

Maria Austriastraat 638

Amsterdam

LIVING

Real Estate
& Bijleveld



Zeer ruim en licht met hoge plafonds drielaags gezinshuis, met beschutte tuin én als extra een heerlijk balkon, mooie afwerking en optimaal ingedeeld in geliefde woonomgeving op IJburg. Toegang tot gemeenschappelijke binnentuin waar kinderen graag met elkaar spelen. De aanwezige parkeerplaats in de garage wordt apart aangeboden.



Welkom....

Binnenkomst via een verhoogde entree in de ruime lichte hal. Het plafond is 3,25 meter hoog wat een ruimtelijk gevoel geeft. Naast de voordeur is een leuk zitje gemaakt met uitzicht over de straat.





Wonen en koken

Aan de linkerkzijde is de toegang naar de gezellige doorzon woonkeuken met een mooie gietvloer, die zorgt voor een strakke en moderne uitstraling. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, oven, vaatwasser en koelkast met vriezer.

Vanaf de grote keukentafel, het centrum van het huis, is er fijn uitzicht over de tuin en voldoende gelegenheid om met tafelgasten te zitten. Een heerlijke plek om de dag te starten of na te tafelen.

Naast de keuken is er een berging met aansluiting voor de wasmachine en een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.







Mee naar buiten

De ruime tuin wordt bereikt via een glazen pui vanuit de woonkeuken. Tevens is de tuin ook te bereiken via een achterom. Het achterpad - dat alleen toegankelijk is voor bewoners - is aan alle kanten afgesloten, waardoor het een veilige speelplek vormt voor kinderen. Deze zonnige tuin ligt op het zuidwesten en waar je met mooi weer in alle privacy kunt genieten.







Wonen

Middels de interne trap vanuit de hal wordt de eerste verdieping bereikt. Op deze verdieping bevindt zich de royale en lichte woonverdieping met aan de voorzijde een glazen pui over de hele lengte en is verdiepingshoog. Een zee van licht! Deze verdieping heeft een eikenhouten vloer en biedt aanvullend een werkplek aan de achtergevel.









Slapen en baden



De tweede verdieping biedt een overloop die leidt naar een luxe badkamer met een inloopdouche, wastafel met houten meubel en radiator. Er is een apart toilet op de overloop. Daarnaast zijn er drie fijne en goed bemeten slaapkamers. Vanuit de master bedroom grenst een balkon aan de zijkant van het huis. Dat is uniek, want geen enkele andere woning in het complex beschikt hierover.















Berging

Naast de eerder genoemde ruime berging onder de trap, op de begane verdieping is er een houten berging in de tuin. Door het achterom van de tuin, kan hier uitstekend (bak)fietsen en veel spullen gestald worden.



Parkeren

Ook aan de auto is gedacht; er is een eigen parkeerplek beschikbaar. Onder het complex is de gemeenschappelijke parkeergarage gelegen. De parkeerplaats wordt apart aangeboden, de vraagprijs bedraagt EUR 20.000,-.





Omgeving

De woning is gelegen in de ruim opgezette en kindvriendelijke wijk IJburg op het Haveneiland-West. IJburg is een unieke, artistieke woonwijk met natuur, water, strand en havens en alle voorzieningen in de directe omgeving. Het Haveneiland beschikt over diverse basisscholen, het IJburg College (VWO, HAVO en VMBO) en gezondheids- en kinderopvangcentra. Het winkelcentrum met haar ambachtelijke verswinkels, een grote Albert Heijn, HEMA, leuke restaurants, trendy cafés en theater.

Het Haveneiland grenst aan de oevers van de Rieteilanden en het Diemerpark: een natuurgebied ter grootte van het Vondelpark, waar men naar hartenlust kan joggen, skaten of fietsen (mooie fietsroutes naar o.a. Muiden). Het park heeft zelfs een eigen strand en er resideert een voetbal- en hockeyclub. Tennissen kan op het Rieteiland Oost. Door het vele omliggende water en de bevaarbare grachten heeft IJburg een maritieme inslag met de haven en haar watersportvereniging als middelpunt. IJburg ligt direct aan de A10, afslag S114. Tramlijn 26 brengt u in ca. twaalf minuten van IJburg naar Amsterdam Centraal Station. Bus 66 rijdt in 15 minuten naar de Arena.



VvE

De VvE is actief en wordt professioneel beheerd door Newomij VvE Beheer. Er is een huishoudelijk reglement en MJOP aanwezig. De maandelijkse bijdrage is EUR 130,- voor de woning en EUR 52,90,- voor de parkeergarage. Verder is zeer recent het dak vernieuwd, met een sedum dakafwerking en er is een nieuwe WTW machine geïnstalleerd in 2023 (d.m.v. een hoge eigen bijdrage van de bewoners).

ERFPACHT

De woning is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. De algemene bepalingen van 2016 (eeuwigdurende erfpacht) zijn van toepassing. Het huidige tijdvak is afgekocht tot 30 november 2053. Daarna hebben de huidige eigenaren de erfpacht vastgeklikt onder de gunstige voorwaarden van 2019.



& Al het moois samengevat

- Ideaal gezinshuis met 3 slaapkamers;
- Hoekwoning, maar aan één zijde burens;
- Zeer licht en optimaal ingedeeld;
- Door binnenhuisarchitect aangekleed en ingericht, wat duidelijk merkbaar is in afwerking en beleving van de ruimten;
- Woonoppervlakte 138 m² (meetrapport aanwezig);
- Zonnige maar beschutte tuin op het Zuidwesten;
- Ruim balkon op de tweede verdieping;
- Energielabel A;
- Ruime berging met achterom;
- Erfpacht afgekocht tot 30 november 2053. Daarna vastgeklikt onder de gunstige voorwaarden van 2019;
- Gezonde en actieve VvE. Maandelijkse bijdrage is € 130,- (wonen) en € 52,90,- (parkeren);
- Geliefde locatie voor met name (jonge) gezinnen.

Plattegronden

Maria Austriastraat 638 - Amsterdam
Begane Grond

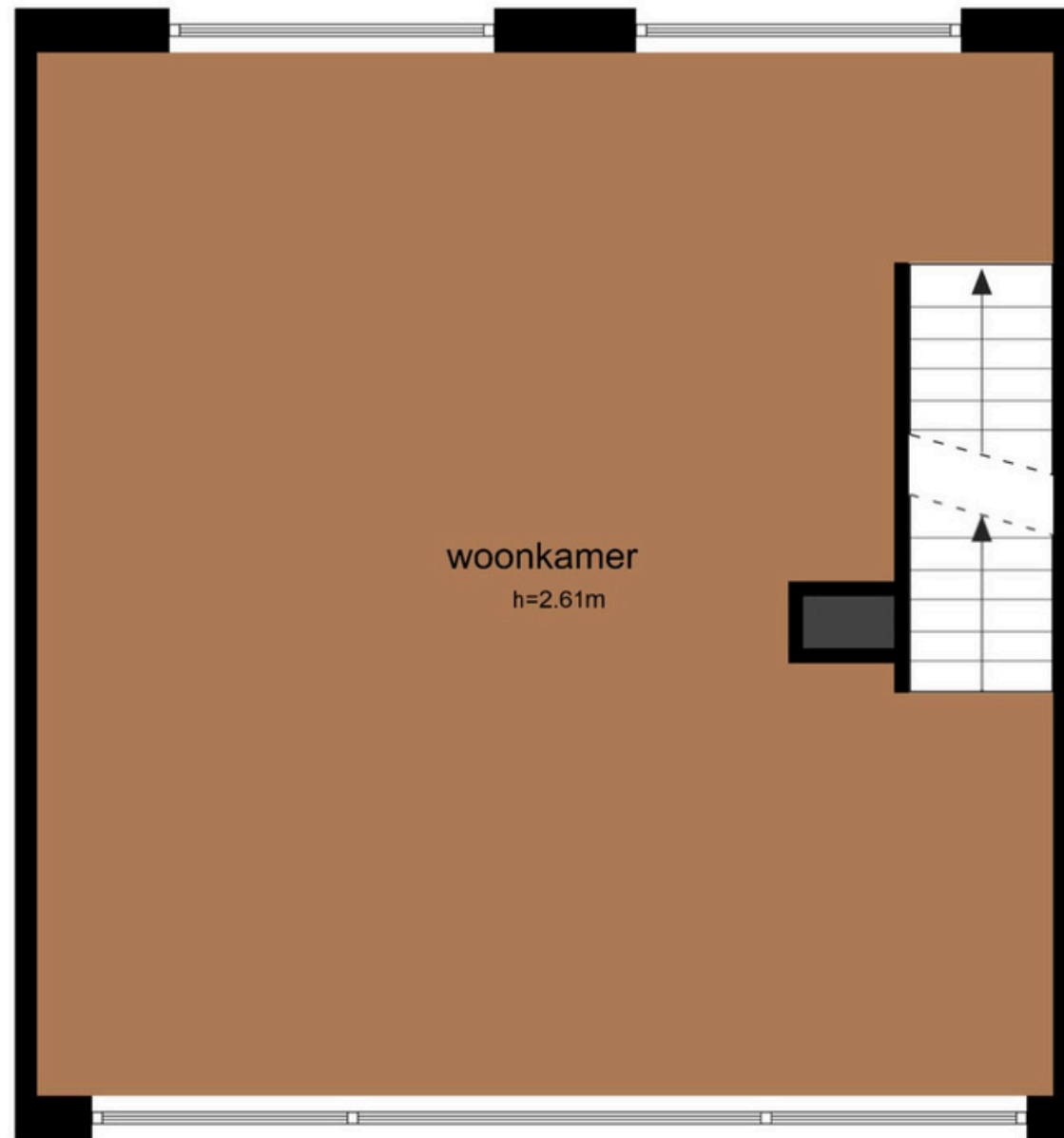


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©www.woningvisueel.nl

Plattegronden

Maria Austriastraat 638 - Amsterdam
Eerste Verdieping

6.88 m

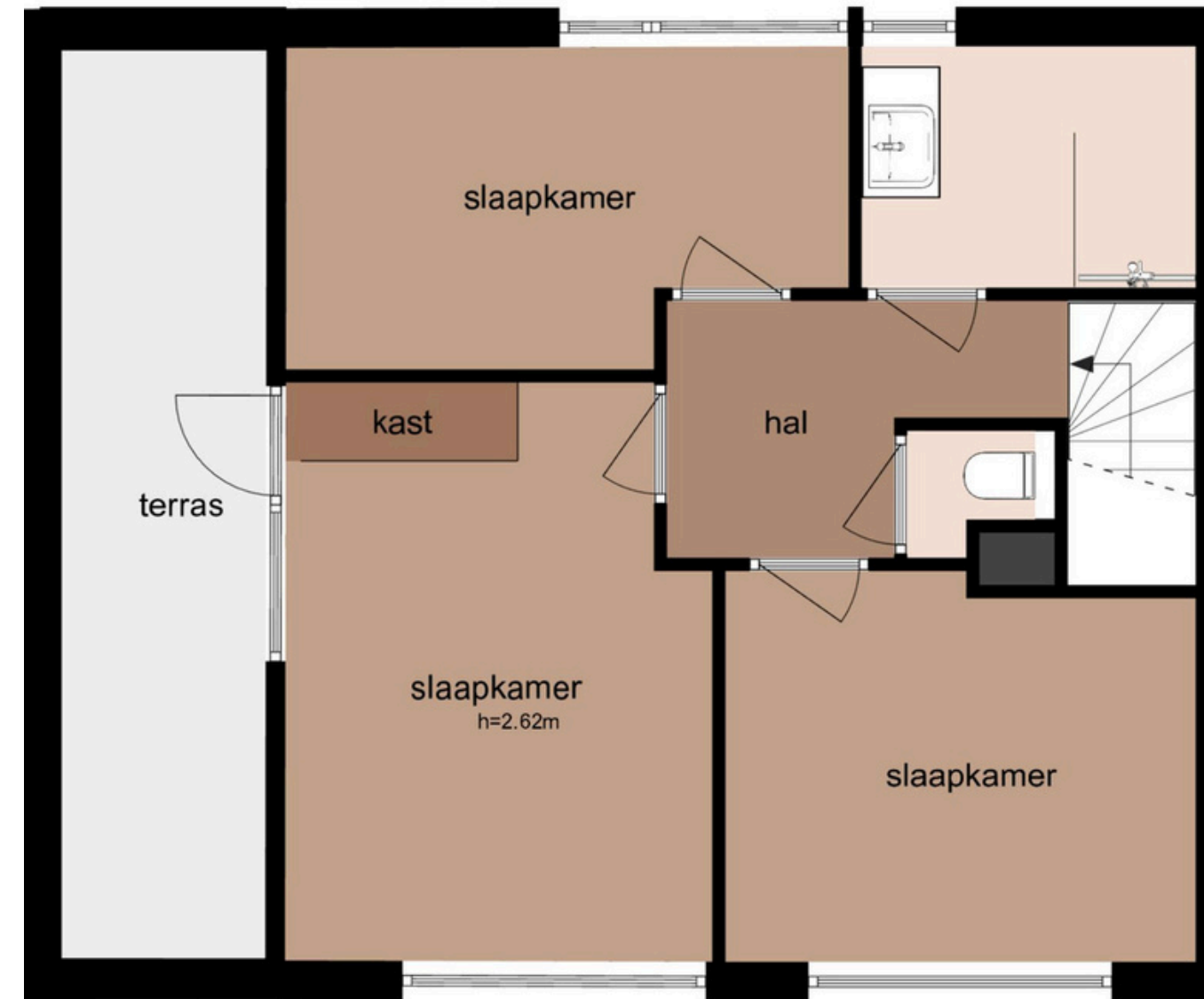


5.81 m 1.00 m

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

Maria Austriastraat 638 - Amsterdam
Tweede Verdieping

1.56 m 4.27 m 2.53 m



1.54 m 2.80 m 1.72 m 1.12 m 1.00 m
3.22 m 3.57 m

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

English translation

Spacious and Bright Three-Story Family Home with High Ceilings, a Secluded Garden, and a Lovely Balcony, Beautifully Finished and Optimally Laid Out in a Desirable IJburg Neighborhood. Access to a communal courtyard where children love to play. The available parking space in the garage is offered separately.

WELCOME

Enter through a raised entrance into the spacious, bright hallway. The ceiling is 3.25 meters high, creating a sense of space. Next to the front door, there's a cozy seating area with a view of the street.

LIVING AND COOKING

On the left side is the entrance to the charming open-plan kitchen, featuring a beautiful poured concrete floor, which gives it a sleek and modern look. The modern kitchen is equipped with various built-in appliances, such as an induction cooktop, oven, dishwasher, and fridge with freezer. From the large kitchen table, the heart of the home, there is a pleasant view of the garden, offering plenty of space to sit with guests. It's a perfect spot to start your day or linger over meals.

Next to the kitchen is a storage room with connections for a washing machine and a toilet room with a floating toilet and washbasin.

HEADING OUTSIDE

