HOEN
MAKELAARS
AMSTERDAM

Eerste Atjehstraat 130 3

1094 KT AMSTERDAM

Inhoudsopgave

Welkom bij HOEN

Introductie

Kenmerken

Foto's en beschrijving

Plattegronden

Bijzonderheden

Overige informatie

Locatie

Algemene voorwaarden

Clausules

Welkom bij **HOEN Makelaars**

Met bijna een eeuw aan ervaring is Hoen Makelaars een van de oudste en meest gerenommeerde makelaarskantoren in Amsterdam. Onze kernwaarden – persoonlijk, betrouwbaar, innovatief en gericht op kwaliteit – vormen sinds de oprichting in 1929 de basis van ons werk.



Scott Kraaijenbosch
NVM MAKELAAR | PARTNER

06 - 420 322 08
scott@hoenmakelaars.nl



AL BIJNA 100 JAAR MAKELAAR IN AMSTERDAM



Introductie

Stijlvol en volledig gerenoveerd appartement van 58 m^2 (NEN2580), voorzien van twee slaapkamers, een woningbreed balkon, een hoogwaardige afwerking en gelegen in de geliefde Indische Buurt! Dit in 2023 volledig gerenoveerde appartement kenmerkt zich door een hoogwaardige afwerking, een doordachte indeling en een warme, uitnodigende woonsfeer. De royale, lichte living staat in directe verbinding met de open leefkeuken en het woningbrede balkon aan de achterzijde. Met twee goed bemeten slaapkamers en een tweede balkon aan de voorzijde biedt de woning een fraaie combinatie van stijl, comfort en woonkwaliteit.

Kenmerken

Oppervlakte GO
58 m²

Oppervlakte BVO
63 m²

Inhoud
193 m³

Aantal kamers
3 (2 slaapkamers)

Bouwjaar
1905

Energielabel
C





Leefruimte

Via het verzorgde trappenhuis betreedt u bij binnenkomst de lichte en sfeervolle living, waar de lichtinval, het hoogwaardige afwerkingsniveau en de fraaie materiaalkeuzes u verwelkomen in een warme woonsfeer. De woonkamer is voorzien van een fraaie, doorlopende lichte vloer en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. De maatwerkkast vormt een stijlvolle en praktische aanvulling op de living. Aan de achterzijde bevindt zich de royale leefkeuken, die in open verbinding staat met het eetgedeelte en daarmee een heerlijke plek vormt om te koken, dineren en samen te komen. De keuken is uitgevoerd met witte, greeploze fronten en een licht werkblad, wat zorgt voor een moderne en tijdloze uitstraling. De raampartijen aan de achterzijde bieden een aangename hoeveelheid daglicht en versterken het ruimtelijke karakter. Vanuit de leefkeuken is het woningbrede balkon direct bereikbaar. Dit balkon strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en biedt een fijne buitenruimte met uitzicht op het groen en de omgeving.



















Privégedeelte

Aan de voorzijde bevinden zich twee goed bemeten kamers, beide met uitzicht op de karakteristieke gevels aan de overzijde. De hoofdslaapkamer ligt aan de linkerzijde en beschikt over een charmant balkon met sierlijk hekwerk. De tweede kamer, aan de rechterzijde, leent zich uitstekend als slaapkamer, werkruimte of een combinatie daarvan.

PRAKTISCH WOONCOMFORT
Een bijzonder pluspunt is de royale, afzonderlijke berging van maar liefst 9 m^2, gelegen op de zolderverdieping, direct boven de woning. Deze praktische en uitzonderlijk ruime berging biedt volop extra opslagruimte en is bovendien voorzien van een wasmachineaansluiting.
.



