



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Legmeerstraat 47-2 te Amsterdam



Vraagprijs € 850.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: Legmeerstraat 47-2

Vraagprijs: € 850.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Thuis in de regio

Hoofddorppleinbuurt

De woning ligt in de geliefde Hoofddorppleinbuurt, op een uitstekende locatie aan de rustige Legmeerstraat. De straat heeft brede stoepen zonder doorgaand verkeer, waardoor er een prettige en gemoeidelijke sfeer heerst. Tegelijkertijd ligt het levendige Hoofddorpplein op steenworp afstand.

Op loopafstand bevinden zich diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden aan onder meer de Heemstedestraat, Zeilstraat en Amstelveenseweg. Ook voor recreatie is er volop keuze, met het Vondelpark, de Nieuwe Meer, het Amsterdamse Bos en het Rembrandtpark in de omgeving.

Verder zijn er in de buurt diverse sportvoorzieningen zoals sportschool Basic-Fit, Sportpark De Schinkel, voetbalclub AVV Swift en hockeyclubs Amsterdam, Hurley en Pinoké (Amsterdamse Bos). De basisscholen de Notenkraker en de Nautilus liggen vlakbij 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 u bijvoorbeeld in circa 10 minuten op Schiphol kunt zijn.



Indeling

Indeling

Begane grond: Gemeenschappelijke entree, die slechts gedeeld wordt met één ander appartement.

Eerste etage: Eigen entree met garderobe. Via een brede en prettige trap bereikt u de woonverdieping.

Tweede etage: Vanaf de trap komt u direct in de lichte en hoge woonruimte met originele schouw. De brede opzet van de woning en de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een aangename hoeveelheid natuurlijk licht. Dankzij de lichtkoepel valt het daglicht bovendien tot in het midden van de woonverdieping.

De woonkamer en keuken zijn over de gehele diepte van het appartement gelegen. Vanuit de woonkamer heeft u een fraai uitzicht op de brede en loofrijke Legmeerstraat.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. Deze is voorzien van een vijfspots Boretti-gasfornuis met extra brede oven, magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. De keuken heeft een klassieke uitstraling, met een betonnen aanrechtblad en roomwitte kasten.

Vanuit de keuken bereikt u het recent gerenoveerde balkon. Hier kunt u in de ochtendzon genieten van een kop koffie. Door de ruime afstand tot de woningen aan de Sloterkade biedt het balkon bovendien veel privacy.

Naast de keuken bevindt zich de eerste slaap-/werkkamer van circa 7 m². De kamer biedt momenteel ruimte aan een logeerbed en een werkplek. Via de openslaande deuren is het balkon van hieruit eveneens bereikbaar.

De gehele tweede etage is voorzien van strak stuc- en schilderwerk en (met uitzondering van het toilet) een fraaie eiken-houten lamelparketvloer.

In het midden van de woning bevindt zich de royale toiletruimte. Deze is uitgevoerd met antraciet vloertegels en witte wandtegels en heeft een hangend toilet, een brede wastafel met meubel, een handdoekradiator en een urinoir.

Via de brede, lichte trap komt u op de overloop van de derde etage. Vanaf hier zijn twee slaapkamers, de badkamer en het dakterras bereikbaar.

Het dakterras is met 21 m² ruim bemeten en met vergunning van de gemeente en toestemming van de VvE aangelegd. Het terras is beschut gelegen en geeft tegelijk een vrij gevoel door de ruime afstand tot de woningen aan de Sloterkade. In 2026 is het terras volledig vernieuwd en voorzien van een smaakvol houten hekwerk en onderhoudsvriendelijke composietvloers. Door de ligging op het oosten, beschut achter de dakpunt, kunt u hier al vroeg in het voorjaar van de zon genieten.

Binnen de VvE zijn meerdere bovenwoningen uitgebouwd. Ook voor deze woning bestaan er, in overleg met de VvE, mogelijkheden om de woonruimte verder uit te breiden.

