

LIA DORANASTRAAT 32  
1031 HK  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 795.000 k.k.



BrinkBorgh  
MAKELAARDIJ

[www.brinkborgh.nl](http://www.brinkborgh.nl)

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)



# Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	2021
Woonoppervlakte	92 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	3
Inhoud	299 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	7 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energielabel	A++

---

# Omschrijving

Heerlijk licht en volledig gasloos appartement met energielabel A++ en een fraai uitzicht over het water, gelegen in het populaire Amsterdam-Noord. De woning beschikt over een lichte woonkamer met een moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, drie slaapkamers, een ruime badkamer en een zonnig balkon op het zuidwesten. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats. Hier woon je comfortabel en energiezuinig, met alle voorzieningen op korte afstand.

## INDELING

Begane grond

Verzorgde gemeenschappelijke entree met toegang tot onder andere de lift. Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime externe berging.

Derde verdieping

Bij binnenkomst stap je in een ruime hal die toegang geeft tot alle vertrekken van de woning. Aan de rechterzijde bevindt zich de lichte en ruime woonkamer met een luxe open keuken. De grote ramen zorgen voor veel daglicht en geven de ruimte een open en ruimtelijk gevoel.

De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een oven met magnetronfunctie, een Siemens vaatwasser, een separate, volledig hoge inbouwkoelkast en een separate, volledig hoge inbouwvriezer (beide geïntegreerd in de kast), evenals een Quooker. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het balkon op het zuidwesten, waar je heerlijk kunt genieten van de zon in de late ochtend en de late middag. Vanaf het balkon heb je een fraai uitzicht over het IJ, wat zorgt voor een rustig en vrij gevoel.

De woning beschikt over drie slaapkamers van goed formaat. De moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche, een dubbele wastafel en een verwarmde spiegel met verlichting. Het toilet is separaat en daarnaast is er een aparte waskast in de hal.

## PARKEERGARAGE

Bij het appartement behoort een parkplaats gelegen in de de parkeergarage aan de Tolhuiskade.

## LIGGING

Het appartement aan de Lia Doranastraat 32 is gelegen in het populaire Amsterdam-Noord, aan de Noordelijke IJ-oever. Dit gebied is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een levendige en gewilde woonomgeving met diverse horecagelegenheden, zoals De Klapproos, De Ceutel en Pelusa, en culturele hotspots als het EYE Filmmuseum en de NDSM-werf. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht op het Mosplein en de Van der Pekstraat, waar meerdere keren per week markt is. In de directe omgeving zijn daarnaast scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten aanwezig.

Amsterdam Centrum is snel te bereiken via een van de ponten of de IJ-tunnel. De Distelpont zorgt voor een snelle verbinding met de Pontsteiger. Daarnaast bevindt zich op loopafstand een bushalte (lijn 38), met verbindingen naar de Buiksloterwegpunt en metrostation Noord. Ook zijn de vele voorzieningen van Amsterdam-Noord met de fiets uitstekend bereikbaar. Met de auto is de woning eveneens goed en eenvoudig bereikbaar.

# Omschrijving

## VERENIGING VAN EIGENAARS (VvE)

De actieve en financieel gezonde vereniging van eigenaren zorgt voor een professioneel beheer van het gebouw. De servicekosten bedragen €152,92 per maand voor de woning en €37,83 per maand voor de parkeerplaats. Het gebouw is daarnaast voorzien van zonnepanelen, die worden gebruikt voor de gemeenschappelijke ruimtes.

## DUURZAAM

Wonen in een appartement uit 2021 betekent comfortabel en energiezuinig wonen. De woning is voorzien van stadsverwarming en beschikt over energielabel A++.

## BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 92 m<sup>2</sup> (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- 4 kamers, waarvan 3 slaapkamers;
- Zonnig balkon op het zuidwesten met fraai uitzicht;
- Erfpacht voortdurend afgekocht t/m 15-12-2069;
- Energielabel A++;
- Gasloze woning, voorzien van stadsverwarming;
- Inclusief een berging in de woning en op de begane grond.
- Voorzien van eigen parkeerplaats;
- Het gebouw is voorzien van lift
- Vloerverwarming in de gehele woning;
- Bouwjaar 2021;
- VvE-bijdrage € 152,92 per maand voor de woning en € 37,38 per maand voor de parkeerplaats;
- NEN-clausule van toepassing;
- Levering in overleg.

