

**TE KOOP**

# Huiswoudstraat 64

Amsterdam



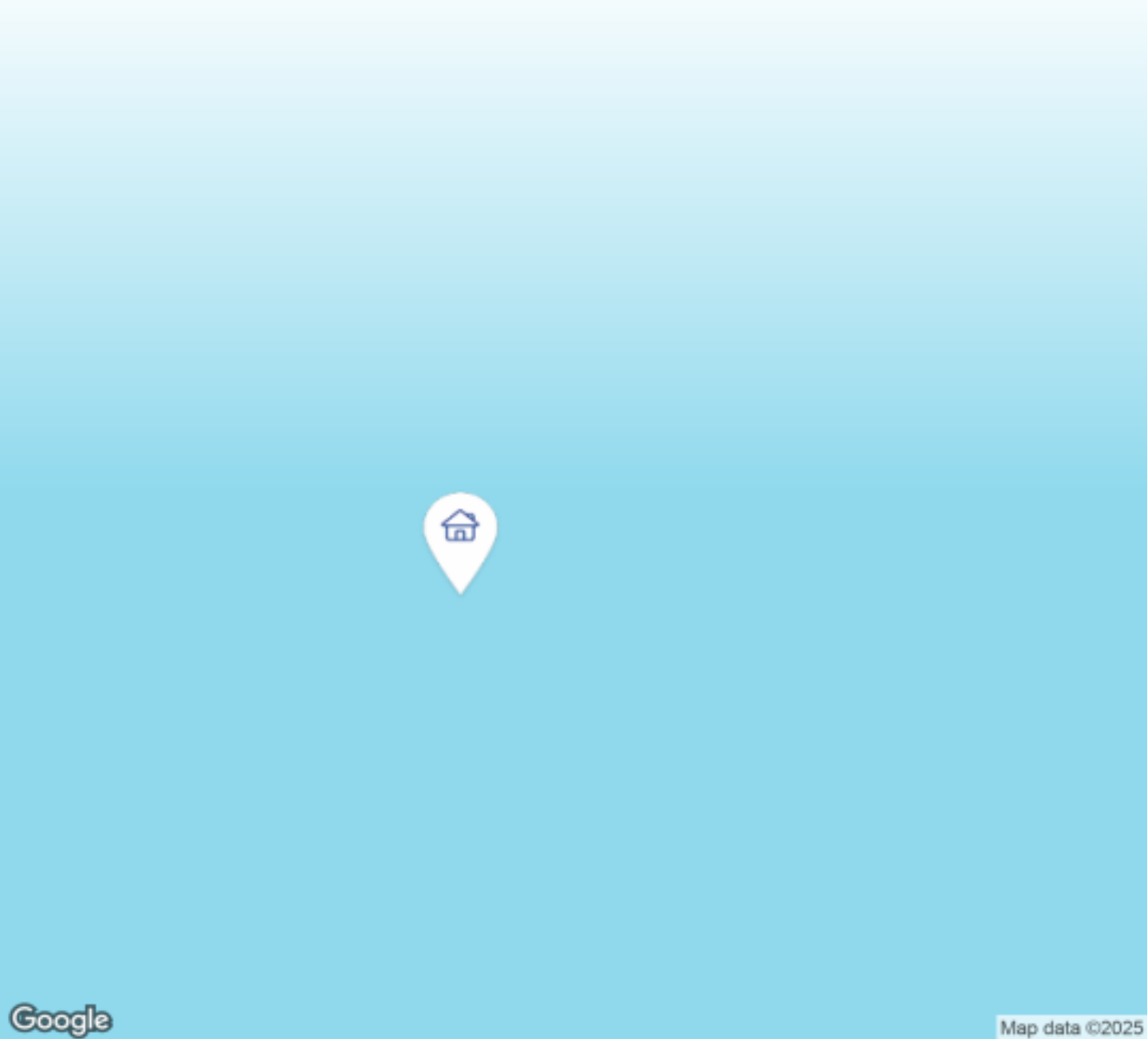
Vraagprijs

**€ 789.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	14
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Informatie voor kopers	22



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

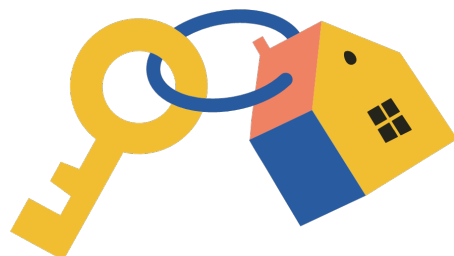


LUXE, RUIMTE EN DESIGN IN PERFECTE HARMONIE –  
INSTAPKLAAR WONEN IN STIJL

Welkom in deze bijzonder stijlvolle en energiezuinige maisonnette van circa 118 m<sup>2</sup> (bouwjaar 2022), gelegen op de derde en vierde verdieping van een modern wooncomplex op Centumeiland. Hier komen comfort, design en duurzaamheid perfect samen. De woning is tot in detail afgewerkt en biedt onder meer vloerverwarming én vloerkoeling, een luxe leefkeuken, moderne badkamer, drie volwaardige (slaap)kamers, een zonnig balkon én een eigen parkeerplek in de onderbouw.

STIJLVOLLE BOVENVERDIEPING MET RUIMTE VOOR  
IEDEREEN

Op de vierde verdieping vind je drie comfortabele kamers, waaronder twee ruime slaapkamers en een derde kamer die uitstekend dienstdoet als werkplek of logeerkamer – compleet met een uitklapbaar



**Woningbrochure: Huiswoudstraat 64, Amsterdam**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

muurbed. De prachtige luxe badkamer voelt als een privé wellnessruimte, voorzien van een royale douche, een dubbel wastafelmeubel, strak tegelwerk en sfeervolle verlichting. Verder zijn er op deze verdieping een aparte wasruimte en een praktische berging – alles wat je nodig hebt, slim en stijlvol ingedeeld.

## WOONVERDIEPING MET WOW-FACTOR

Op de derde verdieping stap je binnen in een royale en lichte leefruimte met directe toegang tot het balkon. Het balkon ligt op het zuiden en biedt volop zon – een heerlijke plek om te genieten van je koffie in de ochtend of een borrel in de avondzon.

De open keuken is een absolute eyecatcher met een strak spoeleiland, veel bergruimte en luxe inbouwapparatuur van AEG: een koel- en vriescombinatie, inductiekookplaat, combimagnetron en vaatwasser. Een Quooker en stijlvolle koffiecormer maken het geheel compleet.

De woonkamer is modern en warm afgewerkt met een visgraat pvc-vloer, inbouwverlichting en een op maat gemaakte houten tv-wand. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en een natuurlijke verbinding met buiten. De royale zithoek en open trap versterken het ruimtelijke, loft-achtige karakter.

## COMFORT & PRAKTISCH GEMAK

Vloerverwarming én -koeling zorgen voor een aangenaam binnenklimaat, het hele jaar door. Dankzij de warmtepomp, balansventilatie en uitstekende isolatie (energielabel A+++ ) woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig. De woning beschikt over een eigen parkeerplek in de onderbouw, meerdere bergingen, een aparte wasruimte én toegang tot een gemeenschappelijke fietsenstalling.

## OMGEVING & BEREIKBAARHEID

De woning ligt op het duurzame en gewilde CENTRUMEILAND in Amsterdam IJburg – een jonge stadswijk in ontwikkeling, omringd door water, natuur

en stedelijke voorzieningen. Op loopafstand vind je supermarkten, horeca, basisscholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en tram 26, waarmee je binnen 15 minuten op Amsterdam Centraal bent. Met de auto ben je via de A1, A9 en A10 snel de stad in of uit. Hier woon je rustig, groen en ruim, maar met de stad altijd dichtbij.

## PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- Instapklare maisonnette (2022) van circa 118 m<sup>2</sup>
- Vloerverwarming én vloerkoeling
- Warmtepomp en balansventilatie
- Luxe keuken met spoeleiland, AEG-inbouwapparatuur, Quooker en koffiecormer
- Royale woonkamer met veel lichtinval en toegang tot het balkon
- Drie slaapkamers, waarvan één met uitklapbaar muurbed
- Luxe badkamer, aparte wasruimte en meerdere bergingen
- Zonnig balkon op het zuiden
- Eigen parkeerplek in de onderbouw
- Gemeenschappelijke fietsenstalling
- Energiezuinig wonen met energielabel A+++
- Oplevering in overleg
- Notariskeuze voor koper (regio Amsterdam)

## ENERGIELABEL

Met energielabel A+++ profiteer je van lage energielasten én extra leenruimte: bij sommige geldverstrekkers kun je tot € 40.000 extra lenen voor duurzame woningen. Een slimme, toekomstbestendige keuze.

## VVE & ERFPACT

De woning maakt deel uit van een actieve en gezonde VERENIGING VAN EIGENAREN. De maandelijkse servicekosten bedragen € 239 (inclusief parkeerplaats). De woning is gelegen op EEUWIGDURENDE ERFPACT. De jaarlijkse canon bedraagt € 2.724 en wordt jaarlijks geïndexeerd.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

BENIEUWD NAAR DEZE UNIEKE WONING OP CENTRUMEILAND?

Laat je verrassen door de ruimte, afwerking en het comfort – neem snel contact met ons op voor een bezichtiging!

---

## ENGLISH

LUXURY, SPACE AND DESIGN IN PERFECT HARMONY – MOVE-IN READY WITH STYLE

Welcome to this exceptionally stylish and energy-efficient maisonette of approximately 118 m<sup>2</sup> (built in 2022), located on the third and fourth floors of a modern apartment complex on CentrumEiland. This home is the perfect blend of comfort, design and sustainability. Finished to a high standard, it offers underfloor heating and cooling, a luxury kitchen, contemporary bathroom, three full-size (bed)rooms, a sunny balcony and a private parking space in the basement.

ELEGANT UPPER FLOOR WITH ROOM FOR EVERYONE

The fourth floor includes three comfortable rooms. Two are spacious bedrooms and the third is perfect as a home office or guest room – complete with a fold-down wall bed. The luxurious bathroom feels like a private spa, with a large walk-in shower, double sink vanity, sleek tiling and ambient lighting. You'll also find a separate laundry room and a practical storage space – everything smartly and stylishly arranged.

LIVING FLOOR WITH WOW FACTOR

The third floor features a bright, open-plan living area with direct access to the balcony. The balcony faces south and enjoys full sun – a lovely place to start your morning or unwind with a drink in the evening.

The kitchen is a true eye-catcher, with a sleek island sink, generous storage space and premium AEG built-in appliances, including a fridge-freezer, induction

cooktop, combi microwave and dishwasher. A Quooker and stylish coffee corner complete the picture.

The living room is finished in a warm, modern style with herringbone-pattern PVC flooring, recessed lighting and a custom wooden TV wall. Large windows let in abundant natural light and create a seamless connection to the outdoors. The spacious sitting area and open staircase enhance the airy, loft-like ambiance.

COMFORT & CONVENIENCE

Underfloor heating and cooling provide year-round indoor comfort. A heat pump, balanced ventilation system and excellent insulation (energy label A+++) ensure energy-efficient and sustainable living. The property also includes a private parking space in the basement garage, multiple storage options, a separate laundry room and access to a shared bicycle storage facility.

LOCATION & ACCESSIBILITY

This home is located on the sustainable and sought-after CENTRUMEILAND in Amsterdam IJburg – a young, evolving neighborhood surrounded by water, greenery and city amenities. Within walking distance are supermarkets, cafés and restaurants, schools, childcare facilities, sports clubs and tram 26, which takes you to Amsterdam Central Station in about 15 minutes. The A1, A9 and A10 motorways are easily accessible by car. A peaceful, green place to live, with the city always close by.

HIGHLIGHTS

- Move-in ready maisonette (2022) of approximately 118 m<sup>2</sup>
- Underfloor heating and cooling
- Heat pump and balanced ventilation
- Luxury kitchen with island sink, AEG built-in appliances, Quooker and coffee corner
- Spacious living room with abundant light and access to the balcony

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Three bedrooms, including one with a fold-down wall bed
- High-end bathroom, separate laundry room and multiple storage areas
- Sunny south-facing balcony
- Private parking space in the basement
- Shared bicycle storage
- Energy-efficient living with energy label A+++
- Transfer by mutual agreement
- Free choice of notary (Amsterdam region)

## ENERGY LABEL

With energy label A+++, you benefit from lower utility costs and extra borrowing capacity. Some lenders offer up to €40,000 in additional financing for sustainable homes. A smart, future-proof investment.

