



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Warmondstraat 206-2 te Amsterdam



Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: Warmondstraat 206-2

Vraagprijs: € 525.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

Thuis in de regio

Hoofddorppleinbuurt

De woning ligt in een gewilde woonomgeving met een breed aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Op korte afstand bevinden zich het Hoofddorpplein, de Zeilstraat en de Amstelveenseweg. Voor ontspanning en recreatie zijn onder andere het Vondelpark, het Rembrandtpark, het Amsterdamse Bos en het Nieuwe Meer goed bereikbaar.

Ook voor sport en beweging zijn er volop mogelijkheden in de omgeving. Zo bevinden zich diverse sport scholen en sportverenigingen in de buurt, waaronder Sportpark De Schinkel en AVV Swift. In het Amsterdamse Bos zijn daarnaast verschillende hockeyverenigingen gevestigd.

Ook meerdere scholen en kinderopvanglocaties zijn in de omgeving aanwezig.

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

Indeling

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de entree van de woning op de tweede verdieping. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar.

Aan de voorzijde vind je het ruime woongedeelte, dat plek biedt aan een comfortabel zitgedeelte en een aangrenzend apart eetgedeelte. De kamer is voorzien van karakteristieke details, zoals een schouw en de handige inbouwkast. Dankzij de grote ramen valt er bovendien veel natuurlijk licht naar binnen.

Aan de achterzijde ligt de keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, 4-pits gasfornuis en een ingebouwde koelkast met vriezer. De keuken is afgewerkt met modern tegelwerk. De cv-ketel uit 2015 bevindt zich eveneens in de keuken.

De woning beschikt over twee slaapkamers. De slaapkamer aan de linkerkant is circa 3,60 x 2,30 meter en de slaapkamer aan de rechterkant is circa 2,33 x 4,04 meter. Vanuit de slaapkamer aan de rechterkant is het balkon bereikbaar.

Het balkon van ca. 4 m² is op het westen georiënteerd en biedt een groen uitzicht over de achtergelegen tuinen.

De moderne badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel met meubel. Daarnaast bevinden zich hier de wasmachineaansluiting en mechanische ventilatie. De badkamer is afgewerkt met modern tegelwerk.

De gehele woning is voorzien van een houten vloer en volledig uitgevoerd met dubbelglas.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 60 m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)
Aantal kamers: 3 waarvan 2 slaapkamers
Buitenruimte: 4 m²
Energie label: D geldend tot 04-03-2035
Bouwjaar: 1927
Verwarming: C.V.

Kadastrale gegevens

Gemeente : Sloten N/H
Sectie + nummer: O 3189
Aandeel: 1/3
Eigen grond

VVE

Aantal leden: 4 appartementsrechten
Beheer: Professioneel beheerd (Nieuwendorp Beheer)
Servicekosten: € 65,83--
Reserve per 08-08-2026 € 2.519,13
MJOP: Wordt opgesteld, opdracht namens de VvE is akkoord.
Kamer van Koophandel nummer: 34391028

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing
Niet bewonersclausule is van toepassing
Notaris : ring Amsterdam
Oplevering kan spoedig



Engelse text

Spacious apartment of approx. 60 m², located in the Hoofddorppleinbuurt in Amsterdam Oud-Zuid. With two full bedrooms and a spacious balcony approx. 3 m² on the west!

The bright and well-maintained house has a nice and practical layout.

The house is part of an active VvE, is located on private land (no leasehold!) and has fully insulating glazing.

Hoofddorppleinbuurt

The house is located in a popular residential area with a wide range of shops, supermarkets and restaurants. A short distance away are the Hoofddorpplein, the Zeilstraat and the Amstelveenseweg. For relaxation and recreation, the Vondelpark, the Rembrandtpark, the Amsterdamse Bos and the Nieuwe Meer, among others, are easily accessible.

There are also plenty of opportunities for sports and exercise in the area. There are several gyms and sports clubs in the area, including Sportpark De Schinkel and AVV Swift. In addition, several hockey clubs are located in the Amsterdamse Bos.

Several schools and childcare locations are also present in the area.

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

Through the communal staircase you reach the entrance of the house on the second floor. The various rooms are accessible from the hall.

At the front you will find the spacious living area, which offers space for a comfortable sitting area and an adjoining separate dining area. The room has characteristic details, such as a fireplace and the handy built-in wardrobe. Thanks to the large windows, there is also plenty of natural light.

At the rear is the kitchen, equipped with various built-in appliances, including an oven, 4-burner gas stove and a built-in fridge with freezer. The kitchen is finished with modern tiling. The central heating boiler from 2015 is also located in the kitchen.

The house has two bedrooms. The bedroom on the left is approximately 3.60 x 2.30 meters and the bedroom on the right approximately 2.33 x 4.04 meters. The balcony is accessible from the bedroom on the right.

The balcony of approx. 4 m² is oriented to the west and offers a green view over the gardens behind.

The modern bathroom has a shower, toilet and washbasin with furniture. In addition, the washing machine connection and mechanical ventilation are located here. The bathroom is finished with modern tiling.

The entire house has a wooden floor and is fully equipped with double glazing.

Key data home

Surface area: approx. 60 m² (NEN 2580 report available)
Number of rooms: 3 of which 2 bedrooms
Outside space: 4 m²
Energy label: D valid until 04-03-2035
Year of construction: 1927
Heating: C.V.

Cadastral data

Municipality : Sloten N/H
Section + number: O 3189
Share: 1/3
Own ground

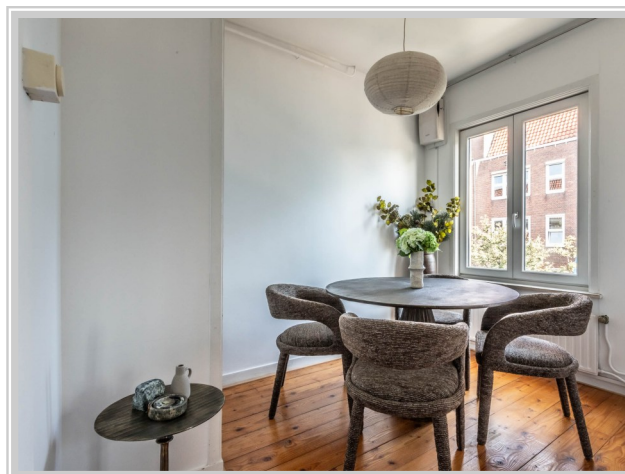
VvE

Number of members: 4 apartment rights
Management: Professionally managed (Nieuwendorp Beheer)
Service costs: € 65,83,--
Reserve as of 08-08-2026 € 2,519.13
MJOP: Will be drawn up, assignment on behalf of the VvE is approved.
Chamber of Commerce number: 34391028

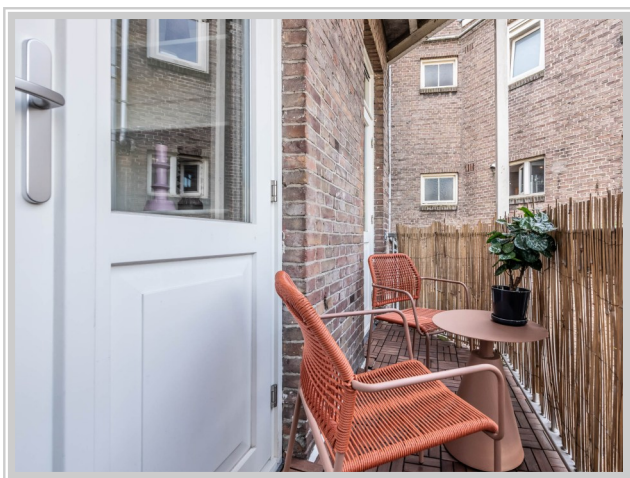
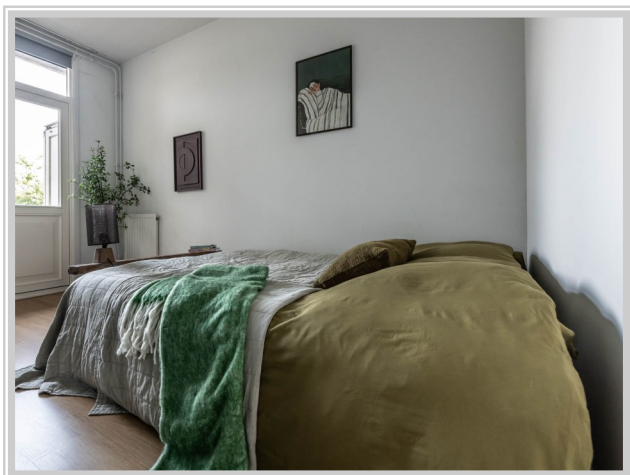
Other

