

SAMEN

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Admiralengracht 79 1, 1057 ER Amsterdam

Vraagprijs € 650.000,- k.k.

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl





Omschrijving

Stel je voor. 's Ochtends je eerste koffie bij het raam, het water dat glinstert en de eerste sloepen die voorbijglijden. 's Middags de balkondeur open terwijl je kookt, een glas wijn met vrienden erbij, en de zon die tot in de avond blijft hangen. En alles waar je niet dagelijks bij hoeft staat netjes in je eigen royale berging, in Amsterdam bijna een luxe op zich.

Op een van de mooiste en zelden aangeboden plekken aan de Admiralengracht ligt dit volledig gerenoveerde en energiezuinige appartement van ruim 73 m2 met twee slaapkamers op de eerste verdieping. Vanuit zowel de woonkamer als de slaapkamer aan de voorzijde heb je vrij uitzicht over het water.

Thuiskomen doe je via je eigen voordeur aan de straat, met een brede en comfortabele trap naar boven. Geen gedeeld portiek, geen burens op de gang. Je stapt zo je eigen huis binnen.

Rust midden in de stad

Wat deze plek zo bijzonder maakt is de combinatie. Je woont midden in een van de levendigste delen van Amsterdam en tegelijk is het hier opvallend rustig. Geen doorgaand verkeer voor de deur, maar water, bomen en de brede groenstrook aan de overkant. 's Avonds hoor je de stad vooral op afstand.

En dan de parken, want dat zijn er hier maar liefst drie. Het Rembrandtpark ligt op vijf minuten lopen en het Erasmuspark net aan de andere kant van de Jan Evertsenstraat. Het Vondelpark bereik je binnen tien minuten fietsen. Drie van de mooiste groene plekken van de stad, allemaal binnen handbereik. Voor een ochtendrondje, de hond of een lange zondagmiddag in het gras.

Voor de dagelijkse boodschappen, een gezellige lunch of een avond uit kun je terecht in de Kinkerstraat, de Jan Evertsenstraat en de J.P. Heijestraat, allemaal op korte fietsafstand. Ook De Hallen met de Foodhallen ligt om de hoek. Het centrum bereik je binnen circa tien minuten fietsen. Aan het einde van de straat rijden twee tramlijnen, Station Lelylaan ligt op circa acht minuten fietsen en via de S105 en S106 ben je zo op de Ring A10.

De renovatie

De renovatie is met liefde en aandacht uitgevoerd. Geen snelle opknapbeurt, maar doordachte keuzes. De indeling is opengemaakt om de ruimte optimaal te benutten en het licht van voor naar achter te laten stromen. Tegelijk is het karakter van 1929 bewaard gebleven, zodat oud en nieuw hier vanzelfsprekend samenkomen.

De woning is voorzien van een keuken met inbouwapparatuur, een vernieuwde badkamer, een fraaie eikenhouten vloer en vloerverwarming door het hele appartement. Heerlijk behaaglijk in de winter en samen met de isolatie goed voor energielabel B en lage energielasten.

Het hart van het appartement is de open keuken met spoeileiland, die naadloos overgaat in de eetkamer en de woonkamer. Hier staat de schaal op tafel terwijl er nog iemand aan het eiland bezig is, en schuift het gesprek moeiteloos door van koken naar eten naar nog even natafelen. De balkondeur gaat open en de ruimte loopt door naar buiten.



Het balkon op het westen is vanaf de middag tot laat in de avond de fijnste plek van het huis. Hier eet je in de zomer buiten en zie je de zon langzaam zakken.

En dan die eigen berging. In Amsterdam weet je pas hoe zeldzaam dat is als je het een keer niet hebt. Fietsen, koffers, de kerstspullen en de ski's hebben hier allemaal hun plek, zonder dat je er een kamer voor hoeft op te offeren.

Indeling

Begane grond. Eigen entree met trapopgang naar de woonverdieping.

Eerste verdieping. Royale entree met directe doorloop naar de eetkamer en de open keuken aan de achterzijde. De moderne keuken met spoeleiland is voorzien van een luxe Smeg 6-pits gaskookplaat met geïntegreerde oven en afzuigkap, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Via de keuken bereik je het balkon. In de kast bevindt zich de cv-ketel uit 2018.

Aan de achterzijde ligt een slaapkamer met eveneens toegang tot het balkon. In het midden van de woning ligt de moderne badkamer met douche, ligbad, wastafelmeubel, designradiator en toilet. Daarnaast de separate wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger en handige bergruimte voor dagelijks gebruik.

Aan de voorzijde bevinden zich de woonkamer en de tweede slaapkamer, beide met uitzicht over het water.

Berging. Via de entree naast de ingang van de woning bevindt zich op de bovenste verdieping de eigen zeer royale berging van circa 13 m².

Kenmerken

- Woonoppervlakte ruim 73 m², twee slaapkamers
- Bouwjaar 1929, met behoud van originele details
- Gerenoveerd in 2026, na een ingrijpende constructieve renovatie in 2020
- Energielabel B
- Vloerverwarming door het hele appartement
- Keuken met inbouwapparatuur en spoeleiland
- Vernieuwde badkamer met douche en ligbad
- Separate wasruimte met bergruimte
- Eigen entree op straatniveau
- Vrij uitzicht over het water vanuit woonkamer en voorste slaapkamer
- Zonnig balkon op het westen
- Eigen berging van circa 13 m² op de bovenste verdieping
- Drie parken binnen handbereik: Rembrandtpark, Erasmuspark en Vondelpark
- VvE professioneel beheerd door Pro VvE Beheer, gezond en actief, met jaarlijks onderhoud
- Servicekosten 233,40 euro per maand
- Erfpacht afgekocht tot en met 30-06-2056
- Parkeervergunning mogelijk
- Cv-ketel uit 2018

Benieuwd hoe het voelt om hier thuis te komen? Kom langs en zie het zelf. Maak een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging met Samen Makelaardij & Taxaties.



De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Het object is opgemeten door een professionele organisatie en eventuele discrepanties in de gegeven metingen kunnen Samen Makelaardij & Taxaties niet worden aangerekend. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om een eigen NEN 2580 meting te (laten) uitvoeren. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakte zijn indicatief.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

1. Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de woning (en bijgebouwen) meer dan 97 jaar oud zijn, waardoor de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) het verkochte daaraan dient aan te passen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven gebruik.

2. Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

3. Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hierbij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden.



Picture your first coffee of the day by the window, the water catching the light, the first boats drifting past. In the afternoon the balcony doors are open while you cook, there is a glass of wine with friends, and the sun stays with you well into the evening. Everything you do not need day to day sits neatly in your own generous storage room, which in Amsterdam is close to a luxury in itself.

In one of the loveliest and rarely available spots on the Admiralengracht you will find this fully renovated and energy-efficient apartment of just over 73 m², with two bedrooms, on the first floor. Both the living room and the front bedroom look straight out over the water.

You come home through your own front door on the street, with a wide and easy staircase up. No shared hallway, no neighbours on the landing. You simply step into your own home.

Calm in the middle of the city

What makes this spot special is the combination. You are living in one of the liveliest parts of Amsterdam, and yet it is remarkably quiet here. No through traffic at the door, just water, trees and the wide stretch of green on the far bank. In the evening the city is something you hear at a distance.

And then there are the parks, three of them. The Rembrandtpark is five minutes on foot and the Erasmuspark sits just the other side of the Jan Evertsenstraat. The Vondelpark is under ten minutes by bike. Three of the finest green spaces in the city, all close at hand, whether for a morning run, the dog, or a long Sunday afternoon on the grass.

For the daily shop, a long lunch or an evening out, the Kinkerstraat, the Jan Evertsenstraat and the J.P. Heijestraat are all a short ride away, and De Hallen with the Foodhallen is around the corner. The city centre is roughly ten minutes by bike. Two tram lines run from the end of the street, Lelylaan station is about eight minutes by bike, and the S105 and S106 put you on the A10 ring road in minutes.

The renovation

The renovation was done with real care. This was not a quick refresh but a series of considered decisions. The layout was opened up to make the most of the space and to let the light run from the front of the apartment through to the back. At the same time the character of 1929 has been kept, so that old and new sit together here as though they always had.

The apartment has a kitchen with integrated appliances, a renewed bathroom, a beautiful oak floor and underfloor heating throughout. It is wonderfully warm in winter and, together with the insulation, the reason behind the energy label B and the low running costs.

The heart of the apartment is the open kitchen with its sink island, which flows into the dining area and on into the living room. This is where the dish lands on the table while someone is still at the island, and where the conversation carries on from cooking to eating to sitting a while longer. Open the balcony doors and the room continues outside.

The west-facing balcony is the best seat in the house from midday until late in the evening. In summer this is where you eat, and where you watch the sun go down.

And then there is that private storage room. In Amsterdam you only understand how rare this is once you have lived without it. Bikes, suitcases, the Christmas boxes, the skis, all of it has a place, and you do not have to give up a room to find one.

Layout

Ground floor. Private entrance with staircase up to the living floor.

Samen Makelaardij & Taxaties

Kennemerplein 6

2011 MJ, HAARLEM

Tel: 0232084067

E-mail: info@samenmakelaardij.nl

www.samenmakelaardij.nl





First floor. Generous hallway leading straight through to the dining area and the open kitchen at the rear. The modern kitchen with sink island has a Smeg six-burner gas hob with integrated oven and extractor, a fridge-freezer and a dishwasher. The balcony is reached through the kitchen. The boiler from 2018 sits in the cupboard here.

At the rear there is a bedroom, which also opens onto the balcony. In the middle of the apartment is the modern bathroom with shower, bath, vanity unit, design radiator and toilet. Beside it is the separate utility room with connections for washing machine and dryer, and useful storage for everyday things.

At the front are the living room and the second bedroom, both looking out over the water.

Storage. Through the entrance beside the apartment's front door, on the top floor, is the private and very generous storage room of around 13 m2.

Key features

- Living area just over 73 m2, two bedrooms
- Built in 1929, with original details retained
- Renovated in 2026, following a major structural renovation in 2020
- Energy label B
- Underfloor heating throughout
- Kitchen with integrated appliances and sink island
- Renewed bathroom with shower and bath
- Separate utility room with storage
- Private entrance at street level
- Open views over the water from the living room and front bedroom
- Sunny west-facing balcony
- Private storage room of around 13 m2 on the top floor
- Three parks close at hand: Rembrandtpark, Erasmuspark and Vondelpark
- VvE professionally managed by Pro VvE Beheer, healthy and active, with annual maintenance
- Service charges 233.40 euro per month
- Leasehold paid off until 30-06-2056
- Parking permit available
- Boiler from 2018

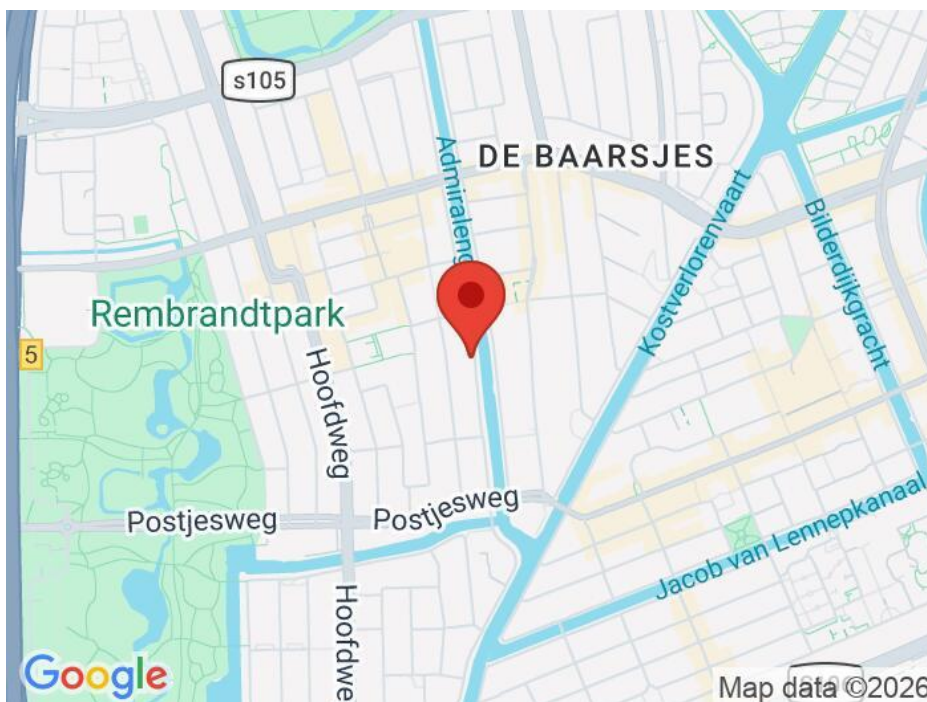
Curious how it feels to come home here? Come and see for yourself. Book a viewing with Samen Makelaardij & Taxaties.

Kenmerken

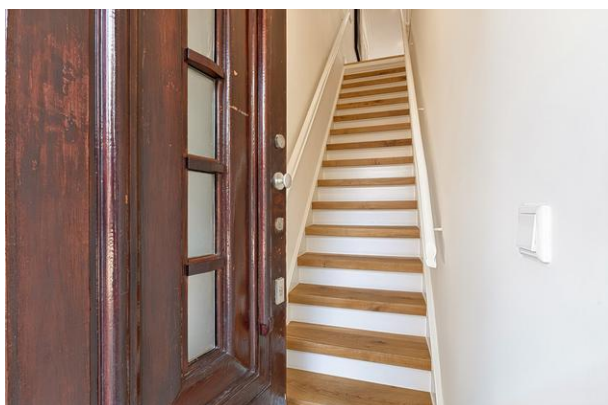
Vraagprijs	: € 650.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 265 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 73 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1929
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Admiralengracht 79 1
1057 ER AMSTERDAM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



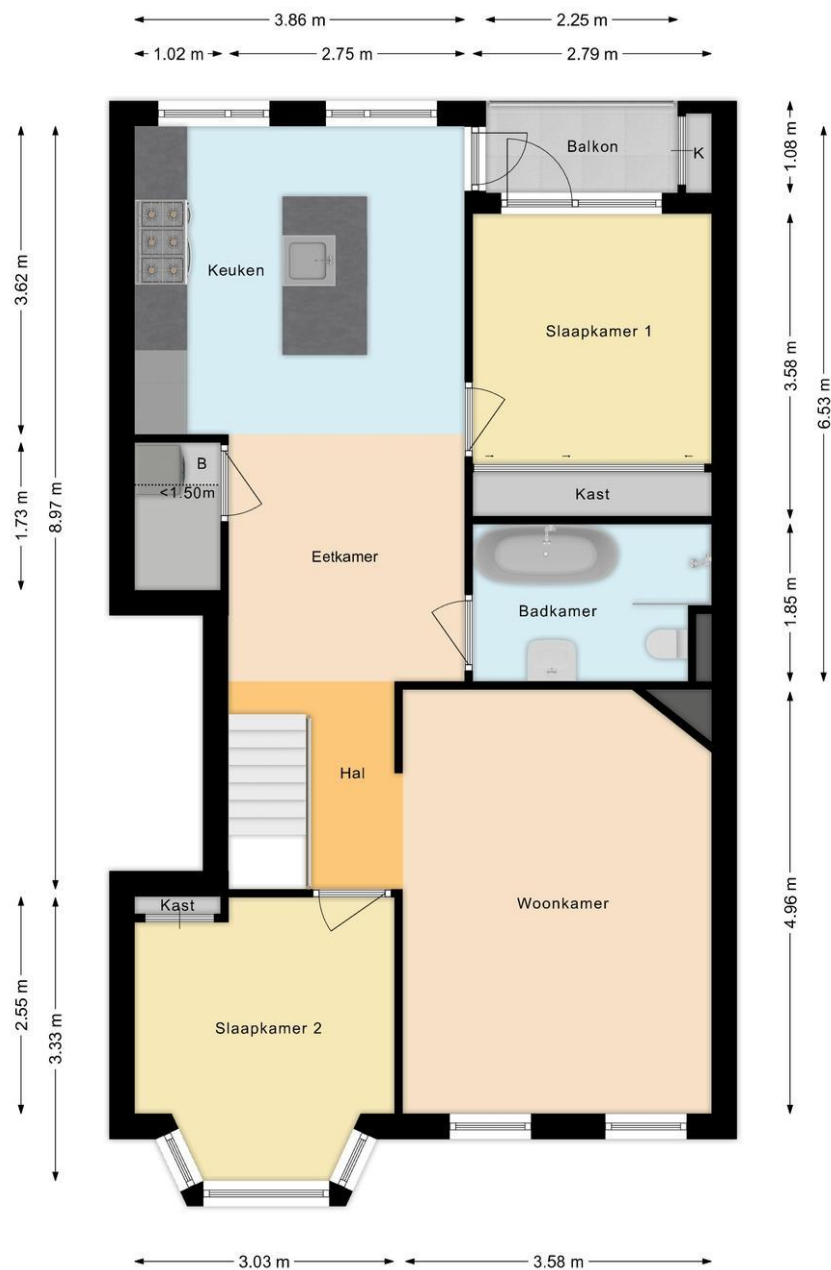
Foto's



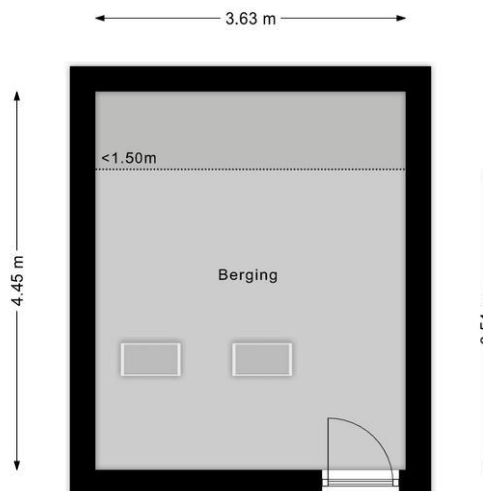
Foto's



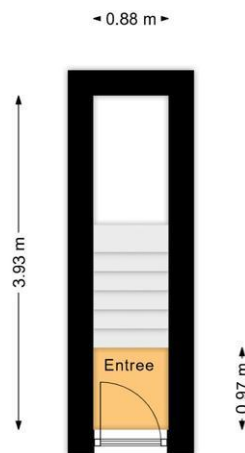
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐

- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒

Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Welkom bij Samen Makelaardij & Taxaties

Zoek je een makelaar die écht met je meedenkt? Die tijd voor je neemt, jouw wensen vooropstelt en je door elk proces leidt met warmte en aandacht? Samen op één lijn?

Maak dan kennis met Kim en Arthur.

Bij Samen Makelaardij & Taxaties draait alles om jou. Van het vinden van jouw droomwoning tot het succesvol verkopen van je huis of een taxatierapport: we doen het samen. Kim haar jarenlange ervaring en Arthur zijn frisse blik vormen de perfecte mix voor elk vastgoed vraagstuk. Communicatie staat bij ons hoog in het vaandel en wij zorgen voor een persoonlijke en transparante aanpak. Ontdek waarom vastgoed voor ons veel meer is dan alleen een huis, en hoe onze passie voor mensen ons elke dag drijft.

Kijk gerust even op onze website samenmakelaardij.nl voor meer informatie of bel ons voor een vrijblijvende afspraak op 023-208 40 67.

Kim en Arthur staan altijd klaar om je vragen te beantwoorden. Bij ons sta jij centraal!

(Ver)koop jouw
woning samen
met ons



Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl

