

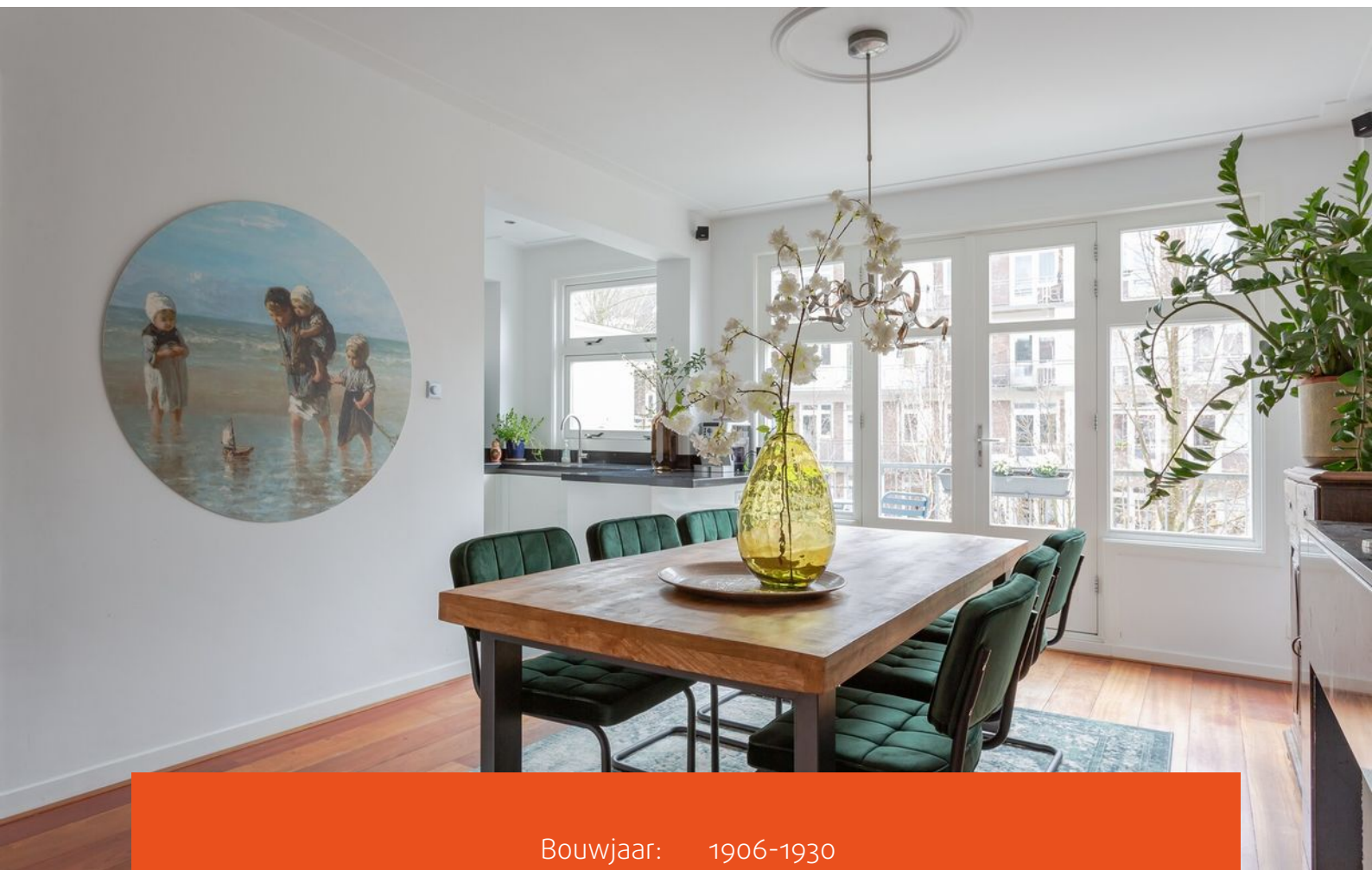
BOELEN

MAKELAARDIJ



AMSTERDAM
Linnaeushof 74-2

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1906-1930
Eigendom:	eigen grond
Soort:	bovenwoning met balkon en dakterras
Woonlagen:	3
Kamers:	7
Woonoppervlakte:	circa 146 m ²
Inhoud:	351 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte:	34 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel (2017)
Vraagprijs:	€ 890.000,- k.k.

