

- AMSTERDAM -
**JOHANNES
VERHULSTSTRAAT 125-H**

**"Prachtig
benedenhuis
met originele
details."**

**"Heerlijke diepe tuin
op het zuiden."**

BOELEN
MAKELAARDIJ

OMSCHRIJVING

Heerlijk familiehuis met originele details en grote tuin op het zuiden aan de prachtige Johannes Verhulststraat, tussen de Cornelis Schuytstraat en de Emmastraat, in het Museumkwartier van Amsterdam Zuid.

Het betreft een drielaags benedenhuis van circa 243 m² met eigen entree vanaf de straat. Een ruim opgezet benedenhuis met veel originele details zoals de kamer-ensuite, marmeren- en visgraat parketvloeren en glas in lood.

Een sfeervol familiehuis met veel ruimte, hoge plafonds, prachtig houtwerk, open haard en een karakteristieke uitstraling.

VRAAGPRIJS
€ 2.100.000,- k.k.



"Prachtige
originele
ensuite-deuren
met glas-in-lood."

INDELING

BEL-ETAGE

Eigen entree vanaf de straat met binnenkomst in de hal. Met twee treden naar de grote hal, waar een prachtige marmeren vloer ligt. Toegang tot de ensuite-kamer, met aan de voorzijde de woonkamer en aan de achterzijde de eetkamer, met de originele ensuite-deuren met glas-in-lood en vaste kasten aan beide zijden.

Beide kamers zijn voorzien van hoge plafonds en dito ramen, een prachtige houten visgraat parketvloer met bies en een schouw. Vanuit deze kamer is er toegang tot het terras aan de achterzijde. Het terras is ook te betreden vanuit de naastgelegen keuken en is voorzien van zonwering.

Ook de keuken heeft een hoog plafond en de marmeren vloer uit de hal loopt hier door in marmeren vloertegels. Verder heeft de keuken een plafondhoge servieskast, een keukenschouw, een 5-pits gasfornuis en twee ijskasten.

Vanaf het terras aan de keuken is via een trap de tuin bereikbaar. Met een ligging op het zuiden, kan zowel op het terras als in de tuin heerlijk van de zon genoten worden. De prachtige Rododendrons en Magnolia, tezamen met de rust, maken het heerlijk om hier te vertoeven.

In de hal een toilet met fonteintje en een garderobekast met bergruimte. De trap naar de eerste verdieping heeft prachtig houtwerk.





