

VAN BREESTRAAT 156

TE

AMSTERDAM



VRAAGPRIJS € 3.990.000,- K.K.

CSV Makelaars BV
Cornelis Schuytstraat 2
1071 JH Amsterdam

T: +31 (0)20 6700 670
E: info@csvmakelaars.nl
www.csvmakelaars.nl

KVK 34198384
IBAN NL54ABNA0848516400a

**BIJZONDER SFEERVOL HERENHUIS VAN 332 M2
(BVO 391 M2) BESTAANDE UIT 4 VOLWAARDIGE
WOONLAGEN MET EEN AANGENAME TUIN, EEN HEERLIJK
DAKTERRAS EN ZEER HOGE PLAFONDS, GELEGEN IN HET
CHIQUE AMSTERDAM OUD-ZUID**



EIGENSCHAPPEN

Bruto vloeroppervlakte:	390,80 m2
Woonoppervlakte:	331,80 m2
Begane grond:	81,30 m2
Eerste verdieping:	93,10 m2
Tweede verdieping:	83,10 m2
Derde verdieping:	74,30 m2
Kelder:	15,70 m2
Aantal kamers:	8
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	2

AANSLAG WATERSCHAPSBELASTING 2021

Watersysteemheffing gebouwd	€ 426,84
Watersysteemheffing ingezetenen	€ 117,04
Zuiveringsheffing (eenpersoons)	€ 56,27
Zuiveringsheffing (meer persoons)	€ 168,81

GEMEENTELIJKE INSTANTIES

Aanschrijving:	geen
Milieudienst:	geen negatieve informatie bekend
Fundering:	geen negatieve informatie bekend

GECOMBINEERDE AANSLAG 2021

WOZ-waarde: (peildatum 01-01-2020)	€3.520.000
Onroerendezaakbelastingen:	€ 1.506,56
Rioolheffing, per jaar:	€ 144,00
Afvalstoffenheffing (eenpersoons):	€ 326,00
Afvalstoffenheffing (meer persoons):	€ 435,00

AANVAARDING

In overleg

EIGENDOMSSITUATIE

Eigen grond

BOUWJAAR

1902

ENERGIELABEL

De woning 1071ZX-156 heeft een definitief energielabel F geldig tot 03-07-2027.

BESTEMMINGEN

Eigendomsbewijs:	woning
Bestemmingsplan:	wonen
BAG Viewer:	woonfunctie
Best. Plan:	wonen

KADASTRAAL

Gemeente:	AMSTERDAM
Sectie:	U
Nummer:	3687
Grootte:	1 a 57 ca

BUITENRUIMTE

Achtertuintuin (59 m2)
Balkons 2^e etage (8 m2)
Dakterras (39,40 m2)

REGISTERGOED

Een perceel grond met het zich daarop bevindende woonhuis, alsmede verdere toe – en aanbehoren, plaatselijk bekend Van Breestraat 156, 1071 ZX Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, nummer 3687, groot een are zevenenvijftig centiare.

