



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIONEEL
DESKUNDIG

Wijtenbachstraat 48D te Amsterdam



Vraagprijs € 365.000,- k.k.



Amsterdam

Wijtenbachstraat 48D

Vraagprijs: € 365.000 ,-- k.k.

Aanvaarding: Kan spoedig

Thuis in de regio

Dapperbuurt

De woning is gelegen aan de Wijtenbachstraat in de geliefde Dapperbuurt, één van de meest levendige en karaktervolle buurten van Amsterdam-Oost. De wijk staat bekend om haar fraaie negentiende-eeuwse bebouwing, gezellige sfeer en uitstekende ligging ten opzichte van het centrum.

Op korte loopafstand bevinden zich de bekende Dappermarkt, het Oosterpark en een groot aanbod aan winkels, speciaalzaken, cafés en restaurants. De nabijgelegen Javastraat, Eerste Van Swindenstraat en Linnaeusstraat bieden een breed scala aan horecagelegenheden en winkels. Ook culturele voorzieningen zoals Artis, het Tropenmuseum en het Muziekgebouw aan 't IJ zijn eenvoudig bereikbaar.

In de directe omgeving wordt momenteel gewerkt aan de herinrichting van de Linnaeusstraat en Middenweg. De werkzaamheden bevinden zich in de afrondende fase en zullen naar verwachting in september gereed zijn. Het project zorgt voor meer groen, een vernieuwde openbare ruimte en een verdere kwaliteitsverbetering van de woonomgeving.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de woning is uitstekend. Op enkele minuten loopafstand bevindt zich Station Amsterdam Muiderpoort, met directe treinverbindingen naar onder andere Amsterdam Centraal, Amsterdam Amstel en diverse steden daarbuiten. Daarnaast zijn er meerdere tram- en busverbindingen richting het centrum en andere delen van de stad.

Met de fiets bereikt u binnen enkele minuten het centrum van Amsterdam, de Plantagebuurt, De Pijp en de Jordaan. Ook met de auto is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de Ring A10 en diverse uitvalswegen via de Middenweg en Wibautstraat.

Parkeren is mogelijk via het gemeentelijke vergunningensysteem.



Indeling

Begane grond: Verzorgde gemeenschappelijke entree met net trappenhuis, gedeeld met vier andere appartementen.

Eerste verdieping: Via de entree komt u in de hal met toegang tot het separate toilet met fonteintje en de meterkast met extra bergruimte. Vanuit de hal betreedt u de woonkamer. Wat direct opvalt is de prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde en de royale plafondhoogte van 2,73 meter, waardoor de woning bijzonder ruimtelijk aanvoelt. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek, eettafel en kastruimte.

De open keuken is netjes uitgevoerd en voorzien van diverse kasten en inbouwapparatuur, waaronder een vierpits kookplaat en een koelkast met vriesvak.

Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich de slaapkamer. Deze biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte en profiteert eveneens van veel natuurlijk daglicht. Aansluitend bevindt zich de goed onderhouden badkamer en suite, voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Woonoppervlakte ca. 33,5 m² (NEN 2580 meetrapport aanwezig)
2 kamers, waarvan 1 slaapkamer
Energie label C (geldig tot 09-07-2034)
Bouwjaar 1885
CV-installatie: Intergas combiketel (2012)
Pand volledig gerenoveerd in 2012, inclusief vernieuwde fundering
Eigen grond (geen erfpacht)

Vereniging van Eigenaars

Actieve VvE
Professioneel beheer
Servicekosten € 92,23 per maand
Reservfonds circa € 17.867,73
Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig

Bijzonderheden

Gelegen op eigen grond (geen erfpacht)
Direct naast het Oosterpark
Gelegen in een karakteristiek pand uit 1885
Actieve en professioneel beheerde VvE
Energie label C
Oplevering kan spoedig plaatsvinden



Engelse text

Bright, classic and charming apartment of approx. 34 m² on private land, located on the popular Wijtenbachstraat, right next to the Oosterpark.

On the Wijtenbachstraat, in a prime location right next to the Oosterpark, you will find this bright and attractive apartment of approximately 34 m² on the first floor of a characteristic Amsterdam building. The house combines authentic charm with contemporary living comfort and is part of a property that was completely renovated in 2012, including a renewed foundation.

