



EMMY ANDRIESSESTRAAT 34
1087 MJ
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 1.200.000 k.k.

Kenmerken

Object	herenhuis
Bouwjaar	2008
Woonoppervlakte	195 m ²
Slaapkamers	5
Inhoud	734 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	52 m ²
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk, warmte terugwininstallatie
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energielabel	A++

Omschrijving

Royaal herenhuis met vrij uitzicht over het Theo van Gogh park aan de voorzijde en over het water aan de achterzijde. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 195 m² en is gelegen in de gewilde kindvriendelijke buurt Haveneiland-Oost op IJburg. De woning heeft de beschikking over drie heerlijke terrassen op het zonnige zuidwesten en tevens een eigen aanlegsteiger aan het brede water van de Groene Tunnel. Daarnaast heeft deze woning o.a. twee eigen inpandige parkeerplaatsen die vanuit de woning te bereiken zijn, vier slaapkamers, een kantoor- of werkkamer, een berging, twee badkamers, zonwering & screens en een speelse split level verdeling tussen de woonkamer en de keuken.

INDELING

Begane grond:

Bij binnenkomst voelt de woning direct royaal aan door de hoge plafonds. Hal met zwevend toilet met fonteintje. Aan de voorzijde is een kantoorkamer gelegen die mogelijkheden biedt voor een kantoor/praktijk aan huis. Aan de achterzijde bevinden zich een ruime berging en toegang tot de twee aangrenzende inpandige parkeerplaatsen. De garage biedt tevens mogelijkheid voor het parkeren van fietsen, eventueel uw motor of bakfiets en voor extra opslag. Vanuit de parkeergarage is er toegang tot het zonnige privé terras direct aan het vaar- en zwemwater met een heerlijke zithoek en de steiger met ligplaats voor een boot.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt men de tuingerichte woonkamer die mede door wederom de hoge plafonds van circa 3.45 m heel licht en ruim aanvoelt. Door de grote schuifpui is het zonneterras van circa 35 m² op het zuidwesten echt een verlengstuk van de woonkamer. Vanuit dit terras is via een trap buitenom ook het lager gelegen terras met steiger en aanlegplaats voor een boot bereikbaar. Door de splitlevel-verdeling van de woonverdieping is de keuken net iets hoger gelegen en wordt er op speelse wijze ook direct een intieme sfeer gecreëerd. De prettige open woonkeuken met eiland is van alle gemakken voorzien en uitgevoerd met inbouwapparatuur van Siemens, zoals een vaatwasser, 5-pits inductie kookplaat, een afzuigkap, combi oven/magnetron, een koelkast met vriezer en een Quooker. De gietvloeren in de keuken en de woonkamer zijn voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Via de open trap bereikt u de overloop op de tweede verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers, een apart toilet en een ruime badkamer die onder andere voorzien is van een ligbad, een inloopdouche en vloerverwarming (elektrisch). Vanuit de master bedroom is middels een schuifpui het zonnige dakterras te bereiken.

Derde verdieping:

De open trap op de tweede verdieping leidt u naar de derde. Hier vindt u de tweede badkamer die onder andere is voorzien van een inloopdouche, een wastafel en vloerverwarming (elektrisch). Daarnaast is ruim plaats voor uw wasmachine en droger in de separate wasruimte, waar ook de WTW installatie is geplaatst (Zehnder Comfo Air bj. 2023). Op deze etage bevinden zich twee royale slaapkamers. Slaapkamer gelegen aan de voorzijde en een slaapkamer aan de achterzijde voorzien van een grote schuifpui/frans balkon.

Nieuwsgierig? Maak geheel vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door dit zéér complete familiehuis.

Omschrijving

COMPLEX

De woning maakt deel uit van 26 aaneengesloten herenhuizen met de naam "De Grote Wijzer". Dit is terug te zien in de fraaie klok aan de gevel. Dit wooncomplex heeft de nieuwbouwprijs van 2009 gewonnen.

OMGEVING

De locatie van deze woning heeft de combinatie wat IJburg echt Amsterdams maakt. De halte van tram 26 ligt op een steenworp afstand en brengt u binnen 15 minuten naar Amsterdam Centraal. De haven en het strand van IJburg met restaurants en terrassen zijn op loopafstand evenals een supermarkt en diverse kleinere winkels. Met de fiets bent u zo in het winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen en op zaterdag is er een leuke markt. Winkelcentrum Maxis met 26 winkels waaronder een Albert Heijn XL alsook een tankstation en diverse eetgelegenheden is op minder dan 10 minuten fietsafstand. Ook scholen en sportfaciliteiten liggen op loop/fietsafstand evenals het nieuw aan te leggen stadsstrand, het Diemerpark en voor de deur het Theo van Goghpark met een grote speeltuin. Dit is zomaar een greep uit de mogelijkheden die het wonen hier op IJburg heeft. Houdt u van wandelen, fietsen, zwemmen, kortom lekker buiten zijn en bent u toch graag vlak bij de stad? Dan is de ideale plek.

VERENIGING VAN EIGENAREN

De woning maakt deel uit van een actieve Vereniging van Eigenaren. De administratie wordt professioneel verzorgd door Munnik VVE Beheer BV en de maandelijkse servicekosten bedragen circa € 160. Er is een meerjarenonderhoudsplan beschikbaar (MJOP 2013 t/m 2041).

ERFPACHT

De canonverplichting is vooruitbetaald tot 1 december 2056. De verkoper is reeds (onder gunstige voorwaarden) overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht met een jaarlijkse canonverplichting vanaf 1 december 2056. Vraag de verkopend makelaar naar de verdere bijzonderheden.

BIJZONDERHEDEN

- Ruim én zeer compleet herenhuis van circa 195 m² (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Bouwjaar 2008 in combinatie met een energielabel A++;
- Woonverdieping met speelse split level in combinatie met een plafondhoogte van circa 3.45 m;
- Twee badkamers, vier slaapkamers en een kantoor- of werkkamer;
- Heerlijke zonnige terrassen aan de achterzijde gesitueerd op het zuidwesten;
- Privé aanlegsteiger voor een boot aanwezig;
- Vrij en weids uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde van de woning;
- Aan de achterzijde direct toegang tot zwem/vaarwater van de Groene Tunnel;
- Ruime berging en twee inpandige parkeerplaatsen met extra ruimte voor (bak)fietsen;
- Unieke ligging met tramhalte voor de deur en alle faciliteiten op loopafstand;
- 14 zonnepanelen (bj. 2018) en warmte terugwin installatie (Zehnder ComfoAir bj. 2023);
- Erfpacht vooruitbetaald tot 1 december 2056;
- Verkoper is reeds onder gunstige voorwaarden overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht;
- Aan de voorzijde directe toegang tot het Theo van Goghpark en voor kinderen een directe uitvalsbasis om in het park te spelen.

Description

Spacious mansion with unobstructed views over the Theo van Gogh park at the front and over the water at the rear. The house has a living area of approximately 195 m² and is located in the popular child-friendly neighborhood Haveneiland-Oost on IJburg. The house has three lovely terraces on the sunny southwest and also a private jetty on the wide water of the Green Tunnel. In addition, this house has two private indoor parking spaces that can be reached from the house, four bedrooms, an office/study room, a storage room, two bathrooms, sun blinds & screens and a playful split level distribution between the living room and the kitchen.

LAYOUT

Ground floor:

Upon entering, the house immediately feels spacious due to the high ceilings. Hall with floating toilet with sink. At the front is an office room that offers options for an practice at home. At the rear there is a spacious storage room and access to the two adjacent indoor parking spaces. The garage also offers the possibility to park bicycles, possibly your motorcycle or cargo bike and for extra storage. From the parking garage there is access to the sunny private terrace directly on the sailing and swimming water with a lovely seating area and the jetty with mooring for a boat.

First floor

Via the staircase you reach the garden-oriented living room, which feels very light and spacious, partly due to the high ceilings of approximately 3.45 m. Thanks to the large sliding doors, the south-west facing sun terrace of approximately 35 m² is truly an extension of the living room. From this terrace, the lower terrace with jetty and mooring for a boat can also be reached via an outside staircase. Due to the split-level distribution of the living floor, the kitchen is located slightly higher and an intimate atmosphere is immediately created in a playful way. The pleasant open kitchen with island is fully equipped with built-in appliances from Siemens, such as a dishwasher, a 5-burner induction hob, an extractor hood, combination oven/microwave, a refrigerator with freezer and a Quooker. The cast floors in the kitchen and living room have underfloor heating.

Second floor:

You reach the landing on the second floor via the open staircase. Here there are two bedrooms, a separate toilet and a spacious bathroom which is equipped with, among other things, a bath, a walk-in shower and underfloor heating (electric). The sunny roof terrace can be reached from the master bedroom through sliding doors.

Third floor:

The open staircase on the second floor leads you to the third. Here you will find the second bathroom which is equipped with, among other things, a walk-in shower, a sink and underfloor heating (electric). There is also plenty of room for your washing machine and dryer in the separate laundry room, where the heat recovery system is also located (Zehnder Comfo Air built in 2023). There are two spacious bedrooms on this floor. Bedroom located at the front and a bedroom at the rear with large sliding doors/French balcony.

Curious? Make an appointment for a viewing without obligation and be surprised by this very complete family home.

Description

COMPLEX

The house is part of 26 connected mansions called "De Grote Wijzer". This is reflected in the beautiful clock on the facade. This residential complex won the 2009 New Construction award.

ENVIRONMENT

The location of this house has the combination that makes IJburg truly Amsterdam. The stop of tram 26 is a stone's throw away and takes you to Amsterdam Central Station within 15 minutes. The harbor and beach of IJburg with restaurants and terraces are within walking distance, as well as a supermarket and various smaller shops. You can easily reach the shopping center by bike for your daily groceries and there is a nice market on Saturdays. Maxis shopping center with 26 shops including an Albert Heijn XL as well as a gas station and various eateries is less than 10 minutes by bike. Schools and sports facilities are also within walking/cycling distance, as are the newly constructed city beach, the Diemer Park and the Theo van Gogh Park with a large playground on the doorstep. This is just a selection of the possibilities that living in IJburg has at this location. If you like walking, cycling, swimming, in short, being outside and yet close to the city, then this is an ideal place for you.

OWNERS ASSOCIATION

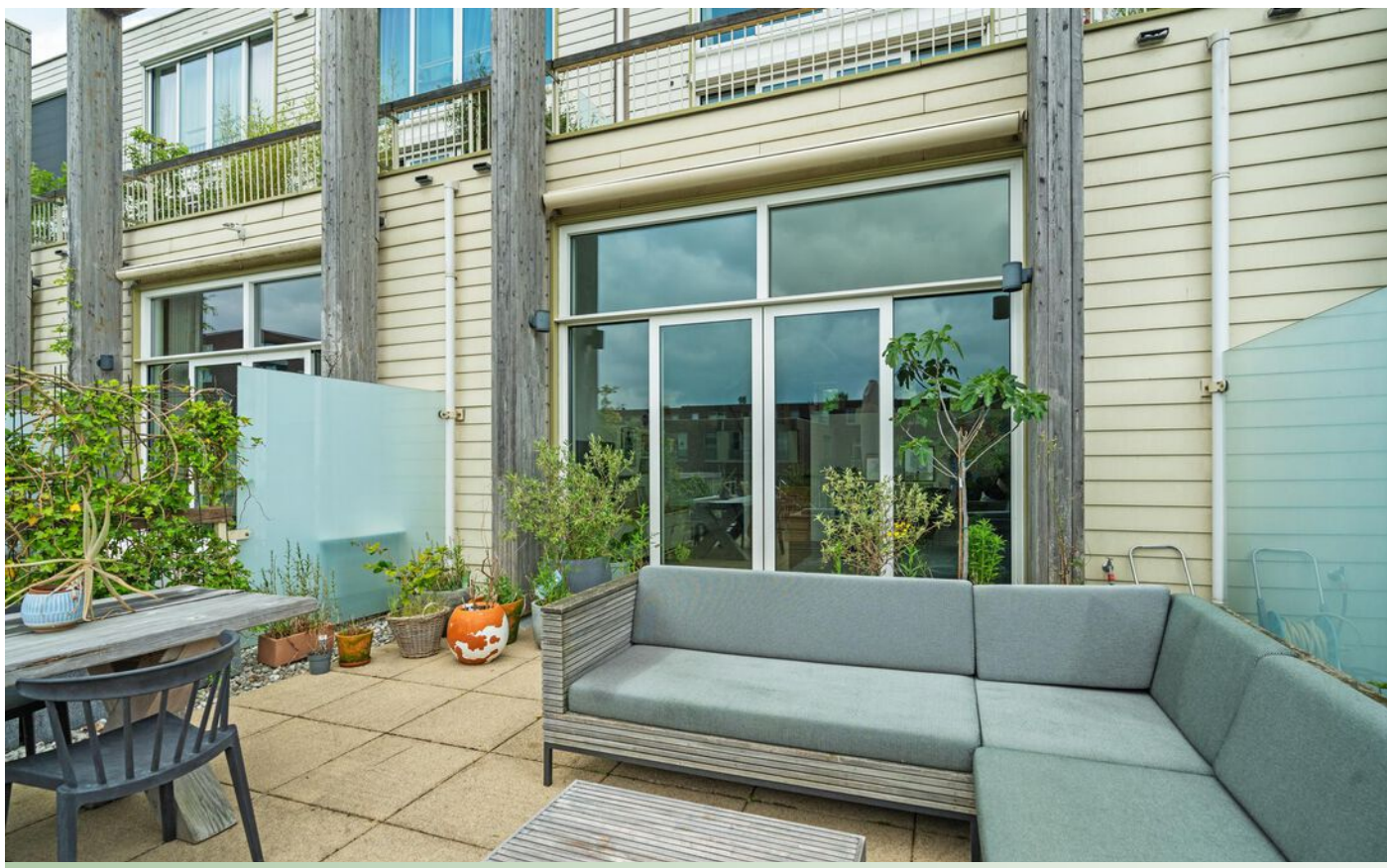
The house is part of an active Owners' Association. The administration is professionally provided by Munnik VVE Beheer BV and the monthly service costs are approximately € 160. A multi-year maintenance plan is available (MJOP 2013 to 2041).

