



DAMSTAD

Oetewalerstraat 44 4
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 4
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 charmante zolderetage.

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 1,5 meter, zijn deels de kozijnen vernieuwd en/of gerestaureerd en is er in alle woningen vloerverwarming aangelegd.

ENGLISH TEXT BELOW

INDELING

Via het gemeenschappelijke verzorgde trappenhuis de entree op de derde verdieping. Hier is al plek voor garderoberuimte. Trap naar de vierde verdieping. Aan de voorzijde van het appartement de woonkamer met open keuken. Deze ruimte is voorzien van airconditioning. Wat gelijk in het oog springt zijn de vele ramen en de goede nokhoogte van maar liefst 3,14 meter. De keuken is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur te weten, inductiekookplaat AEG met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en combi-oven/magnetron.

Aan de achterzijde bevindt zich de charmante slaapkamer met ensuite badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet.

In de gehele woning ligt een fraaie pvc vloer in visgraatmotief gelegd voorzien van vloerverwarming.



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 € 154,84 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 30 m², meetrapport aanwezig;
- Eigen grond;
- Volledig gerenoveerd (renovatieproject);
- Funderingsherstel heeft plaats gevonden;
- Airconditioning in de woonkamer;
- 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 elegant building comprises five fully and high-quality renovated apartments. It is an exclusive redevelopment project by a developer who successfully transformed a comparable property here last year, convincingly demonstrating outstanding craftsmanship and a high 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 luxury garden house, three well-designed two-bedroom apartments with extra-deep terraces, and a charming top-floor apartment.

Throughout the renovation, every detail has been carefully considered. All five apartments were completely stripped and rebuilt, with great attention paid to layout and functionality. The foundation has been renewed, new balconies with an impressive depth of 1.5 metres have been installed, window frames have partly been replaced and/or restored, and all apartments feature underfloor heating throughout.

LAYOUT

Via the well-maintained communal staircase, the entrance is on the third floor. There is space here for a wardrobe area. Stairs lead to the fourth floor. At the front of the apartment is the living room with open-plan kitchen. This space is fitted with air conditioning. What immediately stands out are the many windows and the impressive ridge height of no less than 3.14 metres, creating a bright and spacious atmosphere. The kitchen is fully equipped with high-quality built-in appliances, including an AEG induction hob with integrated extraction system, dishwasher, fridge-

freezer combination, and combi oven/ microwave.

At the rear of the apartment is the charming bedroom with en-suite bathroom, fitted with a walk-in shower, washbasin and toilet. Throughout the entire apartment, a beautiful herringbone-pattern PVC floor has been installed, complete with underfloor heating.

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 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 are all within a few minutes by bicycle.

Around the corner you will find cosy 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 the best of both worlds: everything within walking distance, yet without the hustle and bustle of the city centre.

SUBDIVISION & HOMEOWNERS’ ASSOCIATION

Following the issuance of an irrevocableirrevocable 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 the monthly service charges for this apartment amounting to €154,84. These costs include building insurance, administrative and technical management, maintenance of the communal staircase, 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: 30 m² (measurement report available);
- Freehold property;
- Fully renovated (redevelopment project);
- Foundation renewed;
- Air conditioning in the living room;
- Energy label A;
- Non-owner-occupancy clause applies;
- Transfer date in consultation;
- Project notary: Buma | Algera notariaat.

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	154,84
Oplevering	
Adres	Oetewalerstraat 44 4
Postcode	1093 JV
Plaats	Amsterdam

Indeling

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

Bouw

Soort woning	Bovenwoning
Woonlaag	1
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1887
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Voorzieningen	

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warm water	Boiler
Verwarming	Airco
	2026

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	29 m²
Inhoud	123 m³

Buitenruimte

Tuin/Terras/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	154,84
Transfer	In consultation
Address	Oetewalerstraat 44 4
Postcode	1093 JV
Location	Amsterdam

Layout

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

Bou

Type	Upper floor apartment
Levels	1
Type of construction	Existing
Year built	1887
Maintenance inside	Excellent
Maintenance outside	Excellent
Facilities	

Energy

Energy label	A
Insulation	Fully isolated
Heating	Partial heated floor
Boiler	2026

