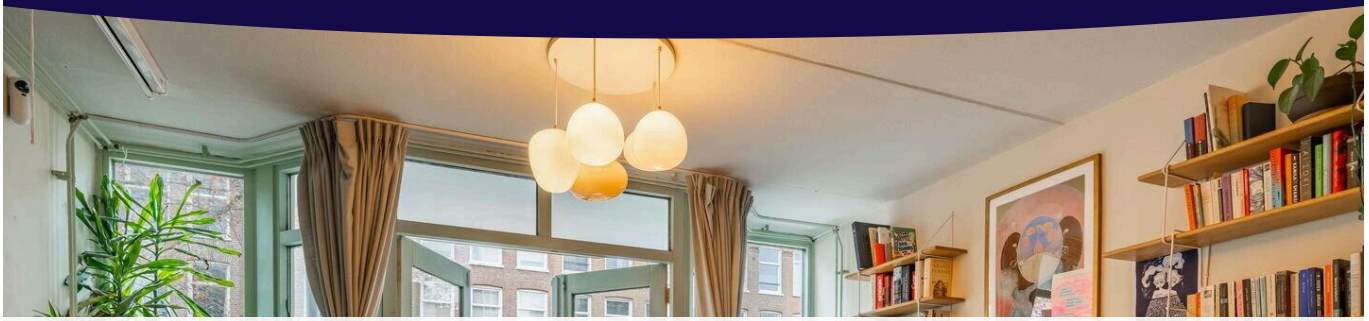
Amsterdam

Spaarndammerstraat 478 | **Vraagprijs € 565.000 k.k.**



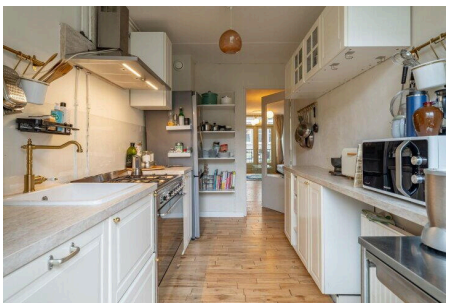
BESCHIKBAAR

WWW.SPAARNDAMMERSTRAAT478.NL









Type object:	Bovenwoning
Bouwjaar:	1981
Woonoppervlakte:	73 m²
Inhoud:	231 m³
Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Website:	www.spaarndammerstraat478.nl

Omschrijving

Spaarndammerstraat 478, 1013 SZ Amsterdam

LICHT 3-KAMERAPPARTEMENT MET BALKON EN BUITENRUIMTE IN DE SPAARNDAMMERBUURT

Wonen in de geliefde Spaarndammerbuurt: een licht 3-kamerappartement met openslaande deuren naar het erkerbalkon, een buitenruimte over de hele achterkant, energielabel A en het Westerpark om de hoek.

WELKOM IN DE SPAARNDAMMERBUURT
Op de eerste verdieping van een kleinschalig appartementengebouw uit 1981 ligt dit lichte 3-kamerappartement van 73 m². Aan de voorkant ligt een erkerbalkon met openslaande deuren en zicht op de levendige Spaarndammerstraat. Aan de achterkant liggen de keuken en beide slaapkamers, aan de rustige kant van het gebouw, met een afgeschermd terras dat langs alle drie de ruimtes loopt. Winkels, cafés en het Westerpark liggen om de hoek.

ENTREE
Via het trappenhuis kom je op de eerste verdieping. De voordeur komt uit in de woonkamer wat direct een ruimtelijk gevoel geeft. Achter in de woonkamer geeft een kleine hal toegang tot de grote slaapkamer, de badkamer, het aparte toilet en de cv-kast. De keuken en de tweede slaapkamer zijn direct toegankelijk vanuit de woonkamer.

WOONKAMER
De ruime woonkamer ligt aan de voorzijde. De erker met openslaande deuren naar het balkon zorgt de hele dag voor veel natuurlijk licht. Zet in de zomer de deuren open en je woont half buiten. Er is volop ruimte voor een zithoek en een grote eettafel. De lichte esdoorn houten vloer loopt door in de hal en de slaapkamers wat de woning een rustig en samenhangend geheel geeft.

KEUKEN
De afgesloten keuken uit 2021 ligt aan de achterzijde en is uitgevoerd in klassieke landelijke stijl, met crème kaderdeuren, messing greepjes en een messing kraan. Hij is voorzien van een breed fornuis met gaskookplaat en oven, een afzuigkap, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Via de deur in de keuken stap je zo je eigen terras aan de rustige achterkant op. Een laag hek scheidt het van het gemeenschappelijke dakterras van het gebouw.

