



Jan Vrijmanstraat 243 - Amsterdam

Vraagprijs € 940.000,00 kosten koper

Omschrijving

Deze mooie gezinswoning is royaal opgezet en bestaat uit drie woonlagen die middels een open trap met elkaar verbonden zijn. Dit geeft de woning een licht en ruimtelijk karakter waarbij het terras op de eerste verdieping als een verlenging van de woonkamer voelt. De woning is gelegen aan het prachtige extra brede gedeelte van de groene tunnel aan de Jan Vrijmanstraat.

Begane grond

De hal geeft toegang tot een ruime slaapkamer, de trapopgang, een badkamer met toilet en douche en de inpandige garage. De slaapkamer ligt aan de voorzijde waar door het hoge plafon ook ruimte is voor een hoogslaper. Ook is deze kamer zeer geschikt als werk- of hobbyruimte.

De inpandige garage biedt naast ruimte voor een auto ook veel opbergruimte en heeft tevens een vliering voor extra opslag.

Eerste verdieping

Deze verdieping is één grote leefruimte met een open keuken aan de voorzijde en het zitgedeelte aan de achterzijde grenzend aan een ruim terras. Beide kanten hebben openslaande deuren met aan de voorzijde een grote raampartij. Dit maakt deze woonverdieping licht en ruimtelijk en verbonden met buiten. Er ligt een mooie, goed onderhouden houten vloer.

Tweede verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer die genoeg ruimte biedt voor zowel een groot bed als een kastenwand en heeft dubbele ramen die voor veel licht zorgen. Aan de voorzijde bevinden zich de andere twee slaapkamers. De badkamer is voorzien van een bad/douche, een dubbele wastafel en een toilet. Voor wasmachine en droger is er een bergkast op de overloop.

De woning is eventueel uit te breiden met een extra verdieping van ongeveer 20m² zoals enkele burens al gedaan hebben. Zie bijlage met tekeningen.

Buiten

De woning beschikt over meerdere buitenruimtes. Op de eerste verdieping aangrenzend aan de woonkamer ligt een ruim terras dat 's-morgens in de zon ligt en 's-middags de nodige verkoeling biedt. Een tweede ruim terras bevindt zich direct aan het water en heeft een eigen aanlegsteiger. Dit terras ligt altijd in de zon en hier duik je vanaf je steiger het water in. Onder de trap van de eerste verdieping naar de begane grond is tevens een tweede parkeerplek.

Ligging

Deze woning ligt aan de rand van een rustige wijk op Haveneiland Oost, omgeven door water en dichtbij het Diemerpark. Om de hoek ligt het Theo van Gogh Park met vele speelvoorzieningen. De achtertuin grenst direct aan de extra brede gracht (vaarwater) gelegen op IJburg vlakbij betonsluis 124. Vanuit de sluis vaart u zo door het IJmeer op!

HIGHLIGHTS:

- Woonoppervlakte: 156 m²
- Schitterende woning aan het water.
- Veel buitenruimte in de vorm van 2 terrassen/tuin.
- Terras aan de woonkamer is ruim 30 m² groot en ligt 's-ochtends in de zon en geeft 's-middags de nodige verkoeling.
- Terras beneden aan het water heeft een eigen aanlegsteiger voor een boot. Dit terras ligt altijd in de zon en hier duik je vanaf je steiger het water in.
- Energielabel A, volledig geïsoleerd.
- Ruime inpandige parkeergarage met elektrische deur + extra parkeerplaats onder de stalen buitentrapp

- Ideale gezinswoning met 4 slaapkamers.
- Openslaande deuren naar de tuin/terras op 1e verdieping met ruim zicht op het water.
- 2 badkamers (begane grond inloopdouche en toilet) en op de 2e verdieping (combinatie douche/bad en toilet).
- Houtwerk buiten is geschilderd in 2025
- Er een goede kaspositie VvE en wordt professioneel beheerd
- Opbouw mogelijk meerdere buurpanden hebben dit alreeds gedaan. (omgevingsvergunning dient nog aangevraagd te worden).
- Erfpacht is afgekocht t/m 2057
- En overstap voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

INDELING:

Zie 2d plattegronden.

OVERIGE BIJZONDERHEDEN:

- Ideaal familiehuys van 156 m² .
- Uit te breiden met een extra verdieping en deels dakterras. Meerdere burens hebben dit reeds gedaan, wel vergunning benodigd.
- Maar liefst 4 slaapkamers, een 5e is mogelijk.
- Gezonde en actieve VvE, professioneel beheerd: € 136,- p/m

OMGEVING:

IJburg is duidelijk in opkomst en biedt een jachthaven met vele restaurants aan het water, nieuwe trendy cafés, een filmhuis en theater, diverse activiteiten op het gebied van sport zoals een prachtige tennisclub, ook is er een hockeyclub en voetbalclub. Kunst en cultuur, verschillende parken, een watersportvereniging en artistieke Amsterdamse winkeltjes. Opvallend aan de bevolkingssamenstelling is dat hier veel creatieve en ondernemende mensen wonen. Dit vind je terug in de bijzondere architectuur waar bewoners vaak zelf een hand in hebben gehad.

