

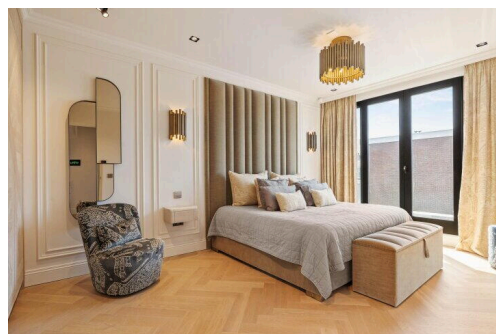
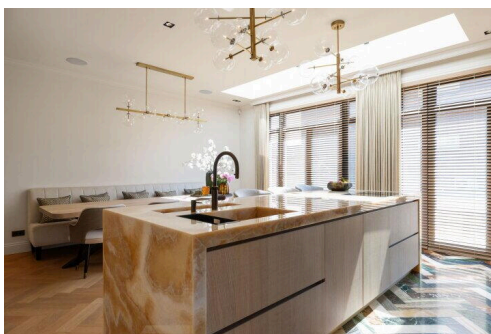
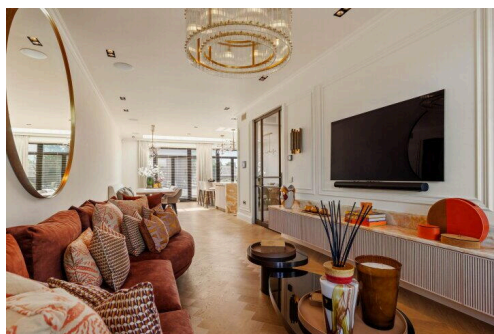
# Amstelveen

Noorddammerlaan 81 | Vraagprijs € 2.450.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.NOORDDAMMERLAAN81.NL](http://WWW.NOORDDAMMERLAAN81.NL)

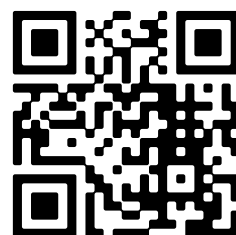


**Type object:** Villa, vrijstaande woning  
**Bouwjaar:** 1917  
**Woonoppervlakte:** 276 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 356 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 948 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 8 kamers (6 slaapkamers)  
**Website:** [www.noorddammerlaan81.nl](http://www.noorddammerlaan81.nl)



**Voorma & Millenaar**

MAKELAARS - TAXATEURS O.G.



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

# Omschrijving

**Noorddammerlaan 81, 1187 AB Amstelveen**

Wonen in een uitzonderlijk hoogwaardig afgewerkt woonhuis waar luxe, comfort en design naadloos samenkomen?

Aan de Noorddammerlaan in Amstelveen presenteren wij deze exclusieve woning waarin werkelijk ieder detail met zorg en gevoel voor esthetiek is uitgevoerd. Van maatwerkinterieur en hoogwaardige materialen tot royale leefruimtes en een indrukwekkende hotel-chique sfeer: dit is een woning voor liefhebbers van comfort op topniveau.

**\*\*See English translation below\*\***

## Souterrain

Via de interne trappen bereikt u het souterrain, een volwaardige woonverdieping met een uitzonderlijk veelzijdig karakter. Dankzij de grote glazen puien en directe verbinding met de tuin voelt deze verdieping verrassend licht en open aan.

Aan de tuinzijde bevindt zich een royale tweede living, ideaal als lounge, familiekamer of informele leefruimte. De aangrenzende stijlvolle pantry, voorzien van maatwerk cabinetry, hoogwaardige inbouwapparatuur en een natuurstenen werkblad, maakt deze verdieping volledig zelfstandig bruikbaar.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met een warme, luxe uitstraling. De aangrenzende badkamer is uitgevoerd op topniveau en voorzien van hoogwaardige natuurstenen afwerkingen, luxe sanitair, toilet, een royale inloofdouche en verfijnde messing details. Daarnaast is er een separaat toilet in de hal aanwezig. Ook praktisch comfort is ruimschoots aanwezig, met een separate wasruimte, bergruimte en een extra volwaardige kamer in de bijbouw, ideaal als slaapkamer, gym, werkruimte of studio.

De indrukwekkende achtertuin vormt een verlengstuk van deze verdieping en is fraai aangelegd met meerdere terrassen, een royale eethoek en buitenkookfaciliteiten.

## Begane grond

De royale hal zet direct de toon met verfijnde wandafwerking, maatwerkdetails en een elegante visgraat houten vloer. Hier bevinden zich het moderne gastentoilet en de trapopgangen.

Aan de voorzijde ligt de stijlvolle living met hoge plafonds, maatwerk wandafwerking, geïntegreerde designverlichting en grote raampartijen die zorgen voor een prachtige lichtinval. De ruimte biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek en straalt warmte, rust en luxe uit.

De living loopt over in het royale eetgedeelte en de exclusieve woonkeuken aan de achterzijde. Het indrukwekkende kookeiland in natuursteen vormt het hart van deze ruimte. Hoogwaardige inbouwapparatuur, maatwerkkasten en luxe materiaalcombinaties van hout, natuursteen, messing en designverlichting zorgen voor een high-end uitstraling. Dankzij de brede raampartijen en royale lichtstraat baadt deze leefruimte in daglicht en vormt zij een perfecte setting voor zowel dagelijks gezinsleven als uitgebreid ontvangen.

## Eerste verdieping

De eerste verdieping staat volledig in het teken van rust, comfort en luxe. Hier bevinden zich drie volwaardige

slaapkamers en een stijlvolle badkamer.

De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde heeft de uitstraling van een luxe hotelsuite, compleet met maatwerk kastenwanden, airconditioning en elektrisch bedienbare gordijnen.

De aangrenzende badkamer is hoogwaardig afgewerkt en voorzien van een vrijstaand ligbad, royale inloepdouche, stijlvol wastafelmeubel en toilet. Luxe materialen en designarmaturen versterken het exclusieve karakter.

Aan de voorzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer met maatwerk kastruimte en airconditioning. De extra kamer biedt volop flexibiliteit als kinderkamer, werkkamer of walk-in closet.

#### Tweede verdieping

De tweede verdieping vormt een volwaardige en sfeervolle woonlaag met twee officiële slaapkamers, praktische bergruimte en een separaat toilet.

De slaapkamers kenmerken zich door de charmante kapconstructie, maatwerk inbouwmeubilair en speelse indeling. Dankzij dakkapellen en raampartijen genieten de kamers van prettig daglicht, terwijl airconditioning zorgt voor optimaal comfort.

Op de overloop bevindt zich een stijlvol separaat toilet met fonteintje. Daarnaast zijn de kasten en lades hier zo diep gemaakt dat alle ruimte optimaal wordt benut.

#### Technische installaties & comfort

De woning is uitgerust met een hoogwaardig pakket aan technische installaties en moderne comfortvoorzieningen. Het geavanceerde domoticasysteem (DALI-gestuurd met Lutron) maakt het mogelijk om verlichting en verwarming op afstand te bedienen, evenals diverse deuren via het DoorBird deurbelsysteem. Voor extra veiligheid is de woning voorzien van een Satel alarmsysteem en een Hik-Connect camerasysteem waarmee het hele huis volledig is beveiligd.

Op het gebied van comfort is er veel aandacht besteed aan luxe en gebruiksgemak. Zo beschikken vrijwel alle slaapkamers, evenals het tuinhuis, over airconditioning. Elektrisch bestuurbare gordijnen zijn aanwezig in de filmkamer, keuken en master bedroom. Daarnaast zijn zowel de autopoort als de looppoort elektrisch bedienbaar.

De verlichting is uitgevoerd met hoogwaardige Maretti spots en voor de audio-ervaring is gekozen voor inbouwspeakers van Bowers & Wilkins en Sonos TV-speakers.

Ook de keuken en sanitaire voorzieningen zijn op luxe niveau afgewerkt. De keuken in het hoofdhuis is voorzien van hoogwaardige V-ZUG apparatuur, een Quooker met CUBE en een aanvullende pantry met extra koelkast en vaatwasser. De badkamerarmaturen zijn van exclusieve merken als Gessi, AXOR, Dornbracht en VOLA.

Het volledig uitgeruste tuinhuis beschikt bovendien over een eigen wasmachine, koelkast, vaatwasser, wijnkoelkast en eveneens een Quooker met CUBE.

#### OMGEVING

Wonen aan de Noorddammerlaan betekent genieten van een rustige en groene omgeving met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik. De uitstekende bereikbaarheid, zowel met de auto als het openbaar vervoer, en de nabijheid van diverse scholen maken het een ideale locatie voor gezinnen, forenzen en expats.



Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht in Bovenkerk maar het overdekte winkelcentrum Het Stadshart is ook op enkele minuten bereikbaar. Het Stadshart is een uniek winkelcentrum en heeft werkelijk alles te bieden wat men nodig heeft. Naast zijn grote diversiteit aan (luxe) winkels treft u hier ook o.a. het busstation, tramlijn 25 naar Amsterdam, de Schouwburg en de bibliotheek. Zoals gezegd is de Noorddammerlaan omringd door prachtige natuurgebieden dus als fietser en wandelaar komt u volop aan uw trekken. Uitstekend qua ligging t.o.v. diverse uitvalswegen als de A9 en de Beneluxbaan richting Amsterdam.

#### Bijzonderheden

- Woonoppervlakte: ca. 276 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1917
- Volledig gerenoveerd in 2021/2022
- Volledig geïsoleerd
- Dubbele beglazing HR+++
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (Remeha Calenta, 2022)
- Vloerverwarming aanwezig
- 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 het verkochte zelf te (laten) meten conform NEN 2580.

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

Would you like to live in an exceptionally well-finished home where luxury, comfort, and design come together seamlessly?

Located on Noorddammerlaan in Amstelveen, we present this exclusive home where every single detail has been executed with care and an eye for aesthetics. From custom interiors and high-quality materials to spacious living areas and an impressive hotel-chic atmosphere: this is a home for those who appreciate top-tier comfort.

#### Basement

Internal stairs lead to the basement, a fully-fledged living level with an exceptionally versatile character. Thanks to the large glass walls and direct connection to the garden, this level feels surprisingly light and open.

On the garden side is a spacious second living room, ideal as a lounge, family room, or informal living space. The adjacent stylish pantry, featuring custom cabinetry, high-quality built-in appliances, and a natural stone countertop, makes this floor fully self-contained.

At the front is a spacious bedroom with a warm, luxurious ambiance. The adjoining bathroom is finished to the highest

standard and features high-quality natural stone finishes, luxury fixtures, a toilet, a spacious walk-in shower, and refined brass details. Additionally, there is a separate toilet in the hallway.

Practical amenities are also plentiful, with a separate laundry room, storage space, and an additional full-sized room in the annex, ideal as a bedroom, gym, workspace, or studio.

The impressive backyard serves as an extension of this floor and is beautifully landscaped with multiple terraces, a spacious dining area, and outdoor cooking facilities.

#### Ground Floor

The spacious entryway immediately sets the tone with refined wall finishes, custom details, and an elegant herringbone wood floor. Here you'll find the modern guest restroom and the staircases.

At the front is the stylish living room with high ceilings, custom wall finishes, integrated designer lighting, and large windows that provide beautiful natural light. The space offers plenty of room for a comfortable seating area and exudes warmth, tranquility, and luxury.

The living room flows into the spacious dining area and the exclusive kitchen at the rear. The impressive natural stone kitchen island forms the heart of this space. High-quality built-in appliances, custom cabinets, and luxurious material combinations of wood, natural stone, brass, and designer lighting create a high-end ambiance.

Thanks to the wide windows and generous skylight, this living space is bathed in natural light and provides the perfect setting for both daily family life and entertaining guests.

#### First Floor

The first floor is entirely dedicated to tranquility, comfort, and luxury. Here you'll find three full-sized bedrooms and a stylish bathroom.

The spacious master bedroom at the rear has the feel of a luxury hotel suite, complete with custom-built closet walls, air conditioning, and motorized curtains.

The adjoining bathroom features high-quality finishes and is equipped with a freestanding bathtub, a spacious walk-in shower, a stylish vanity, and a toilet. Luxury materials and designer fixtures enhance the exclusive character.

At the front is a second spacious bedroom with custom closet space and air conditioning. The extra room offers plenty of flexibility as a children's room, home office, or walk-in closet.

#### Second Floor

The second floor forms a fully-fledged and charming living area with two formal bedrooms, practical storage space, and a separate toilet.

