

LIVING

Real Estate



AMSTERDAM
Wilhelminastraat 117 3

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte	110 m ²
Inhoud	188 m ³
Bouwjaar	1906
Energie label	F

Omschrijving

LIVING in Oud-West

Aan de Wilhelminastraat ligt dit karaktervolle en verrassend ruime dubbel bovenhuis van circa 110 m², verdeeld over meerdere woonlagen en met precies die eigenschappen die een woning in Amsterdam zo geliefd maken. Dit bovenappartement beschikt over drie slaapkamers, twee badkamers, een open keuken, een lichte living met open haard, balkons aan voor- en achterzijde én een intern trappenhuis naar de dakopbouw met dakterras. Bovendien is de woning gelegen op eigen grond en maakt het deel uit van een betrokken, kleine VvE.

Een korte rondleiding

WELKOM

Via het gemeenschappelijke trappenhuis wordt de woning bereikt, waarna direct de prettige, rustige uitstraling opvalt. De indeling voelt logisch en ruim, met een goede verdeling tussen wonen, slapen en buiten genieten.

WONEN

De woonkamer is een lichte en uitnodigende plek, waar de open haard meteen warmte en karakter toevoegt. Dankzij de brede ramen en de prettige lichtinval voelt de ruimte ruim en ontspannen aan. Opvallend is de extra kamer achter de woonkamer, die de woning veel flexibiliteit geeft: denk aan een werkplek, speelkamer, derde slaapkamer of juist de mogelijkheid tot het vergroten van de living.

KOKEN

De open keuken sluit mooi aan op het woongedeelte en past goed bij de informele, huiselijke sfeer van het appartement. De keuken is praktisch ingedeeld en vormt een fijne plek voor wie graag kookt en tegelijk contact houdt met het gezelschap aan tafel.

SLAPEN

De woning telt maar liefst drie slaapkamers, waaronder twee ruime kamers op de zolderverdieping. Op deze manier is elke slaapkamer ruim bemeten en voorzien van kasten. Dat maakt deze woning bijzonder geschikt voor een stel, gezin, meerdere huisgenoten of iemand die wonen en werken wil combineren.

BADDEREN

Met twee badkamers is het appartement opvallend comfortabel in gebruik. De sanitaire ruimtes zijn netjes afgewerkt en praktisch ingedeeld, wat het dagelijkse ritme net wat aangener maakt. Beide badkamers zijn netjes uitgevoerd, de badkamer op de eerste woonlaag biedt een bad, terwijl de badkamer op de bovenste verdieping een inloopdouche biedt en wasmachine aansluiting alsook het tweede toilet. Beide badkamers hebben een kleine wastafel.

BUITEN

Buitenruimte is hier absoluut een pluspunt. Er zijn balkons aan zowel de voor- als achterzijde, en via de dakopbouw wordt bovendien het riante dakterras bereikt. Dus geen onhandig luik, maar een net trappenhuis wat zich doorzet naar een dakopbouw wat ook weer ruimte biedt voor stalling van kussens en ander materiaal. Het terras zelf is ruim bemeten en geeft voldoende plek voor een loungeplek en eettafel. Er zijn aansluitingen voor een buitenkeuken.

VERENIGING VAN EIGENAREN

De woning maakt deel uit van de VvE Wilhelminastraat 17, de administratie wordt intern gevoerd en er is zeer recent een meerjarenonderhoudsplaning opgesteld door Vereniging Eigen Huis.

GOED OM TE WETEN

Recent zijn alle wanden gesausd en is de vloer op de eerste woonlaag opnieuw geschuurd. Een aantal ramen zijn vervangen (dubbel glas) en de kamers zijn licht met zachte tinten, hoge ramen en sfeervolle details zoals de open haard en het interne trappenhuis.

In 2025 zijn diverse herstelwerkzaamheden aan de achtergevelkozijnen uitgevoerd en is het schilderwerk aan de achtergevelkozijnen voltooid. In 2024 is het trappenhuis gerenoveerd (tapijt en schilderwerk).

De woning is voormalig verhuurd geweest, zodoende zal er bij de verkoop een zogenaamde niet-bewonersclausule in de koopakte worden opgenomen.

OMGEVING EN HOTSPOTS

De Wilhelminastraat ligt in een van de meest geliefde delen van Amsterdam-Oud West, met de Jan Pieter Heijestraat, Kinkerstraat en het Vondelpark binnen handbereik. Voor koffie, lunch, borrel en diner zijn er volop adressen in de buurt, waardoor je hier echt het stadse leven aan je voeten hebt.

Café Wilhelmina aan de Eerste Helmersstraat 83A, Café Vita Lente aan de Jan Pieter Heijestraat 94A, Juicebrothers aan de Jan Pieter Heijestraat 162, Coffee Room, Lot Sixty One en Otemba Ramen. De Hallen blijft een vaste trekker in Oud-West en vormt een echt buurtanker.

BEREIKBAARHEID

De locatie in Oud-West is niet alleen geliefd om de winkels en horeca, maar ook door de uitstekende bereikbaarheid. Het openbaar vervoer is hier optimaal geregeld: diverse tramlijnen (zoals lijn 7 en 17) stoppen op korte loopafstand aan de Kinkerstraat of de Overtoom, waardoor in no-time het hart van de stad of op het Centraal Station wordt bereikt.

Ook met de auto is de woning zeer goed bereikbaar. Via de Overtoom is de ringweg A10 zeer dichtbij, wat zorgt voor een ideale ontsluiting naar de rest van Nederland.

DISCLAIMER

De woning is ingemeten conform NEN2580. Deze 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 is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken, die voor hem van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is ons kantoor de makelaar van verkoper. Wij adviseren u een NVM/MVA Makelaar in te schakelen, die u met zijn deskundigheid zal bijstaan in het aankoopproces. Indien u geen professionele begeleiding wenst in te schakelen, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken, die van belang zijn, te kunnen overzien. De Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing.

Description

Located on Wilhelminastraat, this characterful and surprisingly spacious double upper apartment of approximately 110 m² is spread over multiple levels and offers exactly the features that make Amsterdam living so desirable. The property includes three bedrooms, two bathrooms, an open-plan kitchen, a bright living room with a fireplace, balconies at both the front and rear, and an internal staircase leading to the rooftop extension with a roof terrace. The apartment is situated on freehold land and forms part of a small, well-involved homeowners' association (VvE).

WELCOME

The apartment is accessed via a shared staircase, immediately revealing its calm and inviting atmosphere. The layout is logical and spacious, with a well-balanced division between living, sleeping, and outdoor areas.

LIVING

The living room is bright and welcoming, with the fireplace adding warmth and character. Large windows allow for pleasant natural light, creating an airy and relaxed feel. Notably, an additional room behind the living room offers great flexibility: ideal as a home office, playroom, third bedroom, or an extension of the living area.

KITCHEN

The open kitchen connects seamlessly to the living space and complements the informal, homely atmosphere of the apartment. It is practically designed and perfect for those who enjoy cooking while staying connected with guests.

BEDROOMS

The apartment features three bedrooms, including two spacious rooms on the top floor. Each bedroom is generously sized and fitted with storage, making the property highly suitable for a couple, family, multiple occupants, or someone looking to combine living and working.

BATHROOMS

With two bathrooms, the apartment offers a high level of comfort. Both are neatly finished and practically laid out. The bathroom on the main living floor includes a bathtub, while the top-floor bathroom features a walk-in shower, washing machine connection, and a second toilet. Both bathrooms have a compact sink.

OUTDOOR SPACE

Outdoor living is a clear highlight. The property has balconies at both the front and rear, as well as a spacious roof terrace accessed via the rooftop extension. No awkward ladder, but a proper internal staircase leading to a rooftop structure that also provides storage for cushions and outdoor items. The terrace itself is generously sized, with ample space for a lounge area and dining table, and includes connections for an outdoor kitchen.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The apartment is part of the VvE Wilhelminastraat 17. The administration is managed internally, and a long-term maintenance plan was recently prepared by Vereniging Eigen Huis.

GOOD TO KNOW

Recently, all walls have been repainted and the floor on the main living level has been re-sanded. Several windows have been replaced with double glazing. The rooms are light and finished in soft tones, complemented by high windows and charming details such as the fireplace and internal staircase.

In 2025, various repair works were carried out on the rear façade window frames, along with exterior painting. In 2024, the communal staircase was renovated (carpet and paintwork).

The property has previously been rented out; therefore, a non-owner-occupancy clause will be included in the purchase agreement.

AREA AND HOTSPOTS

Wilhelminastraat is located in one of the most sought-after parts of Amsterdam Oud-West, within easy reach of Jan Pieter Heijestraat, Kinkerstraat, and Vondelpark. The neighborhood offers a wide variety of cafés and restaurants for coffee, lunch, drinks, and dinner, truly placing vibrant city life at your doorstep.

Nearby hotspots include Café Wilhelmina (Eerste Helmersstraat 83A), Café Vita Lente (Jan Pieter Heijestraat 94A), Juicebrothers (Jan Pieter Heijestraat 162), Coffee Room, Lot Sixty One, and Otemba Ramen. De Hallen remains a central and lively hub in Oud-West.

ACCESSIBILITY

Oud-West is not only popular for its shops and restaurants but also for its excellent accessibility. Public transport is well organized, with several tram lines (including lines 7 and 17) stopping within walking distance on Kinkerstraat and Overtoom, providing quick access to the city center and Central Station.

By car, the property is also easily accessible. The A10 ring road is just minutes away via Overtoom, offering convenient connections to the rest of the Netherlands.

DISCLAIMER

The property has been measured in accordance with NEN2580 standards. This measurement instruction aims to provide a consistent method for indicating usable floor area. However, differences in measurement outcomes may still occur due to interpretation, rounding, or practical limitations.

This information has been compiled with due care; however, we accept no liability for any inaccuracies, omissions, or consequences thereof. All stated measurements and surfaces are indicative. Buyers have their own duty to investigate all matters of importance to them. Our office represents the seller in this transaction. We recommend engaging an NVM/MVA real estate agent to assist you in the purchasing process. If you choose not to seek professional guidance, you are deemed legally competent to assess all relevant matters yourself. The General Consumer Terms of the NVM apply.





























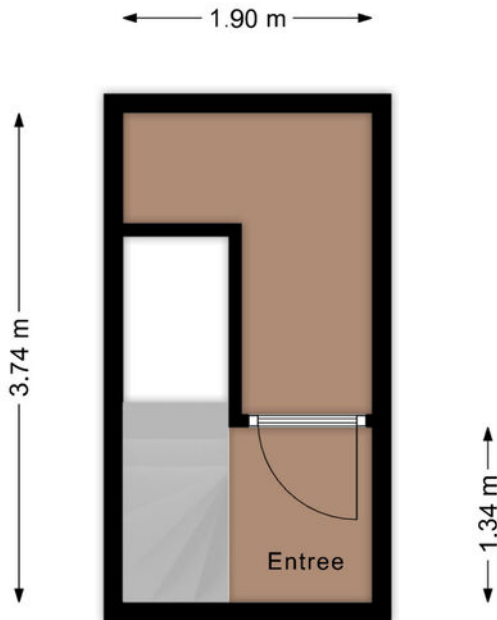






Plattegronden

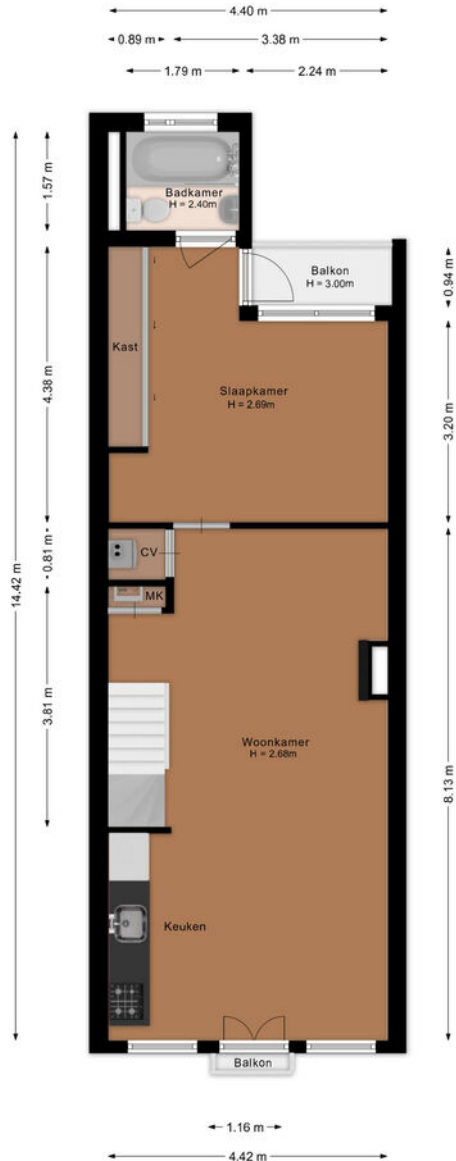
Wilhelminastraat 117-3 Amsterdam
Tweede verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

