



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Aalsmeerweg 108-3 te Amsterdam



Vraagprijs € 675.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: Aalsmeerweg 108-3

Vraagprijs: € 675.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

Thuis in de regio

Hoofddorppleinbuurt

Deze woning ligt in de populaire Hoofddorppleinbuurt. Op loopafstand bevinden zich meerdere supermarkten en lokale delicatessenzaken, zoals een kaasboer, slager en wijnhandel op het Hoofddorpplein. Daarnaast zijn er verschillende hippe restaurants, koffiezaken en bars in de buurt. Ook bevinden zich meerdere scholen in de directe omgeving, waaronder de Notenkraker en British School of Amsterdam.

In de directe omgeving bevinden zich diverse recreatiemogelijkheden, waaronder het Vondelpark, het Amsterdamse Bos en het Rembrandtpark, dat allemaal op loop- of fietsafstand ligt.

Het appartement ligt direct naast het water van de Westlandgracht. Parallel aan de gracht loopt een rustige, groene straat met een weids uitzicht over het vaarwater. Dit alles zorgt voor een prettige en groene woonomgeving midden in Amsterdam-Zuid. De Westlandgracht is bovendien voorzien van speciale recreatie- en zwemplekken, inclusief hondenvrije grasstrandjes.

Daarnaast zijn er verschillende sportscholen en sportfaciliteiten in de buurt.

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 15 minuten te bereiken is.



Indeling

Indeling

Via het trappenhuis bereik je de entree van de woning op de derde verdieping. De hal biedt voldoende ruimte voor een garderobe en geeft toegang tot de verschillende vertrekken. De woning is voorzien van een sfeervolle, prachtige eiken houten lamelparketvloer en beschikt overal over HR++-beglazing.

Aan de voorzijde bevindt zich de riante woonkamer (ca. 26 m²). De ruimte beschikt over grote raampartijen met origineel glas-in-loodwerk, waardoor het daglicht op fraaie wijze naar binnen valt. Achter het glas-in-lood is HR++-beglazing geplaatst. Ook de karakteristieke schuifdeuren met glas-in-looddetails en schouw zijn behouden gebleven en geven de woonkamer een authentiek jaren '30-karakter. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eetgedeelte. Vanuit het eetgedeelte is een praktische provisie- en bergruimte onder de trap bereikbaar. Alle kozijnen en de erker aan de voorzijde zijn in 2024 geschilderd.

De moderne keuken bevindt zich centraal in de woning en is medio 2021 volledig vernieuwd. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, koelkast en combioven, en biedt veel bergruimte. Daarnaast is de keuken eventueel eenvoudig uit te breiden door de aangrenzende slaapkamer erbij te betrekken.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer is ca. 10 m² en biedt comfortabel ruimte voor een bed en kasten. In deze kamer is tevens een ventilatieopening in de deur aanwezig, waarop een mobiele airco kan worden aangesloten. De tweede slaapkamer van ca. 5 m² kan uitstekend worden ingericht als kinderkamer of kantoorruimte.

De badkamer is voorzien van een douche, een wastafel met meubel en een wasmachineaansluiting. Het separate toilet bevindt zich in de hal en is in 2024 vernieuwd en voorzien van modern tegelwerk met zwevend toilet en fontein. Daarnaast is het mogelijk om de badkamer toegankelijk te maken vanuit de hal, waardoor deze vanaf de hal te bereiken kan zijn.

Het woningbrede balkon is gelegen op het westen, is bereikbaar vanuit beide slaapkamers en de keuken en biedt uitzicht op het groen van de omliggende tuinen.

Via een interne trap is de vierde verdieping bereikbaar, waar zich een ruime slaapkamer van ca. 12 m² bevindt, momenteel in gebruik als hoofdslaapkamer. Vanuit de hal leidt een tweede trap naar de vliering, die extra mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld bergruimte. De vliering behoort toe aan de VvE en is niet meegenomen in de vierkante meters van de woning, vloeroppervlak (geen GO ca. 10m²).



