



FRANCIS HELMIG
Makelaardij



Marcusstraat 3 H, 1091 TH Amsterdam

Vraagprijs € 800.000,00 kosten koper



Francis Helmig Makelaardij
Van Ostadestraat 259 hs
1073 TN, AMSTERDAM
Tel: 020-2610284
E-mail: info@francishelmig.nl
www.francishelmig.nl





FRANCIS HELMIG
Makelaardij

Omschrijving

Marcusstraat 3 H, 1091 TH Amsterdam

Welkom in deze prachtige en charmante benedenwoning (78 m²) met tuin van ca. 15 m², zeer hoge plafonds van 3 meter en veel karakteristieke details. De woning ligt op EIGEN GROND direct om de hoek van de geliefde Weesperzijde en de Amstel. Er zijn maar liefst 3 slaap/werkkamers, een ruime en sfeervolle woonkamer met open keuken en nette badkamer. De Marcusstraat is een rustige zijstraat van de Weesperzijde, om de hoek van de Amstel. Het is een prachtige buurt bekend om haar statige panden en met allerlei voorzieningen op loopafstand.

ENGLISH TRANSLATION BELOW

INDELING

Hal/entree; riante woonkamer met prachtige plafondornamenten en veel lichtinval door de erker en met dubbele deuren naar de tuin; fijne tuin op het noordwesten (ca 15 m²); moderne open keuken met inbouwapparatuur; lichte voorkamer met charmante houten en-suite deuren, ideaal als werkkamer of slaapkamer; tweede slaapkamer met bovenramen; nette badkamer met bad, douche, wastafel en toilet; bergkast met ruimte voor wasmachine en droger; zeer lichte slaap/werkkamer in de uitbouw.

De gehele woning is voorzien van een sfeervolle eikenhouten lamelparket vloeren (dit jaar gelegd).

OMGEVING

De Marcusstraat is een rustige straat, om de hoek van de Weesperzijde waar het heerlijk vertoeven is aan de oever van de Amstel of op één van de terrassen aan het water. De bruisende Weesperzijdebuurt in Stadsdeel Oost staat bekend als een van de meest geliefde buurten van Amsterdam en biedt een rustige woonomgeving met vele voorzieningen en omringt door veel authentieke gebouwen. Alle voorzieningen voor uw dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen vindt u in de nabije omgeving. Het Oosterpark ligt op loopafstand, evenals het Frankendaelpark en er zijn nabij meerdere sportscholen te vinden. In deze gewilde buurt vindt u tal van leuke restaurants, koffientjes en diverse hotspots zoals o.a. Bam Boa, Hesp, restaurant Troef, de Ysbreeker, BAUT, het Volkshotel en de Vergulden Eenhoorn. Binnen enkele fietsminuten sta je tevens in hartje Centrum en in de gezellige Pijp.

De woning is zeer goed te bereiken met het openbaar vervoer (tram/bus/metro); de metro bevindt zich op 2 minuten loopafstand en op enkele minuten fietsen van treinstation Amsterdam Amstel. Middels de Wibautstraat is er met de auto een snelle verbinding naar de Ring A10.

Francis Helmig Makelaardij
Van Ostadestraat 259 hs
1073 TN, AMSTERDAM
Tel: 020-2610284
E-mail: info@francishelmig.nl
www.francishelmig.nl



VERENIGING VAN EIGENAREN

Het betreft een kleine Vereniging van Eigenaren bestaande uit 4 leden. De servicekosten bedragen € 100,- per maand.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1900;
- Gesplitst in 2004;
- Gelegen op EIGEN GROND;
- Charmante benedenwoning;
- Woonoppervlakte 78 m² (NEN-2580 meetrapport aanwezig);
- 3 slaapkamers;
- Zonnige tuin (15 m²) gelegen op het noordwesten;
- Uitbouw gerealiseerd +- 2017;
- Karakteristieke details zoals hoge plafonds met ornamenten, houten vloeren en charmante deuren;
- Fijne badkamer met ligbad en aparte douche;
- In 2024 zijn de vloerbalken aangepakt en is de kruipruimte geïsoleerd met EPA HR parel;
- Kleinschalige VvE, maandelijkse servicekosten € 100,-;
- Intergas Kompak Kompakt HRE ketel uit 2025;
- Energielabel C;
- Oplevering in overleg, voorkeur verkoper uiterlijk 1 juni 2026, maar mogelijk eerder!

