



**TE KOOP**  
Maria Austriastraat 21  
Amsterdam

**MAKELAAR: Eva Buijs**  
eva@voogd.amsterdam | 06 551 800 83

**Instapklare eengezinswoning van bijna 160 m<sup>2</sup> met 5 slaapkamers, 2 terrassen, een carport en nieuwe keuken (2025). Gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat op IJburg.**

## **INDELING**

### **Begane grond:**

Zitje aan de voorzijde op het zuidwesten.

Entree naar royale hal (3,5 meter hoog) met garderobe- en bergruimte, toilet met fontein en meterkast. Via enkele traptreden bereikt u de open woonkeuken met eetkamer. Aan de achterzijde is middels een schuifpui toegang tot het terras (noordoosten) waar u kunt genieten van een heerlijke ochtendzon. De volledig vernieuwde keuken (2025) met gietvloer, vloerverwarming, composiet aanrechtblad en veel kastruimte is voorzien van diverse inbouwapparatuur, o.a.: Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, combi oven/magnetron, vaatwasser, spoelbak met Quooker.

### **Souterrain:**

Ruime werk-/slaapkamer met trapkast en openslaande deuren naar de afgesloten carport waar een grote auto kan worden geparkeerd en met mogelijkheid voor een laadpaal.

### **Eerste verdieping:**

Lichte woonkamer gelegen aan de voorzijde met grote raampartijen, slaap-/werkkamer gelegen aan de achterzijde.

### **Tweede verdieping:**

Overloop met wasruimte, 2 ruime slaapkamers (beiden met airco), badkamer (2020) voorzien van ligbad, dubbele wastafel met onderkasten en spiegelkast, toilet, inloopdouche met hand- en regendouche, handdoekradiator en badkamermeubel.

### **Derde verdieping:**

De opbouw met airco, in gebruik als slaapkamer, is in 2022 gerealiseerd en beschikt over een wastafel met meubel. Middels een schuifpui met hor is het dakterras (zuidwesten) te bereiken met zon van einde ochtend tot 's avonds laat.

## **ALGEMEEN**

- Woonoppervlakte 157 m<sup>2</sup>, inhoud 488 m<sup>3</sup> (conform meetinstructie);
- gebouwd in 2008;
- erfpacht: AB2016, de erfpacht is afgekocht tot 1 september 2056. Omzetting naar eeuwigdurende erfpacht tegen gunstige voorwaarden is reeds geëffectueerd waarbij is gekozen voor een jaarlijkse canonbetaling;
- verwarming middels stadsverwarming, warm water middels centrale voorziening;
- vloerverwarming in de woonkeuken en hal;
- 3 airco's aanwezig;
- energielabel A;
- kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2470, 58 centiare;
- oplevering in overleg.

## **MANDELIGHEID**

- Mandeligheid (Blok 12b) voor het achter terrein;
- de administratie wordt professioneel gevoerd door Ymere afdeling VvE-beheer;
- de maandelijkse servicekosten bedragen € 35,44;
- meerjaren onderhoudsplan en huishoudelijk reglement aanwezig.

## LIGGING

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat op IJburg West. Op loopafstand bevindt zich het winkelcentrum, diverse scholen, gezondheidscentra, kinderopvangcentra en Amsterdamse creatieve winkels. De gezellige jachthaven, met haar terrassen en leuke restaurants en stadsstrand Blijburg bevinden zich in de nabijheid. Daarnaast bevindt zich het Diemerpark (met klein strand, hockeyclub en voetbalvereniging) op fietsafstand. Ook de Maxis is binnen handbereik. Door de ruime opzet van deze buurt is het ook voor kinderen een uiterst aangename omgeving om op te groeien. Met tram 26 om de hoek staat u binnen een kwartier op Centraal Station en de ring A10 (S114) en de A1 zijn binnen handbereik.

## BIJZONDERHEDEN

- Instapklaar: volledig gerenoveerd (keuken met vloerverwarming 2025, dakopbouw 2022, badkamer 2020);
- carport met mogelijkheid laadpaal (aansluiting en meterkast uitbreiding al gerealiseerd);
- 5 slaapkamers: ruimte voor het hele gezin;
- 2 terrassen (zuidwesten én noordoosten) zon van ochtend tot avond;
- 3 airco's voor optimaal comfort in de zomer;
- lage servicekosten (€ 35,44 per maand);
- alle ramen en schuifpuien voorzien van inbouw horren.

