

TE KOOP



Linnaeusparkweg 72 2, Amsterdam

Vraagprijs € NaN 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
67 m²

Inhoud
253 m³

Bouwjaar
1912

Prijs

Vraagprijs € NaN k.k.

Soort woning

bovenwoning

Type woning

appartement

Aantal kamers

2

Aantal slaapkamers

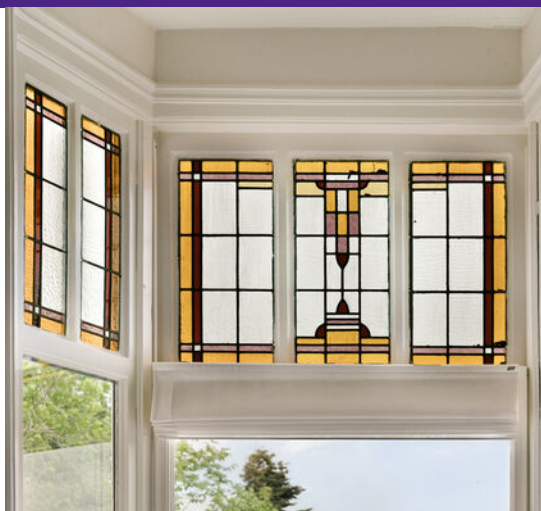
1

Energie label

C

Isolatie

dubbel glas





> Omschrijving

In één van de meest geliefde straten In één van de meest geliefde straten van de Watergraafsmeer ligt dit prachtige, lichte en instapklare 3-kamerappartement op de tweede verdieping.

Deze karakteristieke woning beschikt nog over diverse originele stijlkenmerken, waaronder glas-in-lood en-suitedeuren, authentieke schouwen, paneeldeuren en een fraaie erker aan de voorzijde.

De royale slaapkamer, de moderne badkamer en het zonnige balkon op het zuidwesten maken het geheel compleet. Hier kan volop van de middag- en avondzon worden genoten. De woning is voorzien van dubbele beglazing en maakt deel uit van een actieve Vereniging van Eigenaars. Bovendien is het appartement gelegen op eigen grond, dus geen erfpacht. Kortom, een sfeervolle en instapklare woning op een toplocatie in de Watergraafsmeer!

Indeling:

Via de gezamenlijke entree op de begane grond leidt het trappenhuis naar de woning op de tweede verdieping. De hal biedt toegang tot de badkamer en de woonkamer. De royale woonkamer is verdeeld in een sfeervolle zitkamer aan de voorzijde en een eetkamer aan de achterzijde, gescheiden door de originele glas-in-lood en-suitedeuren. De zitkamer aan de voorzijde wordt gekenmerkt door de fraaie erker met glas-in-loodramen, het ornamentenplafond en de hoge plafonds, die samen zorgen voor een ruimtelijk en licht karakter. Door de gehele woning ligt een fraaie Frans eikenhouten vloer, die perfect aansluit bij de karakteristieke uitstraling van de woning.

Vanuit de zitkamer is de ruime slaapkamer aan de voorzijde bereikbaar. Deze biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast en beschikt eveneens over een karakteristiek glas-in-loodraam. Vanuit de woonkamer is tevens een praktische inpandige berging bereikbaar. Hier bevinden zich de meterkast, de wasmachineaansluiting en volop bergruimte. De eetkamer aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren naar het zonnige balkon op het zuidwesten. Dankzij de gunstige ligging is dit een heerlijke plek om vrijwel de hele middag en avond van de zon te genieten.





Bovendien is het balkon voorzien van een zonnesherm, waardoor ook op warme dagen een aangename schaduwplek ontstaat. Aansluitend bevindt zich de keuken, voorzien van een 4-pits gaskookplaat, oven, een koelkast, vriezer, diverse boven- en onderkasten en de cv-installatie. Ook vanuit de keuken is het balkon bereikbaar. De moderne badkamer is bereikbaar vanuit de hal en is voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel, een toilet en een handdoekradiator.

Omgeving:

De charmante Linnaeusparkweg ligt in de geliefde en groene Watergraafsmeer, een perfecte combinatie van rust en stadse levendigheid. In de directe omgeving bevindt zich een gevarieerd aanbod aan speciaalzaken en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn er diverse gezellige horecagelegenheden, waaronder Bar Restaurant 1900, Brouwerij Poesiat & Kater en De Vergulde Eenhoorn. Sportliefhebbers kunnen terecht bij onder andere PLTS, TrainMore Black Label en Vondelgym. Voor ontspanning liggen het Flevopark, Park Frankendael en het Oosterpark op korte afstand. De bereikbaarheid is uitstekend. De woning ligt gunstig ten opzichte van de Ring A10 en is zowel met de auto als het openbaar vervoer goed bereikbaar. Daarnaast liggen de NS-stations Amsterdam Amstel, Amsterdam Muiderpoort en Amsterdam Science Park op korte fietsafstand. De Watergraafsmeer biedt de ideale combinatie van de levendigheid van de stad en de rust van een groene, karaktervolle woonomgeving.

Verduurzamingsadvies:

Door het aanbrengen van voorzetwanden aan de gevels ($R_c \geq 3,50$) kan het energielabel worden verbeterd van C naar B. De woning is bovendien geschikt voor een hybride warmtepomp (4,0 kW). Na het isoleren van de gevels kan het energielabel verder worden verbeterd naar A+.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1912
- Woonoppervlakte 67m² (meetrapport beschikbaar)
- Funderingsrisico laag. Quicksan onderzoek aanwezig
- Energielabel C
- Voorzien van dubbel glas
- Gelegen op eigen grond
- Actieve VVE (professionele beheerder)
- MJOP aanwezig, voorzijde geschilderd oktober 2025
- Zonnig balkon op zuidwesten
- Hoge plafonds
- CV-combiketel Nefit 2014
- Asbest- en ouderdomsclausule zijn van toepassing
- Oplevering in overleg

Zakelijke lasten:

- OZB: € 352,04 per jaar
- Waterschapsbelasting: € 117,93 per jaar
- Rioolbelasting: € 192,04 per jaar
- Bijdrage VvE: € 159,- per maand



> English

This bright and turn-key 3-room apartment is located on the second floor of a building situated along one of the most popular streets in the de Watergraafsmeer area. This characteristic property has multiple original features, including the stained-glass en-suite doors, authentic hearths, panel doors and a beautiful bay window at the front. The home is lovely and bright due to the high ceilings and large windows and has a pretty view of the surrounding area at both front and rear. The home also has a generously proportioned bedroom, the modern bathroom and the sunny south-west facing balcony; the perfect spot to enjoy the afternoon and evening sun. The home has double glazing and forms part of an active Owners' Association. This property is freehold, so no ground lease! All in all, a turn-key apartment in an excellent location Watergraafsmeer!

Layout:

Communal entrance on the ground floor, stairwell leading up to the second floor. The hall provides access to the bathroom and the living room. The spacious living room is divided into a charming sitting room at the front and a dining room at the rear, which are separated by the original stained glass en-suite doors. The sitting room at the front has a gorgeous bay window with stained glass windows, an ornamental ceiling and high ceilings, making this a bright and airy living space. A beautiful French oak floor runs throughout the entire home, perfectly complementing its characteristic appeal.

The spacious front bedroom is accessible from the sitting room. It offers ample space for a double bed and a large wardrobe, and also features a distinctive stained-glass window. A practical built-in storage room is also accessible from the living room, which houses the meter cupboard, the washing machine connection, and plenty of storage space. The dining room at the rear features French doors opening onto the sunny southwest-facing balcony. Its favourable location makes this a wonderful spot to enjoy the sun for most of the afternoon and evening. The balcony is also fitted with an awning, creating a pleasant shaded spot even on hot days.

The adjoining kitchen is equipped with a 4-burner gas hob, oven, refrigerator, freezer, various overhead and base cabinets, and the central heating unit. You can also access the balcony from the kitchen. The modern bathroom is accessible from the hallway and is equipped with a walk-in shower, a washbasin cabinet, a toilet, and a heated towel rail.

Surrounding area:

The charming Linneausparkweg is located in the popular and green Watergraafsmeer area, which offers the perfect mix of calm surroundings and the hustle and bustle of the city. The area is home to a variety of shops, delicatessens and supermarkets, as well as various bars and restaurants, including Bar Restaurant 1900, Brouwerij Poesiat en Kater and De Vergulde Eenhoorn. Sports enthusiasts can head to places such as PLTS, TrainMore Black Label, and Vondelgym. For relaxation, Flevopark, Park Frankendael, and Oosterpark are just a short distance away.



> English

The property is centrally located; The property is conveniently located near the A10 motor road and is easily accessible by both car and public transport. In addition, the Amsterdam Amstel, Amsterdam Muiderpoort, and Amsterdam Science Park railway stations are within a short cycling distance. Watergraafsmeer offers the ideal combination of city vibrancy and the tranquillity of a green, characterful residential area.

Sustainability advice:

Installing internal wall insulation ($R_c \geq 3.50$) allows the energy label to be improved from C to B. Furthermore, the home is suitable for a hybrid heat pump (4.0 kW). Once the walls have been insulated, the energy label can be further improved to A+.

Specifics:

- Year of construction: 1912
- Living area: 67m² (measurement report available)
- Foundation risk: low Quick scan report available
- Energy label C
- Double glazing
- The property is freehold
- Active and professionally managed Owners' Association)
- Multi-annual maintenance plan is available, front was painted in 2025
- Sunny south-west facing balcony
- High ceilings
- Central heating boiler (Nefit, 2014)
- The asbestos and old-age clauses apply
- Delivery in consultation

Property charges:

- Annual property tax: € 352.04
- Annual water board charges: € 117.93
- Annual sewer charges: € 192.04
- Monthly contribution Owners' Association: € 159



















Uw droomhuis gevonden?

Kies voor een MVA-aankoopmakelaar
dé expert die ontzorgt



Voor iedereen een woning!



> Plattegrond

Linnaeusparkweg 72-2 - Amsterdam Tweede verdieping



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