



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIONEEL
DESKUNDIG

Orteliusstraat 148/3 te Amsterdam



Vraagprijs € 785.000,- k.k.



Amsterdam

Orteliusstraat 148/3

Vraagprijs: € 785.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Thuis in de regio

Buurt en omgeving

De Baarsjes is een van de meest levendige buurten van Amsterdam-West: een buurt waar je op vrijdagavond niet ver hoeft te lopen voor een goed glas wijn, en op zondagochtend niet ver voor je koffie. De Jan Evertsenstraat, het Mercatorplein, de Postjesweg en de Erasmusgracht liggen om de hoek, met hotspots als Fort Negen, Ulmus, Karavaan, Bar Baarsch, Bartack en Edel.

Voor groen zit je hier uitstekend. Het Rembrandtpark ligt letterlijk om de hoek; het Erasmuspark en het Vondelpark bereik je binnen enkele minuten op de fiets of te voet. Sporten kan in de parken, in het zwembad, op de voetbalvelden en in sportscholen vlakbij.

Bereikbaarheid

Met tramlijnen 1, 7 en 17 en buslijn 15 ben je zo door de hele stad. De NS-stations Amsterdam Zuid, Lelylaan en Sloterdijk zijn snel bereikbaar.

Met de auto sta je binnen een minuut op de ring A10. Op de fiets ben je in tien minuten in de Jordaan; De Hallen, het Westerpark, het Vondelpark en het centrum liggen op vergelijkbare afstand.



Indeling

Tweede etage Via het gemeenschappelijke trappenhuis kom je bij de eigen entree van de woning.

Derde etage Aan de zijde van de Van Spilbergenstraat ligt de lichte woonkamer, met een robuuste houten vloer, strak stuc- en schilderwerk en lambrisering. Wat direct opvalt zijn de grote raampartijen en de erker. Er is ruimte voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel.

Aangrenzend ligt de moderne woonkeuken met spoeliland. De keuken is uitgevoerd in matzwarte kasten met een groot werkblad van gepolijst marmer, en voorzien van Siemens-inbouwapparatuur: koel-vriescombinatie, vierpits inductiekookplaat, vaatwasser en oven. Woonkamer en keuken hebben allebei sfeervolle inbouwspots.

Aan de Orteliustraatzijde liggen twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer van circa 13 m² heeft een natuurstenen schouw en een vaste kast, en profiteert dankzij de hoekligging en de grote ramen van veel daglicht. De tweede slaapkamer van circa 7 m² is nu ingericht als op maat gemaakte garderobe, maar leent zich net zo goed als logeer-, werk- of babykamer.

De centraal gelegen badkamer is voorzien van een groot wastafelmeubel met inbouwkranen, een wastafel van Villeroy & Boch, een zwevend toilet van hetzelfde merk en een ruime inloopdouche, afgewerkt met strak tegelwerk en inbouwspots.

De hele derde verdieping heeft vloerverwarming.

Vierde etage Via de interne trap bereik je de vierde verdieping, met de derde slaap-/werkkamer. Een veelzijdige ruimte die zich leent als werkkamer, logeerkamer of hobbyruimte, met praktische inbouwkasten waarin ook de installatie van de warmtepomp netjes is weggewerkt. Een extra fonteintje is aanwezig.

Openslaande deuren geven toegang tot het dakterras van circa 20 m². Ruim genoeg voor een loungeset én een riante eettafel met barbecue. Door de ligging heb je hier zon van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat, met weinig tot geen inkijk van de buren; precies de plek voor lange zomeravonden.



