



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Westlandgracht 151-3 te Amsterdam



Vraagprijs €525.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: Westlandgracht 151-3

Vraagprijs: € 525.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Thuis in de regio

Hoofddorppleinbuurt

Het appartement 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 Rembrandtpark, de Nieuwe Meer en het Amsterdamse Bos. Ook zijn er diverse sportvoorzieningen in de buurt gelegen, zoals sportschool Trainmore, Sportpark De Schinkel, voetbalclub AVV Swift en hockeyclubs Amsterdam, Hurley en Pinoké (Amsterdamse Bos).

Westlandgracht

Het appartement ligt direct aan het water van de geliefde Westlandgracht, geeft vrij uitzicht over de gracht en is omringd door groen. De Westlandgracht is een rustige en groene straat met gelegenheid tot aanleggen van een eigen sloep. De omgeving biedt een prettige, groene woonomgeving en is voorzien van speciale recreatieplekken en zwemplekken, inclusief hondenvrije grasstrandjes.



Indeling

Indeling

Het appartement is bereikbaar via een goed onderhouden gedeeld trappenhuis. Via de voordeur op de derde etage betreed je het appartement.

Via de gang betreed je direct de ruime, lichte woonkamer met open keuken. Deze riante open leefruimte aan de voorzijde van de woning biedt prachtig zicht op de Westlandgracht en is omringd door groen. Dankzij de gunstige hoekligging op het zuidwesten, de karakteristieke erker en de zuidelijk georiënteerde ramen valt er volop daglicht binnen.

De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer, waardoor er een zeer hoogwaardige ruimte is ontstaan. De Siematic design keuken (2021) is uitgevoerd in een stijlvolle groene kleur met een hoogwaardig granieten aanrechtblad. De keuken is uitgebreid voorzien van luxe inbouwapparatuur: een oven, koelvriescombinatie, inductiekookplaat en vaatwasser van Siemens en een kokend water kraan van Franke.

De ruime hoofdslaapkamer biedt voldoende kastruimte en heeft een groot raamkozijn van waaruit je het rustige water van de gracht kan zien. Naast deze kamer bevindt zich een tweede slaapkamer, momenteel in gebruik als kinderkamer, maar ook uitstekend geschikt als werk-/studeerruimte of logeerkamer.

Aan de achterzijde van het appartement bevindt zich de luxe badkamer (2018). Deze moderne badkamer is voorzien van stijlvol tegelwerk en is ingericht met een ruime inloofdouche, badkamermeubel met wastafel, handdoekradiator en toilet. Zolderverdieping:

Op de zolderverdieping bevindt zich een ruime berging van circa 8 m². Deze keurig afgewerkte berging is voorzien van elektriciteit, wateraansluiting, afvoer en een laminaatvloer. In deze ruimte bevinden zich de CV-ketel, wasmachine en droger, hetgeen veel ruimte bespaart in het appartement zelf!



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 54 m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)
Aantal kamers: 3 kamers waarvan 2 slaapkamers
Separate berging: op zolderetage ca 8 m²
Energie label: B geldend tot 15-01-2035
Isolatie: HR++ beglazing, vloerisolatie en verwarming
Bouwjaar: 1933
Gerenoveerd in: 2021
Verwarming: cv-ketel Nefit HRC25 CW4, bouwjaar 2017

Kadastrale gegevens

Gemeente: Sloten
Sectie + nummer: O 2342 A8
Aandeel: 4/30
Eigen grond

VVE

Aantal leden: 8 leden
Professioneel beheer
Servicekosten: € 132,- per maand
Reserve per 31-12-2024 € 12.552,-
Kamer van Koophandel nummer: 56516754

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing
Notaris : ring Amsterdam
Oplevering in overleg



Bright, luxuriously renovated 3-room corner house located on the popular Westlandgracht in the Hoofddorpplein neighborhood (Amsterdam Oud-Zuid). This unique corner house with 2 bedrooms was renovated to a high standard in 2021 and has an oak floor with underfloor heating, smooth stucco, window frames with HR ++ glass, and an open design kitchen from Siematic. The bathroom was stylishly renovated in 2018.

On the attic floor there is a separate storage room which, thanks to the neat finish, is also excellent as a work or hobby room.

The house is located on private land (no leasehold), has energy label B, and is part of an active and professionally managed VvE.

Hoofddorppleinbuurt

The apartment 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 Rembrandtpark, the Nieuwe Meer and the Amsterdamse Bos. There are also various sports facilities nearby, such as the Trainmore gym, De Schinkel Sports Park, AVV Swift football club and Amsterdam, Hurley and Pinoké hockey clubs (Amsterdamse Bos).

Westlandgracht

The apartment is located directly on the water of the popular Westlandgracht, it gives an unobstructed view over the canal and is surrounded by greenery. The Westlandgracht is a quiet and green street with the opportunity to moor your own boat. The area offers a pleasant, green living environment and is equipped with special recreational areas and swimming spots, including dog-free grass areas.

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 that Schiphol Airport, for example, can be reached within 10 minutes.

Recently renovated

The apartment was extensively renovated in 2021 and finished to a high standard with: new Siematic design kitchen, smoothly plastered walls and ceiling, oak floor with underfloor heating (excluding bathroom), stylish tiles in the modern open kitchen, new turn-tilt frames with insulating glass and stylish design surface-mounted spotlights. The modern bathroom was renovated in 2018.

Layout

The apartment is accessible via a well-maintained shared staircase. You enter the apartment through the front door on the third floor.

Through the hallway you immediately enter the spacious, bright living room with open kitchen. This spacious open living space at the front of the house offers a beautiful view of the Westlandgracht and is surrounded by greenery. Thanks to the favorable corner location on the southwest, the characteristic bay window and the south-facing windows, there is plenty of daylight.

The open kitchen is directly connected to the living room, creating a very high-quality space. The Siematic design kitchen (2021) is finished in stylish green color with a high-quality granite countertop. The kitchen is extensively equipped with luxury appliances: an oven, fridge freezer combination, induction hob and dishwasher from Siemens and a boiling water tap from Franke.

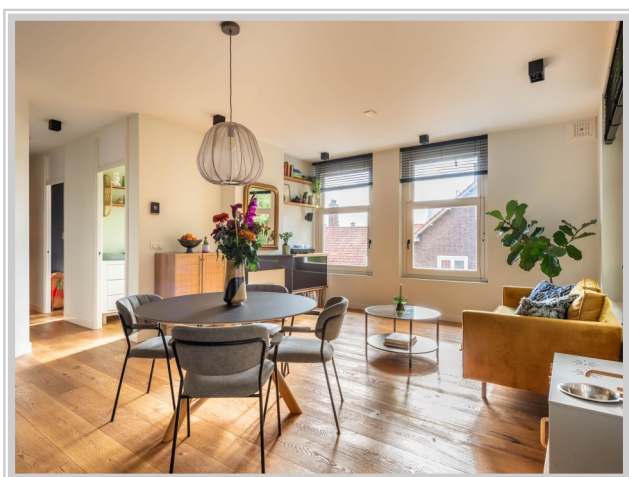
The spacious master bedroom offers ample closet space and has a large window frame from which you can see the calm water of the canal. Next to this room is a second bedroom currently used as a children's room, but also excellent as a work/study space or guest room.

At the rear of the apartment is the luxurious bathroom (2018). This modern bathroom has stylish tiling and is furnished with a spacious walk-in shower, bathroom furniture with sink, towel radiator and toilet.