The spacious garden is accessed through a glass door from the kitchen. The garden can also be accessed via a back entrance. The back path - only accessible to residents - is enclosed on all sides, making it a safe play area for children. This sunny garden faces southwest, offering a private space to enjoy good weather.

LIVING

An internal staircase from the hallway leads to the first floor. This floor features the expansive and bright living area with a floor-to-ceiling glass façade along the front, flooding the space with light! This floor has an oak wood floor and also offers a workspace at the back of the house.



English translation

SLEEPING AND BATHING

The second floor has a landing that leads to a luxurious bathroom with a walk-in shower, sink with wooden vanity, and radiator. There is a separate toilet on the landing. Additionally, there are three comfortable and well-proportioned bedrooms. The master bedroom has access to a balcony on the side of the house, which is unique as no other house in the complex has this feature.

STORAGE

In addition to the spacious storage area under the stairs on the ground floor, there is a wooden storage shed in the garden. With access through the back of the garden, it's an excellent place to store (cargo) bikes and many other items.

PARKING

The property also comes with its own parking space. The communal parking garage is located under the complex. The parking space is offered separately at a price of EUR 20,000.

SURROUNDINGS

The property is located in the spacious and family-friendly neighborhood of IJburg on Haveneiland-West. IJburg is a unique, artistic residential area with nature, water, beaches, and harbors, and all amenities within close reach. Haveneiland offers various primary schools, IJburg College (VWO, HAVO, and VMBO), and health and childcare centers. The shopping center features artisanal specialty shops, a large Albert Heijn, HEMA, charming restaurants, trendy cafés, and a theater.

