

AliceBakker

Makelaardij

TUINSTRAAT 71 H, AMSTERDAM



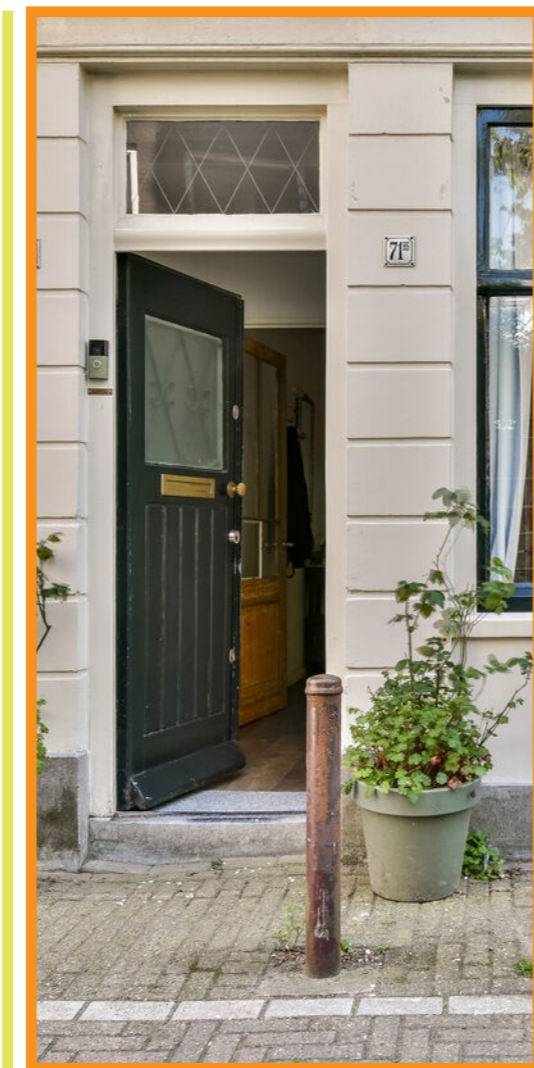


Tuinstraat 71 H

Op zoek naar een sfeervol appartement met karakter én een zonnige tuin?

Deze charmante, monumentale begane grond woning uit 1878 (ca. 41 m²) ligt in een rustig straatje, midden in het hart van de levendige Jordaan. De monumentale status zorgt voor authentieke details en een unieke uitstraling, terwijl de woning tegelijkertijd is aangepast aan het comfort van nu. Het appartement beschikt over een gezellige woonkamer met moderne open keuken, een comfortabele slaapkamer en een knusse badkamer. De absolute eyecatcher is de royale, zonnige tuin van maar liefst 25 m² op het zuiden. Een heerlijke oase van rust in het bruisende centrum. Bovendien ligt de woning op eigen grond, dus geen erfpacht!

Vraagprijs € 425.000 k.k.





Beschrijving en indeling

Dit sfeervolle begane grond appartement ligt in een rustig straatje, midden in het hart van de geliefde Jordaan. De woning bevindt zich in een karakteristiek monumentaal pand uit 1878 en beschikt over circa 41 m² woonoppervlakte, aangevuld met een verrassend ruime tuin van maar liefst 25 m². Via de privé-entree vanaf de straat kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot alle vertrekken. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de gezellige woonkamer en de moderne keuken, die samen het hart van het appartement vormen. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden, de grote ramen en de directe verbinding met de tuin, ervaar je hier een prettig licht en ruimtelijk gevoel. De keuken (2023) is op maat gemaakt en voorzien

van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, een 4-pits gasfornuis en een vaatwasser. De zonnige achtertuin is zonder twijfel een van de grootste pluspunten van deze woning. Door de ligging op het zuiden geniet je hier volop van de zon, terwijl de omliggende bebouwing zorgt voor een fijne mate van privacy. De tuin biedt ruimte voor meerdere zitplekken en beschikt over een praktische schuur met extra bergruimte en aansluiting voor de wasmachine. Aan de voorzijde van het appartement ligt de slaapkamer, met centraal in de woning de badkamer. Deze is efficiënt ingedeeld en uitgerust met een ligbad, wastafel en toilet. Kortom: een charmant appartement met karakter, gelegen op een rustige plek in het



