

TE KOOP



Ehrlichstraat 4 1, Amsterdam

Vraagprijs € 575.000 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
69 m²

Inhoud
212 m³

Bouwjaar
1955

Prijs

Vraagprijs € 575.000 k.k.

Soort woning

bovenwoning

Type woning

appartement

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Energielabel

C

Isolatie

HR ++ gls





> Omschrijving

Bijzonder licht en sfeervol appartement op de eerste verdieping met maar liefst drie slaapkamers, een royale doorzonwoonkamer met open keuken en een ruim, zonnig balkon op het zuidwesten met vrij uitzicht op het groen. In de onderbouw beschikt het appartement over een eigen berging. Het appartement is enkele jaren geleden volledig gerenoveerd en door de huidige eigenaren met veel gevoel voor stijl ingericht. De woning is praktisch ingedeeld en beschikt over een moderne keuken en badkamer. De fraaie eikenhouten parketvloer loopt door het gehele appartement en zorgt voor een warme, sfeervolle uitstraling.

De Vereniging van Eigenaren is actief en goed functionerend. De erfpacht is afgekocht tot en met 31 maart 2062. Daarnaast heeft de overstap naar eeuwigdurende erfpacht op basis van canonbetaling reeds plaatsgevonden.

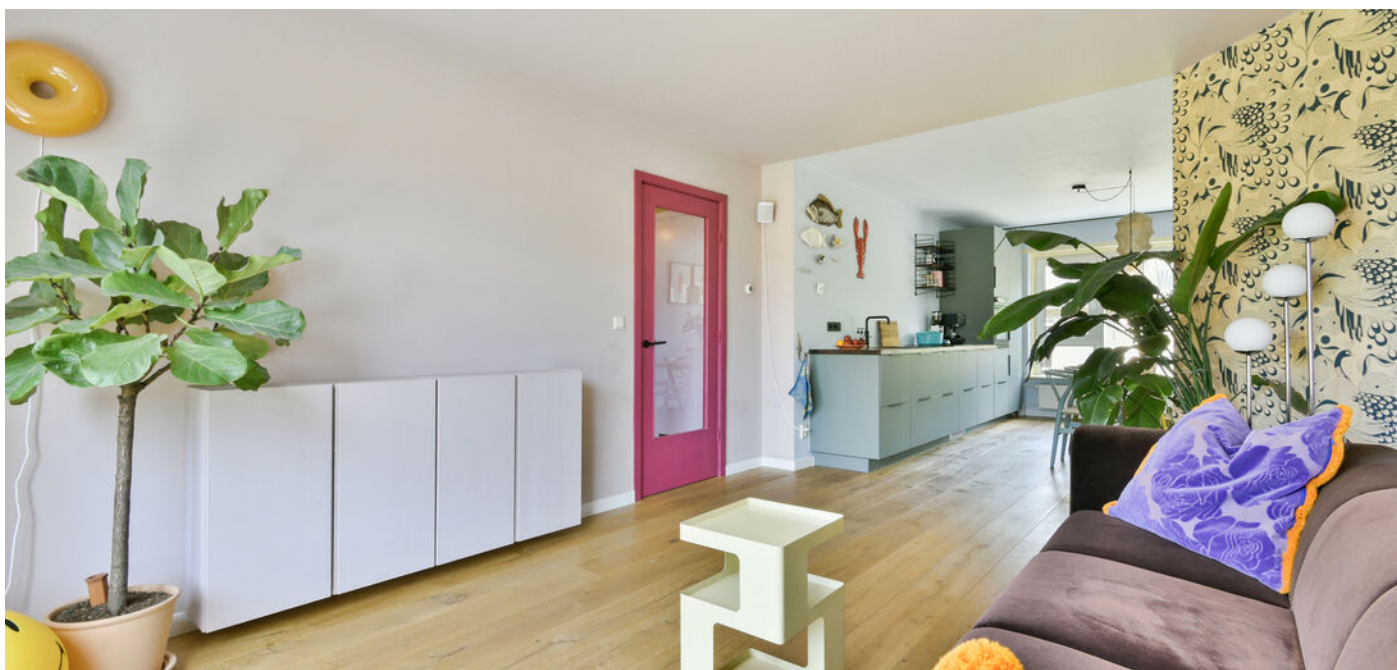
Nieuwsgierig geworden? Plan snel een bezichtiging. Wij laten je deze mooie woning graag zien!

