

TE KOOP



Von Guerickestraat 70, Amsterdam

Vraagprijs € 1.250.000 k.k.

Pappie & van der Zee Makelaars
Hogeweg 10
1098 CB Amsterdam

020-6655606
www.pappie.nl
info@pappie.nl

pappie &
van der zee
MAKELAARS O/G





> Kenmerken

Woonoppervlakte
172 m²

Inhoud
609 m³

Bouwjaar
1924

Prijs

Vraagprijs € 1.250.000 k.k.

Soort woning

bovenwoning

Type woning

appartement

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

4

Energie label

C

Isolatie

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie





> Omschrijving

Een prachtig dubbel bovenhuis met maar liefst 172 m2 woonoppervlak! Deze woning is gelegen op de hoek van de Von Guerickestraat en de Fahrenheitstraat, in het populaire Amsteldorp in de Watergraafsmeer. Het pand straalt de typerende Amsterdamse School-architectuur uit en is recentelijk uitgebreid met een extra woonlaag, zorgvuldig ontworpen en mooi afgewerkt. Deze verdieping biedt een royale open en multifunctionele ruimte, een master bedroom, een werkkamer en een moderne tweede badkamer. Zowel vanuit de open ruimte als ook via de master bedroom is er toegang tot een dakterras op het zuidwesten.



De indeling van deze verdieping is eenvoudig aan te passen naar een verdieping met meerdere slaapkamers.

Ben jij op zoek naar ruimte, comfort en wonen in een fijne buurt? Maak dan snel een afspraak, wij laten de woning graag aan je zien!

Indeling

Eerste verdieping

De woning is bereikbaar via een eigen opgang en leidt naar de eerste verdieping, waar je vanuit de hal toegang hebt tot de vertrekken. De woonkamer is ruim van opzet en valt direct op door de raampartijen rondom en de hoge plafonds van circa drie meter, waardoor een lichte en open sfeer ontstaat. De woonkamer staat in directe verbinding met de moderne open keuken, uitgerust met een keukeneiland en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. Daarnaast is er een praktische bijkeuken aanwezig.

Op deze verdieping bevinden zich ook twee ruime slaapkamers en een eigentijdse badkamer met ligbad, douche en een dubbel wastafelmeubel met spiegel over de volledige breedte en een designradiator. Separaat toilet met fonteintje. Inpandige bergkast. De gehele verdieping is afgewerkt met een hoogwaardige visgraatvloer van Muteneye hardhout.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping een zee van licht en ruimte! Ook hier veel ramen en een groot elektrisch te openen dakraam, er ligt een hybride pvc-vloer met vloerverwarming. Via een scheidingwand met veel glas en dubbele deuren is de master bedroom gescheiden van de overige ruimtes, die naar wens kunnen worden ingericht als extra slaapkamers, werkkamer, logeerkamer, sportruimte of atelier.



Zowel de open ruimte als de master bedroom bieden toegang tot het terras, waar het heerlijk vertoeven is, met een gunstige zonligging op het zuidwesten; zon vanaf de ochtend tot zonsondergang!

De tweede badkamer is ingericht met een inloofdouche, toilet, dubbel wastafelmeubel met spiegel over de volledige breedte, een designradiator en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Omgeving

Amsteldorp, gelegen in de Watergraafsmeer, is een rustige, kindvriendelijke en autoluwe buurt waar kinderen op straat kunnen spelen. De buurt is groen en waterrijk en biedt een breed scala aan voorzieningen, zoals kinderdagverblijven, (basis)scholen, middelbare scholen en diverse sportverenigingen. Daarnaast is er volop ruimte voor sport en recreatie; van wandelen, hardlopen en fietsen langs de Amstel of de Weespertrekvaart, tot een verfrissende duik in de Weespertrekvaart, sportpark Drieburg met tennis- en voetbalverenigingen. Voor de kleintjes is er speeltuin Amsteldorp, een fijne plek om in de buitenlucht te spelen, maar ook de vele speelplekken in de buurt zijn recent opgeknapt. Voor de dagelijkse boodschappen is er de Jumbo, en het overige winkelaanbod in de Watergraafsmeer. In de buurt eveneens een goed aanbod qua horeca; restaurants als The Lobby, De Kas en George Marina.

De ligging van Amsteldorp is zeer centraal. Het Amstelstation, op loopafstand, biedt snelle verbindingen per trein, metro, tram en bus, terwijl met eigen vervoer de A10, A2 en A1 snel bereikbaar zijn. Langs de Amstel ben je lopend of op de fiets zo in het hart van het centrum.

