



VALERIUSSTRAAT 256 2  
1075 GM  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 650.000 k.k.

# Kenmerken

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Object          | tussenverdieping           |
| Bouwjaar        | 1914                       |
| Woonoppervlakte | 63 m <sup>2</sup>          |
| Slaapkamers     | 2                          |
| Inhoud          | 188 m <sup>3</sup>         |
| Verwarming      | c.v.-ketel                 |
| Isolatie        | vloerisolatie, dubbel glas |
| Energie label   | B                          |

# Omschrijving

Op een perfecte locatie in de stad staat dit luxe en sfeervolle, 3-kamer appartement van circa 63m<sup>2</sup> op de tweede verdieping van een prachtig pand in Amsterdam Oud-Zuid. Het appartement ligt op EIGEN GROND en is zeer praktisch ingedeeld en voorzien van nieuwe kozijnen met dubbel glas, vloer en plafondisolatie (energielabel B). Verder heeft het heerlijk hoge plafonds, een erker aan de voorzijde met een luxe open keuken en aan de achterzijde een royale slaapkamer met aansluitend een werk of logeerkamer en een moderne badkamer.

Een prachtige woning voor iedereen die in het hart van Amsterdam Zuid met haar mooie kunst, cultuur en gezelligheid van deze chique buurt wil wonen en dat op 5 wandelminuten van het Vondelpark!

Indeling:

Via het keurige trappenhuis kom je op de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Entree, hal met videofooninstallatie, toilet met fonteintje, meterkast, wasmachinekast met erboven een handige plek voor de garderobe, een fijne woonkamer aan de voorzijde met een sfeervolle erker en een luxe open keuken met een marmeren blad en diverse inbouwapparatuur te weten: een bora-inductieplaat met afzuiging, een teppanyakki-plaat, een Quooker, een oven, een combi stoom-oven, een koelkast en een vriezer.

Aan achterzijde is de grote slaapkamer gesitueerd met aansluitend een werk/logeerkamer en de moderne geheel betegeld warme badkamer. De badkamer is volledig gerenoveerd in juli 2023 en voorzien van elektrische vloerverwarming, een dubbele wastafel met inbouwkranen.

Het gehele appartement is voorzien van een fraaie visgraat parketvloer met vloerverwarming.

Ligging/bereikbaarheid

De woning is gelegen in een rustige en chique straat op slechts enkele minuten loopafstand van de populaire Cornelis Schuytstraat en de Amsteleveenseweg. 'De Schuyt' kenmerkt zich door de vele winkels, speciaalzaken en traiteurs, goede restaurants en gezellige terrasjes. Voor de dagelijkse boodschappen zijn de bakker, de slagerij, de drogisterij en de supermarkten (AH en biologische winkel) om de hoek. Iedere zaterdag is er op het Jacob Obrechtplein de biologische Zuidermarkt. De plek in de stad is uitmuntend: Om de hoek van het Museumplein, de afgelopen 10 jaar is er hard gewerkt aan het Museumplein en haar musea (Van Gogh, Rijks en het Stedelijk). Het Conservatorium Hotel behoort tot de top van Amsterdam, inclusief een super spa, winkels en uitstekende horeca. Maar ook hippe brasseries of goede koffietentjes zijn hier in de buurt overal te vinden. Het Concertgebouw ligt tevens op steenworp afstand evenals het iconische Vondelpark. Een parkeervergunning is hier nog direct verkrijgbaar.

Met de auto zijn o.a. de Ringweg A10, A2, A4 (Schiphol) makkelijk en snel te bereiken. Ook station WTC bevindt zich op loopafstand om vervolgens snel op Schiphol te zijn.

VvE

De Vereniging van Eigenaars bestaat uit drie leden en functioneert goed. MJOP aanwezig. De servicekosten zijn €100,- per maand en voor dit jaar vooruitbetaald tot 31 december 2025.

# Omschrijving

## NENCLAUSULE:

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte(n) kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

## Bijzonderheden

- Bouwjaar 1914
- Energielabel B
- Eigen grond
- Philips UE verlichting te bedienen via app op de telefoon
- Kozijnen vernieuwd in eind 2017

# Description

At a perfect location in the city, you'll find this luxurious and atmospheric 3-room apartment of approximately 63m<sup>2</sup>, situated on the second floor of a beautiful building in Amsterdam Oud-Zuid.

The apartment is on freehold land (no leasehold), is practically laid out and features new window frames with double glazing, as well as floor and ceiling insulation (energy label B). It has wonderfully high ceilings, a bay window at the front with a luxury open kitchen, and at the rear a spacious bedroom with an adjoining study or guest room and a modern bathroom.

A stunning home for anyone wishing to live in the heart of Amsterdam Zuid, with its rich art, culture, and the vibrant atmosphere of this chic neighborhood—just a 5-minute walk from the Vondelpark!

## Layout

### Access

Via the neat stairwell you reach the second floor.

### Second floor

Entrance, hallway with video intercom, guest toilet with wash basin, utility cupboard with meter and washing machine connection (with handy wardrobe space above), a bright living room at the front with a charming bay window, and a luxury open kitchen with a marble countertop and various built-in appliances, including: a Bora induction hob with integrated extractor, a teppanyaki plate, a Quooker, an oven, a combination steam oven, a refrigerator, and a freezer.

At the rear you'll find the spacious master bedroom with an adjoining study/guest room, as well as the fully tiled bathroom. The bathroom was completely renovated in July 2023 and equipped with electric underfloor heating, a double washbasin with built-in taps.

The entire apartment is fitted with a beautiful herringbone parquet floor with underfloor heating.

## Location & Accessibility

The property is located on a quiet and elegant street, just a few minutes' walk from the popular Cornelis Schuytstraat and Amstelveenseweg. "De Schuyt" is known for its many boutiques, specialty shops, delicatessens, fine restaurants, and lively terraces. For daily shopping, you'll find a bakery, butcher, pharmacy, and supermarkets (Albert Heijn and an organic store) just around the corner. Every Saturday, the organic Zuidermarkt takes place at Jacob Obrechtplein.

The location in the city is excellent: around the corner from Museumplein, which has seen major improvements over the past 10 years. Here you'll find world-class museums (Van Gogh, Rijksmuseum, Stedelijk), as well as the Conservatorium Hotel with a top-rated spa, high-end shops, and fine dining. Trendy brasseries and cozy coffee bars are also plentiful in the area. The Concertgebouw is just a stone's throw away, as is the iconic Vondelpark. A parking permit is still directly available in this area.

By car, the A10, A2, and A4 (towards Schiphol) are easily and quickly accessible. WTC Station is also within walking distance, providing fast connections to Schiphol.

# Description

## Homeowners' Association (VvE)

The Owners' Association consists of three members and is well managed. A multi-year maintenance plan (MJOP) is in place. The monthly service costs are €100 and have already been prepaid until December 31, 2025.

## NEN Clause

The living area has been calculated in accordance with the industry-wide NEN 2580 standard. The surface area may therefore differ from comparable properties and/or older references. This mainly relates to the calculation method. The buyer acknowledges being sufficiently informed about this standard. The seller and their agent have made every effort to calculate the correct living area and volume based on their own measurements and to support this with floor plans including dimensions. Should the measurements unexpectedly not (fully) comply with the standard, the buyer accepts this. The buyer has been given ample opportunity to verify the measurements independently. Differences in stated dimensions and size do not give either party any rights, including any adjustment of the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this matter.

## Key Features

- Built in 1914
- Energy label B
- Freehold land (no leasehold)
- Philips UE smart lighting (app-controlled)
- Window frames renewed in late 2017





















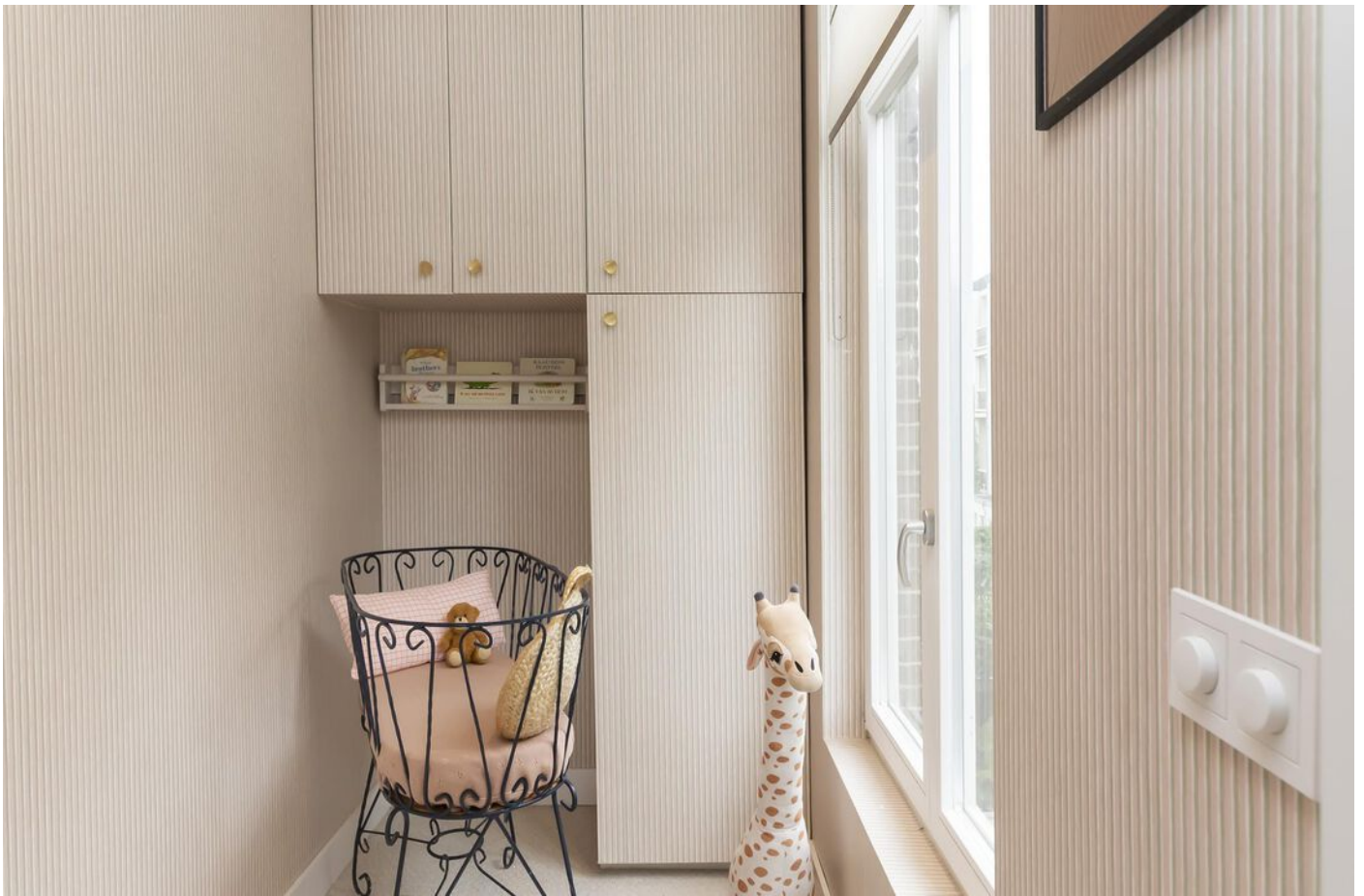








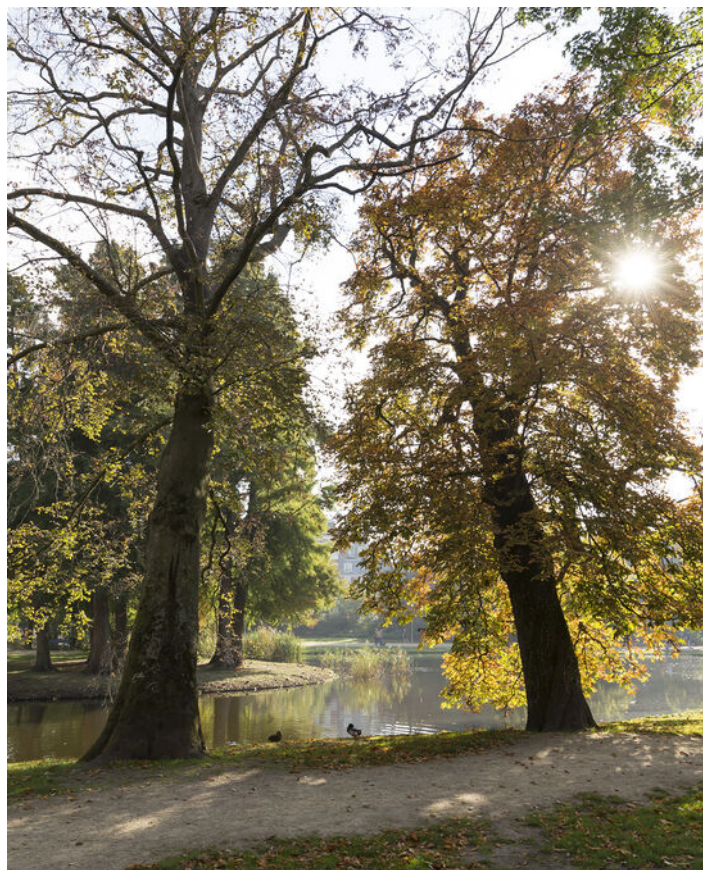












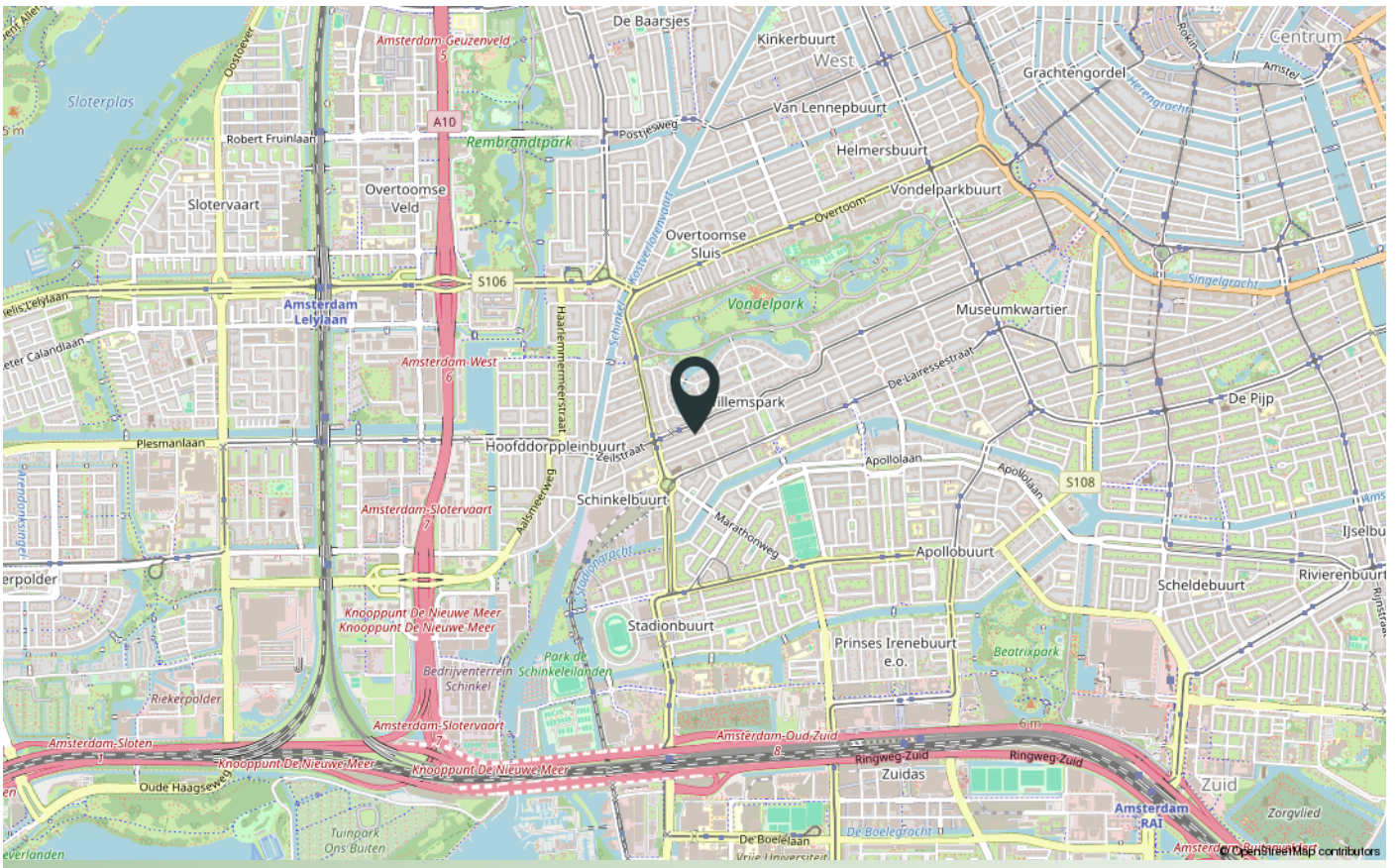
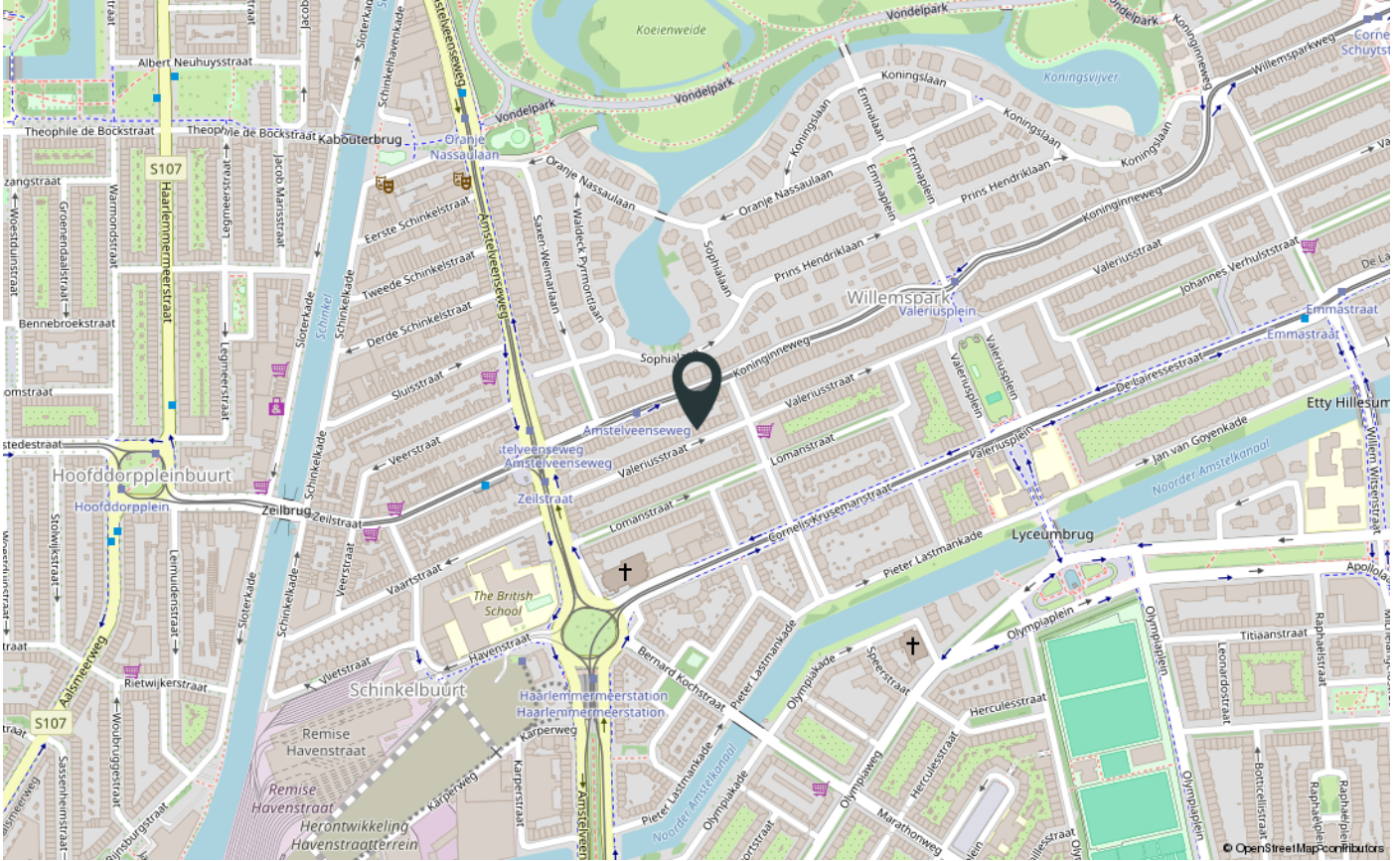


# Plattegrond



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

# 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 kabelaansluiting 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.*