



GEIJSEL
MAKELAARDIJ



Haringbuisdijk 453 Amsterdam

Vraagprijs € 1.200.000,- kosten koper



Kerkstraat 54, 1191 JD, Ouderkerk aan de Amstel

T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045

E info@geijsselmakelaardij.nl

W geijsselmakelaardij.nl

Haringbuisdijk 453 Amsterdam

Uniek appartement in het iconische Sluishuis, landmark van IJburg. Inclusief ligplaats voor een ruime sloep.

In het prestigieuze Sluishuis, hét herkenningspunt van Steigereiland, IJburg, bieden wij een exclusief 3-kamerappartement (ca.140 m²) op de 8e verdieping aan. Dit appartement onderscheidt zich door zijn hoogwaardige, hotel-chique afwerking en biedt een adembenemend uitzicht over IJburg en Amsterdam. Met een royaal dakterras op het zuiden (ca. 38 m²) en 2 balkons op het westen (ieder ca. 10 m² groot) geniet je de hele dag van de zon.

Indeling:

Via de loopbrug bereik je de stijlvolle entree van het Sluishuis. De gemeenschappelijke ruimtes, inclusief de entree met video-/intercominstallatie, ademen luxe en moderniteit. Met de lift bereik je eenvoudig de 8e verdieping. Tweede entree via het parkeerdek.

Via de ruime corridor bereik je de speelse hal met inbouwkasten, garderoberuimte en meterkast. Vanaf hier ademt het appartement sfeer. Alle vertrekken zijn middels luxe deuren en een taatsdeur bereikbaar.

De lichte woonkamer biedt middels grote en kleine schuifpui toegang tot het zonnige dakterras, waar je een panoramisch uitzicht hebt over de stad en het water. De open woonkeuken, voorzien van luxe inbouwapparatuur van topkwaliteit, sluit perfect aan in de gehele stijl van het appartement. De luxe keuken kent een groot schiereiland met baropstelling en is volledig ingericht met moderne apparatuur, waaronder een inductieplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, combi-oven magnetron, heteluchtoven, vaatwasser, koelkast en een quooker.

De hoofdslaapkamer straalt rust en verfijning uit, terwijl de tweede slaapkamer niet onderdoet en ideaal is als gastenkamer en toegang geeft tot het tweede balkon. Beide slaapkamers hebben ingebouwde kasten. De luxe badkamer is afgewerkt met hoogwaardige materialen en voorzien van een inloopdouche en een modern wastafelmeubel met inbouwspiegel. In de hal zijn diverse inbouwkasten, het luxe gastentoilet, een praktische technische ruimte met een gootsteen, balansventilatie, doorstroomboiler en veel bergruimte. Een tweede ruimte (optie tot tweede badkamer) is ingericht als wasruimte met diverse luxe inbouwkasten.

Ongekend luxe afwerkingsniveau:

De sfeer in het appartement is hotel-chique en het afwerkingsniveau bijzonder luxe, met onder andere op maat gemaakte details van verfijnde materialen. Het appartement beschikt over vloerverwarming en is uitstekend geïsoleerd (Energie label A+++). Het appartement komt met een lichtplan met domotica, luxe spots, inbouwspeakers met versterkers, luxe stoffering, een veelvoud aan inbouwkasten.

Ligplaats:

Inclusief ligplaats voor een ruime sloep. Het betreft een XL-box (afmeting 6,5 x 3 meter) voor een ruime sloep. Er is een stroompunt aanwezig.

Bijzonderheden:

Woonoppervlakte: ca. 140 m²

Groot dakterras (38 m²) op het zuiden en 2 balkons (10 m²) op het westen

Hoogwaardige hotel-chique afwerking inclusief lichtplan

Gehele woning komt met een visgraat parketvloer

Waterontharder aanwezig

Energie label A+++

Volledig geïsoleerd en vloerverwarming/vloerkoeling, warmtescreens en een balansventilatiesysteem

Warmte- en koudelevering middels grondwarmtepomp, € 139,- per maand aansluitkosten

Parkeermogelijkheden te huur in ondergelegen dubbele parkeergarage met de mogelijkheid tot laden of het gebruik van autodelen.

Grote gemeenschappelijke fietsenstalling in de garage

Huismeester aanwezig op maandag - vrijdag van 8 - 16 uur

Servicekosten woning en ligplaats: € 418,81 per maand

De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt € 2995,- aftrekbaar van de inkomstenbelasting tot 15-12-2068 (10 jaarlijkse indexering)

De eeuwigdurende erfpacht is vanaf 15-12-2068 reeds afgekocht.

Gebouw:

Het 'Sluishuis', uitgeroepen als het Woongebouw van het Jaar 2022, is buitengewoon en biedt meer dan alleen een appartementencomplex. Als de toegangspoort en het iconische herkenningspunt van IJburg, onderscheidt het zich door zijn unieke ligging en architectonische stijl. Het innovatieve open ontwerp in carrévorm beschikt over indrukwekkende buitentrappen die overdag voor het publiek toegankelijk zijn en leiden naar een promenade op het dak met adembenemende uitzichten. Het gebouw trekt de aandacht van internationale architectuurliefhebbers. Rondom het Sluishuis is een bijzonder waterlandschap gecreëerd, met eilanden die elk een eigen functie hebben, en een 400 meter lange boardwalk met woonboten en aanlegplaatsen voor recreatieve vaartuigen. De duurzaamheid van Sluishuis vormt een integraal deel van het project. Met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van -0.01, wekt het gebouw meer energie op dan het

verbruikt. De verwarmingsbehoefte van het gebouw is geminimaliseerd door het combineren van uitstekende isolatietechnieken, triple dubbele beglazing, warmteterugwinning op de ventilatiesystemen en het afvalwater. Het energieverbruik wordt verder verlaagd door toepassing van een Warmte Koude Opslag - systeem (WKO) in de bodem voor warmte en koeling in combinatie met stadsverwarming om piekmomenten op te vangen. Het resterende energieverbruik voor verwarming, warmtepompen, ventilatie en ledverlichting wordt volledig gecompenseerd door ca. 2.200 m² zonnepanelen, waaraan een volledig drijvend eiland naast het project gewijd is. Bij het ontwikkelen van Sluishuis is veel aandacht besteed aan de groenvoorziening en wateropvang. Aan de voorzijde, zijkanten en in de binnenhaven bevinden zich tuinen met lokale plantensoorten. Het groen loopt over de dakterrassen naar boven in geïntegreerde plantenbakken. Op het dak geeft dit een prettige groene sfeer. In het complex bevindt zich Sluis Gym: een hoogwaardige sportschool met Technogym-apparatuur, diverse groepslessen (zoals HIIT, yoga en pilates), personal training en wellnessfaciliteiten zoals sauna en massages. Een unieke plek waar fitness, ontspanning en community samenkomen.

Ligging:

Deze buurt staat bekend om haar moderne architectuur, ruime opzet en de directe nabijheid van het water, wat een gevoel van rust en ruimte geeft te midden van de stedelijke dynamiek.

IJburg is gebouwd op een aantal kunstmatige eilanden en biedt een scala aan recreatieve mogelijkheden. De woning aan de Haringbuisdijk ligt op korte afstand van het populaire strand Blijburg, waar je kunt genieten van zonnige dagen aan het water. Daarnaast zijn er talrijke wandel- en fietspaden die de eilanden verbinden, ideaal voor buitenactiviteiten en om de natuurlijke omgeving te verkennen.

De buurt beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een aantal uitstekende horeca gelegenheden en een winkelcentrum op 10 minuten lopen. Zo kun je genieten van een heerlijke maaltijd bij "Mchi", een populair Aziatisch restaurant, of ontspannen met een kop koffie bij "EspressoFabriek", een lokale favoriet voor koffieliefhebbers. Voor een gezellige borrel of diner kun je terecht bij "Vrijburcht Amsterdam", dat bekendstaat om zijn avontuurlijke menukaart en sfeervolle ambiance. Het Diemerpark en diverse sportfaciliteiten liggen om de hoek, evenals trendy restaurants en boetieks in het winkelcentrum van IJburg. Qua bereikbaarheid is IJburg uitstekend verbonden met de rest van Amsterdam. De tramhalte (tram 26) ligt op loopafstand, waardoor het stadscentrum binnen 10 minuten bereikbaar is. 's Nachts rijdt de nachtbus. Ook met de auto zijn er goede verbindingen naar de ringweg A10, wat reizen naar andere delen van Nederland eenvoudig maakt.

Een unieke kans om te wonen in het meest exclusieve appartement van het Sluishuis, waar luxe en comfort samenkomen. Plan vandaag nog een bezichtiging en ervaar zelf deze uitzonderlijke woonbeleving!

Vraagprijs € 1.200.000,- kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Portiekflat
Bouwjaar	2022

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	453 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	140 m ²

Details	
Ligging	Vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Lift, Schuifpui, Domotica, Balansventilatie
Schuur / berging	Inpandig

Energie	
Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmte terugwininstallatie
Warmwater	Centrale voorziening

Terras gegevens	
Dakteras	38 m2, Op het zuiden
Balkon	2 balkons, ieder ca. 10 m ² groot, Op het westen

