

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



THE GOOD GUYS | for great
houses



Davisstraat 40-2 Amsterdam

Vraagprijs: € 850.000,- kosten koper



Heerlijk ruim en licht dubbel bovenhuis van ca 101m² met drie ruime slaapkamers, een fijne woonverdieping en een heerlijk aangrenzend dakterras van circa 21 m² midden in de Baarsjes.

Het appartement heeft precies de indeling die veel mensen zoeken: slapen op de tweede verdieping, wonen op de bovenliggende karakteristieke derde verdieping met een terras direct aan de leefruimte. De woonkamer is sfeervol, met een open keuken, een allesbrander fijne lichtinval en openslaande deuren naar het dakterras. Op de slaapverdieping liggen drie slaapkamers, een ruime badkamer, 2 wc's en een balkon.

Daarbij is de ligging in de Baarsjes bijzonder prettig: om de hoek van leuke koffieplekken, goede restaurants, ambachtelijke bakkers, winkels en parken. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is bovendien al afgehandeld.

DE INDELING



Via de eigen entree op de eerste verdieping bereik je het appartement op de tweede verdieping.

Op deze slaapverdieping bevinden zich drie slaapkamers met goede afmetingen.

De twee ruime slaapkamers hebben een mooie afmeting waardoor er voldoende ruimte is voor een tweepersoonsbed. De slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot het balkon. De derde slaapkamer is compact maar praktisch en daardoor geschikt als babykamer, werkplek of logeerkamer.

Centraal op deze verdieping liggen de badkamer, een wasruimte en 2 wc's. De badkamer is strak uitgevoerd en voorzien van een modern ligbad, brede wastafel met meubel en een douche.

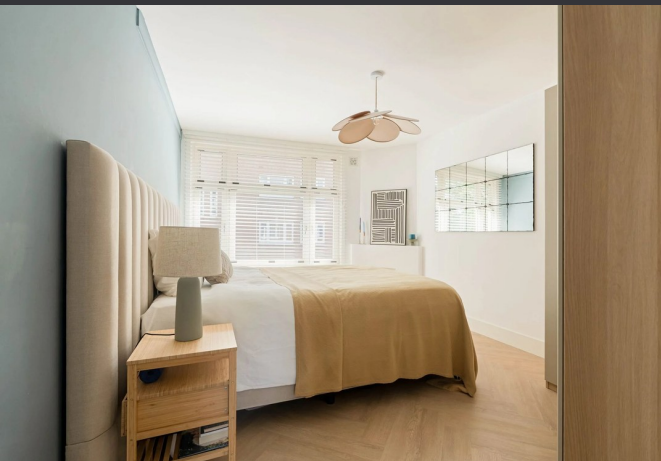
Via de trap in de hal bereik je de derde en bovenste verdieping. Hier ligt de woonverdieping: een lichte en sfeervolle ruimte met een open woonkeuken aan de zijkant en genoeg plek voor een royale eettafel en een knusse zithoek.

De keuken is voorzien van diverse kasten, een 5-pits gasfornuis, afzuigkap en vaatwasser. De koelkast wordt ter overname aangeboden. Door de ligging op de bovenste verdieping, de dakvorm en de openslaande deuren naar buiten heeft deze verdieping veel sfeer en een prettige lichtinval.

Aan de achterzijde stap je zo het riante dakterras op van circa 21 m². Een heerlijke buitenruimte met plek voor meerdere zitjes, een grote tafel, plantenbakken en lange avonden met vrienden.







Oppervlakte: Circa 101 m² en 21m² dakterras, conform NEN 2580

Aantal kamers: 4

Bouwjaar: 1928

Eigen grond / erfpacht: Gelegen op eeuwigdurende erfpacht. De jaarcanon voor 2026 bedraagt € 626,26.

Er is onder zeer gunstige voorwaarden overgestapt op eeuwigdurende erfpacht: na 2053 wordt de erfpacht € 609 per jaar + indexering;

Installaties: Moderne elektrische installatie, CV ketel Intergas, bouwjaar 2024.

Energie label: C

Fundering: Goed bevonden voor het afgeven van de splitsingsvergunning in 2011.

Staat van onderhoud: Goed.

Zakelijke lasten: Onroerende zaakbelasting € 408,42 per jaar; Rioolrecht € 192,04 per jaar.

Servicekosten: € 105,- per maand.

Bijzonderheden / VvE: Kleinschalige VvE bestaande uit 3 leden in eigen beheer. Recent heeft er weer een vergadering plaatsgevonden. Daarin is besloten om de servicekosten met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2026 aan te passen aan de reserveringsrichtlijnen.

Buitenruimten: Balkon aan de achterzijde en royaal dakterras van circa 21 m²

Roerende zaken: Er is een roerende zakenlijst aanwezig

Extra informatie: In 2022 is er omgevingsvergunning verleend voor de aanleg van het dakterras en omzetten van bergingen in woonruimte. Dit moet privaatrechtelijk nog worden vastgelegd door een wijziging splitsingsakte. Hiertoe is Kuin en Van Overbeek aangesteld. Zij zullen daarom ook als projectnotaris aangesteld worden bij deze verkoop;

Aanvaarding: in overleg.

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



DE LOCATIE

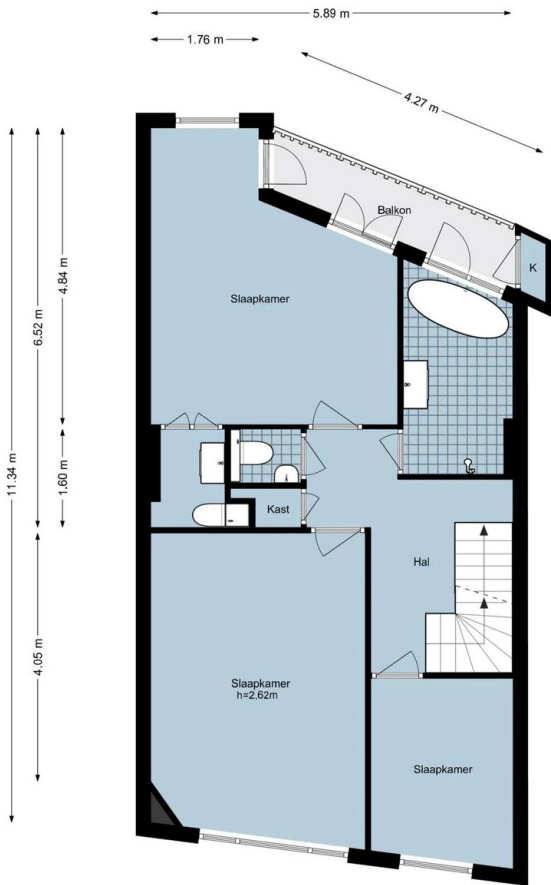


De Davisstraat ligt in een rustig stukje van de Baarsjes, in Amsterdam West. Een fijne buurt met veel stadse energie, maar ook met verrassend veel groen in de directe omgeving.

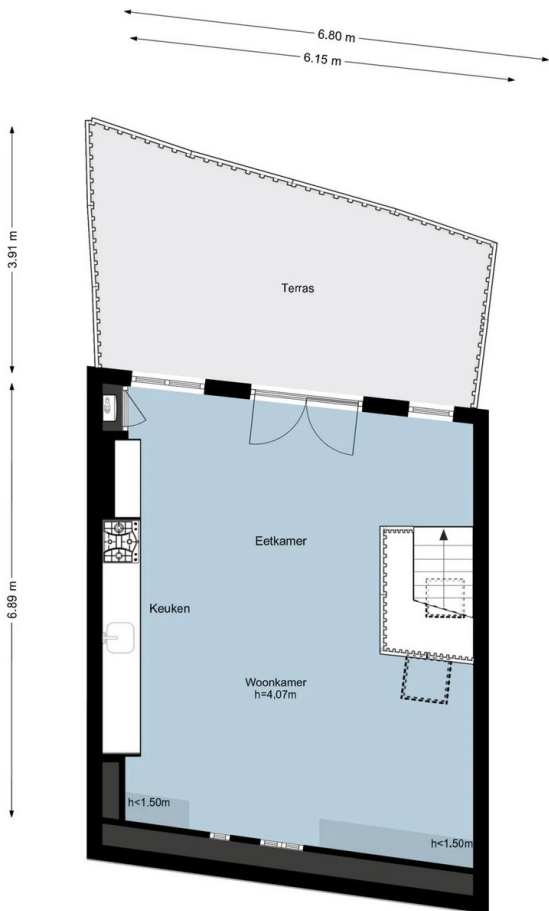
Voor koffie, borrel of diner zit je hier goed. Denk aan Bar Baarsch, Biertuin West, Mundi, White Label Coffee, Café Goldmund, Restaurant Daalder, De Neef van Fred en natuurlijk de ambachtelijke bakkers Fort Negen en Ulmus. Dagelijkse boodschappen doe je op de Postjesweg of de Jan Evertsenstraat.

Ook De Hallen, de Ten Katemarkt, het Rembrandtpark en het Erasmuspark liggen op korte afstand. Het Vondelpark bereik je binnen enkele fietsminuten. Met de fiets ben je zo in Oud-West, de Jordaan of het centrum. Tram- en bushaltes liggen vrijwel om de hoek bij Hoofdweg/Postjesweg, met directe verbindingen richting onder andere De Pijp, Amsterdam-Oost/Flevopark, het Centraal Station, de Zuidas en station Lelylaan. Ook Schiphol is goed bereikbaar: met de auto rijd je er in circa 15 minuten naartoe en met het openbaar vervoer ben je er in ongeveer 22 minuten. Parkeren kan in de directe omgeving middels het vergunningstelsel.

DE PLATTEGROND



DE PLATTEGROND



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.

Vincent van Weert
vincent@goodguys.nl
+ 31 6 25084517

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 O D
G O O D G O O D G O O D
G O O D G O O D G O O D

THE GOOD GUYS | for great
houses