

INSULINDEWEG 792

1095 DK

AMSTERDAM

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	55 m²
Inhoud	185 m³
Buitenruimte	3 m²
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1988
Energielabel	A



Beschrijving / Description

Licht en modern 2-kamerappartement op de eerste verdieping met een zonnig balkon op het zuidwesten, gelegen op een toplocatie in de populaire Indische Buurt! De woning is recent (2026) grotendeels gemoderniseerd en is klaar om jouw nieuwe Amsterdamse thuis te worden!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID
Gelegen op een prima locatie in de heerlijke Indische Buurt in Amsterdam-Oost, om de hoek van de levendige Javastraat, het Javaplein, de Dappermarkt en winkelgebied Oostpoort. In de nabijheid bevinden zich diverse speciaalzaken, horeca (zoals Studio/K, Wilde Zwijnen en Bar Basquiat) en het Flevo- en Oosterpark.

De bereikbaarheid is uitstekend: Station Amsterdam Muiderpoort ligt op loopafstand en diverse tram- en buslijnen (waaronder tram 7, 14 en bus 37) stoppen voor de deur. Met de auto zit je via de uitvalswegen binnen enkele minuten op de Ring A10-Oost.

INDELING (zie plattegronden)
Via het ruime gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de entree van het appartement op de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de lichte en ruime woonkamer met open keuken. De keuken is recentelijk volledig gerenoveerd en uitgevoerd in een rechte opstelling. Deze is verder voorzien van diverse inbouwapparatuur en een Quooker. Aan de voorzijde is voldoende ruimte voor een gezellige lichte eet- en zithoek.

Vanuit de woonkamer loop je door naar de tweede hal met een praktische bergkast en de opstelling voor de wasmachine. Vanuit hier zijn zowel de gloednieuwe badkamer als de ruime slaapkamer bereikbaar. Deze badkamer is in februari 2026 vernieuwd en voorzien van een heerlijke inloopdouche, wastafel en toilet.

Aan de rustige achterzijde ligt de royale slaapkamer, die direct toegang biedt tot het fijne balkon op het zuidwesten, uitkijkend over de afgesloten binnentuin. Tot slot beschikt de woning over een eigen berging in de onderbouw.

BIJZONDERHEDEN
- Volledig vernieuwde badkamer en keuken;
- Voorzien van zonnepanelen (geplaatst in 2023);
- Zonnig balkon op het zuidwesten;
- Externe berging in de onderbouw;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 129,00 ,- per maand;
- Erfpacht afgekocht tot 2040 en overgestapt onder de gunstige voorwaarden naar de AB 2016;
- Energielabel A;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing;

Beschrijving / Description

EIGENDOM
De woning is gelegen op uitgegeven in erfpacht. De huidige erfpachtcanon is vooruitbetaald (afgekocht) tot en met 15 mei 2040 onder de Algemene Bepalingen 2000. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht onder de Algemene Bepalingen van 2016 is reeds gepasseerd bij de notaris, wat directe financiële zekerheid biedt.

Aansluitend aan het huidige tijdvak bedraagt de eeuwigdurende canon vanaf 16 mei 2040 € 441,00 per jaar (prijspeil 2026), met een jaarlijkse indexering.

DUURZAAMHEID
Deze woning beschikt over energielabel A.

KADASTRALE AANDUIDING
het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Insulindeweg 792,1095 DK Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam W, sectie W, complexaanduiding 8584, appartements-index 2, uitmakende het negenenvijftig/vijfduizend zeshonderd-achtste (59/5.608) aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS
De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Insulindeweg 790-888 en Semarangstraat 1A-9E te Amsterdam" en is gevestigd in Amsterdam en wordt professioneel beheerd door Stichting Ymere. De maandelijkse bijdrage is € 129,00 euro.
Er is een MJOP aanwezig.

CLAUSULES
-Ouderdomsclausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Bright and modern 2-room apartment on the first floor with a sunny southwest-facing balcony, located in a prime location in the popular Indische Buurt! The property was largely modernized recently (2026) and is ready to become your new Amsterdam home!

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY
Located in a great spot in the wonderful Indische Buurt in Amsterdam-Oost, just around the corner from the lively Javastraat, Javaplein, the Dappermarkt, and the Oostpoort shopping area. In the immediate vicinity, you will find various specialty shops, restaurants and cafés (such as Studio/K, Wilde Zwijnen, and Bar Basquiat), as well as Flevopark and Oosterpark.

Accessibility is excellent: Amsterdam Muiderpoort Station is within walking distance, and various tram and bus lines (including trams 7 and 14, and bus 37) stop right outside the door. By car, the arterial roads provide access to the A10-East Ring Road within a few minutes.

LAYOUT (see floor plans)
Through the spacious communal stairwell, you reach the entrance of the apartment on the first floor. From the hallway, you have access to the bright and spacious living room with an open kitchen. The kitchen was recently completely renovated and is designed in a straight layout. It is further equipped with various built-in appliances and a Quooker. At the front, there is ample space for a cozy, bright dining and sitting area.

From the living room, you walk through to the second hallway featuring a practical storage cupboard and the connection for the washing machine. From here, both the brand-new bathroom and the spacious bedroom are accessible. This bathroom was renovated in February 2026 and is equipped with a lovely walk-in shower, washbasin, and toilet.

At the quiet rear is the generous bedroom, which offers direct access to the pleasant southwest-facing balcony overlooking the enclosed courtyard garden. Finally, the property includes a private storage room in the basement.

PARTICULARS
- Completely renovated bathroom and kitchen;
- Equipped with solar panels (installed in 2023);
- Sunny southwest-facing balcony;
- External storage room in the basement;
- Measured in accordance with the BBMI;
- VvE contribution is € 129.00 per month;
- Leasehold bought off until 2040 and converted under favorable conditions to the General Provisions of 2016 (AB 2016);
- Energy label A;
- First-time buyer exemption from transfer tax applies;

Beschrijving / Description

OWNERSHIP
The property is situated on leasehold land. The current ground rent (canon) has been paid in advance (bought off) up to and including May 15, 2040, under the General Provisions of 2000. The conversion to perpetual leasehold under the General Provisions of 2016 has already been executed at the notary, offering immediate financial certainty.

Following the current period, the perpetual ground rent from May 16, 2040, amounts to € 441.00 per year (2026 price level), with annual indexation.

SUSTAINABILITY
This property has energy label A.

CADASTRAL DESIGNATION
"the apartment right, entitling the holder to the exclusive use of the residence with balcony, located on the first floor, locally known as Insulindeweg 792, 1095 DK Amsterdam, cadastrally known as municipality of Amsterdam W, section W, complex designation 8584, apartment index 2, comprising the fifty-nine/five thousand six hundred and eighth (59/5,608) share in the community."

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)
The Homeowners' Association is named "Vereniging Van Eigenaars Insulindeweg 790-888 en Semarangstraat 1A-9E te Amsterdam", is established in Amsterdam, and is professionally managed by Stichting Ymere.
The monthly contribution is € 129.00.
A multi-year maintenance plan (MJOP) is in place.

CLAUSES
- Age clause applies;

Foto's / Photos















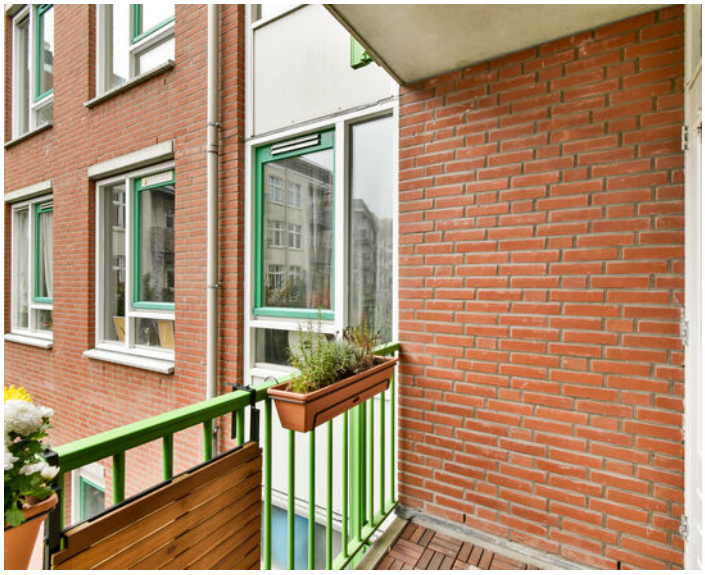










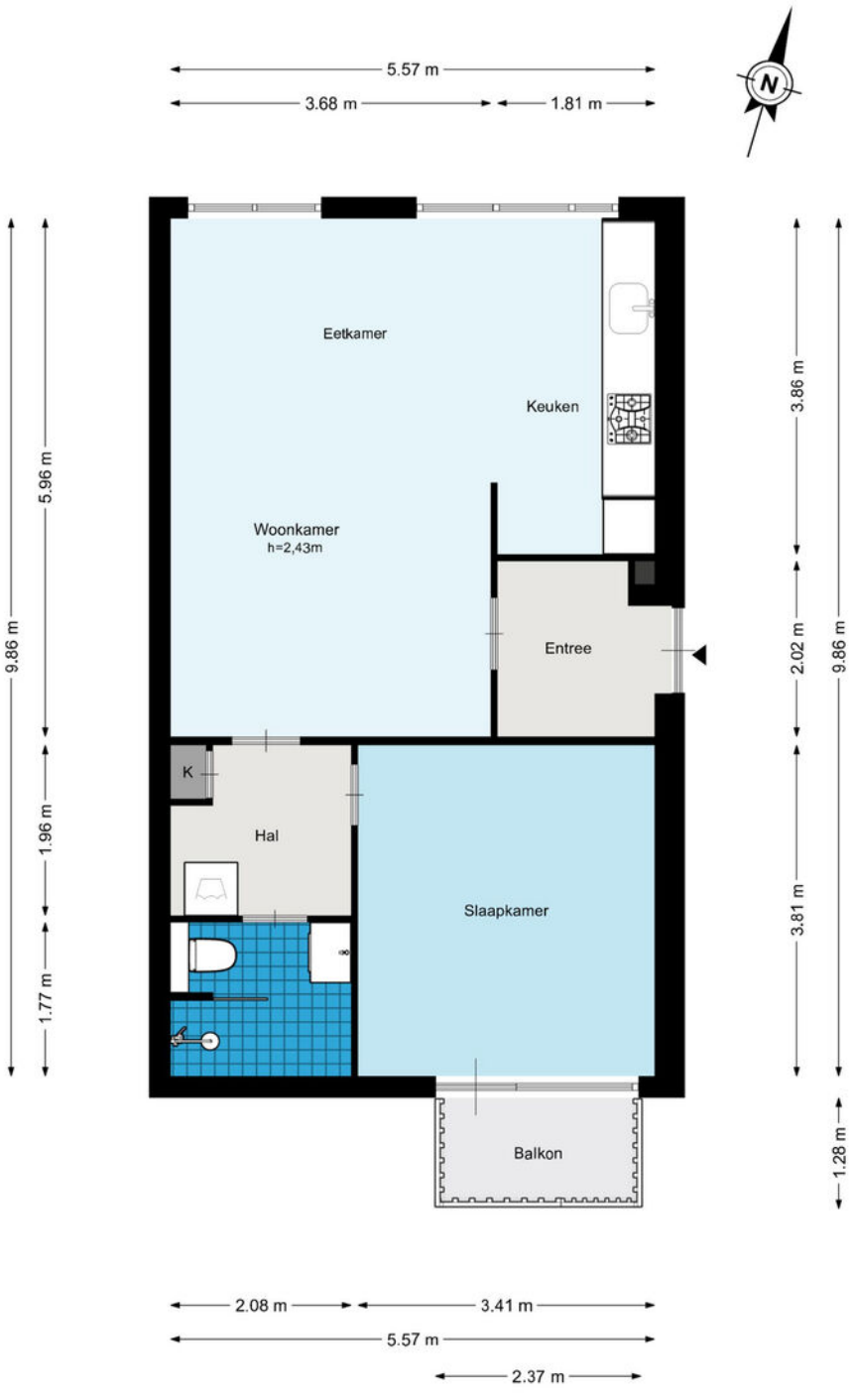






Plattegrond / Floorplan

Insulindeweg 792 - Amsterdam
Appartement

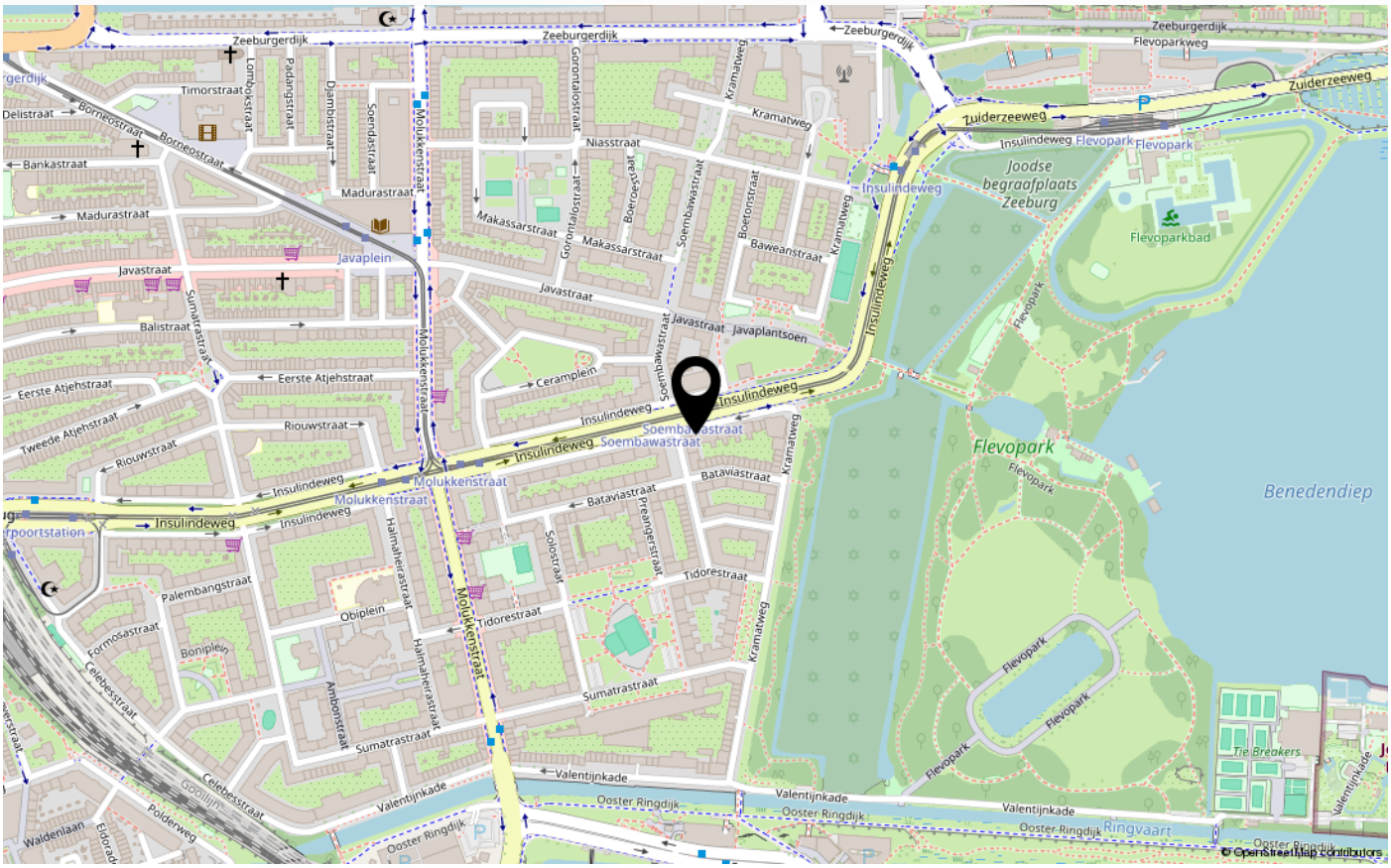


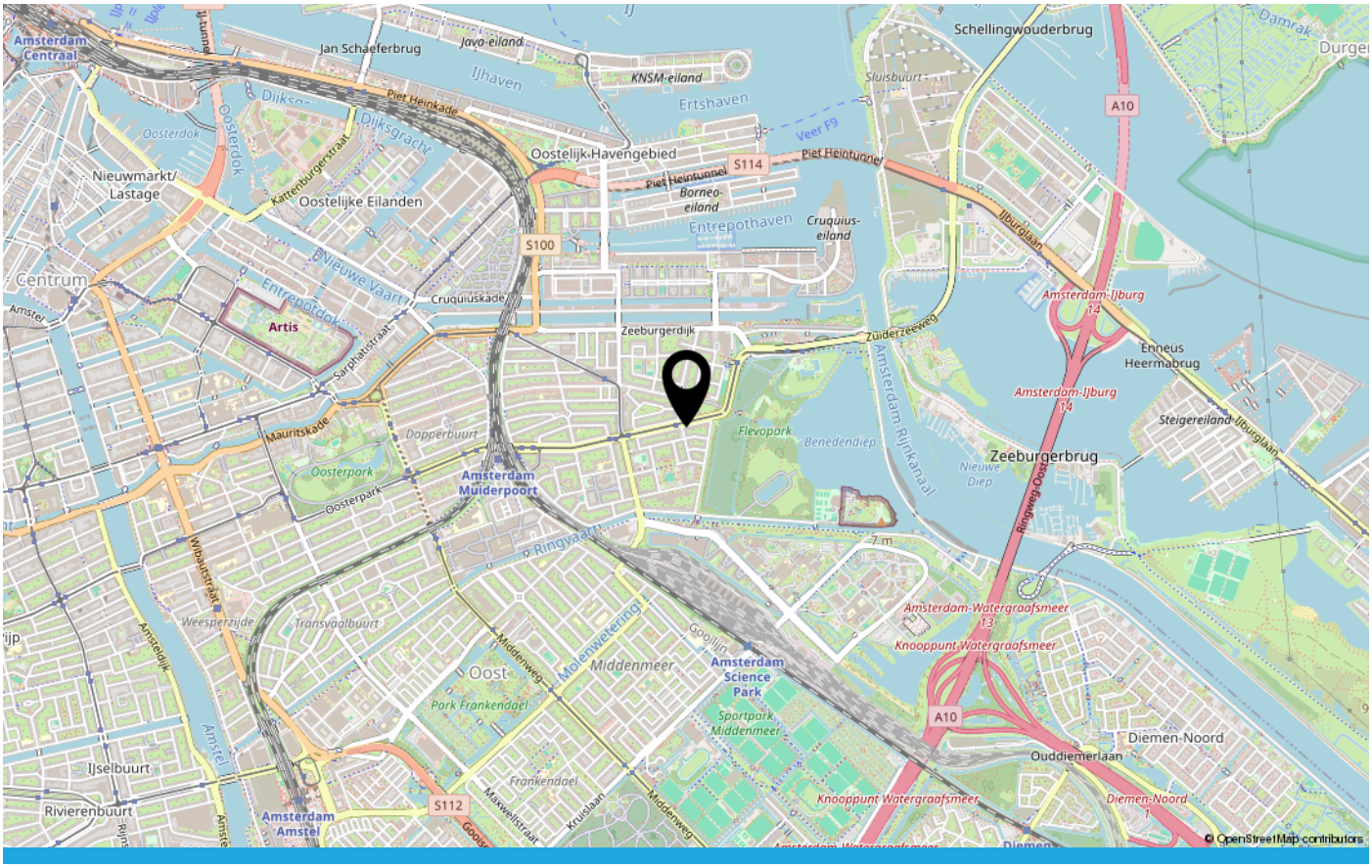
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location





Statistieken / Statistics

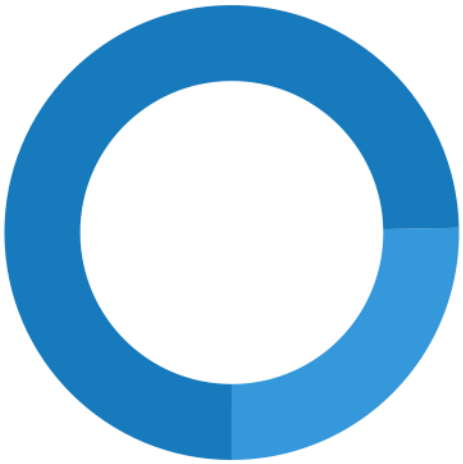
Buurtinformatie - Amsterdam / Sumatraplantsoenbuurt

Leeftijd



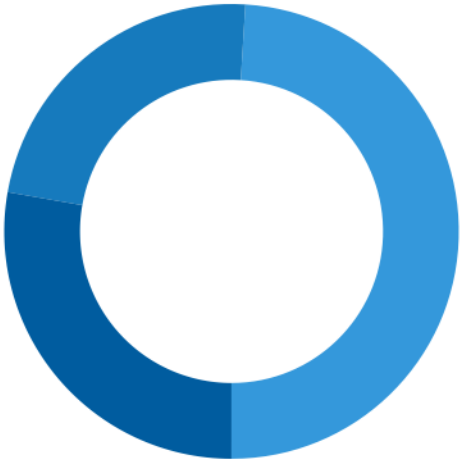
0 - 14: 13%
15 - 24: 12%
25 - 44: 37%
45 - 64: 24%
65+: 14%

Koop / huur



Koop: 25%
Huur: 75%

Huishoudens



Eenpersoons: 49%
Zonder kinderen: 23%
Met kinderen: 28%

48%

52%

0,4 per huishouden

Ons team / Our team



Sven Heinen
Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Jeroen Meppelink
Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
jeroen@smitenheinen.nl

Justin Winkelman
Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Sabrina Steur
Office manager en assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Josien Duijzer
NVM Makelaar
josien@smitenheinen.nl

Lotte Folkersma
Commercieel medewerker binnendienst
lotte@smitenheinen.nl

Inger Smit
Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

George Kloprogge
Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek
NVM Makelaar
marije@smitenheinen.nll

Roos Ouwehand
Commercieel medewerker binnendienst
roos@smitenheinen.nl

Juliette Geskes
Commercieel medewerker binnendienst
juliette@smitenheinen.nl

Anna Noëlle Kaffe
Commercieel medewerker binnendienst
anna@smitenheinen.nl

Extra informatie / Information

ALGEMENE INFORMATIE:
"De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiten en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten."

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

• Aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkende financiële instelling of adviseur.

• Biedingen worden slechts behandeld indien dit schriftelijk (per post, en / of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.

• De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en / of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant -koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant -koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

NOTARISKEUZE

De koopakte wordt bij voorkeur opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

10 MEEST GESTELDE VRAGEN:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden.

De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde geëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds september 2003 is de Wet Koop Onroerende Zaken van kracht. Daarin is bepaald dat er pas sprake is van een koopovereenkomst op het moment dat de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ter hand gesteld heeft gekregen. In Amsterdam maakt de notaris de koopakte op. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende NVM-makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie vraag 8 en 9).

7. De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl