

# Valkhof 112 Amsterdam



# Over ons

Leuk kennis met je gemaakt te hebben. Ons familiebedrijf bestaat inmiddels al 100 jaar. En net als bij de gemiddelde Nederlandse familie vinden wij het echte contact erg belangrijk. Wij leren jou graag goed kennen om zo tot het beste resultaat te komen. In deze brochure leggen wij graag uit wat wij voor jou kunnen doen, voel je vrij om te bellen als je vragen hebt.

## Onze mensen



**Kasper Goris**  
Kantoor directeur RM RT



**Gordon Vos**  
Adviseur Nieuwbouw



**Robert Haagsma**  
Directeur



**Cynthia Tiekens**  
Commercieel Binnendienst  
medewerker



**Stanley Owusu**  
Commercieel Binnendienst  
medewerker.



**Leanne Rensen**  
Commercieel Binnendienst  
medewerker/  
Nieuwbouwadviseur

## Onze resultaten

**9,6**

Gemiddeld reviewcijfer

**262**

Huizen verkocht afgelopen jaar



## Blijde klanten

Wij kunnen wel zeggen dat wij vakidioten zijn, maar onze klanten kunnen dat nog beter. Gemiddeld krijgen wij het cijfer 9,6 en daar zijn wij trots op.



## Al 100 jaar ervaring

Al 100 jaar begeleiden wij mensen naar een nieuwe plek. Dat is echt veel kennis en ervaring waar jij op kan bouwen.



## Marketing

Hiermee maken wij het verschil, alleen je huis op Funda zetten is niet meer genoeg. Wij werken met de beste fotografen, doeltreffende social media campagnes en volgen onze klanten op met marketing automation. Helemaal van nu. Zo verkopen wij jouw huis beter.



## Makelen is mensenwerk

Een van de ankers in je leven is het hebben van een woonplek, het is daarom niet heel gek dat het kopen van een huis en verhuizen veel stress met zich meebrengt. Bij FRIS vinden wij het belangrijk je te ontzorgen en je goed te begeleiden in het proces, op die manier maken wij van het kopen van een huis weer een bijzonder moment.



## Oog voor resultaat

Ga jij voor de hoogste opbrengst of de snelste verkoop? Wij verliezen het resultaat niet uit het oog en verdienen onszelf daarmee weer terug bij de verkoop van jouw huis.



## Woning Algemeen

|                     |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| Soort woning:       | Portiekflat                             |
| Type woning:        | Appartement                             |
| Woon oppervlakte:   | 67 m <sup>2</sup>                       |
| Inhoud:             | 224 m <sup>3</sup>                      |
| Aantal woonlagen:   | 1                                       |
| Woonlaag:           | 3                                       |
| Bouwjaar:           | 1963                                    |
| Isolatie:           | Dubbel glas                             |
| Energie label:      | D                                       |
| Ligging:            | aan rustige weg, in woonwijk            |
| Aantal kamers:      | 3                                       |
| Aantal slaapkamers: | 2                                       |
| Eigendomssituatie:  | Eigendom belast met erfpacht            |
| Voorzieningen:      | glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie |



## Overdracht

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| <b>Vraagprijs:</b>    | € 479.000 k.k. |
| <b>Bouwvorm:</b>      | Bestaande bouw |
| <b>Servicekosten:</b> | €235,00        |
| <b>Aanvaarding:</b>   | In overleg     |

## Dak, verwarming

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| <b>Dak type:</b>          | Plat dak |
| <b>Verwarming:</b>        | Cv ketel |
| <b>Warm water:</b>        | Cv ketel |
| <b>Bouwjaar CV ketel:</b> | 2004     |

## Tuin, balkon, parkeren

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| <b>Tuin</b>                         | € 450.000 k.k.   |
| <b>Ligging:</b>                     | nvt              |
| <b>Berging:</b>                     | In gebouw        |
| <b>Buitenruimtes overig</b>         | 8 m <sup>2</sup> |
| <b>Ligging buitenruimtes overig</b> | Oost en West     |

# Omschrijving

Droom jij van een zonnig appartement in Amsterdam met een royale woonkamer en veel lichtinval?

