

# TE KOOP



## Linnaeusdwarstraat 22, Amsterdam

Vraagprijs € 950.000 k.k.

*Pappie & van der Zee Makelaars*  
Hogeweg 10  
1098 CB Amsterdam

020-6655606  
[www.pappie.nl](http://www.pappie.nl)  
[info@pappie.nl](mailto:info@pappie.nl)

**pappie &  
van der zee**  
MAKELAARS O/G



*“Kom binnenkijken!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte

**126 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**65 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**416 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1882**

Prijs

**Vraagprijs € 950.000 k.k.**

Soort woning

**eengezinswoning**

Type woning

**tussenwoning**

Aantal kamers

**5**

Aantal slaapkamers

**4**

Energielabel

**B**

Isolatie

**dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas**





## > Omschrijving

Sfeervol en karakteristiek wonen in het hart van de geliefde Watergraafsmeer. In een pittoresk en autoluw straatje in de populaire Watergraafsmeer ligt dit charmante en verrassend ruime woonhuis uit 1882, gelegen op eigen grond. Achter de karakteristieke gevel schuilt een bijzonder sfeervolle woning van maar liefst vier woonlagen, met een heerlijke patio op het zuidoosten waar rust, privacy en stadse gezelligheid samenkomen.

De woning ademt authenticiteit en warmte, gecombineerd met een speelse indeling en volop mogelijkheden om wonen en werken stijlvol te combineren. Dankzij de royale leefruimtes, meerdere badkamers en flexibele indeling is dit een ideaal familiehuis voor wie karakter én comfort zoekt op een toplocatie in Amsterdam-Oost.

### Omgeving

De Linnaeusdwarstraat is een verborgen parel tussen de Middenweg en de Linnaeusparkweg: een charmant straatje met een bijna dorpse sfeer, midden in de stad. Hier woont u heerlijk rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich letterlijk om de hoek bevinden.

Op loop- en fietsafstand vindt u een grote diversiteit aan winkels, speciaalzaken, gezellige cafés en restaurants, scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten. Ook het geliefde Park Frankendael ligt nabij, een groene oase voor ontspanning, sport en recreatie. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid met tram, bus en diverse uitvalswegen zijn zowel het centrum van Amsterdam als de stations snel en eenvoudig bereikbaar. Bovendien is in deze buurt direct een parkeervergunning beschikbaar.

### Indeling:

#### Begane grond

Via de entree betreedt u de sfeervolle woonverdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, magnetron, koelkast, vaatwasser en aansluiting voor de wasmachine. De lichte woonkamer ligt aan de tuinzijde en vormt een heerlijke leefruimte met openslaande deuren naar de zonnige patio.

De fraai aangelegde patio op het zuidoosten biedt volop privacy en een idyllische sfeer dankzij de prachtig bloeiende





klimrozen. Een houten berging zorgt voor praktische extra opslagruimte. Zowel de hal als de woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een stijlvolle eiken lamelparketvloer. Op deze verdieping bevindt zich tevens een moderne badkamer met douchecabine, toilet, wastafelmeubel en handdoekradiator.

#### Eerste verdieping

Een indrukwekkende open verdieping die momenteel dienstdoet als tweede woonkamer en muziekkamer. Deze royale ruimte biedt talloze mogelijkheden en kan eenvoudig worden ingedeeld als meerdere slaapkamers of werkruimtes. Ook hier zorgt de eiken parketvloer voor een warme en luxe uitstraling.

#### Tweede verdieping

De overloop geeft toegang tot een royale L-vormige slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van een vaste schuifkastenwand en extra inbouwkasten. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede badkamer met douche en wastafel, evenals een separaat toilet. Vanuit de badkamer is tevens toegang tot een extra kamer aan de achterzijde.

