

Tol Makelaardij



AMSTERDAM

Javastraat 35-4

Vraagprijs € 725.000,-k.k.

OMSCHRIJVING

Licht en instapklaar dubbel bovenhuis van 85 m² op eigen grond, gelegen aan de karaktervolle Javastraat in Amsterdam-Oost. De woning is in 2025 met vergunning vergroot met een fraaie dakopbouw en beschikt over twee dakterrassen. Één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Dankzij het grote daklicht boven de zithoek en de vele ramen is dit een uitzonderlijk lichte woning. Een eigen entree met besloten trapopgang zorgt voor privacy en rust.

Indeling

Derde verdieping - entree

Op de derde verdieping bevindt zich de eigen entree van de woning: een hal met garderobe en een besloten trapopgang naar de woonverdieping. Door de eigen opgang woont het appartement bijzonder privé en rustig.

Vierde verdieping - woonverdieping

Op de vierde verdieping ligt de lichte woonkamer met, direct boven de zithoek, een groot daklicht dat voor een uitzonderlijke natuurlijke lichtinval zorgt. De verdieping heeft een strakke, overwegend witte afwerking. De open keuken is uitgevoerd in modern hoogglans wit met zwart werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, gaskookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser en afzuigkap. De woonkamer biedt volop plek voor een grote eettafel en een royale zithoek en is daarmee ideaal voor het ontvangen van gasten. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers: Een ruime slaapkamer met vaste kastenwand en een tweede, aangrenzende kamer die ook geschikt is als werk- of kleedkamer. Daarnaast is er een aparte opstelplaats voor de wasmachine en droger.

De centraal gelegen badkamer is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en wandcloset.

Vijfde verdieping - dakopbouw

Vanuit de woonkamer leidt een open trap naar de in 2025 met vergunning gerealiseerde dakopbouw. Door openslaande deuren aan de ene zijde en een schuifpui aan de andere zijde is ook deze ruimte overvloedig licht. De ruimte is multifunctioneel te gebruiken als master bedroom, tweede zitkamer, gastenverblijf of werkkamer en geeft directe toegang tot de dakterrassen aan zowel de voor- als achterzijde.

Buitenruimte

De woning beschikt over twee dakterrassen aan de voor- én achterzijde, samen circa 25 m². Beide terrassen bieden een prettige mix van zon en schaduw en een vrij uitzicht over de karakteristieke daken van Amsterdam-Oost.

Bouwaard, oppervlakte & technische informatie

De woonoppervlakte bedraagt 85 m² (inclusief dakopbouw). De woning is gelegen in een pand uit 1904 met een traditionele bouwstijl en is in 2025 met vergunning vergroot met een dakopbouw. De woning verkeert in goede staat van onderhoud, met net stucwerk, is voorzien van dubbel glas en heeft energielabel B. Verwarming en warm water verlopen via een cv-ketel.

Eigen grond

De woning is gelegen op eigen grond - er is geen sprake van erfpacht.

Vereniging van Eigenaren

De VvE bestaat uit 5 leden en wordt in eigen beheer gevoerd, met regelmatige bijeenkomsten en een actieve WhatsApp-groep. De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en beschikt over een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). De servicekosten bedragen € 100,- per maand.

Locatie

De Javastraat is een van de meest karaktervolle straten van Amsterdam-Oost, met een internationale sfeer, speciaalzaken, koffiebars en horeca. Het betreft een gewild woongebied met een breed aanbod aan winkels, restaurants en voorzieningen in de directe omgeving. Het Oosterpark ligt op circa 5 minuten lopen en het Flevopark op circa 10 minuten. Ook de Dappermarkt - een van de bekendste voedsel- en straatmarkten van Amsterdam, van maandag tot en met zaterdag - ligt op circa 5 minuten lopen. Kortom, een levendige buurt met regelmatige markten en lokale initiatieven.

Bereikbaarheid en parkeren

De woning is uitstekend bereikbaar. Tram 3, 7, 14, 19 en 25 stoppen op circa 4 minuten lopen en NS-station Muiderpoort ligt op circa 6 minuten lopen (met de trein sta je in 5 minuten, één halte verderop, op Amsterdam Centraal). Met de auto ben je binnen enkele minuten op de Ring A10. Parkeren gebeurt op straat volgens het Amsterdamse vergunning-/betaalsysteem; vergeleken met veel andere delen van de stad is er in de buurt doorgaans goed te parkeren.

Bijzonderheden

- + Dubbel bovenhuis van 85 m² op eigen grond;
- + In 2025 met vergunning gerealiseerde dakopbouw;
- + Twee dakterrassen (voor- en achterzijde), samen circa 25 m²;
- + Groot daklicht boven de zithoek;
- + Vrij uitzicht aan de voorzijde – geen directe overburen;
- + Twee slaapkamers plus multifunctionele dakkamer;
- + Energielabel B;
- + Voorzien van dubbel glas;
- + Oplevering in overleg.
- + Op aanvraag zijn beschikbaar: de eigendomsakte, het energielabel, de splitsingsakte en de vergunning van de dakopbouw.

KENMERKEN

Type	:	Appartement, dubbele bovenwoning
Bouwjaar	:	Oorspronkelijk bouwjaar 1904, Volledige renovatie 2014 (Verbouwing funderingsherstel en staalconstructie) Extra dakopbouw 2025
Ligging	:	In levendige straat, nabij openbaar vervoer, dichtbij school, dichtbij snelweg
Maten	:	Gebruiksoppervlak wonen 85 m ² Gebouwgebonden buitenruimte (2x dakterras) totaal 23 m ²
Buitenruimte	:	Groot dakterras voorzijde, gelegen op het zuiden. Extra dakterras / balkon achterzijde, gelegen op het noorden.
Totaal aantal kamers	:	4 kamers
Totaal aantal slaapkamers	:	3 slaapkamers
Verwarming	:	Centrale verwarming met HR CV-combiketel. Intergas 2014.
Energie / isolatie	:	Energielabel B Vloerisolatie Dakisolatie Geheel v.v. isolerende beglazing
Eigendomssituatie	:	Volle eigendom / eigen grond
Kadastrale gegevens	:	Gemeente Amsterdam

Sectie S
nummer 10020
index 5
aandeel 1/6

VvE : Goed functionerende VvE met voldoende
reserves en MJOP.
Lage servicekosten a €100,- per maand

FOTO'S

















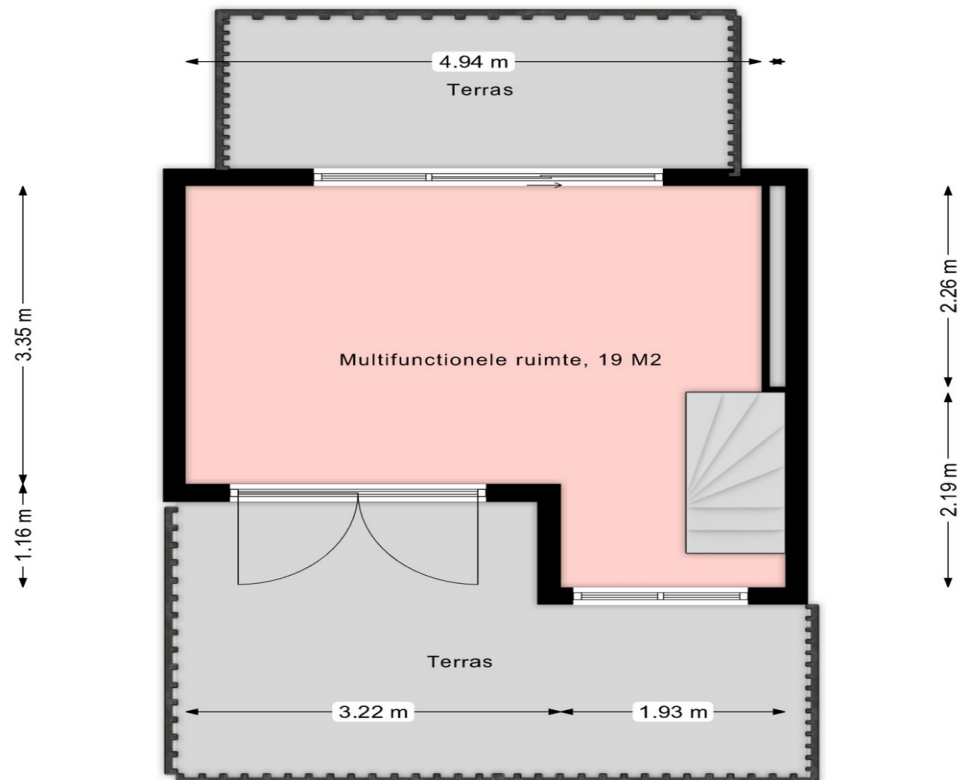




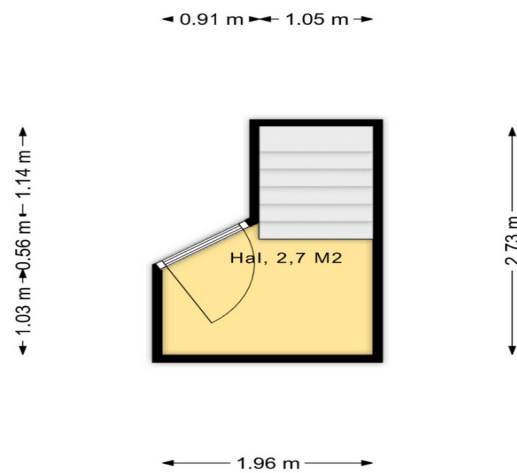
This floor plan shows a rectangular apartment with a total area of 50m². The layout includes:

- Slaapkamer 12,4 M2** (Bedroom 12.4 M2): A large bedroom at the top left.
- Slaapkamer 6,8 M2** (Bedroom 6.8 M2): A bedroom at the top right.
- Badkamer** (Bathroom): Located between the two bedrooms, containing a bathtub, toilet, and sink.
- Woonkamer 37,1 M2** (Living Room 37.1 M2): A large central living area with a fireplace and a television.
- TR** (Terrace): A small terrace area adjacent to the living room.

The plan also features several windows and doors, including a set of stairs leading up from the living room area.

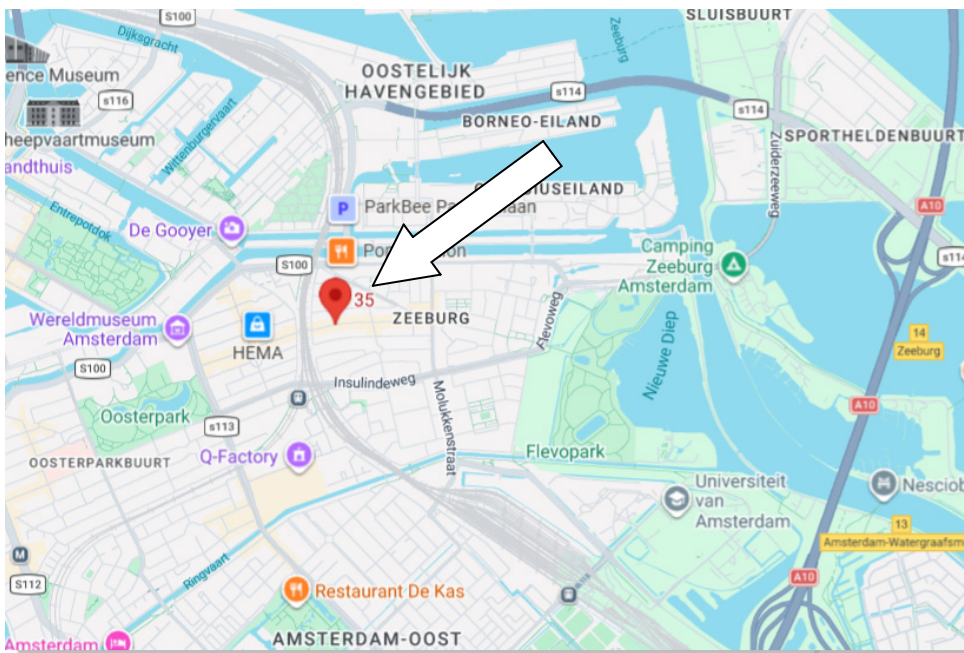
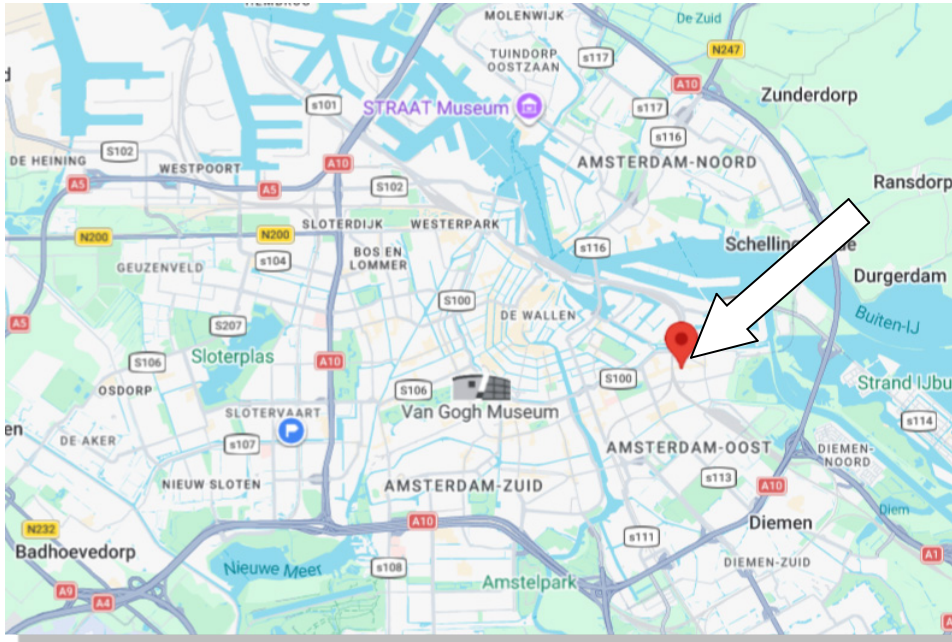


0m 5m



0m 5m

KAART



ENERGIELABEL

EnergieLabel woningen	Registratienummer 661408838	Datum registratie 11-04-2026	Geldig tot 08-04-2036	Status Definitief
-----------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning
heeft energielabel

B

G F E D C B A

Isolatie	Installaties
1 Gevels	7 Verwarming HR-107 ketel
2 Gevelpanelen	8 Warm water Combiketel
3 Daken	9 Zonneboiler Geen zonneboiler
4 Vloeren	10 Ventilatie Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
5 Ramen	11 Koeling Geen koeling
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen Niet aanwezig

