



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Stolwijkstraat 53-3 te Amsterdam



Vraagprijs € 875.000,- k.k.



Amsterdam

Adres: Stolwijkstraat 53-3

Vraagprijs: € 875.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

Wat een parel! Deze ruime én heerlijk lichte dubbele bovenwoning van ca. 100 m² heeft niet alleen een fijn balkon, maar ook nog eens twee fantastische dakterrassen! Je vindt dit luxe huis op een schitterende plek in de groene, brede en kindvriendelijke Stolwijkstraat, midden in de geliefde Hoofddorppleinbuurt in Amsterdam-Zuid.

Binnen geniet je van maar liefst 3 prima slaapkamers en een royale woonkamer met open keuken. De prachtige eikenhouten vloer, het isolatieglas, de strakke afwerking én de overvloed aan lichtinval maken dit huis helemaal af. De moderne badkamer is een echte eye-catcher, compleet met inloopdouche, ligbad en toilet, en comfortabele vloerverwarming.

En dan de buitenruimtes: naast het balkon beschik je over twee geweldige dakterrassen van ca. 14 m² en 13 m². Eén terras ligt op het oosten en trakteert je bijna de hele dag op zon, terwijl het andere een uniek 360-graden uitzicht over de hele stad biedt – een absoluut hoogtepunt!



Indeling

Begane grond: Via de gezamenlijke hoofdingang bereik je het trappenhuis. Dit leidt naar de tweede etage waar zich de eigen entree van de woning bevindt.

Tweede etage: Je komt binnen in een prettige hal met ruimte voor een garderobe en een kast.

Derde etage: Hier stap je de lichte, open woonkamer binnen. De grote ramen en hoge plafonds zorgen meteen voor een heerlijk gevoel van ruimte. De woonkamer heeft een charmante erker met isolatieglas en een fraai gelegde eikenhouten vloer. Er is volop plek voor een comfortabele zithoek, een werkplek en een eethoek met eettafel. Alles is strak afgewerkt met net stucwerk en mooie kozijnen.

De open keuken is praktisch én sfeervol ingericht, met inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koel-vriescombinatie, 4-pits fornuis en combi-oven. Dankzij de openslaande deuren heb je direct toegang tot het woningbrede balkon op het oosten – ideaal om in de ochtendzon te genieten van een kop koffie.

Op deze etage vind je bovendien een extra kamer, perfect als slaap- of werkkamer, eveneens met openslaande deuren naar het balkon. Midden in de woning is een ruim toilet met fonteintje aanwezig.

Vierde etage: Via een lichte trap en overloop, voorzien van een prachtige en recent vernieuwde lichtstraat, kom je op de bovenste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, een bergkast met wasmachinaansluiting, de fraai afgewerkte badkamer én toegang tot de twee dakterrassen.

De hoofdslaapkamer van ca. 14 m² beschikt over veel kastruimte, grote ramen en een dakkoepel. Vanuit deze kamer loop je rechtstreeks de badkamer ensuite in, voorzien van zowel natuurlijke als mechanische ventilatie, vloerverwarming, een inloopdouche, ligbad, handdoekradiator en wastafel. De derde slaapkamer (ca. 8 m²) is compact maar praktisch, met ruimte voor een tweepersoonsbed en een kast.

Aan de achterzijde ligt het eerste dakterras van ca. 14 m², netjes afgewerkt en voorzien van een wateraansluiting. Hier kun je vrijwel de hele dag genieten van de zon. Vanuit de hoofdslaapkamer leidt een trap naar het tweede dakterras van ca. 13 m², gelegen op het dak van de woning. Hier heb je een schitterend panoramisch uitzicht over de hele stad – een echte blikvanger!



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 100m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)

Aantal kamers: 4, waarvan 3 slaapkamers

Buitenruimte: 32,25m²

Energie label: C geldend tot 26-02-2028

Bouwjaar: 1929

Cv-ketel: Remeha HR Combiketel 2014

Kadastrale gegevens

Gemeente : Sloten N/H

Sectie + nummer: O 2539 A8

Aandeel: 7/20

Eigen grond (geen erfpacht)

VVE

Aantal leden: 4 appartementsrechten

Professioneel beheer (Petite Vve beheer)

Servicekosten: € 254,-- per maand

Reserve Groot onderhoud € 6.972,--

Kamer van Koophandel nummer: 28093517

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing

Notaris : ring Amsterdam

Oplevering in overleg of kan spoedig

Onderhoud

Het pand verkeert in uitstekende staat en is volledig voorzien van dubbele beglazing. In 2023 is de voorgevel geïmpregneerd, de lichtstraat volledig vernieuwd en voorzien van isolatieglas, en is in de slaapkamer een nieuwe driefoudige dakkoepel met verduistering geplaatst. In 2024 is zowel het bitumen dak van de slaapkamer vernieuwd als het houtwerk aan de voorzijde geschilderd. In 2025 is een nieuwe douche geplaatst.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft de eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen voorzien.



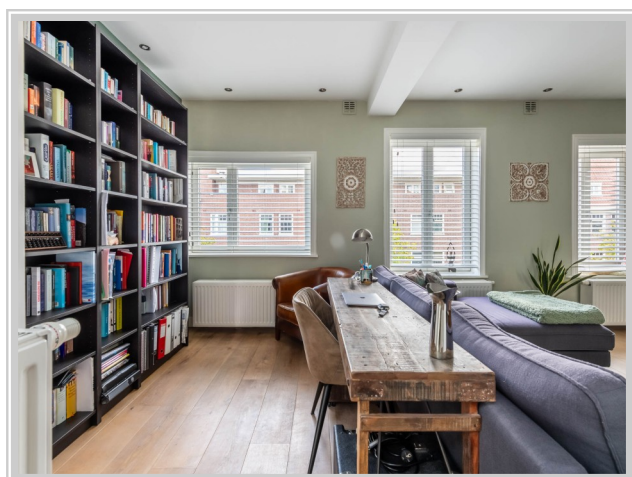
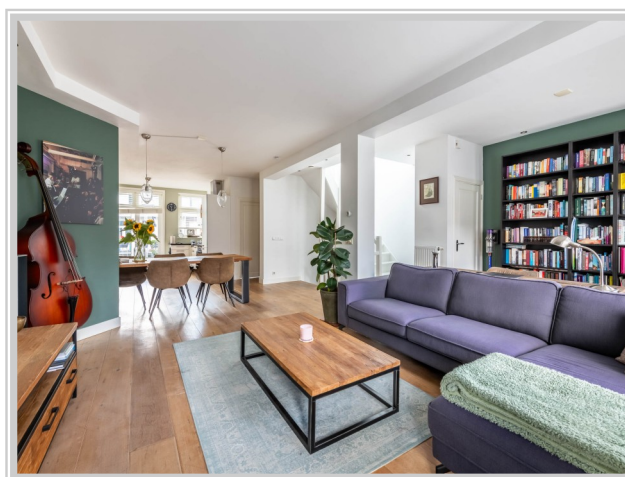
Key facts

