

TE KOOP



Sarphatistraat 213 H, Amsterdam

Vraagprijs € 1.250.000 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

186 m²

Inhoud

1045 m³

Bouwjaar

1910

Prijs

Vraagprijs € 1.250.000 k.k.

Soort woning

benedenwoning

Type woning

appartement

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

5

Energie label

D

Isolatie

dubbel glas, voorzetramen





> Omschrijving

Wonen op een unieke hoeklocatie in de Plantagebuurt, met vrij uitzicht over de Plantage Muidergracht en het groene deel van de Sarphatistraat? Dit royale dubbele benedenhuis heeft het allemaal. Deze woning is verdeeld over twee ruime verdiepingen, souterrain en kelder, en beschikt over maar liefst vijf royale kamers. De hoge plafonds (meer dan 3m.) zorgen voor een uitzonderlijk gevoel van ruimte en licht. Authentieke details zoals en-suite deuren, schouw met klok en ornamentenplafonds geven de woning extra karakter. Het souterrain biedt bovendien volop mogelijkheden om een extra woonlaag te realiseren.

In dit huis combineer je charme, ruimte en potentie met een topligging in het hart van de stad. Door de extra voordeur op de eerste verdieping is de woning ook ideaal voor dubbele bewoning of werken/praktijk aan huis.

Een unieke kans om dit benedenhuis naar eigen smaak te renoveren en vervolgens heerlijk te genieten van het wonen in deze prachtige buurt.

Omgeving

Je woont hier op een toplocatie in het hart van de stad, in het groene deel van de Sarphatistraat, omgeven door water. Op loopafstand vind je talloze hotspots en voorzieningen. Denk aan het Tropenmuseum, dierentuin Artis en de prachtige Hortus Botanicus Amsterdam. Ook het Oosterpark ligt dichtbij en biedt volop ruimte om te sporten of lekker ontspannen met het gezin.

Voor een drankje of diner kan je terecht bij onder andere Grand Café Plantage, Restaurant VanOost, Orchid House of de vele cafés in de Linnaeusstraat. Voor je dagelijkse boodschappen loop je naar de gezellige Dappermarkt of één van de supermarkten in de buurt.

De Utrechtsestraat en de Czaar Peterstraat met hun vele kleine winkels, cafés en restaurants maken het aanbod compleet. Ook cultuur ligt binnen handbereik, met onder meer de H'ART en Koninklijk Theater Carré op loop-/fietsafstand.

De bereikbaarheid is uitstekend. Tramlijnen 1, 7 en 19 stoppen in de straat en metrostation Weesperplein ligt op slechts circa 500 meter lopen. Met de auto rijd je binnen een paar minuten naar de Ring A10 (S112) en in de directe omgeving is vrijwel altijd voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast vind je de HvA, UvA en OLVG in de nabije omgeving. In het kader van Project Binnenring, wordt de straat momenteel opnieuw ingericht.





Indeling

Begane grond

Entree met tochtportaal. Je komt binnen in de ruime hal die toegang biedt tot alle vertrekken op deze verdieping. Op de begane grond zijn drie ruime kamers aanwezig. De kamer aan voorzijde is voorzien van stijlvolle ornamentlijsten en suitedeuren. De royale kamer aan de achterzijde heeft een prachtige schouw met klok in Jugendstil-stijl en een originele parketvloer. Aan de achterzijde ligt nog een kleinere werk-/ slaapkamer. Ook is er een apart toilet met fonteintje. Onder de trap bevindt zich een handige bergkast.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn twee ruime kamers aan de voorzijde en achterzijde, van elkaar gescheiden door stijlvolle suitedeuren. Vanwege de hoekligging heb je een prachtig uitzicht over de Plantage Muidergracht en Sarphatistraat. De kamer aan de voorkant heeft twee openslaande deuren naar het balkon. Hier kan je 's morgens heerlijk van het zonnetje genieten. Naast de voorkamer is een vertrek waar nu de keuken is. Aan de achterzijde vind je een grote slaapkamer met vaste kasten en ook weer een prachtig uitzicht. De royale badkamer, voorzien van een douche, ligbad, dubbele wastafel en bidet. Op de overloop is een separaat toilet met fonteintje en tweede voordeur naar het algemene trappenhuis.

