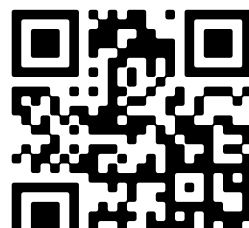




- 🏠 Overtoom 311 H, Amsterdam
- € Vraagprijs: € 1.850.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 177 m²
- 🛏️ Kamers: 8 kamers (5 slaapkamers)



Omschrijving

Overtoom 311 H, 1054 JL Amsterdam

****This Property is listed by a MVA Certified Expat Broker*****

Please find English version below.

Sfeervol en luxe verbouwd dubbel benedenhuis (ca. 156 m²) met zonnige tuin én zelfstandig tuinhuis (21m²) in de geliefde Helmersbuurt, op steenworp afstand van het Vondelpark.

Wonen in alle rust, ruimte én luxe, midden in het bruisende centrum van Amsterdam – dat is precies wat dit uitzonderlijk fraaie dubbele benedenhuis te bieden heeft. Deze schitterend verbouwde woning van circa 156 m², aangevuld met een volledig gerenoveerd en multifunctioneel tuinhuis van 21m² mét eigen badkamer, vormt een zeldzame combinatie van comfort, stijl en flexibiliteit.

De woning beschikt over een eigen entree, vier volwaardige slaapkamers en een ruime, moderne badkamer. De afwerking is hoogwaardig en smaakvol: authentieke details zoals ornamentenplafonds en glas-in-loodramen zijn op harmonieuze wijze gecombineerd met een moderne, luxe woonstijl.

De royale, zonnige achtertuin op het zuiden (ca. 70 m²) biedt volop privacy en rust. Het tuinhuis met vloerverwarming en badkamer maakt deze woning extra bijzonder en is ideaal als gastenverblijf, thuishantoor of praktijkruimte.

Ligging

Gelegen in het zeer gewilde stadsdeel Amsterdam-Oud-West, in de charmante Helmersbuurt en op slechts ca. 100 meter van het Vondelpark. Hier woon je in een levendige, maar tegelijkertijd rustige omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

Op loopafstand vind je een breed aanbod aan winkels (waaronder een bakker, slager, groenteboer en Albert Heijn), trendy horecagelegenheden, sportfaciliteiten en de tennisbanen aan de Kattenlaan.

De bereikbaarheid is uitstekend: met de auto ben je binnen enkele minuten op de A10 en het openbaar vervoer (tram) stopt praktisch voor de deur met directe verbindingen naar het centrum, Station Lelylaan en Schiphol.

Indeling

Begane grond

Eigen entree met vestibule en hal. In de hal bevinden zich een modern toilet, een praktische bergkast en toegang tot een ruime (wijn)kelder met daglicht.

Aan de achterzijde ligt de luxe, in 2021 vernieuwde keuken, voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en een moderne uitstraling.

De royale woonkamer is een echte eyecatcher: licht, ruim en voorzien van twee schouwen, hoge ornamentenplafonds, een prachtige visgraat parketvloer en stijlvolle stalen deuren. Dankzij de uitbouw en de openslaande deuren naar de tuin ontstaat een heerlijk binnen-buitengevoel.

De zonnige achtertuin op het zuiden (ca. 70 m²) is beschut en biedt volop privacy. Achterin bevindt zich het volledig gerenoveerde tuinhuis (21 m²) met vloerverwarming en een moderne badkamer – een unieke en multifunctionele extra ruimte.

Eerste verdieping

Overloop met ruime ingebouwde kasten en een separaat toilet.

Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers (voorbereid op airconditioning). Aan de voorzijde nog eens twee goed bemeten slaapkamers.

De centraal gelegen badkamer is modern, volledig betegeld en van alle gemakken voorzien. De hoofdslaapkamer beschikt daarnaast over een vaste kastenwand.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 156 m² + tuinhuis van 21m²
- NEN-meetrapport aanwezig
- Gelegen op de begane grond en eerste verdieping met kleine berging in souterrain.
- Eigen entree
- Hoogwaardig gerenoveerd (2017 / 2020 / 2022)
- Zonnige, beschutte tuin op het zuiden (ca. 70 m²)
- Volledig gerenoveerd tuinhuis met badkamer en vloerverwarming
- Luxe keuken, moderne badkamer en hoogwaardige afwerking
- Visgraat parketvloer
- Houten kozijnen met dubbele beglazing
- Authentieke details zoals glas-in-lood, schouwen en ornamentenplafonds
- Plafondhoogte van ca. 3 meter
- Vier ruime slaapkamers
- Veel bergruimte inclusief kelder
- Gelegen op eigen grond
- Op steenworp afstand van het Vondelpark

Kortom

Een uitzonderlijk ruim, luxe en karaktervol familiehuis op een absolute toplocatie in Amsterdam. Instap klaar, stijlvol afgewerkt en met een unieke extra leefruimte in het tuinhuis – een kans die zelden voorbij komt.

English version:

****This Property is listed by a MVA Certified Expat Broker*****

Exceptional and Luxuriously Renovated Ground-Floor Residence (approx. 156 m²) with Landscaped South-Facing Garden and Self-Contained Garden House (22 m²) — Moments from Vondelpark.

A rare opportunity to acquire an exquisitely renovated and generously proportioned ground-floor residence in one of Amsterdam's most coveted locations. This elegant duplex of approximately 156 m², complemented by a fully redesigned and self-contained garden house of 22 m² with its own bathroom, offers an outstanding level of comfort, sophistication, and versatility.

The home combines timeless architectural character with contemporary luxury. Original period features — including ornate ceilings, stained-glass details, and fireplaces — have been meticulously preserved and harmoniously integrated with high-end finishes and modern design.

The beautifully landscaped, south-facing garden (approx. 70 m²) provides a serene and private outdoor retreat. The fully equipped garden house, featuring underfloor heating and a stylish bathroom, elevates the property to a truly exceptional level — ideal for guests, a private office, or a refined studio space.

Location

Situated in the highly loved Helmersbuurt, on the edge of Vondelpark (approx. 100 meters), this residence enjoys the very best of Amsterdam living.

A vibrant selection of artisan shops, delicatessens, boutiques, cafés, and acclaimed restaurants can be found within immediate walking distance. Fitness clubs, cultural venues, and the tennis courts at Kattenlaan further enhance the appeal of this prime location.

Accessibility is seamless: the A10 ring road is reached within minutes, while nearby tram connections provide direct access to the city centre, Station Lelylaan, and Schiphol Airport — making this an ideal residence for internationally oriented buyers.

Layout

Ground floor

Impressive private entrance leading into a vestibule and spacious hallway. The hall features a refined guest toilet, bespoke storage solutions, and access to a generous cellar with natural daylight — ideal as a wine cellar or additional storage.

At the rear, the bespoke kitchen (renovated in 2021) offers a sleek, contemporary aesthetic and is fitted with premium built-in appliances.

