

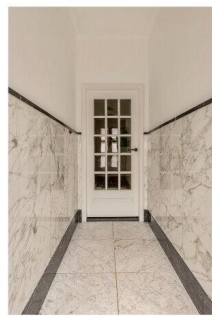
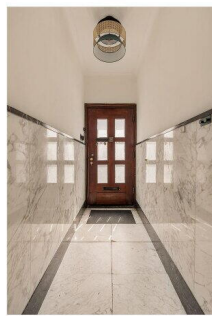
Amsterdam

Stadionweg 104 | Vraagprijs € 1.295.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.STADIONWEG104.NL



Type object: Benedenwoning (appartement)
Bouwjaar: 1939
Woonoppervlakte: 170 m²
Inhoud: 590 m³
Aantal kamers: 7 kamers (4 slaapkamers)
Website: www.stadionweg104.nl

Renée
REAL ESTATE



www.reneerealestate.nl | +316 4229 6223

Omschrijving

Stadionweg 104, 1077 ST Amsterdam

Royaal en stijlvol dubbel benedenhuis van circa 170 m² met vier slaapkamers, twee badkamers, een riante woonkeuken en volop bergruimte. De fraaie jaren '30-basis, eigentijdse afwerking en het groene uitzicht aan de achterzijde maken dit tot een bijzonder compleet familiehuis op een geliefde locatie in Amsterdam-Zuid, nabij de Beethovenstraat!

Aan de Stadionweg 104 ligt deze verrassend ruime en bijzonder comfortabele benedenwoning met souterrain. De woning combineert de royale maatvoering van een jaren '30-woning met een eigentijdse, verzorgde afwerking. Fraaie materialen, een doordachte indeling en veel aandacht voor detail zorgen voor een huis dat direct aangenaam en compleet aanvoelt. Met een woonoppervlakte van circa 170 m², vier slaapkamers, twee badkamers en verschillende praktische nevenruimten is dit bovendien een woning die zich uitstekend leent voor een gezin, maar ook voor wie wonen en werken graag onder één dak combineert.

Wonen met ruimte en karakter: via de eigen entree op de begane grond komt u binnen in de centrale hal, die toegang geeft tot vrijwel alle vertrekken van deze woonlaag. Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkamer. De grote raampartij over vrijwel de volledige breedte zorgt voor een prettige lichtinval en benadrukt de mooie lengte van de ruimte. De woonkamer is sfeervol afgewerkt met een houten vloer in visgraatmotief en hoge witte plinten. De rustige wandafwerking, subtiele plafondlijsten en de opvallende designverlichting geven het geheel een stijlvolle, eigentijdse uitstraling zonder dat het karakter van het huis verloren gaat. De woonkamer loopt door richting de eetkamer en keuken, waardoor een bijzonder royale leefruimte is ontstaan. Er is volop plaats voor zowel een grote zithoek als een lange eettafel. De keuken vormt nadrukkelijk een onderdeel van de leefruimte en is uitgevoerd in een krachtige, tijdloze combinatie van donkere fronten en een licht werkblad. De hoge kastenwand biedt veel bergruimte en herbergt de inbouwapparatuur, terwijl het grote kook-/spoeileiland centraal in de ruimte staat. Het eiland biedt niet alleen veel werkruimte, maar heeft tevens een barfunctie met meerdere zitplaatsen. De zwarte kraan, donkere kasten en strakke belijning contrasteren fraai met het lichte blad en de warme houten vloer. Rails met richtbare spots zorgen voor functionele én sfeervolle verlichting. Aan de achterzijde geven openslaande deuren vanuit de keuken toegang tot het brede balkon. Vanaf hier kijkt u uit over het groene binnenterrein: een verrassend rustige en groene achtergrond midden in Amsterdam.