Omgeving

Midden in de Amsterdamse Jordaan ligt dit bijzondere adres, op een steenworp afstand van de levendige Tweede Tuindwarsstraat en de Westerstraat. Ook de geliefde Noordermarkt, met haar brocante markt op maandag en de biolo-gische boerenmarkt op zaterdag, bevindt zich om de hoek. De Tuinstraat zelf is juist een rustig straatje met een gemoedelijke, bijna dorpse sfeer wat een fijne balans tussen levendigheid en ontspanning geeft. De Tuinstraat ontleent haar naam aan de historische Bakkerstuijn: een bijna 300 m² grote, gedeelde binnentuin recht tegenover de voordeur – een zeldzame oase van rust

en groen in de stad. In de directe omgeving vind je iconische hotspots zoals café De Tuin, Winkel 43 en La Perla. Gezellige terrassen, unieke boetieks en sfeervolle markten liggen allemaal op loopafstand. Ook de Haarlemmerdijk en Haarlemmerstraat, de charmante 9 Straatjes en het groene, culturele Westerpark zijn eenvoudig te voet bereikbaar. De bereikbaarheid is uitstekend: de A10 is snel te bereiken en er zijn diverse tram- en busverbindingen in de buurt. Bovendien wandel je in circa 15 minuten naar Amsterdam Centraal Station, de Dam en het Rokin.

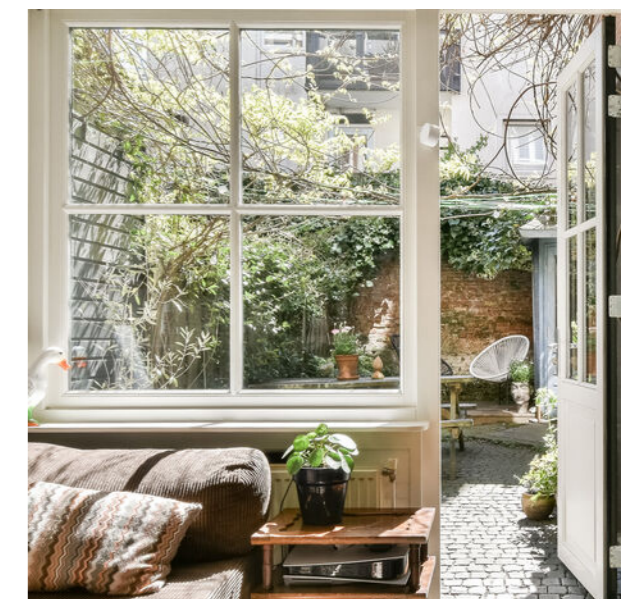
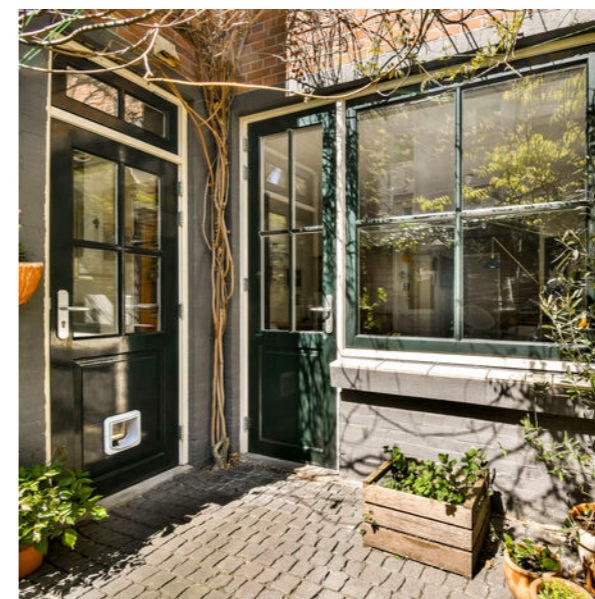
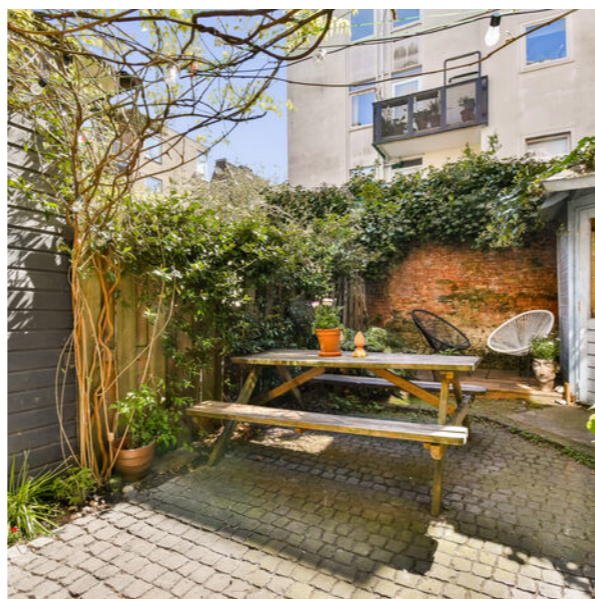






