



TIMORSTRAAT 5 C  
1094 CD  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 439.000 k.k.



BrinkBorgh  
MAKELAARDIJ

[www.brinkborgh.nl](http://www.brinkborgh.nl)

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)



# Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1914
Woonoppervlakte	51 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	2
Inhoud	173 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	3 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	E

---

# Omschrijving

Een heerlijk licht en praktisch ingedeeld 3-kamerappartement van circa 51 m<sup>2</sup> met een fijn balkon. Het appartement is gelegen in een rustige straat in de geliefde Indische buurt in Amsterdam-Oost.

## DE INDELING

Gemeenschappelijk trappenhuis.

### Tweede verdieping

Entree van de woning. De lichte living met open keuken is gelegen aan de voorzijde. De moderne keuken is voorzien van een vaatwasser, een koel/vriescombinatie, een 4-pits gasfornuis, een combi oven/magnetron, een RVS afzuigkap en een bargedeelte. Dubbele deuren naar Frans balkon aan de voorzijde van de woning. De complete badkamer is voorzien van een ligbad, design radiator, een inloopdouche en een fraai wastafelmeubel. Tevens bevindt zich in de badkamer de aansluiting voor de wasmachine. Het toilet is separaat.

De beide slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Vanuit de grote slaapkamer is het balkon van circa 3 m<sup>2</sup> te bereiken. De CV-installatie (Intergas bj. 2019) is weggewerkt in een kast in de kleine slaapkamer.

De woning is goed onderhouden en voorzien van volledig dubbel glas i.c.m. een CV-installatie (Intergas bj. 2019).

## DE LIGGING

De woning is gelegen in de populaire Indische Buurt nabij het Oosterpark, de Javastraat, de Linnaeusstraat, het winkelgebied "Oostpoort" en de gezellige Dappermarkt. Het is slechts een paar minuten fietsen naar hartje Centrum en binnen een paar minuten rijden bereikt u de Ring A10 (S114). De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend. Station Muiderpoort en diverse tram- en bushaltes bevinden zich op loopafstand, evenals diverse voorzieningen, zoals supermarkten, restaurants en sportclubs.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

De VvE Timorstraat 5 bestaat uit 5 appartementsrechten (allen woningen). De maandelijkse servicekosten bedragen circa € 110 en de administratie van de VvE is in eigen beheer. De VvE beschikt over een meerjarenonderhoudsplan (MJOP 2015 - 2044).

## ERFPACHT

Verkoper is onder gunstige voorwaarden overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht en heeft de canon "vastgeklikt". De huidige canon bedraagt € 54,56 per jaar. Vanaf 16 april 2038 is de erfpachter een canon verschuldigd over het eeuwigdurende tijdvak. Vraag de verkopend makelaar naar de verdere bijzonderheden.

# Omschrijving

## BIJZONDERHEDEN

- Lichte bovenwoning van circa 51 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
- Praktisch ingedeeld appartement met o.a. 2 slaapkamers en separaat toilet;
- Frans balkon voorzijde en een balkon van circa 3 m<sup>2</sup> aan de achterzijde van de woning;
- Volledig dubbel glas en CV-installatie (Intergas bj. 2019);
- Actieve VvE in eigen beheer- MJOP aanwezig;
- Gelegen in een rustige straat in de populaire Indische buurt;
- Eeuwigdurende erfpacht - jaarlijkse canon bedraagt thans € 54,56 per jaar;
- Ouderdomsclausule, NEN clausule en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing.

# Description

Bright and well-laid-out 3-room apartment of approx. 51 m<sup>2</sup> with a lovely balcony. This charming and practical 3-room apartment features a delightful balcony and is located on a quiet street in the sought-after Indische Buurt in Amsterdam East.

## LAYOUT

Communal staircase.

## SECOND FLOOR

Entrance to the apartment. The bright living area with an open kitchen is situated at the front. The modern kitchen is equipped with a dishwasher, fridge/freezer combination, four-burner gas stove, combination oven/microwave, stainless steel extractor hood, and a bar area. Double doors open onto a French balcony at the front of the apartment.

The fully equipped bathroom includes a bathtub, designer radiator, walk-in shower, and a stylish vanity unit. The washing machine connection is also located in the bathroom. The toilet is separate.

Both bedrooms are positioned at the rear of the apartment. The larger bedroom provides access to the balcony of approximately 3 m<sup>2</sup>. The central heating system (Intergas, 2019) is neatly tucked away in a closet in the smaller bedroom.

The apartment is well maintained and features full double glazing combined with a central heating system (Intergas, 2019).

## LOCATION

The property is situated in the popular Indische Buurt, close to Oosterpark, Javastraat, Linnaeusstraat, the "Oostpoort" shopping area, and the lively Dappermarkt. The city center is just a few minutes away by bike, and the A10 ring road (exit S114) can be reached within minutes by car.

The location is highly accessible by public transport, with Muiderpoort Station and multiple tram and bus stops within walking distance. Additionally, various amenities such as supermarkets, restaurants, and sports clubs are all nearby.

## HOMEOWNERS ASSOCIATION (VVE)

The VvE Timorstraat 5 consists of five apartment rights (all residential units). The monthly service charges are approximately € 110 and the VvE is self-managed. A long-term maintenance plan (MJOP 2015–2044) is in place.

## GROUND LEASE

The seller has opted for perpetual leasehold under favorable conditions and has locked in the ground rent. The current ground rent is €54.56 per year. From April 16, 2038, the lessee will be required to pay ground rent for the perpetual period. Contact the selling agent for further details.

# Description

## PARTICULARS

- Bright upper-floor apartment of approximately 51 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- Well-laid-out apartment with two bedrooms and a separate toilet;
- French balcony at the front and a balcony of approximately 3 m<sup>2</sup> at the rear;
- Fully double glazed with central heating (Intergas, 2019);
- Active self-managed VvE with an MJOP in place;
- Located on a quiet street in the popular Indische Buurt;
- Perpetual leasehold with an annual ground rent currently set at € 54.56;
- Age clause, NEN clause, and non-owner-occupancy clause apply.







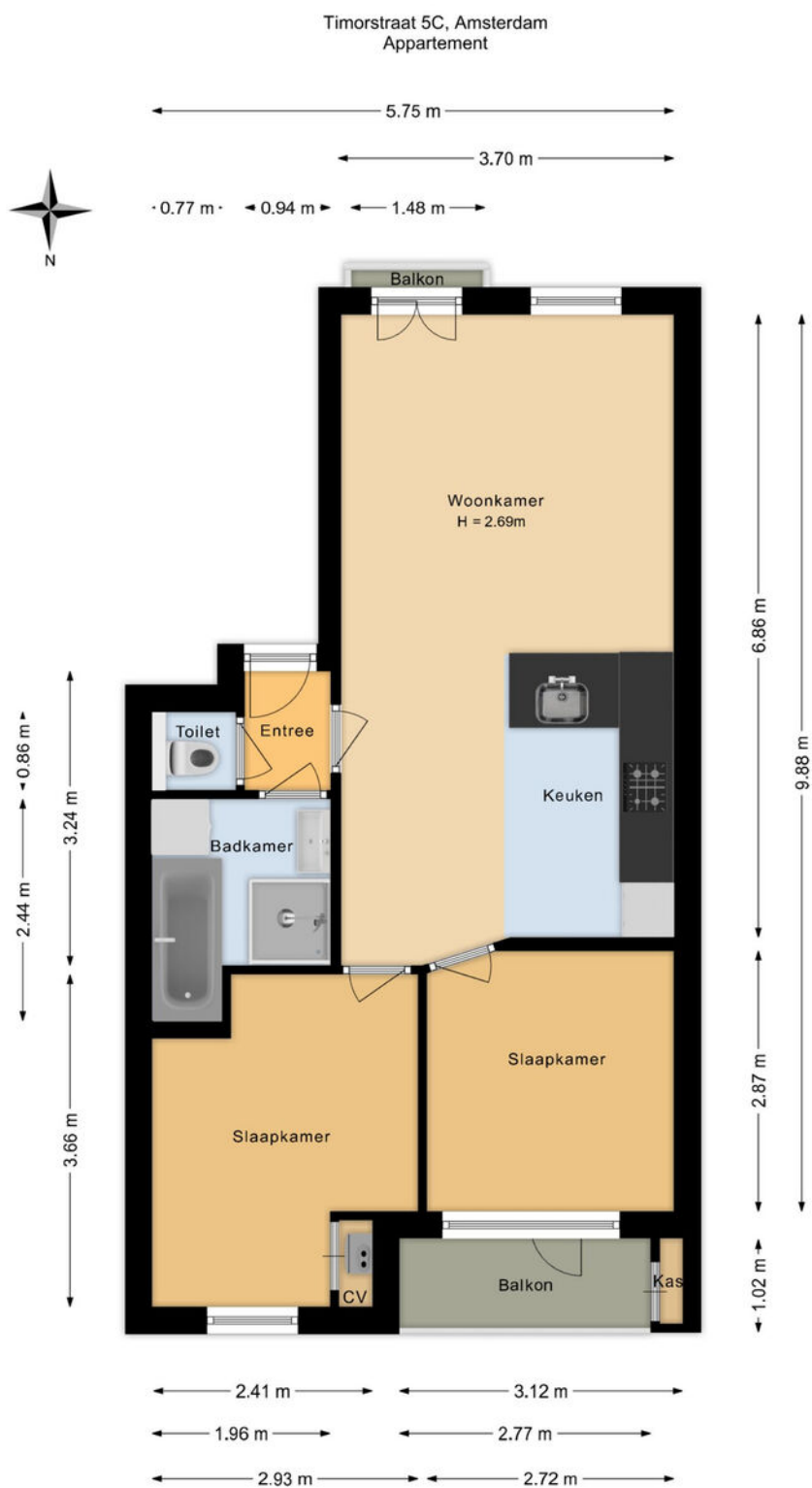






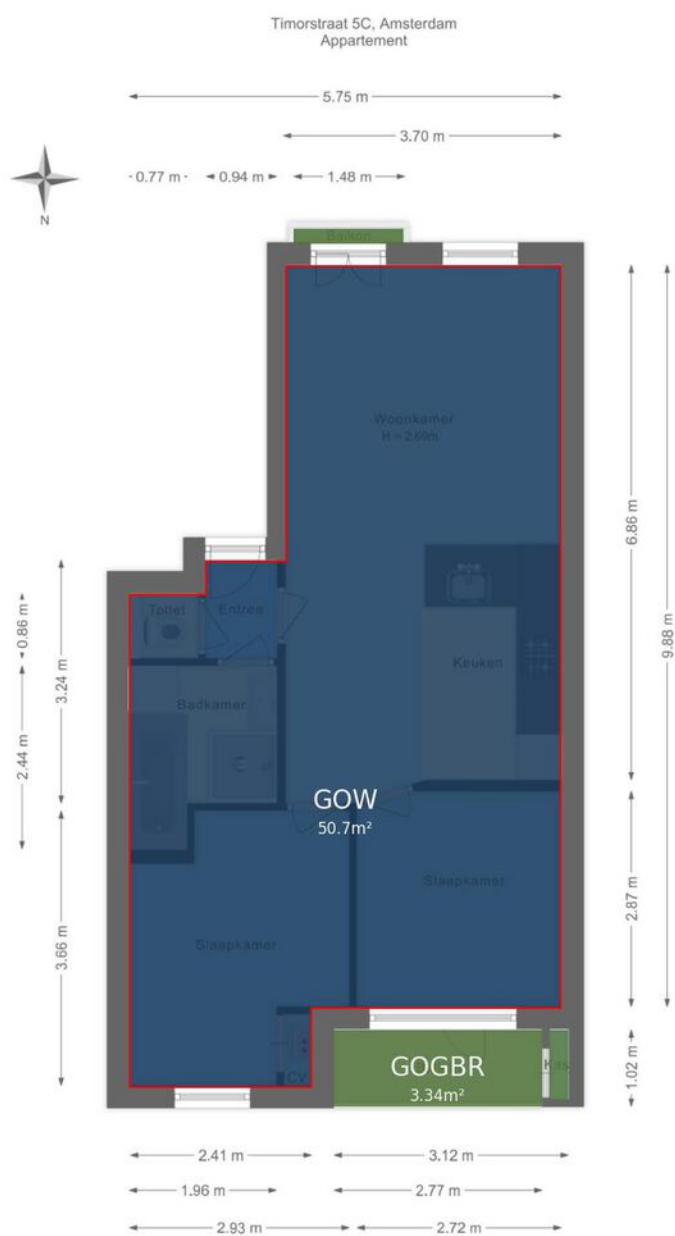


# Plattegrond



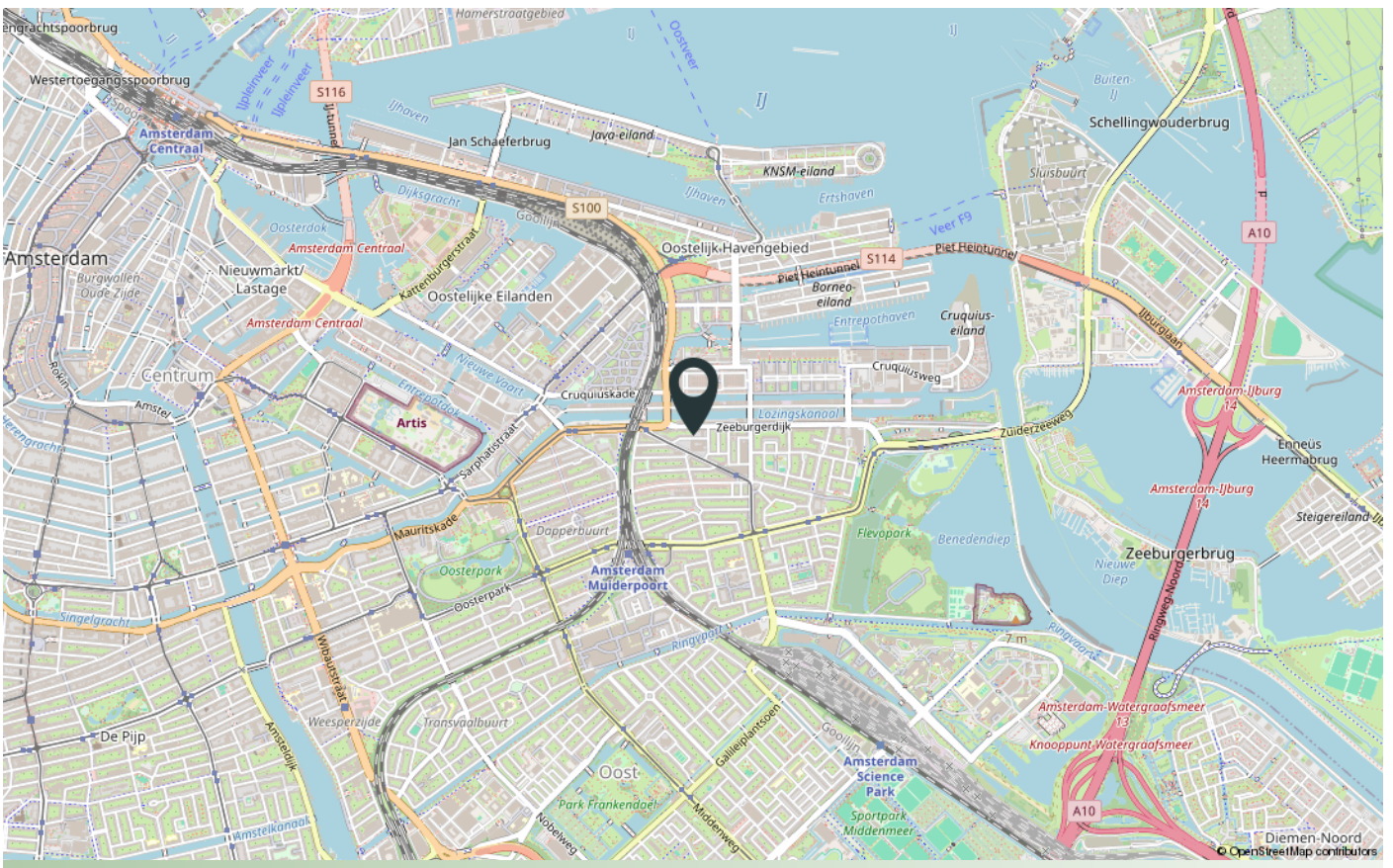
