



# A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK  
PROFESSIEEL  
DESKUNDIG

## Willemskerkstraat 23A te Amsterdam



Vraagprijs € 575.000,- k.k.



# Amsterdam

Straat: Willemskerkstraat 23A

Vraagprijs: € 575.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

## Thuis in de regio

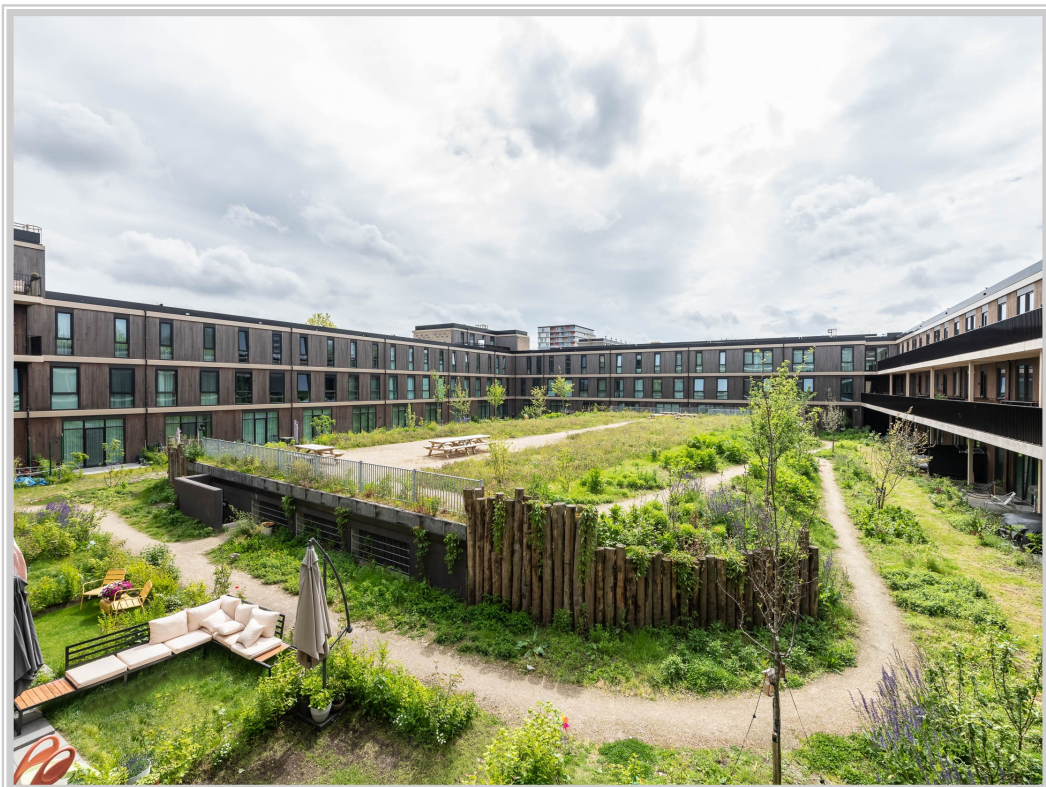
### Nieuw West

De woning is gelegen in een rustige en geliefde woonomgeving in Amsterdam Nieuw-West, met diverse voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand bevinden zich verschillende winkels, supermarkten en horecagelegenheden aan onder andere het Osdorpplein, Akerpoort, de Sierplein, en de Pieter Calandlaan. In de directe omgeving liggen meerdere recreatiegebieden zoals het Sloterpark, met de Sloterplas, het Botteskerkpark, met een Stadsboederij, de Tuinen van West, Rembrandtpark en het Vondelpark. Ook zijn er diverse sportvoorzieningen in de buurt, waaronder sportscholen, tennisverenigingen en voetbalclubs. Bovendien zijn op loopafstand van de woning 4 speeltuintjes te vinden waar kinderen heerlijk kunnen spelen.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn er meerdere supermarkten en specialzaken in de directe omgeving aanwezig. Daarnaast kent de buurt een gevarieerd aanbod aan gezellige cafés, restaurants en koffiezaken. Scholen, kinderopvanglocaties en andere voorzieningen bevinden zich eveneens op korte afstand van de woning.

### Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de woning is uitstekend. Diverse tram-, metro- en busverbindingen bevinden zich op loopafstand, waaronder verbindingen richting Station Lelylaan, Amsterdam Zuid en het centrum van Amsterdam.



# Indeling

## Indeling

### Begane grond:

Bij binnenkomst betreedt u de ruime hal met ruimte voor een garderobe en kast. De stadsverwarming is zorgvuldig weg-gewerkt in de hal (kast) en er is een separaat toilet met fontein aanwezig.

Via de hal betreedt u de moderne keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals: koel/-vriescombinatie, een 4-pits inductiekookplaat, afwasmachine en combi-oven. De keuken is modern uitgevoerd met een groot werkblad (eikenkleurig) en veel kastruimte.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de riante woonkamer. De woonkamer beschikt over hoge plafonds, pvc-vloer en is netjes afgewerkt met keurig stuc- en schilderwerk. Dankzij de gunstige ligging in het blok en de grote raampartijen aan de achterzijde komt er veel natuurlijk licht naar binnen en heeft de woning een aangenaam uitzicht over de binnentuin! De woonkamer is ruim opgezet en beschikt over voldoende ruimte voor een riante eettafel en zithoek.

Via openslaande deuren wordt de tuin op het zuiden bereikt, waar je geniet van veel zon. Door de prettige afmetingen (21m<sup>2</sup>), kan je er met gemak een fijne lounge en buitentafel kwijt.

In het midden van het complex is de gemeenschappelijke binnentuin, waar kinderen kunnen spelen en er gezellig gedi-neerd kan worden met de burens.

Centraal in de woonkamer bevindt zich de inpandige trap naar de eerste verdieping.

### Eerste etage:

Via de trap bereik je de overloop, deze biedt toegang tot alle vertrekken op de eerste etage. Er zijn twee ruime, gelijk-waardige slaapkamers aanwezig. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft afmetingen van 4,41m x 3,65m. De tweede kamer is gelegen aan de voorzijde en heeft afmetingen van 4,05m x 3,65m. Beide kamers beschikken over veel ruimte voor zowel een tweepersoonsbed, kasten en een bureau. Eventueel biedt de slaapkamer aan de ach-terzijde de mogelijkheid om verdeeld te worden in 2 slaapkamers, zodat eenvoudig een derde slaapkamer te creëren is.

In het midden van de hal bevindt zich de ruimtelijke en luxe badkamer. Deze is volledig uitgevoerd in net tegelwerk en beschikt over een inloopdouche, zwevend toilet en een wastafel met meubel.

Tevens bevindt zich centraal op de verdieping een praktische wasruimte annex bergruimte. Deze is voorzien van een was-machine-aansluiting en WTW systeem.



## Bijzonderheden

### Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 87,50 m<sup>2</sup> (NEN 2580 rapportage aanwezig)  
Aantal kamers: 3 waarvan 2 slaapkamers  
Buitenruimte: 20,60 m<sup>2</sup>  
Energie label: A+++ geldend tot 23-09-2034  
Bouwjaar: 2024  
Verwarming: stadswarmte

### Kadastrale gegevens

Gemeente: Sloten N.H.  
Sectie + nummer: I 6861 A5  
Aandeel: 90/4.701  
Erfpacht: Eeuwigdurend recht van erfpacht  
Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht!  
Algemene Bepalingen Gemeente Amsterdam: 2016

### VVE

Aantal leden: 84 appartementsrechten  
Professioneel beheer  
Servicekosten woning: € 112,64,- per maand  
Servicekosten parkeerplek: € 45,74,- per maand  
Onderhoudsreserve: € 4.583,26,-  
MJOP: Aanwezig

