

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



THE GOOD GUYS | for great
houses



Eerste van Swindenstraat 383 A Amsterdam

Vraagprijs: € 750.000,- kosten koper



Licht en stijlvol afgewerkt 3-kamerappartement van circa 82 m² met twee slaapkamers en een royaal dakterras van circa 21 m², gelegen op eigen grond in de geliefde Dapperbuurt in Amsterdam Oost. Het appartement maakt deel uit van een pand waarvan de fundering in 2008 is vernieuwd.

Het appartement ligt in een karakteristiek pand uit 1881 en is zowel intern als extern in zeer goede staat. De indeling is ruim en praktisch, de afwerking verzorgd en eigentijds, en door de grote ramen voelt het appartement prettig licht aan. Met energielabel B, een gezonde VvE en een groot dakterras is dit een instapklaar huis op een levendige en centrale plek in de stad.

DE INDELING



Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je het appartement op de tweede verdieping. Je komt binnen in een centrale hal die op een logische manier toegang geeft tot de verschillende ruimtes.

Aan de voorzijde ligt de ruime en lichte woonkamer. Door de grote ramen, de fijne plafondhoogte en de klassieke ensuite deuren heeft deze ruimte veel karakter. Er is ruim plek voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel, terwijl de open verbinding met de keuken zorgt voor een fijne leefruimte.

De open keuken ligt eveneens aan de voorzijde en is in 2020 volledig vernieuwd. Luxe uitgevoerd, met veel werkruimte, goede kastruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur. Denk aan een Bora inductiekookplaat en apparatuur van AEG, waaronder een combi-oven en wijnkoeler. Het kookeiland met bar maakt dit echt een gezellige plek in huis: om te koken, koffie te drinken of met vrienden te blijven hangen terwijl er wordt gekookt.

Achter de ensuite deuren ligt een tweede kamer die heel flexibel te gebruiken is. Door de ligging direct achter de woonkamer voelt deze ruimte logisch verbonden met het woongedeelte, maar kan hij ook goed worden afgesloten. Ideaal als werkkamer, logeerkamer of kinderkamer. Wie behoefte heeft aan een extra ruime leefruimte, kan deze kamer ook goed bij de woonkamer betrekken.

Richting de achterzijde ligt een lichte en brede hal die verrassend goed is benut. Over vrijwel de hele lengte is een hoge kastenwand geplaatst, waardoor er uitzonderlijk veel bergruimte aanwezig is. Aan het einde van deze hal stap je het balkon op. Een fijne, beschutte buitenplek aan de achterzijde; precies zo'n plek om even de deur open te zetten, planten neer te zetten of rustig een kop koffie te drinken.

Aan de rustige achterzijde ligt de hoofdslaapkamer. Deze is goed van formaat en heeft directe toegang tot het royale dakterras. Door de ligging aan de achterzijde is dit een fijne, rustige slaapruiimte.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, douche en dubbele wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet op de hal en een aparte ruimte voor wasmachine en droger.

De verwarming is voorzien van een slim Tado-systeem, waarmee de temperatuur eenvoudig op afstand en per ruimte afzonderlijk kan worden geregeld.

DE BUITENRUIMTE

Aan de achterzijde ligt het royale dakterras van circa 21 m². Door de goede maatvoering is hier ruimte voor een grote eettafel, losse zitplekken en veel groen. Het terras voelt als een volwaardige buitenkamer: rustig gelegen, verzorgd aangelegd en groot genoeg om echt te gebruiken. Een heerlijke plek om buiten te eten, lang te blijven zitten of met vrienden van de zomeravonden te genieten.







Oppervlakte: 82m² (conform NEN 2580)

Aantal kamers: 3 waarvan 2 slaapkamer

Bouwjaar: 1881, vernieuwbouwd in 2008

Eigen grond / erfpacht: Gelegen op eigen grond.

Installaties: moderne elektrische installatie, CV ketel bouwjaar ca. 2009 en Domoticasysteem en adosysteem voor slimme, individueel regelbare verwarming per ruimte.

Energielabel: B

Fundering: Nieuwe fundering uit 2008 ; funderingsrisico niet verhoogd.

Staat van onderhoud: Goed zowel binnen als buiten.

De VvE heeft in 2024 het schildwerk aan de achterzijde laten uitvoeren en het schildwerk voor de voorgevel is in 2025 gedaan.

Zakelijke lasten: Onroerende zaakbelasting € 395,25 per jaar en de rioolrecht € 192,04 per jaar.

Servicekosten: € 251,51 per maand.

Bijzonderheden / VvE: Gezonde en actieve VvE met professioneel beheer via Van Roemburg, MJOP aanwezig en reservefonds (ca € 40.000).

Buitenruimten: Dakterras van circa 21m².

Roerende zaken: Er is een roerende zakenlijst aanwezig.

Extra informatie: Woning is verhuurd geweest, daarom zal er in de koopakte een gebruikelijke niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

Aanvaarding: In overleg. Kan snel.

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.





De Dapperbuurt is één van de meest levendige en geliefde buurten van Amsterdam Oost. Hier woon je tussen de dagelijkse reuring van de Dappermarkt, goede koffietentjes, restaurants, speciaalzaken en de gezellige Javastraat. Fijne adressen als Bar Botanique, Badhuis, Wilde Zwijnen, Bar Basquiat, Louie Louie en Brouwerij 't IJ liggen allemaal in de buurt.

Het Oosterpark ligt op korte afstand en voelt als de groene achtertuin van de buurt. Een heerlijke plek voor een rondje hardlopen, wandelen in het groen, koffie in de zon of een ontspannen middag met vrienden; zelfs barbecueën is hier op bepaalde plekken toegestaan.

Ook het Tropenmuseum, de Plantagebuurt en het Oostelijk Havengebied liggen dichtbij. Voor ontspanning, horeca en dagelijkse boodschappen hoef je de buurt eigenlijk niet uit.

De bereikbaarheid is bovendien uitstekend. Station Muiderpoort ligt op loopafstand en met de fiets ben je snel in het centrum, De Pijp of richting het IJ. Tram- en busverbindingen bevinden zich in de directe omgeving en met de auto zijn de uitvalswegen goed bereikbaar.



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.

Cindy Luijken
cindy@goodguys.nl
+31627043215

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