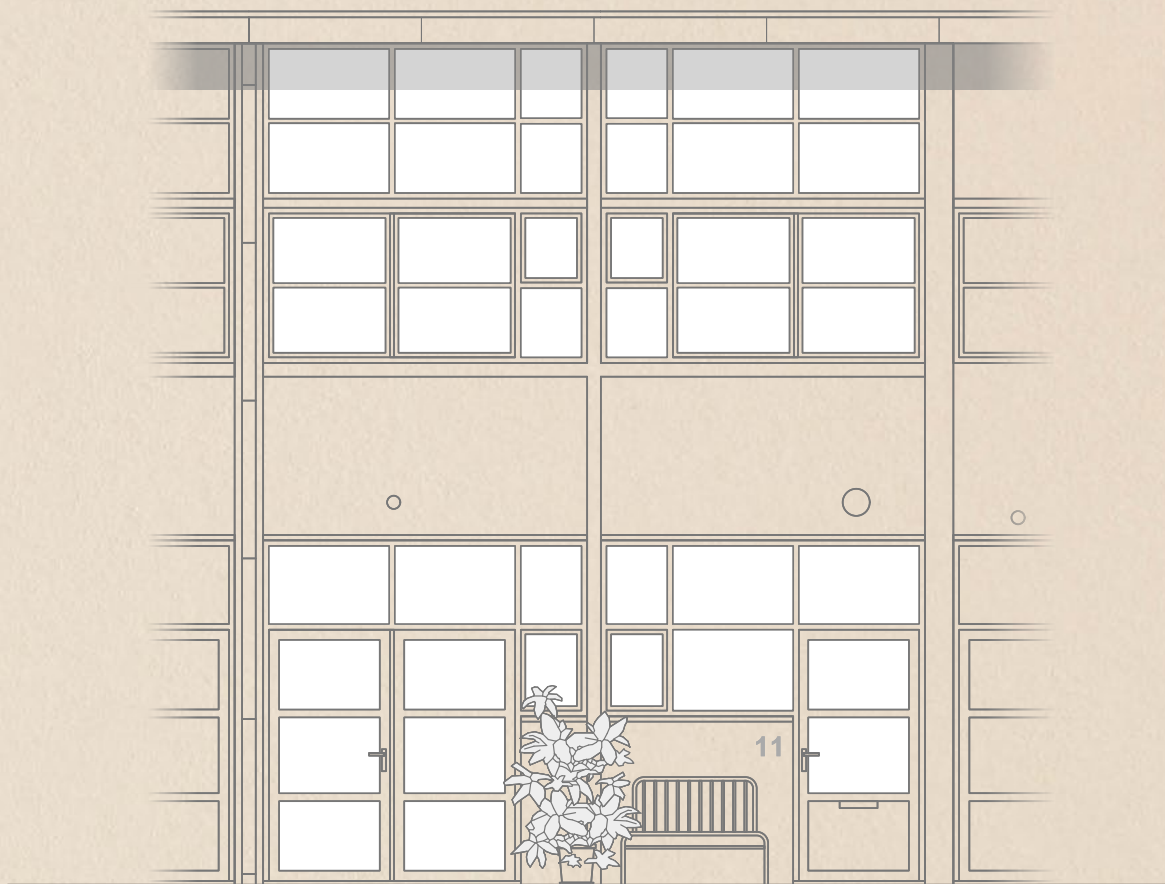
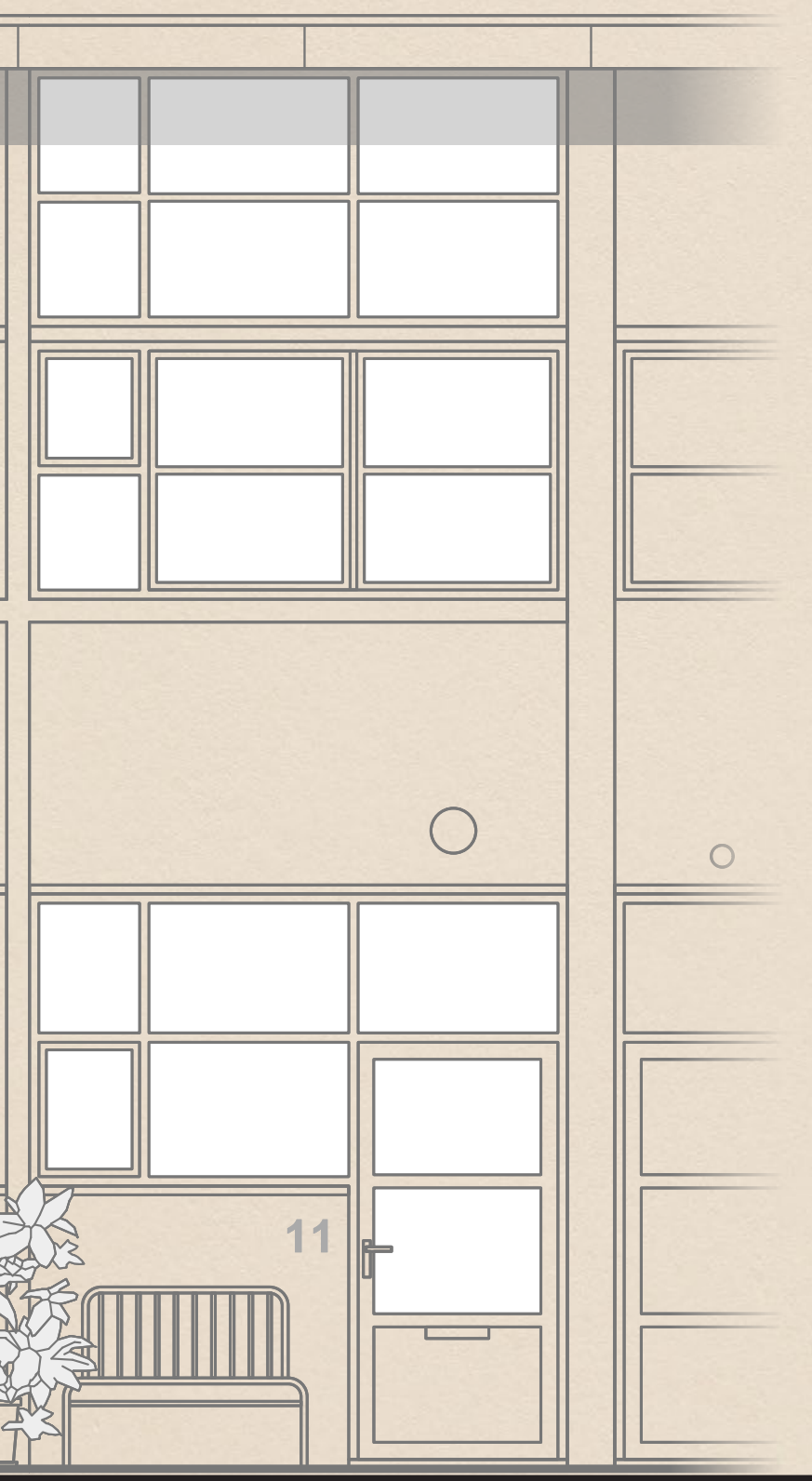




