



Herschelstraat 5
1098 JA Amsterdam
€ 800.000,- k.k.



**METROPOOL
MAKELAARS**

[metropoolmakelaars.nl](https://www.metropoolmakelaars.nl)



Welkom

Meer dan 100 m² woonruimte, 3 slaapkamers en een leuke achtertuin?

Het is mogelijk, bij deze fantastische benedenwoning in Amsterdam-Oost!

Deze aantrekkelijke jaren '30-woning is dan wel oud, maar verkeerd nog altijd in uitstekende staat en kan door een volgende dan ook zó betrokken worden. Het appartement is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor er een heerlijke ruime living is ontstaan met een luxe open keuken en een eetkamer grenzend aan de tuin. De woning is door de jaren heen smaakvol verbouwd met gebruik van de juiste elementen zoals sfeervolle houten vloeren, stijlvolle paneeldeuren en strak stucwerk. Aangenaam wonen dus!

De locatie is minstens zo prettig als het huis zelf. Want hoewel de woning midden in het bruisende Amsterdam-Oost ligt, kenmerkt deze wijk in de Watergraafsmeer zich voornamelijk door de rust, de ruime opzet en het vele groen. Kinderen spelen hier zorgeloos op straat, maar ook een avontuurtje in de stad ligt altijd op de loer!

Benieuwd naar wat deze woning nog meer te bieden heeft? Lees dan de uitgebreide omschrijving hieronder of plan gerust een afspraak voor bezichtiging met ons in.



soort woning
benedenwoning



bouwjaar
1930



n.v.t.



aantal kamers
4



woonoppervlakte
102 m²



tuin
noorden

Indeling

Je komt binnen in de hal met tochtportaal. Hier is voldoende ruimte voor de garderobe en bovendien zijn er een paar handige inbouwkasten. Vanuit de hal heb je toegang naar de slaapkamer aan de voorzijde. Een mooie ruime kamer met veel natuurlijk daglicht en opbergruimte in de bovenkasten. Ook de meterkast is hier netjes weggewerkt.

Vervolgens kom je via het tochtportaal in de gang dat toegang biedt tot vrijwel alle overige vertrekken zoals de badkamer, een apart toilet, 2 slaapkamers en de woonkamer met open keuken. De woonkamer aan de voorzijde is royaal en de houten vloer zorgt voor een fijne, warme sfeer in deze ruimte. In open verbinding met woonkamer bevindt zich een luxe keuken in parallel-opstelling met aan beide kanten een ruim werkblad gemaakt van beton ciré. Ook aan opbergruimte en inbouwapparatuur is er geen gebrek. Zo beschikt de keuken over vele lades en onder meer een 6-pits gasfornuis, een oven, vaatwasser en spoelbak met Quooker. In het verlengde van de keuken bevindt zich de uitgebouwde eetkamer. Deze ruimte is lekker licht door de lichtkoepel in het dak en bovendien heerst er een fijn klimaat door de vloerverwarming. De openslaande deuren bieden toegang tot de tuin.

Verder bevinden zich aan de achterzijde van de woning 2 slaapkamers die ook beiden toegang bieden tot de tuin middels openslaande deuren. De hoofdslaapkamer beschikt bovendien over handige, ingebouwde kledingkasten en een berging waar zich ook de c.v.-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine bevinden.

Tussen de grote slaapkamers in de bevindt zich een moderne, ruim opgezette badkamer dat is uitgerust met vloerverwarming, een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en een toilet. Daarnaast bevindt zich ook nog een extra, separaat toilet op de gang.

Als laatste, maar zeker niet als minste beschikt de woning over een goed verzorgde, knusse achtertuin. De tuin is in 2020 opgeknapt en deels voorzien van een vlonder en deels van kunstgras. Ook zijn er nieuwe schuttingen geplaatst en is er een handige houten schuur geplaatst. Leuk detail: er is een uitklapbaar bankje die je binnen één handomdraai naar beneden haalt om zo een lekker zithoekje te creëren. Ideaal!

Locatie en bereikbaarheid

Het appartement is gelegen aan de Herschelstraat, een rustige doch levendige omgeving in Amsterdam-Oost. De wijk is groen, ruim opgezet en zeer kindvriendelijk dankzij de (ver)brede trottoirs en de aanwezigheid van diverse (basis)scholen in de wijk, speeltuinen, een kinderboerderij, kinderopvang en diverse sportfaciliteiten.

Voor de dagelijkse boodschappen ben je zo op het Christiaan Huygensplein, de Middenweg of het moderne winkelcentrum 'Oostpoort' met een breed scala aan winkels. In de Watergraafsmeer zijn er horecagelegenheden te over. Geniet van de avondzon op een van de gezellige terrasjes in de buurt of van een culinair diner in één van de vele restaurants die Amsterdam-Oost rijk is. Van een drankje en een lekkere daghap bij Elsa's Café tot een culinair diner bij restaurant De Kas tot een vers gebrouwen biertje op het terras van Poesiat & Kater. Het is allemaal mogelijk. De directe omgeving biedt meer dan voldoende uitgaansgelegenheden en anders is het slechts 10 minuten fietsen naar het centrum van de stad.

Een mooie wandeling of een sportief rondje hardlopen kan in het prachtige 'Park Frankendael', maar ook het Oosterpark, het Flevopark met het Flevoparkbad en natuurspeeltuin Jeugdland zijn dichtbij. Ook dichtbij is Park de Meer met diverse sportverenigingen (voetbal, hockey, tennis) en de Jaap Eden schaatsbaan.

Ook is de woning gunstig gelegen t.o.v. het openbaar vervoer (tram, trein en bus) en de uitvalswegen (A10, A2 en A1).

Woningsfeer en Impressie

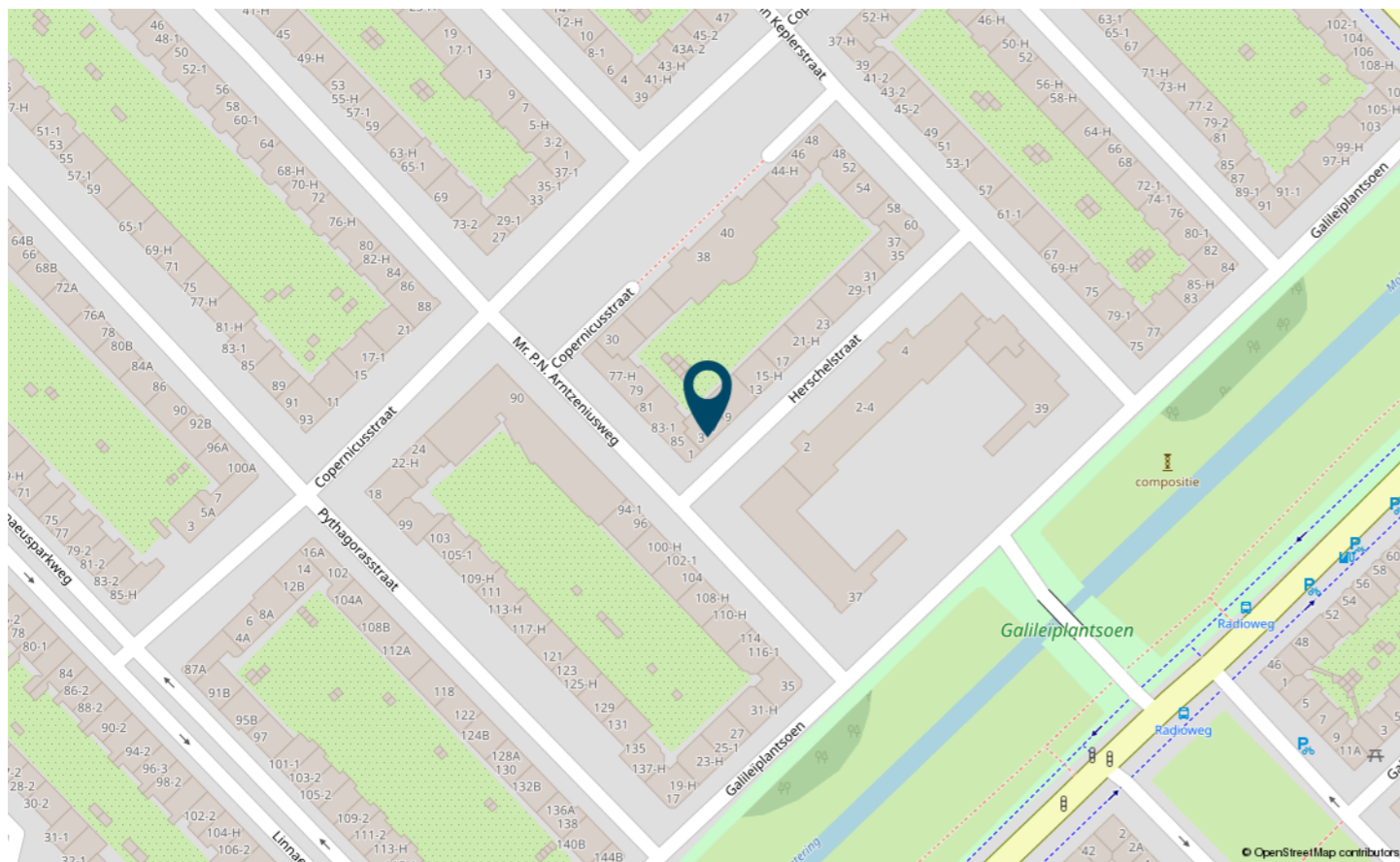
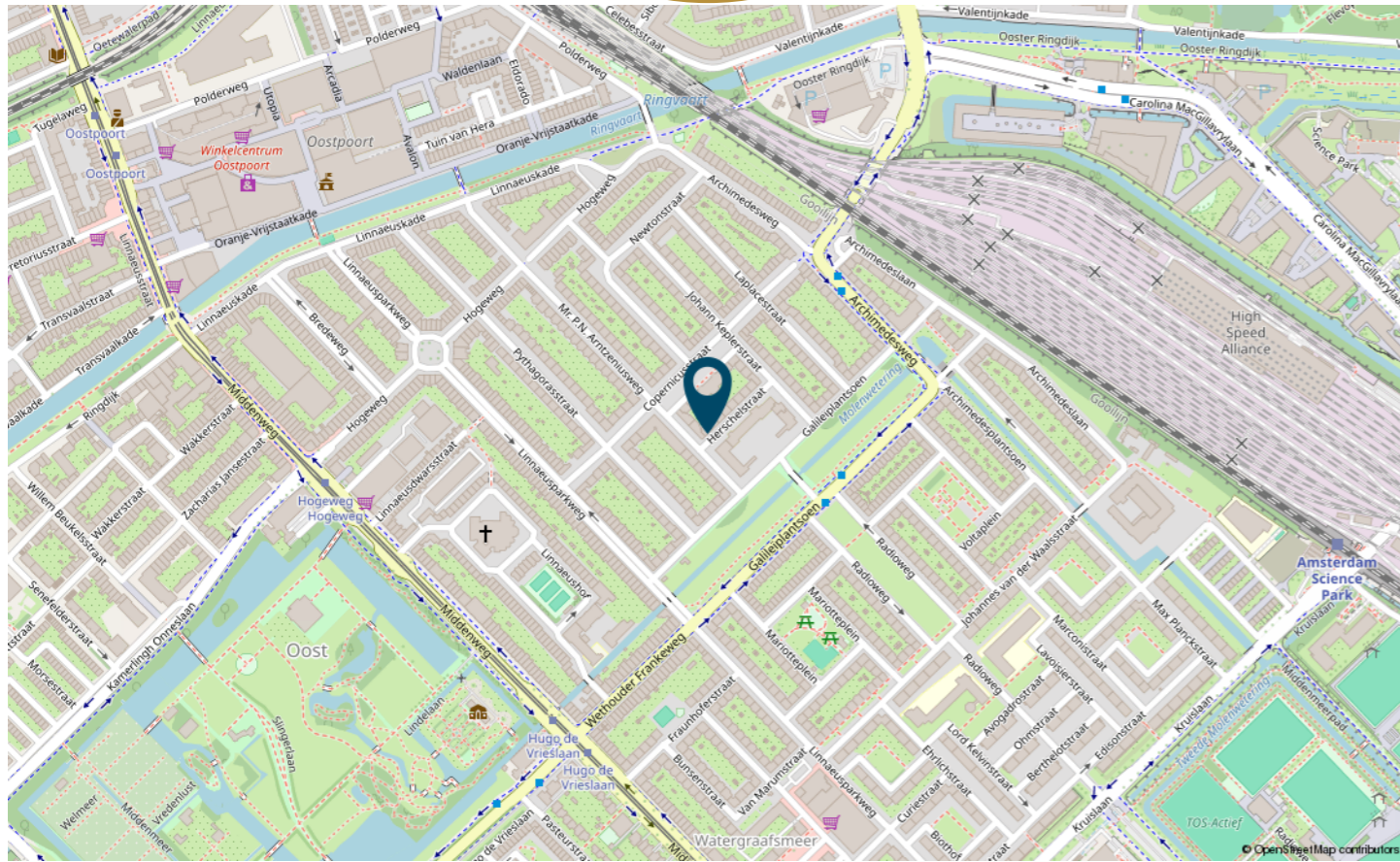




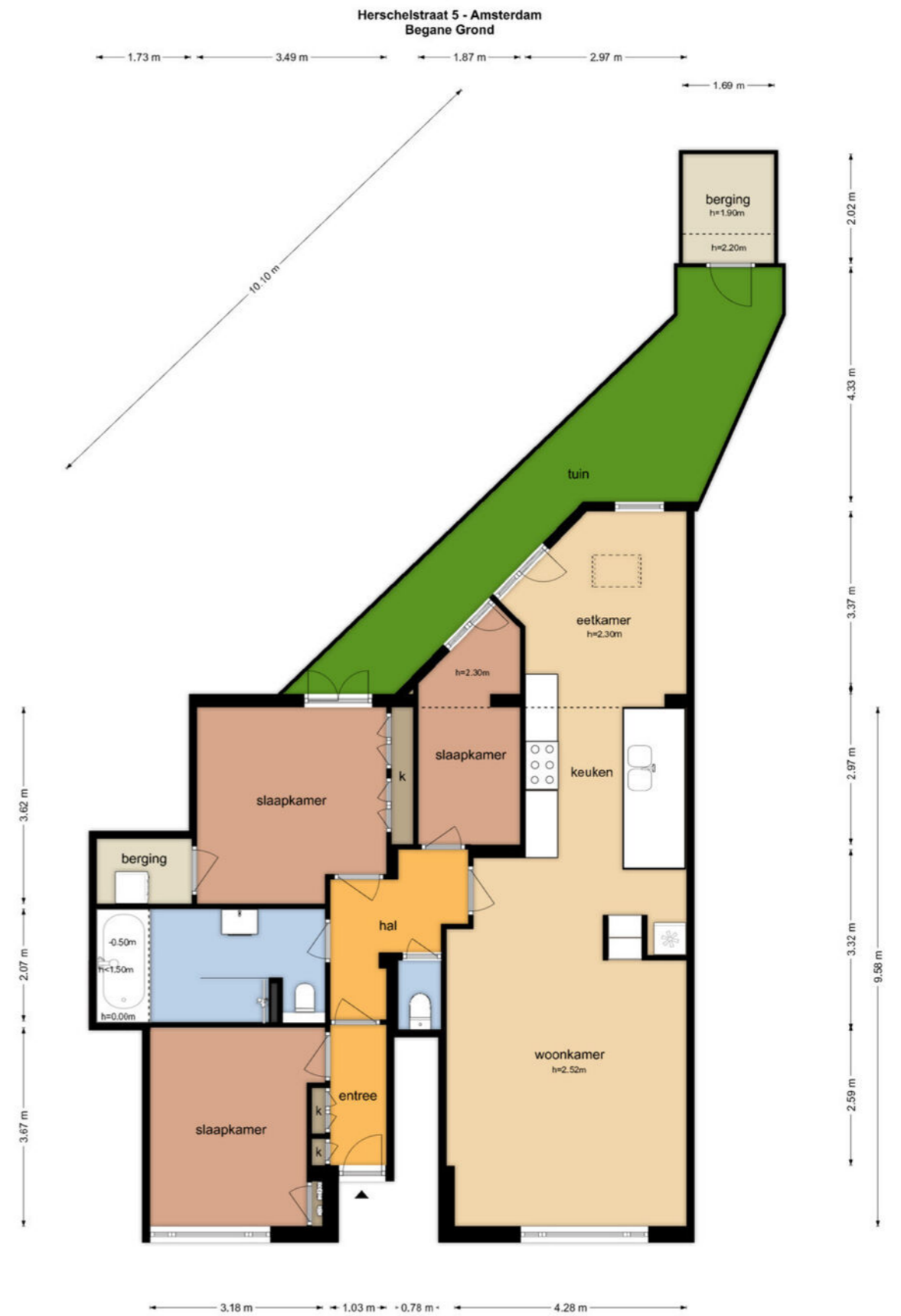
Tuin



Locatie op de kaart



Plattegrond



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

Lijst van zaken

| | blijft achter | gaat mee | ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Torenkast in de woonkamer (scheiding keuken) | X | | |
| - vast bureau en boekenplank | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | X | |
| - overgordijnen | | X | |
| - vitrages | | X | |
| - jaloezieën | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - parketvloer | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - schilderij ophangstelsel | | X | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | | X | |
| - vaatwasser | | | X |
| - Quooker | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |

Lijst van zaken

| | blijft achter | gaat mee | ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | | X | |
| Rookmelders | | X | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | X | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - Klapbankje voor de schuur | X | | |

Bijzonderheden

- Aantrekkelijke jaren '30-woning op de begane grond met 102 m² woonoppervlak
- Smaakvol gerenoveerd met houten vloeren, strak stucwerk en stijlvolle paneeldeuren
- Heerlijk ruime woonkamer met open keuken en uitgebouwde eetkamer
- Voorzien van 3 goed bemeten slaapkamers
- Moderne badkamer met toilet + separaat toilet
- Handige houten schuur van 3 m²
- De woning is prima geïsoleerd en voorzien van energielabel C
- Gelegen in een rustige, groene woonwijk
- De straat wordt binnenkort vernieuwd en verbeterd en is naar verwachting rond februari 2025 klaar
- Er is een kleine, maar gezonde Vereniging van Eigenaren bestaande uit 3 appartementsrechten. Servicekosten bedragen € 125,- per maand.
- Het is mogelijk om voor deze woning 1 parkeervergunning aan te vragen. De kosten hiervan bedragen thans € 186,29 per half jaar.
- Het huidige erfpachttijdvak (AB 2000) loopt t/m 31 oktober 2054 en de canon bedraagt thans € 757,70 per jaar. Voor het tijdvak na 31 oktober 2054 is in 2022 onder gunstige voorwaarden de overstap naar eeuwigdurende erfpacht (AB 2016) gemaakt en is de jaarlijkse canon vastgeklikt op € 1.693,59. Genoemde canonbedragen worden enkel nog aangepast aan de jaarlijkse inflatie en zijn jaarlijks belasting aftrekbaar.
- Ouderdoms- en asbestclausule worden, gezien het bouwjaar van de woning, opgenomen in de koopovereenkomst
- De koopakte wordt volgens Amsterdams ringmodel opgemaakt in Amsterdam, Amstelveen of Diemen



Deze informatie is door ons met zorg samengesteld. Wij zijn niet aansprakelijk voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



Metropool Makelaars is NVM specialist op het gebied van woningverkoop voor de gehele metropoolregio van Amsterdam (o.a. Amsterdam, Amstelveen, Haarlem, Hoofddorp, Almere en Uithoorn).

Door samen te werken met andere specialisten in de metropoolregio Amsterdam zoals aankoopmakelaars, taxateurs en financieel adviseurs kunnen wij ons focussen op het verkopen van woningen, ons specialisme.



Misschien is dit wel de woning die je altijd zocht...
We vertellen je er graag alles over.
Geef even een belletje, stuur een WhatsApp of e-mail
om een bezichtiging in te plannen.

Verkoopmakelaar
metropoolregio
Amsterdam

Amsterdamseweg 71
1182GP Amstelveen

020 – 227 21 19 (ook voor WhatsApp)
www.metropoolmakelaars.nl
info@metropoolmakelaars.nl

Openingstijden
Ma t/m Vr: 9.00 – 18.00 uur
Za: Alleen op afspraak



**METROPOOL
MAKELAARS**

metropoolmakelaars.nl