Vier slaapkamers: op de begane grond bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de rustige achterzijde en beschikt over openslaande deuren naar een klein eigen balkon. Met circa 17 m² is dit een volwaardige hoofdslaapkamer, met daarnaast een royale inloopkast. De ligging aan de achterzijde en het uitzicht op het groen geven deze kamer een bijzonder rustige sfeer. Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers, waardoor de woning zich uitstekend leent voor een gezin, maar ook ruimte biedt voor bijvoorbeeld een comfortabele thuiswerkplek, logeerkamer of werkkamer. De vierde slaapkamer bevindt zich in het souterrain. Deze kamer is circa 15 m² groot en heeft een plafondhoogte van circa 2,03 meter. Daarmee ontstaat een opvallend bruikbare extra verdieping die veel meer biedt dan alleen bergruimte.

Badkamers: de badkamer op de begane grond is centraal gelegen en praktisch ingedeeld. Daarnaast beschikt het souterrain over een tweede, modern uitgevoerde badkamer. Hier is gekozen voor grote tegels met een rustige natuursteen-/marmeruitstraling, gecombineerd met zwarte doucheprofielen en warme koper-/bronskleurige kranen en accessoires. Het brede wastafelmeubel met spiegelkast en de glazen douchewand geven de ruimte een verzorgde, luxe uitstraling. Juist de aanwezigheid van een tweede badkamer maakt het souterrain bijzonder praktisch als gastenverblijf, werk-/slaapverdieping of als eigen domein voor een ouder kind.

Een souterrain dat écht iets toevoegt: via een interne trap is het souterrain bereikbaar. Deze verdieping beslaat circa 47 m² woonoppervlakte en vormt een waardevolle uitbreiding van het woonprogramma. Naast de vierde slaapkamer en badkamer bevinden zich hier een ruime wasruimte, een gang en een royale berging. De wasmachine en droger kunnen daardoor uit het zicht worden geplaatst en er blijft bijzonder veel praktische opslagruimte over. Door deze indeling kan de benedenverdieping op uiteenlopende manieren worden gebruikt. Denk aan een combinatie van slaapkamer en werkruimte, een rustige verdieping voor een au pair of gasten, of simpelweg als luxe aanvulling op het gezinsleven boven.

Buitenruimte en groen: een bijzonder aangenaam aspect van deze woning is het contact met het groen aan de achterzijde. Vanuit de keuken is er toegang tot het brede balkon, dat direct uitkijkt op het groene binnenterrein. Bomen, gazon en volwassen beplanting zorgen hier voor een bijna verborgen groene wereld achter de stedelijke gevelwand. Het vormt een mooi contrast met de levendigheid van de Stadionweg en draagt sterk bij aan het wooncomfort. Ook de hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een eigen balkon.

DE INDELING: begane grond: eigen entree, hal, royale woonkamer aan de voorzijde, open keuken met groot eiland en toegang tot het balkon aan de achterzijde. Centrale hal met badkamer en separaat toilet. Drie slaapkamers, waarvan de ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een inloopkast en een eigen balkon. Souterrain: gang, ruime vierde slaapkamer, tweede badkamer, royale wasruimte en berging.

DE VVE:

De woning maakt deel uit van een gezonde en actieve Vereniging van Eigenaars. De VvE draagt zorg voor het beheer en onderhoud van het gebouw en vormt daarmee een solide basis voor het gezamenlijke eigendom. Er wordt aandacht besteed aan het behoud en de kwaliteit van het complex, wat bijdraagt aan prettig en zorgeloos wonen.

ERFPACHT:

De woning is gelegen op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. Uit de leveringsakte blijkt dat de erfpacht is omgezet naar eeuwigdurende erfpacht. In de akte is vastgelegd dat ten tijde van de levering een jaarlijkse canon van € 1.809,17 gold. Daarnaast is in het kader van de omzetting naar eeuwigdurende erfpacht een jaarlijkse canon van € 3.262,97 vastgesteld, waarbij het omslagpunt is gekoppeld aan het einde van het voorheen geldende erfpachttijdvak op 15 april 2060. Kopers wordt geadviseerd de exacte actuele canon, indexering en overige voorwaarden aan de hand van de erfpachtstukken en de meest recente opgave van de gemeente Amsterdam te verifiëren.

