



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Sluisstraat 38-H te Amsterdam



Vraagprijs € 725.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: Sluisstraat 38-H

Vraagprijs: € 725.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

Thuis in de regio

Schinkelbuurt

De Schinkelbuurt is een vriendelijke, gezellige en aantrekkelijke woonomgeving in stadsdeel (Oud) Zuid, met leuke winkels en horeca om de hoek. De Schinkelkade is een verkeersluwe weg aan het water "De Schinkel": de waterverbinding tussen het Nieuwe Meer en het IJ.

Het Vondelpark is om de hoek en het Museumplein, het Olympisch stadion en het Amsterdamse Bos zijn fietsend binnen 10 minuten bereikbaar. Het openbaar vervoer in de buurt is uitstekend. Amsterdam Zuid en het centrum zijn met tramlijn 2 snel bereikbaar.

Er zijn volop trendy en gezellige restaurants in de buurt aan de Amstelveenseweg, Koninginneweg en Hoofddorpplein. Voor de dagelijkse boodschappen is er een diversiteit aan winkels en supermarkten in de Zeilstraat, Amstelveenseweg en op het Hoofddorpplein.



Indeling

Indeling

Begane grond: via de entree die gesitueerd is op de begane grond betreed je de woonkamer met de open keuken. Direct vallen de hoge plafonds, met grote raamkozijnen op. De woonkamer en keuken zijn voorzien van net stuukwerk, spots, visgraat vloer en zijn voorzien van grote raamkozijnen en drie dakramen en hebben een bijzondere hoogte van ca. 2,90m!

De tuin betreed je via de openslaande deuren van de uitbouw. Door de grote raampartijen, de serre, hoge plafonds en de gunstige ligging van de tuin, is deze woning zeer licht. De open keuken draagt bij aan een ruimtelijke en open verbinding met de woonkamer. De moderne keuken is voorzien van een inductiekookplaat, combi-oven, koel vriescombinatie, afwasmachine en veel werk en bergruimte. Aan de achterzijde is de ruime slaapkamer gelegen, deze heeft een afmeting van ca. 5,33m x 2,36m. Via de slaapkamer is er middels een deur ook toegang tot de tuin.

De badkamer is gelegen in het midden van de woning. De douche en wc zijn separaat en met een eigen deur bereikbaar. De sanitaire ruimten zijn uitgevoerd in keurig tegelwerk.

De tuin van ca 22 m2 is ideaal gelegen op het noordwesten, waardoor je optimaal kunt profiteren van de middag- en avondzon. De tuin is fraai aangelegd met onderhoudsvriendelijke bestrating.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 75 m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)
Aantal kamers: 2, waarvan 1 slaapkamer, met optie voor een tweede slaapkamer
Buitenruimte: 21,7 m²
Energie label: C geldig tot 28 maart 2035
Bouwjaar: 1914
Gerenoveerd in: 2024
Verwarming: C.V.-ketel uit 2024

Kadastrale gegevens

Gemeente: Amsterdam
Sectie + nummer: U 11384 A1
Aandeel: 58/246^e
Erfpacht: Voortdurend recht
Erpacht periode tot 2069
Deels afgekochte erfpacht door omzetting bedrijfsruimte naar woonruimte
Algemene Bepalingen Gemeente Amsterdam: 2000

VVE

Aantal leden: 4 appartementsrechten
Professioneel beheer
Servicekosten: € 172-- per maand
Reserve Groot onderhoud €7163,-- per 05-05-2025
MJOP: Aanwezig
Huishoudelijk Reglement: Aanwezig
Kamer van Koophandel nummer: 77405862

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing
Niet bewonersclausule is van toepassing
Notaris: ring Amsterdam
Oplevering in overleg



Engelse tekst

Attractive, spacious and bright ground floor apartment of approx. 75 m², recently completely renovated and ready to move in, with particularly high ceilings (approx. 2.90 m), located in the quiet Sluisstraat in the Schinkelbuurt Amsterdam South. The house has recently been renovated internally, with spotlights in the ceiling, high skirting boards and a beautiful floor. The apartment has a very spacious living room with open kitchen and offers the possibility to create a second bedroom. The house can be described as very light, partly due to the many windows and the orientation of the living room to the south!

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

Schinkelbuurt

The Schinkel neighborhood is a friendly, cozy and attractive residential area in the (Oud) Zuid district, with nice shops and restaurants around the corner. The Schinkelkade is a traffic-calmed road on the water "De Schinkel": the water connection between the Nieuwe Meer and the IJ.

The Vondelpark is around the corner and the Museumplein, the Olympic stadium and the Amsterdamse Bos can be reached within 10 minutes by bike. Public transport in the area is excellent. Amsterdam South and the city centre are quickly accessible by tram line 2.

There are plenty of trendy and cozy restaurants in the area on Amstelveenseweg, Koninginneweg and Hoofddorpplein. For daily shopping, there is a variety of shops and supermarkets in the Zeilstraat, Amstelveenseweg and on the Hoofddorpplein.

Classification

Ground floor: through the entrance located on the ground floor you enter the living room with the open kitchen. The high ceilings, with large window frames, immediately catch the eye. The living room and kitchen have neat stucco, spotlights, herringbone floor and are equipped with large window frames and three skylights and have a special height of approximately 2.90m!

You enter the garden through the patio doors of the extension. Due to the large windows, the conservatory, high ceilings and the favorable location of the garden, this house is very light. The open kitchen contributes to a spacious and open connection with the living room. The modern kitchen is equipped with an induction hob, combi oven, fridge-freezer, dishwasher and plenty of work and storage space. The spacious bedroom is located at the rear, which has a size of approximately 5.33m x 2.36m. Through the bedroom there is also access to the garden through a door.

The bathroom is located in the middle of the house. The shower and toilet are separate and accessible with their own door. The sanitary rooms are neatly tiled.

The garden of approximately 22 m² is ideally located on the northwest, allowing you to take full advantage of the afternoon and evening sun. The garden is beautifully landscaped with maintenance-friendly paving.

Key data home

Surface area: approx. 75 m² (NEN 2580 report available)
Number of rooms: 2, including 1 bedroom, with option for a second bedroom
Outdoor space: 21.7 m²
Energy label: C valid until March 28, 2035
Year of construction: 1914
Renovated in: 2024
Heating: Central heating boiler from 2024

Cadastral data

Municipality: Amsterdam
Section + number: U 11384 A1
Share: 58/246th
Leasehold: Perpetual right
Leasehold period until 2069
Leasehold partly bought off by converting business space into living space
General Provisions Municipality of Amsterdam: 2000

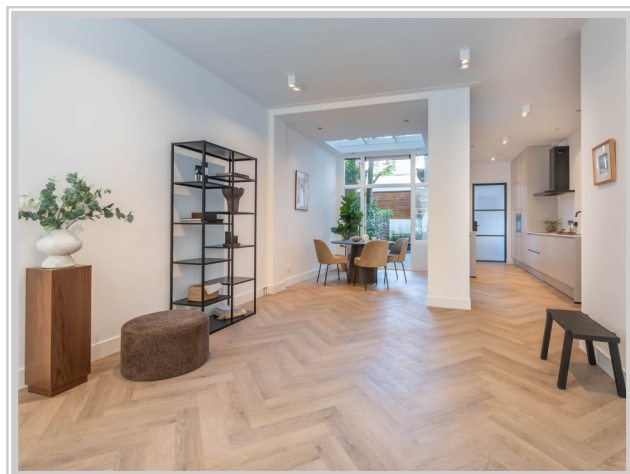
VVE

Number of members: 4 apartment rights
Professional management
Service costs: € 172,-- per month
Reserve Major maintenance €7163,-- as of 05-05-2025
MJOP: Present
House rules: present
Chamber of Commerce number: 77405862

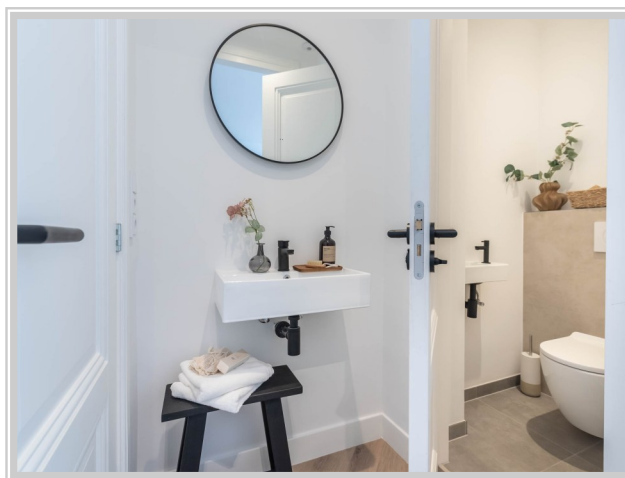
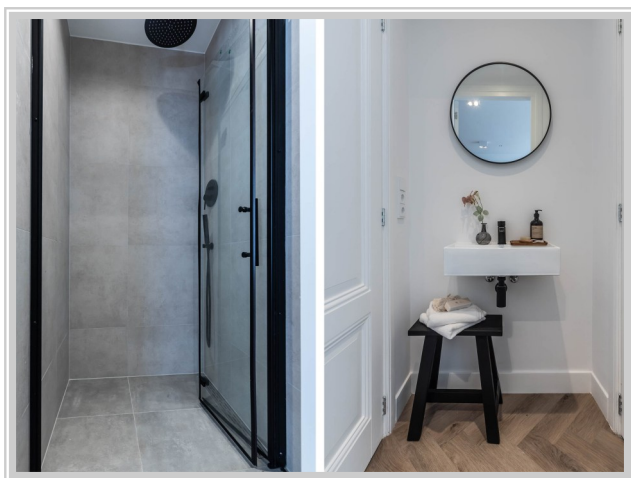
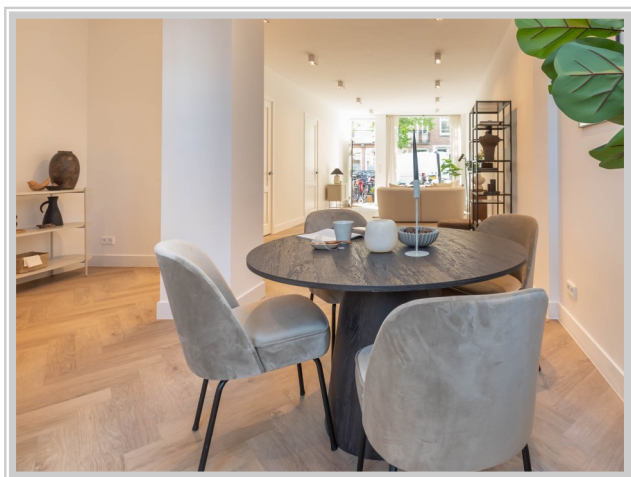
Remaining

Age clause applies
Non-resident clause applies
Notary: Amsterdam stake
Delivery in consultation

Foto's



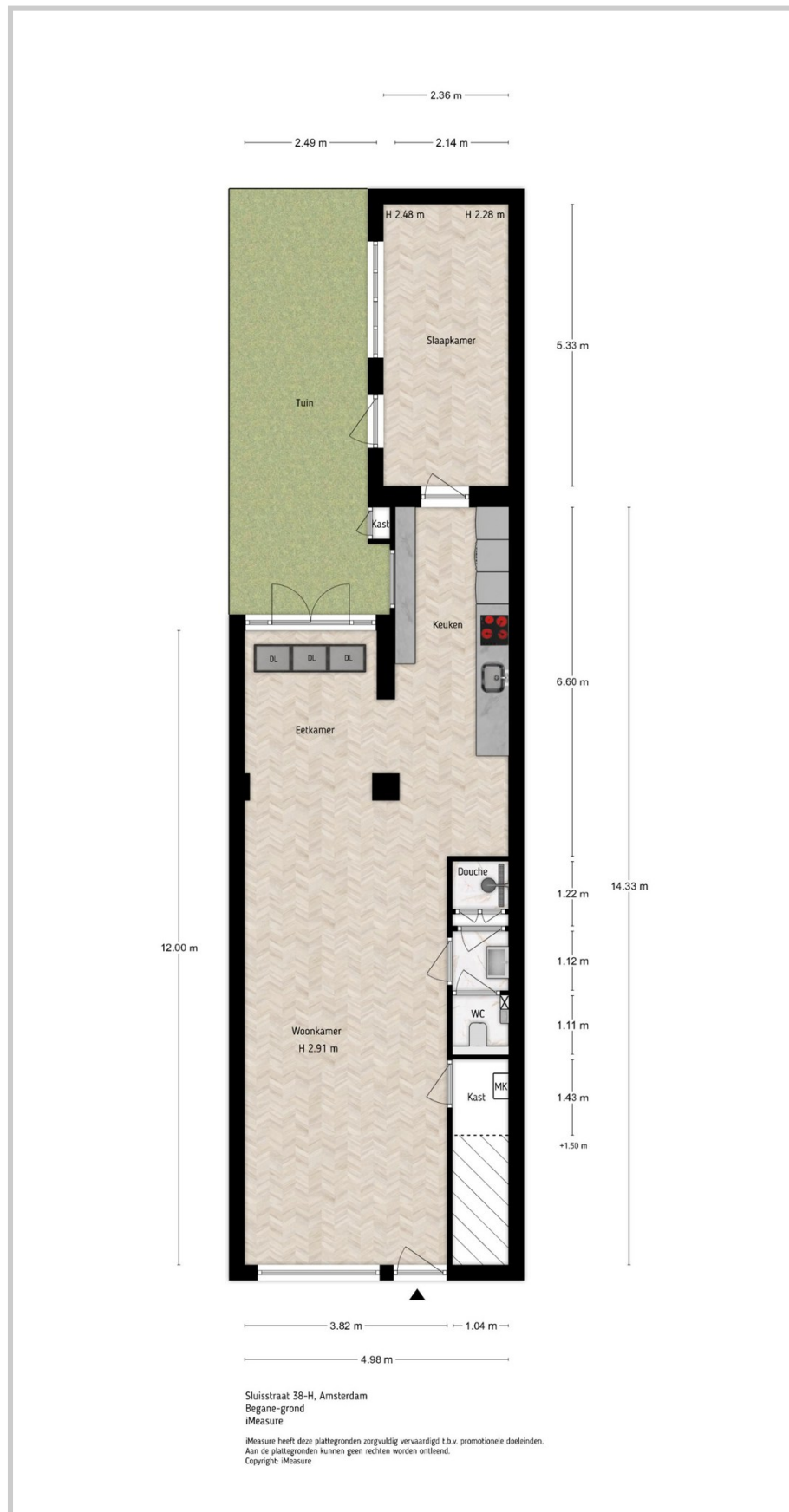
Foto's



Foto's



Plattegrond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Alternatieve 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 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), 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.