

Middenweg 456 Amsterdam

WELKOM THUIS!



Vraagprijs
€ 675.000 k.k.



Benieuwd
naar deze
woning?
Kijk snel
verder!

avtmakelaars.nl

020 3144469 / 0294 752012
info@avtmakelaars.nl

AVT | MAKELAARS
VAN HUIS UIT GEDREVEN

KENMERKEN

Soort	maisonnette
Type	appartement
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	99 m ²
Inhoud	337 m ³
Bouwjaar	1925
Balkon	6 m ²
Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	HR++ glas

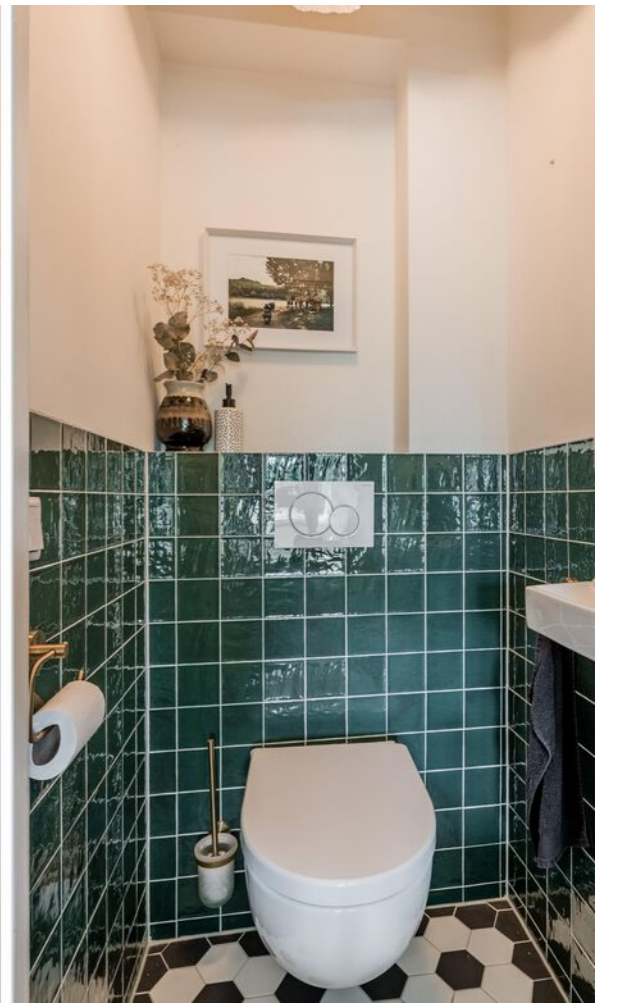
Bijzonderheden

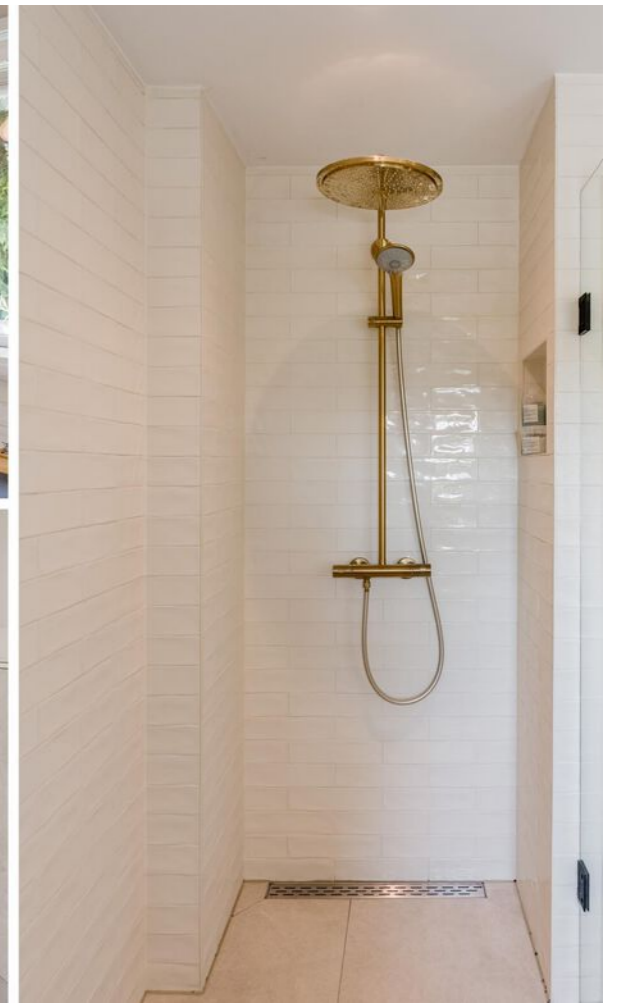
- Verdeeld over de 1e, 2e en kapverdieping;
- In 2021 volledig en hoogwaardig gerenoveerd;
- Royale hoekwoning met uitzonderlijk veel lichtinval;
- Drie volwaardige slaapkamers;
- Luxe open keuken met Smeg-fornuis en Siemens inbouwapparatuur;
- Moderne, vergrote badkamer;
- Breed balkon op het zuiden;
- Gehele woning voorzien van HR++ isolatieglas;
- Strakke wand- en plafondbewerking, eiken lamelparketvloer door de gehele woning;
- Intergas HR-combiketel (2021);
- Externe berging van ca. 4 m², ideaal voor fietsen en opslag;
- Professioneel beheerde VvE, servicekosten € 418,- per maand;
- Groot onderhoud buitenschilderwerk gepland in 2026;
- Erfpacht afgekocht tot 15 november 2054;
- Overstap naar eeuwigdurende erfpacht reeds geregeld.









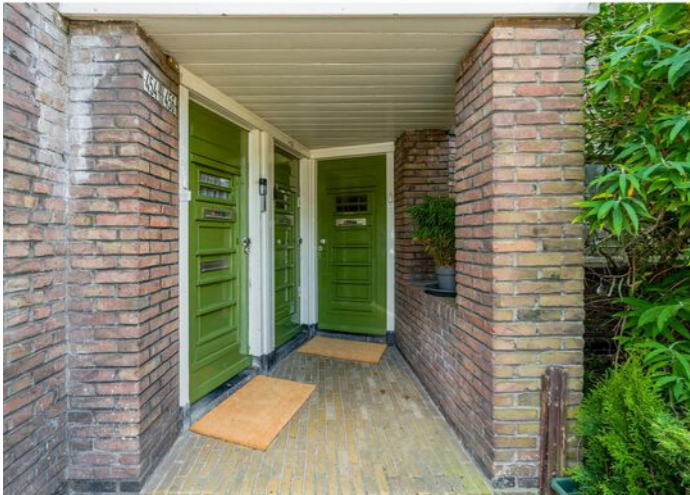












KADASTER & LOCATIE



Kadastrale kaart Uw referentie: Middenweg 456

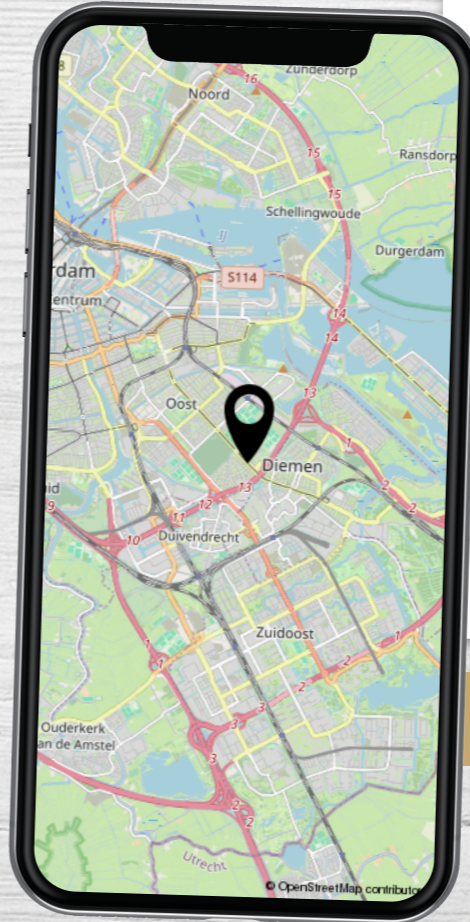
0 10 20 30 40 50m

12345	Perceelnummer	Schaal 1: 1000	
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Watergraafsmeer
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	342
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026. De bevrager van het kadastrale en de openbare registers.

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

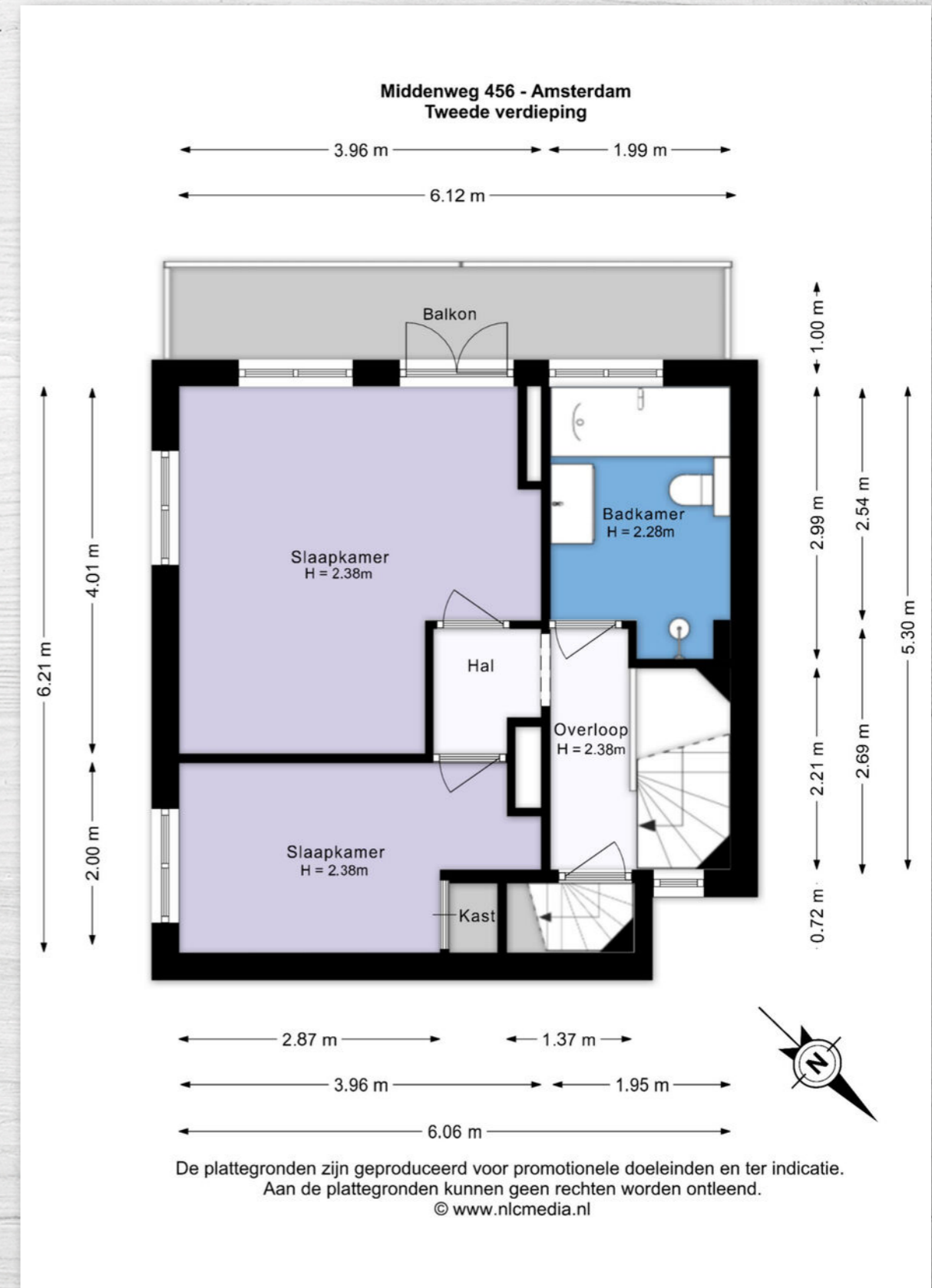
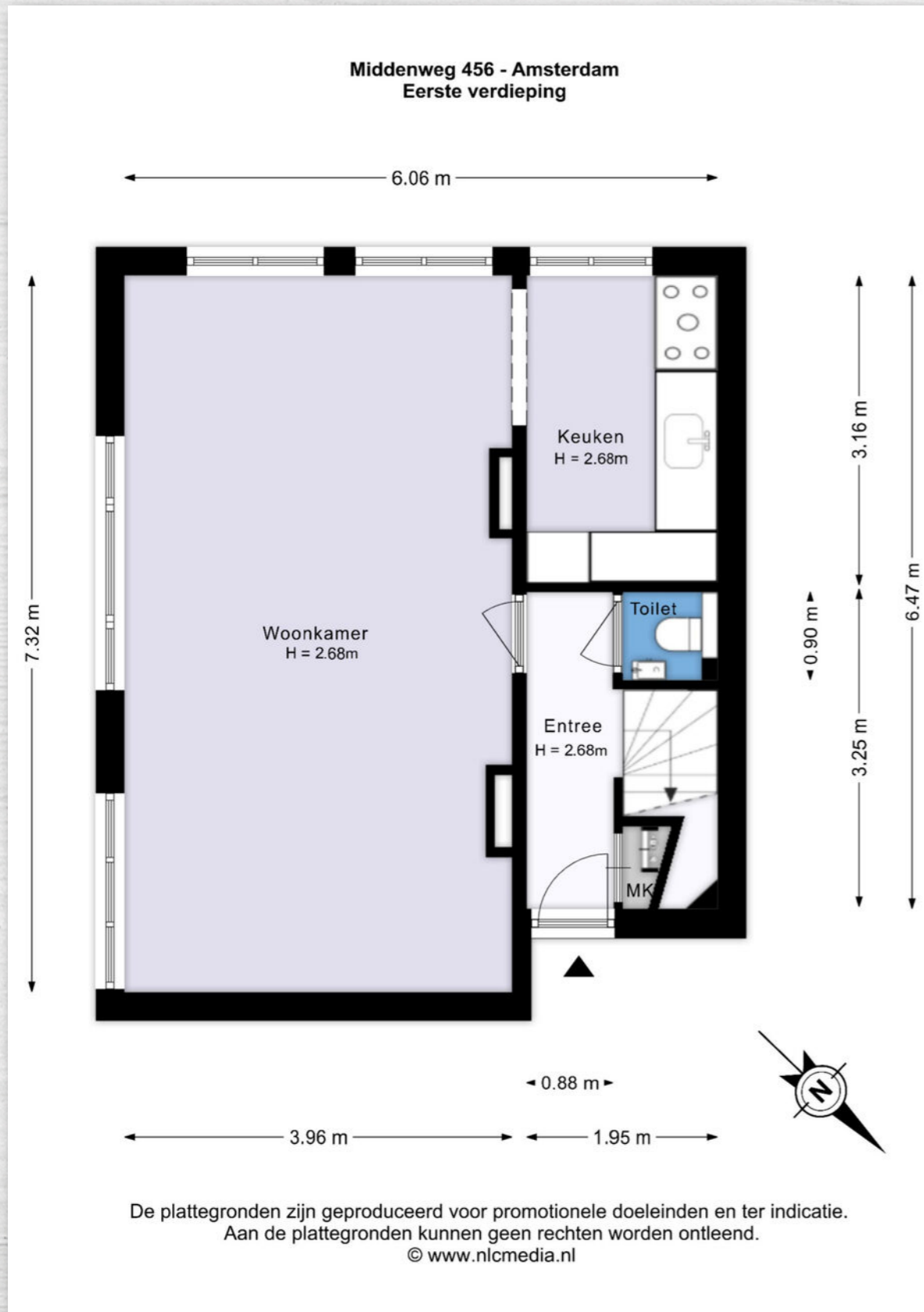




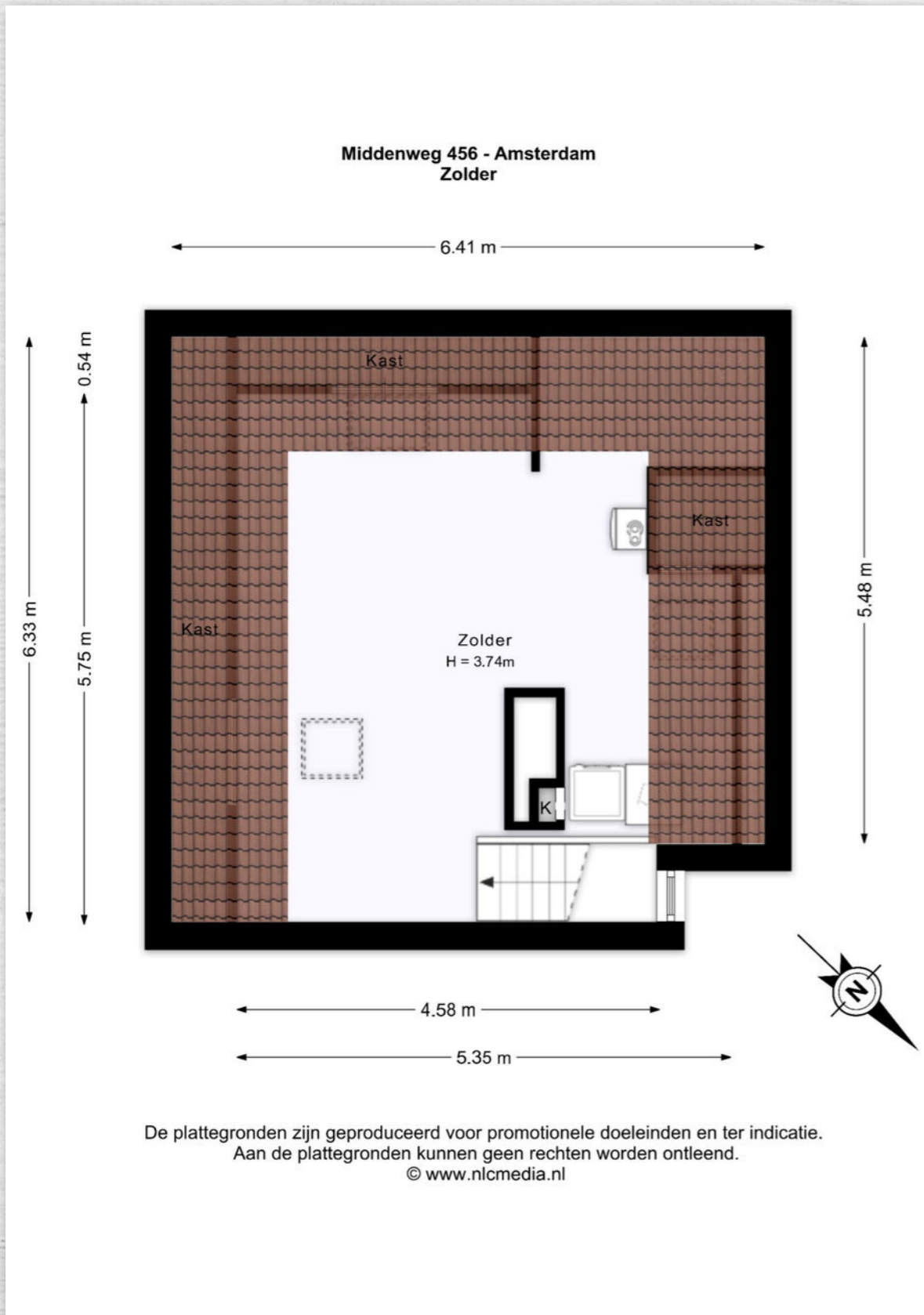
Middenweg 456 Amsterdam

PLATTEGROND

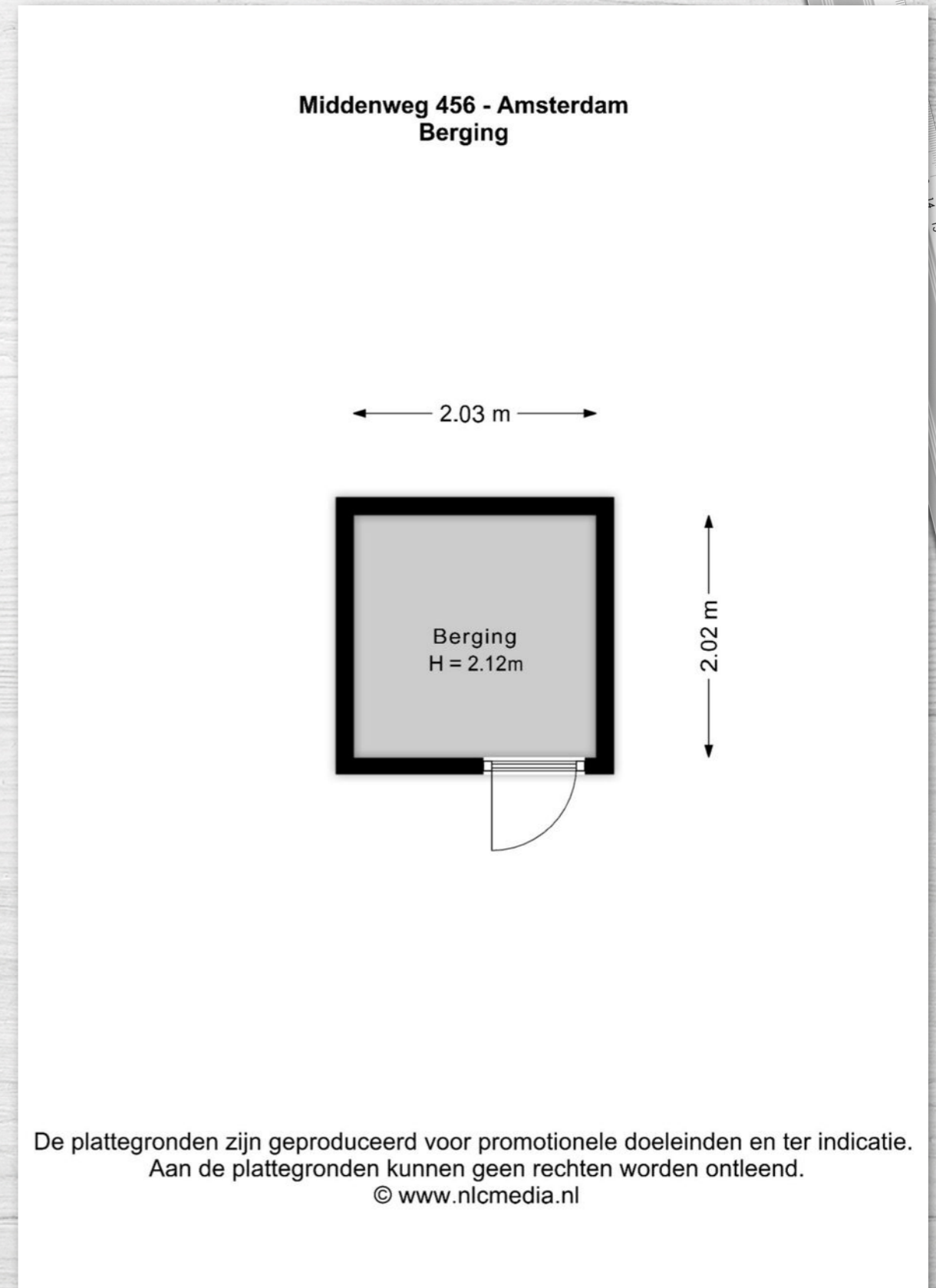
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	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		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Vrijstaand SMEG fornuis met oven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Wasmachine op zolder			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Middenweg 456 Amsterdam

Royaal en instapklaar drie-dubbel-bovenhuis van ca. 99 m² in de geliefde Watergraafsmeer!

Ben je op zoek naar een ruim, sfeervol én instapklaar gezinshuis op een toplocatie? Dan is dit prachtige drie-dubbel-bovenhuis van circa 99 m² precies wat je zoekt! Deze royale hoekwoning beschikt over drie volwaardige slaapkamers, is in 2021 volledig en hoogwaardig gerenoveerd en afgewerkt met oog voor detail. Hier hoef je alleen nog je spullen uit te pakken en te genieten.

Wonen in de Watergraafsmeer

De woning ligt aan het einde van de Middenweg, in de populaire en groene Watergraafsmeer. Een ideale woonomgeving voor wie rustig wil wonen, maar alle voorzieningen én de stad binnen handbereik wil hebben. Dankzij de gunstige ligging ben je bovendien binnen enkele minuten op de Ring A10 en de A1 of A2 – perfect voor forenzen.

Liefhebbers van natuur en recreatie kunnen hun hart ophalen. Maak een wandeling door Park Frankendael, schaats een rondje op de Jaap Edenbaan of stap op de fiets richting de prachtige natuur langs de Vecht of het Amsterdam-Rijnkanaal.

Ook aan dagelijkse voorzieningen geen gebrek. Op korte afstand vind je het complete winkelaanbod rondom het Christiaan Huygensplein, met onder andere Albert Heijn, Kruidvat, Gall & Gall en diverse speciaalzaken. Voor een uitgebreid dagje winkelen liggen winkelcentrum Diemerplein en Oostpoort eveneens dichtbij.

Tegenover de woning ligt Park de Meer, waar volop sport- en recreatiemogelijkheden zijn. Kinderen vermaken zich uitstekend in de vernieuwde Speeltuin Onderlangs of op het naastgelegen Cruyff Court.

Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend. Tram en diverse busverbindingen brengen je snel naar het centrum van Amsterdam. Parkeren gebeurt via een parkeervergunning, die momenteel direct beschikbaar is.

Kortom: een fantastische woonlocatie waar rust, groen, voorzieningen en bereikbaarheid perfect samenkomen!

Indeling

Via het verzorgde trappenhuis bereik je de entree van de woning op de eerste verdieping.

Eerste woonlaag:

De hal biedt toegang tot het moderne toilet met fonteintje. Vervolgens kom je in de heerlijke, lichte woonkamer. Dankzij de hoekligging en maar liefst acht grote ramen geniet je hier van een zee aan daglicht en een vrij uitzicht over de Middenweg. De in 2021 vernieuwde open keuken vormt het hart van de woning en is van alle gemakken voorzien. De keuken beschikt over een stijlvol 5-pits Smeg fornuis met grote oven en afzuigkap, een Siemens vaatwasser, magnetron, koelkast en een separate vriezer. Een heerlijke plek om uitgebreid te koken en gezellig samen te zijn.

Tweede woonlaag:

Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en geeft via openslaande deuren toegang tot het brede balkon op het zuiden; een heerlijke plek om de hele dag van de zon te genieten.

De luxe, in 2021 vergrote badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht. De badkamer beschikt over een ligbad, ruime inloopdouche, stijlvol wastafelmeubel, designradiator en een tweede toilet.

Kapverdieping:

De huidige eigenaren hebben de kapverdieping volledig getransformeerd tot een volwaardige woonlaag. Dankzij de fraaie open balkenconstructie en de Velux dakramen is een verrassend ruime en sfeervolle verdieping ontstaan. Deze multifunctionele ruimte is uitstekend geschikt als royale derde slaapkamer, thuishok, hobbyruimte of logeerkamer.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping een aparte technische ruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de Intergas HR-combiketel (2021). Ook is er een praktische extra bergvloering aanwezig voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

De woning is tot in de puntjes afgewerkt. Wanden en plafonds zijn strak gestuukt en de gehele woning is voorzien van een fraaie eiken lamelparketvloer, waardoor een warme en luxe uitstraling ontstaat.

VvE:

De Vereniging van Eigenaren is actief, financieel gezond en wordt professioneel beheerd door VvE Beheer Amsterdam. De maandelijkse servicekosten bedragen € 418,-. Het planmatig groot onderhoud aan het buitenschilderwerk staat gepland voor 2026. Daarnaast zijn tijdens de renovatie in 2021 alle buitenkozijnen al professioneel geschilderd.

Erfpacht:

De woning is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. De canon is afgekocht tot 15 november 2054.

De huidige eigenaren hebben daarnaast al gekozen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon tijdig is vastgezet.

Kortom...Ben je op zoek naar een royaal, volledig gemoderniseerd en instapklaar familiehuis met drie slaapkamers, veel licht, een zonnig balkon én een fantastische ligging in de geliefde Watergraafsmeer? Dan is dit jouw kans!

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte, de hoogwaardige afwerking en de geweldige sfeer van deze bijzondere woning. Maar wees er snel bij... want woningen als deze zijn zeldzaam!

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 99 m² (conform NEN2580);
- Verdeeld over de 1e, 2e en kapverdieping;
- In 2021 volledig en hoogwaardig gerenoveerd;
- Royale hoekwoning met uitzonderlijk veel lichtinval;
- Drie volwaardige slaapkamers;
- Luxe open keuken met Smeg-fornuis en Siemens inbouwapparatuur;
- Moderne, vergrote badkamer;
- Breed balkon op het zuiden;
- Gehele woning voorzien van HR++ isolatieglas;
- Strakke wand- en plafondbewerking;
- Eiken lamelparketvloer door de gehele woning;
- Intergas HR-combiketel (2021);
- Externe berging van ca. 4 m², ideaal voor fietsen en opslag;
- Professioneel beheerde VvE, servicekosten € 418,- per maand;
- Groot onderhoud buitenschilderwerk gepland in 2026;
- Erfpacht afgekocht tot 15 november 2054;
- Overstap naar eeuwigdurende erfpacht reeds geregeld.

Een woning waar ruimte, comfort, licht en locatie perfect samenkomen. Hier kun je jarenlang met veel plezier wonen!

WONEN IN AMSTERDAM



Wonen in de bruisende hoofdstad Amsterdam heeft vele voordelen. Elk moment van de dag valt er weer iets nieuws te beleven!



Amsterdam, de Nederlandse hoofdstad, staat bekend om het artistieke erfgoed, het uitgebreide grachtennetwerk en de smalle gevelhuizen, een erfenis uit de Gouden Eeuw. Fietsen is onlosmakelijk verbonden met het karakter van de stad en er zijn veel fietspaden.

Amsterdam is rijk aan diverse delicatessenzaken, leuke terrassen en restaurants, winkels voor de dagelijkse boodschappen en lokale markten. Er zijn diverse stadsparken om aan de drukte te ontsnappen zoals het Vondelpark en Westerpark. Kortom voor ieder wat wils!

JRB HYPOTHEKEN & VERZEKERINGEN



Wil je deze mooie woning kopen en wil je daarvoor een hypotheek afsluiten? Onze erkend hypotheekadviseur John Bijlsma staat voor je klaar om je te helpen aan een persoonlijk hypotheekadvies. Dat is wel zo fijn, aangezien je soms snel moet beslissen of je de woning wilt en kunt kopen. JRB hypotheek & verzekeringen is al jaren financieel specialist en altijd onafhankelijk.

Met een advies van John krijg je dan ook gegarandeerd een realistisch inzicht in je huidige financiële situatie. Zo weet jij waar je aan toe bent en of het mogelijk is om je droomhuis te kopen. Na een (oriënterend) gesprek zet hij jouw wensen en mogelijkheden graag om in een passende hypotheekvorm. Dus wat jouw financiële situatie ook is, JRB weet er wel raad mee!

Hypotheekadvies inplannen? JRB helpt je graag!

Benieuwd wat JRB voor je kan betekenen?
Bel of mail ons of loop gewoon even binnen. De koffie staat klaar!

EXTRA INFORMATIE

De oppervlakte van deze woning is berekend conform de Branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL, de oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare objecten en/of oude referenties. Met uiterste zorg is de woonoppervlakte berekend en deze wordt zo veel mogelijk ondersteund door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Toch willen wij benadrukken dat aan enig verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte geen rechten kunnen worden ontleend.

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

Uitbrengen van een bieding:

- Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, ontbindende voorwaarden, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en/of diens makelaar antwoordt met een acceptatie, een ander voorstel uitbrengt of door afwijzing aan het door bieder uitgebrachte voorstel.
- Aan verkopend makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.
- Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud gunning verkoper.

Mededelingsplicht verkoper/ onderzoeksplicht

- De verkoper en diens makelaar zal aan de bieder al hetgeen meedelen 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, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig en dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

- Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, oppervlakten, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Notariskeuze

- De koopakte zal bij voorkeur worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris, kantoorhoudende in de Regio Amsterdam of binnen een straal van 10 km van het betreffende object.
- Valt de keuze op een notaris, kantoorhoudende meer dan 10 km van het aangeboden object dan behoudt verkoper en/of diens makelaar zich recht voor een nader vast te stellen kilometervergoeding in rekening te brengen.

Bedenkijd / schriftelijke vastlegging

- Op het moment dat de koper (zijnde een particulier) (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen gaat de wettelijke termijn van 3 dagen bedenktijd in.
- Indien de koper zich hierop wil beroepen dient hij dit schriftelijk kenbaar te maken aan de andere partij, notaris en makelaar verkoper.
- In tegenstelling tot de situatie voor 1 september 2003, is de koop van een woning pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koopovereenkomst.

Kosten koper

- Kosten koper (k.k) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen.
- Onder de kosten koper vallen o.a. de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor de hypotheekakte en eigendomsakte en de kadaster kosten.

Neem contact met ons op!

Vrijblijvende waardebeoordeling

De meeste woningen zijn in de afgelopen jaren enorm in waarde gestegen! Wat is jouw huis nu waard? **Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende indicatie van je huidige woningwaarde.** Wil je verkopen? Wij helpen je hier graag bij. In een persoonlijk gesprek vertellen we waarmee AVT Makelaars jou van dienst kan zijn.

Wij houden van tevreden klanten! Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een **9,5**

funda

AVT Makelaars

Arent Krijtsstraat 19

1111 AG Diemen

020 3144469 / 0294 752012

info@avtmakelaars.nl