Bijzonderheden

Woning

- Woonoppervlak: ca. 93 m² (NEN 2580-rapport aanwezig)
- Aantal kamers: 4, waarvan 3 slaapkamers
- Buitenruimte: dakterras van ca. 20 m²
- Energielabel: A, geldig tot 20 september 2031
- Bouwjaar: 1927

Warmtepomp uit 2026, vloerverwarming, isolatieglas & inductie

Kadastrale gegevens

- Gemeente Sloten N/H, sectie C, nummer 11026, appartementsindex A4
- Aandeel: 28/100

Eigen grond

VvE

- 4 leden, professioneel beheer
- Servicekosten: € 204,00 per maand (per 2026)
- Reserve groot onderhoud: € 12.529,00

MJOP aanwezig, geldend tot 2031

Overig

- Ouderdomsclausule van toepassing
- Notaris: Keuze koper

Oplevering in overleg



Engelse text

Double upper house with roof terrace on private land Orteliusstraat, De Baarsjes

A ready-to-move-in double upper house of approximately 93 m² with three bedrooms over two floors, a spacious kitchen with island and a roof terrace of approximately 20 m² that is in the sun from morning to late at night. The house is located on private land (no leasehold) and has energy label A thanks to the heat pump from 2026, underfloor heating, insulating glass and induction. A combination that you rarely encounter in a building from 1927.

The corner location on Orteliusstraat and Van Spilbergenstraat provides light from two sides and large windows in almost every room. Inside, everything has already been done: sleek stucco, a robust wooden floor, a matte black kitchen with natural stone top and a bathroom with walk-in shower. All you have to do is carry your furniture inside.

And then the location: the Rembrandtpark around the corner, the Jan Evertsenstraat and the Mercatorplein within walking distance, and within ten minutes you can cycle into the Jordaan or the Vondelpark.

In short

- Approximately 93 m² of living space (NEN 2580 measurement report available)
- Three bedrooms, spread over two floors
- Roof terrace of approximately 20 m²; sun all day, hardly overlooked
- Own land: no leasehold, not now and not later
- Energy label A; heat pump (2026), underfloor heating, insulating glass and induction
- Corner location with large windows and a bay window with insulating glass
- Small, active and professionally managed VvE (4 members), service costs € 204 per month
- Within 1 minute on the A10 ring road
- Ready to move in

Neighborhood and surroundings

De Baarsjes is one of the liveliest neighbourhoods in Amsterdam-West: a neighbourhood where you don't have to walk far for a good glass of wine on Friday evening, and not far for your coffee on Sunday morning. The Jan Evertsenstraat, Mercatorplein, Postjesweg and Erasmusgracht are just around the corner, with hotspots such as Fort Negen, Ulmus, Karavaan, Bar Baarsch, Bartack and Edel.

For greenery you are in the right place here. The Rembrandtpark is literally around the corner; the Erasmus Park and the Vondelpark can be reached within a few minutes by bike or on foot. You can exercise in the parks, in the swimming pool, on the football fields and in gyms nearby.

Accessibility

With tram lines 1, 7 and 17 and bus line 15 you can easily reach the entire city. The NS stations Amsterdam Zuid, Lelylaan and Sloterdijk are quickly accessible.

By car you are on the A10 ring road within a minute. You can reach the Jordaan in ten minutes by bike; The Hallen, the Westerpark, the Vondelpark and the center are at a similar distance.

Layout

Second floor Via the communal staircase you reach the private entrance of the house.

Third floor On the side of the Van Spilbergenstraat is the bright living room, with a robust wooden floor, sleek stucco and paintwork and paneling. What immediately stands out are the large windows and the bay window. There is room for both a spacious sitting area and a large dining table.

Adjacent is the modern kitchen with coil island. The kitchen is finished in matt black cabinets with a large polished marble worktop, and equipped with Siemens built-in appliances: fridge-freezer, four-burner induction hob, dishwasher and oven. Living room and kitchen both have attractive recessed spotlights.

There are two bedrooms on the Orteliusstraat side. The master bedroom of approximately 13 m² has a natural stone fireplace and a closet, and benefits from plenty of natural light thanks to its corner location and large windows. The second bedroom of approximately 7 m² is now furnished as a custom-made wardrobe, but is just as suitable as a guest, work or baby room.

