

TE KOOP



Pythagorasstraat 97, Amsterdam

Vraagprijs € 1.150.000 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



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

157 m²

Inhoud

494 m³

Bouwjaar

1929

Prijs

Vraagprijs € 1.150.000 k.k.

Soort woning

bovenwoning

Type woning

appartement

Aantal kamers

7

Aantal slaapkamers

4

Energie label

B

Isolatie

dakisolatie, dubbel glas





> Omschrijving

Een karakteristiek, verrassend ruim jaren dertig hoekhuis, van bijna 160 m2 verdeeld drie woonlagen met veel daglicht, een dakterras, balkon en veel originele details. Dit fijne gezinshuis ligt op een centrale plek in de Watergraafsmeer, hoek Copernicusstraat en Pythagorasstraat, op loopafstand van de Linnaeusparkweg en Middenweg. De strakke afwerking van de wanden, plafonds en nieuwe ramen zorgen voor een moderne uitstraling, terwijl er volop sfeer in het huis is door de houten vloeren, paneeldeuren, glas-in-lood deuren en balkenplafond op de tweede verdieping.

Vanwege de hoekligging heeft de woning veel ramen met daardoor een prachtige lichtinval.

Het huis ligt aan een brede stoep, waar de kinderen veilig kunnen spelen en je gezellig kan borrelen met de burens. Bovendien heeft de huidige eigenaar al gezorgd voor een overstap - onder gunstige voorwaarden - naar eeuwigdurende erfpacht en is het huidige tijdvak afgekocht (tot 2053).

Ben je op zoek naar een sfeervol, zeer ruim huis, in een kindvriendelijke omgeving? Laat deze unieke kans dan niet aan je voorbijgaan!

Indeling

Eigen entree met portaal en granieten vloer, trap naar eerste verdieping. Royale overloop met toegang naar alle vertrekken. In de woonkamer staat een houtkachel en zijn de originele glas-in-lood-deuren bewaard gebleven. Woon- en eetkamer zijn gescheiden door fraaie en-suite deuren. Vanuit de woonkamer kom je op het zonnige balkon. De keuken ligt aan de achterkant van het appartement. Het U-vormige keukenblok uit 2021 heeft een eikenhouten aanrechtblad, veel inbouwapparatuur (vaatwasser, combi-oven, inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, Quooker en koel-/vriescombinatie). In de keuken is ook nog een handige provisiekast.

Op de 2e verdieping is een ruime overloop, zijn drie slaapkamers waaronder een royale ouderslaapkamer (met uitzicht op de Linnaeusparkweg en kerktoren van het Linnaeushof) en een grote badkamer met ligbad, een aparte douche en wastafel. Op de overloop vind je nog een afzonderlijk toilet en een praktische muurkast.

Op de 3e (zolder) verdieping is een ruime werkkamer met pantry en wasmachine opstelling. Ook vind je hier de 4e ruime slaapkamer met wastafel. De zolder is volledig





geïsoleerd. Via een vlizotrap is er toegang tot een ruime vliering (bergruimte). Vanaf de overloop bereik je het beschutte en zonnige dakterras. Hier is het heerlijk vertoeven in het zonnetje en uit de wind.

Omgeving

De Pythagorasstraat loopt parallel aan de statige Linnaeusparkweg, heeft erg ruime trottoirs en doorkruist een groot gedeelte van het oude Watergraafsmeer. Deze straat loopt vanaf de Linnaeuskade tot aan het Galileiplantsoen. De Watergraafsmeer is als een dorp, met een mix van jonge gezinnen, vanwege de grotere woningen en daarnaast ouderen die al heel lang in deze populaire wijk wonen.

Voorzieningen zoals het park Frankendaal, maar ook alle sportfaciliteiten zoals de Jaap Edenbaan, voetbal- en tennisbanen en een uitgebreid winkel- en restauraant aanbod rondom de Middenweg, Oostpoort en Christiaan Huygensplein dragen hieraan bij en zijn op loopafstand. De wijk is kindvriendelijk en de beste scholen van Watergraafsmeer en kinderopvang zijn op steenworp afstand gelegen. Via de Middenweg bereik je de uitvalsweg Ring A-10 in een paar minuten evenals het openbaar vervoer zoals tram, bus en NS-station Amstel Station, Muiderpoort Station en Science Park.

Erfpachtsituatie

Het huidige tijdvak is afgekocht tot 15 december 2052. De huidige eigenaar heeft onder gunstige voorwaarden de overstap naar eeuwigdurende erfpacht gemaakt. Hierbij is gekozen voor canonbetaling vanaf 2052.

Bijzonderheden

- Uitstekend onderhouden appartement van 157 m2
- Zonnig en beschut dakterras
- Fijn balkon grenzend aan de woonkamer
- Woonkamer en-suite van 45 m2 met houtkachel
- Energielabel B
- 5 Zonnepanelen aanwezig (uit 2024)
- Keuken uit 2021 met diverse inbouwapparatuur
- Alle ramen voorzien van isolatieglas
- CV Remeha Tzerra uit 2015
- Waterontharder aanwezig (2019)
- Eiken white wash parketvloer op woonverdieping
- Erfpacht afgekocht tot 2052
- Ouderdomsclausule is van toepassing

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.

Verduurzamingsadvies

De minst ingrijpende en meest effectieve manier om het label te kunnen verbeteren is m.b.v. een 4.0 kW hybride warmtepomp. Door deze maatregel zou het huidige label wijzigen naar A+.

Zakelijke lasten

Onroerende zaakbelasting € 637,58 per jaar (2025)
 Rioolheffing € 192,04 per jaar
 Servicekosten € 246,- per maand



> English

This characteristic and surprisingly spacious (almost 160 m²) corner property is divided over three floors, has lots of natural light, a roof terrace, a balcony and lots of original features. This lovely family home is in a nice central location in the Watergraafsmeer area, on the corner of Copernicusstraat and Pythagorasstraat, just a short distance from Linneausparkweg and Middenweg. The property has sleek walls, ceilings and new windows throughout, giving it a modern feel, whilst retaining the charm of an older property with its wooden flooring, panel doors, stained glass doors, and beamed ceilings on the second floor.

it is a corner property, which means it has lots of windows letting in lots of beautiful natural light. In front of the home is a broad pavement, where the children can play safely and where you can socialise with your neighbours. The current owner has also arranged the transfer to the perpetual ground lease under favourable conditions; the ground rent of the current time slot (until 2053) has been bought off. Looking for a charming and extremely spacious home in a quiet and green area, then this property is a must-see!

Layout

Private entrance with porch and granite flooring, stairs up to the first floor. Large landing with access to all the rooms. The living room has a wood-burning stove and original stained glass doors. The sitting room and the dining area are divided by the lovely en-suite doors. The living room has access to the sunny balcony. The kitchen is situated at the rear of the property. The U-shaped kitchen (2021) has an oak wooden worktop, various fitted kitchen appliances (dishwasher, combi-oven, induction cooker with integrated extraction, a Quooker

tap and a fridge-freezer). The kitchen also has a handy pantry.

The second floor has a large landing, three bedrooms, including a large master bedroom overlooking Linneausparkweg and the church tower of Linneaushof), and has a good-sized family bathroom with a bathtub, a separate shower and a washbasin. Along the landing is the separate toilet and a handy storage cupboard.

The third floor is the attic floor, which has a large work room and utility space with a washing machine connection. This floor also has the fourth good-sized bedroom, which includes a washbasin. The attic is fully insulated. The loft ladder provides access to the large storage loft. The secluded and sunny roof terrace is accessible from the landing; the perfect place to sit and enjoy some sunshine.