The expansive living area is both elegant and inviting, distinguished by high ceilings with original ornamentation, a stunning herringbone parquet floor, two fireplaces, and steel-framed glass doors. The rear extension enhances the sense of space and light, while French doors create a seamless transition to the garden.

The sun-drenched garden offers privacy and tranquillity, with the beautifully finished garden house positioned at the rear — a fully self-contained space with underfloor heating and a luxurious bathroom.

First floor

A spacious landing with extensive custom-built wardrobes and a separate toilet.

At the rear, two generously sized bedrooms (prepared for air conditioning). At the front, two additional well-proportioned bedrooms.

The centrally positioned bathroom is elegantly finished, fully tiled, and equipped with high-quality fixtures. The principal bedroom features a bespoke wardrobe wall.

Key Features

- Approx. 156 m² of refined living space + 22 m² garden house
- Fully renovated to a high-end standard (2017 / 2020 / 2022)
- Private entrance
- Four spacious bedrooms
- Landscaped south-facing garden (approx. 70m²) offering excellent privacy
- Fully self-contained garden house with bathroom and underfloor heating
- Bespoke kitchen with premium appliances (2021)
- Elegant bathroom with high-quality finishes
- Herringbone parquet flooring throughout
- Ceiling height of approx. 3 meters
- Original features including ornate ceilings, fireplaces, and stained glass
- Wooden window frames with double glazing
- Extensive built-in storage and cellar
- Freehold property (no leasehold)

In Summary

An exceptional residence where space, elegance, and location come together effortlessly. This is a rare, turn-key family home of remarkable quality, offering a refined lifestyle in one of Amsterdam's most desirable neighbourhoods — just moments from Vondelpark.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 1.850.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Bijdrage vve:	€ 225 p/m

Bouw

Object type:	Dubbel benedenhuis, appartement
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1890
Soort dak:	Zadeldak

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	177 m²
Inhoud:	741 m³
Overige inpandige ruimte:	8 m²

Indeling

Aantal kamers:	8 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Toilet, wastafel, inloopdouche ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel

Energie

Energielabel:	D
Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Vaillant combiketel gas gestookt uit 2017 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan park
----------	----------

Tuin:	Achtertuintuin
Achtertuintuin:	70 m² (12.45 meter diep en 5.6 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden

Bergruimte

Schuur berging:	Inpandig
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen

Garage

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

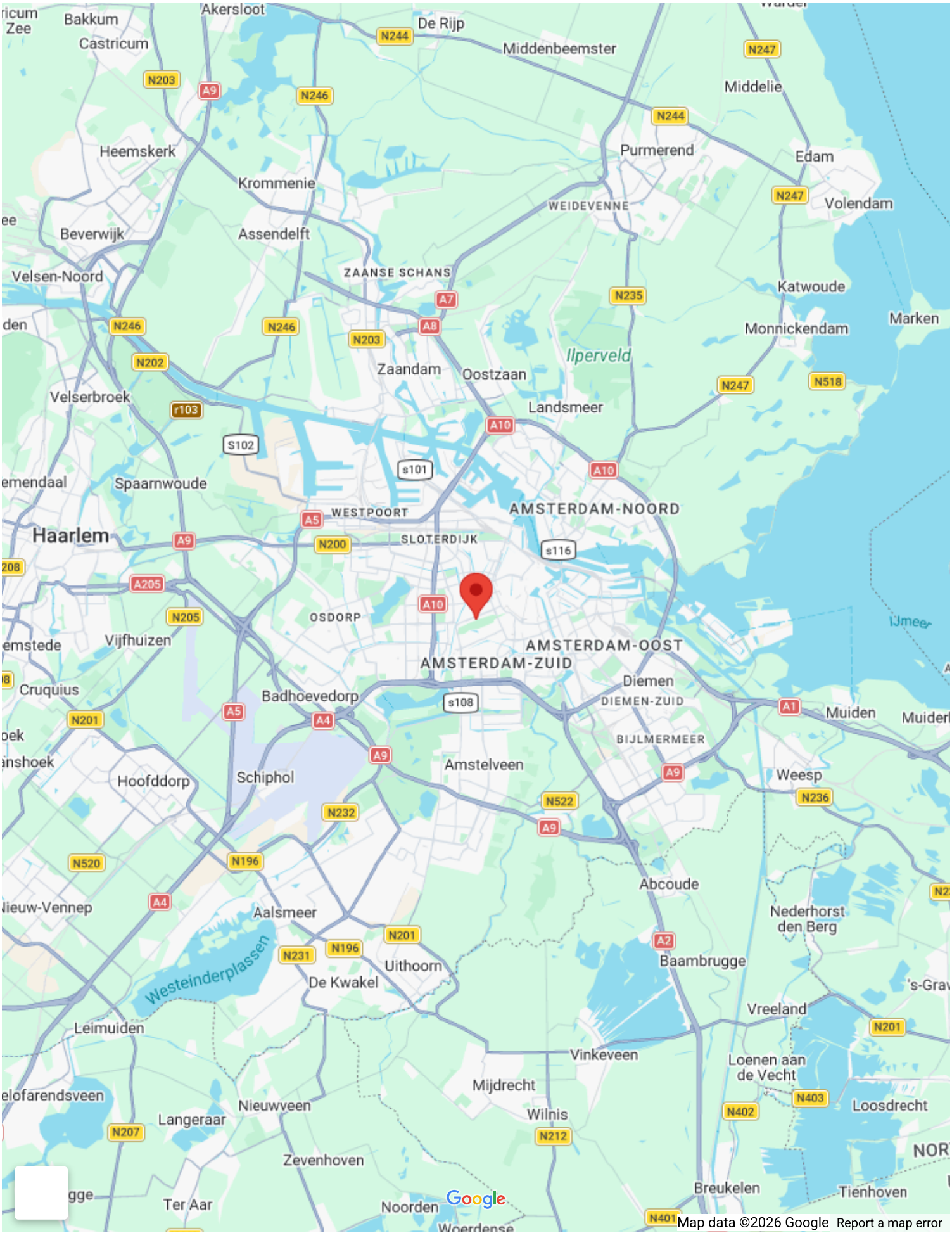
VvE Checklist

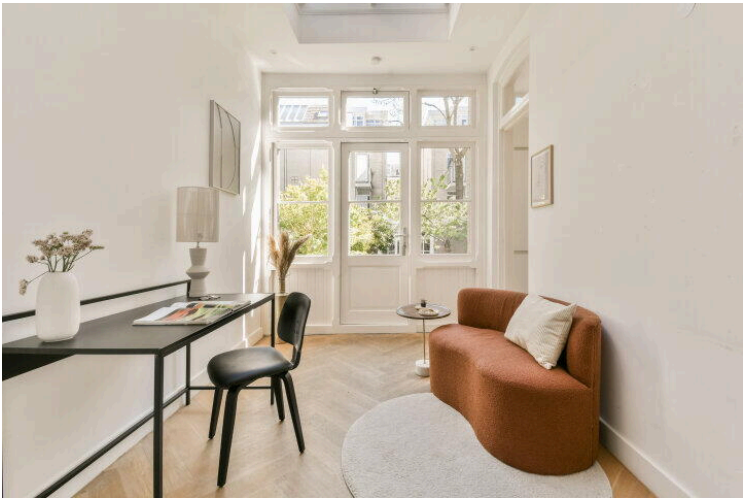
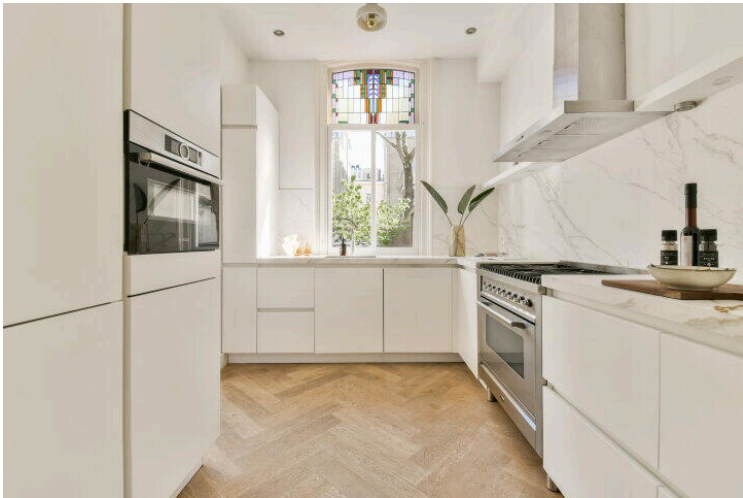
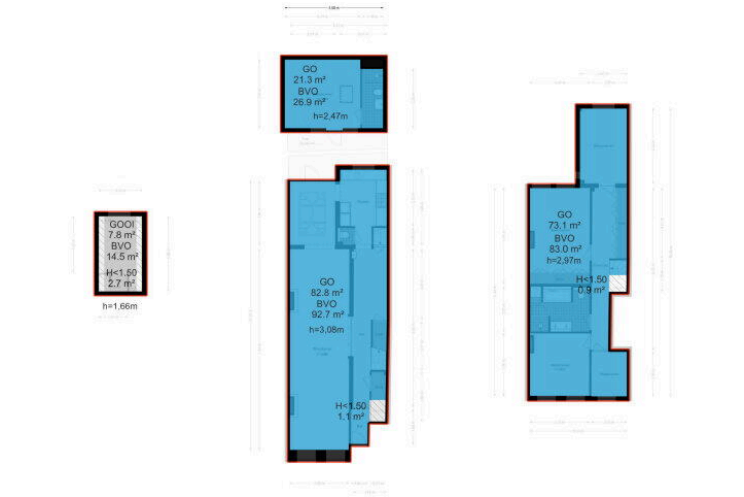
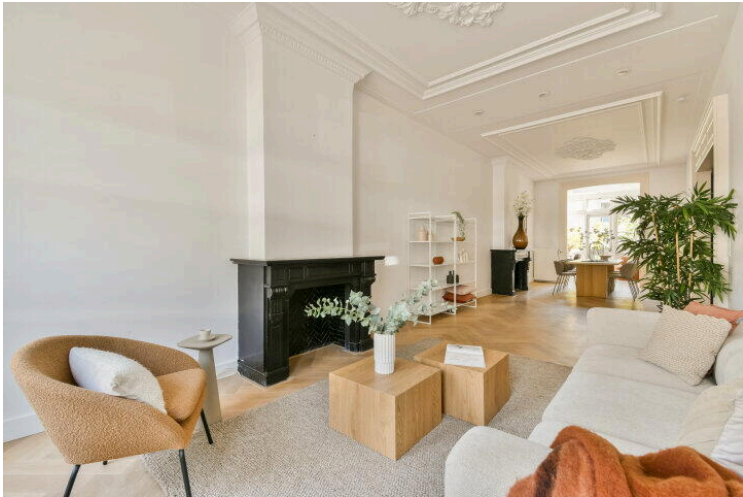
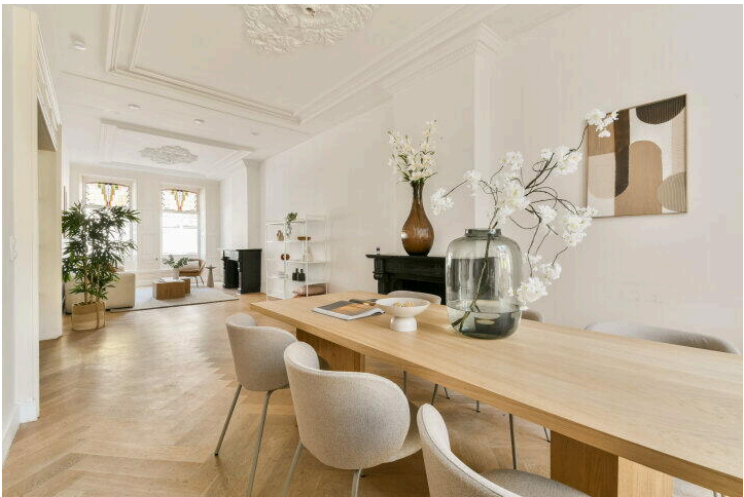
Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Ja, € 225 p/m
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja

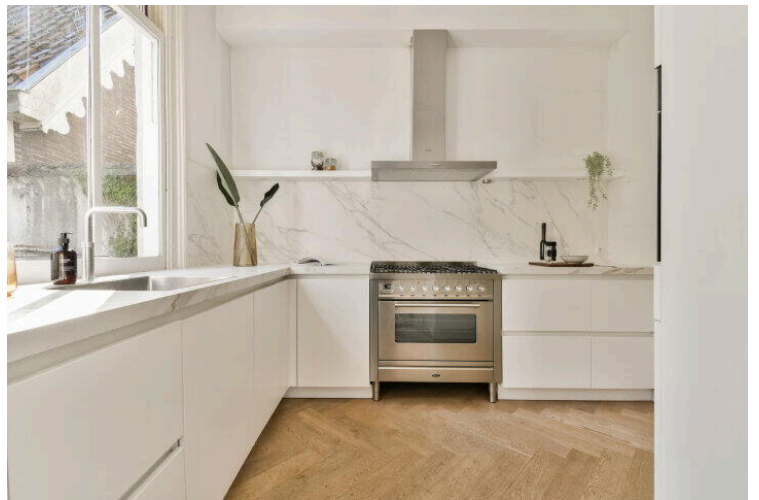
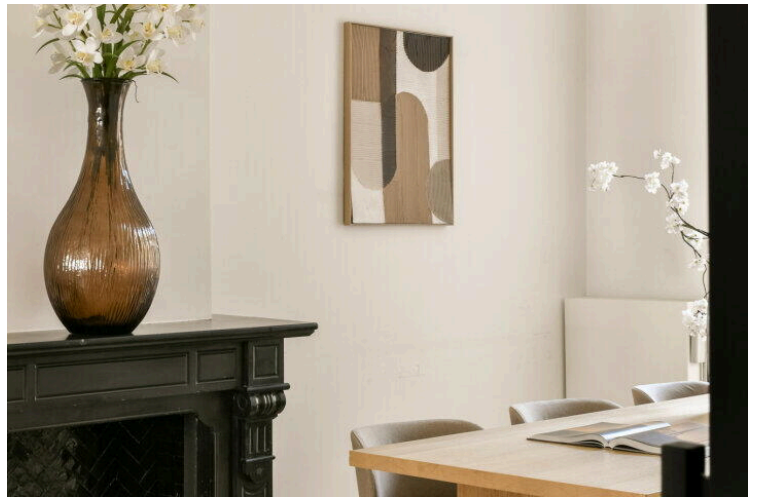
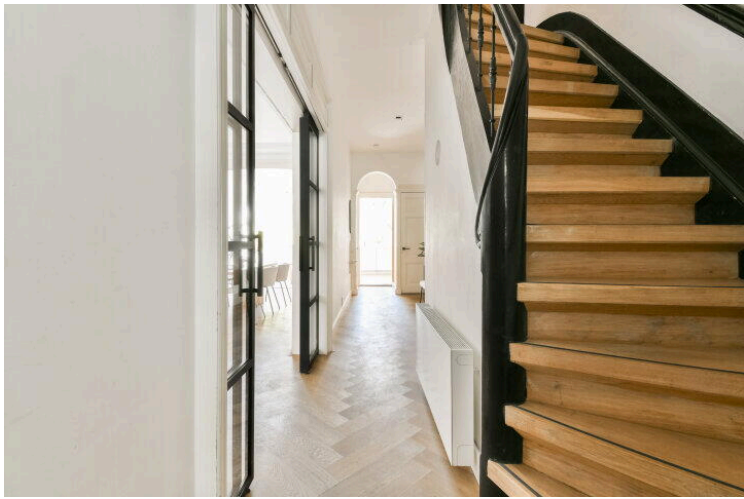
Op de kaart

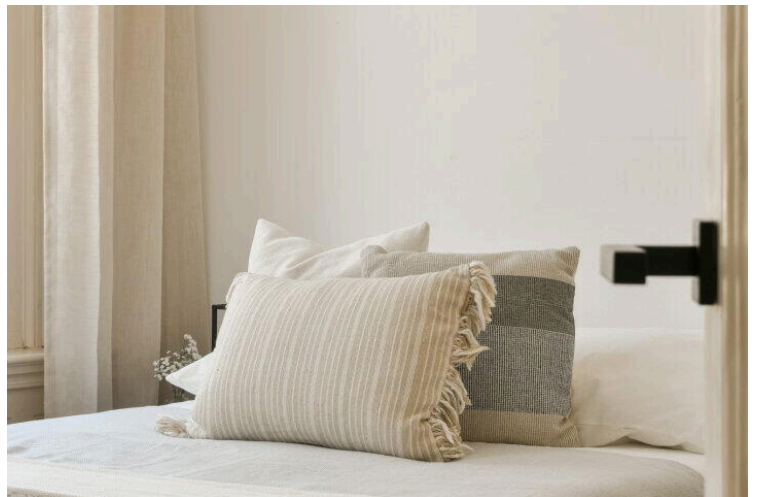
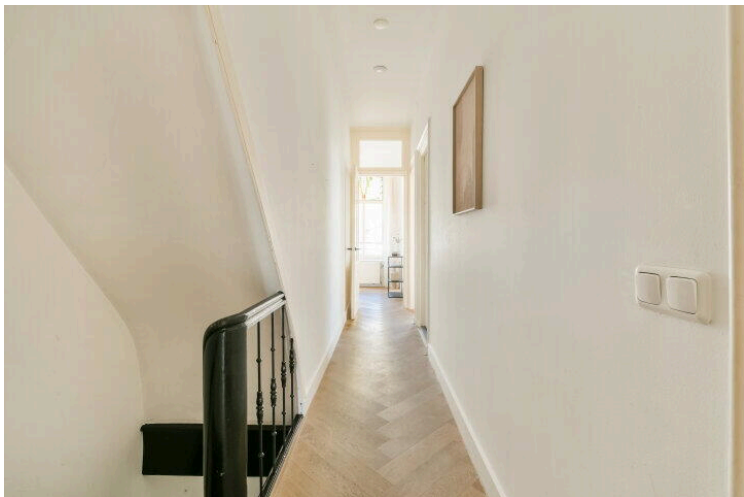
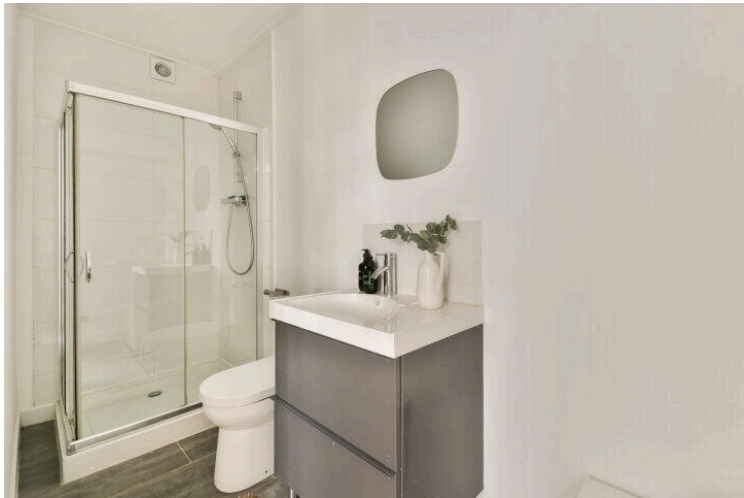
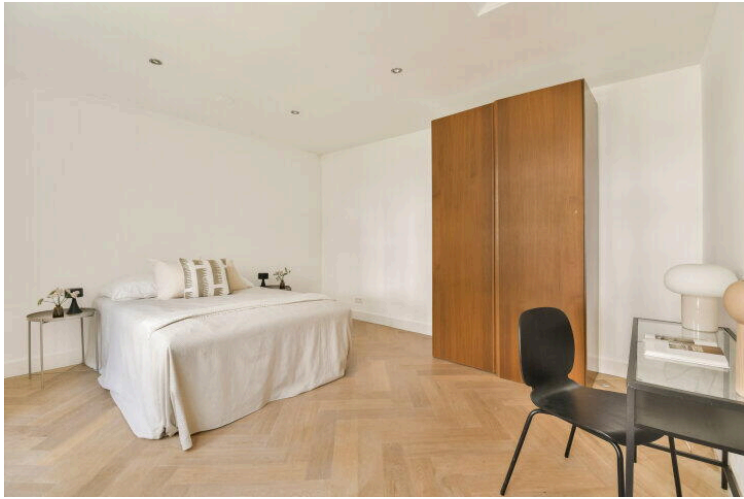