Omschrijving

Sfeervol, ruim en licht familiehuis verdeeld over drie verdiepingen met ruim dakterras en 4 slaapkamers. Gelegen in de Watergraafsmeer aan het karakteristieke Linnaeushof met de Gorcumkerk en de tennisbanen. Dit volledig gerenoveerde huis heeft een moderne keuken, een grote badkamer met ligbad en douche. Een walk-in closet kamer is ook aanwezig.

De woonkeuken en de en-suite kamer heeft openslaande deuren naar het balkon op het zuidwesten, waar je zeer lang van de zon kunt genieten. De woning van circa 146 m² heeft een eigen opgang en is gelegen op eigen grond. Alle verdiepingen zijn voorzien van een Jatoba parketvloer.

Het hof is gebouwd in de twintiger jaren met klooster, kerk en woningen. Vandaag de dag vormt het een verkeersluwe en rustige woonomgeving met alle voorzieningen van de stad en de uitvalswegen binnen handbereik. De Gorcumkerk, de tennisbanen, de prachtige bomen en natuurlijke de ruime en lichte woningen maken het Linnaeushof tot een bijzonder aangename woonomgeving. Het hof heeft de status van gemeentelijk monument. Daarnaast vind je in de directe omgeving een groot park, winkelstraten (Oostpoort en de Middenweg), restaurants, cafés en treinstations en is daarmee uitermate geschikt voor een gezin.

Indeling:

Begane grond

Via de eigen opgang vanaf de begane grond de trap, die fraai is bekleed, naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Overloop, woonkamer en-suite aan de voorzijde met originele schuifdeuren naar de eetkamer aan de achterzijde. Zowel de woonkamer als de eetkamer hebben nog de originele schouw. De eetkamer heeft openslaande deuren naar het balkon op het zuidwesten. Aan de eetkamer ligt de moderne keuken, uitgevoerd in U-opstelling en voorzien van een stenen werkblad, greeploze kasten en laden, een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, inbouwoven, combimagnetron, afwasmachine, een grote ijskast met vriezer en een extra vriezer. Aan de overloop ligt aan de voorzijde een (slaap)kamer, welke goed dienst kan doen als studeer-/werkkamer. Ook een ruime wc met fonteintje en een bergkast liggen aan de overloop en de trap naar de 3e verdieping.

Derde verdieping

Overloop en ruime slaapkamer aan de voorzijde. Naast deze kamer een ruimte in gebruik als walk in closet, voorzien van een dakraam. Aan de achterzijde twee slaapkamers en in het midden van de verdieping ligt de badkamer. Deze is royaal van afmeting, is zeer licht door het bovenlicht en voorzien van een ligbad, een douche en wastafelmeubel met dubbele wastafel. Aan de overloop een tweede wc met fonteintje en trap naar de zolderverdieping.

Zolderverdieping

Korte overloop, ruime slaapkamer met douche en veel bergruimte met onder meer de opstelplaats voor de wasmachine. Grote schuifpui en een paar treden naar het grote en zonnige dakterras.

Omgeving:

Het Linnaeushof ligt in de Watergraafsmeer van Amsterdam. De Watergraafsmeer kent veel voorzieningen zoals Park Frankendael met de bekende horecagelegenheden De Kas en Merkelbach. Ook zijn er diverse scholen, kinderopvanggelegenheden en speeltuintjes. Daarnaast is er een zeer goede sortering winkels, zowel op de Middenweg als op Oostpoort, gelegen om de hoek van dit huis, en diverse horeca zoals La Valade en 1900, Elsa's en Bar Wisse. Er zijn meerdere sportvelden (voetbal, atletiek en hockey), tennisverenigingen en de beroemde Jaap Edenbaan gevestigd in de buurt. Door al het groen, de weidse opzet, de vele voorzieningen zoals uitstekende scholen en grote woningen, is de Watergraafsmeer een zeer kindvriendelijke omgeving. Maar ook de reuring van De Pijp, het Centrum of de Indische Buurt is bereikbaar in tien minuten fietsen.