BIJZONDERHEDEN:

- Dubbel benedenhuis met souterrain;
- Circa 170,2 m² woonoppervlakte conform NEN 2580;
- Circa 123,2 m² woonoppervlakte op de begane grond en 47,0 m² in het souterrain;
- Bouwjaar circa 1939;
- Royale woonkamer en leefkeuken;
- Groot kook-/spoeleiland met barfunctie;
- Fraaie houten vloer in visgraatmotief;
- Inloopkast bij de slaapkamer aan de achterzijde;
- Ruime wasruimte en berging in het souterrain;
- Balkon aan de achterzijde met uitzicht over het groene binnenterrein;
- Tweede balkon bij de hoofdslaapkamer;

- Goed onderhouden en verzorgd afgewerkt;
- Eeuwigdurende erfpacht;
- Gelegen op een uitstekende locatie in Amsterdam-Zuid, nabij Beethovenstraat, Olympiaplein, Zuidas en Station 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 aansprakelijkheid in deze.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 1.295.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Benedenwoning (appartement)
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1939
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	170 m²
Inhoud:	590 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	11 m²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel, 2 inloopdouches, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie en TV kabel

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dubbel glas en vloerisolatie
Verwarming:	Blokverwarming
Warm water:	Centrale voorziening

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Zonneterras
Achtertuin:	Zonneterras

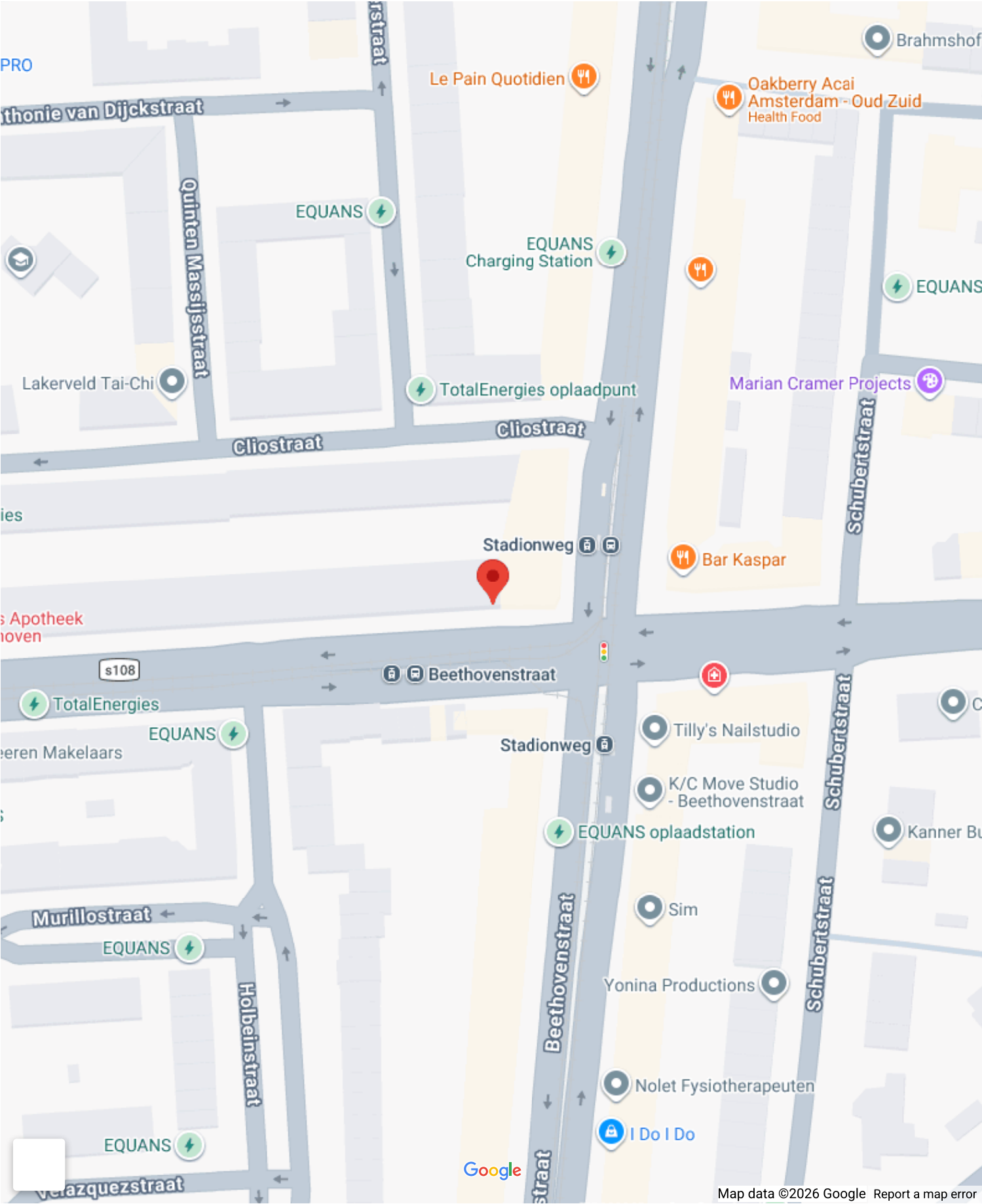
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren en parkeervergunningen
---------------------------	--