CONTACTGEGEVENS

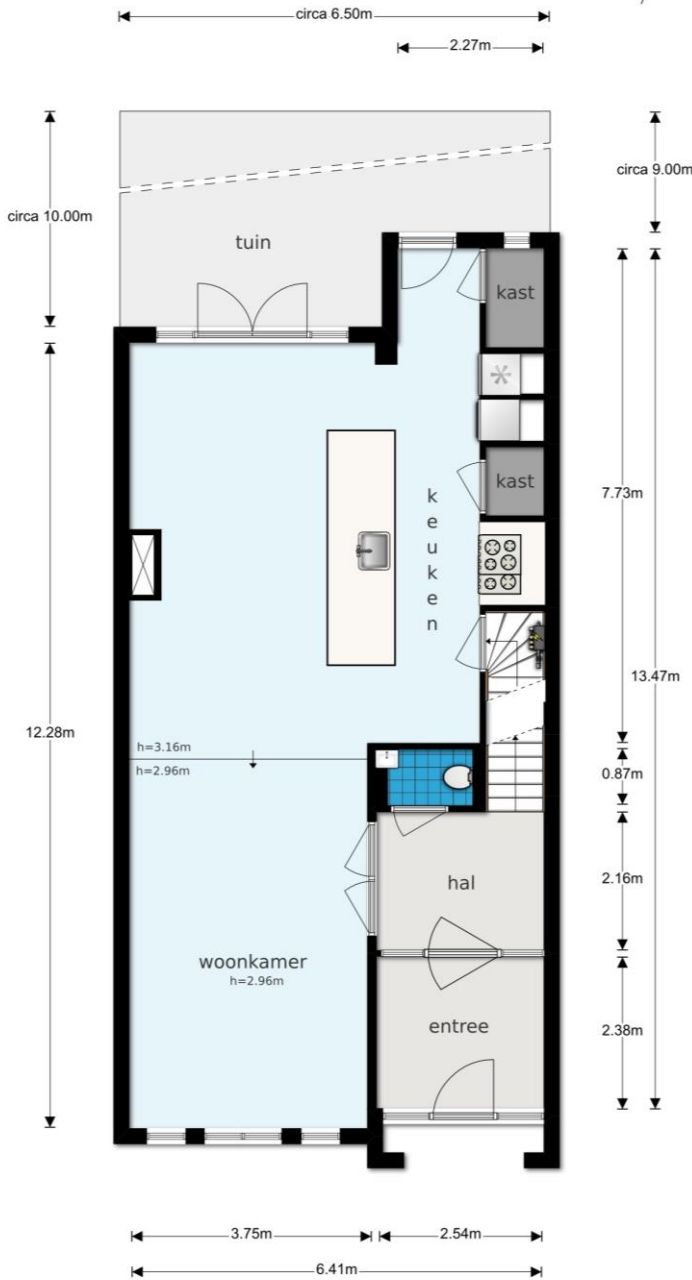
CSV Makelaars
Marc Crone

T: +31 (0)20 6700670
info@csvmakelaars.nl

Cornelis Schuytstraat 2
1071 JH Amsterdam

PLATTEGROND – BEGANE GROND

Van Breestraat 156 - Amsterdam
Begane Grond



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