Bereikbaarheid:

De locatie is zeer goed bereikbaar via de S113 vanaf de Ring A10. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid. Ook met het openbaar vervoer, zoals de tram en bus, zijn er diverse verbindingen in de directe omgeving, onder naar het Amstelstation, Muiderpoortstation en Science Park, welke locaties eveneens allen op minder dan 10 minuten fietsen liggen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1927;
- Gelegen op eigen grond;
- Gesplitst in 2003 met vergunning;
- Groot dakterras aan de zolderverdieping;
- Woonoppervlakte circa 146 m² (NEN-rapport 2580 aanwezig);
- 7 kamers, waarvan 4 slaapkamers;
- Woonkamer en-suite met schuifdeuren naar de eetkamer;
- Openslaande deuren naar het balkon (zuidwesten) aan de eetkamer;
- Aan de voorzijde originele, in 2019 geschilderde, ramen en aan de achterzijde in 2017 vernieuwde hardhouten kozijnen met dubbel glas;
- Verwarming en warm water middels een cv-ketel (type Remeha Avanta, 2017);
- Vloer tweede etage zeer goede geluidsisolatie;
- VvE in eigen beheer bij de twee eigenaren, betreffende de benedenwoning en de bovenwoning;
- Servicekosten bedragen circa € 35,- per maand (betreffende de opstalverzekering);
- Parkeervergunning zonder wachtlijst;
- Oplevering in overleg.

*** English text ***

Attractive, spacious and bright family house spread over three floors with a spacious roof terrace and 4 bedrooms. Located in the Watergraafsmeer at the characteristic Linnaeushof with the Gorcumkerk and the tennis courts. This completely renovated house has a modern kitchen, a large bathroom with bath and shower. A walk-in closet room is also provided. The kitchen and the en-suite room have patio doors to the balcony on the southwest, where you can enjoy the sun for a very long time. The house of approximately 146 m² has its own entrance and is located on private land. All floors have a Jatoba parquet floor.

The court was built in the twenties with a monastery, church and houses. Today it forms a traffic-calmed and quiet residential environment with all the amenities of the city and the highways within easy reach. The Gorcumkerk, the tennis courts, the beautiful trees and of course the spacious and bright houses make the Linnaeushof a particularly pleasant living environment. The court has the status of a municipal monument. In addition, you will find a large park, shopping streets (Oostpoort and the Middenweg), restaurants, cafes and train stations in the immediate vicinity, making it ideal for a family.

Layout:

Ground floor

Via the private entrance from the ground floor, the staircase, which is beautifully lined, to the second floor.

Second floor

Landing, living room en-suite at the front with original sliding doors to the dining room at the rear. Both the living room and the dining room still have the original fireplace. The dining room has patio doors to the south-west facing balcony. Next to the dining room is the modern kitchen, executed in a U-shape and equipped with a stone worktop, handle-less cupboards and drawers, a 5-burner gas hob with extractor hood, built-in oven, combination microwave, dishwasher, a large refrigerator with freezer and an extra freezer. At the front of the landing is a (bed)room, which can serve well as a study / office. Also a spacious toilet with sink and a storage cupboard are located on the landing and stairs to the 3rd floor.

Third floor

Landing and spacious bedroom at the front. In addition to this room, a space used as a walk-in closet, with a skylight. Two bedrooms at the rear and the bathroom in the middle of the floor. This is generous in size, very light due to the skylight and equipped with a bath, shower and washbasin furniture with double washbasin. At the landing a second toilet with sink and stairs to the attic.

Attic floor

Short landing, spacious bedroom with shower and plenty of storage space including the space for the washing machine. Large sliding doors and a few steps to the large and sunny roof terrace.

Surroundings:

The Linnaeushof is located in the Watergraafsmeer of Amsterdam. The Watergraafsmeer has many facilities such as Park Frankendael with the well-known catering establishments De Kas and Merkelbach. There are also various schools, childcare facilities and playgrounds. In addition, there is a very good range of shops, both on the Middenweg and on Oostpoort, located around the corner from this house, and various restaurants such as La Valade and 1900, Elsa's and Bar Wisse. There are several sports fields (football, athletics and hockey), tennis clubs and the famous Jaap Edenbaan located nearby. The Watergraafsmeer is a very child-friendly environment because of all the greenery, the grand scheme, the many amenities such as excellent schools and large houses. But also the bustle of De Pijp, the Center or the Indische Buurt is reachable in ten minutes by bike.

