



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Warmondstraat 73-1 Amsterdam



Vraagprijs € 475.000,- k.k.



Amsterdam

Warmondstraat 73-1

Vraagprijs: € 475.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Thuis in de regio

Hoofddorppleinbuurt

Deze zonnige woning ligt in een gewilde woonomgeving. Op loopafstand bevinden zich maar liefst drie supermarkten. Daarnaast zijn op het Hoofddorpplein diverse speciaalzaken gevestigd, waaronder een kaasboer, slager en wijnhandel. Verschillende hippe restaurants, koffiezaken en bars bevinden zich vlakbij en trekken bezoekers uit heel Amsterdam. In de directe omgeving zijn verschillende recreatiegebieden te vinden: het Rembrandtpark, het Vondelpark, het Amsterdamse Bos en de Nieuwe Meer liggen op loop- of fietsafstand. Ook zijn er diverse sportscholen in de buurt.

Bereikbaarheid

Het openbaar vervoer is ruimschoots aanwezig: NS stations Amsterdam Zuid en Lelylaan, tramlijnen 1, 2, 17, 27 en 28, de metroverbinding en diverse buslijnen bevinden zich in de directe omgeving. Met eigen vervoer is de Ringweg A10 om de hoek, waardoor onder meer Schiphol binnen 10 minuten te bereiken is.



Indeling

Via het gezamenlijke trappenhuis bereik je de entree van de woning op de eerste verdieping. De hal geeft toegang tot alle vertrekken.

De L-vormige woonkamer ligt aan de voorzijde en kenmerkt zich door grote raampartijen met uitzicht over de gracht, wat zorgt voor veel lichtinval. Dankzij de draai-kiepramen kun je tijdens de middag- en avondzon genieten van je eigen zonnige plek aan het water. In de woonkamer bevindt zich tevens een eetgedeelte, met genoeg ruimte voor een royale eettafel. Desgewenst kan deze ruimte ook worden afgescheiden, waardoor een extra slaap-, kinder- of werkkamer ontstaat.

De keuken ligt aan de achterzijde van de woning, beschikt over diverse moderne inbouwapparatuur en geeft toegang tot het balkon dat zich uitstrekt over de gehele breedte van de woning en uitkijkt over de binnentuinen. De gezellige eetbar biedt de perfecte plek om 's ochtends van de ochtendzon te genieten met een kop koffie of ontbijt. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, afzuiginstallatie en wasmachine.

De slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastenwand.

De gehele woning, met uitzondering van de badkamer, is voorzien van een charmante eikenhouten visgraatvloer, hoge plafonds, en strak stucwerk!

Centraal in de woning bevindt zich de badkamer, voorzien van een ligbad met douche, een zwevend toilet en een wastafel met smaakvol wastafelmeubel. De badkamer is afgewerkt van stijlvol en tijdloos tegelwerk.

Zolderetage

Op de bovenste verdieping bevindt zich een ruime berging van ca. 6m² met elektriciteit. Deze ruimte is ideaal voor opslag, maar kan tevens worden gebruikt als werkruimte of atelier.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 49,42 m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)
Berging: ca. 6m²
Buitenruimte: zonnig balkon aan Oostzijde van ca. 5,34m²
Energie label: D geldend tot 31-07-2036
Verwarming: C.V. Bosch 25 VRC
Isolatieglas in gehele woning

Kadastrale gegevens

Gemeente: Sloten Noord-Holland
Sectie + nummer: O 2467 A17
Aandeel: 5/280
Eigen grond

VvE

Aantal leden: 40
Servicekosten: € 65 per maand
Banksaldo per 31-12-2025 € 125.384
Kamer van Koophandel nummer: 34322761

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing
Notaris: ring Amsterdam
Oplevering in overleg



Engelse text

Atmospheric, light and beautifully maintained apartment (approx. 50m²), in an A-location with an unobstructed view over the water of the Westlandgracht and Rembrandtpark! The house is located in one of the most beautiful streets of the Hoofddorpplein neighborhood in Amsterdam-Zuid. The apartment is neatly finished with a charming herringbone floor, sleek stucco, bright living room with large windows and a well-kept bathroom. In addition, the house has a sunny east-facing balcony of approx. 5m² and storage room on the attic floor.

The house is located on private land (no leasehold!), has a multi-year maintenance plan, is equipped with insulating glass at the front and rear and has energy label D.

Hoofddorppleinbuurt

This sunny house is located in a popular residential area. There are no less than three supermarkets within walking distance. In addition, various specialty shops are located on Hoofddorpplein, including a cheesemonger, butcher and wine shop. Several trendy restaurants, coffee shops and bars are located nearby and attract visitors from all over Amsterdam. There are several recreational areas in the immediate vicinity: the Rembrandtpark, the Vondelpark, the Amsterdamse Bos and the Nieuwe Meer are within walking or cycling distance. There are also several gyms in the area.

Accessibility

Public transport is amply available: NS stations Amsterdam Zuid and Lelylaan, tram lines 1, 2, 17, 27 and 28, the metro connection and various bus lines are located in the immediate vicinity. The A10 ring road is around the corner by car, so that Schiphol Airport, among other things, can be reached within 10 minutes.

Layout

Through the communal staircase you reach the entrance of the house on the first floor. The hall gives access to all rooms.

The L-shaped living room is located at the front and is characterized by large windows with a view over the canal, which provides a lot of light. Thanks to the tilt-and-turn windows, you can enjoy your own sunny spot by the water during the afternoon and evening sun. In the living room there is also a dining area, with enough space for a generous dining table. If desired, this space can also be separated, creating an extra bedroom, children's or study.

The kitchen is located at the rear of the house, has various modern built-in appliances and gives access to the balcony that extends over the entire width of the house and overlooks the courtyard gardens. The cozy breakfast bar provides the perfect place to soak up the morning sun with a cup of coffee or breakfast in the morning. The kitchen is equipped with an induction hob, combi oven, dishwasher, fridge, freezer, extractor and washing machine.

The bedroom offers enough space for a double bed and wardrobe.

The entire house, with the exception of the bathroom, has a charming oak herringbone floor, high ceilings, and sleek stucco!

In the center of the house is the bathroom, equipped with a bath with shower, a floating toilet and a sink with tasteful washbasin. The bathroom is finished with stylish and timeless tiling.

Zolderetage

On the top floor there is a large storage room of approx. 6m² with electricity. This space is ideal for storage, but can also be used as a workspace or studio.

Key data home

Surface area: approx. 49.42 m² (NEN 2580 report available)

