

Te koop Amsterdam

Riouwstraat 43 -D

€ 525.000

 77 m² woonoppervlakte



KRK Makelaars (Amsterdam)
Purperhoedenveem 7
1019 HE Amsterdam
(020) 626 53 61
Objectcode: 9 0 6 1 3



Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	6 t/m 10
Kenmerken	11
Bijlages	
Begeleidend schrijven offerte Extern VvE Bestuur 1635 Riouwstraat 39-55	14 t/m 15
1635 - Bijzonderheden modelreglement overzicht	17 t/m 18
Makelaar	18
Meer weten?	19
Over de Alliantie	20
Voorrangsregeling	21
Verkoopvoorwaarden	22 t/m 24

Beschrijving

Licht en ruim ingedeeld driekamerappartement met twee slaapkamers en een balkon op het zuiden, gelegen in de geliefde Indische Buurt in Amsterdam-Oost.

Aan de karakteristieke Riouwstraat bevindt zich dit aantrekkelijke appartement op de derde verdieping. De woning beschikt over een ruime woonkamer, een afzonderlijke keuken, twee slaapkamers en een zonnig balkon. De praktische indeling biedt volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak in te richten. De ligging combineert de levendigheid van Amsterdam-Oost met de rust van een woonstraat en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Omgeving en bereikbaarheid:

De woning ligt midden in de populaire Indische Buurt, een karaktervolle Amsterdamse wijk met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en groene ontmoetingsplekken. De nabijgelegen Javastraat vormt het levendige hart van de buurt, met speciaalzaken, delicatessenwinkels, supermarkten en gezellige koffiebars. Voor een lunch, diner of borrel zijn onder andere Bar Basquiat, Wilde Zwijnen en de horecagelegenheden rondom het Javaplein aantrekkelijke adressen. Ook de Dappermarkt en winkelgebied Oostpoort bevinden zich op bereikbare afstand. Groen en ontspanning zijn eveneens dichtbij. Het Flevopark biedt volop ruimte om te wandelen, hardlopen of ontspannen aan het water. Ook het Oosterpark en het groene karakter van de omliggende straten dragen bij aan een aangename woonomgeving. De bereikbaarheid is uitstekend. Station Amsterdam Muiderpoort biedt treinverbindingen en aansluitingen op het openbaar vervoer. Diverse tram- en busverbindingen zorgen voor een goede bereikbaarheid van de binnenstad en andere stadsdelen. Met de fiets zijn het centrum en de Oostelijke Eilanden eenvoudig bereikbaar. Via de belangrijkste uitvalswegen is bovendien de Ring A10 goed aan te rijden.

Indeling:

Via het gemeenschappelijke trappenhuis is de entree op de derde verdieping bereikbaar. De hal geeft toegang tot de verschillende vertrekken. De woonkamer aan de voorzijde is een fijne leefruimte en geeft toegang tot het balkon op het zuiden, een fijne plek om van de zon te genieten. De afzonderlijke keuken bevindt zich aan de andere zijde van het appartement en vanuit deze ruimte is ook de interne berging bereikbaar. De twee slaapkamers bieden een praktische indeling, waarbij de tweede kamer uitstekend geschikt is als werk-, logeer- of kinderkamer. Verder beschikt het appartement over een badkamer, een separaat toilet en een berging op de begane grond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1988;
- Woonoppervlakte circa 77 m² (meetrapport aanwezig);
- Erfpacht, canon afgekocht tot en met 15 februari 2039;

Beschrijving

- Energielabel A;
- Vaste projectnotaris, Brummelhuis Notariskantoor in Amsterdam;
- Actieve Vereniging van Eigenaars, welke professioneel beheerd wordt door Alliantie VvE Diensten;
- Servicekosten van € 229,34 per maand voor de woning en voor de berging (begroting 2026).

Wat u verder moet weten:

- Verkoper verkoopt de woning voor eigen gebruik (of gebruik door eerstegraads familielid), welke persoon daar zijn/haar hoofdverblijf gaat hebben;
- Verkoper verkoopt met anti-speculatiebeding (niet verhuren noch verkopen gedurende een periode van 02 jaar);
- Het betreft een voormalige huurwoning van de Alliantie;
- Niet bewoning-, asbest en ouderdomsclausule van toepassing;
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor tot tekenen van de koopakte;
- Verkoper verkoopt niet aan een belegger of koper met meer onroerend goed op zijn naam;
- Oplevering per direct.

