



# NDSM-STRAAT 85

## AMSTERDAM

VRAAGPRIJS € 595.000 K.K.

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**  
72 m<sup>2</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
0 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
249 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**  
2023

**ENERGIELABEL**  
A++

# OMSCHRIJVING

**Luxe en hoogwaardig afgewerkt 2/3-kamer appartement van ca. 72m2 gelegen in een modern appartementencomplex op de geliefde NDSM-werf!**

**Het appartement is "instapklaar" en is zeer licht door de hoekligging op de 9e verdieping. De woning is opgeleverd in 2023 en heeft een zeer hoogwaardig afwerkingsniveau met maatwerk kasten, keuken en badkamermeubel.**

## OMGEVING

**Het appartement is gelegen op de bruisende NDSM-werf in Amsterdam Noord. Dit industriële gebied is nog volop in ontwikkeling en zeer populair door de centrale ligging aan het "IJ". Naast allerlei kunst in de publieke ruimte vind je op het NDSM expositie ruimtes, broedplaatsen, ateliers en veel gezellige horeca zoals Kometen Brood, bar NEXT, de IJ-kantine, Loetje aan 't IJ, Fred's Kitchen of Bello Gio's by the River. Op 3 minuten loopafstand kun je vanaf de steiger heerlijk zwemmen. Er zijn directe pontverbindingen naar Amsterdam Centraal en naar Pontsteiger, zodat je binnen enkele minuten in hartje centrum bent of in de gezellige Jordaan. Daarnaast is De Noord/Zuidlijn op 10 minuten fietsen van de woning en met bus 391 of 394 vanaf halte Klaprozenweg kun je ook de stad in- en uit.**

## HAL EN SLAAPGEDEELTE

Via de gemeenschappelijke entree met videosysteem bereik je met de lift de 9e verdieping. Bij binnenkomst van de woning bevindt zich aan de linkerkant een maatwerk garderobekast, uitgevoerd in hetzelfde eiken als de keuken en afgewerkt met naturel lak. De kast is voorzien van een zware RVS kledingstang, een bovenkastje met legplank, onderplanken voor schoenen en een lade voor handschoenen of sleutels. Vanuit de hal is er toegang tot alle vertrekken. De nette toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. Vervolgens toegang tot de slaapkamer. Deze ruime kamer biedt voldoende plaats aan een groot tweepersoonsbed en vanuit deze slaapkamer is er

toegang tot een tweede werk/logeerkamer. In deze extra kamer zijn aan twee wanden op maat gemaakte kasten geplaatst met diverse laden en verstelbare legplanken. Een bijpassend bureau in hetzelfde materiaal is verplaatsbaar, zodat een flexibele indeling mogelijk is (zie optie plattegrond). Vanuit de hal is er verder nog een ruime berging aanwezig met de opstelling van de WTW en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

## BADEN

De badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling en heeft een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een handdoekenradiator. Het badkamermeubel is eveneens handgemaakt met dezelfde hoogwaardige materialen, met een open vak voor handdoeken en een brede lade erboven.


## WONEN EN KOKEN

De woning beschikt over een maatwerk keuken van justustjebbo met hoogwaardige inbouwapparatuur en bestaande uit een wandvullend gedeelte met oven, koel-/vriescombinatie en een gezellige koffienis. In de plank boven de koffienis is dimbare LED-verlichting geïntegreerd, wat zorgt voor een warme sfeer. De keuken is vervaardigd uit hoogwaardig hout met een matte naturel lak en voorzien van Blum softclose-laden met antislip inlegmatten, inclusief een op maat gemaakte houten besteklade. Het werkblad is 3 cm dik Bianco Carrara marmer, wat zowel op het ruime eiland als in de nis van de kledingkasten en de garderobekast is aangebracht.

De woonkamer heeft door de hoekligging veel natuurlijke lichtinval en geeft toegang tot de twee balkons. De gehele woning is voorzien van een visgraatvloer van multiplank met massief eiken toplaag, gelegd door 'Echt Parket' en afgewerkt met hoogwaardige Rubio Monocoat-olie.

## BALKONS

Het eerste balkon grenst aan de keuken en geeft een vrij uitzicht over de wijk. Dit balkon kan bij minder mooi weer of veel wind, afgesloten worden met glazen schuiframen. Het tweede balkon grenst aan de woonkamer en biedt veel privacy. Dit balkon is afgewerkt met een duurzame vloer van massief Robiniahout, wat een robuuste en natuurlijke uitstraling geeft. De balkons zijn gelegen op



het zuidoosten, dus er kan bij mooi weer heerlijk genoten worden van de zon vanaf zonsopgang tot ca. 15:00 uur . Daarnaast kan er ook gebruik gemaakt worden van het gemeenschappelijke dakterras.

### **VERENIGING VAN EIGENAREN**

De woning maakt onderdeel uit van Woonblok B Binnendok NDSM werf, bestaat uit 77 leden en wordt professioneel beheerd door NMG VvE beheer. De servicekosten bedragen € 204,28 per maand en hierin is o.a. opstalverzekering, schoonmaakkosten en onderhoud inbegrepen.

### **ERFPACHT**

De woning is gelegen op eeuwigdurende erfpachtgrond van de Gemeente Amsterdam (AB2016). De canon bedraagt thans € 3.230,51 en wordt jaarlijks geïndexeerd. Deze canon is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

### **BIJZONDERHEDEN**

- Twee/driekamer hoek-appartement;
- Twee balkons aanwezig;
- Modern en duurzaam (gasloos) afgewerkt;
- Gelegen op een toplocatie op de NDSM Werf;
- Vloerverwarming door het gehele appartement;
- Energielabel A++;
- Fraaie visgraatvloer door gehele woning;
- Financieel gezonde VvE in professioneel beheer;
- MJOP aanwezig;
- Servicekosten € 204,28 per maand;
- Drie vaste toegewezen plekken in de inpandige fietsenstalling;
- Parkeren mogelijk bij bewonersgarage Binnendok € 144,63 per maand;
- Bringme box in gezamenlijke entree voor ontvangst pakketjes bezorgdiensten;
- Oplevering in overleg.

**Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor bezichtiging!**







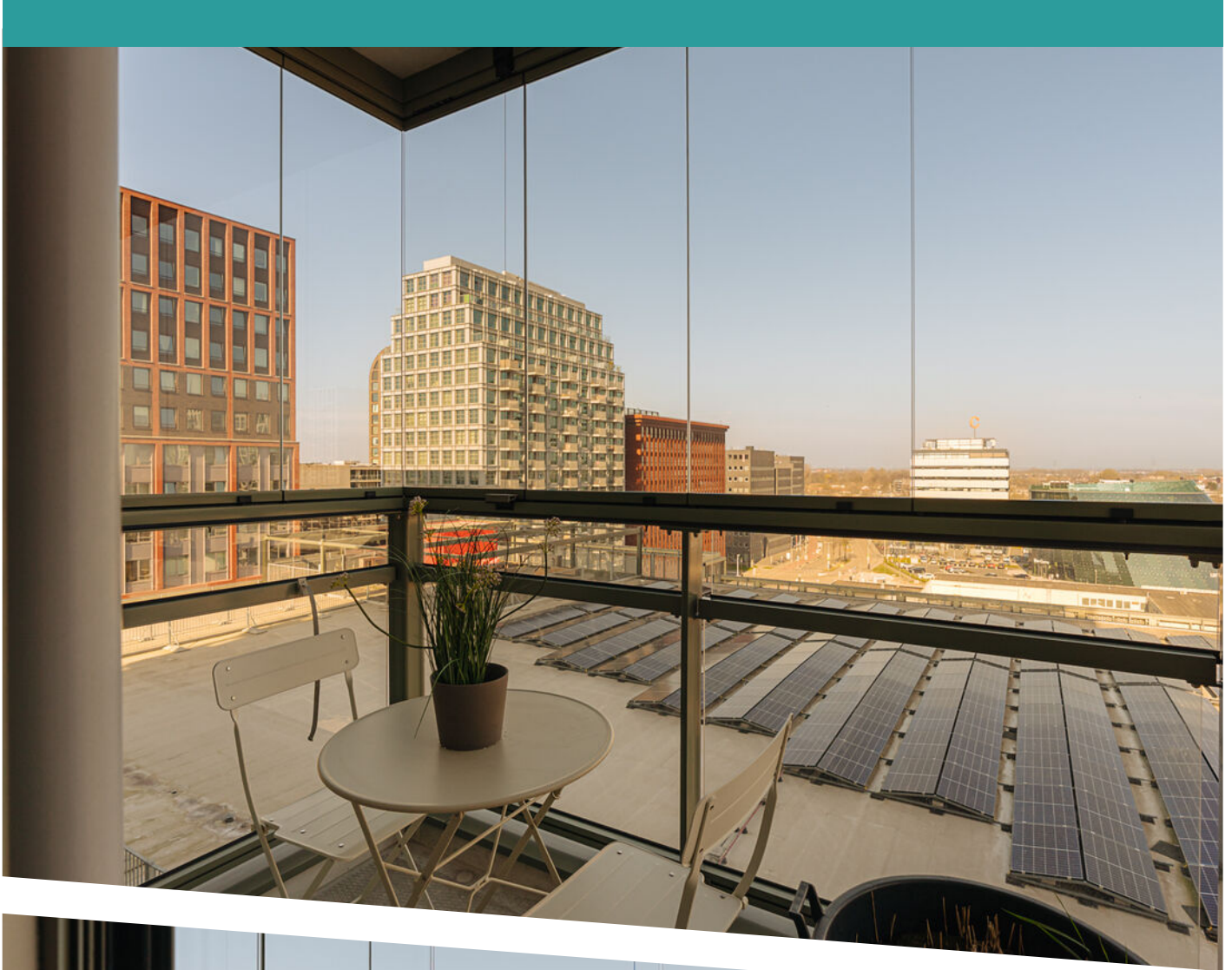














