



# A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK  
PROFESSIEEL  
DESKUNDIG

## Aalsmeerweg 114-1 te Amsterdam



Vraagprijs € 550.000,- k.k.



# Amsterdam

Aalsmeerweg 114-1

Vraagprijs: € 550.000,-- 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 : 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 bijvoorbeeld Schiphol binnen 10 minuten per auto te bereiken is. Ook met de fiets is het gemakkelijk andere stadsdelen te bereiken; de Zuidas is bijvoorbeeld via een aangename fietsroute binnen 15 minuten bereikbaar.



# Indeling

## Eerste etage

De woning is gelegen op de eerste verdieping en beschikt over een eigen entree.

Via de entree komt u in de riante hal, die direct de karakteristieke sfeer van de woning weergeeft dankzij de glas-inloodramen. De hal biedt voldoende ruimte voor een garderobe en geeft toegang tot de verschillende vertrekken.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer met erker. Door de erker en de gunstige ligging valt hier veel natuurlijk daglicht naar binnen. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek. De aangrenzende zijkamer is momenteel in gebruik als tweede slaapkamer.

Aan de achterzijde ligt de ruime woonkeuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, afwasmachine en een inbouwoven. Er is voldoende ruimte voor een gezellige eettafel en daarnaast beschikt de keuken over een praktische opbergkast voor huishoudelijke spullen.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot het brede balkon op het westen. Het balkon strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en biedt een fraai uitzicht over een sedumdak en een groene, ruime binnentuin. Hier kunt u in de middag en avond heerlijk van de zon genieten. Tevens is er een handige vaste kast op het balkon aanwezig.

Grenzend aan de keuken bevindt zich de slaapkamer met badkamer en suite. De slaapkamer heeft een prettige afmeting van ca. 4,03 x 2,75 m, beschikt over twee vaste kasten en staat in directe verbinding met de badkamer. De badkamer is in 2024 vernieuwd en modern afgewerkt met nette wand- en vloertegels, en voorzien van een ligbad met douche en een wastafel.

Naast de badkamer bevindt zich een vaste kast met aansluiting voor de wasmachine en de netjes weggewerkte cv-installatie (2019).

Centraal in de woning ligt het separate toilet met fontein, uitgevoerd in dezelfde stijl als de badkamer. De woning is voorzien van een geïsoleerde vloer, strak stucwerk, HR++ beglazing en een geïsoleerd plafond.

## Zolderetage

Op de zolderetage is een separate berging van circa 8m<sup>2</sup> aanwezig, ideaal voor extra opslag, logeerkamer of werkplek. De zolderruimte beschikt over een groot raamkozijn en er is elektra, water en een afvoer aanwezig in de ruimte.



## Bijzonderheden

### Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 62,2 m<sup>2</sup> (NEN 2580 rapportage aanwezig)  
Aantal kamers: 2 waarvan 1 slaapkamer  
Buitenruimte: 6,1 m<sup>2</sup>  
Separate berging: 8 m<sup>2</sup> op de zolderetage  
Energie label: C geldend tot 27-03-2036  
Bouwjaar: 1935  
Verwarming: Intergas Hre 28/24 CW4 uit 2019 (dec)

### Kadastrale gegevens

Gemeente : Sloten N/H  
Sectie + nummer: O 2495 A42  
Aandeel: 9/1.000  
Eigen grond

### VVE

Aantal leden: 111  
Professioneel beheer Minerva  
Servicekosten: € 145,07,-  
Reservfonds per 31-12-2024 € 355.522,95  
MJOP: wel aanwezig, geldend tot 2025  
Huishoudelijk Reglement: wel aanwezig  
Kamer van Koophandel nummer: 34370490

### Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing  
Notaris : ring Amsterdam  
Oplevering in overleg



## Engelse text

**Spacious and bright 3-room apartment of approx. 62 m<sup>2</sup>, located in a characteristic Amsterdam 30s building. The house has a private storage room of approx. 8 m<sup>2</sup> on the top floor, a sunny west-facing balcony and a spacious kitchen. Authentic details such as stained glass windows, high ceilings, a bay window and original window frames have been beautifully preserved and combined with modern comfort, including double and HR++ glazing. In 2024, both the bathroom and the separate toilet are completely renovated.**

**The apartment has a wide balcony at the rear facing west. At the front, the bay window, in combination with the large windows, provides pleasant and natural light.**

**Located in a quiet and child-friendly street in Amsterdam Oud-Zuid, with excellent accessibility and all daily amenities within easy reach.**

**The house is part of an active and professionally managed VvE and is located on private land (so no leasehold). The apartment has an energy label C.**

### **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: 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 that Schiphol Airport, for example, can be reached within 10 minutes by car. It is also easy to reach other parts of the city by bike; the Zuidas, for example, can be reached within 15 minutes via a pleasant cycling route.

### **Layout**

#### **First floor**

The house is located on the first floor and has its own entrance.

Through the entrance you enter the spacious hall, which immediately reflects the characteristic atmosphere of the house thanks to the stained glass windows. The hall offers enough space for a wardrobe and gives access to the various rooms.

At the front is the bright living room with bay window. Due to the bay window and the favorable location, a lot of natural daylight enters here. The living room offers plenty of space for a comfortable sitting area. The adjoining side room is currently used as a second bedroom.

At the rear is the spacious kitchen, equipped with various built-in appliances, including a gas stove, dishwasher and a built-in oven. There is enough space for a cozy dining table and the kitchen also has a practical storage cupboard for household items.

From the kitchen you have access to the wide west-facing balcony. The balcony extends over the full width of the house and offers a beautiful view over a sedum roof and a green, spacious courtyard garden. Here you can enjoy the sun in the afternoon and evening. There is also a handy closet on the balcony.

Adjacent to the kitchen is the bedroom with bathroom en suite. The bedroom has a pleasant size of approx. 4,03 x 2,75 m, has two closets and is directly connected to the bathroom. The bathroom was renovated in 2024 and has a modern finish with neat wall and floor tiles, and equipped with a bath with shower and a sink.

Next to the bathroom is a closet with connection for the washing machine and the neatly concealed central heating system (2019).

In the center of the house is the separate toilet with fountain, designed in the same style as the bathroom. The house has an insulated floor, sleek stucco, HR ++ glazing and an insulated ceiling.

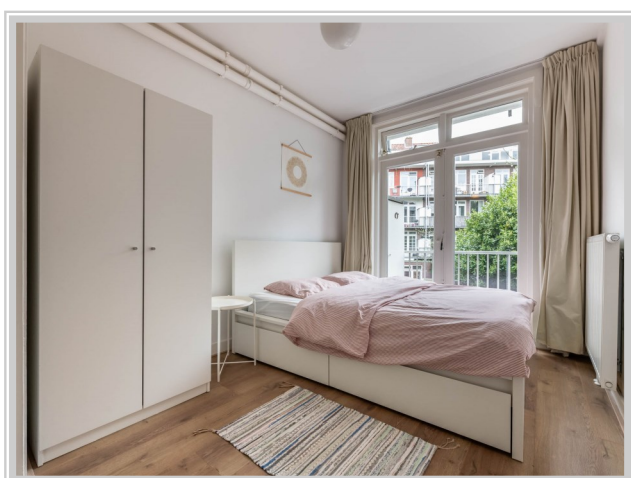
#### **Attic floor**

On the attic floor there is a separate storage room of approximately 8m<sup>2</sup>, ideal for extra storage, guest room or workplace. The attic space has a large window frame and there is electricity, water and a drain in the room.

# Foto's



## Foto's



Foto's

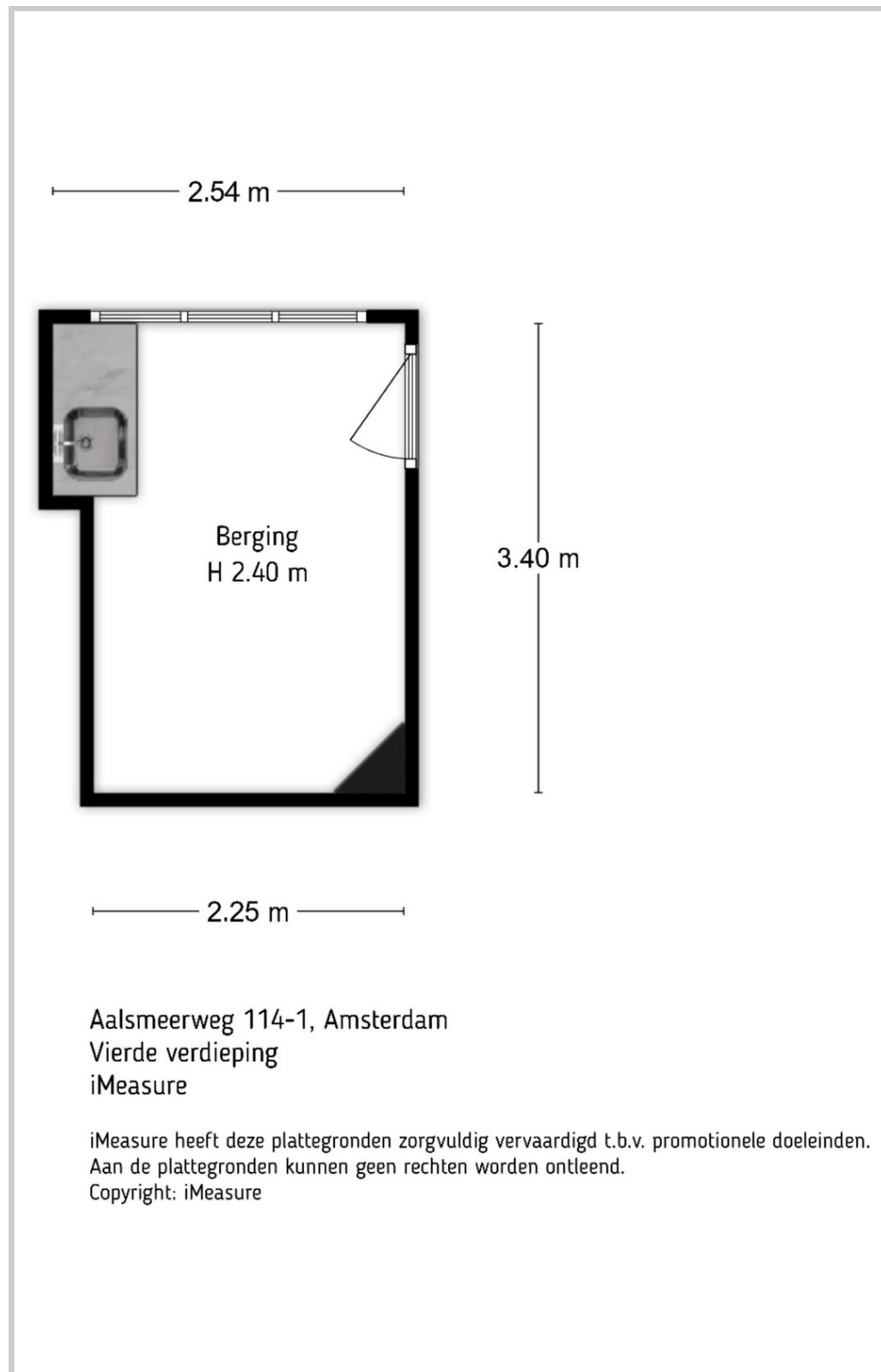


# Plattegrond



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 voordeweeks 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), Watergraafsmeer, 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](mailto:info@awsabel.nl)

Twitter @AWSabel

Website [www.awsabel.nl](http://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 eurocent per km.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.