VOORRANGSREGELING DE ALLIANTIE

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. Voor deze woning geldt een uiterste inschrijfdatum van vrijdag 6 november 2026 voor 12.00 uur.

Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de e-mail updates op de-alliantie.nl/ik-zoek geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs. Let op; voorrang betekent dat we met u als eerste in gesprek zullen gaan. We verkopen de woning niet onder de getaxeerde marktwaarde, en deze kan hoger zijn dan de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? Kijk op de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-

Beschrijving

huurders. — en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

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.

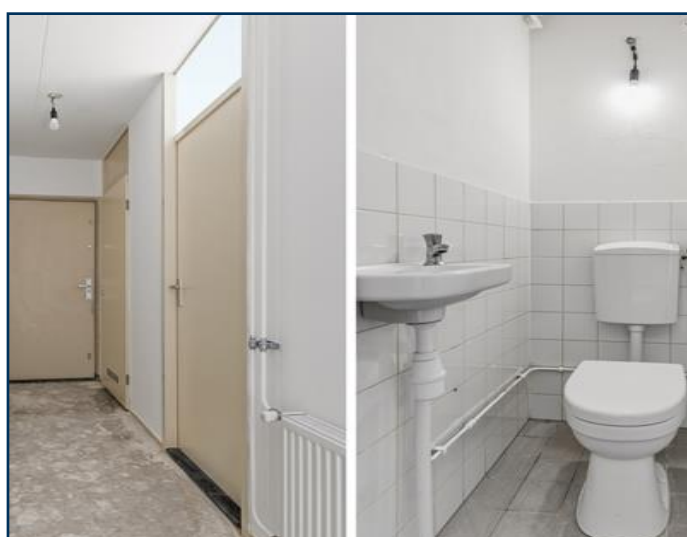
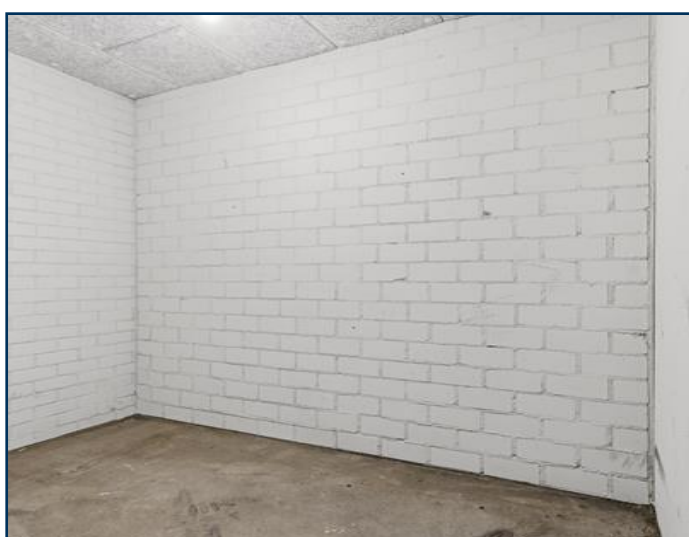
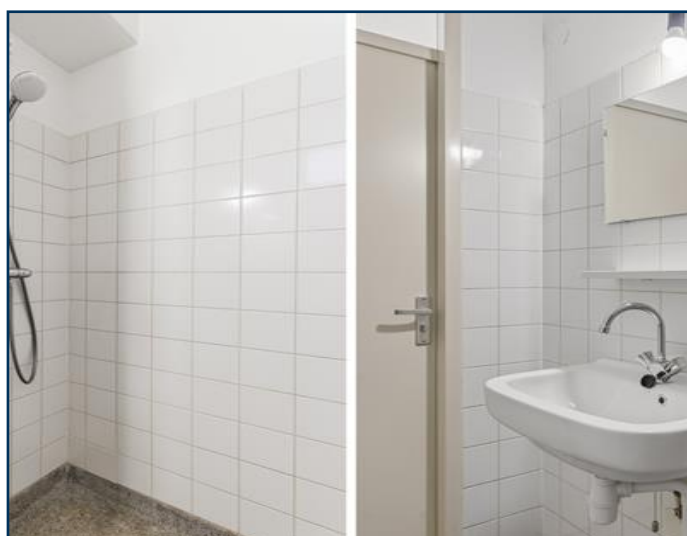
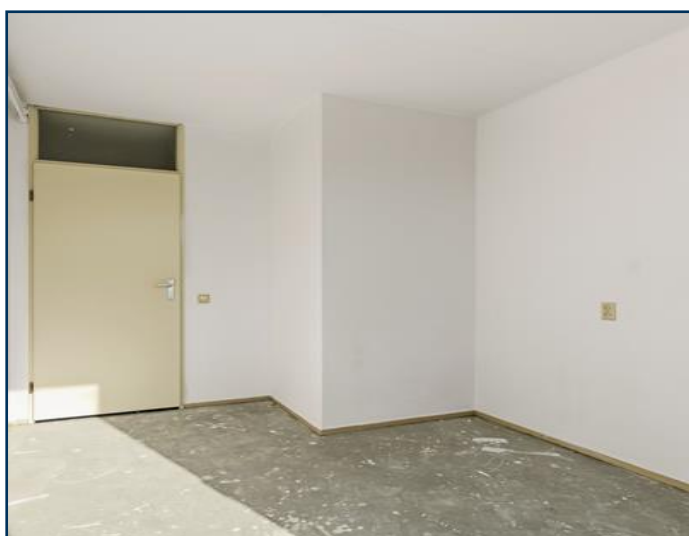
Foto's



