

- AMSTERDAM -
WOESTDUINSTRAAAT 95-2

**"Sfeervol dubbel
bovenhuis in de
Hoofddorppleinbuurt."**

**"Met maar liefst
2 balkons en
geweldig
dakterras!"**

OMSCHRIJVING

Een prachtig dubbel bovenhuis, met afwerking tot in detail en met veel buitenruimte: maar liefst twee balkons en een groot dakterras!

Het huis is gelegen op eigen grond en beschikt over een ruim leefgedeelte met sfeervolle gashaard, open keuken met kookeiland, drie goede slaapkamers en een mooie badkamer met ligbad en inloopdouche.

Met oog voor detail, sfeer en karakter is dit huis geworden tot wat het nu is: een huis met massief houten vloeren, houten paneeldeuren, sfeervol kleurgebruik en gecombineerd gebruik van mooie materialen. Gelegen in de gezellige Hoofddorppleinbuurt van Amsterdam Zuid, dichtbij het Vondelpark en Rembrandtpark. Leuke winkels, hippe restaurants en gezellige terrasjes zijn hier in overvloed.

VRAAGPRIJS

€ 825.000 k.k.

BOELEN

MAKELAARDIJ



Door het gehele
huis ligt een
massief houten
vloer.

INDELING

E EERSTE & TWEEDE VERDIEPING

Via het gemeenschappelijk trappenhuis naar de eerste verdieping. Eigen entree met garderobe en trap naar de hal op de tweede verdieping.

De brede woonkamer aan de voorzijde is voorzien van een erker, welke zorgt voor veel lichtinval en een kijkje de straat in, voor een ruimtelijk gevoel.

Een echte eyecatcher is de gashaard, geplaatst tussen het zitgedeelte en het eetgedeelte aan de achterzijde in. Naast de open keuken is ruimte voor een grote eettafel om gezellig te kunnen tafelen.

De keuken is opgesteld in L-vorm en voorziet in vele gemakken, zoals een Quooker, vaatwasmachine, apothekerskast, koelkast, vriezer, veel kastruimte en een strak werkblad. Een groot 5-pits gasfornuis is in de ruimte gesitueerd als een kookeiland, netjes en strak afgewerkt met een stalen ombouw en gecombineerd met een afzuigsysteem aan het plafond.

In de keuken is een te openen raam en via openslaande deuren is het balkon te betreden. Hier kun je fijn even buiten zitten en van een drankje genieten.

Naast de keuken bevindt zich een toilet met fonteyntje. Via de hal met de trap naar de 3e verdieping.







Een echte eyecatcher: de
sfeervol brandende gashaard.



De erker in het leefgedeelte
zorgt voor veel licht én een
kijkje de straat in.







Heerlijk veel ruimte om
gezellig rond de tafel te zitten.





Openslaande deuren naar het balkon, waar je fijn even kunt zitten met een drankje.





Het kookeiland met gasfornuis
is netjes en strak afgewerkt
met stalen ombouw.











DERDE VERDIEPING

Grote overloop met toegang tot alle vertrekken. Slaapkamer aan de voorzijde met twee dakramen, kleine dakkapel en op maat gemaakte kastenwand.

Hiernaast ligt de badkamer, voorzien van ligbad, wastafelmeubel met verlichte spiegelkast, heerlijke inloopdouche met regendouche en kleine nis met verlichting en een 2e toilet.

Aan de achterzijde ligt een grote slaapkamer met openslaande deuren (met draai/kiepstand) naar het 2e balkon.

De derde slaapkamer is ook aan de achterzijde gesitueerd en beschikt over een speels niveauverschil en twee deuren naar het balkon (eveneens met draai/kiepstand), waardoor de kamer heerlijk licht is.

Het balkon is met een fraai hekwerk en kunststof vloertegels keurig afgewerkt.

Verder beschikt het huis op deze verdieping over een grote bergruimte met de wasmachine- en drogeropstelling.

De ruime
overloop, badend
in het licht.

Via de vaste trap is het royale dakterras eenvoudig te bereiken, afgewerkt met hetzelfde mooie hekwerk en kunststof vloerdelen. Hier kun je heerlijk relaxen en is het op en top genieten van de zon.









Ideaal, deze op maat
gemaakte kastenwand.

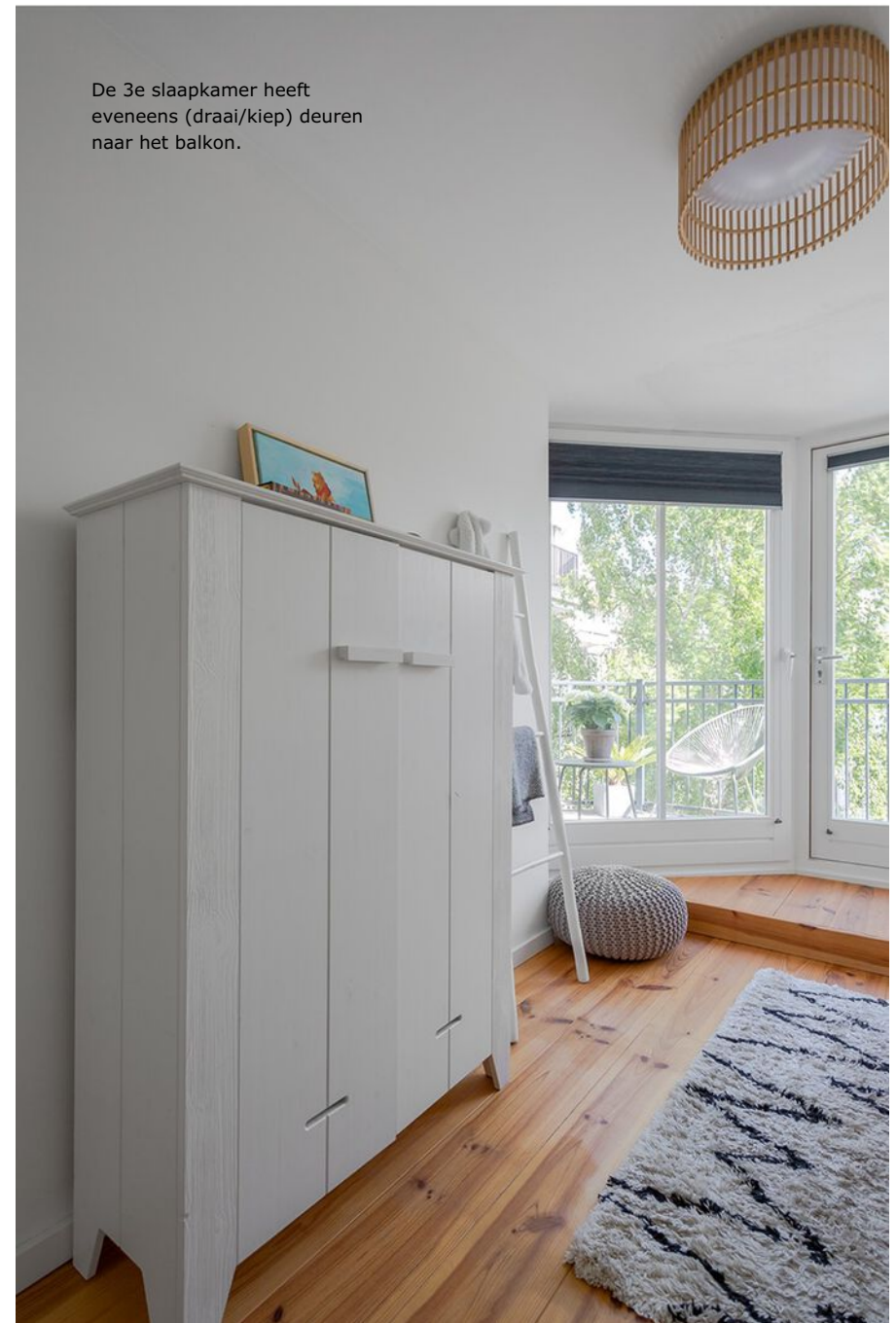




De 'masterbedroom' aan de achterzijde van het huis, met deuren naar het 2e balkon.