#### Derde verdieping

Onder de karakteristieke kap bevindt zich een prachtige multifunctionele ruimte van circa 20 m<sup>2</sup>. Dankzij ramen aan zowel de voor- als achterzijde en een extra dakraam geniet deze verdieping van een prachtige lichtinval. De verdieping beschikt daarnaast over een doucheruimte, separaat toilet, stookruimte met cv-combiketel en een tafeltje met waskom - ideaal als gastenverblijf, atelier, werkruimte of zelfstandige verdieping.

Kortom: een uniek, sfeervol en veelzijdig herenhuis met karakter, ruimte en een fantastische ligging in één van de meest geliefde buurten van Amsterdam-Oost.

#### Bijzonderheden/voorzieningen

- Bouwjaar 1882
- Eigen grond
- Perceel oppervlak 65 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte 126 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig)
- Voor- en achtergevel gereinigd en voegwerk hersteld
- Houten kozijnen en deuren met isolatieglas (deels uit 2018, deels uit 2004)
- Vloerisolatie in de kruipruimte
- Zonnepanelen
- CV-combiketel HR, bouwjaar ca. 2018)
- Huis met karakter
- Ouderdoms-, asbest- en as is where is clause van toepassing

De woning is professioneel opgemeten op basis van meetinstructie BBMI. In het koopcontract zal de clause worden opgenomen dat wij aspirant-kopers hebben uitgenodigd om de oppervlakte van dit object op of na te meten. Mochten zij hiervan afzien dan vrijwaren zij de medewerkers van Pappie & Van der Zee Makelaars o/g en de eigenaren van het object van alle aansprakelijkheid.

#### Zakelijke lasten:

Onroerende zaakbelasting € 582,86 per jaar  
 Rioolheffing € 192,04 per jaar  
 Watersysteemheffing € 195,23 per jaar



## > English

Stylish and characteristic property in the heart of the popular Watergraafsmeer area.

This charming and surprisingly large home dates back to 1882, is situated along this picturesque and low-traffic street and is freehold. Behind the characteristic façade is a particularly charming home divided over no less than four floors, with a lovely south-east facing patio where you can enjoy peace and quiet in the middle of this urban setting.

The property has an authentic and homely feel and a quirky layout, offering lots of possibilities to stylishly combine living and work. The property has multiple large living areas, multiple bathrooms and a flexible layout, making this an ideal family home for anyone looking for comfortable property with bags of character in an excellent location in the east of Amsterdam.

### Surrounding area

Linneausdwarstraat is a hidden gem between Middenweg and Linneausparkweg: a charming street with an almost village-like feel, in the middle of the city. Here, you can enjoy the peace and quiet, whilst having everything you need close at hand.

You can find a large variety of shops, delicatessens, bars, restaurants within easy walking and biking distance, as well as schools, child care facilities and sports facilities. Park Frankendael just across the road; an oasis for relaxation, sports and recreation. The area has excellent public transport links and is within easy reach of the motorway, city centre and train stations. You are immediately eligible for a parking permit in this area.

### Layout:

#### Ground floor:

Entrance, charming living room floor, with an open-plan kitchen at the front, which is equipped with various fitted kitchen appliances, including an induction hob, a microwave, a fridge, a dishwasher and a washing machine fitting. The bright sitting room faces the garden and is a great living space with French doors to the sunny patio.

The nicely landscaped south-east facing patio offers ample privacy and has pretty flowering rambling roses. The wooden shed offers more practical storage space. The hall, living room and kitchen have stylish oak wooden parquet flooring throughout. This floor also has a modern bathroom with a shower cubicle, a toilet, a washbasin cabinet and a towel radiator.

#### First floor:

An impressive open plan floor, which currently serves as a second sitting room and music room. This large space offers ample possibilities and can easily be divided up into multiple bedrooms/work spaces. This floor also has lovely oak wooden parquet flooring, adding a warm and luxurious touch.