Area and capacity

Living area	29 m²
Capacity	123 m³

Outside space

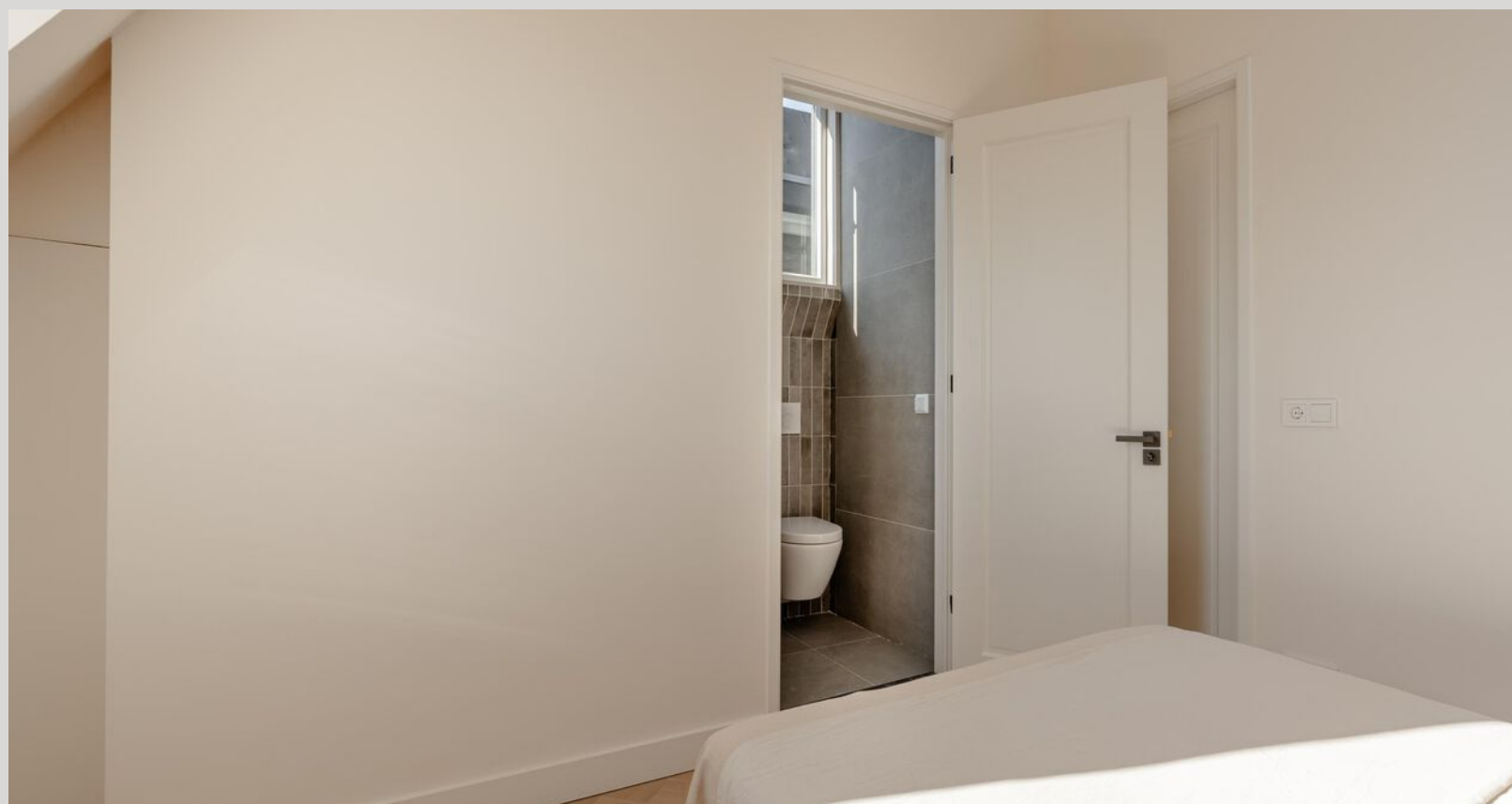
Garden	-
Backyard	-, -
Shed	-
Shed facilities	-

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.



