



**Winterdijkstraat 2-1**  
**1079 GT Amsterdam**

**Vraagprijs € 550.000,- k.k.**

**Nanninga & Burger Makelaardij**  
Spaarndammerstraat 41 -H  
1013 ST, AMSTERDAM  
Tel: +31202250042  
E-mail: [info@nanningaburger.nl](mailto:info@nanningaburger.nl)  
[www.nanningaburger.nl](http://www.nanningaburger.nl)

## Omschrijving

English text below

Wonen aan een groen en autoluw plein in de geliefde Rivierenbuurt!

Op zoek naar een licht en goed ingedeeld appartement op een toplocatie in Amsterdam? Dan is dit verzorgde 3-kamerappartement van circa 66 m<sup>2</sup> zeker een bezichtiging waard. De woning onderscheidt zich door de fraaie hoekligging, de karakteristieke erker, twee volwaardige slaapkamers en het vrije uitzicht over een groen en autoluw plein met tennisbanen, een speeltuin en een trapveldje.

Dankzij de ligging op het oosten en zuiden en de vele raampartijen geniet u hier van een prachtige natuurlijke lichtinval gedurende de dag. Een heerlijk licht appartement op een van de meest geliefde locaties van de Rivierenbuurt.

### Indeling

Op de tweede verdieping bevindt zich de entree van het appartement. Vanuit de hal heeft u toegang tot alle vertrekken.

Wat direct opvalt is de prettige lichtinval. Door de hoekligging en de grote raampartijen aan meerdere zijden voelt het appartement ruim en open aan. De woning is verzorgd afgewerkt met een fraaie houten vloer, lichte wandafwerking en een rustige, eigentijdse uitstraling.

Het appartement beschikt over twee goed bemeeten slaapkamers, een moderne badkamer, een aparte keuken en een lichte woon- en eetkamer met karakteristieke erker. Vanuit de keuken is het balkon bereikbaar.

### De keuken

Aan de linkerkant van de hal bevindt zich de moderne hoogglans keuken in een stijlvolle grijs-tint. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven en vaatwasser. Daarnaast biedt de keuken voldoende werk- en bergruimte. Vanuit de keuken is het balkon bereikbaar.

### Toilet en badkamer

Vanuit de hal bereikt u de meterkast, een handige bergkast met aansluitingen voor de wasmachine en droger en de badkamer.

De moderne badkamer is uitgevoerd in een stijlvolle donkergrijze tegelstelling en heeft een verzorgde, eigentijdse uitstraling. De ruimte beschikt over een toilet, een wastafelmeubel met opberglades en een comfortabele douche.

### De slaapkamers

Aan de voorzijde van het appartement bevinden zich twee volwaardige slaapkamers, beide gelegen op het zuiden en met een prettig uitzicht over het groene plein.

De ruime hoofdslaapkamer biedt plaats aan een tweepersoonsbed, nachtkastjes en een royale kledingkast. De tweede slaapkamer is eveneens van goed formaat en daardoor uitstekend geschikt als kinder-, werk-, logeer- of hobbykamer. Juist deze extra kamer maakt het appartement aantrekkelijk voor een breed publiek.

### De woon- en eetkamer

De lichte woon- en eetkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de hoekligging, de karakteristieke erker en de grote raampartijen aan zowel de oost- als zuidzijde profiteert deze ruimte van een bijzonder prettige lichtinval gedurende de dag.

Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. Vanuit de woonkamer kijkt u vrij uit over het groene plein met de tennisbanen, speeltuin en het trapveldje. De combinatie van licht, uitzicht en de rustige ligging zorgt voor een aangename woonomgeving waar u ieder seizoen opnieuw van geniet.

#### Ligging

De ligging is zonder twijfel één van de grootste pluspunten van deze woning. Het appartement bevindt zich aan een groen en autoluw plein in het hart van de populaire Rivierenbuurt. Hier woont u rustig en beschermt, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

Voor de dagelijkse boodschappen en gezellige horeca ligt de Rijnstraat op korte loopafstand. Hier vindt u een gevarieerd aanbod van supermarkten en bekende winkels tot ambachtelijke speciaalzaken, delicatessenzaken, bakkerijen en andere lokale ondernemers. Ook de Maasstraat en Scheldestraat bieden een uitgebreid aanbod aan winkels, cafés en restaurants.

Voor ontspanning en recreatie liggen de Amstel, het Beatrixpark, het Amstelpark en het Martin Luther Kingpark op korte afstand. Sportliefhebbers kunnen bovendien gebruikmaken van de tennisbanen direct voor de deur. Ook de speeltuin en het trapveldje maken deze locatie aantrekkelijk voor gezinnen.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met de fiets bent u binnen enkele minuten in De Pijp, de binnenstad of op de Zuidas. Daarnaast zijn station Amstel, station RAI, diverse tram- en busverbindingen en de Ring A10 snel bereikbaar.

Kortom: een licht hoekappartement met twee volwaardige slaapkamers, vrij uitzicht en een uitzonderlijk fijne ligging in één van de meest geliefde buurten van Amsterdam.

#### Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 66 m<sup>2</sup> (BBMI-gemeten);
- Balkon van circa 1,4 m<sup>2</sup>;
- Gelegen op erfpachtgrond;
- Erfpachtcanon afgekocht tot en met 15 april 2059;
- Actieve VvE, bijdrage € 126,01 per maand;
- Bouwjaar 1940;
- HR-combiketel uit 2021;
- Voorzien van isolerende beglazing (dubbel glas);
- Energielabel wordt momenteel opgesteld;
- Geen externe berging aanwezig;
- Oplevering in overleg;
- Ouderdomsclausule wordt in de koopakte opgenomen (vanwege bouwjaar complex).

#### English text:

Bright Corner Apartment Overlooking a Green Square in the Popular Rivierenbuurt!

Looking for a bright and well-laid-out apartment in one of Amsterdam's most sought-after neighbourhoods? This well-maintained two-bedroom apartment of approximately 66 m<sup>2</sup> offers a wonderful combination of natural light, open views and an excellent location in the popular Rivierenbuurt.

The apartment benefits from a desirable corner position, a characteristic bay window and large windows on multiple sides, allowing for an abundance of natural daylight throughout the day. From the living areas and bedrooms, you enjoy pleasant views over a green, traffic-calmed square with tennis courts, a playground and a sports field.

#### Layout

The apartment is located on the second floor and is accessed via the communal staircase. From the entrance hall, all rooms can be reached.

One of the first things you notice is the pleasant sense of space and light. Thanks to the corner position and large windows on multiple sides, the apartment feels bright and airy throughout. The property is finished with attractive wooden flooring, light-coloured walls and a clean, contemporary style.

The apartment offers two well-proportioned bedrooms, a modern bathroom, a separate kitchen and a bright living and dining room with a characteristic bay window. The balcony is accessible from the kitchen.

#### Kitchen

The modern high-gloss kitchen is finished in a stylish grey colour scheme and is equipped with various built-in appliances, including an induction hob, combination oven and dishwasher. The kitchen also offers ample workspace and storage.

From the kitchen, there is access to the balcony.

#### Bathroom

The bathroom is finished with stylish dark grey tiling and has a modern and well-maintained appearance. It features a walk-in shower, toilet and vanity unit with storage drawers.

The apartment also includes a practical storage cupboard with connections for a washing machine and dryer.

#### Bedrooms

Both bedrooms are located at the front of the apartment and enjoy a sunny southern orientation as well as pleasant views over the green square.

The spacious principal bedroom easily accommodates a double bed, bedside tables and a large wardrobe. The second bedroom is also well-sized and can be used as a children's room, guest room, home office or hobby room, making the apartment attractive to a wide range of buyers.

#### Living and Dining Room

The bright living and dining room forms the heart of the home. The combination of the corner position, the characteristic bay window and the large windows facing east and south creates a wonderfully bright living space with natural daylight throughout the day.

There is ample room for both a comfortable seating area and a generous dining table. From the living room, you enjoy open views across the green square, tennis courts, playground and sports field. The combination of light, views and tranquillity creates a highly pleasant living environment.

#### Location

The location is undoubtedly one of the apartment's greatest assets. Situated on a green and traffic-calmed square in the heart of the popular Rivierenbuurt, the property offers a peaceful residential setting while all daily amenities are within easy reach.

The nearby Rijnstraat offers a wide variety of shops, from supermarkets and well-known retail stores to specialist food shops, bakeries, delicatessens and other local businesses. The Maasstraat and Scheldestraat also provide an excellent selection of shops, cafés and restaurants.

For outdoor recreation, the Amstel River, Beatrixpark, Amstelpark and Martin Luther Kingpark are all located nearby. Sports enthusiasts will appreciate the tennis courts directly in front of the apartment, while the playground and sports field add to the appeal of the area.

Accessibility is excellent. By bicycle, De Pijp, Amsterdam's city centre and the Zuidas business district can all be reached within minutes. Amsterdam Amstel Station, Amsterdam RAI Station, various tram and bus connections and the A10 Ring Road are also easily accessible.

In short, this is a bright corner apartment with two well-sized bedrooms, open views and an exceptional location in one of Amsterdam's most desirable residential neighbourhoods.

#### Key Features

- Living area approximately 66 m<sup>2</sup> (BBMI measured);
- Balcony of approximately 1.4 m<sup>2</sup>;
- Situated on leasehold land;
- Current ground lease paid off until 15 April 2059;
- Active Homeowners' Association (VvE), service charges €126.01 per month;
- Built in 1940;
- HR central heating boiler (2021);
- Equipped with double glazing;
- Energy label currently being prepared;
- No external storage unit;

- Transfer date in consultation;
- Property age clause will be mention in contract of sale (because of age of the building).

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. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.

## Kenmerken

|                                 |                                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | € 550.000,00                                                   |
| Soort                           | Appartement                                                    |
| Open portiek                    | Nee                                                            |
| Aantal kamers                   | 3 kamers waarvan 2 slaapkamers                                 |
| Inhoud woning                   | 224 m <sup>3</sup>                                             |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 66 m <sup>2</sup>                                              |
| Soort appartement               | Bovenwoning                                                    |
| Bouwjaar                        | 1940                                                           |
| Ligging                         | Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht                    |
| Tuin                            | Geen tuin                                                      |
| Garage                          | Geen garage                                                    |
| Verwarming                      | C.V.-Ketel                                                     |
| Isolatie                        | Dubbel glas                                                    |
| Voorzieningen                   | TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie              |
| C.V.-ketel                      | Intergas HREco 30 (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom) |

## Locatie

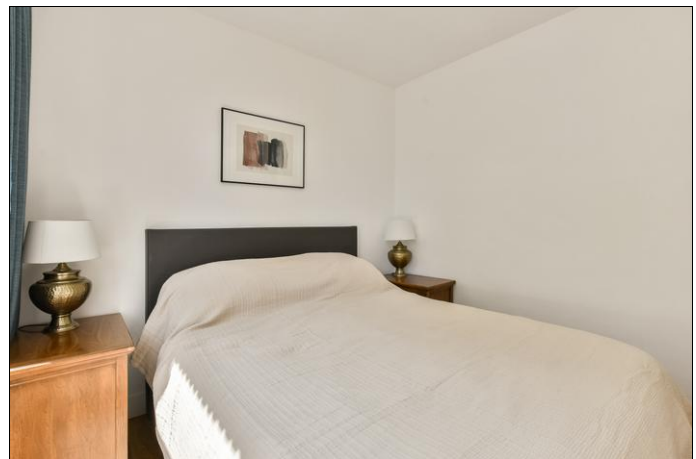
Winterdijkstraat 2 1  
1079 GT AMSTERDAM



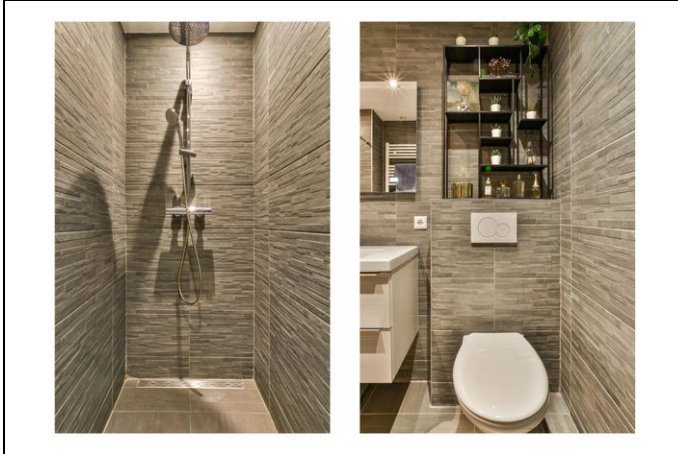
## Foto's



## Foto's



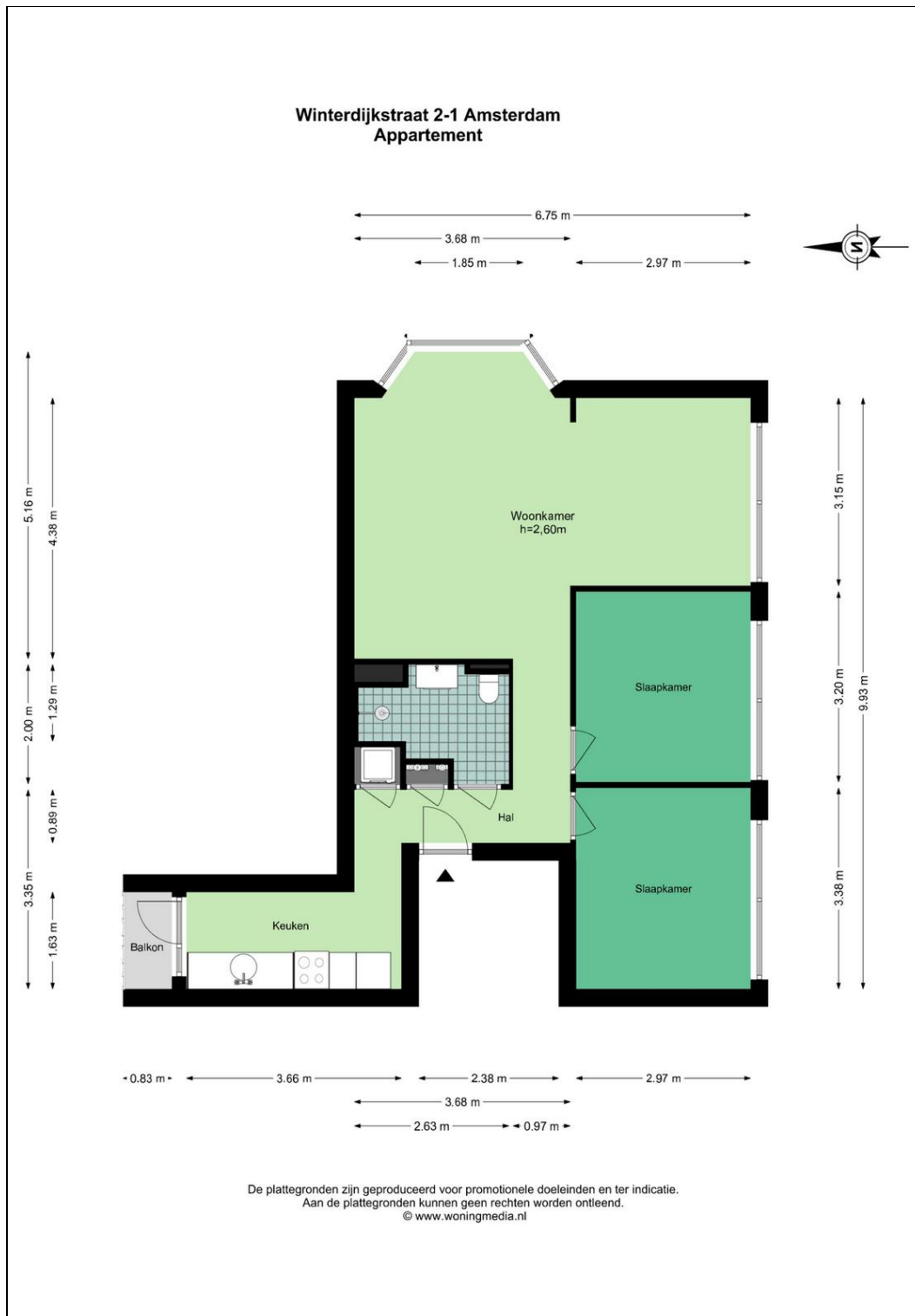
## Foto's



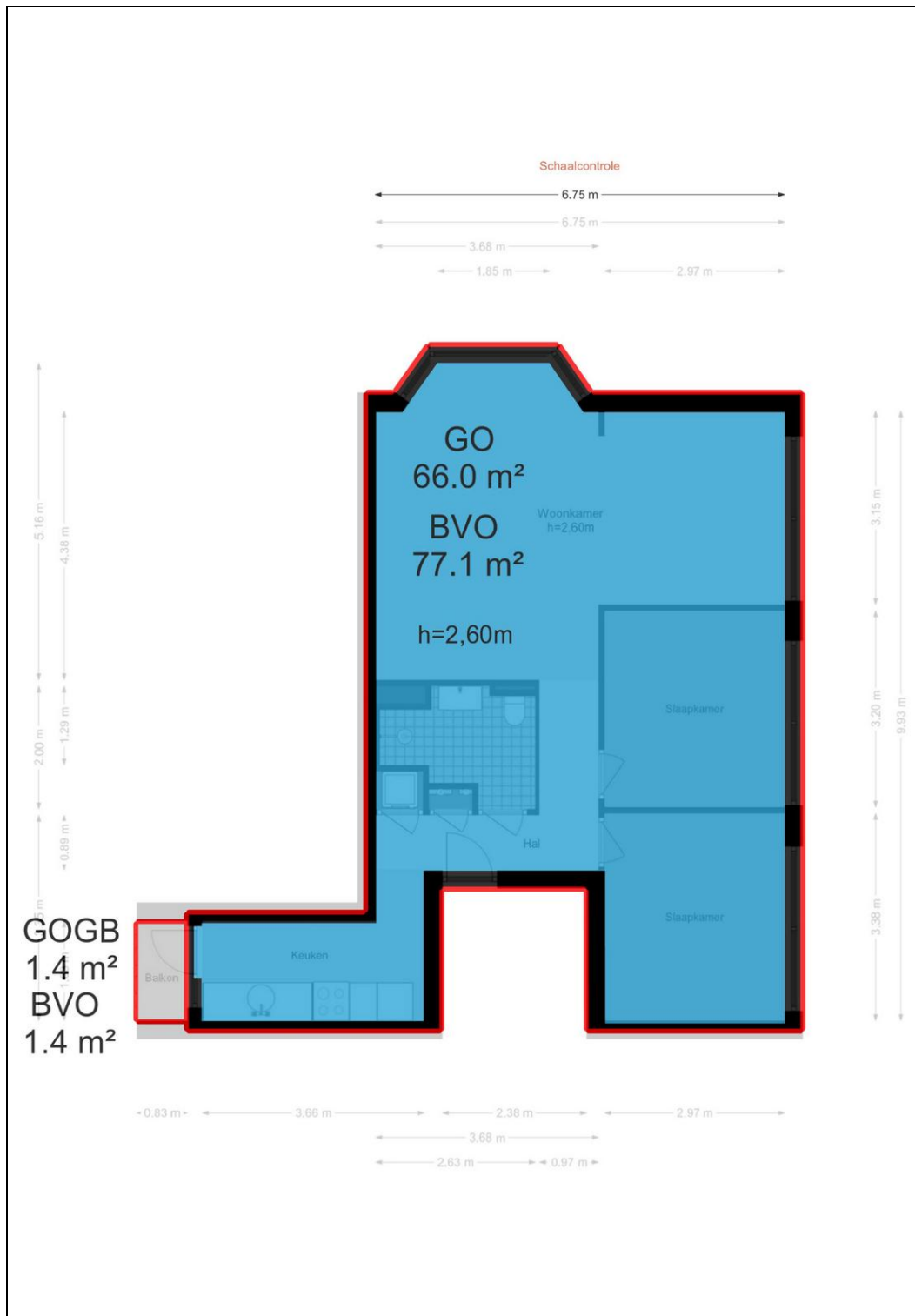
## Foto's



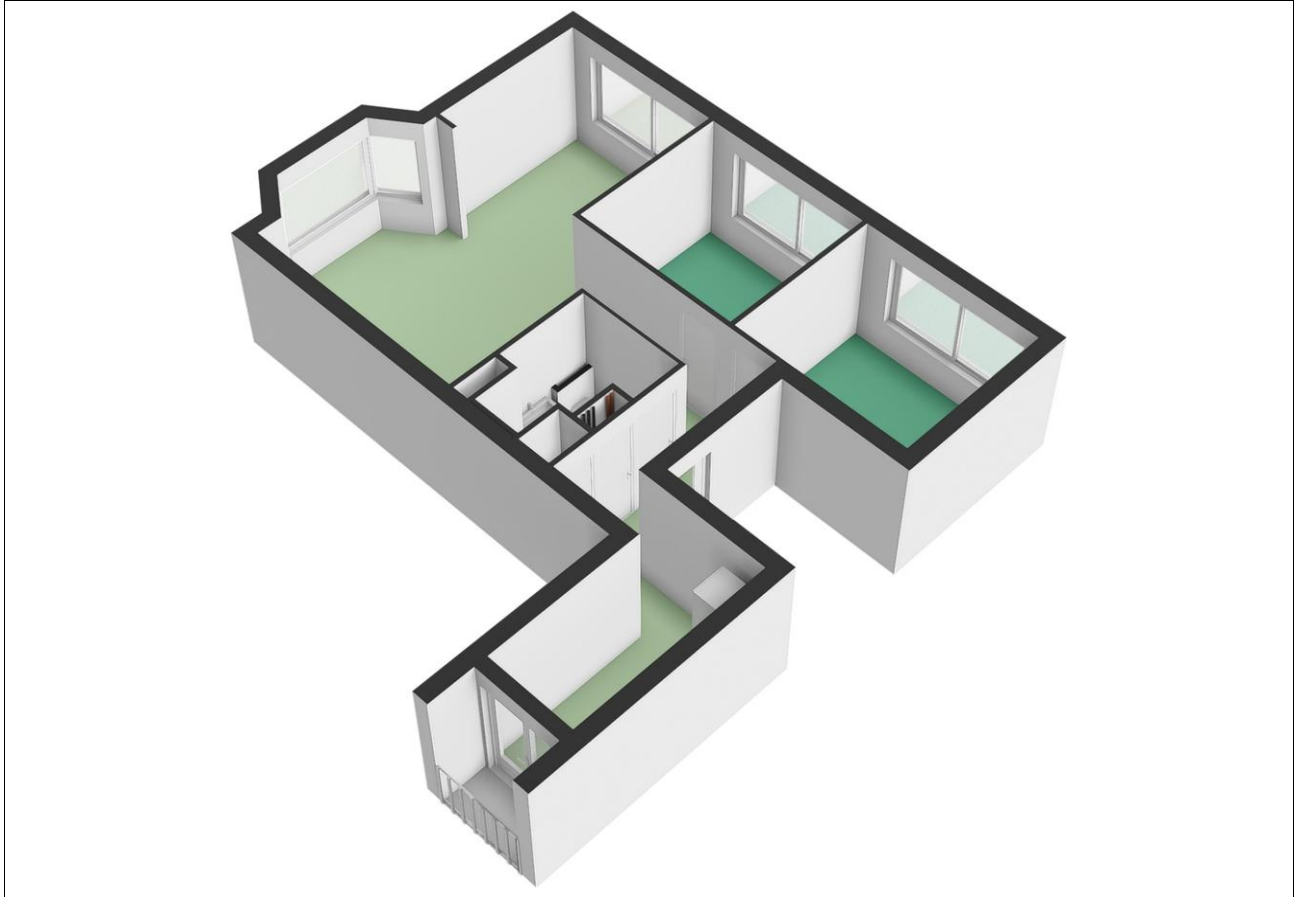
# Plattegrond



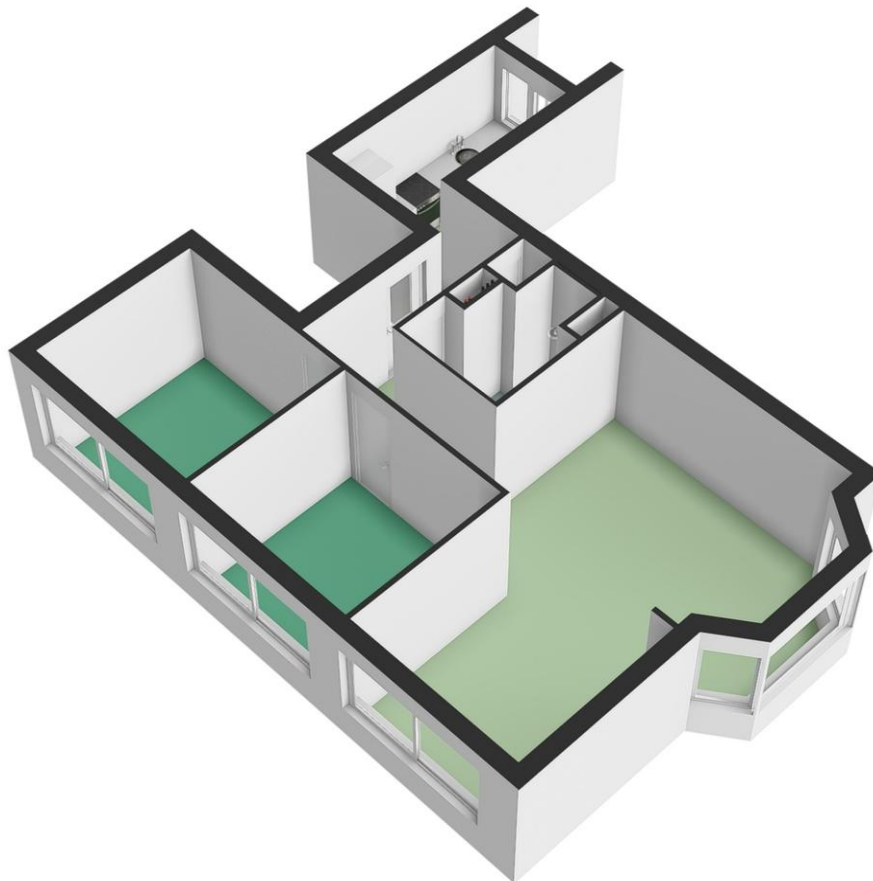
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



## Kadaster

| Kadastrale gegevens |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Adres               | Winterdijkstraat 2 1               |
| Postcode / Plaats   | 1079 GT Amsterdam                  |
| Gemeente            | Amsterdam                          |
| Sectie / Perceel    | V / 10477                          |
| Oppervlakte         | 66 m <sup>2</sup>                  |
| Indexnummer         | 10                                 |
| Soort               | Erfpacht afgekocht tot en met 2059 |

# Privacy en Disclaimer

## Aansprakelijkheid

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. Aan de informatie op de website en de brochures welke worden getoond of verspreid, kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts tot aanvullende en vrijblijvende informatie. Henk Burger Makelaardij og bv / Nanninga & Burger Makelaardij og BV aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud van deze site en de daarop verstrekte informatie.

## Privacybeleid website

Henk Burger Makelaardij og bv / Nanninga & Burger Makelaardij og BV respecteert de privacy van alle bezoekers van haar website. U kunt deze website anoniem bezoeken. Bij bezoek aan deze website zal Henk Burger Makelaardij / Nanninga & Burger Makelaardij, met inachtneming van hetgeen hierna is bepaald, geen gegevens van u verzamelen en/of op enigerlei wijze verwerken.

Wanneer u deze website bezoekt, wordt het IP-adres vastgelegd met behulp van een zogenaamde statistische server. Deze server genereert gegevens die anoniem worden verwerkt en alleen voor statistische doeleinden worden gebruikt.

Indien u persoonlijke gegevens invult, behandelt Henk Burger Makelaardij og bv / Nanninga & Burger Makelaardij og BV deze informatie vertrouwelijk. We gebruiken uw gegevens om aan u de voor u gevraagde en relevante informatie te verstrekken en u tevens aan te melden voor onze eigen digitale nieuwsbrief. U kunt zich te allen tijde afmelden voor deze nieuwsbrief. Wij verstrekken deze informatie alleen aan derden die wij hebben ingeschakeld om u van de door u gevraagde informatie te kunnen voorzien. Door uw gegevens in te voeren gaat u hiermee akkoord.

Deze privacy statement is niet van toepassing op websites van derden die via links op deze website kunnen worden bezocht.

Henk Burger Makelaardij og bv / Nanninga & Burger Makelaardij behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in deze privacy statement. Het is daarom aan te raden deze privacy statement regelmatig te raadplegen, zodat u van deze wijzigingen op de hoogte bent.

## Copyright

Niets van deze website mag zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van Henk Burger Makelaardij og bv / Nanninga & Burger Makelaardij og BV worden gereproduceerd of gebruikt, anders dan het downloaden, het bekijken daarvan op een enkele computer en/of het printen van een enkele hardcopy ten behoeve van persoonlijk, niet zijnde bedrijfsmatig gebruik.

## Gebruik van Cookies

Henk Burger Makelaardij og bv / Nanninga & Burger Makelaardij og BV maakt bij het aanbieden van haar elektronische diensten gebruik van cookies. Een cookie is een eenvoudig klein bestandje dat op de harde schijf van de computer wordt opgeslagen. Henk Burger Makelaardij og bv / Nanninga & Burger Makelaardij og BV maakt gebruik van tijdelijke cookies. Deze cookies bevatten geen persoonsgegevens en worden enkel gebruikt om het gebruik van de site gemakkelijker te maken.

## Advies adviseur voor koper

Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.