



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Rietwijkerstraat 87H te Amsterdam



Vraagprijs € 725.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: Rietwijkerstraat 87H

Vraagprijs: € 725.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

Thuis in de regio

Hoofddorppleinbuurt

Deze zonnige 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, die allemaal op loop- of fietsafstand liggen.

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

De eigen entree op de begane grond is uitgevoerd in karakteristieke Amsterdamse Schoolstijl, met een houten deur en een glas-in-loodpaneel aan de bovenzijde. De lichte hal biedt voldoende plek voor een garderobe en daarnaast is er ruimte voor bijvoorbeeld een kindervagen.

Vanuit de hal bereik je de verschillende vertrekken in de woning, die allemaal zijn voorzien van een keurig onderhouden houten vloer. Aan de achterzijde is de riante woonkamer gelegen. De ruimte beschikt over hoge plafonds, sfeervolle verlichting en keurig stucwerk. Het woongedeelte biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een eetgedeelte aangrenzend aan de tuin. Daarnaast wordt de ruimte natuurlijk verlicht door de grote ramen aan de achterzijde, die op het zuiden zijn georiënteerd.

Naast het woongedeelte bevindt zich de open keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, wijnklimaatkast met twee zones, RVS-spoelbak, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, oven, magnetron en koffiecokorner. De keuken is strak afgewerkt en beschikt over een fraai terrazzo keukenblad en veel bergruimte dankzij de verschillende keukenkasten.

De achtergevel is destijds uitgebouwd en voorzien van een glazen pui met dubbele openslaande deuren in het midden, waardoor je vanuit het woongedeelte direct de tuin in loopt!

De keurig onderhouden tuin van ca. 24 m² is gelegen op het zuiden, waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten. In de tuin bevindt zich tevens een berging, die handig is als extra opslagruimte.

Aan de voorzijde zijn de twee slaapkamers gelegen. De hoofdslaapkamer heeft afmetingen van ca. 3,25 m x 3,80 m en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en kasten. De tweede slaapkamer heeft een afmeting van ca. 3,60 m x 1,70 m en kan uitstekend worden ingericht als kinderkamer of kantoorruimte.

Rechts van de hal bevindt zich de moderne badkamer, voorzien van een inloopdouche, wastafel met meubel en een zwevend toilet. De badkamer is uitgevoerd met elementen in een natuurlijke houtlook.

De gehele woning is voorzien van isolerende beglazing.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 71 m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)
Aantal kamers: 3 waarvan 2 slaapkamers
Buitenruimte: 24 m²
Separate berging: 7 m²
Energie label: C geldend tot 11/08/2036
Bouwjaar: 1935
Verwarming: Remora Avanta Ace 28C van 18 oktober 2025

Kadastrale gegevens

Gemeente : Sloten N/H
Sectie + nummer: O 3292 A1
Aandeel: ¼ aandeel
Eigen grond (geen erfpacht)

VVE

Aantal leden: 4 appartementsrechten
Eigen beheer
Servicekosten: € 100,- per maand
Reserve Groot onderhoud €12.100,-

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing
Notaris : ring Amsterdam
Oplevering in overleg



Engelse text

Ground floor apartment of approx. 71 m² with two bedrooms and a sunny garden of approx. 24 m² facing south.

The house is located in a quiet street near the Westlandgracht in the Hoofddorppleinbuurt (Amsterdam Oud-Zuid) and has an open and bright layout with plenty of living space.

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

The house is part of a small-scale, active VvE and is located on private land. The house is well insulated and has fully insulating glazing. The energy label of the house is a C.

Hoofddorppleinbuurt

This sunny house is located in the popular Hoofddorplein 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

The private entrance on the ground floor is designed in characteristic Amsterdam School style, with a wooden door and a stained glass panel at the top. The bright hall offers enough space for a wardrobe and there is also space for a pram, for example.

From the hall you reach the various rooms in the house, all of which have a well-maintained wooden floor. The spacious living room is located at the rear. The space has high ceilings, atmospheric lighting and neat stucco. The living area offers enough space for a cozy sitting area and a dining area adjacent to the garden. In addition, the space is naturally illuminated by the large windows at the rear, which are oriented to the south.

Next to the living area is the open kitchen, which is equipped with various built-in appliances, including a 5-burner gas stove, wine climate cabinet with two zones, stainless steel sink, fridge freezer, dishwasher, oven, microwave and coffee corner. The kitchen is neatly finished and has a beautiful terrazzo kitchen worktop and plenty of storage space thanks to the various kitchen cabinets.