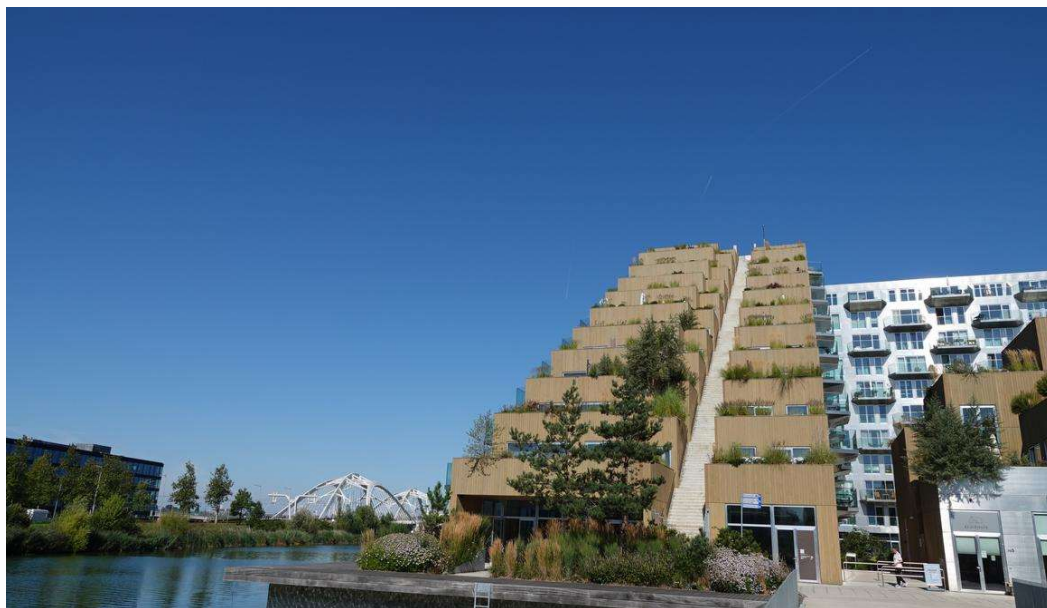


GEIJSEL
MAKELAARDIJ



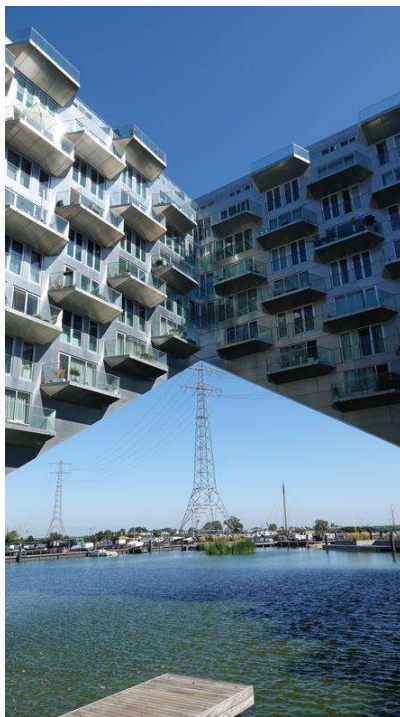


GEIJSEL
MAKELAARDIJ





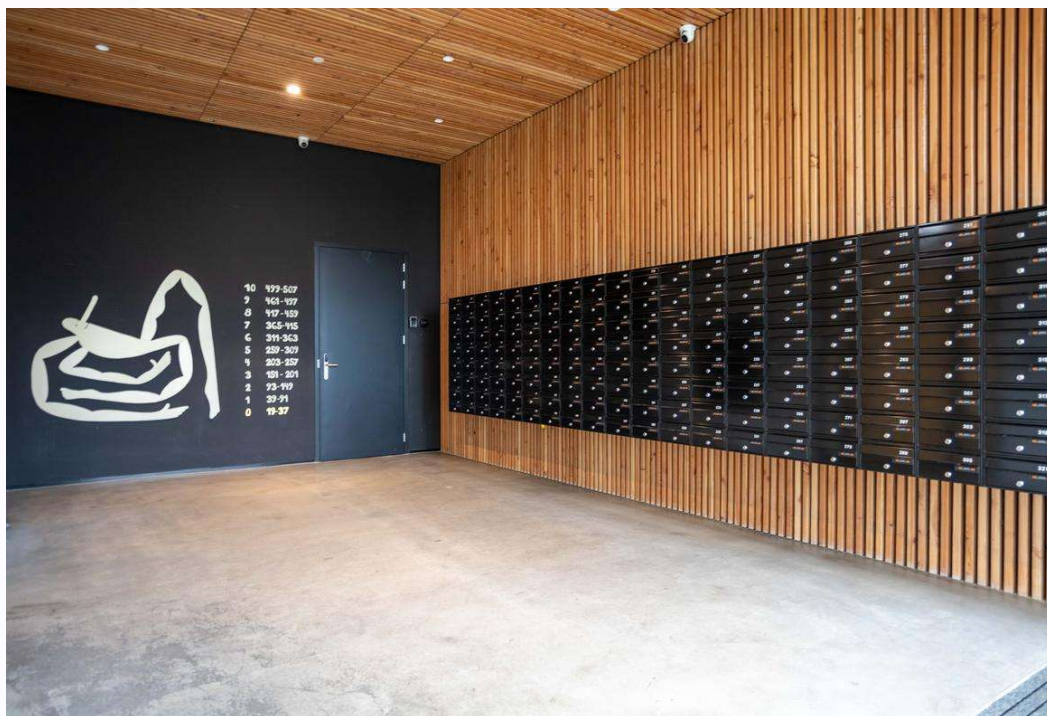
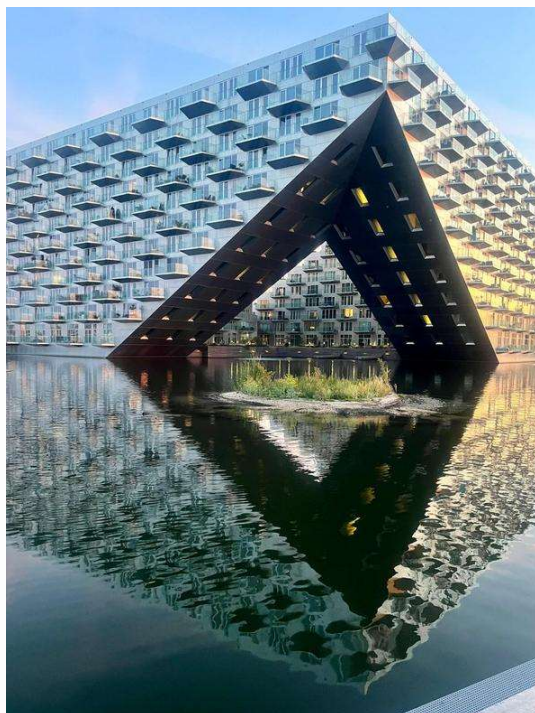
GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

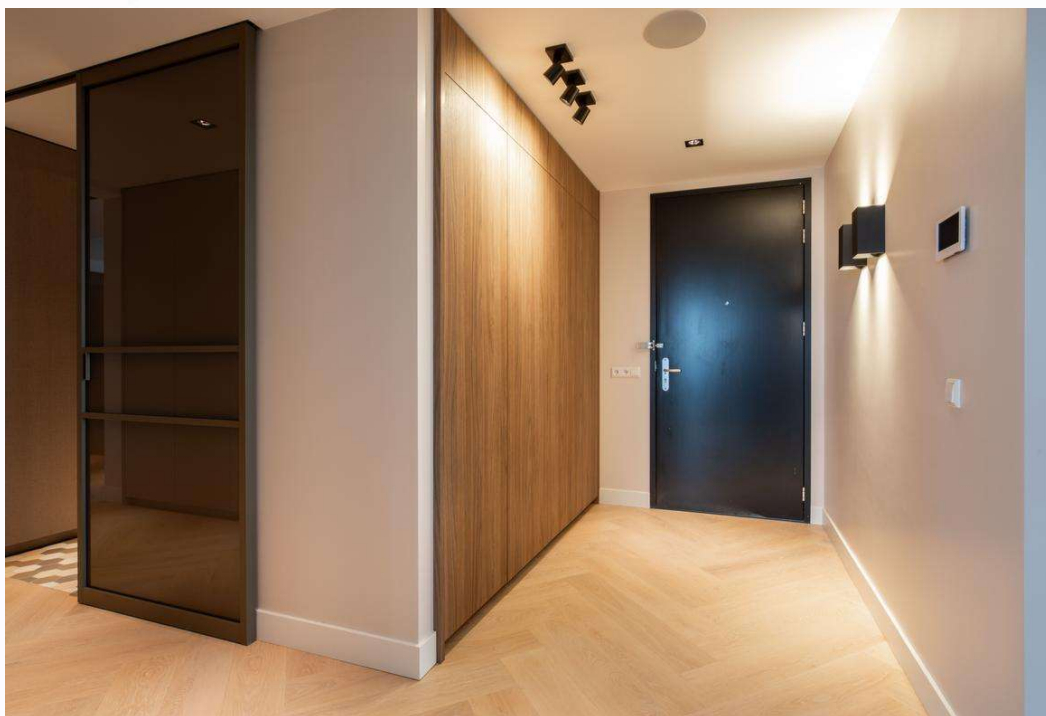
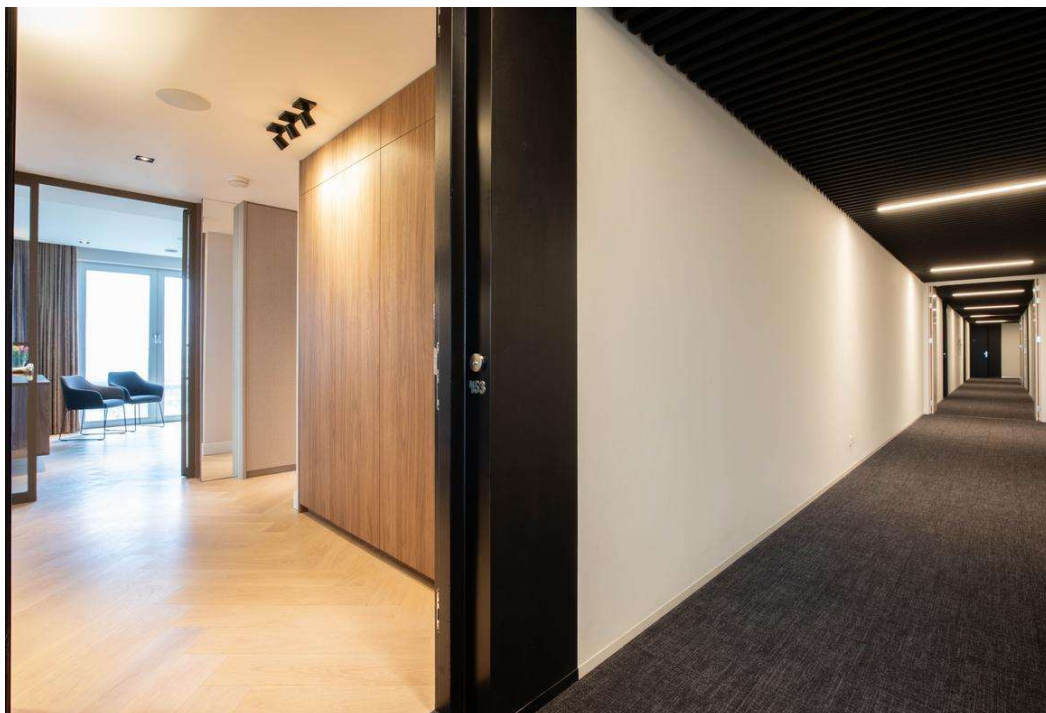
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

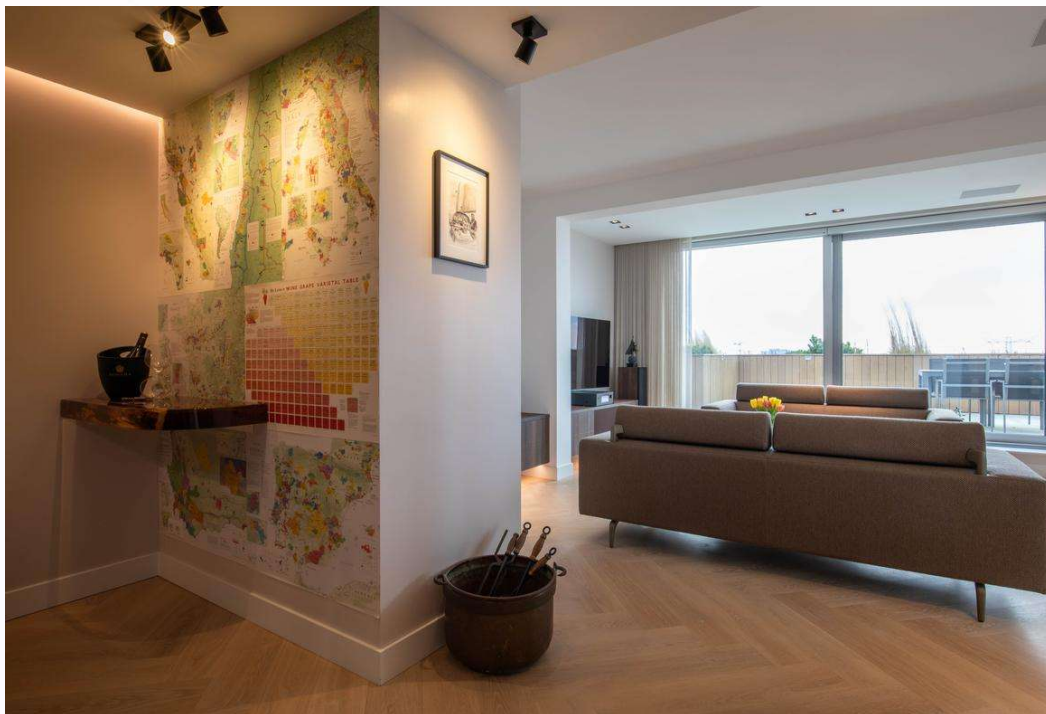
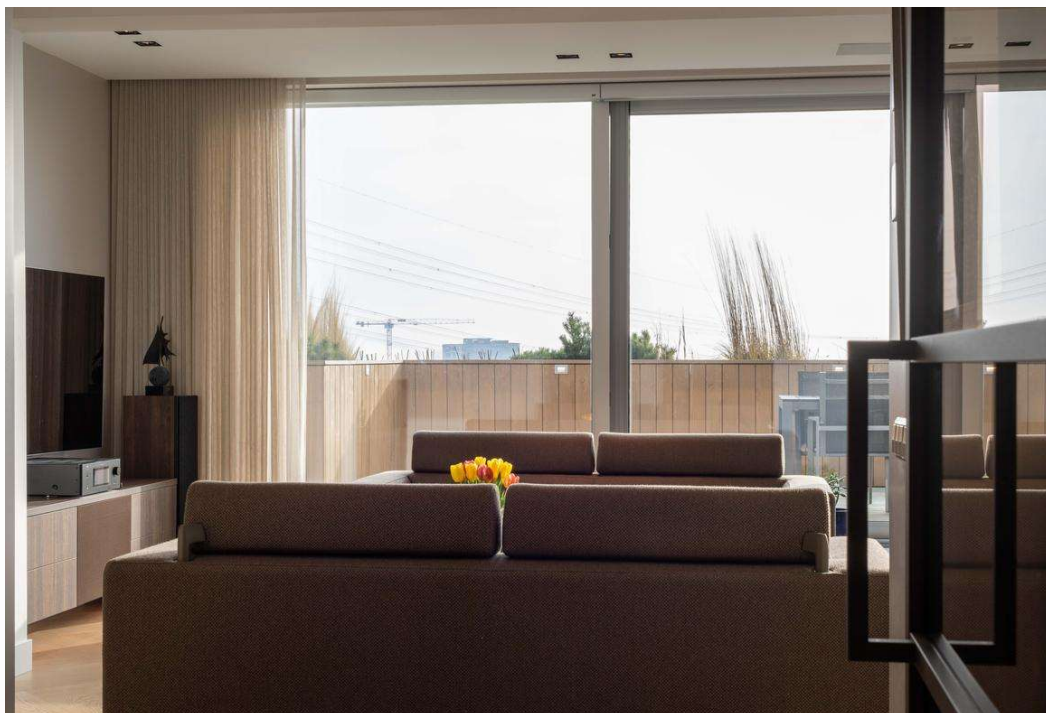
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