Kelder/souterrain

Via een gemakkelijke trap kom je in de onder verdieping. Deze ruimte biedt de mogelijkheid om nog een extra volwaardige woonverdieping te creëren. Het souterrain gedeelte heeft ramen aan de straatkant, is 36m² groot en heeft een stahoogte van 2,25m. Vanuit dit vertrek is er toegang naar de kelderruimte. Hier hangt de cv-ketel.

Bijzonderheden

Hoekwoning op een unieke locatie

Bouwjaar omstreeks 1910

Woonoppervlakte 186 m² (meetrapport beschikbaar)

Souterrain 36m²

Energielabel D

Alle ramen hebben dubbelglas of voorzetramen

Hoge plafonds van ruim 3m.

Uitzicht op de Plantage Muidergracht

CV-combiketel Nefit HR 35

Project notaris Spier & Hazenberg

Ouderdom- en asbestclausule

Huidige eigenaren hebben de woning nooit zelf bewoond

Oplevering in overleg, kan snel!

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.



Duurzaamheid

De woning heeft momenteel een energielabel D. Alle ramen zijn nu al dubbelglas of geïsoleerd d.m.v. voorzetsramen; deze hoeven niet vervangen te worden.

De volgende maatregelen zijn mogelijk:

- Door het isoleren van de vloer (Rc-waarde = 3,50) boven het onverwarmde souterrain + kelder zou het huidige 'D' label wijzigen naar label 'C'.
- Ook alle aan buitenlucht grenzende gevels kunnen geïsoleerd worden door middel van voorzetwanden (Rc = min. 3,50). Hierdoor zou het 'C' daarna vervolgens wijzigen naar label 'B'.

Grondsituatie

De woning ligt op erfpachtgrond, eigendom van de gemeente Amsterdam.

De overstap naar eeuwigdurende erfpacht (Algemene Bepalingen 2016) op basis van gunstige voorwaarden, is al geregeld. De huidige canon bedraagt € 236,80 per jaar tot 16-8-2033 (met jaarlijkse indexering).

