



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Wijsmullerstraat 22H te Amsterdam



Vraagprijs € 885.000,- k.k.



Amsterdam

Wijsmullerstraat 22 H

Vraagprijs: € 885.000,-- 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: Sportpark De Schinkel, voetbalclub AVV Swift en hockeyclubs Amsterdam, Hurley en Pinoké (Amsterdamse Bos).

De basisscholen "de Notenkraaker" (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 bijvoorbeeld Schiphol binnen 10 minuten te bereiken is



Indeling

Begane grond: eigen entree en ruime hal. Er is destijds voor gekozen om een ruime en lichte hal te creëren waardoor er genoeg ruimte is ontstaan voor een prettige garderobe en er genoeg plaats is voor bijvoorbeeld een kinderwagen of fiets.

Vanuit de hal wordt de riante woonruimte bereikt. De ruimte beschikt over hoge plafonds met inbouwspots en keurig stucwerk. Door de hoge plafonds wordt de ruimte als zeer ruim ervaren. De ruimte beschikt over genoeg ruimte voor een gezellige zithoek en eetgedeelte aangrenzend aan de tuin. Tevens wordt de ruimte natuurlijk verlicht door het dakraam. Vanuit de woonkamer loopt u, door middel van de schuifpui, direct de tuin in.

De keurig onderhouden tuin van ca. 51m² kenmerkt zich onder andere door het fraai vormgegeven tuinhuis. De tuin is in 2023 opgeknapt met een nieuw terras. Door de ligging op het Westen, geniet je hier tot de late uren van de zon.

Het tuinhuis is gebouwd in 2022 ten tijde van de renovatie van het appartement. Het tuinhuis is volledig geïsoleerd, heeft een keramische visgraatparketvloer met vloerverwarming en is voorzien van badkamer (douche, toilet, fontein). Het tuinhuis beschikt over genoeg ruimte voor een slaapkamer of als rustige werkkamer. Ook de wasmachineaansluiting en de warmtepomp zijn gesitueerd in het tuinhuis. Op het dak van het tuinhuis bevinden zich 3 zonnepanelen. Daarnaast is het dak voorzien van een sedum groendak.

In de woonkamer is de open keuken(2022) met kookeiland aanwezig, welke voorzien is van inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, klimaatkast en RVS spoelbak. Het eiland is afgewerkt met een prachtig natuurstenen look blad. Door de ruime opzet kan je ook heerlijk bij het eiland zitten, ideaal als er vrienden en familie over de vloer zijn.

Ook beschikt de keuken over een vast compartiment. Het compartiment beschikt over een koel-vriescombinatie, afwasmachine, combi-oven en koffiecorner. Het geheel is eveneens strak afgewerkt met natuurstenen look blad en beschikt over veel bergruimte door de verschillende kasten.

Naast de keuken is de tweede slaapkamer gelegen deze heeft een afmeting van ca. 3,45m x 1,70 m en heeft een toegangsdeur naar de tuin. Deze kamer kan uitstekend worden ingericht als kinderkamer of kantoorruimte en kan worden afgesloten door middel van een schuifdeur.

Aan de voorzijde van de woning is de ruime slaapkamer van ca. 3,25 m x 3,80m gesitueerd. Er is een groot raamkozijn met glas in lood (HR++ glas) en een inbouwkledingkast. Ook is er voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een bureau of een dressoir.

De gehele woning is voorzien van isolerende beglazing (HR++ en HR+++ glas), smaakvolle keramische-visgraat parketvloer, vloerverwarming, nieuwe deuren in jaren '30 stijl, glas in lood en glad gestuukte wanden. Op het dak van de uitbouw bevinden zich 2 zonnepanelen. Daarnaast is het dak voorzien van een sedum groendak.

In het midden van de woning ligt de ruim bemeten badkamer, met inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en een tweepersoonsligbad. Onlangs is de badkamer volledig gerenoveerd (2022). Er is een separaat toilet met fontein aan de andere kant van de gang. De sanitaire ruimten zijn voorzien van keurige taupe wandtegels met marmer look.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 85,5 m² (74m² appartement en ca. 12m² tuinhuis)

Aantal kamers: 4 waarvan 3 slaapkamers

Buitenruimte: 51,1m²

Energie label: A geldend tot 21-10-2032

Bouwjaar: 1931

Gerenoveerd in: 2023

Verwarming: Doormiddel van een warmtepomp (2022)

VVE

Aantal leden: 3

eigen beheer

Servicekosten: € 105-- per maand

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing

Notaris : ring Amsterdam

Oplevering in overleg

Kadastrale gegevens

Gemeente : Sloten N/H

Sectie + nummer: O 3316 A1

Aandeel: 1/3

Eigen grond



Engelse text

Neat, bright and modern ground floor apartment (approx. 86 m² of which approx. 74m² is the apartment and approx. 12 m² is the bedroom/office space) with a spacious and sunny garden located in a quiet street in the Hoofddorpplein neighborhood and on private land!

The garden is located on the West, so you can enjoy the sun from noon and has a modern and multifunctional garden house with insulation, electricity and water. The spacious living room and open kitchen provide a cozy and homely atmosphere. The house has recently been extended with a permit, with the garden house also finished to a high standard.

The house is part of a small-scale, active VvE and is located on private land. The house is fully insulated and has a heat pump and 5 solar panels, so the apartment has an energy label A (!).

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: Sportpark De Schinkel, football club AVV Swift and hockey clubs Amsterdam, Hurley and Pinoké (Amsterdamse Bos).

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 that Schiphol Airport, for example, can be reached within 10 minutes

Layout

Ground floor: private entrance and spacious hall. At the time, it was decided to create a spacious and bright hall, creating enough space for a pleasant wardrobe and enough space for a pram or bicycle, for example.

The spacious living space is reached from the hall. The room has high ceilings with recessed spotlights and neat stucco. Due to the high ceilings, the space is experienced as very spacious. The space has enough space for a cozy sitting area and dining area adjacent to the garden. The space is also naturally illuminated by the skylight. From the living room you walk directly into the garden through the sliding doors.

The well-maintained garden of approx. 51m² is characterized, among other things, by the beautifully designed garden house. The garden was refurbished in 2023 with a new terrace. Due to its location on the West, you can enjoy the sun here until the late hours.

The garden house was built in 2022 at the time of the renovation of the apartment. The garden house is fully insulated, has a ceramic herringbone parquet floor with underfloor heating and is equipped with bathroom (shower, toilet, fountain). The garden house has enough space for a bedroom or as a quiet study. The washing machine connection and the heat pump are also located in the garden house. There are 3 solar panels on the roof of the garden house. In addition, the roof is equipped with a sedum green roof.

The open kitchen (2022) with cooking island is located in the living room, which is equipped with built-in appliances, including an induction hob with integrated extractor system, climate cabinet and stainless steel sink. The island is finished with a beautiful natural stone look top. The spacious layout also allows you to sit by the island, ideal if friends and family are over.

The kitchen also has a fixed compartment. The compartment has a fridge-freezer, dishwasher, combi oven and coffee corner. The whole is also neatly finished with natural stone look top and has plenty of storage space due to the various cupboards.

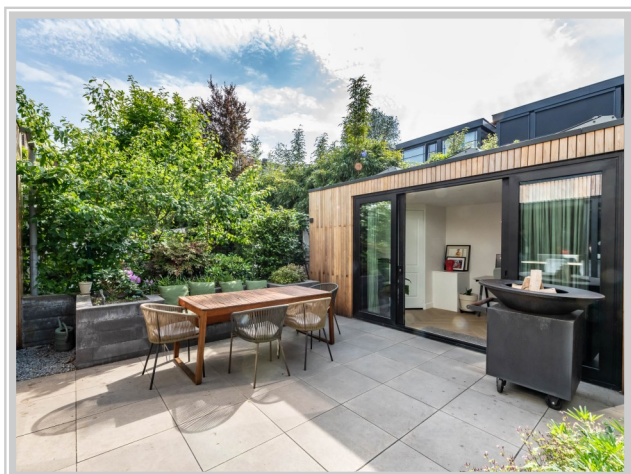
Next to the kitchen is the second bedroom which has a size of approx. 3.45 m x 1.70 m and has an access door to the garden. This room can be perfectly furnished as a children's room or office space and can be closed off by means of a sliding door.

At the front of the house is the spacious bedroom of approx. 3.25 m x 3.80 m. There is a large window frame with stained glass (HR++ glass) and a built-in wardrobe. There is also enough space for a desk or a sideboard, for example.

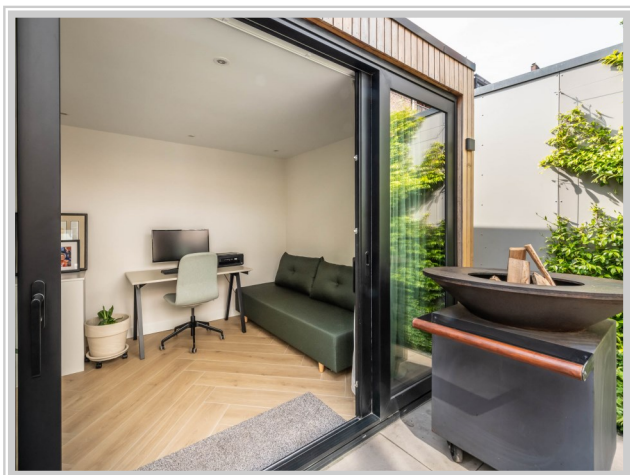
The entire house has insulating glazing (HR++ and HR+++ glass), tasteful ceramic-herringbone parquet floor, underfloor heating, new doors in 30s style, stained glass and smoothly plastered walls. There are 2 solar panels on the roof of the extension. In addition, the roof is equipped with a sedum green roof.

In the middle of the house is the spacious bathroom, with walk-in shower, double sink with furniture and a double bath. Recently the bathroom has been completely renovated (2022). There is a separate toilet with fountain on the other side of

Foto's



Foto's



Foto's



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 doordeeweeks 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.