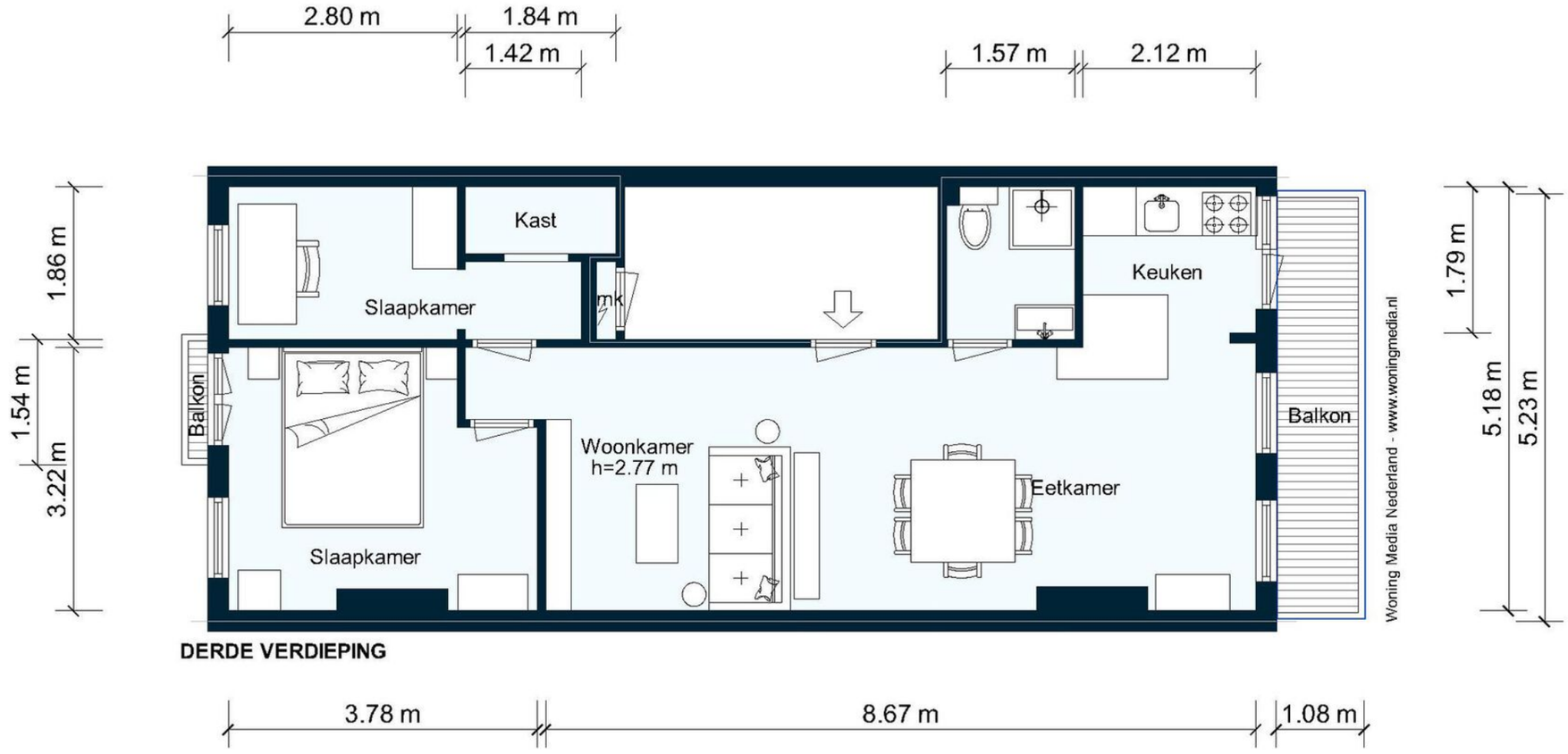








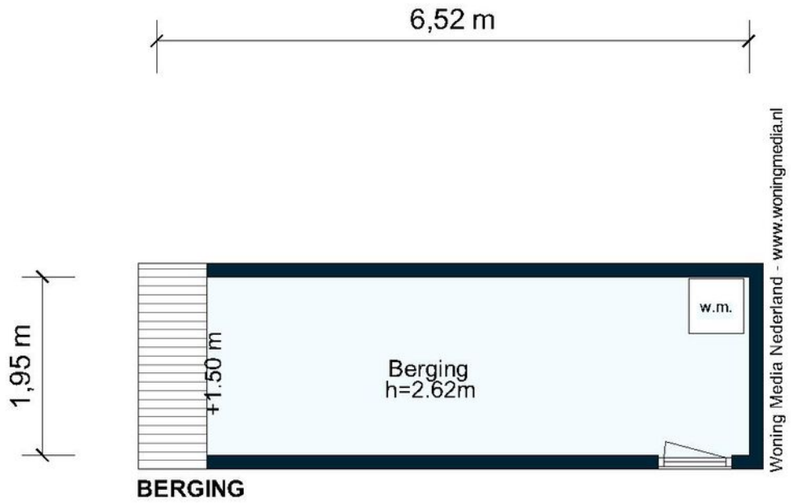

130



NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	57.50 m²
Overige inpandige ruimte	0.30 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	6.14 m²
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



