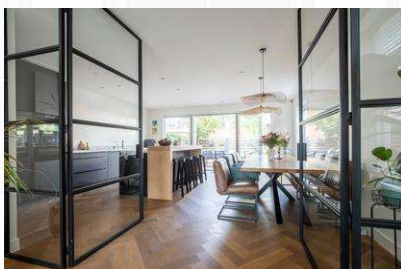




GEIJSEL
MAKELAARDIJ



Azaleastraat 36 Duivendrecht
Vraagprijs € 1.150.000,- kosten koper



Kerkstraat 54, 1191 JD, Ouderkerk aan de Amstel
T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045
E info@geijselmakelaardij.nl
W geijselmakelaardij.nl

Azaleastraat 36 Duivendrecht

Karaktervolle en volledig gerenoveerde hoekwoning met vrijstaand tuinhuis nabij Amsterdam

Aan een rustige straat in het geliefde Duivendrecht staat deze uitzonderlijk ruime en sfeervolle hoekwoning, waar karakter, luxe en comfort op unieke wijze samenkomen. De woning is in 2020 volledig gerenoveerd en uitgebouwd, waarbij hoogwaardige materialen en een verfijnde afwerking centraal stonden. Het resultaat is een instapklare gezinswoning met een eigentijdse uitstraling, verrassend veel leefruimte en een bijzonder aangename lichtinval.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is haar historie. Oorspronkelijk bestond het pand uit twee woningen, wat vandaag de dag nog altijd voelbaar is in de royale maatvoering, de hoge plafonds en de indrukwekkende leefruimtes. Authentieke elementen zoals de karakteristieke erker aan de voorzijde zijn gecombineerd met moderne luxe en hoogwaardige afwerking.

Met circa 175 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, twee badkamers en een volledig geïsoleerd vrijstaand stenen tuinhuis biedt deze woning alle ruimte voor comfortabel wonen, werken en ontspannen.

Begane grond

Via de entree betreedt u de ruime hal met modern en zeer groot toilet, trapkast en toegang tot de woonruimte. Direct valt de fraaie afwerking op: een stijlvolle visgraat parketvloer met comfortabele vloerverwarming loopt als één geheel door over de gehele begane grond.

De woonkamer kenmerkt zich door de karakteristieke erker aan de voorzijde.

De moderne ensuite vormt een ware blikvanger. Uitgevoerd met veel glas en staal creëert deze een elegante verbinding tussen de woonkamer en woonkeuken terwijl het open karakter behouden blijft.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd waardoor een royale leefkeuken is ontstaan. Deze luxe woonkeuken is ontworpen als centraal ontmoetingspunt van het huis. Het grote kookeiland met sfeervolle houtomklede bar nodigt uit tot lange diners en gezellige avonden met familie en vrienden.



De keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder:

Inductiekookplaat van Novy met geïntegreerde afzuiging;
Stoomoven;
Combi-oven/magnetron;
Volledig geïntegreerde vaatwasser;
Koelkast;
Vriezer;
Quooker;
Wijnklimaatkast.

Dankzij de extra zijramen die de hoekwoning biedt ontstaat gedurende de hele dag een prachtige natuurlijke lichtinval.

Vanuit de keuken bieden de openslaande deuren toegang tot de tuin.

Eerste verdieping met eveneens hoge plafonds

Via de prachtig met eikenhout beklede trap bereikt u de eerste verdieping.

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop, twee royale slaapkamers, een luxe badkamer en een separaat toilet. De badkamer is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd met hoogwaardige materialen. Hier vindt u een ligbad, een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een designradiator.

Ook op deze verdieping zorgen de hoge plafonds en grote raampartijen voor een bijzonder ruimtelijk gevoel.

Tweede verdieping

Deze verdieping biedt maar liefst drie volwaardige slaapkamers dankzij de brede dakkapellen aan voor- en achterzijde. Hierdoor is een volwaardige woonlaag ontstaan met veel licht en gebruiksgemak.

Daarnaast bevindt zich hier een tweede badkamer met douche, wastafelmeubel en designradiator. De vliering biedt extra praktische bergruimte.

Tuin en tuinhuis

De verzorgde tuin rondom de woning biedt volop privacy en verschillende plekken om van de zon te genieten. Dankzij de hoekligging beschikt de woning over extra buitenruimte en een prettige open ligging. Aan de zijkant van het huis is nog een extra opslag in de vorm van een geventileerde berging.

Achter in de tuin staat een nieuw vrijstaand stenen tuinhuis dat volledig is geïsoleerd en voorzien van elektra en airconditioning. Deze ruimte is ideaal als thuiswerkplek, praktijkruimte, atelier of hobbyruimte. Een perfecte oplossing voor wie wonen en werken wil combineren zonder concessies te doen aan comfort.



GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Bijzonderheden

Karaktervolle jaren '30 hoekwoning;
Oorspronkelijk twee woningen, resulterend in hoge plafonds en royale leefruimtes;
Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2020;
Uitbouw aan de achterzijde;
Circa 175 m² woonoppervlakte;
Vijf slaapkamers;
Twee badkamers;
Moderne ensuite met glas in een staalconstructie;
Visgraat parketvloer met vloerverwarming op de begane grond;
Veel lichtinval door zijramen;
Luxe woonkeuken met kookeiland en bar;
Eikenhout beklede trap;
Eerste en tweede verdieping volledig voorzien van PVC-vloer en de ruimtes van horren met antipollen gaas;
Vrijstaand geïsoleerd stenen tuinhuis, ideaal als kantoor of praktijkruimte;
HR++ beglazing;
Remeha HR-combiketel uit 2020;
Eigen grond;
Alarminstallatie aanwezig;
Instapklaar afwerkingsniveau.

Ligging

De woning ligt in het gezellige centrum van Duivendrecht, op korte afstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Utrecht en Amstelveen. Binnen enkele minuten bereikt u station Duivendrecht en de ring A10. Hier woont u in de rust van een dorp met alle voorzieningen van Amsterdam letterlijk om de hoek.

