



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Generaal Vetterstraat 23HS te Amsterdam



Vraagprijs € 800.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: Generaal Vetterstraat 23H

Vraagprijs: € 800.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg, kan spoedig

Thuis in de regio

Fantastische begane grondwoning met maar liefst 4 slaapkamers, uitbouwmogelijkheden, extra brede tuin (totaal ca. 77m²) in een zeer bijzondere straat in Amsterdam Zuid! De Generaal Vetterstraat laat zich kenmerken door de charmante jaren 30 laagbouw, in een rustige straat nabij alle voorzieningen rondom het Hoofddorpplein! De woning heeft thans een oppervlakte van ca. 90m² (incl. tuinkantoor van 4,4m², excl. berging) en is vergunningsvrij uit te bouwen.

De woning beschikt over een Energielabel A(!), de erfpacht is langdurig afgekocht en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is onder gunstige voorwaarden gemaakt. Het appartement is onderdeel van een liquide VvE, met onderhoudsplan.

VvE heeft reeds (voorwaardelijke) toestemming gegeven voor het plaatsen van 2 zijramen (hiervoor is vergunning afgegeven door de gemeente), verwijderen draagmuur en voor het vergroten van de bestaande uitbouw. Finale toestemming kan door het bestuur worden verleend na aanlevering finale documentatie (e.g. constructieberekeningen).

Hoofddorppleinbuurt

Deze zonnige woning ligt in een gewilde woonomgeving. Op loopafstand bevinden zich maar liefst drie supermarkten en er zitten tevens een lokale kaasboer, slager en wijnhandel op het Hoofddorpplein. Verschillende hippe restaurants, koffiezaken en bars bevinden zich vlakbij en staan op de agenda van mensen uit heel Amsterdam. In de directe omgeving zijn er verschillende recreatiegebieden te vinden: het Vondelpark, het Amsterdamse Bos, de Nieuwe Meer en het Rembrandtpark liggen op loopafstand. Ook zijn er diverse sportscholen in de buurt, variërend van Basic Fit tot David Lloyd. De basisscholen "de Notenkraker" en "de Nautilus" zitten aan de Theophile de Bockstraat. Tevens zit de British School of Amsterdam in de directe omgeving (Schinkelbuurt).

Bereikbaarheid

Het openbaar vervoer is ruimschoots aanwezig: NS-stations Amsterdam Zuid en Lelylaan, tramlijnen 1, 2 en 17, de metro en diverse buslijnen zijn dichtbij gelegen. Met eigen vervoer is de Ringweg A10 om de hoek, waardoor b.v. Schiphol binnen 10 minuten te bereiken is.



Indeling

Begane grond: Door de eigen voordeur bereik je de woning. Aan de achterzijde van de woning is de woonkamer met open keuken gelegen. Direct vallen de grote kozijnen in uitbouw op met het verschil in hoogte met de tuin, waardoor er enorm veel licht in de ruimte is. De ruimte meet momenteel een oppervlakte van ca. 32m², maar door het verwijderen van de muur, plaatsen zijramen en uitbouwen van het terrasgedeelte kan de ruimte nog unieker worden. Vraag de makelaar naar meer informatie over de mogelijkheden en bekijk de alternatieve plattegrond voor een eerste indruk.

De open keuken is voorzien van een bar, inbouwapparatuur en is uitgevoerd in een houten aanrechtblad met kastenwerk in een witte kleurstelling. De keuken is voorzien van een 4 pits gasfornuis met afzuigkap, oven, koelkast en vriezer en RVS spoelbak.

Vanuit de keuken is het terras te bereiken, deze biedt plaats voor een ruime eettafel en door het niveau verschil heb je zicht op de groene omgeving. Door het aankopen van het de tuinstrook aan de zuidzijde is er een mooie strook met tuinkantoor aanwezig. De totale oppervlakte van de tuin is ca. 77m² en er zijn twee toegangshekken naar de openbare straat. Het tuinkantoor heeft een fijne afmeting van ca. 1,87m x 2,37m en maakt dat je ongestoord thuis kan werken in een groene omgeving. Er is een eigen berging van ca. 1,40m x 2,90m, waar meerdere fietsen en tuingereedschap kan worden opgeslagen.

Naast de woonkamer ligt momenteel de hoofdslaapkamer van ca. 3,80m x 3,07m. Aan de voorzijde van de woning liggen de drie slaapkamers met grote raamkozijnen. Eventueel is het zeer eenvoudig om de muur tussen 2 slaapkamers weg te halen zodat er één grote slaapkamer zal ontstaan.

In het midden van de woning is de badkamer gelegen, deze is voorzien van een ligbad met douche, toilet en wastafel. Naastgelegen is de wasmachineruimte met CV installatie aanwezig.

Op het dak van het complex liggen 16 zonnepanelen (6,64kwp; oost-west) die c. 5000Kwh aan electriciteit opbrengen.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 90 m² (incl 4,4m² tuinhuis)
Aantal kamers: 5, waarvan 4 slaapkamers
Buitenruimte: ca. 77m²
Separate berging: ca. 4m²
Energie label: A label
Isolatie: Volledig voorzien van isolatieglas, chips in de kruipruimte
Bouwjaar: 1921
Verwarming: C.V. gas: Intergas Kombi Kompakt HRE 24/18 bouwjaar 2013
Zonnepanelen: 16 stuks met een jaarlijkse opbrengst van c. 5.000Kwh

Kadastrale gegevens

Gemeente : Sloten
Sectie + nummer: F 3054 A9 en F 3139
Erfpacht: Eeuwigdurend
Woning: Afgekocht tot: 30 september 2063 (daarna €1.330 per jaar prijspeil 2023)
Tuin: c. €160 per jaar tot 30 september 2063 daarna nul (=0)
Algemene Bepalingen Gemeente Amsterdam: AB 2016
Erfpacht woning is na einde tijdvak vastgeklit onder gunstige voorwaarden (reeds gepasseerd bij notaris

VVE

Aantal leden: 24 woningen
Professioneel beheer Ymere VvE Beheer
Aandeel: 85/2144^e aandeel
Servicekosten: € 129,95,- per maand (per 2023)
MJOP: aanwezig
Kamer van Koophandel nummer: 60800356
Kaspositie VVE per 23-05-2024: €175.493
Aandeel reservefonds: €6.965 (per mei-2024)

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing
Notaris : ring Amsterdam
Oplevering in overleg.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft de eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen voorzien.



Engelse text

Fantastic ground floor apartment with no less than 4 bedrooms, expansion possibilities, extra wide garden (total approx. 77m²) in a very special street in Amsterdam South! The Generaal Vetterstraat is characterized by the charming 30s low-rise buildings, in a quiet street near all amenities around the Hoofddorpplein! The house currently has an area of approx. 90m² (incl. garden office of 4.4m², excluding storage) and can be expanded without a permit.

The house has an Energy Label A(!), the leasehold has been bought off for a long time and the switch to perpetual leasehold has been made under favorable conditions. The apartment is part of a liquid VvE, with a maintenance plan.

VVE has already given (conditional) permission for the installation of 2 side windows (permission has been issued by the municipality for this), removal of the load-bearing wall and for enlarging the existing extension. Final permission can be granted by the board after delivery of final documentation (e.g. construction calculations).

Hoofddorppleinbuurt

This sunny house is located in a popular residential area. There are no less than three supermarkets within walking distance and there is also a local cheesemonger, butcher and wine shop on Hoofddorpplein. Several trendy restaurants, coffee shops and bars are located nearby and are on the agenda of people from all over Amsterdam. In the immediate vicinity there are several recreational areas: the Vondelpark, the Amsterdamse Bos, the Nieuwe Meer and the Rembrandtpark are within walking distance. There are also several gyms in the area, ranging from Basic Fit to David Lloyd. The primary schools "de Notenkraker" and "de Nautilus" are located on the Theophile de Bockstraat. The British School of Amsterdam is also located in the immediate vicinity (Schinkelbuurt).

Accessibility

Public transport is plentiful: Amsterdam Zuid and Lelylaan stations, tram lines 1, 2 and 17, the metro and various bus lines are nearby. With your own transport, the A10 ring road is around the corner, so that e.g. Schiphol Airport can be reached within 10 minutes.

Layout

Ground floor: You reach the house through your own front door. At the rear of the house is the living room with open kitchen. The large window frames in extension immediately stand out with the difference in height with the garden, so that there is a lot of light in the room. The space currently measures an area of approx. 32m², but by removing the wall, placing side windows and expanding the terrace area, the space can become even more unique. Ask the real estate agent for more information about the possibilities and view the alternative floor plan for a first impression.

The open kitchen is equipped with a bar, built-in appliances and is finished in a wooden counter top with cabinets in a white color scheme. The kitchen is equipped with a 4 burner gas stove with extractor hood, oven, fridge and freezer and stainless steel sink. The terrace can be reached from the kitchen, which offers space for a spacious dining table and because of the level difference you have a view of the green surroundings. By purchasing the garden strip on the south side, there is a beautiful strip with garden office. The total area of the garden is approx. 77m² and there are two entrance gates to the public street. The garden office has a nice size of approx. 1.87m x 2.37m and allows you to work undisturbed at home in a green environment. There is a private storage room of approx. 1.40m x 2.90m, where several bicycles and garden tools can be stored.

Next to the living room is currently the master bedroom of approx. 3.80m x 3.07m. At the front of the house are the three bedrooms with large window frames. If necessary, it is very easy to remove the wall between 2 bedrooms so that one large bedroom will be created. The bathroom is located in the middle of the house, which has a bath with shower, toilet and sink. Next door is the washing machine room with central heating system.

On the roof of the complex there are 16 solar panels (6.64kwp; east-west) that generate approx. 5000Kwh of electricity.

General information

Surface area: approx. 90 m² (incl 4.4m² garden house)
Number of rooms: 5, of which 4 bedrooms
Outdoor space: approx. 77m²
Separate beriging: ca. 4m²
EnergieLabel: Your label
Insulation: Fully equipped with insulating glass, chips in the crawl space
Year built: 1921
Heating: Central heating gas: Intergas Kombi Kompakt HRE 24/18 year of construction 2013
Solar panels: 16 pieces with an annual yield of c. 5,000Kwh

Land registry

Locality of : Sloten
Section + number: F 3054 A9 and F 3139
Leasehold: Perpetual
House: Surrendered until: September 30, 2063 (after that €1,330 per year price level 2023)
Garden: c. €160 per year until 30 September 2063 daarna zero (=0)
General Provisions of the Municipality of Amsterdam: AB 2016
Leasehold house is fixed after the end of the period under favorable conditions (already passed at notary)

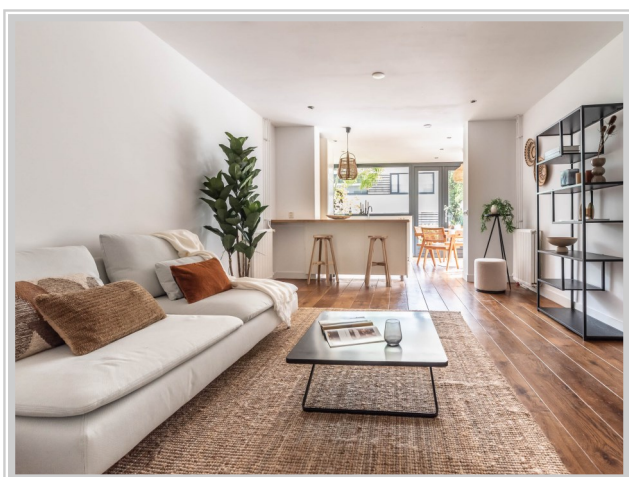
VVE

Number of members: 24 properties
Professional management Ymere VvE management
Share: 85/2144th share
Service costs: € 129.95,- per month (as of 2023)
MJOP: present
Chamber of Commerce number: 60800356
Cash position VVE as of 23-05-2024: €175,493
Reserve fund share: €6,965 (as of May 2024)

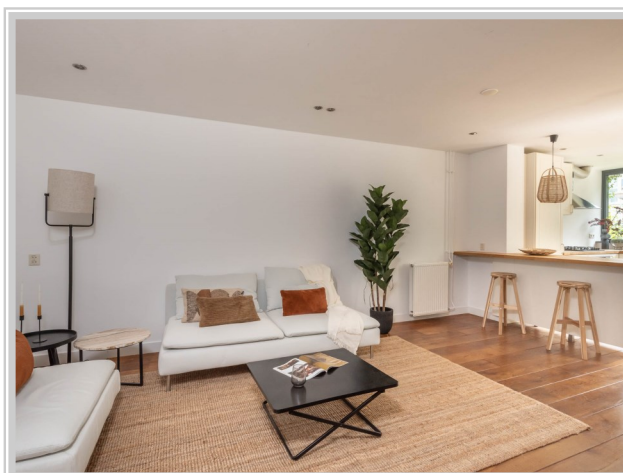
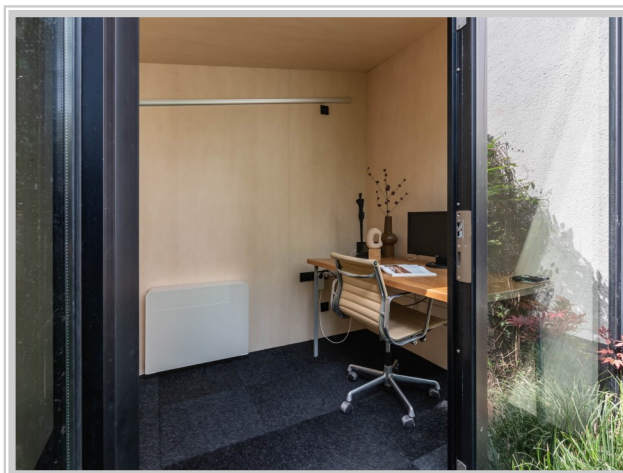
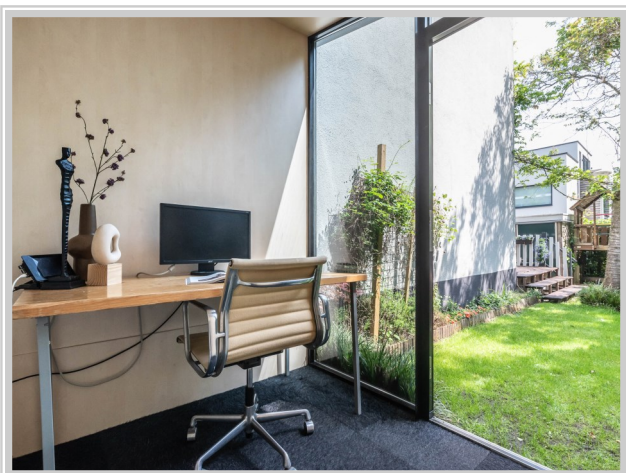
Remaining

Age clause applies
Notaris : ring Amsterdam
Delivery in consultation.

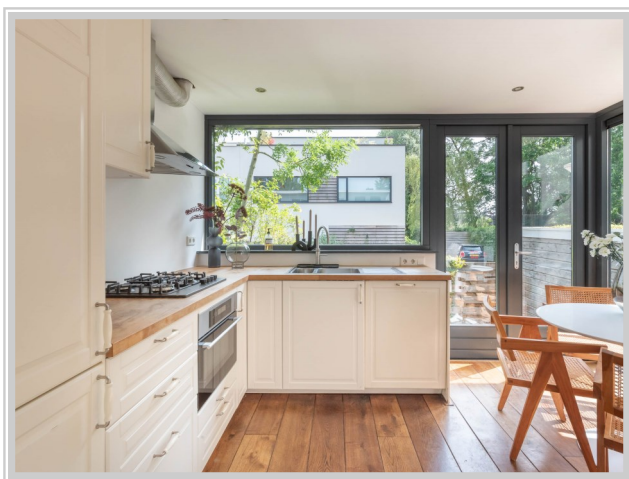
Foto's



Foto's



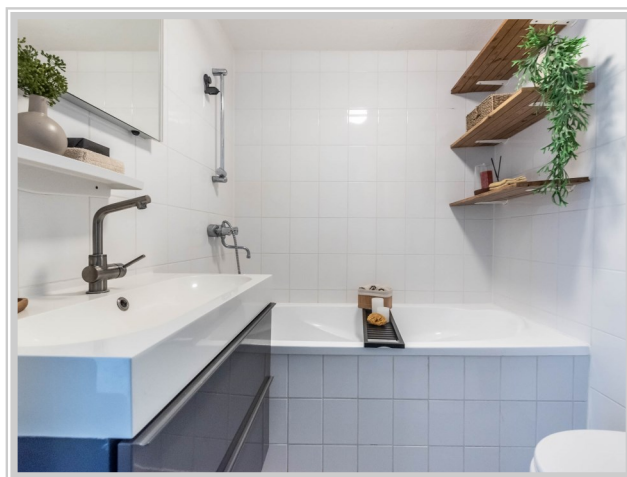
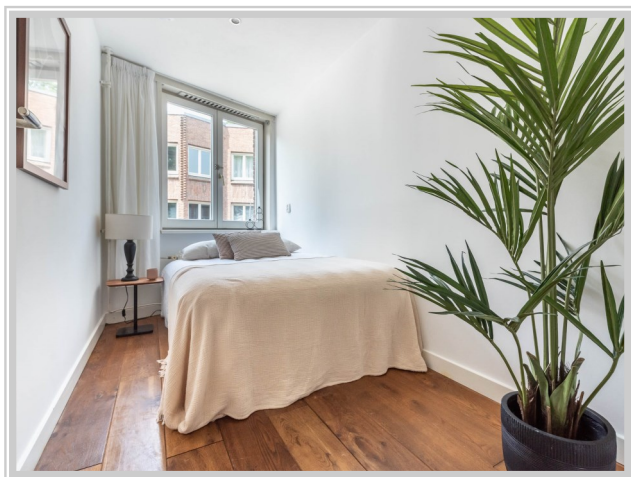
Foto's



Foto's



Foto's

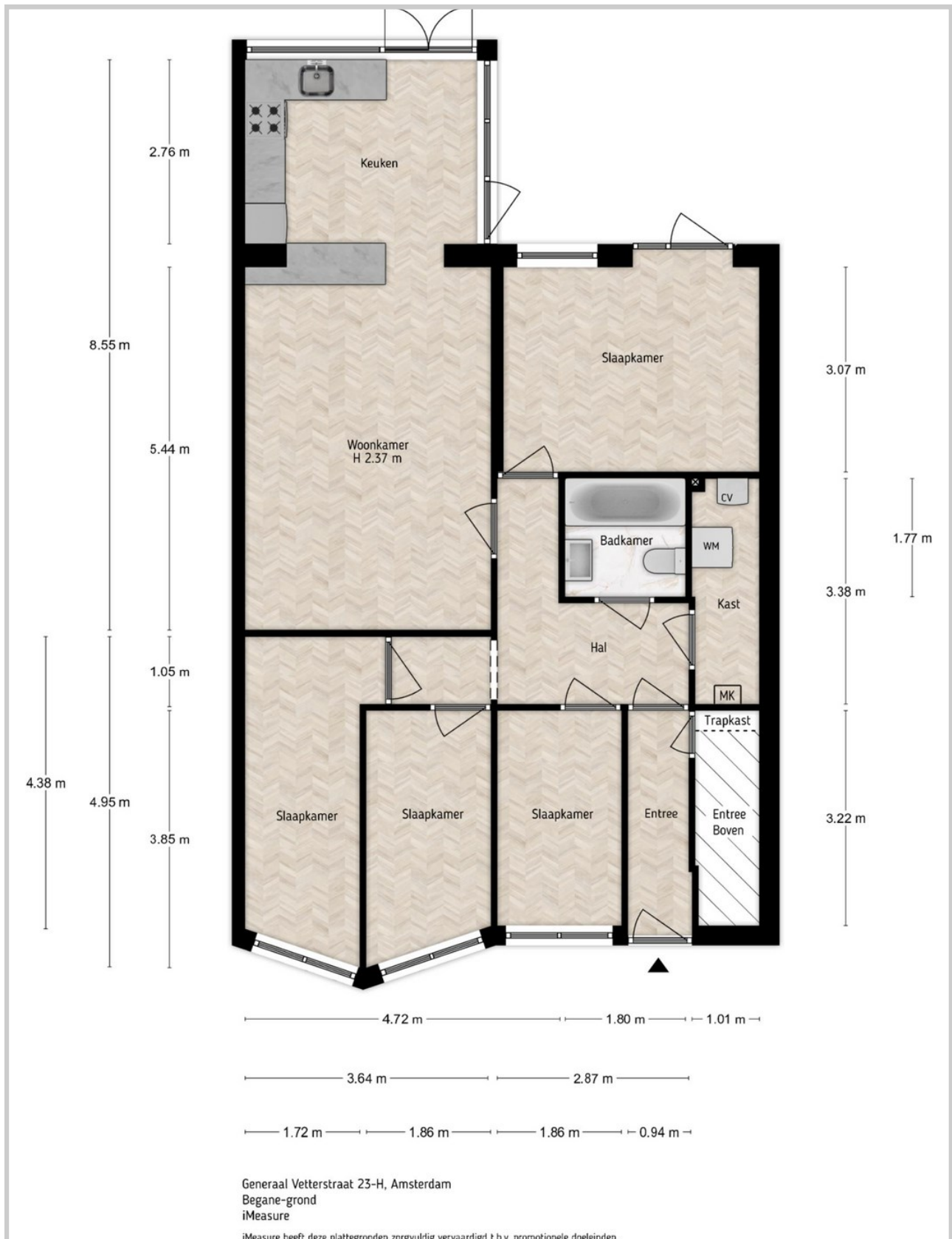


Plattegrond



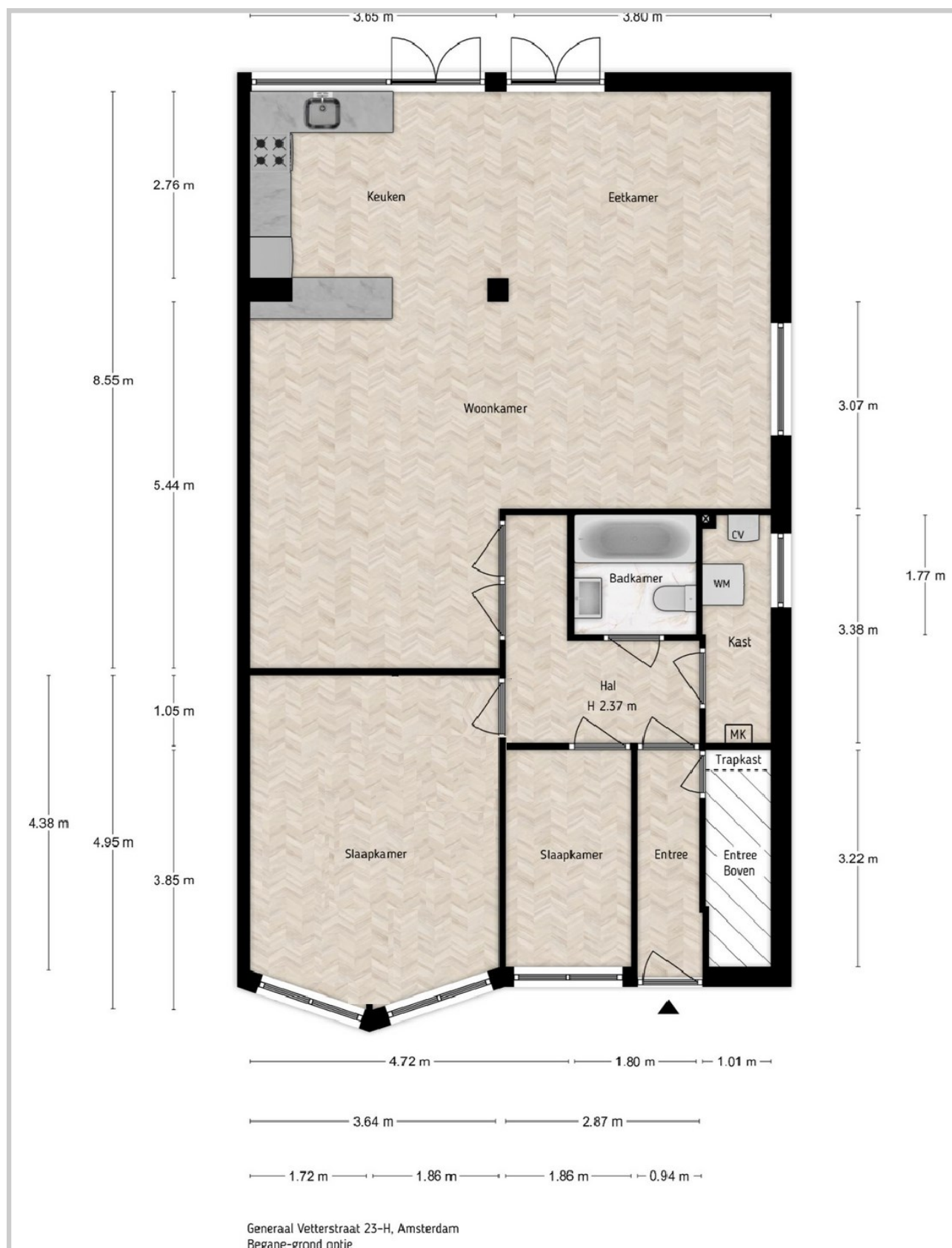
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond Indicatie na uitbouw



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 deweeks 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), Watergraafmeer, 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

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 euro-cent per km.

Gunning

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