



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Willemskerkstraat 23A te Amsterdam



Vraagprijs € 535.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: Willemskerkstraat 23A

Vraagprijs: € 535.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

Thuis in de regio

Nieuw West

De woning is gelegen in een rustige en geliefde woonomgeving in Amsterdam Nieuw-West, met diverse voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand bevinden zich verschillende winkels, supermarkten en horecagelegenheden aan onder andere het Osdorpplein, Akerpoort, de Sierplein, en de Pieter Calandlaan. In de directe omgeving liggen meerdere recreatiegebieden zoals het Sloterpark, met de Sloterplas, het Botteskerkpark, met een Stadsboederij, de Tuinen van West, Rembrandtpark en het Vondelpark. Ook zijn er diverse sportvoorzieningen in de buurt, waaronder sportscholen, tennisverenigingen en voetbalclubs. Bovendien zijn op loopafstand van de woning 4 speeltuintjes te vinden waar kinderen heerlijk kunnen spelen.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn er meerdere supermarkten en speciaalzaken in de directe omgeving aanwezig. Daarnaast kent de buurt een gevarieerd aanbod aan gezellige cafés, restaurants en koffiezaken. Scholen, kinderopvanglocaties en andere voorzieningen bevinden zich eveneens op korte afstand van de woning.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de woning is uitstekend. Diverse tram-, metro- en busverbindingen bevinden zich op loopafstand, waaronder verbindingen richting Station Lelylaan, Amsterdam Zuid en het centrum van Amsterdam.



Indeling

Prachtige lichte, instapklare nieuwbouwwoning (88m², afgekochte erfpacht & energielabel A+++!) met twee ruime slaapkamers, zonnige groene tuin op het zuiden en optioneel een eigen parkeerplaats. Deze moderne maisonnette met twee verdiepingen heeft een open keuken aan de voorzijde welke overloopt in een gezellige eet- en woonkamer: deze zijn voorzien van hoge plafonds en biedt mogelijkheden tot diverse indelingen. En wauw, de hoge openslaande deuren aan de achterzijde maken de zonnige tuin bijna onderdeel van de woonkamer. Het groene uitzicht geeft een oase van rust, en de gemeenschappelijke binnentuin biedt alle ruimte voor samenkomsten met burens, vrienden of familie. Boven bevinden zich twee grote slaapkamers, waarbij een derde slaapkamer optioneel eenvoudig te realiseren is. De vloerverwarming, energielabel A+++ en goede afwerking met PVC vloeren maken deze woning een genot om in te trekken!

De woning maakt deel uit van een actieve en gezonde VvE en biedt het comfortabele woonniveau van een moderne nieuwbouwwoning, met alle gemakken van deze tijd zoals vloerverwarming, zonnepanelen, HR++ beglazing, stadswarmte en een WTW-installatie. De vraagprijs van de woning is exclusief parkeerplaats. Een eigen parkeerplek in de ondergelegen parkeerkelder is separaat te koop voor €30.000 k.k., waardoor het appartement aantrekkelijk is voor zowel kopers mét als zonder parkeerbehoefte. Daarnaast beschikt het complex over een afgesloten fietsenstalling met vaste plekken — alles gericht op een zorgeloze, hoogwaardige kwaliteit van wonen met het comfort en de luxe die je van een eigentijdse nieuwbouwwoning mag verwachten.

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst betreedt u de ruime hal met ruimte voor een garderobe en kast. De stadsverwarming is zorgvuldig weggevoerd in de hal (kast) en er is een separaat toilet met fontein aanwezig.

Via de hal betreedt u de moderne keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals: koel-/vriescombinatie, een 4-pits inductiekookplaat, afwasmachine en combi-oven. De keuken is modern uitgevoerd met een groot werkblad (eikenkleurig) en veel kastruimte.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de riante woonkamer. De woonkamer beschikt over hoge plafonds, pvc-vloer en is netjes afgewerkt met keurig stuc- en schilderwerk. Dankzij de gunstige ligging in het blok en de grote raampartijen aan de achterzijde komt er veel natuurlijk licht naar binnen heeft de woning een aangenaam uitzicht over de binnentuin! De woonkamer is ruim opgezet en beschikt over voldoende ruimte voor een riante eettafel en zithoek.

Via openslaande deuren wordt de tuin op het zuiden bereikt, waar je geniet van veel zon. Door de prettige afmetingen (21m²); kan je er met gemak een fijne lounge en buitentafel kwijt.

In het midden van het complex is de gemeenschappelijke binnentuin, waar kinderen kunnen spelen; en er gezellig gediend kan worden met de burens.

Centraal in de woonkamer bevindt zich de inpandige trap naar de eerste verdieping.

Eerste etage:

Via de trap bereik je de overloop, deze biedt toegang tot alle vertrekken op de eerste etage. Er zijn twee ruime, gelijkwaardige slaapkamers aanwezig. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft afmetingen van 4,41m x 3,65m. De tweede kamer is gelegen aan de voorzijde en heeft afmetingen van 4,05m x 3,65m. Beide kamers beschikken over veel ruimte voor zowel een tweepersoonsbed, kasten en een bureau. Eventueel biedt de slaapkamer aan de achterzijde de mogelijkheid om verdeeld te worden in 2 slaapkamers, zodat eenvoudig een derde slaapkamer te creëren is.

In het midden van de hal bevindt zich de ruimtelijke badkamer. Deze is volledig uitgevoerd in net tegelwerk en beschikt over een inloopdouche, zwevend toilet en een wastafel met meubel.

Tevens bevindt zich centraal op de verdieping een praktische wasruimte annex berging. Deze is voorzien van een wasmachine-aansluiting en WTW systeem.

Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 87,50 m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)
Aantal kamers: 3 waarvan 2 slaapkamers, met optie voor het creëren van een derde slaapkamer
Buitenruimte: 20,60 m²
Energielabel: A+++ geldend tot 23-09-2034
Bouwjaar: 2024
Verwarming: stadswarmte

Kadastrale gegevens

Gemeente: Sloten N.H.
Sectie + nummer: I 6861 A5
Aandeel: 90/4.701
Erfpacht: Eeuwigdurend recht van erfpacht
Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht!
Algemene Bepalingen Gemeente Amsterdam: 2016

VVE

Aantal leden: 84 appartementsrechten
Professioneel beheer
Servicekosten woning: € 112,64,-- per maand
Servicekosten parkeerplek: € 45,74,-- per maand
Onderhoudsreserve: € 4.583,26,-
MJOP: Aanwezig

Overig

Parkeerplaats wordt aangeboden voor een bedrag van €30.000,-- k.k.
Notaris : ring Amsterdam
Oplevering in overleg



Engelse text

Beautiful bright, ready-to-move-in new-build home (88m², bought off leasehold & energy label A+++!) with two spacious bedrooms, sunny green south-facing garden and optional private parking. This modern two-storey maisonette has an open kitchen at the front which flows into a cozy dining and living room: these have high ceilings and offer possibilities for various layouts. And wow, the high patio doors at the rear make the sunny garden almost part of the living room. The green view provides an oasis of peace, and the communal courtyard offers plenty of space for gatherings with neighbors, friends or family. Upstairs there are two large bedrooms, with a third bedroom being optionally easy to realize. The underfloor heating, energy label A+++ and good finish with PVC floors make this house a pleasure to move into!

The house is part of an active and healthy VvE and offers the comfortable living level of a modern new-build home, with all the conveniences of this time such as underfloor heating, solar panels, HR++ glazing, district heating and a heat recovery system. The asking price of the house does not include parking space. A private parking space in the underground parking garage is for sale separately for €30,000 k.k., making the apartment attractive for both buyers with and without parking needs. In addition, the complex has a closed bicycle shed with fixed spaces — all aimed at a carefree, high-quality living with the comfort and luxury you can expect from a contemporary new-build home.

