



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Westlandgracht 37 te Amsterdam



Vraagprijs € 675.000,- k.k.



Amsterdam

Westlandgracht 37

Vraagprijs: € 675.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

Thuis in de regio

De woning is gelegen in een geweldige woonomgeving, op loopafstand van diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden aan het Hoofddorpplein, de Zeilstraat en de Amstelveenseweg. In de directe omgeving zijn er verschillende recreatiegebieden te vinden: het Vondelpark, het Nieuwe Meer, het Amsterdamse Bos en het Rembrandtpark. Ook zijn er diverse sportvoorzieningen in de buurt zoals sportschool TrainMore, Sportpark De Schinkel, voetbalclub AVV Swift en de hockeyclubs Amsterdam, Hurley en Pinoké (Amsterdamse Bos). De basisscholen "De Notenkraker" (openbaar) en "De Nautilus" (protestant-christelijk) bevinden zich aan de Theophile de Bockstraat. Tevens ligt de British School of Amsterdam in de directe omgeving (Schinkelbuurt). Het gebied aan de voorkant komt uit op een rustig, strandachtig grasveld – ideaal om te zonnen of met kinderen te spelen. Dit deel is hondenvrij en natuurlijk beschermt, wat het tot een stille en veilige plek maakt om te ontspannen



Indeling

Begane grond: De woning beschikt over een eigen entree. Via de entree betreed je de ruime woonkamer; de woonkamer heeft door de grote raampartijen veel natuurlijk licht. Aan de woonkamer is de moderne woonkeuken gelegen. De woonkeuken is voorzien van verschillende inbouwapparatuur van het merk Bosch, waaronder een oven, klimaatkast, afwasmachine, ijskast, vriezer, afzuigkap en een 4-pits inductiekookplaat. Ook is er bergruimte aanwezig in de keuken in de vorm van een trapkast. Het appartement beschikt over een zonnige plek vlak voor het appartement, uitgerust met een picknicktafel. De gevel van het appartement is voorzien van een eigen geveltuin, wat de woning kleur geeft.

Vanuit de woonkamer bereikt u de hoofdslaapkamer en badkamer. De ruime hoofdslaapkamer van 3,40m x 3,51m is multifunctioneel in te richten en biedt voldoende ruimte voor zowel een thuiswerkplek als slaapkamer. De fraai afgewerkte badkamer is voorzien van een inloop-/regendouche, dubbele wastafel met wastafelmeubel en toilet.

Eerste etage: De tweede slaapkamer van 2,52m x 4,59m is gelegen op de eerste verdieping, die te bereiken is met een interne trap. Vanuit de fijne slaapkamer heb je een fraai uitzicht over de gracht.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 77 m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)
Aantal kamers: 3 waarvan 2 slaapkamers
Energie label: C geldend tot 17-06-2031
Bouwjaar: 1934
Gerenoveerd in: 2021
Verwarming: C.V. ketel uit 2025 van het merk Remeha

Kadastrale gegevens

Gemeente : Sloten N/H
Sectie + nummer: O 3451
Aandeel: 5/20ste
Eigen grond

VVE

Aantal leden: 3 appartementsrechten
Professioneel beheerd
Servicekosten: € 113,18,-- per maand
Reserve groot onderhoud: € 5.460,46
MJOP: wel aanwezig
Huishoudelijk reglement: wel aanwezig
Kamer van Koophandel nummer: 62633066

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing
Notaris: ring Amsterdam
Oplevering kan spoedig



Engelse text

Spacious, uniquely located and recently renovated (2021) ground floor apartment of approx. 77m² for sale. The house is situated on a quiet street in the child-friendly and leafy Hoofddorpplein neighborhood. The spacious living room/kitchen is located at the front of the house and offers a beautiful view over the canal. The house has two good bedrooms and a neatly finished bathroom.

The house is part of a good, active VvE with a maintenance plan. The house is located on OWN GROUND and has energy label C.

