



# DAMSTAD

Oetewalerstraat 44 1, 2 en 3  
Amsterdam

# INHOUD

## | CONTENTS

Omschrijving | Description

---

Kenmerken | Features

---

Foto impressie | Photo impression

---

Plattegronden | Floor plans

---

Op de kaart | On the map

---

Over ons | About us

---

Notities | Notes

---

Oetewalerstraat 44 1, 2 en 3  
Amsterdam







# OMSCHRIJVING

## | DESCRIPTION

In een rustige, doodlopende en groene straat ligt dit stijlvolle pand waarin in totaal 5 compleet en hoogwaardig gerenoveerde appartementen zijn gerealiseerd. Een exclusief renovatieproject van een ontwikkelaar die hier vorig jaar al een gelijkwaardig pand succesvol transformeerde en daarmee vakmanschap en kwaliteitsniveau overtuigend heeft bewezen.

Ook dit project is opnieuw tot in detail doordacht en uitgevoerd op het hoogste niveau. Het resultaat: een dubbel benedenhuis met tuin en luxe tuinhuis, drie 3-kamerappartementen met extra diepe terrassen en een charmant kapappartement.

Gedurende deze renovatie is aan alles gedacht, alles is aangepakt. De 5 appartementen zijn compleet gestript en opnieuw opgebouwd en ook is er veel aandacht besteed aan de indeling. Onder andere is de fundering vernieuwd, zijn er nieuwe balkons geplaatst met een diepte van maar liefst 1,4 meter, zijn deels de kozijnen vernieuwd en/of gerestaureerd en is er in alle woningen vloerverwarming aangelegd.

### ENGLISH TEXT BELOW

#### INDELING

44-1, 2 en 3

Fraaie gemeenschappelijke entree. Entree op de eerste verdieping.

Een L-vormige woonkamer met luxe open keuken; in het woongedeelte is bovendien voldoende ruimte voor een comfortabele thuiswerkplek. De keuken is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur te weten, inductiekookplaat AEG met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koel-/vries combinatie en combi-oven/magnetron. De dubbele openslaande deuren in de woonkamer geven toegang tot het ruime terras met een diepte van bijna 1,5 meter, met gunstige zonligging, namelijk het zuiden.

Aan de voorzijde liggen de twee slaapkamers. De master bedroom is goed van formaat en met tevens ruimte voor een volwaardige kledingkast. De tweede kamer is ideaal als bijvoorbeeld logeerkamer, werk- / of studeerkamer. De badkamer is voorzien van een royale inloopdouche, luxe wastafel en toilet.

## LIGGING

De Oetewalerstraat is een rustige, doodlopende straat in het geliefde Amsterdam Oost. Een verrassend stille plek, terwijl alles wat de stad zo aantrekkelijk maakt, op loopafstand bevindt. Station Muiderpoort ligt op slechts drie minuten lopen en diverse tramverbindingen (o.a. lijnen 1, 3 en 17) zorgen voor een uitstekende bereikbaarheid. Met de auto ben je bovendien zo op de Ring A10. Voor de dagelijkse boodschappen zijn de Dappermarkt, de winkels aan de Linnaeusstraat, Middenweg en het winkelgebied Oostpoort vlakbij. Ook voor cultuur en ontspanning zit je hier perfect: het Tropenmuseum, Artis, de Hortus en het Waterlooplein bereik je in enkele minuten fietsen. Om de hoek vind je gezellige cafés zoals Café Milo en in Oostpoort ligt Q-Factory, dé plek voor livemuziek en creativiteit. Van fine dining bij De Kas tot burgers met een biertje bij Bar Botanique, deze buurt bruist. Alles op loopafstand maar zonder de drukte van het centrum.