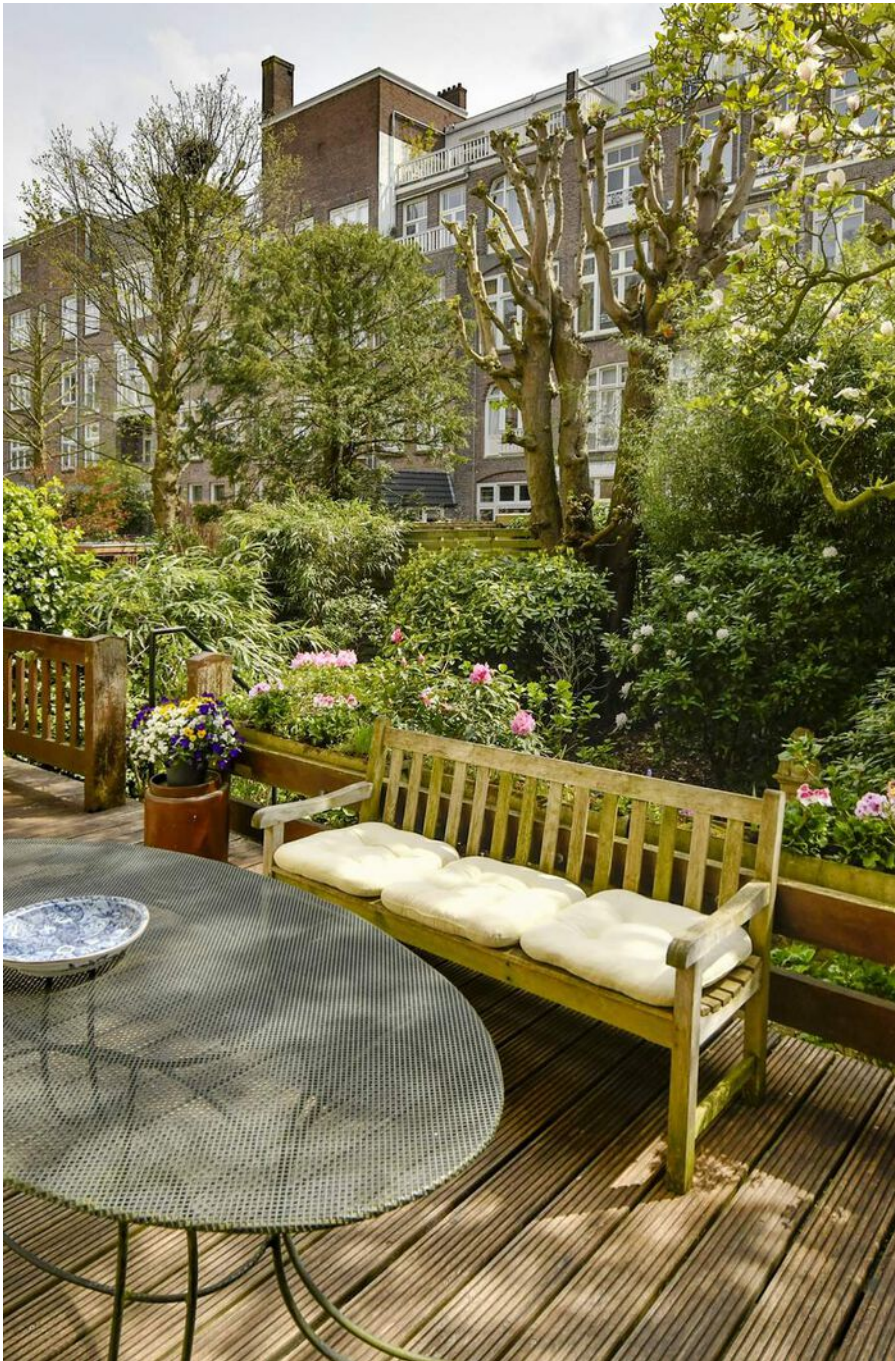
"De eetkamer heeft een prachtige schouw en grote ramen aan de tuinzijde."



Door de ligging op het zuiden is het heerlijk licht in de eetkamer.

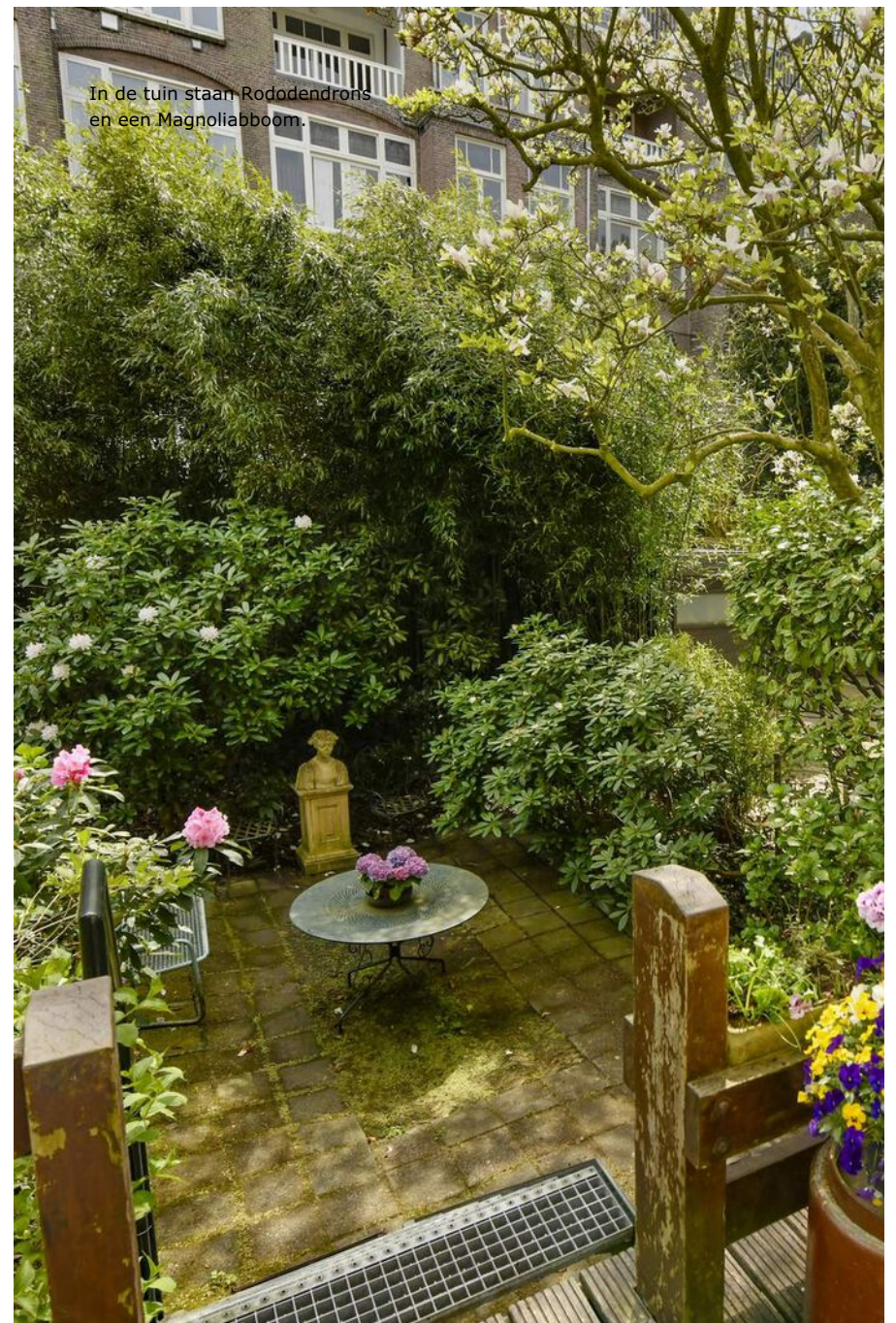






"Heerlijk genieten op het terras en in de tuin, gelegen op het zuiden en met uitzicht op Rododendrons en de Magnoliaboom."





In de tuin staan Rododendrons
en een Magnoliaboom.





KEUKEN

Ook de keuken heeft een hoog plafond en de marmeren vloer uit de hal loopt hier door in marmeren vloertegels. Verder heeft de keuken een plafondhoge servieskast, een keukenschouw, een 5-pits gasfornuis en twee ijskasten.

Vanaf het terras aan de keuken is via een trap de tuin bereikbaar. Met een ligging op het zuiden, kan zowel op het terras als in de tuin heerlijk van de zon genoten worden.





Marmeren vloer in de hal.



"De grote hal is voorzien van een marmeren vloer en een trap met prachtig houtwerk."

E EERSTE VERDIEPING

Middels een schuifdeur is de overloop te betreden.

Aan de achterzijde een royale slaapkamer met openslaande deuren naar een balkon met uitzicht op de tuin.

Aan de voorzijde eveneens een ruime slaapkamer met openslaande deuren naar een balkon aan de voorzijde vanwaar je prachtig de straat in kijkt. Aan deze kamer ligt een badkamer, voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Deze verdieping is tevens aan de achterzijde voorzien van een keuken, met 4-pits gaskookplaat, oven, inbouw magnetron, vaatwasmachine, losse ijskast en aansluiting voor een wasmachine en -droger. Er is ruimte voor een ontbijttafel en er zijn hoge, openslaande ramen.

Aan de overloop bevindt zich op deze verdieping een 2e toilet, met fonteintje.

"Openslaande deuren naar het balkon op het zuiden."











"Het balkon van de slaapkamer aan de voorzijde geeft uitzicht op de bomen in de Johannes Verhulststraat."





SOUTERRAIN

Vanuit de hal op de bel-etage is er toegang tot het souterrain.

