

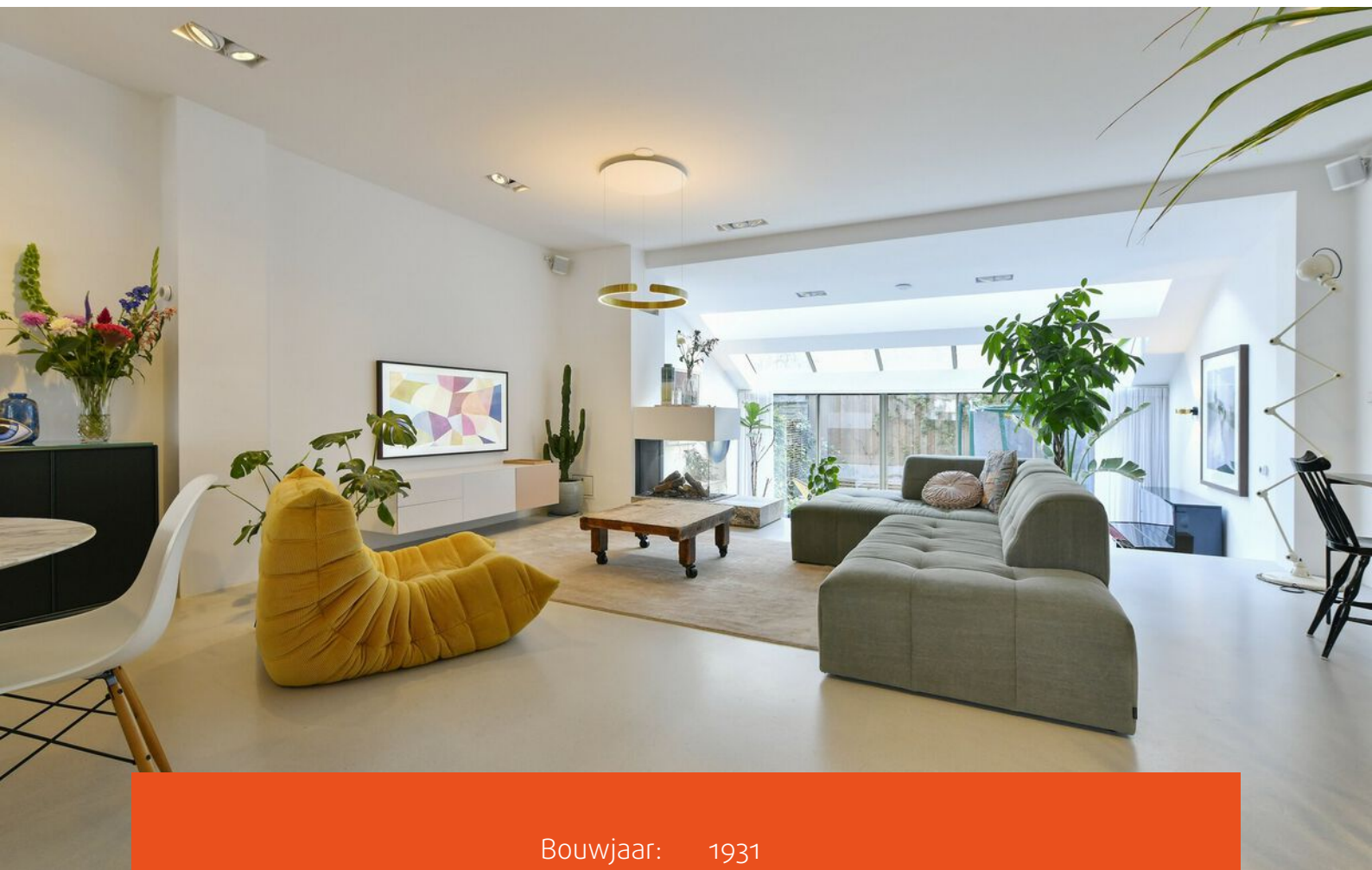
BOELEN

MAKELAARDIJ



AMSTERDAM
Warmondstraat 115-Hs+1

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1931
Verbouwing:	hoogwaardig verbouwd eind 2018 / begin 2019
Soort eigendom:	eigen grond (geen erfpacht)
Kamers:	7 (4 slaapkamers, mogelijkheid voor 6)
Woonoppervlakte:	circa 172 m ²
Tuin	circa 31 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	5 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie:	dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie
Vraagprijs:	€ 1.295.000,- k.k.

Omschrijving

Ruimte op de Warmondstraat in dit waanzinnige familiehuis!

Dit smaakvolle en luxe verbouwde riante 3 laags benedenhuis heeft een heerlijke tuin, staat op eigen grond en is zo te betrekken. Het benedenhuis heeft een eigen entree, een prachtige open keuken aan de voorzijde, een waanzinnige uitbouw aan de achterzijde met veel glas, 4 zeer ruime slaapkamers (zeer gemakkelijk naar 6 slaapkamers te brengen), 2 luxe badkamers en een balkon. Het benedenhuis is grondig verbouwd eind 2018, begin 2019. Er is gebruik gemaakt van mooie, hoogwaardige materialen, (Miele) inbouwapparatuur en het geheel heeft een hoog afwerkingsniveau. Alle woonlagen zijn voorzien van vloerverwarming. De gevelmuren en de vloeren zijn zeer goed geïsoleerd en overal is dubbel glas. Verwarmen gebeurt efficiënt door middel van een Evohome systeem, waarmee je voor elke kamer afzonderlijk de temperatuur kunt regelen. Op de eerste 2 woonlagen ligt een Senso superquartz gietvloer en op de eerste verdieping een mooie eikenhouten vloer. En het volledig geïntegreerd lichtplan met dimbare spots van Modular zorgt voor de finishing touch! In alle kamers is een Sonos one systeem geïnstalleerd.

De woning heeft een mooie tuin, ligt in een fijne buurt en zowel het Vondelpark als het Rembrandtpark liggen op korte loopafstand. Kortom; een woning om verliefd op te worden!

Indeling:

Begane grond (circa 70 m²)

Via de hal komt u in de open leefruimte terecht. Hier bevindt zich de ruimtelijke, lichte woonkamer met prachtige gashaard. Er is meer dan genoeg ruimte voor een royale zithoek en een eettafel om gezellig dicht bij de open keuken te zitten. De keuken bevindt zich aansluitend aan de voorzijde, is licht door de grote raampartijen en heeft een U vormige opstelling. Er is hier gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen, messing details en inbouwapparatuur van Miele en Novy. Er is een inductiekookplaat met een geïntegreerd afzuigsysteem. Alle lades en kasten zijn greeploos en hebben een soft close systeem.

