

Tol Makelaardij



AMSTERDAM

Javastraat 35-4

Vraagprijs € 750.000,-k.k.

OMSCHRIJVING

Zeer stijlvol en ruim vierkamer, tweelaags TOP VERDIEPING appartement van circa 85 m² met dakterras van 23 m², gelegen aan de zeer bekende Javastraat in Amsterdam Oost.

De woning is verdeeld over drie woonlagen. We starten op de derde verdieping. Hier is een hal met garderobe en privé trapopgang naar de verdieping. Hierdoor voelt de woning bijzonder privé en rustig aan.

We bereiken nu de woonverdieping met een zeer lichte woonkamer. Werkelijk uniek is het enorme daklicht, direct boven de zithoek, hetgeen een unieke natuurlijke lichtinval geeft. In combinatie met de overige ramen zorgt dit ervoor dat dit een bijzonder lichte woning is. Dit alles wordt geaccentueerd met een strakke en voornamelijk lichte en witte afwerking, waaronder ook een moderne witte hoogglans keuken, voorzien van zwart werkblad en diverse inbouwapparatuur.

Centraal is de badkamer gelegen, voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en wandcloset toilet. Aan de achterzijde is één zeer ruime slaapkamer gelegen met vaste kastenwand en een tweede naastgelegen slaapkamer. Deze tweede slaapkamer is eventueel tevens te gebruiken als werkkamer of kleedkamer. Er is een extra ruimte aanwezig voor opstelling van de wasmachine en wasdroger.

Vanuit de woonkamer gaan we met een open trap naar de volgende eyecatcher van deze bijzondere woning. De woning is namelijk zeer recent vergroot door middel van een fraaie dakopbouw. Wederom licht alom vanwege openslaande deuren aan de ene zijde en een schuifpui aan de andere zijde. Bedenk wat je hier allemaal kunt!!

Zie het als je nieuwe master bedroom, een soort tweede woonkamer, uw gastenverblijf, uw privé werkkamer of geef het een andere invulling. Deze ruimte is multifunctioneel en biedt direct toegang tot zowel een dakterras aan

de voorzijde als aan de achterzijde met fantastisch vrij uitzicht over de omliggende bebouwing van Amsterdam Oost.

Zowel aan de voor- als achterzijde kijk je prachtig uit over de karakteristieke daken en gebouwen in de omgeving, wat zorgt voor een ruimtelijk en bijzonder gevoel midden in de stad.

Dankzij de hoge ligging en de open positie van de terrassen geniet je hier vanzelfsprekend optimaal van de zon, van overdag tot in de late avonden. Een perfecte plek om in alle rust te ontspannen, te dineren of gezellig te borrelen terwijl de zon langzaam ondergaat over de stad.

De ligging aan de Javastraat is echt een van de grote pluspunten van deze woning. De Javastraat zelf staat bekend als een van de meest karaktervolle en populaire straten van Amsterdam Oost, met een internationale sfeer, veel speciaalzaken, koffiebars en horeca. Je woont hier midden in de levendige Indische Buurt, met een unieke mix van hippe horeca, authentieke cafés, creatieve hotspots en groenvoorzieningen op loopafstand.

De ligging binnen de Ring A10 zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Dankzij deze uitstekende OV-verbindingen zijn zowel het centrum van Amsterdam als andere delen van de stad en omliggende regio's snel en eenvoudig bereikbaar.

In de directe omgeving bevinden zich meerdere tram-, bus- en treinverbindingen op korte loopafstand.

* Javaplein – tramhalte op circa 4 minuten lopen. Hier stoppen onder andere tram 3, 7, 14 en 19.

* Amsterdam Muiderpoort – NS-station op ongeveer 7 minuten loopafstand. Vanaf hier vertrekken diverse sprinterverbindingen richting onder andere Amsterdam Centraal, Amersfoort, Zwolle, Rotterdam en Den Haag.