SLAAPKAMERS
De grote slaapkamer ligt aan de rustige achterkant en heeft een breed raam. De tweede slaapkamer heeft een deur naar het achterbalkon en is ideaal als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

BADKAMER EN TOILET
De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en heeft een douche, een wastafel en de aansluiting voor de wasmachine. Naast de badkamer bevindt zich een separaat toilet.

BUITENRUIMTE

Aan de straatkant stap je via de openslaande deuren in de woonkamer zo het erkerbalkon op. Aan de achterkant ligt het terras op het platte dak van de bergingen. Het loopt over de hele breedte van de woning en is bereikbaar vanuit de keuken en de tweede slaapkamer.

BERGING
Op de begane grond van het gebouw heb je een eigen berging, handig voor je fiets of extra spullen.

DE SPAARNDAMMERBUURT
De Spaarndammerbuurt is een karaktervolle en levendige buurt in Amsterdam-West. Hij is bekend om de Amsterdamse School-architectuur, met museum Het Schip als middelpunt. Wonen, winkels, horeca en groen liggen hier dicht bij elkaar. In de Spaarndammerstraat vind je bakkers, speciaalzaken, restaurants, cafés, een sportschool, een drogist en supermarkten. Voor je dagelijkse boodschappen hoef je de straat bijna niet uit.
Het Westerpark ligt op loopafstand en is de groene achtertuin van de buurt. Je kunt er wandelen, sporten of op een terras zitten. In het park ligt het Westergasterrein, met restaurants, een bioscoop en regelmatig evenementen en markten. De Houthavens, de Haarlemmerdijk en de Jordaan zijn ook snel bereikbaar.

BEREIKBAARHEID
De woning is uitstekend bereikbaar. Tram 3 stopt op het nabijgelegen Haarlemmerplein, en de buslijnen 18, 21, 22 en 48 rijden door de buurt. Vanaf de steiger aan de Tasmanstraat vaar je met de pont zo naar Amsterdam-Noord en de NDSM-werf. Het centrum en Amsterdam Centraal liggen op ongeveer tien minuten fietsen, en ook station Sloterdijk is dichtbij. Met de auto ben je snel op de ringweg A10.

PARKEREN
In de Spaarndammerbuurt geldt betaald parkeren. Aanvraag parkeervergunning is mogelijk.

ERFPACHT
De woning staat op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. In november 2025 is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht (Algemene Bepalingen 2016). De canon is vooruitbetaald tot en met 30 november 2029, dus de komende jaren betaal je geen erfpacht. Daarna geldt een bescheiden jaarlijkse canon van € 1.450,44 die wordt aangepast aan de inflatie.

VERENIGING VAN EIGENAARS
De woning maakt deel uit van een actieve VvE met 10 woningen, die professioneel wordt beheerd door VvE Beheer Amsterdam. Er is een meerjarenonderhoudsplan uit 2025, en de VvE spaart elk jaar voor het onderhoud. Het buitenschilderwerk is in 2021 gedaan en het dak is in 2025 onderhouden. De maandelijkse bijdrage is in 2026 € 285,19. De opstalverzekering loopt via de VvE.

KORT & KRACHTIG
- 73 m² woonoppervlakte, 3 kamers (2 slaapkamers)
- Lichte woonkamer van bijna 7 meter diep met erker en openslaande deuren
- Balkon aan voorzijde met terras over de gehele breedte aan de achterzijde
- Esdoorn houten vloer
- Keuken uit 2021 met toegang tot achterterras
- Eigen berging op de begane grond

- Energielabel A, geldig tot 2036
- Eeuwigdurende erfpacht, canon vooruitbetaald tot en met 30-11-2029
- Professioneel beheerde VvE met onderhoudsplan en reservefonds
- Uitstekend bereikbaar met tram, bus, pont en fiets

BEZICHTIGEN?
Wil je de woning bezichtigen? Neem dan contact met ons op. Meer informatie, foto's en de plattegrond vind je op

BRIGHT TWO-BEDROOM APARTMENT WITH A BALCONY AND REAR TERRACE IN THE SPAARNDAMMERBUURT

Enjoy life in the sought-after Spaarndammerbuurt: a bright two-bedroom apartment with French doors opening onto a front balcony, a full-width rear terrace, an energy rating of A and Westerpark just around the corner.

