

TE KOOP



Middenweg 83, Amsterdam

Vraagprijs € 1.700.000 k.k.

Pappie & van der Zee Makelaars
Hogeweg 10
1098 CB Amsterdam

020-6655606
www.pappie.nl
info@pappie.nl

pappie &
van der zee
MAKELAARS O/G



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

229 m²

Perceeloppervlakte

165 m²

Inhoud

861 m³

Bouwjaar

1901

Prijs

Vraagprijs € 1.700.000 k.k.

Soort woning

herenhuis

Type woning

tussenwoning

Aantal kamers

8

Aantal slaapkamers

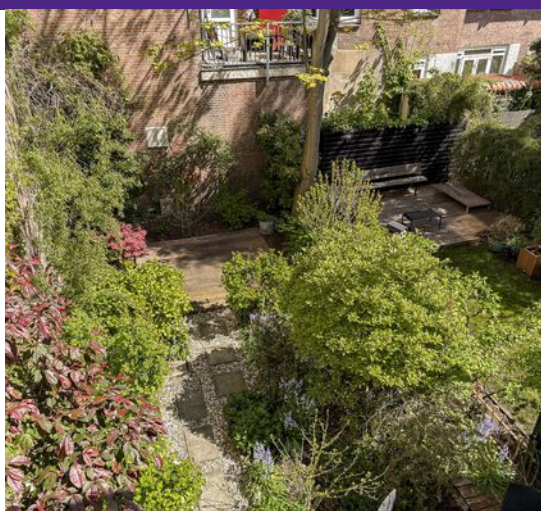
4

Energielabel

A + B

Isolatie

dakisolatie, dubbel glas





> Omschrijving

Ben je op zoek naar een prachtig HERENHUIS met grote tuin en veel woonoppervlakte in de geliefde Watergraafsmeer? Grijp je kans! Dit charmante en praktisch ingedeelde gezinshuis dat ook uitermate geschikt is voor dubbele bewoning, staat nu te koop via ons makelaarskantoor. Op deze unieke locatie recht tegenover park Frankendael, ben je op fietsafstand van hartje centrum, maar heb je het gevoel dat je in een dorp woont. Het huis bestaat uit een complete woning op de begane grond en een afzonderlijk dubbel bovenhuis met fantastisch uitzicht over het park. Alle voorzieningen vind je binnen handbereik.

En verder staat het pand op EIGEN GROND en is er al een behoorlijke verduurzamingslag gemaakt. Als je van de zomer al in dit fijne huis met heerlijke tuin wil wonen, neem dan snel contact met ons op!

Indeling

Begane grond: Entree via gang met toilet. Woonkamer aan de voorzijde met groot raam deels voorzien van glas-in-lood, brede houten vloerdelen en hoog plafond, trapje af naar de royale woonkeuken. Deze heeft zwart/witte plavuizen op de vloer en het moderne keukenblok bestaat uit twee delen. Vanuit deze ruimte is er ook toegang naar de tuin. Boven de woonkeuken, aan de tuinzijde, vind je de slaapkamer met muurkasten en toegang naar de badkamer. Deze complete badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel, inloopdouche en toilet.

Eerste verdieping:

Opgang via net trappenhuis, overloop met toilet en toegang naar de L-vormige woonkamer. Deze kamer heeft een parketvloer, prachtige en suite met glas in loodramen, schuifdeuren, ornamenten plafonds en natuurstenen schouwen. Aan de voorzijde is een balkon en vanaf hier heb je een fantastisch uitzicht op het park. Aan de achterzijde is de keuken opengebrokeen waardoor deze ruimte een fijne eetkamer is geworden. Het moderne keukenblok heeft veel kastruimte, diverse inbouwapparatuur, een hardstenen aanrechtblad en veel werkruimte. Vanuit de keuken en achterkamer kom je in de serre, een heerlijk plekje om 's ochtends in het zonnetje te zitten. De zijkamer aan de voorzijde is bij de woonkamer getrokken en zorgt voor extra veel leefruimte. Vanuit de serre is er een trap gemaakt om naar de tuin te komen.





Tweede verdieping:

Overloop met toilet, toegang tot de 3 slaapkamers en badkamer. Deze nette badkamer bestaat uit een ligbad en wastafelmeubel. De ruime kamer aan de achterzijde heeft een wastafel, vaste kasten en deur naar het balkon. Op de overloop is nog een extra doucheruimte waar ook de CV-ketel hangt en de wasmachine opstelling is. De royale slaapkamer aan de voorkant heeft ook een vaste muurkast.