Kenmerken

- Appartement van 41 m² op de begane grond
- Rijksmonument uit 1878
- Tuin van 25 m² op het zuiden met schuur
- Nieuwe keuken uit 2023
- Houten vloer
- Dubbelglas aan de achterzijde
- Toegang voor buurtbewoner tot de aan de overkant gelegen 'Bakkerstuin' van 300 m²
- Energielabel E
- Eigen grond, dus geen erfpacht!
- VvE maandelijkse servicekosten €167,50









ENGLISH

Looking for an charming apartment with character and a sunny garden?

This charming, monumental ground-floor apartment from 1878 (approx. 41 m²) is situated on a quiet street, right in the heart of the lively Jordaan. Its monumental status ensures authentic details and a unique appearance, while the home has simultaneously been adapted to modern comfort. The apartment features a cozy living room with a modern open kitchen, a comfortable bedroom, and a snug bathroom. The absolute eye-catcher is the spacious, sunny south-facing garden of no less than 25 m². A delightful oasis of tranquility in the bustling city center. Moreover, the property is situated on freehold land, so there is no leasehold!

Description:

This charming ground-floor apartment is situated on a quiet street, right in the heart of the beloved Jordaan. The property is located in a characteristic monumental building dating from 1878 and features approximately 41 m² of living space, complemented by a surprisingly spacious garden of no less than 25 m².

You enter the hall via the private entrance from the street, which provides access to all rooms. At the rear of the home are the cozy living room and the modern kitchen, which together form the heart of the apartment. Thanks to the favorable south-facing location, the large windows, and the direct connection to the garden, you experience a pleasant light and spacious feeling here. The kitchen (2023) is custom-made and equipped with various built-in appliances, including a refrigerator with freezer compartment, a 4-burner gas stove, and a dishwasher.

The sunny backyard is undoubtedly one of the biggest advantages of this property. Due to its south-facing location, you can enjoy plenty of sunshine here, while the surrounding buildings ensure a pleasant degree of privacy. The garden offers space for multiple seating areas and features a practical shed with extra storage space and a connection for the washing machine. The bedroom is located at the front of the apartment, with the bathroom centrally positioned within the home. It is efficiently laid out and equipped with a bathtub, sink, and toilet.

In short: a charming and comfortable apartment with character, situated in a quiet spot in the vibrant heart of the Jordaan.

Features and details:

- 41 m² ground-floor apartment
- Monumental building from 1878
- 25 m² south-facing garden with shed
- New kitchen from 2023
- Wooden flooring
- Double glazing at the rear
- Access for local residents to the 300 m² 'Bakkerstuin' located across the street
- Energy label E
- Freehold, so no leasehold!
- Association of owners monthly service charge €167.50

Location:

Located in the heart of Amsterdam's Jordaan district, this special address is just a stone's throw from the lively Tweede Tuindwarsstraat and Westerstraat. The beloved Noordermarkt, with its flea market on Mondays and organic farmers' market on Saturdays, is also just around the corner. Tuinstraat itself, however, is a quiet street with a friendly, almost village-like atmosphere, providing a fine balance between liveliness and relaxation. Tuinstraat takes its name from the historic Bakkerstuin: a nearly 300 m² shared courtyard directly opposite the front door – a rare oasis of peace and greenery in the city. In the immediate vicinity, you will find iconic hotspots such as Café De Tuin, Winkel 43, and La Perla. Cozy terraces, unique boutiques, and atmospheric markets are all within walking distance. The Haarlemmerdijk and Haarlemmerstraat, the charming 9 Straatjes, and the green, cultural Westerpark are also easily accessible on foot. Accessibility is excellent: the A10 motorway is quickly reachable, and there are various tram and bus connections nearby. Moreover, you can walk to Amsterdam Central Station, Dam Square, and Rokin in about 15 minutes.

1. Sinds wanneer is deze woning je eigendom?

Ik woon hier sinds 15 november 2022.

2. Wat was je reden om destijds de woning te kopen?

Ik ging uit elkaar met mijn toenmalige vriend en ging op zoek naar een eigen plekje. Toen kwam ik deze mooie woning tegen.

3. Wat vind je bijzonder aan je woning?

Ik vind het ontzettend fijn om in de zomer een dubbel zo grote woning te hebben door de twee tuindeuren open te kunnen zetten en te kunnen genieten van de zon en de rust. Daarnaast geeft deze woning mij altijd een heel warm gevoel en de buurt is ontzettend gezellig. Je zit midden in de Jordaan maar dit huisje en de straat zijn een oase van rust.

4. Is er in de loop van de jaren veel aan de woning verbouwd of veranderd?

In 2023 heb ik een geheel nieuwe keuken laten bouwen. Aan de Tuin is veel gewerkt, hij is nu groener dan eerst. Daarnaast heb ik een paar muren geveerd en de ramen aan de voorkant van de binnenkant geschuurd en nieuw geveerd. Er zit een nieuw slot op de deur en de elektriciteitskast (het was een ouderwetse stoppenkast) is in zijn geheel vervangen.

5. Zijn er ook minpuntjes te vermelden?

Aan de voorkant zijn de ramen nog enkel glas. Er zijn in de VVE ook andere leden die deze graag willen laten vervangen, echter zijn hier nog geen verdere besluiten over gemaakt. Een andere optie zouden voorzetsramen zijn om warmte meer binnen te houden.

6. Wat kun je vertellen over de (woon)omgeving?

De buurt kan heel dorps aanvoelen: buren groeten en herkennen elkaar, en er worden soms kleine klassieke concerten georganiseerd op het Tuinplein naast de woning. Je bent bovendien zo op de Westerstraat voor de wekelijkse boodschappen, met een AH, Jumbo, maar ook veel particuliere winkeltjes, kappers en leuke tweedehandswinkels. Bij de kruising met de Tweede Egelantiersstraat zit La Perla, bij velen bekend als een van de beste pizzeria's van Amsterdam. In die straat vind je ook andere mooie restaurants en natuurlijk het gezellige café De Tuin. Op zaterdag sta je bovendien zo op de Noordermarkt voor verse en bijzondere producten. Wat veel mensen opvalt aan de Tuinstraat, is dat het heel druk kan zijn op de Prinsengracht, maar zodra je de Tuinstraat inloopt, wordt het rustig: je hoort de vogels fluiten en ziet kinderen op straat spelen.

