

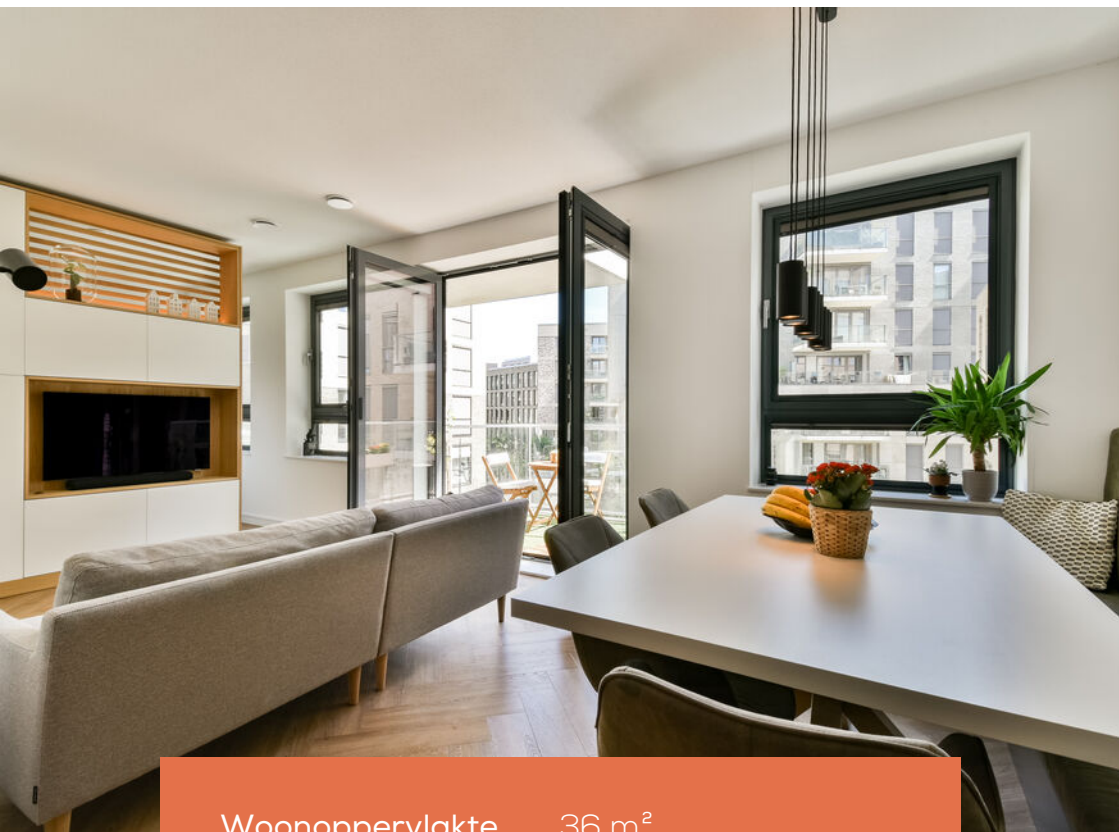
# LIVING

Real Estate



AMSTERDAM  
Vluchtladderstraat 21

# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte 36 m<sup>2</sup>

Inhoud 127 m<sup>3</sup>

Bouwjaar 2021

Energie label A+

# Omschrijving

LIVING in Oost

Instapklaar en energiezuinig appartement te koop op het gezellige Cruquuseiland!

De woning is opgeleverd in 2021, optimaal ingedeeld, heeft energielabel A+ en een zonnig balkon van 7m<sup>2</sup>.

Geïnteresseerd in deze leuke woning? Bel ons dan snel om een bezichtiging in te plannen!

WELKOM

Via de gemeenschappelijke entree op de begane grond bereik je, zowel met de lift als via het trappenhuis, de woning op de tweede verdieping. Je komt binnen in de hal met technische ruimte.

