

TE KOOP



Pekelharingstraat 11 2, AMSTERDAM

Vraagprijs € 465.000 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
58 m²

Inhoud
186 m³

Bouwjaar
1951

Prijs

Vraagprijs € 465.000 k.k.

Soort woning

bovenwoning

Type woning

appartement

Aantal kamers

3

Aantal slaapkamers

2

Energie label

E

Isolatie

dubbel glas





> Omschrijving

Sfeervol en instapklaar 3-kamerappartement met twee balkons en afgekochte erfpacht

In een rustige, groene straat in de geliefde Watergraafsmeer ligt dit uitstekend ingedeelde en instapklare 3-kamerappartement op de tweede en tevens bovenste verdieping. De woning beschikt over twee balkons, een berging in de onderbouw en een fraaie eikenhouten vloer die door het gehele appartement is doorgelegd. Bovendien is de erfpacht volledig afgekocht, inclusief het eeuwigdurende tijdvak.

Omgeving

De woning bevindt zich in een rustige straat met brede stoepen en volwassen bomen, midden in de populaire Watergraafsmeer. Op korte loopafstand liggen Park Frankendael, het sfeervolle Darwinplantsoen met de beroemde Mien Ruys-tuin en de gezellige Middenweg. In de directe omgeving vindt u een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, cafés en restaurants. Ook scholen, sportvelden en de Jaap Edenbaan bevinden zich vlakbij. De bereikbaarheid is uitstekend. Openbaar vervoer bevindt zich letterlijk om de hoek, met snelle verbindingen naar station Amstel en station Duivendrecht. Met de auto zijn de Ring A10, A1 en A2 eenvoudig bereikbaar.

Indeling

Via de gemeenschappelijke entree op de begane grond bereikt u met de trap de tweede verdieping. De hal geeft toegang tot alle vertrekken.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer met open woonkeuken en toegang tot het zonnige balkon op het zuidwesten. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie (2025), vaatwasser (2024), oven, inductiekookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken stapt u direct het balkon op, met voldoende ruimte voor een gezellig zitje.

Aan de rustige achterzijde liggen de ruime slaapkamers met praktische vaste kast waarin de aansluitingen voor wasmachine en droger, en ruimte voor een garderobekast. Daarnaast ligt de tweede slaapkamer met toegang tot het tweede balkon, waar u kunt genieten van de ochtendzon. De moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator.





Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje. De hal, woonkamer, keuken en beide slaapkamers zijn afgewerkt met een stijlvolle houten lamelparketvloer, wat zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling.

Bijzonderheden/voorzieningen

- Bouwjaar 1951
- Energielabel E
- Woonoppervlak 58 m², excl. Berging (meetrapport beschikbaar)
- Erfpacht afgekocht
- Twee heerlijke balkons
- CV-combiketel Remeha Tzerra 2013
- Actieve VVE, deze wordt professioneel beheerd door Yver VVE Beheer (66 leden, Bolkstraat 2-22 en Pekelharingstraat 1-21). In het kader van verduurzamingsplannen wordt binnen de VVE gesproken over dakisolatie, HR++ glas en opt-in opties naar keuze.
- Dubbel glas
- Berging in de onderbouw.

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.

Zakelijke lasten

- Bijdrage VvE € 183,85 per maand
- OZB € 246,64 per jaar
- Rioolrecht € 192,04 per jaar
- Waterschapsbelasting € 82,62 per jaar



> English

Atmospheric and Move-In Ready 2-Bedroom Apartment with Two Balconies and Fully Paid-Off Leasehold

Located on a quiet, green street in the highly sought-after Watergraafsmeer neighborhood, this excellently laid-out and move-in ready 2-bedroom apartment is situated on the second and top floor. The property features two balconies, a storage unit in the basement, and a beautiful oak wooden floor throughout the entire apartment. In addition, the leasehold has been fully paid off, including the perpetual leasehold period.

Surroundings

The apartment is located on a peaceful street with wide sidewalks and mature trees, right in the heart of the popular Watergraafsmeer area. Within walking distance you will find Park Frankendael, the charming Darwinplantsoen park with the famous Mien Ruys garden, and the lively Middenweg shopping street. The immediate area offers a wide variety of shops, supermarkets, cafés, and restaurants. Schools, sports facilities, and the Jaap Eden ice rink are also nearby. Accessibility is excellent. Public transportation is literally around the corner, with fast connections to Amstel Station and Duivendrecht Station. By car, the A10 ring road as well as the A1 and A2 motorways are easily accessible.

Layout

Through the communal entrance on the ground floor, you reach the second floor via the staircase. The hallway provides access to all rooms.

At the front of the apartment is the bright living room with an open-plan kitchen and access to the sunny southwest-facing balcony. The modern kitchen is equipped with various built-in appliances, including a fridge/freezer combination (2025), dishwasher (2024), oven, induction cooktop, and extractor hood. From the kitchen, you step directly onto the balcony, which offers enough space for a cozy seating area.

At the quiet rear side of the apartment is the spacious master bedroom with a practical built-in closet containing connections for a washing machine and dryer, as well as space for a wardrobe. Next to it is the second bedroom with access to the second balcony, where you can enjoy the morning sun.

The modern bathroom features a walk-in shower, vanity unit, and towel radiator. There is also a separate toilet with a small sink.

The hallway, living room, kitchen, and both bedrooms are finished with a stylish wooden parquet floor, creating a warm and well-maintained appearance.



> English

Special Features / Amenities

- Built in 1951
- Energy label E
- Living area of 58 m², excluding storage unit (measurement report available)
- Leasehold fully paid off, including perpetual period
- Two wonderful balconies
- Central heating boiler Remeha Tzerra 2013
- Active homeowners' association (VvE), professionally managed by Yver VvE Beheer (66 members, Bolkstraat 2-22 and Pekelharingstraat 1-21). As part of sustainability plans, the VvE is discussing roof insulation, HR++ glazing, and optional sustainability upgrades.
- Double glazing
- Storage unit in the basement

The property has been professionally measured in accordance with BBMI measurement guidelines. The purchase agreement will include a clause stating that prospective buyers have been invited to verify the measurements of the property themselves. If they choose not to do so, they indemnify the staff of Pappie & Van der Zee Makelaars o/g and the owners of the property from any liability.

Annual Charges

- Homeowners' association contribution: €183.85 per month
- Property tax (OZB): €246.64 per year
- Sewer tax: €192.04 per year
- Water authority tax: €82.62 per year





















Uw droomhuis gevonden?

Kies voor een MVA-aankoopmakelaar
dé expert die ontzorgt



Voor iedereen een woning!



> Plattegrond

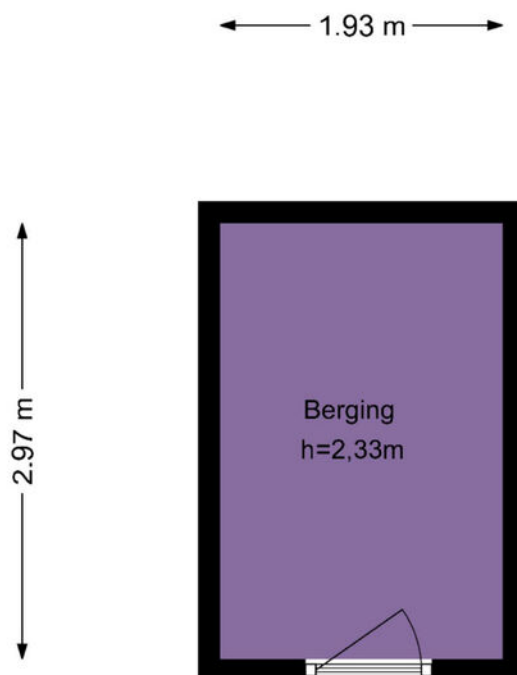
Pekelharingstraat 11-2 - Amsterdam Tweede verdieping



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

> Plattegrond

Pekelharingstraat 11-2 - Amsterdam Berging



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

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