Accessibility:

The location is easily accessible via the S113 from the Ring A10. There is ample parking space. Also by public transport, such as the tram and bus, there are various connections in the immediate vicinity, including to the Amstelstation, Muiderpoortstation and Science Park, which locations are all less than 10 minutes by bike.

Particularities:

- Built in 1927;
- Located on private land;
- Split in 2003 with permit;
- Large roof terrace on the attic floor;
- Living area approximately 146 m² (NEN report 2580 available);
- 7 rooms, of which 4 bedrooms;
- Living room en-suite with sliding doors to the dining room;
- French doors to the balcony (southwest) at the dining room;
- Original windows painted in 2019 at the front and double-glazed hardwood frames renewed at the rear in 2017;
- Heating and hot water through a central heating boiler (type Remeha Avanta, built in 2017);
- Floor second floor very good sound insulation;
- Owners association under own management by the two owners, concerning the ground floor apartment and the upstairs apartment;
- Service costs are approximately € 35 per month (regarding the home insurance);
- Parking permit without waiting list;
- Delivery in consultation.

























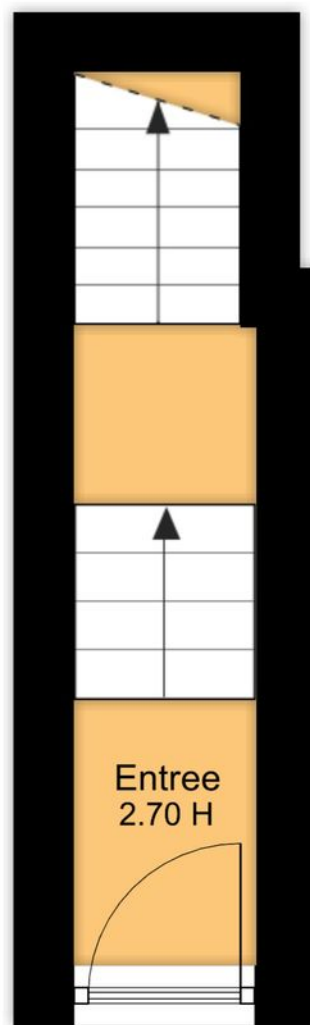




Plattegronden

Begane grond

◀ 0.83 m ▶



0.87 m

1.33 m

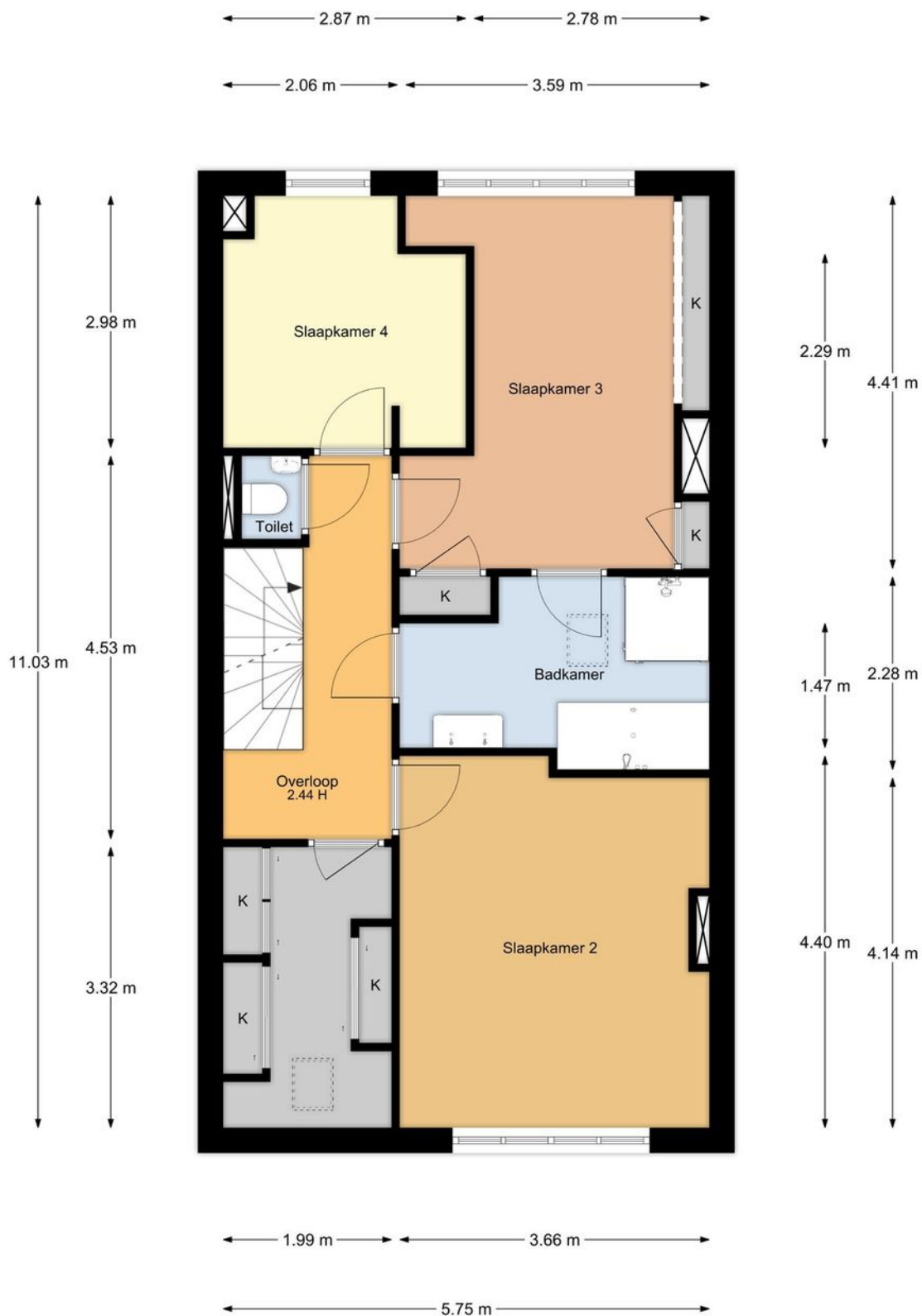
◀ 0.91 m ▶

'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

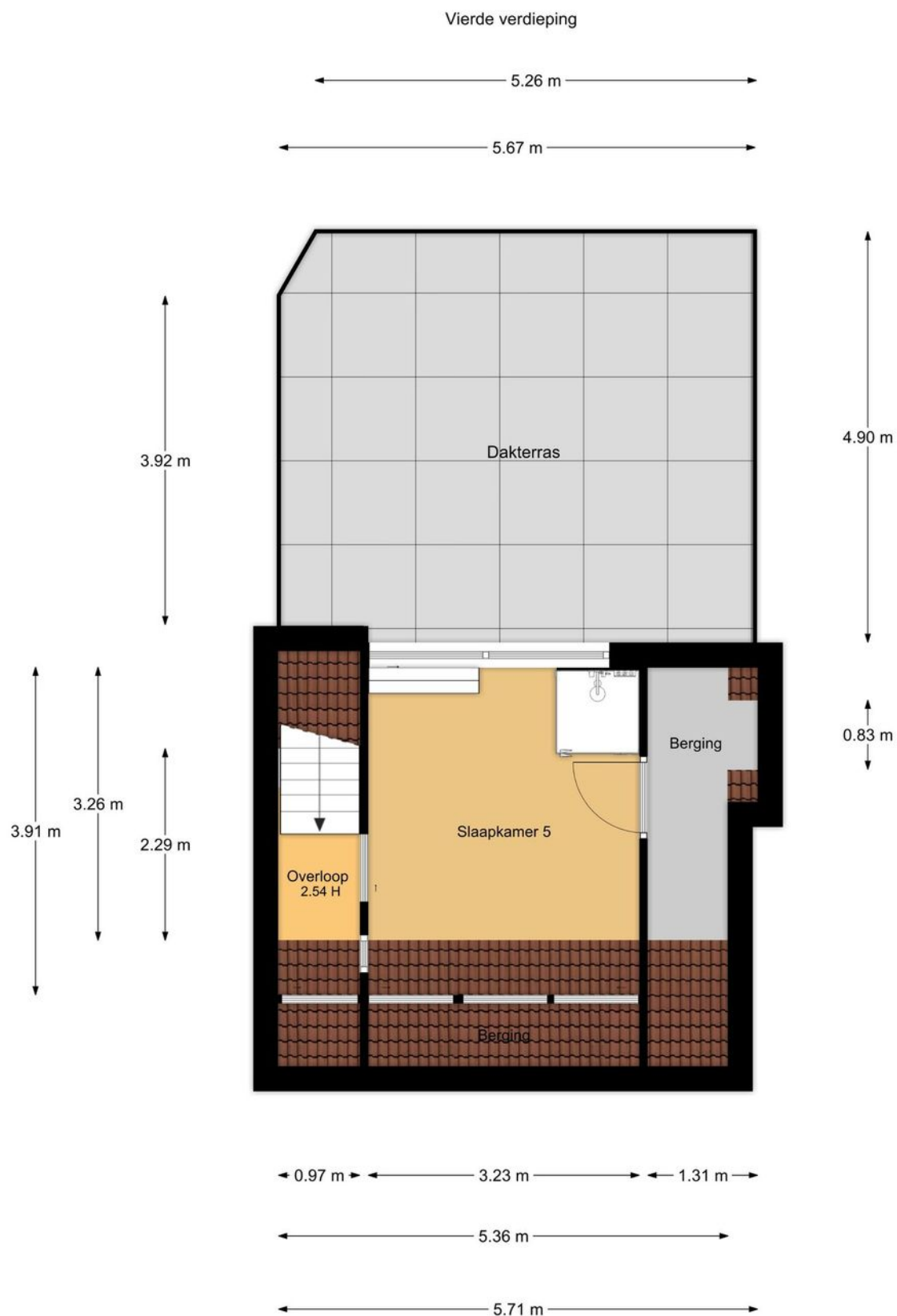


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
 echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 © Van Roemburg & Woning Diagnose

