

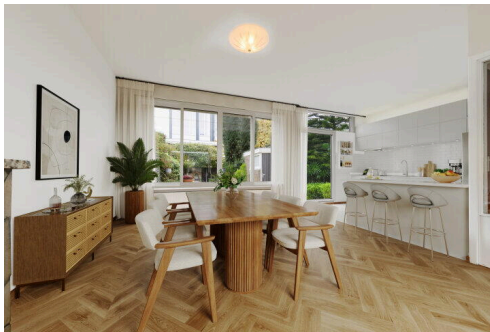
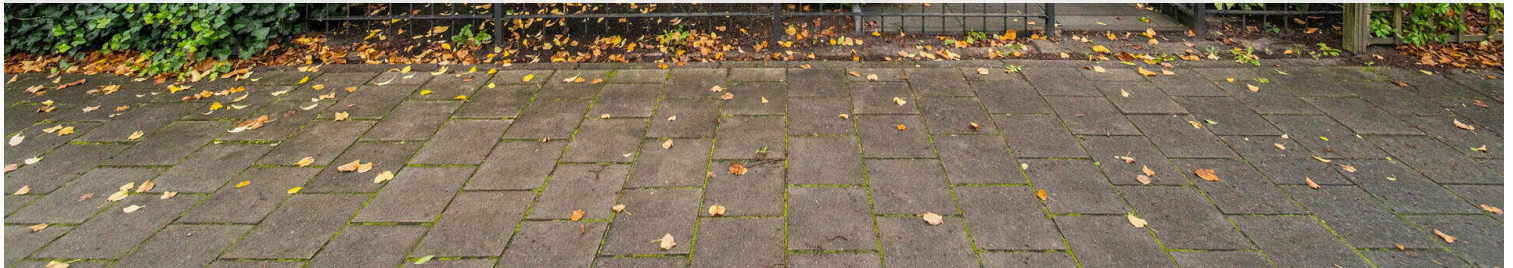
# Amsterdam

Bolestein 79 | Vraagprijs € 895.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.BOLESTEIN79.NL](http://WWW.BOLESTEIN79.NL)

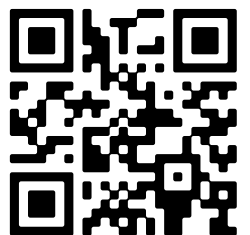


<b>Type object:</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1962
<b>Woonoppervlakte:</b>	115 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	182 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	402 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	5 kamers (4 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.bolestein79.nl">www.bolestein79.nl</a>



**Voorma & Millenaar**

MAKELAARS - TAXATEURS O.G.



# Omschrijving

## **Bolestein 79, 1081 CS Amsterdam**

Ruime eengezinswoning (ca. 115 m<sup>2</sup>) met volop potentie, gelegen in het groene en geliefde Buitenveldert. De woning beschikt over maar liefst vier volwaardige slaapkamers, een badkamer, een ruime voortuin én diepe achtertuin met achterom en twee bergingen. De woning is gedateerd en dient gemoderniseerd te worden, maar hierdoor biedt het huis de perfecte kans om geheel naar eigen smaak te verbouwen. Zo bestaat de mogelijkheid om een dakopbouw te realiseren voor extra slaapkamers en een tweede badkamer, of een uitbouw op de begane grond voor een royale leefruimte. Ook de huidige indeling kan worden aangepast, bijvoorbeeld door de keuken open te breken en een grote woonkeuken met kookeiland te creëren.

### Indeling

#### Begane grond

Via de nette voortuin bereikt u de hal met meterkast en garderobe en vervolgens de gang met separaat toilet met fonteintje en een handige trapkast. Vanuit de gang loopt u door naar de lichte doorzonwoonkamer die over de gehele lengte van de woning strekt. Aan de achterzijde bevindt zich de dichte keuken, welke kan worden opengebroken om een ruime woonkeuken te realiseren. Zowel vanuit de keuken als de woonkamer is er toegang tot de diepe achtertuin, gelegen op het oosten.

In de achtertuin staan twee praktische bergingen (waarvan één voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger), ideaal voor fietsen en opslag. De tuin beschikt over een achterom, alleen voor bewoners toegankelijk.

#### Eerste verdieping

Overloop met toegang tot vier slaapkamers. De slaapkamers aan de voorzijde bieden toegang tot het balkon. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de badkamer, uitgerust met een wastafel, douche, ligbad en toilet. De vele kamers bieden volop mogelijkheden om bijvoorbeeld een walk-in-closet of thuishkantoor te creëren.

