



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

John Franklinstraat 47-III te Amsterdam



Vraagprijs € 725.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: John Franklinstraat 47-III

Vraagprijs: € 725.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

Thuis in de regio

Amsterdam West De Krommerdt

De woning is gelegen in de sfeervolle en populaire wijk De Baarsjes Amsterdam West. Op de Admiraal de Ruyterweg en De Clercqstraat zijn diverse leuke restaurants, cafés en supermarkten gesitueerd. Recreëren kan, in het op loopafstand gelegen Erasmuspark en Rembrandtpark.

De buurt kenmerkt zich door de goede bereikbaarheid met zowel openbaar als eigen vervoer. Buslijnen 18 (Slotervaart) en 352 (Geuzenveld) gaan direct naar het Centraal Station. Tramlijnen 12, 13 en 14 zijn eveneens om de hoek gelegen. Parke- ren kan in de buurt onder het vergunningsstelsel. De grachtengordel en het Museumplein zijn op korte fietsafstand te bereiken.



Indeling

Begane grond: Via de gemeenschappelijke entree kom je in het trappenhuis, dat je slechts deelt met één ander appartement.

Eerste verdieping: Eigen entree met garderoberuimte.

Tweede verdieping: Woonkamer met toegang tot de open woonruimte. Door de grote ramen in de woonkamer is er veel lichtinval bij binnenkomst. De ruime woonkamer is aan de voorzijde voorzien van vijf grote ramen en verschillende fraai afgewerkte inbouwkasten. Tevens is de keuken hier gesitueerd. De open woonkeuken in de vorm van een eiland is voorzien van verschillende inbouwapparatuur, zoals een afwasmachine, RVS-spoelbak, 5-pits gaskookplaat en ijskast. Het kookeiland is ruim opgezet en biedt voldoende werk en bergruimte. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de ruime zithoek met klassieke houtkachel en ruimschoots plek voor een televisie en loungebank.

Daarnaast is er ook nog een extra slaap- c.q. werkkamer aanwezig met toegang tot het balkon. Deze kamer heeft een oppervlakte van 3,96m x 2,25m. Via de openslaande deuren vanuit deze kamer heb je toegang tot het zonnige balkon. Het balkon is ook te bereiken door de openslaande deuren bij de zithoek.

Derde etage: Ruime en lichte trap en overloop met dakramen. Op deze etage bevindt zich de ruime slaapkamer van ca. 24m². Door het plaatsen van een wand is de kamer eenvoudig terug te brengen in twee slaapkamers. Aan de voorzijde van de kamer is een balkon gesitueerd. Via de overloop betreedt je de net afgewerkte badkamer, die beschikt over een inloopdouche, bad, handdoekradiator, dubbele wastafel en toilet. Via openslaande deuren in de slaapkamer bereik je het dakterras, waar je heerlijk van de zon kunt genieten. In het verleden heeft de eigenaar een vergunning gekregen voor het uitbouwen van het dakterras (4^e etage). Deze is inmiddels verlopen, het ontwerp is wel beschikbaar. Vraag de makelaar naar de mogelijkheden.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 92 m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)
Aantal kamers: 3 waarvan 2 slaapkamers
Buitenruimte: 25 m²
Energie label: C geldend tot 13-05-2035
Bouwjaar: 1926
Verwarming: C.V-ketel (HR Eco) uit 2024

Kadastrale gegevens

Gemeente : Sloten N/H
Sectie + nummer: L 3496 A3
Aandeel: 70/200
Erfpacht: Eeuwigdurend recht
Huidige Canon: €499,98,--
De erfpacht is onder gunstige voorwaarden vastgeklit vanaf 2050.
Algemene Bepalingen Gemeente Amsterdam: 2016

VVE

Aantal leden: 3 appartementsrechten
Eigen beheer
Servicekosten: € 157,00,-- per maand
Reserve Groot onderhoud per 28-04-2025: €3384,--
MJOP: niet aanwezig
Kamer van Koophandel nummer: 34315829

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing
Niet bewonersclausule is van toepassing
Notaris : ring Amsterdam
Oplevering kan spoedig



Bright and well-maintained, double upstairs apartment with a living area of approx. 92m² and a sunny roof terrace.

The modern house is located in the Baarsjes in Amsterdam West in a wide and leafy green street, directly on the Erasmus Park and close to the Jan Evertsenstraat and Mercatorplein. The house has two spacious bedrooms with good dimensions (easy to convert to three bedrooms), a very spacious living room with open kitchen and cooking island. The house has a balcony and a beautiful roof terrace (approx. 20m²), with a west-facing location, so you can enjoy the sun early in the year!

The apartment is part of an active VvE under its own management. Recently, investments have been made in the VvE: new boilers, flue gas ducts, balconies and crawl space insulation. In addition, almost all window frames have been replaced and equipped with insulating glazing. The house has energy label C and is located on leasehold land with a low canon of approximately €500 per year. The leasehold has been established under favorable conditions from 2050!

Amsterdam West De Krommerdt

The house is located in the attractive and popular De Baarsjes Amsterdam West district. There are several nice restaurants, cafes and supermarkets located on the Admiraal de Ruyterweg and De Clerqstraat. Recreation is possible, in the Erasmus Park and Rembrandt Park, which are within walking distance.

The neighborhood is characterized by its good accessibility by both public and private transport. Bus lines 18 (Slotervaart) and 352 (Geuzenveld) go directly to Central Station. Tram lines 12, 13 and 14 are also just around the corner. Parking is available nearby under the permit system. The canal belt and the Museumplein are a short bike ride away.

Classification

Ground floor: Through the communal entrance you enter the stairwell, which you only share with one other apartment.

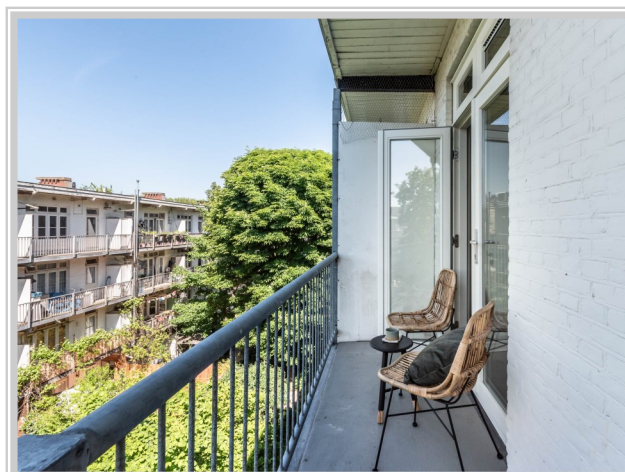
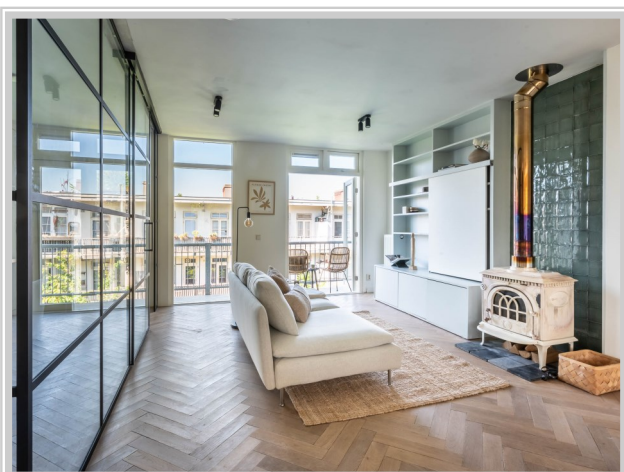
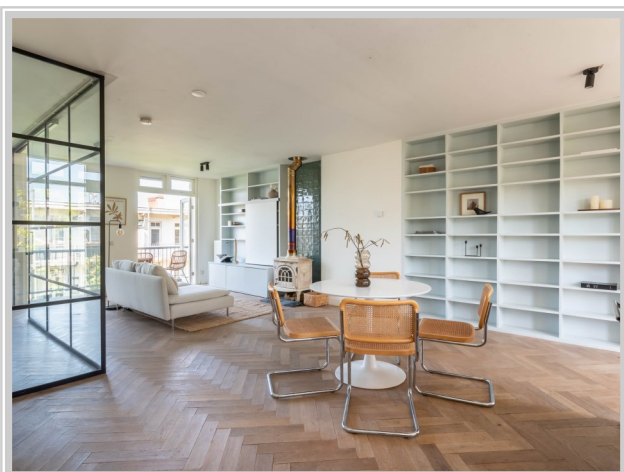
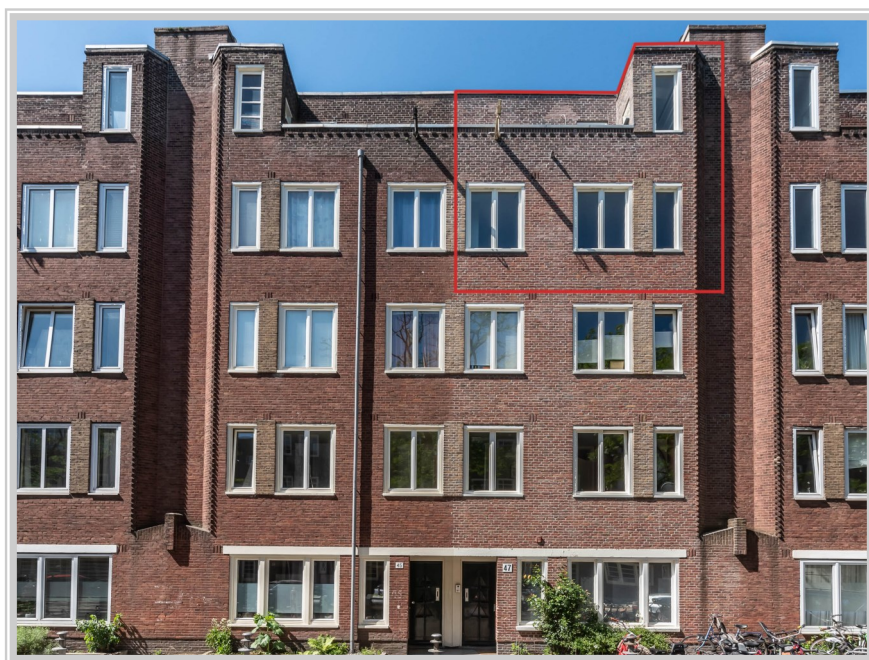
First floor: Private entrance with wardrobe space.

Second floor: Living room with access to the open living area. The large windows in the living room provide a lot of light when entering. The spacious living room has five large windows and several beautifully finished built-in wardrobes at the front. The kitchen is also located here. The open kitchen in the shape of an island is equipped with various built-in appliances, such as a dishwasher, stainless steel sink, 5-burner gas hob and refrigerator. The kitchen island is spacious and offers plenty of work and storage space. At the rear of the house is the spacious sitting area with classic wood stove and plenty of space for a television and lounge sofa.

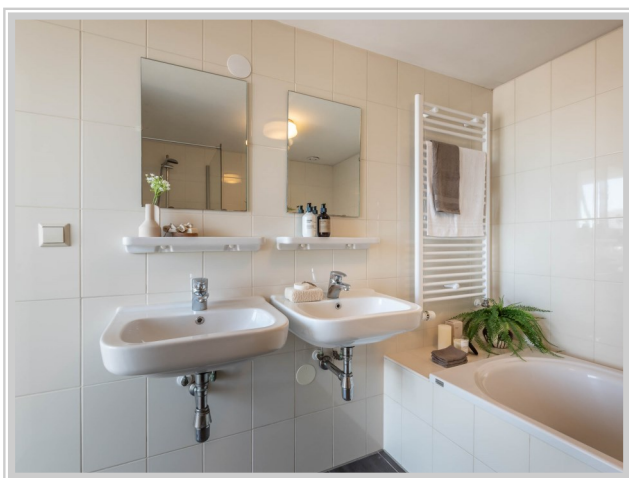
In addition, there is also an extra bedroom or study with access to the balcony. This room has an area of 3.96m x 2.25m. Through the patio doors from this room you have access to the sunny balcony. The balcony can also be reached through the patio doors at the sitting area.

Third floor: Spacious and bright staircase and landing with skylights. On this floor is the spacious bedroom of approx. 24m². By placing a wall, the room can easily be converted into two bedrooms. At the front of the room is a balcony. Through the landing you enter the newly finished bathroom, which has a walk-in shower, bath, towel radiator, double sink and toilet. Through patio doors in the bedroom you reach the roof terrace, where you can enjoy the sun. In the past, the owner received a permit to expand the roof terrace (4th floor). This has now expired, but the design is available. Ask the real estate agent about the possibilities.

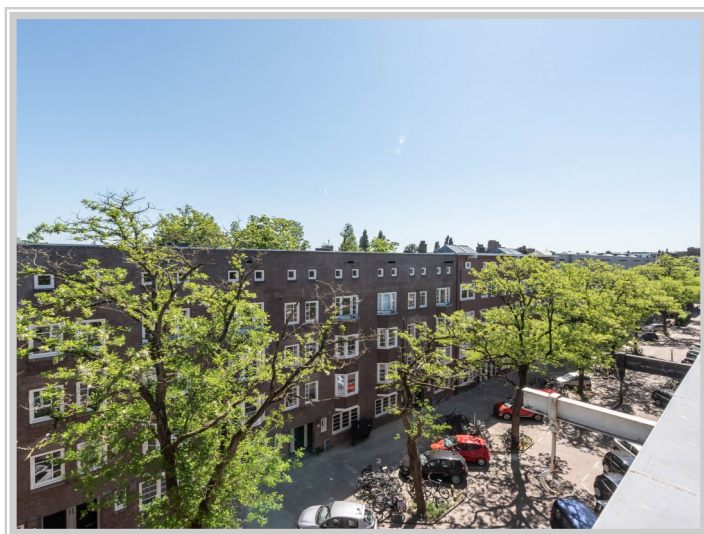
Foto's



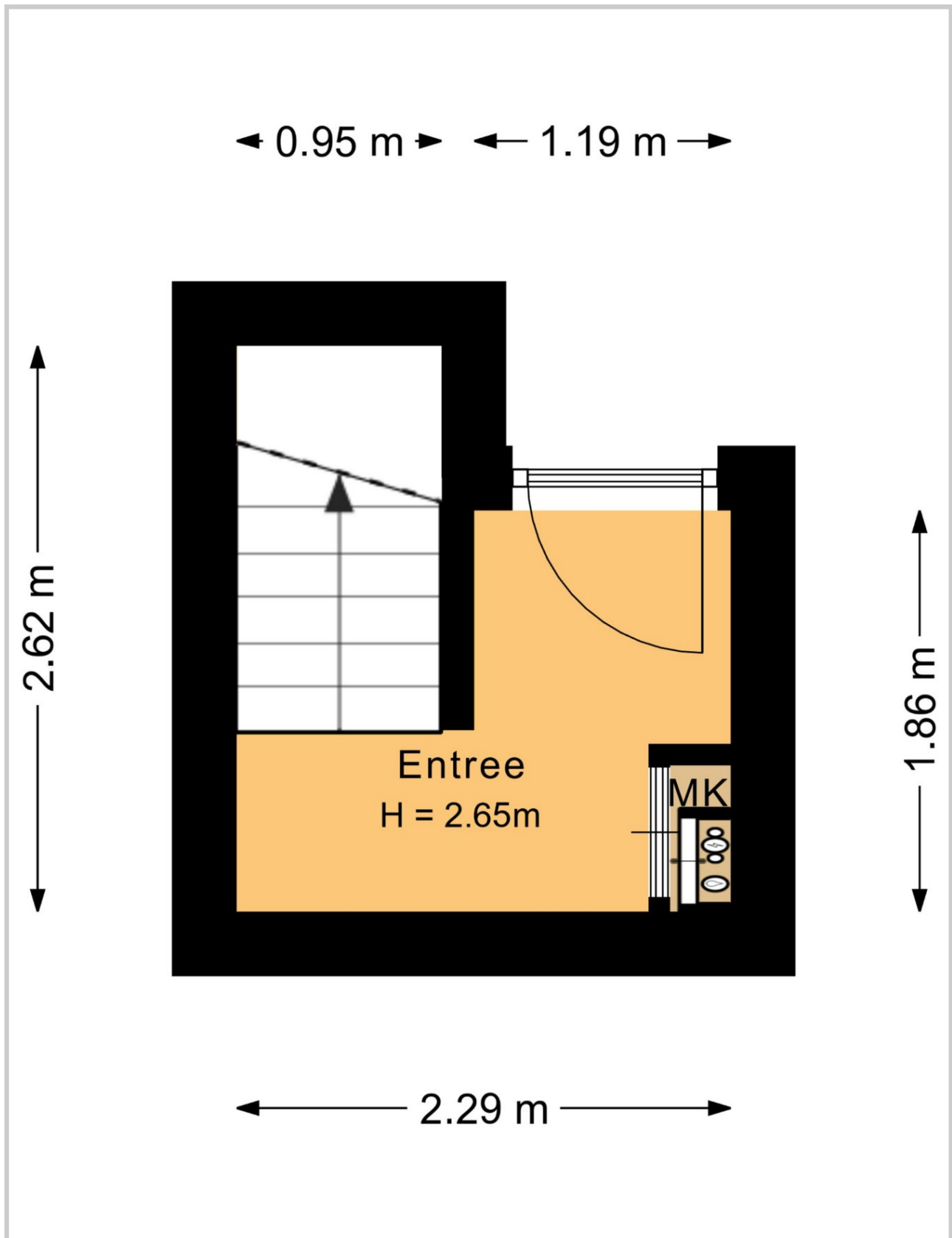
Foto's



Foto's

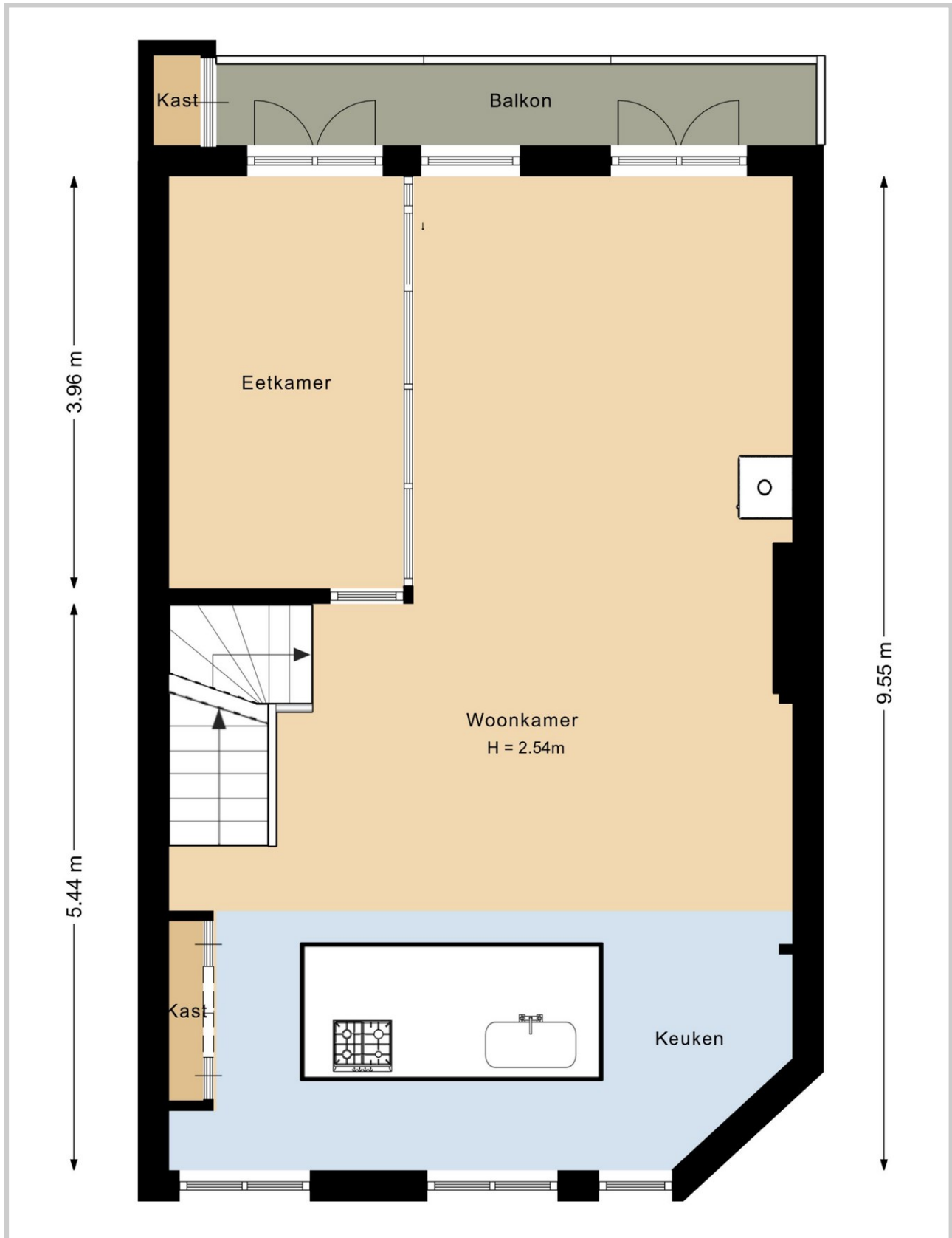


Plattegrond



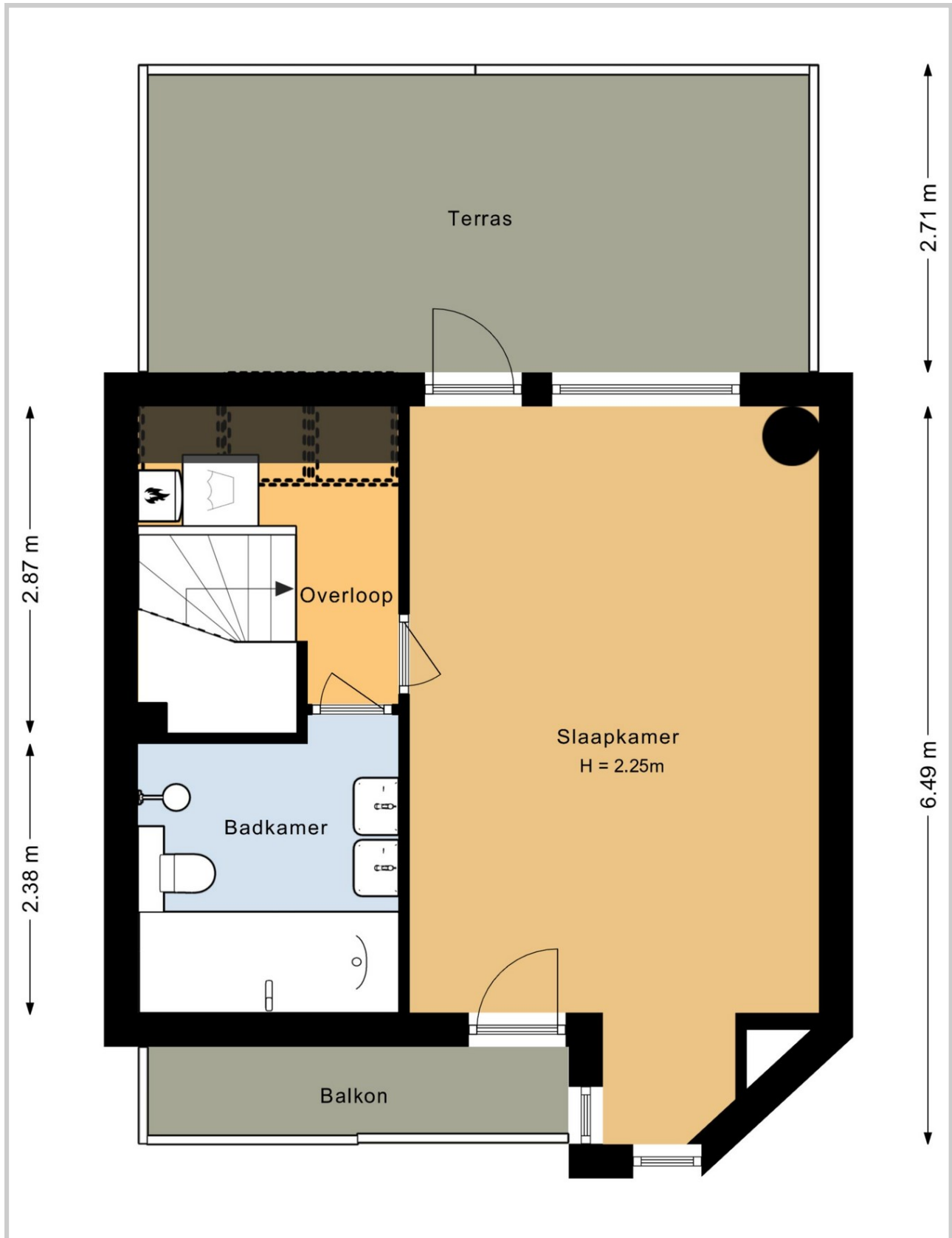
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond



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.