

A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIONEEL
DESKUNDIG

Geuzenkade 79-1 te Amsterdam



Vraagprijs € 475.000,- k.k.

funda vastgoedcert gecertificeerd NWWI NVM MVA

Amsterdam

Geuzenkade 79-1

Vraagprijs: € 475.000,-- k.k.

Aanvaarding: Zo spoedig mogelijk

Thuis in de regio

De Baarsjes
De woning is gelegen aan de Geuzenkade, in de populaire en levendige wijk De Baarsjes in Amsterdam-West. Hier woont u op een bijzondere locatie waar rust en levendigheid op een prettige manier samenkomen. Enerzijds bevindt de woning zich direct aan het water van het Westelijk Marktkanaal, anderzijds liggen alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het vrije uitzicht over het water en het omliggende groen zorgt voor een bijzonder aangename woonomgeving.

In de directe omgeving vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u onder andere terecht aan de nabijgelegen Jan Evertsenstraat en Admiraal de Ruijterweg. Ook zijn er volop leuke cafés, restaurants en terrassen op loopafstand. Voor wie graag buiten is, liggen zowel het Erasmuspark als het Rembrandtpark in de nabije omgeving. Ideale plekken om te wandelen, te sporten of heerlijk te ontspannen in het groen.

Bereikbaarheid
De woning is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, de fiets en de auto. In de directe omgeving bevinden zich diverse tram- en bushaltes met goede verbindingen naar onder andere het centrum van Amsterdam, station Sloterdijk en station Lelylaan. Ook het centrum en de omliggende wijken zijn eenvoudig per fiets te bereiken. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de Ring A10, vanwaar u een goede aansluiting heeft op de rest van Amsterdam en de Randstad.



Indeling

Begane grond: Gemeenschappelijke entree met toegang tot het trappenhuis, dat wordt gedeeld met twee andere appartementen. De entree van het appartement bevindt zich op de eerste verdieping.

Eerste verdieping: Via de entree komt u binnen in de hal, die toegang biedt tot vrijwel alle vertrekken en voldoende ruimte biedt voor een garderobe.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime woon- en eetkamer. Dankzij de grote raampartijen valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen, wat zorgt voor een lichte en uitnodigende leefruimte. De aangrenzende zijkamer is momenteel ingericht als werkkamer, maar biedt diverse mogelijkheden, bijvoorbeeld als extra slaapkamer of als separate eetkamer. De woonkamer zelf biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en diverse opbergmogelijkheden. Beide vertrekken profiteren van het fraaie, vrije uitzicht over het water en het groen van het Westelijk Marktkanaal.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd met witte fronten in combinatie met een donkergrijs werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot het zonnige balkon op het westen. Dit balkon strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en biedt uitzicht over de groene binnentuinen. Een heerlijke plek om te genieten van de middag- en avondzon.

De hoofdslaapkamer (ca. 3,98 x 2,19 m) is prettig licht en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed, kledingkasten en een bureau. Daarnaast beschikt de kamer over een vaste kastenwand met aansluiting voor de wasmachine.
De tweede slaapkamer (ca. 2,99 x 1,82 m) biedt voldoende ruimte voor een bed en kledingkasten. Beide slaapkamers beschikken over openslaande deuren naar het balkon, waardoor er een prettige verbinding ontstaat tussen binnen en buiten.

De badkamer is bereikbaar vanuit de hoofdslaapkamer en is afgewerkt met tijdloos tegelwerk. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en wastafel. In de hal bevindt zich een separaat toilet, uitgevoerd in dezelfde stijl.
De gehele woning is netjes afgewerkt met een houten parketvloer en voorzien van isolerende beglazing. Daarnaast is het appartement recent geschilderd, waardoor u de woning zonder grote aanpassingen kunt betrekken.
Een extra interessant aspect is de mogelijkheid om de keuken naar de woonkamer te verplaatsen. Hierdoor kan een open woonkeuken worden gecreëerd en ontstaat de mogelijkheid om twee slaapkamers van vergelijkbaar formaat te realiseren.

Eigen berging: Op de begane grond beschikt de woning over een ruime privéberging van circa 4 m², ideaal voor het opbergen van persoonlijke spullen.

