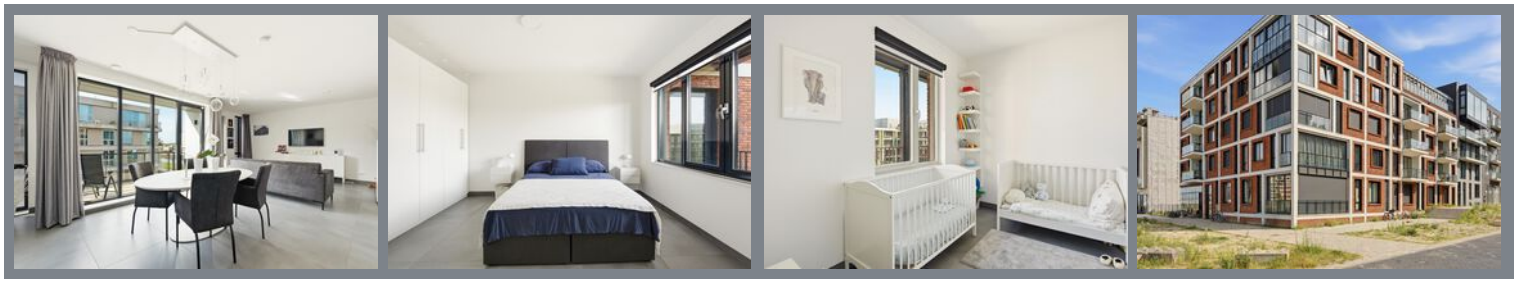
IB MAKELAARS

VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN



Muiderlaan 391

AMSTERDAM

vraagprijs: € 595.000,- k.k.

IB MAKELAARS | DIEMERPLEIN 10, 1111 JD DIEMEN | 020-2142035 | INFO@IBMAKELAARS.NL

ENGLISH TRANSLATION BELOW

Luxe, prachtig ingericht en direct te betrekken 3-kamer appartement met eeuwigdurend afgekochte erfpacht, zeer hoogwaardig afwerkingsniveau, energielabel A+++, een woonoppervlakte van 89m2 en gelegen op Centrumeiland te IJburg in Amsterdam Oost. Het appartement bevindt op de derde verdieping, is heerlijk licht en heeft een zonnig en ruim balkon met uitzicht op het water. U hoeft hier echt alleen uw spullen uit te pakken en kunt per direct wonen zonder enige vorm van klussen. Er zijn twee ruime slaapkamers, een luxe en moderne woonkeuken, een separate wasruimte en een heerlijke badkamer met ligbad en inloopdouche. De gehele woning is voorzien van een keramische vloerafwerking met vloerverwarming. Heeft u een auto? Dit appartement beschikt over een eigen parkeerplek. De gemeenschappelijke tuin op de begane grond staat eveneens tot uw beschikking. Komt u een kijkje nemen naar dit instapklare en stijlvol ingerichte appartement in een kleinschalig complex op Centrumeiland te IJburg? Wij geven u graag een rondleiding.

BIJZONDERHEDEN:
- Vraagprijs appartement € 595.000,- kosten koper
- Vraagprijs parkeerplaats € 40.000,- kosten koper
- Bouwjaar 2024
- Zeer stijlvol en luxe appartement van 88,6m2 (Conform NEN2580 gemeten en meetrapport aanwezig)
- Hoogwaardige materialen & luxe woonkeuken
- Energielabel A+++, goed geïsoleerd, gasloos en lage stookkosten
- 5 zonnepanelen
- 2 ruime slaapkamers
- Eeuwigdurend afgekocht erfpacht voor zowel het appartement als de parkeerplaats
- Eigen inpandige parkeerplaats in parkeerkelder v.v. laadpaal
- Woning is voorzien van elektrische zonneschermen en screens
- Alle meubels kunnen worden overgenomen
- Volledig instapklaar
- Keukenapparatuur van Siemens
- Vloerverwarming en -koeling via warmtepompsysteem
- Lift aanwezig
- Heerlijk balkon met zicht op het water
- Goede verbinding met Amsterdam Centraal en de uitvalswegen
- Voor dit appartement geldt een zelfbewoningsplicht vanuit de gemeente Amsterdam voor een periode van 5 jaar, gerekend vanaf eerste eigendomsoverdracht. Derhalve tot en met 2027;
- Verkoop onder voorbehoud gunning eigenaar;
- Oplevering in overleg;

