

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



THE GOOD GUYS | for great
houses



De Wittenstraat 49-2 Amsterdam

Vraagprijs: € 490.000,- kosten koper



Licht en goed ingedeeld tweekamerappartement van circa 51 m² met een diep en zonnig balkon, gelegen in de geliefde Staatsliedenbuurt, aan de rand van de Amsterdamse Jordaan.

Het appartement is in 2017 volledig gerenoveerd en maakt deel uit van een pand met vernieuwde fundering en is gelegen op eigen grond.

DE INDELING



Het appartement ligt op de tweede verdieping en is bereikbaar via een recent geschilderd gemeenschappelijk trappenhuis. Bij binnenkomst valt direct de lichte en logische indeling op, een resultaat van de verbouwing in 2017.

Aan de rustige achterzijde bevindt zich de lichte woonkamer met open keuken. Dankzij de grote ramen en de deur naar het balkon is dit een prettige en lichte leefruimte. De keuken is langs de wand geplaatst en staat in open verbinding met de woonkamer, waardoor een fijne woonruimte ontstaat met plek voor zowel een zithoek als een eettafel.

De moderne witte keuken is afgewerkt met een natuurstenen werkblad en voorzien van diverse Siemens inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, afzuigkap en een ruime koelkast.

Een groot pluspunt is het balkon van circa 9 m² aan de zonnige achterzijde. Hier zit je de gehele dag heerlijk in de zon, met uitzicht over de diepe en groene binnentuinen.

Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich de slaapkamer met uitzicht over De Wittenstraat. Dankzij maar liefst drie grote ramen valt hier veel natuurlijk licht naar binnen, wat de kamer een open en aangename sfeer geeft.

De ruimte biedt voldoende plek voor een tweepersoonsbed, een kledingkast en eventueel een werkplek. Aansluitend bevindt zich de en-suite badkamer, voorzien van een inloopdouche, designwastafel en radiator. Dit zorgt voor een comfortabele en praktische indeling waarbij de slaapkamer en badkamer direct met elkaar verbonden zijn.

Centraal in de woning ligt een compact halletje dat de voorzijde en achterzijde via schuifdeuren met elkaar verbindt. Vanuit hier zijn het separate toilet, de meterkast en een garderobekast met cv-ketel bereikbaar. Daarnaast is er een maatwerkkast gerealiseerd met ruimte voor kleding en de opstelling van wasmachine en droger.

Het appartement is verzorgd afgewerkt; recent geschilderd, mooie houten vloer door de gehele woning, en verkeert in een goede staat van onderhoud.







Oppervlakte: 51 m².

Aantal kamers: 2.

Bouwjaar: 1882, het pand is volledig gerenoveerd in 2017.

Eigen grond / erfpacht: Gelegen op eigen grond (geen erfpachtkosten).

Installaties: Moderne elektrische installatie, centrale verwarming Nefit Proline, bouwjaar 2017.

Energielabel: A

Fundering: Het pand heeft funderingsherstel ondergaan bij de realisatie van de kelderbak in 2017 en is daarbij voorzien van een nieuwe betonnen fundering.

Staat van onderhoud: Goed, zowel extern als intern, gerenoveerd (architect PuurFlow). Het trappenhuis is dit jaar geschilderd.

Zakelijke lasten: Onroerende zaakbelasting € 252,96 per jaar en rioolrecht € 192,04 per jaar.

Servicekosten: € 132,- per maand.

Bijzonderheden / VvE: De VvE bestaat uit vier leden en het beheer is recent overgegaan van DeLair naar VvE4U. De vereniging is financieel gezond, er wordt jaarlijks vergaderd en gespaard voor onderhoud. Het gebouw is volledig gerenoveerd in 2017. Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2020 en het trappenhuis is geschilderd in 2026. Het reservevermogen bedraagt circa € 17.006.

Er is momenteel geen MJOP aanwezig. Mogelijk wordt het opstellen van een nieuw MJOP tijdens de aankomende vergadering besproken.

Buitenruimten: Diep en zonnig balkon van ca. 9 m².

Roerende zaken: Er is een roerende zakenlijst aanwezig. Meubilering wordt ter overname aangeboden.