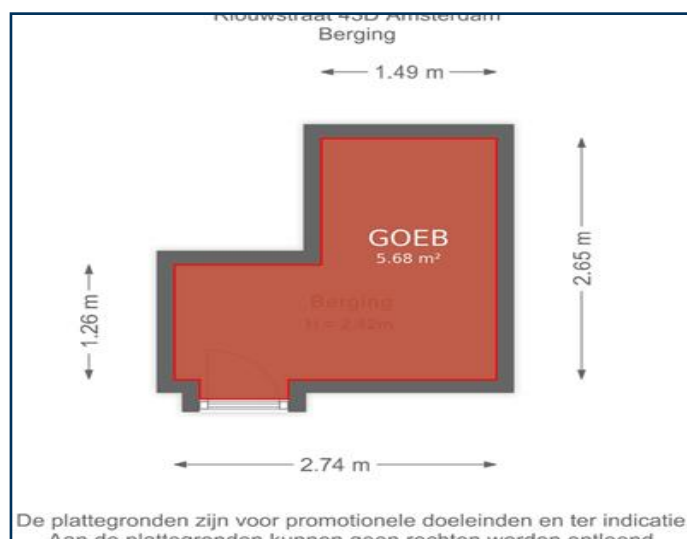
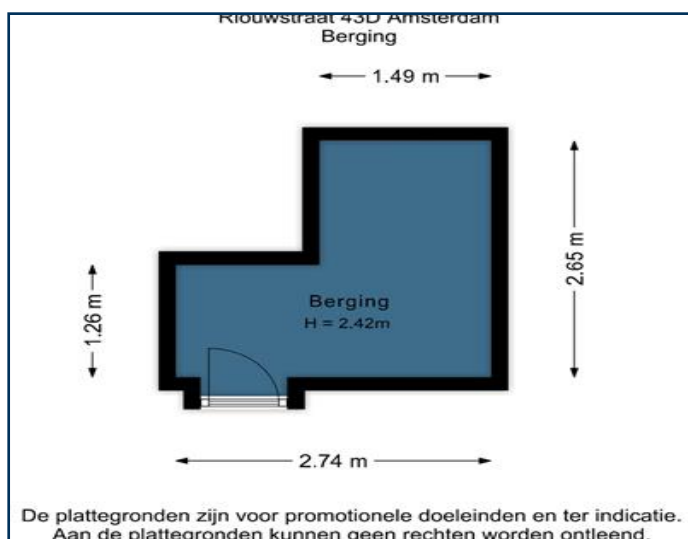
Foto's



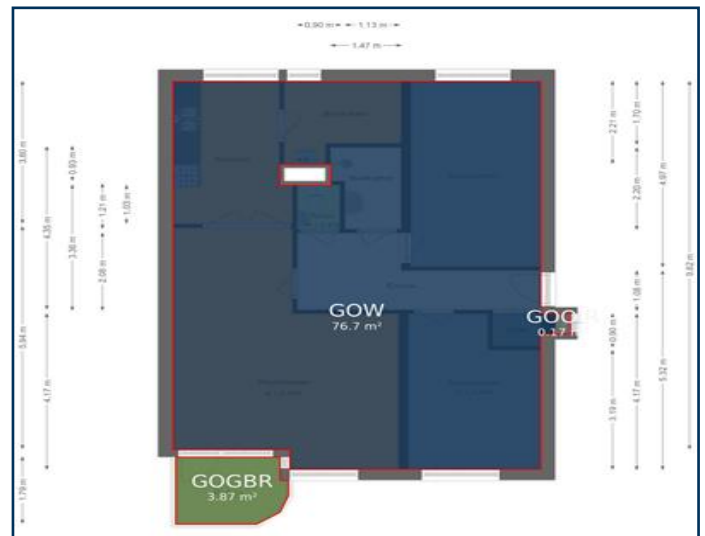
Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Vraagprijs	€ 525.000 kosten koper
Type	Portiekwoning
Bouwjaar	1988
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	77 m ²
Woninginhoud	236 m ³

VvE begroting

Begeleidend schrijven offerte Extern VvE Bestuur 1635 Riouwstraat 39-55



VvE Riouwstraat 39-55 (1635)
Tav. J. Koks / VvE Bestuur
Betreft: Offerte extern VvE bestuur

11 februari 2026

Beste Jorg,

Hierbij bied ik mijn diensten aan als externe VvE bestuurder voor deze Vereniging van Eigenaren. Als professioneel en ervaren bestuurder streef ik ernaar om de VvE efficiënt en effectief te besturen, met oog voor de leden, kwaliteit en transparantie.

Waarom doe ik dit graag?

Ik ben klantgericht en krijg veel energie van de immer veranderende onderwerpen en dynamiek binnen VvE's. Waar bijvoorbeeld eerder veel aandacht was voor asbest, loden leidingen en rookgasafvoeren is er nu veel aandacht voor duurzaamheid. Elk nieuw onderwerp vraagt veel van de VvE en de betrokkenen. Niet alleen financieel maar ook qua veiligheid en woongenot. Dit in goede banen leiden en een bijdrage leveren aan een goede en gezonde VvE nu en in de toekomst zie ik als een waardevolle tijdsbesteding.

Waarom ben ik geschikt?

Sinds 2013 ben ik werkzaam in de 'VvE-wereld'. Eerst als beheerder bij verschillende corporaties met een portefeuille van circa 45 VvE's variërend van klein tot groot, met (meerdere) hoofd- en ondersplitsingen, parkeergarages, BOG/ MOG en zowel met en zonder groot-eigenaar (zoals bijvoorbeeld een corporatie). Het beheren van vve's, organiseren van vergaderingen, notuleren en uitzetten en monitoren van actiepunten heb ik veelvuldig gedaan. Ik weet hoe beheerders werken en ken de systemen (Twinq) waar veel mee wordt gewerkt.

Extern VvE Bestuur, info@externvvebestuur.nl, 06-44994008
KvK 89814916 BTW-ID NL0047626292B48



Daarna heb ik jaren gewerkt als Eigenaar Vertegenwoordiger met wederom een omvangrijke en diverse portefeuille. In deze rol heb ik de functie van bestuurslid/bestuursvoorzitter geleerd. Als enig (allround) bestuurslid van kleine VvE's tot medebestuurslid van grote VvE's met een focus op een specifiek onderwerp zoals (planmatig) onderhoud, financiën of duurzaamheid.

Ik heb o.a. ervaring met duurzaamheidsonderzoeken en -maatregelen zoals een haalbaarheidsonderzoek, kozijnvervanging en het plaatsen van zonnepanelen. Daarnaast ben ik betrokken geweest, als Eigenaar Vertegenwoordiger en als bestuurslid, bij allerlei soorten werkzaamheden en vraagstukken uit de dagelijkse praktijk: kleurwijzigingen van schilderwerk, aanvragen voor aan-, uit of opbouwen, vervangen van standleidingen, rookgasafvoeren, opstellen van een huishoudelijk reglement al dan niet met boetebeding, beoordeling van de dienstverlening van de beheerder en/ of de overstap naar een nieuwe beheerder, wijzigen van de splitsingsakte. Kortom, veel zaken die aan de orde kunnen komen bij het besturen van een VvE.