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 76 m² (NEN 2580 rapportage aanwezig),
BVO: ca. 85m²
Aantal kamers: 4 , waarvan 3 slaapkamers
Buitenruimte: ca. 6m²
Energie label: C geldend tot 10-06-2034
Isolatie: HR++-beglazing, isolatie van het hellende dak, een
ondervloer met isolerende werking en muurisolatie in de
slaapkamer op de vierde verdieping.
Bouwjaar: 1935
Verwarming C.V: merk: Avanta, type: 35c, bouwjaar: 2012
(Jaarlijks onderhouden)

Kadastrale gegevens

Gemeente : Sloten NH
Sectie + nummer: O 2495 A101
Aandeel: 9/1000
Eigendomssituatie: Eigen grond

VvE

Aantal leden: 111
Professioneel beheer
Servicekosten: € 166,- per maand
Reservefonds € 465.039,- (25-09-2026)
MJOP: wel aanwezig, geldend tot 2044
Huishoudelijk Reglement: wel aanwezig
Kamer van Koophandel nummer: 34370490

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing
Notaris : ring Amsterdam
Oplevering in overleg



Engelse text

Modern apartment spread over 2 floors of approx. 76 m² (approx. 85m² GFA) with three bedrooms, modern finish in combination with attractive original details and is equipped with fully insulating glazing. The house is located on the Aalsmeerweg in Amsterdam Oud-Zuid, in a characteristic 30s house in the Hoofddorpplein neighborhood and has an open and bright layout with plenty of living space. .

The house is part of an active, professionally managed VvE, is located on private land (no leasehold) and has energy label C!

Hoofddorppleinbuurt

This house is located in the popular Hoofddorpplein neighborhood. Within walking distance are several supermarkets and local delicatessens, such as a cheesemonger, butcher and wine shop on Hoofddorpplein. In addition, there are several trendy restaurants, coffee shops and bars in the area. There are also several schools in the immediate vicinity, including the Nutcracker and British School of Amsterdam.

There are various recreational opportunities in the immediate vicinity, including the Vondelpark, the Amsterdamse Bos and the Rembrandtpark, all of which are within walking or cycling distance.

The apartment is located right next to the water of the Westlandgracht. Parallel to the canal is a quiet, green street with a wide view over the waterway. All this creates a pleasant and green living environment in the middle of Amsterdam-Zuid. The Westlandgracht is also equipped with special recreation and swimming areas, including dog-free grass beaches.

In addition, there are several gyms and sports facilities nearby.

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 15 minutes.

Layout

Via the staircase you reach the entrance of the house on the third floor. The hall offers enough space for a wardrobe and gives access to the various rooms. The house has an nice oak laminate floor and has HR++ glazing throughout.

At the front is the spacious living room (approx. 26 m²). The room has large windows with original stained glass, allowing daylight to enter in a beautiful way. HR++ glazing has been installed behind the stained glass. The characteristic sliding doors with stained glass details have been preserved and give the living room an authentic 30s character. There is plenty of space for both a comfortable seating area and a dining area. From the dining area a practical pantry and storage space under the stairs is accessible. All window frames and the bay window at the front will be painted in 2024.

The modern kitchen is centrally located in the house and was completely renovated in mid-2021. The kitchen is equipped with various built-in appliances, including an induction hob, refrigerator and combi-oven, and offers plenty of storage space. In addition, the kitchen can easily be expanded by involving the adjoining bedroom.

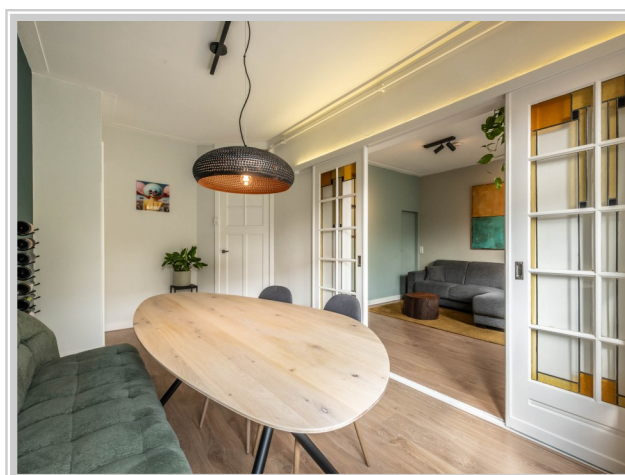
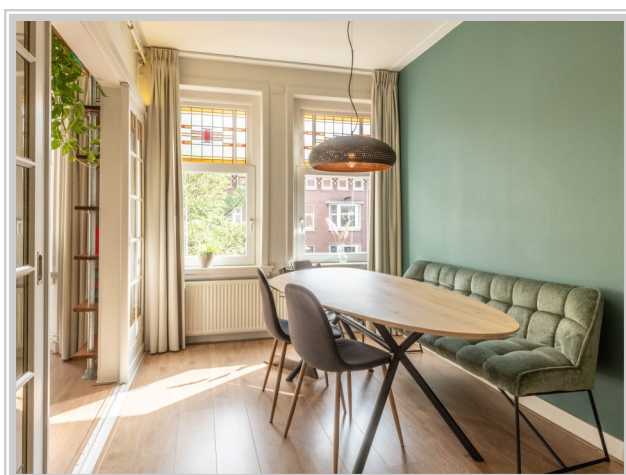
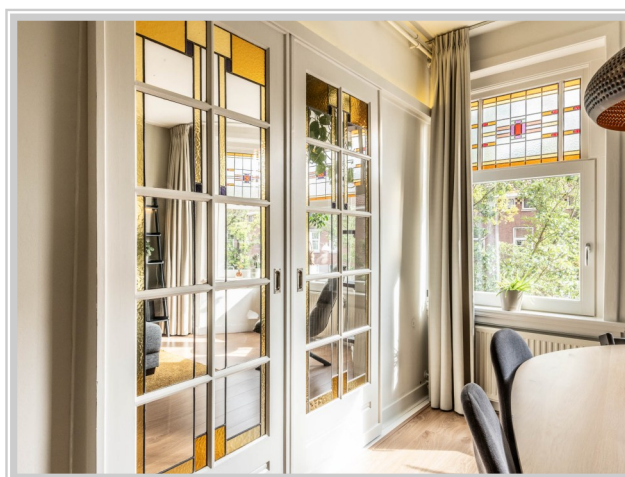
There are two bedrooms at the rear. The main bedroom is approx. 10 m² and offers comfortable space for a bed and wardrobes. In this room there is also a ventilation opening in the door, to which a mobile air conditioner can be connected. The second bedroom of approx. 5 m² can be excellently furnished as a children's room or office space.

The bathroom has a shower, a sink with furniture and a washing machine connection. The separate toilet is located in the hall and was renovated in 2024 and equipped with modern tiling with floating toilet and fountain. In addition, it is possible to expand the bathroom, so that it can be reached from the hall.

The house-wide balcony is located on the west, is accessible from both bedrooms and the kitchen and offers a view of the greenery of the surrounding gardens.

The fourth floor is reached via an internal staircase, where there is a spacious bedroom of approx. 12 m², currently used as a master bedroom. From the hall a second staircase leads to the attic, which offers additional possibilities for storage space, for example. The attic belongs to the VvE and is not included in the square meters of the house, floor area (no GO). approx. 10m².

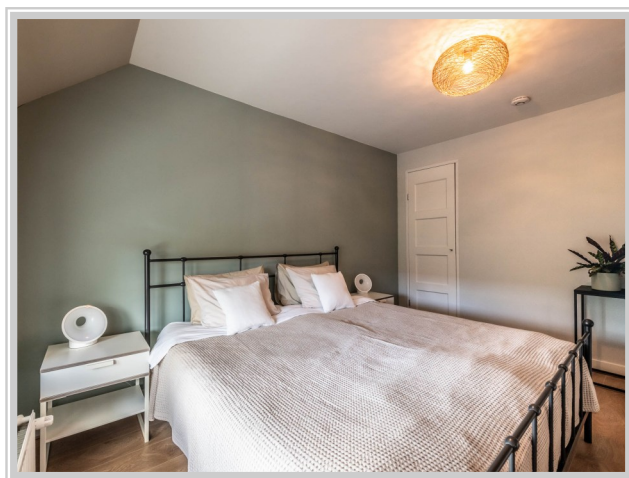
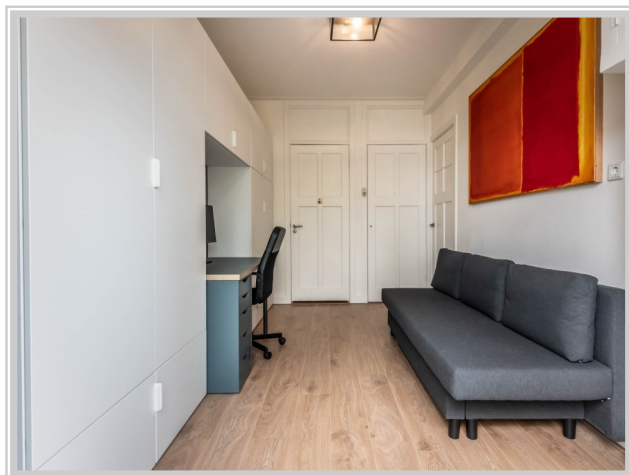
Foto's