#### Uitbreidingsmogelijkheden

Dankzij de rechte gevels en het type dak is het mogelijk een dakopbouw te realiseren, waarmee een volledige extra verdieping, van ca. 48 m<sup>2</sup> extra, kan worden gecreëerd. Hierdoor kunnen twee extra slaapkamers en een tweede badkamer worden toegevoegd. Ook op de begane grond zijn er uitbreidingsmogelijkheden: een achteruitbouw biedt de kans om een royale leefruimte of grote woonkeuken te realiseren. Op deze manier kan het woonoppervlak aanzienlijk worden vergroot en kan de woning volledig worden aangepast aan moderne woonwensen.

### Omgeving

De woning is gelegen in de rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk Buitenveldert, op loopafstand van het Amsterdamse Bos, de Kalfjeslaan en natuurgebied Amstelland en diverse sportfaciliteiten. Op fietsafstand vindt u winkelcentrum Rooswijck en het uitgebreide luxe winkelcentrum Gelderlandplein met een ruim aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden. In de omgeving bevinden zich diverse scholen, kinderopvang, internationale school, de Vrije Universiteit en het VU Medisch Centrum.

### Bereikbaarheid

De ligging is zeer gunstig. Station Zuid/WTC, de Zuidas en tram- en busverbindingen liggen in de directe nabijheid. Met de auto bereikt u binnen enkele minuten de ring A10 en A9. Schiphol, Amstelveen en de binnenstad van Amsterdam zijn uitstekend bereikbaar.

Parkeren is mogelijk via een bewonersvergunning (zie de website van de gemeente Amsterdam voor actuele informatie).

### Erfpacht

De woning staat op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. Algemene Bepalingen 2016 zijn van toepassing. De vaste canon bedraagt € 154,28 per jaar tot 15 februari 2036. Hierna is deze eeuwigdurend vastgeklit onder gunstige voorwaarden met 1-jaarlijkse indexering. De bewoner heeft gebruikgemaakt van de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

### Bijzonderheden

- Bouwjaar 1962
- Woonoppervlakte ca. 115 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig)
- Erfpacht € 154,28 per jaar, tot 2036
- Isolatie door middel van dubbele beglazing
- Diepe voor- en achtertuin met besloten achterom
- Twee bergingen in de achtertuin
- Woning dient gemoderniseerd te worden
- Mogelijkheid tot uitbouw en dakopbouw
- Rustige en kindvriendelijke ligging in groene omgeving
- Goed bereikbaar met auto en openbaar vervoer
- Boedelnotaris Bellaar c.s. te Amstelveen
- Asbest-, niet-zelfbewonings- en ouderdomsclausules van toepassing
- Oplevering in overleg

### Meetinstructie

Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen en beperkingen bij het uitvoeren van een meting.

De woning is gemeten door een betrouwbaar professioneel bedrijf en koper vrijwaart de medewerkers van Voorma & Millenaar makelaars o.g. en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de het verkochte zelf te (laten) meten conform NEN 2580.

\*\*\* This Property is listed by an MVA Certified Expat Broker \*\*\*

Spacious Single-Family Home (approx. 115 m<sup>2</sup>) with Plenty of Potential, Located in the Green and Beloved Buitenveldert.

This property features no less than four full-sized bedrooms, a bathroom, a spacious front garden, and a deep backyard with a back entrance and two storage sheds. The house is dated and requires modernization, but this



offers the perfect opportunity to renovate entirely to your own taste. For example, there is the possibility to realize a roof extension for extra bedrooms and a second bathroom, or a ground floor extension for a generous living space. The current layout can also be adapted, for example, by opening up the kitchen to create a large living kitchen with a cooking island.

### Layout

**Ground Floor** Through the neat front garden, you reach the hall with the meter cupboard and cloakroom, and then the hallway with a separate toilet with a small wash basin and a handy stair cupboard. From the hallway, you walk through to the bright living room that stretches across the entire length of the house. The closed kitchen is located at the rear, which can be opened up to create a spacious living kitchen. There is access to the deep, East-facing backyard from both the kitchen and the living room.

In the backyard, there are two practical storage sheds (one of which has connections for the washing machine and dryer), ideal for bicycles and storage. The garden has a back entrance, accessible only to residents.