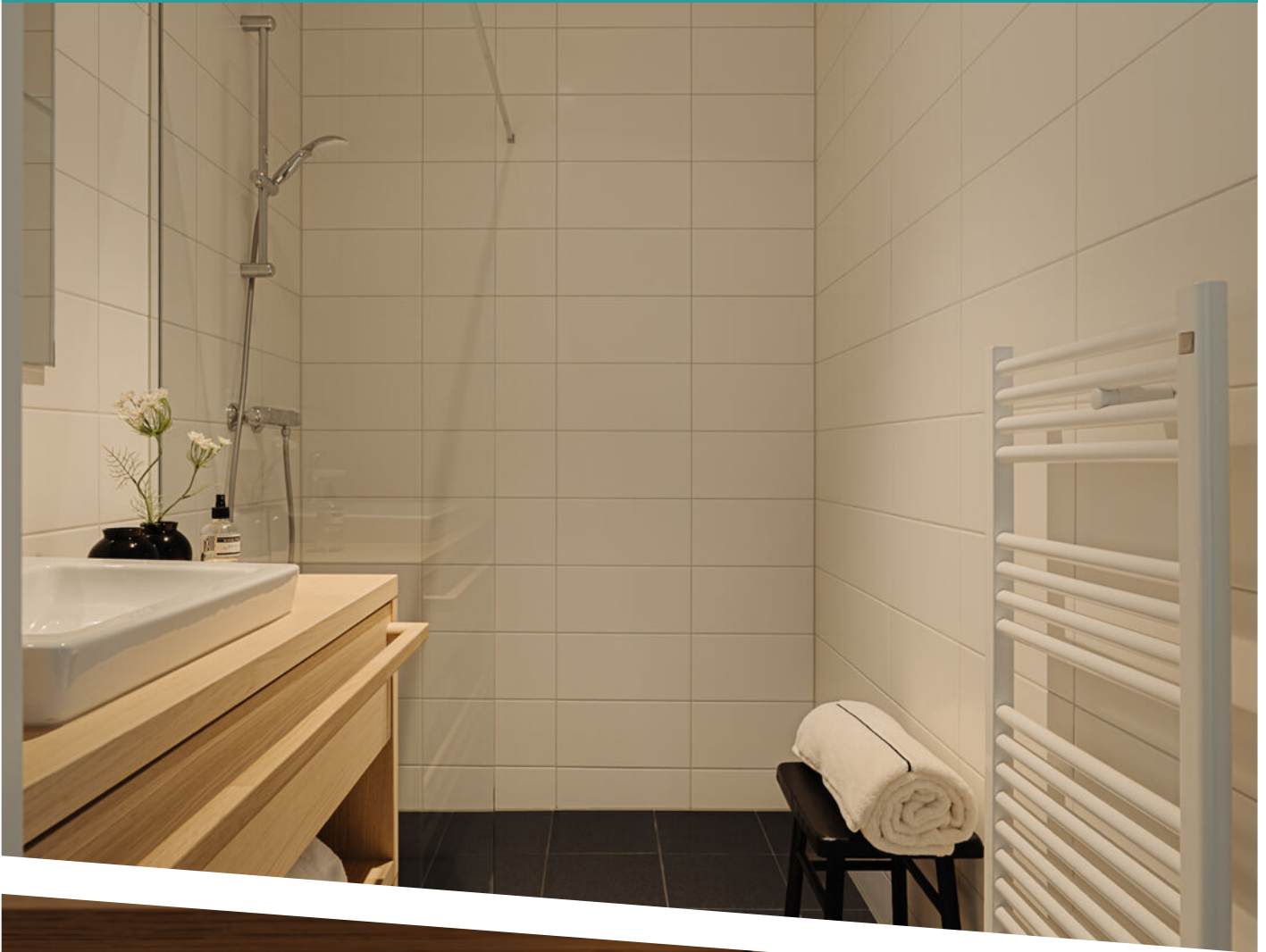






















Appartement

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

# PLATTEGROND

