

TE KOOP

Libau-eiland 74

Amsterdam



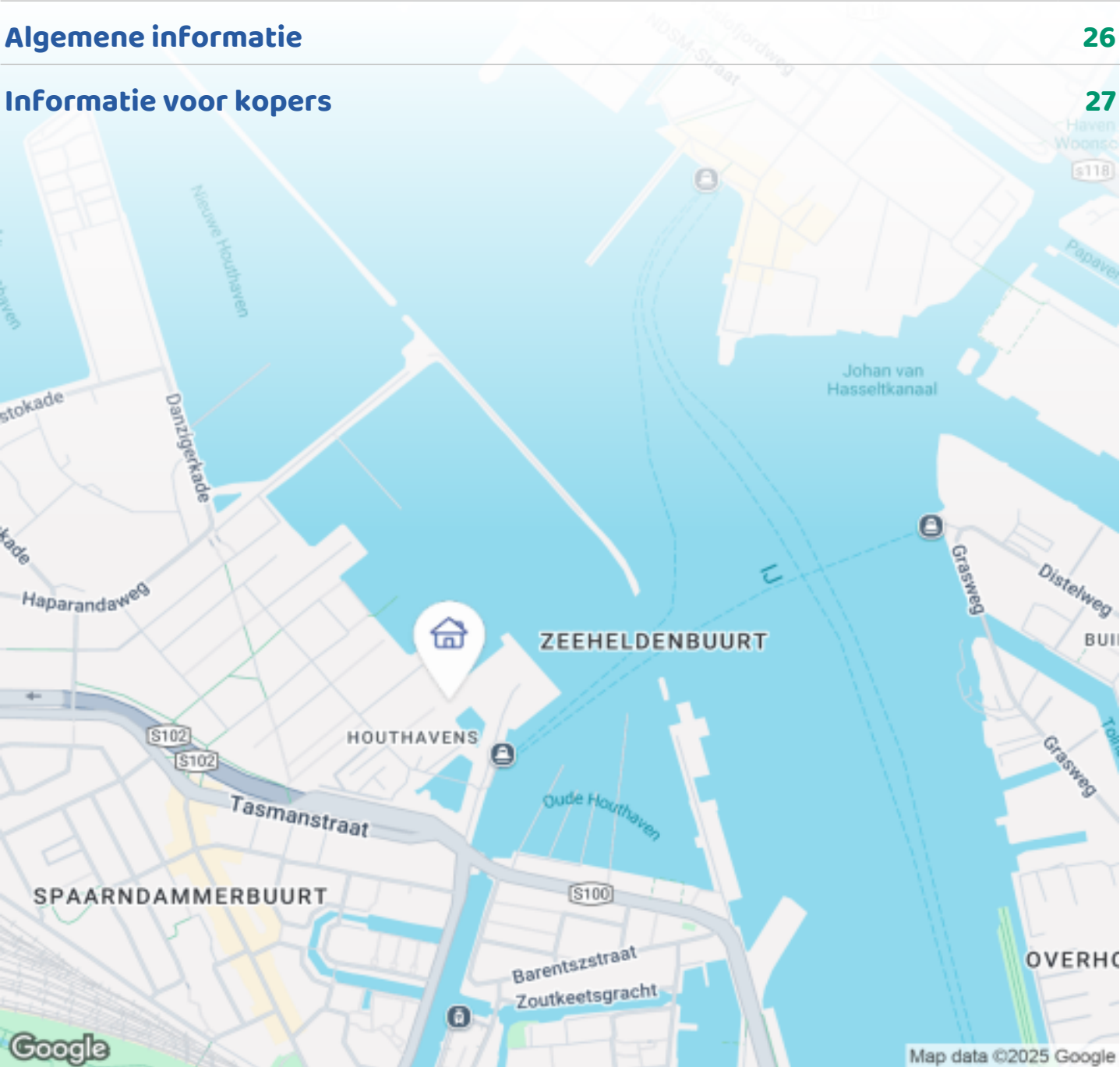
Vraagprijs

€ 860.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	17
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Libau-eiland 74, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