FOTO'S – BEGANE GROND



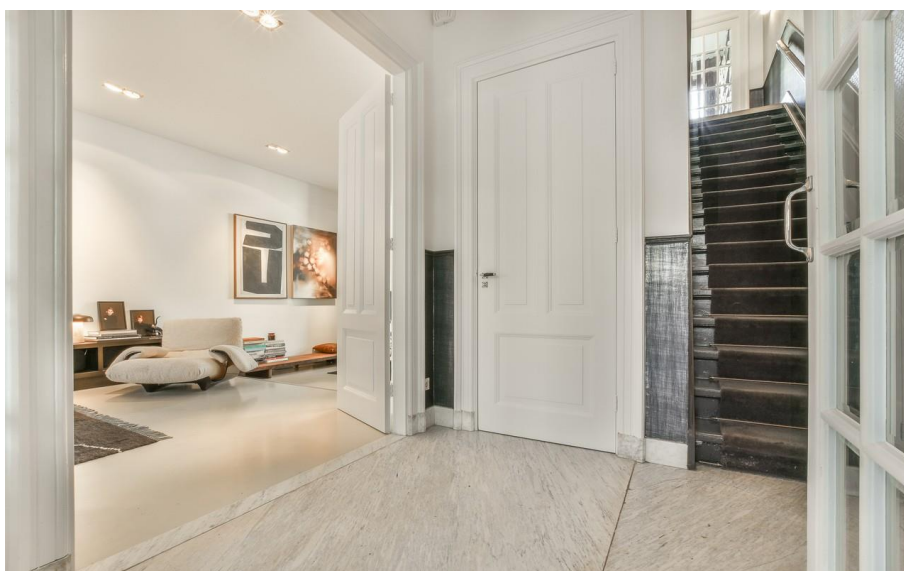
FOTO'S – BEGANE GROND



FOTO'S – BEGANE GROND

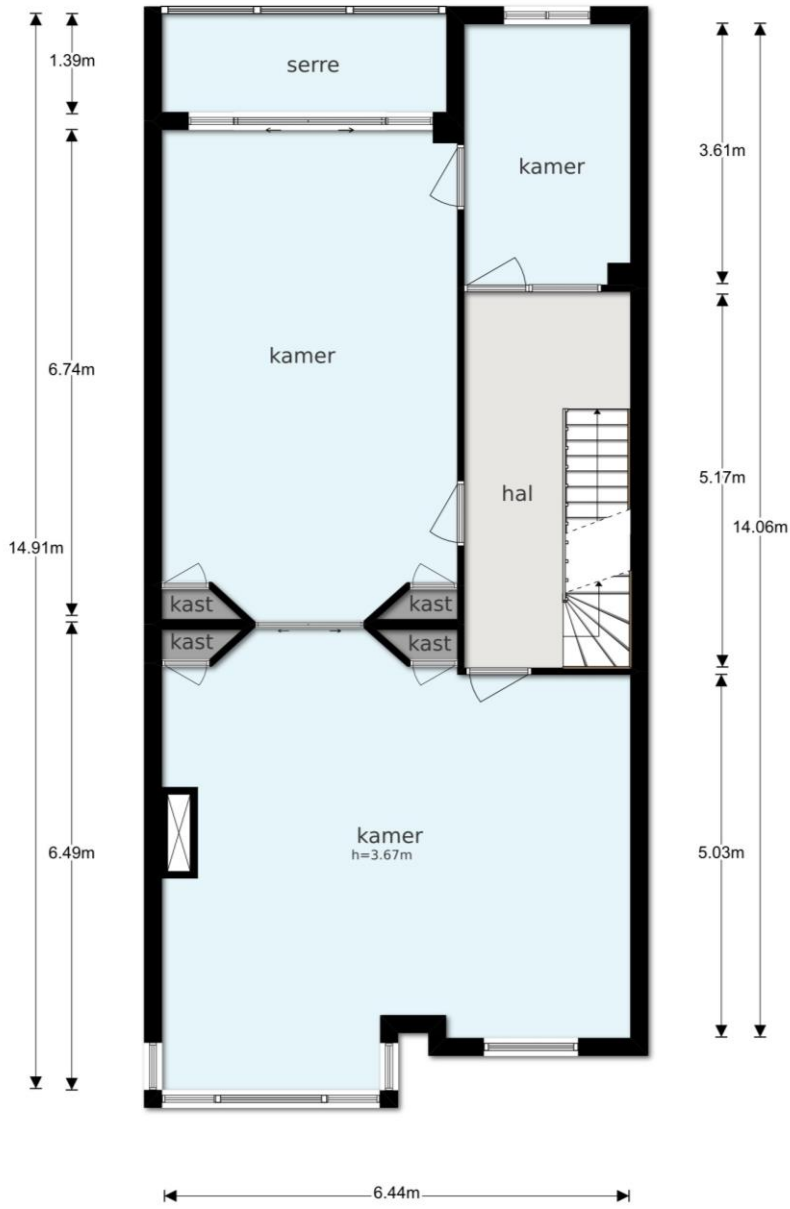


FOTO'S – BEGANE GROND



PLATTEGROND – EERSTE VERDIEPING

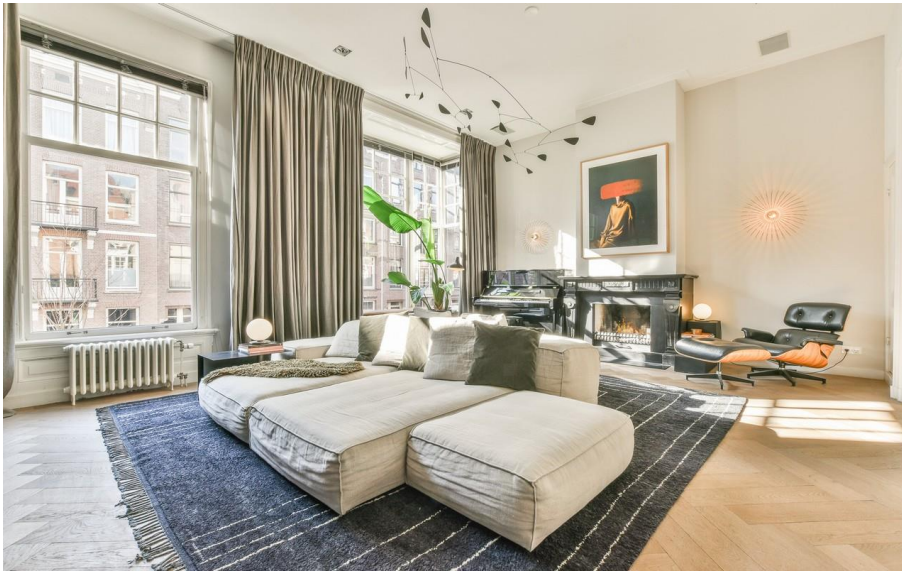
Van Breestraat 156 - Amsterdam
Eerste Verdieping