Indeling

Via de gezamenlijke entree op de begane grond bereik je via het trappenhuis de voordeur van de woning. De hal geeft toegang tot de verschillende vertrekken. De woonkamer is een echte doorzonkamer: licht, ruim en voorzien van grote raampartijen aan beide zijden. De ramen zijn recent vervangen door HR++-glas. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het zonnige balkon op het zuidwesten, waar je heerlijk van de zon kunt genieten. Dankzij het vrije uitzicht op het groen en het sedumdak van de onderburen ervaar je hier veel rust en privacy. Bovendien is het balkon voorzien van een zonnenscherm, ideaal voor warme zomerdagen. De moderne open keuken beschikt over veel lades en is voorzien van een Bora-kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een quooker, een combioven, een aparte koel-/vriescombinatie, een vaatwasser en voldoende werk- en opbergruimte. Daarnaast is er in de woonkamer volop ruimte voor zowel een grote eettafel als een royale zithoek.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de grootste slaapkamer, voorzien van een groot raam en voldoende ruimte voor een groot bed en kasten. De twee overige slaapkamers liggen aan de achterzijde en beschikken beide over openslaande deuren naar het balkon. De kamers verschillen licht in formaat, maar zijn beide goed bemeten en bieden voldoende ruimte voor een bed en een kast. Vanuit de hal is de badkamer bereikbaar.





Deze is voorzien van een ruime inloopdouche met glazen douchewand, een wastafelmeubel en de aansluiting voor de wasmachine. Het aparte toilet is eveneens bereikbaar vanuit de hal. Verder bevinden zich in de hal de meterkast en een praktische kast met de cv-combiketel. Het gehele appartement is voorzien van een fraaie eikenhouten parketvloer, die de woning een warme en stijlvolle uitstraling geeft. In de onderbouw van het complex bevindt zich een ruime privéberging ideaal voor het opbergen van (seizoens)spullen.

Omgeving

De woning ligt in de populaire Watergraafsmeer, met alle dagelijkse voorzieningen binnen loop- of fietsafstand. Voor de boodschappen kun je terecht op het Christiaan Huygensplein, de Middenweg en in winkelcentrum Oostpoort. Daarnaast zijn er volop sportfaciliteiten in de omgeving, waaronder voetbal-, tennis-, hockey- en schaatsverenigingen, evenals diverse scholen. Voor ontspanning liggen Park Frankendael en het Flevopark op korte afstand. De bereikbaarheid is uitstekend dankzij de nabijgelegen NS-stations Amstel, Science Park en Muiderpoort. Ook diverse tram- en bushaltes bevinden zich in de directe omgeving en de Ring A10 is binnen enkele minuten bereikbaar.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 69 m² (meetrapport aanwezig)
- Berging in de onderbouw van 6 m²
- Instapklaar appartement!
- Funderingsrisico laag (B). Fase 0 onderzoek aanwezig
- Drie goede slaapkamers;
- Kunststof kozijnen voorzien van HR ++ glas (recent geplaatst)

- Energielabel C
- CV-ketel: Intergas HRE Kombi Kompakt, 2018
- Balkon op het zuidwesten met vrij uitzicht
- Erfpacht; Huidige tijdvak is afgekocht tot 31-03-2062, overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht op basis van jaarlijkse canonbetaling (onder gunstige voorwaarden)
- Oplevering in overleg (kan half augustus/september)

Zakelijke lasten:

- WE bijdrage € 190,96 per maand
- Rioolheffing € 192,04 per jaar
- OZB € €319,89 per jaar
- Watersysteemheffing € 107,16 per jaar

De woning is professioneel opgemeten op basis van meetinstructie BBMI. In het koopcontract zal de clausule 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.



> English

Particularly bright and charming apartment on the first floor, which has no less than three bedrooms, a spacious living room with windows at front and rear and an open kitchen and a large and sunny south-west facing balcony overlooking the green surroundings. The apartment has a separate storage unit below. The apartment has been renovated by the current owners a few years ago to a stylish and modern standard. The home has a practical layout and a modern kitchen and bathroom. The apartment has lovely oak wooden parquet flooring throughout, giving it a pleasant homely feel. The Owners' Association is active and well organised. The ground lease has been bought off until 31 March 2062. The transfer to perpetual ground lease has already been arranged.

Interested? Make sure you arrange a viewing of this property. We will be glad to show you around!

Layout

Communal entrance area on the ground floor and stairs up to the apartment. Private entrance, hall with access to all the rooms. The living room is spacious and bright and has large windows at the front and rear. The windows have recently been replaced and are now HR+ . The living room has access to the sunny south-west facing balcony, where you can sit and enjoy the sun. The unobstructed view of the green surroundings and the green Sedum roof of the neighbours add to the private and quiet atmosphere. The balcony also has a sun screen, ideal for warmer summer days. The modern open plan kitchen has lots of storage drawers, a Bora hob with integrated extraction, a quooker, a combined oven, a separate fridge-freezer, a dishwasher and lots of cupboard space. The living room has great proportions,

and comfortably fits a large dining table and a good-sized sitting area.

At the front of the home is the master bedroom, which has a large window and ample space for a large bed and wardrobes. The two other bedrooms are located at the rear of the property and both have French doors to the balcony. These rooms differ slightly in terms of size, but are both a good size and comfortably fit a bed and wardrobe. The bathroom is accessible from the hall and has a large walk-in shower with glass shower partition, a washbasin cabinet and a washing machine fitting. The toilet is also situated along the hall, as are the meter cupboard and the practical cabinet for the central heating boiler. The apartment has beautiful oak wooden parquet flooring throughout, which add to the warm and stylish feel of the property. The property has a large separate storage space below, ideal for storing (seasonal) items.

Surrounding area

The home is located in the popular Watergraafsmeer area, where you find your daily shops and more within biking or walking distance. You can do your daily shopping along Christiaan Huygensplein, Middenweg or in Oostpoort shopping centre. The surrounding area also has various sports clubs and gyms nearby, including football, tennis and hockey clubs and an ice rink, as well as various schools. If you prefer a relaxing stroll in the park, you will certainly enjoy the nearby Park Frankendael and Flevopark. The area has excellent public transport links: Amstel, Science Park and Muiderpoort train stations are close by, there are various trams and buses stops in the area and the A10 motorway can be reached in a matter of minutes.



> English

Specifics

- Living area 69m² (measurement report available)
- Separate storage unit below (6m²)
- Turn-key apartment!
- Foundation risk low (B, good). Phase-0 report available
- Three good-sized bedrooms;
- PVC window frames with HR++ glass (fitted recently)
- Energy label C
- Central heating boiler: Intergas HRE Kombi Kompakt, 2018
- South-west facing balcony with an unobstructed view of the green surroundings
- Ground lease: current time slot is bought off until 31/03/2062, transfer to perpetual ground lease has been arranged on favourable conditions; an annual ground rent is payable as of 2062.
- Delivery in consultation (mid-August/September is possible)

The property was professionally measured based on the BBMI measurement instructions. The purchase contract shall include a clause stating that we have invited the prospective buyers to have their own measurement of the property carried out. Should the prospective buyers decide not to have such a measurement carried out, they automatically indemnify Pappie & Van der Zee Makelaars o/g and the owners of the property against any liability.

Property charges:

- Property tax (OZB): €190.96 per year
- Water authority tax: €107.16 per year
- Sewerage levy: €192.04 per year
- Monthly contribution Owners' Association: €190.96



















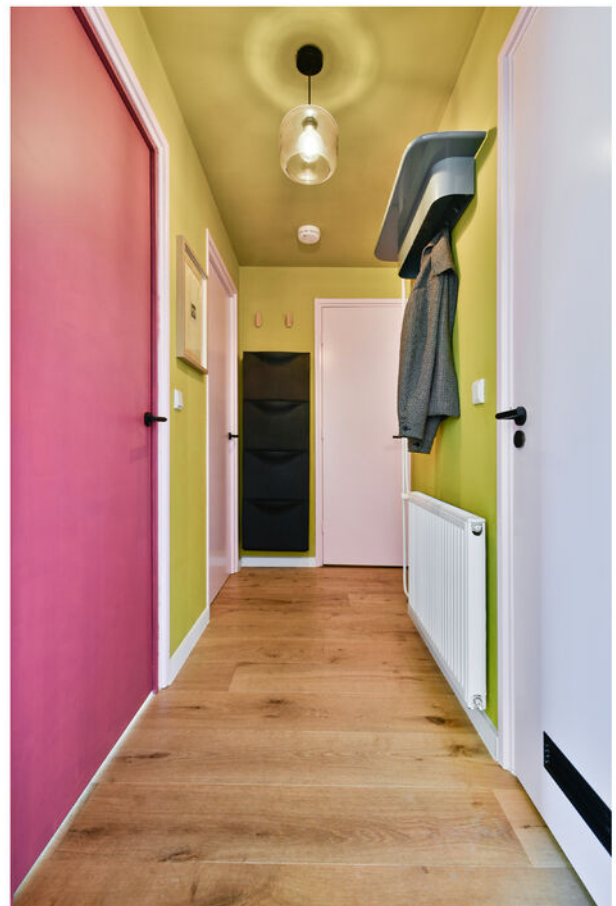
















Uw droomhuis gevonden?

Kies voor een MVA-aankoopmakelaar dé expert die ontzorgt



Voor iedereen een woning!



> Plattegrond

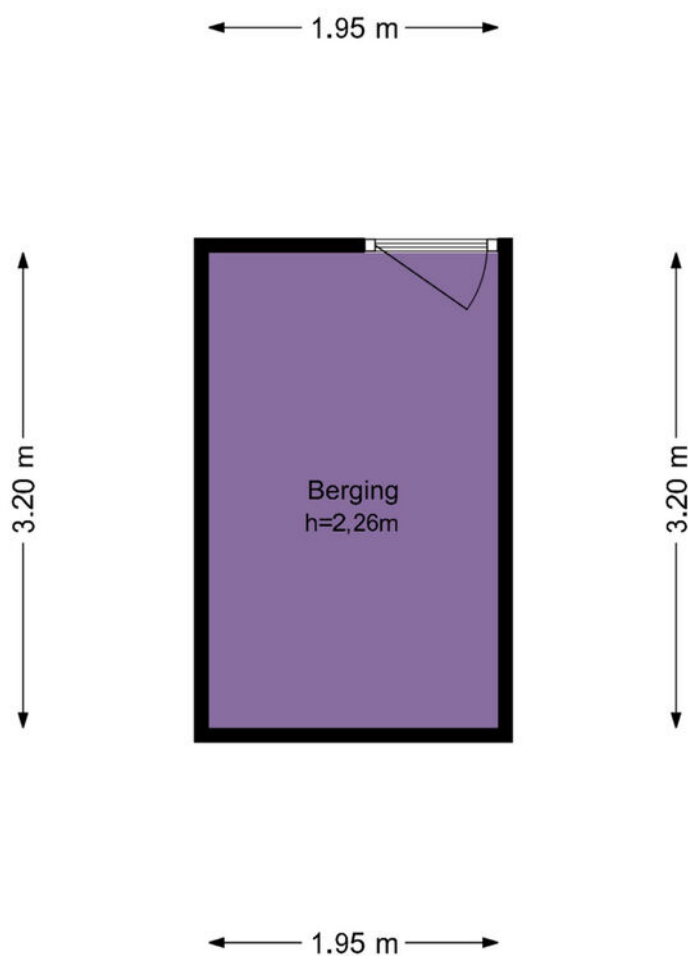
Ehrlichstraat 4-1 - Amsterdam Eerste verdieping



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

> Plattegrond

Ehrlichstraat 4-1 - Amsterdam Berging



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

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