Tuin: De fraai aangelegde tuin heeft twee terrassen zodat je op elk moment van de dag in de zon kan zitten. Zomers heb je tot begin van de avond de zon in de tuin.

Omgeving

In de Watergraafsmeer heb je het gevoel van wonen in een dorp maar met alle voorzieningen van de stad binnen handbereik. In de directe omgeving vind je een ruim winkelaanbod op de Middenweg en Oostpoort en drie mooie parken om te ontspannen (Frankendael, Ooster- en Flevopark). Ook voor openbaar vervoer, park en sportaccommodaties geldt dat alles op loopafstand ligt. Denk bijvoorbeeld aan de Jaap Eden schaatsbaan, het zwembad, diverse gyms of tennisbanen. Gezellige tentjes zoals Poesiat & Kater, 1900 en Café Mojo, maar ook mooie restaurants (De Kas, Roef, Orchid House) vind je in de buurt. Binnen enkele minuten rijd je op de ring A10 en er zijn prima bus- en tramverbindingen richting het centrum. De NS-stations Amstel, Muiderpoort en Science Park liggen eveneens op fiets-/loopafstand.

Verduurzamen (bovenhuis)

Deze woning is voor een groot deel al geïsoleerd (dak volledig en de gevels deels), en op dak liggen 18 panelen waarvan er 12 zijn toebedeeld aan deze woning (vandaar het B label).

De volgende (en laatste stap) zou zijn het installeren van een 4.0 kW hybride warmtepomp waarvoor de cv-ketel al geschikt is (bijv. te plaatsen op het dak). Hierdoor zou het 'B' label daarna wijzigen naar label 'A'.

Bijzonderheden/voorzieningen

- Bouwjaar omstreeks 1901
- Woonoppervlakte 229m² (meetrapport aanwezig)
- Gelegen op eigen grond
- 2 CV-ketels waarvan 1 hybride (uit 2025)
- In 2023 houtwerk buitenzijde geschilderd
- Alle ramen voorzien van dubbelglas
- Luxe keuken uit 2018
- Fraaie markiezen aan voorzijde (bovenhuis)
- Energielabels A (beneden) en B (boven)
- 18 Zonnepanelen op het dak
- Dak is geïsoleerd
- Twee volwaardige badkamers en natte cel met douche
- Ouderdoms- en asbestclausule zijn van toepassing

De woning is professioneel opgemeten op basis van meetinstructie BBMI. In het koopcontract zal de clausule 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.



> English

looking for a lovely TOWN HOUSE with a large garden with a large living area in the popular Watergraafsmeer area? This is your chance: this charming and practically laid out family, suitable for dual occupancy, is up for sale!

The property is situated in a unique location, directly across the leafy Frankendael park, within easy biking distance from the city centre, in an area that has a distinct village feel. The property consists of a comprehensive ground floor apartment and a separate double upper house with a gorgeous view of the park.

You can find everything you need close at hand.

The home is FREEHOLD and various activities have already been undertaken to increase the sustainability of this property. If you are interested in living in this lovely home and garden this summer, don't hesitate to contact us to arrange a viewing!

Layout

Ground floor: Entrance, hall, along the hall the toilet. Living room with a large window at the front (partially stained-glass), broad wooden flooring and a high ceiling, steps down to the generously proportioned kitchen-diner. The modern kitchen has black and white floor tiling, kitchen units on two sides and access to the garden. Above the kitchen-diner, facing the garden, is the bedroom with wall cupboards and access to the bathroom. The family bathroom includes a bathtub, a washbasin, a walk-in shower and a toilet.

First floor:

Stairwell up to the first floor, landing, along the landing the toilet and access to the L-shaped living room. This room has parquet flooring, lovely en-suite layout with

stained glass windows, sliding doors, ornamental ceilings and natural stone hearths. At the front is a balcony, where you can enjoy the fabulous view of the park.

At the rear, the space has been opened up by removing the kitchen wall, making this a pleasant dining area. The modern kitchen has lots of cupboard space, various fitted kitchen appliances, a hard stone worktop and ample space to prepare your meals. The kitchen and back room provide access to the conservatory; the perfect place to enjoy the morning sun.

The side room at the front has been added to the living room, creating a larger living space. The conservatory has steps leading down to the garden.

