CARLA
VAN DEN BRINK

# BERKENRODELAAN 18
# AMSTELVEEN

Een hoogwaardig gerenoveerd en bijzonder sfeervol familiehuis (bouwjaar 1940) van circa 214 m² met een luxe uitgevoerde woonkeuken, royale leefruimten, vier slaapkamers, drie badkamers en een multifunctionele werk- en gastenruimte. Parkeren kan op eigen terrein en het huis is volledig geïsoleerd, wat zorgt voor een energielabel A.

*Carla van den Brink,*
*makelaarskantoor met liefde*
*voor de stad Amsterdam.*
*Voor haar bewoners.*
*En voor hun verhalen.*

*Al sinds 1979 een begrip*
*in aan- of verkoop van*
*uw huis of bedrijfspand in*
*de regio Groot Amsterdam.*




Isabeau Boender
*Register Makelaar*

T 06 83 574 447
Isabeau@vandenbrink.nl


MVA NWWI R365 | CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE tmi taxatie management instituut Powered by NVM

**carlavandenbrink.nl**



## DE WONING

Aan de Berkenrodelaan 18 in Amstelveen bevindt zich deze met veel aandacht voor detail gerenoveerde en uitgebouwde woning met veel comfort en functionaliteit. De woning onderscheidt zich door een verrassend ruime indeling, meerdere zithoeken, fraaie lichtinval, hoogwaardige materialen en een stijlvolle afwerking.

De woonkeuken vormt het hart van het huis en staat in directe verbinding met de eetruimte en de tuin door de grote pui met harmonicadeuren. De uitbouw met dakramen zorgt hier voor een indrukwekkend veel licht. Daarnaast beschikt de woning over een sfeervolle woonkamer, een afzonderlijke tv-kamer/thuisbioscoop en een multifunctionele werkruimte met een eigen entree vanaf de straat, ideaal voor voor werken aan huis. Daarboven bevindt zich tevens een mogelijk gastenverblijf met badkamer.

Met vier slaapkamers, drie luxe badkamers en volop mogelijkheden om wonen en werken te combineren, biedt dit huis een uitzonderlijke kans op een geliefde locatie in Amstelveen.




## LIGGING

De Berkenrodelaan is strategisch gunstig gelegen in een aantrekkelijke woonomgeving in Amstelveen, waar rustig en comfortabel wonen wordt gecombineerd met de nabijheid van tal van voorzieningen. Het Amsterdamse Bos en Nieuwe Meer, maar ook het Stadshart, Amsterdam Zuid én het Gelderlandplein liggen allemaal op korte afstand.

De ligging ten opzichte van Amsterdam, de Zuidas en Schiphol is bovendien bijzonder gunstig. Zowel met de auto als met het openbaar vervoer zijn deze bestemmingen goed bereikbaar, waardoor de woning uitermate geschikt is voor gezinnen die rustig willen wonen met de stad binnen handbereik.

## OMGEVING

Amstelveen staat bekend om zijn groene karakter, uitstekende scholen, sportfaciliteiten en uitgebreide winkelvoorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen, gezellige horeca en een gevarieerd winkelaanbod zijn er verschillende mogelijkheden in de omgeving zoals het Stadsplein of het Gelderlandplein.

Ook liefhebbers van natuur en recreatie komen hier volop aan hun trekken. Het Amsterdamse Bos, de Amstelveense parken en diverse wandel- en fietsroutes bieden volop gelegenheid om te ontspannen en te sporten.













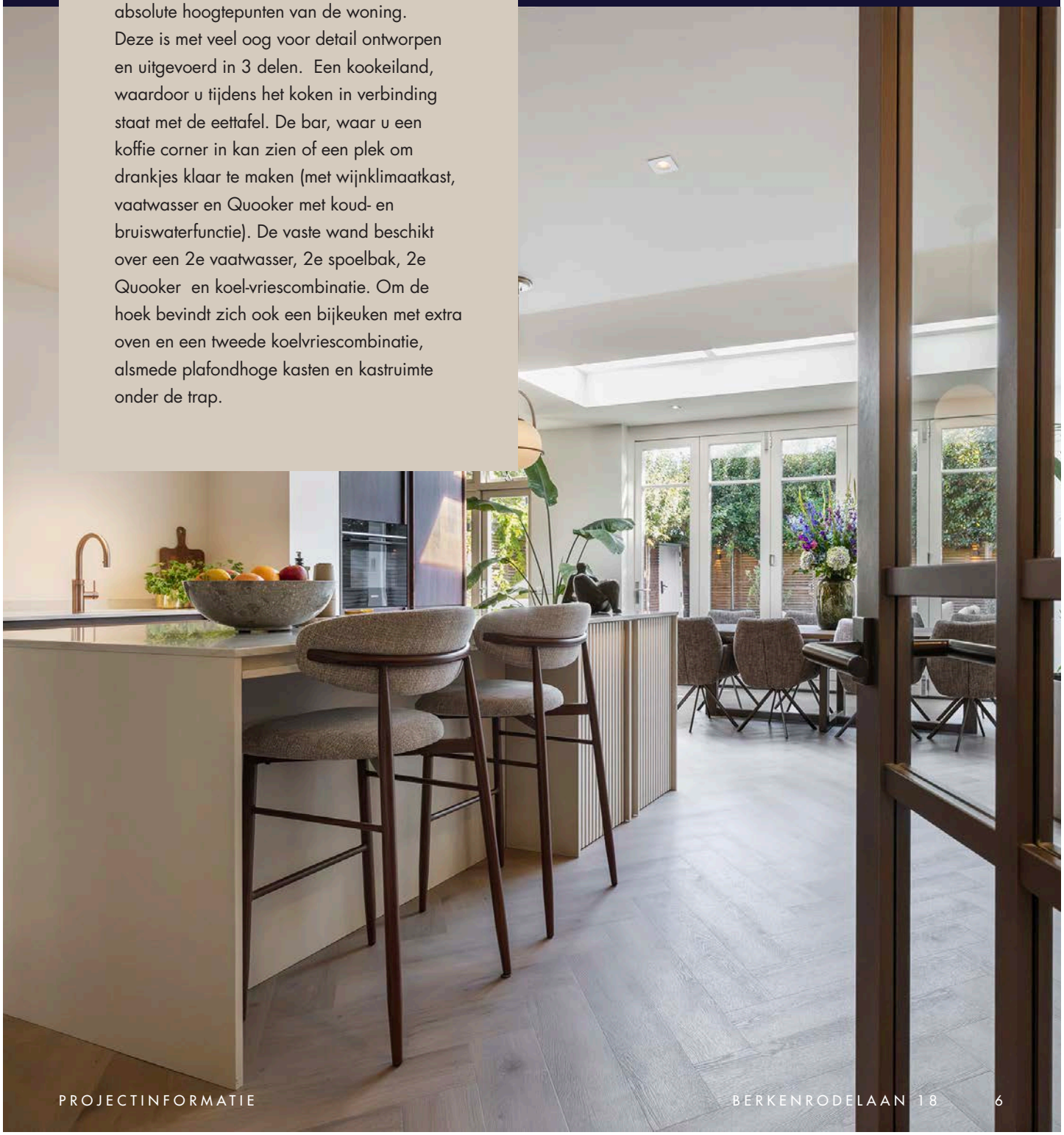


# BEGANE GROND

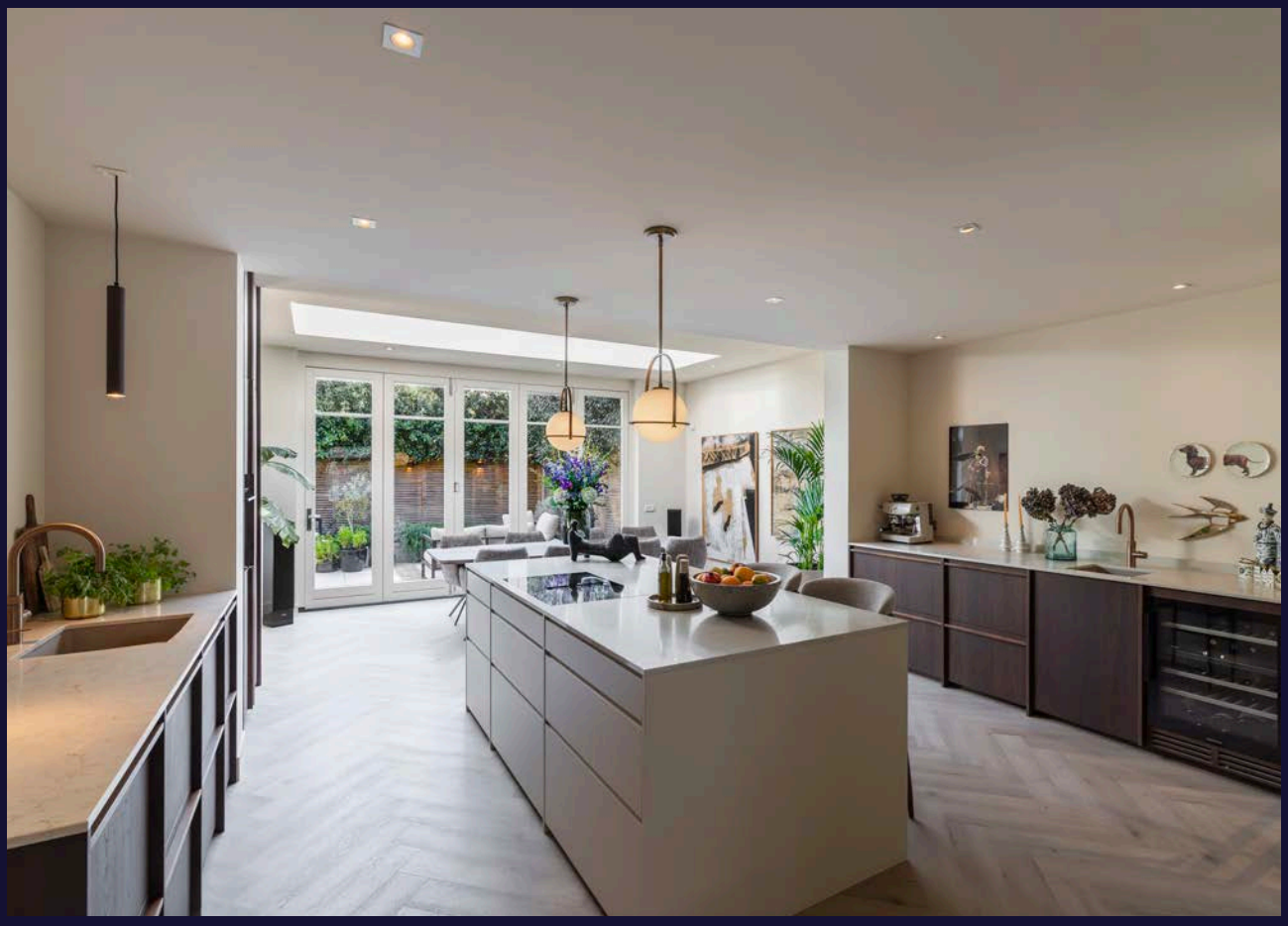
De voortuin geeft mogelijkheid tot een zitje of eventueel fietsplek.

Via de entree bereikt u de hal met ingebouwde garderobe, grote kast onder de trap en toegang tot de verschillende vertrekken.

De ruime woonkeuken vormt een van de absolute hoogtepunten van de woning. Deze is met veel oog voor detail ontworpen en uitgevoerd in 3 delen.  Een kookeiland, waardoor u tijdens het koken in verbinding staat met de eettafel. De bar, waar u een koffie corner in kan zien of een plek om drankjes klaar te maken (met wijnklimaatkast, vaatwasser en Quooker met koud- en bruiswaterfunctie). De vaste wand beschikt over een 2e vaatwasser, 2e spoelbak, 2e Quooker  en koel-vriescombinatie. Om de hoek bevindt zich ook een bijkeuken met extra oven en een tweede koelvriescombinatie, alsmede plafondhoge kasten en kastruimte onder de trap.