Het
ATELIERHUIS

**NIEUWENDAMMERKADE 28 A11
AMSTERDAM**



DE LOODS
living at the park

06

WONEN & WERKEN
begane grond

09

DINING & WINING
1e verdieping

19

SLEEPING
2e verdieping

31

CITY LIFE
Noord is booming

41

COMFORT LIVING *naast de natuur*

KEES KEMP & OTTE VAN APELDOORN / BROERSMA WONEN

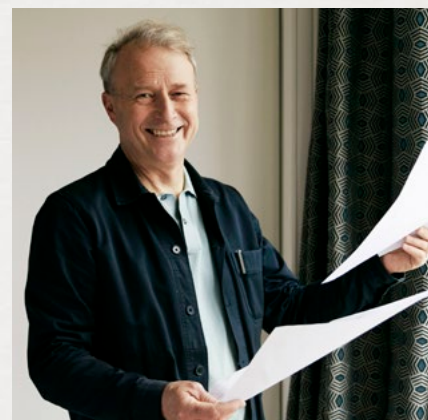
Als ik van het pondje kom, ervaar ik Noord en de frisse lucht, bij het Vliegenbos komt het groen erbij. Landelijk, maar op enkele minuten van het Centraal Station.

In een voormalige botenloods nabij jachthaven Het Fort zijn atelierwoningen gemaakt, een gebouw met een stoere en industriële uitstraling. Ik ga naar één van deze bijzondere woningen.

In het appartement ontmoet ik de eigenaar die zelf veel affiniteit heeft met bouwen en ontwikkelen van historische transformatie objecten. Dat is direct herkenbaar in zijn woon/werk huis, waar hij met een eigentijdse indeling en multifunctionaliteit een goed bedacht en overal consequent doorgevoerd concept heeft doorgevoerd.

Hij is net klaar met de verbouwing en heeft de kans gekregen om één op de hoek van het bouwblok gelegen nieuwe woning te kopen. Gelukkig blijft hij in de buurt verteld hij, want hij is zeer gesteld op de ruimte en creativiteit van Noord en het stukje natuur wat het Vliegenbos met zich meebrengt.

Ik hoop en vertrouw erop nu een bewoner te gaan vinden, die dit bijzondere huis en de omgeving ten minste zo waardeert als de huidige eigenaar.







LIVING AT THE PARK

Wonen aan het park is een voorrecht; alle kleuren ervaren van de verschillende seizoenen. Het park geeft rust en zuurstof. Vanuit het huis ervaart men privacy, hoort men de vogels en geluid van de wind door de bomen.

Een On-Nederlandse woning in een voormalig industrieel gebouw van circa 240 m² groot, met een multifunctioneel karakter. Door de dubbele entree is wonen en werken makkelijk te scheiden.

De ruimte is verdeeld over drie ruime verdiepingen waarbij de golvende scheidingsmuren en grote glazen puien een terugkerend element zijn. Het licht, de hoogte en de luxe uitgevoerde verbouwing spreken tot de verbeelding en appelleren aan de laatste woonwensen.

Er is een parkeerplaats op het achtergelegen terrein en pal er tegenover ligt het Vliegenbos, ideaal om te recreëren en te sporten.





DE LOODS

Het gebouw is in 1963 gerealiseerd als berg- en werkloods voor boten en behoorde bij 'Het Fort'. Een industrieel gebouw met strakke vormen en uitgevoerd met grote stalen puien en licht metselwerk.

Er zijn elementen van de oorspronkelijke bouw die terugkomen in het appartement, zoals stalen vakwerkspanten en de lichtstraat in de dakconstructie.

De gemetselde dichte gevels zijn grotendeels vervangen door glazen puien en intern is er recent een hoogwaardige atelierwoning gerealiseerd.



WONEN & WERKEN



BEGANE GROND

Via de ingang op de Nieuwendammerkade is er een ruime entree met garderobe en gastentoilet, de riante hal verbindt de werkkamer aan de voorzijde en het gastenverblijf / zelfstandige appartement aan de achterzijde.

Zowel in de voor- als in de achtergevel zijn nieuwe ramen aangebracht om het licht binnen te laten. Praktisch is de linnenkamer met wasmachine en kastruimte.

