



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Schaarbeekstraat 44 te Amsterdam



Vraagprijs € 575.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: Schaarbeekstraat 44

Vraagprijs: € 575.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

Thuis in de regio

Slotervaart:

De Schaarbeekstraat ligt in het rustige en groene stadsdeel Slotervaart, in de wijk Nieuw-Sloten. Deze kindvriendelijke buurt staat bekend om de ruime opzet, het vele groen en de ontspannen woonsfeer. Op korte afstand vindt u diverse parken, waaronder het park de Oeverlanden en de Nieuwe Meer en sportpark Sloten: ideaal voor wandelen, sporten en recreatie. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er meerdere supermarkten en winkels in de buurt, evenals scholen, kinderopvang en sportverenigingen. Bovendien bent u met de fiets zo in het centrum van Amsterdam of in het bruisende Oud-Zuid.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de Schaarbeekstraat is uitstekend. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de A4, A9 en A10, waardoor steden als Haarlem, Den Haag en Utrecht goed bereikbaar zijn. Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed ontsloten: diverse bus- en tramverbindingen brengen u snel naar Schiphol, Station Lelylaan, Station Sloterdijk of direct naar het centrum van Amsterdam. Schiphol Airport ligt op slechts 10 minuten rijden, wat deze locatie ook zeer geschikt maakt voor reizigers.



Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst betreedt u de ruime hal met ruimte voor een garderobe. Tevens is er in de hal een trap met trapkast aanwezig. Ook aanwezig op de begane grond is de zeer ruime slaapkamer. Deze slaapkamer heeft afmetingen van maar liefst 5,25 m x 4,91 m en biedt voldoende ruimte voor een kingsize bed, grote kastenwand en bureau. Tevens is de kamer zeer licht door de grote raampartijen.

Op de begane grond is ook de eerste badkamer gesitueerd. Deze ruime en recent vernieuwde badkamer is voorzien van een dubbele inloepdouche, zwevend toilet, wastafel met meubel en wasmachine-aansluiting. Op de begane grond is ook een in pandige berging aanwezig: deze heeft een prettige afmeting van ca. 6 m², biedt voldoende ruimte voor fietsen en heeft tevens een ingang vanaf de zijkant van de woning.

1^e etage:

Vanuit de trap in de hal wordt de eerste etage bereikt. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer met keuken, de tweede slaapkamer en de tweede badkamer.

De woonkamer is over de gehele diepte van de woning gesitueerd en wordt prettig verlicht door grote raampartijen over de gehele breedte van de kamer. De woonkamer voelt ruim aan door de hoge plafonds, vanwege de aanwezigheid van de bovengelegen vide.

De naastgelegen keuken is netjes en kenmerkt zich door veel licht en ruimte. De keuken is goed onderhouden en voorzien van divers inbouwapparatuur, zoals een 4-pits gasfornuis, koelkast met vriesvak en veel berg- en werkruimte. Het plafond reikt tot en met de 2^e etage, waardoor de ruimte van weerskanten een prachtige lichtinval heeft.

Op de eerste etage is de tweede slaapkamer aanwezig (3,43 m x 2,24 m); deze biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, bureau en kasten.

In het midden van de eerste etage is een tweede badkamer gesitueerd; deze is voorzien van een inloepdouche, wastafel met meubel en toilet. De gehele verdieping (behoudens de sanitaire ruimte) is voorzien van een goed onderhouden eikenhouten vloer.

2^e etage:

Via de trap wordt de tweede en bovenste etage bereikt. Direct in het oog springt de vide, die thans in gebruik is als werkruimte. Eventueel kan de ruimte dichtgemaakt worden (en/of de verdieping), zodat er een extra slaapkamer gerealiseerd kan worden. Naast de vide bevindt zich een kamer die thans in gebruik is als inloopkast; deze kan ook in gebruik worden genomen als slaapkamer. De derde werk-/slaapkamer heeft afmetingen van 2,54 m x 2,03 m.

De overloop geeft tevens toegang tot het dakterras van de woning. De ruimte is vrij diep, waardoor er ruimte is voor een ligstoel en/of bankje. De terras vloer is voorzien van houten vlonders met kunstgras en biedt tevens zicht op de keuken. Het terras ligt op het zuiden, waardoor u de hele dag kunt genieten van de zon!