INDELING:
Via de gemeenschappelijke entree met bellentableau en brievenbussen, kunt u zowel via de lift als het trappenhuis naar de derde verdieping. Bij binnenkomst ervaart u direct het hoogwaardige afwerkingsniveau en ziet u waarom deze woning direct te betrekken is. Een keramische vloertegel met vloerverwarming, hoge deuren tot aan het plafond en modern afgewerkte wanden en plafonds. Bij binnenkomst in de hal liggen links en rechts de twee goed bemeten slaapkamers, het separate toilet, de badkamer en aan de andere zijde de inpandige berging. Aan het einde van de hal is de woonkamer met keuken en het brede balkon.

WOONKAMER & KEUKEN:

De woonkamer met open woonkeuken zijn gesitueerd aan de achterzijde van de woning en zijn over de volle breedte van het appartement gelegen. Door de vele raampartijen en de hoge plafonds is de woonkamer heerlijk licht en heeft u uitzicht op het water. De wanden en plafonds zijn strak afgewerkt en de vloer is uitgevoerd met een groot formaat keramische tegels. Middels de schuifpui betreedt u het balkon, welke is gelegen op het zuidoosten. De eye catcher is echt de moderne en luxe woonkeuken. Deze is uitgevoerd in een L-opstelling met hoge kastenwand voorzien van een grote koelkast, separate vriezer, een combi-oven/magnetron, separate magnetron en een geïntegreerde koffiemachine. Uiteraard heeft dit deel van de keuken veel opbergmogelijkheden. Het tweede deel van de keuken heeft een ruim werkblad, diverse boven-/onderkasten, een vaatwasser, een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een spoelbak met Quooker kraan en zeeppomp, diverse laden en opbergkasten. Met een grote tafel maakt de keuken de ideale plek om gezellig te borrelen met uw gezin en/of visite.

TWEE SLAAPKAMERS:
De twee ruime slaapkamers hebben beiden een goede afmeting en zijn enorm licht door de grote raampartijen. Beiden kamers zijn voorzien van dezelfde keramische vloerafwerking en beschikken over vloerverwarming, welke per vetrek is in te stellen. Ook hier zijn de plafonds glad gestuukt en de wanden netjes afgewerkt. Door de goede afmetingen heeft u ruimte genoeg voor een goede kledingkast.

BADKAMER & TOILET:
Wat een plaatje. Deze luxe badkamer is geheel betegeld en beschikt over een dubbele wastafel met meubel en spiegelkast, een ruime inloopdouche met drain en thermostatische mengkraan, een heerlijk ligbad en een handdoekradiator. Het separate toilet met fontein is naast de badkamer gelegen en eveneens voorzien van dezelfde mooie tegels en het toilet is zwevend uitgevoerd.

BALKON:
Het balkon grenzend aan de woonkamer is gelegen op het zuidoosten en biedt u heerlijke zonuren. Vanuit hier heeft u een fijn uitzicht op het water en kunt u de bootjes zien varen.

PARKEERPLAATS:
U heeft de mogelijkheid tot het kopen van uw eigen parkeerplaats in de ondergelegen en afgesloten parkeergarage. Deze parkeerplaats is reeds voorzien van uw eigen laadpaal en is separaat te koop (derhalve niet in de vraagprijs van de woning inbegrepen) voor een bedrag van € 40.000,- kosten koper. Verkoper geeft de voorkeur aan een gezamenlijke verkoop.

ERFPACHT:
De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht. Zo heeft u voor zowel het appartement als de parkeerplaats geen kosten meer.
De algemene bepalingen 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

DUURZAAMHEID:
Dit kleinschalige appartementencomplex telt 17 appartementen en is volledig gasloos. Het appartement beschikt tevens over 5 zonnepanelen. In het gehele appartement is vloerverwarming en vloerkoeling aanwezig.

VVE:
Het betreft een actieve en solvabele VvE. Begroting, notulen en MJOP zijn aanwezig. De maandelijkse servicekosten bedragen momenteel € 117,02 voor de woning en € 14,35 voor de parkeerplaats.

OMGEVING:
Centrumeiland is één van de nieuwste eilanden van IJburg. De woning ligt op een steenworp afstand van het water, het strand en het Haveneiland van IJburg. Het is een duurzaam, autoluw deel van IJburg met veel ruimte voor groen, pleintjes en focust voornamelijk op voetgangers. Op het eiland zijn al enkele kleine buurtveldjes en een plein met allerlei sport- en spelmogelijkheden. Binnen een paar minuten sta je op het strand van IJburg en sup je zo het meer op. Hier ervaar je de ideale mix tussen het stadsgevoel en de rust en ruimte van IJburg. Er zijn veel faciliteiten in de directe omgeving; supermarkten, verswinkels en diverse mode of interieur winkeltjes op de Pampuslaan en langs de IJburglaan. Gezellige horecagelegenheden aan de jachthaven en een groot aanbod aan winkels bij het Winkelcentrum IJburg. Ook kan je bij de sportclubs op IJburg lekker sporten; hockey, tennis, voetbal en uiteraard ook diverse watersporten. Natuurgebied Diemerpark en de Diemer Vijfhoek liggen op 5 fietsminuten afstand. Dit is een schiereiland wat nu een prachtig natuurgebied huisvest. Hier kun je heerlijk wandelen en vogels spotten. Puur. Op loopafstand is tramlijn 26 te vinden die je in een kwartier naar het Centraal brengt. Je bent zo op de A1/A2/A9 en uiteraard de IJburglaan die je naar de A10 en het centrum van de stad leidt.

Rechtsgeldige koopovereenkomst en notaris
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Koper dient binnen twee werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming in zake de koopsom en de voorwaarden, een notaris aan te wijzen binnen een straal van 15 km van het ten verkoop aangeboden object, opdat uiterlijk 1 week na deze mondelinge overeenstemming de koopakte ondertekend kan worden. Indien koper binnen deze periode geen notaris heeft aangewezen, heeft verkoper het recht deze aan te wijzen.

Toelichtingsclausule NEN2580
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.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.

Luxury, move-in ready 2-bedroom apartment with water views. Luxurious and beautifully furnished 2-bedroom apartment of 88.6 m², located on the third floor of a small-scale complex on Centrumeiland, IJburg, Amsterdam East. The apartment has a perpetual ground lease paid off in full, energy label A+++, a high-quality level of finish and is completely move-in ready. The bright and spacious apartment features two bedrooms, a luxurious open-plan kitchen, separate laundry/storage room, modern bathroom with bathtub and walk-in shower, and a spacious southeast-facing balcony overlooking the water. The entire apartment has ceramic flooring with underfloor heating and cooling. A private parking space with charging station is available separately for € 40,000 buyer's costs. The communal garden is also available to residents.

KEY FEATURES:
- Asking price apartment: € 595,000 buyer's costs;
- Optional parking space: € 40,000 buyer's costs;
- Built in 2024;
- 88.6 m² living space, measured according to NEN 2580;
- Energy label A+++;

- Gas-free, excellently insulated and energy-efficient;
- 5 solar panels;
- 2 spacious bedrooms;
- Perpetual ground lease paid off in full;
- Private underground parking space with EV charging station;
- Luxurious Siemens kitchen appliances and Bora induction hob;
- Underfloor heating and cooling via heat pump;
- Electric awnings and sun screens;
- Elevator;
- Spacious southeast-facing balcony with water views;
- Furniture can be taken over;
- Monthly service charges: € 117.02 for the apartment and € 14.35 for the parking space;
- Sale subject to seller's approval;
- Completion date by mutual agreement.

LAYOUT:
The communal entrance provides access to the third floor by elevator or stairs. The hallway leads to two spacious bedrooms, a separate toilet, bathroom and internal storage/laundry room. At the rear is the bright living room with open-plan kitchen and direct access to the balcony.

LIVING ROOM & KITCHEN:
The living room and kitchen span the full width of the apartment and benefit from large windows and high ceilings. The luxurious L-shaped kitchen offers extensive storage and is equipped with a refrigerator, freezer, combination oven/ microwave, separate microwave, integrated coffee machine, dishwasher, Bora induction hob with integrated extractor and Quooker tap. The southeast-facing balcony is directly accessible from the living room and offers lovely views over the water.

BEDROOMS & BATHROOM:
Both bedrooms are spacious and bright, with ceramic flooring and individually controlled underfloor heating. The luxurious bathroom features a double vanity, mirrored cabinet, walk-in shower, bathtub and heated towel rail. A separate wall-hung toilet is located next to the bathroom.

