



VALERIUSSTRAAT 235 H  
1075 GA  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 1.250.000 k.k.



[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	dubbel benedenhuis
Bouwjaar	1914
Woonoppervlakte	134 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	4
Inhoud	600 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte	26 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel, gaskachels, gashaard
Energielabel	C

# Omschrijving

Royaal dubbel benedenhuis van circa 134 m<sup>2</sup> verdeeld over de begane grond en 1-hoog, met een zonnige tuin op het zuiden en een kelder. Gelegen in de mooie en rustige Valeriusstraat nabij het Vondelpark. Een ideale woning om geheel naar eigen wensen te renoveren en evt. te vergroten. Er is sprake van een energielabel C en de woning is op eigen grond gelegen.

## DE WONING

Eigen opgang vanaf de straat.

### Begane grond

Vestibule, centrale hal. Lichte doorzonwoonkamer met gashaard en gaskachel. Dubbele deuren verschaffen toegang naar de zonnige tuin. De tuin meet circa 41 m<sup>2</sup> en is gesitueerd op het zuiden. De gesloten keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en staat ook in verbinding met de tuin. Separaat toilet is bereikbaar vanuit de hal.

### Eerste verdieping

Overloop, separate doucheruimte. Twee slaapkamers aan de achterzijde. Eén van de slaapkamers beschikt over een inbouwkast en heeft openslaande deuren naar een frans balkon met uitzicht over de achtertuin. Ruime derde slaapkamer met haard aan de voorzijde. Vierde (slaap)kamer tevens aan de voorzijde. De badkamer is voorzien van ligbad, dubbele wastafel en een inloopdouche.

### Kelder

Toegang vanuit de hal.

Casco (berg)ruimte van circa 26 m<sup>2</sup>. De plafondhoogte in het souterrain onder de balk is circa 1.76 m en tussen de balken circa 1.95 m. Er bevindt zich een aansluiting voor wasmachine en droger.

Een ideale woning om geheel naar eigen wensen en ideeën in te delen en af te werken. De mogelijkheid bestaat om de woning uit te bouwen en/of de kelder te verbouwen tot woonruimte. Benodigde toestemming(en) en/of omgevingsvergunning(en) dient een koper zelf te verzorgen.

## DE LIGGING

De woning is gelegen in het prachtige Amsterdam Zuid, op steenworp afstand van het Vondelpark (300m). Op de Amstelveenseweg en de Zeilstraat zijn veel winkels (o.a. warme bakker, Albert Heijn binnen 100m en diverse goede (afhaal)restaurants). Ook voorzieningen zoals openbaar vervoer (o.a. Haarlemmermeerstation) bevinden zich op loopafstand van de woning. Tevens is er een goede ontsluiting naar Ringweg A-10.

## DE VERENIGING VAN EIGENAREN

Het betreft hier een appartementsrecht in de Vereniging van Eigenaars "Valeriusstraat 235" bestaande uit 2 appartementsrechten (beide woningen). Het pand is in november 2004 gesplitst. De maandelijkse servicekosten bedragen circa € 295 en Velzel VvE Diensten is verantwoordelijk voor de administratie.

# Omschrijving

## NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte 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:

- Royaal dubbel benedenhuis van circa 134 m<sup>2</sup> exclusief een kelder van circa 27 m<sup>2</sup> (meetrapport beschikbaar);
- Zonnige tuin van circa 41 m<sup>2</sup> op het zuiden;
- Populaire ligging in een rustige straat in Amsterdam Zuid;
- Ideale woning om naar eigen wensen te renoveren en evt. te vergroten;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel C;
- Servicekosten bedragen circa € 295 per maand;
- In totaal 2 VvE leden met een professionele VvE-administrateur;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, "as is where is", NEN-clausule en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH.

# Description

Spacious double ground floor apartment of approximately 134 m<sup>2</sup> spread over the ground floor and 1st floor, with a sunny south-facing garden and a cellar. Located in the beautiful and quiet Valeriusstraat near the Vondelpark. An ideal property to renovate entirely according to your own wishes and possibly to increase. It has an energy label C and the apartment is located on private land.

## THE LAYOUT

Private entrance from the street.

### Ground floor

Vestibule, central hall. Bright living room with gas fireplace and gas heater. Double doors provide access to the sunny garden. The garden measures approximately 41 m<sup>2</sup> and is located on the south. The closed kitchen is located at the rear of the apartment and is also connected to the garden. Separate toilet is accessible from the hall.

### First floor

Landing, separate shower room. Two bedrooms at the rear. One of the bedrooms has a built-in wardrobe and doors to a French balcony with a view over the backyard. Spacious third bedroom with fireplace at the front. Fourth (bed)room also at the front. The bathroom has a bath, double sink and a walk-in shower.

### Cellar

Access from the hall.

Casco (storage) space of approximately 26 m<sup>2</sup>. The ceiling height in the basement under the beam is approximately 1.76 m and between the beams approximately 1.95 m. There is a connection for a washing machine and dryer.

An ideal property to organize and finish entirely according to your own wishes and ideas. There is the possibility to expand the apartment and/or convert the basement into living space. The buyer must arrange the necessary permission(s) and/or environmental permit(s) himself.

## LOCATION

The apartment is located in beautiful neighborhood Amsterdam Zuid, a stone's throw from the Vondelpark (300m). There are many shops on the Amstelveenseweg and Zeilstraat (including a bakery, Albert Heijn within 100m and several good (take-away) restaurants). Facilities such as public transport (including Haarlemmermeer station) are also within walking distance of the apartment. There is also good access to the A-10 ring road.

## THE OWNERS ASSOCIATION

This concerns an apartment right in the Owners' Association "Valeriusstraat 235" consisting of 2 apartment rights (both apartments). The building was split in November 2004. The monthly service costs are approximately € 295 and Velzel VvE Services is responsible for the administration.

# Description

## NECLAUSE

The usable surface has been calculated in accordance with the industry standard NEN 2580. The surface area may therefore differ from comparable buildings and/or old references. This is mainly due to this (new) calculation method. The buyer declares that he has been sufficiently informed about the aforementioned standards. The seller and his broker do their utmost to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and to support this as much as possible by placing floor plans with dimensions. If the dimensions are not (completely) determined in accordance with the standards, this will be accepted by the buyer. The buyer has been given sufficient opportunity to check the dimensions himself. Differences in the specified size do not give either party any right, including to adjustment of the purchase price. The seller and his broker accept no liability in this regard.

## PARTICULARITIES:

- Spacious double ground floor apartment of approximately 134 m<sup>2</sup> excluding a basement of approximately 27 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- Sunny south-facing garden of approximately 41 m<sup>2</sup>;
- Popular location in a quiet street in area Amsterdam Zuid;
- Ideal home to renovate according to your own wishes and possibly. to increase;
- Located on private land;
- Energy label C;
- Service costs are approximately € 295 per month;
- A total of 2 Association members with a professional administrator;
- Old age clause, asbestos clause, "as is where is", NEN clause and declaration of non-own occupancy apply;
- Project notary Hartman LMH.



















# Plattegrond

## Eerste verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

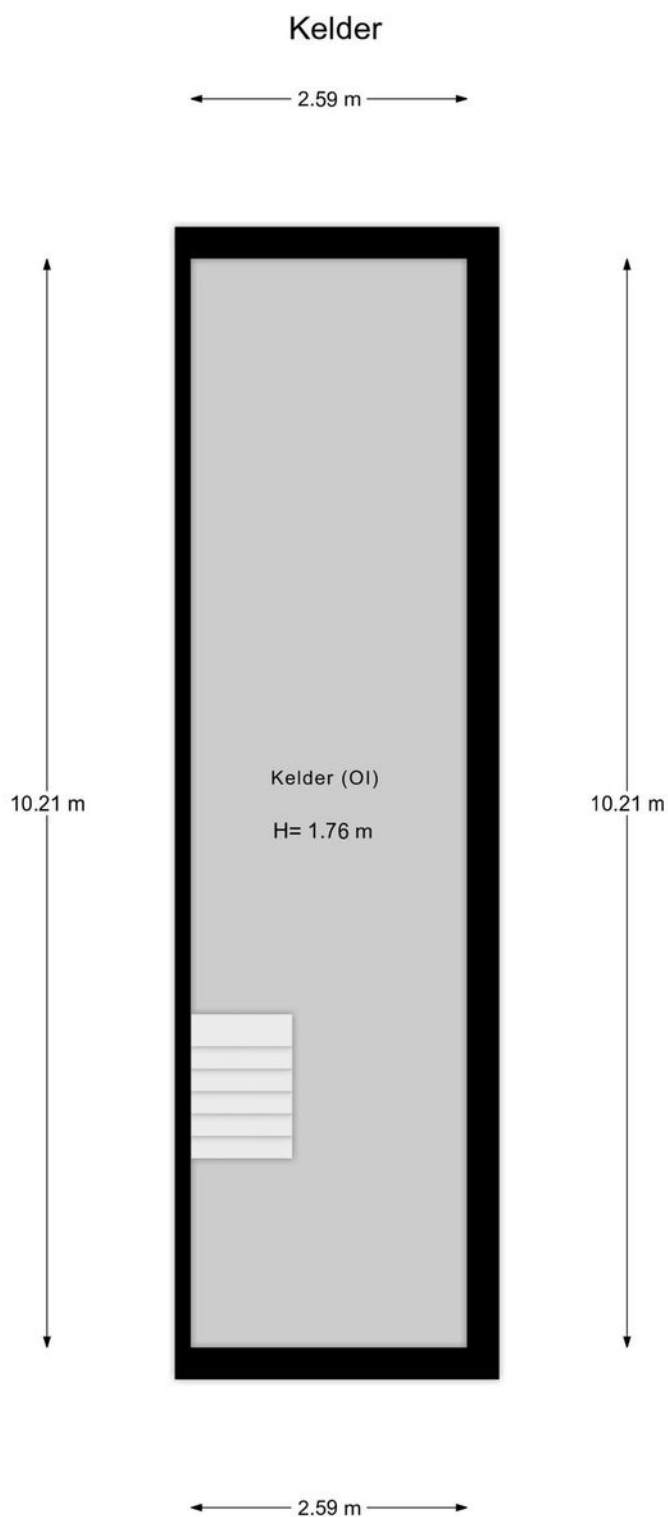


# Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



# Plattegrond



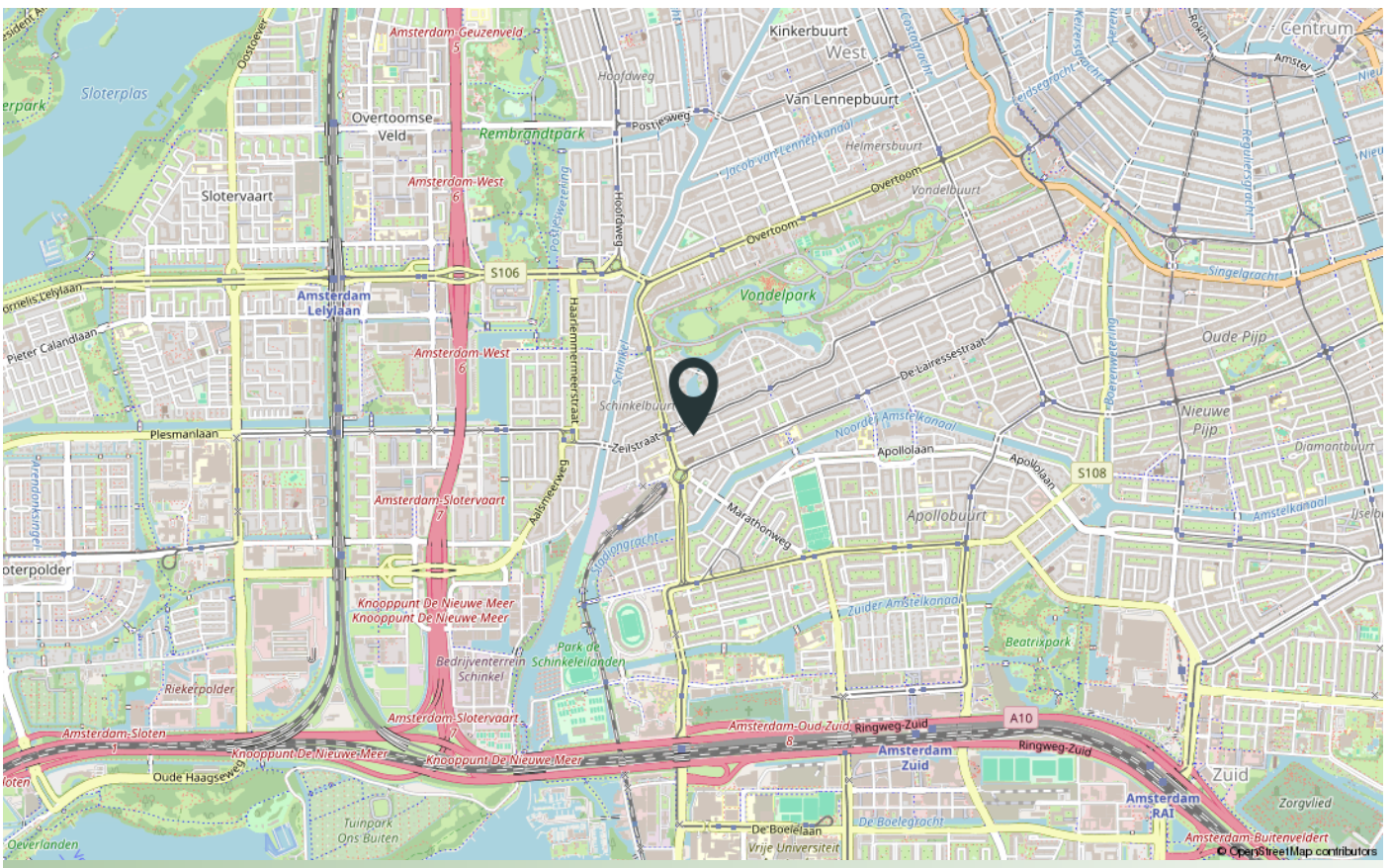
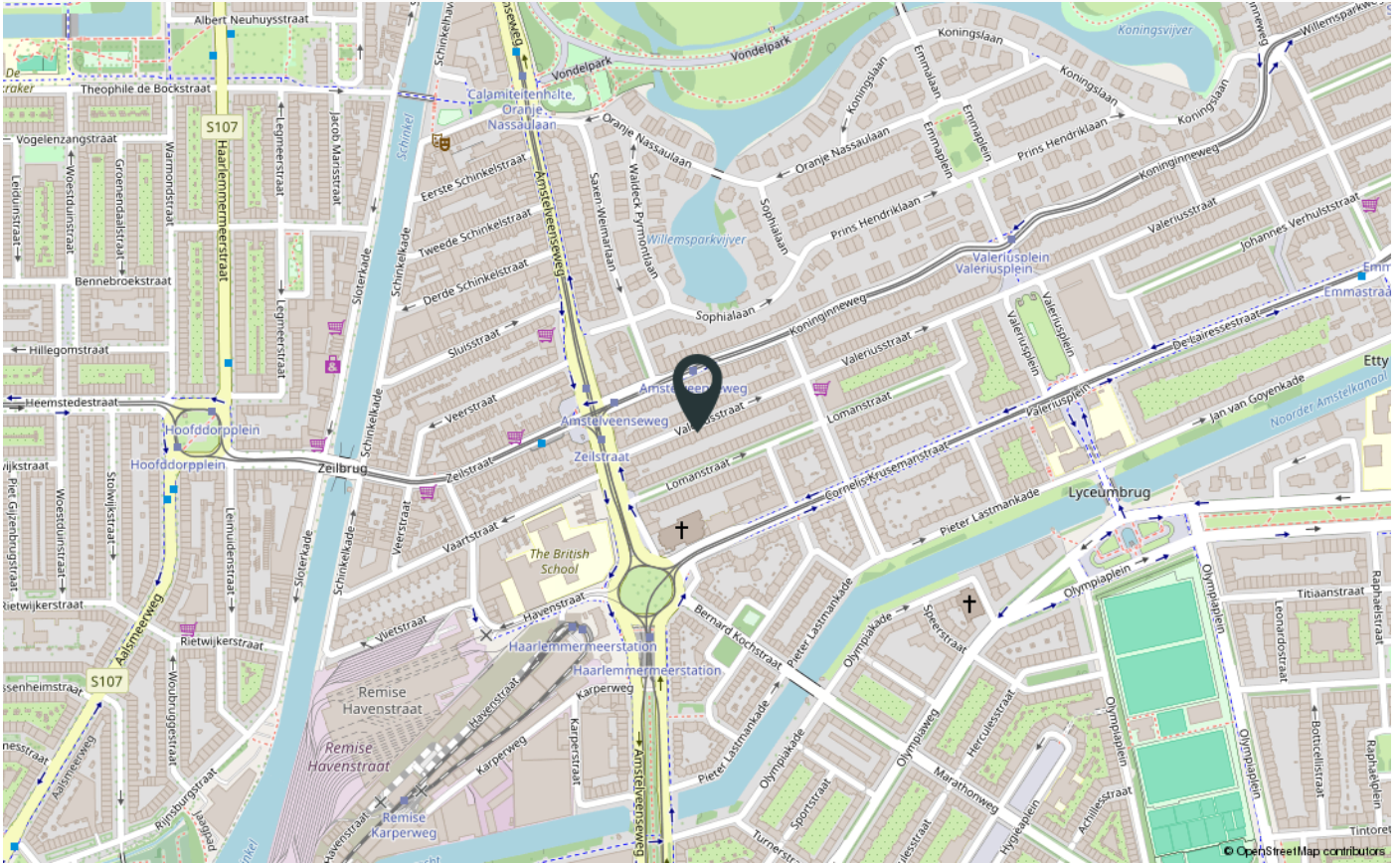
Tuin



Hal  
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# 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)