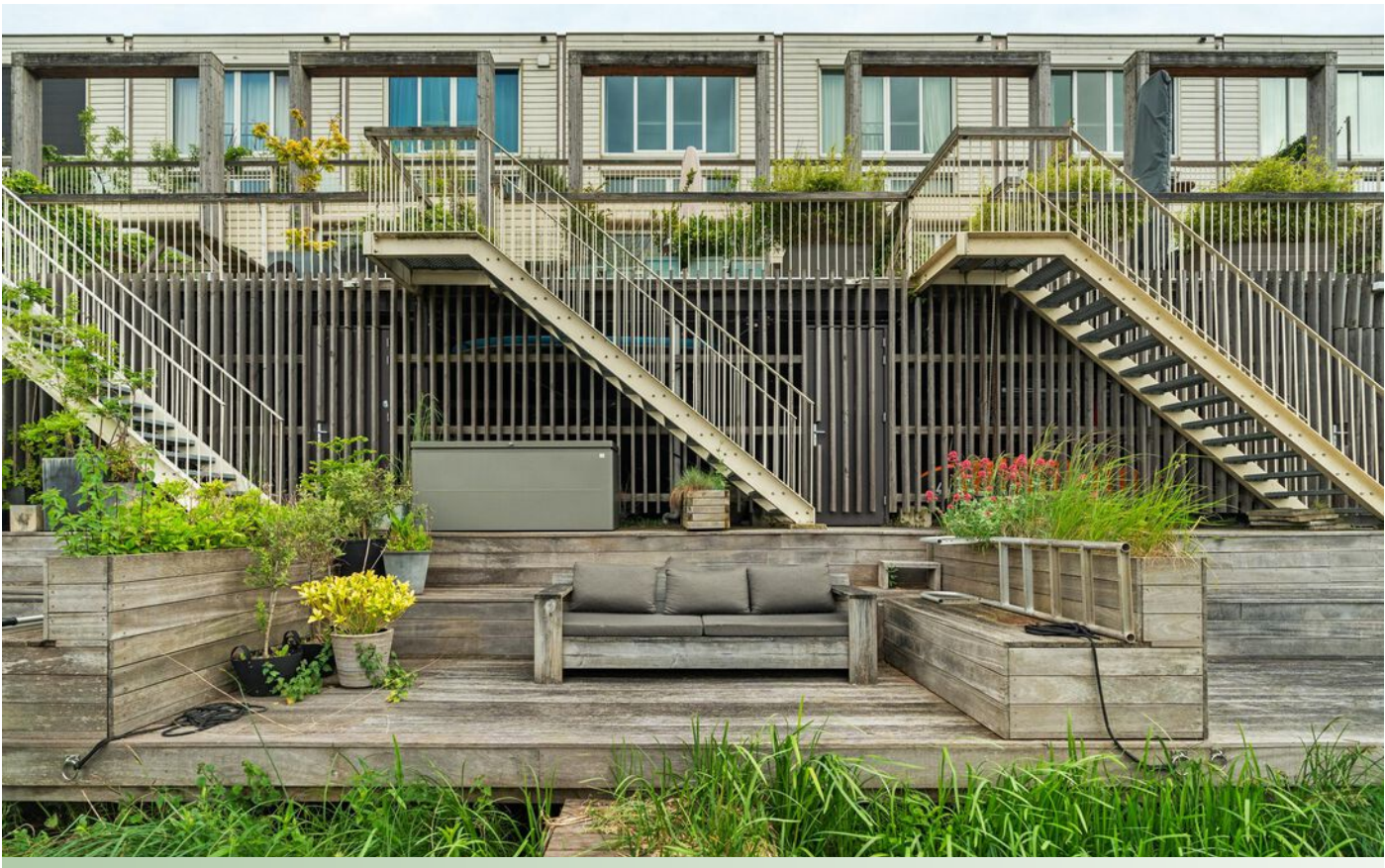
GROUND LEASE

The ground rent obligation has been paid in advance until December 1, 2056. The seller has already switched (under favorable conditions) to perpetual leasehold with an annual ground rent obligation from December 1, 2056. Ask the selling agent for further details.