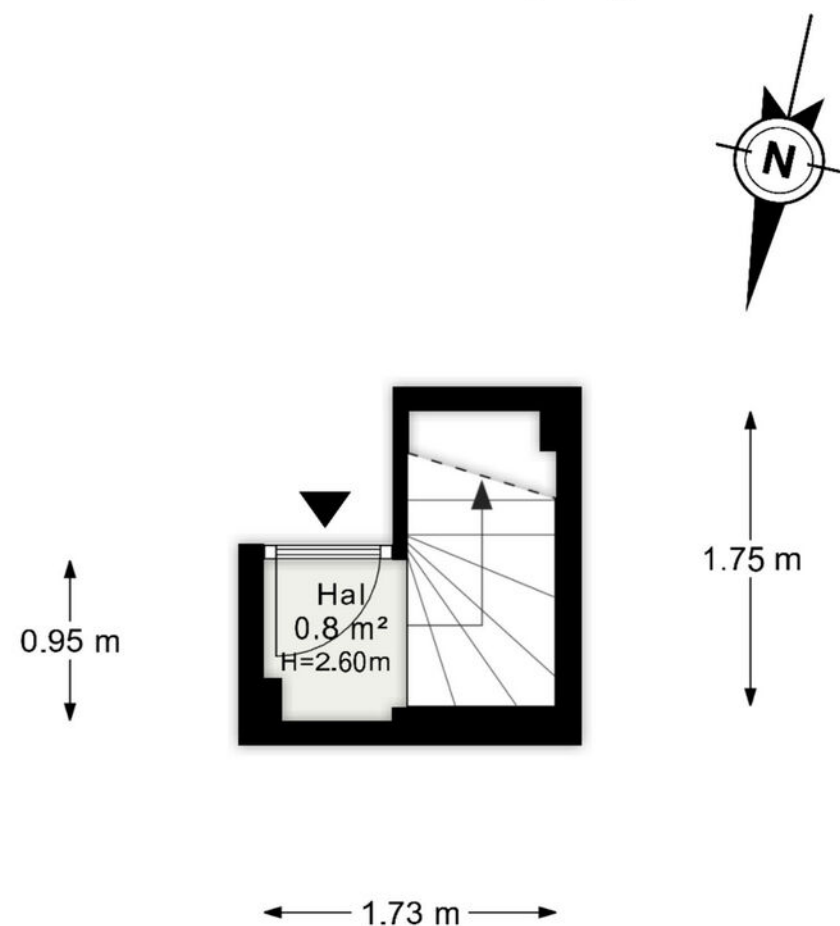






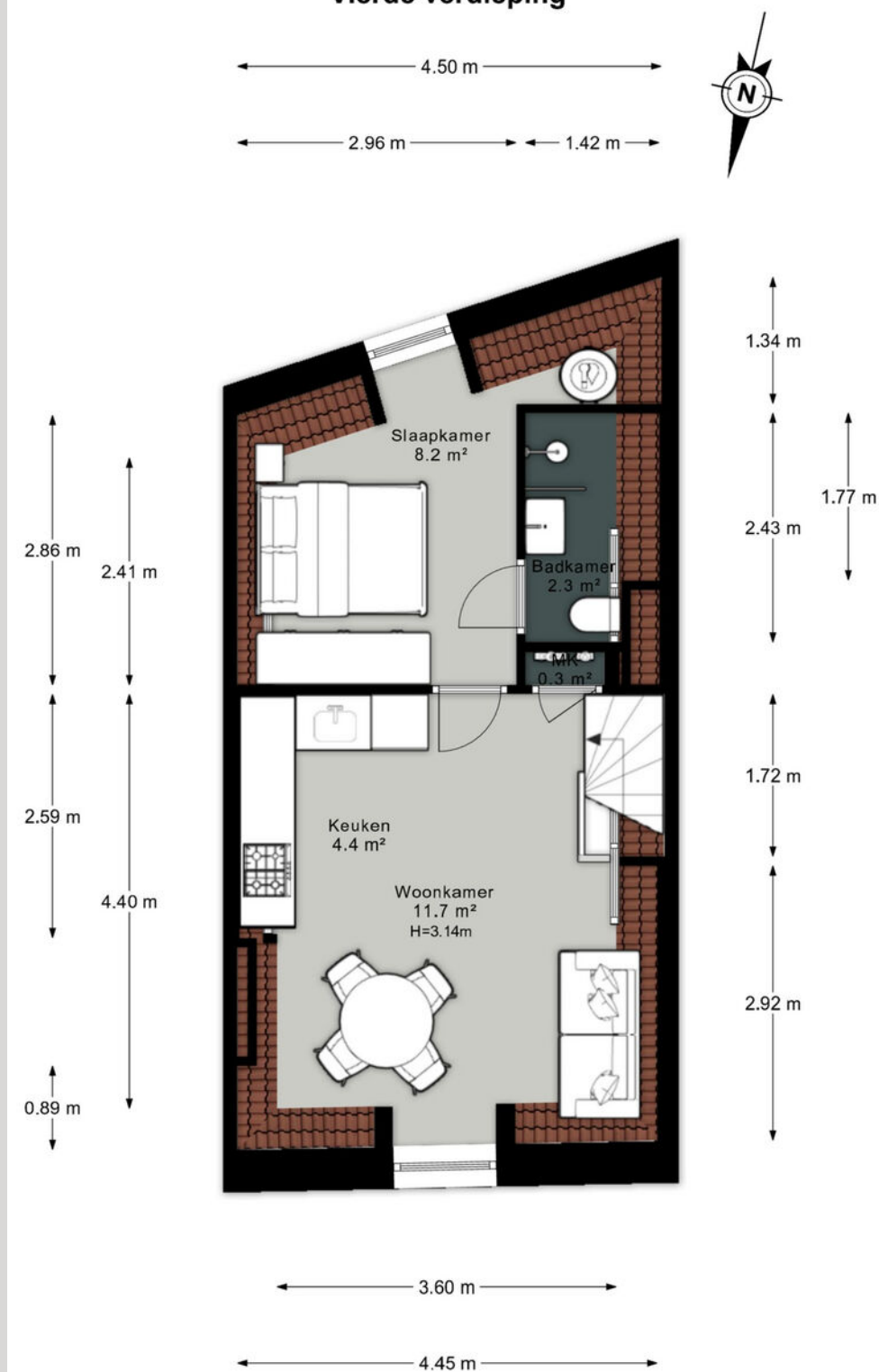


Oetewalerstraat 44-4, Amsterdam Derde verdieping



Plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Oetewalerstraat 44-4, Amsterdam Vierde verdieping



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl



© OpenStreetMap contributors

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



Maaike Huesmann

Partner I Makelaar



06-47408270

maaike@damstad.nl

[illegible]

[illegible]

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

WWW.DAMSTAD.NL



  @damstadrealestate