

TE KOOP



Pythagorasstraat 73 1, Amsterdam

Vraagprijs € 925.000 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





> Kenmerken

Woonoppervlakte

116 m²

Inhoud

351 m³

Bouwjaar

1929

Prijs

Vraagprijs € 925.000 k.k.

Soort woning

bovenwoning

Type woning

appartement

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

4

Energie label

D

Isolatie

dubbel glas





> Omschrijving

Sfeervolle jaren '30 bovenwoning van ruim 116 m2 met vier slaapkamers, twee balkons en royaal dakterras in geliefde Watergraafsmeer. In een rustige, groene straat in de populaire Watergraafsmeer ligt deze uitstekend onderhouden en karaktervolle jaren '30 bovenwoning van ruim 116 m2, verdeeld over drie woonlagen, dakterras, en voorzien van een eigen entree op de begane grond.

De woning combineert authentieke charme met hedendaags wooncomfort en beschikt nog over diverse originele details, waaronder fraaie ensuite-deuren met glas-in-lood, paneeldeuren en glas-in-lood bovenlichten die zorgen voor een bijzondere sfeer en een prachtige lichtinval. Dankzij de praktische indeling met maar liefst vier slaapkamers is de woning uitermate geschikt voor gezinnen. Daarnaast beschikt de woning over twee balkons en een royaal dakterras, waar je op elk moment van de dag kunt genieten van zon, rust en privacy.

Omgeving

De Watergraafsmeer is één van de meest geliefde woonwijken van Amsterdam en staat bekend om haar groene karakter, ruim opgezette straten en kindvriendelijke sfeer. Hier woon je in een omgeving die het beste van twee werelden biedt: de rust en gezelligheid van een dorp, gecombineerd met alle voorzieningen van de stad binnen handbereik.

In de directe omgeving bevinden zich uitstekende basisscholen, kinderopvanglocaties en diverse sportvoorzieningen, waaronder de Jaap Eden IJsbahn, hockeyvereniging Athena en verschillende voetbal- en tennisverenigingen. Voor ontspanning en recreatie liggen Park Frankendael, het Oosterpark en het Flevopark op korte afstand.

Ook op culinair gebied heeft de buurt veel te bieden, met een ruim aanbod aan gezellige cafés, lunchrooms en goede restaurants. Voor dagelijkse boodschappen en speciaalzaken kun je terecht aan de Middenweg, de Linnaeusstraat en in winkelcentrum Oostpoort. De bereikbaarheid is uitstekend: de NS-stations Amstel, Muiderpoort en Science Park zijn snel per fiets bereikbaar en met de auto ben je binnen enkele minuten op de Ring A10.



**Indeling:**

Via de eigen entree op de begane grond betreed je de woning, trap naar de eerste verdieping: hal, toilet met fonteintje. Op de eerste verdieping bevinden zich de sfeervolle woonkamer ensuite en de halfopen keuken aan de achterzijde. De moderne keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, combi-oven/magnetron en een Bora-kookplaat met geïntegreerde afzuiging.

De eetkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar het balkon op het oosten, en is voorzien van een handige balkonkast. Vanaf het balkon zicht op de uitbouw van de onderburen, met een fraai sedumdak kun je hier weer iets moois van maken. De originele ensuite-deuren met glas-in-lood verbinden de eetkamer met de ruime woonkamer aan de voorzijde. De karakteristieke glas-in-lood bovenlichten en grote raampartijen zorgen hier voor een aangename lichtinval. Daarnaast bieden de originele ensuite-kasten volop bergruimte. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Op de tweede verdieping geeft de overloop toegang tot alle vertrekken. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één met openslaande deuren naar het tweede balkon. De royale hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een charmante dakkapel. Centraal op deze verdieping bevindt zich de complete badkamer, voorzien van een inloopdouche, ligbad en dubbel wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje aanwezig. Ook deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Via een vaste trap bereik je de derde verdieping. Hier bevindt zich een afsluitbare kamer met een goede stahoogte, ideaal als werk-, hobby- of logeerkamer. Vanuit deze ruimte geven openslaande deuren toegang tot het royale dakterras. In deze kamer bevinden zich tevens de opstelplaats van de cv-combiketel (in de kast) en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Het zonnige dakterras is voorzien van een houten vlonder en biedt volop ruimte om buiten te genieten. Dankzij de gunstige ligging profiteer je hier van zon gedurende vrijwel de gehele dag, tot in de vroege avonden.



Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1929
- Woonoppervlakte 116 m2 (meetrapport aanwezig)
- Energielabel D
- De straat is recentelijk voorbereid voor het Warmtenet, alle ondergrondse leidingen zijn vervangen, en er is glasvezel aangelegd.
- CV combiketel, Vaillant, bouwjaar 2016
- Actieve VvE, Pythagorasstraat 55/77 (18 leden). De administratie wordt in eigen beheer uitgevoerd.
- Houten kozijnen met isolatieglas (grotendeels HR), de glas in lood ramen hebben voorzetramen.
- Dakpannen vervangen in 2022, de bitumen dakbedekking vervangen in 2021.
- Schilderwerk uitgevoerd in 2026
- Erfpachtbepalingen AB 2016 (overstap onder gunstige voorwaarden is vastgelegd)
- Huidige erfpacht tijdvak loopt tot en met 30 november 2052
- Fijne burens, veelal gezinnen met jonge kinderen, en jaarlijks het Straatfeest!
- De straat is na oplevering voorzien van een brede stoep met groenstrook en plantsoentjes. De gemeente begint in oktober met de inrichting van de plantsoenen.
- Oplevering in overleg, ca. september.

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.

Lasten:

- Bijdrage VvE € 200,00 per maand
- Erfpachtcanon € 1.391,81 (jaarlijkse indexering)
- OZB € 511,19 per jaar
- Waterschapsbelasting € 171,24 per jaar
- Rioolrecht € 192,04 per jaar



> English

Charming 1930s upper-floor apartment of 116 m2 with four bedrooms, two balconies and a spacious roof terrace in the popular Watergraafsmeer area

Situated on a quiet, leafy street in the highly sought-after Watergraafsmeer neighbourhood, this beautifully maintained and characterful 1930s upper-floor apartment offers 116 m2 of living space, spread over three levels, and features a spacious roof terrace and a private entrance at street level.

The property perfectly combines authentic period charm with modern-day comfort and retains a wealth of original features, including elegant stained-glass en-suite doors, panel doors, and stained-glass transom windows, creating a unique atmosphere and beautiful natural light throughout.

With no fewer than four bedrooms, this home is ideally suited for families. In addition, it offers two balconies and a generous roof terrace, allowing you to enjoy the sun, peace, and privacy at any time of the day.

Location

Watergraafsmeer is one of Amsterdam's most desirable residential neighbourhoods, renowned for its green surroundings, spacious streets, and family-friendly atmosphere. Here, you enjoy the best of both worlds: the tranquillity and charm of a village setting combined with all the conveniences of city life close at hand.

The area offers excellent primary schools, childcare facilities, and a wide range of sports amenities, including the Jaap Eden Ice Rink, hockey club Athena, and several football and tennis clubs. For relaxation and outdoor recreation, Park Frankendael, Oosterpark, and Flevopark are all within easy reach.

The neighbourhood also boasts a vibrant selection of cafés, lunchrooms, and quality restaurants. Daily shopping can be done along Middenweg, Linnaeusstraat, and at Oostpoort shopping centre. Accessibility is excellent, with Amsterdam Amstel, Muiderpoort, and Science Park train stations all reachable within minutes by bicycle, while the A10 Ring Road can be accessed within a few minutes by car.