## SPLITSING & VERENIGING VAN EIGENAREN

Het gebouw wordt na het verkrijgen van een onherroepelijke splitsingsvergunning van de gemeente gesplitst in 5 appartementen. De koopovereenkomst en leveringsakte worden opgemaakt door de projectnotaris Buma | Algera notariaat, notaris Siemkje Batenburg in Amsterdam. De kleinschalige VvE zal bestaand uit de 5 leden. Door Delair Vastgoedbeheer is een begroting gemaakt waarbij de servicekosten voor dit appartement uitkomen op € 151,36 per maand. Dit is onder andere voor de opstalverzekering, het administratieve en technisch beheer, onderhoud van het trappenhuis, het organiseren van een jaarlijkse vergadering en sparen voor toekomstig onderhoud.

## EIGEN GROND

De woning is gelegen op eigen grond.

## BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte 37 m<sup>2</sup>, meetrapport aanwezig;
- Prettig verdiept balkon van circa 7 m<sup>2</sup> op het zuiden;
- Eigen grond;
- Volledig gerenoveerd (renovatieproject 2025/2026);
- Funderingsherstel heeft plaats gevonden;
- Energielabel A;
- Niet zelfbewoningsclausule;
- Oplevering in overleg;
- Projectnotaris: Buma | Algera notariaat.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alles wat voor hem of haar van belang is of kan zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij uitsluitend makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alles wat van belang is of kan zijn voor u te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Situated in a quiet, green cul-de-sac, this stylish building comprises a total of five fully and high-end renovated apartments. It is an exclusive redevelopment project by a developer who successfully transformed a comparable property here last year, convincingly demonstrating craftsmanship and an exceptional level of quality.

This project has once again been meticulously designed and executed to the highest standards. The result: a double ground-floor apartment with garden and luxurious garden house, three spacious two-bedroom apartments with extra-deep terraces, and a charming top-floor apartment.

During the renovation, no detail was overlooked. All five apartments were completely stripped and rebuilt, with significant attention paid to layout and functionality. The foundation has been renewed, new balconies with an impressive depth of 1.4 metres have been installed, window frames have partly been replaced and/or restored, and all apartments are fitted with underfloor heating throughout.

## LAYOUT

Attractive communal entrance. Private entrance on the second floor. The apartment features an L-shaped living room with a luxurious open-plan kitchen. The living area offers sufficient space for a comfortable home office setup. The kitchen is fully equipped with high-end built-in appliances, including an AEG induction hob with integrated extraction system, dishwasher, fridge-freezer combination, and combi oven/microwave. Double French doors open onto the spacious terrace of nearly 1.5 metres deep, ideally positioned facing south, ensuring excellent sun exposure.

At the front of the apartment are two bedrooms. The master bedroom is well-sized and accommodates a full wardrobe. The second bedroom is ideal as a guest room, home office or study. The bathroom is fitted with a generous walk-in shower, luxury washbasin and toilet.

## LOCATION

Oetewalerstraat is a quiet cul-de-sac located in the highly sought-after Amsterdam East district of Amsterdam. It is a surprisingly peaceful setting, while everything that makes the city so attractive is within walking distance. Amsterdam Muiderpoort Station is just a three-minute walk away, and several tram connections (including lines 1, 3 and 17) ensure excellent public transport accessibility. By car, the Ring A10 motorway can be reached within minutes. For daily shopping, the Dappermarkt and the shops along Linnaeusstraat, Middenweg and the Oostpoort shopping area are nearby. For culture and leisure, you are perfectly positioned: the Tropenmuseum, ARTIS, Hortus Botanicus Amsterdam and Waterlooplein can all be reached within minutes by bicycle. Around the corner you will find popular cafés such as Café Milo, while Oostpoort is home to Q-Factory, the place for live music and creativity. From fine dining at De Kas to relaxed burgers and drinks at Bar Botanique, this vibrant neighbourhood offers it all within walking distance, yet without the hustle and bustle of the city centre.

## SUBDIVISION & HOMEOWNERS' ASSOCIATION

Upon obtaining an irrevocable subdivision permit from the municipality, the building will be legally divided into five apartment rights. The purchase agreement and deed of transfer will be prepared by the project notary, Buma | Algera Notariaat, civil-law notary Siemkje Batenburg in Amsterdam.