Via een trapje (splitlevel) kom je in de achterkamer met dakramen waardoor veel licht de woning binnenkomt. Hier is plek voor een ruime (gezins) eettafel of er kan een werk/tweede zithoek worden gemaakt. Door de hoge plafonds ontstaat een prettig gevoel van ruimte. De gehele achterzijde is voorzien van een brede flexibele schuifpui van Tudor die toegang geeft naar de tuin. In deze ruimte is een speelse doorkijk naar de souterrain verdieping.

Tuin

De tuin ligt op het Oosten, is voorzien van kunstgras en met red cedar hout afgetimmerd. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel en zithoek. De achtergevel is voorzien van buitenverlichting

Vanuit de woonkamer is een stalen hal met glas gecreëerd die toegang geeft naar de trap naar het souterrain.

Souterrain verdieping

Aangekomen in deze verdieping valt gelijk de luxe afwerking op; de was/droogmachine, elektra en CV zijn op maat weggewerkt en bevinden zich aan de centrale overloop van het souterrain. Er zijn veel ingebouwde kasten op deze verdieping. Daarnaast een aparte WC met fontein, de badkamer en 2 royale slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde is heel gemakkelijk te splitsen in 2 slaapkamers waardoor eenvoudig een extra slaapkamer ontstaat. (zie extra plattegrond ter verduidelijking) Er zijn reeds 2 aparte deuren. De huidige hoofdslaapkamer is aan de voorzijde en heeft over een gehele wand strak weggewerkte inbouw kledingkasten.

De badkamer is smaakvol ingericht, met messing Hotbath kranen en zwarte details en heeft speelse maar frisse tegels op wand en vloer. Er is een groot Duravit Pavoia ligbad met handdouche, een op maat gemaakt wastafel meubel met koperen wasbak en een heerlijke inlopdouche met strakke glazen wand en regendouche.

Eerste verdieping

Aan de voorzijde bij de keuken is een mooie eikenhout trap naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde is een ruime slaapkamer met frans balkon. In het midden van deze verdieping een badkamer met regendouche, wastafel en toilet afgewerkt met Marazzi tegels. Een bergkast op de overloop. Aan de achterzijde is een ruime slaapkamer, nu in gebruik als wellness met sauna en sportapparatuur. Deze ruimte is eenvoudig op te splitsen in 2 kamers. Via deze kamer met openslaande deuren toegang tot een breed balkon met hardhoutenvloer en wandlampen. Op het balkon zijn 2 balkonkasten waarvan een voor de cv-ketel van deze verdieping.

Deze verdieping is ook bereikbaar via het gemeenschappelijke trappenhuis en kan indien gewenst eenvoudig afgesplitst worden van de andere twee verdiepingen. Leidingen voor een keuken zijn aanwezig en de cv-installatie en elektrische installatie zijn zelfstandig.

Een huis waar goed is nagedacht over de indeling en niet bezuinigt is op de afwerking!

Ligging:

Dit fantastische, 'turn-key' benedenhuis ligt in de Warmondstraat, om de hoek van de Theophile de Bockstraat. De Warmondstraat ligt in de geliefde Hoofddorpleinbuurt en is hier een van de meest populaire straten. Het Rembrandtpark én het Vondelpark liggen op enkele minuten (loop) afstand. Op zowel het Hoofddorplein als op de Amstelveenseweg (beiden op loopafstand) bevinden zich vele winkeltjes en gezellige horeca gelegenheden. Met de Ring A10, uitvalswegen en het OV zeer nabij, is deze woning ook nog eens zeer goed bereikbaar!

Bijzonderheden:

- Eigen grond/volle eigendom;
- Bijgaande plattegronden zijn indicatief;
- Woonoppervlakte van circa 172 m² (NEN2580 rapport aanwezig);
- Tuin van circa 31 m²;
- VvE bijdrage € 150,- per maand;
- Hoogwaardig verbouwd eind 2018, begin 2019 waarbij tevens al het leidingwerk van elektra en sanitair is vernieuwd;
- Dubbele beglazing;
- Centrale verwarming met honeywell evo home systeem;
- Twee badkamers en sauna (sauna is makkelijk te verwijderen);
- 4 slaapkamers (makkelijk twee extra slaapkamers te creëren);
- De slaapkamers hebben zowel mechanische als natuurlijke ventilatie;
- Het benedenhuis is met vergunning samengevoegd, bestaat echter nog uit 2 woningen in de gemeentelijke basis administratie (BAG);
- Twee gescheiden cv-installaties en twee gescheiden elektra en gas installaties;
- Oplevering in overleg, kan snel.

Description

Space on the Warmondstraat in this amazing family home!

This tastefully and luxuriously renovated spacious house has a lovely garden, stands on its own land and is ready to move into. The downstairs house has its own entrance, a beautiful open kitchen at the front, an amazing extension at the rear with lots of glass, 4 very spacious bedrooms (very easy to convert to 6 bedrooms), 2 luxurious bathrooms and a balcony. The house has been thoroughly renovated at the end of 2018, early 2019. Beautiful, high-quality materials, (Miele) built-in appliances have been used and the whole has a high level of finish. All floors have underfloor heating. The facade walls and floors are very well insulated and there is double glazing throughout. Heating is done efficiently by means of an Evohome system, with which you can control the temperature for each room separately. There is a Senso superquartz cast floor on the first 2 floors and a beautiful oak floor on the first floor. And the fully integrated lighting plan with dimmable spots from Modular provides the finishing touch! A Sonos one system is installed in all rooms.

The house has a beautiful garden, is located in a nice neighborhood and both the Vondelpark and the Rembrandtpark are a short walk away. In short; a home to fall in love with!

Layout:

Ground floor (approx. 70 m²)

Through the hall you enter the open living space. Here you will find the spacious, bright living room with beautiful gas fireplace. There is more than enough space for a spacious sitting area and a dining table to sit comfortably close to the open kitchen. The kitchen is located adjacent to the front, is light through the large windows and has a U-shaped layout. High-quality materials, brass details and built-in appliances from Miele and Novy have been used here. There is an induction hob with an integrated extraction system. All drawers and cabinets are handleless and have a soft close system.

Via a staircase (split level) you enter the back room with skylights through which a lot of light enters the house. Here is room for a spacious (family) dining table or a work / second sitting room can be made. The high ceilings create a pleasant feeling of space. The entire rear has a wide flexible sliding Tudor door that gives access to the garden. In this room there is a playful view of the basement floor.

Garden

The garden faces East, has artificial grass and is finished with red cedar wood. There is enough space for a large dining table and sitting area. The rear facade is equipped with outdoor lighting

From the living room a steel hall with glass has been created that gives access to the stairs to the basement.

