

TE KOOP



Soetendaal 84, Amsterdam

Vraagprijs € 850.000 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



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

125 m²

Perceeloppervlakte

159 m²

Inhoud

422 m³

Bouwjaar

1960

Prijs

Vraagprijs € 850.000 k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

tussenwoning

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Energie label

D





> Omschrijving

Deze ruime en fijne gezinswoning met fantastische TUIN op het ZUIDEN, ligt in de kindvriendelijke en populaire wijk Buitenveldert. Vanuit hier loop je naar het prachtige Amsterdamse Bos, speeltuin Goudestein of de andere kant uit naar het gezellige winkelcentrum Gelderlandplein. Heb je een auto of extra bergruimte nodig? Dan kunnen wij de garagebox om de hoek op Soetendaal 98, ook aanbieden.

Dit huis biedt nog volop uitbreidingsmogelijkheden door bijvoorbeeld de woonkamer uit te bouwen of een volwaardige verdieping op te bouwen. Zo zou je bijna 200m² woonoppervlakte kunnen creëren.

De straat waar het huis staat, bestaat uit zes huizen en is autovrij. De huidige eigenaren hebben de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, onder gunstige voorwaarden, al gemaakt.

Kortom, een geweldig huis om naar eigen smaak te renoveren en waar je jarenlang met plezier kunt wonen!

Indeling:

Begane grond

Via de ruime entree met tochtportaal betreed je de woning. Vanuit hier is de royale berging bereikbaar, met aansluitingen voor de wasmachine en droger en een aparte cv-ketelruimte. De hal biedt toegang tot het toilet, de ruime L-vormige woonkamer en de keuken. Dankzij het hoge plafond en de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is de woonkamer heerlijk licht. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische, diepe bergkast. Via de woonkamer stap je de royale achtertuin in. Deze is gunstig gelegen op het zuiden en biedt door de beschutte ligging vrijwel het hele jaar door een fijne plek om van de zon te genieten. De tuin beschikt bovendien over een handige achterom. De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een eenvoudig keukenblok.





Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één kamer een praktische inbouwkast heeft. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, waarvan één directe toegang biedt tot het balkon.

De ruime, centraal gelegen badkamer is uitgerust met een inloopdouche, tweede toilet en een wastafelmeubel.

Omgeving:

In deze buurt vind je veelal eengezinswoningen en uiteraard diverse scholen zowel basis als middelbaar en internationaal (AICS, Amity en International School). Alle scholen zijn op loop/fietsafstand. Het Gijsbrecht van Aemstelpark en Amsterdamse Bos liggen op loopafstand.

Ook is de ligging heel gunstig ten opzichte van het openbaar vervoer naar het centrum van Amsterdam (tram 5) en station Zuid (tram 5 en 25), omgeving WTC en de diverse uitvalswegen richting Schiphol, Haarlem en Utrecht. Op de fiets ben je in nog geen 15 minuten in Amsterdam Zuid en sta je in 20 minuten in het Centrum.

Voor de dagelijkse boodschappen ga je naar Winkelcentrum Rooswijk (op 200 meter loopafstand).

Het Stadshart in Amstelveen en het Gelderlandplein zijn de twee grote winkelcentra die vanaf hier uitstekend bereikbaar zijn (lopend of op de fiets).

Parkeren kan op straat, via het vergunningensysteem. Er is geen wachtlijst voor het krijgen van een parkeervergunning.

Verduurzamen:

Door het isoleren van het dak ($R_c = \text{min. } 3,50$), vervangen van al het enkel glas door HR++ en het isoleren van de vloer wijzigt het 'D' label naar label 'B'.

De gevels zouden daarna evt. ook nog geïsoleerd kunnen worden waardoor het 'B' label wijzigt naar 'A'. Door het installeren van een 4.0 of 5.0 kW hybride warmtepomp wijzigt het 'A' label daarna naar 'A+'. Door het plaatsen van zonnepanelen komt 'A++' en hoger binnen bereik.