The bedrooms are characterized by their charming pitched ceilings, custom built-in furniture, and playful layout. Thanks to dormer windows and large windows, the rooms enjoy pleasant natural light, while air conditioning ensures optimal comfort.

The landing features a stylish separate toilet with a sink. Additionally, the cabinets and drawers here are designed to be deep enough to make optimal use of all available space.

## Technical Systems & Comfort

The home is equipped with a high-quality suite of technical systems and modern comfort features. The advanced home automation system (DALI-controlled with Lutron) allows for remote control of lighting and heating, as well as various doors via the DoorBird doorbell system. For added security, the home is equipped with a Satel alarm system and a Hik-Connect camera system, ensuring the entire house is fully secured.

In terms of comfort, great attention has been paid to luxury and ease of use. For example, nearly all bedrooms, as well as the garden house, are equipped with air conditioning. Motorized curtains are installed in the home theater, kitchen, and master bedroom. Additionally, both the garage door and the pedestrian gate are motorized.

The lighting features high-quality Maretti spotlights, and for the audio experience, built-in speakers from Bowers & Wilkins and Sonos TV speakers were selected.

The kitchen and bathrooms are also finished to a luxurious standard. The kitchen in the main house is equipped with high-quality V-ZUG appliances, a Quooker with CUBE, and an additional pantry with an extra refrigerator and dishwasher. The bathroom fixtures are from exclusive brands such as Gessi, AXOR, Dornbracht, and VOLA.

The fully equipped garden house also features its own washing machine, refrigerator, dishwasher, wine cooler, and a Quooker with CUBE.

## SURROUNDINGS

Living on Noorddammerlaan means enjoying a quiet and green environment with all urban amenities within easy reach. Excellent accessibility, both by car and public transportation, and the proximity to various schools make it an ideal location for families, commuters, and expats.

For your daily groceries, you can shop in Bovenkerk, but the indoor shopping center Het Stadshart is also just a few minutes away. Het Stadshart is a unique shopping center and truly has everything you need. In addition to its wide variety of (luxury) shops, you'll also find the bus station, tram line 25 to Amsterdam, the theater, and the library. As mentioned, Noorddammerlaan is surrounded by beautiful nature areas, so cyclists and hikers will find plenty to enjoy. Excellent location relative to various major roads such as the A9 and the Beneluxbaan toward Amsterdam.

## Details

- Living area: approx. 276 m<sup>2</sup>
- Year built: 1917
- Fully renovated in 2021/2022
- Fully insulated
- HR+++ double glazing
- Heating and hot water via central heating boiler (Remeha Calenta, 2022)
- Underfloor heating available
- Delivery date to be agreed upon

## Measurement Guidelines

The property has been measured using the Measurement Guidelines, which are based on the standards set forth in NEN 2580. The Measurement Guidelines are intended to provide a more uniform method of measurement for indicating the usable floor area. The Measurement Instructions do not completely rule out differences in measurement results due to, for example, differences in interpretation, rounding, and limitations in performing a measurement.

The property was measured by a reliable professional company, and the buyer indemnifies the employees of Voorma & Millenaar makelaars o.g. and the seller for any discrepancies in the stated measurements. The buyer declares that they have been given the opportunity to measure the property themselves or have it measured in accordance with NEN 2580.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 2.450.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1917
Soort dak:	Zadeldak

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	276 m²
Perceeloppervlakte:	356 m²
Inhoud:	948 m³

## Indeling

Aantal kamers:	8 kamers (6 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming toilet, vloerverwarming
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Alarminstallatie, tv-kabel, airconditioning, schuifpui, domotica

## Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel, vloerverwarming geheel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha calenta uit 2022

## Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Achtertuin:	65 m² (10 meter diep en 6.5 meter breed)



Ligging tuin:

Gelegen op het zuiden

## Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:

Op eigen terrein, op afgesloten terrein

## Garage

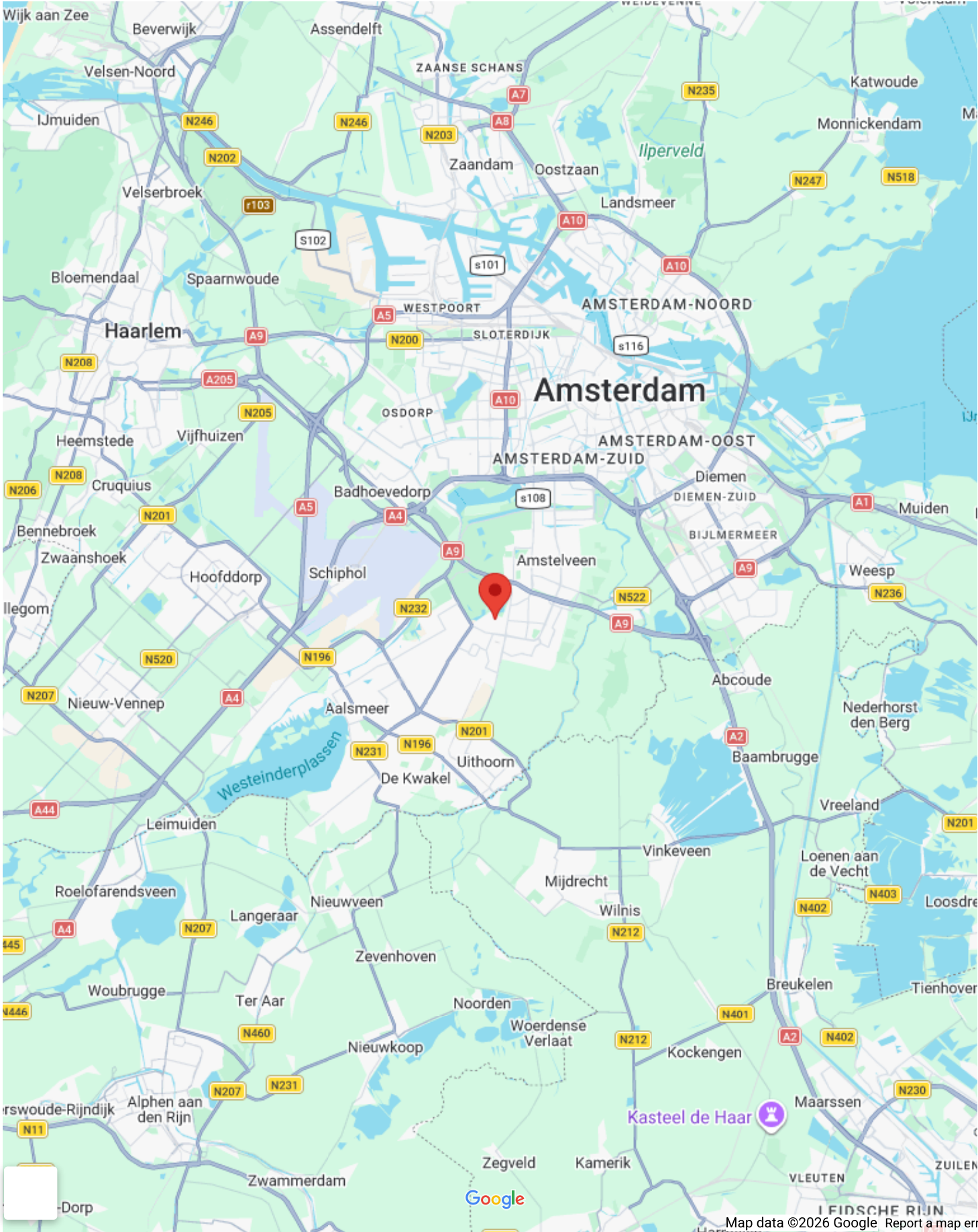
Soort garage:

Geen garage

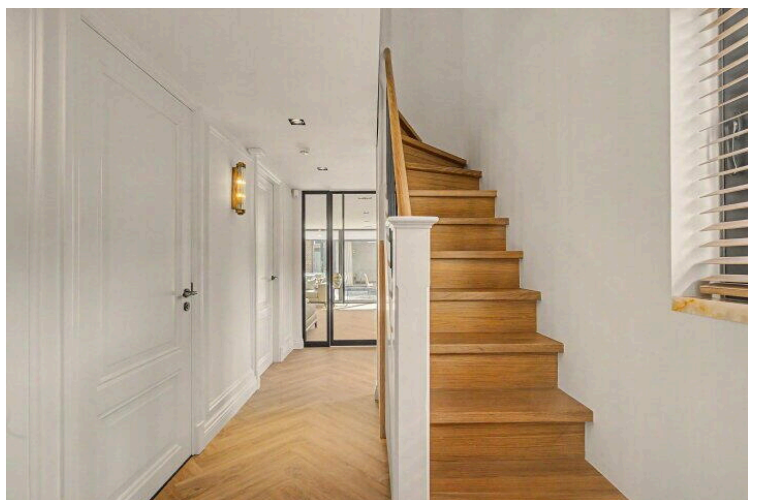
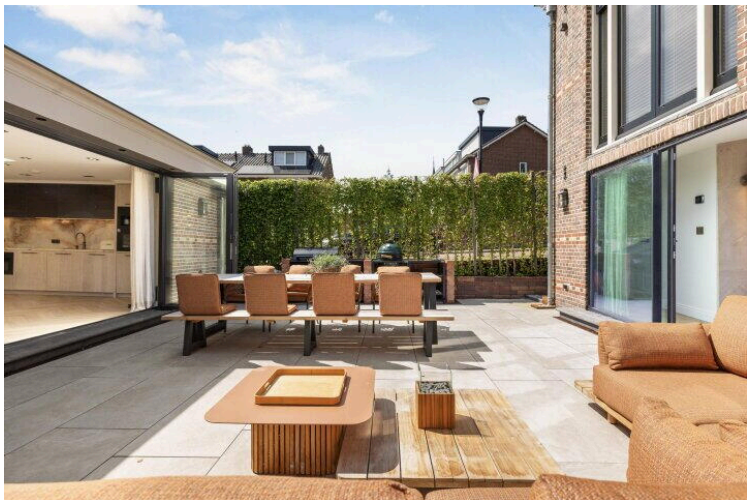
# Op de kaart



