



Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

TE KOOP



Talbotstraat 221 1087 DM Amsterdam

Vraagprijs € 575.000,00 kosten koper

***** English translation at the bottom of the Dutch text. *****

Derde Kostverlorenkade 33
info@khamakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam
• www.khamakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneging & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.





Licht, ruimte en comfort met uitzicht op het IJmeer

Op een prachtige locatie op Haveneiland-West (IJburg) ligt dit stijlvol ingerichte 3-kamerappartement van circa 92 m², gelegen op de derde en bovenste verdieping van een modern appartementencomplex uit 2006. Een heerlijk licht en ruim appartement, volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A.

De grote panoramische ramen met dubbel glas bieden een schitterend zijdelings uitzicht op het IJmeer. Dankzij de royale indeling, de rustige ligging en de besloten binnentuin is dit een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen in een levendige, moderne wijk.

Indeling

De entree bevindt zich op de begane grond, waar een lift toegang geeft tot de derde verdieping.

Via de galerij bereik je de voordeur van het appartement. Je komt binnen in een ruime hal die toegang biedt tot alle vertrekken.

Aan de achterzijde ligt de royale woonkamer met open keuken. De brede raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en een prachtig uitzicht. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie planken vloer en biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek en eettafel.

De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en vormt een fijne plek voor wie graag kookt.

Via de hal zijn het separate toilet en de badkamer bereikbaar. De badkamer beschikt over een comfortabele whirlpool, een aparte douche, wastafel en designradiator.

Verder zijn er twee goed bemeten slaapkamers, gelegen aan de rustige galerijkant.

Tot slot is er een eigen berging aanwezig, zowel in het appartement als in de onderbouw.

Mogelijkheid tot uitbreiding

Omdat het appartement zich op de bovenste verdieping bevindt, bestaat er — net als bij de naastgelegen woning — de mogelijkheid om een dakterras en dakopbouw te realiseren. De buurman heeft dit reeds gerealiseerd, wat de potentie duidelijk laat zien. Uiteraard is een dergelijke uitbreiding onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeente Amsterdam en de Vereniging van Eigenaars.

Omgeving

Wonen op IJburg betekent wonen met alles binnen handbereik. In de directe omgeving vind je basisscholen, middelbare scholen, kinderopvang, huisarts, supermarkt en winkelcentra. Ook het strand van Blijburg, de gezellige haven en de horeca op Steigereiland liggen vlakbij. De groene binnentuin van het complex biedt rust en ontspanning, met picknicktafels aan het water en speelplekken voor kinderen.

Uitstekende bereikbaarheid

De locatie is uitstekend bereikbaar met zowel auto als openbaar vervoer.

Tramhalte lijn 26 (richting Centraal Station) en bus 66 (naar de Bijlmer Arena) liggen op korte loopafstand.

Met de auto ben je binnen enkele minuten bij afrit S114, met directe verbinding naar de Ring A10, de A1 richting Almere/Utrecht en de A9 richting Schiphol. Ook het centrum van Amsterdam is snel bereikbaar.

Bijzonderheden

Woonoppervlakte circa 90 m²

3 kamers

Lift aanwezig

Eigen berging in de onderbouw

Energielabel A

Servicekosten: €183,11 per maand

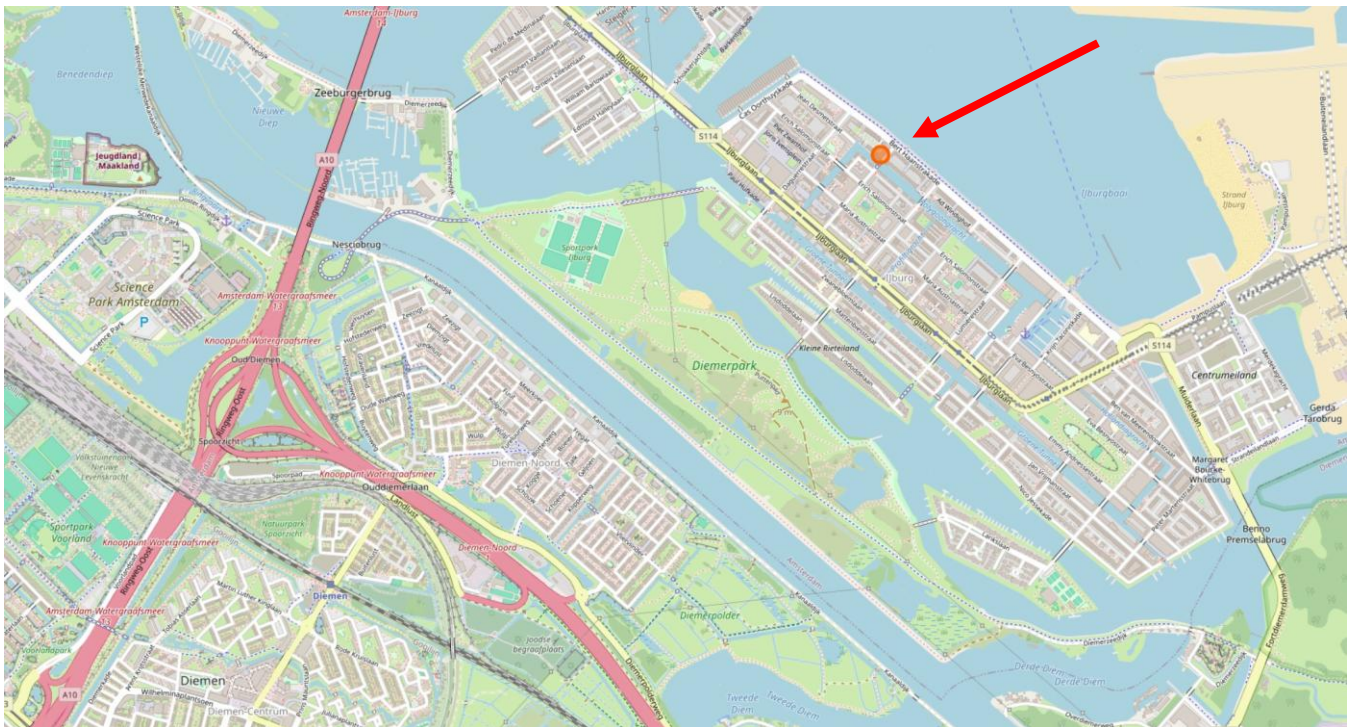
Erfpacht afgekocht tot en met 31 augustus 2055

Meetstaat (BBMI):

Conform de meetstaat, die opgemaakt is volgens de geldende normeringen van de Branchebrede Meetinstructie (BBMI), noemen wij:

Gebruiksoppervlakte wonen: 89,8 m²

Externe bergruimte: 6,9 m²



Juridische omschrijving:

Het voortdurend recht van erfpacht van het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping met berging in de kelder, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland West (IJburg), plaatselijk aangeduid als Talbotstraat 221, 1087 DM Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 654 A-112, uitmakende het onverdeeld negentig/zeventien duizend achthonderd twaalfde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een appartementengebouw genaamd Blok 14, bevattende zes en veertig sociale huurwoningen met bergruimten en zeventien parkeerplaatsen, acht en veertig zogenaamde AMH meergezinswoningen, vijftien vrije sector eengezinswoningen, zeven en twintig middensegment meergezinskoopwoningen, negentien vrije sector meergezinskoopwoningen, vier bedrijfsruimten, een ruimte met bestemming horeca en honderdtwee overbouwde parkeerplaatsen en twee parkeerboxen, met ondergrond, erf en



aanhorigheden gelegen te Amsterdam aan het Bert Haanstrahof op het Haveneiland West (IJburg), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 634, groot een hectare, een are en twee en zestig centiare, welk perceel grond is belast met een recht van opstal ten behoeve van N.V. Nuon Infra West.

Eigendom:

Het appartement en daarmee het gehele pand staat op erfpacht! Voortdurend recht van erfpacht: huidig tijdvak loopt tot en met 31 augustus 2055 en de canon is t/m 31 augustus 2055 afgekocht.