Foto's



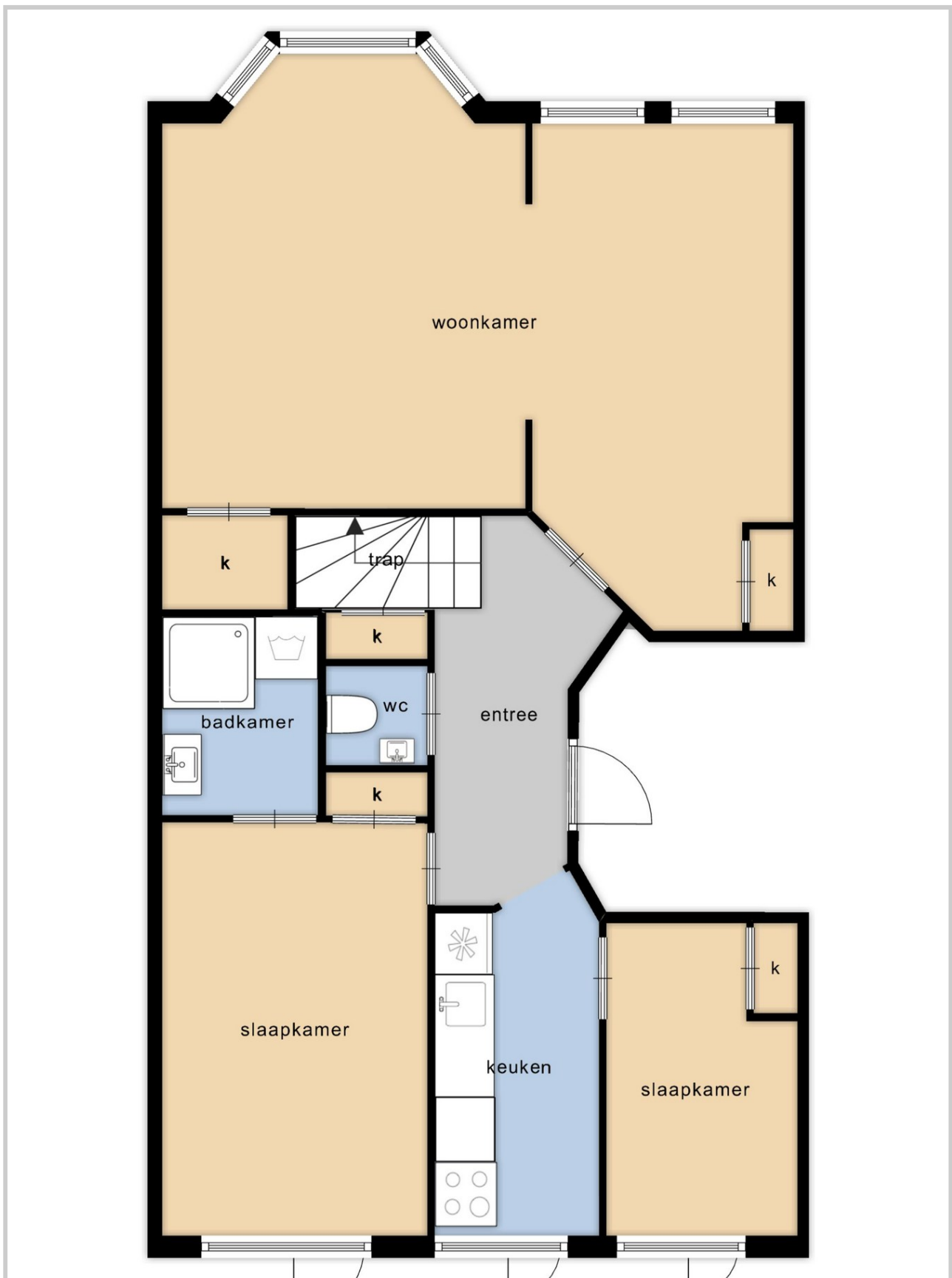
Foto's



Foto's

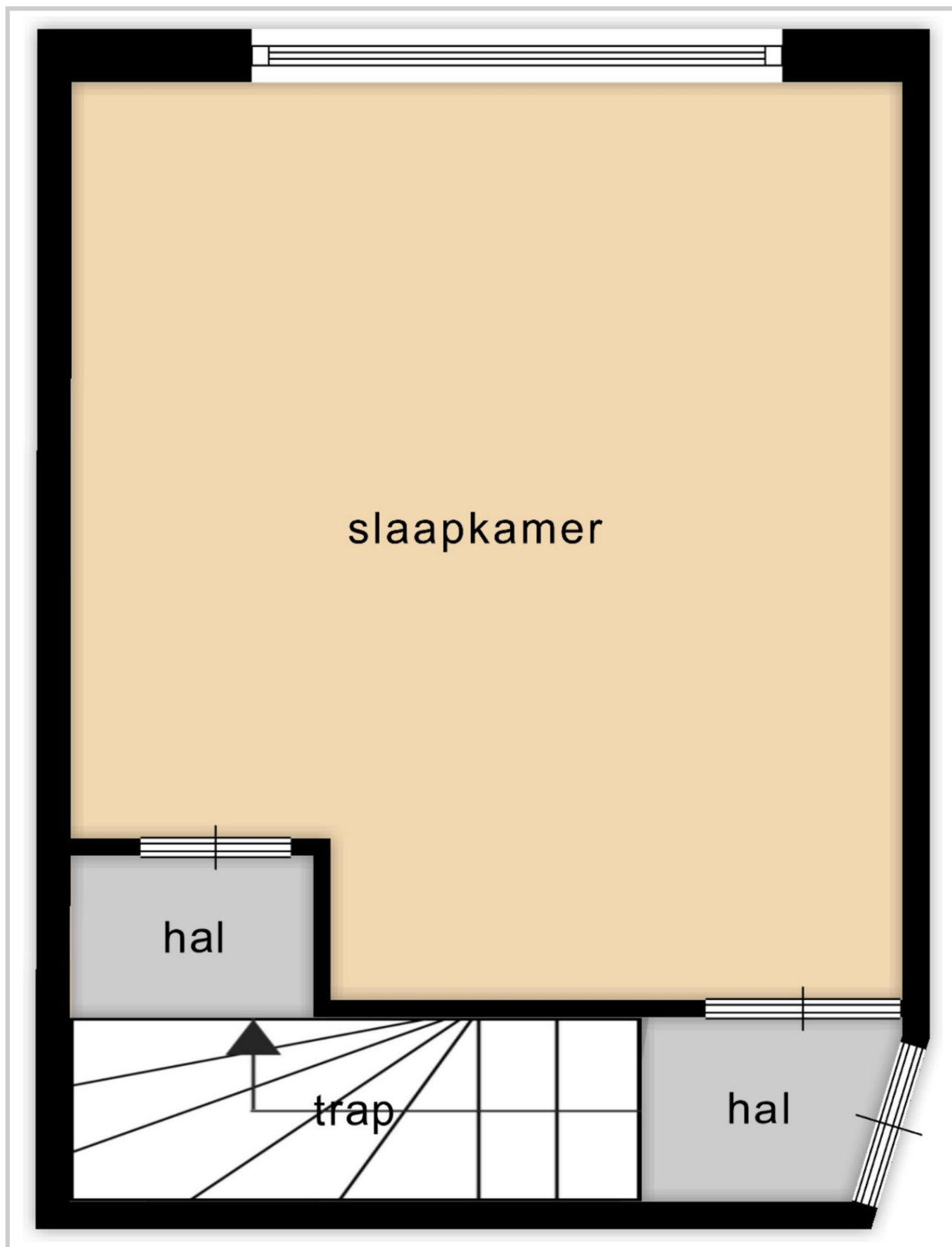


Plattegrond



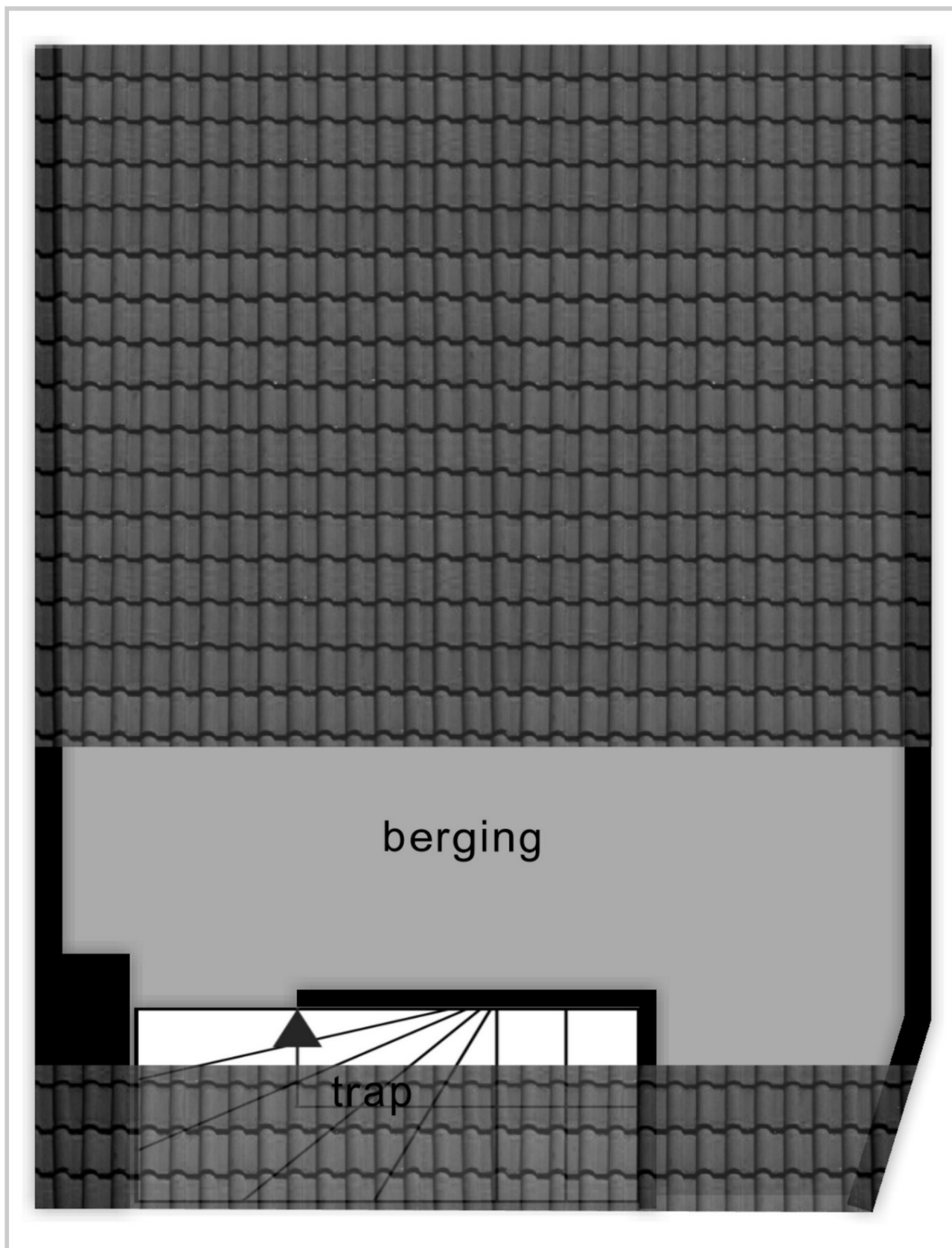
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

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.