## NEN-CLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

# Description

A beautifully bright and fully gas-free apartment with energy label A++ and stunning views over the water, located in the popular Amsterdam-Noord. The property features a bright living room with a modern open-plan kitchen fitted with various built-in appliances, three bedrooms, a spacious bathroom and a sunny south-west facing balcony. In addition, the apartment includes a private parking space. Here you can enjoy comfortable and energy-efficient living, with all amenities within easy reach.

## LAYOUT

### Ground floor

Well-maintained communal entrance with access to, among other things, the lift. A spacious external storage unit is also located on the ground floor.

### Third floor

Upon entering, you step into a spacious hallway that provides access to all rooms. On the right-hand side is the bright and spacious living room with a luxurious open-plan kitchen. Large windows allow plenty of natural light to enter, creating an open and airy atmosphere.

The kitchen is equipped with high-quality built-in appliances, including a Bora induction hob with integrated extraction, an oven with microwave function, a Siemens dishwasher, and a full-height built-in refrigerator and a separate full-height freezer, both integrated into the cabinetry, as well as a Quooker. From the living room, you have access to the southwest-facing balcony, where you can enjoy the sun in the late morning and late afternoon. From the balcony, you have a beautiful view over the IJ, creating a calm and open atmosphere.

The apartment offers three well-proportioned bedrooms. The modern bathroom is fitted with a walk-in shower, double washbasin and a mirror with lighting. The toilet is separate and there is a separate combined storage and laundry room in the hallway.

## PARKING GARAGE

The apartment includes a private parking space located in the parking garage on Tolhuiskade.

## LOCATION

The apartment at Lia Doranastraat 32 is located in the popular Amsterdam-Noord, along the Northern IJ waterfront. This area has developed in recent years into a lively and highly sought-after residential neighbourhood, with a variety of restaurants such as De Klaproos, De Ceuvel and Pelusa, as well as cultural hotspots like the EYE Filmmuseum and the NDSM Wharf. For daily shopping, you can visit Mosplein and Van der Pekstraat, where a market is held several times a week. In addition, there are schools, childcare facilities and sports amenities in the immediate vicinity.

Amsterdam city centre is easily accessible via one of the ferries or the IJ tunnel. The Distel ferry provides a quick connection to Pontsteiger. In addition, a bus stop (line 38) is within walking distance, offering connections to the Buiksloterweg ferry and Metro Station Noord. The many amenities of Amsterdam-Noord are also easily accessible by bicycle. The property is also conveniently accessible by car.

# Description

## OWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The active and financially sound owners' association ensures professional management of the building. The service charges are €152.92 per month for the apartment and €37.83 per month for the parking space. The building is also equipped with solar panels, which are used for the common areas.

## SUSTAINABILITY

Living in a property built in 2021 means comfortable and energy-efficient living. The apartment is connected to district heating and has an energy label A++.

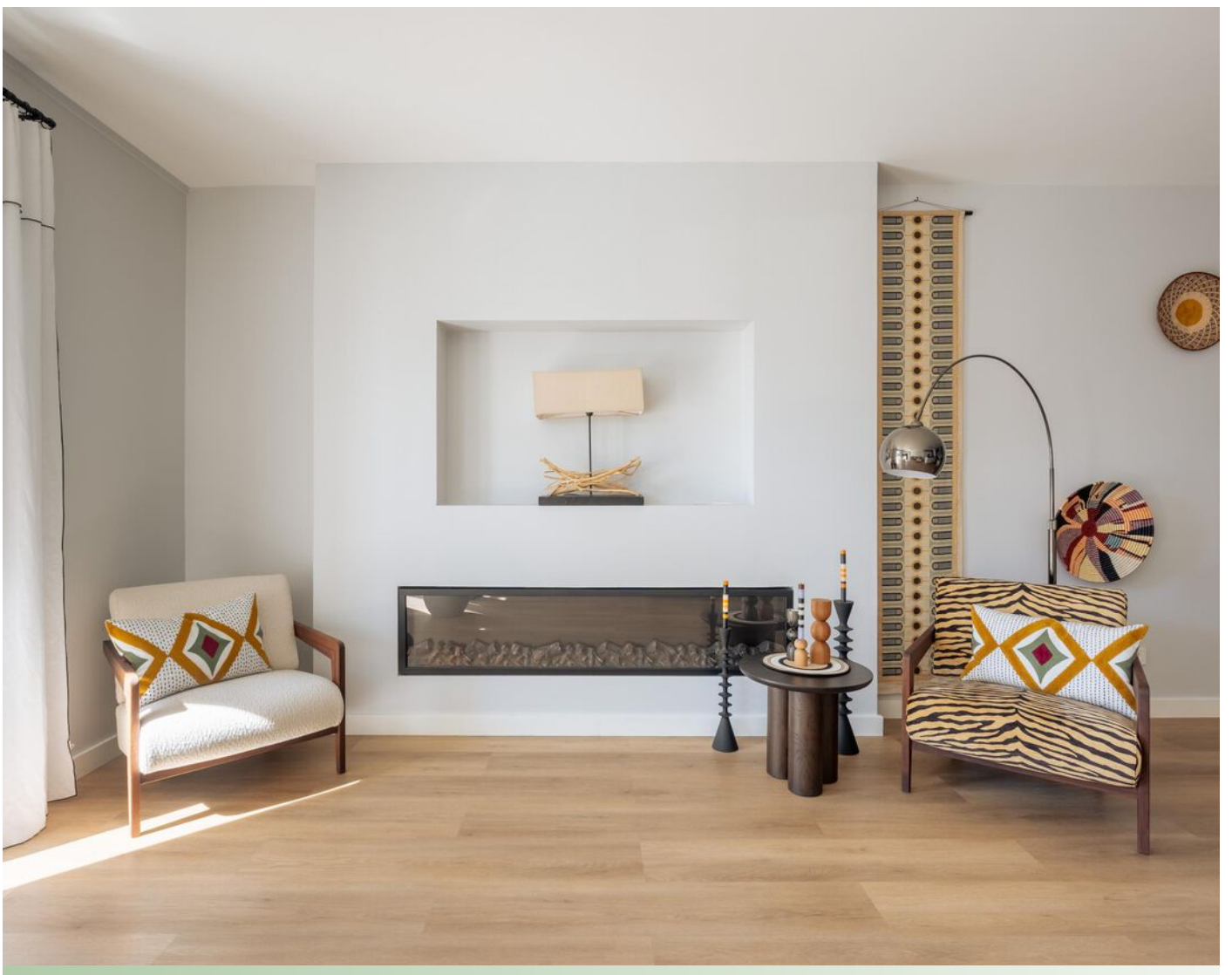
## PARTICULARS

- Living area approx. 92 m<sup>2</sup> (NEN 2580 measurement report available);
- 4 rooms, including 3 bedrooms;
- Sunny south-west facing balcony with open views;
- Leasehold paid off until 15-12-2069;
- Energy label A++;
- Gas-free home, equipped with district heating;
- Storage units both within the apartment and on the ground floor.
- Parking space included;
- Elevator;
- Underfloor heating throughout the apartment;
- Built in 2021;
- Service charges €152.92 per month for the apartment and € 37,83 per month for the parking space;
- NEN clause applies;
- Transfer date by mutual agreement.

## NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry-standard NEN 2580 measurement guidelines. As a result, the stated surface area may differ from comparable properties or older references due to this (new) method of measurement. The buyer declares to have been sufficiently informed about this standard. The seller and their agent have taken the utmost care in determining the correct surface area and volume, supported where possible by floor plans with measurements. Should the measurements not fully comply with the standard, this shall be accepted by the buyer. The buyer has been given sufficient opportunity to verify the measurements independently. No rights can be derived from any discrepancies in size or dimensions, nor shall this lead to any adjustment of the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this respect.















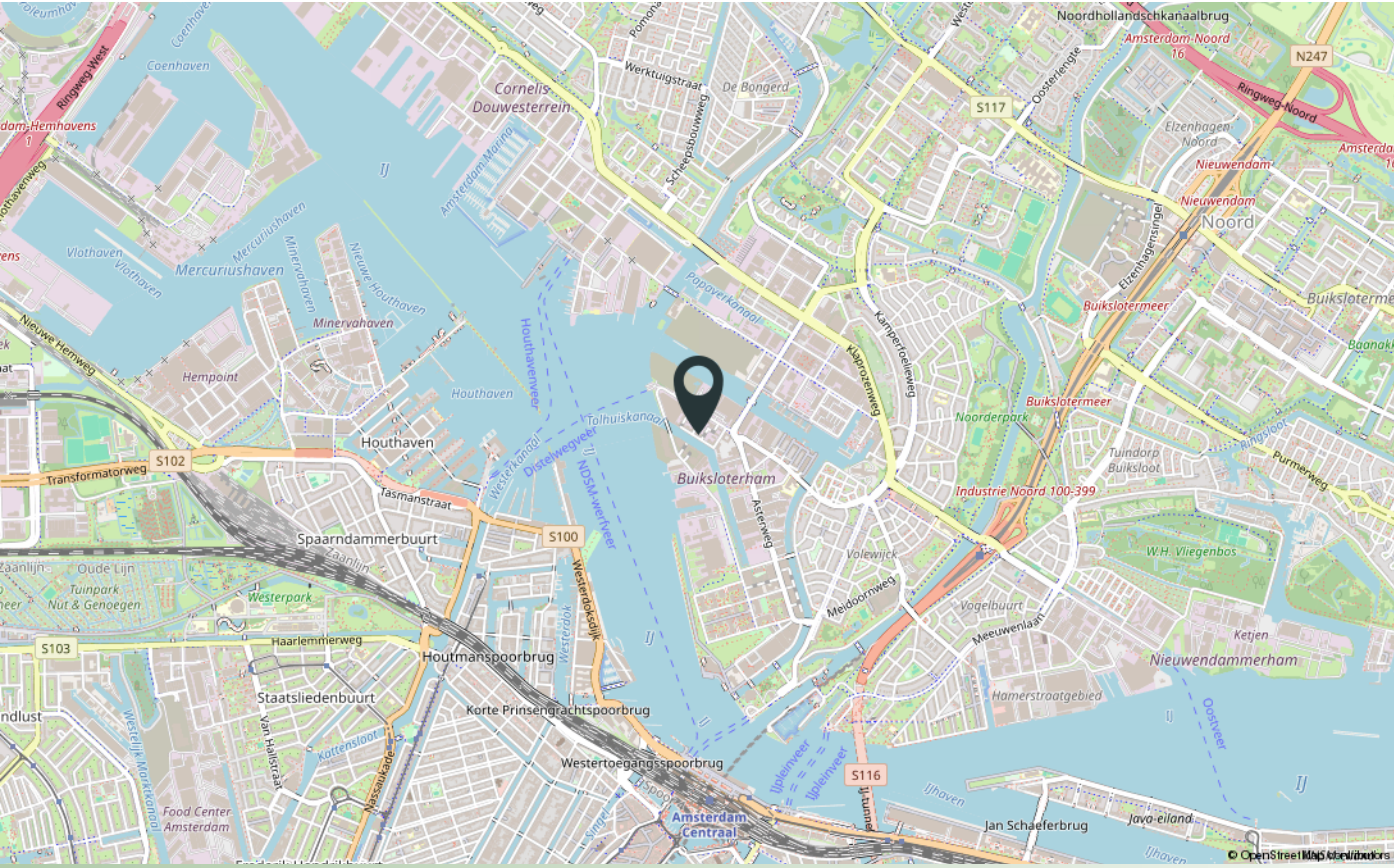
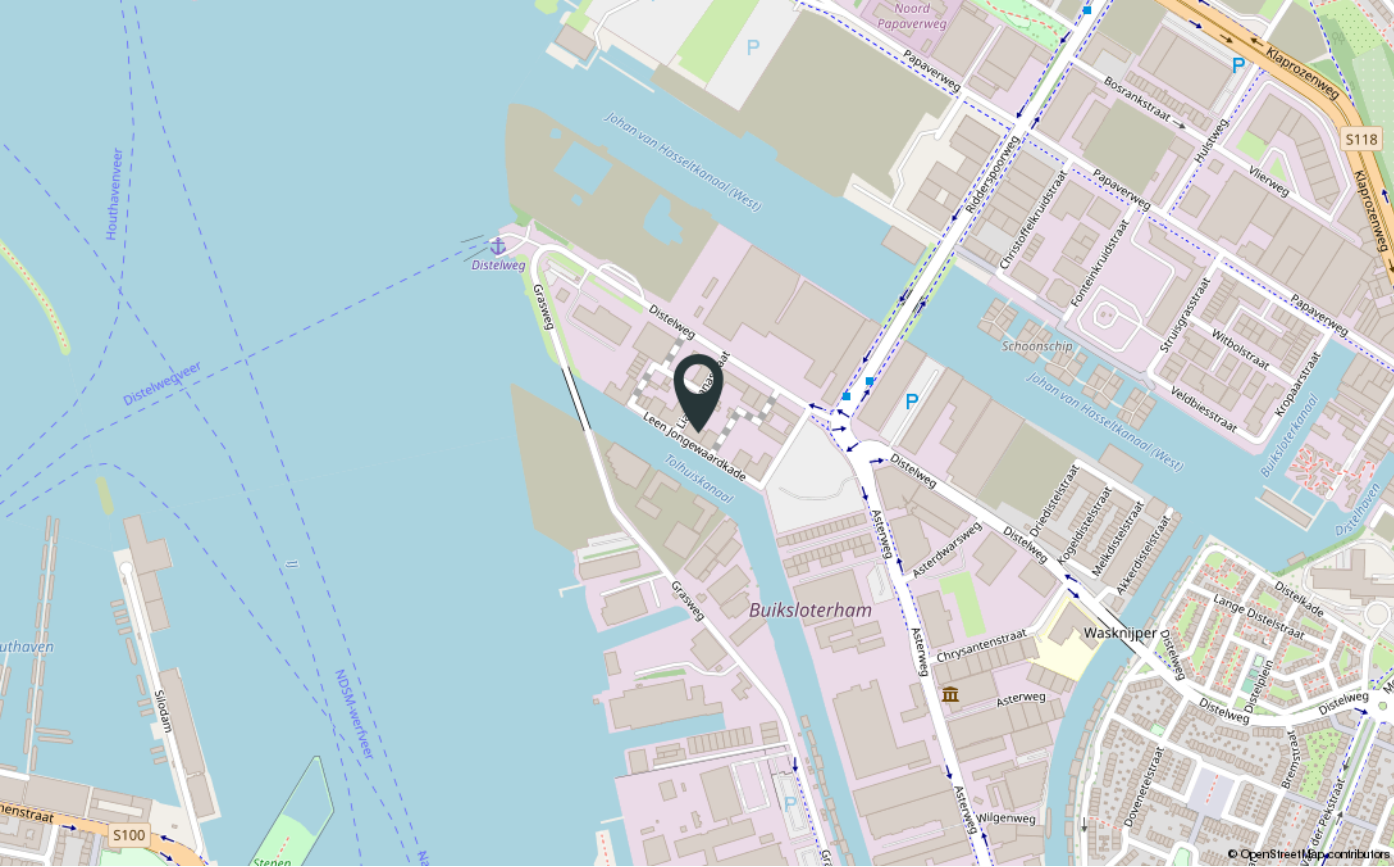




# Plattegrond



# 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.*



[www.brinkborgh.nl](http://www.brinkborgh.nl)

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)