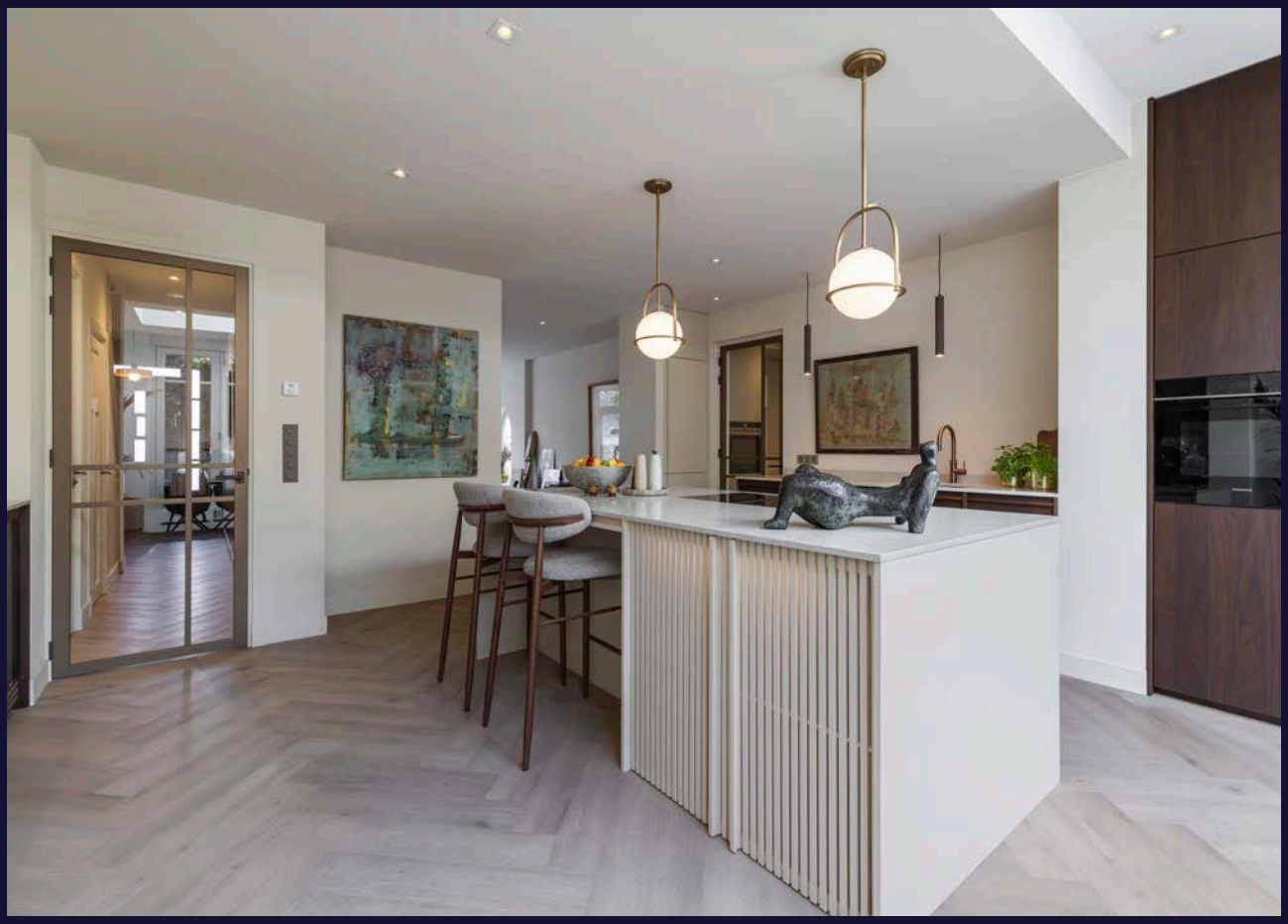
Aansluitend bevindt zich de indrukwekkende eetruimte in de uitbouw. Door de verhoogde plafondpartij en de dakramen ontstaat hier een bijzonder ruimtelijk effect met een prachtige natuurlijke lichtinval. De grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin versterken het open karakter en zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De eetruimte biedt alle gelegenheid voor lange diners en gezellige avonden met familie en vrienden. Links naast de eetruimte is een heerlijk lichte leeshoek gecreëerd, waar je 's ochtends geniet van de opkomende zon.

Achter de keuken en eetruimte bevindt zich bovendien een afzonderlijke tv-kamer, die uitstekend dienstdoet als comfortabele thuisbioscoop (met grote inbouwkast). Dankzij deze extra leefruimte kunnen verschillende woonfuncties naast elkaar worden gebruikt, zonder dat dit ten koste gaat van rust en privacy.



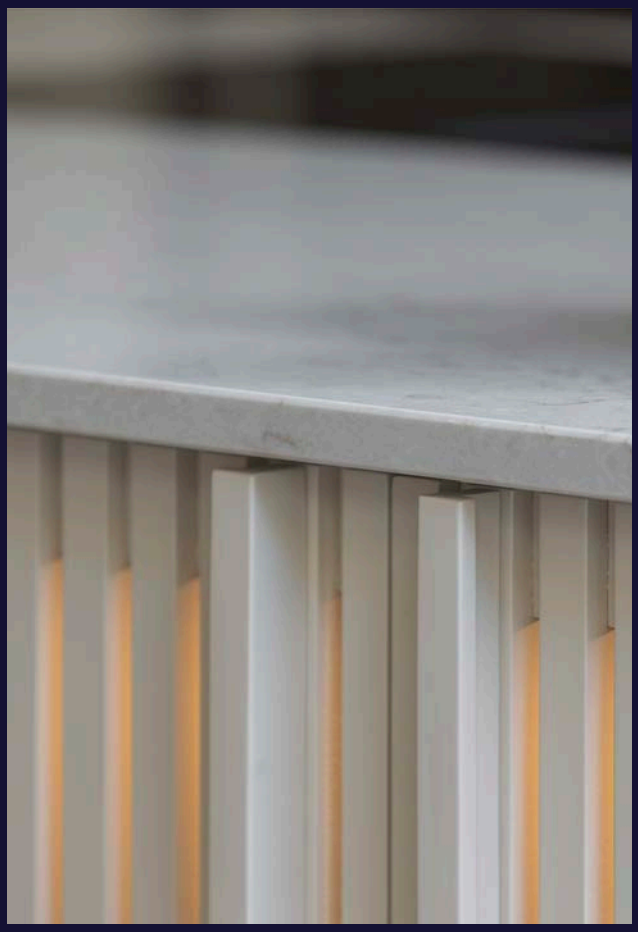


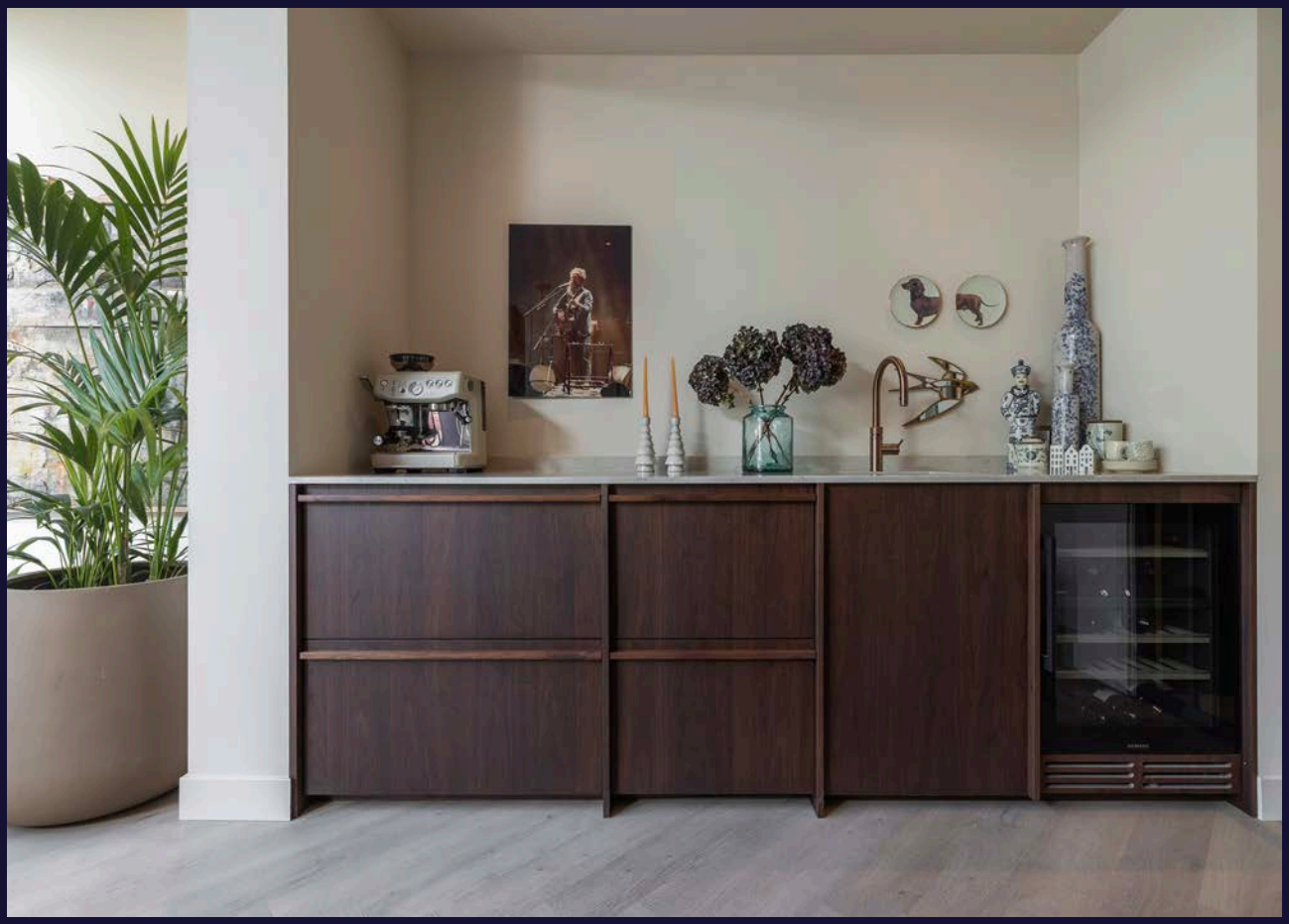

DE WOONKEUKEN VORMT HET HART VAN HET HUIS EN STAAT IN DIRECTE VERBINDING MET DE EETRUIMTE EN DE TUIN DOOR DE GROTE PUI MET HARMONICA-DEUREN.



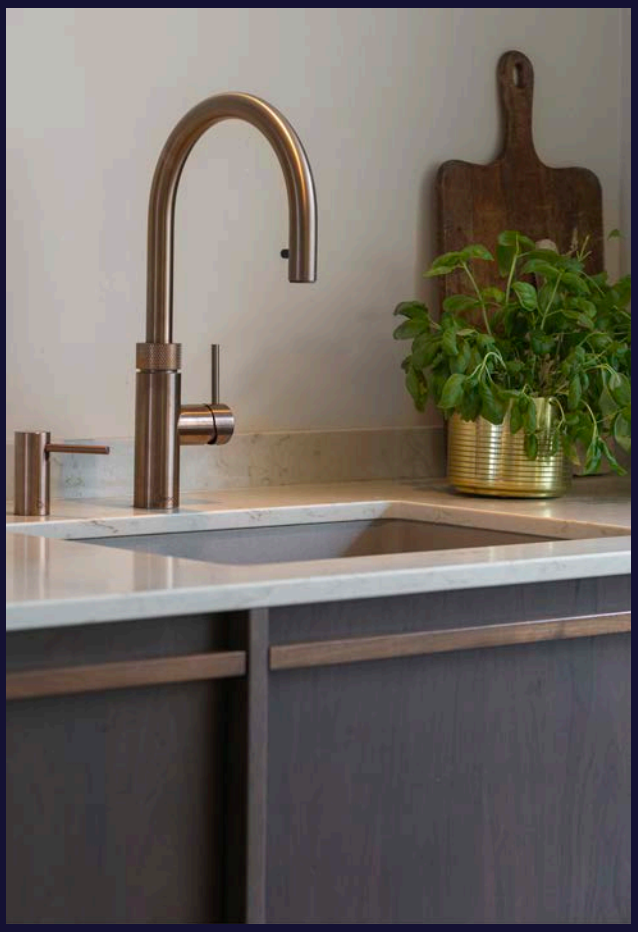


















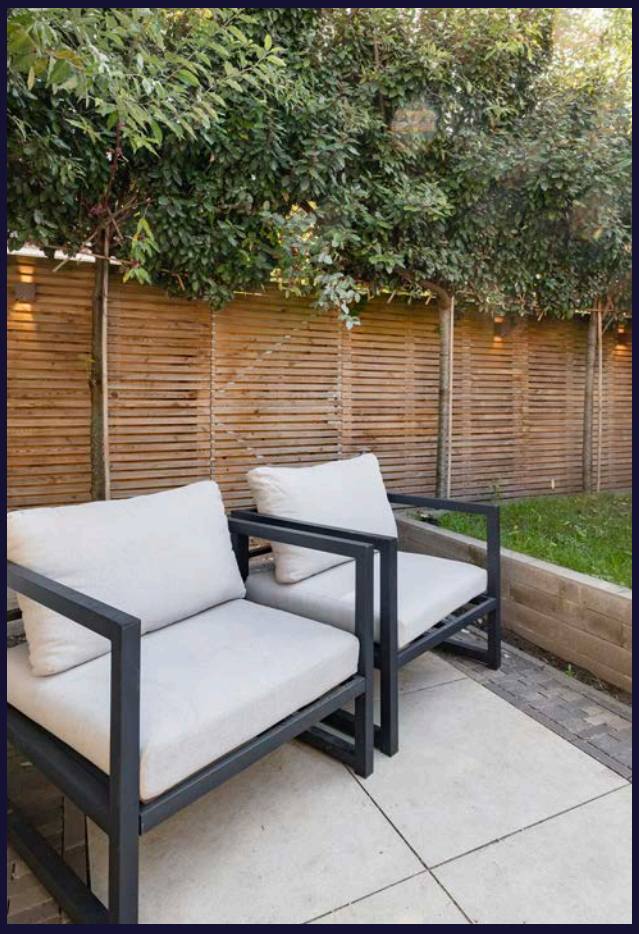
# TUIN

De woning beschikt aan de achterzijde (met achterom) over een brede, zonnige, fijne tuin met groenblijvende bomen. Er is veel privacy in de tuin en een buitendouche voor de warme dagen. De tuin is direct bereikbaar vanuit de royale woonkeuken en eetruimte via de grote harmonicadeuren of openslaande deuren. Daardoor ontstaat een aangename verbinding tussen de leefruimten en het buitenleven. De tuin kan 's avonds sfeervol verlicht worden en beschikt over een buitenkraan en diverse elektrapunten.

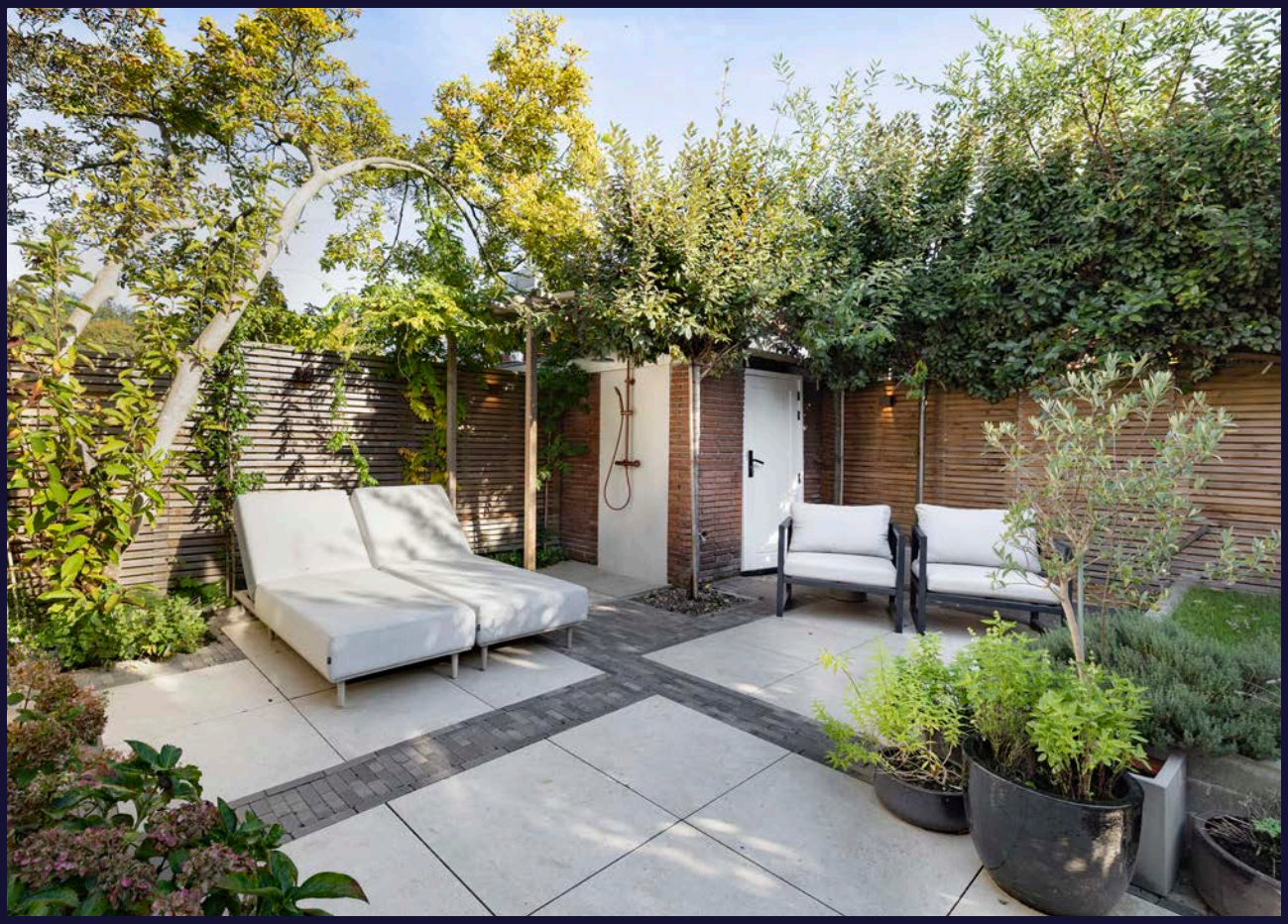
De tuin biedt ruimte voor een comfortabele zit, lig- en eethoek en vormt daarmee een heerlijke verlenging van de woning tijdens de warmere maanden. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een praktische vrijstaande berging en een deur naar achterom.

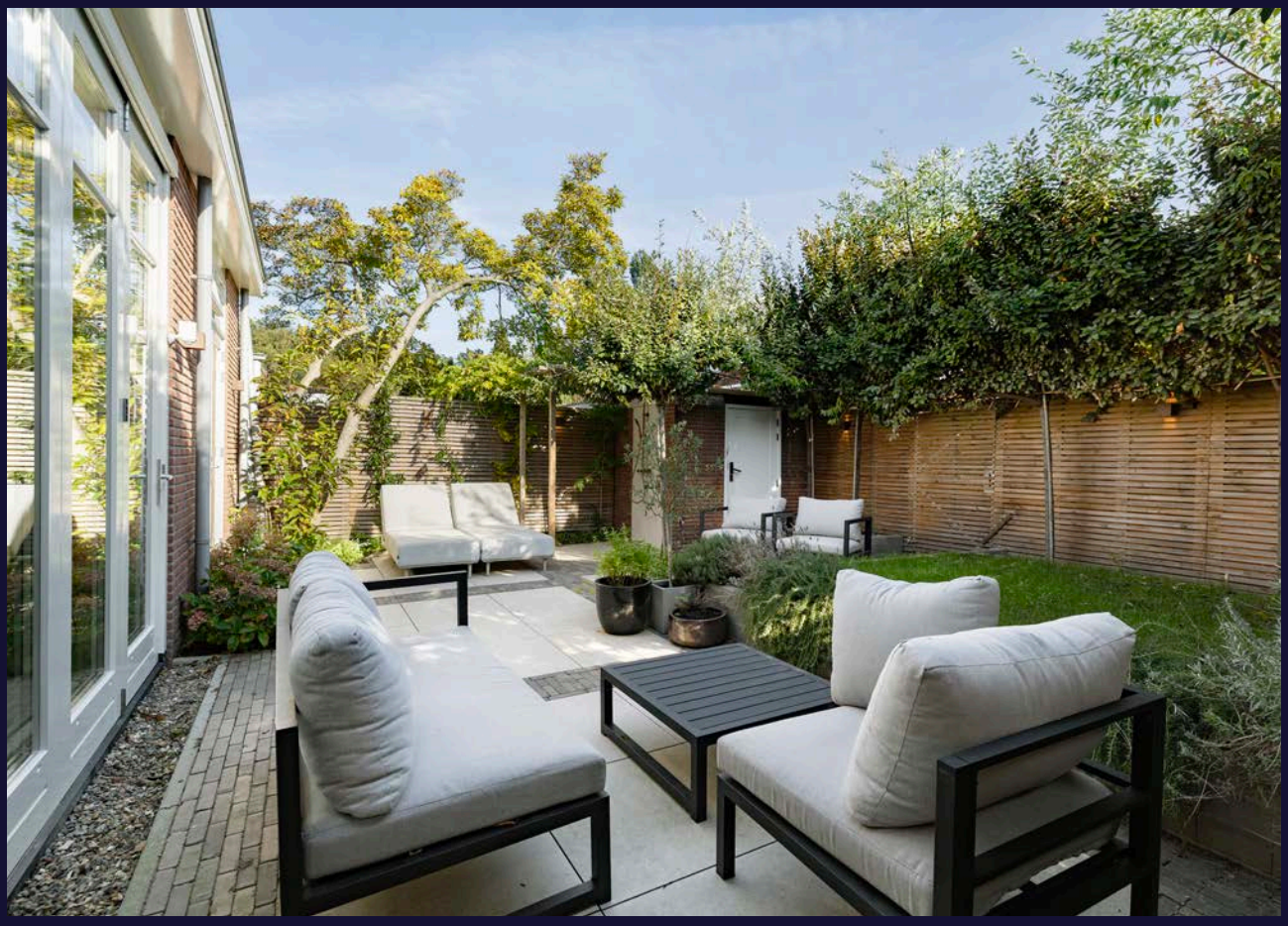


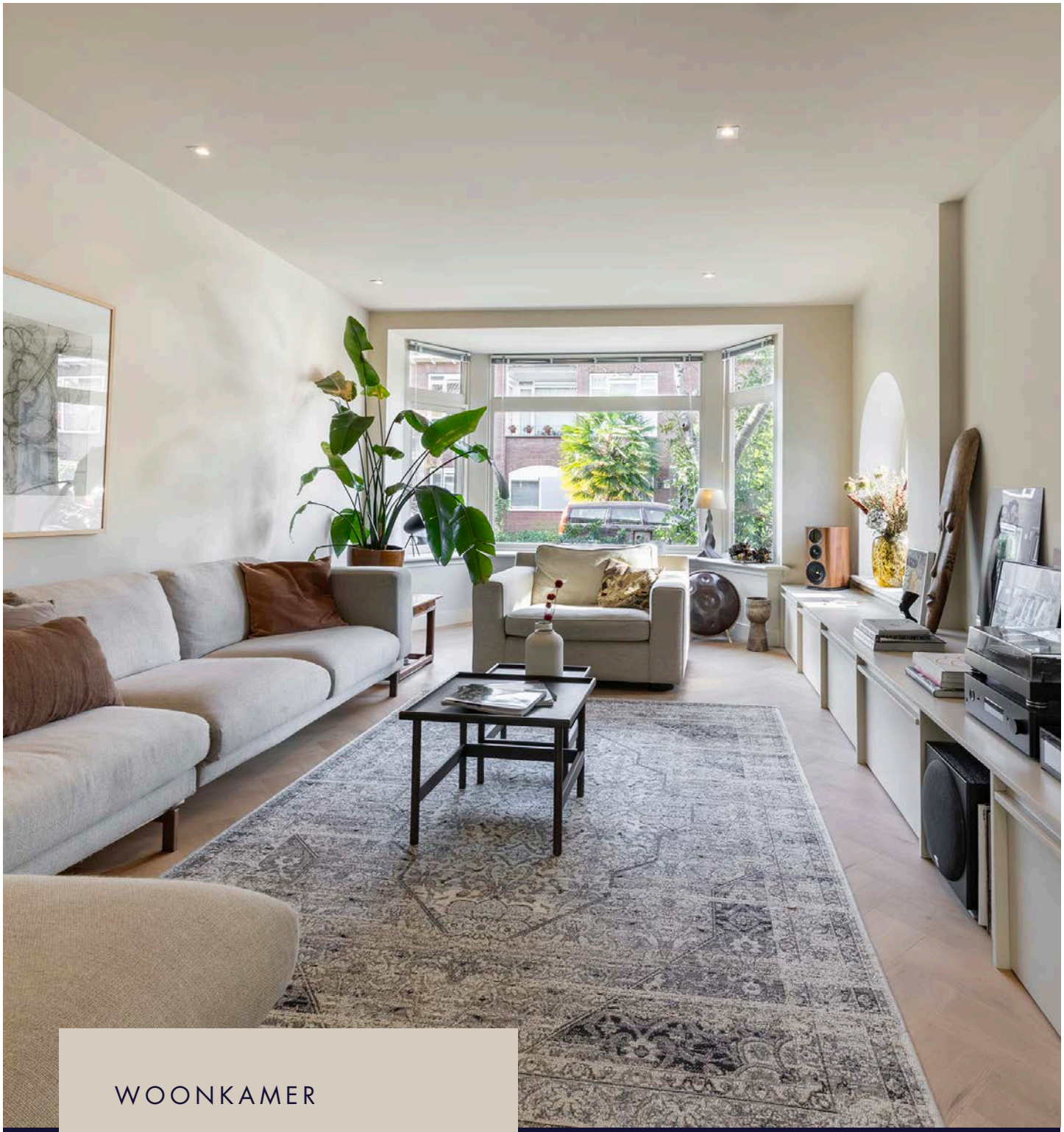












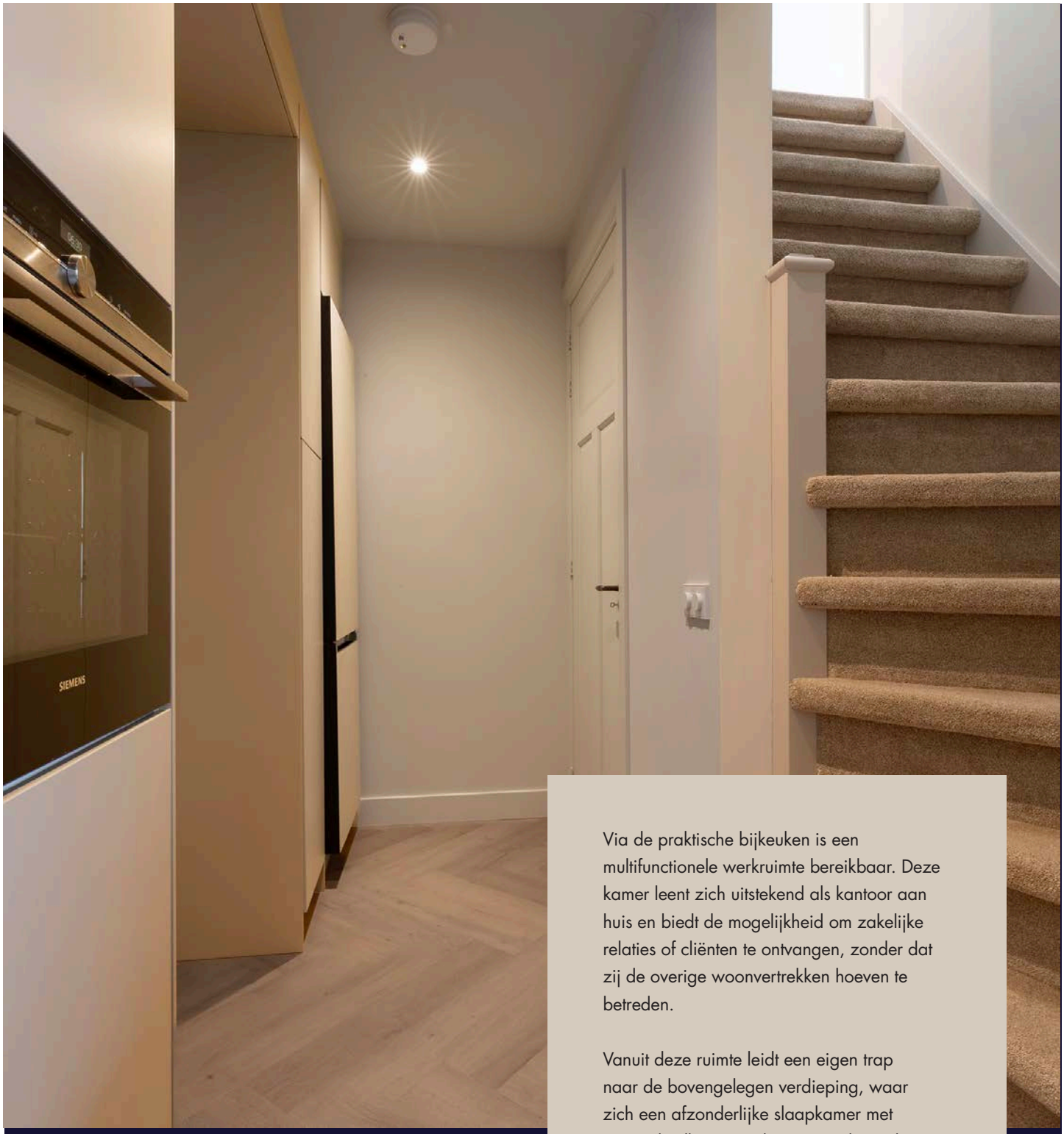
## WOONKAMER

Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkamer, die zich kenmerkt door de grote raampartijen en de extra lichtinval via het zijraam. Hierdoor is het een bijzonder lichte en aangename ruimte, terwijl de indeling tegelijkertijd zorgt voor een warme, geborgen sfeer. Een heerlijke plek om rustig te zitten of gasten te ontvangen.





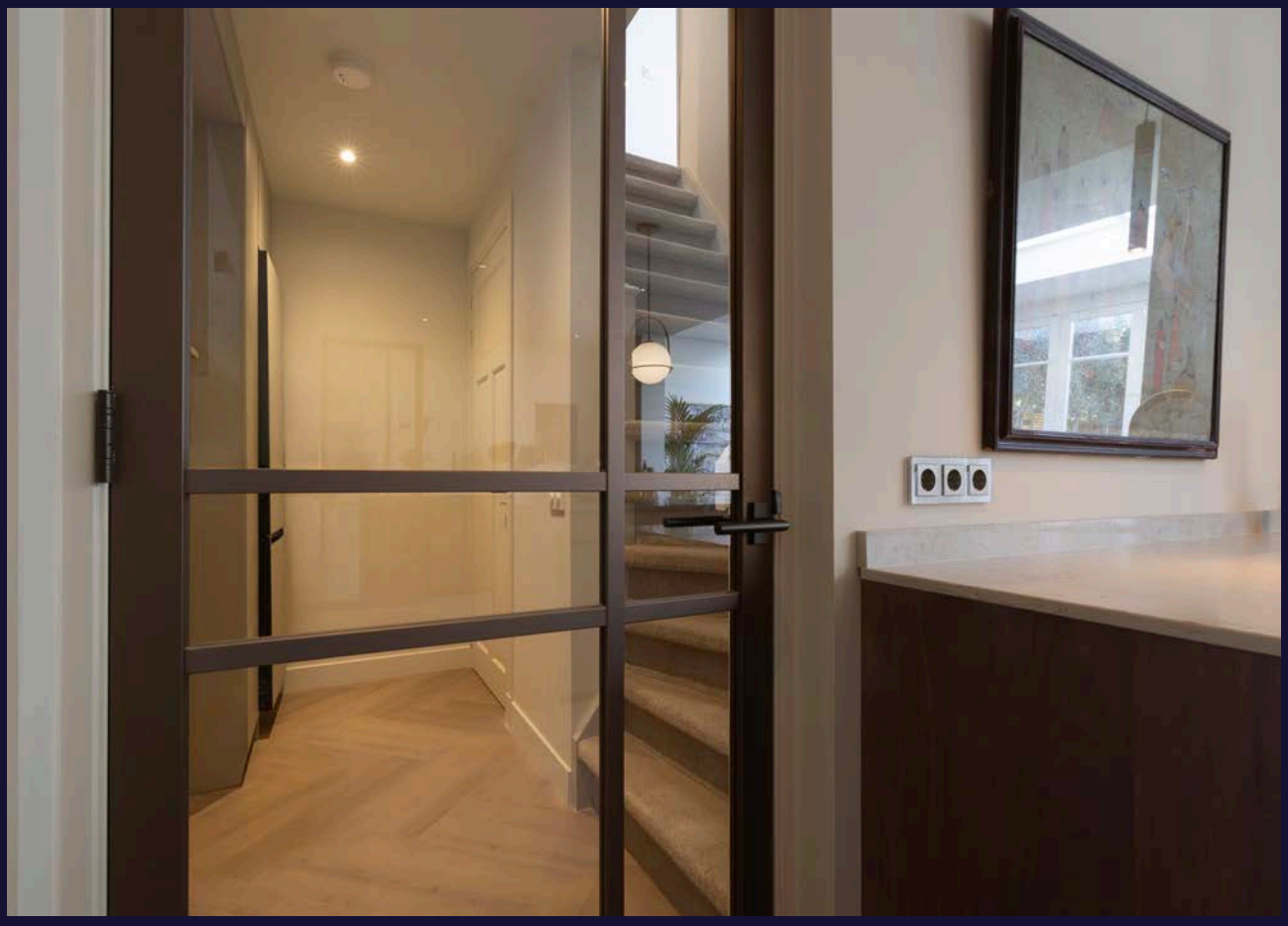




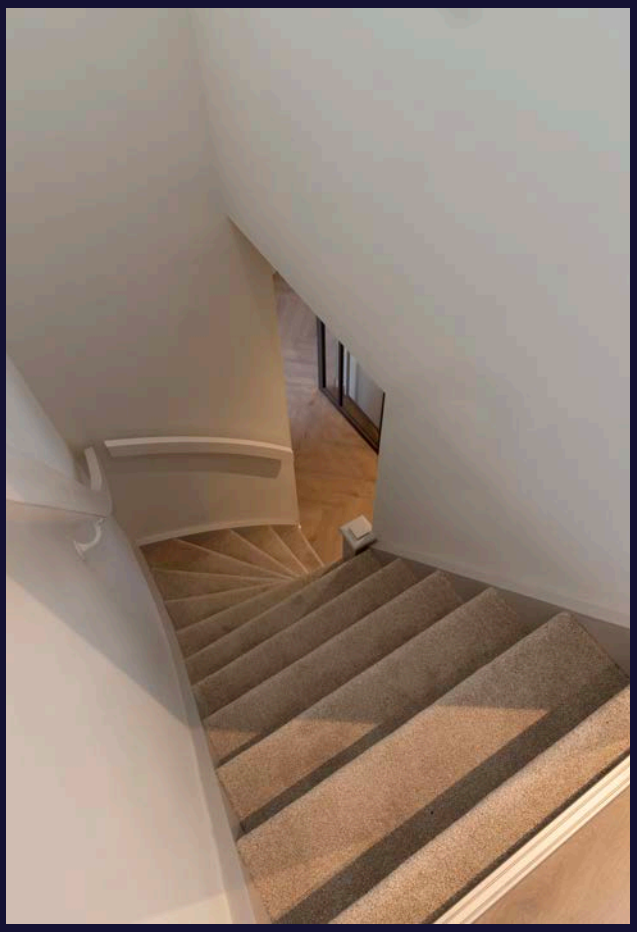

Via de praktische bijkeuken is een multifunctionele werkruimte bereikbaar. Deze kamer leent zich uitstekend als kantoor aan huis en biedt de mogelijkheid om zakelijke relaties of cliënten te ontvangen, zonder dat zij de overige woonvertrekken hoeven te betreden.

Vanuit deze ruimte leidt een eigen trap naar de bovengelegen verdieping, waar zich een afzonderlijke slaapkamer met en-suitebadkamer en bergruimte bevindt. Dit gedeelte van de woning biedt een bijzondere mate van privacy en is ideaal voor logees, een au pair of een ouder kind dat behoefte heeft aan een eigen plek binnen het gezin. Tevens is hier nog een uitbreidingsmogelijkheid voor een dakkapel aan de voorzijde, hier zou bijvoorbeeld nog een sauna geplaatst kunnen worden.

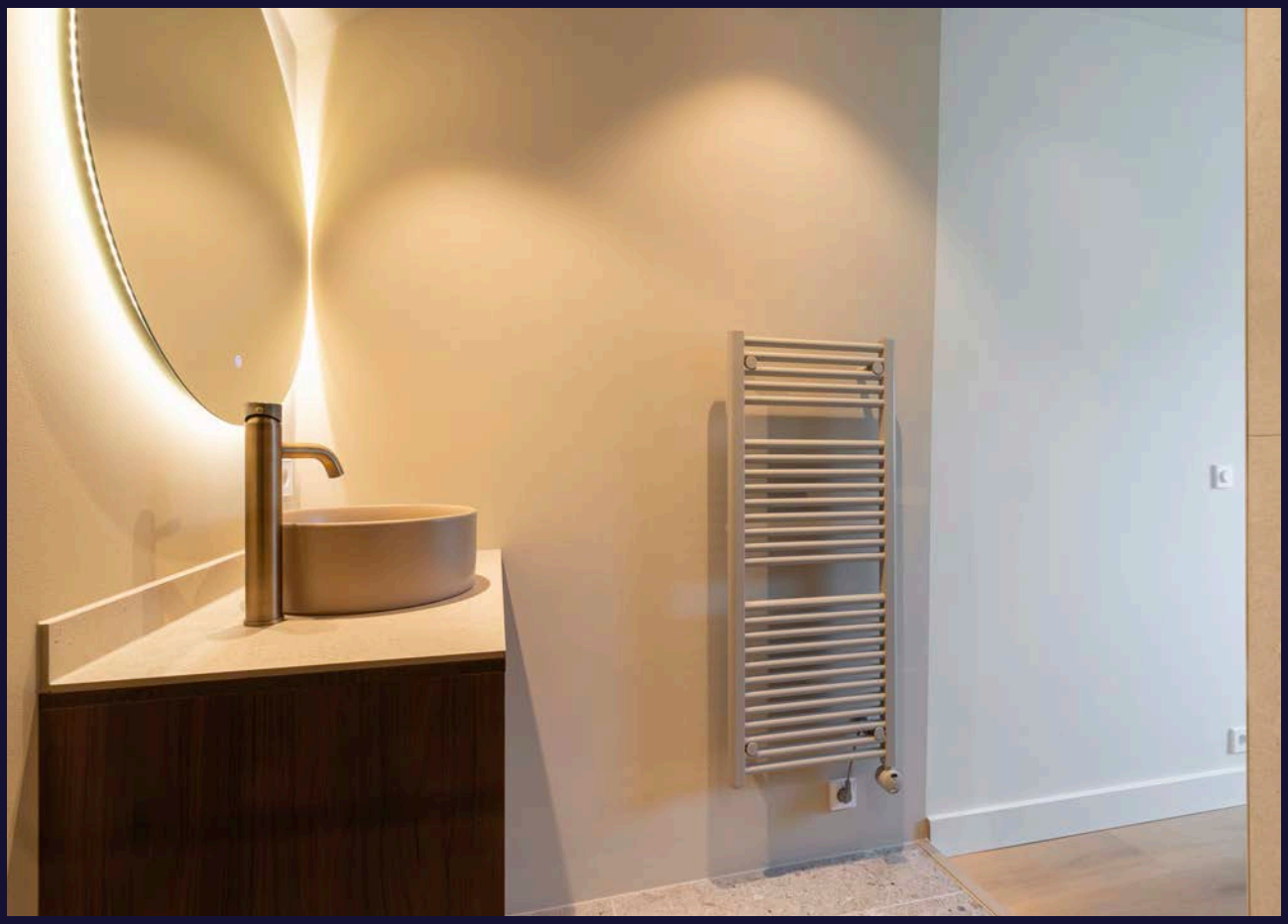




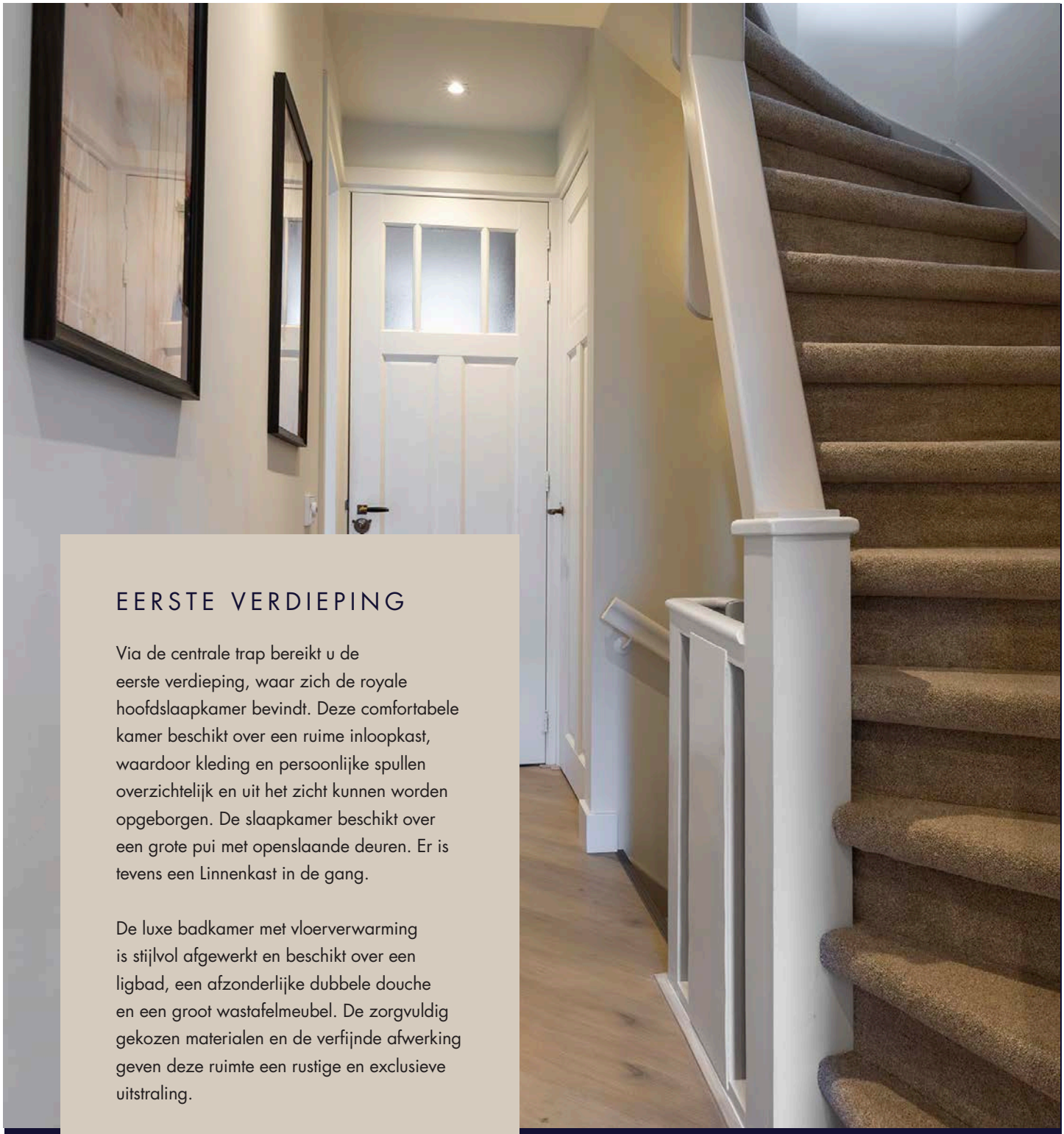
DIT GEDEELTE VAN DE WONING BIEDT EEN BIJZONDERE MATE VAN PRIVACY EN IS IDEAAL VOOR LOGEES, EEN AU PAIR OF EEN OUDER KIND DAT BEHOEFTE HEEFT AAN EEN EIGEN PLEK BINNEN HET GEZIN.











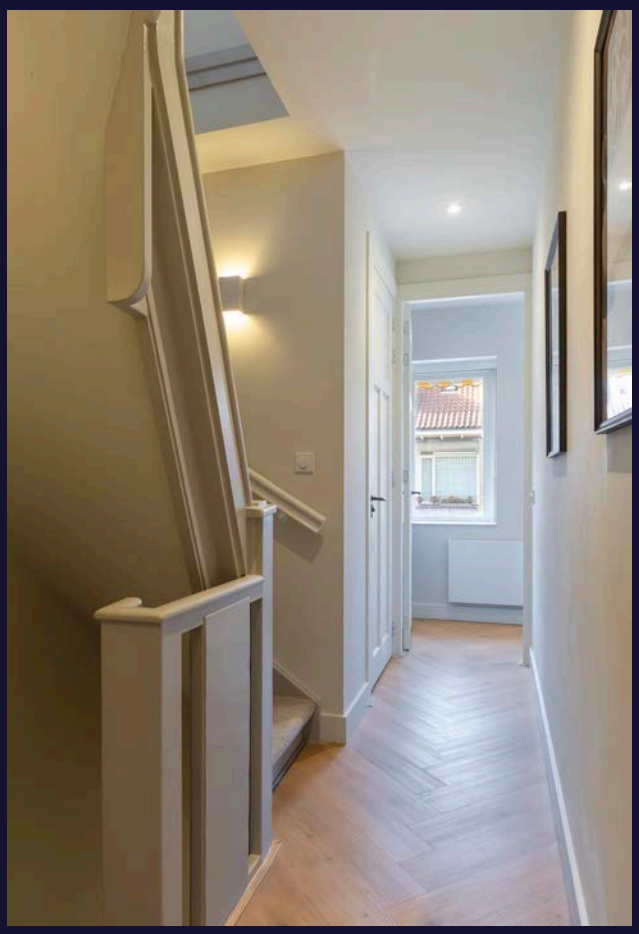
## EERSTE VERDIEPING

Via de centrale trap bereikt u de eerste verdieping, waar zich de royale hoofdslaapkamer bevindt. Deze comfortabele kamer beschikt over een ruime inloopkast, waardoor kleding en persoonlijke spullen overzichtelijk en uit het zicht kunnen worden opgeborgen. De slaapkamer beschikt over een grote pui met openslaande deuren. Er is tevens een Linnenkast in de gang.

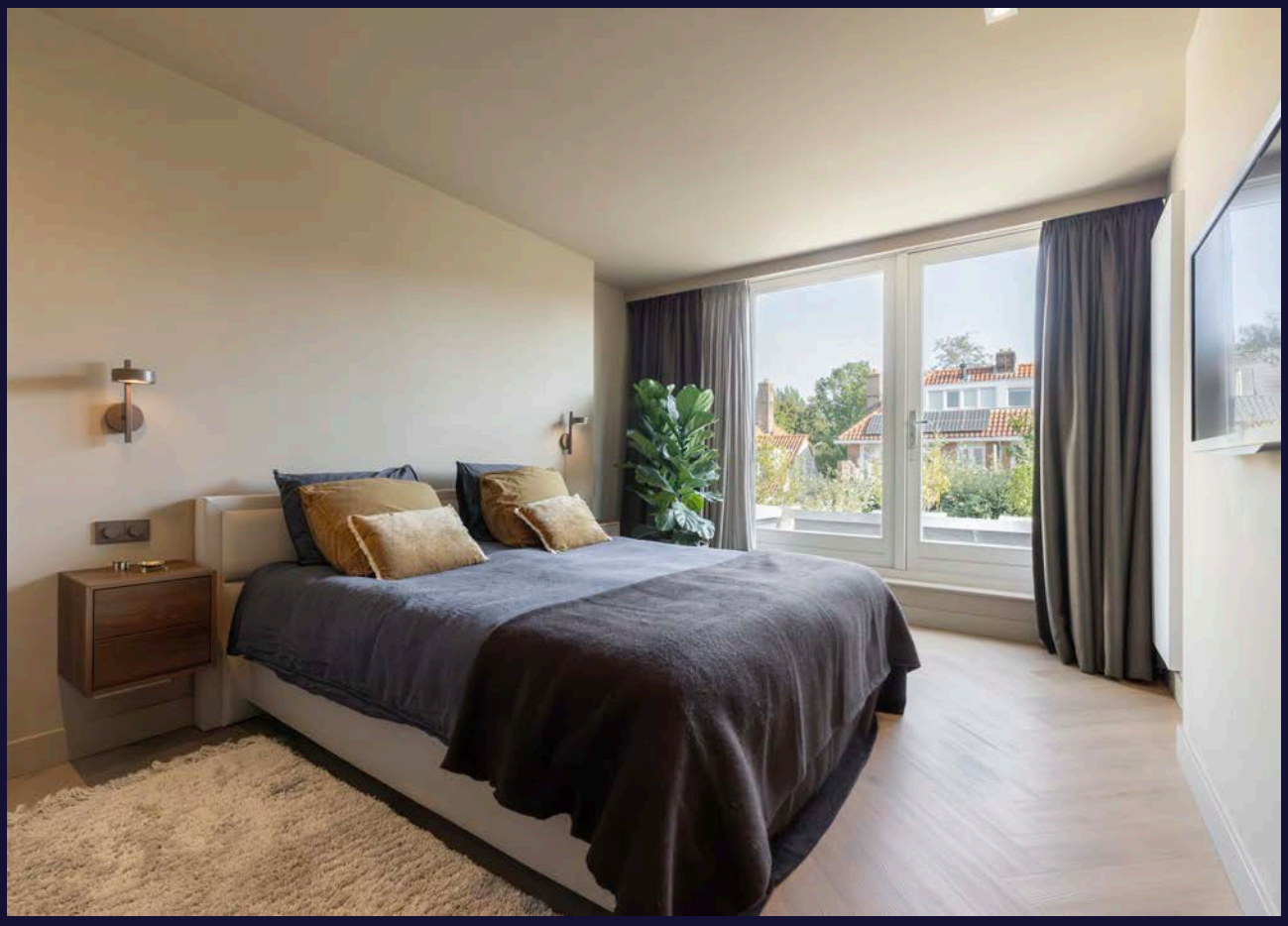
De luxe badkamer met vloerverwarming is stijlvol afgewerkt en beschikt over een ligbad, een afzonderlijke dubbele douche en een groot wastafelmeubel. De zorgvuldig gekozen materialen en de verfijnde afwerking geven deze ruimte een rustige en exclusieve uitstraling.

Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een tweede ruime slaapkamer met ingebouwde kledingkast, die eveneens prettig is ingedeeld en uitstekend geschikt is als kinder-, logeer- of werkkamer, met uitzicht over de groene straat.

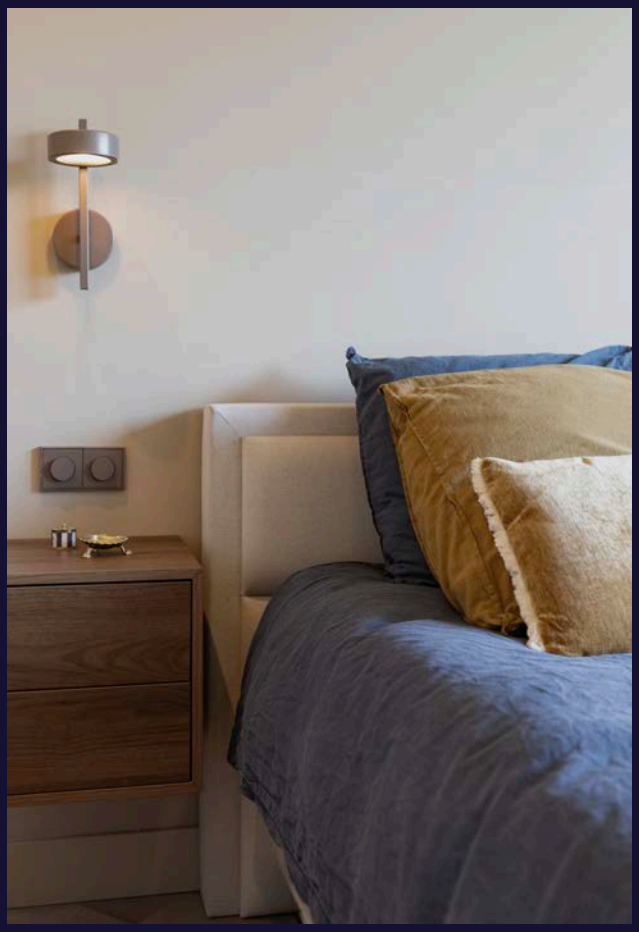
Op de overloop bevindt zich een separaat toilet met douchefunctie.



DE SLAAPKAMER HEEFT EEN GROTE PUI MET OPENSLAANDE DEUREN.



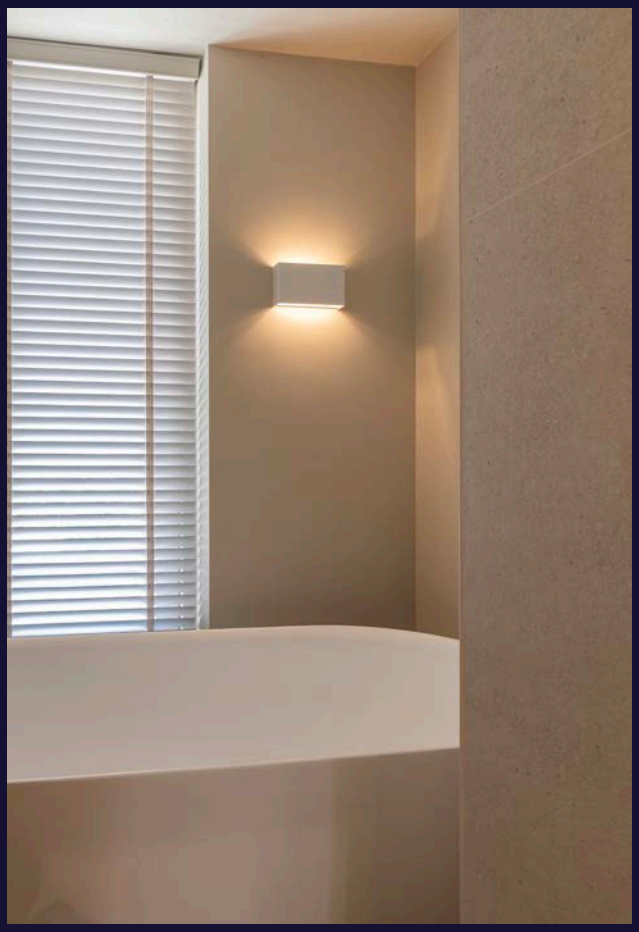


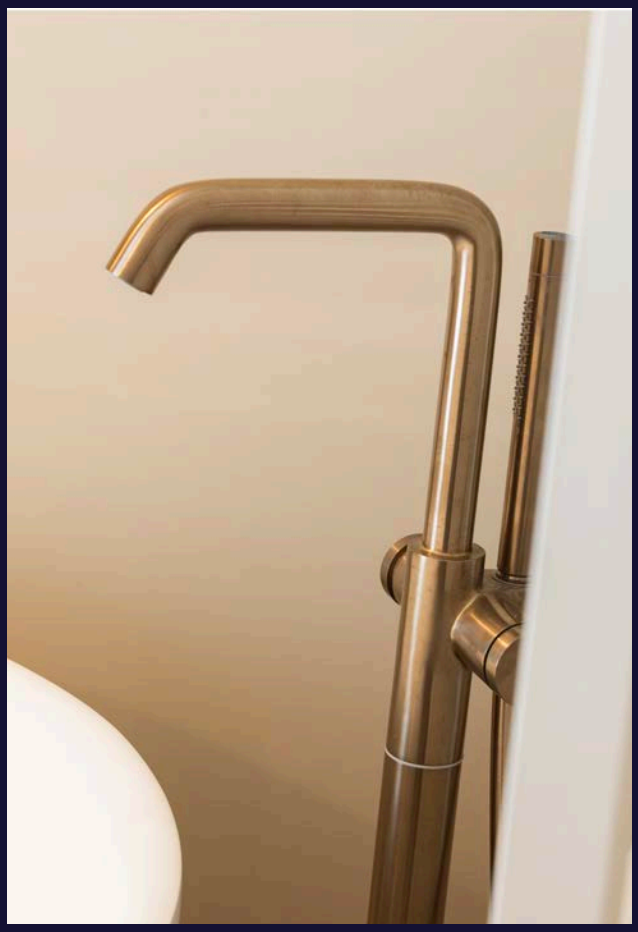


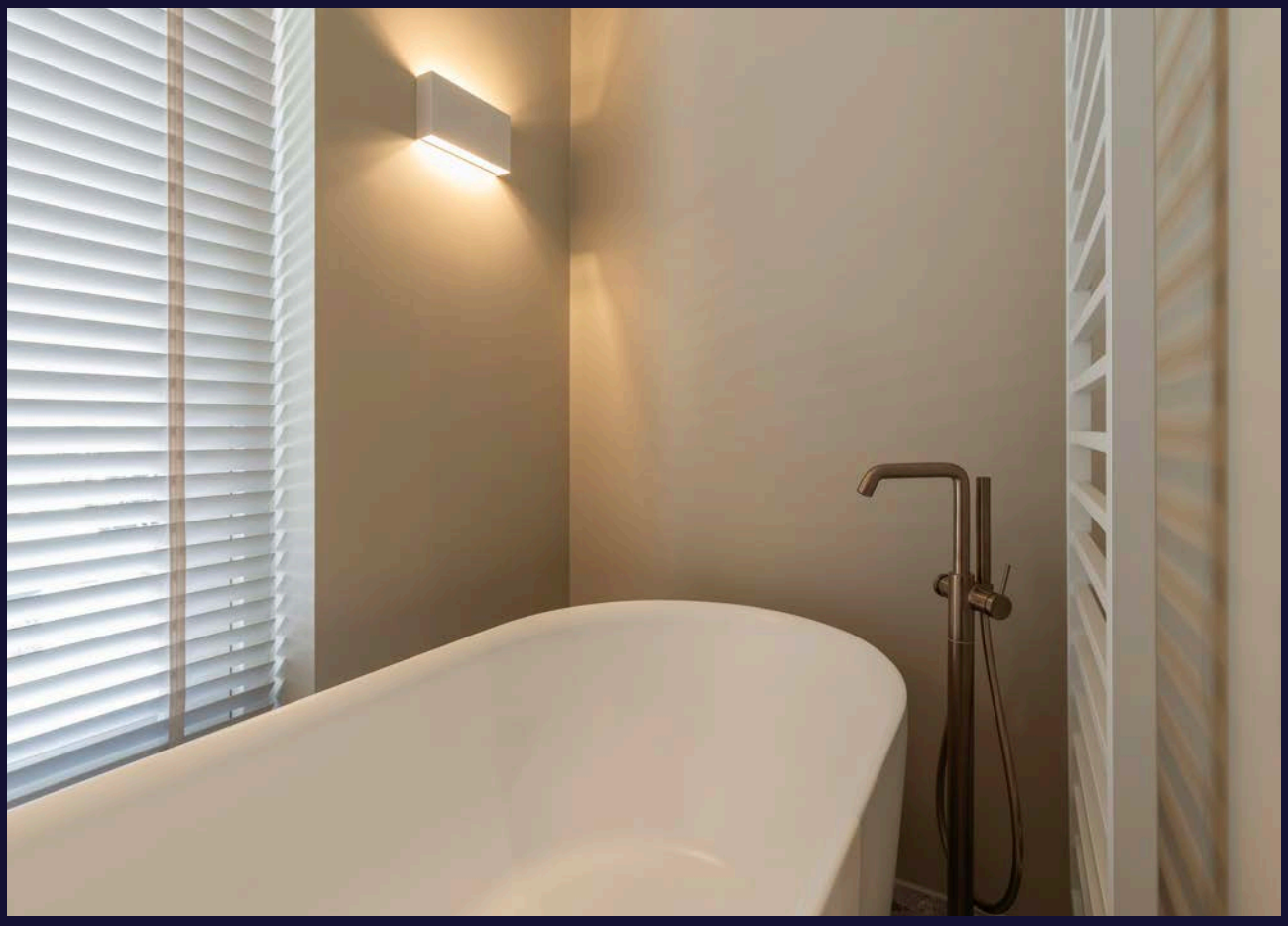


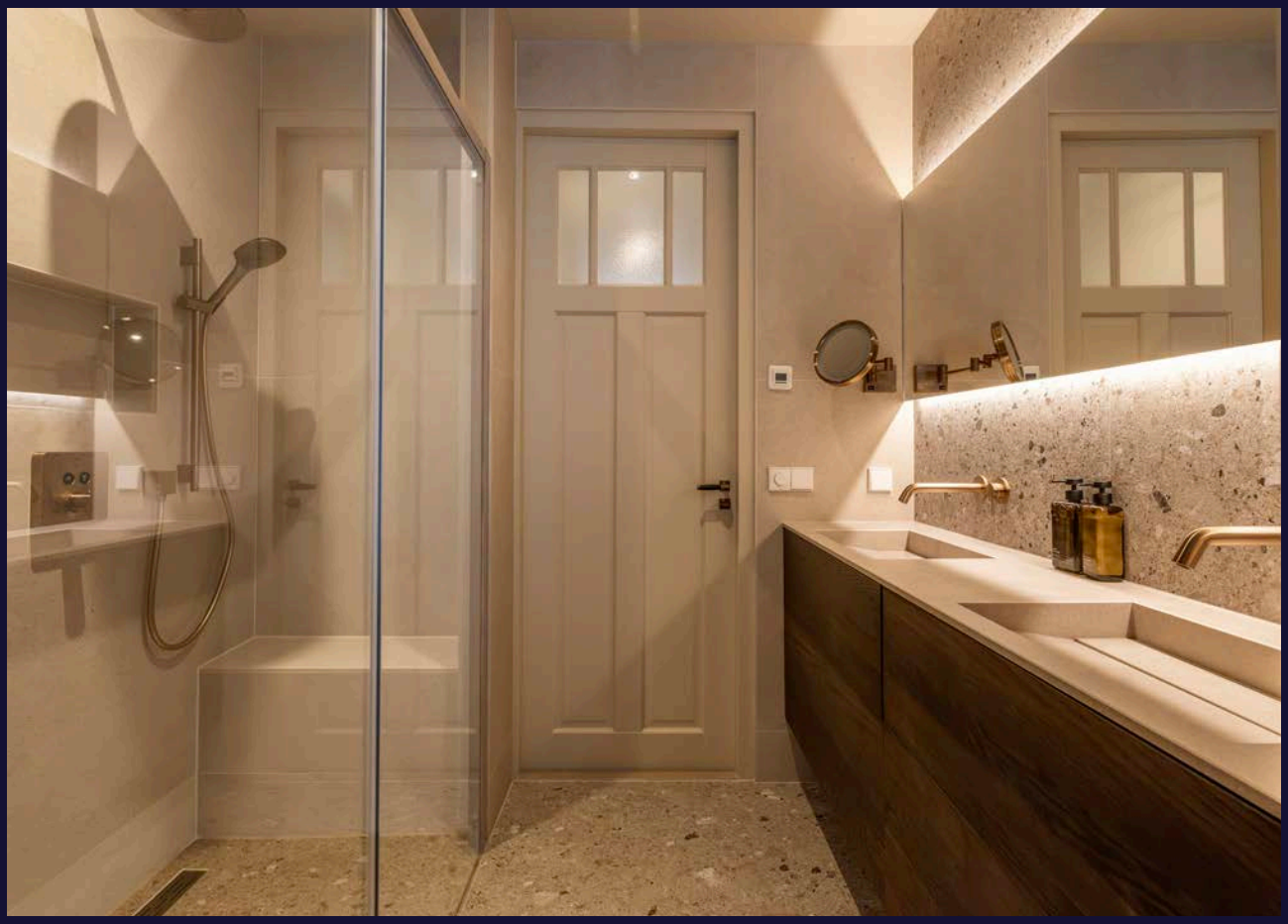


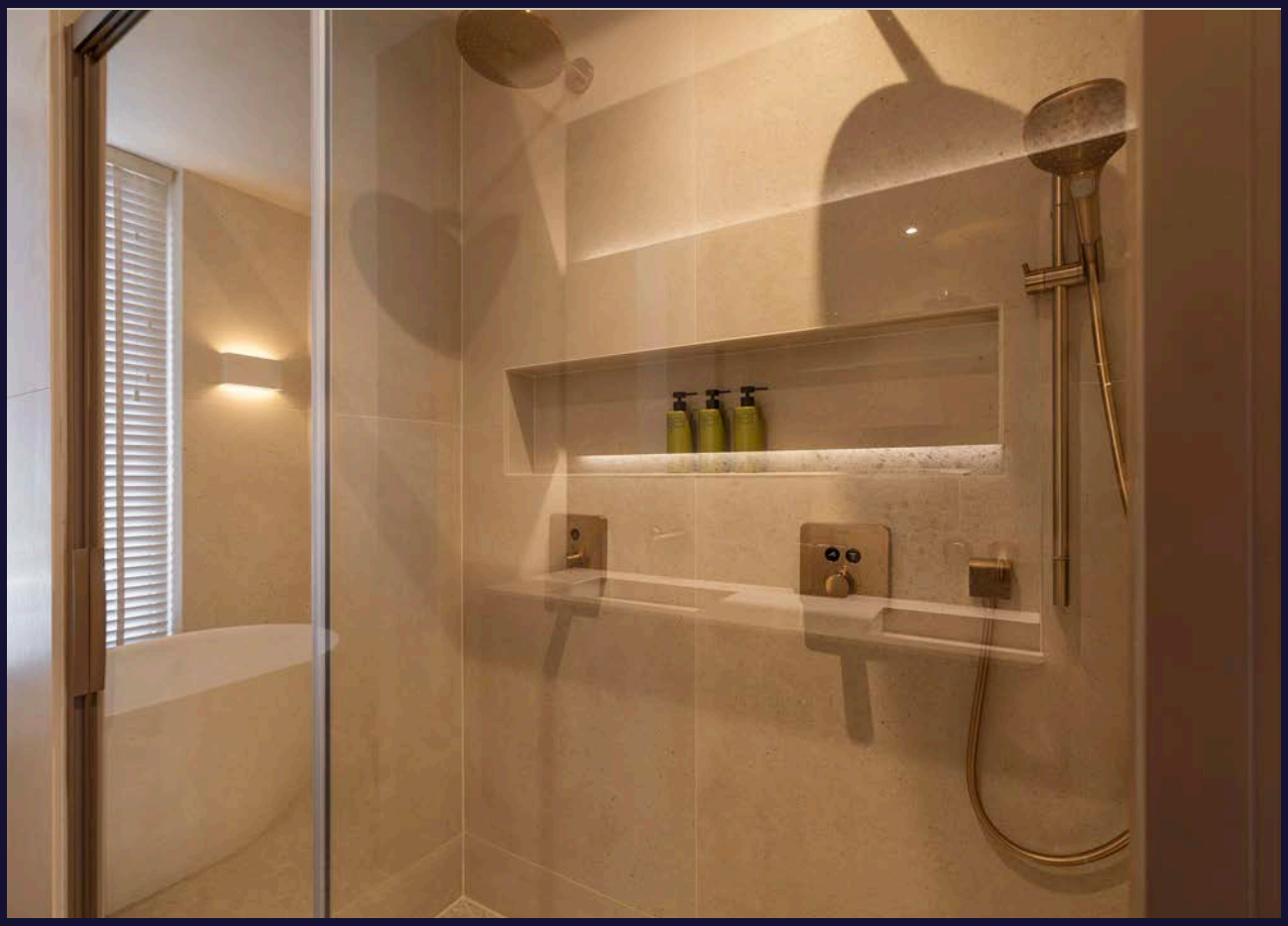
















# TWEEDE VERDIEPING

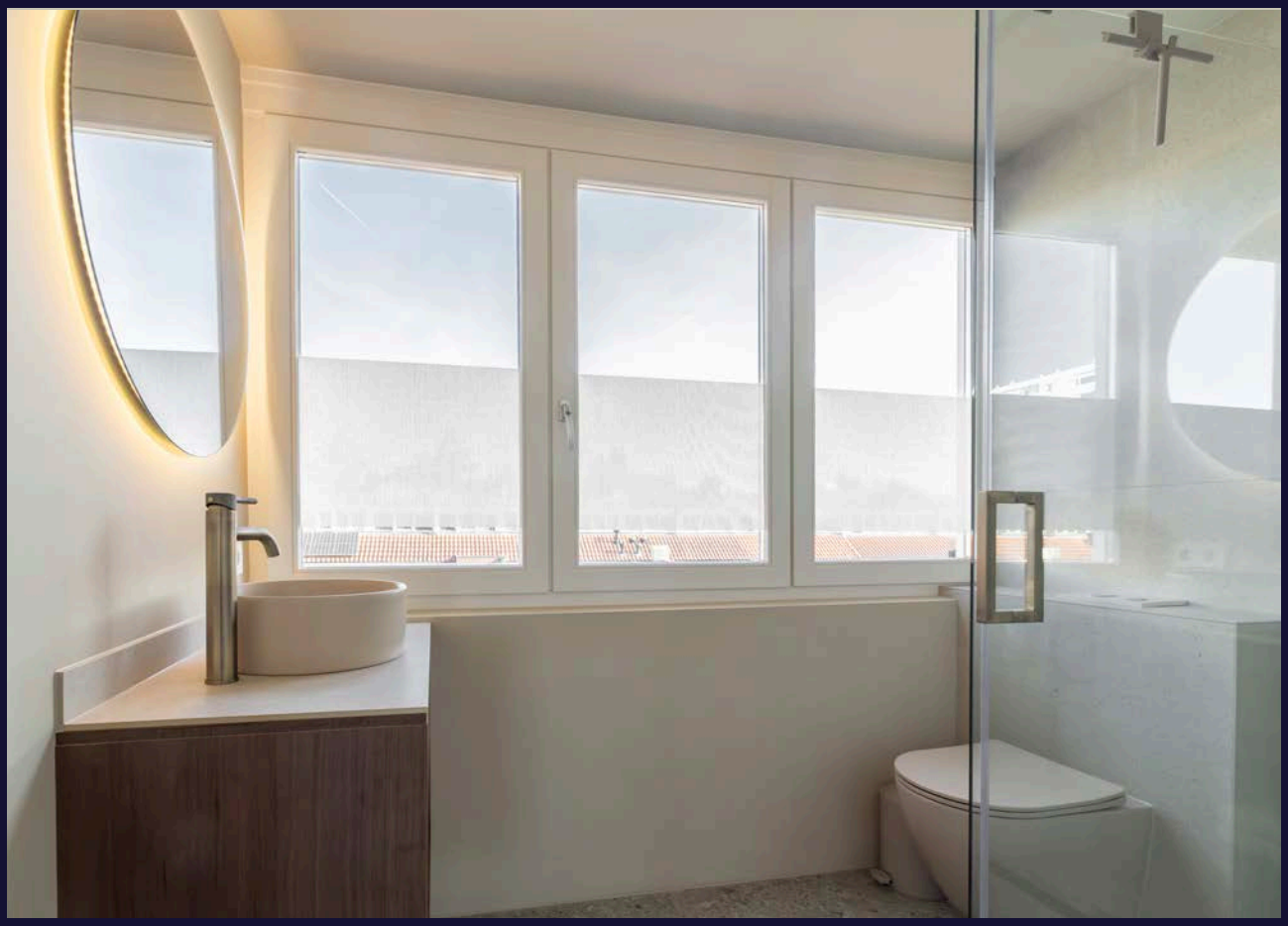
Via de vaste trap vanuit de overloop bereikt u de bovenste verdieping. Hier bevindt zich nog een ruime slaapkamer met ingebouwde kast, die dankzij de indeling en het licht een bijzonder aangename ruimte vormt.
Deze verdieping beschikt bovendien over een eigen badkamer, uitgevoerd in dezelfde hoogwaardige en tijdloze stijl als de overige badkamers. Zowel deze badkamer als de badkamer in het afzonderlijke gastengedeelte zijn in 2026 gerealiseerd.

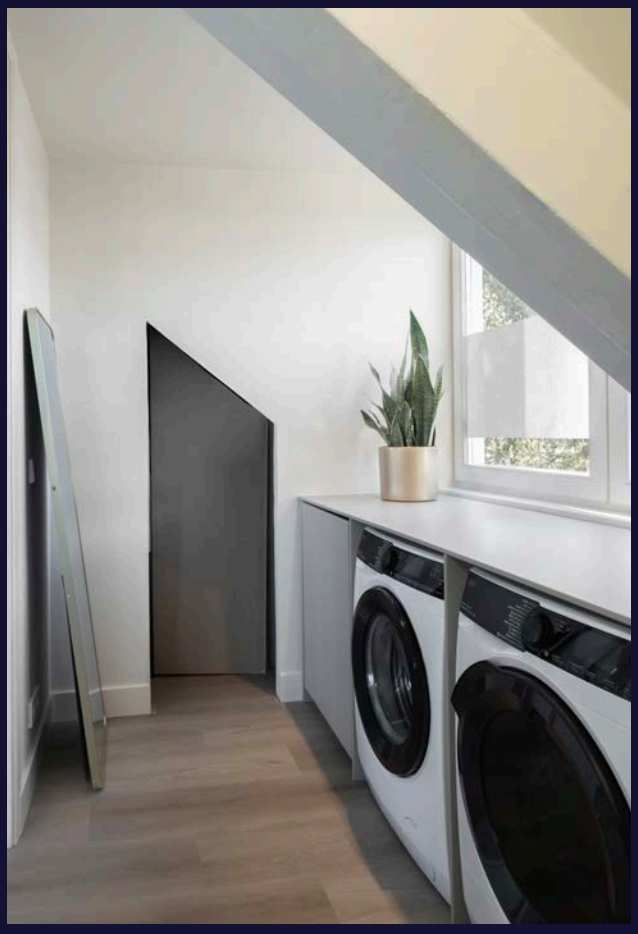
Daarnaast is op deze verdieping een praktische, afzonderlijke wasruimte met extra berging gecreëerd. De aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn hier netjes weggewerkt, waardoor deze huishoudelijke voorzieningen geen ruimte innemen in de overige vertrekken.