Aan de voorzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer van circa 10 m², sfeervol gelegen onder de nok met karakteristieke balken, een dakkapel en een Veluxraam aan de achterzijde. Vanuit de slaapkamer is de vloering bereikbaar, waar zich de cv-installatie bevindt.

Aan de achterzijde bevindt zich de derde slaap-/werkkamer. Deze heeft een vaste kastenwand en kijkt uit op het dakterras en de omliggende binnentuinen. De kamer heeft een oppervlakte van circa 10 m².

Ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping. Dankzij het dakraam is de ruimte prettig licht. De badkamer heeft een douchecabine, een tweede toilet en een wastafelmeubel. De wasmachine en droger zijn praktisch weggewerkt onder de schuine wand van de badkamer.

Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Keurig onderhouden woning, van binnen en van buiten

In 2008 is de woning geheel gerenoveerd en rondom voorzien van nieuwe houten kozijnen met dubbel HR glas

Uitstekende ligging

Oppervlakte: 94 m²

Aantal kamers: 4, waarvan 3 slaapkamers

Dakterras: 21 m²

Balkon: ca 6 m²

Energie label: D

Bouwjaar: 1930

Verwarming: C.V. gas bouwjaar 2004

Kadastrale gegevens

Gemeente: Amsterdam

Sectie + nummer: O, 2513, A14, O, 2513, A20, O, 2513, A27 en O, 2513, A28

Eigen grond

VVE

Aantal leden: 16

Aandeel: 5/60

Professioneel beheer door Parel Beheer

Servicekosten: € 150,- per maand

MJOP: Aanwezig tot 2030

Huishoudelijk Reglement: Aanwezig

Kamer van Koophandel nummer: 34369852

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing

Niet bewonersclausule is niet van toepassing

Notaris: Amson & Kolhoff Notarissen

Oplevering in overleg



Engelse text

Spacious and bright double upstairs apartment (94 m²) with roof terrace (21 m²) and entrance on the first floor, located in one of the most beautiful streets of the Hoofddorpplein neighborhood in Amsterdam-Zuid: the Legmeerstraat. The carefully maintained apartment has a spacious living room with open kitchen, 3 bedrooms and a neat bathroom with second toilet. The house has a good level of finish with wooden floors. The house is part of an active VvE with a professional manager. In recent years, the entire maintenance plan has been implemented. The house is also located on private land, so no leasehold!

Layout

Ground floor: Communal entrance, which is only shared with one other apartment.

First floor: Private entrance with wardrobe. Via a wide and pleasant staircase you reach the living floor.

Second floor: From the stairs you enter directly into the bright and high living room with original fireplace. The wide layout of the house and the large windows at the front and rear provide a pleasant amount of natural light. Thanks to the skylight, daylight also falls into the middle of the living floor.

The living room and kitchen are located over the entire depth of the apartment. From the living room you have a beautiful view of the wide and leafy Legmeerstraat.

At the rear is the open kitchen. This is equipped with a five-burner Boretti gas stove with an extra wide oven, microwave, dishwasher, refrigerator and freezer. The kitchen has a classic look, with a concrete countertop and creamy white cabinets. From the kitchen you reach the recently renovated balcony. Here you can enjoy a cup of coffee in the morning sun. Due to the considerable distance to the houses on the Sloterkade, the balcony also offers a lot of privacy.

Next to the kitchen is the first bedroom/study of approximately 7 m². The room currently offers space for a guest bed and a work area. The balcony is also accessible from here through the patio doors.

The entire second floor has sleek stucco and paintwork and (with the exception of the toilet) a beautiful oak parquet floor.

In the middle of the house is the spacious toilet room. This is equipped with anthracite floor tiles and white wall tiles and has a hanging toilet, a wide washbasin with furniture, a towel radiator and a urinal.

The wide, light staircase leads to the landing of the third floor. From here you can reach two bedrooms, the bathroom and the roof terrace.

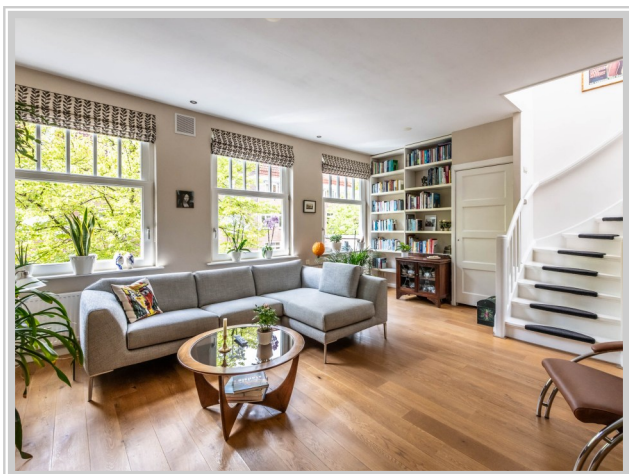
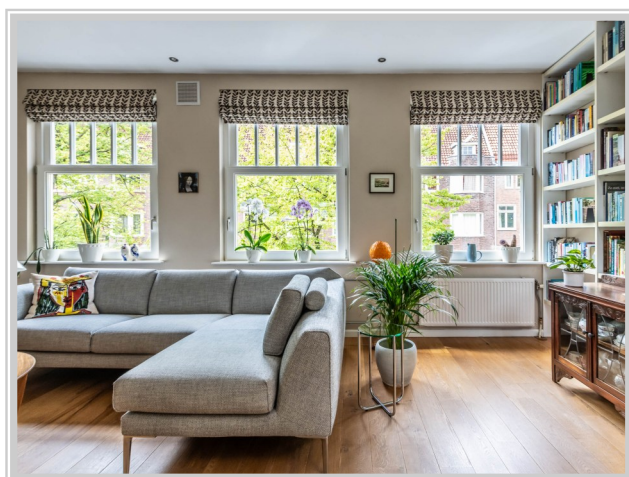
The roof terrace is spacious with 21 m² and has been constructed with a permit from the municipality and permission from the VvE. The terrace is sheltered and at the same time gives a feeling of freedom due to the considerable distance to the houses on the Sloterkade. In 2026, the terrace will be completely renovated and equipped with a tasteful wooden fence and maintenance-friendly composite decking. Due to its east-facing location, sheltered behind the roof point, you can enjoy the sun here early in spring.

Several upstairs apartments have been built within the VvE. There are also possibilities for this house, in consultation with the VvE, to further expand the living space.

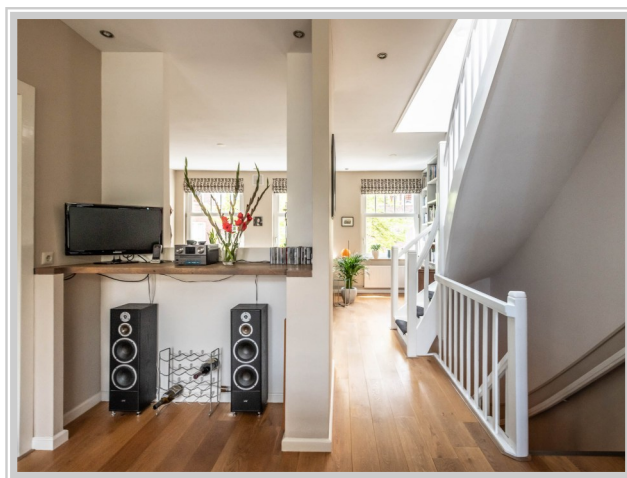
At the front is the master bedroom of approximately 10 m², attractively located under the ridge with characteristic beams, a dormer window and a Velux window at the rear. The attic is accessible from the bedroom, where the central heating system is located.

At the rear is the third bedroom/study. This has a fixed cupboard wall and overlooks the roof terrace and the surrounding courtyard gardens. The room has an area of approximately 10 m².

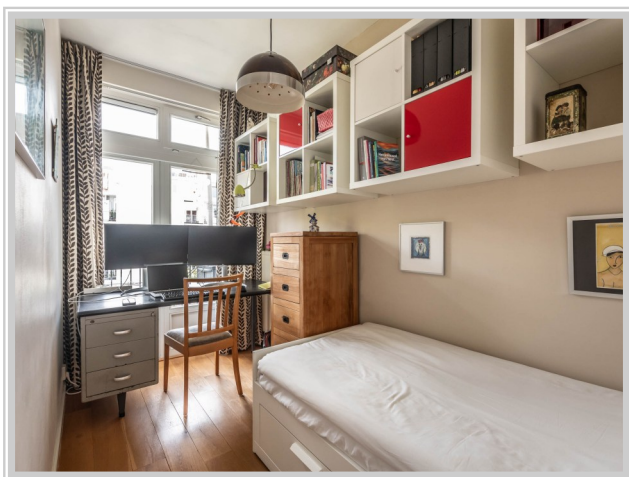
Foto's



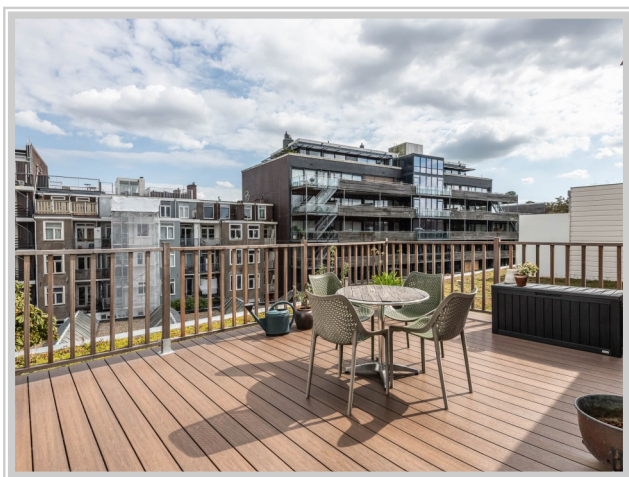
Foto's



Foto's



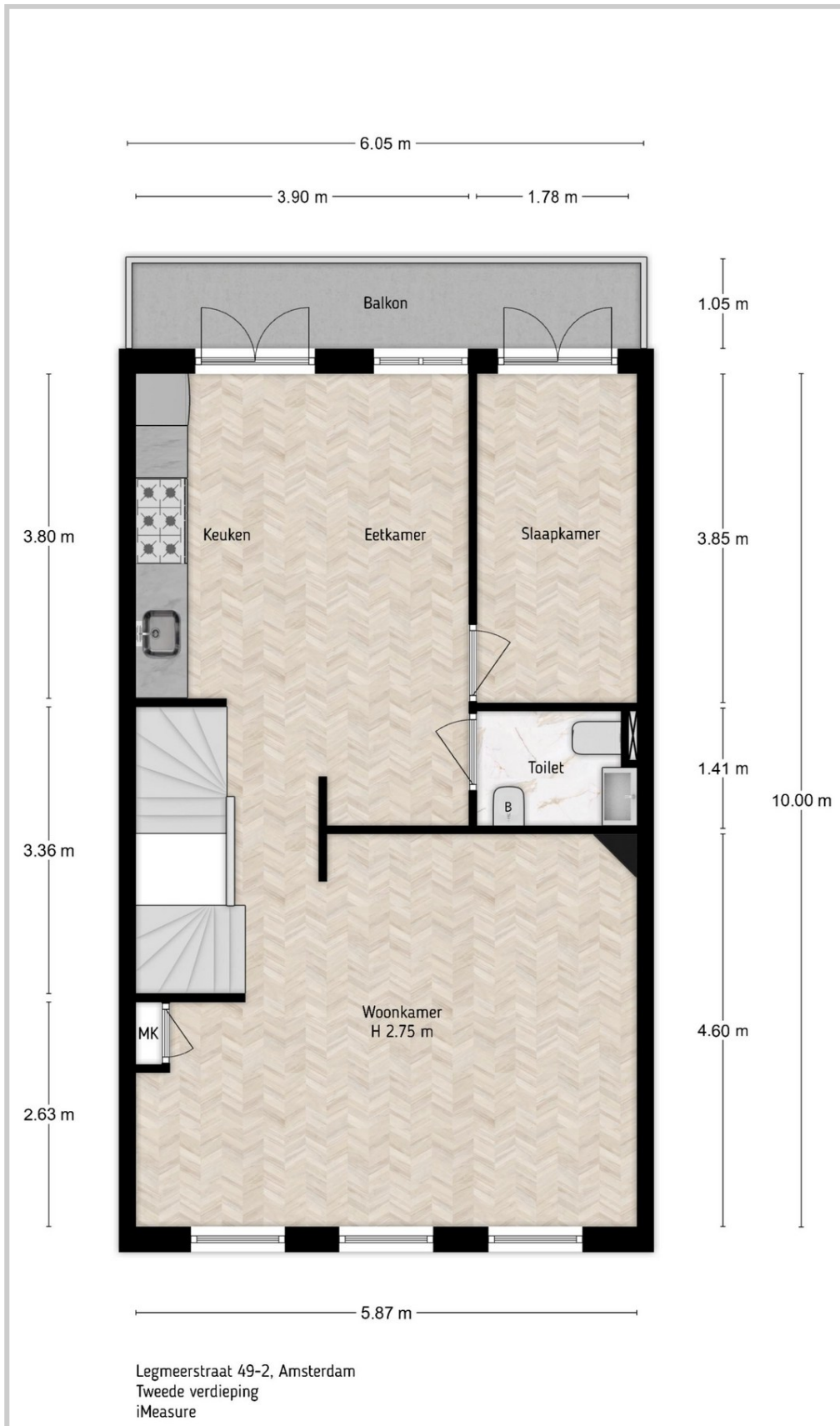
Foto's



Foto's



Plattegrond



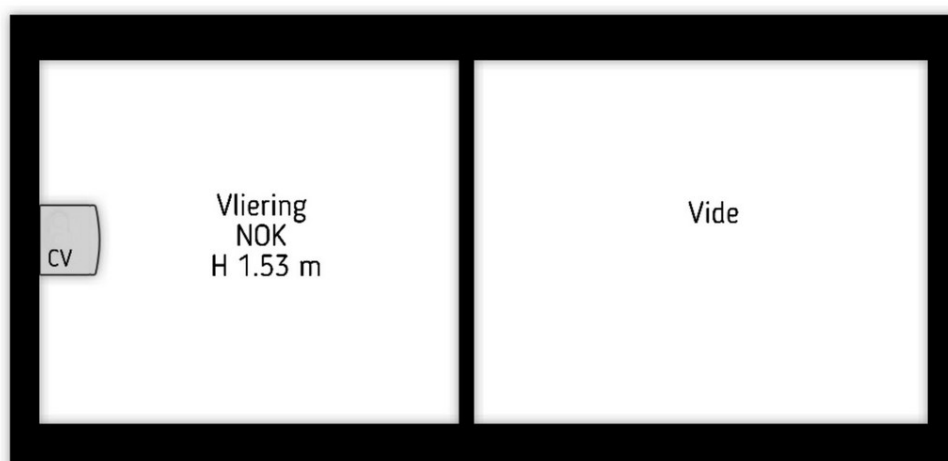
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond



Legmeerstraat 49-2, Amsterdam
Vierde verdieping
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.