Zonder te verbouwen direct te betrekken. Maak vrijblijvend een afspraak en laat u overtuigen!

**Ready-to-move-in single-family home of nearly 160 m<sup>2</sup> with 5 bedrooms, 2 terraces, a carport, and new kitchen (2025). Located on a quiet and child-friendly street in IJburg.**

## LAYOUT

### **Ground floor:**

Seating area at the front facing southwest.

Entrance to spacious hall (3.5 meters high) with wardrobe and storage space, toilet with washbasin, and meter cupboard. A few steps lead to the open kitchen with dining room. At the rear, sliding doors provide access to the terrace (northeast) where you can enjoy the morning sun. The completely renovated kitchen (2025) with cast floor, underfloor heating, composite countertop, and plenty of cupboard space is equipped with various built-in appliances, including: Bora induction hob with integrated extractor, oven, combi oven/microwave, dishwasher, sink with Quooker.

### **Basement:**

Spacious study/bedroom with stair cupboard and French doors to the enclosed carport where a large car can be parked and with the possibility for a charging station.

### **First floor:**

Bright living room at the front with large windows, bedroom/study at the rear.

### **Second floor:**

Landing with laundry room, 2 spacious bedrooms (both with air conditioning), bathroom (2020) with bathtub, double sink with cabinets and mirror cabinet, toilet, walk-in shower with hand and rain shower, towel radiator, and bathroom furniture.

### **Third floor:**

The extension with air conditioning, used as a bedroom, was completed in 2022 and has a sink with cabinet. The roof terrace (southwest) can be accessed through sliding doors with insect screens and enjoys sunshine from late morning until late evening.

## **GENERAL**

- Living area 157 m<sup>2</sup>, volume 488 m<sup>3</sup> (in accordance with measurement instructions);
- built in 2008;
- ground lease: AB2016, the ground lease has been bought out until September 1, 2056. Conversion to a perpetual ground lease on favourable terms has already been effected, with an annual ground rent payment being chosen;
- heating via district heating, hot water via central supply;
- underfloor heating in the kitchen and hall;
- 3 air conditioners present;
- energy label A;
- cadastral known municipality of Amsterdam, section AU, number 2470, 58 centiare;
- delivery in consultation.

## **COMMON OWNERSHIP**

- Common ownership (Block 12b) for the rear grounds;
- professional administration by Ymere's HOA management department;
- monthly service charges are € 35.44;
- long-term maintenance plan and house rules available.

## LOCATION

The property is located in a quiet and child-friendly street in IJburg West. Within walking distance are the shopping center, various schools, health centers, childcare centers, and Amsterdam's creative shops. The cozy marina, with its terraces and nice restaurants, and the city beach Blijburg are nearby. In addition, the Diemerpark (with a small beach, hockey club, and soccer club) is within cycling distance. The Maxis is also within easy reach. The spacious layout of this neighborhood makes it an extremely pleasant environment for children to grow up in. With tram 26 around the corner, you can reach Central Station within 15 minutes, and the A10 (S114) and A1 ring roads are within easy reach.

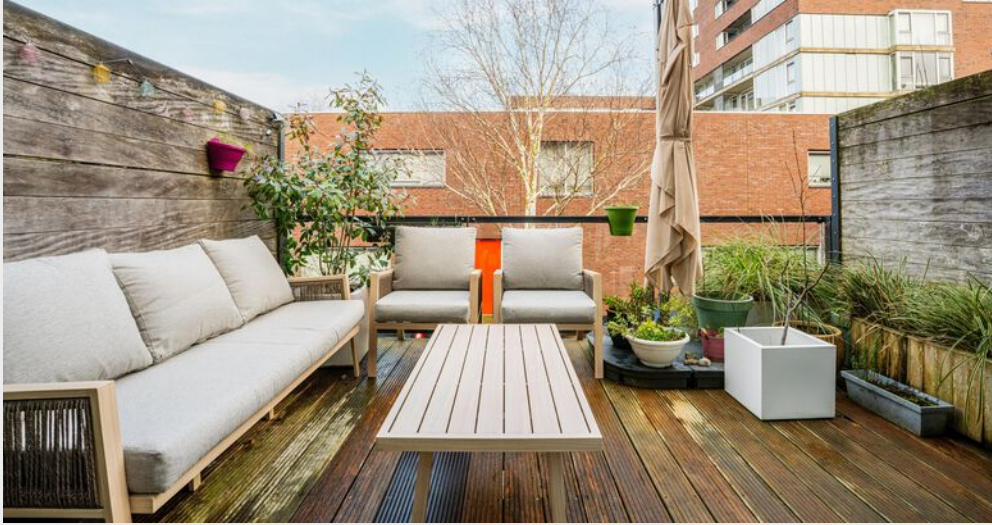
## PARTICULARITIES

- Ready to move in: completely renovated (kitchen with underfloor heating 2025, roof structure 2022, bathroom 2020);
- carport with possibility for charging station (connection and meter box extension already completed);
- 5 bedrooms: space for the whole family;
- 2 terraces (southwest and northeast) sun from morning to evening;
- 3 air conditioners for optimal comfort in the summer;
- low service costs (€35.44 per month);
- all windows and sliding doors fitted with built-in insect screens.

Ready to move in without any renovation work. Make an appointment without obligation and see for yourself!









