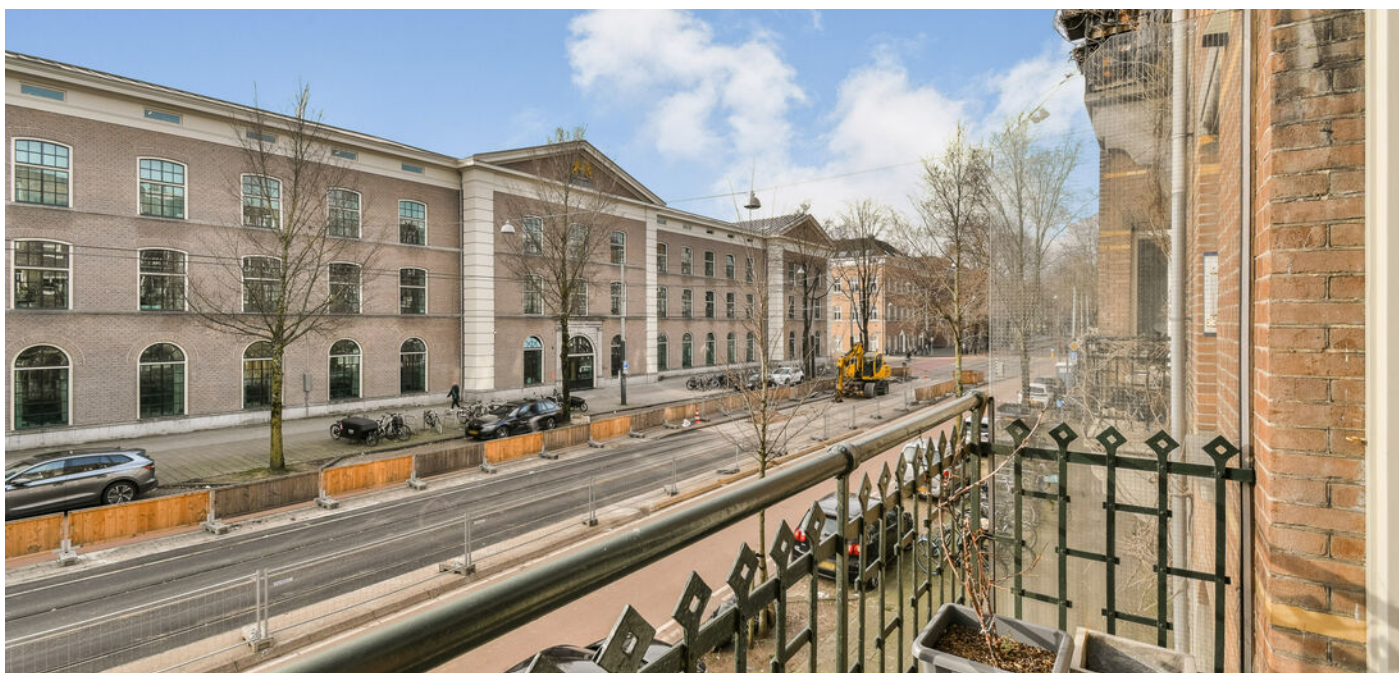
Zakelijke lasten

OZB: € 719,36 per jaar

Watersysteemheffing: € 240,98 per jaar

Rioolheffing: € 192,04 per jaar

Maandelijks WE-bijdrage: € 286,49



> English

Situated on a unique corner location in the highly sought-after Plantage neighborhood, this spacious double ground-floor residence offers beautiful open views over the Plantage Muidergracht and the green section of Sarphatistraat.

This charming property is divided into two generous floors, a semi-basement and a cellar, and features five spacious rooms. The high ceilings over three meters create an exceptional sense of space and natural light. Characteristic details such as en-suite doors, ornamental ceilings, and a fireplace with mantel clock give the home a distinctive and elegant atmosphere.

The semi-basement offers excellent potential to create an additional full living floor, making the property particularly attractive for buyers looking to expand the living space.

With a second private entrance on the first floor, the home is also ideally suited for dual occupancy, a home office, or a practice at home.

This is a rare opportunity to renovate a characterful ground-floor home to your own taste, in one of Amsterdam's most beautiful and green neighborhoods.

Location

The property is in the green section of Sarphatistraat, surrounded by water and within walking distance of many of Amsterdam's cultural highlights.

Nearby you will find Artis Zoo, the Tropenmuseum and the Hortus Botanicus, as well as Oosterpark, perfect for relaxing, sports or spending time outdoors with family. For dinner and drinks there are numerous options nearby, including Grand Café Plantage, Restaurant VanOost and Orchid House, as well as the lively cafés along Linnaeusstraat. For daily groceries you can visit

the popular Dapper Market or several nearby supermarkets.

The vibrant Utrechtsestraat and Czaar Peterstraat, known for their boutique shops, cafés and restaurants, are also within easy reach. Cultural venues such as H'ART Museum and the Royal Theatre Carré are located within walking or cycling distance.

Accessibility is excellent. Tram lines 1, 7 and 19 stop directly in the street, and Weesperplein metro station is only about 500 meters away. By car, the A10 ring road (exit S112) can be reached within minutes. Parking is generally available in the immediate area.

The street is currently being redesigned as part of the Binnenring Project, which prioritizes cyclists and pedestrians and further enhances the quality of the neighborhood.

