



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Theophile de Bockstraat 77-3 te Amsterdam



Vraagprijs € 925.000,- k.k.

Amsterdam

Straat: Theophile de Bockstraat 77-3

Vraagprijs: € 925.000,-- k.k.

Aanvaarding: voorkeur medio juli 2026

Thuis in de regio

Omgeving

Deze zonnige woning ligt in de populaire Hoofddorpleinbuurt. Op loopafstand bevinden zich meerdere supermarkten en lokale delicatessenzaken, zoals een kaasboer, slager en wijnhandel op het Hoofddorplein. Daarnaast zijn er verschillende hippe restaurants, koffiezaken en bars in de buurt. Ook bevinden zich meerdere scholen in de directe omgeving, waaronder de Notenkraker en British School of Amsterdam.

In de directe omgeving bevinden zich diverse recreatiemogelijkheden, waaronder het Vondelpark, het Amsterdamse Bos en het Rembrandtpark, die allemaal op loop- of fietsafstand liggen. Het Theophile de Bockplantsoen ligt voor de deur, waardoor je aan de voorzijde vanuit het raam van dit uitzicht geniet.

Het appartement ligt direct naast het water van de Westlandgracht. Parallel aan de gracht loopt een rustige, groene straat met een weids uitzicht over het vaarwater. Dit alles zorgt voor een prettige en groene woonomgeving midden in Amsterdam-Zuid. De Westlandgracht is bovendien voorzien van speciale recreatie- en zwemplekken, inclusief hondenvrije grasstrandjes.

Daarnaast zijn er verschillende sportscholen en sportfaciliteiten in de buurt.

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 15 minuten te bereiken is.



Indeling

Lichte en karakteristieke dubbele bovenwoning van ca. 107 m² (131 m² BVO) gelegen op eigen grond (geen erfpacht!), met een creatieve en open indeling, gelegen in de geliefde Hoofddorppleinbuurt in Amsterdam-Zuid. De woning beschikt in totaal over 4 kamers, waaronder 3 slaapkamers en twee zonnige buitenruimtes op het zuiden (van ca. 6 m² en 10 m²). Aan de voorzijde is er een vrij en groen uitzicht over het Theophile de Bockplantsoen en het Rembrandtpark. Met de Westlandgracht, het Rembrandtpark en het Vondelpark in de directe nabijheid is dit een groene, loofrijke leefomgeving midden in Amsterdam-Zuid.

Kenmerkend is de moderne afwerking in combinatie met originele details. De woning is bovendien volledig voorzien van dubbel HR++ glas, vloer- en dakisolatie en beschikt over energielabel B.

Vanuit het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je op de tweede etage de deur die toegang geeft tot de woning.

Derde verdieping:

Via de trap bereik je de entree en de woonverdieping. De centrale overloop geeft toegang tot de unieke open en lichte woonruimte. Ook is de wc op deze etage vanuit de overloop bereikbaar.

De ruime woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over grote raampartijen en een erker met vrij uitzicht over het park en het plein. Door de vele ramen aan beide zijden en de gunstige ligging van de woning is er gedurende de gehele dag veel lichtinval.

De hoge plafonds met plafondlijsten, houten balkdetails en de stenen muur geven de ruimte een karakteristiek uiterlijk. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en eetruimte. Op deze verdieping ligt een houten vloer met originele details.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met kookeiland. De keuken is voorzien van Siemens inbouwapparatuur en beschikt over veel werk- en opbergruimte. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel.

De technische installaties en de meterkast zijn netjes weggewerkt in inbouwkasten.

Vanuit de keuken is er middels openslaande deuren of een aparte deur naast de eethoek toegang tot het zonnige balkon van ca. 6 m², gelegen op het zuiden aan de achterzijde.

