KOPINSKY
MAKELAARDIJ

Westwouderstraat 1

Vraagprijs: € 495.000,-k.k.

SFEERVOLLE, GERENOVEERDE HOEKWONING UIT 1927 MET ZONNIGE ACHTERTUIN, TWEE SLAAPKAMERS, VRIJSTAANDE BERGING ÉN EEUWIGDUREND AFGEKOCHTE ERFPACHT!

Deze sfeervolle hoekwoning aan de Westwouderstraat 1 combineert het karakter van 1927 met het comfort van nu. In 2023 is de woning met veel aandacht gerenoveerd, waarbij het authentieke karakter behouden is gebleven. De vloer is geïsoleerd en heeft vloerverwarming, er zit HR++ glas rondom en op het dak liggen zonnepanelen.

De woning heeft een lichte woonkamer met open keuken, twee ruime slaapkamers en een zonnige achtertuin op het westen. Een derde slaapkamer is eenvoudig te maken. Daarbij hoort een vrijstaande stenen berging. Extra bijzonder: vanuit de tuin loopt u direct het groene binnenhof in.

DE WONING

Via de entree komt u in de hal met toilet. De woonkamer is licht en voelt ruim dankzij de plafondhoogte van circa 2,68 meter. De begane grond is in 2023 volledig geïsoleerd en kreeg een nieuwe houten parketvloer met vloerverwarming.

De open keuken sluit aan op de woonkamer en heeft onder meer een vaatwasser, oven, koelkast en vriezer. De keuken is in 2023 opgeknapt en uitgebreid. Ook is hij voorbereid op elektrisch koken: de loze leidingen vanuit de meterkast liggen er al.

DE TUIN

Via openslaande deuren komt u in de zonnige achtertuin van circa 18 m² op het westen. Hier zit u van de middag tot de avond in de zon, ideaal om buiten te eten of na een drukke dag te ontspannen. De tuin is in 2023 opgeknapt, met extra plantvakken, een buitenkraan en een aparte groep voor tuinverlichting.

Achter de tuin ligt het groene binnenhof, waar kinderen spelen en buren elkaar ontmoeten. De eigenaar heeft er een eigen picknicktafel staan. Rond het hof is een gezellige, betrokken buurtgemeenschap ontstaan.

EERSTE ETAGE

Op de eerste verdieping ligt een ruime slaapkamer, die dankzij de dakkapellen aan de voor- en achterzijde licht is. De kamer is ontstaan door twee slaapkamers samen te voegen. Met een tussenwand is de oorspronkelijke indeling eenvoudig terug te brengen. Vanuit de slaapkamer komt u in de badkamer met douche en wastafel. Het badkamermeubel is in 2025 vernieuwd en de handdoekradiator in 2026. Op deze verdieping is ook een apart toilet met fonteintje.

TWEEDE ETAGE

Onder de kap ligt de tweede (of derde) slaapkamer. De houten balken zijn hier in het zicht gebleven. Er is een binnenwand weggehaald en een extra dakraam geplaatst, waardoor de ruimte licht en open is. In een maatwerk-inbouwkast staan de wasmachine en droger. De ruimte is ook geschikt als werk- of hobbykamer.

LIGGING

De Westwouderstraat ligt in Tuindorp Nieuwendam, een groene, historische tuinwijk uit de jaren twintig. De huidige bewoners hebben hier met veel plezier genoten van het groen, de rust en de sfeer rond het hofje. Op loopafstand wandelt u over de Nieuwendammerdijk naar het geliefde Café ’t Sluisje. In de zomer kunt u afkoelen bij de zwemplek in de buurt.

Winkels, supermarkten, scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en de bushalte liggen op loopafstand. Metrostation Noorderpark van de Noord/Zuidlijn ligt op fietsafstand, en van daaruit bent u snel op Centraal, het Rokin of in De Pijp. Waterland met zijn dorpjes en fietsroutes ligt om de hoek, en de A10 is snel bereikbaar.

Kortom: rustig en groen wonen in een betrokken buurt, met de stad dichtbij.

COMFORT & ONDERHOUD

De woning is in 2023 grondig aangepakt en sindsdien goed onderhouden. Een overzicht:
Vloer volledig geïsoleerd (Rc-waarde 3,5);
Vloerverwarming en nieuwe houten parketvloer op de begane grond;
Openslaande deuren naar de achtertuin;
Keuken opgeknapt en uitgebreid, voorbereid op elektrisch koken;
Volledig voorzien van HR++ beglazing;
Vier terracottakleurige zonnepanelen (2025, totaal 1,45 kWp), met een eigen elektragroep die kan worden uitgebreid;
Extra dakraam en maatwerk-inbouwkast op de tweede verdieping;
Buitenschilderwerk volledig uitgevoerd in 2024;
Voegwerk van de schoorsteen gerepareerd en gestabiliseerd in 2025;
Badkamermeubel vernieuwd in 2025, nieuwe handdoekradiator in 2026;
HR-107-combiketel, professioneel onderhouden (laatst in oktober 2026);
Glasvezelaansluiting.

De woning heeft energielabel C.

DE GROND

De woning staat op gemeentelijke erfpachtgrond. De canon is eeuwigdurend afgekocht. U betaalt dus geen periodieke canon meer en heeft geen toekomstige canonverplichtingen.

BIJZONDERHEDEN

Woonoppervlakte circa 63 m²;
Gerenoveerde hoekwoning uit 1927;
Twee ruime slaapkamers, een derde is eenvoudig te maken;
Zonnige achtertuin van circa 18 m² op het westen;
Directe toegang tot een groen binnenhof;
Vrijstaande stenen berging van circa 4 m²;
Vloerverwarming op de begane grond;
HR++ glas en vier zonnepanelen;
Energielabel C;
Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
Oplevering in overleg.

Een sfeervolle woning met een zonnige tuin, op een bijzondere plek in Noord. U bent van harte welkom om hem zelf te komen bekijken.

De in deze brochure getoonde vrijblijvende informatie is door ons (met zorg) samengesteld op basis van gegevens van de verkoper (en/of derden). Wij staan niet in voor de juistheid of volledigheid daarvan. Wij adviseren u en/of uw makelaar om contact met ons op te nemen bij interesse in deze woning.

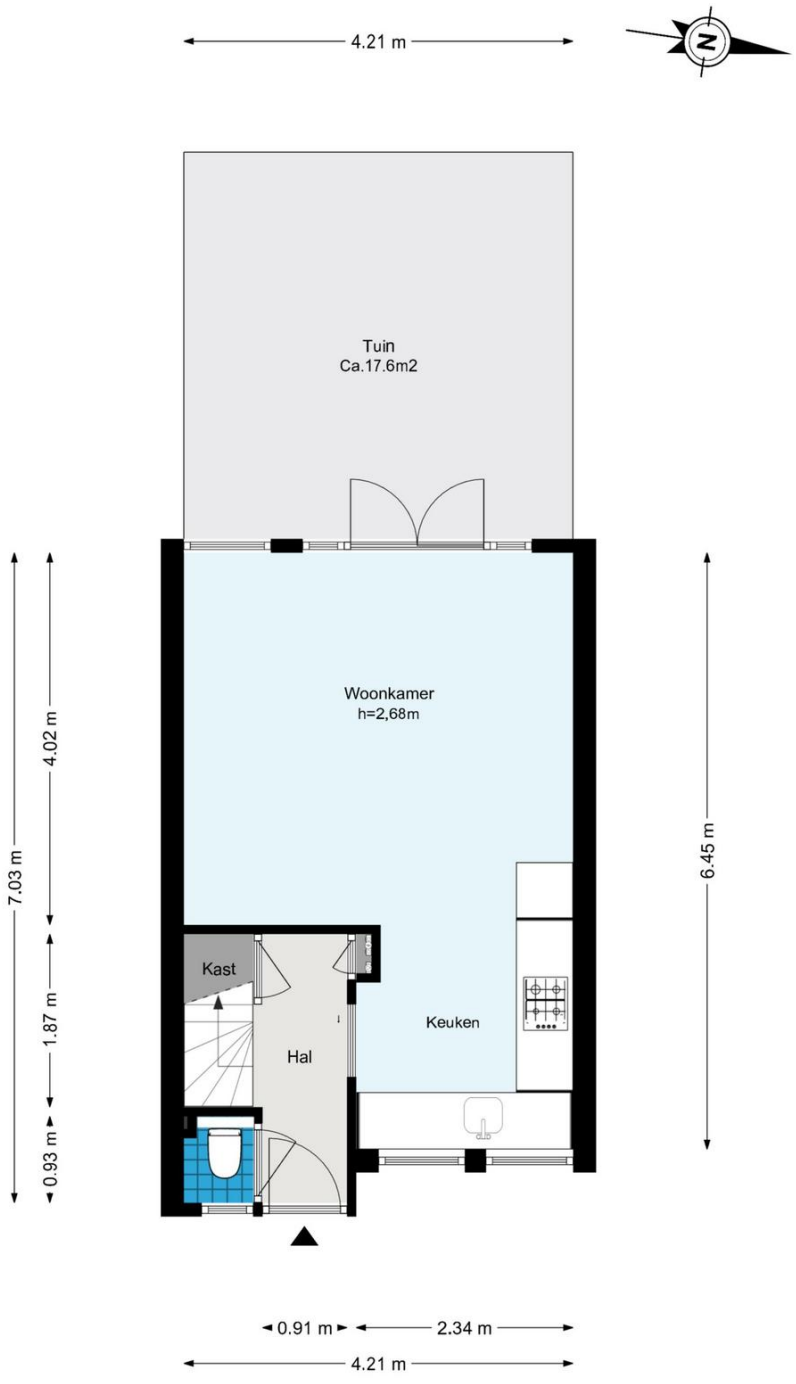






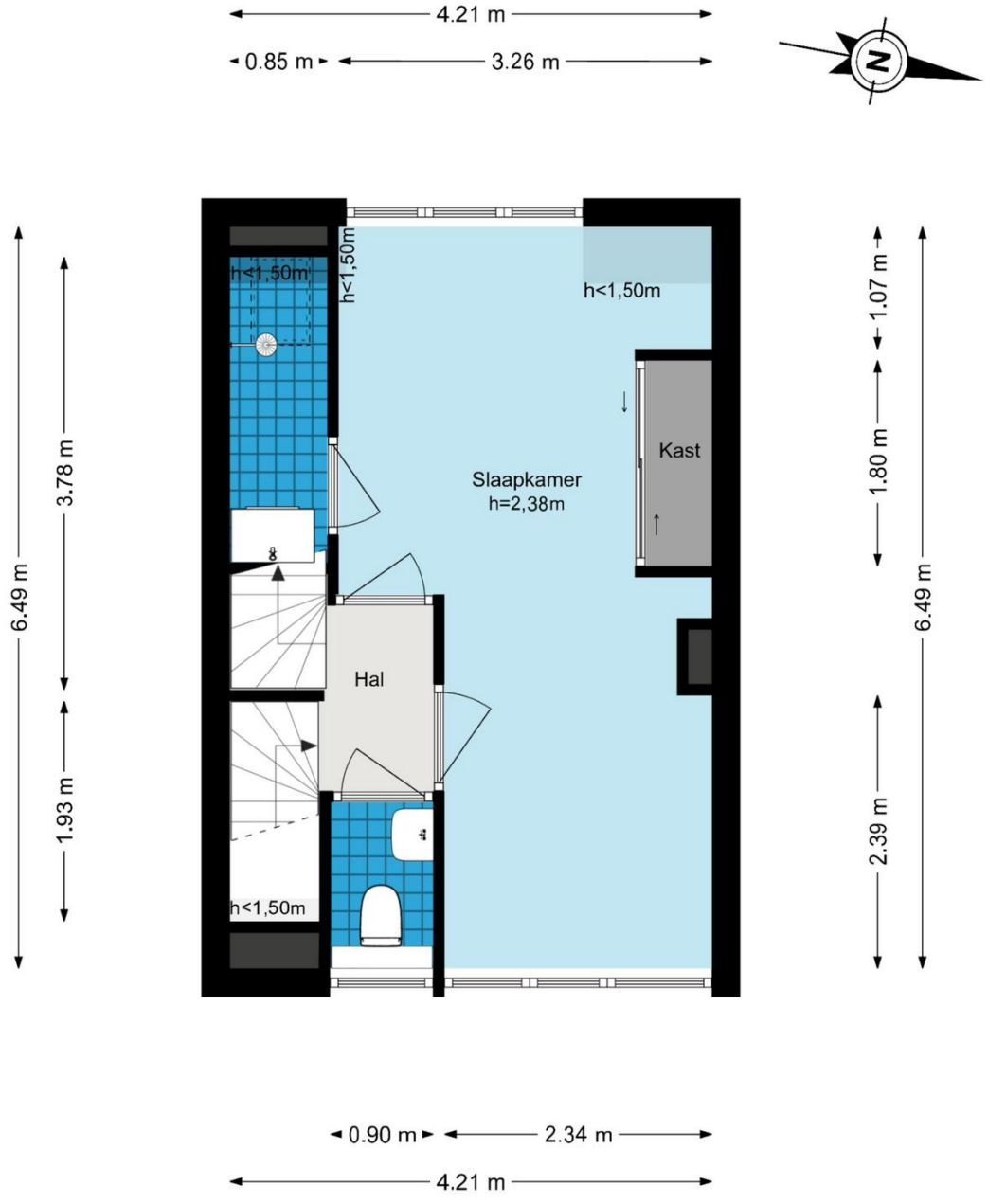


Westwouderstraat 1 - Amsterdam
Begane grond



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

Westwouderstraat 1 - Amsterdam
Eerste verdieping



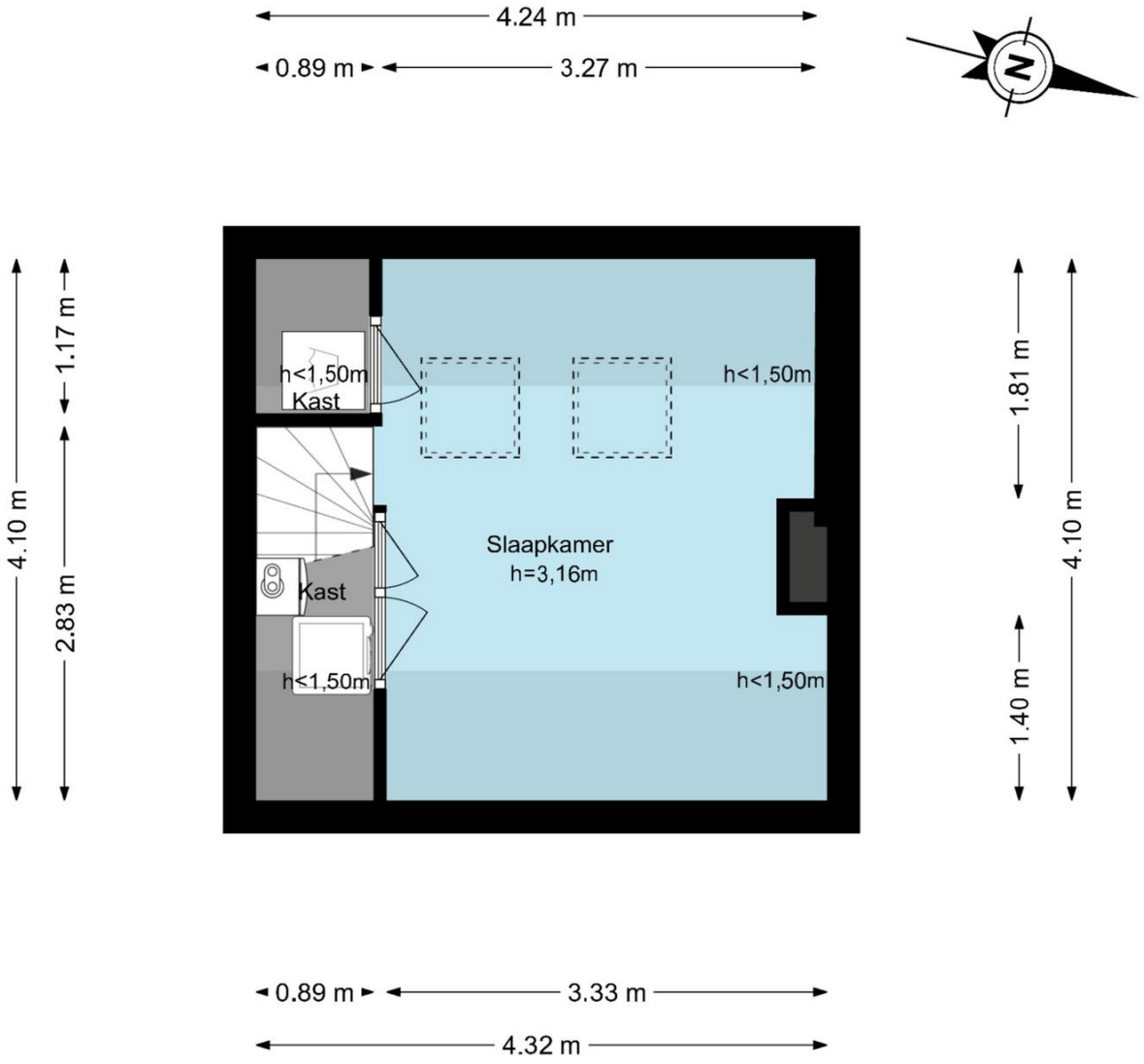
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Westwouderstraat 1 - Amsterdam
Alternatief



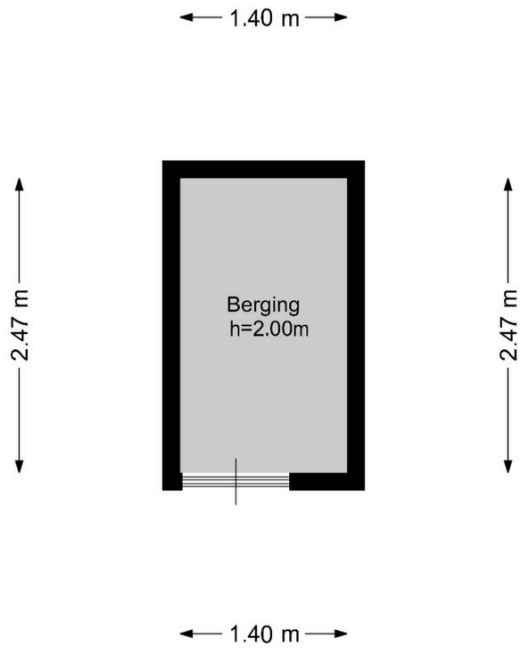
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Westwouderstraat 1 - Amsterdam
Tweede verdieping



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

Westwouderstraat 1 - Amsterdam
Berging



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