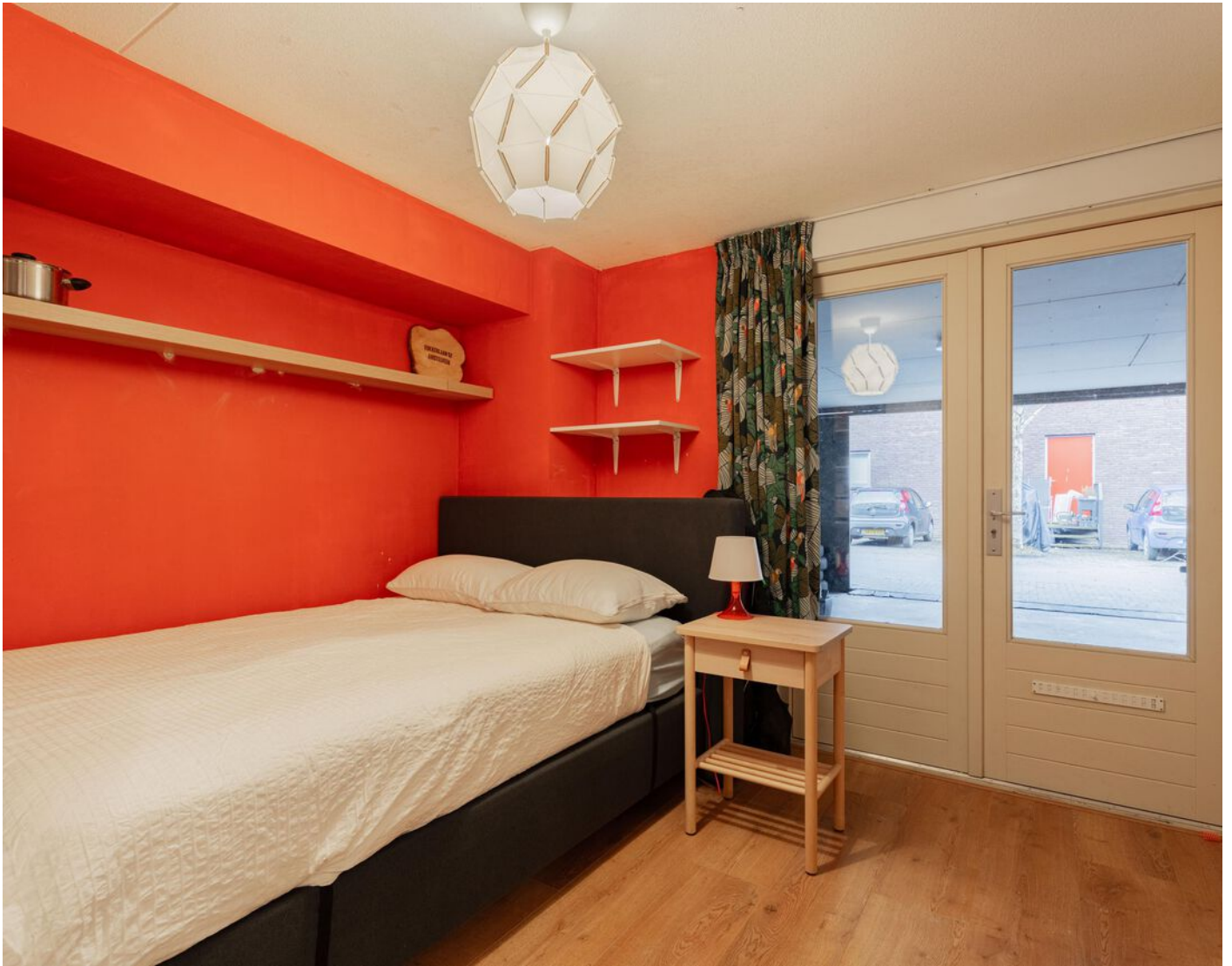














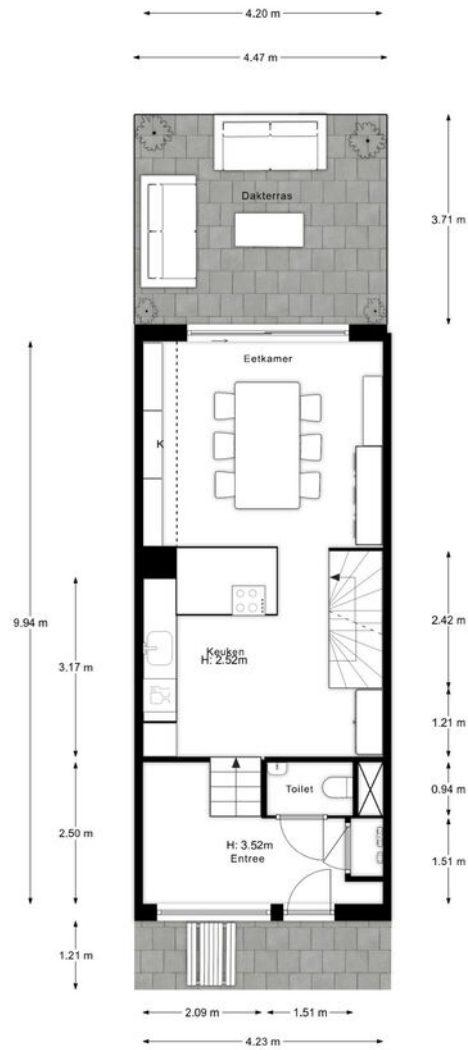






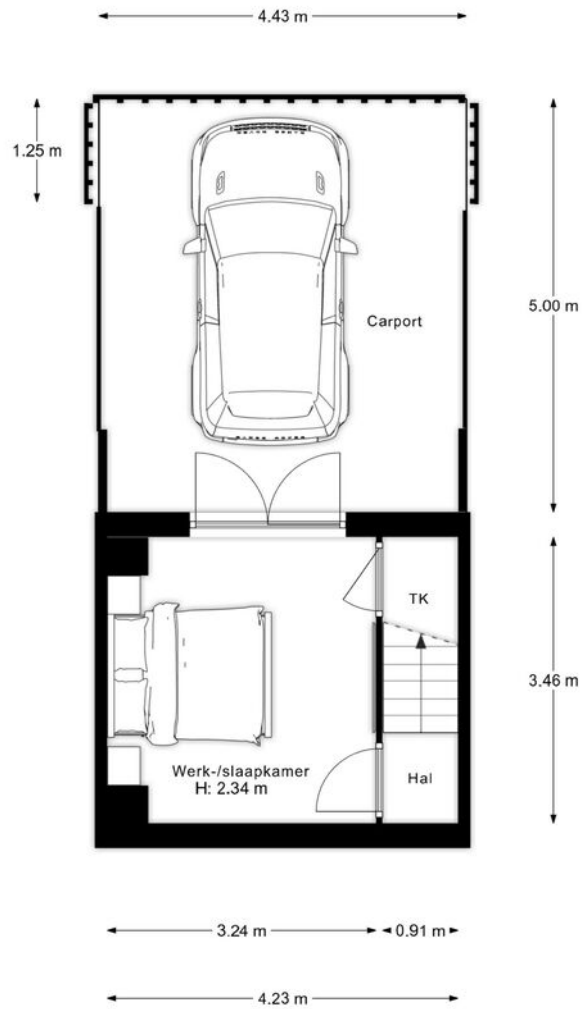


Begane grond



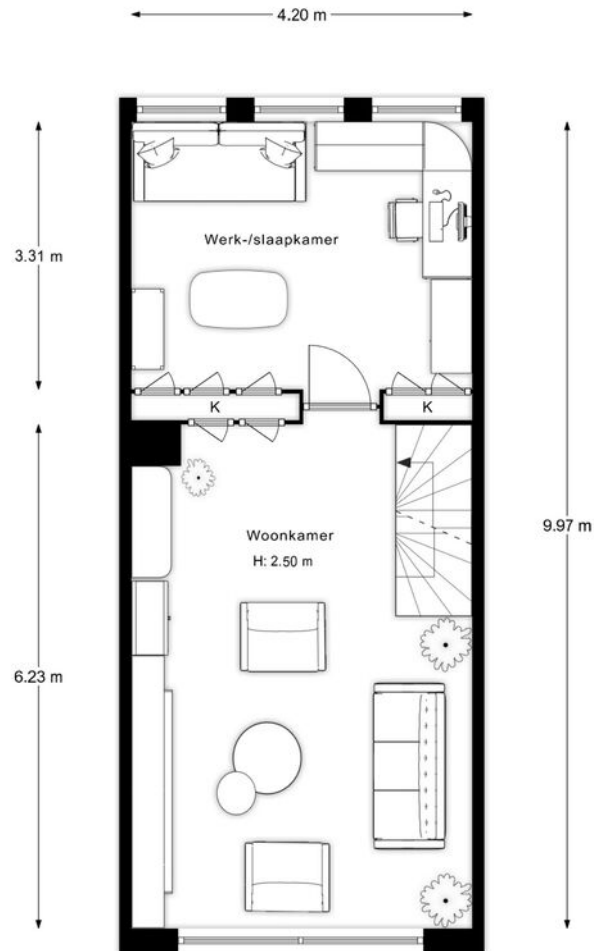