Gemeenschappelijke tuin: Een bijzonder pluspunt van het complex is de ruime gemeenschappelijke tuin, die door alle bewoners gebruikt mag worden. Deze fraai aangelegde tuin is onlangs volledig gerenoveerd door de VvE en biedt een heerlijke groene omgeving om te ontspannen en van het buitenleven te genieten.

Fietsenstalling: Het complex beschikt tevens over een separate entree naar een speciaal ingerichte fietsenstalling, waar ruim voldoende plek is om fietsen te parkeren. Deze voorziening staat los van de privéberging.



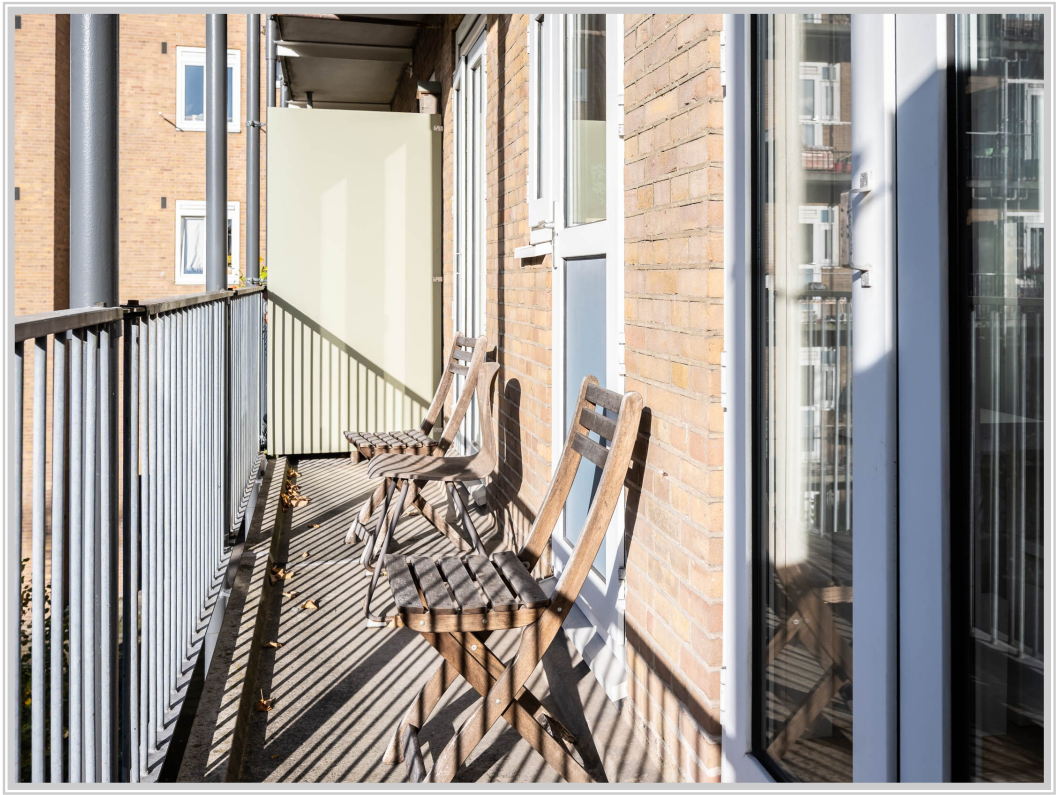
Bijzonderheden

Kenmerken
Woonoppervlakte: ca. 56 m² (conform NEN 2580-meetrapport)
Aantal kamers: 4, waarvan 3 slaapkamers
Buitenruimte: 7,3 m² (balkon)
Externe bergruimte: 3,9 m²
Energielabel: D (geldig tot 09-11-2036)
Bouwjaar: 1934
Verwarming: Intergas Kompakt HRE (2017)
Snelle oplevering mogelijk

Kadastrale gegevens
Gemeente: Sloten N/H
Sectie en nummer: L 3120 A116
Aandeel: 519/178.140
Gelegen op erfpachtgrond, waarbij de erfpacht eeuwigdurend is afgekocht.

Vereniging van Eigenaars (VvE)
Aantal leden: 387
Professioneel beheer
Servicekosten: € 158,90 per maand
Reservefonds groot onderhoud: € 1.027.533,80

Overige bijzonderheden
Ouderdomsclausule van toepassing
Notaris: binnen de ring van Amsterdam



Charming and bright 4-room apartment with stunning water views, a sunny west-facing balcony, communal garden and private storage, situated on the popular Geuzenkade in De Baarsjes!