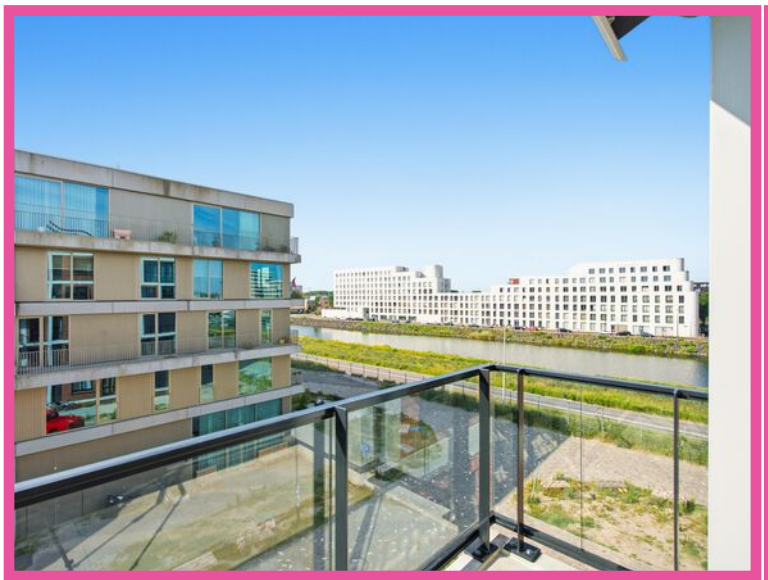
PARKING & GROUND LEASE:
The private parking space is located in the secured underground garage and includes an EV charging station. It is offered separately for € 40,000 buyer's costs, with the seller preferring a combined sale. The perpetual ground lease for both the apartment and parking space has been paid off in full. The 2016 General Provisions of the Municipality of Amsterdam apply.

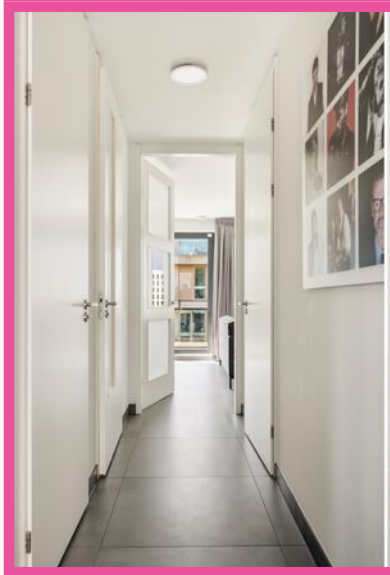
LOCATION AND SURROUNDINGS:
Centrumeiland is one of IJburg's newest and most sustainable neighbourhoods, surrounded by water, green spaces and IJburg Beach. Supermarkets, shops, restaurants, sports facilities and the marina are all close by. Diemerpark and the Diemer Vijfhoek nature reserve are only a five-minute cycle away. Tram 26 is within walking distance and takes approximately 15 minutes to Amsterdam Central Station. The A1, A2, A9 and A10 motorways are also easily accessible.

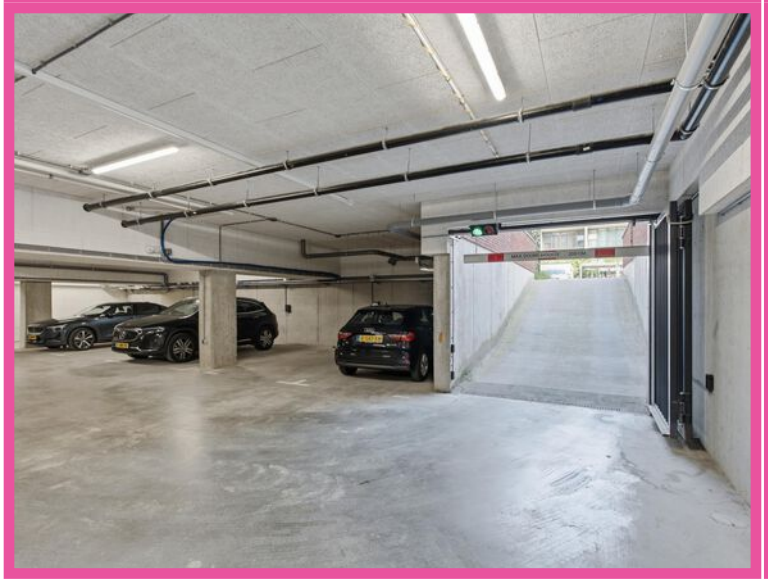
Please note: a 5-year owner-occupancy requirement applies under the regulations of the Municipality of Amsterdam, calculated from the first transfer of ownership, and therefore applies through 2027.

VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

WONINGTYPE	appartement
VRAAGPRIJS	€ 595.000,- k.k.
WOONOPPERVLAKTE	89 m²
PERCEELOPPERVLAKTE	0 m²
BOUWJAAR	2024
SLAAPKAMERS	2
BESCHIKBAAR VANAF	in overleg





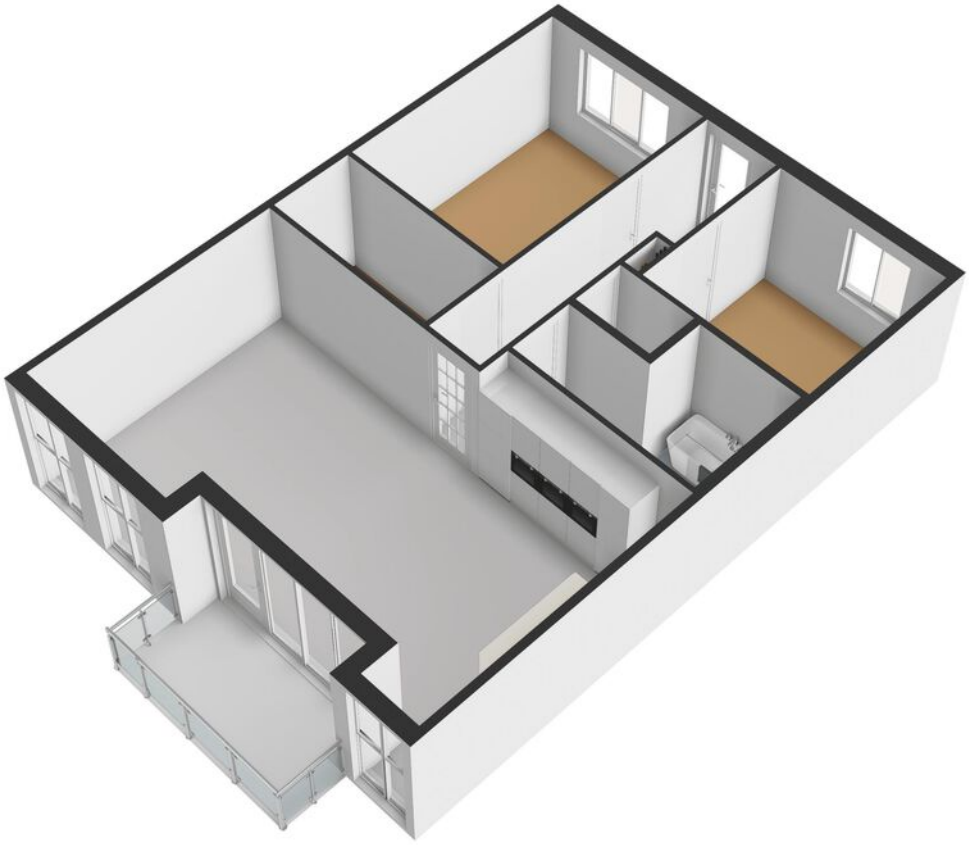


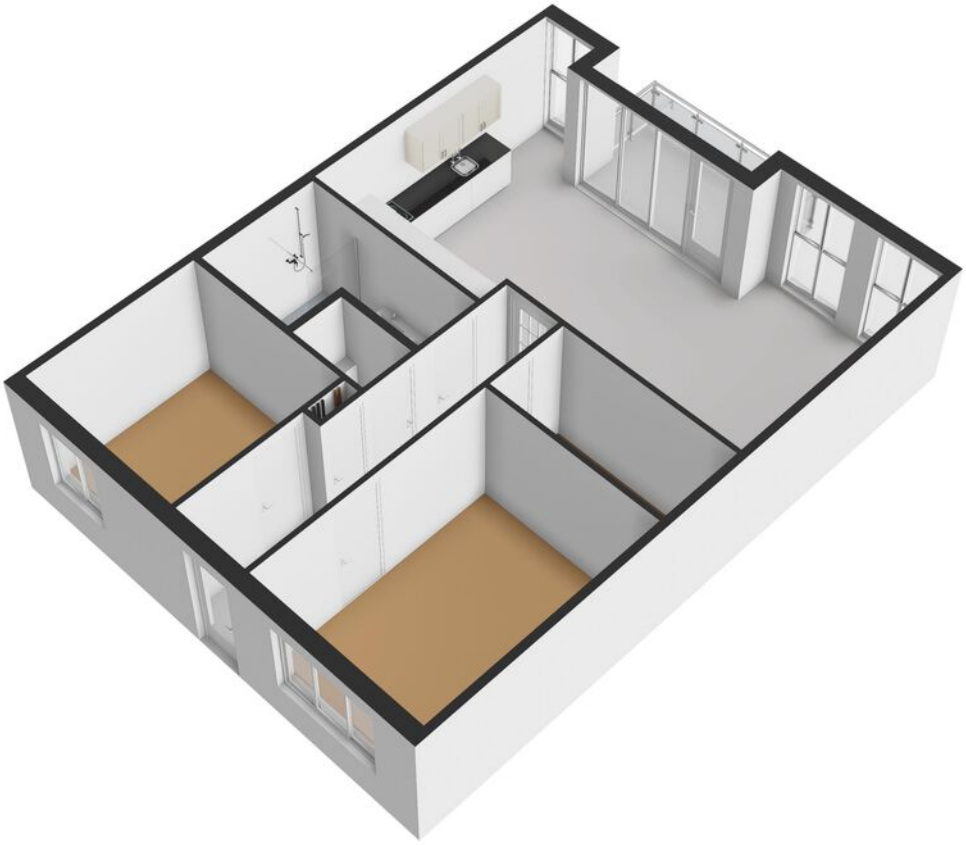
Verdieping
Huisnummer
4
395, 397, 399A, 399B
3
387, 389, 391, 393
2
379, 381, 383, 385
1
371, 373, 375, 377
0
369
B
Hoofdentree
-1
Parkeergarage

BVO
6.7 m²
GOGB
6.7 m²
Woonkeuken
Woonkamer
GOW
88.6 m²
Berging
Slaapkamer
Slaapkamer
Entree
BVO
97.6 m²
GOEB
12.5 m²
BVO
12.5 m²

Muiderlaan 391 - Amsterdam
Derde Verdieping

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

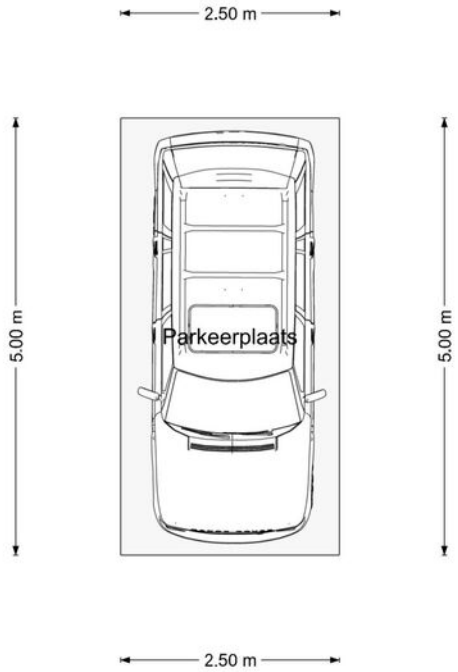




Muiderlaan 391 - Amsterdam
Derde Verdieping

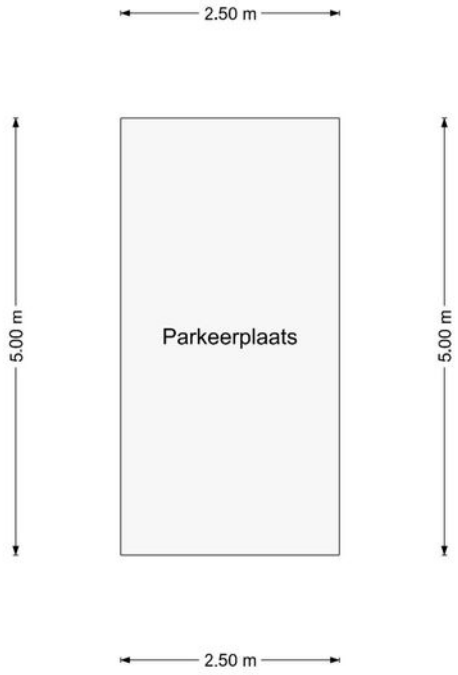
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Muiderlaan 391 - Amsterdam
Parkeerplaats



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

Muiderlaan 391 - Amsterdam
Parkeerplaats



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Muiderlaan 391

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

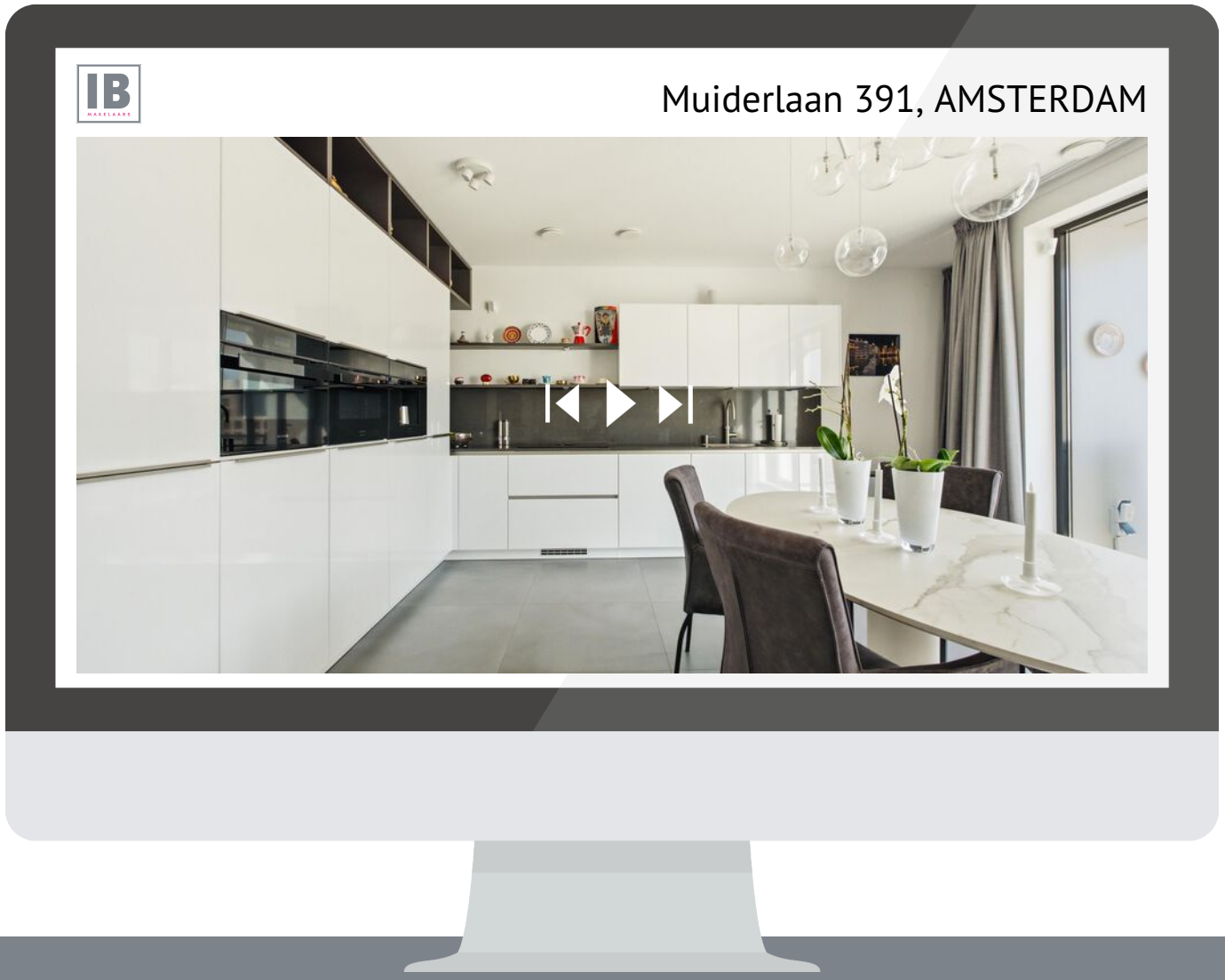
Kadastrale gemeente	Amsterdam
Sectie	AU
Perceel	4142

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

muiderlaan391.nl



SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!

