



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Warmondstraat 204H te Amsterdam



Vraagprijs € 800.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: Warmondstraat 204H

Vraagprijs: € 800.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg; kan spoedig

Thuis in de regio

Unieke kans! Te renoveren begane grond woning van 125m² met overig inpandige ruimte 10 m² dat omgezet kan worden naar woonruimte, met tuin op het Westen van ca. 50m², in een rustige, gezellige straat in de Hoofddorppleinbuurt, Amsterdam Zuid. De woning beschikt over een brede maat, waardoor er veel lichtinval op de woonverdieping aanwezig is. Het souterrain kan opnieuw ingedeeld worden, de VvE heeft reeds toestemming gegeven voor het plaatsen van koekoeken voor extra daglicht toetreding. De woning kan met het verkrijgen van de vergunningen aangepast worden naar een oppervlakte van ca. 135m²!

De woning biedt de unieke mogelijkheid om een fantastische ruime woning te creëren naar eigen smaak. De woning is gelegen op eigen grond en de VvE is recentelijk opgestart. De woning heeft een energielabel C.

Koper is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van eventuele vergunningen rondom de aanpassingen in de woning die vergunning plichtig zijn.

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

Indeling

Begane grond: Eigen entree met toegang tot ruime hal die toegang geeft tot alle vertrekken. Aan de voorzijde is de woonkamer, die verlicht wordt door 3 raamkozijnen. De vloer is voorzien van een laminaat vloer. Direct vallen de hoge plafonds in de woning op van ca. 2,87m.

Aan de achterzijde bevindt zich de eenvoudige keuken, met CV installatie. Aan weerszijden zijn 2 slaapkamers, die bij een verbouwing bij de woonkamer getrokken zou kunnen worden. De slaapkamers hebben beiden een oppervlakte van ca. 9m². De begane grond heeft een oppervlakte van ca. 65m².

De zonnige tuin is gelegen op het Westen en door de gunstige ligging in het blok is er veel zon in de tuin aanwezig. De tuin heeft een prettige afmeting van ca. 50m² en is netjes onderhouden.

Souterrain: Via de vaste trap vanaf de begane grond wordt de ruimte overloop in het souterrain bereikt. Het souterrain heeft een gemiddelde hoogte van ca. 2,21m en biedt de mogelijkheid om de ruimte zelf in te delen naar eigen wens. Door het plaatsen van raamkozijnen (vergunning aanvraag voor koper) is de ruimte goed in te delen en te gebruiken als totale ruimte van bijna 70m².

Er zijn momenteel 3 ruimten aanwezig, waarbij er een badkamer, bergruimte en eventuele wasruimte kan worden toegevoegd. De ruimtes, behoudens het vertrek aan de achterzijde zijn momenteel niet voorzien van daglicht. De VvE heeft aangegeven akkoord te zijn met het aanbrengen van ramen aan de voor- en achtergevel, waardoor deze ruimten in gebruik kunnen worden genomen als slaap- werkkamers. De totale oppervlakte van het souterrain bedraagt ca. 59,3m² plus een overig inpandige ruimte van ca. 10,2m². Indien juist ingedeeld en voorzien van daglicht toetreding kan de totale oppervlakte worden aangepast naar ca. 135m²!



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca.125 m²
Overige inpandige ruimte: 10m²
Aantal kamers: 5 , waarvan 4 slaapkamers
Energie label: C label geldend tot 17-07-2034
Isolatie: Enkele beglazing aanwezig
Bouwjaar: 1927
Verwarming: C.V. gas: Nefit Proline

Kadastrale gegevens

Gemeente : Sloten NH
Sectie + nummer: O 3188 A
Kadastrale omschrijving: Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen in het souterrain en op de begane grond van het gebouw, met achtergelegen tuin, plaatselijk bekend te 1058 LC Amsterdam als Warmondstraat 204-huis, kadastraal bekend gemeente Sloten, secte O complex-aanduiding 3188-A appartementsindex 1
Eigen grond

VVE

Aantal leden: 3
Professioneel beheer: Nieuwendorp Beheer
Aandeel: 2/5e
Servicekosten: thans €114,16 per maand (2024) € 235,-- per maand (per 2025)
MJOP: VvE heeft het besluit genomen om te voldoen aan de normering voor het sparen op basis van 0,5% van de herbouwwaarde
Kamer van Koophandel nummer: 34390936

Overig

Project notaris Buma Algera Notariaat
Ouderdomsclausule is van toepassing
Niet bewonersclausule is van toepassing
Notaris : ring Amsterdam
Voorbehoud gunning verkoper
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

Unique opportunity! Ground floor house to renovate of 125m² with other indoor space 10 m² that can be converted into living space, with a west-facing garden of approx. 50m², in a quiet, cozy street in the Hoofddorppleinbuurt, Amsterdam South. The house has a wide size, so there is a lot of light on the living floor. The basement can be rearranged, the VvE has already given permission for the placement of cuckoos for extra daylight. The house can be adapted to an area of approx. 135m² with obtaining the permits!

