

TE KOOP



Valentijnkade 30 2, Amsterdam

Vraagprijs € 895.000 k.k.

Pappie & van der Zee Makelaars
Hogeweg 10
1098 CB Amsterdam

020-6655606
www.pappie.nl
info@pappie.nl

pappie &
van der zee
MAKELAARS O/G



“Heerlijk genieten van het grote dakterras!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
109 m²

Inhoud
360 m³

Bouwjaar
1924

Prijs

Vraagprijs € 895.000 k.k.

Soort woning

bovenwoning

Type woning

appartement

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Energie label

D

Isolatie

dubbel glas





> Omschrijving

Lichte en ruime gezinswoning aan de ringvaart met drie slaapkamers, twee balkons en prachtig dakterras!

Gelegen aan de Ringvaart, op de grens van de levendige Indische Buurt en het groene Watergraafsmeer, ligt deze prachtige 4-kamerbovenwoning van circa 109 m² (volgt na meetrapport). De woning beschikt over een eigen entree vanaf de begane grond, drie volwaardige slaapkamers, twee balkons en een royaal dakterras. De woning is enkele jaren geleden volledig onder architectuur gerenoveerd, waarbij veel aandacht is besteed aan een slimme indeling, licht en leefruimte.

De royale doorzonwoonkamer met open keuken vormt het hart van het huis en biedt dankzij de grote raampartijen een prachtig uitzicht op het groen en het water. De combinatie van ruimte, meerdere buitenruimtes en de bijzondere ligging maakt dit een ideale gezinswoning op een van de mooiste plekken van Amsterdam Oost. Daarnaast zijn de huidige eigenaren al overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht.

Indeling

Via de eigen entree op de begane grond bereik je de woonverdiepingen van het appartement.

Op de tweede verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. Twee slaapkamers liggen aan de rustige achterzijde en hebben toegang tot het balkon. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en kijkt vrij uit over de Ringvaart en het groen. Mede door de slimme indeling zijn de kamers flexibel te gebruiken als slaapkamer, werkkamer of kinderkamer.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de badkamer, voorzien van een ruime inloopdouche, wastafel en vloerverwarming, en een separaat toilet.

De derde verdieping vormt zonder twijfel het hart van de woning. De royale woonkamer loopt over de volledige diepte van het huis en profiteert van grote raampartijen aan beide zijden. Hierdoor valt gedurende de hele dag veel natuurlijk licht naar binnen en voelt de ruimte bijzonder open en ruim aan.





Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek met vrij uitzicht over het water. Aan de achterzijde ligt de open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor koken, eten en samenzijn op een natuurlijke manier samenkomen. Via openslaande deuren is het balkon bereikbaar.

Een extra hoek in de woonkamer biedt ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek, speelruimte of rustige leeshoek, zonder dat dit ten koste gaat van het ruime karakter van de verdieping.

Vanuit de woonkamer leidt een vaste trap naar het dakterras van circa 30 m², die is voorzien van water en elektriciteit. Dankzij de vrije ligging geniet je hier van veel privacy, zon gedurende de hele dag en een prachtig uitzicht over de stad. Een heerlijke plek om buiten te eten, te ontspannen of met vrienden van lange zomeravonden te genieten.

Omgeving

De Valentijnkade ligt op een unieke plek in Amsterdam Oost, direct aan de Ringvaart en precies tussen de Indische Buurt en de Watergraafsmeer in.

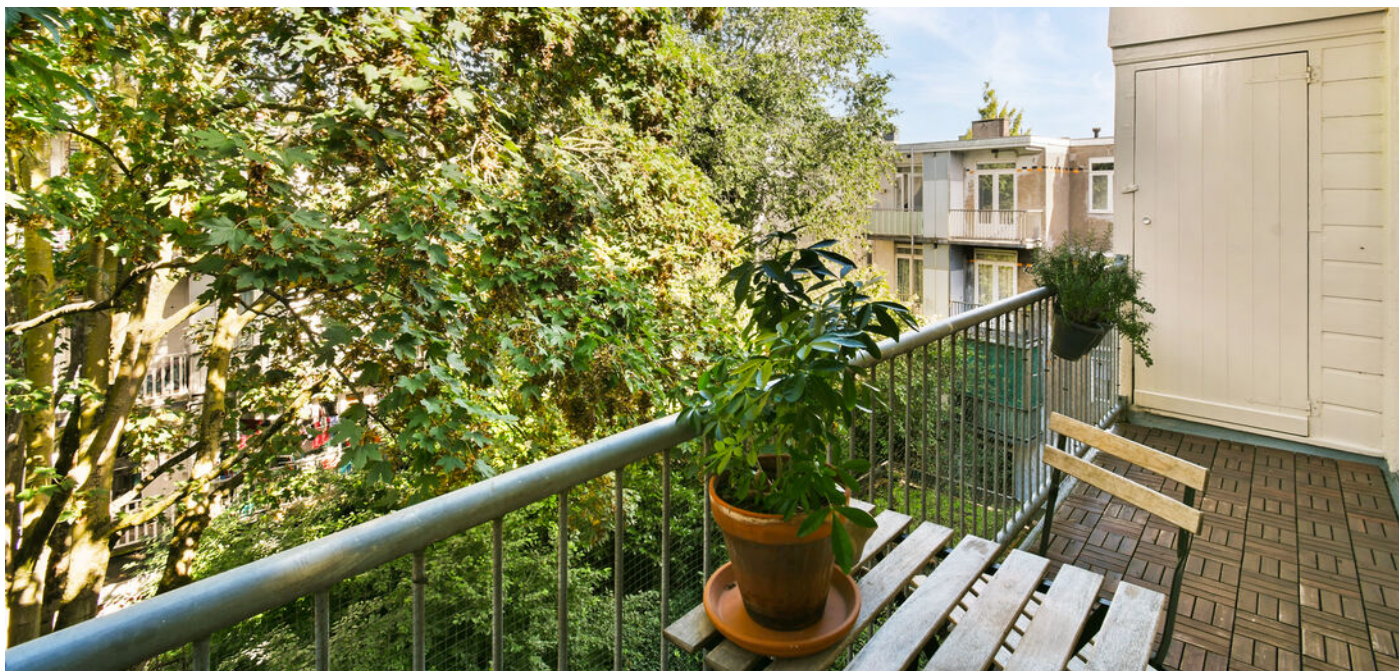
Juist die combinatie maakt deze locatie zo aantrekkelijk. Aan de ene kant vind je de levendigheid van Oost, met de Javastraat, het Javaplein en winkelcentrum Oostpoort op korte afstand. Hier wisselen buurtwinkels, koffiebars, speciaalzaken en nieuwe restaurants elkaar af en is altijd iets te ontdekken.

Aan de andere kant ligt de groene en ruim opgezette Watergraafsmeer, bekend om haar brede lanen, scholen, sportverenigingen en vele voorzieningen voor gezinnen. Ook het Flevopark, Park Frankendael en het Oosterpark liggen dichtbij.

Voor een wandeling, een rondje hardlopen of een zomerse picknick is er altijd een park in de buurt. De bereikbaarheid is uitstekend. Op de fiets sta je binnen ongeveer vijftien minuten in het centrum van Amsterdam. Station Muiderpoort en Science Park liggen op korte afstand en ook met de auto ben je via de Ring A10 snel onderweg.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1924
- Woonoppervlakte: 109 m²
- Dakterras van circa 30 m², voorzien van water en elektriciteit
- Eigen opgang vanaf de begane grond
- Energielabel D
- Eikenhouten vloer door het gehele appartement
- Voorzien van dubbele beglazing
- Cv-ketel: Intergas Kombi Kompakt 2014
- Enkele jaren geleden volledig onder architectuur gerenoveerd
- Vrij uitzicht en gelegen aan het water
- Erfpacht: Huidig tijdvak (tot en met 31-12-2048), met vijfjaarlijkse herziening. Eigenaren zijn onder gunstige voorwaarden overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, op basis van jaarlijkse canonbetaling
- Veel praktische opberg ruimte, waaronder diverse inbouwkasten, een diepe voorraadkast en balkonkasten
- Kleinschalige en goed functionerende VvE
- Funderingsrisico (A, B, C) niet verhoogd
- Oplevering in overleg



De woning is professioneel opgemeten op basis van meetinstructie BBMI. In het koopcontract zal de clause 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.

Zakelijke lasten

Onroerende zaakbelasting € 374,17 per jaar

Rioolheffing € 192,04 per jaar

Watersysteemheffing: € 125,34 per jaar

Bijdrage VVE €200,- per maand

Erfpachtcanon € 696,89,- per jaar



> English

BRIGHT AND SPACIOUS FAMILY HOME ALONG RINGVAART, WITH THREE BEDROOMS, TWO BALCONIES AND GORGEOUS ROOF TERRACE

This lovely 4-room upper house (almost 110 m²) is situated along the waters of Ringvaart, on the edge of the bustling Indische Buurt and across the water from the green Watergraafsmeer area. The home has a private ground floor entrance, three good-sized bedrooms, two balconies and a generously proportioned roof terrace. The home was architecturally renovated a few years ago, creating a beautifully bright home with a smart layout and lots of living space. The spacious living room and open plan kitchen are the heart of the home with windows at both front and rear, overlooking the green surroundings and the water of Ringvaart. The combination of space, multiple outdoor spaces and the beautiful location make this an ideal family home in one of the prettiest areas in this part of Amsterdam. What's more: the current owners have already arranged the transfer to perpetual ground lease.

LAYOUT

Private ground floor entrance and stairs leading up to the three good-sized bedrooms on the second floor. Two bedrooms are situated at the quiet rear and have access to the balcony. The third bedroom is situated at the front and has an unobstructed view of the green surroundings and the Ringvaart. Due to the smart layout, these rooms are suitable for various uses, such as bedroom, study/work room or nursery. This floor also has a separate toilet and the bathroom which includes a large walk-in shower, a washbasin and floor heating.

The third floor is the absolute heart of the home. The generously proportioned living room runs along the full length of the home, feels pleasantly spacious, bright and airy and has lots of natural light due to the large windows at both front and rear.

The sitting area room at the front overlooks the water and the green surroundings. At the rear is the open plan kitchen, which includes various fitted kitchen appliances. The dining area comfortably fits a family dining table, making this a pleasant space where cooking, dining, and socializing come together naturally. The French doors lead out onto the balcony.

The living room has a corner that could, for example, be used as work space/study, children's play corner or a quiet reading space, without this affecting the spacious feel of this floor.

The living room has a fitted staircase up to the roof terrace and is equipped with both water and electricity. Here you can enjoy maximum privacy and sun throughout the day due to the unobstructed setting, as well as a fabulous view of the city. The perfect spot to dine outside, relax and/or spend long summer evenings with family and friends.

SURROUNDING AREA

Valentijnkade is in a unique part of the east of Amsterdam, situated directly along Ringvaart in Indische Buurt and borders on Watergraafsmeer; a perfect location! You are in close proximity of the hustle and bustle of the nearby Javastraat, Javaplein, Oostpoort shopping centre, where you can find a wide range of shops, coffee bars, delicatessens, bars, restaurants and lots more, and Watergraafsmeer is just across the water; a green



> English

and spaciouly laid-out residential area, known for its wide lanes, good schools, sports clubs and amenities for families. Flevopark, Park Frankendael and Oosterpark are all in close proximity, which means you never have to go far for a relaxing stroll, a run or a summer picnic in green surroundings.

The property is centrally located. Amsterdam's city centre is approximately 15 minutes away by bike. Muiderpoort and Science Park stations are nearby and the A10 motorway is within easy reach.

Specifics

Year of construction: 1924

Living area: 109m² (measurement report available)

Roof terrace of approx 30 m², equipped with both water and electricity

Private ground floor entrance

Energy label D

Oak wooden flooring throughout the apartment

Double glazing

Central heating boiler: Intergas Kombi Kompakt (2014)

The property was completely architecturally renovated a few years ago

Unobstructed view and situated along Ringvaart

Ground lease: Current time slot (up to 31-1-2048), 5-annual adjustment. The current owners transferred to perpetual ground lease on favourable conditions; an annual ground rent will be payable.

Lots of practical storage space, including various fitted cabinets, a deep pantry cupboard and balcony cabinets.

Small and well-organised Owners' Association

Foundation risk (A, B, C) not increased

Delivery in consultation

Property charges:

Annual real estate tax: € 374.17

Annual sewer charges: € 192.04

Annual water system levy: € 125.34

Monthly contribution Owners' Association: € 200

Annual ground rent amounts to € 696.89





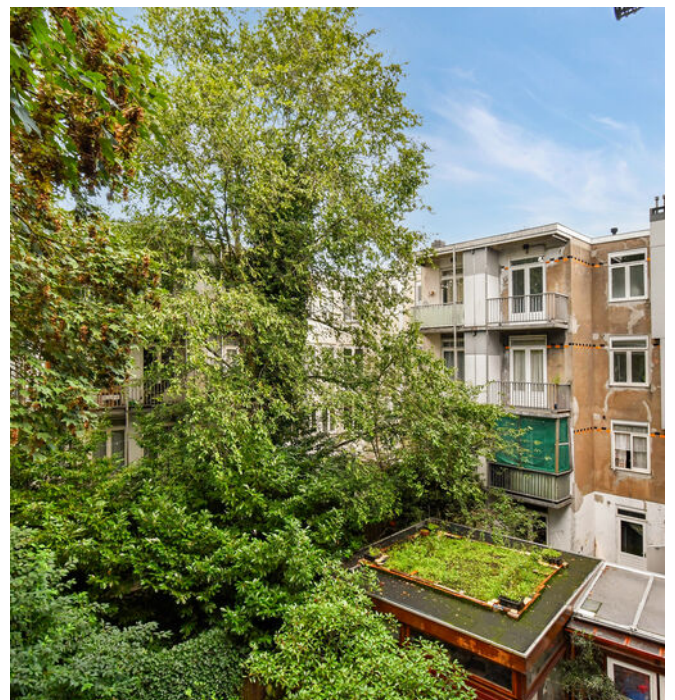






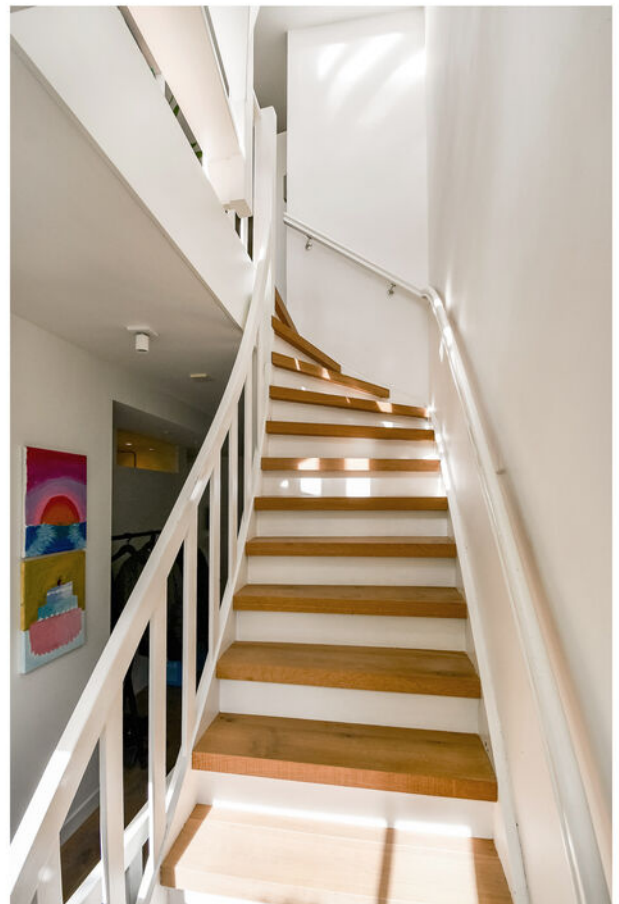
















Uw droomhuis gevonden?

Kies voor een MVA-aankoopmakelaar
dé expert die ontzorgt



Voor iedereen een woning!

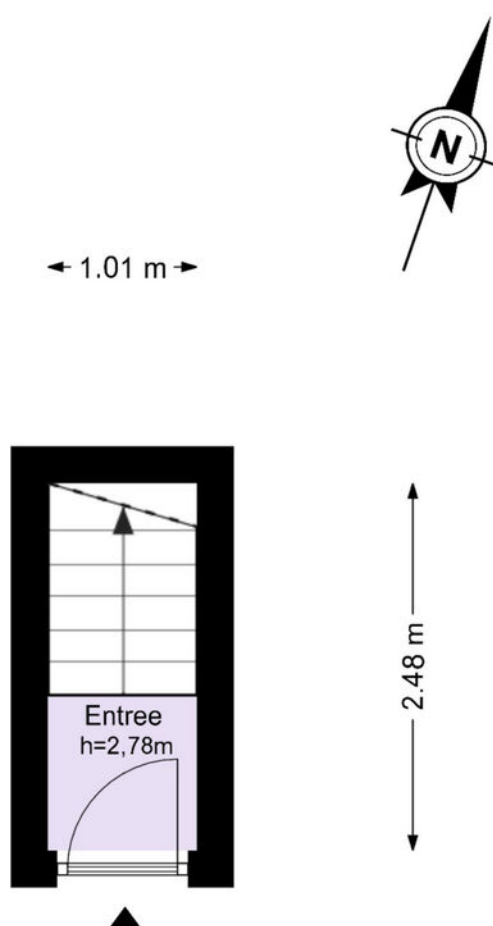






> Plattegrond

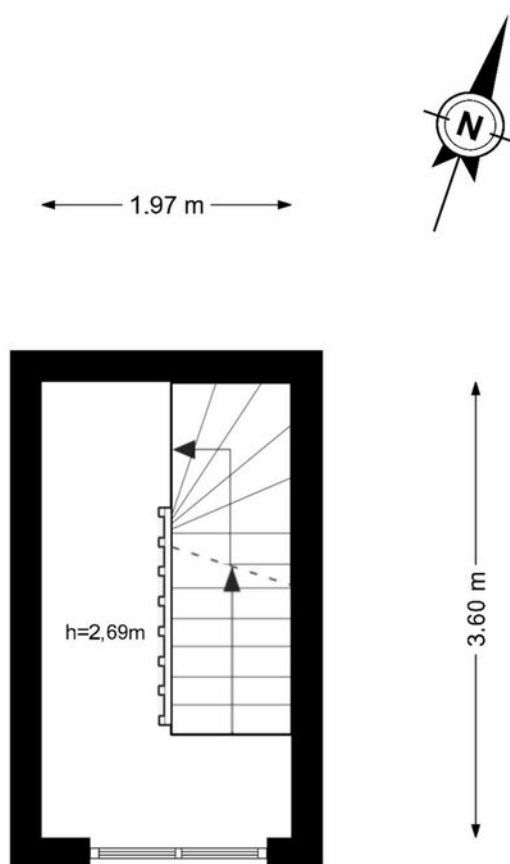
Valentijnkade 30-2 - Amsterdam Begane grond



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

> Plattegrond

Valentijnkade 30-2 - Amsterdam Eerste verdieping



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

> Plattegrond

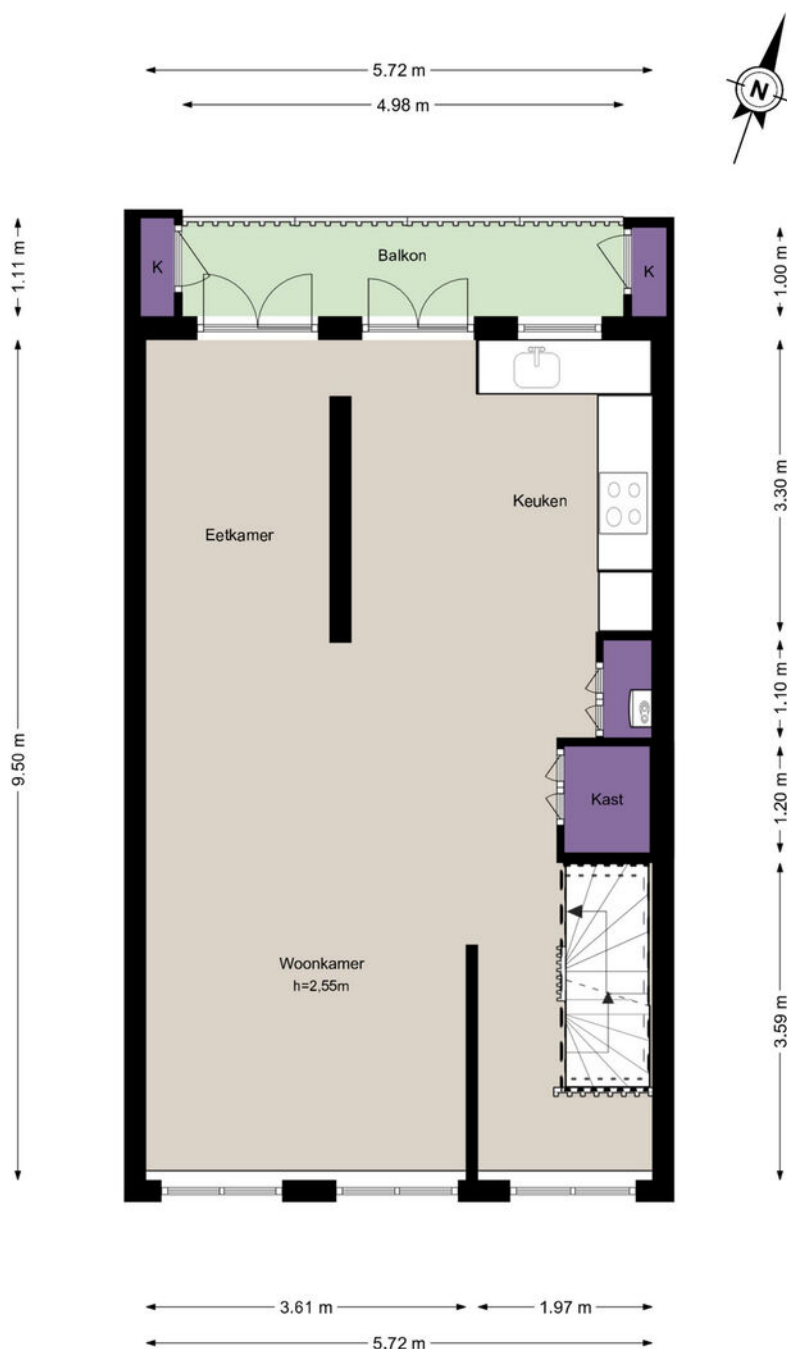
Valentijnkade 30-2 - Amsterdam Tweede verdieping



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

> Plattegrond

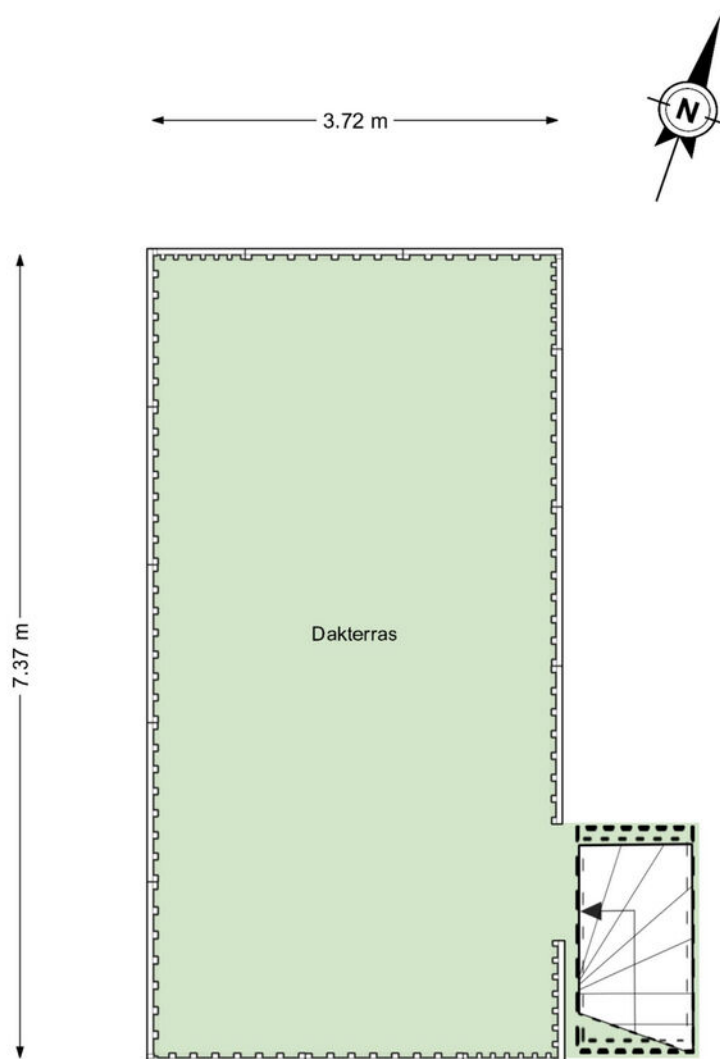
Valentijnkade 30-2 - Amsterdam Derde verdieping



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

> Plattegrond

Valentijnkade 30-2 - Amsterdam Dakterras



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

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



Pappie & van der Zee Makelaars
Hogeweg 10
1098 CB Amsterdam

TEL. 020-6655606
www.pappie.nl
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
info@pappie.nl

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