

Watermaalpad 40

Amsterdam Nieuw Sloten



Watermaalpad 40

Woonoppervlakte	Ca. 110 m ²
Perceeloppervlakte	Ca. 121 m ²
Inhoud	Ca. 372 m ³
Bouwjaar	1995
Energielabel	B

Vraagprijs
€ 625.000



Watermaalpad 40

Amsterdam Nieuw Sloten



Beste belangstellende,

Dank je wel voor je interesse in **Watermaalpad 40** in Amsterdam. In deze brochure presenteren wij je graag deze woning zodat jij er alvast een heldere eerste indruk van hebt. Hoe de eigenaren het wonen hier zelf beleven lees je in de rubriek 'verkopers aan het woord...'

Heb je vragen of ben je geïnteresseerd in een bezichtiging? Laat het ons weten, we informeren je graag over de woning en leiden je graag rond.

Met Hartelijke groeten,

Miranda

Vlindermolen Makelaardij

Watermaalpad 1
1066 WX Amsterdam

020 774 14 94 / 06 513 52 985
info@vlindermolen.nl
vlindermolen.nl



Verkoper aan het woord

Elf jaar geleden, precies in deze tijd van het jaar, verhuisden wij naar Watermaalpad 40. Wat waren we blij met dit huis. In alle jaren die volgden hebben we hier met heel veel plezier gewoond. Eerst met z'n tweetjes, later met onze twee kinderen erbij (nu 3 en 6 jaar oud).

We hebben ontzettend genoten van de gezellige straat, de buurt, de goed bereikbare stad. We hebben ons hier altijd thuis gevoeld. Maar een mooie kans kwam voorbij en die konden we niet laten schieten: wij gaan terug naar onze roots, naar het noorden van het land.

We hopen dat dit een heel fijn thuis gaat zijn voor de nieuwe bewoner(s) en dat hier veel nieuwe mooie herinneringen gemaakt zullen worden.

Michael, Maaïke, Noa, Sam

Interesse?



Hier ben ik thuis
Vlindermolen
Makelaardij

Watermaalpad 1
1066 WX Amsterdam

020 774 14 94 / 06 513 52 985
info@vlindermolen.nl
vlindermolen.nl



Omschrijving

Unieke ca 20-meter diepe hoekwoning met 4 slaapkamers, patiotuin en dakterras in het populaire Nieuw Sloten!

Op zoek naar een gezinswoning met veel ruimte, licht en privacy? Dan is deze bijzondere hoekwoning precies wat je zoekt. Met een woonoppervlakte van circa 110 m², vier slaapkamers, een centraal gelegen patio én een dakterras, biedt deze woning een unieke leefomgeving op een rustige locatie in het groene en kindvriendelijke Nieuw Sloten.

Ruimtelijk wonen met volop licht en privacy

Wat deze hoekwoning bijzonder maakt, is de indrukwekkende diepte van wel 20 meter. Dit zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel. De centraal gelegen patio van circa 15 m² vormt een oase van rust, licht, en privacy. Dankzij de grote raampartijen en de slimme indeling is de woning opvallend licht en luchtig. Bovendien zijn er maar liefst vier slaapkamers, waardoor er volop ruimte is voor het hele gezin of voor een combinatie van wonen en werken.

Indeling

Begane grond:

Je komt binnen in de hal met meterkast, toilet en trap naar boven. De royale living biedt volop ruimte en mogelijkheden. Aan de achterzijde bevindt zich een comfortabele zithoek en aan de voorzijde een heerlijke eethoek met toegang tot de patiotuin - perfect voor een kop koffie in de ochtend of een ontspannen avond met vrienden. De open keuken vormt het hart van het huis en verbindt de voor- en achterzijde op natuurlijke wijze. Of je je nu in de keuken bevindt, de eethoek of de zithoek, overal kun je genieten van het uitzicht op de uitnodigende patio. Op de begane grond is een kleine slaapkamer, nu in gebruik als werkkamer. Aan de achterkant van het huis bevindt zich een berging van circa 9 m², bereikbaar via een brede achterom met afsluitbaar hek. De slaapkamer kan worden vergroot door een deel van de berging erbij te betrekken.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche. Vanuit één van de slaapkamers heb je toegang tot een fijn dakterras met uitzicht op de groene daken, een heerlijke plek om even tot rust te komen.

Omschrijving

Ligging en bereikbaarheid

Watermaalpad 40 ligt in een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer, in het populaire Nieuw Sloten. De buurt staat bekend om haar veilige, groene en kindvriendelijke karakter met scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten op loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen is het Belgiëplein dichtbij en het Vondelpark ligt op slechts 15 minuten fietsen.

De bereikbaarheid is uitstekend: Zo brengt tram 2 je bijvoorbeeld rechtstreeks naar het centrum en rijdt bus 369 rechtstreeks naar Schiphol en Station Sloterdijk. Via de nabijgelegen A4, A9 en A10 ben je snel onderweg naar andere delen van de stad of het land.

In je vrije tijd kun je heerlijk ontspannen bij de Oeverlanden en de strandjes van De Nieuwe Meer, of een wandeling maken door het prachtige natuurgebied De Vrije Geer. Deze groene pareltjes maken deel uit van De Groene As – een ecologische verbindingzone die het landschap tussen Amstelland en Spaarnwoude op natuurlijke wijze verbindt.

Erfpacht

De woning staat op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. Het huidige tijdvak is afgekocht tot 31-08-2044. De aanvraag voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht is tijdig gedaan onder gunstige voorwaarden (de jaarlijkse canon per 01-09-2044 is vastgesteld op € 751,84 (indexering van toepassing)).

Bijzonderheden

- Woonoppervlak circa 110 m² (meetrapport aanwezig)
- Het huis is geschikt om levensloopbestendig te maken
- Bouwjaar 1995
- Buitenschilderwerk 2024
- 4 slaapkamers
- Moderne badkamer
- Patio (Zuiden) en dakterras (Westen)
- Berging van 9 m²
- Achterom, afsluitbare steeg.
- Energielabel B
- Erfpacht afgekocht tot 2044, overstap naar eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden (jaarlijkse canon per 01-09-2044 € 751,84 -geïndexeerd)
- Gelegen in een rustige en groene wijk met uitstekende voorzieningen
- Oplevering in overleg

Ben je op zoek naar een ruim, licht en goed onderhouden huis op een rustige plek in Amsterdam? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. We laten je deze fijne woning graag zien!

Description

Unique appr. 20-meter deep end-of-terrace house with 4 bedrooms, patio garden and roof terrace in popular Nieuw Sloten!

Looking for a spacious family home filled with light, privacy and comfort? Then this exceptional corner house might be exactly what you've been searching for. With approximately 110 m² of living space, four bedrooms, a centrally located patio and a sunny roof terrace, this home offers a unique living experience in a peaceful location in the green and family-friendly neighbourhood of Nieuw Sloten.

Spacious living with plenty of light and privacy

What makes this end-of-terrace house truly special is its impressive almost 20-meter depth, creating a wonderfully spacious and open feel. The centrally located patio of approximately 15 m² offers an oasis of tranquillity, light and privacy. Thanks to large windows and a clever layout, the house feels bright and airy throughout. With no less than four bedrooms, there's ample space for the whole family or for combining living and working comfortably.

Layout

Ground Floor:

You enter into a hallway with the meter cupboard, toilet and stairs to the upper floor. The generous living area offers plenty of space and flexibility. At the rear, you'll find a cosy sitting area, while the front features a spacious dining area with direct access to the patio garden – perfect for enjoying your morning coffee or relaxing in the evening with friends. The open-plan kitchen forms the heart of the home and naturally connects the front and rear living spaces. Whether you're in the kitchen, dining area or lounge, you can always enjoy views of the inviting patio. On the ground floor, there is also a small bedroom, currently used as a home office. At the back of the house is a storage room of approximately 9 m², accessible via a wide, gated alley. The bedroom can be enlarged by incorporating part of the storage room.

First Floor:

The landing gives access to three bedrooms and a modern bathroom with walk-in shower. One of the bedrooms opens out onto a lovely roof terrace with views over the green rooftops – a wonderful spot to unwind.

Description

Location & Accessibility

Watermaalpad 40 is located on a quiet street with only local traffic, in the sought-after Nieuw Sloten neighbourhood. Known for its safe, green and child-friendly character, the area offers schools, daycare facilities and sports clubs all within walking distance. For daily shopping, the nearby Belgiëplein has everything you need and the Vondelpark is just a 15-minute bike ride away.

Transport connections are excellent: tram line 2 takes you directly to the city centre and bus 369 offers a direct link to Schiphol Airport and Station Sloterdijk. The nearby A4, A9, and A10 motorways provide quick access to other parts of the city and the country.

In your free time, you can relax at the Oeverlanden nature area or the small beaches of De Nieuwe Meer or take a peaceful walk through the beautiful De Vrije Geer nature reserve. This nature is part of the Groene As (Green Axis) – an ecological corridor that connects the scenic landscapes between Amstelland and Spaarnwoude.

Leasehold

The property stands on leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam. The current period has been paid off until 31-08-2044. The switch to perpetual leasehold has been arranged under favourable terms. The annual ground rent starting from 01-09-2044 has been set at €751.84 (subject to indexation).

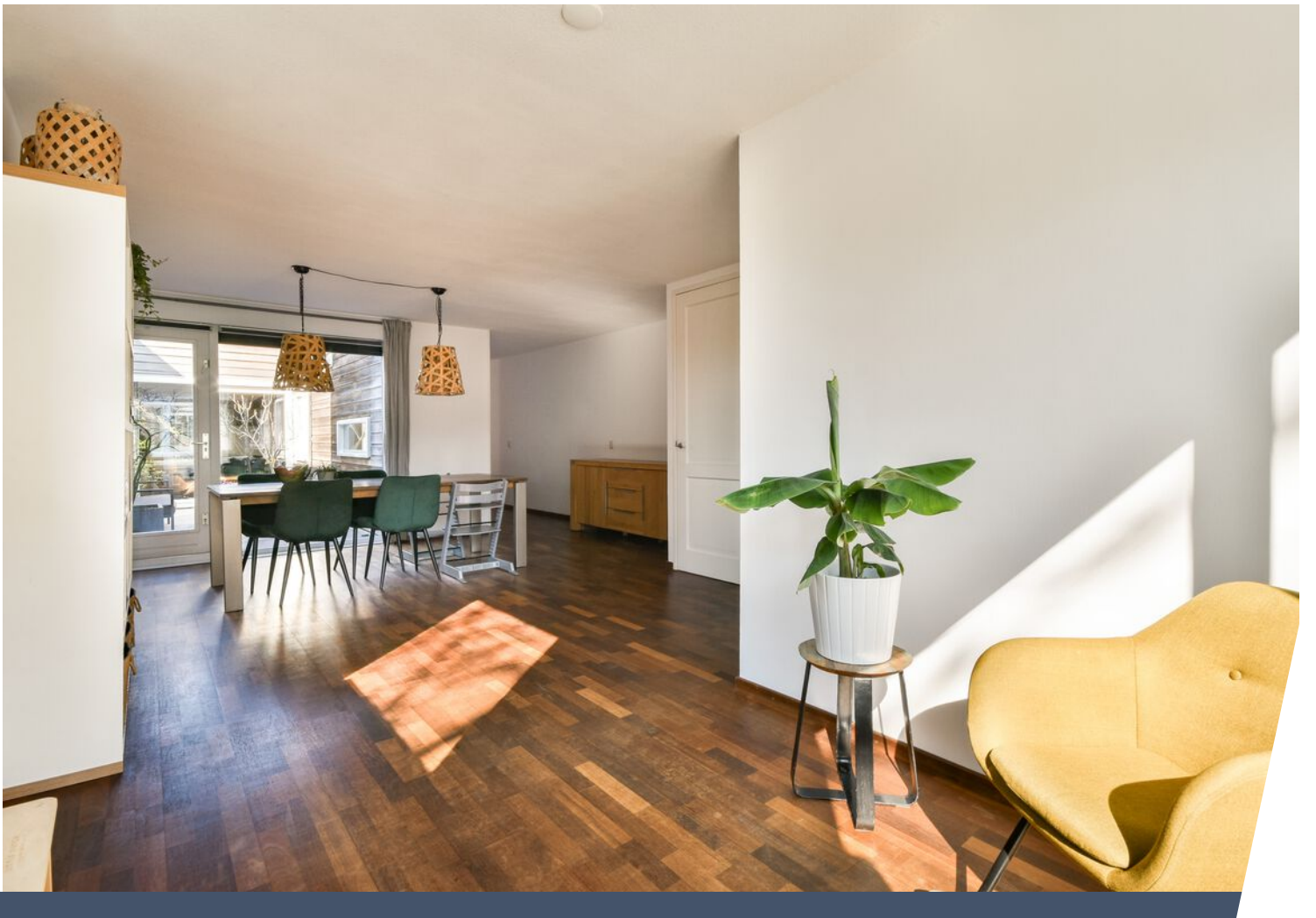
Key Features

- Approx. 110 m² of living space (measurement report available) and in addition 9 m² storage space
- Potential to make the home future-proof / age-friendly
- Built in 1995
- Exterior painting done in 2024
- 4 bedrooms
- Modern bathroom
- South-facing patio and west-facing roof terrace
- Gated rear access
- Energy label B
- Leasehold paid off until 2044 (perpetual leasehold arranged under favorable conditions (as of 01-09-2044 annual ground rent €751.84 - subject to indexation))
- Located in a quiet, green neighbourhood with excellent amenities nearby
- Transfer date in consultation

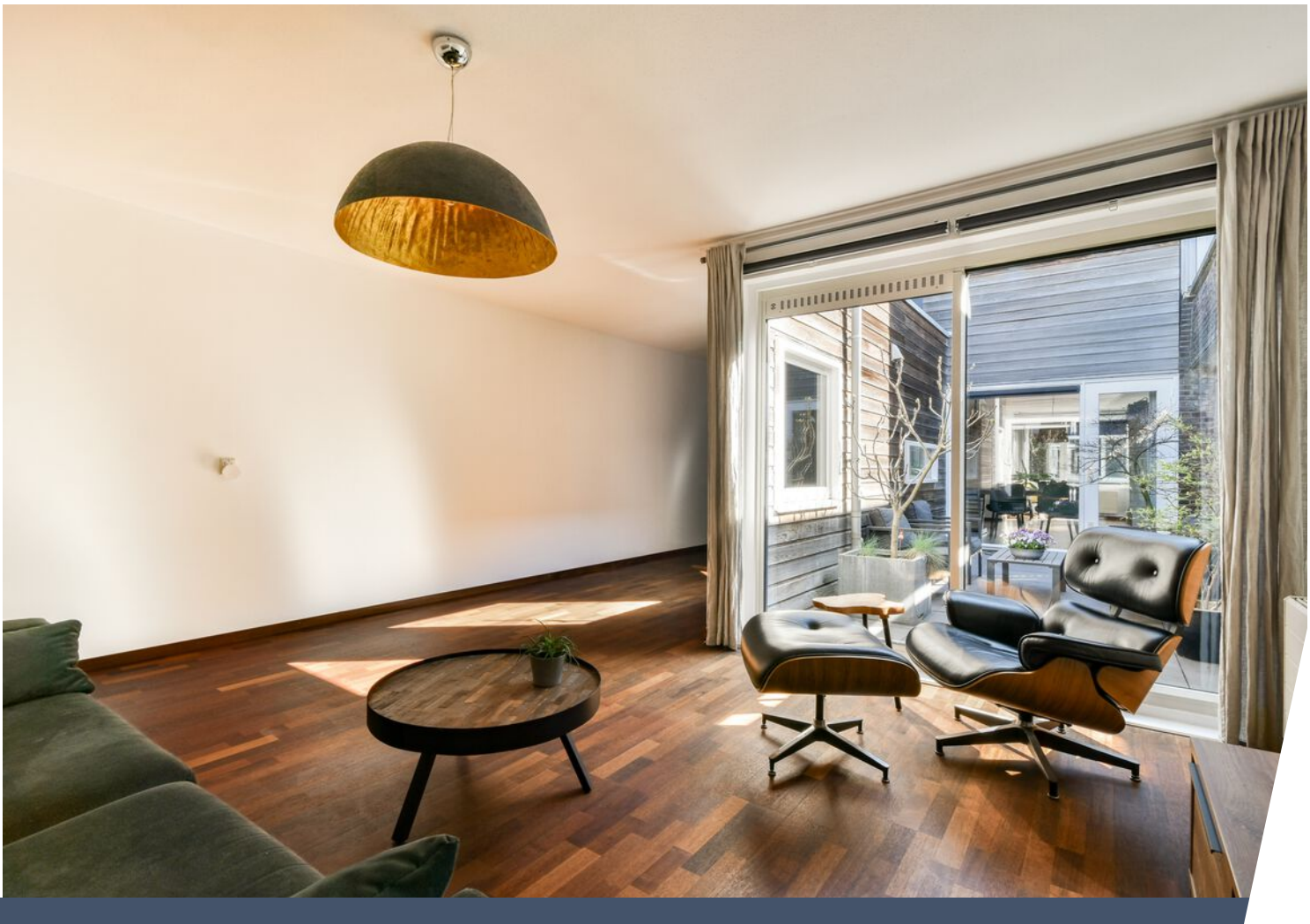
Are you looking for a bright, spacious and well-maintained home in a peaceful part of Amsterdam? Don't wait, schedule a viewing today. We'd love to show you around this wonderful home!



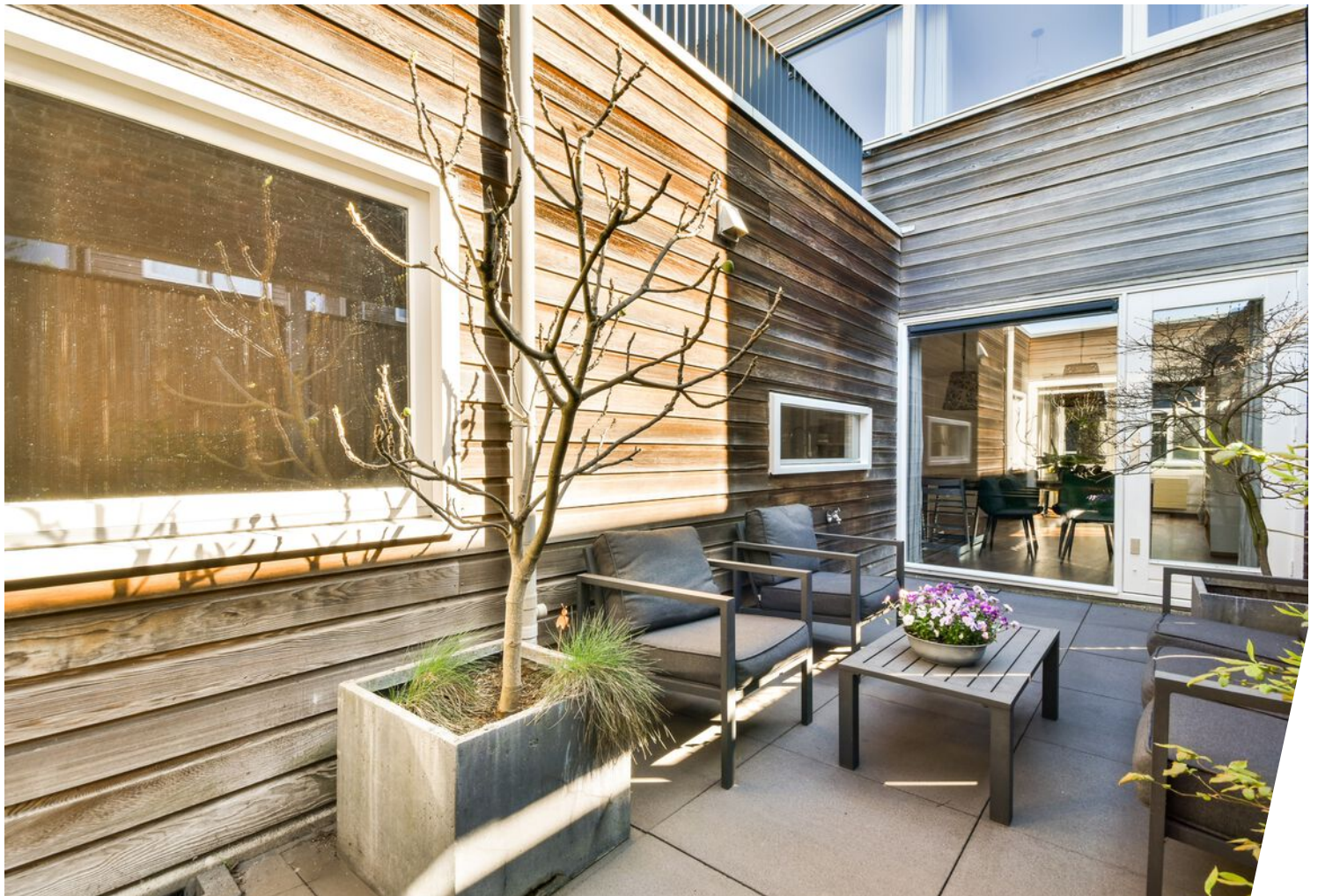










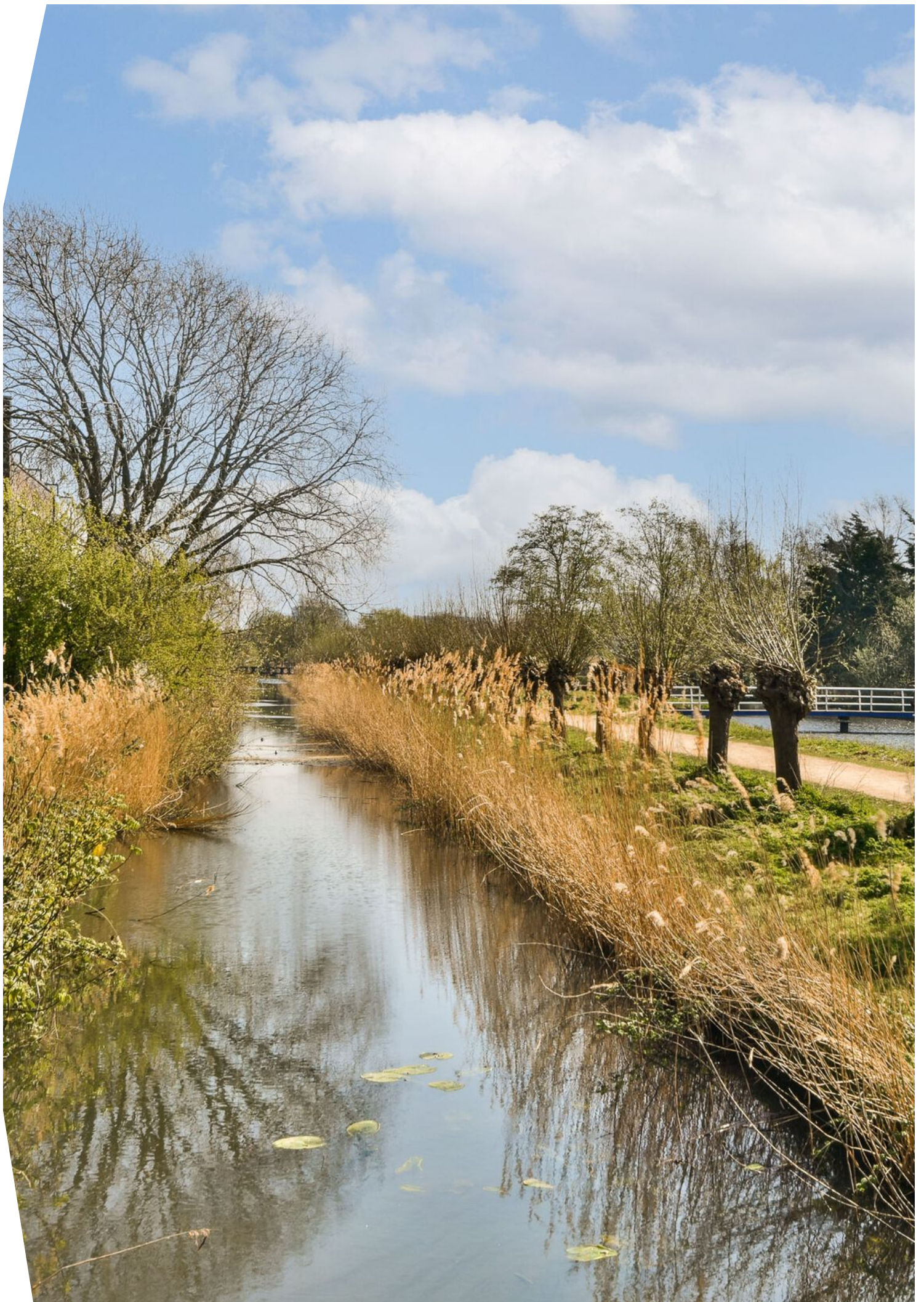










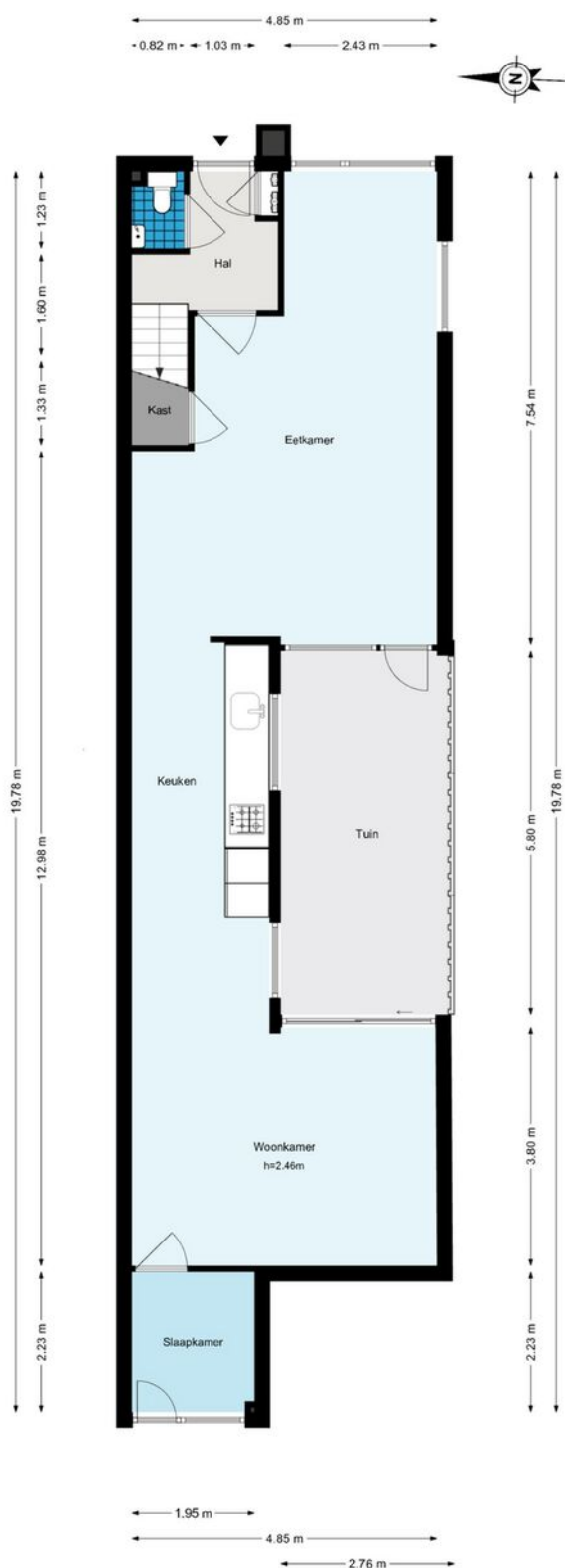






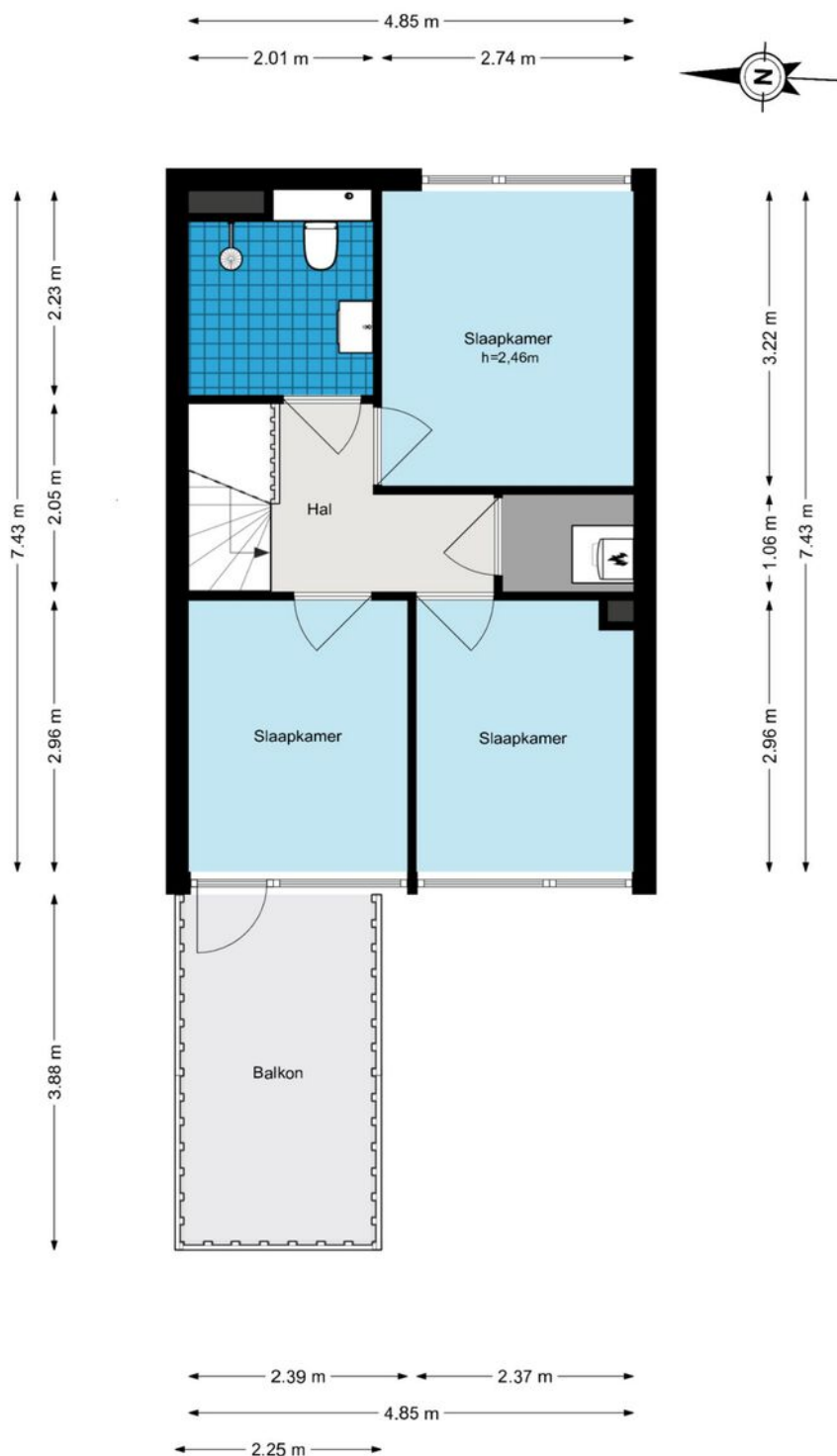
Plattegrond

Watermaalpad 40 - Amsterdam Begane grond



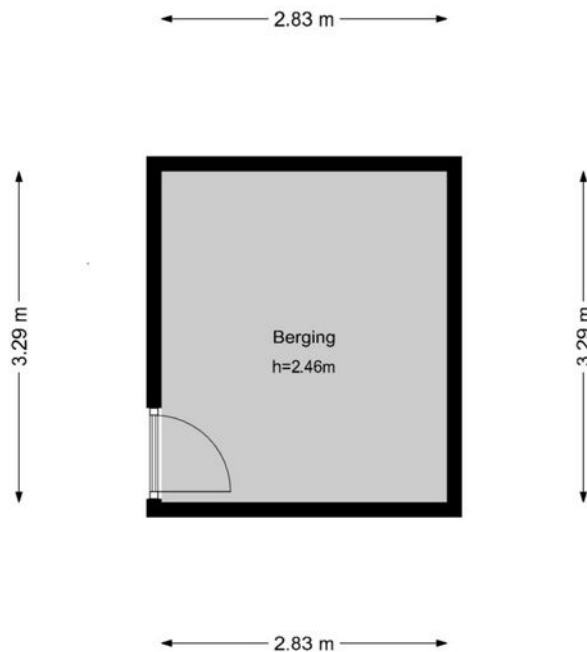
Plattegrond

Watermaalpad 40 - Amsterdam Eerste verdieping



Plattegrond

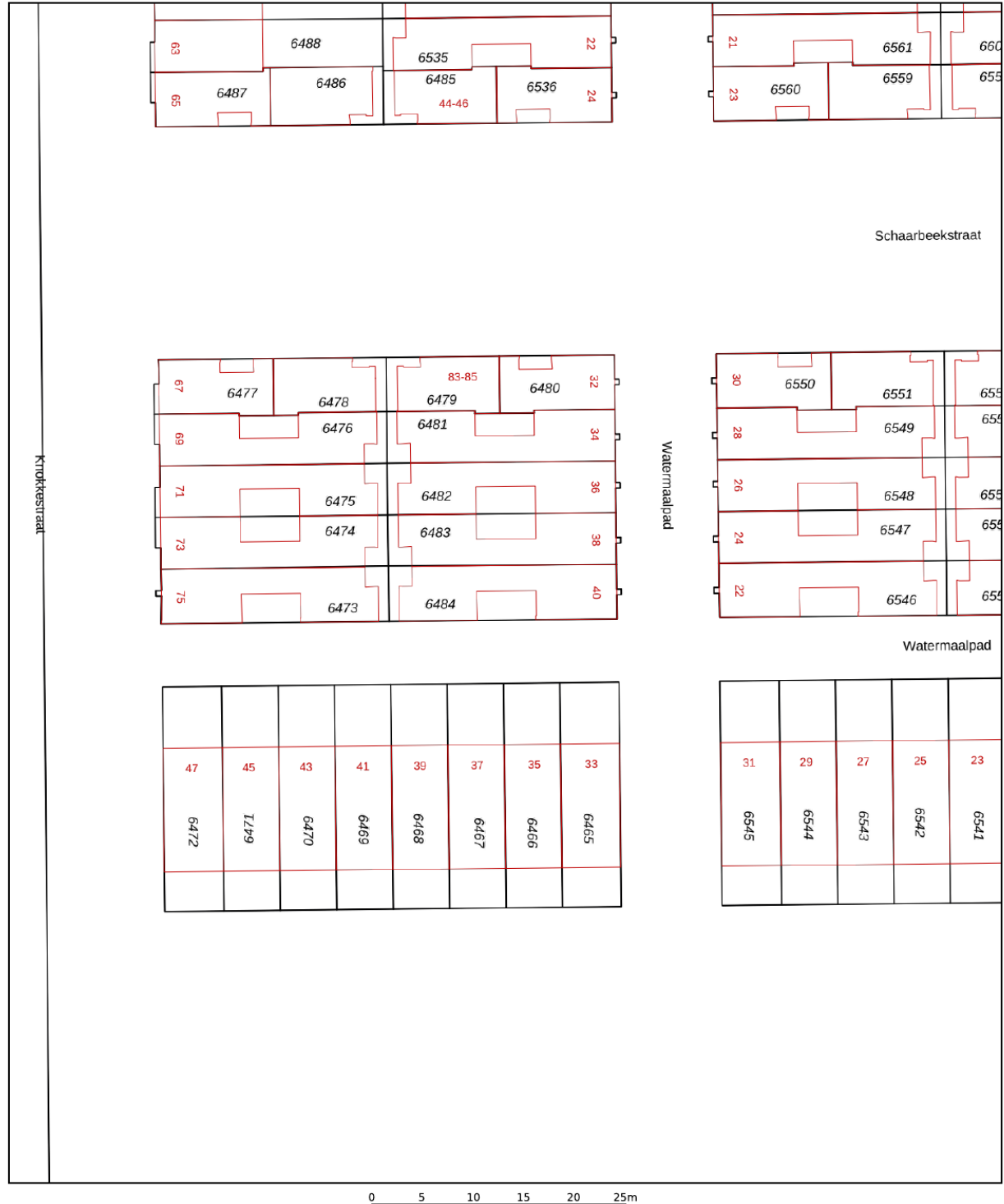
Watermaalpad 40 - Amsterdam Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Watermaalpad 40



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sloten Noord-Holland

Sectie E

Perceel 6484

kadaster

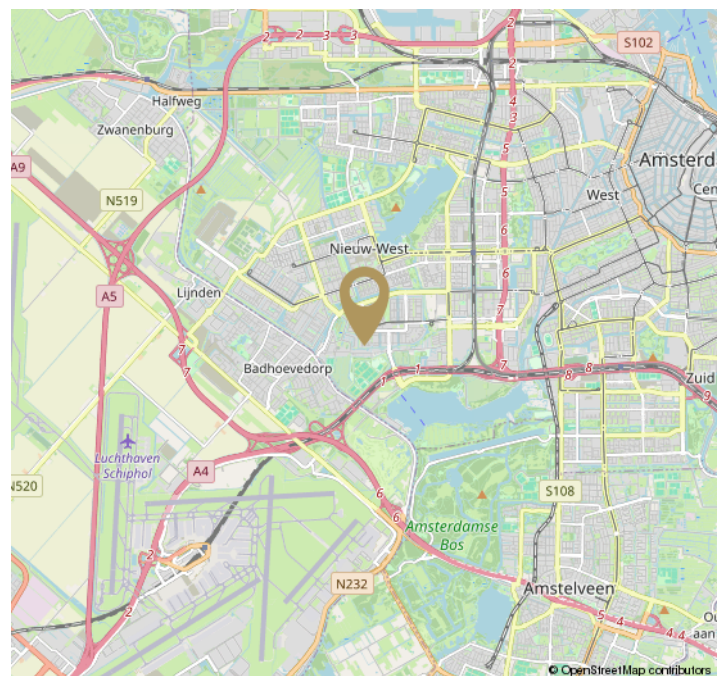
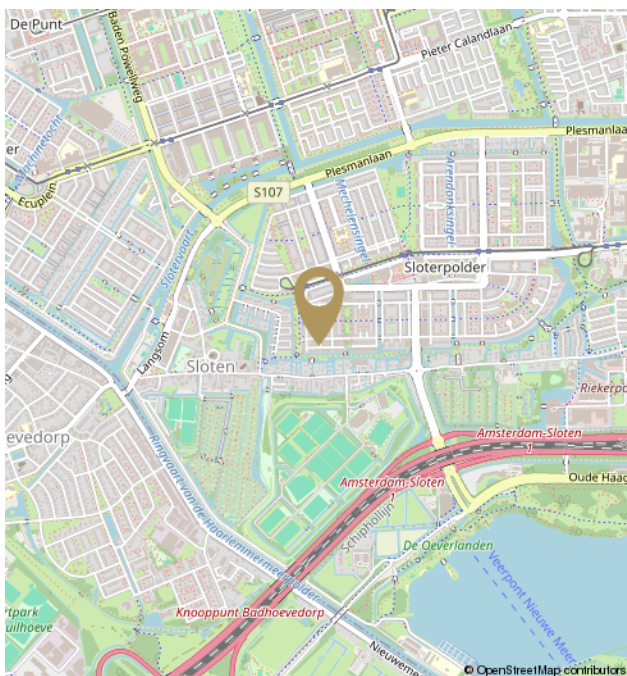
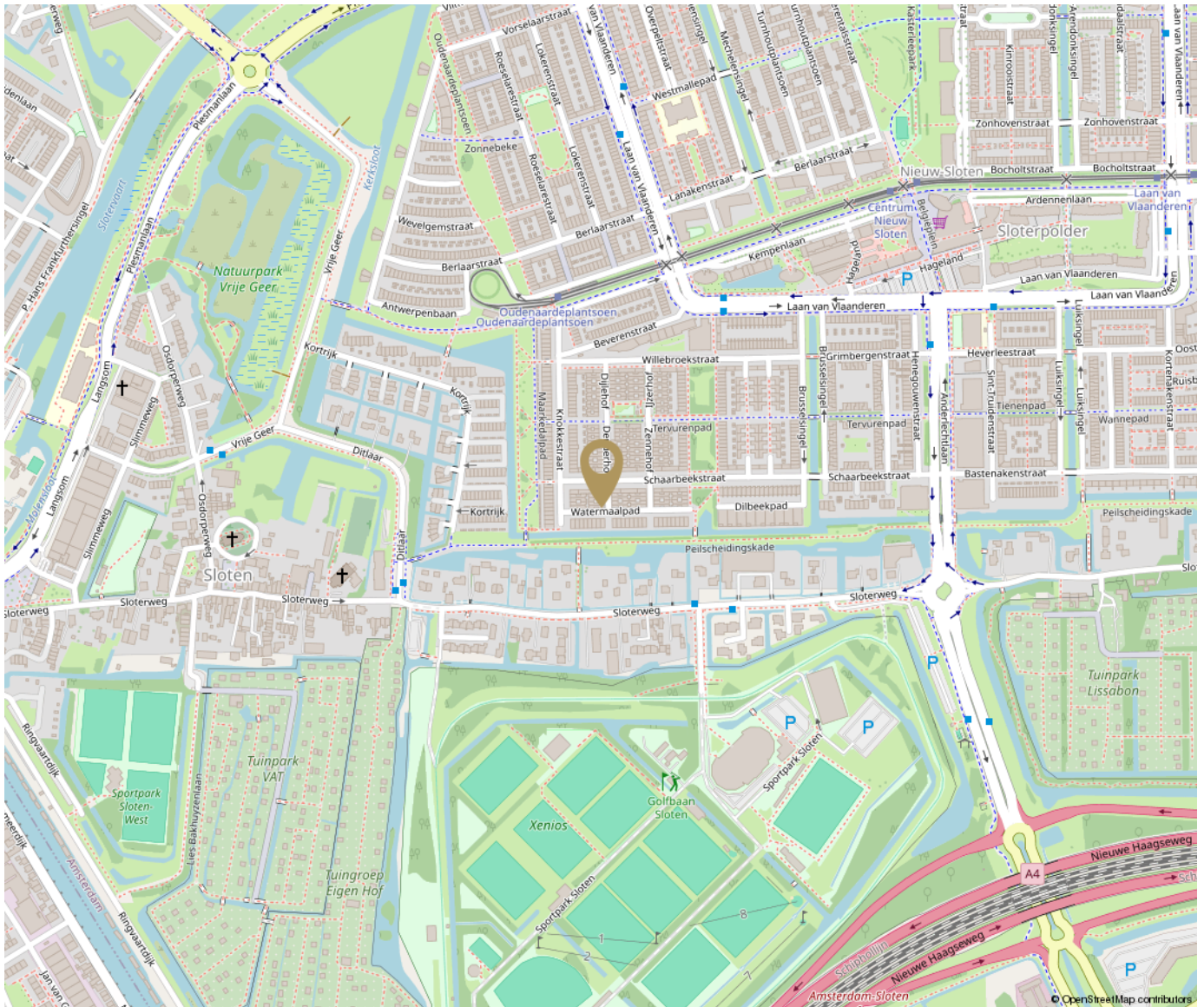
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Aantekeningen

[illegible]

Disclaimer

De informatie is door ons met de grootste zorg samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzezijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

The information provided has been compiled with the utmost care. All information provided should be considered as an invitation to make an offer or to enter into negotiations. However, we do not accept any liability for any incompleteness, inaccuracy, or otherwise, or the consequence thereof. All dimensions and areas provided are indicative. Vlindermolen Makelaardij represents the interest of the seller. We recommend to bring your own purchasing agent.



Hier ben ik thuis
Vlindermolen
Makelaardij