

AliceBakker
Makelaardij

WINDJAMMERDIJK 22, AMSTERDAM





Fantastisch dijkhuis met panoramisch uitzicht over het IJ-meer en Durgerdam!

Dit unieke dijkhuis van 159m² heeft vanuit meerdere ruimtes een adembenemend onbelemmerd uitzicht over het water. Met vijf slaapkamers, twee badkamers, een moderne keuken en twee terrassen biedt deze woning alles wat je zoekt. Bovendien zijn er twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Een zeldzame kans op bijzonder wonen aan het water.

Vraagprijs €1.150.000 kk.





Omschrijving en indeling

De woning valt direct op door de indrukwekkende plafondhoogte van ruim vier meter op de begane grond en de grote raampartij met spectaculair uitzicht op het water.

Via de entree en hal, met separaat toilet (en trap naar de bijkeuken), bereik je de moderne keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. De royale split-level keuken en woonkamer worden overspoeld met natuurlijk licht door raamhoge ramen, die een ononderbroken uitzicht op het water bieden.

De aangrenzende zitkamer opent via brede schuifdeuren naar een zonnig op het zuiden gelegen terras.

De trap in de entree hal leidt naar de lager gelegen verdieping met de bijkeuken, die veel opbergruimte biedt en waar ook de wasmachine- en drogeraansluiting zich bevindt.

Via de achterdeur bereik je de eigen carport met bergruimte en parkeergelegenheid voor twee auto's.



Omschrijving en indeling vervolg

Op de eerste verdieping bevinden zich aan de voorzijde twee slaapkamers met prachtig uitzicht op het water.

Via de overloop zijn het separaat toilet en de moderne badkamer bereikbaar, voorzien van ligbad, dubbele wastafel en inloofdouche.

Aan de achterzijde bevinden zich nog eens twee goed bemeten slaapkamers.

De in 2018 gerealiseerde dakopbouw doet dienst als een schitterende hoofd slaapkamer met eigen badkamer en zicht op zowel de zonsopkomst als ondergang!

Vanuit hier is toegang tot het tweede fantastische dakterras rondom, waar je optimaal kunt genieten van de zon en het weids uitzicht over het IJ-meer.

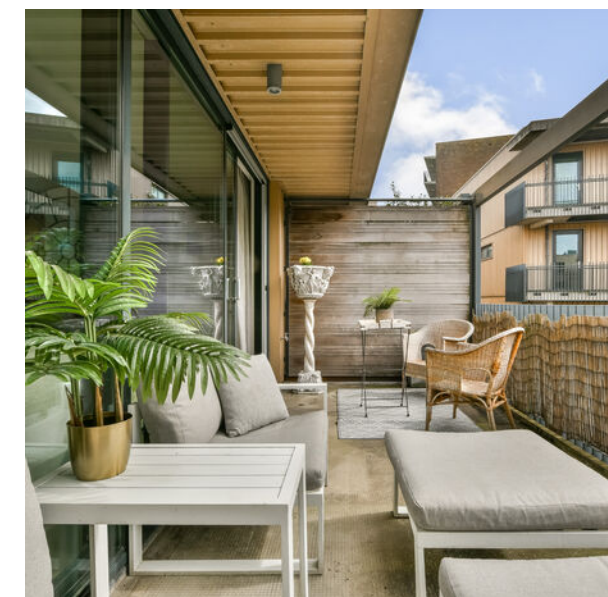
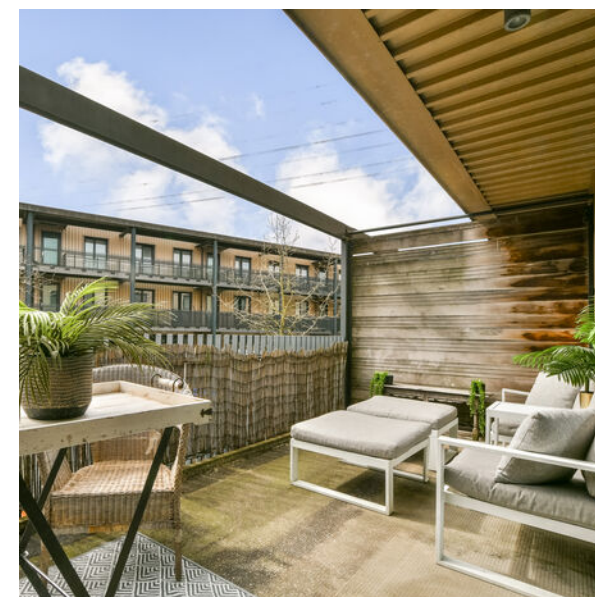