This charming, bright and well-laid-out 4-room apartment (approx. 56 m²) enjoys a wonderful location on the Geuzenkade, in the popular neighbourhood of De Baarsjes in Amsterdam-West, just a short distance from the Jordaan. One of the apartment's most appealing features is the beautiful, unobstructed view over the water and greenery of the Westelijk Marktkanaal, creating a wonderfully open and tranquil atmosphere.

The spacious living room benefits from plenty of natural daylight through the large windows and offers a lovely view across the water. The apartment further comprises a well-appointed kitchen, a neat bathroom, two bedrooms with direct access to the balcony and an additional room next to the living room, currently used as a home office but also suitable as an extra bedroom or dining room. A private storage room of approx. 4 m² is located on the ground floor.

The property forms part of a healthy and active Owners' Association (VvE), with a maintenance plan in place. In addition, the leasehold has been perpetually bought off, meaning there are no ground rent payments to be made!

The Baarsjes
The apartment is situated on the Geuzenkade, in the popular and lively neighbourhood of De Baarsjes in Amsterdam-West. Living here means enjoying the best of both worlds: a peaceful setting directly alongside the water of the Westelijk Marktkanaal, while all the amenities of the city are within easy reach. The open views across the water and surrounding greenery provide a particularly pleasant backdrop to everyday life.

The neighbourhood offers a diverse range of shops, supermarkets and inviting cafés and restaurants. For daily shopping, the nearby Jan Evertsenstraat and Admiraal de Ruijterweg offer plenty of options. There is also no shortage of charming cafés, restaurants and sunny terraces within walking distance. For those who enjoy spending time outdoors, both Erasmuspark and Rembrandtpark are close by, providing ample opportunities for walking, exercising or simply relaxing in the green surroundings.

Accessibility
The apartment is conveniently located with regard to public transport, cycling and car accessibility. Several tram and bus stops are situated nearby, providing excellent connections to Amsterdam city centre, Sloterdijk Station and Lelylaan Station, among other destinations. The city centre and surrounding neighbourhoods can also easily be reached by bicycle. By car, the A10 ring road is just a short drive away, offering convenient connections to the wider Amsterdam area and the rest of the Randstad.

Layout
Ground floor: Communal entrance with access to the stairwell, shared with two other apartments. The entrance to the apartment is situated on the first floor.

First floor: Upon entering the apartment, you arrive in the hallway, which provides access to almost all rooms and offers sufficient space for a wardrobe.

At the front of the apartment is the spacious living and dining room. The large windows allow plenty of natural daylight to enter, creating a bright and welcoming living space. The adjoining side room is currently arranged as a home office, but also offers various possibilities, such as an additional bedroom or a separate dining area. The living room itself provides ample space for a comfortable seating area and various storage solutions. Both rooms benefit from a beautiful, unobstructed view across the water and greenery of the Westelijke Marktkanaal.

The kitchen is situated at the rear of the apartment and features white cabinet fronts combined with a dark grey worktop. It is equipped with various built-in appliances, including a 4-burner gas hob, extractor hood, dishwasher and refrigerator. From the kitchen, you have direct access to the sunny west-facing balcony. Extending across the full width of the apartment, this outdoor space offers a lovely view over the green courtyard gardens and is a wonderful place to enjoy the afternoon and evening sun.

The master bedroom (approx. 3.98 x 2.19 m) is pleasantly bright and offers space for a double bed, wardrobes and a desk. The room also features built-in cupboard space with a connection for the washing machine.

The second bedroom (approx. 2.99 x 1.82 m) offers sufficient space for a bed and wardrobes. Both bedrooms have French doors providing direct access to the balcony, creating a pleasant connection between the indoor and outdoor spaces.

The bathroom is accessible from the master bedroom and is finished with timeless tiling. It features a walk-in shower and washbasin. A separate toilet, finished in matching tiling, is located in the hallway.

The entire apartment is neatly finished with engineered wood flooring and fitted with insulating glazing. In addition, the property has recently been painted, making it ready to move into without the need for any major adjustments.
An additional interesting feature is the possibility of relocating the kitchen to the living room. This would allow for the creation of an open-plan kitchen and provide the opportunity to create two bedrooms of equal size.

Private storage: On the ground floor, the apartment benefits from a spacious private storage room of approx. 4 m², ideal for storing personal belongings.

