

- AMSTERDAM -

WARMONDSTRAAT 156-H

"Fantastisch en
in-stap-klaar
huis!"

"Heerlijke tuin en
geweldig tuinhuis."

BOELEN

MAKELAARDIJ

OMSCHRIJVING

Prachtig verbouwd en goed ingedeeld dubbel benedenhuis van circa 124 m² met veranda, tuin en geweldig tuinhuis, gelegen in de gewilde Hoofddorppleinbuurt van Amsterdam Zuid.

Het huis beschikt over een woonkamer met moderne open keuken met kookeiland en eethoek aan de tuinzijde, een slim ingebouwde en keurig af te sluiten werkplek, een souterrain met o.a. drie slaapkamers, twee badkamers en royale inloopkast en een verzorgde zonnige tuin met verlichting en met volledig geïsoleerd tuinhuis en schuur. Door het gehele huis is een schitterende PVC vloer met vloerverwarming aangelegd, evenals een domotica systeem.

Gesitueerd dichtbij het Vondelpark en het Rembrandtpark, in de gezellige Hoofddorppleinbuurt.

VRAAGPRIJS

€ 950.000 k.k.



In het gehele huis
is een domotica
systeem
toegepast.

INDELING

BEL-ETAGE

Eigen entree op de bel-etage, binnenkomst in de hal met garderobe. Toegang tot de woonkamer aan de voorzijde met ingebouwde en af te sluiten werkplek.

De woonkamer loopt over in de eethoek aan de tuinzijde, waar plaats is voor een grote eettafel.

De open keuken is voorzien van een prachtige moderne keukenopstelling met kookeiland.

De keuken is van alle gemakken voorzien, zoals een elektrische kookplaat met kookveld-afzuigsysteem (Bora), Quooker, Slide&Hide stoomoven (Neff), combimagnetron (Neff), koelkast, vriezer en vaatwasser (allen Bosch), opbergruimte in kasten en laden, een cocktail/koffiebar en een apothekerskast.

Op de plek van de apothekerskast is ook een mogelijkheid voor het plaatsen van een schuifdeur, zodat woonkamer en eetkamer gescheiden kunnen worden.

Vanuit de eethoek en keuken is via openslaande deuren de veranda te bereiken. Een paar treden lager is de heerlijk tuin op het westen gelegen. Keurig verzorgd en onderhouden, voorzien van tuinverlichting, een schuur en prachtig houten tuinhuis.

Het geïsoleerde tuinhuis kan doormiddel van een grote schuifpui volledig open worden gezet en is ideaal als kantoorplek aan huis, logeerruimte of atelierruimte.

Prachtige PVC-vloer met vloerverwarming, op beide woonlagen.





De ingebouwde werkplek is keurig af te sluiten na werktijd.



Ideaal, deze cocktail/koffiebar
in de eethoek.





De keuken voorziet in luxe
inbouwapparatuur, veel
werkruimte én veel
opbergruimte.



Een fijne plek, de eethoek met
openslaande deuren naar de
tuin.





Volop genieten in de heerlijke
tuin!





Het geïsoleerde tuinhuis
(2021) is een ideale plek als
kantoor, atelier of
logeerruimte.







SOUTERRAIN

Vanuit de woonkamer naar een kleine hal van waar het toilet met fonteintje te bereiken is, de meterkast en een boekenkast boven de trap naar het souterrain.

Ruime overloop in het souterrain, met hoge deurposten naar alle vertrekken.

Aan de voorzijde de badkamer voorzien van een ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel en achtergelegen bergruimte. Naast de badkamer ligt een slaapkamer met 2e (ensuite) badkamer, met de beschikking over een inloofdouche, wastafel en toilet.

Aan de tuinzijde ligt een heerlijk royale slaapkamer met grote inloopkast. Ook aan de tuinzijde gelegen is de derde slaapkamer. Aan de overloop ligt behalve nog een bergruimte, ook een wasmachine en -droger kast, welke goed toegankelijk is door de openslaande deuren.

Alle ruimte in het
huis is optimaal
benut.



Alle deurkozijnen in het
souterrain hebben de
maximale hoogte gekregen.



De royale slaapkamer aan de
tuinzijde, met fijne inloopkast.







De tweede slaapkamer,
gelegen aan de voorzijde, met
de beschikking over een
ensuite badkamer.







Aan de tuinzijde is de derde slaapkamer gelegen.



Heerlijk ruime badkamer, met
achtergelegen bergruimte.





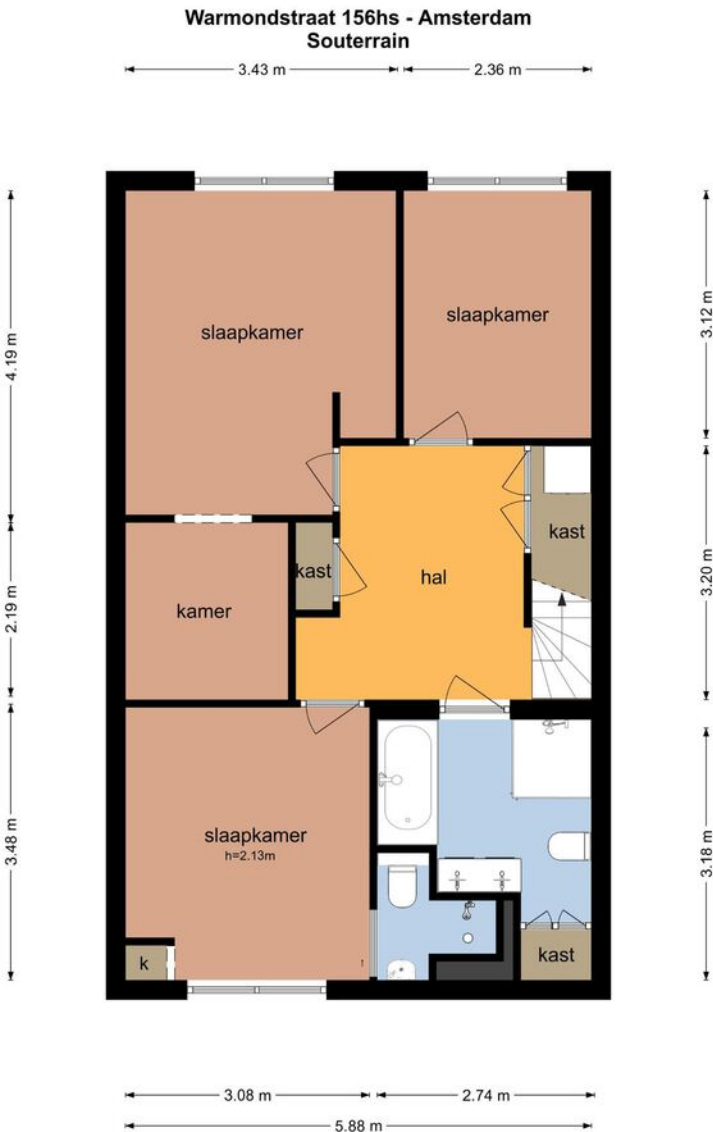


PLATTEGROND - bel-etage

PLATTEGROND - souterrain



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND - bel-etage met tuin



PLATTEGROND - tuinhuis



KENMERKEN & SPECIFICATIES

VOORZIENINGEN

- Cv-ketel (Vaillant, 2018)
- Vloerisolatie
- Houten kozijnen met dubbel glas
- PVC-vloer met vloerverwarming van Honeywell Evohome
- Fibaro domotica

ONDERHOUD

- Intern: goed tot uitstekend
- Extern: goed tot uitstekend

OPPERVLAKTEN

- Woonoppervlak: ca. 113,2 m²
- Tuinhuis (externe bergruimte): ca. 10,4 m²
- Schuur (externe bergruimte): ca. 2 m²
- Overige inpandige ruimte: ca. 0,4 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 5,1 m²
- Bruto inhoud: ca. 400 m³

ROERENDE ZAKEN

- Lijst roerende zaken

GRONDSITUATIE

- Voortdurend recht van erfpacht
- Canon afgekocht tot en met 15-3-2063

ZAKELIJKE LASTEN 2022

- OZB: € 291,90 per jaar
- Rioolrecht: € 152,50 per jaar
- Bijdrage VvE: € 161,10 per maand

BESTEMMING

- Wonen en berging

KADASTRAAL

- Gemeente: Sloten
- Sectie: O
- Complexaanduiding: 3436-A
- Indexnummer: 3
- Aandeel: 117/1505

VVE

- Professioneel beheer
- Meerjarenonderhoudsplan

MILIEU

- Bodemrapport



VERTREKKEN

- Woonkamer
- Open keuken
- Hal
- Toilet
- Overloop
- 3 slaapkamers
- Inloopplast
- 2 badkamers
- Wasruimte
- Bergruimte
- Tuinhuis
- Tuinschuur

BOUWJAAR

- 1932

BUITENRUIMTE

- Achtertuin (west)
- Veranda

ENERGIELABEL

- B

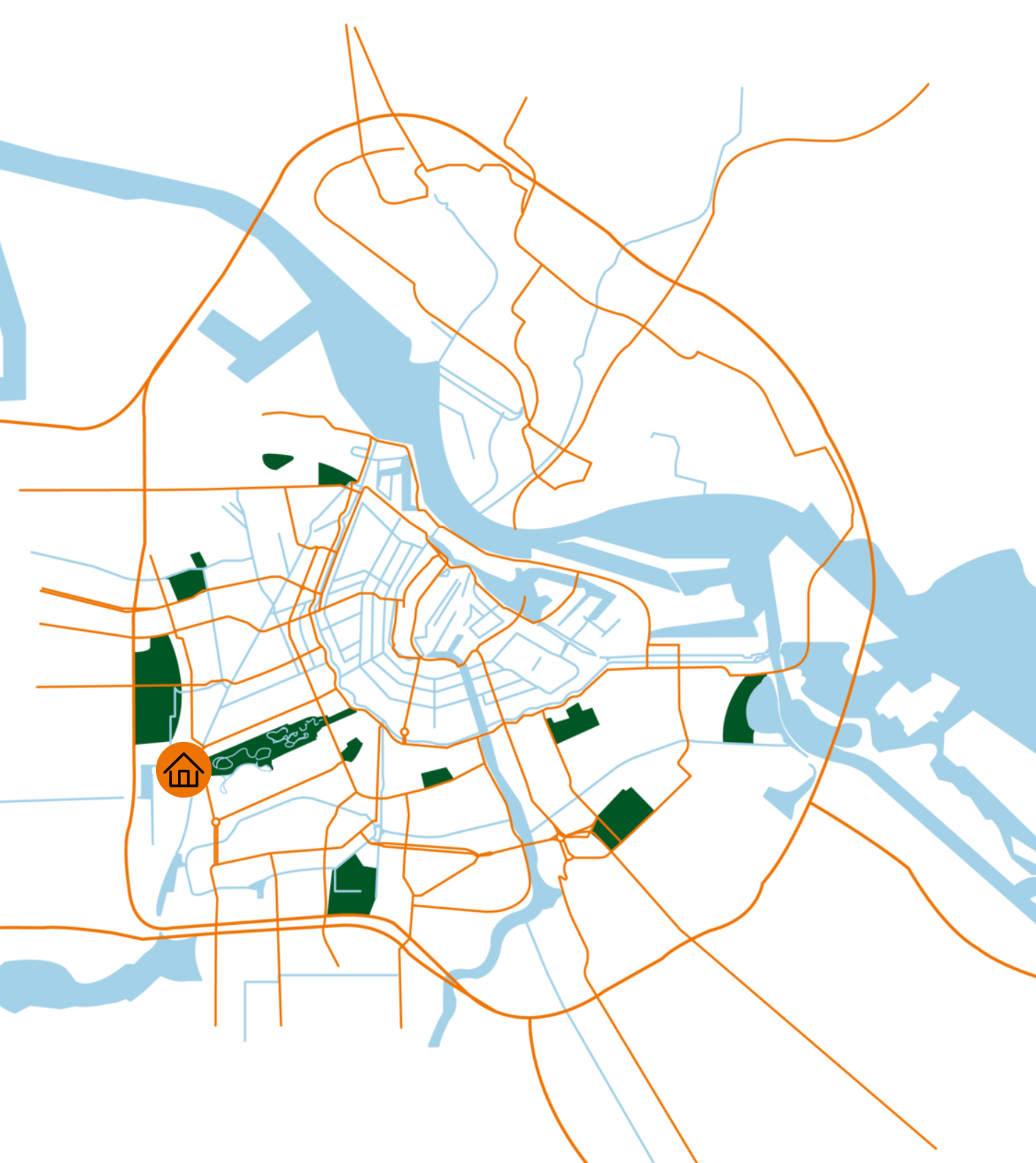
OPLEVERING

- In overleg

OVERIG

- Algemene ouderdomsclausule

VRAAGPRIJS
€ 950.000,- K.K.



LOCATIE OP DE KAART

LIGGING

Het huis ligt aan de Warmondstraat in Amsterdam Zuid, vlakbij het Hoofddorpplein. Een rustig gedeelte in de levendige Hoofddorppleinbuurt. Hier zijn vele leuke winkels te vinden, zoals een kaasboer, notenwinkel, wijnhandel, groenteboer, slager, bakker, banketbakker en nog veel meer.

Ook voor de dagelijkse boodschappen hoeft u niet ver te lopen. Zo is er een grote supermarkt, een Hema, Etos en een Marqt aan de Sloterkade.

In de directe omgeving is tevens veel keuze als het gaat om cafés en restaurants. Denk aan: Foodbar 63 graden, Drovers Dog, Lokaal van de Stad, Gent aan de Schinkel, Stadscafé van Mechelen en de Vondeltuin.

Voor sport en ontspanning kunt u terecht in het Vondelpark en het Rembrandtpark, beide op korte wandelafstand. Het Amsterdamse Bos ligt op slechts een kwartiertje fietsen vanaf deze locatie.

In de buurt zijn ook diverse kinderopvang gelegenheden, basisscholen en middelbare scholen gevestigd en ook het nieuwe gebouw van The British School of Amsterdam is dichtbij.

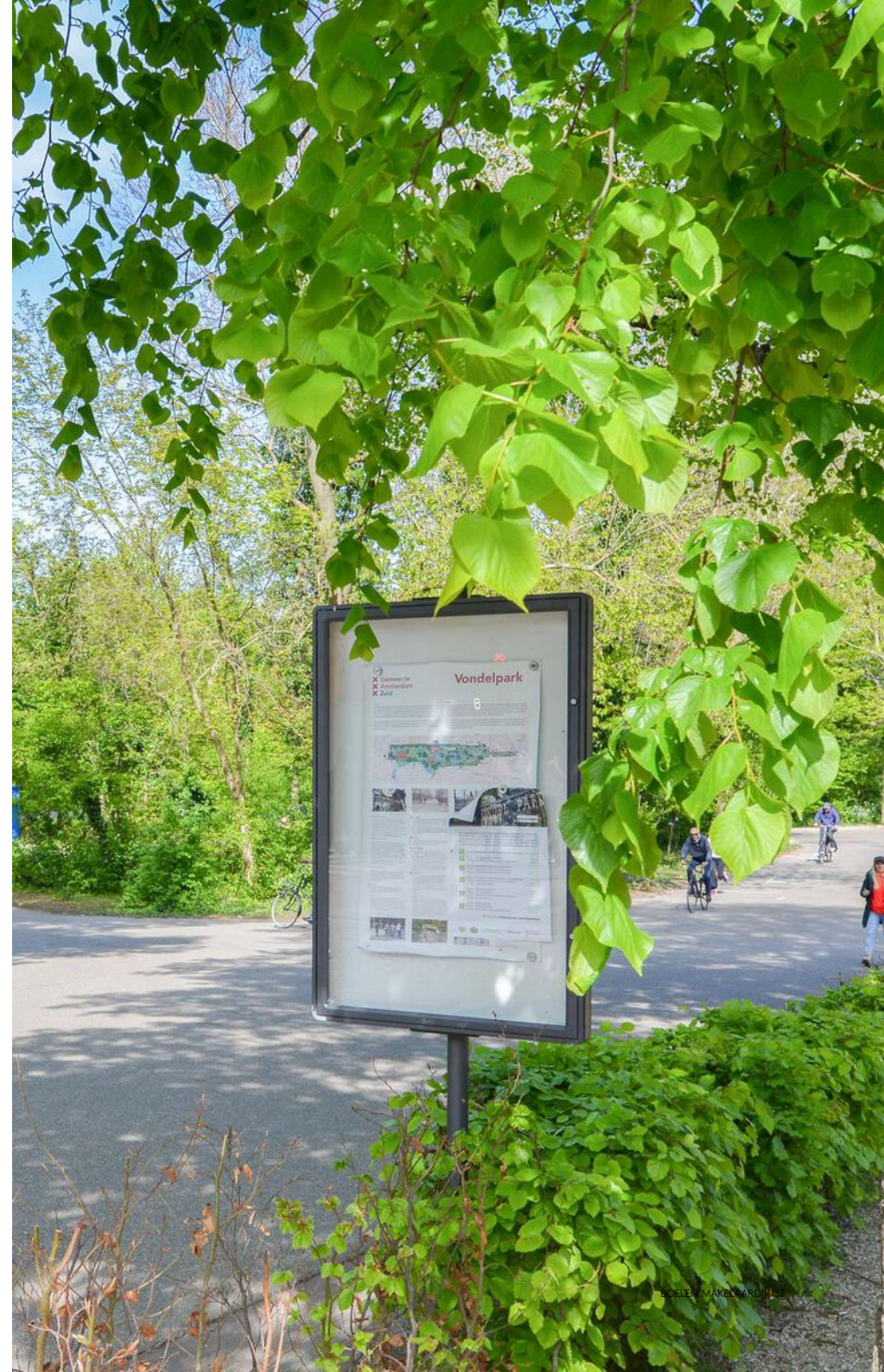
B BEREIKBAARHEID

De bereikbaarheid van dit huis is zeer goed: de Ring A10 is zowel via de S106 als via de S107 binnen een paar minuten te bereiken.

Ook zijn er verschillende openbaar vervoer mogelijkheden in de omgeving. Tramlijn 2 vertrekt vanaf het Hoofddorpplein en brengt je naar het centrum en Centraal Station. Buslijn 15 rijdt via de Haarlemmermeerstraat en het Hoofddorpplein naar Station Zuid en Station Sloterdijk. Met tramlijnen 1 en 17 vanaf het Surinameplein ben je in 5 minuten op Station Lelylaan en vanaf hier binnen 10 minuten op Schiphol.

Per fiets zijn het centrum en andere delen van de stad in een mum van tijd bereikbaar, bijvoorbeeld via het Vondelpark en het Rembrandtpark.

Het huis ligt
ideaal, dichtbij
het Vondelpark
en het
Rembrandtpark.



BIJZONDERHEDEN

AFMETING

Ten aanzien van de afmetingen vermeld in deze brochure: deze zijn indicatief en voor zover mogelijk gemeten conform NEN 2580, doch koper kan hier geen enkel recht aan ontlelen, tenzij anders vermeld. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper heeft te allen tijden de mogelijkheid om een meting conform NEN 2580 voor zijn rekening en risico te laten uitvoeren.



Jacob Marisplein 35
1058 JC Amsterdam
020 226 00 66
info@boelenmakelaardij.nl
www.boelenmakelaardij.nl



Bij het samenstellen van deze brochure staan correctheid, volledigheid en actualiteit bij ons hoog in het vaandel. Desondanks kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie. Wij zijn op geen enkele grond aansprakelijk voor eventuele incorrecte informatie in deze brochure.