



AMSTERDAM

## Dulcie Septemberpad 18

Vraagprijs: € 895.000 k.k.

[www.dulcieseptemberpad18.nl](http://www.dulcieseptemberpad18.nl)



**SEM**  
makelaars



WELKOM AAN DE  
**Dulcie Septemberpad 18**



VRAAGPRIJS

€ 895.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE

103 m<sup>2</sup>



INHOUD

416 m<sup>3</sup>



AANTAL KAMERS

4 (3 slaapkamers)



BOUWJAAR

2017



ENERGIELABEL

A



Heerlijke gezinswoning van 103 m2 met drie slaapkamers, zonnige, beschutte tuin en optionele parkeerplaats, gelegen in de watergraafsmeer.

De woning beschikt over een geweldige tuinkamer die naadloos aansluit op de tuin en zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Het familiehuus is gelegen in het moderne en gewilde Oostpoort in de Watergraafsmeer. De woning is gebouwd in 2017 en verkeert in uitstekende staat. Het energielabel is A en de woning is goed geïsoleerd. Er is veel inbouwmaatwerk aanwezig, waaronder kasten, keuken, badkamer en hoogslapers in de kinderkamers, alles van zeer hoge kwaliteit. Een instapklare woning waar met veel zorg en aandacht aan is gewerkt. De afgesloten parkeerplaats wordt in combinatie met de woning aangeboden voor €35.000 kosten koper. De derde slaapkamer staat te boek als overig inpandige ruimte, dus eigenlijk is de woning nog 5 m2 groter.





#### DE EIGENAREN:

Hoe fijn en kindvriendelijk kan het wonen in midden de drukte van Amsterdam zijn? Oostpoort is een oase van rust in de bestaande wijken van de Watergraafsmeer en Oost, Indische buurt. Het voelt echt als een gezellig dorpje in de stad. Hierdoor heb je alles om de hoek, van leuke eettentjes, barretjes, parken of OV maar ook sportverenigingen (schaatsen, hockey, tennis, voetbal...). We doen de meeste dingen lopend: naar het kinderdagverblijf, naar de basisschool, de BSO. De kinderen spelen met elkaar in grote groepjes op de autoluwe straat en pleintjes: stoepkrijten, skeeleren, fietsen, voetballen op het Cruijff Court. Daarnaast hebben we hele fijne burens en een actief buurtcontact: winterse kerstborrels op straat of de gezamenlijke burendag in september om het binnenterrein mooi te maken. Onze kinderen worden groter en wij komen in een nieuwe fase waardoor we met een traan en een lach afscheid gaan nemen van ons fijne thuis.

\*\* FOR ENGLISH SEE THE ENGLISH VERSION OF FUNDA\*\*

#### INDELING

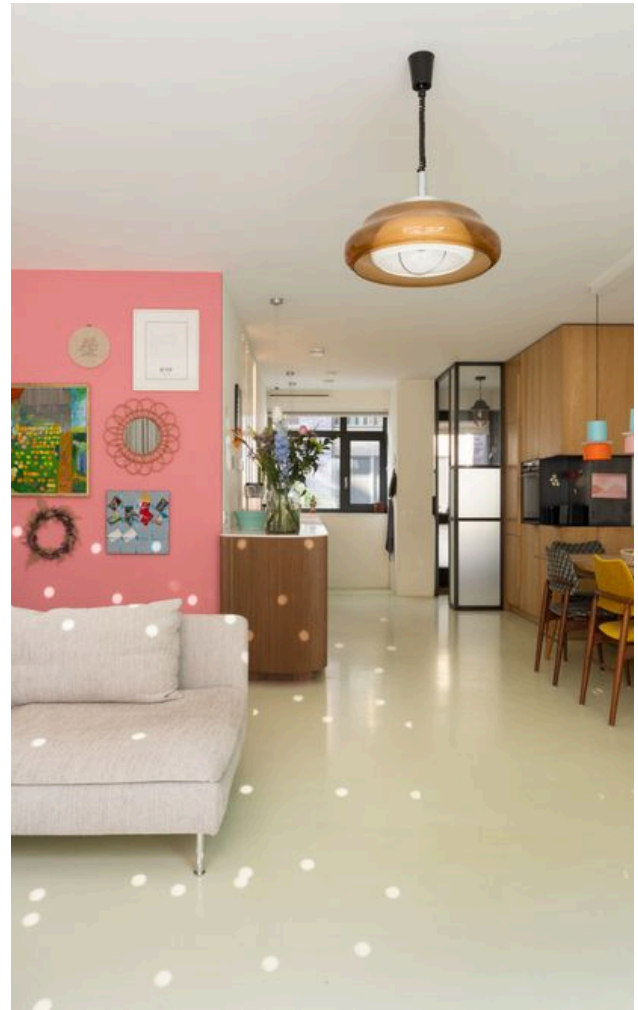
Via de voordeur in de gezellige straat kom je in de hal. Direct valt de mooie hoogte van de woning op. De woning is geheel voorzien van hoogwaardig glas en een moderne gietvloer met vloerverwarming. De hal is speels afgewerkt en via een stijlvolle stalen schuifdeur met glas kom je in de open keuken en woonkamer.