BERGING

NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen n.v.t.
Overige inpandige ruimte n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte n.v.t.
Externe bergruimte 11.54 m²

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte van circa 58 m^2 (NEN 2580)
- Gelegen op de derde verdieping van een karakteristiek pand
- Balkon aan de voor en achterzijde van circa 6 m^2
- Twee slaapkamers
- Géén bovenburen
- Afzonderlijke berging van 12 m^2, gelegen op de zolderverdieping
- Energielabel C, geldig t/m 26-10-2036
- Oplevering in overleg



Overige informatie

VERENIGING VAN EIGENAARS
- Vereniging van Eigenaars aanwezig
- Bestaande uit 8 leden
- Servicekosten bedragen € 178,- per maand
- MJOP aanwezig

EIGENDOMSSITUATIE
- Gelegen op erfpachtgrond.
- Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB2000) zijn van toepassing
- Huidig tijdvak loopt t/m 15-02-2054.
- De erfpachtcanon is volledig afgekocht tot en met 15-02-2054.

METRAGES
- Gebruiksoppervlakte wonen 58 m^2
- Gebouwgebonden buitenruimte 12 m^2
- Bruto vloeroppervlakte 63 m^2 & bruto inhoud woning 193 m^3



Omgeving

De Eerste Atjehstraat ligt in de Indische Buurt in Amsterdam-Oost. Bakstenen gevels, kleine balkons en bomen bepalen hier het straatbeeld. De nabijgelegen Javastraat biedt een afwisselend aanbod van winkels, groentewinkels, koffiezaken en restaurants. Daardoor zijn dagelijkse boodschappen en een plek voor koffie of een maaltijd gemakkelijk te combineren. Aan het Timorplein ligt Studio/K, waar een bioscoop en een café-restaurant samenkomen. Dat voegt een culturele ontmoetingsplek toe aan de buurt. Voor meer groen is er het Flevopark aan de oostelijke rand van de Indische Buurt. Wandelpaden, grote grasvelden en het water van het Nieuwe Diep bieden ruimte voor een wandeling, hardlopen of buiten zitten.



Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunning gebied is Oost-3). Met een parkeervergunning voor Oost-3 mag u parkeren in Oost-3. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 199,93 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 8 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, november 2026).

BEREIKBAARHEID
Bij halte Molukkenstraat stopt tram 14 richting de binnenstad en het Flevopark. Ook station Amsterdam Muiderpoort ligt in de buurt, met een rechtstreekse treinverbinding naar Amsterdam Centraal. Daar zijn overstappen mogelijk op andere trein-, metro- en veerverbindingen.
Met de fiets loopt een route naar de binnenstad via de Zeeburgerdijk, Cruquiuskade en Nieuwe Vaart richting de Prins Hendrikkade. Met de auto is de ring A10 bereikbaar via de Zeeburgerdijk, Zuiderzeeweg en aansluiting S114.



Algemene voorwaarden

Notariskeuze
De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief alsmede een kilometervergoeding van 30 eurocent per kilometer.
Uitbrengen van biedingen
Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden geven wij hierbij graag de verkoopcondities aan in het geval een aspirant koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding door een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien een aspirant-koper zich niet laat bijstaan door een deskundige wordt hij zelf deskundig geacht om de onderhandelingen te voeren en het object aan te kopen.
Bijkomende voorwaarden:
• Aangetoond dat het onderliggende voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundigen erkende financiële instelling of adviseur.
• Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
• De verkoper en diens makelaar zullen aan aspirant-koper al hetgeen meedelen 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.
• Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar)antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel.

Drie dagen bedenktijd
Sinds 1 september 2003 is de ‘wet koop onroerende zaken’ van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samen-vatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.
Bedenktijd
Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de ove reenkomst alsnog ongedaan maken. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper deze akte ontvangt is niet van belang.
Schriftelijk vastleggen
De koop van een woning of appartement moet schriftelijk worden vastgelegd voordat deze rechtsgeldig is. Een mondelinge overeenkomst geldt niet. Pas als de koopakte door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Het is belangrijk dat de afspraken tussen u en de verkoper zo volledig mogelijk in het koopcontract worden opgeschreven. U kunt zich bij het opstellen van het koopcontract laten bijstaan door eendeskundige, zoals een makelaar of een notaris.



HOEN Makelaars
Oranje Nassaulaan 7 | Amsterdam
020 - 305 44 44 | info@hoenmakelaars.nl
hoenmakelaars.nl