



**WETERINGSCHANS 213 A  
AMSTERDAM**

ROHLOF REAL ESTATE

## KENMERKEN

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 85 m <sup>2</sup>  |
| Gerenoveerd in  | 2020               |
| Inhoud          | 250 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar        | 2004               |
| Energie label   | A                  |





# OMSCHRIJVING

Het enige appartement met tuin aan de gracht in Amsterdam op dit moment beschikbaar!

Droom even met ons mee...

Na een heerlijke dag met de sloep op de grachten en de Amstel aan komen varen en de boot aanleggen aan je eigen tuin op de Lijnbaansgracht.

Daarna een lange avond "zomer" met vrienden in je eigen tuin en/of balkon in hartje Amsterdam met de levendigheid van het centrum op de achtergrond en tegelijk de kalmte van het water van de gracht.

En dat is dan alleen nog maar de buitenervaring, wacht maar tot je deze subliem uitgevoerde maisonnette woning van binnen ervaart. Want met een eye-catcher als keuken, de hoogte van de plafonds en mate van afwerking tot in de details, de hotelwaardige badkamer en de zorg waarmee het geheel met elkaar in harmonie is samengesteld, maakt je even stil. Dat garanderen wij. Stijlvol is hier een understatement.

Om vervolgens in te gaan op de ligging. It's all about the location, zeggen wij "populair". En daar zit natuurlijk wel een grote waarheid in. Wonen aan de Weteringschans is namelijk best of both worlds. Binnen de ring, aan de gracht, in een residentiële straat, architectonisch geweldig, binnenstedelijk rustig maar met ALLES op loopafstand. Museumplein (10 minuten), Rembrandtplein (13 minuten), Leidseplein (14 minuten), Sarphatipark (15 minuten), De Munt (14 minuten), de Grachten (5 minuten), Vondelpark (14 minuten) en goede bereikbaarheid OV (diverse trams en Noord/Zuidlijn)...do we need to say more?

Indeling

Begane grond:

Het in het oog springend complex is in 2004 gebouwd (en mede daardoor energielabel A!) en uitgevoerd met een chique portaal waarna je binnenkomt in de luxe, met marmer voorziene, centrale hal. Direct aan je linkerhand verwelkomen wij je graag in dit bijzondere en kwalitatief hoogwaardige maisonnette appartement. Bij het aantreden van het appartement voel je direct de sfeer en het oog voor detail met aan de voorzijde de schitterende woonkeuken met in facetglas uitgevoerde dubbele deur om deze ruimte eventueel volledig af te sluiten.

De keuken is een ware eye-catcher. Stijlvol en Design. Kwalitatief hoogwaardig met alle gewenste apparatuur (Miele) w.o.: koel/vries, dubbele oven, warmhoudlade, Quooker, composiet bladen, design afzuigscherm en enorm veel bergruimte.

Het fijne aan deze ruimte is de opstelling waardoor er een goede eettafel geplaatst kan worden en er een woonkeuken ontstaat. Hier wil je ook graag zitten aangezien je hier (ondanks dat je binnen niets hoort van buitengeluiden) de levendige straat ervaart. Deze woonkeuken is, net als de

woonkamer, afsluitbaar middels de dubbele facetglazen deuren.

Voor de woonkamer lopen we een klein niveautje op en worden we direct verrast door de ruimte en het zicht vol op de gracht. Grote ramen en chique dubbele deur naar het balkon. Volledig strak afgewerkt en uitgevoerd met sfeervolle eigen delen op de vloer. Solide en warm.

Het prachtige balkon is met recht een verlenging van de woonkamer en een fijne plek om 's-ochtends heerlijk in de opkomende zon te starten.

De imposante hal, die de woonkamer van de woonkeuken scheidt is voorzien van de garderobekast, het keurige toilet en de in het geheel passende trap naar het souterrain.

Souterrain:

Wat hier direct opvalt is de ruimtelijke werking en zeer goede indeling. Met de toegang tot de badkamer, de wasruimte, de slaapkamer (2 mogelijk) aan de waterkant (dus rustig) en het tweede balkon/terras. De badkamer is van het caliber 5 sterren hotel. Een grote douche (en sunshower!), de wastafelmeubel en het tweede toilet. Design en functioneel met slimme nisjes en hoogwaardige materialen.