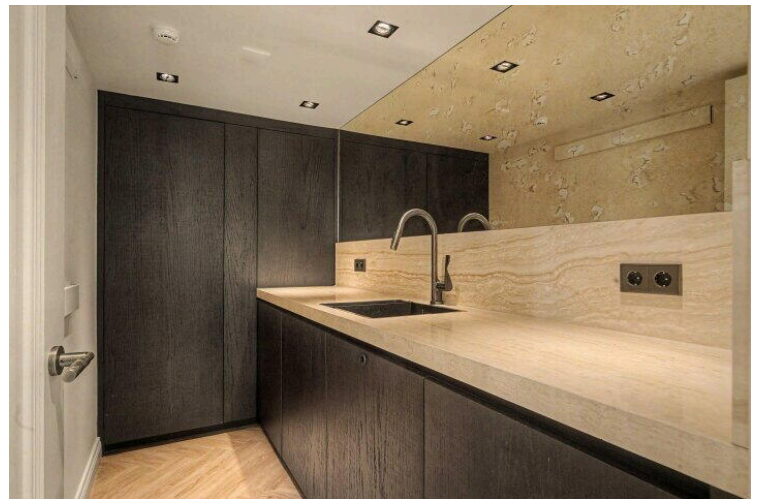
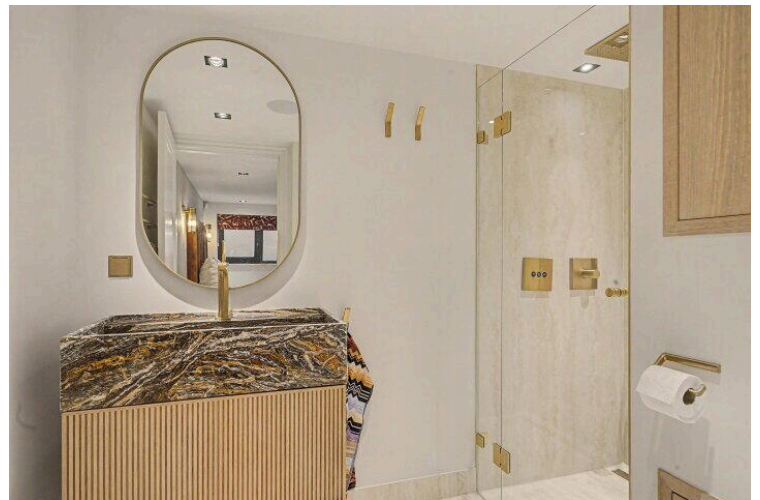
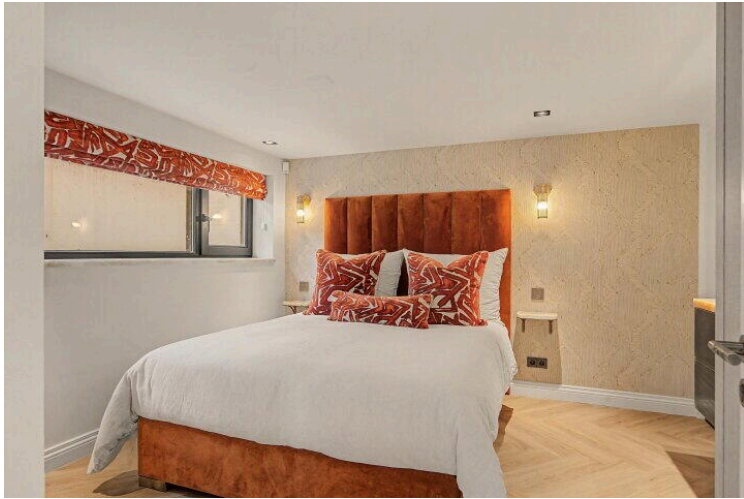
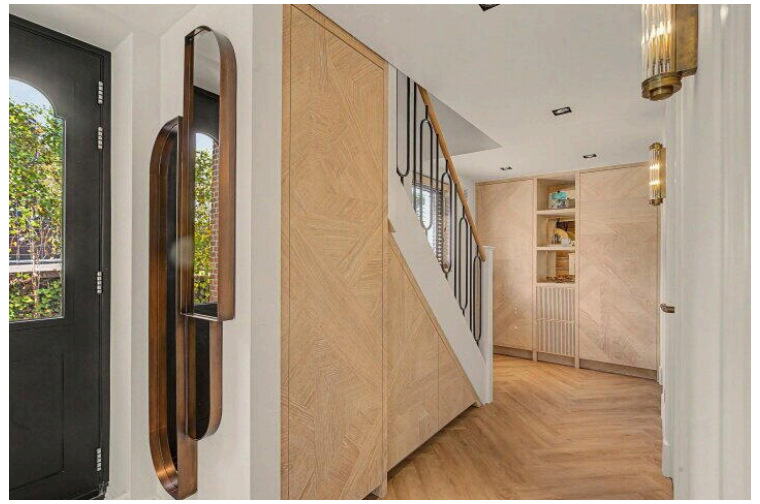
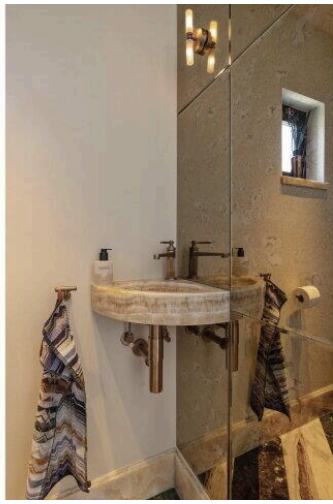
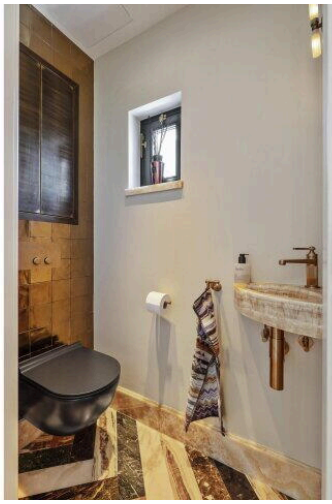
# Op de kaart



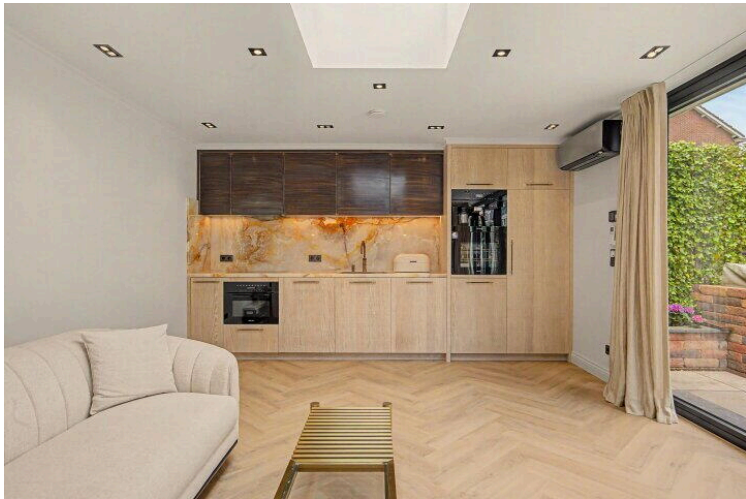




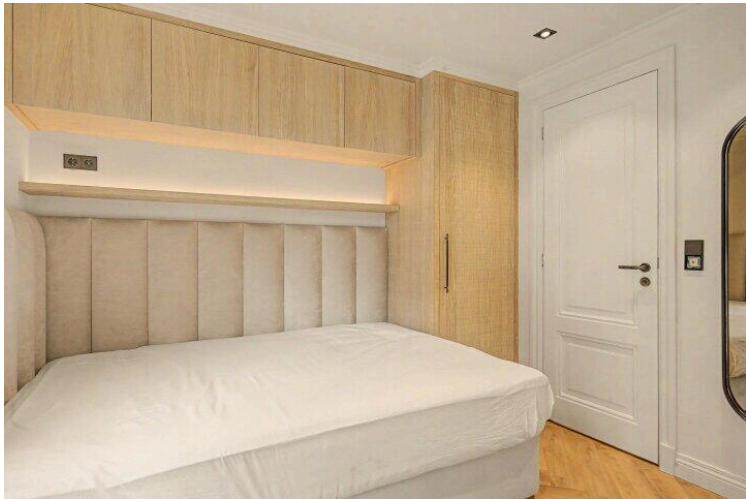
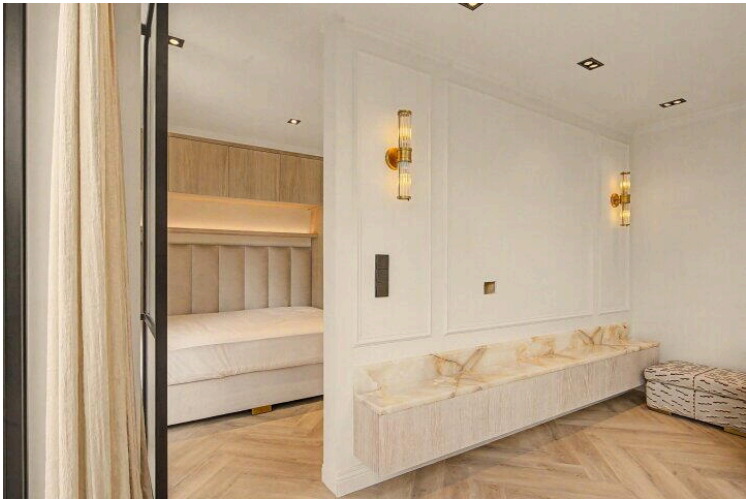
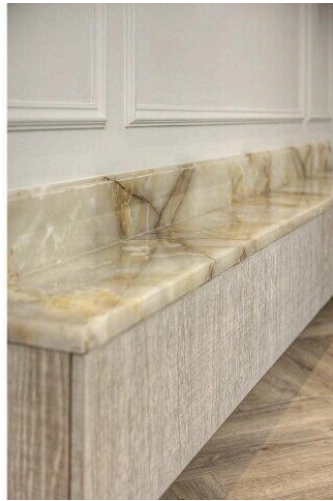
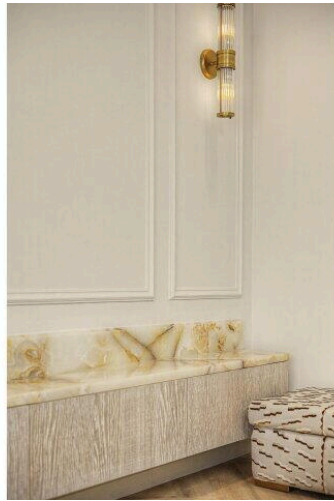
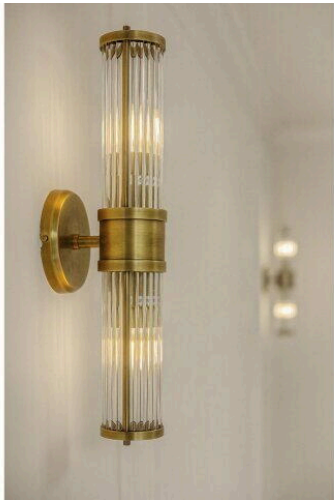




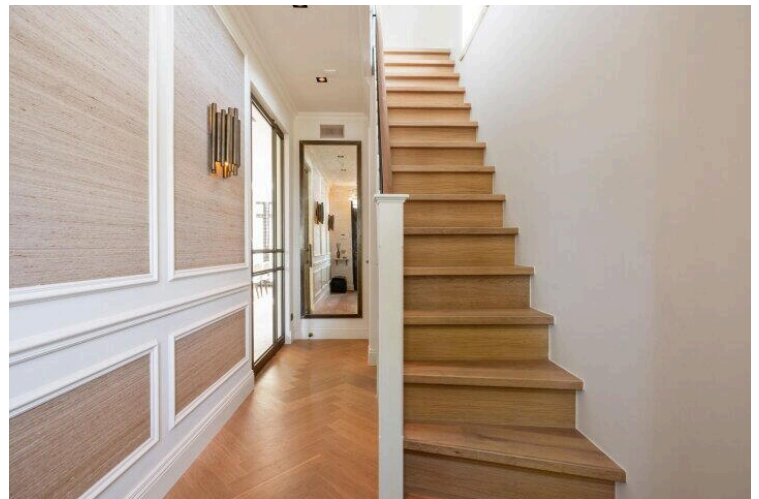
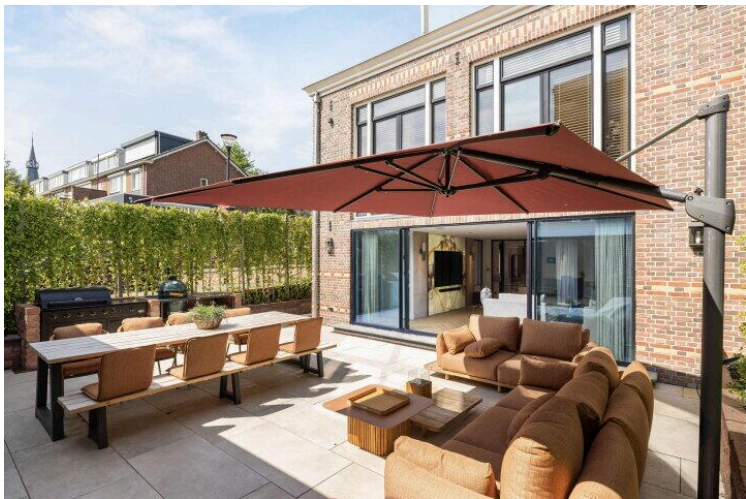
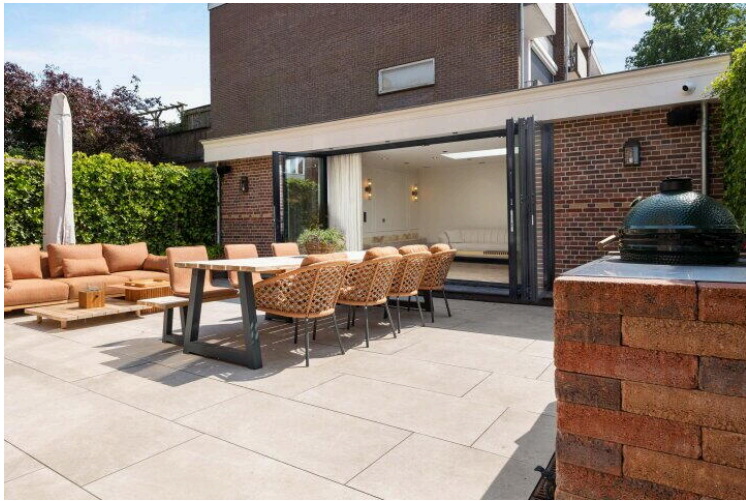
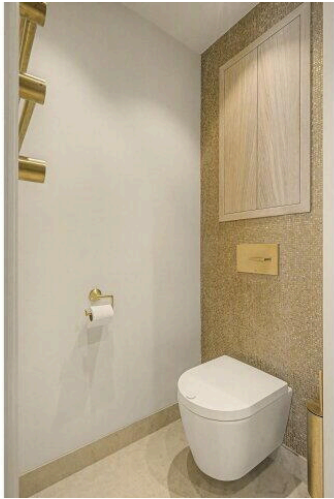
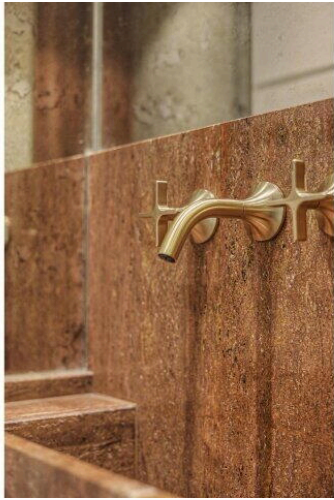