The property offers the unique opportunity to create a fantastic spacious home to your own taste. The house is located on private land and the VvE has recently started. The house has an energy label C.

The buyer is responsible for obtaining any permits for the modifications to the property that require a permit.

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: NS stations Amsterdam Zuid and Lelylaan, 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.

Lay out

Ground floor: Private entrance with access to spacious hall that gives access to all rooms. At the front is the living room, which is lit by 3 window frames. The floor has a laminate floor. The high ceilings in the house of approx. 2.87m immediately catch the eye.

At the rear is the simple kitchen, with central heating system. There are 2 bedrooms on either side, which could be added to the living room during a renovation. The bedrooms both have an area of approx. 9m². The ground floor has an area of approx. 65m².

The sunny garden is located on the West and due to its convenient location in the block, there is a lot of sun in the garden. The garden has a pleasant size of approx. 50m² and is well maintained.

Souterrain: Via the staircase from the ground floor you reach the spacious landing in the basement. The basement has an average height of approx. 2.21m and offers the possibility to divide the space according to your own wishes. By installing window frames (permit application for buyer), the space can be easily divided and used as a total space of almost 70m².

There are currently 3 rooms, where a bathroom, storage space and possibly laundry room can be added. The rooms, except for the room at the rear, are currently not equipped with daylight. The VvE has indicated that it agrees with the installation of windows at the front and rear façade, so that these spaces can be used as bedrooms and offices. The total area of the basement is approx. 59.3m² plus another indoor space of approx. 10.2m². If correctly laid out and provided with daylight, the total surface area can be adjusted to approx. 135m²!

General information

Area: approx. 125 m²
Other indoor space: 10m²
Number of rooms: 5 of which 4 bedrooms
Energy label: C label valid until 17-07-2034
Insulation: Single glazing available
Year of construction: 1927
Verwarming: C.V. gas: Nefit Proline

Land registry

Locality : Sloten NH
Sectie + nummer: O 3188 A
Cadastral description: The apartment right, entitling to the exclusive use of the house located in the basement and on the ground floor of the building, with garden at the back, locally known at 1058 LC Amsterdam as Warmondstraat 204-house, cadastral known municipality of Sloten, sect O complex designation 3188-A apartment index 1
Own ground

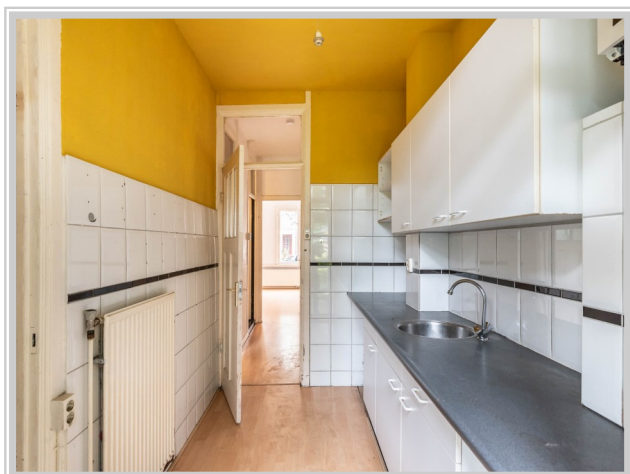
VVE

Number of members: 3
Professional management: Nieuwendorp Beheer
Share: 2/5th
Service costs: currently €114.16 per month (2024)
€235,- per month (as of 2025)
MJOP: VvE has taken the decision to comply with the standard for saving on the basis of 0.5% of the reconstruction value
Chamber of Commerce number: 34390936

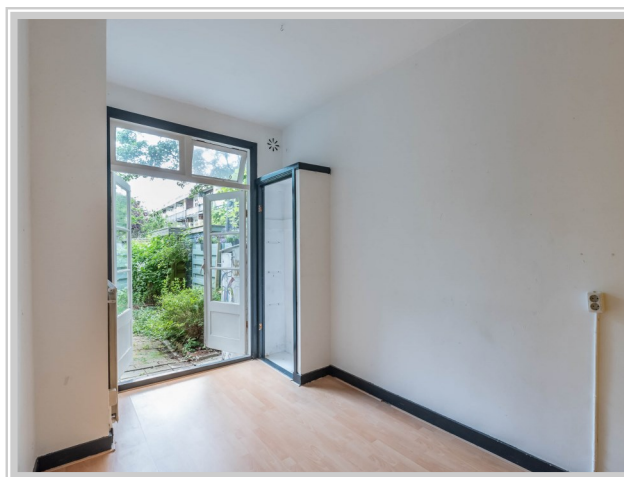
Remaining

Project notaris Bum Algera Notariaat
Age clause applies
Non-resident clause applies
Notaris : ring Amsterdam
Seller's has the right to grant the property on their best choice

Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



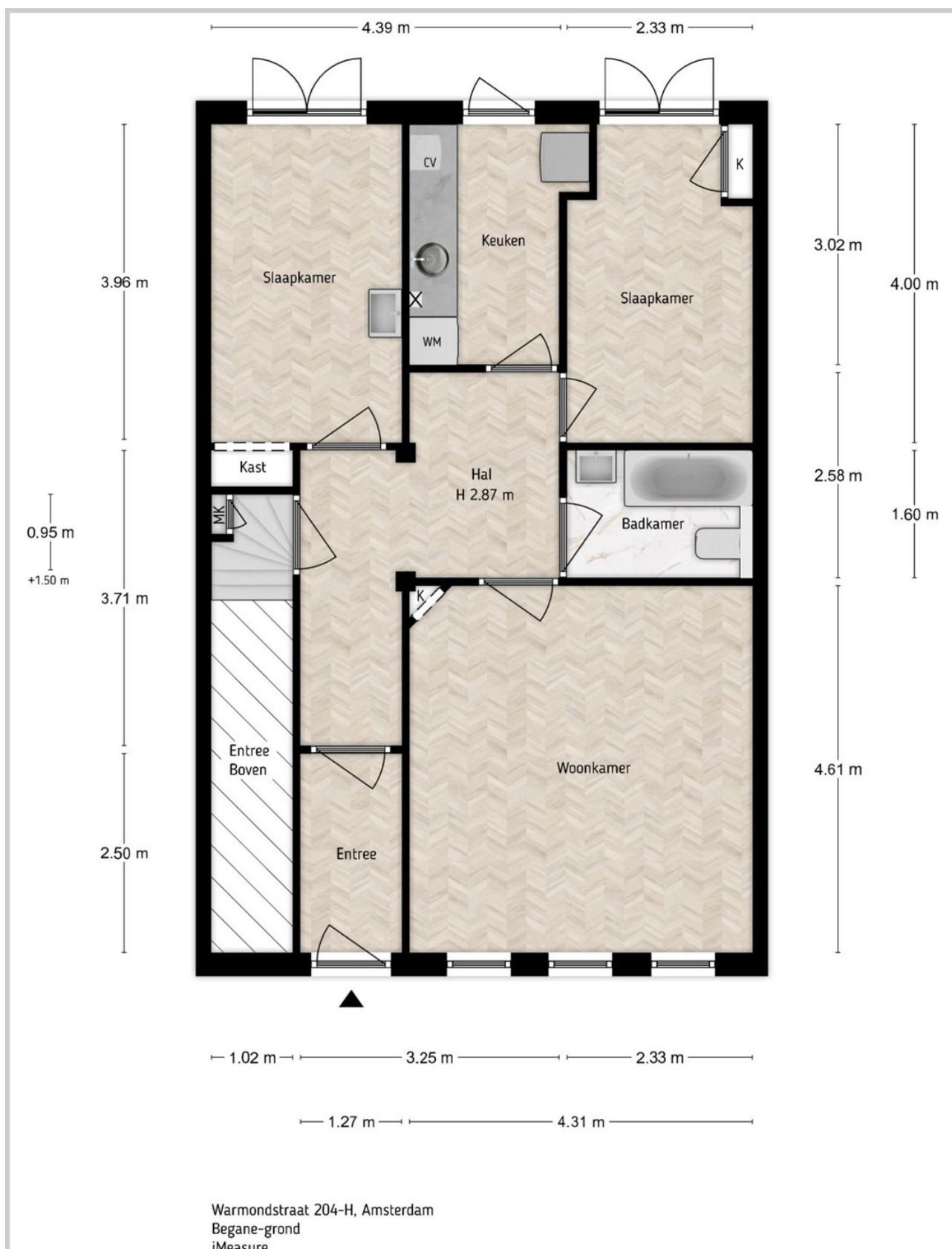
Warmondstraat 204-H, Amsterdam

Situatie
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure

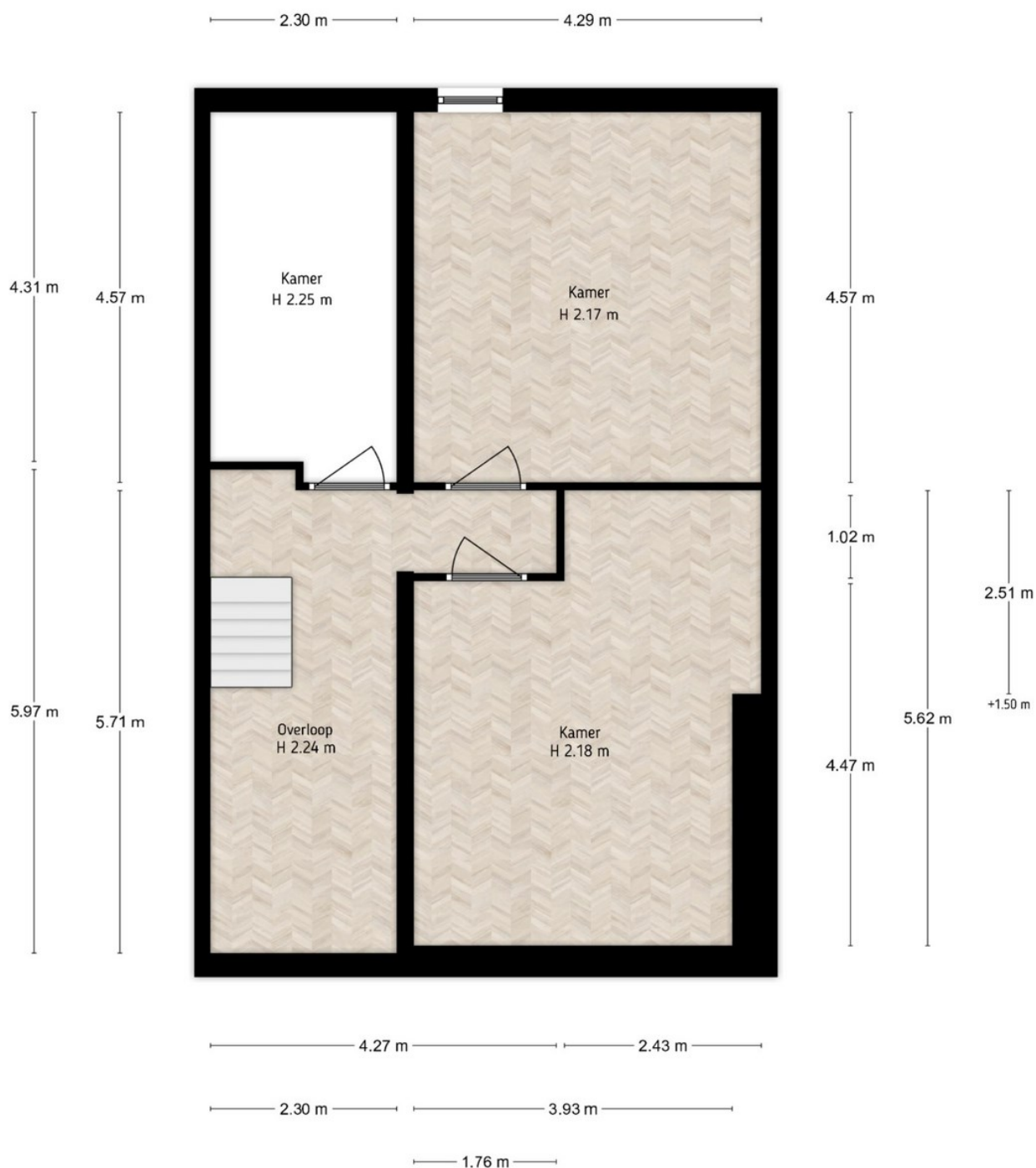
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond



Warmondstraat 204-H, Amsterdam

Kelder
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure

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.

Gunning

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