Het Diemerpark, ter grootte van twee keer het Vondelpark en waar men naar hartenlust kan wandelen, hardlopen, fietsen en skaten, ligt op loopafstand. Er bevindt zich een voetbal- en hockeyclub en het park heeft zelfs een eigen strandje met zonneweide.

Op het Haveneiland is een winkelcentrum met onder andere ambachtelijke verswinkels, diverse lunch- en espressobars, een grote Albert Heijn, een biologische supermarkt, de HEMA, Vomar, kappers, Action en Bruna met een PostNL-postkantoor. Op het plein achter het winkelcentrum is wekelijks een gezellige markt. Ook zijn er voorzieningen zoals basisscholen, het IJburg College voor voortgezet onderwijs (VWO, HAVO en VMBO), kinderopvang, bibliotheken, sportscholen en een medisch centrum. Door het vele omringende water en de bevaarbare grachten heeft IJburg een maritieme inslag.

IJburg is een waterrijke, rustige en inspirerende omgeving. Een ideale locatie om te wonen met het centrum van Amsterdam via tram 26 op 10 minuten afstand. De A1, A9 en de ring A10 zijn binnen een minuut te bereiken. Het is een prachtig alternatief voor mensen die ruim, stads en buiten willen wonen, maar eigenlijk toch het liefst verbonden willen blijven met het centrum van Amsterdam. Kortom, een heerlijk centrale waterrijke plek om te wonen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 940.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 659 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 156 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2009
Ligging	: Aan water
Tuin	: Zijtuin, zonneterras 31 m ²
Garage	: Inpandig, Parkeerplaats
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Jan Vrijmanstraat 243
1087 MN AMSTERDAM



























