

TE KOOP



STADIONKADE 161-4 **AMSTERDAM**

VRAAGPRIJS € 775.000 K.K.

COMMISSARIS
makelaarsgroep

020-6737370 | info@commissaris.nl | www.commissaris.nl



KENMERKEN



SOORT WONING	BOVENWONING
BOUWJAAR	1931
WOONOPPERVLAKTE	90 M ²
AANTAL KAMERS	3
AANTAL SLAAPKAMERS	2
ISOLATIE	DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS
ENERGIELABEL	C (ADVIES NAAR B AANWEZIG)
VERWARMING	VLOERVERWARMING GEHEEL
WARM WATER	C.V.-KETEL
BERGRUIMTE	INPANDIG, CA. 2,5 M ²

















OMSCHRIJVING

Prachtig gerenoveerde jaren '30 bovenwoning van 90 m² met vrij uitzicht over de Stadionkade!

Wonen met karakter én hedendaags comfort? Deze sfeervolle hoekwoning in Amsterdam Zuid biedt precies dat! Gelegen op de bovenste verdieping (geen bovenburen) in een stijlvol pand uit 1931. Hier geniet je van rust, ruimte en luxe.

De woning is van A tot Z gemoderniseerd, biedt veel natuurlijke lichtinval dankzij de dakramen en is tot in detail doordacht. Door de gehele woning ligt vloerverwarming, er zijn rondom hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en het plafond is voorzien van dimbare inbouwverlichting. Op de overloop bevindt zich een praktische ruimte voor wasmachine en droger. Het toilet is separaat van de badkamer en er is veel opbergruimte dankzij de inpandige berging.

Er zijn twee slaapkamers met voldoende ruimte voor kasten, beide voorzien van draaikiepramen en ventilatieroosters. In de hoofdslaapkamer is bovendien ruimte voor een bureau c.q. werkplek. Via de overloop is de luxe badkamer bereikbaar, voorzien van elektrische vloerverwarming, een ruime inloopdouche, een prachtig dubbel wastafelmeubel met marmeren afwerking en een heerlijk ligbad.

Het woongenot komt volledig tot zijn recht in het leefgedeelte. De open woonkeuken met bargedeelte, grenzend aan de living, is een heerlijke plek om te genieten. Het kookeiland met inbouwapparatuur (o.a. BORA kookplaat en AEG stoomoven) en tal van kastruimte is het summum voor de ware thuiskok. De living is voorzien van sfeervolle verlichting, biedt ruimte voor een royale zitbank en eettafel en beschikt over een ingebouwde tv-nis en stijlvolle open haard.

Vanuit beide vertrekken is er een prachtig vrij uitzicht over de Stadionkade.

HIGHLIGHTS

- Authentieke jaren '30-details gecombineerd met modern comfort
- Energielabel B
- Twee ruime slaapkamers, luxe badkamer en separaat toilet
- Optimale zuidwest (zon-)ligging, dakramen en veel lichtinval gedurende de dag
- Voordeur op de derde verdieping
- Twee parkeervergunningen mogelijk (op dit moment geen wachtrij)
- Gelegen in een geliefde buurt met winkels, restaurants en OV op loopafstand

VERENIGING EN EIGENDOMSITUATIE

Het betreft een gezonde en actieve vereniging van eigenaren. De VvE wordt professioneel beheerd door Rappange. Er wordt jaarlijks vergaderd en de vereniging beschikt over een meerjarenonderhoudsplan t/m 2035. Het kasreserve is ruim en er komen aanvullende inkomsten binnen door de aanwezige zendmastinstallatie. De maandelijkse bijdrage is € 130,- Het complex is gelegen op voortdurende erfpachtgrond. De erfpachtcanon is afgekocht tot medio 2055 en er is een aanbieding voor de overstap op eeuwigdurend erfpacht.

OMGEVING

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is de toplocatie. Binnen vijf minuten sta je in het groene Vondelpark, winkel je in de chique Beethovenstraat of geniet je van de exclusieve boetieks en cafés in de Cornelis Schuytstraat. Station Zuid en de Vrije Universiteit Amsterdam liggen eveneens vlakbij, met snelle verbindingen per trein, metro en bus naar de rest van de stad en daarbuiten. Ook de levendige Marathonweg en het uitgestrekte Amsterdamse Bos liggen binnen handbereik. En als kers op de taart: het iconische Olympisch Stadion bevindt zich op steenworp afstand. Hier woon je midden in het beste wat Amsterdam te bieden heeft!









DESCRIPTION

Beautifully renovated 1930s upper floor apartment of 90 m² with unobstructed views over Stadionkade!

Want to live in a home full of character and modern comfort? This charming corner property in Amsterdam Zuid offers just that! Located on the top floor (no upstairs neighbors) of a stylish 1931 building, here you can enjoy peace, space, and luxury.

The property has been modernized from A to Z, offering abundant natural light thanks to skylights, and is meticulously designed. The entire apartment features underfloor heating, hardwood window frames with HR++ glazing, and dimmable recessed lighting in the ceiling. There is a practical space on the landing for a washing machine and dryer. The toilet is separate from the bathroom, and ample storage space is provided by an internal storage room.

There are two bedrooms, each spacious enough for wardrobes, both equipped with tilt-and-turn windows and ventilation grills. The master bedroom also has space for a desk or workspace. The luxurious bathroom is accessible from the landing and includes electric underfloor heating, a spacious walk-in shower, a beautiful double sink unit with marble finishes, and a delightful bathtub.

The living experience is fully realized in the living area. The open kitchen with a bar section, adjacent to the living room, is a wonderful space to relax. The kitchen island, complete with built-in appliances (including a BORA cooktop and AEG steam oven) and plenty of cabinet space, is perfect for a home chef. The living room is equipped with atmospheric lighting, offers space for a large sofa and dining table, and features a built-in TV niche and a stylish fireplace.

HIGHLIGHTS

- Authentic 1930s details combined with modern comfort
- Energy label B
- Two spacious bedrooms, luxurious bathroom, and separate toilet
- Optimal southwest orientation, skylights, and plenty of daylight throughout the day
- Entrance door on the third floor
- Two parking permits available (currently no waiting list)
- Located in a popular neighborhood with shops, restaurants, and public transport within walking distance

OWNERSHIP AND ASSOCIATION DETAILS

This property is part of a healthy and active homeowners' association. The HOA is professionally managed by Rappange. Annual meetings are held, and the association has a multi-year maintenance plan until 2035. The reserve fund is substantial, and additional income to the reserve fund is generated from the third party antenna installation. The monthly contribution is €130. The complex is situated on perpetual leasehold land. The leasehold has been prepaid until mid-2055, and an offer is available for switching to indefinite leasehold.

LOCATION

What makes this property truly special is its prime location. Within five minutes, you'll be in the green Vondelpark, shopping on the chic Beethovenstraat, or enjoying the exclusive boutiques and cafés on Cornelis Schuytstraat. Station Zuid and the Vrije Universiteit Amsterdam are also nearby, with quick connections by train, metro, and bus to the rest of the city and beyond. The lively Marathonweg and the expansive Amsterdamse Bos are also within easy reach. And as the cherry on top, the iconic Olympic Stadium is just a stone's throw away. Living here places you right in the heart of the best Amsterdam has to offer!













Ambachtelijke Franse Bakker  LE FOURNIL
de Struiven

Ambachtelijke Franse Bakker LE FOURNIL

WOSJH

&Work
Work that fits your world

119

PLATTEGROND



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

COMMISSARIS

makelaarsgroep



COMMISSARIS MAKELAARSGROEP O.G.

Parnassusweg 208 | 1076 AV Amsterdam

020-6737370 | info@commissaris.nl

www.stadionkade161-4.nl | www.commissaris.nl