

TE KOOP



Fraunhoferstraat 1, Amsterdam

Vraagprijs € 925.000 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
109 m²

Inhoud
369 m³

Bouwjaar
1928

Prijs

Vraagprijs € 925.000 k.k.

Soort woning
bovenwoning

Type woning
appartement

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energie label
C

Isolatie
dakisolatie, dubbel glas





> Omschrijving

Welkom in deze prachtig verbouwde jaren '30 bovenwoning van 109 m², gelegen op de eerste en tweede verdieping, met een fraaie dakopbouw, een zonnig dakterras, twee balkons én een eigen entree op de begane grond. De woning combineert authentieke details met modern wooncomfort. Zo is er een luxe Bulthaup-keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur, een elegante eiken visgraatvloer en een stijl-volle, eigentijdse badkamer. In de dakopbouw vind je bovendien een extra douche met wastafel, ideaal voor gasten of als extra slaapkamer.

De indeling is praktisch en prettig: op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers en op de derde verdieping een schitterende vierde kamer, voorzien van Velux-dakramen en een schuifpui naar het dakterras, een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de zon en het uitzicht.

Omgeving

De woning ligt in de geliefde Watergraafsmeer, een wijk met een dorps karakter maar met alle gemakken van de stad binnen handbereik. De buurt is ruim opgezet, groen en bijzonder kindvriendelijk, met speeltuintjes aan het Mariotteplein en in de Fraunhoferstraat op loopafstand. In de directe omgeving vind je uitstekende basisscholen, kinderopvang en volop sportmogelijkheden, zoals de Jaap Eden IJsbaan, hockeyvereniging Athena en diverse voetbal- en tennisclubs.

Voor ontspanning wandel je zo naar Park Frankendael, een prachtige groene oase in de stad. Ook aan gezellige cafés en goede restaurants geen gebrek — alles ligt op korte loopafstand. Dagelijkse boodschappen en leuke speciaalzaken vind je aan het Christiaan Huygensplein, de Middenweg, de Linnaeusstraat en in winkelgebied Oostpoort. De bereikbaarheid is uitstekend: NS-stations Amstel en Science Park zijn snel te bereiken per fiets, en met de auto zit je binnen enkele minuten op de Ring A10. Tram- en bushaltes bevinden zich letterlijk om de hoek op de Middenweg.

Indeling

Via je eigen voordeur op de begane grond kom je binnen in deze charmante woning.

Eerste verdieping: ruime overloop met modern toilet en fonteintje.





Aan de achterzijde ligt de lichte woonkeuken, voorzien van een luxe Bulthaup-keuken met een Smeg-oven, Bora-inductiekookplaat, Miele-vaatwasser en twee koelkasten (waarvan één met laden). Het lange dekton-aanrechtblad van bijna 5 meter is een droom voor kookliefhebbers. Via de brede ensuite met vaste kasten bereik je de sfeervolle woonkamer aan de voorzijde, die over de volle breedte van het huis loopt. De prachtige eiken visgraatvloer met goed geïsoleerde magnesiet ondervloer zorgt voor een warme uitstraling. Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot het balkon.

Tweede verdieping: overloop met toegang tot alle vertrekken. Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer met openslaande deuren naar het tweede balkon. De zijkamer is voorzien van een grote kastenwand waarin de cv-combiketel en wasmachine/droger netjes zijn weggewerkt. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met dakkapel. De badkamer is centraal gelegen en biedt alle comfort: een ligbad, inloopdouche, modern wastafelmeubel en toilet.

Derde verdieping: de lichte dakopbouw heeft een prettige hoogte en is voorzien van drie dakramen en een schuifpui naar het ruime dakterras. Deze kamer beschikt over een airco-unit en een eigen doucheruimte met wastafel, perfect als werk-, logeer- of extra slaapkamer. Achter de knieschotten is extra bergruimte gecreëerd. Het dakterras biedt een prachtig, weids uitzicht over de groene binnentuinen en de wijk. Onder de grasmat ligt overigens een houten vlonderterras.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1928
- Woonoppervlakte 109 m² (meetrapport aanwezig)
- Energielabel C
- CV combiketel, Vaillant EcoTEC Plus 25-30 CW4, 2017
- Erfpachtbepalingen AB 2016 (overstap onder gunstige voorwaarden, op basis van canonbetaling)
- Huidige erfpacht tijdvak loopt tot en met 15-01-2053
- Actieve VVE, Fraunhoferstraat 1-3 (3 leden). De administratie wordt in eigen beheer uitgevoerd.
- Oplevering in overleg.