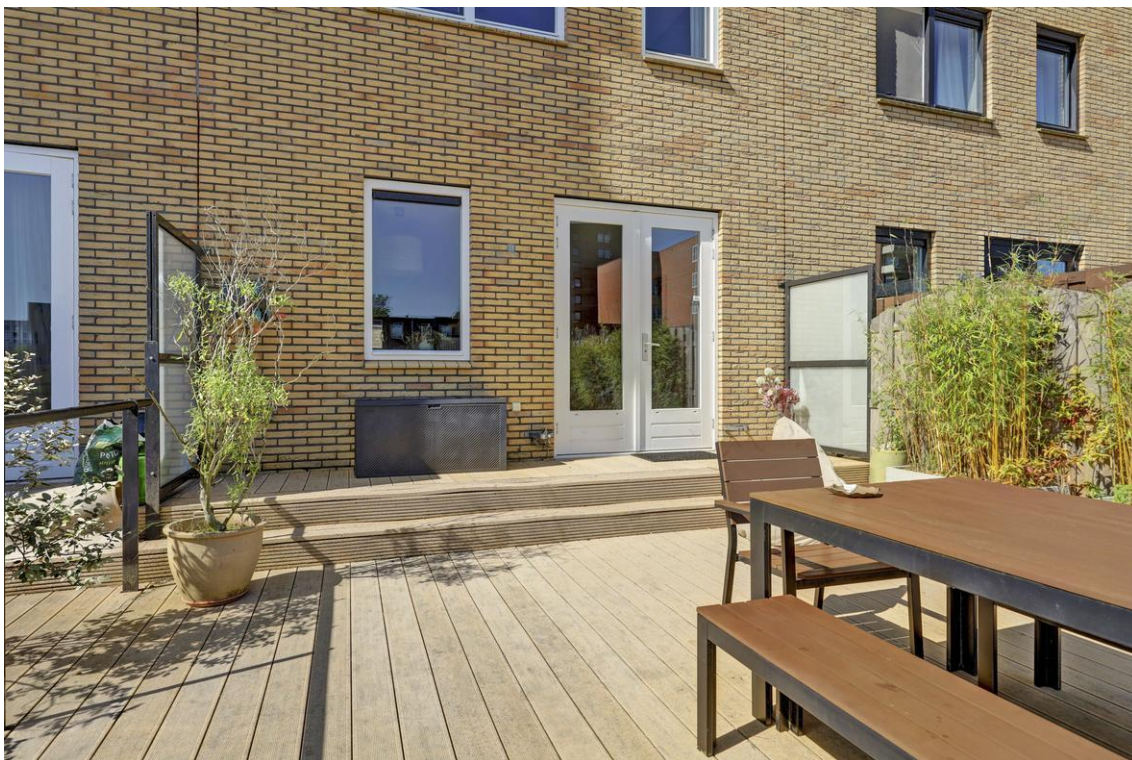






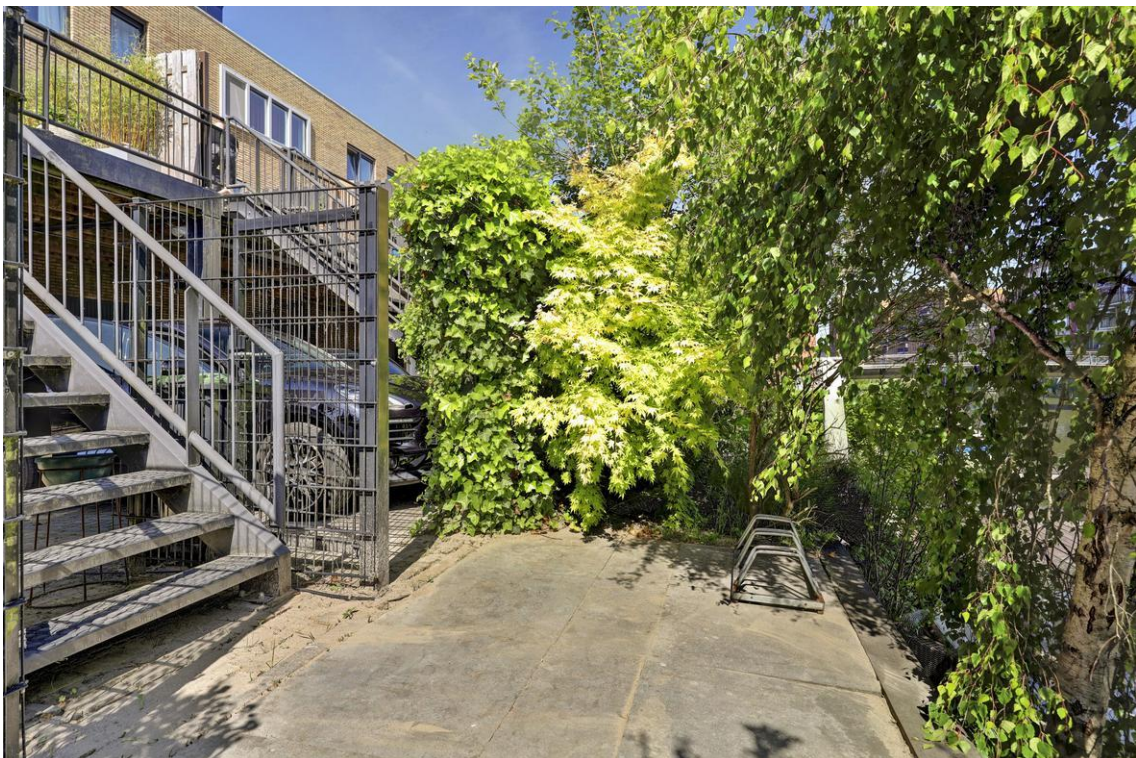




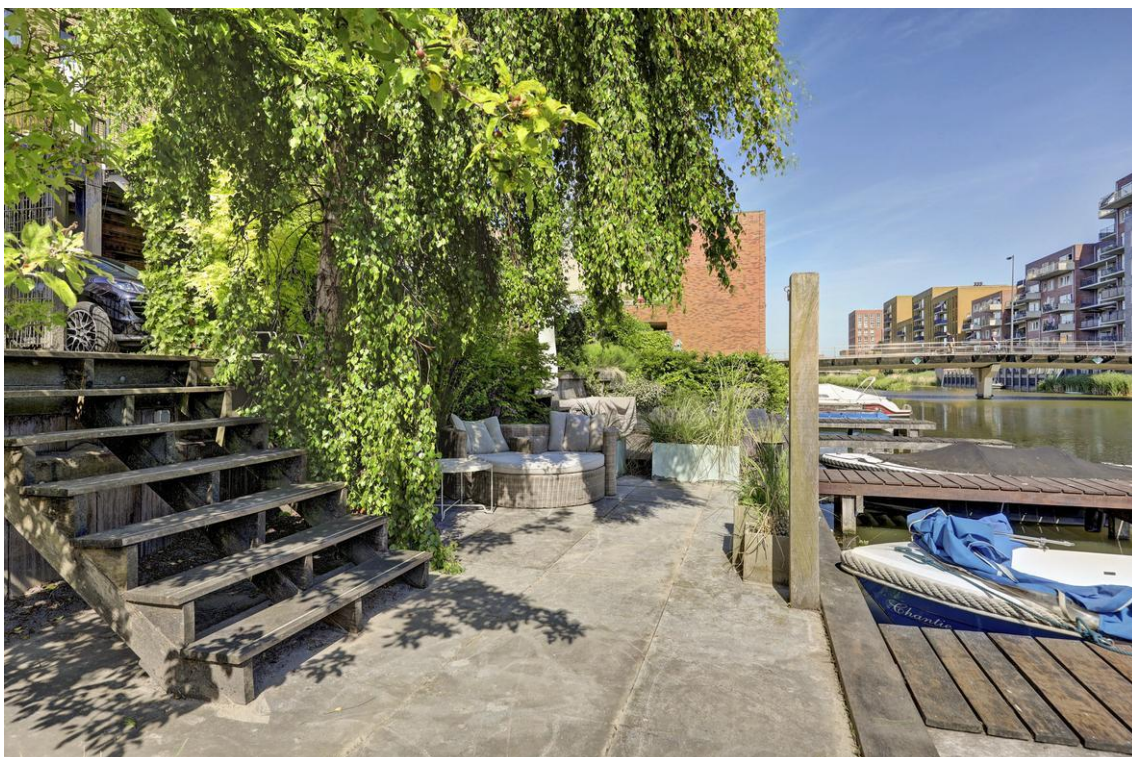












