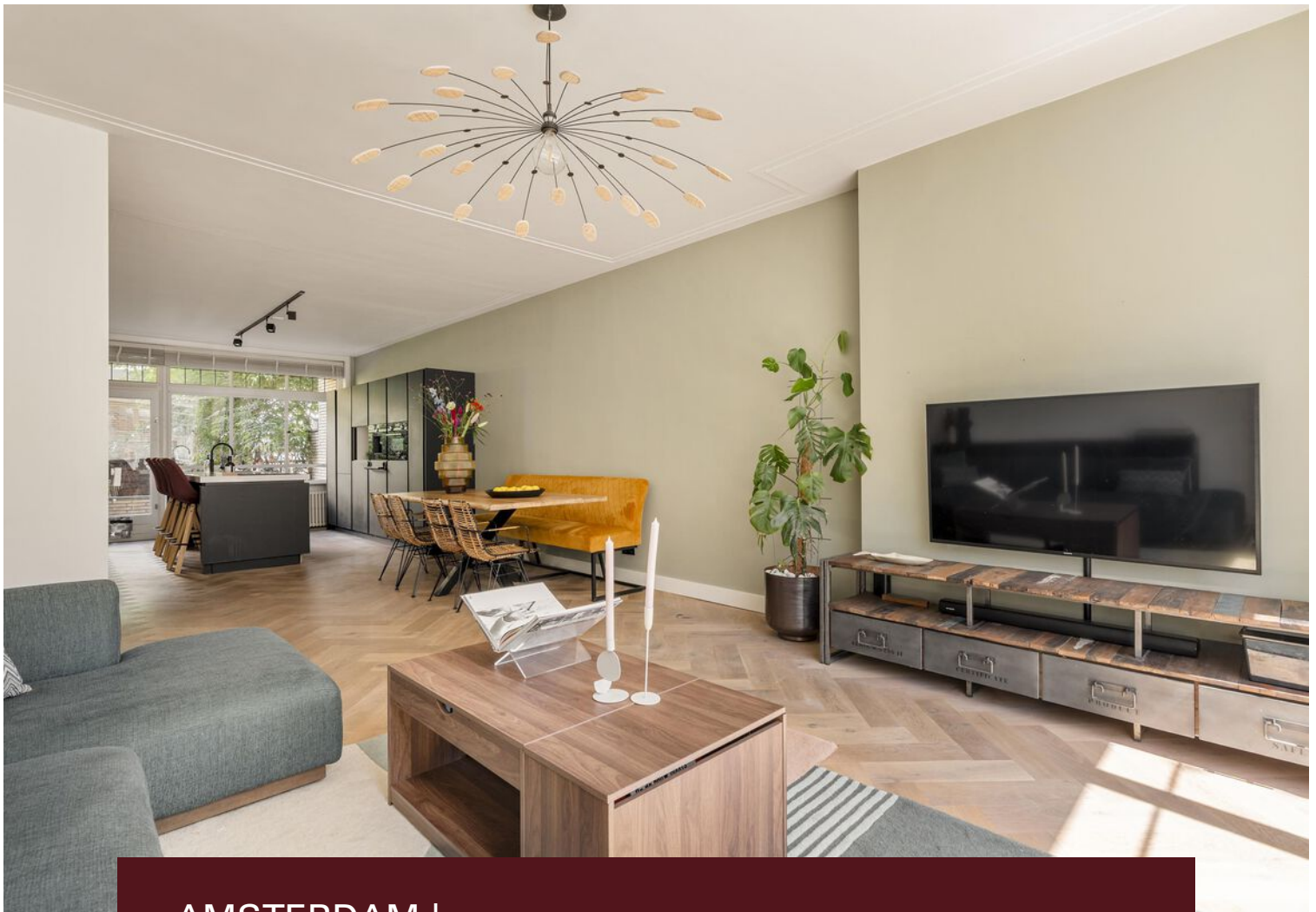


Eigentijds wonen



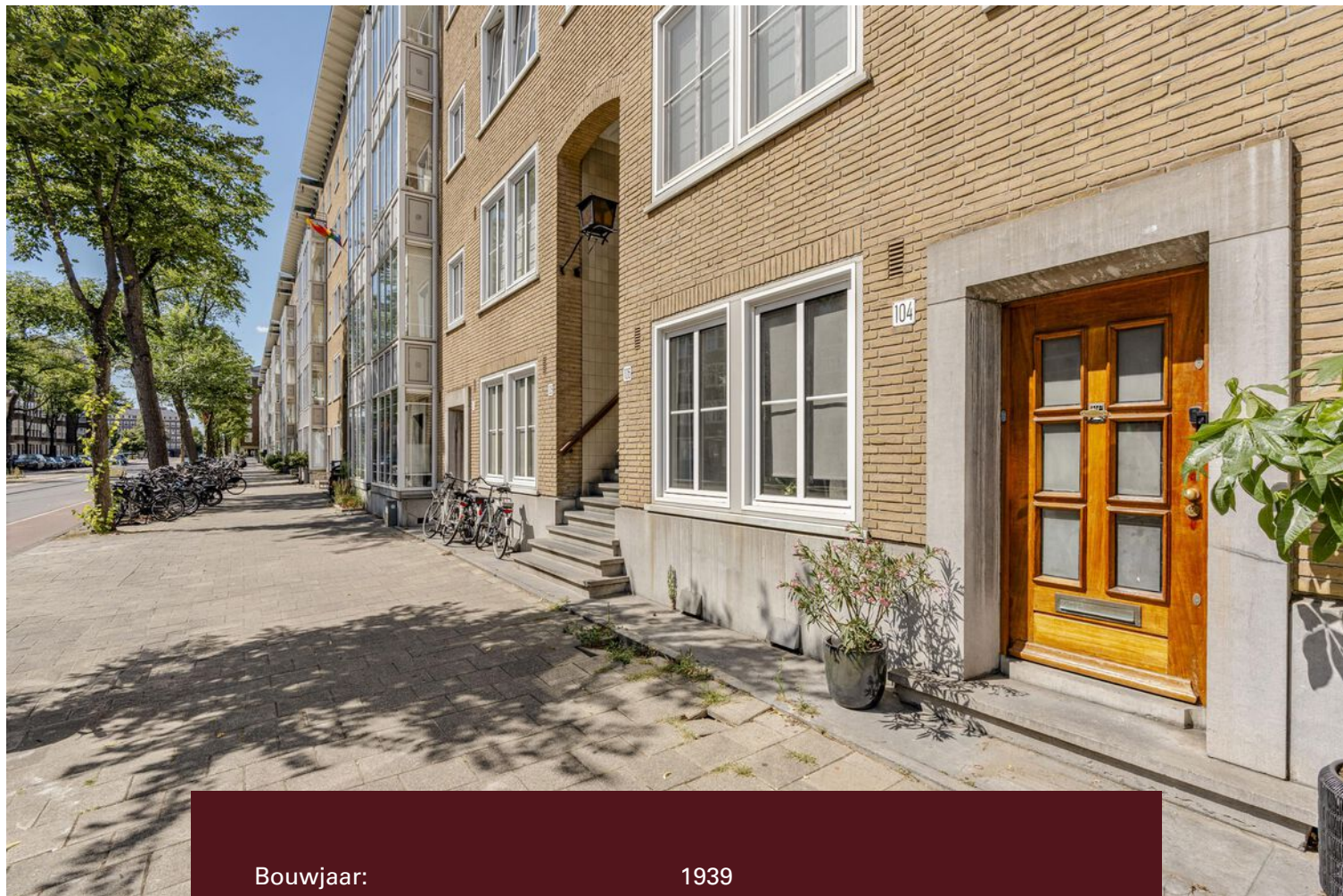
AMSTERDAM | Stadionweg 104

vraagprijs € 1.295.000 k.k.

Renée
REAL ESTATE

+31207820083 | hello@reneerealestate.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1939
Soort:	benedenwoning
Kamers:	7
Inhoud:	590 m ³
Woonoppervlakte:	170 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	11 m ²
Verwarming:	blokverwarming
Isolatie:	vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	C

Omschrijving

Royaal en stijlvol dubbel benedenhuis van circa 170 m² met vier slaapkamers, twee badkamers, een riante woonkeuken en volop bergruimte. De fraaie jaren '30-basis, eigentijdse afwerking en het groene uitzicht aan de achterzijde maken dit tot een bijzonder compleet familiehuis op een geliefde locatie in Amsterdam-Zuid, nabij de Beethovenstraat!

Aan de Stadionweg 104 ligt deze verrassend ruime en bijzonder comfortabele benedenwoning met souterrain. De woning combineert de royale maatvoering van een jaren '30-woning met een eigentijdse, verzorgde afwerking. Fraaie materialen, een doordachte indeling en veel aandacht voor detail zorgen voor een huis dat direct aangenaam en compleet aanvoelt. Met een woonoppervlakte van circa 170 m², vier slaapkamers, twee badkamers en verschillende praktische nevenruimten is dit bovendien een woning die zich uitstekend leent voor een gezin, maar ook voor wie wonen en werken graag onder één dak combineert.

Wonen met ruimte en karakter: via de eigen entree op de begane grond komt u binnen in de centrale hal, die toegang geeft tot vrijwel alle vertrekken van deze woonlaag. Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkamer. De grote raampartij over vrijwel de volledige breedte zorgt voor een prettige lichtinval en benadrukt de mooie lengte van de ruimte. De woonkamer is sfeervol afgewerkt met een houten vloer in visgraatmotief en hoge witte plinten. De rustige wandafwerking, subtiele plafondlijsten en de opvallende designverlichting geven het geheel een stijlvolle, eigentijdse uitstraling zonder dat het karakter van het huis verloren gaat. De woonkamer loopt door richting de eetkamer en keuken, waardoor een bijzonder royale leefruimte is ontstaan. Er is volop plaats voor zowel een grote zithoek als een lange eettafel. De keuken vormt nadrukkelijk een onderdeel van de leefruimte en is uitgevoerd in een krachtige, tijdloze combinatie van donkere fronten en een licht werkblad. De hoge kastenwand biedt veel bergruimte en herbergt de inbouwapparatuur, terwijl het grote kook-/spoeleiland centraal in de ruimte staat. Het eiland biedt niet alleen veel