



**Beste
Bert,**

**Prachtig
eensgezinswoning!**

Amsterdam

Maria Austriastraat 31

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheek

Welkom!

Namens de eigenaar heten wij je van harte welkom! Heel graag laten we je de woning in alle rust zien. Onze makelaar(s) beantwoorden alle vragen en vertellen over misschien wel jouw nieuwe thuis.

Wanneer je interesse hebt om het te kopen kun je dit direct laten weten. Of ons bereiken via mail, app en telefoon. De contactgegevens staan verderop in deze brochure. Heb je nu ook al een eigen huis? We komen graag langs voor een verkoopadviesgesprek en om te vertellen hoe ook jij de optimale prijs kunt krijgen.

Een hypotheek? Onze eigen AFM geaccrediteerde hypotheek adviseurs staan zes dagen en vier avonden per week voor je klaar! Als dit toch niet jouw nieuwe thuis is helpen we je graag met zoeken.

In deze markt worden veel huizen snel verkocht, zelfs nog voordat ze op Funda staan. Wij kennen alle huizen die te koop komen. Neem gerust contact op voor het maken van een afspraak voor een verhelderend gesprek over het kopen van een huis.

Veel plezier met kijken!

Hartelijke groet,
Beste makelaars.

Vraagprijs € 800.000 k.k.

Woonoppervlakte
142 m²

Inhoud
586 m³

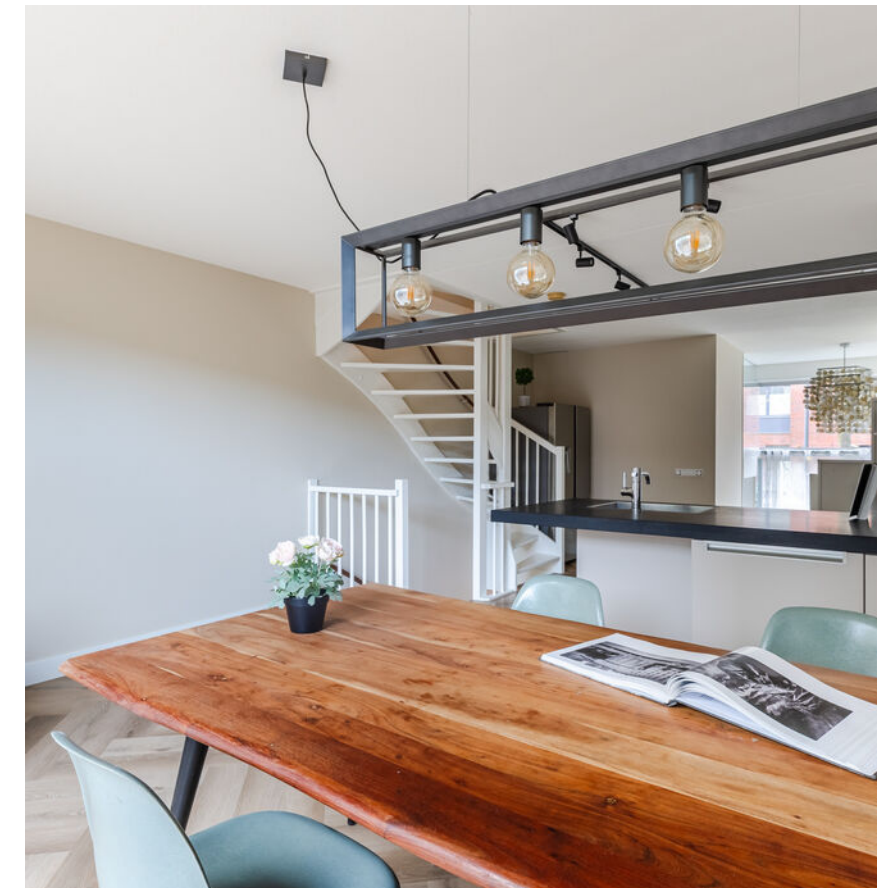
Perceeloppervlakte
63 m²

Energielabel
A

De keuken



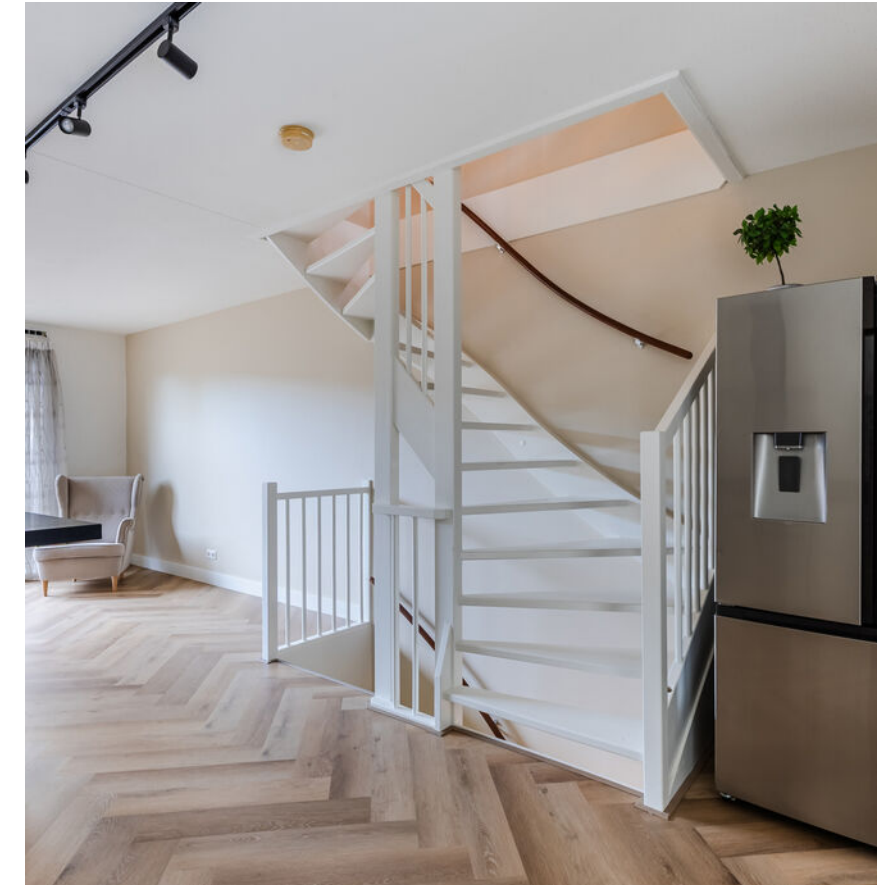
De keuken is in 2025 gerenoveerd. Het geheel is uitgevoerd in een hoekopstelling en heeft een modern design met zandkleurige keukenkastjes en een donker werkblad. Hier tref je de volgende apparatuur aan: vaatwasser, inductie fornuis, de teppanyaki-grilplaat, afzuigkap, oven en magnetron.



De woonkamer

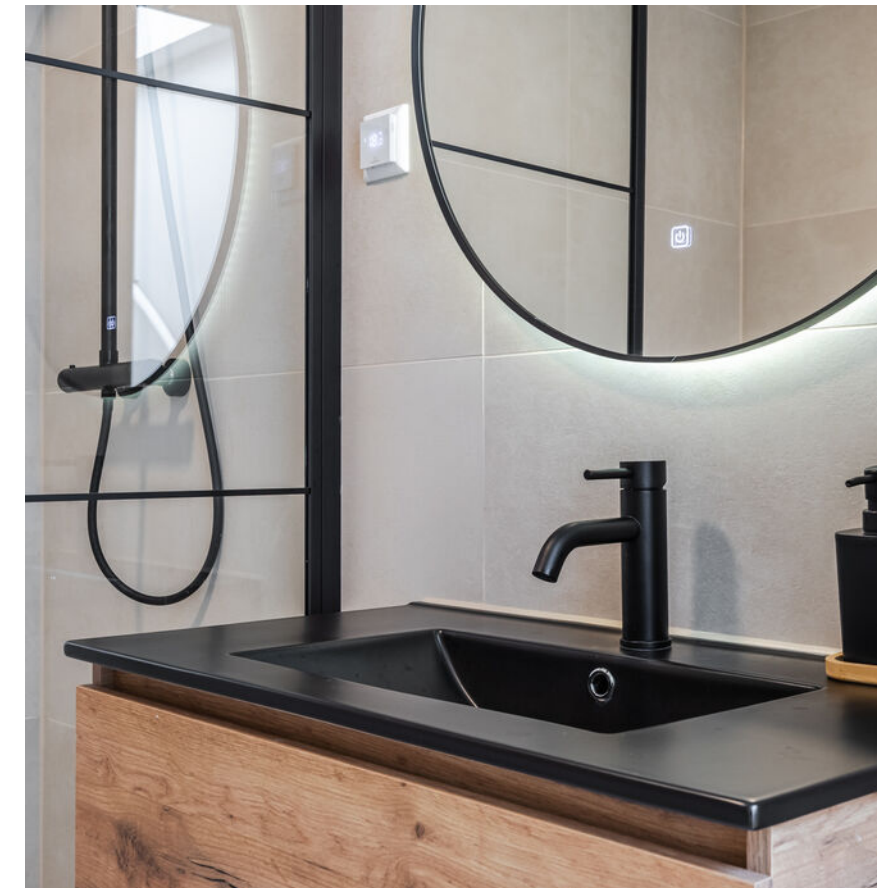


De woonkamer is voorzien van een nette vloer en strakke wanden. De grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval. De openslaande deuren lijden naar de eerste slaapkamer.