7. Wie wonen er naast/boven je?

Doordat het trappenhuis naar de eerste, tweede en derde verdieping naast deze woning ligt, zijn er aan één kant geen directe burenen. Links woont een alleenstaande vrouw die vaak op reis is. Op de eerste verdieping woont een jonge man alleen; soms heeft hij een huisgenoot. Daarboven woont een stel dat de woning als tweede verblijf gebruikt. Af en toe verblijft hun dochter daar, maar meestal staat de woning leeg. Op de derde verdieping woont een jong stel uit Engeland.

8. Waarom staat de woning te koop?

Ik heb een partner met wie ik graag groter wil gaan wonen met vooruitzicht op eventuele gezinsuitbreiding.

9. Zijn er nog andere zaken te melden die voor een koper interessant zijn?

Tegenover van de woning ligt nog een tuin die gedeeld wordt door burenen. Hier wordt soms samen getuinierd, men kan er zitten en een boekje lezen en de buurtkatten aaien.

OVERIGE INFORMATIE

Eigendom:

Het betreft een appartementsrecht gelegen op eigen grond dus geen erfpacht!

Splitsing, kadastrale gegevens:

Het pand werd in 1994 gesplitst in 8 appartementen en 6 bergingen. Het onderhavige appartement heeft de volgende omschrijving: het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van na te melden gebouw, met bijbehorende tuin en berging gelegen in de tuin, plaatselijk bekend te 1015 NZ Amsterdam, Tuinstraat 71 H, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, complexaanduiding 8481-A, appartementsindex 2.

Vereniging van Eigenaars en servicekosten:

De woning is 4/32e deel gerechtigd in de gemeenschap. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars Tuinstraat 69 en 71 te Amsterdam". De VvE wordt professioneel beheerd en er is een mjpg. De maandelijkse servicekosten bedragen €167,50.

Verwarming en elektra:

Verwarming en warm water middels HR CV ketel uit 2010.

EPC

Het appartement beschikt over een energielabel E

Voor meer informatie of voor het maken van een geheel vrijblijvende bezichtigingsafspraak kunt u contact opnemen met:

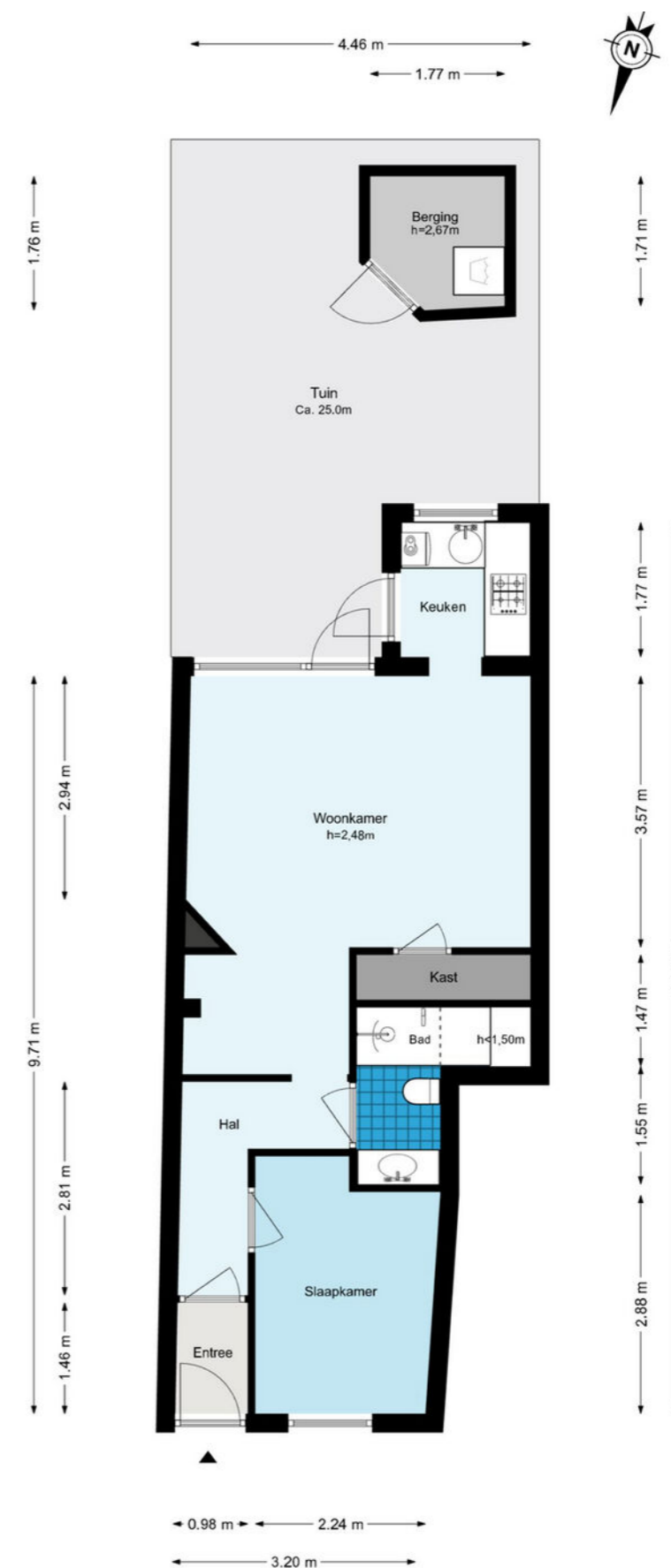
Alice Bakker Makelaardij,
Eerste Looiersdwarstraat 19 hs, 1016 VL Amsterdam
www.alicebakker.nl
Tel.nr: 020 – 7371435,
info@alicebakker.nl

