



Kinningg & Heijer Makelaardij o/z B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

TE KOOP



Eerste Atjehstraat 108-IV 1094 KS Amsterdam

Vraagprijs € 425.000,00 kosten koper

Derde Kostverlorenkade 33
info@khmakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam
• www.khmakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010
• Rabobank 1111.94.369

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

Kinningg & 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.



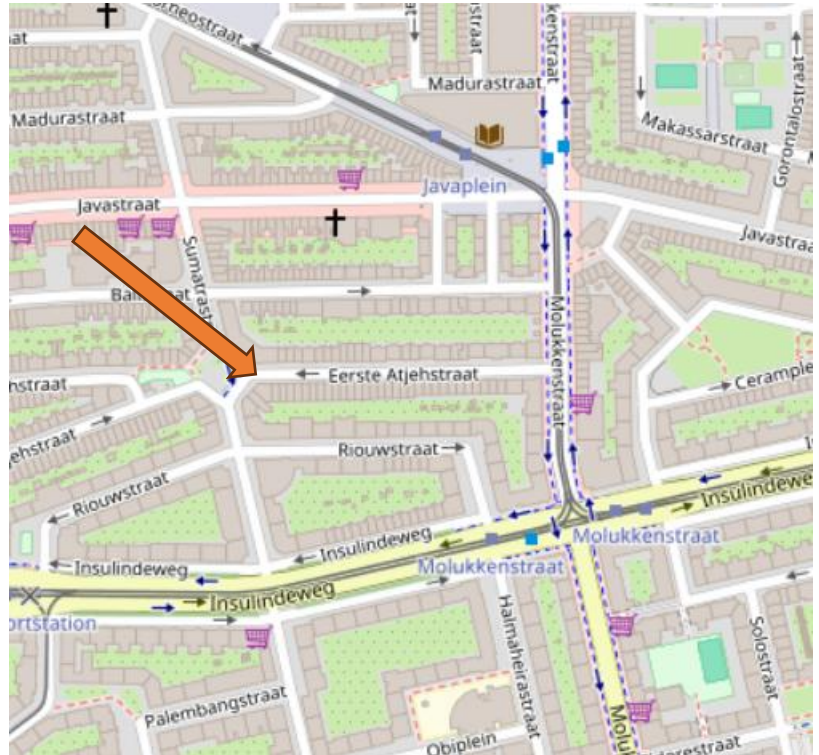
***** English translation at the bottom of the Dutch text. *****

Algemeen:

Charmant appartement van circa **52 m²** bestaande uit 2 kamers in de geliefde Indische buurt in Amsterdam Oost.

Omgeving:

In de geliefde Indische buurt in Amsterdam Oost vind je deze unieke bovenwoning aan de Eerste Atjehstraat. De buurt heeft de afgelopen jaren een grote transformatie doorgemaakt, waardoor het nu één van de meest populaire woonwijken in Amsterdam is. Er zijn veel faciliteiten bij gekomen waaronder leuke kroegen en restaurants zoals Bar Botanique, Bar Basquiat, Drovers Dog, French cafe, Studio K, Wilde Zwijnen en natuurlijk brouwerij 't IJ. De (dagverse) boodschappen doe je bij diverse nabijgelegen supermarkten en speciaalzaken in de Javastraat of op de dagelijkse Dappermarkt.



Wanneer je wilt recreëren kan je uitwijken naar een van de twee stadsparken waar de woning tussen ligt (het Oosterpark en Flevopark). Op korte afstand vind je winkelgebied Oostpoort en winkelcentrum Brazilië. Daarnaast zijn er genoeg leuke boutique winkeltjes in de Javastraat.

Openbaar vervoer verbindingen, zoals het Muiderpoortstation, zijn op 5 minuten loopafstand. De ring A10 is tevens binnen 10 minuten te bereiken en parkeren doe je voor de deur. Ondanks dat deze wijk zich midden in het bruisende Amsterdam bevindt, ligt de woning in een rustige straat met eenrichtingsverkeer.

Indeling:

Op de begane grond is de entree van het trappenhuis.

