

A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIONEEL
DESKUNDIG

Woestduinstraat 148H te Amsterdam



Vraagprijs € 650.000,- k.k.

funda vastgoedcert gecertificeerd NWWI NVM MVA

Amsterdam

Woestduinstraat 148H

Vraagprijs: € 650.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

Thuis in de regio

Hoofddorppleinbuurt

De woning is gelegen in de geliefde Hoofddorppleinbuurt in Amsterdam-Zuid, een prettige woonomgeving met een ruim aanbod aan winkels, supermarkten, gezellige cafés en restaurants. Het Hoofddorpplein, de Zeilstraat en de Amstelveenseweg bevinden zich allemaal op loopafstand.

Ook voor ontspanning en recreatie is de ligging ideaal. Het Vondelpark, het Rembrandtpark, het Nieuwe Meer en het Amsterdamse Bos zijn eenvoudig bereikbaar. Daarnaast zijn er diverse sportvoorzieningen in de omgeving, waaronder Sportpark De Schinkel, voetbalvereniging AVV Swift en de hockeyclubs Amsterdam, Hurley en Pinoké.

Voor gezinnen zijn er verschillende scholen in de buurt, waaronder basisscholen De Notenkraker en De Nautilus aan de Theophile de Bockstraat. Ook de British School of Amsterdam bevindt zich in de omgeving.

Bereikbaarheid

De woning is uitstekend bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als de auto. In de omgeving bevinden zich diverse tram- en busverbindingen en de NS-stations Amsterdam Zuid en Amsterdam Lelylaan zijn goed bereikbaar.

Met de auto is de Ring A10 binnen enkele minuten te bereiken. Ook Schiphol is dankzij de gunstige ligging snel bereikbaar



Indeling

Begane grond

Via de eigen entree kom je binnen in de ruime hal, waar voldoende plaats is voor een garderobe. Daarnaast bevindt zich hier een praktische trapkast voor het opbergen van huishoudelijke spullen.

Een fraaie, grote stalen deur vormt de stijlvolle verbinding tussen de hal en het leefgedeelte en is een echte eyecatcher in de woning.

Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer, die zich kenmerkt door de hoge plafonds, strak afgewerkte wanden en praktische inbouwkasten. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin geniet de ruimte van veel natuurlijk daglicht.

De moderne open keuken (2025) sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd met lichtgekleurde kastfronten en een composiet werkblad. De ruime opzet biedt volop werk- en bergruimte. De keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een vierpits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koel-vriescombinatie, vaatwasser, gunmetal spoelbak, wijnklimaatkast en combi-oven.

Via de openslaande deuren in de woonkamer is de zonnige achtertuin bereikbaar. De tuin heeft een oppervlakte van ca. 30 m² en ligt op het zuidwesten, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele loungehoek als een eettafel. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een praktische berging van ca. 5 m², ideaal voor extra opslagruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer. De kamer beschikt over een groot raam met HR++ beglazing en een praktische inbouwkast. Daarnaast is er voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een bureau of dressoir.

De tweede slaapkamer biedt eveneens directe toegang tot de tuin en is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

Centraal in de woning bevindt zich de moderne badkamer, die in 2025 volledig is vernieuwd. De badkamer is stijlvol afgewerkt met een combinatie van strak stucwerk, grote crèmekleurige tegels en visgraattegels in de inloopdouche. De eikenhouten badkamermeubels en gunmetal kranen en accenten zorgen samen voor een warme, luxe en eigentijdse uitstraling. Voor extra comfort beschikt de badkamer over een eigen elektrische vloerverwarming.

Naast de badkamer bevindt zich het separate toilet met fonteintje, dat in dezelfde stijl is afgewerkt met stucwerk, crèmekleurige tegels en gunmetal details.

Ook aan praktische voorzieningen is gedacht. Zo zijn de wasmachine en droger netjes weggewerkt in een ingebouwde kast, waardoor deze uit het zicht blijven.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Adres: Woestduinstraat 148H, Amsterdam

Woonoppervlakte: ca. 64,3 m² (NEN 2580-rapportage aanwezig)

Aantal kamers: 3, waarvan 2 slaapkamers

Buitenruimte: ca. 29,5 m², gelegen op het zuidwesten

Separate berging: ca. 5,2 m²

Energielabel: A, geldig tot en met 2 juli 2036

Bouwjaar: 1933

Renovatie: grootschalig gerenoveerd in 2025

Verwarming: cv-ketel (2025), vloerverwarming en separate elektrische vloerverwarming in de badkamer

Eigendom: eigen grond (geen erfpacht)

Kadastrale gegevens

Gemeente: Sloten (N.H.)

Sectie en nummer: O 2414 A 1

Aandeel: 1/3

Eigendomssituatie: eigen grond

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Aantal leden: 3

Beheer: eigen beheer

Servicekosten: € 93,00 per maand

Reserve groot onderhoud: € 8.789,40

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP): niet aanwezig



Modern, stylish and completely renovated ground floor apartment of approx. 64 m² with two bedrooms and a sunny garden of approx. 30 m² facing southwest, located in a quiet street in the popular Hoofddorpplein neighborhood in Amsterdam-Zuid. The house was expanded in 2025 and renovated on a large scale, has energy label A and is located on private land!

The house is characterized by the well thought-out layout, high-quality finish and pleasant natural light. The spacious living room with open kitchen is directly connected to the sunny backyard through French doors.

During the renovation in 2025, a lot of attention was paid to comfort, appearance and sustainability. The house has a modern kitchen, stylish bathroom, underfloor heating, high-quality insulation and a carefully designed lighting plan with dimmable recessed spotlights. The entire house is neatly finished with smoothly plastered walls and ceilings and a beautiful PVC floor with a natural oak look.

In addition, the house is part of a small-scale VvE with three apartment rights. Thanks to the extensive insulation measures, the house has the favorable energy label A.

Hoofddorppleinbuurt

The house is located in the popular Hoofddorpplein neighborhood in Amsterdam-Zuid, a pleasant residential area with a wide range of shops, supermarkets, cozy cafes and restaurants. Hoofddorpplein, Zeilstraat and Amstelveenseweg are all within walking distance.

The location is also ideal for relaxation and recreation. The Vondelpark, Rembrandtpark, Nieuwe Meer and Amsterdamse Bos are within easy reach. In addition, there are various sports facilities in the area, including Sportpark De Schinkel, football club AVV Swift and the hockey clubs Amsterdam, Hurley and Pinoké.

For families, there are several schools in the area, including primary schools De Notenkraker and De Nautilus on Theophile de Bockstraat. The British School of Amsterdam is also located in the area.

Accessibility

The house is easily accessible by both public transport and car. There are various tram and bus connections in the area and the NS stations Amsterdam Zuid and Amsterdam Lelylaan are easily accessible.

The A10 ring road can be reached within a few minutes by car. Schiphol Airport is also quickly accessible thanks to its convenient location.

Through the private entrance you enter the spacious hall, where there is enough space for a wardrobe. In addition, there is a practical stair cupboard for storing household items.

A beautiful, large steel door forms the stylish connection between the hall and the living area and is a real eye-catcher in the house.

From the hall you reach the spacious living room, which is characterized by the high ceilings, sleek finished walls and practical built-in wardrobes. There is plenty of space for a comfortable sitting area and a cozy dining area. Thanks to the large windows and the patio doors to the garden, the space enjoys plenty of natural daylight.

The modern open kitchen (2025) connects seamlessly to the living room and is equipped with light-colored cabinet fronts and a composite worktop. The spacious layout offers plenty of work and storage space. The kitchen has high-quality built-in appliances, including a four-burner induction hob with integrated extractor, fridge-freezer, dishwasher, gunmetal sink, wine climate cabinet and combi oven.

The sunny backyard is accessible through the patio doors in the living room. The garden has an area of approximately 30 m² and is located on the southwest, so you can enjoy the afternoon and evening sun here. There is enough space for both a comfortable lounge area and a dining table. At the back of the garden there is also a practical storage room of approx. 5 m², ideal for extra storage space.

At the front of the house is the spacious master bedroom. The room has a large window with HR ++ glazing and a practical built-in wardrobe. In addition, there is enough space for a desk or sideboard, for example.

The second bedroom also offers direct access to the garden and is ideal as a children's, work or guest room.

In the center of the house is the modern bathroom, which was completely renovated in 2025. The bathroom is stylishly finished with a combination of sleek stucco, large cream-colored tiles and herringbone tiles in the walk-in shower. The oak bathroom furniture and gunmetal faucets and accents combine to create a warm, luxurious and contemporary look. For extra comfort, the bathroom has its own electric underfloor heating.

Next to the bathroom is the separate toilet with hand basin, which is finished in the same style with stucco, cream-colored tiles and gunmetal details.

Practical facilities have also been thought of. For example, the washing machine and dryer are neatly concealed in a built-in cupboard, so that they remain out of sight.

Finish and comfort

During the large-scale renovation in 2025, a lot of attention was paid to the quality of the finish and living comfort.

The entire house has HR ++ glazing, underfloor heating and extra wide PVC floorboards with a natural, natural smoked oak look. This floor has the warm appearance of real wood and combines this with the ease of maintenance of PVC.

In addition, the house has tightly plastered walls and ceilings, renewed interior doors and a carefully worked out lighting plan with dimmable recessed spotlights, which provide pleasant and atmospheric lighting in the various rooms.

All the paintwork will be carried out in 2025 with high-quality materials, matching the well-kept and modern look of the house. The central heating boiler was also newly installed in 2025.

Foto's











Foto's









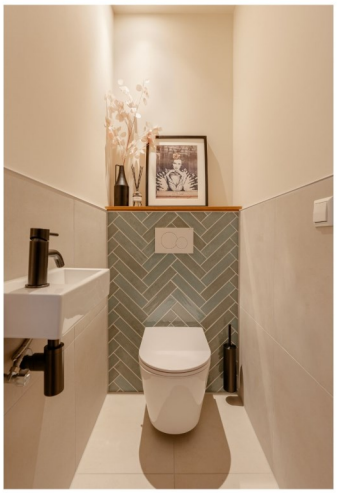




Foto's











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 doordeweeks 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), Watergraafsmeer, 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 eurocent per km.

Gunning
Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.