WELCOME TO THE SPAARNDAMMERBUURT
Situated on the first floor of a small apartment building dating from 1981, this bright apartment offers 73 m^2 of living space and two outdoor areas. At the front, French doors open onto a balcony adjoining the bay window, overlooking lively Spaarndammerstraat. The kitchen and both bedrooms face the quieter rear of the building, where a screened terrace extends along all three rooms. Shops, cafés and Westerpark are just around the corner.

ENTRANCE
The communal staircase leads to the first floor. The apartment’s front door opens directly into the living room, creating an immediate sense of space. At the back of the living room, a small hallway provides access to the main bedroom, bathroom, separate toilet and boiler cupboard. The kitchen and second bedroom are accessed directly from the living room.

LIVING ROOM
The spacious living room is at the front of the apartment. The bay window and French doors to the balcony bring in plenty of natural light throughout the day. Open the doors in summer and enjoy a seamless connection to the outdoors. There is ample room for a comfortable seating area and a large dining table. Light maple flooring continues through the hallway and bedrooms, giving the apartment a calm, cohesive feel.

KITCHEN
The separate kitchen, installed in 2021, is at the rear and features a classic country style, with cream panelled cabinet doors, brass handles and a brass tap. Appliances include a wide range cooker with a gas hob and oven, an extractor hood, a fridge-freezer and a dishwasher. A door opens directly onto your own terrace on the quiet side of the building. A low fence separates it from the building’s communal roof terrace.

BEDROOMS
The main bedroom is on the quiet rear side of the building and has a wide window. The second bedroom has a door to the rear terrace and would make an ideal child’s bedroom, guest room or home office.

BATHROOM AND SEPARATE TOILET
The simply fitted bathroom has a shower, washbasin and washing machine connection. There is a separate toilet next to the bathroom.

OUTDOOR SPACE
At the front, French doors lead from the living room onto the balcony. At the rear, the terrace sits on the flat roof above the storage units. It spans the full width of the apartment and is accessible from both the kitchen and the second bedroom.

STORAGE
The apartment has its own storage unit on the ground floor, ideal for bicycles or additional belongings.

THE SPAARNDAMMERBUURT
The Spaarndammerbuurt is a lively neighbourhood full of character in Amsterdam-West. It is known for its Amsterdam School architecture, with Museum Het Schip as a focal point. Homes, shops, cafés, restaurants and green spaces are all close together here. Spaarndammerstraat offers bakeries, specialist shops, restaurants, cafés, a gym, a drugstore and supermarkets. Almost everything you need for your daily shopping is on your doorstep.

Westerpark is within walking distance and serves as the neighbourhood's green backyard. It is a lovely place for a walk, a workout or a drink on a café terrace. Within the park, the Westergas cultural complex offers restaurants, a cinema, and regular events and markets. The Houthavens, Haarlemmerdijk and the Jordaan are also within easy reach.

TRANSPORT LINKS
The apartment is very well connected. Tram 3 stops at nearby Haarlemmerplein, and bus routes 18, 21, 22 and 48 serve the neighbourhood. From the landing at Tasmanstraat, you can take a ferry to Amsterdam-Noord and the NDSM Wharf. The city centre and Amsterdam Central Station are approximately ten minutes away by bicycle, and Sloterdijk Station is also nearby. The A10 ring road is easily accessible by car.

PARKING
Paid parking is in effect in the Spaarndammerbuurt. You can apply for a parking permit.

GROUND LEASE
The apartment is situated on land leased from the Municipality of Amsterdam. In November 2025, the lease was converted to a perpetual ground lease under the 2016 General Provisions. Ground rent has been prepaid up to and including 30 November 2029, so no ground rent is payable for the next few years. After that, a modest annual ground rent of €1,450.44 will apply, subject to inflation adjustments.

OWNERS' ASSOCIATION
The apartment belongs to an active owners' association (VvE) comprising ten homes, professionally managed by VvE Beheer Amsterdam. A long-term maintenance plan was drawn up in 2025, and the association contributes to its maintenance reserves each year. Exterior painting was carried out in 2021, and roof maintenance was completed in 2025. The monthly service charge for 2026 is €285.19. Buildings insurance is arranged through the association.

AT A GLANCE

- 73 m² of living space, with a living room and two bedrooms
- Bright living room almost seven metres deep, with a bay window and French doors
- Front balcony and full-width rear terrace
- Maple wood flooring
- Kitchen installed in 2021, with access to the rear terrace
- Private storage unit on the ground floor
- Energy rating A, valid until 2036
- Perpetual ground lease, with ground rent prepaid up to and including 30 November 2029
- Professionally managed owners' association with a maintenance plan and reserve fund
- Excellent connections by tram, bus, ferry and bicycle

ARRANGE A VIEWING

Would you like to view the apartment? Please contact us to arrange an appointment. For more information, photographs and the floor plan, visit

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 565.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Bovenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1981
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	73 m²
Inhoud:	231 m³
Externe bergruimte:	6 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	15 m²

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Wastafel
Aantal woonlagen:	1 woonlaag
Voorzieningen:	Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas kombi kompakt hre 24/18 (gas gestookt combiketel uit 2007, eigendom)

Bergruimte

Schuur berging:	Box
Soort parkeergelegenheid:	Betaald parkeren en parkeervergunningen

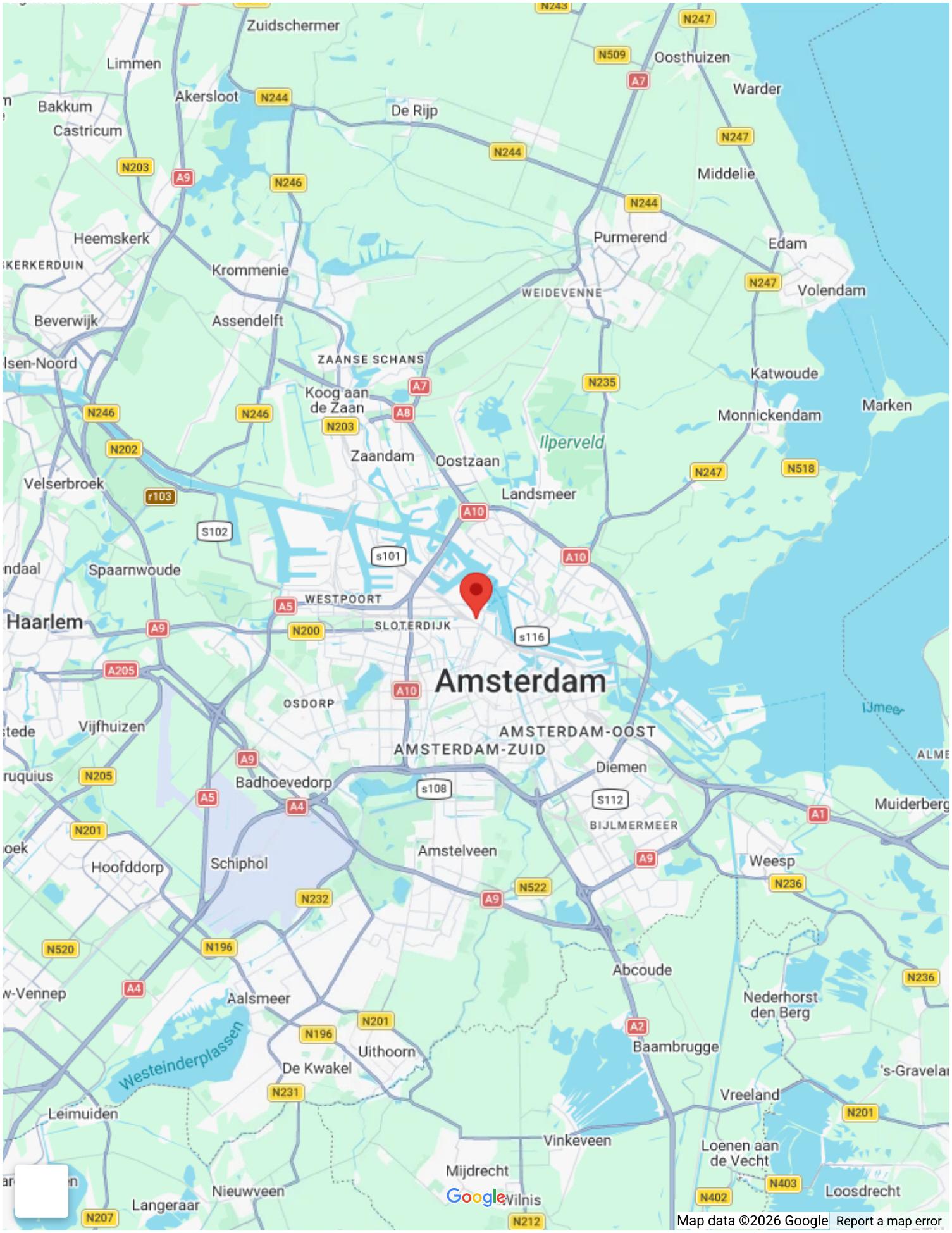
VvE Checklist

Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja

Op de kaart


TotalEnergies
Hans Denijs Meubelmaker
Fietspiraat
Spaarndammerstraat
Spitsbergenstraat
Houtrijkstraat
Erol Döner
SparkOnward
Henk Curièrekade
Jumbo
Suikerplein
Rayleigh & Ramsay Westerpark
30ML Coffee & Food Westerpark
Lunch
Moos
Brug 1909
Vloto
Van Noordtgracht
Hummus & Habibis Restaurant and Catering
Syrian
Assendelftstraat
Martin Vlaarkade
forpeople
EQUANS Charging Station
PIZZA BOY
Pizza
Aarts & Poortinga Advocaten
Dynamo Spelinloop Pinokkio
Polanenstraat
Zaanstraat
Zaandijkstraat
De Wilde Weg
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart

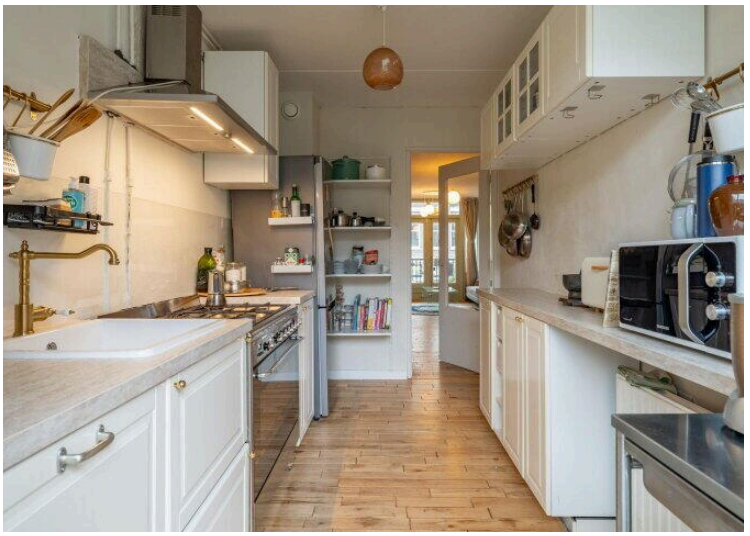


Zuidschermer
Limmen
Akersloot
Bakkum
Castricum
De Rijp
Oosthuizen
Warder
Middelie
Heemskerk
Krommenie
Purmerend
Edam
Volendam
WEIDEVENNE
Beverwijk
Assendelft
ZAANSE SCHANS
Katwoude
Koog aan de Zaan
Monnickendam
Marken
Ilperveld
Zaandam
Oostzaan
Velserbroek
Landsmeer
Spaarnwoude
WESTPOORT
Haarlem
SLOTERDIJK
Amsterdam
OSDORP
Vijfhuizen
AMSTERDAM-OOST
AMSTERDAM-ZUID
Diemen
Badhoevedorp
Muiderberg
BIJLMERMEER
Amstelveen
Hoofddorp
Schiphol
Weesp
Abcoude
Aalsmeer
Nederhorst den Berg
Westeinderplassen
Uithoorn
Baambrugge
De Kwakel
's-Gravelan
Vreeland
Leimuiden
Vinkeveen
Loenen aan de Vecht
Mijdrecht
Nieuwveen
Loosdrecht
Langeraar
Wilnis
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error









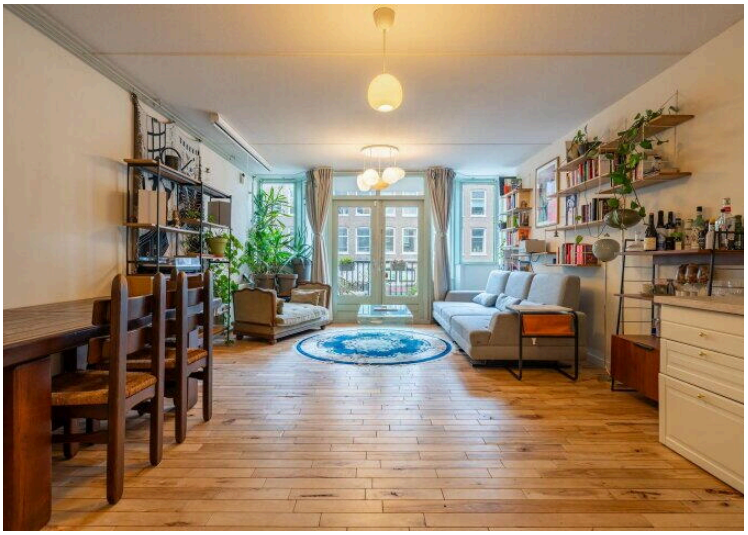















JLG









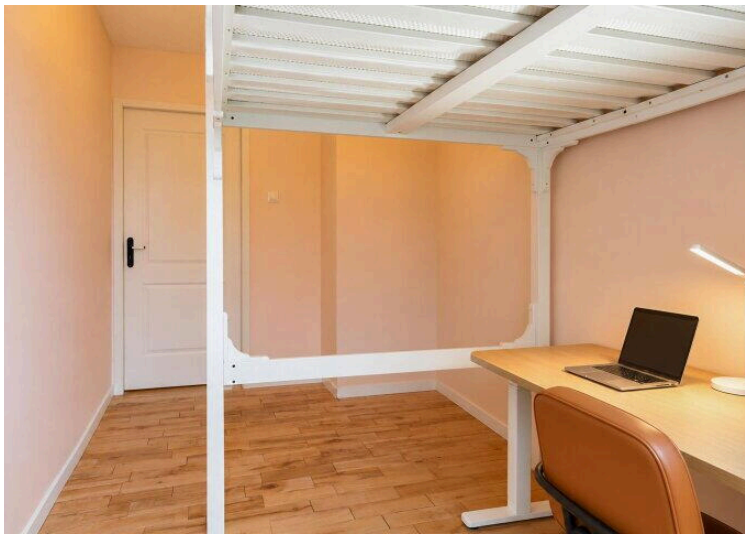




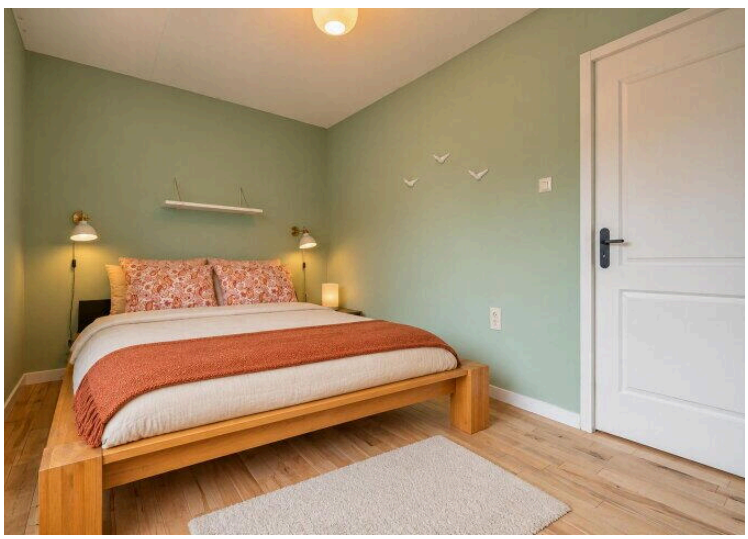






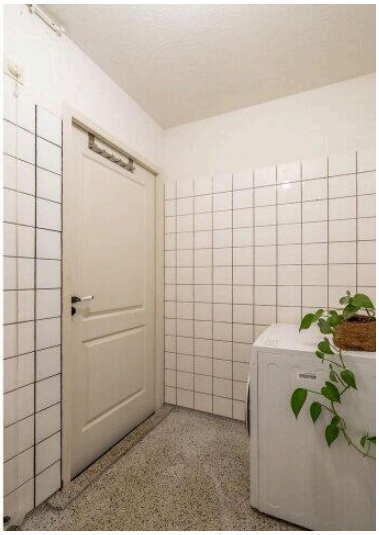















Kruidvat


TRAINMORE

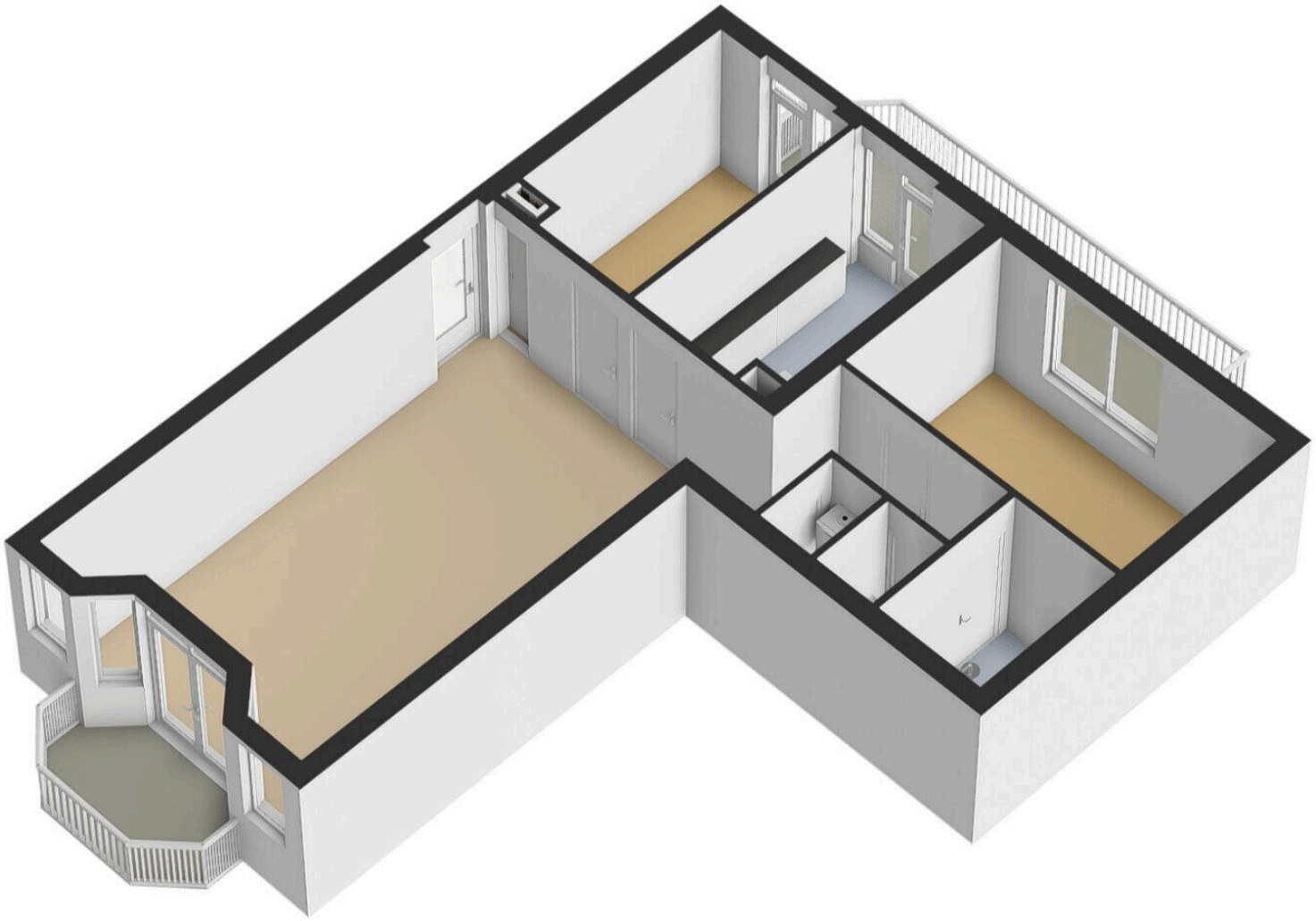



SPAARNDAMMER STRAAT
RENATO'S

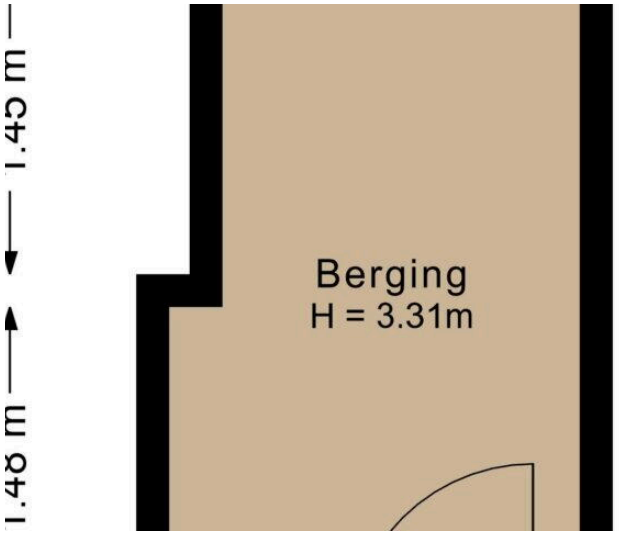


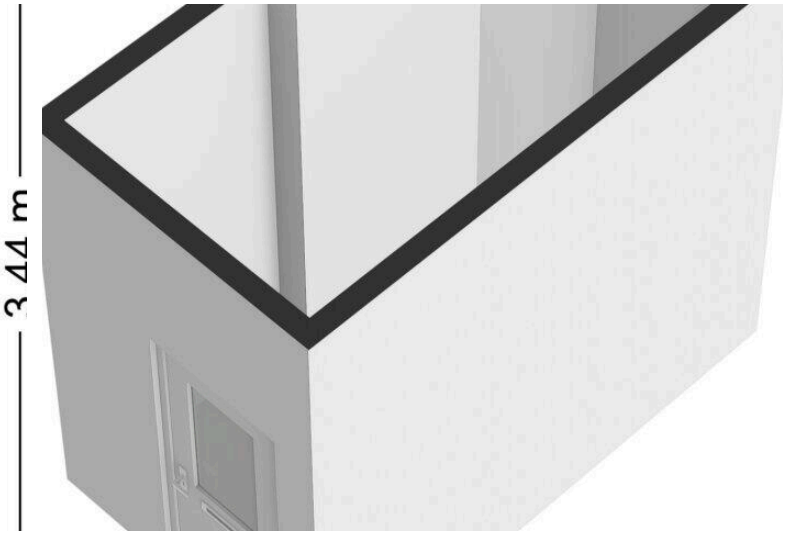


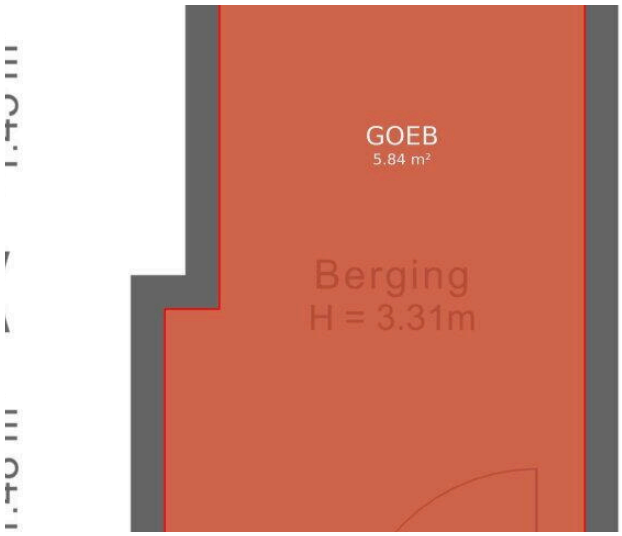

9.17 m
2.19 m
2.18 m
4.42 m
1.62 m
3.79 m
6.81 m
1.68 m
11.26 m
2.69 m
2.28 m
Balkon
Slaapkamer
Keuken
Slaapkamer
Badkamer
Toilet
CV
Woonkamer
H = 2.55m
Balkon
2.90 m
0.81 m
0.90 m
1.59 m
4.43 m
4.74 m




9.17 m
2.19 m
2.18 m
4.42 m
GOGBR
10.5 m²
Balkon
1.62 m
3.79 m
11.26 m
6.81 m
1.68 m
2.69 m
2.28 m
Slaapkamer
Keuken
GOW
72.7 m²
Slaapkamer
Badkamer
Toilet
CV
Woonkamer
H = 2.55m
GOGBR
4.07 m²
Balkon
2.90 m
0.81 m
0.90 m
1.59 m
4.43 m
4.74 m


1.45 m
1.46 m
Berging
H = 3.31m


3.44 m


GOEB
5.84 m²
Berging
H = 3.31m

Spaarndammerstraat 478

www.spaarndammerstraat478.nl



Dutch Brokers Makelaardij

Wilhelminaweg 38
3441 XC, Woerden

dutchbrokersmakelaardij.nl
+31(0)30 630 82 45

Scan Mij!