

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Waalstraat 6-2
1078 BS Amsterdam

Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.



Uniek en ideaal gezinshuis: drie dubbel bovenhuis (141 m²) met ruime woon-eetkamer met open keuken, vijf slaapkamers, twee balkons (9 en 5 m²) en een ruim en zonnig dakterras (24 m²) aan de achterzijde (West) met vrij en wijds uitzicht. Verbouwd en gerenoveerd in 2022. Eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden. Fundering in 2018 vernieuwd. Aan het rustige en groene begin van de Waalstraat tussen Churchilllaan en – op steenworp afstand – het Amstelkanaal, in de Rivierenbuurt tussen Pijp en polder. Zeer goede bereikbaarheid met fiets, tram, bus, trein en auto.



Waalstraat 6-2

Inleiding

In 1925 werd op de hoek van de Waalstraat en de IJsselstraat, vlak bij de Amstelkade en het Amstelkanaal, een bouwblok van 11 panden gebouwd waaronder Waalstraat 6. Dit pand is gesplitst in 3 woningen. De appartementsdeur met entree en opgang van Waalstraat 6-2 is op de eerste verdieping. Het appartement ligt op de tweede, derde en vierde verdieping. Het appartement is in 2022 uitgebreid verbouwd waarbij de bovenste twee verdiepingen opnieuw zijn ingedeeld en onder meer twee nieuwe badkamers zijn aangelegd.

Indeling

Op de **eerste verdieping** is de appartementsdeur met eigen opgang. De **tweede verdieping** beslaat bijna geheel de ruime woon-eetkamer met open keuken. Vanuit de eetkamer leiden openslaande deuren naar een verdiept balkon waarop met vier mensen gegeten kan worden in de avondzon. Aan de achterzijde ligt ook een (kleine) slaapkamer (nu in gebruik als hobbykamer). Verder zijn op deze verdieping een toilet en twee grote kasten. Op de **derde verdieping** zijn twee ruime slaapkamers met daartussen een ruime badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde en de ernaast gelegen kleinere derde slaapkamer hebben toegang tot het balkon. In de hal zijn een apart toilet, een wasmachinekast en een technische kast. De trap naar de **vierde verdieping** komt uit in een hal met daaraan de hoofdslaapkamer met eigen badkamer, een apart toilet, en meerdere inbouwkasten. Het dakterras is bereikbaar vanuit de hal en via twee openslaande deuren vanuit de slaapkamer.

Keuken & Sanitair

De keuken uit 2014 bestaat uit een L-vormig hardstenen aanrecht met spoelbak en is voorzien van inbouwapparatuur zoals een Quooker (2023), een koelkast met vriezer (3 laden), losstaand 6-pits gasfornuis met grote oven en daarboven een afzuigkap, en een vaatwasser. In de woonkeuken herinneren een origineel keukenkastje en de glas-in-lood bovenlichten aan het bouwjaar 1925.

Het sanitair. Op elke verdieping is een separaat toilet. Op de derde verdieping is een badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. De badkamer op de vierde verdieping heeft een inloopdouche en wastafelmeubel.

Balkons en dakterras

De twee balkons, op tweede en derde verdieping, en het dakterras op de vierde verdieping bevinden zich aan de achterzijde gericht op het westen. Hier komt 's zomers zon vanaf 12:00 uur tot 21:00 uur. Er is ruim en vrij uitzicht in de

lengteas van de bebouwing over groene binnentuinen en Amsterdam-zuid, van de Zuidas tot aan het Rijksmuseum.

Afwerking en technische aspecten

De elektrische installatie is vernieuwd in 2022 en voorzien van 11/12 groepen. Op het (geïsoleerde) dak van de vierde verdieping liggen 11 zonnepanelen, waarvan 7 voor 6-2. Verwarming en warmwater worden geleverd door een cv-combi-installatie. In de woonkamer staat een houtkachel voorzien van een speksteen voor sfeer en aanvullende warmte. De vierde verdieping wordt verwarmd en gekoeld door een airco-installatie.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

De VvE Waalstraat 6 bestaat uit drie leden. De maandelijkse VvE bijdrage voor Waalstraat 6-2 is € 122,16. De VvE-administratie is in eigen beheer.

Grond

Het pand ligt op gemeentelijke erfpachtgrond. Het huidige tijdvak loopt tot 2048. In 2021 is onder gunstige voorwaarden overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht.

Rivierenbuurt: tussen Pijp en Polder

Het appartement ligt aan het rustige begin van de Waalstraat tussen Churchillaan en – op steenworp afstand – de Amstelkade en het Amstelkanaal. Het is een fijne, groene plek om te wonen: 's zomers wandel of zit je zo aan het water, en ook het gezellige pleintje vlakbij geeft deze plek extra charme. De Churchillaan is een prachtige wandelroute met veel groen. Op een kilometer ligt het De Mirandabad en iets verder loopt de Amstel en begint het groen van de polder. Op 10 minuten lopen de andere kant op ligt de bruisende Pijp. Basis- en middelbare scholen op loop-/fietsafstand. Met tram, bus, 3 treinstations binnen 1,5 km, én de ring A10 dichtbij ben je snel onderweg.

Oplevering

De oplevering vindt bij voorkeur plaats vanaf 1 februari 2027.

Aanvullende brochure en informatie

Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie over appartement en vereniging van eigenaren en plattegronden. Alle relevante stukken kunnen u op verzoek worden toegestuurd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de makelaar: Ruud Valk: r.valk@degrootencompagnons.nl / 020-6464796

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid.





Waalstraat 6 2, 1078 BS Amsterdam



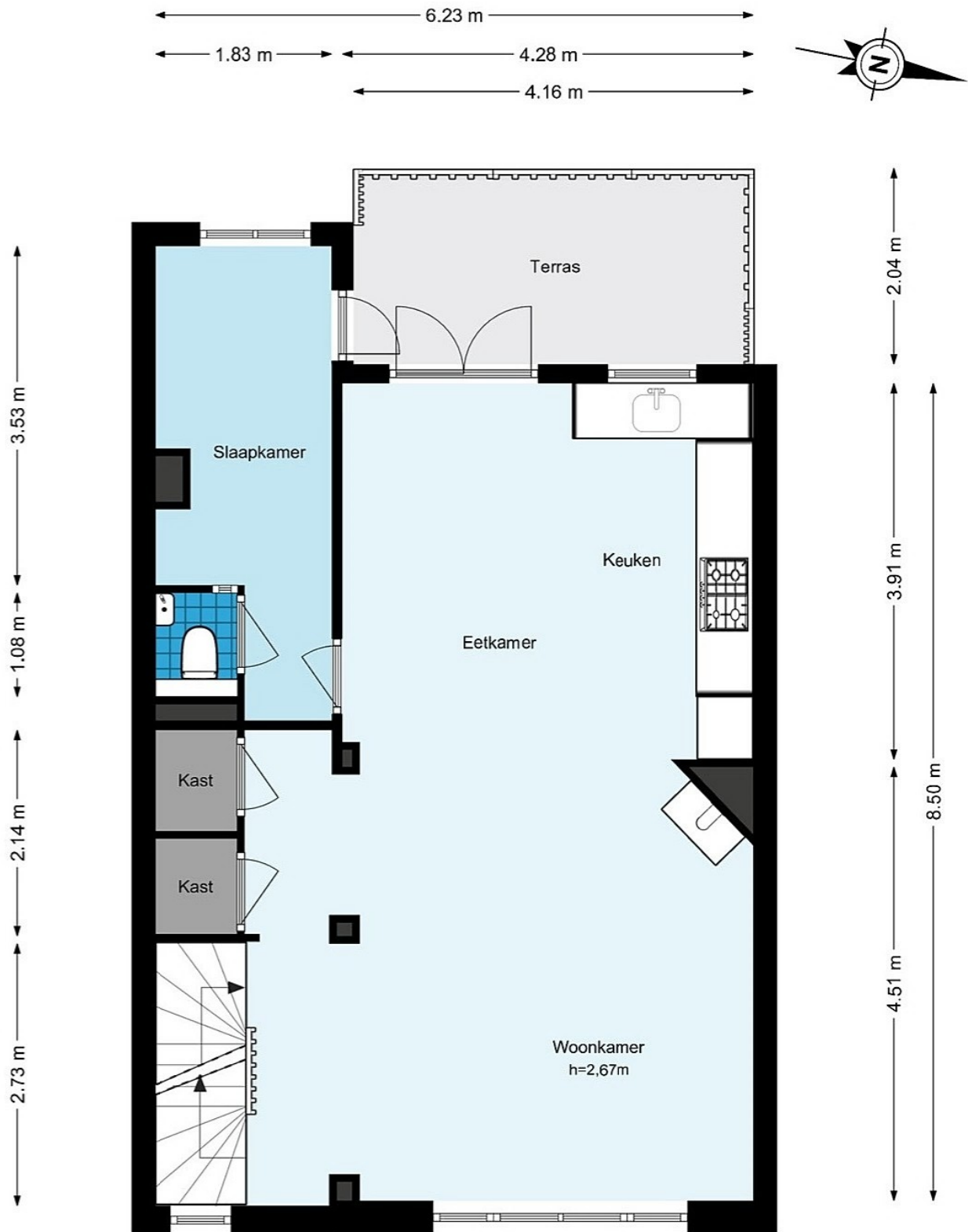
De Groot & Compagnons
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam

T 020 6464796
www.degrootencompagnons.nl

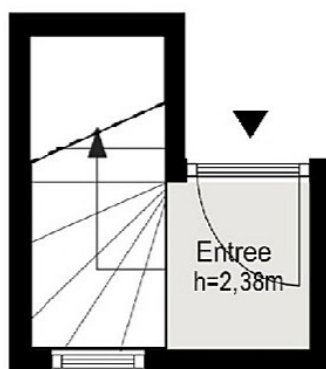


Waalstraat 6 2, 1078 BS Amsterdam

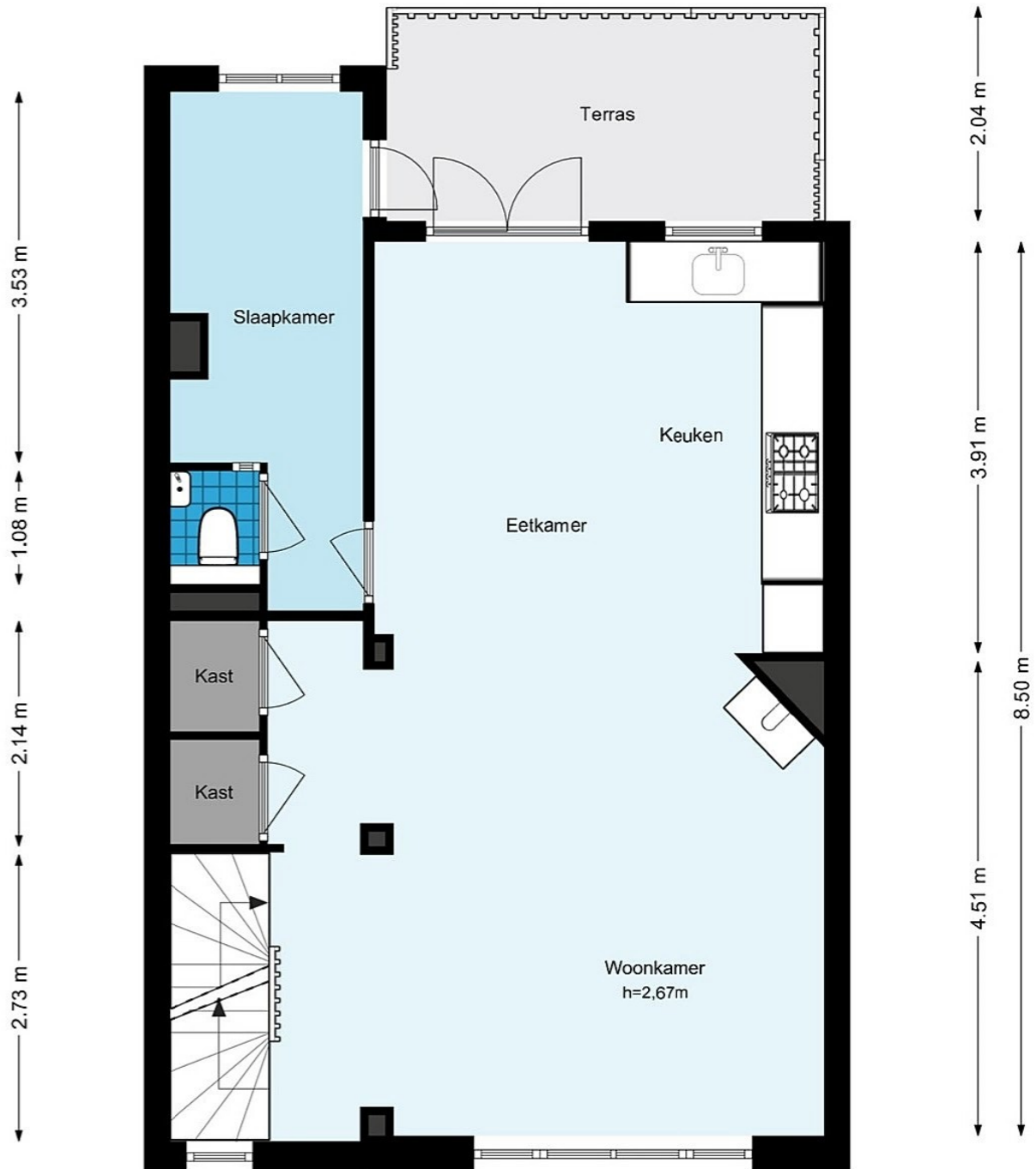
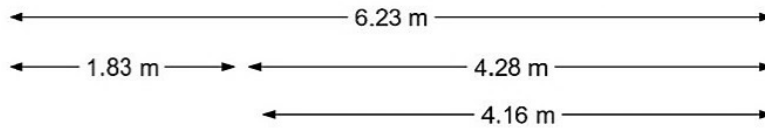
Waalstraat 6-2 - Amsterdam
Tweede verdieping



Eerste verdieping

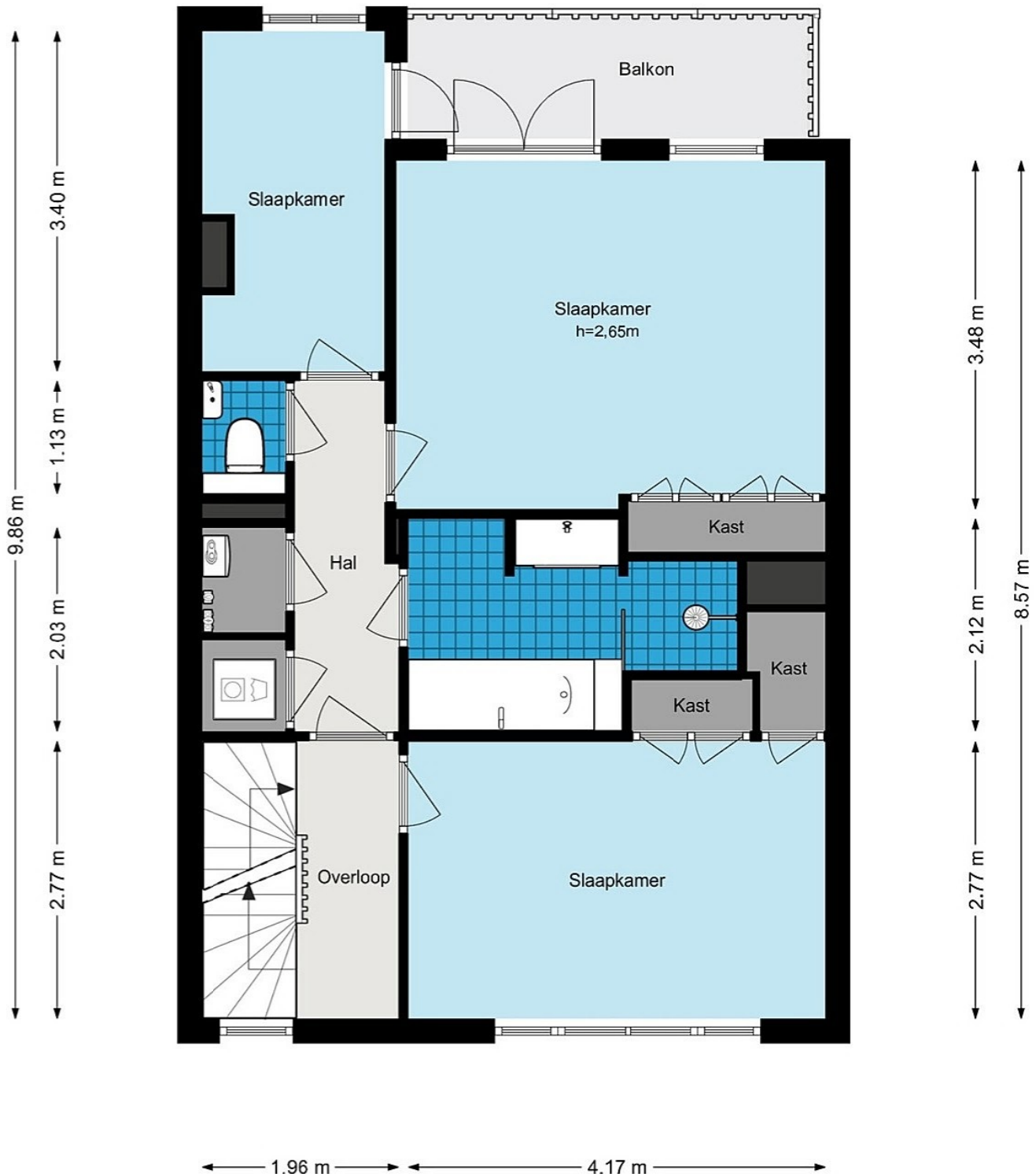
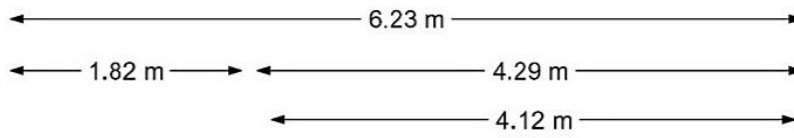


Waalstraat 6-2 - Amsterdam
Tweede verdieping



Waalstraat 6-2 - Amsterdam

Derde verdieping



Waalstraat 6-2 - Amsterdam

Vierde verdieping

