

TE KOOP

Narva-eiland 194

Amsterdam



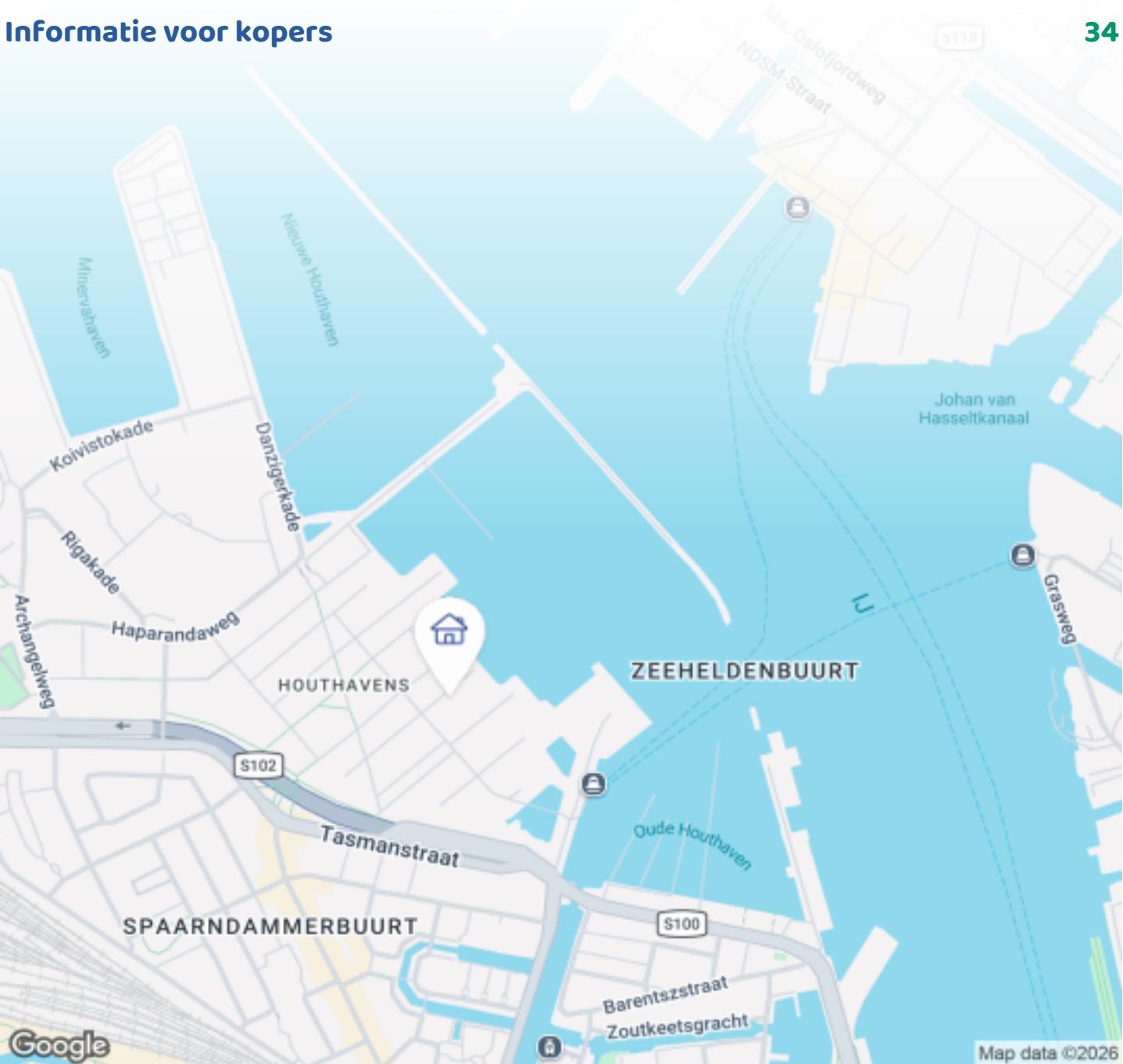
Vraagprijs

€ 1.100.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	23
Kenmerken	28
Zakenlijst	31
Algemene informatie	33
Informatie voor kopers	34



Woningbrochure: Narva-eiland 194, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



(ENGLISH BELOW)

Welkom op Narva-eiland 194, een moderne en speels ingedeelde tussenwoning waar comfort, ruimte en een unieke ligging samenkomen. Deze in 2021 gebouwde woning met energielabel A biedt alles wat je zoekt: een eigen parkeerplaats (optioneel) in de garage met oplaadpaal, een royaal souterrain, vier volwaardige slaapkamers, een zonnig balkon én een privé aanlegsteiger voor een boot tot maar liefst 6 meter.

Locatie:

Gelegen in de moderne Houthavens is het Narva-eiland een van de 7 nieuw ontwikkelde eilanden met een autovrije groene strook aan de voorzijde van de woning en een charmante gracht aan de achterzijde. De ruim opgezette nieuwe woonwijk heeft diverse speeltuinen, een groot park en mogelijkheid tot zwemmen bij Vessel, allemaal binnen een paar honderd meter, wat het een ideale plek maakt om te genieten van de zomerdagen met vrienden en familie.



Woningbrochure: Narva-eiland 194, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Het Westelijke Houthavengebied is een nieuw ontwikkeld deel van Amsterdam, dat milieuvriendelijk wonen harmonieus combineert met het rijke erfgoed van de stad. Met veel speeltuinen, scholen, restaurants en hotels in de buurt is het niet alleen een ideale omgeving voor gezinnen. Op korte loopafstand ligt de levendige Spaarndammerbuurt, bekend om zijn winkels en restaurants. Bovendien ligt de woning slechts enkele minuten fietsen van de Jordaan, Centraal Station van Amsterdam en het Westerpark.

Wonen met karakter en comfort

De woning beschikt over een dubbele entree: één aan de straatzijde en één via de parkeergarage. Via de straatentree stap je direct het lichte woongedeelte binnen. Hier vind je een moderne open keuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur – perfect voor gezellige diners en lange avonden tafelen. De woonkamer sluit naadloos aan op het zonnige balkon, waar je geniet van een prachtig uitzicht over de sfeervol aangelegde gracht. En alsof dat nog niet genoeg is: je eigen aanlegsteiger ligt direct voor de deur, ideaal voor een luxe sloep.

Ruimte voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een luxe badkamer met ligbad, dubbele wastafel met meubel, douche en toilet. Een verdieping lager, in het souterrain, vind je nog eens twee slaapkamers, waarvan twee met rustgevend uitzicht over het water, een tweede badkamer met douche en wastafel, een apart toilet en handige bergruimte. Met in totaal vier slaapkamers is dit een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers of gasten.

Praktisch en compleet

De onderste woonlaag biedt een ruime inpandige berging van circa 12 m², een hal en directe toegang tot de parkeergarage. Hier beschik je over eventuele eigen parkeerplaats (optioneel) met oplaadpaal, helemaal klaar voor de toekomst.

Wonen in de Houthavens

Deze woning ligt in een van de meest gewilde nieuwbouwwijken van Amsterdam: de Houthavens.

Een unieke combinatie van water, rust en stedelijke dynamiek, met het centrum op korte afstand.

Kortom: een instapklare, duurzame en bijzonder complete woning op een toplocatie. Kom kijken en laat je verrassen door de ruimte, het licht en de luxe van dit unieke huis aan het water.

Bijzonderheden:

- Vraagprijs woning € 1.100.000 k.k
- Vraagprijs parkeerplaats € 50.000 k.k.
- Woonoppervlakte: 134 vierkante meter (meetrapport aanwezig)
- eeuwigdurende erfpacht, tot 31-08-2068 gelden financiële voorwaarden voortdurend erfpacht jaarlijkse erfpacht canon € 5923,00 (woning) en € 111,00 (parkeerplaats)
- 4 slaapkamers
- 2 badkamers
- Zonnig balkon gelegen aan de gracht
- Energielabel A
- Betrokken en professioneel bestuurd VvE, maandelijkse servicekosten € 244,00 per maand,
- Inpandige berging en eigen parkeerplaats in onderliggende garage
- Oplevering juni 2026

NOTARIS

De koper heeft de keuze voor een Amsterdamse notaris welke een koopakte zal opstellen conform Amsterdams Model.

Disclaimer: Deze beschrijving dient ter informatie en is niet bindend. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Welcome to Narva Island 194, a modern and playfully designed mid-terrace home where comfort, space, and a unique waterfront location come together. Built in 2021 and boasting an A energy label, this exceptional property offers everything you are looking for: an optional private parking space in the underground garage with EV charging point, a spacious lower-ground floor, four full-sized bedrooms, a sunny

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

balcony, and a private mooring suitable for a boat of up to 6 metres.

Location

Located in the contemporary Houthavens district, Narva Island is one of seven newly developed islands featuring a car-free green promenade at the front of the property and a charming canal at the rear. This spacious residential neighbourhood offers several playgrounds, a large public park, and swimming facilities at Vessel, all within a few hundred metres, making it the perfect place to enjoy sunny days with family and friends.

The western Houthavens area is one of Amsterdam's newest residential developments, where sustainable living is seamlessly combined with the city's rich maritime heritage. With numerous playgrounds, schools, restaurants, and hotels nearby, it is an ideal location for families as well as professionals. The lively Spaarndammerbuurt, known for its shops, cafés, and restaurants, is just a short walk away. The Jordaan, Amsterdam Central Station, and Westerpark can all be reached within minutes by bicycle.

Character, Comfort and Contemporary Living

The property benefits from two separate entrances: one from the street and one via the underground parking garage. Entering from the street, you step directly into the bright and inviting living area. The modern open-plan kitchen is fully equipped with high-quality built-in appliances, making it perfect for entertaining and long dinners with family and friends. The living room opens onto a sunny balcony overlooking the beautifully landscaped canal. As an added luxury, your private mooring is located directly in front of the house, providing the perfect place to dock a luxury sloop.

Plenty of Space for the Whole Family

The first floor comprises two spacious bedrooms and a luxurious bathroom featuring a bathtub, walk-in shower, double washbasin with vanity unit, and toilet. The lower-ground floor offers two additional bedrooms, two of which enjoy peaceful views over the

water, a second bathroom with shower and washbasin, a separate toilet, and practical storage space. With four generous bedrooms in total, this home is ideal for families, those working from home, or accommodating guests.

Practical and Complete

The lower level also includes a spacious internal storage room of approximately 12 m², an entrance hall, and direct access to the underground parking garage. An optional private parking space with an EV charging station is available, making the property fully future-proof.

Living in Houthavens

This home is situated in one of Amsterdam's most sought-after new residential neighbourhoods. Houthavens offers a unique combination of waterfront living, tranquillity, and vibrant city life, all within easy reach of Amsterdam's historic centre.

In short, this is a move-in-ready, sustainable, and exceptionally well-appointed home in a prime waterfront location. We warmly invite you to experience the generous living space, natural light, and luxury this unique property has to offer.

Key Features

- Asking price: €1,100,000 costs for buyer (k.k.)
- Optional private parking space: €50,000 costs for buyer (k.k.)
- Living area: 134 m² (measurement report available)
- Perpetual leasehold. Current financial conditions apply until 31 August 2068. Annual ground lease: €5,923 (house) and €111 (parking space)
- Four spacious bedrooms
- Two bathrooms
- Sunny balcony overlooking the canal
- Private mooring suitable for a boat up to 6 metres
- Energy label A
- Professionally managed and active Homeowners' Association (VvE); monthly service charges: €244
- Internal storage room and optional private parking space in the underground garage
- Completion/transfer: June 2026

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Notary

The purchaser is free to appoint an Amsterdam-based civil-law notary, who will prepare the deed of sale in accordance with the standard Amsterdam Model purchase agreement.