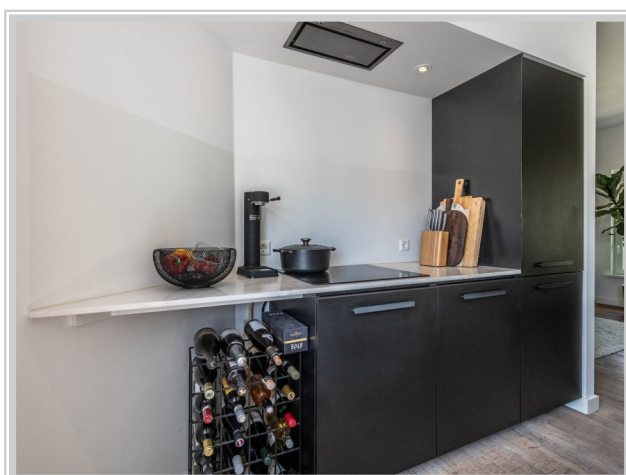
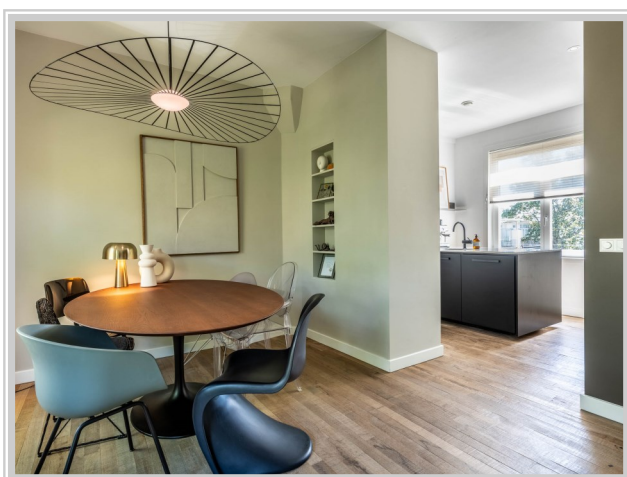
The centrally located bathroom has a large washbasin with built-in taps, a washbasin from Villeroy & Boch, a floating toilet of the same brand and a spacious walk-in shower, finished with sleek tiling and recessed spotlights.

The entire third floor has underfloor heating.

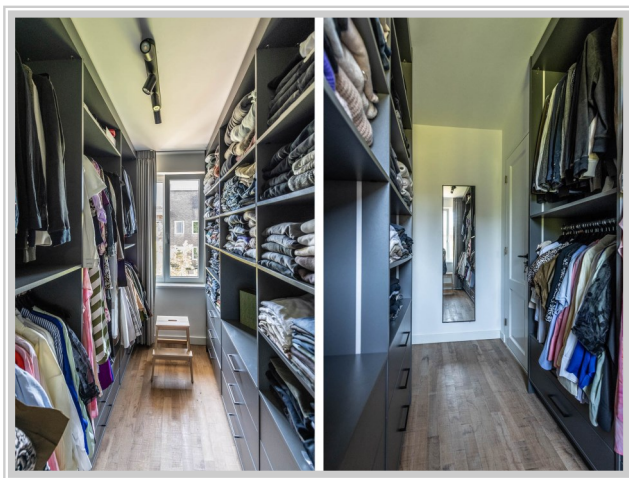
Fourth floor Via the internal staircase you reach the fourth floor, with the third bedroom/study. A versatile space that lends itself as an office, guest room or hobby room, with practical built-in cupboards in which the installation of the heat pump is also neatly concealed. An extra fountain is available.

French doors give access to the roof terrace of approximately 20 m². Spacious enough for a lounge set and a spacious dining table with barbecue. Due to its location, you have sun here from early in the morning until late at night, with little to no view from the neighbors; exactly the place for long summer evenings.

