



C.J.K. VAN AALSTSTRAAT 82  
1019 JX  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 1.095.000 k.k.



**BrinkBorgh**  
MAKELAARDIJ

[www.brinkborgh.nl](http://www.brinkborgh.nl)

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)



# Kenmerken

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Object                        | eengezinswoning     |
| Bouwjaar                      | 2001                |
| Woonoppervlakte               | 172 m <sup>2</sup>  |
| Slaapkamers                   | 5                   |
| Inhoud                        | 620 m <sup>3</sup>  |
| Gebouw gebonden buiten ruimte | 27 m <sup>2</sup>   |
| Verwarming                    | stadsverwarming     |
| Isolatie                      | volledig geïsoleerd |
| Energie label                 | A++                 |

# Omschrijving

Een geweldig ruim woonhuis van circa 172 m<sup>2</sup> met energielabel A++, een inpandige garage met ruimte voor twee auto's en maar liefst twee dakterrassen, gelegen in het populaire Oostelijk Havengebied. De woning beschikt over een royale woonkamer met open keuken, vijf goed bemeten slaapkamers, een luxe badkamer en volop buitenruimte. Dankzij het uitstekende energielabel woon je hier comfortabel en energiezuinig, terwijl de eigen parkeergelegenheid een zeldzaam pluspunt is in Amsterdam. Kortom: een ideaal familiehuis voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en rust, met het stadscentrum op slechts enkele minuten afstand.

## INDELING

### Begane grond

Via de entree van de woning kom je binnen in de hal van de begane grond. Op deze verdieping bevindt zich een slaapkamer van goed formaat, die ook uitstekend te gebruiken is als werk- of hobbykamer. Daarnaast is er een praktische wasruimte aanwezig.

Vanuit de hal heb je direct toegang tot de inpandige garage. De garage biedt ruimte voor het parkeren van twee auto's en beschikt daarnaast over voldoende ruimte voor het stallen van fietsen en extra opslag.

### Eerste verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevindt zich de royale woonkamer met grote raampartijen, waardoor de ruimte heerlijk licht aanvoelt. Dankzij de ruime opzet is er voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een separaat toilet.

### Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een separaat toilet en een luxe afgewerkte badkamer.

De moderne badkamer is voorzien van een ligbad, een ruime inloofdouche en een dubbele wastafel met wastafelmeubel. Daarnaast biedt deze verdieping toegang tot een ruim dakterras, een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten

### Derde verdieping

Op de derde verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer. Deze verdieping beschikt daarnaast over een toilet en biedt toegang tot een tweede dakterras, gelegen op het zuiden. Hier kun je de hele dag van de zon genieten.

## LIGGING

De woning aan de C.J.K. van Aalststraat 82 is gelegen op een uitstekende locatie in het Oostelijk Havengebied, nabij het KNSM-eiland en Java-eiland. Dit moderne en waterrijke stadsdeel staat bekend om zijn ruime opzet, eigentijdse architectuur en rustige woonomgeving, terwijl het bruisende stadsleven altijd dichtbij is.

# Omschrijving

In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen, kinderdagverblijven, sportvoorzieningen en winkelcentrum Brazilië voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast vindt iedere woensdag de populaire biologische markt plaats aan de Van Eesterenlaan. Ook qua horeca en gezelligheid zit je hier goed. Binnen enkele minuten fietsen bereik je het hart van Amsterdam-Oost, met de levendige Javastraat, de Dappermarkt, Oostpoort en het Oosterpark. Hier vind je een uitgebreid aanbod aan cafés, restaurants, speciaalzaken en culturele voorzieningen.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met de fiets ben je in circa 10 minuten bij Artis en Amsterdam Centraal Station en binnen 15 minuten op het Waterlooplein. Ook het openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd met diverse tram- en busverbindingen op loopafstand. Met de auto bereik je via de Piet Heintunnel binnen enkele minuten de Ring A10 en de overige uitvalswegen.

## DUURZAAM

Wonen in een woning met energielabel A++ betekent comfortabel en energiezuinig wonen. De woning is uitstekend geïsoleerd en voorzien van maar liefst 9 zonnepanelen. Hierdoor profiteer je van lage energiekosten en een aangenaam wooncomfort.

## ERFPACHT

De woning is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. Het huidige tijdvak is afgekocht tot en met 31 mei 2048. Daarna is sprake van een eeuwigdurend erfpachtrecht, waarbij de canon reeds is vastgezet. Hierdoor heb je duidelijkheid over de toekomstige erfpachtvoorwaarden.

## NEN-CLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

## BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 172 m<sup>2</sup> (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Energielabel A++;
- Voorzien van 9 zonnepanelen;
- 5 slaapkamers;
- Luxe badkamer voorzien van een inloofdouche, ligbad en dubbele wastafel met meubel;
- Twee dakterrassen, waarvan één gelegen op het zuiden;
- Inpandige garage met ruimte voor twee auto's en extra bergruimte;
- Royale woonkamer met een plafondhoogte van circa 3,25 meter;
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat zonder doorgaand verkeer;
- De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is reeds gemaakt. Het huidige tijdvak is afgekocht tot en met 31 mei 2048. Daarna is de jaarlijkse canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH;
- NEN-Clausule van toepassing;

# Description

A spacious family home of approximately 172 m<sup>2</sup> with Energy Label A++, an indoor garage with space for two cars, and no fewer than two roof terraces, located in the popular Eastern Docklands. The property features a generous living room with an open-plan kitchen, five well-sized bedrooms, a luxurious bathroom and ample outdoor space. Thanks to its excellent energy label, you can enjoy comfortable and energy-efficient living, while the private parking facilities are a rare advantage in Amsterdam. In short: an ideal family home for those seeking space, comfort and tranquillity, while being just minutes away from the city centre.

## LAYOUT

### Ground floor

Upon entering the property, you arrive in the hallway on the ground floor. This level features a well-sized bedroom, which can also be used as a home office or hobby room. There is also a practical laundry room.

From the hallway, you have direct access to the indoor garage. The garage offers space for two cars and provides additional room for bicycles and storage.

### First floor

Via the staircase, you reach the first floor. Here you will find the spacious living room with large windows, allowing an abundance of natural light to enter. The generous layout provides ample space for a comfortable seating area and a large dining table.

The open-plan kitchen seamlessly connects to the living area and is equipped with various built-in appliances, including an induction hob, oven, dishwasher, refrigerator and freezer.

A separate toilet is also located on this floor.

### Second floor

Via the fixed staircase, you reach the second floor. Here you will find three bedrooms, a separate toilet and a luxuriously finished bathroom.

The modern bathroom is fitted with a bathtub, spacious walk-in shower and a double washbasin with vanity unit. This floor also provides access to a generous roof terrace, a wonderful place to relax and enjoy the outdoors.

### Third floor

The third floor features the fifth bedroom. This level also includes a toilet and provides access to a second roof terrace, facing south, where you can enjoy the sun throughout the day.

## LOCATION

C.J.K. van Aalststraat 82 is situated in an excellent location within the Eastern Docklands, close to KNSM Island and Java Island. This modern waterside district is known for its spacious layout, contemporary architecture and peaceful residential atmosphere, while the vibrant city life of Amsterdam is always within easy reach.

# Description

In the immediate vicinity you will find several primary schools, childcare facilities, sports amenities and Shopping Centre Brazilië for your daily groceries. In addition, the popular organic market on Van Eesterenlaan takes place every Wednesday.

The area also offers an excellent selection of cafés, restaurants and local amenities. Within just a few minutes by bicycle, you can reach the heart of Amsterdam East, including the lively Javastraat, Dapper Market, Oostpoort shopping centre and Oosterpark. Here you will find a wide range of cafés, restaurants, specialty shops and cultural venues.

Accessibility is excellent. By bicycle, Artis Zoo and Amsterdam Central Station can be reached within approximately 10 minutes, while Waterlooplein is only 15 minutes away. Public transport connections are also excellent, with various tram and bus lines within walking distance. By car, the A10 Ring Road and other major motorways can be reached within minutes via the Piet Heintunnel.

## SUSTAINABILITY

Living in a home with Energy Label A++ means comfortable and energy-efficient living. The property is well insulated and equipped with no fewer than 9 solar panels. This results in low energy costs and a high level of living comfort.

## LEASEHOLD

The property is situated on municipal leasehold land. The current leasehold period has been paid off until 31 May 2048. Thereafter, the property will be subject to a perpetual leasehold right, with the annual ground rent already fixed. This provides long-term certainty regarding future leasehold conditions.

## NEN CLAUSE

The usable floor area has been measured in accordance with the industry-standard NEN 2580 guidelines. As a result, the stated floor area may differ from comparable properties and/or previous references. This is mainly due to this (new) calculation method. The buyer declares that they have been sufficiently informed about these measurement standards. The seller and the seller's agent have made every effort to calculate the correct floor area and volume based on their own measurements and to support this information with floor plans wherever possible. Should the measurements unexpectedly not fully comply with the applicable standards, the buyer accepts this. The buyer has had sufficient opportunity to verify the measurements independently. Differences in the stated dimensions and floor area do not entitle either party to any rights, including an adjustment of the purchase price. The seller and the seller's agent accept no liability in this respect.

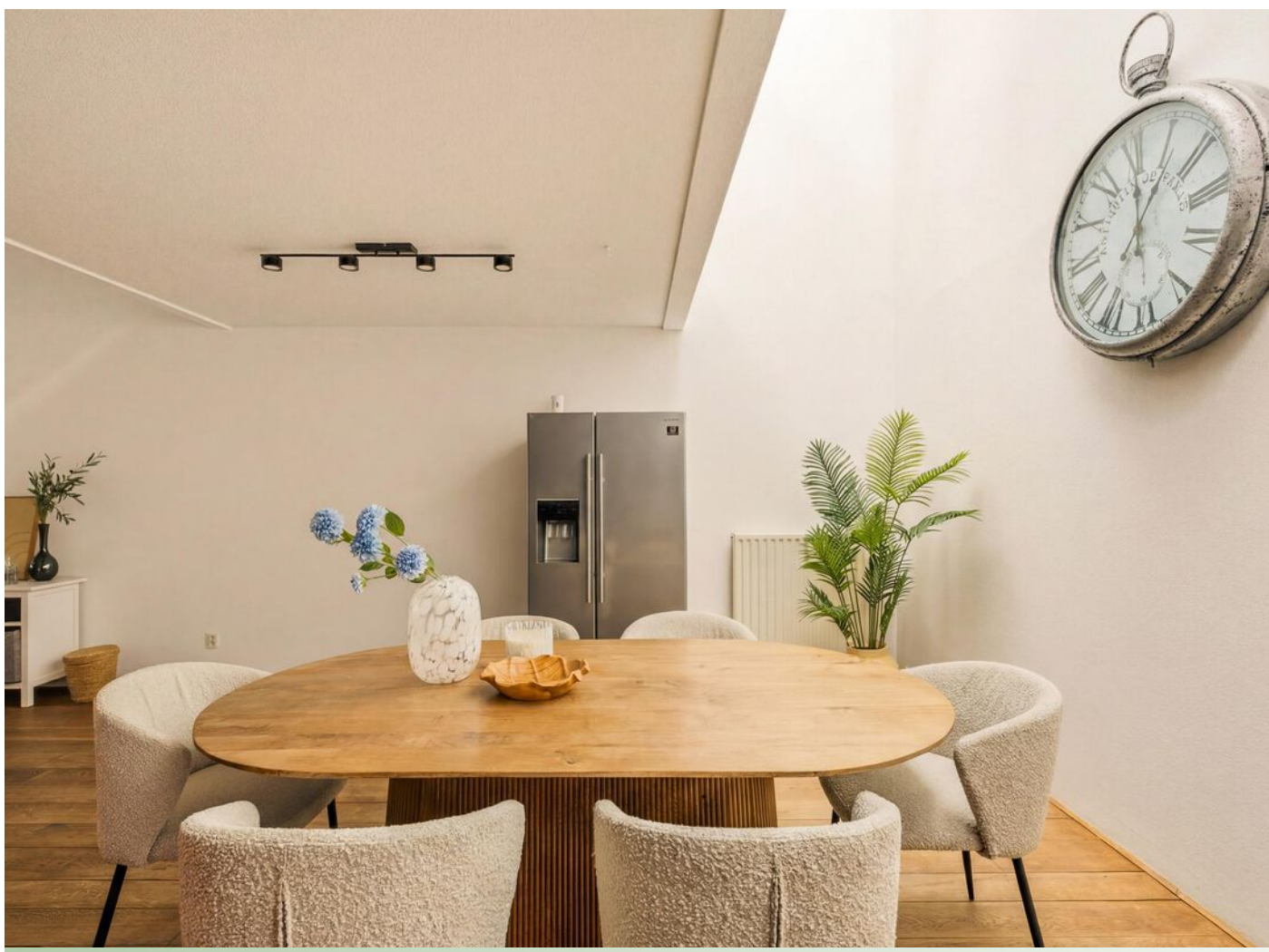
## FEATURES

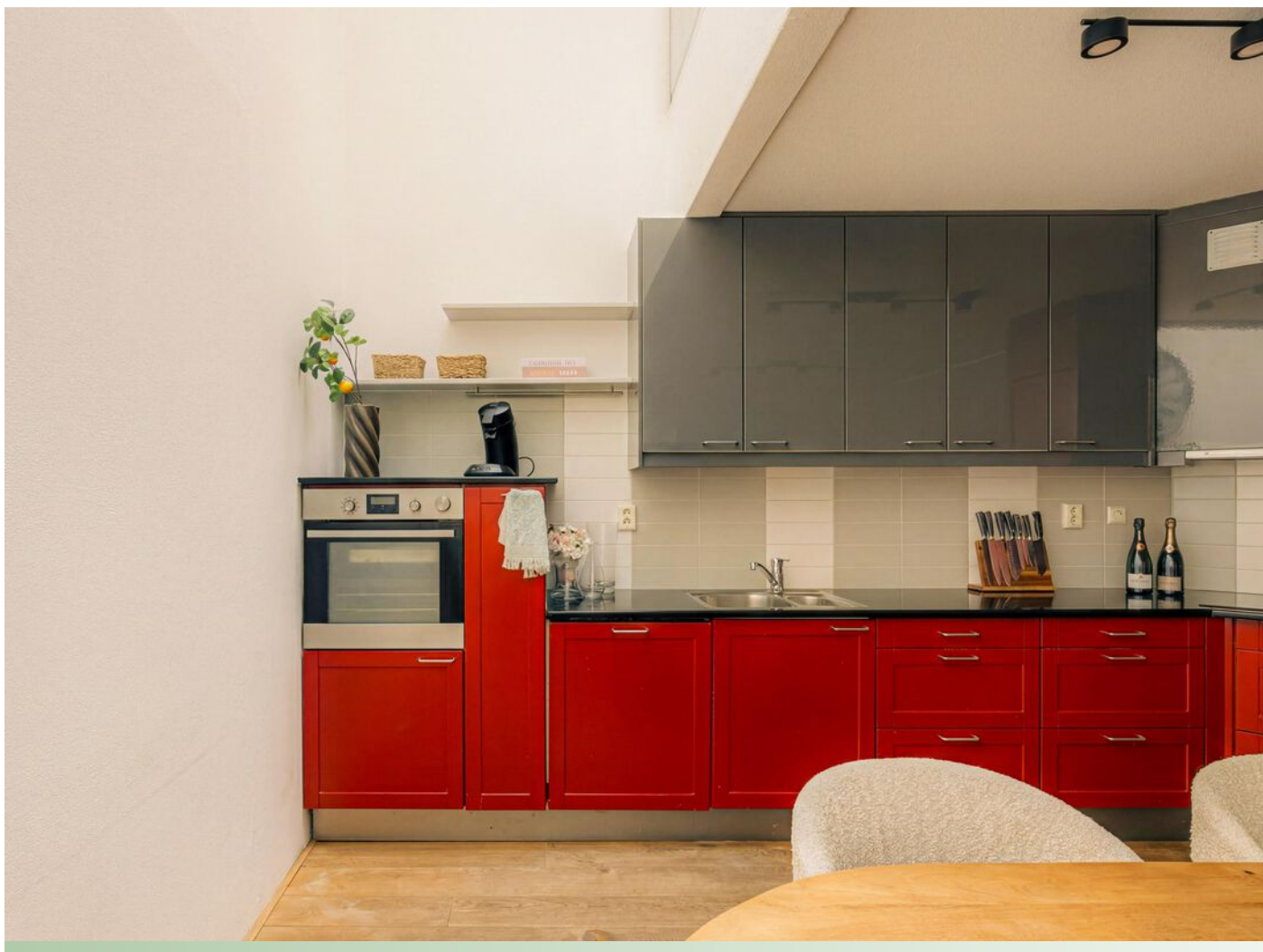
- Living area of approximately 172 m<sup>2</sup> (NEN 2580 measurement report available);
- Energy Label A++;
- Equipped with 9 solar panels;
- 5 bedrooms;
- Luxurious bathroom with walk-in shower, bathtub and double washbasin with vanity unit;
- Two roof terraces, one of which is south-facing;
- Indoor garage with space for two cars and additional storage;
- Spacious living room with a ceiling height of approximately 3.25 metres;
- Located in a quiet and child-friendly street with no through traffic;
- The transition to perpetual leasehold has already been completed. The current leasehold period has been paid off until 31 May 2048. Thereafter, the annual perpetual leasehold ground rent will apply;

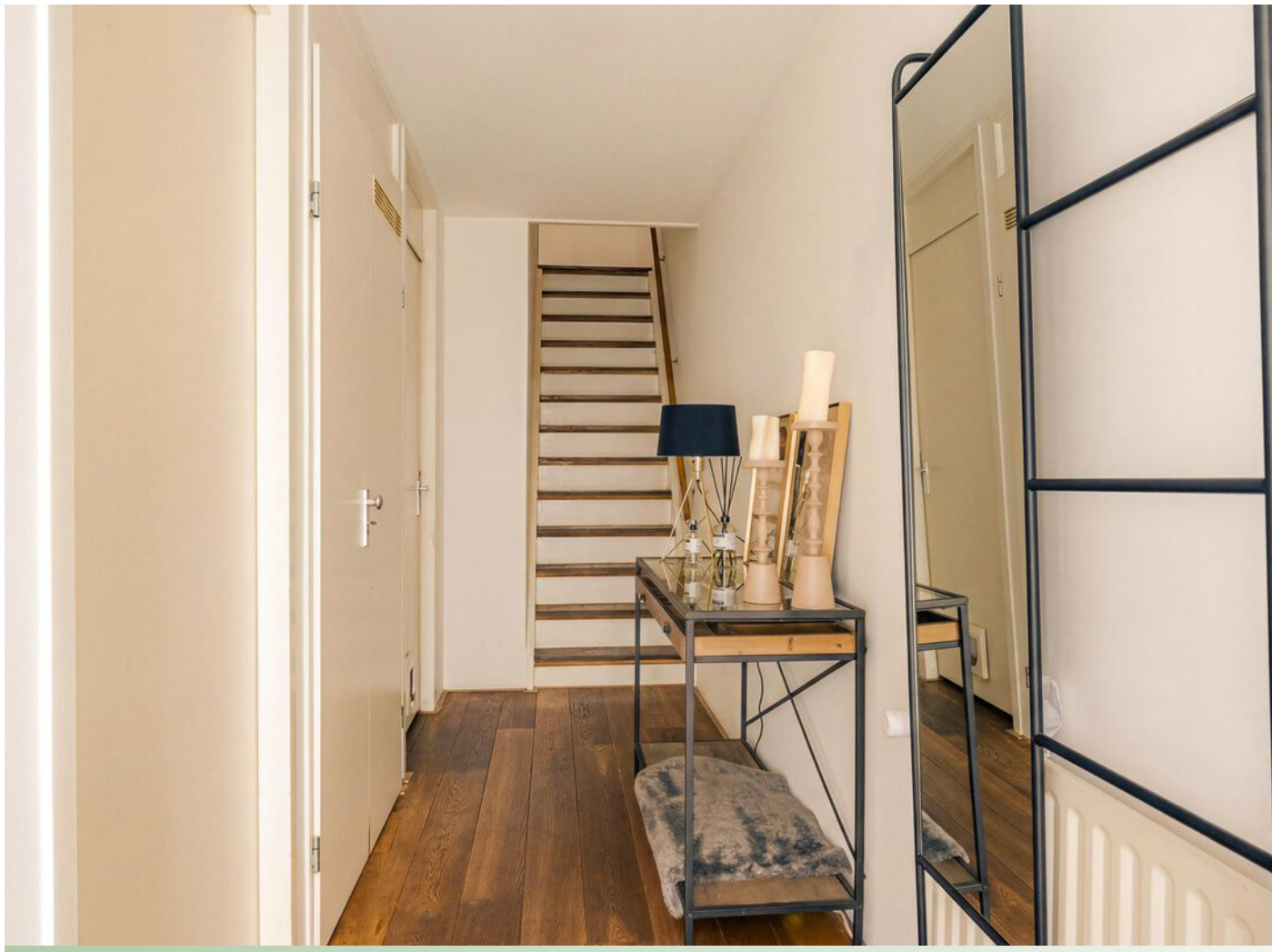




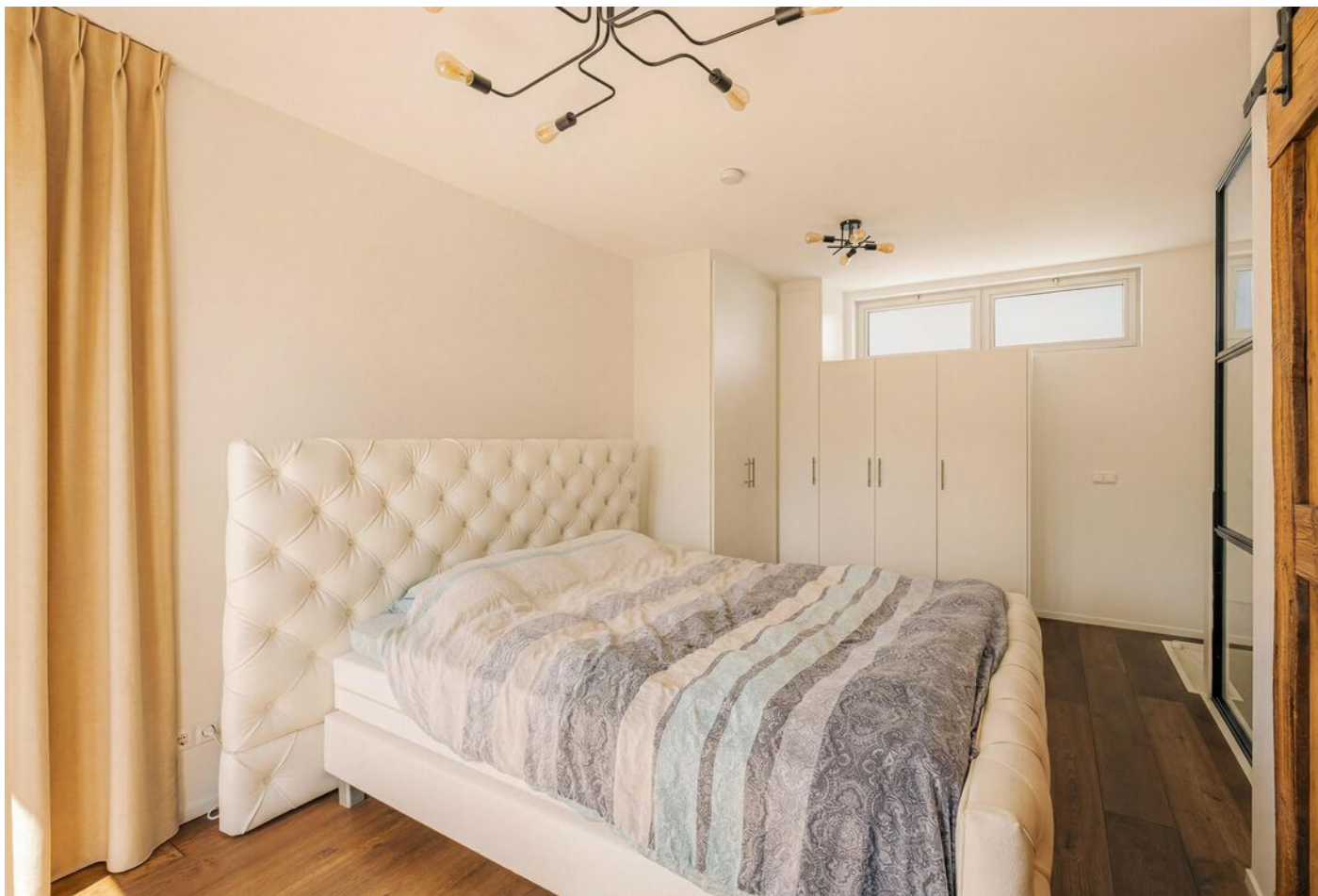


