



**TE KOOP**  
Helmgrasstraat 8  
Amsterdam

**MAKELAAR: Eva Buijs**

eva@voogd.amsterdam | 06 551 800 83

Gelegen op Rieteiland-Oost, een eiland met uitsluitend luxe, vrijstaande villa's mogen wij aanbieden deze onder architectuur gebouwde ruime en zeer lichte woning met tuin rondom en een eigen aanlegsteiger voor een boot welke op loopafstand is te bereiken.

De villa is gelegen op een perceel van 326 m<sup>2</sup>, beschikt over 5 slaapkamers, 2 badkamers en een multifunctionele kantoor-/hobbyruimte. In totaal heeft de woning nu een woonoppervlak van 216 m<sup>2</sup> maar zou wellicht kunnen worden uitgebreid met een dakkamer van circa 11 m<sup>2</sup> met aangrenzend dakterras van circa 10 m<sup>2</sup>. Parkeren voor meerdere auto's kan uiteraard op eigen terrein en een laadpaal voor een elektrische auto is reeds aanwezig.

De villa is in 2018/2019 gebouwd en gelegen aan een rustige doodlopende straat. De fijne, praktische en warme lay-out van dit huis is speciaal gemaakt voor een opgroeiend gezin. Er is voldoende ruimte voor alles en iedereen. Door de extra entree aan de zijkant van de woning is het tevens perfect te gebruiken voor kantoor-/praktijkruimte aan huis met fiscale voordelen.

## INDELING

### Begane grond:

Entree naar hal met meterkast en garderoberuimte.

### Bel-etage:

Indrukwekkende lichte woon-/eetkamer met aan de voorzijde een schuifpui met trap naar de voortuin en aan de achterzijde middels dubbele schuifdeuren toegang tot een riant balkon met trap naar de achtertuin.

De op maat gemaakte keuken heeft een Corian aanrechtblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, o.a.: 1,5 spoelbak met mengkraan, vaatwasser, combi oven/magnetron, vriezer en koelkast (allen Bosch) en een 4-pits inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging (AEG).

De woonkamer is voorzien van een houthaard en een op maat gemaakte kastenwand welke mooi integreert met de keuken.

### **Souterrain:**

Door de goede plafondhoogte heeft ook deze verdieping een aangename sfeer en voor diverse doeleinden geschikt. Momenteel bevindt zich hier een gastentoilet met fontein en een grote bergruimte onder de begane grond. Aan de voorzijde een slaapkamer met vaste kastenwand, toilet en badkamer voorzien van douche en wastafel. Deze ruimte is tevens te bereiken via een eigen entree vanaf de zijtuin zodat een kantoor of praktijk aan huis met fiscale voordelen tot de mogelijkheden behoort.

In het middengedeelte van deze verdieping bevindt zich een ruime berging en een wasruimte met opstelplaats voor de wasmachine en droger en een spoelbak.

Aan de achterzijde is een mooie grote en lichte ruimte welke thans in gebruik is als hobby-/werkkamer. Vanuit hier is middels openslaande deuren de serre bereikbaar met toegang tot de achtertuin.

### **Eerste verdieping:**

Overloop met toilet met fontein en gang naar alle vertrekken. Op deze verdieping bevinden zich 4 goed formaat slaapkamers met diverse ingebouwde kasten. De badkamer met vloerverwarming is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel met onder- en bovenkasten, een inloopdouche (hand- en regendouche) en een handdoekradiator.

## ALGEMEEN

- Woonoppervlakte 216 m<sup>2</sup> , inhoud 592 m<sup>3</sup> (conform NEN-2580);
- gebouwd in 2018/2019;
- erfpacht: AB2016, de erfpachtcanon is vooruitbetaald tot en met 15-07-2058 en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht heeft tegen gunstige voorwaarden plaatsgevonden;
- verwarming en warm water middels stadsverwarming, houthaard in de woonkamer, vloerverwarming op de bel-etage, het souterrain en de badkamer;
- mechanische ventilatie aanwezig;
- gevulde betonvloer op de bel-etage en in het souterrain, houten vloer op de eerste verdieping;
- energielabel A+, 16 zonnepanelen aanwezig;
- kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2008, groot 3 are 26 centiare;
- oplevering in overleg.

## LIGGING

De woning is gelegen op Rieteiland-Oost: één van de groenste en meest luxe aangelegde eilanden op IJburg ten zuiden van Haveneiland Oost, in het zuidelijke deel van IJburg. Door het vele omliggende water en de bevaarbare grachten heeft IJburg een maritieme inslag met als bruisend middelpunt de intieme jachthaven met restaurants en cafés.

IJburg grenst aan de oevers van 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 resideren een voetbal- en een hockeyclub. Spelen in de speeltuin, tennissen en kanoën kan op het eiland zelf.

IJburg ligt direct aan de A10 en A1. Tramlijn 26 (halte op minder dan een kilometer van de woning, fiets gewoon mee te nemen) brengt u in circa vijftien minuten van IJburg naar het Centraal Station. Bus 66 rijdt in vijftien minuten naar de Arena. Rieteiland-Oost is verkeersluw, er is uitsluitend bestemmingsverkeer.

IJburg beschikt verder over diverse basisscholen, het IJburg College (VWO, HAVO en VMBO), gezondheids- en kinderopvangcentra. Het winkelcentrum met haar ambachtelijke verswinkels, een grote Albert Heijn, Hema, leuke restaurants, trendy cafés, theater en stadstrand Blijburg bevinden zich op steenworp afstand van de woning.

## BIJZONDERHEDEN

- Eigen aanlegsteiger voor een boot op loopafstand van de woning;
- extra entree aan de zijkant van de woning dus ideaal voor kantoor of praktijk aan huis;
- uitbreidingsmogelijkheden door het plaatsen van een dakkamer met dakterras (vergunning dient zelf te worden aangevraagd);
- meerder auto's kunnen op eigen terrein worden geparkeerd. Laadpaal voor elektrische auto aanwezig;
- gelegen aan een rustige en doodlopende straat (puur bestemmingsverkeer);
- misschien wel de beste locatie van IJburg;
- ideaal voor mensen vanuit de stad of IJburg die een volgende stap willen maken;
- goede ligging nabij tram, uitvalswegen, parken, scholen, en winkelcentrum.

Located on Rieteiland-Oost, an island consisting exclusively of luxury detached villas, we are pleased to offer this architect-designed, spacious and exceptionally bright home with gardens surrounding the property and a private mooring for a boat within walking distance.

The villa is situated on a plot of 326 m<sup>2</sup> and features 5 bedrooms, 2 bathrooms and a multifunctional office/hobby room. The property currently offers a living area of 216 m<sup>2</sup> and could potentially be extended with a rooftop room of approximately 11 m<sup>2</sup> and an adjoining roof terrace of approximately 10 m<sup>2</sup>. Parking for multiple cars is available on the property, and an electric vehicle charging station is already installed.

The villa was built in 2018/2019 and is located on a quiet cul-de-sac. The practical, comfortable and welcoming layout of this home was specifically designed for a growing family. There is ample space for everyone and everything. Thanks to the additional entrance on the side of the house, it is also perfectly suited for a home office or professional practice, with potential tax advantages.

## LAYOUT

### Ground floor:

Entrance into the hallway with utility meter cupboard and cloakroom area.

### Main living floor:

Impressive bright living/dining room featuring a sliding door at the front leading via stairs to the front garden, and at the rear double sliding doors opening onto a spacious balcony with stairs leading to the rear garden.

The bespoke kitchen features a Corian worktop and is equipped with various built-in appliances, including: a 1.5-bowl sink with mixer tap, dishwasher, combination oven/microwave, freezer and refrigerator (all Bosch), and a 4-burner induction cooktop with integrated extractor fan (AEG).

The living room features a wood-burning fireplace and a custom-made wall unit that integrates beautifully with the kitchen.

**Basement:**

Thanks to the generous ceiling height, this level also offers a pleasant atmosphere and is suitable for various purposes. It currently comprises a guest toilet with washbasin and a large storage area beneath the ground floor. At the front there is a bedroom with built-in wardrobes, a toilet and a bathroom equipped with a shower and washbasin. This area can also be accessed via a private entrance from the side garden, making a home office or professional practice with potential tax benefits possible.

In the central part of this floor there is a spacious storage room and a laundry room with connections for a washing machine and dryer, as well as a utility sink.

At the rear is a beautiful, large and bright room currently used as a hobby/workroom. From here, French doors provide access to the conservatory and the rear garden.

**First floor:**

Landing with toilet and washbasin, and hallway providing access to all rooms. This floor offers 4 generously sized bedrooms with various built-in wardrobes. The bathroom, equipped with underfloor heating, features a bathtub, double washbasin with upper and lower cabinets, a walk-in shower (rain shower and hand shower), and a heated towel radiator.

## GENERAL

- Living area 216 m<sup>2</sup>, volume 592 m<sup>3</sup> (measured in accordance with NEN 2580);
- built in 2018/2019;
- leasehold: AB2016; the ground lease has been prepaid until 15-07-2058 and the conversion to perpetual leasehold has been completed under favourable conditions;
- heating and hot water supplied via district heating, wood-burning fireplace in the living room, underfloor heating on the main living floor, lower ground floor and in the bathroom;
- mechanical ventilation system present;
- polished concrete flooring on the main living floor and lower ground floor, wooden flooring on the first floor;
- energy label A+, 16 solar panels installed;
- cadastral designation: Municipality of Amsterdam, Section AU, Number 2008, plot size 326 m<sup>2</sup>;
- delivery by mutual agreement.

## LOCATION

The property is located on Rieteland-Oost: one of the greenest and most luxurious islands in IJburg, situated south of Haveneiland Oost in the southern part of IJburg.

Thanks to the abundance of surrounding water and navigable canals, IJburg has a distinctive maritime character, with the lively marina serving as its vibrant centre, offering restaurants and cafés.