Bijzonderheden

Kerngegevens woning:

Oppervlakte: ca. 125 m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)

Aantal kamers: 5 waarvan 3 slaapkamers, vide

Buitenruimte: 11 m²

Inpandige berging op de begane grond

Energielabel: B geldend tot 16-05-2029

Bouwjaar: 1996

HR-combiketel Kli-Max2 (Itho) uit 2006, in 2025 voor het laatst onderhouden

Overig:

Ouderdomsclausule is van toepassing

Notaris : ring Amsterdam

Oplevering kan spoedig

Kadastrale gegevens:

Gemeente : Sloten N.H.

Sectie + nummer: E 6485

Eeuwigdurend recht van erfpacht

de erfpacht is eeuwigdurend afgekocht!

Algemene Bepalingen Gemeente Amsterdam: 2016



Engelse text

Spacious, light and pleasantly located family home of approximately 125 m² in the green and child-friendly Slotervaart on the quiet Schaarbeekstraat. The house has a bright living room with open loft and high ceilings, a modern open kitchen, 3 good bedrooms, (with the possibility to create a 4th) and two neatly finished bathrooms. There is also a pleasant terrace (facing south), where you can enjoy the sun all day long! The house is very light, well insulated and has an oak floor, large window frames (with insulating glass) and plenty of storage space.

The house has an energy label B and the leasehold has been bought off perpetually!

Slotervaart:

The Schaarbeekstraat is located in the quiet and green district of Slotervaart, in the Nieuw-Sloten district. This child-friendly neighborhood is known for its spacious layout, the many greenery and the relaxed living atmosphere. A short distance away you will find several parks, including the Oeverlanden and Nieuwe Meer parks and Sloten sports park: ideal for walking, sports and recreation. For daily shopping, there are several supermarkets and shops nearby, as well as schools, child-care and sports clubs. Moreover, you can easily reach the center of Amsterdam or the bustling Oud-Zuid by bike.

Accessibility

The accessibility of the Schaarbeekstraat is excellent. You can reach the A4, A9 and A10 within a few minutes by car, making cities such as Haarlem, The Hague and Utrecht easily accessible. The location is also easily accessible by public transport: various bus and tram connections take you quickly to Schiphol, Station Lelylaan, Station Sloterdijk or directly to the center of Amsterdam. Schiphol Airport is only a 10-minute drive away, which also makes this location very suitable for travelers.

Classification

Ground floor:

Upon entering you enter the spacious hall with space for a wardrobe. There is also a staircase with stair cupboard in the hall. Also present on the ground floor is the very spacious bedroom. This bedroom has dimensions of no less than 5.25 m x 4.91 m and offers enough space for a king-size bed, large wardrobe and desk. The room is also very light due to the large windows.

The first bathroom is also located on the ground floor. This spacious and recently renovated bathroom has a double walk-in shower, toilet, washbasin with furniture and washing machine connection. There is also a storage room on the ground floor: this has a pleasant size of approximately 6 m², offers enough space for bicycles and also has an the side entrance. entrance from

1st floor:

The first floor is reached from the stairs in the hall. From the hall you have access to the living room with kitchen, the second bedroom and the second bathroom.

The living room is situated over the entire depth of the house and is pleasantly lit by large windows over the entire width of the room. The living room feels spacious due to the high ceilings, due to the presence of the loft above.

The adjacent kitchen is neat and characterized by lots of light and space. The kitchen is well maintained and equipped with various built-in appliances, such as a 4-burner gas stove, fridge freezer and plenty of storage and work space. The ceiling extends up to and including the 2nd floor, giving the room beautiful light from both sides.

On the first floor is the second bedroom (3.43 m x 2.24 m); This offers enough space for a double bed, desk and wardrobes.

A second bathroom is located in the middle of the first floor; This is equipped with a walk-in shower, sink with furniture and toilet. The entire floor (except for the sanitary room) has a well-maintained oak floor

2nd floor:

The second and top floor are reached via the stairs. The immediately eye-catching view is the void, which is currently used as an office. If necessary, the space can be closed (and/or the floor), so that an extra bedroom can be realized. Next to the loft is a room that is currently used as a walk-in closet; This can also be used as a bedroom. The third work/bedroom has dimensions of 2.54 m x 2.03 m.

The landing also gives access to the roof terrace of the house. The space is quite deep, so there is room for a sun lounger and/or bench. The terrace floor has wooden decking with artificial grass and also offers a view of the kitchen. The terrace is south facing, so you can enjoy the sun all day long!

Foto's



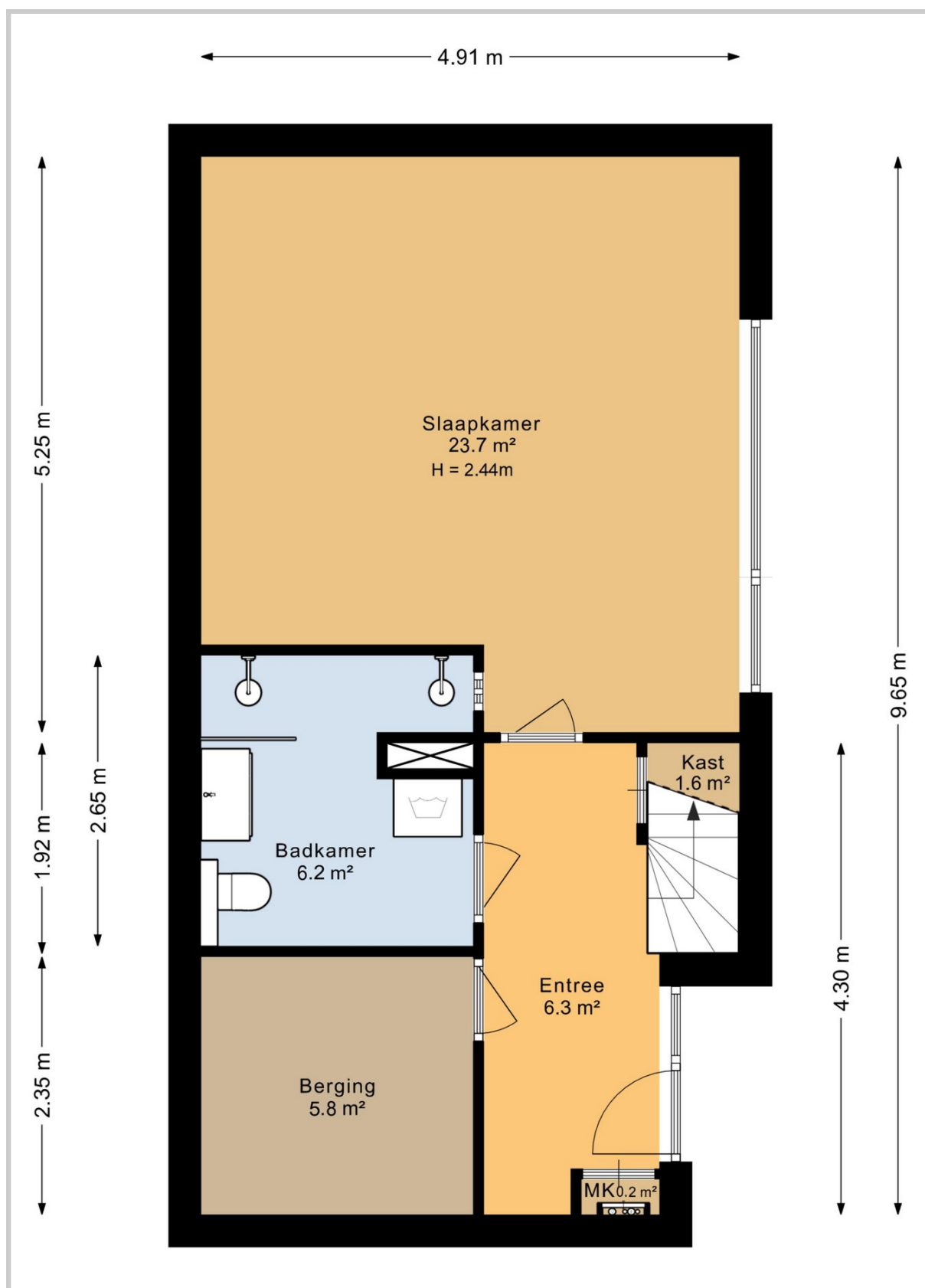
Foto's



Foto's

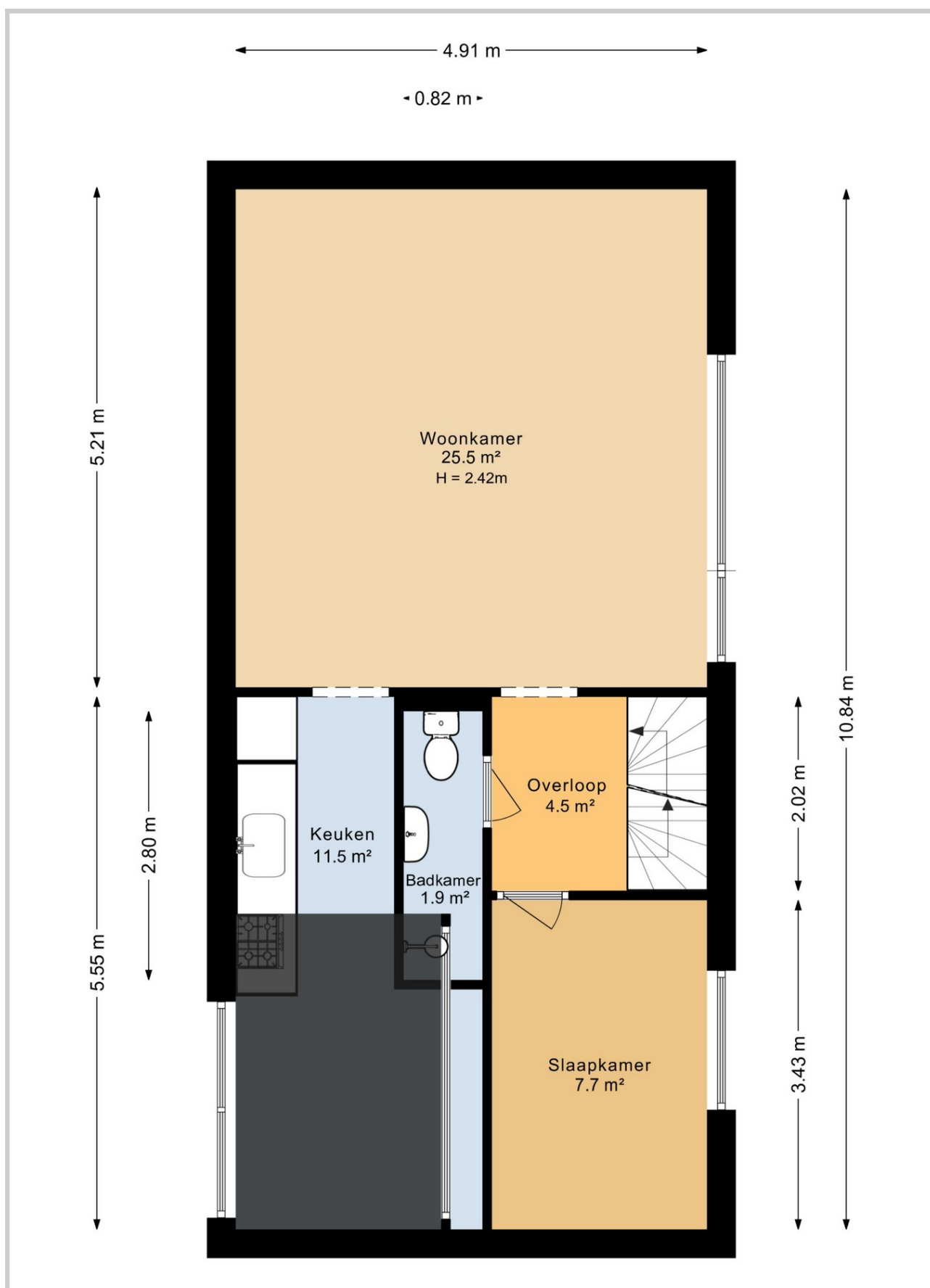


Plattegrond



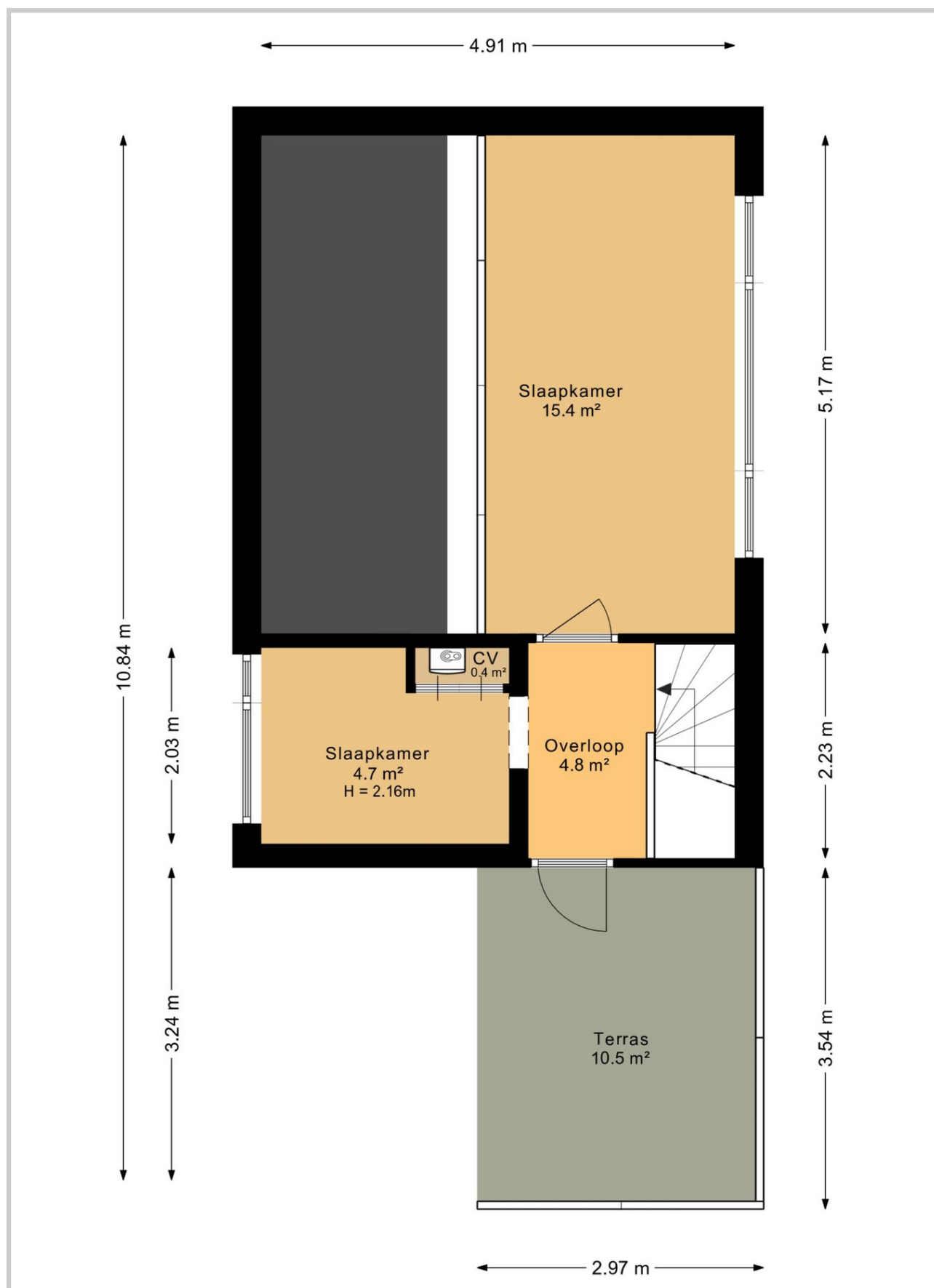
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

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.