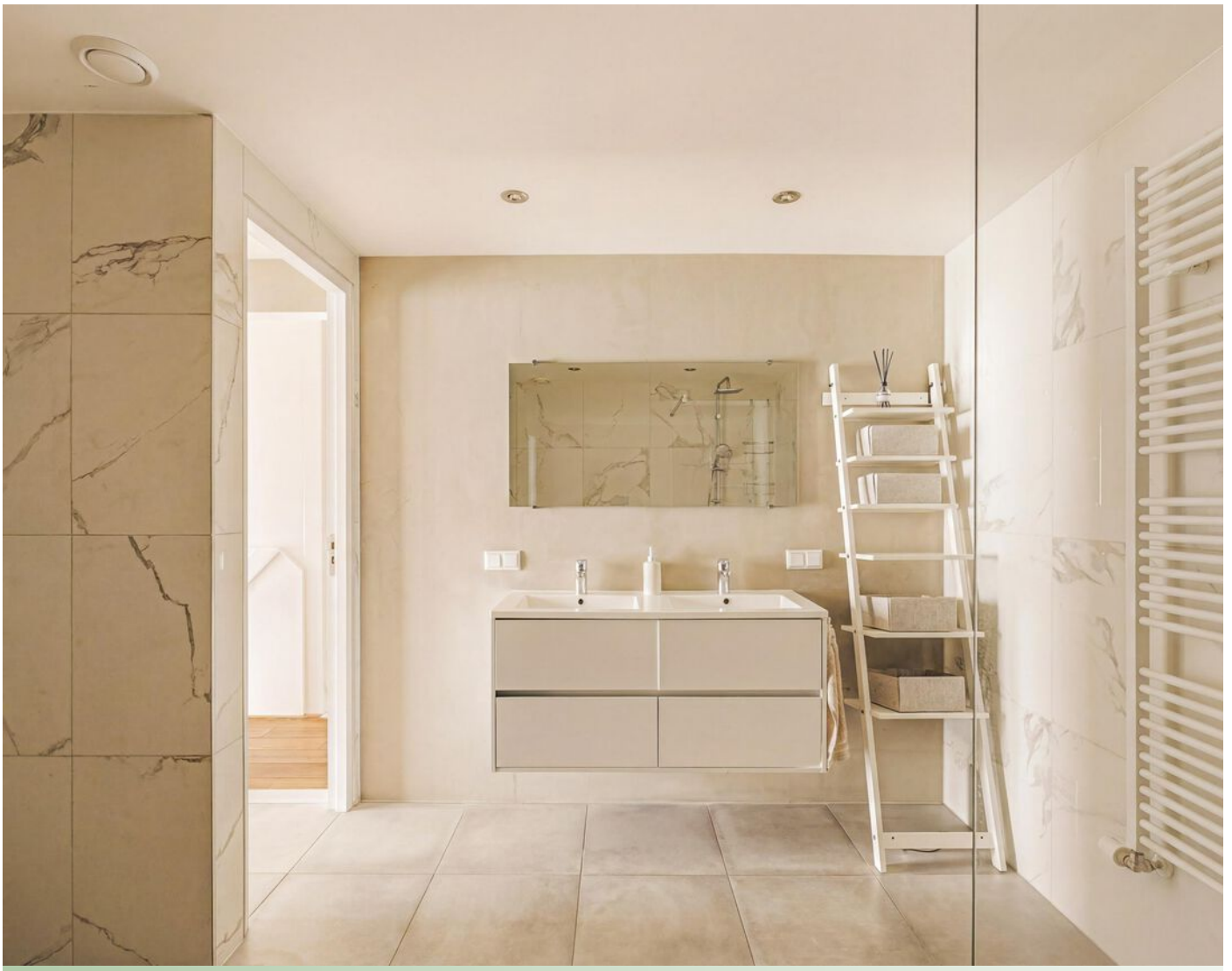