WONEN & KOKEN

Het appartement bestaat uit een open woonkamer met keuken en een half afgesloten slaapkamer. Dankzij de praktische indeling is er voldoende ruimte voor een zit- en eetgedeelte.

De moderne open keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, combi-oven/magnetron, ijskast met vriesvak en afwasmachine.

MEE NAAR BUITEN

De woning beschikt over een ruim balkon van 7m<sup>2</sup>, te bereiken via de openslaande deuren in de woonkamer.

SLAPEN EN BADEN

Er is gekozen voor een op maat gemaakt bedmeubel wat zorgt voor de ideale afsluiting tussen het slaap- en woongedeelte, het meubel beschikt tevens over de nodige ingebouwde kast- en bergruimte. De badkamer is te bereiken via de hal en heeft een inloopdouche, wastafel met meubel, toilet en wasmachineaansluiting.

## OMGEVING

De Vluchtladderstraat ligt in het populaire en volop ontwikkelende Cruquiusgebied in Amsterdam-Oost. Hier woon je omgeven door het water, met diverse horeca, groen en voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand vind je onder meer La Contessa en Brouwerij Krux met gezellige terrassen en geregeld liveoptredens, pubquizen en andere evenementen. Voor de dagelijkse boodschappen ligt de Albert Heijn op slechts twee minuten lopen.

Aan de overzijde van de straat bevindt zich een grote zwemsteiger waar buurtbewoners het hele jaar door zwemmen. In de zomer is dit een geliefde ontmoetingsplek aan het water.

De bereikbaarheid is uitstekend. Bushalte Pigmentstraat ligt vrijwel naast de deur, met vier directe verbindingen per uur naar Amsterdam Centraal (ca. 14 minuten reistijd). Met de fiets bereik je Amsterdam Centraal in ongeveer 12 minuten en ook station Amsterdam Muiderpoort ligt dichtbij. Met de auto ben je snel op de Ring A10.

Daarnaast wordt de omgeving op korte termijn verder verbeterd met de aanleg van een nieuwe loop- en fietsbrug over de sluis bij gemaal Zeeburg. Hierdoor wandel je straks vanuit het Cruquiusgebied rechtstreeks het Flevopark en de gezellige Indische Buurt in.

## GEBOUW EN VERENIGING VAN EIGENAREN

De Vereniging van Eigenaren betreft het hele gebouw. De administratie wordt professioneel beheerd door VvE Gemak, er is een MJOP en er wordt jaarlijks vergaderd. Het gebouw beschikt over een gemeenschappelijke fietsenstalling waar elke bewoner een eigen plek heeft.

## GRONDSITUATIE

Het gebouw is gelegen op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. Het huidige tijdvak loopt tot 2068 waarbij een jaarlijkse canon verschuldigd is van €1.013,77 (10-jaarlijkse canonaanpassing).

Er is reeds overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht onder de gunstige voorwaarden. Na 2068 zal de jaarlijkse canon €633,01 bedragen (deze wordt geïndexeerd met inflatie).

## BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte 36,3m<sup>2</sup> (meetrapport beschikbaar)
- Bouwjaar 2021
- Balkon van 7m<sup>2</sup>
- Eigen warmtepompinstallatie en WTW-installatie
- Vloerverwarming en verkoeling in het gehele appartement
- Energielabel A+
- Afgesloten fietsenstalling in het gebouw met eigen plek
- Gasloos appartement, energiekosten +/- €25 per maand
- Servicekosten VvE: €126,00 per maand

# Description

## LIVING in Oost

Move-in ready and energy-efficient apartment for sale on the vibrant Cruquius Island!

Completed in 2021, this beautifully finished apartment offers an efficient layout, an A+ energy rating, and a sunny 7 m<sup>2</sup> balcony.

Interested in this charming home? Contact us today to arrange a viewing!

## WELCOME

Through the communal entrance on the ground floor, you can reach the apartment on the second floor by either elevator or staircase. Upon entering, you arrive in the hallway, which provides access to the utility and technical storage room.