### Overig

Notaris : ring Amsterdam  
Oplevering in overleg



## Engelse text

**Spacious, bright and well-laid out modern maisonette (88m<sup>2</sup>) with garden and parking on a quiet street in the Nieuw West district. This ready-to-move-in house has two spacious living floors, with open kitchen and living room, which offers direct access to the south-facing garden through French doors, 2/3 spacious bedrooms and a modern bathroom. The house has recently been completed with all the luxury of our time, underfloor heating, solar panels, HR++ glazing, district heating and a heat recovery system. Thanks to the smart layout, high ceilings and good finish with, among other things, PVC floors, the house is very spacious and ready to move into!**

**The house has energy label A+++ (!), and is located on perpetually bought off leasehold. The house is part of an active and healthy VvE, the apartment also has a parking space in the underground parking basement and closed bicycle shed with allocated spaces. The complex has been built with a high quality of life in mind, with the luxury of a wonderful new-build home!**

### **Amsterdam Nieuw West**

The house is located in a quiet and popular residential area in Amsterdam Nieuw-West, with various amenities within easy reach. Within walking distance are various shops, supermarkets and restaurants on Osdorpplein, Akerpoort, Sierplein, and Pieter Calandlaan, among others. In the immediate vicinity are several recreational areas such as the Sloterpark, with the Sloterpas, the Botteskerkpark, with a Stadsboederij, the Gardens of West, Rembrandtpark and the Vondelpark. There are also various sports facilities nearby, including gyms, tennis clubs and football clubs. In addition, within walking distance of the house there are 4 playgrounds where children can play.

For daily shopping, there are several supermarkets and specialty shops in the immediate vicinity. In addition, the neighborhood has a varied range of cozy cafes, restaurants and coffee shops. Schools, childcare locations and other facilities are also a short distance from the house.

### **Accessibility**

The accessibility of the house is excellent. Various tram, metro and bus connections are within walking distance, including connections to Station Lelylaan, Amsterdam Zuid and the center of Amsterdam.

By car you are within a few minutes on the Ring A10, A4 and A9. This makes Schiphol, the Zuidas and surrounding cities easily accessible. In addition, there is ample parking in the area.

### **Layout**

#### **Ground floor:**

Upon entering you enter the spacious hall with space for a wardrobe and closet. The district heating has been carefully concealed in the hall (cupboard) and there is a separate toilet with fountain.

Through the hall you enter the modern kitchen. The kitchen is equipped with various built-in appliances such as: fridge / freezer, a 4-burner induction hob, dishwasher and combi oven. The kitchen is modern with a large worktop (oak color) and plenty of cupboard space.

Adjacent to the kitchen is the spacious living room. The living room has high ceilings, PVC flooring and is neatly finished with neat stucco and paintwork. Thanks to its convenient location in the block and the large windows at the rear, a lot of natural light enters and the house has a pleasant view over the courtyard garden! The living room is spacious and has enough space for a spacious dining table and sitting area.

Through French doors you reach the south-facing garden, where you can enjoy plenty of sun. Due to the pleasant dimensions (21m<sup>2</sup>), you can easily place a nice lounge and outdoor table.

In the middle of the complex is the communal courtyard garden, where children can play and have a nice dinner with the neighbors.

In the center of the living room is the indoor staircase to the first floor.