#### Second floor:

Landing, access to the generously proportioned L-shaped bedroom at the front, which includes fitted wardrobe with sliding doors and additional fitted wardrobes. At the rear is the second bathroom, which includes a shower and a wash basin, and the separate toilet. The bathroom also has access to than additional room at the rear.



## > English

Third floor:

Under the characteristic roof is a gorgeous multi-functional space of approx. 20 m<sup>2</sup>. This floor has lots of natural light due to the windows at both front and rear and the additional skylight. This floor also has a shower room, a separate toilet, the utility space for the central heating boiler and a table with a washbasin, making it extremely suitable for a guest room, atelier, work space or separate living space.

All in all, this unique, charming and versatile townhouse has lots of character, space and is in a fantastic location in one of the most popular areas in the east of Amsterdam.

Specifics/facilities

- Year of construction: 1882
- Freehold
- Living area: 126 m<sup>2</sup> (measurement report available)
- Plot size: 65 m<sup>2</sup>
- The front and rear façade have been cleaned and re-pointed
- Wooden door and window frames with insulated glass (partially from 2018, partially from 2004)
- Floor insulation in the crawl space
- Solar panels
- Central heating boiler (HR, approx. 2018)
- House with bags of character
- Old age, asbestos and 'as is where is' clauses apply

Property charges:

- Annual property tax: €582,86
- Annual sewer charges: €192.04
- Annual water board charges: €195,23

The property was professionally measured based on the BBMI measurement instructions. The purchase contract shall include a clause stating that we have invited the prospective buyers to have their own measurement of the property carried out. Should the prospective buyers decide not to have such a measurement carried out, they automatically indemnify Pappie & Van der Zee Makelaars o/g and the owners of the property against any liability.