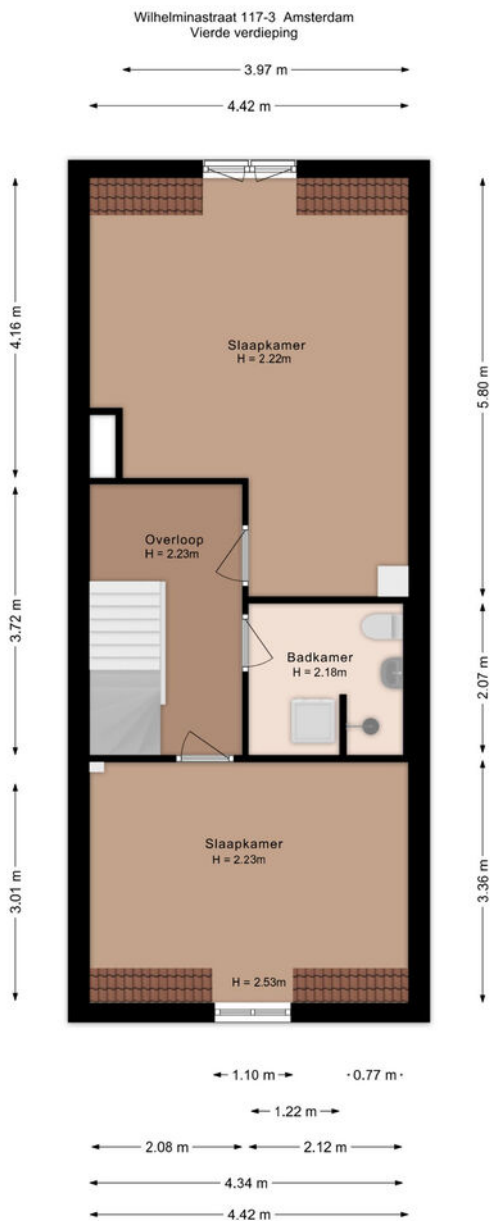
Plattegronden

Wihelminastraat 117-3 Amsterdam
Derde verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

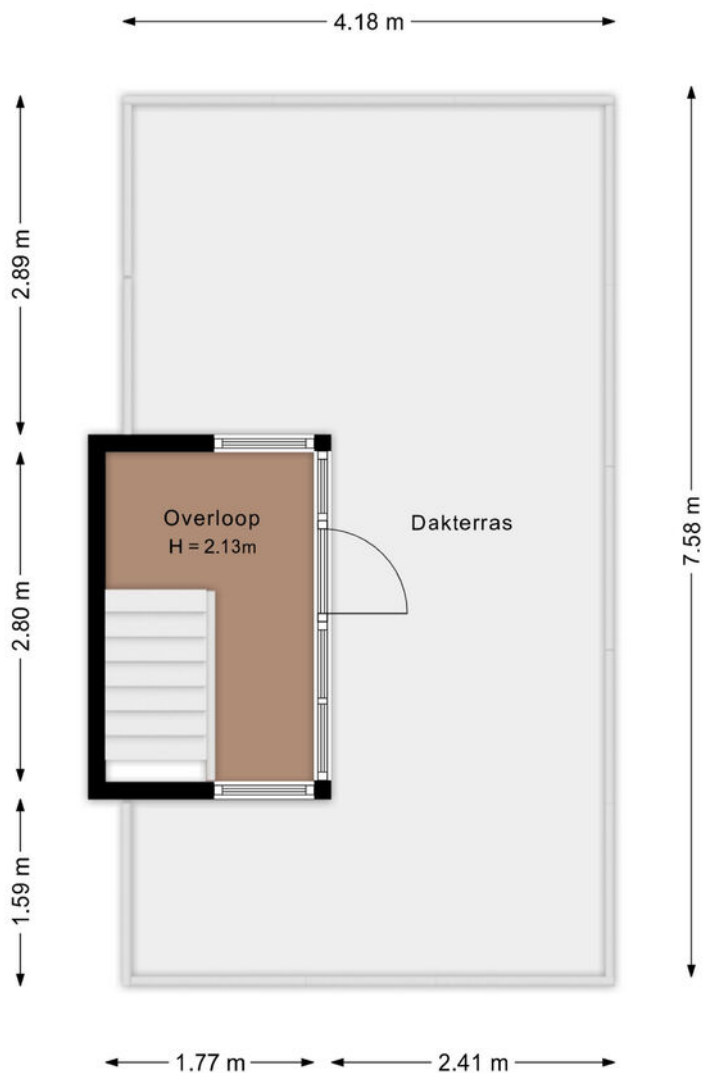
Plattegronden



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

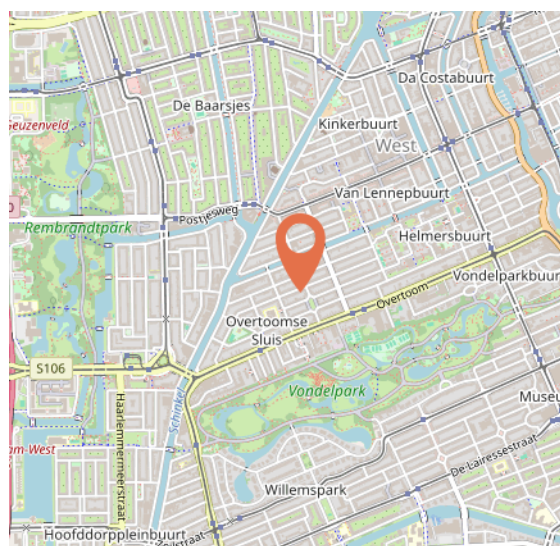
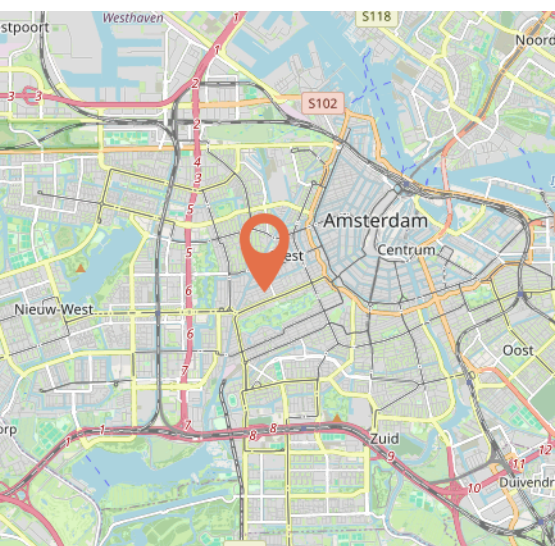
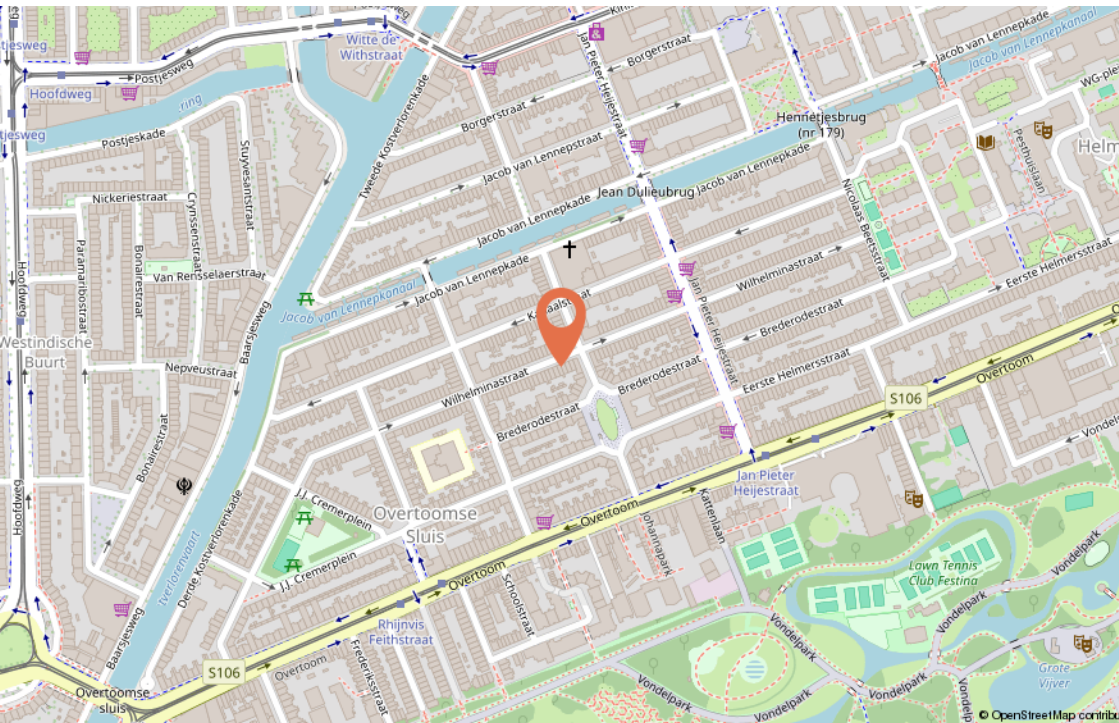
Plattegronden

Wilhelminastraat 117-3 Amsterdam
Vijfde verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie op de kaart





LIVING

Real Estate

Sarphatipark 44 HS
1073 CZ Amsterdam

020-5287862
info@livingrealestate.nl
www.livingrealestate.nl