

Overtoom 489-3

1054 LG Amsterdam



MAX DE MAKELAER



Verkoopbrochure

Licht en sfeervol appartement vol jaren '30 karakter, met een zonnig balkon en het Vondelpark om de hoek.

VRAAGPRIJS

€ 675.000 k.k.

De woning

Dit appartement op de derde verdieping heeft veel karakter door de prachtige jaren '30 elementen, zoals de erker met zitbank, drie schouwen en plafondlijsten. Grote raampartijen en hoge plafonds maken het heerlijk licht. De grote woonkamer ligt aan de voorzijde, de twee slaapkamers en de keuken aan de rustige achterzijde. Daar loopt ook het balkon over de volle breedte, op het zonnige zuidoosten.



KENMERKEN

Woonoppervlakte **ca. 88 m²**

Slaapkamers **2**

Bouwjaar **1933**

Servicekosten **€ 152,17 p/m**

Fundering **voldoende (code 2)**

Balkon **ca. 9 m², zuidoosten**

Ligging **3e verdieping**

Energie label **B**

Erfpacht **€ 977 p/j (2026)**

Oplevering **in overleg**

Indeling



Woonkamer in twee delen

Aan de voorzijde ligt de woonkamer van samen ruim 38 m², met plafonds van 2,67 meter. Het ene deel met erker en zitbank is nu eet- en zitkamer, het andere de tv-kamer. Eén van beide kan ook werkkamer of derde slaapkamer worden.

Jaren '30 karakter

Paneeldeuren met bovenlichten, plafondlijsten, een wit geschilderde houten vloer en drie schouwen, waarvan twee van marmer. In totaal zijn er vijf inbouwkasten.



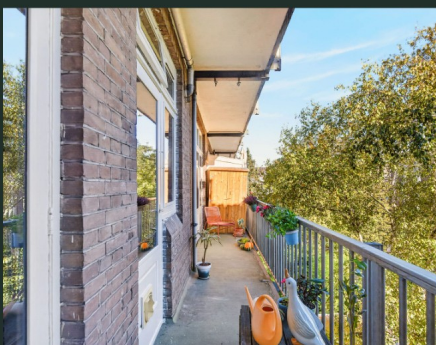
Slaapkamers & keuken

De hoofdslaapkamer van ca. 17 m² en de tweede slaapkamer van ca. 9 m² hebben allebei openslaande deuren naar het balkon. Ook de keuken, met 4-pits gaskookplaat en inbouwoven, heeft een eigen deur naar buiten.

Badkamer & toilet

De badkamer is een suite bij de hoofdslaapkamer, met inloopdouche, wastafel, designradiator en wasmachineaansluiting. Het separate toilet met fonteintje ligt aan de hal.

Ontbijten in de ochtendzon



Balkon ca. 9 m²

Overdekt balkon over de volle breedte van 8,30 meter, op het zuidoosten.

Drie deuren naar buiten

Bereikbaar vanuit beide slaapkamers en de keuken.

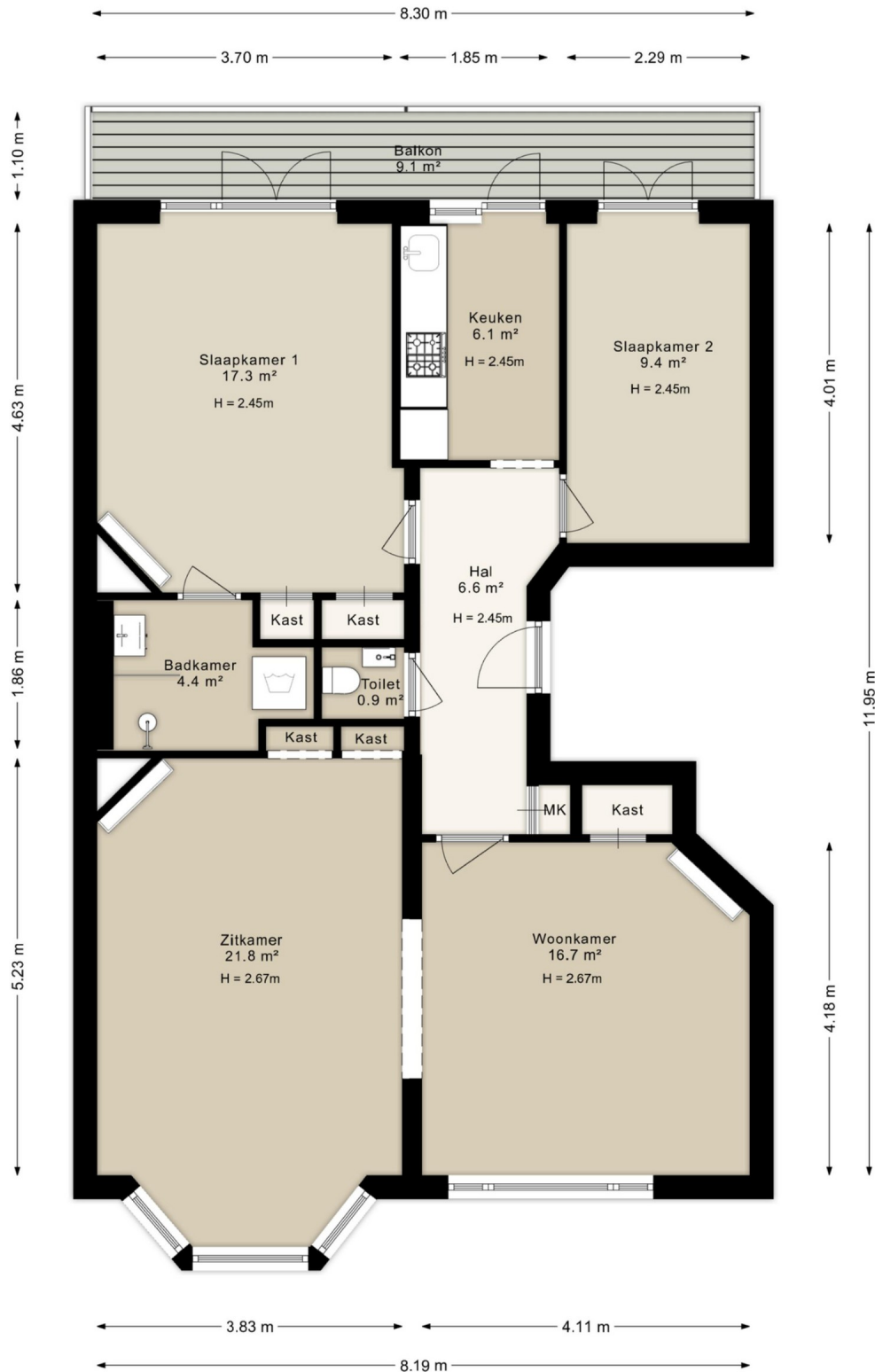
Groen uitzicht

Je kijkt uit op berken, een begroeide gevel en een groen dak, weg van de straatkant.

Plattegrond

Derde verdieping · ca. 88 m²

Balkon ca. 9 m²



Omgeving



De woning ligt in de Vondelparkbuurt West, aan het deel van de Overtoom tussen het Vondelpark en de Overtoomse Sluis. Het Vondelpark is praktisch je achtertuin en ook het Rembrandtpark ligt dichtbij. Voor koffie en een hapje ga je naar De Zwaan, Bar Kosta, YNK of Café Conrad. De Jan Pieter Heijestraat en de Kinkerstraat liggen om de hoek. Het Leidseplein en het Museumplein zijn binnen 10 minuten fietsen, tram 1 stopt vlakbij en de Ring A10 is snel bereikbaar.

Vereniging van Eigenaren

Kleine VvE van 5 appartementsrechten, actief en professioneel beheerd. Onlangs zijn het dak, het schilderwerk, het trappenhuis en de standleiding aangepakt. Servicekosten € 152,17 per maand.

Erfpacht & fundering

Gemeentelijke erfpacht (AB 2000), tijdvak t/m 31 december 2057. Canon 2026: € 977,02 per jaar, jaarlijks geïndexeerd. Fundering onderzocht in 2023: voldoende (code 2).



Benieuwd naar Overtoom 489-3?

Ik vertel je er graag alles over tijdens een bezichtiging. Plan je bezichtiging eenvoudig via Funda of neem direct contact met me op.



Anne Pruiksma

Makelaar · Max de Makelaer

Mobiel 06 11 48 61 58

E-mail anne@maxdemakelaer.com

Kantoor 020 22 32 881

Website www.maxdemakelaer.com

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Aan deze presentatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Maten, oppervlakten en bedragen zijn indicatief. Informatie over erfpacht, fiscale voordelen en/of financieringsmogelijkheden is eveneens indicatief; kopers wordt geadviseerd dit zelf te verifiëren bij de gemeente, Belastingdienst en/of hun financieel adviseur.