The rear façade was expanded at the time and equipped with a glass front with double doors in the middle, so that you walk directly into the garden from the living area.

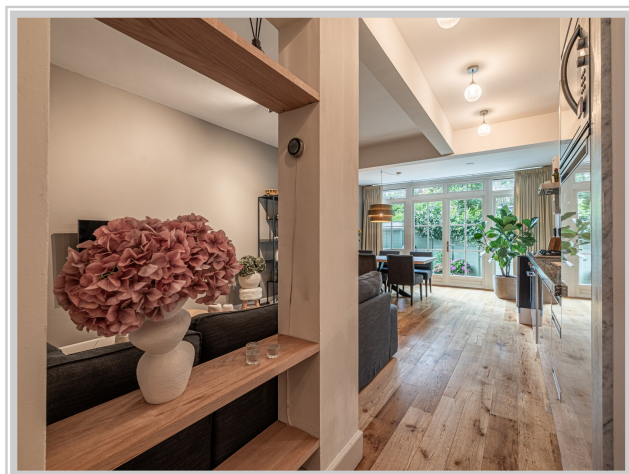
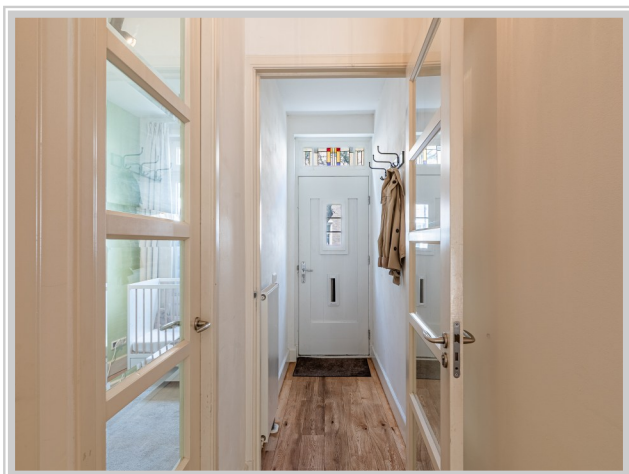
The well-maintained garden of approx. 24 m² is located on the south, so you can enjoy the sun here. There is also a storage room in the garden, which is useful as extra storage space.

The two bedrooms are located at the front. The master bedroom has dimensions of approx. 3.25 m x 3.80 m and offers enough space for a large bed and wardrobes. The second bedroom has a size of approx. 3.60 m x 1.70 m and can be excellently furnished as a children's room or office space.

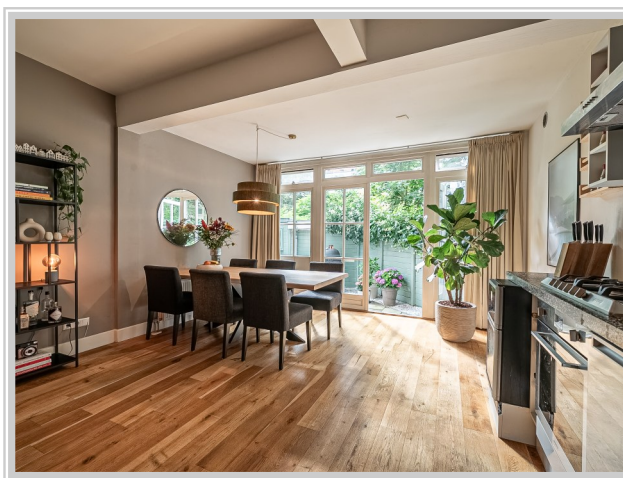
To the right of the hall is the modern bathroom, equipped with a walk-in shower, washbasin with furniture and a floating toilet. The bathroom is equipped with elements in a natural wood look.

The entire house is equipped with insulating glazing.