Grondsituatie:

Het betreft erfpachtgrond waarbij het huidige tijdvak tot 2034 loopt en waarvoor de vaste canon € 287,24 en € 29,94 voor de garagebox bedraagt (AB 1955). De huidige eigenaren zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, onder de gunstige voorwaarden. De schaduwcanon voor de woning bedraagt thans € 2326,59. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd en moet vanaf 2034 betaald gaan worden. Erfpachtanalyse rapport is beschikbaar.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1960
- Woonoppervlakte 125m² (meetrapport aanwezig).
- Energielabel D
- Quicksan voor funderingsrisico is gemaakt: laag risico
- Ligging in een rustige, autovrije straat
- Riante achtertuin gelegen op het zuiden
- CV ketel Intergas uit 2014
- Asbest- en ouderdomsclausule van toepassing.
- Eigenaren hebben het huis niet zelf bewoond
- Oplevering kan snel
- Vraagprijs garagebox Soetendaal 98 € 75.000, - k.k.



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.

Zakelijke lasten:

- OZB € 485,89 per jaar (woning) en € 28,98 p/jr. (garage)
- Rioolheffing € 192,04 per jaar
- Watersysteemheffing € 162,77 per jaar
- Erfpachtcanon € 287,24 per jaar (woning) en € 29,94 per jaar (garage)





> English

This spacious and pleasant family home has a fabulous SOUTH-facing GARDEN and is situated in the popular and family-friendly Buitenveldert area. The leafy Amsterdam Forest, Goudestein playground and the bustling Gelderlandplein shopping centre are all within walking distance. If you have a car or need additional storage space: we are also selling the garage around the corner at Soetendaal 98.

This home offers numerous possibilities, you could, for example, extend the living room or add a full roof extension, which would create a total living area of almost 200 m².

Soetendaal is a low-traffic street lined by just six houses. The current owner has already arranged the transfer to perpetual ground lease on favourable conditions. All in all, a beautiful family home, which offers the opportunity to renovate it to suit your own requirements and enjoy for many years to come!

Layout:

Ground floor

Large entrance and vestibule to the home. The large storage/utility space is accessible here, which houses the washing machine and drier fittings and the separate central heating boiler cupboard. Along the hall is the toilet and the door to the large L-shaped living room and the kitchen. The living room is bright and airy due to the high ceilings and the large windows at both front and rear, has a practical and deep storage cupboard and access to the generously proportioned back garden. You can always find a nice spot to enjoy the sunshine in the large secluded south-facing back garden.

The garden also has a handy back entrance. The open plan kitchen is located at the front of the property and has basic kitchen units.

First floor

Landing with access to each room. There are two bedrooms at the front, one of which has a practical fitted wardrobe. There are two further bedrooms at the rear, one of which has direct access to the balcony. The large family bathroom in the middle includes a walk-in shower, a toilet and a washbasin cabinet.

Surrounding area:

This area has lots of family homes, various primary and secondary schools and international schools (AICS, Amity and International School). All the schools are within walking/biking distance. Gijsbrecht van Aemstelpark, Amstelpark and Amsterdam Forest are all within walking distance.

The area also has various public transport links to the centre of Amsterdam (tram 5) and Amsterdam Zuid (tram 5 and 25), WTC area, and is within easy reach of the motorways towards Schiphol, Haarlem and Utrecht. Amsterdam Zuid can be reached by bike within 15 minutes and Amsterdam's city centre within 20 minutes. You can do your daily shopping at the nearby Rooswijk shopping centre. The two largest shopping areas in the area, Stadshart in Amstelveen and Gelderlandplein are within easy walking or biking reach.

You can park your car in the street; the area has a parking permit system. You are immediately eligible for a parking permit.



> English

Sustainability:

If you were to insulate the roof by placing foam panelling ($R_c = \text{min. } 3.50$), replace all the single glass by HR++ and insulate the floor, this would alter the 'D' label to 'B'. If you were to also insulate the facades, then the 'B' label would change to 'A'. If you were to additionally fit a 4.0- or 5.0-kW hybrid heat pump, this would change the label from 'A' to 'A+'. And finally, if you were to also fit solar panels, this would result in label 'A++' or higher.

