

# AliceBakker

Makelaardij

WAGENAARSTRAAT 329, AMSTERDAM



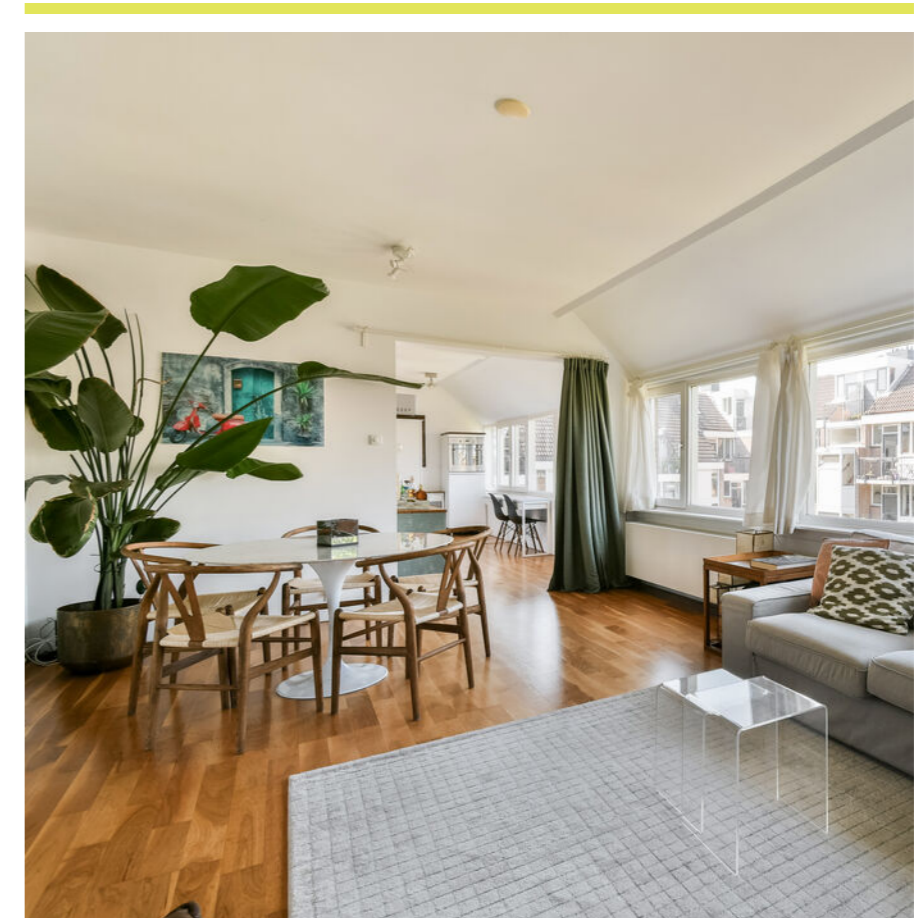


Licht en ruim wonen op een toplocatie in de Dapperbuurt!

Deze charmante maisonnette van circa 72 m<sup>2</sup> beschikt over een zonnig balkon en een slimme indeling. De woning bevindt zich op de derde en vierde verdieping en voelt direct ruim en licht aan. De woonkamer biedt een prettige, open sfeer met uitzicht op de groene binnentuin, terwijl de open keuken naadloos aansluit op het woongedeelte. Verder beschikt het appartement over een royale slaapkamer, een moderne badkamer en een praktische berging. De ligging is een absoluut pluspunt: rustig wonen in de Wagenaarstraat, met de bruisende Dappermarkt letterlijk om de hoek en het Oosterpark op loopafstand. Daarnaast vind je in de directe omgeving een breed aanbod aan winkels, gezellige cafés en goede restaurants.

Vraagprijs € 550.000 k.k.





## Omschrijving en indeling

Via de verzorgde gemeenschappelijke entree en het trappenhuis bereik je de woning op de 3e etage. Binnenkomst in de hal met garderobekast, waarna je direct doorloopt naar de lichte en sfeervolle woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en open gevoel. Vanuit de woonkamer kijk je uit over de groene binnentuin van het complex.

De open keuken sluit naadloos aan op het woongedeelte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, vaatwasser, oven en koel-vriescombinatie.

Op deze etage bevindt zich tevens de moderne badkamer

met inloopdouche, wastafel, toilet en aansluiting voor de wasmachine.