ENGLISH TRANSLATION

Welcome to this beautiful and charming ground-floor apartment (78 m²) with a lovely garden of approx. 15 m², exceptionally high ceilings (3 meters), and many original period features. The property is FREEHOLD (no leasehold!) and located just around the corner from the popular Weesperzijde and the Amstel River. The apartment offers no fewer than three bedrooms/workspaces, a spacious and atmospheric living room with open kitchen, and a well-kept bathroom. Marcusstraat is a quiet side street off Weesperzijde, in a neighbourhood known for its elegant architecture and excellent amenities within walking distance.

LAYOUT

Entrance hall; spacious living room with beautiful ceiling ornaments and abundant natural light from the bay window and double doors leading to the garden; pleasant northwest-facing garden (approx. 15 m²); modern open kitchen with built-in appliances; bright front room with charming original en-suite doors, ideal as an office or bedroom; second bedroom with transom windows; neat bathroom with bathtub, shower, washbasin, and toilet; storage cupboard with space for a washing machine and dryer; very bright bedroom/workspace in the rear extension.

The entire apartment features a warm oak engineered parquet floor.

LOCATION

Marcusstraat is a quiet residential street, just steps from the Weesperzijde where you can enjoy the riverside, green surroundings and numerous cafés and terraces. The vibrant Weesperzijde neighbourhood in Amsterdam-East is widely considered one of the most desirable areas of the city. It offers a calm residential atmosphere, plenty of local shops and daily conveniences, and is surrounded by historic architecture. Oosterpark is within walking distance, as is Park Frankendael, and multiple gyms are nearby. In this sought-after neighbourhood you'll find a wide selection of great restaurants, coffee bars, and local hotspots such as Bam Boa, Hesp, Restaurant Troef, De Ysbreeker, BAUT, Volkshotel, and De Vergulden Eenhoorn. The city centre and De Pijp are just a short bike ride away.

The property is easily accessible by public transport (tram/bus/metro). The nearest metrostation is only a 2-minute walk, and Amsterdam Amstel train station is just a short bike ride away. By car, the Wibautstraat provides a quick route to the A10 Ring Road.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The property is part of a small Homeowners' Association, consisting of 4 members. The monthly service charges are €100.

DETAILS

- Built in 1900
- Divided into apartments in 2004
- Located on freehold land (no leasehold)
- Charming ground-floor apartment
- Living area approx. 78 m² (NEN-2580 measurement report available)
- Three bedrooms
- Lovely garden (approx. 15 m²) facing northwest
- Rear extension completed around 2017
- Characteristic details such as high ornamental ceilings, wooden floors, and original doors
- Bathroom with bathtub and separate shower
- Floor beams renewed and crawl space insulated in 2024 with EPA HR pearls
- Small owners' association, monthly service charges €100
- Central heating system: Intergas Kompi Kompakt HRE from 2025
- Energy label C
- Delivery in consultation, preference seller 01 June 2026, but potentially earlier!

Vraagprijs € 800.000,00 kosten koper



Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Benedenwoning
Open portiek	Nee
Bouwperiode	-1906

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	326 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	78 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin
Tuin diepte (cm)	500
Tuin breedte (cm)	442
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Verzorgd



FRANCIS HELMIG
Makelaardij



Francis Helmig Makelaardij
Van Ostadestraat 259 hs
1073 TN, AMSTERDAM
Tel: 020-2610284
E-mail: info@francishelmig.nl
www.francishelmig.nl





FRANCIS HELMIG
Makelaardij



Francis Helmig Makelaardij
Van Ostadestraat 259 hs
1073 TN, AMSTERDAM
Tel: 020-2610284
E-mail: info@francishelmig.nl
www.francishelmig.nl





FRANCIS HELMIG
Makelaardij



Francis Helmig Makelaardij
Van Ostadestraat 259 hs
1073 TN, AMSTERDAM
Tel: 020-2610284
E-mail: info@francishelmig.nl
www.francishelmig.nl





FRANCIS HELMIG
Makelaardij



Francis Helmig Makelaardij
Van Ostadestraat 259 hs
1073 TN, AMSTERDAM
Tel: 020-2610284
E-mail: info@francishelmig.nl
www.francishelmig.nl





FRANCIS HELMIG
Makelaardij



Francis Helmig Makelaardij
Van Ostadestraat 259 hs
1073 TN, AMSTERDAM
Tel: 020-2610284
E-mail: info@francishelmig.nl
www.francishelmig.nl





FRANCIS HELMIG
Makelaardij



Francis Helmig Makelaardij
Van Ostadestraat 259 hs
1073 TN, AMSTERDAM
Tel: 020-2610284
E-mail: info@francishelmig.nl
www.francishelmig.nl





FRANCIS HELMIG
Makelaardij



Francis Helmig Makelaardij
Van Ostadestraat 259 hs
1073 TN, AMSTERDAM
Tel: 020-2610284
E-mail: info@francishelmig.nl
www.francishelmig.nl





FRANCIS HELMIG
Makelaardij



Francis Helmig Makelaardij
Van Ostadestraat 259 hs
1073 TN, AMSTERDAM
Tel: 020-2610284
E-mail: info@francishelmig.nl
www.francishelmig.nl





FRANCIS HELMIG
Makelaardij

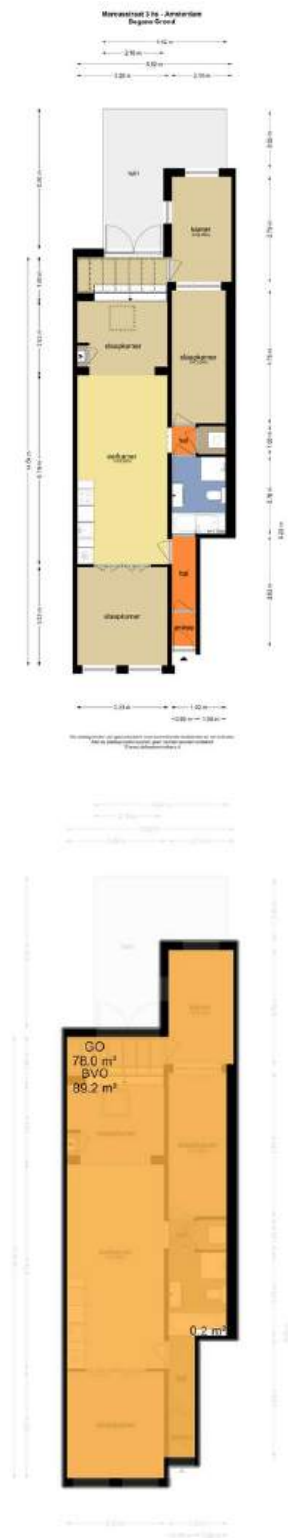


Francis Helmig Makelaardij
Van Ostadestraat 259 hs
1073 TN, AMSTERDAM
Tel: 020-2610284
E-mail: info@francishelmig.nl
www.francishelmig.nl





FRANCIS HELMIG
Makelaardij



Francis Helmig Makelaardij
Van Ostadestraat 259 hs
1073 TN, AMSTERDAM
Tel: 020-2610284
E-mail: info@francishelmig.nl
www.francishelmig.nl





FRANCIS HELMIG
Makelaardij



Francis Helmig Makelaardij
Van Ostadestraat 259 hs
1073 TN, AMSTERDAM
Tel: 020-2610284
E-mail: info@francishelmig.nl
www.francishelmig.nl

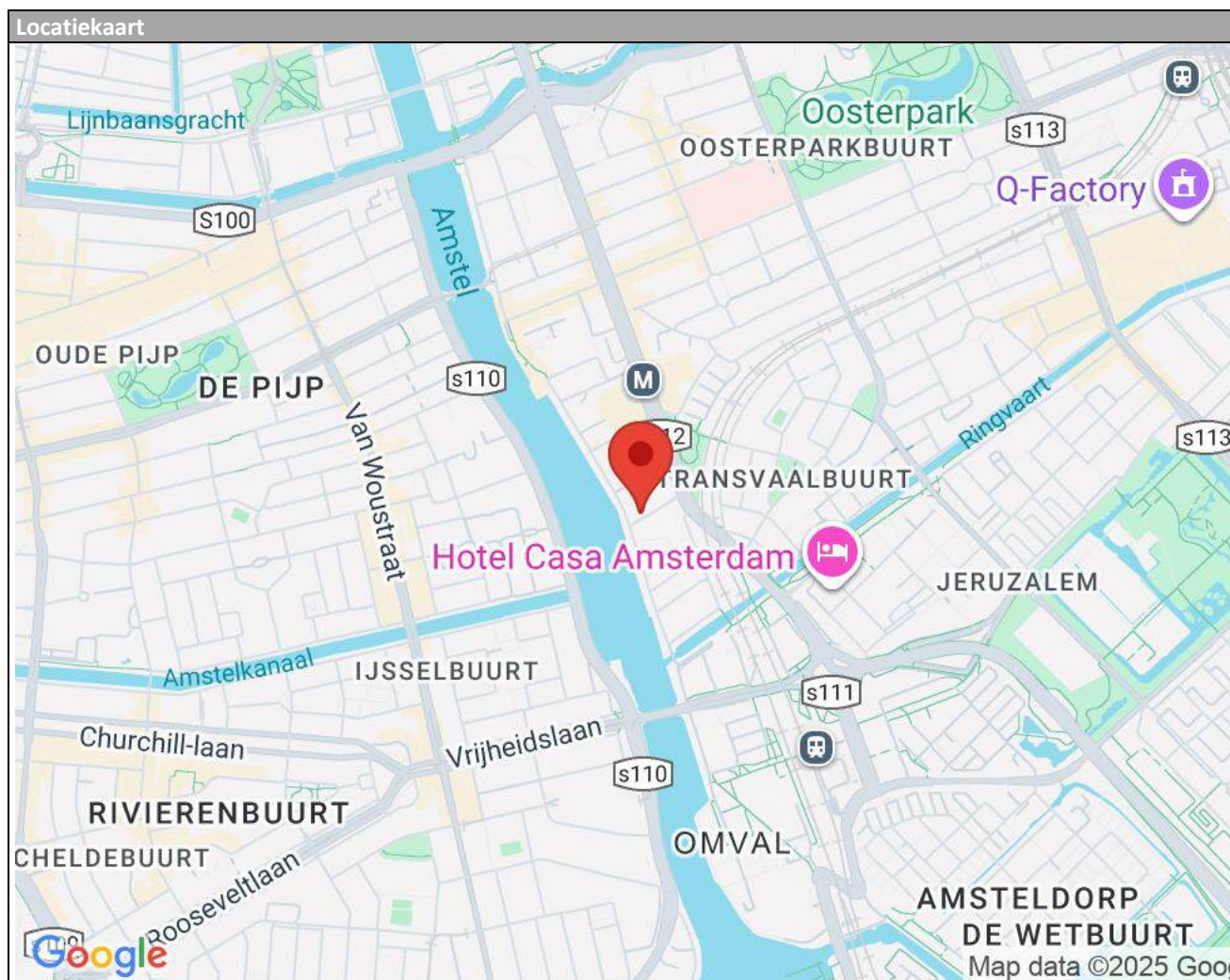




FRANCIS HELMIG
Makelaardij

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Marcusstraat 3 H
Postcode / plaats	1091 TH Amsterdam
Provincie	Noord-Holland



Francis Helmig Makelaardij
Van Ostadestraat 259 hs
1073 TN, AMSTERDAM
Tel: 020-2610284
E-mail: info@francishelmig.nl
www.francishelmig.nl



Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar;
Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze;

Aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.

De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper(en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het aspirant-koper uitgebrachte voorstel. Verkoper bedingt nadrukkelijk dat een overeenkomst pas tot stand komt bij de schriftelijke koopovereenkomst, en waarbij deze door verkoper is ondertekend.

Notariskeuze

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen dat kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 15 eurocent per/km.

Bouwkundige keuring

Zonder toestemming van de eigenaar is het niet toegestaan een woning bouwkundig te laten keuren. Tevens is het noodzakelijk vooraf opgaaf te doen welk bedrijf de keuring uit zal voeren en is de verkoper gerechtigd bedrijven hiervan uit te sluiten. Indien er een rapport over de bouwkundige staat van een woning wordt opgesteld is het niet toegestaan dit rapport zonder toestemming van de eigenaar voor publicatie te gebruiken in welke vorm dan ook anders dan ten behoeve van de aankoopkeuring voor de kandidaat koper. Tevens is beschikbaarstelling van het bouwkundig rapport/aankoopkeuring aan derden niet zonder voorafgaande toestemming van de verkoper toegestaan.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.



FRANCIS HELMIG
Makelaardij

Francis Helmig Makelaardij
Van Ostadestraat 259 hs
1073 TN, AMSTERDAM
Tel: 020-2610284

E-mail: info@francishelmig.nl