



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Fregatstraat 17 te Amsterdam



Vraagprijs € 850.000,- k.k.

Amsterdam

Fregatstraat 17

Vraagprijs: € 850.000 ,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

Thuis in de regio

Prachtig afgewerkte en moderne eengezinswoning van circa 129 m², met maar liefst 4 ruime slaapkamers op een centrale locatie in Amsterdam Noord. De woning beschikt over een zonnige achtertuin op het zuidwesten en is gelegen in een kindvriendelijke wijk met veel groen en voorzieningen. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de Noord/Zuidlijn, de pont en de uitvalswegen (IJ-tunnel en ring A10) is de bereikbaarheid uitstekend.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van stadsverwarming (geen gas!), vloerverwarming, HR++ glas en mechanische ventilatie. De woning is gestuukt, voorzien van een moderne keuken en badkamer en PVC vloeren.

Dit is de kans om comfortabel en ruim wonen te combineren met het leven in de stad Amsterdam, terwijl je geniet van rust, groen en een hoogwaardig afwerkingsniveau!



Indeling

Begane grond: Via de entree kom je in de ruime ontvangsthall met garderobe, meterkast en een separaat toilet met fonteintje. Vanuit de hal bereik je de woonkamer. De begane grond is voorzien van een fraaie visgraat PVC vloer met vloerverwarming en recent strak gestuukte wanden en plafonds (2025), wat zorgt voor een modern en hoogwaardig afwerkingsniveau.

Aan de voorzijde is de moderne open keuken gesitueerd, voorzien van diverse Siemens inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, combi / stoom -oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. De woonkamer heeft een prettige diepte en wordt gekenmerkt door de grote glazen pui aan de achterzijde, waardoor de ruimte als zeer licht en ruimtelijk te omschrijven is. De tuin vormt hierdoor een naadloos verlengstuk van de woonkamer.

De achtertuin is fraai aangelegd, gelegen op het zuidwesten en biedt de mogelijkheid om tot in de avond van de zon te genieten. De tuin beschikt over een houten berging van ca. 5m² en over een achterom met afsluitbare poort.

Eerste etage: Vanuit de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar, waarvan één ruime slaapkamer aan de voorzijde en twee slaapkamers aan de achterzijde. De modern afgewerkte badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche, tweede toilet en een dubbele wastafel met wastafelmeubel.

Tweede etage: Op de bovenste etage bevindt zich een ruime en veelzijdige verdieping. Deze open ruimte, voorzien van een dakraam, is momenteel in gebruik als werkruimte, maar kan uitstekend dienen als vierde slaapkamer. Daarnaast is het mogelijk om deze verdieping op te delen, waardoor een vijfde slaapkamer gerealiseerd kan worden. Op deze verdieping bevinden zich tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals de mechanische ventilatie. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig en de hoge nok zorgt voor een ruimtelijk en aangenaam gevoel.

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan het comfortabele woonklimaat.



Bijzonderheden

Erfpacht

De woning is gelegen op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. De canon is afgekocht tot en met 31 maart 2061.

Verkoper heeft reeds de overstap gemaakt naar het nieuwe erfpachtstelsel (AB2016), waarbij de canon na deze periode is vastgezet op € 1.314,72 per jaar (jaarlijks geïndexeerd).

Duurzaamheid

De woning is gasloos, volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing. Met energielabel A is sprake van een energiezuinige en toekomstbestendige woning.

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 129 m²

Perceeloppervlakte: ca. 109 m²

Aantal kamers: 5, waarvan 4 slaapkamers (5e mogelijk)

Energielabel: A

Isolatie: Volledig geïsoleerd, HR++ beglazing

Verwarming: Stadswarmte, Vloerverwarming door de gehele woning

Bouwjaar: 2015

Tuinligging: Zuidwest

Overig

Erfpacht afgekocht tot en met 31 maart 2061, daarna vastgekleit onder gunstige voorwaarden

Zeer kindvriendelijke en groene woonomgeving

Gunstige ligging nabij Noord/Zuidlijn

Oplevering in overleg



Engelse text

Beautifully finished and modern family home of approx. 129 m², featuring no fewer than 4 spacious bedrooms, located in a central area of Amsterdam North.

The property boasts a sunny southwest-facing backyard and is situated in a child-friendly neighborhood with plenty of greenery and amenities. Thanks to its convenient location near the North/South metro line, ferry connections, and main roads (IJ tunnel and A10 ring road), accessibility is excellent.

The home is fully insulated and equipped with district heating (no gas), underfloor heating throughout, HR++ glazing, and mechanical ventilation. It has smooth plastered walls, a modern kitchen and bathroom, and PVC flooring.

This is your chance to combine comfortable and spacious living with city life in Amsterdam, while enjoying peace, greenery, and a high-quality finish!

Surroundings

The property is located on a quiet street (Fregatstraat) in a child-friendly residential area, right next to a park and just behind the characteristic Buiksloterdijk and the historic Buiksloterkerk. The neighborhood is known for its abundant greenery, playgrounds, and spacious layout.

The nearby Koopvaardersplantsoen offers plenty of space for children to play. In addition, Noorderpark, the creative NDSM Wharf, and the recreational area Het Twiske are all within easy reach, offering a wide range of leisure activities.

For daily groceries, you can visit the covered shopping center Banne, which includes Lidl, Plus, Kruidvat, and various specialty stores, as well as a public library.

This is also an ideal location for families, with several primary and secondary schools and daycare centers nearby.

On a culinary and cultural level, the area offers a variety of restaurants, cafés, and emerging hotspots. Within a short cycling distance, you'll find places such as FC Hyena, the Eye Filmmuseum, and Pathé Boven 't Y. The NDSM Wharf, just a few minutes away by bike, provides ferry connections to Central Station and hosts festivals, restaurants, and terraces like Pllek, IJver, and Noorderlicht throughout the year.

Layout

Ground floor:

Through the entrance, you reach a spacious hall with wardrobe, meter cupboard, and a separate toilet with washbasin. From the hall, you enter the living room. The ground floor features an elegant herringbone PVC floor with underfloor heating and recently plastered walls and ceilings (2025), creating a modern and high-end finish.

At the front is the modern open kitchen, equipped with various Siemens built-in appliances, including an induction hob, extractor hood, combi/steam oven, dishwasher, and fridge-freezer.

The living room is generously proportioned and characterized by a large glass façade at the rear, making the space bright and airy. The garden forms a seamless extension of the living area.

The backyard is beautifully landscaped, southwest-facing, and allows you to enjoy the sun well into the evening. It includes a wooden shed of approx. 5 m² and a rear entrance with a lockable gate.

First floor:

The landing provides access to three bedrooms: one spacious bedroom at the front and two bedrooms at the rear. The modern bathroom is fully tiled and features a walk-in shower, a second toilet, and a double washbasin with vanity unit.

Second floor:

The top floor offers a spacious and versatile area. Currently used as a workspace, this open area with a skylight can easily serve as a fourth bedroom. It is also possible to divide the space to create a fifth bedroom.

This floor also houses connections for a washing machine and dryer, as well as the mechanical ventilation system. Practical storage space is available behind the knee walls, and the high ridge provides a pleasant sense of space.

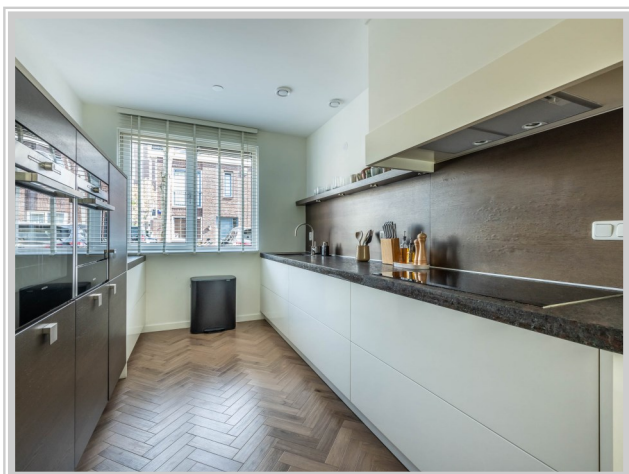
The entire home is equipped with underfloor heating, contributing to a comfortable indoor climate.

Leasehold

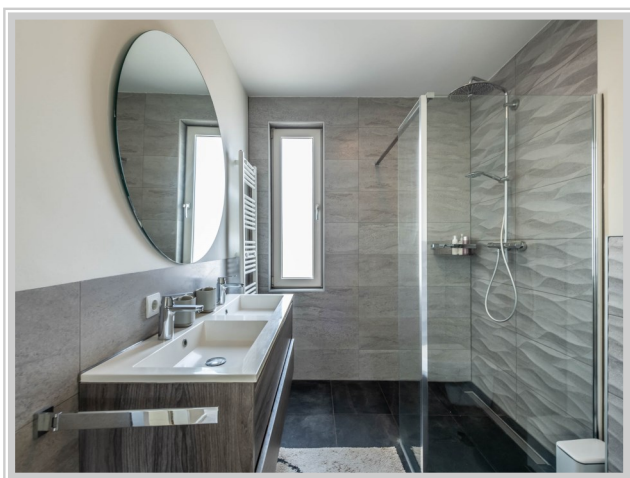
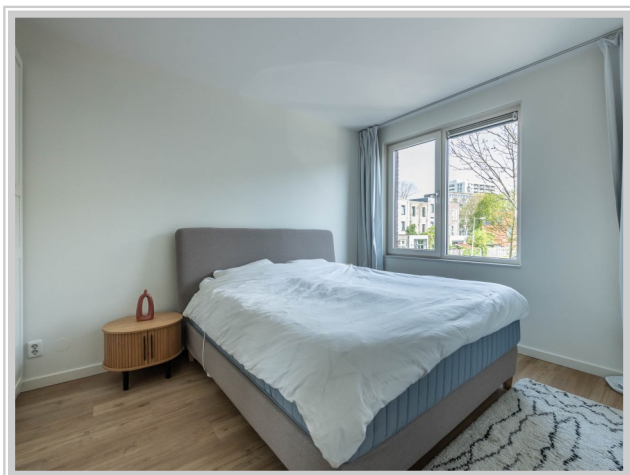
The property is located on leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam. The ground rent has been prepaid until March 31, 2061.

The seller has already switched to the new leasehold system (AB2016), with the ground rent fixed at €1,314.72 per year thereafter (indexed annually).

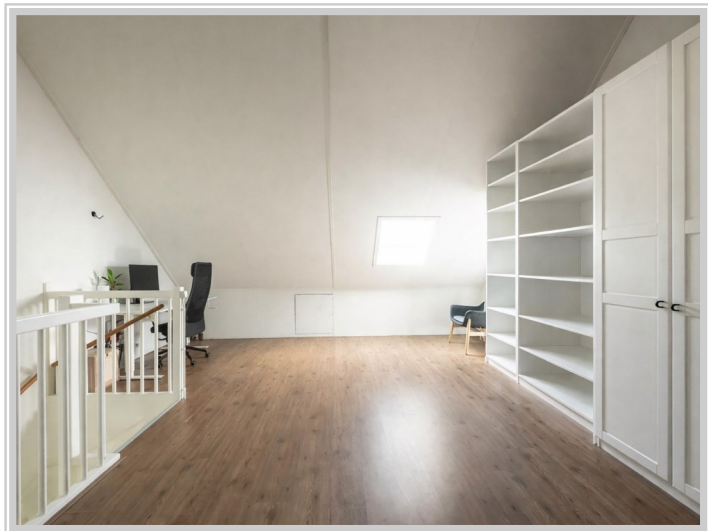
Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



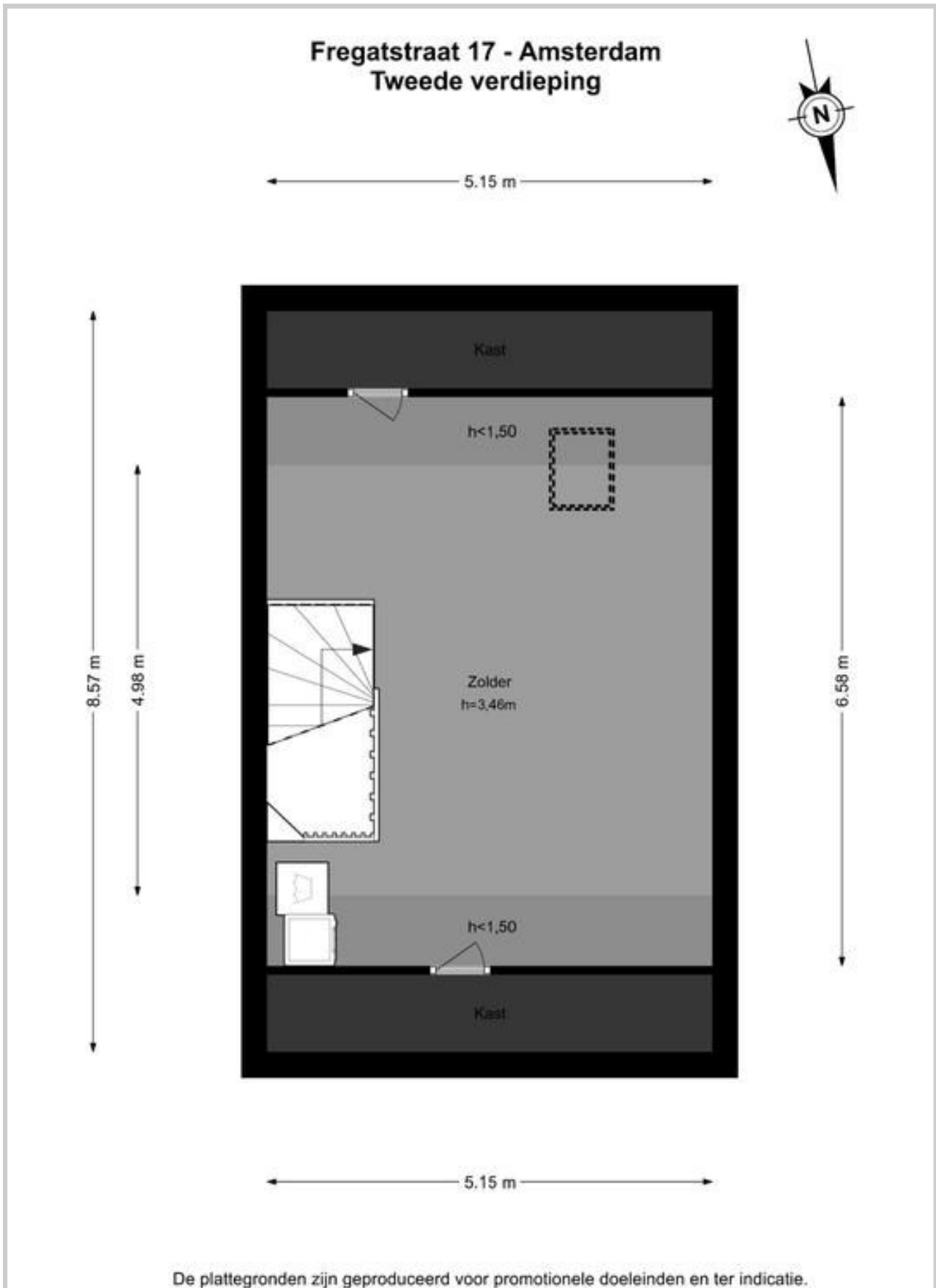
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

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 doordeeweeks 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

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 eurocent per km.

Gunning

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