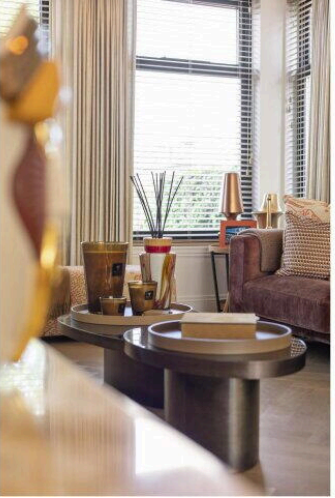
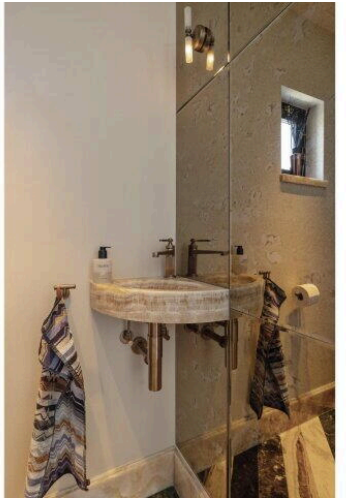
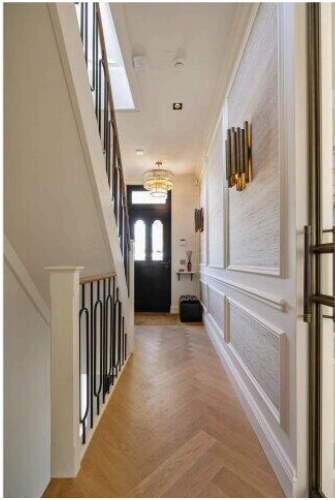




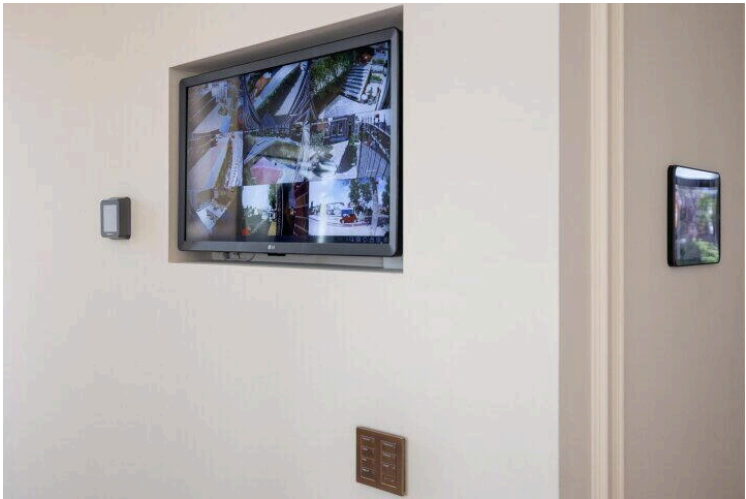
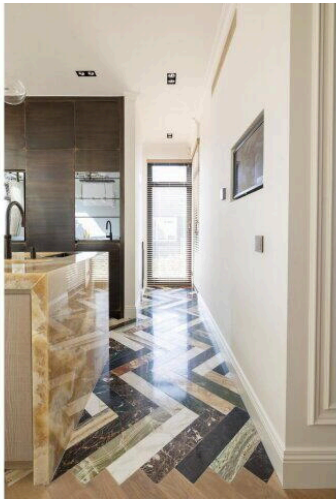
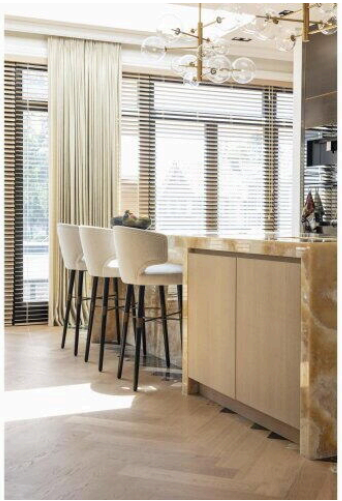
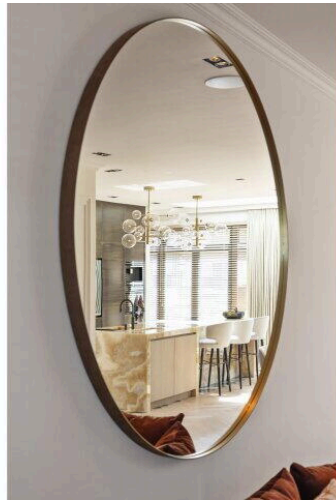
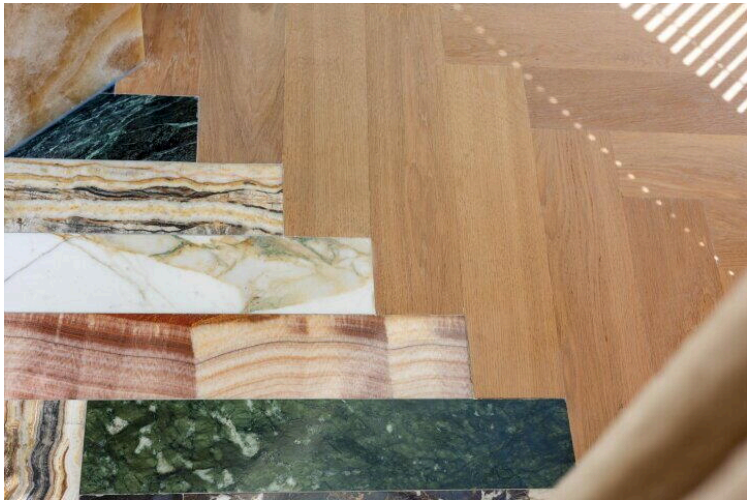
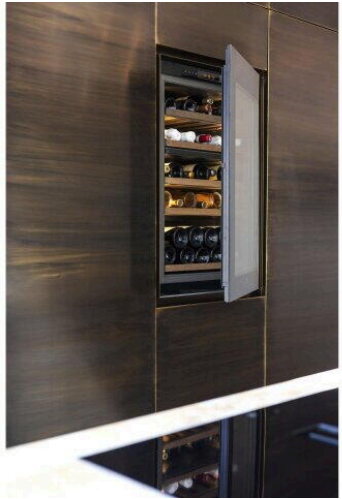
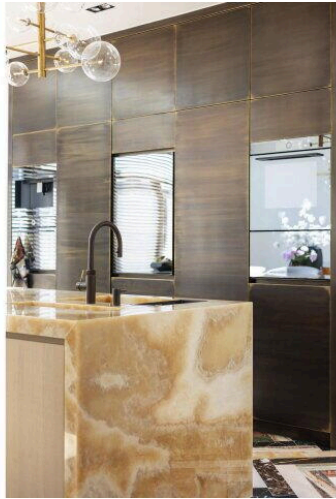
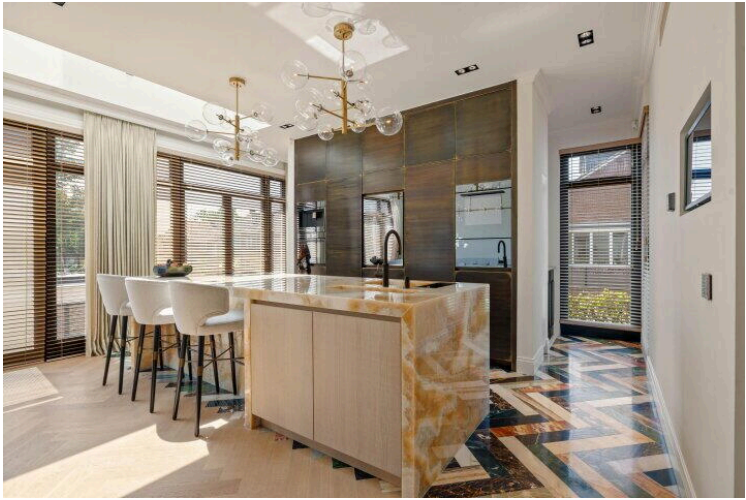
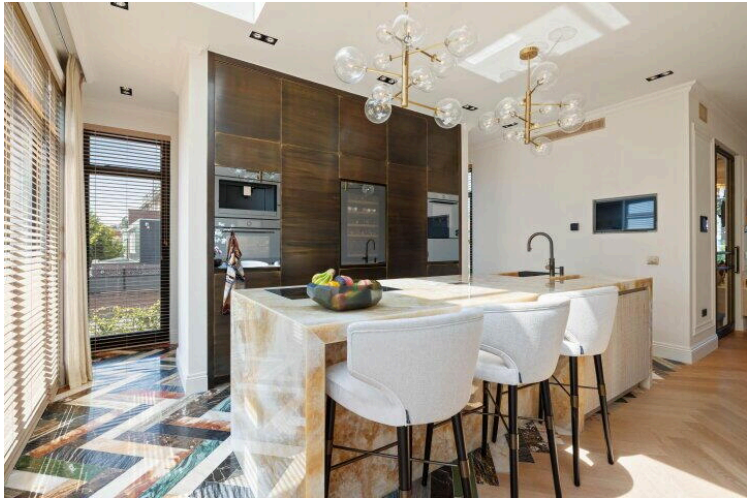




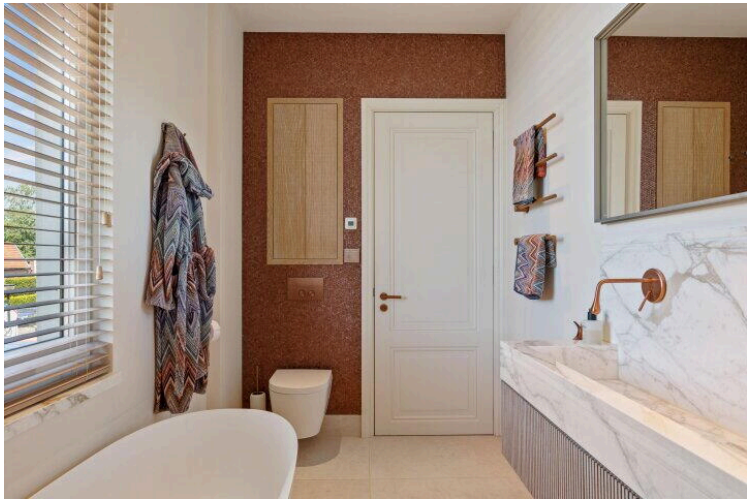
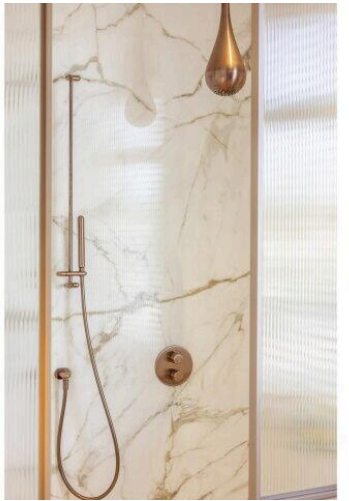
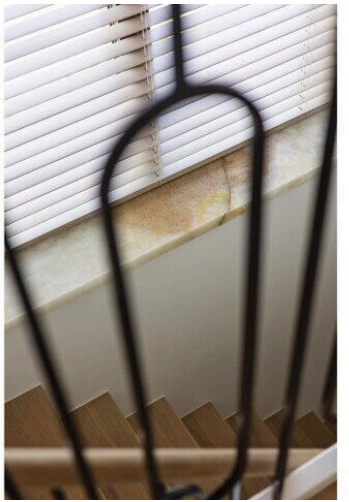
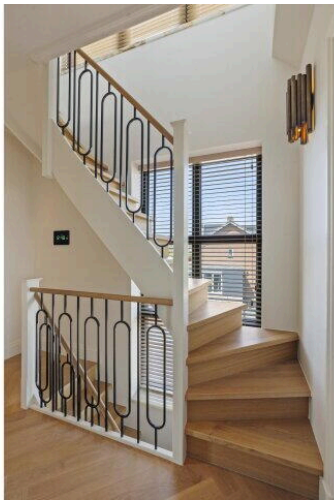
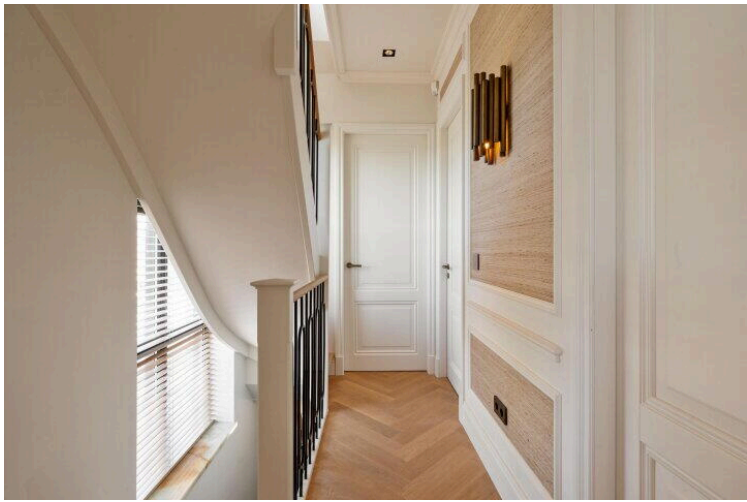




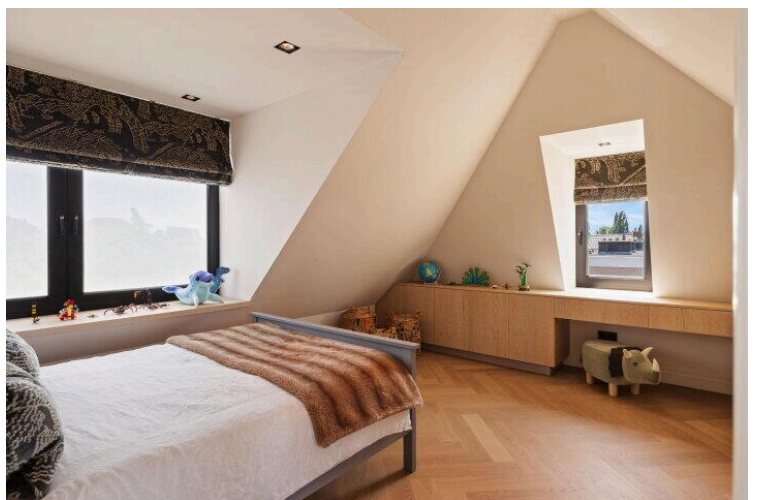
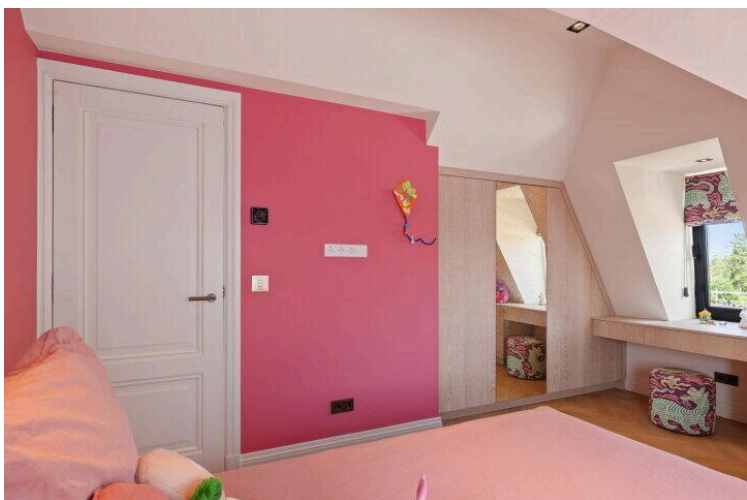
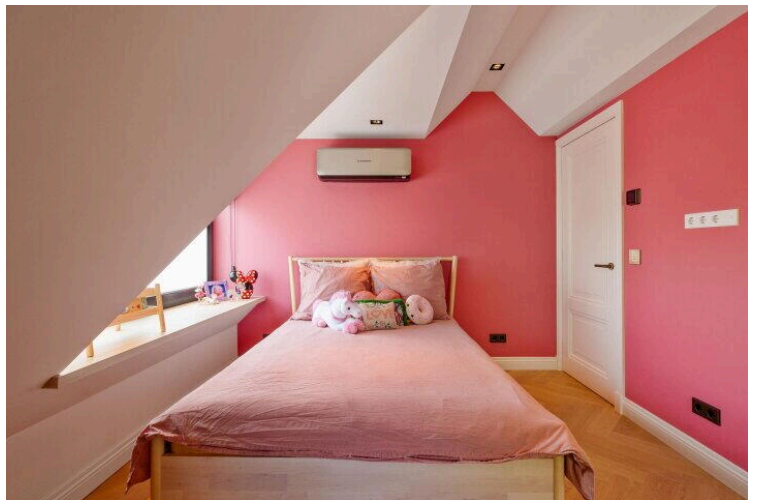
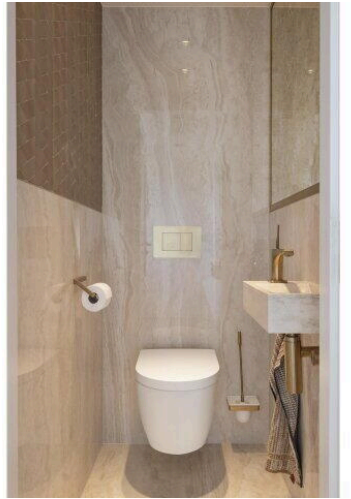
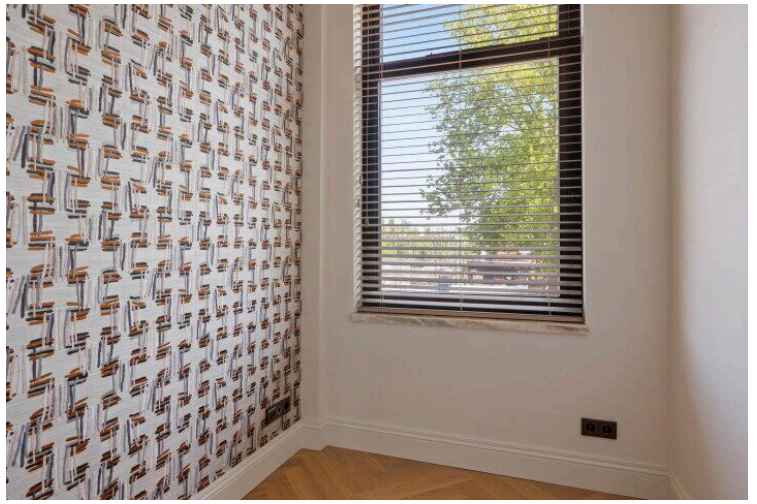








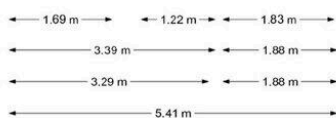
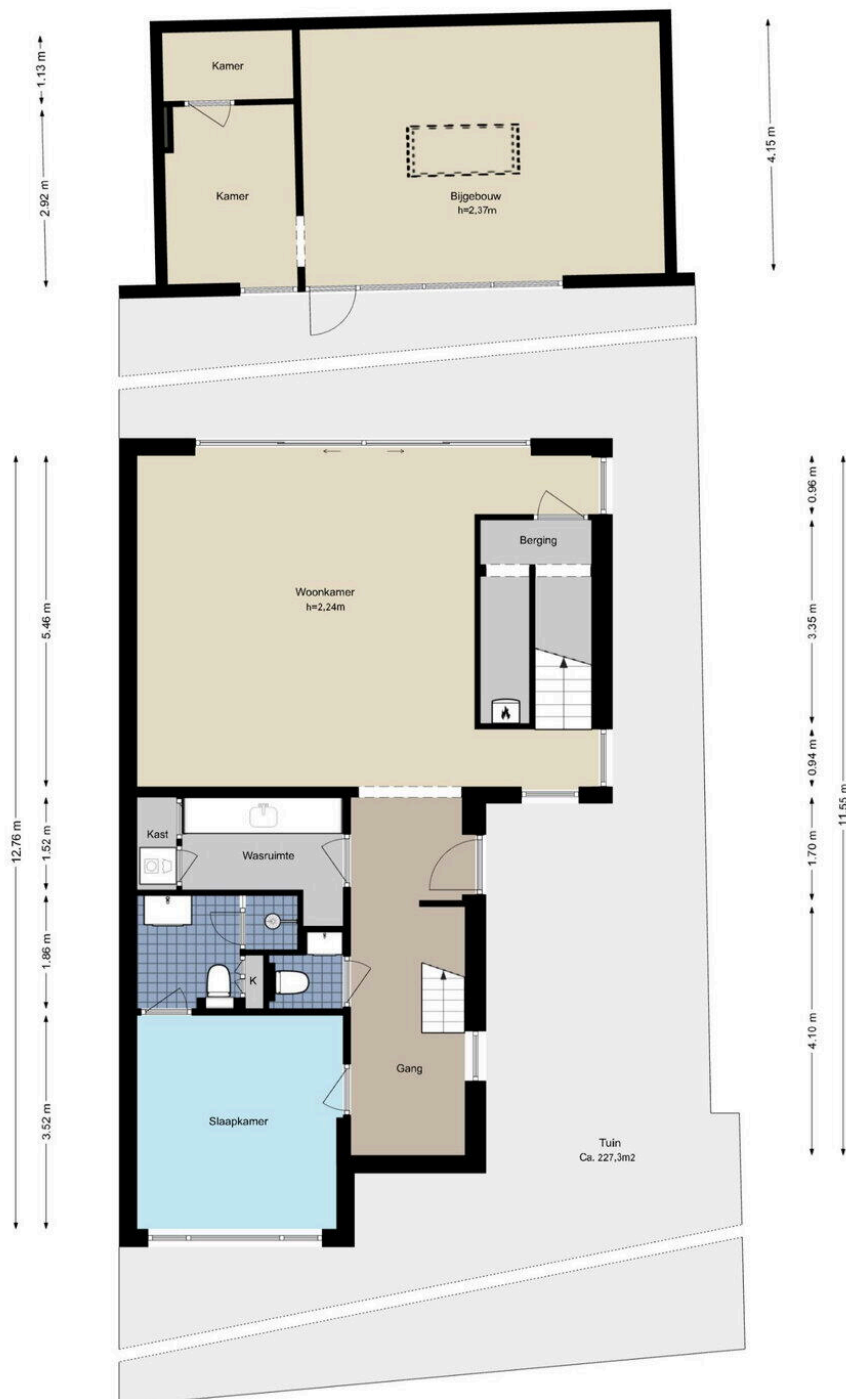
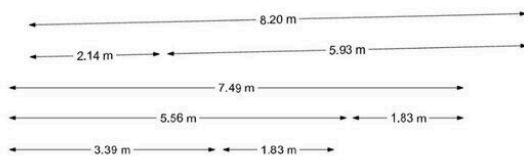






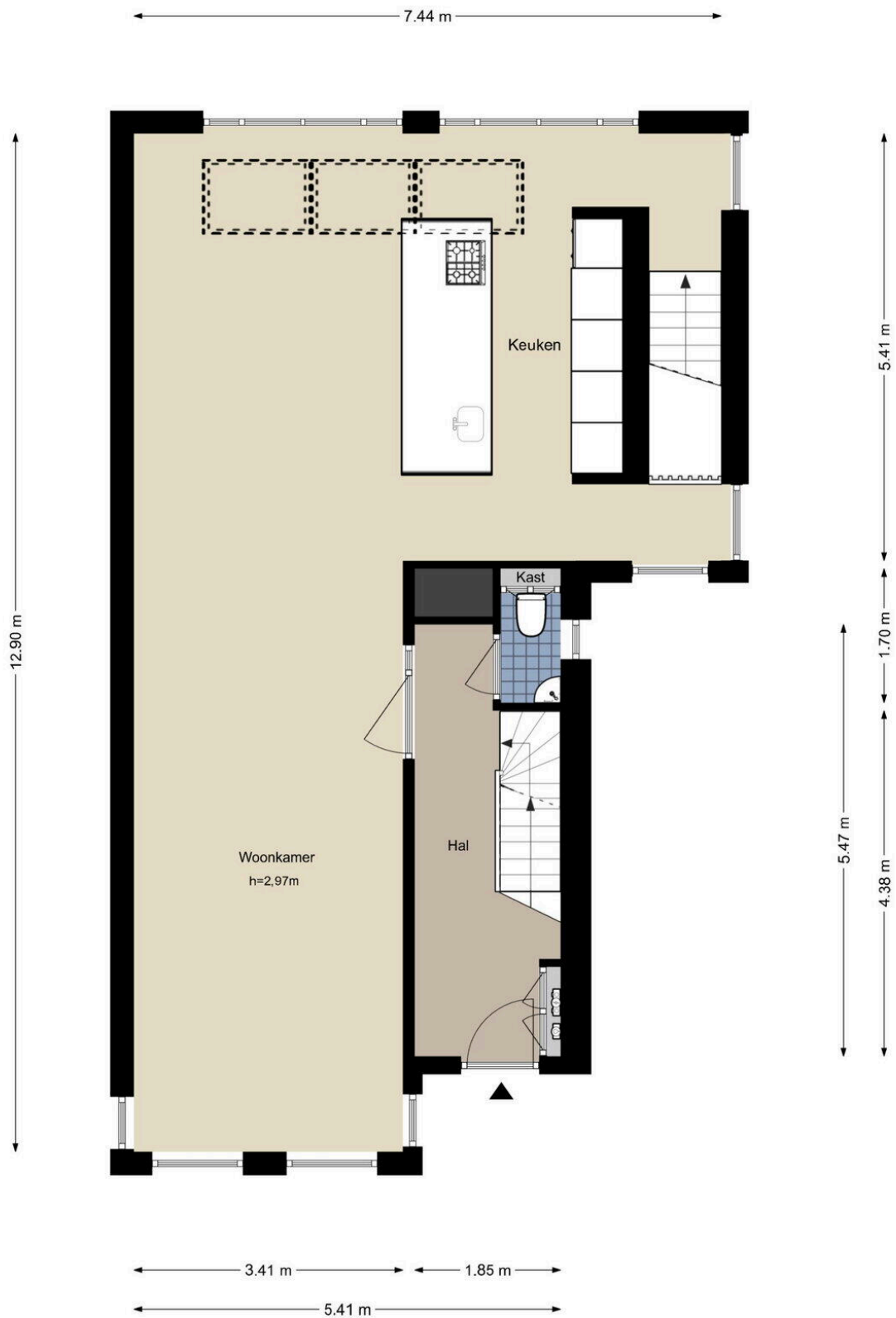


Noorddammerlaan 81 - Amstelveen  
Souterrain



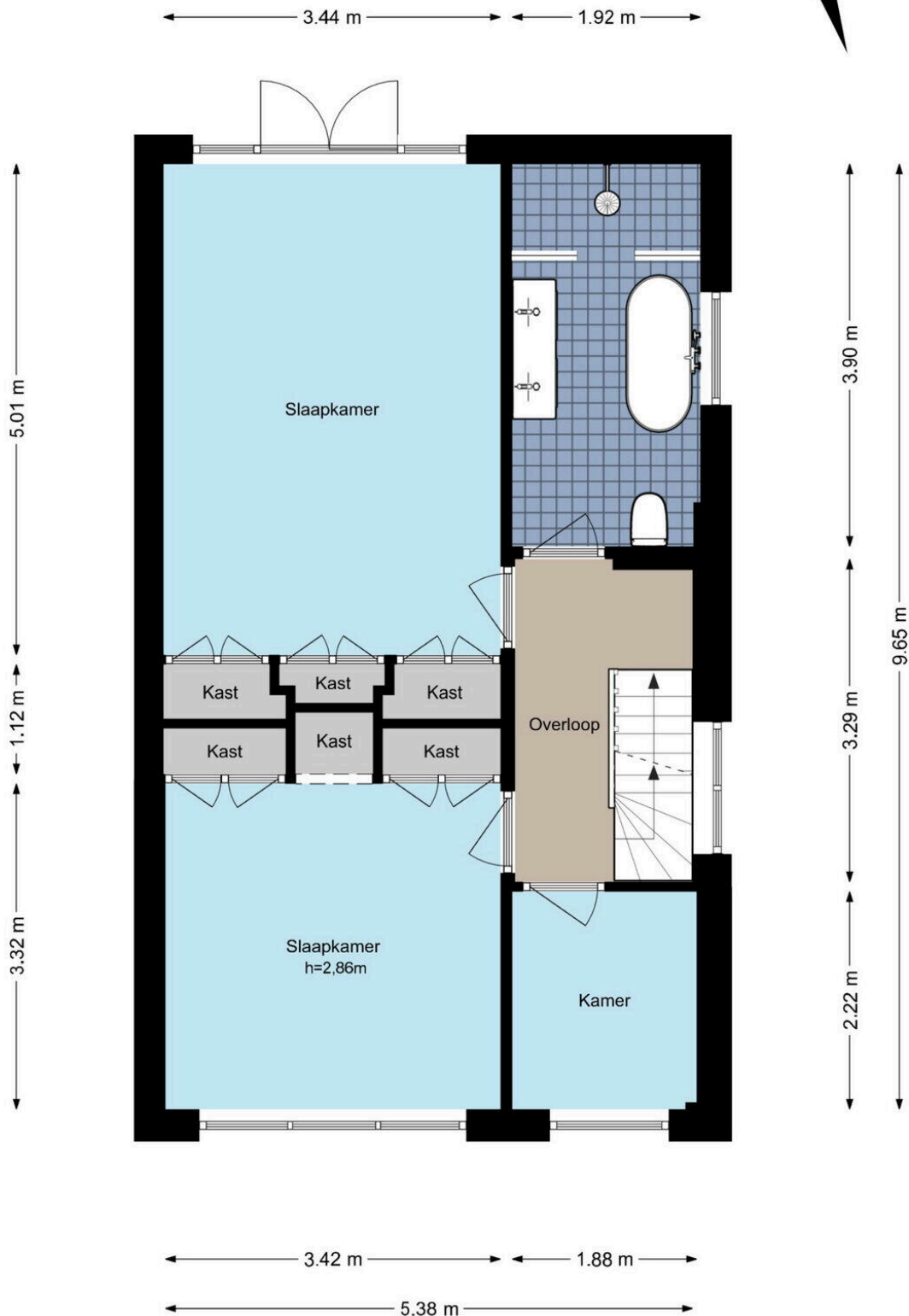
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

Noorddammerlaan 81 - Amstelveen  
Begane grond



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

Noorddammerlaan 81 - Amstelveen  
Eerste verdieping



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



# Noorddammerlaan 81 - Amstelveen

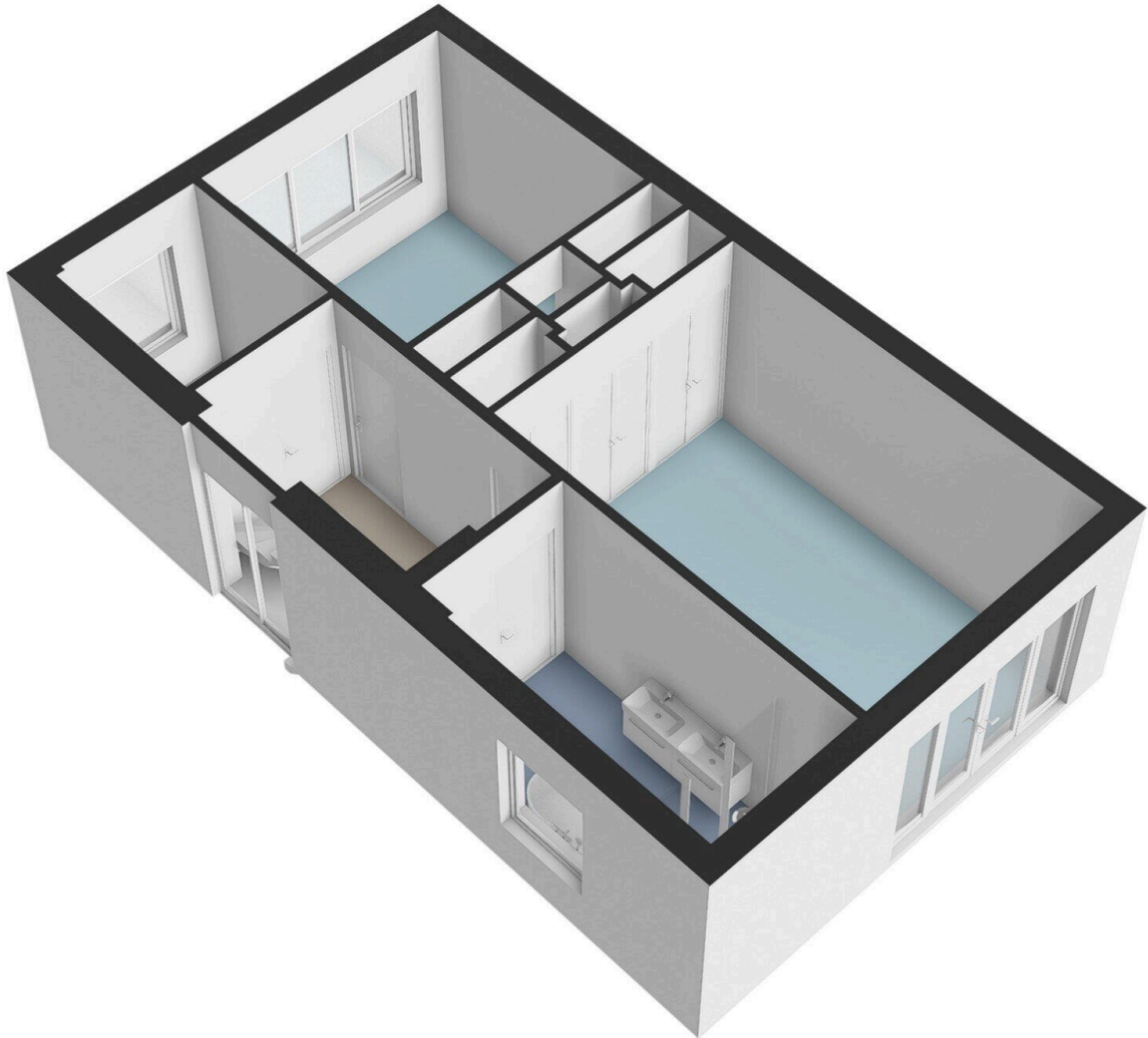
## Tweede verdieping

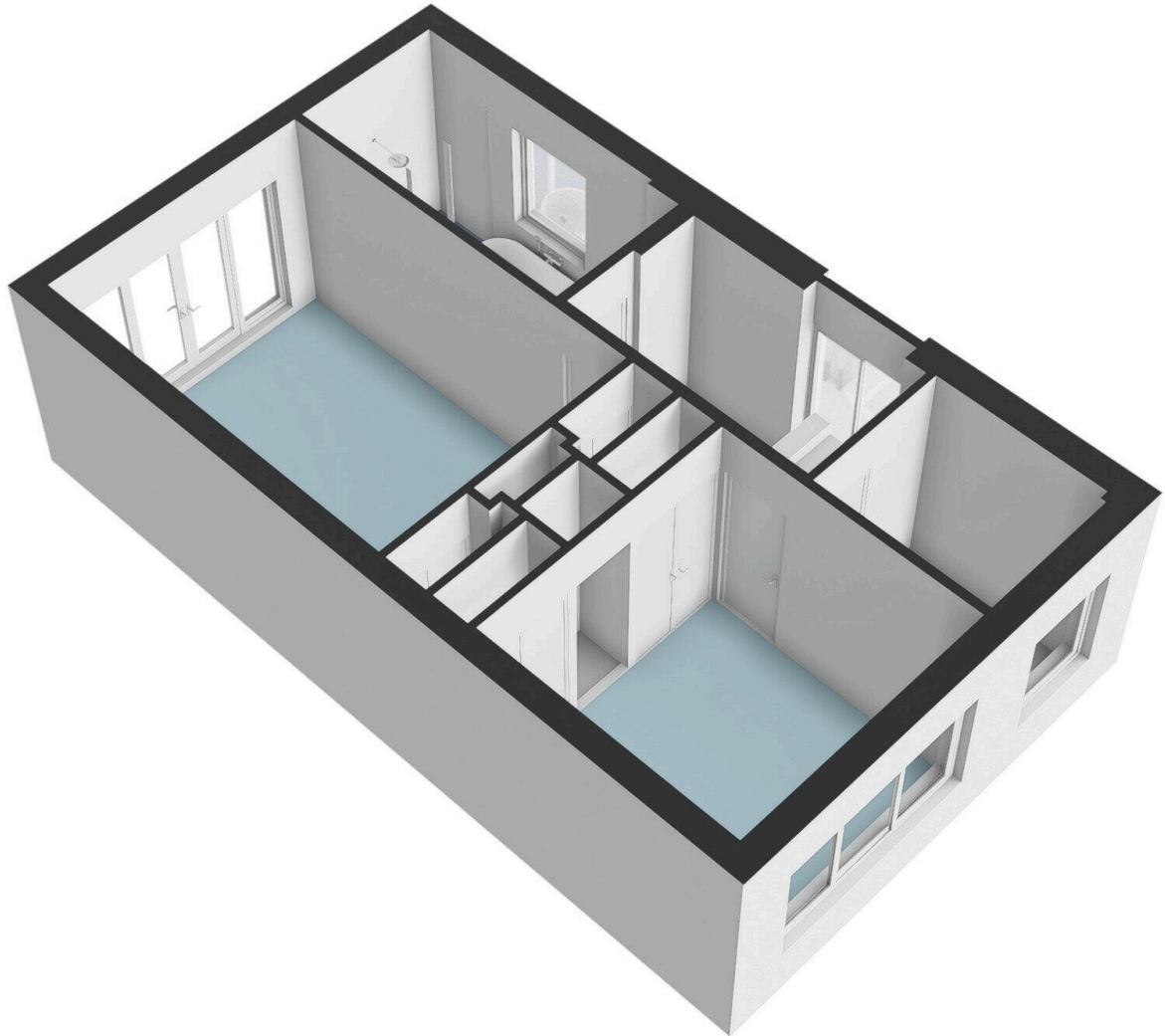


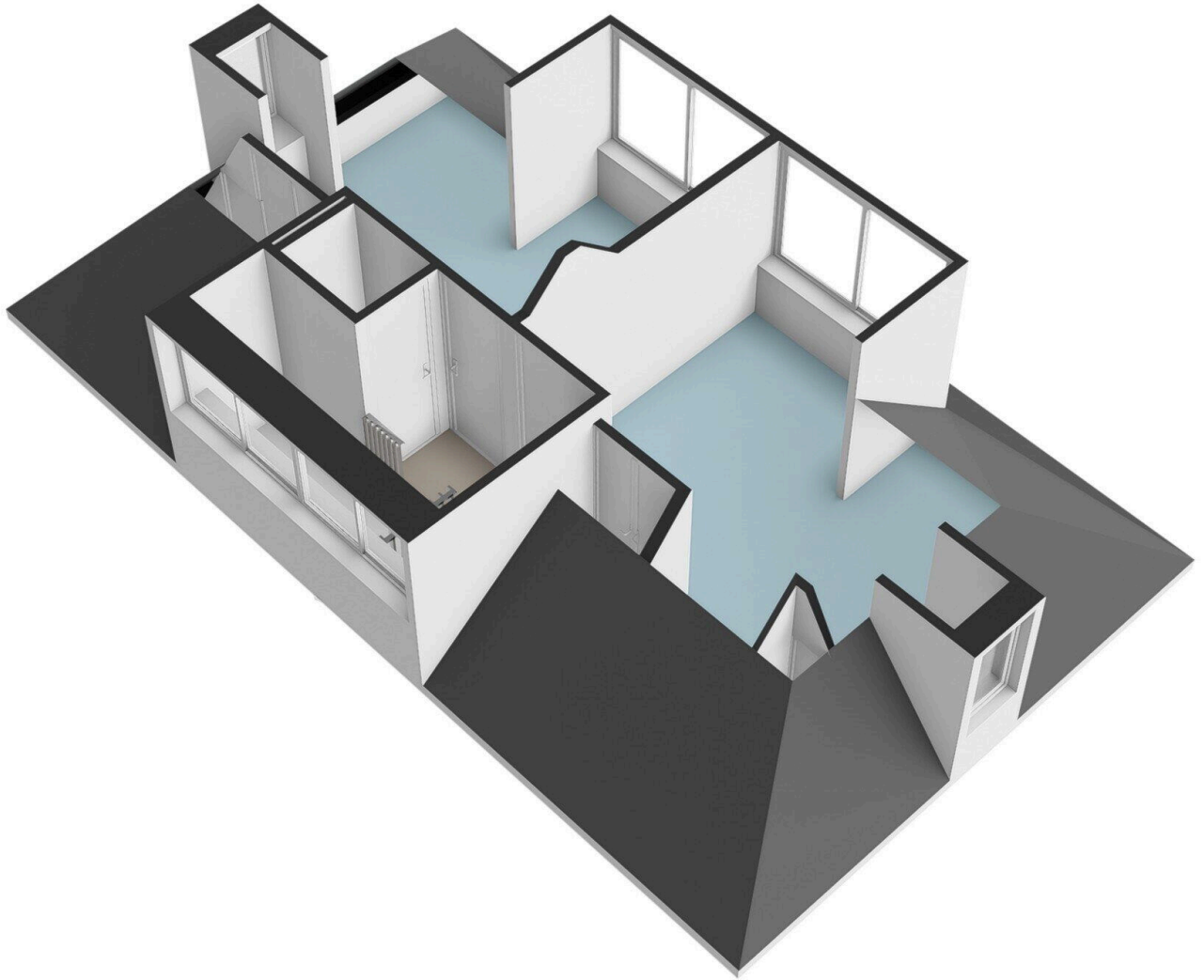
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

