



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIEEL
DESKUNDIG

Aalsmeerweg 30-3 te Amsterdam



Vraagprijs € 825.000,- k.k.



Amsterdam

Aalsmeerweg 30-3

Vraagprijs: € 825.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Thuis in de regio

Hoofddorppleinbuurt

De woning is gelegen in een gewilde woonomgeving. Op loopafstand van diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden aan het Hoofddorpplein, Zeilstraat en Amstelveenseweg. In de directe omgeving zijn er verschillende recreatiegebieden te vinden: het Vondelpark, het Nieuwe Meer, het Amsterdamse Bos en het Rembrandtpark. Ook zijn er diverse sportvoorzieningen in de buurt gelegen zoals sport-schoon Basic Fit, Sportpark De Schinkel, voetbalclub AVV Swift en hockeyclubs Amsterdam, Hurley en Pinoké (Amsterdamse Bos).

De basisscholen "de Notenkraker" en "de Nautilus" zitten aan de Theophile de Bockstraat. Tevens zit de British School of Amsterdam in de directe omgeving (Schinkelbuurt).

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 b.v. Schiphol binnen 10 minuten te bereiken is.



Indeling

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de entree van de woning op de derde verdieping. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar.

Derde verdieping:

Ruime hal die toegang biedt tot de verschillende vertrekken op de derde etage. Aan de voorzijde bevindt zich de royale hoofslaapkamer (ca. 3,78 m x 4,42 m) met grote raampartijen. Direct hieraan grenst een riante ruimte die thans dient als inloopkast (ca. 2,13 m x 2,90 m) maar ook uitstekend te gebruiken is als werk- of babykamer.

Aan de achterzijde bevindt zich een tweede slaapkamer (ca. 3,31 m x 3,00 m) met openslaande deuren naar het balkon. Daarnaast is er een derde kamer van ca. 2,05 x 3,00 m, die momenteel is ingericht met een keukenblok en beschikt over een wasmachineaansluiting en een eigen toegangsdeur naar het balkon.

Het zonnige balkon van ca. 6m² strekt zich uit over de volledige breedte van het appartement en is voorzien van een handige opbergkast.

Centraal op deze verdieping bevindt zich de moderne badkamer, voorzien van een comfortabel bubbelbad, een inloopdouche, wastafel met luxe wasmeubel en een toilet. De badkamer is afgewerkt met Mortex. De zandtinten in combinatie met de donkere accenten zorgen voor een moderne en strakke uitstraling.

Vierde verdieping:

Via de interne of externe trap vanuit de hal bereik je de bovenste verdieping. U stapt direct binnen in de sfeervolle en riante woonkamer. Dankzij het grote daklicht met ledverlichting en de schuifpui geniet de ruimte van een fantastische lichtinval. De ruime opzet biedt meer dan voldoende plaats voor een ruime zithoek en riante eettafel.

De ruimte is voorzien van een aircosysteem en bij het plaatsen van de uitbouw is direct gedacht aan goede isolatie, daklicht en spots in het plafond!

Aansluitend bevindt zich de royale open keuken. Het keukenblok is langs de zijwand opgesteld en is voorzien van koel-/vriescombinatie, oven, rvs-spoelbak en klimaatkast. Dankzij de diverse kasten is er enorm veel opbergruimte.

In het midden van de keuken bevindt zich het kookeiland. Deze is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap. Het eiland biedt daarnaast veel berg- en werkruimte. Ook met barkrukken kan je gezellig aan het eiland zitten.

De gehele keuken is modern afgewerkt met zand grijze kasten en prachtig marmerlook dekton werkblad in zand- en beigetinten.

Vanuit de keuken stapt u via de riante schuifpui zo op het zonnige tweede terras. Door de grote schuifpui loop je direct het terras op voor een gezellige drankje in de zon!

Dakterras

Via een vaste trap bereik je het royale dakterras (composiet) van ca. 22 m². Hier geniet je de hele dag van de zon en het vrije uitzicht over de stad. Het terras biedt volop ruimte voor zowel een eettafel als een comfortabele loungehoek en beschikt bovendien over een buitenkeuken met barbecue en koelkast. De ideale plek om op zomerse dagen uitgebreid buiten te dineren en gezellige avonden met vrienden door te brengen.

Renovatie

De woning is in 2023 grootschalig gerenoveerd en uitgebouwd, de uitbouw is volledig geïsoleerd en in de verbouwing is er aandacht besteed aan details zoals een moderne vloer met hoge plinten, prettige trappen, elektra en een hoogwaardig afwerkingsniveau.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 91 m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)
Aantal kamers: 4 kamers met 3 slaapkamers, met optie tot vierde slaapkamer
Buitenruimte: ca. 36,5 m²
Energie label: B geldend tot 25-08-2036
Bouwjaar: 1929
Verwarming: Intergas Kompakt HRE uit 2014

Kadastrale gegevens

Gemeente : Sloten N/H
Sectie + nummer: O 2219 A8
Aandeel: 1/4
Eigen grond

VVE

Aantal leden: 4 leden
Eigen beheer
Servicekosten: € 178,00 per maand
Reserve Groot onderhoud € 19.320
MJOP: Aanwezig

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing
Notaris : ring Amsterdam
Oplevering in overleg



Engelse text

Bright, modern and recently expanded four-room apartment of approx. 91 m² with three spacious bedrooms, open kitchen with cooking island and 360-degree roof terrace. The apartment is located on private land and is located in the popular Hoofddorpplein neighborhood in Amsterdam-Zuid.

The house is located on the third and fourth floor and has a modern finish with a herringbone floor, high skirting boards and sleek stucco and paintwork. Thanks to the large windows, the house is wonderfully light. Due to the overall high level of finishing, the house is ready to move into.

One of the biggest advantages of the house is the generous outdoor spaces. There are two house-wide balconies of approx. 6 m², with a view over the green courtyard gardens. On the roof is the spacious and sunny roof terrace of approx. 22 m² with outdoor kitchen, thanks to the high location you can enjoy the sun all day long!

Hoofddorppleinbuurt

The house is located in a popular residential area. Within walking distance of various shops, supermarkets and restaurants on Hoofddorpplein, Zeilstraat and Amstelveenseweg. In the immediate vicinity there are several recreational areas: the Vondelpark, the Nieuwe Meer, the Amsterdamse Bos and the Rembrandtpark. There are also various sports facilities in the area such as Basic Fit gym, De Schinkel sports park, AVV Swift football club and Amsterdam, Hurley and Pinoké (Amsterdamse Bos) hockey clubs. The primary schools "de Notenkraker" and "de Nautilus" are located on the Theophile de Bockstraat. The British School of Amsterdam is also in the immediate vicinity (Schinkelbuurt).

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 e.g. Schiphol Airport can be reached within 10 minutes.

Layout

Through the communal staircase you reach the entrance of the house on the third floor. The various rooms are accessible from the hall.

Third floor:

Spacious hall that provides access to the various rooms on the third floor. At the front is the spacious master bedroom (approx. 3.78 m x 4.42 m) with large windows. Directly adjacent to this is a spacious space that currently serves as a walk-in closet (approx. 2.13 m x 2.90 m) but is also excellent to use as a work or baby room.

At the rear is a second bedroom (approx. 3.31 m x 3.00 m) with patio doors to the balcony. In addition, there is a third room of approx. 2.05 x 3.00 m, which is currently furnished with a kitchen unit and has a washing machine connection and its own access door to the balcony.

The sunny balcony of approx. 6m² extends over the full width of the apartment and is equipped with a handy storage cupboard.

Central to this floor is the modern bathroom, equipped with a comfortable whirlpool bath, a walk-in shower, sink with luxury washbasin and a toilet. The bathroom is finished with Mortex. The sand tones in combination with the dark accents provide a modern and sleek look.