## LIVING & COOKING

The apartment features an open-plan living area with kitchen and a semi-separated bedroom. Thanks to the smart layout, there is ample space for both a comfortable seating area and a dining space.

The modern open kitchen is fully equipped with an induction hob, combination oven/microwave, refrigerator with freezer compartment, and dishwasher.

## STEP OUTSIDE

The property benefits from a spacious 7 m<sup>2</sup> balcony, accessible through the French doors in the living room. A perfect spot to enjoy the sun and unwind outdoors.

## SLEEPING & BATHING

A custom-made bed unit creates the perfect separation between the living and sleeping areas while providing generous built-in wardrobe and storage space.

The bathroom is accessible from the hallway and features a walk-in shower, washbasin with vanity unit, toilet, and connection for a washing machine.

## LOCATION

Vluchtladderstraat is located in the popular and rapidly developing Cruquius district in Amsterdam East. Here, you live surrounded by water, with a variety of cafés, restaurants, green spaces, and everyday amenities within easy reach.

Within walking distance, you'll find La Contessa and Brouwerij Krux, both known for their lively terraces and regular events such as live music performances, pub quizzes, and community gatherings. For daily groceries, the Albert Heijn supermarket is just a two-minute walk away.

Directly across the street, a large swimming dock offers year-round access to open water swimming and serves as a popular meeting place for local residents during the summer months.

Accessibility is excellent. Pigmentstraat bus stop is practically on your doorstep, offering four direct connections per hour to Amsterdam Central Station in approximately 14 minutes. By bicycle, Amsterdam Central Station can be reached in around 12 minutes, while Amsterdam Muiderpoort Station is also nearby. By car, the A10 Ring Road is easily accessible.

The area will soon become even more attractive with the construction of a new pedestrian and cycling bridge across the lock near the Zeeburg pumping station. This new connection will provide direct access to Flevopark and the vibrant Indische Buurt neighbourhood.

## BUILDING AND HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The Homeowners' Association (VvE) covers the entire building. The administration is professionally managed by VvE Gemak. A long-term maintenance plan is in place, and annual meetings are held.

Residents also benefit from a secure communal bicycle storage area, where each apartment has its own designated bicycle parking space.

## LEASEHOLD

The building is situated on leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam.

The current leasehold period runs until 2068, with an annual ground rent of €1,013.77, subject to revision every ten years.

The property has already transitioned to Amsterdam's perpetual leasehold system under favourable conditions. After 2068, the annual ground rent will be €633.01, indexed annually in line with inflation.

## HIGHLIGHTS

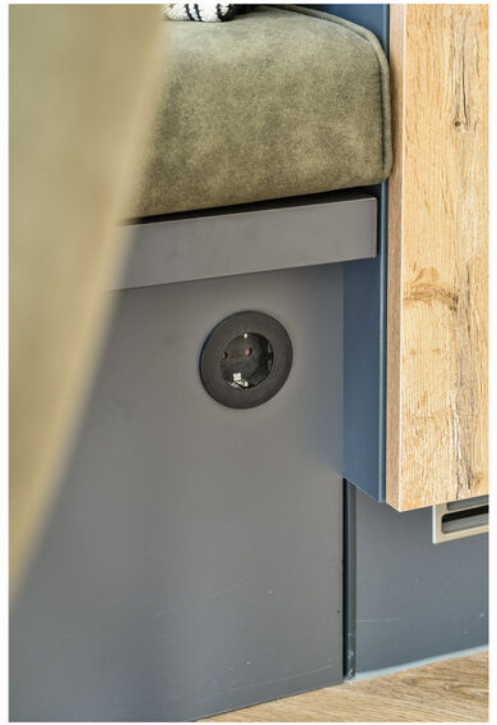
- Living area of 36.3 m<sup>2</sup> (measurement report available)
- Built in 2021
- Sunny 7 m<sup>2</sup> balcony
- Private heat pump and heat recovery ventilation (HRV) system
- Underfloor heating and cooling throughout the apartment
- Energy label A+
- Secure bicycle storage in the building with a private designated space
- Fully gas-free apartment
- Approximate energy costs of €25 per month
- Monthly Homeowners' Association service charges: €126.00