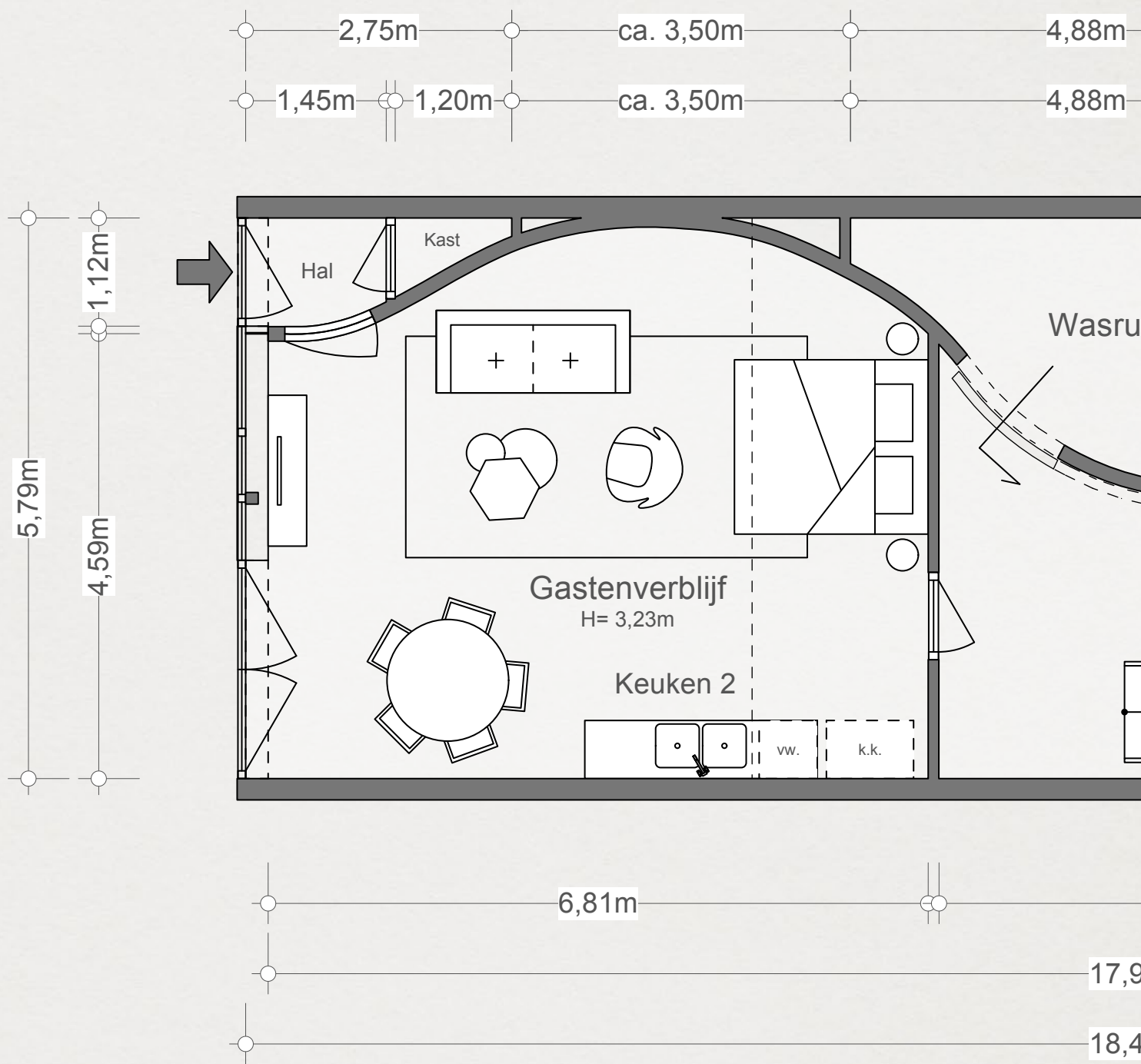
Het appartement aan de achterzijde heeft een eigen toegang en kan geheel zelfstandig worden gebruikt. Het aanvragen van een vergunning voor een B&B behoort tot de mogelijkheden. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