De badkamer

De badkamer heeft een centrale ligging en is in 2025 compleet vernieuwd. Deze ruimte is afgewerkt met moderne tegels en straalt veel luxe uit. Hier tref je een badmeubel met wastafel, spiegel met verlichting, ligbad en een inloopdouche met regendouche aan.



Het balkon



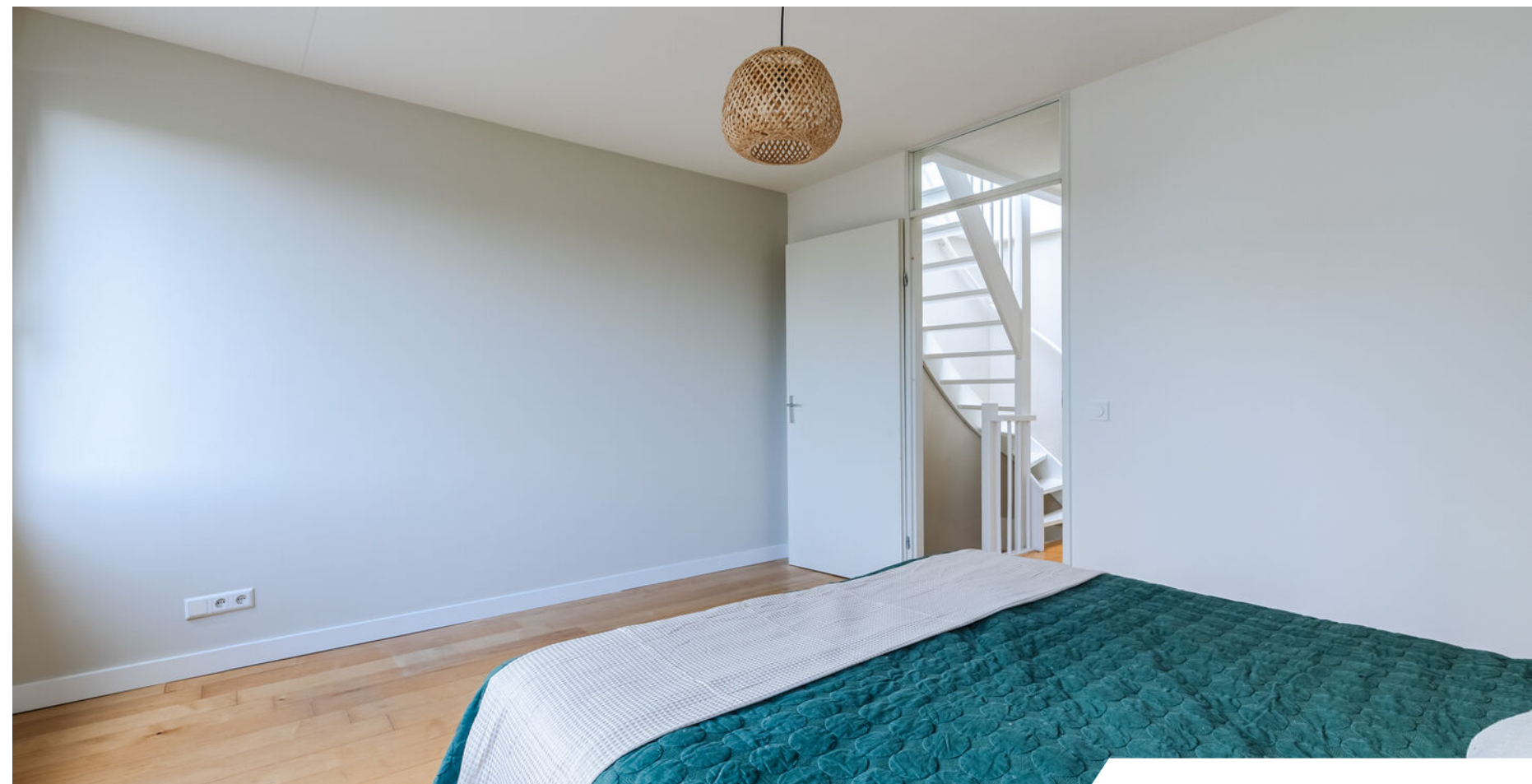
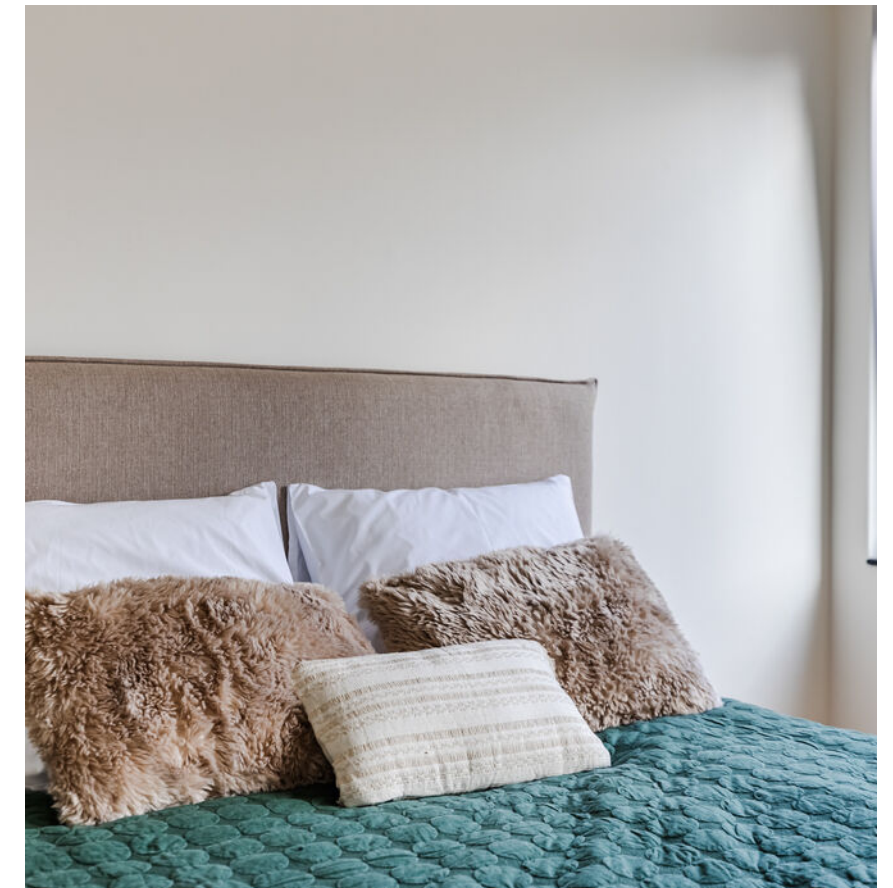
Via de schuifpui aan de achterzijde stap je zo het balkon op. Dit balkon is royaal opgezet en biedt genoeg ruimte voor een heerlijke loungeplek of eettafel. Hier geniet je volop van de ochtendzon. Dankzij de uitstekende beschutting ervaar je daarnaast veel privacy.



Tweede verdieping: De slaapkamers



Van de twee slaapkamers op deze verdieping ligt er één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Beide kamers zijn ruim opgezet, netjes afgewerkt en heerlijk licht.



De Souterrain



In het souterrain bevinden zich de garage en het kantoor. De garage is ruim van formaat en biedt de mogelijkheid om je auto overdekt en veilig te parkeren. Het kantoor, gelegen aan de voorzijde, is een fijne plek om in alle rust te werken.



Het dakterras

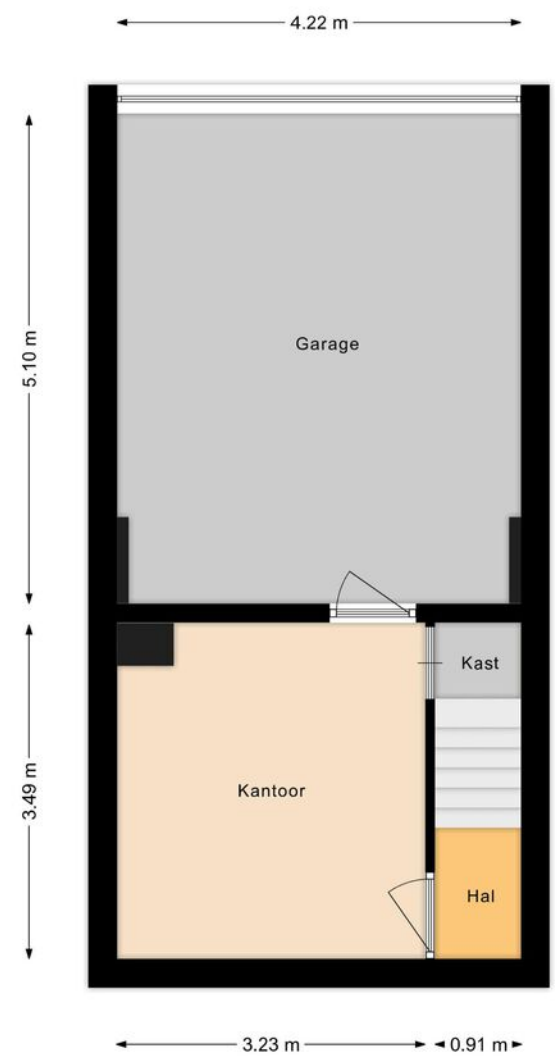


Via de trap op de tweede verdieping bereik je het dakterras. Hier is genoeg plek om meubilair te plaatsen. Op het dakterras kun je de hele dag door van de zon genieten. Bovendien heb je vanaf hier mooi uitzicht over de levendige omgeving.