New West

The house is located in the green Nieuw-West district, a lively and surprisingly versatile area where everything is within easy reach. Within walking distance you will find the bustling Osdorpplein, Akerpoort, Sierplein and Pieter Calandlaan with a diverse range of supermarkets, specialty shops, restaurants and shops. For relaxation and recreation, the Sloterpark and the Sloterpark are practically around the corner – perfect for a run, walk, swim or a summer picnic. The Rembrandtpark, Vondelpark, the Gardens of West and the Botteskerkpark with city farm are also easily accessible by bicycle. The neighborhood offers plenty of sports opportunities, from gyms to tennis and football clubs, and is also very child-friendly with several playgrounds within walking distance and a nature playground around the corner. Thanks to its convenient location near the A10 ring road and good bicycle connections, you can be in the center of Amsterdam within a short time. An ideal location for those who want to live comfortably with all amenities and nature nearby.

Accessibility

The accessibility of the house is excellent. Various tram, metro and bus connections are within walking distance, including connections to Station Lelylaan, Amsterdam Zuid and the center of Amsterdam.

By car you are within a few minutes on the Ring A10, A4 and A9. This makes Schiphol, the Zuidas and surrounding cities easily accessible. In addition, there is ample parking in the area.

Ground floor:

Upon entering you enter the spacious hall with space for a wardrobe and closet. The district heating has been carefully concealed in the hall (cupboard) and there is a separate toilet with fountain.

Through the hall you enter the modern kitchen. The kitchen is equipped with various built-in appliances such as: fridge / freezer, a 4-burner induction hob, dishwasher and combi oven. The kitchen is modern with a large worktop (oak color) and plenty of cupboard space.

Adjacent to the kitchen is the spacious living room. The living room has high ceilings, PVC flooring and is neatly finished with neat stucco and paintwork. Thanks to its convenient location in the block and the large windows at the rear, a lot of natural light comes in, the house has a pleasant view over the courtyard garden! The living room is spacious and has enough space for a spacious dining table and sitting area.

Through French doors you reach the south-facing garden, where you can enjoy plenty of sun. Due to the pleasant dimensions (21m²), you can easily place a nice lounge and outdoor table.

In the middle of the complex is the communal courtyard garden, where children can play, and you can have a nice dinner with the neighbors.

In the center of the living room is the indoor staircase to the first floor.

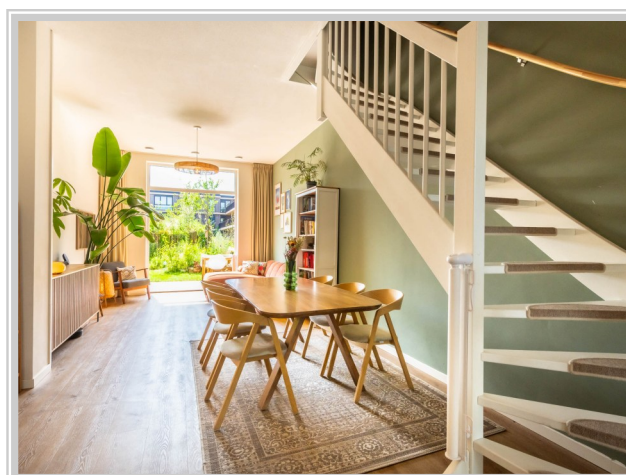
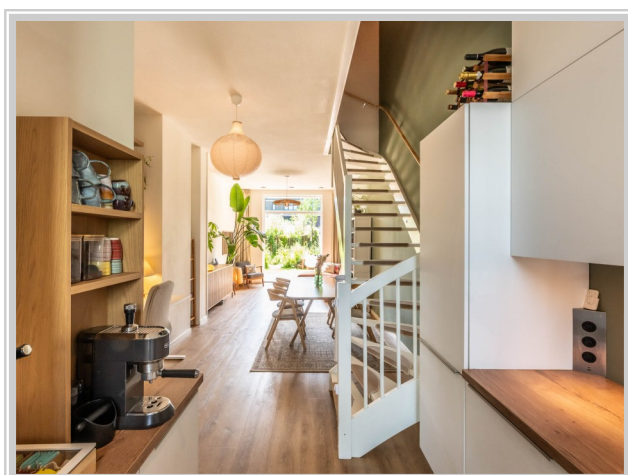
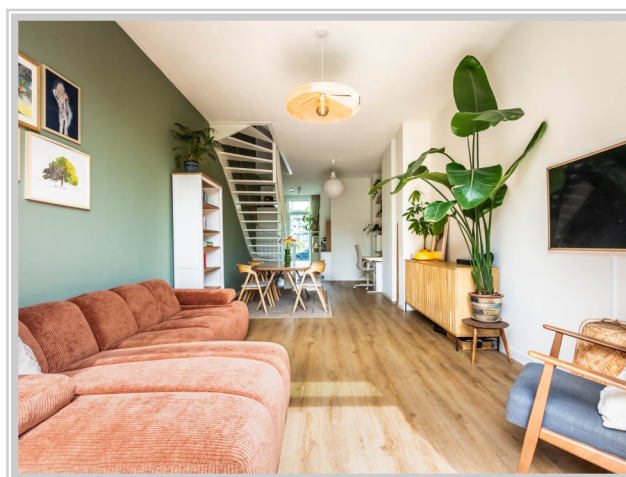
First floor:

Via the stairs you reach the landing, which provides access to all rooms on the first floor. There are two spacious, equal bedrooms. The master bedroom is located at the rear and has dimensions of 4.41m x 3.65m. The second room is located at the front and has dimensions of 4.05m x 3.65m. Both rooms have plenty of space for both a double bed, wardrobes and a desk. Optionally, the bedroom at the rear offers the possibility to be divided into 2 bedrooms, so that a third bedroom can easily be created.

In the middle of the hall is the spacious bathroom. This is completely tiled and has a walk-in shower, floating toilet and a washbasin with furniture.

There is also a practical laundry room annex storage space in the middle of the first floor. This is equipped with a washing machine connection and heat recovery system.

Foto's



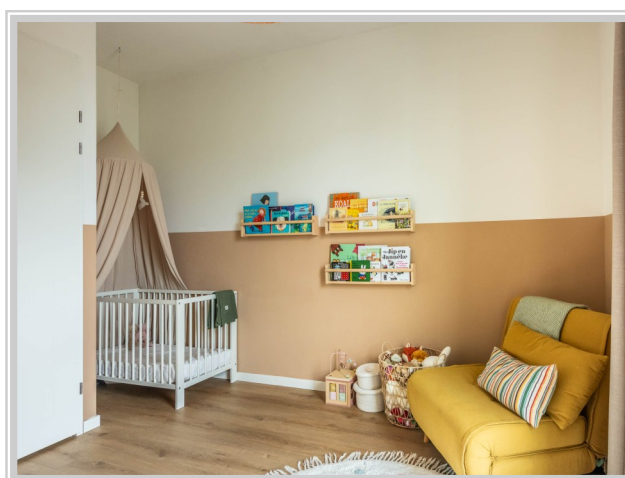
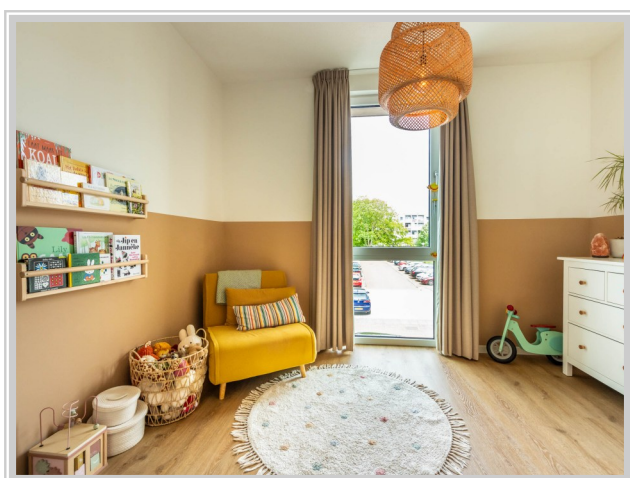
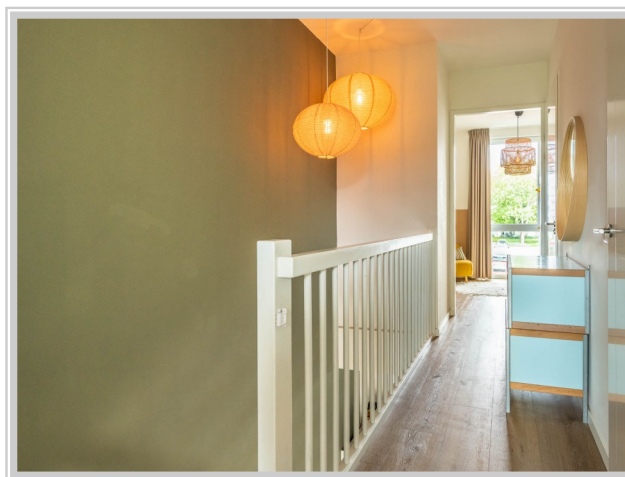
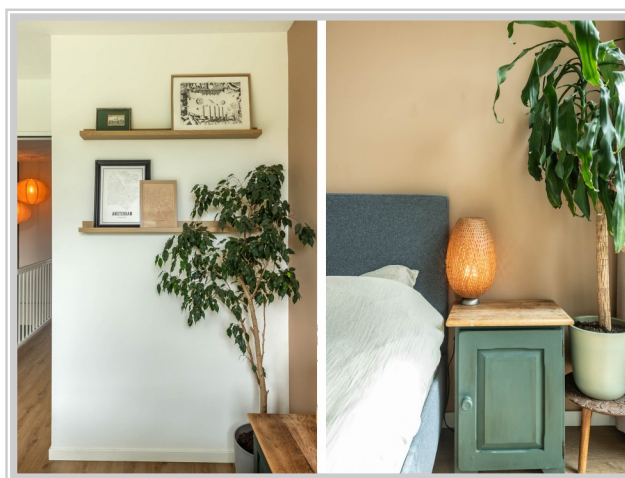
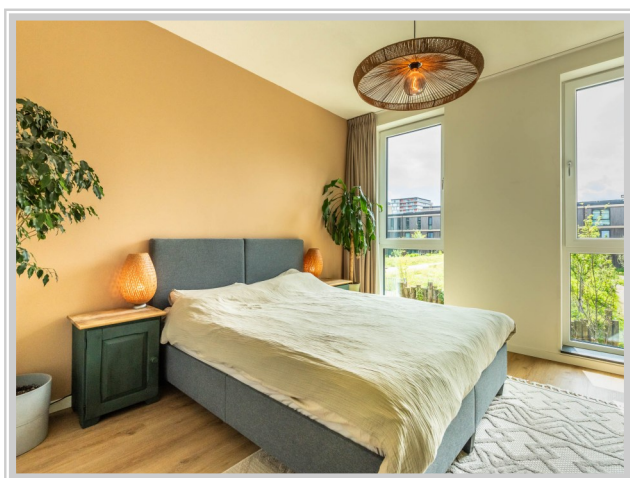
Foto's