Layout

Ground Floor

Entrance with vestibule leading to a spacious central hallway providing access to all rooms on this floor. At the front of the house is a large reception room with decorative ceiling moldings and classic en-suite doors. At the rear you will find another generous living room featuring a beautiful Jugendstil-style fireplace and original parquet flooring.

There is also a smaller study or bedroom, a separate toilet with washbasin, and a convenient storage cupboard beneath the staircase.



> English

First Floor

The first-floor features two spacious rooms at the front and rear, separated by elegant en-suite doors. Due to the corner location, these rooms offer beautiful views over the Plantage Muidergracht and Sarphatistraat. The front room has French doors opening onto the balcony, where you can enjoy the morning sun.

Next to the front room is a space currently used as the kitchen. At the rear there is a large bedroom with built-in wardrobes and pleasant views. The generous bathroom is equipped with a bathtub, shower, double washbasin and bidet. On the landing there is a separate toilet with washbasin and a second private entrance to the communal staircase.

Semi-basement

An easy staircase leads to the lower level. This space offers the potential to create an additional full residential floor. The semi-basement has windows facing the street, measures approximately 36 m² and has a ceiling height of 2,25 m. From here there is access to the cellar, where the central heating boiler is located.

Key Features

Unique corner property in the Plantage area

Built around 1910

Living area: 186 m² (measurement report available)

Semi-basement: 36 m²

Energy label D

All windows have double glazing or secondary glazing

Ceiling height over 3 meters

Beautiful views over the Plantage Muidergracht

Nefit HR 35 central heating combi boiler

Project notary: Spier & Hazenberg

Age and asbestos clause applicable

Current owners have never occupied the property

Transfer in consultation – can be quick

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.



> English

Sustainability

The property currently has an energy label D. All windows are already equipped with double glazing or insulated secondary glazing.

Possible improvements:

Insulating the floor above the unheated semi-basement and cellar (Rc value 3.50) could improve the energy label from D to C.

Insulating the exterior walls with internal insulation walls (Rc 3.50) could further improve the energy label from C to B.

Leasehold

The property is situated on leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam. The transition to perpetual leasehold (General Provisions 2016) has already been secured under favorable conditions. Current ground rent: €236.80 per year until 16 August 2033 (indexed annually).

Annual Charges

Property tax (OZB): €719.36 per year

Water system levy: €240.98 per year

Sewer tax: €192.04 per year

HOA contribution: €286.49 per month









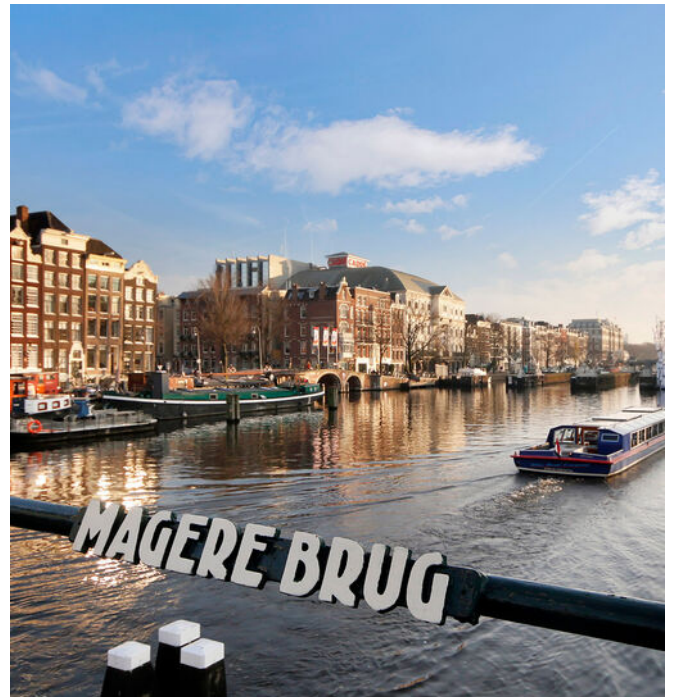












Uw droomhuis gevonden?

Kies voor een MVA-aankoopmakelaar
dé expert die ontzorgt



> Plattegrond

Sarphatistraat 213-H - 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

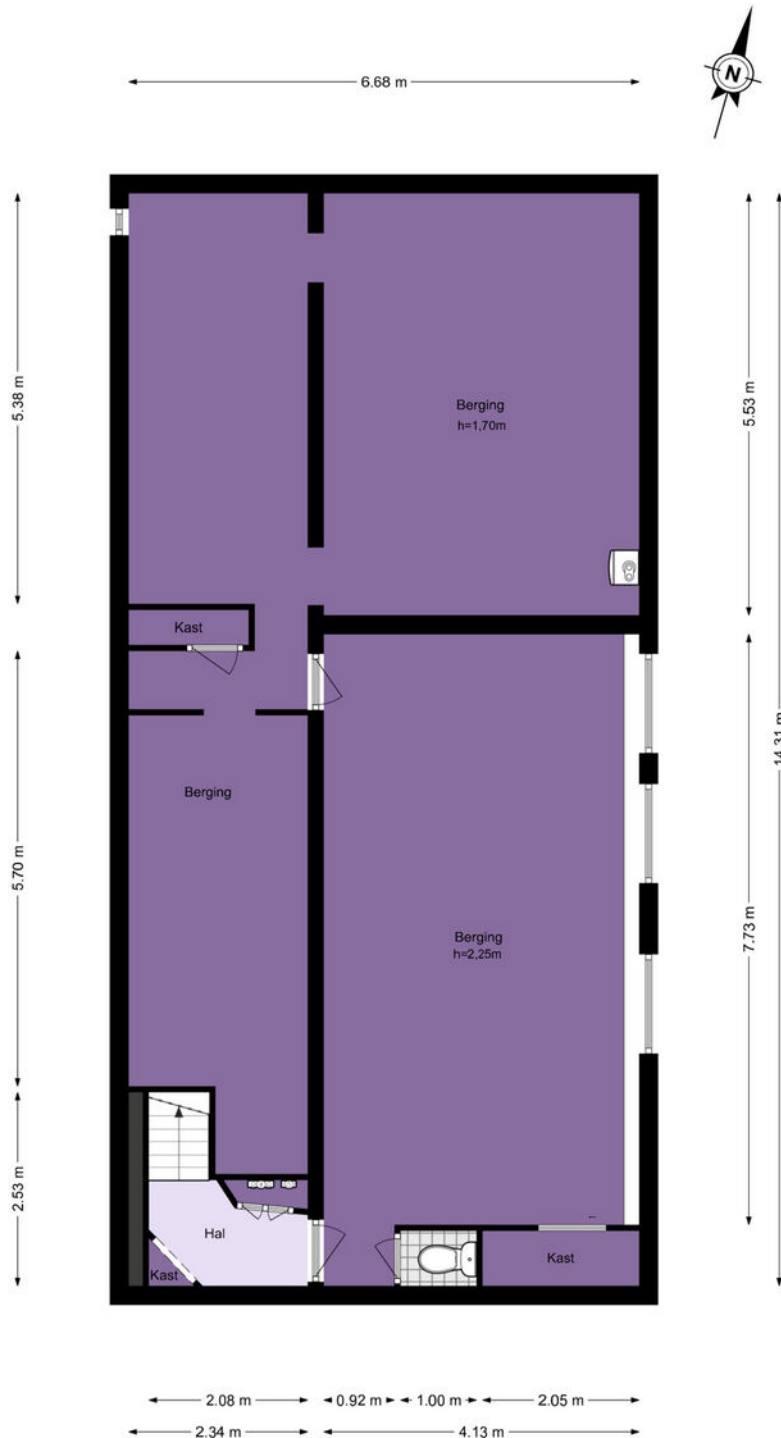
Sarphatistraat 213-H - Amsterdam Eerste verdieping



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

> Plattegrond

Sarphatistraat 213-H - Amsterdam Souterrain



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