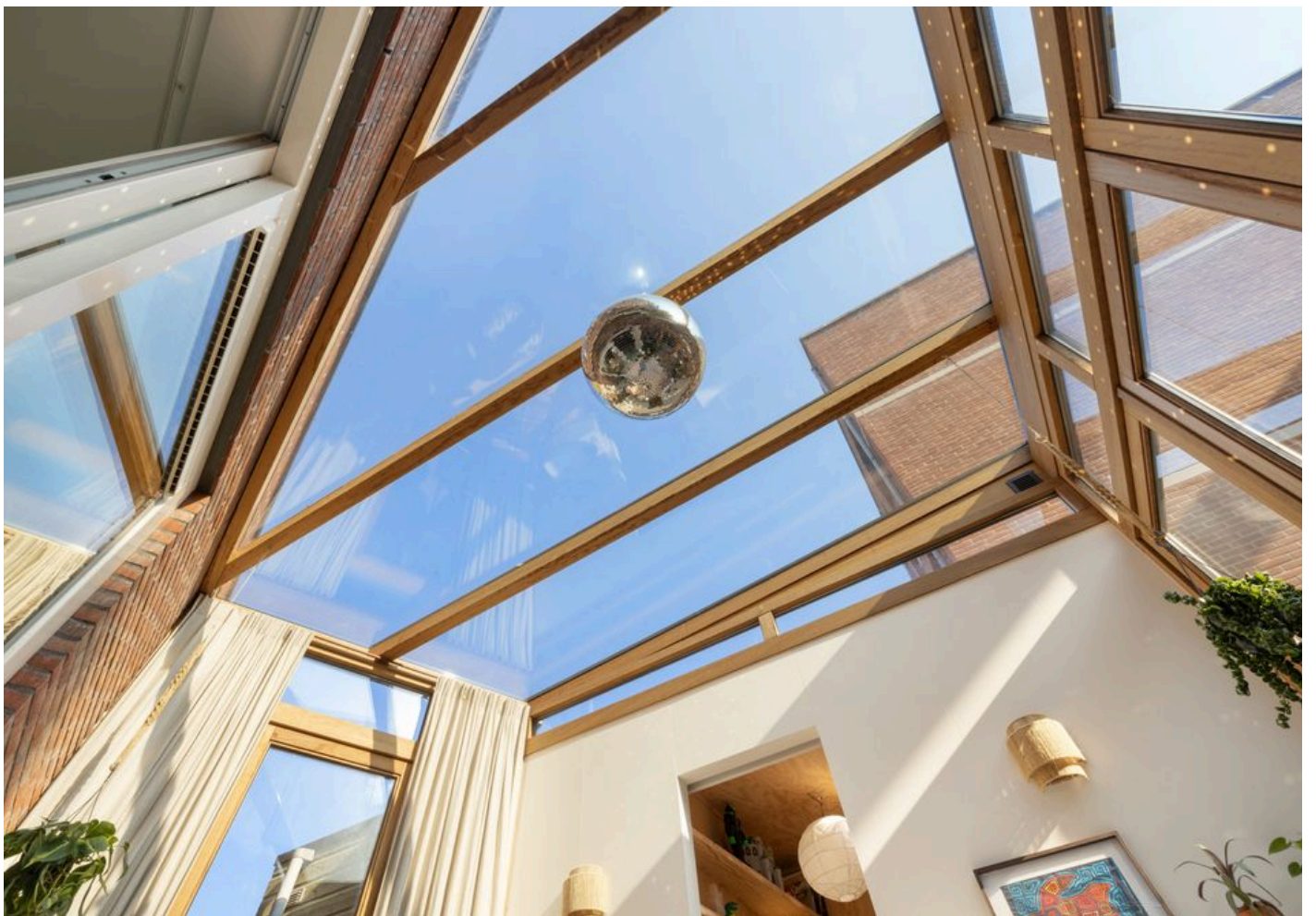


Deze beschikt over een open maatwerkkeuken met een Himacs-werkblad. In het midden van de keuken bevindt zich een speels trappetje van waar men bij de achterliggende opbergkast, afgewerkt met stalen deuren en structuurglas, komt of wat uitnodigt om te gaan zitten met een drankje terwijl de ander kookt. Onder de trap bevindt zich handige opbergruimte voor bijvoorbeeld boodschappentassen of de stofzuiger. De keuken beschikt over inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Novi One), een grote stoomoven, vaatwasser met digitale timer en een koelkast met vriezer (allemaal Siemens). Tegenover de keuken is er ruimte voor een grote, fijne eettafel met een vaste zitbank met handige opbergruimte. Een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen met familie of vrienden.

Aansluitend bevindt zich de woonkamer. In 2023 is er een grote, glazen tuinkamer aangebouwd met een roze terrazzvloer en is de achtergelegen berging volledig geïsoleerd en omgetoverd tot een gezellige kinderslaapkamer.



Deze is voorzien van een maatwerk hoogslaper en praktische legplanken voor boeken en speelgoed. De 5 m2 van deze slaapkamer zit niet in het woonoppervlak maar het is wel een fijne kamer.



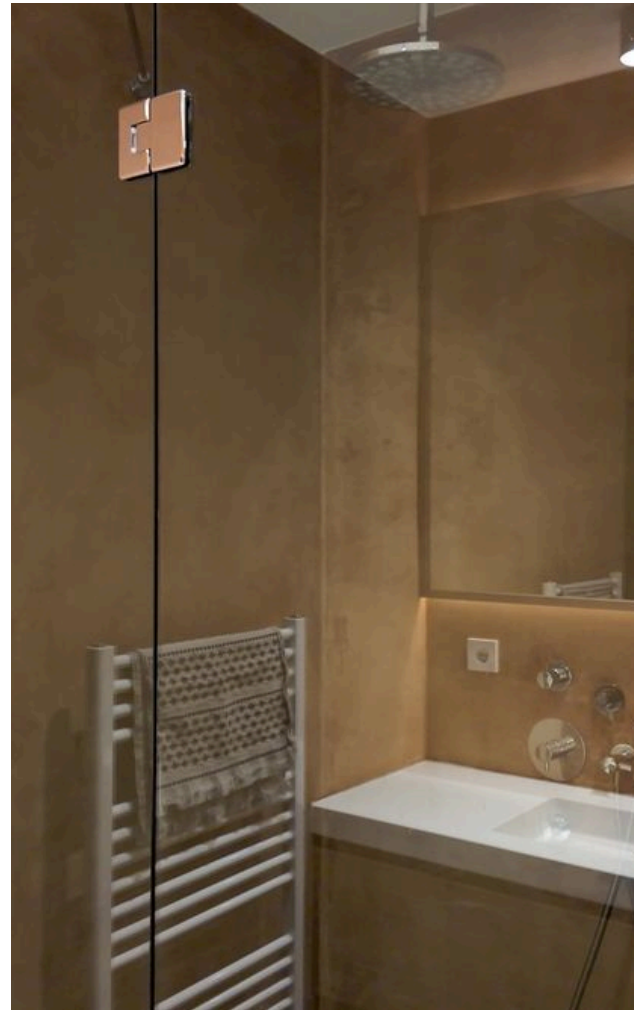


De tuinkamer sluit op haar beurt aan op de besloten tuin via vier volledig te openen harmonicadeuren. De tuin is bestraat met grote flagstone-tegels, er is een houten terras met ruimte voor een zitje en vaste plantenbakken. Ook is er een houten pergola met de mogelijkheid voor het ophangen van een schommel of turnringen. In de hoek staat een berging, waar meubilair, tuingereedschap en/of kinderspeelgoed ondergebracht kunnen worden. Gezien er geen omliggende burens inzicht hebben is dit een heerlijk rustige, zeer privé gelegen plek. Dankzij de harmonicadeuren kan de tuin op mooie dagen volledig bij de tuinkamer worden betrokken. Aan de andere zijde van de tuinkamer bevindt zich de achterom naar het afgesloten binnenterrein waar zich ook de eigen parkeerplaats bevindt.

We gaan weer terug naar de woning.

Via een stalen taatsdeur met glas kom je in het slaappgedeelte. Wat opvalt is dat er in de gang veel maatwerkkasten zijn en dat alle deuren mooi hoog zijn en voorzien van fraai hang- en sluitwerk.

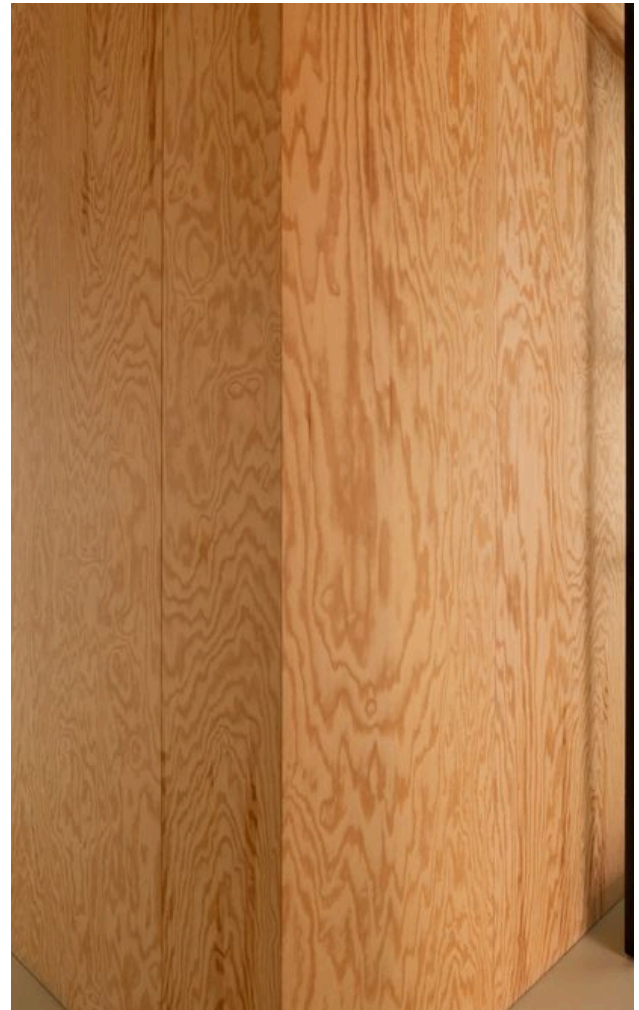




De grote slaapkamer is een fijne, ruime slaapkamer met een grote ingebouwde kledingkast en via een grote schuifpui is er toegang tot de tuin. Hier word je 's ochtends wakker met een fijn gevoel van licht en ruimte. De badkamer heeft vloerverwarming, een handdoekradiator en een dubbel wastafelmeubel met wandkranen. Er hangt een mooie spiegel met verlichting. De inloopdouche beschikt over een rainshower met afspoeldouche. Naast de badkamer is er een separaat toilet met maatwerkfontein en een opbergkast voor toiletartikelen.

De inpandige berging biedt ruimte voor de wasmachine en droger, de cv-ketel en daarnaast veel opslagruimte. Tot slot is er een kinderslaapkamer aan de voorzijde met grote raampartijen en een leuke maatwerk hoogslaper voorzien van ingebouwde kastjes en een mooi trappetje. Een ideale kamer om te slapen, spelen en huiswerk te maken.





#### OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Wonen aan het Dulcie Septemberpad betekent wonen in het hart van de levendige wijk Oostpoort in de Watergraafsmeer. Dit autoluwe en moderne woon- en winkelgebied biedt alles op loopafstand: van supermarkten en speciaalzaken tot gezellige cafés en restaurants. Station Muiderpoort ligt op slechts vijf minuten lopen en ook bus en tram brengen u overal snel naartoe. Met de auto rijdt u via de Middenweg in no-time de Ring A10 op. Voor ontspanning hoeft u niet ver: met Park Frankendael, het Flevopark en het Oosterpark dichtbij woont u hier midden in het groen én toch in de stad. Een ideale combinatie van stedelijk wonen met rust en groen binnen handbereik.

#### ERFPACHT

De woning staat op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. De canon bedraagt in 2026 € 4.316,23 per jaar, is belastingaftrekbaar en wordt jaarlijks geïndexeerd. Verkoper heeft reeds de overstap gemaakt naar eeuwigdurende erfpacht onder de meest gunstige voorwaarden. In 2026 bedragen deze voor de

periode na 01-08-2066 € 1.226,60 per jaar.

#### VVE

De VvE is in professioneel beheer bij Munnik V.V.E. Beheer B.V. De maandelijkse bijdrage is momenteel vastgesteld op € 78,66 voor de woning en € 17,92 voor de parkeerplaats. Ze beschikt over een financiële administratie, begroting, jaarrekening en een meerjarenonderhoudsplan.