**First Floor** Landing with access to four bedrooms. The bedrooms at the front offer access to the balcony. Additionally, the bathroom is located on this floor, equipped with a washbasin, shower, bathtub, and toilet. The many rooms offer plenty of possibilities to create, for example, a walk-in closet or home office.

### Expansion Options

Thanks to the straight façades and the type of roof, it is possible to realize a roof extension, creating a complete extra floor of approx. 48 m<sup>2</sup>. This would allow for the addition of two extra bedrooms and a second bathroom. There are also expansion options on the ground floor: a rear extension offers the chance to realize a generous living space or a large living kitchen. This way, the living area can be significantly increased, and the house can be fully adapted to modern living requirements.

### Surroundings

The house is located in the quiet, green, and child-friendly residential area Buitenveldert, within walking distance of the Amsterdamse Bos, the Kalfjeslaan, the Amstelland nature reserve, and various sport facilities. Rooswijk shopping center is within cycling distance, and the extensive luxury shopping center Gelderlandplein, with a wide range of shops, supermarkets, specialty stores, and restaurants, is just a few minutes away by bike. Various schools, childcare facilities, an international school, the Vrije Universiteit, and the VU Medical Center are located in the vicinity.

### Accessibility

The location is very favorable. Station Zuid/WTC, the Zuidas, and tram and bus connections are in the immediate vicinity. The A10 and A9 ring roads can be reached within a few minutes by car. Schiphol, Amstelveen, and the city center of Amsterdam are easily accessible.

Parking is possible via a resident's permit (see the website of the Municipality of Amsterdam for current information).

### Leasehold (Erfpacht)

The property is situated on leasehold land from the Municipality of Amsterdam. General Provisions 2016 apply. The fixed ground rent (canon) amounts to € 154.28 per year until February 15, 2036. After this, it has been

perpetually fixed under favorable conditions with yearly indexing. The resident has used the Switch Scheme from continuous leasehold to perpetual leasehold.

### Specifics

- Year of construction 1962
- Living area approx. 115 m<sup>2</sup> (measurement report available)
- Ground rent € 154.28 per year, until 2036
- Insulation through double glazing
- Deep front and back garden with private back entrance
- Two storage sheds in the backyard
- Property requires modernization
- Possibility of extension on the ground floor and roof extension
- Quiet and child-friendly location in a green area
- Easily accessible by car and public transport
- Estate Notary Bellaar c.s. in Amstelveen
- Asbestos, non-self-occupancy, and age clauses apply
- Completion in consultation

### Measurement Instruction

The property for sale has been measured using the Measurement Instruction, which is based on the standards laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measurement for providing an indication of the usable floor area. The Measurement Instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example due to differing interpretations, rounding, and limitations in performing a measurement.

The property has been measured by a reliable professional company, and the buyer indemnifies the employees of Voorma & Millenaar makelaars o.g. and the seller against any deviations in the specified sizes. The buyer declares to have been given the opportunity to measure the property for sale himself (or have it measured) in accordance with NEN 2580.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 895.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1962
Soort dak:	Plat dak

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	115 m²
Perceeloppervlakte:	182 m²
Inhoud:	402 m³
Overige inpandige ruimte:	2 m²
Externe bergruimte:	6 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m²

## Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel, glasvezel kabel

## Energie

Energielabel:	D
---------------	---

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Achtertuin:	81 m² (12.5 meter diep en 6.5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