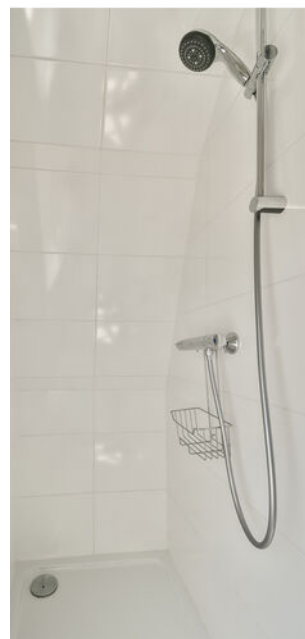














# Uw droomhuis gevonden?

Kies voor een MVA-aankoopmakelaar dé expert die ontzorgt

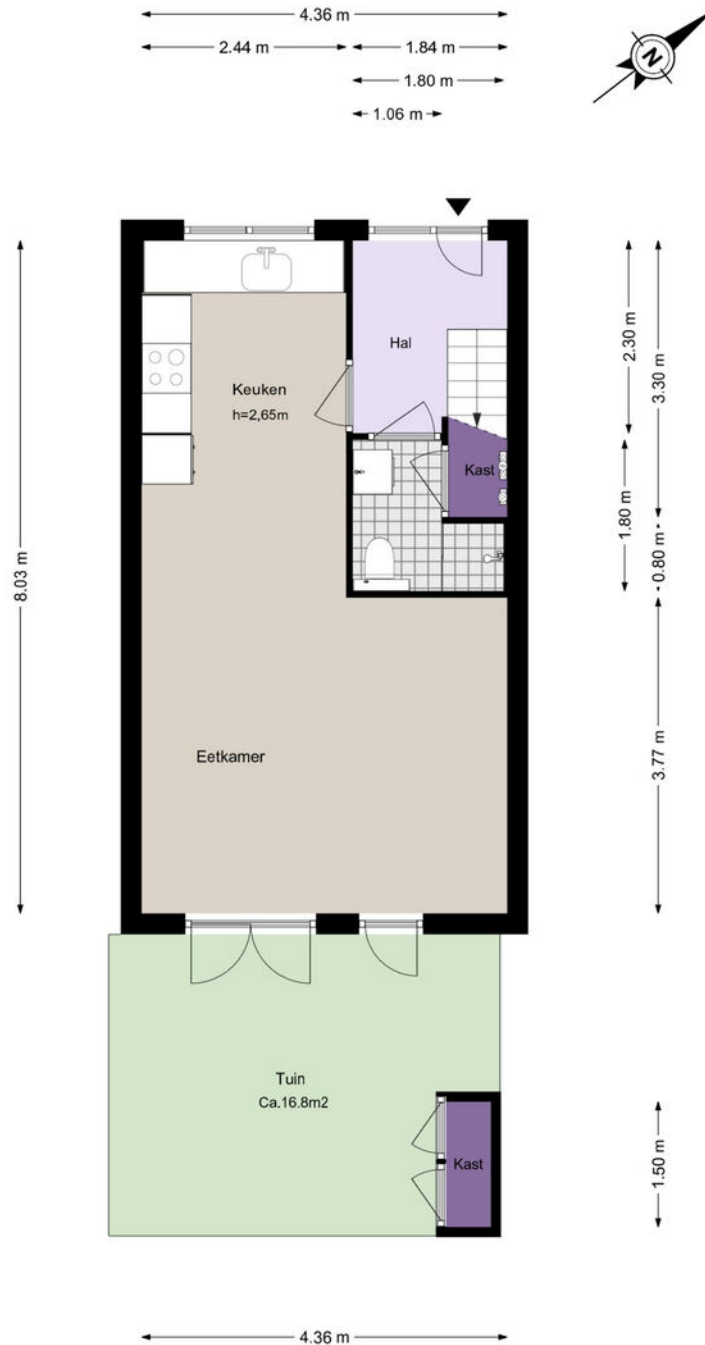


Voor iedereen een woning!