Thanks to the ceiling height of 2.73 meters, the large windows and the efficient layout, the apartment feels remarkably spacious and light. The house has a comfortable living room with open kitchen, a well-sized bedroom, a bathroom en suite and a separate toilet. In addition, the house has a beautiful wooden floor, energy label C and is located on private land (no leasehold).

The apartment is part of an active Owners' Association, has a Long-Term Maintenance Plan (MJOP) and is professionally managed.

Dapperbuurt

The house is located on the Wijtenbachstraat in the popular Dapperbuurt, one of the most lively and characterful neighborhoods in Amsterdam East. The district is known for its beautiful nineteenth-century buildings, cozy atmosphere and excellent location in relation to the center.

Within a short walk are the famous Dappermarkt, the Oosterpark and a wide range of shops, specialty shops, cafes and restaurants. The nearby Javastraat, Eerste Van Swindenstraat and Linnaeusstraat offer a wide range of restaurants and shops. Cultural facilities such as Artis, the Tropenmuseum and the Muziekgebouw aan 't IJ are also easily accessible.

In the immediate vicinity, work is currently underway on the redevelopment of Linnaeusstraat and Middenweg. The work is in the final phase and is expected to be completed in September. The project will provide more greenery, a renewed public space and a further improvement in the quality of the living environment.

Accessibility

The accessibility of the house is excellent. Amsterdam Muiderpoort Station is a few minutes' walk away, with direct train connections to Amsterdam Central, Amsterdam Amstel and various cities beyond. In addition, there are several tram and bus connections to the center and other parts of the city.

You can reach the center of Amsterdam, the Plantagebuurt, De Pijp and the Jordaan within a few minutes by bike. The house is also conveniently located by car in relation to the Ring A10 and various roads via the Middenweg and Wibautstraat.

Parking is possible through the municipal permit system.

Layout

Ground floor: Well-kept communal entrance with neat staircase, shared with four other apartments.

First floor: Through the entrance you enter the hall with access to the separate toilet with hand basin and the meter cupboard with extra storage space. From the hall you enter the living room. What immediately stands out is the pleasant light thanks to the large windows at the front and the generous ceiling height of 2.73 meters, making the house feel particularly spacious. The living room offers enough space for a comfortable sitting area, dining table and cupboard space.

The open kitchen is neatly designed and equipped with various cupboards and built-in appliances, including a four-burner hob and a fridge with freezer compartment.

At the front of the apartment is the bedroom. This offers enough space for a double bed and wardrobe space and also benefits from plenty of natural daylight. Adjacent is the well-maintained bathroom en suite, with a walk-in shower and washbasin.

Key data home

Living area approx. 33.5 m² (NEN 2580 measurement report available)

2 rooms, including 1 bedroom

Energy label C (valid until 09-07-2034)

Year of construction 1885

Central heating system: Intergas combi boiler (2012)

Property completely renovated in 2012, including renewed foundation

Own land (no leasehold)

Owners Association

Active VvE

Professional management

Service costs € 92.23 per month

Reserve fund approximately € 17,867.73

Long-term maintenance plan (MJOP) available

Particularities

Located on private land (no leasehold)

Right next to the Oosterpark

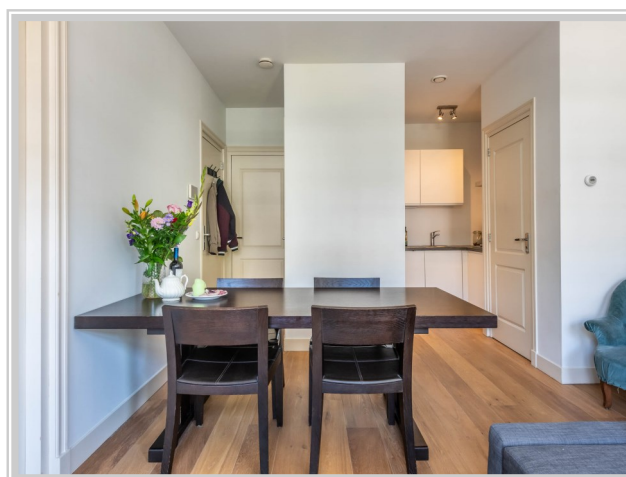
Located in a characteristic building from 1885

Active and professionally managed VvE

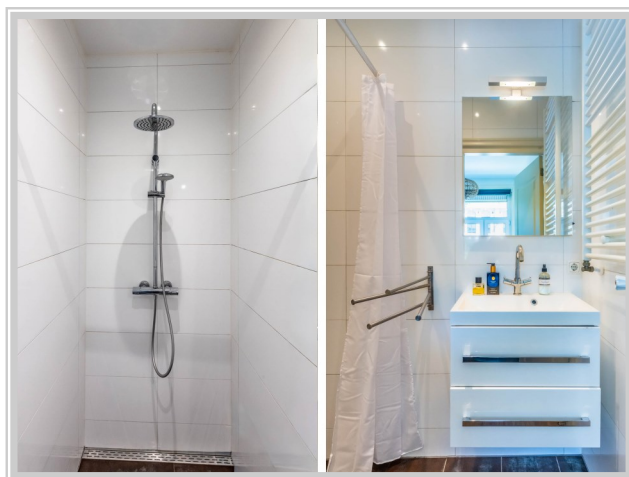
Energy label C

Delivery can take place soon

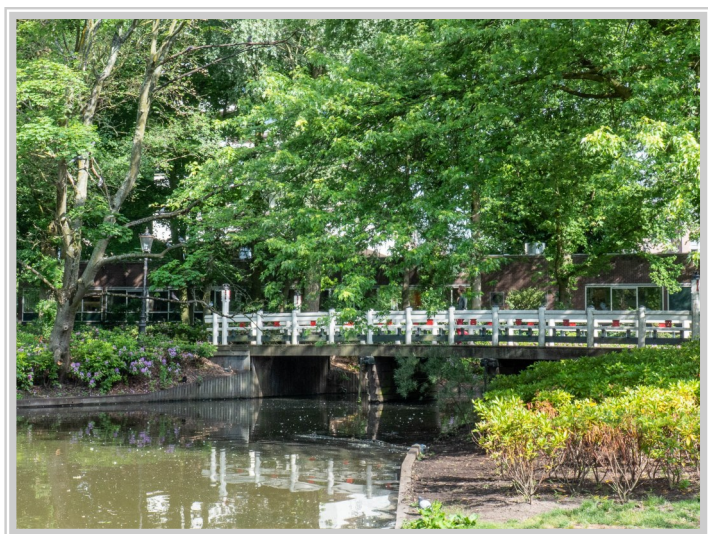
Foto's