Second floor:

Landing, along the landing the toilet, access to the 3 bedrooms and bathroom. The well-kept bathroom includes a bathtub and a washbasin cabinet. The large room at the rear has a washbasin, fitted cabinets and a door leading out to the balcony. Along the landing is an additional shower room, where the central heating boiler and washing machine connection are also located. The generously proportioned bedroom also has a wall cupboard.

Garden: The nicely landscaped garden has two terraces, so you can enjoy the sun any time of the day. In summer, you can sit in the sun here until the early evening.



Surrounding area

The Watergraafsmeer is an area that has a distinct village feel but has all the facilities of the city within easy reach. The area has a variety of shops along Middenweg and Oostpoort and three lovely parks, which are perfect for a relaxing stroll (Frankendael, Oosterpark and Flevopark), as well as public transport and sports facilities within walking distance. For example, Jaap Edenbaan ice rink, the swimming pool, various gyms and tennis courts. The area has a good variety of bars, including Poesiat & Kater, 1900, and Café Mojo, as well as excellent restaurants, such as De Kas, Roef and Orchid House. Watergraafsmeer is just minutes away from the A-10 motorway and has excellent public transport links (bus, tram) and Amstel, Muiderpoort and Science Park train stations are all within easy biking/walking distance.

Sustainability (upper house)

This property has largely been insulated (roof fully and the façades partially), there are 18 solar panels on the roof, 12 of which are allocated to this property (hence the B-label).

The next (and final) step would be to fit a 4.0 kW hybrid heat pump. The central heating boiler is already suitable for a heat pump connection. You could, for example, fit the heat pump on the roof. This would change the 'B' label to 'A'.

Specifics/facilities

- Year of construction approx. 1901
- Living area: 229m² (measurement report available)
- The property is freehold
- 2 central heating boilers, one of which is hybrid (2025)
- the exterior wood was painted in 2023
- All windows have double glazing
- Luxurious kitchen (2018)
- Lovely canopies at the front (upper house)
- Energy label A (lower house) and B (upper house)
- 18 Solar panels on the roof
- Insulated roof
- Two complete bathrooms and a wet room with shower
- Old age and asbestos clause apply

Property charges

- Annual real estate tax: € 930.16
- Annual sewer charges: € 384.08
- Annual water board charges: € 311.59

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

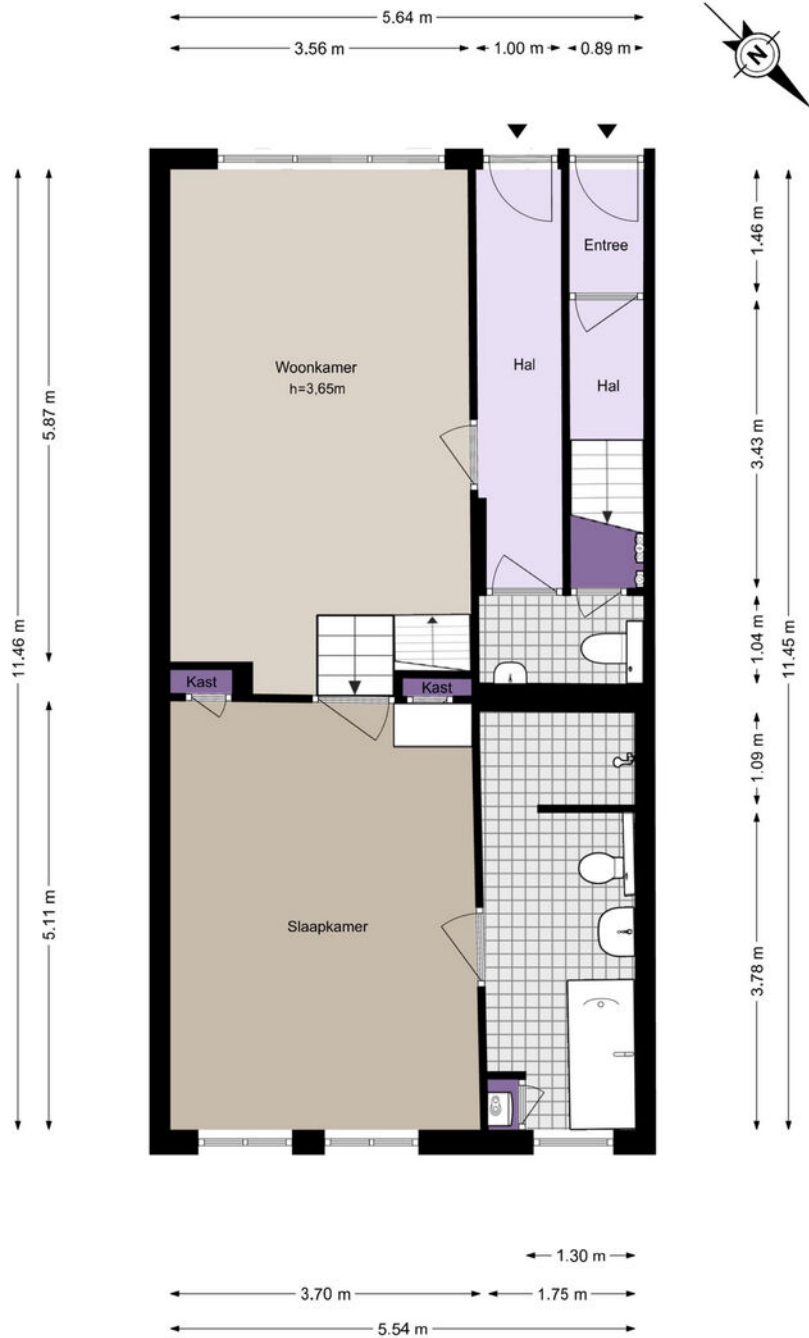
Middenweg 83-H - Amsterdam Souterrain



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

> Plattegrond

Middenweg 83-H - 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

Middenweg 83-H - 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

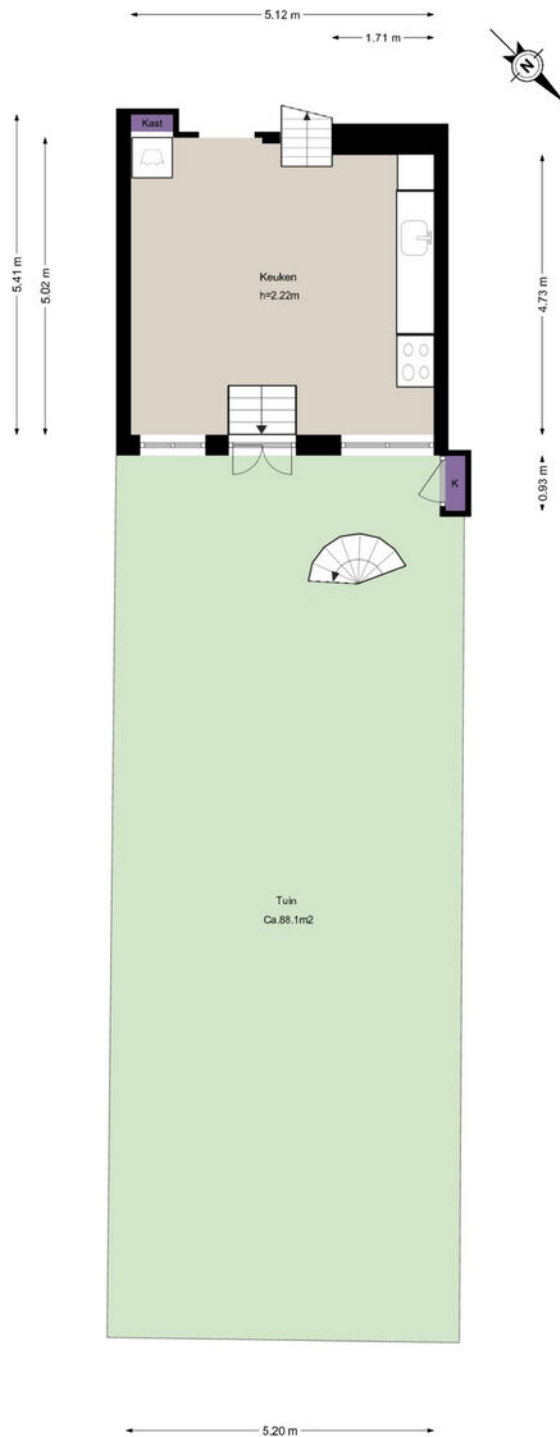
Middenweg 83-H - Amsterdam Tweede verdieping



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

> Plattegrond

Middenweg 83-H - Amsterdam
Perceeltekening



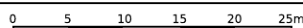
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Middenweg 83 H

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pappie Zee



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Watergraafsmeer Sectie B Perceel 3140</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	--

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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
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
info@pappie.nl

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