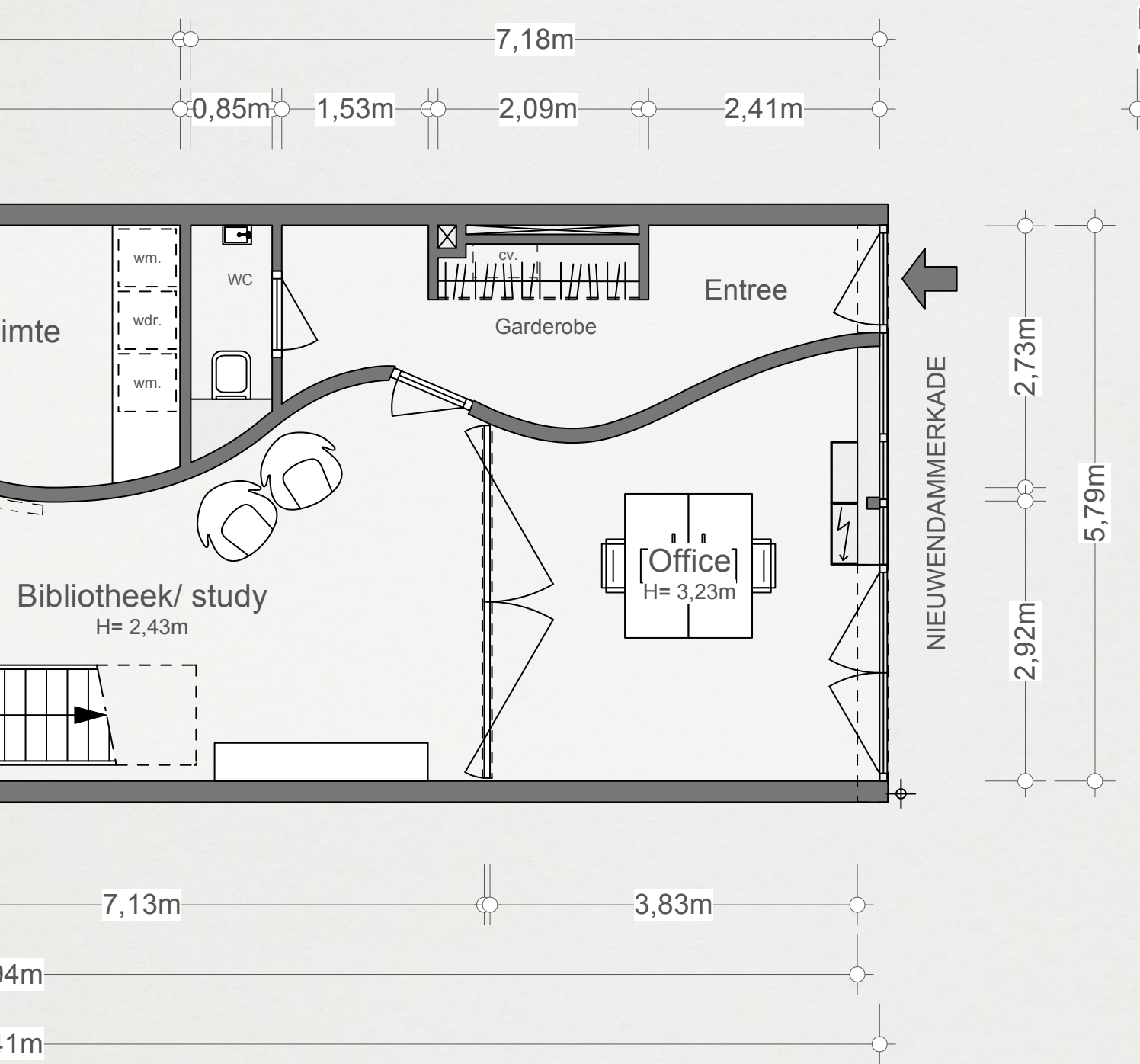






PLATTEGROND *begane grond*











DINING & WINING





1 E VERDIEPING

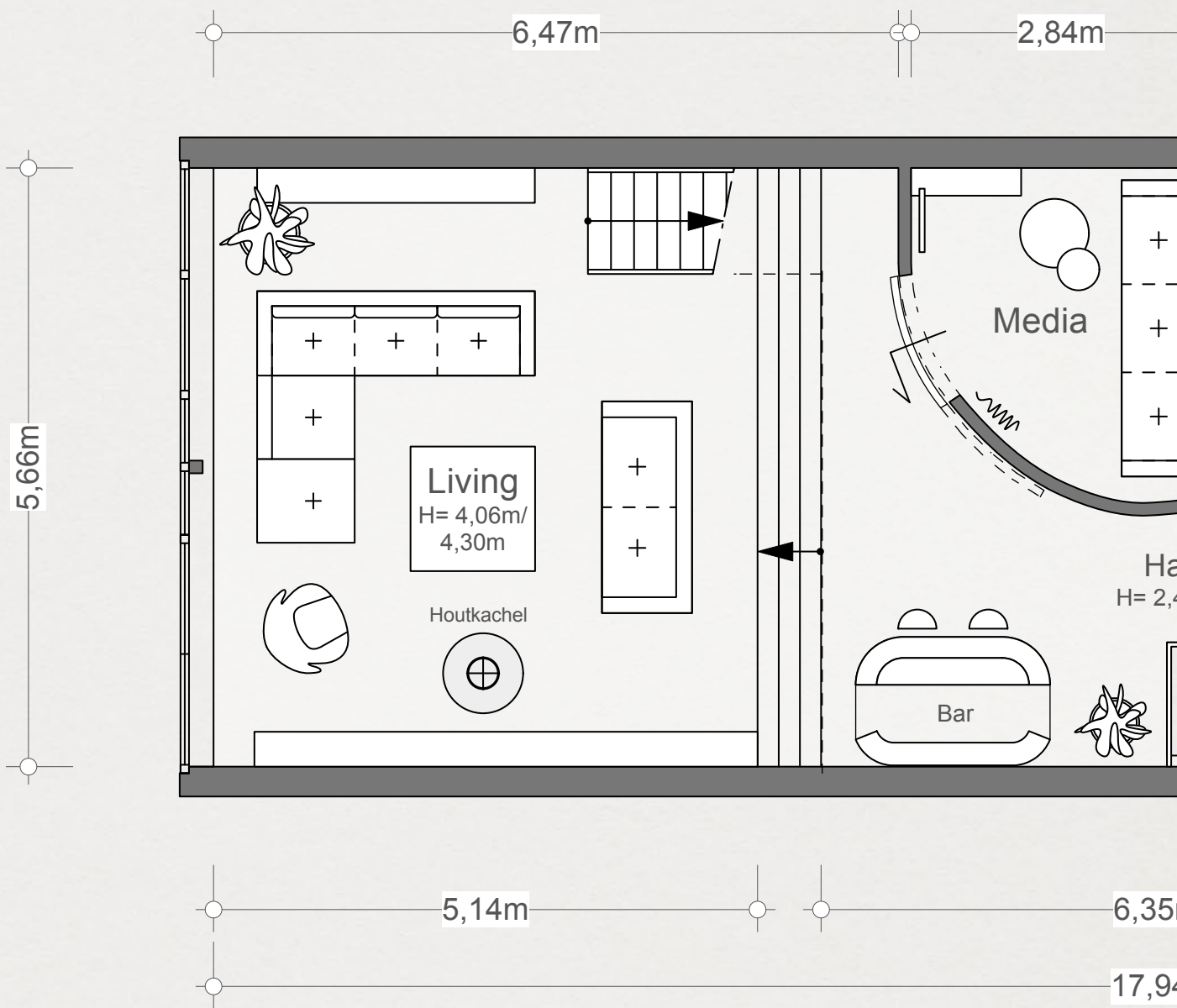
De trap naar de 1e verdieping komt uit in een centrale hal, aangrenzend is de multimedia room. De luxe keuken uitgevoerd in onder andere travertin met uitsluitend Gaggenau apparatuur, is gelegen aan de voorzijde met een hoogte van 3 meter en uitzicht op het Vliegenbos.

