

TE KOOP



Linnaeusdwarstraat 20, Amsterdam

Vraagprijs € 795.000 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



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
85 m²

Perceeloppervlakte
64 m²

Inhoud
260 m³

Bouwjaar
1885

Prijs

Vraagprijs € 795.000 k.k.

Soort woning

herenhuis

Type woning

tussenwoning

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

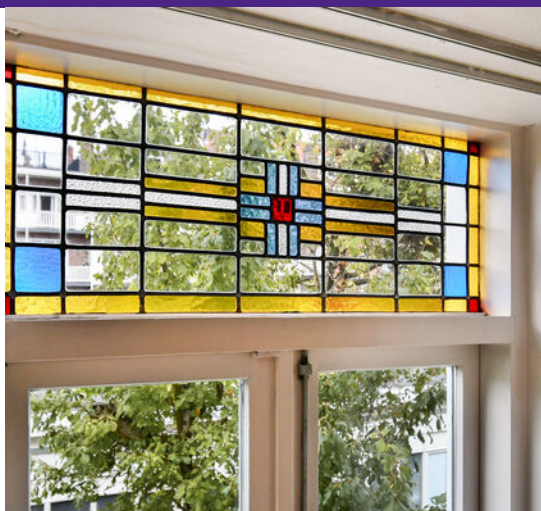
2

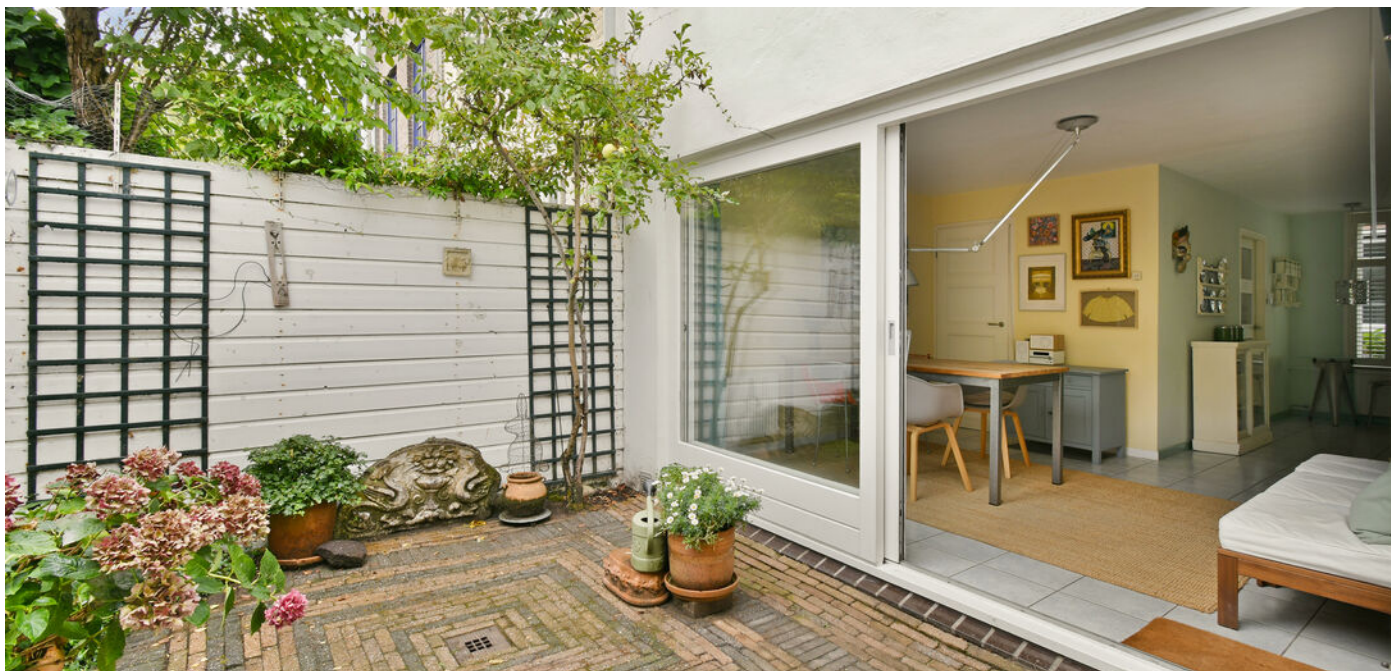
Energie label

C

Isolatie

dubbel glas





> Omschrijving

In een pittoresk en autoluw straatje in de populaire Watergraafsmeer ligt dit charmante huis, gelegen op eigen grond. Achter de karakteristieke gevel schuilt een sfeervolle woning van drie woonlagen, met een idyllische tuin op het zuidoosten waar rust, privacy en stadse gezelligheid samenkomen. Op de begane grond is de ruime woonkeuken en de eerste verdieping is in gebruik als woonkamer, maar een andere indeling met bijvoorbeeld 2 extra slaapkamers is uiteraard ook mogelijk. Kortom, dit is een fijne gezinswoning in een rustig straatje in het hart van de Watergraafsmeer!

Omgeving

De Linnaeusdwarstraat is een verborgen parel tussen de Middenweg en de Linnaeusparkweg: een charmant straatje met een bijna dorpse sfeer, midden in de stad. Hier woont u heerlijk rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich letterlijk om de hoek bevinden.

Op loop- en fietsafstand vindt u een grote diversiteit aan winkels, speciaalzaken, gezellige cafés en restaurants, scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten. Het geliefde Park Frankendael ligt aan de overkant van de Middenweg, een groene oase voor ontspanning, sport en recreatie. Dankzij de uitstekende verbinding met tram is het centrum van Amsterdam snel bereikbaar. Ook rijdt u vanaf hier binnen mum van tijd op de Ring A-10. Op fietsafstand vindt u zowel het NS Amstelstation, als Muiderpoortstation en Station Science park.

Indeling

Begane grond

Via de ruime entree met toilet, komt u in de riante woonkeuken. Door de ramen aan zowel de voor- als achterzijde is dit een hele lichte ruimte. Aan de straatkant staat het keukenblok en verder is er volop plek voor een eettafel en eventueel zithoek. In de vaste kast is de wasmachine-aansluiting. De zonnige tuin is bereikbaar via een schuifpui. Deze idyllische tuin ligt op het zuidoosten en biedt volop zon en privacy.