Vierde verdieping:

Via de trap bereik je de vierde verdieping, waar het daklicht zorgt voor extra lichtinval in het trappenhuis en een open, loftachtige sfeer creëert. Voor het bouwkundig samenvoegen van de derde en vierde verdieping en het plaatsen van een dakterras is in 2012 een vergunning verleend. De dakkoepel is in 2015 volledig vernieuwd en uitgevoerd met gelaagd dubbelglas.

De overloop geeft toegang tot alle vertrekken op deze verdieping. Daarnaast is er een fijne extra ruimte ingericht als werkplek.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 107 m²
Aantal kamers: 5 waarvan 3 slaapkamers
Buitenruimte: 16 m² (6 m² balkon, 10 m² balkon)
Energie label: B geldend tot 23-04-2036
Isolatie: isolerende beglazing (HR ++), dakisolatie (2011 glaswol 7cm), Vloerisolatie (2012 fermacell)
Bouwjaar: 1934
Gerenoveerd in: 2021
Verwarming: C.V.: HR 107 ketel, bouwjaar: 2011

Kadastrale gegevens

Gemeente : Sloten (NH)
Sectie + nummer: O 3248 A7
Aandeel: 3/18

VVE

Aantal leden: 8
Professioneel beheer: Delair Vastgoedbeheer
Servicekosten: € 154,58 per maand
Reserve Groot onderhoud per 31-12-2025 € € 10.129,61
Kamer van Koophandel nummer: 34370303

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing
Notaris : ring Amsterdam
Oplevering: Bij voorkeur medio Juli 2026



Engelse text

Bright and characteristic double upstairs apartment of approx. 107 m² (131 m² GFA) located on private land (no leasehold!). with a creative and open layout, located in the popular Hoofddorpplein neighborhood in Amsterdam-Zuid. The house has a total of 4 rooms, including 3 bedrooms and two sunny south-facing outdoor spaces (of approx. 6 m² and 10 m²). At the front there is an unobstructed and green view over the Theophile de Bockplantsoen and the Rembrandtpark. With the Westlandgracht, the Rembrandtpark and the Vondelpark in the immediate vicinity, this is a green, leafy living environment in the middle of Amsterdam-Zuid.

Characteristic is the modern finish in combination with original details. The house is also fully equipped with double HR++ glass, floor and roof insulation and has energy label B.

neighbourhood

This sunny house is located in the popular Hoofddorpplein neighborhood. Within walking distance are several supermarkets and local delicatessens, such as a cheesemonger, butcher and wine shop on Hoofddorpplein. In addition, there are several trendy restaurants, coffee shops and bars in the area. There are also several schools in the immediate vicinity, including the Nutcracker and British School of Amsterdam.

There are various recreational opportunities in the immediate vicinity, including the Vondelpark, the Amsterdamse Bos and the Rembrandtpark, all of which are within walking or cycling distance. The Theophile de Bockplantsoen is in front of the door, so you can enjoy this view from the window at the front.

The apartment is located right next to the water of the Westlandgracht. Parallel to the canal is a quiet, green street with a wide view over the waterway. All this creates a pleasant and green living environment in the middle of Amsterdam-Zuid. The Westlandgracht is also equipped with special recreation and swimming areas, including dog-free grass beaches.

In addition, there are several gyms and sports facilities nearby.

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 15 minutes.

Layout

From the communal staircase you reach the door on the second floor that gives access to the house.

Third floor:

Via the stairs you reach the entrance and the living floor. The central landing gives access to the unique open and bright living space. The toilet on this floor is also accessible from the landing.

The spacious living room is located at the front of the house and has large windows and a bay window with an unobstructed view over the park and the square. Due to the many windows on both sides and the favorable location of the house, there is a lot of light throughout the day.

The high ceilings with ceiling moldings, wooden beam details and the stone wall give the space a characteristic appearance. The living room is in open connection with the kitchen and dining area. On this floor there is a wooden floor with original details.

At the rear is the open kitchen with cooking island. The kitchen is equipped with Siemens built-in appliances and has plenty of work and storage space. There is plenty of space for a large dining table.

The technical installations and the meter cupboard are neatly concealed in built-in cupboards.

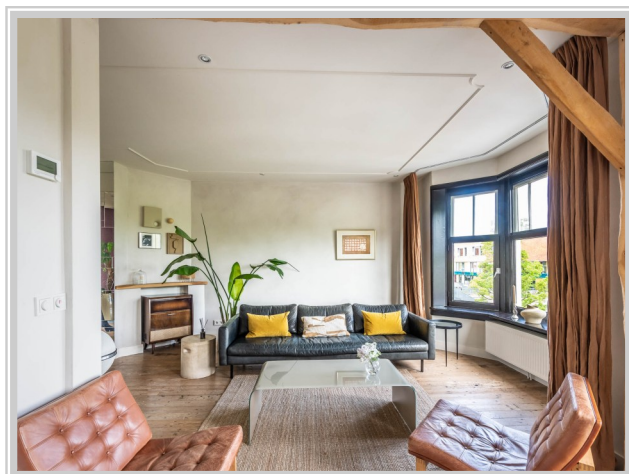
From the kitchen there is access to the sunny balcony of approx. 6 m², located on the south at the rear, through French doors or a separate door next to the dining area.

Fourth floor:

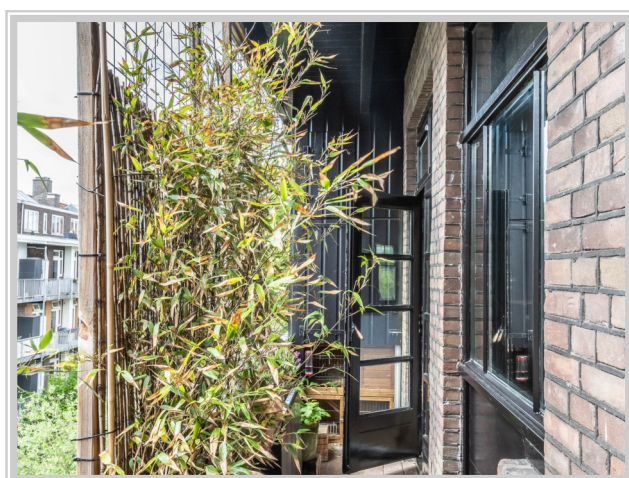
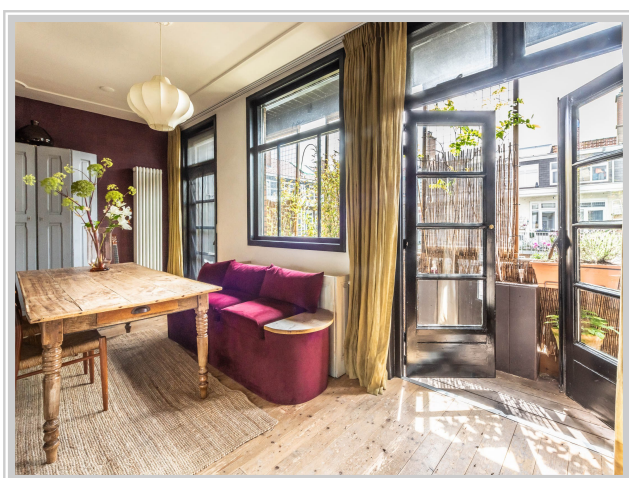
Via the stairs you reach the fourth floor, where the skylight provides extra light in the stairwell and creates an open, loft-like atmosphere. A permit was granted in 2012 for the structural merging of the third and fourth floors and the installation of a roof terrace. The roof dome was completely renovated in 2015 and equipped with laminated double glazing.

The landing gives access to all rooms on this floor. In addition, a nice extra space has been set up as a workplace.

Foto's



Foto's



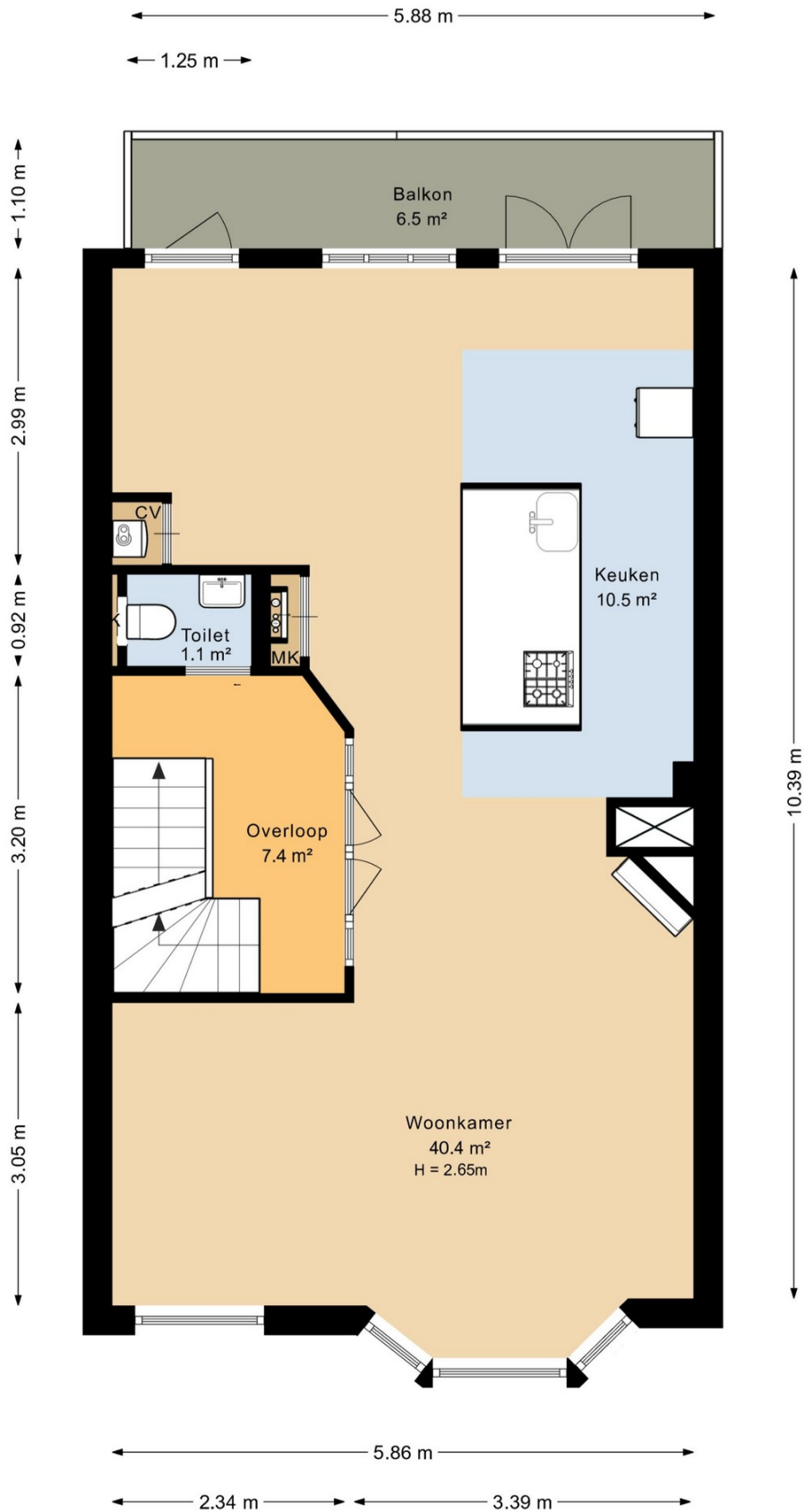
Foto's



Foto's

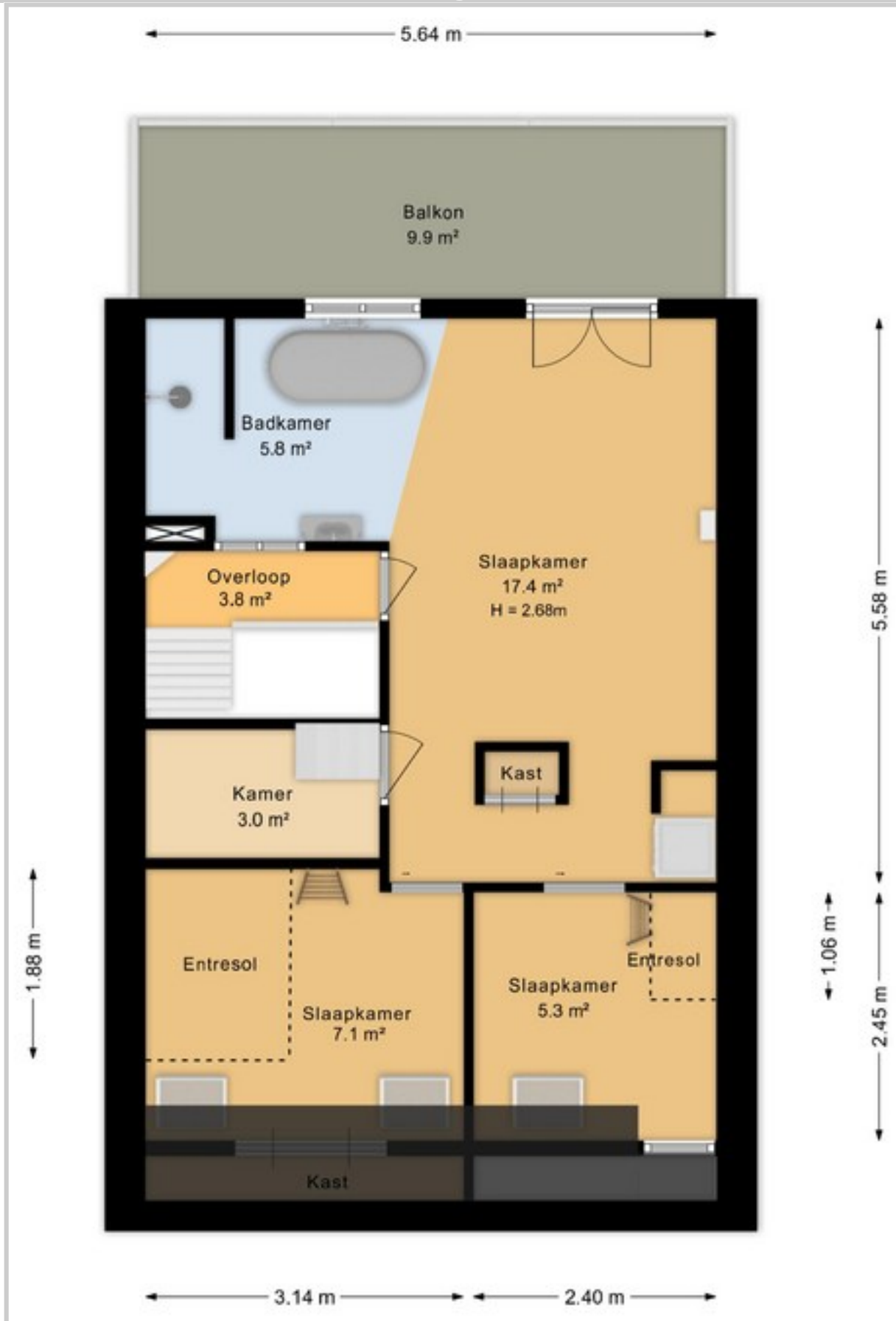


Plattegrond



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 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.