

- AMSTERDAM -  
**STOLWIJKSTRAAT 45-H**

**"Openslaande  
deuren naar de  
tuin."**

45

**"Open keuken met  
schiereiland."**

**BOELEN**  
MAKELAARDIJ

## TE KOOP

Sfeervol en praktisch ingedeeld benedenhuis met tuin, gelegen op eigen grond! Dit prachtige appartement van circa 80 m<sup>2</sup> ligt in de geliefde Hoofddorppleinbuurt in Amsterdam Zuid en beschikt over een zonnige en fraai aangelegde tuin op het oosten. De woning is in 2021 grondig gerenoveerd en hoogwaardig afgewerkt, met onder andere hoge plafonds en een eikenhouten lamelparketvloer in Hongaarse punt met vloerverwarming.

De combinatie van de hoogwaardige afwerking, de praktische indeling en de fijne buitenruimte maakt dit een zeer comfortabel geheel.

VRAAGPRIJS  
€ 800.000 k.k.



# INDELING

## BEGANE GROND

Via de entree kom je in de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken van de woning, evenals het separate toilet met fontein.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en staat met openslaande deuren in directe verbinding met de tuin. De lichtstraat in het plafond zorgt voor extra daglicht, waardoor de ruimte prettig en open aanvoelt.

Centraal in de woning bevindt zich de open keuken met schiereiland, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Aansluitend is er ruimte voor een eettafel.

Aan de voorzijde ligt de eerste slaapkamer, een ruime en lichte kamer met voldoende plek voor kastruimte. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde, heeft directe toegang tot de tuin en is ook goed te gebruiken als werk- of logeerkamer.

De badkamer ligt centraal in de woning en is uitgerust met een inlopdouche en een wastafel met meubel en spiegel. Tot slot is er onder de trap een praktische bergkast met wasmachineaansluiting.

De op het oosten gelegen tuin is direct vanuit de woonkamer te bereiken en biedt een prettige buitenruimte met een goede balans tussen groen en bestrating.





























# PLATTEGROND BEGANE GROND



# KENMERKEN & SPECIFICATIES

## VOORZIENINGEN

- Cv ketel (Remeha QR 2021)
- Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

## ONDERHOUD

- Intern: goed tot uitstekend
- Extern: goed tot uitstekend

## OPPERVLAKTEN

- Woonoppervlakte circa 80 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 218 m<sup>3</sup>

## ROERENDE ZAKEN

- Lijst roerende zaken

## GRONDSITUATIE

- Volle eigendom

## ZAKELIJKE LASTEN

- OZB €430,03 per jaar
- Rioolrecht €192,04 per jaar
- Bijdrage VvE €120,00 per maand

## BESTEMMING

- Wonen

## KADASTRAAL

- Gemeente: Sloten
- Sectie: O
- Complexaanduiding: 3375
- Indexnummer: 9
- Aandeel: 1/5e

## MILIEU

- Bodemrapporten



## VERTREKKEN

- Woonkamer
- Badkamer
- Twee slaapkamers
- Toilet

## BOUWJAAR

- 1929

## BUITENRUIMTE

- Achtertuin op het oosten

## ENERGIELABEL

- A

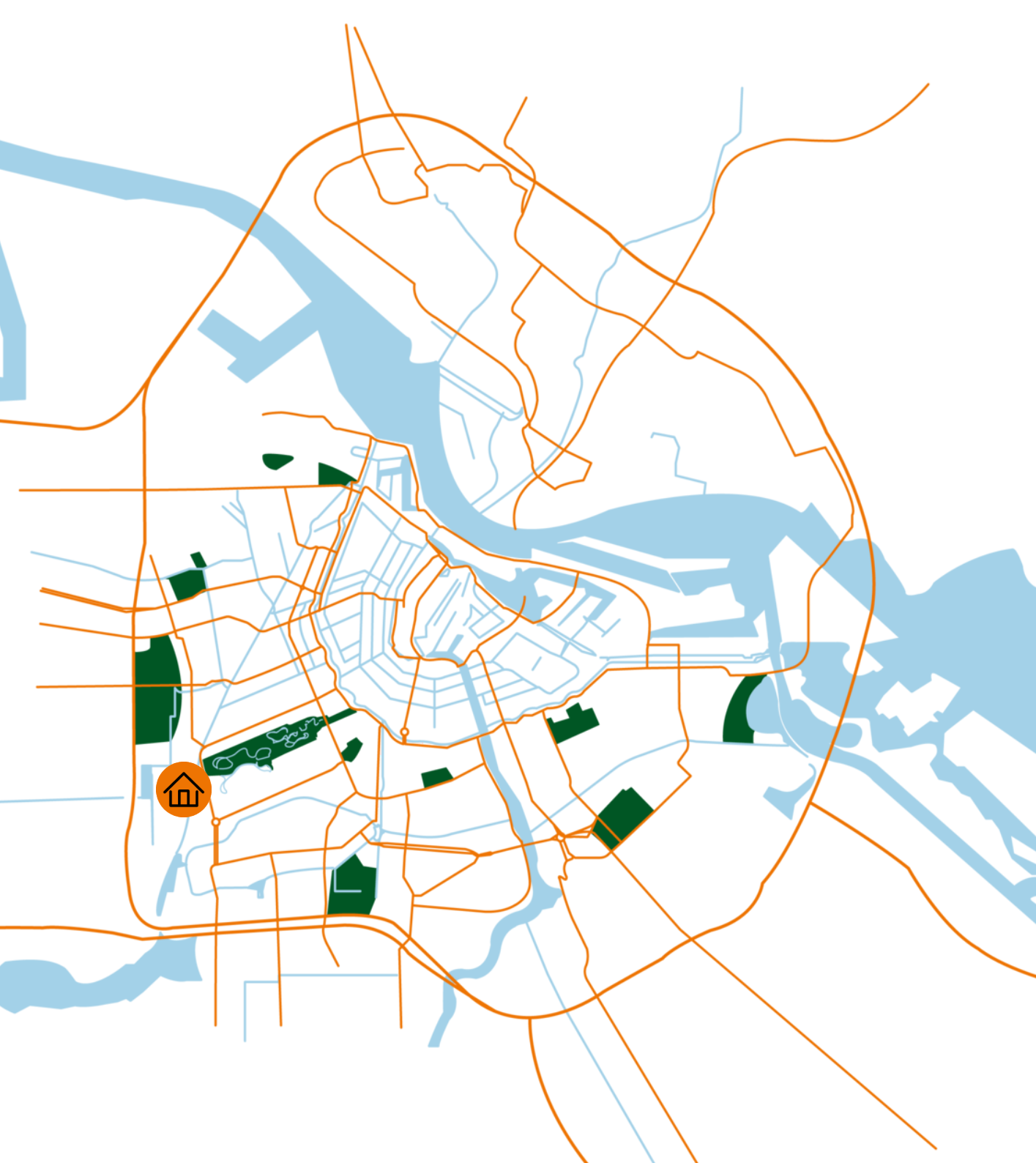
## OPLEVERING

- In overleg

## OVERIG

- Algemene ouderdomsclausule

VRAAGPRIJS  
€ 800.000,- K.K.



## LOCATIE OP DE KAART

### LIGGING

De woning is gelegen in de Hoofddorppleinbuurt in Amsterdam Zuid, een populaire wijk met een prettige combinatie van rust en levendigheid. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, supermarkten en speciaalzaken, onder andere aan het Hoofddorpplein, de Zeilstraat en de Amstelveenseweg.

Daarnaast zijn er veel leuke cafés en restaurants in de buurt, en liggen zowel het Vondelpark als het Rembrandtpark op korte afstand. Ook de Westlandgracht bevindt zich vlakbij en is in de zomer een fijne plek voor ontspanning.

### Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is goed. De Ring A10 is via de S106 en S107 snel te bereiken. Daarnaast zijn er diverse tram- en busverbindingen in de directe omgeving, met goede verbindingen richting het centrum, Station Lelylaan en Station Zuid.

# BIJZONDERHEDEN

## AFMETING

Ten aanzien van de afmetingen vermeld in deze brochure: deze zijn indicatief en voor zover mogelijk gemeten conform NEN 2580, doch koper kan hier geen enkel recht aan ontleen, tenzij anders vermeld. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper heeft te allen tijden de mogelijkheid om een meting conform NEN 2580 voor zijn rekening en risico te laten uitvoeren.



Jacob Marisplein 35  
1058 JC Amsterdam  
020 226 00 66  
[info@boelenmakelaardij.nl](mailto:info@boelenmakelaardij.nl)  
[www.boelenmakelaardij.nl](http://www.boelenmakelaardij.nl)



Bij het samenstellen van deze brochure staan correctheid, volledigheid en actualiteit bij ons hoog in het vaandel. Desondanks kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie. Wij zijn op geen enkele grond aansprakelijk voor eventuele incorrecte informatie in deze brochure.