



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Warmondstraat 204-1 te Amsterdam



Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: Warmondstraat 204-1

Vraagprijs: € 525.000,-- k.k.

Aanvaarding: Kan spoedig

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

Bereikbaarheid

Het openbaar vervoer is ruimschoots aanwezig: NS stations Amsterdam Zuid en Lelylaan, tramlijnen 1, 2 en 17, de metro en diverse buslijnen zijn dichtbij gelegen. Met eigen vervoer is de Ringweg A10 om de hoek, waardoor b.v. Schiphol binnen 10 minuten te bereiken is.



Indeling

Indeling

Entree:

Het appartement is gelegen op de eerste etage en is toegankelijk via een gemeenschappelijk trappenhuis, dat wordt gedeeld met één ander appartement.

Hal:

De entree geeft toegang tot de centrale hal. Vanuit hier zijn de woonkamer, keuken, badkamer en beide slaapkamers bereikbaar. Het appartement is in zijn geheel voorzien van plafonds met een hoogte van ca. 2,75 meter.

Woonkamer:

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van het appartement en heeft hoge plafonds. Direct valt de 6,82 meter breedte van de woning op, wat versterkt wordt door de uniek vormgegeven erker en raamkozijnen, die uitgevoerd zijn in isolatieglas. In de ruimte zijn verschillende vaste kasten aanwezig.

Keuken:

Volgens de klassieke indeling bevindt de keuken aan de achterzijde van het appartement en is centraal gesitueerd tussen de twee slaapkamers. Vanuit de keuken is er toegang tot het balkon.

Slaapkamers:

Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich twee slaapkamers, beide met directe toegang tot het balkon. De kamers hebben afmetingen van 2,38 m x 3,97 m en 4,01 m x 2,34 m en bieden ruimte voor een tweepersoonsbed, een riante kast en een bureau.

Badkamer:

De badkamer is bereikbaar vanuit de hal en is voorzien van een douche, wastafel en toilet. De badkamer beschikt over mechanische ventilatie en is uitgevoerd in witte wandtegels en donkere vloertegels.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 63m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)
Aantal kamers: 3 , waarvan 2 slaapkamers
Buitenruimte: 7m²
Energie label: C geldend tot 27-07-2034
Bouwjaar: 1927
Verwarming: C.V. merk: NEFIT HR-107 ketel bouwjaar: 2016

Kadastrale gegevens

Gemeente: Sloten (NH)
Sectie + nummer: Sectie O nummer 3189 A-2
Aandeel: (2/10^e)
Keuze maken in: Eigen grond

VvE

Aantal leden: 3
Professioneel beheer: Nieuwendorp Beheer
Servicekosten: €117,50,- per maand (per 2025)
De VvE voldoet ruimschoots aan de wettelijke spaarnorm van 0,5% van de herbouwwaarde
Reserve Groot onderhoud per 13-01-2026 €8.054,44
Kamer van Koophandel nummer: 34390936

Overig

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



Engelse text

Spacious and wide apartment of approx. 63 m², located well-maintained 30s building in the Hoofddorppleinbuurt in Amsterdam Oud-Zuid. The apartment has a practical layout and has 3 rooms, including 2 bedrooms and a sunny west-facing balcony of approx. 7 m². The apartment has an energy label C and is equipped with insulating glazing!

The apartment is part of a professionally managed VvE and is located on private land (no leasehold!). The apartment is located in a quiet street right near shops, cafes/restaurants and public transport around the corner!

Hoofddorppleinbuurt

The apartment 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 Basic Fit gym, De Schinkel sports park, AVV Swift football club and Amsterdam, Hurley and Pinoké (Amsterdamse Bos) hockey clubs.

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.

Layout

Entrance:

The apartment is located on the first floor and is accessible via a communal staircase, which is shared with one other apartment.

Hall:

The entrance gives access to the central hall. From here you can reach the living room, kitchen, bathroom and both bedrooms. The apartment is fully equipped with ceilings with a height of approximately 2.75 meters.

Living room:

The living room is located at the front of the apartment and high ceilings. The 6.82 meters width of the house is immediately noticeable, which is reinforced by the uniquely designed bay window and window frames, which are made of insulating glass. There are several closets in the room.

Kitchen:

According to the classic layout, the kitchen is located at the rear of the apartment and is centrally located between the two bedrooms. From the kitchen there is access to the balcony.