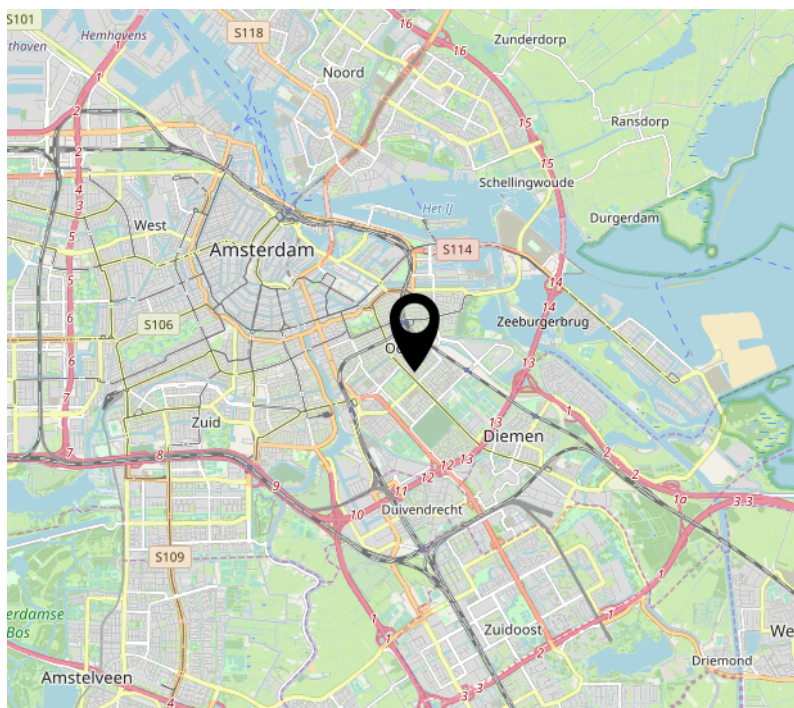
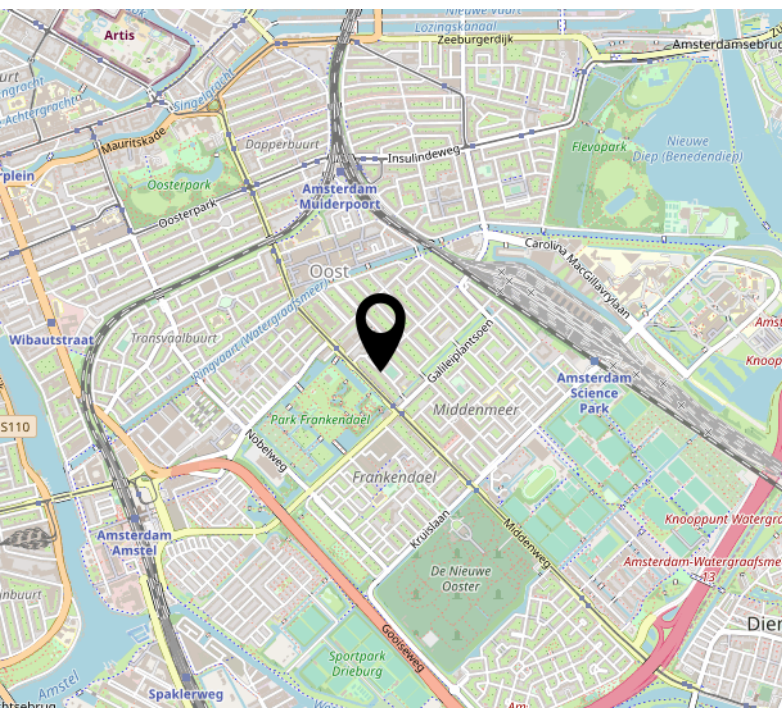