Via de interne trap bereik je de 4e etage, waar de ruime slaapkamer is gelegen. Aansluitend vind je het zonnige balkon op het zuidoosten, waar je dankzij de ligging op de bovenste verdieping een groot deel van de dag van de zon geniet.

Daarnaast beschikt deze etage over een praktische (berg)kast en een inbouwkast met cv-opstelling. Indien gewenst is het mogelijk een extra slaapkamer te creëren in de woonkamer (zie alternatieve plattegrond). Tot slot beschikt de woning over een externe berging, ideaal voor fietsen en extra opslag.





## Kenmerken

- Appartement op de 3e en 4e etage van circa 72 m2
- 1 ruime slaapkamer (2e slaapkamer mogelijk)
- Balkon op het zuiden
- Extra berging op de begane grond
- Gemeenschappelijke binnentuin
- Volledig voorzien van dubbel glas
- Energielabel C
- Erfpacht afgekocht tot 2029, daarna eeuwigdurende erfpacht met een jaarlijkse canon van €704.50
- Professionele VvE, maandelijkse servicekosten zijn €153,81.





## Omgeving

De woning ligt midden in het levendige hart van de Dapperbuurt, waar altijd iets te beleven is. De karakteristieke Dappermarkt, ruim 100 jaar een begrip, zorgt dagelijks voor sfeer en bedrijvigheid. Voor je boodschappen kun je daarnaast terecht bij de vele winkels in de Eerste van Swindenstraat en gezellige Javastraat. Op korte loopafstand vind je diverse culturele en groene hotspots, zoals het Wereldmuseum, Artis en het Oosterpark of Flevopark, waar je juist de rust kunt

opzoeken. Ook op culinair gebied zit je goed: een breed aanbod aan gezellige horeca, van het zonnige terras van De Biertuin en Louie Louie tot hotspots als Bar Bukowski, Bar Botanique, Le French Café, Cafe Wu, Badhuis en restaurant Wilde Zwijnen. De bereikbaarheid is uitstekend. Tramlijnen (3, 7, 14, 19 en 25) op loopafstand en station Muiderpoort ligt vlakbij. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting ring A10 snel en te bereiken. Parkeren is in de buurt goed geregeld.







**Eigendom:**

Het betreft een appartementsrecht gelegen op erfpacht grond van de gemeente Amsterdam. Deze is afgekocht tot 30-11-2028. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is reeds gedaan. Vanaf 01-12-2029 bedraagt de jaarlijkse canon € 704,50 (2026) en deze wordt jaarlijks geïndexeerd.

**Splitsing, kadastrale gegevens:**

Het pand werd op 1 november 2002 gesplitst in 27 appartementsrechten. Het onderhavige appartement heeft de volgende omschrijving:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde verdieping en dakverdieping, een (in pandige) centrale verwarmingsruimte en een meterkast in het trappenhuis alsmede een berging gelegen op de begane grond van na te melden gebouw, gelegen te 1093 CN AMSTERDAM, Wagenaarstraat 329, kadastraal bekend gemeente AMSTERDAM S, sectie S, complexaanduiding 9320, index 18.

**Vereniging van Eigenaars en servicekosten:**

Het appartementsrecht is voor 79/2.225e deel gerechtigd in de gemeenschap en heeft 2 stemmen (van de 53) in de vergadering. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars De Wagenaar I (Wagenaarstraat 321-373) te Amsterdam en bestaat uit 27 appartementsrechten (26 appartementen en 1 bedrijfsruimte). De maandelijkse servicekosten bedragen € 153,81. De VvE wordt professioneel beheerd door VVE Beheer Amsterdam.

**Verwarming:**

Verwarming en warm water middels cv-ketel uit 2026.

**EPC**

Energie label C

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 kernmerken 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.

**Bright and spacious living in a prime location in the Dapperbuurt! This charming maisonette of approximately 72 m<sup>2</sup> features a sunny balcony and a smart layout.**

The property is situated on the third and fourth floors and immediately feels spacious and bright. The living room offers a pleasant, open atmosphere with a view of the green courtyard, while the open kitchen seamlessly connects to the living area. Furthermore, the apartment features a generous bedroom, a modern bathroom, and a practical storage room. The location is an absolute plus: quiet living on Wagenaarstraat, with the bustling Dappermarkt literally around the corner and Oosterpark within walking distance. Additionally, you will find a wide range of shops, cozy cafes, and good restaurants in the immediate vicinity.

**Description:**

You reach the apartment on the third floor via the well-maintained communal entrance and stairwell. Upon entering, you arrive in the hall with a wardrobe, after which you proceed directly to the bright and inviting living room. The large windows provide a pleasant amount of natural light and an open feel. From the living room, you overlook the complex's green courtyard. The open kitchen connects seamlessly to the living area and is equipped with various built-in appliances, including a gas stove, dishwasher, oven, and fridge-freezer. Also located on this floor is the modern bathroom with a walk-in shower, sink, toilet, and washing machine connection. Via the internal staircase, you reach the fourth floor, where the spacious bedroom is situated. Adjacent to this is the sunny southeast-facing balcony, where you can enjoy the sun for a large part of the day thanks to its location on the top floor. Additionally, this floor features a practical storage cupboard and a built-in closet housing the central heating system. If desired, it is possible to create an extra bedroom in the living room (see alternative floor plan). Finally, the apartment includes an external storage unit, ideal for bicycles and extra storage.

**Features and details:**

- Apartment on the 3rd and 4th floor of approximately 72 m<sup>2</sup>
- 1 spacious bedroom (2nd bedroom possible)
- South-facing balcony
- Additional storage unit on the ground floor
- Communal courtyard
- Fully equipped with double glazing
- Energy label C
- Leasehold redeemed until 2029, thereafter perpetual leasehold with an annual ground rent of €704.50
- Professional Owners' Association, monthly service charges are €153.81.

**Location:**

The apartment is located on Wagenaarstraat, right in the lively heart of the Dapperbuurt. Here, you live in a place where there is always something going on. The characteristic Dappermarkt, a household name for over 100 years, provides atmosphere and activity daily. For your groceries, you can also visit the many shops on Eerste van Swindenstraat and the charming Javastraat. Within short walking distance, you will find various cultural and green hotspots, such as the World Museum, Artis Zoo, and Oosterpark or Flevopark, where you can seek out peace and quiet. You are also well catered for in terms of culinary offerings: in the immediate vicinity, you will find a wide range of cozy hospitality venues, from the sunny terraces of De Biertuin and Louie Louie to hotspots like Bar Bukowski, Bar Botanique, Le French Café, Cafe Wu, Badhuis, and restaurant Wilde Zwijnen. Accessibility is excellent. Several tram lines (3, 7, 14, 19, and 25) stop within walking distance, and Muiderpoort station is also nearby. In addition, the arterial roads towards the A10 ring road are quick and easy to reach. Parking is well organized in the vicinity.

**1. Since when do you own this property?**

Nov. 2015

**2. What was the reason you bought this property?**

I moved to the Netherlands for work, and wanted my own home.

**3. What do you think is special about your property?**

The light, due to the wall to wall windows in the ground floor, and integration for this apartment with the trees on the garden makes this property very unique. It can also get a roof terrace build if wanted.

**4. Has anything been changed or altered over the years?**

The boiler has recently been changed.

**5. What is a downside tot he property?**

Its close by the Dappermarkt. Every morning they set it up, and if you are very sensitive to noise you will hear them. In my case, after a few weeks living here I stopped hearing it, and never heard it again.

**6. Can you tell anything about the surroundings?**

The neighbourhood has improved a lot since I moved here. Every month you get new restaurantes, new stores, new bars. Its very up and coming, with everything close by, but my street pretty calm.

**7. Who are your neighbours under, above or next to you?**

Next to me you have a lovely couple, in their 60s. Super nice and helpful. No problem or complains ever. On the other side my neighbour just passed, and the house was on sell last time I checked.

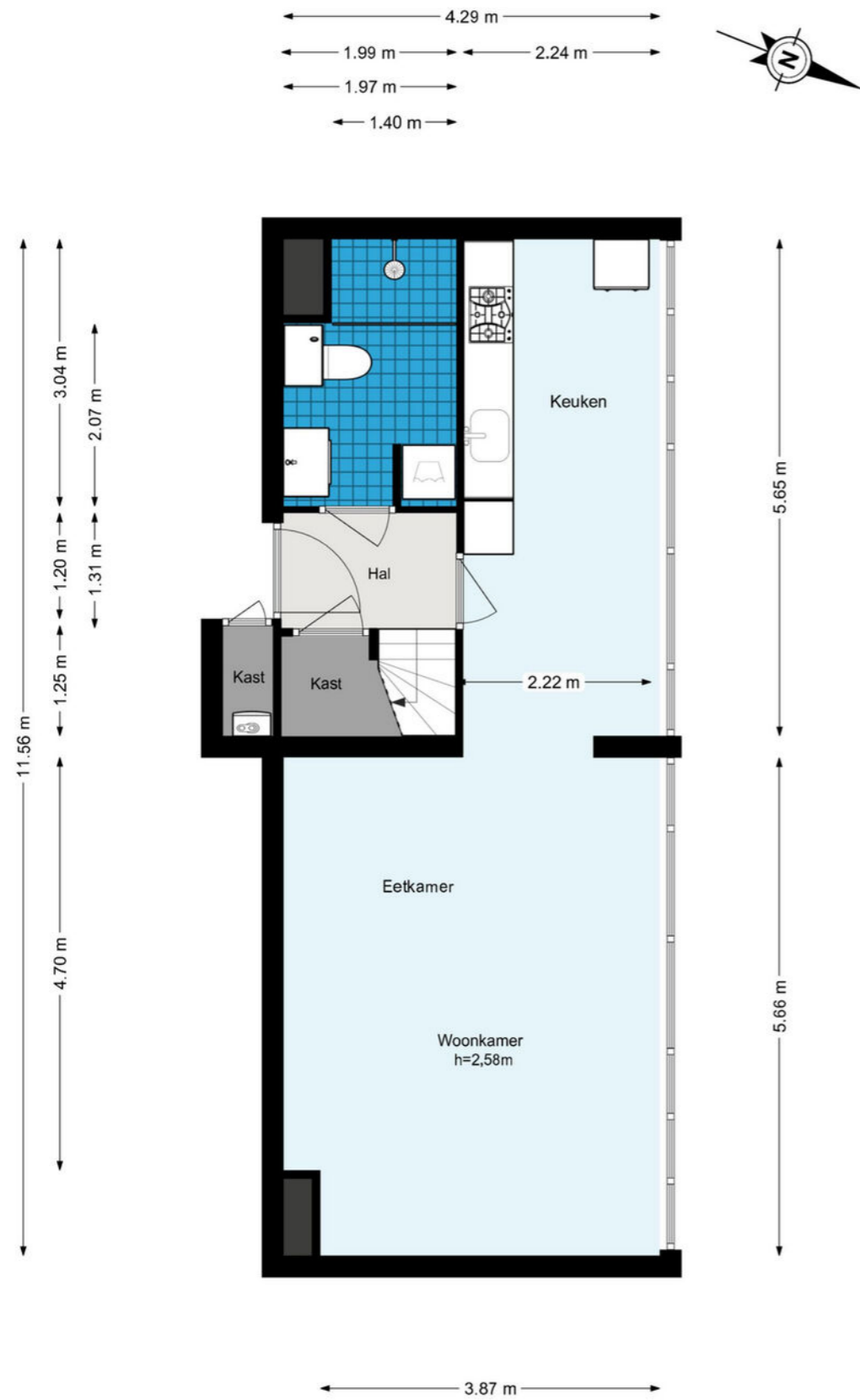
**8. Why are you selling your property?**

Moving back to Spain.

**9. Is there anything worth mentioning about your property that is important to know for the buyers?**

Ive had a mice once in 10 years. Which in Amsterdam is a good thing. The radiator in the kitchen leaks a bit; the reparation is budgeted on 350 euros. The washing machine can stay, but the dryer feature does not work.

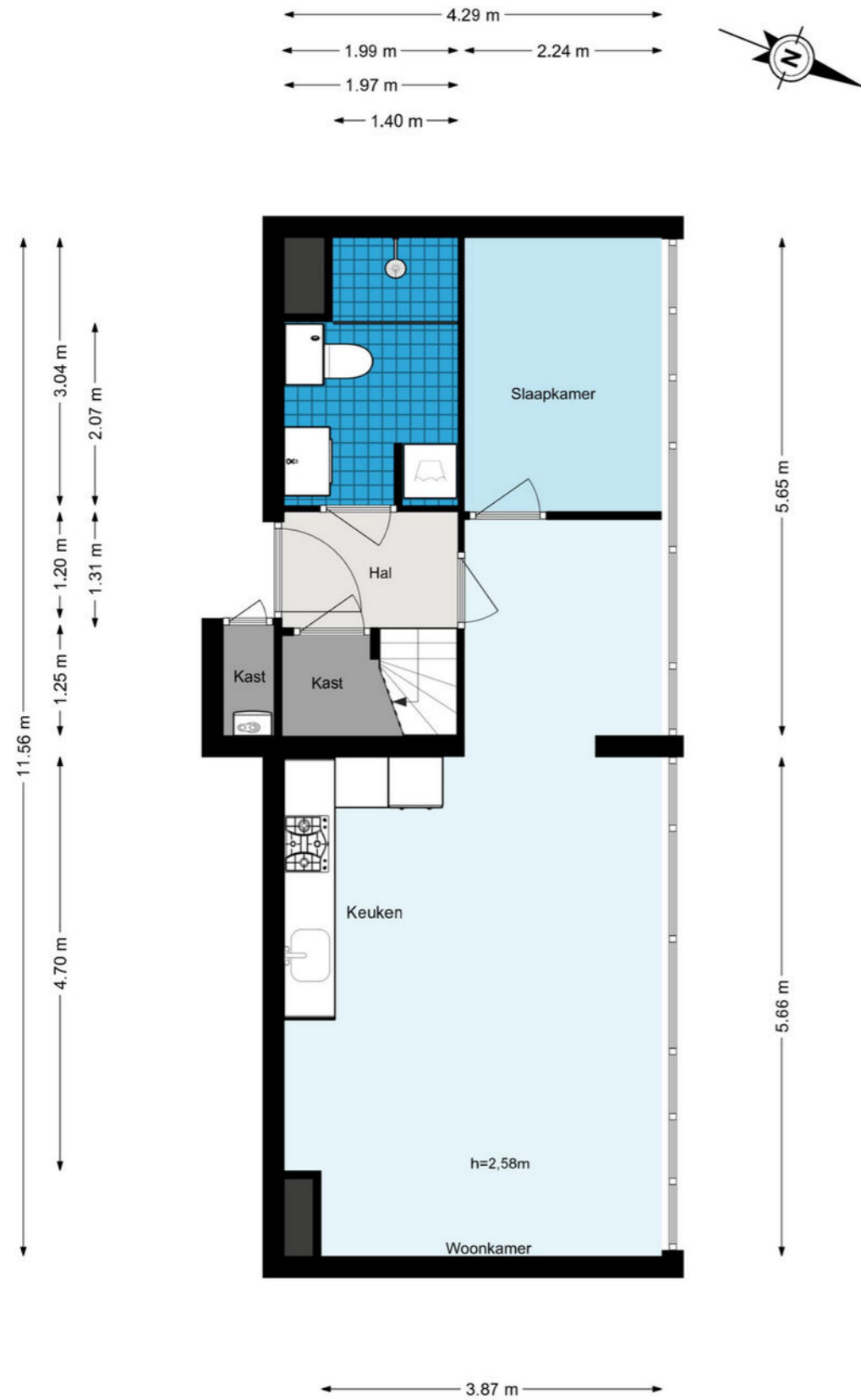
## DERDE VERDIEPING



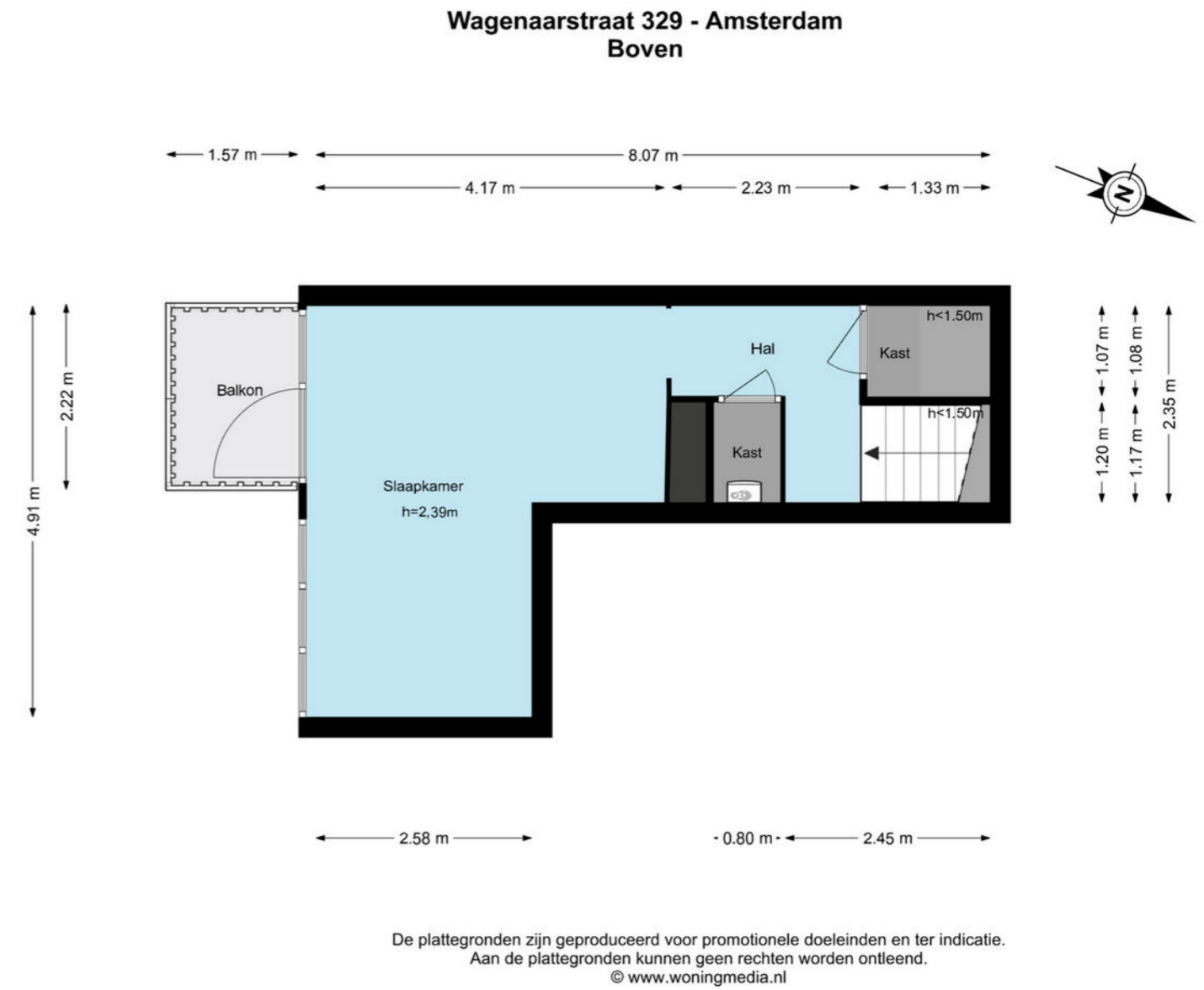
## DERDE VERDIEPING ALTERNATIEF 1



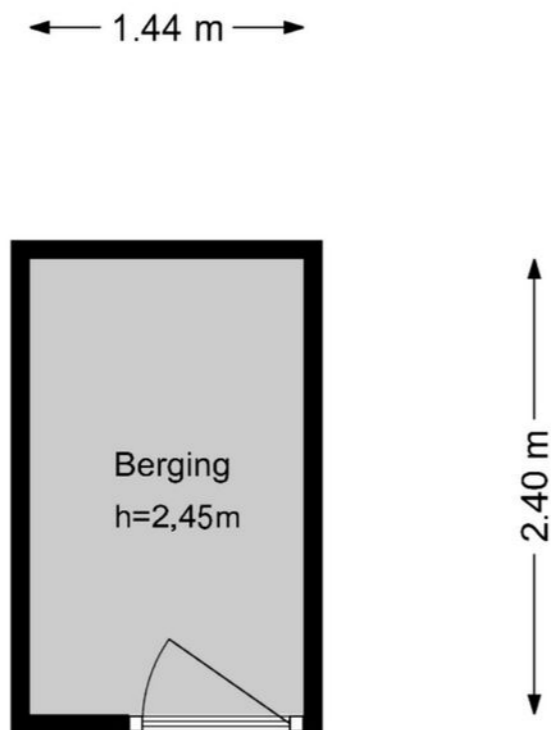
## DERDE VERDIEPING ALTERNATIEF 2



## VIERDE VERDIEPING



## Wagenaarstraat 329 - Amsterdam Berging



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



“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 uitpakkt. 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*

AliceBakker  
Makelaardij

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

WWW.ALICEBAKKER.NL

AliceBakker  
Makelaardij