De slaapkamer heeft een prettige hoogte en geeft middels 4 deuren toegang tot het besloten terras aan de kade. Een fantastische plek om, helemaal prive en beschut, tijdens zomeravonden te vertoeven.

En last but not least, de tuin op de Lijnbaansgracht. Dit is bijzonder! Een volwaardige tuin van ca. 6mx5m pal op de gracht. Privacyvol afgescheiden door de muur van de burens en de schutting aan de rechterzijde. Uniek in Amsterdam en op dit moment een enkeling (beschikbaar) in zijn soort. Aan de tuin is het uiteraard mogelijk nog een sloep aan te leggen. Wat een luxe en plezier!

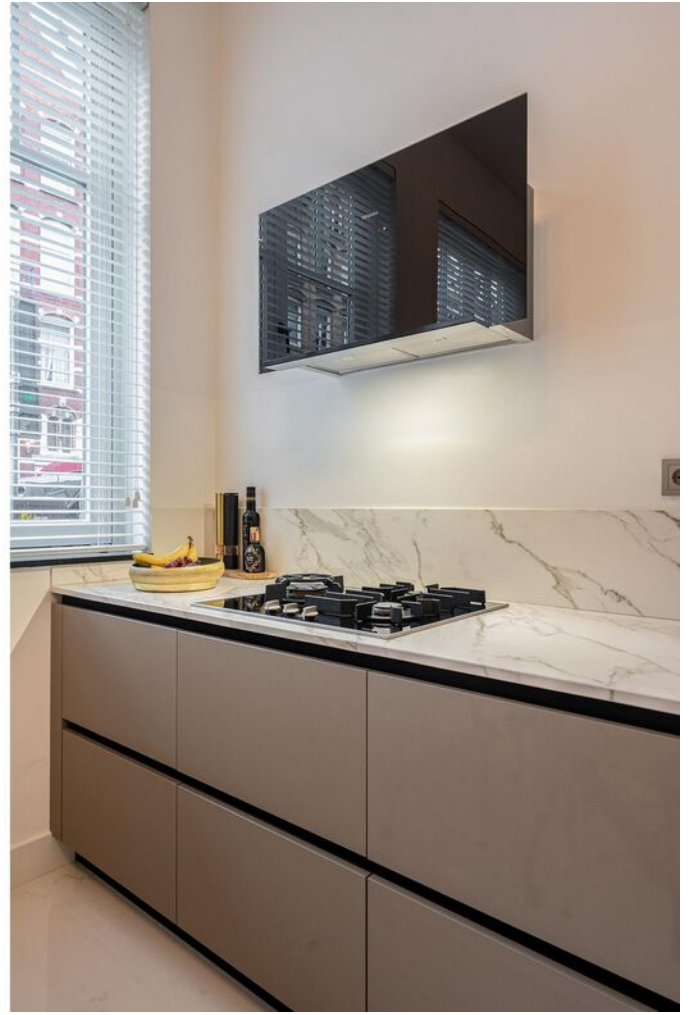
Bijzonderheden:

- EIGEN GROND
- Energielabel A
- Eigen tuin op de gracht en 2 extra terrassen
- Subliem afgewerkt en onderhouden
- In 2020 volledig verbouwd
- Separate berging van 5m2 in souterrain
- Gezonde VvE (maar €130,- pm)









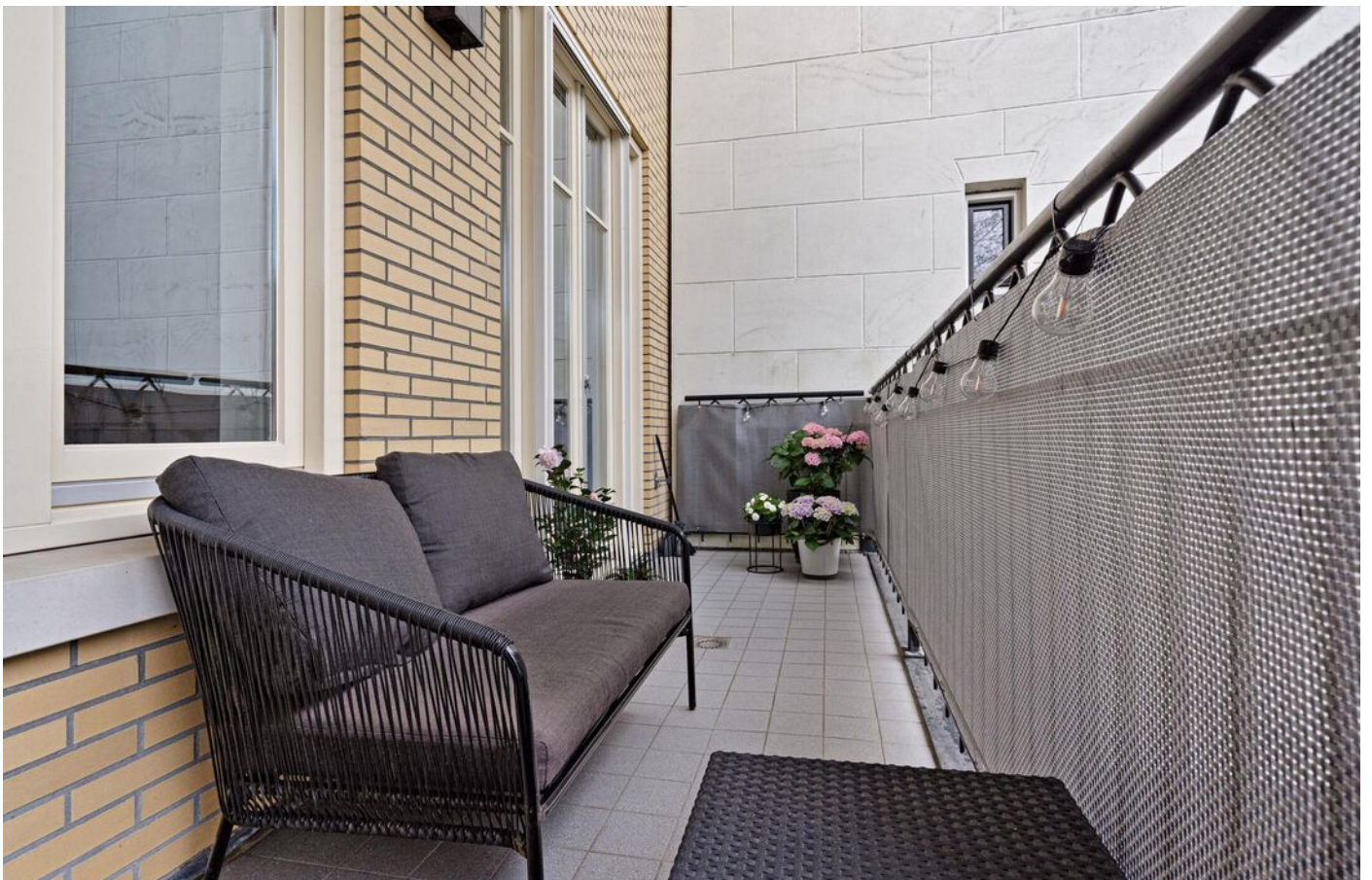


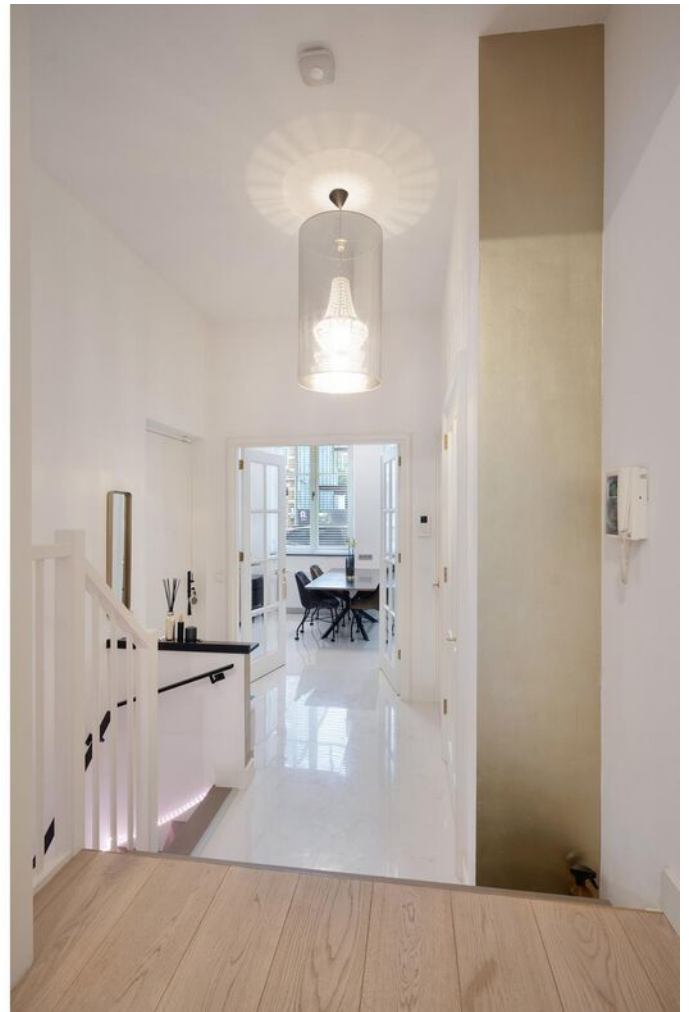








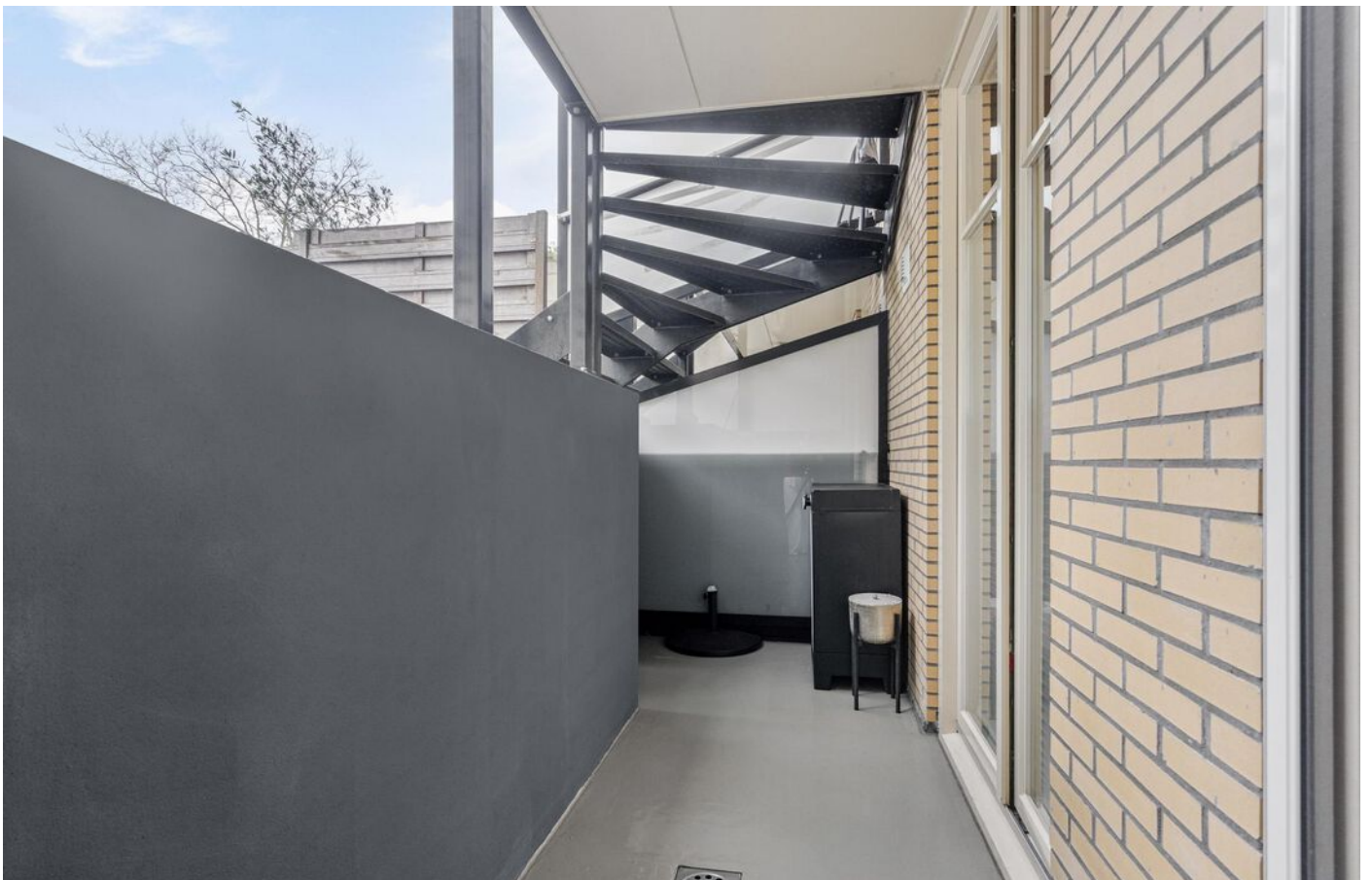










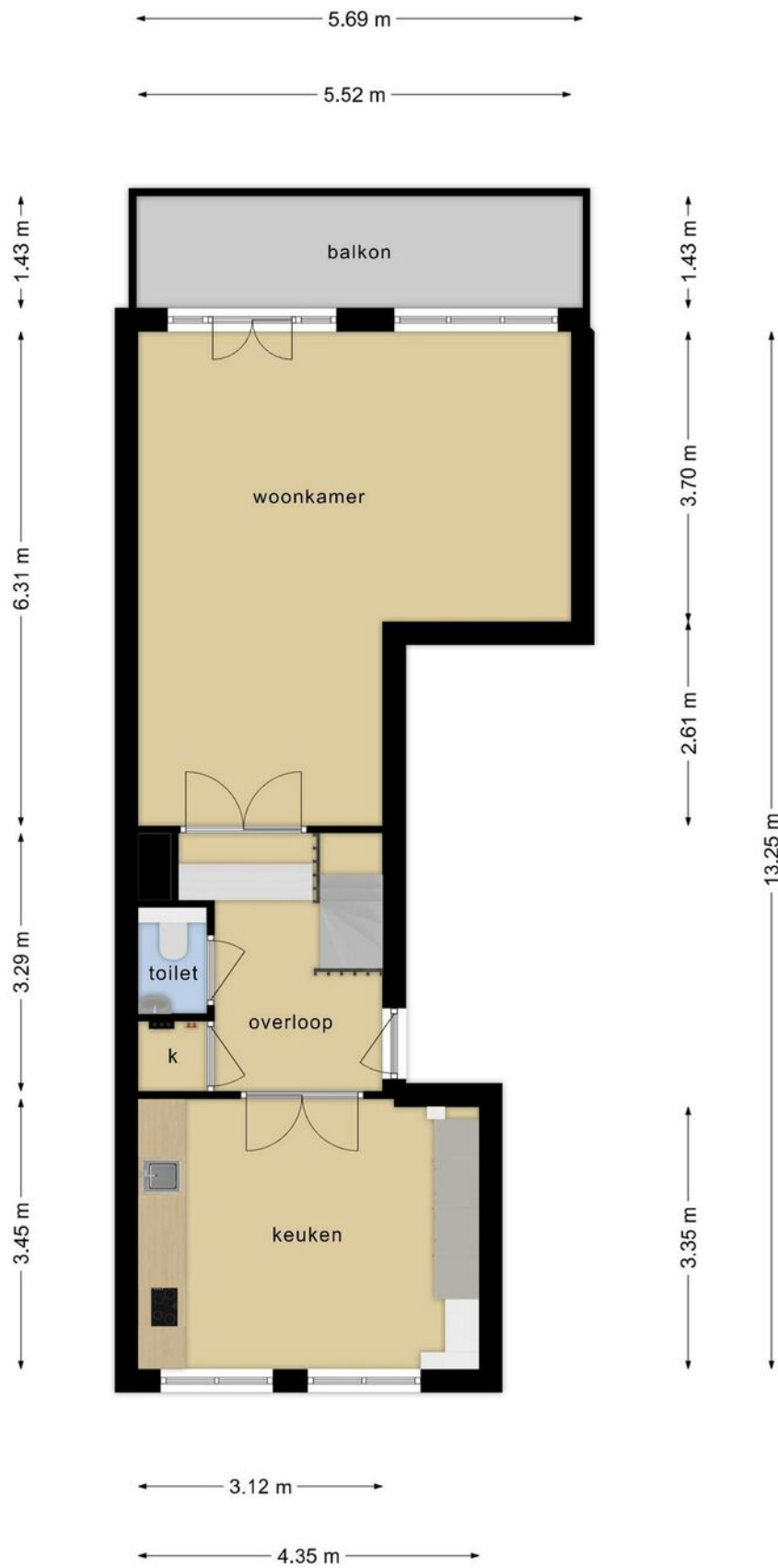






