

# Narva-eiland 190 te Amsterdam

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE



## Vraagprijs € 1.180.000,- k.k.

▶ Linnaeuskade 6    ▶ Telefoon: 020-46 30 100    ▶ E-mail : [info@deherenvansnoek.nl](mailto:info@deherenvansnoek.nl)    ▶ Bankrek.nr. NL03 INGB 0009 6327 45  
1098 BC Amsterdam    Fax : 020-46 51 550    Website: [www.deherenvansnoek.nl](http://www.deherenvansnoek.nl)    KvK nr. 6489.8407    **VBO**  MAKELAAR

Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. In geval van aansprakelijkstelling gaat onze aansprakelijkheid nooit verder dan door de beroepsverzekeraar wordt gehonoreerd.

## **Uniek wonen aan het water in de Houthavens!**

Welkom in dit stijlvolle en moderne familiehuis van maar liefst 144 m<sup>2</sup>, gelegen in een gezellige en autovrije straat in de populaire Houthavens van Amsterdam. In deze rustige en veilige wijk spelen kinderen vrij op straat en liggen speeltuinen, basisscholen en kinderopvang op loopafstand.

Dit huis combineert stijl, comfort en een geweldige omgeving. Architectenbureau Studio Maak ontwierp een perfect familiehuis achter een van de prachtige gevels van Narva-eiland. De woning is hoogwaardig afgewerkt, slim ingedeeld en efficiënt benut. Het heeft hoge plafonds, vier ruime slaapkamers en twee badkamers.

Zowel de keuken als het meubilair zijn op maat gemaakt en zorgen voor een luxe uitstraling. Absolute blikvanger is de design trap met vier meter lange eikenhouten spijlen. In de ondergrondse garage ligt een parkeerplaats met laadpaal direct voor de tweede entree. Deze is optioneel te koop voor € 70.000,-. Vanaf het terras aan het water stap je zo in je boot of neem je een verfrissende duik. De woning is bovendien toekomstbestendig: optimaal geïsoleerd, gasloos, voorzien van zonnepanelen en met energielabel A.

## **Indeling**

De woning heeft een eigen entree met garderobe. De luxe keuken, compleet met inbouwapparatuur en Quooker, vormt het hart van het huis. De eetkamer aan de straatzijde biedt een gezellige plek voor lange avonden tafelen, terwijl de lichtrijke woonkamer grenst aan het zonnige terras, direct aan het water.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers en een stijlvolle badkamer, voorzien van een ligbad, inlopdouche, wastafelmeubel en toilet. De master bedroom beschikt over een grote, op maat gemaakte kastenwand.

In het souterrain vind je nog eens twee ruime slaapkamers, een tweede badkamer, een apart toilet en een prachtige trapkast met een slimme ruimte voor wasmachine en droger. Daarnaast is er een extra kamer in de kelder, van oorsprong een berging, die perfect kan dienen als werkruimte, gym of hobbykamer.

## **De omgeving: een verborgen parel in Amsterdam**

De Houthavens is een kindvriendelijke, duurzame en autoluwe stadswijk direct aan het IJ. Hier wonen betekent rust, ruimte en water combineren met het bruisende stadsleven. Kinderen spelen veilig op straat, de buurt heeft een warm gemeenschapsgevoel en in de zomer wordt er volop gezwommen en gesupt. Op loopafstand vind je hippe cafés, leuke winkels en het prachtige Westerpark. De nabijgelegen Haarlemmerstraat biedt nog meer hotspots, supermarkten en verswinkels. Bij het Pontsteigergebouw (op 5 minuten lopen) gaat de pont naar de NDSM werf. Een perfecte verbinding met Amsterdam Noord.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier perfect: met de auto ben je binnen 10 minuten op de A10, en op de fiets sta je in no time in de Jordaan of op de Dam.

## **Zie jij jezelf hier al wonen?**

Dit huis heeft alles: stijl, ruimte, water en de stad binnen handbereik. Kom het zelf ervaren en plan een bezichtiging. Je zult verliefd worden op deze unieke plek!

## Unique waterside living in the Houthavens!

Welcome to this elegant and modern family home spanning an impressive 144 m<sup>2</sup>, located on a charming, car-free street in the popular Houthavens district of Amsterdam. In this peaceful and safe neighborhood, children play freely on the streets. Playgrounds, primary schools, and childcare facilities are just a short stroll away, offering the perfect blend of comfort, convenience, and community.

This home seamlessly blends style, comfort, and an exceptional location. Designed by the architects at Studio Maak, it sits behind one of the striking facades of Narva-eiland. Built to the highest standards, the home boasts a smart layout that maximizes every inch of space. Featuring high ceilings, four spacious bedrooms, and two bathrooms, it offers plenty of room to relax and unwind.

The bespoke kitchen and custom furniture evoke a sense of luxury, with the designer staircase and its striking four-meter-long oak spindles serving as a true eyecatcher. In the underground garage, you'll find a parking space equipped with an electric charging point, ideally positioned right in front of the second entrance to the home. This parking space is available for € 70,000. From the waterside terrace, you easily step onto your boat or enjoy a refreshing swim in the canal. This home is also future-proof: fully insulated, gas-free, equipped with solar panels, and boasting an A energy label.

### Layout

The home has its own entrance with a closet to store coats and shoes. At its heart lies the luxurious kitchen, complete with built-in appliances and a Quooker for ultimate convenience. The inviting dining area at the front of the house offers the perfect setting for long, memorable dinner parties, while the bright living room opens up to the sunny terrace overlooking the water.

On the first floor, you'll find two spacious bedrooms and a stylish bathroom, complete with a bathtub, walk-in shower, and toilet. The master bedroom features a large, custom-made wardrobe.

In the souterrain, there are two more large bedrooms, a second bathroom, a separate toilet, and a stylish storage closet with a clever space for the washer and dryer. The basement features an additional room, originally designed for storage, which is ideal for use as a home gym, workshop, or hobby space.

### The Neighborhood: a hidden gem in Amsterdam

The Houthavens is a family-friendly, sustainable, and car-free urban neighborhood right on the IJ River. Living here offers the perfect balance of peace, spaciousness, and waterfront living, all while being close to the vibrant city life. Children can play safely on the street, and the neighborhood has a warm sense of community. Just a short walk away, you'll find trendy cafés, boutique shops, and the scenic Westerpark. The nearby Haarlemmerstraat is brimming with even more hotspots, supermarkets, and fresh food stores.

In terms of accessibility, this location is perfect: just 10 minutes by car to the A10 ring road, and a quick bike ride to the vibrant Jordaan neighborhood or iconic Dam Square.

### Can you picture yourself living here?

This house has it all: style, space, waterfront living, and the city at your doorstep. Come and experience it for yourself, schedule a viewing today and discover why you'll fall in love with this unique spot!



- Adres:** Narva-eiland 190  
1014 ZJ Amsterdam
- Kadastraal:** Gemeente Amsterdam  
Sectie: K  
Nummers: 11027-A-19 (woning) & A-147 (parkeerplaats)  
Groot het 138/14.537<sup>e</sup> respectievelijk het 13/14.537<sup>e</sup> aandeel.
- Bouwjaar:** Circa 2021
- Ondergrond:** De woning is gelegen op grond, eigendom van de gemeente Amsterdam. De Algemene Bepalingen van 2016 zijn van toepassing, het huidige (oorspronkelijke) tijdvak loopt tot 01-09-2068.
- Canon:** De canon (voor de woning) wordt 10 jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst op 01-09-2028 en bedraagt nu € 5.923,00 per jaar. De canon voor de parkeerplaats is vast tot einde tijdvak en bedraagt € 134,80 per jaar.
- Bij het omzetten naar de nieuwe erfpachtbepalingen is de canon “vastgeklikt” per einde huidige tijdvak (01-09-2068). De zogenaamde schaduwcanon (jaarlijkse geïndexeerd) bij het omzetten bedroeg in 2024 € 2.402,82 per jaar voor de woning en € 159,57 per jaar voor de parkeerplaats. De erfpachtcanon is in principe aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.
- Woonoppervlakte:** Circa 144 m<sup>2</sup>
- Buitenruimte:** Een terras van circa 5 m<sup>2</sup>, grenzend aan de woonkamer en op het zuid-oosten gelegen.
- Verenging van Eigenaars:** Een professioneel beheerde en actieve vereniging van eigenaars. De VvE is staat ingeschreven bij de kamer van koophandel en er zijn onder meer een jaarrekening, notulen en meerjaren onderhoudsplan beschikbaar.



**Servicekosten:** € 214,72 per maand voor de woning en € 17,82 per maand voor de parkeerplaats.

**Verwarming/  
Warmwater:** Verwarming (+ koeling) en warmwater door middel van stadsverwarming. De woning is geheel voorzien van vloerverwarming.

**Isolatie:** De woning is van een recent bouwjaar en optimaal geïsoleerd.

**Energie-label:** Er is een energie-label met de classificatie A afgegeven, geldig tot 01-05-2030.

**Roerende zaken:** Roerende zaken in overleg vast te stellen.

**Parkeren:** Optioneel is er een parkeerplaats (inclusief laadpaal) voor € 70.000,00 beschikbaar in de ondergrondse garage en heel handig, die is recht voor de 2<sup>e</sup> entree van de woning gesitueerd.

**Aanschrijvingen:** Er zijn verkopers geen (voor)aanschrijvingen bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster ingeschreven.

**Oplevering:** In overleg, voorkeur verkopers is 1 juli a.s.

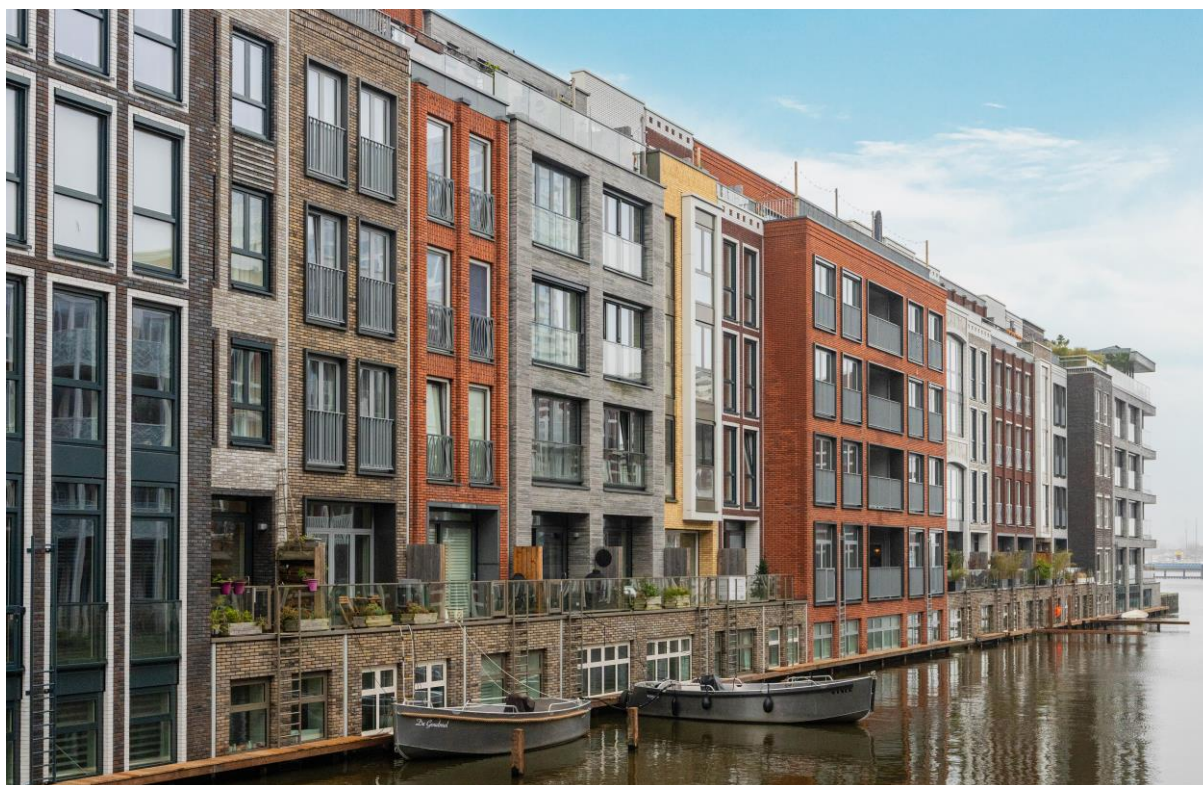
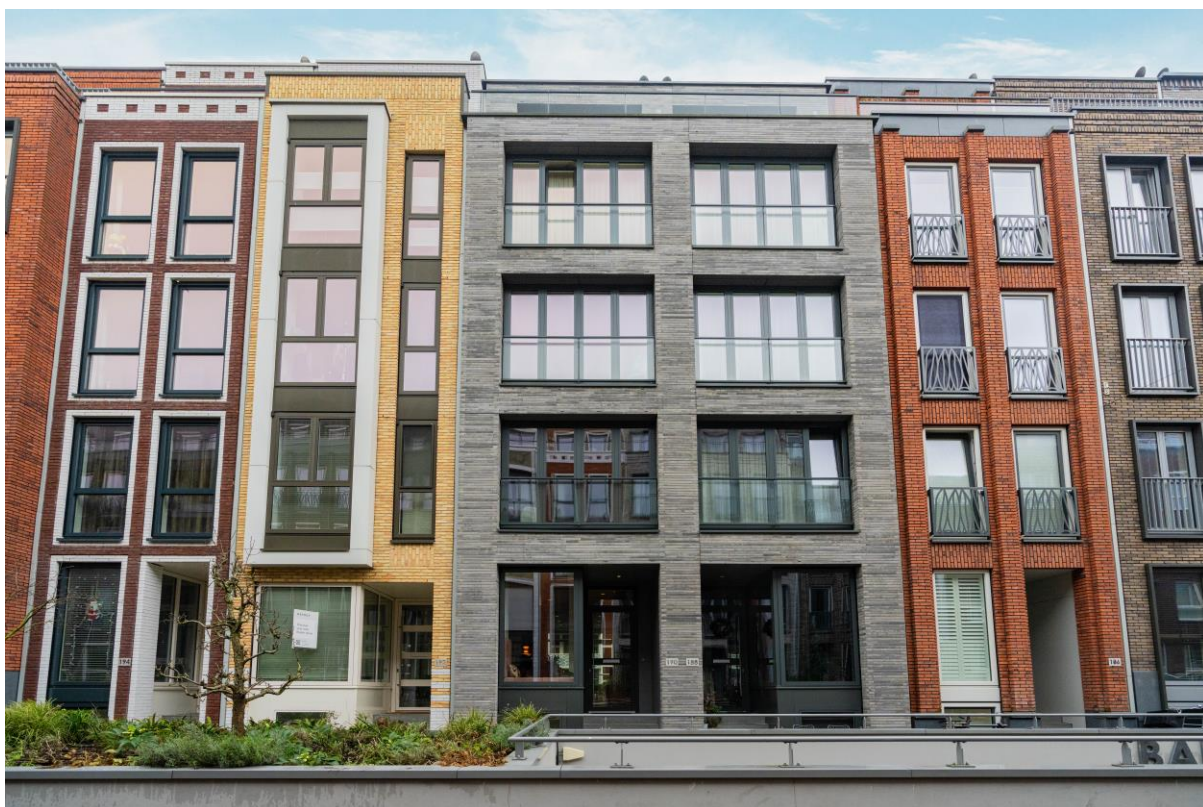
**Levering:** De levering is kosten koper. Koper is vrij in de notariskeuze, op verzoek van verkoper vragen wij u wel om te kiezen voor een notariskantoor in de regio.

**Overig:** Bewijs van eigendom, splitsingsakte en gegevens van de VvE zoals de notulen, balans en mjop zijn op verzoek beschikbaar.

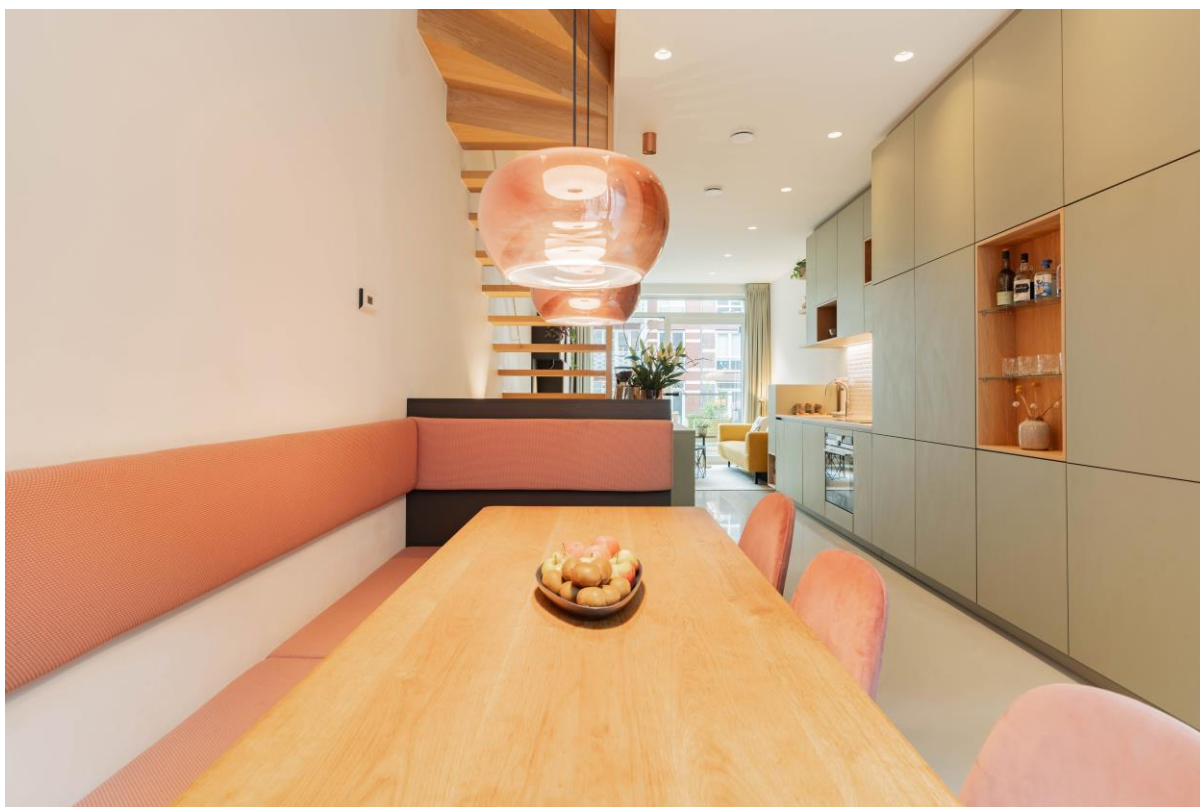
**Bijlage:** Foto's & plattegrond

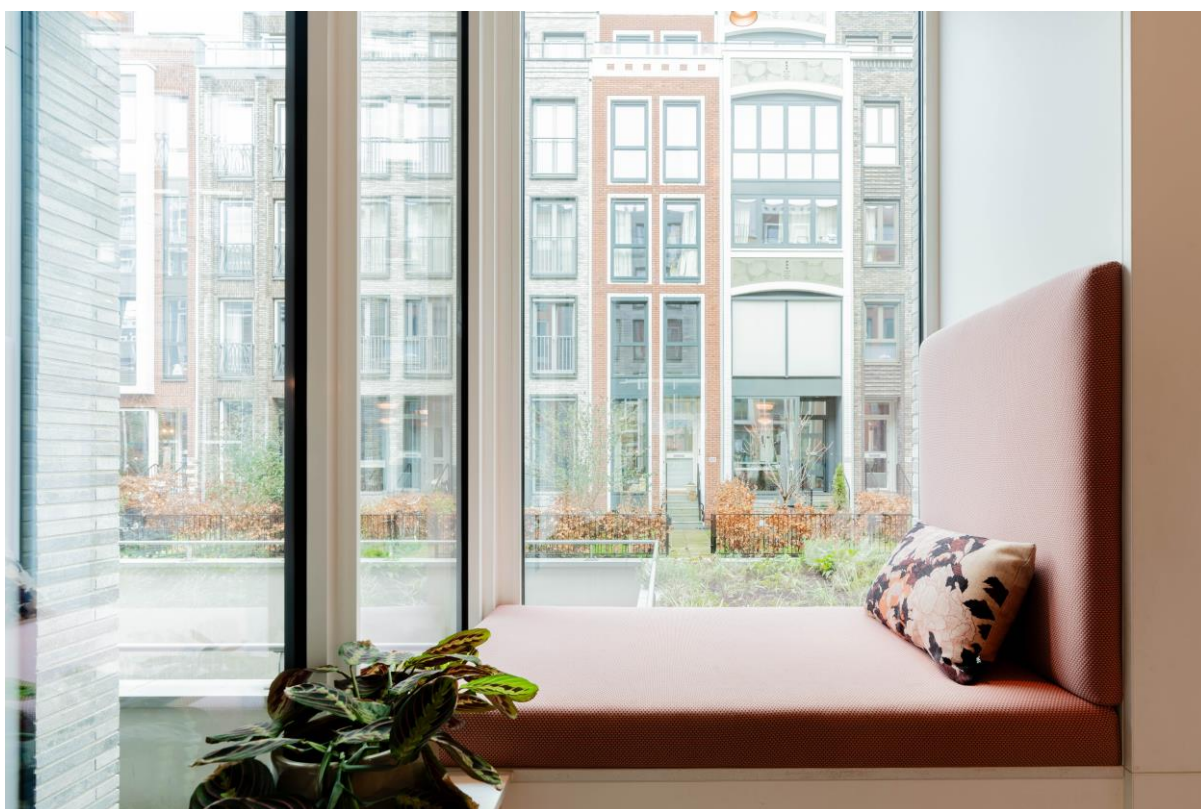
**Contact:** De Heren van Snoek makelaardij  
[www.deherenvansnoek.nl](http://www.deherenvansnoek.nl)  
[info@deherenvansnoek.nl](mailto:info@deherenvansnoek.nl)  
020-46 30 100

De foto's geven uiteraard een goed beeld van de woning weer, maar om echt een indruk van deze woning te krijgen zijn wij van mening dat u het beste zelf kunt komen kijken. Nieuwsgierig of meer informatie? Maak snel een afspraak, wij leiden u met plezier rond en informeren u graag.





















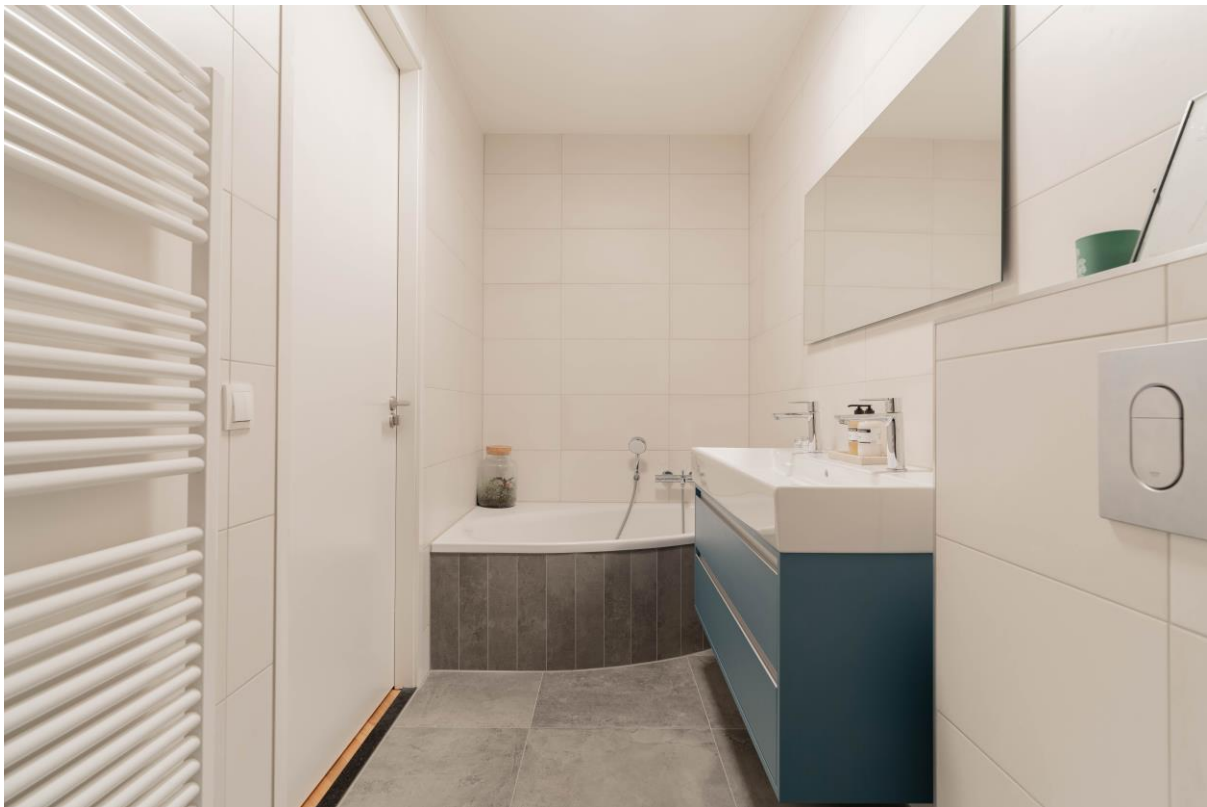










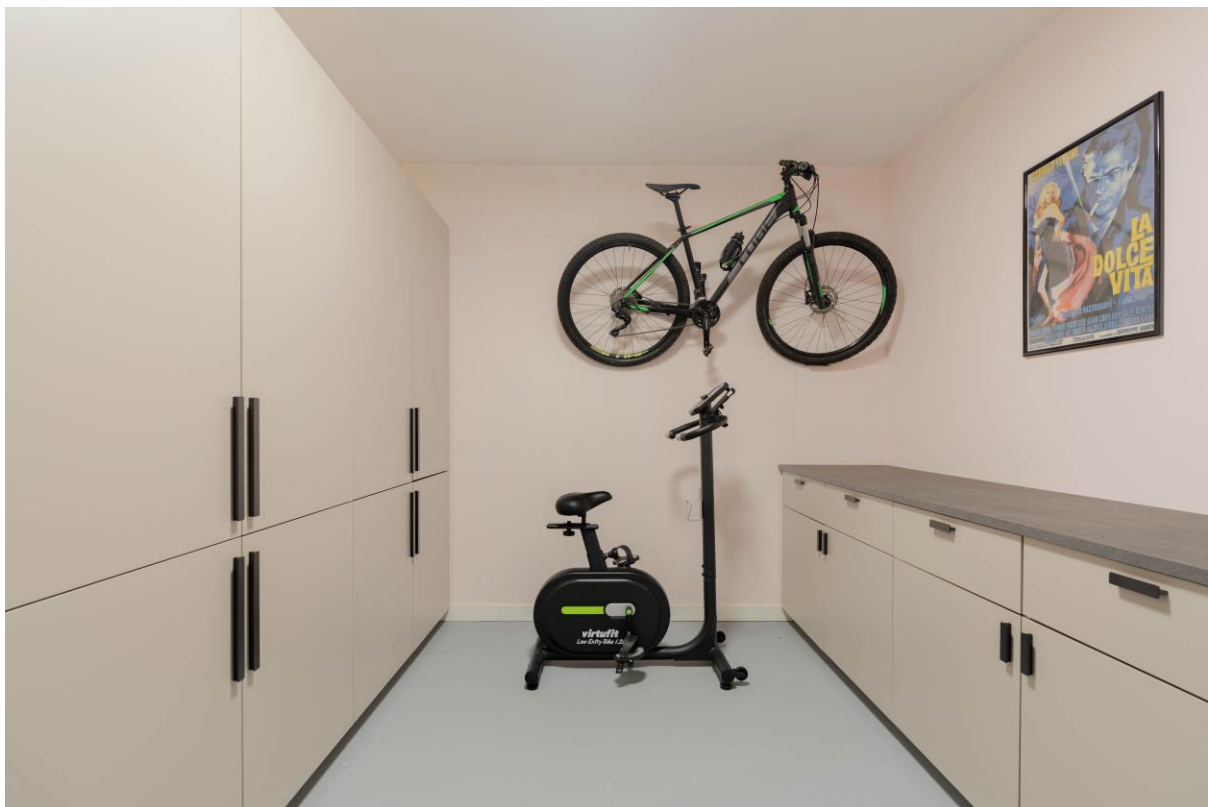




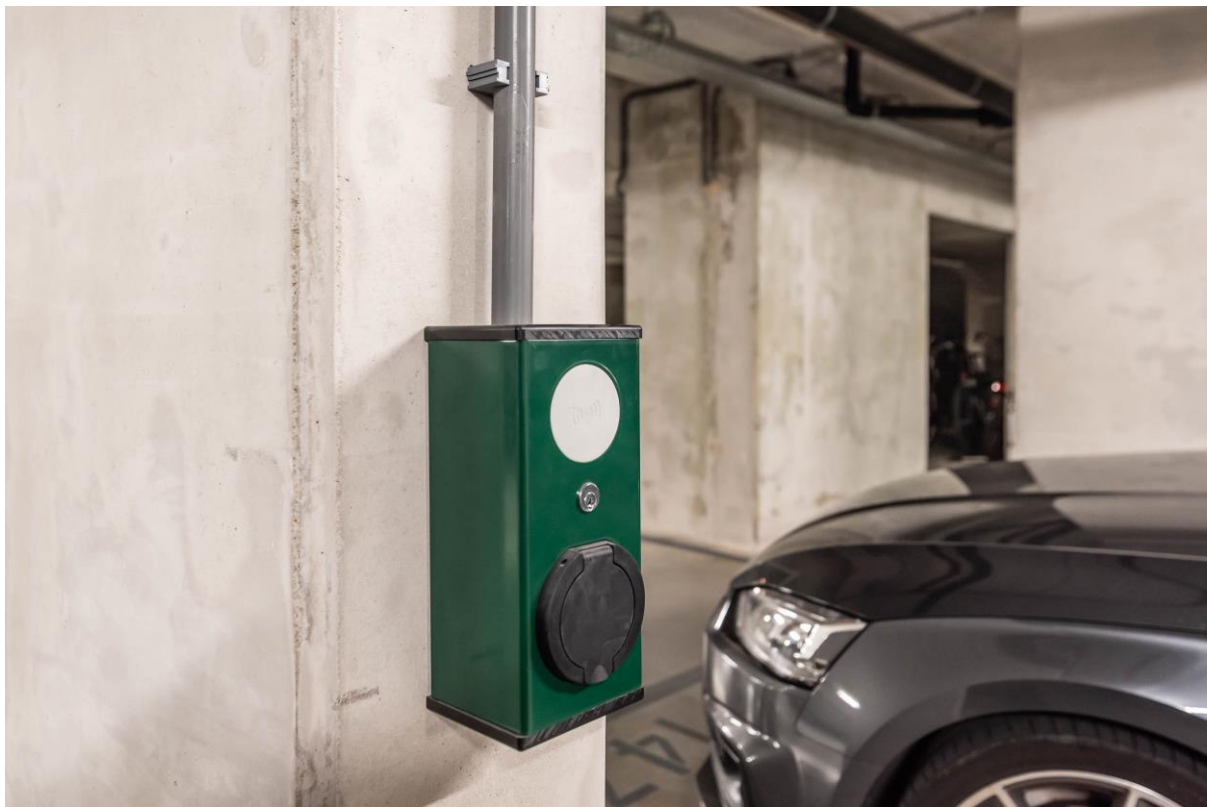
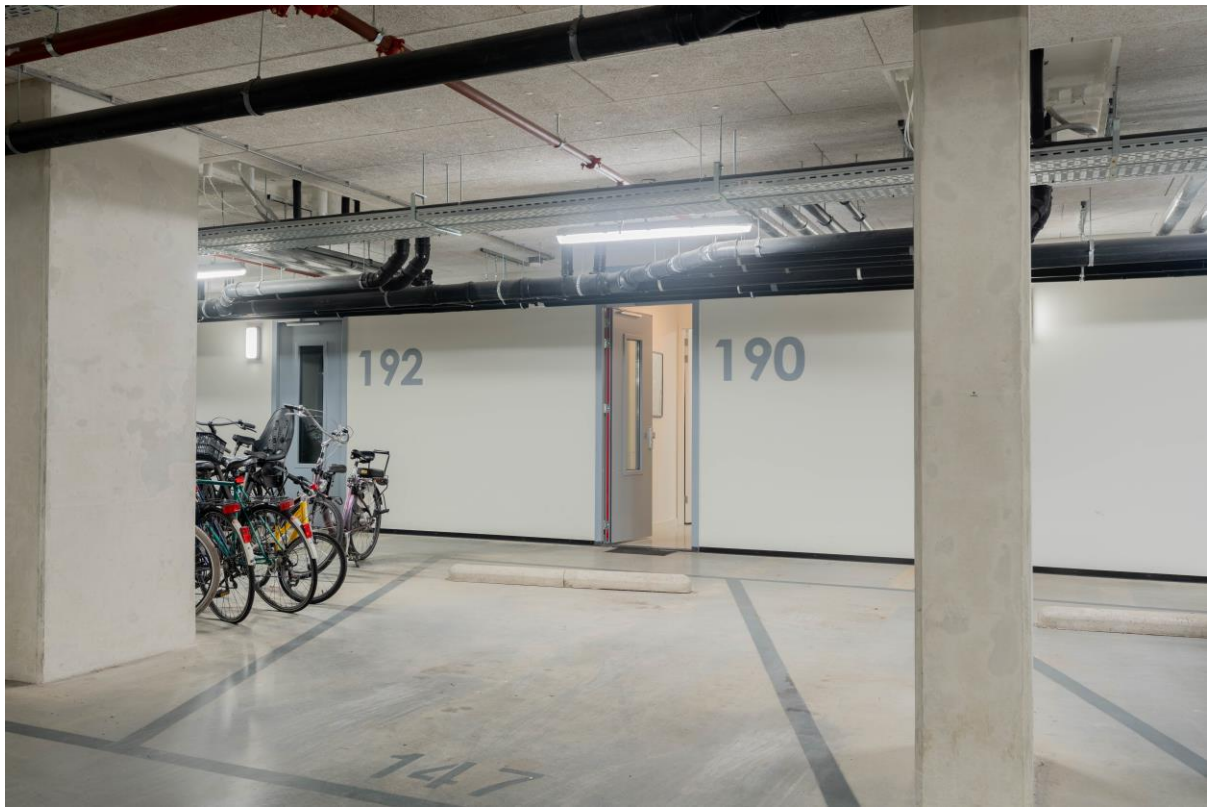








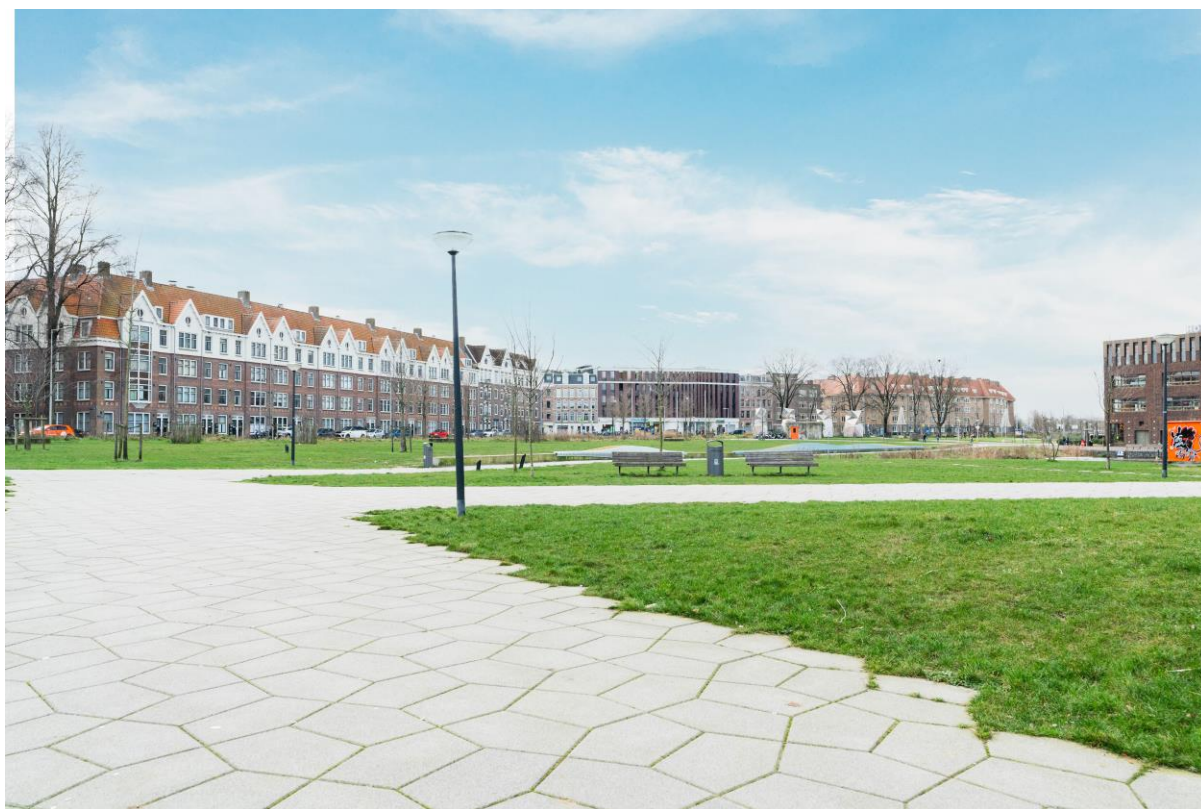




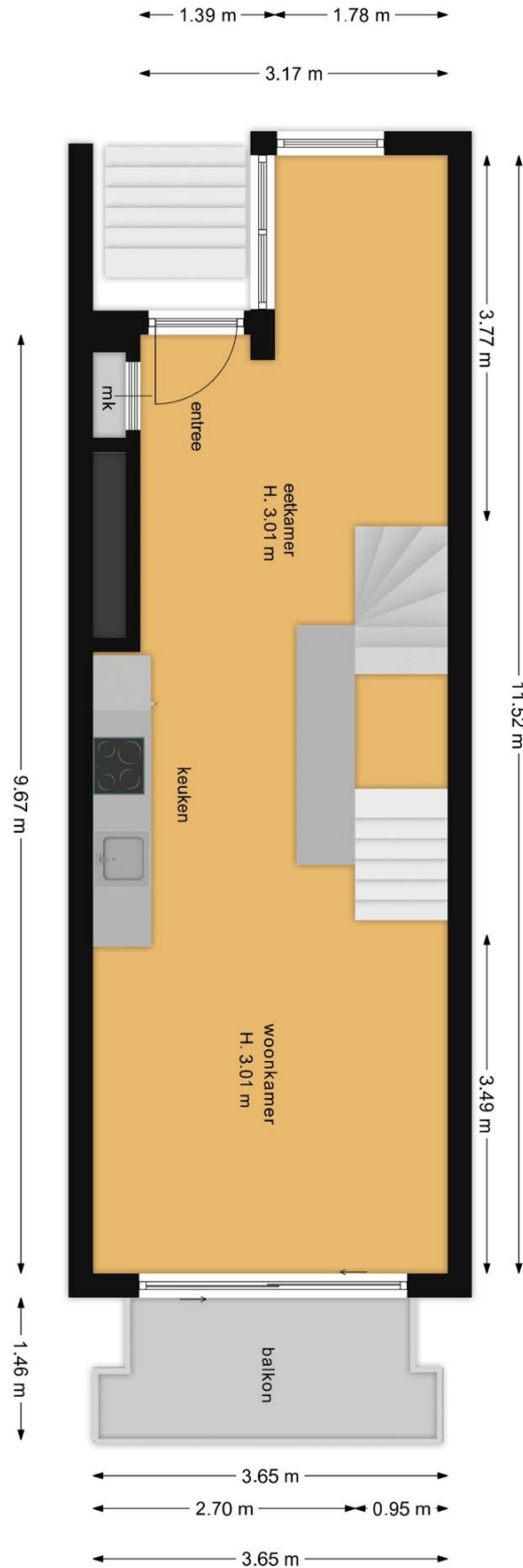








Alle afmetingen zijn in meters en zijn gebaseerd op de afmetingen van de kadastrale tekening.



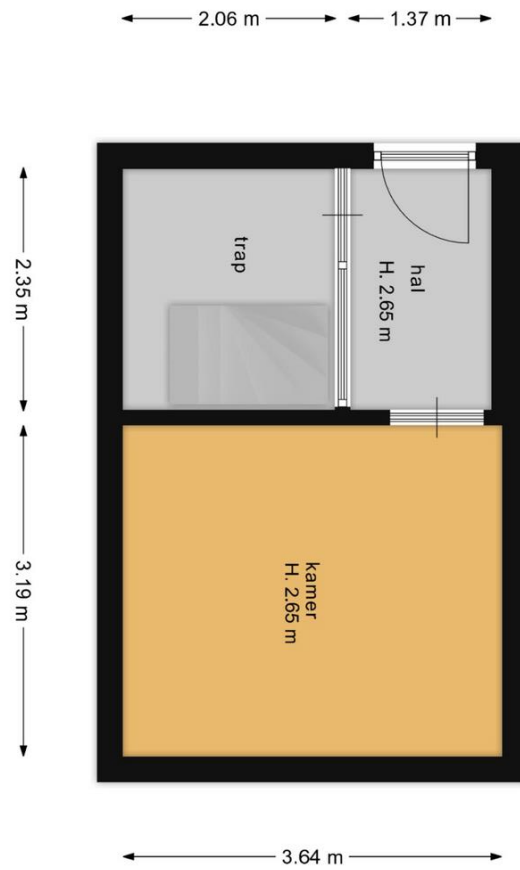


Alle afmetingen zijn in meters en zijn afgerond op twee decimalen.









## **ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT – KOPER**

### **Biedingen**

- Alle door de makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod.  
Het bieden van de vraagprijs valt eveneens hieronder, verkoper kan ook dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt om hem moverende redenen.
- Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, ontbindende voorwaarden, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, via het portaal of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en/of diens makelaar antwoordt met een acceptatie, een ander voorstel uitbrengt of door afwijzing aan het door bieder uitgebrachte voorstel.
- Aan verkopend makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.

### **Mededelingsplicht verkoper / Onderzoeksplicht koper**

- Wij adviseren koper altijd een eigen makelaar en/of bouwkundige in te schakelen.
- De verkoper en diens makelaar zal aan de bieder al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig en dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, oppervlakten, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

### **Onderhandelingsprocedure**

- De bieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Pas als de verkoper en/of diens makelaar reageert op het bod (acceptatie óf het doen van een tegenvoorstel) is de bieder in onderhandeling. Bieder is derhalve niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Wel kan verkoper en/of diens makelaar uitdrukkelijk aangeven dat bieder in onderhandeling is.
- Verkoper en/of diens makelaar kan met meerdere gegadigden onderhandelen.

### **Ontbindende Voorwaarden**

- Kandidaat-koper krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde (zoals bijv. het financieringsvoorbehoud). Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden gemeld bij het uitbrengen van een bod.

### **Notariskeuze**

- De koopakte zal bij voorkeur worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris, kantoorhoudende in de Regio Amsterdam of binnen een straal van 10 km van het ter verkoop aangeboden object.
- Valt de keuze op een notaris, kantoor houdende meer dan 10 km van het aangeboden object dan behoudt verkoper en/of diens makelaar zich het recht voor een nader vast te stellen kilometervergoeding in rekening te brengen alsmede alle overige extra te maken kosten welke deze keuze tot gevolg heeft.
- Indien de door notaris in rekening gebrachte kosten verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 200,00 per akte van doorhaling (\*Dit bedrag is excl. BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper.
- Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende



verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

### **Bedenktijd**

- Op het moment dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen gaat de wettelijke termijn van 3 dagen bedenktijd in.
- Indien de koper zich hierop wil beroepen dient hij dit schriftelijk kenbaar te maken aan de andere partij, notaris en makelaar verkoper.
- Indien koper besluit het koopcontract te ontbinden binnen de wettelijke 3-dagen bedenktijd dan is koper aan De Heren van Snoek Makelaardij verschuldigd; € 400,- exclusief B.T.W., dit is een vaste vergoeding voor de diverse werkzaamheden, reiskosten, onderhandelingen, administratiekosten en begeleiding bij koopakte. De betaling is verschuldigd door koper op het moment van ontbinding.

### **Ontbindende voorwaarden financiering**

- Als het verkrijgen van een financiering als ontbindende voorwaarde is gesteld tijdens de onderhandeling, heeft koper ca. 4 weken de tijd om de financiering van de gekochte woning te regelen.
- Als het in dat geval om redenen niet mogelijk is de woning te financieren dan kan koper van de koop afzien door het invoeren van de ontbindende voorwaarde(n), mits binnen de gestelde termijn en gedocumenteerd, d.w.z. overleggen van een afwijzing van minimaal een onafhankelijke bank/financiële instelling met een compleet dossier.

### **Waarborgsom / Bankgarantie**

- Na het tekenen van de koopakte heeft koper de verplichting om binnen een afgesproken termijn een waarborgsom/bankgarantie te stellen van 10 % van de koopsom.
- Dit is een garantie voor de verkoper dat koper zijn financiële verplichtingen heeft geregeld en zijn verplichtingen na zal komen.

### **Kosten koper**

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De hoogte hiervan is afhankelijk van uw situatie.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

#### Vaste kosten

- Overdrachtsbelasting, in de regel 2% maar kan variëren van 0 tot 10,4%, afhankelijk van de koopsom en uw persoonlijke situatie
- Notariskosten voor de levering van het eigendom
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

#### Variabele kosten

- Notariskosten voor de opmaak van een hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Taxatiekosten
- Advieskosten hypotheekadviseur
- Makelaarskosten t.b.v. aankoopbegeleiding

### **TENSLOTTE**

- Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud gunning verkoper. Een verkoop komt alleen tot stand indien overeenstemming is bereikt over alle genoemde zaken.