

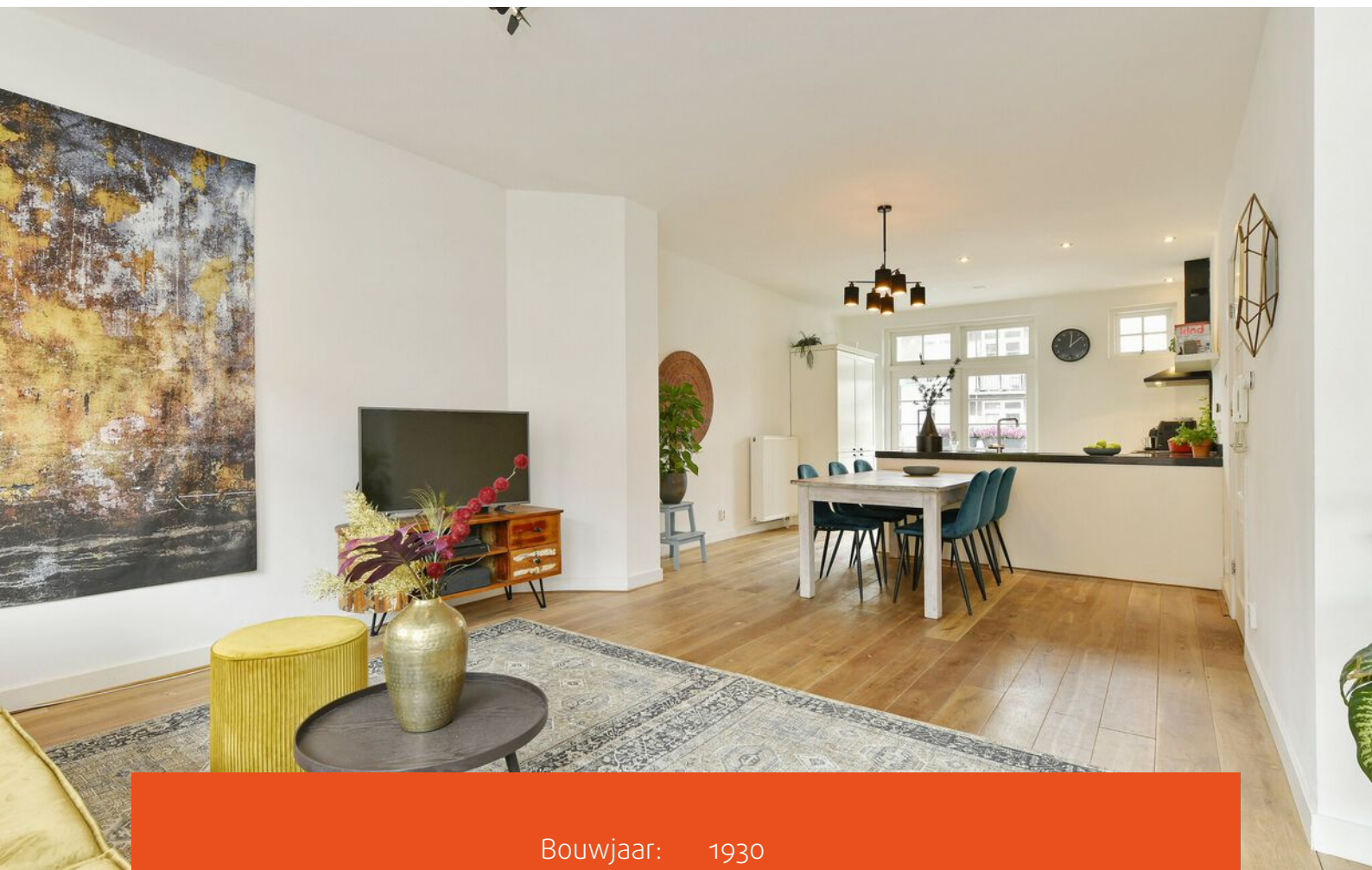
BOELEN

MAKELAARDIJ



AMSTERDAM
Woubruggestraat 46-2

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1930
Type:	dubbel bovenhuis met dakterras
Kamers:	4 (3 slaapkamers)
Woonoppervlakte:	circa 96 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	circa 20 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel (Intergas, 2013)
Buitenruimte:	balkon en dakterras
Soort eigendom:	voortdurend recht van erfpacht
Vraagprijs:	€595.000,- k.k.

Omschrijving

Heel fijn en aangenaam dubbel bovenhuis van circa 96m², gelegen in de Hoofddorppleinbuurt. Het huis ligt op de 2e en 3e verdieping en heeft een eigen entree vanaf de 1e verdieping. Een ruime woonkamer met eikenhouten vloer, open keuken met balkon, moderne badkamer en 3 slaapkamers. Bovendien is er een heerlijk dakterras op het westen, waar je van de avondzon kunt genieten. Verder maakt het huis deel uit van een gezonde VvE in professioneel beheer. Een huis waar je thuiskomt!

Indeling:

Entree in het gezamenlijk trappenhuis (alleen gedeeld met 1-hoog), trap naar 1e verdieping. Eigen entree op de 1e verdieping met garderobe en trap naar de 2e verdieping. Overloop met toegang tot de woonkamer. De brede woonkamer ligt aan de voorzijde van het huis en heeft naast een zitgedeelte ook voldoende ruimte voor een werkplek. Aan de achterzijde ligt de open keuken met toegang tot het balkon gelegen op het Westen. De keuken is uitgevoerd in L-vormige opstelling en voorzien van een gasfornuis met 5-pits gaskookplaat, twee ovens, een grill en een bijpassende achterwand en afzuigkap. Verder is de keuken ook voorzien van een afwasmachine, een composiet werkblad in antraciet kleur en laden en kasten. Een separate kastenwand herbergt de ijskast en vriezer en voorziet in extra bergruimte. Op het balkon is een geïsoleerde kast met de cv-ketel.

Aan de overloop ligt de prachtige badkamer, uitgevoerd in het antraciet en voorzien van een ligbad met stortdouche, wastafel met meubel en grote spiegel, toilet en achter schuifdeuren bergruimte en de wasmachine- en droger opstelling. Trap naar de 3e verdieping.

Overloop met deur naar het dakterras. Het dakterras is gesitueerd over de gehele breedte van het huis, is voorzien van houten vloerdelen en ligt op het westen. De masterbedroom ligt aan dezelfde kant als het dakterras en beschikt over een kastenwand met schuifdeuren, een balken plafond en twee grote draai/kiepramen met uitzicht over het dakterras. Aan de voorzijde van het huis liggen twee (kinder)slaapkamers, beide voorzien van een kleine entresol, voor een knus speelplekje of extra bergruimte.

Omgeving:

In de populaire Hoofddorppleinbuurt, tussen de Rijnsburgstraat en de Aalsmeerweg, ligt de Woubruggestraat. Het huis ligt in de flauwe bocht die de straat maakt, waardoor er een brede stoep voor de deur is en je vanuit de woonkamer veel uitzicht hebt naar twee kanten.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn er meerdere supermarkten in de buurt en zelfs één aan het einde van de straat. Een Hema en Etos vind je aan de Sloterkade en in de directe omgeving is tevens veel keuze als het gaat om cafés en restaurants. Aan het Hoofddorpplein, waar de lokale middenstand ruim vertegenwoordigd is, vind je een kaasboer, notenwinkel, wijnhandel, groenteboer, slager, bakker, banketbakker en nog veel meer.

Voor sport en ontspanning kun je behalve naar het dichtbijgelegen Vondelpark ook naar het Rembrandtpark of naar het Amsterdamse Bos, waar je zo naar toe fietst.

Bereikbaarheid:

De locatie van de Woubruggestraat is goed bereikbaar. Vanuit de straat ben je met de auto binnen één minuut op de Ring A10 via de S107. Ook zijn er verschillende openbaarvervoer mogelijkheden in de omgeving. Vanaf het Aalsmeerplein rijdt buslijn 62 (Station Lelylaan-Amstelstation) en vanaf het Hoofddorpplein brengt tramlijn 2 je naar het Centraal Station en buslijn 15 naar Station Zuid.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1930;
- Woonoppervlakte circa 96m² (NEN 2580 rapport beschikbaar);
- Dubbel bovenhuis met 3 slaapkamers, gelegen op de 2e en 3e verdieping;
- Eigen entree op de 1e verdieping;
- Balkon aan de keuken, op het westen;
- Dakterras aan de slaapverdieping, op het westen;
- Verwarming en warmwater middels cv-ketel (type Intergas, bouwjaar 2013);
- Houten kozijnen (veel draai/kiepramen) met dubbel glas (op enkele kleine raampjes na);
- Professioneel beheerde en gezonde VVE met 12 leden (Woubruggestraat 40, 42, 44 en 46);
- Servicekosten bedragen circa € 238,77 per maand;
- Eikenhoutenvloer op de gehele woonverdieping;
- Voortdurend recht van erfpacht, de canon bedraagt € 504,96 per jaar, jaarlijkse indexering van de canon per 16 juli, einde huidige tijdvak 15 juli 2054;
- Oplevering in overleg.

Description

Very nice and pleasant double upper house of approximately 96 m², located in the Hoofddorppleinbuurt. The house is situated on the 2nd and 3rd floor and has its own entrance from the 1st floor. A spacious living room with oak floor, open kitchen with balcony, modern bathroom and 3 bedrooms. Moreover, there is a lovely roof terrace on the west, where you can enjoy the evening sun. Furthermore, the house is part of a healthy VvE in professional management. A house where you come home!

Layout:

Entrance into the joint staircase (only shared with 1-high), stairs to the 1st floor. Private entrance on the 1st floor with wardrobe and stairs to the 2nd floor. Landing with access to the living room. The wide living room is at the front of the house and, in addition to a seating area, also has enough space for a workplace. At the rear is the open kitchen with access to the balcony located on the West. The kitchen has an L-shaped layout and is equipped with a gas stove with 5-burner gas hob, two ovens, a grill and a matching rear wall and extractor hood. Furthermore, the kitchen is also equipped with a dishwasher, a composite worktop in anthracite color and drawers and cupboards. A separate cupboard wall houses the refrigerator and freezer and provides extra storage space. On the balcony is an insulated cupboard with the central heating boiler. On the landing is the beautiful bathroom, in anthracite and equipped with a bath with rain shower, sink with furniture and large mirror, toilet and storage space behind sliding doors and the washing machine and dryer setup. Stairs to the 3rd floor.

Landing with door to the roof terrace. The roof terrace is located over the entire width of the house, has wooden floors and is located on the west. The master bedroom is located on the same side as the roof terrace and has a cupboard wall with sliding doors, a beamed ceiling and two large turn/tilt windows with a view over the roof terrace. At the front of the house are two (children's) bedrooms, both with a small mezzanine, for a cozy play area or extra storage space.

Surroundings:

The Woubruggestraat is located in the popular Hoofddorppleinbuurt, between the Rijnsburgstraat and the Aalsmeerweg. The house is located in the slight bend that the street makes, so that there is a wide sidewalk in front of the door and you have a great view from the living room to both sides.

For daily shopping there are several supermarkets in the area and even one at the end of the street. A Hema and Etos can be found on the Sloterkade and in the immediate vicinity there is also a lot of choice when it comes to cafes and restaurants. At the Hoofddorpplein, where the local retailers are well represented, you will find a cheese farmer, nut shop, wine shop, greengrocer, butcher, baker, confectioner and much more. For sports and relaxation you can not only go to the nearby Vondelpark, but also to the Rembrandtpark or to the Amsterdamse Bos, where you can easily cycle to.

Accessibility:

The location of the Woubruggestraat is easily accessible. From the street you are within one minute by car on the Ring A10 via the S107. There are also various public transport options in the area. From Aalsmeerplein bus line 62 (Station Lelylaan-Amstel station) and from Hoofddorpplein tram line 2 will take you to Central Station and bus line 15 to Station Zuid.

Particularities:

- Year of construction 1930;
- Living area approx. 96 m² (NEN 2580 report available);
- Double upper house with 3 bedrooms, located on the 2nd and 3rd floor;
- Private entrance on the 1st floor;
- Balcony at the kitchen, on the west;
- Roof terrace at the sleeping floor, on the west;
- Heating and hot water through central heating boiler (type Intergas, year of construction 2013);
- Wooden frames (many turn/tilt windows) with double glazing (except for a few small windows);
- Professionally managed and healthy VVE with 12 members (Woubruggestraat 40, 42, 44 and 46);
- Service costs are approximately € 238.77 per month;
- Oak floor on the entire living floor;
- Continuing right of ground lease, the ground rent amounts to € 504.96 per year, annual indexation of the ground rent as of 16 July, end of current period 15 July 2054;
- Delivery in consultation.





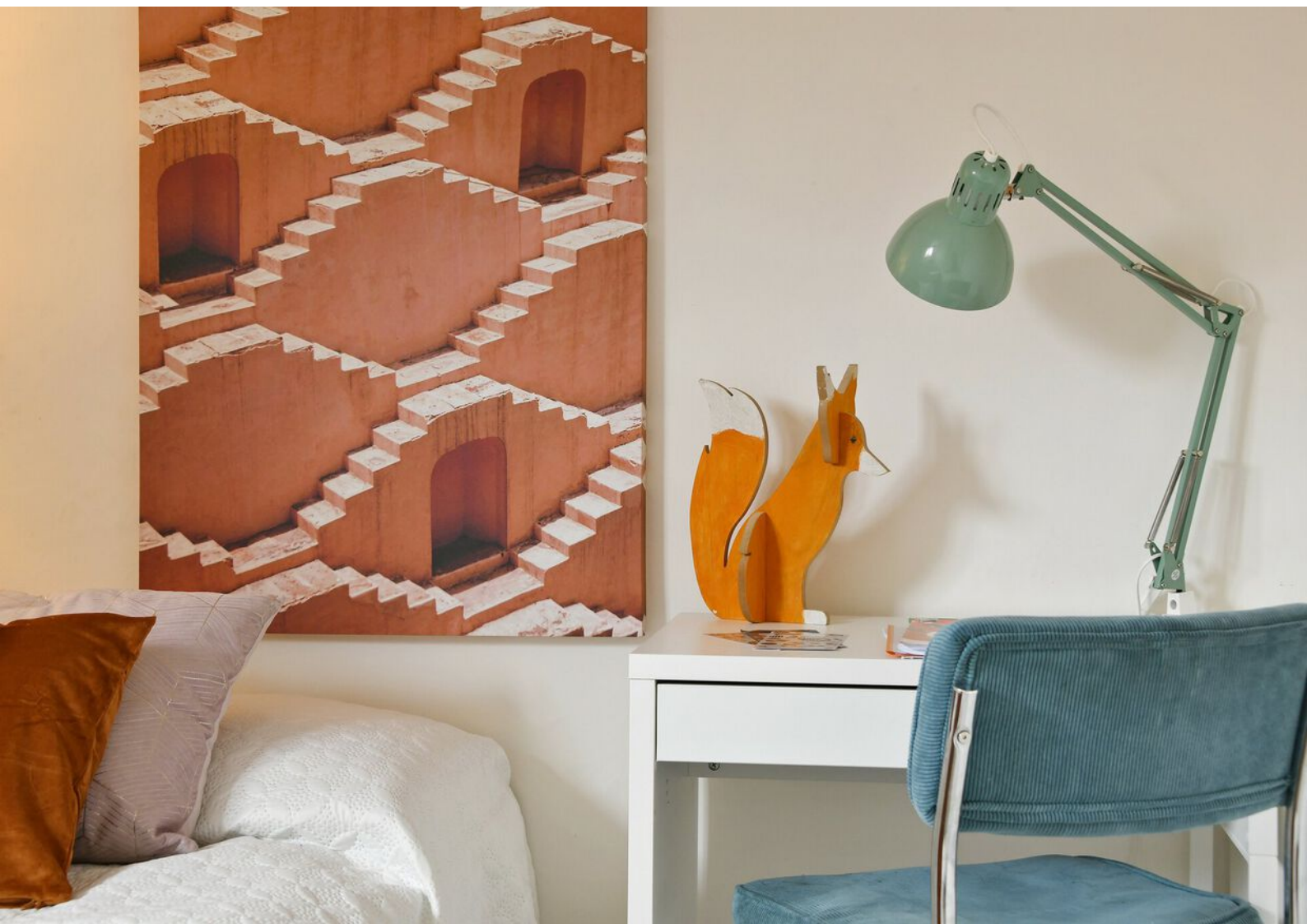


















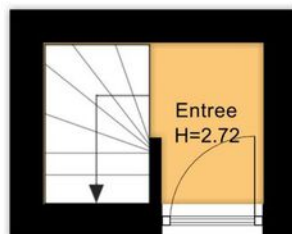




Plattegronden

Eerste verdieping

← 1.98 m →

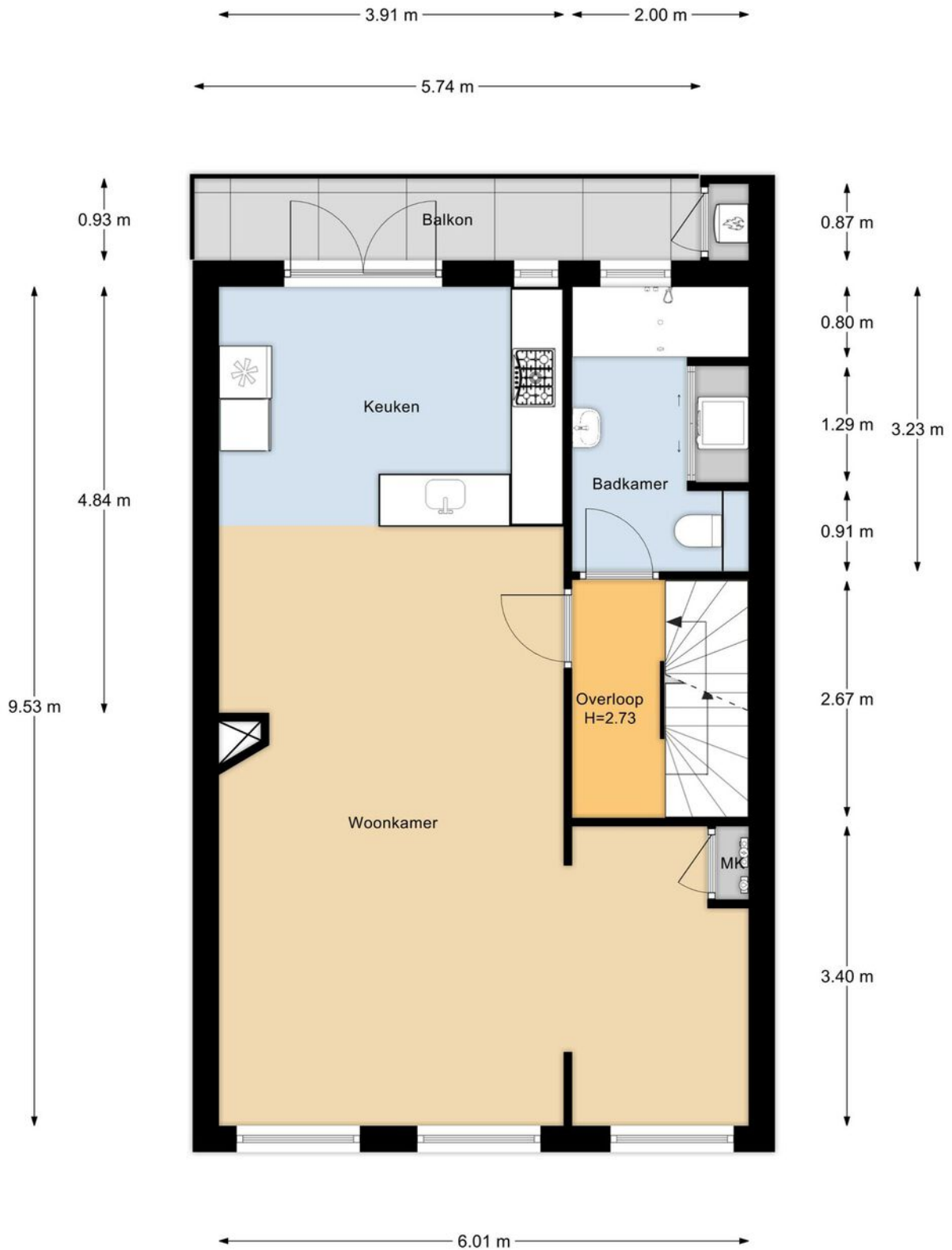


↑
1.45 m
↓

◀ 0.92 m ▶

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

Tweede verdieping



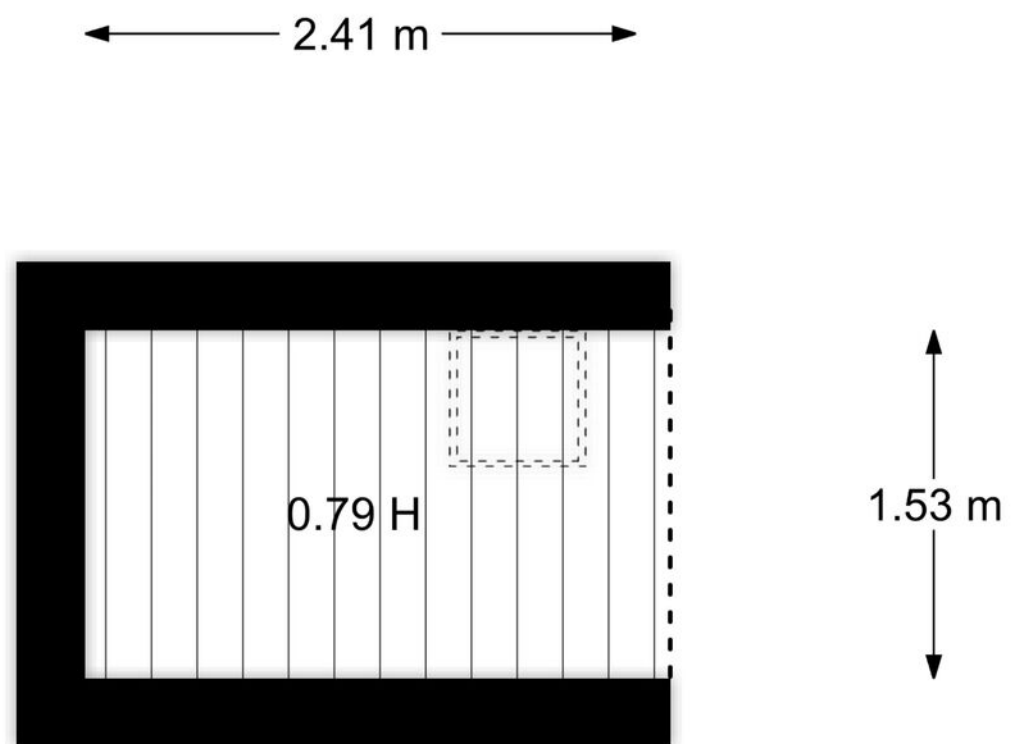
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 © Van Roemburg & Woning Diagnose"

Derde verdieping



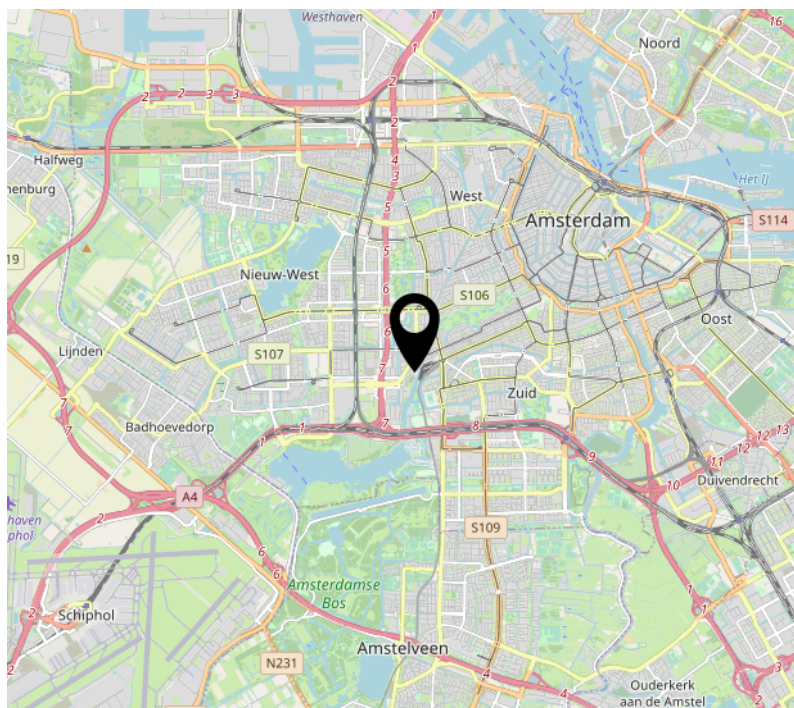
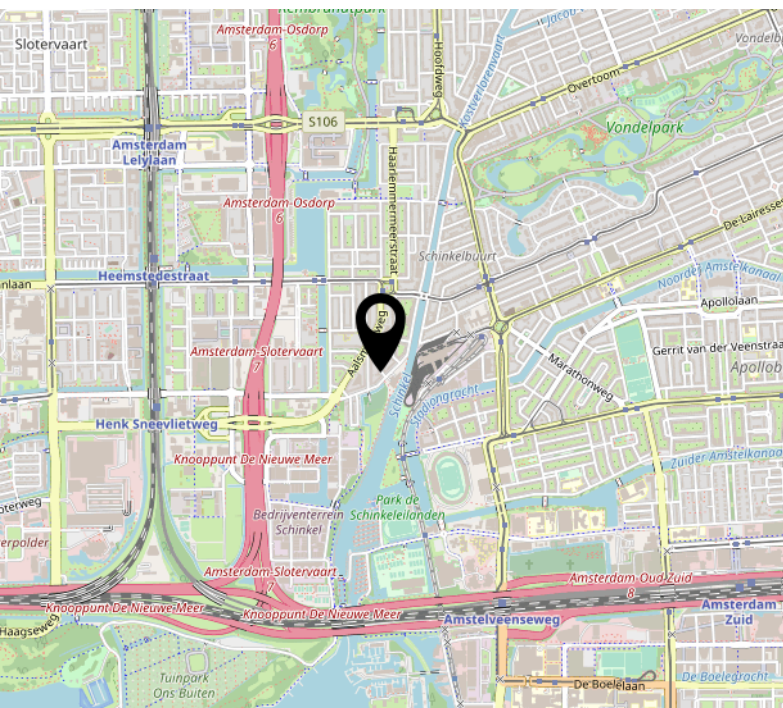
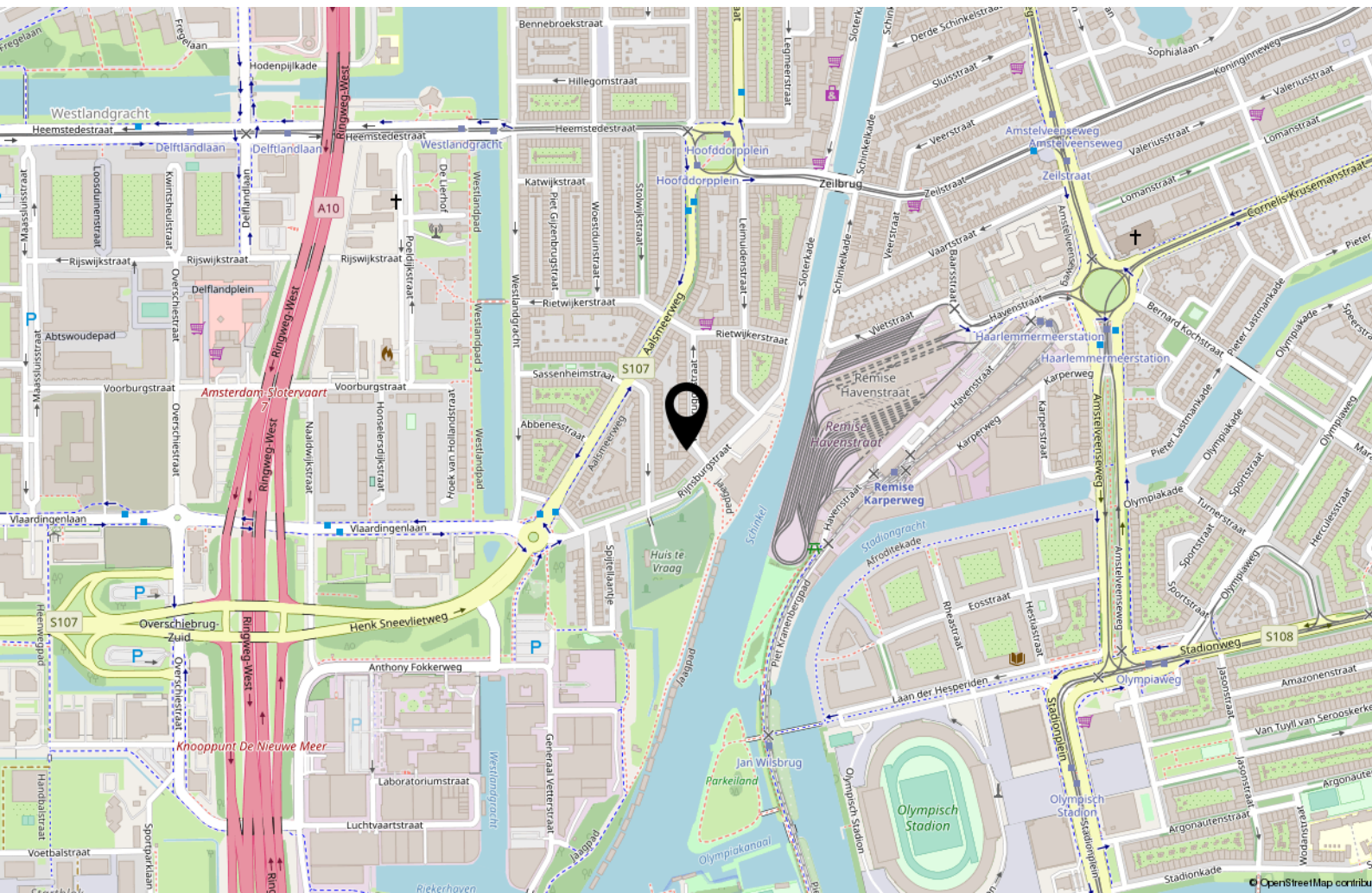
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 © Van Roemburg & Woning Diagnose"

Vierde verdieping



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

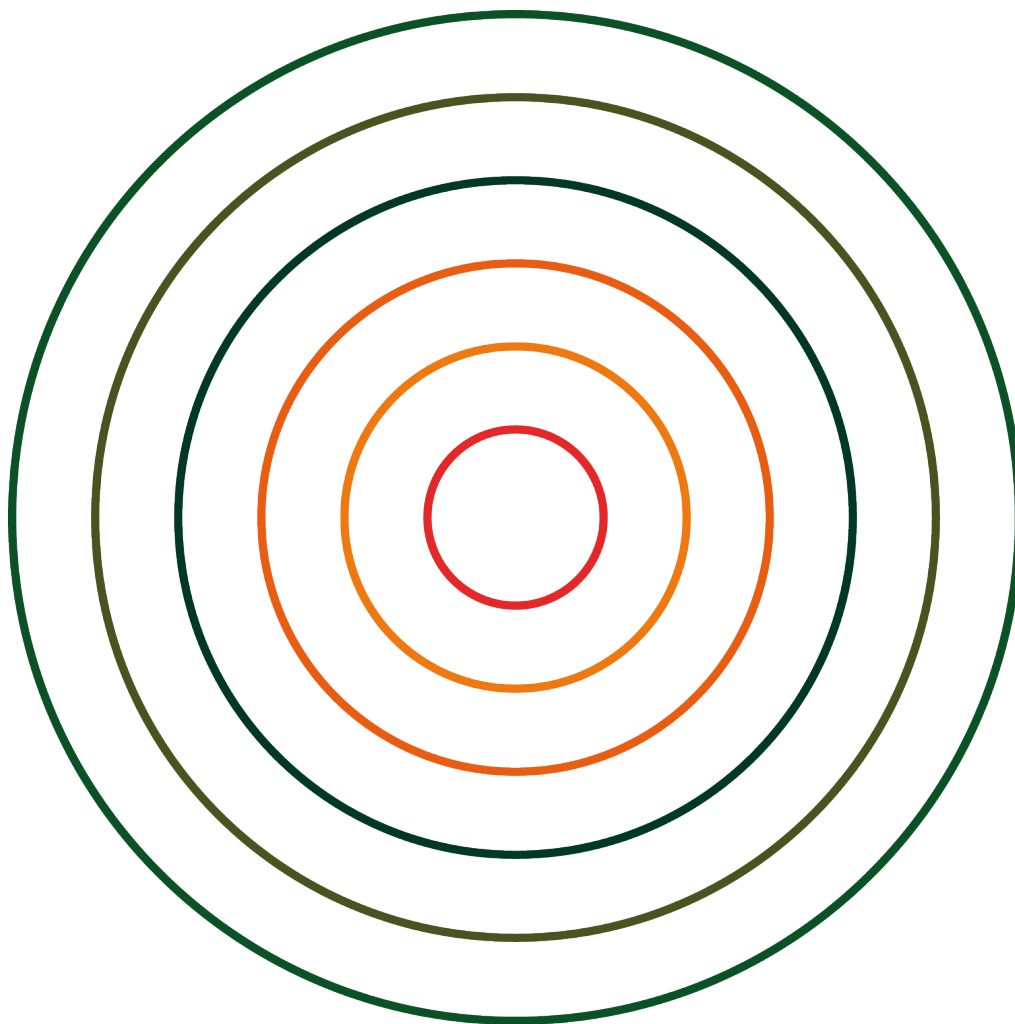
Locatie op de kaart





Jacob Marisplein 35
1058 JC Amsterdam

020-2260066
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.