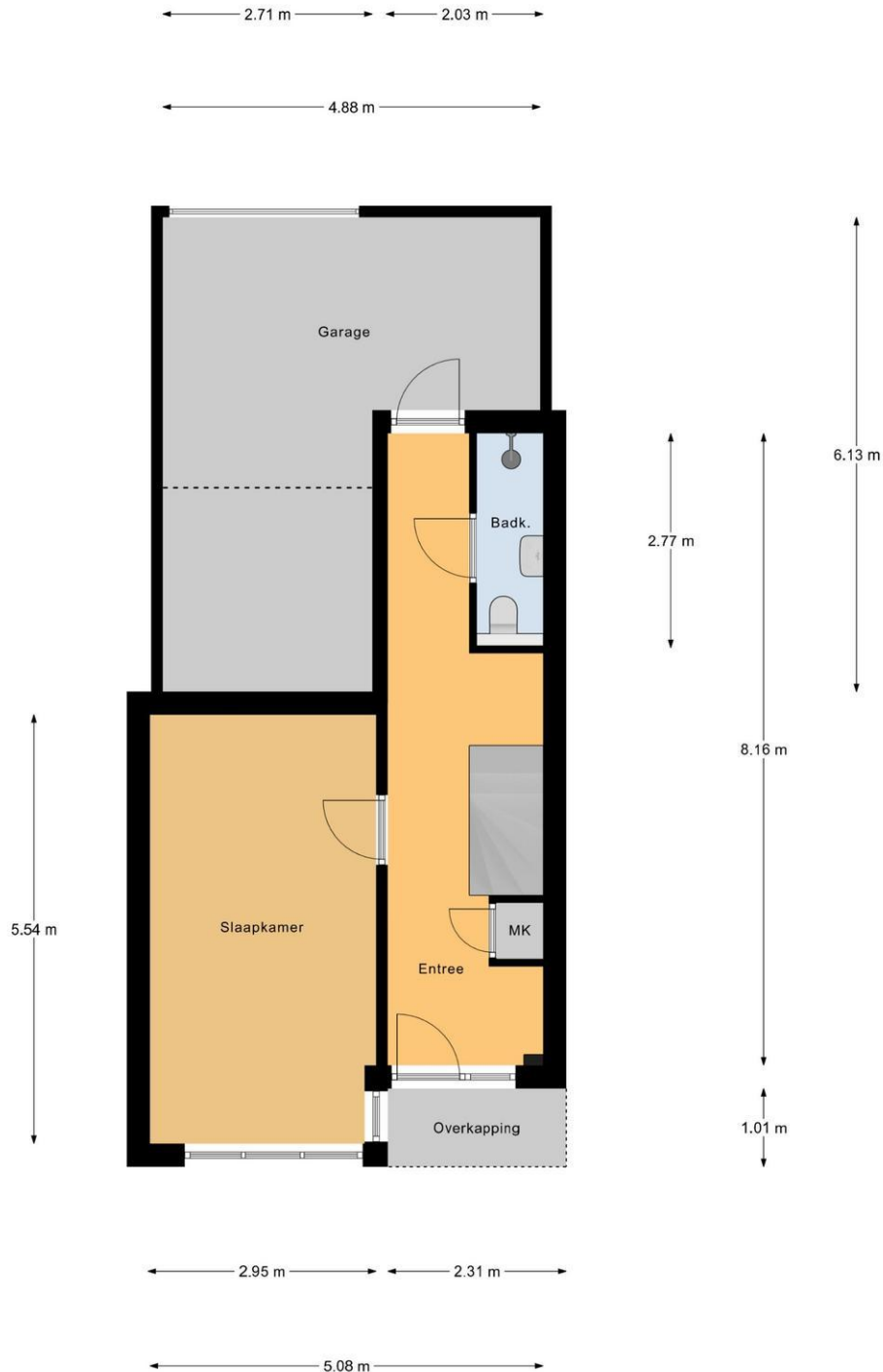




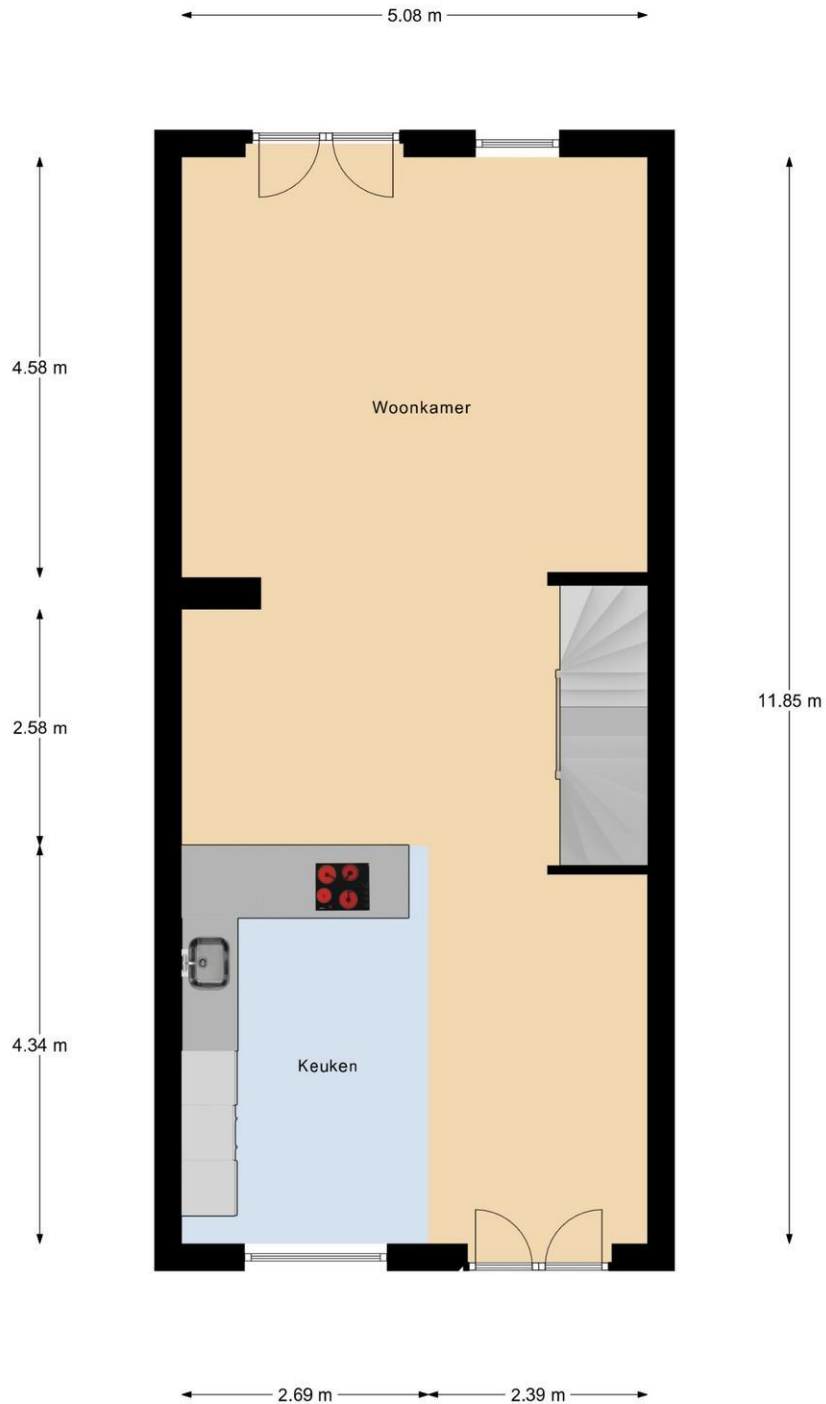




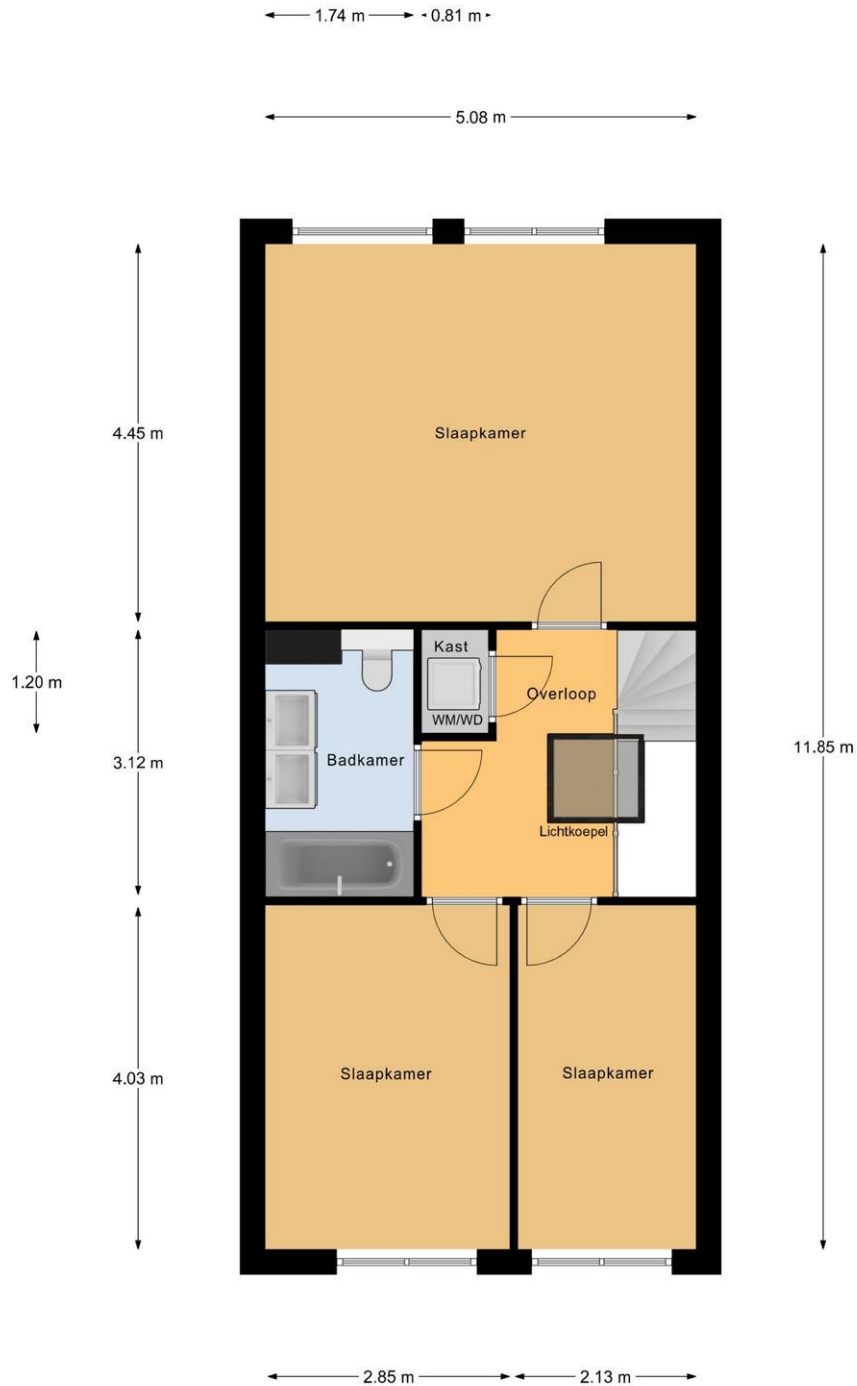