123

123



Foto's



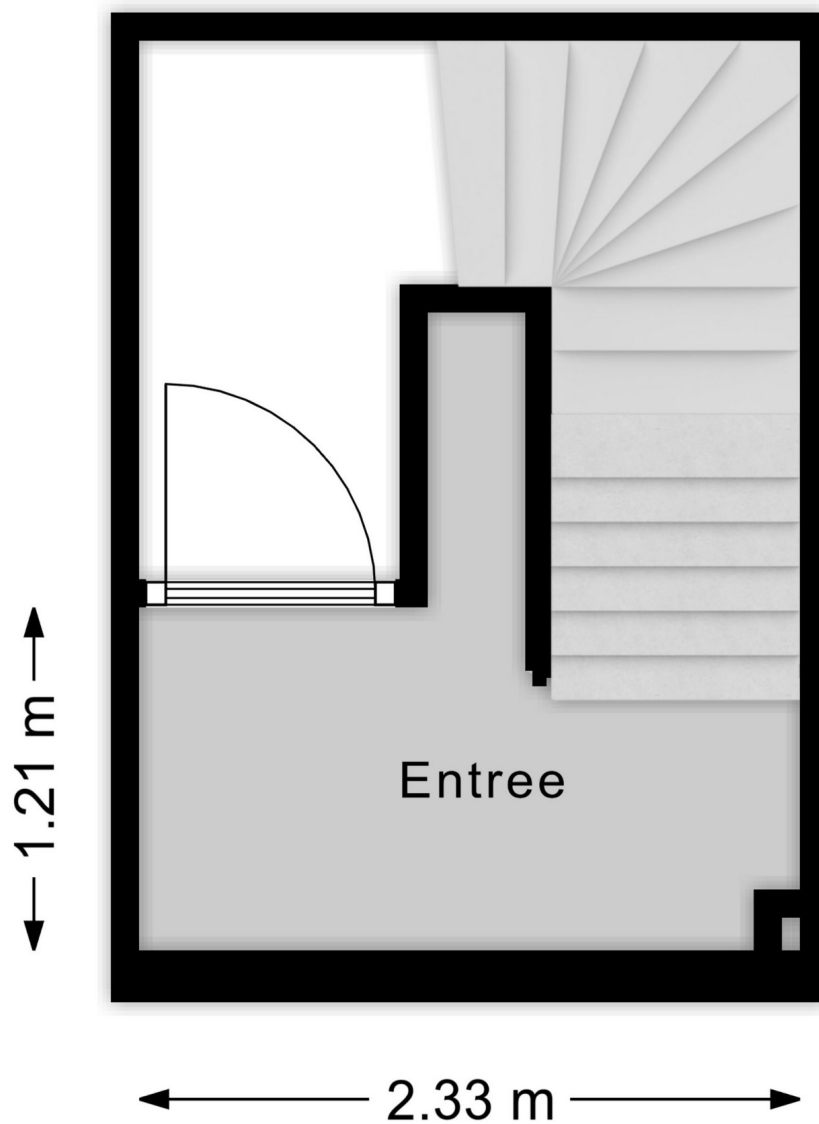
Foto's



Foto's

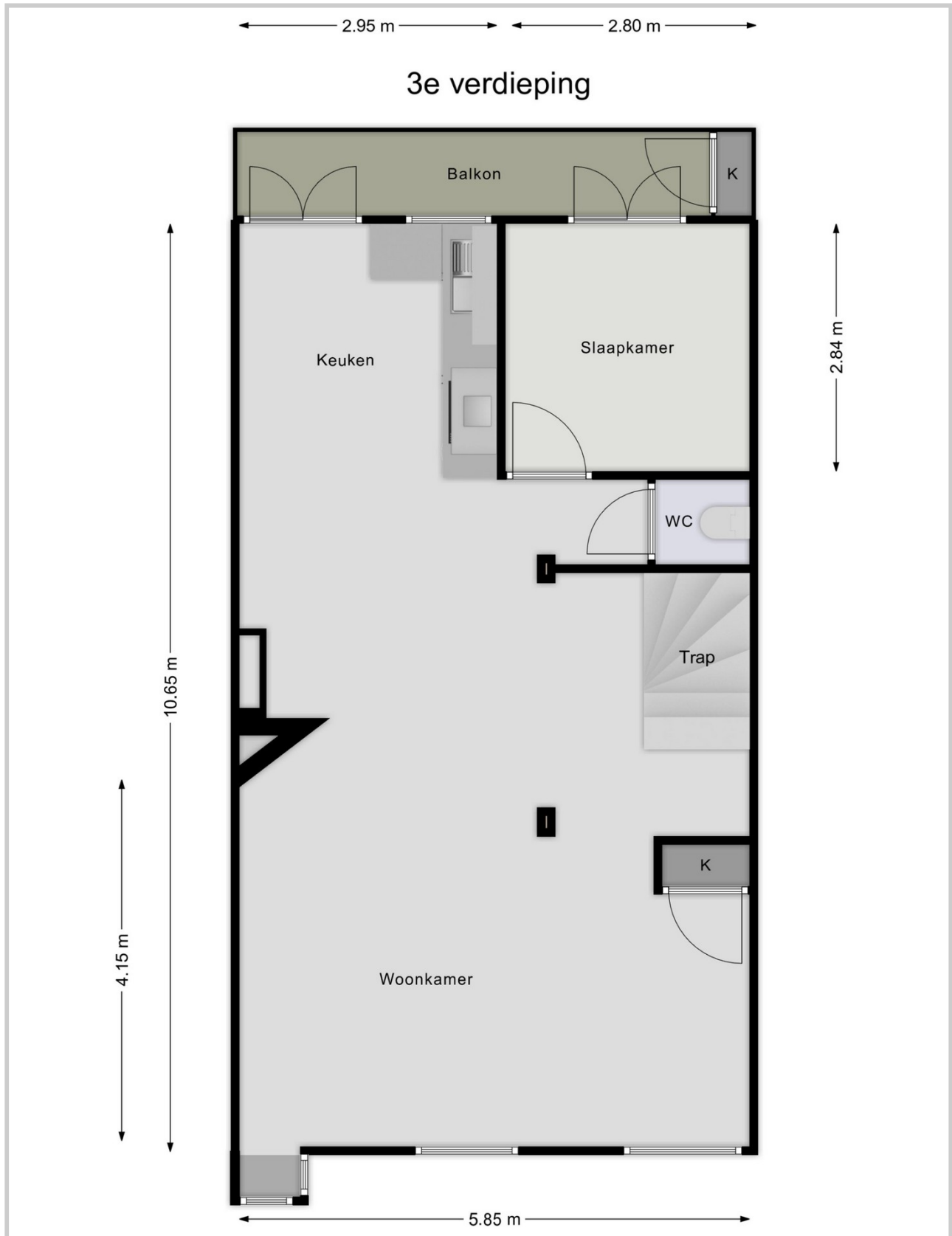


2e verdieping