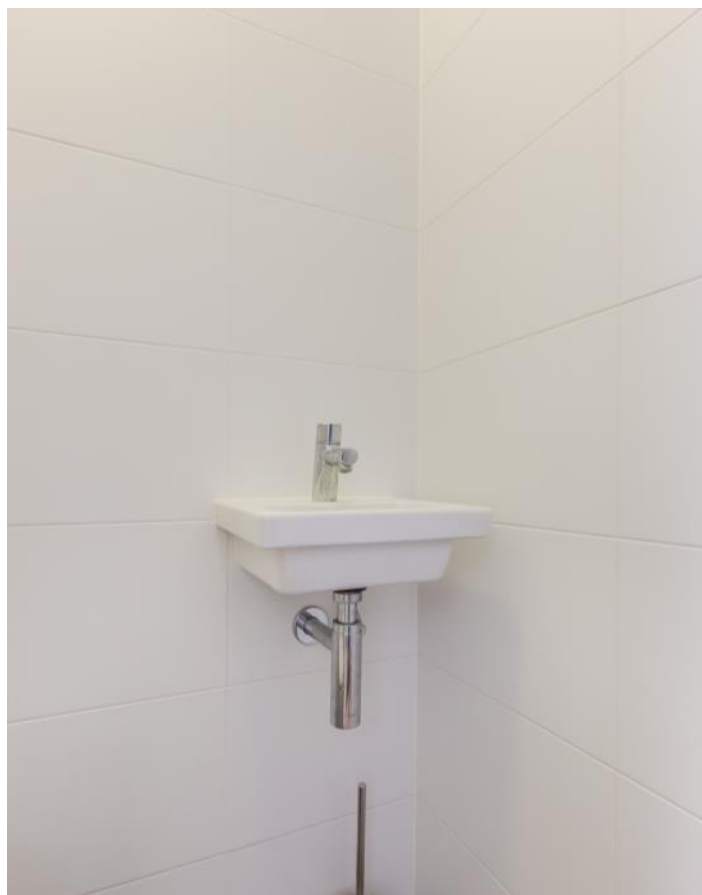
Disclaimer

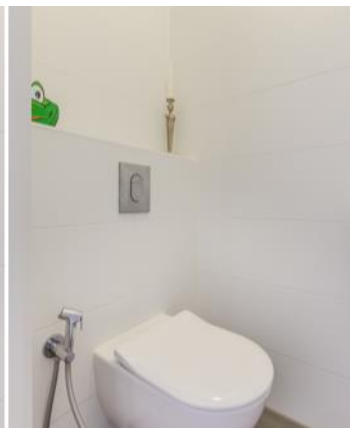
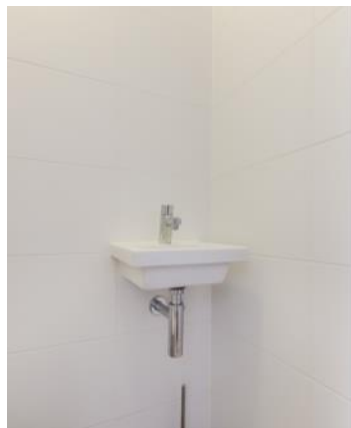
This information has been compiled with due care and is intended for general information purposes only. No rights may be derived from the contents of this description.













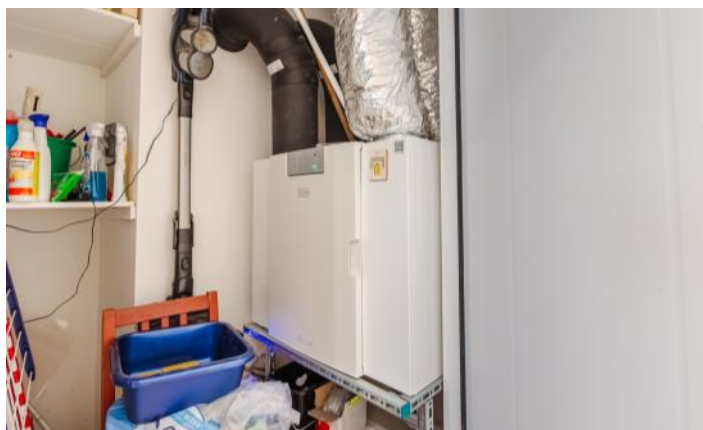




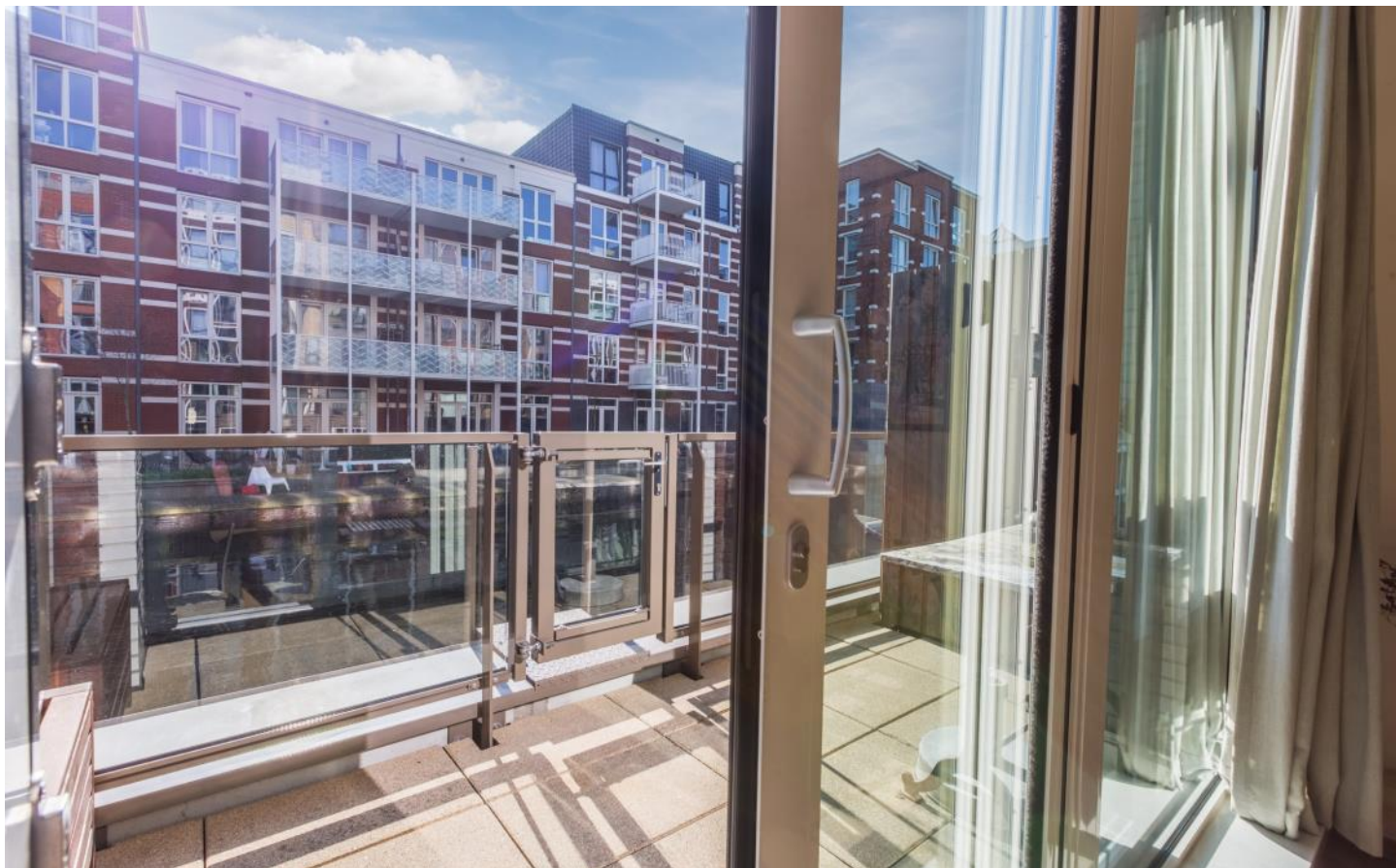


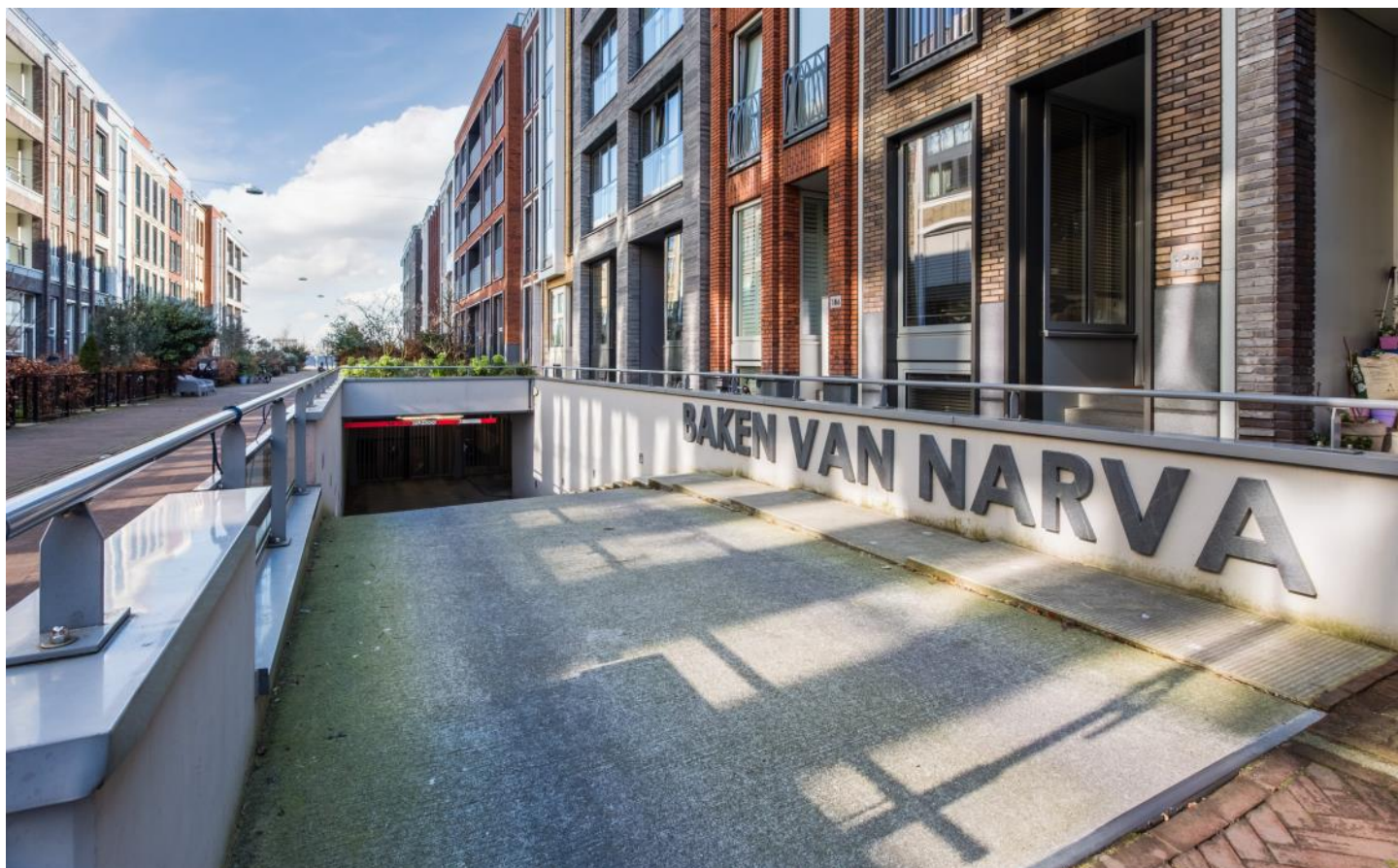




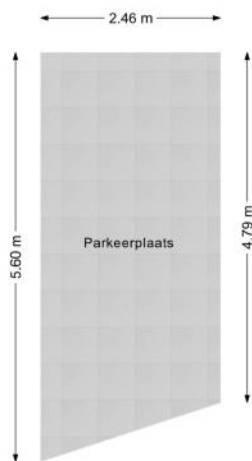




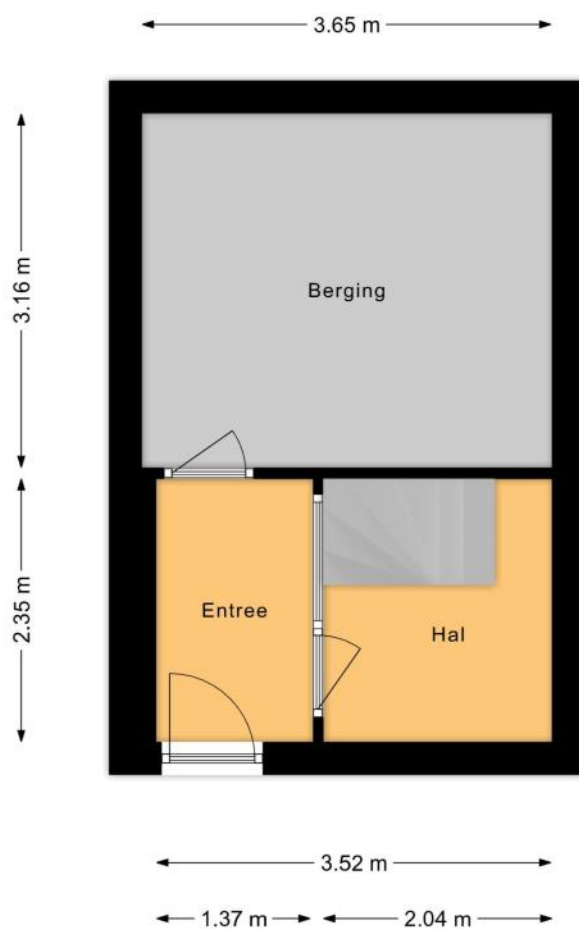




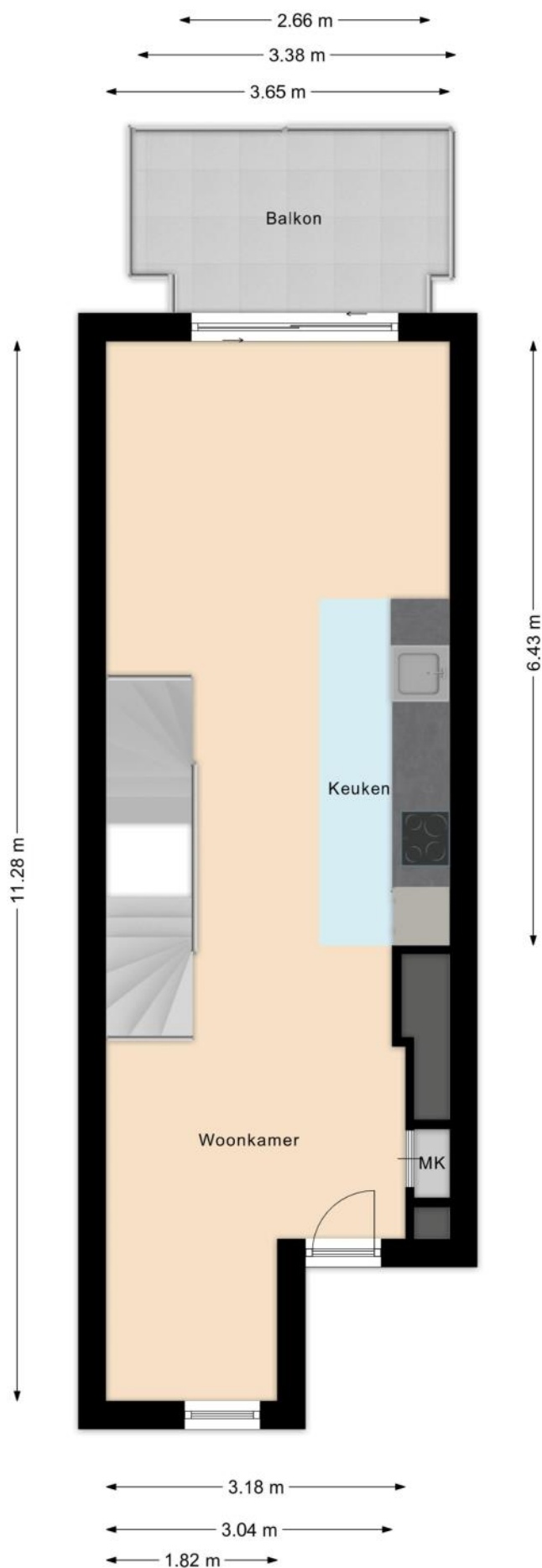




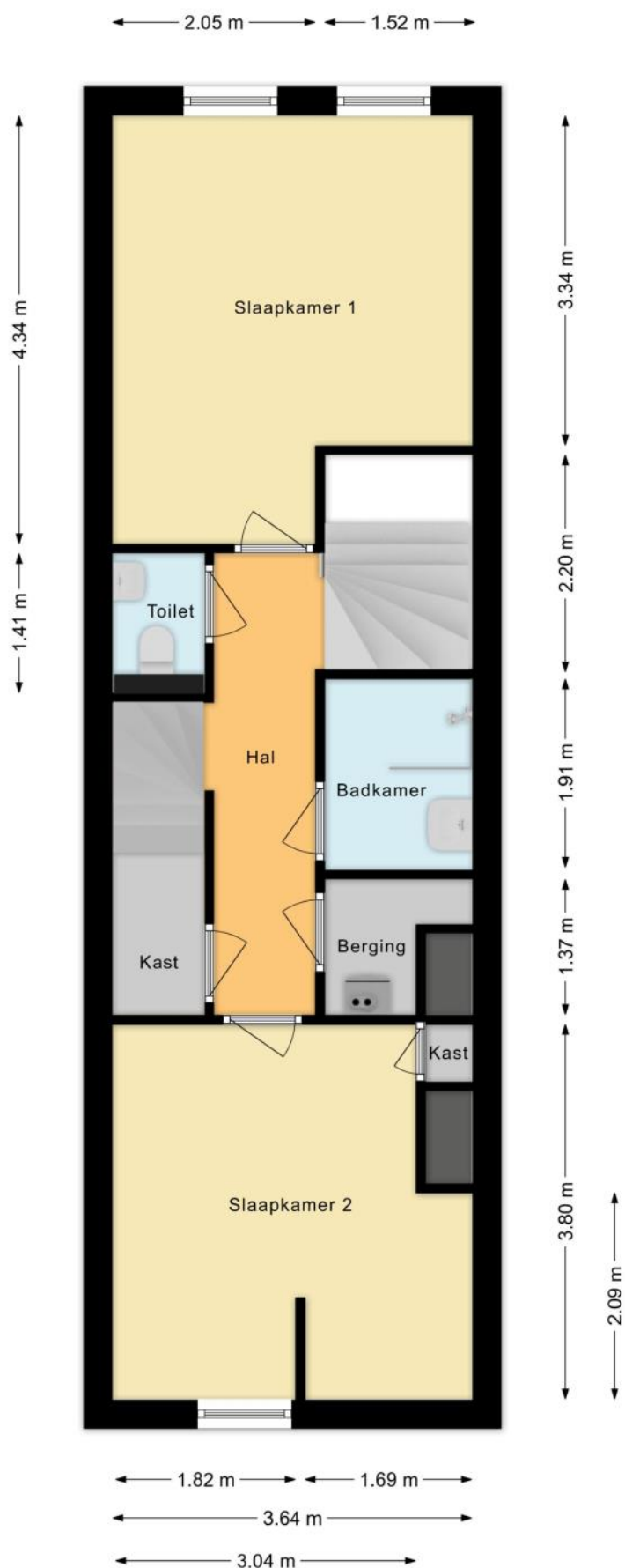
PLATTEGRONDEN



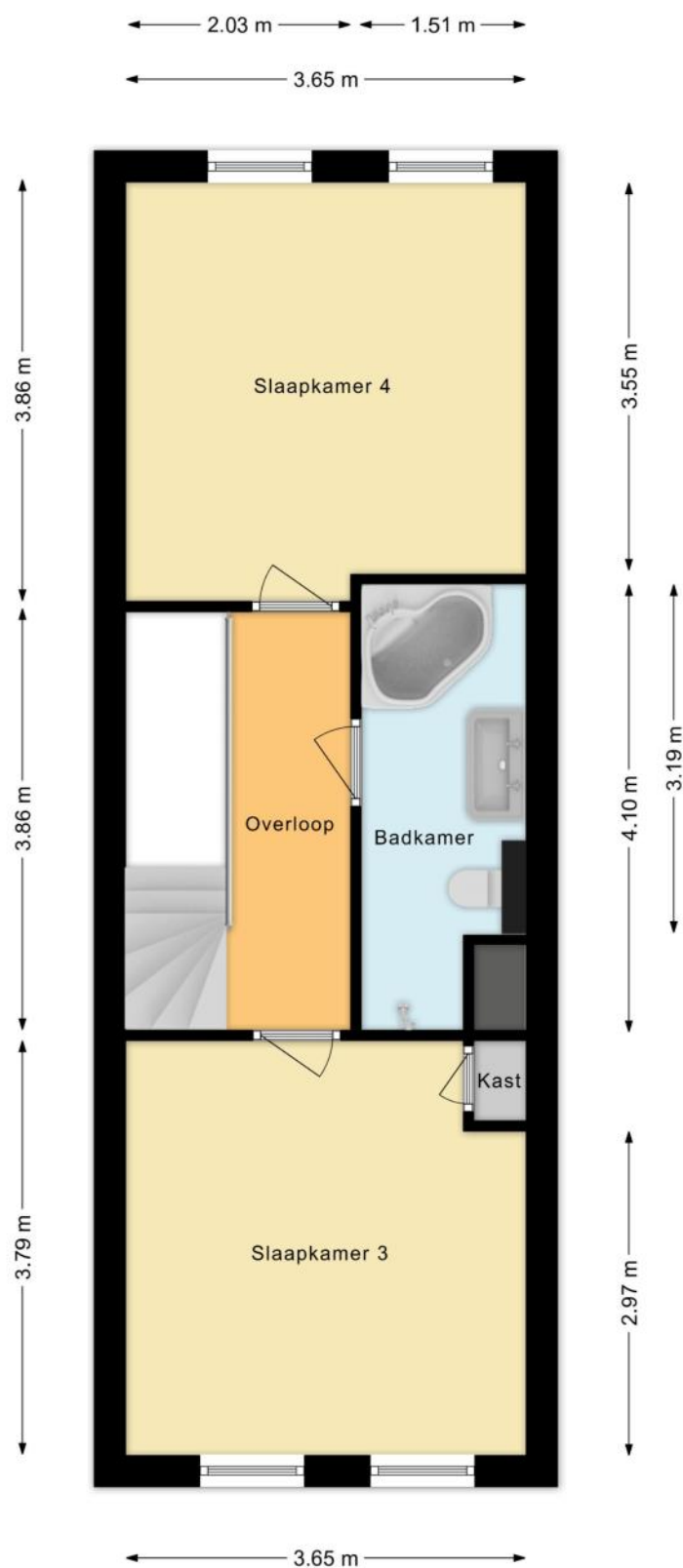
PLATTEGRONDEN