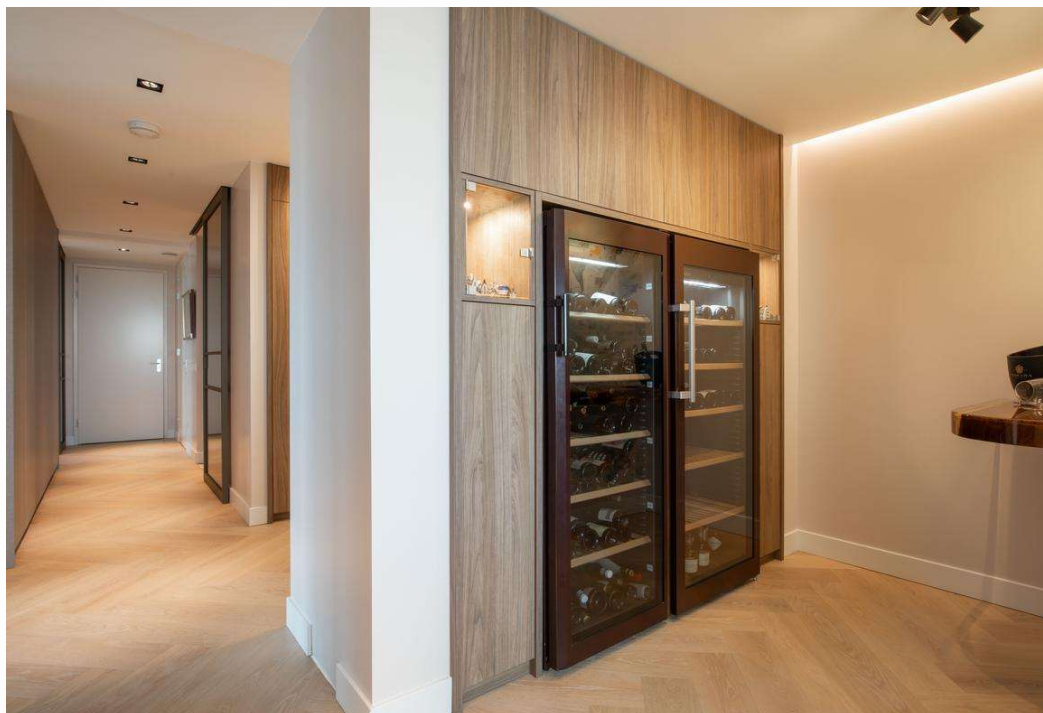
MAKELAARDIJ





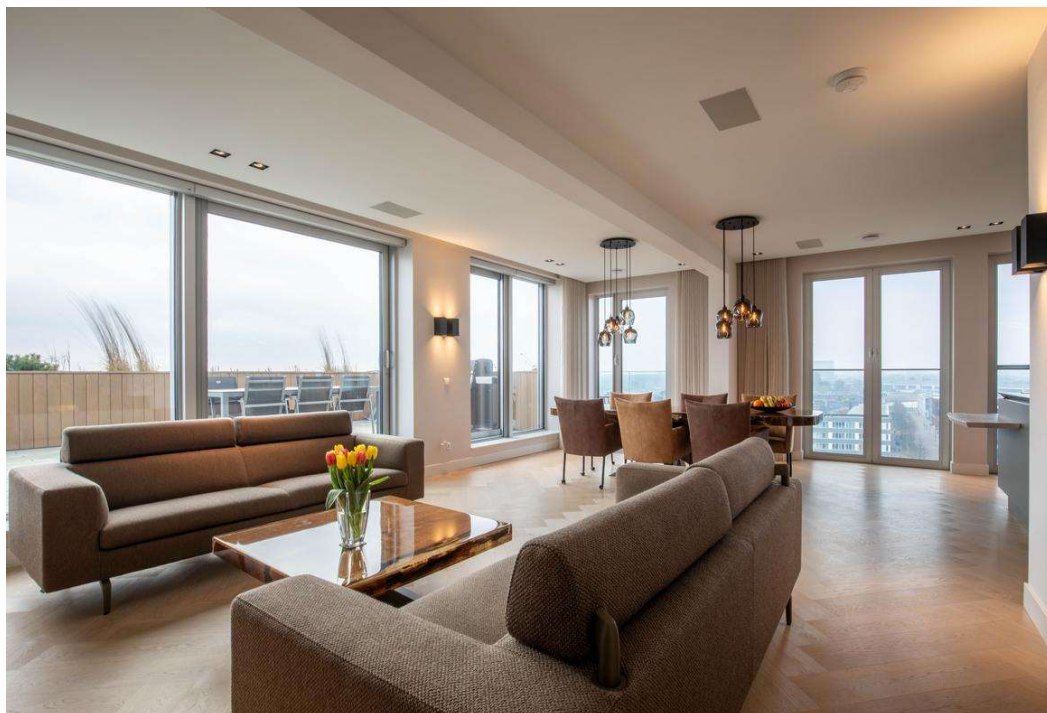
GEIJSEL

MAKELAARDIJ



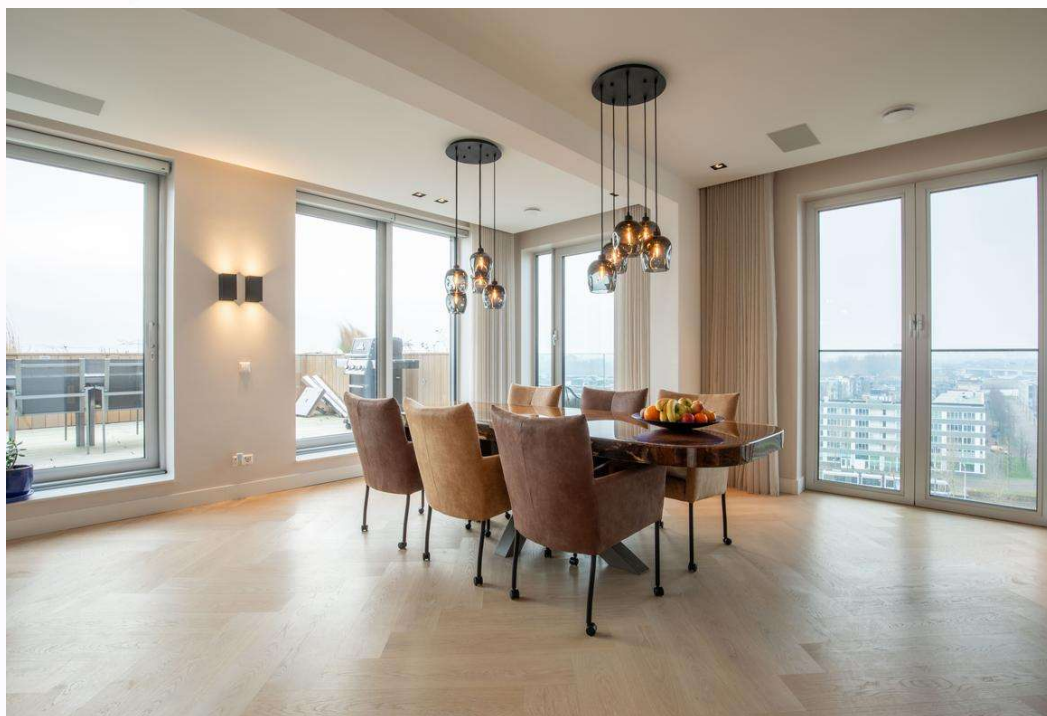
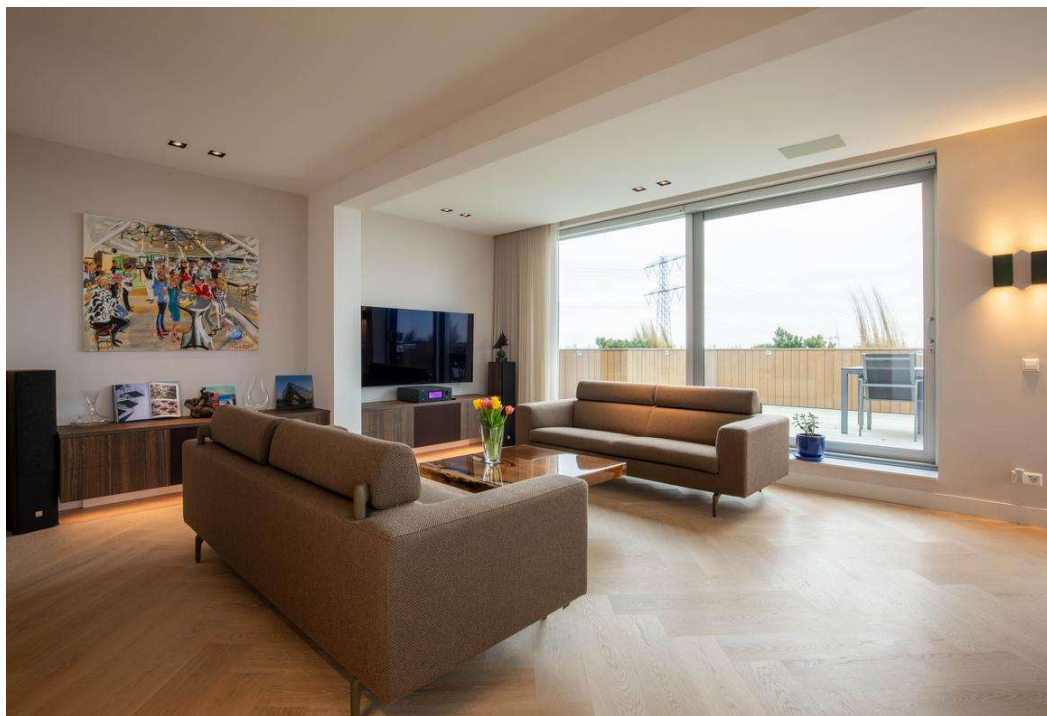


GEIJSEL
MAKELAARDIJ





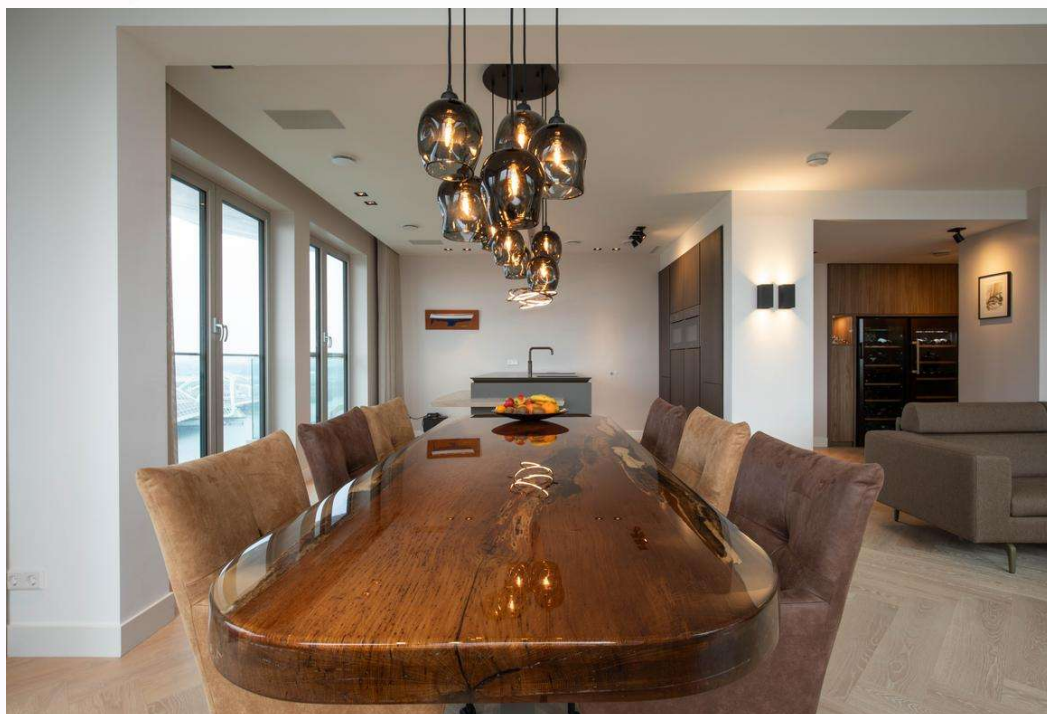
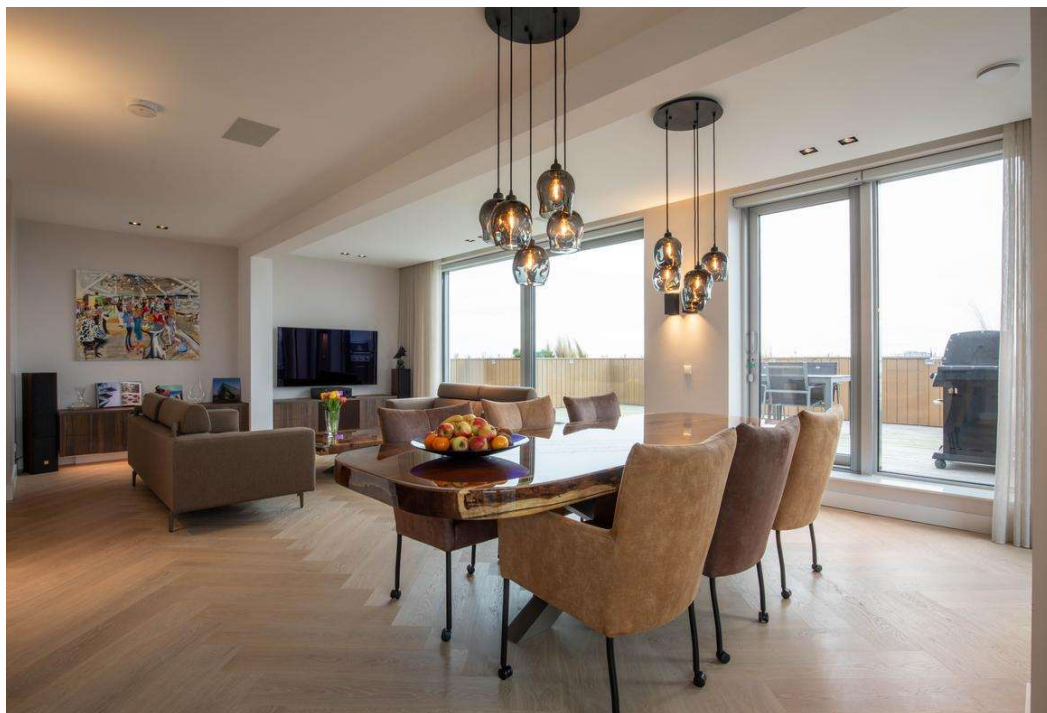
GEIJSEL
MAKELAARDIJ





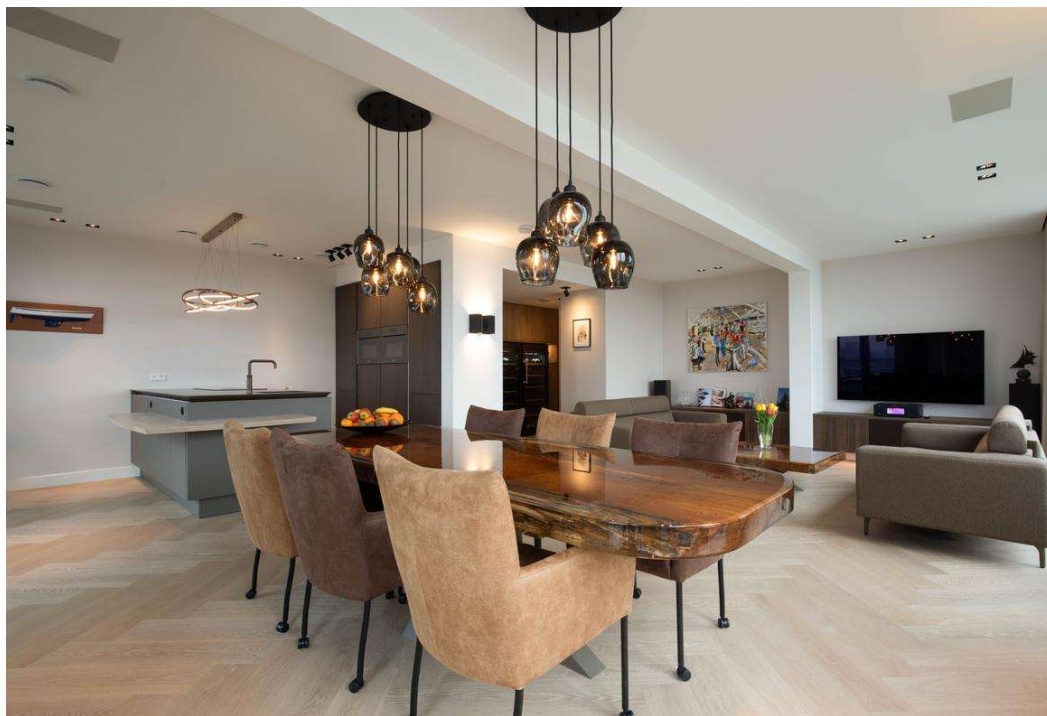
GEIJSEL

MAKELAARDIJ



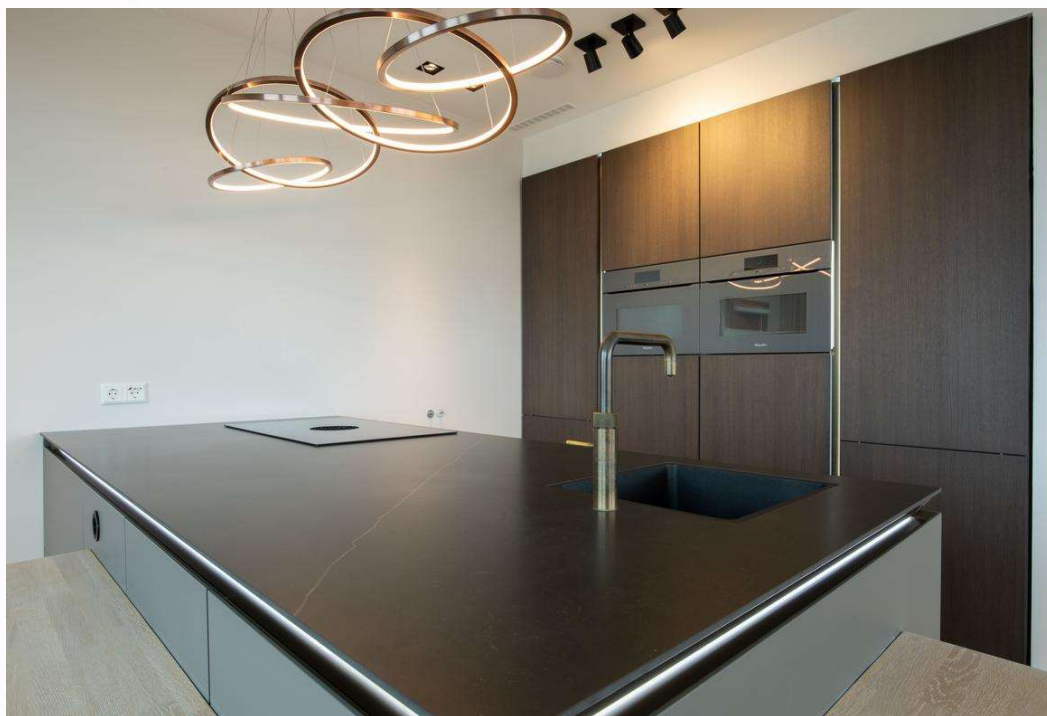
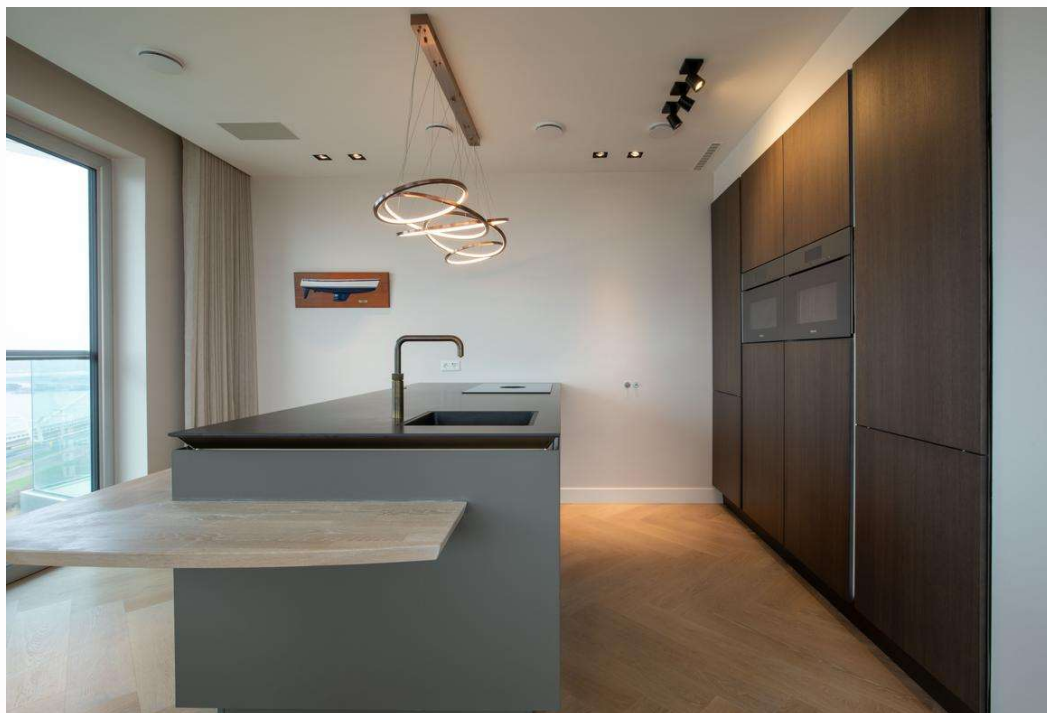


GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





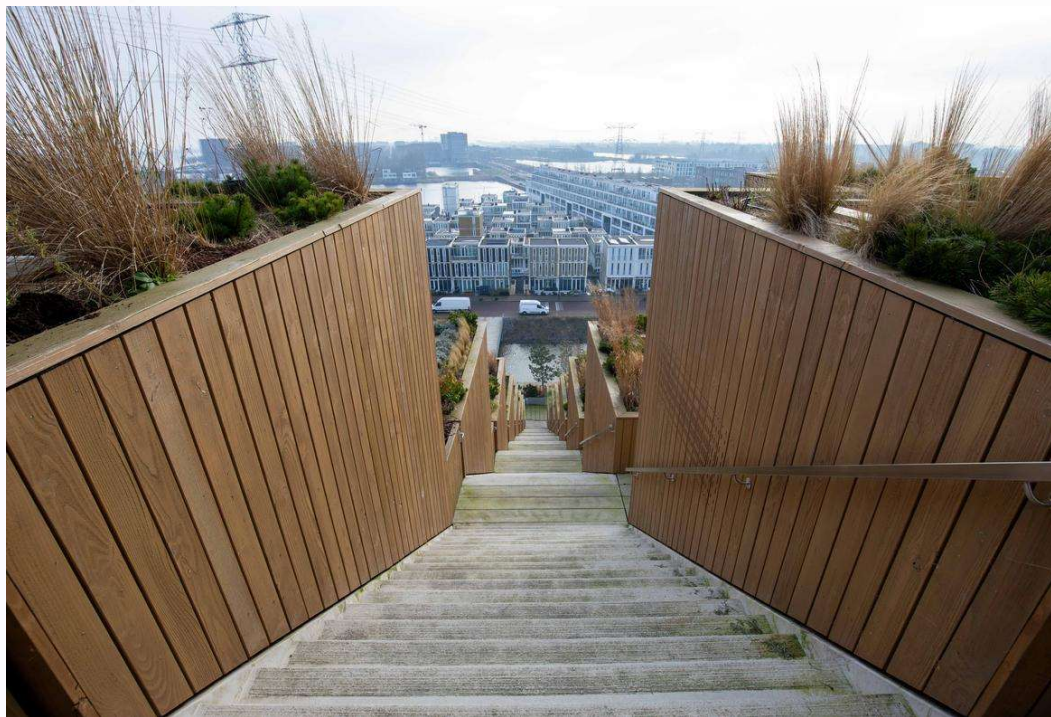
GEIJSEL
MAKELAARDIJ





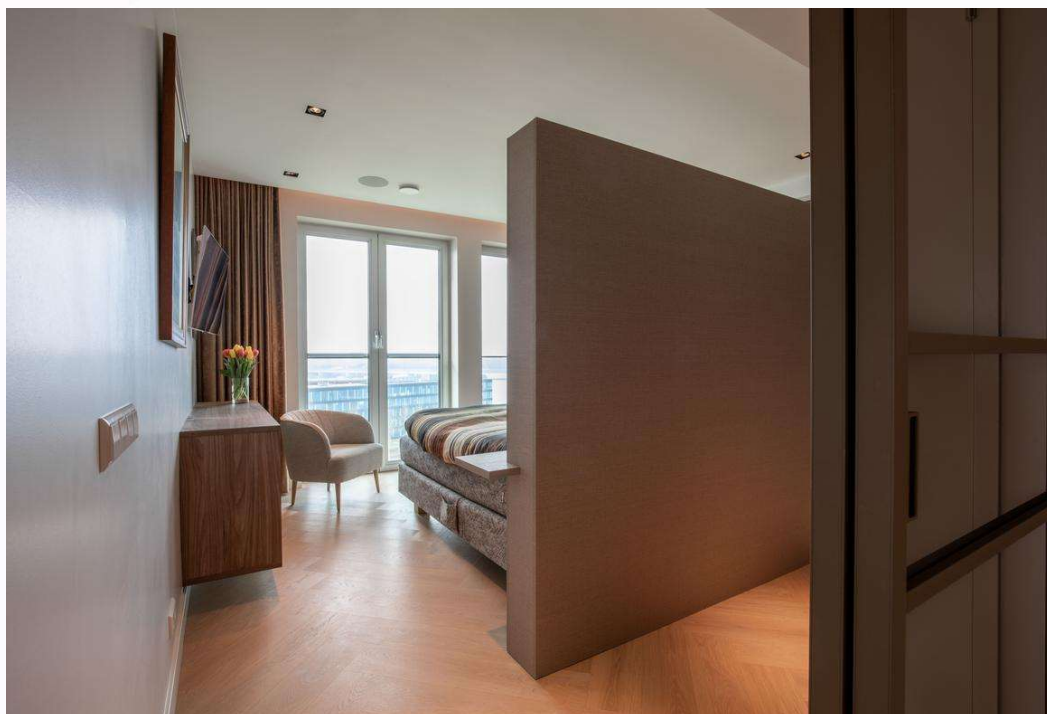
GEIJSEL

MAKELAARDIJ



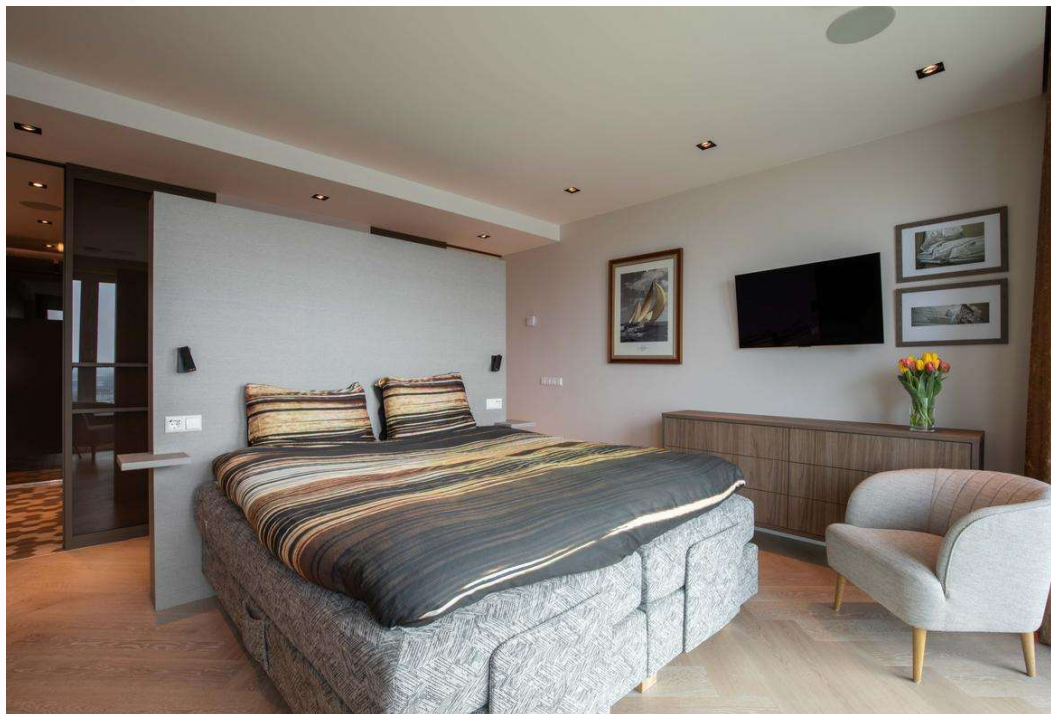


GEIJSEL
MAKELAARDIJ



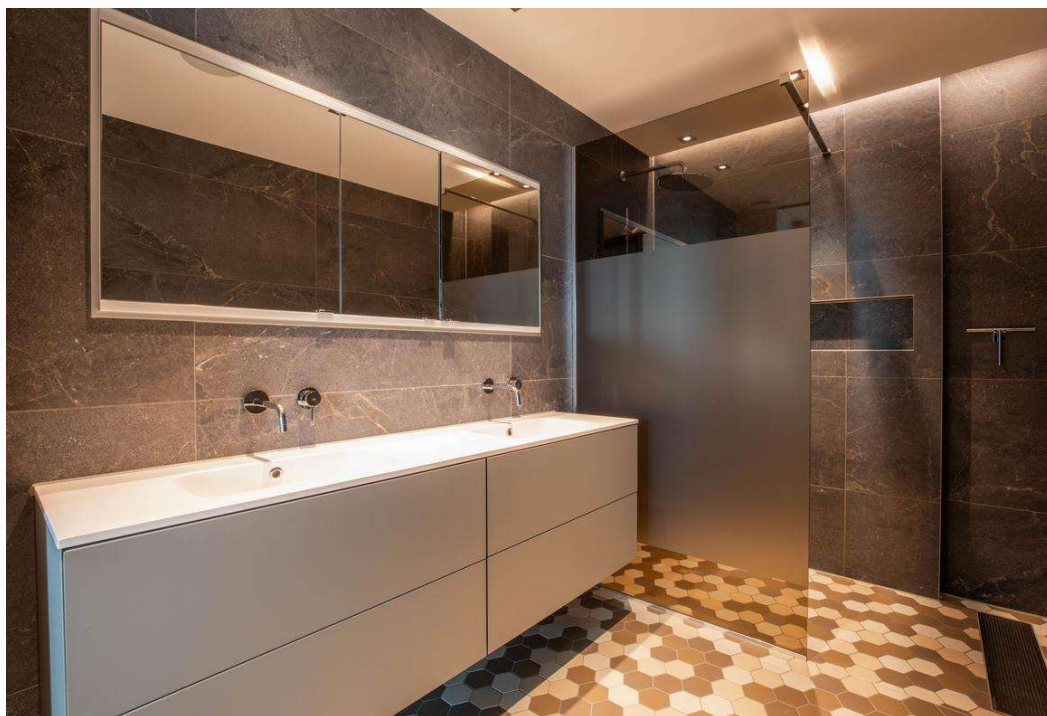
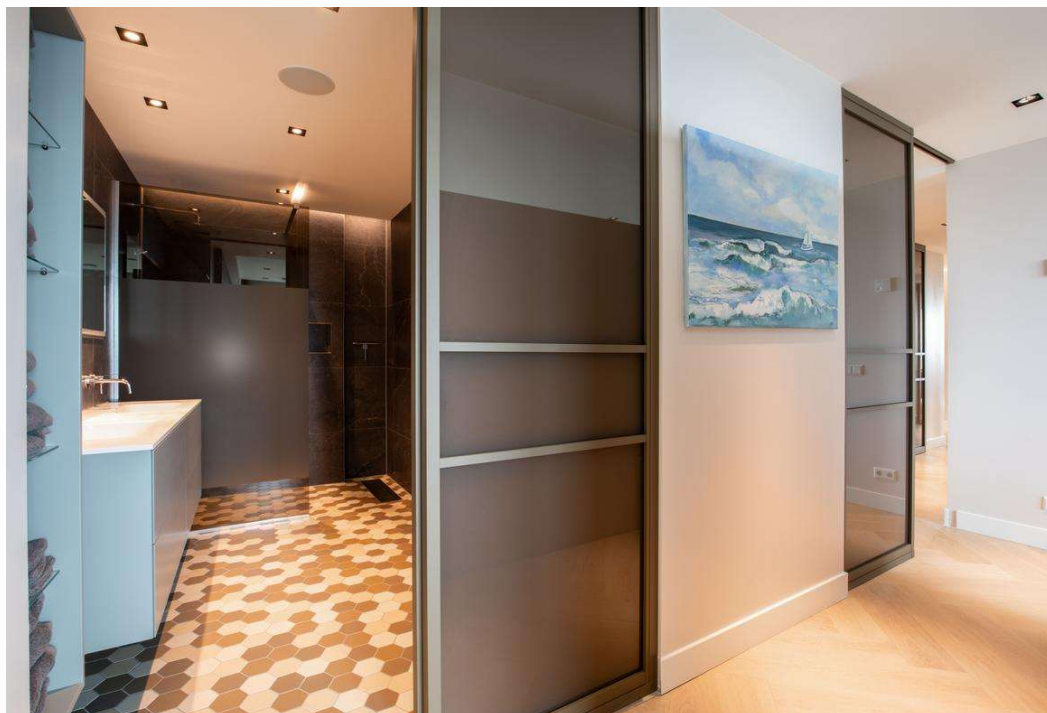


GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ



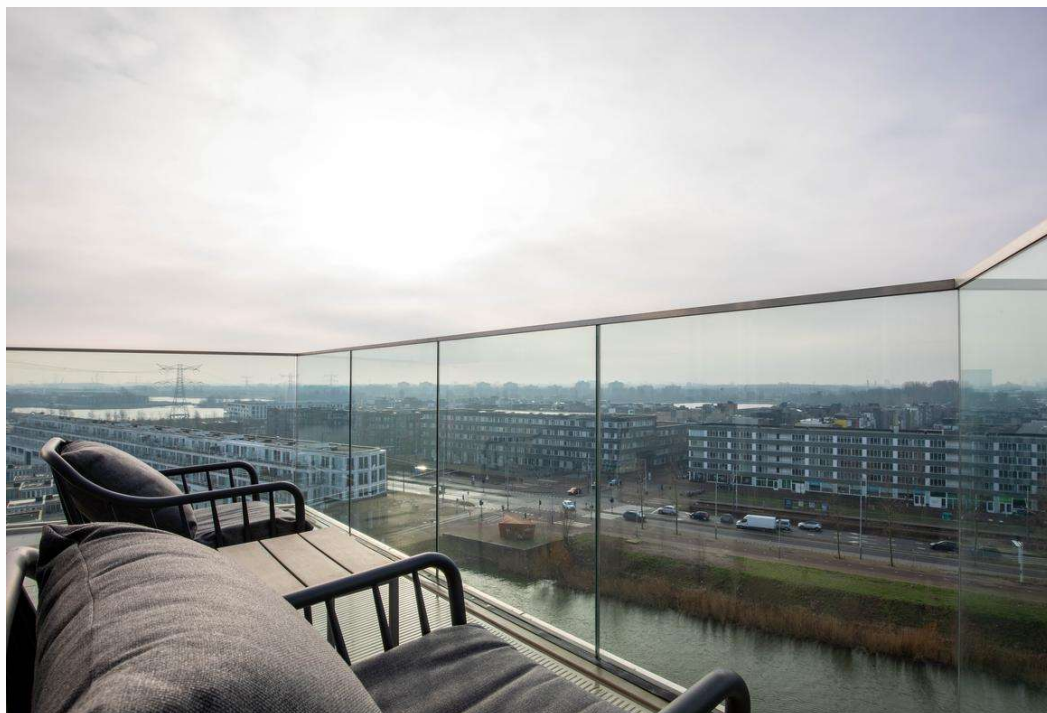


GEIJSEL
MAKELAARDIJ



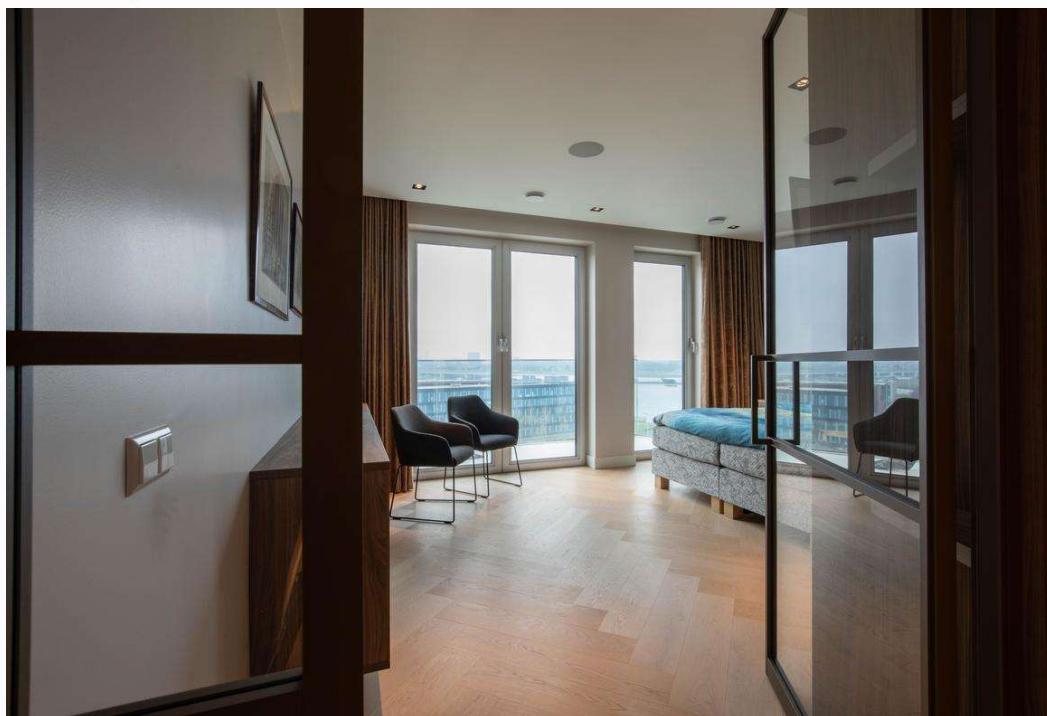
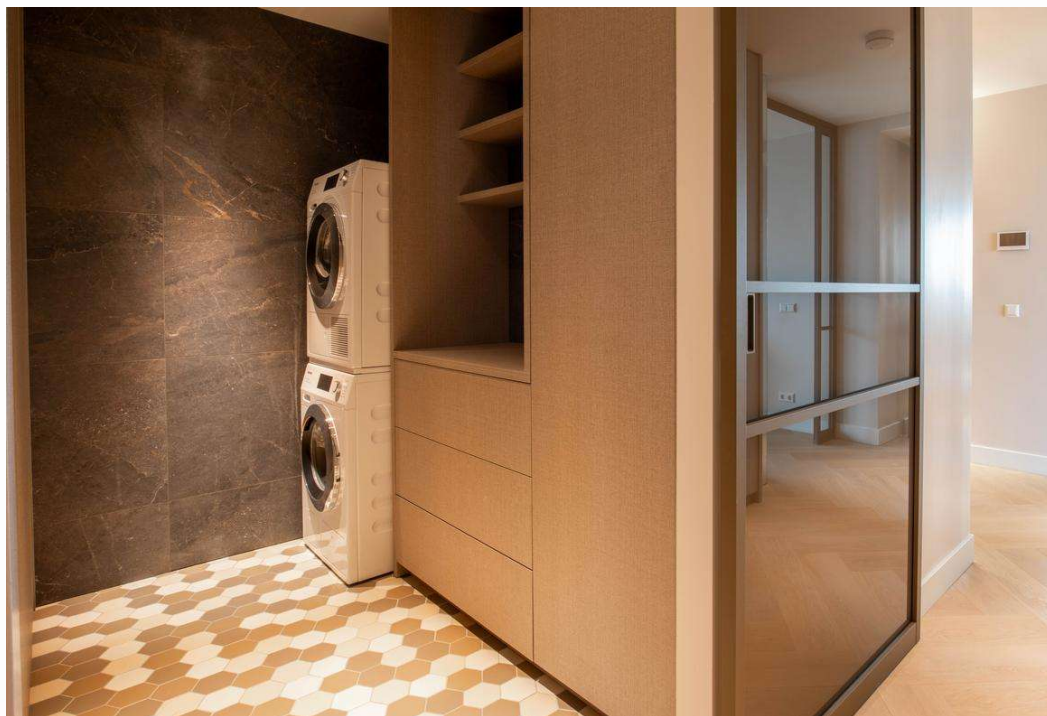


GEIJSEL
MAKELAARDIJ



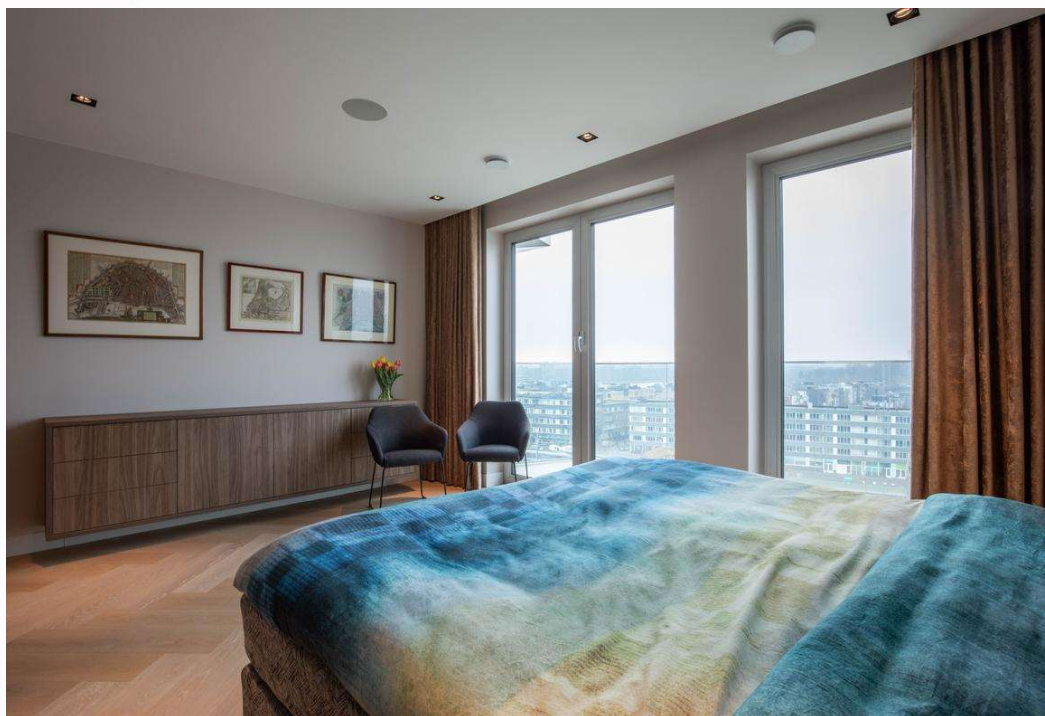
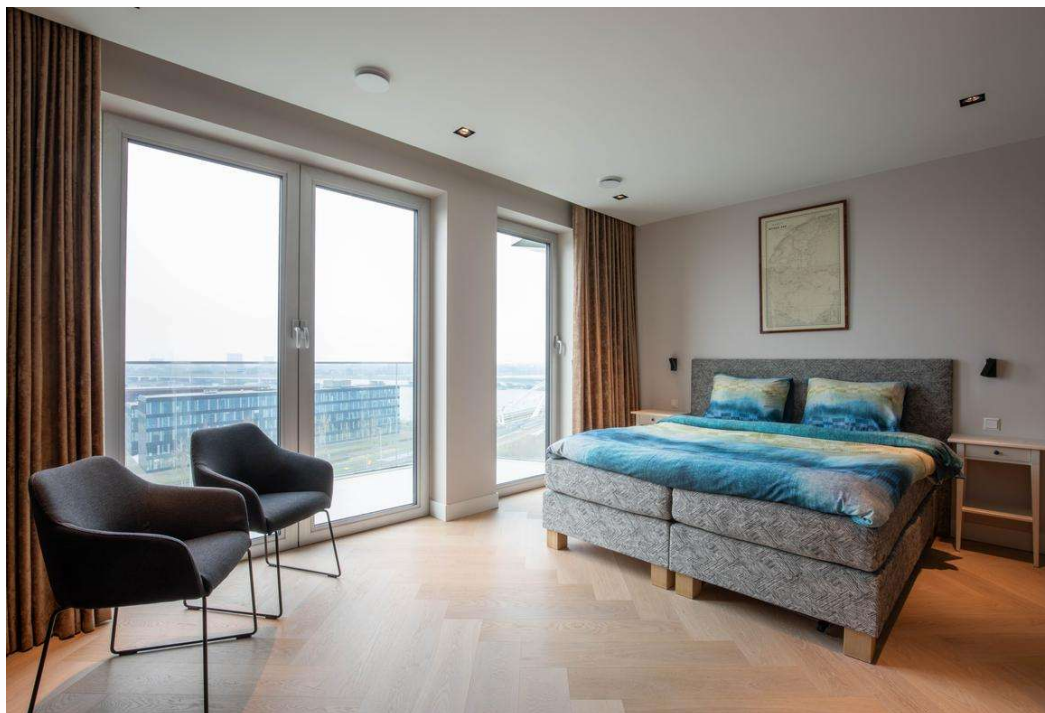


GEIJSEL
MAKELAARDIJ





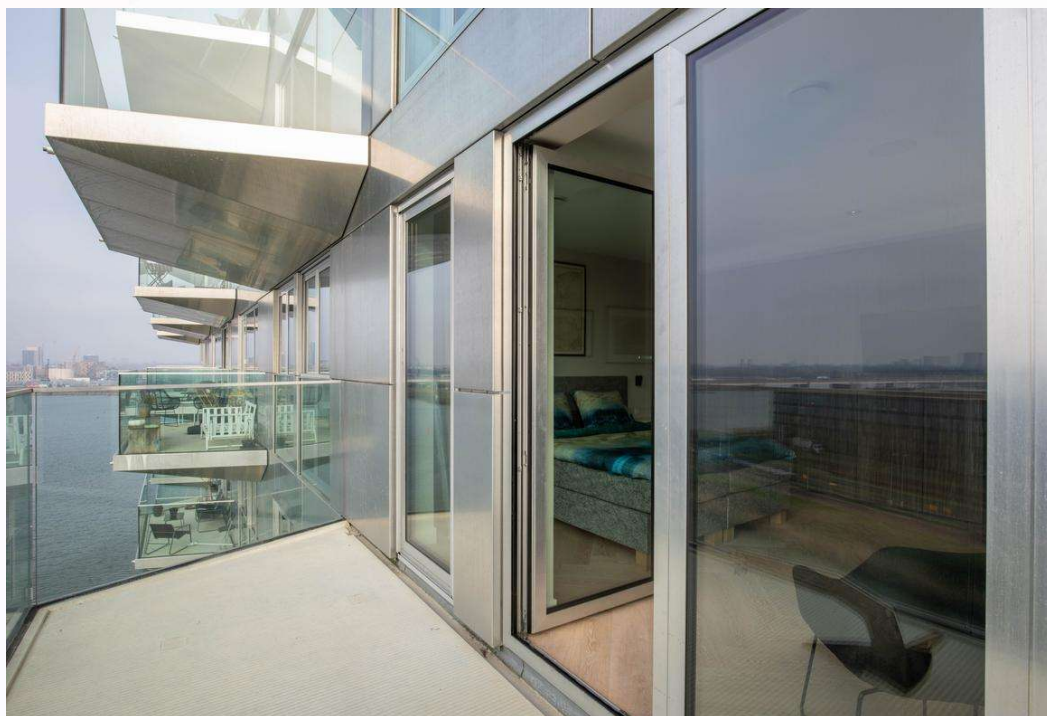
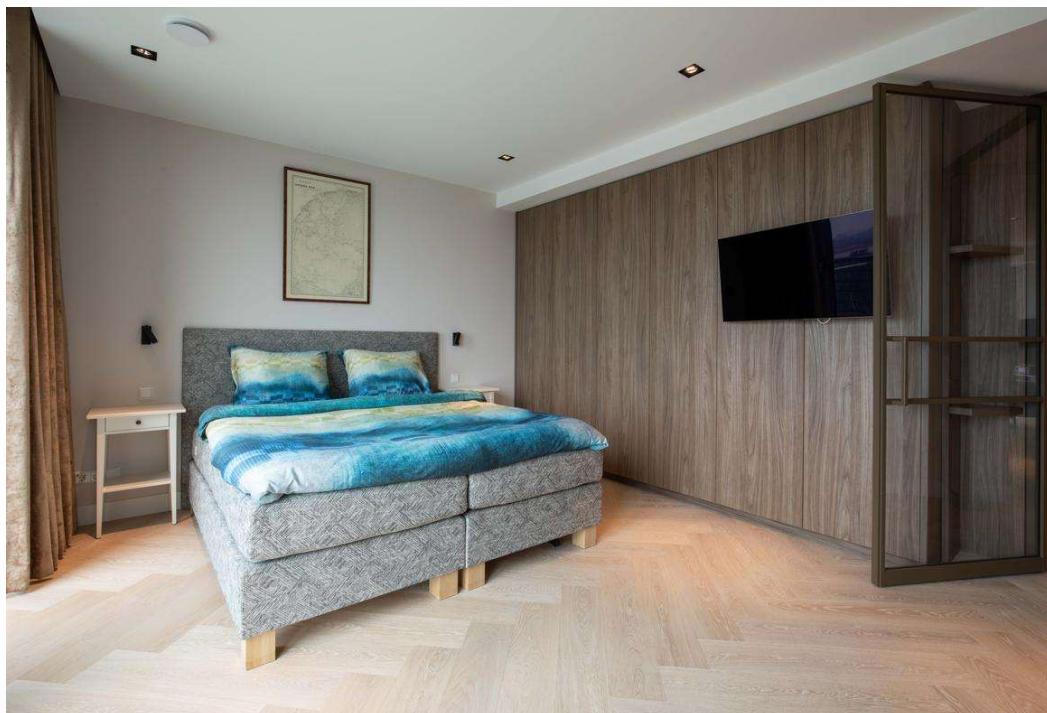
GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

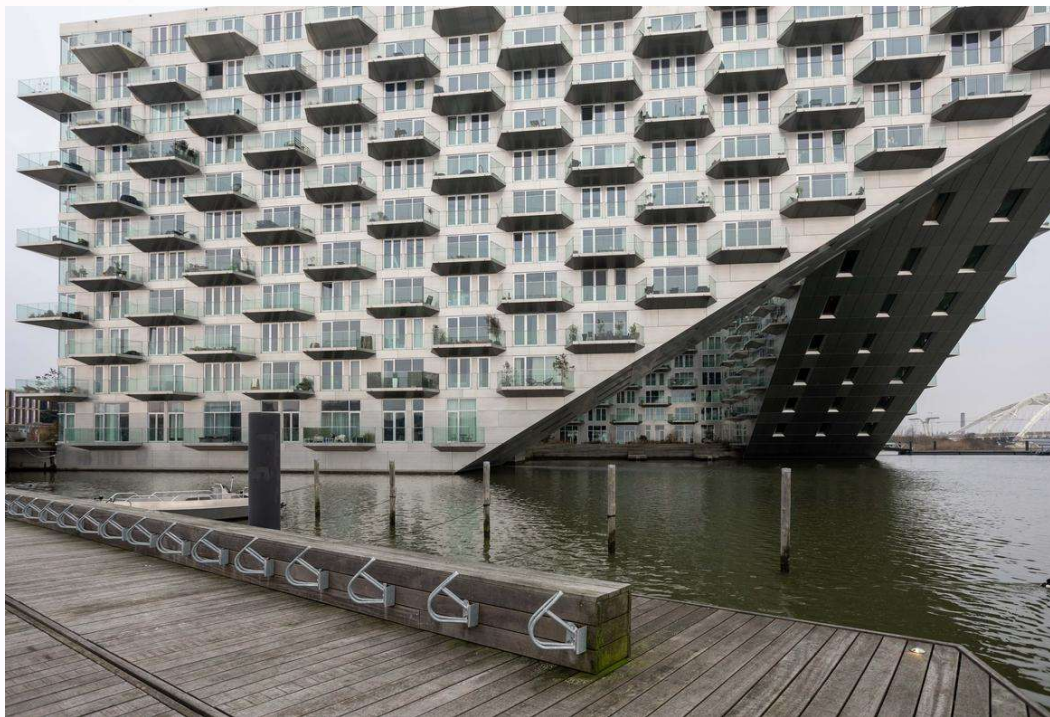
MAKELAARDIJ





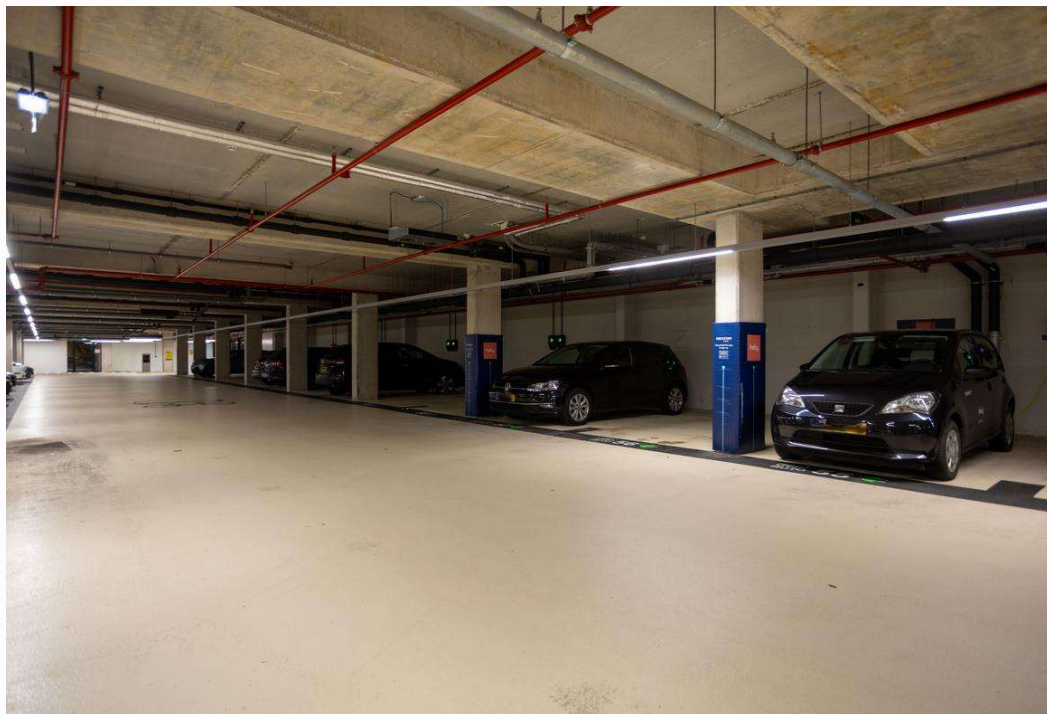
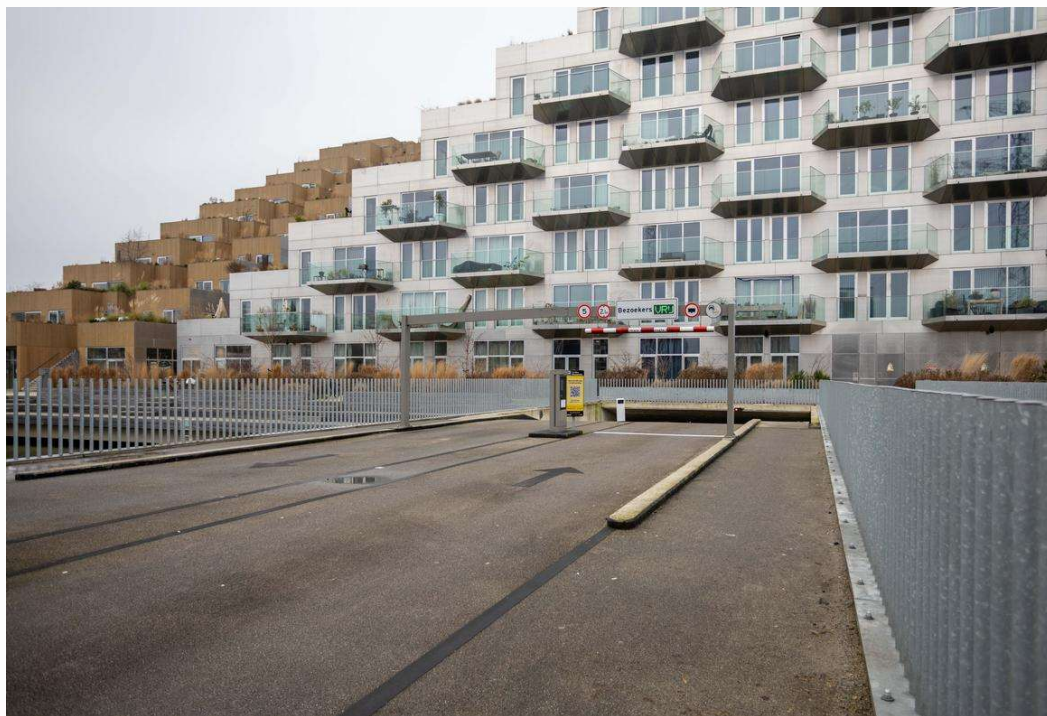
GEIJSEL

MAKELAARDIJ





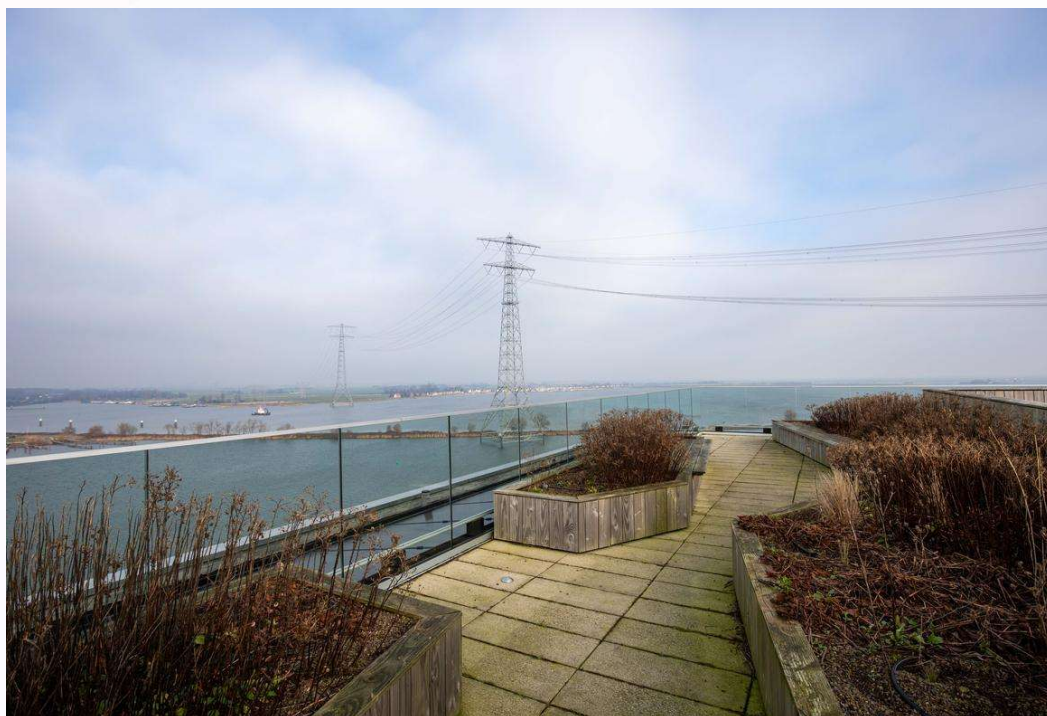
GEIJSEL
MAKELAARDIJ





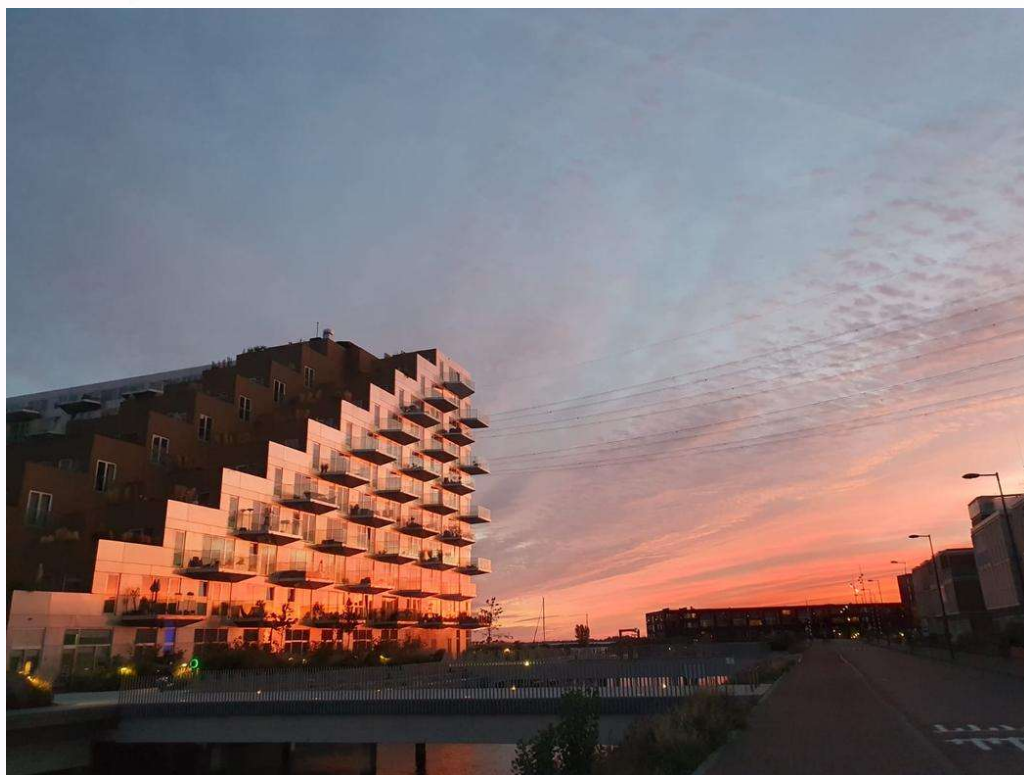
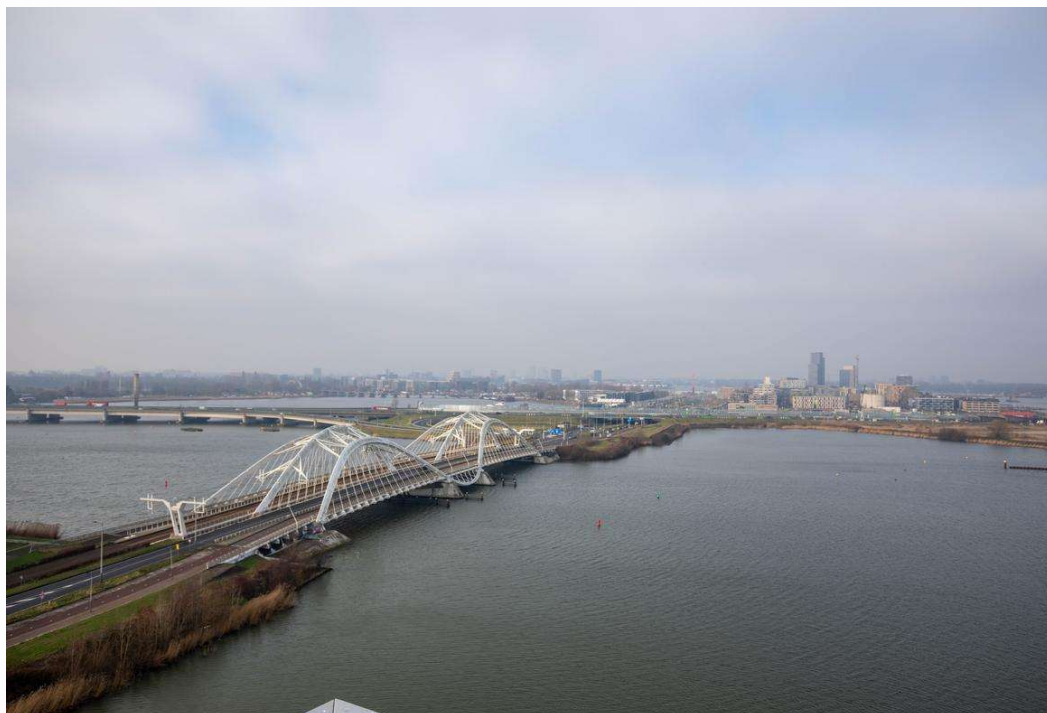
GEIJSEL

MAKELAARDIJ



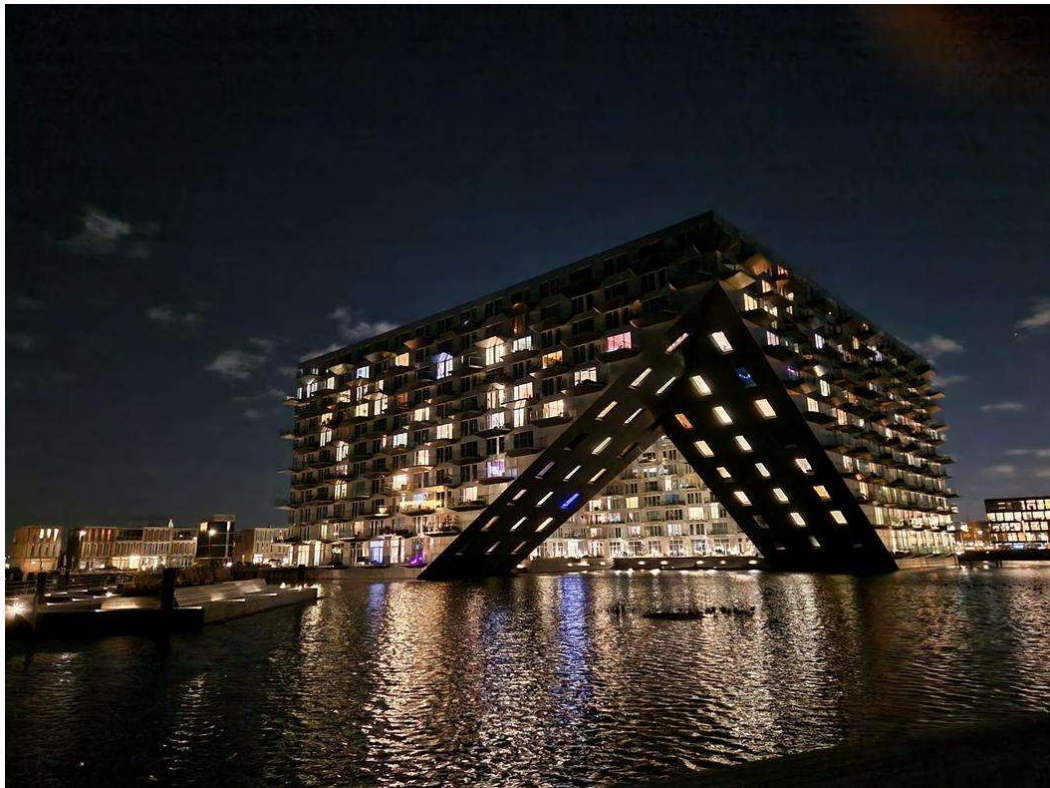


GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond

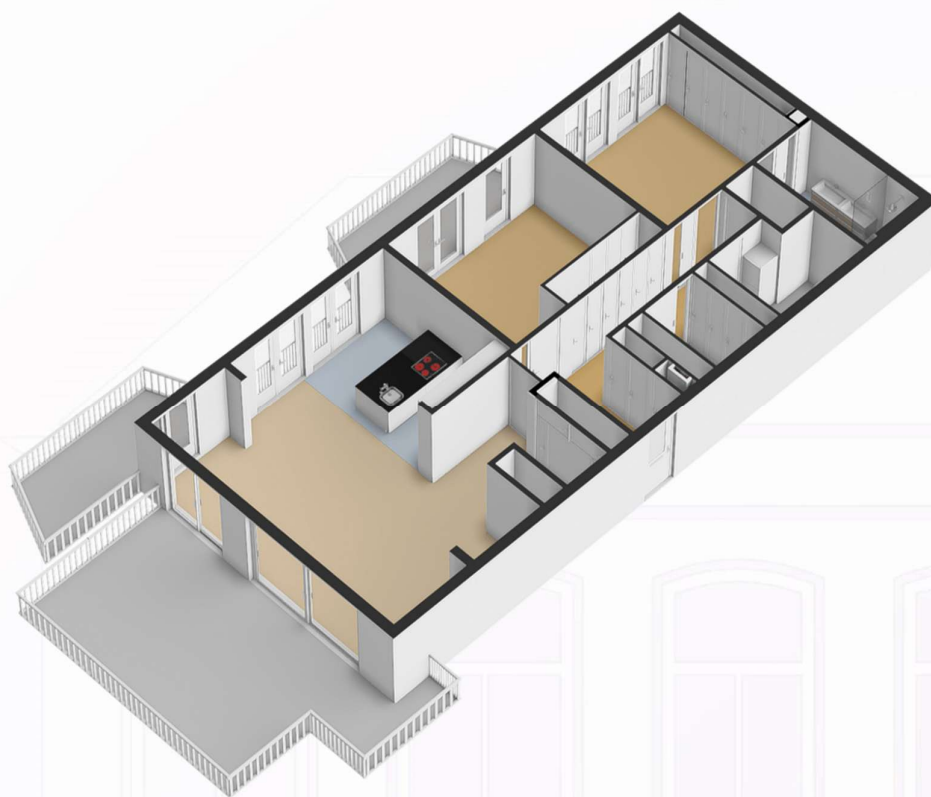


Haringbuisdijk 453
8e Verdieping



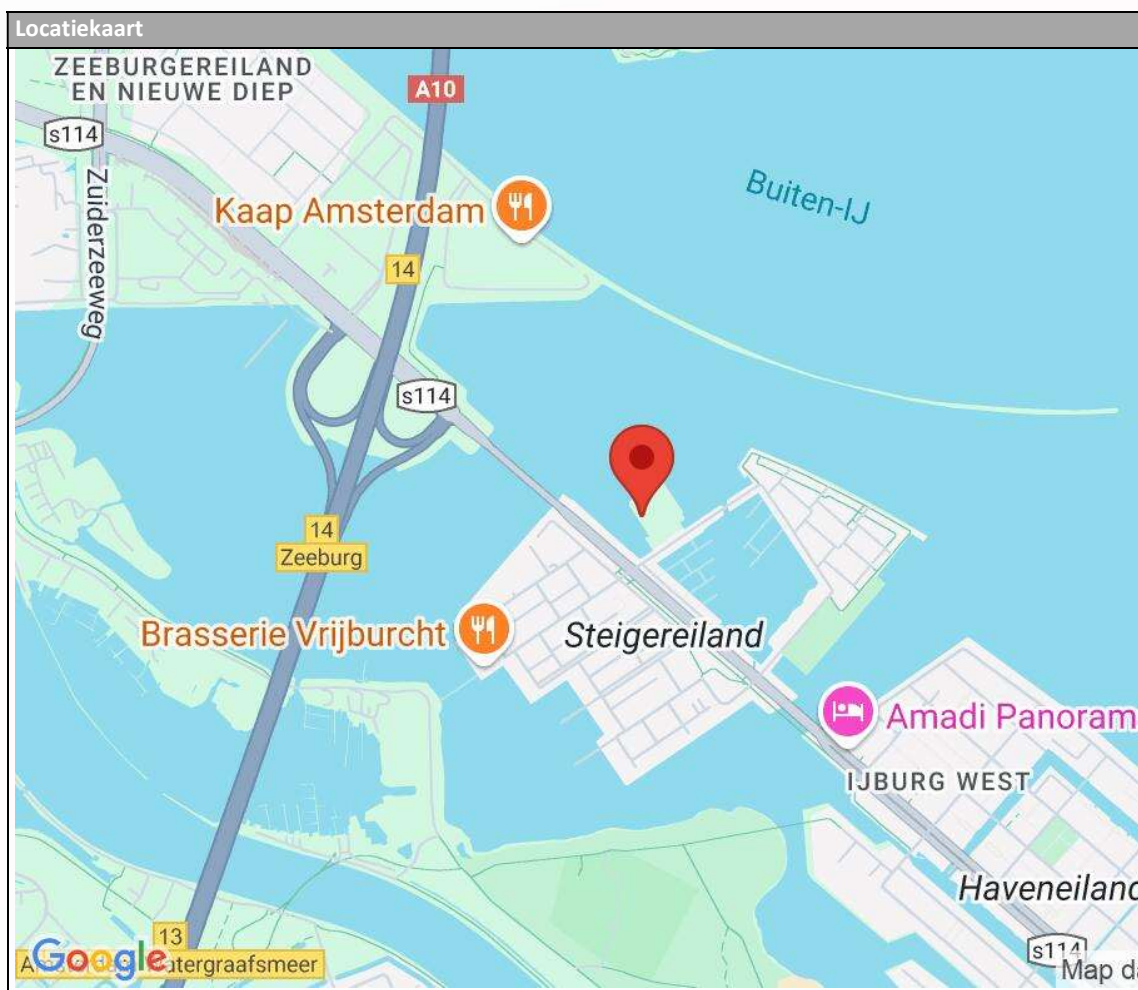
GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Haringbuisdijk 453
Postcode / plaats	1086 VA Amsterdam
Provincie	Noord-Holland



Algemene mededelingen en verkoopcondities

1. Na overeenstemming met u en de verkopende partij dient er binnen 1 week een koopcontract te worden opgesteld en getekend door koper en verkoper bij de notaris op kantoor.
2. De verkoop zal geschieden onder de normale bepalingen, opgenomen in de koopakte van de Notariële Broederschap Ring Amsterdam. De keuze van het notariskantoor in de regio Amsterdam is aan de koper, tenzij anders aangegeven in deze brochure.
3. Ter zekerheid van verkoper zal koper een bankgarantie cq. waarborg stellen van 10% van de koopsom, binnen 3 weken na ondertekening van de koopakte, te deponeren bij de betreffende notaris.
4. De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
5. De opgegeven afmetingen, oppervlakte opgave en de verkooptekst zijn indicatief en dienen slechts om een indruk te geven van de woning, hieraan kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Deze maten en informatie kunnen afwijken.
6. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.
7. Wij adviseren u een deskundige (bij voorkeur een NVM) makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Wij treden enkel op voor de verkopende partij en behartigen derhalve niet ook uw belangen. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Wij kunnen u wel van dienst zijn bij de verkoop van uw eigen woning.