

# Amsterdam

## Tugelaweg 44 E

Price € 699.000,- K.K.

**FOR  
SALE**



**27** House  
Makelaars  
Real Estate



**BUY. SELL. RENT. HELPING YOU MAKE ALL THE RIGHT MOVES.**

# About

## TUGELAWEG 44 E

--- English text below ---

Ben je opzoek naar een modern en licht appartement op een toplocatie in Amsterdam Oost? Zoek dan niet verder! Dichtbij het Oosterpark ligt de fijne Tugelaweg. Dit aangename en frisse 2-slaapkamer appartement biedt alles wat je nodig hebt voor een heerlijk stijlvol stadsleven.

### Indeling:

Bij binnenkomst kom je in de verzorgde hal. Vanuit hier is de lichte knusse slaapkamer direct te bereiken, deze beschikt over een handige ingebouwde kast met voldoende bergruimte. Via de hal kom je ook in de grote mooie tweede slaapkamer, deze heeft een heerlijk hoog plafond wat het heel ruimtelijk maakt.

Aan het einde van de hal bevindt zich de ruime sfeervolle woonkamer, deze heeft een knusse zithoek en een groot raam en dakraam waar veel licht door naar binnenkomt. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de moderne keuken die is voorzien van een vaatwasser, koelkast, vriezer, combimagnetron en een 4 pits gasfornuis. Verder is er grenzend aan de goede keuken ook nog een gezellig zitgedeelte waar de eettafel staat.

De luxe badkamer waar je via de hal komt is voorzien van een statig bad, aparte douche en een dubbele wastafel. Ook is er mechanische ventilatie aanwezig. Er is een apart comfortabel toilet aanwezig in de hal, met een aparte wasbak en ook hier is mechanische ventilatie aanwezig.

In de woning is ook een praktische bergruimte aanwezig waar je voldoende ruimte hebt om alles op te slaan. Ook is er een apart washok aanwezig voor de wasmachine en de droger. Hier is ruimte voor opbergplanken en hier hangt ook de C.V.-ketel. Beide ruimtes zijn te bereiken via de hal.

Het royale dakterras is via een vaste trap vanuit de hal te bereiken, en is heerlijk om rustig een drankje te doen in de zon.

### Ligging:

Alles wat je zoekt is te bereiken op loopafstand vanaf deze locatie, leuke barretjes, fijne cafés en er is veel diversiteit aan restaurants en winkels. Winkelcentrum Oostpoort is op loopafstand. Je bent zo in het groenrijke Oosterpark en ook het fijne Park Frankendael is dichtbij om heerlijk uit te waaien. Op een paar minuten loopafstand bevinden zich diverse tramlijnen, ook ben je zo bij treinstation Muiderpoort. Verder ben je zo op de ringweg A10 met de auto.

### Bijzonderheden:

- Modern appartement;
- Woonoppervlakte: ca. 86m<sup>2</sup>;
- Dakterras aanwezig: ca. 33,5m<sup>2</sup>;
- Energie label A;
- Bouwjaar 2015;
- Lift aanwezig;
- Parkeren middels vergunningsstelsel of op openbaar terrein;
- Actieve VvE, wordt professioneel beheerd door Ymere;
- Maandelijkse servicekosten: €161.02;
- Gelegen op erfpachtgrond, eigendom gemeente Amsterdam, de erfpachtcanon is afgekocht tot 31 mei 2063 daarna is het omgezet onder de gunstige condities naar eeuwigdurende erfpacht, bedrag 2024: €1312,83, dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd tot 2063.
- CV Ketel Combi compact HR ECO 30 jaar 2014;
- Fietsenstalling aanwezig op de begane grond;
- Oplevering januari 2025.
- Vaste Notaris - Hartman LMH

Heb je altijd al gedroomd van een heerlijk appartement in een van de meest gewilde buurten van Amsterdam Oost? Mis deze unieke kans niet en maak een afspraak voor een bezichtiging!

\*\*\*ENGLISH TEXT\*\*\* next page



Modern and bright, 2-bedroom apartment with LIFT, large roof terrace, 'A' Energy Label, storage and bike room, all in a prime location in Amsterdam East, close to the Oosterpark and offering everything you need for a wonderfully stylish city life.

#### Layout:

Stairs or LIFT up to the apartment on the top floor.

Enter the apartment into the nicely maintained foyer from which you can reach the bright, cozy bedroom, which has a handy built-in cupboard and sufficient storage space. Through the hall you also enter the large, beautiful second bedroom, which has a lovely high ceiling making it feel even more spacious.

At the end of the hall is the large, attractive living room, which has a cozy seating area and a large window and skylight drenching the room in light. Adjacent to the living room is the modern kitchen, which is equipped with a dishwasher, refrigerator, freezer, combination microwave and a 4-burner gas stove. Furthermore, adjacent to the cook's kitchen, there is a cozy sitting area with plenty of room for the dining table.

The luxurious bathroom, which you enter via the hall, has a stately bath, separate shower and a double sink and mechanical ventilation. There is a separate, comfortable toilet in the hall, with a sink and mechanical ventilation as well.

There is also a practical storage room where you have ample and valuable space for your belongings. You will also find a separate laundry room for the washing machine and dryer and central heating, with room for storage shelves. Both areas can be reached via the hall.