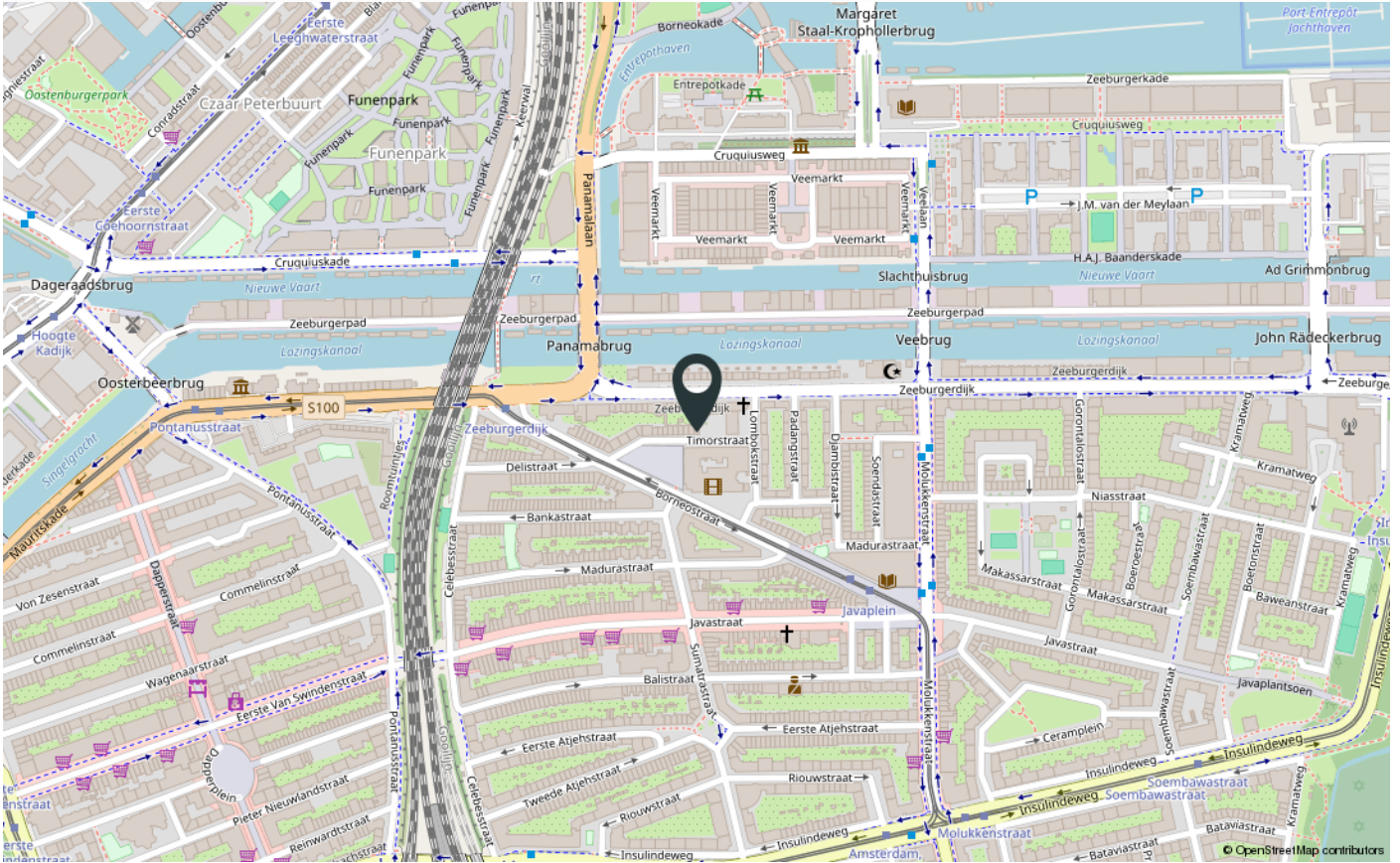
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

# Locatie



# Verkoop voorwaarden

1. Met betrekking tot dit object is BrinkBorgh Makelaardij de adviseur en belangenbehartiger van de verkoper. Wij adviseren iedere aspirant-koper om gebruik te maken van een NVM/MVA-aankoopmakelaar.