* Molukkenstraat – halte voor tram en bus op circa 5 minuten lopen, met verbindingen richting onder andere Amsterdam Centrum, De Pijp en Station Zuid.

Binnen enkele minuten lopen bevinden zich verder onder andere:

- * Bar Basquiat — populaire cocktail- en dinnerbar op de Javastraat zelf, circa 2 minuten lopen. Een echte hotspot in Amsterdam Oost met veel levendigheid in de avonduren.
- * Café Gijs de Rooy — authentiek Amsterdams buurtcafé met enorm veel karakter, ongeveer 4 minuten lopen.
- * Bar Bachrach — stijlvolle wijn- en eetbar aan het Javaplein, circa 5 minuten lopen.
- * Mitts Restaurant Amsterdam — hoog aangeschreven restaurant op de Javastraat, gelegen enkele panden naast dit appartement.
- * Bar Botanique — een van de bekendste bars van Amsterdam Oost, met tropische uitstraling en groot terras, ongeveer 4 minuten lopen.

Daarnaast liggen ook diverse iconische plekken van Amsterdam Oost vlakbij:

- * Het Flevopark — op ongeveer 1,5 KM; ideaal voor hardlopen, wandelen of recreëren.
- * Het Oosterpark — circa 15 minuten lopen.
- * De Dappermarkt — een van de bekendste markten van Amsterdam, ongeveer 6 minuten lopen.
- * Brouwerij 't IJ bij de molen — circa 10 minuten lopen en een echte eyecatcher van de stad.

Bent u net zo enthousiast geworden als wij? Reageer dan snel even zodat we een bezichtiging met u kunnen plannen en u dit bijzondere appartement zelf kunt ervaren.

KENMERKEN

Type	:	Appartement, bovenwoning
Bouwjaar	:	Oorspronkelijk bouwjaar 1904, Volledige renovatie 2014 (Verbouwing funderingsherstel en staalconstructie) Extra dakopbouw 2025
Ligging	:	In levendige straat, nabij openbaar vervoer, dichtbij school, dichtbij snelweg
Maten	:	Gebruiksoppervlak wonen 85 m ² Gebouwgebonden buitenruimte
Buitenruimte	:	Groot dakterras, gelegen op het zuiden. Extra dakterras / balkon, gelegen op het noorden.
Totaal aantal kamers	:	4 kamers
Totaal aantal slaapkamers	:	3 slaapkamers
Verwarming	:	Centrale verwarming met HR CV-combiketel. Intergas 2014.
Energie / isolatie	:	Energie label B Vloerisolatie Dakisolatie Geheel v.v. isolerende beglazing
Eigendomssituatie	:	Volle eigendom / eigen grond

Kadastrale gegevens : Gemeente Amsterdam
Sectie S
nummer 10020
index 5
aandeel 1/6

VvE : Goed functionerende VvE met voldoende reserves en MJOP.
Lage servicekosten a €100,- per maand