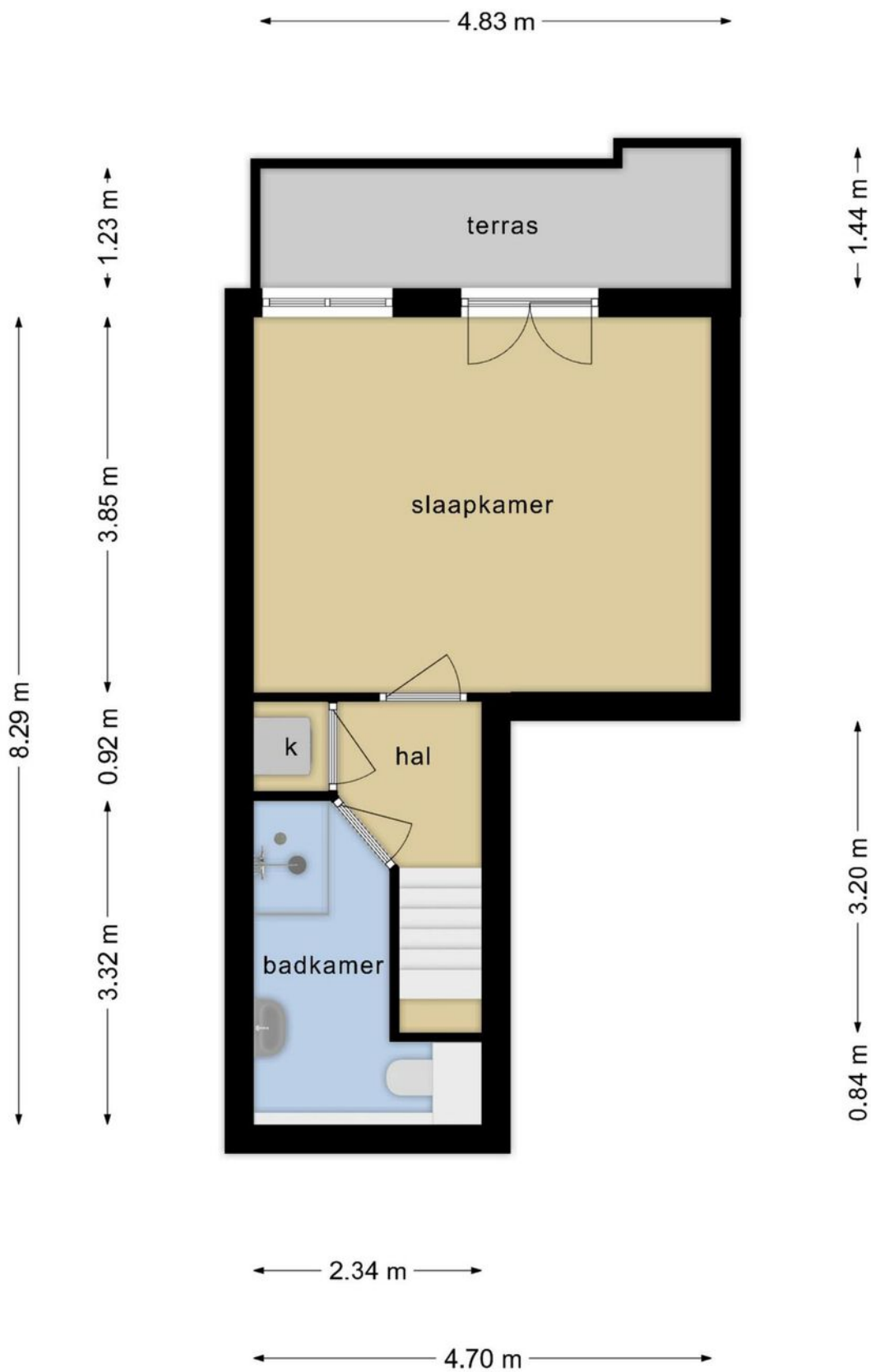


# PLATTEGROND



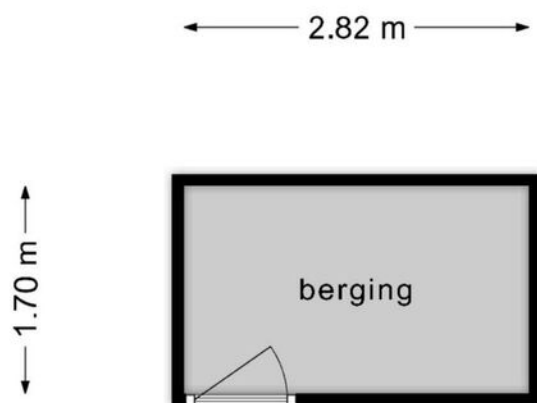
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

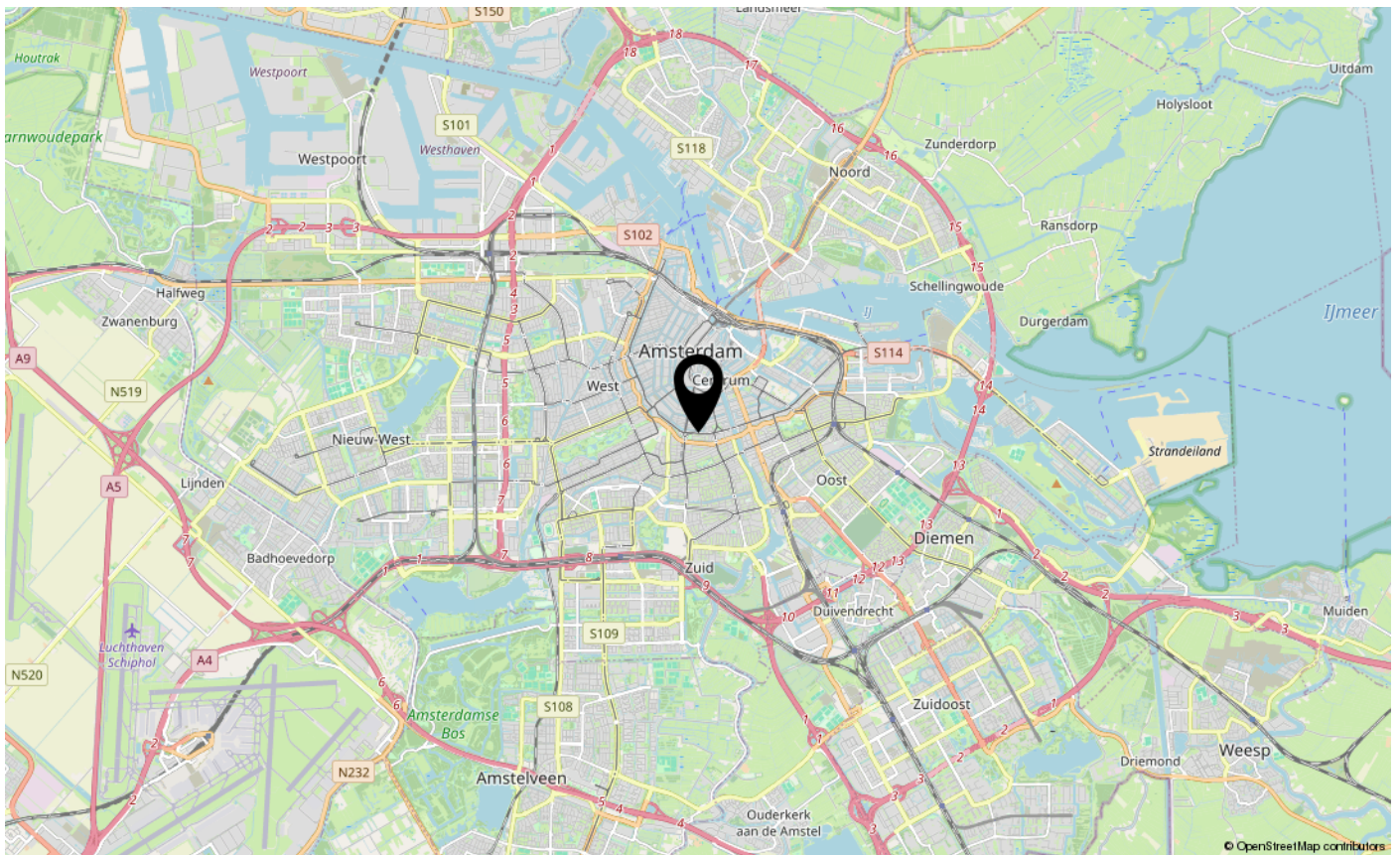
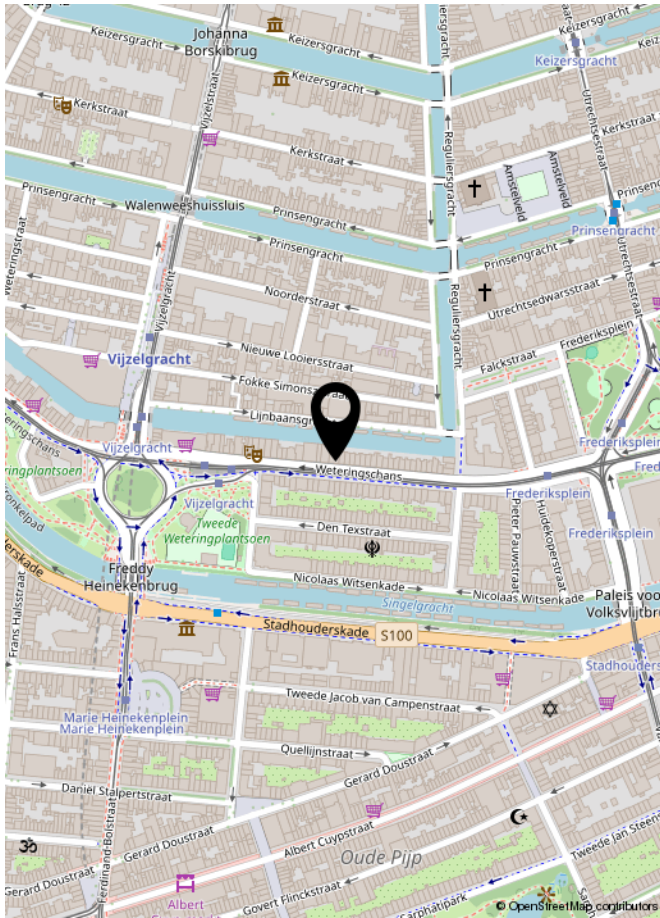
Uw referentie: ---



|   |                                  |                               |   |
|---|----------------------------------|-------------------------------|---|
| 12345   | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                 |    |
| 25  | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Amsterdam |   |
| —   | Huisnummer                       | Sectie I                      | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |
| —   | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 6616                  |   |
| —   | Voorlopige kadastrale grens      |                               |   |
| —   | Administratieve kadastrale grens |                               |   |
| —   | Bebouwing                        |                               |   |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 februari 2024<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |                                  |                               |   |



# LOCATIE





**INTERESSE IN DEZE BIJZONDERE WONING?  
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR**

ROHLOF REAL ESTATE