Ik kijk ernaar uit om een waardevolle samenwerking aan te gaan met de VvE om deze te ontzorgen en te voorzien van professioneel, onafhankelijk en deskundig bestuur zodat de leden zich kunnen richten op andere zaken.

Als er behoefte is aan een kennismaking met het bestuur of de leden, fysiek of digitaal, dan is dit uiteraard, geheel vrijblijvend, mogelijk.

Ik zie je reactie met belangstelling tegemoet!

Met vriendelijke groet,

Extern VvE Bestuur

Melle Hoetmer

Extern VvE Bestuur, info@externvvebestuur.nl, 06-44994008
KvK 89814916 BTW-ID NL0047626292B48

Splitsingsakte

1635 - Bijzonderheden modelreglement overzicht

VvE 635 Bijzonderheden overzicht met belangrijke/afwijkende/aangevulde artikelen t.o.v. Modelreglement

Naam VvE	Vereniging Van Eigenaars Riouwstraat 39-55 te Amsterdam.
Modelreglement	17 januari 2006
Indexen	Indices 1 t/m 41: Woonruimte met berging (41 woningen) Het is toegestaan om in een woning een bedrijf te vestigen voor eigen gebruik.
Totaal breukdelen	3113
Aantal stemmen	41 totaal Index 1 t/m 41: 1 stem per index
Aantal stemmen besluit	Meerderheid van de bij vergadering uitgebrachte stemmen.
MJOP	Minimaal één maal per 5 jaar.
Vergadering	Binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar.
Uitnodigingstermijn ALV en notulen	- tenminste 15 dagen (exclusief dag van oproeping en dag van vergadering) - aanleveren agendapunten dienen schriftelijk gedaan te worden tot uiterlijk 7 dagen voor de vergadering - tweede vergadering niet vroeger dan twee en niet later dan 6 weken na de eerste vergadering - notulen binnen 6 weken na vergadering (per post/email/fax)

Algemene bepalingen (art.1.aa)	<u>Toegelaten instelling:</u> enige rechtspersoon die op grond van artikel 70 van de Woningwet toegelaten is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn of een daarmee wegens een andere wetsbepaling gelijk te stellen instelling. (woningcorporatie)
Baten en kosten (art. 8.1 en 8.2)	- Volgens breukdelen (naar oppervlakte privé gedeelten) Uitzonderingen: - Appartementsrechten met indices 1 t/m 41 zijn verplicht <u>gelijkdeel</u> bij te dragen in de schulden en kosten van: -Schoonmaken onderhoud en herstel trappenhuis en berginggang -Elektra algemene ruimten -Het rioolontstoppingsabonnement -Beheerkosten
Beschikking over geld reservefonds (art. 10.4)	Door bestuurder/administratief beheerder na bekomen machtiging van de vergadering.
Artikel 11.4	Het bestuur zal op verzoek.....voor rekening van de desbetreffende eigenaar
Bijdragevaststelling (Art. 12.4)	Indien de voorschotbijdrage de definitieve bijdrage te boven gaat, zal het verschil ten goede komen aan het reservefonds. Een tekort moet binnen één maand worden aangezuiverd.
Bij niet voldoen bijdrage binnen één maand (art.	-Indien verschuldigde bijdrage niet binnen één maand wordt voldaan,is er een wettelijke rente verschuldigd over het