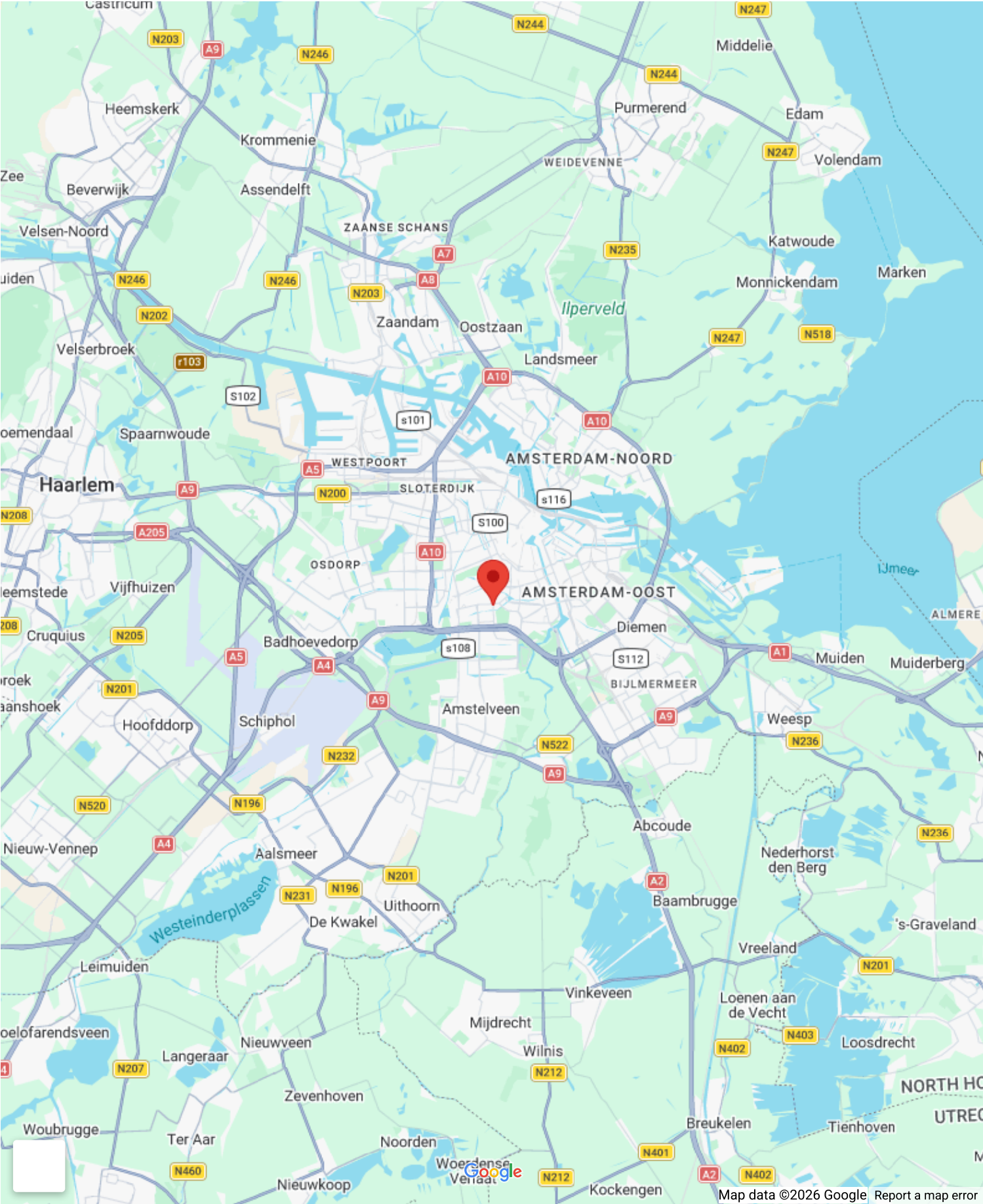
VvE Checklist

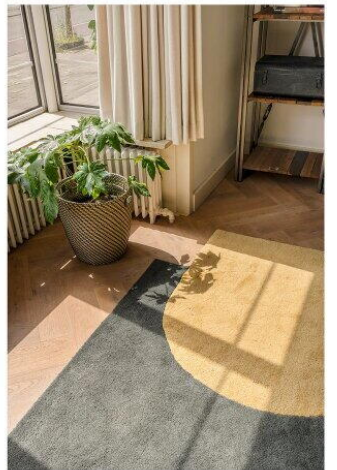
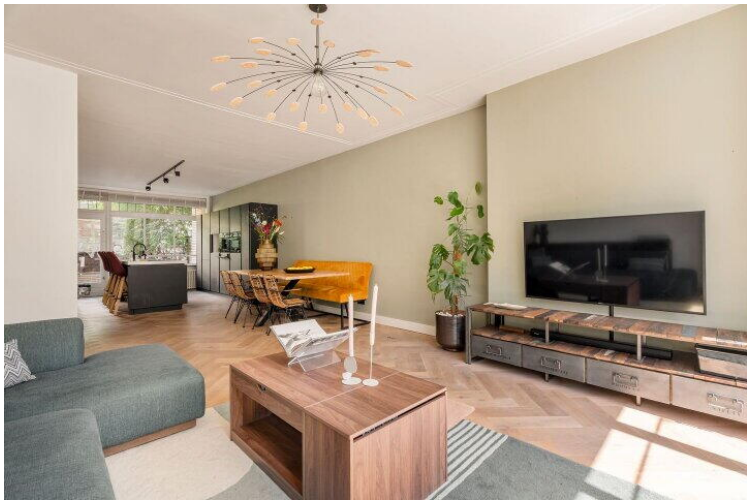
Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja

Op de kaart

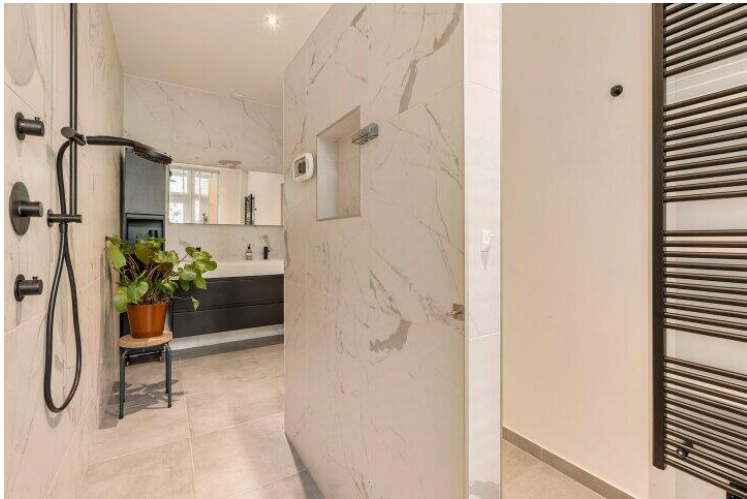


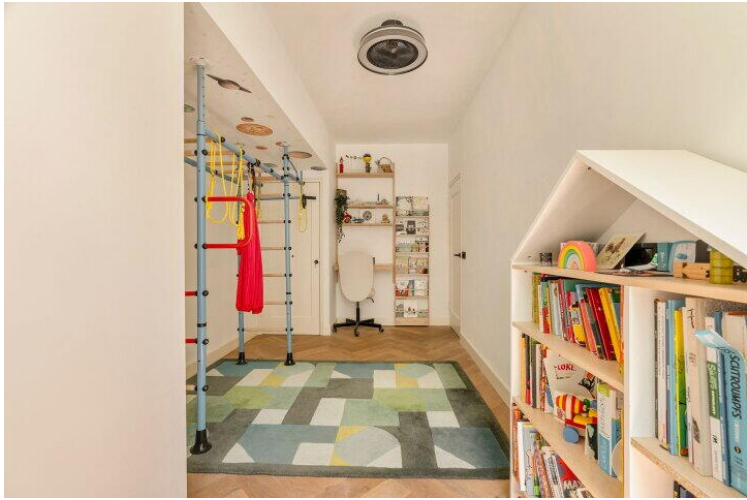
Op de kaart











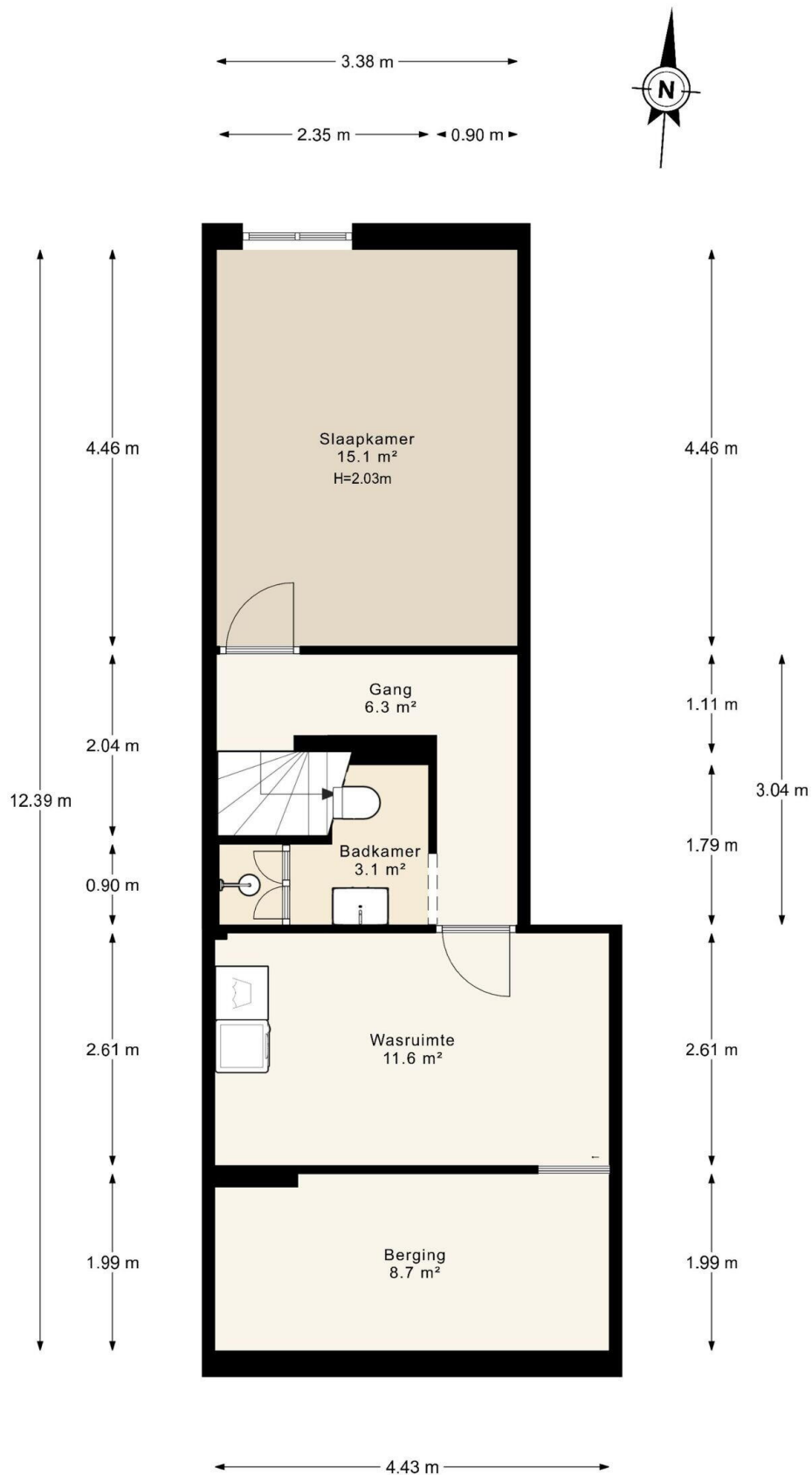


Stadionweg 104, Amsterdam
Begane grond

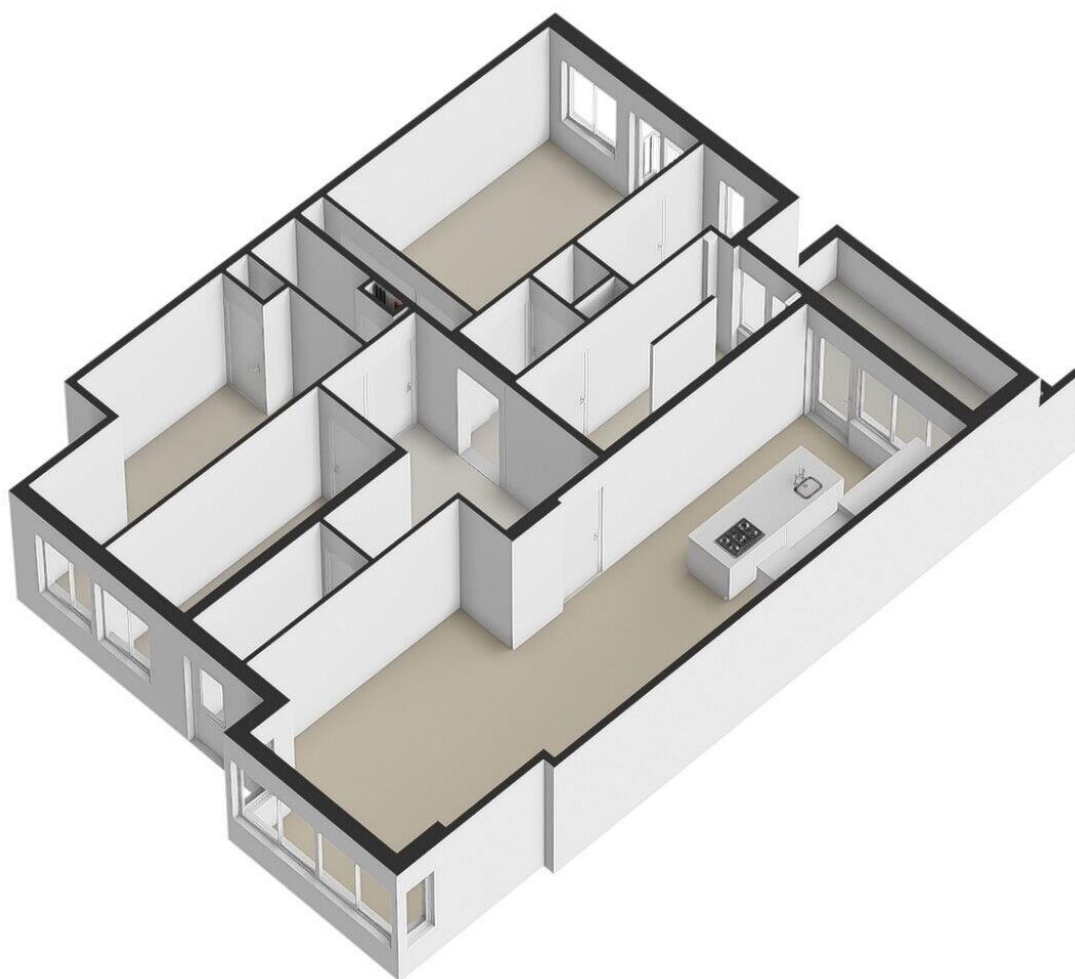


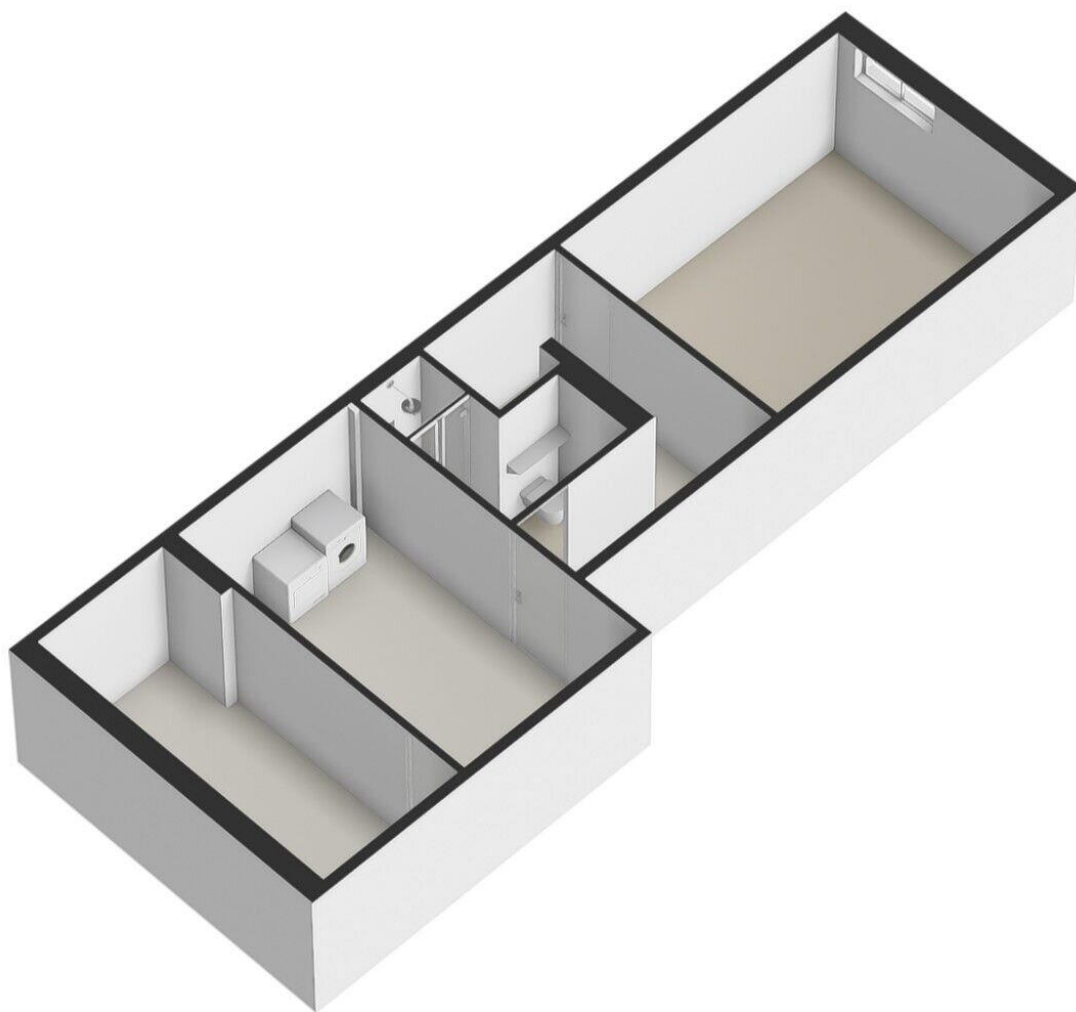
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Stadionweg 104, Amsterdam Souterrain



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





Stadionweg 104

www.stadionweg104.nl