Aan de voorzijde ligt een slaapkamer, thans in gebruik als atelier en voorzien van ramen.

Aan de achterzijde een slaapkamer, voorzien van een inbouwkastenwand met wastafel. Deze kamer heeft een groot boograam met uitzicht op de tuin.

Tussen deze kamers ligt een ruime berging, welke ook bij een van de kamers getrokken kan worden.

Aan de achterzijde ligt een derde kamer op deze verdieping, thans in gebruik als studeerkamer.

Een wasruimte met bergruimte is te vinden aan de voorzijde. Onder de trap is een kleine badkamer gesitueerd, voorzien van douche, wastafel en toilet.

"Het souterrain is gelegen op goede stahoogte en voorzien van ramen."



Groot boograam met uitzicht
op de tuin.



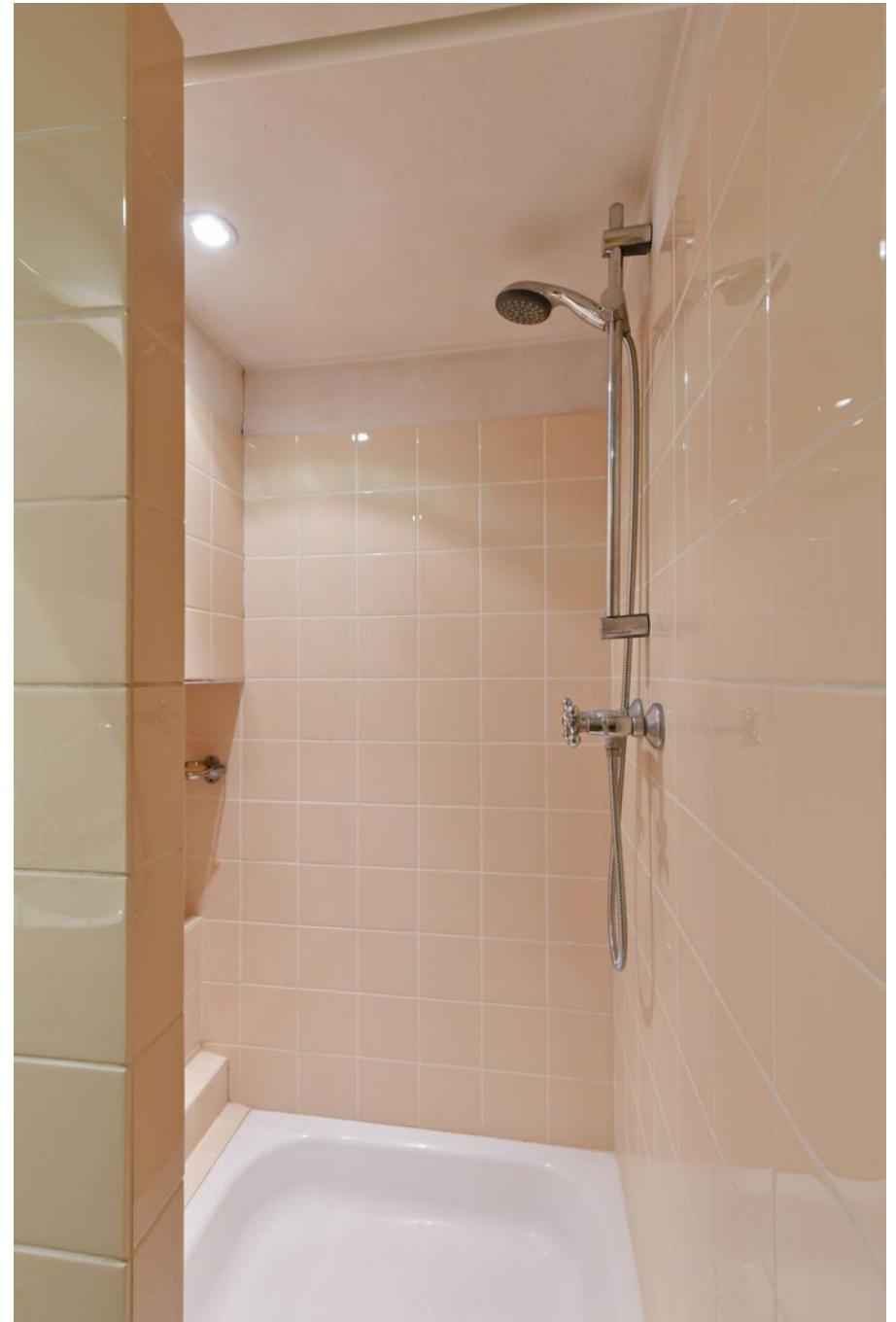
Kamer aan de voorzijde, thans
in gebruik als atelier.







"De badkamer in het souterrain."



KENMERKEN & SPECIFICATIES

VOORZIENINGEN

- 2 c.v.-ketels (Intergas, 2009)
- Isolatie: gedeeltelijk dubbel glas
- Marmeren vloeren
- Visgraatparket vloeren

ONDERHOUD

- Intern: goed
- Extern: goed

OPPERVLAKTEN

- Woonoppervlakte: circa 243 m²
- Overige inpandige ruimte: circa 6 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 26 m²
- Bruto inhoud: circa 896 m³

ROERENDE ZAKEN

- Conform Lijst van Zaken

GRONDSITUATIE

- Eigen Grond

ZAKELIJKE LASTEN

- OZB: € p.m. per jaar
- Rioolrecht: € 144,- per jaar
- Bijdrage VvE: thans geen

BESTEMMING

- Wonen

KADASTRAAL

- Gemeente Amsterdam
- Sectie U
- Complexaanduiding 9093-A
- Indexnummer 1
- Aandeel: 11/20

MILIEU

- Zie Bodemrapportage en Bodemloket rapport



Documenten

- Eigendomsbewijs
- Splitsingsakte
- Kadastraal Uittreksel en Kadastrale Kaart
- BAG viewer registratie
- WOZ informatie
- Bodemloket rapport
- Bodemrapportage
- Meetbouten
- Lijst van Zaken
- Vragenlijst NVM
- Plattegronden
- Meetrapport NEN2580

BOUWJAAR

- 1902

ENERGIELABEL

- Label C

BUITENRUIMTE

- Achtertuin op zuiden
- Balkon voorzijde
- Balkon achterzijde

OPLEVERING

- In overleg

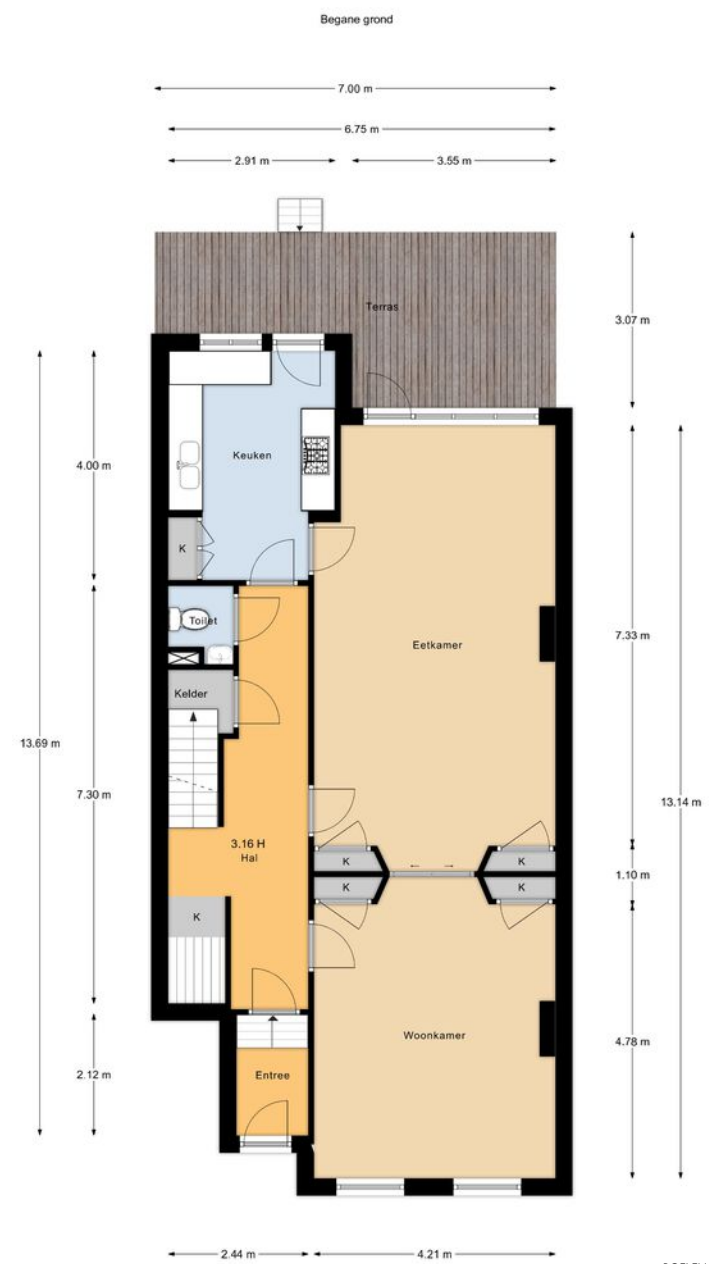
VRAAGPRIJS
€ 2.100.000,- K.K.