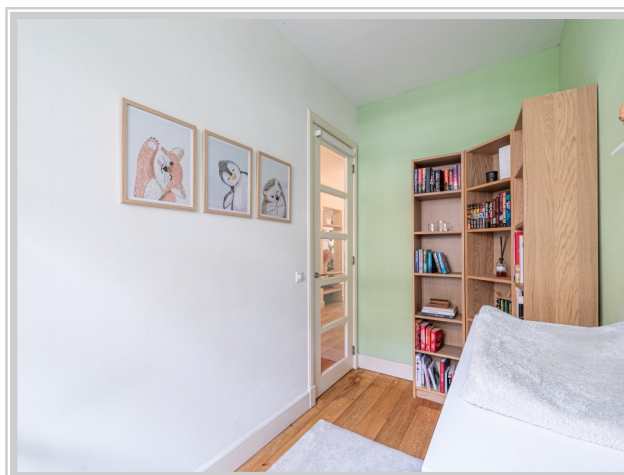
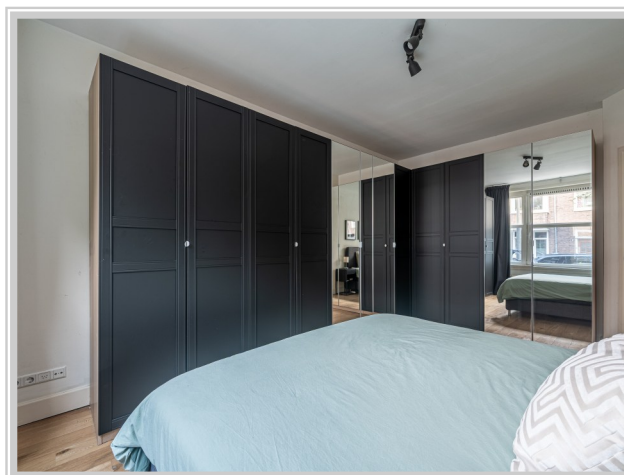
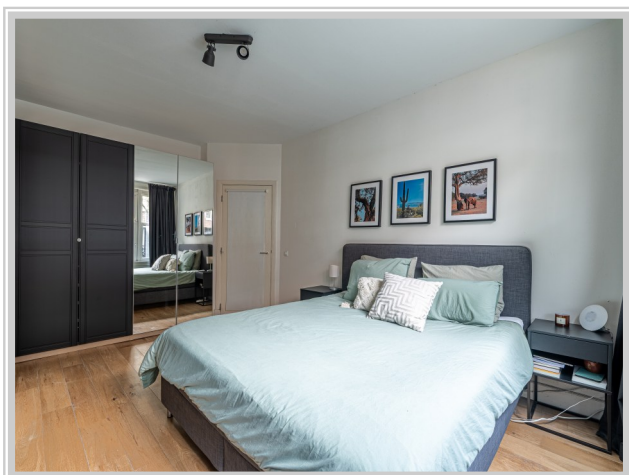
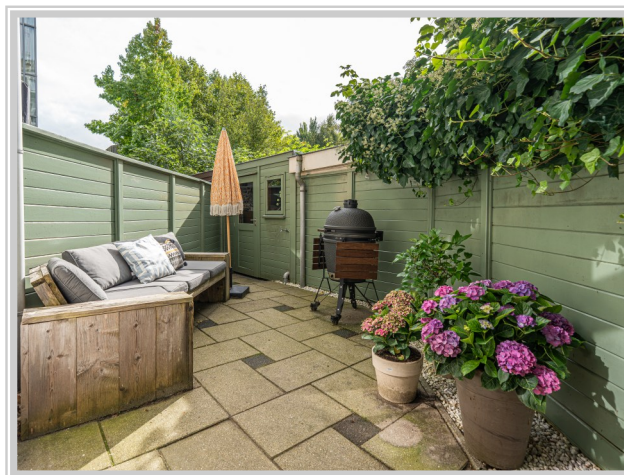
Foto's



