



Roosmarijnhof 44

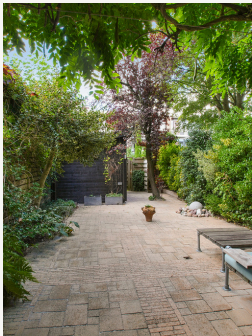
Duivendrecht

152 m² | 4 Slaapkamers
Eigen grond

Muriel Makelaardij
Register Makelaar & Taxateur

+31 (0)6 25 135 189
+31 (0)20 470 3960
info@murielmakelaardij.nl
www.murielmakelaardij.nl





Ruimte en groen op elke verdieping, in Duivendrecht

Welkom in Roosmarijnhof 44: een ruime tussenwoning in Duivendrecht, gebouwd op eigen grond (volle eigendom), met een buitenruimte op iedere verdieping. Van de eigen oprit tot de weelderige achtertuin en maar liefst vier balkons, hier voelt u de ruimte overal.

Met 152 m² woonoppervlak, vier slaapkamers en een royale tuin is dit een zeldzame kans voor gezinnen die dicht bij Amsterdam ruim willen wonen.

Wat maakt deze woning bijzonder?

- ✓ Vier balkons, voor buitenlucht op ieder moment
- ✓ Ruime achtertuin op het noordwesten
- ✓ 152 m² woonoppervlak over drie lichte woonlagen
- ✓ Open woonkamer met sfeervolle, werkende openhaard
- ✓ Luxe keuken met complete inbouwapparatuur en hoogwaardig keukenblad
- ✓ Stijlvolle badkamer met ligbad, inloofdouche en dubbele wastafelmeubel
- ✓ Eigen oprit met laadpaal en extra parkeervergunning
- ✓ Energielabel A, HR ++ beglazing, 8 zonnepanelen
- ✓ Woning in volle eigendom, geen erfpacht





152 m² verdeeld over drie lichte woonlagen

Op de begane grond bevinden zich de entree, hal met meterkast, een toilet, de inpandige garage en een ruime slaapkamer met directe toegang tot de tuin.

De eerste verdieping vormt het hart van de woning: een lichte woonkamer met sfeervolle, werkende openhaard, in open verbinding met de keuken. Beide ruimtes hebben een eigen balkon.

Op de tweede verdieping liggen drie slaapkamers (waarvan één nu als werkkamer in gebruik is), de ruime badkamer met ligbad, inlooptdouche en dubbele wastafelmeubel, en een apart toilet.



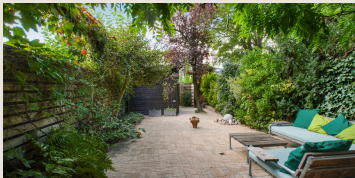


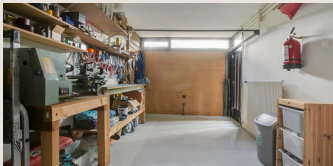
Buiten leven op elke verdieping

Aan de achterzijde ligt een ruime tuin op het noordwesten, de ideale plek voor een ontspannen namiddag of een zomerse avond met vrienden.

Aan de voorzijde vangen de voortuin en de balkons de ochtendzon op het zuidoosten, een heerlijke start van de dag met een kop koffie buiten.

Voor extra opslag is er, naast de inpandige garage, een eigen schuur in de tuin: ruimte genoeg voor fietsen, tuingereedschap of een eigen hobbyproject.





Vier slaapkamers

De woning telt vier slaapkamers. Op de begane grond ligt een ruime slaapkamer met directe toegang tot de tuin. Op de tweede verdieping liggen nog drie slaapkamers, waarvan er twee eigen toegang hebben tot de balkons aan voor- en achterzijde. Eén van deze kamers wordt nu gebruikt als werkkamer.







Een stijlvolle badkamer en twee toiletten

De badkamer op de tweede verdieping is stijlvol afgewerkt met een ligbad, een inloophdouche en een dubbel wastafelmeubel: een rustige plek voor comfort en ontspanning. Er zijn bovendien twee separate toiletten met fontein, in dezelfde stijlvolle afwerking, op de begane grond en de tweede verdieping.



Plattegrond

3 woonlagen, totaal 152 m² (NEN 2580).

1e laag: entree, hal, meterkast, toilet, garage, slaapkamer, tuin

2e laag: woonkamer met openhaard, open keuken, twee balkons

3e laag: overloop, drie slaapkamers, badkamer, apart toilet, twee balkons

Externe berging: schuur in de tuin, circa 7 m²



Wonen in Duivendrecht

Roosmarijnhof 44 ligt in Duivendrecht: een dorpse, groene woonplaats direct aan de rand van Amsterdam, bekend om de rustige, sociale sfeer en alle ruimte die de stad zelf niet meer biedt.

Metro- en treinstation Duivendrecht ligt op loopafstand en brengt u binnen enkele minuten naar het centrum van Amsterdam, naar de Johan Cruijff ArenA of, met de trein, rechtstreeks naar Schiphol. Ook de A10 is snel bereikbaar. Voor dagelijkse boodschappen en gezelligheid bent u vlak bij het dorpscentrum.

Voor een ontspannen avond uit eten aan het water bent u zo bij het karakteristieke Ouderkerk aan de Amstel, en ook de weidse polders langs de Amstel liggen om de hoek, perfect voor een wandeling of fietstocht.

Een buurt waar dorpse rust, bereikbaarheid en de nabijheid van Amsterdam samenkomen.



Praktische informatie

OVERDRACHT

- ✓ Vraagprijs: € 875.000 k.k.
- ✓ Aangeboden sinds: 24-09-2026
- ✓ Status: Beschikbaar
- ✓ Aanvaarding: In overleg

KADASTRALE GEGEVENS

- ✓ Aanduiding: Ouder-Amstel B 2700
- ✓ Grootte (perceel): 163.1 m²
- ✓ Juridische status: Volle eigendom

OPPERVLAKTES

- ✓ Gebruiksoppervlakte wonen: 151,5 m² (NEN2580)
- ✓ Externe bergruimte: 7,1 m²
- ✓ Garage (Inpandig): 20,6 m²
- ✓ Gebouwgebonden buitenruimte: 24,8 m²
- ✓ Achtertuin: circa 67 m²
- ✓ Voortuin: circa 25 m²

BOUW

- ✓ Type: Tussenwoning
- ✓ Bouw: Bestaande bouw
- ✓ Bouwjaar: 1974

BIJZONDERHEDEN

- ✓ Ruime tussenwoning op eigen grond (volle eigendom)
- ✓ Vier balkons en een royale achtertuin
- ✓ 152 m² woonoppervlakte over drie woonlagen
- ✓ Lichte woonkamer met open keuken en openhaard
- ✓ Vijf kamers en vier slaapkamers
- ✓ Stijlvolle badkamer met ligbad, inloepdouche, dubbele wastafel
- ✓ Eigen oprit met laadpaal en garage
- ✓ Energielabel A
- ✓ 8 zonnepanelen
- ✓ Cv-ketel (2007)
- ✓ HR++ beglazing met hardhouten kozijnen



Roosmarijnhof 44 in Duivendrecht is een ruime tussenwoning met een buitenruimte op iedere verdieping en een riant woonoppervlak van 152 m²; met ruimte, rust en gezinscomfort op een steenworp afstand van Amsterdam.

Een woning waar wonen en buitenleven moeiteloos samenkomen.

Wij begeleiden u graag persoonlijk door deze bijzondere woning en vertellen u meer over de details, mogelijkheden en de levensstijl die het biedt.

PLAN UW BEZICHTIGING

Muriel Makelaardij
Register Makelaar & Taxateur

+31 (0)6 25 135 189

+31 (0)20 470 3960

info@murielmakelaardij.nl

www.murielmakelaardij.nl