De woning is professioneel opgemeten op basis van meetinstructie BBMI. In het koopcontract zal de clause 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.

Verduurzamingsadvies:

Door het isoleren van de gevels met voorzetwanden (Rc ? 3,50 m²K/W) blijft het energielabel op niveau C. Na de installatie van een hybride warmtepomp (4,0 kW) verbetert het label echter naar A. Met de toevoeging van zonnepanelen is vervolgens een A + label haalbaar.

Zakelijke lasten

- Bijdrage VvE € 126,50 per maand
- Erfpachtcanon € 1.339,07 per jaar (jaarlijkse indexering)
- Onroerende zaakbelasting € 440,25 per jaar
- Waterschapsbelasting € 138,61 per jaar



> English

Welcome to this beautifully renovated 1930s upper house of 109 m², situated on the first and second floor, including a lovely roof extension, a sunny roof terrace, two balconies and a private ground floor entrance. The property has authentic features and is a truly comfortable modern home. It has a luxurious Bulthaup kitchen with high-end fitted kitchen appliances, elegant oak herringbone flooring and a stylish and modern bathroom. There is also an extra shower and washbasin in the roof extension; ideal for guests or as extra bedroom.

The property has a practical layout: three bedrooms are located on the second floor and on the third floor is a fabulous fourth room with Velux sky lights and sliding doors to the roof terrace; the perfect place to sit and relax and enjoy the sun and the view of the surrounding area.

Surrounding area

Fraunhoferstraat is a quiet street in the popular Watergraafsmeer; an area that feels like a village, but has everything you need within easy reach. The area is also spaciouly laid out, green and particularly child-friendly, with playgrounds within walking distance along Mariottplein and Fraunhoferstraat. There are excellent primary schools, child care facilities and sports facilities nearby, including Jaap Eden ice rink, hockey club Athena and multiple football and tennis clubs.

The leafy Park Frankendael, a beautiful green oasis, is within easy walking distance. You don't have to go far to find a variety bars and restaurants, And you can find every-thing for your daily shopping and more along Christiaan Huygensplein, Middenweg, Linneausstraat and in the Oostpoort shopping area.

The property is centrally located: Amstel and Science Park train stations are within easy biking distance, and, if you are travelling by car: the A10 motorway is just minutes away. The tram and buses stop literally around the corner, at Middenweg.

Layout

Private ground floor entrance to this charming home.

First floor: Large landing, along the landing a modern toilet with small washbasin. At the rear is the bright kitchen-diner, which includes a luxurious Bulthaup kitchen which includes a Smeg oven, a Bora induction cooker, a Miele dishwasher and two fridges (one of which has drawers). The 5-meter long Dekton worktop is a culinary enthusiasts' dream. The broad en-suite with fitted cabinets leads into the charming front sitting room, which runs along the full width of the home. The beautiful oak herringbone flooring with well insulated Magnesite subflooring give this floor a warm and homely feel. The French doors at the rear lead out onto the balcony.

Second floor: landing with access to all the rooms. At the rear, a spacious bedroom with French doors to the second balcony. The side room has wall-to-wall cupboards housing the central heating boiler and the washing machine and drier. At the front is a generously proportioned bedroom and has a dormer window. The family bathroom in the middle has a bathtub, a walk-in shower, a modern washbasin cabinet and a toilet.

Third floor: the bright roof extension has a pleasant ceiling height, three skylights and sliding doors to the large roof terrace.



This room has an air-conditioning unit and a private shower room including washbasin and is suitable as study/work room, guest room or extra bedroom. Beneath the eaves is additional storage space. The roof terrace offers a gorgeous panoramic view of the green courtyard gardens and the surrounding area. Underneath the grass mat is wooden decking.