PLATTEGROND Bel-etage met tuin



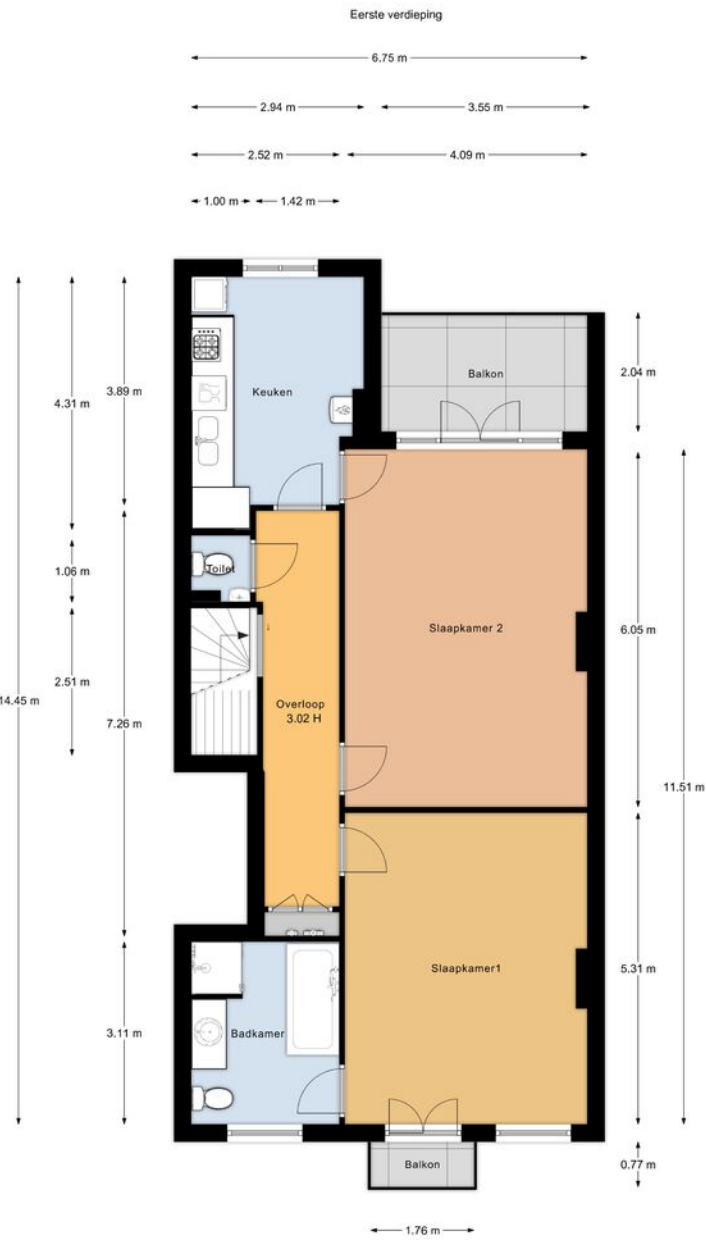
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden" © Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND Bel-etage



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden" © Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND Eerste verdieping

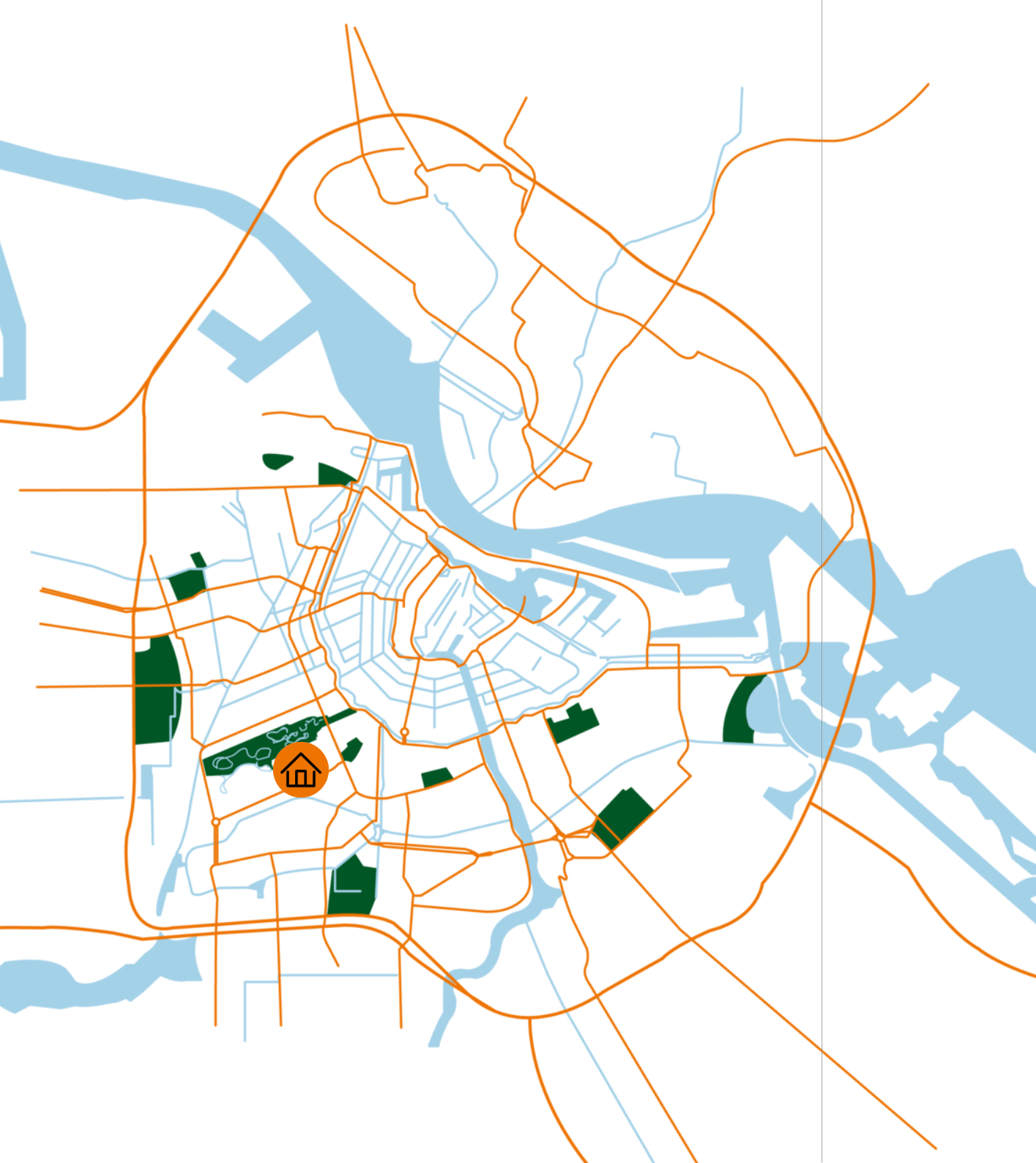


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden" © Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND Souterrain



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden" © Van Roemburg & Woning Diagnose



LOCATIE OP DE KAART

LIGGING

De Johannes Verhulststraat ligt in het Museumkwartier van Amsterdam Zuid. Het betreft een zeer rustige straat, om de hoek van de Cornelis Schuytstraat en eveneens op loopafstand van onder andere het Concertgebouw, de Van Baerlestraat, het Museumplein en de P.C. Hooftstraat.

In de omgeving zijn aldus vele winkels, restaurants en cafés gelegen. Voor de dagelijkse boodschappen is er een supermarkt op de hoek gelegen en iets verderop een aan de Valeriusstraat.

Als kers op de taart ligt het Vondelpark heel dichtbij, met onder andere de tennisbanen en de Vondeltuinen.

De bereikbaarheid van deze locatie is zeer goed. Met de fiets ben je snel in het centrum, maar ook via het openbaar vervoer gaat dit gemakkelijk via de tram- en bushaltes aan De Lairesestraat en de Willemsparkweg. Station Zuid-WTC ligt op minder dan 10 minuten fietsen, evenals halte Vijzelgracht voor de Noord/Zuidlijn. Bovendien ben je met de auto binnen een paar minuten op de Ring A10 via de S106 of S108.

AFMETING

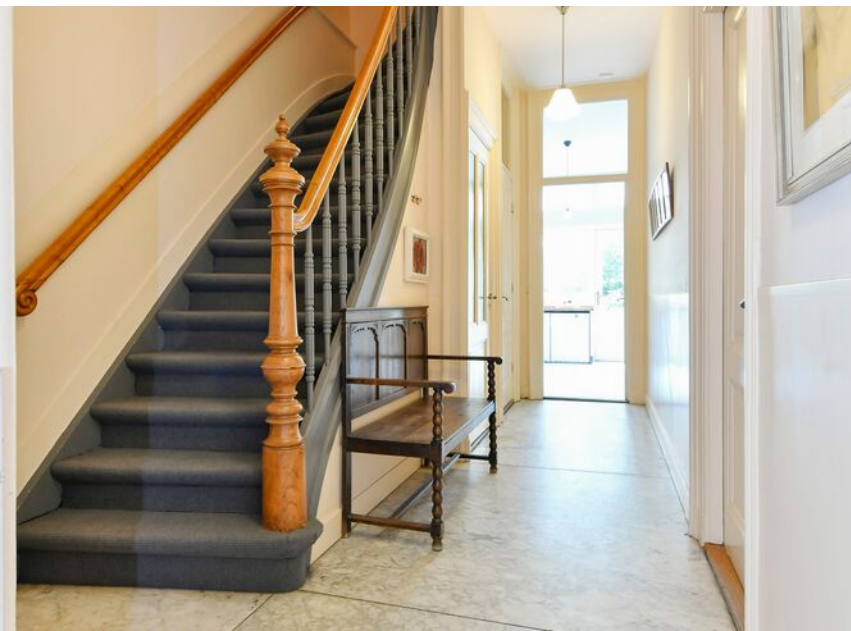
Ten aanzien van de afmetingen vermeld in deze brochure: deze zijn indicatief en voor zover mogelijk gemeten conform NEN 2580, doch koper kan hier geen enkel recht aan ontlelen, tenzij anders vermeld. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper heeft te allen tijden de mogelijkheid om een meting conform NEN 2580 voor zijn rekening en risico te laten uitvoeren.

BIJZONDERHEDEN

Ouderdomsclausule van toepassing.

KOOPAKTE

Model Ring Amsterdam



Jacob Marisplein 35
1058 JC Amsterdam
020 226 00 66
info@boelenmakelaardij.nl
www.boelenmakelaardij.nl



Bij het samenstellen van deze brochure staan correctheid, volledigheid en actualiteit bij ons hoog in het vaandel. Desondanks kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie. Wij zijn op geen enkele grond aansprakelijk voor eventuele incorrecte informatie in deze brochure.