



Middenweg 311
1098 AT AMSTERDAM
€ 850.000,- k.k.



**METROPOOL
MAKELAARS**

metropoolmakelaars.nl



Welkom

In het geliefde Watergraafsmeer gelegen, charmant en licht driedubbel bovenhuis van 115 m², ruim dakterras en twee balkons.

Deze woning ligt aan de groene en breed opgezette Middenweg en is in 2021 grondig en met oog voor detail gerenoveerd en sindsdien altijd zorgvuldig onderhouden. Bij de renovatie is niet alleen aan de uitstraling gewerkt, maar ook aan comfort en functionaliteit, met als resultaat een woning waarin het van dag één prettig wonen is.

Het hart van de woning bevindt zich op de eerste verdieping met een heerlijk ruime woonkamer voorzien van erker aan de voorzijde van de woning. Via authentieke glas in lood schuifdeuren is de achterzijde van de woning te bereiken, waar door het doorbreken van de wand tussen keuken en eetkamer een heerlijk ruime woonkeuken is ontstaan. Hier is het heerlijk tafelen met familie of vrienden.

Maar dit is niet alles; de woning is op een groot aantal punten in 2021 gerenoveerd. Een greep uit de werkzaamheden die zijn verricht: een moderne hoekkeuken is geplaatst, de toiletruimte op de eerste verdieping is compleet gerenoveerd en er is een luxe badkamer geplaatst. Op de eerste verdieping is daarnaast een fraaie brede laminaatvloer met Fermacell ondervloer gelegd.

De indeling op de tweede verdieping is geoptimaliseerd en er is een extra slaapkamer gecreëerd. Verder zijn de verwarmingsleidingen weggewerkt, er is nieuwe elektra getrokken en het schakelmateriaal is aangepast, het deurbeslag is vernieuwd en de trappen zijn gerenoveerd en voorzien van anti slip.

Ten slotte is de woning in 2023 voorzien van een nieuwe markies aan de voorzijde op de eerste verdieping. Kortom een complete en instapklare woning in de begeerde Watergraafsmeer.



soort woning
bovenwoning



bouwjaar
1940



n.v.t.



aantal kamers
6



woonoppervlakte
115 m²



2 balkons en dakterras
no & zw



Indeling

Eigen entree met garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot een moderne toiletruimte met fonteintje en de woonkamer. De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en beschikt over een fraaie erker, vanwaar je uitkijkt over de Middenweg. Door de grote raamkozijnen en de gunstige zonligging is de woonkamer heerlijk licht.

Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer met aangrenzend de open keuken. Deze ruimte is ideaal om te eten, spelletjes te spelen en te genieten van de gezelligheid. De keuken is verder uitgevoerd in hoekopstelling en beschikt over diverse moderne inbouwapparatuur, waaronder: 4-pits gaskookplaat, combi-oven, vaatwasser en afzuigkap.

Via twee enkele deuren is er toegang tot het balkon, gelegen op het noordoosten. Vanaf het balkon is er uitzicht over de groene binnentuinen.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Op deze etage bevinden zich drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een heuse inbouwkast.

Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, waarvan er één eveneens beschikt over een inbouwkast en een balkon op het zuidwesten.

De moderne badkamer ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over een ruime inloopdouche, dubbele wastafel, spiegelkast, handdoekradiator, inbouwspotverlichting en fraai tegelwerk tot het plafond. Naast de badkamer bevindt zich een tweede moderne toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. Ten slotte is er op deze etage nog een handige was-/bergruimte met aansluitingen voor een wasmachine en droger.

Derde verdieping: Open ruimte, die momenteel wordt gebruikt als werk-/slaapkamer. Deze etage beschikt over een bad, wastafel en veel opbergruimte achter de knieschotten.

Kenmerkend is dat de ruimte heerlijk licht is door de grote schuifpui die leidt naar het ruime dakterras van 13 m², gelegen op het zonnige noordoosten. Hier kijk je uit over de groene binnentuinen en is het heerlijk vertoeven met een hapje en drankje in de zon. Eveneens bevindt zich in een afgesloten bergkast de cv-installatie.

Omgeving en bereikbaarheid

Deze charmante bovenwoning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke Watergraafsmeer in Amsterdam-Oost, een buurt die bekendstaat om haar rustige, dorpse karakter midden in de stad.

Op slechts enkele minuten wandelen bevindt zich Park Frankendael, perfect voor een frisse ochtendwandeling of zomerse picknick. Ook het Oosterpark en Flevopark zijn vlot bereikbaar per fiets. Sportievelingen kunnen hun hart ophalen in Park de Meer, met sportfaciliteiten voor onder meer voetbal, atletiek en hockey. Schaatsliefhebbers hoeven slechts vijf minuten te lopen naar de iconische Jaap Eden Ijsbaan. Voor gezinnen is de buurt extra aantrekkelijk dankzij een aantal grote speeltuinen, waaronder Speelpark Blijdag en Speeltuin Mariotteplein, om de hoek.

In de directe omgeving zijn er gezellige koffiezaken als Harvey Amsterdam en Badeta, perfect voor een koffie to go of een rustige werkplek. De dagelijkse boodschappen doe je op het Christiaan Huygensplein, op slechts enkele minuten lopen. Voor een avond uit zijn er diverse restaurants in de buurt, waaronder het sfeervolle Elsa's of het bekende biologische restaurant De Kas, waar je geniet van verse producten uit eigen tuin.

Tot slot zijn er meerdere goede basisscholen op loopafstand, wat deze buurt bijzonder geschikt maakt voor jonge gezinnen die op zoek zijn naar een groene, veilige én levendige woonomgeving.

Woningsfeer en Impressie







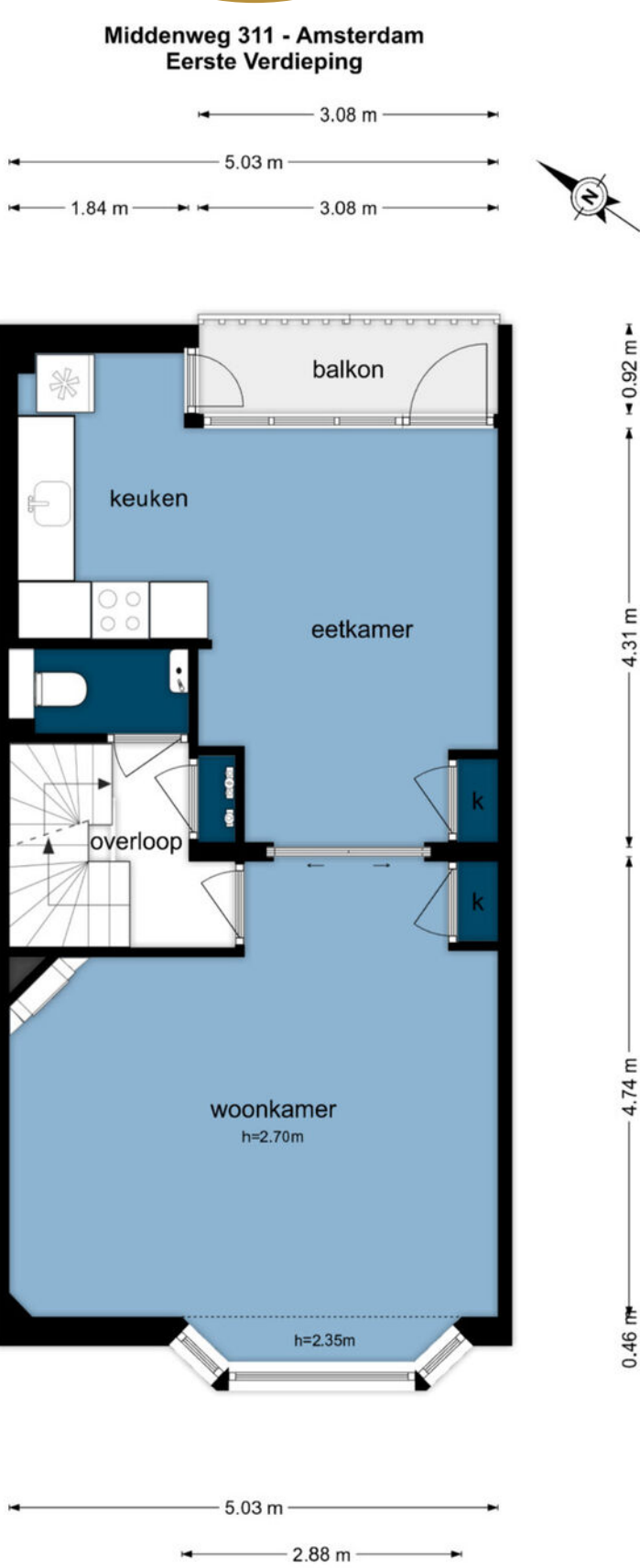
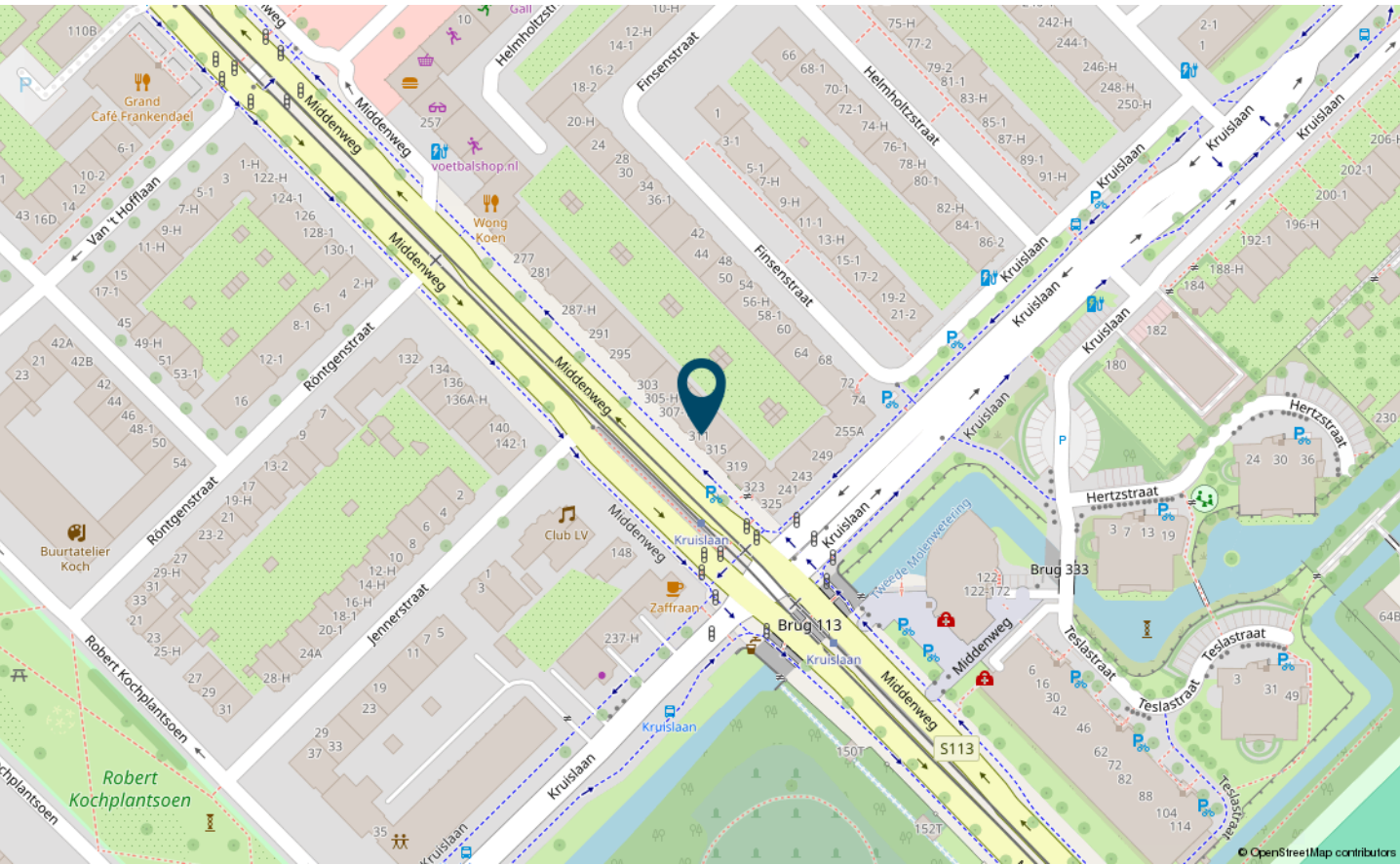
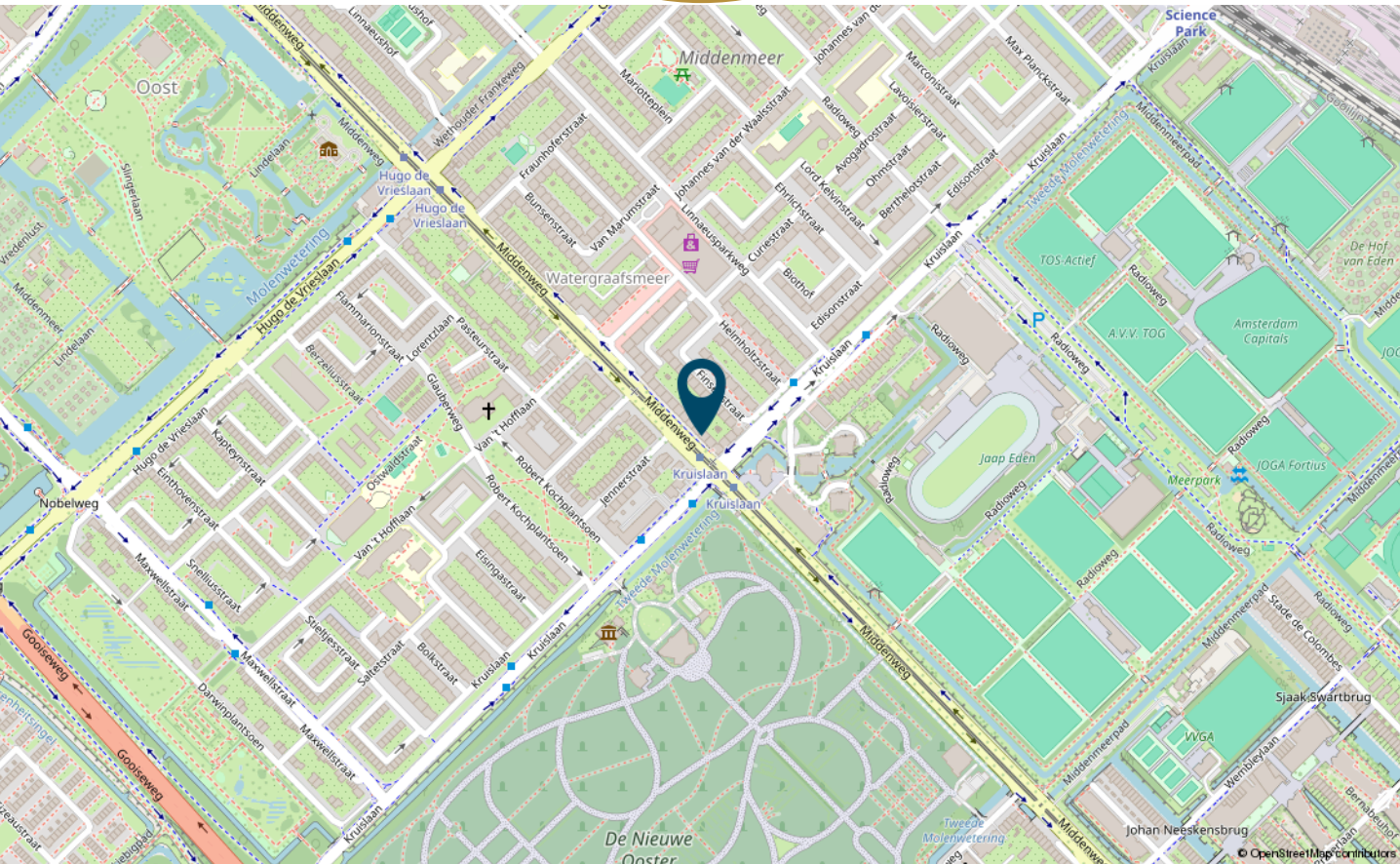


Omgeving



Locatie op de kaart

Plattegrond



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

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- pax kast grote slaapkamer (inrichting gaat mee)	X		
- plank boven kapstok entree en plank boven wasmachine	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- zonwering badkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem			X
- roedes en legplank inbouwkast straatzijde	X		
- plankjes in meterkast	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

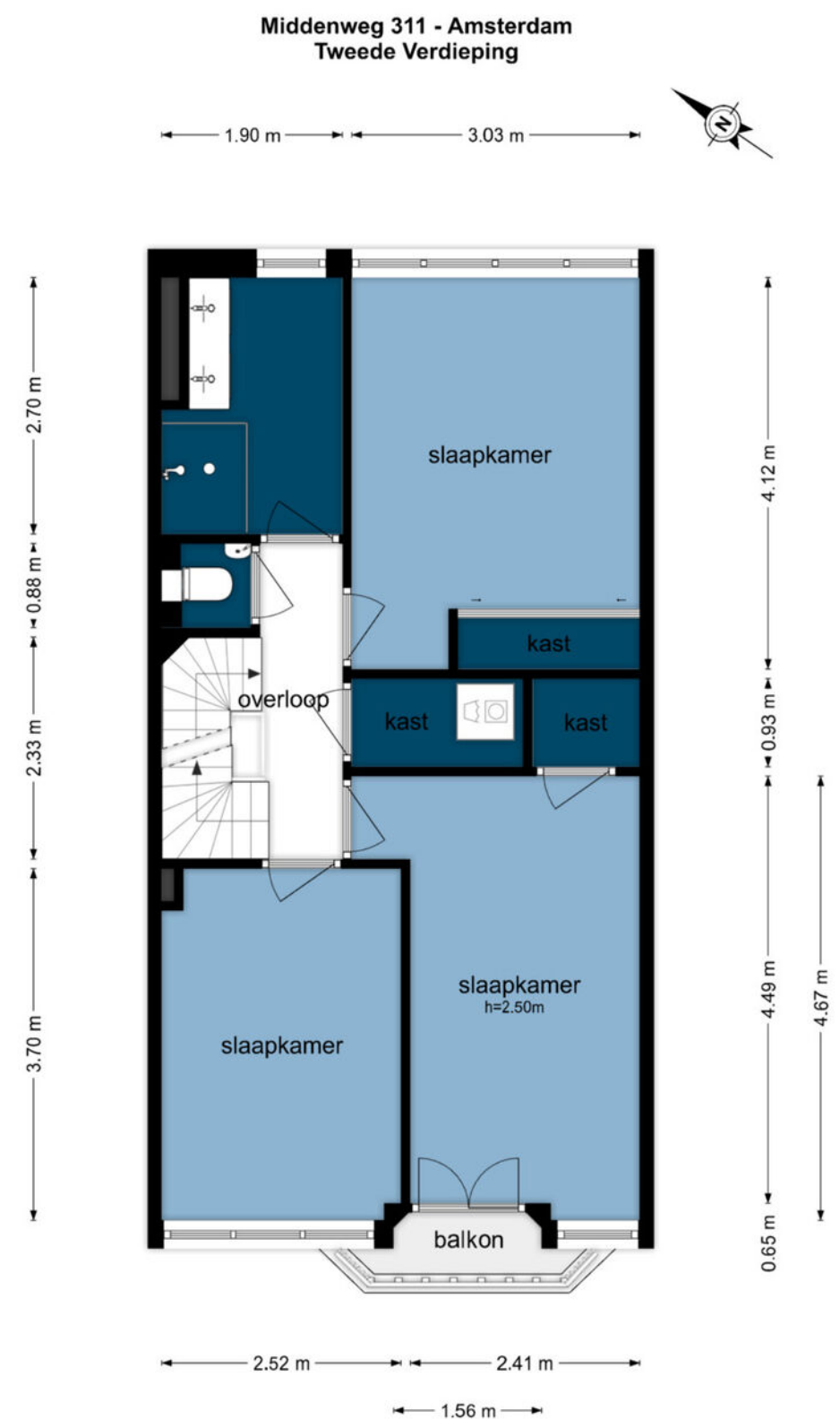
Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Messenmagneet	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

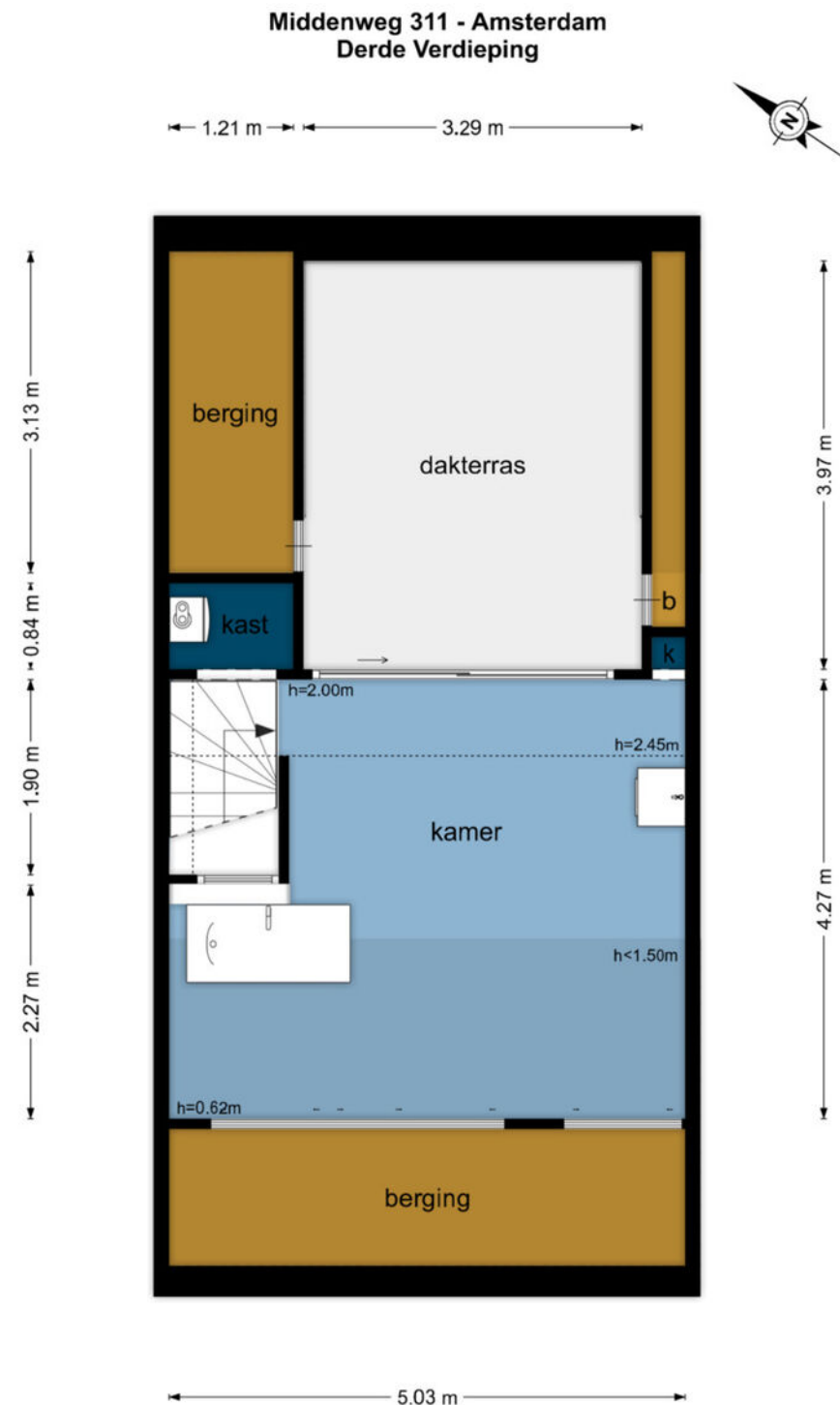
	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuin - Bebouwing			
Schaduwdoek			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Houten bank dakterras	X		
- Groene kussens bank dakte			X

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1940
- Karakteristiek bovenhuis verdeeld over drie verdiepingen
- Eigen grond, geen erfpacht
- Woonoppervlakte van 115 m² (meetrapport aanwezig)
- Eigen entree op de begane grond
- Grotendeels van binnen in 2021 gerenoveerd
- Dakterras van ruim 13 m²
- Twee balkons, waarvan één gelegen op het noordoosten en één op het zuidwesten
- Lichte, ruime woonkamer ensuite
- Veel authentieke details, waaronder glas in lood schuifdeuren
- Eetkamer voorzien van moderne open keuken en toegang tot het eerste balkon
- Vier slaapkamers, waarvan één met toegang tot het tweede balkon en één met toegang tot het dakterras
- Luxe badkamer
- Zolderkamer voorzien van ligbad en wastafel
- Energielabel D
- Geheel voorzien van dubbel glas raamkozijnen
- Actieve en professioneel door Velzel VVE Diensten beheerde VvE
- Servicekosten van € 180,84 per maand
- Veel bergruimte
- Zeer kindvriendelijke buurt met diverse speeltuinen en scholen op korte loopafstand
- Goede bereikbaarheid ten aanzien van uitvalswegen en openbaar vervoer
- Op korte fietsafstand van het centrum van Amsterdam
- De koopakte wordt bij een notaris in Diemen, Amsterdam of Amstelveen opgemaakt
- Oplevering in overleg



Deze informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of de gevolgen daarvan.

Metropool
Makelaars



Metropool Makelaars is NVM specialist op het gebied van woning-verkoop voor de gehele metropoolregio van Amsterdam (o.a. Amsterdam, Amstelveen, Haarlem, Hoofddorp, Almere en Uithoorn).

Door samen te werken met andere specialisten in de metropoolregio Amsterdam zoals aankoopmakelaars, taxateurs en financieel adviseurs kunnen wij ons focussen op het verkopen van woningen, ons specialisme.

Misschien is dit wel de woning die je altijd zocht...
We vertellen je er graag alles over.
Geef even een belletje, stuur een WhatsApp of e-mail
om een bezichtiging in te plannen.

Verkoopmakelaar
metropoolregio
Amsterdam

Amsterdamseweg 71
1182GP Amstelveen

020 – 227 21 19 (ook voor WhatsApp)
www.metropoolmakelaars.nl
info@metropoolmakelaars.nl

Openingstijden
Ma t/m Vr: 9.00 – 18.00 uur
Za: Alleen op afspraak



metropoolmakelaars.nl



metropoolmakelaars.nl