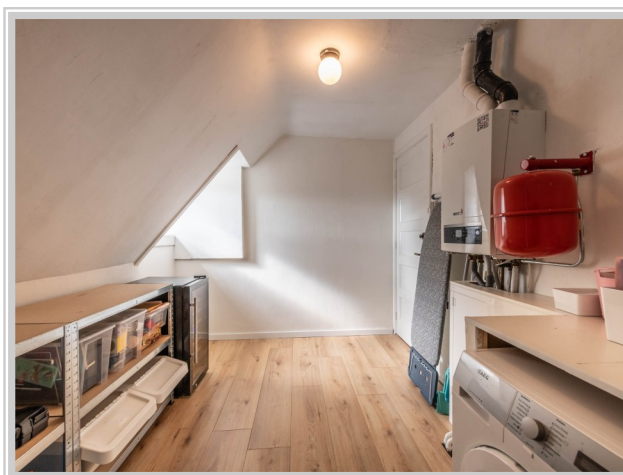
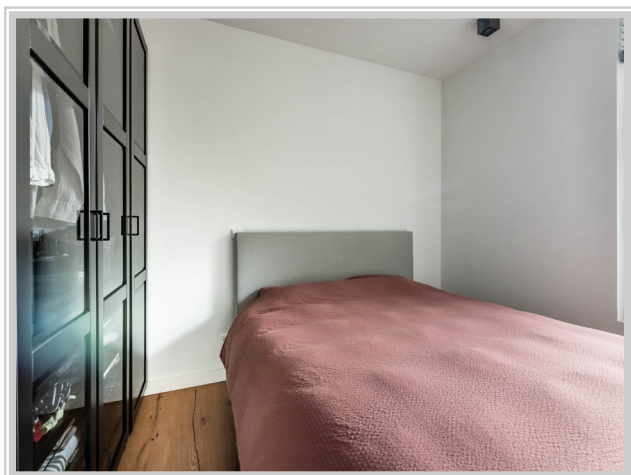
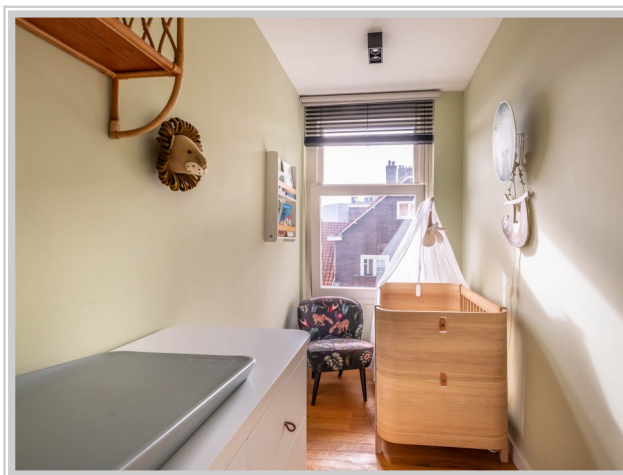
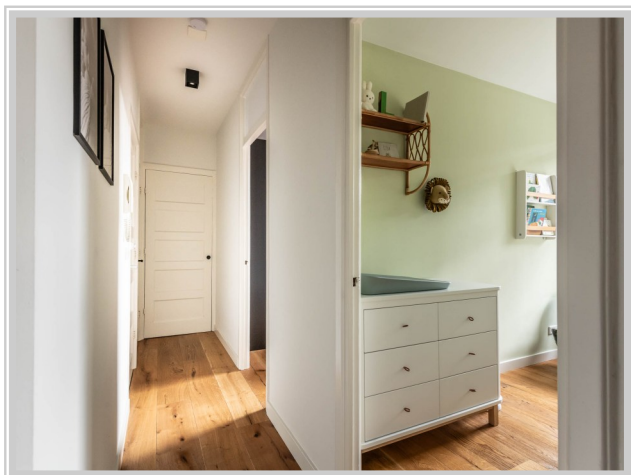
Attic floor:

On the attic floor there is a large storage room of approximately 8 m². This neatly finished storage room is equipped with electricity, water connection, drainage and a laminate floor. In this room are the central heating boiler, washing machine and dryer, which saves a lot of space in the apartment itself!

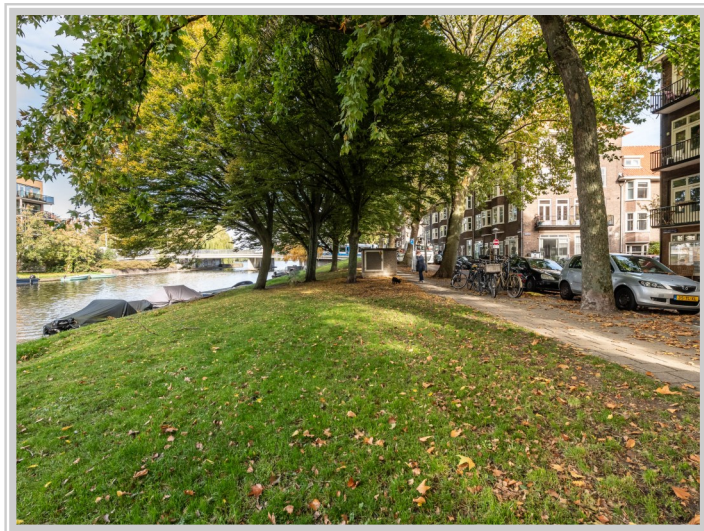
Foto's



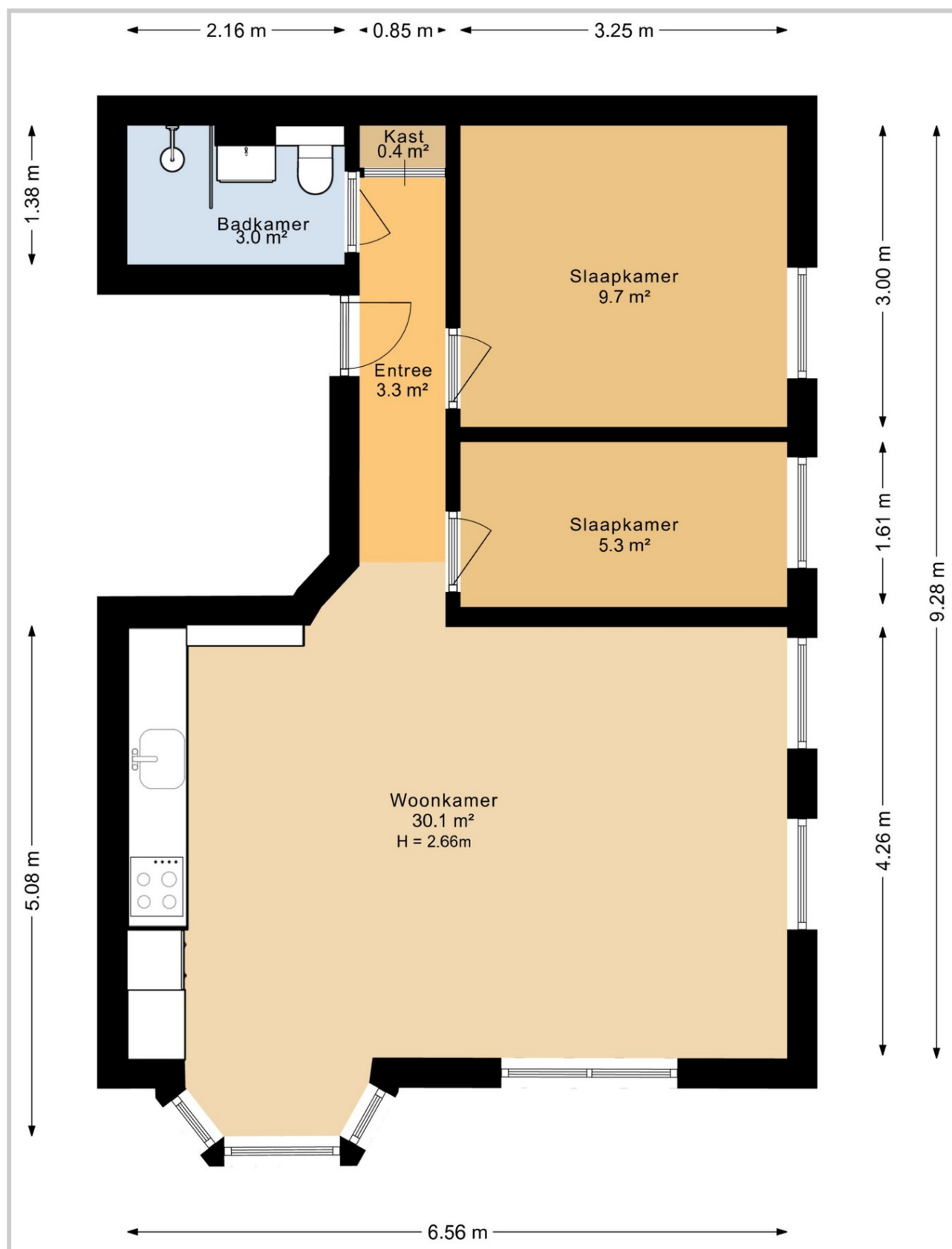
Foto's



Foto's

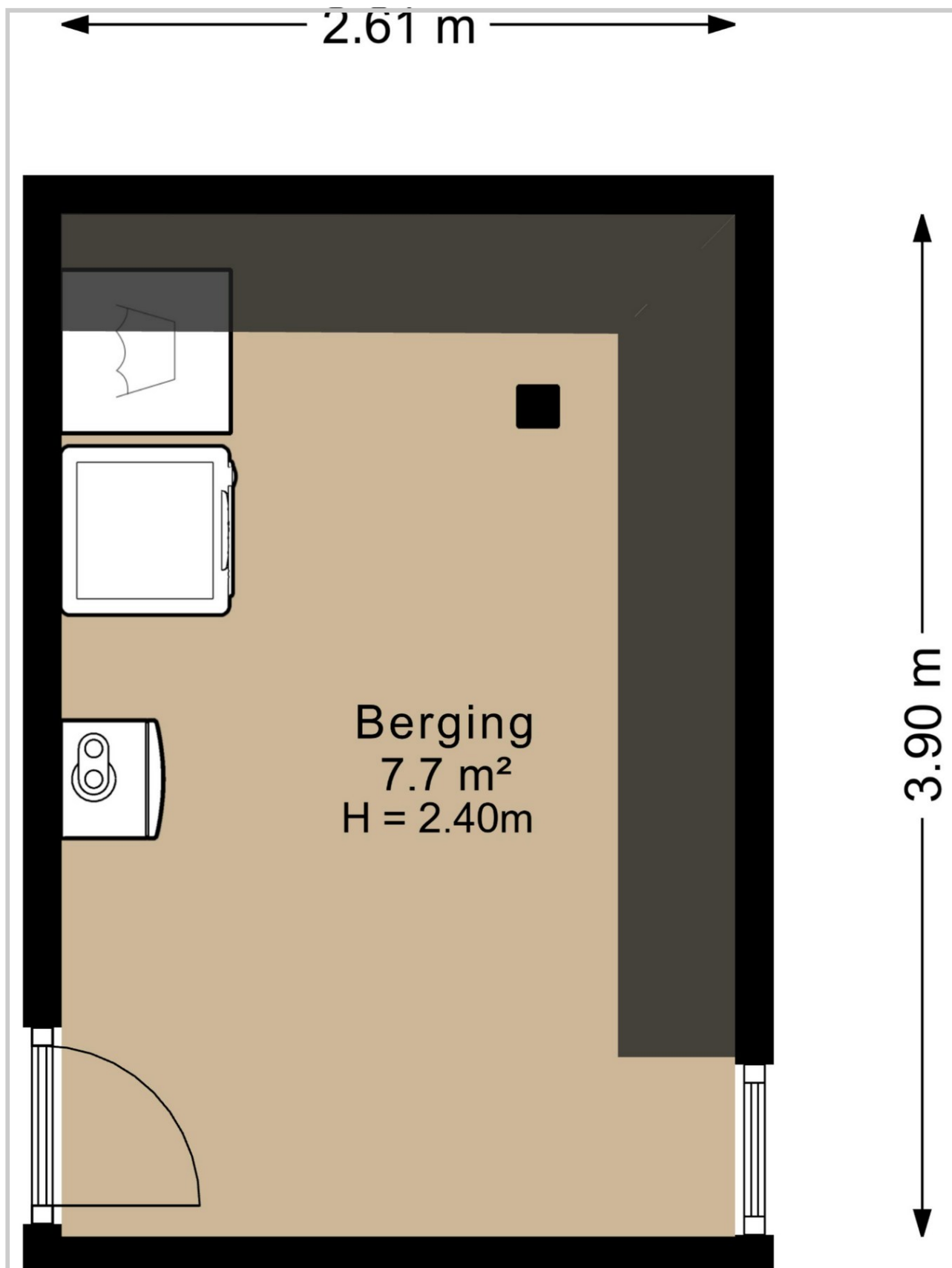


Plattegrond



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.