Op de vierde verdieping is het entree van dit appartement die de slaapkamer en de woonkamer van elkaar splitst.

Aan de voorzijde van het appartement is de woonkamer met open keuken. Het fijne aan deze ruimte zijn de grote dakramen en de dakkapel, die zorgen voor enorm veel licht. De open keuken is standaard uitgevoerd waarin een kookplaat is geïnstalleerd met daarboven een recirculatiekap. In deze keuken zit geen koelkast en/of vriezer.

De ruime slaapkamer zit aan de achterzijde van het appartement met de aangrenzende badkamer. Deze net betegelde badkamer is voorzien van een douche, een wastafel en een toilet.



Tot slot is er een appartement ruimte waar de cv-installatie in geïnstalleerd is, alsmede de plek voor een wasmachine.

Vereniging van Eigenaren:

Het betreft een gezonde en actieve vereniging van eigenaren. De VvE wordt beheerd door de bewoners zelf en bestaat uit 5 appartementsrechten. Er wordt jaarlijks vergaderd en de vereniging beschikt over een meerjarenonderhoudsplan.

De maandelijkse bijdrage is € 150,-.

Bijzonderheden:

- Gelegen in de populaire Indische buurt!
- Eigen grond;
- Woonoppervlakte van 52 m² (Meetrapport aanwezig);
- 2 kamers;
- Energielabel F;
- CV-ketel Remeha;
- Gezonde en actieve VVE;
- VvE bijdrage: € 150,00 per maand;
- Gesplitst in 2001;
- Oplevering in overleg.

Vaste lasten op basis van 2025:

Onroerende zaakbelasting	€	253,88
Rioolrecht	€	185,20
Waterschapslasten	€	79,93
WOZ-waarde per 1-1-2024	€	440.000,00

Oplevering:

In overleg

Energie prestatiecertificaat:



Het label is geldig tot 03 december 2035

Niet zelf bewoningsclausule:

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.



Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte meer dan honderd (100) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.

Nadere inlichtingen:

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

3^{de} Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

Tel: 020-589 3010

info@khamakelaardij.nl www.khamakelaardij.nl

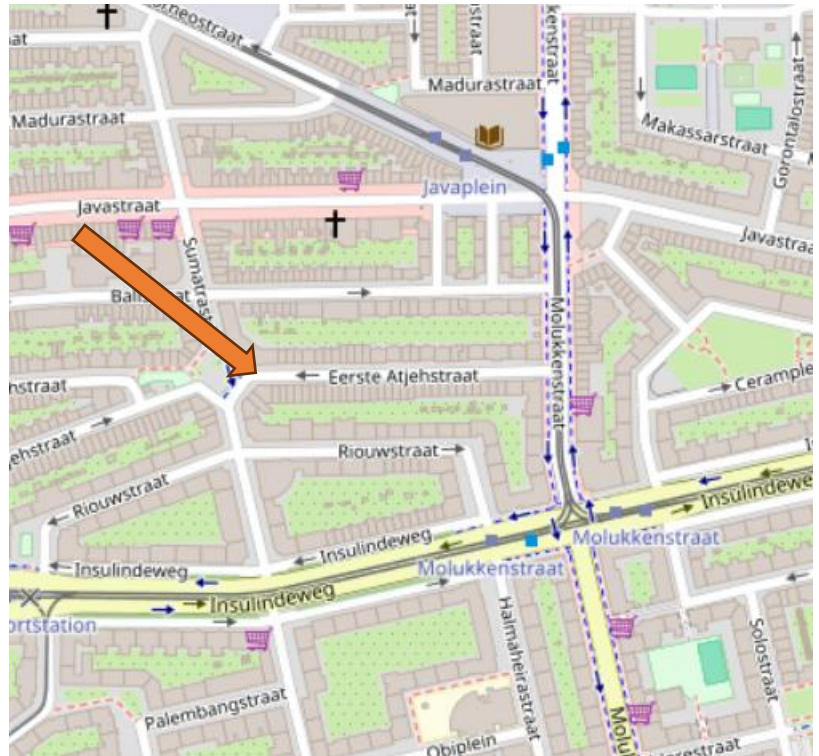
De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Terzake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle 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.

General:

Charming apartment of approximately **52 m²** consisting of 2 rooms in the popular Indian neighborhood in Amsterdam East.

Surroundings:

In the popular Indian neighborhood in Amsterdam East you will find this unique top floor apartment on the Eerste Atjehstraat. The neighborhood has undergone a major transformation in recent years, making it one of the most popular residential areas in Amsterdam. Many facilities have been added, including nice pubs and restaurants such as Bar Botanique, Bar Basquiat, Drovers Dog, French café, Studio K, Wilde Zwijnen and of course brewery 't IJ. You can do your (fresh) shopping at various nearby supermarkets and specialty shops in the Javastraat or at the daily Dappermarkt.



If you want to recreate, you can move to one of the two city parks between which the house is located (the Oosterpark and Flevopark). A short distance away you will find the Oostpoort shopping area and the Brazil shopping center. In addition, there are plenty of nice boutique shops in the Javastraat.

Public transport connections, such as Muiderpoort station, are a 5-minute walk away. The A10 ring road can also be reached within 10 minutes and you can park in front of the door. Despite the fact that this neighborhood is located in the middle of bustling Amsterdam, the house is located in a quiet street with one-way traffic.

Layout:

On the ground floor is the entrance door to the stairwell.

On the fourth floor is the entrance of this apartment that splits the bedroom and the living room.

At the front of the apartment is the living room with open kitchen. The nice thing about this space are the large skylights and the dormer window that provide a lot of light. The open kitchen is standard in which a hob is installed with a recirculation hood above it. There is no fridge and/or freezer in this kitchen.

The spacious bedroom is located at the rear of the apartment with the adjoining bathroom. This neatly tiled bathroom has a shower, a sink and a toilet.



Finally, there is an apartment space where the central heating system is installed, as well as the place for a washing machine.

Owners Association:

It is a healthy and active association of owners. The VvE is managed by the residents themselves and consists of 5 apartment rights. Meetings are held annually and the association has a multi-year maintenance plan.

The monthly contribution is € 150,-.

Particularities:

- Located in the popular Indian neighborhood!
- Own ground;
- Living area of 52 m² (Measurement report available);
- 2 rooms;
- Energy label F;
- CV necklace Remeha;
- Healthy and active VVE;
- VvE contribution: € 150.00 per month;
- Split in 2001;
- Delivery in consultation.

Fixed costs based on 2025:

Property tax	€	253,88
Sewerage law	€	185,20
Water board charges	€	79,93
WOZ value as of 1-1-2024	€	440.000,00

Delivery:

In consultation

Energy Performance Certificate:



Het label is geldig tot 03 december 2035

Non-self-occupancy clause:

The buyer's attention was drawn to the fact that the seller did not use/inhabit the property himself and that he was therefore unable to inform the buyer about the properties of or defects in the property sold, of which he would have been aware if he had actually used the property himself. In this context, the parties have expressly agreed that such properties or defects are at the risk and expense of the buyer and that this has been taken into account when determining the purchase price.

Age clause:

The buyer declares to be aware that the property sold is more than one hundred (100) 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.

Asbestos clause:

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.

Further information:

Kinneging & Heijer Makelaardij  /  B.V.

3rd Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

Phone: 020-589 3010

info@khumakelaardij.nl www.khumakelaardij.nl

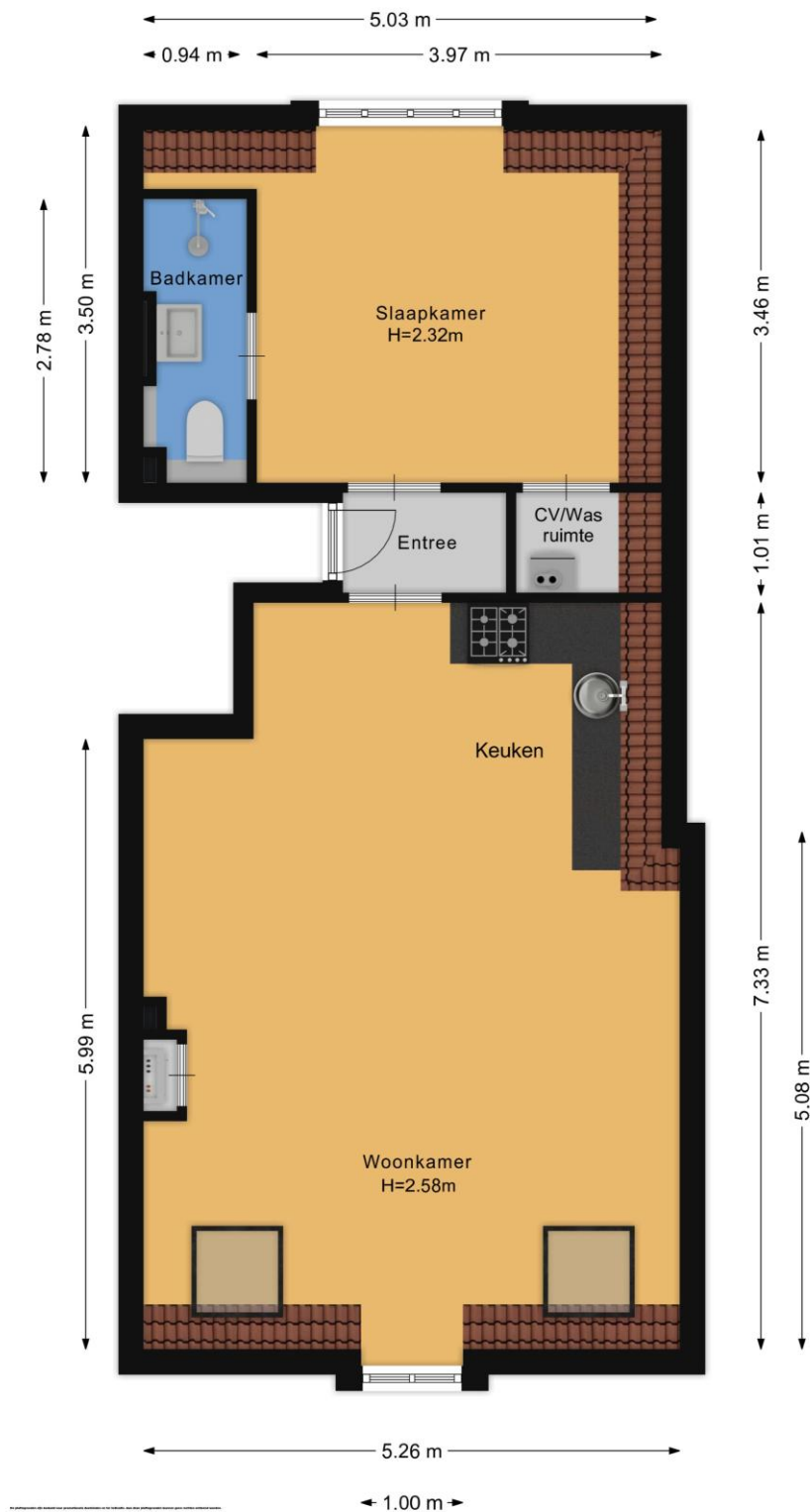
The information provided by us is without obligation and intended exclusively for the addressee. All data provided by us has been compiled with care and largely based on data provided by third parties. However, we cannot accept any liability for the accuracy of this. All information provided should be 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





Plattegrond:



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



Meetrapport:



Meetrapport

Meetrapport: A, LVB-8720
Soort object: Appartement
Objectgegevens: Eerste Atjehstraat 108-4
Plaats: Amsterdam

Opdrachtgever: Kinneging & Heijer Makelaardij
Datum van inmeten: 02-12-2025
Datum van meetrapport: 03-12-2025
Bijzonderheden: Geen

Gebruiksoppervlakte woonruimte		52,0	m ²
Overige inpandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		163,0	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, gedeponeerde bij de KvK te Hilversum en te vinden op onze website www.meethuys.nl

