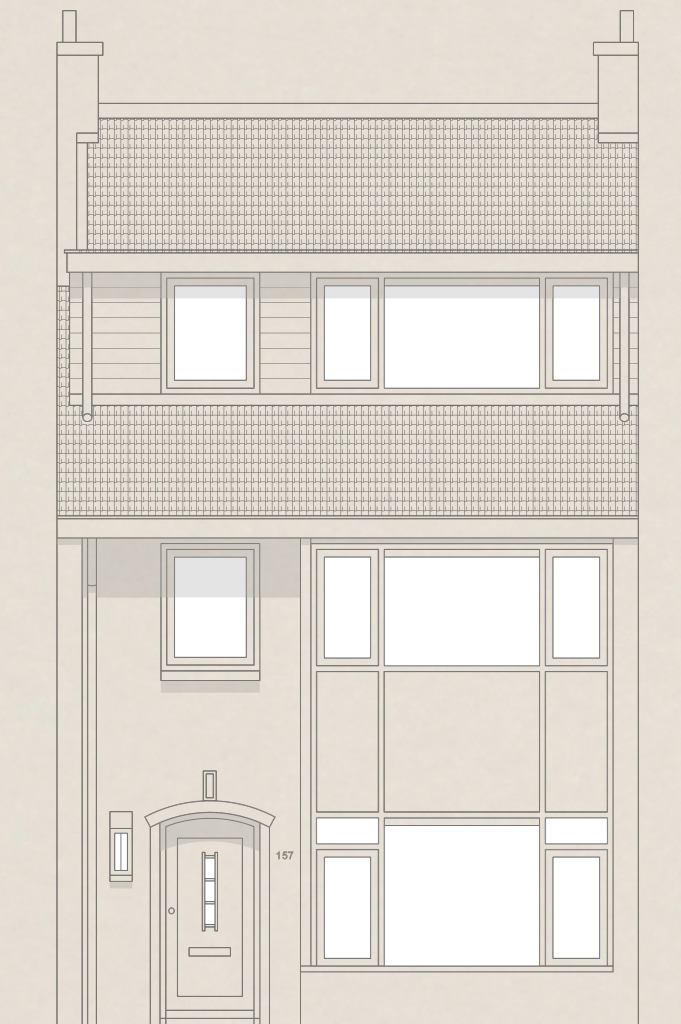




EARL 157

GRAAF AELBRECHTLAAN 157
AMSTELVEEN

Het gebouw

5

Begane grond

9

Eerste en tweede verdieping

19

Buitenruimte

31

Buurtgids
HOTSPOTS

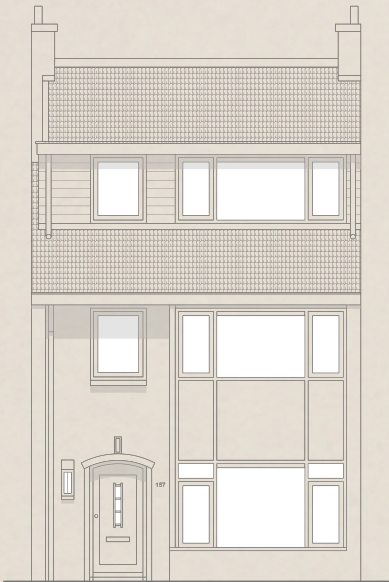
39

Bereikbaarheid

45

Kenmerken

50



Earl 157

RONALD VAN DE BIJL / BROERSMA WERKEN & WONEN

Dit huis is de perfecte mix van alles waar een goed familiehuis in Amstelveen aan moet voldoen. Tuin op het zuiden, gelegen aan water, recent volledig verbouwd, comfort, luxe, locatie en een hele goede en gezellige sfeer.

English

This home is the ideal mix of what a family home in Amstelveen should offer. A south-facing garden, by the water, full recent remodel, comfort, luxury, location and a fabulous welcoming ambiance.



Ronald van de Bijl
Mobiel: +31 6 51 42 91 95
ronald@broersma.nl

GRAAF AELBRECHTLAAN

Het gebouw

De woning is gebouwd in 1946, net na de oorlog in het kader van de wederopbouw. Hierdoor is dit huis ten opzichte van andere woningen in de buurt volledig uitgevoerd met betonnen vloeren. Het voordeel hiervan is dat je daardoor van de bovenverdieping nauwelijks geluid ervaart en het erg solide is. De recente dakopbouw is wel uitgevoerd in hout, maar de balklaag is van beton. Dit geeft deze vloer ook een massieve en solide gevoel. Door de bouw net na de oorlog zitten er nog veel jaren '30 kenmerken in het huis zoals alle originele binnendeuren uit die periode en een afgeronde voordeur.

English

The property was built in 1946, just following WWII during the national reconstruction period.

Subsequently, this home has concrete flooring throughout.

A benefit is that there is hardly any noise from the upstairs level. The recent roof extension is made of wood, but is set on a concrete beam structure, lending this level the same solid feel. As the property was built just after the war, it still features many of the details of 1930s homes, including the original interior doors and a curved front door.







BEGANE GROND



Begane grond

Dit huis is de perfecte mix van alles waar een goed familiehuis in Amstelveen aan moet voldoen. Tuin op het zuiden, gelegen aan water, recent volledig verbouwd, comfort, luxe, locatie en een hele goede en gezellige sfeer.

Een rondleiding

Begane grond: entree met tochtportaal, hal met toilet, Deur naar de kelder.

Woonkamer aan de voorzijde van het huis met vrij uitzicht over het water. Woonkeuken aan de achterzijde in de nieuw gerealiseerde uitbouw. De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van een eiland met barfunctie, inbouwapparatuur zoals een groot gasfornuis en een combi Quooker kraan. In de woonkeuken is er voldoende ruimte voor een grote eettafel om met grote gezelschappen te kunnen dineren en borrelen. Vanuit dit vertrek zijn er openslaande deuren naar de diepe achtertuin op het zuiden.

Kelder: Vanuit de hal beneden is er toegang tot de kelder welke onder deze hal is gelegen. De kelder heeft voldoende stahoogte en is uitermate geschikt voor opslag van diverse spullen.

English

This home is the ideal mix of what a family home in Amstelveen should offer. A south-facing garden, by the water, full recent remodel, comfort, luxury, location and a fabulous welcoming ambiance.

A tour

Ground floor: entrance with a foyer, hall with a restroom, door to the cellar.

Living room at the front of the house with an unobstructed view of the water. Kitchen/lounge at the rear in the new extension. The kitchen is modern and features an island with a breakfast bar, built-in appliances such as a large gas range and a combination Quooker tap. The kitchen has plenty of room for a large dining table to seat large groups for dinner and drinks. This room has French doors that open to the long south-facing backyard.

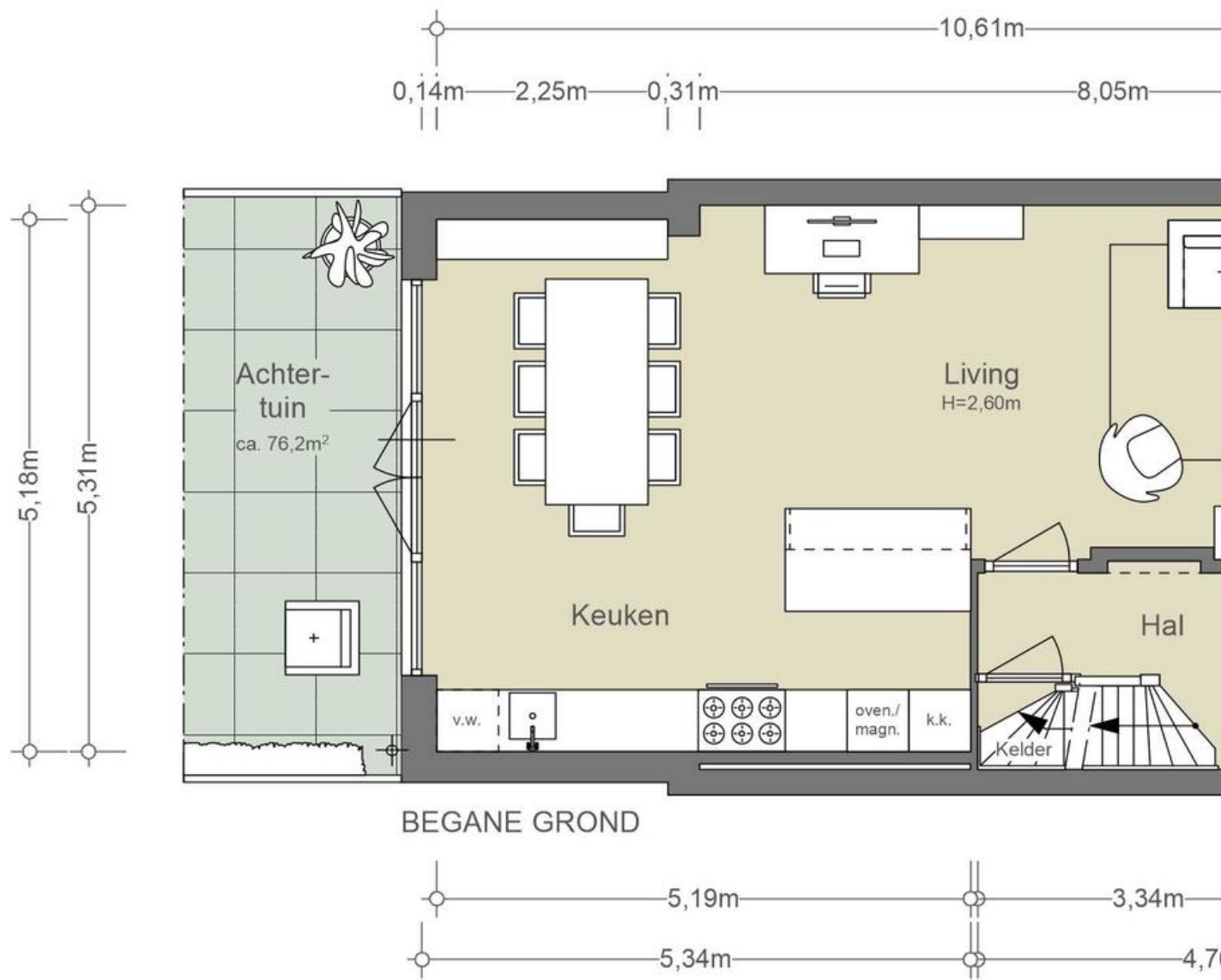
Cellar: The hall leads to the cellar below. The cellar, spanning the floor area equal to the hall above, has sufficient clearance and is ideal for storage.

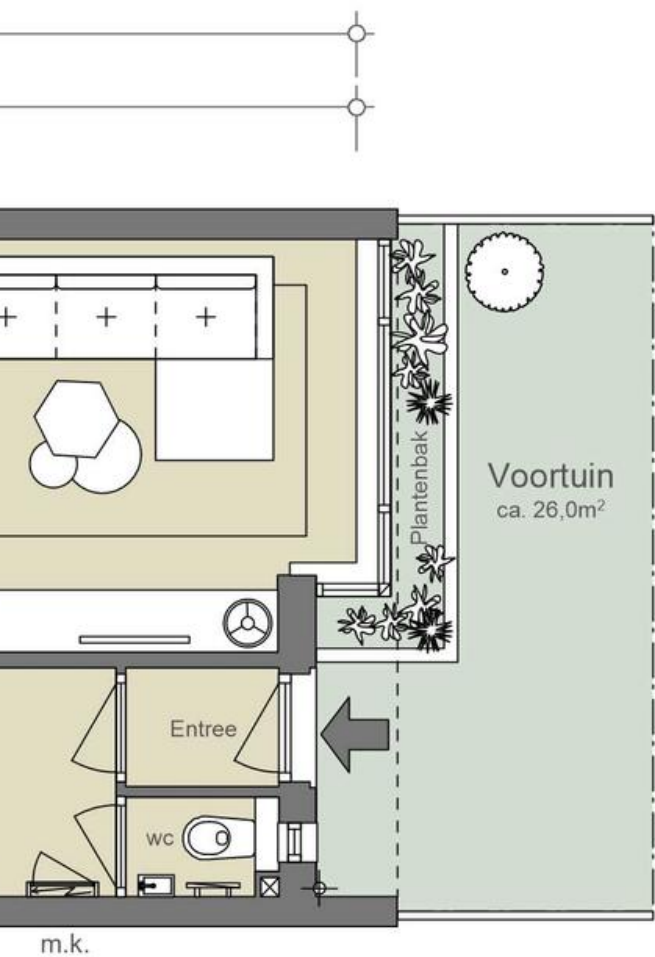




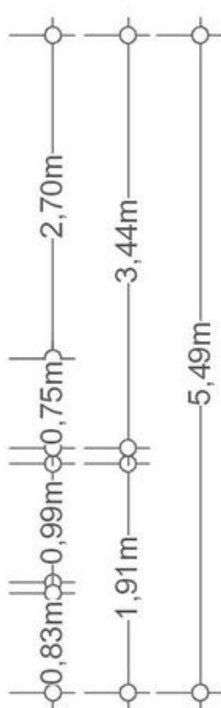








WWW.FORMWISE.NL



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
55,67 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING



Eerste en tweede verdieping

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Twee ruime slaapkamers aan de voor- en achterzijde. Voorts een kleinere slaapkamer aan de achterzijde. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De grote slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot een balkon gelegen op de uitbouw.

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Twee slaapkamers met veel hoogte door een open nok. Badkamer voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid, wastafel en toilet. Op de overloop is de opstelling van de cv-ketel en zijn er aansluitingen voor de wasmachine en droger. Boven de overloop is er nog een efficiënte bergruimte gecreëerd. Verder zijn er achter diverse knieschotten ook nog opbergmogelijkheden.

English

First floor

landing that accesses all rooms. Two spacious bedrooms at the front and rear, and another smaller bedroom at the rear. The bathroom is equipped with a large walk-in shower, a vanity and a toilet. The primary bedroom at the rear opens to the rear balcony that is situated on the roof of the extension.

Second floor

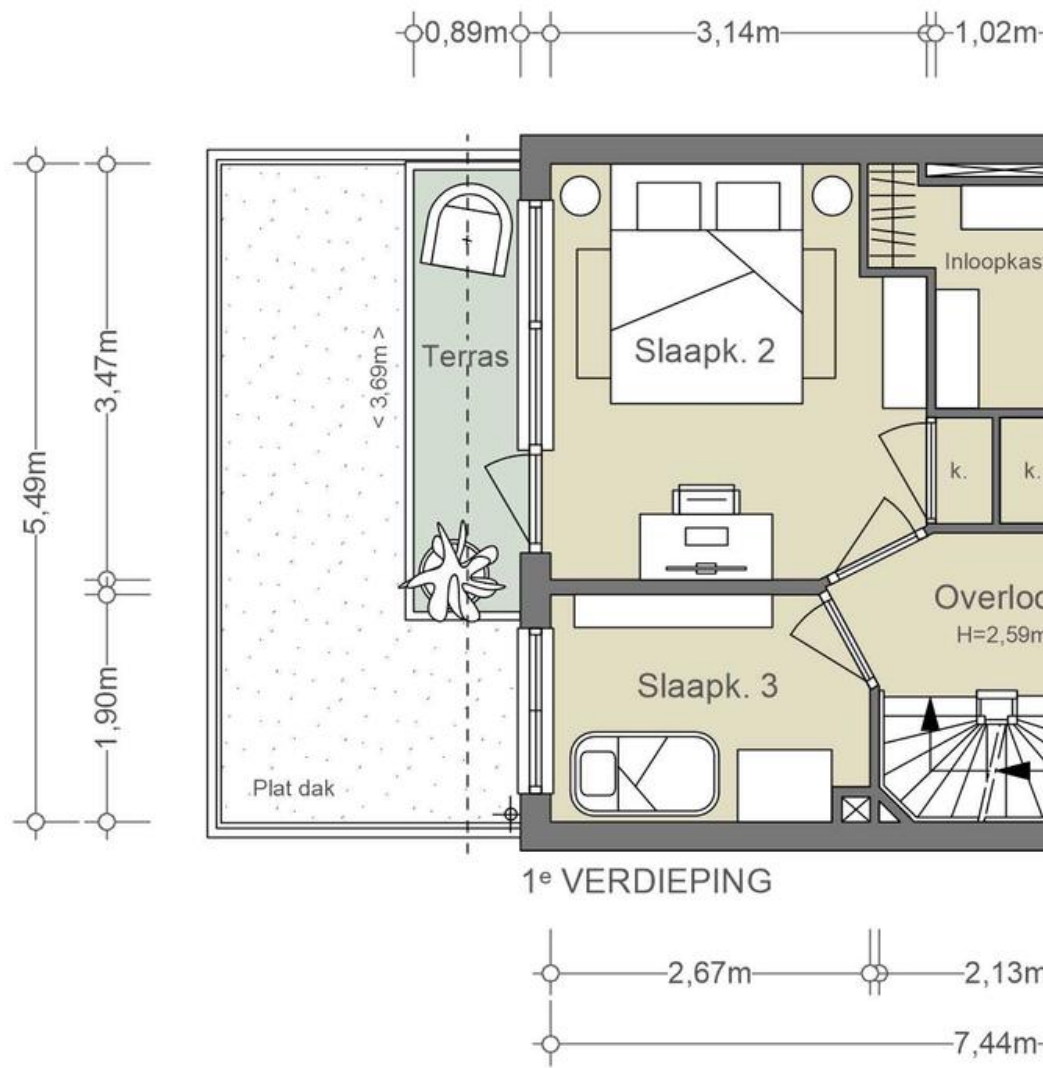
landing that accesses all rooms. Two bedrooms with vaulted ceilings due to the exposed roof ridge. Bathroom with a bathtub/shower, a sink and a toilet. The landing accommodates the central heating unit and the fittings for the laundry station. Efficient storage space has been created above the landing. Further storage is available behind the side panels.

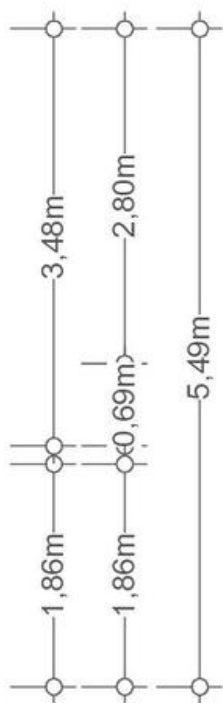
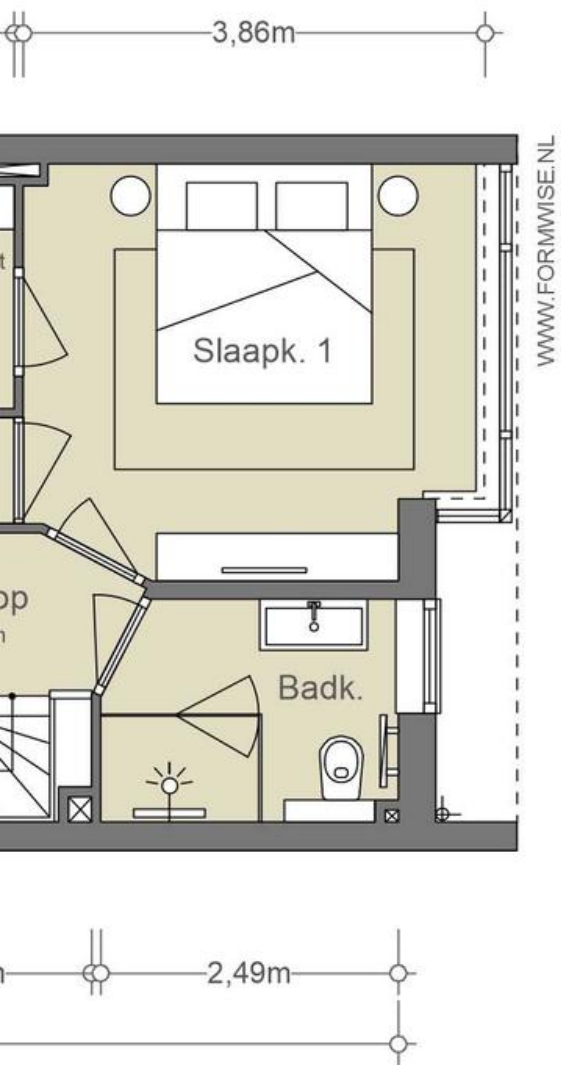








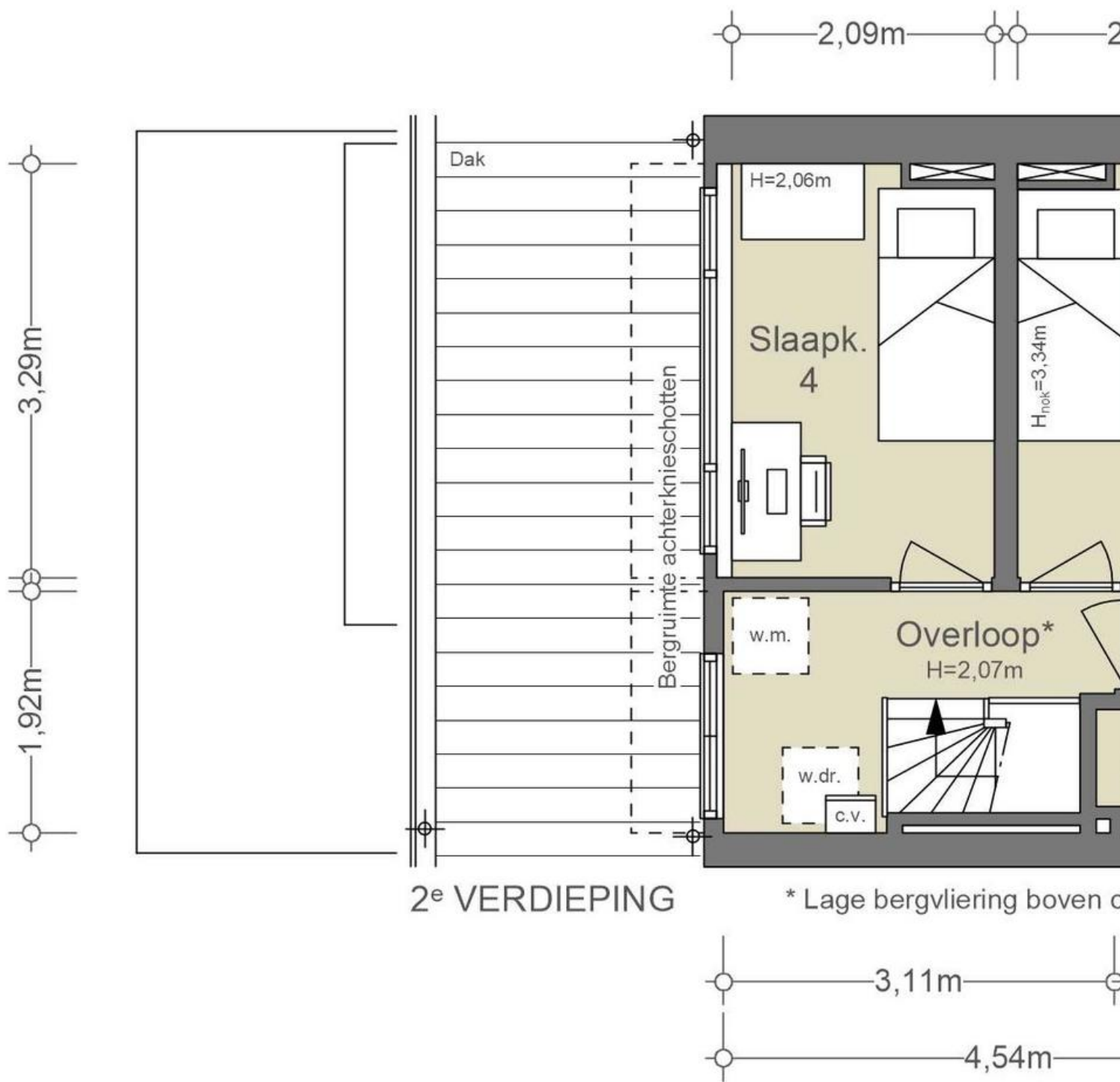




NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
42,82 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
3,29 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

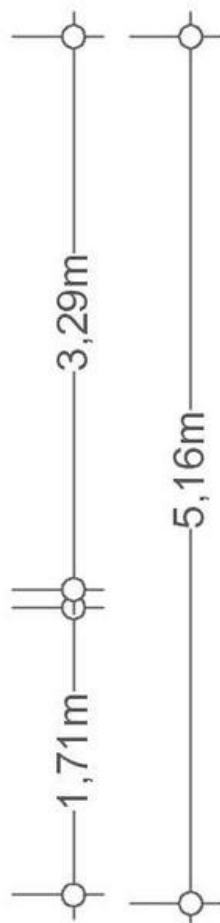


2,14m



overloop

1,31m



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen 23,12 m ²
Overige inpandige ruimte n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte n.v.t.
Externe bergruimte n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



BUITENRUIMTE



Buitenruimte

De achtertuin is gelegen op het zuiden en is ondanks de uitbouw nog steeds ruim 14 meter diep. Door de open ligging van de tuin is er veel zon. In de seizoenen schijnt deze vanaf de ochtend tot laat in de avond in de tuin. Aan de keukenzijde is een ruim terras aangelegd met ruimte voor een grote tuintafel, hier is ook een groot elektrisch zonnescherf over de volle breedte. De stenen schuur is ideaal voor opslag van tuinspullen, fietsen en allerlei andere zaken. In de schuur is tevens een zijraam wat voor natuurlijk daglicht zorgt. Via een achterom is de tuin tevens bereikbaar.

De voortuin is voorzien van straatwerk en diverse borders met vaste planten.

English

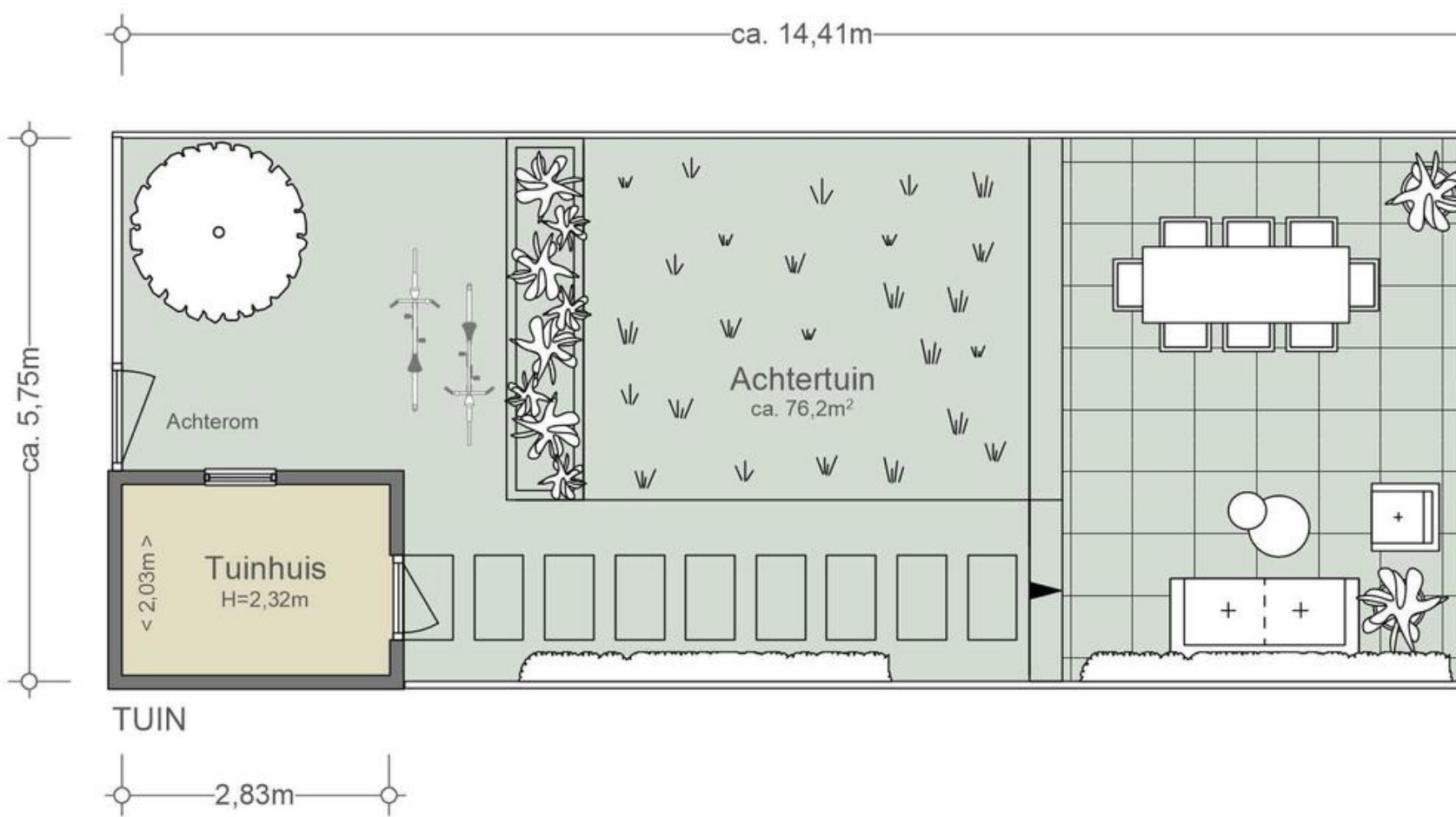
The outdoor space

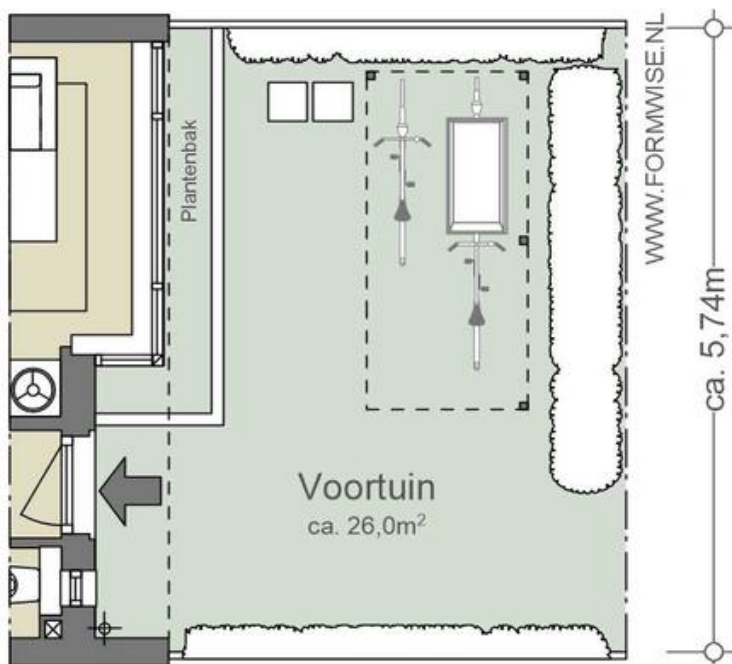
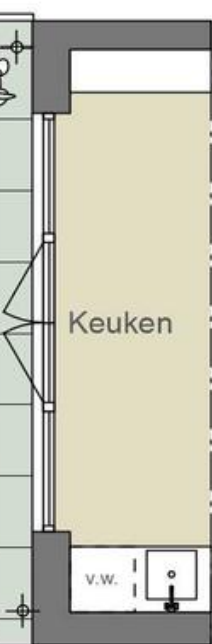
The backyard faces south, and despite the extension, it still measures 14 meters long. The garden's positioning ensures ample sun exposure, from morning until late in the evening. There is a terrace off the kitchen that can accommodate a large table. This terrace also has an automatic awning over the full width for shade. The brick shed is perfect for your garden tools and equipment, as well as bicycles and further storage. A side window in the shed allows for natural daylight entry. There is also access to the backyard via a back gate from the alley.

The front garden is paved and features several flowerbeds with shrubs.









ca. 4,88m

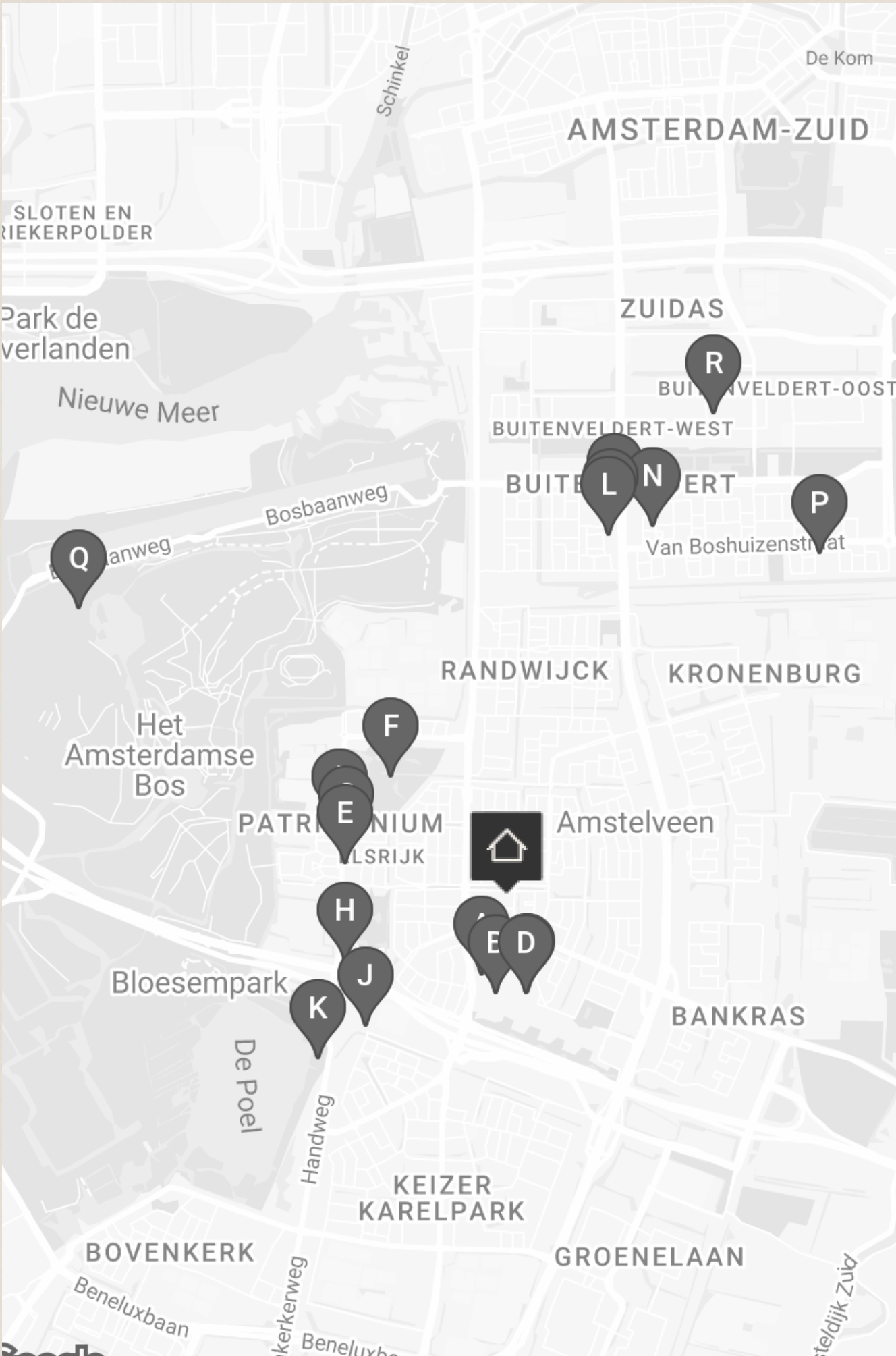
NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
n.v.t.
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
5,73 m ²

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



BUURTGIDS



A **Cobra museum**
Sandbergplein 1,
1181 ZX Amstelveen

Het Cobra Museum voor Moderne Kunst stelt de kunst en het gedachtegoed van de Cobra-beweging centraal. Cobra behoort tot de canon van de kunstgeschiedenis, maar de 'geest' van Cobra is nog springlevend.

B **Venstra Café**
Stadsplein 102a,
1181 ZM Amstelveen

Venstra Café Het literaire café van Amstelveen. Een heerlijke plek om tot rust te komen tussen de boeken onder het genot van kop goede koffie en een zoete snack.

C **Koning de visspecialist**
Nieuw Loopveld 10,
1181 ZK Amstelveen

Bij Koning de Visspecialist in Stadshart Amstelveen is het altijd beet. Visspecialist Koning laat u met het grootste en lekkerste assortiment verse vis genieten van vis zoals vis bedoeld is.

D **Slagerij Hergo**
Binnenhof 6G,
1181 ZG Amstelveen

Slagerij Hergo is de vleesspecialist in Amsterdam. Al in 1930 begon de heer Cantor, een Duitse worstmaker, samen met zijn vrouw die uit een Amsterdamse slagersfamilie kwam, zijn slagerij met typische Duitse worstspecialiteiten.

E **The Foodstory**
Amsterdamseweg 126,
1182 HH Amstelveen

The Foodstory De mooiste producten geselecteerd op basis van passie en aandacht. Rundvlees van black angus, varken van Iberico en scharrelkip van Label Rouge. Daarnaast heeft Coen een mooi assortiment buiten- en binnenlandse kazen en wijnen geselecteerd.

F **De Heemparken**
Amsterdamseweg 204,
1182 HL Amstelveen

De Heemparken Amstelveen is één van de groenste gemeenten van de Randstad en heeft drie Heemparken: Dr. Jac. P. Thijssepark, De Braak en het Koos Landwehrpark.

G **Pâtisserie Prenger**
Amsterdamseweg 148,
1182 HJ Amstelveen

Bekend om hun ambacht, kwaliteit, service en natuurlijk de lekkerste taartjes.

H **Proeflokaal Anna**
Amsterdamseweg 22,
1182 HD Amstelveen

In de voormalige St. Annakerk aan de Amsterdamseweg vind je het proeflokaal van brouwerij de Naeckte Brouwers. Het orgel is dan wel vervangen door verschillende bierketels, maar de unieke sfeer van de kerk is gebleven.

I **Le Fournil Amstelveen**
Amsterdamseweg 189,
1182 GV Amstelveen

Le Fournil is dé plek in Amstelveen voor echte Franse baquettes, croissants, of madeleines. Schrik niet van de rij.

J **The Winekitchen at Sea**
Ouderkerkerlaan 2,
1185 AB Amstelveen

The Winekitchen at Sea Gevestigd in het historische gebouw De Bajes in het oude dorp van Amstelveen biedt dit visrestaurant een culinaire belevenis. Ga hier heen voor de Fruit de Mer of andere heerlijke klassieke (vis)gerechten.

K **Aan de Poel**
Handweg 1,
1185 TS Amstelveen

Restaurant Aan de Poel, bekroond met twee Michelin-sterren, heeft een prachtig panorama uitzicht over de Poel aan het Amsterdamse Bos. Pure smaaknuances en respect voor seizoensproducten zijn kenmerkend voor de keuken van patron-cuisinier Stefan van Sprang.

L **Slagerij Hergo**
Buitenveldertselaan 166,
1081 AC Amsterdam

Slagerij Hergo is de vleesspecialist in Amsterdam. Al in 1930 begon de heer Cantor, een Duitse worstmaker, samen met zijn vrouw die uit een Amsterdamse slagersfamilie kwam, zijn slagerij met typische Duitse worstspecialiteiten.

M **Wagyu Yakiniku Kanata**
Buitenveldertselaan 158A,
1081 AB Amsterdam

Wagyu Yakiniku Kanata restaurant is een plek waar je kan genieten van rundvlees van de hoogste kwaliteit. Bij Kanata vind je een traditionele ingebouwde Japanse barbecue aan tafel, waar je zelf je Wagyu vlees en groenten grilt.

N **Mouwes**
Kastelenstraat 26I,
1082 EG Amsterdam

Mouwes Koshere Delicatessen is al meer dan 200 jaar het adres voor alle koshere producten. Of je komt voor uw dagelijkse boodschappen of iets speciaals zoekt, zij hebben het allemaal. Van brood, kaas en vlees tot Israelische specialiteiten.

O **China Supreme**
Buitenveldertselaan 114,
1081 AB Amsterdam

China Supreme, gelegen in de Amsterdamse Kinkerstraat, is een must-visit voor liefhebbers van Chinees streetfood en comfort food.

P **Hwa Won**
Nederhoven 13,
1082 AM Amsterdam

Hwa Won is een authentiek Koreaans restaurant dat ligt in Buitenveldert tegen de rand aan van Amstelveen. Een plek waar veel Koreanen wonen. In de keuken staat moeder Chang en vader regelt de inkopen.

Q **Het Amsterdamse Bos theater**
De Duizendmeterweg 7,
1182 DC Amstelveen

Vanaf mei t/m september kun je hier genieten van theater, concerten, filmavonden, jeugdtheatervoorstellingen en het Boslab Theaterfestival. Je ziet de zon ondergaan tijdens de voorstelling en de laatste scène wordt onder de sterrenhemel gespeeld.

R **Shilla Supermarkets**
Gelderlandplein 187,
1082 LW Amsterdam

Een Japanse en Koreaanse foodmarkt. Gevestigd op het Gelderlandplein. Oorspronkelijk opende ze deze winkel om mensen uit Japan en Korea zich weer een beetje thuis te laten voelen, maar inmiddels weet iedereen deze foodmarkt te vinden.



BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Het huis ligt aan de oostkant van de Graaf Aelbrechtlaan waardoor het stadhart op circa vijf minuten loopafstand is gelegen. Hier is een zeer divers en ruim winkelaanbod. Tevens is er een groot plein met veel horeca, de schouwburg, bibliotheek en allerlei andere hotspots.

In het oude dorp wat op circa vijf minuten fietsafstand is gelegen is er eveneens vele goede en leuke restaurants te vinden.

Voor ontspanning en natuur is er uiteraard het Amsterdamse bos wat middels de fiets via de Oude Karselaan direct toegankelijk is. Kleinere parken zoals het Broerse Park en de Braak zijn dichterbij te vinden.

- Le Fournil: Voor de echte Franse croissant en baguette
- Pâtisserie Prenger: Specialist in taart en banket
- Gia Gelato: Voor echt Italiaans IJS!
- Gusto World of Pizza: De lekkerste pizza volgens Napolitaans recept
- Openluchttheater Elsrijk: Een historisch theater dat sinds 1948 in Park de Ruyschlaan in Elsrijk ligt
- Schouwburg Amstelveen: Met twee theaterzalen en een filmzaal een van de grotere regionale theaters van Nederland

De parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk voor de deur via een vergunningstelsel. Als bewoner krijg je twee parkeervergunningen. Voor bezoek is er de mogelijkheid om tegen gereduceerd tarief via een bezoekersapp te parkeren. Openbaar vervoer stopt op de Keizer Karelweg. Het busstation van Amstelveen is op loopafstand bereikbaar. Vanuit hier gaan er diverse bussen richting alle benodigde bestemmingen in de buurt zoals een directe verbinding met Schiphol.

English

The area

The home is on east Graaf Aelbrechtlaan, so that it is approximately a five-minute walk from Amstelveen's Stadshart, which offers a wide range of shops, a large square with cafes, the city theater, library and numerous hotspots.

The historic town center, at approximately five minutes' cycling distance, is also home to many good, welcoming restaurants.

Relax and enjoy nature in nearby Amsterdamse Bos, directly accessible by bike via Oude. Smaller parks, such as Broerse Park and De Braak are even closer to the home.

Le Fournil: For genuine French croissants and baguettes

Pâtisserie Prenger: Specialized in cakes and patisserie

Gia Gelato: For real Italian ICE CREAM!

Gusto World of Pizza: The best pizza, traditional Neapolitan recipe

Open Air Theater Elsrijk: A historic theater that has been in Park de Ruyschlaan in Elsrijk since 1948

Schouwburg Amstelveen: A theater with two theater halls and a cinema hall – one of the largest regional theaters in The Netherlands

The parking options

Residents can apply for 2 parking permits for on-street parking. Visitors can use a visitor app for parking at a reduced rate. Public transportation stops on Keizer Karelweg. Amstelveen bus station is within walking distance. From here, there is bus service to all regional destinations as well as direct service to Schiphol.



Wat de bewoners zullen missen

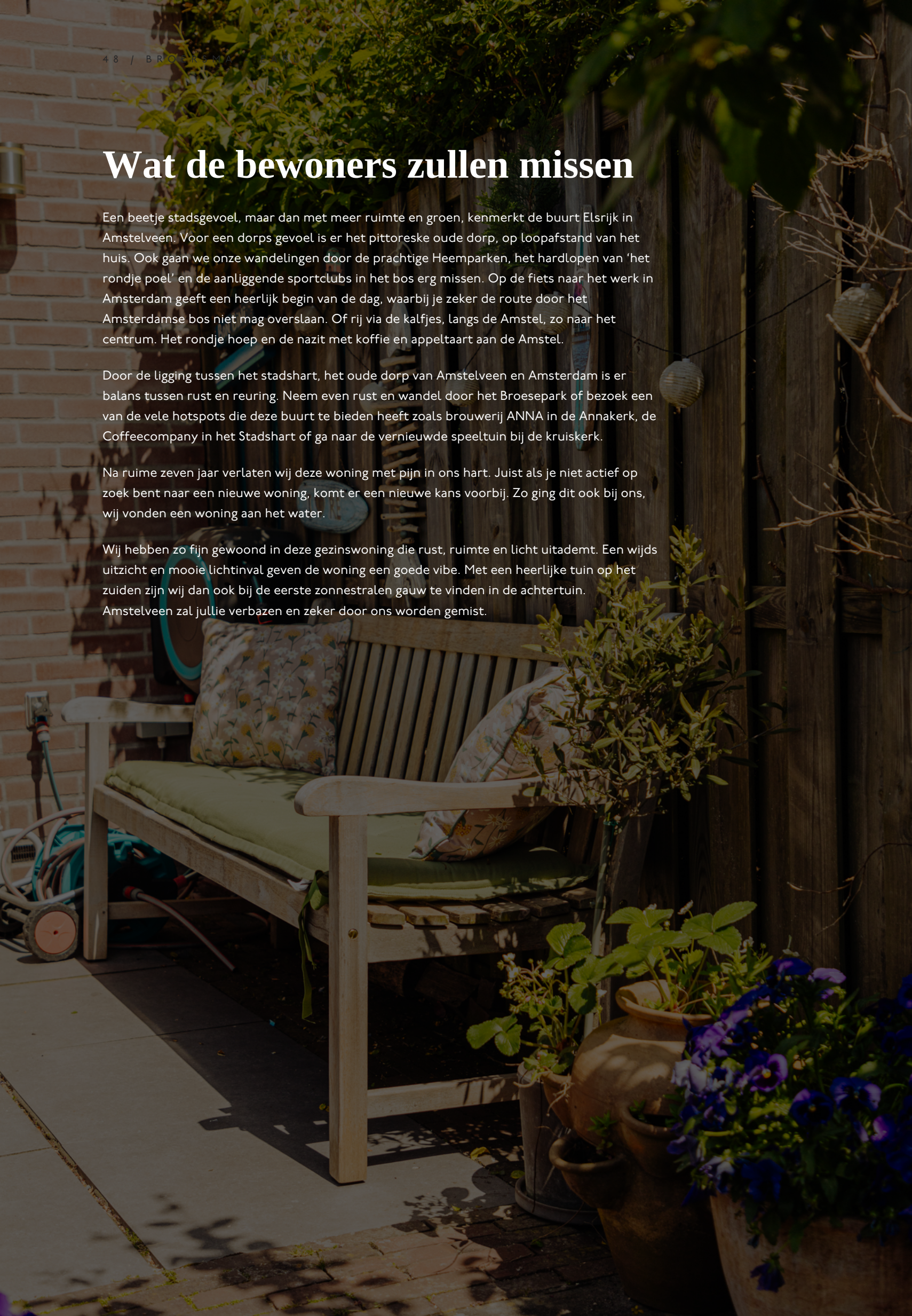
Een beetje stadsgevoel, maar dan met meer ruimte en groen, kenmerkt de buurt Elsrijk in Amstelveen. Voor een dorps gevoel is er het pittoreske oude dorp, op loopafstand van het huis. Ook gaan we onze wandelingen door de prachtige Heemparken, het hardlopen van 'het rondje poel' en de aanliggende sportclubs in het bos erg missen. Op de fiets naar het werk in Amsterdam geeft een heerlijk begin van de dag, waarbij je zeker de route door het Amsterdamse bos niet mag overslaan. Of rij via de kalfjes, langs de Amstel, zo naar het centrum. Het rondje hoop en de nazit met koffie en appeltaart aan de Amstel.

Door de ligging tussen het stadshart, het oude dorp van Amstelveen en Amsterdam is er balans tussen rust en reuring. Neem even rust en wandel door het Broesepark of bezoek een van de vele hotspots die deze buurt te bieden heeft zoals brouwerij ANNA in de Annakerk, de Coffeecompany in het Stadshart of ga naar de vernieuwde speeltuin bij de kruiskerk.

Na ruime zeven jaar verlaten wij deze woning met pijn in ons hart. Juist als je niet actief op zoek bent naar een nieuwe woning, komt er een nieuwe kans voorbij. Zo ging dit ook bij ons, wij vonden een woning aan het water.

Wij hebben zo fijn gewoond in deze gezinswoning die rust, ruimte en licht uitademt. Een wijds uitzicht en mooie lichtinval geven de woning een goede vibe. Met een heerlijke tuin op het zuiden zijn wij dan ook bij de eerste zonnestralen gauw te vinden in de achtertuin.

Amstelveen zal jullie verbazen en zeker door ons worden gemist.





Vraagprijs	€ 969.500,- Kosten koper
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Soort	• Eengezinswoning • Tussenwoning • Woonhuis
Onderhoud	• Intern: Goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 122 m² • Perceeloppervlakte: 180 m² • Tuinoppervlakte: 77 m² • Inhoud: 360 m³
Bouwjaar	1948
Voorzieningen	• Mechanische ventilatie • Natuurlijke ventilatie
Parkeerfaciliteiten	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen

Grondsituatie

- Volle eigendom

Buitenruimte

- Achtertuin
- Voortuin

Liggingen

- Aan rustige weg
- Aan water
- In woonwijk

Kadastraal

- Gemeente: Amstelveen
- Sectie: H
- Nummer: I794I & I7940

Isolatie

- Volledig geïsoleerd

Warmwater

- Cv ketel

Verwarmingssoorten

- Cv ketel

Energie­label

B

Overige kenmerken

- OZB ('22) € 430,83 per jaar
- Rioolrecht ('23) € 207,60 per jaar

**Broersma.
Elegant in werken
en wonen.**

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

Broersma Wonen
+31 (0)20 305 97 77
wonen@broersma.nl

BROERSMA.NL