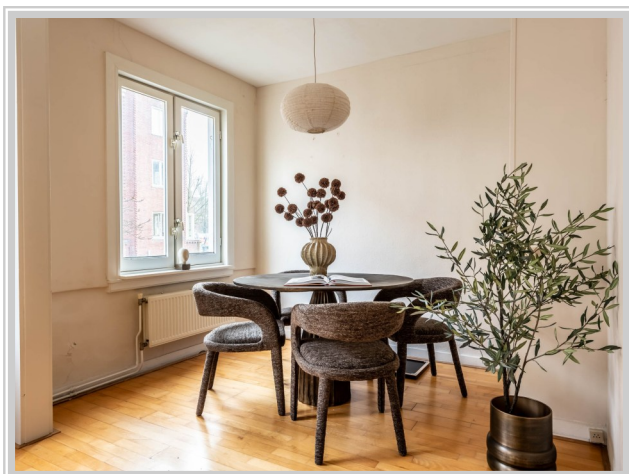
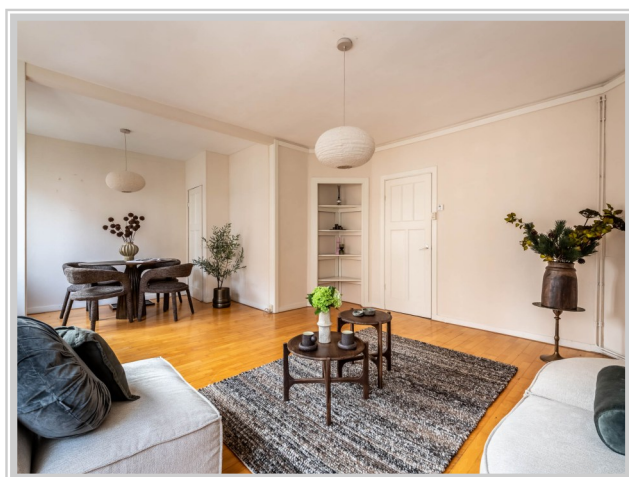
Bedrooms:

At the rear of the apartment there are two bedrooms, both with direct access to the balcony. The rooms have dimensions of 2.38 m x 3.97 m and 4.01 m x 2.34 m and offer space for a double bed, a spacious wardrobe and a desk.

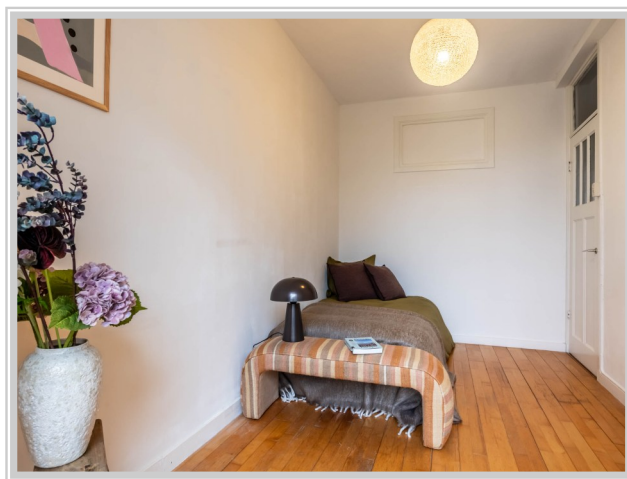
Bathroom:

The bathroom is accessible from the hall and is equipped with a shower, sink and toilet. The bathroom has mechanical ventilation and is made of white wall tiles and dark floor tiles.

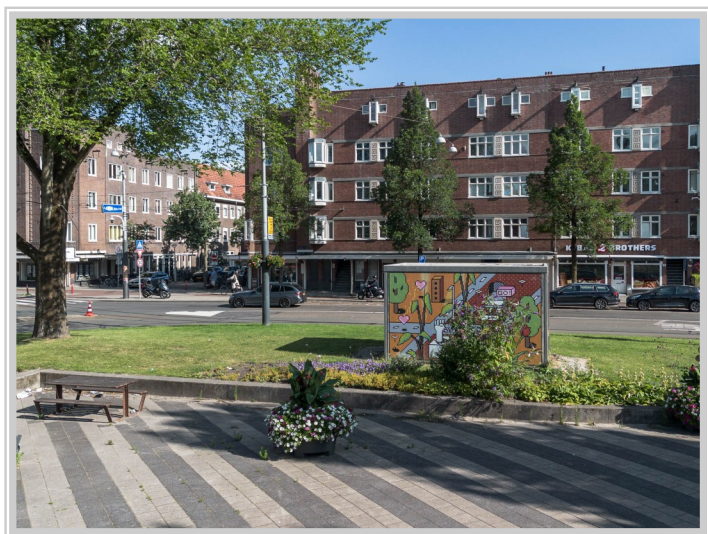
Foto's



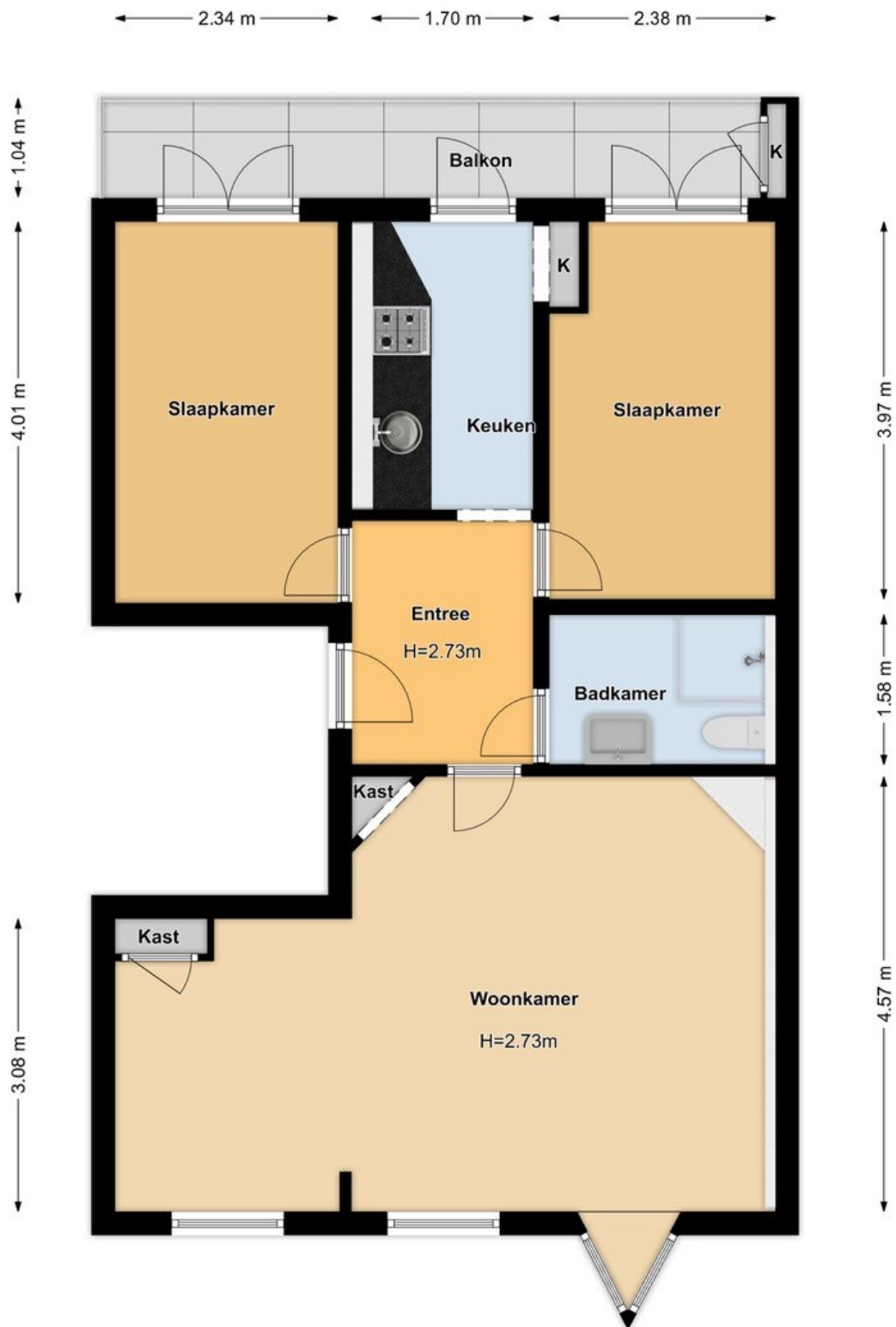
Foto's



Foto's



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.