

A GREAT HOUSE  
ELEVATES YOUR  
QUALITY OF LIFE.



THE GOOD GUYS | for great  
houses



Fokke Simonszstraat 37 3  
Amsterdam

Vraagprijs: € 565.000,- kosten koper



Licht, sfeervol en goed ingedeeld dubbel bovenhuis van circa 54 m<sup>2</sup> met een fijne woonverdieping, luxe open keuken, een ruime slaapkamer, modern afgewerkte badkamer, en een heerlijk zonnig privé dakterras met vrij uitzicht over de stad.

Het huis bevindt zich op de derde en vierde verdieping van een karakteristiek pand, in een rustige straat tussen de Reguliersgracht en de Vijzelgracht. Het pand combineert zijn karakteristieke uitstraling met het comfort van nu: de fundering is in 2011 vernieuwd en de woning is in 2024 intern volledig gerenoveerd. Daarbij zijn onder meer de keuken, badkamer en elektrische installatie vernieuwd. Bovendien is de woning gelegen op eigen grond, waardoor er geen sprake is van erfpacht.

Een instapklaar dubbel bovenhuis met veel licht, een zonnig privé dakterras en alle comfort van nu, op een bijzonder centrale plek in Amsterdam.

# DE INDELING



De eigen entree bevindt zich op de tweede verdieping. Vanuit hier leidt de interne trap naar de derde verdieping.

De woonverdieping is open, licht en efficiënt ingedeeld. Aan de voorzijde ligt het zitgedeelte met twee grote ramen, een mooie houten vloer en zicht op de rustige straat. De ruimte heeft een prettige breedte en is goed in te delen met een royale bank en eettafel. Dankzij de plafondhoogte van circa 2,46 meter, de grote raampartijen en de open indeling voelt deze verdieping opvallend licht en ruim aan.

Aan de achterzijde ligt de moderne open keuken. De keuken is strak uitgevoerd in lichte tinten en voorzien van een royaal kookeiland met bar, veel werkruimte en opvallend veel kastruimte. De hoge ramen aan de achterzijde zorgen voor prettige daglichttoetreding en geven de keuken een heel open karakter. Het kookeiland vormt een logisch en gezellig middelpunt van deze verdieping: koken, eten, werken en borrelen lopen hier vanzelf in elkaar over.

De open trap, met donkergroene wand als stijlvol accent, verbindt de woonverdieping met de slaapverdieping erboven.

Op de vierde verdieping bevindt zich een bijzonder sfeervolle slaapkamer. Door de kapconstructie, de nokhoogte van circa 2,75 meter, de houten lattenwanden, zichtbare balken en meerdere ramen heeft deze ruimte veel karakter. Er is plaats voor een groot bed en daarnaast is er een praktische werkplek gerealiseerd bij het raam. Achter de knieschotten is bovendien verrassend veel praktische bergruimte aanwezig. De verdieping voelt rustig, licht en intiem aan.

Aan de achterzijde ligt de modern afgewerkte badkamer, voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel met houten fronten en toilet. De combinatie van lichte tegels, zwarte kranen, hout en daglicht zorgt voor een heel verzorgde en warme uitstraling. Ook de opstelling voor de wasmachine bevindt zich op deze verdieping.

Op deze verdieping is ook praktische bergruimte aanwezig en via de deur bereik je het kleine balkon. Vanuit hier leidt de vaste trap naar het dakterras.

Het huis beschikt over twee Mitsubishi airco-units, waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden. Voor het warme water is een elektrische boiler van 100 liter aanwezig. De installaties zijn tijdens de renovatie in 2024 geplaatst.

Het dakterras is een heerlijke extra buitenruimte. Door de ligging boven de omliggende bebouwing heb je een vrij uitzicht over de daken van de stad en veel lucht om je heen. Er is ruimte voor een loungebank, planten en een zitje. Een bijzonder fijne plek die het huis echt iets extra's geeft.

Het huis beschikt over twee Mitsubishi airco-units, waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden. Voor het warme water is een elektrische boiler van 100 liter aanwezig. De installaties zijn tijdens de renovatie in 2024 geplaatst.







**Oppervlakte:** 54 m<sup>2</sup> (conform NEN 2580)

**Aantal kamers:** 2 kamers, waarvan 1 slaapkamer.

**Bouwjaar:** 1896

**Eigen grond / erfpacht:** Gelegen op eigen grond; er is geen erfpacht van toepassing.

**Installaties:** De elektrische installatie is in 2024 volledig vernieuwd. De woning is voorzien van twee Mitsubishi multi-split airconditioningsystemen voor zowel verwarming als koeling. Voor de warmwatervoorziening is een Masterwatt E-Smart Plus elektrische boiler van 100 liter aanwezig. Beide installaties zijn in 2024 geplaatst.

**Energielabel:** C label.

**Fundering:** De fundering is in 2011 vernieuwd.

**Staat van onderhoud:** Intern in 2024 grondig gerenoveerd en instapklaar. Onder meer de keuken, badkamer, elektrische installatie, vloer- en delen van de dakisolatie zijn vernieuwd.

**Zakelijke lasten:** Onroerende zaakbelasting € 277,- per jaar en de rioolrecht € 192,04 per jaar.

**Servicekosten:** € 210,15 per maand.

**Bijzonderheden / VvE:** Kleinschalige VvE met drie appartementsrechten en professioneel beheer. Er is een MJOP aanwezig. Het reservefonds bedraagt momenteel € 16.215,28. Recent zijn het gemeenschappelijke trappenhuis, het schilderwerk en de vloerbedekking vernieuwd.

**Buitenschilderwerk:** Het buitenschilderwerk is in 2025 uitgevoerd, met uitzondering van de kozijnen aan de achterzijde van de tweede en derde verdieping. Deze zijn niet geschilderd omdat vervanging van het kozijnwerk wordt overwogen inclusief isolerend glas. De vervanging van de kozijnen komt voor rekening van de eigen rekening omdat begane grond al voor eigen rekening de kozijnen heeft vervangen.

**Buitenruimten:** Zonnig privé dakterras van circa 6 m<sup>2</sup> met vrij uitzicht over de stad;

**Roerende zaken:** Meubilering en stoffering zijn ter overname beschikbaar;

**Extra informatie:** - Het privé dakterras is makkelijk toegankelijk via de slaapkamer. Er is geen vergunning voor het dakterras afgegeven, maar wel al jaren als zodanig in gebruik.

- De leden van de VvE hebben besloten de splitsingsakte te laten wijzigen en de breukdelen aan te passen aan de huidige situatie. De definitieve wijziging van de splitsingsakte is nog in behandeling.

- Voor de vervanging van het bestaande kozijnwerk achter- en voorzijde, inclusief het aanbrengen van isolerend dubbelglas, is een offerte beschikbaar, de kosten hiervan komen voor rekening van koper.

**Aanvaarding:** in overleg, met een voorkeur voor oplevering in oktober 2026.

Je kunt de relevante documenten vinden in je Move.nl account of opvragen via [hello@goodguys.nl](mailto:hello@goodguys.nl).

A GREAT HOUSE  
ELEVATES YOUR  
QUALITY OF LIFE.



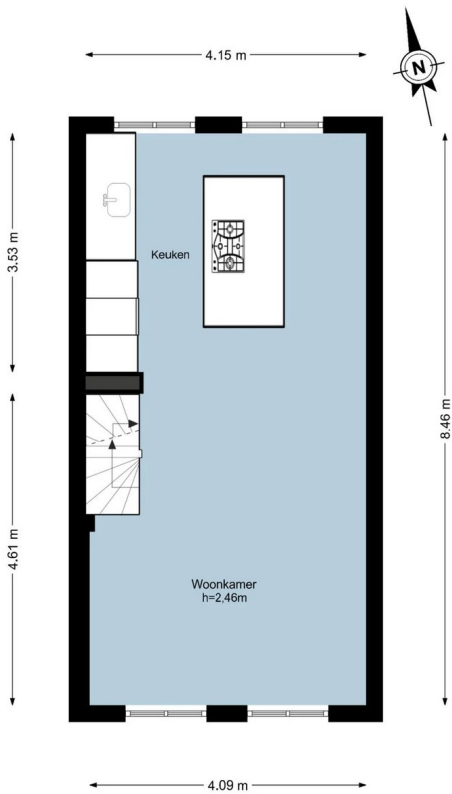


De Fokke Simonszstraat ligt op een erg fijne en centrale plek in Amsterdam, tussen de Utrechtsestraat, de Amstel, de Vijzelgracht en De Pijp. Een rustige straat met karakteristieke panden, terwijl de levendigheid van de stad letterlijk om de hoek ligt.

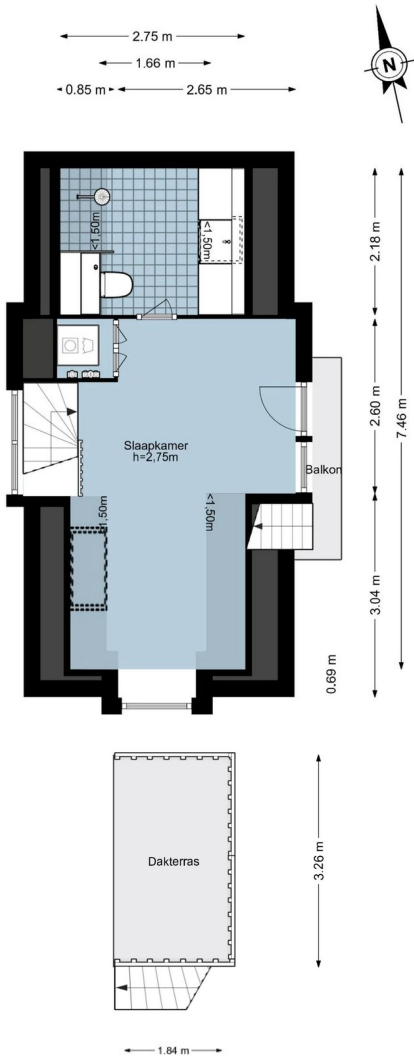
Voor goede koffie, restaurants, cafés en winkels hoef je hier nooit ver. De Utrechtsestraat, Reguliersgracht, Weteringschans en Vijzelgracht liggen op loopafstand en ook de Albert Cuyp, het Sarphatipark en de grachten zijn snel bereikbaar. De buurt voelt stedelijk, levendig en toch prettig overzichtelijk.

De bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation Vijzelgracht van de Noord-Zuidlijn ligt vlakbij en met de fiets ben je binnen enkele minuten in het Centrum, De Pijp, Zuid of Oost. Ook met de auto zijn de uitvalswegen goed bereikbaar.

# DE PLATTEGROND



# DE PLATTEGROND



Een goed huis is je meest  
waardevolle fundament.  
Het geeft rust. En ruimte.  
Een geweldig huis betekent alles.  
Maar ook iets anders.  
Voor iedereen.  
Een geweldig huis, gaat over  
wensen van mensen.  
En dus nemen we de tijd.

En geven we altijd  
betrouwbaar en eerlijk advies.  
Daarbij vertrouwen we op onze  
jarenlange kennis en ervaring.  
En de expertise van het team.  
Want een geweldig huis vind je  
niet alleen.

Alleen samen kom je tot het  
allerbeste resultaat.  
En dat gevoel van thuiskomen,  
gunnen we echt iedereen.

Cindy Luijken  
cindy@goodguys.nl  
+31 6 27043215

Lijnbaansgracht 307  
1017 RN Amsterdam  
+ 31 20 262 4330  
hello@goodguys.nl  
www.goodguys.nl



G O O D G O O D G O O D G O O  
D G O O D G O O D G O O D G O  
G O O D G O O D G O O D G O O  
D G O O D G O O D G O O D G O

THE GOOD GUYS | for great  
houses