Communal garden: A particular highlight of the complex is the spacious communal garden, which is available for all residents to enjoy. Recently completely renovated by the Owners' Association (VvE), this beautifully landscaped garden offers a lovely green setting in which to relax and enjoy the outdoors.

Bicycle parking: The complex also benefits from a separate entrance to a dedicated bicycle parking area, offering plenty of space for residents to park their bicycles. This facility is separate from the private storage room.

Foto's



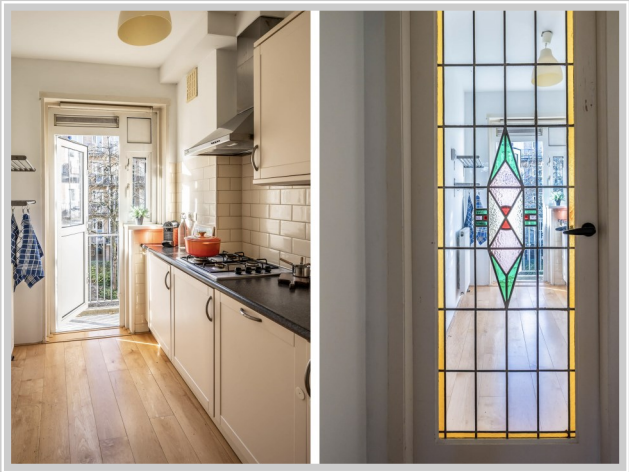








Foto's













Foto’s