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

Souterrain



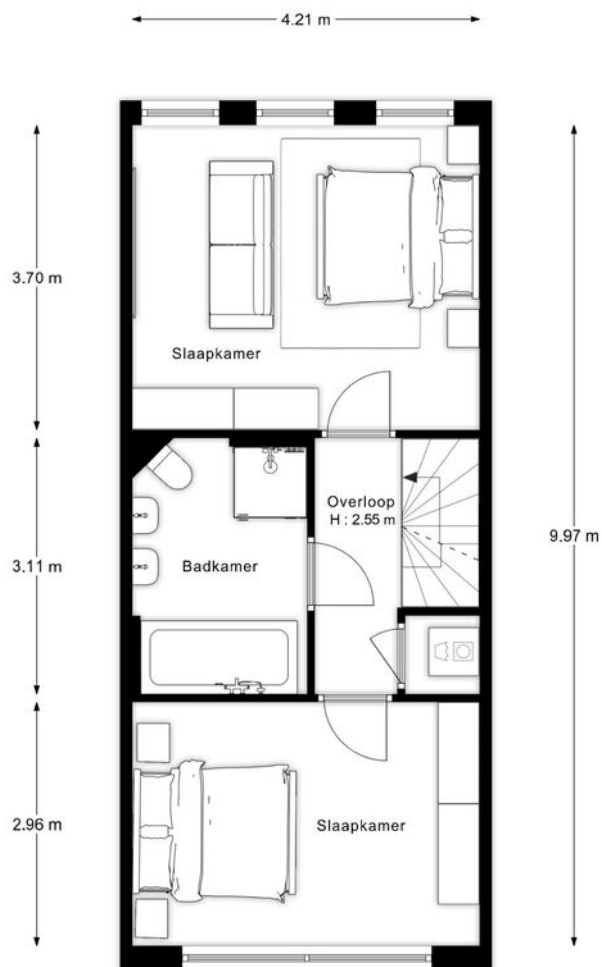
"De oppervlakte is met grootste zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

Eerste verdieping



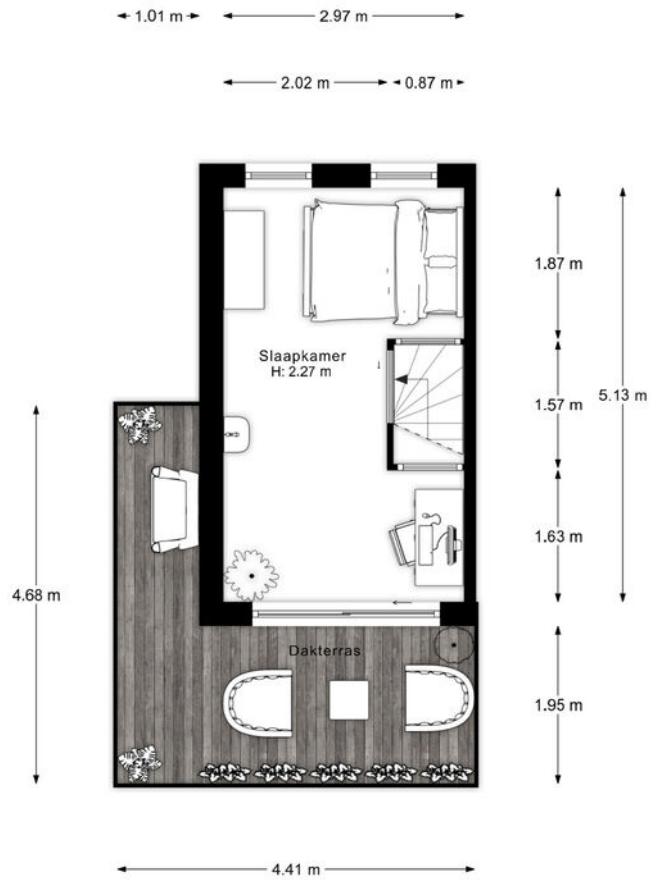
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