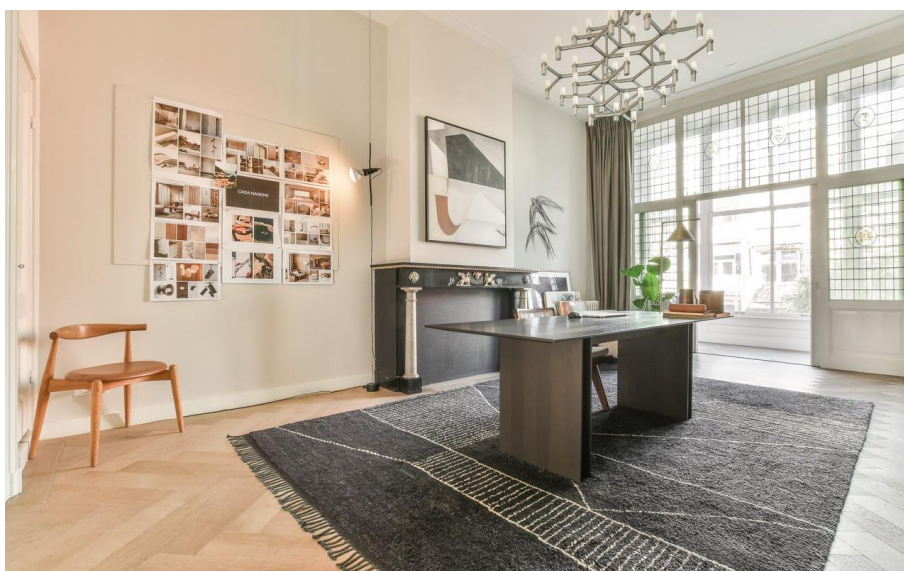
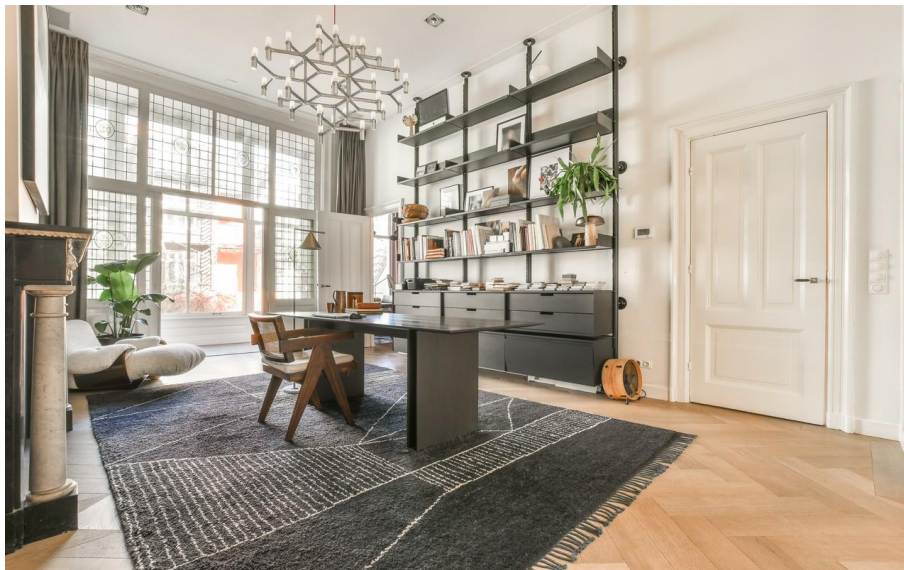
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl



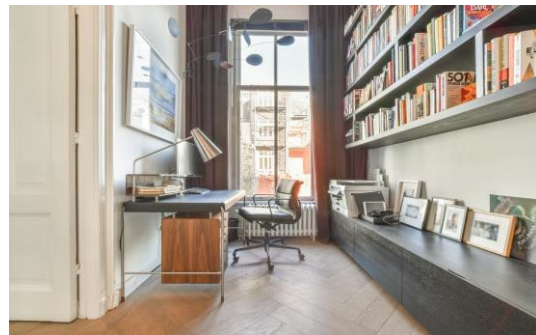
FOTO'S – EERSTE VERDIEPING



FOTO'S – EERSTE VERDIEPING



FOTO'S – EERSTE VERDIEPING

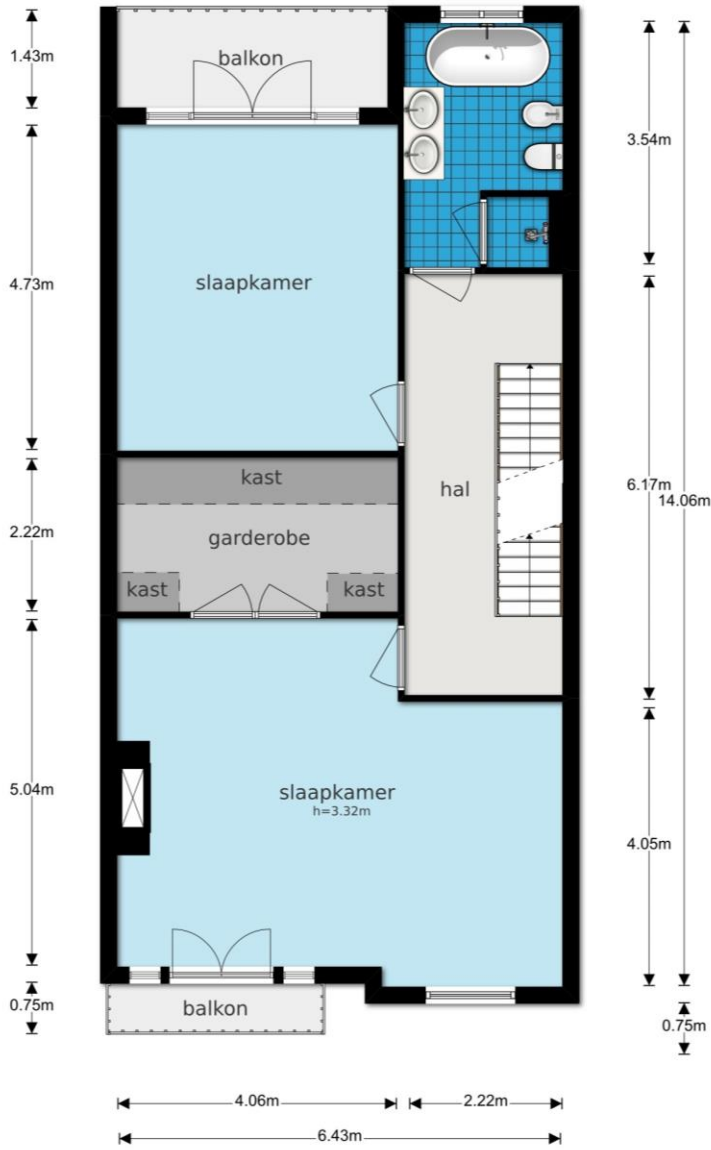


PLATTEGROND – TWEEDE VERDIEPING

Van Breestraat 156 - Amsterdam
Tweede Verdieping



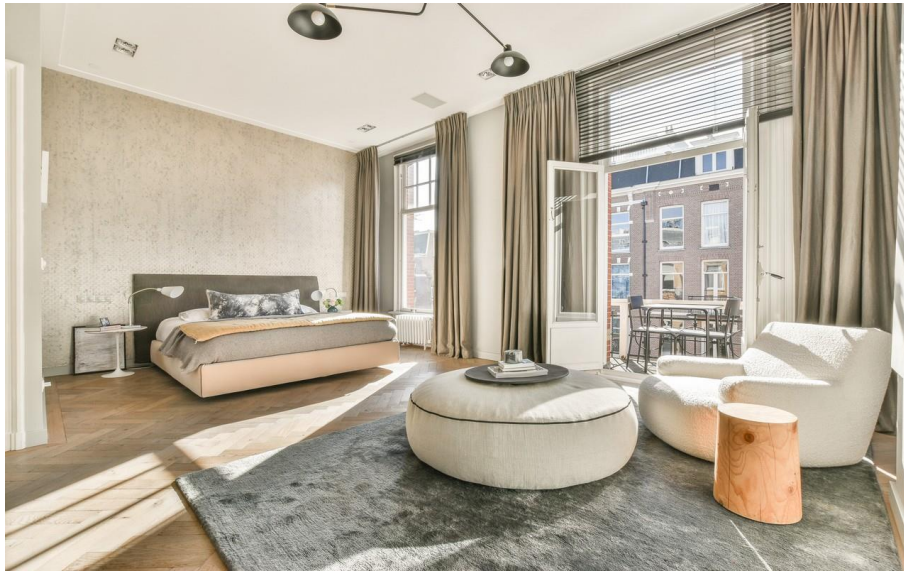
3.91m
6.44m



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



FOTO'S – TWEEDE VERDIEPING

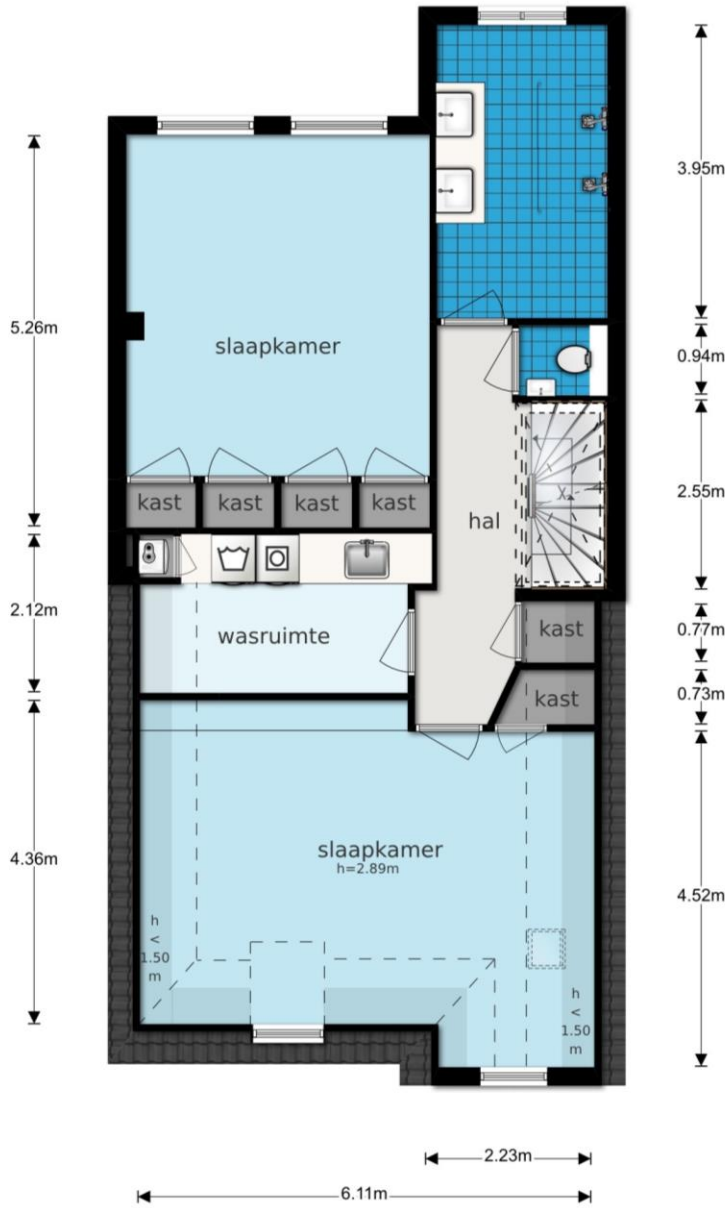


FOTO'S – TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND – TWEEDE VERDIEPING

**Van Breestraat 156 - Amsterdam
Derde Verdieping**

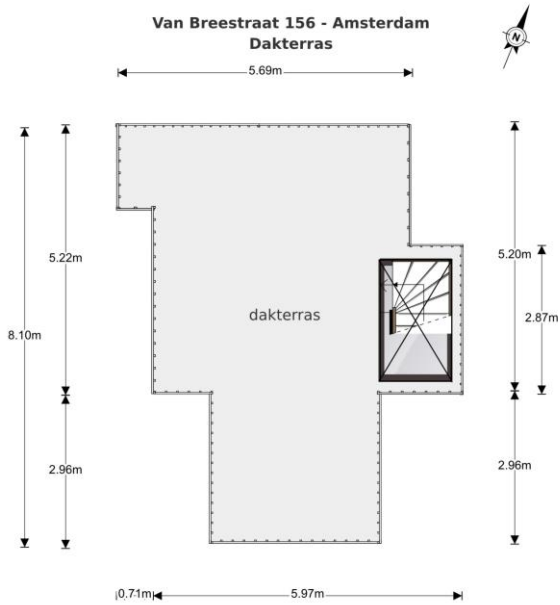


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

FOTO'S – DERDE VERDIEPING

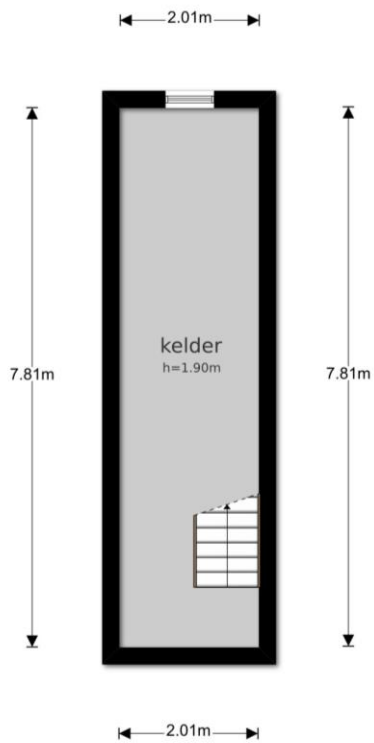


PLATTEGROND- DAKTERRAS & KELDER



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

Van Breestraat 156 - Amsterdam Kelder



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

FOTO'S - DAKTERRAS



OMGEVINGSFOTO'S