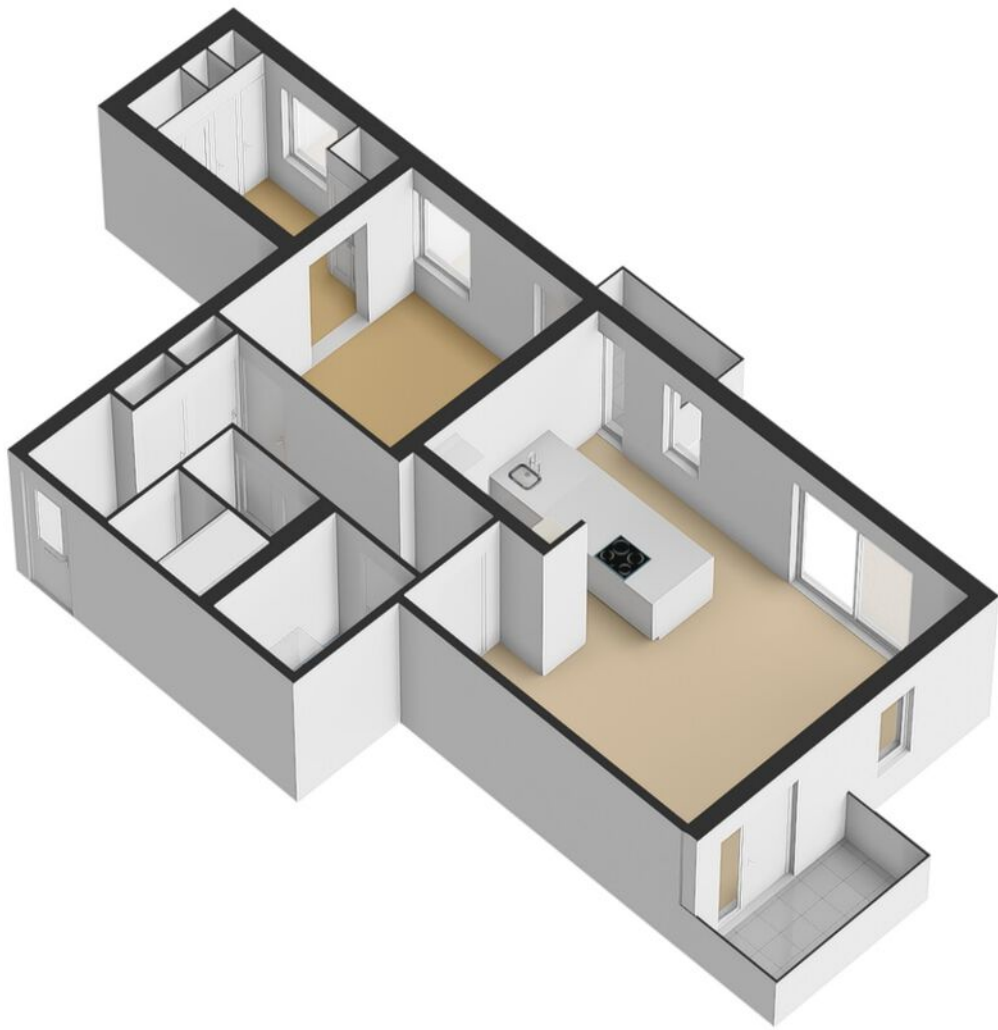


Optie Appartement

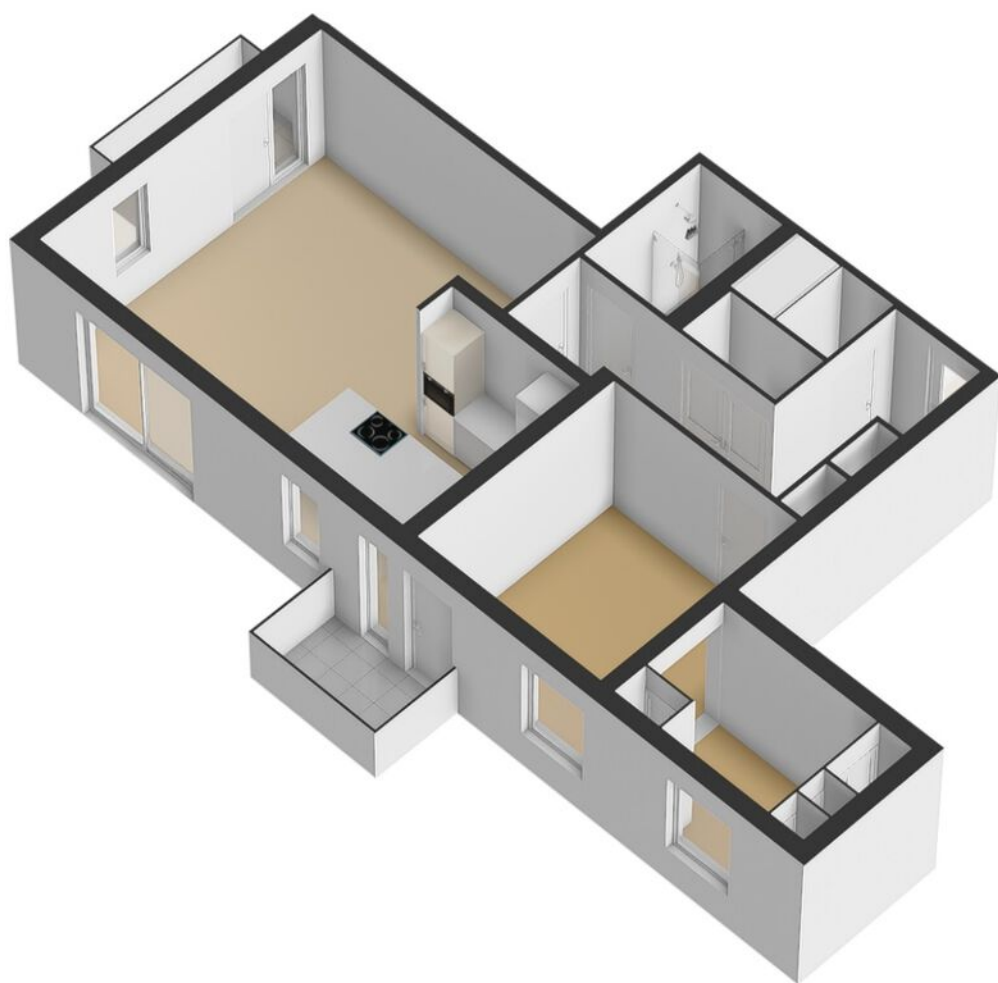
Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

# PLATTEGROND OPTIE





PLATTEGROND 3D



PLATTEGROND 3D



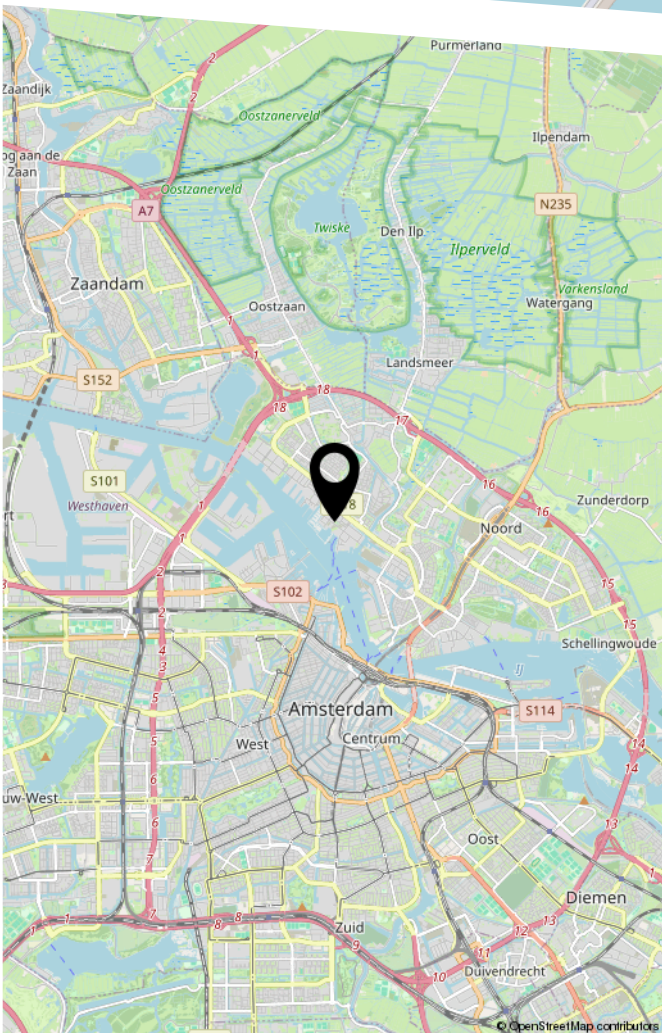
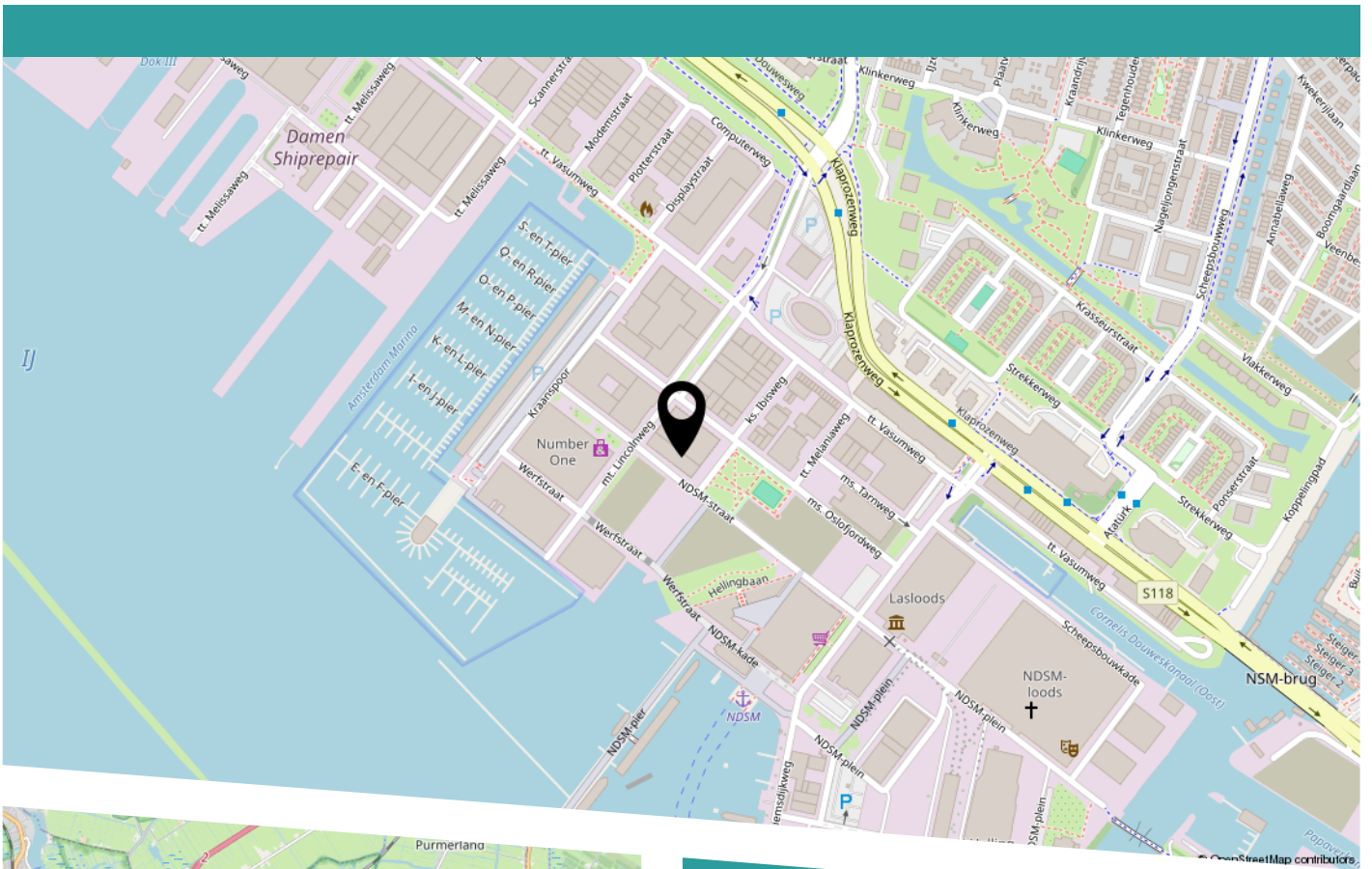
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Amsterdam Sectie AH Perceel 5989</p>	
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# KADASTRALE KAART

# LOCATIE OP DE KAART



NDSM-straat 85

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast 2x	X		
- Garderobekast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Keukeneiland	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting	X		
Balkon houten vloer	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

BOVENIJ  
MAKELAARS

HEEFT U INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

BOVENIJ MAKELAARS  
Kraanspoor 50  
1033 SE, Amsterdam

020 - 845 71 37  
[info@bovenijmakelaars.nl](mailto:info@bovenijmakelaars.nl)  
[www.bovenijmakelaars.nl](http://www.bovenijmakelaars.nl)