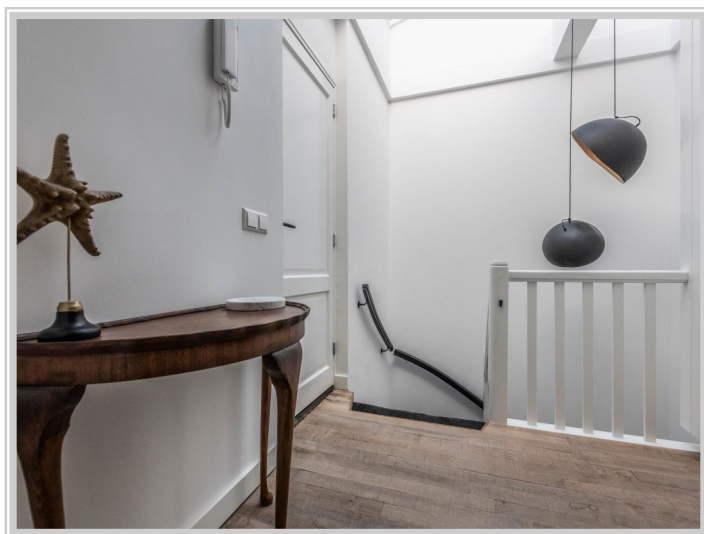
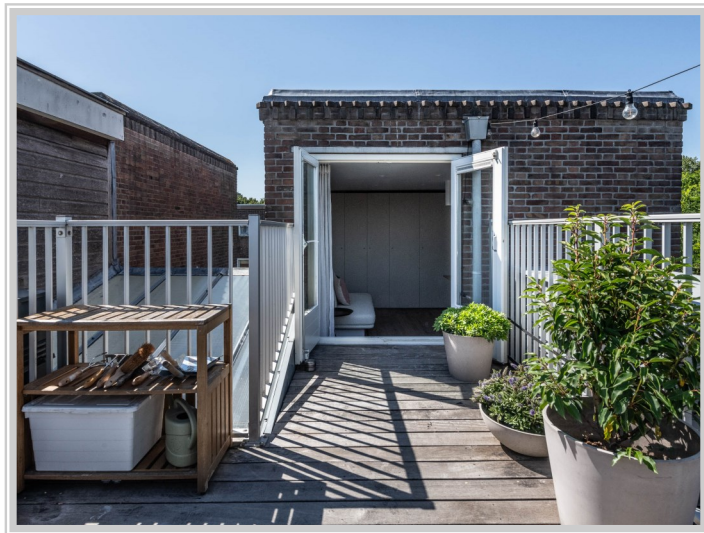
Foto's



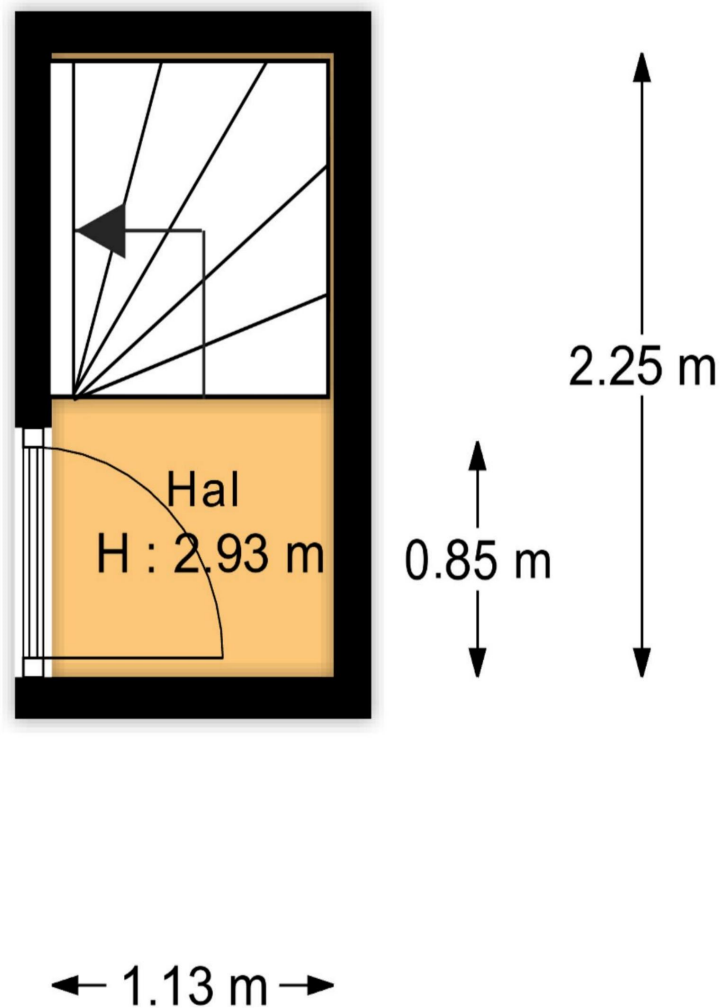
Foto's



Foto's



Tweede verdieping



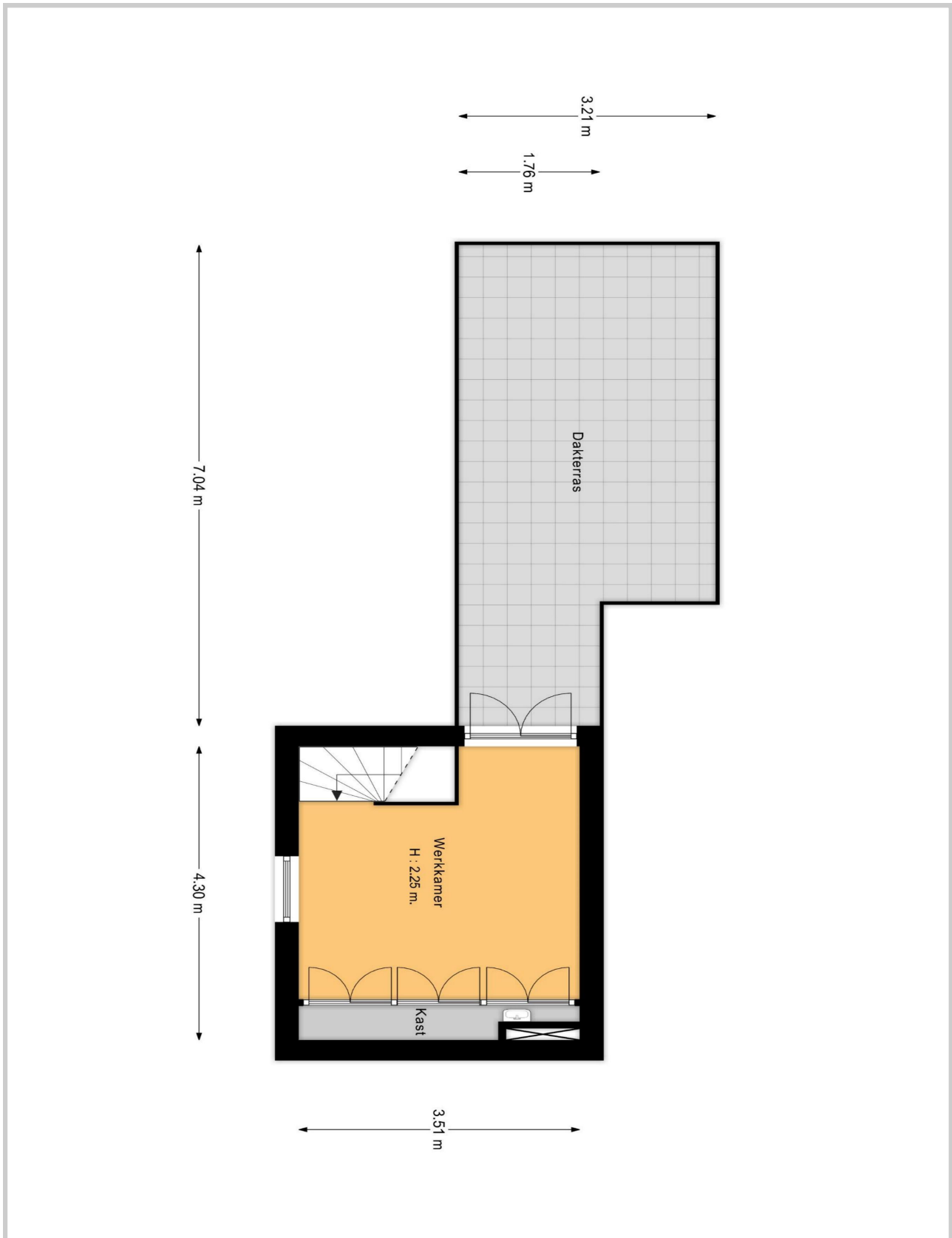
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

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.