Voor bewoners zijn er volop parkeermogelijkheden, inclusief de mogelijkheid om twee parkeervergunningen zonder wachtlijst aan te vragen bij de gemeente Amsterdam.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte: 172 m2 (meetrapport beschikbaar)
- Dakterras van circa 22 m2, met aansluiting voor water en electra
- Erfpacht (algemene bepalingen 2000), huidige tijdvak loopt tot 28-2-2049
- Energie label C
- CV-combiketel (Remeha, bouwjaar 2013)
- Isolatieglas, muurisolatie 2e verdieping
- Hoog afwerkingsniveau
- Vloerverwarming op de tweede verdieping
- Hoge plafonds van 3 meter op de eerste verdieping
- Fijne hoekligging
- Kindvriendelijke omgeving
- Actieve VVE (4 leden), administratie in eigen beheer
- Dak 3 jaar geleden vernieuwd
- Rolhorren, plissé jaloezieën, rolluiken

De woning is professioneel opgemeten op basis van meetinstructie BBMI. In het koopcontract zal de clausule worden opgenomen dat wij aspirant-kopers hebben uitgenodigd om de oppervlakte van dit object op of na te meten. Mochten zij hiervan afzien dan vrijwaren zij de medewerkers van Pappie & Van der Zee Makelaars o/g en de eigenaren van het object van alle aansprakelijkheid.



> English

A stunning double upper house with no less than 172 m² of living space! This property is located on the corner of Von Guerickestraat and Fahrenheitstraat, in the popular Amsteldorp area of Watergraafsmeer. The building showcases the characteristic Amsterdam School architecture and has recently been expanded with an additional floor, thoughtfully designed and beautifully finished. This floor offers a spacious open multifunctional area, a master bedroom, a study, and a modern second bathroom. Both the open space and the master bedroom provide access to a southwest-facing rooftop terrace. The layout of this floor can easily be adapted to create multiple bedrooms.

Are you looking for space, comfort, and a great neighborhood? Schedule a viewing today – we'd love to show you around!

Layout

First Floor

The property is accessible via a private entrance leading to the first floor, where a hallway connects to all rooms. The living room is generously sized and immediately stands out with its large windows and high ceilings of approximately three meters, creating a bright and airy atmosphere. The living room flows seamlessly into the modern open kitchen, which features a kitchen island and is equipped with all necessary built-in appliances. There is also a practical utility room.

This floor also accommodates two spacious bedrooms and a contemporary bathroom with a bathtub, shower, double washbasin with full-width mirror, and designer radiator. Separate toilet with washbasin. Additional built-in storage closet. The entire floor is finished with a high-quality Muteneye hardwood herringbone floor.

Second Floor

The second floor offers an abundance of light and space, featuring numerous windows and a large electric skylight. The floor is finished with a hybrid PVC floor and underfloor heating.

The master bedroom is separated from the remaining open space by a glass partition wall and double doors. The open area can be arranged to suit your needs—additional bedrooms, home office, guest room, gym, or studio. Both the open space and the master bedroom provide access to the terrace, a wonderful place to relax thanks to its favorable southwest-facing position, offering sunlight from morning until sunset.

The second bathroom includes a walk-in shower, toilet, double washbasin with full-width mirror, designer radiator, and connections for a washing machine and dryer.

Surroundings

Amsteldorp, located in Watergraafsmeer, is a quiet, child-friendly, and low-traffic neighborhood where children can safely play outside. The area is green and rich in waterways and offers a wide range of amenities, including daycare centers, primary and secondary schools, and various sports clubs. There are ample opportunities for sports and recreation, from walking, running, or cycling along the Amstel or the Weespertrekvaart to swimming, tennis, or football at Sportpark Driburg. Playground Amsteldorp and recently renovated play areas provide great spots for children to enjoy the outdoors.

For daily groceries, there is a Jumbo supermarket, along with additional shopping options throughout Watergraafsmeer.



The neighborhood also boasts a fine selection of restaurants, including The Lobby, De Kas, and George Marina.

Amsteldorp enjoys a highly central location. Amstel Station, within walking distance, offers quick connections via train, metro, tram, and bus. By car, the A10, A2, and A1 motorways are easily accessible. The Amstel River also provides a direct route to the city center, whether on foot or by bike.

Residents benefit from ample parking options, including the possibility to apply for two parking permits without a waiting list through the Municipality of Amsterdam.

Key Features

- Living area: 172 m² (measurement report available)
- Rooftop terrace of approx. 22 m² with water and electricity connections
- Leasehold (General Provisions 2000), current term runs until 28-02-2049
- Energy label C
- Central heating combi boiler (Remeha, 2013)
- Double glazing, wall insulation on the second floor
- High-quality finishes throughout
- Underfloor heating on the second floor
- High ceilings (3 meters) on the first floor
- Desirable corner location
- Family-friendly neighborhood
- Active homeowners' association (4 members), self-managed
- Roof replaced 3 years ago
- Roller screens, pleated blinds, and shutters included

The property was professionally measured based on the BBMI measurement instructions. The purchase contract shall include a clause stating that we have invited the prospective buyers to have their own measurement of the property carried out. Should the prospective buyers decide not to have such a measurement carried out, they automatically indemnify Pappie & Van der Zee Makelaars o/g and the owners of the property against any liability.

Property charges:

- Annual property tax: € 666.44
- Ground lease: € 1,061.00
- Annual sewer charges: € 185.20
- Annual water board charges (system levy for built-up areas): € 209.82
- Monthly Owners' Association contribution: € 181.00































Uw droomhuis gevonden?

Kies voor een MVA-aankoopmakelaar
dé expert die ontzorgt



> Plattegrond

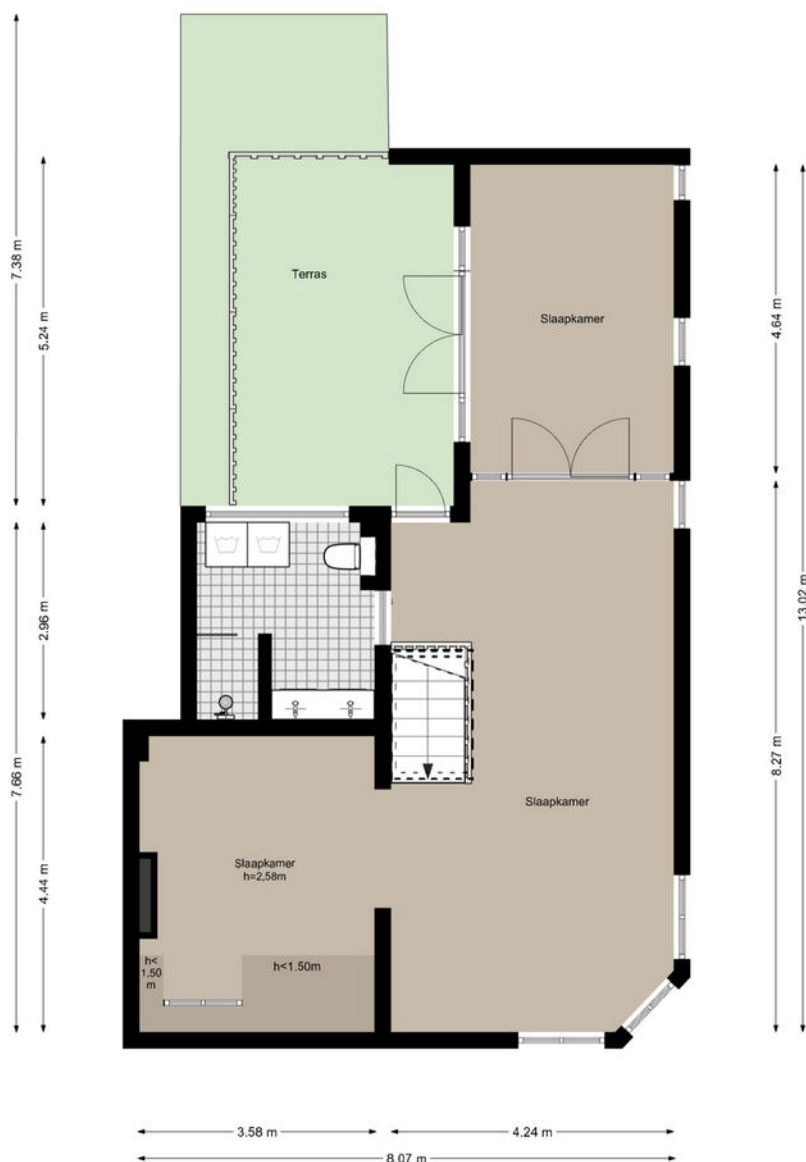
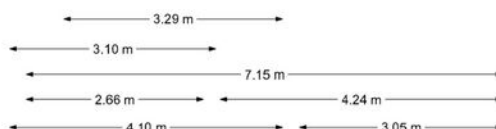
Von Guerickestraat 70 - Amsterdam Eerste verdieping