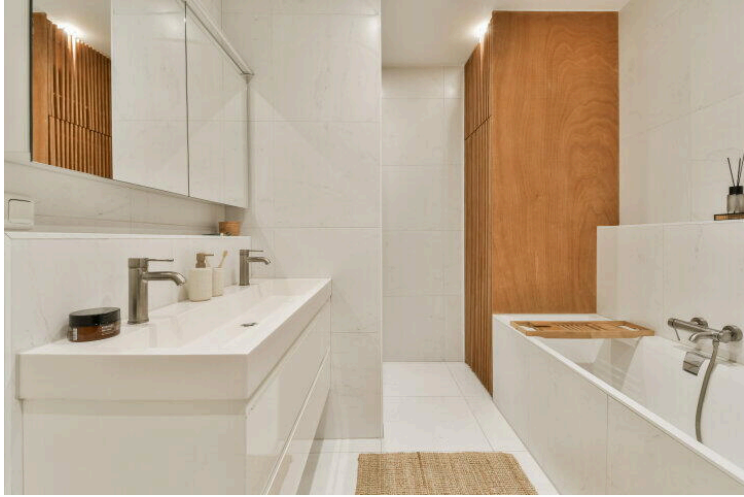
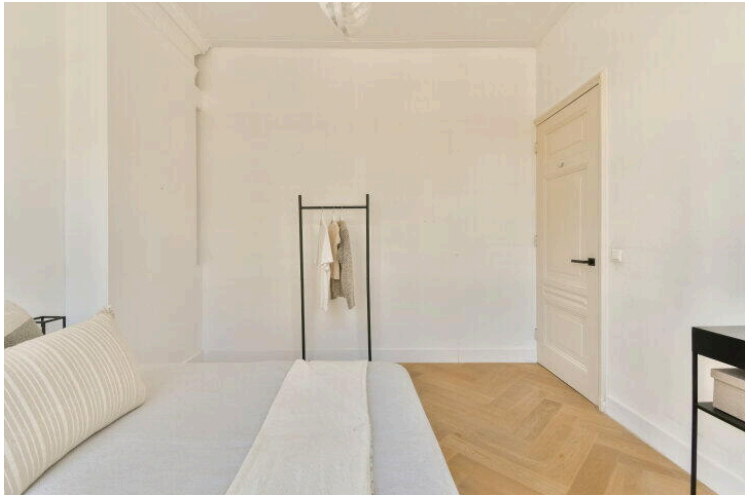
Op de kaart





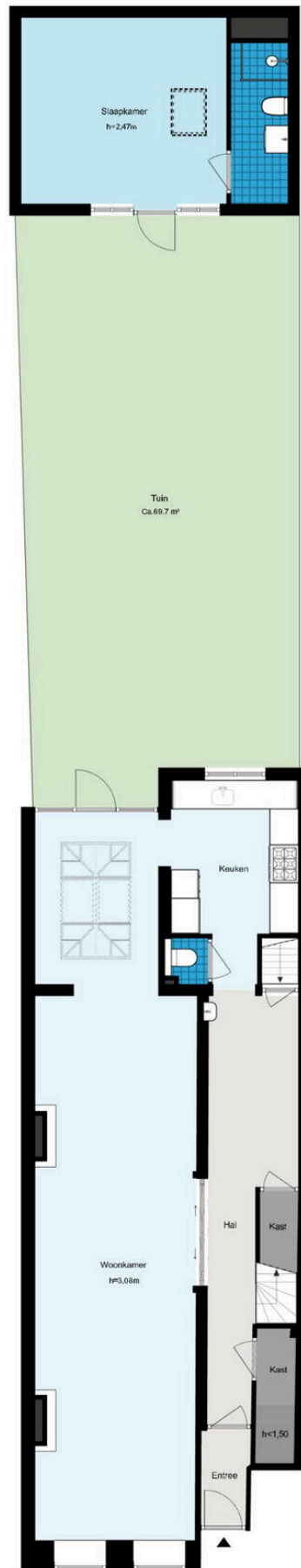




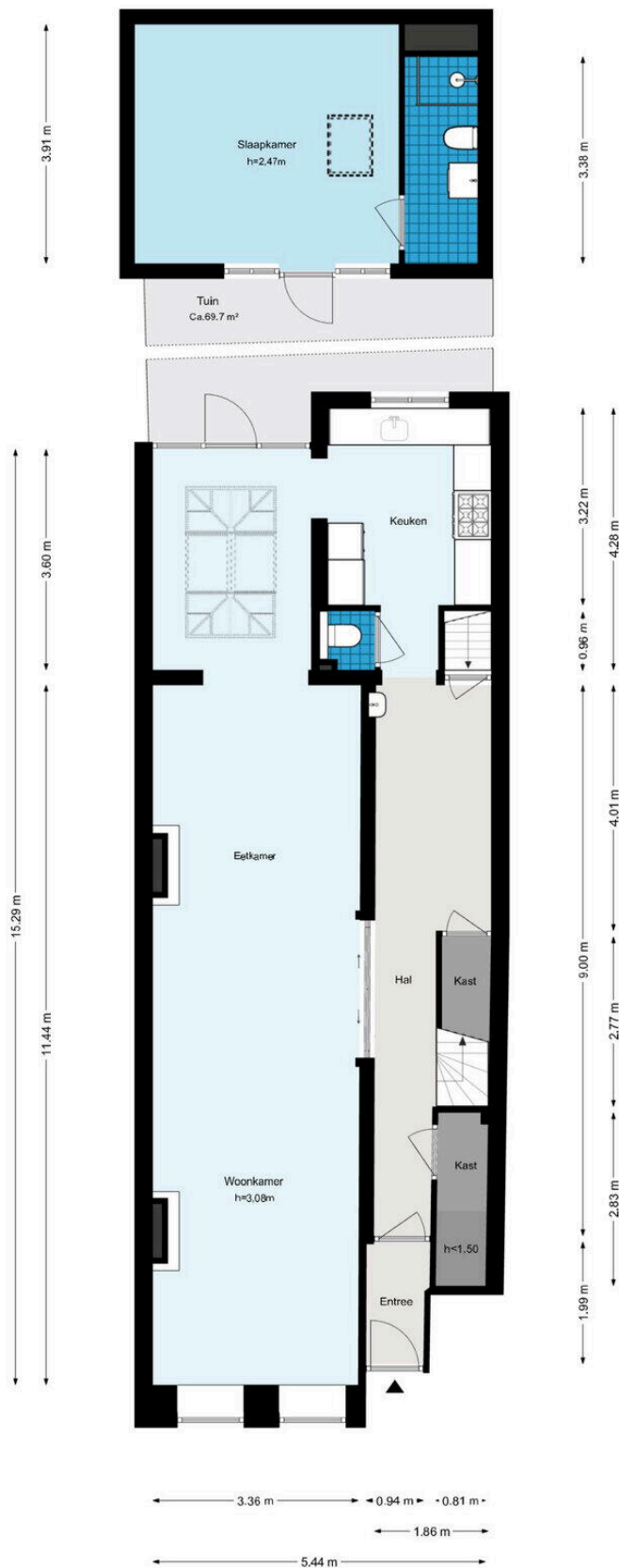
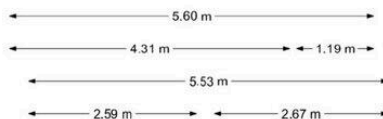