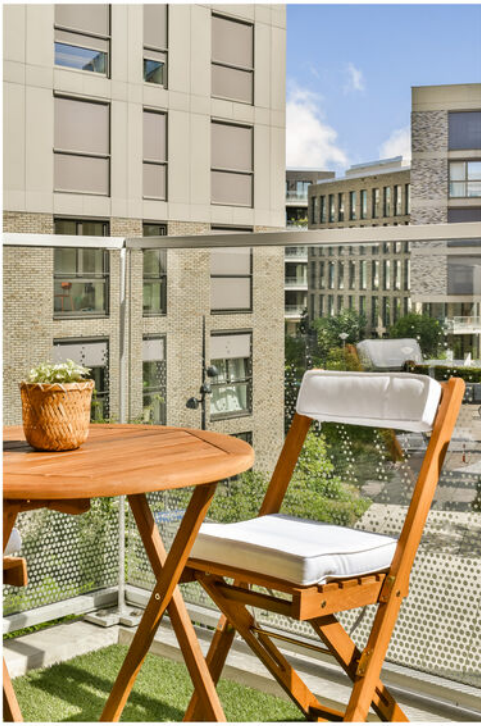










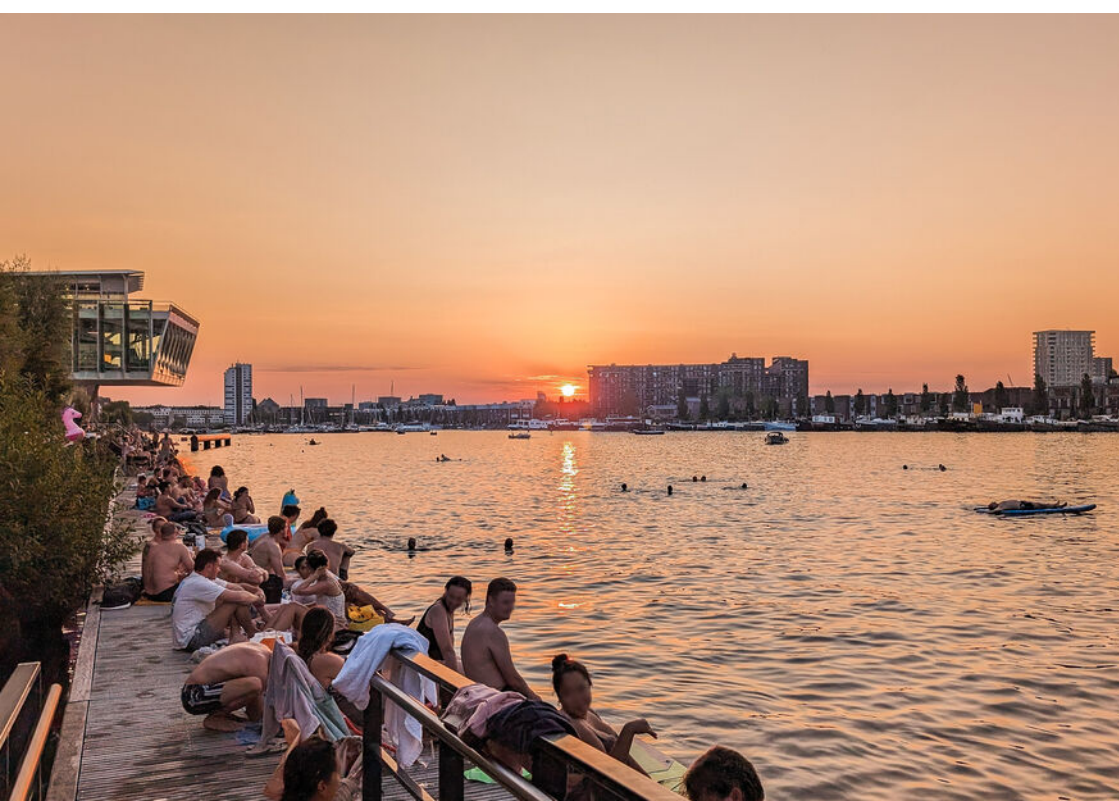




ane grond 3 - 5  
verdieping 7 - 15  
verdieping 17 - 25  
verdieping 27 - 35  
verdieping 37 - 45  
verdieping 47 - 51