Foto's



Foto's

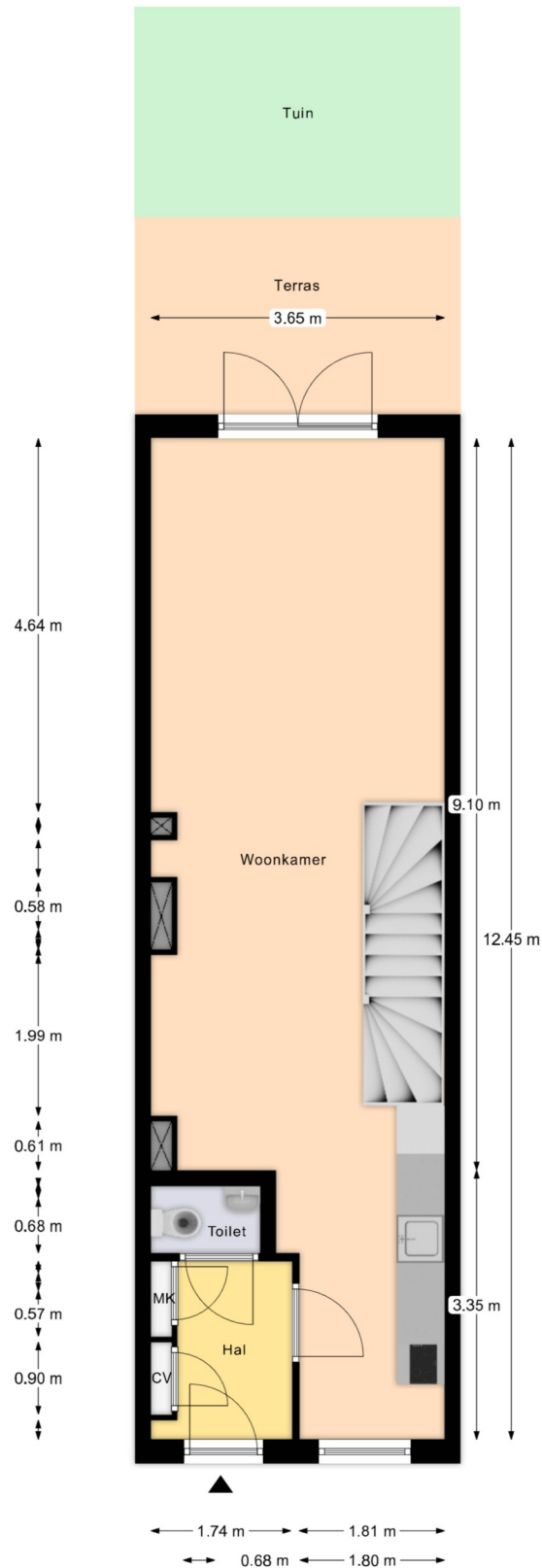


Foto's



Plattegrond

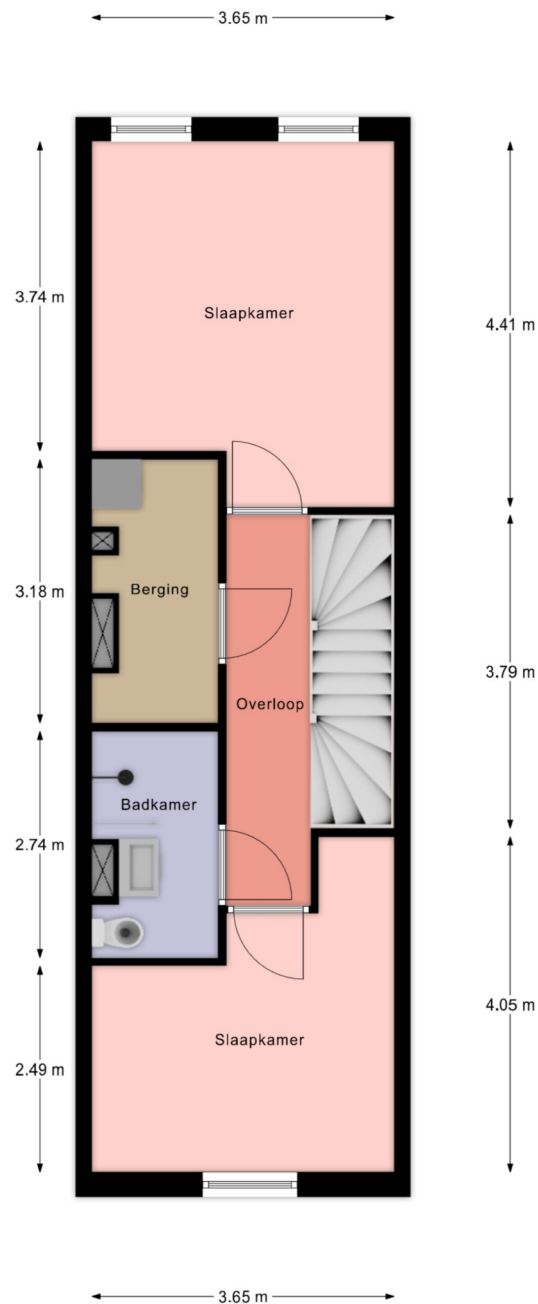
Begane grond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

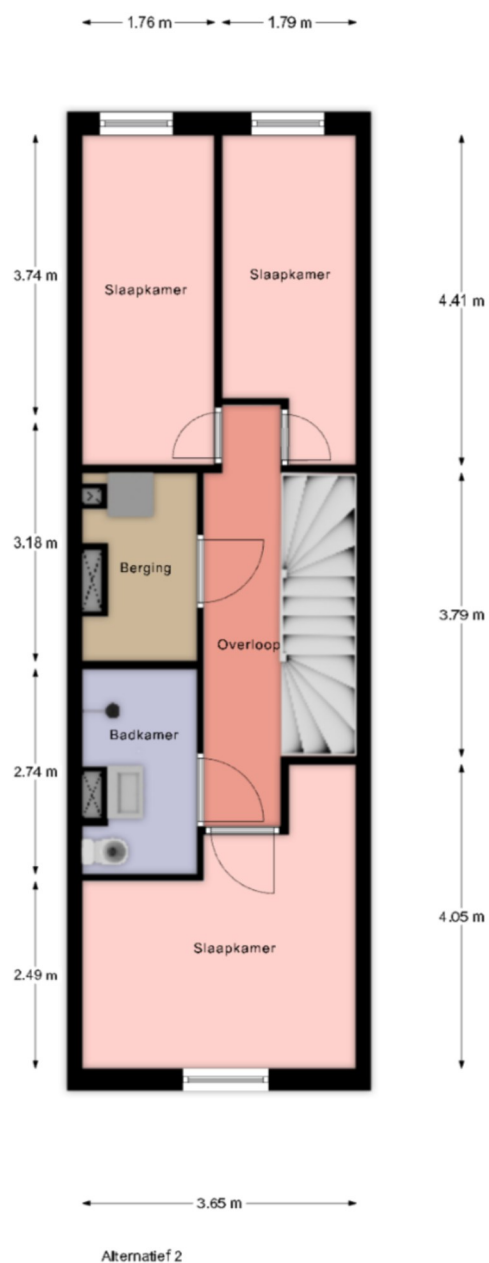
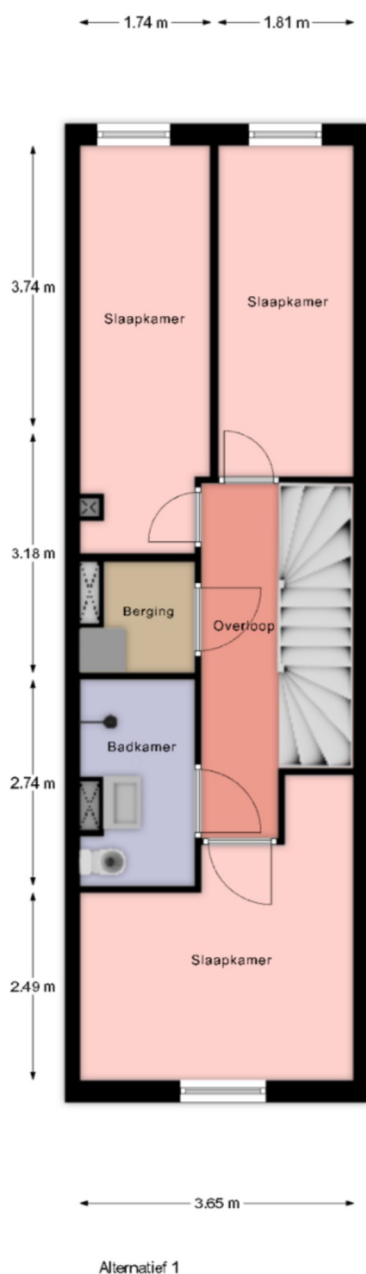
Plattegrond

Verdieping 1



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Alternatieve 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.