

# TE KOOP



## Archimedesplantsoen 70 2

Vraagprijs € 595.000 k.k.

Pappie & van der Zee Makelaars  
Hogeweg 10  
1098 CB Amsterdam

020-6655606  
[www.pappie.nl](http://www.pappie.nl)  
[info@pappie.nl](mailto:info@pappie.nl)

pappie &  
van der zee  
MAKELAARS O/G



*“Kom binnenkijken!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**68 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**214 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1955**

Prijs

**Vraagprijs € 595.000 k.k.**

Soort woning

**bovenwoning**

Type woning

**appartement**

Aantal kamers

**3**

Aantal slaapkamers

**2**

Energie label

**E**

Isolatie

**HR ++ glas**





## > Omschrijving

Met veel plezier bieden wij dit uitstekend onderhouden 3-kamerappartement in de mooie Watergraafsmeer aan. De woning heeft een ruime L-vormige woonkamer, moderne open keuken, twee goede slaapkamers, luxe badkamer en een ruim, zonnig balkon op het zuidwesten. Dit is de bovenste woonlaag, dus geen bovenburen en vrij uitzicht op groen aan zowel de voor- als achterzijde. In de onderbouw is nog een ruime berging. Het appartement maakt deel uit van een goed onderhouden gebouw met een actieve VVE en staat op EIGEN GROND.

Kortom, dit is een geweldige kans om te komen wonen in je kant en klare droomappartement!

### Omgeving

Amsterdam Watergraafsmeer heeft veel te bieden. Voor de dagelijkse boodschappen zijn de winkels aan het Christiaan Huygensplein om de hoek, en ook de sfeervolle speciaalzaken op de Middenweg zijn op loopafstand. In de directe omgeving vind je tal van restaurants en gezellige cafés, bijvoorbeeld rondom Park Frankendael, de Ringdijk en het Oosterpark. Voor gezinnen met kinderen zijn er diverse goede scholen, kinderopvang, sportverenigingen en speeltuinen binnen handbereik. De locatie is bovendien uitstekend bereikbaar, zowel met de auto via de A10 als met het openbaar vervoer. Er is geen wachtlijst voor een parkeervergunning (zelfs twee mogelijk).

### Indeling

Via het gemeenschappelijke en ruime trappenhuis, bereik je de toegang van de woning. In de gang vind je het toilet en de moderne badkamer met inloopdouche, wasmachine-/drogeropstelling en kasten. Door de grote raampartijen aan beide kanten is de woonkamer erg licht. Ook de open keuken zorgt voor extra licht en ruimte. Hier vind je een modern keukenblok met kookeiland, veel bergruimte, inbouwapparatuur (inductie kookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer en afzuigkap) en een keramiekenwerkblad. Het zonnige balkon is bereikbaar via de woonkamer en de slaapkamer aan de achterzijde. Aan de voorkant van het appartement vind je de grootste slaapkamer. Hier staat een op maat gemaakt bed met bergruimte eronder. Beide slaapkamers hebben vaste kasten.





### **Bijzonderheden**

Bouwjaar 1955  
Gelegen op eigen grond  
In 2015 grondig gerenoveerd  
Aan voor- en achterkant vrij uitzicht  
Woonoppervlakte 68m<sup>2</sup> (meetrapport beschikbaar)  
Berging van 7m<sup>2</sup>  
Zonnige balkon op het zuidwesten  
Houten ramen voorzien van isolatieglas HR++  
Alle ramen hebben horren en zonwering  
Energie label E  
Quickscan rapport aanwezig (laag funderingsrisico)  
Eiken houtenvloeren in hele appartement (recent geschuurd en geolied)  
CV-ketel Remeha Avanta 28c (bouwjaar 2007)  
Actieve VVE, professioneel beheerd  
Ouderdoms- en asbestclausule zijn van toepassing

### **Meetclausule**

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.

### **Verduurzaming**

- Het belangrijkste is het isoleren van het dak ( $R_c = \min. 3,50$ ), door deze maatregel wijzigt het 'E' label naar 'C'.
- Door daarna de gevels en de muren grenzend aan het onverwarmde trappenhuis te isoleren m.b.v. voorzetwanden ( $R_c = \min. 3,50$ ) wijzigt het 'C' label naar 'B'.
- Alle ramen zijn al HR++
- Door een 4.0 kW hybride warmtepomp te installeren wijzigt het label daarna naar 'A' (bijna A+).

### **Zakelijke lasten**

Onroerende zaakbelasting € 328,32 per jaar  
Rioolheffing € 192,04 per jaar  
Watersysteemheffing: € 109,98 per jaar  
Bijdrage VVE € 120,25 per maand



## > English

This excellently maintained 3-room apartment is situated in the lovely Watergraafsmeer area. The property has a spacious L-shaped living room, a modern open plan kitchen, two good-sized bedrooms, a luxurious bathroom and a large and sunny south-west facing balcony. The apartment is situated on the top floor, which means you have no upstairs neighbours and can enjoy an unobstructed view of the green surroundings at both the front and rear. The large private storage unit is situated on the ground floor. The Owners' Association of which the apartment forms part is active and the property is FREEHOLD. All in all, a fabulous turn-key apartment in a great location!

### **Surrounding area**

The Watergraafsmeer area has a lot to offer. You can do your shopping in one of the many shops along Christiaan Huygensplein around the corner or the specialty shops along the nearby Middenweg. There are also various bars and restaurants in the nearby, for example around Park Frankendael, Ringdijk and Oosterpark. It is a great area for families with children: various good schools, child care centres, sports clubs and playgrounds. The area has excellent public transport links and is within easy reach of the A10 motorway. You are immediately eligible for a parking permit (you can even apply for two permits).

### **Layout**

Communal entrance area and large stairwell up to the entrance of the home. Along the hall is the toilet and the modern bathroom, which includes a walk-in shower, a washer/drier set-up and cabinets. The living room has windows at both the front and rear, making this a bright and airy space. The open plan kitchen adds to the sense of light and space.

The kitchen has modern kitchen units, including a kitchen island, lots of storage space, various fitted kitchen appliances (induction hob, dishwasher, fridge, freezer and extractor hood) and a ceramic worktop. The sunny balcony is accessible from the living room and the rear bedroom. The large master bedroom is located at the front of the apartment. This room has a custom-made bed with storage space underneath. Both bedrooms have fitted wardrobes.



## > English

### Specifics

Year of construction: 1955

The property is freehold

Completely renovated in 2015

The property offers an unobstructed view at both the front and rear

Living area: 68m<sup>2</sup> (measurement report available)

Storage space of 7m<sup>2</sup>

Sunny south-west facing balcony

Wooden window frames with insulating glass HR++

All windows have insect screens and sun screens

Energy label E

Quick scan report available (low foundation risk)

The apartment has oak wooden flooring throughout (which has recently been sanded and oiled)

Central heating boiler (Remeha Avanta 28c, 2007)

Active and professionally managed Owners' Association

Old age and asbestos clauses apply

### Measurement clause

The property was professionally measured based on the BBMI measurement instruction. The purchase contract shall include a clause stating that we have invited the prospective buyers to have their own measurement of the property carried out. Should the prospective buyers decide not to have such a measurement carried out, they automatically indemnify Pappie & Van der Zee Makelaars o/g and the owners of the property against any liability.

### Sustainability

- The measure that offers the greatest impact is insulating the roof ( $R_c = \min. 3.50$ ), This would alter the energy label from 'E' to 'C'.

- If you were to also insulate the façades and the walls adjoining the unheated stairwell by placing internal wall lining ( $R_c = \min. 3.50$ ), the 'C' label would change to 'B'.

- All windows are already HR++

- If you were to also install a 4.0 kW hybrid heat pump, this would change the label from 'B' to 'A' (almost A+).

### Property charges

Annual real estate tax: € 328.32

Annual sewer charges: € 192.04

Annual water system levy: € 109.98

Monthly contribution Owners' Association: € 120.25



























# Uw droomhuis gevonden?

Kies voor een MVA-aankoopmakelaar  
dé expert die ontzorgt



Voor iedereen een woning!



## > Plattegrond

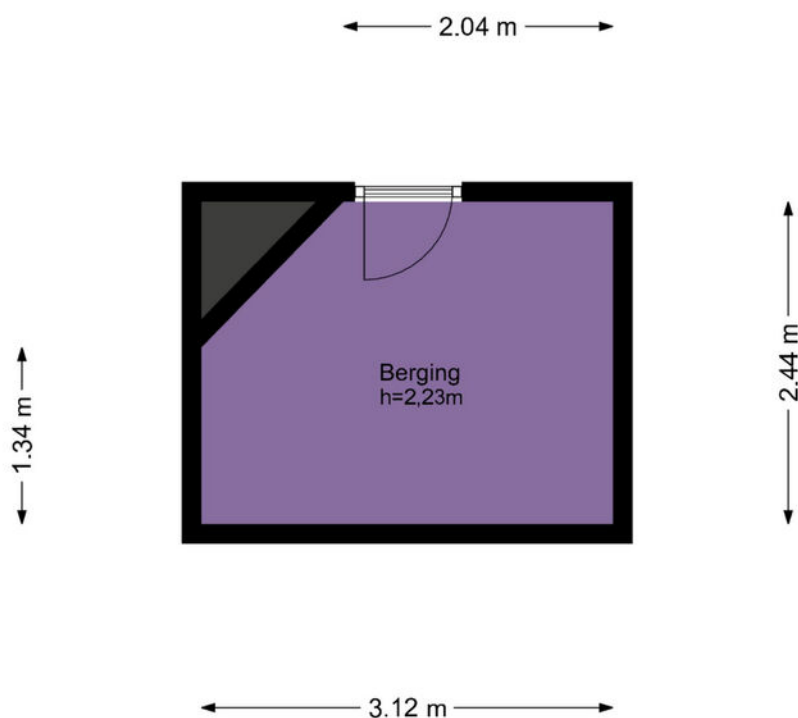
### Archimedesplantsoen 70-2 - Amsterdam Tweede verdieping



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

## > Plattegrond

### Archimedesplantsoen 70-2 - Amsterdam Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© [www.woningmedia.nl](http://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](mailto:amsterdam600@hypotheekshop.nl)

<https://www.hypotheekshop.nl/amsterdamwatergraafsmeer>



*Pappie & van der Zee Makelaars*  
Hogeweg 10  
1098 CB Amsterdam

TEL. 020-6655606  
[www.pappie.nl](http://www.pappie.nl)  
[info@pappie.nl](mailto: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](http://www.pappie.nl)  
[info@pappie.nl](mailto:info@pappie.nl)

**pappie &  
van der zee**  
MAKELAARS O/G