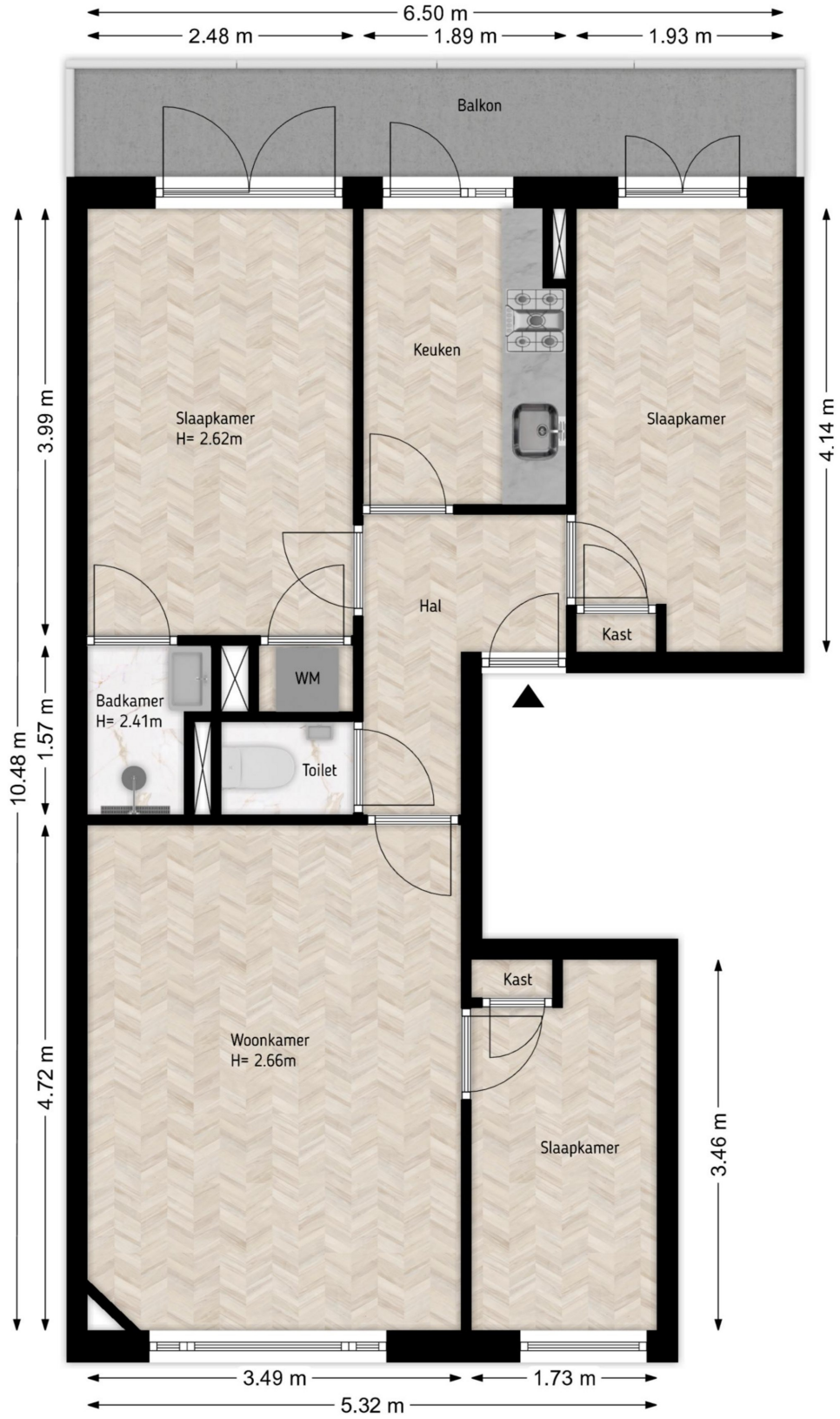






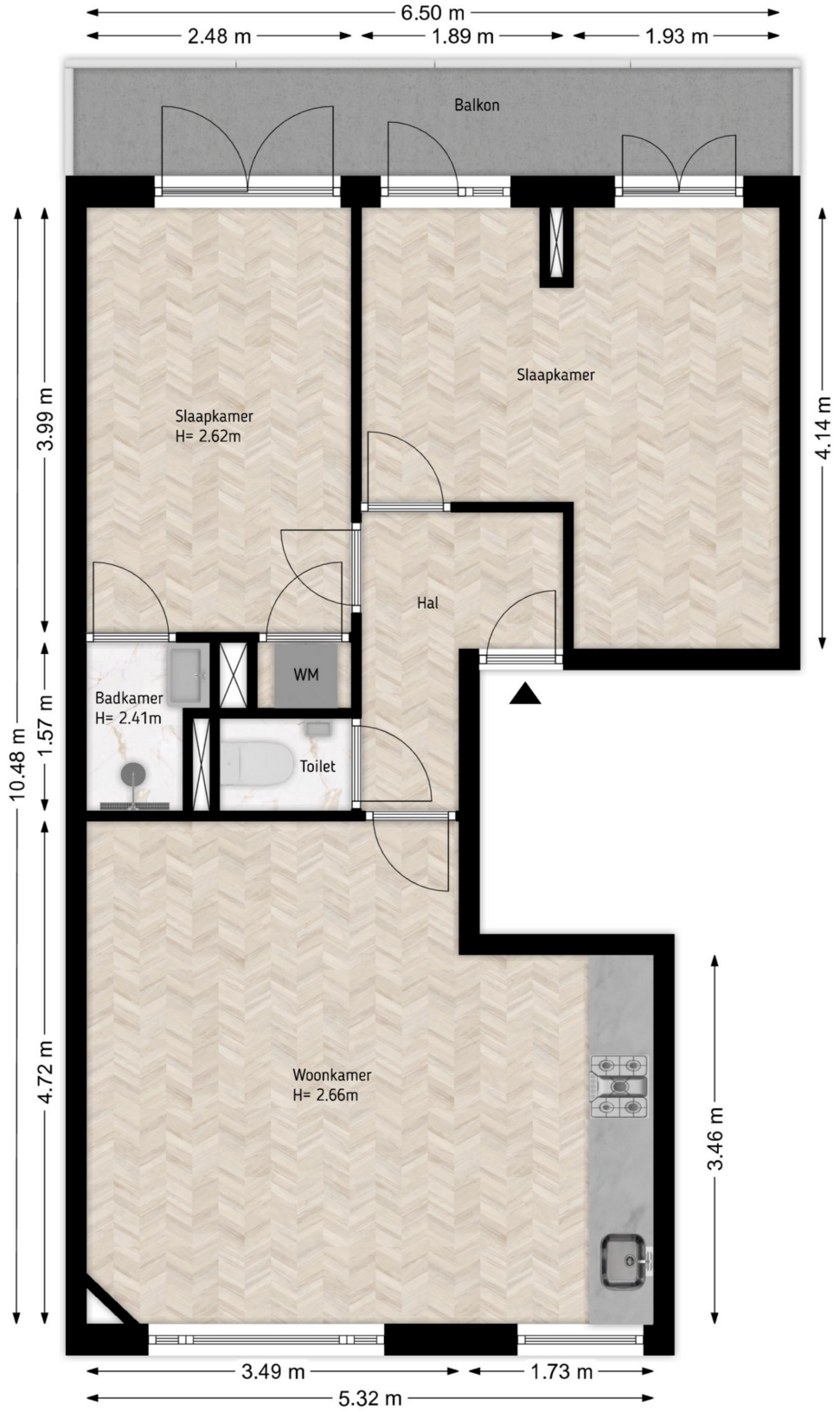


Plattegrond



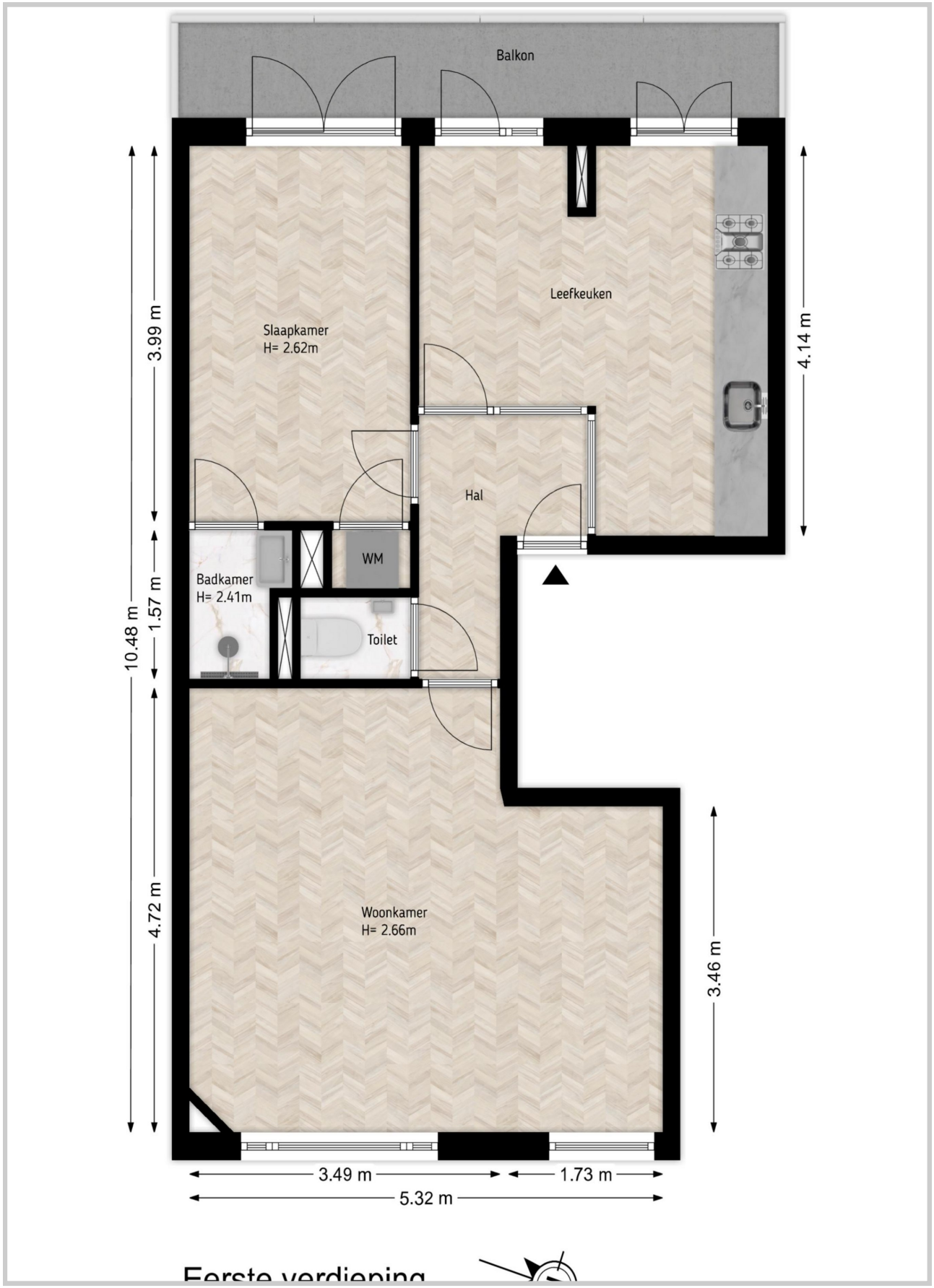
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

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 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.