energielabel A+. Daarnaast is de erfpacht afgekocht tot april 2065 en voor daarna is de overstap onder gunstige voorwaarden reeds gemaakt.

De afgelopen jaren is het huis op fraaie wijze gemoderniseerd. Door het hele pand een nieuwe eiken visgraatvloer, hoge plinten, op maat gemaakte stalen deuren om het klimaat in huis te kunnen reguleren, maatwerk houten lattenwanden en een sfeervolle palletkachel



zorgen voor een warme en eigentijdse uitstraling (2024). De verschillende leefniveaus, de vide, de indrukwekkende plafondhoogtes en de grote raampartijen creëren een uitzonderlijk gevoel van ruimte. De kleur van de wand is van onder tot boven gelijk (groen aan de ene kant en lichtbruin aan de andere). Dit zorgt in combinatie met de eveneens volledig doorlopende latten voor een eenduidig geheel.





Het grote raam aan de voorzijde functioneert als een levend schilderij met uitzicht over het IJmeer. Overdag trekken surfers, zeilboten en passerende schepen voorbij, terwijl de opkomende zon iedere ochtend een ander decor creëert. Aan de achterzijde grenst de zonnige tuin aan het rustige Ad Windighof; een groene en besloten oase met fraaie zelfbouwoningen, water en directe vaar- en zwemmogelijkheden. De eigen carport heeft veel ruimte waaronder plaats voor twee auto's. Eventueel is de benedenverdieping afzonderlijk te bewonen.

FOR THE ENGLISH TRANSLATION PLEASE GO TO THE ENGLISH VERSION OF FUNDA





## OMGEVING

De Bert Haanstrakade behoort tot één van de meest geliefde locaties van IJburg. Hier woon je aan het water met een spectaculair uitzicht over het IJmeer. De combinatie van rust, ruimte, architectuur en natuur maakt dit een unieke woonomgeving binnen Amsterdam. Op loopafstand bevinden zich de gezellige haven van IJburg, diverse horecagelegenheden, winkels, scholen en sportvoorzieningen. Het strand ligt ook op loopafstand. Het Diemerpark biedt volop mogelijkheden voor wandelen, hardlopen, fietsen, skaten en recreëren aan het water. Tegelijkertijd is de recente recreatie op Strandeiland aan waardevolle toevoeging aan de speelmogelijkheden voor kinderen.

IJburg beschikt over een uitgebreid aanbod aan winkels, speciaalzaken, basisscholen, middelbare scholen en kinderopvang. De combinatie van stedelijke voorzieningen en het gevoel van buiten wonen maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk.

## NATUUR & SPORT

Het Diemerpark vormt een belangrijk onderdeel

van de ecologische verbindingszone richting het Gooi. Langs het IJmeer liggen prachtige fiets- en wandelroutes richting Durgerdam en het Muiderslot.

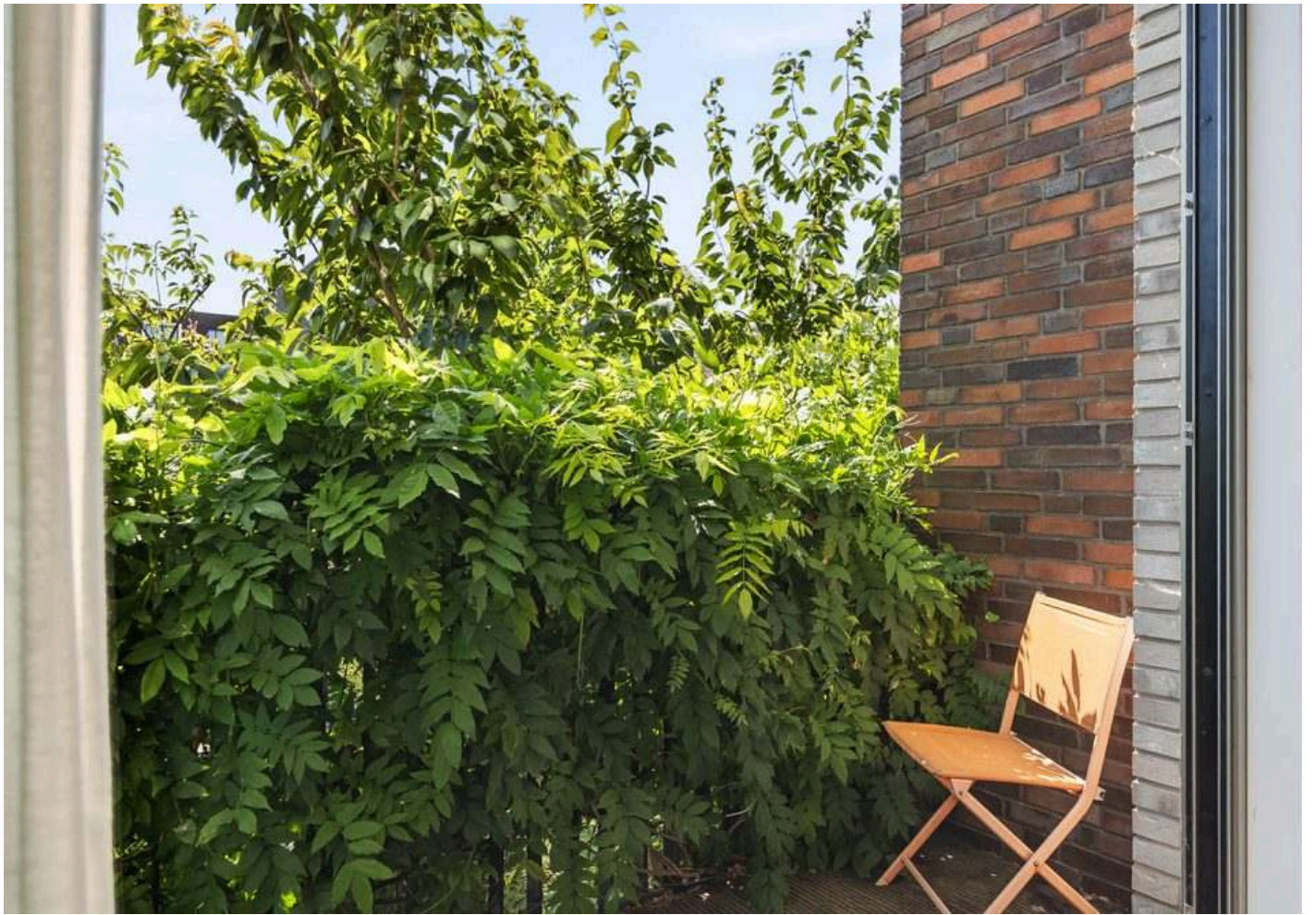
Daarnaast biedt de directe omgeving volop mogelijkheden voor watersport, zwemmen, suppen en varen. Vanuit het achtergelegen hof is het water letterlijk binnen handbereik.

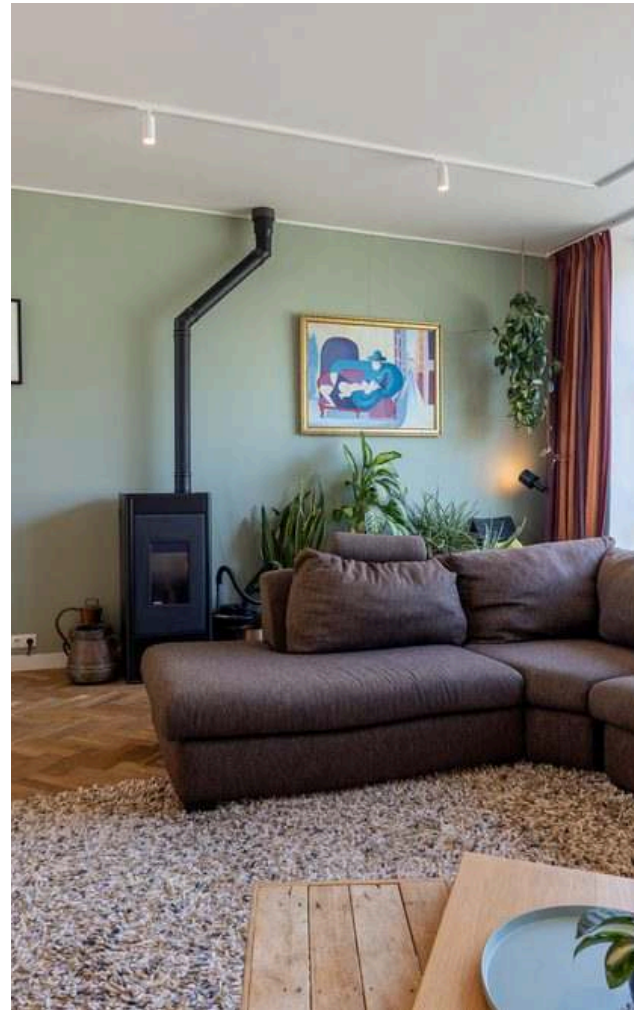




## BEREIKBAARHEID

De bereikbaarheid is uitstekend. Tram 26 brengt je binnen circa 15 minuten naar Amsterdam Centraal. Via de Ring A10 zijn de A1, A2 en A9 uitstekend bereikbaar. Met de auto ben je binnen korte tijd op de Zuidas, Schiphol of in het centrum van Amsterdam.





## INDELING

Begane grond:

Via het voortuintje bereik je de entree van de woning. De lange ontvangsthal beschikt over een vaste kastenwand en een fraaie stalen deur naar de bovengelegen leefverdiepingen. De houten lattenwand die hier begint loopt als een architectonisch element door tot aan de bovenste verdieping en verbindt de verschillende woonniveaus op bijzondere wijze met elkaar waardoor het huis echt een geheel vormt. De gelijke kleuren van de wanden dragen hier ook aan bij.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime kamer die uitstekend geschikt is als slaap-, werk- of gastenkamer. Deze ruimte is voorzien van de fraaie eiken visgraatvloer, hoge plinten, vaste kastruimte en een opklapbed. Ook is in deze ruimte nog een extra opslagruimte onder het plafond gecreëerd.

Centraal op deze verdieping bevindt zich een compacte keuken (2024) met onder andere een inductiekookplaat, oven, wasmachine en spoelgedeelte en een badkamer welke beschikt over een douche, toilet en wastafel.

Aan de achterzijde ligt een tweede royale

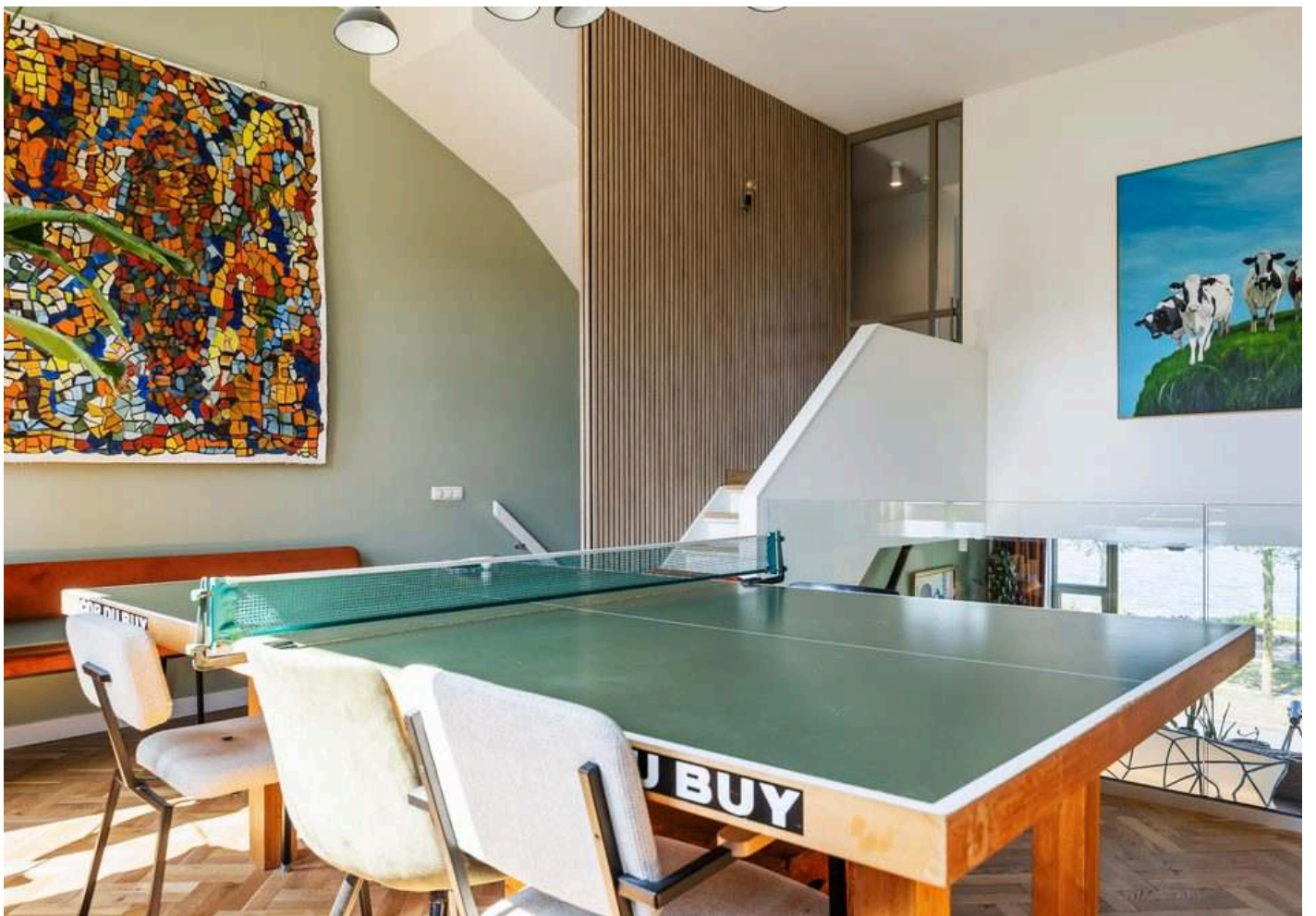
kamer met dezelfde hoogwaardige afwerking en openslaande deuren naar de tuin.

Deze twee kamers samen vormen met de keuken en

badkamer een eigen wooneenheid. Deze eenheid is zowel via de voorkant als via de achterkant van het huis met een eigen ingang te bereiken.

Ideaal voor een inwonende ouder, een au-pair of wat langer thuiswonende studenten.

Vanzelfsprekend vormt deze ruimte met de deur open ook 1 geheel met de rest van het huis en kunnen het ook twee goede slaapkamers met





eigen bad- en kookgelegenheid zijn. De zonnige tuin ligt op het zuidwesten en biedt volop privacy. Het terras wordt omringd door volwassen beplanting en sluit aan op de grote carport met plaats voor twee auto's. Achter de carport bevindt zich het Ad Windighof, een rustige, groene en besloten woonomgeving met fraaie zelfbouwoningen en zwem/vaarwater.

#### Eerste verdieping:

De woonkeuken vormt het hart van het huis. Hier bevindt zich een royale eetruimte met een groot balkon aan de achterzijde. De keuken beschikt onder andere over een composiet werkblad, Quooker, inductiekookplaat, oven, combioven, vaatwasser, koelkast en grote vriezer.

De split-level indeling zorgt voor een bijzonder ruimtelijk karakter. Enkele treden hoger ligt de woonkamer aan de voorzijde. De enorme glaspartij functioneert hier als een levend schilderij met een panoramisch uitzicht over het IJmeer.

De sfeervolle palletkachel (Rika - 2024) en de doorlopende houten lattenwand (2024)



versterken het warme karakter van deze woonlaag.

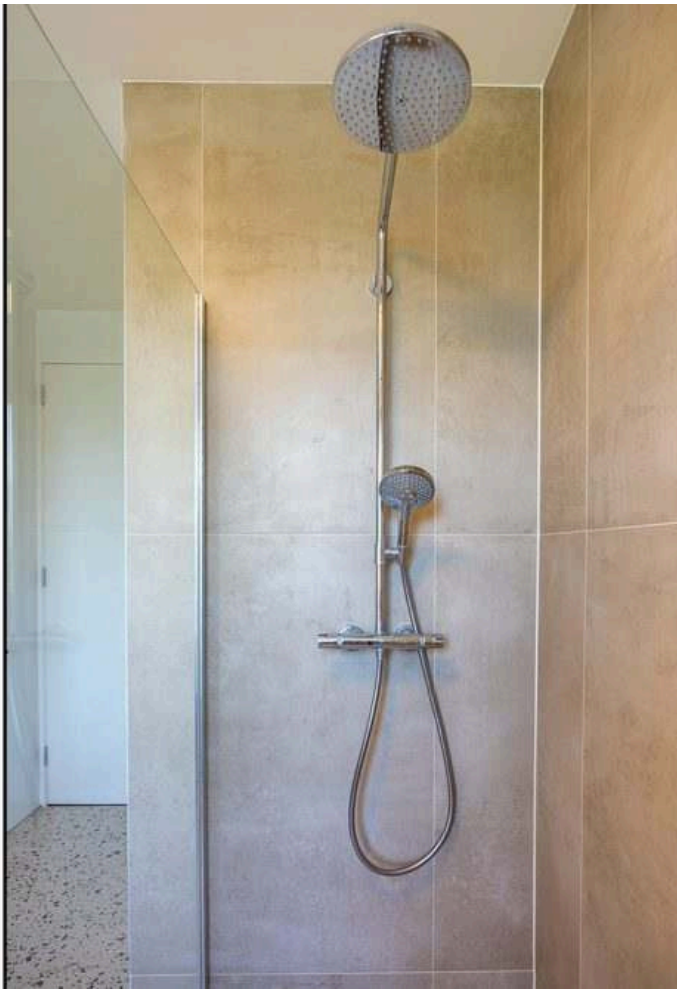


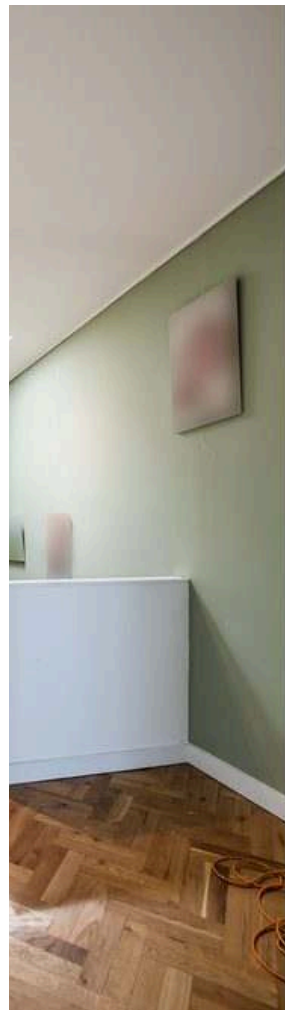
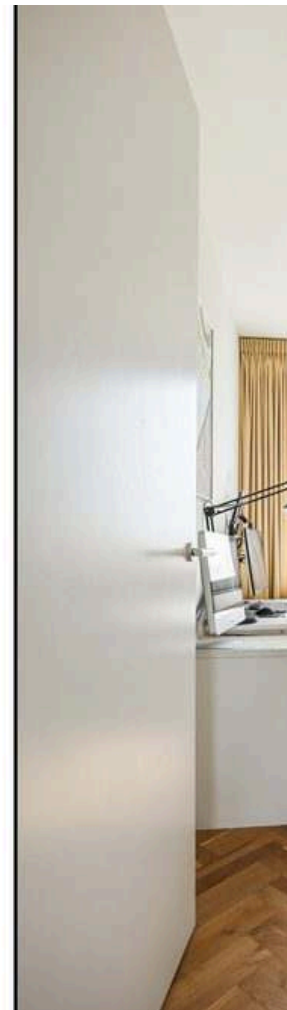


#### Tweede verdieping:

Op de tussenverdieping bevindt zich een royale vide met indrukwekkende plafondhoogtes. De maatwerk boekenkast uit 2024 (ter overname, combi Pastoe en Reverse) en de open zichtlijnen geven deze verdieping bijna een loftachtige uitstraling. Momenteel is deze ruimte ingericht als bibliotheek, werk- en ontspanningsruimte.

Een halve verdieping hoger bevindt zich een ruime slaapkamer aan de voorzijde met een grote kastenwand en werkplek. De moderne badkamer (in 2024 deels verbouwd) beschikt over een ligbad, een inloofdouche, wastafelmeubel (2024) en daglicht. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet met fontein.





#### Derde verdieping:

Op de bovenste verdieping bevinden zich een werkkamer met een kast waarin aansluiting voor wasmachine en droger zitten, een royale slaapkamer met kastenwand en een masterbedroom

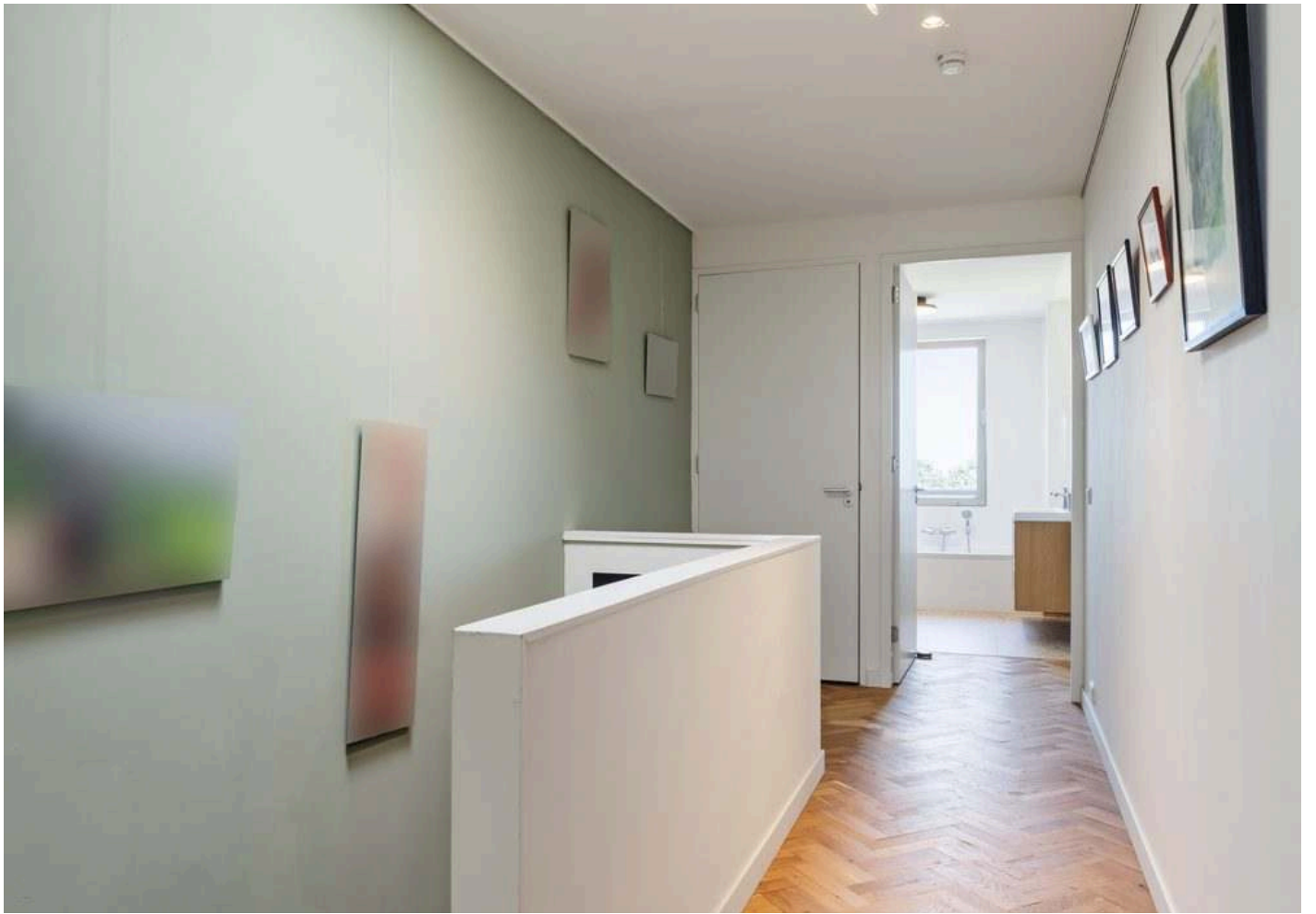
met een prachtig uitzicht richting Durgerdam, de Stompetoren van Ransdorp en het IJmeer. In deze kamer bevindt zich ook een dakraam met automatische bediening en hor (2024) waardoor je bijna het hele jaar door voor je gevoel in de buitenlucht slaapt.

De derde badkamer (deels vernieuwd in 2024) beschikt over een ligbad, een inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel (2024) en veel daglicht. Ook op deze verdieping is een separaat toilet aanwezig. Daarnaast is boven de trap een dakraam met hor (2024) gemonteerd dat voor frisse lucht in het hele huis zorgt en de toegang vormt voor het dak (mocht dat nodig zijn).

De gehele verdieping is ook in 2024 voorzien van de nieuwe eiken visgraatvloer en de hoogwaardige afwerking die in de gehele woning is doorgevoerd komt ook hier weer terug.

#### UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN

Indien gewenst bestaat de mogelijkheid om de woning verder uit te breiden met een extra verdieping, de uitsparing voor een trap naar een extra verdieping is hiervoor reeds in het dak gemaakt (en met hout dichtgewerkt). Omgevingsvergunning benodigd.





#### EIGENDOMSITUATIE

De woning is gelegen op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam.

Het huidige tijdvak loopt van 1 mei 2015 tot en met 30 april 2065 en is volledig afgekocht.

De overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel is onder gunstige voorwaarden gemaakt. De toekomstige canon in 2065 is in 2026 berekend op € 4.050,35 per jaar, belastingaftrekbaar.





#### BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 270 m<sup>2</sup>;
- Onder architectuur gebouwd;
- Split-level stadsvilla;
- Fantastisch uitzicht over het IJmeer;
- Spectaculaire raampartij aan de voorzijde;
- Nieuwe eiken visgraatvloeren;
- Hoge plinten;
- Stalen deuren in het huis;
- Drie grote ventilatoren in de woning (2024);
- Automatische gordijnrails in keuken en woonkamer;
- Houten lattenwanden van begane grond tot bovenste verdieping;
- Rika palletkachel (2024);
- Alle wandkasten en de bedkast zijn ter overname;
- Zes slaapkamers;
- Drie badkamers;
- Vier toiletten;
- Mogelijkheid voor kantoor of volledig gescheiden gastenverblijf op de begane grond;
- Royale woonkeuken met balkon;
- Vide met indrukwekkende plafondhoogtes;
- Maatwerk boekenkast uit 2024 ter overname

(combinatie van Pastoe en Reverse);

- Zonnige tuin op het zuidwesten;
- Carport met plaats voor twee auto's;
- Direct aan het Ad Windighof;
- Zwem-, sup- en vaarmogelijkheden in de directe omgeving;
- Vloerverwarming door de gehele woning;
- Stadsverwarming;
- Energielabel A+;
- Erfpacht afgekocht tot 2065;
- Overstap naar eeuwigdurende erfpacht reeds





vastgelegd;  
• Oplevering in overleg.

Deze projectinformatie is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheden of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Kopers worden in de gelegenheid gesteld om de oppervlakte van dit object op of na te meten. Mochten zij hiervan afzien dan vrijwaren zij SEM makelaars B.V. en de eigenaren van het object van alle aansprakelijkheid. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Van toepassing zijn de NVM-voorwaarden.

Er is pas een overeenkomst als de koopakte is getekend.

This property is listed by a MVA Certified Expat Broker

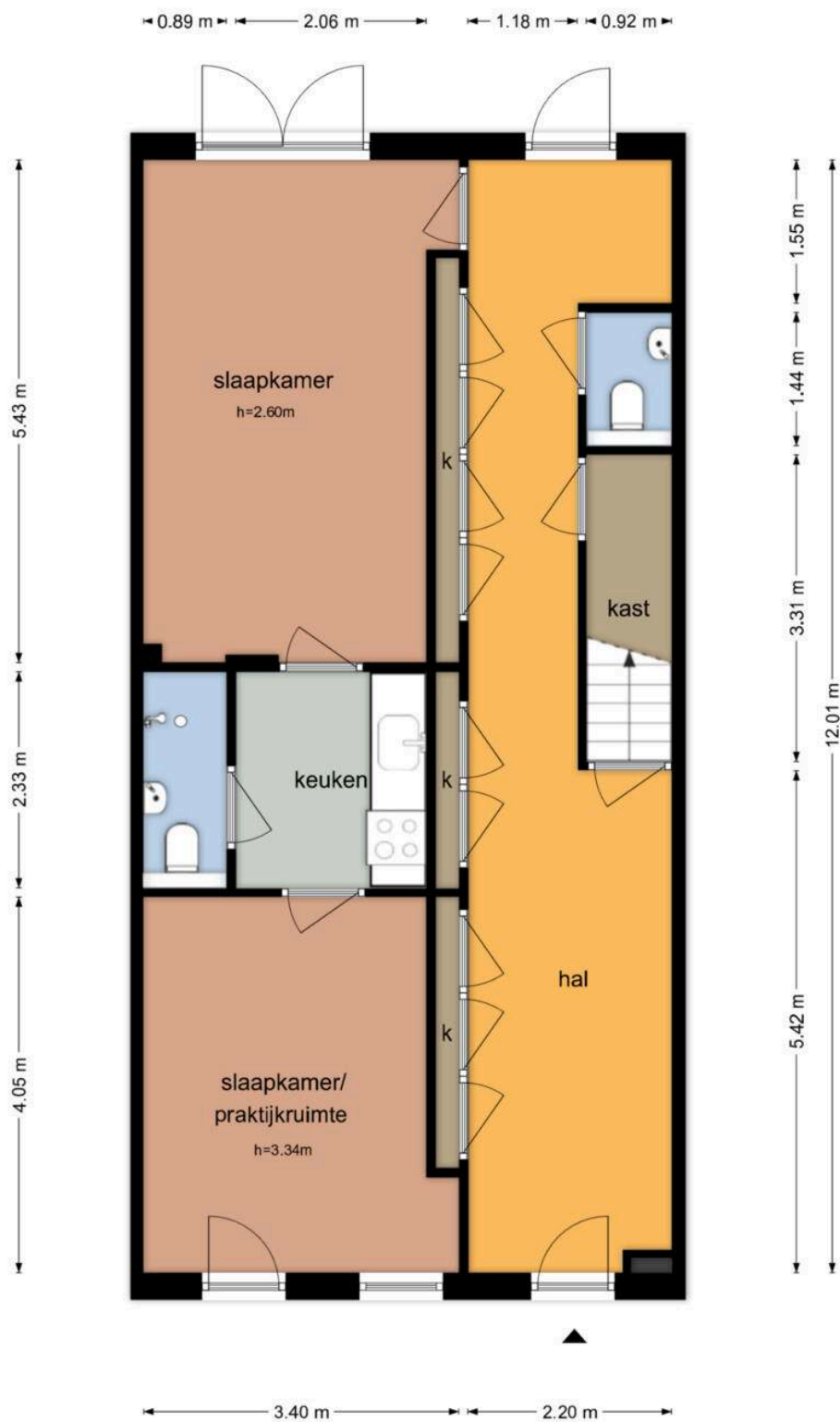


## Plattegrond



# Plattegrond

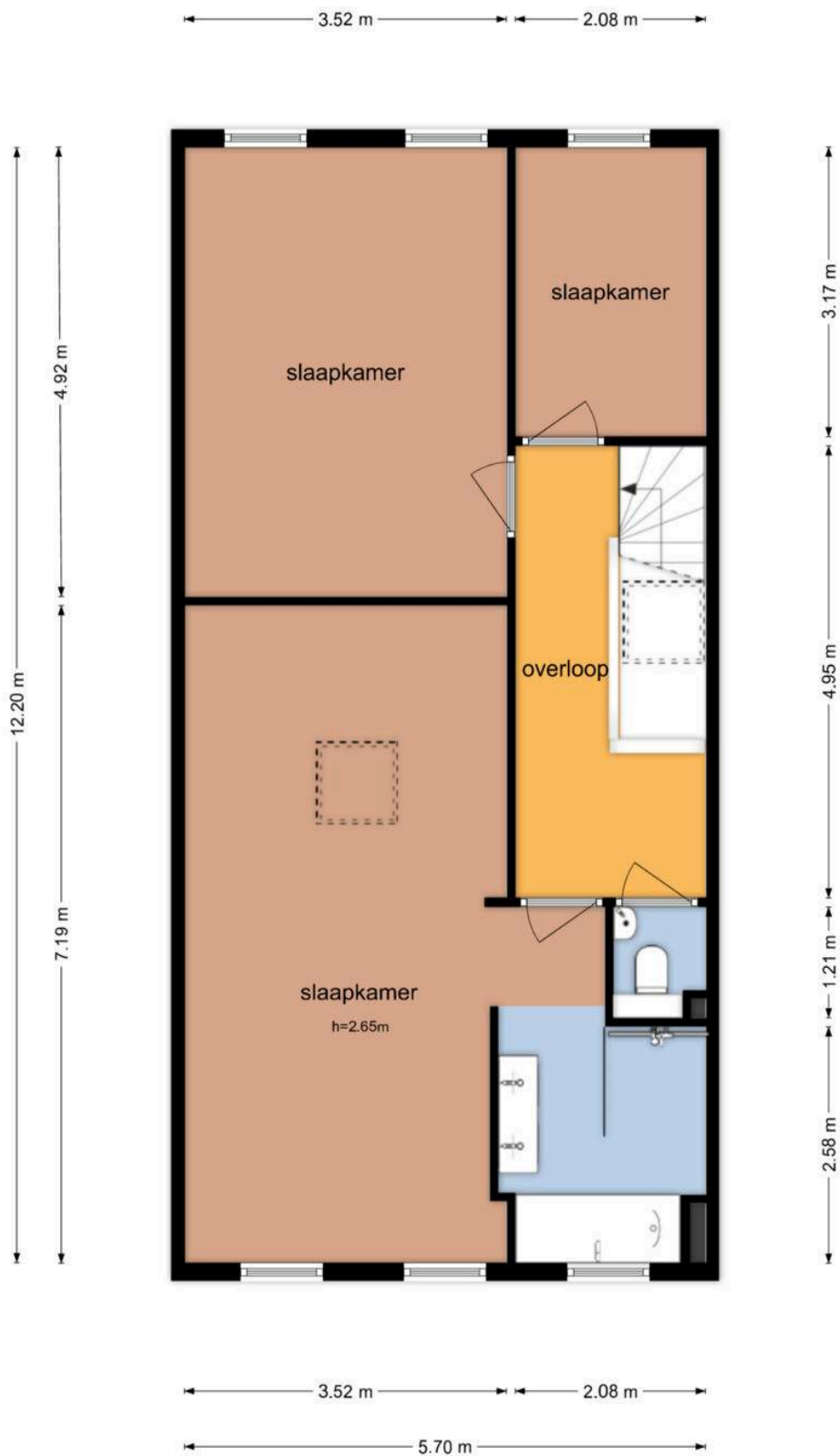
Bert Haanstrakade 412 - Amsterdam  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

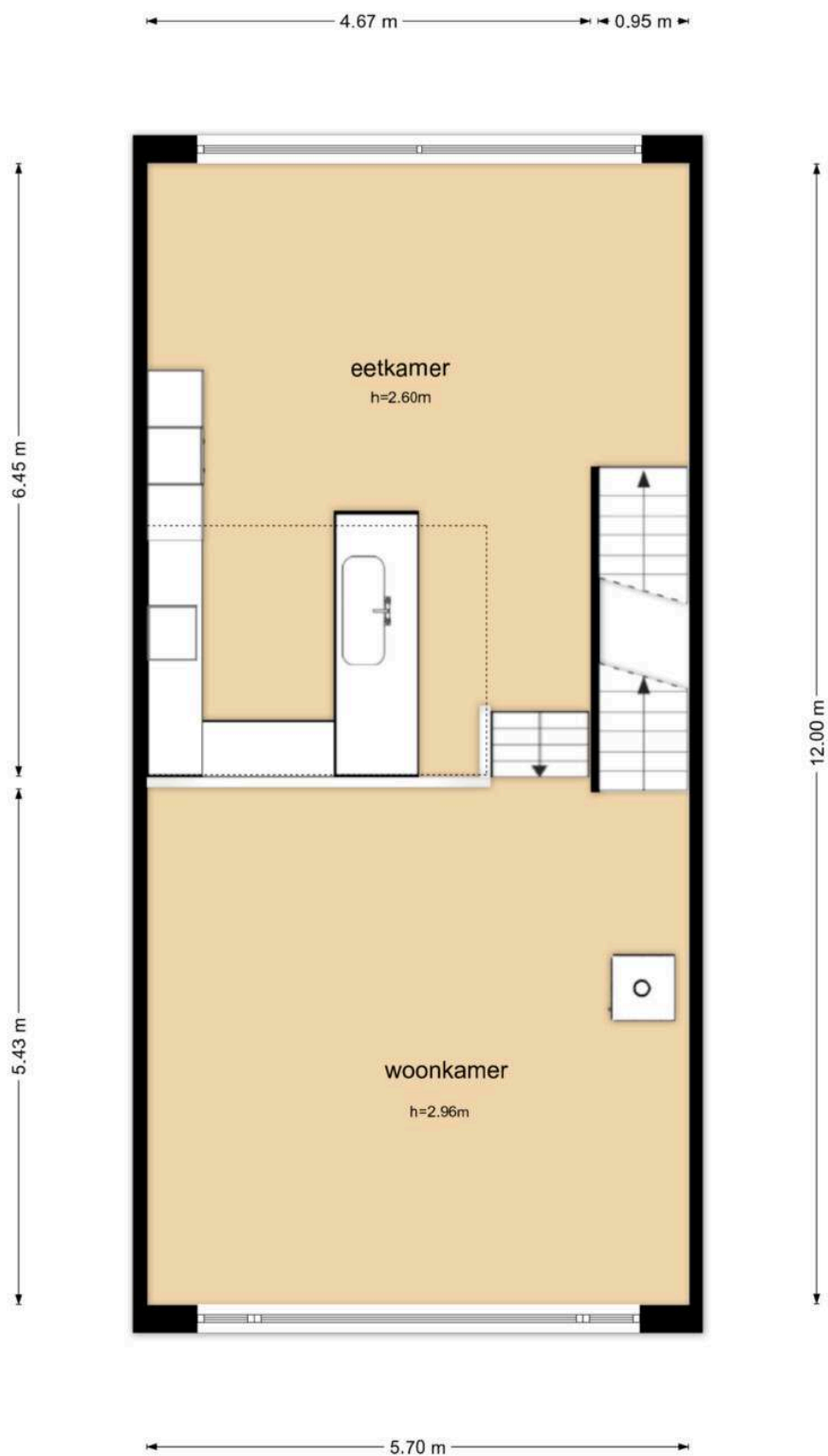
Bert Haanstrakade 412 - Amsterdam  
Derde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

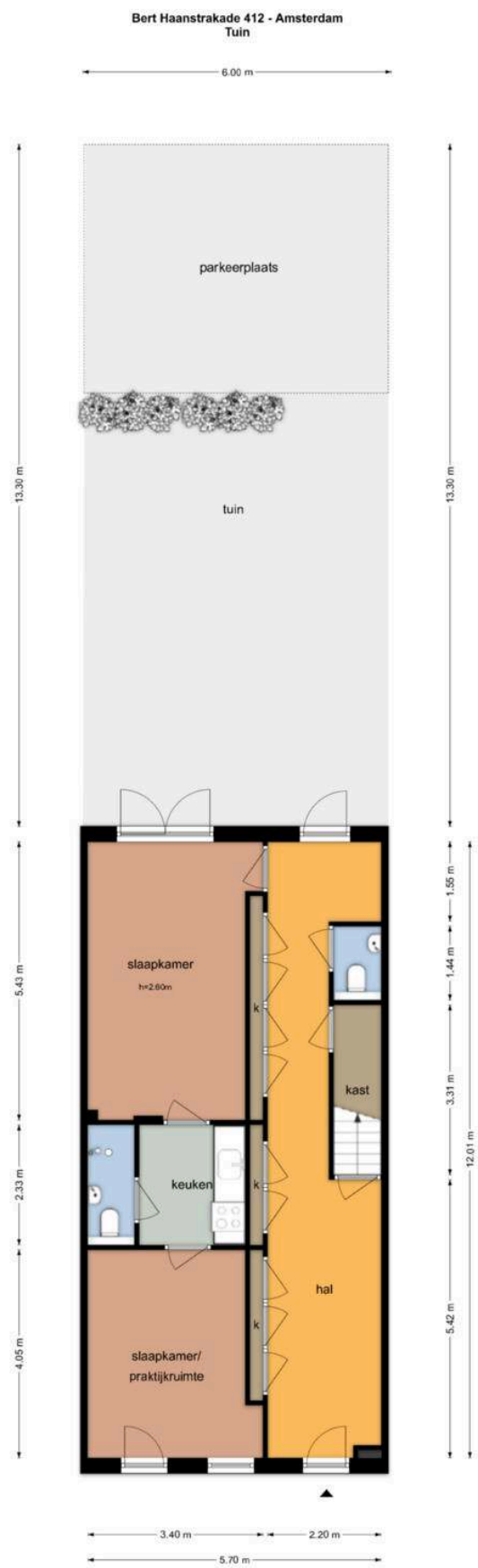
# Plattegrond

## Bert Haanstrakade 412 - Amsterdam Eerste Verdieping

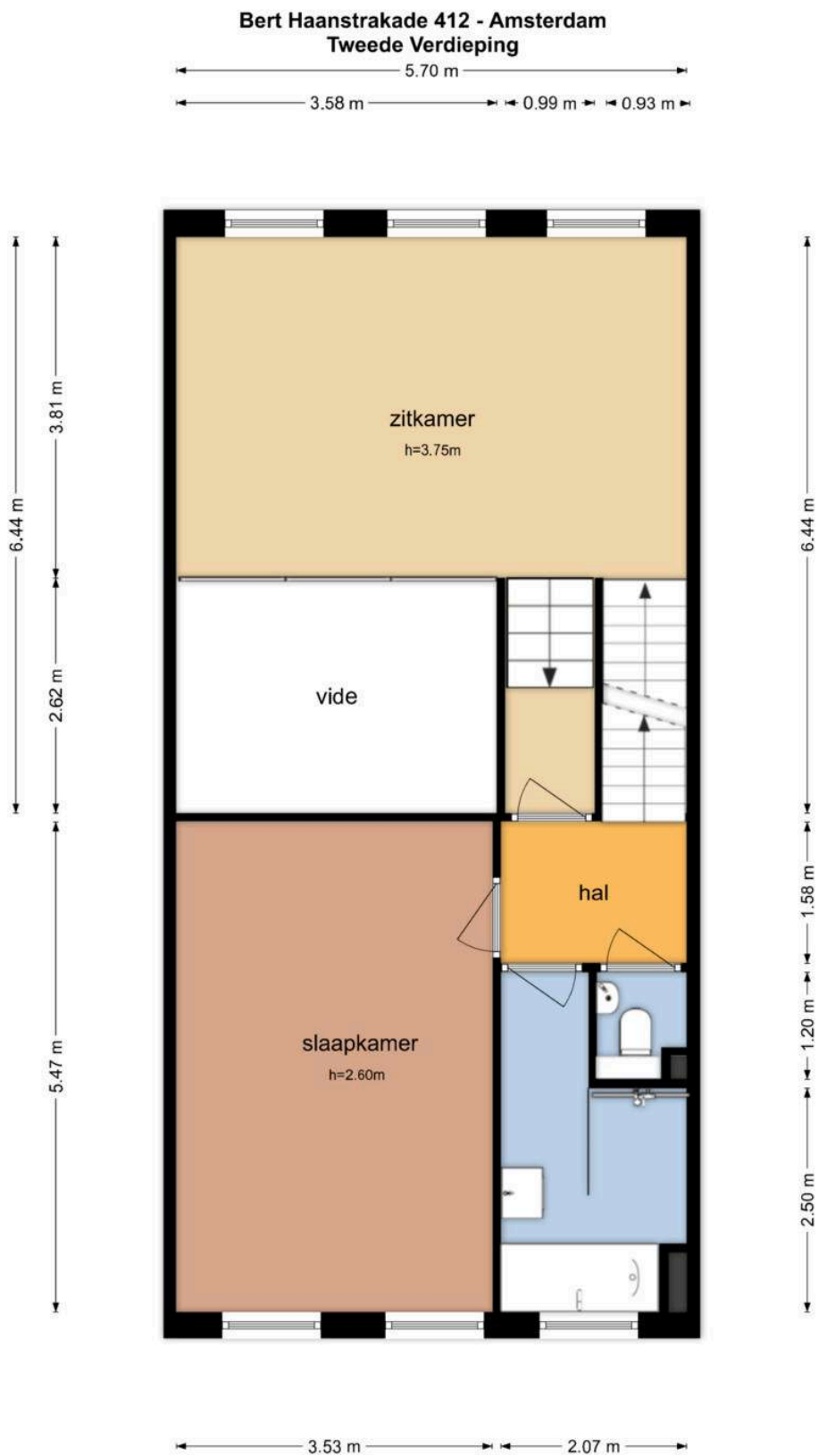


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



## Over Ons

SEM Makelaars Amsterdam is dé specialist voor de verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen in Amsterdam. We hebben een rijke ervaring in het vastgoed en zijn volledig thuis in de woningmarkt van Amsterdam. Als échte Amsterdamse makelaar zijn we altijd op zoek naar het beste resultaat, zodat u de beste prijs betaalt of krijgt voor uw woning.

- Full-service makelaar in Amsterdam
- Aangesloten bij de NVM, MVA, NWWI en VastgoedCert
- Gewaardeerd met een 9+ op Funda
- Meer dan 20 jaar ervaring in het vak

We maken graag kennis met u. Vraag vrijblijvend een adviesgesprek aan met een van onze makelaars in Amsterdam. Kom langs op ons kantoor aan het Linnaeushof in Watergraafsmeer. Of maak een afspraak voor een kennismakingsgesprek bij u thuis.



# Jouw makelaar in Amsterdam



**SEM**  
makelaars

LINNAEUSHOF 89  
1098 KT AMSTERDAM

020 740 0531  
[INFO@SEMMAKELAARS.NL](mailto:INFO@SEMMAKELAARS.NL)