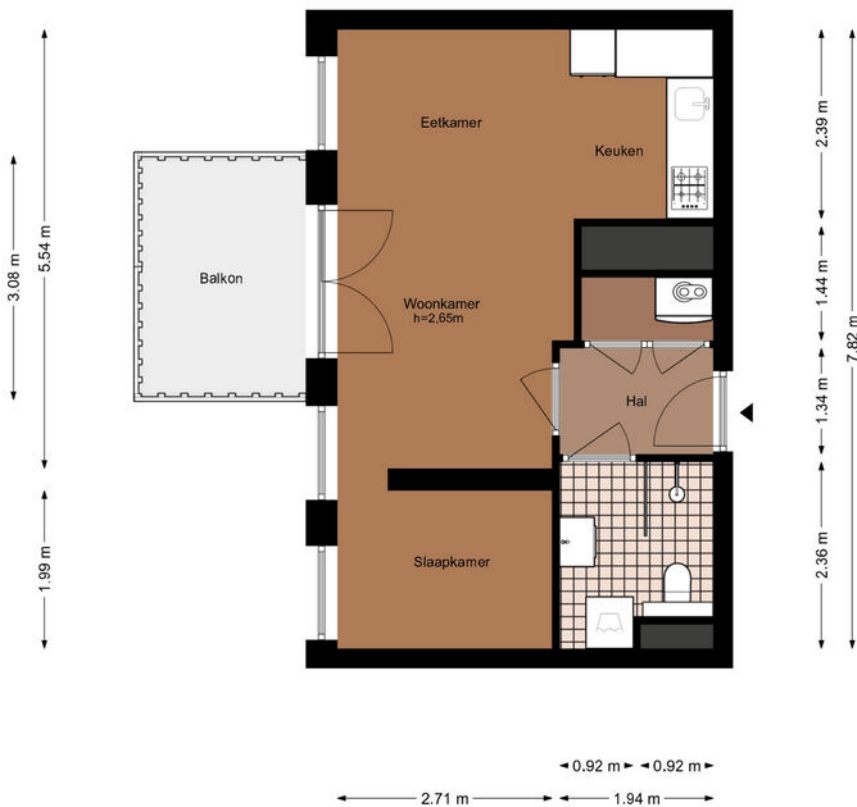






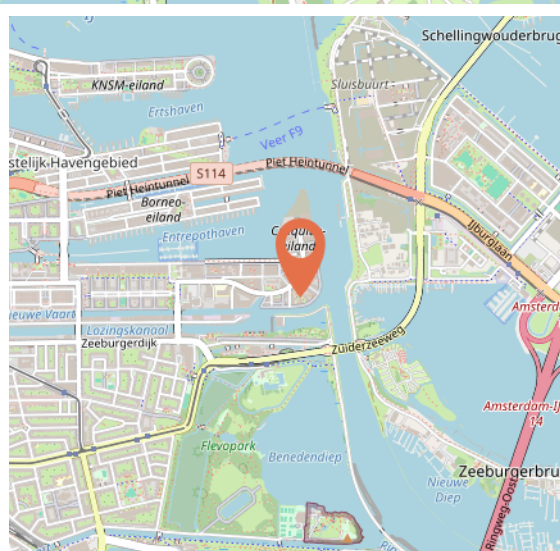
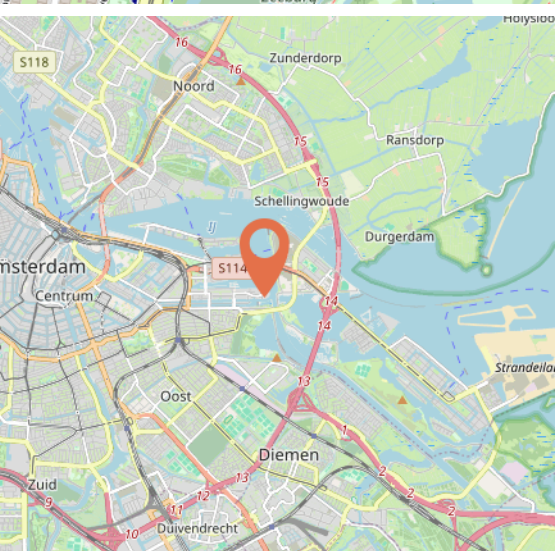
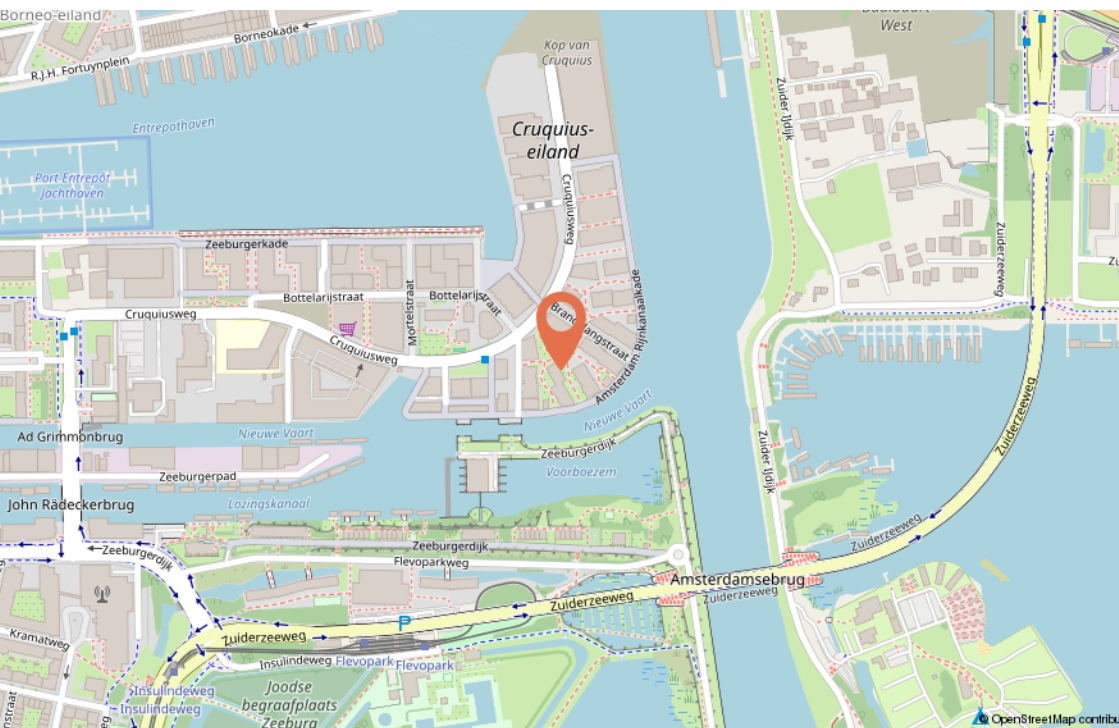
# Plattegronden

## Vluchtladderstraat 21 - Amsterdam Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# Locatie op de kaart





# LIVING

---

Real Estate

Willemsparkweg 84 H  
1071 HL Amsterdam

020-5287862  
info@livingrealestate.nl  
www.livingrealestate.nl