Foto's



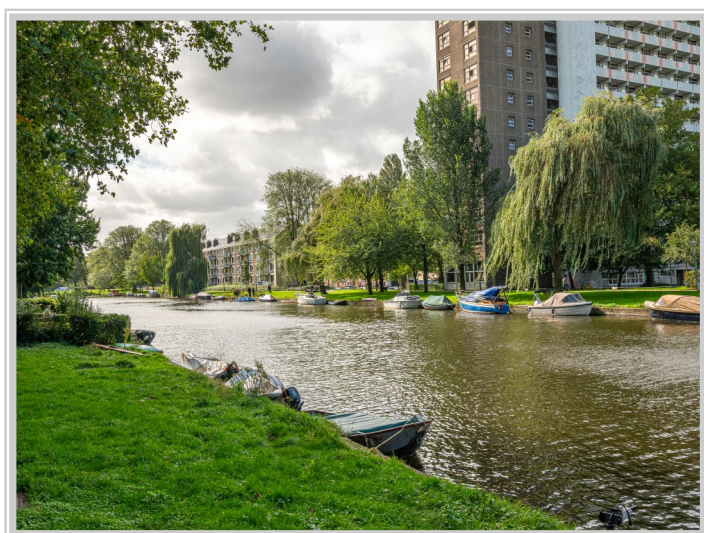
Foto's



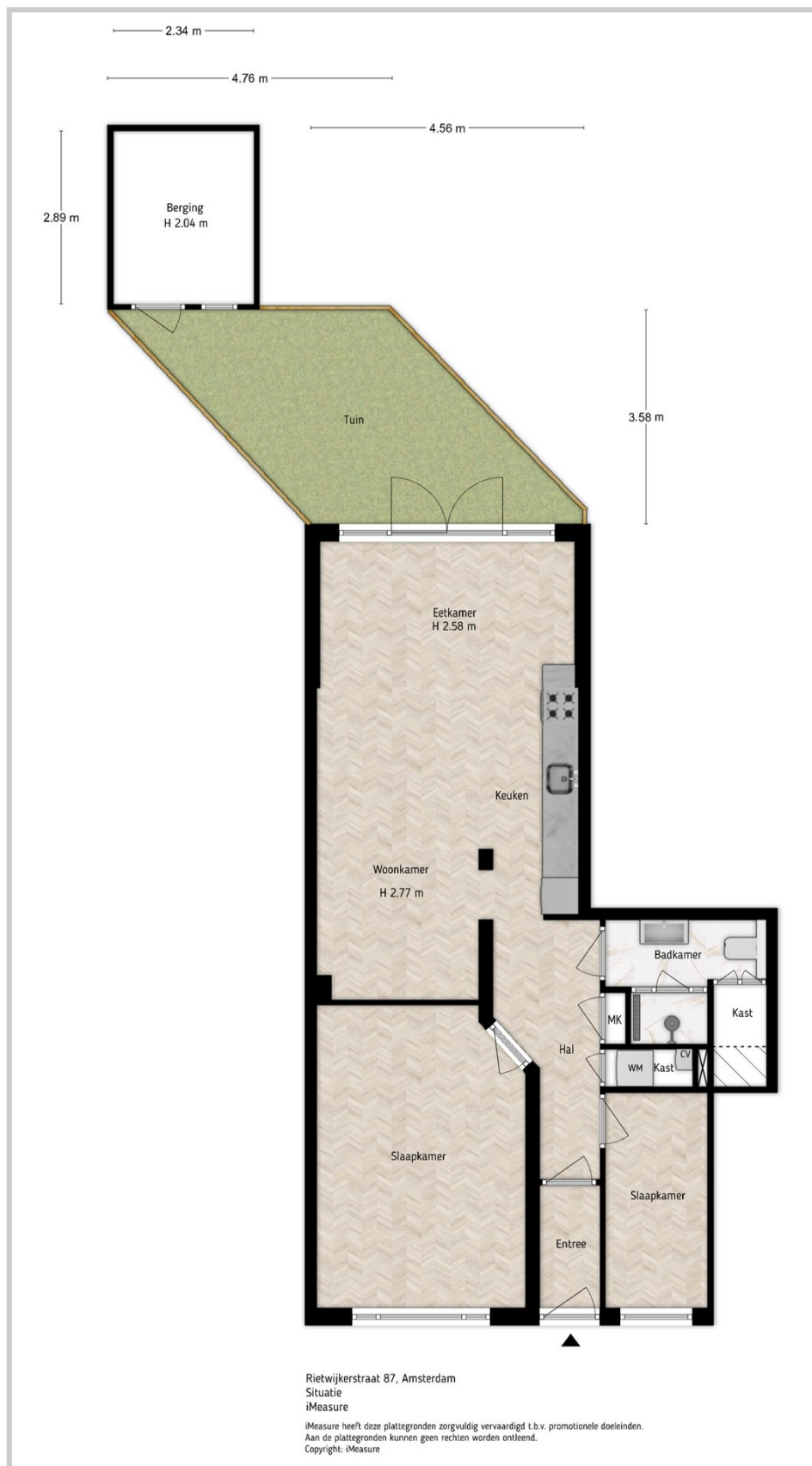
Foto's



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 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.