The captivating roof terrace can be reached via a staircase from the hall, and is wonderful for having a quiet drink in the sun.

#### Location:

Everything you are looking for is within walking distance from this location including welcoming cafes, bars and a great diversity of restaurants and shops. Oostpoort shopping center is within walking distance. You can easily reach the green Oosterpark and the lovely Park Frankendael to work out, relax or just to get a breath of fresh air. There are several tram lines within a few minutes' walking distance, and you can also reach Muiderpoort train station in no time. Furthermore, you can easily reach the A10 ring road by car.

#### Details:

- Modern apartment;
- Living area: approx. 86m<sup>2</sup>;
- Roof terrace available: approx. 33,5m<sup>2</sup>;
- Energy label A;
- Year of construction 2015;
- Lift;
- Parking through a permit system or on public land;
- Active VvE, professionally managed by Ymere;
- Monthly service costs: €161.02;
- Located on leasehold land, owned by the municipality of Amsterdam, the leasehold has been bought off until 31 May 2063, after that it was converted under the favorable conditions to perpetual leasehold. Amount as of 2024: €1312,83, this will be indexed annually until 2063;
- CV Boiler Combi compact HR ECO 30 years 2014;
- Bicycle storage room on the ground floor;
- Delivery from January 2025.
- Fixed Notary - Hartman LMH

Have you always dreamed of a wonderful apartment in one of the most desirable neighborhoods of Amsterdam East? Don't miss this unique opportunity and make an appointment for a viewing!



De gegevens en maatvoeringen op de plattegronden en in de brochure zijn indicatief. Hoewel de informatie zorgvuldig is samengesteld is het toch niet uitgesloten dat bepaalde informatie na verloop van tijd verouderd of niet meer correct is. Aan de op de plattegronden en in de brochure vermelde informatie kunnen dan ook op geen enkele manier rechten worden ontleend.

27 Huis Makelaars aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige informatie noch voor schade ten gevolge van het bezoek aan onze website of andere websites die door middel van links toegankelijk zijn vanuit de website van 27 Huis Makelaars. Tevens sluit 27 Huis Makelaars aansprakelijkheid uit voor externe partijen.

Het woonoppervlak is opgemeten conform meetinstructies gebruikmakende van de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlaktegebruiksoppervlakte. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Alle opgegeven maten en oppervlaktes zijn derhalve indicatief.

Aspirant-kopers worden bij deze uitdrukkelijk uitgenodigd om; het oppervlak na te meten en/of zelf te kijken/onderzoeken naar de mogelijkheden om eigen gewenste invulling te geven aan het verkochte. Verkopende partij geeft hierover geen garanties.

The data and dimensions on the maps and in the brochure are indicative. Although the information has been carefully composed it is not excluded that some information about time is outdated or no longer correct. The information listed on the maps and in the brochure can therefore in no way be legally binding.

27 House Real Estate accepts no liability for incorrect or incomplete real estate information or for any damages as a result of your visit to our website or other websites that are accessible through links from the website of 27 House Real Estate. 27 House Real Estate accepts no liability for any external parties.

The living surface is measured in accordance with the NEN2580 measurement instructions. The NEN2580 measurement instructions are intended to apply a more consistent and unambiguous way of measuring for giving an indication of the surface of use but does not completely exclude differences in measurement outcomes, for example due to differences in interpretation, rounding or limitations when measuring. All specified sizes and surfaces are therefore indicative.

Prospective buyers are expressly invited to do the following: to measure the surface and/or to look at the possibilities of giving your own desired interpretation to the property dimensions and/or hire your own professional company to take measurements. The selling party can give no guarantees on the measurement report.



# Features

## TUGELAWEG 44 E

### 1092 VH AMSTERDAM

#### **Construction**

Type of apartment	Top Floor Apartment
Year of construction	2015
Maintenance inside	Excellent
Maintenance outside	Excellent

#### **Areas and capacity**

Living area	Approx 86m <sup>2</sup>
Capacity	Approx 284.02m <sup>3</sup>

#### **Layout**

Number of rooms	3
Bedrooms	2
Roof Terrace	1

#### **Location**

Location	Amsterdam East
----------	----------------

#### **Other features**

- LIFT
- Energy label A



*Highlights*  
**TUGELAWEG 44 E**  
1092 VH AMSTERDAM

- **Modern apartment**
- **Living area: approx. 86m<sup>2</sup>**
- **Roof terrace available: approx. 33,5m<sup>2</sup>**
- **Energy label A**
- **Lift**
- **Active VvE, professionally managed by Ymere**
- **Bicycle storage room on the ground floor**





Tugelaweg 44-E



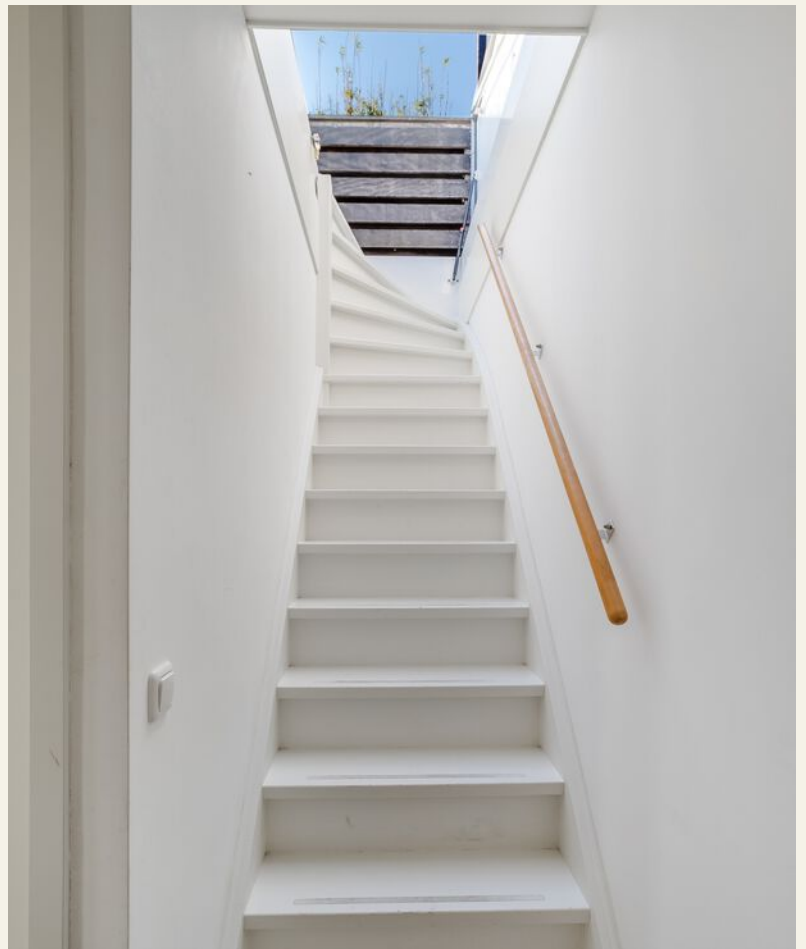


**Bright  
Living Room**











**Spacious  
and  
sunny  
roof  
terrace**





2 bedrooms



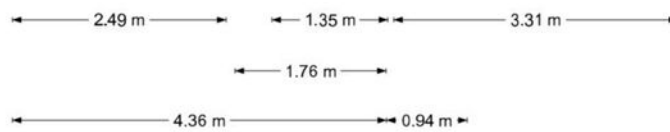
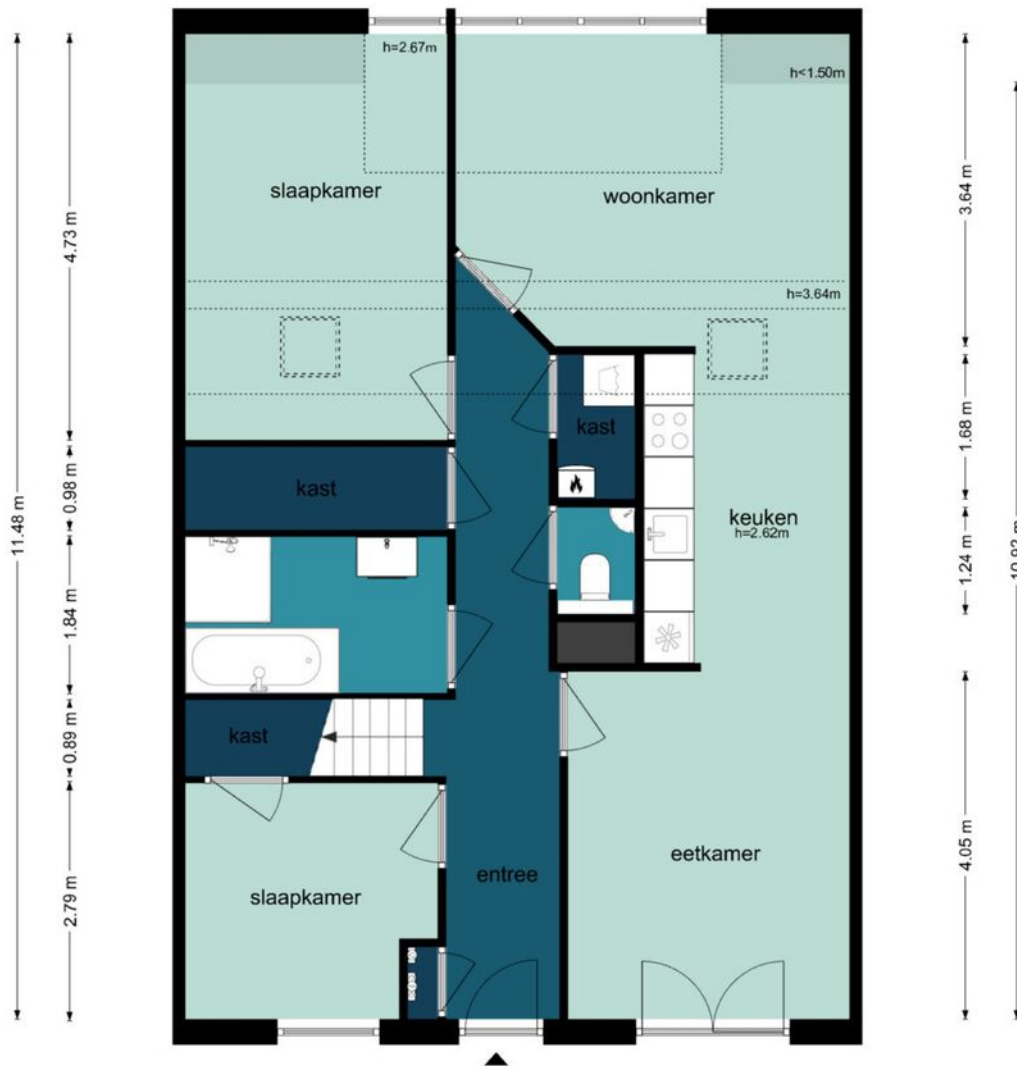
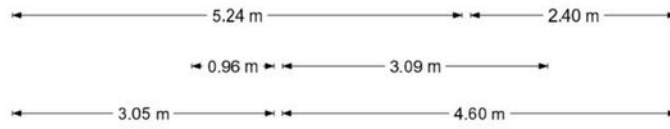




# Floorplan

## TUGELAWEG 44 E

Tugelaweg 44E - Amsterdam  
Vierde Verdieping



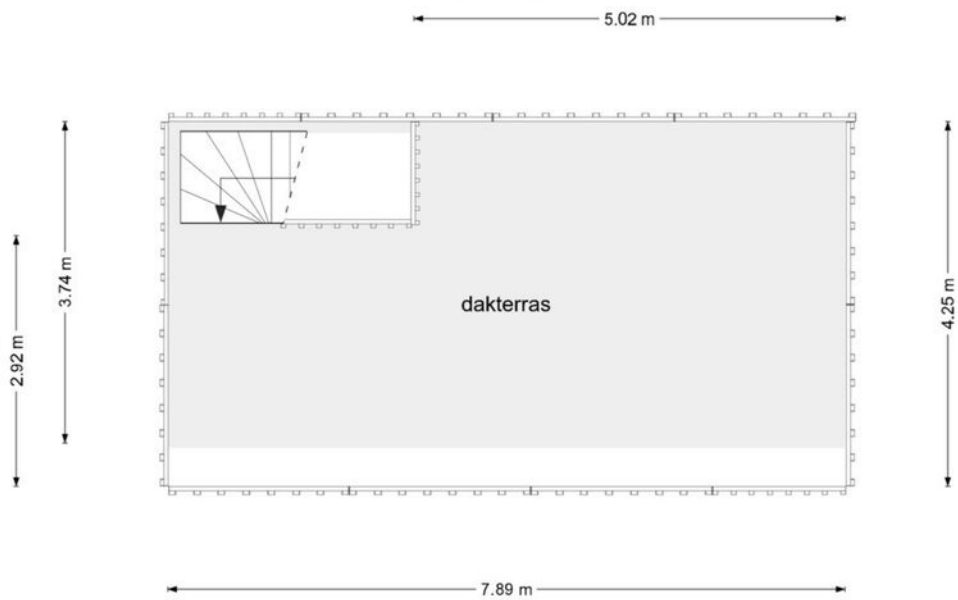
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 ©www.woningvisueel.nl



# Floorplan

## TUGELAWEG 44 E

### Tugelaweg 44E - Amsterdam Dakterras



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



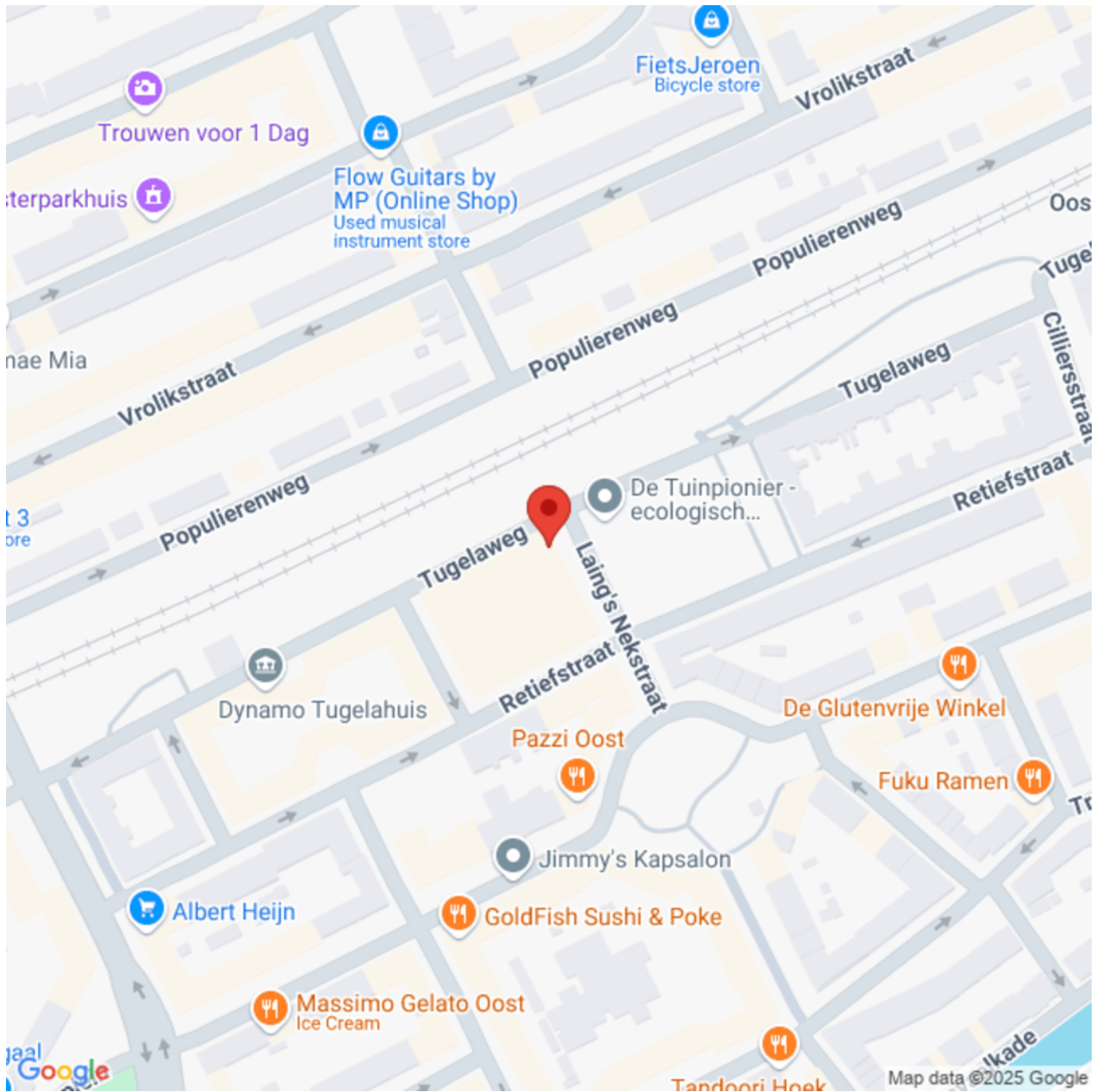
# Floorplan

TUGELAWEG 44 E

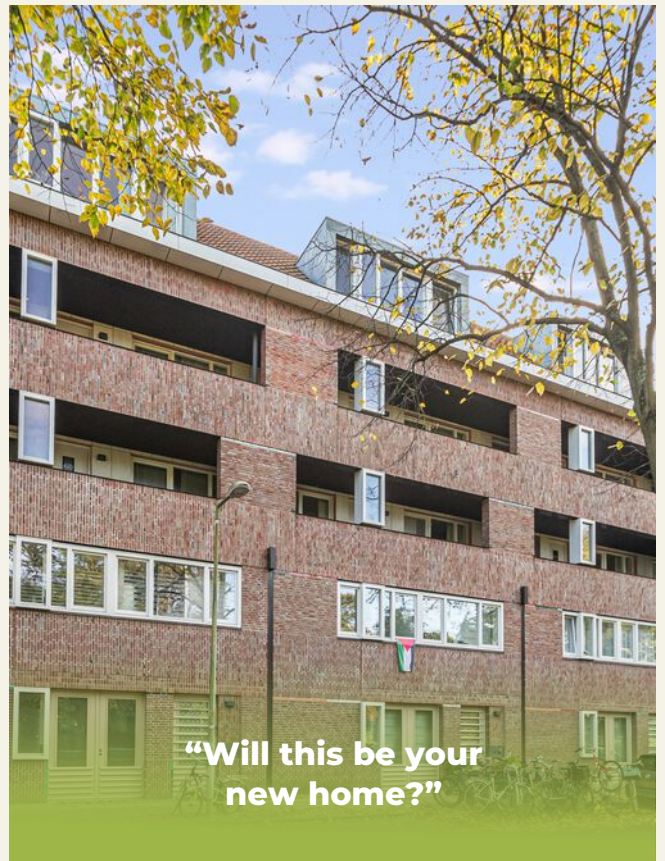
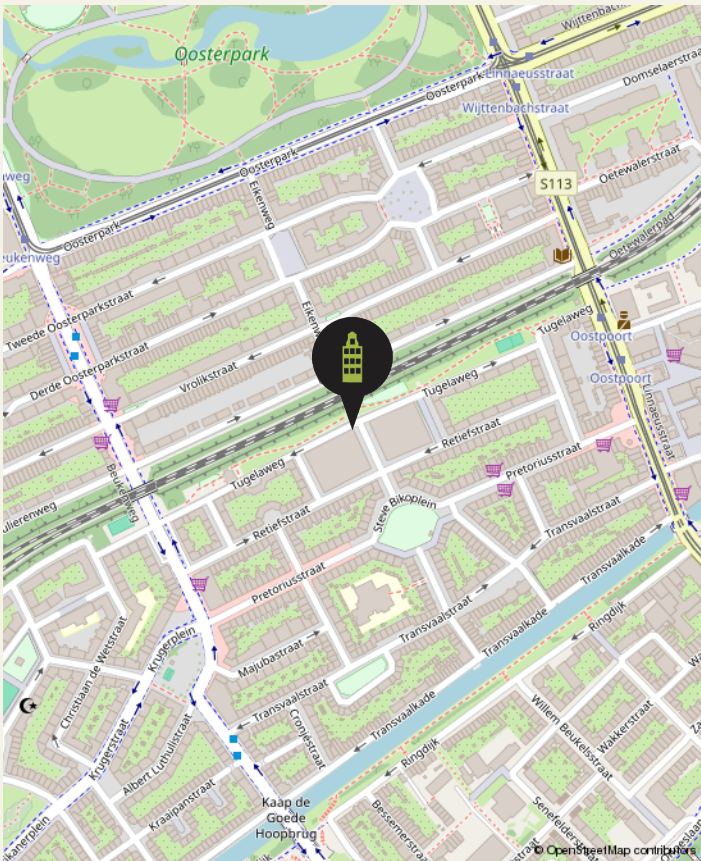
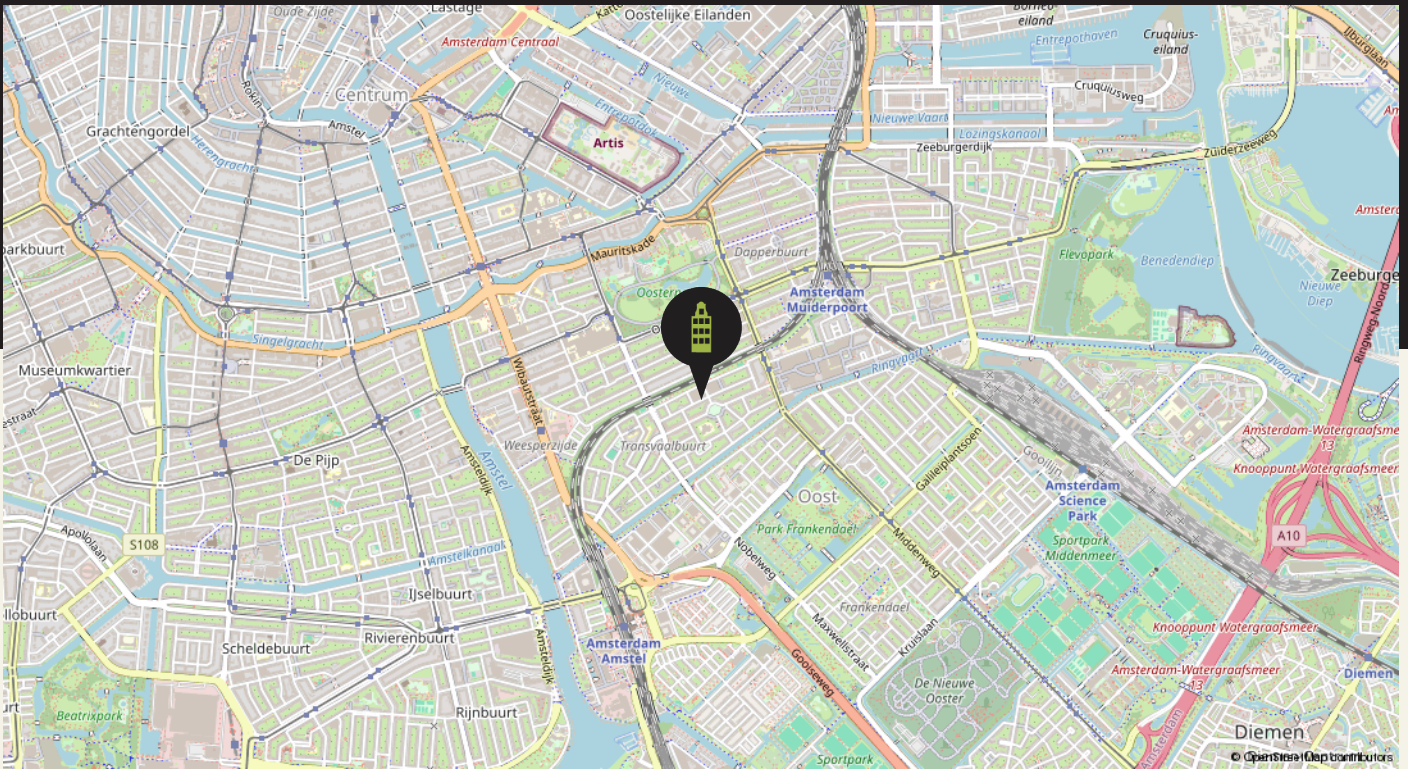


# MAP / Location

TUGELAWEG 44 E



# The location of TUGELAWEG 44 E 1092 VH AMSTERDAM



# Cadastral map

## TUGELAWEG 44 E

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mark



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Amsterdam</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 3099</p> <p>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.</p>	
--	--	---



# Energy label

## TUGELAWEG 44 E

Energie label woningen

Registratienummer  
916438387

Datum registratie  
13-10-2024

Geldig tot  
11-10-2034

Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel

# A



### Isolatie

1 Gevels			+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++	
3 Daken			+	++
4 Vloeren				++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

### Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

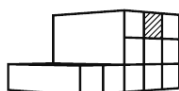
### Over deze woning

Adres  
Tugelaweg 44 E  
1092VH Amsterdam  
BAG-ID: 0363010012073774

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2015  
Compactheid 1,62  
Vloeroppervlakte 88m<sup>2</sup>

Woningtype  
Tussenwoning onder dak



### Opnamedetails

Naam S. Bosman  
Examennummer 109755

Certificaathouder  
Duurzaam Energieloket

Inschrijfnummer SKGIKOB 012213  
KvK-nummer 65135121

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Our Office

## 27 HOUSE REAL ESTATE



### At your service

We pride ourselves on providing end-to-end service with a personal touch. Whether you're searching or selling, our team of local experts is here to help you make all the right moves.

### In the news

Charles and the 27 House team are recognized leaders in the local real estate market, appearing in:

- House Hunters International (HGTV)
- Live Here, Buy This (HGTV)
- The New York Times
- Financial Times
- Bloomberg News
- TimeOut Amsterdam
- Het Parool
- De Telegraaf
- AT5 Nieuws
- BRAM Radio



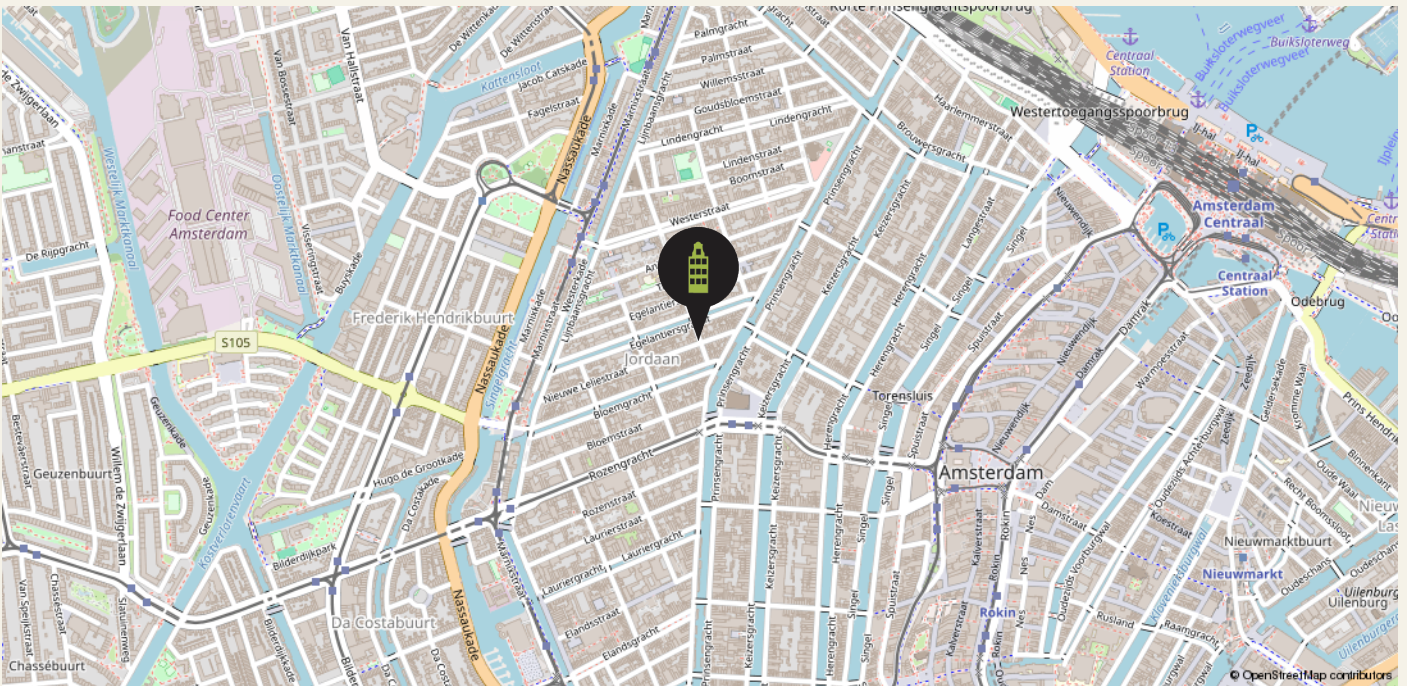
# Our Office Location

## 27 HOUSE REAL ESTATE



Our office

**Nieuwe Leliestraat 27 HS, 1015 SJ Amsterdam**



# Our Team

## 27 HOUSE REAL ESTATE



Managing Director

**Charles Grayson**

charles@27huis.nl



KRMT Agent

**Yvonne van Luijk**

yvonne@27huis.nl



Rental Team Lead & Buying Agent

**Roos Pham**

roos@27huis.nl



RM Agent

**Mark Zweers**

mark@27huis.nl



Buying & Selling Agent

**Anna de Groot**

anna@27huis.nl



Chief Cuddling Officer

**TJ**

### Contact

📍 27 Huis Makelaars  
Nieuwe Leliestraat 27 HS  
1015 SJ Amsterdam

☎ 020 - 428 07 21

✉ info@27huis.nl

🌐 www.27huis.nl

**27 House**  
Makelaars  
Real Estate





# Client TESTIMONIALS

We take great pride in that fact that most of our business comes through referrals from satisfied clients. Here's what they have to say about us.

BUYING

9,8

SELLING

9,7

LETTING

10



We have worked with Charles and the 27 Huis Team since 2005. They helped us buy our first home and since then helped with renting it out and later selling and buying another one! It's always been very professional and reassuring to work with them. They really care about the clients and always go the extra mile... available outside 9-5 tot help as needed. Plus, they know the market so well that the advice they give on homes is from solid experience. Always wanting to make sure you find the right place. They are a unique agency in this market. Highly recommended!!!

*Asiya & Theo*  
November 2024

Charles, Anna and the whole team made buying our home stress-free from start to finish. The hunt, the offer, the mortgage, the contracts, the paperwork... they were there for us through every hurdle with knowledge, insights, and much needed reassurance. Simply a pleasure to work with!

*Robbie & Chris*

October 2024



Scan the **QR code** to read even more testimonials



# Our BUYING SERVICES

## BUYING

There's more to buying a home than love at first sight. We keep your best interests at heart to make sure you find the right place, at the right price, in the right location for you.

### HOW WE WORK

# 01

#### INTERVIEW

A non-binding introduction to get to know each other, understand your needs, and answer your questions.

# 02

#### ENGAGEMENT

We work for commission only: no cure, no pay. If we don't find your dream home, there's no cost to you.

# 03

#### SELECTION

We keep a close eye on the market and share new properties that match your search in real time.

# 04

#### VIEWING

We visit properties together, so you get the full benefit of our trained eyes and local experience.

# 05

#### OFFER

When you're ready to make an offer, we provide a detailed market analysis and personal advice.

# 06

#### ACCEPTANCE

Once your offer is accepted, we arrange an architectural evaluation or appraisal, if necessary.

# 07

#### INTERVIEW

We work with you and the seller to define terms and arrangements that suit your needs.

# 08

#### INSPECTION

Before closing, we do a detailed inspection of the property to ensure everything is in order.

# 09

#### CLOSING

All that's left is to sign the Deed of Delivery — and the keys to your new home are yours!



# Our SELLING SERVICES

## SELLING

Every home is unique. From strategy and marketing to negotiation and closing, we offer comprehensive, personal service to make the most of your home sale.

### HOW WE WORK

# 01

#### INTAKE

A no-obligation consultation to meet you and your home, explain the process, and answer your questions.

# 02

#### ADVICE

We collaborate closely with you to craft a custom sales plan, including marketing and pricing strategies.

# 03

#### LAUNCH

We work with trusted photographers, stylists, and cleaners to present your home in its very best light.

# 04

#### VIEWINGS

We offer relaxed, personal viewings for potential buyers and provide you insightful feedback.

# 05

#### NEGOTIATIONS

We advise you on next steps and counter-offers to help you get you the price and terms you want.

# 06

#### CLOSING

We manage contract signing, final inspection, and handover to ensure you fulfill your obligations.



**27** House  
Makelaars  
Real Estate



BUY. SELL. RENT. **HELPING YOU MAKE ALL THE RIGHT MOVES.**



# Our RENTAL SERVICES

## RENTAL

Need help finding the right rental in a crowded market? We listen to your needs, explain everything step by step, and offer exclusive properties before they hit the market.

### HOW WE WORK

# 01

#### INTAKE

A chance to meet you, explain the process, and answer your questions in person, via phone, or video call.

# 02

#### SELECTION

We'll show you all the options on the market — and some that haven't been listed yet.

# 03

#### VIEWING

We'll visit properties together, or arrange video viewings, if you're searching from abroad.

# 04

#### NEGOTIATION

We negotiate on your behalf to lock in the best lease terms for your requirements.

# 05

#### LEASE

We verify that all rental conditions are correctly stated and conform to Dutch law.

# 06

#### CHECK IN / OUT

We represent you at check in/out to ensure the property is delivered and returned as agreed.

# 07

#### UTILITIES

We can advise and assist to get you signed up for gas, electricity, water, TV, internet and more.

# 08

#### HELP

We're here for you throughout the rental period to answer any questions you have.



# Our LETTING SERVICES

## LETTING

Own a property that you'd like to rent out? We find tenants you can trust and deal with everything from contracts and credit checks to a very thorough and smooth check-in/key handover, as well as

### HOW WE WORK

# 01

#### INTAKE

A chance to meet you and your home, explain the process, and answer your questions.

# 02

#### EVALUATION

We'll discuss local regulations, rents, and how to deliver a property to a tenant.

# 03

#### LEASES

We'll explain the different types of leases under Dutch law and see which one suits you best.

# 04

#### MARKETING

In addition to advertising in numerous places, we draw on our network of corporate clients and relocation agents to find tenants you can trust.

# 05

#### VIEWING

We offer the possibility of virtual visits (by video call) for expats relocating to Amsterdam.

# 06

#### NEGOTIATION

We negotiate on your behalf to define the best rental conditions.

# 07

#### VERIFICATION

We work with Huurcheck Nederland for background, credit and ID checks before you hand over the keys.

# 08

#### CHECK IN / OUT

We conduct a highly detailed inspection at the beginning and end of the rental period.



# Terms & CONDITIONS

The data and dimensions on the floorplans and in the brochure are indicative. Although the information has been carefully composed, it is not excluded that some information about time is outdated or no longer correct. The information listed on the floorplans and in the brochure can therefore in no way be legally binding. 27 House Real Estate accepts no liability for incorrect or incomplete real estate information or for any damages as a result of your visit to our website or other websites that are accessible through links from the website of 27 House Real Estate. 27 House Real Estate accepts no liability for any external parties.

The living area dimensions is measured in accordance with the NEN2580 measurement instructions. The NEN2580 measurement instructions are intended to apply a more consistent and unambiguous way of measuring

for giving an indication of the surface of use but does not completely exclude differences in measurement outcomes, for example due to differences in interpretation, rounding or limitations when measuring. All specified sizes and surfaces are therefore indicative.

Prospective buyers are expressly invited to do the following: to measure the surface and/or to look at the possibilities of giving your own desired interpretation to the property dimensions and/or hire your own professional company to take measurements. The selling party can give no guarantees on the measurement report.

Please see our website for full terms of our VBO realtor association.





# 27 House Makelaars Real Estate