Vereniging van Eigenaars:

Het appartement maakt een onderdeel uit van de Vereniging van Eigenaars genaamd "Vereniging van Eigenaars Blok 14 aan het Bert Haanstrahof te Amsterdam" en is ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 34382453. De Vereniging komt jaarlijks bij elkaar voor de Algemene Ledenvergadering. De maandelijkse servicekosten bedragen € 183,11. Tot slot reserveert de VvE voor toekomstig groot onderhoud. De administratie van de VvE wordt professioneel gevoerd door VvE Stedepjan.

Vaste lasten 2025:

Onroerende zaakbelasting	€	290,23
Rioolrecht	€	185,20
Waterschapslasten	€	91,37
WOZ-waarde per 1-1-2024	€	503.000,00

Oplevering:

In overleg

Energie prestatiecertificaat:



Het label is geldig tot 26 april 2027

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte meer dan vijftien (15) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuw te vervaardigen onroerend goed (met deze bestemming). In afwijking van het daarover gestelde in deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven gebruik.



Asbestclausule:

Aan de verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin het verkochte werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermede bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien. Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond.

Maatvoeringsverklaring:

De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiten en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten.

Nadere inlichtingen:

Kinneging & Heijer Makelaardij  /  B.V.

3^{de} Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

Tel: 020-589 3010

info@khumakelaardij.nl www.khumakelaardij.nl

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Terzake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van onderhandelingen. Op al onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing.



Light, space and comfort with a view of the IJmeer

This stylishly furnished 3-room apartment of approximately 92 m² is located in a beautiful location on Haveneiland-West (IJburg), located on the third and top floor of a modern apartment complex from 2006. A wonderfully light and spacious apartment, fully insulated and equipped with energy label A.

The large panoramic windows with double glazing offer a magnificent lateral view of the IJmeer. Thanks to the spacious layout, the quiet location and the private courtyard, this is an ideal place for those who want to live comfortably in a lively, modern neighborhood.

Classification

The entrance is on the ground floor, where an elevator gives access to the third floor. Through the gallery you reach the front door of the apartment. You enter a spacious hall that provides access to all rooms.

At the rear is the spacious living room with open kitchen. The wide windows provide an abundance of daylight and a beautiful view. The living room is finished with a beautiful wooden floor and offers plenty of space for a cozy sitting area and dining table. The modern kitchen is equipped with various built-in appliances and is a nice place for those who like to cook.

The separate toilet and bathroom are accessible through the hall. The bathroom has a comfortable whirlpool, a separate shower, sink and design radiator. There are also two well-sized bedrooms, located on the quiet gallery side. Finally, there is a private storage room, both in the apartment and in the basement.

Possibility of expansion

Because the apartment is located on the top floor, there is — as with the adjacent house — the possibility to realize a roof terrace and roof structure. The neighbor has already realized this, which clearly shows the potential. Of course, such an expansion is subject to approval by the municipality of Amsterdam and the Owners' Association.

Environment

Living on IJburg means living with everything within reach. In the immediate vicinity you will find primary schools, secondary schools, childcare, doctor, supermarket and shopping centers. The beach of Blijburg, the cozy harbor and the restaurants on Steigereiland are also nearby.

The green courtyard of the complex offers peace and relaxation, with picnic tables by the water and play areas for children.

Excellent accessibility

The location is easily accessible by both car and public transport.

Tram stop line 26 (towards Central Station) and bus 66 (towards the Bijlmer Arena) are a short walk away.

By car you are within a few minutes at exit S114, with direct connection to the Ring A10, the A1 towards Almere/Utrecht and the A9 towards Schiphol. The center of Amsterdam is also quickly accessible.



Details

Living area approximately 90 m²

3 rooms

Elevator available

Private storage room in the basement

Energy label A

Service costs: €183.11 per month

Leasehold surrendered until August 31, 2055

Meetstaat (BBMI):

In accordance with the bill of quantities, which has been drawn up in accordance with the applicable standards of the Industry-wide Measurement Instruction (BBMI), we mention:

Usable living area: 89.8 m²

External storage space: 6.9 m²

Legal description:

The continuous right of leasehold of the apartment right, entitling to the exclusive use of the house located on the third floor with storage in the basement, located in Amsterdam on the Haveneiland West (IJburg), locally referred to as Talbotstraat 221, 1087 DM Amsterdam, known at the Land Registry's office as municipality of Amsterdam, section

AU, number 654 A-112,

constituting the undivided ninety/seventeen thousand eight hundred twelfth share in the the community, consisting of an apartment building called Block 14, containing forty-six social rental homes with storage spaces and seventeen parking spaces, eight and forty so-called AMH multi-family homes, fifteen private sector single-family homes, twenty-seven mid-segment multi-family owner-occupied homes, nineteen private sector multi-family owner-occupied homes, four business premises, a space intended for catering and one hundred and two overbuilt parking spaces and two parking boxes, with underground, yard and appurtenances located in Amsterdam at the Bert Haanstrahof on the Haveneiland West (IJburg), at the time of the division into apartment rights known at the Land Registry's office as a municipality Amsterdam, section AU, number 634, one hectare, one acre and sixty-two centiare, which parcel of land is encumbered with a right of superficies for the benefit of N.V. Nuon Infra West.

Property:

The apartment and therefore the entire building is on leasehold! Continuous right of leasehold: current period runs until August 31, 2055 and the canon has been bought off until August 31, 2055.

Owners Association:

The apartment is part of the Association of Owners called "Association of Owners Block 14 at the Bert Haanstrahof in Amsterdam" and is registered in the Chamber of Commerce under number 34382453. The Association meets annually for the General Members' Meeting. The monthly service costs are € 183.11. Finally, the VvE reserves for future major maintenance.

The administration of the VvE is professionally conducted by VvE Stedeplan.



Fixed costs 2025:

Property tax	€	290,23
Sewerage law	€	185,20
Water board charges	€	91,37
WOZ value as of 1-1-2024	€	503.000,00

Delivery:

In consultation

Energy Performance Certificate:



The label is valid until April 26, 2027

Age clause:

The buyer declares to be aware that the property sold is more than fifteen (15) years old, which means that the requirements that may be set for the construction quality are considerably lower than for new real estate to be manufactured (with this purpose). Contrary to the provisions of this deed of sale, the total or partial absence of one or more properties of the immovable property for normal and special use and any other failure of the property to comply with the agreement is at the expense and risk of the buyer. Structural quality defects are not considered to interfere with the use described in the deed of sale.

Asbestclause:

The seller is not aware that asbestos was used in the sold, other than was customary at the time when the sold was manufactured. In the event of any removal of the asbestos-containing materials, special measures must be taken on the basis of environmental legislation. The buyer declares to be aware of this and indemnifies the seller against all liability that may arise from the presence of any asbestos-containing substance in the sold property. The buyer was made aware of the fact that the seller did not use/live in the sold property himself.

Sizing statement:

The usable area as stated in the brochure and/or the registration on Funda has been calculated in accordance with the Industry-Wide Measurement Instruction (derived from the NEN 2580 standard) established in the industry. The surface area may therefore differ from comparable buildings and/or old references. This is mainly due to this calculation method. When concluding a purchase agreement, the buyer declares to have been sufficiently informed about the aforementioned standards. The real estate agent seller has done his utmost to calculate the correct surface area and volume on the basis of his own measurements and those of a professional company and to support this as much as possible by placing floor plans with dimensions. The buyer is given sufficient opportunity to check the dimensions himself. If the dimensions are of obvious importance to a buyer, the buyer must express this and declare that they have been sufficiently advised by the selling or purchasing agent to measure this again independently.



Further information:

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

3rd Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

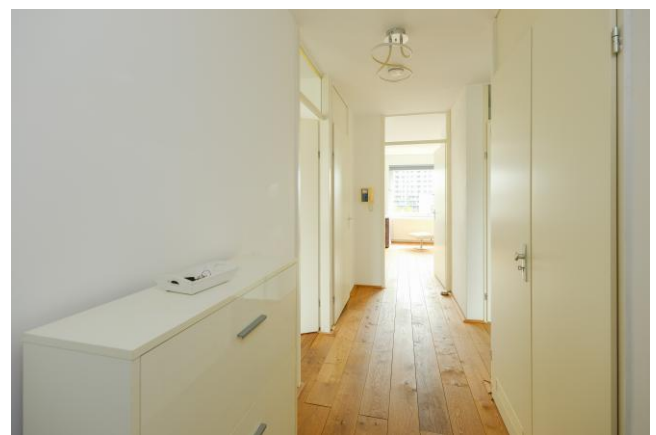
Phone: 020-589 3010

info@khmakelaardij.nl www.khmakelaardij.nl

The information provided by us is without obligation and intended exclusively for the addressee. All data provided by us has been compiled with care and largely based on data provided by third parties. However, we cannot accept any liability for the accuracy of this. All information provided should be considered as an invitation to make a bid or start negotiations. The conditions of the NVM apply to all our activities.

Impressie van het appartement

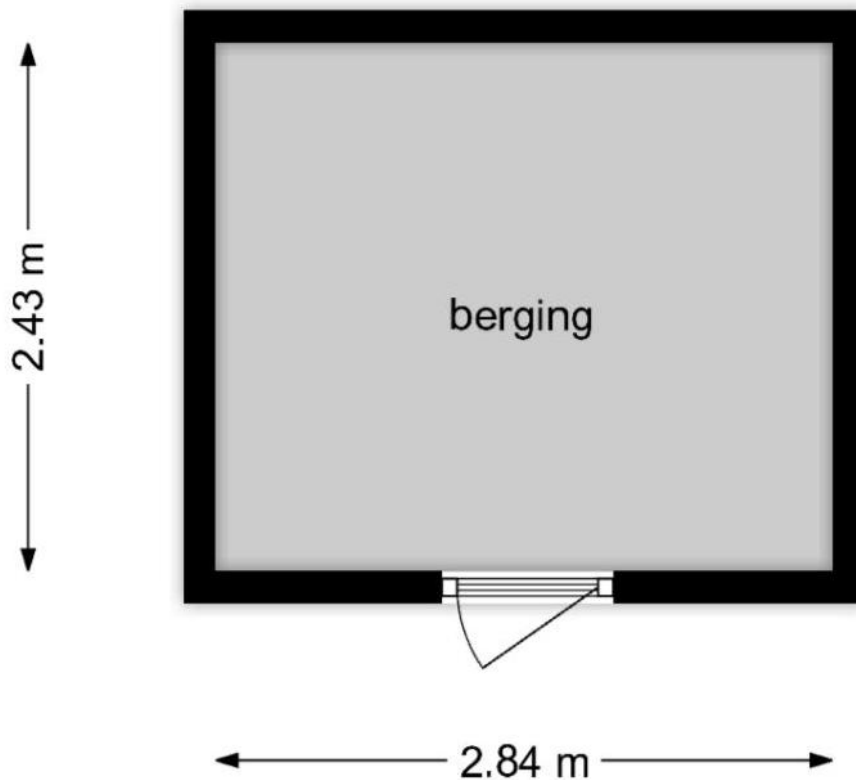








Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Meetrapport

Meetrapport: A, VZ-6006
Soort object: Appartement
Objectgegevens: Talbotstraat 221
Plaats: Amsterdam

Opdrachtgever: Kinneging & Heijer Makelaardij
Datum van inmeten: 28-08-2025
Datum van meetrapport: 01-09-2025
Bijzonderheden: Geen

Gebruiksoppervlakte woonruimte		89,8	m ²
Overige inpandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	Berging	6,9	m ²
Inhoud		286,0	m ³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle gesloten overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals bijgesloten, gedeponeerd bij de KvK te Hilversum en te vinden op onze website www.meethuys.nl