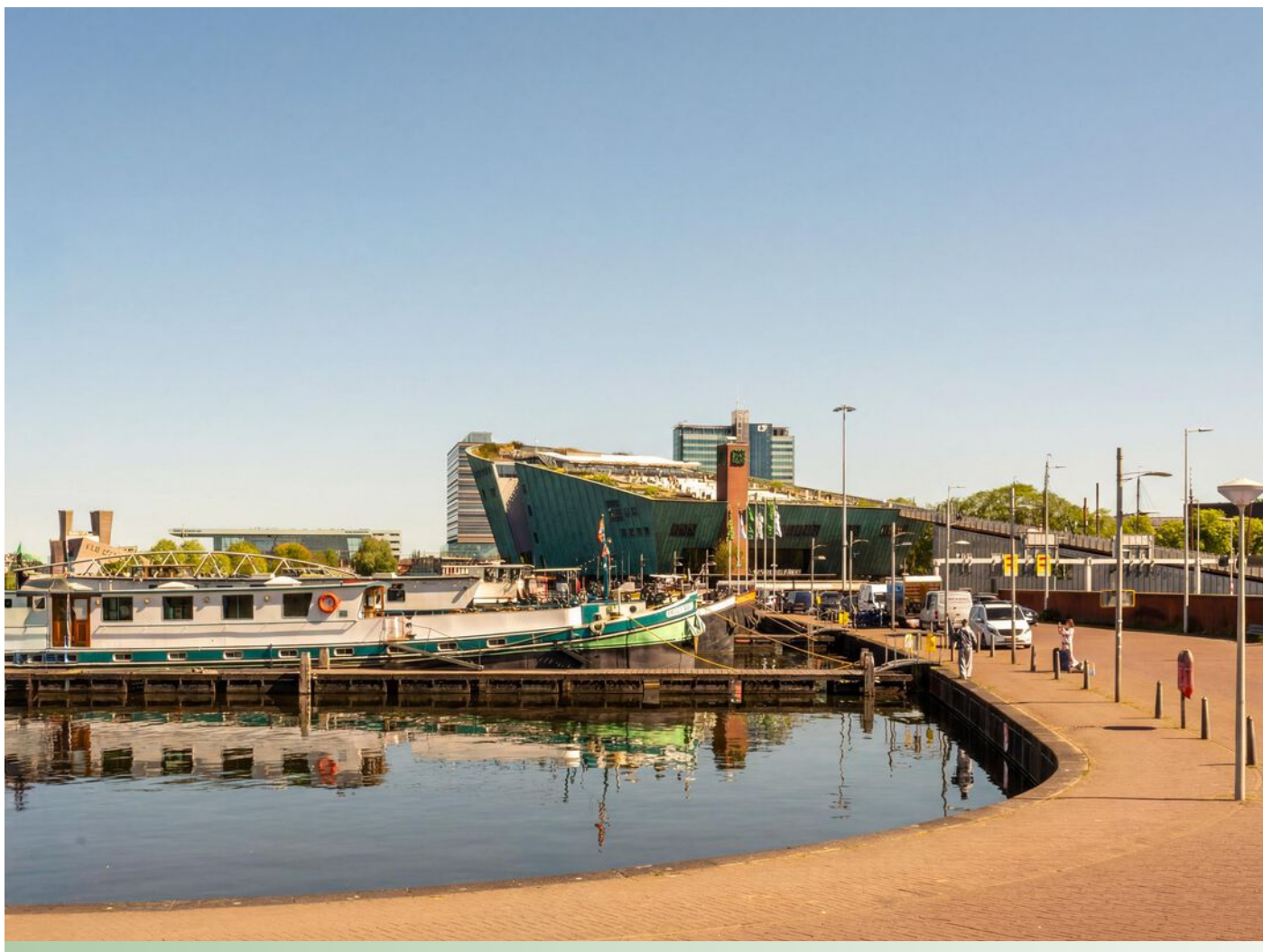












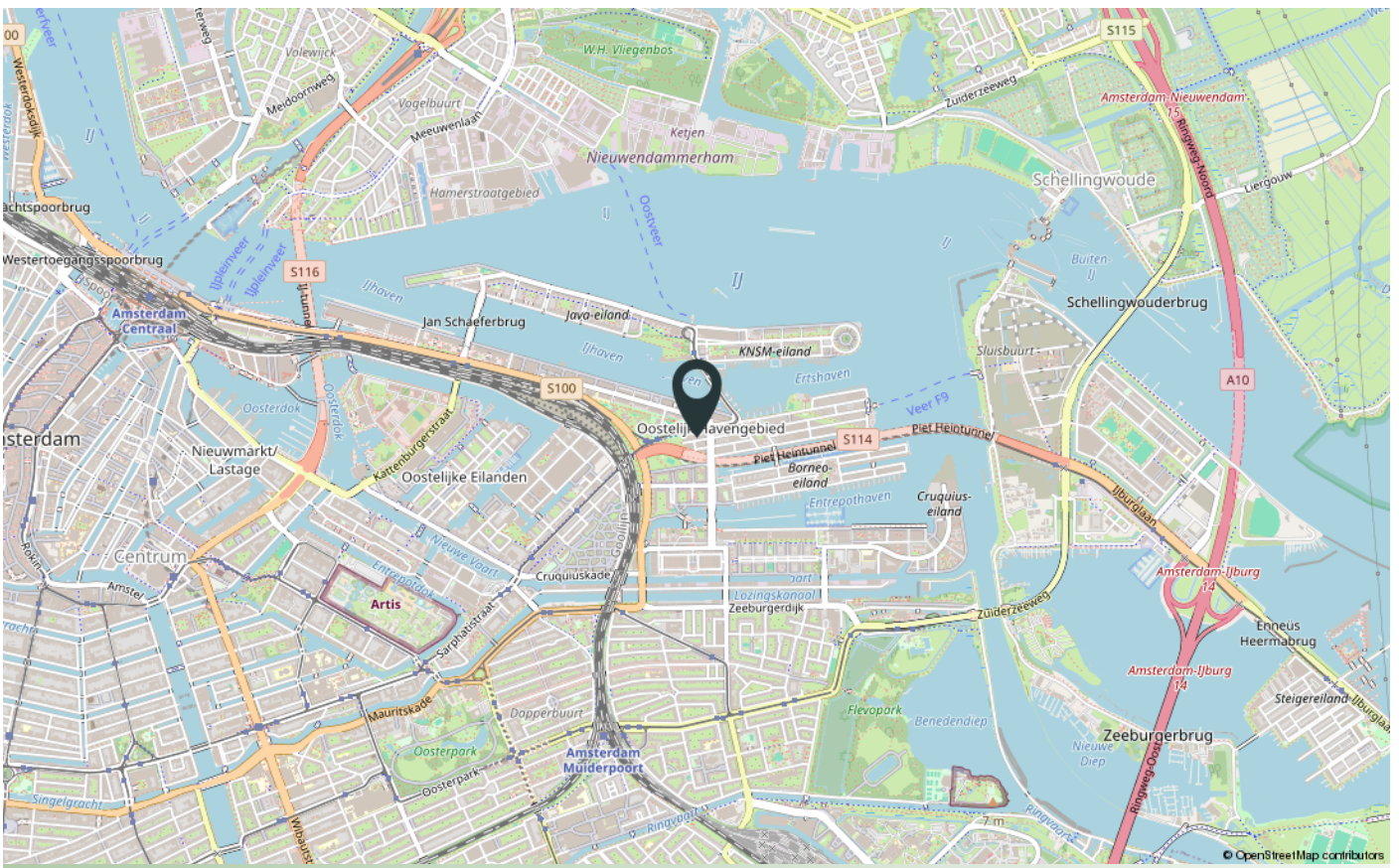
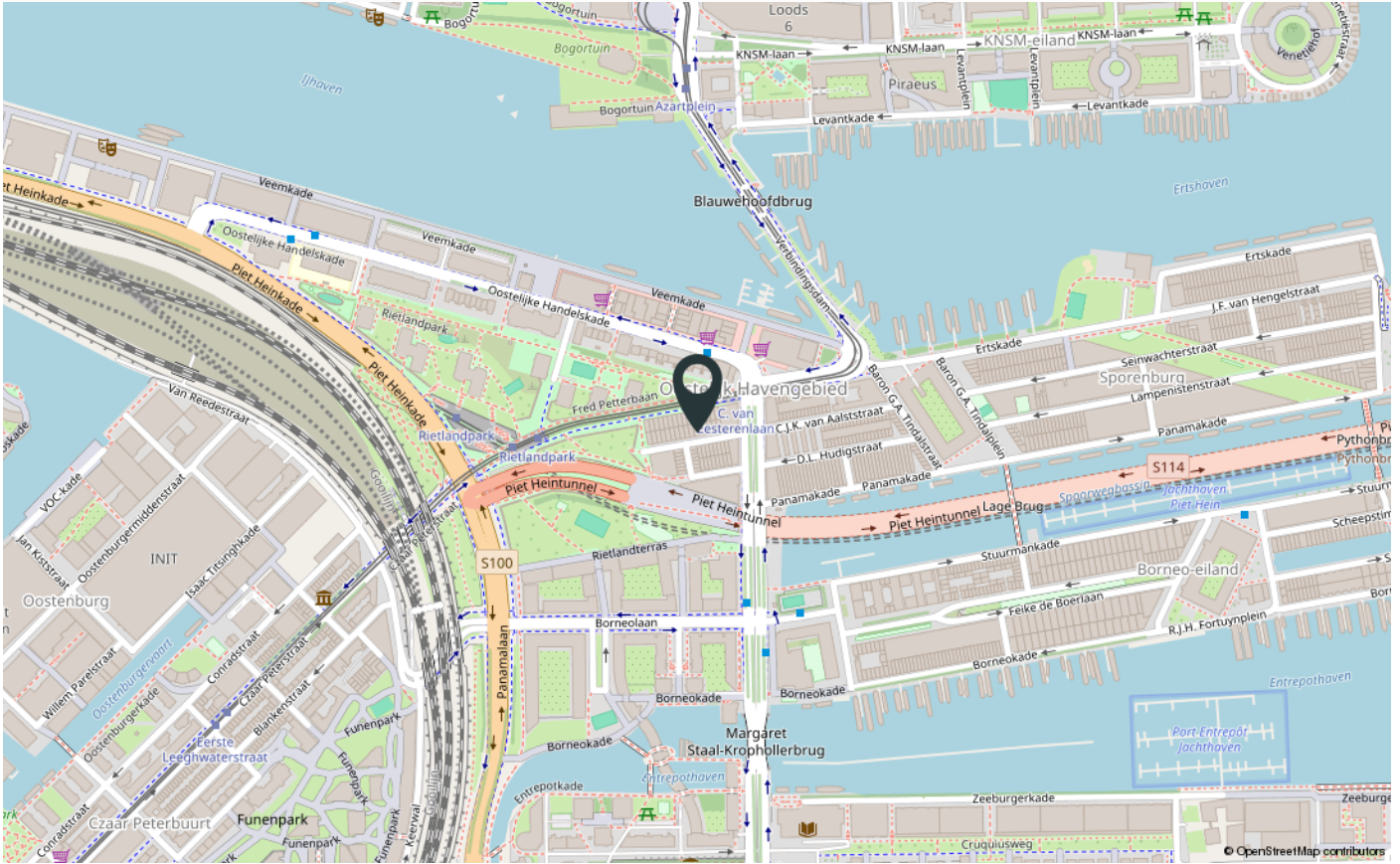
# Plattegrond

