

- AMSTERDAM -
**WIJSMULLERSTRAAT
51-H**

**"Ruim benedenhuis met
tuin en tuinhuis."**

**"Modern afgewerkt met
inbouwspotjes en een
nieuwe vloer."**

BOELEN

MAKELAARDIJ

TE KOOP

Fantastisch en recent gerenoveerd begane grondappartement met een woonoppervlakte van circa 81 m² en een fijn tuinhuis van 8 m². Het appartement staat op eigen grond en is in 2022-2023 verbouwd en voorzien van o.a. een nieuwe indeling met een lichte woonkamer en open keuken, 2 slaapkamers, moderne badkamer en 2 toiletten. Via de openslaande deuren is de tuin te bereiken. Het tuinhuis is voorzien van verwarming, daglicht en elektriciteit, een ideale werkplek of logeerkamer. Het appartement is gelegen in een populaire buurt, de Hoofddorppleinbuurt in Amsterdam Zuid. Op loopafstand van het Vondelpark en Rembrandtpark en verschillende gezellige horecagelegenheden. Een fijne buurt met alle voorzieningen op loopafstand.

VRAAGPRIJS

€ 745.000 k.k.



INDELING

BEGANE GROND

Binnenkomst in de hal, deze geeft toegang tot alle vertrekken. Hier is een apart toilet met fonteintje aanwezig en trapkast. Aan de voorzijde van het appartement is de master bedroom gelegen, een goed formaat slaapkamer met mogelijkheid tot veel kastruimte. In 2022 is er verbouwd en is er extra ruimte en licht in de woonkamer en open keuken gekomen, de uitbouw uit 2017 beschikt over grote kozijnen, openslaande deuren, vloerverwarming en drie lichtkoepels. De open keuken beschikt over een 6-pits gasfornuis, oven, afzuiginstallatie en een vaatwasser. De tweede slaapkamer is bereikbaar via twee deuren, als je de deur aan de achterzijde opent zorg je voor veel licht inval in deze kamer. Badkamer in het midden van het appartement en is grondig is volledig nieuw en heeft een moderne afwerking. Voorzien van een ruime inloop/regendouche met glaswand, wastafelmeubel met kom, verwarmde spiegel, toilet en een wasmachine/droger aansluiting. De gehele badkamer is betegeld en afgewerkt met zwarte details. Via de (dubbele) openslaande deuren kan je naar de heerlijke tuin die is gelegen op het Oosten, een fijne tuin met genoeg ruimte voor meerder zitjes. Het tuinhuis is een ideale plek welke kan dienen als werkruimte of logeerkamer en is voorzien van elektra, daglicht, verwarming, internetkabel en coaxkabel. Naastgelegen is een schuur met veel opbergruimte. Door tijdens de verbouwing de badkamer te verplaatsen is er een unieke diepte van de keuken ontstaan en is er een ruime slaapkamer aan de voorzijde.

In de populaire
Hoofddorpplein
buurt

3 lichtkoepls en dubbele
openslaande deuren.



Tuin op het oosten.





Nieuwe vloer uit 2022.









Tweede slaapkamer.







Ruime slaapkamer aan de
voorzijde.



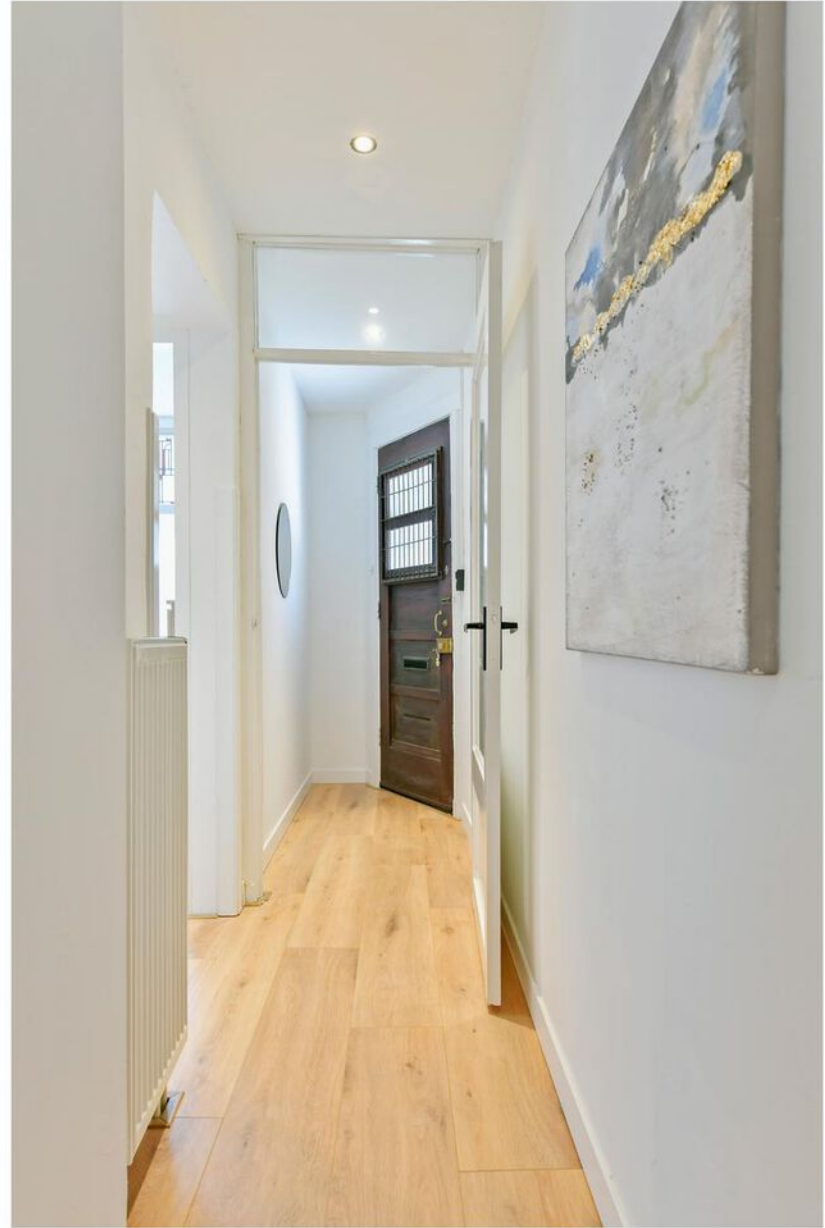




Volledig nieuwe badkamer.







Apart toilet.





Tuinhuis van 8 m².









KENMERKEN & SPECIFICATIES

VOORZIENINGEN

- Cv ketel (Bosch 2012)
- Isolatie: vloerisolatie, HR-glas

ONDERHOUD

- Intern: goed
- Extern: goed

OPPERVLAKTEN

- Woonoppervlakte circa 81 m²
- Oppervlakte tuinhuis 8 m²
- Inhoud circa 255 m³

ROERENDE ZAKEN

- Lijst roerende zaken

GRONDSITUATIE

- Volle eigendom

ZAKELIJKE LASTEN

- OZB ntb
- Rioolrecht € 160,43 per jaar
- Bijdrage VvE €70 per maand

BESTEMMING

- Wonen

KADASTRAAL

- Gemeente: Sloten
- Sectie: O
- Complexaanduiding: 2446
- Indexnummer: 1
- Aandeel: 1/3

MILIEU

- Bodemrapporten



VERTREKKEN

- Woonkamer
- Open keuken
- 2 slaapkamers
- Badkamer
- Toilet
- Tuinhuis

BOUWJAAR

- 1931

BUITENRUIMTE

- Tuin aan de achterzijde
- Gelegen op het oosten
- Tuin oppervlakte circa 29 m²
- Met tuinhuis en schuur

ENERGIELABEL

- B

OPLEVERING

- In overleg, kan snel

OVERIG

- Algemene ouderdomsclausule van toepassing

VRAAGPRIJS
€ 745.000,- K.K.

PLATTEGROND BEGANE GROND



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

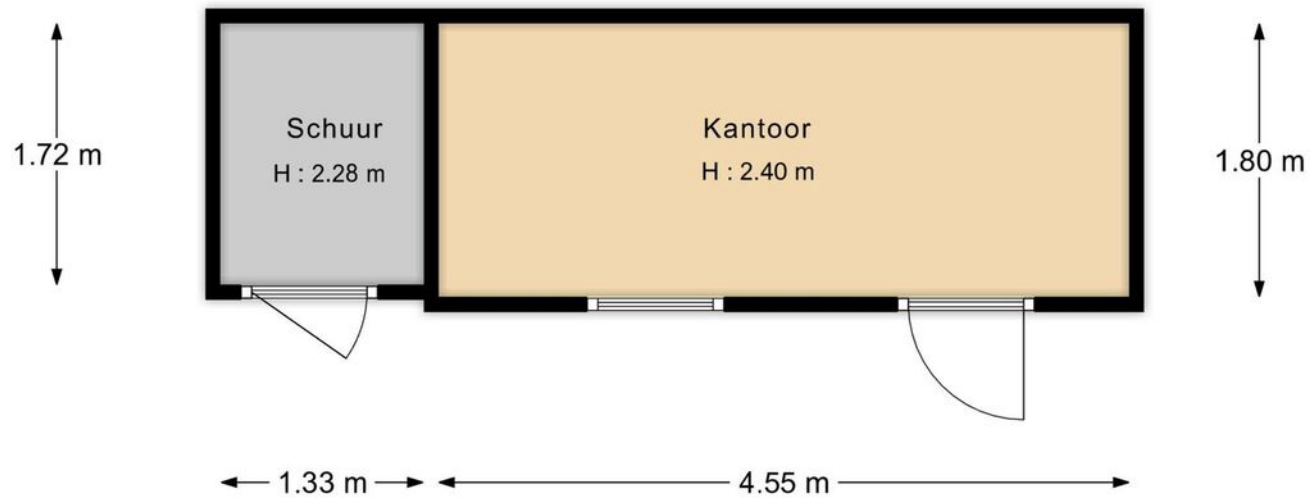
PLATTEGROND BEGANE GROND+TUIN



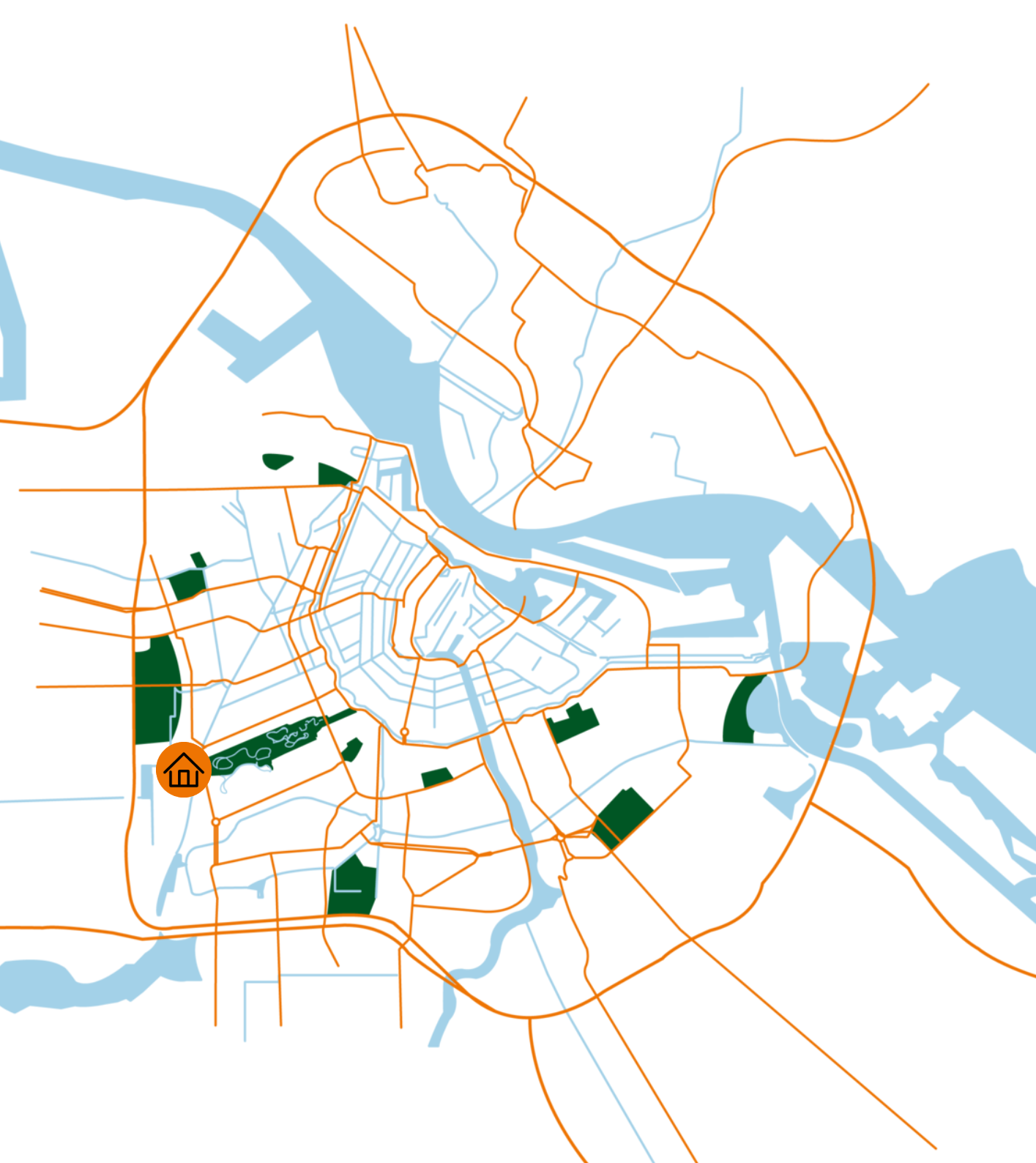
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND TUINHUIS

Kantoor



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose



LOCATIE OP DE KAART

LIGGING

Het appartement ligt in een gewilde buurt, de Hoofddorppleinbuurt in Amsterdam Zuid. De Wijsmullerstraat is een rustige en kindvriendelijke straat met een dorps karakter, hier woont u rustig en toch met de dynamiek van de stad op steenworp afstand. Met het Vondelpark om de hoek, evenals gezellige eetgelegenheden en cafés. Gent aan de Schinkel, Café Schinkelhaven, de Vondeltuin en Italiaans restaurant Norma zitten op nog geen 5 minuten loopafstand. Ook zijn er veel leuke winkels rondom het Hoofddorpplein, Amstelveenseweg, Overtoom en Zeilstraat voor de dagelijkse boodschappen en om te shoppen. Kortom: de ideale plek om te wonen!

Bereikbaarheid en parkeren:

Het appartement is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer (o.a. tram en bus) en met de auto bent u binnen enkele minuten op de ring A-10. Via de treinstations Zuid-WTC en Lelylaan reist u eenvoudig naar Schiphol, Den Haag, Utrecht en verder.

BIJZONDERHEDEN

AFMETING

Ten aanzien van de afmetingen vermeld in deze brochure: deze zijn indicatief en voor zover mogelijk gemeten conform NEN 2580, doch koper kan hier geen enkel recht aan ontleen, tenzij anders vermeld. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper heeft te allen tijden de mogelijkheid om een meting conform NEN 2580 voor zijn rekening en risico te laten uitvoeren.



Jacob Marisplein 35
1058 JC Amsterdam
020 226 00 66
info@boelenmakelaardij.nl
www.boelenmakelaardij.nl



Bij het samenstellen van deze brochure staan correctheid, volledigheid en actualiteit bij ons hoog in het vaandel. Desondanks kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie. Wij zijn op geen enkele grond aansprakelijk voor eventuele incorrecte informatie in deze brochure.