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

> Plattegrond

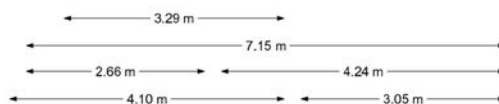
Von Guerickestraat 70 - Amsterdam Tweede verdieping



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

> Plattegrond

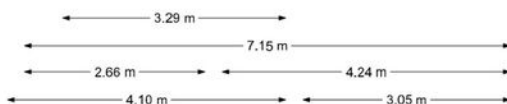
Von Guerickestraat 70 - Amsterdam Tweede verdieping - Alternatief



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

> Plattegrond

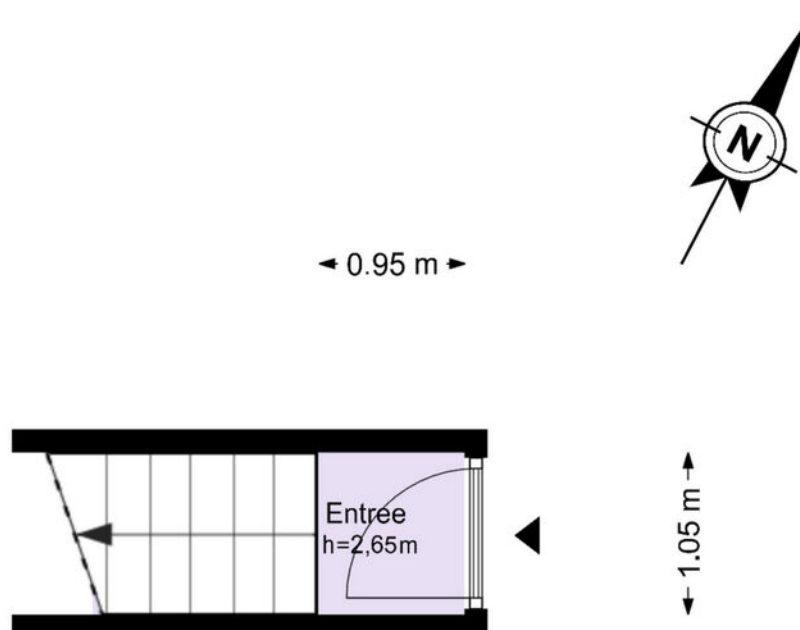
Von Guerickestraat 70 - Amsterdam Tweede verdieping - Alternatief 2



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

> Plattegrond

Von Guerickestraat 70 - Amsterdam Begane grond



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

© www.woningmedia.nl

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron			X	

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser			X	
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis			X	
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
Radiatorfolie	X			
Radiator ventilator	X			
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Jij gaat toch ook voor onafhankelijk hypotheekadvies?

Ben jij de zoektocht naar jouw droomwoning gestart? Dan ben je voor financieel advies of voor het afsluiten van een hypotheek bij **De Hypotheekshop in Watergraafsmeer** aan het juiste adres! Wij geven onafhankelijk advies, waarbij jouw persoonlijke wensen, inkomsten en toekomstplannen centraal staan. Want iedereen, en dus ook elk hypotheekadvies, is uniek. We werken dan ook samen met vele geldverstrekkers, zodat er altijd een tussen zit die bij jou past.

Kom vooral eens kennis maken! Tijdens een vrijblijvend oriëntatiegesprek helpen wij jou met onze jarenlange ervaring graag al een eind op weg. Plan een afspraak in of kom langs bij onze vestiging!



Maak een afspraak

De Hypotheekshop Watergraafsmeer

Hogeweg 1c, 1098 BT Amsterdam

(020) 694 5432 | amsterdam600@hypotheekshop.nl

<https://www.hypotheekshop.nl/amsterdamwatergraafsmeer>



Pappie & van der Zee Makelaars
Hogeweg 10
1098 CB Amsterdam

TEL. 020-6655606
www.pappie.nl
info@pappie.nl



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Pappie & van der Zee Makelaars
Hogeweg 10
1098 CB Amsterdam

020-6655606
www.pappie.nl
info@pappie.nl

**pappie &
van der zee**
MAKELAARS O/G