

Overtoom 254-3 1054 JA AMSTERDAM



VRAAGPRIJS: € 850.000,-- KOSTEN KOPER

Burger Elkerbout Makelaars en Taxateurs o.z. B.V.
Blasiusstraat 66 hs | 1091 CV Amsterdam | t 020 622 21 99
info@burgerelkerbout.nl | www.burgerelkerbout.nl

Vrijblijvende verkoopinformatie

Een heerlijk licht dubbel bovenhuis van circa 108 m² gelegen op de derde en vierde verdieping met een groot zonnig dakterras van circa 35 m² en een fantastisch uitzicht over Amsterdam. De woning heeft eigen opgang vanaf de tweede verdieping, een ruime living met open keuken en een zonnig balkon en drie slaapkamers. Het karakteristieke pand uit 1904 ligt aan de Overtoom in Oud-West, tegenover het Vondelpark, en staat op eigen grond.

Indeling

Via het gerenoveerde trappenhuis ga je naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Entree van het appartement met hal, garderoberuimte en de vaste trap naar de derde verdieping. Het grote dakraam zorgt voor een prettige, lichte entree tot de woonkamer.

Derde verdieping

Een ruime en lichte woonkamer met open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan de voorzijde zijn mooie boogramen en openslaande deuren naar het overdekte, zonnige balkon. Vanuit de woonkamer zijn er openslaande deuren naar de hal met toegang tot de twee slaapkamers gelegen aan de achterzijde van het pand. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche en dubbele wastafel. Er is een apart toilet met fonteintje en een ruimte voor de wasmachine en droger.

Vierde verdieping

Met de vaste trap in de woonkamer ga je naar de vierde verdieping. Deze kapverdieping heeft een grote slaapkamer van ruim 23 m² en openslaande deuren naar het zonnige dakterras van circa 35 m² waar je de hele dag van de zon kunt genieten en prachtige uitzicht hebt over Amsterdam.

Algemeen

Bouwjaar	1904 en in 2003 gesplitst in appartementsrechten
Woonoppervlakte	Circa 108 m ² (gemeten volgens de NEN-2580)
Inhoud	Circa 315 m ³
Oplevering	In overleg
Eigendomssituatie	Eigen grond

Kadastrale gegevens

Gemeente	Amsterdam
Sectie	T
Complexaanduiding	6423
Appartementsindex	A-4
Aandeel VVE	6/20 ^e aandeel

Voorzieningen

Verwarming	CV ketel, Intergas HR eco 36, bouwjaar 2015
Elektrische installatie	Er zijn 9 elektragroepen met 2 aardlekschakelaars
Parkeren	Vergunninggebied West 11.3, wachttijd 4 maanden (bron: Gemeente Amsterdam)

Vereniging van Eigenaars

De Vereniging van Eigenaars Overtoom 254 te Amsterdam telt 4 leden. De administratie zal worden uitbesteed aan een professioneel beheerder. De servicekosten bedragen € 180,- per maand.

Bijzonderheden

- Dubbel bovenhuis van circa 108 m² (gemeten conform NEN 2580)
- Gelegen op de 3^e - en 4^e verdieping met eigen opgang vanaf de 2^e verdieping
- 3 slaapkamers
- Zonnig en beschut balkon grenzend aan de woonkamer
- Groot dakterras van circa 35 m²
- Bouwjaar 1904 en met vergunning gesplitst in 2003
- Het bitumen van het dak is in 2021 vervangen
- Kleine en actieve VvE met MJOP
- Servicekosten bedragen € 180,- per maand
- Dubbele beglazing
- Energielabel D
- Nabij het Vondelpark
- Eigen grond

Omgeving en bereikbaarheid

De woning ligt in het geliefde stadsdeel West, in de Helmersbuurt, een gewilde woonomgeving aan de rand van het Vondelpark. Op loopafstand is een grote diversiteit aan (buurt)winkels, restaurants en trendy cafés en sportfaciliteiten. Zeer goed bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als de auto. Met de auto bent u binnen 5 minuten op de Ring A10 en met de fiets binnen 5 minuten in het stadscentrum en op het Leidseplein met o.a. de Stadsschouwburg en het nieuwe De La Mar theater.

Op de Overtoom lopen diverse bus- en tramlijnen die je onder andere brengen naar het Centraal Station en Station Lelylaan met een directe verbinding naar Schiphol.

Verkoper vertelt

Wat maakt dat de huidige bewoners hier met veel plezier wonen en waarom hebben zij besloten de woning te verkopen? De verkoper vertelt.

Wanneer heb je de woning gekocht en waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

Woning in 2009 gekocht, omdat we op zoek waren naar iets ruimers. We woonden al in deze buurt: onze eerste koopwoning bevindt zich op een steenworp afstand van onze huidige woning aan de Overtoom. We hebben destijds meerdere huizen bekeken, het appartement aan de Overtoom sprong er in meerdere opzichten bovenuit en we wisten meteen “hier willen we wonen”. Een uniek pand, met een breed en ruim opgezet trappenhuis en een loftachtige bovenwoning. De ruime, brede woonkamer met het ronde boograam maakte meteen indruk. Daarnaast de mooie houten trappen, de inpanning loggia en natuurlijk de prachtige lichtinval. Aan de achterkant een voor Amsterdamse begrippen enorme binnentuin en een geweldig uitzicht op de gekleurde achtergevels van onze achterburen (het is net Willemstad). Tot onze verbazing was van het verkeer beneden vrij weinig te horen. Het huis ademde licht, lucht en ruimte. Pas toen is ons gaan opvallen hoe mooi veel huizen aan de Overtoom zijn en hoeveel breder en dieper ze zijn dan veel andere huizen in Oud-West.

Wat maakt het zo prettig wonen in dit huis en in deze buurt?

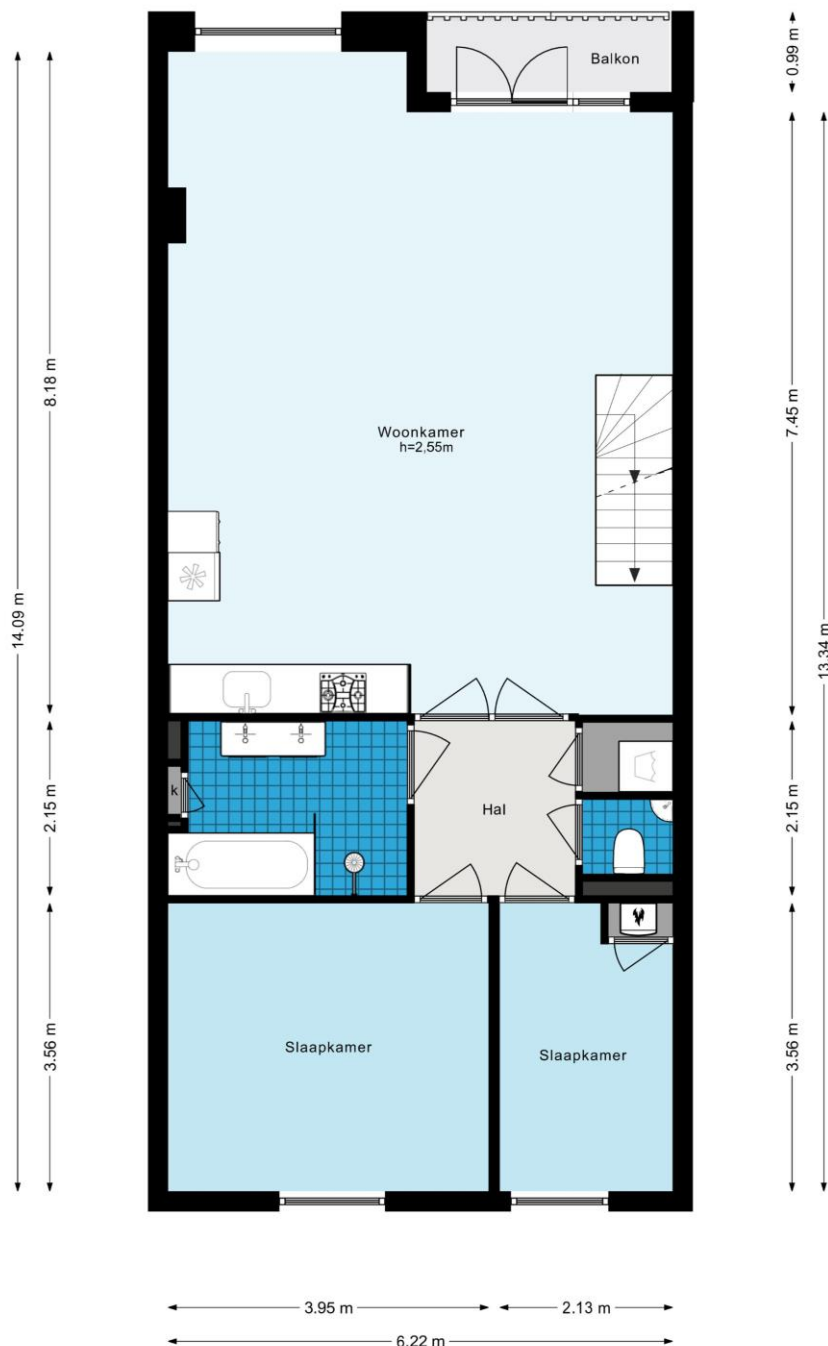
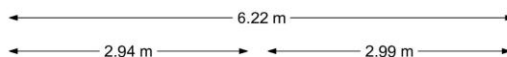
Het huis heeft voor ons altijd een heel prettige sfeer gehad door de mooie lichtinval via het ronde raam en de lichtkoepel. Zelfs op donkere, regenachtige dagen heb je in dit huis nog steeds veel licht. Dat is ook waarom we graag boven wonen. Het huis is in 2003 volledig gerenoveerd en dat maakt dat alles stevig en stabiel aanvoelt. De vloer en de muren zijn goed geïsoleerd en je hoort nauwelijks geluid van de burens. Op het prachtige dakterras heb je een waanzinnig uitzicht over Amsterdam en zie je o.a. het Rijksmuseum, de Westertoren, Paleis op de Dam en de Amsterdam Toren aan de overkant van het IJ. Het dakterras grenst aan weerszijden aan de dakterrassen van de burens, met beiden hebben wij heel goed contact en het is erg gezellig als iedereen op zonnige dagen buiten zit. Het Vondelpark aan de overkant van de straat voelt als onze achtertuin. Temeer omdat je via de Anna van den Vondelstraat zo het park inloopt. Parkeren doen we ook altijd in deze straat: dichtbij en (bijna) altijd plek. Verder heeft deze buurt alles wat wij mooi vinden aan het wonen in Amsterdam: de levendige J.P. Heijestraat met de leuke winkels en koffietentjes, het Cremerplein waar onze kinderen spelen, de Ten Kate markt en natuurlijk de Hallen. En binnen no-time ben je in het centrum voor een concert of voorstelling. Ook het Rijksmuseum, het Stedelijk, het Van Gogh en het Concertgebouw bevinden zich op steenworp afstand. De buurt zelf voelt eerder dorps aan dan grootstedelijk. Er zijn relatief weinig toeristen, veel buurtbewoners en winkeliers kennen en groeten elkaar. Dat maakt dat het wonen in deze buurt voor ons echt als thuis aanvoelt.

Waarom vertrek je/ waarom staat de woning te koop?

Wij waren aanvankelijk niet van plan om überhaupt weg te gaan, maar na de geboorte van ons

derde kindje komen we nu toch wat ruimte (die extra slaapkamer) te kort. We zullen dit huis - waar 2 van onze 3 kinderen geboren zijn – enorm gaan missen. Gelukkig blijven we wel gewoon in de buurt wonen waar we zo van houden.

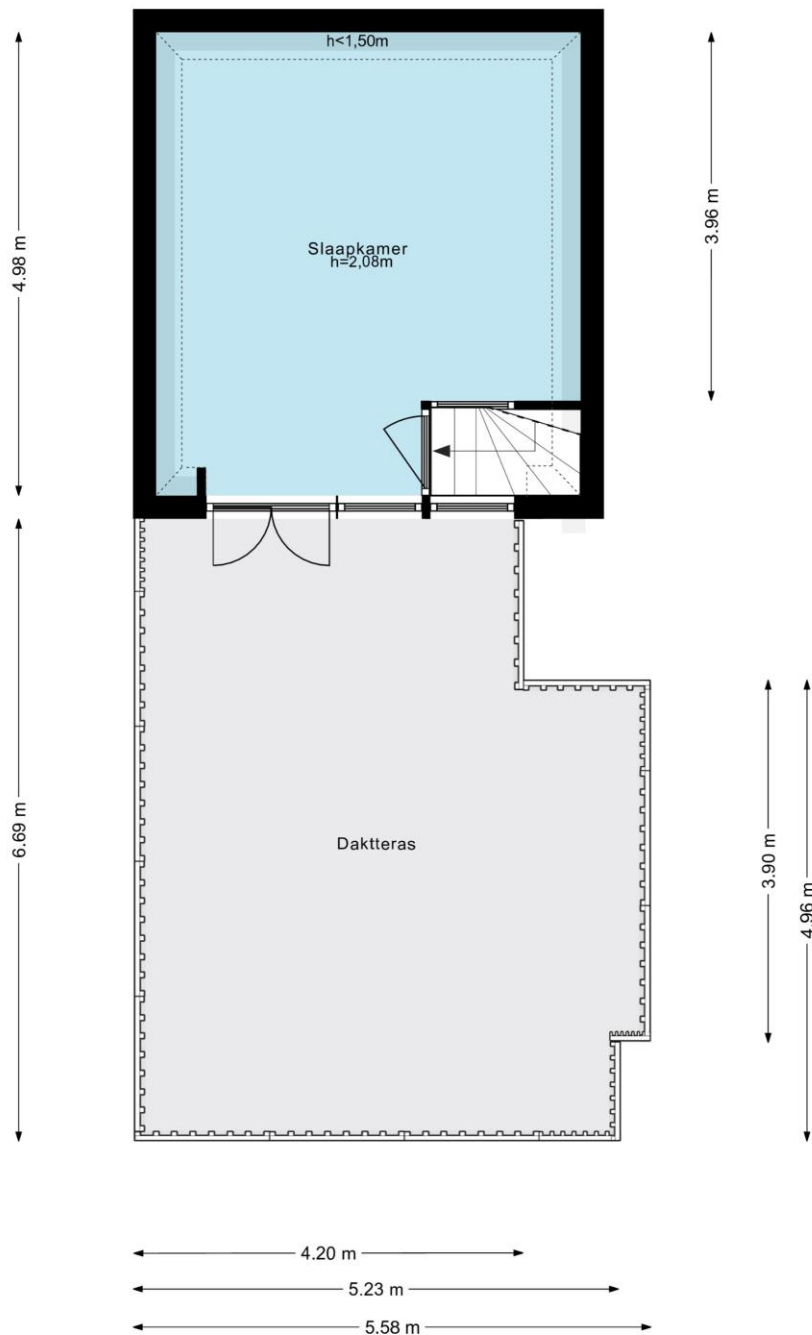
Overtoom 254-3 -Amsterdam Derde verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Overtoom 254-3 -Amsterdam Vierde verdieping

4.57 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Woning in beeld



Woning in beeld



Woning in beeld



Woning in beeld



Algemene informatie

Vrijblijvende informatie

De vermelde informatie in deze brochure is van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze brochure is met zorg samengesteld, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Burger Elkerbout Makelaars en Taxateurs o.z. B.V.

Wij verzorgen het volledige traject van aankoop, verkoop en taxaties van woningen in Amsterdam in alle prijssegmenten. Wij zijn actieve en bevlogen verkoopmakelaars en aankoopmakelaars met een hoog ambitieniveau. Kritisch, zorgvuldig en leveren degelijk werk. Betrouwbaarheid, open communicatie en eerlijke adviezen zijn voor ons vanzelfsprekend, zodat u op ons kunt bouwen.

Onze jarenlange ervaring, kennis van de lokale woningmarkt en ons uitgebreide netwerk zetten wij graag voor u in. Wij voelen ons persoonlijk verantwoordelijk voor elke opdracht en de succesvolle afronding ervan. Onze klantenkring breidt zich voornamelijk uit doordat klanten ons aanbevelen, en daar zijn we trots op.



Martin Burger



Astrid Elkerbout

Kantoorgegevens

Burger Elkerbout Makelaars en Taxateurs o.z. B.V.

Blasiusstraat 66 hs

1091 CV Amsterdam

Telefoon: 020 622 21 99

e-mail: info@burgerelkerbout.nl

website: www.burgerelkerbout.nl