PARTICULARITIES

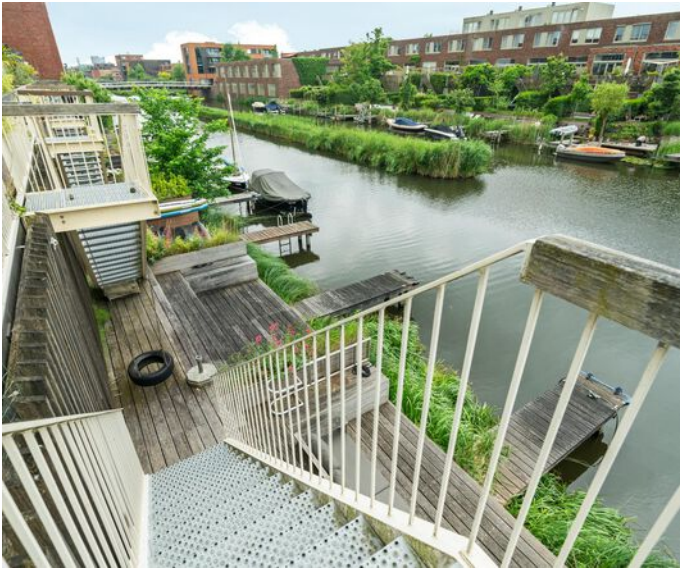
- Spacious and very complete mansion of approximately 195 m² (NEN 2580 measurement report available);
- Year of construction 2008 in combination with an energy label A++;
- Living floor with a playful split level in combination with a ceiling height of approximately 3.45 m;
- Two bathrooms, four bedrooms and an office/study room;
- Lovely sunny terraces at the rear facing southwest;
- Private jetty for a boat available;
- Unobstructed and wide view at both the front and rear of the house;
- Direct access to the swimming/waterway of the Green Tunnel at the rear;
- Spacious storage room and two indoor parking spaces with extra space for (cargo) bicycles;
- Unique location with tram stop on the doorstep and all facilities within walking distance;
- 14 solar panels (built in 2018) and heat recovery installation (Zehnder ComfoAir built in 2023);
- Leasehold paid in advance until December 1, 2056;
- The seller has already switched to perpetual leasehold under favorable conditions;
- Direct access to the Theo van Gogh Park at the front and a direct base for children to play in the park.