werkruimte, maar heeft tevens een barfunctie met meerdere zitplaatsen. De zwarte kraan, donkere kasten en strakke belijning contrasteren fraai met het lichte blad en de warme houten vloer. Rails met richtbare spots zorgen voor functionele én sfeervolle verlichting. Aan de achterzijde geven openslaande deuren vanuit de keuken toegang tot het brede balkon. Vanaf hier kijkt u uit over het groene binnenterrein: een verrassend rustige en groene achtergrond midden in Amsterdam.

Vier slaapkamers: op de begane grond bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de rustige achterzijde en beschikt over openslaande deuren naar een klein eigen balkon. Met circa 17 m² is dit een volwaardige hoofdslaapkamer, met daarnaast een royale inloopkast. De ligging aan de achterzijde en het uitzicht op het groen geven deze kamer een bijzonder rustige sfeer. Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers, waardoor de woning zich uitstekend leent voor een gezin, maar ook ruimte biedt voor bijvoorbeeld een comfortabele thuiswerkplek, logeerkamer of werkkamer. De vierde slaapkamer bevindt zich in het souterrain. Deze kamer is circa 15 m² groot en heeft een plafondhoogte van circa 2,03 meter. Daarmee ontstaat een opvallend bruikbare extra verdieping die veel meer biedt dan alleen bergruimte.

Badkamers: de badkamer op de begane grond is centraal gelegen en praktisch ingedeeld. Daarnaast beschikt het souterrain over een tweede, modern uitgevoerde badkamer. Hier is gekozen voor grote tegels met een rustige natuursteen-/marmeruitstraling, gecombineerd met zwarte doucheprofielen en warme koper-/bronskleurige kranen en accessoires. Het brede wastafelmeubel met spiegelkast en de glazen douchewand geven de ruimte een verzorgde, luxe uitstraling. Juist de aanwezigheid van een tweede badkamer maakt het souterrain bijzonder praktisch als gastenverblijf, werk-/slaapverdieping of als eigen domein voor een ouder kind.

Een souterrain dat écht iets toevoegt: via een interne trap is het souterrain bereikbaar. Deze verdieping beslaat circa 47 m² woonoppervlakte en vormt een waardevolle uitbreiding van het woonprogramma. Naast de vierde slaapkamer en badkamer bevinden zich hier een ruime

wasruimte, een gang en een royale berging. De wasmachine en droger kunnen daardoor uit het zicht worden geplaatst en er blijft bijzonder veel praktische opslagruimte over. Door deze indeling kan de benedenverdieping op uiteenlopende manieren worden gebruikt. Denk aan een combinatie van slaapkamer en werkruimte, een rustige verdieping voor een au pair of gasten, of simpelweg als luxe aanvulling op het gezinsleven boven.

