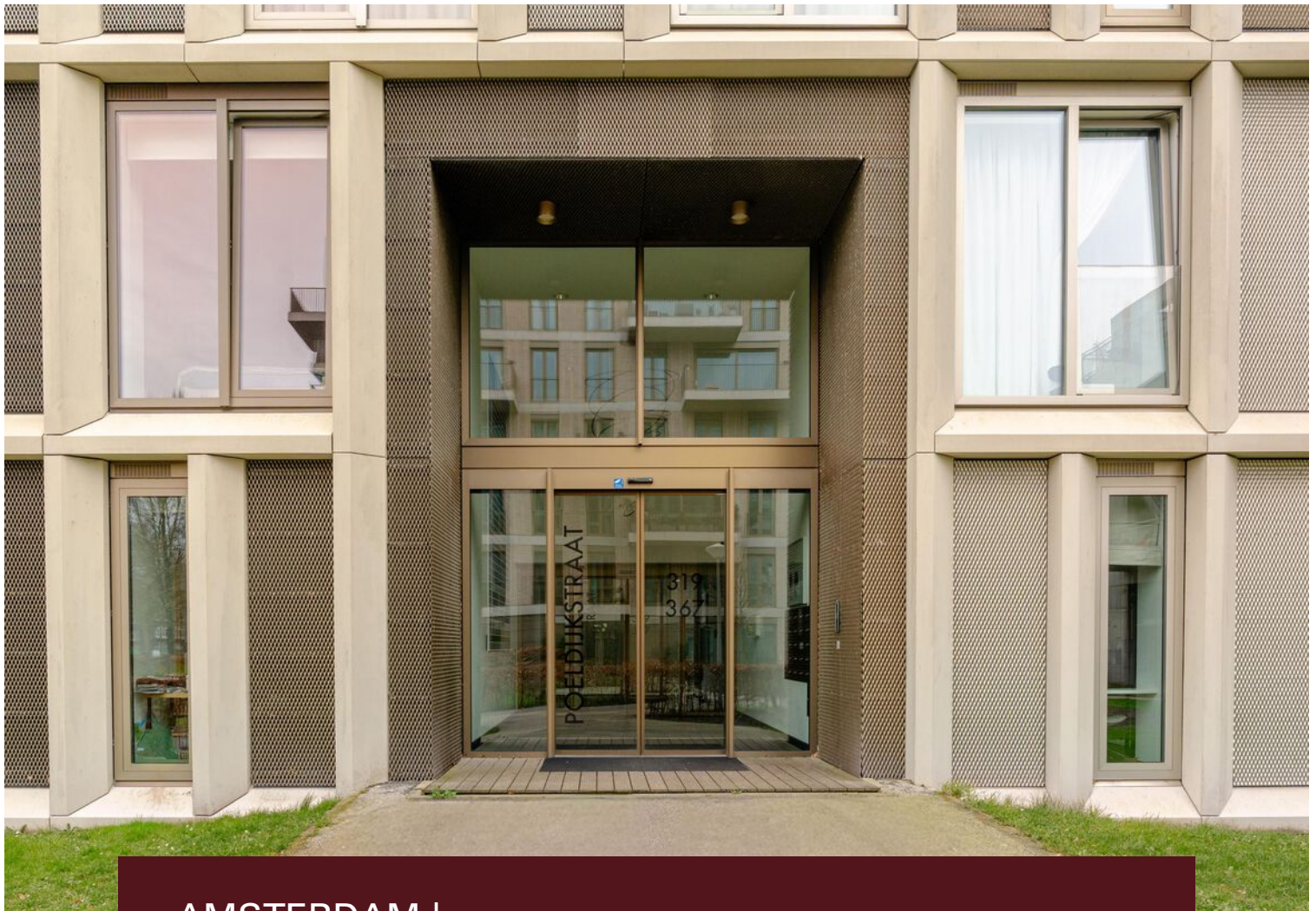


Exclusieve Maisonnette



AMSTERDAM | Poeldijkstraat 321

vraagprijs € 1.050.000 k.k.

Renée
REAL ESTATE

+31207820083 | hello@reneerealestate.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2017
Soort:	benedenwoning
Kamers:	3
Inhoud:	360 m ³
Woonoppervlakte:	95 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Omschrijving

DE WONING:

De woning is tot in detail hoogwaardig afgewerkt en straalt luxe en comfort uit. De gehele woning is voorzien van een prachtige visgraat parketvloer, spots in het plafond, strak gestuukte wanden en plafonds en stijlvolle inbouwverlichting die zorgt voor een warme en moderne sfeer. De royale leefruimte sluit naadloos aan op de luxe open keuken met kookeiland, uitgevoerd in een strak design en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Wat direct opvalt is de maatwerk afwerking in de woonkamer, waar de televisie strak in de wand is weggewerkt. Dit zorgt voor een rustige, minimalistische uitstraling en geeft de ruimte een extra luxe hotelgevoel. De slaapkamers zijn rustig en comfortabel afgewerkt, met maatwerk kasten en grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en een vrij uitzicht. De badkamer heeft een exclusieve uitstraling met luxe materialen, een inloepdouche met regendouche, ligbad en een fraai wastafelmeubel. Ook het separate toilet is modern en stijlvol uitgevoerd. Daarnaast beschikt de woning over praktische voorzieningen zoals een eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage, een berging en hoogwaardige installaties die bijdragen aan een comfortabel en energiezuinig woonklimaat. Kortom, een instapklare woning waar afwerking en kwaliteit perfect samenkomen.