Age clause applies
Non-resident clause applies
Notary : ring Amsterdam
Delivery can be done soon

Foto's



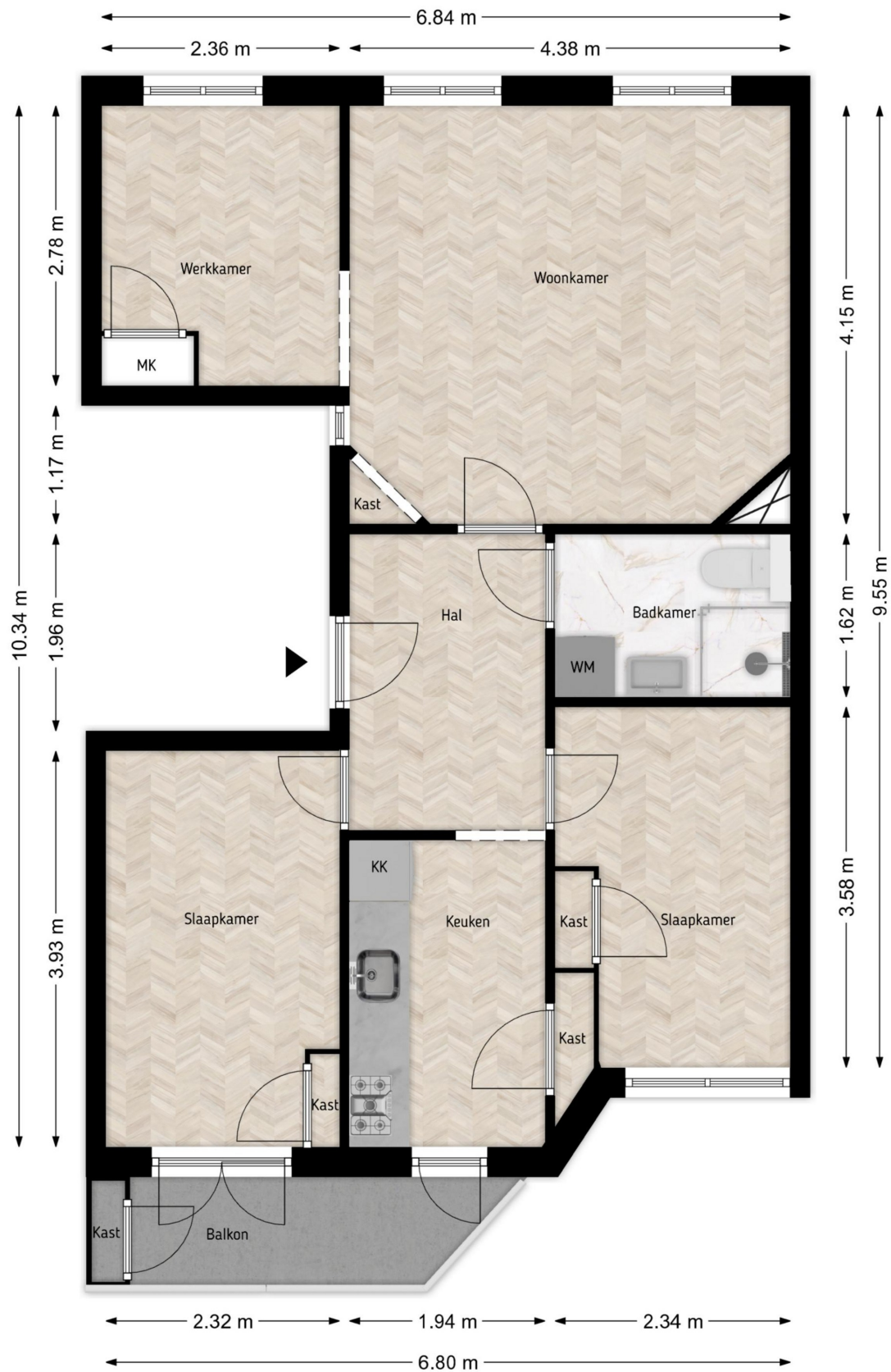
Foto's



Foto's



Plattegrond



Tweede verdieping

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.



Foto's



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.