Storage room: approx. 6m²

Outdoor space: sunny balcony on the east side of approx. 5.34m²

Energy label: D valid until 31-07-2036

Heating: C.V. Bosch 25 VRC

Insulating glass throughout the house

Cadastral data

Municipality: Sloten Noord-Holland

Section + number: O 2467 A17

Share: 5/280

Own ground

VvE

Number of members: 40

Service costs: € 65 per month

Bankbalance for 31-12-2025 € 125.384

Chamber of Commerce number: 34322761

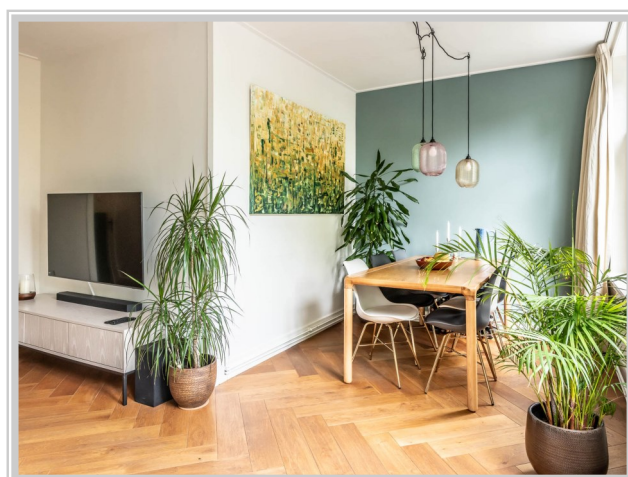
Other

Age clause applies

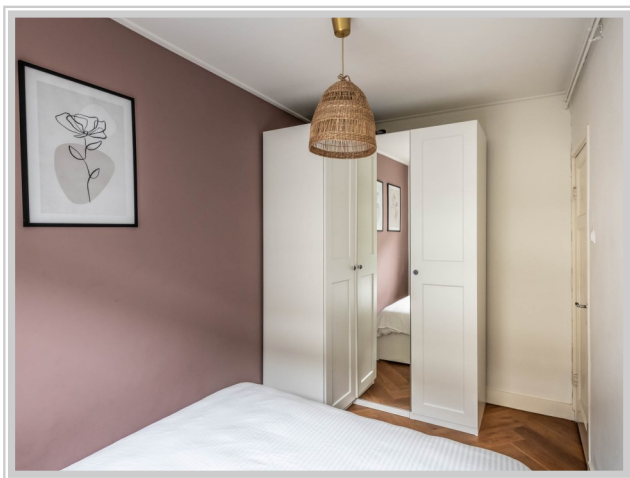
Notary: Amsterdam stake

Delivery in consultation

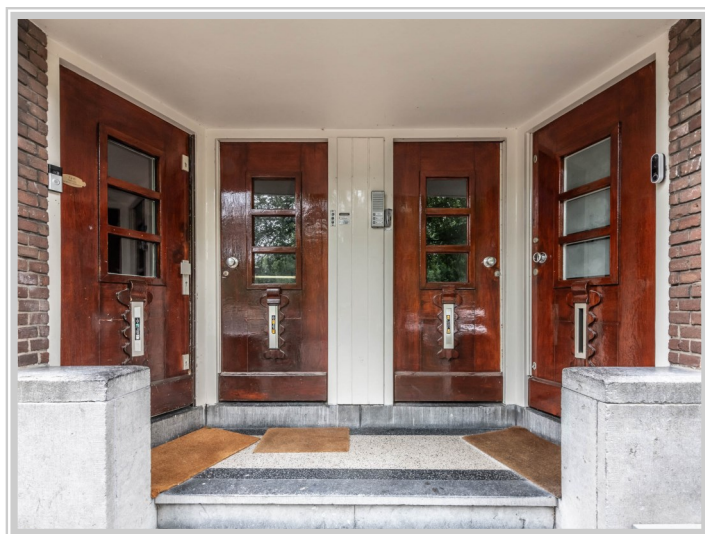
Foto's



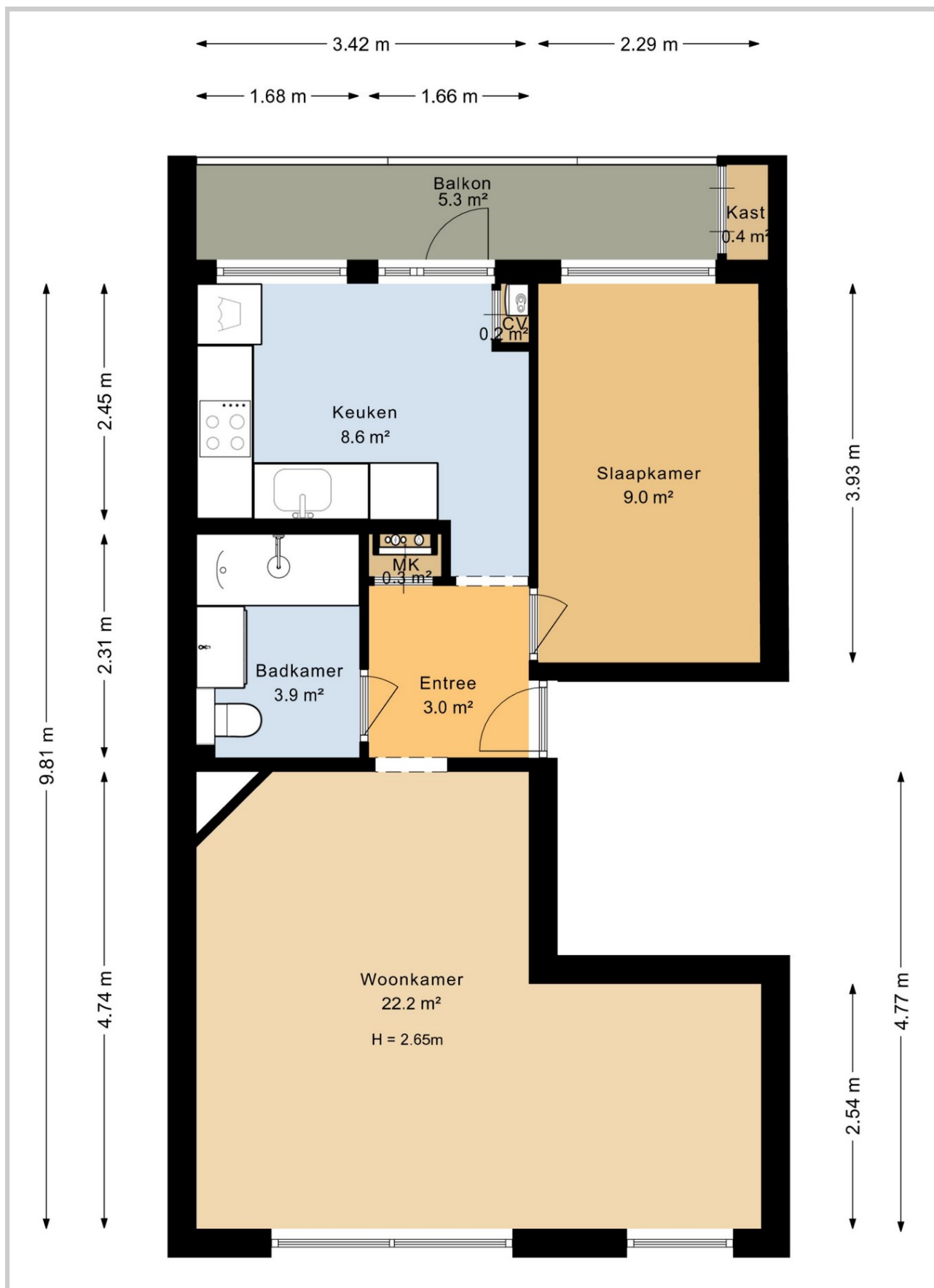
Foto's



Foto's

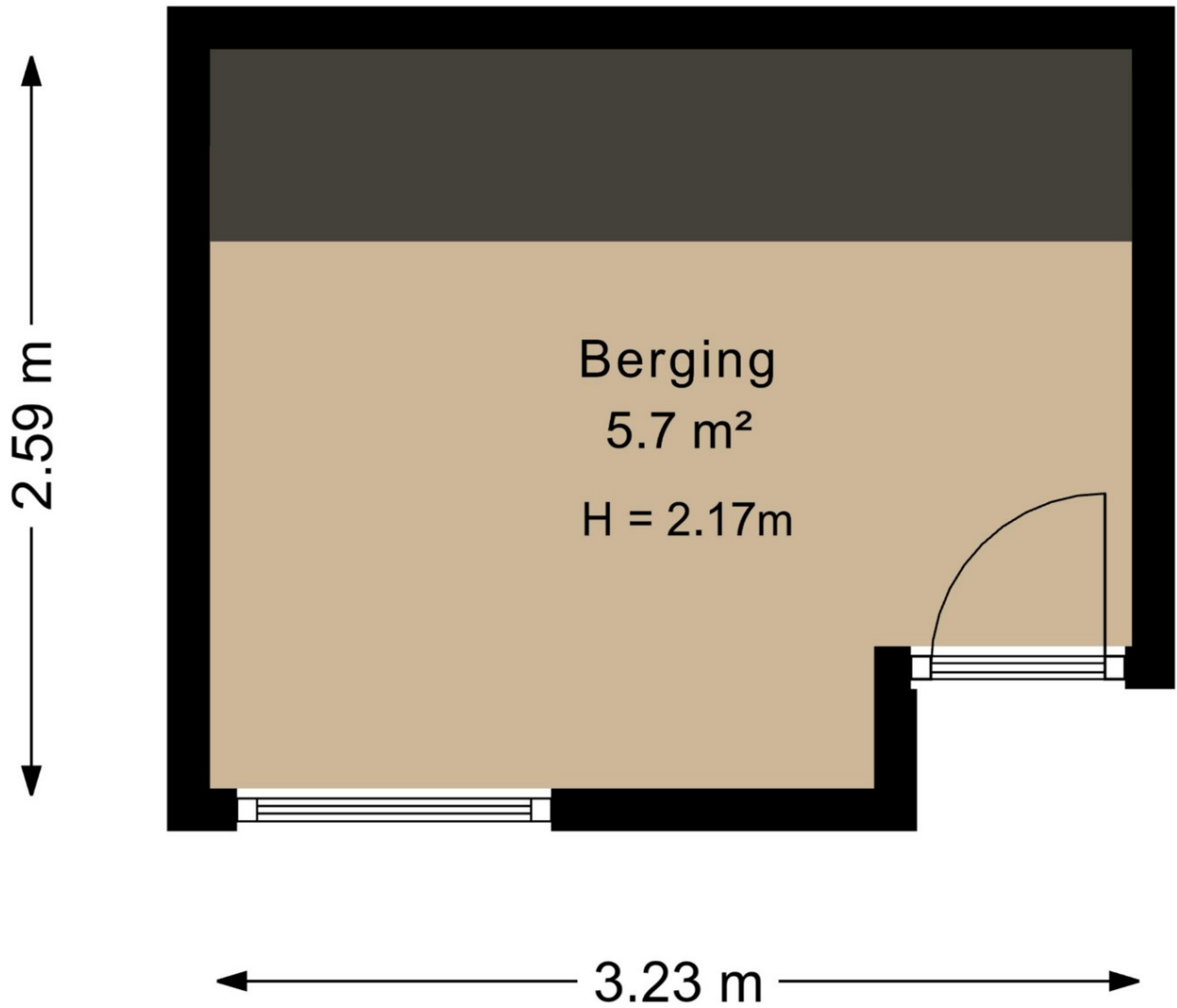


Plattegrond



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.