## HOA & GROUND LEASE

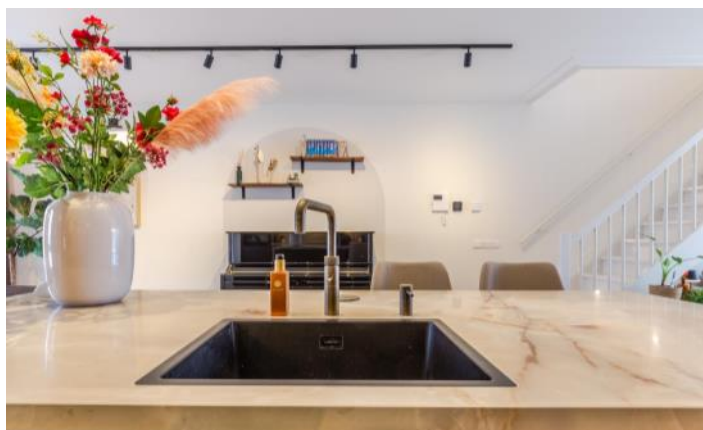
The home is part of a well-managed and active HOMEOWNERS' ASSOCIATION. Monthly service charges are €239, including the parking space. The property is situated on PERPETUAL GROUND LEASE. The annual ground rent is €2,724 and is indexed annually.

## INTERESTED IN THIS UNIQUE HOME ON CENTRUMEILAND?

Come and discover the space, finish and comfort for yourself – book a viewing today!

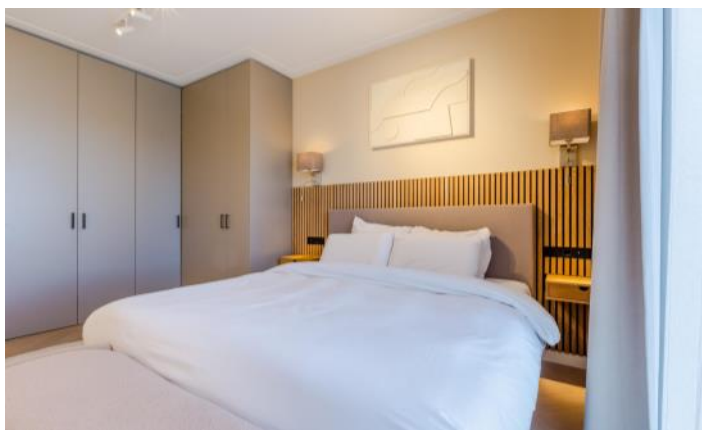
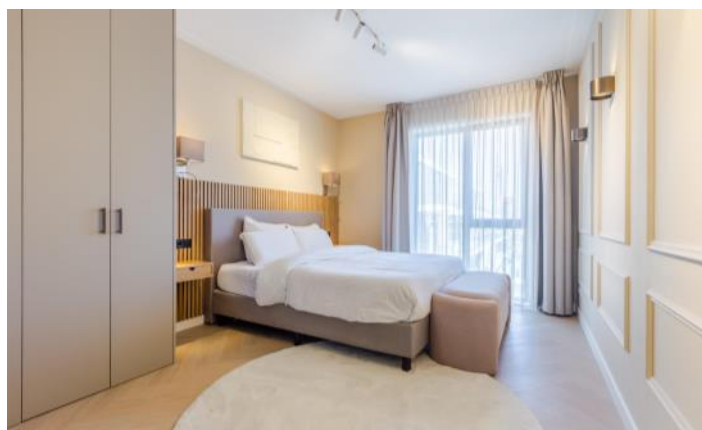
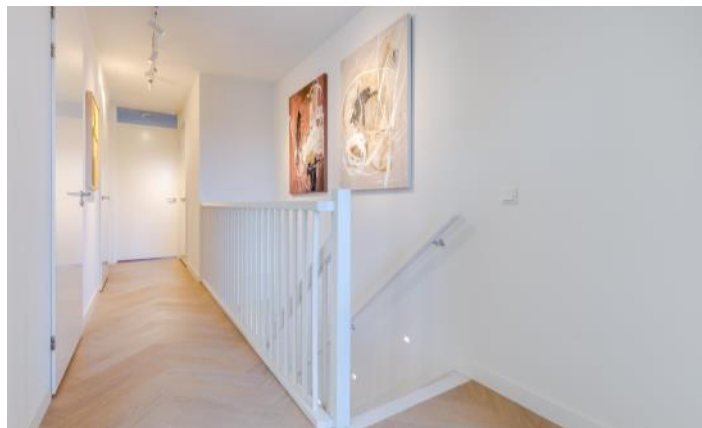


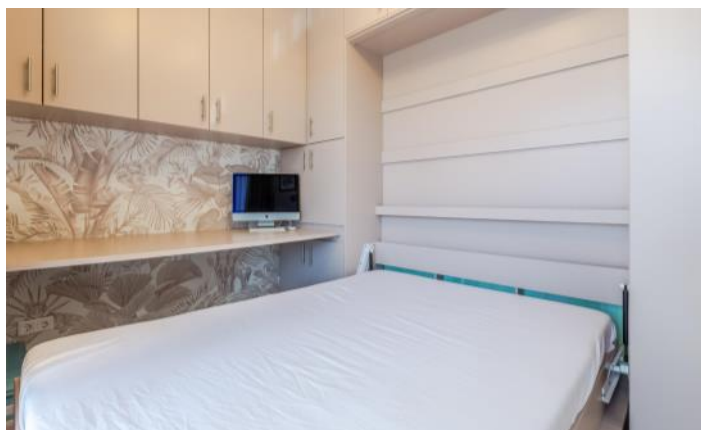




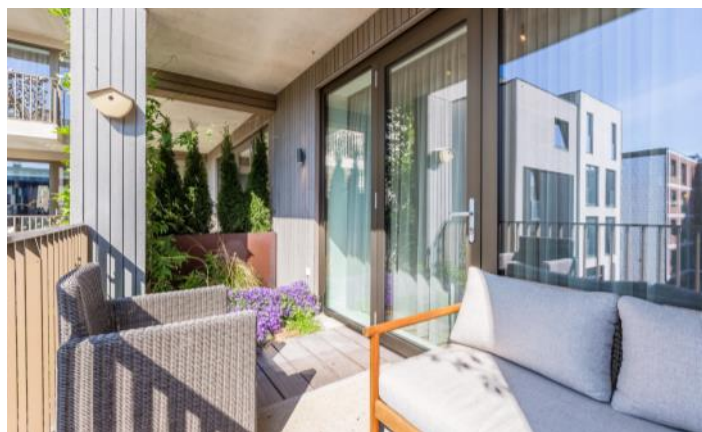




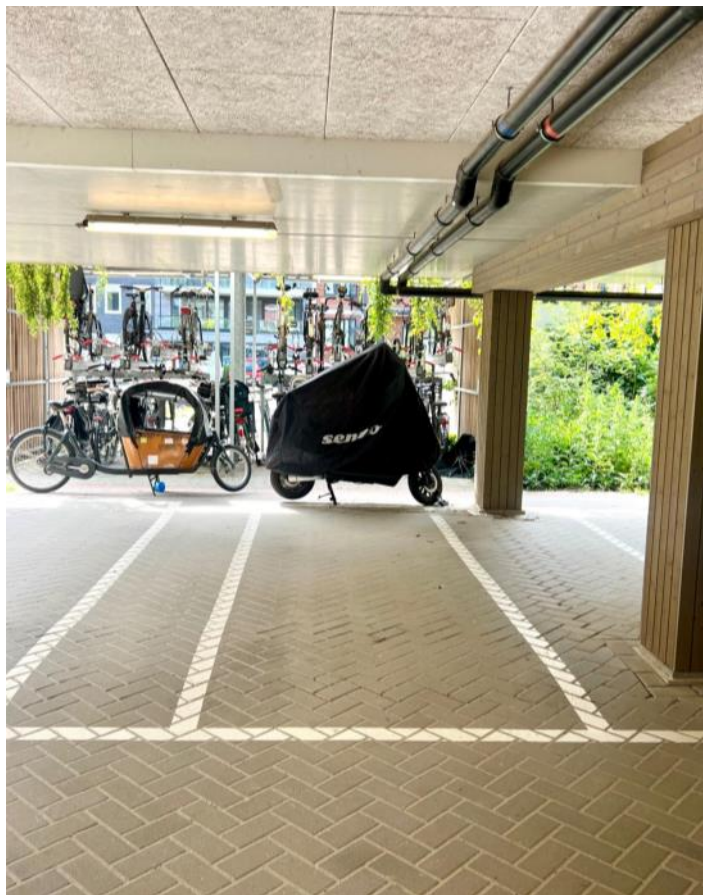








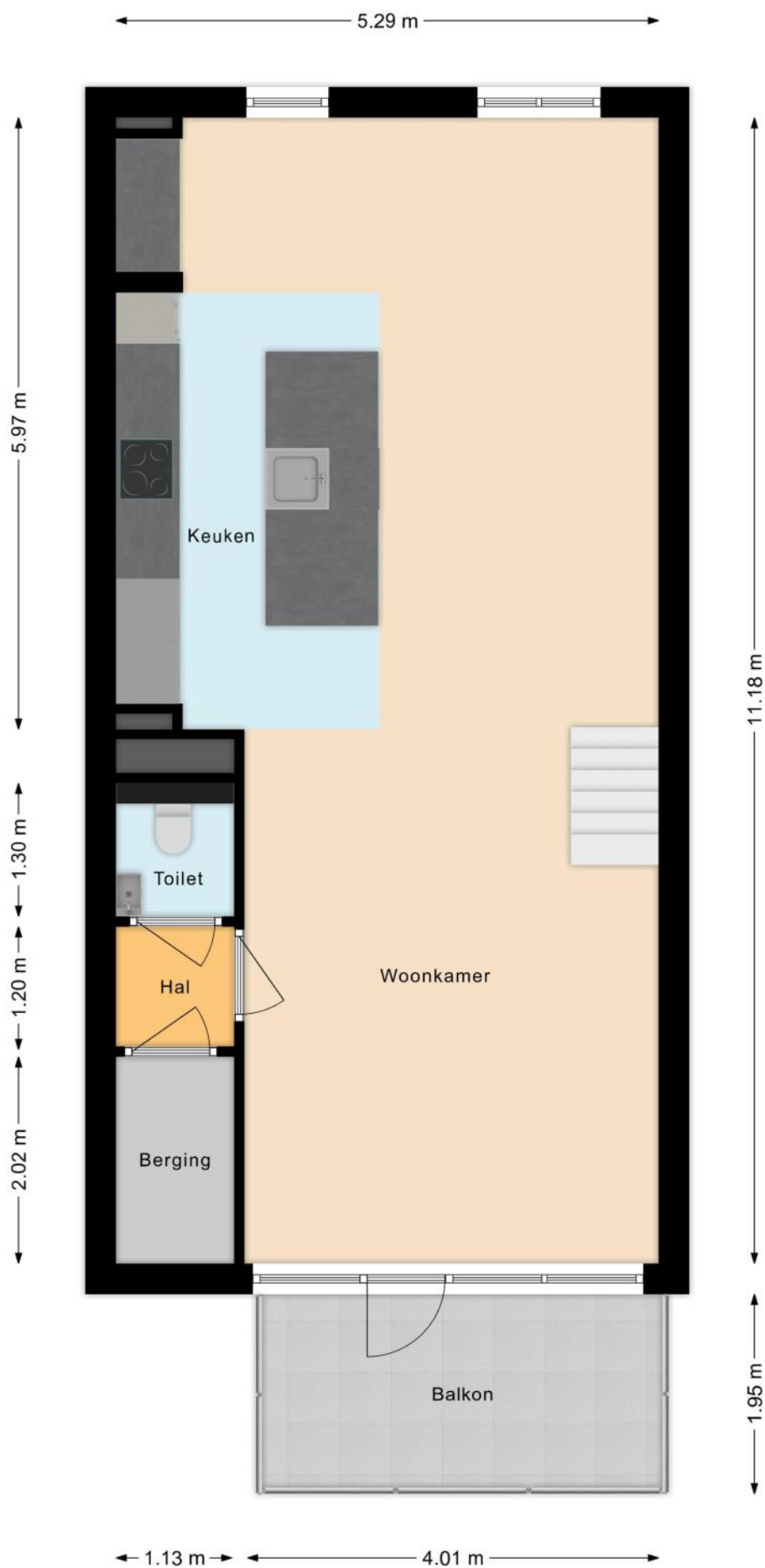




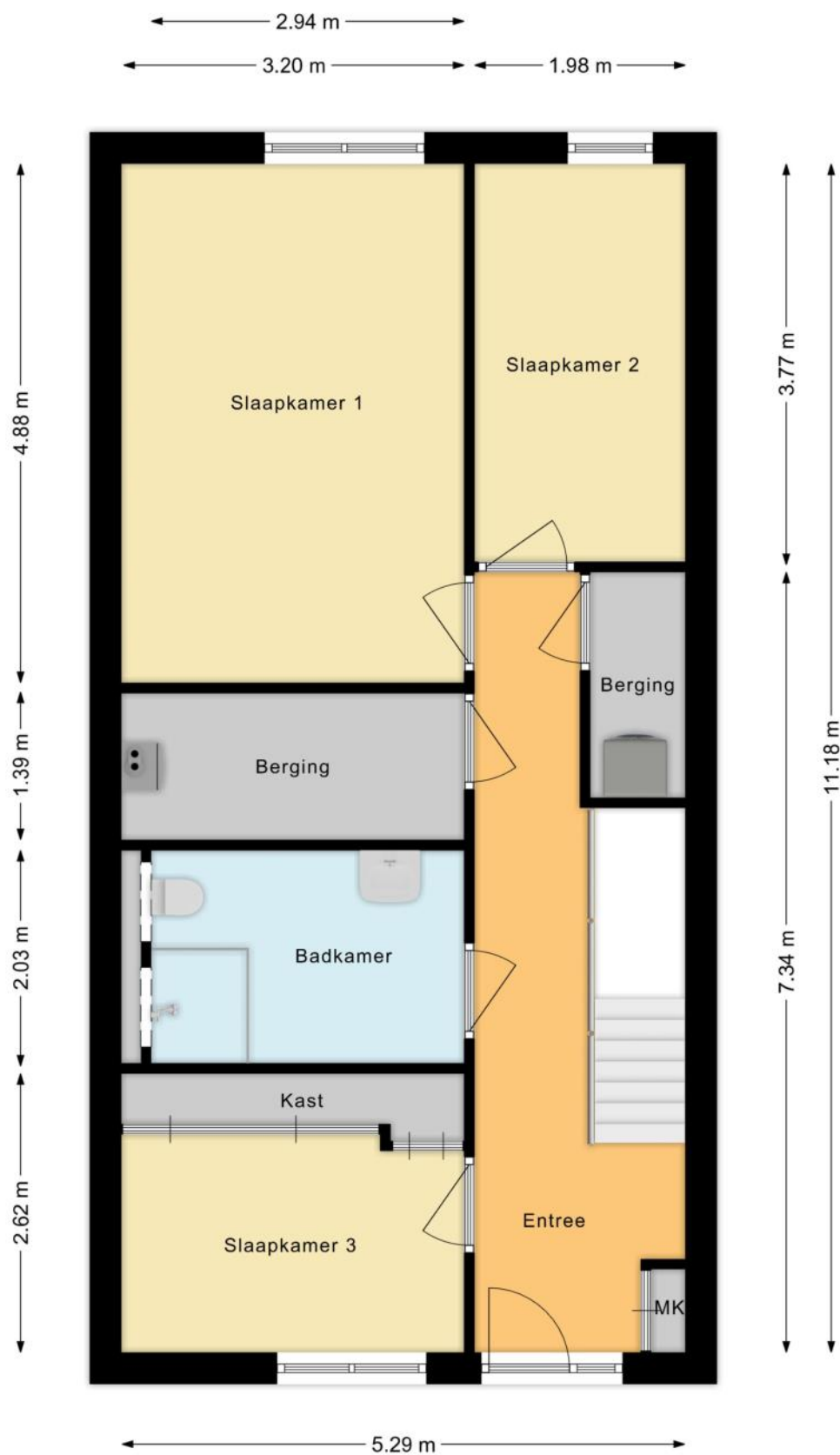




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2022
Keurmerken	Woningborgcertificaat
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	390 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	118 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, dubbele wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	TV kabel, Lift, Balansventilatie

## Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Aardwarmte

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op afgesloten terrein
--------------------------	-----------------------

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 239 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

### Amsterdam AU 4109 26

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

### Amsterdam AU 4109 53

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting			●
Rookmelder			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Toiletaccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Houten panelen achter bed in slaapkamer.

Kledingkast slaapkamer.

Emma-bed (160x200).

Houten panelen achter televisie.

Televisie.

Televisiemeubel.

Zitbank.



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.