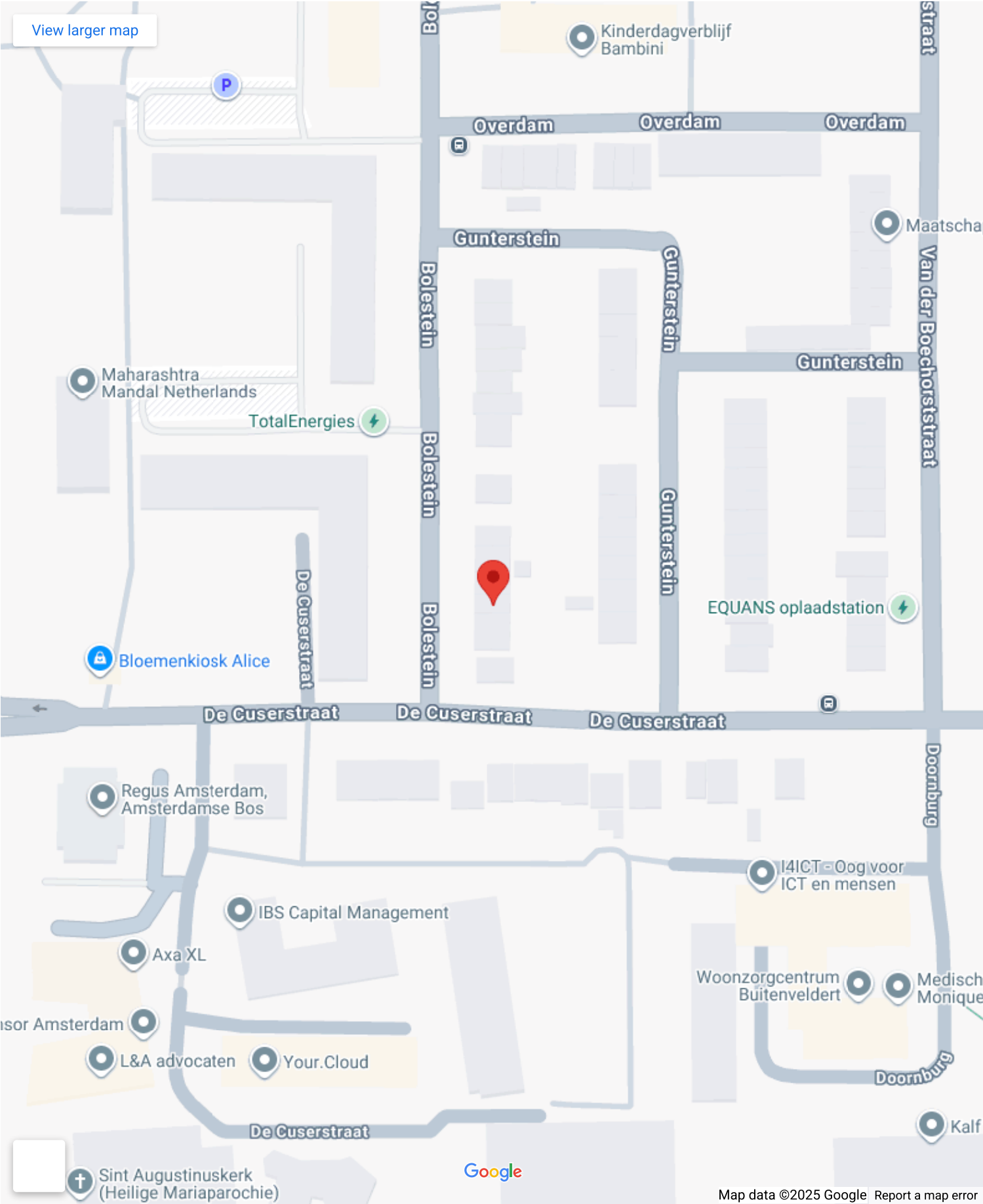
**Bergruimte**

Schuur berging:	Aangebouwd steen
Soort parkeergelegenheid:	Betaald parkeren, parkeervergunningen

**Garage**

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

# Op de kaart





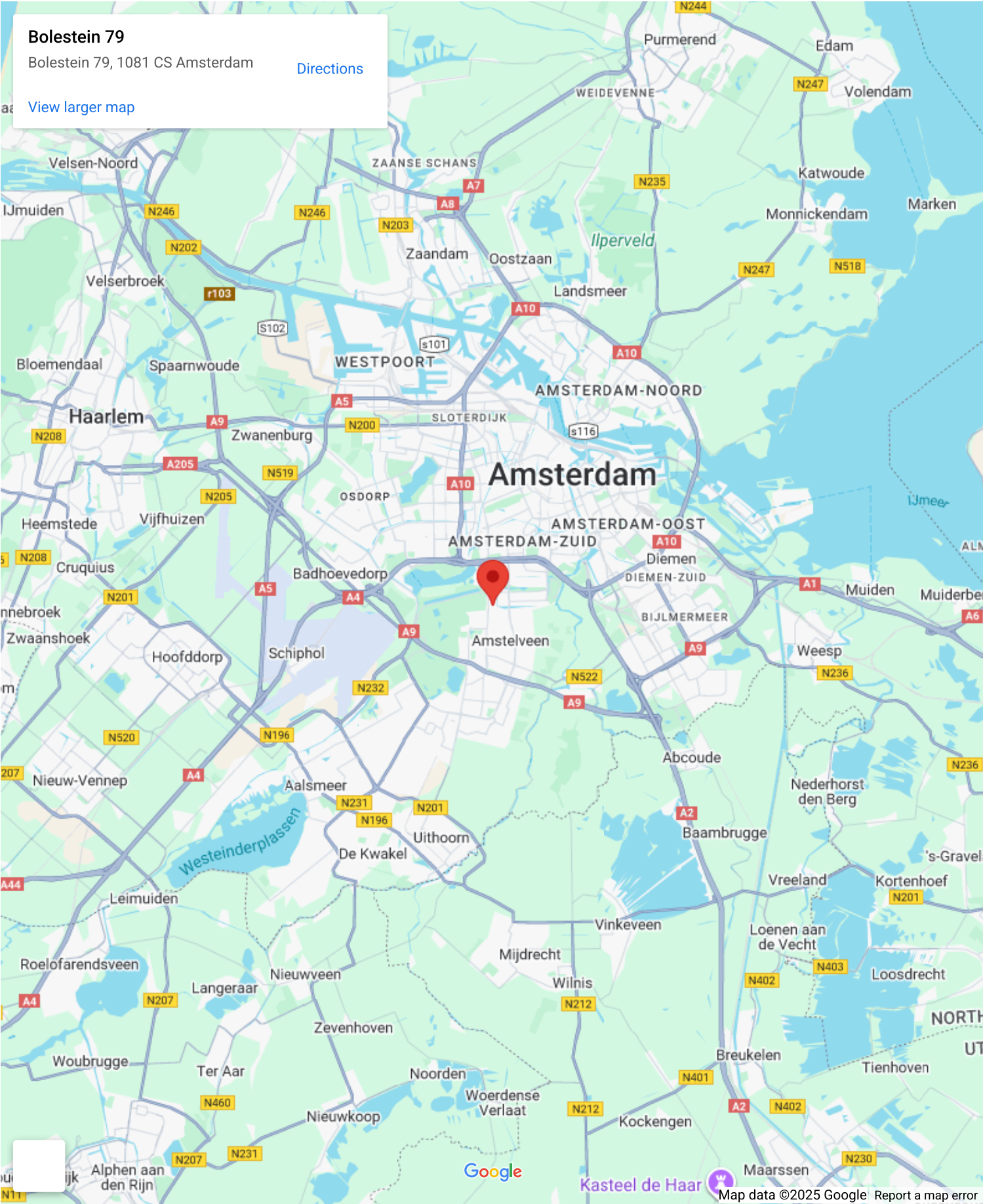
# Op de kaart

**Bolestein 79**

Bolestein 79, 1081 CS Amsterdam

[Directions](#)

[View larger map](#)







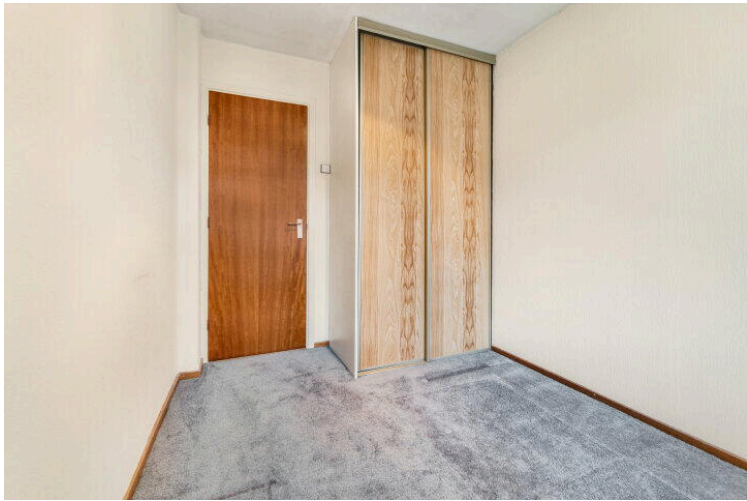
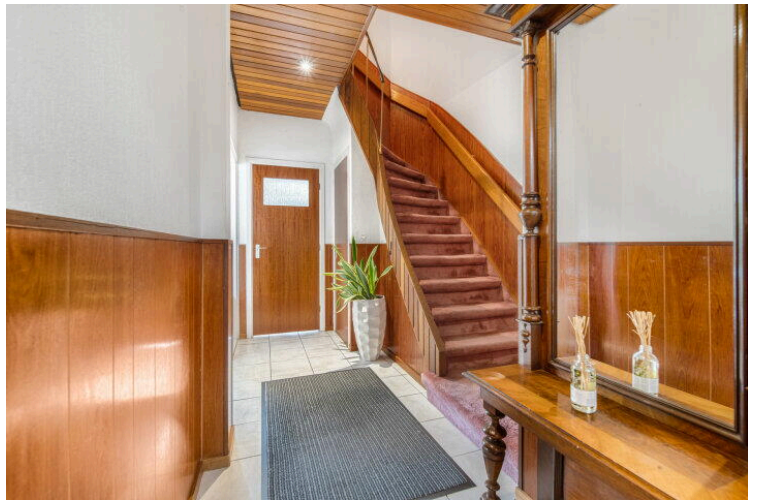