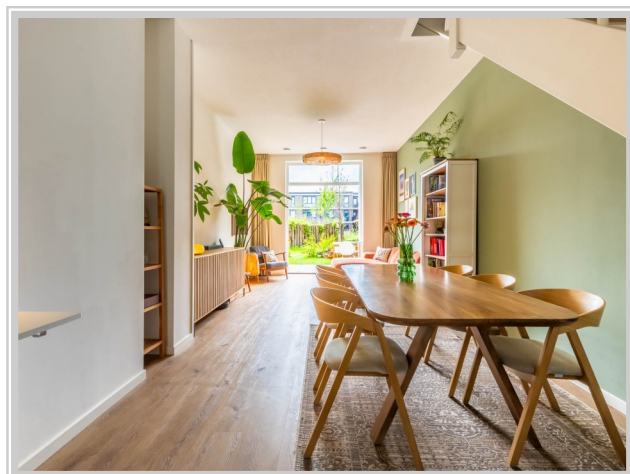
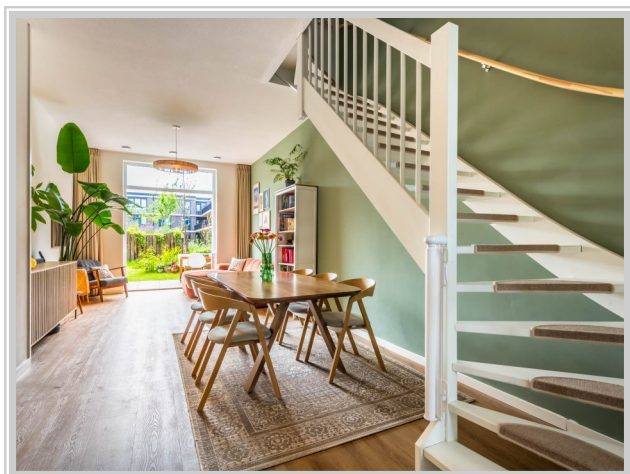
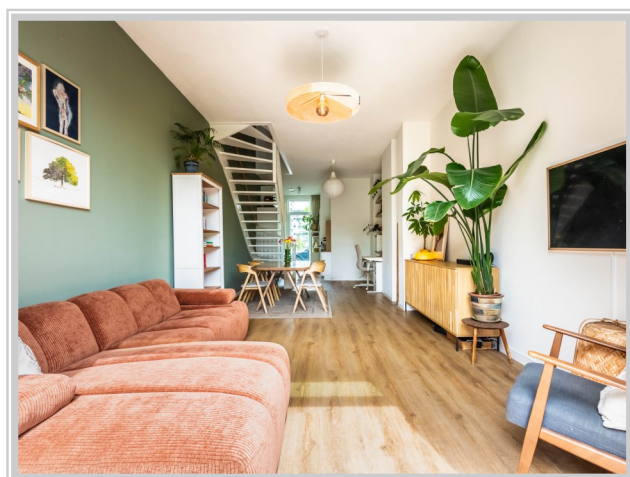
#### **First floor:**

Via the stairs you reach the landing, which provides access to all rooms on the first floor. There are two spacious, equal bedrooms. The master bedroom is located at the rear and has dimensions of 4.41m x 3.65m. The second room is located at the front and has dimensions of 4.05m x 3.65m. Both rooms have plenty of space for both a double bed, wardrobes and a desk. Optionally, the bedroom at the rear offers the possibility to be divided into 2 bedrooms, so that a third bedroom can easily be created.

In the middle of the hall is the spacious and luxurious bathroom. This is completely tiled and has a walk-in shower, floating toilet and a washbasin with furniture.

There is also a practical laundry room annex storage space in the middle of the first floor. This is equipped with a washing machine connection and heat recovery system.