DE LIGGING:

De woning aan de Poeldijkstraat ligt in de rustige Hoofddorppleinbuurt, op een steenworp afstand van zowel het Vondelpark als het Rembrandtpark. Deze buurt biedt een overvloed aan gezellige restaurants, cafés, culturele activiteiten en winkels, wat bijdraagt aan de levendige sfeer. In de nabije omgeving zijn diverse scholen te vinden, inclusief een internationale school. De locatie is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, zoals tram, bus en metro. Bovendien ligt het appartement dichtbij de ringweg A10, waardoor je Schiphol in slechts 15 minuten kunt bereiken. De loopafstand naar het Hoofddorpplein is kort en er zijn diverse andere voorzieningen zoals de Zeilstraat en het Hoofddorpplein.

DE INDELING:

Begane grond: de entree leidt naar een stijlvolle hal met garderobe, meterkast en een modern afgewerkt toilet. Vanuit hier ontvouwt zich de indrukwekkende leefruimte waar licht, ruimte en hoogwaardige materialen direct de toon zetten. De royale woonkamer vormt één geheel met de luxe open keuken, uitgevoerd met een strak kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. Grote raampartijen en een schuifpui zorgen voor een overvloed aan daglicht en een naadloze overgang naar het ruime terras van circa 18 m². De visgraatvloer en warme tinten versterken het gevoel van rust en luxe. Middels de keruign afgewerkte trap, voorzien van verlichting ga je naar de volgende etage.

1e verdieping: de eerste verdieping biedt een praktische en elegante indeling met een ruime overloop met stijlvolle nissen. Hier bevinden zich twee comfortabele slaapkamers, beide voorzien van maatwerk kasten. De badkamer is een echte wellnessruimte, voorzien van een vrijstaand ligbad, een inloepdouche, een stijlvol wastafelmeubel en een tweede toilet. Daarnaast is er een separate berging met aansluitingen voor wasapparatuur.

PARKEREN:

Het appartement zal worden verkocht inclusief de privé inpadende parkeerplaats gelegen in de ondergrondse parkeergarage. Parkeren is hier comfortabel en goed geregeld.

ERFPACHT:

De erfpacht is voor het appartement en de parkeerplaats eeuwigdurend afgekocht, een zeldzaam en waardevol voordeel dat je als koper direct rust en zekerheid biedt.

VERENIGING VAN EIGENAARS:

Actieve VvE Schetsblok, beheerd door Newomij VvE Beheer. MJOP opgesteld door Amstelius (2025-2044). Reservefonds aanwezig. Maandelijkse servicekosten bedragen €287,89.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE):

Active owners' association "Schetsblok," professionally managed by Newomij VvE Beheer. A long term maintenance plan (MJOP) has been prepared by Amstelijs (2025–2044). A reserve fund is in place. Monthly service charges are €287.89.

BUITENRUIMTE:

Het royale terras vormt een verlengstuk van de woonkamer. Met een oppervlakte van circa 18 m² is er volop ruimte voor zowel een grote eettafel als een loungehoek. De ligging aan het groen en de beschutte opzet zorgen voor een aangename mate van privacy, terwijl je tegelijkertijd geniet van een open en ruimtelijk gevoel. Een plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en waar het dagelijks leven nét dat beetje extra krijgt.

BIJZONDERHEDEN:

- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- vraagprijs is INCLUSIEF Parkeerplaats a €50.000,-
- Exclusieve benedenwoning verdeeld over twee woonlagen;
- Gebouwd volgens Het Schetsblok, ANA Architecten;
- Winnaar particulier woonbeleving 2019 uitgeroepen door BNA (branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus)
- Luxe inrichting door The Grand Interior
- Vloerisolatie aanwezig;
- Woonoppervlakte circa 95 m² (conform NEN2580, meetrapport is aanwezig);
- Bouwjaar 2017;
- Energielabel A;
- Volledig geïsoleerd;
- Moderne cv-installatie uit het bouwjaar;
- Luxe open keuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Ventilatiesysteem volledig vervangen in 2025;
- Twee ruime slaapkamers met kastruimte;
- Stijlvolle badkamer met ligbad en inloofdouche;
- Royaal terras van circa 17,8 m²;
- Externe berging van circa 5,7 m²;
- Mjop opgesteld in 2025, servicekosten bedragen €287,89 per maand;
- Gelegen in een van de meest gewilde buurten van Amsterdam-Zuid;
- Oplevering in overleg;

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren je een deskundige (Vastgoed Nederland-)makelaar in te schakelen die je begeleidt bij het aankoopproces. Indien je specifieke wensen hebt omtrent de woning, adviseren wij je deze tijdig kenbaar te maken aan jouw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien je geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht je jezelf volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de Vastgoed Nederland-voorwaarden.

NEN CLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele



Description

THE PROPERTY:

This home has been finished to an exceptional standard, with every detail carefully considered to create a luxurious and comfortable living environment. Throughout the property, you'll find a stunning herringbone parquet floor, recessed ceiling spotlights, sleek plastered walls and ceilings, and elegant built in lighting that enhances the warm, modern atmosphere.