Buitenruimte en groen: een bijzonder aangenaam aspect van deze woning is het contact met het groen aan de achterzijde. Vanuit de keuken is er toegang tot het brede balkon, dat direct uitkijkt op het groene binnenterrein. Bomen, gazon en volwassen beplanting zorgen hier voor een bijna verborgen groene wereld achter de stedelijke gevelwand. Het vormt een mooi contrast met de levendigheid van de Stadionweg en draagt sterk bij aan het wooncomfort. Ook de hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een eigen balkon.

DE INDELING: begane grond: eigen entree, hal, royale woonkamer aan de voorzijde, open keuken met groot eiland en toegang tot het balkon aan de achterzijde. Centrale hal met badkamer en separaat toilet. Drie slaapkamers, waarvan de ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een inloopkast en een eigen balkon. Souterrain: gang, ruime vierde slaapkamer, tweede badkamer, royale wasruimte en berging.

DE VVE:

De woning maakt deel uit van een gezonde en actieve Vereniging van Eigenaars. De VvE draagt zorg voor het beheer en onderhoud van het gebouw en vormt daarmee een solide basis voor het gezamenlijke eigendom. Er wordt aandacht besteed aan het behoud en de kwaliteit van het complex, wat bijdraagt aan prettig en zorgeloos wonen.

ERFPACHT:

De woning is gelegen op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. Uit de leveringsakte blijkt dat de erfpacht is omgezet naar eeuwigdurende erfpacht. In de akte is vastgelegd dat ten tijde van de levering een jaarlijkse canon van € 1.809,17 gold. Daarnaast is in het kader van de omzetting naar eeuwigdurende erfpacht een jaarlijkse canon van € 3.262,97 vastgesteld, waarbij het omslagpunt is gekoppeld aan het einde van het voorheen geldende erfpachttijdvak op 15 april 2060. Kopers wordt geadviseerd de exacte actuele canon, indexering en overige voorwaarden aan de hand van de erfpachtstukken en de meest recente opgave van de gemeente Amsterdam te verifiëren.

BIJZONDERHEDEN:

- Dubbel benedenhuis met souterrain;
- Circa 170,2 m² woonoppervlakte conform NEN 2580;
- Circa 123,2 m² woonoppervlakte op de begane grond en 47,0 m² in het souterrain;
- Bouwjaar circa 1939;
- Royale woonkamer en leefkeuken;
- Groot kook-/spoeleiland met barfunctie;
- Fraaie houten vloer in visgraatmotief;
- Inloopkast bij de slaapkamer aan de achterzijde;
- Ruime wasruimte en berging in het souterrain;
- Balkon aan de achterzijde met uitzicht over het groene binnenterrein;
- Tweede balkon bij de hoofdslaapkamer;
- Goed onderhouden en verzorgd afgewerkt;
- Eeuwigdurende erfpacht;
- Gelegen op een uitstekende locatie in Amsterdam-Zuid, nabij Beethovenstraat, Olympiaplein, Zuidas en Station Zuid;
- Oplevering in overleg.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper.



Description

A spacious and stylish two-story ground-floor home of approximately 170 m² with four bedrooms, two bathrooms, a spacious kitchen-diner, and plenty of storage space. The beautiful 1930s architecture, contemporary finishes, and green views at the rear make this a truly well-rounded family home in a sought-after location in Amsterdam-Zuid, near Beethovenstraat!

Located at Stadionweg 104, this surprisingly spacious and exceptionally comfortable ground-floor apartment with basement combines the generous proportions of a 1930s home with a contemporary, refined finish. High-quality materials, a well-considered layout and meticulous attention to detail create a home that immediately feels welcoming and complete. With approximately 170 m² of living space, four bedrooms, two bathrooms and several practical ancillary rooms, this property is ideally suited to family living, as well as to those looking to combine living and working under one roof.

Spacious living with character: the private entrance on the ground floor opens into a central hallway, providing access to almost all rooms on this level. At the front of the property is the generously sized living room. Large windows spanning almost the full width of the room allow plenty of natural light to enter and emphasise the impressive length of the space. The living room is attractively finished with a herringbone-patterned wooden floor and high white skirting boards. Neutral wall finishes, subtle ceiling mouldings and striking designer lighting give the room a stylish, contemporary feel without compromising the original character of the property. The living room flows seamlessly into the dining area and kitchen, creating an exceptionally spacious open-plan living area with ample room for both a large seating arrangement and a substantial dining table. The kitchen forms an integral part of the living space and features a bold yet timeless combination of dark cabinetry and a light-coloured worktop. A full-height wall of cabinets provides extensive storage and houses the integrated appliances, while the large central cooking and sink island offers generous workspace as well as a breakfast bar with seating for several people. The black tap, dark cabinetry and clean lines contrast beautifully with the light worktop and warm wooden flooring. Track lighting with adjustable spotlights provides both functional and atmospheric illumination. At the rear, French doors from the kitchen open onto the wide balcony, which overlooks the green communal courtyard—a surprisingly peaceful and leafy outlook in the heart of Amsterdam.

Four bedrooms: there are three bedrooms on the ground floor. The largest bedroom is situated at the quiet rear of the property and has French doors opening onto its own small balcony. At approximately 17 m², this is a generously proportioned principal bedroom, complemented by a spacious walk-in wardrobe. Its position at the rear and views of the greenery create a particularly peaceful atmosphere. Two further bedrooms are located at the front of the property, making the apartment ideal for a family while also providing flexibility for use as a comfortable home office, guest room or study. The fourth bedroom is located in the basement. Measuring approximately 15 m² and with a ceiling height of around 2.03 metres, it creates a remarkably functional additional level that offers far more than simply storage space.

Bathrooms: the bathroom on the ground floor is centrally located and practically arranged. The basement also features a second, modern bathroom. This space has been finished with large-format tiles in a subtle natural stone/marble effect, complemented by black shower profiles and warm copper/bronze-toned taps and fittings. A wide vanity unit with mirrored cabinet and a glass shower screen complete the sophisticated and luxurious appearance. The addition of a second bathroom makes the basement particularly practical as guest accommodation, a combined work and sleeping area, or a private space for an older child.

A basement that truly adds value: the basement is accessed via an internal staircase and provides approximately 47 m² of living space, making it a valuable extension of the property's overall accommodation. In addition to the fourth bedroom and second bathroom, this level includes a spacious laundry room, hallway and generous storage room. The washing machine and dryer can therefore be kept neatly out of sight, while still leaving an exceptional amount of practical storage space. Thanks to its versatile layout, the lower level can be used in a variety of ways: as a combination of bedroom and workspace, as a private floor for an au pair or guests, or simply as a luxurious and highly practical addition to family life.

Outdoor space and greenery: One particularly appealing feature of this property is its connection with the greenery at the rear. The kitchen provides access to the wide balcony, which directly overlooks the green communal courtyard. Mature trees, lawns and established planting create an almost hidden green oasis behind the urban streetscape. This provides a beautiful contrast to the lively atmosphere of Stadionweg and contributes significantly to the overall comfort and enjoyment of the home. The principal bedroom at the rear also benefits from its own private balcony.

LAYOUT

Ground floor: Private entrance, hallway, spacious living room at the front, open-plan kitchen with a large island and access to the rear balcony. Central hallway with bathroom and separate toilet. Three bedrooms, including a generously sized bedroom at the rear with a walk-in wardrobe and private balcony. Basement: Hallway, spacious fourth bedroom, second bathroom, generous laundry room and storage room.

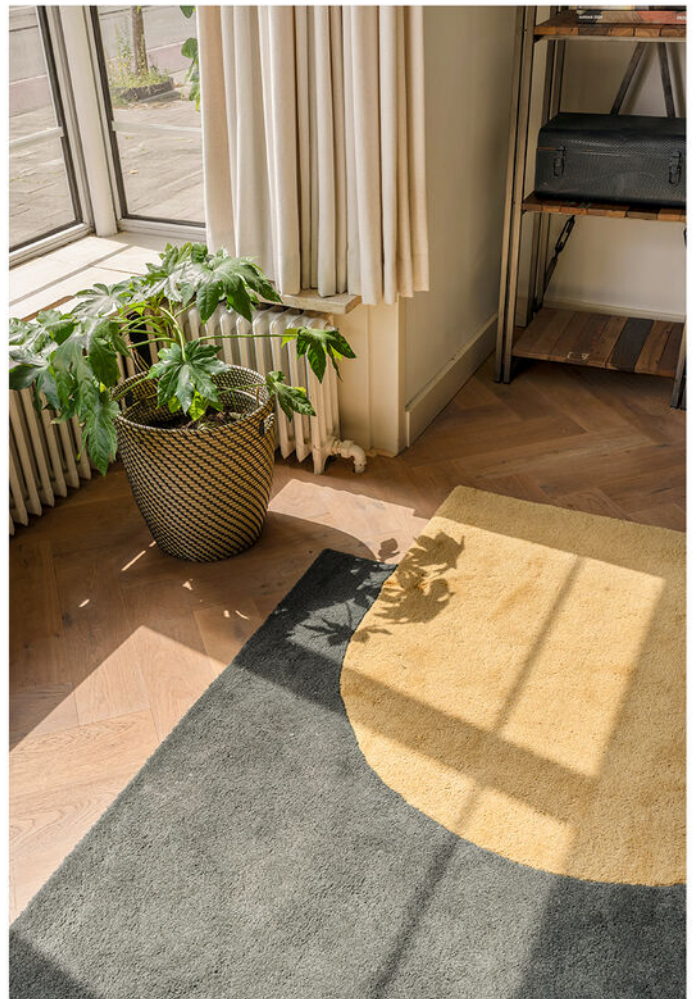
THE OWNERS' ASSOCIATION (VvE): the property forms part of a financially sound and active Owners' Association (VvE). The association is responsible for the management and maintenance of the building, providing a solid foundation for the jointly owned property. Care and attention are devoted to maintaining the condition and quality of the complex, contributing to comfortable and worry-free living.

LEASEHOLD: the property is situated on leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam. The deed of transfer states that the leasehold has been converted to a perpetual leasehold arrangement. According to the deed, an annual ground rent of €1,809.17 applied at the time of transfer. As part of the conversion to perpetual leasehold, an annual ground rent of €3,262.97 has also been established, with the transition taking effect upon expiry of the previous leasehold period on 15 April 2060. Prospective purchasers are advised to verify the exact current ground rent, applicable indexation and all other terms and conditions by consulting the relevant leasehold documentation and the most recent information provided by the Municipality of Amsterdam.

KEY FEATURES

- Spacious ground-floor duplex apartment with basement;
- Approximately 170.2 m² of living space in accordance with NEN 2580;
- Approximately 123.2 m² of living space on the ground floor and 47.0 m² in the basement;
- Built circa 1939;
- Generously proportioned living room and open-plan kitchen/dining area;
- Large cooking and sink island with breakfast bar;
- Beautiful herringbone-patterned wooden flooring;
- Walk-in wardrobe adjoining the rear bedroom;
- Spacious laundry room and storage room in the basement;
- Rear balcony overlooking the green communal courtyard;
- Second balcony adjoining the principal bedroom;
- Well maintained and finished to a high standard;
- Perpetual leasehold;
- Excellent location in Amsterdam-Zuid, close to Beethovenstraat, Olympiaplein, the Zuidas business district and Amsterdam Zuid Station;
- Completion date by mutual agreement.









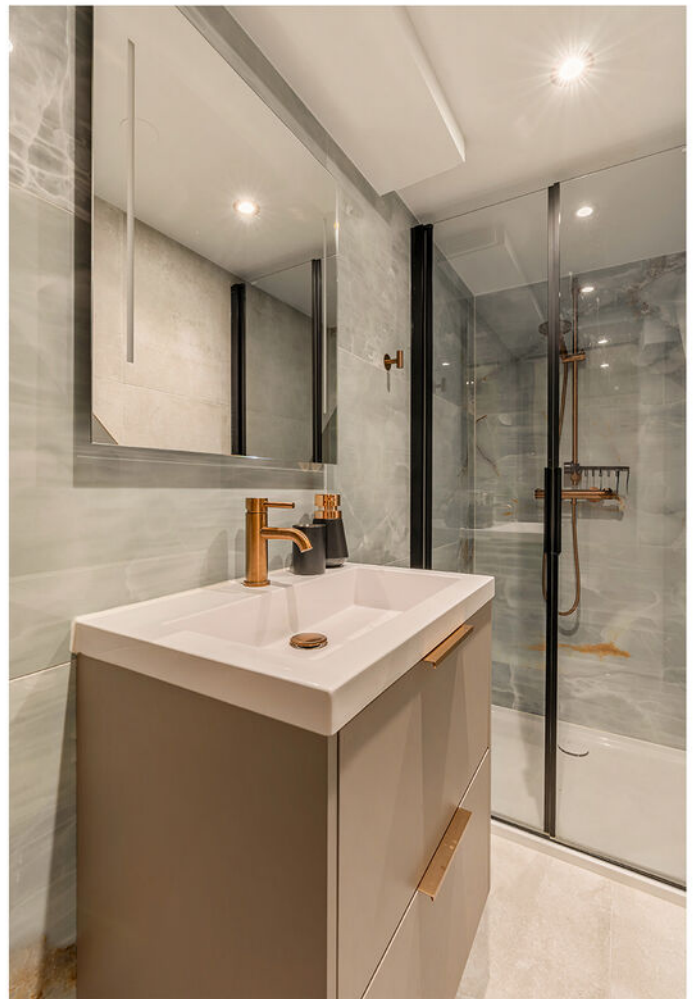


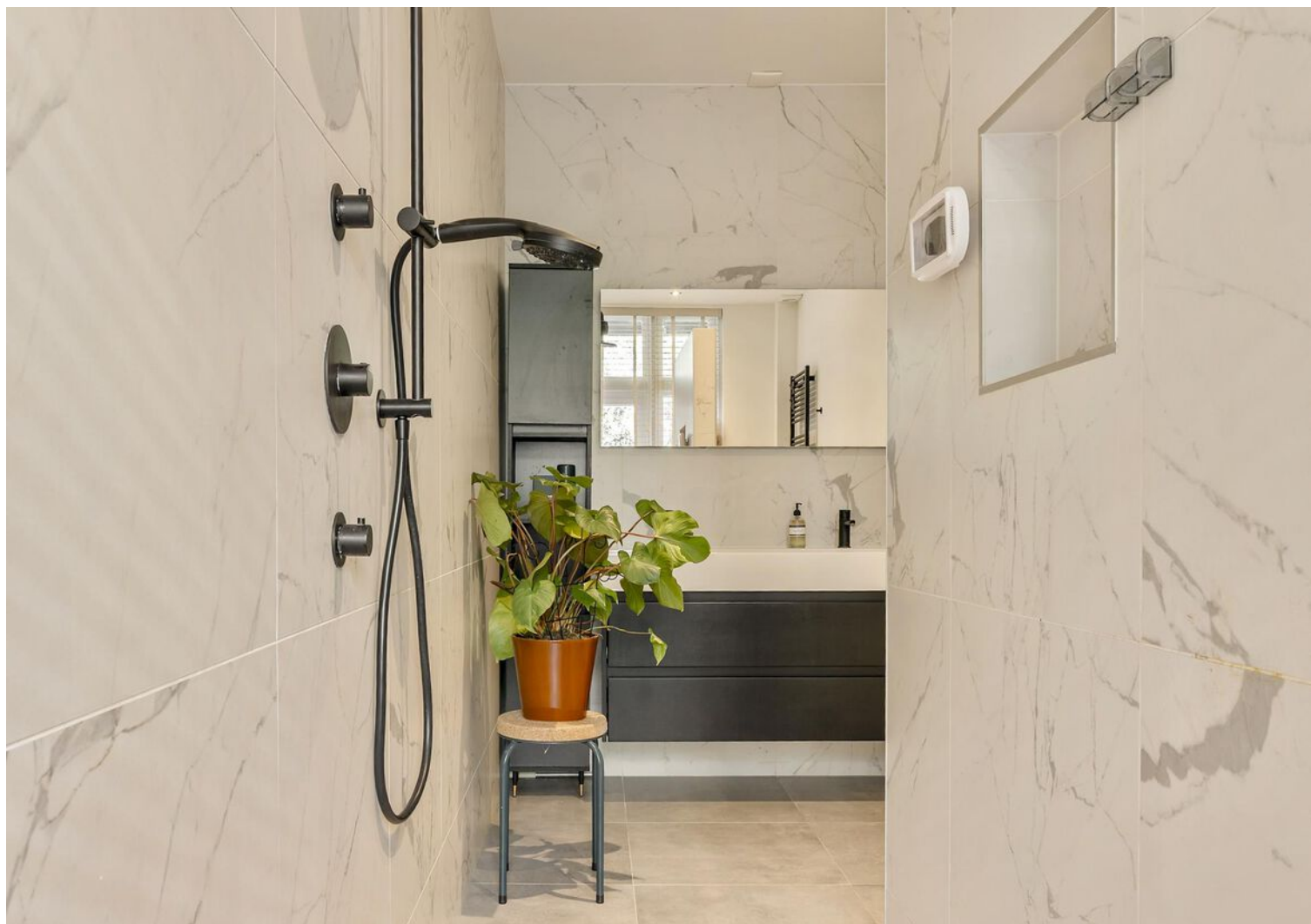






















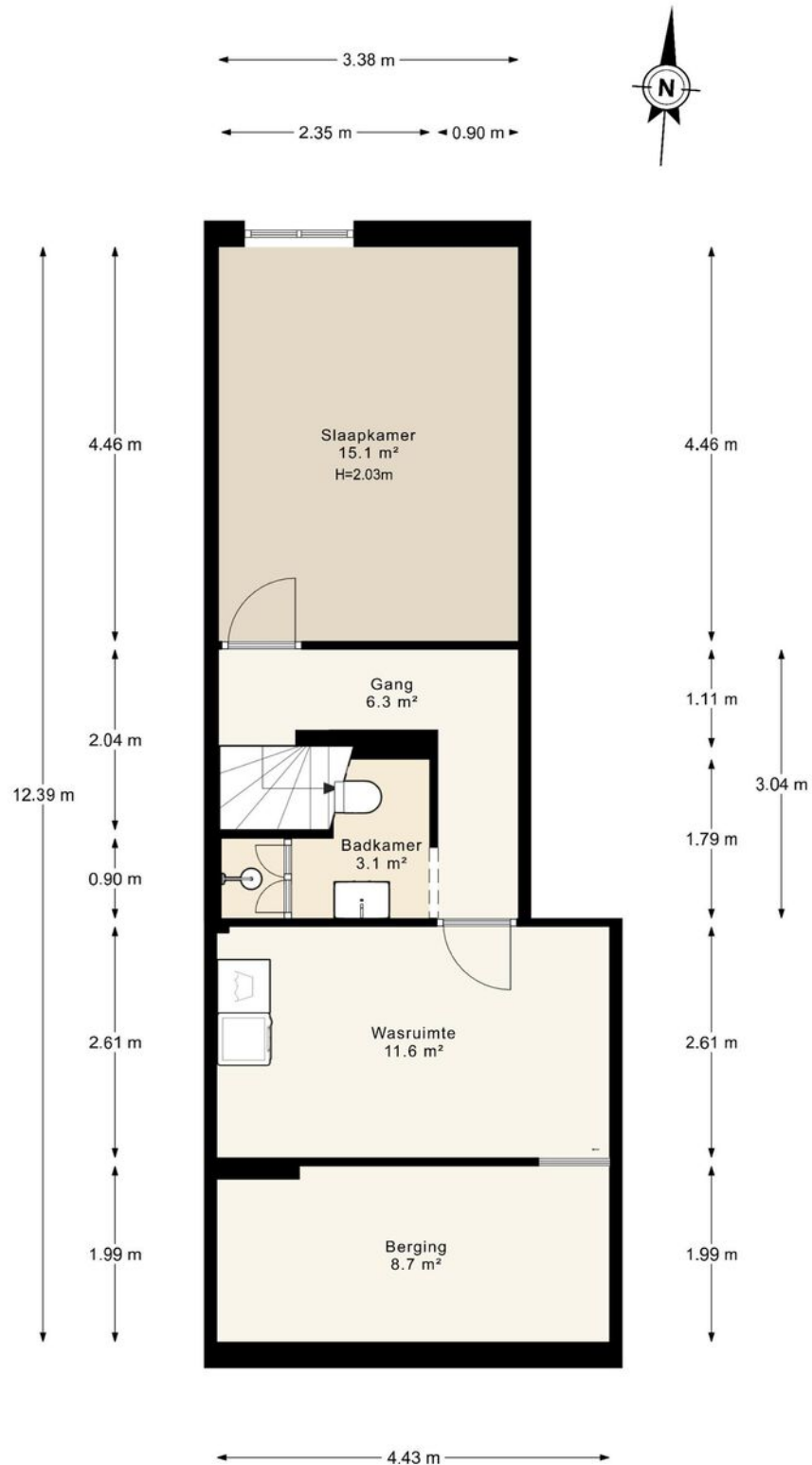
Plattegrond



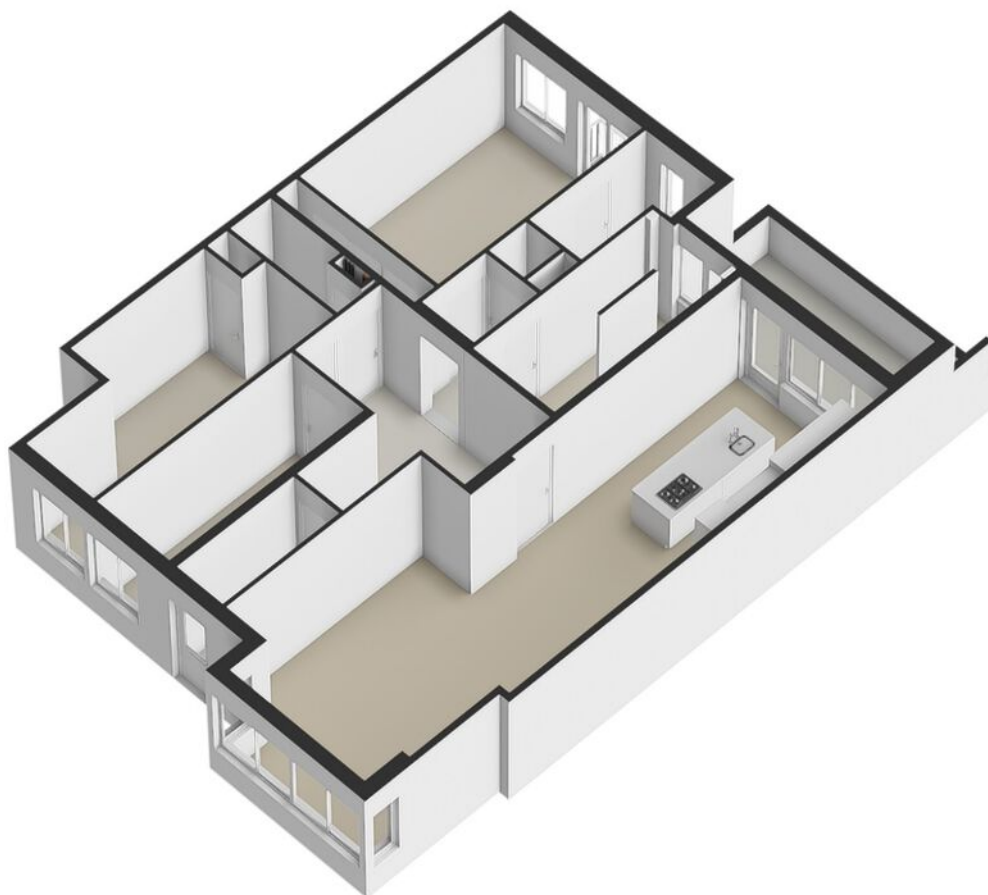
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Plattegrond

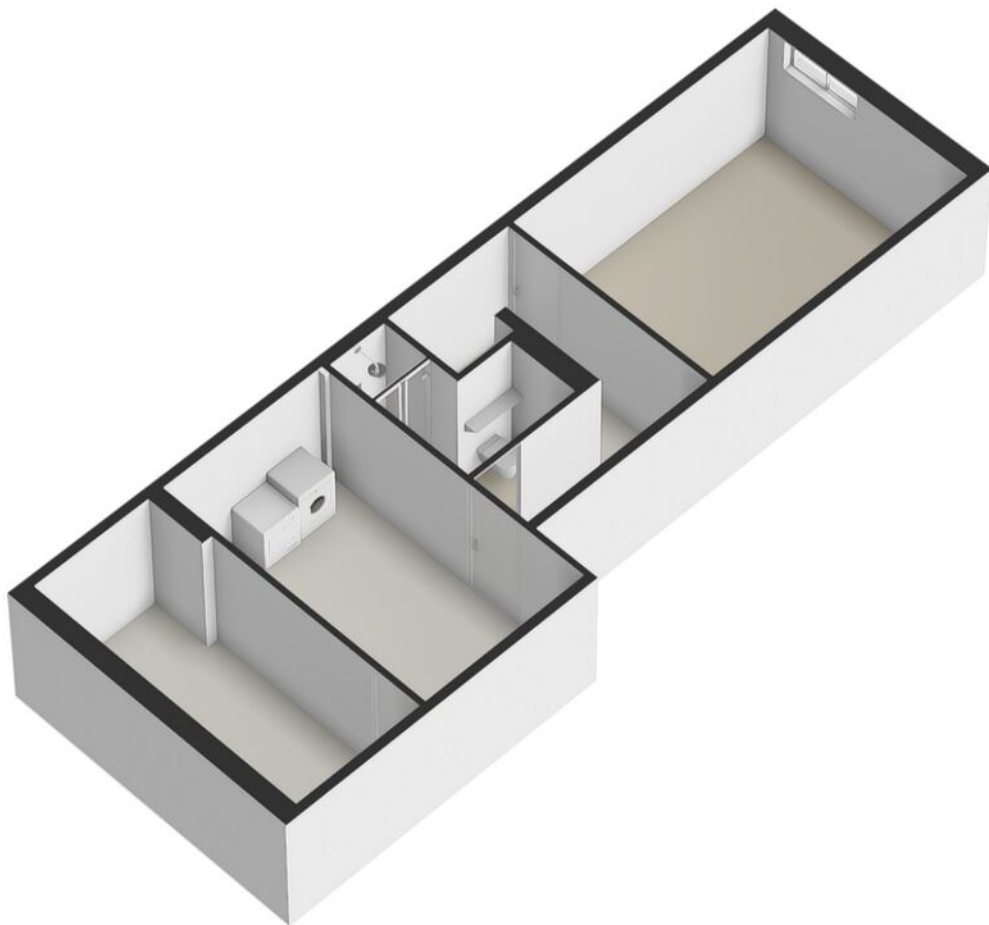
Stadionweg 104, Amsterdam Souterrain



Plattegrond



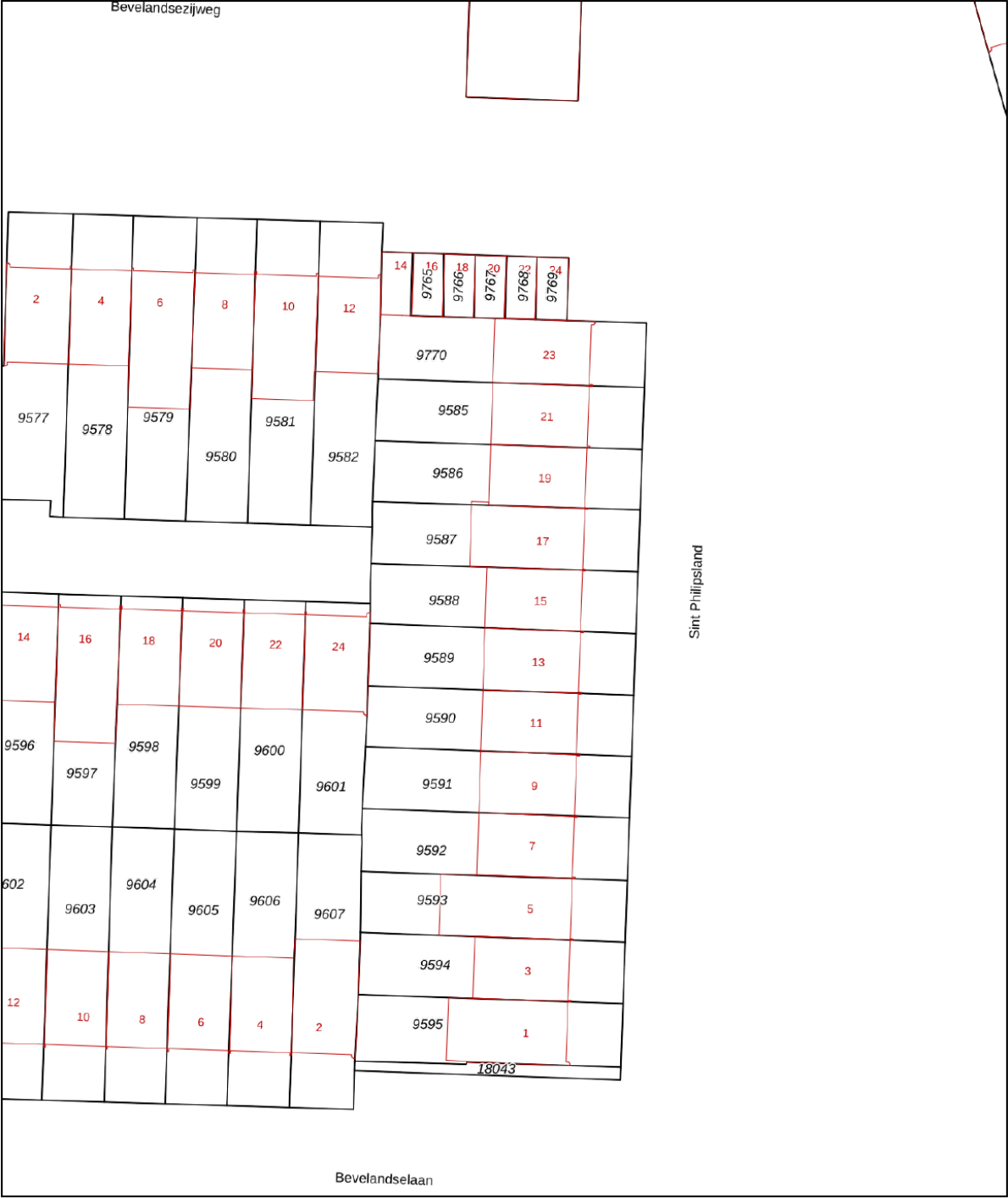
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nardi



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amstelveen

Sectie H

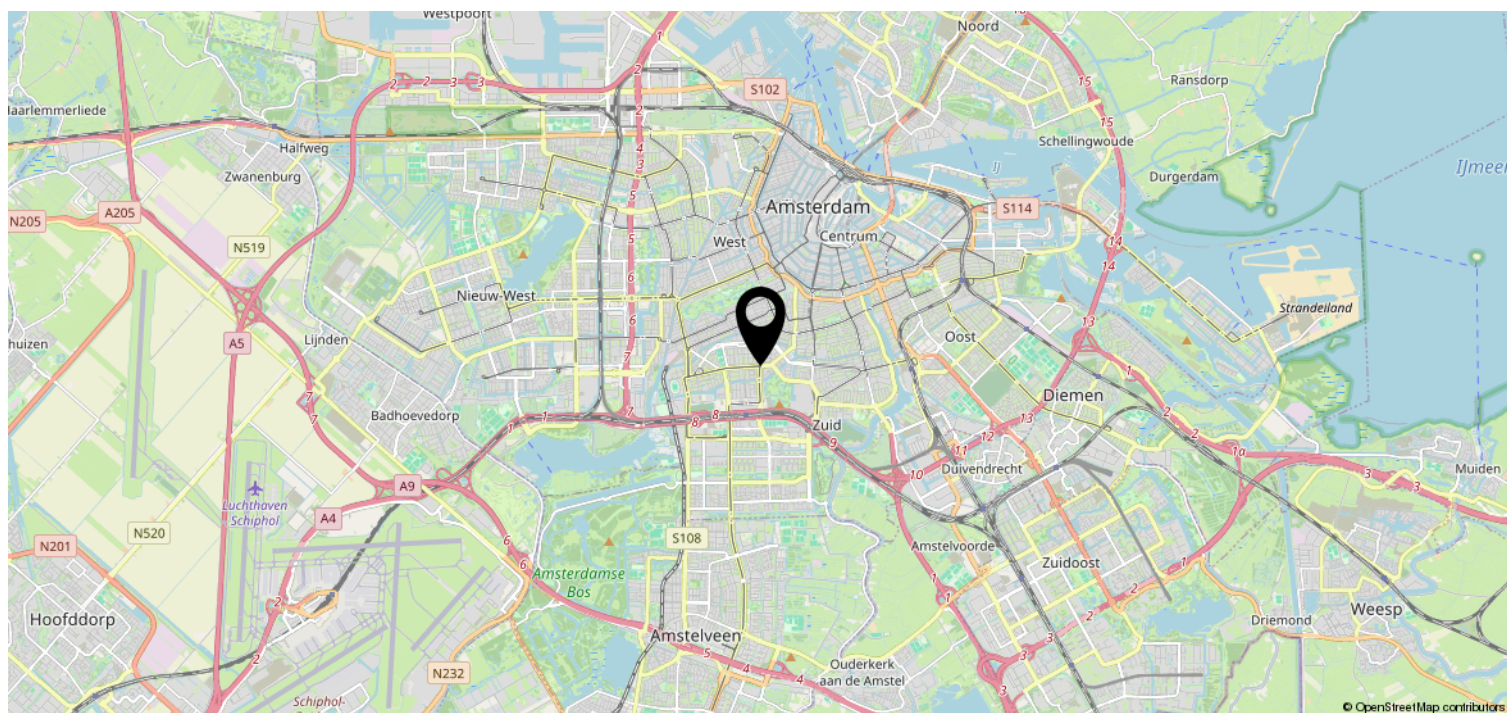
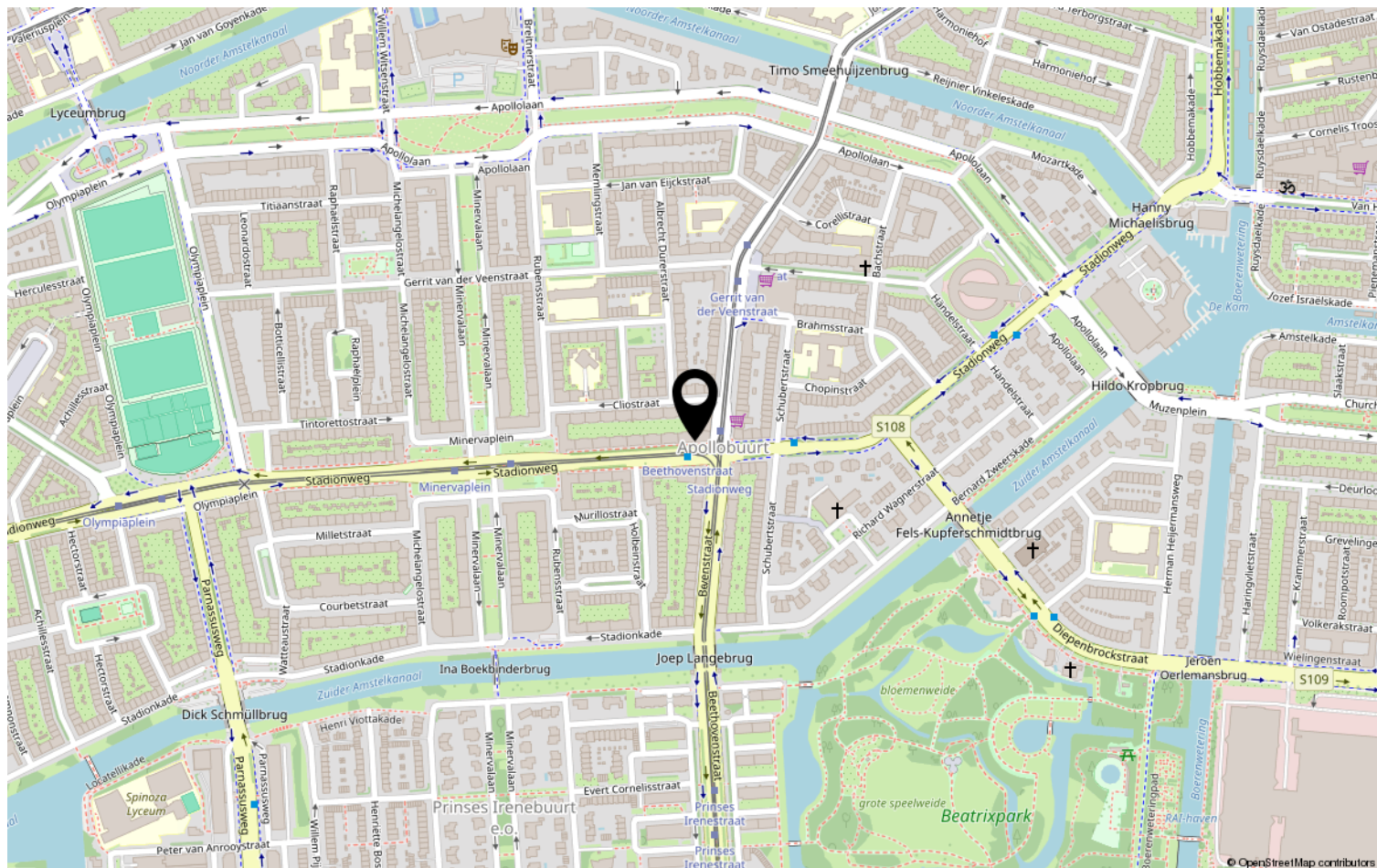
Perceel 9588

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Heeft u interesse?

Renée
REAL ESTATE

Keizergracht 241
1016 EA Amsterdam

+31207820083 | hello@reneerealestate.nl