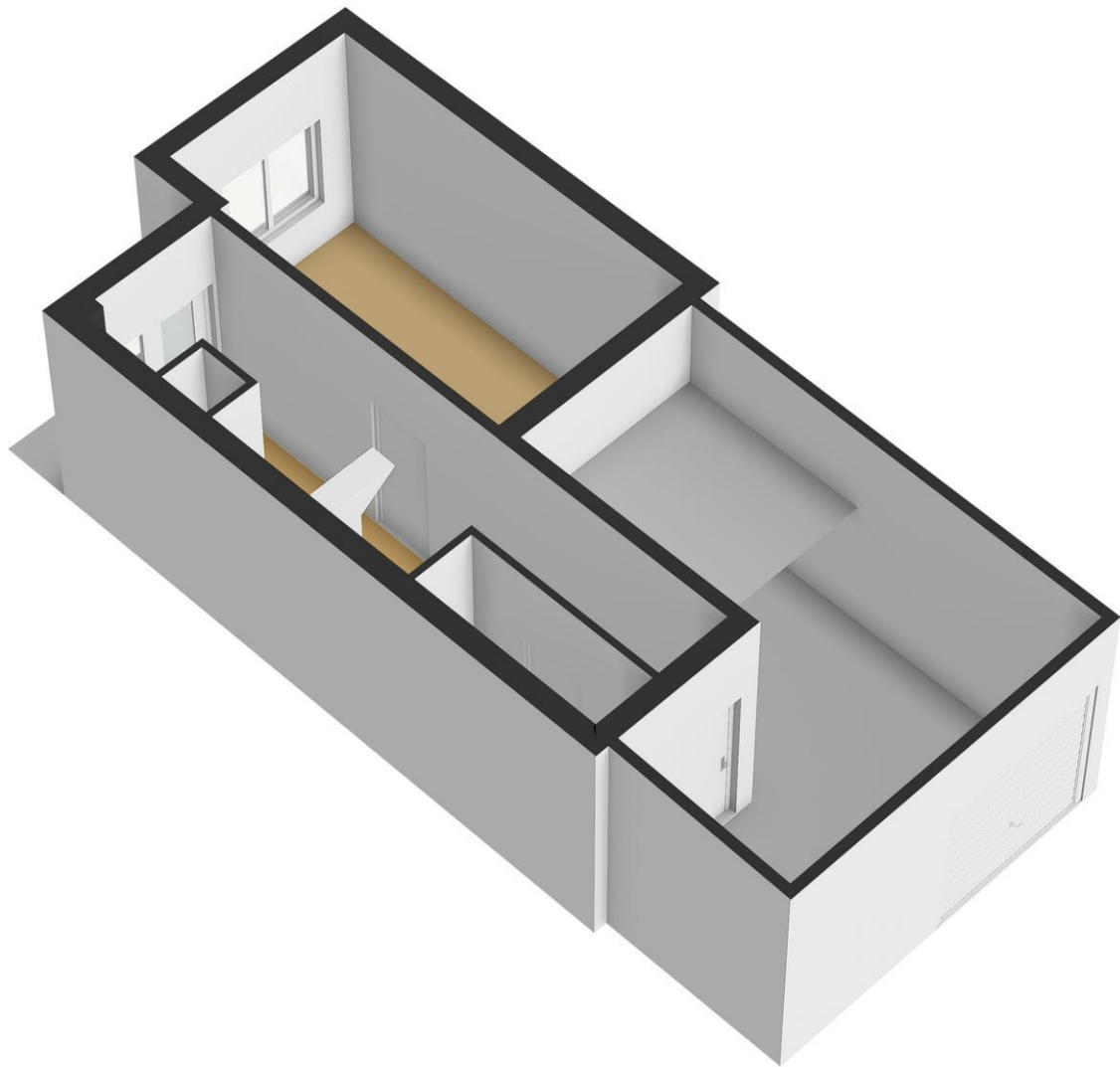
Begane Grond

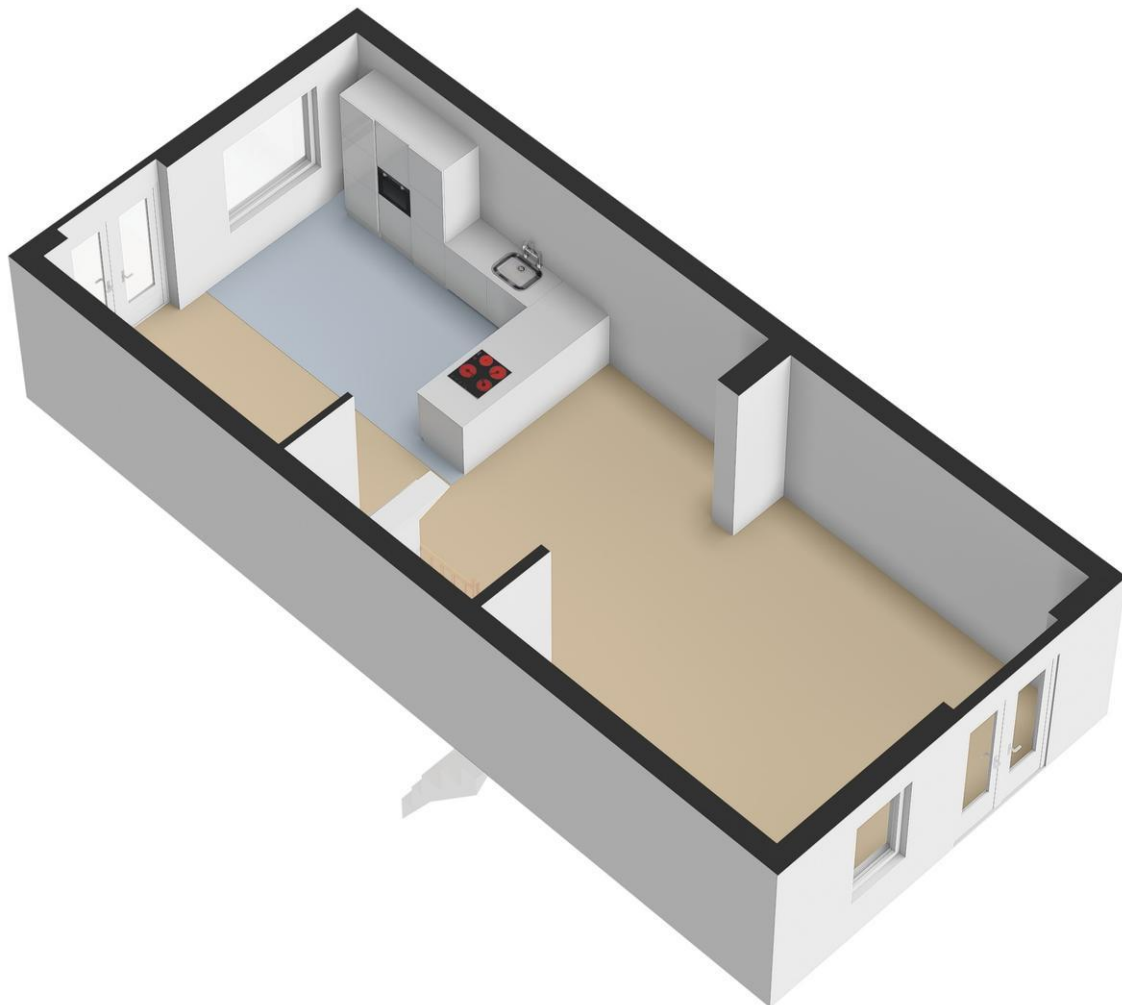