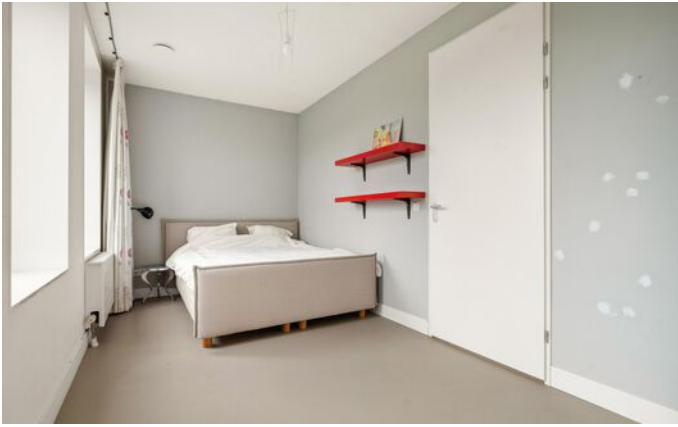














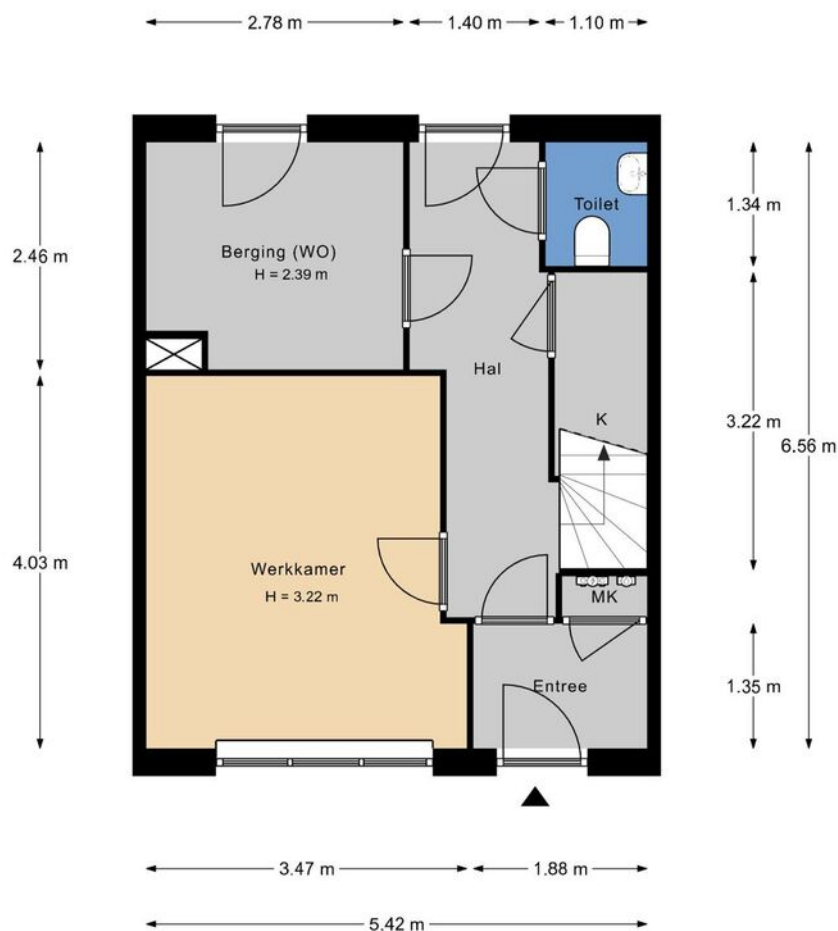




Plattegrond

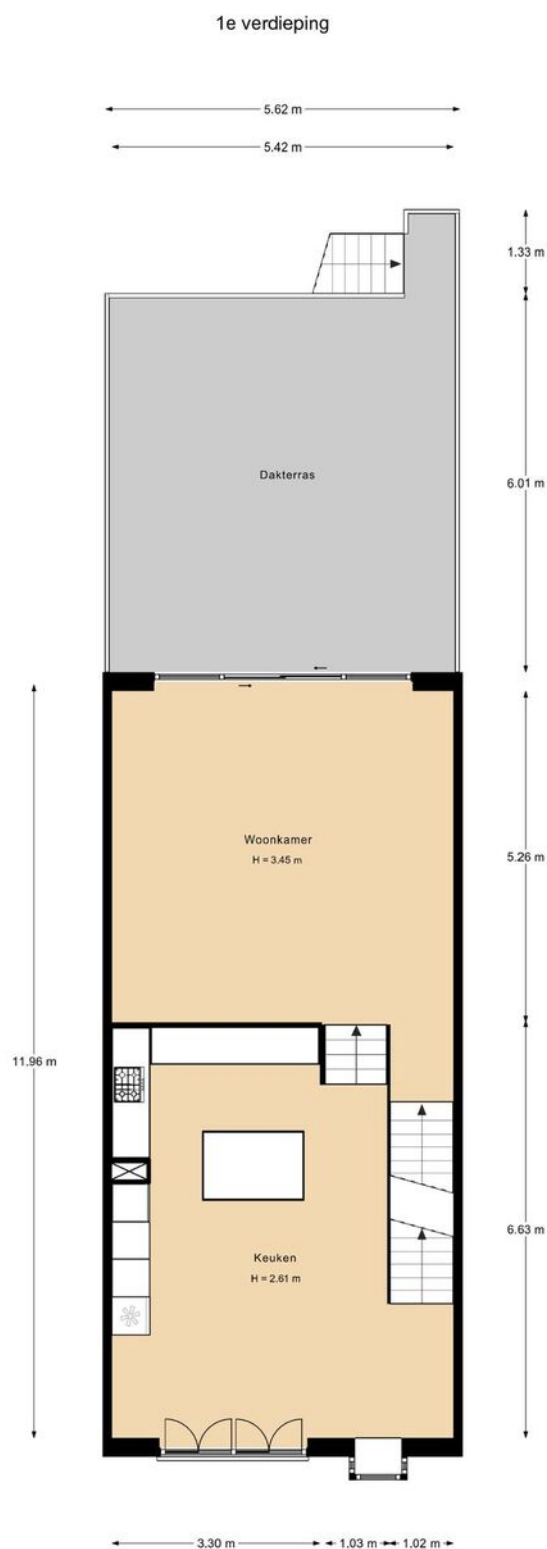


Begane grond



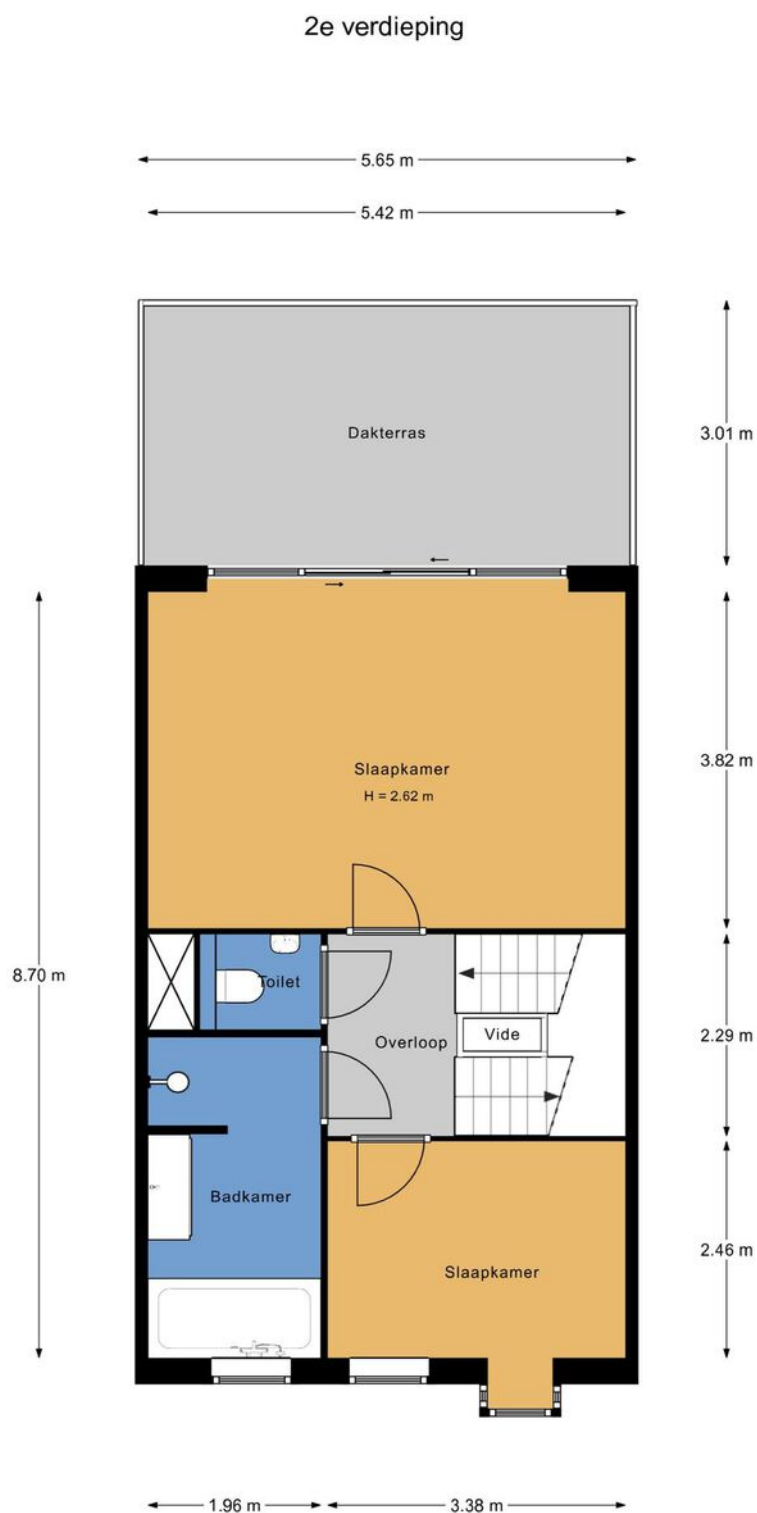
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