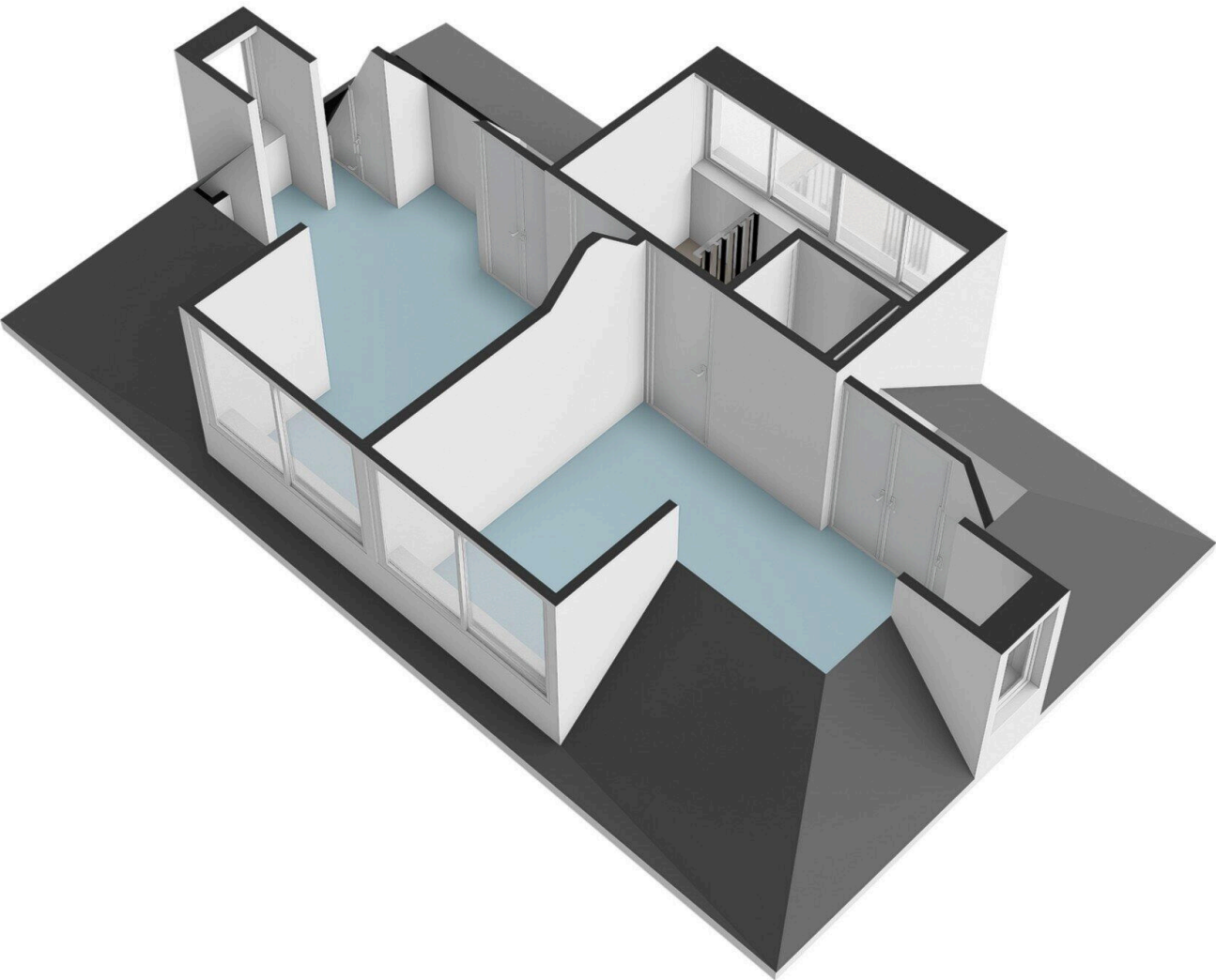


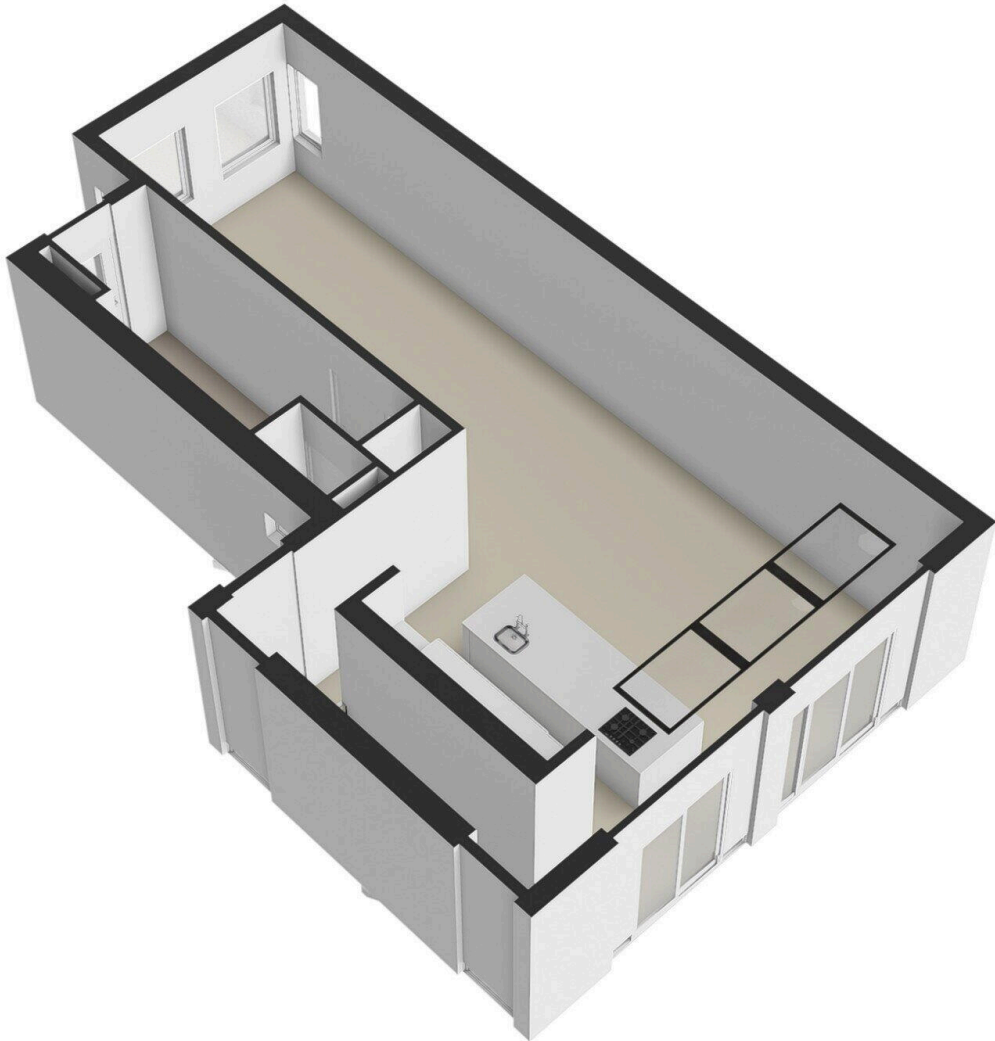


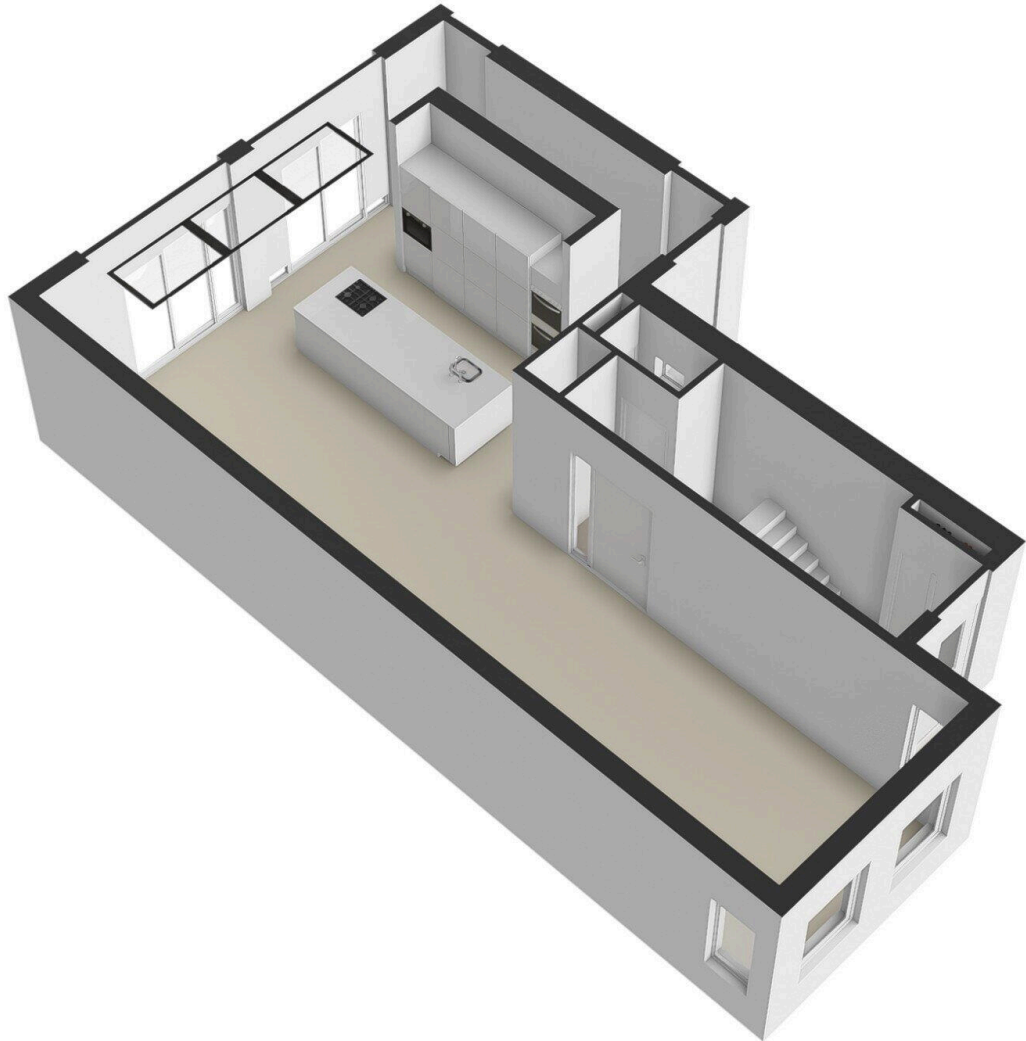




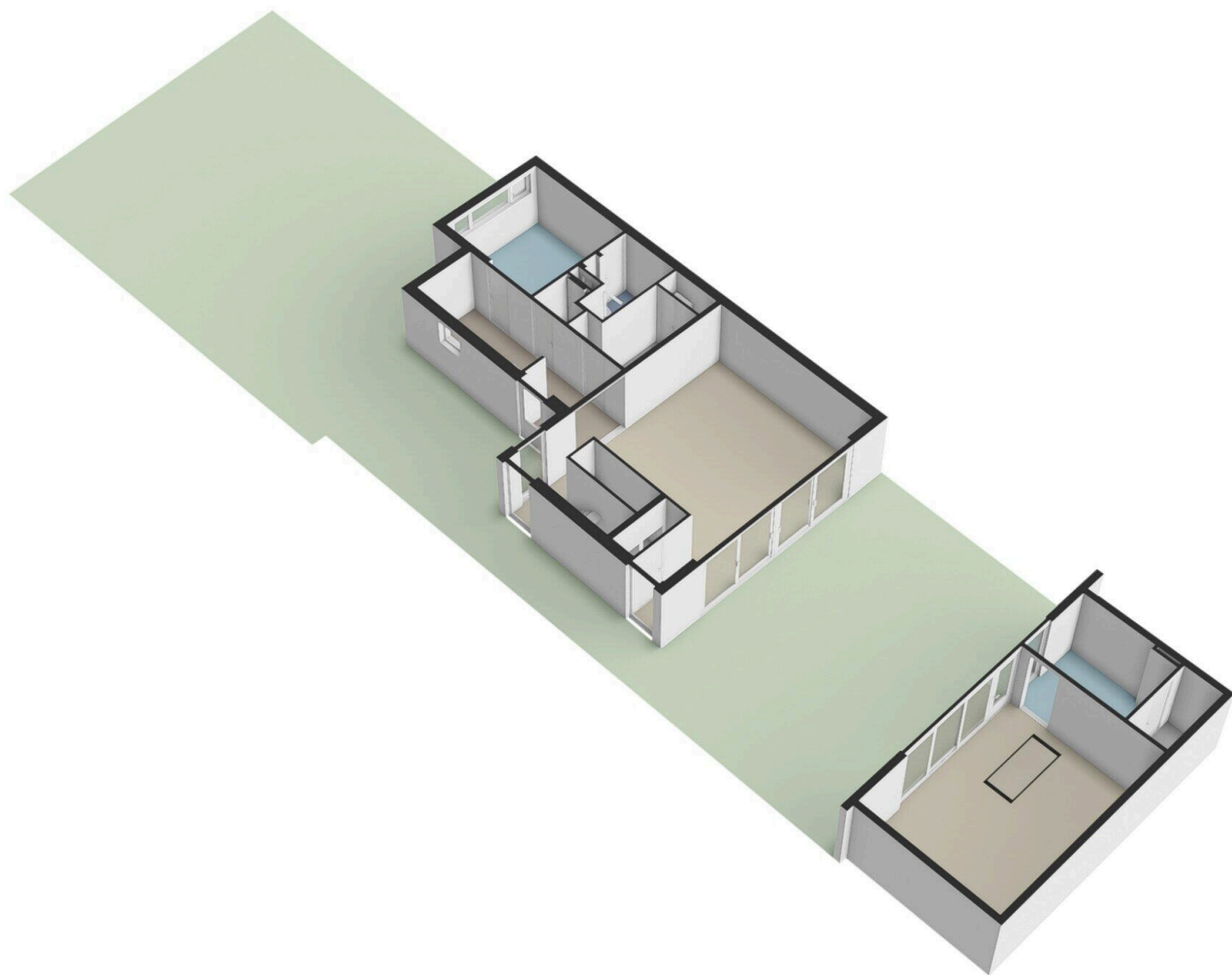


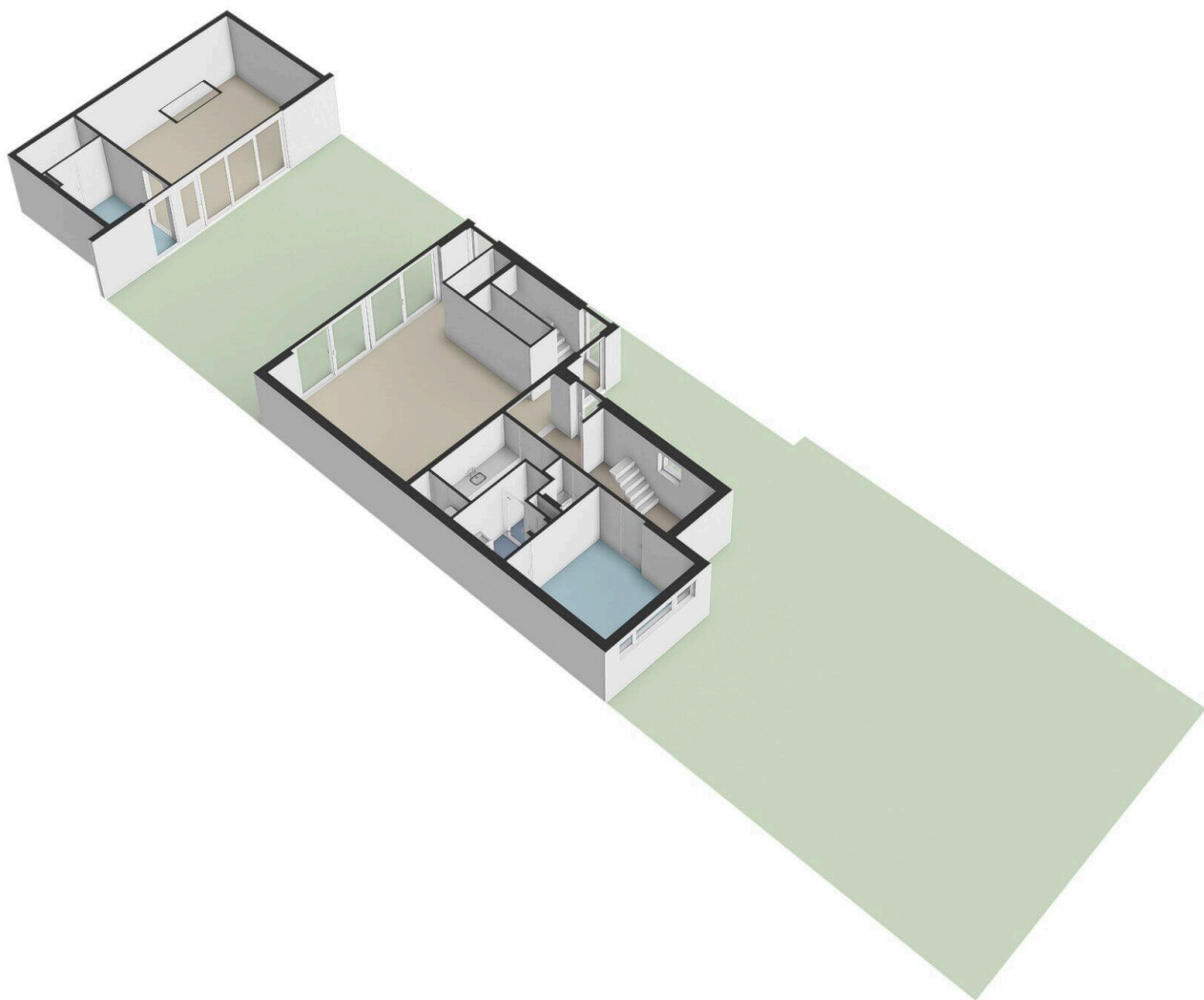






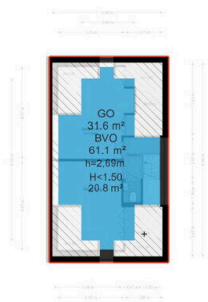
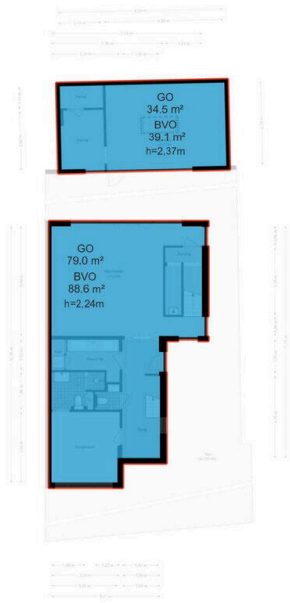












# Noorddammerlaan 81

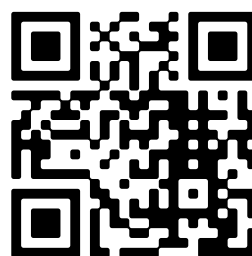
[www.noorddammerlaan81.nl](http://www.noorddammerlaan81.nl)



## Voorma & Millenaar makelaars

Amsterdamseweg 176  
1182 HL, Amstelveen

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



Scan Mij!