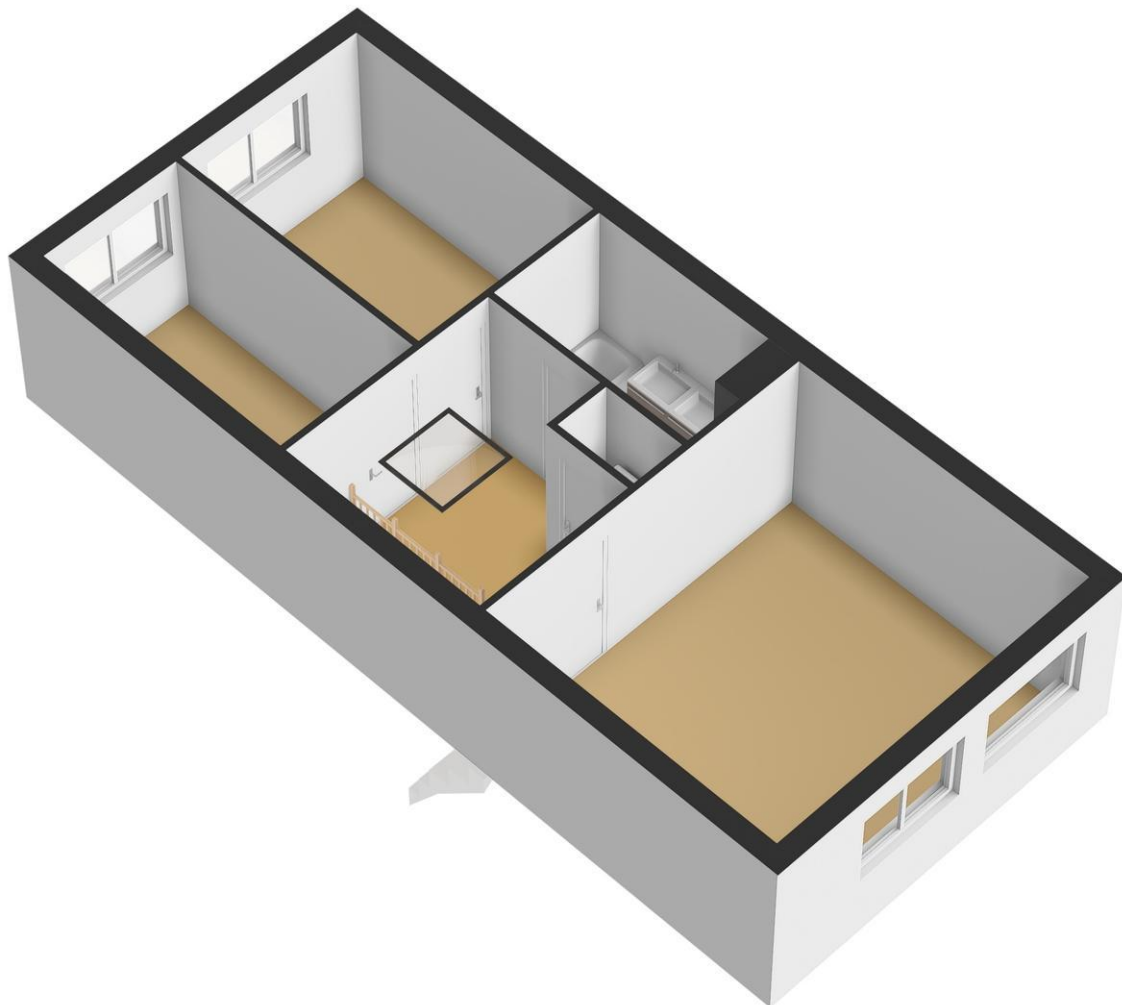
1e Verdieping



2e Verdieping







Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar bezichtiging@zelfverkopen.nl. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Energielabel

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.250,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl

De goedkoopste NVM makelaar van Nederland!