13.1 en 13.3)	opeisbare bedrag met een minimum van € 100,-. -Ten aanzien van de hoogte.....tegenbewijs is toegestaan.
Verzekering (art. 15.1 en 15.5)	-Een daad of verzuim van een eigenaar kan ertoe leiden dat het aandeel van de schade-uitkering voor die eigenaar, aan de verzekeraar geschied. Indien dit een bedrag van € 50.000,- te boven gaat, dan bepaalt de vergadering hoe dit wordt verrekend.
Artikel 16.1	De vereniging is daarbij verplicht Wettelijke bepaling gehouden is.
Artikel 17 (i)	De overige collectieve voorzieningen en alles.....nutsbedrijf moeten worden gerekend.
Verbouwing bedrijfsruimte (Art 22.1)	-Indien een eigenaar recht van erfpacht of opstal wenst te vestigen, is toestemming nodig van de vergadering.
Samenvoeging ruimten (art. 23.2)	Ingeval van samenvoeging worden het stemrecht en de betalingsverplichting niet gewijzigd.
Gebruik privégedeelten(art. 25)	Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht.....is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering
Artikel 35.7 t/m 35.11	(art.7) Het bepaalde in de eerste vier leden alsmede van de wijziging daarvan (art.11)
Artikel 39.7	Het hiervoor bepaalde is niet aan een toegelaten instelling toebehoren
Artikel 39.9	Indien de toegelaten instelling gemeenschappelijke zaken te ontfangen
Vertegenwoordiging vereniging (art. 42.4)	De vereniging kan rechtsgeldig worden vertegenwoordigd door de administratief beheerder/de voorzitter en de secretaris.
Gevolmachtigde (art 49)	Een bestuurder kan wel als gevolmachtigde optreden.
Bewaren boeken (Art. 55)	De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers dienen minimaal 7 jaar door het bestuur te worden bewaard.
Overgangsbepalingen (art. 63)	De opstalverzekering, de benodigde onderhoudscontracten en het contract voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen worden voor de eerste maal afgesloten door de Alliantie VvE Diensten(benoemt tot administratief beheerder voor de eerste 5 jaar) voor rekening en op naam van de vereniging.

Makelaar

Interesse?

Deze woning is in eigendom bij stichting de Alliantie, een woningcorporatie met huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi & Vechtstreek. Bij de overdracht van haar woningen wordt de Alliantie begeleid door het intern verkoopteam, centrale ondersteuning wordt verzorgd door stichting Openbare Makelaardij.

De Alliantie werkt regionaal samen met verschillende makelaars.
Zij kunnen je verder informeren en begeleiden.

Verkoopinformatie en begeleiding

KRK Makelaars (Amsterdam)

Purperhoedenveem 7

1019 HE Amsterdam

(020) 626 53 61

amsterdam@krk.nl

Coördinatie

Openbare Makelaardij

Stationsweg 24

3743 EN BAARN

(088) 668 28 12

Wil je bellen met Openbare Makelaardij op het bovenstaande nummer?

Dan heb je een objectcode nodig, die is: **9 0 6 1 3**

Meer weten?

Meer informatie of een bezichtiging?

Wil je meer informatie of een bezichtiging, maak gebruik van het reactieformulier op Funda of op de website van [de Alliantie](#). Je vraag of verzoek wordt dan verstuurd naar de begeleidend makelaar die vervolgens contact met je opneemt.

Algemene informatie

Op de website van de Alliantie vind je ook algemene informatie en tips.
Bijvoorbeeld over wat er allemaal komt kijken bij het [kopen van een woning](#).

Disclaimer

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. Als er toch sprake is van onvolledige of onjuiste informatie, kunt u ons niet aansprakelijk stellen.

Over de Alliantie

Wij zijn een woningcorporatie met goede en betaalbare huizen in prettige buurten, voor mensen met een bescheiden inkomen. We verhuren en onderhouden 53.000 woningen, voeren dagelijkse reparaties uit en renoveren en verbeteren onze huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi en Vechtstreek. Wij zijn een stichting en een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.

Een woning kopen bij de Alliantie

Wil je een betaalbaar huis kopen op een leuke locatie? Op onze [onze website](#) vind je koophuizen van de Alliantie die direct beschikbaar zijn. De Alliantie verkoopt voormalige huurwoningen en nieuwbouwwoningen.

Met de verkoop van huurwoningen bedienen we mensen met een middeninkomen en jongere starters die in ons werkgebied moeilijk een betaalbaar huis kunnen vinden. Bij de verkoop geven we huurders (die een sociale huurwoning achterlaten) voorrang. Zo dragen we met de verkoop ook bij aan de doorstroming op de sociale huurwoningmarkt. En we zorgen met de verkoop voor gevarieerde buurten en wijken van goede kwaliteit. We streven ernaar voor elke verkochte woning ten minste één nieuwe sociale huurwoning te bouwen.