IB MAKELAARS | DIEMERPLEIN 10, 1111 JD DIEMEN | 020-2142035 | INFO@IBMAKELAARS.NL

BUDGET FLOORSTORE

IB MAKELAARS

EEN NIEUWE VLOER IN UW NIEUWE WONING?

Voor de woningen die via IB makelaars worden verkocht en/of aangekocht bieden wij u bij aanschaf van een nieuwe vloer 5% korting op onze gehele collectie

Bezoek onze winkel en profiteer van deze korting!

Sniep 24 1112AH Diemen | Bel ons op 020 – 637 33 03 | www.budgetfloorstore.nl | diemen@budgetfloorstore.nl

VERKOOPSTYLING DOOR KALTER & KALTER

Zussen Marinthe Olde Kalter en Merel Olde Kalter van het bedrijf Kalter & Kalter richten huizen in voor de verkoop. Je huis verkopen voor de hoogste prijs, wie wil dat nu niet?

Verkoopstyling vormt daar tegenwoordig een belangrijk onderdeel van. Mensen kopen namelijk een huis op basis van gevoel. Helaas voldoet het interieur van veel huizen niet aan de huidige standaard om de juiste doelgroep aan te spreken, waardoor het gewenste verkoopresultaat niet kan worden bereikt.

In plaats van dat u, als verkoper, een nieuw interieur aan moet schaffen, kunt u Kalter & Kalter inschakelen! We zijn flexibel, snel en oplossingsgericht en richten iedere woning volledig in binnen één dag.

Wij bieden de mogelijkheid om al onze meubels en accessoires voor een bepaalde periode te huren, zodat de woning aantrekkelijk blijft tijdens bezichtigingen. Is de koop rond, dan komen wij het interieur weer ophalen.

Uit onderzoek is gebleken dat een mooi ingericht huis tot wel 10% meer kan opleveren, in plaats van een huis dat wordt aangeboden met een verouderde inrichting of zonder inboedel.

Kalter & Kalter helpt de verkoper het huis sneller te verkopen door middel van een neutrale en moderne inrichting – in combinatie met een optimale indeling – zodat het huis de juiste sfeer uitademt.

Door onze verkoopstyling wordt de gewenste doelgroep wél aangesproken en kan de maximale prijs voor een woning worden gevraagd. Dat is dus een kleine investering met een groot resultaat!

WWW.KALTERKALTER.COM | INFO@KALTERKALTER.COM | 020 820 33 80

VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

WELKOM BIJ IB MAKELAARS

IB Makelaars biedt u persoonlijke en deskundige begeleiding en geeft antwoord op al uw vragen. Wij hebben alle expertise in huis om u van A tot Z te ontzorgen. Of het nu gaat om van het verkopen of verhuren van uw woning of om een professionele begeleiding bij het kopen of huren, IB Makelaars is hierin uw ideale partner. Alle werkzaamheden die daarbij komen kijken, kunt u met vertrouwen uit handen geven. Wij treden graag namens u op waarbij uw belangen het uitgangspunt vormen voor onze dienstverlening.

Door een gedegen kennis van de lokale en regionale markt, een enorm netwerk en ruim 14 jaar branche-ervaring, zijn wij in staat om de optimale match tussen vraag en aanbod tot stand te brengen. Uiteraard worden hierbij de belangen en wensen van zowel aanbieder als vrager zorgvuldig op elkaar afgestemd.

IB Makelaars staat bekend als een jonge, gedreven, vakkundige en professionele organisatie, maar is daarom niet minder persoonlijk in zijn dienstverlening. U als klant bepaalt de eindbestemming, IB Makelaars vindt voor u de juiste route!

IB Makelaars werkt op basis van een No cure, No pay methode. Hiermee geven wij de kracht van onze vakkundigheid en inzet weer.

Wij heten u welkom bij IB Makelaars!

IB MAKELAARS | DIEMERPLEIN 10, 1111 JD DIEMEN | 020-2142035 | INFO@IBMAKELAARS.NL