Vraagprijs € 1.150.000,- kosten koper



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1939

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	631 m ³
Perceel oppervlakte	210 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	175 m ²
Woonkamer	28 m ²

Details	
Ligging	In centrum, in woonwijk
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel, Openslaande deuren
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Kabel	Ja

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Ace 40L (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Tuin diepte (cm)	763
Tuin breedte (cm)	913
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	West
Kwaliteit	Fraai aangelegd



GEIJSEL

MAKELAARDIJ

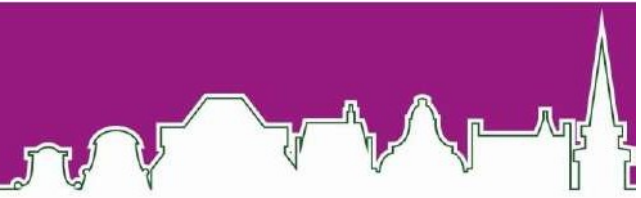




GEIJSEL

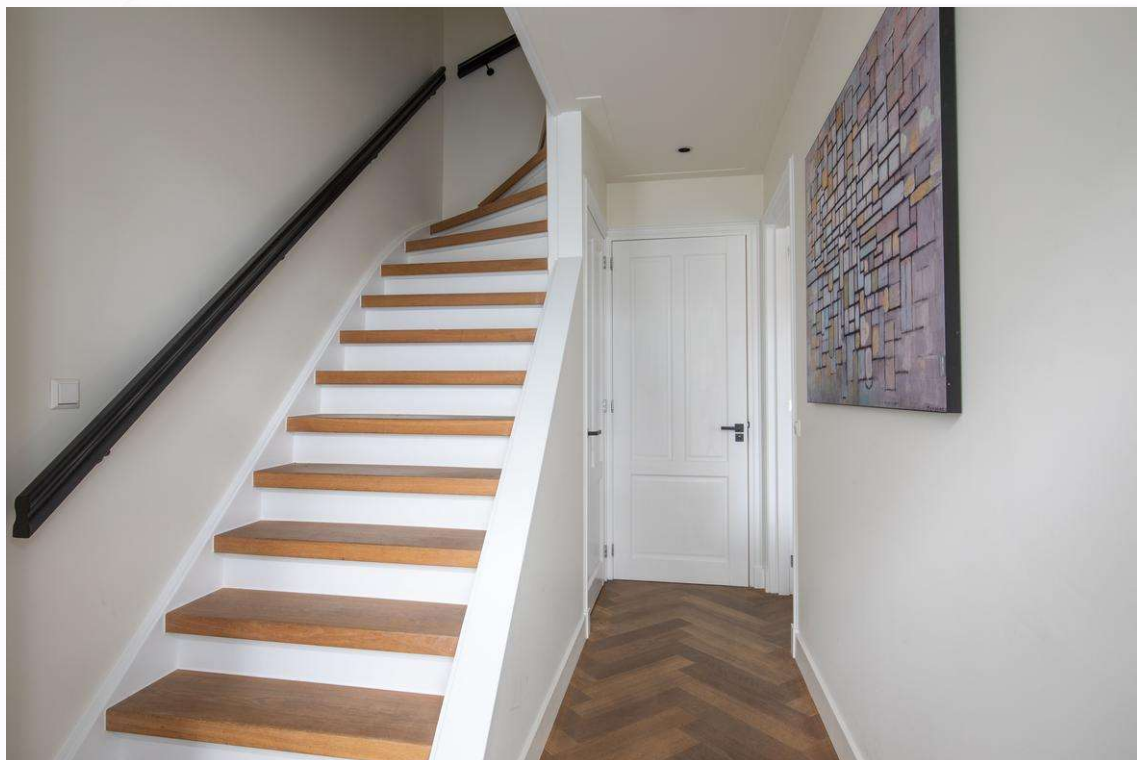
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

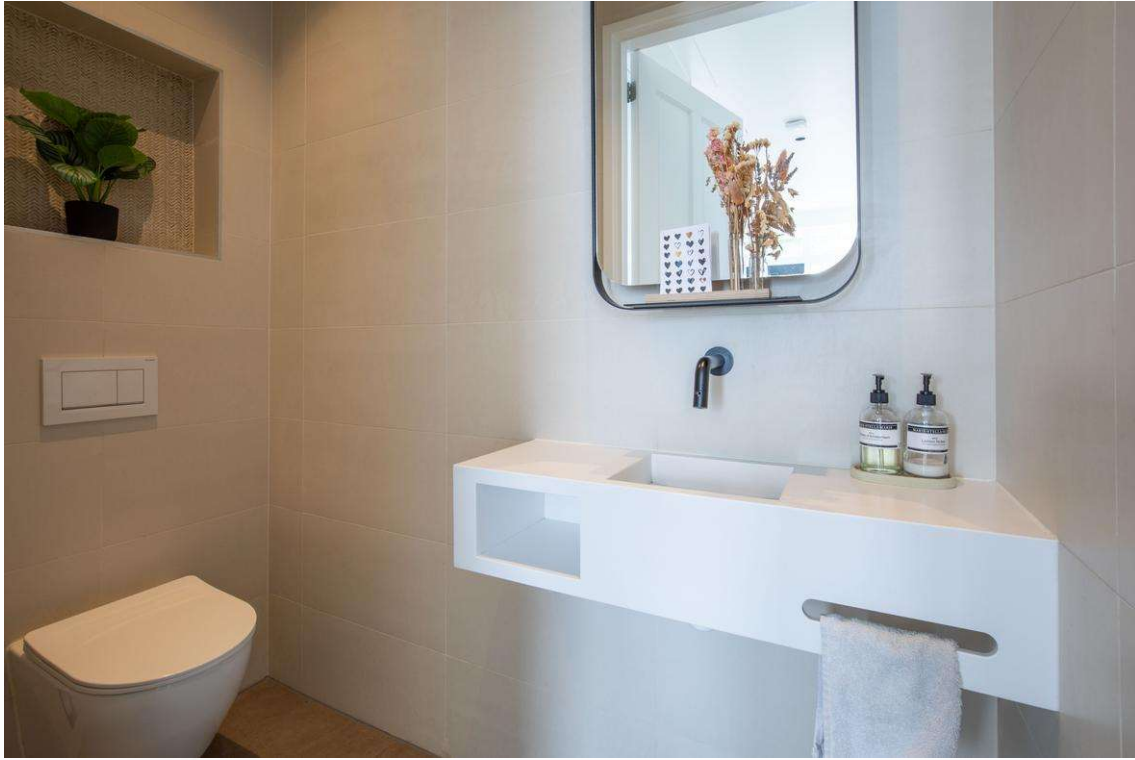
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

