

TE KOOP



Aldengoor 4, Amsterdam

Vraagprijs € 3.750.000,- k.k.

Boomsma & Bruinsma Makelaars
Van Breestraat 107 HS
1071 ZJ Amsterdam

+31 (0)20 673 3103
www.bbmakelaars.nl
info@bbmakelaars.nl

BOOMSMA & BRUINSMA
MAKELAARS



"Kom binnenkijken!"

> Kenmerken over de woning

Vraagprijs	€ 3.750.000,- k.k.	Grondsituatie	Eigendom belast met erfpacht
Soort woning	Villa	Kadastraal	Gemeente: Amsterdam Sectie: AK Nummer: 3292
Type woning	Vrijstaande woning	Voorzieningen	Mechanische ventilatie, zwembad, airconditioning, jacuzzi, domotica
Bouwjaar	2025	Garage	Geen garage
Aantal kamers	10	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen, op eigen terrein
Aantal slaapkamers	8	Isolatie	Volledig geïsoleerd
Woonoppervlakte	320 m ²	Warmwater	Warmtepomp
Overige inpandige ruimte	-	Verwarmingssoorten	Vloerverwarming geheel, warmtepomp
Gebouwwegbunden buitenruimte	14 m ²		
Externe bergruimte	7 m ²		
Perceeloppervlakte	483 m ²		
Tuinoppervlakte	188 m ²		
Inhoud	1238 m ³		
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk		
Onderhoud binnen	Uitstekend		
Onderhoud buiten	Uitstekend		





> Omschrijving

Spectaculaire en volledig hoogwaardig afgewerkte villa van circa 320m² met twee royale woonkamers, 8 slaapkamers, 6 badkamers, een luxe poolhouse met gym en een zonnige tuin op het zuidwesten met verwarmd zwembad en jacuzzi.

Een unieke villa waar design, technologie, comfort en luxe op uitzonderlijk niveau samenkomen.

Gelegen aan een rustige straat in het geliefde Buitenveldert bevindt zich deze indrukwekkende villa van circa 320m², verdeeld over twee woonlagen en voorzien van een fenomenale achtertuin op het zuidwesten. De woning is volledig nieuw gebouwd en in 2025 opgeleverd, inclusief een compleet nieuwe fundering. Bij de bouw is uitsluitend gebruikgemaakt van hoogwaardige materialen, maatwerk interieur en geavanceerde domotica systemen. Daarnaast zijn diverse aannemersgaranties nog van toepassing.

Bij binnenkomst vallen direct de royale leefruimtes en het uitzonderlijke afwerkingsniveau op. De ruime woonkeuken vormt zonder twijfel het hart van de woning en beschikt over een imposant kookeiland van massief Taj Mahal-marmer, hoogwaardige Siemens- en Bosch-inbouwapparatuur, twee wijn klimaatkasten en een op maat gemaakte geïntegreerde eettafel van ruim 3 meter lang. Dankzij de aluminium glazen puien van vloer

tot plafond lopen binnen- en buitenleven naadloos in elkaar over.

De villa beschikt over twee volwaardige woonkamers, wat zorgt voor veel ruimte voor gezinnen, gasten en ontspanning. Op de begane grond bevindt zich tevens de luxe master suite met ruime slaapkamer, maatwerk kasten en een exclusieve badkamer en-suite, volledig uitgevoerd in Taj Mahal-marmer met vrijstaand ligbad. Hiermee biedt de woning de perfecte combinatie van luxe en comfort, met gelijkvloers wonen als extra voordeel.

De eerste verdieping beschikt over meerdere slaapkamers en luxe badkamers. Aan de voorzijde bevindt zich een ideale thuiswerkplek en een separate ruimte geschikt voor een au pair of gastenverblijf. Aan de achterzijde liggen diverse volwaardige slaapkamers, perfect geschikt als kinder- of logeerkamers. In totaal beschikt de villa over maar liefst vier badkamers en-suite, wat zorgt voor optimaal comfort en privacy voor bewoners en gasten.

Door de gehele villa zijn uitsluitend hoogwaardige materialen toegepast, waaronder Labastone (de hoogste kwaliteit Beton Ciré), luxe visgraat PVC-vloeren, aluminium plinten, design binnendeuren met soft-close systeem en maatwerk kasten. Daarnaast beschikt de woning over

geïntegreerde speakers, elektrische dakramen met regensensoren en Reynaers aluminium kozijnen met HR+++ triple glas.

Ook technisch is deze villa volledig toekomstbestendig. De woning is volledig gasloos en voorzien van een Daikin warmtepomp, slimme airconditioning in alle ruimtes, geïntegreerde smart home-systemen voor verlichting, screens en klimaatregeling, evenals een laadpaal voor elektrische auto's.

Bij de bouw en fundering is bovendien al rekening gehouden met de mogelijkheid om in de toekomst een derde woonlaag toe te voegen.

De fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten voelt aan als een privéresort. Hier vindt u een verwarmd zwembad van circa 7 meter met jetstream, een ingebouwde jacuzzi, luxe composiet vlonders, een buitenkeuken met ingebouwde barbecue en pizzaoven en meerdere lounge gedeeltes. Daarnaast beschikt de buitenruimte over geïntegreerde speakers en een projector, ideaal voor lange zomeravonden en het ontvangen van gasten. Het volledig uitgeruste poolhouse beschikt bovendien over een eigen slaapkamer, badkamer, toilet en fitnessruimte.

Locatie:

De villa is gelegen aan de Aldengoor in het populaire Buitenveldert, een rustige en groene woonwijk in Amsterdam Zuid. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, restaurants, internationale scholen, sportclubs en het Amsterdamse Bos. Ook de Zuidas, Station Zuid en de uitvalswegen richting Schiphol en het centrum van Amsterdam zijn eenvoudig bereikbaar.

Bereikbaarheid:

De woning is uitstekend bereikbaar. Station Amsterdam Zuid, de Zuidas en diverse tram-, metro- en busverbindingen bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn de Ring A10, Schiphol Airport en het centrum van Amsterdam binnen enkele minuten bereikbaar. Ook het Amsterdamse Bos en de uitvalswegen richting Amstelveen, Utrecht en Den Haag liggen in de directe nabijheid.

Parkeren:

Parkeren is mogelijk op eigen terrein en via het vergunningensysteem van de gemeente

Amsterdam. Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar de website van de gemeente Amsterdam.

Erfpacht:

De woning is gelegen op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is reeds gemaakt onder de gunstige AB2016-voorwaarden. De huidige jaarlijkse canon bedraagt €632,56 en loopt tot en met 30 juni 2035. Vanaf 1 juli 2035 bedraagt de jaarlijkse canon € 5.080,75 jaarlijks geïndexeerd.

Bijzonderheden:

- Villa van circa 320m² verdeeld over twee woonlagen
- Nieuwbouvilla opgeleverd in 2025 inclusief nieuwe fundering
- 2 royale woonkamers
- 8 slaapkamers
- 6 badkamers, waarvan 4 badkamers en-suite
- Luxe woonkeuken met Taj Mahal-marmer
- Master bedroom met badkamer en-suite op de begane grond
- Poolhouse met gym, slaapkamer en badkamer
- Tuin op het zuidwesten
- Verwarmd zwembad met jetstream en ingebouwde jacuzzi
- Buitenkeuken met barbecue, pizzaoven, speakers en projector
- Aluminium glazen puien van vloer tot plafond
- Reynaers aluminium kozijnen met HR+++ glas
- Volledig gasloos
- Daikin warmtepomp
- Smart home-systeem
- Hoogwaardige maatwerkafwerking door de gehele woning
- Laadpaal aanwezig
- Constructie voorbereid op mogelijke derde woonlaag
- Aannemersgaranties van toepassing
- Eeuwigdurende erfpacht onder AB2016-voorwaarden
- De villa kan gemeubileerd worden verkocht
- Oplevering in overleg.



> Description

Spectacular and fully high-end finished villa of approximately 320m² featuring two spacious living rooms, 8 bedrooms, 6 bathrooms, a luxurious pool house with gym, and a sunny southwest-facing garden with a heated swimming pool and jacuzzi. A unique villa where design, technology, comfort, and luxury come together at an exceptional level.

Situated on a quiet street in the highly sought-after Buitenveldert area, this impressive villa of approximately 320m² is spread across two floors and features a phenomenal southwest-facing backyard. The property was newly built and completed in 2025, including a completely new foundation. Only premium materials, bespoke interiors, and advanced home automation systems have been used throughout the villa. In addition, several contractor warranties are still applicable.

Upon entering, the generous living spaces and exceptional level of finishing immediately stand out. The spacious open-plan kitchen is undoubtedly the heart of the home and features an impressive solid Taj Mahal marble kitchen island, high-end Siemens and Bosch built-in appliances, two wine climate cabinets, and a custom-made integrated dining table measuring over 3 meters in length. Thanks to the aluminum floor-to-ceiling glass doors, the indoor and outdoor living spaces blend seamlessly together.

The villa offers two full-sized living rooms, providing ample space for families, guests, and relaxation. The ground floor also features the luxurious master suite with a spacious bedroom, custom-made wardrobes, and an exclusive en-suite bathroom fully finished in Taj Mahal marble with a freestanding bathtub. This creates the perfect combination of luxury and comfort, with single-level living as an additional advantage.

The first floor offers multiple bedrooms and luxurious bathrooms. At the front of the property, there is an ideal home office and a separate room suitable for an au pair or guest accommodation. At the rear, several full-sized bedrooms are located, perfectly suited as children's or guest bedrooms. In total, the villa features no fewer than four en-suite bathrooms, ensuring optimal comfort and privacy for family members and guests.

Throughout the villa, only high-end materials have been used, including Labastone (the highest-grade Beton Ciré), premium herringbone PVC flooring, aluminum skirting boards, designer interior doors with soft-close systems, and custom-made cabinetry. In addition, the property features integrated speakers, electric roof windows with rain sensors, and Reynaers aluminum window frames with HR+++ triple glazing.

Technically, this villa is entirely future-proof. The property is fully gas-free and equipped with a Daikin heat pump, smart air conditioning in all rooms, integrated smart home systems for lighting, screens, and climate control, as well as an EV charging station.

The construction and foundation have also been prepared for the possible addition of a third floor in the future.

The beautifully landscaped southwest-facing garden feels like a private resort. Here you will find a heated swimming pool of approximately 7 meters with a swim jet, an in-floor jacuzzi, luxury composite decking, an outdoor kitchen with a built-in barbecue and pizza oven, and several lounge areas. The outdoor area additionally features integrated speakers and a projector, making it ideal for long summer evenings and entertaining guests. The fully equipped pool house also includes its own bedroom, bathroom, toilet, and gym area.

Location:

The villa is situated on the Aldengoor in the popular Buitenveldert area, a quiet and green residential neighborhood in Amsterdam South. In the immediate vicinity, you will find various shops, restaurants, international schools, sports clubs, and the Amsterdam Forest. The Zuidas business district, Station Zuid, and major roads towards Schiphol Airport and Amsterdam city center are all easily accessible.

Accessibility:

The property is excellently connected. Amsterdam Zuid Station, the Zuidas business district, and various tram, metro, and bus connections are located nearby. In addition, the A10 Ring Road, Schiphol Airport, and Amsterdam city center can all be reached within minutes. The Amsterdam Forest and major roads towards Amstelveen, Utrecht, and The Hague are also located in close proximity.

Parking:

Parking is available on private property and through the permit system of the Municipality of Amsterdam. For more information, please visit the Municipality of Amsterdam website.

Ground Lease:

The property is situated on leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam. The transition to perpetual leasehold has already been completed under the favorable AB2016 conditions. The current annual ground lease amounts to €632.56 and runs until June 30th, 2035. From July 1st, 2035 onwards, the annual ground lease payment will amount to €5,080.75, subject to annual indexation.

Key features:

- Villa of approximately 320m² spread across two floors
- Newly built villa completed in 2025 including new foundation
- 2 spacious living rooms
- 8 bedrooms
- 6 bathrooms including 4 en-suite bathrooms
- Luxury open-plan kitchen with Taj Mahal marble
- Master bedroom with en-suite bathroom on the ground floor
- Pool house with gym, bedroom, and bathroom
- Southwest-facing garden
- Heated swimming pool with swim jet and in-floor jacuzzi
- Outdoor kitchen with barbecue, pizza oven, speakers, and projector
- Aluminum floor-to-ceiling glass doors
- Fully gas-free
- Daikin heat pump
- Smart home system
- Reynaers aluminum window frames with HR+++ glazing
- High-end bespoke finishes throughout
- EV charging station
- Construction prepared for a potential third floor
- Contractor warranties applicable
- Perpetual leasehold under AB2016 conditions
- The villa can be sold fully furnished
- Transfer date in consultation.



















Watch this video

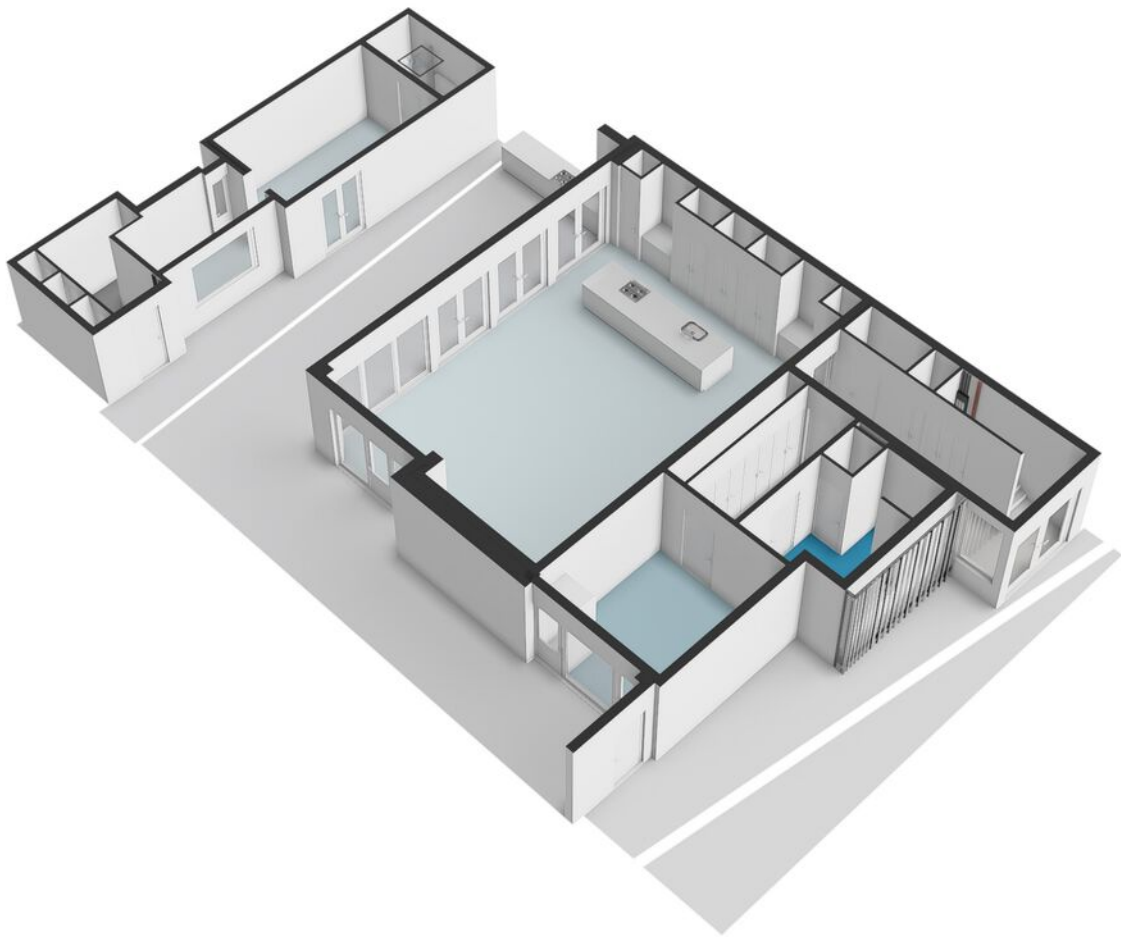


> Plattegrond

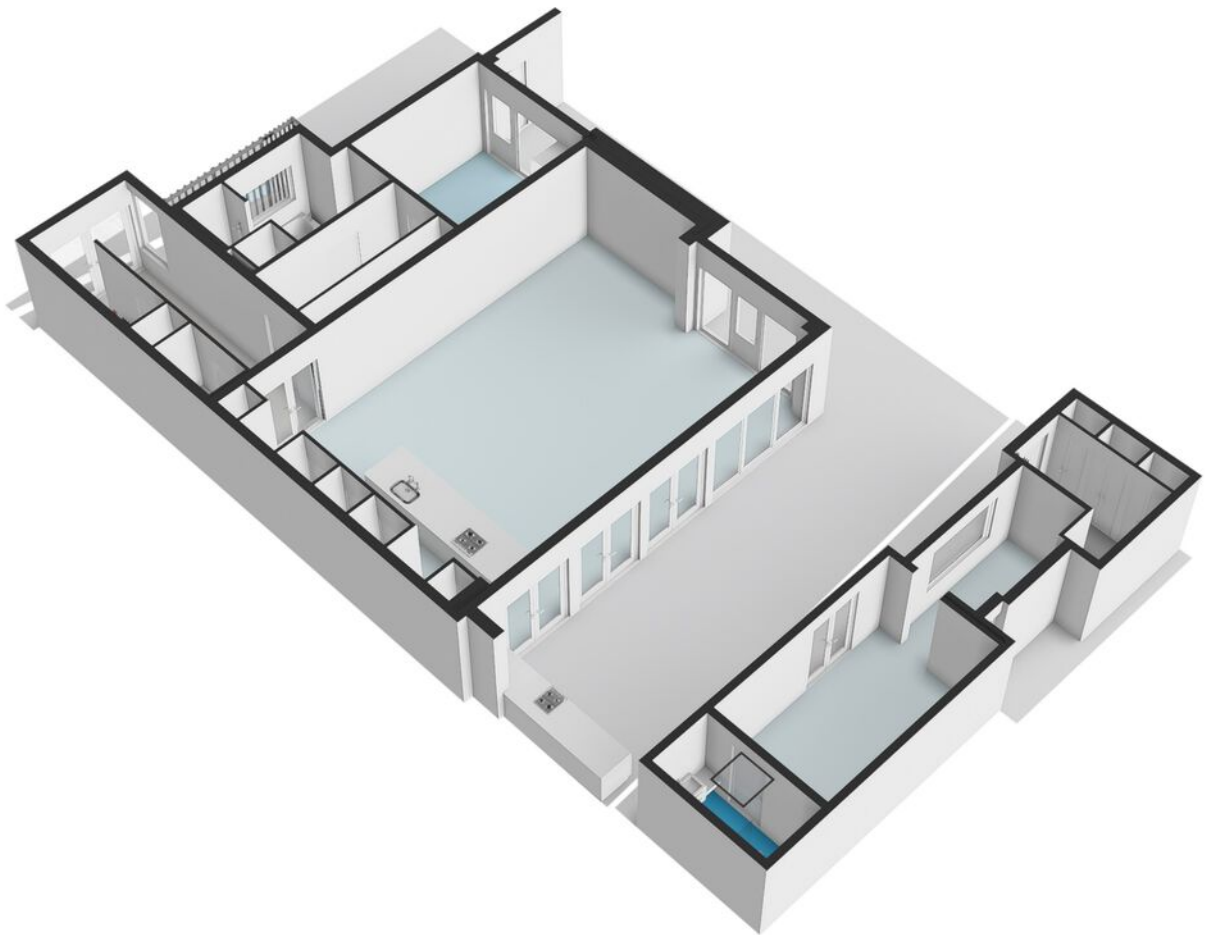
Aldengoor 4 - Amsterdam
Begane grond



> Plattegrond

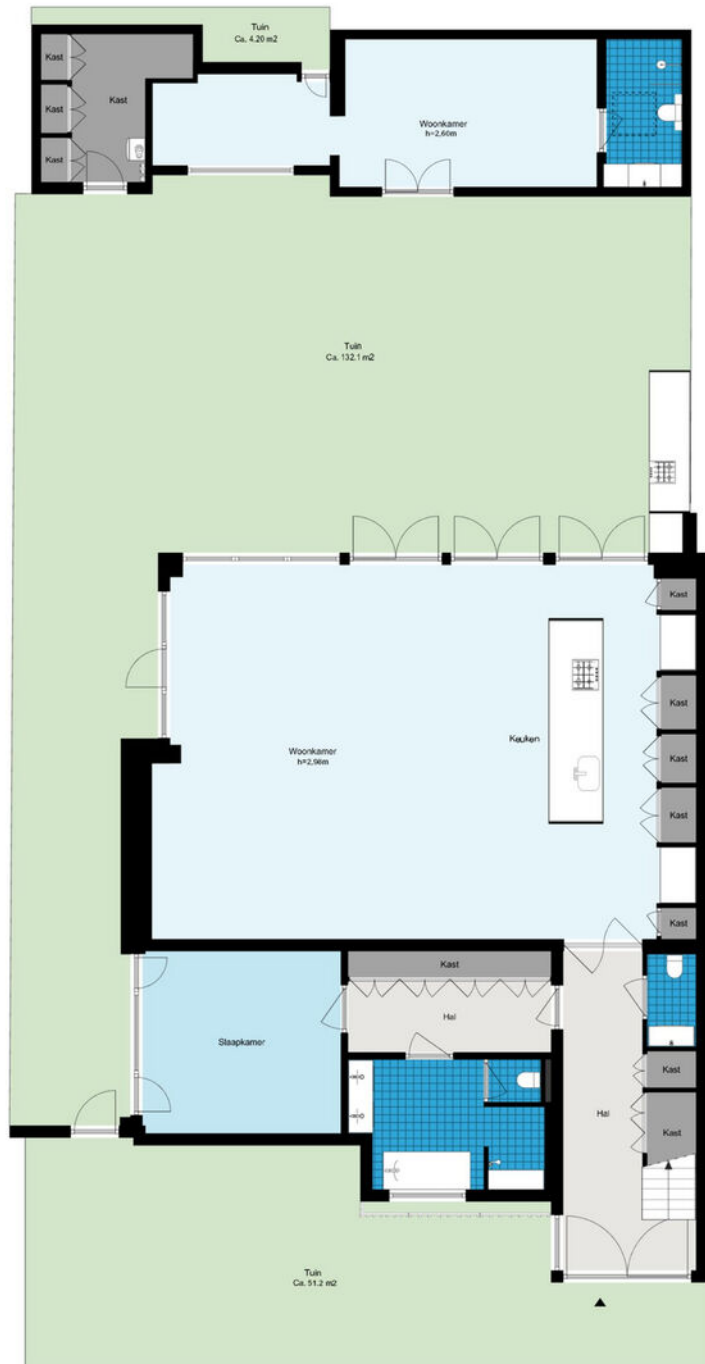


> Plattegrond

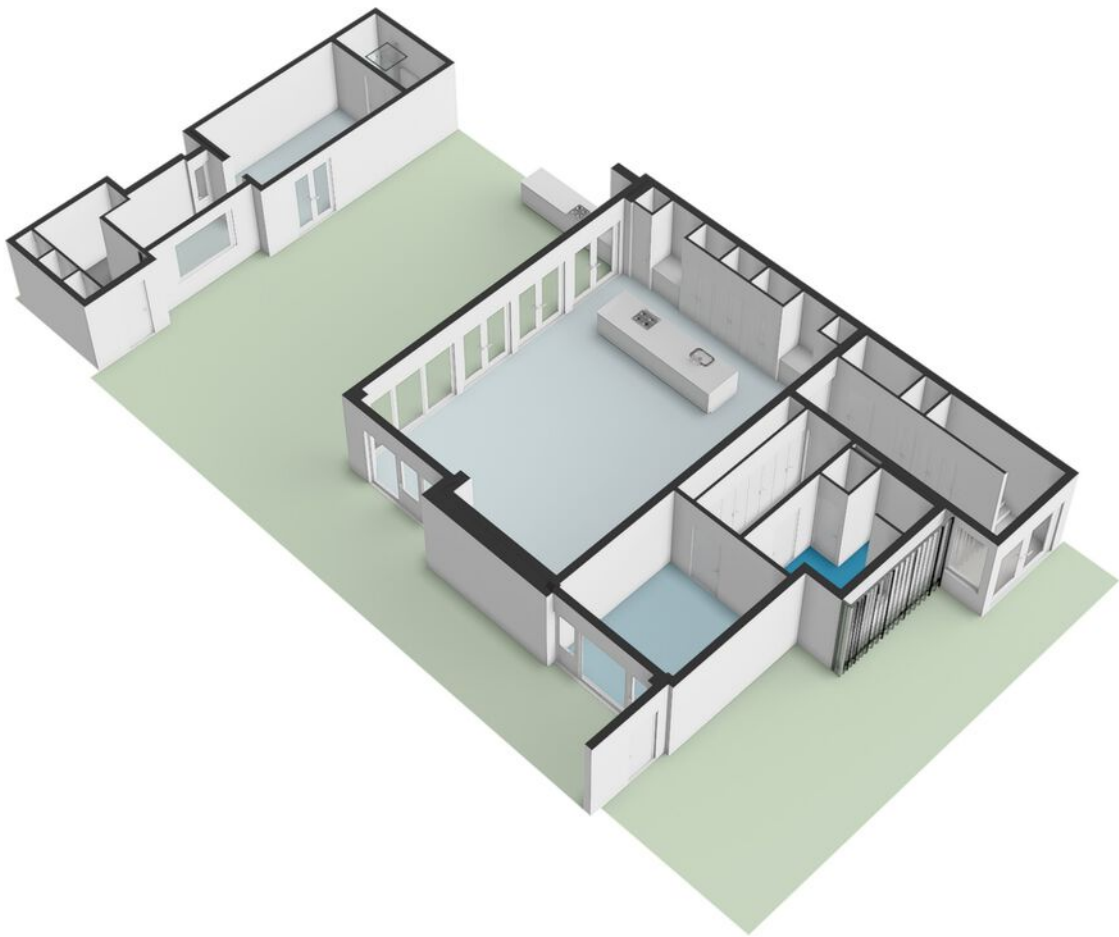


> Plattegrond

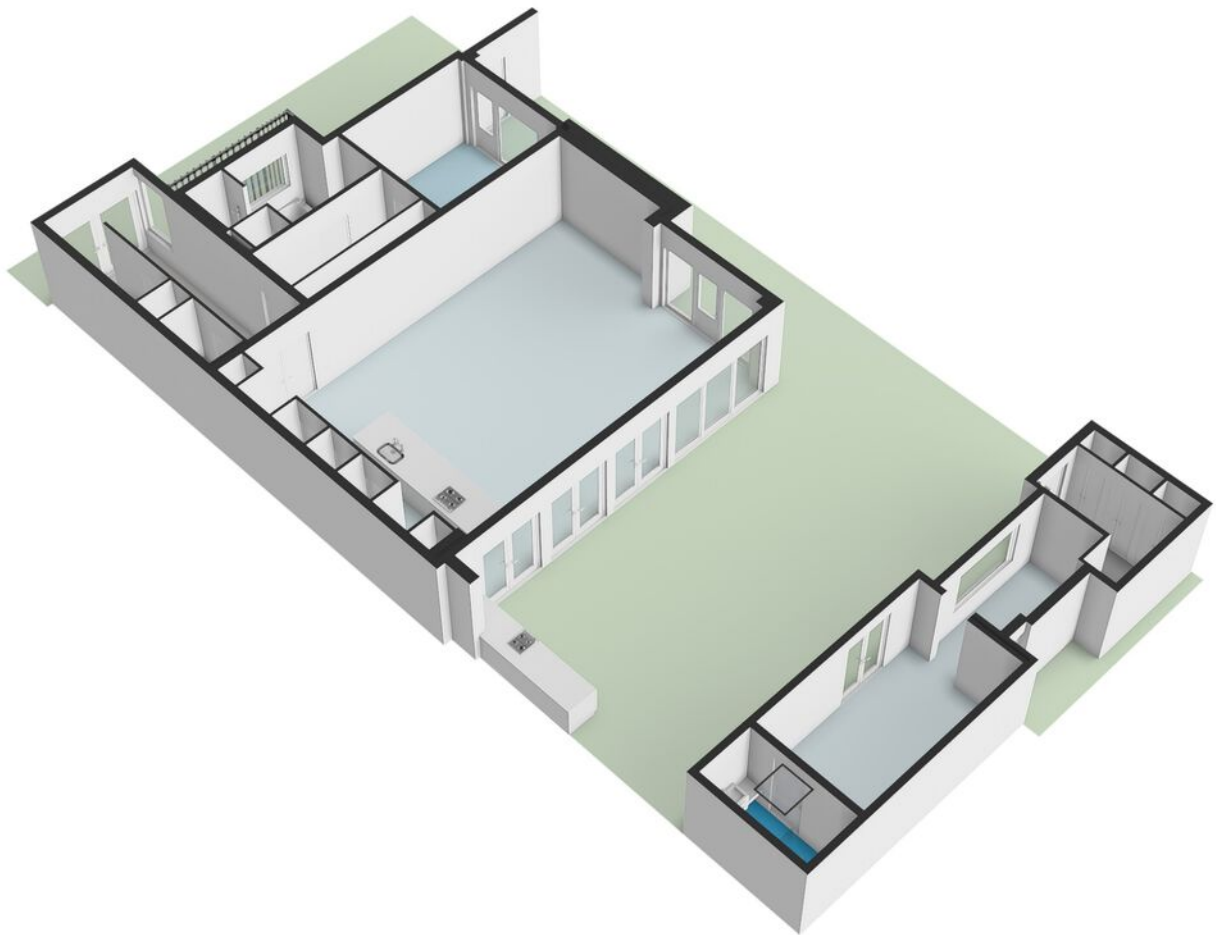
Aldengoor 4 - Amsterdam
Perceeltekening



> Plattegrond

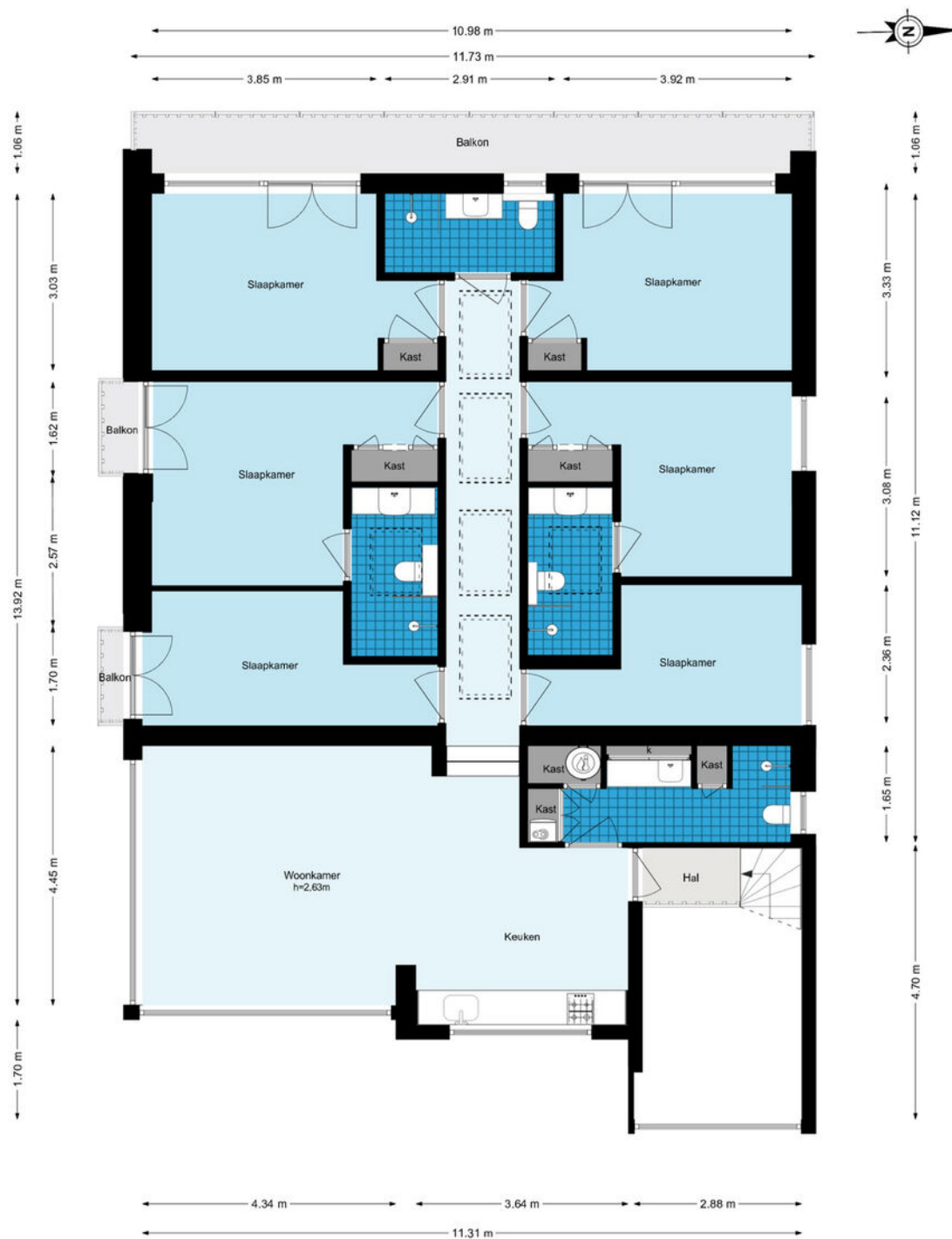


> Plattegrund

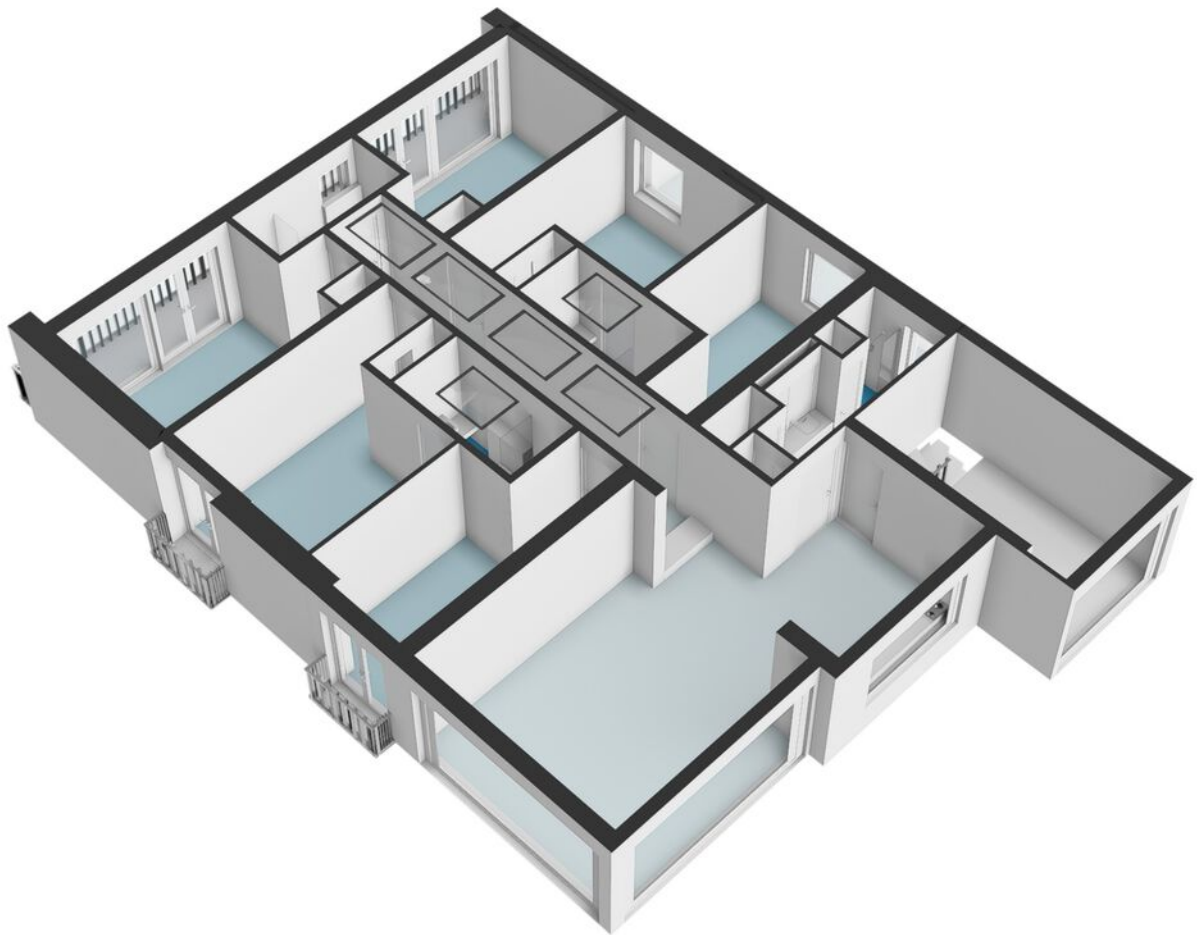


> Plattegrond

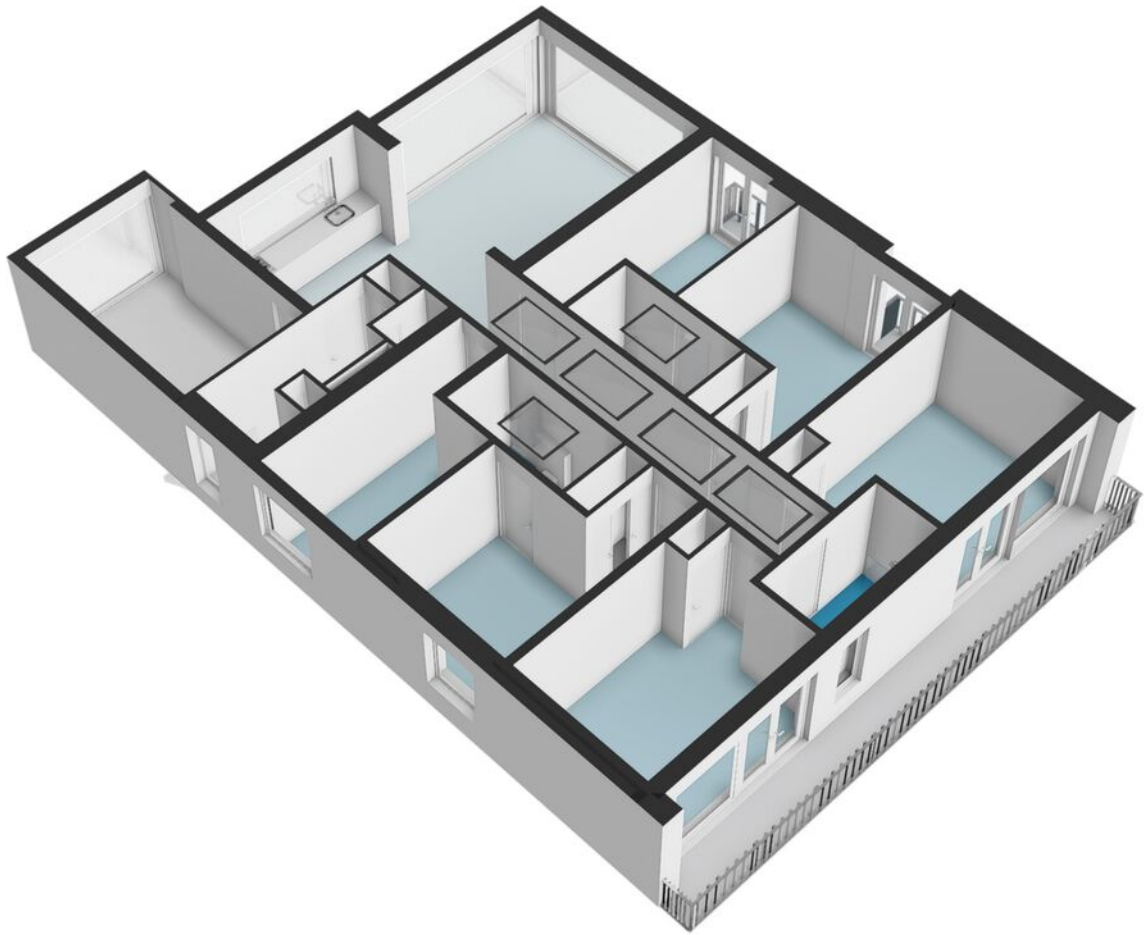
Aldengoor 4 - Amsterdam Eerste verdieping

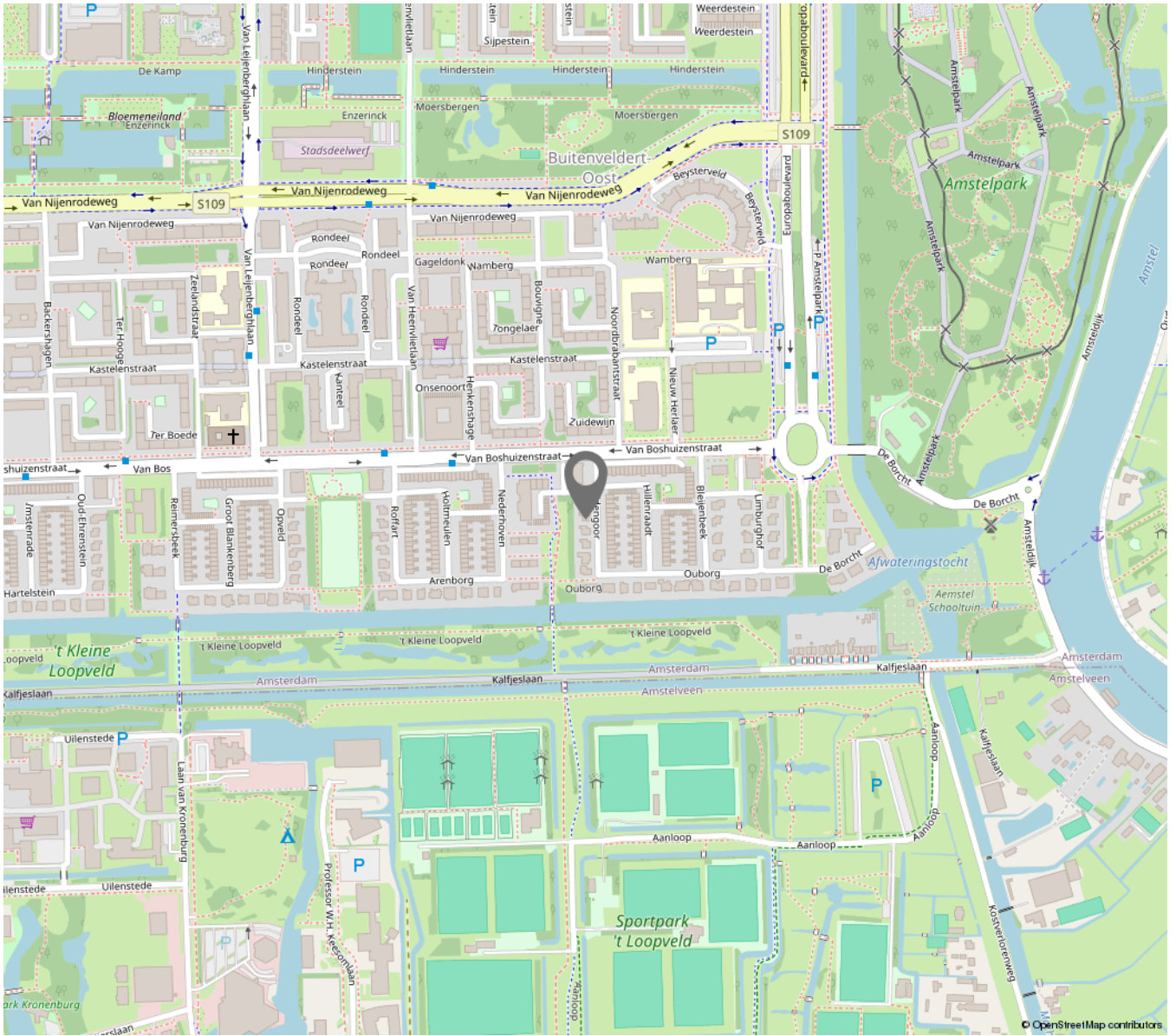


> Plattegrund

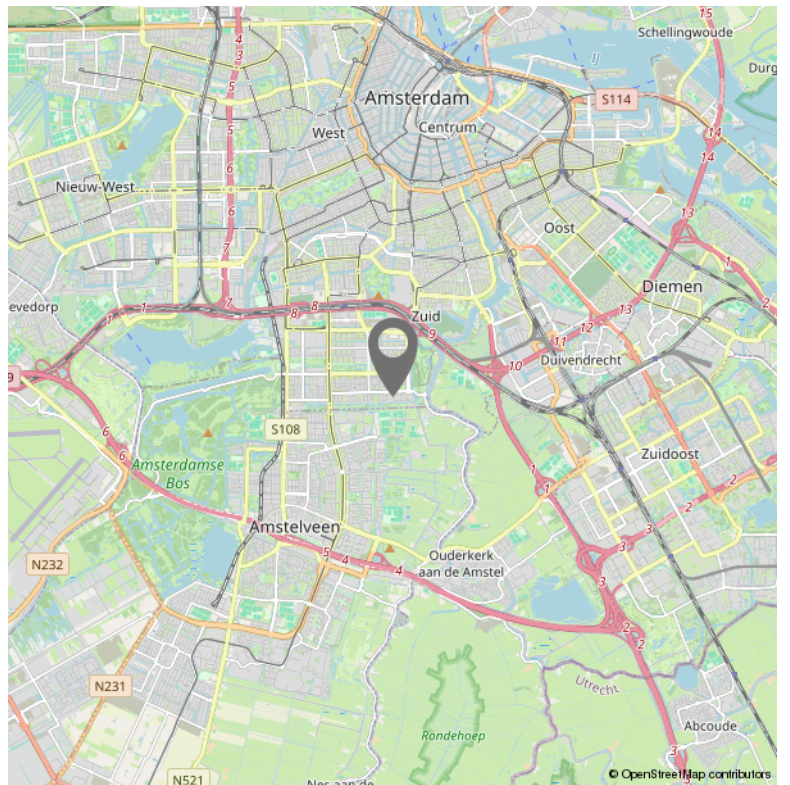


> Plattegrond



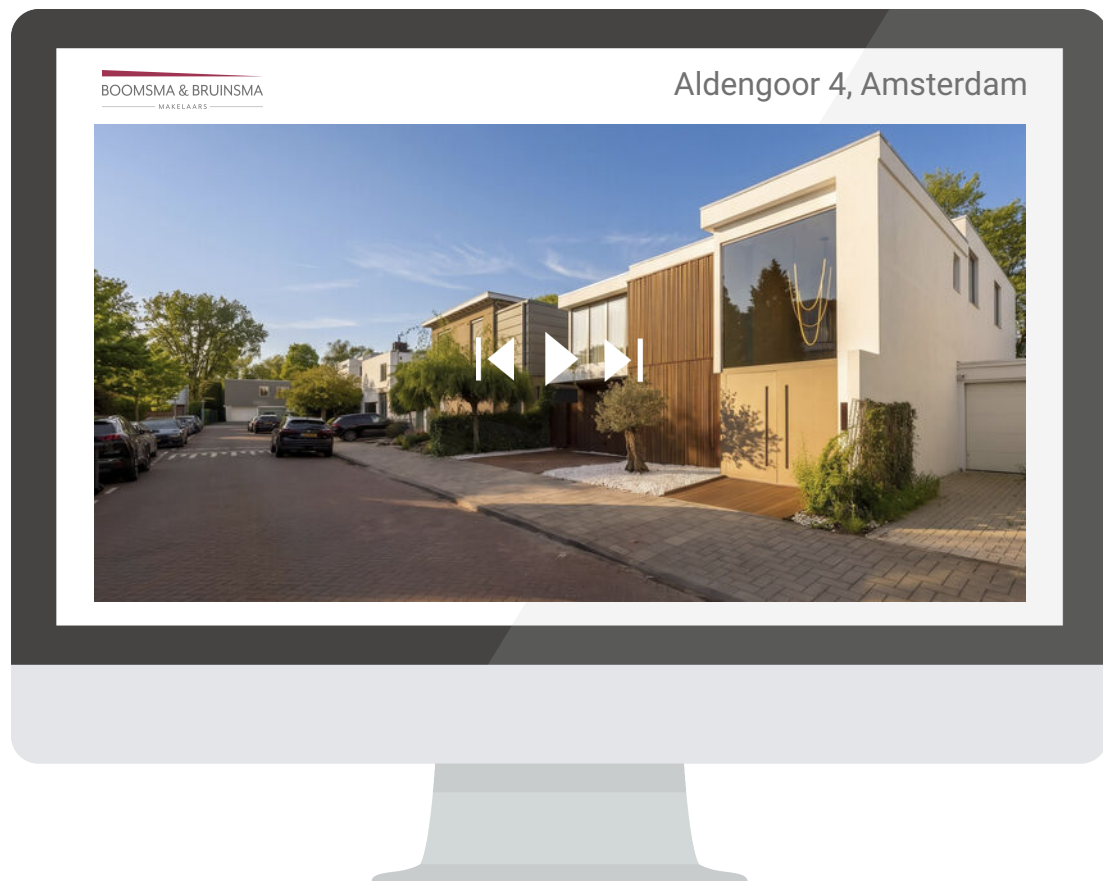


*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



> **Bekijk deze woning online!**

www.bbmakelaars.nl



*Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!*







> Tot slot

Volg ons ook op social media!



Wie zijn wij?

Een professioneel Amsterdams makelaarskantoor met een trotse historie sinds 1914. Een flexibel kantoor met korte lijnen en een klantgerichte werkwijze waarbij u zich prettig zult voelen. Een nuchtere no-nonsense mentaliteit, oprecht advies en persoonlijk contact; daar staan wij voor! Gevestigd in het gezellige Oud-Zuid op een mooie hoeklocatie met vitrine aan de Van Breestraat, nabij de Cornelis Schuytstraat en het Vondelpark. Zowel met de auto als het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar! Dagelijks zetten wij ons vol enthousiasme in op de dynamische Amsterdamse woningmarkt op het gebied van verkoop, aankoop en verhuur van woningen en appartementen met als doel om voor u het allerbeste resultaat te behalen! Uiteraard zijn wij als kantoor aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Makelaars Vereniging Amsterdam (MVA) en is onze makelaar-taxateur ingeschreven bij Vastgoedcert; het kwaliteitsregister van makelaars en taxateurs.

Aan- en verkoopbegeleiding

Of het nu gaat over de aan- of verkoop van een woning. U heeft behoefte aan een deskundig advies en een goede begeleiding. Indien u met de gedachte speelt om uw woning te verkopen dan komen wij graag bij u langs voor een gratis waarde-indicatie. Tijdens dit gesprek informeren wij u over de ontwikkelingen op de markt, de te verwachten opbrengst en onze dienstverlening op het gebied van verkoopbegeleiding. Dit alles met alles doel om voor u het allerbeste resultaat te behalen! Ook voor de aankoop van een woning bent u bij ons aan het goede adres. Zeker in de regio Amsterdam is kennis van zaken op het gebied van onder andere bouwkundige- en milieuaspecten, erfpacht, appartement- en lidmaatschaprechten onontbeerlijk om tot een juiste keuze te kunnen komen. Ons kantoor biedt verschillende vormen aankoopbegeleiding aan op basis van een

aantrekkelijke no-cure-no-pay regeling. Tijdens een vrijblijvend gesprek informeren wij u graag over de mogelijkheden op het gebied van aankoopbegeleiding.

Benieuwd geworden naar onze dienstverlening? Neemt u gerust vrijblijvend contact met ons kantoor op.

Meetinstructie

Deze woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Boomsma & Bruinsma Makelaars, noch door de verkoper/verhuurder enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de doorgegeven maten. Koper/huurder verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Boomsma & Bruinsma Makelaars
Van Breestraat 107 HS
1071 ZJ Amsterdam

+31 (0)20 673 3103
www.bbmakelaars.nl
info@bbmakelaars.nl

BOOMSMA & BRUINSMA
MAKELAARS