



**TE KOOP**  
**Griseldestraat 45-2**  
**Amsterdam**

**MAKELAAR: Floris Haanen**

floris@voogd.amsterdam | 06 242 100 03

**Aan een rustige en karaktervolle straat in Amsterdam West bevindt zich dit sfeervolle 3-kamerappartement op de tweede verdieping van een pand uit circa 1940. De woning combineert authentieke Amsterdamse charme met een praktische indeling en een warme, uitnodigende uitstraling.**

De lichte woonkamer aan de voorzijde vormt het hart van het appartement en beschikt over een aantrekkelijke zijkamer die zich uitstekend leent als eetkamer. Centraal in de woning bevindt zich de moderne badkamer, voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet.

Aan de achterzijde liggen twee ruime slaapkamers met daartussen de moderne keuken. Deze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast met vriesvak, oven en 4-pits gasfornuis. Vanuit de keuken en slaapkamers is er toegang tot het balkon aan de achterzijde.

Op de zolderverdieping bevindt zich bovendien een separate kamer van circa 8 m<sup>2</sup>, ideaal als werkruimte, logeerkamer of extra opslag.

## INDELING

### **2e Verdieping:**

Entree, hal, meterkast, woonkamer met zijkamer, badkamer, slaapkamer I, keuken, slaapkamer II en balkon.

### **4e Verdieping:**

Zolderkamer.

## BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 55 m<sup>2</sup> conform NEN-2580;
- separate zolderkamer van ca. 8 m<sup>2</sup>;
- eeuwigdurende erfpacht, canon afgekocht;
- zowel voor- als achtergevel worden komende zomer voorzien van HR++ glas;
- schilderwerk buitenzijde gepland komende zomer;
- extra bijdrage voor onderhoud komt voor rekening van verkoper;
- oplevering in overleg.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

De actieve en kleinschalige VvE bestaat uit vier leden. De maandelijkse servicekosten bedragen € 120,-. Komende zomer worden de voor- en achtergevel voorzien van HR++ beglazing en wordt het houtwerk professioneel geschilderd.

## OMGEVING

De Griseldestraat is een brede, rustige straat met karakteristieke bebouwing, direct grenzend aan de Erasmusgracht en het geliefde Erasmuspark; ideaal voor wandelen, sporten en recreatie maar het ligt ook op loopafstand van diverse winkels, supermarkten en geliefde horecagelegenheden zoals Terrasmus, Fort Negen en MasMais. Hier woont u in een groene en levendige omgeving waar rust en stadsdynamiek elkaar moeiteloos ontmoeten.

De bereikbaarheid is uitstekend: station Sloterdijk bevindt zich op korte fietsafstand, openbaar vervoer is ruim aanwezig en met de auto bereikt u binnen enkele minuten de Ring A10. Bovendien is parkeren voor de deur mogelijk en is er momenteel geen wachttijd voor een parkeervergunning.

**Located on a quiet, charming street in Amsterdam West, this cozy 2-bedroom apartment is situated on the second floor of a building dating from around 1940. The home combines authentic Amsterdam charm with a practical layout and a warm, inviting atmosphere.**

The bright living room at the front forms the heart of the apartment and features an attractive side room that is ideal as a dining room. Centrally located in the home is the modern bathroom, equipped with a walk-in shower, sink, and toilet.

At the rear are two spacious bedrooms with the modern kitchen in between. The kitchen is equipped with various built-in appliances, including a dishwasher, refrigerator with freezer compartment, oven, and 4-burner gas stove. The kitchen and bedrooms provide access to the rear balcony.

The attic floor also features a separate room of approximately 8 m<sup>2</sup>, ideal as a workspace, guest room, or extra storage.

## LAYOUT

### **2nd Floor:**

Entrance, hall, utility closet, living room with side room, bathroom, bedroom I, kitchen, bedroom II, and balcony.

### **4th Floor:**

Attic room.

## PARTICULARITIES

- Living area approx. 55 m<sup>2</sup> in accordance with NEN-2580;
- separate attic room of approx. 8 m<sup>2</sup>;
- perpetual leasehold, ground rent paid off;
- both front and rear facades will be fitted with HR++ glass this coming summer;
- exterior painting scheduled for this coming summer;
- additional maintenance contribution to be paid by the seller;
- closing date to be agreed upon.

## HOMEOWNER ASSOCIATION

The active and small-scale HOA consists of four members. The monthly service fees amount to € 120.-- This summer, the front and rear facades will be fitted with HR++ glazing, and the woodwork will be professionally painted.

## SURROUNDINGS

Griseldestraat is a wide, quiet street with characteristic architecture, directly adjacent to the Erasmusgracht and the beloved Erasmuspark; ideal for walking, sports, and recreation, yet it is also within walking distance of various shops, supermarkets, and popular restaurants and cafes such as Terrasmus, Fort Negen, and MasMais. Here, you'll live in a green and lively neighborhood where tranquility and urban vibrancy effortlessly come together.

Accessibility is excellent, Sloterdijk station is a short bike ride away, public transportation is plentiful, and by car, you can reach the A10 ring road in just a few minutes. Plus, street parking is available right outside, and there is currently no waiting list for a parking permit.



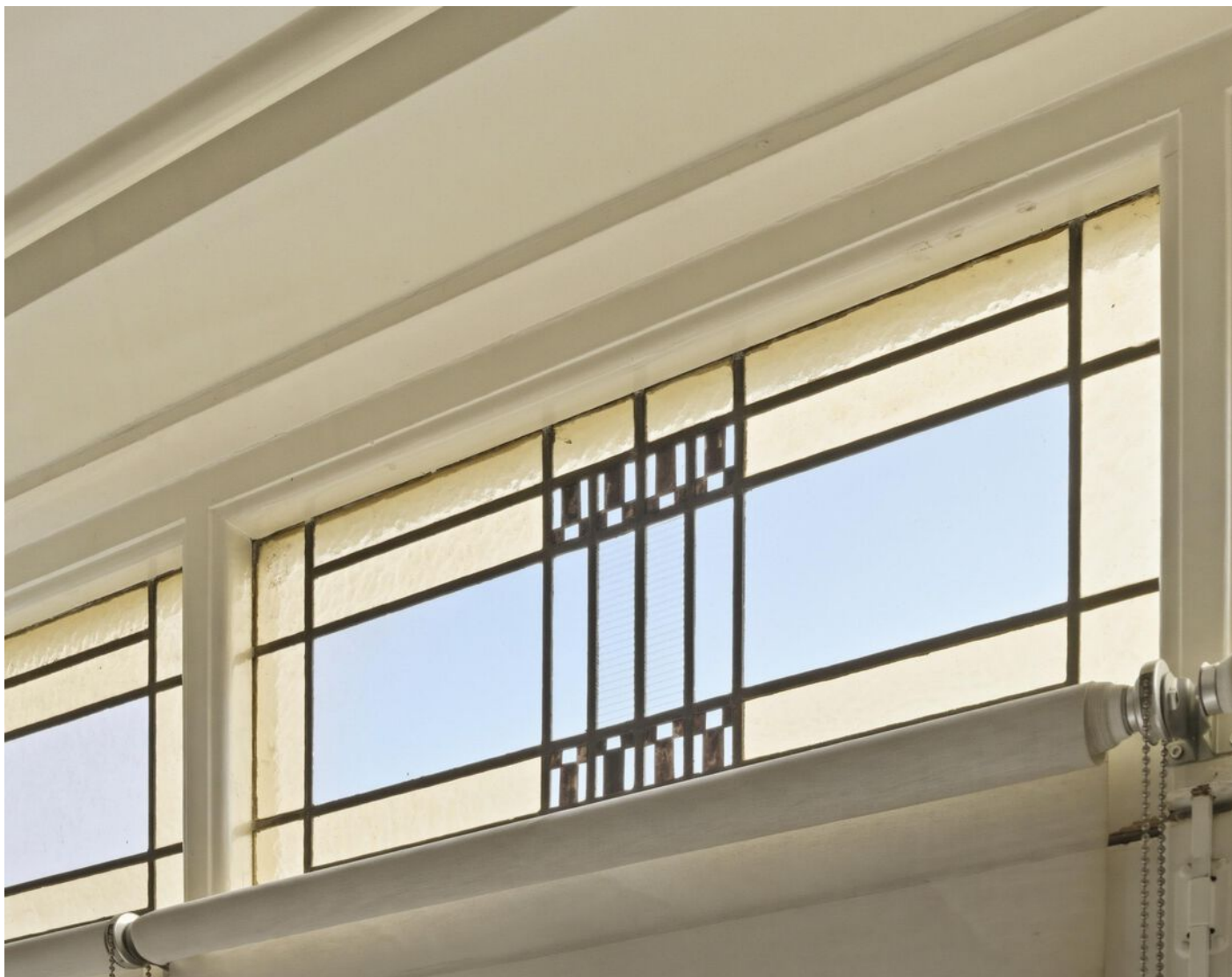






























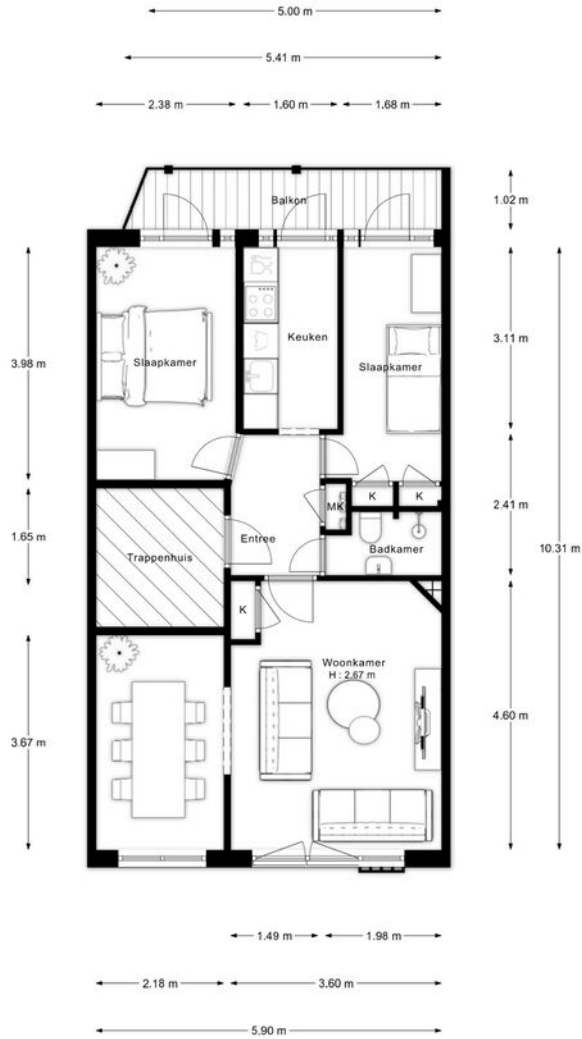








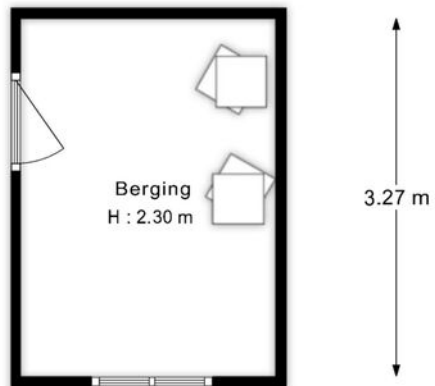
Tweede verdieping



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

Vierde verdieping

← 2.32 m →

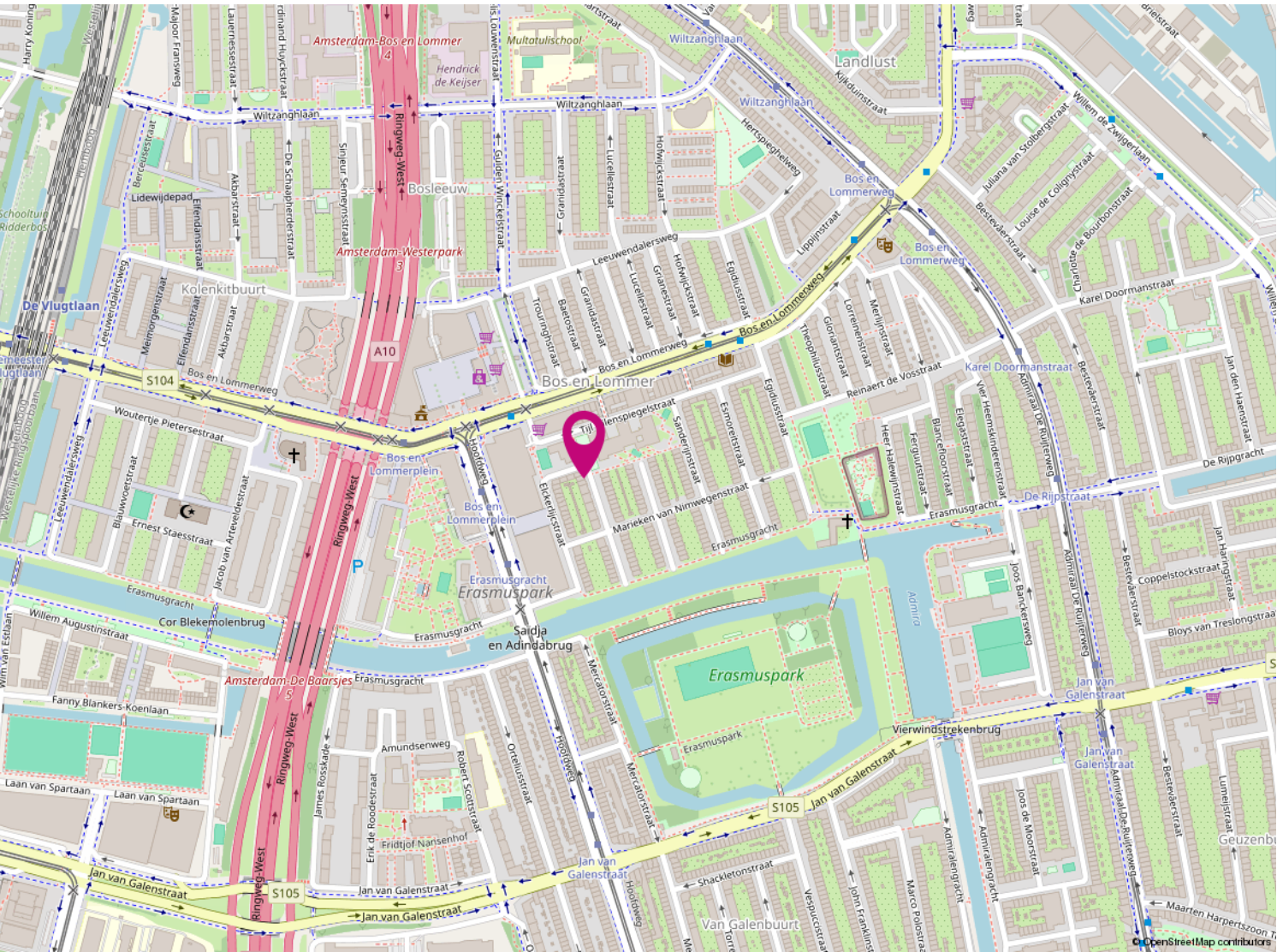


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 1 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sloten Noord-Holland</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 2138</p>	
---	--	--





KAARTEN



## REFERENTIES

De grondige kennis die wij hebben van de lokale markt en van de markt partijen zorgt ervoor dat wij voortdurend op de hoogte zijn van de nieuwste ontwikkelingen. Zo kunnen wij opdrachtgevers als woningbouwverenigingen, Bouwbedrijven en projectontwikkelaars volledig ondersteunen bij de voorbereiding van nieuwbouw- en renovatieprojecten. Ons enthousiaste verkoopteam geeft een gedegen voorlichting aan potentiële kopers zodat een succesvolle verkoop kan worden bewerkstelligd.

**De makelaar van Amsterdam? Dan zeg je Voogd makelaardij!**

**En dat is logisch. We zijn de oudste makelaar in Amsterdam. Met meer dan 110 jaar ervaring in groot Amsterdam, zijn wij op de lokale markt thuis als geen ander. Een makelaar die tegelijkertijd weet dat de onroerendgoedmarkt is veranderd, en zeker in Amsterdam. Andere economische omstandigheden, nieuwe ontwikkelingen op de zakelijke markt, en meer. Maar de oorzaken zijn niet van het grootste belang. De omgang met die nieuwe omgeving is dat wel. Er wordt meer gevraagd om voor u tot een succesvol resultaat te komen.**

Onze gedegen kennis, expertise en ervaring spelen daarin een essentiële rol. Maar dat is niet alles. Van net zo grote waarde is de relatie met de klant. Met u. Om tot een optimaal resultaat te komen brengen wij uw exacte wensen, behoeften en verwachtingen in kaart. Of het nu gaat om aankoop of verkoop, commercieel onroerend goed of taxatie, beheer of hypotheekadvies. Welke vraag u ook heeft, wij hebben een helder antwoord. Voogd, niet voor niets dé makelaar in groot Amsterdam.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend