

K O P I N S K Y
M A K E L A A R D I J

Westwouderstraat 3

Vraagprijs: € 495.000,-k.k.

SFEERVOLLE en INSTAPKLARE TUSSENWONING van ca. 64 m² met een ZONNIGE ACHTERTUIN OP HET ZUIDWESTEN, DRIE SLAAPKAMERS, een VRIJSTAANDE BERGING én EEUWIGDURIG AFGEKOCHTE ERFPACHT. Deze charmante woning is de afgelopen jaren grondig gerenoveerd en verduurzaamd, met onder andere energielabel B, 4 zonnepanelen en een hoogwaardige afwerking. Gelegen aan een rustig en kindvriendelijk speelveldje, waar kinderen vrijuit kunnen spelen. Hier woont u comfortabel, modern én zorgeloos, een kwestie van verhuizen en genieten!

DE WONING

Via de entree betreedt u de hal met toilet en toegang tot de lichte en sfeervolle woonkamer. De woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning en biedt een prettige leefruimte met veel lichtinval.

De moderne keuken (2018) is compleet uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, 4-pits gasfornuis met oven en een afzuigkap.

Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot de zonnige achtertuin op het zuidwesten. De tuin grenst aan een groen speelveldje, wat zorgt voor een vrij en open gevoel. Een ideale plek om te ontspannen, te genieten van de zon en kinderen dichtbij te laten spelen.

EERSTE ETAGE

Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde ligt een slaapkamer van ca. 7 m². De ruime slaapkamer aan de achterzijde (ca. 14 m²) beschikt over maar liefst drie praktische inbouwkasten.

De moderne badkamer (2022) is stijlvol afgewerkt en voorzien van een douche en wastafel.

TWEEDE ETAGE

De tweede verdieping biedt een volwaardige derde slaapkamer of een ideale werkplek. Dankzij de drie Velux dakramen is deze ruimte heerlijk licht.

Met een nokhoogte van ca. 3,13 meter voelt deze verdieping extra ruim aan. Tevens vindt u hier een praktische inbouwkast met de opstelplaats voor de wasmachine en droger.

LIGGING

De woning is gelegen op een fijne en kindvriendelijke locatie in Amsterdam-Noord, met alle voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand bevindt zich het groene Schellingwouderbreekpark, een heerlijke plek voor een wandeling, sport of ontspanning in de natuur. Daarnaast ligt het Waterlandplein op steenworp afstand, waar u terecht kunt voor diverse winkels, supermarkten, horeca en dagelijkse voorzieningen. Ook scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten zijn in de directe omgeving aanwezig.

De bereikbaarheid is uitstekend: met de fiets of het openbaar vervoer bent u snel in het centrum van Amsterdam en via de uitvalswegen (A10) zijn omliggende steden goed bereikbaar.

Kortom, een ideale combinatie van rustig wonen in een groene omgeving met de stadse voorzieningen binnen handbereik!

COMFORT & ONDERHOUD

Deze woning is de afgelopen jaren vrijwel volledig gerenoveerd en verduurzaamd. Enkele belangrijke verbeteringen:

- Volledige elektrische installatie en meterkast (12 groepen) vernieuwd (2018)
- Nieuwe keuken (2018)
- Nieuwe waterleidingen en afvoeren (2018)
- Diverse isolatiemaatregelen (vloeren, dak en HR++ glas)
- Vloerverwarming en gietvloer begane grond (2022)
- Nieuwe badkamer (2022)
- 4 zonnepanelen (2023)

- Schilderwerk buitenzijde (2024)
- Nieuw Bertazzoni RVS fornuis (2024)
- Schoorsteen gerenoveerd (2025)

Dankzij deze investeringen is de woning comfortabel, energiezuinig en volledig instapklaar.

DE GROND

De woning is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond, waarbij de erfpacht eeuwigdurend is afgekocht. Dit betekent dat u zich geen zorgen hoeft te maken over toekomstige canonverplichtingen.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 64 m²;
- Tussenwoning met zonnige tuin op het zuidwesten;
- Gelegen aan een groen en kindvriendelijk speelveldje;
- Drie slaapkamers;
- Vrijstaande berging van ca. 4 m²;
- Energielabel B;
- Voorzien van 4 zonnepanelen;
- Volledig gemoderniseerd en verduurzaamd;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- Oplevering in overleg.

Bent u op zoek naar een instapklare en energiezuinige woning op een fijne, kindvriendelijke locatie in Amsterdam? Dan is dit uw kans. Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging!

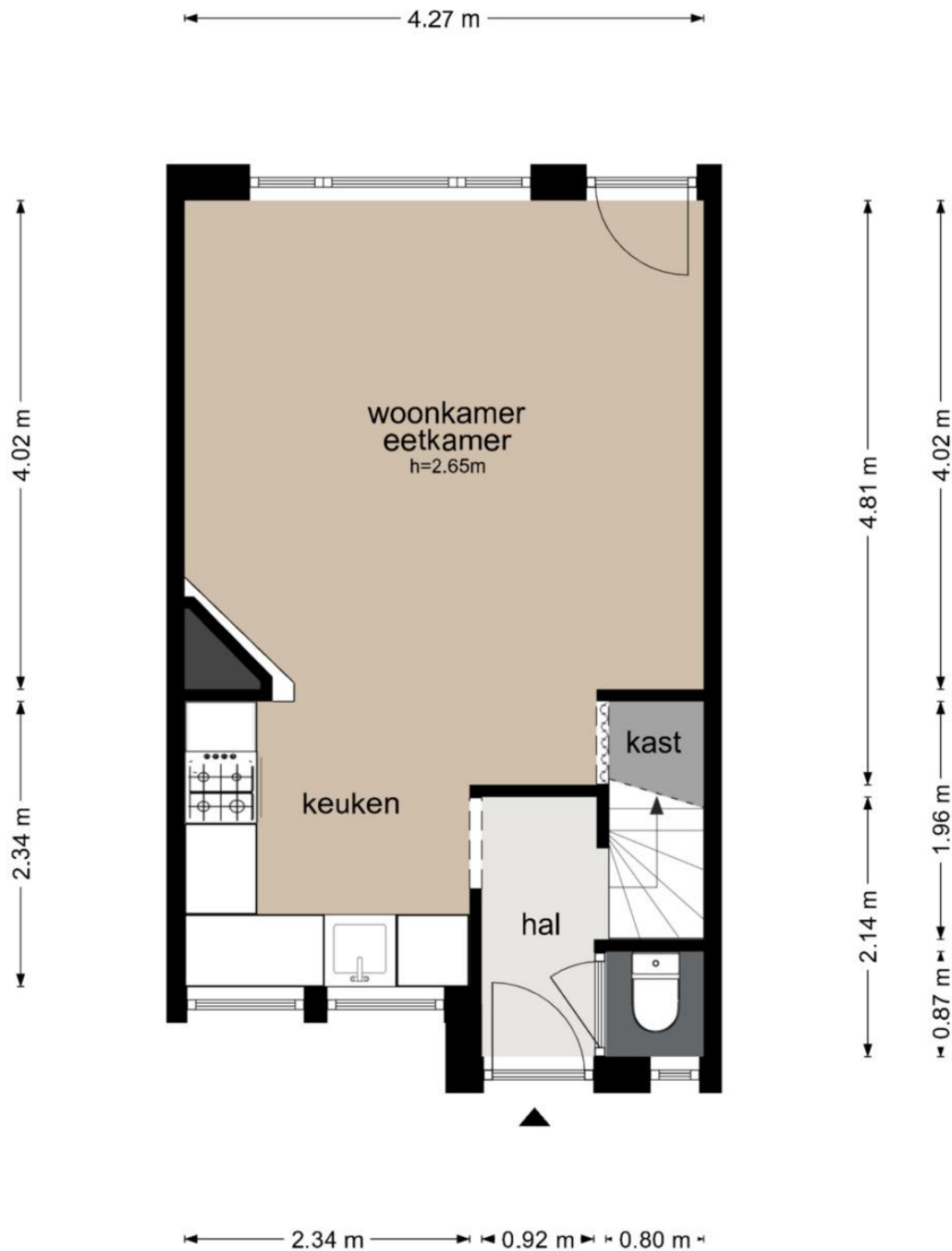
De in deze brochure getoonde vrijblijvende informatie is door ons (met zorg) samengesteld op basis van gegevens van de verkoper (en/of derden). Wij staan niet in voor de juistheid of volledigheid daarvan. Wij adviseren u en/of uw makelaar om contact met ons op te nemen bij interesse in deze woning.







**Westwouderstraat 3 - Amsterdam
Begane Grond**



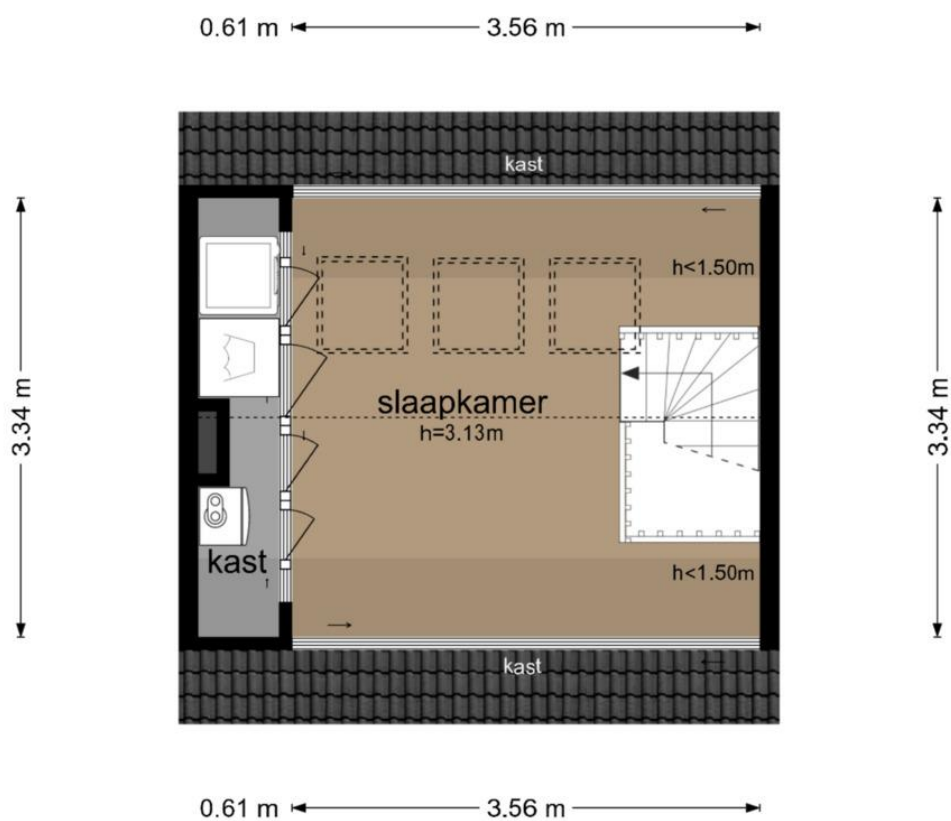
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldgarage.nl

**Westwouderstraat 3 - Amsterdam
Eerste Verdieping**



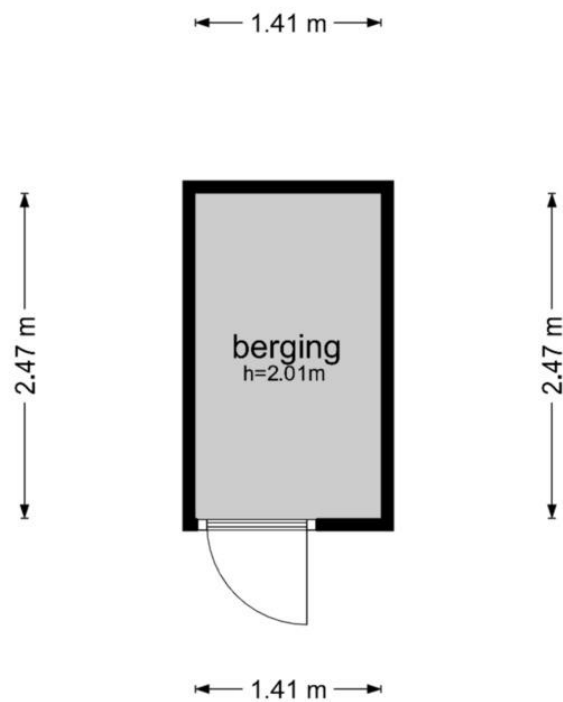
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldgarage.nl

**Westwouderstraat 3 - Amsterdam
Tweede Verdieping**



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

Westwouderstraat 3 - Amsterdam
Berging



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