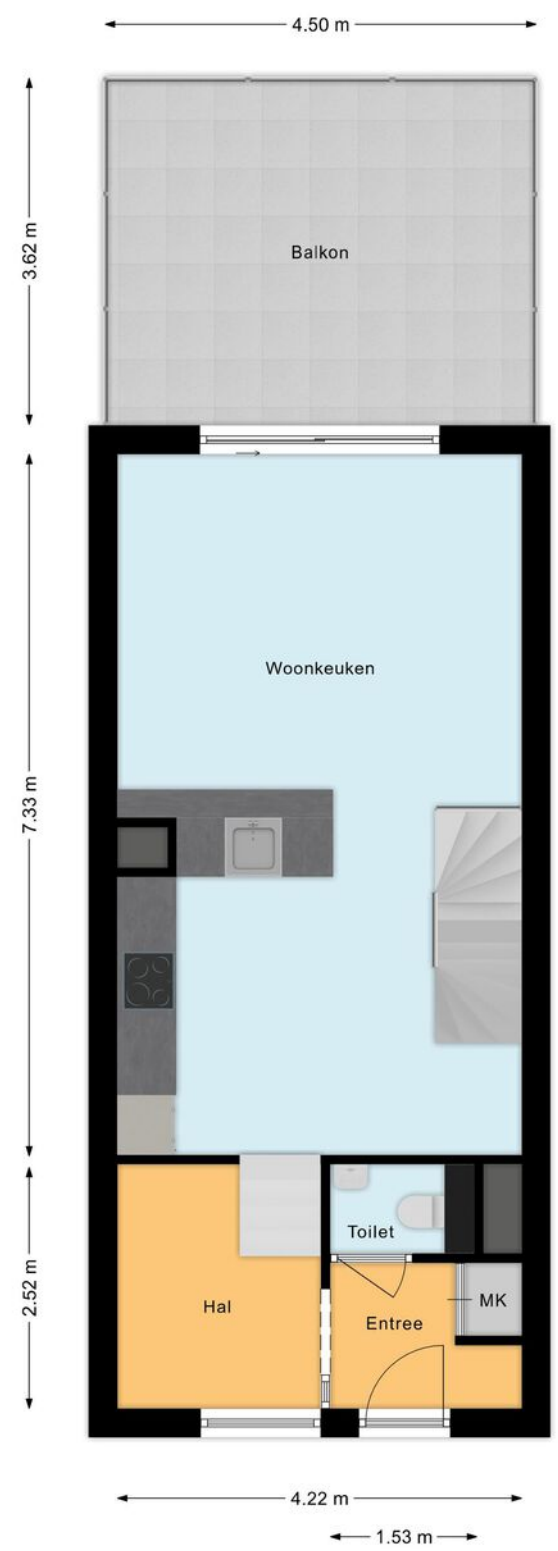
Plattegrond

Souterrain



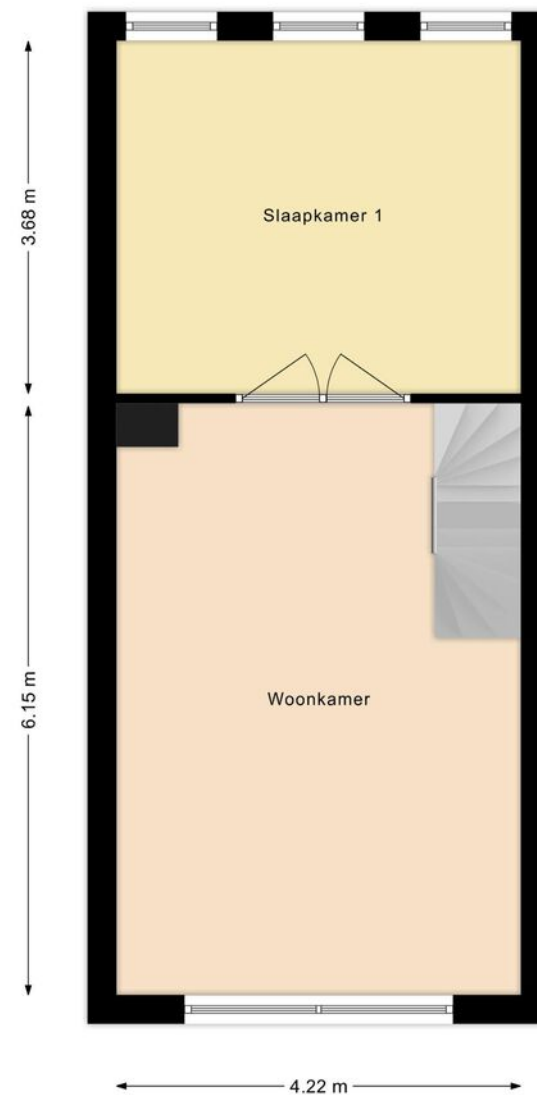
Plattegrond

Begane grond



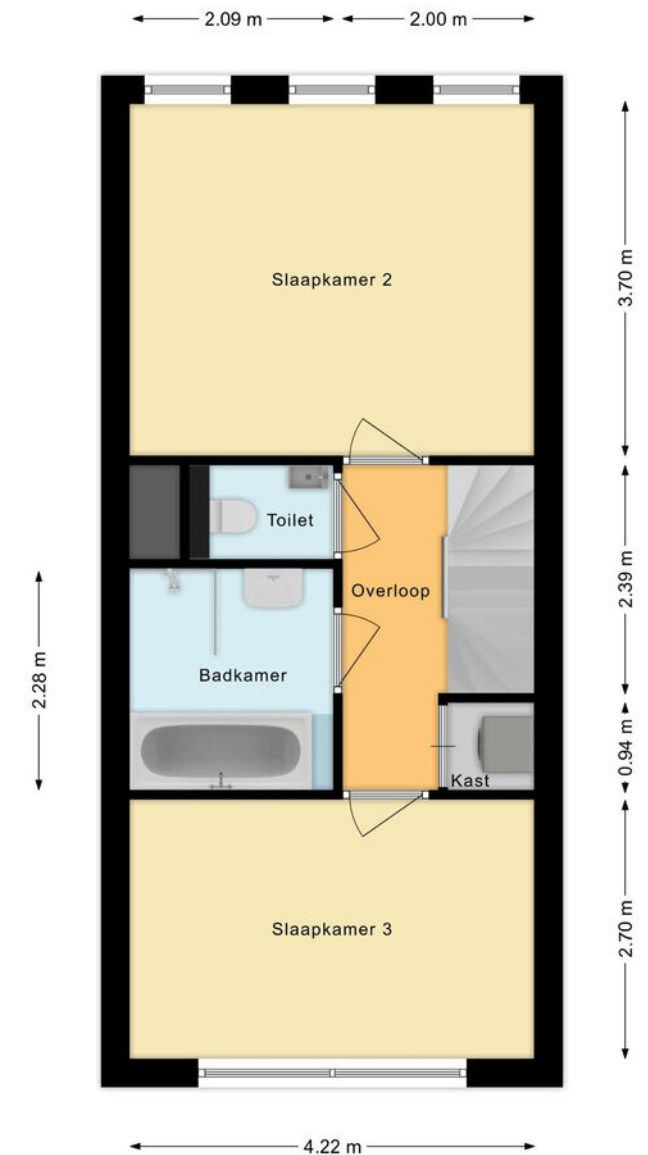
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Dakterras



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0	5	10	15	20	25
---	---	----	----	----	----

12345	Deze kaart is noordgericht
25	Perceelnummer
	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Amsterdam
Sectie	AU
Perceel	2475

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

25 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Belangrijke informatie

Wonen op z'n best! Dit verrassend ruime huis is modern afgewerkt, van alle gemakken voorzien en direct te betrekken. Je geniet hier van een ruime woonkamer, fraaie woonkeuken, drie keurig afgewerkte slaapkamers, een luxe badkamer, eigen garage en een kantoor. En alsof dat nog niet genoeg is, beschikt deze woning ook nog over een royaal balkon én een zonnig dakterras! Met energielabel A, uitstekende isolatie en vloerverwarming is dit huis bovendien enorm energiezuinig.

En dat alles op een geweldige locatie in het bruisende IJburg, met alles wat je nodig hebt op steenworp afstand. Kortom: een unieke kans voor wie instapklaar wil wonen op een absolute toplocatie in Amsterdam!

We nemen je mee:

- Woongenot: 141 m²
- Gerenoveerde woonkeuken(2025) met diverse inbouwapparatuur
- Ruime, lichte woonkeuken met toegang tot een royaal zonneterras 16 m²
- Gloednieuwe badkamer met toilet, wastafel, ligbad en inloopdouche (2025)
- Heerlijk dakterras met veel zon 19,6 m²
- Drie ruime en netjes afgewerkte slaapkamers
- Grote inpandige garage
- Kantoor in het souterrain
- Geen VvE voor de woning, alles in eigen hand
- Nieuwe visgraat pvc vloer(2025) met vloerverwarming
- Strak schilderwerk aan binnenzijde(2025)

Erfpacht

Afgekocht tot 01-09-2056. De jaarlijkse canon voor het tijdvak na 2056 erna is vastgeklit op € 1780,27 met jaarlijkse indexatie.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Achter de voordeur bevindt zich een kleine entreehal met meterkast, een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, en toegang tot een tweede hal. In de tweede hal vind je een klein trappetje naar de woonkeuken.

Op de begane grond ligt een prachtige vloer in visgraatverband en zijn de wanden strak afgewerkt. Dankzij de schuifpui aan de achterzijde valt er veel natuurlijk licht binnen. De keuken zelf komt uit 2008, maar is in 2025 gerenoveerd. Het geheel is uitgevoerd in een hoekopstelling en heeft een modern design met zandkleurige keukenkastjes en een donker werkblad. Hier tref je de volgende apparatuur aan: vaatwasser, inductie fornuis, de teppanyaki-grilplaat, afzuigkap, oven en magnetron. De inbouwapparatuur komt uit 2020.

Via de schuifpui aan de achterzijde stap je zo het balkon op. Dit balkon is royaal opgezet en biedt genoeg ruimte voor een heerlijke loungeplek of eettafel. Hier geniet je volop van de ochtendzon. Dankzij de uitstekende beschutting ervaar je daarnaast veel privacy.

Belangrijke informatie

Eerste verdieping:

De trap op de begane grond leidt naar de woonkamer op de eerste verdieping. Deze ruimte is voorzien van een nette vloer en strakke wanden. De grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval.

De woonkamer heeft openslaande deuren naar de eerste slaapkamer. Deze kamer is in dezelfde stijl afgewerkt als de woonkamer. Dankzij de aanwezigheid van meerdere ramen is de slaapkamer heerlijk licht.

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de overloop van de tweede verdieping. Vanuit hier bereik je een bergkast met daarin de wasmachine- en drogeraansluitingen, een fraai afgewerkte toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, twee slaapkamers en de badkamer.

Van de twee slaapkamers op deze verdieping ligt er één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Beide kamers zijn ruim opgezet, netjes afgewerkt en heerlijk licht. De badkamer heeft een centrale ligging en is in 2025 compleet vernieuwd. Deze ruimte is afgewerkt met moderne tegels en straalt veel luxe uit. Hier tref je een badmeubel met wastafel, spiegel met verlichting, ligbad en een inloopdouche met regendouche aan.

Kenmerken van de woning

- ✔ Instapklaar woning met groot balkon én zonnig dakterras
- ✔ Mooie lichtinval
- ✔ Vloerverwarming in keuken en badkamer
- ✔ Heel goed geïsoleerd
- ✔ HR++ beglazing
- ✔ Houten en aluminium kozijnen
- ✔ Verwarming middels stadsverwarming
- ✔ Gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt
- ✔ Op fietsafstand van het bruisende centrum van Amsterdam
- ✔ Nabij belangrijke uitvalswegen
- ✔ Energielabel: A

CLAUSULES KOOPAKTE

Controle akte van levering en nota van afrekening

Bij deze verlenen verkoper en koper de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

Toelichtingclausule NEN meting

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 gebruiksoppervlakte.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Uitwisseling stukken t.b.v. taxatie

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 (woonhuis) van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis ontbindende voorwaarde financiering

In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper de/ het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': In het kader van een mededeling, dat de ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder "goed gedocumenteerd" in ieder geval verstaan, dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken (met vermelding van het aangevraagde hypotheekbedrag) dat koper bij ten minste één in Nederland erkende geldverstrekker instelling een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

Graag stellen wij ons aan je voor

Bert van Vulpen is al dertig jaar een van de toonaangevende makelaars in de regio.

Kernwoorden voor ons succes zijn: expertise, continue innovatie, grote kennis van een perfecte presentatie, onze marketing en onze marketing instelling en onze transparante, persoonlijke werkwijze.

