



Eerste Nassaustraat 21 3
1052 BE Amsterdam
€ 675.000,- k.k.



**METROPOOL
MAKELAARS**

[metropoolmakelaars.nl](https://www.metropoolmakelaars.nl)



Welkom

Authentiek karakter en zeldzame ruimte op een geliefde locatie!


Karakteristiek 4-kamerappartement van ca. 88 m² aan een autoluw, groen plantsoen in het bruisende Westerparkbuurt, met vier balkons, hoge plafonds van ca. 3m, originele schoorsteenmantels en authentieke details door de gehele woning. In het levendige Amsterdam West, op steenworp afstand van zowel het gelijknamige Westerpark als de gezellige Haarlemmerdijk en de Jordaan, bevindt zich dit royale en karakteristieke 4-kamerappartement van ca. 88m² op de derde verdieping van een statig pand uit 1905.

De woning is in een eerder stadium ontstaan door het samenvoegen van twee appartementen, wat resulteert in een uitzonderlijke ruimte-ervaring en een bijzonder evenwichtige indeling: twee royale slaapkamers aan de rustige voorzijde, een centraal gelegen keuken en twee woonkamers die in het midden van de woning zijn samengevoegd tot één royale leefruimte. Het pand kijkt aan de voorzijde uit op een autoluw, groen plantsoen met een schommel en een fonteintje. Wat dit appartement écht bijzonder maakt is de combinatie van indrukwekkende plafondhoogtes van ca. 3m, de authentieke details die overal terugkomen en de maar liefst vier balkons aan zowel de voor- als achterzijde. Door het vele groen rondom het pand geniet je bovendien van een prettige privacy aan beide zijden. De bouwkundige basis is op orde, met een goede funderingsrisico klasse (geen verhoogd risico), dubbele beglazing in de gehele woning en een nieuwe Intergas HRE CV-ketel uit 2024. Aan jou de mooie taak om het eindresultaat naar het volgende niveau te brengen.

Kortom; een bijzonder royaal, karakteristiek en flexibel in te delen appartement op een uitzonderlijk rustige locatie middenin de stad, voor wie houdt van authentiek wonen met de ruimte voor een eigen interpretatie.


soort woning
tussenverdieping


bouwjaar
1905


n.v.t.


aantal kamers
4


woonoppervlakte
88 m²


balkon
vier balkons

Indeling

Begane grond

Gemeenschappelijke entree, voorzien van brievenbussen en trappenhuis. Via het karakteristieke Amsterdamse trappenhuis bereik je de derde verdieping.

Derde verdieping

Aan de voorzijde van het appartement bevinden zich twee royale slaapkamers, beide met directe toegang tot een eigen Frans balkon en uitzicht op het autoluwe, groene plantsoen.

Beide kamers bieden ruim voldoende plek voor een tweepersoonsbed met bijbehorend meubilair, en de uitzonderlijk rustige ligging aan het pleintje zorgt voor heerlijke nachten in het hart van de stad.

Bij de andere slaapkamer is er bovendien eenvoudig de mogelijkheid om een tweede badkamer te realiseren, ideaal voor wie een eigen en-suite wenst.

Centraal aan de achterzijde in de woning bevindt zich de keuken, eenvoudig en functioneel uitgevoerd, met altijd een fijne lichtinval.

De huidige opzet is prima te bewonen en biedt tegelijkertijd alle ruimte om naar eigen smaak een nieuwe droomkeuken te realiseren.

In het hart van de woning vind je de twee samengevoegde woonkamers, een royale leefruimte waar oorspronkelijk de huiskamers van twee aparte appartementen lagen.

De plafondhoogte van ca. 3 meter, gecombineerd met de sierlijke plafondornamenten en de twee authentieke schoorsteenmantels met originele geblokte tegelwanden, geven deze vertrekken een statige uitstraling die in moderne appartementen niet meer te vinden is.

Elk vertrek beschikt over een eigen gezellig balkon, ideaal om de zomeravonden in de zon door te brengen.

Vanwege de symmetrische opzet van de woning leent het appartement zich uitstekend voor diverse indelingen: behoud de huidige opzet met twee ontvangstvertrekken en twee slaapkamers, of speel met de samenstelling door bijvoorbeeld één van de achterkamers in te richten als royale eetkamer of door een voorkamer te gebruiken als werkkamer of kinderkamer.

De originele badkamer is compact en functioneel, met douche en wastafel, en biedt een goede basis voor een eigentijdse renovatie en tevens een separaat toilet.

Omgeving en bereikbaarheid

De buurt rond het Westerpark behoort tot de meest geliefde delen van Amsterdam-West en heeft een warm en gezellig karakter, met fijne buurtwinkels, leuke horeca en vriendelijke ondernemers. Het autoluwe plantsoen waar de woning aan grenst is een echte oase in de stad: in de ochtend en avond hoor je hier de vogels fluiten, terwijl alles wat Amsterdam zo aantrekkelijk maakt zich op loopafstand bevindt.

Het Westerpark vormt voor veel buurtbewoners een tweede woonkamer: een heerlijke plek om te wandelen, te sporten, op een terras te zitten of te genieten van kunst, cultuur en evenementen.

Het bruisende Westergasterrein vol restaurants, cafés en festivals ligt om de hoek, met klassiekers als Mossel & Gin, Pacific Parc en Toscanini. Voor de dagelijkse boodschappen, een kop koffie, lunch of borrel zit je op rozen: de gezellige Van Hallstraat en de Frederik Hendrikstraat met hun speciaalzaken en buurtcafés liggen om de hoek, terwijl de bruisende Haarlemmerdijk, de Jordaan, gezellige markten, bioscopen en het centrum van Amsterdam allemaal binnen enkele minuten op de fiets bereikbaar zijn. De bereikbaarheid is uitstekend. Met de auto bereik je via de ringweg A10 in enkele minuten alle belangrijke uitvalswegen, en via de Haarlemmerweg ben je snel in en uit de stad. Het openbaar vervoer ligt om de hoek: diverse tram- en buslijnen brengen je in no-time naar Amsterdam Centraal en uiteenlopende delen van de stad, terwijl station Sloterdijk (met intercity-, Schiphol- en internationale verbindingen) op slechts enkele minuten fietsen ligt.

Woningsfeer en Impressie



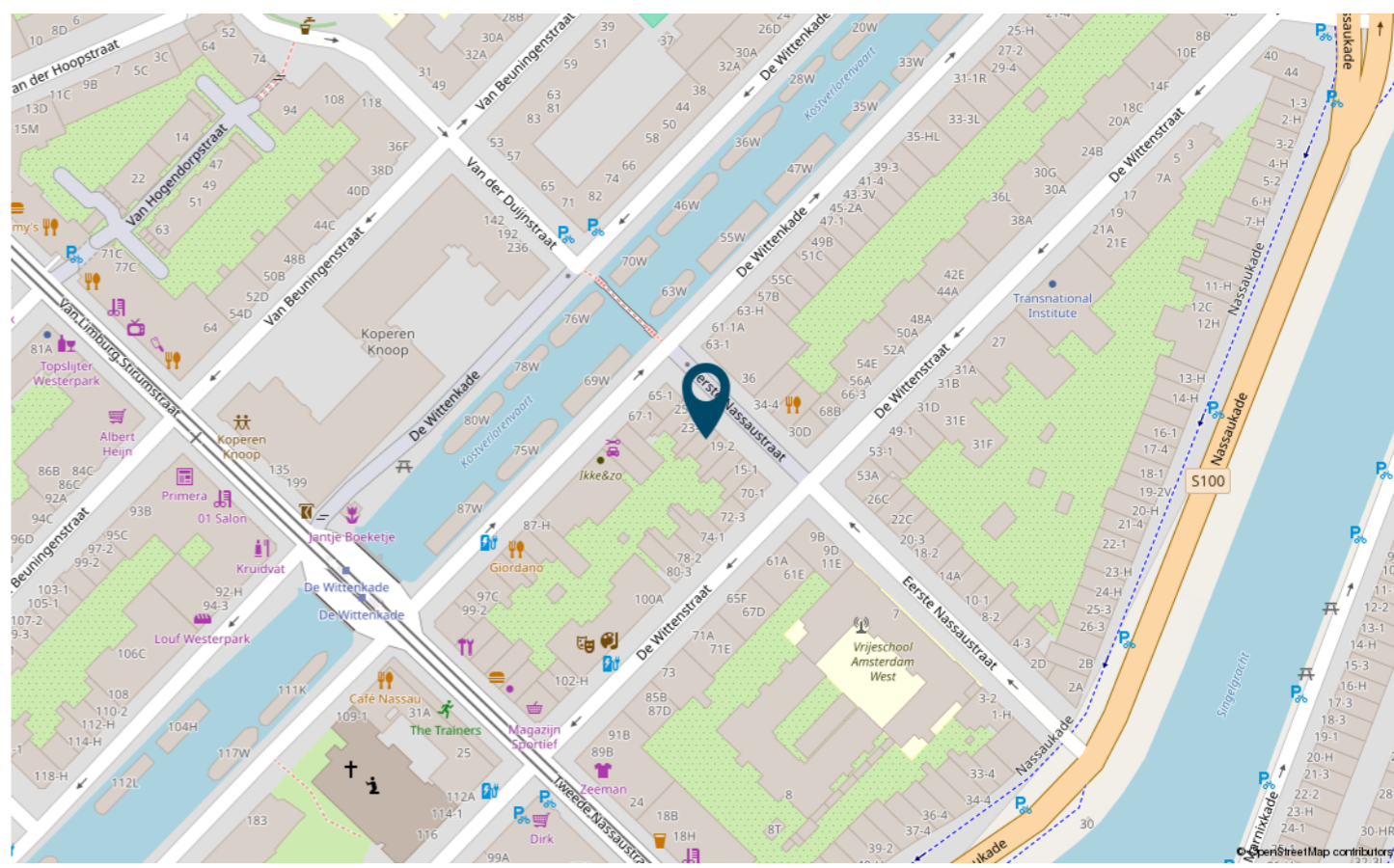
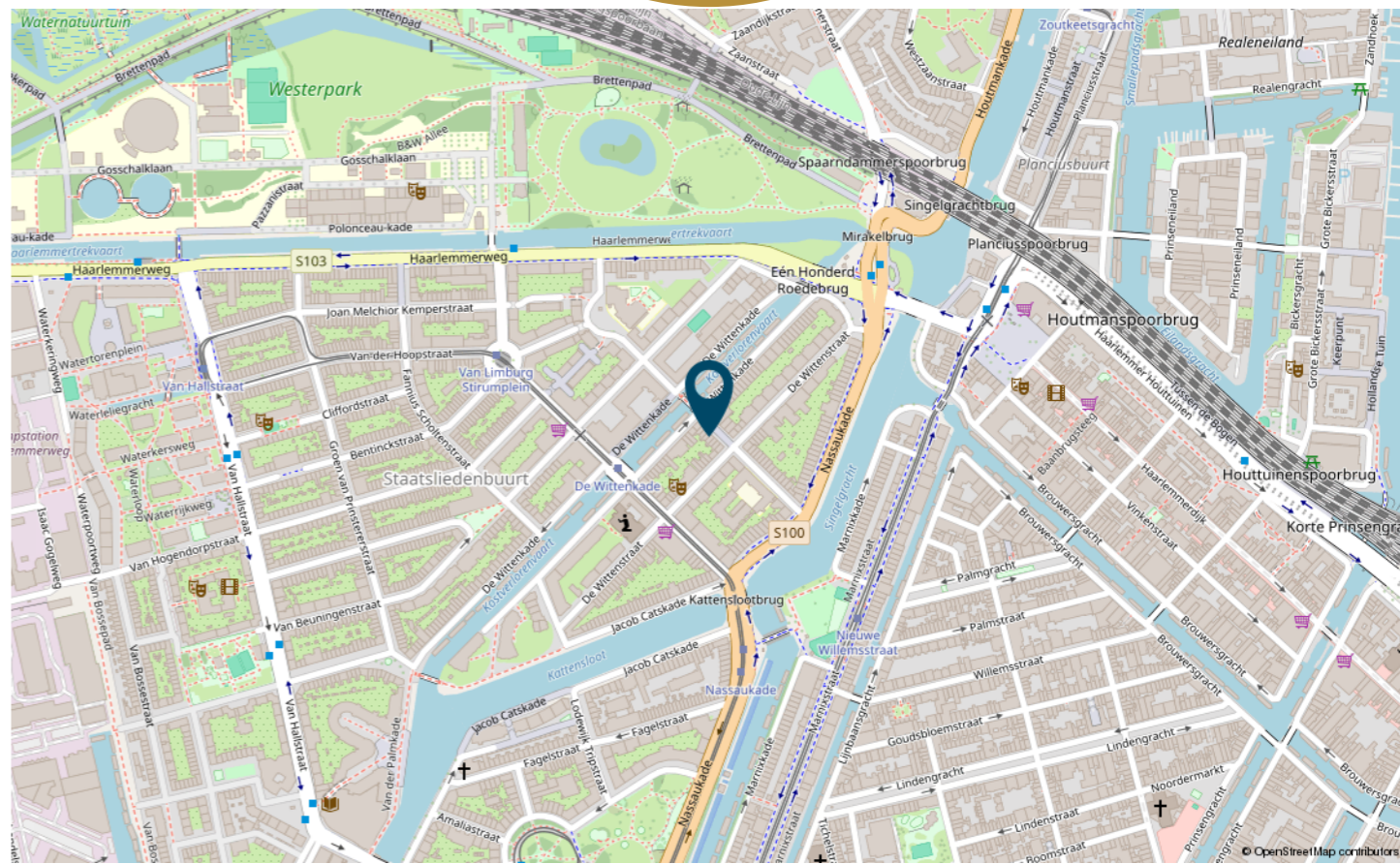


Plattegrond

Locatie op de kaart



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



Lijst van zaken



Woning - Interieur

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- overgordijnen
- vitrages

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- magnetron
- vaatwasser

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)
- wastafelmeubel

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Klok)thermostaat

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

blijft achter | gaat mee | ter overname

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1905
- Woonoppervlakte ca. 88 m² (conform NEN 2580 meting)
- 4-kamerappartement, ontstaan uit het samenvoegen van twee appartementen
- Symmetrische opzet, flexibel in te delen tot diverse configuraties
- Vier balkons: twee gezellige balkons aan de achterzijde en twee Franse balkons aan de voorzijde met uitzicht op het plantsoen
- Voorzijde gelegen aan een autoluw, groen plantsoen met schommel en fonteintje
- Aparte praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger
- Karakteristieke plafonddoorgang van ca. 3 meter
- Twee originele schoorsteenmantels met authentieke geblokte tegelwanden
- Dubbele beglazing in de gehele woning
- Nieuwe Intergas HRE CV-installatie uit 2024
- Fundering: geen verhoogd risico
- Energieklasse D
- Jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt €120,15 van 16 juli 2026 t/m 15 juli 2027 op basis van jaarlijkse indexatie. Het huidige erfpachttijdvak loopt tot en met 15 januari 2029. Aanvraag overstap naar eeuwigdurende erfpachtstelsel onder de gunstige voorwaarden gedaan per 17 november 2019
- Verkoop onder voorbehoud wijziging splitsingsakte voor het afsplitsen van de appartementsrechten door de gemeente word verleend
- Professioneel beheerde VvE
- In de koopakte worden een ouderdomsclausule, asbestclausule en een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen
- Project notaris: Buma Algera Notariaat
- Oplevering in overleg



Deze informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of de gevolgen daarvan.



Metropool Makelaars is NVM specialist op het gebied van woningverkoop voor de gehele metropoolregio van Amsterdam (o.a. Amsterdam, Amstelveen, Haarlem, Hoofddorp, Almere en Uithoorn).

Door samen te werken met andere specialisten in de metropoolregio Amsterdam zoals aankoopmakelaars, taxateurs en financieel adviseurs kunnen wij ons focussen op het verkopen van woningen, ons specialisme.



Misschien is dit wel de woning die je altijd zocht...
We vertellen je er graag alles over.
Geef even een belletje, stuur een WhatsApp of e-mail
om een bezichtiging in te plannen.

Verkoopmakelaar
metropoolregio
Amsterdam

Amsterdamseweg 71
1182GP Amstelveen

020 – 227 21 19 (ook voor WhatsApp)
www.metropoolmakelaars.nl
info@metropoolmakelaars.nl

Openingstijden
Ma t/m Vr: 9.00 – 18.00 uur
Za: Alleen op afspraak



**METROPOOL
MAKELAARS**

metropoolmakelaars.nl