Basement floor

Arriving in this floor you immediately notice the luxurious finish; the washing / drying machine, electricity and central heating are custom concealed and are located on the central landing of the basement. There are many built-in cupboards on this floor. In addition, a separate toilet with wash basin, the bathroom and 2 spacious bedrooms. The bedroom at the rear can easily be split into 2 bedrooms, creating an extra bedroom. (see extra map for clarification) There are already 2 separate doors. The current master bedroom is at the front and has tightly concealed built-in wardrobes over an entire wall.

The bathroom is tastefully decorated, with brass Hotbath taps and black details and has playful but fresh tiles on the wall and floor. There is a large Duravit Pavoia bath with hand shower, a custom-made washbasin with copper sink and a lovely walk-in shower with a sleek glass wall and rain shower.

First floor

At the front of the kitchen is a beautiful oak staircase to the first floor. At the front is a spacious bedroom with French balcony. In the middle of this floor a bathroom with rain shower, sink and toilet finished with Marazzi tiles. A storage cupboard on the landing. At the rear is a spacious bedroom, now used as a wellness center with sauna and sports equipment. This space can easily be divided into 2 rooms. Through this room with patio doors access to a wide balcony with hardwood floor and wall lamps. On the balcony are 2 balcony cabinets, one of which is for the boiler of this floor.

This floor is also accessible via the communal staircase and can easily be split off from the other two floors if desired. Pipes for a kitchen are present and the central heating system and electrical installation are independent.

A house where the layout has been carefully considered and the finish is done very well!

Location:

This fantastic, "turn-key" downstairs house is located in the Warmondstraat, around the corner from the Theophile de Bockstraat. The Warmondstraat is located in the popular Hoofddorplein neighborhood and is one of the most popular streets here. The Rembrandtpark and the Vondelpark are a few minutes (walking) away. On both Hoofddorplein and Amstelveenseweg (both within walking distance) there are many shops and cozy catering establishments. With the Ring A10, roads and public transport very close, this house is also very easily accessible!

Particularities:

- Own land / full ownership;
- The attached maps are indicative;
- Living area of approximately 172 m² (NEN2580 report available);
- Garden of approximately 31 m²;
- VvE contribution € 150 per month;
- High-quality renovated at the end of 2018, at the beginning of 2019, with all the electrical and plumbing piping being renewed;
- Insulation glass;
- Central heating with honeywell evo home system;
- Two bathrooms and sauna (sauna is easy to remove);
- 4 bedrooms (easy to create two extra bedrooms);
- The bedrooms have both mechanical and natural ventilation;
- The lower house has been combined with a permit, but still consists of 2 houses in the municipal basic administration (BAG);
- Two separate central heating systems and two separate electricity and gas installations;
- Delivery in consultation, can be fast.