Ground ownership:

This is a ground lease property; the current time slot ends in 2034; an annual ground rent of €-287.24 is payable for the home and € 29.94 for the garage (AB 1955). The current owner has arranged the transfer to perpetual ground lease on favourable conditions. The annual ground rent payable as of 2034 amounts to € 2,326.59 (subject to annual indexation). A ground rent analysis report is available.

Specifics:

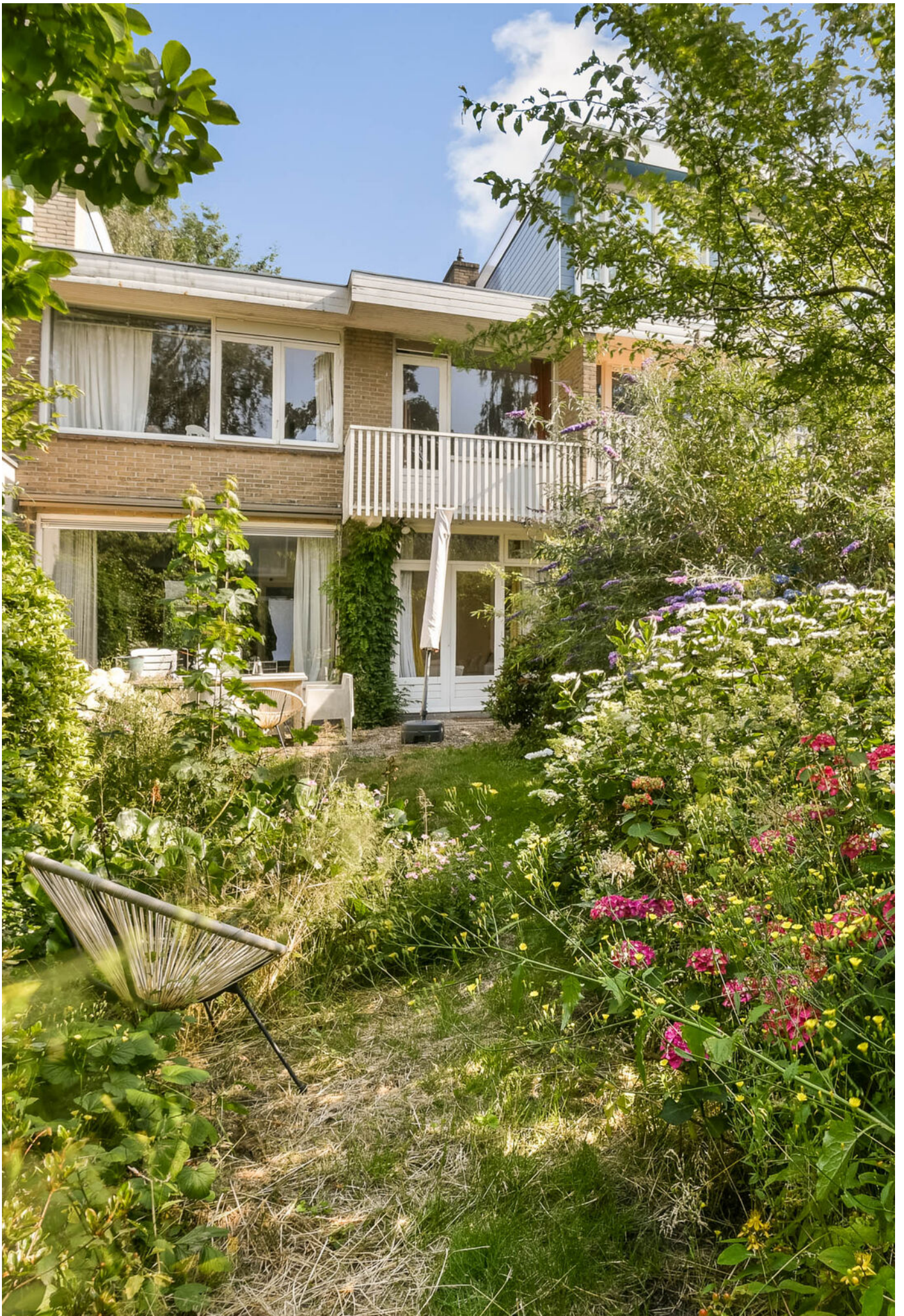
- Year of construction: 1960
- Living area: 125m² (measurement report available)
- Energy label D
- Quick scan for foundation risk has been carried out: low risk
- Location in quiet, low-traffic street
- Spacious south-facing back garden
- Central heating boiler (Intergas, 2014)
- The asbestos and old-age clauses apply
- The owners have not personally lived in the property
- Quick delivery is possible
- Asking price garage Soetendaal 98 € 75,000. (buyer's costs)

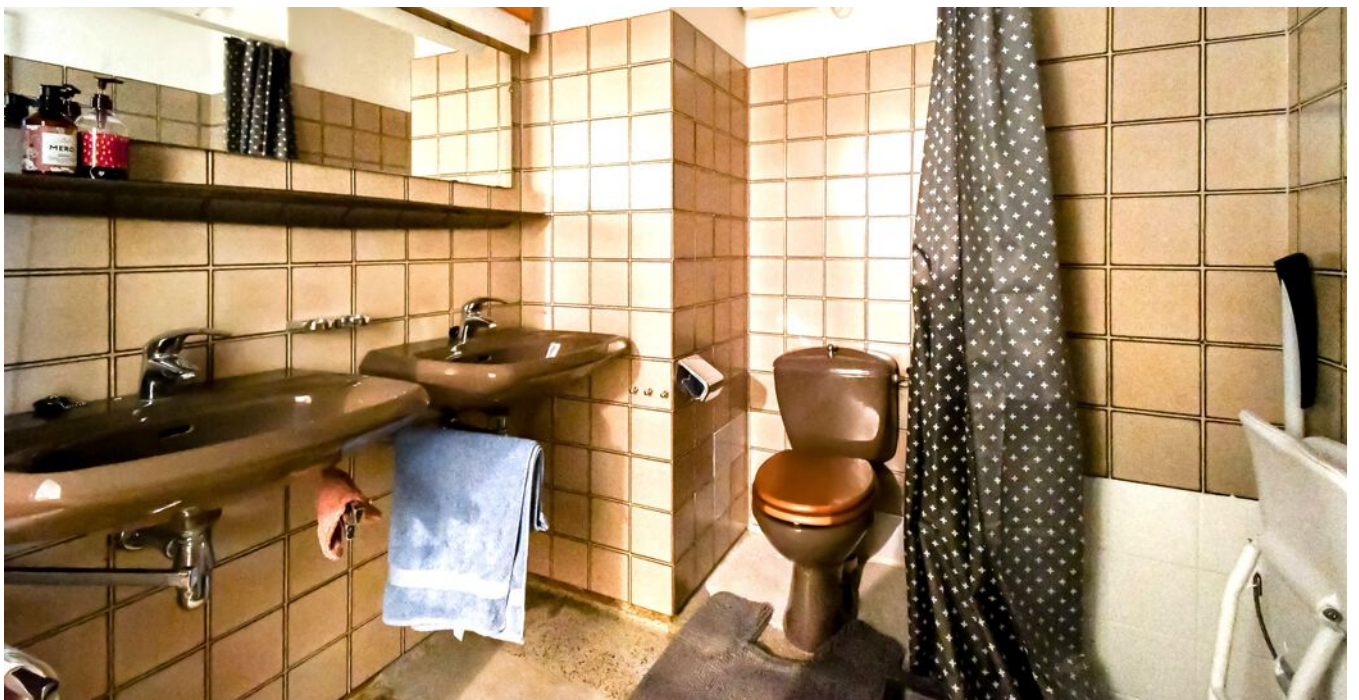




















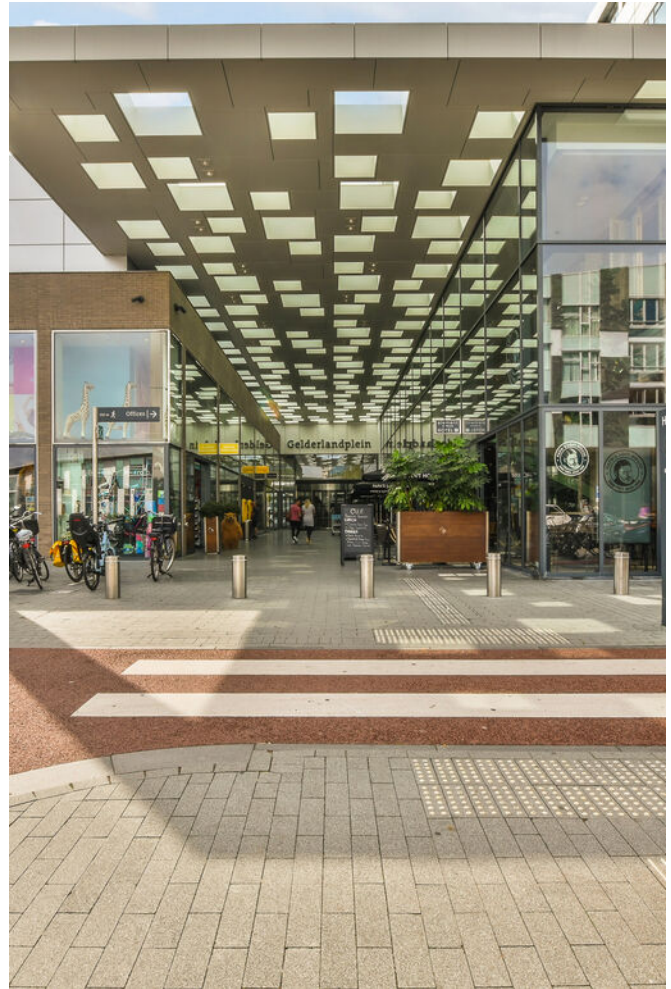












Uw droomhuis gevonden?

Kies voor een MVA-aankoopmakelaar dé expert die ontzorgt



Voor iedereen een woning!



> Plattegrond

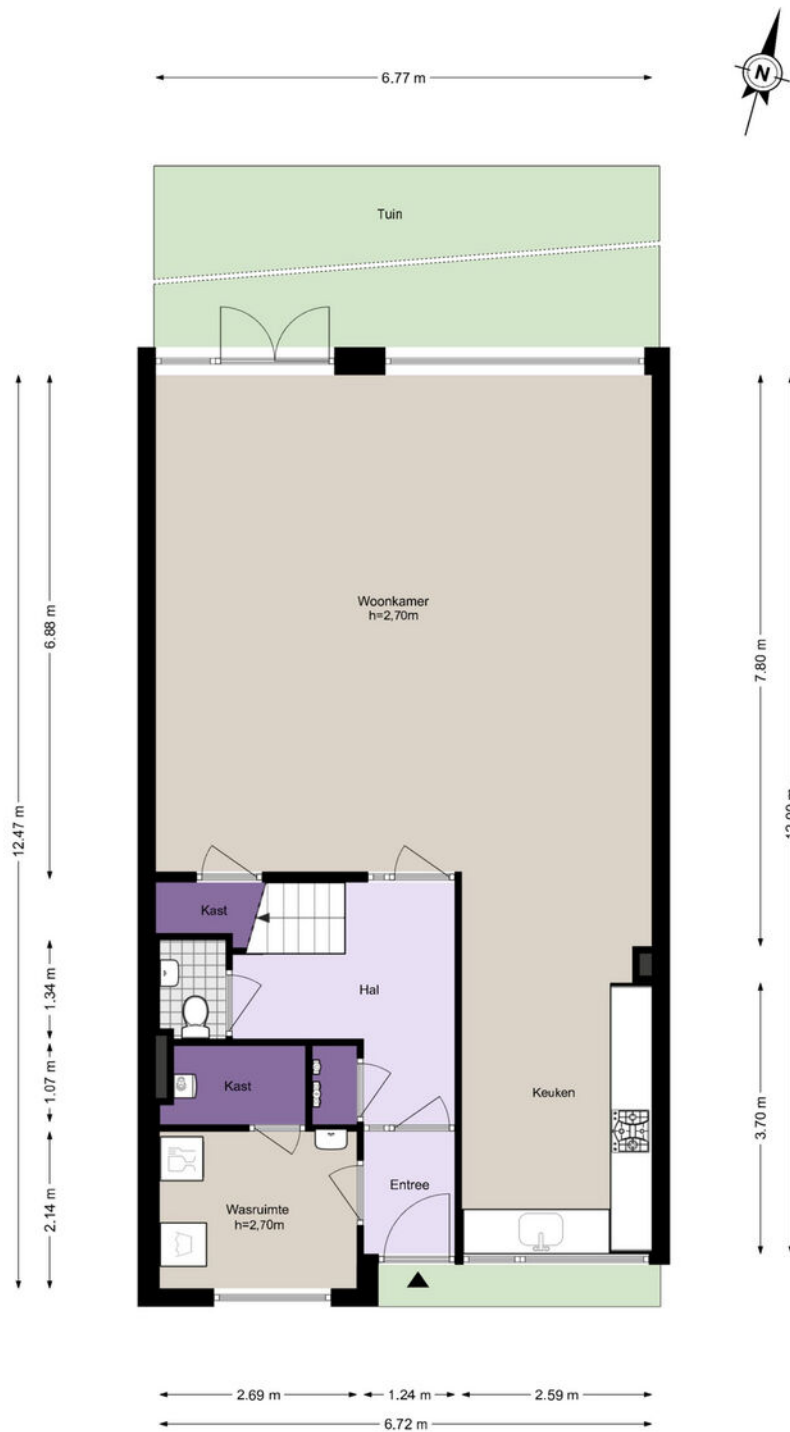
Soetendaal 84 - Amsterdam Begane grond



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

> Plattegrond

Soetendaal 84 - Amsterdam
Alternatief 1 - Begane grond



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

> Plattegrond

Soetendaal 84 - 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

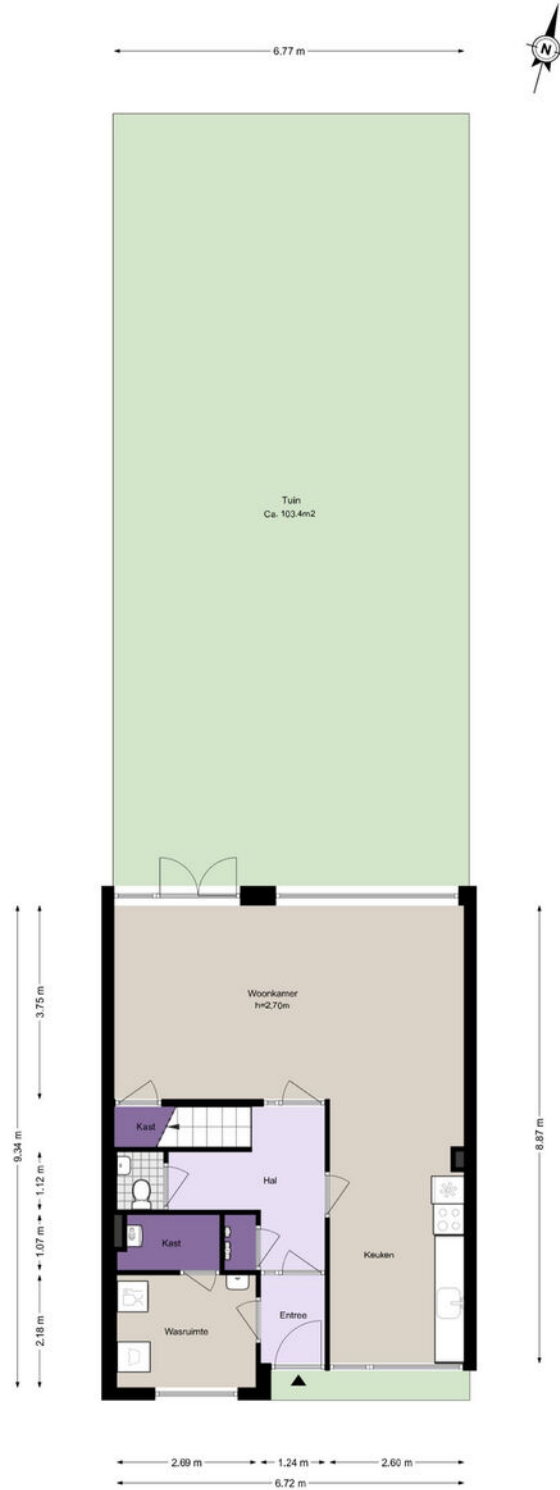
Soetendaal 84 - Amsterdam Alternatief 2 - Tweede verdieping



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

> Plattegrond

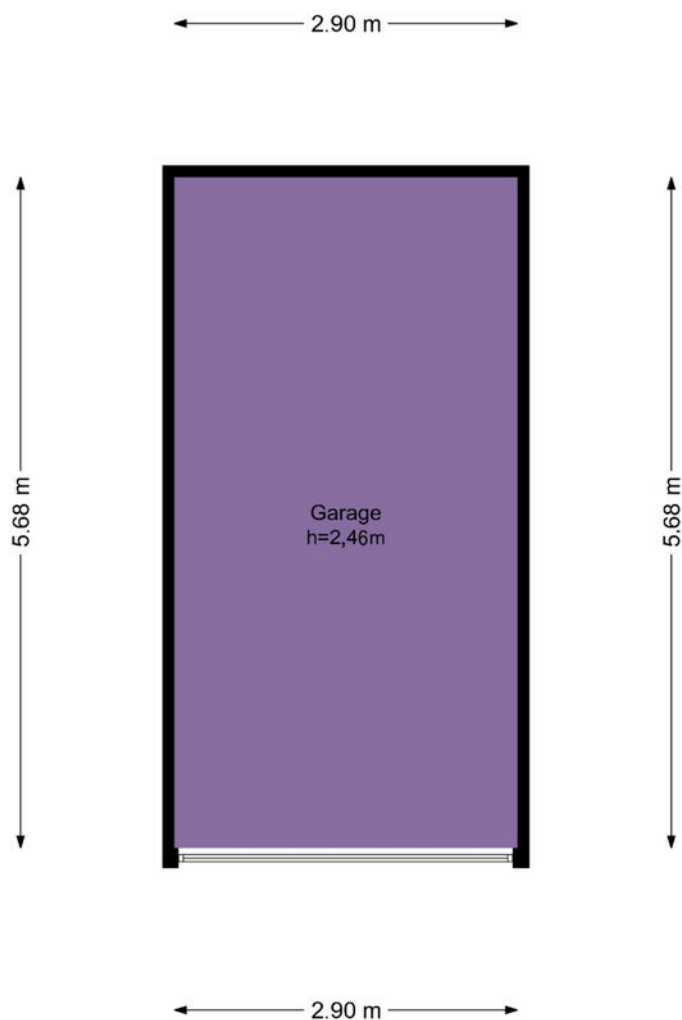
Soetendaal 84 - Amsterdam
Perceeltekening



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

> Plattegrond

Soetendaal 98 - Amsterdam Garage



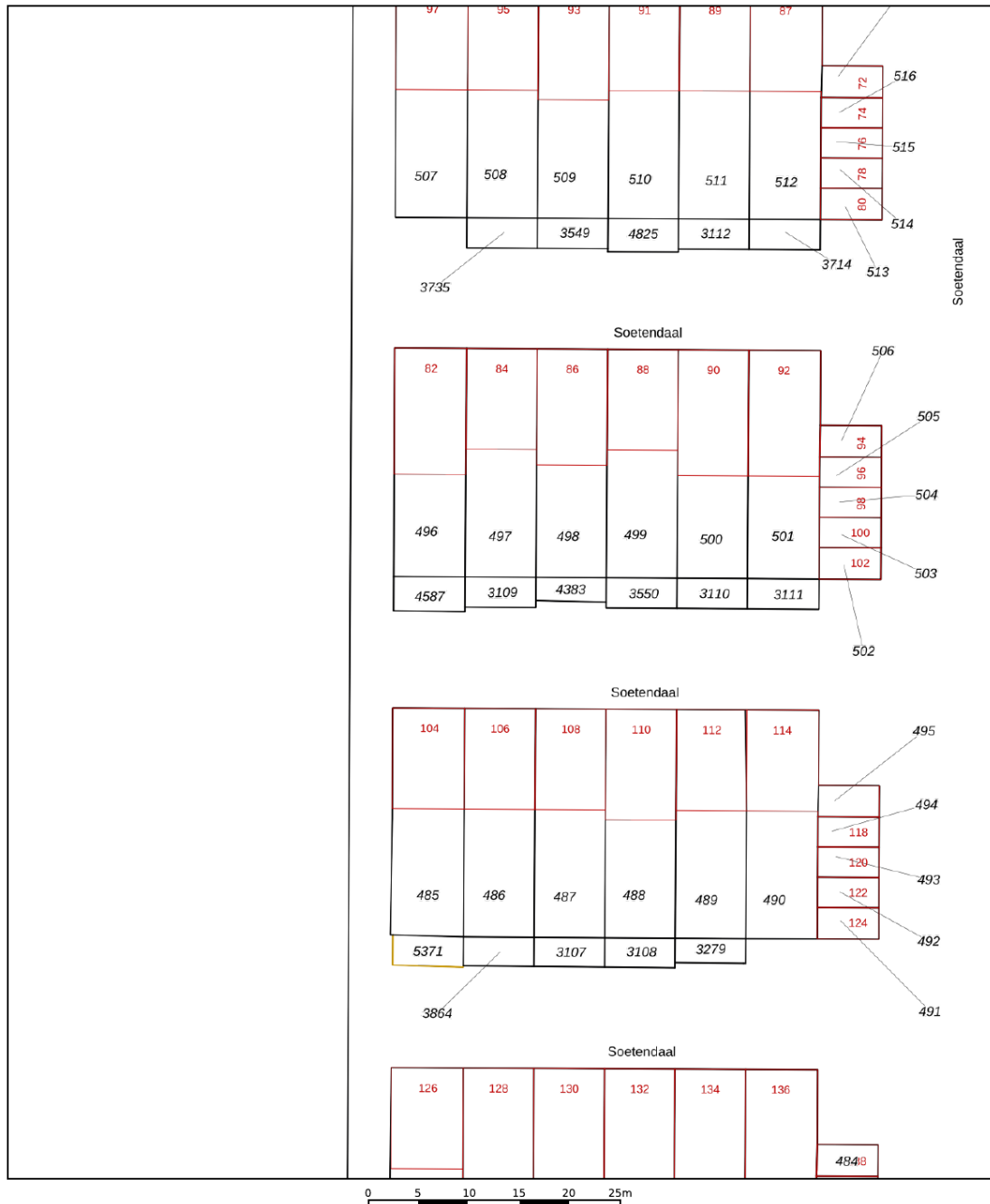
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel... van Soetendaal 84

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pappie Zee



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amsterdam	
	Huisnummer	Sectie AK	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3109	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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