The small-scale Homeowners' Association (VvE) will consist of five members. Delair Vastgoedbeheer has prepared a budget, with monthly service charges for this apartment amounting to €151,36. These costs include building insurance, administrative and technical management, maintenance of the common areas, organisation of the annual meeting, and contributions to the reserve fund for future maintenance.

## FREEHOLD PROPERTY

The apartment is situated on freehold land (no ground lease).

## PARTICULARS

- Living area: 37 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- Pleasant recessed south-facing balcony of approx. 7 m<sup>2</sup>;
- Freehold property;
- Fully renovated (renovation project 2025/2026);
- Foundation renewed;
- Energy label A;
- Non-owner-occupancy clause applies;
- Transfer date in consultation;
- Project notary: Buma | Algera notariaatnotariaatnotariaatnotariaat

This information has been compiled with the greatest possible care. However, we accept no liability for any inaccuracies or deficiencies in that information or for any consequences arising therefrom. It is the duty of the purchaser to investigate all matters of importance to him or her. With regard to this property, we act solely in an advisory capacity as the estate agents of the vendor. We advise you to engage the services of an NVM estate agent to assist you with the purchasing process. If you have any specific wishes regarding the property, you are advised to notify your purchasing estate agent as soon as possible and to conduct any investigations yourself, or to arrange to have them conducted. If you do not engage the services of a qualified representative, you are deemed by law to have a sufficient understanding and awareness of everything that is or could be of importance to you. NVM terms and conditions apply.

# KENMERKEN

## Aanvaarding

Bijdrage VVE	151,36,-
Oplevering	In overleg
Adres	Oetewalerstraat 44 1
Postcode	1093 JV
Plaats	Amsterdam

## Indeling

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	1

## Bouw

Soort woning	Appartement
Woonlaag	1, 2 en 3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1887
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Voorzieningen	Mechanische ventilatie

## Energie

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warm water	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
Ketel	2026

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	37 m <sup>2</sup>
Inhoud	124 m <sup>3</sup>

## Buitenruimte

Tuin/Terras/Balkon	Balkon
Achtertuint	-, -
Schuur	-
Faciliteiten schuur	-

Disclaimer: NL: Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alles wat voor hem of haar van belang is of kan zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij uitsluitend makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alles wat van belang is of kan zijn voor u te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



# FEATURES

## Acceptance

VVE contribution	151,36,-
Transfer	In consultation
Address	Oetewalerstraat 44 1
Postcode	1093 JV
Location	Amsterdam

## Layout

N° of rooms	3
N° of bedrooms	2
N° bathrooms	1
N° of floors	1

## Bou

Type	Upper floor apartment
Levels	1,2 and 3
Type of construction	Existing
Year built	1887
Maintenance inside	Excellent
Maintenance outside	Excellent
Facilities	Mechanical ventilation

## Energy

Energy label	A
Insulation	Fully isolated
Hot water	Central heating
Heating	Central heating
Boiler	2026

## Area and capacity

Living area	37 m <sup>2</sup>
Capacity	124 m <sup>3</sup>

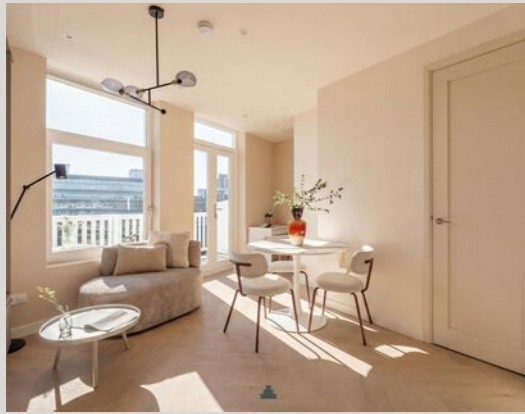
## Outside space

Garden	Balcony
Backyard	-, -
Shed	-
Shed facilities	-

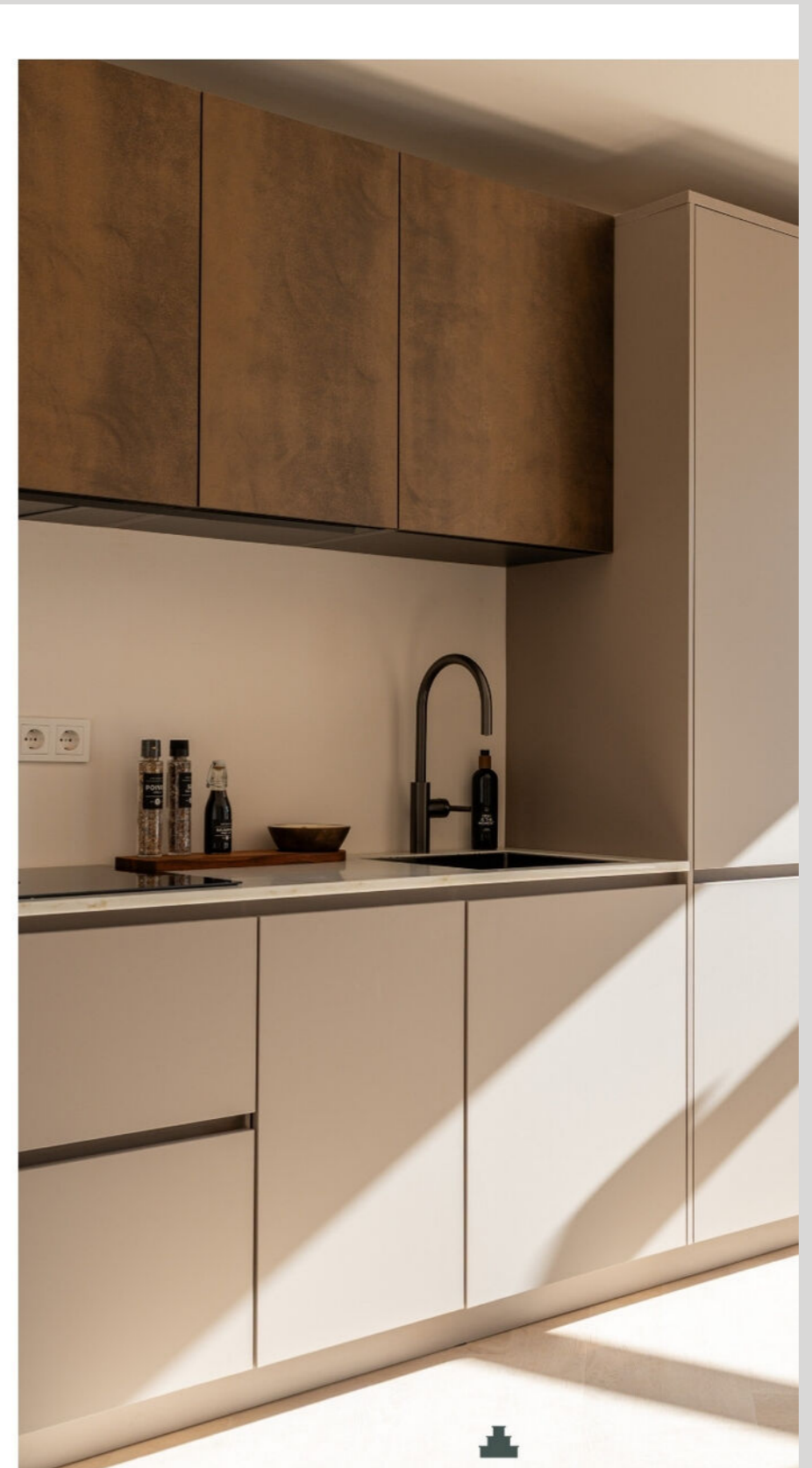
Disclaimer: EN: This information has been compiled with the greatest possible care. However, we accept no liability for any inaccuracies or deficiencies in that information or for any consequences arising therefrom. It is the duty of the purchaser to investigate all matters of importance to him or her. With regard to this property, we act solely in an advisory capacity as the estate agents of the vendor. We advise you to engage the services of an NVM estate agent to assist you with the purchasing process. If you have any specific wishes regarding the property, you are advised to notify your purchasing estate agent as soon as possible and to conduct any investigations yourself, or to arrange to have them conducted. If you do not engage the services of a qualified representative, you are deemed by law to have a sufficient understanding and awareness of everything that is or could be of importance to you. NVM terms and conditions apply.