Layout

Through the private entrance on the ground floor, you enter the property and take the staircase to the first floor. The hallway provides access to a separate toilet with washbasin.

The first floor features a charming en-suite living and dining room, along with a semi-open kitchen at the rear. The modern kitchen is arranged in a practical U-shaped layout and equipped with various built-in appliances, including a refrigerator, dishwasher, combination oven/microwave, and a Bora induction cooktop with integrated extraction system.

The dining room at the rear has French doors opening onto the east-facing balcony and includes a convenient balcony storage cupboard. From the balcony, there is a view of the extension roof of the downstairs neighbours, currently finished with an attractive sedum roof.

The original stained-glass en-suite doors connect the dining room to the spacious living room at the front. Characteristic stained-glass transom windows and large windows provide an abundance of natural light. The original built-in en-suite cupboards offer ample storage space. This entire floor is finished with a laminate floor.



> English

On the second floor, the landing provides access to all rooms. At the rear are two bedrooms, one of which has French doors leading to the second balcony. The spacious principal bedroom is situated at the front and features a charming dormer window.

The centrally located bathroom is fully equipped with a walk-in shower, bathtub, and double washbasin vanity unit. There is also a separate toilet with washbasin. This floor is likewise finished with laminate flooring.

A fixed staircase leads to the third floor. Here you will find an enclosed room with excellent headroom, ideal as a home office, hobby room, or guest bedroom. French doors provide access to the generous roof terrace. This room also houses the central heating boiler (concealed in a cupboard) and connections for a washing machine and dryer.

The sunny roof terrace is finished with timber decking and offers plenty of space for outdoor living and entertaining. Thanks to its favourable position, the terrace enjoys sunshine for most of the day and into the early evening.

Key Features

- Built in 1929
- Living area approximately 116 m² (measurement report available)
- Energy label D
- The street has recently been prepared for connection to the district heating network; all underground utilities have been renewed and fibre-optic internet has been installed
- Vaillant central heating boiler (2016)
- Active Homeowners' Association (VvE), Pythagorasstraat

55-77 (18 members), self-managed administration

- Timber window frames with double glazing (predominantly HR glass); stained-glass windows fitted with secondary glazing
- Roof tiles replaced in 2022
- Bitumen roof covering renewed in 2021
- Exterior painting carried out in 2026
- Leasehold conditions AB 2016 apply; favourable switch to perpetual leasehold has been secured
- Current leasehold period runs until 30 November 2052
- Pleasant neighbourhood with many young families and an annual street party
- Green verge directly in front of the property. The municipality will complete the permanent planting of the green strip in October this year.
- Completion by mutual agreement, expected around September

Financial Information

- Homeowners' Association contribution: €200 per month
- Annual leasehold ground rent: €1,391.81 (subject to annual indexation)
- Property tax (OZB): €511.19 per year
- Water board tax: €171.24 per year
- Sewer charge: €192.04 per year

The property has been professionally measured in accordance with the BBMI measurement standard. The purchase agreement will include a clause stating that prospective buyers have been given the opportunity to verify the measurements independently. If they choose not to do so, they waive any claims regarding discrepancies against both Pappie & Van der Zee Real Estate Agents and the property's owners.





































Uw droomhuis gevonden?

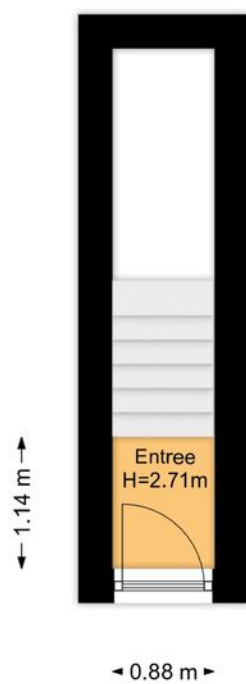
Kies voor een MVA-aankoopmakelaar
dé expert die ontzorgt



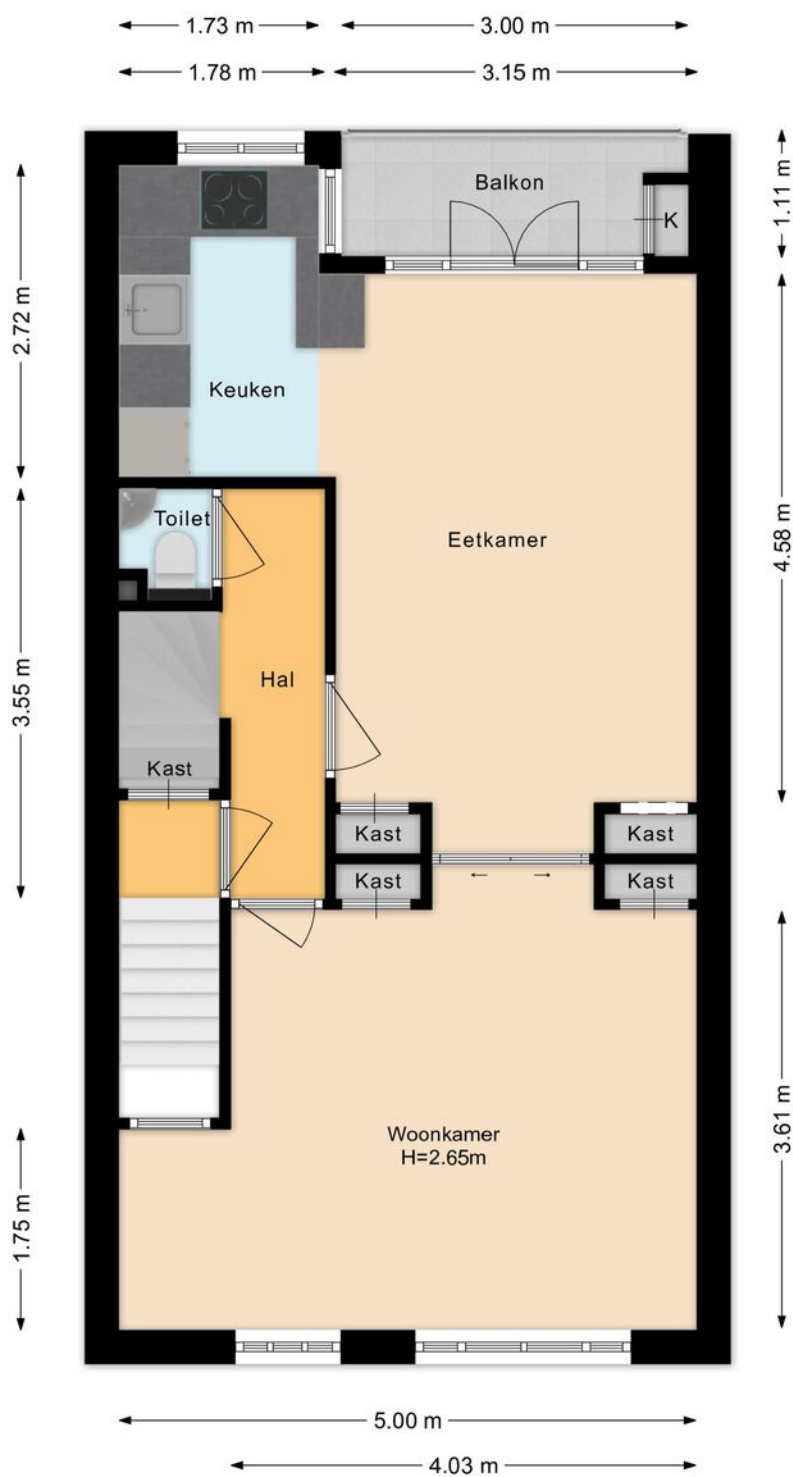
Voor iedereen een woning!



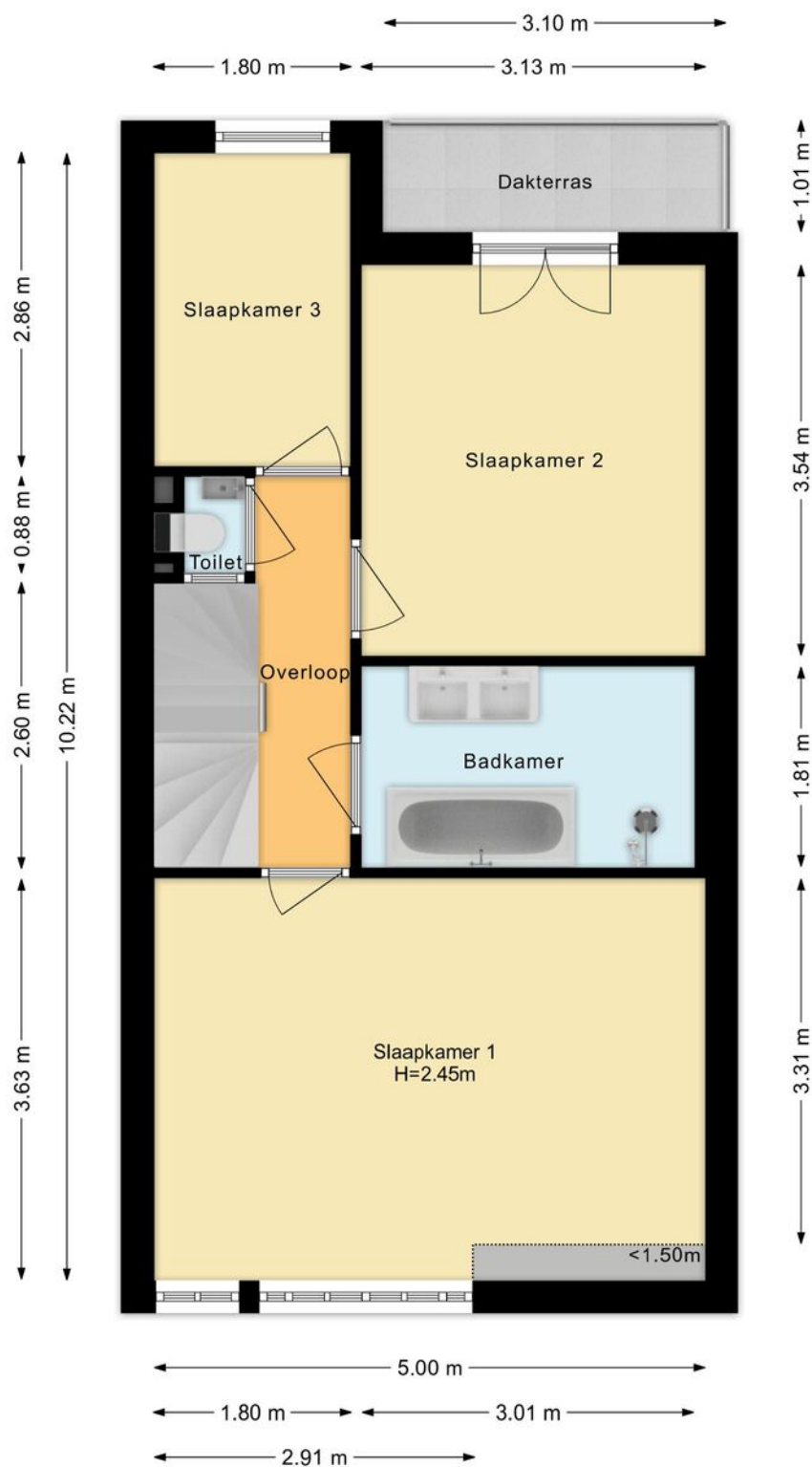
> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond

> 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/scherf)				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
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