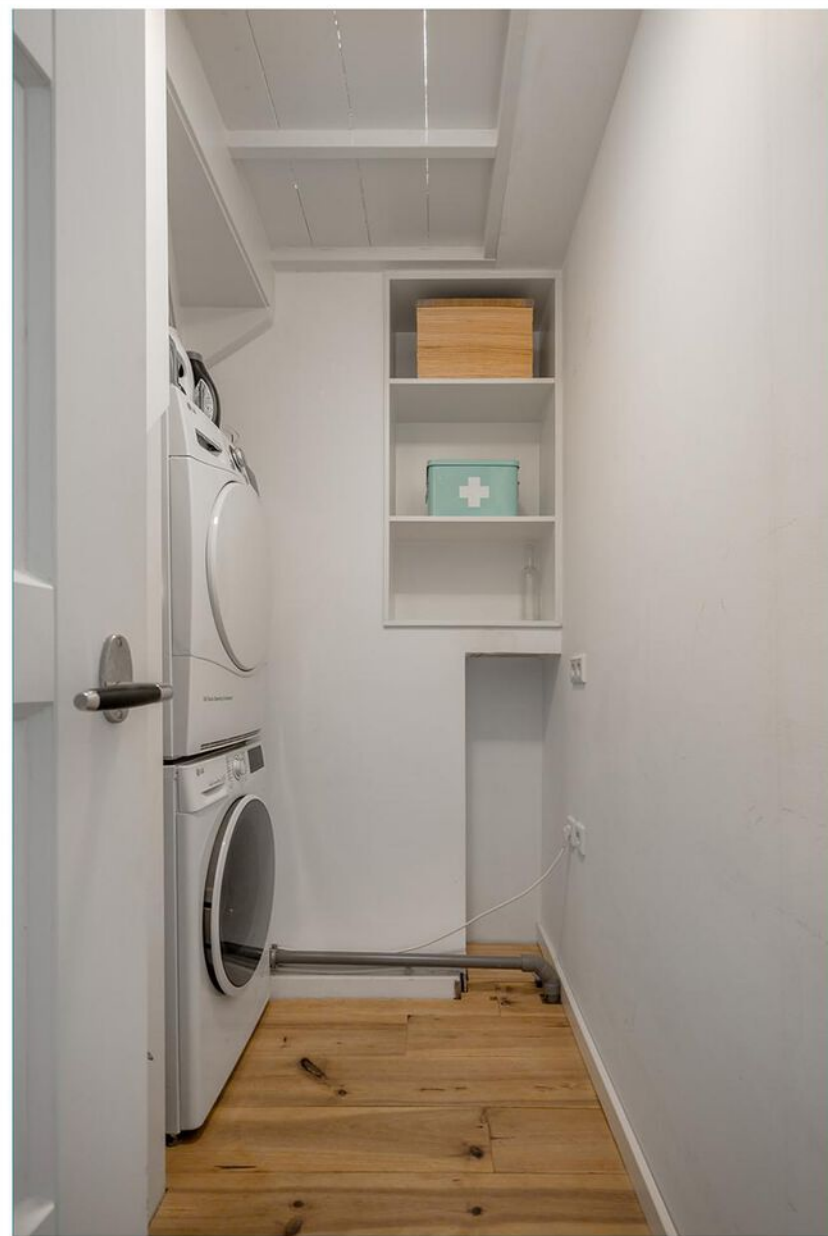
De badkamer voorziet zowel in een ligbad als in een heerlijke inloopdouche. Ook beschik je hier over een 2e toilet.







Royale wasruimte met
opbergruimte.



Via een vaste trap is het
dakterras te bereiken.





Laat de zomer maar komen!

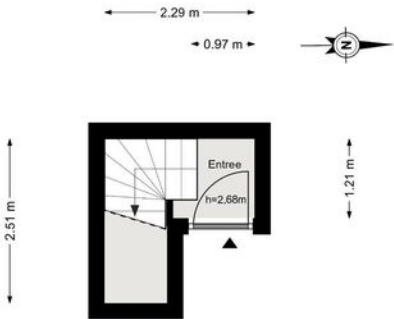






PLATTEGROND - 1e verdieping

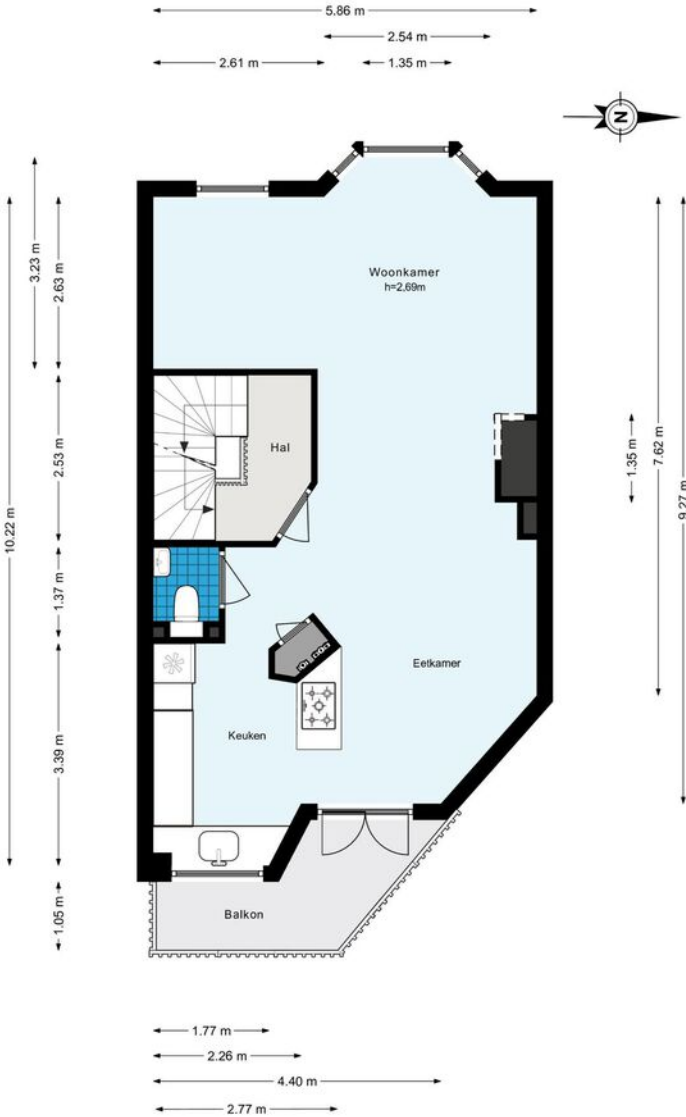
Woestduinstraat 95 - Amsterdam
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND - 2e verdieping

Woestduinstraat 95 - Amsterdam
Tweede verdieping



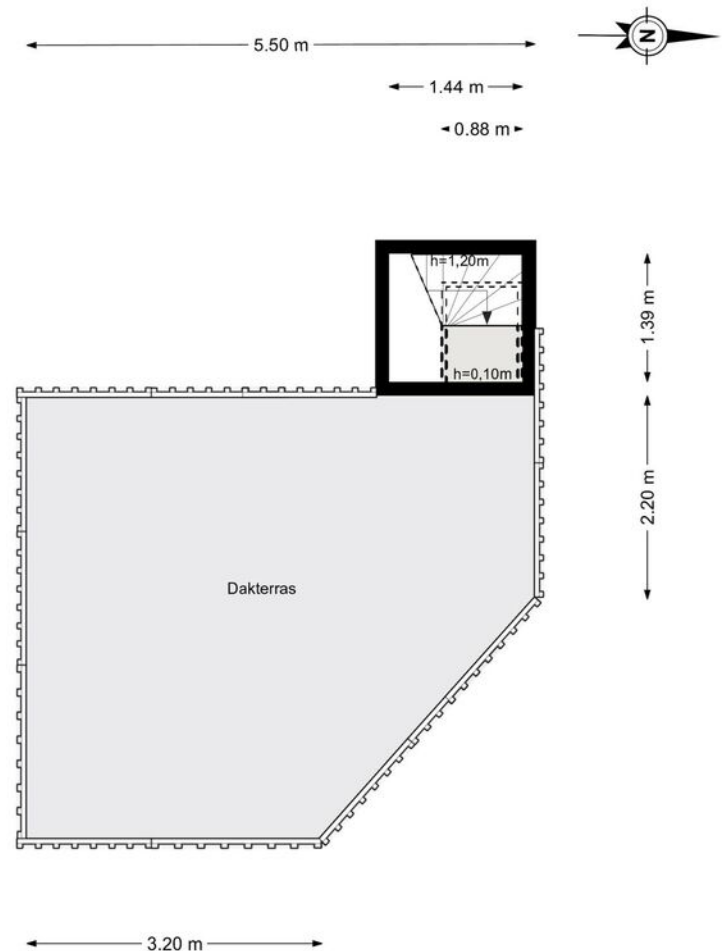
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

PLATTEGROND - 3e verdieping

PLATTEGROND - dakterras

Woestduinstraat 95 - Amsterdam
Derde verdieping

Woestduinstraat 95 - Amsterdam
Dakterras



KENMERKEN & SPECIFICATIES

VOORZIENINGEN

- Cv-ketel (Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A, 2019)
- Houten kozijnen met dubbel glas
- Massief houten vloer
- Gashaard

ONDERHOUD

- Intern: goed
- Extern: goed

OPPERVLAKTEN

- Woonoppervlakte: circa 107 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: circa 33 m²
- Bruto inhoud: circa 388 m³

ROERENDE ZAKEN

- Lijst roerende zaken

GRONDSITUATIE

- Volle eigendom

ZAKELIJKE LASTEN

- OZB: € 314,16 per jaar
- Rioolrecht: € 152,50 per jaar
- Bijdrage VvE: € 121,- per maand

BESTEMMING

- Wonen

KADASTRAAL

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: O
- Complexaanduiding: 3156-A
- Indexnummer: 3
- Aandeel: 3/7

MILIEU

- Bodemrapport



VERTREKKEN

- Woonkamer
- Open keuken
- Hal
- Toilet
- 3 slaapkamers
- Badkamer
- Wasruimte
- Overloop

BOUWJAAR

- 1933

BUITENRUIMTE

- Dakterras ca. 23 m²
- balkon 2e verd. (oost)
- balkon 3e verd. (oost)

ENERGIELABEL

- E

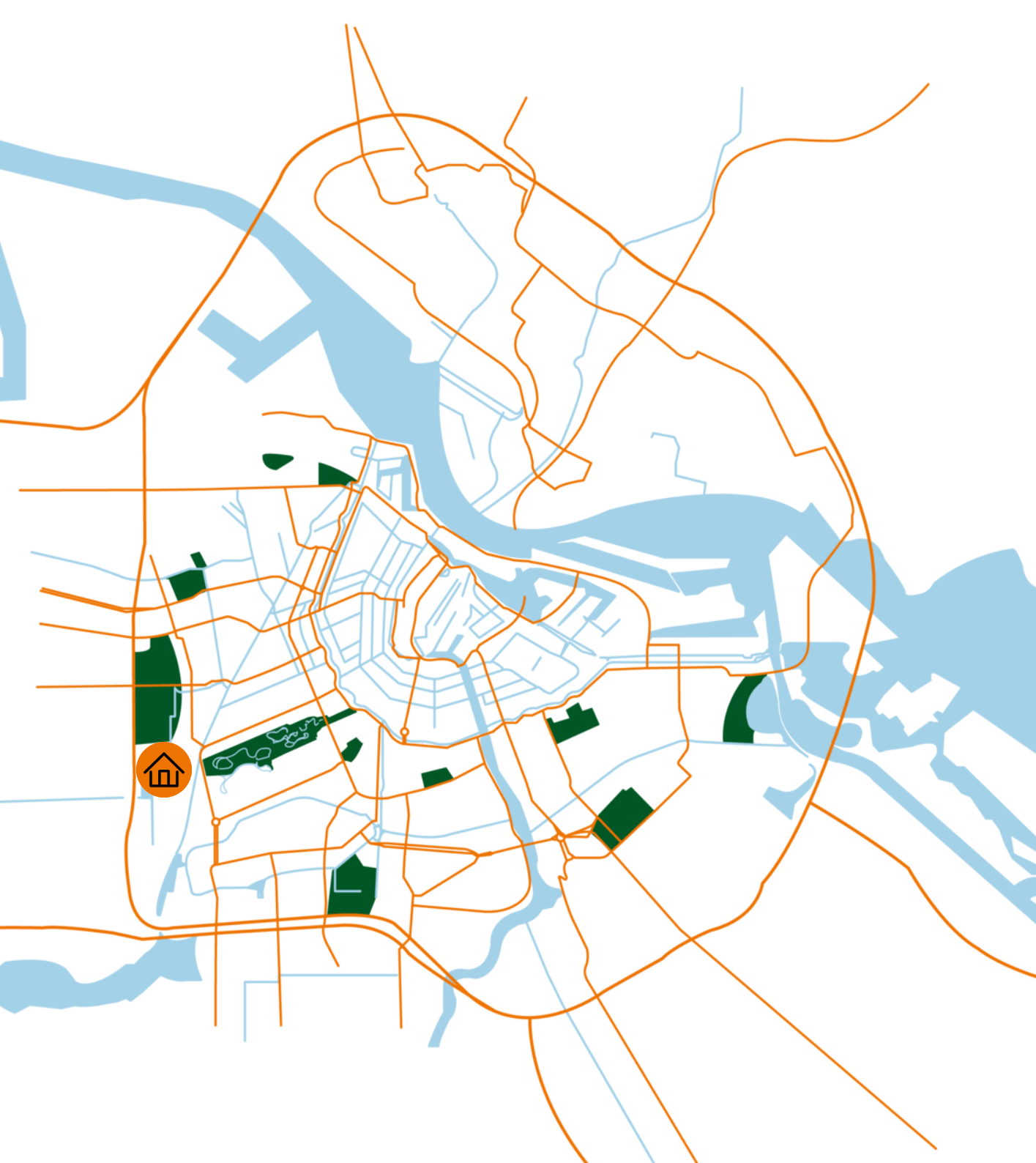
OPLEVERING

- In overleg

OVERIG

- Algemene ouderdomsclausule (gebouw is meer dan 90 jaar oud)

VRAAGPRIJS
€ 825.000,- K.K.



LOCATIE OP DE KAART

LIGGING

Het huis ligt aan de Woestduinstraat in Amsterdam Zuid, vlakbij het Hoofddorpplein. Een rustig gedeelte in de levendige Hoofddorppleinbuurt.

Hier zijn vele leuke winkels te vinden, zoals een kaasboer, notenwinkel, wijnhandel, groenteboer, slager, bakker, banketbakker en nog veel meer. Ook voor de dagelijkse boodschappen hoeft je niet ver te lopen. Zo is er een grote supermarkt, een Hema, Etos en een Marqt aan de Sloterkade.

In de directe omgeving is tevens veel keuze als het gaat om cafés en restaurants. Denk aan: Drovers Dog, Foodbar 63 graden, Lokaal van de Stad, Gent aan de Schinkel, Stadscafé van Mechelen en de Vondeltuinen.

De Westlandgracht leent zich in de zomer goed voor een verfrissende duik, bootje varen of heerlijk suppen.

Voor sport en ontspanning kun je terecht in het Vondelpark en het Rembrandtpark, beide op korte wandelafstand.

Het Amsterdamse Bos ligt op slechts een kwartiertje fietsen vanaf deze locatie.

In de buurt zijn ook diverse basisscholen gevestigd en ook het nieuwe gebouw van The British School of Amsterdam ligt dichtbij.



BEREIKBAARHEID

De bereikbaarheid van dit huis is zeer goed: de Ring A10 is zowel via de S106 als via de S107 binnen een paar minuten te bereiken.

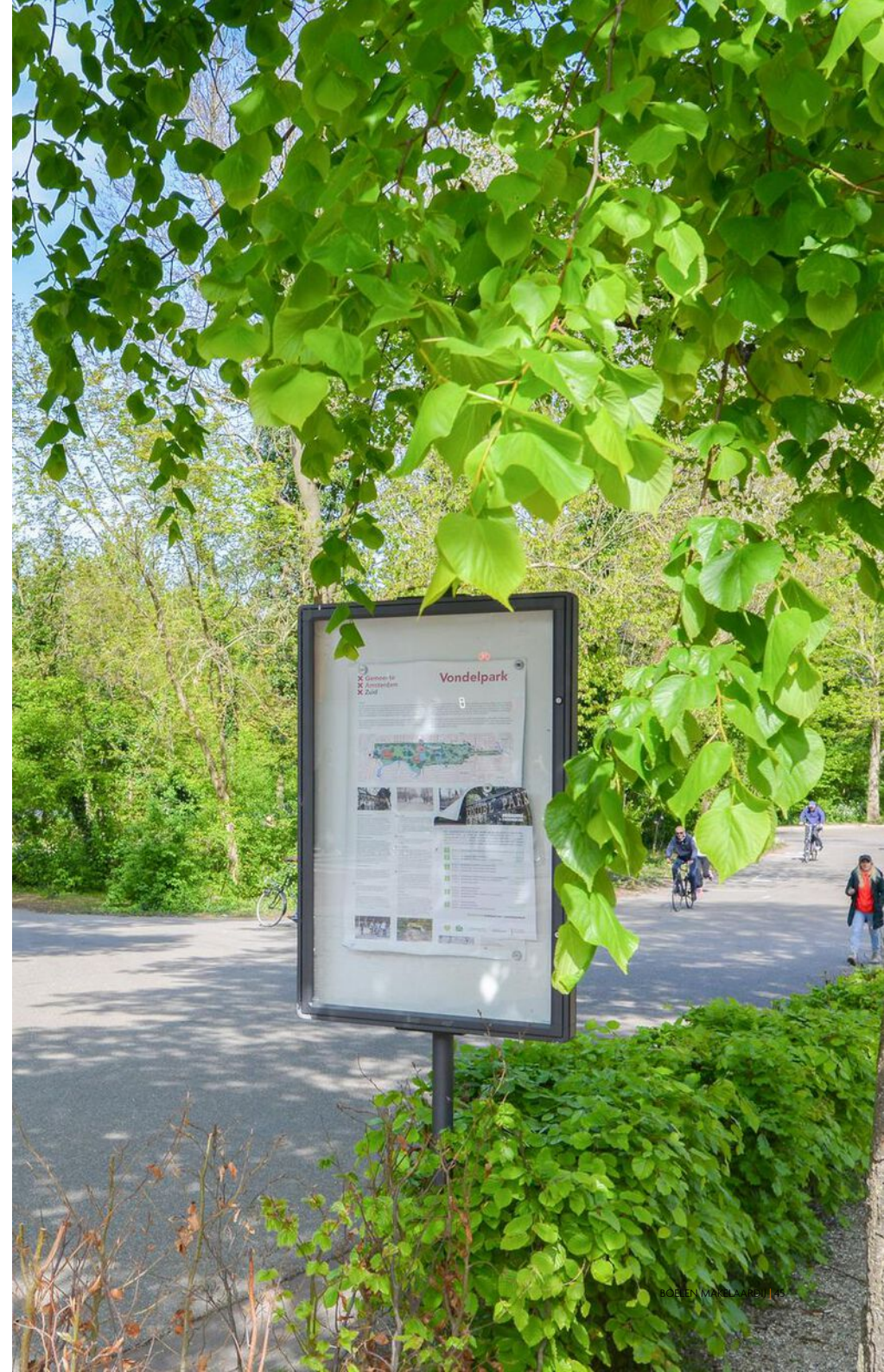
Ook zijn er verschillende openbaar vervoer mogelijkheden in de omgeving. Tramlijn 2 vertrekt vanaf het Hoofddorpplein en brengt je naar het centrum en Centraal Station.

Buslijn 15 rijdt via de Haarlemmermeerstraat en het Hoofddorpplein naar Station Zuid en Station Sloterdijk.

Met tramlijnen 1 en 17 vanaf het Surinameplein ben je in 5 minuten op Station Lelylaan en vanaf hier binnen 10 minuten op Schiphol.

Per fiets zijn het centrum en andere delen van de stad in een mum van tijd bereikbaar, bijvoorbeeld via het Vondelpark en het Rembrandtpark.

Het Vondelpark
ligt dichtbij,
net als het
Rembrandtpark.



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 ontlelen, 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.