## Tweede verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

Derde verdieping



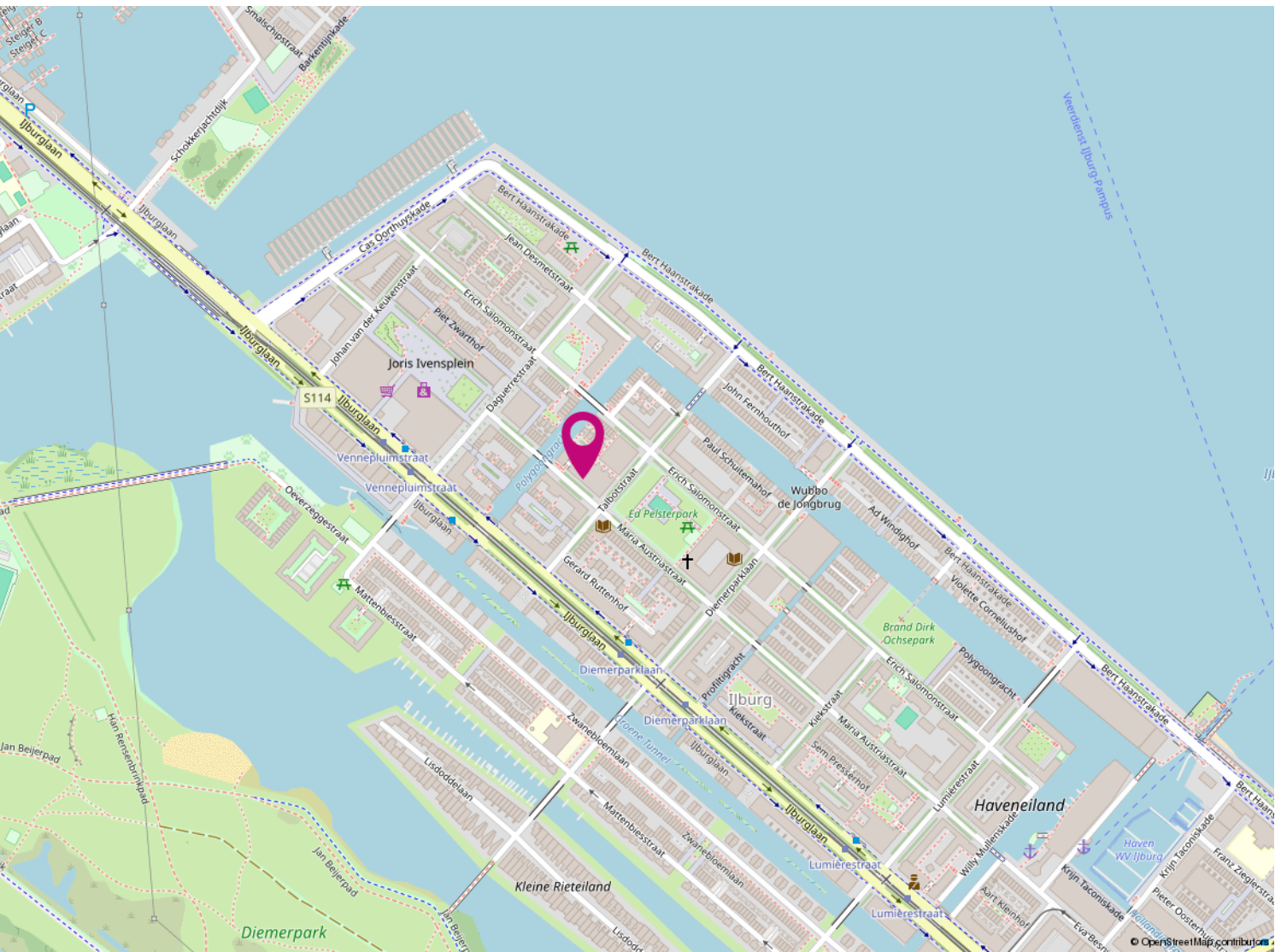
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amsterdam</p> <p>Sectie AU</p> <p>Perceel 2470</p>	
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 december 2025. 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.







## REFERENTIES

De grondige kennis die wij hebben van de lokale markt en van de markt partijen zorgt ervoor dat wij voortdurend op de hoogte zijn van de nieuwste ontwikkelingen. Zo kunnen wij opdrachtgevers als woningbouwverenigingen, Bouwbedrijven en projectontwikkelaars volledig ondersteunen bij de voorbereiding van nieuwbouw- en renovatieprojecten. Ons enthousiaste verkoopteam geeft een gedegen voorlichting aan potentiële kopers zodat een succesvolle verkoop kan worden bewerkstelligd.

**De makelaar van Amsterdam? Dan zeg je Voogd makelaardij!**

**En dat is logisch. We zijn de oudste makelaar in Amsterdam. Met meer dan 110 jaar ervaring in groot Amsterdam, zijn wij op de lokale markt thuis als geen ander. Een makelaar die tegelijkertijd weet dat de onroerendgoedmarkt is veranderd, en zeker in Amsterdam. Andere economische omstandigheden, nieuwe ontwikkelingen op de zakelijke markt, en meer. Maar de oorzaken zijn niet van het grootste belang. De omgang met die nieuwe omgeving is dat wel. Er wordt meer gevraagd om voor u tot een succesvol resultaat te komen.**

Onze gedegen kennis, expertise en ervaring spelen daarin een essentiële rol. Maar dat is niet alles. Van net zo grote waarde is de relatie met de klant. Met u. Om tot een optimaal resultaat te komen brengen wij uw exacte wensen, behoeften en verwachtingen in kaart. Of het nu gaat om aankoop of verkoop, commercieel onroerend goed of taxatie, beheer of hypotheekadvies. Welke vraag u ook heeft, wij hebben een helder antwoord. Voogd, niet voor niets dé makelaar in groot Amsterdam.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend