



Kom binnen

**Wijtenbachstraat 39 - 1093 HT Amsterdam**

Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.



# Welkom

Kenmerken	03
Omschrijving	04
Foto's	07
Plattegronden	18
Locatie	20
Lijst van zaken	21
Over ons	23

# Kenmerken



Koopsom

**€ 1.100.000,- k.k.**



Soort bouw

**Benedenwoning**



Woonoppervlakte

**125 m<sup>2</sup>**



Kamers

**5**



Slaapkamers

**4**



Bouwjaar

**1884**



Energie label

**A +**



# Omschrijving

Op een toplocatie in het geliefde Amsterdam Oost bieden wij dit royale en moderne dubbele benedenhuis van 125 m<sup>2</sup> aan, gelegen in een karakteristiek pand uit 1884. De woning beschikt over maar liefst 4 slaapkamers en een heerlijke tuin een unieke combinatie van ruimte, comfort en om de hoek van het Oosterpark.

Het appartement maakt deel uit van een hoogwaardig vernieuwbouwproject waarbij in 2015 tien panden zowel intern als extern volledig zijn gerenoveerd met nieuwe fundering. Hierbij is veel aandacht besteed aan kwaliteit, duurzaamheid én het behoud van authentieke details.

**\*\*English version below\*\***

## INDELING

Bel-etage

Via het eigen portiek/entree bereikt u de woning op bel-etageniveau. Vanuit de hal met garderobe biedt toegang tot alle vertrekken. De royale woonkamer aan de voorzijde staat in open verbinding met de moderne keuken aan de achterzijde. De keuken is uitgevoerd in antracietkleurige tinten en afgewerkt met een stijlvol betonnen werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een ruime koelkast, aparte vriezer, oven en een gasfornuis met afzuigkap. Vanuit de keuken is via de buitentrap tevens de tuin bereikbaar. Naast de keuken bevindt zich een fijne werk- of studeerplek, eveneens met uitzicht op de tuin. Verder vindt u op deze verdieping een apart toilet met fonteintje.

Begane grond

Via de interne trap bereikt u het souterrain. De centrale hal biedt toegang tot de badkamer en 3 goed bemeten slaapkamers.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer, momenteel ingericht als speel-/werkkamer. Aan de achterzijde liggen de royale master bedroom en een extra kinder- of logeerkamer. Vanuit de master bedroom geven openslaande deuren toegang tot de tuin. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, ruime inloopdouche, wastafel met spiegel, tweede toilet en een handdoekradiator.

## OMGEVING

De woning is gelegen in stadsdeel Oost, in de populaire Oosterparkbuurt, met het Oosterpark praktisch voor de deur. De buurt biedt een breed scala aan voorzieningen, waaronder leuke winkels en horecagelegenheden zoals De Biertuin Oost, Bar Bukowski en Café Kuijper. Ook Oostpoort, met zijn gevarieerde aanbod aan winkels en restaurants, ligt op korte afstand. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving diverse culturele trekpleisters, zoals het Tropenmuseum, ARTIS en Koninklijk Theater Carré. Voor recreatie kunt u terecht in het Oosterpark of langs de Amstel. De bereikbaarheid is uitstekend: via afrit S113 zijn de A10, A1 en A2 snel bereikbaar, en er zijn meerdere tramhaltes op loopafstand. Ook het Amstelstation en station Muiderpoort liggen op slechts enkele minuten fietsen.

## OPPERVLAKTE CONFORM NEN 2580

Gebruiksoppervlakte wonen: 125m<sup>2</sup>

## ERFPACHT

Erfpacht canon is afgekocht tot 15-09-2063

## VERENIGING VAN EIGENAREN

Vereniging van eigenaars Wijttenbachstraat 37 t/m 55, bestaande uit 35 woningen wordt professioneel beheerd door Ymere (Yver) en is zeer actief. De maandelijkse servicekosten bedragen € 229,-. MJOP aanwezig, deze is opgesteld in 2019. De achtergevel gaat geschilderd worden eind 2026.

## BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A+
- 4 slaapkamers
- Riante achtertuin van 34m<sup>2</sup>
- Erfpacht afgekocht tot 15-09-2063
- Fundering vernieuwd in 2014/2015
- Levering eind 2026.

# Omschrijving

## VOORBEHOUD

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Het meetrapport is conform Meetinstructie NEN 2580 opgesteld. Koper heeft zijn/haar eigen onderzoek plicht 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.

# Description

In a prime location in the popular Amsterdam Oost neighborhood, we offer this spacious and modern two-story ground-floor apartment of 125 m<sup>2</sup>, situated in a historic building dating from 1884. The home features 4 bedrooms and a lovely garden: a unique combination of space and comfort, just around the corner from Oosterpark.

The apartment is part of a high-quality renovation project in which 10 buildings were completely renovated both internally and externally in 2015, including new foundations. Great attention was paid to quality, sustainability, and the preservation of authentic details.

## LAYOUT

### Ground Floor

You enter the home at ground level through the private entrance. The entryway, featuring a coat closet, provides access to all rooms. The spacious living room at the front opens directly into the modern kitchen at the rear. The kitchen features anthracite-colored tones and is finished with a stylish concrete countertop. It is equipped with various built-in appliances, including a spacious refrigerator, separate freezer, oven, and a gas stove with an extractor hood. The garden is also accessible from the kitchen via the outdoor staircase. Adjacent to the kitchen is a pleasant work or study area, which also overlooks the garden. You will also find a separate toilet with a sink on this floor.

### Souterrain

The basement is accessible via the internal staircase. The central hallway provides access to the bathroom and three well-proportioned bedrooms. At the front is a spacious bedroom, currently furnished as a playroom/study. At the rear are the spacious master bedroom and an additional children's room or guest room. French doors from the master bedroom open onto the garden. The modern bathroom is fully equipped and features a bathtub, spacious walk-in shower, sink with mirror, second toilet, and a towel radiator.

## LOCATION

The home is located in Amsterdam-Oost, in the popular Oosterpark neighborhood, with Oosterpark practically right on your doorstep. The neighborhood

offers a wide range of amenities, including charming shops and restaurants such as De Biertuin Oost, Bar Bukowski, and Café Kuijper. Oostpoort, with its diverse selection of shops and restaurants, is also just a short distance away. In addition, there are various cultural attractions in the immediate vicinity, such as the Tropenmuseum, ARTIS, and the Royal Theater Carré. For recreation, you can visit Oosterpark or the banks of the Amstel River. Accessibility is excellent: via exit S113, the A10, A1, and A2 are quickly accessible, and there are several tram stops within walking distance. Amstel Station and Muiderpoort Station are also just a few minutes away by bike.

## LIVING AREA ACCORDING TO NEN2580

Living Area Apartment: 125m<sup>2</sup>

## LAND SITUATION

The ground lease has been paid off until September 15, 2063

## HOME OWNERS ASSOCIATION

The Homeowners' Association for Wijtenbachstraat 37-55, consisting of 35 homes, is professionally managed by Ymere (Yver) and is very active. The monthly service fees amount to €229. A long-term maintenance plan (MJOP) is available, drawn up in 2019. The rear facade is scheduled to be painted at the end of 2026.

## PARTICULARS

- Energy efficiency rating: A+
- 4 bedrooms
- Spacious backyard (34 m<sup>2</sup>)
- Leasehold bought off until September 15, 2063
- Foundation renovated in 2014/2015
- Preferred delivery in late 2026.

## CAVEAT

This project information has been compiled with the utmost care. However, no liability is accepted for any incompleteness, inaccuracy, or otherwise, or the consequences thereof. The buyer has their own duty of investigation regarding all matters of importance to them. With regard to this property, the real estate agent is the seller's advisor. The NVM conditions apply.

















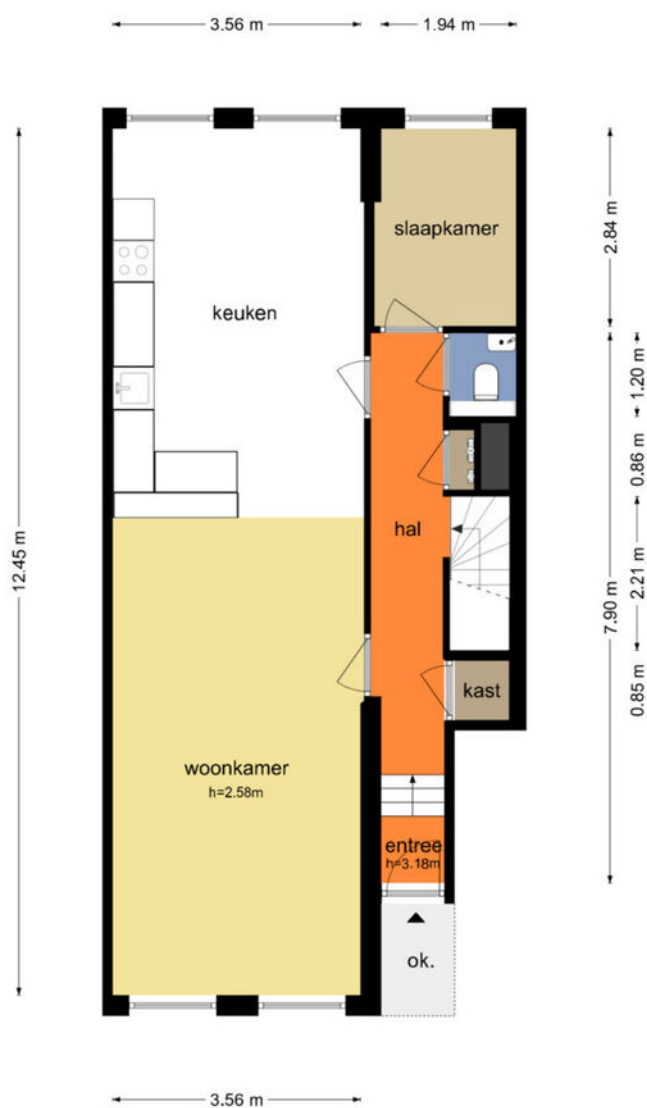






# Plattegrond

## Wijtenbachstraat 39 A - Amsterdam Begane Grond



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

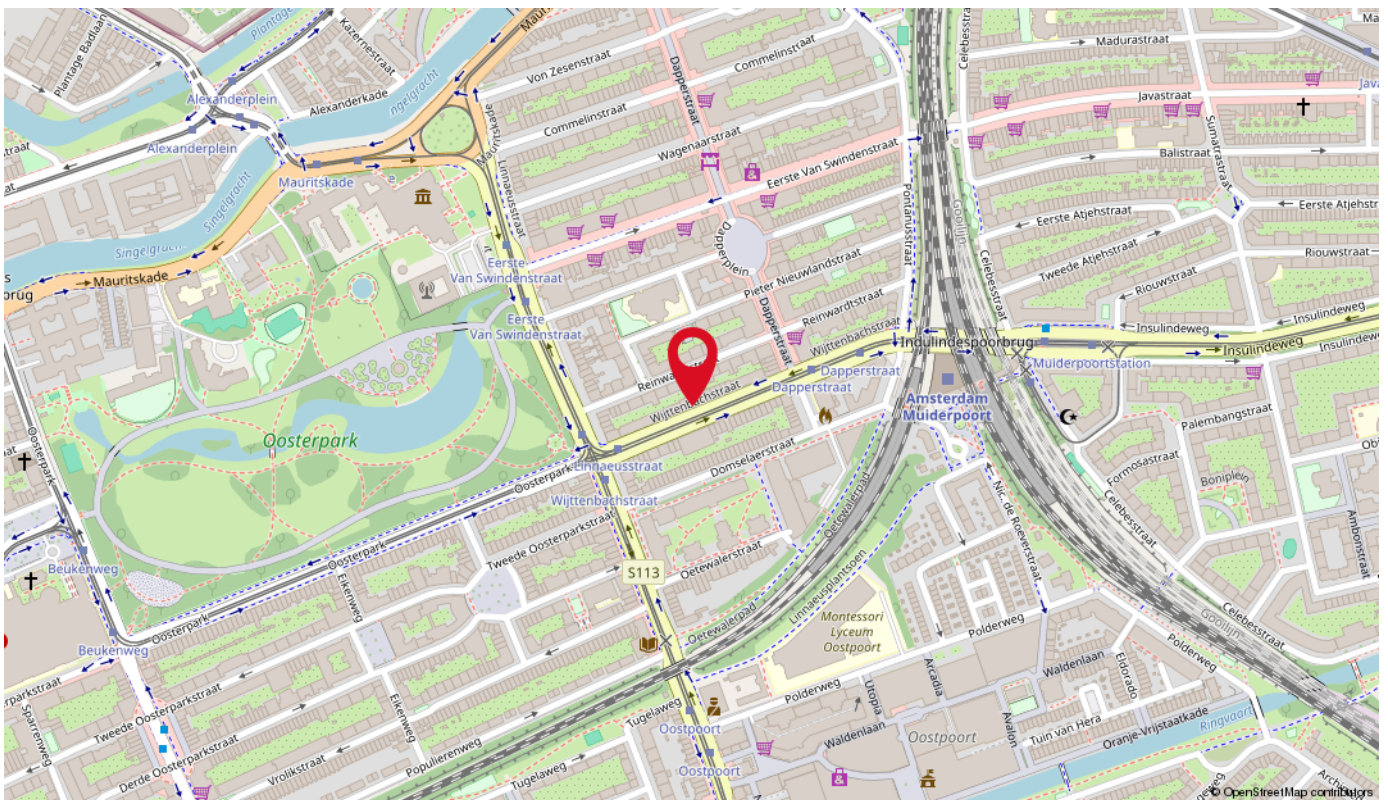
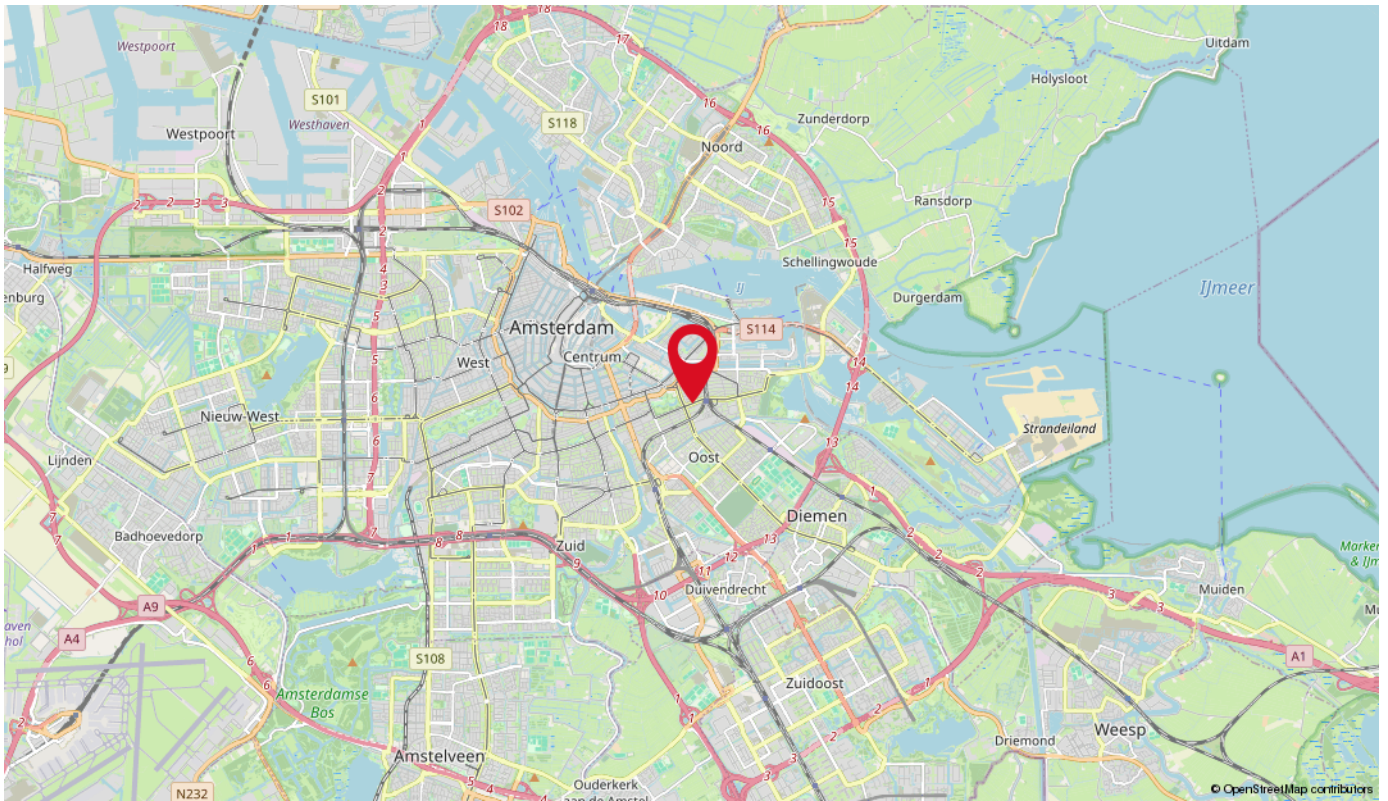
# Plattegrond

## Wijtenbachstraat 39 A - Amsterdam Souterrain



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

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Wandkast half hoog woonkamer	x		
Inbouwkasten slaapkamers souterrain	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Radiatorafwerking	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
wandplanken	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		

# Over ons

Ons team bestaat uit twee makelaars, een officemanager en een (juridische) binnendienst. Daarnaast schakelen wij, voor zover van belang voor onze klant, derden in voor een samenwerking. We hebben samenwerkingsverbanden met een gerenommeerde fotograaf, vaste taxateurs, notarissen, bouwkundigen en een in-house financieel adviseur.

Als toegewijde gidsen begeleiden we u door elke fase van vastgoedtransacties. Met onze jarenlange ervaring en een gedreven team streven we ernaar uw vastgoed dromen te realiseren. Bij OVDM kunt u rekenen op professionaliteit, transparantie en een persoonlijke aanpak. Ontdek ons verhaal, maak kennis met ons hechte team en ervaar het unieke verschil met OVDM. Wij zijn een klein team, waardoor we korte lijnen kunnen hanteren en uw behoeften nauwkeurig kunnen bedienen. Uw unieke vastgoedreis begint hier, bij Ouwehand van der Meijden Makelaars.



REGISTER-MAKELAAR

**Loïc Ouwehand**

loic@ovdm.nl  
+31 (0)20 3306644  
06-43232920



ASSISTENT MAKELAAR

**Doortje de Hart**

doortje@ovdm.nl  
+31 (0)20 3306644



BINNEN - EN BUITENDIENST &  
OFFICE MANAGEMENT

**Roos Solleveld**

roos@ovdm.nl  
+31 (0)20 3306644



JURIDISCHE BINNENDIENST  
MEDEWERKER

**Rosalie Houtsma**

info@ovdm.nl  
+31 (0)20 3306644



+31 (0)20 3306644

**info@ovdm.nl**

Herengracht 374  
1016 CH Amsterdam



Deskundig, brede marktkennis en begeleiding van A tot Z

Meer dan twintig jaar ervaring op de Amsterdamse vastgoedmarkt

Meertalige expertise, professionele begeleiding en persoonlijk contact



Herengracht 374

1016 CH Amsterdam

[info@ovdm.nl](mailto:info@ovdm.nl) | +31 (0)20 3306644 | [ovdm.nl](http://ovdm.nl)

OUWEHAND V/D MEIJDEN  
**OVDM**  
MAKELAARS