

A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIONEEL
DESKUNDIG

Admiralengracht 289H te Amsterdam



Vraagprijs € 775.000,- k.k.

funda vastgoedcert gecertificeerd NWWI NVM MVA

Amsterdam

Admiralengracht 289H

Vraagprijs: € 775.000 ,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Thuis in de regio

De Baarsjes
De woning is gelegen in de sfeervolle en populaire wijk De Baarsjes in stadsdeel West, direct aan het water van de mooie Admiralengracht. In de directe omgeving bevindt zich een divers aanbod aan winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden, waaronder aan de Jan Evertsenstraat, de Clercqstraat en de Admiraal de Ruijterweg. Ook de bruisende Kinkerbuurt met de bekende Hallen bevindt zich op korte afstand.

Voor recreatie en ontspanning hoeft u niet ver te zoeken: het Erasmuspark en het Rembrandtpark liggen beide op loopafstand, en met de fiets bent u binnen enkele minuten in het Vondelpark. Daarnaast kunt u voor de deur genieten de het vrije uitzicht over de gracht.

Bereikbaarheid
De bereikbaarheid van de woning is uitstekend. Het openbaar vervoer is ruimschoots aanwezig met diverse tram- en busverbindingen (o.a. tram 7, 13 en 19) om de hoek, waarmee u binnen 10 minuten in het historische centrum van Amsterdam of bij station Sloterdijk bent. Met de auto heeft u via de S105 en S106 een snelle en directe verbinding met de Ringweg A10. Parkeren kan in de straat via het vergunningsstelsel.



Indeling

Eigen entree op de begane grond met hal. Vanuit de hal heeft u toegang tot alle vertrekken op deze etage en een prettige trap naar het souterrain. In de hal bevindt zich een separaat toilet met fontein en een praktische bergkast. Alle deuren op deze verdieping zijn voorzien van prachtig glas in lood.

Via een fraaie glas in lood deur bereikt u de ruime en lichte doorzonwoonkamer van bijna 8 meter lang. De combinatie van de grote raampartijen en de plafondhoogte van circa 2,70 meter zorgt voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met een sfeervolle schouw en open haard. Vanuit de woonkamer kijkt u fraai uit over de Admiralengracht.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte van de woonkamer, met ruimte voor een grote gezellige eettafel. De openslaande deuren zorgen voor verbinding met de achtertuin. Op zonnige dagen zet u deze deuren heerlijk open en wordt de tuin een verlengstuk van de woonkamer.

Aansluitend bevindt zich de separate leefkeuken, die praktisch is ingericht en beschikt over diverse onderkasten uitgevoerd in gebroken witte kleurstelling**.** De keuken is voorzien van verschillend inbouwapparatuur, zoals een 4-pits fornuis, een oven, een afwasmachine en een koelvries-combinatie, tevens biedt de keuken veel werkruimte door het grote ijzeren blad. Vanuit de keuken is er tevens directe toegang tot het terras en de achtertuin.

Het absolute hoogtepunt van de woning is de royale en zonnige achtertuin van circa 100 m². De tuin is groen aangelegd en biedt volop ruimte voor een riante eettafel en lounge. Direct aan de woning bevindt zich een terras, waar u heerlijk kunt zitten en buiten kunt eten.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging van circa 12 m², deze is biedt voldoende ruimte voor verschillende spullen. Direct naast de berging bevindt zich een overdekte veranda, deze leent zich perfect voor het stallen van fietsen. Deze plek wordt in de zomer gebruikt om in de hangmat te genieten van de groene omgeving. En is het in de vroege ochtend een plek om te genieten van de ochtendzon met een krantje en een kopje koffie

Via de vaste trap in de hal bereikt u het souterrain. Deze verdieping heeft een stahoogte van circa 1,96 tot 2,01 meter en is praktisch ingedeeld met drie slaapkamers, een badkamer en diverse bergruimtes. De centrale overloop geeft toegang tot alle vertrekken. Hier bevinden zich tevens een praktische vaste kast en een separate wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.
Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers. In de linkerkamer bevindt zich een vaste kast met de cv-ketel. Daarnaast biedt deze kamer voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed. De tweede slaapkamer is eveneens goed van formaat en kan uitstekend worden gebruikt als kinder-, logeer- of werkkamer.
Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer. Ook deze kamer heeft een prettige afmeting en is geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. Beide kamers aan de achterzijde worden natuurlijk verlicht door middel van twee koekkoekramen.

De badkamer is netjes afgewerkt en uitgevoerd in wit en zwart tegelwerk. De ruimte is voorzien van een inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning
Oppervlakte: ca. 80,4 m² aan woonoppervlak en 20,4 m² overige inpandige ruimte (souterrain)
Aantal kamers: 4 waarvan 3 slaapkamers
Buitenruimte: 101,6m²
Separate berging: 12,1 m²
Energielabel: C geldend tot 26-10-2036
Bouwjaar: 1926
Verwarming: Kombi Kompakt HRE 28/24 A uit 2022

Kadastrale gegevens
Gemeente : Sloten N/H
Sectie + nummer: L 3070 A1
Aandeel: 30/100
Erfpacht: Voortdurend recht van erfpacht
Afgekocht tot: 15-07-2070
Algemene Bepalingen Gemeente Amsterdam: 1994

VvE
Aantal leden: 3 leden
Eigen beheer
Servicekosten: € 90,-- per maand
Reserve Groot onderhoud € 3.247,--
MJOP: aanwezig
Kamer van Koophandel nummer: 50992619

Overig
Ouderdomsclausule is van toepassing
Niet bewonersclausule is van toepassing
Notaris : ring Amsterdam
Oplevering in overleg



In an attractive location in De Baarsjes, directly on the Admiralengracht, located bright and characteristic double ground floor apartment of approx. 101 m², spread over the ground floor and the basement. The house has a spacious living room with authentic details, a separate kitchen and as a highlight a spacious and sunny backyard of over 100 m² with a shed of approx. 12m². In the basement there are three bedrooms and a neat bathroom.

The house is part of a small-scale and active VvE, is located on leasehold land of which the canon has been bought off until 2070 and has energy label C.

The total area of 101m² is divided over 80.4m² of living space and 20.4m² of other indoor space in the basement. It is possible to expand the house without a permit and to transform the barn into living space! Request additional information from the real estate agent for this.

The Baarsjes
The house is located in the attractive and popular De Baarsjes district in the West district, directly on the water of the beautiful Admiralengracht. In the immediate vicinity there is a diverse range of shops, supermarkets and cozy restaurants, including on Jan Evertsenstraat, Clercqstraat and Admiraal de Ruijterweg. The bustling Kinkerbuurt with the famous Hallen is also a short distance away.

For recreation and relaxation, you don't have to look far: the Erasmus Park and the Rembrandt Park are both within walking distance, and you can reach the Vondelpark within a few minutes by bike. In addition, you can enjoy the unobstructed view over the canal in front of the door.

Accessibility
The accessibility of the house is excellent. Public transport is amply available with various tram and bus connections (including tram 7, 13 and 19) around the corner, which will take you to the historic center of Amsterdam or Sloterdijk station within 10 minutes. By car you have a fast and direct connection to the A10 ring road via the S105 and S106. Parking is possible in the street via the permit system.

Layout
Private entrance on the ground floor with hall. From the hall you have access to all rooms on this floor and a pleasant staircase to the basement. In the hall there is a separate toilet with fountain and a practical storage cupboard. All doors on this floor have beautiful stained glass.

Through a beautiful stained glass door you reach the spacious and bright living room of almost 8 meters long. The combination of the large windows and the ceiling height of approximately 2.70 meters provides pleasant light and a spacious feeling. At the front is the sitting area with an attractive fireplace and fireplace. From the living room you have a beautiful view over the Admiralengracht.

At the rear is the dining area of the living room, with space for a large cozy dining table. The patio doors provide a connection to the backyard. On sunny days, you can open these doors and the garden becomes an extension of the living room.

Adjacent is the separate kitchen, which is practically furnished and has various base cabinets in off-white color scheme. The kitchen is equipped with various built-in appliances, such as a 4-burner stove, an oven, a dishwasher and a fridge-freezer, the kitchen also offers plenty of workspace due to the large iron top. From the kitchen there is also direct access to the terrace and the backyard.

The absolute highlight of the house is the spacious and sunny backyard of approximately 100 m². The garden is landscaped green and offers plenty of space for a spacious dining table and lounge. Directly next to the house is a terrace, where you can sit and eat outside.

At the back of the garden is a detached wooden shed of approximately 12 m², which offers enough space for various items. Right next to the storage room is a covered porch, which is perfect for storing bicycles. This place is used in the summer to enjoy the green surroundings in the hammock. And in the early morning it is a place to enjoy the morning sun with a newspaper and a cup of coffee

You reach the basement via the staircase in the hall. This floor has a headroom of approximately 1.96 to 2.01 meters and is practically laid out with three bedrooms, a bathroom and various storage spaces. The central landing gives access to all rooms. Here you will also find a practical closet and a separate laundry room with connections for the washing machine and dryer.

There are two bedrooms at the rear. In the left room there is a closet with the central heating boiler. In addition, this room offers enough space for a double bed. The second bedroom is also of good size and can be used as a children's, guest room or study.
At the front is the third bedroom. This room also has a pleasant size and is suitable as a bedroom, work or hobby room. Both rooms at the rear are naturally lit by means of two biscuit cake windows.

Foto's











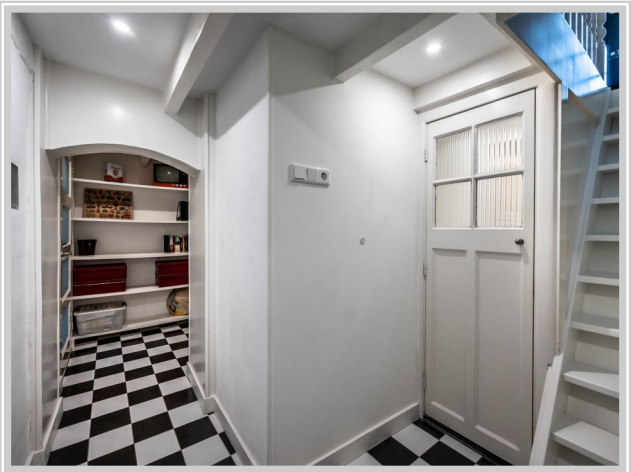
Foto's













Foto's

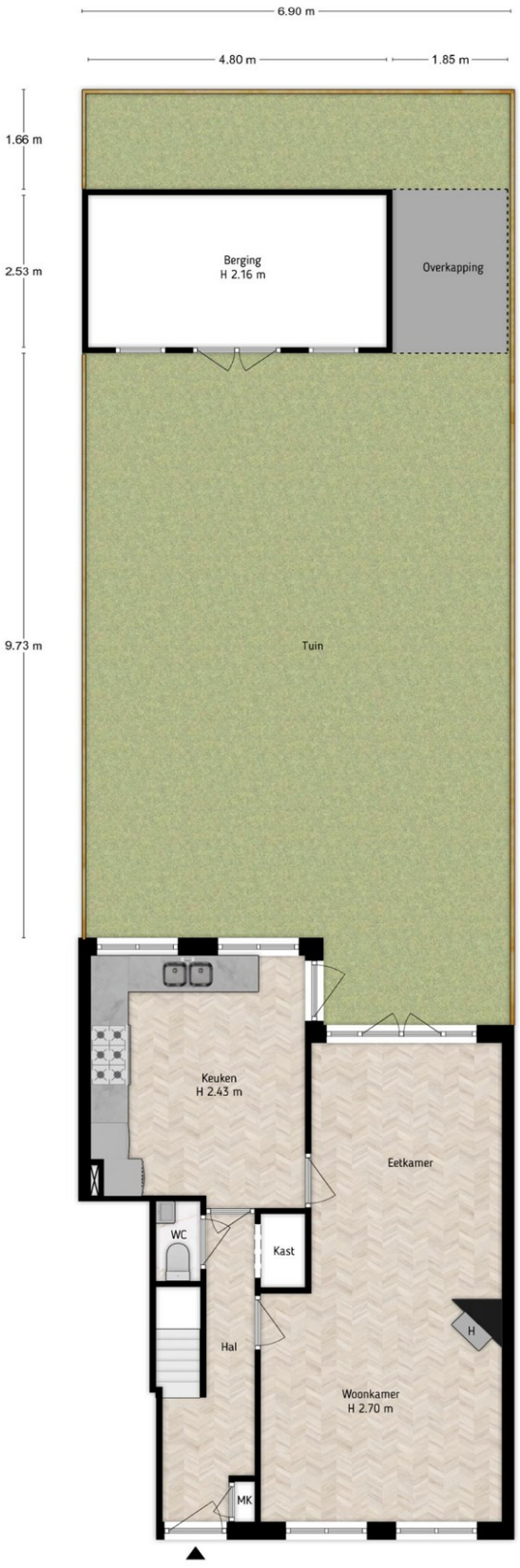








Plattegrond



Admiralengracht 289H, Amsterdam
Situatie
iMeasure

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

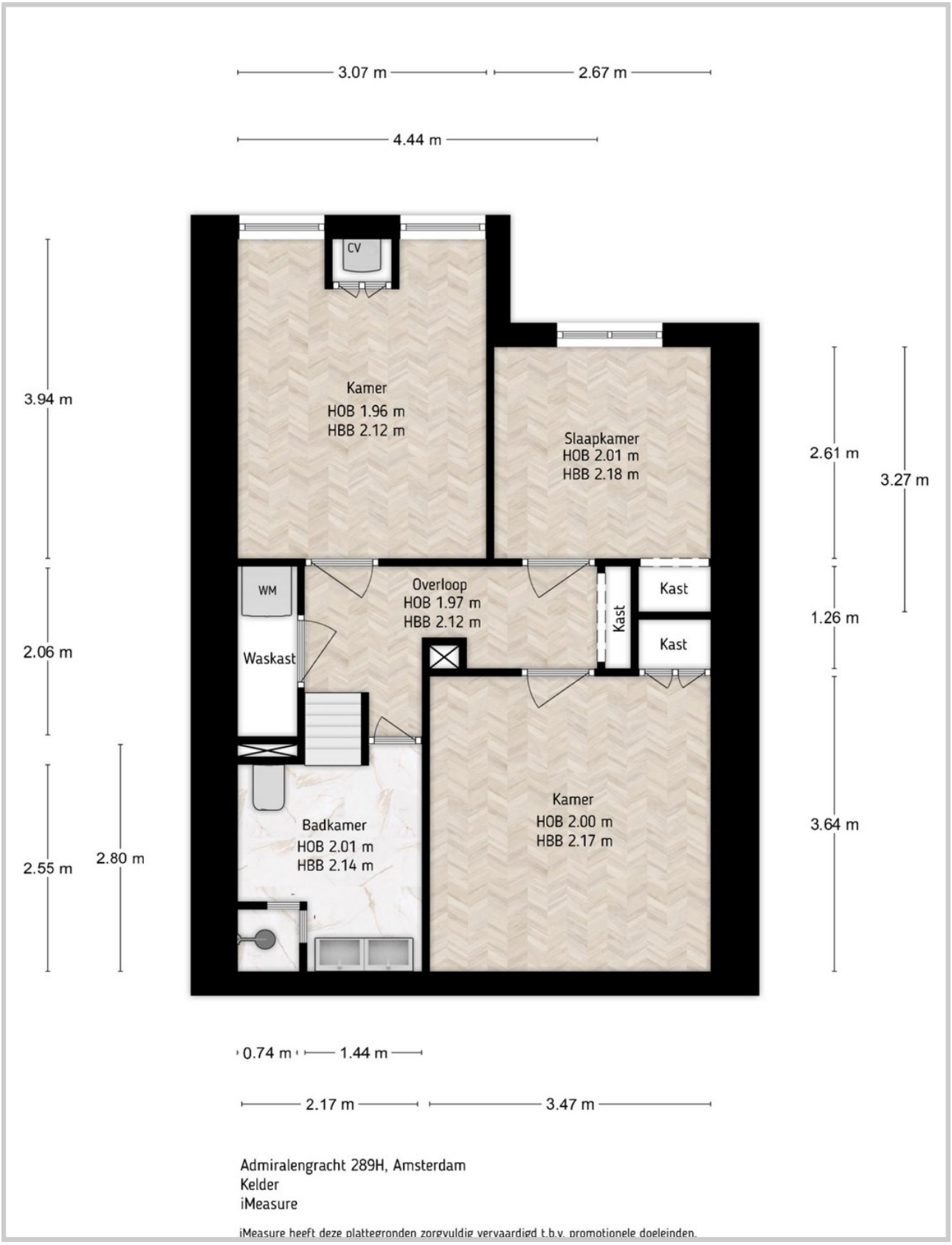
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

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 doordeweeks 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.