



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIONEEL
DESKUNDIG

Leiduinstraat 22-I te Amsterdam



Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: Leiduinstraat 22-I

Vraagprijs: € 525.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

Thuis in de regio

Hoofddorppleinbuurt

De woning ligt in een gewilde woonomgeving, op loopafstand van winkels, supermarkten en horecagelegenheden aan het Hoofddorpplein, de Zeilstraat en de Amstelveenseweg. In de directe omgeving zijn er verschillende recreatiegebieden : Westlandgracht om de hoek waar je je bootje kunt neerleggen, het Vondelpark, het Nieuwe Meer, het Amsterdamse Bos en het Rembrandtpark. Ook zijn er diverse sportvoorzieningen in de buurt, zoals 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

Begane grond: Via een keurig trappenhuis wordt de entree bereikt op de eerste verdieping. Het trappenhuis is ruim en wordt gedeeld met één ander appartement.

1^e etage: U komt binnen in de hal die direct toegang geeft tot alle vertrekken binnen de woning

Aan de voorzijde is de ruime woonkamer met open keuken gelegen. De woonkamer is ruim opgezet met ruimte voor een riante zithoek en grote eettafel. De ruimte wordt gekenmerkt door een klassieke erker en hoge plafonds. Door de grote ramen komt er veel natuurlijk licht de ruimte binnen. De ruimte is net afgewerkt met strak stucwerk en een keurige vloer.

De open keuken is recent gerenoveerd (2023) en is voorzien van een grote kastenwand met verschillende inbouwapparatuur zoals een grote koelkast en vriezer, afwasmachine en combi-oven. De wand beschikt over veel bergruimte en een grijskleurig aanrechtblad.

Aan de achterzijde van de woning zijn twee enigszins gelijkwaardige slaapkamers gelegen. De eerste slaapkamer heeft afmetingen van (2,72m x 3,64m) en de tweede van (2,28m x 3,64m). De hoofdslaapkamer is voorzien van inbouwkast met wasmachine-aansluiting. Beide kamers beschikken over genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed, kasten en eventueel bureau. Via beide slaapkamers heeft u via openslaande deuren toegang tot het terras.

Het terras is zeer netjes onderhouden heeft een oppervlakte van ca. 13 vierkante meter. Het terras is georiënteerd op het Westen, waardoor je in de middag en avond van de zon kunt genieten.

De moderne badkamer is in het midden van het appartement gesitueerd en beschikt over net tegelwerk. De badkamer is in 2023 volledig gerenoveerd en voorzien van een ruime inlopdouche, wastafel met meubel en handdoekradiator.

In de hal is ook het separate toilet gelegen en is voorzien van een fontein.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 56 m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)
Aantal kamers: 3 waarvan, 2 slaapkamers
Buitenruimte: ca. 13m²
Energie label: D geldend tot 26-02-2036
Bouwjaar: 1934
Renovatie: 2023
CV-installatie: gas, bouwjaar, 2023, type ATAG P27c

Kadastrale gegevens

Gemeente : Sloten N/H
Sectie + nummer: O 2516 A9
Aandeel: 1/8
Eigen grond (geen erfpacht)

VVE

Aantal leden: 6 appartementsrechten
Professioneel beheer
Servicekosten: € 75-- per maand (per 2026)
Reserve Groot onderhoud: ca. € 12.500,--
MJOP: aanwezig
Kamer van Koophandel nummer: 51136449

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing
Notaris : ring Amsterdam
Oplevering: In overleg, kan spoedig



Engelse tekst

Unique apartment in a prime location in a quiet street in the Hoofddorpplein neighborhood, Amsterdam South! The apartment (approx. 56 m2), located on the first floor, has a spacious living room with open kitchen, two spacious equal bedrooms, a recently renovated bathroom and a sunken and licensed terrace (approx. 13m2) on the sunny west.

The apartment was renovated in 2023, with a new kitchen and bathroom installed, with the piping and stucco renewed.

The house is located on private land (no leasehold) and has energy label (D). The VvE is active, healthy and has an MJOP.

Hoofddorppleinbuurt

The house is located in a popular residential area, within walking distance of shops, supermarkets and restaurants on Hoofddorpplein, Zeilstraat and Amstelveenseweg. In the immediate vicinity there are several recreational areas: Westlandgracht around the corner where you can moor your boat, the Vondelpark, the Nieuwe Meer, the Amsterdamse Bos and the Rembrandtpark. There are also various sports facilities in the area, such as Basic Fit, Sportpark De Schinkel, football club AVV Swift and hockey clubs Amsterdam, Hurley and Pinoké (Amsterdamse Bos).

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

Ground floor: The entrance is reached on the first floor via a neat staircase. The stairwell is spacious and is shared with one other apartment.

1st floor: You enter the hall that gives direct access to all rooms within the house

At the front is the spacious living room with open kitchen. The living room is spacious with space for a spacious sitting area and large dining table. The space is characterized by a classic bay window and high ceilings. The large windows allow plenty of natural light to enter the space. The space has just been finished with sleek stucco and a neat floor.

The open kitchen has recently been renovated (2023) and is equipped with a large cupboard wall with various built-in appliances such as a large fridge and freezer, dishwasher and combi oven. The wall has plenty of storage space and a gray-colored countertop.

At the rear of the house are two somewhat equal bedrooms. The first bedroom has dimensions of (2.72m x 3.64m) and the second of (2.28m x 3.64m). The master bedroom has a built-in wardrobe with washing machine connection. Both rooms have enough space for a double bed, wardrobes and possibly a desk. Through both bedrooms you have access to the terrace through French doors.

The terrace is very well maintained and has an area of approximately 13 square meters. The terrace is oriented to the West, so you can enjoy the sun in the afternoon and evening.

The modern bathroom is located in the middle of the apartment and has neat tiling. The bathroom was completely renovated in 2023 and equipped with a spacious walk-in shower, washbasin with furniture and towel radiator.

The separate toilet is also located in the hall and is equipped with a fountain.

Key data home

Surface area: approx. 56 m² (NEN 2580 report available)
Number of rooms: 3 of which, 2 bedrooms
Outside space: approx. 13m²
Energy label: D valid until 26-02-2036
Year of construction: 1934
Renovation: 2023
Central heating system: gas, year of construction, 2023, type ATAG P27c

Cadastral data

Municipality : Sloten N/H
Section + number: O 2516 A9
Share: 1/8
Own land (no leasehold)

VvE

Number of members: 6 apartment rights
Professional management
Service costs: € 75 per month (per 2026)
Reserve Major maintenance: approx. € 12,500,--
MJOP: present
Chamber of Commerce number: 51136449

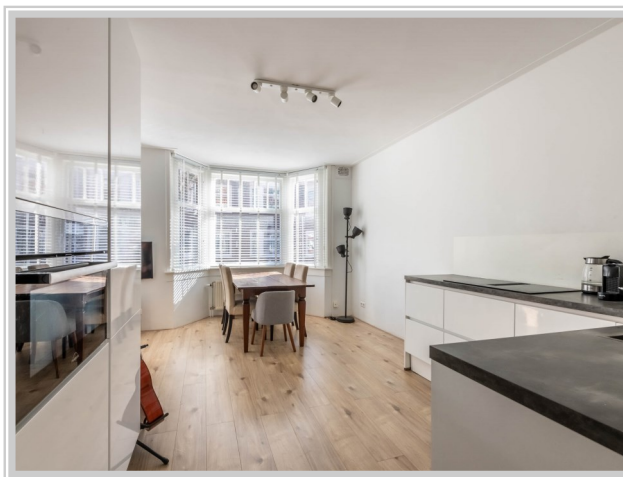
Other

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

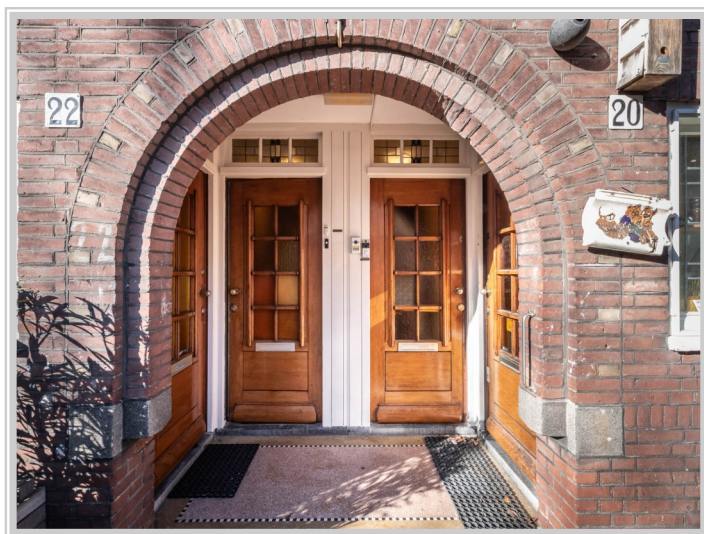
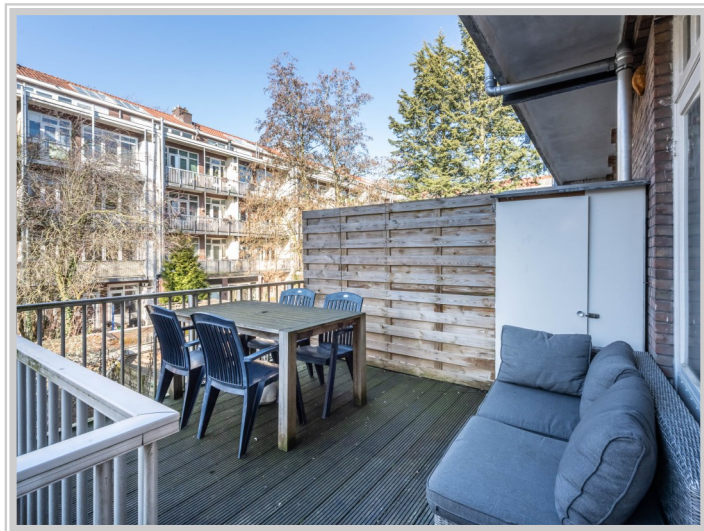
Foto's



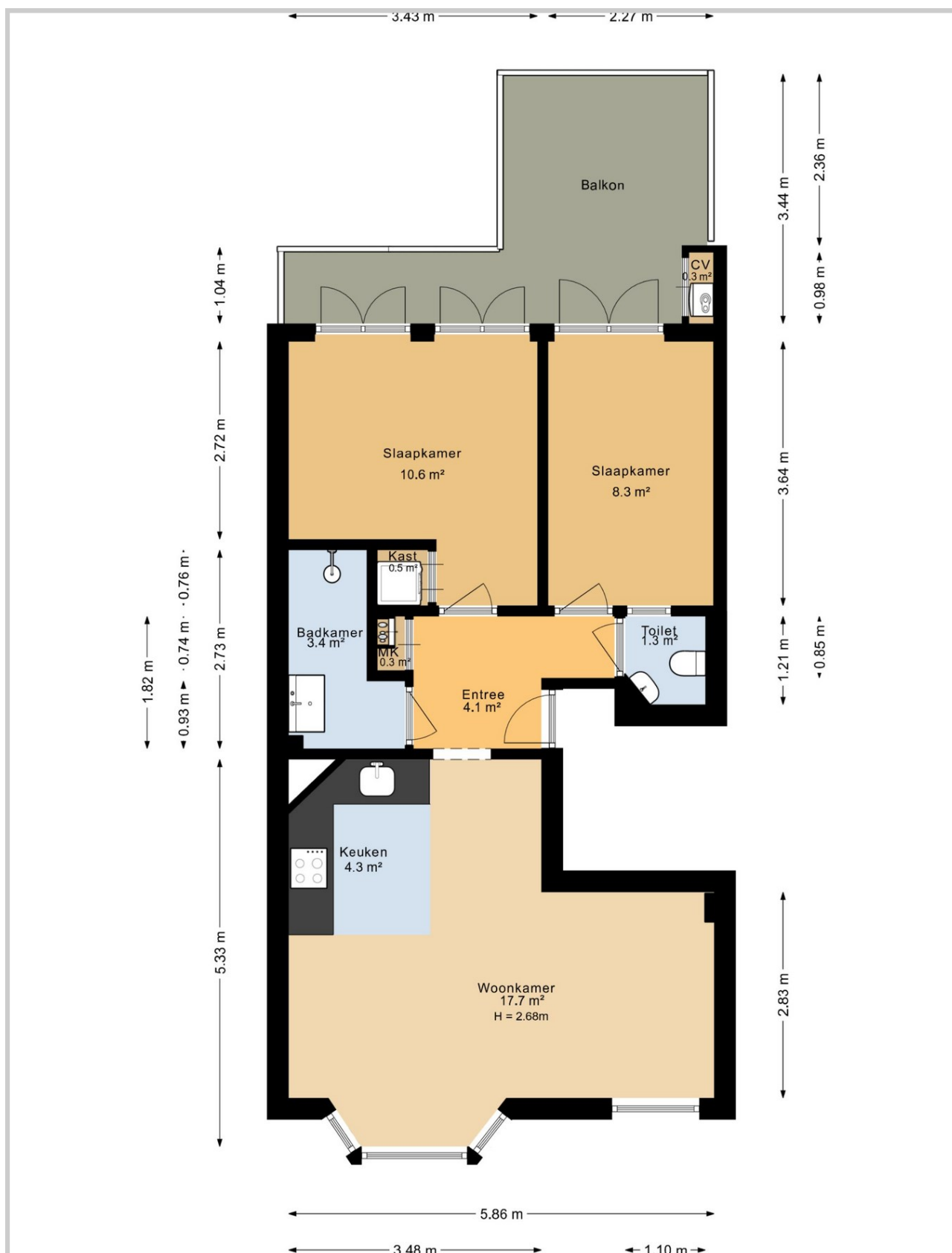
Foto's



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.