OP DEZE VERDIEPING IS EEN PRAKTISCHE, AFZONDERLIJKE WASRUIMTE MET EXTRA BERGING GECREËERD.

# PERCEEL




NEN2580 / NVM - BBMI

| | |
|---|---|
| GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN | 116,80 M² |
| OVERIGE INPANDIGE RUIMTE | N.V.T. |
| GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE | N.V.T. |
| EXTERNE BERGRUIMTE | 3,70 M² |

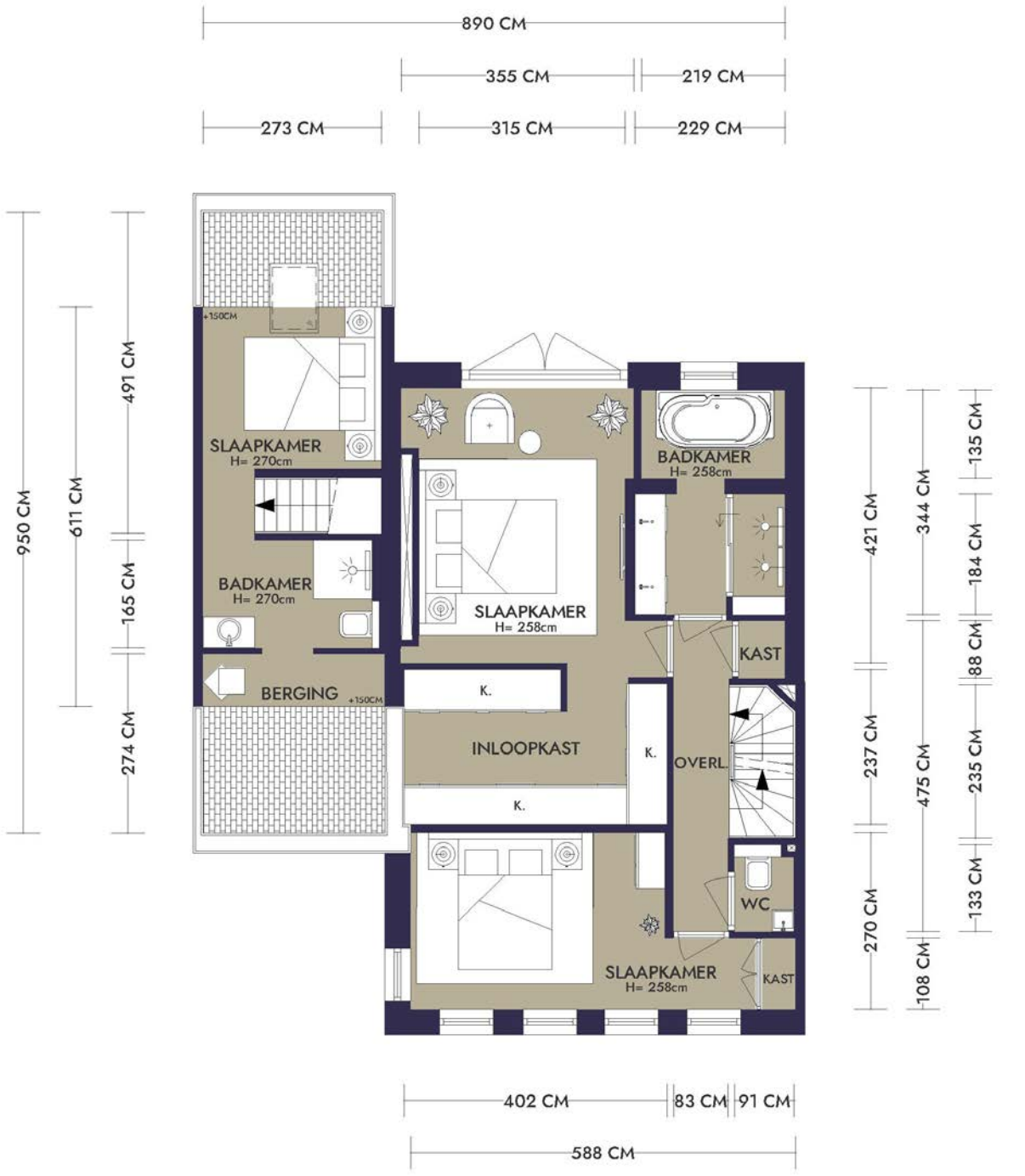
# BEGANE GROND




NEN2580 / NVM - BBMI

| | |
|---|---|
| GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN | 116,80 M² |
| OVERIGE INPANDIGE RUIMTE | N.V.T. |
| GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE | N.V.T. |
| EXTERNE BERGRUIMTE | N.V.T. |

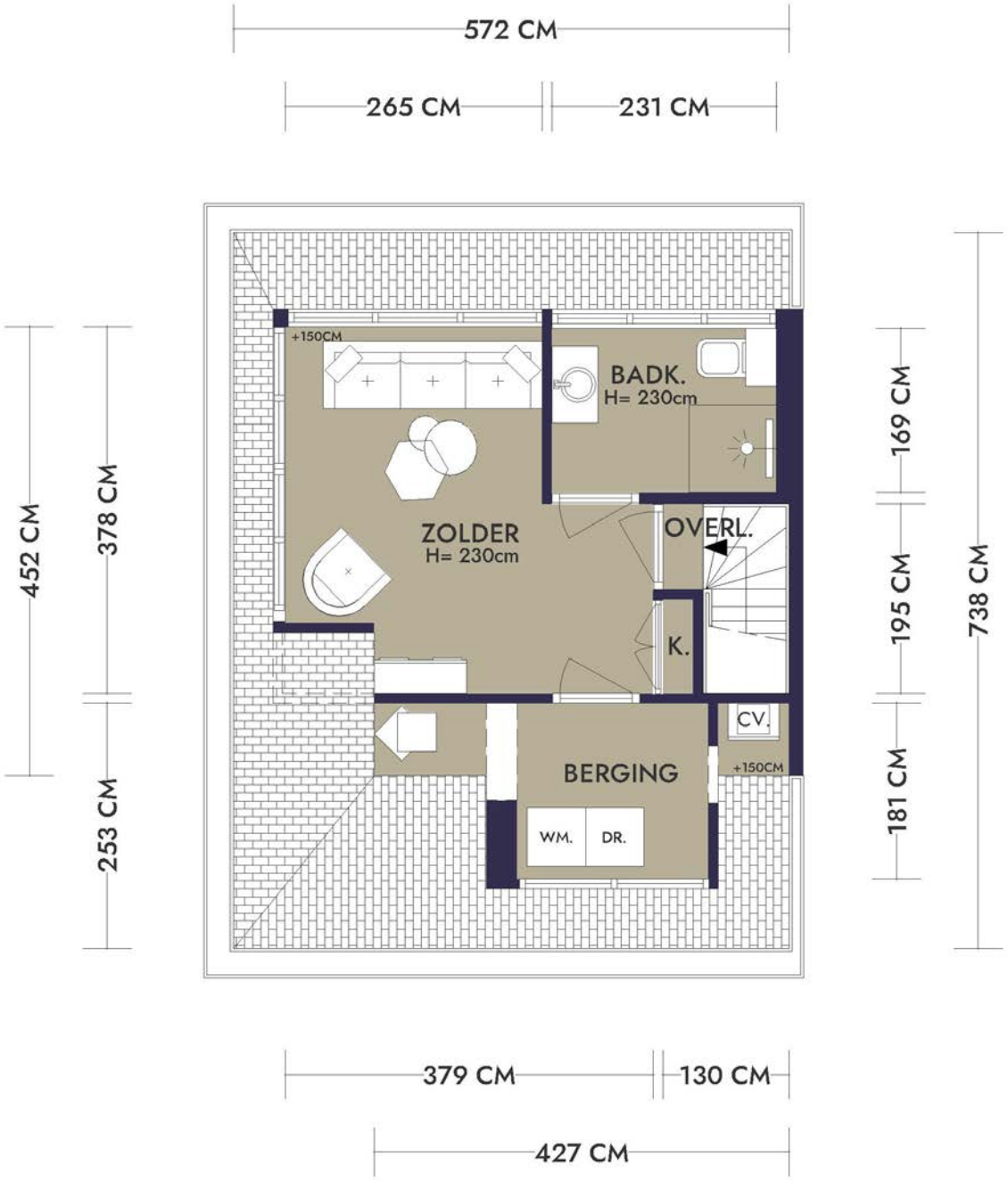
# EERSTE VERDIEPING




NEN2580 / NVM - BBMI

| | |
|---|---|
| GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN | 73,30 M² |
| OVERIGE INPANDIGE RUIMTE | N.V.T. |
| GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE | N.V.T. |
| EXTERNE BERGRUIMTE | N.V.T. |

# TWEEDE VERDIEPING




NEN2580 / NVM - BBMI

| | |
|---|---|
| GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN | 24,10 M² |
| OVERIGE INPANDIGE RUIMTE | N.V.T. |
| GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE | N.V.T. |
| EXTERNE BERGRUIMTE | N.V.T. |

# BERGING




NEN2580 / NVM - BBMI

| | |
|---|---|
| GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN | N.V.T. |
| OVERIGE INPANDIGE RUIMTE | N.V.T. |
| GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE | N.V.T. |
| EXTERNE BERGRUIMTE | 3,70 M² |

# SPECIFICATIES

## OBJECT

| | |
|---|---|
| Soort | Eengezinswoning |
| Type | Hoekwoning |
| Bouwperiode | 1940 |
| Permanente bewoning | Ja |
| Huidig gebruik | Wonen |
| Huidige bestemming | Wonen |

## BUITENRUIMTE

Achter- en voortuin: 92 $m^2$

## BIJZONDERHEDEN

+ Energielabel A
+ Hoogwaardig gerenoveerd en uitgebouwd familiehuis
+ Parkeren op eigen terrein, alsmede een vergunning mogelijk
+ Royale luxe woonkeuken met kookeiland en twee spoelbakken, twee Quookers, twee vaatwassers, wijnklimaatkast
+ Bijzondere eetruimte met verhoogd plafond en dakramen
+ Ruime lichte woonkamer met extra zijraam
+ Afzonderlijke tv-kamer/thuisbioscoop
+ Multifunctionele werkkamer, geschikt voor kantoor aan huis
+ Afzonderlijk bereikbaar slaapgedeelte met eigen badkamer, ideaal voor gasten of au pair
+ Alarminstallatie met beweging sensoren en camera's gecombineerd met Ring deurbel
+ Voorzieningen voorbereid voor opladen elektrische auto
+ Voorzieningen voorbereid voor aanleg Hybride warmtepomp en zonnepanelen

## EIGENSCHAPPEN

| | |
|---|---|
| Woonoppervlakte | 214 $m^2$ |
| Aantal kamers | 11 |
| Aantal slaapkamers | 5 |
| Volume | 773 $m^3$ |
| Externe bergruimte | 4 $m^2$ |

## KADASTRAAL

| | |
|---|---|
| Gemeente | Amstelveen |
| Sectie | H |
| Perceelnummer | 10345 |

## BESTEMMING

+ Bestemming van dit object is wonen
+ In de omgeving zijn soortgelijke woningen
+ Op loopafstand zijn winkels en openbaar vervoer bereikbaar

## GEMEENTE

+ Geen bijzonderheden bekend bij milieudienst
+ Geen aanschrijvingen bekend
+ Geen negatieve informatie bekend over de fundering

## EIGENDOMSSITUATIE

+ Volle eigendom

MVA NWWI R365 | CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE tmi taxatie management instituut

carlavandenbrink.nl