Haveneiland borders the shores of Rieteilanden and Diemerpark: a nature reserve the size of Vondelpark where you can enjoy jogging, skating, or cycling (with beautiful routes to places like Muiden). The park even has its own beach, as well as a soccer and hockey club. Tennis can be played on Rieteiland Oost. With its surrounding water and navigable canals, IJburg has a maritime character, with the harbor and its water sports association at its heart. IJburg has direct access to the A10 via exit S114. Tram line 26 takes you from IJburg to Amsterdam Central Station in about twelve minutes. Bus 66 reaches the Arena in 15 minutes.

HAO

The VvE is active and professionally managed by Newomij VvE Management. There are house rules and a long-term maintenance plan (MJOP) in place. The monthly contribution is EUR 130 for the home and EUR 52.90 for the parking garage. Recently, the roof was renewed with a sedum finish, and a new heat recovery ventilation (WTW) system was installed in 2023 (through a significant contribution from the residents).

Ground lease

The property is located on municipal leasehold land. The general provisions of 2016 (perpetual leasehold) apply. The current term is prepaid until November 30, 2053. After that, the current owners have secured the lease under favorable 2019 terms.



All nice features and aspects summarized

- Ideal family home with 3 bedrooms;
- Corner house with only one neighboring side;
- Very bright and optimally laid out;
- Decorated and furnished by an interior architect, which is evident in the finishing and ambiance of the spaces;
- Living area of 138 m² (measurement report available);
- Sunny yet secluded southwest-facing garden;
- Spacious balcony on the second floor;
- Energy label A;
- Ample storage with back entrance;
- Leasehold prepaid until November 30, 2053, then secured under favorable 2019 terms;
- Healthy and active VvE. Monthly contribution is €130 (living) and €52.90 (parking);
- A beloved location, especially for (young) families.

Aantekeningen/Notes

Verkoop condities

*en andere
wetenswaardigheden*

NVM

al onze diensten vinden plaats

*binnen de richtlijnen van de
Nederlandse vereniging van
Makelaars.*

Notaris ter plaatse

**binnen 5 km van het hierbij
aangebodene**

*mocht u toch voor een notaris elders
opteren, kan verkoper en diens
makelaar u aanvullende
kosten in rekening brengen.*

Toelichting NEN 2580

*de meetinstructie is gebaseerd op NEN2580
Echter, verschillen kunnen niet worden
uitgesloten door bijvoorbeeld
interpretatieverschillen, afrondingen of
beperkingen bij het uitvoeren van de meting,*

Onderzoeksplicht koper

**De verkoper en/of diens makelaar
deelt datgeen aan koper mee, wat**

*van verkoper en/of diens makelaar kan
worden verwacht en wat van invloed
kan zijn op het besluit van de koper om
te kopen. Alles wat eenvoudig zelf kan
worden opgemerkt of uitgezocht, wordt
koper verondersteld ook daadwerkelijk
zelf uit te zoeken. Hetzelfde geldt voor
zaken die specifiek belangrijk zijn voor
de koper, gebaseerd op diens individuele
wooneisen.*

Wijze van verkoop

Vraag de makelaar ernaar

*deze kan namelijk verschillen,
afhankelijk van de animo.*

Schriftelijkheids vereiste

**Er is pas sprake van
een overeenkomst nadat**

*er door beide partijen een getekend
koopcontract is opgemaakt,
en er overeenstemming is bereikt over
prijs, leveringsdatum en
voorwaarden alsmede eventuele
voorbehouden inzake financiering.*

Biedingen schriftelijk

**enkel biedingen welke
schriftelijk zijn gedaan**

*kunnen door de makelaar op een
juiste wijze worden geïnterpreteerd
en aan verkoper worden voorgelegd.
Vraag daarom altijd om een
ontvangstbevestiging.*

Biedingen blijven van kracht

tot het moment waarop

*de verkoper(en/of diens makelaar)
antwoordt door middel van een
acceptatie, uitbrengen van een
ander bod of door afwijzing
van het bod.*

Wet wwft

verplichting vanuit de overheid

*vanuit de overheid zijn wij als makelaars
kantoor verplicht om te werken conform de
regelgeving Wwft (Wet ter voorkoming van
witwassen en financieren van terrorisme).*

*Dit betekent dat wij verplicht zijn
om uw identiteitsbewijs, en die van de
wederpartij, op te nemen in ons dossier.
Mocht de wederpartij bijgestaan worden door
een makelaar, houdt er dan rekening mee dat
de desbetreffende makelaar ook om een kopie
van uw identiteitsbewijs zal vragen voor het
dossier*

Legitimatie verplicht

**De makelaar mag nadere informatie
aan u vragen**

*met name indien u niet wordt bijgestaan
door een aankopend makelaar. kan het
voorkomen dat wij u om nadere
informatie over u en uw financiële
gegoedheid vragen.*

AVG

**ons kantoor werkt conform
de regelgeving**

*van de AVG (Algemene Verordening
Gegevensbescherming). Hierdoor mag u
erop vertrouwen dat uw persoonsgegevens
vertrouwelijk worden behandeld.*

Exoneratie clausule

**alle informatie uit deze brochure is
geheel vrijblijvend**

*en aan de inhoud ervan kunnen
geen rechten worden ontleend.
Wijzigingen voorbehouden.deld.*

Sale conditions

& other interesting facts

NVM

all our services take place

within the Dutch association of owners

Notary on site

within 5 km of it hereby offered

should you nevertheless opt for a civil-law notary elsewhere, the seller and his broker you additional charge costs.

Explanation NEN 2580

the measurement instruction is based on NEN2580 However, differences cannot be ruled out due to, for example, differences in interpretation, rounding off or limitations in performing the measurement.

Buyer's obligation to investigate

The seller and/or his broker does not communicate that to the buyer

what the seller and/or his broker can do expected and what may affect the buyer's decision to purchase. Everything that can easily be noticed or figured out by himself, the buyer is supposed to actually find out himself. The same applies to matters that are specifically important to the buyer, based on their individual living requirements

Method of sale

Aks the realtor

this may differ, depending on the enthusiasm.

Writing requirements

There is only talk of it an agreement after

a signed purchase contract has been drawn up by both parties, and agreement has been reached on price, delivery date and conditions as well as any financing reservations.

Offer in writing

only bids which have been made in writing

can be set by the broker on a be interpreted correctly and presented to the seller. Therefore, always ask for a confirmation of receipt.

Offers remain in effect

until the moment when

the seller (and/or his broker) answers by means of a acceptance, release of a other offer or by rejection of the offer.

WWFT law

obligation from the government

from the government we are like brokers office is obliged to work in accordance with the Wwft (Money Laundering and Terrorist Financing Prevention Act). This means that we are obliged to include your proof of identity, and that of the other party, in our file. If the other party is assisted by a broker, please bear in mind that the broker in question will also ask for a copy of your proof of identity for the file

Identification required

The broker may ask you for further information

especially if you are not assisted by a purchasing broker. we may ask you for further information about you and your financial strength.

AVG

our office works in accordance the regulations

of the AVG (General Regulation data protection). As a result, you can trust that your personal data be treated confidentially.

Exoneration clause

all information contained in this brochure without charge

and to its contents no rights are derived.





LIVING
Real Estate
& Bijleveld

Een huis kopen doe je stukken beter met een makelaar. Meer kennis, meer zekerheid, meer overtuiging.

We hopen dat u dat ook zo ervaart. En dat u al een deskundige (NVM-) makelaar heeft ingeschakeld voor de koop van deze of misschien toch een andere woning. Het maakt u een stuk succesvoller en slagvaardiger.

Zo niet, dan staan wij graag tot uw beschikking om het verschil uit te leggen. Bel ons gerust voor een vrblijvend orientatiegesprek. Bij deze ontmoeting treden wij op voor de verkoper en kunnen u dus niet adviseren over de aankoop van deze mooie woning.

Buying a house is something one does best with the assistance of a good realtor. More knowledge, more certainty, more convincement.

We hope you feel te same way too. Here we are for you, eager to find your perfect new home. We hope you have already engaged an expert (NVM) real estate agent to help you purchase and be successfull at it. It will make you a lot more successful and decisive.

If not, we will be happy to explain the dfifference to you. Please feel free to call us for some first orientation. Having met you at showing you this beautiful house we have currently for sale, we cannot advice you as we act on behalf of the owner.

Met vriendelijke groeten/with kind regards,

Team Living Real Estate
Roba El Sayed
Angelique Bijleveld
Alexandra Wolff
Merel Ferilli - Van der Weyden
Roos Groen
Daniek Althof

Dank voor
uw
aandacht

LIVING REAL ESTATE

*Thank you
for your
interest*

LIVING REAL ESTATE