Extra informatie: Het appartement is de afgelopen jaren verhuurd geweest. Om die reden wordt in de koopakte een gebruikelijke niet-zelfbewoningsclausule opgenomen. Verder wordt de standaard koopakte gehanteerd, zoals gebruikelijk bij de verkoop van woningen in Amsterdam.

Aanvaarding: In overleg.

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.





Het appartement ligt aan De Wittenstraat in de populaire Staatsliedenbuurt, een buurt die de afgelopen jaren sterk in populariteit is toegenomen. Hier woon je in een levendige stadsomgeving met veel goede cafés, restaurants en buurtwinkels, terwijl de straat zelf juist rustig aanvoelt.

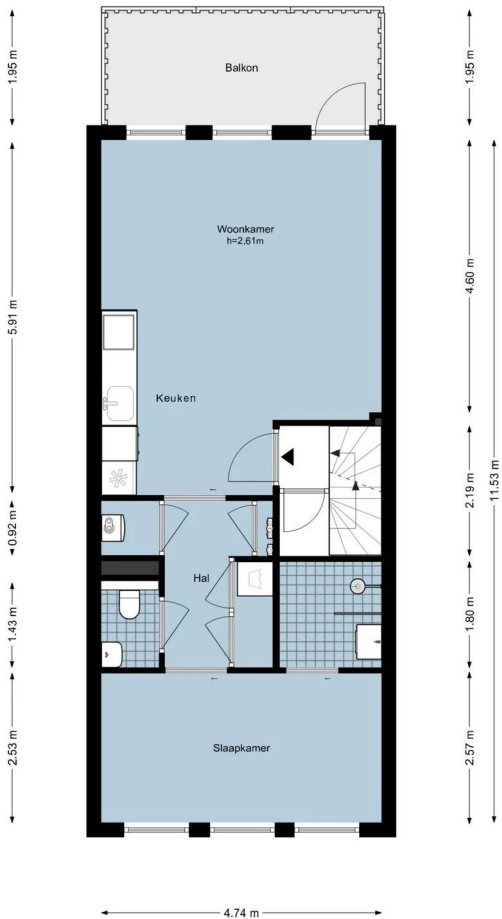
In de directe omgeving vind je veel leuke horecagelegenheden zoals Café Amsterdam, Bakkerswinkel Westerpark, Café Beurre, Chez Nina, Café Restaurant Piet de Gruijter en De Willem aan het Haarlemmerplein. Ook het Westerpark ligt op korte loopafstand. Hier bevindt zich het culturele terrein van de Westergasfabriek met regelmatig evenementen, festivals en de populaire Sunday Market.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de Van Limburg Stirumstraat of op het Haarlemmerplein. De bereikbaarheid is uitstekend. Tram 13 stopt vlakbij en brengt je in enkele minuten naar het Centraal Station.

Ook bus 18 heeft een halte in de buurt en zorgt voor een snelle verbinding met andere delen van de stad. Met de auto is de Ring A10 goed bereikbaar via de Haarlemmerweg en de uitvalsweg S103.



DE PLATTEGROND



Een goed huis is je meest
waardevolle fundament.
Het geeft rust. En ruimte.
Een geweldig huis betekent alles.
Maar ook iets anders.
Voor iedereen.
Een geweldig huis gaat over
wensen van mensen.
En dus nemen we de tijd.

En geven we altijd
betrouwbaar en eerlijk advies.
Daarbij vertrouwen we op onze
jarenlange kennis en ervaring.
En de expertise van het team.
Want een geweldig huis vind
je niet in je eentje.

Alleen samen kom je tot het
allerbeste resultaat.
En dat gevoel van thuiskomen,
gunnen we echt iedereen.

Cindy Luijken
cindy@goodguys.nl
+31627043215

Lijnbaansgracht 307
1017 RN Amsterdam
+ 31 20 262 4330
hello@goodguys.nl
www.goodguys.nl



G O O D G O O D G O O D
G O O D G O O D G O O D
G O O D G O O D G O O D
G O O D G O O D G O O D

THE GOOD GUYS | for great
houses