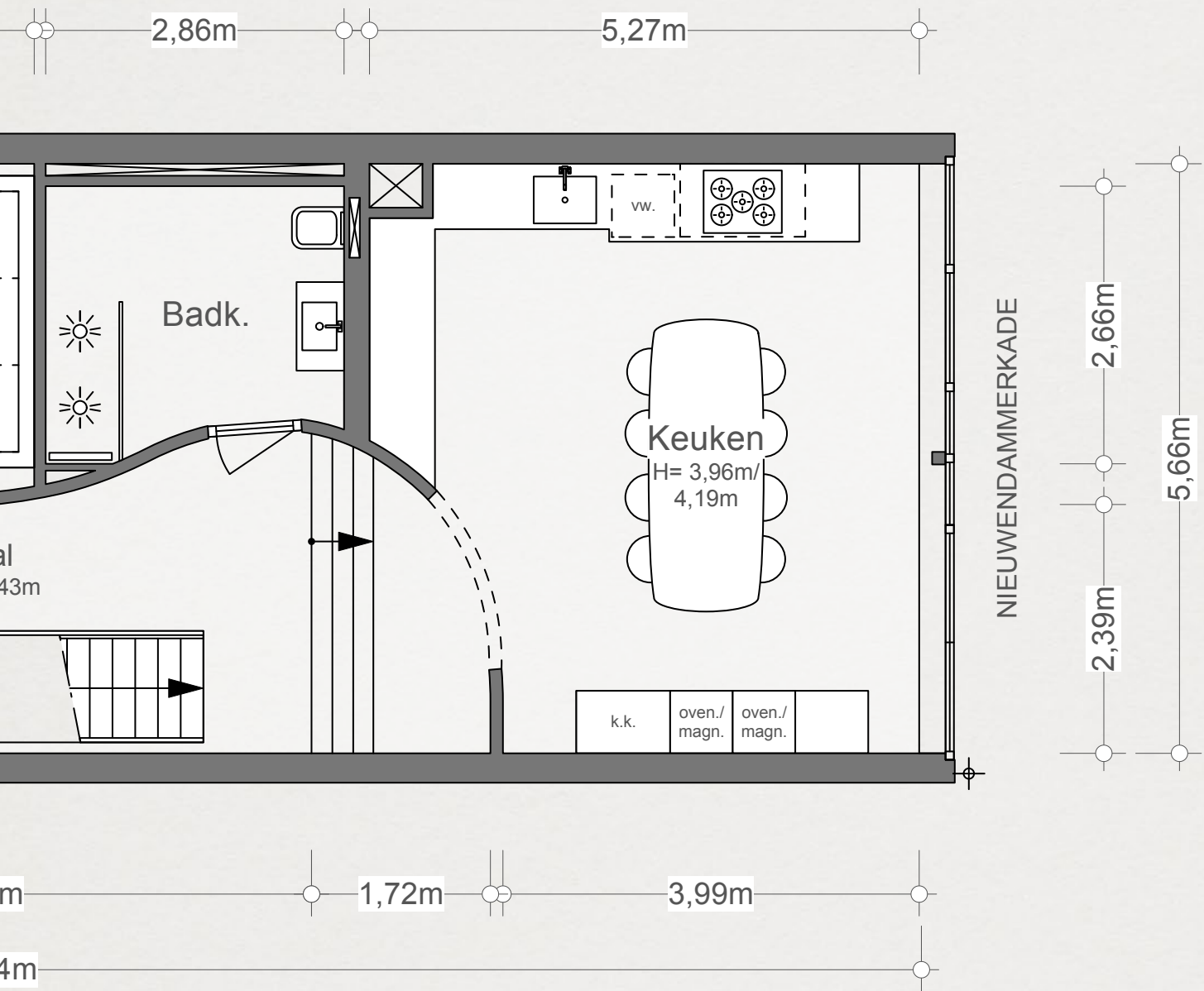
Alles is hier aanwezig om goede diners te houden. De living met open haard en mooi licht vanuit het noorden is ideaal voor de avonden en één van de favoriete plekken van de eigenaar. Ook hier is de raampartij imposant en hoogte meer dan drie meter. Daarnaast op deze etage is een riante badkamer met dubbele douche, toilet en wastafel.





PLATTEGROND *1e verdieping*







*“In de keuken aan tafel zit ik het liefst,
het licht en het uitzicht op de bomen
van het Vliegenbos is echt uniek”*









SLEEPING





TWEEDE VERDIEPING

Op de bovenste verdieping is de hoofdslaapkamer met eigen sanitair, een inloopkast die aan elkaar zijn verbonden.

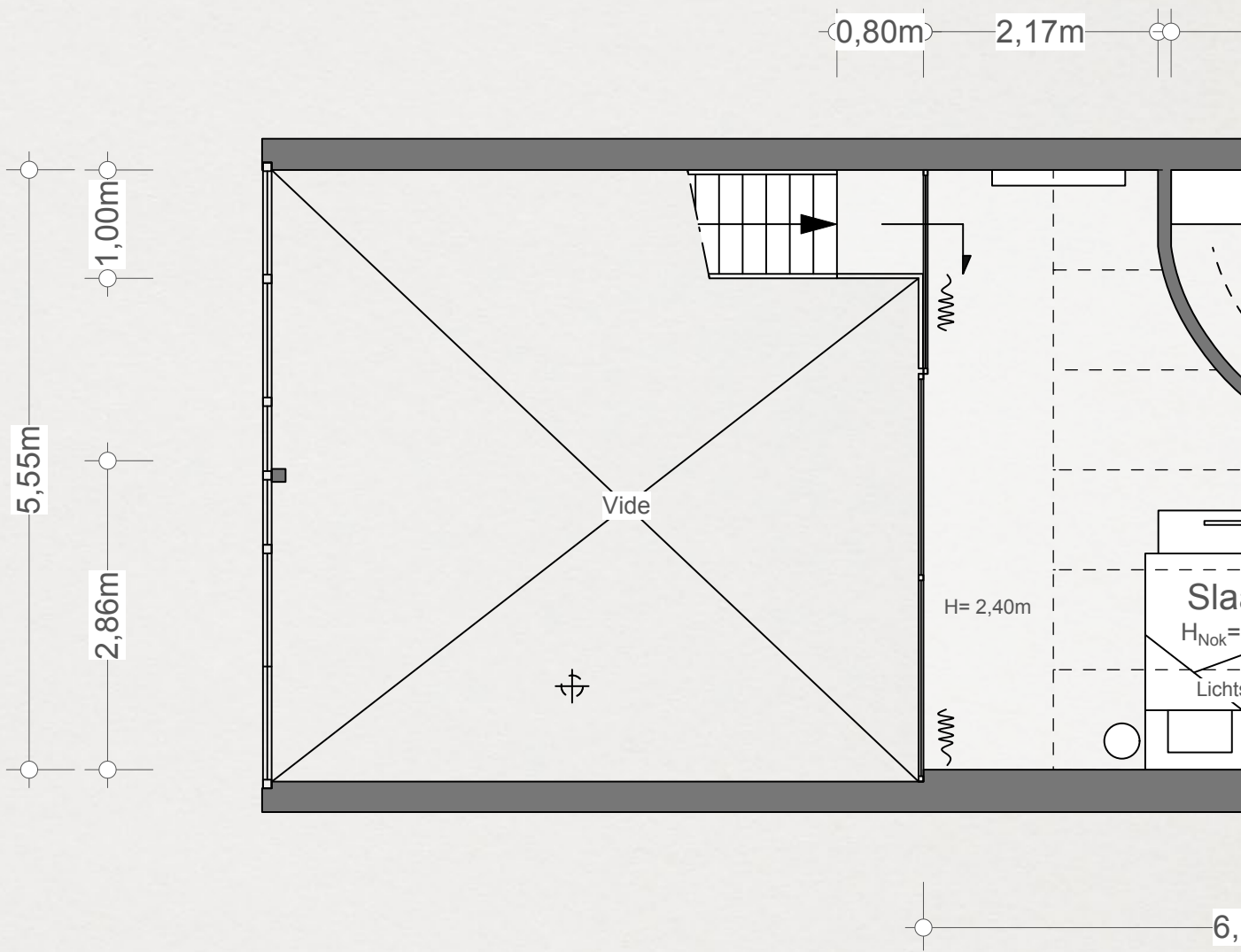
Een lichtstraat zorgt voor extra daglicht en een ruimtelijk effect. Ook hier is de kleurstelling en azijn materialen consistent doorgevoerd.

Alles bij elkaar is het een unieke ateliewoning met een volledig eigen identiteit en multifunctionaliteit.

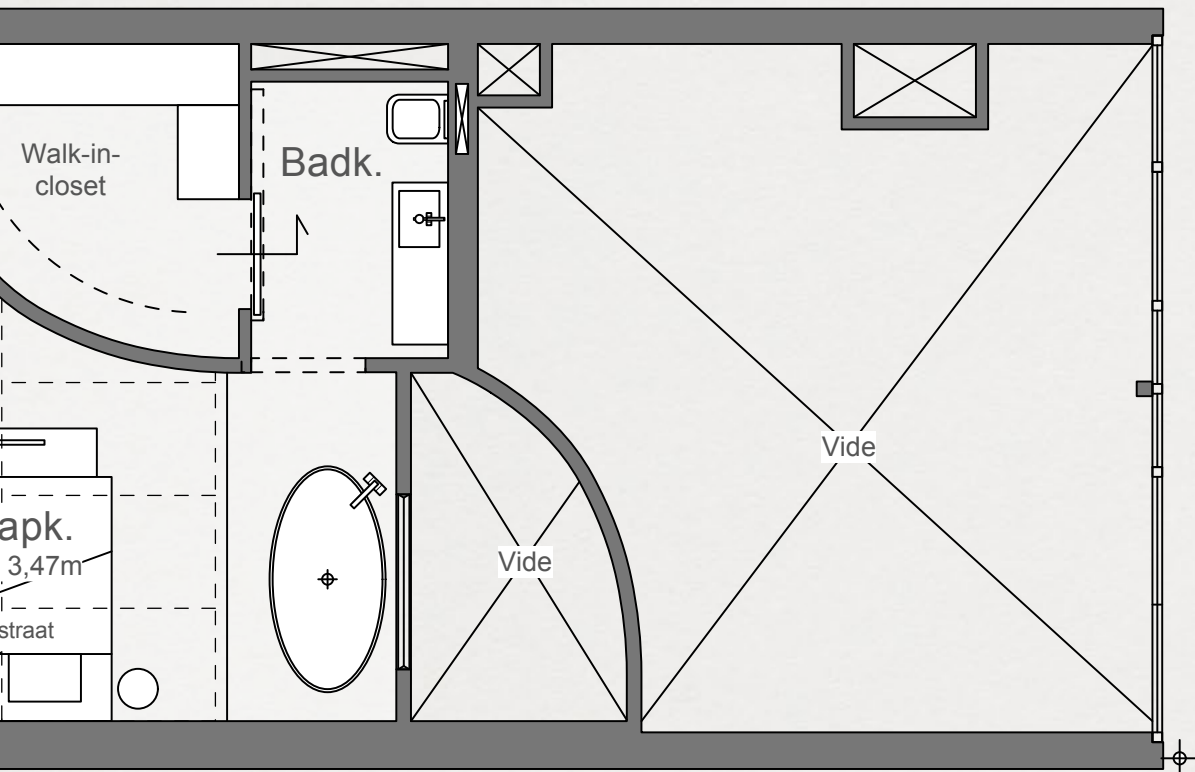




PLATTEGROND 2e verdieping



ca. 2,60m 1,62m



2,26m 5,24m 2,86m

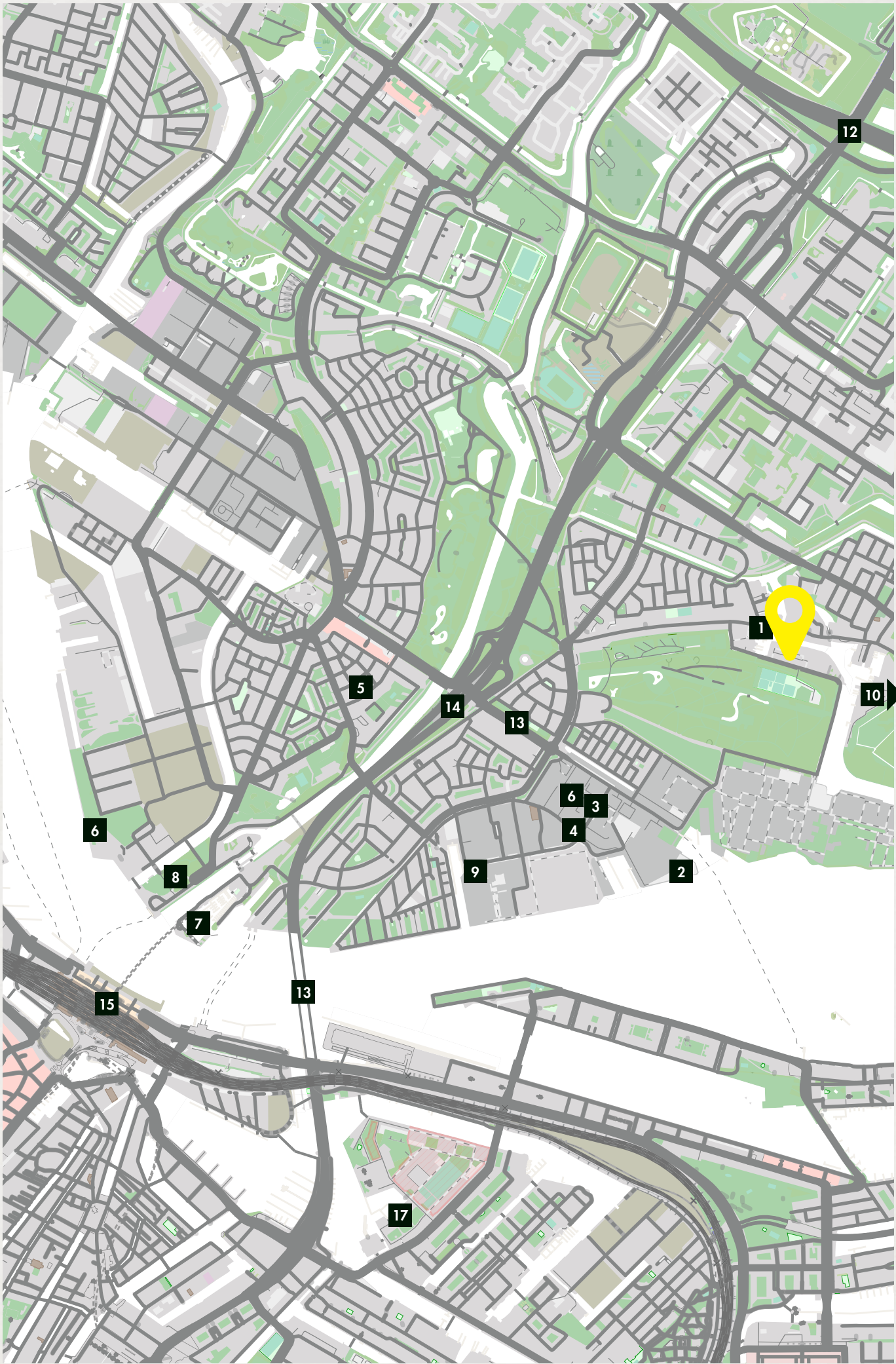
18m







CITY LIFE

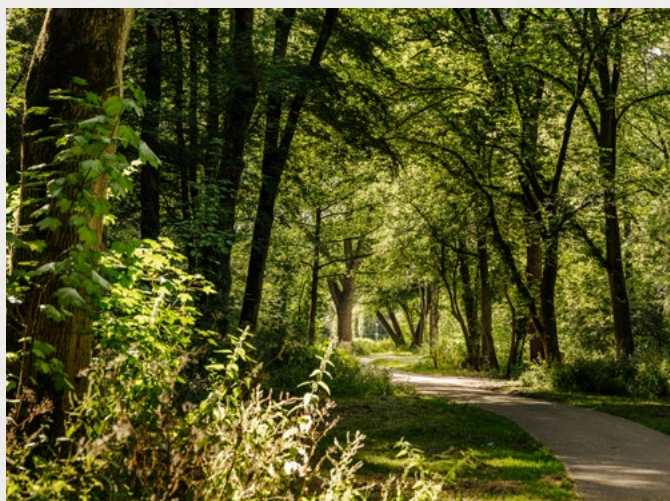


NOORD IS BOOMING

De woon-/werkruimte is gelegen op een mooie groene plek aan de Nieuwendammerkade, tegenover het Vliegenbos en nabij de tennisbaan Elzenhagen, jachthaven Twellegea en een aan de parkeerplaats grenzende aanlegplek voor boten. Een industriële en dorpse omgeving met een nautische touch.

De Nieuwendammerdijk **1** bevindt zich op loopafstand en in de omgeving is een divers horeca aanbod zoals: Hotel de Goudfazant **2**, Euro Pizza, Skatecafe **3**, Cobra **4**, FC Hyena **5** en andere voorzieningen zoals: Eye **6**, Tolhuistuin **7**, A'DAM Toren **8**, Jumbo Foodmarkt **9**, Landmarkt **10** te vinden.

De locatie kenmerkt zich als een woon- en werkgebied waar diverse kleinschalige en representatieve kantoren zijn gevestigd. Er is een ruime keuze aan scholen, zoals Wespennest, De Biënkorf, Hyperion Lyceum, Damstede Lyceum, Clusius college, Bredero en SVPO Meeuwenlaan.









BEREIKBAARHEID

De woning is goed bereikbaar met eigen vervoer vanaf Ringweg A-10 (S116) via de Nieuwe Leeuwarderweg **11** en de Johan van Hasseltweg **12** alsmede vanuit de binnenstad via de IJtunnel **13**. Met openbaar vervoer is er middels de Noord-Zuidlijn **14** een directe verbinding met het Centraal Station **15** tot en met de Zuidas.

De parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk op het achtergelegen parkeerterrein waar een eigen afgesloten parkeerplaats behoort bij het appartement.







WAT IK GA MISSEN

DE EIGENAAR

De rust van een dorp, zo dicht bij het centrum en de stad. Enkel de locatie van het huis is al uitzonderlijk. In het huis staan veel ruimtes met elkaar in connectie, terwijl er tegelijkertijd mogelijkheden zijn voor scheiding van bijvoorbeeld zakelijk en privé. Zo heb ik mijn kantoor beneden vlak naast de entree gemaakt, waardoor boven de focus blijft op wonen. Door de oppervlakte en opzet zijn hierin veel combinaties mogelijk.

Op de eerste verdieping creëren de over de breedte lopende ramen van 3 meter hoog in zowel de keuken als woonkamer buitengewoon lichtinval. Door de open connectie tussen beide valt het licht van twee kanten het huis binnen. Aan mijn tafel in de keuken met uitzicht op het vele groen van het Vliegenbos of in de avond op de bank rondom de open haard, waar ik tot rust kom en ontspan.

Het aanbod van zowel tijdelijke als permanente concepten in Noord is breed. Van toffe eetzaken tot aparte barretjes. Het zijn vaak inspirerende plekken gerealiseerd door creatieven.

Vanuit het Vliegenbos wandel ik regelmatig met een koffie langs het IJ. Zodra de zon zich laat zien, bruist het hier van het leven en als de temperatuur stijgt, ligt een zomerse duik voor de hand.

Je vindt daar FC Hyena waar je mooie arthouse films kan bekijken en voor een diner met een goed glas kan je bij Hotel de Goudfazant terecht. Iets verderop is Euro Pizza een aanrader. En zo valt er nog veel meer te ontdekken.

Als ik me dit allemaal bedenk, kan ik er alleen maar van spreken dat ik blij ben dat ik dit niet hoef te missen. Ik blijf gelukkig in de buurt wonen.



VERTREKKEN

- Entree/hal
- Separaat toilet
- Kantoorruimte
- Gastenverblijf
- Woonkamer
- Keuken
- Wasruimte
- Twee badkamers
- Mediaruimte
- Slaapkamer

VOORZIENINGEN

- Elektrische installatie voorzien van meerdere groepen en aardlekbeveiliging
- Centrale verwarmingsinstallatie met HR-ketel Remeha 2021
- Zonnepanelen
- Vloerverwarming begane grond

ONDERHOUD

- Intern: goed/uitstekend
- Extern: goed/uitstekend

BOUWJAAR

- Bouwjaar 1963

OPPERVLAKTEN

- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 241 m²

FUNDERING

- Het stabiliseren van de begane grondvloer is een aandachtspunt, zie verkoopdossier

BIJZONDERHEDEN

- Rijksbeschermd stadsgezicht
- Gelegen op eigen grond
- Gelegen in een beschermd stadsgezicht
- Design open haard
- Zonnepanelen en dubbel glas
- Mogelijkheid voor een dakterras, conform de realisatie op nummer 28A 10
- Servicekosten VvE € 500,- per maand
- Energielabel A

KADASTRAAL

Gemeente: Amsterdam
Sectie: K
Nummer: 8006
Index: 8 & 34

ZAKELIJKE LASTEN

OZB ('22): € 487,62 per jaar
Rioolrecht ('22): € 152,50 per jaar

MILIEU & BESTEMMING

- Bestemming: Gemengd-1 volgens bestemmingsplan (wonen)
- Volgens ingewonnen informatie bij dienst Milieu en Bouwtoezicht is er geen negatieve informatie bekend m.b.t. verontreiniging

AANVAARDING

- In overleg
- Vraagprijs op aanvraag

**BROERSMA
WONEN**

—

KONINGSLAAN 14
AMSTERDAM

—

020 305 97 77
WONEN@BROERSMA.NL

—

BROERSMA.NL