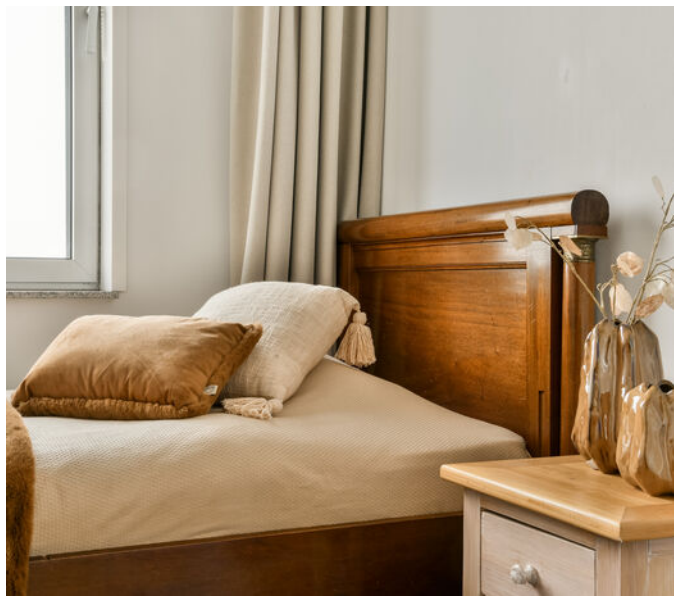




Kenmerken

- Modern dijkhuis van 159 m² uit 2010 met panoramisch uitzicht over het IJ-meer en Durgerdam
- Vijf slaapkamers, waarvan één master bedroom met eigen badkamer
- Twee badkamers
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Dakopbouw gerealiseerd in 2018 met dakterras rondom
- Terras direct aan de woonkamer, gelegen op het zuiden
- Moderne gietvloer, grotendeels met vloerverwarming
- Diverse maatwerkkasten en -deuren
- Carport met twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Stadsverwarming
- Energielabel A
- Goed geïsoleerd met dubbel glas
- Erfpacht afgekocht tot en met 31 mei 2057, daarna eeuwigdurend vastgeklit voor €3.386 + jaarlijkse indexatie



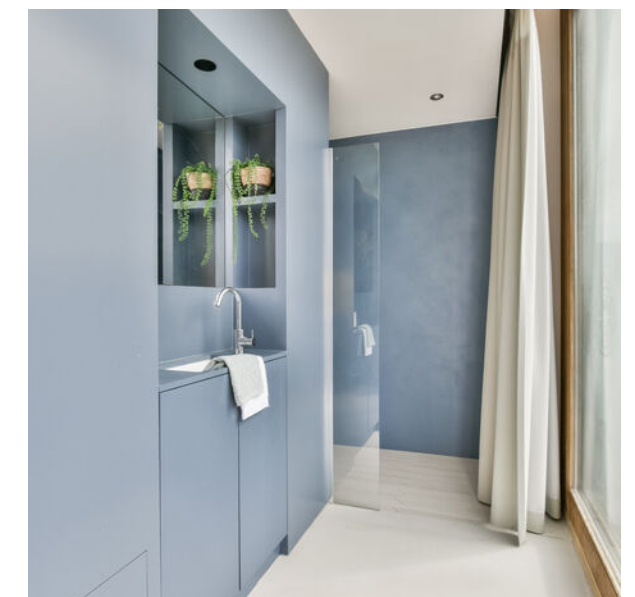




Omgeving

De woning ligt op het gewilde Steigereiland-Noord, het 1e IJburg eiland vanaf de stad en een van de meest bijzondere woonlocaties van Amsterdam. De dijk is autoloos, waardoor het er rustig en kindvriendelijk is en door bewoners wordt gebruikt als verlengstuk van hun woning. Nabijgelegen bevindt zich een gezondheids-centrum, diverse kinder-opvang en scholen, een uitgebreid winkelcentrum en gezellige horeca zoals café-restaurant Vrijburcht en

Écluse. Op loopafstand vind je het Proefeilandpark, het Diemerpark, het IJmeerstrand, en ook sportfaciliteiten en uiteraard watersport zijn ruimschoots aanwezig. De bereikbaarheid is uitstekend: binnen vijf autominuten bereik je de ringweg A10 en de ontsluiting naar de A1 en A9, en met tram 26 ben je in 15 minuten op Amsterdam Centraal. Wonen aan het water, volop groen en toch snel in het hart van de stad.







Eigendom:

Het betreft een woning gelegen op erfpacht grond van de gemeente Amsterdam, welke is afgekocht tot 1-6-2057. Er is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht (AB 2016), de jaarlijkse canon na 2057 zal €3.386 + jaarlijkse indexatie bedragen.

Kadastrale gegevens:

Het recht van erfpacht met betrekking tot het woonhuis met aanhorigheden, gelegen te 1086 VC Amsterdam, Windjammerdijk 22, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2702 ter grootte van eenentachtig centiare (81 ca).

