

- AMSTERDAM - WARMELO 10

"Gelegen in een groene en
bosrijke villawijk."

"Met een energielabel
A+++."

BOELEN

MAKELAARDIJ

TE KOOP

"Comfort & Ruimte" dat straalt deze energiezuinige, vrijstaande villa met heerlijke tuin rondom uit! De villa is volledig nieuw gebouwd in 2019 met een woonoppervlakte van maar liefst 436 m² op een perceel van 448 m². Comfort onder andere door de duurzame keuzes zoals vloerverwarming, 44 zonnepanelen en een warmtepomp & Ruimte door de hoge plafonds, prachtige grote raampartijen en riante opzet op iedere verdieping.

De woonkamer betovert je met zijn prachtige, hoge plafonds van 3,19 meter en imponerende glazen puien waardoor het natuurlijke licht overvloedig is. Of je nu in de woonkamer, eetkamer of keuken bent, overal kun je genieten van een panoramisch uitzicht op de groene tuin.

VRAAGPRIJS
€ 3.250.000 k.k.



INDELING

BEGANE GROND

Bij het betreden van de woning word je verwelkomd in de centrale hal welke 2 verdiepingen hoog is met een ruim trappenhuis. Hiermee is meteen de trend gezet: licht en ruimte is wat je in deze woning zult vinden. In de woonkamer springen de prachtig hoge plafonds (3.19m) en de indrukwekkende glazen puien direct in het oog. De woonkamer bestaat uit een breedte van ongeveer 15 meter en is bijna volledig omgeven door vloer tot plafond glazen panelen, wat resulteert in overvloedig natuurlijk licht. De schuifpuien naar de tuin zijn een schitterende toevoeging, waardoor je 's zomers het gevoel van buiten naadloos naar binnen kunt brengen, hierdoor kun je optimaal genieten van het buitenleven! Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de eetkamer met open keuken. De keuken is voorzien van; inductiekookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser en magnetron, ook is er een gezellige bar om aan te zitten. Op deze verdieping tref je eveneens een bijkeuken aan, die uitstekend geschikt is als een ideale werkruimte of praktijk aan huis. Dit wordt nog aantrekkelijker gemaakt door de aanwezigheid van een eigen voordeur en eigen toilet, waardoor je gasten en cliënten gemakkelijk kunt verwelkomen en bedienen zonder de privacy van de hoofdingang van de woning te verstoren. In de hal bevindt zich het gasten toilet en de trappen. De ruime achtertuin is fraai aangelegd en heeft mogelijkheden voor meerdere zitjes. Door de vrije en beschutte ligging heb je veel privacy, er is op elk moment van de dag zon maar er zijn ook voldoende schaduwplekken.

Lichte woonkamer met serre.









De woonkamer is maar liefst
15 meter breed.



Plafondhoogte van circa 3.19
meter.









Open keuken met eethoek.









Indrukwekkende hal.



E EERSTE VERDIEPING

Via de prachtige lichte hal met open trap naar de ruime overloop met toegang tot alle vertrekken. Op deze unieke verdieping, vind je maar liefst vier royale slaapkamers en twee ruime badkamers.

De slaapkamers variëren in grootte, met respectievelijke afmetingen van 30 m², 32 m², 27 m² en 31 m². De hoofdslaapkamer aan de voorzijde biedt toegang tot een moderne, luxe badkamer. Beide badkamers zijn uitgerust met een ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche en toilet. Bovendien is er nog een derde toilet op deze verdieping te vinden. Ook op deze verdieping prachtige grote ramen en veel lichtinval.

Het huis is
voorzien van een
lichtgrijze
gietvloer met
vloerverwarming.





Slaapkamer met
aangrenzende badkamer.









Slaapkamer aan de
achterzijde van de villa.



Tweede slaapkamer aan de
achterzijde van de villa.





Slaapkamer aan de voorzijde.









INDELING

SOUTERRAIN

Dit is een verborgen parel, met ongeveer 115 m² aan ruimte die je volledig naar eigen inzicht kunt inrichten. Dankzij het aanwezige daglicht is het zelfs mogelijk om extra slaapkamers te creëren.

Souterrain van maar liefst 115
m².















De tuin loopt rondom het huis.





Serre met schuifpui



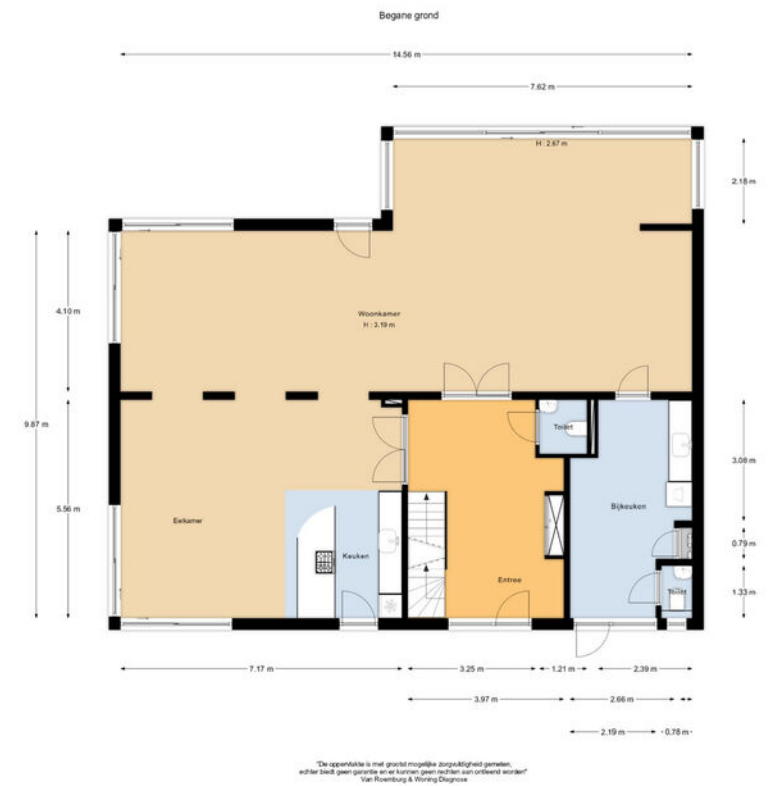




PLATTEGROND BEGANE GROND+TUIN



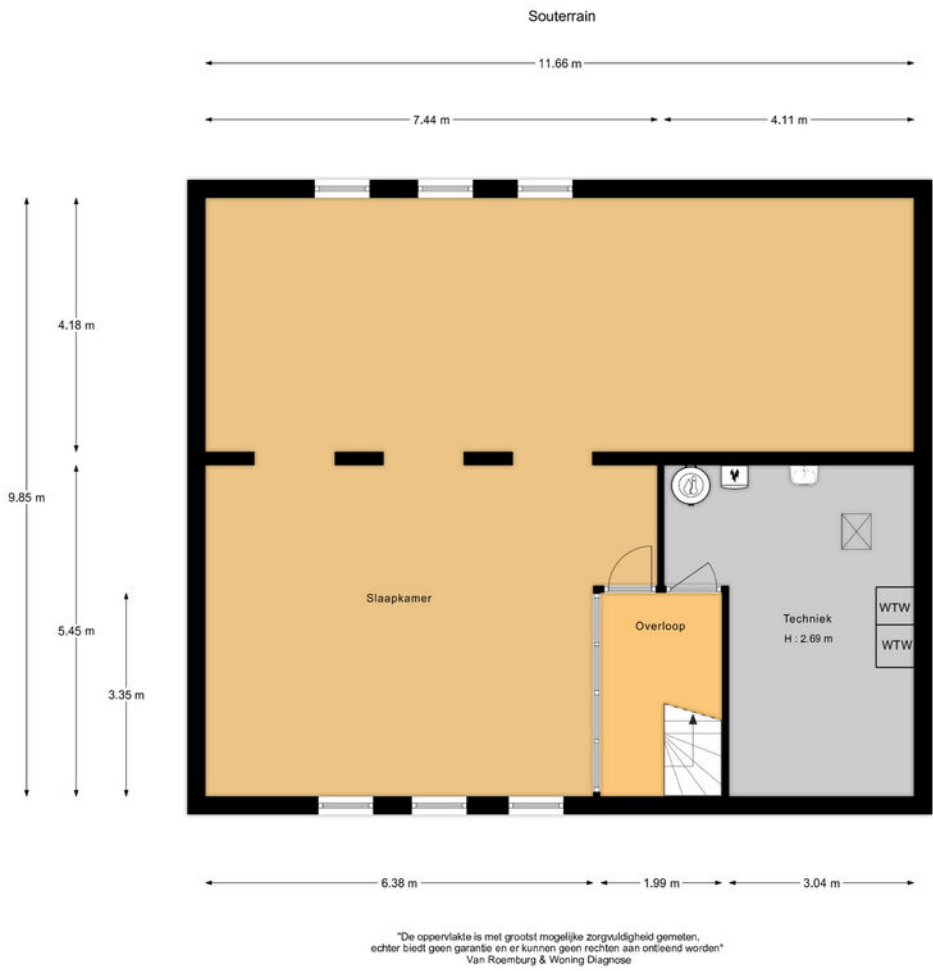
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND SOUTERRAIN



KENMERKEN & SPECIFICATIES

VOORZIENINGEN

- Muurisolatie, vloerisolatie, vloerisolatie, hr ++ glas
- 44 zonnepanelen
- Vloerverwarming
- Balansventilatiesysteem
- Zonneboiler

ONDERHOUD

- Intern: goed tot uitstekend
- Extern: goed tot uitstekend

OPPERVLAKTEN

- Woonoppervlakte circa 435 m²
- Inhoud circa 1.595 m³
- Perceel circa 448 m²

ROERENDE ZAKEN

- Lijst roerende zaken

GRONDSITUATIE

- Voortdurende erfpachtgrond van de Gemeente Amsterdam
- Het tijdvak loopt van 16 juni 2015 tot en met 15 juni 2065
- De huidige verschuldigde canon bedraagt € 10.210,17 per jaar, betreffend de periode 16 juni 2023 t/m 15 juni 2024
- Deze canon wordt jaarlijks geïndexeerd

ZAKELIJKE LASTEN

- OZB € 1.525,74 (2023)
- Rioolrecht € 160,43 per jaar
- WOZ-waarde € 3.540.000,-

BESTEMMING

- Woon/werk

KADASTRAAL

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: AK
- Complexaanduiding: 4829

MILIEU

- Bodemrapporten
- De gunstige overstapvoorwaarden zijn van toepassing
- De bestemmingswijziging is tijdig aangevraagd en in behandeling



VERTREKKEN

- Zitkamer
- Eetkamer
- Open keuken
- 4 slaapkamers
- 2 badkamers
- Souterrain
- 3 separaat toiletten
- Bijkeuken
- Hal

BOUWJAAR

- 2019

ENERGIELABEL

- A+++

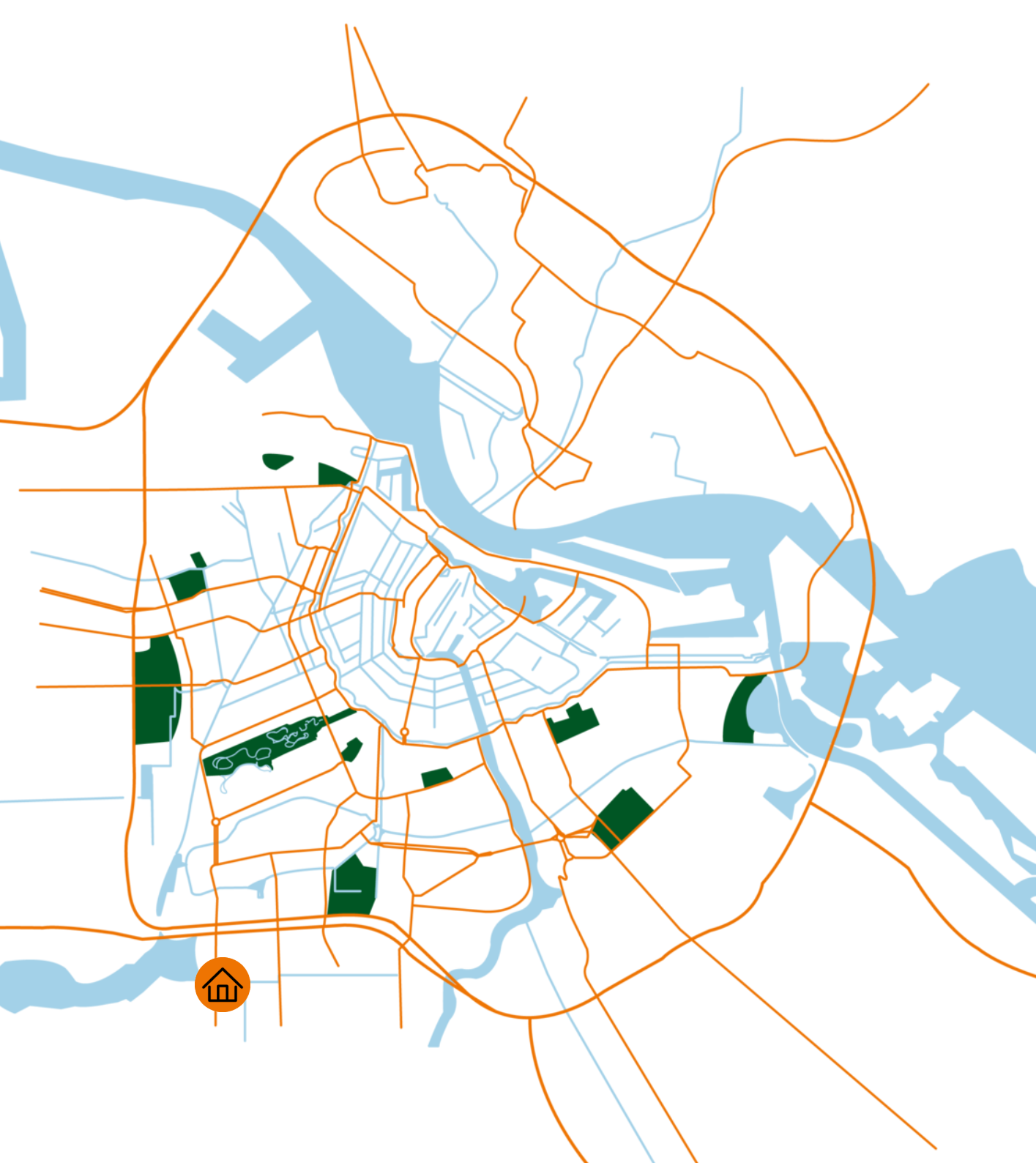
BUITENRUIMTE

- Tuin rondom het huis

OPLEVERING

- In overleg

VRAAGPRIJS
€ 3.250.000,- K.K.



LOCATIE OP DE KAART

LIGGING

Warmelo 10 bevindt zich in een rustige straat in Amsterdam Zuid/Buitenveldert, en zodra je deze groene en bosrijke villawijk binnenrijdt, lijkt het alsof je je buiten de stad bevindt. De woning ligt in de directe nabijheid van het prachtige Amsterdamse Bos en de Nieuwe Meer. Deze locaties bieden een breed scala aan mogelijkheden, waaronder roeien, varen, wandelen, joggen en ontspanning. Daarnaast bevinden belangrijke locaties zoals het VU Medisch Centrum, het Olympisch Stadion, het Stadionplein, de Zuid-As en het World Trade Center zich om de hoek. Voor winkels, gezellige lunchrooms en restaurants hoef je niet ver te zoeken, die tref je vooral in de Stadion- en Beethovenbuurt, maar ook op de Zuidas is inmiddels een ruim aanbod hiervan. Het winkelcentrum Gelderlandplein niet te vergeten, met een divers winkelaanbod en veel parkeergelegenheid.

Bereikbaarheid:

Er is een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer: tram 5 richting de Jordaan en Amstelveen Stadshart en tram 25 richting Amsterdam Zuid en Amstelveen Westwijk, stoppen om de hoek. In enkele minuten is treinstation Amsterdam Zuid te bereiken met diverse bus en treinverbindingen en binnen een paar minuten bent u met de auto op de ringweg A10. Luchthaven Schiphol is slechts 15 minuten rijden, en het centrum van Utrecht ligt op 30 minuten afstand.

BIJZONDERHEDEN

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.



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.