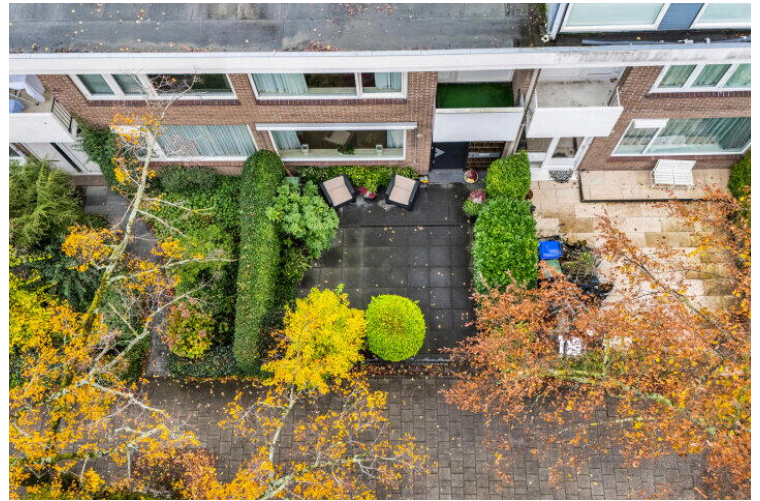






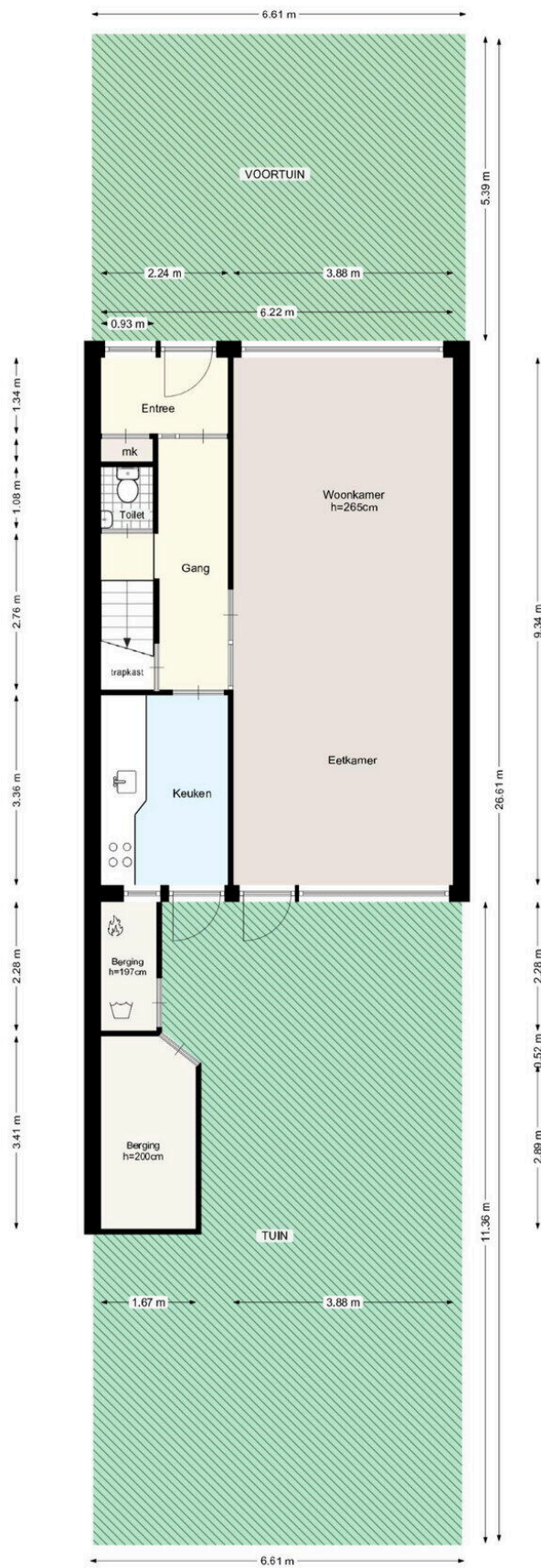






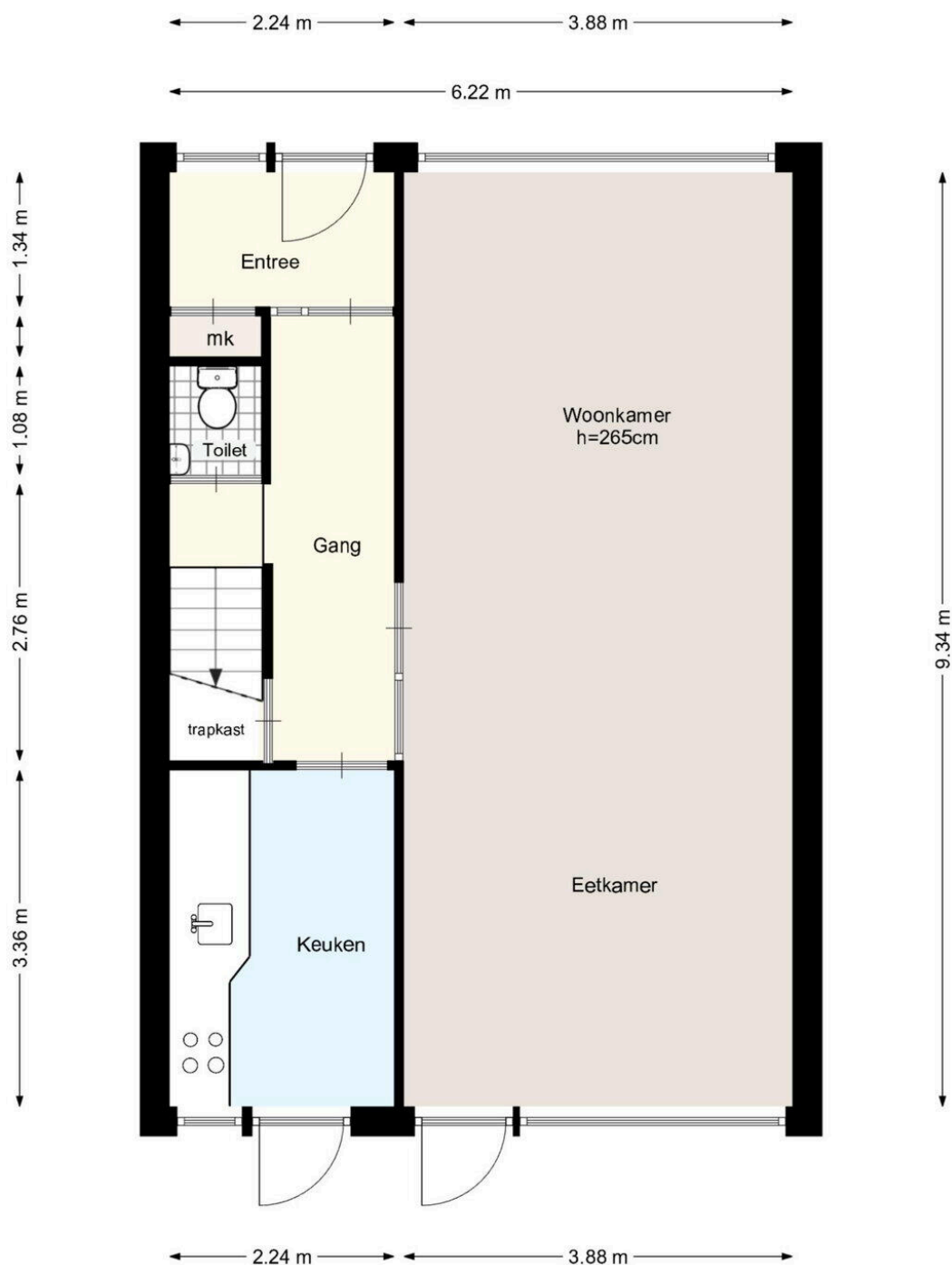


Bolestein 79 Amsterdam  
-PERCEEL-



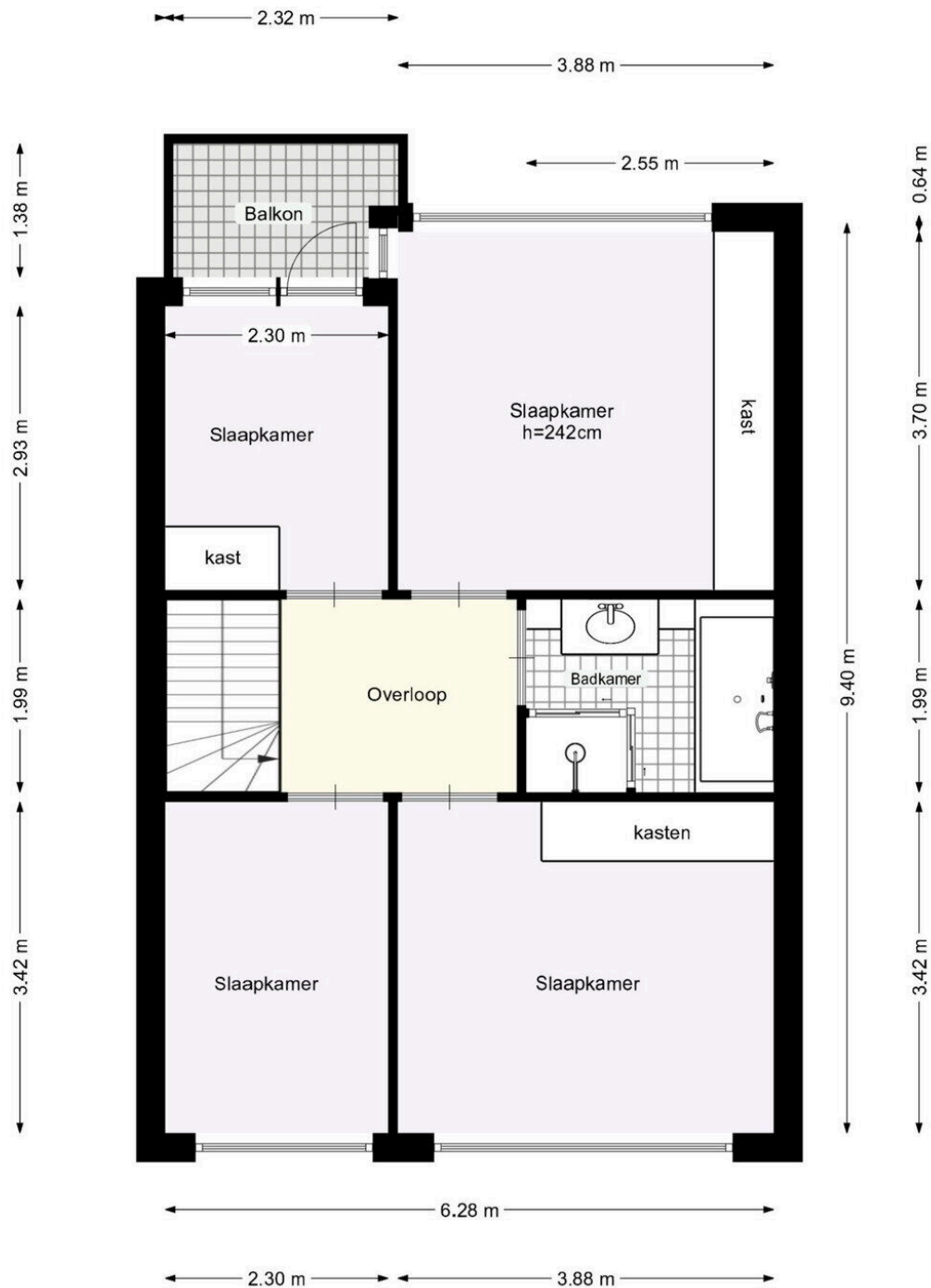
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
WWW.INMETERIJNMOND.NL

Bolestein 79 Amsterdam  
-BEGANE GROND-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

Bolestein 79 Amsterdam  
-1e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

# Bolestein 79

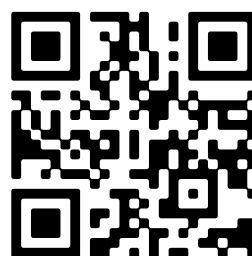
[www.bolestein79.nl](http://www.bolestein79.nl)



## Voorma & Millenaar makelaars

Amsterdamseweg 176  
1182 HL, Amstelveen

[www.voormamillenaar.nl](http://www.voormamillenaar.nl)  
020 - 641 8694



📱 Scan Mij!