



Spaarndammerstraat 45 4, 1013 ST Amsterdam

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

(For English please scroll down)

Deze unieke woning aan de levendige Spaarndammerstraat bestaat uit twee volledig en zelfstandig uitgeruste studio's binnen één woonadres. Dankzij de moderne afwerking is deze woning direct instapklaar. Of je nu houdt van het stadsleven, de nabijheid van natuur of simpelweg de charme van een Amsterdamse volkswijk met een moderne twist — dit appartement van circa 56m² aan de Spaarndammerstraat heeft het allemaal. Ideaal voor starters en delers in de hoofdstad. Extra pluspunt: de woning is gelegen op eigen grond en beschikt over een energielabel A!

Perfect voor woningdelers

De woning is slim en functioneel ingedeeld en bestaat uit twee afzonderlijke studio's, elk met een eigen luxe keuken voorzien van diverse Bosch inbouwapparatuur, moderne badkamer en woon-/slaapgedeelte. Beide studio's bevinden zich op dezelfde woonlaag en delen de voordeur en entree, maar zijn verder volledig zelfstandig en hebben eigen meters. Indien gewenst kan een dakterras worden gerealiseerd, met inachtneming van de vereiste vergunning.

Een locatie met karakter én gemak

De Spaarndammerstraat ligt in de populaire Spaarndammerbuurt, een wijk die de afgelopen jaren enorm in opkomst is, zonder haar authentieke charme te verliezen. Hier woon je in een levendige straat vol karakteristieke gevels, originele winkels en een uitstekende mix van oud en nieuw. De buurt staat bekend om haar culinaire hotspots, zoals Dignita Westerpark voor brunch en koffie, Café de Walvis voor borrels, Moos voor een heerlijke maaltijd, Bbrood voor vers brood en voor een snelle hap De Pizzabakkers of 45 Yummie Sushi & Bowls. De wijk biedt daarnaast goede verbindingen, met de fiets ben je binnen vijf minuten bij Amsterdam Centraal en ook het openbaar vervoer en de Ring A10 zijn dichtbij. Een ideale locatie voor wie houdt van stadsleven, natuur en lekker eten.

Bijzonderheden

- Woonoppervlak 55,98 m², conform Meetinstructie NEN 2580
- Twee afzonderlijke studio's, geheel zelfvoorzienend
- Energie label A
- Gelegen op eigen grond
- Keurige afwerking met luxe keukens en badkamers
- Mogelijkheid voor een dakterras (mits vergund en toestemming VVE)
- Kleine VvE in eigen beheer, servicekosten bedragen 100 euro per maand en er is een MJOP

aanwezig

- Ouderdomsclausule en niet-bewonersclausule standaard van toepassing
- Project notaris Kuin van Overbeek
- Oplevering, kan snel

This unique property on the vibrant Spaarndammerstraat consists of two fully self-contained studios within one residential address. Thanks to its modern finishes, the apartment is move-in ready. Whether you love city life, want to be close to nature, or are simply drawn to the charm of an authentic Amsterdam

neighborhood with a contemporary twist — this approx. 56 m2 apartment on Spaarndammerstraat offers it all. Perfect for first-time buyers and sharers in the city. An added bonus: the property is situated on freehold land and has an energy label A.

The apartment is cleverly and efficiently laid out, featuring two separate studios — each equipped with a luxury kitchen fitted with Bosch built-in appliances, a modern bathroom, and a combined living/sleeping area. Both studios are located on the same floor and share the front door and entrance, but are otherwise fully independent with separate utility meters. Subject to permit approval, a rooftop terrace could be realized.

Location

Spaarndammerstraat is located in the popular Spaarndammerbuurt, a neighborhood that has seen significant growth in recent years while retaining its authentic charm. You'll live on a lively street lined with characteristic façades, original shops, and an excellent blend of old and new. The area is known for its culinary hotspots such as Dignita Westerpark for brunch and coffee, Café de Walvis for drinks, Moos for a lovely meal, Bbrood for fresh bread, and for something quick, De Pizzabakkers or 45 Yummie Sushi & Bowls. The neighborhood also offers excellent connectivity — just five minutes by bike to Amsterdam Central Station, with public transport and the A10 ring road also nearby. It's an ideal location for those who love city life, nature, and good food.

Details:

- Living area of 55,98 m2, in accordance with NEN 2580 measurement standards
- Two independent, fully self-sufficient studios
- Energy label A
- Freehold land (no ground lease)
- High-quality finishes with luxury kitchens and bathrooms
- Potential for a rooftop terrace (subject to permit and VvE approval)
- Small owners' association (VvE), self-managed; service costs amount to 100 euro per month; a long-term maintenance plan (MJOP) is in place
- Age clause and non-occupancy clause standardly applicable
- Project notary Kuin van Overbeek
- Delivery can be fast

****This Property is listed by an MVA Certified Expat Broker****

Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 2slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 182 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 56 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1880
Ligging	: In centrum, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Spaarndammerstraat 45 4
West
1013 ST AMSTERDAM













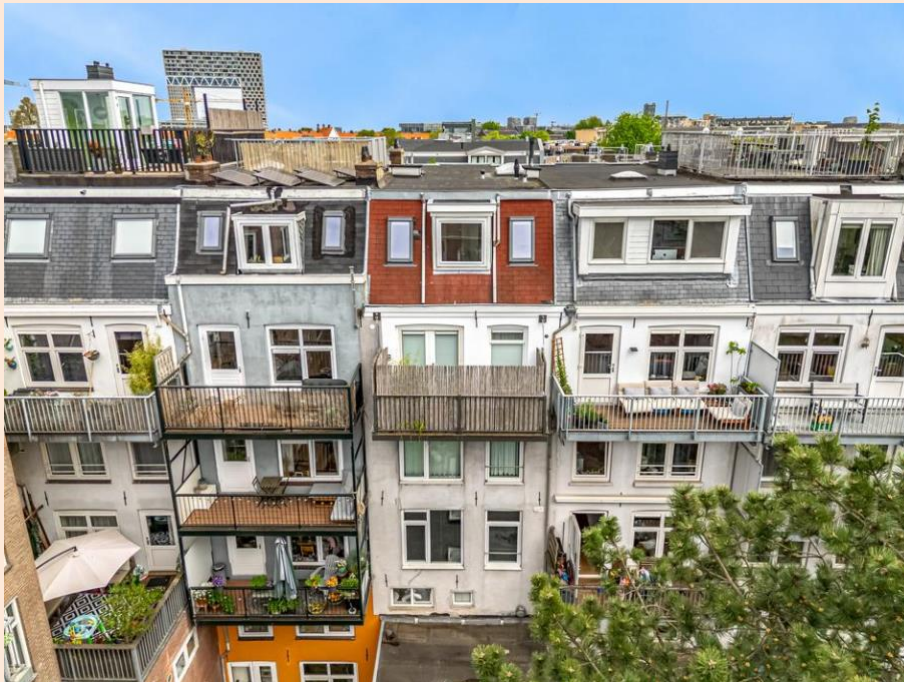












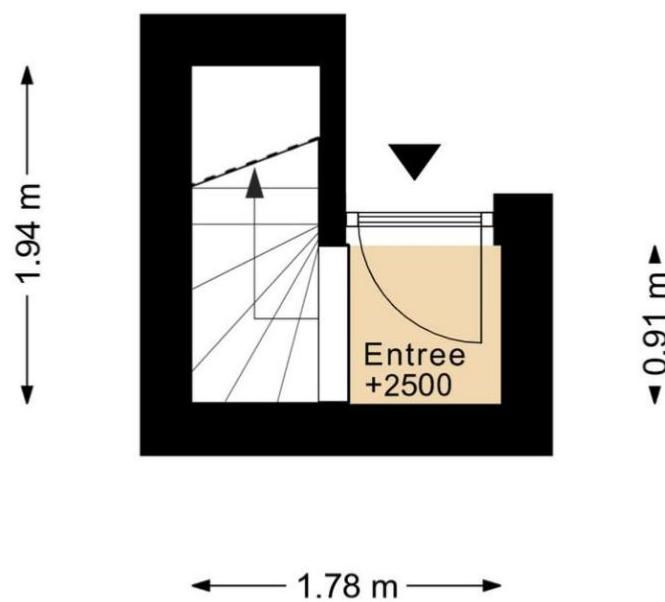






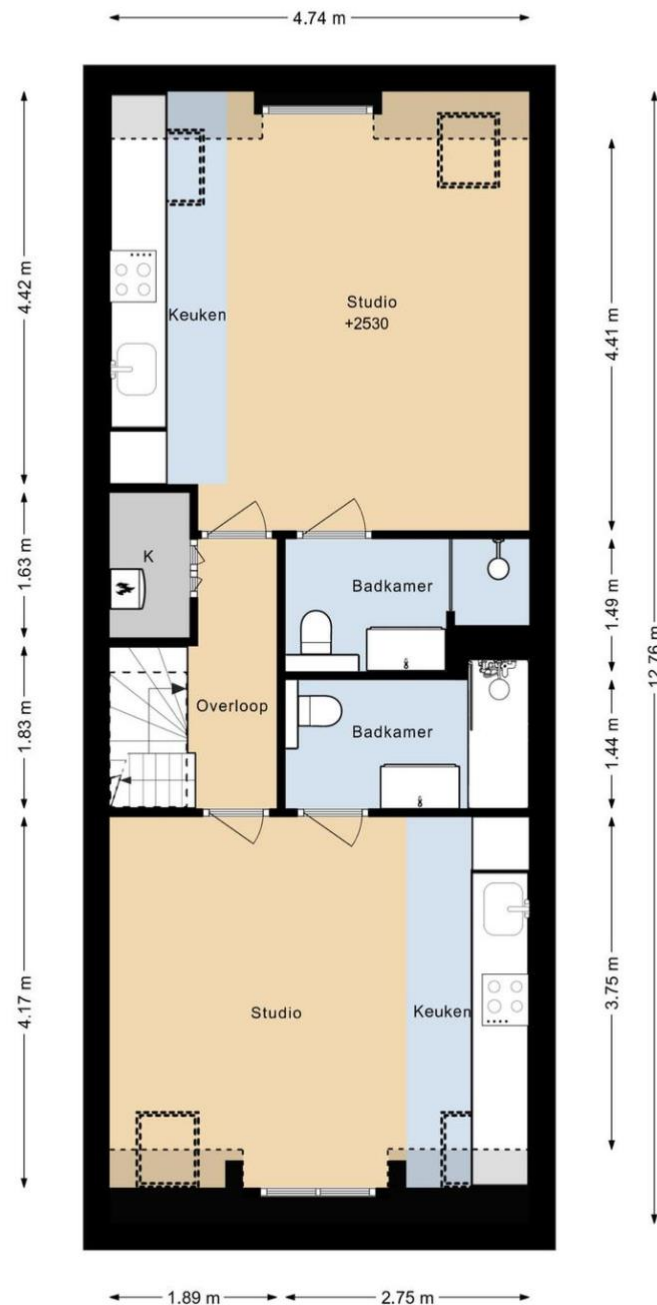


SPAARNDAMMERSTRAAT 45-4 3E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

SPAARNDAMMERSTRAAT 45-4
4E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☐	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☐
Overige tuin, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☐	☐
- gordijnen/vitrages	☐	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
- - losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☐
- parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Warmtevoorziening, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
-	☐	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Thermostaat	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Kachels	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☐
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
Keukenblok met bovenkasten	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
Wastafels met accessoires	☐	☐	☐	☐
Toiletaccessoires				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgeno	Niet van toepassing
Badkameraccessoires				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Overige				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgeno	Niet van toepassing
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Opmerkingen				



Thuis in de Amsterdamse woningmarkt

JLG Real Estate helpt u graag met het verhuren of huren, kopen of verkopen van een woning. We zijn een specialist op deze gebieden met een positieve kijk op zaken en een vernieuwende aanpak.

Als lid van zowel de NVM, MVA en VVA staan we garant voor hoogstaande service. Een andere grote plus is ons ijzersterke netwerk in Amsterdam en omstreken. Een netwerk waaraan we al meer dan 20 jaar bouwen en waar we u graag van laten profiteren.

Ons team van ervaren en gecertificeerde medewerkers is dus helemaal thuis in de Amsterdamse woningmarkt. Vertel ons uw wensen en maak kennis met mogelijkheden waar u misschien nog niet aan gedacht had.