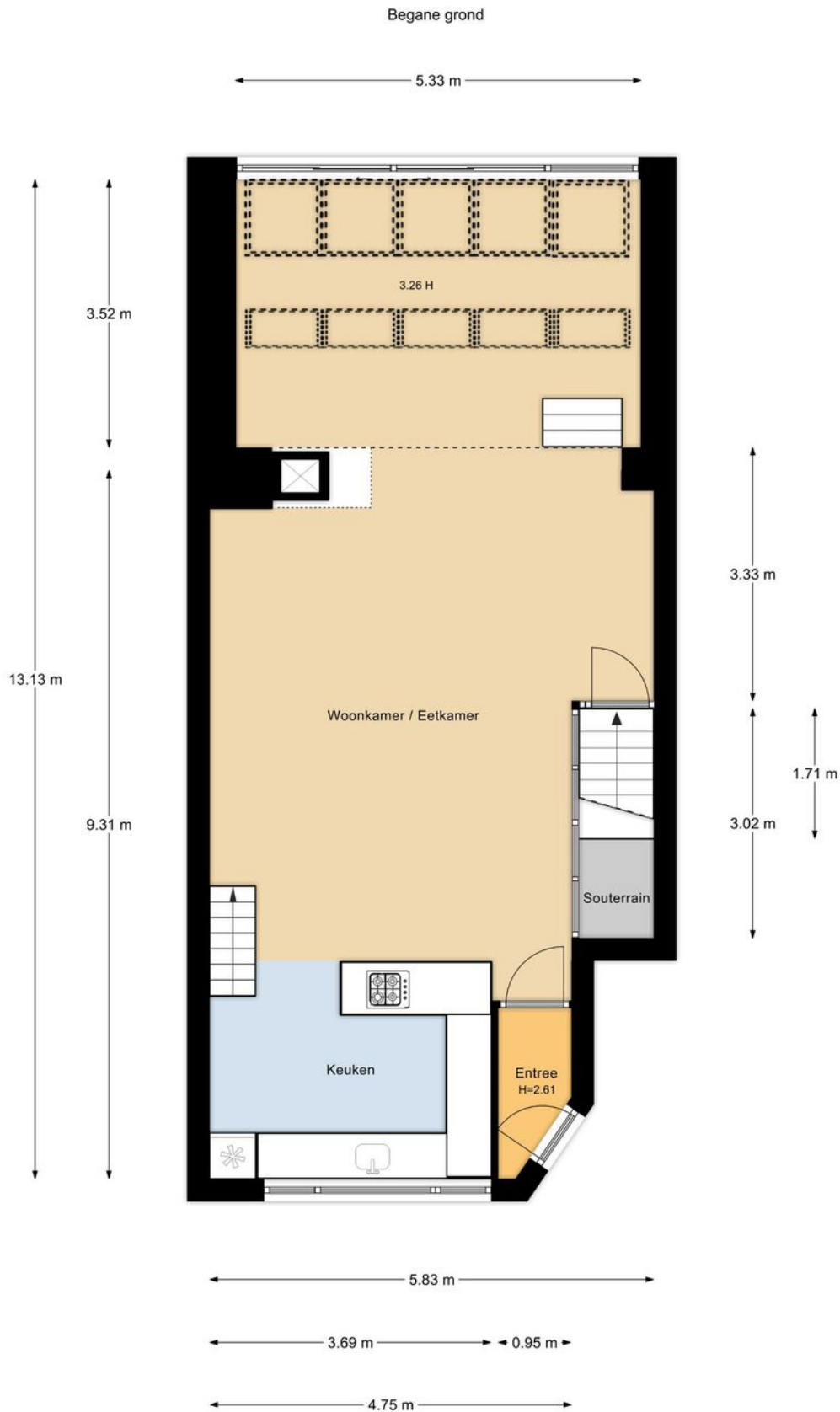




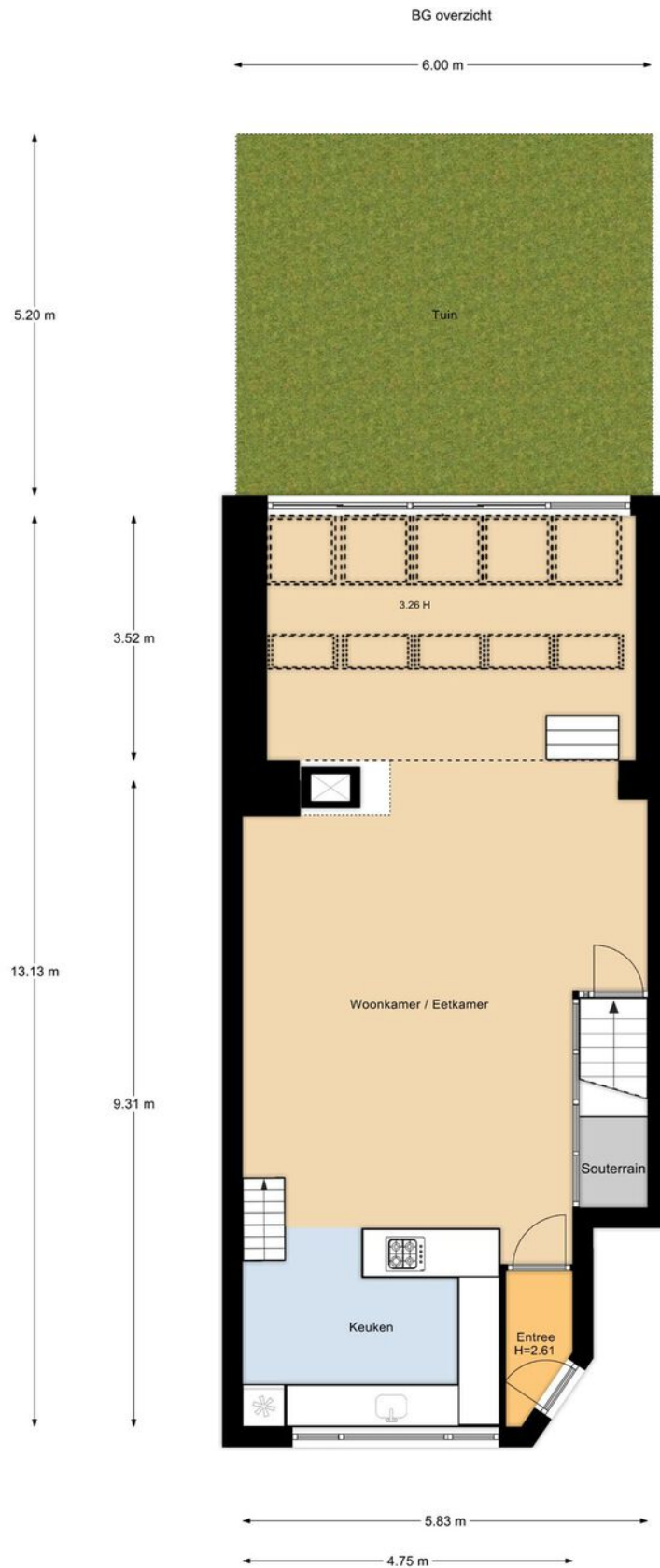




Begane grond



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

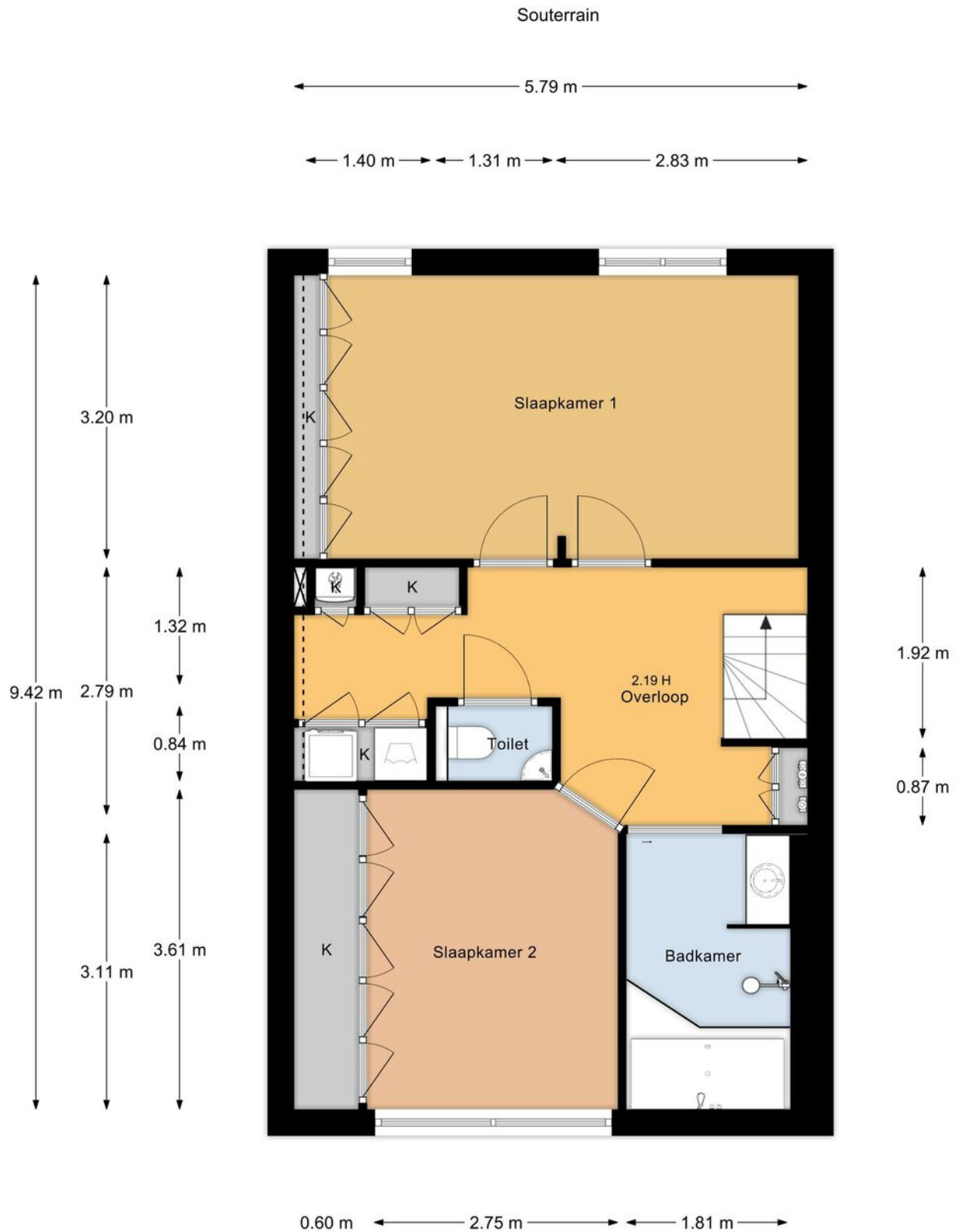








Souterrain



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





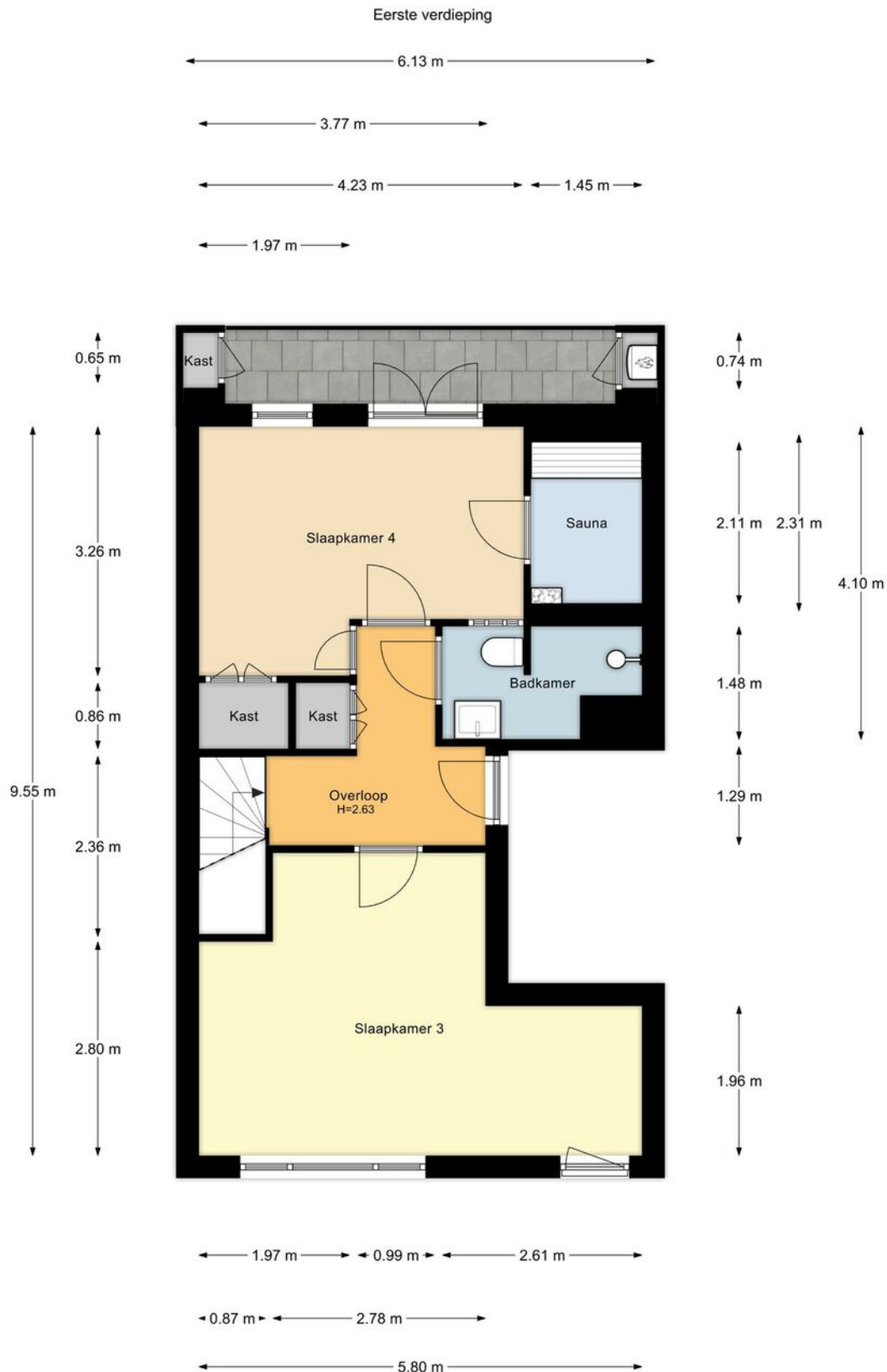




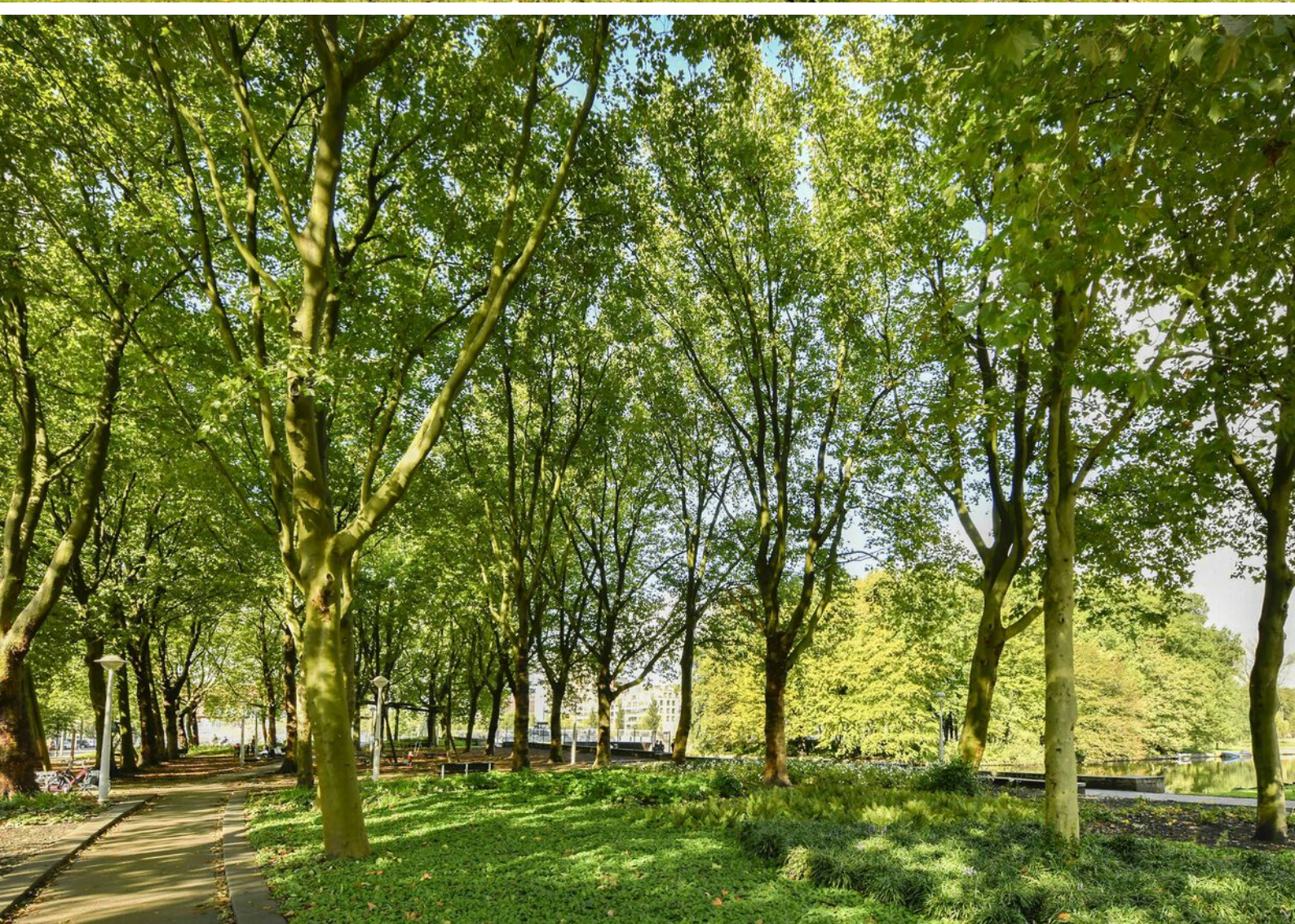




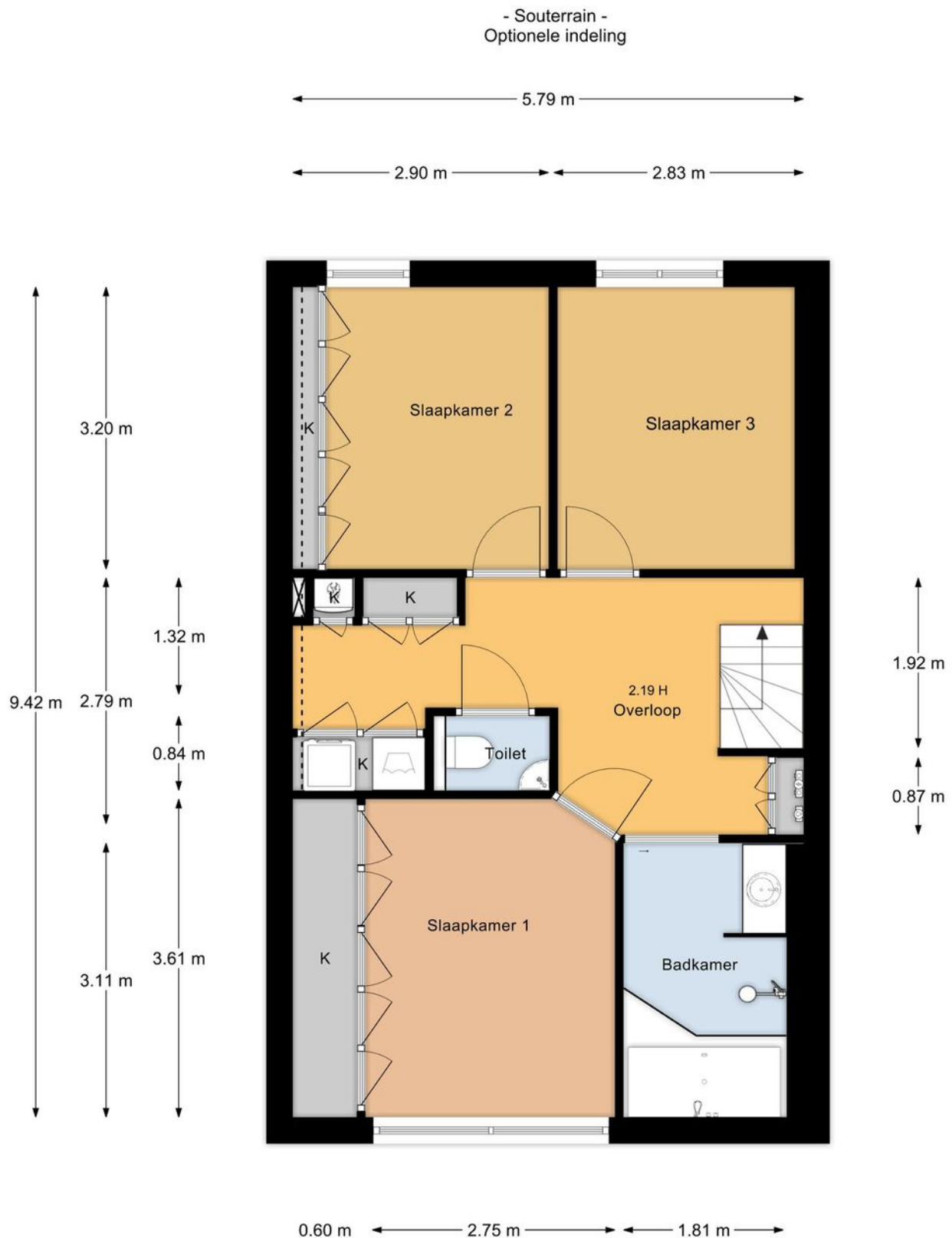
Eerste verdieping



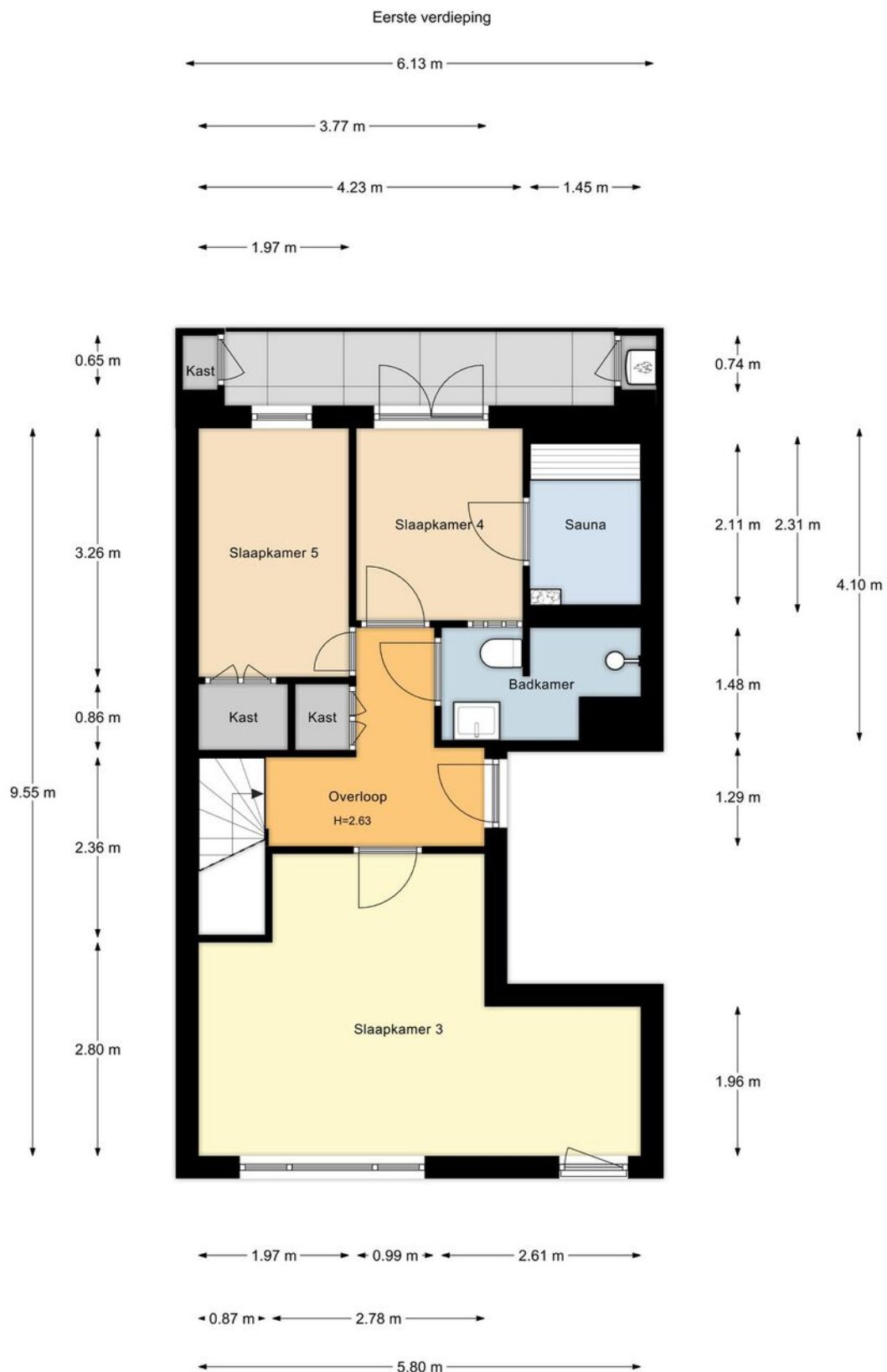
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 @ Van Roemburg & Woning Diagnose



Optionele indelingen

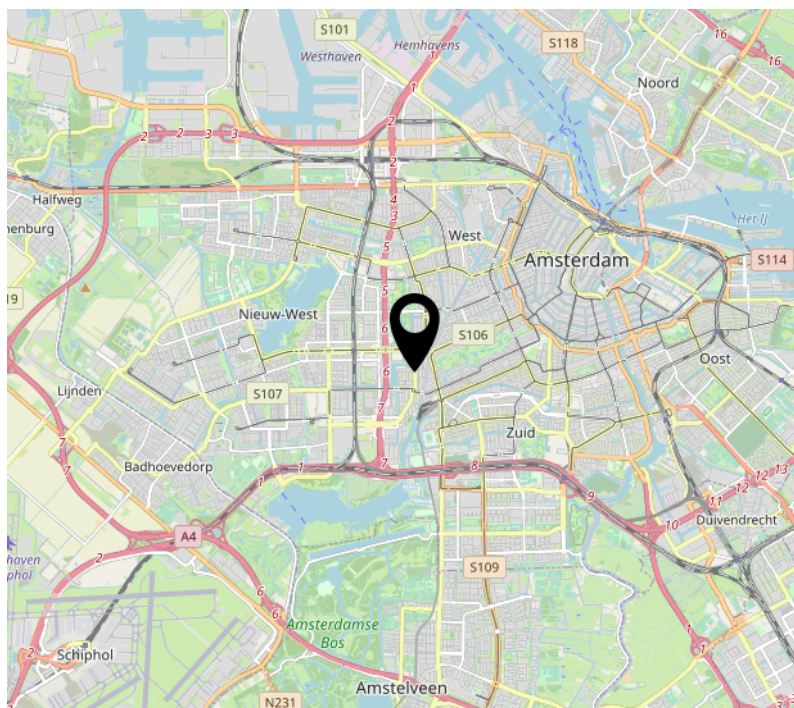
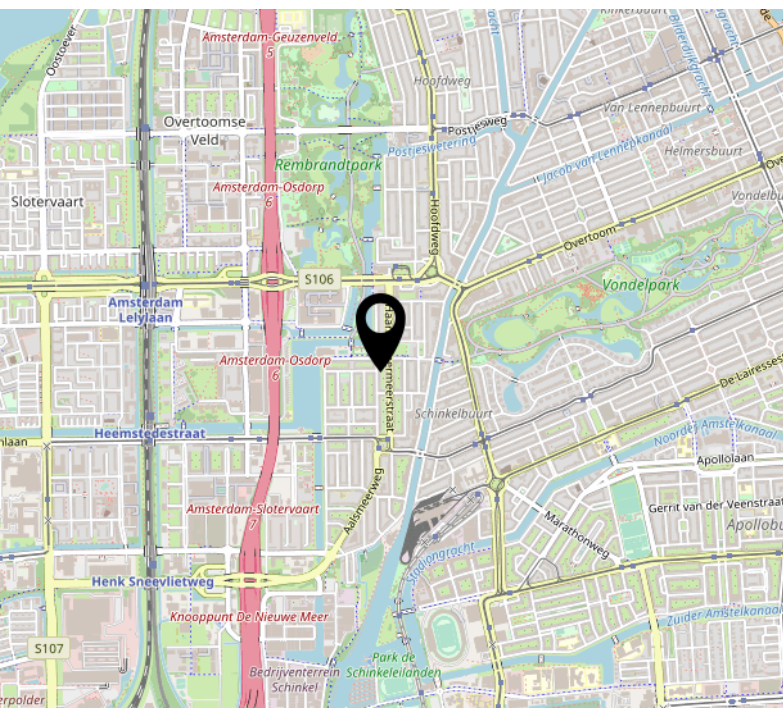
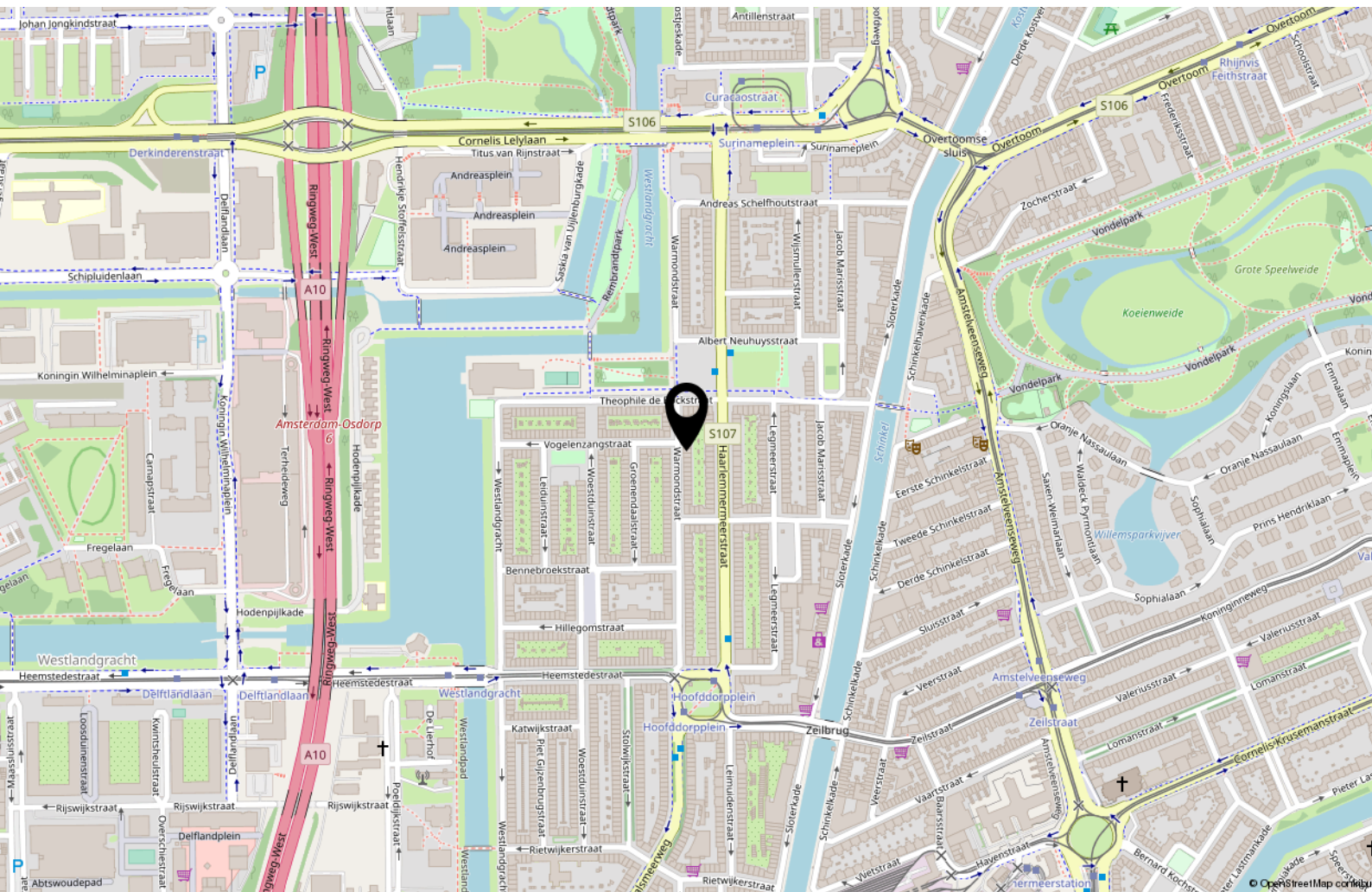


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
© Van Roemburg & Woning Diagnose



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

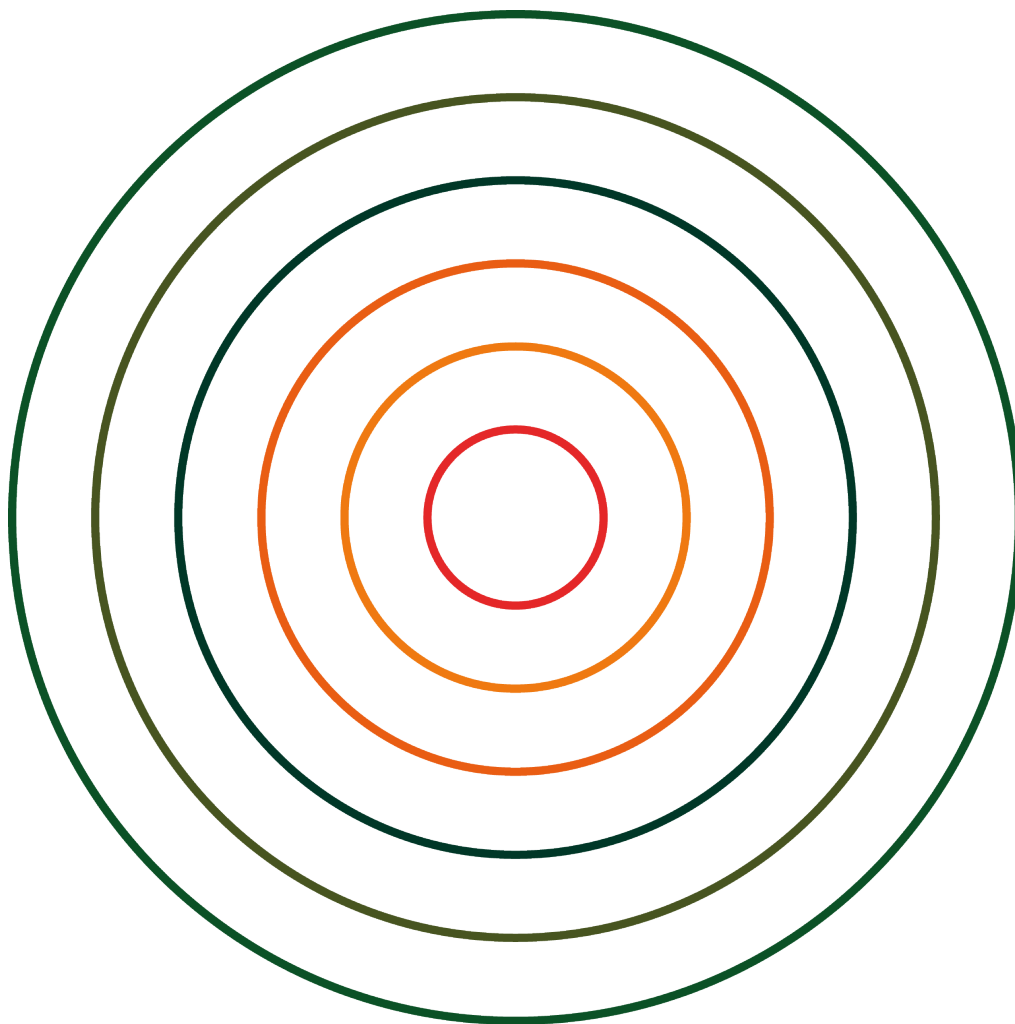
Locatie op de kaart





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.