



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Vogelenzangstraat 49-H te Amsterdam



Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: Vogelenzangstraat 49-H

Vraagprijs: € 1.100.000,- k.k.

Aanvaarding: In overleg, kan spoedig

Thuis in de regio

Luxe en modern gerenoveerde benedenwoning met tuinkantoor (van gezamenlijk ca. 133m²). Instap klaar met 4 slaapkamers, moderne keuken met eiland en 2 badkamers, achtertuin georiënteerd op het Zuiden met (kantoor)ruimte in een rustige straat in de Hoofddorppleinbuurt. De woning is recent verbouwd (2019 en 2021) en voorzien van vloerverwarming op de woonetage, hoogwaardige materialen en is bovenal als zeer ruim te omschrijven.

De woning beschikt over een energielabel A, maakt onderdeel uit van een goede, actieve VvE en is gelegen op eigen grond!

Hoofddorppleinbuurt

De woning is gelegen in een gewilde kindvriendelijke woonomgeving op loopafstand van het Vondelpark en het Rembrandtpark, vlakbij diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden aan het Hoofddorpplein, Zeilstraat en Amstelveenseweg. De basisscholen “de Notenkraker” en “Nautilus” zitten om de hoek 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: Via de eigen entree met tochtportaal en vernieuwd toilet, komt u door de fraaie stalen deuren binnen in de ruime open keuken met aangrenzende lichte woonkamer. De keuken (2021) is voorzien van inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat met afzuiging, afwasmachine en combi oven. De ruimte is uitgevoerd in een smaakvolle kleurstelling in combinatie met de tegelvloer en het keramische werkblad.

De woonkamer is uitgebouwd en daarmee is er een sfeervolle, riante ruimte ontstaan. Door het gebruik van een gave harmonicadeur is de tuin op het Zuiden het verlengde van de woonkamer. De tuin heeft een prettige afmeting en is aan de kopse kant van het bouwblok gelegen, waardoor de zon vrijwel de hele dag in de tuin schijnt.

De tuin is voorzien van een tegelvloer en biedt ruimte voor een (gas-)BBQ, zithoek en biedt toegang tot het thuishok dat in 2019 is voorzien van elektrische vloerverwarming, isolatie en elektra, zodat u ongestoord in de tuin kan werken in een comfortabele ruimte.

In het midden van de begane grond is een badkamer met inloopdouche en brede wastafel. De badkamer is uitgevoerd in een marmerlook tegel.

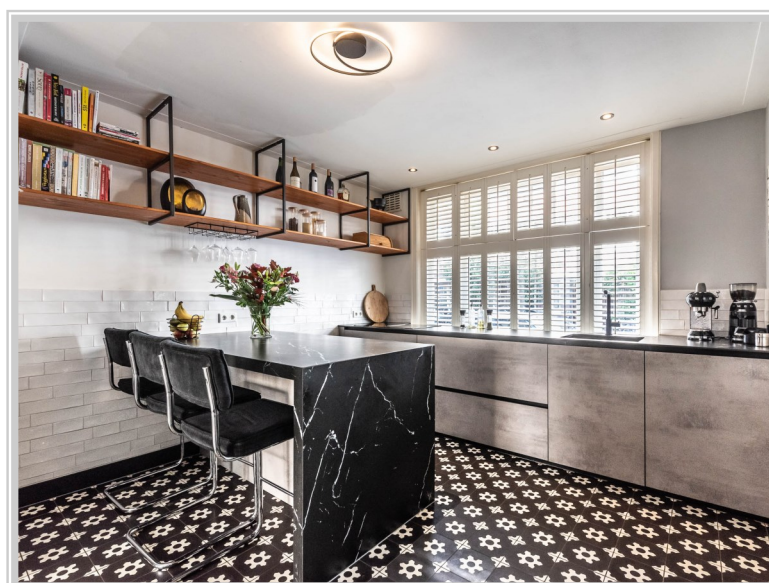
Via de stalen kozijnen bereikt u de verdieping in het souterrain.

Souterrain:

Via de brede trap wordt de ruime overloop in het midden van het souterrain bereikt. Deze geeft toegang tot de 4 slaapkamers en een badkamer. In het midden van de ruimte is een vaste trapkast aanwezig. Het souterrain is in 2021 volledig gerenoveerd met hoogwaardige materialen en extra dikke isolatie. Het is voorzien van een ruime stahoogte en chique led verlichting.

De slaapkamers hebben een mooie afmeting van respectievelijk 2,59m x 3,86m (plus vaste kasten), 3,91m x 2,07m, 2,45mx3,25 en 1,98 x 2,42m. Eventueel is het mogelijk om de ruimten op een andere manier in te delen, conform uw woonwensen.

De badkamer heeft een tweede toilet, wasmachine- en droogaansluiting, een brede keramische wastafel met notenhout was meubel en een twee persoons bad. De badkamer is in een charmante tegel van olijfgroen en marmerlook afgewerkt en voorzien van spots in het plafond.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Gezamenlijk oppervlakte: ca. 133 m² (inclusief het tuinkantoor in de tuin)

Aantal kamers: 6, waarvan 4 slaapkamers en 1 tuinkantoor

Energielabel: A

Isolatie: isolatieglas, souterrain volledig geïsoleerd

Bouwjaar: 1934

Er hebben meerdere renovaties plaatsgevonden (badkamer, keuken en souterrain)

Verwarming: C.V. gas (merk: Nefit)

Kadastrale gegevens

Gemeente: Sloten

Sectie O, nummer 3131-A, indexnummer 5

Eigen grond

VVE

Aantal leden: 16

Professioneel VvE Beheer

Aandeel: nr.3=1/38^e in de hoofdsplitsing en nr. 34=115/523^e in de onder splitsing van 9/38^e in de hoofdsplitsing

Maandelijkse bijdrage: €307,44

Reserve Groot onderhoud per 1-1-2024

€106.189,54

Kamer van Koophandel nummer: 34324935

MJOP: aanwezig tot 1-1-2033

Overig

Notaris: ring Amsterdam

Oplevering in overleg, kan spoedig



Luxurious and modern renovated ground floor apartment with garden office (of approx. 133m²) with south-facing garden, 4 bedrooms, modern kitchen with island and 2 bathrooms, backyard oriented to the south with (office) space in a quiet street in the Hoofddorppleinbuurt. The house has recently been renovated (2019 and 2021) and equipped with underfloor heating on the living floor, high-quality materials and above all can be described as very spacious.

The house has an energy label A, is part of a good, active VvE and is located on private land!

Hoofddorppleinbuurt

The house is located in a popular child-friendly residential area within walking distance of the Vondelpark and Rembrandtpark, close to various shops, supermarkets and restaurants on Hoofddorpplein, Zeilstraat and Amstelveenseweg. The primary schools "de Notenkraker" and "Nautilus" are just around the corner 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.

Classification

Ground floor: Through the private entrance with enclosed porch and renovated toilet, you enter through the beautiful steel doors into the spacious open kitchen with adjoining bright living room. The kitchen (2021) is equipped with built-in appliances, such as an induction hob with extractor, dishwasher and combi oven. The space is finished in a tasteful color scheme in combination with the tiled floor and the ceramic worktop.

The living room has been extended, creating an atmospheric, spacious space. Due to the use of a cool harmonica door, the south-facing garden is an extension of the living room. The garden has a pleasant size and is located at the end of the building block, so that the sun shines in the garden almost all day.

The garden has a tiled floor and offers space for a (gas) BBQ, sitting area and provides access to the home office that was equipped with electric underfloor heating, insulation and electricity in 2019, so that you can work undisturbed in the garden in a comfortable space.

In the middle of the ground floor is a bathroom with walk-in shower and wide sink. The bathroom is finished in a marble-look tile.

Through the steel frames you reach the floor in the basement.