Hoofddorppleinbuurt

The house is located in a popular residential area, within walking distance of various shops, supermarkets and restaurants on Hoofddorpplein, Zeilstraat and Amstelveenseweg. In the immediate vicinity there are several recreational areas: the Vondelpark, the Nieuwe Meer, the Amsterdamse Bos and the Rembrandtpark. There also various sports facilities in the area such as the TrainMore gym, De Schinkel sports park, AVV Swift football club and the Amsterdam, Hurley and Pinoké (Amsterdamse Bos) hockey clubs.

The primary schools "De Notenkraker" (public) and "De Nautilus" (Protestant-Christian) are located on the Theophile de Bockstraat. The British School of Amsterdam is also in the immediate vicinity (Schinkelbuurt). The front area opens onto a quiet, beach-like lawn - ideal for sunbathing or playing with children. This part is dog-free and naturally sheltered, making it a quiet and safe place to relax.

Accessibility

Public transportation is widely accessible NS stations Amsterdam Zuid and Lelylaan, tram lines 1, 2 and 17, the metro and various bus lines are nearby. The A10 ring road is around the corner by car, so that Schiphol Airport, for example, can be reached within 10 minutes.

Layout

Ground floor: The house has its own entrance. Through the entrance you enter the spacious living room; The living room has a lot of natural light through the large windows. The modern kitchen is located next to the living room. The kitchen is equipped with various built-in appliances from the Bosch brand, including an oven, climate cabinet, dishwasher, refrigerator, freezer, extractor hood and a 4-burner induction hob. There is also storage space in the kitchen in the form of a stair cupboard. The apartment features a sunny spot right in front of the apartment, equipped with a picnic table. The facade of the flat has its own facade garden, adding colour to the property.

From the living room you reach the master bedroom and bathroom. The spacious master bedroom, measuring 3.40m x 3.51m, can multifunctionally be set up and offers enough space for both a home office and a closet. The beautifully finished bathroom has a walk-in/rain shower, double sink with washbasin and a toilet.

First floor: The second bedroom, measuring 2.52m x 4.59m, is located on the first floor, which can be reached by an internal staircase. From this pleasant bedroom, you have a beautiful view over the canal.

Key data home

Surface: 77 m² (NEN 2580 report available)
Number of rooms: 3 of which 2 bedrooms
Energy label: C valid until 17-06-2031
Year of construction: 1934
Renovated in: 2021
Heating: C.V. boiler from 2025 from the brand Remeha

Cadastral data

Municipality: Sloten N/H
Section + number: O 3451
Share: 5/20th
Own ground

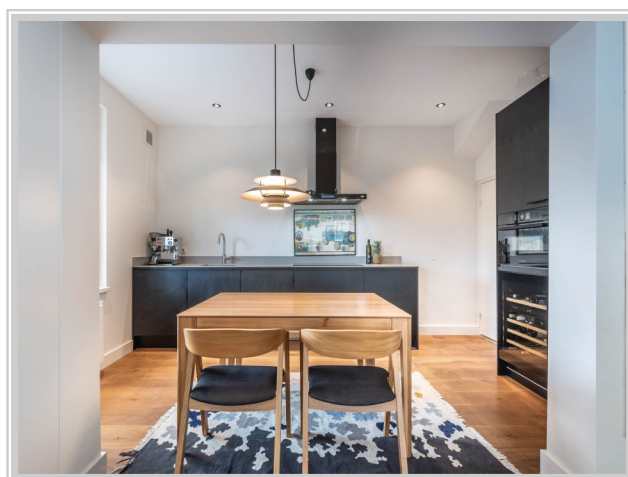
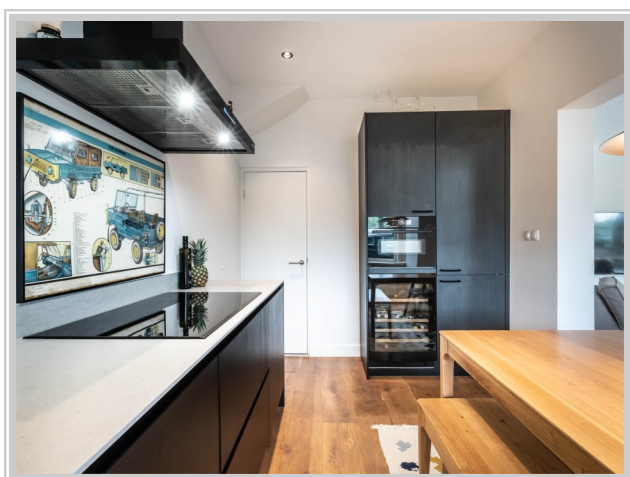
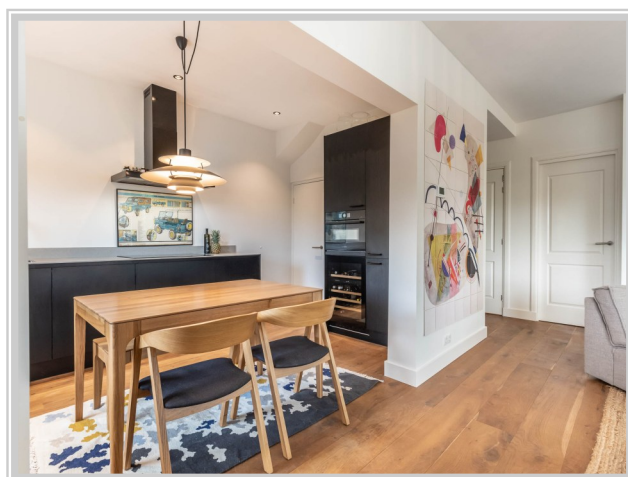
VVE

Number of members: 3 apartment rights
Management: professionally managed
Service costs: €113.18,-- per month
Reserve major maintenance: € 5,460.46
MJOP: present
Internal regulations: Present
Chamber of Commerce number: 62633066

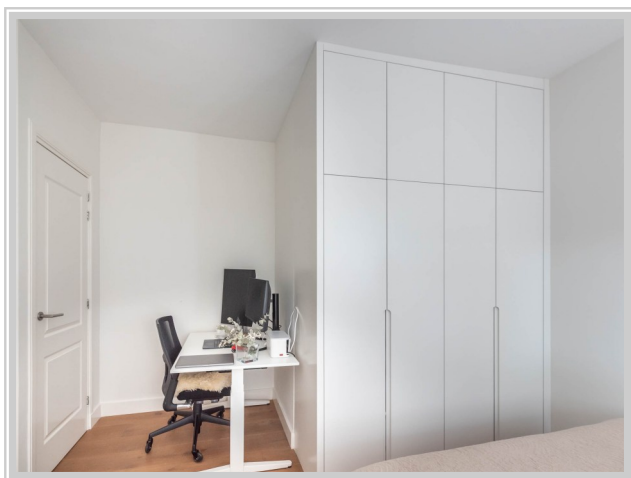
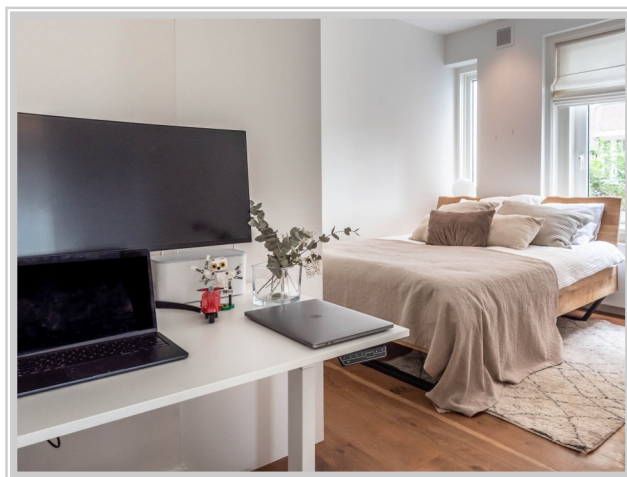
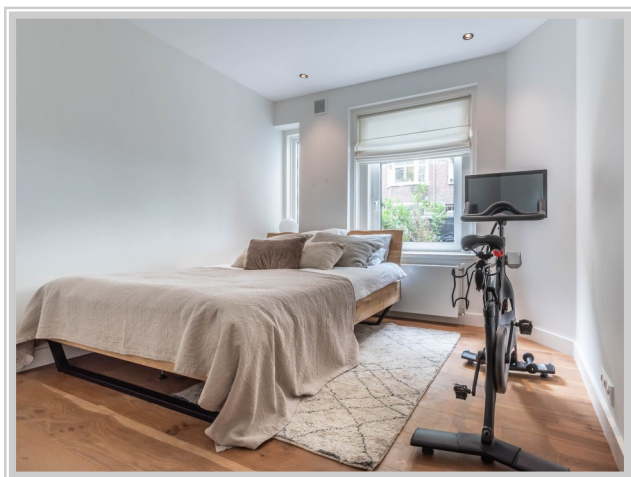
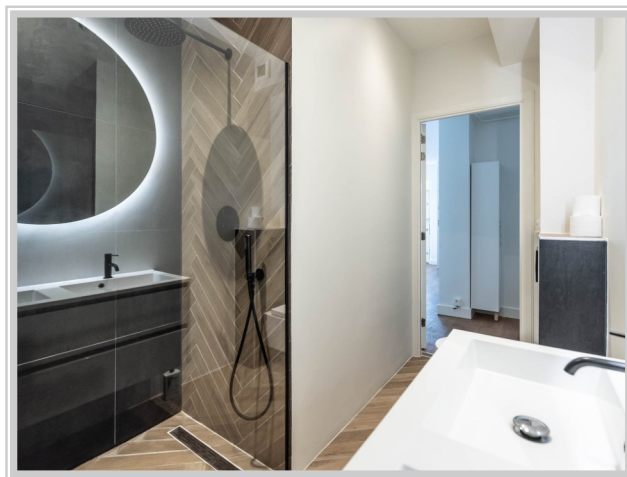
Other

Age clause applies
Notary ring Amsterdam
Delivery can be done soon

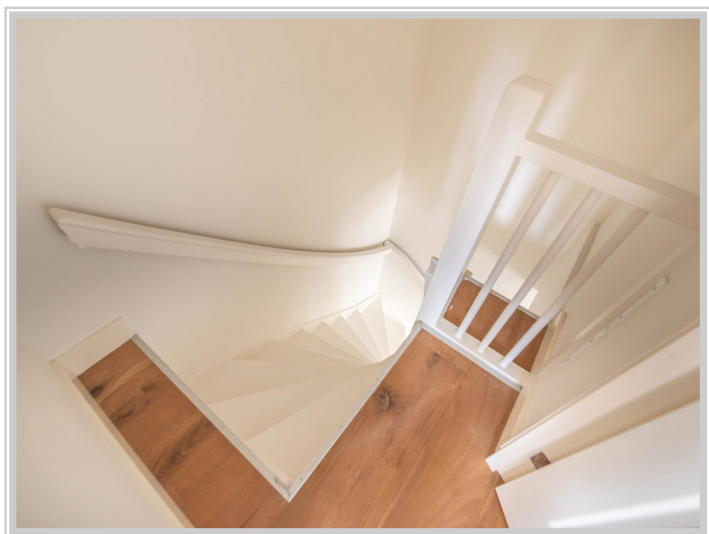
Foto's



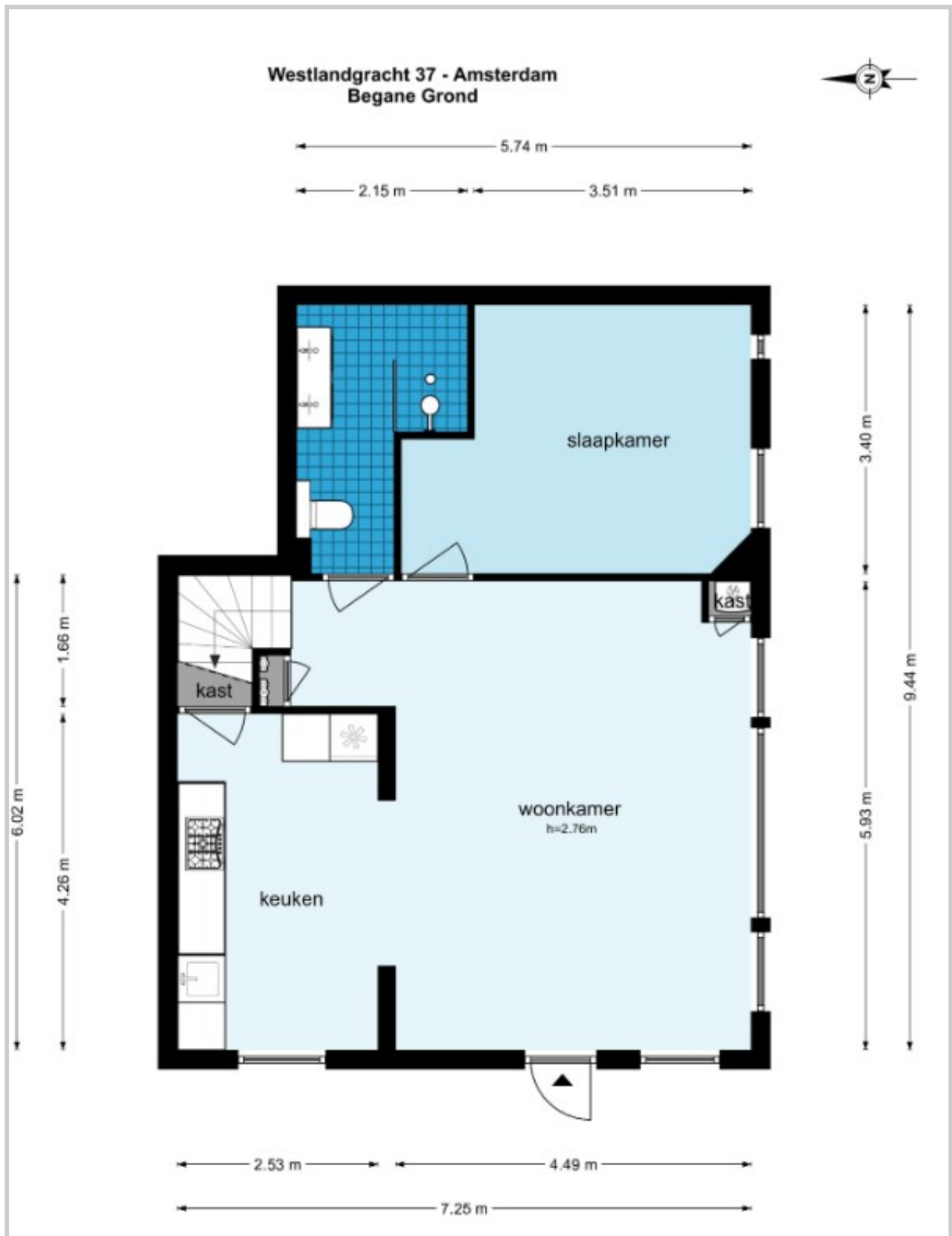
Foto's



Foto's

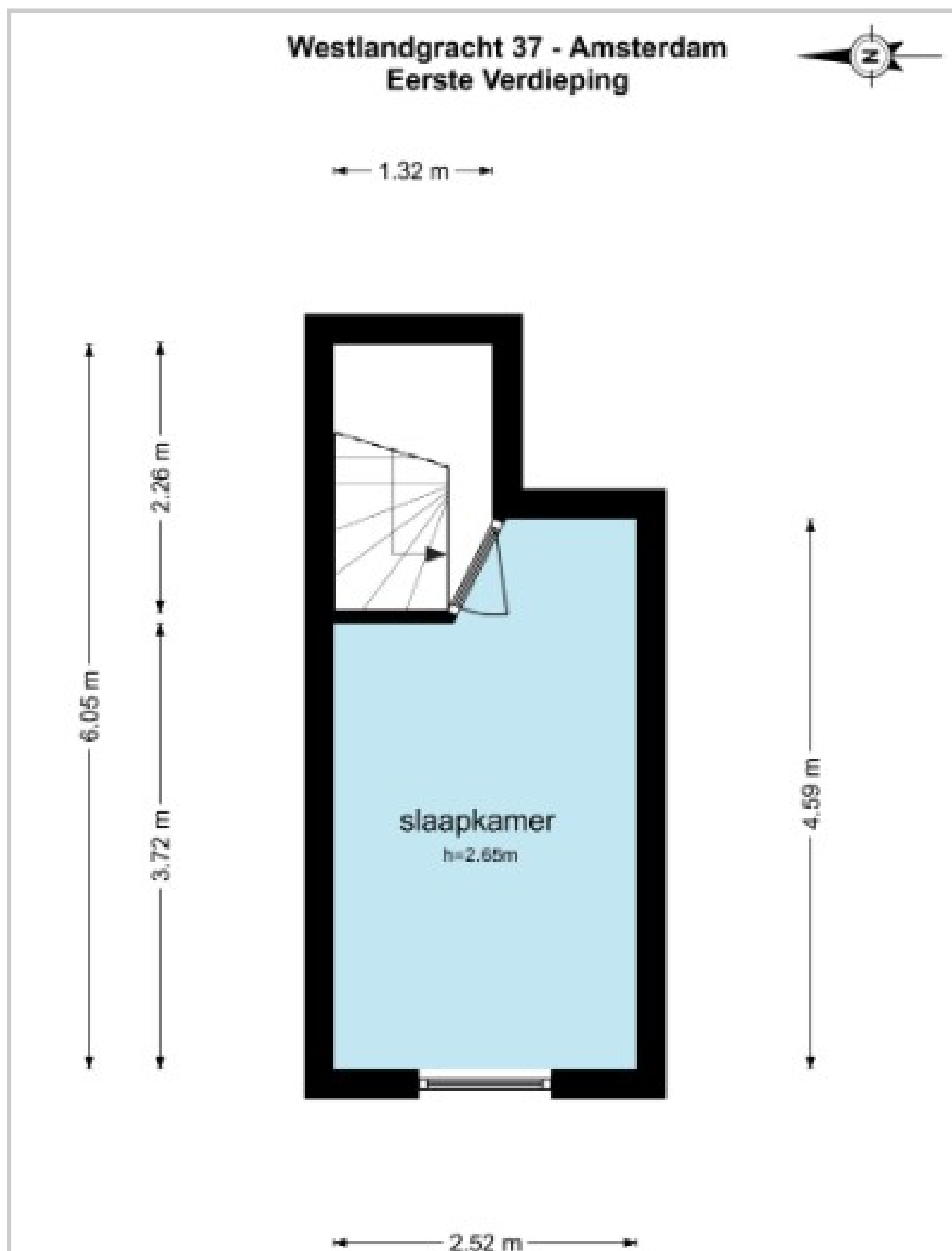


Plattegrond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

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.