

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



THE GOOD GUYS | for great
houses



Baetostraat 2-3 Amsterdam

Vraagprijs: € 535.000,- kosten koper



Licht en ruim opgezet hoekappartement van circa 77 m², verdeeld over de derde en vierde verdieping, met drie kamers, twee balkons, een losse berging en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht onder de gunstige voorwaarden reeds vastgelegd.

Door de hoekligging en de grote ramen aan meerdere zijden valt het licht mooi naar binnen. De leefruimte is ruim van opzet, aan de achterzijde ligt een zonnig balkon van circa 5 m² en aan de zijkant bevindt zich nog een tweede balkon met vrij uitzicht over de straat.

Rustig gelegen in Bos en Lommer, met vrij uitzicht richting de levendige Bos en Lommerweg en alle voorzieningen van de buurt op korte afstand.

DE INDELING



Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de entree van het huis op de derde verdieping.

Derde verdieping:

Via de entree op de derde verdieping stap je direct de ruime doorzonwoonkamer binnen.

Door de hoekligging en de grote ramen aan meerdere zijden valt het licht hier mooi naar binnen. De woonkamer is ruim van opzet en biedt volop plek voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel.

Aan de voorzijde ligt een lichte, veelzijdige kamer met prettig uitzicht over de straat. Deze ruimte is uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of logeerkamer. Aan de zijkant van de woonkamer bevindt zich een klein balkon met vrij uitzicht over de straat. Een fijne plek om even buiten te zitten of op een zonnige dag de deuren open te zetten.

Aan de achterzijde sluit de woonkamer aan op het eetgedeelte en de keuken. De keuken is praktisch ingedeeld, met voldoende werkblad en kastruimte, en heeft directe toegang tot het zonnige balkon van circa 5 m² over vrijwel de volle breedte. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend of een borrel aan het einde van de dag. Centraal op deze verdieping bevindt zich de badkamer met toilet en aansluiting voor de wasmachine.

Vierde verdieping:

Via de vaste trap vanuit de woonkamer bereik je de vierde verdieping. Hier bevindt zich de hoofdslaapkamer met badkamer en suite. Dankzij de prettige stahoogte van circa 2,50 meter, de hoekligging en de vele ramen voelt deze verdieping verrassend ruim en licht aan. De schuine lijnen geven de ruimte bovendien een sfeervolle uitstraling.

De ruime badkamer en suite is compleet uitgevoerd met een ligbad, een aparte douche, een wastafel en een toilet. Het raam zorgt voor veel natuurlijk licht en ventilatie, waardoor de ruimte prettig en comfortabel aanvoelt.

Ook beschikt het huis over een losse berging op de vierde verdieping, bereikbaar via het gemeenschappelijke trappenhuis. Ideaal als extra opslagruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.







Oppervlakte: 77 m² (conform NEN 2580)

Aantal kamers: 3 kamers waarvan 2 slaapkamers.

Bouwjaar: 1940

Eigen grond / erfpacht: Gelegen op gemeentelijke erfpacht. De huidige canon bedraagt € 845,97 per jaar (jaarlijks geïndexeerd) en de huidige erfpachtperiode loopt tot 31 juli 2064. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is al gemaakt onder de gunstige voorwaarden. Vanaf 1 augustus 2064 bedraagt de canon momenteel € 209,29 per jaar

Installaties: Moderne elektrische installatie, Elektrische boiler Rowena, CV installatie Remeha WHB Avanta 28C, bouwjaar 2010.

Energie label: D label

Fundering: Er is geen negatieve informatie bekend bij de gemeente Amsterdam met betrekking tot de staat van de fundering. Funderingsrisico indicator is niet hoog (A,B,C).

Staat van onderhoud: Goed.

Zakelijke lasten: Onroerende zaakbelasting € 259,81 per jaar en de rioolrecht € 192,04 per jaar.

Servicekosten: € 130,62 per maand.

Bijzonderheden / VvE: Gezonde en actieve VvE met professioneel beheer door Stedepian, MJOP aanwezig en ruim reservefonds (ca € 240.000). In het MJOP zijn voor 2026 diverse onderhoudswerkzaamheden opgenomen, waaronder buitenschilderwerk en gevel-/kozijnonderhoud en zal uit de reserves worden betaald. In 2023 heeft er onderhoud plaatsgevonden aan het dak, waaronder het herstellen van de schoorstenen en dakranden. Het onderhoud aan het dak zal jaarlijks worden gemonitord. De VvE heeft een dak commissie in het leven geroepen die gaat onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een groen dak en zonnepanelen. Ook is er een verduurzamingswerkgroep voor het inventariseren van kozijnervaging, gevelisolatie en energiebesparing.

Buitenruimten: Twee balkons, waarvan een heerlijk balkon aan de achterzijde op het zuiden van circa 5,8 m² en een tweede balkon aan de zijkant op het westen van circa 1,3 m².

Roerende zaken: Er is een roerende zakenlijst aanwezig.

Extra informatie: Woning is verhuurd geweest, daarom zal er in de koopakte een gebruikelijke niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

Aanvaarding: In overleg, een snelle levering is bespreekbaar.

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



DE LOCATIE



Gelegen in het levendige en snel ontwikkelende Bos en Lommer, in een rustige straat om de hoek van de Bos en Lommerweg, Admiraal de Ruijterweg en Willem de Zwijgerlaan.

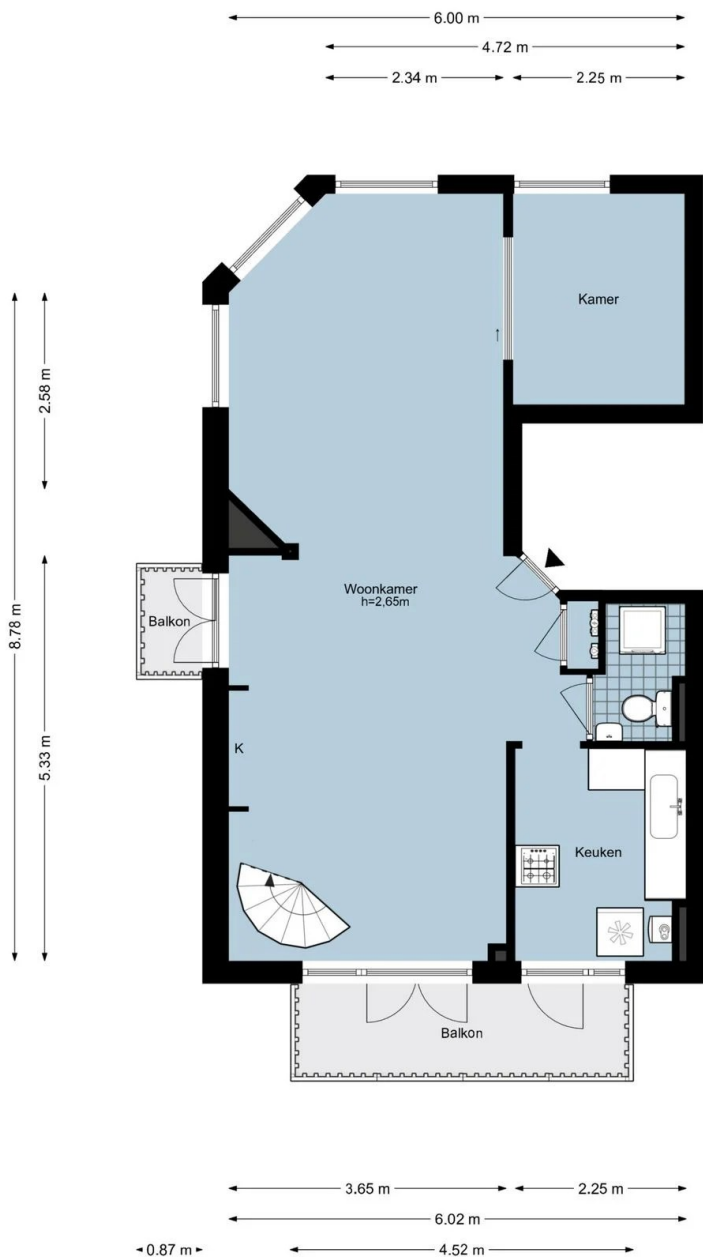
De buurt biedt een prettige mix van koffietentjes, bakkers, buurtwinkels, speciaalzaken en sportvoorzieningen. Langs de Bos en Lommerweg vind je tal van leuke adressen voor koffie, lunch of dagelijkse boodschappen. Ook het Bos en Lommerplein ligt vlakbij, met onder meer Albert Heijn, Lidl, Vomar, HEMA, Kruidvat, Xenos en diverse speciaalzaken.

Voor groen en ontspanning ligt het Erasmuspark met Terrasmus Café om de hoek. Ook het Westerpark en Rembrandtpark zijn goed bereikbaar per fiets of te voet. Voor kinderen zijn er speelplekken en een kinderboerderij in de omgeving van het Wachterliedplantsoen.

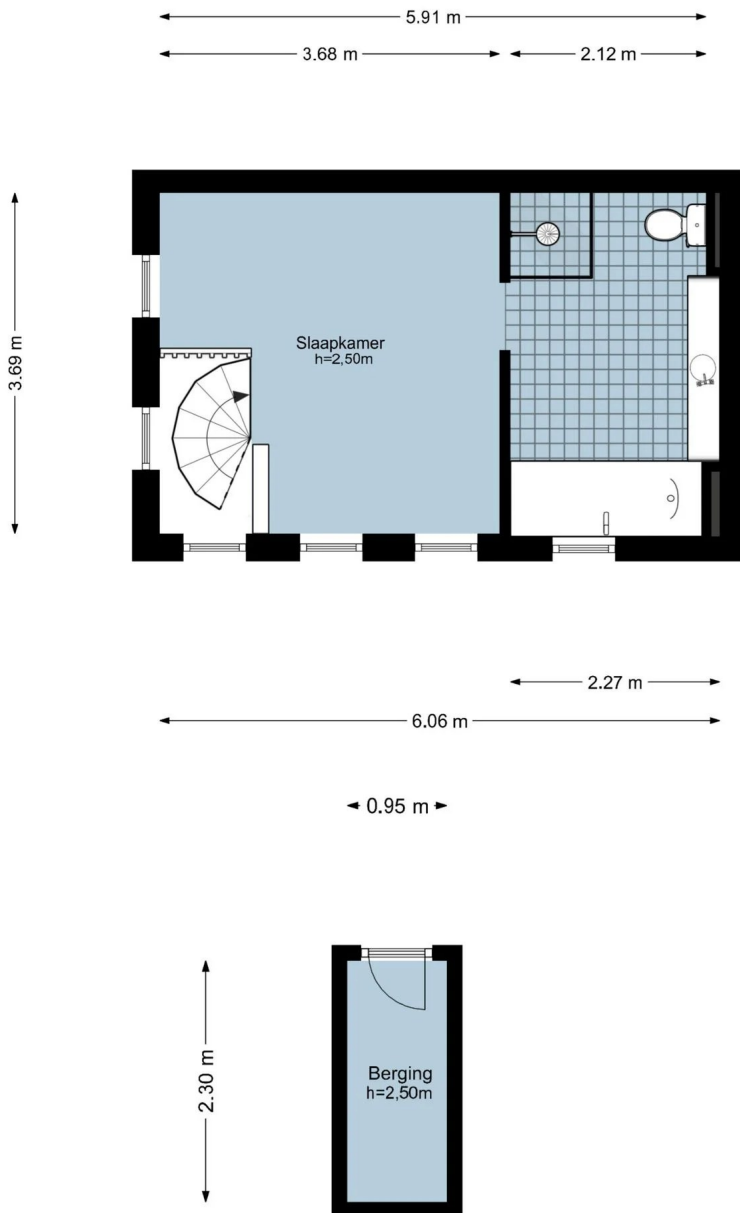
De bereikbaarheid is goed. Tram 7 en diverse busverbindingen liggen op loopafstand en brengen je snel richting Station Sloterdijk, Amsterdam Centraal en Schiphol. Met de fiets ben je binnen enkele minuten op Station Sloterdijk of in de binnenstad, en met de auto rijd je via de S103 zo de Ring A10 op.

DE PLATTEGROND

Derde verdieping



Vierde verdieping



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
+31627043215

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
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