

Amsterdam

Wouwermanstraat 44 2

???????? ?????: NL25185566



???? ?????: 900.000 EUR • ??????: ca. 76 m² • ?????: 3

??????? ???????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

*****: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ??? ??????

*****	NL25185566	????	900.000 EUR
*****	ca. 76 m²	*****	*****
*****	3		
***** ??	2		

????	1910		

??????? ???????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ????????



???????? ?????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ???????



??????? ???????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ???????



??????? ???????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ???????



??????? ???????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ????????



???????? ?????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ???????



??????? ???????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ????????



???????? ?????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ???????



???????? ?????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ???????



??????? ???????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ????????



??????? ???????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ???????



???????? ?????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ???????



???????? ?????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ???????



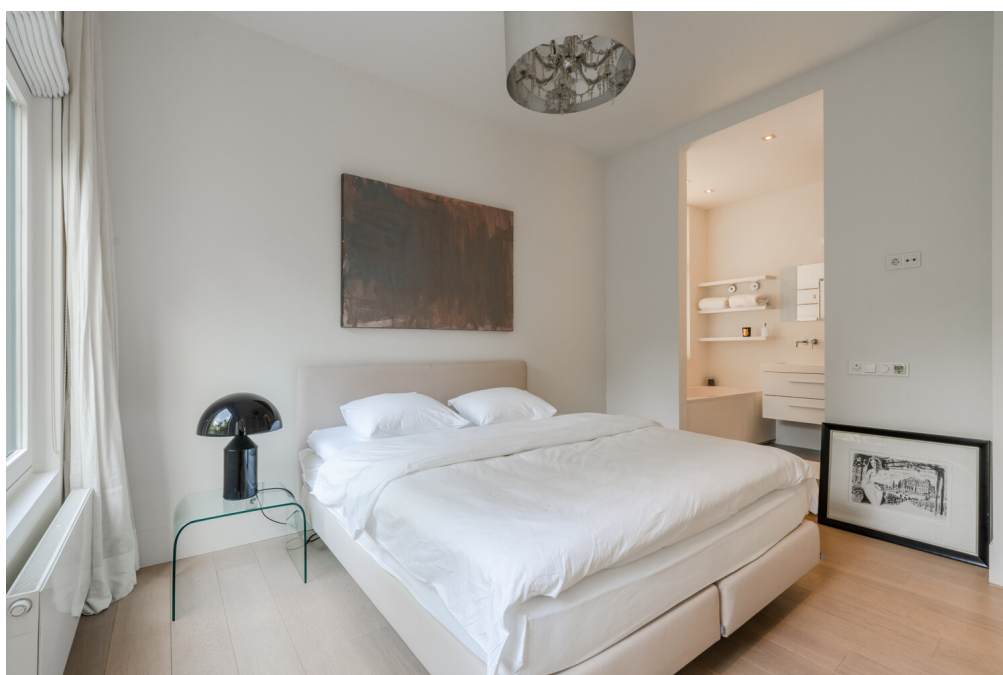
???????? ?????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ???????



???????? ?????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ???????



??????? ???????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ???????



???????? ?????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ???????



??????? ???????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ????????



???????? ?????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ???????



??????? ???????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ???????



??????? ???????? : NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

?? ????????



??????? ???????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

??? ?????? ???????????

Zonovergoten en uniek gelegen hoekappartement van ca. 77 m², onder architectuur gerenoveerd met oog voor detail, sfeer en comfort!

Gelegen op de tweede verdieping van een goed onderhouden karakteristiek herenhuis bevindt zich dit stijlvolle en tot in de puntjes afgewerkte hoekappartement. Dankzij de ligging op het zuiden en westen geniet de woning de hele dag van prachtig licht. Het balkon aan de voorzijde biedt ochtend- en middagzon met een levendig uitzicht op de straat.

Bij de hoogwaardige renovatie stonden ruimtelijkheid, zichtlijnen en gebruiksgemak centraal — met verbluffend resultaat. De slimme indeling is voorzien van onder meer hotelschakelingen, schuifdeuren, kastenwanden, originele paneeldeuren in combinatie met moderne glas/staal-deuren, een sfeervolle gashaard, Daikin airconditioning en een schitterende houten vloer. De luxe woonkeuken is compleet uitgerust met Miele inbouwapparatuur inclusief wijnklimaatkast, ideaal voor kook- en wijnliefhebbers.

Wat vaak vergeten wordt, is hier juist ruim aanwezig: bergruimte. Door het hele appartement heen is efficiënt gebruikgemaakt van iedere hoek en de riante plafondhoogte van ruim 3 meter.

De vele ramen en het vrije uitzicht maken dit appartement uniek in zijn soort. Het rustige, charmante straatje - omgeven door groen- vormt een oase van rust op slechts enkele minuten van het bruisende stadsleven.

??????? ???????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

??????????????? ??? ????????

Via het verzorgde gemeenschappelijke trappenhuis bereikt u het appartement op de tweede verdieping.

De hal is slim ontworpen en multifunctioneel: naast een separaat toilet vindt u hier was- en bergruimte. Een elegante schuifdeur met panelen sluit deze ruimte stijlvol af van het woongedeelte.