# Plattegrond

# Plattegrond

# Plattegrond

# Locatie



# Verkoop voorwaarden

1. Met betrekking tot dit object is BrinkBorgh Makelaardij de adviseur en belangenbehartiger van de verkoper. Wij adviseren iedere aspirant-koper om gebruik te maken van een NVM/MVA-aankoopmakelaar.

2. Het object wordt verkocht en opgeleverd in de staat waarin zij zich tijdens de bezichtiging bevindt, tenzij door verkopend makelaar anders is aangegeven. Inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, hoeven niet door verkoper en/of verkopend makelaar te worden verstrekt.

3. Indien het object zich in een eenvoudige (verouderde) staat bevindt, dan zal er in de koopakte een ouderdoms- en/of as is where is worden opgenomen. In dat geval worden er door verkoper geen garanties gegeven over de aanwezige technische installaties, aan –en afvoerleidingen en bedradingen. De aanwezigheid van een telefoon –en/of kabel aansluiting wordt niet gegarandeerd.

4. Indien het object nooit door verkoper zelf is bewoond, dan zal er in de koopakte een verklaring niet eigen bewoning worden opgenomen.

5. Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Partijen zullen nastreven om de koopakte binnen 5 werkdagen na wilsovereenstemming te ondertekenen.

6. De koopovereenkomst en leveringsakte zullen uitsluitend worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Ringmodel koopcontract Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende uitsluitend in Amsterdam, tenzij een projectnotaris is aangewezen.

7. Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. 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 en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een extern professioneel bedrijf. Koper vrijwaart BrinkBorgh Makelaardij B.V. en haar medewerkers en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten volgens NEN 2580.

8. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vóór het moment van verkoop aan te vragen. Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien het object onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

9. De informatie in deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond het object ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, plattegronden, afmetingen en maatvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

# Conditions for sale

1. About this object, BrinkBorgh Brokers is the advisor and representative of the seller. We advise every prospective buyer to use an NVM/MVA purchase broker.

2. The object is sold and delivered in the condition it is in during the inspection, unless indicated otherwise by the selling agent. Information about facts that are known to the buyer or that could have been known from the buyers own research do not have to be provided by the seller and/or his selling broker.

3. If the object is in a simple (outdated) state, then an old age clause will be included in the purchase deed. In that case no guarantees are given by the vendor about the technical installations, supply and drainage pipes and wiring. The presence of a telephone and / or cable connection is not guaranteed.

4. If the object is never occupied by the seller himself, then a statement non-self-habitation clause will be included in the purchase deed.

5. An oral agreement between seller and buyer is not legally valid. In other words, there is no sale. There is only a legally valid purchase if the seller and buyer have signed the purchase agreement. This follows from article 7: 2 Dutch Civil Code. A confirmation of the oral agreement by e-mail or a sent draft of the purchase agreement is not considered as a 'signed purchase agreement'. Both parties will ensure that the deed of sale is signed within 5 working days after consensus.

6. The purchase agreement and the deed of delivery shall exclusively be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organization and the Ring Model Purchase Contract Amsterdam, by a notary office in Amsterdam pointed out by the buyer exclusively, unless a project notary is designated.

7. The sold object is measured in accordance with the Measurement Instruction, which is based on the standards as laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous way of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results due to, for example, interpretation differences, rounding off and limitations when performing a measurement.

The house has been measured by an external professional company. The buyer indemnifies BrinkBorgh Brokers B.V. and its employees and the seller for any deviations in the specified sizes. The buyer declares that he has been given the opportunity to measure or have the sold item measured in accordance with NEN 2580.

8. The seller is obliged to request a validated energy label before the time of sale. Not having a validated energy label is at the expense and risk of the seller. The above is not applicable if there is already a registered valid energy label. The above is also not applicable if the object falls under one of the statutory exceptions.

9. The information in this sales brochure has been compiled with the utmost care. However, we cannot always prevent the information from deviating slightly from what you see or have seen in or around the object. This may apply to (construction) drawings, plans, and dimensions. Therefore, no rights can be derived from this.



## INTERESSE IN DE WONING? INTERESTED IN THIS PROPERTY?

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor.  
Please feel free to contact our office.*