2. Het object wordt verkocht en opgeleverd in de staat waarin zij zich tijdens de bezichtiging bevindt, tenzij door verkopend makelaar anders is aangegeven. Inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, hoeven niet door verkoper en/of verkopend makelaar te worden verstrekt.

3. Indien het object zich in een eenvoudige (verouderde) staat bevindt, dan zal er in de koopakte een ouderdoms- en/of as is where is worden opgenomen. In dat geval worden er door verkoper geen garanties gegeven over de aanwezige technische installaties, aan –en afvoerleidingen en bedradingen. De aanwezigheid van een telefoon –en/of kabel aansluiting wordt niet gegarandeerd.

4. Indien het object nooit door verkoper zelf is bewoond, dan zal er in de koopakte een verklaring niet eigen bewoning worden opgenomen.

5. Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Partijen zullen nastreven om de koopakte binnen 5 werkdagen na wilsovereenstemming te ondertekenen.

6. De koopovereenkomst en leveringsakte zullen uitsluitend worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Ringmodel koopcontract Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende uitsluitend in Amsterdam, tenzij een projectnotaris is aangewezen.

7. Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. 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 interpretatieverschillen, afrondingen en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een extern professioneel bedrijf. Koper vrijwaart BrinkBorgh Makelaardij B.V. en haar medewerkers en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten volgens NEN 2580.

8. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vóór het moment van verkoop aan te vragen. Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien het object onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

9. De informatie in deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond het object ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, plattegronden, afmetingen en maatvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



# Conditions for sale

1. About this object, BrinkBorgh Brokers is the advisor and representative of the seller. We advise every prospective buyer to use an NVM/MVA purchase broker.

2. The object is sold and delivered in the condition it is in during the inspection, unless indicated otherwise by the selling agent. Information about facts that are known to the buyer or that could have been known from the buyers own research do not have to be provided by the seller and/or his selling broker.

3. If the object is in a simple (outdated) state, then an old age clause will be included in the purchase deed. In that case no guarantees are given by the vendor about the technical installations, supply and drainage pipes and wiring. The presence of a telephone and / or cable connection is not guaranteed.

4. If the object is never occupied by the seller himself, then a statement non-self-habitation clause will be included in the purchase deed.

5. An oral agreement between seller and buyer is not legally valid. In other words, there is no sale. There is only a legally valid purchase if the seller and buyer have signed the purchase agreement. This follows from article 7: 2 Dutch Civil Code. A confirmation of the oral agreement by e-mail or a sent draft of the purchase agreement is not considered as a 'signed purchase agreement'. Both parties will ensure that the deed of sale is signed within 5 working days after consensus.

6. The purchase agreement and the deed of delivery shall exclusively be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organization and the Ring Model Purchase Contract Amsterdam, by a notary office in Amsterdam pointed out by the buyer exclusively, unless a project notary is designated.

7. The sold object is measured in accordance with the Measurement Instruction, which is based on the standards as laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous way of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results due to, for example, interpretation differences, rounding off and limitations when performing a measurement.

The house has been measured by an external professional company. The buyer indemnifies BrinkBorgh Brokers B.V. and its employees and the seller for any deviations in the specified sizes. The buyer declares that he has been given the opportunity to measure or have the sold item measured in accordance with NEN 2580.

8. The seller is obliged to request a validated energy label before the time of sale. Not having a validated energy label is at the expense and risk of the seller. The above is not applicable if there is already a registered valid energy label. The above is also not applicable if the object falls under one of the statutory exceptions.

9. The information in this sales brochure has been compiled with the utmost care. However, we cannot always prevent the information from deviating slightly from what you see or have seen in or around the object. This may apply to (construction) drawings, plans, and dimensions. Therefore, no rights can be derived from this.



## INTERESSE IN DE WONING? INTERESTED IN THIS PROPERTY?

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor.  
Please feel free to contact our office.*



[www.brinkborgh.nl](http://www.brinkborgh.nl)

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)