# > Plattegrond

## Linnaeusdwarstraat 22 - Amsterdam Begane grond



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

# > Plattegrond

## Linnaeusdwaarsstraat 22 - Amsterdam Eerste verdieping



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

# > Plattegrond

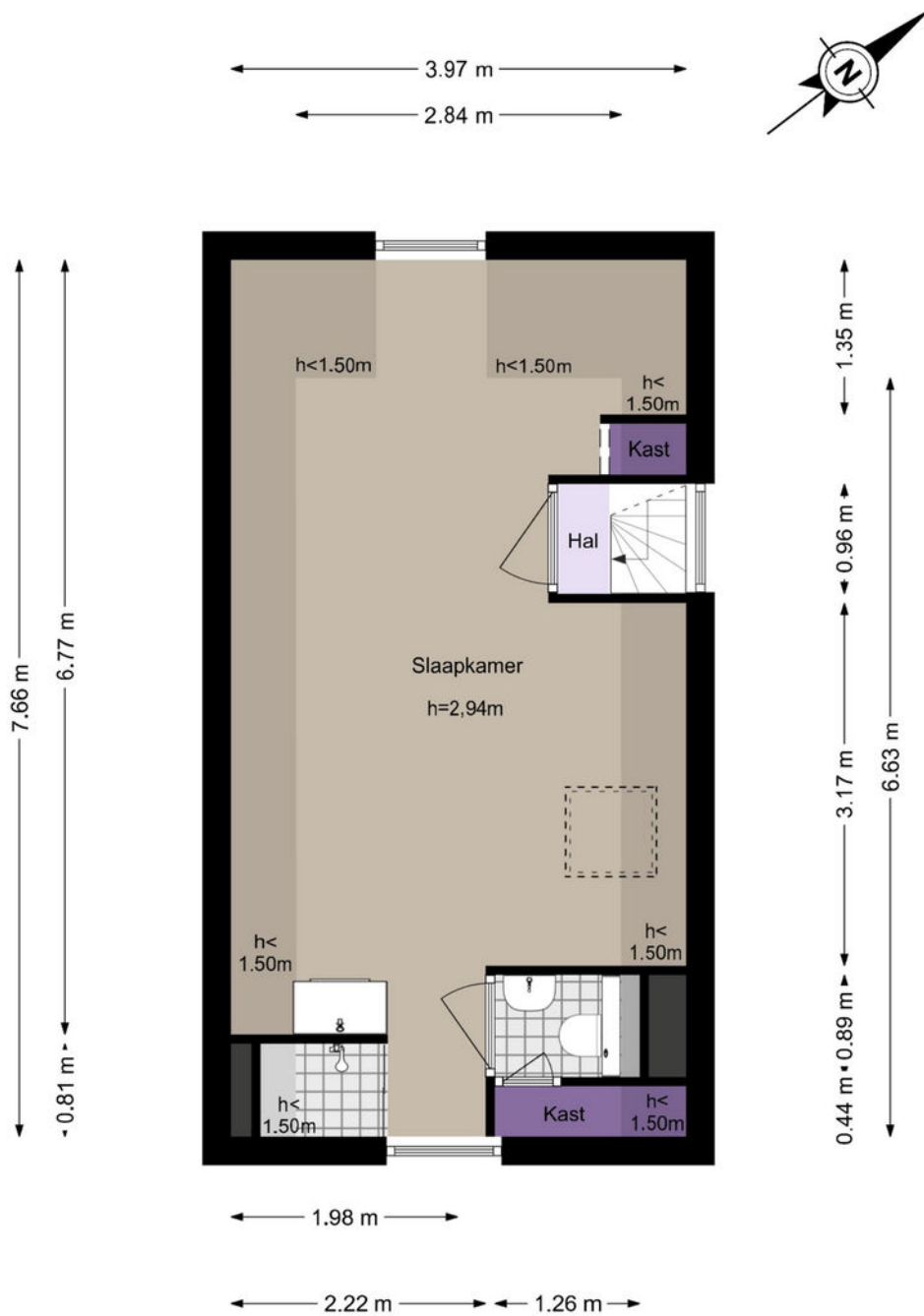
## Linnaeusdwaarsstraat 22 - Amsterdam Tweede verdieping



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

# > Plattegrond

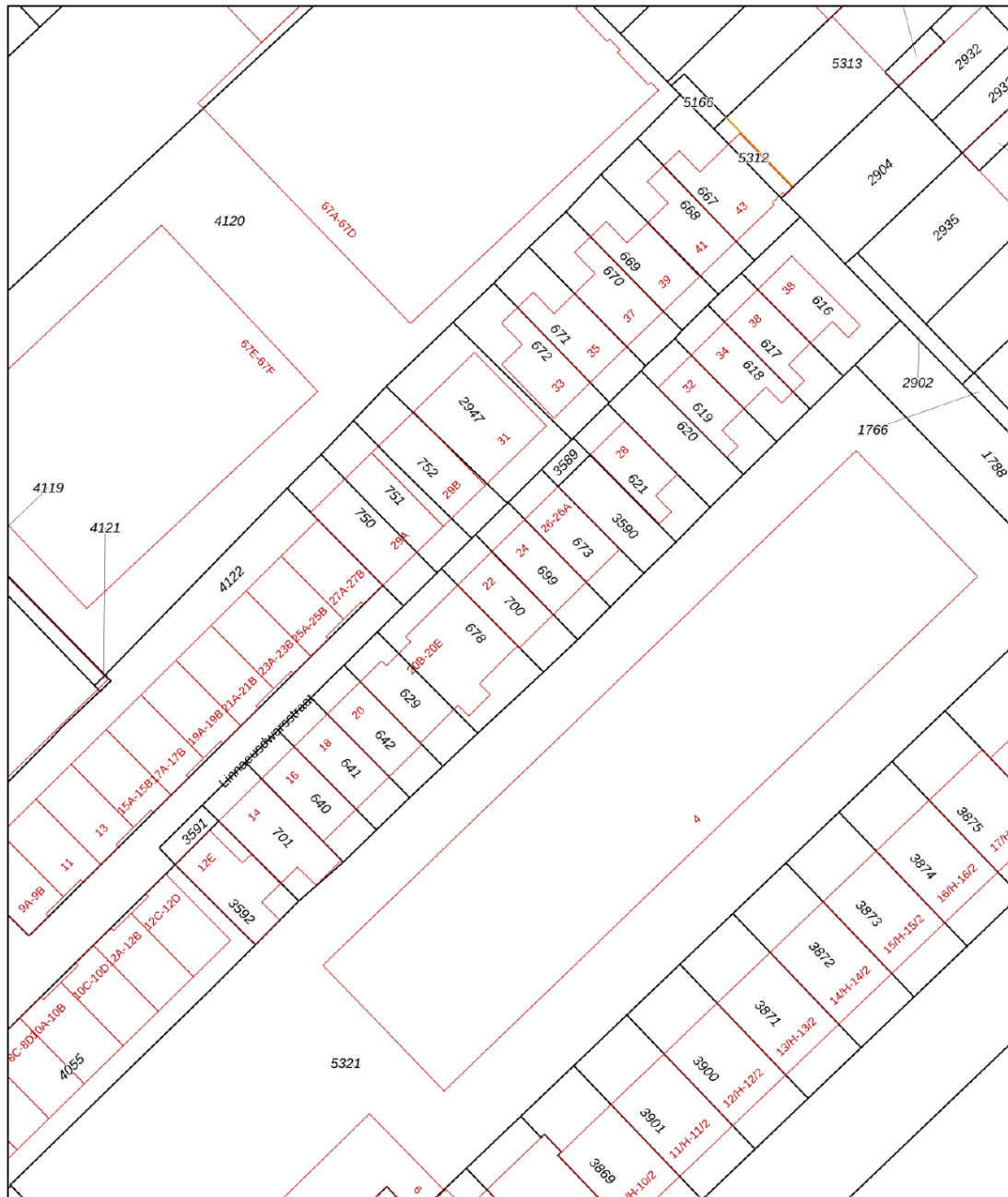
## Linnaeusdwarstraat 22 - Amsterdam Derde verdieping



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pappie VK



# Jij gaat toch ook voor onafhankelijk hypotheekadvies?

Ben jij de zoektocht naar jouw droomwoning gestart? Dan ben je voor financieel advies of voor het afsluiten van een hypotheek bij **De Hypotheekshop in Watergraafsmeer** aan het juiste adres! Wij geven onafhankelijk advies, waarbij jouw persoonlijke wensen, inkomsten en toekomstplannen centraal staan. Want iedereen, en dus ook elk hypotheekadvies, is uniek. We werken dan ook samen met vele geldverstrekkers, zodat er altijd een tussen zit die bij jou past.

Kom vooral eens kennis maken! Tijdens een vrijblijvend oriëntatiegesprek helpen wij jou met onze jarenlange ervaring graag al een eind op weg. Plan een afspraak in of kom langs bij onze vestiging!

 **Maak een afspraak**

## De Hypotheekshop Watergraafsmeer

Hogeweg 1c, 1098 BT Amsterdam

(020) 694 5432 | amsterdam600@hypotheekshop.nl

<https://www.hypotheekshop.nl/amsterdamwatergraafsmeer>



*Pappie & van der Zee Makelaars*  
Hogeweg 10  
1098 CB Amsterdam

TEL. 020-6655606  
[www.pappie.nl](http://www.pappie.nl)  
[info@pappie.nl](mailto:info@pappie.nl)



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Pappie & van der Zee Makelaars  
Hogeweg 10  
1098 CB Amsterdam

020-6655606  
[www.pappie.nl](http://www.pappie.nl)  
[info@pappie.nl](mailto:info@pappie.nl)

**pappie &  
van der zee**  
MAKELAARS O/G