FOTOS







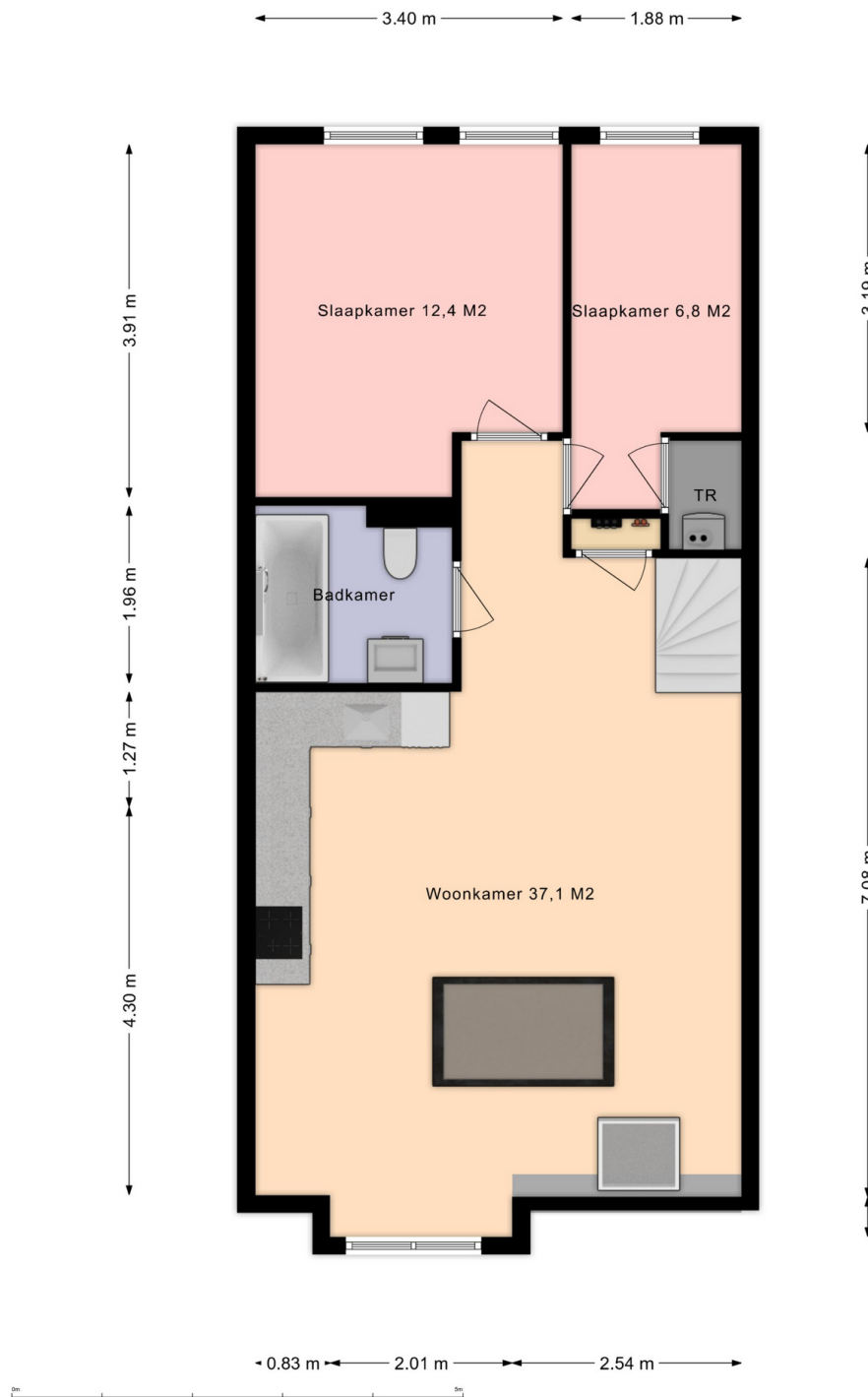


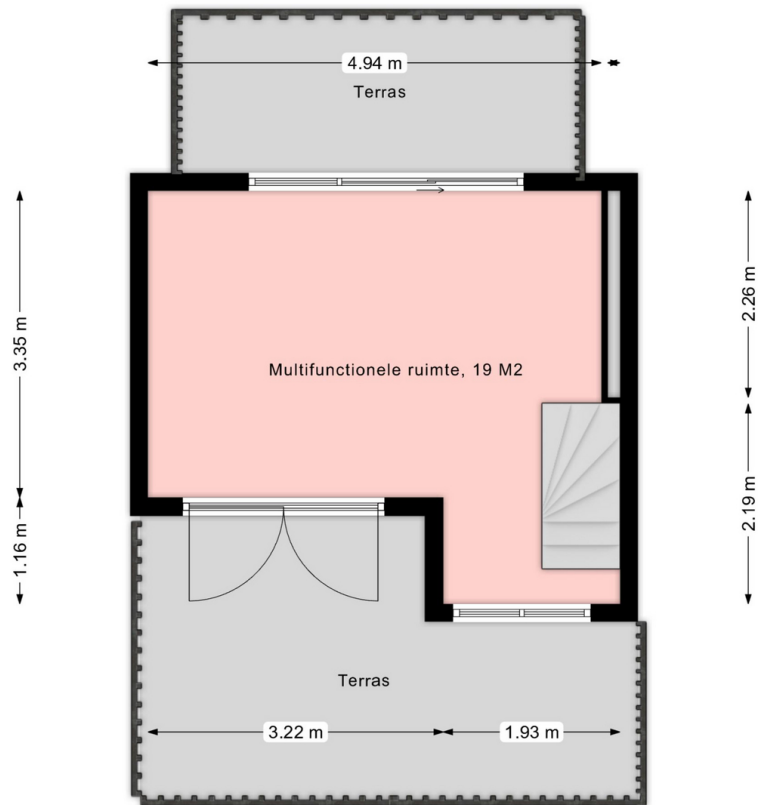


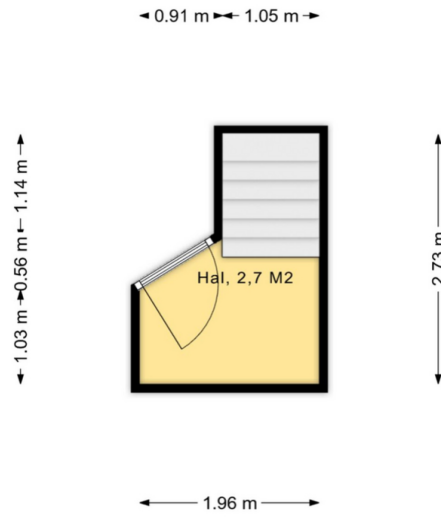