De royale living is een lichte, open ruimte waar gekookt, gegeten en ontspannen wordt. De luxe woonkeuken ligt aan de zijgevel, met een kookeiland bij drie ramen en volop kastruimte in de strakke kastenwand. Achter deze wand is onzichtbaar de schuifdeur naar de slaapkamer geïntegreerd.

Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, met openslaande deuren naar een zonnig balkon op het zuiden. De hoekligging zorgt voor een prachtig vrij uitzicht, onder meer richting de Hondecoeterstraat. Een sfeervolle gashaard en een op maat gemaakt dressoir versterken de warme sfeer.

Grenzend aan de woonkamer is een extra kamer gerealiseerd. Deze ruimte, voorzien van twee inbouwkasten, is afgescheiden door een stijlvolle glas/staalwand met openslaande deuren, en kan ook uitstekend dienen als werk- of tv-kamer. Desgewenst is de kamer eenvoudig weer bij de woonkamer te betrekken.

Aan de achterzijde ligt de master bedroom met badkamer en suite. Een moderne schuifdeur scheidt deze ruimte van het woongedeelte. Geopend ontstaat er een indrukwekkende zichtlijn langs vijf ramen in de zijgevel. Het uitzicht is groen en rustig, het licht prachtig (ligging west).

De slaapkamer beschikt over een op maat gemaakte kastenwand. De luxe badkamer met daglicht is voorzien van een ruime inloopdouche, een tweepersoons ligbad, een wastafelmeubel met lades, een hoge inbouwkast én extra bergruimte achter de spiegel.

??????? ???????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

??? ??? ??? ??????????

De Wouwermanstraat is een charmante, rustige straat in de geliefde Concertgebouwbuit van Amsterdam Oud-Zuid. Een buurt met karakter en klasse, waar historie en comfort samenkomen.

Deze wijk biedt het beste van twee werelden: serene woonkwaliteit én de bruisende stad op loopafstand. U bevindt zich hier letterlijk om de hoek van het Vondelpark, een van de bekendste stadsparken van Nederland en sinds 1996 zelfs een officieel Rijksmonument. Een geliefde plek om te wandelen, hardlopen, picknicken of simpelweg te genieten van het groen en de levendigheid.

De buurt is rijk aan faciliteiten. Sportliefhebbers vinden op korte afstand meerdere fitnessclubs (zoals Vondelgym en TrainMore), yogastudio's, tennisbanen en personal training studios. Ook het Olympisch Stadion met zijn sportfaciliteiten ligt op fietsafstand.

Liefhebbers van goed eten en drinken kunnen hun hart ophalen: om de hoek liggen talloze gezellige cafés, ambachtelijke koffiezaken en gerenommeerde restaurants zoals Café Loetje, Brasserie Van Dam en Le Pain Quotidien. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er meerdere supermarkten (Albert Heijn, Marqt, Ekoplaza), delicatessenzaken, slagers en bakkers op loopafstand, evenals de bekende Cornelis Schuytstraat en P.C. Hooftstraat met een mix van exclusieve boetieks en bekende merken.

Ook cultuur is nooit ver weg. Het Concertgebouw, het Rijksmuseum, het Van Gogh Museum en het Stedelijk Museum liggen letterlijk om de hoek. De ligging ten opzichte van openbaar vervoer is ideaal: met diverse tram- en buslijnen reist u vlot door de stad en bereikt u Schiphol binnen 20 minuten.

??????? ???????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

????? ??????????????

- Eigen grond;
- Hoekligging met veel raampartijen en een optimaal lichtinval;
- Grondig gerenoveerd en instap klaar voorzien van nodige luxe en diverse extra's;
- Onder architectuur verbouwd wat schitterende zichtlijnen, sfeervolle elementen en een trendy afwerking opgeleverd heeft;
- Diverse inbouwkasten(wanden) waardoor er geen aanvullende kasten meer nodig zijn;
- Keuken voorzien van Miele-apparatuur, combi oven, wijn klimaatkast
- CV van 2025
- Daikin airco in 2023 aangelegd;
- Alle buitenmuren zijn geïsoleerd;
- Fijn balkon aan de voorzijde met de ochtend- en middagzon
- Vrij uitzicht aan de voorzijde de Hondecoeterstraat in en ook vanuit de 5 ramen in de zijgevel is een vrij uitzicht over het pleintje. Uniek!
- Bouwarchief gemeente lijkt aan te geven dat de fundering is aangepakt in 1963!
- Vve is actief, er is een Meerjaren onderhoudsplan.
- Buitenkant is eind 2022 begin 2023 geschilderd. Dakwerkzaamheden zullen binnenkort plaatsvinden en werkzaamheden aan zij en achtergevel en raam beneden. Hier is al voor betaald.

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 onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

??????? ??????????: NL25185566 - 1071 MA Amsterdam

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Joan Dik, Marie Christine Lodewijk & Elisabeth van Zijverden

De Lairesestraat 51, 1071 NT Amsterdam

Tel.: +31 20 215 99 88

E-Mail: info@von-poll.nl

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com