Verwarming en elektra:

Verwarming en warm water middels stadsverwarming (grotendeels vloerverwarming). Moderne elektrische installatie.

EPC

De woning beschikt over een energielabel A

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of anderszins, noch voor de gevolgen daarvan. De opgegeven kernmerken zijn slechts als aanduiding bedoeld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn evenals de weergegeven plattegronden indicatief. Van toepassing zijn de MVA / NVM voorwaarden.

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.

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door een Amsterdamse notaris opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De koop zal geschieden onder de normale bepalingen en condities als opgenomen in de koopakte van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie Ring Amsterdam. De koopakte dient binnen 5 werkdagen na prijsovereenstemming getekend te worden bij een Amsterdamse notaris.

Fantastic house with panoramic views over the IJmeer and Durgerdam!

This unique house of 159 m² offers breathtaking, unobstructed views over the water from multiple rooms. With five bedrooms, two bathrooms, a modern kitchen and two terraces, this property has everything you are looking for. There are also two private parking spaces on site. A rare opportunity for exceptional waterside living.

Description:

The property immediately stands out thanks to its impressive ceiling height of over four meters on the ground floor and the large window facade with spectacular views over the water.

Via the entrance and hallway, with separate toilet (and staircase down to the utility room), you reach the modern kitchen equipped with all necessary built-in appliances. The generous split-level kitchen and living area is flooded with natural light through floor-to-ceiling windows, framing uninterrupted views of the waterfront. The adjoining sitting room opens through wide sliding doors onto a sun-drenched south-facing terrace.

The staircase in the entrance hall leads down to the lower level with the utility room with sink and washing machine and dryer connection and provides a lot of storage space. Via the back door you reach the private carport with storage space and parking for two cars.

On the first floor there are two bedrooms at the front with beautiful views over the water. Via the landing you reach the separate toilet and the modern bathroom, fitted with a bathtub, double washbasin and walk-in shower. At the rear there are a further two well-proportioned bedrooms.

The roof extension, completed in 2018, serves as a stunning master bedroom with its own bathroom and views of the sunrise as well as sunset! From here is access to the second fantastic wraparound roof terrace, where you can make the most of the sun and the sweeping views over the IJmeer.

Features and details:

- Modern house of 159 m² built in 2010 with panoramic views over the IJmeer and Durgerdam
- Five bedrooms, including one master bedroom with en-suite bathroom
- Two bathrooms
- Modern kitchen with built-in appliances
- Roof extension completed in 2018 with wraparound roof terrace
- Terrace directly adjoining the living room, south-facing
- Modern poured concrete floor, largely fitted with underfloor heating
- Various custom-made cupboards and doors
- Carport with two private parking spaces on site
- District heating
- Energy label A
- Well insulated with double glazing
- Ground lease bought off until 31 May 2057, thereafter perpetually fixed at €3,386 + annual indexation

Location:

The property is located on the popular Steigereiland-Noord, the first island of IJburg from the city and one of Amsterdam's most unique residential locations. The dyke is car-free, making it quiet and family-friendly, and it is used by residents as an extension of their home. Nearby you will find a health centre, various childcare facilities and schools, a comprehensive shopping centre and welcoming hospitality venues such as café-restaurant Vrijburcht and Ecluse. Within walking distance you will find Proefeilandpark, Diemerpark, IJmeerstrand, and there are also plenty of sports facilities and of course water sports. Transport connections are excellent: within five minutes by car you can reach the A10 ring road and the connections to the A1 and A9, and tram 26 gets you to Amsterdam Centraal in fifteen minutes. Waterside living, plenty of greenery and yet quick access to the heart of the city.

1. Sinds wanneer is deze woning je eigendom?

Sinds mei 2021.

2. Wat was je reden om destijds de woning te kopen?

Dat was midden in de coronatijd. Ik wilde eigenlijk kijken naar een appartement in het nieuwe complex Sluyshuis en kende IJburg nog niet zo goed. Van het Sluyshuis werd ik echter niet warm (genoeg). Het was een mooie dag en ik besloot een rondje te lopen. Toen ik de hoek om sloeg en over de dijk liep, kwam er net een driemaster voorbij varen, met dat prachtige uitzicht op Durgerdam. Op dat moment was ik eigenlijk meteen verkocht. Uiteindelijk heb ik het vrij onconventioneel aangepakt door briefjes door de deur te doen. Eén van de bewoners was bezig met emigreren en binnen een uur waren we eruit. Dat maakte het extra bijzonder.

3. Wat vind je bijzonder aan je woning?

Het licht, zonder twijfel. De woning heeft rondom grote raampartijen, waardoor je de hele dag een enorm gevoel van ruimte en licht hebt. Met name aan de voorzijde, in combinatie met het dakterras, heb je echt het gevoel dat je half buiten leeft. Dat maakt het een heel fijne en bijzondere plek.

4. Is er in de loop van de jaren veel aan de woning verbouwd of veranderd?

Nee, eigenlijk niet. Het betreft een relatief nieuwe woning die al in goede staat verkeerde. De vorige bewoners hebben wel een mooie opbouw gerealiseerd, waardoor er bovenin een extra kamer is ontstaan en het dak optimaal wordt benut. Verder heb ik weinig hoeven aanpassen.

5. Zijn er ook minpuntjes te vermelden?

Het enige echte minpunt is dat er geen tuin is. Je zit hier natuurlijk prachtig aan de dijk en hebt veel buitenruimte in de directe omgeving, waar je ook met kinderen goed terecht kunt, maar het is niet hetzelfde als een eigen tuin.

6. Wat kun je vertellen over de (woon)omgeving?

IJburg is natuurlijk relatief nieuw. Het groen en de volwassen uitstraling die je in oudere wijken vindt, is hier nog in ontwikkeling. Tegelijkertijd zie je dat het gebied zich snel ontwikkelt, met steeds meer voorzieningen en horeca. In het Sluyshuis zit inmiddels bijvoorbeeld een leuke koffietent. Daarnaast is de ligging aan het water echt uniek. Je zit hier overal omringd door water en met de verdere ontwikkeling van de eilanden zal de omgeving alleen maar aantrekkelijker worden.

INTERVIEW MET DE VERKOPER

7. Wie wonen er naast/boven jullie?

Naast ons wonen Peter en Jolanda, ontzettend fijne buren. Peter is een echte klusser (iets waar ik zelf minder handig in ben), dus hij heeft me regelmatig uit de brand geholpen. Dat soort buren tref je niet vaak.

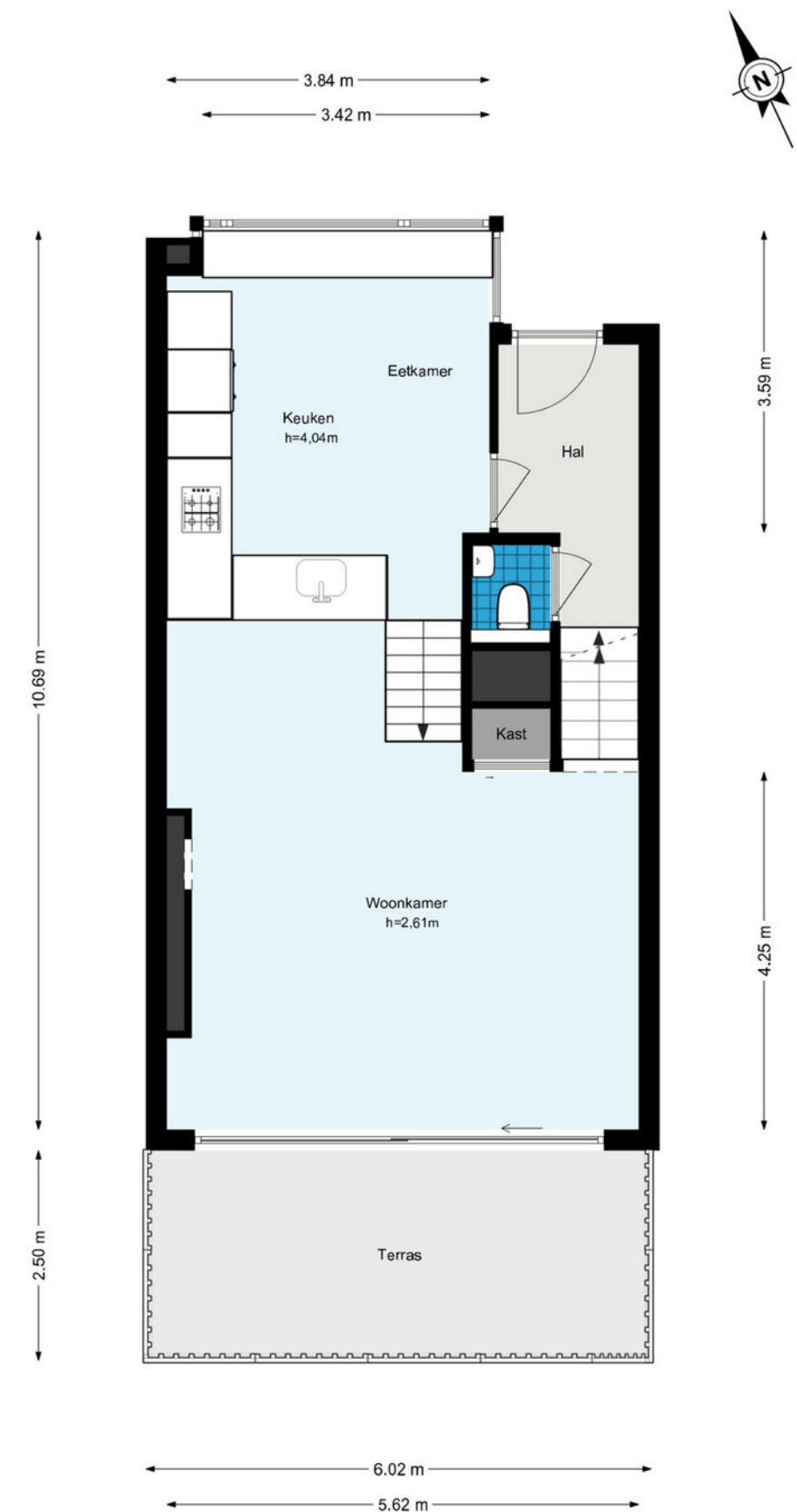
8. Waarom staat de woning te koop?

Wij gaan emigreren naar Zuid-Afrika. IJburg was voor mij destijds een mooie stap vanuit Amsterdam, met meer ruimte, licht en water. Maar uiteindelijk zoeken we nu een plek met meer groen en natuur, en dat vinden we daar.

9. Zijn er nog andere zaken te melden die voor een koper interessant zijn?

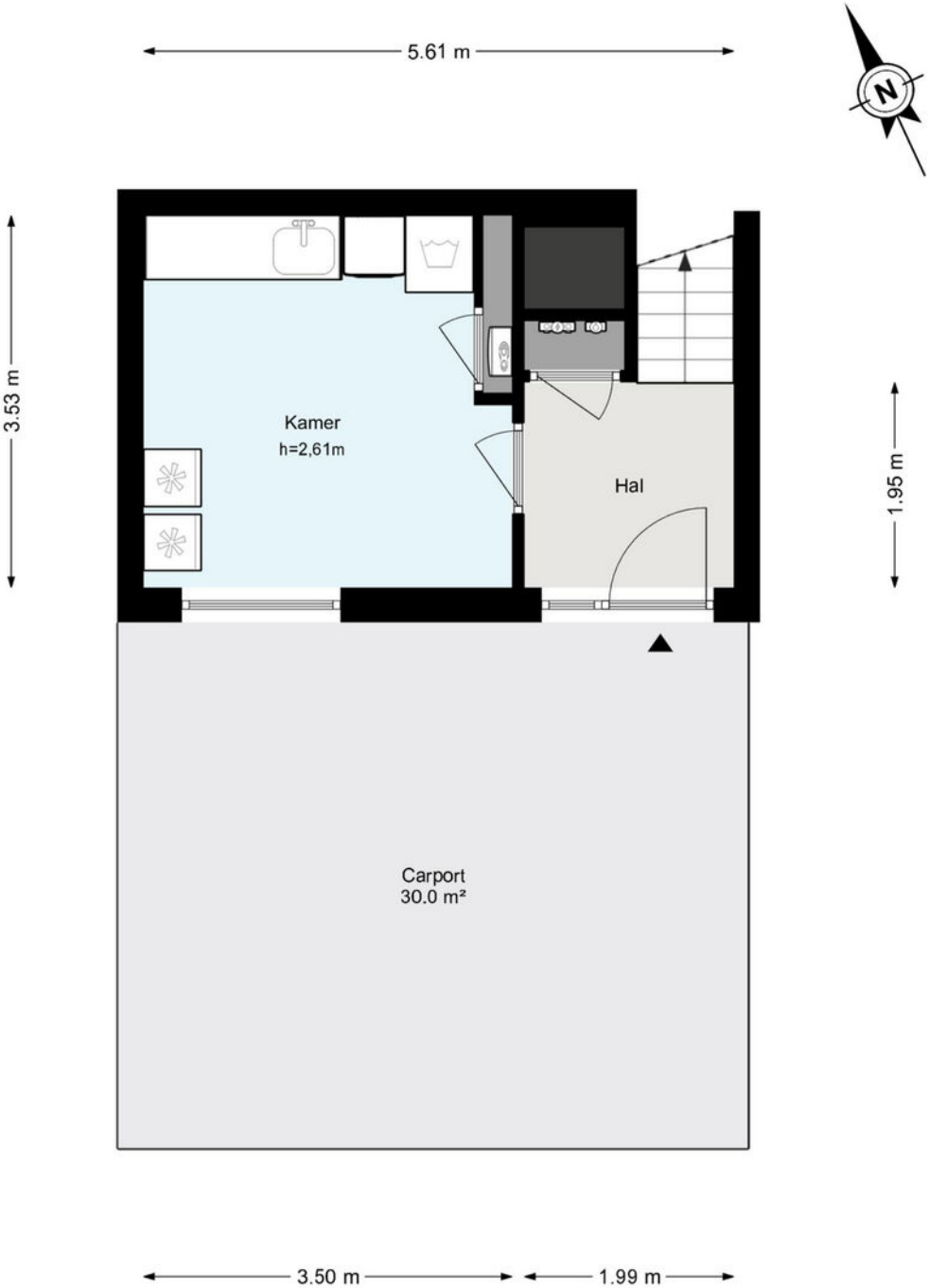
Met name voor liefhebbers van water en buitenleven is dit een geweldige plek. Of je nu houdt van varen, wandelen langs het water of gewoon van rust en uitzicht: het zit hier allemaal in.