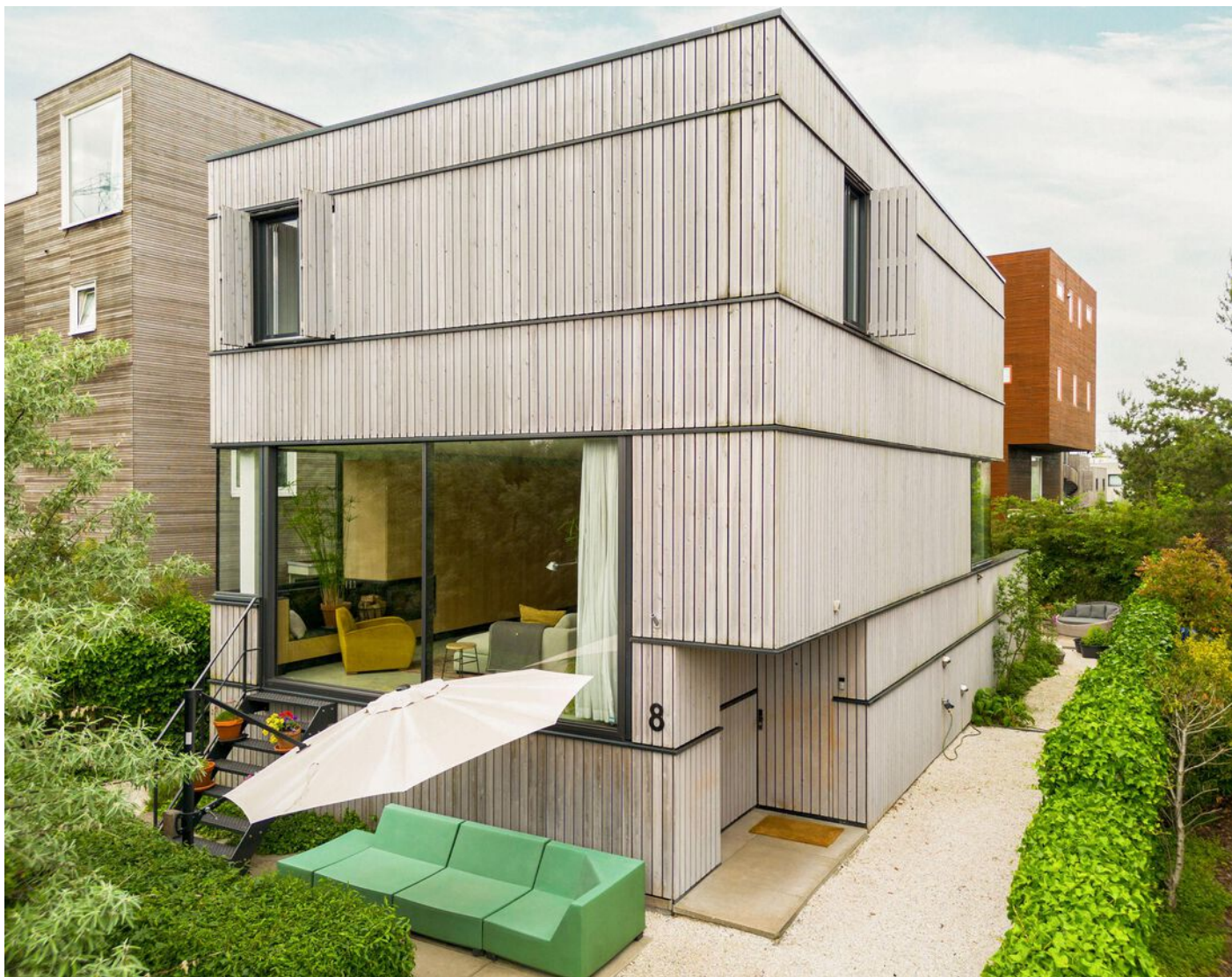
IJburg borders Diemerpark, a nature reserve the size of Vondelpark, where residents can enjoy jogging, skating and cycling (including scenic cycling routes towards Muiden). The park even has its own beach and is home to both a football club and a hockey club. On the island itself, residents can enjoy playgrounds, tennis and canoeing.

IJburg is conveniently located directly next to the A10 and A1 motorways. Tram line 26 (with a stop less than one kilometre from the property and bicycles allowed on board) takes you to Amsterdam Central Station in approximately fifteen minutes. Bus 66 reaches the Arena in approximately fifteen minutes. Rieteland-Oost is a low-traffic residential area with access limited mainly to local residents.

IJburg also offers several primary schools, the IJburg College (offering pre-university, senior general secondary and pre-vocational education), healthcare facilities and childcare centres. The shopping centre, with its artisan food shops, a large Albert Heijn supermarket, Hema, attractive restaurants, trendy cafés, theatre and the urban beach Blijburg, is just a stone's throw away from the property.

## PARTICULARITIES

- Private mooring for a boat within walking distance of the property;
- additional side entrance, making it ideal for a home office or professional practice;
- potential extension by adding a rooftop room and roof terrace (planning permission to be obtained by the purchaser);
- multiple vehicles can be parked on private grounds; electric vehicle charging station installed;
- situated on a quiet cul-de-sac (local traffic only);
- possibly the finest location in IJburg;
- ideal for buyers looking to take the next step from city living or elsewhere in IJburg;
- excellent location close to public transport, major roads, parks, schools and the shopping centre.











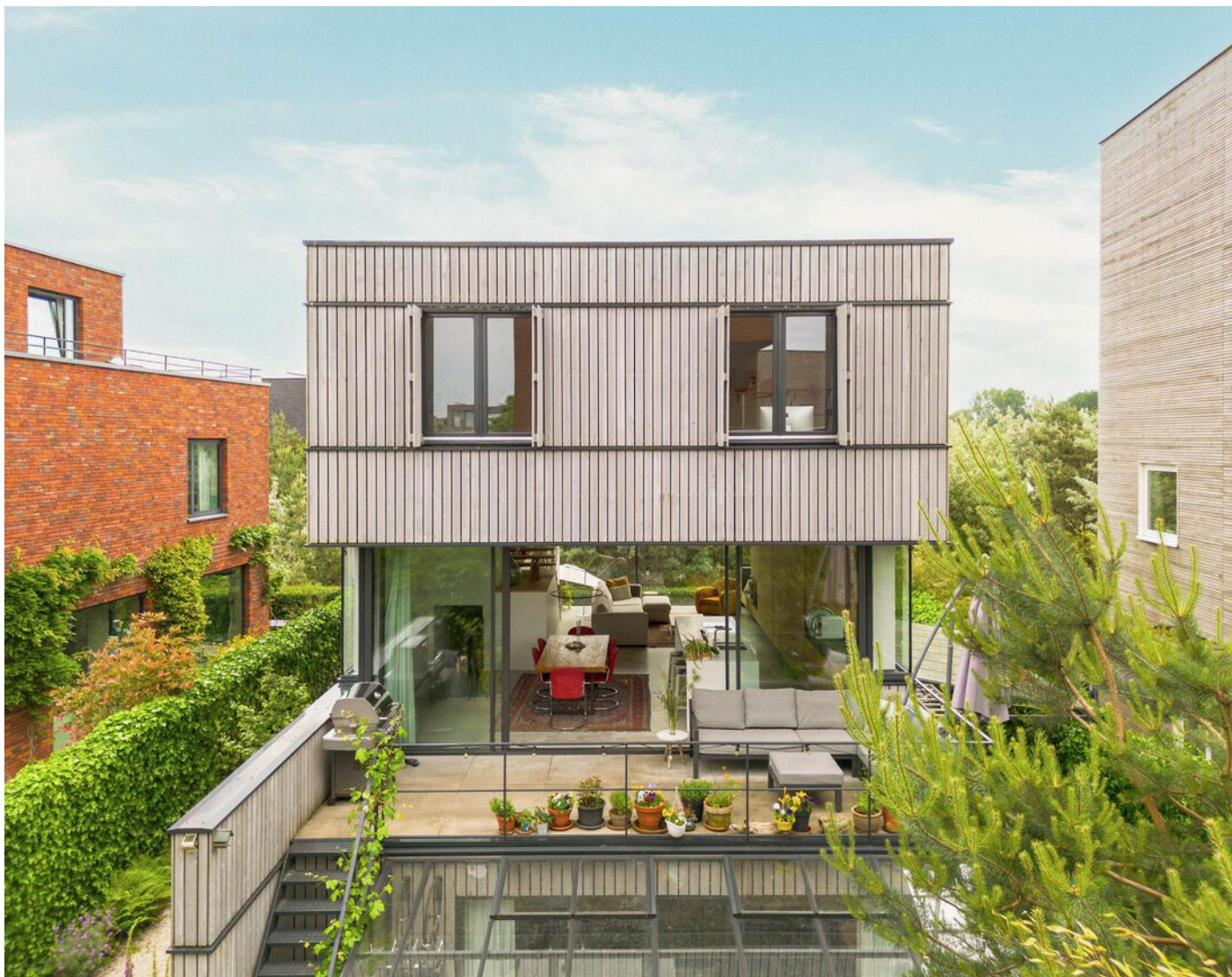




























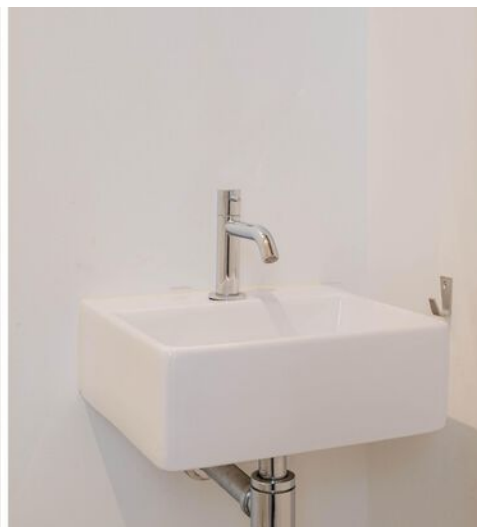




















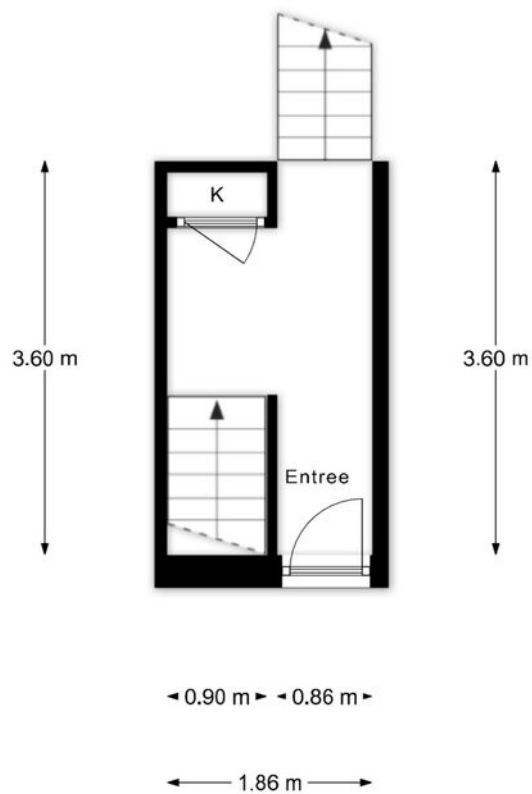






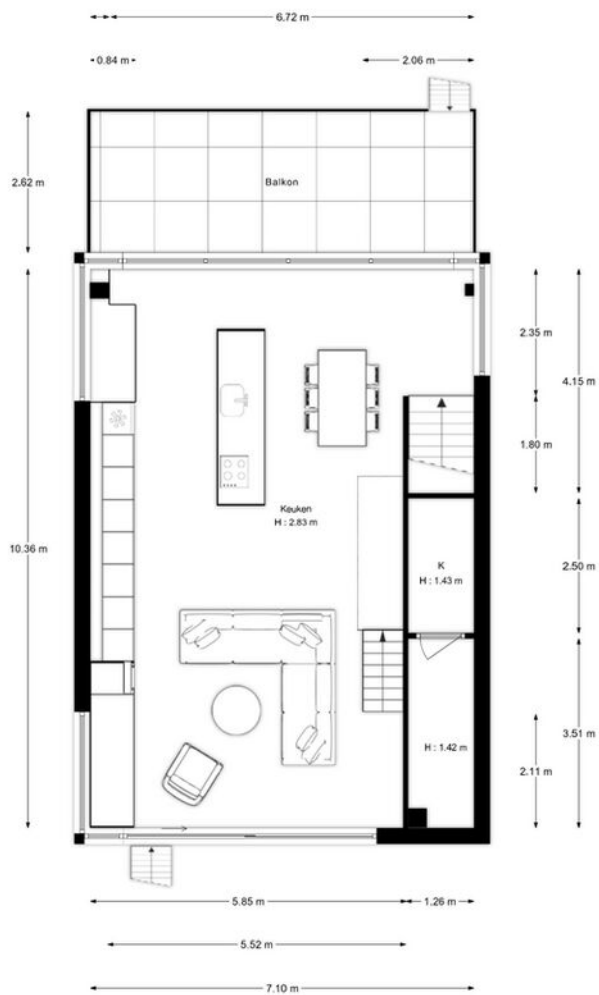


## Begane grond



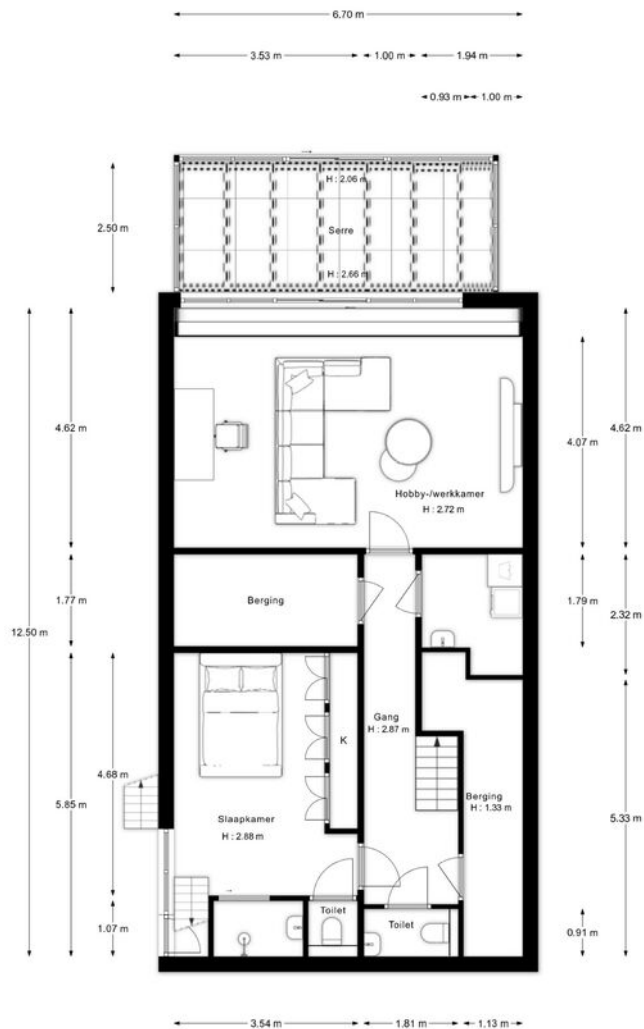
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

Bel-etage



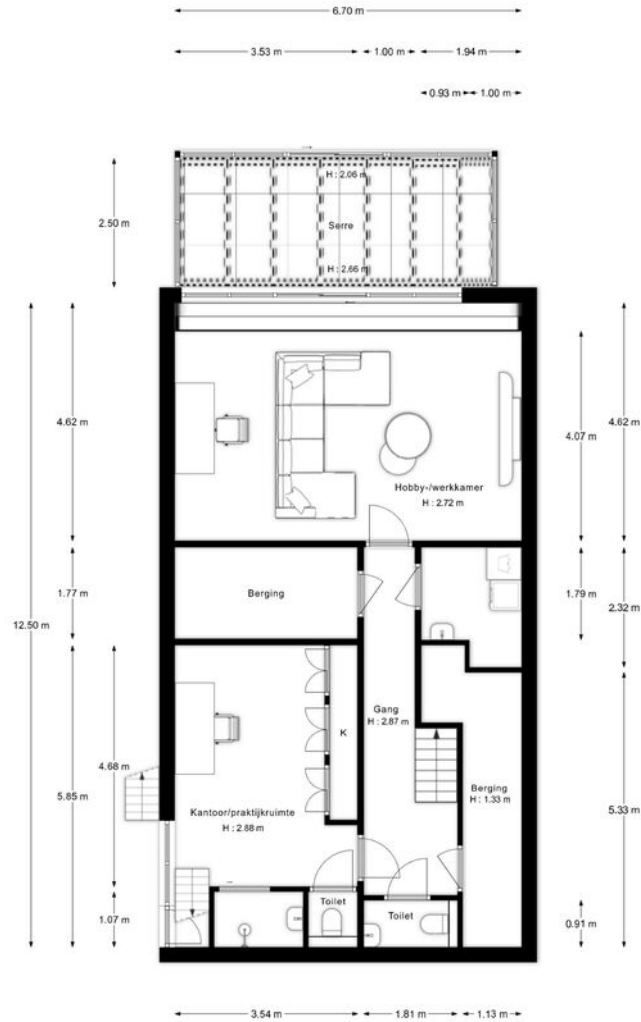
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnostiek

Souterrain



"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  
- Alternatieve plattegrond -




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

Eerste verdieping

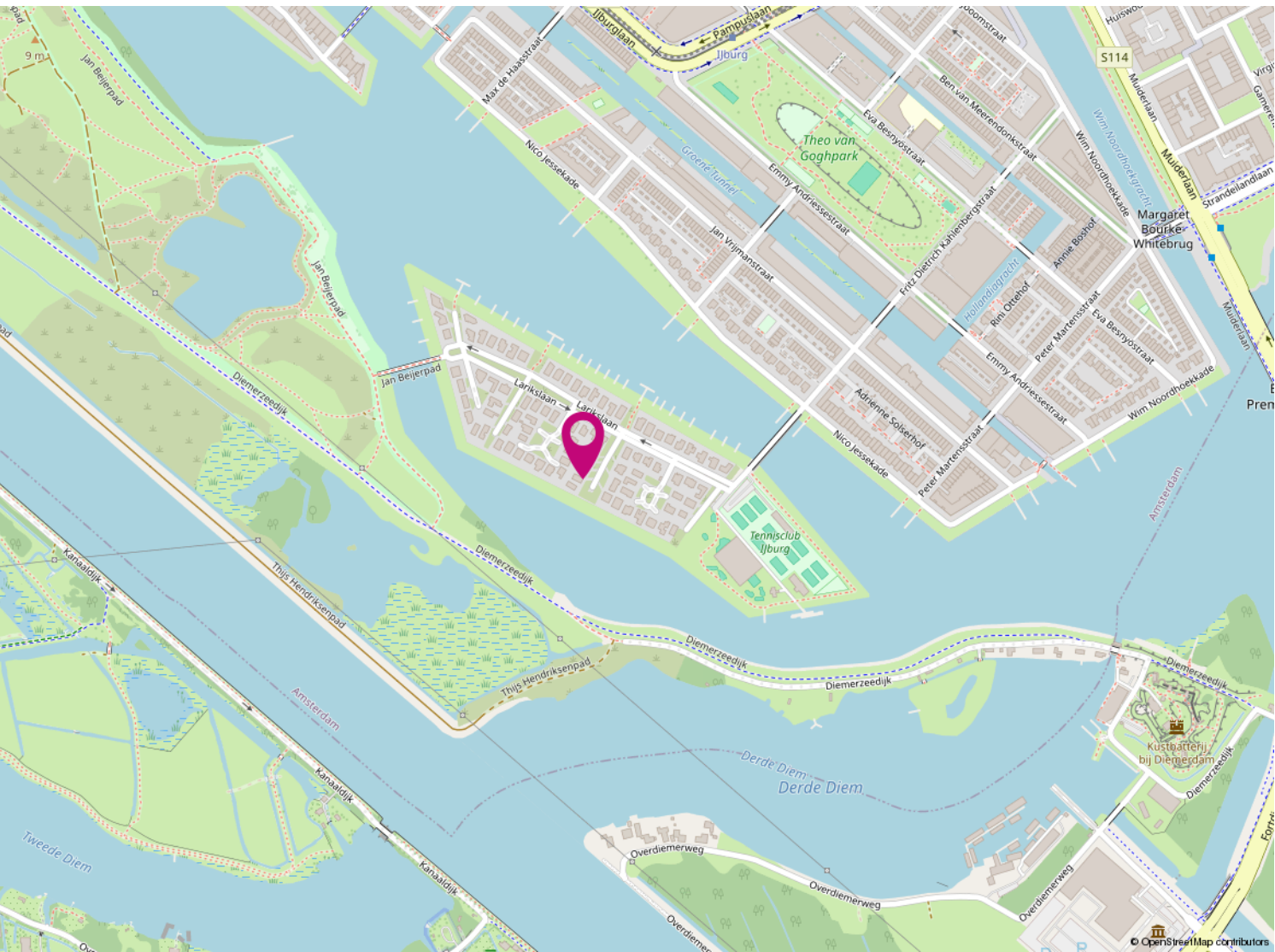


"De oppervlakte is met grootste mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roenburg & Woning Diagnose



<p>12345</p> <p>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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amsterdam</p> <p>Sectie AU</p> <p>Perceel 2008</p>	
--	--	--





KAARTEN



## 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