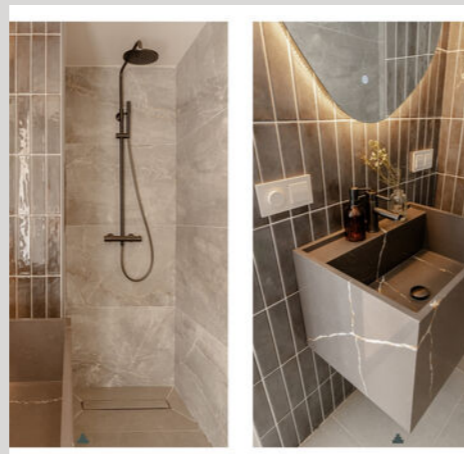


















WIJ ZIJN DAMSTAD -

## DE AMSTERDAMSE MAKELAAR IN DE STAD

WE ARE DAMSTAD - THE AMSTERDAM CITY ESTATE AGENT

NL: Een dynamisch makelaarskantoor dat zich kenmerkt door integriteit, enthousiasme, betrokkenheid en jarenlange ervaring.

Ons team bestaat uit vijf makelaars en twee office managers. Verder schakelen wij, afhankelijk van de behoefte van onze cliënt, derden in waar we een samenwerkingsverband mee hebben. We werken onder meer samen met een gerenommeerd financieel adviesbureau, een accountantskantoor, architecten, een jurist en een fiscalist

EN: A dynamic estate agency characterised by integrity, enthusiasm, commitment and years of experience.

Our team consists of five estate agents and two office managers. Furthermore, depending on our client's needs, we engage third parties with whom we have a partnership. Among others, we work together with a renowned financial consultancy firm, an accounting firm, architects, a lawyer and a tax expert..

ONZE KLANTEN GEVEN ONS GEMIDDELD  
OUR CUSTOMERS GIVE US AN AVERAGE OF

AANKOOP

9.6

VERKOOP

9.5



Maurizio Hessels

Partner I NVM Register Makelaar

☎ 06-21909199  
✉ maurizio@damstad.nl



Maaïke Huesmann

Partner I Makelaar

☎ 06-47408270  
✉ maaïke@damstad.nl



Wesley Rebel

NVM makelaar

☎ 06 53465545  
✉ wesley@damstad.nl



Viviane Stradmeijer

Vastgoedadviseur

☎ 06-51597891  
✉ viviane@damstad.nl



Paul Gaikhorst

NVM Register Makelaar

☎ 06-53716120  
✉ paul@damstad.nl



Désirée van Rooij

Binnendienst

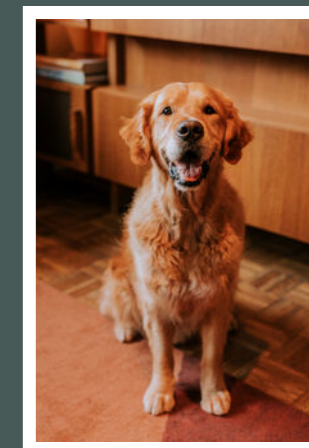
☎ 020 61 266 64  
✉ desiree@damstad.nl



Evelyn Boks

Binnendienst

☎ 020 6126664  
✉ evelyn@damstad.nl



Splinter







# DAMSTAD

## DE AMSTERDAMSE MAKELAAR IN DE STAD

Een dynamisch makelaarskantoor dat zich kenmerkt door integriteit,  
enthousiasme, betrokkenheid en jarenlange ervaring.

Alberdingk Thijmstraat 1-huis, 1054 AH Amsterdam  
020 61 26 664 | [info@damstad.nl](mailto:info@damstad.nl)

[WWW.DAMSTAD.NL](http://WWW.DAMSTAD.NL)



[@damstadrealestate](https://www.instagram.com/damstadrealestate)