



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Abbenesstraat 9H te Amsterdam



Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Amsterdam

Abbenesstraat 9H

Vraagprijs: € 525.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

Thuis in de regio

Hoofddorppleinbuurt

De woning is gelegen in een gewilde woonomgeving. Op loopafstand van diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden aan het Hoofddorpplein, Zeilstraat en Amstelveenseweg. In de directe omgeving zijn er verschillende recreatiegebieden te vinden: het Vondelpark, het Nieuwe Meer, het Amsterdamse Bos en het Rembrandtpark. Ook zijn er diverse sportvoorzieningen in de buurt gelegen zoals sport-scholen Basic Fit, Sportpark De Schinkel, voetbalclub AVV Swift en hockeyclubs Amsterdam, Hurley en Pinnoké (Amsterdamse Bos).

De basisscholen "de Notenkraker" (openbaar) en "de Nautilus" (protestant-christelijk) zitten aan de Theophile de Bockstraat. Tevens zit de British School of Amsterdam in de directe omgeving (Schinkelbuurt).

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: eigen entree, met ruimte voor een garderobe. De ruimte beschikt over karakteristieke details, zoals glas-in-loodramen, in kenmerkende in Amsterdamse Schoolstijl wandtegels en originele deur.

Via de entree betreed je de hal [JC1.1] die toegang geeft tot de verschillende ruimtes in de woning. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de woonkamer. De ruimte is voorzien van hoge plafonds, glas-in-looddraaideuren, een klassieke schouw en vaste kast. Door de grote raamkozijnen wordt de woning als zeer licht ervaren.

De woning kent een klassieke indeling met een keuken in het midden aan de achterzijde van de woning en de slaapkamers aan weerszijden van de keuken.

De keuken heeft prettige afmetingen en beschikt over een 4 pits-inductieplaat, oven, afwasmachine en ijskast. De ruimte is voorzien van veel berg- en werkruimte en biedt tevens toegang tot de tuin.

Via de hal en de schuifdeuren in de woonkamer bereik je de hoofdslaapkamer. De ruimte is ruim opgezet met afmetingen van 4,00 m x 2,54 m. De ruimte beschikt over twee inbouwkasten en door middel van de openslaande deuren is er toegang tot de tuin. De tweede slaapkamer heeft afmetingen van 3,07 m x 1,74 m, ook vanuit deze kamer is de tuin via openslaande deuren bereikbaar.

De badkamer is gesitueerd in het midden van de woning en is afgewerkt in net tegelwerk. De badkamer beschikt over een bad/-douchecombinatie, wastafel met spiegel.

De riante tuin van ca. 51 m² is prettig opgezet vanwege de gunstige ligging in het bouwblok [JC2.1]. Er is een betegeld terras aanwezig en een boom die voor voldoende schaduw zorgt. Er is een berging in de tuin aanwezig, deze is goed te gebruiken als opslag, maar dient vernieuwd te worden.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 64,1 m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)

Aantal kamers: 3 waarvan 2 slaapkamers

Buitenruimte: 51,4 m²

Tuinhuis: 8,5 m²

Energielabel: C geldig tot 15-03-2036

Kadastrale gegevens

Gemeente : Sloten N/H

Sectie + nummer: O 2495 A24

Aandeel: 9/1.000

Eigen grond

VVE

Aantal leden: 111

Professioneel beheer Minerva

Servicekosten: € €166,31

Reservefonds per 31-12-2024 € 413520,00

Huishoudelijk Reglement: wel aanwezig

Kamer van Koophandel nummer: 34370490

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing

Notaris : ring Amsterdam

Oplevering in overleg



Engelse text

Living in a house full of character! 30s ground floor apartment (approx. 64 m²) with lots of light and characteristic details, located at Abbenesstraat 9-H in the lively Hoofddorpplein neighborhood in Amsterdam-Zuid. The house has a spacious garden (approx. 51 m²) with garden shed (approx. 9 m²), and has a pleasant layout and a lot of potential.

The windows at the front and rear and the high ceilings make the house feel very spacious. The garden is conveniently located and oriented to the south.

Several ground floor houses have been extended in the VvE after obtaining permission from the Association.

This house is part of an active and healthy VvE, including a maintenance plan (MJOP). The apartment is located on private land (no leasehold).

Hoofddorppleinbuurt

The house is located in a popular residential area. Within walking distance of various 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 gym, De Schinkel sports park, AVV Swift football club and Amsterdam, Hurley and Pinoké (Amsterdamse Bos) hockey clubs.

The primary schools "de Notenkraker" (public) and "de Nautilus" (Protestant-Christian) are located on the Theophile de Bockstraat. The British School of Amsterdam is also in the immediate vicinity (Schinkelbuurt).

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: private entrance, with space for a cloakroom. The room has characteristic details, such as stained glass windows, in characteristic Amsterdam School style wall tiles and original door.

Through the entrance you enter the hall that gives access to the various rooms in the house. At the front of the house is the living room. The space has high ceilings, stained glass hinged doors, a classic fireplace and closet. Due to the large window frames, the house is experienced as very light.

The house has a classic layout with a kitchen in the middle at the rear of the house and the bedrooms on either side of the kitchen.

The kitchen has pleasant dimensions and has a 4-burner induction plate, oven, dishwasher and refrigerator. The space has plenty of storage and work space and also provides access to the garden.

Through the hall and the sliding doors in the living room you reach the master bedroom. The space is spacious with dimensions of 4.00 m x 2.54 m. The room has two built-in wardrobes and through the patio doors there is access to the garden. The second bedroom has dimensions of 3.07 m x 1.74 m, the garden is also accessible from this room through French doors.

The bathroom is located in the middle of the house and is finished in neat tiling. The bathroom has a bath/shower combination, sink with mirror.

The spacious garden of approx. 51 m² is pleasantly set up because of its convenient location in the building block. There is a tiled terrace and a tree that provides plenty of shade. There is a storage room in the garden, which can be used as storage, but needs to be renewed.

Key data home

Surface area: approx. 64.1 m² (NEN 2580 report available)
Number of rooms: 3 of which 2 bedrooms
Outdoor space: 51.4 m²
Garden house: 8.5 m²
Energy label: C valid until 15-03-2036

Cadastral data

Municipality : Sloten N/H
Section + number: O 2495 A24
Share: 9/1,000
Own ground

VvE

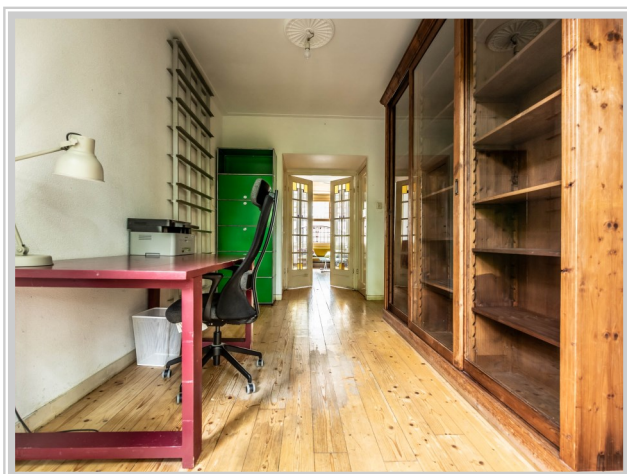
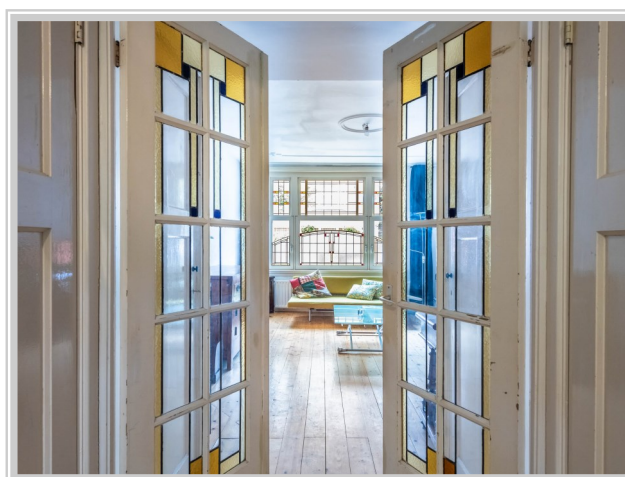
Number of members: 111
Professional management Minerva
Service costs: €166.31
Reserve funds for 31-12-2024 € 413520,00
Internal Regulations: present

Chamber of Commerce number: 34370490

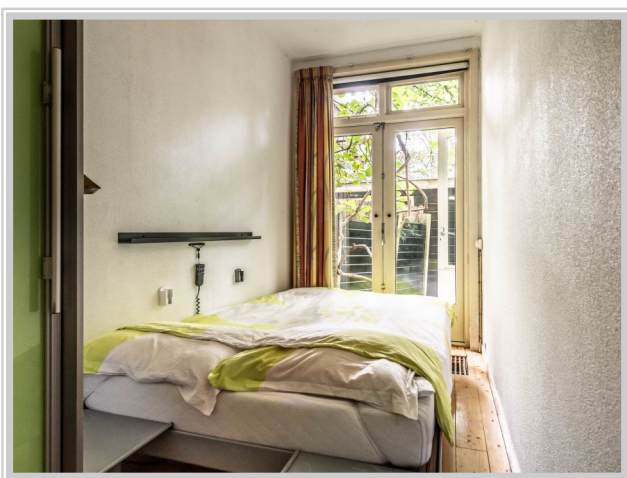
Other

Age clause applies
Notary : ring Amsterdam
Delivery in consultation

Foto's



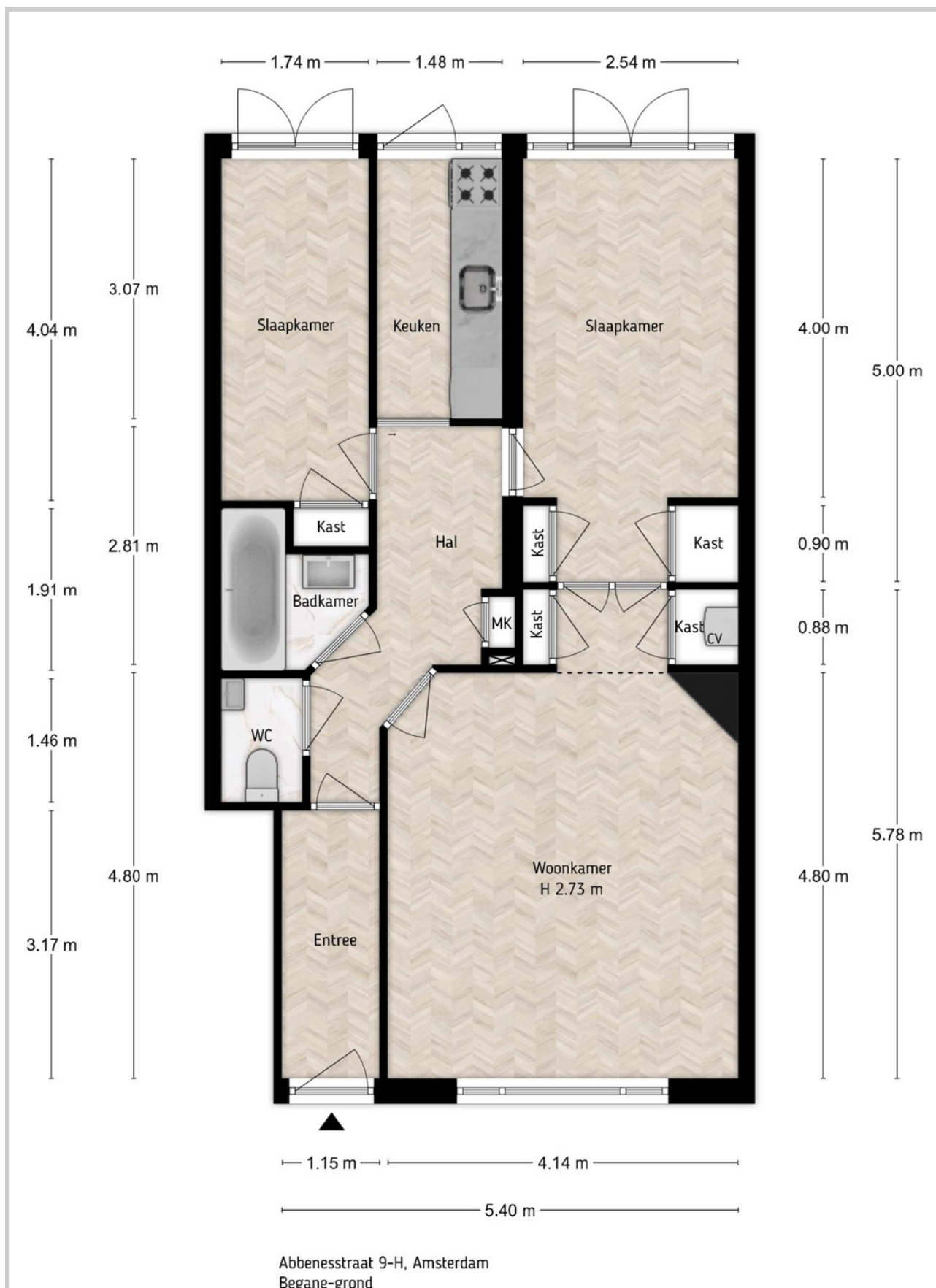
Foto's



Foto's



Plattegrond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond



Abbenesstraat 9-H, Amsterdam
Situatie
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure

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.