

Mar. J. Heule Makelaardij BV  
De Lairessestraat 16

1071 PA Amsterdam  
Tel: 020 - 676 66 33

info@heulemakelaars.nl  
www.heulemakelaars.nl



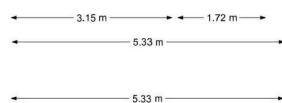
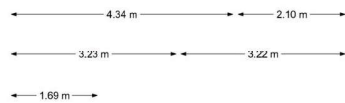
EXPERTS IN VASTGOED

**MAR. J. HEULE**

MAKELAARDIJ



2e verdieping



**Locatie  
Balkon  
Instapklaar  
Zuid**

**Simsonstraat 13-2**  
Amsterdam

Alle rechten voorbehouden, niets in deze uitgave mag worden vervoelkundig, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De vermelde informatie in deze brochure is van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze brochure is met zorg samengesteld, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



## Charmant en instapklaar 2-kamerappartement met ruim balkon in Amsterdam-Zuid.



Op een geliefde locatie in Amsterdam-Zuid, aan de vriendelijke, rustige en groene Simsonstraat, ligt dit prachtig afgewerkte 2-kamerappartement met balkon.

Het appartement maakt deel uit van een karakteristiek bouwblok in de Berlage-stijl (Plan Zuid) en is aangewezen als gemeentelijk monument. Authentieke details, fraai metselwerk en stijlvolle kozijnen worden hier moeiteloos gecombineerd met modern wooncomfort, zoals HR-glas en goede isolatie.

### Buurt

De Simsonstraat is een rustige en groene straat in het geliefde Amsterdam-Zuid. Op de hoek met de Olympiaweg en Marathonweg vind je diverse buurtwinkels. Voor een drankje of diner liggen populaire hotspots zoals Bar Grill Marathonweg en Café Kiebert op loopafstand.

Openbaar vervoer, het Olympiaplein, Stadionplein en het Haarlemmermeerstation zijn dichtbij en met de auto ben je binnen enkele minuten op de Ring A10.

### Indeling

Via de verzorgde gemeenschappelijke entree bereik je het appartement op de tweede en tevens bovenste verdieping. De hal biedt ruimte voor een garderobe en geeft toegang tot alle vertrekken.

### Woonkeuken & zitkamer

Aan de achterzijde bevindt zich de gezellige woonkeuken, voorzien van witte kasten, een stenen werkblad en diverse inbouwapparatuur. De vaatwasser, oven en kranen zijn recent vernieuwd. Vanuit de keuken stap je direct het balkon op: een heerlijke plek om 's ochtends te ontbijten met uitzicht over de groene binnentuinen.

De lichte zitkamer aan de voorzijde is ruim en sfeerrijk, met een fraaie vloer, ruimte voor een comfortabele zithoek én een werkplek. Vanuit hier heb je een mooi uitzicht over de karakteristieke straat.

### Slaapkamer & badkamer

De slaapkamer ligt eveneens aan de rustige achterzijde en beschikt over openslaande deuren naar het balkon. De badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een douche, wastafel, toilet en aansluiting voor de wasmachine en droger.

### Berging

Op de zolderverdieping bevindt zich een royale berging van circa 6 m<sup>2</sup>. Met toestemming van de VvE kan deze bij het appartement betrokken worden door het plaatsen van een interne trap.

### Pluspunten op een rij:

- Woonoppervlakte ca. 45 m<sup>2</sup> (NEN 2580).
- Balkon met ochtendzon.
- Berging van ca. 6 m<sup>2</sup> op zolder.
- Gemeentelijk monument in Amsterdamse Schoolstijl.
- Geen wachttijden parkeervergunning en tweede vergunning mogelijk.
- Hoogwaardig gerenoveerd (2013) en goed geïsoleerd (HR-glas, geïsoleerde wanden, vloeren en plafonds).
- Recent (2024/2025) uitgevoerd schilder- en voegwerk aan voor- en achtergevel inclusief dak- en schoorsteen inspectie/repairatie.
- Recent uitgevoerd schilderwerk trappenhuis.
- Professioneel beheerde VvE, bijdrage € 146,- per maand, MJOP aanwezig.
- Eeuwigdurende erfpacht afgekocht, canonvrij t/m 2056.
- Oplevering in overleg.

Kortom: een charmant en instapklaar appartement op een toplocatie in Amsterdam-Zuid, ideaal voor starters of stellen die comfortabel en rustig willen wonen met alles binnen handbereik.