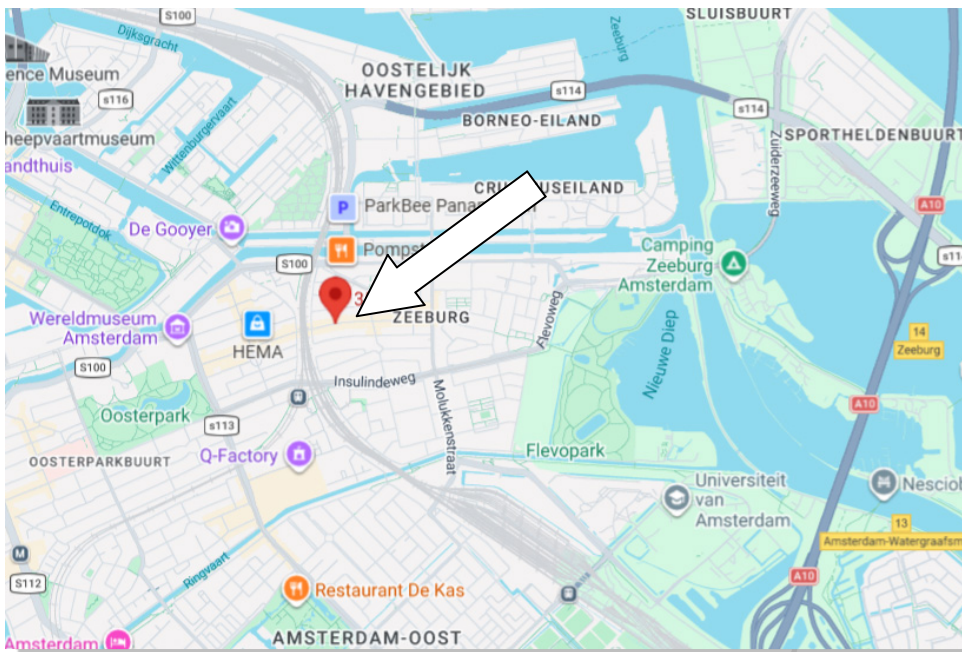
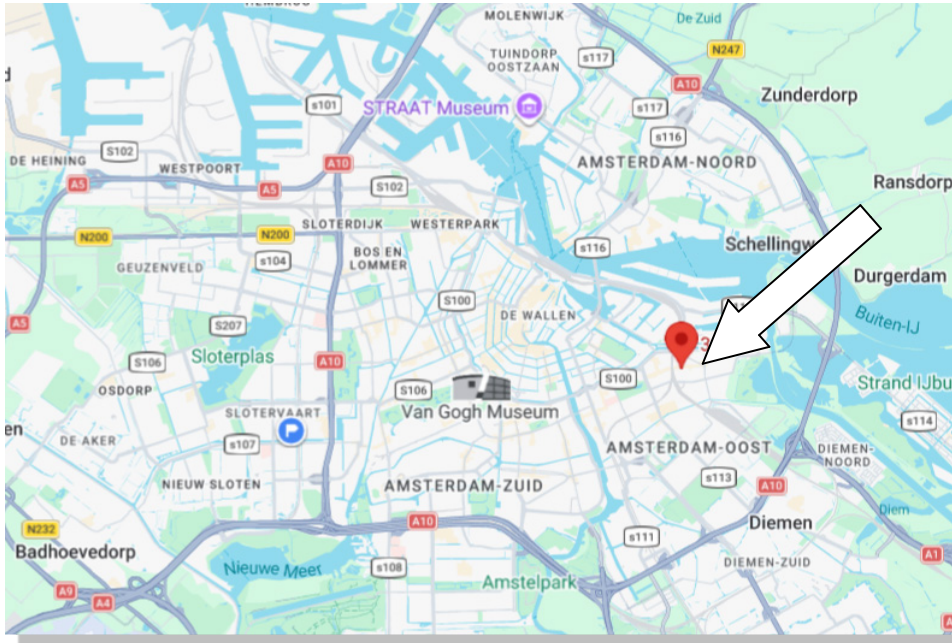
PLATTEGRONDEN







KAART



ENERGIELABEL

EnergieLabel woningen	Registratienummer 661408838	Datum registratie 11-04-2026	Geldig tot 08-04-2036	Status Definitief
-----------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning heeft energielabel **B**



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	 ++	7 Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3 Daken	 ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren	n.v.t.	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen	 ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	 +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden  Laag Gemiddeld Hoog	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden  Laag Hoog	Aandeel hernieuwbare energie  0,0 %
--	---	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning	Opmnamedetails
Adres Javastraat 35 4 1094GZ Amsterdam BAG-ID: 0363010000979749	Naam O. Akdeniz Vakbekwaamheidsnummer 55152312
Detailaanduiding Bouwjaar 1902 Compactheid 1,70 Vloeroppervlakte 84m ²	Certificaathouder BuildingLabel B.V. Inschrijfnnummer KvK-nummer SKGIKOB 013038 39090359 Certificerende instelling SKGIKOB
Woningtype Tussenwoning onder dak 	Soort opname Basisopname 

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

ALGEMENE INFORMATIE

Roerende zaken

Uitgangspunt is altijd, dat de (roerende) zaken aan de hand van een aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Deze zijn aangekruist in de kolom 'blijft achter'. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen. Indien u specifieke roerende zaken in uw bod wenst te betrekken welke niet op de lijst staan of waarvan de verkoper in eerste instantie aangeeft dat deze niet achter, dan dient dit in uw bod te worden aangegeven

Wettelijke bepalingen / verplichtingen bij een woning

Een woning wordt altijd overgedragen inclusief alle op het object van toepassing zijnde rechten, plichten, beperkingen etc. Deze worden aan elke nieuwe eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs en / of bij een appartementsrecht vaak ook deels in de akte van splitsing. Een kopie van dergelijke aktes zijn op te vragen via ons kantoor. Overige stukken, voor zover van toepassing zijn via ons op kantoor op te vragen.

Verkoopprocedure Biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt. Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper-gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1^e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1^e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email op het e-mailadres info@tolmakelaardij.nl.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenstemming

Een overeenkomst zal pas worden opgemaakt nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Schriftelijkheidsvereiste

Een overeenkomst is pas definitief als beide partijen de overeenkomst hebben getekend. Mondelinge overeenstemming is niet bindend. De koper heeft drie dagen bedenktijd, nadat deze de koopovereenkomst heeft ondertekend

Maten en jaartallen

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief. Derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Koopakte

Nadat er overeenstemming is over de koop wordt de overeenkomst opgesteld. Bij objecten in Amsterdam is het gebruikelijk dit bij de notaris te doen. Bij Amsterdamse notarissen is dit ook onderdeel van het totale dienstverlening wanneer een woning via het desbetreffende kantoor wordt overgedragen. De koopovereenkomst kan ook door de makelaar worden opgesteld. Dit is meer gebruikelijk bij objecten buiten Amsterdam. Wanneer niet anders bepaald worden koopovereenkomsten van een object in Amsterdam bij de notaris gesloten. Bij objecten buiten Amsterdam zal Tol Makelaardij de koopovereenkomst opstellen volgens het model zoals vastgesteld door VBO / NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Notaris

Wanneer een woning 'kosten koper' wordt verkocht zijn de kosten van de overdracht, en hiermee dus de notariskosten voor rekening van de koper. De koper heeft in dat geval ook de keuze van de notaris. In sommige gevallen is de notaris reeds vastgesteld door de verkoper. Dit is van toepassing bij verkoop van bijvoorbeeld voormalige huurwoningen door een woningcorporatie of kan van toepassing zijn bij nalatenschappen. In dergelijke gevallen wordt dit bij de aanbieding van het object vermeld. De koper heeft in dat geval geen vrije notariskeuze. Het is onderdeel van de deal. Wel geschiedt de verkoop nog steeds 'kosten koper'. De notariskosten zijn dus voor rekening van de koper.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris binnen één week na de termijn voor het verkrijgen van de hypotheek. Indien er geen hypothecaire lening wordt aangegaan, dient de waarborgsom / bankgarantie binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst te worden gesteld.

Bedenktijd

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet

een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan de makelaar, alwaar de verkoper, voor wat de ontbinding betreft, domicilie kiest.

Registratie koopakte

Het is voor beide partijen van belang de volledige koopakte te laten registeren bij het kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie komen voor de rekening van de koper, tenzij anders wordt overeengekomen.

Toevoeging ex. Art. 16

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en één van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud, wordt onder -goed gedocumenteerd- in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste twee geldverstreckende instellingen een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Het beroep op ontbinding dient te worden voorzien van bijlagen, het zgn. Hypotheek aanvraagformulier met aanvraag bescheiden. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd en incompleet is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.

Voorbehoud koper

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen en dergelijke) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties. Door vergroten c.q. verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk dat bijgaande tekeningen niet meer op maat zijn.

Vaste lasten en andere periodieke betalingen

Vaste lasten en andere periodieke betalingen van de gemeente zijn terug vinden op de site van de gemeente waar de verkochte woning is gelegen.

Informatie

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten

worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Voor het doen van een bod raden wij aan een eigen makelaar / adviseur in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Meetinstructie

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. De koper is voldoende in de gelegenheid gesteld om het object na te meten en heeft tijd gekregen om eventueel een onafhankelijk meetrapport op te laten stellen. Geen van de partijen kan enig recht ontlenen aan verschillen in de opgegeven maat en grootte. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom.

Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht de woning bouwkundig te laten keuren.

Dit object wordt u aangeboden door woonstrateeg:



Tol Makelaardij
Weerlaan 11
2181 HG Hillegom
Telefoon 085 - 744 0 766

Uw contactpersoon: De heer C. Tol
Mobiel 06-11 22 73 06

E-mail: info@tolmakelaardij.nl
web: www.tolmakelaardij.nl