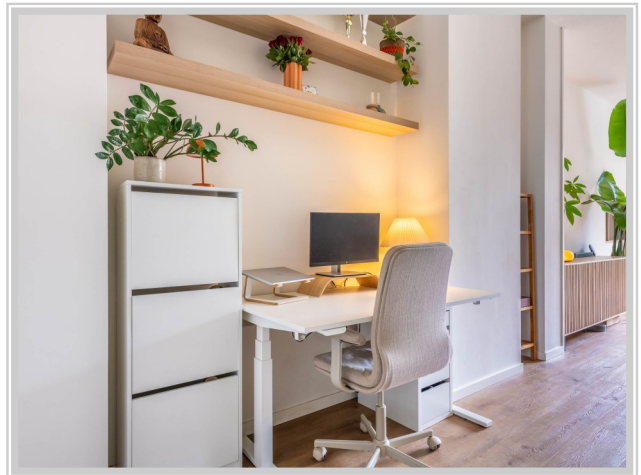
# Foto's



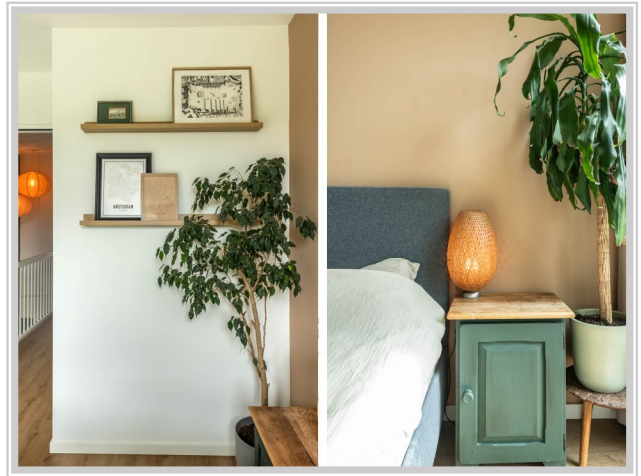
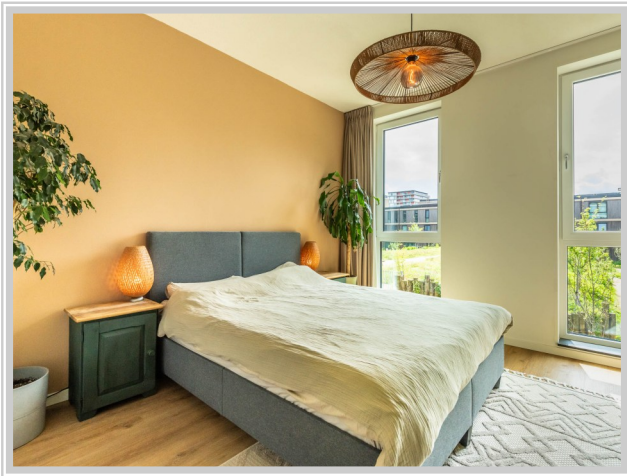
# Foto's



# Foto's



# Foto's

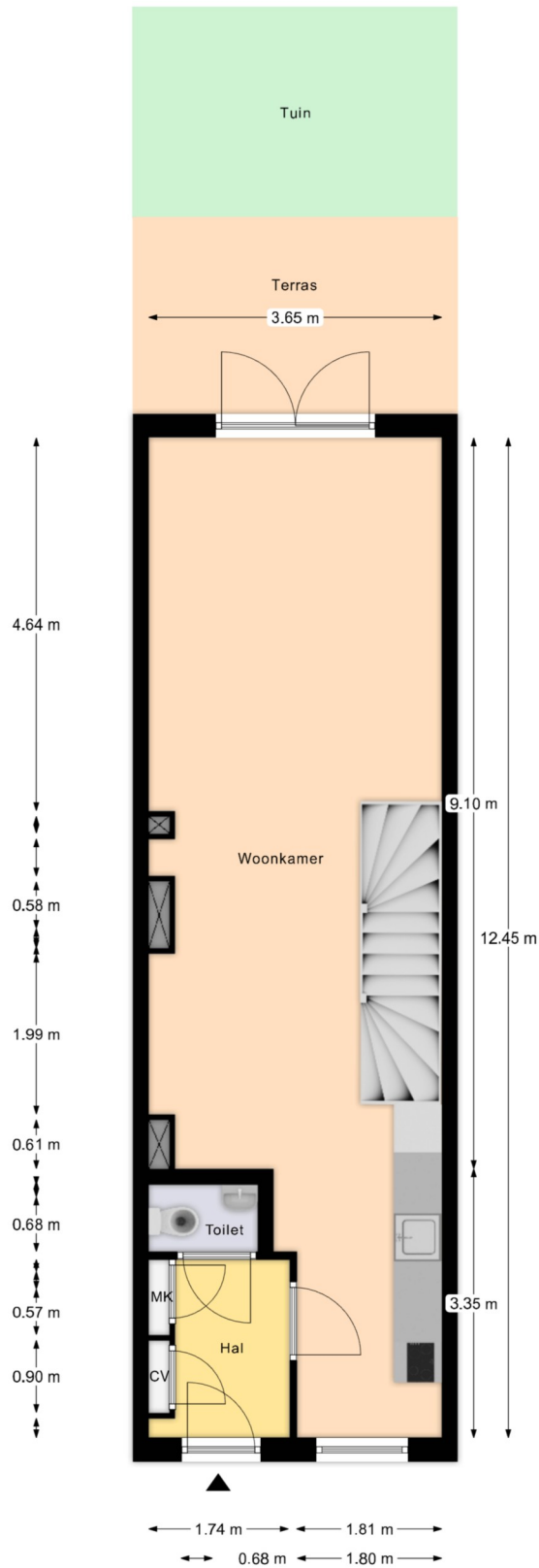


# Foto's



# Plattegrond

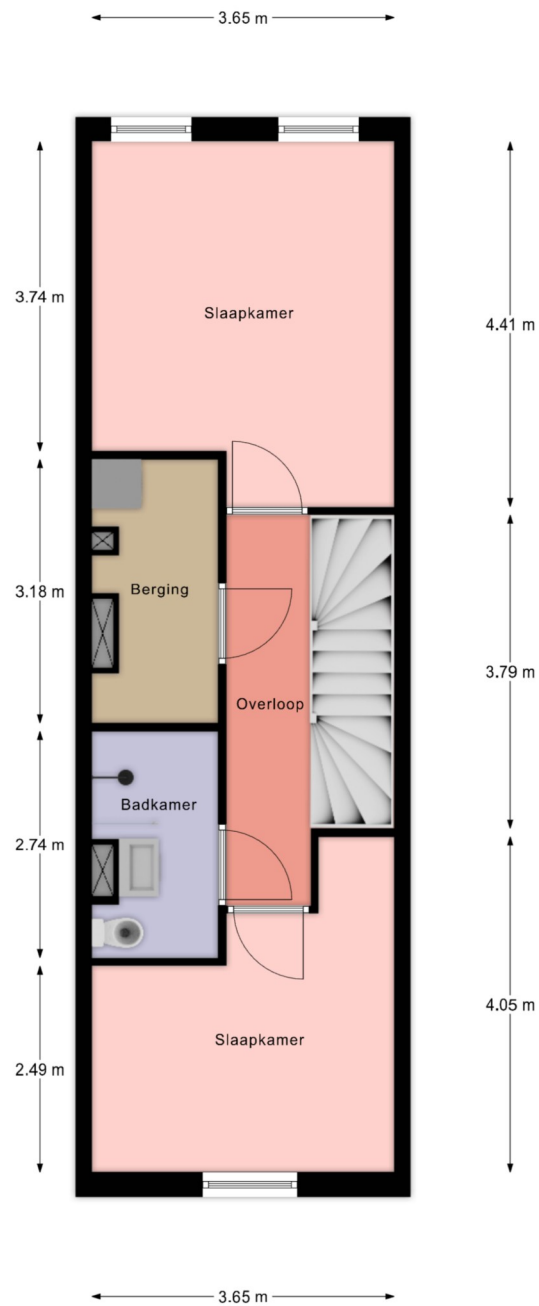
Begane grond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

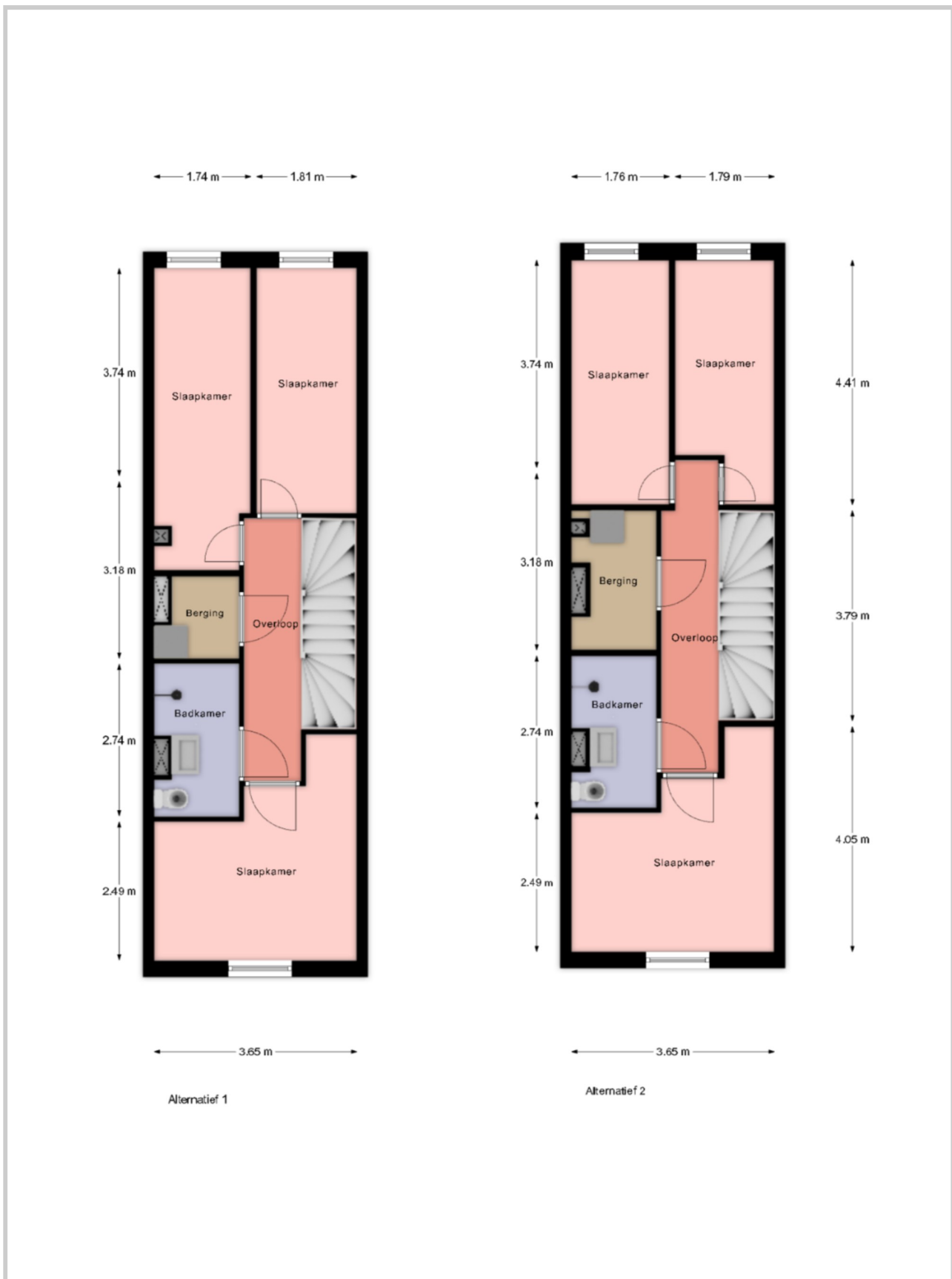
# Plattegrond

Verdieping 1



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

## Alternatieve 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](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.