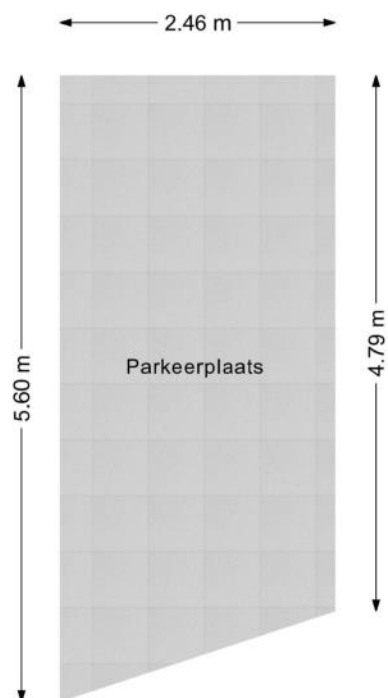
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2021
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	534 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	134 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	13 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, 2 douches, dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Schuifpui, Glasvezel kabel, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	HR-glas
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeergarage
--------------------------	---------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 244 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam K 11027 21

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Amsterdam K 11027 141

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

1. overschilderbare strips parallel aan plafonds om eebvoudig en zonder boren kunstwerken op te hangen blijven achter
2. in de vaste kleine bekasting zitten eebvoudige plankjes welke achter blijven
3. vaste UTP bekabeling in alle ruimtes behoudens de berging



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.