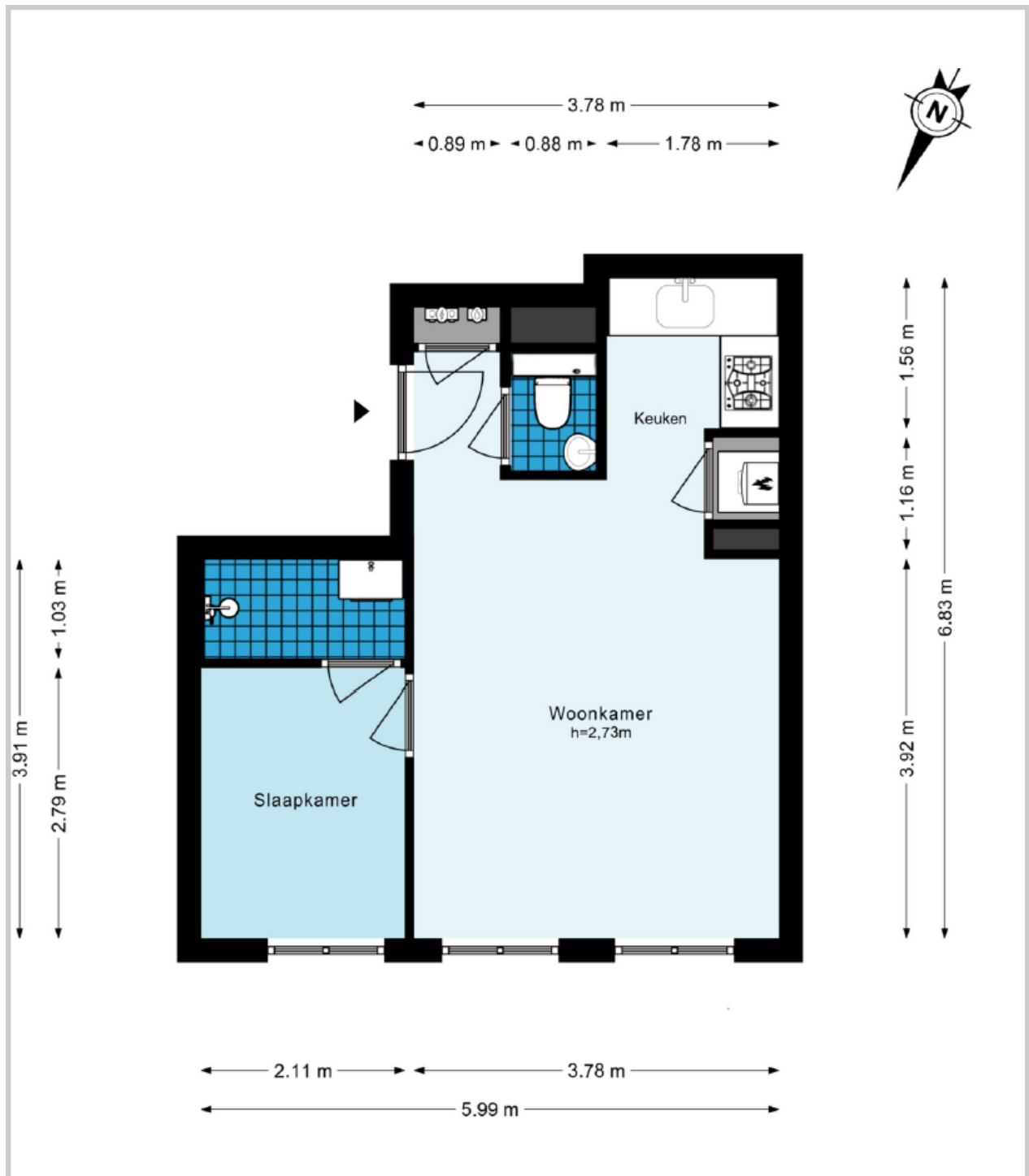
Foto's



Foto's



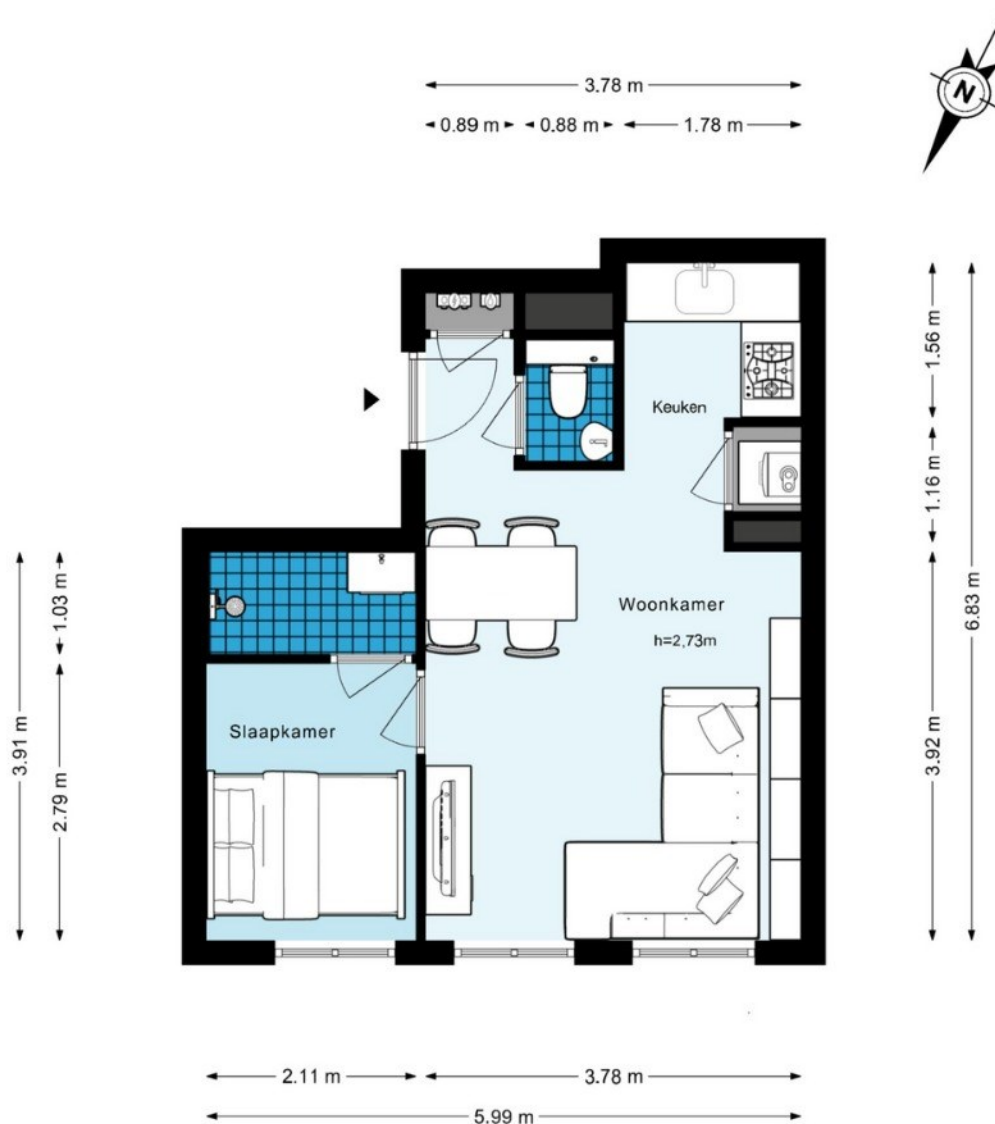
Plattegrond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond

Wijtenbachstraat 48 - D - Amsterdam Appartement



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

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Wie zijn wij

A.W. Sabel Makelaardij is een klein, jong en dynamisch kantoor (met meer dan 25 jaar bouwkundige- en makelaarservaring) dat veel belang hecht aan een deskundig en persoonlijk contact met zijn opdrachtgevers. Onze ervaring leert dat u daardoor een zo optimaal mogelijk rendement uit uw opdracht haalt.

Ons werkgebied is Amsterdam, Haarlem en omgeving. Onze dienstverlening bestaat uit:

- Aan- en verkoop/ aan- en verhuur van woonhuizen
- Aan- en verkoop/ aan- en verhuur van bedrijfspanden.
- Taxeren
- Aan- en verkoop van beleggingspanden
- Vastgoedadvisering

Voor meer informatie over ons kantoor en onze dienstverlening kunt u altijd bij ons langskomen op maandag tot en met vrijdag tussen 8.30 en 17.30 uur. Op zaterdag bent u voor een gerichte aan- en/of verkoopopdracht ook altijd welkom. U dient dan wel deweeks een telefonische afspraak met ons te maken.

Ons **telefoonnummer is : 020-615 11 11.**

AW Sabel Makelaardij is uw makelaar voor onder andere Amsterdam Oud Zuid (Hoofddorpplein, Schinkelbuurt, Vondelpark en de Pijp), Oud West, Nieuw West (Osdorp, Slotervaart, Geuzenveld, Slotermeer), Zuideramstel (Rivierenbuurt, Buitenveldert), Watergraafmeer, Centrum, Westerpark, Bos en Lommer en de Baarsjes.



Heemstedestraat 2
(Hoofddorpplein)
1058 NM Amsterdam

Telefoon 020 - 615 11 11
Telefax 020 - 615 45 00
Email: info@awsabel.nl

Twitter @AWSabel

Website www.awsabel.nl

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. In dit verband wijzen wij op het bestaan van betonvloeren uit de periode tussen 1961 en 1983 die soms technische problemen vertonen. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn; kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Verdere informatie

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gefaxt worden. Ook via uw eigen makelaar kunt u verdere informatie verkrijgen. Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

Biedproces

Indien aspirant koper niet vertegenwoordigd wordt door een makelaar, dient deze:

- tot genoegen van verkopend makelaar aan te (laten) tonen financieel in staat te zijn het gedane voorstel te waarborgen;
- alle voorstellen en/of biedingen schriftelijk (per fax of e-mail) te bevestigen;
- zijn onderzoeksplicht te aanvaarden, zoals ook verkoper en diens makelaar alles dienen mee te delen dat ter kennis van de koper behoort te worden gebracht, buiten feiten die uit eigen onderzoek van koper bekend hadden kunnen zijn.

Notaris keuze

De koopakte zal worden opgemaakt bij een door koper aan te wijzen, in Amsterdam gevestigd, notaris, volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroeps organisatie, Ring Amsterdam. Indien koper om hem moverende redenen een notaris buiten Amsterdam wenst aan te wijzen, zijn verkopers en verkopend makelaar gerechtigd kosten in rekening te brengen voor de te investeren extra reistijd en een kilometervergoeding van 15 euro-cent per km.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.