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of anderszins, noch voor de gevolgen daarvan. De opgegeven kenmerken zijn slechts als aanduiding bedoeld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn evenals de weergegeven plattegronden indicatief. Van toepassing zijn de MVA / NVM voorwaarden.

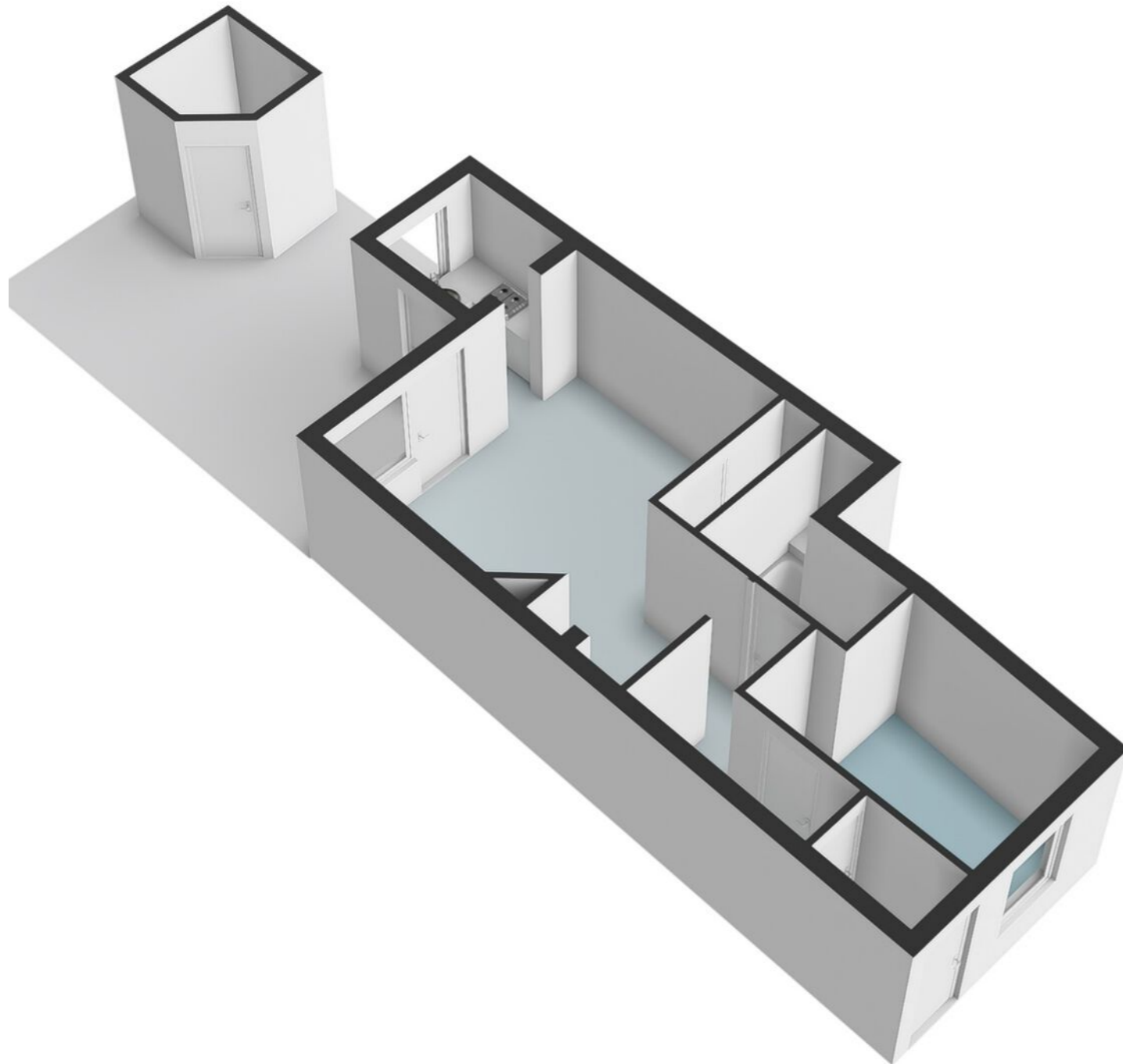
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door een Amsterdamse notaris opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De koop zal geschieden onder de normale bepalingen en condities als opgenomen in de koopakte van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie Ring Amsterdam. De koopakte dient binnen 5 werkdagen na prijsovereenstemming getekend te worden bij een Amsterdamse notaris.

PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 3D



“Praatjes vullen geen gaatjes” zei een van mijn eerste opdrachtgevers tijdens onze eerste kennismaking. “Het klinkt allemaal heel goed, maar welke garantie heb ik dat je al je beloften waar maakt?” vroeg hij vervolgens.

Ik begreep wat hij bedoelde. De verkoop of aankoop van een huis is de belangrijkste financiële transactie van ons leven. Je daarbij vastketenen aan iemand die je niet of nauwelijks kent vraagt om een blind vertrouwen. Dus ik sprak met hem af dat hij mij niets verschuldigd was zolang zijn huis niet was verkocht. En dat hij altijd per direct en zonder kosten zijn verkoopopdracht kon intrekken, zonder moeilijk gedoe. Die afspraken hebben voor ons beiden heel goed uitgepakt. Ik kreeg zijn vertrouwen en de verkoop is geheel naar wens verlopen.

Gelukkig kan ik nu, zoveel jaar later, iedere potentiële opdrachtgever met trots wijzen op goede referenties, de schouderklopjes van heel tevreden cliënten.

Toch werken wij nog steeds op dezelfde “no cure, no pay” basis. Dat geeft iedere opdrachtgever een veilig en vertrouwd gevoel en het houdt ons extra scherp. Iedere nieuwe opdracht blijft een nieuwe uitdaging om het beste resultaat te behalen. Met als beloning een tevreden opdrachtgever.

Ik hoop dat wij ons ook aan u mogen bewijzen.

Vriendelijke groet,

Alice

Alice Bakker Makelaardij | 1e Looiersdwarsstraat 19 HS | 1016 VL Amsterdam | 020-7371435 | info@alicebakker.nl

WWW.ALICEBAKKER.NL

AliceBakker
Makelaardij