BIJZONDERHEDEN

- Riant herenhuis van 332 m2
- Verdeeld over 4 woonlagen en met een kelder
- Woning voorzien van tuin, balkons & dakterras
- Gelegen op eigen grond
- Voorzien van zeer hoge plafonds
- Moderne en hoogwaardige woonkeuken
- Klassieke badkamer op 2^e verdieping
- Moderne badkamer op 3^e verdieping
- Gelegen op toplocatie
- Nabij het Vondelpark
- Oplevering in overleg



OBJECTINFORMATIE

BIJZONDER SFEERVOL HERENHUIS VAN 332 M2 (BVO 391 M2) BESTAANDE UIT 4 VOLWAARDIGE WOONLAGEN MET EEN AANGENAME TUIN, EEN HEERLIJK DAKTERRAS EN ZEER HOGE PLAFONDS, GELEGEN IN HET CHIQUÉ AMSTERDAM OUD-ZUID

Dit prachtige woonhuis is gebouwd in 1902 op eigen grond en is bijzonder ruim van opzet. Buiten de hoge plafonds is ieder vertrek dusdanig riant van formaat waarmee het woongenot dan ook subliem te noemen is. Het geheel is smaakvol afgewerkt en beschikt de woning buiten een luxe open keuken en badkamers tevens over meerdere haarden, een ruime tuin en een aangenaam dakterras.



INDELING

Via de eigen entree met marmeren tochtportaal en garderobe bereikt u via de fraaie glazen toegang de ruime hal. Deze hal is voorzien van het 1^e toilet en biedt toegang tot de begane grond via de prachtige openslaande paneeldeuren.

De begane grond beslaat de riante woonkeuken met een ruim zit/werkgedeelte aan de voorzijde. Leuk detail is hier het hoogteverschil tussen de voor – en achterzijde.

De luxe en riante woonkeuken is tuingericht en is modern uitgevoerd met hoogwaardige materialen en apparatuur. Het brede spoeliland is voorzien van een RVS blad en aan een zijde van donker houten kasten en lades (grieploos). De buitenzijde van dit eiland loopt over in een brede lederen bank grenzend aan de eettafel en met uitkijk op de modern ingebouwde open haard.

Aan de lange zijde van de keuken bevindt zich de inbouwapparatuur welke is weggewerkt in de plafondhoge donkerhouten kastenwand. Hierin is tevens de extra brede kookplaat geplaatst met afzuigkap.

Openslaande deuren bieden toegang tot de tuin gelegen op het noorden, groot circa 60 m². De tuin is geheel betegeld en rondom voorzien van groen. Vanuit de keuken biedt een enkele deur tevens toegang tot de tuin.

Deze gehele laag is voorzien van een lichtgrijze gietvloer.

Via de ruime hal leidt de beklede trap naar de overige verdiepingen.

De eerste verdieping beslaat een riante leef verdieping bestaande uit een en-suite indeling met extra zijkamer. Via de overloop zijn de drie ruimtes separaat te bereiken maar staan tevens in verbinding via de en-suite deuren. De voorzijde beslaat een riante living met charmante erker en voorzien van een bruikbare haard. De achterzijde is in gebruik als werkruimte met bijbehorende en naastgelegen leeskamer. Bijzonder is de originele schouw alsmede het prachtige glas in lood raamwerk met schuifdeuren naar de serre aan de achterzijde.

Via de hal met beklede trap komt u bij de eerste slaapverdieping van dit herenhuis.

De master bedroom ligt aan de voorzijde en beschikt over openslaande deuren naar het balkon gelegen op het zuiden en met uitkijk op de Van Breestraat zelf. Deze kamer beschikt over een moderne gashaard (thans niet werkend) en heeft toegang tot een bijzonder brede en afsluitbare walk-in closet.

**BIJZONDER SFEERVOL HERENHUIS VAN 332 M2
(BVO 391 M2) BESTAANDE UIT 4 VOLWAARDIGE WOONLAGEN
MET EEN AANGENAME TUIN, EEN HEERLIJK DAKTERRAS EN
ZEER HOGE PLAFONDS, GELEGEN IN HET CHIQUÉ AMSTERDAM
OUD-ZUID**

VRAAGPRIJS € 3.990.000,- K.K.



INDELING – vervolg

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft openslaande deuren naar een balkon met uitzicht over de tuin.

De eerste badkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft een klassiek/moderne uitstraling. De badkamer is uitgevoerd met een donkere vloertegel en een marmeren wandtegel en is voorzien van een losstaand bad op pootjes, een wastafel op pootjes, een douchecabine en een toilet en bidet.

De beklede trap op de hal brengt u naar de tweede slaapverdieping, gelegen op de derde verdieping.

Hier bevinden zich tevens twee goede slaapkamers, een aan weerszijde van het pand. De kamer aan de achterzijde beschikt over een muur brede inbouwkledingkast, de kamer aan de voorzijde heeft een dakkapel en deels schuine wand wat een romantische uitstraling meebrengt. Beide slaapkamers zijn voorzien van airco.

Tussenbeide bevindt zich een goede wasruimte met de benodigde aansluitingen alsmede de c.v. opstelling.

De tweede badkamer bevindt zich aan de achterzijde en is strak van uitvoering. Geheel uitgevoerd in een naturel kleurstelling en voorzien van een brede inloopdouche met twee (stort)douches, een zitje aan de raamzijde en een modern donker houten wasmeubel met twee wastafels, ingebouwde kranen en een evenzo brede spiegel.

Het separaat toilet is op de hal gelegen en is hier tevens de trap naar het dakterras, bereikbaar via de elektrisch bedienbare dakkoepel.

Het ruime dakterras beslaat maar liefst 40 m2, is voorzien van een zwart gietijzeren hekwerk en houten terrasdelen en kijkt uit over de gehele stad.

De kelder tenslotte is te bereiken vanuit de keuken en beslaat een oppervlakte van circa 16 m2.

De 1^e, 2^e en 3^e woonlaag zijn voorzien van een houten vloer in Hongaarse punt gelegd.