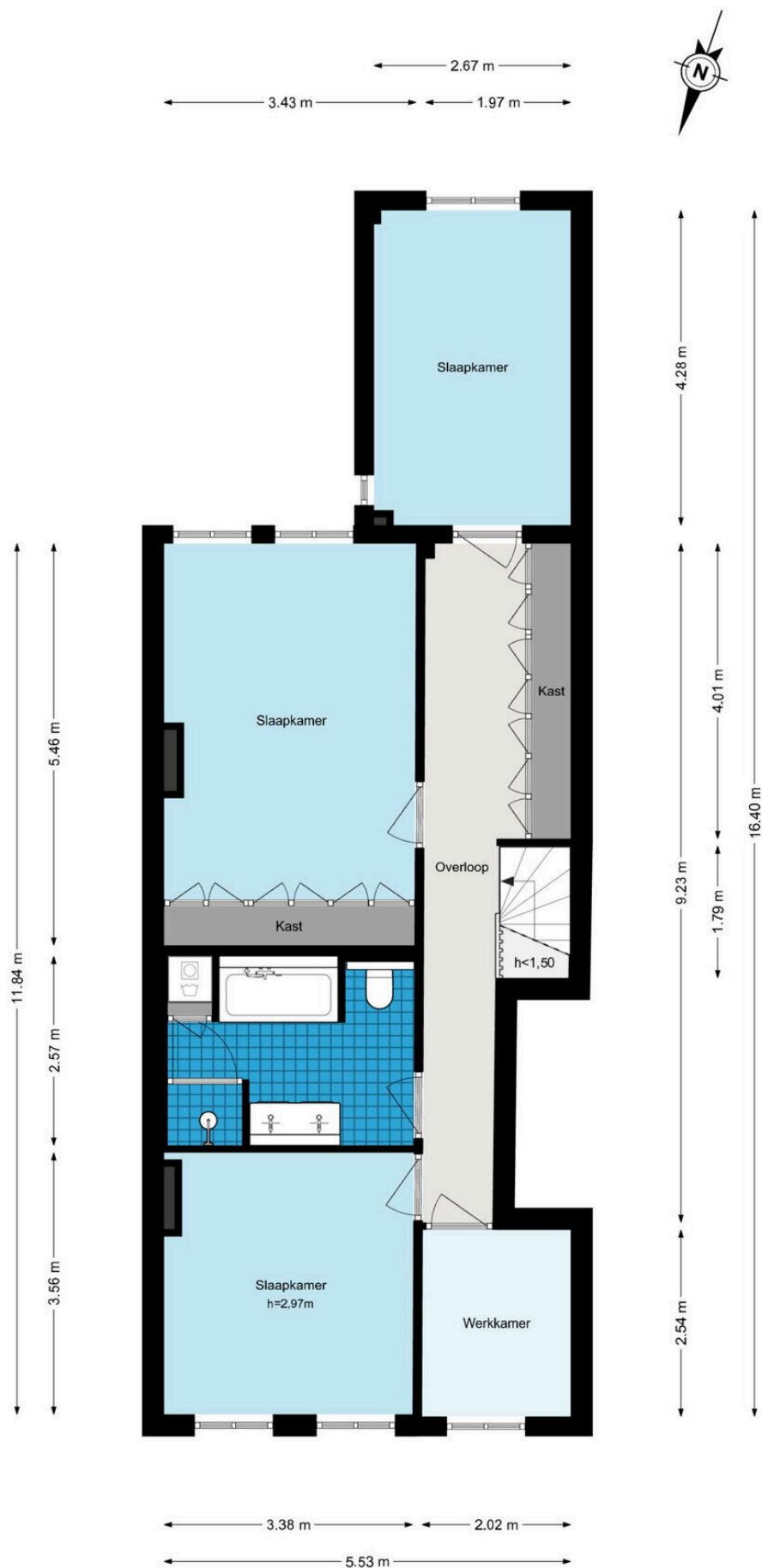
Overtoom 311-HS - Amsterdam
Perceeltekening



Overtoom 311-HS - Amsterdam
Begane grond

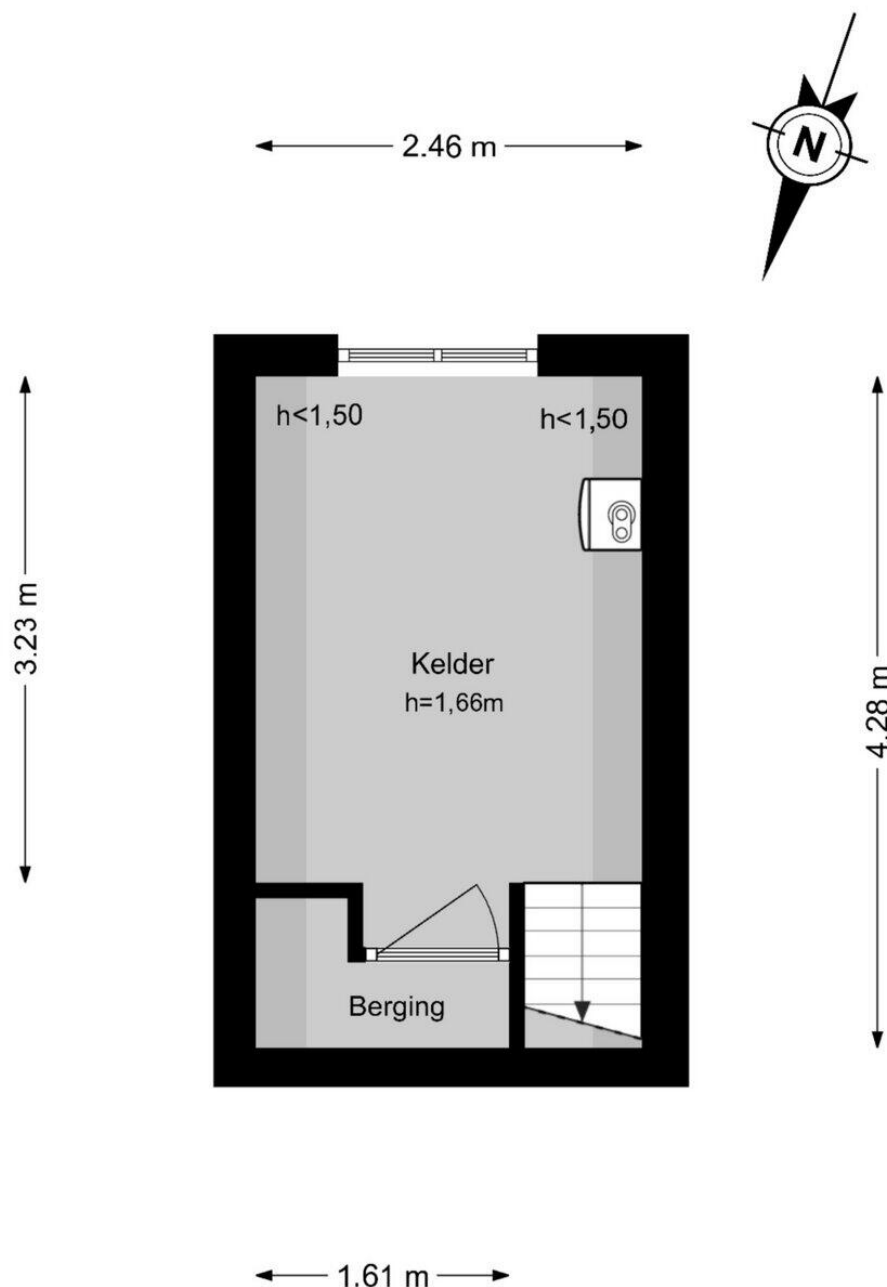


Overtoom 311-HS - Amsterdam
Eerste verdieping



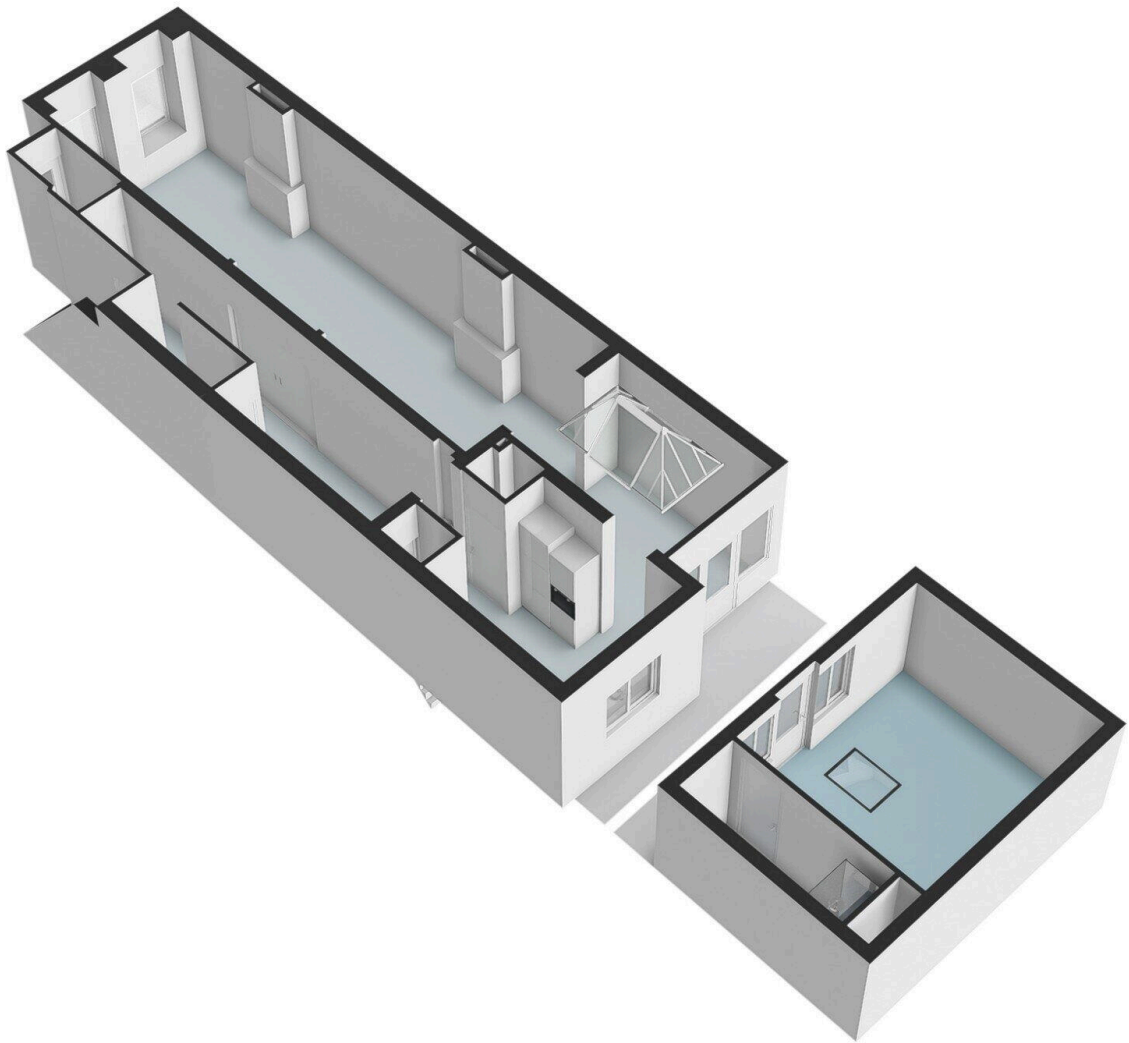
Overtoom 311-HS - Amsterdam

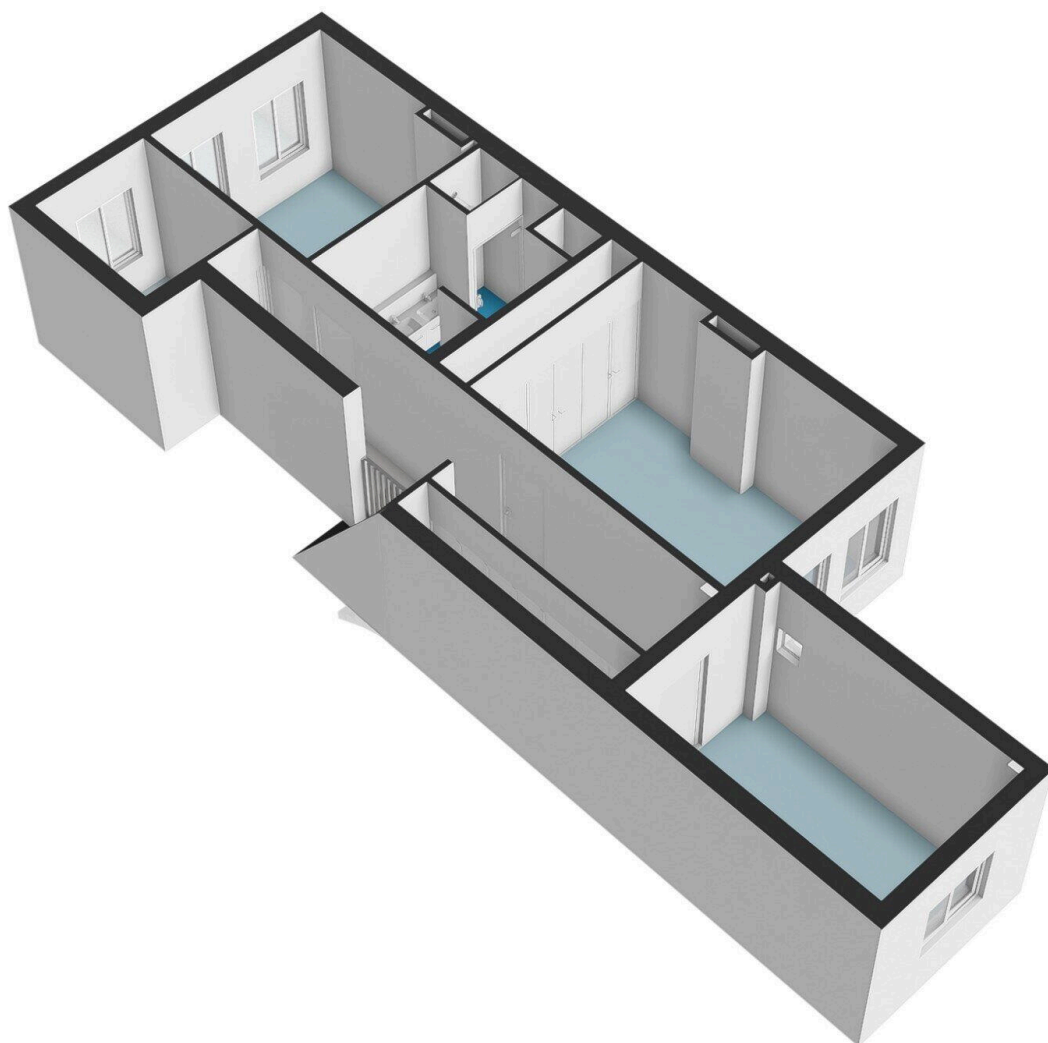
Kelder

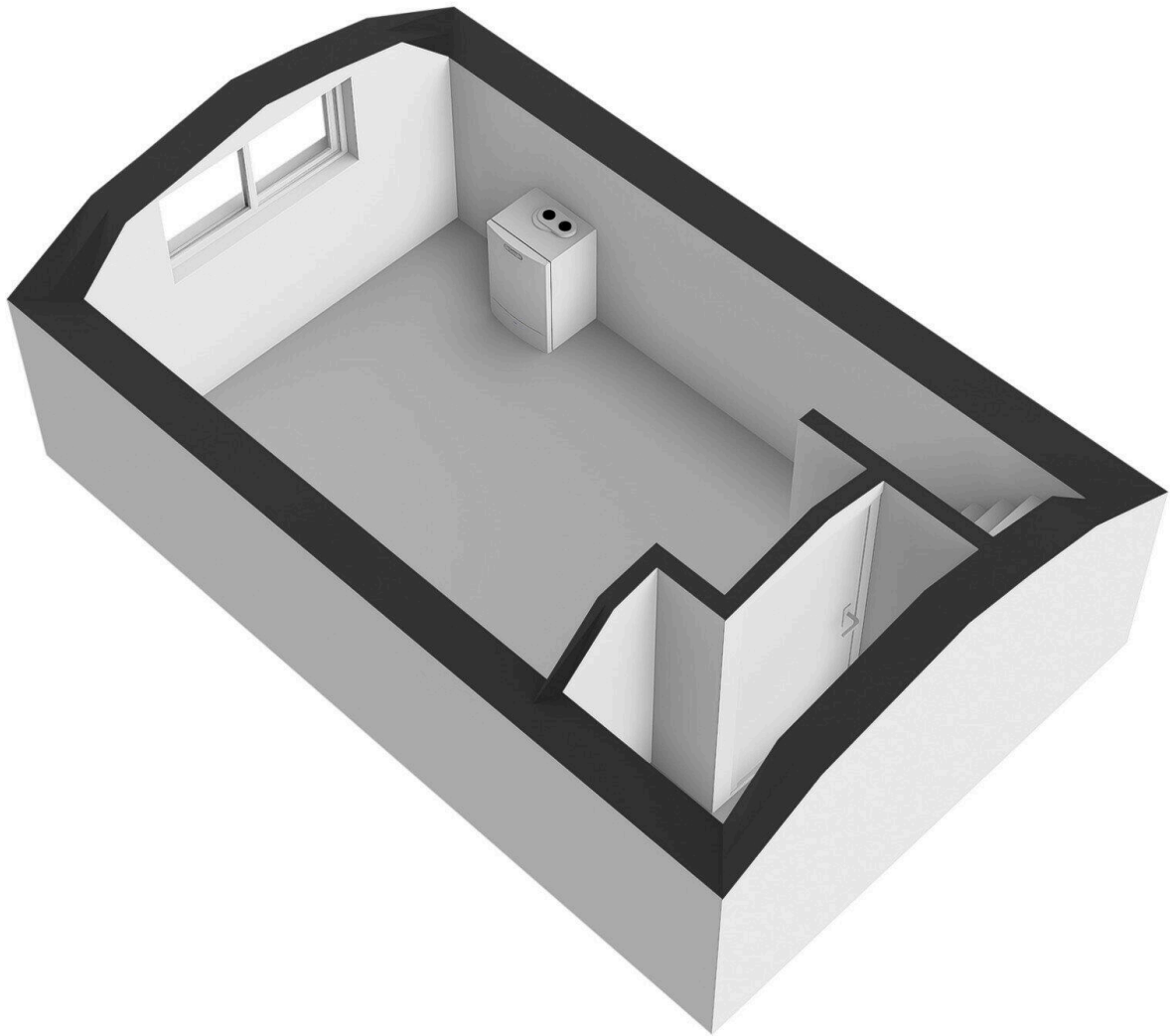


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl







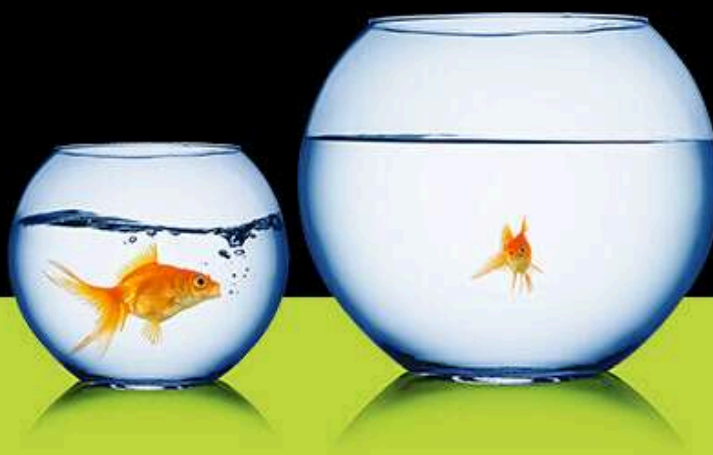


Overtoom 311 H

www.overtoom311h.nl

**Groter
wonen?**

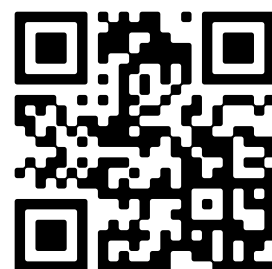
GRATIS
waardebepaling
van uw woning



Tel Krop Makelaars

Buitenveldertselaan 101
1082 VB, Amsterdam

www.telkropmakelaars.nl
020 - 428 0801



Scan Mij!