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

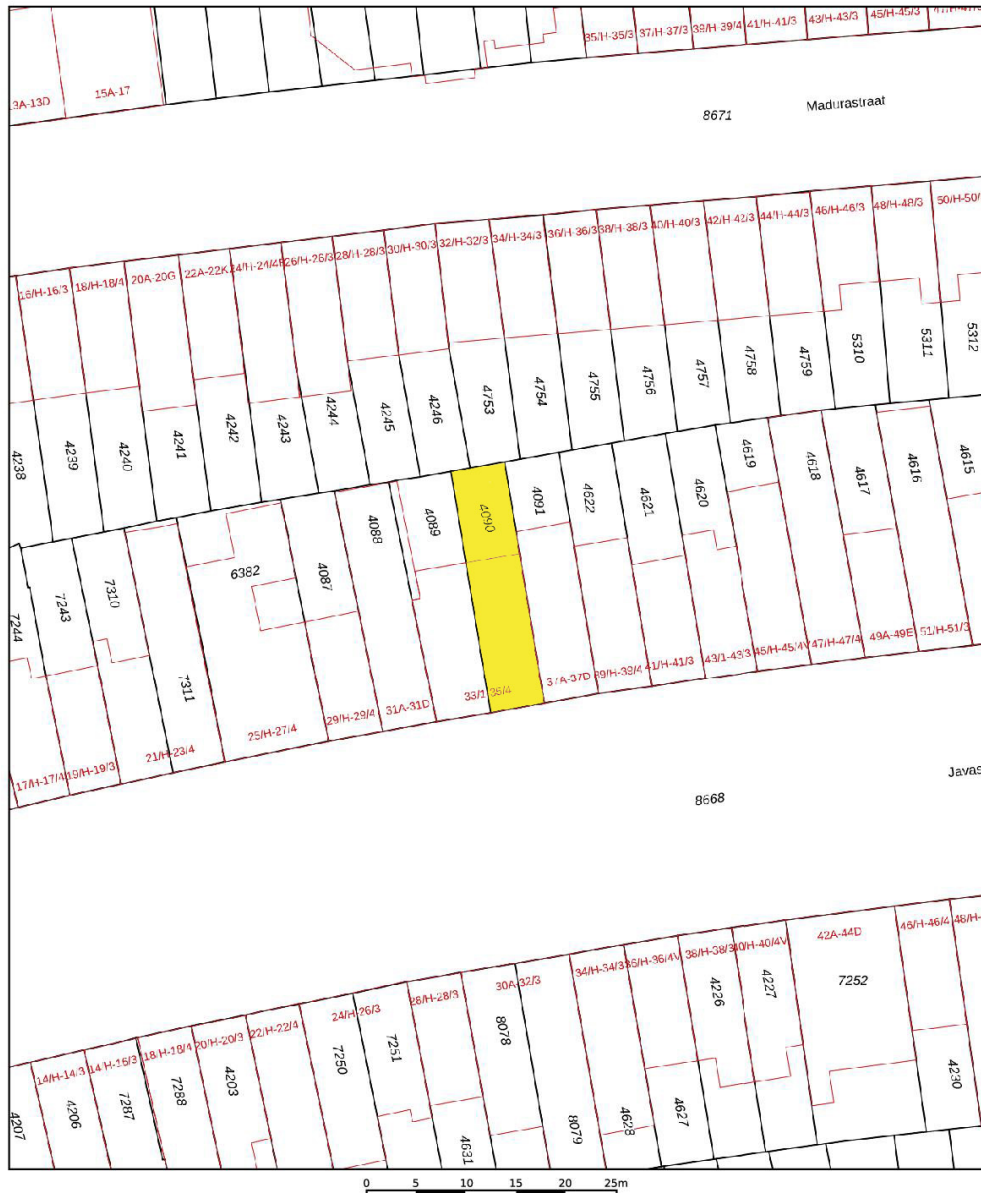
Over deze woning	Opnamedetails
Adres Javastraat 35 4 1094GZ Amsterdam BAG-ID: 0363010000979749	Naam O. Akdeniz Certificaathouder BuildingLabel B.V.
Detailaanduiding	Vakbekwaamheidsnummer 55152312
Bouwjaar 1902 Compactheid 1,70 Vloeroppervlakte 84m ²	Inschrijffnummer SKGIKOB 013038 KvK-nummer 39090359
Woningtype Tussenwoning onder dak	Certificerende instelling SKGIKOB
	Soort opname Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



KADASTER

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Amsterdam
	Huisnummer	Sectie	S
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4090
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

ALGEMENE INFORMATIE

Roerende zaken

Uitgangspunt is altijd, dat de (roerende) zaken aan de hand van een aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Deze zijn aangekruist in de kolom 'blijft achter'. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen. Indien u specifieke roerende zaken in uw bod wenst te betrekken welke niet op de lijst staan of waarvan de verkoper in eerste instantie aangeeft dat deze niet achter, dan dient dit in uw bod te worden aangegeven

Wettelijke bepalingen / verplichtingen bij een woning

Een woning wordt altijd overgedragen inclusief alle op het object van toepassing zijnde rechten, plichten, beperkingen etc. Deze worden aan elke nieuwe eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs en / of bij een appartementsrecht vaak ook deels in de akte van splitsing. Een kopie van dergelijke aktes zijn op te vragen via ons kantoor. Overige stukken, voor zover van toepassing zijn via ons op kantoor op te vragen.

Verkoopprocedure Biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt. Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper-gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1^e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1^e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email op het e-mailadres info@tolmakelaardij.nl.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenstemming

Een overeenkomst zal pas worden opgemaakt nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Schriftelijkheidsvereiste

Een overeenkomst is pas definitief als beide partijen de overeenkomst hebben getekend. Mondelinge overeenstemming is niet bindend. De koper heeft drie dagen bedenktijd, nadat deze de koopovereenkomst heeft ondertekend

Maten en jaartallen

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief. Derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Koopakte

Nadat er overeenstemming is over de koop wordt de overeenkomst opgesteld. Bij objecten in Amsterdam is het gebruikelijk dit bij de notaris te doen. Bij Amsterdamse notarissen is dit ook onderdeel van het totale dienstverlening wanneer een woning via het desbetreffende kantoor wordt overgedragen. De koopovereenkomst kan ook door de makelaar worden opgesteld. Dit is meer gebruikelijk bij objecten buiten Amsterdam. Wanneer niet anders bepaald worden koopovereenkomsten van een object in Amsterdam bij de notaris gesloten. Bij objecten buiten Amsterdam zal Tol Makelaardij de koopovereenkomst opstellen volgens het model zoals vastgesteld door VBO / NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Notaris

Wanneer een woning 'kosten koper' wordt verkocht zijn de kosten van de overdracht, en hiermee dus de notariskosten voor rekening van de koper. De koper heeft in dat geval ook de keuze van de notaris. In sommige gevallen is de notaris reeds vastgesteld door de verkoper. Dit is van toepassing bij verkoop van bijvoorbeeld voormalige huurwoningen door een woningcorporatie of kan van toepassing zijn bij nalatenschappen. In dergelijke gevallen wordt dit bij de aanbieding van het object vermeld. De koper heeft in dat geval geen vrije notariskeuze. Het is onderdeel van de deal. Wel geschiedt de verkoop nog steeds 'kosten koper'. De notariskosten zijn dus voor rekening van de koper.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris binnen één week na de termijn voor het verkrijgen van de hypotheek. Indien er geen hypothecaire lening wordt aangegaan, dient de waarborgsom / bankgarantie binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst te worden gesteld.

Bedenktijd

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit

binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan de makelaar, alwaar de verkoper, voor wat de ontbinding betreft, domicilie kiest.

Registratie koopakte

Het is voor beide partijen van belang de volledige koopakte te laten registreren bij het kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie komen voor de rekening van de koper, tenzij anders wordt overeengekomen.

Toevoeging ex. Art. 16

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en één van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud, wordt onder -goed gedocumenteerd- in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste twee geldverstreckende instellingen een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Het beroep op ontbinding dient te worden voorzien van bijlagen, het zgn. Hypotheek aanvraagformulier met aanvraag bescheiden. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd en incompleet is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.

Voorbehoud koper

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen en dergelijke) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties. Door vergroten c.q. verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk dat bijgaande tekeningen niet meer op maat zijn.

Vaste lasten en andere periodieke betalingen

Vaste lasten en andere periodieke betalingen van de gemeente zijn terug vinden op de site van de gemeente waar de verkochte woning is gelegen.

Informatie

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Voor het doen van een bod raden wij aan een eigen makelaar / adviseur in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper is voldoende in de gelegenheid gesteld om het object na te meten en heeft tijd gekregen om eventueel een onafhankelijk meetrapport op te laten stellen. Geen van de partijen kan enig recht ontlenen aan verschillen in de opgegeven maat en grootte. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom.

Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht de woning bouwkundig te laten keuren.

Dit object wordt u aangeboden door woonstrategie:



Tol Makelaardij
Telefoon 085 - 744 0 766

Uw contactpersoon: De heer C. Tol
Mobiel 06-11 22 73 06

E-mail: info@tolmakelaardij.nl
web: www.tolmakelaardij.nl

