



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Marco Polostraat 73-2 te Amsterdam



Vraagprijs € 725.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: Marco Polostraat 73-2

Vraagprijs: € 725.000,- k.k.

Aanvaarding: In overleg, bij voorkeur 1 april 2026

Thuis in de regio

De Baarsjes

De woning ligt in een gewilde woonomgeving in Amsterdam-West. Op loopafstand bevinden zich de Postjesweg, de Kinkerstraat, het Mercatorplein en de Jan Evertsenstraat. Dit appartement bevindt zich op een fijne locatie midden in een sfeervolle jaren '30 wijk, met een grote diversiteit aan winkels voor de dagelijkse boodschappen en lokale ondernemers, zoals een kaasboer, bakker, notenwinkel en wijnhandel. Bekende namen zoals Fort Negen en Faam sieren de gevels van de Jan Eef. Gezellige restaurants en cafés bevinden zich vlakbij, waaronder de Biertuin, de Neef van Fred, Bar Baarsch, Café Cook, Bartack en Restaurant Daalder.

Het Rembrandtpark is op korte afstand gelegen en ook het Erasmuspark, het Vondelpark en het Sloterpark zijn lopend of met de fiets te bereiken. Er zijn diverse sportvoorzieningen in de buurt, variërend van Sportplaza Mercator en Basic-Fit tot Yagoy en Tula, en uiteraard zijn er diverse recreatiemogelijkheden in het park.



Indeling

Indeling

Tweede verdieping:

Entree / Hal:

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de entree van de woning op de tweede verdieping. De hal vormt het centrale punt van deze woonlaag en biedt toegang tot de woonkamer, eetkamer, keuken, bijkeuken, de badkamer en de trap naar de derde verdieping.

Woonkamer:

De L-vormige woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een plafondhoogte van circa 2,70 meter. Dankzij de brede raampartij valt hier veel natuurlijk licht binnen. De ruimte biedt voldoende plek voor een comfortabele zithoek.

Woonkeuken:

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne open woonkeuken, uitgerust met een Quooker en hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur. Het keukenblok biedt de mogelijkheid om met barkrukken aan te schuiven en de unieke, karakteristieke bakstenen muur is hier zichtbaar. De keuken is daarnaast voorzien van spotverlichting.

Aangrenzend ligt het eetgedeelte met voldoende ruimte voor een grote eettafel

Balkon:

Het op het westen gelegen balkon strekt zich uit over de volledige breedte van de achtergevel en biedt een fijne buitenruimte met middag- en avondzon. Het balkon is bereikbaar via een deur vanuit de woonkeuken.

Bijkeuken:

Een praktische bergruimte die is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en droger. Tevens bevindt zich hier de cv-ketel.

Badkamer (tweede verdieping):

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet.

Derde verdieping:

Via de interne trap bereik je de derde verdieping.

Overloop:

De overloop geeft toegang tot alle vertrekken op deze verdieping.

Slaapkamers:

Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is ruim en geschikt als kinderkamer, werk- of logeerkamer. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ideaal te gebruiken als hoofdslaapkamer.

Badkamer:

De badkamer is centraal op deze verdieping gelegen, efficiënt ingedeeld en functioneel modern ingericht. Deze moderne ruimte is voorzien van een wastafelmeubel, een toilet en een inloopdouche met een zwarte regendouche en een fraaie mozaïekwand.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 82m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)
3 kamers: ,waarvan 2 slaapkamers
Buitenruimte: 6m²
Energie label: D geldend tot 08-11-2028
Isolatie: isolerende beglazing
Bouwjaar: 1929
Verwarming: C.V. merk: Intergas Type: Compact HRE
bouwjaar: 2024

Kadastrale gegevens

Gemeente : Sloten (NH)
Kadastrale bekend: sectie C, complexaanduiding 11120, appartementsindex 3,
Aandeel: (100/1.259^e)
Erfpacht: overstap naar eeuwigdurende erfpacht is in 2022 reeds gedaan;
Afgekocht tot en met: 30 april 2056
Canon (opbouw toekomstige): €674,22 (01-01-2026 t/m 31-12-2026)
Algemene Bepalingen Gemeente Amsterdam: 2000

VvE

Aantal leden: 15 appartementen
Professioneel beheer: Pro VvE Beheer
Servicekosten: € 206,90,- per maand (per december 2025.)
Reserve Groot onderhoud per 30/06/2025 € 118.104,46
MJOP: wel aanwezig, geldend tot 2037
Huishoudelijk Reglement: niet aanwezig
Kamer van Koophandel nummer: 34348542

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing
Notaris : ring Amsterdam
Oplevering: in overleg, bij voorkeur 1 april 2026



Engelse text

Unique double upper house of approx. 82 m² in the popular Baarsjes (Amsterdam West). The house has three rooms, two of which are bedrooms, and is experienced as very light due to its convenient location, the practical layout and the large windows. At the rear there is also a spacious balcony of approx. 6 m² located on the west.

The apartment is part of a professionally managed VvE. The house is on leasehold land of the municipality of Amsterdam; The switch to perpetual leasehold has already been made in 2022 and the leasehold has been bought off until April 30, 2056. The ground rent after the end of the period is fixed under favourable conditions (approximately €674.22 per year, without prejudice to inflation).

It is also physically possible to construct a roof terrace on the flat roof of the complex (permission VvE and permit application for buyer)

De Baarsjes (neighborhood)

The house is located in a popular residential area in Amsterdam-West. Within walking distance are the Postjesweg, the Kinkerstraat, the Mercatorplein and the Jan Evertsenstraat. This apartment is in a nice location in the middle of an attractive 30s neighborhood, with a wide variety of shops for daily shopping and local entrepreneurs, such as a cheesemonger, bakery, nut shop and wine shop. Well-known names such as Fort Negen and Faam adorn the facades of the Jan Eef. Cozy restaurants and cafes are nearby, including the Biertuin, the Neef van Fred, Bar Baarsch, Café Cook, Bartack and Restaurant Daalder.

The Rembrandtpark is a short distance away and the Erasmuspark, the Vondelpark and the Sloterpark can also be reached on foot or by bike. There are various sports facilities in the area, ranging from Sportplaza Mercator and Basic-Fit to Yagoy and Tula, and of course there are various recreational opportunities in the park.

Accessibility

Public transport is amply available: NS stations Amsterdam Zuid, Lelylaan and Sloterdijk, tram lines 1, 7 and 17, the metro and bus line 15 are nearby. All roads are easily accessible, thanks to exit S105 you are on the A10 ring road within 5 minutes, so that Schiphol Airport, for example, can be reached within 15 minutes.

Layout

Second floor:

Entrance / Hall:

Through the communal staircase you reach the entrance of the house on the second floor. The hall forms the central point of this floor and provides access to the living room, dining room, kitchen, utility room, bathroom and the stairs to the third floor.

Living room:

The L-shaped living room is located at the front of the house and has a ceiling height of approximately 2.70 meters. Thanks to the wide windows, a lot of natural light enters here. The space offers enough space for a comfortable sitting area.

Kitchen:

At the rear of the house is the modern open kitchen, equipped with a Quooker and high-quality Siemens appliances. The kitchen unit offers the possibility to sit down with bar stools and the unique, characteristic brick wall is visible here. The kitchen is also equipped with spot lighting.

Adjacent is the dining area with enough space for a large dining table

Balcony:

The west-facing balcony extends over the full width of the rear façade and offers a nice outdoor space with afternoon and evening sun. The balcony is accessible through a door from the kitchen.

Utility room:

A practical storage room that is equipped with a connection for the washing machine and dryer. The central heating boiler is also located here.

Bathroom (second floor):

The bathroom is modern and equipped with a walk-in shower, sink and toilet.

Third floor:

You reach the third floor via the internal staircase.

Hallway:

The hall gives access to all rooms on this floor.

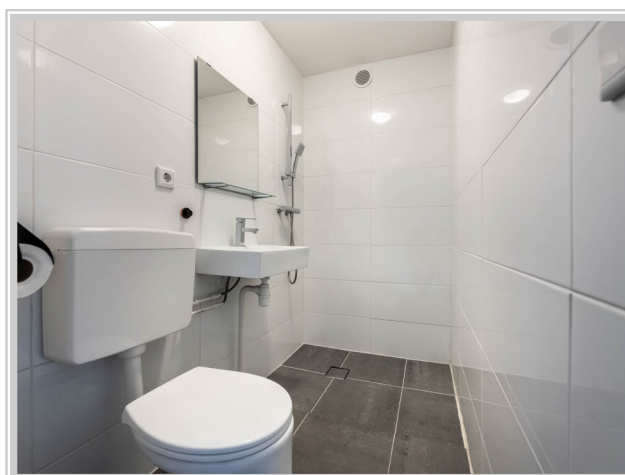
Bedrooms:

On this floor there are two spacious bedrooms. The bedroom at the front is spacious and suitable as a children's, work or guest room. The second bedroom is located at the rear and is ideal to use as a master bedroom.

Bathroom:

The bathroom is centrally located on this floor, efficiently laid out and functionally modern. This modern space has a washbasin, a toilet and a walk-in shower with a black rain shower and a beautiful mosaic wall.

Foto's



Foto's

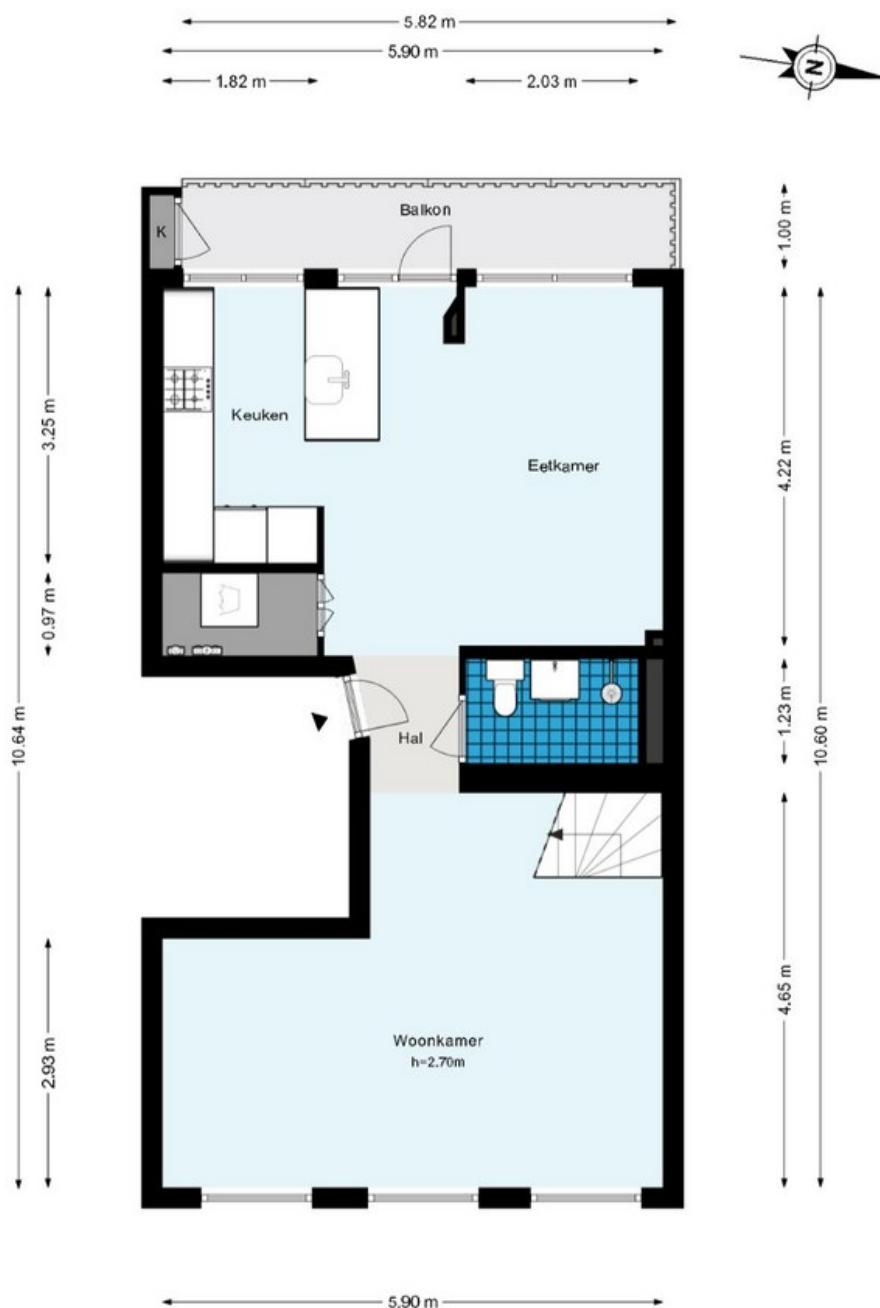


Foto's



Plattegrond

Tweede verdieping Marco Polostraat 73-2 - Amsterdam Tweede verdieping

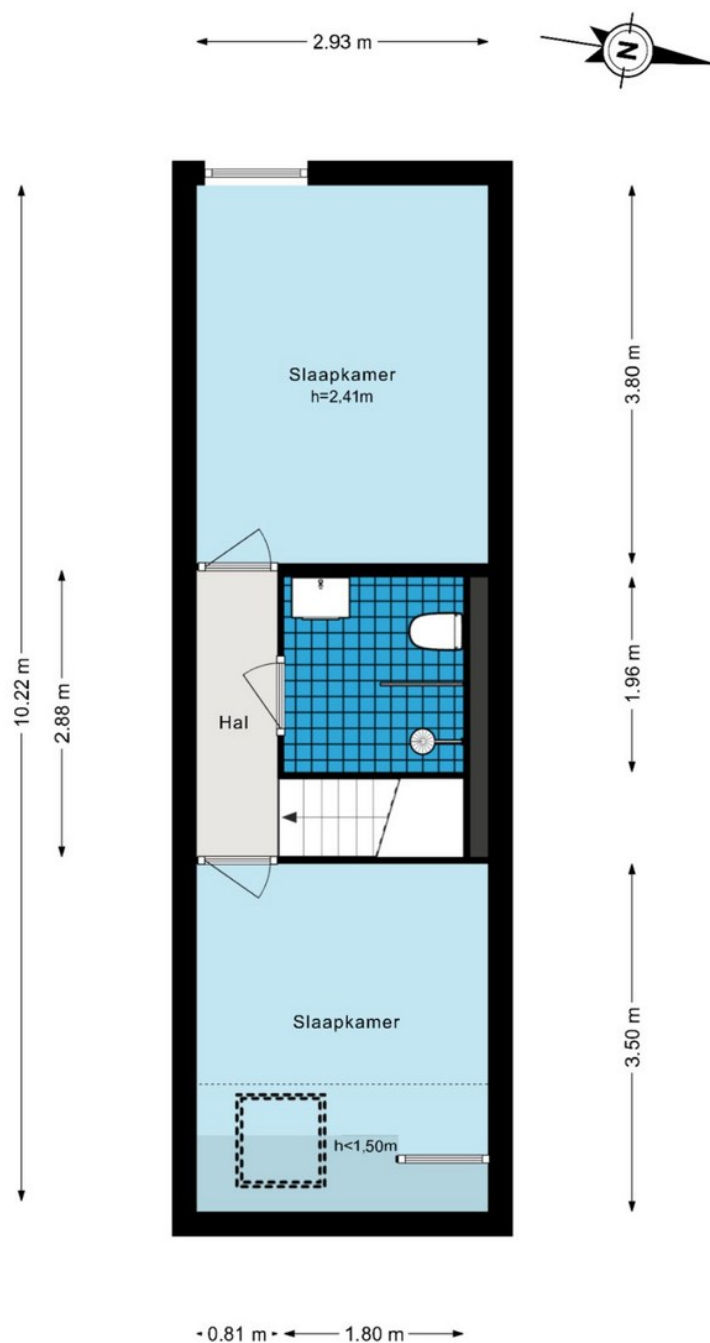


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond

Marco Polostraat 73-2 - Amsterdam Derde verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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.