Surrounding area

Pythagorasstraat is a long street that runs parallel to the leafy Linneausparkweg through much of the Watergraafsmeer area and has broad pavements. The street connects Linneauskade to Galileiplantsoen. Watergraafsmeer has a distinct village feel and offers a good mix of young families in family homes and elderly people who have been living in this popular area for quite some time. The area is popular due to its vicinity to various sports facilities, including Jaap Edenbaan ice rink, football and tennis clubs, and the multitude of shops, bars and restaurant along Middenweg, Oostpoort and Christiaan Huygensplein. This is a particularly family friendly area, with various good schools and child care facilities within easy walking distance. The area has excellent public transport links and is within easy reach of the A10 motorway.



> English

Ground lease

The current timeslot has also been bought off until 15 December 2052. The current owner has already arranged the transfer to perpetual ground lease. An annual ground rent is payable as of 2052.

Specifics

- charming family home (of 157 m2) with an excellent standard of finish
- Sunny and secluded roof terrace
- Pleasant balcony along the living room
- Living room en-suite of 45 m2 with wood-burning stove
- Energy label B
- 5 solar panels fitted (2024)
- Kitchen (2021) with various fitted kitchen appliances
- All windows have insulated glass
- Central heating boiler (Remeha Tzerra, 2015)
- Water softening system in place (2019)
- Oak whitewash parquet flooring on the living room floor
- Ground rent paid off until 2052
- Age clause applies

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

The least invasive and most effective way of improving the energy label is by fitting a 4.0 kW hybrid heat pump. Once fitted, this would change the label to 'A+'.

Property charges

Annual real estate tax: € 637.58 (2025)
 Annual sewer charges: € 192.04
 Monthly service fee: € 246

































Uw droomhuis gevonden?

Kies voor een MVA-aankoopmakelaar
de expert die ontzorgt



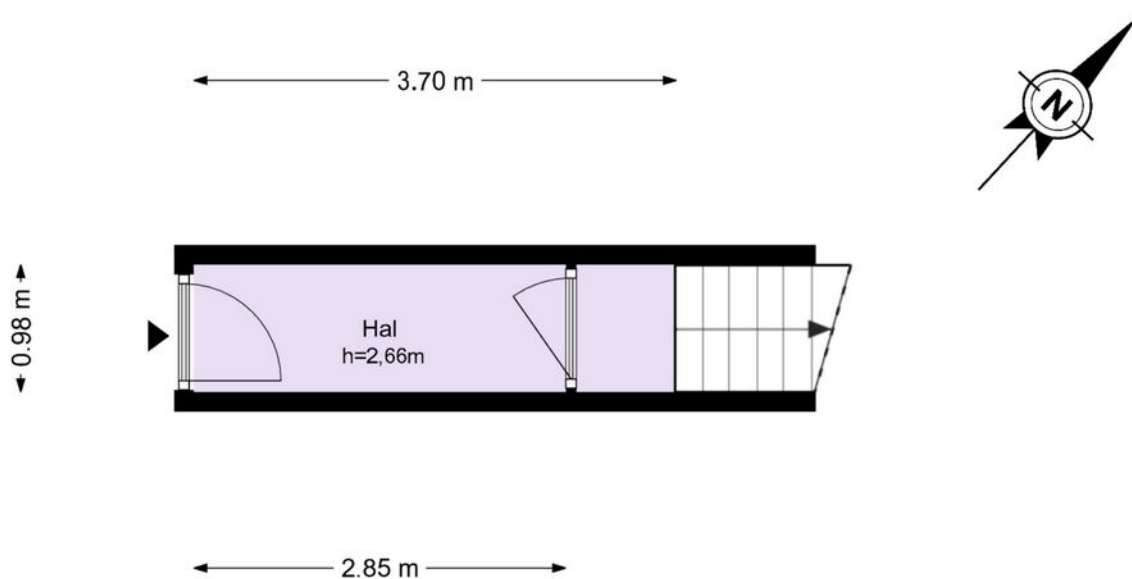
Voor iedereen een woning!