Zoek je een plek die comfort, bereikbaarheid én karakter moeiteloos combineert?

En wil je wonen op een centrale locatie met rust, groen én alle hotspots binnen handbereik, ideaal voor zowel starters, doorstromers als expats?

Dan is Valkhof 112 precies wat je zoekt!

Kenmerken van Valkhof 112:

- Doorzonwoning van 67 m<sup>2</sup> met een royale, lichte woonkamer;
- Twee slaapkamers aan elkaar grenzend;
- Twee zonnige balkons gelegen op het oosten en westen, waardoor je kunt genieten van zowel de zonsopkomst als zonsondergang;
- Gesloten keuken met toegang tot het balkon aan de voorzijde;
- Eigen berging in de onderbouw;
- Mogelijkheid tot 2 parkeervergunningen;
- Inrichting over te nemen, direct instapklaar als je wilt;
- Gelegen aan een groene, openbare binnentuin;

Is Valkhof 112 wat voor jou?

In combinatie met de foto's geven we je hieronder alvast een beknopte indruk van deze bijzondere woning.

De woning is ideaal gelegen, op loopafstand van de Vrije Universiteit, de Zuidas, het VU Medisch Centrum, Station Zuid en het winkelcentrum Gelderlandplein. De omgeving wordt gekenmerkt door veel groen, met het Amsterdamse Bos, het Amstelpark en een rustige binnentuin binnen handbereik. Ook voor gezinnen is dit een bijzonder aantrekkelijke locatie: scholen, waaronder een internationale school, liggen op steenworp afstand. De bereikbaarheid is uitstekend dankzij de nabijheid van de Ring A10 en diverse vormen van openbaar vervoer, zoals tram, metro, bus en trein. In de directe omgeving bevinden zich supermarkten, cafés, restaurants en sportfaciliteiten, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen enkele minuten te bereiken zijn.

De wijk biedt een unieke balans: doordeweeks heerst er levendigheid dankzij de nabijheid van de Zuidas, de Vrije Universiteit en het VU Medisch Centrum, terwijl in het weekend de rust terugkeert rond deze zakelijke en academische hotspots. Tegelijkertijd blijft het Gelderlandplein bruisen met een breed aanbod aan winkels, gezellige cafés, restaurants en buurtactiviteiten. Dankzij de combinatie van de centrale ligging, het wooncomfort en de groene omgeving biedt Valkhof 112 een zeldzaam aangename woonplek in Amsterdam.

# Omschrijving

## Indeling:

Centrale entree met afgesloten toegang, intercominstallatie, brievenbussen en toegang tot het trappenhuis en de bergingen in de onderbouw.

## 3e verdieping:

Entree/hal met toegang tot alle vertrekken. De ruime en lichte doorzonwoonkamer is gelegen aan de achterzijde van het appartement en biedt dankzij de ramen aan beide zijden veel lichtinval, evenals toegang tot het zonnige balkon.

Aan de voorzijde bevindt zich de gesloten keuken met gaskookplaat, afzuigkap en veel bergruimte, inclusief toegang tot het tweede balkon. Vanuit de hal bereik je twee goed bemeeten slaapkamers. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en wasmachine-/drogeraansluiting.

Het toilet is separaat en in de hal bevindt zich tevens een praktische bergkast.

## Bijzonderheden:

- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht;
- Energielabel D;
- VvE wordt professioneel beheerd door de Alliantie;
- Maandelijkse servicekosten: € 235,-;
- Asbest- en ouderdomsclausule zijn van toepassing;
- Oplevering: in overleg;

Een rondleiding door dit fijne appartement?

Neem contact met ons op, wij laten Valkhof 112 graag van binnen zien!



# Description

Do you dream of a sunny apartment in Amsterdam with a spacious living room and lots of natural light? Are you looking for a place that effortlessly combines comfort, accessibility, and character? And do you want to live in a central location with peace and quiet, greenery, and all the hotspots within easy reach, ideal for first-time buyers, those looking to move up the property ladder, and expats?

Then Valkhof 112 is exactly what you are looking for!

Features of Valkhof 112:

- 67 m<sup>2</sup> apartment with a spacious, bright living room;
- Two adjoining bedrooms;
- Two sunny balconies facing east and west, allowing you to enjoy both the sunrise and sunset;
- Closed kitchen with access to the balcony at the front;
- Private storage room in the basement;
- Possibility of 2 parking permits;
- Furnishings can be taken over, ready to move in immediately if you wish;
- Located on a green, public courtyard garden;

Is Valkhof 112 right for you?

In combination with the photos, we give you a brief impression of this special home below.

The property is ideally located within walking distance of VU University Amsterdam, the Zuidas business district, VU Medical Center, Zuid Station, and the Gelderlandplein shopping center. The surrounding area is characterized by abundant greenery, with Amsterdamse Bos, Amstelpark, and a tranquil courtyard garden within easy reach. This is also a particularly attractive location for families: schools, including an international school, are just a stone's throw away. Accessibility is excellent thanks to the proximity of the A10 ring road and various forms of public transport, such as tram, metro, bus, and train. Supermarkets, cafes, restaurants, and sports facilities are located in the immediate vicinity, meaning that all daily amenities are within a few minutes' reach.

The neighborhood offers a unique balance: during the week, it is lively thanks to its proximity to the Zuidas, the Vrije Universiteit, and the VU Medical Center, while on weekends, peace and quiet returns to these business and academic hotspots. At the same time, Gelderlandplein continues to buzz with a wide range of shops, cozy cafés, restaurants, and neighborhood activities. Thanks to its combination of central location, residential comfort, and green surroundings, Valkhof 112 offers a rare and pleasant place to live in Amsterdam.

# Description

## Layout:

Central entrance with locked access, intercom system, mailboxes, and access to the stairwell and storage rooms in the basement.

## 3rd floor:

Entrance/hallway with access to all rooms. The spacious and bright living room is located at the rear of the apartment and offers plenty of light thanks to the windows on both sides, as well as access to the sunny balcony.

At the front is the closed kitchen with gas hob, extractor hood, and plenty of storage space, including access to the second balcony. From the hall, you reach two good-sized bedrooms. The bathroom has a shower, sink, and washing machine/dryer connection.

The toilet is separate and there is also a practical storage cupboard in the hall.

## Details:

- Leasehold has been bought off in perpetuity;
- Energy label D;
- Homeowners' association is professionally managed by De Alliantie;
- Monthly service costs: €235;
- Asbestos and age clauses apply;
- Delivery: in consultation;

Would you like a tour of this lovely apartment?

Please contact us, we would be happy to show you around Valkhof 112!









# Foto's



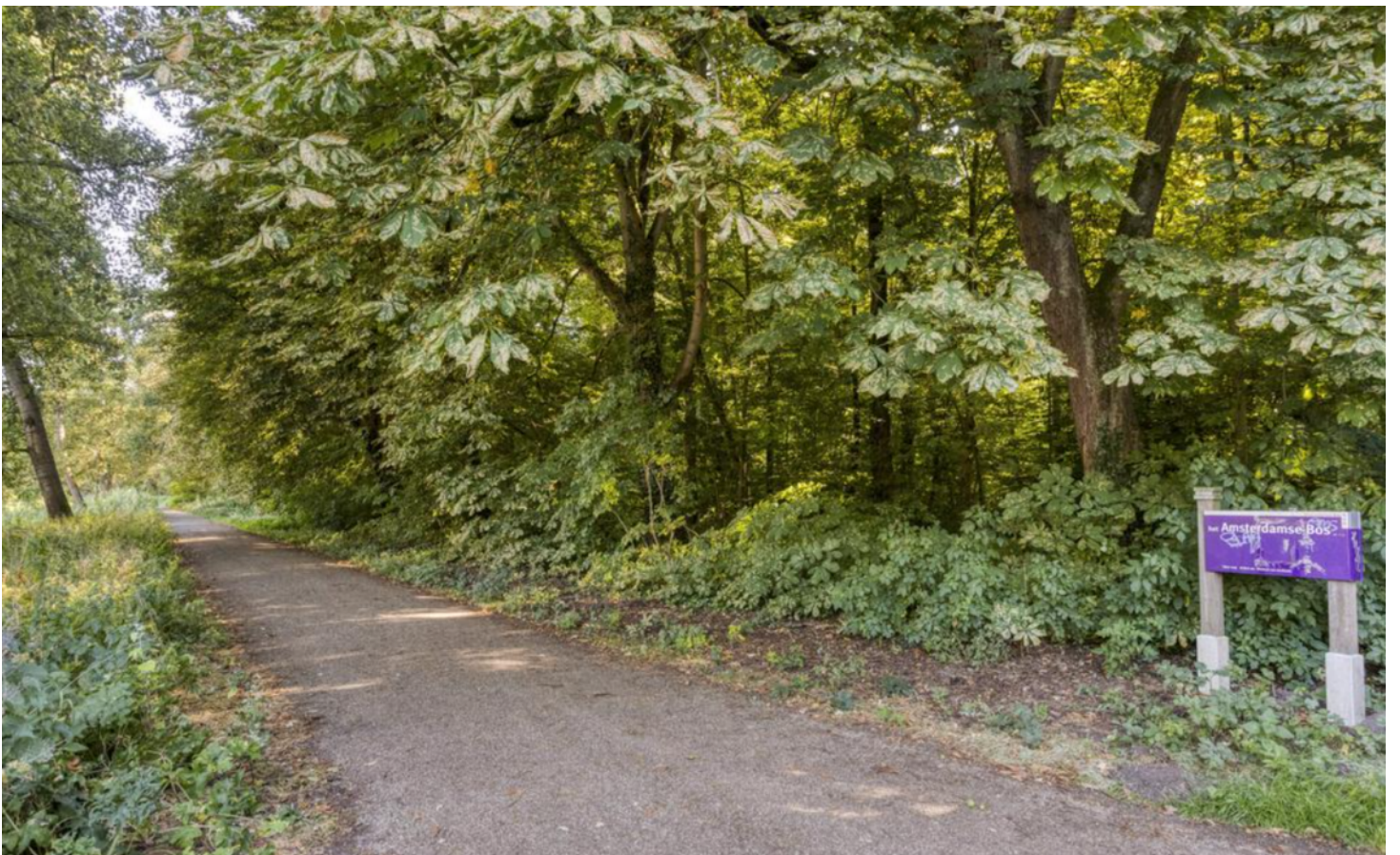


# Foto's





# Foto's

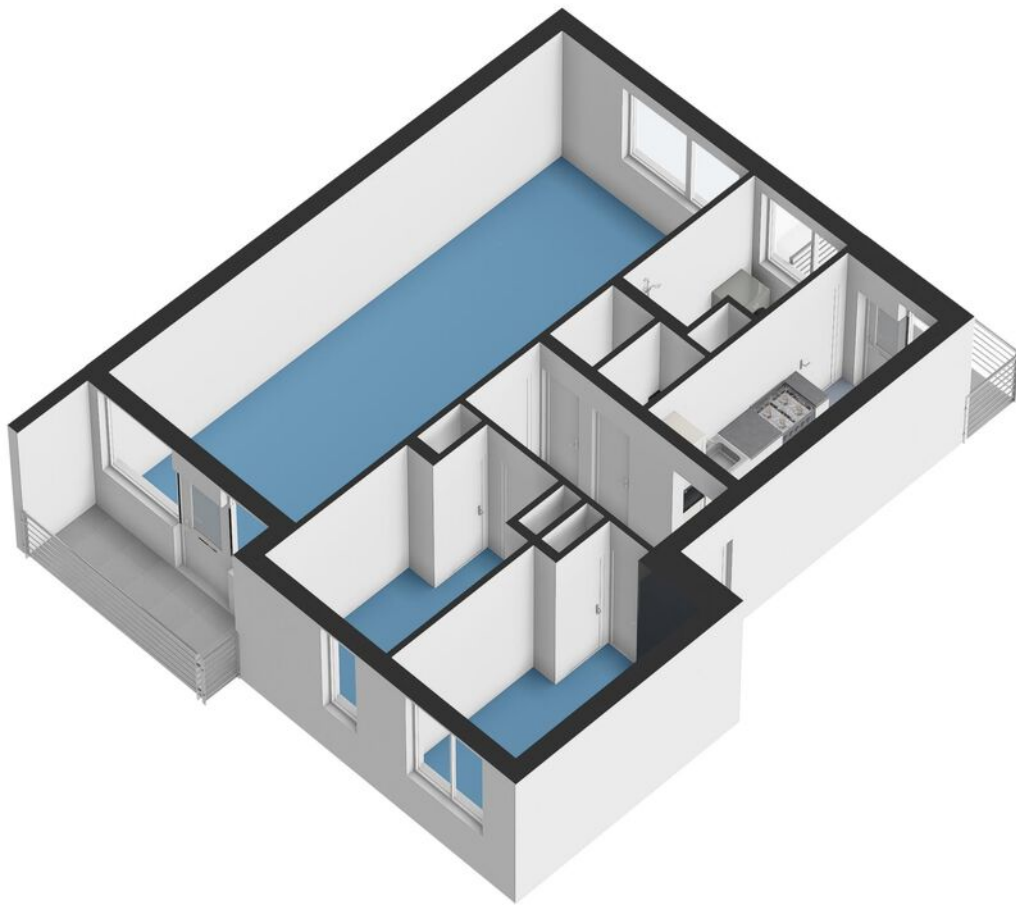


# Plattegronden

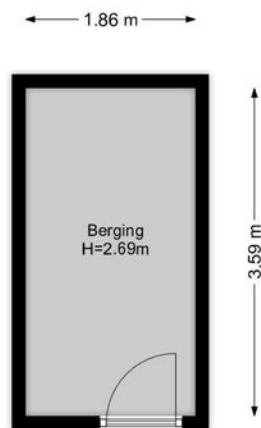




# Plattegronden



# Plattegronden



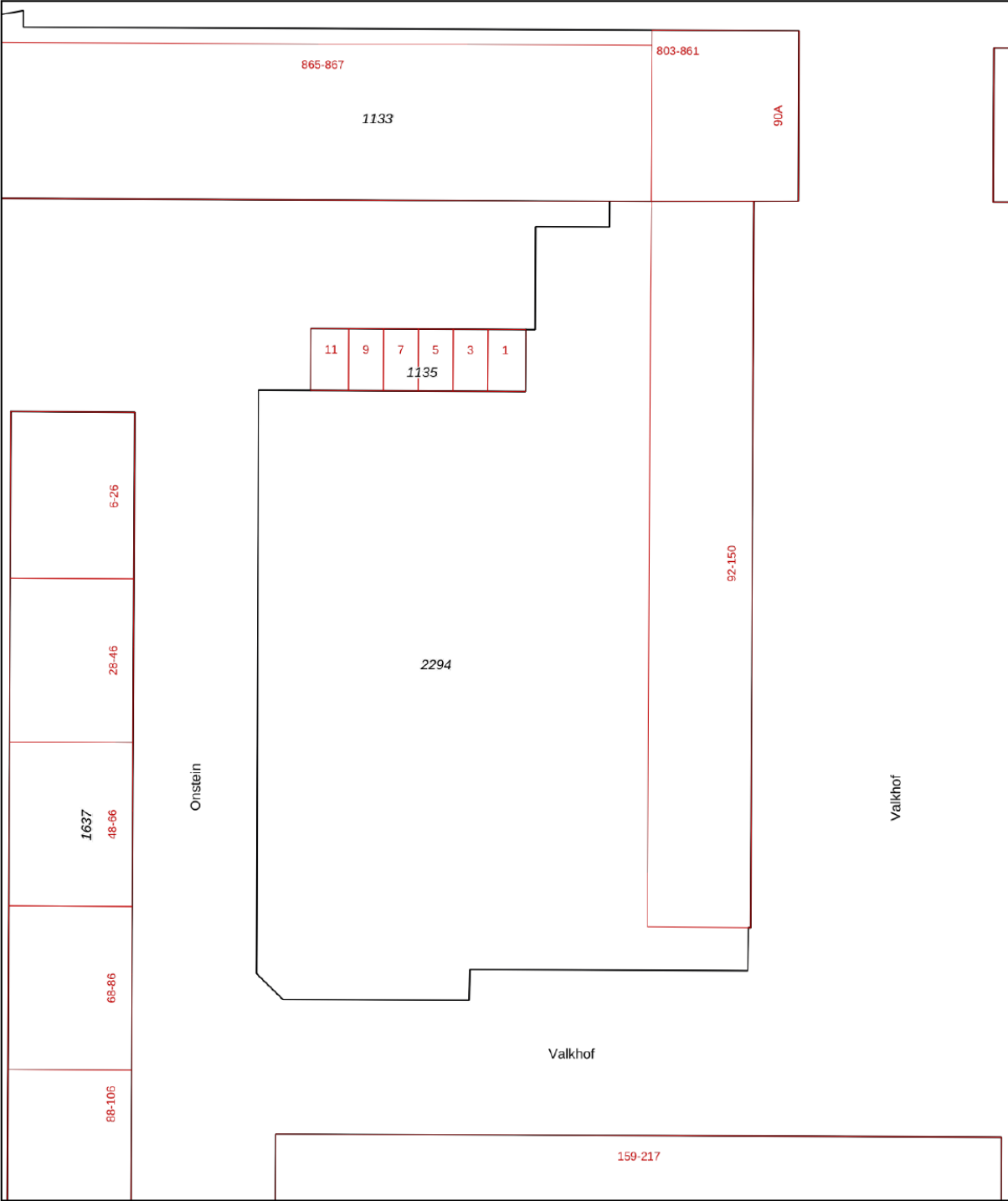


# Plattegronden



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



**12345**  
25

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer  
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

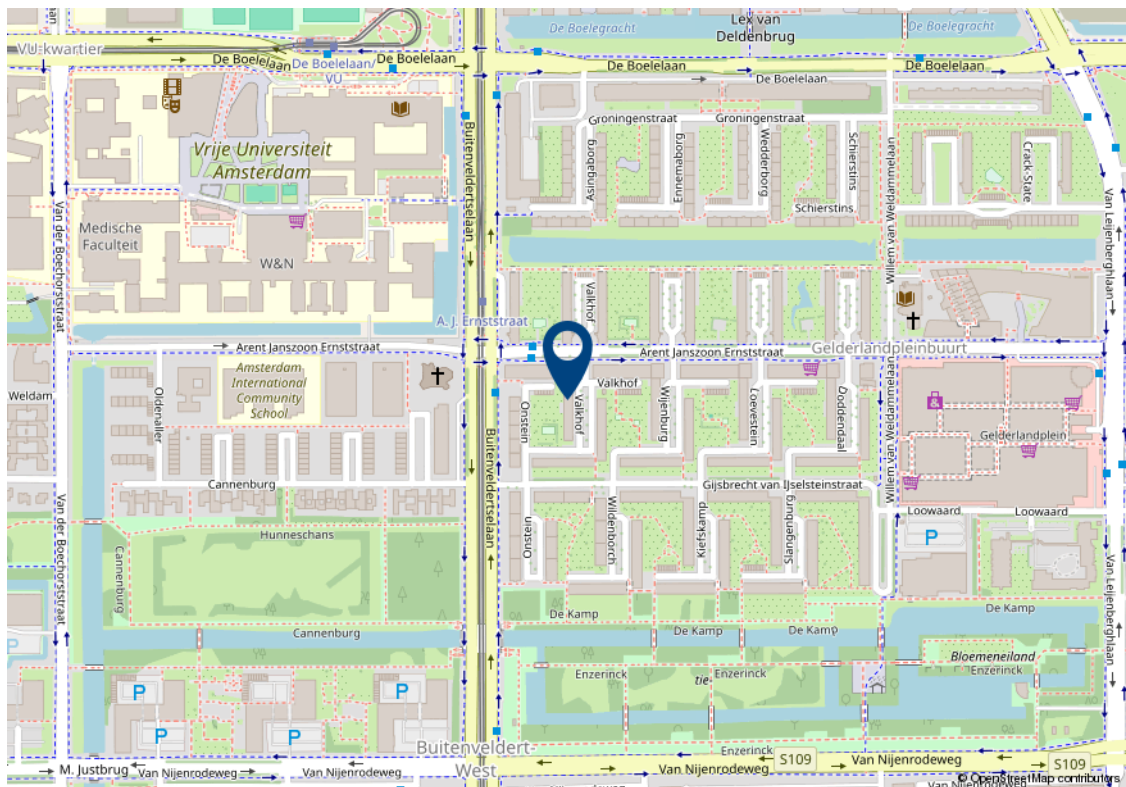
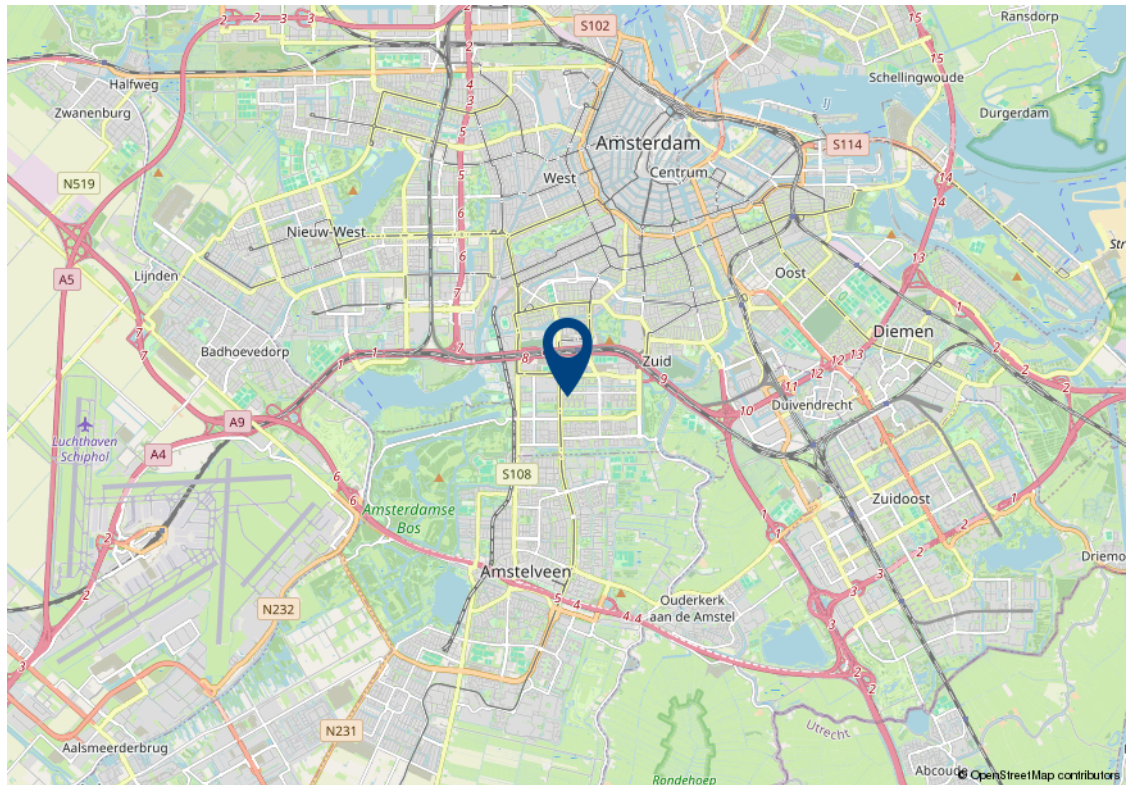
Kadastrale gemeente Amsterdam  
Sectie AK  
Perceel 2294

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



# Kaart





# Algemene verkoopvoorwaarden

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een MVA koopakte volgens het laatste model. De notaris maakt de koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

## Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woningte laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden.

Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## NEN2580

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 interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij standaard een ouderdomsclausule in de koopakte op.

## Asbestclausule

Voor woningen die gebouwd zijn voor 1994 nemen wij standaard een asbestclausule in de koopakte op.

# Jouw droomhuis aankopen met FRIS



Een aankoopmakelaar van FRIS als partner bij de aankoop van jouw droomhuis is niet alleen een gerustellende gedachte maar bespaart je ook geld, tijd en zorgen.

Wij helpen je bij jouw zoektocht en bij ons beschik je net een stapje eerder over het nieuwe woningaanbod. Makelaars wisselen het woningaanbod met elkaar uit voordat het op de markt komt. Via onze online tools heb jij

Bovendien bieden wij advies over de waarde van het huis, hebben wij kennis van de markt en weten we door slim te onderhandelen onszelf al gauw weer terug te verdienen. Wij geven je advies over de bouwkundige staat van het huis en de juridische zaken. Dankzij de kleinschaligheid van ons kantoor communiceer je altijd rechtstreeks met één van ons. Deel je woonwensen met ons zodat jouw droomhuis weer een stapje dichterbij komt.

Het contact met Kasper Goris van Fris Woningmakelaars liep vanaf het begin uitstekend. Hij en zijn team hebben mij uitstekend geholpen met de verkoop van mijn huis. Een dikke tien voor deze makelaar! Ik kan dit kantoor van harte aanbevelen!

**Mevr. Themmen**

Keverberg 62 te Amsterdam





#### **Amsterdam**

Buitenveldertselaan 42  
1081 AA Amsterdam  
+31(0)20 - 301 77 15  
amsterdam@fris.nl

#### **Zaandam**

Westzijde 83  
1506 GA Zaandam  
+31(0)75 - 655 50 90  
zaandam@fris.nl

#### **Hoofdkantoor**

Hoogoorddreef 15  
1101 BA Amsterdam  
+31(0)20 - 301 77 00  
info@fris.nl

# Lijst van zaken



## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Valkhof 112, 1082 VL Amsterdam

Datum:

18-09-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

|                                           | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>overgenomen           | N.v.t.                              |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Woning</b>                             |                                     |                                     |                                     |                                     |
| <i>Interieur</i>                          |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Verlichting, te weten:                    |                                     |                                     |                                     |                                     |
| – Inbouwspots/dimmers                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Losse (hang)lampen                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| –                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten:     |                                     |                                     |                                     |                                     |
| – Kasten slaapkamer                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – boekenrekje                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: |                                     |                                     |                                     |                                     |
| – Gordijnrails                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Gordijnen                               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Overgordijnen                           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Vitrages                                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Rolgordijnen                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Lamellen                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Jaloezieën                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – (Losse) horren/rolhorren                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vloerdecoratie, te weten:                 |                                     |                                     |                                     |                                     |
| – Vloerbedekking                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Parketvloer                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Houten vloer(delen)                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Laminaat                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Plavuizen                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Allesbrander                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Houtkachel                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Gas)kachels                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |