



# A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK  
PROFESSIEEL  
DESKUNDIG

## J.J. Cremerplein 46H te Amsterdam



Vraagprijs € 825.000,- k.k.



## Amsterdam

Straat: J.J. Cremerplein 46H

Vraagprijs: € 825.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

### Thuis in de regio

Zeer sfeervol, licht en modern gerenoveerd benedenhuis van ca. 96m<sup>2</sup> verbouwd met oog voor detail, royaal en tuin van ca. 38m<sup>2</sup>, gelegen in Oud-West nabij het Vondelpark, aan het gezellige J.J. Cremerplein. De woning is in 2015 gerenoveerd en uitgebreid, waar in 2020 de corridor zijn gefundeerd en herbouwd. De gehele vloerbalkenlaag is in 2024 vernieuwd waar een garantie van 15 jaar is afgegeven. De originele details van de woning zijn behouden zoals de schouw en glas-in-lood ramen, dit geeft de woning een charmante, authentieke maar toch moderne uitstraling.

De woning is altijd goed onderhouden, heeft een actieve VvE en de verkoper heeft de erfpacht eeuwigdurend afgekocht!



## Buurt, Bereikbaarheid & Indeling

### Oud West

Het appartement is gelegen in het sfeervolle stadsdeel Oud West. In deze omgeving zijn diverse voorzieningen gelegen zoals de winkelgebieden rondom de Kinkerstraat, J.P Heijestraat, de Overtoom en De Hallen. In de directe nabijheid zijn verschillende horeca- en uitgaansgelegenheden. Voor de dagelijkse boodschappen is een Albert Heijn om de hoek gelegen. Het J.J. Cremerplein is een zeer aantrekkelijke en gezellige plek om te wonen vanwege het weidse uitzicht en het sociale, zeer groene en kindvriendelijke karakter. Het plein, met een oppervlakte van ca. 50 are, heeft de bestemming speeltuin en recreatie en floreert als sinds de jaren '20.

### Bereikbaarheid

Het Vondelpark ligt op loopafstand. Musea en andere culturele voorzieningen zijn op fietsafstand bereikbaar. Het openbaar vervoer is op loopafstand. Vanaf de woning bent u in ca. 10 minuten op de ring A10.

### Indeling

Begane grond: Eigen voordeur, tochtportaal, hal met directe toegang tot één slaapkamer met de afmetingen van ca. 3,26m x 2,25m en badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel en toilet. Tevens bevindt zich hier een separate bergruimte.

De lichte en riante woonkamer van ca. 34m<sup>2</sup> met de originele hoge plafonds met ornament details, glas- in-lood ramen en schouwpartijen is aan de voorzijde van de woning gelegen. Deze wordt gescheiden door een glazen dubbel opende slaande deur waar een werk/slaapkamer wordt gecreëerd. De woonkamer heeft door zijn unieke grootte en directe toegang tot de keuken, meerdere mogelijkheden voor leuke zitgedeelten, een riante tafel en eventuele thuiswerkplek(ken).

Direct aan de woonkamer is een fijne zit/werk/eetkamer gelegen met dubbel openslaande deuren die toegang verlenen naar de royale en zonnige tuin van ca. 38m<sup>2</sup>.

De royale achtertuin op het Westen heeft door haar ligging veel zonuren waar deze voldoende ruimte biedt voor een heerlijke zithoek en ruime eettafel. De halfopen moderne keuken welke is uitgevoerd met houten kasten, hardstenen aanrecht blad en voorzien van luxe 5-pits gasfornuis met oven, RVS-afzuigkap, koel-vriescombinatie en spoelkraan.

Aan de achterzijde van de woning die toegankelijk is via een corridor is de tweede slaapkamer gelegen met luxe badkamer en-suite en separaat toilet. De corridor is voorzien van veel bergruimte en maakt een mooie verbinding tussen het voor- en achterhuis. De luxe badkamer en-suite is voorzien van een ligbad, inloopdouche en wastafel.

De slaapkamer met de afmetingen van ca. 3,50m x 2,07m die met openslaande deuren toegang geeft tot de tuin, biedt door haar ligging, veel privacy en een goede nachtrust.

De afwerking voert de boventoon in deze woning, aan alle details is gedacht en verschillende keuzes zijn gemaakt met luxe als uitgangspunt. De voorzijde van de woning is voorzien van een mooie massief houten visgraatvloer, alle wanden, plafonds zijn voorzien van net schilderwerk en dubbele beglazing (voorzijde ook dubbel glas). De corridor, badkamer en slaapkamer achter zijn voorzien van vloerverwarming.

## Bijzonderheden

### Kerngegevens woning

Oppervlakte: 96m<sup>2</sup>

Aantal kamers: 4, waarvan 3 slaapkamers

Buitenruimte: 38m<sup>2</sup>

Energielabel: B

Isolatie: Dubbel glas, vloerisolatie en de aanbouw is geïsoleerd

Bouwjaar: 1916

Gereneveerd in: 2015 / 2020 / 2021

Verwarming: C.V. merk: Intergas bouwjaar: 2024

### VVE

Aantal leden: 28

Professioneel beheer

Aandeel: 1/28

Servicekosten: € 158,17 per maand

MJOP: wel aanwezig

Huishoudelijk Reglement: wel aanwezig

### Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing

Notaris : ring Amsterdam

Oplevering in overleg.

### Kadastrale gegevens

Gemeente: Amsterdam

Sectie + nummer: T 7011, A4

Erfpacht is eeuwig durend afgekocht



## English text

Very attractive, bright and modern renovated ground floor house of approx. 96m<sup>2</sup> renovated with an eye for detail, spacious garden of approx. 38m<sup>2</sup>, located in Oud-West near the Vondelpark, on the cozy J.J. Cremerplein. The house was renovated and expanded in 2015, where the corridor was funded and rebuilt in 2020. The entire beam layer was renewed in 2024 where a 15-year warranty was issued. The original details of the house have been preserved such as the fireplace and stained glass windows, this gives the house a charming, authentic yet modern look.

The house is always well maintained, has an active VvE and the seller has bought off the leasehold forever!

### **Oud West**

The apartment is located in the atmospheric Oud West district. Various facilities are located in this area such as the shopping areas around the Kinkerstraat, J.P Heijestraat, the Overtoom and De Hallen. In the immediate vicinity are various catering and entertainment venues. For daily shopping, an Albert Heijn is around the corner. The J.J. Cremerplein is a very attractive and cozy place to live because of the wide view and the social, very green and child-friendly character. The square, with an area of about 50 ares, has the destination playground and recreation and has flourished since the 20's.

The Vondelpark is within walking distance. Museums and other cultural facilities are within cycling distance. Public transport is within walking distance. From the house you are in about 10 minutes on the ring A10.

### **Lay-out**

Ground floor: Private front door, tour portal, hall with direct access to one bedroom with the dimensions of approx. 3.26m x 2.25m and bathroom with walk-in shower, sink and toilet. There is also a separate storage room here.

The bright and spacious living room of approx. 34m<sup>2</sup> with the original high ceilings with ornament details, stained glass windows and fireplaces is located at the front of the house. This is separated by a glass double opening patio door where a work/bedroom is created. Due to its unique size and direct access to the kitchen, the living room has several possibilities for nice sitting areas, a spacious table and home office(s).

Directly on the living room is a nice sitting / work / dining room with double doors that give access to the spacious and sunny garden of approx. 38m<sup>2</sup>.

The spacious backyard on the West has many hours of sunshine due to its location where it offers enough space for a lovely seating area and spacious dining table.

The semi-open modern kitchen which is equipped with wooden cabinets, hard stone counter top and equipped with luxury 5-burner gas stove with oven, stainless steel extractor hood, fridge-freezer and sink tap.

At the rear of the house which is accessible via a corridor is the second bedroom located with luxury bathroom en-suite and separate toilet. The corridor is equipped with plenty of storage space and makes a nice connection between the front and back house. The luxurious bathroom en-suite has a bath, walk-in shower and sink.

The bedroom with the dimensions of approx. 3.50m x 2.07m that gives access to the garden with patio doors, offers due to its location, a lot of privacy and a good night's sleep.

The finish predominates in this house, all details have been thought of and various choices have been made with luxury as a starting point. The front of the house has a beautiful solid wooden herringbone floor, all walls, ceilings are with neat paintwork and double glazing (front also double glazing). The corridor, bathroom and bedroom at the back have underfloor heating.

## Particularities

### Key data house

Surface: 96m<sup>2</sup>

Number of rooms: 4, of which 3 bedrooms

Outdoor area: 38m<sup>2</sup> Energy label: B

Insulation: Double glazing, floor insulation and the extension is insulated

Year built: 1916

Renovated in: 2015 / 2020 / 2021

Heating: Central heating: Intergas year of manufacture: 2024

### Land registry

Municipality: Amsterdam

Section + number: T 7011, A4

Leasehold has been bought off indefinitely

### VVE

Number of members: 28

Professional management

Share: 1/28

Service fee: €158,17 per month

MJOP: present

House Rules: present

### Remaining

Old-age clause applies

Notary : ring Amsterdam

Delivery in consultation



## Foto's

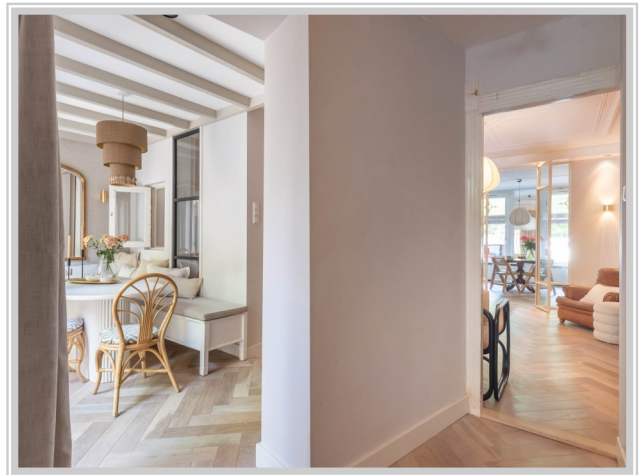
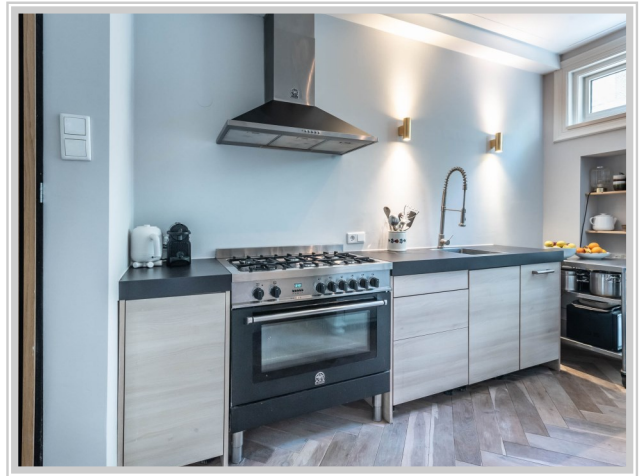


# Foto's

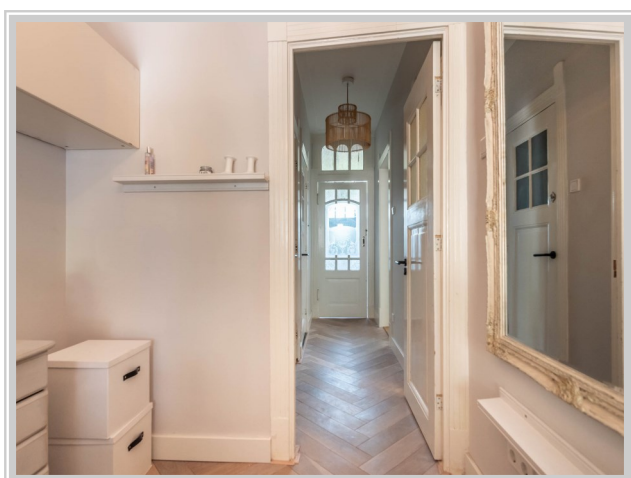




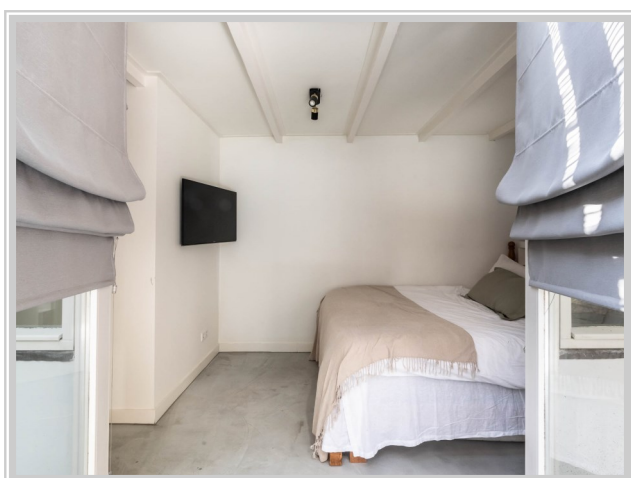
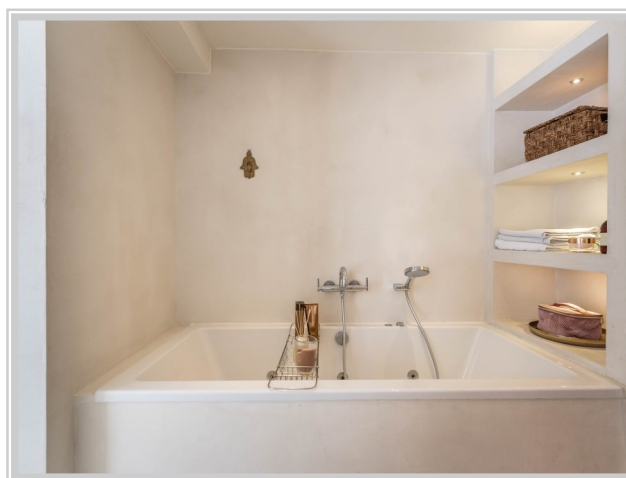
# Foto's



# Foto's



# Foto's



## Foto's

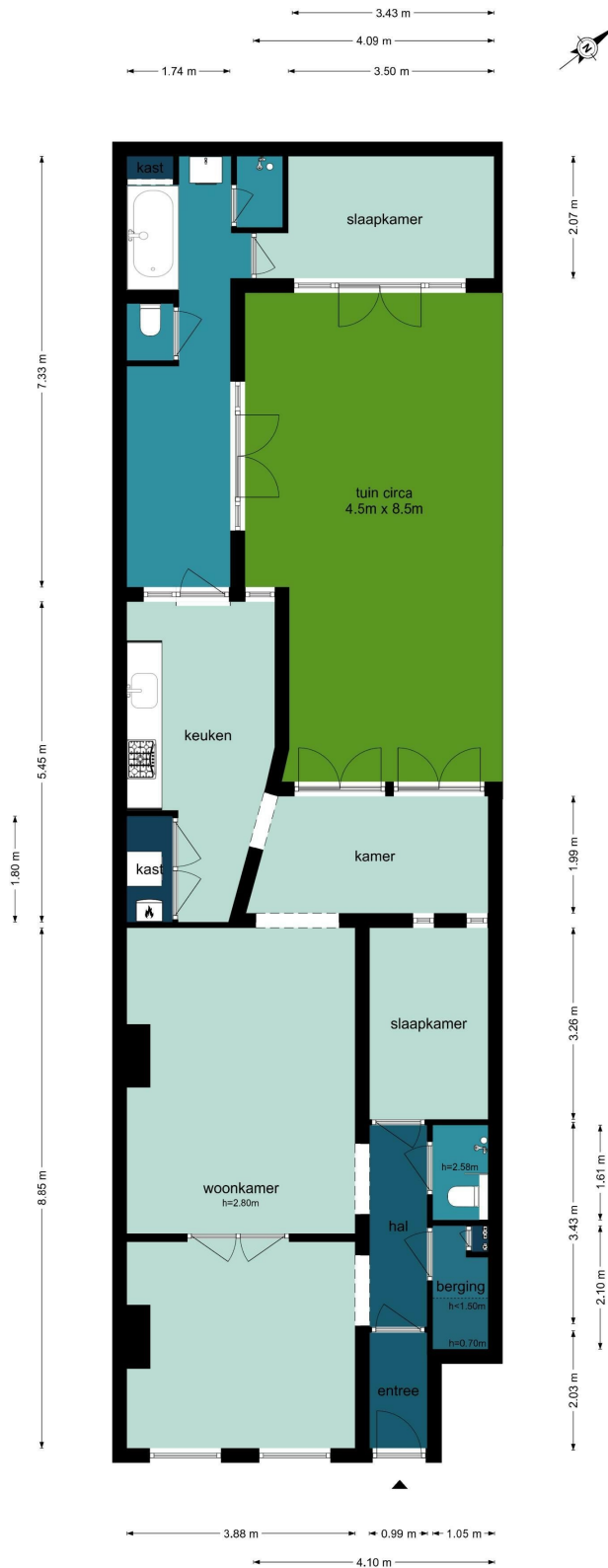


# Foto's



# Plattegrond

J.J. cremerplein 46HS - Amsterdam  
Begane Grond



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

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

## Wie zijn wij

A.W. Sabel Makelaardij is een klein, jong en dynamisch kantoor (met meer dan 25 jaar bouwkundige- en makelaarservaring) dat veel belang hecht aan een deskundig en persoonlijk contact met zijn opdrachtgevers. Onze ervaring leert dat u daardoor een zo optimaal mogelijk rendement uit uw opdracht haalt.

**Ons werkgebied is Amsterdam, Haarlem en omgeving. Onze dienstverlening bestaat uit:**

- Aan- en verkoop/ aan- en verhuur van woonhuizen
- Aan- en verkoop/ aan- en verhuur van bedrijfspanden.
- Taxeren
- Aan- en verkoop van beleggingspanden
- Vastgoedadvisering

Voor meer informatie over ons kantoor en onze dienstverlening kunt u altijd bij ons langskomen op maandag tot en met vrijdag tussen 8.30 en 17.30 uur. Op zaterdag bent u voor een gerichte aan- en/of verkoopopdracht ook altijd welkom. U dient dan wel voordeweeks een telefonische afspraak met ons te maken.

Ons **telefoonnummer is : 020-615 11 11.**

AW Sabel Makelaardij is uw makelaar voor onder andere Amsterdam Oud Zuid (Hoofddorpplein, Schinkelbuurt, Vondelpark en de Pijp), Oud West, Nieuw West (Osdorp, Slotervaart, Geuzenveld, Slotermeer), Zuideramstel (Rivierenbuurt, Buitenveldert), Watergraafsmeer, Centrum, Westerpark, Bos en Lommer en de Baarsjes.



Heemstedestraat 2  
(Hoofddorpplein)  
1058 NM Amsterdam

Telefoon 020 - 615 11 11  
Telefax 020 - 615 45 00  
Email: info@awsabel.nl

Twitter @AWSabel

Website [www.awsabel.nl](http://www.awsabel.nl)

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

### **Voorbehouden**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. In dit verband wijzen wij op het bestaan van betonvloeren uit de periode tussen 1961 en 1983 die soms technische problemen vertonen. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn; kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

### **Verdere informatie**

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gefaxt worden. Ook via uw eigen makelaar kunt u verdere informatie verkrijgen. Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

### **Biedproces**

Indien aspirant koper niet vertegenwoordigd wordt door een makelaar, dient deze:

- tot genoegen van verkopend makelaar aan te (laten) tonen financieel in staat te zijn het gedane voorstel te waarborgen;
- alle voorstellen en/of biedingen schriftelijk (per fax of e-mail) te bevestigen;
- zijn onderzoeksplicht te aanvaarden, zoals ook verkoper en diens makelaar alles dienen mee te delen dat ter kennis van de koper behoort te worden gebracht, buiten feiten die uit eigen onderzoek van koper bekend hadden kunnen zijn.

### **Notaris keuze**

De koopakte zal worden opgemaakt bij een door koper aan te wijzen, in Amsterdam gevestigd, notaris, volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroeps organisatie, Ring Amsterdam. Indien koper om hem moverende redenen een notaris buiten Amsterdam wenst aan te wijzen, zijn verkopers en verkopend makelaar gerechtigd kosten in rekening te brengen voor de te investeren extra reistijd en een kilometervergoeding van 15 eurocent per km.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.