Specifics:

- Year of construction 1928
- Living area: 109 m² (measurement report available);
- Energy label C;
- Central heating boiler (Vaillant Ecotec Plus 25-30 CW4, 2017)
- Ground lease: General Provisions 2016 (transfer on favourable conditions; annual ground rent payment)
- The current time slot ends on 15- 01-2053
- Active Owners' Association Fraunhoferstraat 1- 3 (3 members) The administration arranged by the members.
- Delivery in consultation.

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.

Sustainability advice:

Insulating the facades by placing foam panelling ($R_c \geq 3.50 \text{ m}^2\text{K/W}$) the energy label would remain C. If a hybrid heat pump (4.0 kW) were to be fitted, this would change the label to A.

If you were to also add solar panels it is possible for the label to change to A+.

Property charges

- Monthly contribution Owners' Association: € 126.50
- Annual ground rent amounts to € 1,339.07 (annual indexation)
- Annual real estate tax: € 440.25
- Annual water board charges: € 138.61
- Annual sewer charges: € 185.20















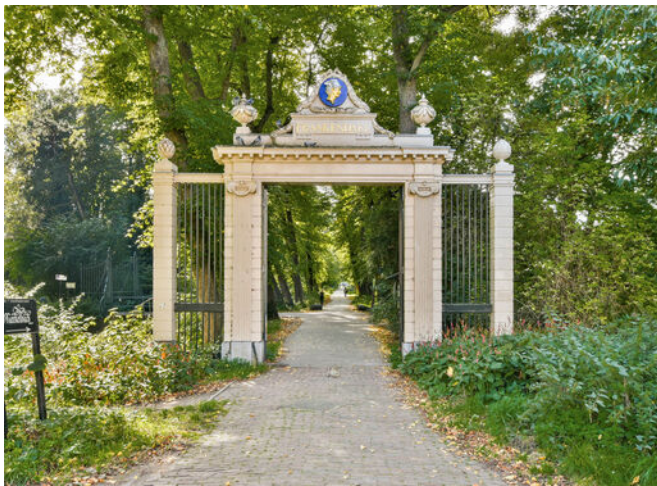














Uw droomhuis gevonden?

Kies voor een MVA-aankoopmakelaar
dé expert die ontzorgt



Voor iedereen een woning!



> Plattegrond

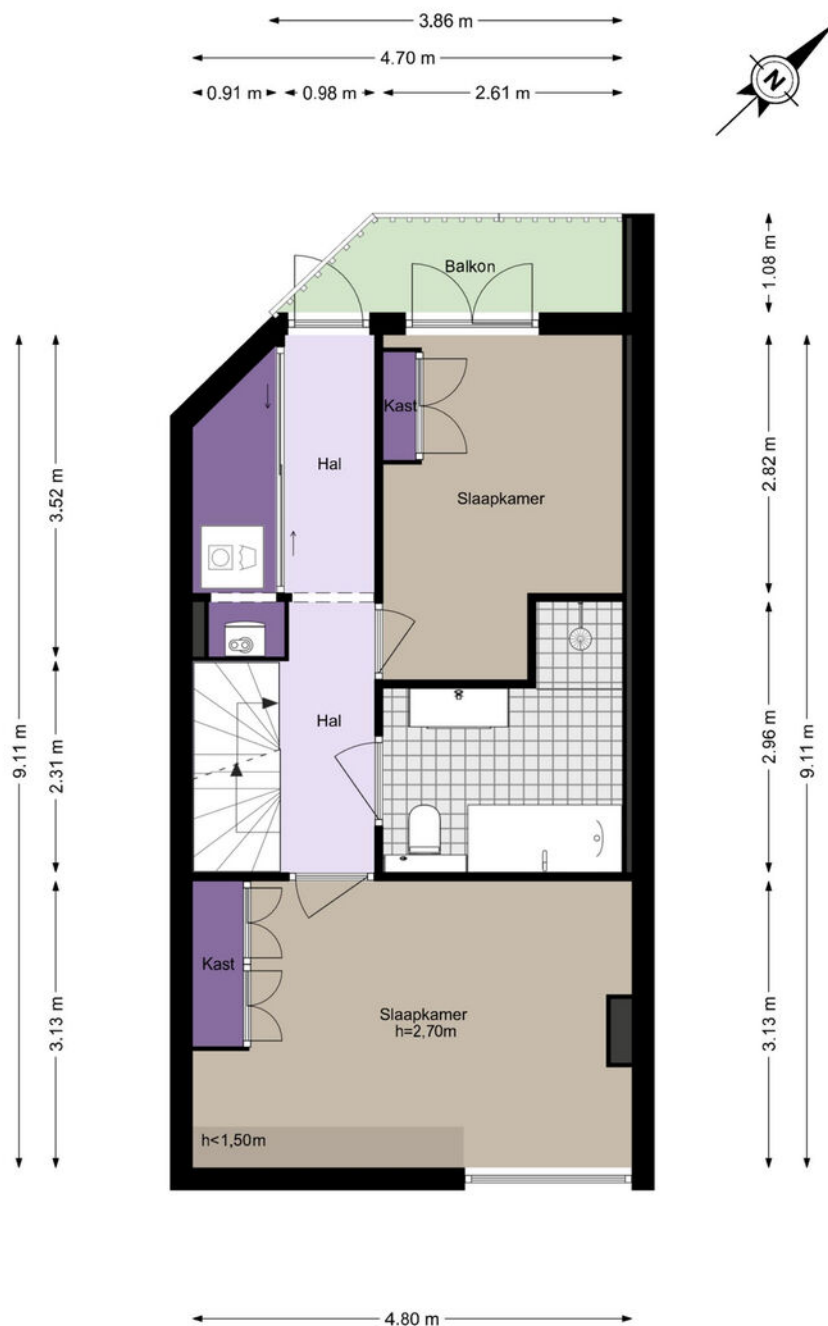
Fraunhoferstraat 1 - Amsterdam
Eerste verdieping



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

> Plattegrond

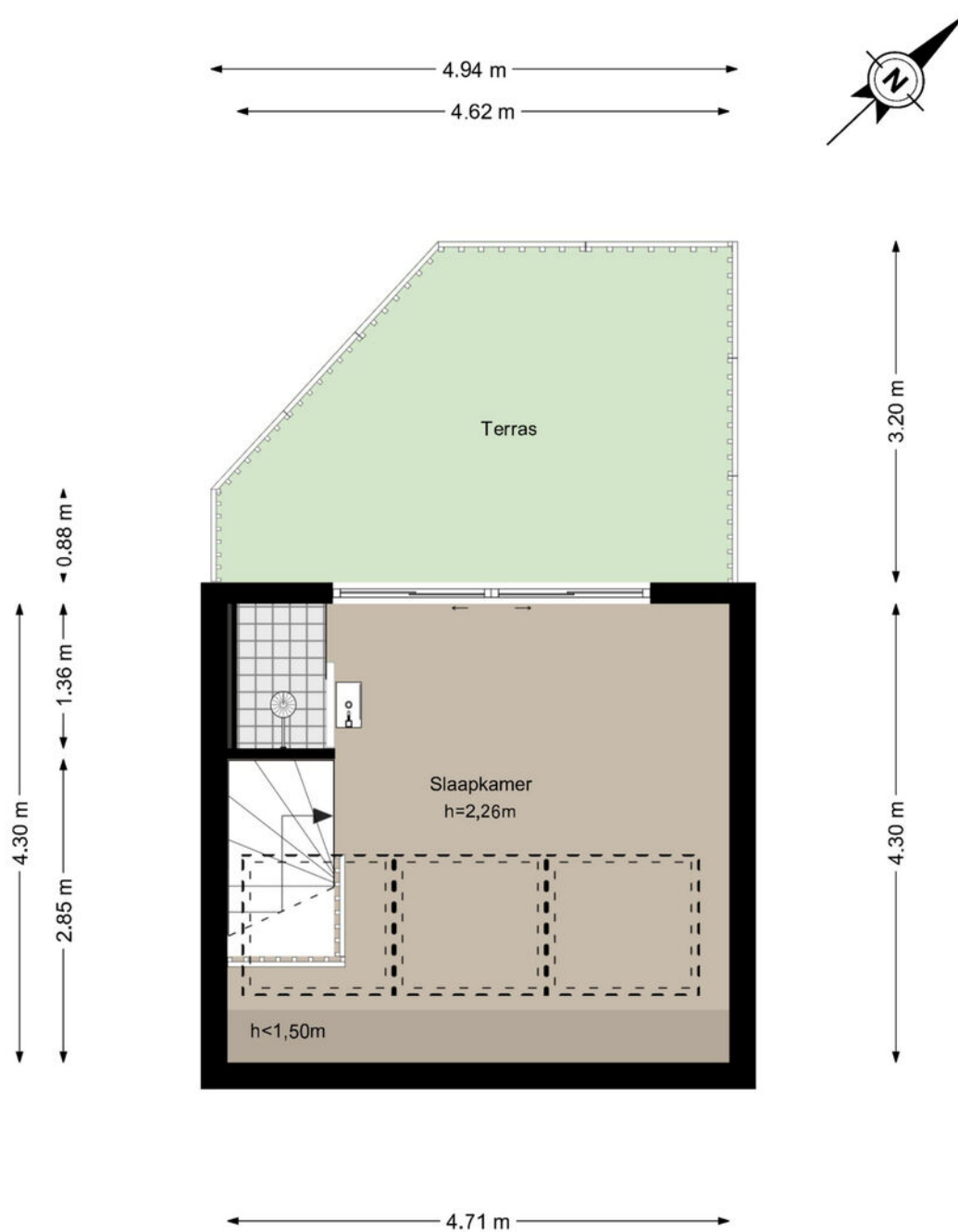
Fraunhoferstraat 1 - Amsterdam
Tweede verdieping