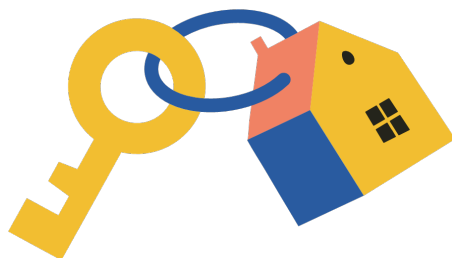


English below

Wonen aan het water in de Houthavens, inclusief een eigen parkeerplaats!

Dat kan in dit unieke appartement van 90,2 m² verdeeld over twee woonlagen, A++ label, uitzicht over het IJ, een gezellige tuin, eigen parkeerplaats én de mogelijkheid voor een eigen steiger van ca 6m² voor een boot aan huis!

Gelegen in de nieuwste auto-vrije straat van de Houthavens: het Libau-eiland. Op een prachtige locatie aan het water ligt deze bijzondere woning, ideaal voor wie houdt van ruimte, licht en buitenleven. Met een gebruiksoppervlak van circa 90 m², twee volwaardige woonlagen met een ruim leefgedeelte, drie slaapkamers, een zonnige tuin én een aanlegplek voor een boot, biedt deze woning comfort en een unieke beleving aan het water. Je parkeert je auto onder je huis. Daarnaast kun je circa 6 m² extra buitenruimte te creëren door middel van een eigen steiger. Hier woon



Woningbrochure: Libau-eiland 74, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

je in alle rust, met toch alle voorzieningen binnen handbereik.

INDELING

BEGANE GROND:

Je betreedt de woning via de voortuin en je eigen entree aan de voorzijde. In de ruime hal is plaats voor de garderobe en bevindt zich een separaat toilet.

Aan de achterzijde ligt de lichte en sfeervolle woonkamer met grote glazen schuifpui, direct grenzend aan het water. Uniek in Amsterdam! Hier kun je de hele dag genieten van het uitzicht: het schitterende water, de pont die af en aan vaart en de voorbijvarende bootjes. Er is tevens een aanlegmogelijkheid voor een sloep of kleine boot. Door het plaatsen van een steiger kan er circa 6 m² extra buitenruimte worden gerealiseerd.

Tussen de zithoek en de keuken is ruimte voor een grote eettafel, de ideale plek om met vrienden en familie te eten en te borrelen. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met een moderne inrichting, voorzien van een BORA-kookplaat, vaatwasser, combi-oven en koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken heb je toegang tot de tuin, een fijne connectie met buiten.

EERSTE VERDIEPING:

Op de verdieping bevinden zich drie lichte en goed bemeten slaapkamers, alle met grote ramen en prachtig uitzicht op het water of het groen. De masterbedroom ligt aan de voorzijde van de woning. De andere twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning, met uitzicht op het water, en zijn ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer.

De moderne badkamer is fraai afgewerkt met een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel. Daarnaast is er een aparte toilet en verder is er een praktische berging met aansluiting voor wasmachine en droger, plus extra opbergruimte. Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming- en koeling.

OMGEVING

Alles op Libau-eiland ademt de sfeer van de voormalige houtloodsen. De houten gevels, schuine daken en natuurlijke kleuren in grijs- en bruintinten verwijzen duidelijk naar het verleden van de Houthaven. De gebruikte materialen geven een gevoel van warmte en rust. Het straatbeeld is intiem, maar biedt tegelijkertijd weidse uitzichten over het water en de lucht. Wonen op Libau-eiland betekent kleinschaligheid gecombineerd met stedelijke allure. In de zomer kan hier volop genoten worden van de waterrijke omgeving: zwemmen en suppen vanuit je eigen straat – uniek in Amsterdam!

De wijk ligt op circa 2 kilometer van station Amsterdam Centraal, tussen de Spaarndammerbuurt en het IJ. Op loopafstand vind je de gezellige Spaarndammerstraat, het Westerpark en de Haarlemmerdijk, met een uitgebreid aanbod aan winkels, sportscholen en horeca. Ook binnen de wijk zijn diverse horecagelegenheden aan het water te vinden, zoals Restaurant Vessel, Brasserie George en Ferry.

Naast het Westerpark en de Jordaan, die op loopafstand liggen, kun je met de pont eenvoudig naar hip Noord, waar regelmatig evenementen plaatsvinden en waar veel toffe horeconcepten te ontdekken zijn.

DUURZAAMHEID

Wonen op Libau-eiland betekent duurzaam wonen. De woningen zijn uitgerust met moderne technieken, zoals triple A+ isolatie, vloerverwarming én vloerkoeling, voor optimaal comfort in elk seizoen.

ERFPACHT

De woning is gelegen op grond van de gemeente Amsterdam en is uitgegeven in erfpacht. De jaarlijkse canon bedraagt € 6.768,- voor het appartement en €56,- voor de parkeerplaats en is fiscaal aftrekbaar bij de inkomstenbelasting. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd.

SERVICEKOSTEN

De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 215,-

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

inclusief de kosten voor de parkeerplaats. Deze bijdrage is recent verlaagd vanwege het hoge reservefonds van de VvE. Het betreft een actieve en professioneel beheerde VvE.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte van 90,2 m², verdeeld over twee verdiepingen;
- 3 slaapkamers;
- Moderne keuken en badkamer;
- Voortuintje op het westen;
- Eigen aanlegplek voor een boot aan huis;
- Mogelijkheid tot uitbreiden buitenruimte (steiger) met ca. 6 m²;
- Auto-vrije straat!;
- Inclusief eigen parkeerplek in de onderbouw;
- Uitzicht op de gracht en het IJ vanuit woon- en slaapkamers;
- Recent opgeleverd (2023), instapklaar;
- VvE beschikt over zonnepanelen;
- Energielabel A++;
- Jaarlijkse erfpachtcanon: €6.768,- + €56,- voor de parkeerplaats (fiscaal aftrekbaar);
- VvE-bijdrage: € 215,- per maand;
- Oplevering in overleg.

Een zeldzame kans voor liefhebbers van water, ruimte en rust. Neem snel contact op voor een bezichtiging!

English version

Waterfront Living in the Houthavens including your own private parking space!

This unique two-level apartment of 90,2 m², boasting an A++ energy label, stunning views over the IJ, a charming garden, a private parking space, and even the option to build a private 6 m² jetty for your own boat, offers a truly exceptional opportunity to live directly on the water.

Located on Libau Island, the newest car-free street in the Houthavens, this remarkable home sits in a beautiful waterside setting—perfect for those who appreciate space, light, and outdoor living. With a living area of around 90 m² spread across two full floors, a

spacious living area, three bedrooms, a sunny garden, and the possibility to moor your own boat, the property combines comfort with a uniquely serene waterfront experience. You can park your car in your own parking space in the garage below the house. An additional 6 m² of outdoor space can be created by installing a private jetty. Here, you enjoy peaceful surroundings while remaining within easy reach of every convenience.

Layout

Ground Floor

You enter the home through the front garden and your private entrance. The generous hallway provides space for a wardrobe and includes a separate toilet.

At the rear of the house lies the bright and atmospheric living room with large sliding glass doors opening directly onto the water—an exceptional feature in Amsterdam. From morning to evening you can enjoy the view of the shimmering water, the passing ferry, and boats gliding by. There is also the option to moor a small boat or sloop, and installing a jetty would create approximately 6 m² of additional outdoor space.

Between the seating area and the kitchen there is ample room for a large dining table—the perfect spot for dinners and gatherings with friends and family. The kitchen, situated at the front of the home, is modern and equipped with a BORA cooktop, dishwasher, combination oven, and fridge-freezer. From the kitchen you have direct access to the garden, enhancing the sense of connection with the outdoors.

First Floor

The upper floor features three bright and well-proportioned bedrooms, all with large windows and picturesque views of either the water or the surrounding greenery. The master bedroom is located at the front; the two additional bedrooms sit at the rear, offering tranquil water views and making them ideal as children's rooms, guest rooms, or home

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

offices.

The modern bathroom is beautifully finished with a spacious walk-in shower and a stylish washbasin cabinet. There is also a separate toilet and a practical storage room with space for a washing machine and dryer, along with extra storage. The entire apartment is equipped with underfloor heating and cooling.

Surroundings

Libau Island is inspired by the historic timber warehouses that once defined the Houthaven area. Wooden façades, sloping roofs, and natural grey and brown tones echo the neighbourhood's industrial past, while creating a warm and tranquil atmosphere. The streets feel intimate yet offer wide, expansive views over the water and sky. Living on Libau Island means enjoying a small-scale neighbourhood with a distinctly urban character. In summer, residents can fully embrace the watery surroundings—swimming and paddleboarding straight from the street, a rarity in Amsterdam.

The neighbourhood lies about 2 kilometres from Amsterdam Central Station, between the Spaarndammerbuurt and the IJ. Within walking distance you'll find the lively Spaarndammerstraat, Westerpark, and the Haarlemmerdijk with its wide range of shops, gyms, and cafés. The Houthavens themselves offer excellent waterside dining, including Restaurant Vessel, Brasserie George, and Ferry.

With Westerpark and the Jordaan nearby, and the ferry providing quick access to trendy Amsterdam Noord—with its events and innovative food spots—this location offers the best of Amsterdam living.

Sustainability

Living on Libau Island means living sustainably. The homes feature modern technologies including triple A+ insulation, underfloor heating, and underfloor cooling, ensuring optimal comfort year-round.

Leasehold

The property is situated on land owned by the Municipality of Amsterdam and is subject to leasehold. The annual canon amounts to €6,768 for the apartment and €56 for the parking space, and is tax-deductible. The canon is indexed annually.

Service Costs

The monthly contribution to the homeowners' association (VvE) is €215, including parking. This fee was recently lowered due to the VvE's substantial reserve fund. The association is active and professionally managed.

Key Features

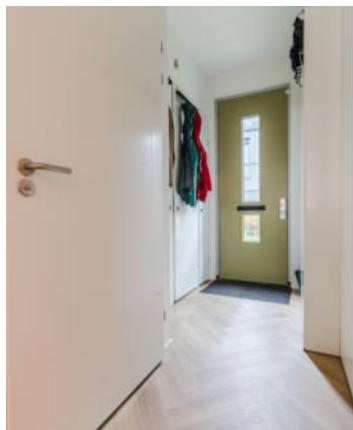
- 90,2 m² of living space over two floors
- Three bedrooms
- Modern kitchen and bathroom
- Green front garden facing west
- Private mooring for a boat directly at the house
- Option to add approx. 6 m² of outdoor space (jetty)
- Car-free street
- Private parking space in the building's garage
- Canal and IJ views from the living room and bedrooms
- Recently completed (2023) — move-in ready
- VvE equipped with solar panels
- Energy label A++
- Annual leasehold canon: €6,768 + €56 for the parking space (tax-deductible)
- VvE contribution: €215 per month
- Transfer in consultation

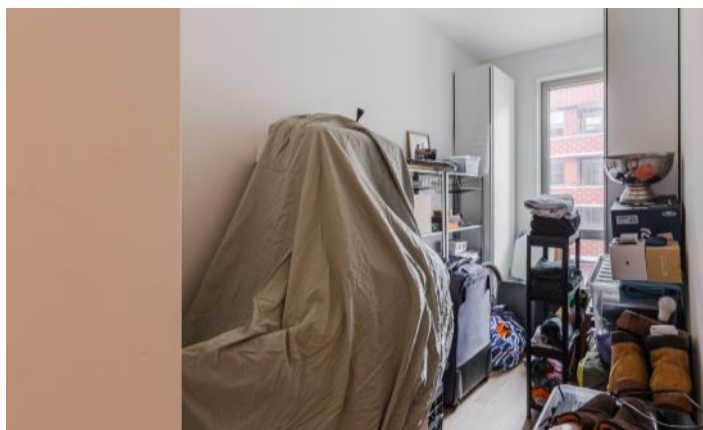
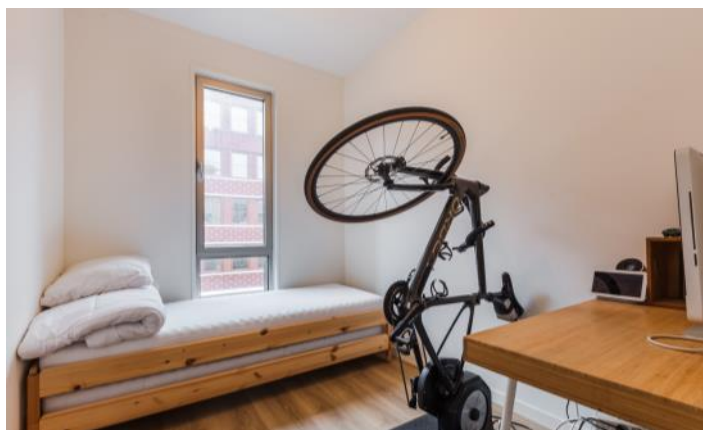
A rare opportunity for lovers of water, space, and tranquillity. Contact us soon to arrange a viewing!

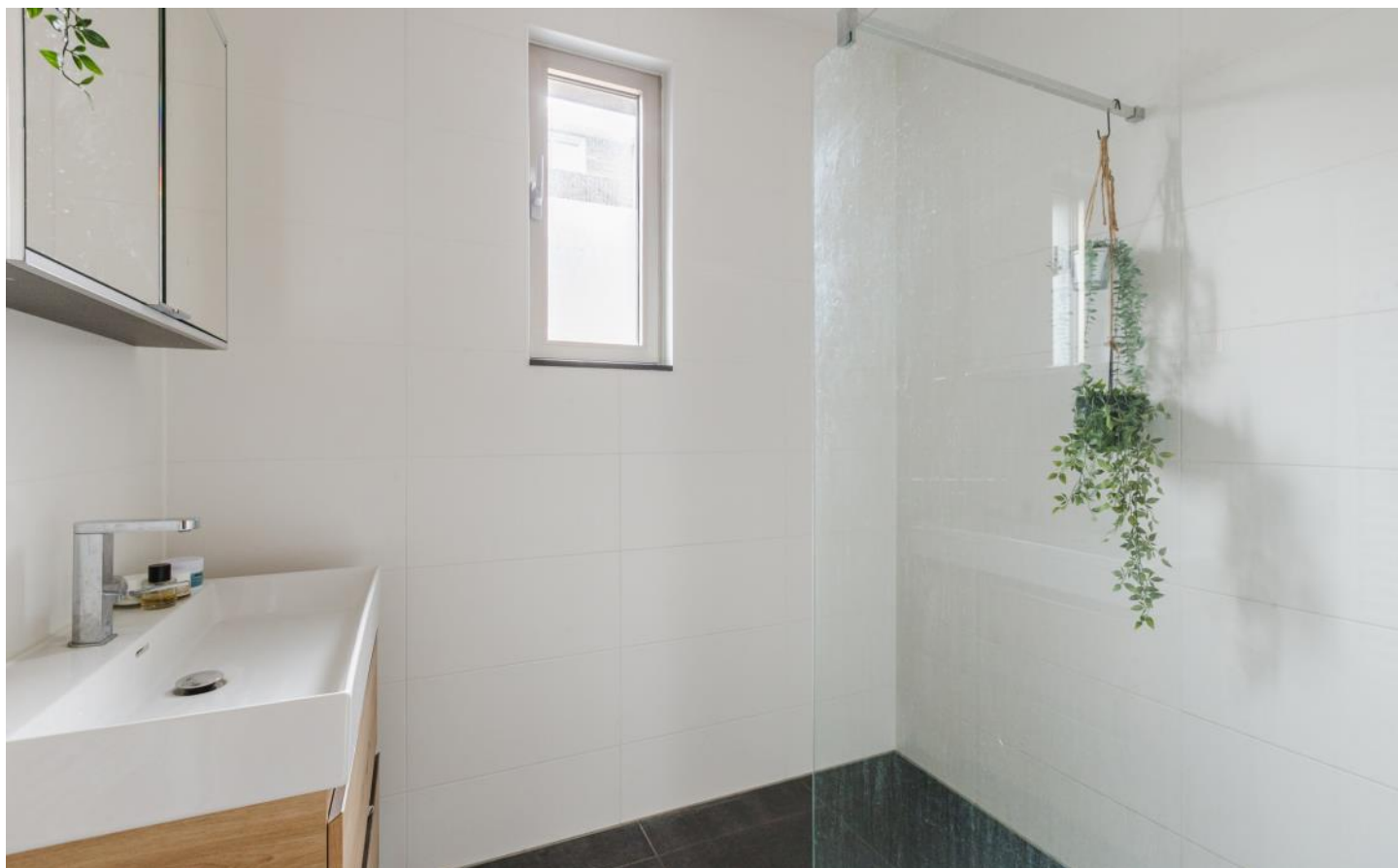




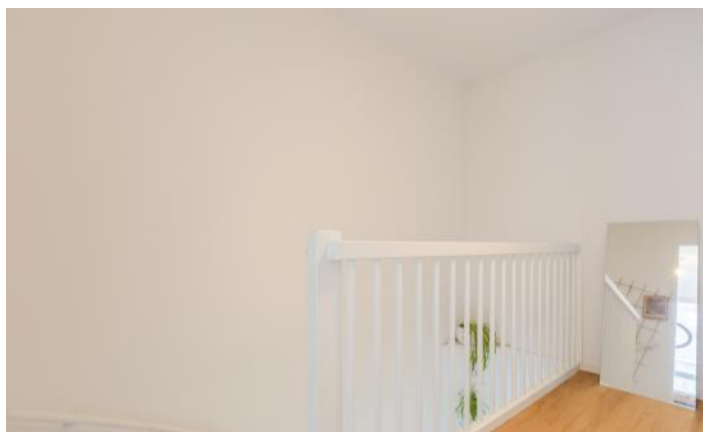








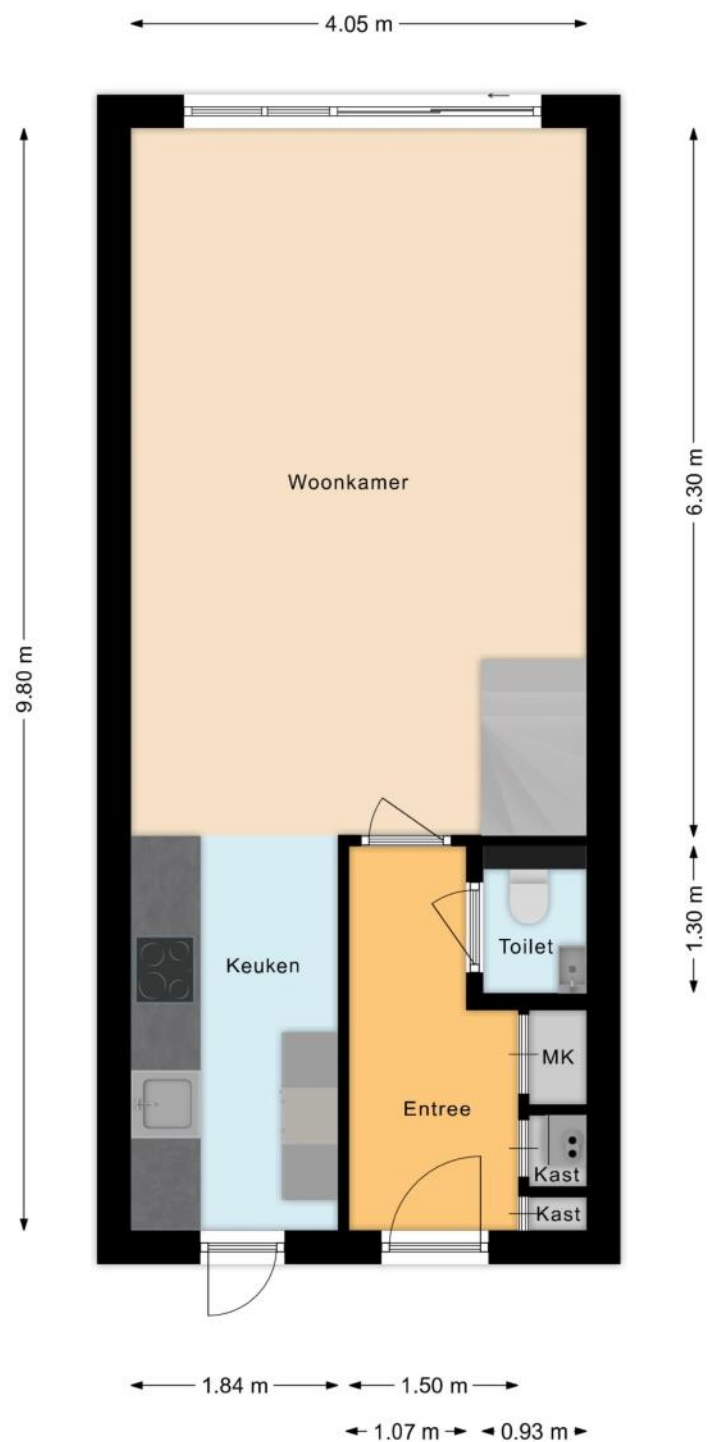








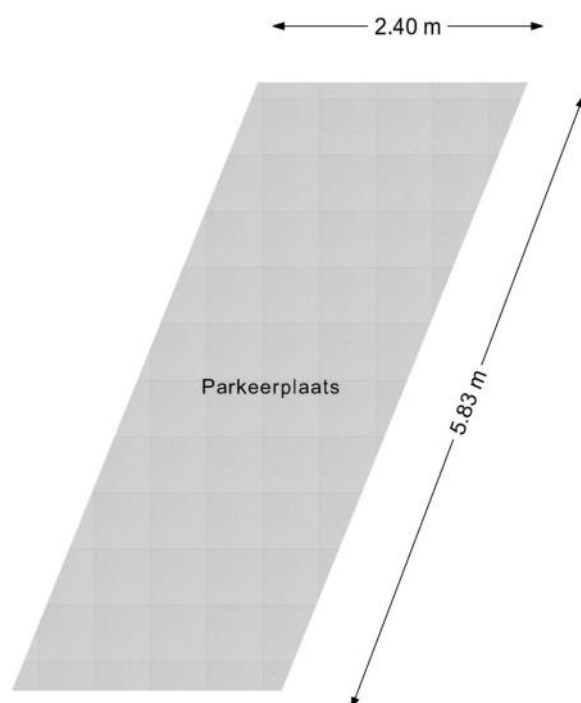
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2023
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	337 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	90 m ²
Externe bergruimte	337 m ²

* 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 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Frans balkon, Glasvezel kabel, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A++
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming geheel
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Voortuin
Voortuin	8 m² (2m diep en 4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het
Balkon/Dakterras	Frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Garage

Soort	Parkeerkelder
Voorzieningen	Elektrische deur

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeergarage
--------------------------	---------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 215 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam K 11571 51

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

Amsterdam K 11573 115

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

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

WTW installatie - blijft achter

Vloerverwarming door het hele huis - blijft achter

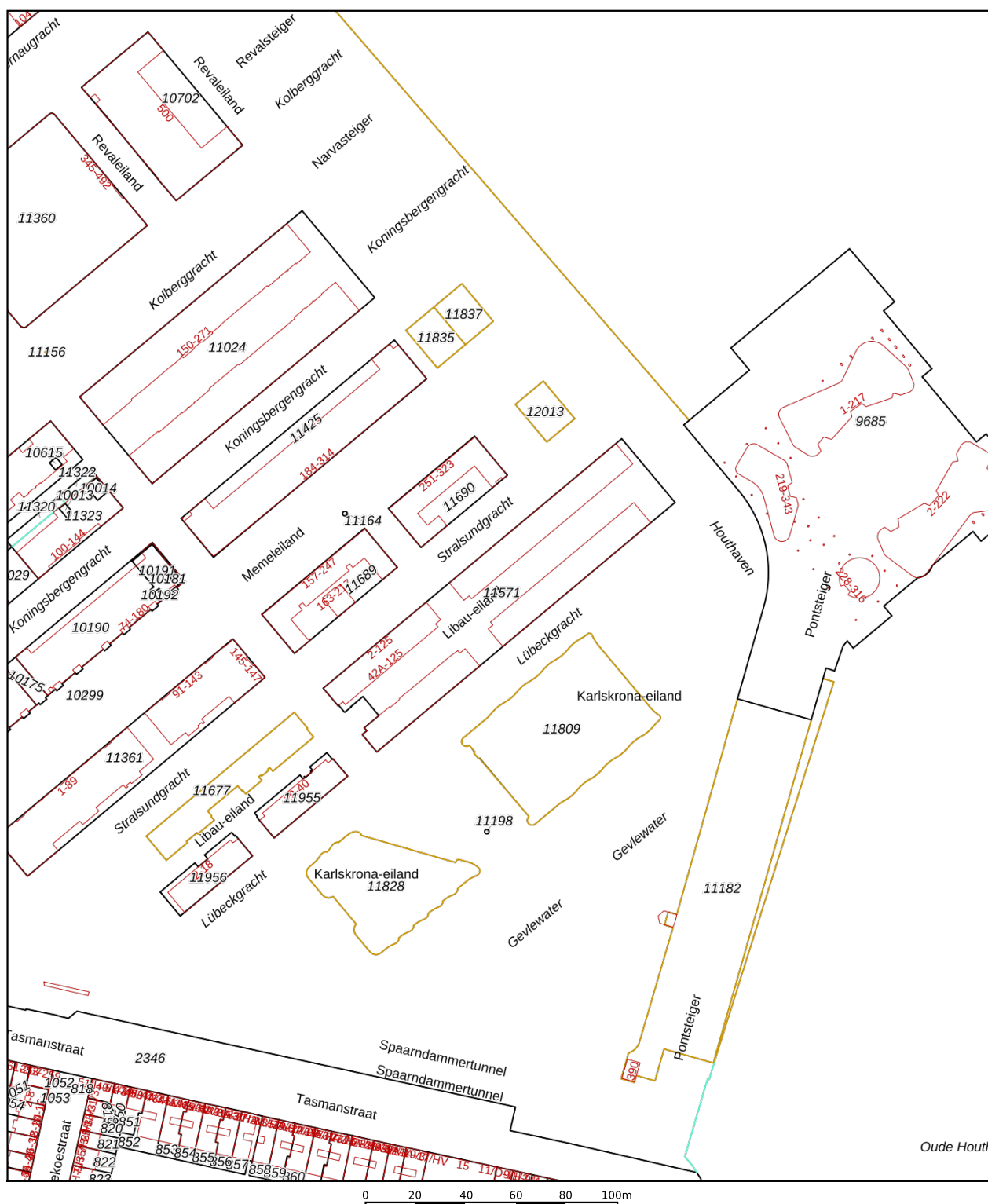


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Amsterdam Sectie K Perceel 11571	kadaster 
---	--	---

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

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

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.

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.