> Plattegrond

Pythagorasstraat 97 - Amsterdam Begane grond



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

> Plattegrond

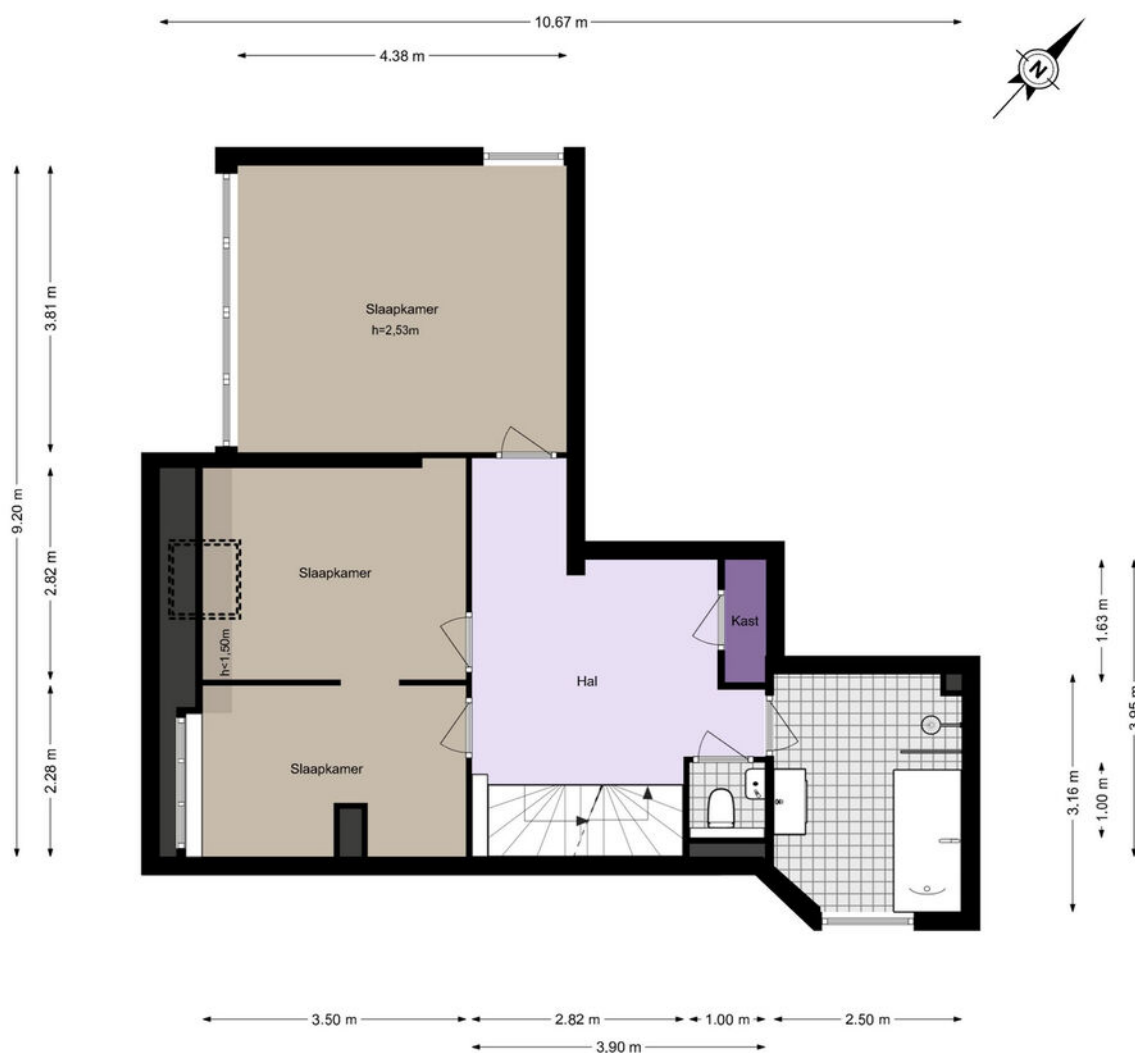
Pythagorasstraat 97 - Amsterdam Eerste verdieping



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

> Plattegrond

Pythagorasstraat 97 - 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

Pythagorasstraat 97 - Amsterdam
Derde verdieping



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

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