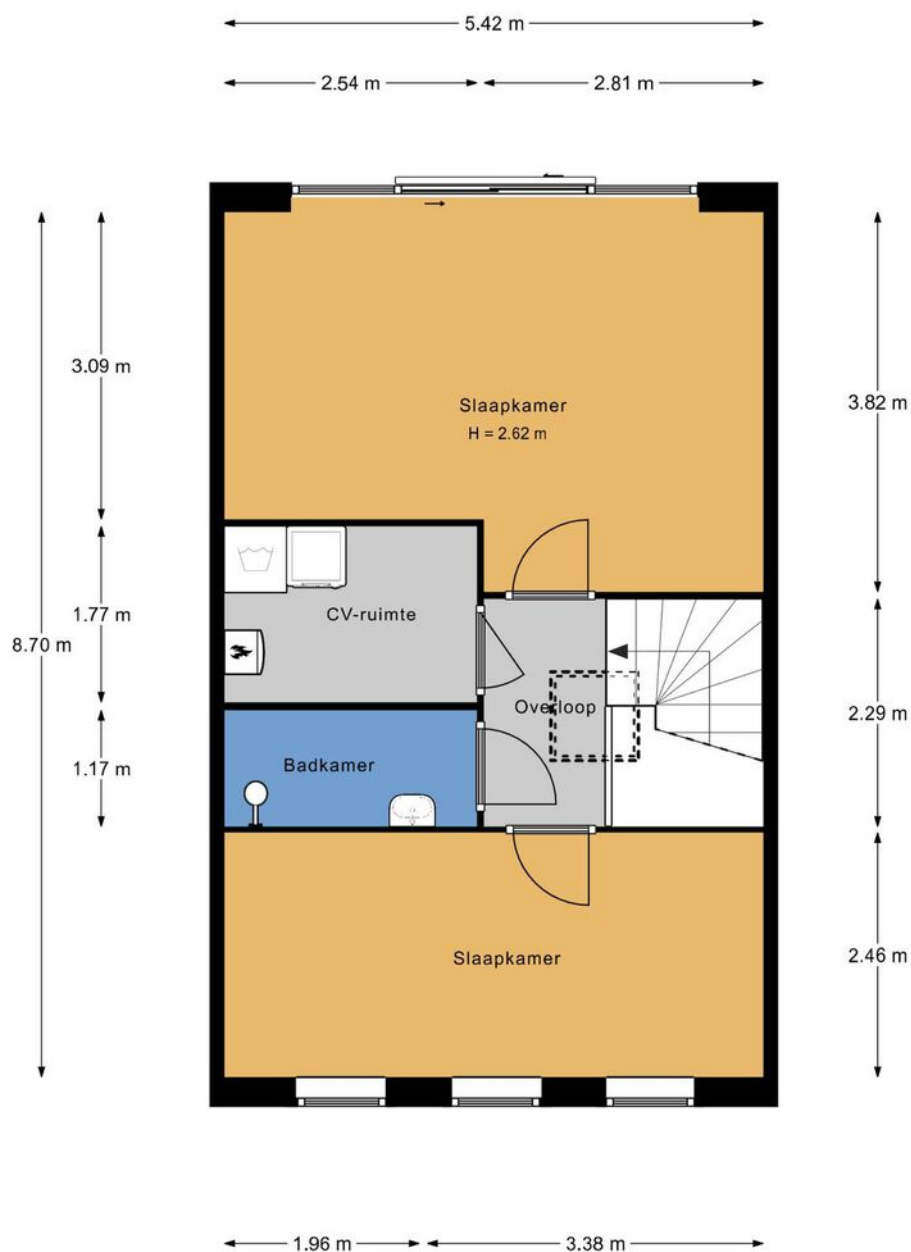
Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

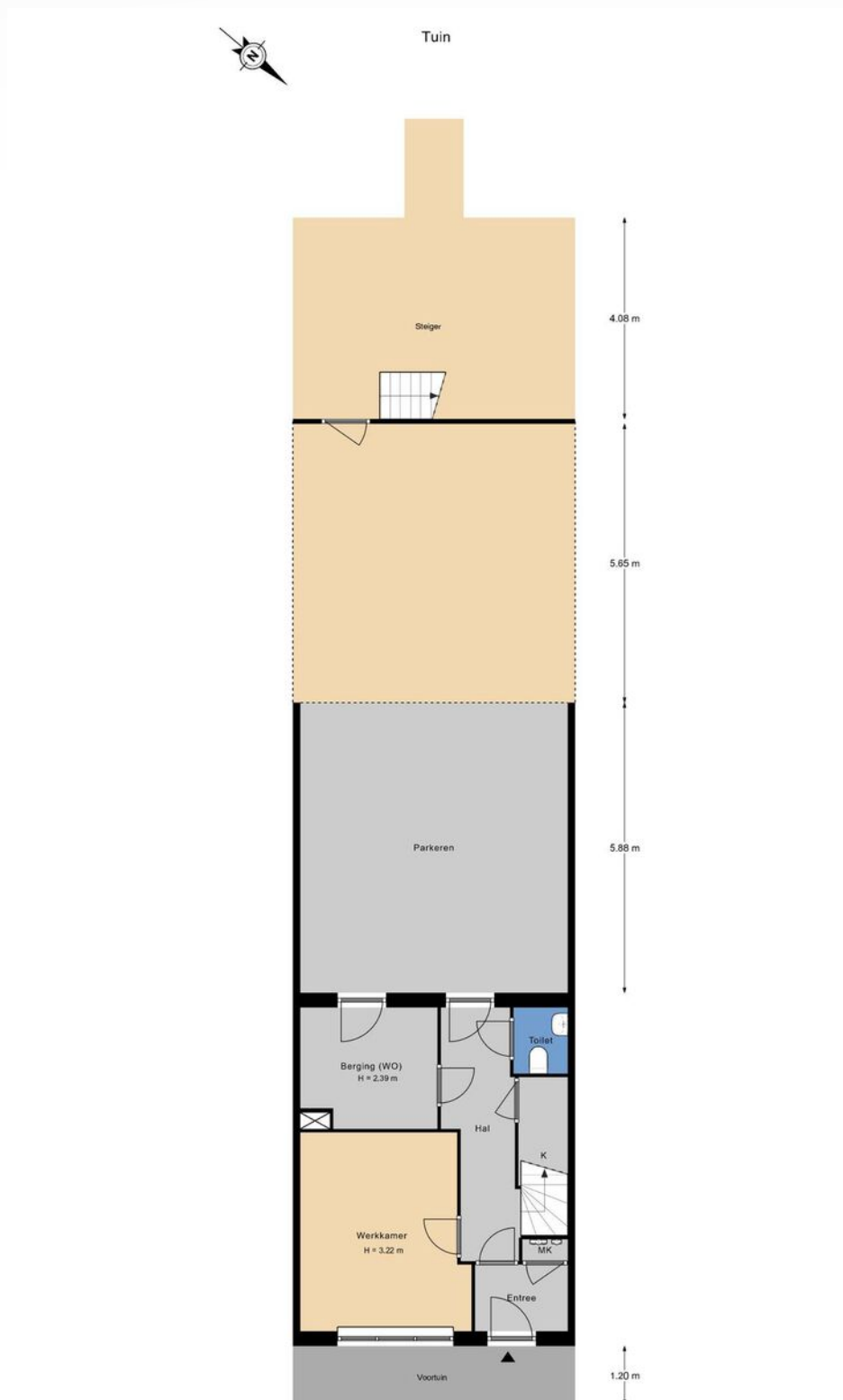
Plattegrond

3e verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

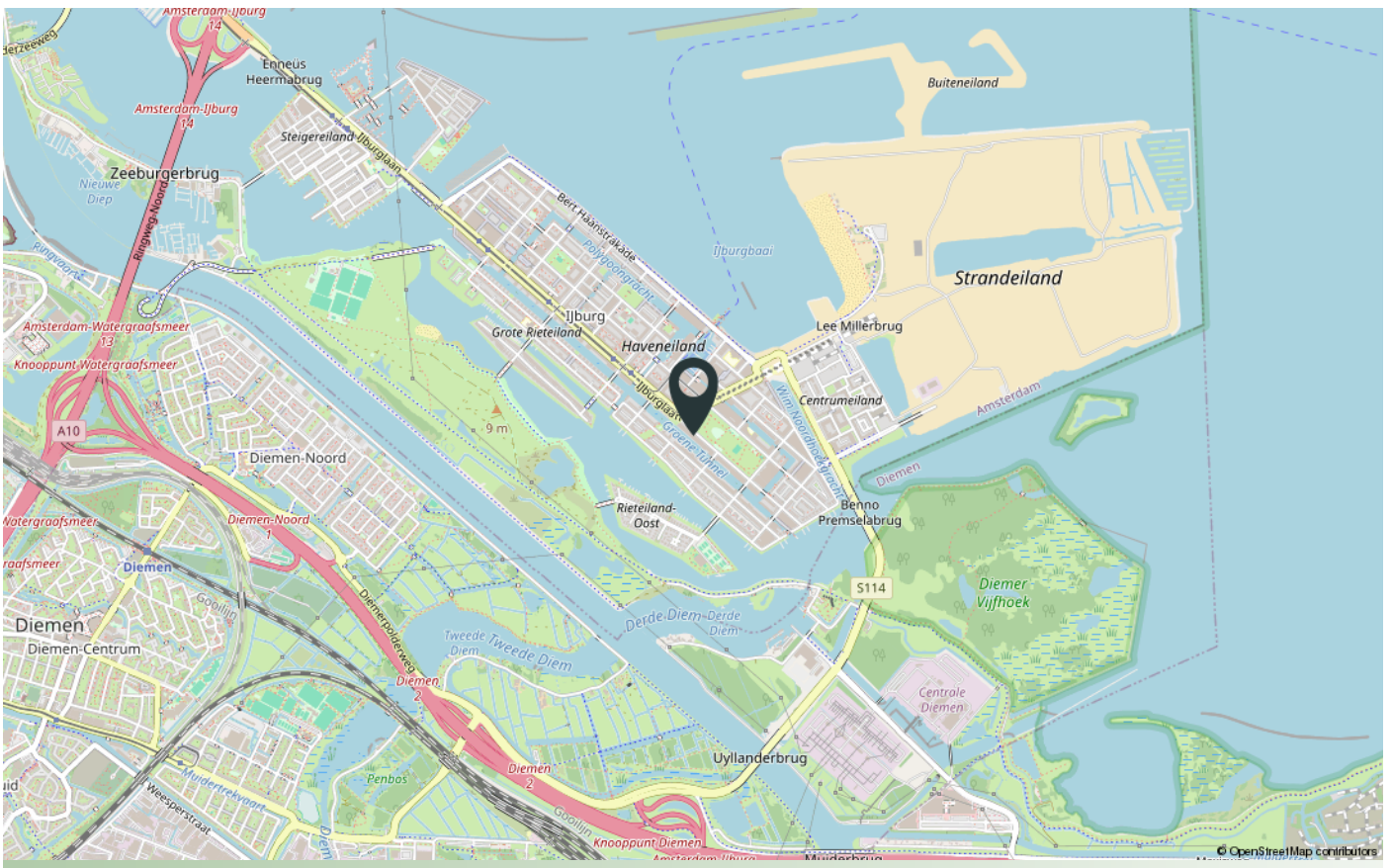
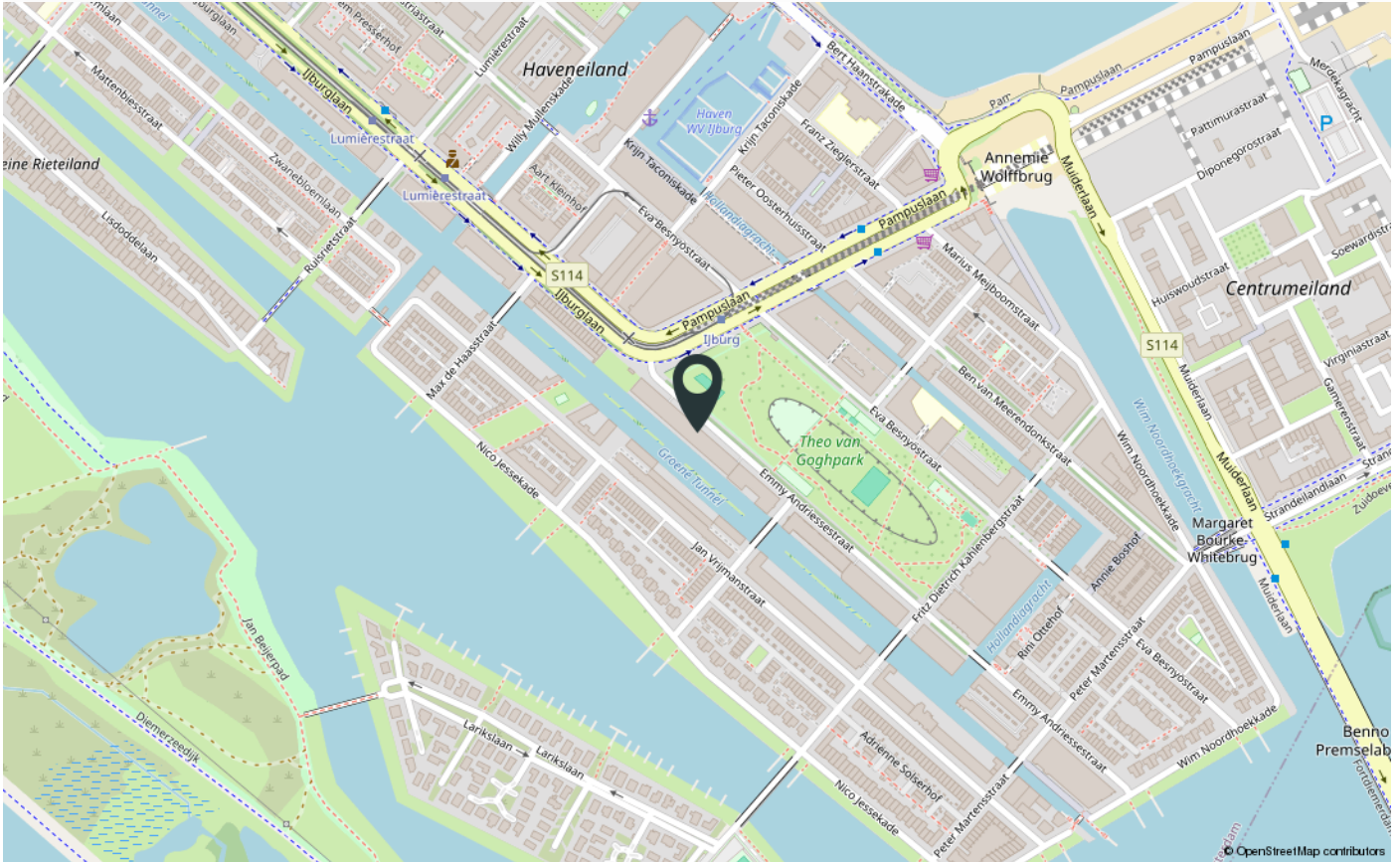


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Locatie



Verkoop voorwaarden

1. Met betrekking tot dit object is BrinkBorgh Makelaardij de adviseur en belangenbehartiger van de verkoper. Wij adviseren iedere aspirant-koper om gebruik te maken van een NVM/MVA-aankoopmakelaar.

2. Het object wordt verkocht en opgeleverd in de staat waarin zij zich tijdens de bezichtiging bevindt, tenzij door verkopend makelaar anders is aangegeven. Inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, hoeven niet door verkoper en/of verkopend makelaar te worden verstrekt.

3. Indien het object zich in een eenvoudige (verouderde) staat bevindt, dan zal er in de koopakte een ouderdoms- en/of as is where is worden opgenomen. In dat geval worden er door verkoper geen garanties gegeven over de aanwezige technische installaties, aan –en afvoerleidingen en bedradingen. De aanwezigheid van een telefoon –en/of kabel aansluiting wordt niet gegarandeerd.

4. Indien het object nooit door verkoper zelf is bewoond, dan zal er in de koopakte een verklaring niet eigen bewoning worden opgenomen.

5. Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Partijen zullen nastreven om de koopakte binnen 5 werkdagen na wilsovereenstemming te ondertekenen.

6. De koopovereenkomst en leveringsakte zullen uitsluitend worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Ringmodel koopcontract Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende uitsluitend in Amsterdam, tenzij een projectnotaris is aangewezen.

7. Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een extern professioneel bedrijf. Koper vrijwaart BrinkBorgh Makelaardij B.V. en haar medewerkers en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten volgens NEN 2580.

8. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vóór het moment van verkoop aan te vragen. Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien het object onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

9. De informatie in deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond het object ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, plattegronden, afmetingen en maatvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Conditions for sale

1. About this object, BrinkBorgh Brokers is the advisor and representative of the seller. We advise every prospective buyer to use an NVM/MVA purchase broker.

2. The object is sold and delivered in the condition it is in during the inspection, unless indicated otherwise by the selling agent. Information about facts that are known to the buyer or that could have been known from the buyers own research do not have to be provided by the seller and/or his selling broker.

3. If the object is in a simple (outdated) state, then an old age clause will be included in the purchase deed. In that case no guarantees are given by the vendor about the technical installations, supply and drainage pipes and wiring. The presence of a telephone and / or cable connection is not guaranteed.

4. If the object is never occupied by the seller himself, then a statement non-self-habitation clause will be included in the purchase deed.

5. An oral agreement between seller and buyer is not legally valid. In other words, there is no sale. There is only a legally valid purchase if the seller and buyer have signed the purchase agreement. This follows from article 7: 2 Dutch Civil Code. A confirmation of the oral agreement by e-mail or a sent draft of the purchase agreement is not considered as a 'signed purchase agreement'. Both parties will ensure that the deed of sale is signed within 5 working days after consensus.

6. The purchase agreement and the deed of delivery shall exclusively be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organization and the Ring Model Purchase Contract Amsterdam, by a notary office in Amsterdam pointed out by the buyer exclusively, unless a project notary is designated.

7. The sold object is measured in accordance with the Measurement Instruction, which is based on the standards as laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous way of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results due to, for example, interpretation differences, rounding off and limitations when performing a measurement.

The house has been measured by an external professional company. The buyer indemnifies BrinkBorgh Brokers B.V. and its employees and the seller for any deviations in the specified sizes. The buyer declares that he has been given the opportunity to measure or have the sold item measured in accordance with NEN 2580.

8. The seller is obliged to request a validated energy label before the time of sale. Not having a validated energy label is at the expense and risk of the seller. The above is not applicable if there is already a registered valid energy label. The above is also not applicable if the object falls under one of the statutory exceptions.

9. The information in this sales brochure has been compiled with the utmost care. However, we cannot always prevent the information from deviating slightly from what you see or have seen in or around the object. This may apply to (construction) drawings, plans, and dimensions. Therefore, no rights can be derived from this.



INTERESSE IN DE WONING? INTERESTED IN THIS PROPERTY?

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor.
Please feel free to contact our office.*