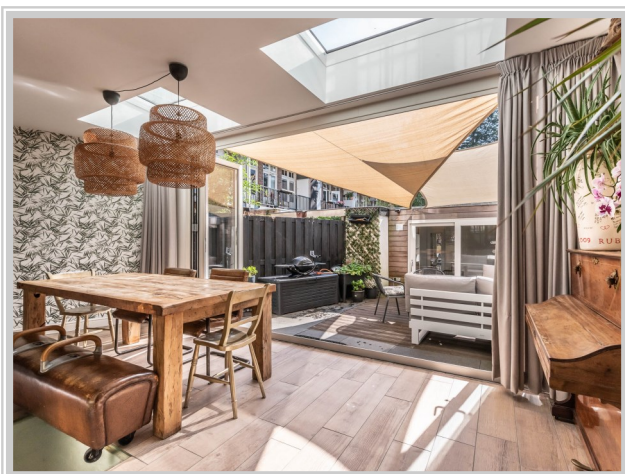
Souterrain:

The wide staircase leads to the spacious landing in the middle of the basement. This gives access to the 4 bedrooms and a bathroom. In the middle of the room is a fixed stair cupboard. The basement was completely renovated in 2021 with high-quality materials and extra thick insulation. It is equipped with a spacious headroom and chic LED lighting.

The bedrooms have a nice size of 2.59m x 3.86m (plus fitted wardrobes), 3.91m x 2.07m, 2.45m x 3.25 and 1.98 x 2.42m respectively. It is possible to arrange the rooms in a different way, in accordance with your living requirements.

The bathroom has a second toilet, washing machine and dryer connections, a wide ceramic sink with walnut furniture and a double bath. The bathroom is finished in a charming tile of olive green and marble look and equipped with spotlights in the ceiling.

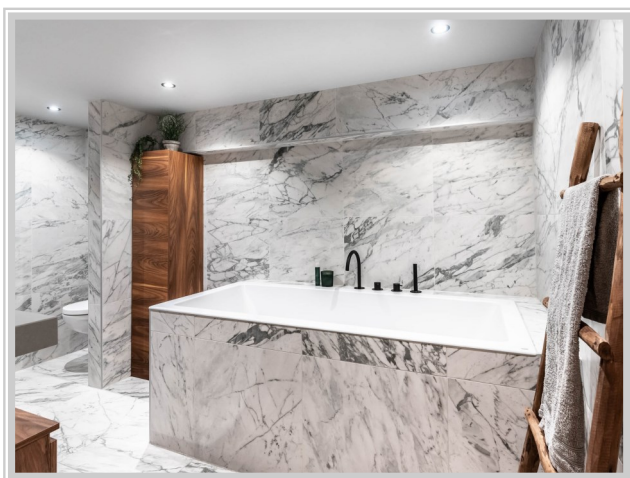
Foto's



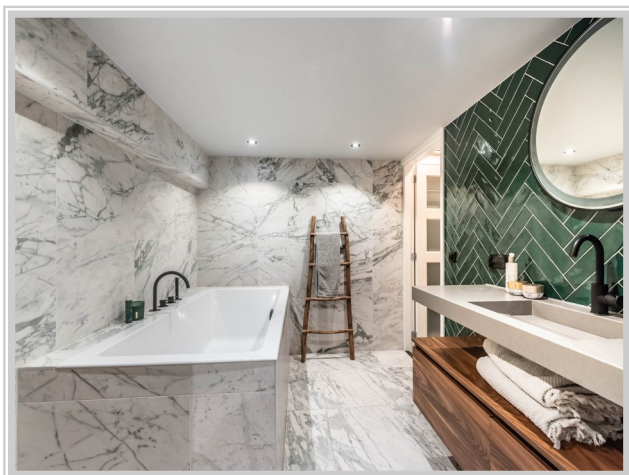
Foto's



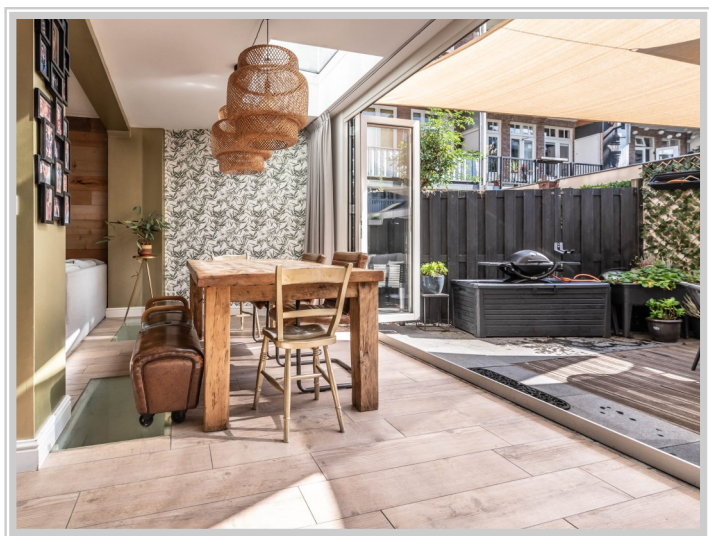
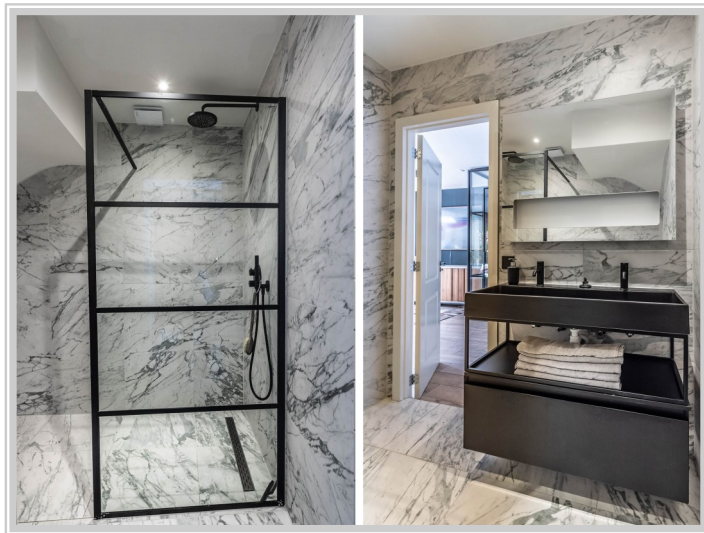
Foto's



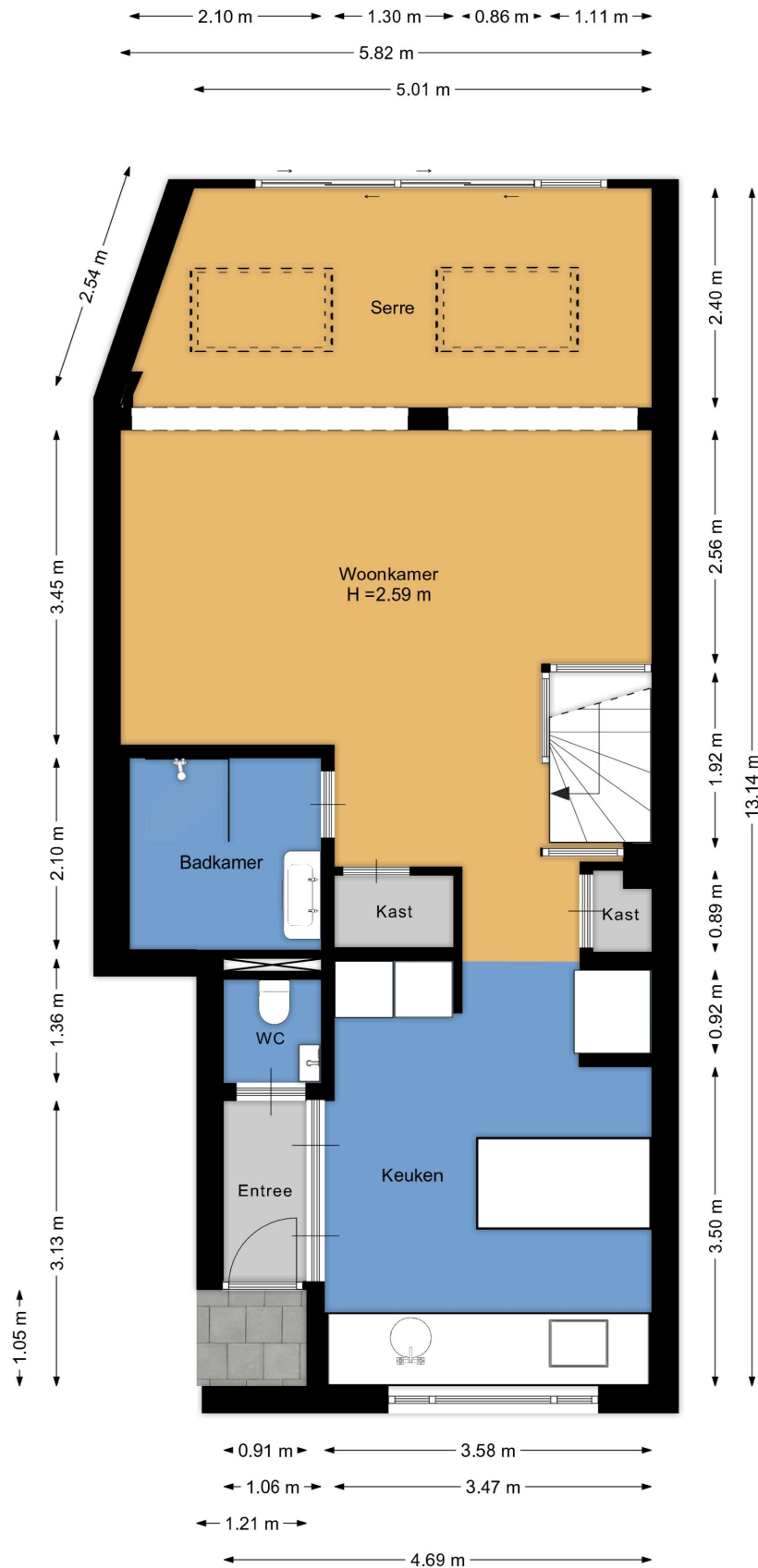
Foto's



Foto's



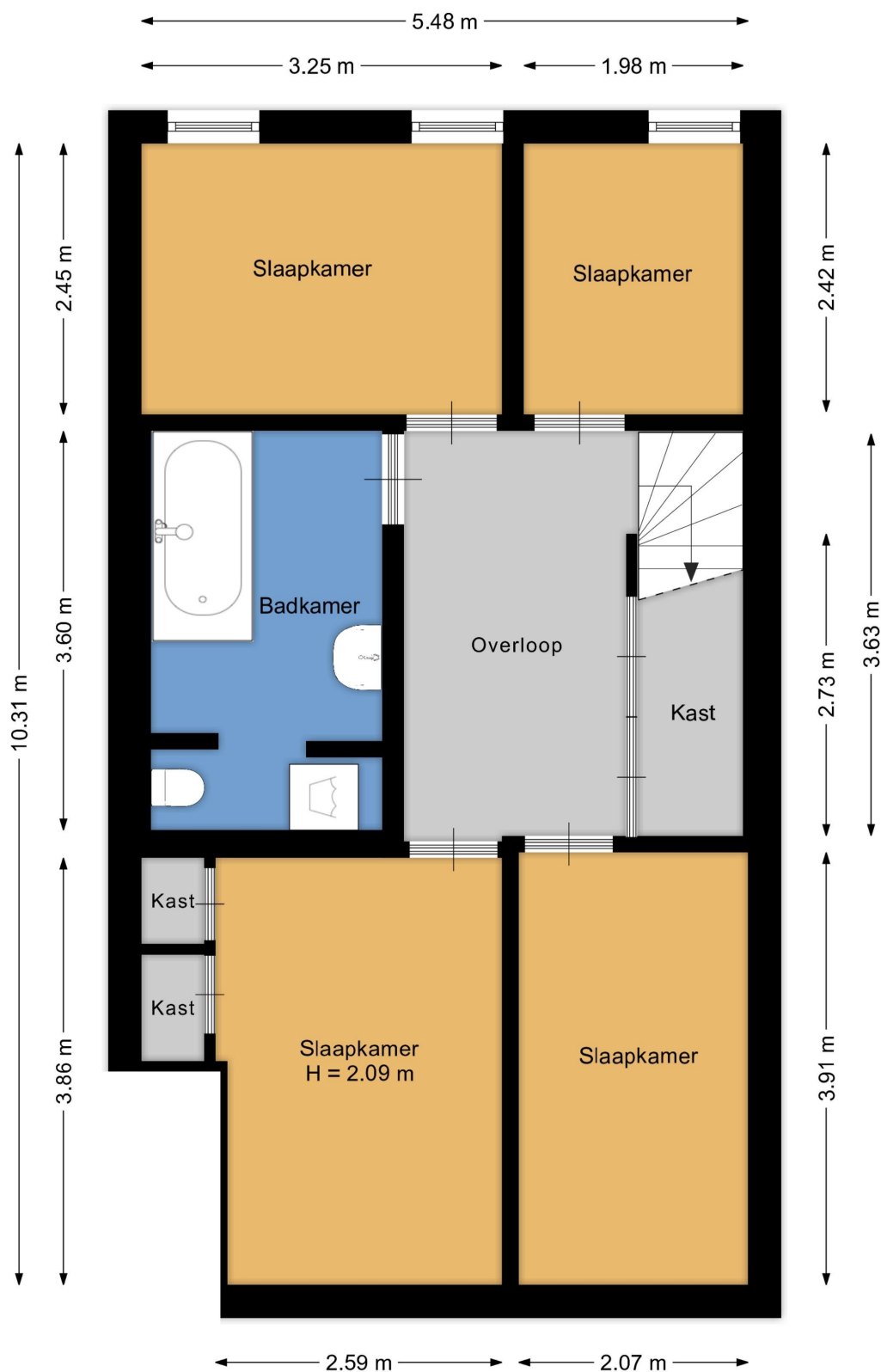
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond

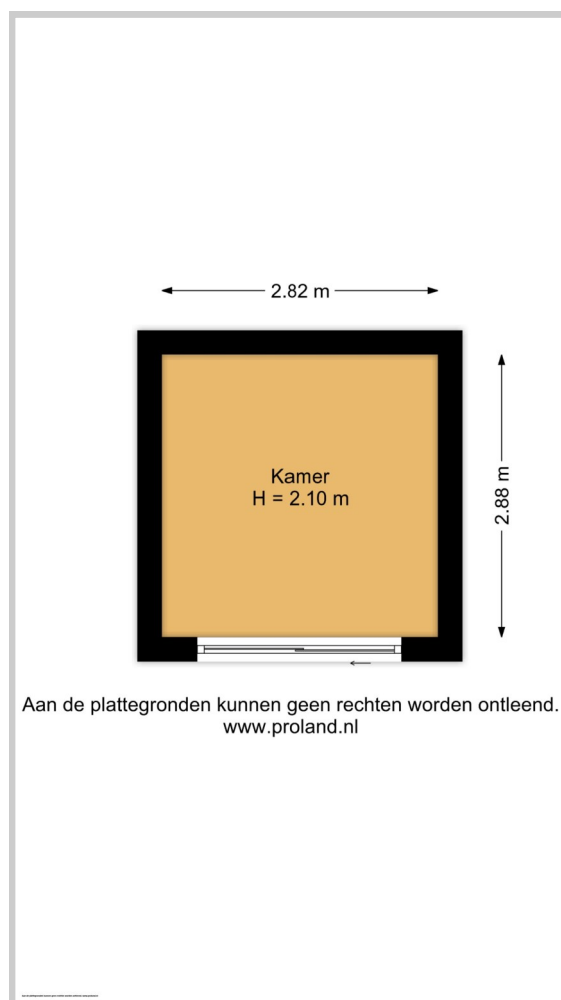


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend, www.proland.nl

Plattegrond



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.