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

> Plattegrond

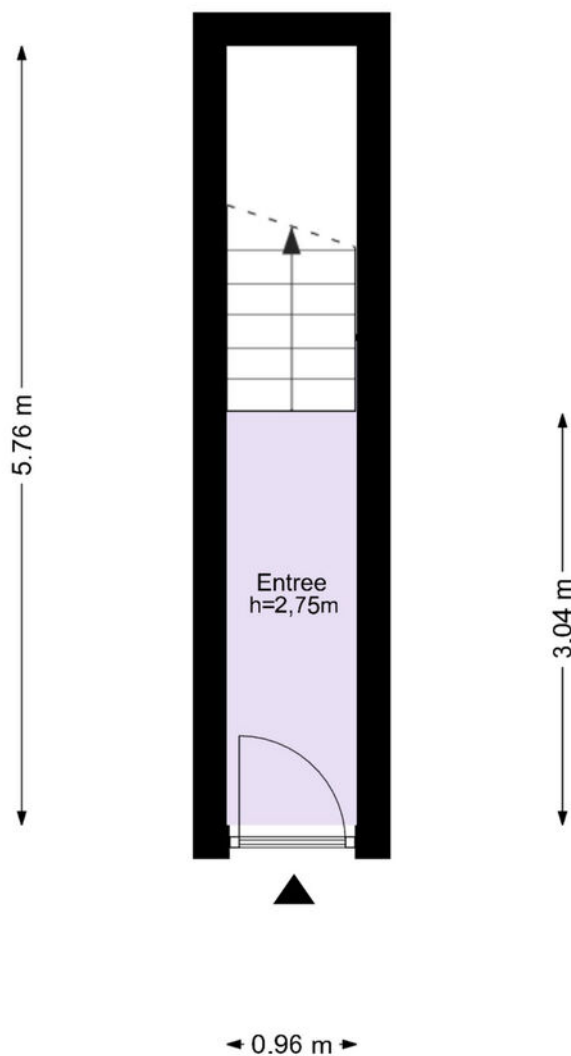
Fraunhoferstraat 1 - Amsterdam
Derde verdieping



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

> Plattegrond

Fraunhoferstraat 1 - 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
- toilethouder				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
				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