

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



THE GOOD GUYS | for great
houses



Lijnbaansgracht 270-B Amsterdam

Vraagprijs: € 475.000,- kosten koper



Uniek en licht HOEKAPPARTEMENT van circa 51 m², gelegen op EIGEN GROND, met veel ramen en uitzicht op de LIJNBAANSGRACHT. Op een karakteristieke plek in hartje Amsterdam.

Dit is zo'n plek waar je het echte Amsterdam ervaart. De gracht voor de deur, karakteristieke gevels en bomen langs het water zorgen voor een bijzonder sfeervol decor. Een prachtige combinatie van historie, charme en het gemak van wonen midden in de stad.

Het appartement bevindt zich op de tweede verdieping van een karakteristiek pand uit 1855. Dankzij de hoekligging en de vele raampartijen voelt het huis opvallend licht en open aan. De ruime woonkamer biedt een prettig uitzicht op de omgeving en vanuit de gezellige eetkeuken kijk je uit op het Amsterdamse straatbeeld.

DE INDELING



Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je het appartement op de tweede verdieping.

De woonkamer ligt op de hoek en profiteert optimaal van de grote raampartijen aan twee zijden. Het daglicht valt hier mooi naar binnen en het uitzicht op de gracht en de omliggende bebouwing zorgt voor een prettig, ruimtelijk gevoel.

Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek, eettafel en werkplek. De houten vloer geeft het geheel een warme uitstraling.

De aangrenzende eetkeuken is een fijne plek om te koken en uitgebreid te tafelen, met uitzicht op de gracht. De keuken is in 2022 vernieuwd en voorzien van een oven, vaatwasser, 4-pits gasfornuis, afzuigschouw en voldoende kastruimte.

De vernieuwde badkamer is netjes uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel, handdoekradiator, toilet en een wasdroogcombinatie.

De slaapkamer is in 2022 vergroot en biedt ruimte aan een tweepersoonsbed en een kledingkast.







Oppervlakte: circa 51,1 m² - NEN-2580

Aantal kamers: 2, waarvan 1 slaapkamer.

Bouwjaar: 1855.

Eigen grond / erfpacht: gelegen op eigen grond.

Installaties: collectieve verwarming, mechanische ventilatie;

Energielabel: G

Fundering: Geen verhoogd risico conform het KCAF. Code (A, B of C).

Staat van onderhoud: keuken, badkamer en slaapkamer zijn in 2022 gerenoveerd. De VvE heeft plannen voor buiten onderhoud, maar er is nog geen besluit genomen;

Zakelijke lasten: onroerendezaakbelasting ca. €255,60 en rioolheffing €192,04 in 2026.

Servicekosten: ca €146,35 per maand, exclusief €125 voorschot stookkosten.

Bijzonderheden / VvE: VvE met 6 appartementsrechten, professioneel beheerd door DK VvE beheer. Het reservefonds bedraagt ca €28.175,45 d.d. 31-12-2025. Binnen de VvE is groot onderhoud aan het dak en schilderwerk besproken.

Volgens de beheerder wordt inmiddels uitgegaan van beperktere werkzaamheden dan volledige dakvervanging. De definitieve uitvoering, kosten en eventuele extra bijdragen zijn nog niet vastgesteld.

Roerende zaken: er is een roerende zakenlijst beschikbaar. Mogelijkheid om meubilair over te nemen.

Extra informatie: Gelegen binnen rijksbeschermd stadsgezicht, vanwege het bouwjaar van de woning (1855) zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen;

Aanvaarding: in overleg.

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.





Wonen aan de Lijnbaansgracht betekent wonen op een van de karakteristieke grachten van Amsterdam, met een ruime keuze aan cafés, restaurants, winkels en culturele voorzieningen binnen handbereik.

De ligging aan de gracht geeft deze plek een bijzonder karakter. De bruggen, bomen langs het water en historische gevels vormen het typisch Amsterdamse decor. Vanuit het appartement geniet je van een mooi uitzicht over de gracht en de omliggende panden, midden in het historische stadscentrum.

Ook voor cultuur en ontspanning zit je hier uitstekend. Je wandelt zo naar het Rijksmuseum, de Spiegelgracht en de Nieuwe Spiegelstraat, bekend om haar antiekwinkels, galerieën en bijzondere boetieks. Ook de Grachtengordel, het Vondelpark en de Jordaan liggen op korte afstand.

Voor eten en drinken hoef je de buurt nauwelijks uit. Van uitgebreid lunchen bij Buffet van Odette en Italiaans eten bij Ceppi's tot een steak bij het iconische Castell of borrelen bij Café Bar Saloon. Ook de theaters en concertzalen rondom het Leidseplein liggen op loopafstand, waardoor er altijd volop mogelijkheden zijn voor een gezellig avondje uit.

De bereikbaarheid is uitstekend. Op korte loopafstand vind je diverse tram- en busverbindingen en met de Noord/Zuidlijn reis je gemakkelijk naar Station Zuid, de Zuidas, De Pijp en Amsterdam Centraal. Ook op de fiets ligt de rest van de stad binnen handbereik.



DE PLATTEGROND



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

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.

Floris van Kan
floris@goodguys.nl
+ 31 6 21 36 45 41

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