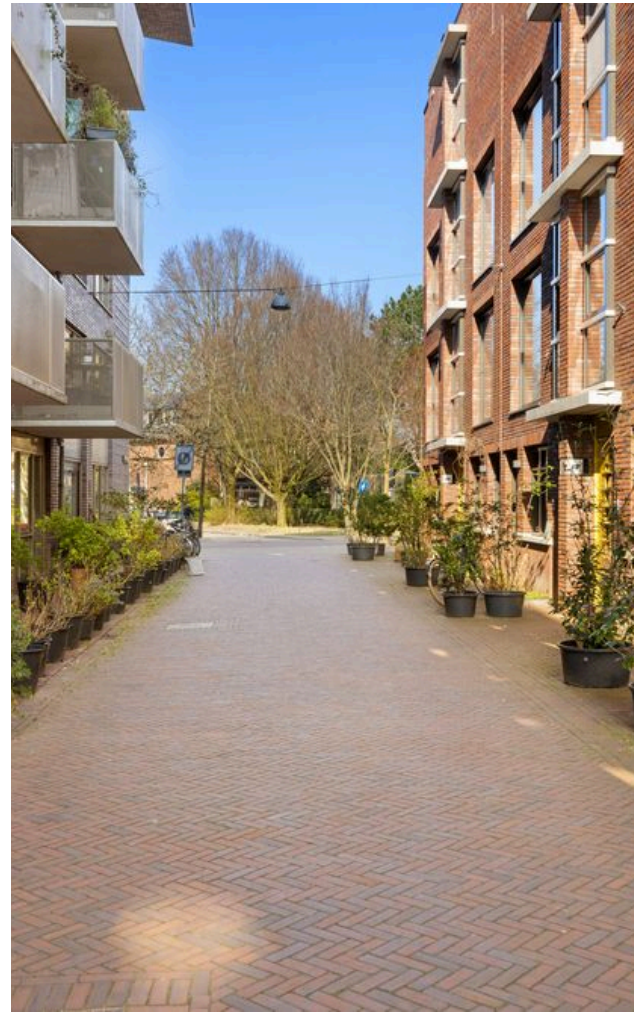




#### BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 103 m<sup>2</sup>
- De woning beschikt over drie slaapkamers
- Veel maatwerk
- Bouwjaar 2017
- Aanbouw uit 2023
- Energielabel A
- Parkeerplaats wordt in combinatie met de woning aangeboden voor €35.000,-- kosten koper
- De straat zelf is autoluw, dus zeer kindvriendelijk
- Vloerverwarming door gehele woning
- Gietvloer door gehele woning
- Actieve VvE met een professionele beheerder
- Oplevering in overleg, voorkeur voor juli 2026
- Notariskeuze aan koper met dien verstande dat het een koopovereenkomst betreft die wordt opgemaakt door de notaris conform het model Ring Amsterdam





Deze projectinformatie is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheden of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Kopers worden in de gelegenheid zijn gesteld om de oppervlakte van dit object op of na te meten. Mochten zij hiervan afzien dan vrijwaren zij SEM makelaars B.V. en de eigenaren van het object van alle aansprakelijkheid. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Van toepassing zijn de NVM-voorwaarden.

\*\*\*This property is listed by a MVA Certified Expat Broker\*\*\*



# Plattegrond

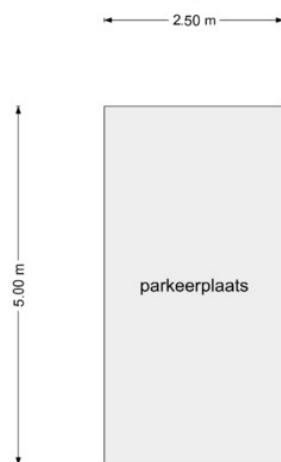
Dulcie Septemberpad 18 - Amsterdam  
Begane Grond



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

# Plattegrond

## Dulcie Septemberpad 18 - Amsterdam Parkeerplaats



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



## Over Ons

SEM Makelaars Amsterdam is dé specialist voor de verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen in Amsterdam. We hebben een rijke ervaring in het vastgoed en zijn volledig thuis in de woningmarkt van Amsterdam. Als échte Amsterdamse makelaar zijn we altijd op zoek naar het beste resultaat, zodat u de beste prijs betaalt of krijgt voor uw woning.

- Full-service makelaar in Amsterdam
- Aangesloten bij de NVM, MVA, NWWI en VastgoedCert
- Gewaardeerd met een 9+ op Funda
- Meer dan 20 jaar ervaring in het vak

We maken graag kennis met u. Vraag vrijblijvend een adviesgesprek aan met een van onze makelaars in Amsterdam. Kom langs op ons kantoor aan het Linnaeushof in Watergraafsmeer. Of maak een afspraak voor een kennismakingsgesprek bij u thuis.



# Jouw makelaar in Amsterdam



**SEM**  
makelaars

LINNAEUSHOF 89  
1098 KT AMSTERDAM

020 740 0531  
INFO@SEMMAKELAARS.NL