SPLIT LEVEL BEGANE GROND

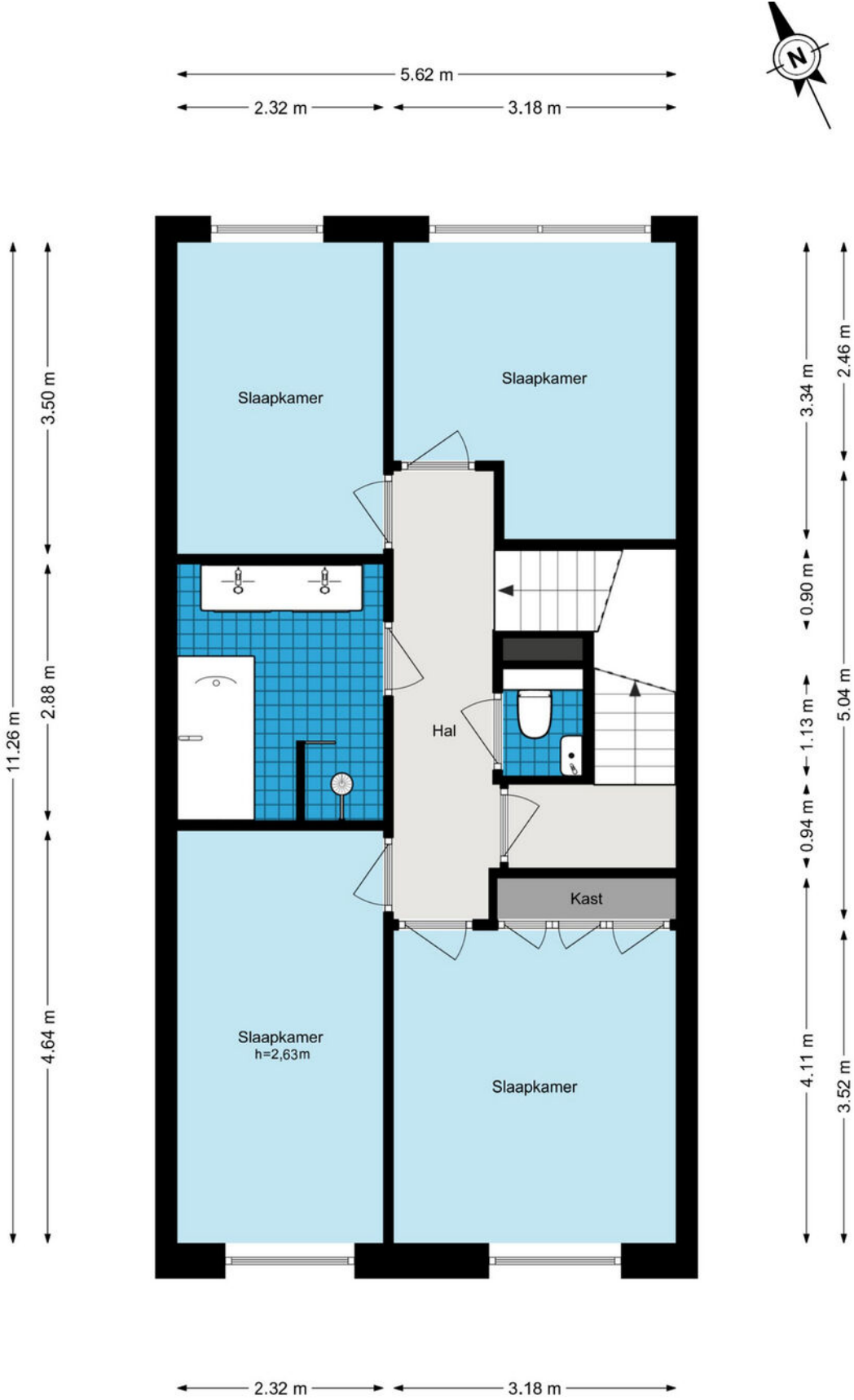


BEGANE GROND

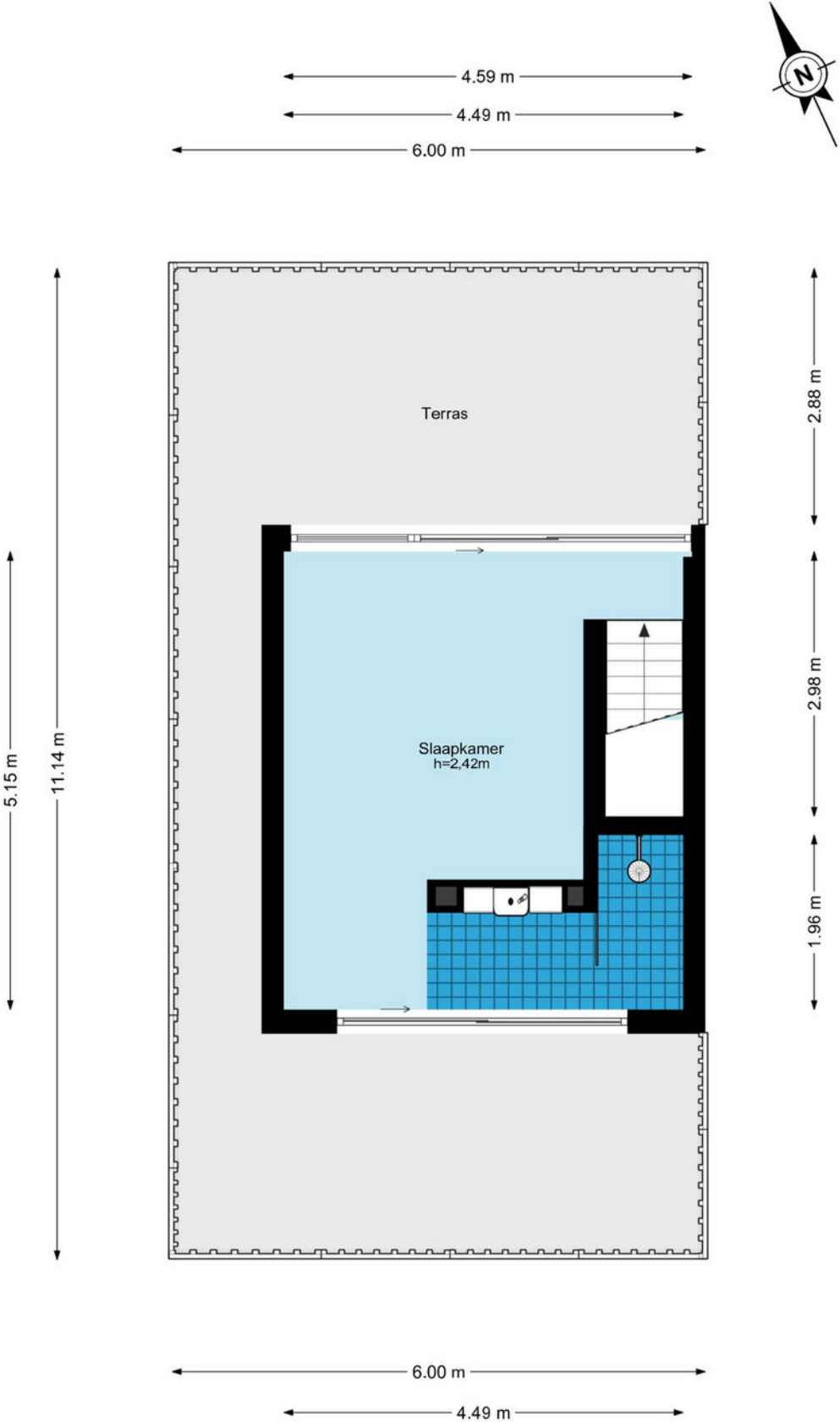
Windjammerdijk 22 - Amsterdam
Begane grond



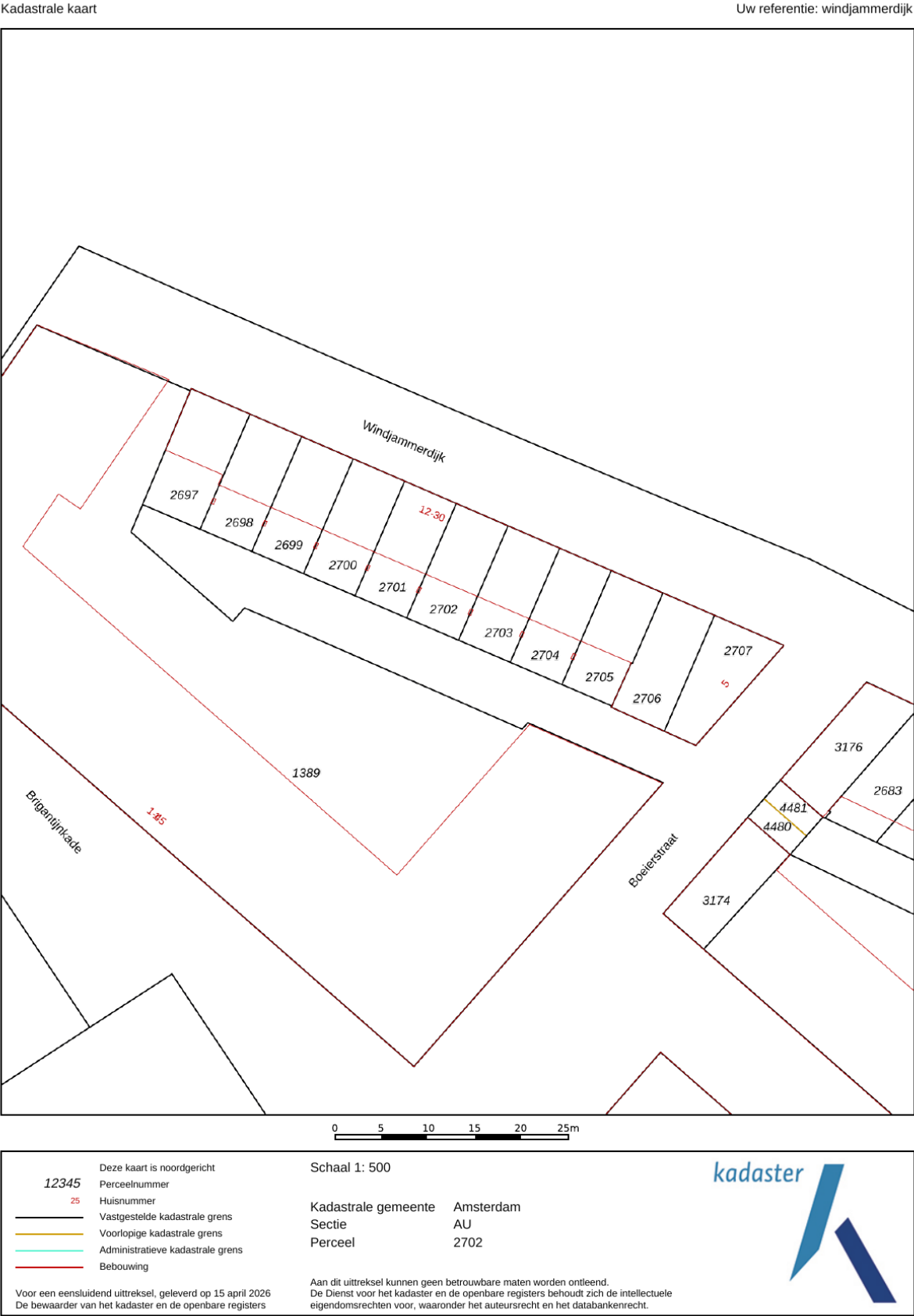
EERSTE ETAGE



TWEEDE ETAGE



KADASTER





“Praatjes vullen geen gaatjes” zei een van mijn eerste opdrachtgevers tijdens onze eerste kennismaking. “Het klinkt allemaal heel goed, maar welke garantie heb ik dat je al je beloften waar maakt?” vroeg hij vervolgens.

Ik begreep wat hij bedoelde. De verkoop of aankoop van een huis is de belangrijkste financiële transactie van ons leven. Je daarbij vastketenen aan iemand die je niet of nauwelijks kent vraagt om een blind vertrouwen. Dus ik sprak met hem af dat hij mij niets verschuldigd was zolang zijn huis niet was verkocht. En dat hij altijd per direct en zonder kosten zijn verkoopopdracht kon intrekken, zonder moeilijk gedoe. Die afspraken hebben voor ons beiden heel goed uitgepakt. Ik kreeg zijn vertrouwen en de verkoop is geheel naar wens verlopen.

Gelukkig kan ik nu, zoveel jaar later, iedere potentiële opdrachtgever met trots wijzen op goede referenties, de schouderklopjes van heel tevreden cliënten.

Toch werken wij nog steeds op dezelfde “no cure, no pay” basis. Dat geeft iedere opdrachtgever een veilig en vertrouwd gevoel en het houdt ons extra scherp. Iedere nieuwe opdracht blijft een nieuwe uitdaging om het beste resultaat te behalen. Met als beloning een tevreden opdrachtgever.

Ik hoop dat wij ons ook aan u mogen bewijzen.

Vriendelijke groet,

Alice

AliceBakker
Makelaardij

Alice Bakker Makelaardij | 1e Looiersdwarsstraat 19 HS | 1016 VL Amsterdam | 020-7371435 | info@alicebakker.nl

WWW.ALICEBAKKER.NL

AliceBakker
Makelaardij