De nauwe samenwerking tussen onze kantoren in Amsterdam, Amstelveen, Zaandam en Krommenie biedt het grote voordeel van een breed netwerk. We kunnen de kopers bereiken tussen de verschillende plaatsen waar we actief zijn. We kunnen je daarom ook helpen bij het zoeken naar een woning buiten jouw huidige woonplaats. Daarnaast zijn wij specialisten op het gebied van hypotheek. Onze gecertificeerde en geaccrediteerde AFM-adviseurs kunnen je alles vertellen over al jouw opties.

Ze kunnen verhuizen mogelijk maken, zelfs als je een resterende schuld hebt. Onze kantoren zijn zes dagen per week geopend. Advies over verkoop, aankopen, hypotheek en bezichtigingen is ook mogelijk op zaterdag en 's avonds.

Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.
Voor huis en werkplek, hypotheek en verzekering. **Beste makelaars.**



Hypotheken en verzekeringen

Bert van Vulpen makelaars + hypotheek neemt je graag alles uit handen. Er komt nogal wat kijken bij het doen van een bod en het uiteindelijk definitief kopen van een huis. Onze gespecialiseerde aankoopmakelaars maken net dat verschil tussen kijken en kopen. Vaak geholpen door onze financiële specialisten.

Zij kennen de weg in hypotheekland als geen ander. Als toonaangevend makelaarskantoor doen we zoveel hypotheek adviezen, dat we ook de beste rente kunnen bieden. We kunnen hypotheek adviseren voor alle grote namen, maar ook voor kleinere vaak interessante geldgevers.

We doen dat altijd weer op een plezierige, persoonlijke wijze. We nemen de tijd voor je wanneer jij dat wilt, luisteren goed naar wat jouw wensen zijn en geven dan een helder, logisch advies. In begrijpelijke taal. Zullen we gewoon kennismaken?



**Beste
Bert,**

Wat is de waarde van mijn huis?

Bel 020 – 545 10 51 voor een
verkoopadviesgesprek!



Kopen

Je droomhuis kopen is in de drukke woningmarkt best lastig. Wij denken met je mee, geven je eerlijk advies en staan je daadkrachtig bij. Natuurlijk hoor jij het als eerste als er een interessant huis in de verkoop komt. Niet meer eindeloos zelf zoeken, maar snel vinden en kopen.



Verkopen

Jouw huis snel én voor een goede prijs verkopen, dat kunnen wij als geen ander dankzij onze persoonlijke aanpak, ruime ervaring en grote netwerk. Samen bedenken we een verkoopstrategie die goed bij jou past. Daarna ontzorgen wij je volledig.



Taxatie

Een taxatie geeft je snel zekerheid over de waarde van jouw (toekomstige) huis. Een hypotheek afsluiten kan niet zonder NWWI taxatierapport. Wat jouw reden ook is, wij helpen je snel met een deskundige taxatie tegen de aantrekkelijkste prijs in de regio.



**Beste
Bert,**

**Kan ik voor
verzekeringen
ook bij jullie
terecht?**



Verkoopadviesgesprek

Ben je benieuwd wat jouw huis waard is op de markt? Omdat je misschien wilt gaan verhuizen? Je kunt bij ons terecht voor een verkoopadviesgesprek van jouw huis. Eén van onze makelaars komt daarvoor graag bij jou langs.



Hypotheken

Wil je weten wat jouw financiële ruimte is voor een nieuw huis? Wil je een nieuwe hypotheek of je oude hypotheek oversluiten? Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs brengen samen met jou je mogelijkheden in kaart. En doen vervolgens al het regelwerk voor je.



Verzekeringen

Je wilt graag onbezorgd leven. We snappen dat je daarom je nieuwe huis én haar inwoners wilt beschermen. Onze onafhankelijke adviseurs helpen je graag met het kiezen van de juiste verzekeringen. Zodat je niet oververzekerd of onderverzekerd bent, maar precies verzekerd zoals jij wilt.

**Beste
Bert,**

**Ik heb mijn
droomhuis gezien
hoe maak ik zo
snel mogelijk
een afspraak?**

Contact gegevens

Amsterdam

Keizersgracht 62-64

1015 CS Amsterdam

020 - 70 58 998

amsterdam@bertvanvulpen.nl

Amstelveen

Pieter Lastmanweg 2

1181 XG Amstelveen

020 - 54 51 051

amstelveen@bertvanvulpen.nl

Krommenie

Provincialeweg 21

1561 KL Krommenie

075 - 64 72 050

krommenie@bertvanvulpen.nl

Zaandam

Provincialeweg 174-176

Postbus 1234, 1500 AE Zaandam

075 - 61 79 922

zaandam@bertvanvulpen.nl

Amsterdam, Maria Austriastraat 31

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.
Voor huis en werkplek, hypotheek en
verzekering. **Beste makelaars.**

bertvanvulpen.nl