Eerste verdieping

Een open verdieping die momenteel in gebruik is als woonkamer. Deze royale ruimte biedt volop mogelijkheden en kan eenvoudig worden ingedeeld als meerdere slaapkamers of werkruimtes.





Tweede verdieping

Overloop met toegang tot alle vertrekken. De moderne badkamer ligt in het midden en heeft natuurlijke lichtinval door een groot dakraam. Hier vindt u een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Aan de achterzijde is een grote slaapkamer met vaste kast. Aan de voorkant is nog een kleinere slaapkamer, ideaal als werk- of kinderkamer.

Bijzonderheden/voorzieningen

- Huis met karakter
- Bouwjaar eind 19e eeuw
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel C
- Funderingsrisico NIET verhoogd (A,B,C)
- Woonoppervlakte 84,5m² (meetrapport aanwezig)
- Lichte plavuizenvloer op begane grond
- Moderne badkamer uit 2018
- Houten kozijnen met isolatieglas
- CV-combiketel Intergas Kompakt HR, bouwjaar 2024
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing

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

Momenteel is alleen het dak geïsoleerd (60 mm).

Om het huidige 'C' label te verbeteren zijn er de volgende mogelijkheden:

- Door het isoleren van de vloer ($R_c = \min. 3,50$) blijft het een 'C' label.
- Door het isoleren van de gevels met voorzetwanden ($R_c = \min. 3,50$) wijzigt het 'C' label naar een 'B' label
- De woning is heel geschikt voor een hybride warmtepomp van 4.0 kW (buitenunit op het dak). Door deze installatie wijzigt het label daarna naar 'A+'
- Eventueel met zonnepanelen wordt label 'A++' haalbaar

Zakelijke lasten

- Onroerende zaakbelasting € 473,77 per jaar
- Rioolheffing € 192,04 per jaar
- Watersysteemheffing € 158,71 per jaar



> English

This charming home is situated along this picturesque and low-traffic street and is freehold. Behind the characteristic façade is a particularly charming home divided over three floors, with an idyllic south-east facing garden where you can enjoy peace and quiet in the middle of this urban setting.

The ground floor houses a spacious kitchen-diner, while the first floor currently serves as the living room—though an alternative layout, such as adding two extra bedrooms, is certainly possible. In short, this is a wonderful family home in a quiet street in the heart of Watergraafsmeer!

Surrounding area

Linneausdwarstraat is a hidden gem between Middenweg and Linneausparkweg: a charming street with an almost village-like feel, in the middle of the city. Here, you can enjoy the peace and quiet, whilst having everything you need close at hand.

You can find a large variety of shops, delicatessens, bars, restaurants within easy walking and biking distance, as well as schools, child care facilities and sports facilities. The lovely Park Frankendael just across Middenweg; an oasis for relaxation, sports and recreation.

Thanks to excellent tram connections, Amsterdam city centre is quickly accessible. You can also reach the A10 motorway in no time from here. Amstel Station, Muiderpoort Station, and Science Park Station are all within cycling distance.

Layout

Ground floor

You enter the spacious kitchen-diner via a large entrance hall that includes a toilet. This is a particularly bright space due to the windows at both the front and rear. The kitchen is positioned on the street side, leaving plenty of room for a dining table and, if desired, a sitting area. A fitted cupboard houses the washing machine connection. The sunny garden is accessed via the sliding doors. This idyllic garden faces southeast and offers plenty of sunshine and privacy.

First floor

An open-plan floor currently used as a living room. This large space offers plenty of possibilities and can easily be configured into multiple bedrooms or workspaces.

Second floor

Landing with access to all the rooms. The modern bathroom is centrally located and benefits from natural light via a large skylight. It features a walk-in shower, a washbasin cabinet, and a toilet. The large bedroom is situated at the front and has fitted wardrobes. At the front, there is a smaller bedroom, ideal for use as a study or children's room.



> English

Specifics/facilities

- House with character
- Built in the end 19th century
- The property is freehold
- Energy label C
- Foundation risk NOT increased (A,B,C)
- Living area: 84.5 m² (measurement report available);
- Light tiled flooring on the ground floor
- Modern kitchen (2018)
- Wooden door and window frames with insulated glass
- Central heating boiler (Intergas Kompakt HR, 2024)
- Old age clause and asbestos clause apply

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

Currently, only the roof is insulated (60 mm).

The following options are available to improve the current 'C' rating:

- If you also insulate the floor (R_c = at least 3.50), the label would remain 'C'.
- Insulating the facades using internal wall lining (R_c = min. 3.50) changes the rating from 'C' to 'B'.
- The property is highly suitable for a 4.0 kW hybrid heat pump (with the outdoor unit on the roof). Installing this system would change the rating to 'A+'.
- Adding solar panels could make an 'A++' rating achievable.

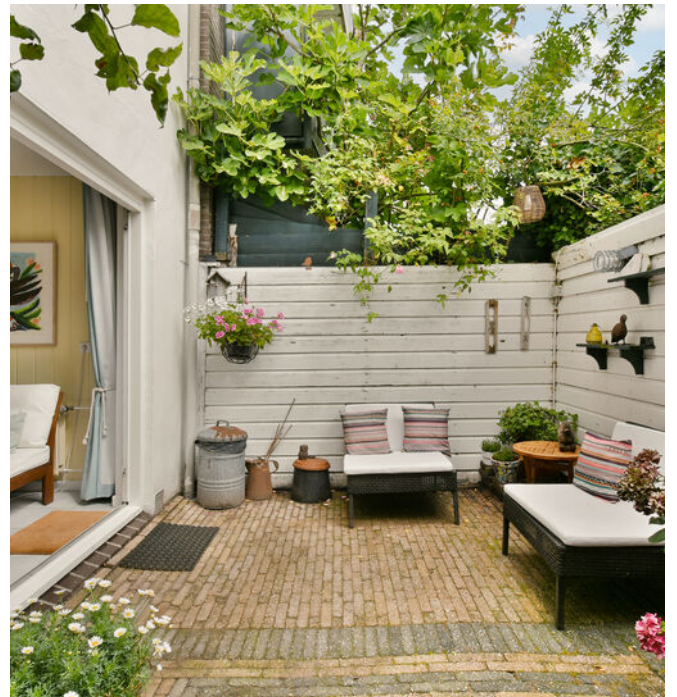
Property charges

Annual real estate tax € 473.77

Annual sewer charges: € 192.04

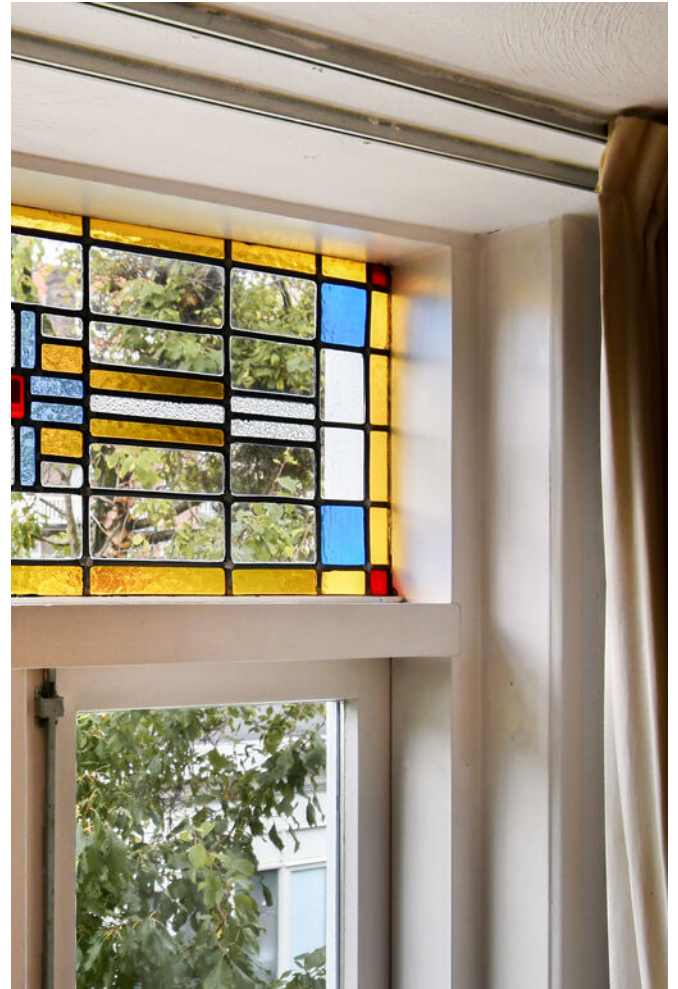
Annual water board charges: € 158.71





















Uw droomhuis gevonden?

Kies voor een MVA-aankoopmakelaar
dé expert die ontzorgt

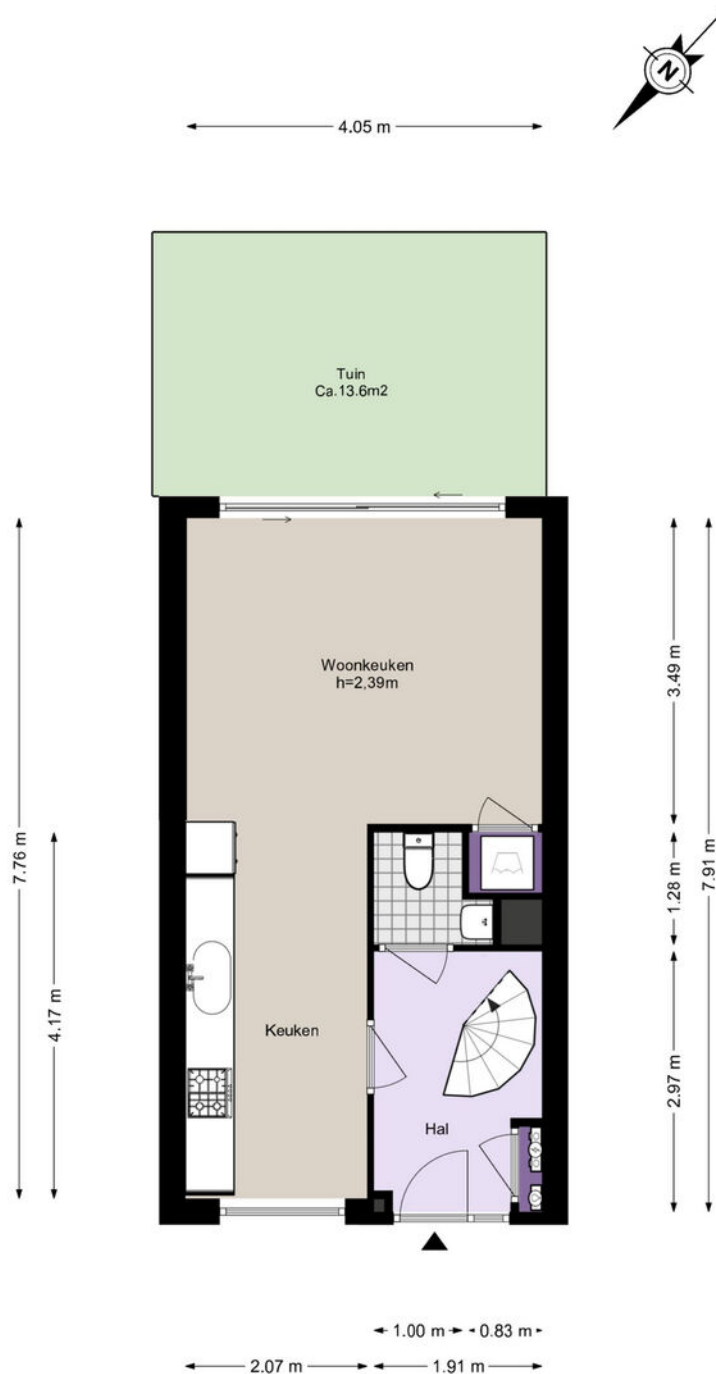


Voor iedereen een woning!



> Plattegrond

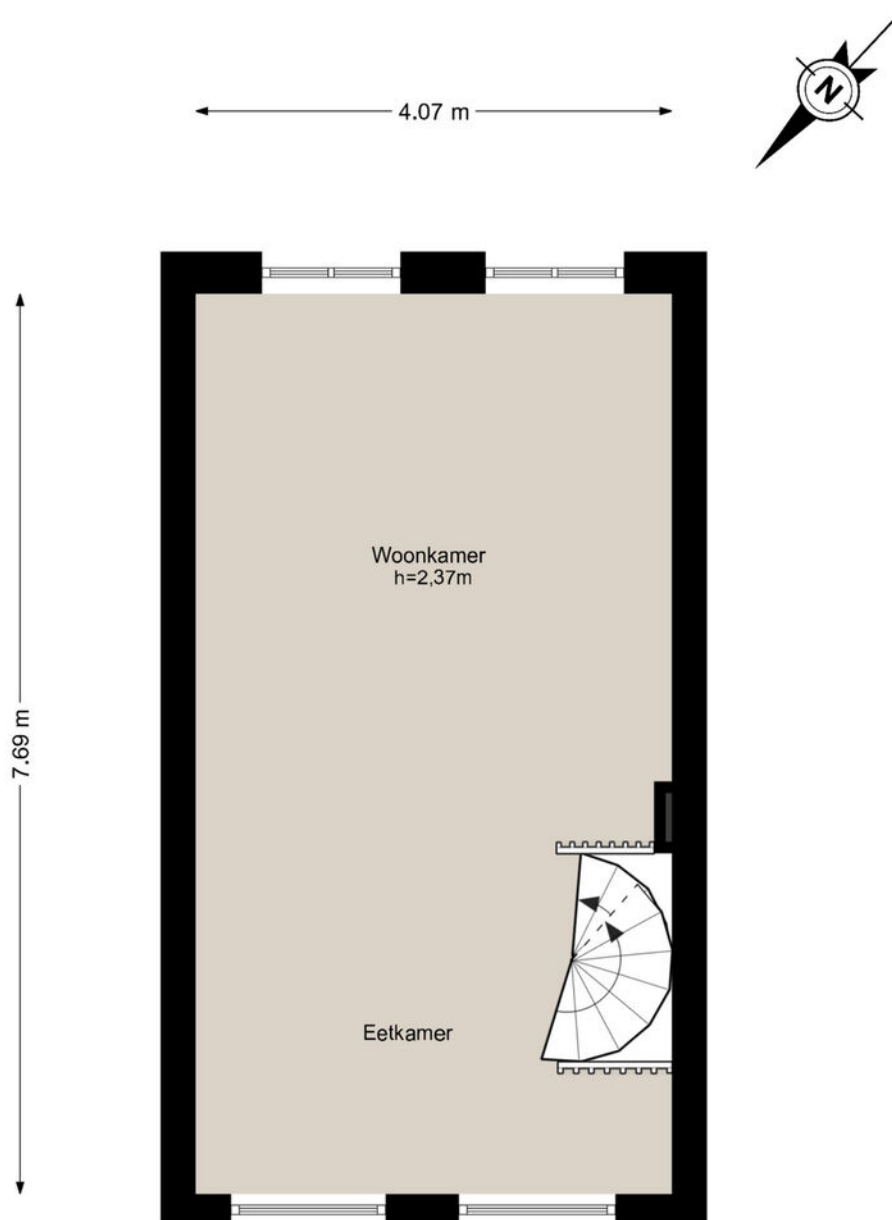
Linnaeusdwardsstraat 20 - Amsterdam Begane grond



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

> Plattegrond

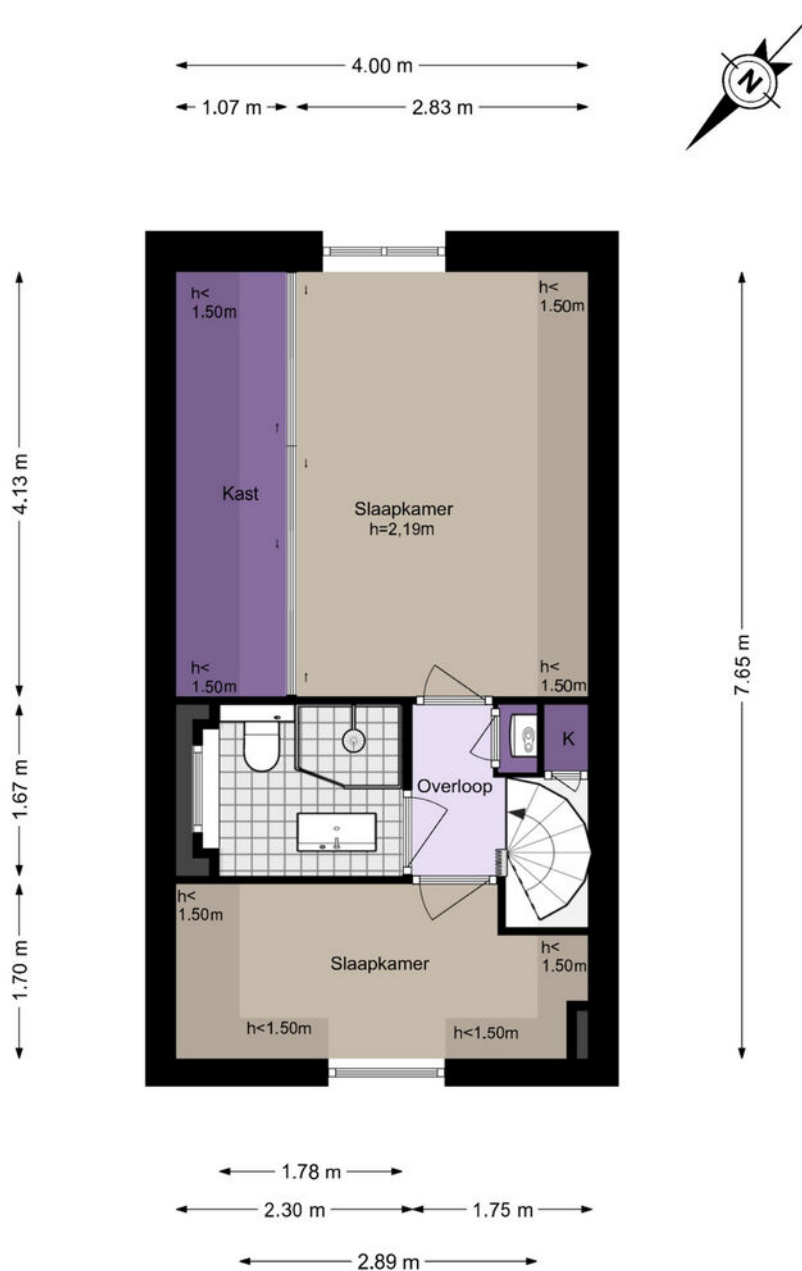
Linnaeusdwardsstraat 20 - Amsterdam Eerste verdieping



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

> Plattegrond

Linnaeusdwaarsstraat 20 - Amsterdam Tweede verdieping



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

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Linnaeusdwarstraat 20

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pappie VK



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Kadastrale gemeente Watergraafsmeer Sectie B Perceel 642 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	Schaal 1: 500 Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	kadaster 
---	---	--	---

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