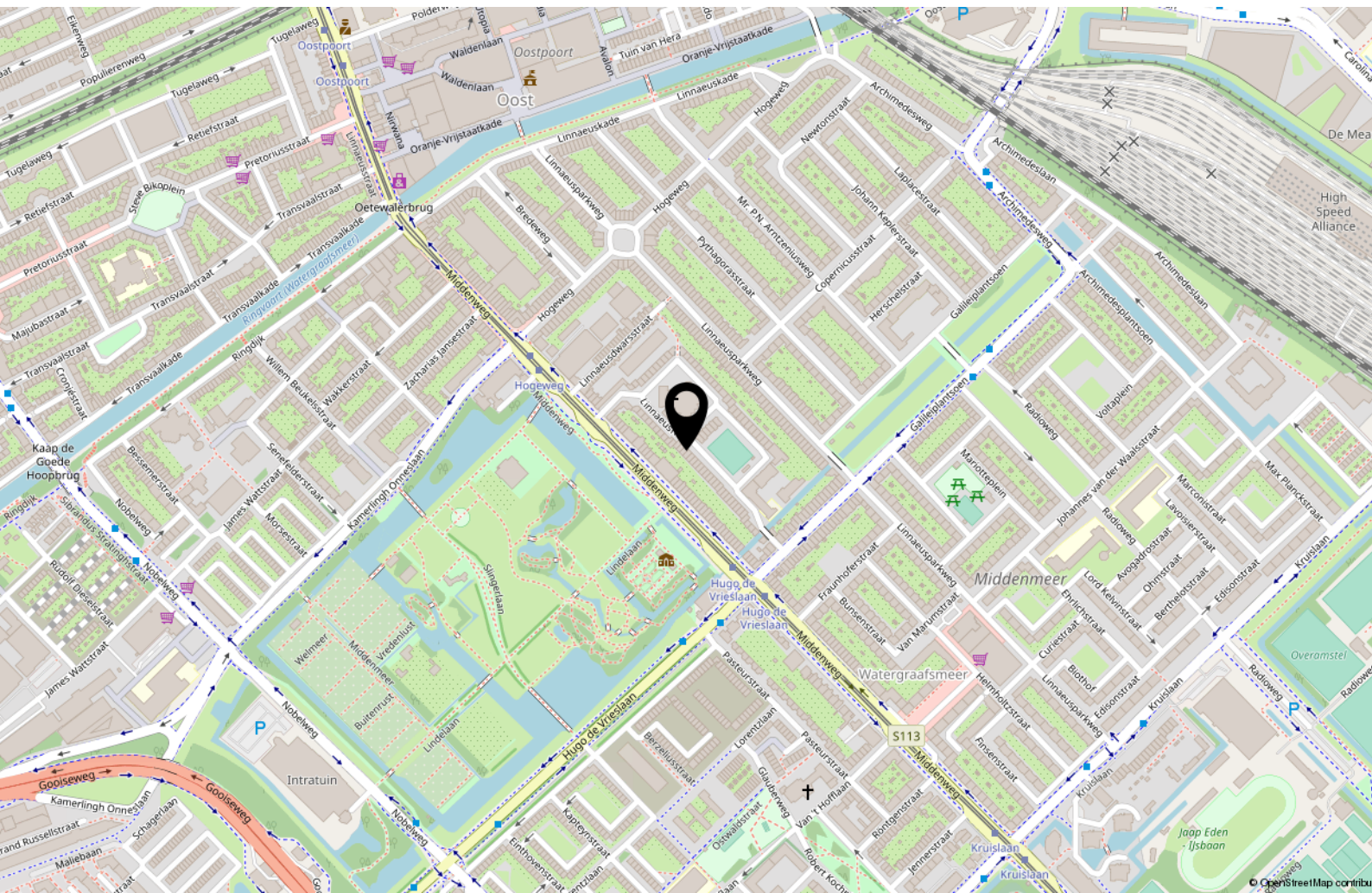
Derde verdieping



"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



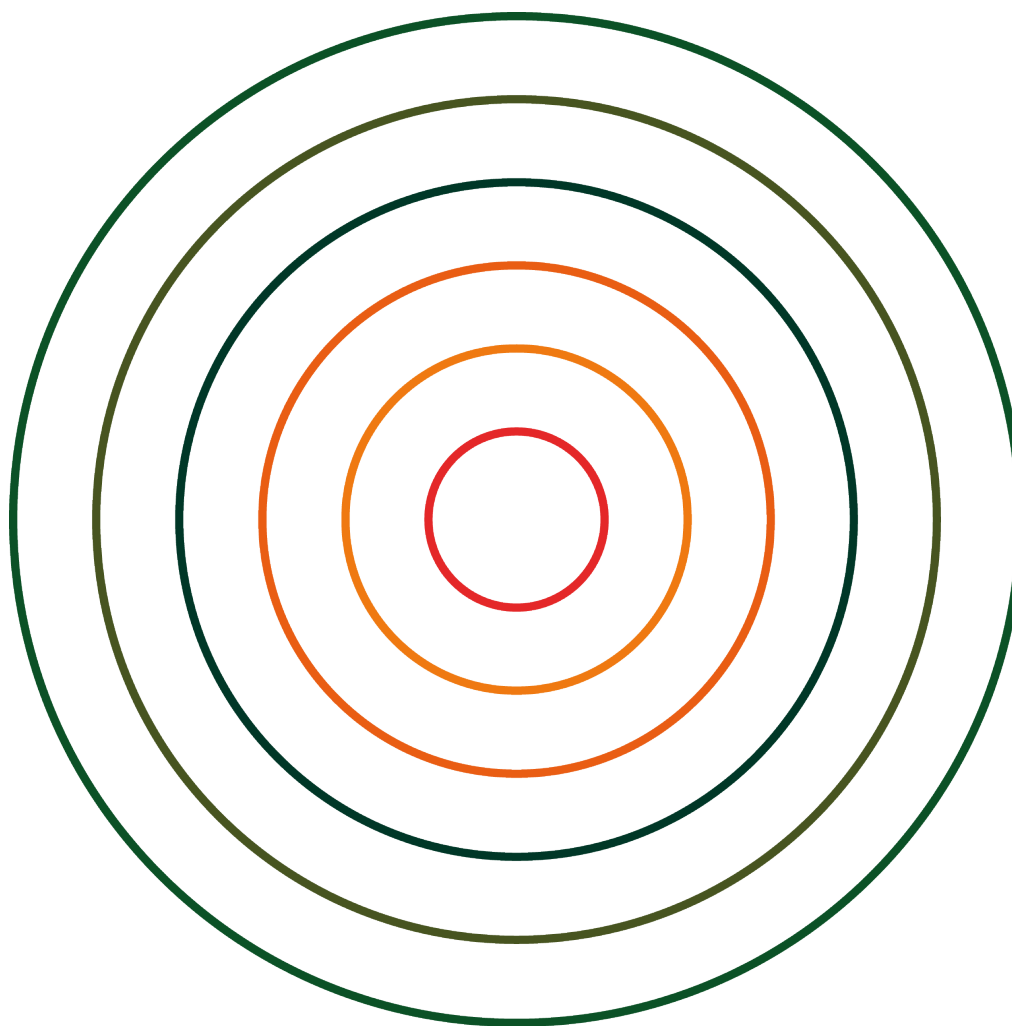
Locatie op de kaart





Jacob Marisplein 35
1058 JC Amsterdam

020-2260066
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.