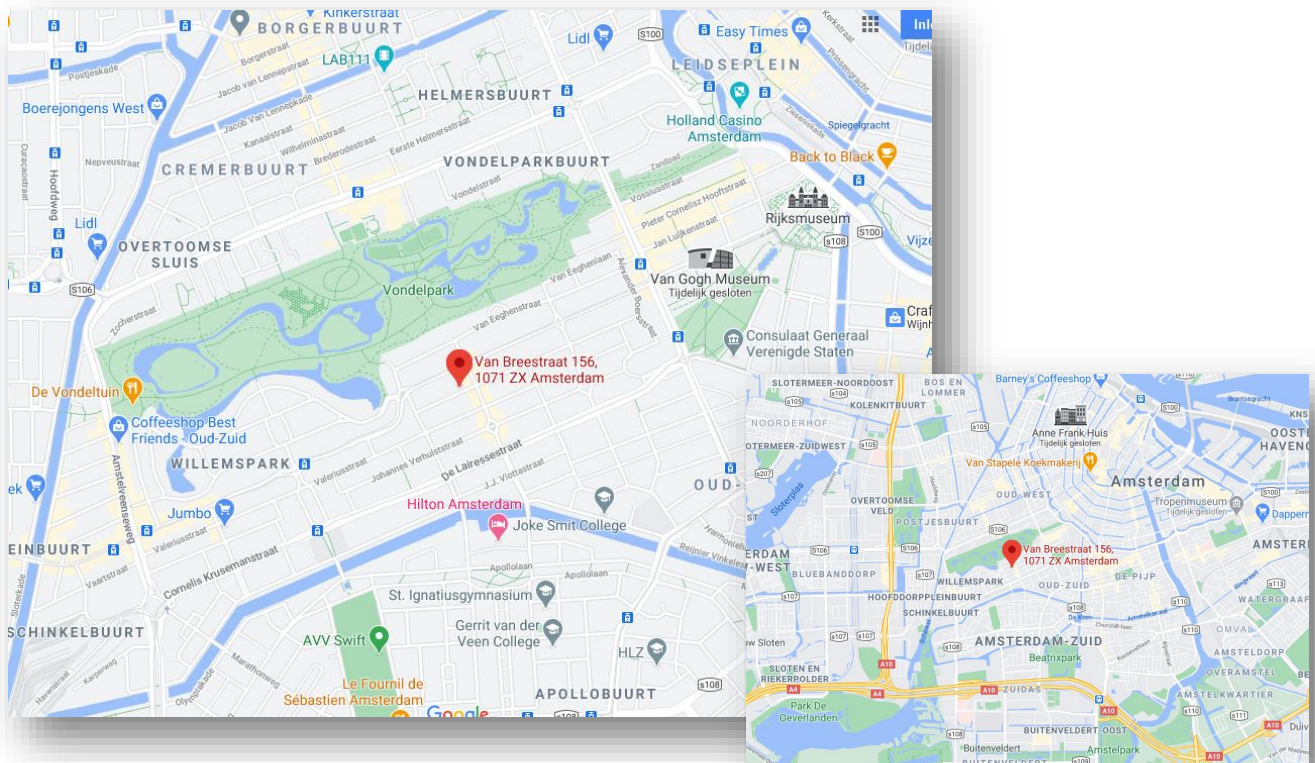
LIGGING & BEREIKBAARHEID

De woning is gelegen in het chique Oud-Zuid tussen de Emmastraat en de Cornelis Schuytstraat, praktisch aan het mooie Vondelpark en nabij het prachtige museumkwartier met de P.C. Hooftstraat. Deze buurt kenmerkt zich als rustig en gemoedelijk en biedt tal van mogelijkheden ten aanzien van winkelen, dineren, terrasjes pakken, musea, scholen, opvang, ontspanning en theaters. Het centrum is op fietsafstand evenals de bruisende Pijp of de gezellige Hoofddorppleinbuurt. Openbaar vervoer is praktisch voor de deur gelegen (tram 2 of 16 of bus 170/172) en diverse uitvalswegen zijn nabij.



PARKEREN

Op de openbare weg geldt betaald parkeren (van 09.00 tot 24.00 uur) m.u.v. zondag en parkeren middels een vergunning systeem. Volgens informatie van de website van gemeente Amsterdam is er een wachtlijst voor een parkeervergunning (wachtlijstgegevens per 1 april 2021, vergunningsgebied Zuid 8.1).



DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de MVA voorwaarden.

NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

VERKOOPVOORWAARDEN



Notariskeuze

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke notariële beroepsorganisatie, Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object. De notariskeuze dient door de koper binnen 3 werkdagen na wilsovereenstemming bekend te zijn gemaakt. De ondertekening van de koopakte dient binnen 7 werkdagen na wilsovereenstemming gerealiseerd te zijn.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerde makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contract met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zullen aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoekplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebracht voorstel.

Drie dagen bedenktijd

Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

- Bedenktijd: overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachtjes te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.
- Schriftelijk vastleggen: in tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door de koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.