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond



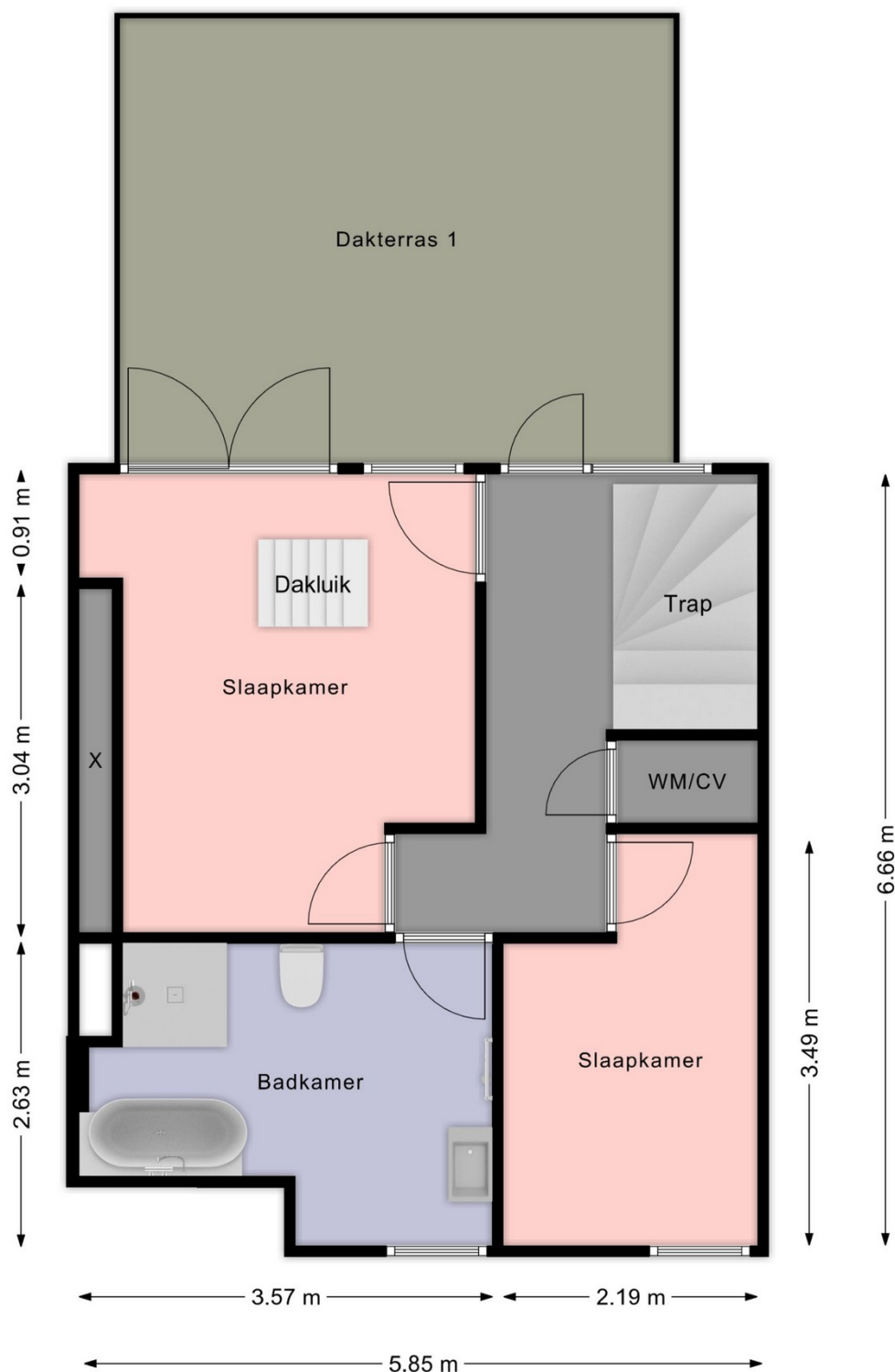
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond



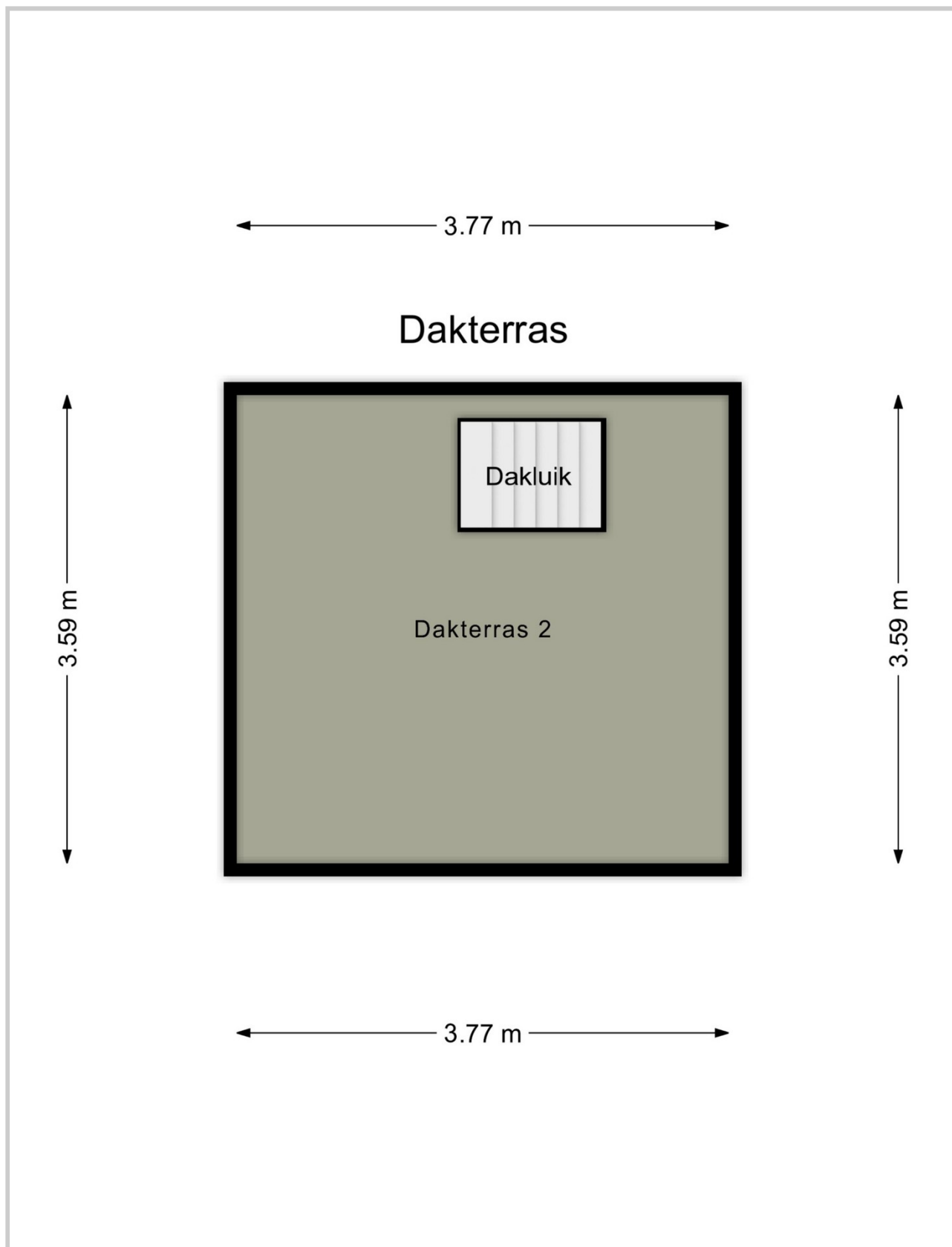
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

4e verdieping
Alternatieve 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 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.