The spacious living area flows seamlessly into the high end open kitchen with a stylish cooking island, designed with clean lines and equipped with premium built in appliances. A standout feature is the bespoke wall finish in the living room, where the television is neatly integrated into the wall, creating a calm, minimalist look with a refined, hotel like feel.

The bedrooms are peacefully designed and offer a high level of comfort, complete with custom-built wardrobes and large windows that provide plenty of natural light and open views. The bathroom exudes luxury, featuring high-quality materials, a walk in rain shower, a bathtub, and a beautifully designed vanity unit. The separate toilet is equally modern and stylish. In addition, the property offers practical conveniences such as a private parking space in the underground garage, a storage unit, and high quality installations contributing to a comfortable and energy efficient living environment. In short, a move in ready home where quality and finish come together perfectly.

THE LOCATION:

The property on Poeldijkstraat is located in the and highly desirable Hoofddorpplein neighborhood, just a stone's throw from both Vondelpark and Rembrandtpark. This vibrant area offers a wide range of charming restaurants, cafés, cultural venues, and shops, creating a lively yet relaxed atmosphere. Several schools are located nearby, including an international school. The property is very well connected by public transport, with tram, bus, and metro options close by. In addition, the A10 ring road is easily accessible, allowing you to reach Schiphol Airport within 15 minutes. The Hoofddorpplein and Zeilstraat are both within walking distance, offering a variety of daily amenities.

LAYOUT:

Ground floor: the entrance leads into a stylish hallway with a wardrobe area, meter cupboard, and a modern toilet. From here, you step into the impressive living space where light, space, and high quality materials immediately stand out. The generous living room forms a cohesive space with the luxurious open kitchen, featuring a sleek cooking island and high end built in appliances. Large windows and sliding doors provide an abundance of natural light and create a seamless connection to the spacious terrace of approximately 18 m². The herringbone flooring and warm tones enhance the sense of calm and luxury. A beautifully finished staircase with integrated lighting leads to the upper floor.

First floor: this level offers a practical and elegant layout with a spacious landing featuring stylish niches. Here you will find two comfortable bedrooms, both equipped with custom made wardrobe space. The bathroom is a true wellness area, complete with a freestanding bathtub, walk in shower, stylish vanity unit, and a second toilet. There is also a separate storage room with connections for laundry appliances.

PARKING:

The apartment is sold including a private parking space in the underground garage. Parking here is convenient and well organized.

GROUND LEASE:

The ground lease for both the apartment and the parking space has been bought off in perpetuity a rare and valuable benefit that provides long-term peace of mind and financial certainty.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE):

Active owners' association "Schetsblok," professionally managed by Newomij VvE Beheer. A long term maintenance plan (MJOP) has been prepared by Amstelijs (2025–2044). A reserve fund is in place. Monthly service charges are €287.89.

OUTDOOR SPACE:

The generous terrace is a true extension of the living area. With a surface of approximately 18 m², there is ample space for both a large dining table and a lounge area. Its green surroundings and sheltered layout provide a pleasant level of privacy while still offering an open and spacious feel. A place where indoor and outdoor living blend seamlessly, adding that extra touch to everyday life.

HIGHLIGHTS:

- Ground lease bought off in perpetuity;
- Parkingspace €50.000,- included in asking price
- Exclusive ground floor apartment spread over two levels;
- Designed as part of "Het Schetsblok" by ANA Architects;
- Winner of the 2019 Private Living Experience Award by the Dutch Association of Architects (BNA);
- Elegant and luxurious interior by The Grand Interior
- Floor insulation present;
- Living area approx. 95 m² (in accordance with NEN2580, measurement report available);
- Built in 2017;
- Energy label A;
- Fully insulated;
- Modern central heating system from the year of construction;
- Luxury open kitchen with cooking island and high-end built-in appliances;
- Ventilation system fully renewed in 2025;
- Two spacious bedrooms with built-in wardrobes;
- Stylish bathroom with bathtub and walk-in shower;
- Spacious terrace of approx. 17.8 m²;
- External storage of approx. 5.7 m²;
- MJOP established in 2025, service costs €287.89 per month;
- Located in one of the most sought-after areas of Amsterdam South;
- Transfer date in consultation.

DISCLAIMER

This information has been compiled with due care. However, we accept no liability for any incompleteness, inaccuracies, or otherwise, nor for the consequences thereof. All stated measurements and surfaces are indicative. The buyer has a duty to investigate all matters that are of importance to them. With regard to this property, the real estate agent represents the seller. We advise you to engage a professional (Vastgoed Nederland) real estate agent to guide you through the purchasing process. If you have specific requirements regarding the property, we advise you to communicate these in a timely manner to your purchasing agent and to carry out (or have carried out) your own investigation. If you do not engage a professional representative, you declare yourself legally competent to oversee all matters of importance. The Vastgoed Nederland terms and conditions apply.

NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry standard NEN 2580 measurement instruction. As a result, the stated surface area may differ from comparable properties and/or older references, mainly due to this (new) method of measurement. The buyer declares to have been sufficiently informed about this standard. The seller and their agent have done their utmost to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and to support this as much as possible with floor plans including dimensions. If the measurements are not (fully) in accordance with the standard, the buyer accepts this. The buyer has been given the opportunity to independently verify the measurements. Differences in stated sizes or dimensions do not entitle either party to any rights, including adjustment of the



Begane Grond
← nr. 319 t/m 329
→ nr. 325 t/m 329

6^e verd. 365 en 367
5^e verd. 357 t/m 363
4^e verd. 349 t/m 355
3^e verd. 339 t/m 347
2^e verd. 331 t/m 337
1^e verd.
Beg. Grond 319 t/m 329
-1^e verd. parkeren + berging





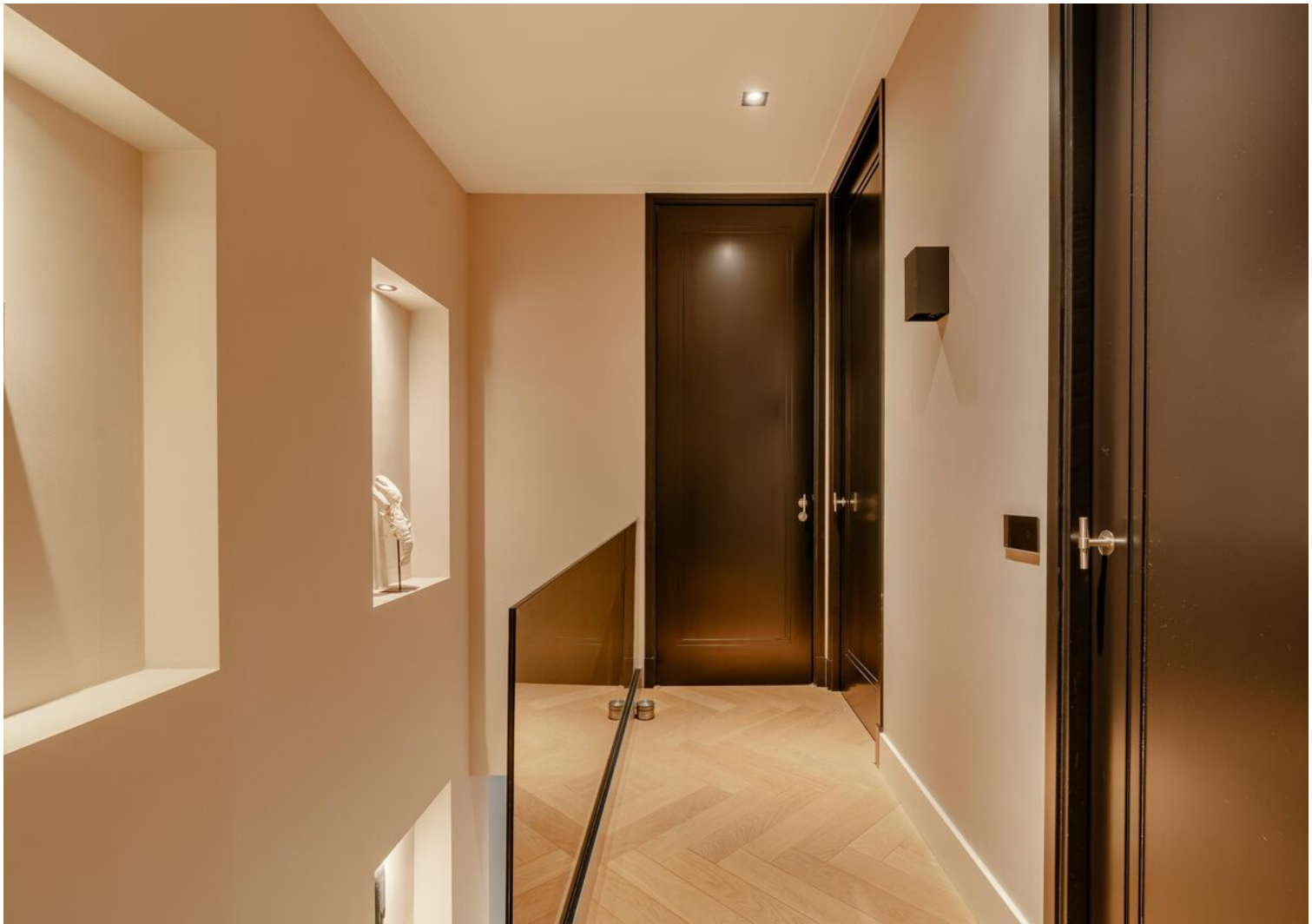












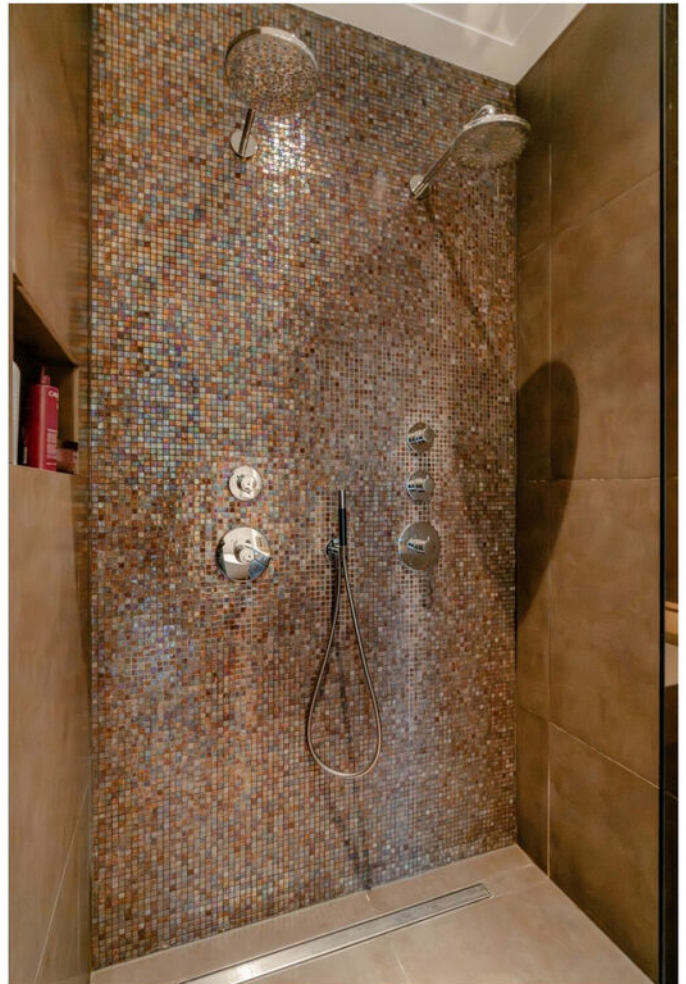












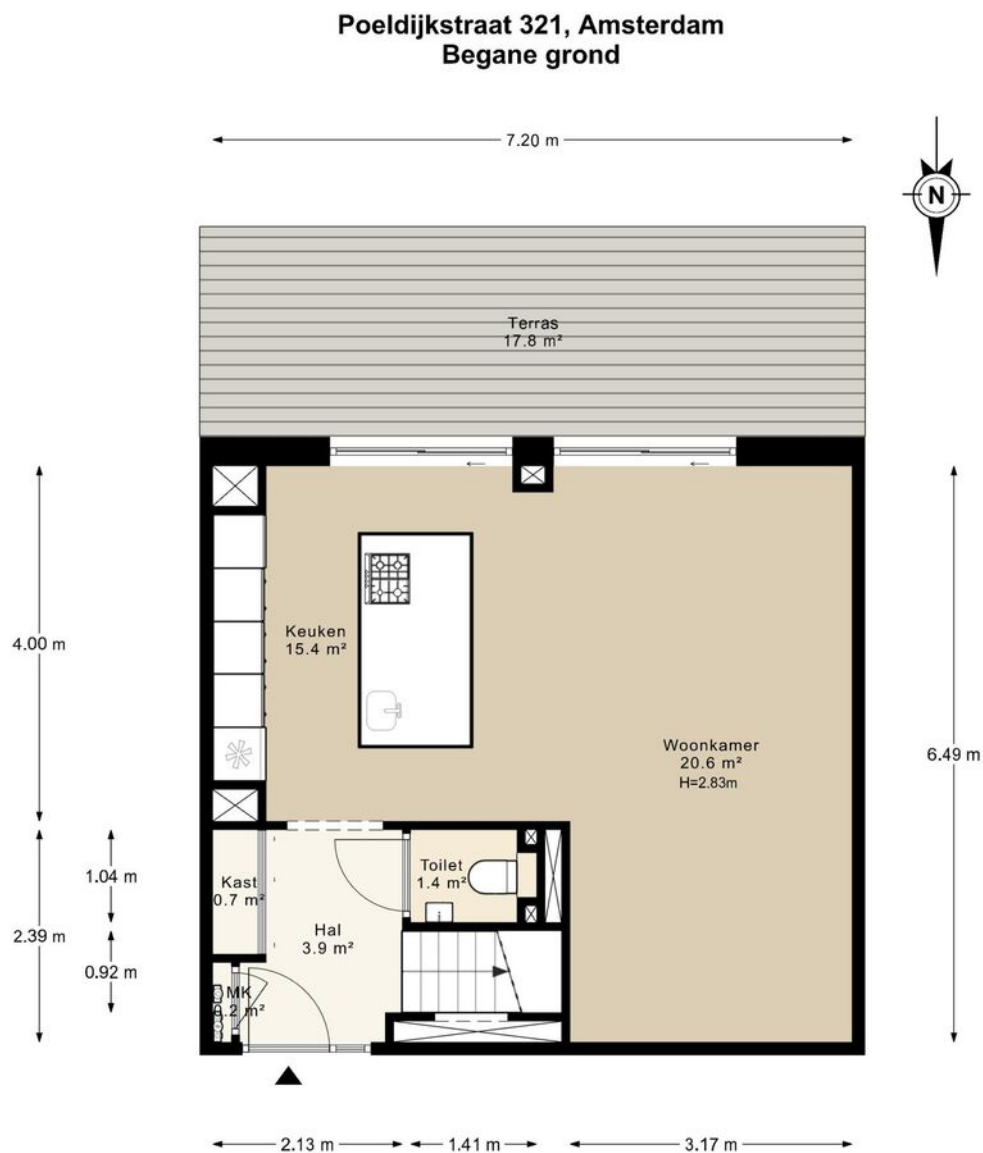






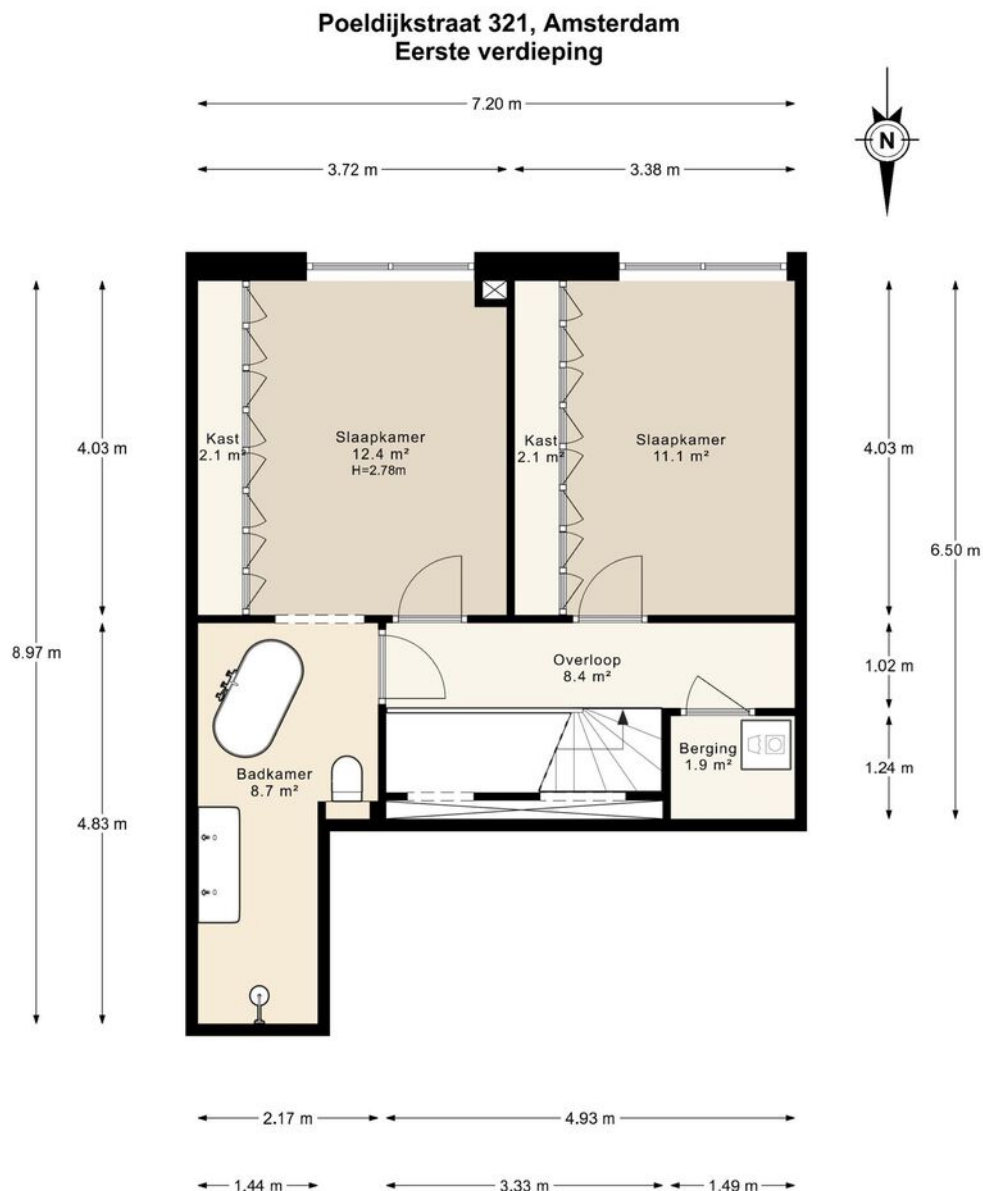


Plattegrond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Plattegrond

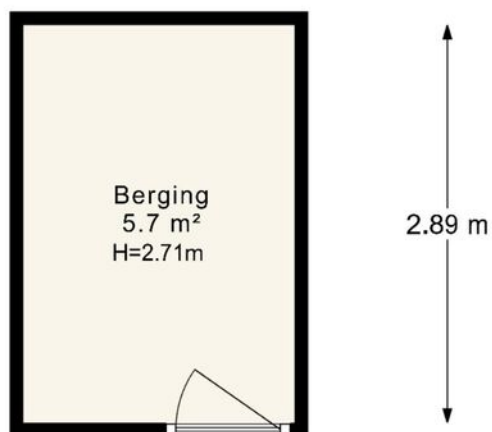


De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Plattegrond

Poeldijkstraat 321, Amsterdam Begane grond

← 1.97 m →

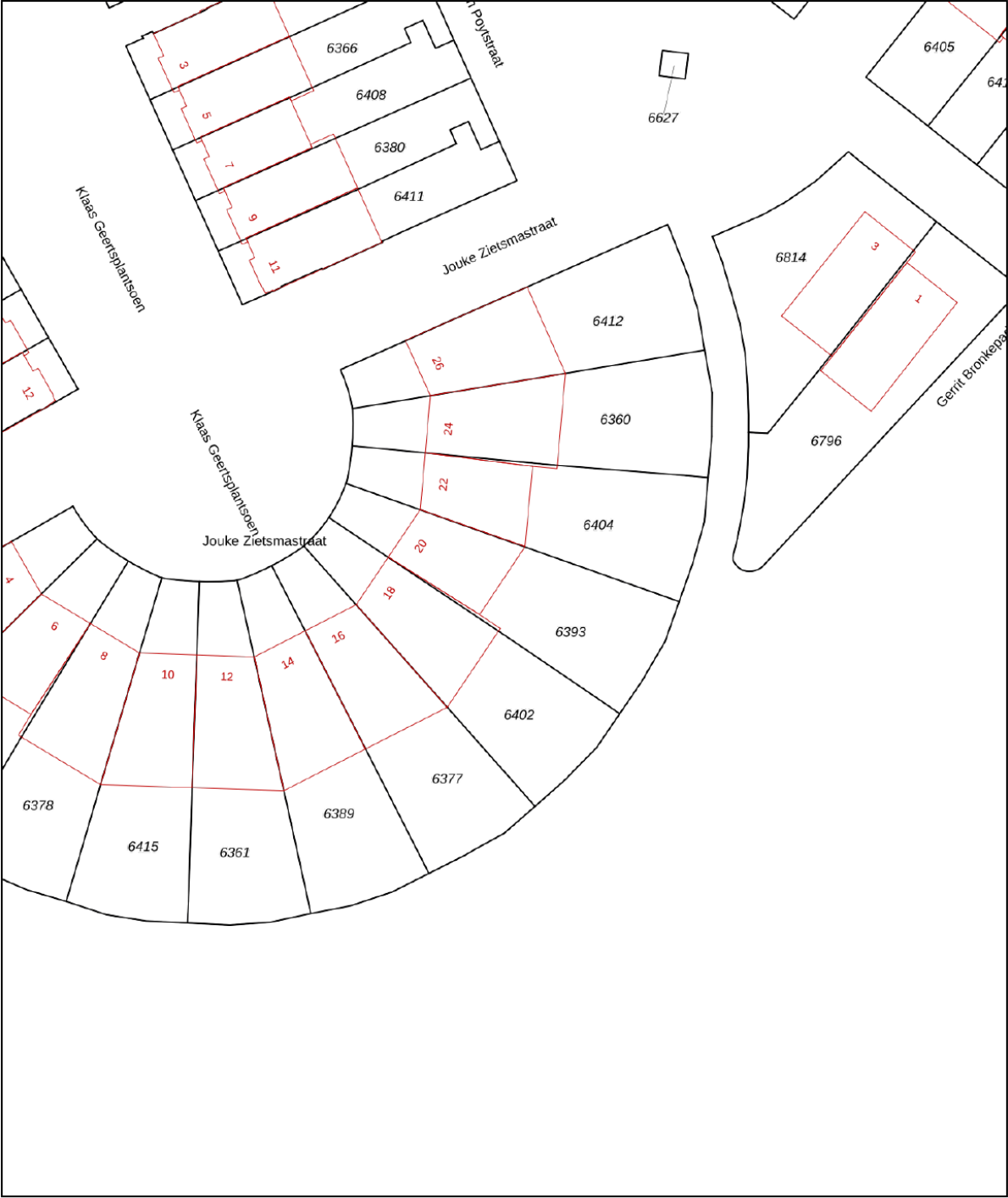


De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ester



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amsterdam

Sectie AL

Perceel 6393

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

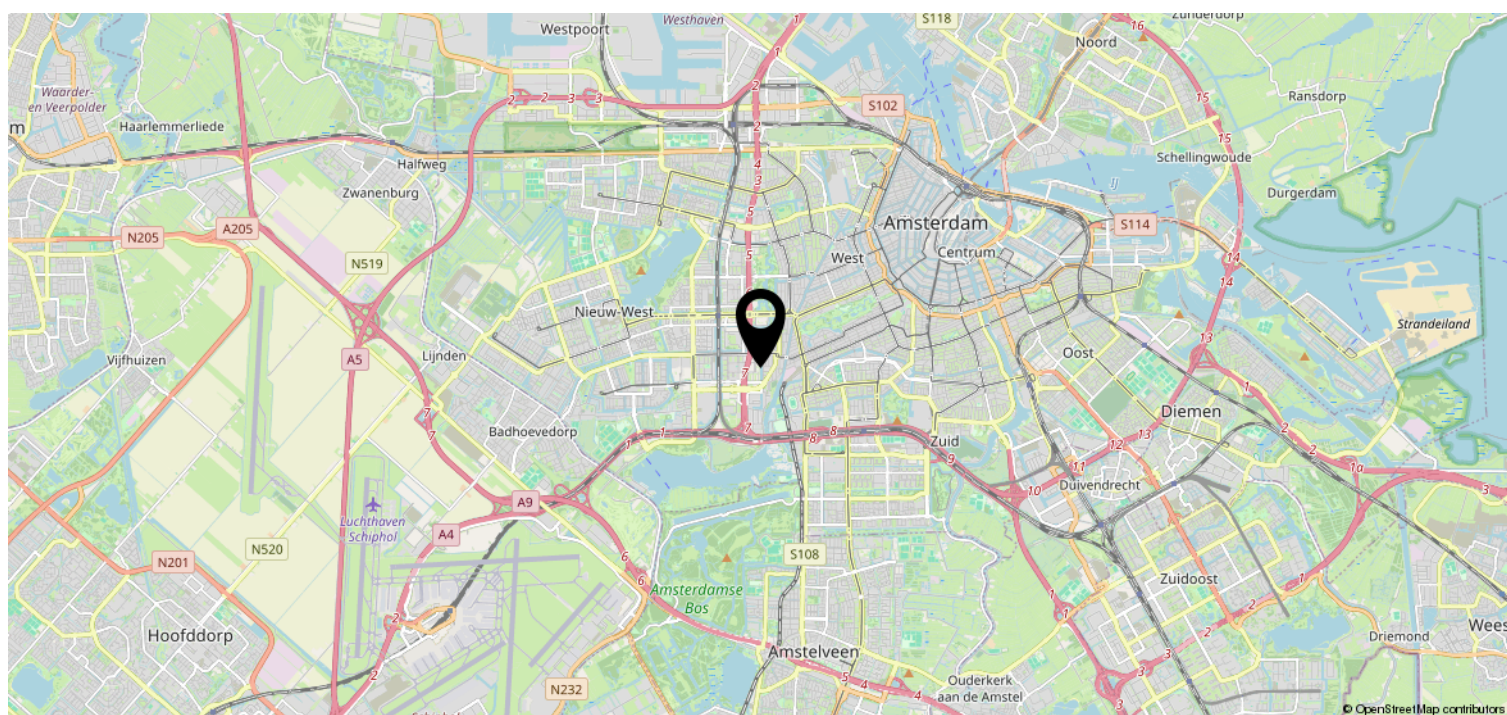
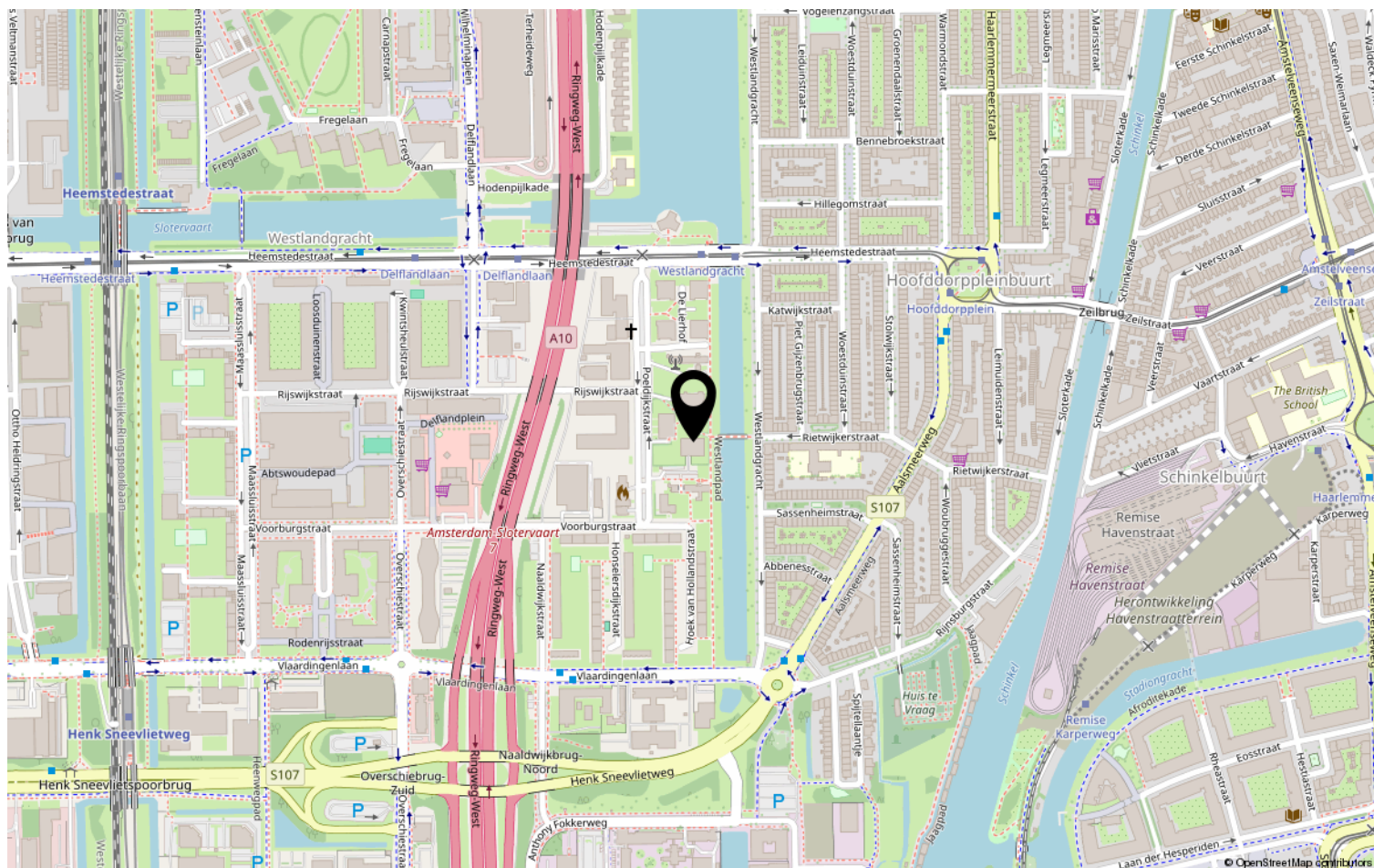
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Heeft u interesse?



Keizergracht 241
1016 EA Amsterdam

+31207820083 | hello@reneerealestate.nl