



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Warmondstraat 157-II te Amsterdam



Vraagprijs € 450.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: Warmondstraat 157-II

Vraagprijs: € 450.000 ,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

Thuis in de regio

Ruim, licht en sfeervol 3-kamerappartement (van ca. 50 m²) in de brede en groene Warmondstraat in de Hoofddorppleinbuurt met zonnig balkon (van ca. 4 m²) op het oosten. De riante woonkamer met schouw wordt fijn verlicht door de grote raampartijen met prachtige erker. De woning heeft een ruime keuken, badkamer met bad en twee prettige slaapkamers met toegang tot het balkon. Er valt een extra kamer te creëren door de keuken naar de woonkamer te verplaatsen.

De woning maakt deel uit van een kleine, gezonde VvE met onderhoudsplan en is gelegen op eigen grond!

Hoofddorppleinbuurt

De woning is gelegen in een gewilde woonomgeving. Op loopafstand van diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden aan het Hoofddorpplein, Zeilstraat en 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 gelegen zoals sport-scholen, Sportpark De Schinkel, voetbalclub AVV Swift en hockeyclubs Amsterdam, Hurley en Pinoké (Amsterdamse Bos).



Indeling

Begane grond: Goed onderhouden gemeenschappelijke entree. U deelt het trappenhuis met slechts één andere appartement. De voordeur van de woning bevindt zich op de tweede etage.

2e etage: U komt binnen in de hal die direct toegang biedt tot alle ruimten binnen de woning. In de hal is voldoende ruimte voor een garderobe.

Aan de voorzijde is de ruime woon- en eetkamer gelegen, door de grote raampartijen met erker is deze ruimte voorzien van veel natuurlijk licht. De zijkamer wordt gebruikt als fijne en gezellige eethoek, waar de woonkamer voldoende ruimte biedt voor een zithoek en eventuele thuiswerkplek. De woonkamer wordt gekenmerkt door een nette vloer, keurig schilderwerk en een klassieke schouw.

Aan de achterzijde is de keuken gelegen, voorzien van witte kasten, wit werkblad en diverse inbouwapparatuur: 4-pitsgasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven. Vanuit de keuken kunt u het balkon op het Oosten bereiken. Het balkon is zonnig en beschikt over een bergkast.

De hoofdslaapkamer (4,62m x 2,16m) beschikt over veel natuurlijk licht en er genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed, kasten en bureau. De tweede slaapkamer heeft afmetingen van (2,83m x 1,92m). Middels openslaande deuren bereikt u via beide slaapkamers het balkon op het oosten. Hier kunt u in de ochtend van de zon genieten.

In het midden is de badkamer gelegen die voorzien is van een bad-douchecombinatie, wasmachine-aansluiting, wastafel met meubel en toilet.

Door de keuken naar de woonkamer te verplaatsen ontstaat er een open woonkeuken, waardoor er ruimte vrijkomt voor een derde slaapkamer of twee ruimere slaapkamers.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: 50,2 m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)
Overige inpandige ruimte: 0,4m²
Aantal kamers: 3 waarvan 2 slaapkamers
Buitenruimte: 3,6 m²
Energie label: C (geldend tot 03-10-2035)
Bouwjaar: 1929
Cv-ketel: Intergas HRE 28/24 uit 2021

Kadastrale gegevens

Gemeente: Sloten
Sectie + nummer: O 2243 A11
Aandeel: 1/24
Keuze maken in: Eigen grond

VVE

VvE Warmondstraat 151-161
Aantal leden: 26
Professioneel beheer
Servicekosten: € 107,73,- per maand (per 2026)
Reserve Groot onderhoud per 31 december 2025 € 88.087,93,-
MJOP: wel aanwezig (geldend tot 2050)
Kamer van Koophandel nummer: 34387839

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing
Notaris : ring Amsterdam
Oplevering kan spoedig

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

Hoofddorpplein neighborhood with sunny balcony (approx. 4 m²) on the east. The spacious living room with fireplace is finely lit by the large windows with beautiful bay windows. The house has a spacious kitchen, bathroom with bath and two pleasant bedrooms with access to the balcony. An extra room can be created by moving the kitchen to the living room.

The house is part of a small, healthy VvE with maintenance plan and is located on private land!

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 are also various sports facilities in the area such as gyms, Sportpark De Schinkel, football club AVV Swift and hockey clubs Amsterdam, Hurley and Pinoké (Amsterdamse Bos).

The primary schools "de Notenkraker" "de Nautilus" are located on the Theophile de Bockstraat. The British School of Amsterdam is also in the immediate vicinity (Schinkelbuurt). There are also several childcare facilities around Hoofddorpplein.

Accessibility

Public transport is amply available: 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 e.g. Schiphol Airport can be reached within 10 minutes.

Classification

Ground floor: Well maintained communal entrance. You share the stairwell with only one other apartment. The front door of the house is on the second floor.

2nd floor: You enter the hall that provides direct access to all rooms within the house. There is enough space for a wardrobe in the hall.

The spacious living and dining room is located at the front, the large windows with bay window provide this room with plenty of natural light. The side room is used as a nice and cozy dining area, where the living room offers enough space for a sitting area and possible home office. The living room is characterized by a neat floor, neat paintwork and a classic fireplace.

The kitchen is located at the rear, equipped with white cabinets, white worktop and various built-in appliances: 4-burner gas stove, extractor hood, dishwasher, refrigerator and combi oven. From the kitchen you can reach the balcony on the East. The balcony is sunny and has a storage cupboard.

The master bedroom (4.62m x 2.16m) has plenty of natural light and enough space for a double bed, wardrobes and desk. The second bedroom has dimensions of (2.83m x 1.92m). Through French doors you reach the east-facing balcony through both bedrooms. Here you can enjoy the sun in the morning.

In the middle is the bathroom with a bath-shower combination, washing machine connection, sink with furniture and toilet.

By moving the kitchen to the living room, an open kitchen is created, freeing up space for a third bedroom or two more spacious bedrooms.

Key data home

Surface area: 50.2 m² (NEN 2580 report available)
Other indoor space: 0.4m²
Number of rooms: 3 of which 2 bedrooms
Outside space: 3.6 m²
Energy label: C (valid until 03-10-2035)
Year of construction: 1929
Central heating boiler: Intergas HRE
28/24 from 2021

Cadastral data

Municipality: Sloten
Section + number: O 2243 A11
Share: 1/24
Making a choice in: Own land

VvE

VvE Warmondstraat 151-161
Number of members: 26
Professional management
Service costs: € 107.73,-- per month (as of 2026)
Reserve Major maintenance as of December 31, 2025 € 88,087.93
MJOP: present (valid until 2050)
Chamber of Commerce number: 34387839

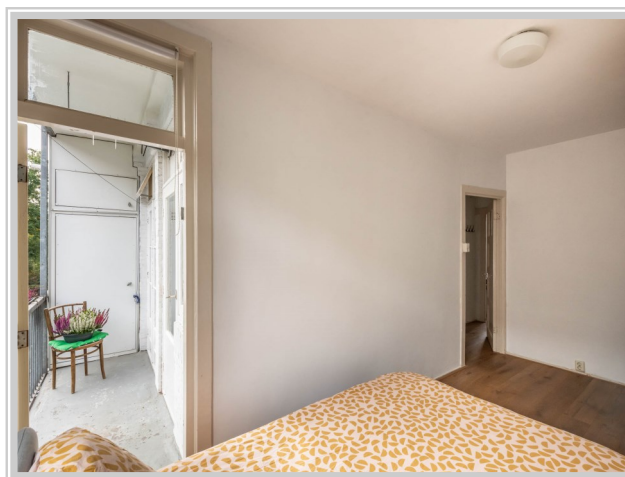
Remaining

Age clause applies
Notary : ring Amsterdam
Delivery can be done soon

Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



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.