Fourth floor:

You reach the top floor via the internal or external staircase from the hall. You step directly into the attractive and spacious living room. Thanks to the large skylight with LED lighting and the sliding doors, the room enjoys fantastic light. The spacious layout offers more than enough space for a spacious sitting area and spacious dining table.

The room is equipped with an air conditioning system and when installing the extension, good insulation, skylight and spotlights in the ceiling were immediately considered!

Adjacent is the spacious open kitchen. The kitchen unit is set up along the side wall and is equipped with fridge/freezer, oven, stainless steel sink and climate cabinet. Thanks to the various cabinets, there is a lot of storage space.

In the middle of the kitchen is the kitchen island. This is equipped with an induction hob with integrated extractor hood. The island also offers plenty of storage and work space. You can also sit comfortably on the island with bar stools

The entire kitchen is modernly finished with sand gray cabinets and beautiful marble-look dekton worktop in sand and beige tones.

From the kitchen you can step through the spacious sliding doors onto the sunny second terrace. Through the large sliding doors you can walk directly onto the terrace for a cozy drink in the sun!

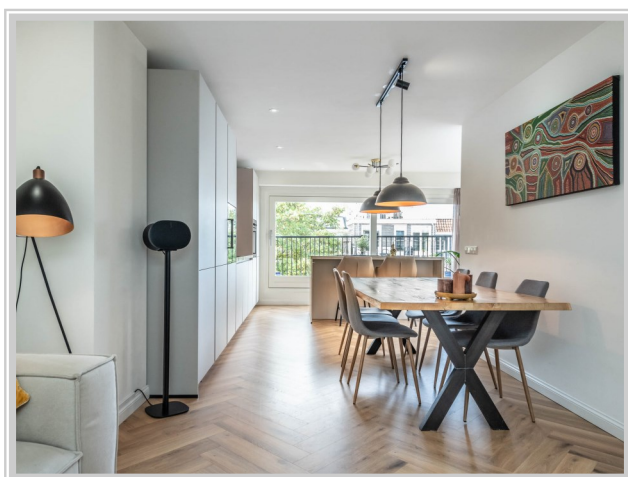
Roof terrace

Via a staircase you reach the spacious roof terrace (composite) of approx. 22 m². Here you can enjoy the sun and the unobstructed view of the city all day long. The terrace offers plenty of space for both a dining table and a comfortable lounge area and also has an outdoor kitchen with barbecue and refrigerator. The ideal place to dine outdoors on summer days and spend cozy evenings with friends.

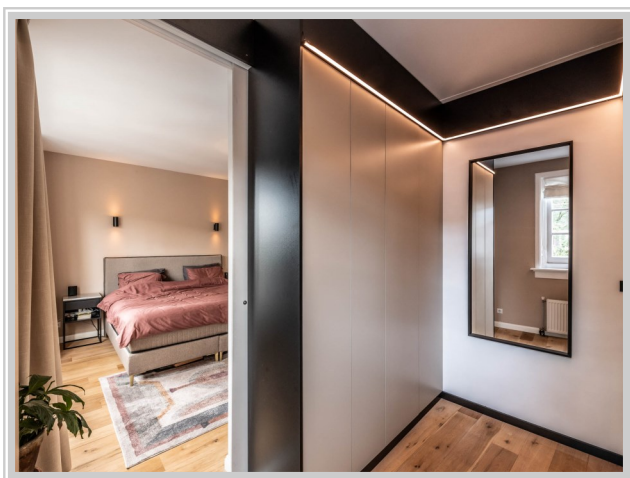
Renovation

The house was extensively renovated and expanded in 2023, the extension is fully insulated and in the renovation attention has been paid to details such as a modern floor with high skirting boards, pleasant stairs, electricity and a high-quality finish.

Foto's



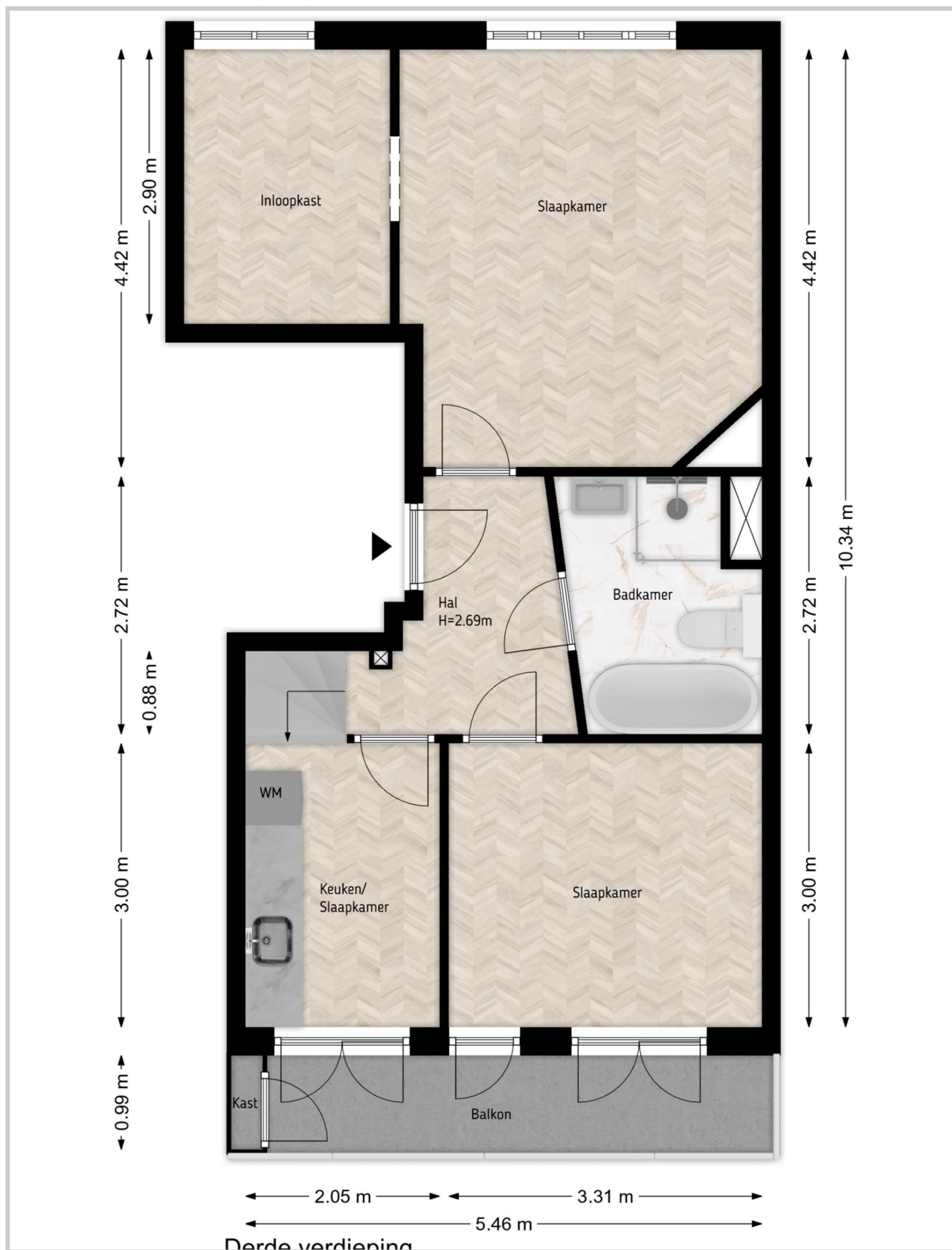
Foto's



Foto's

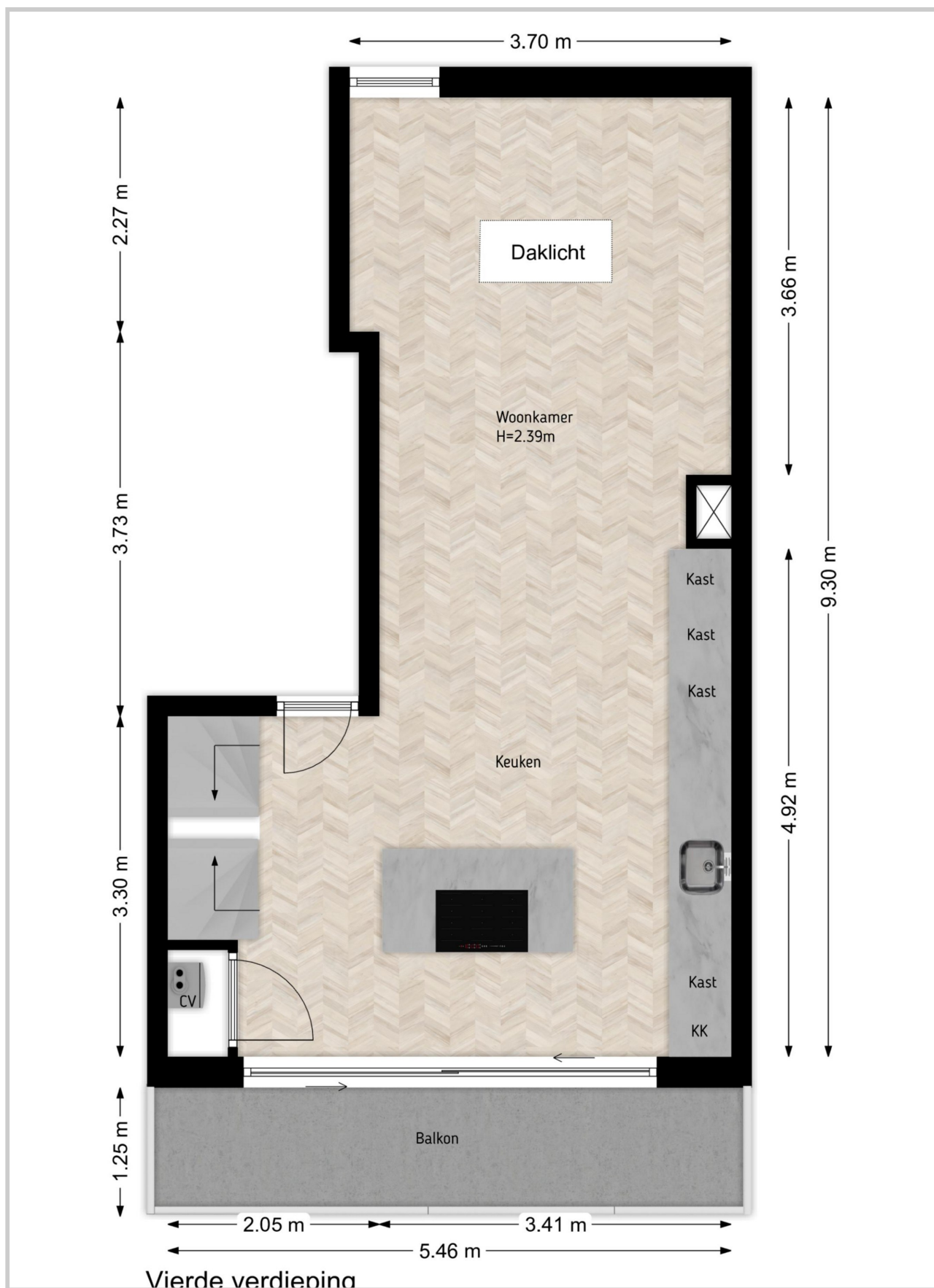


Plattegrond



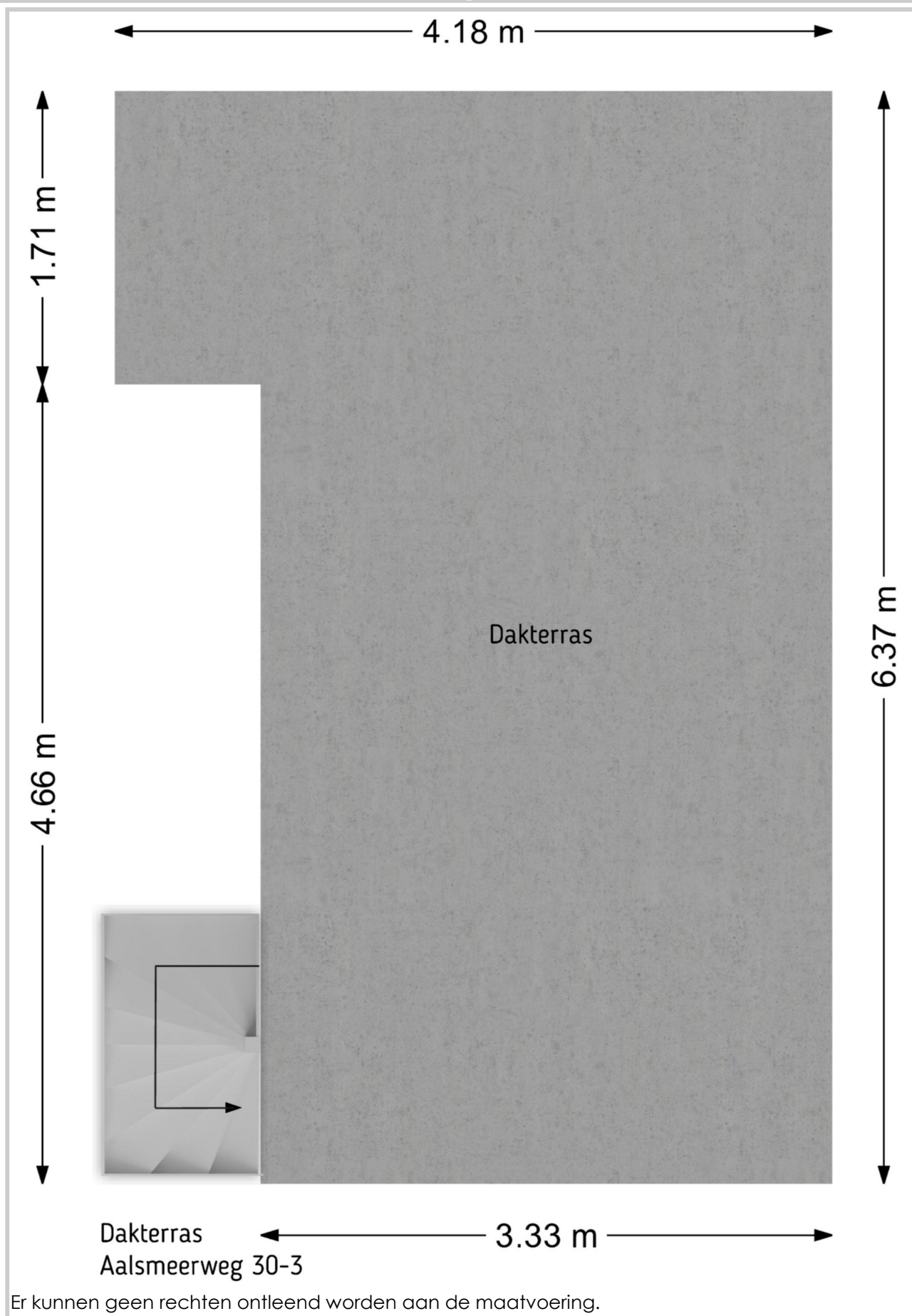
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

Plattegrond



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.