Vorrangsregeling

Vorrangsregeling de Alliantie

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de [e-mail updates](#) via de website van de Alliantie. Geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? [Klik dan hier](#) — en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

Verkoopvoorwaarden

Algemeen

1. Met 'woning(en)' word(t)en steeds de onderhavige tot bewoning bestemde onroerende zaak(en) bedoeld.
2. De Alliantie is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De Alliantie is daarom gehouden om het bij of krachtens de Woningwet gestelde onverkort na te komen, dat geldt ook voor de overdracht van een woning.
3. De koper van een woning kan alleen zijn een natuurlijk persoon die de woning na levering zelf bewoont of laat bewonen door een bloedverwant in de eerste graad.
4. Het kopen van een woning is iets anders dan het huren van een woning. Kopen betekent het nemen van verantwoordelijkheid en risico door de koper.

Biedingsfase

1. Woningen zijn uitsluitend gepubliceerd om een voornemen tot verkoop kenbaar te maken.
2. Gepubliceerde woningen kunnen op elk moment door de Alliantie worden herroepen, om welke reden dan ook.
3. Het uitbrengen van een bod op een gepubliceerde woning heeft niet tot gevolg dat er op enige wijze een (koop)overeenkomst tot stand komt.
4. Een bod verplicht de bieder tot niets en kan op ieder moment door de bieder worden herroepen.
5. Op basis van de uitgebrachte biedingen wordt een selectie gemaakt van de aspirant koper(s)
6. (hierna te noemen: 'aspirant(en)') waarmee de verkoopfase kan worden ingegaan. De verkoopfase kan pas beginnen nadat de geselecteerde aspirant(en) hierover schriftelijk bericht heeft/hebben ontvangen.

Verkoopvoorwaarden

Verkoopfase

1. De verkoopfase is de fase waarin de mogelijke (ver)koop verder concreet wordt gemaakt. De Alliantie zal een concreet aanbod doen, waarop de kandidaat een concreet bod kan uitbrengen. Zowel het aanbod als het bod kunnen worden herroepen tot het moment dat er een (definitieve) koopovereenkomst is gesloten.
2. In de verkoopfase zal de Alliantie de aspirant zo volledig mogelijk inlichten en informeren over de woning zelf. Dat geldt overigens niet voor feiten en omstandigheden die de aspirant zelf bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden moeten zijn, de aspirant heeft een eigen onderzoeksplicht.
3. De Alliantie heeft de woning nooit zelf heeft bewoond en is daarom niet volledig bekend met de feitelijke toestand van de woning.
4. Niet alle woningen zijn hetzelfde, dus kan ook niet van elke woning hetzelfde verwacht worden. Zo zal een bestaande (oudbouw) woning nooit hetzelfde genot bieden als een nieuwbouw woning.
5. Ieder woning kan (kleine) gebreken hebben en aan iedere woning zal op enig moment onderhoud moeten worden uitgevoerd, wanneer en in welke mate is afhankelijk van de leeftijd en toestand van de woning. Dat er een (klein) gebrek is of dat er onderhoud moet worden uitgevoerd maakt niet meteen dat de woning niet voldoet.
6. Het staat de Alliantie vrij om – binnen de grenzen van de wet - over haar woningen te beschikken. Zo kan de Alliantie haar (vrijkomende) woningen aanwenden voor sociale / geliberaliseerde verhuur dan wel voor verkoop, dat geldt derhalve ook voor woningen die gelegen zijn in hetzelfde complex als een verkochte woning.

Koopovereenkomst

1. Er is pas sprake van een (definitieve) koopovereenkomst als deze is opgenomen in één schriftelijke akte die door beide partijen, koper en verkoper, rechtsgeldig is ondertekend en de wettelijke bedenktijd ongebruikt is verstreken.
2. De koopovereenkomst en de leveringsakte worden verleden bij een door de Alliantie aan

Verkoopvoorwaarden

te wijzen makelaar/notaris, tenzij anders afgesproken.

3. De koopovereenkomst wordt gesloten onder toepassing van de door de Alliantie gehanteerde gebruikelijke verkoopvoorwaarden en condities, deze worden tijdig vooraf bekend gemaakt.
4. De overeengekomen koopsom is 'kosten koper'. De koper draagt dus de lasten in verband met de overdracht, tenzij anders afgesproken.
5. Afspraken tussen de Alliantie en de gemeente in relatie tot de woning zijn niet van toepassing op de koopovereenkomst.