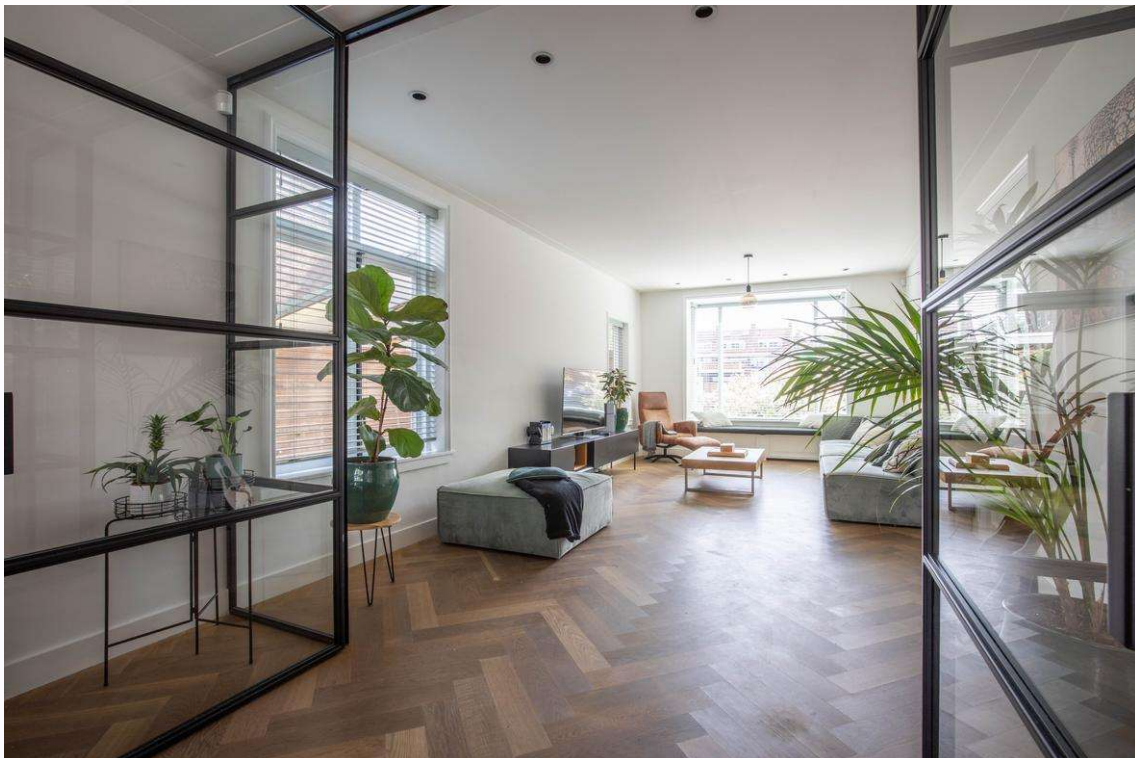
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ

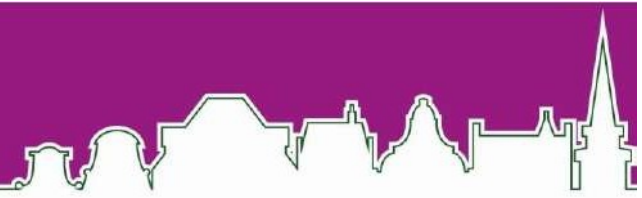




GEIJSEL

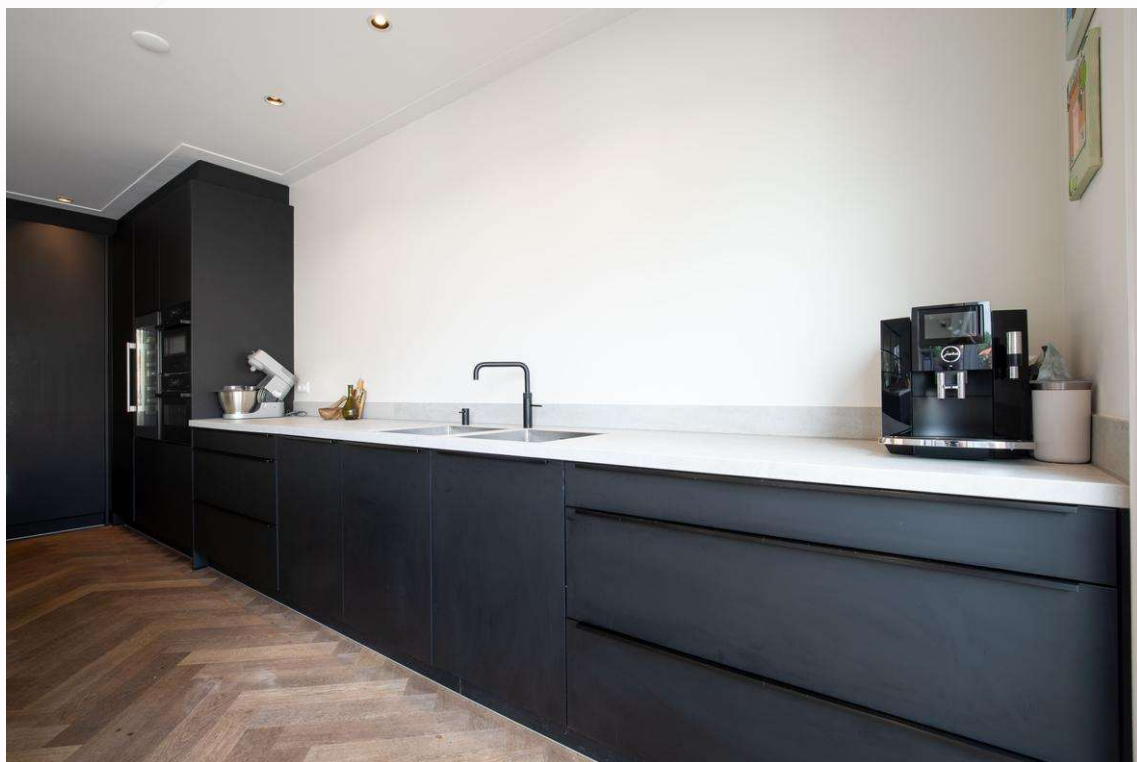
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

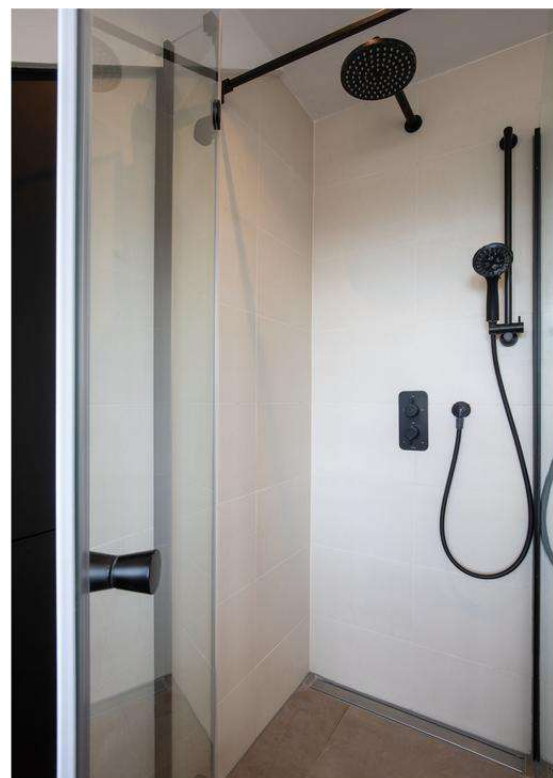
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

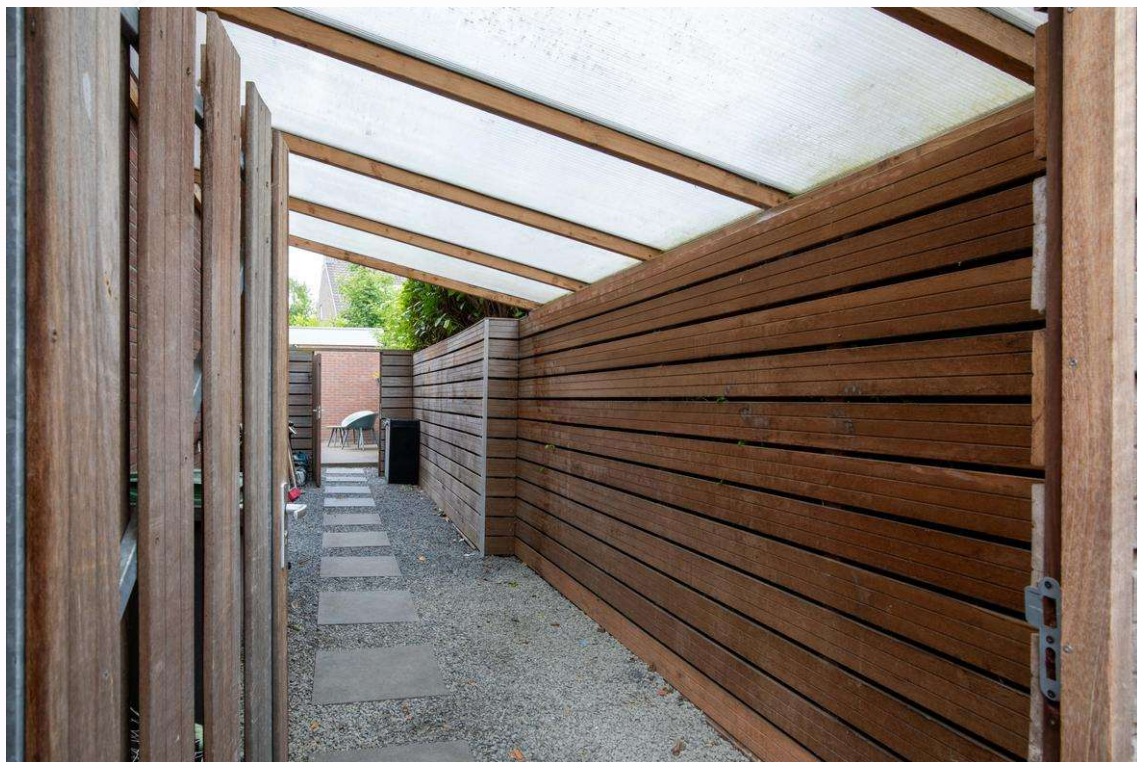
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

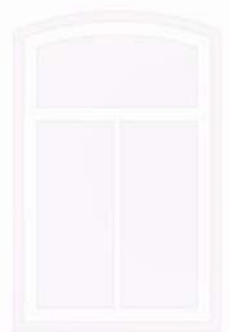
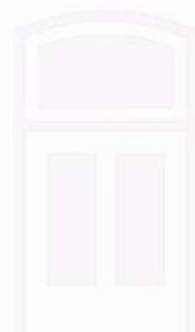
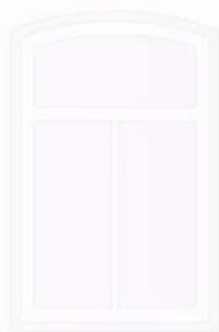
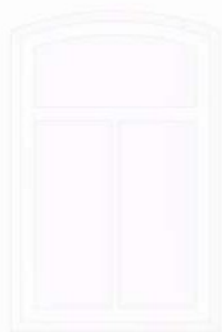
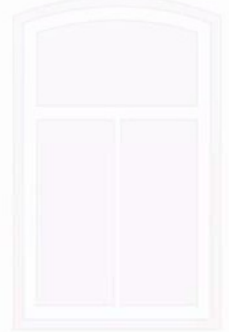
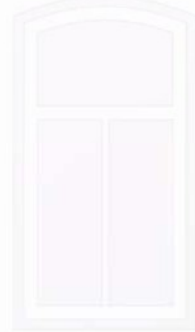
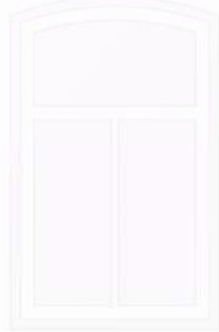
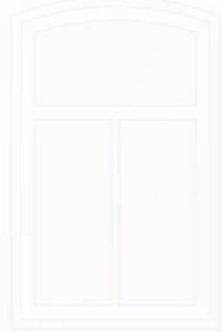
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

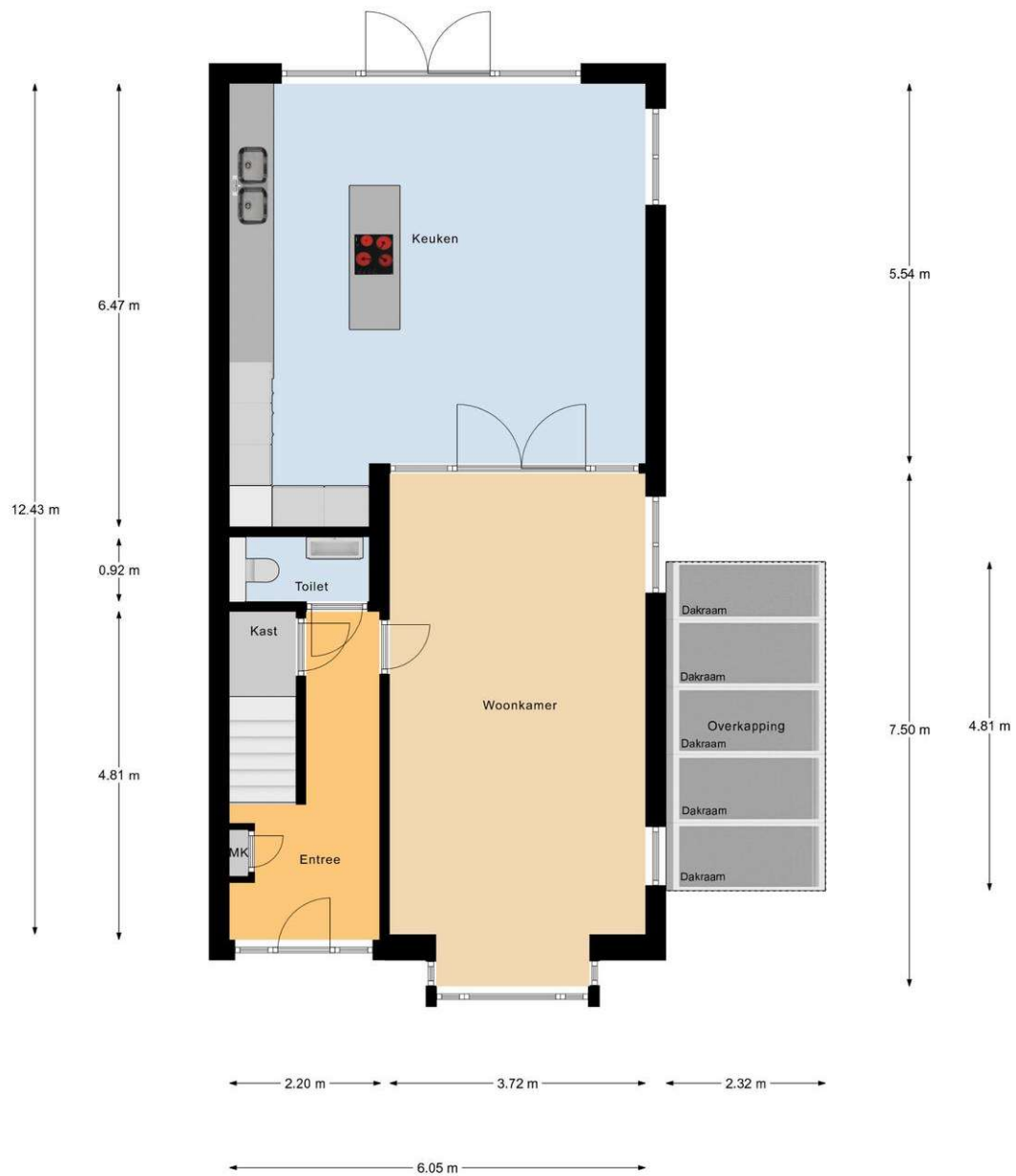
MAKELAARDIJ





GEIJSEL MAKELAARDIJ

Plattegrond



Begane Grond



GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond

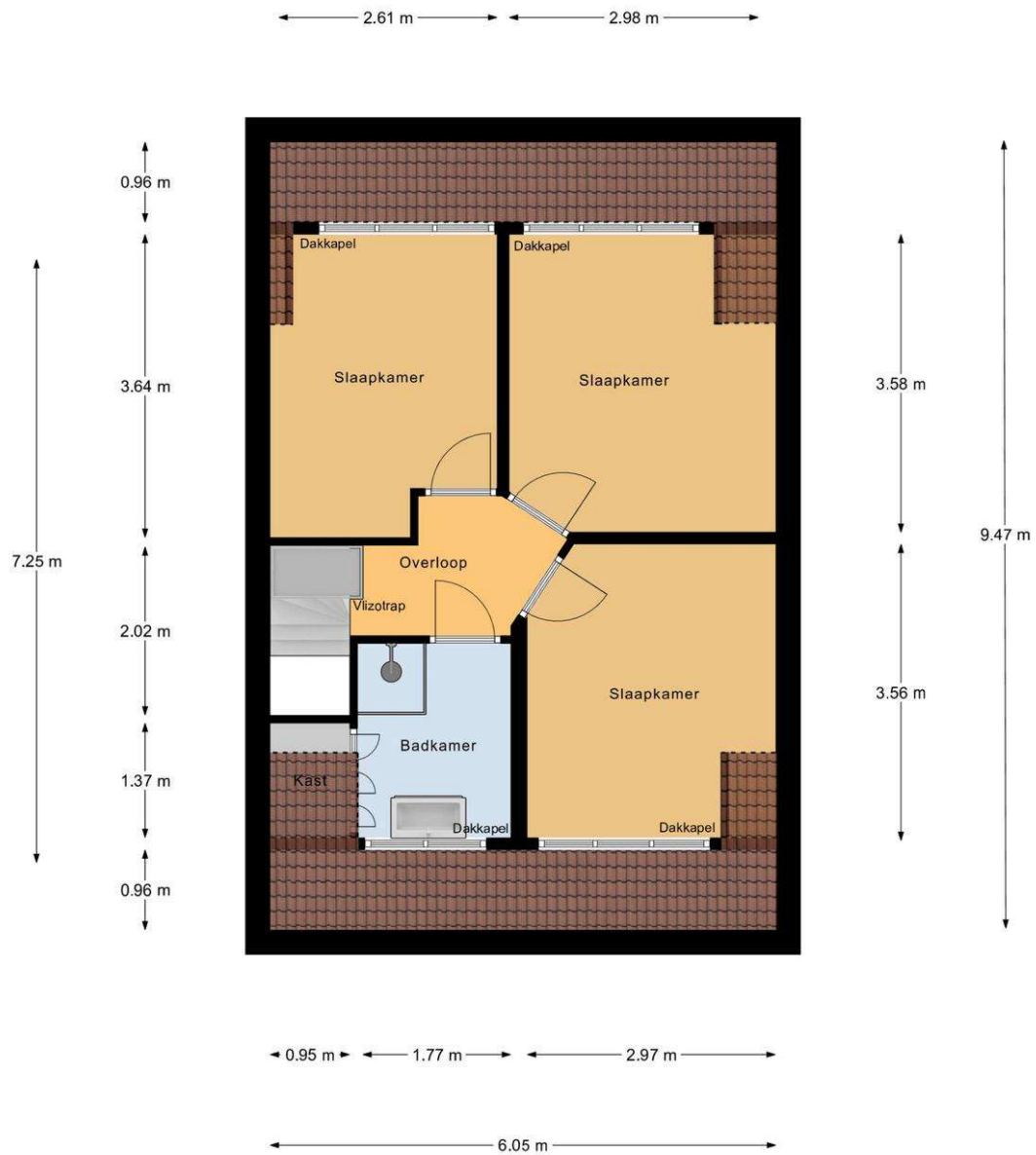


1e Verdieping



GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond

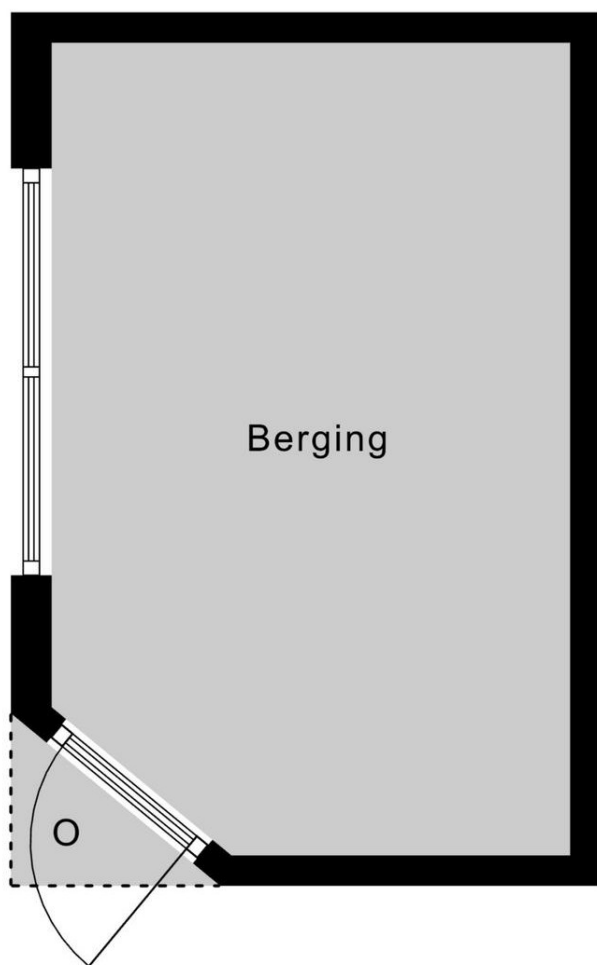


2e Verdieping



GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond



Berging



4.00 m



2.54 m

Berging



GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Plattegrond

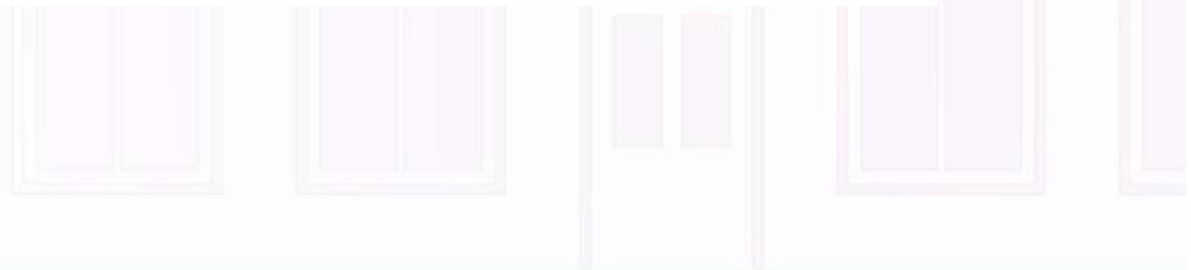
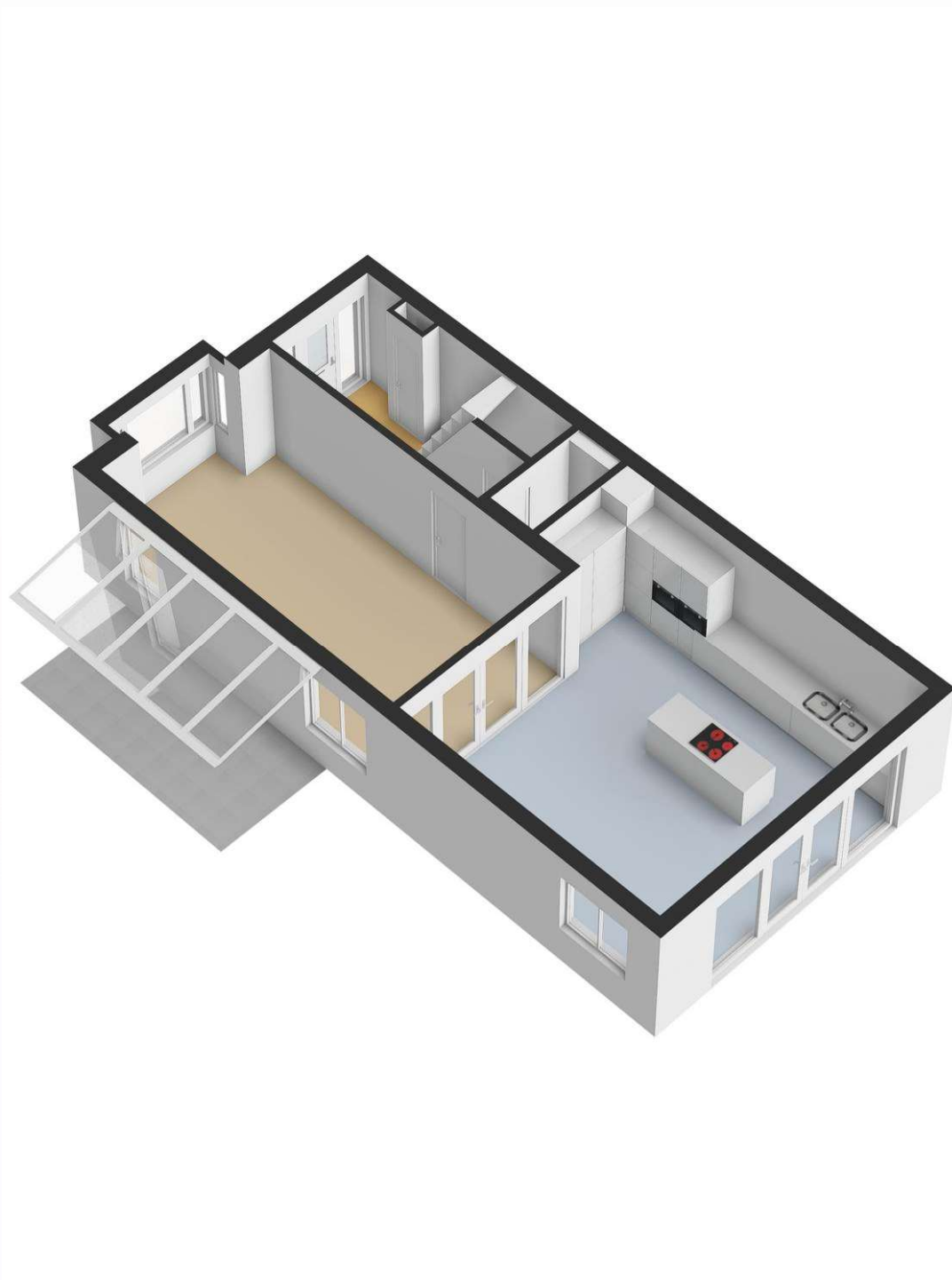


Begane Grond Tuin



GEIJSEL
MAKELAARDIJ

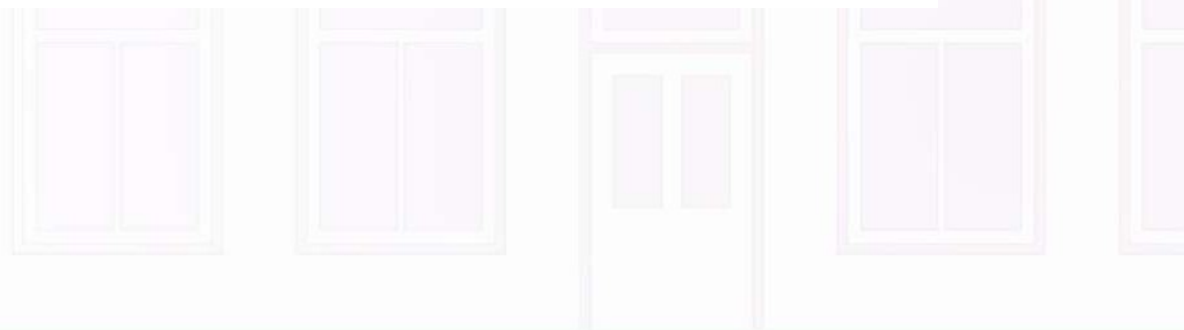
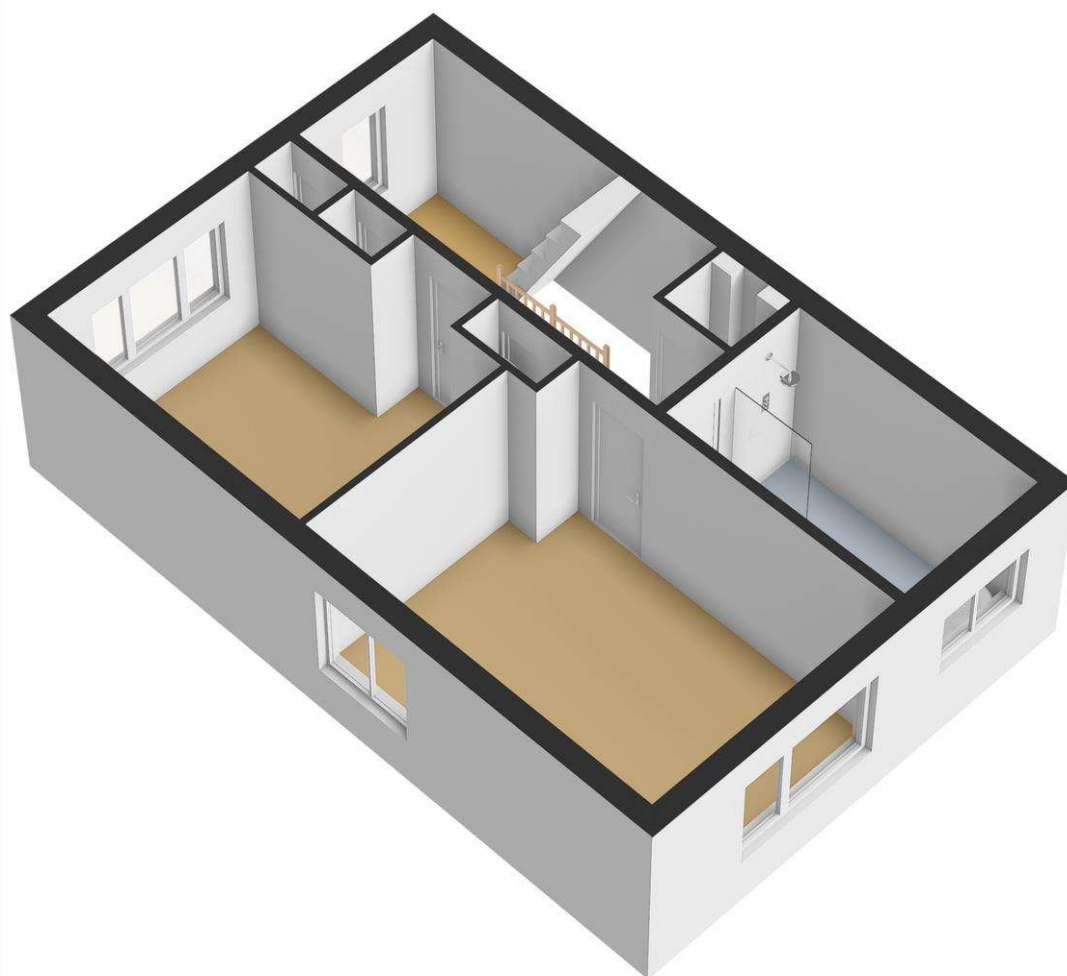
Plattegrond





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

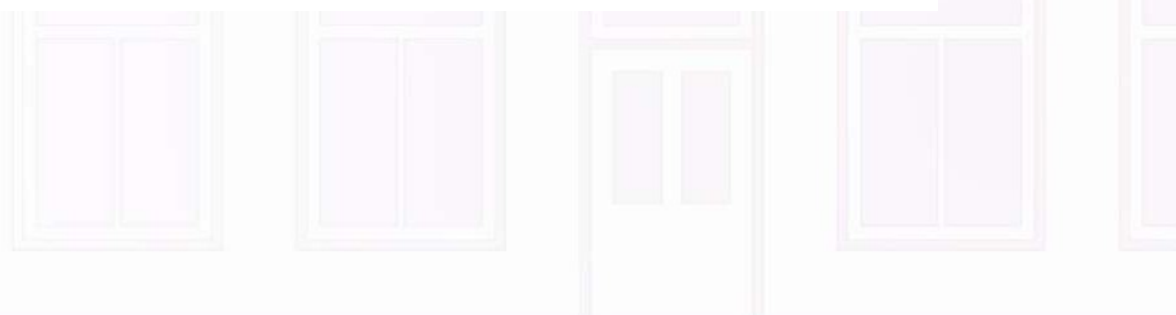
Plattegrond





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond





GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Kadaster



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Ouder-Amstel	
25	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2937	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

Voor een eisenlijnd uittreksel, geleverd op 4 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

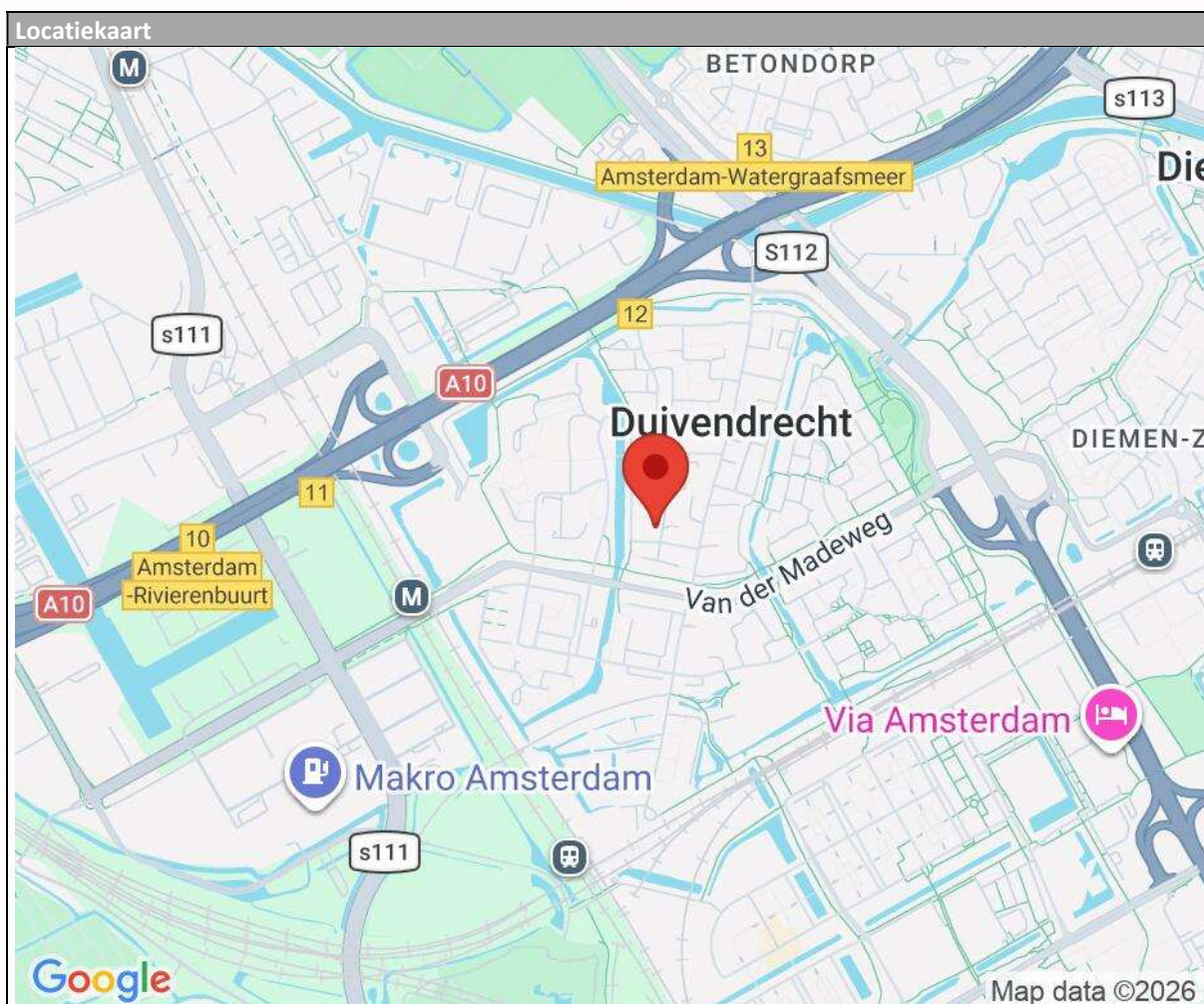


GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Azaleastraat 36
Postcode / plaats	1115 DC Duivendrecht
Provincie	Noord-Holland





Algemene mededelingen en verkoopcondities

1. Na overeenstemming met u en de verkopende partij dient er binnen 1 week een koopcontract te worden opgesteld en getekend door koper en verkoper bij de notaris op kantoor.
2. De verkoop zal geschieden onder de normale bepalingen, opgenomen in de koopakte van de Notariële Broederschap Ring Amsterdam. De keuze van het notariskantoor in de regio Amsterdam is aan de koper, tenzij anders aangegeven in deze brochure.
3. Ter zekerheid van verkoper zal koper een bankgarantie cq. waarborg stellen van 10% van de koopsom, binnen 3 weken na ondertekening van de koopakte, te deponeren bij de betreffende notaris.
4. De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen medelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
5. De opgegeven afmetingen, oppervlakte opgave en de verkooptekst zijn indicatief en dienen slechts om een indruk te geven van de woning, hieraan kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Deze maten en informatie kunnen afwijken.
6. 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.
7. Wij adviseren u een deskundige (bij voorkeur een NVM) makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Wij treden enkel op voor de verkopende partij en behartigen derhalve niet ook uw belangen. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Wij kunnen u wel van dienst zijn bij de verkoop van uw eigen woning.