



## Valkenburgerstraat 176-3

1011 NB Amsterdam



# Kenmerken

Valkenburgerstraat 176 3

## OVERDRACHT

Oplevering In overleg

## OPPERVLAKTEN EN

### INHOUD

Woonoppervlakte 64 m<sup>2</sup>

Inhoud 230 m<sup>3</sup>

## ENERGIE

Energielabel C

Verwarming C.v.-ketel

## BOUW

Soort woonhuis Appartement

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwjaar 1933

Onderhoud binnen Redelijk

Onderhoud buiten Redelijk

## INDELING

Kamers 3

Aantal slaapkamers 2

Aantal verdiepingen 2

Voorzieningen mechanische ventilatie

Ligging aan drukke weg, in centrum

























# Omschrijving

Valkenburgerstraat 176 3

---

Licht 3-kamer appartement van totaal 64 m2 (BVO 92m<sup>2</sup>) gelegen op de derde (46m<sup>2</sup>) en vierde verdieping (18m<sup>2</sup>) van een pand uit 1933. De berging in gebruik als slaapkamer op de vierde verdieping is via het gemeenschappelijke trappenhuis bereikbaar. Het appartement heeft een balkon op het noordwesten en is gelegen op eigen grond.

Het pand is centraal gelegen in het centrum van Amsterdam, met tal van culturele hotspots en alle voorzieningen om de hoek.

De VVE genaamd Vereniging Van Eigenaars Van Het Gebouw Valkenburgerstraat 176 te Amsterdam bestaat uit 4 leden. De administratie wordt in eigen beheer gevoerd. De servicekosten bedragen € 100,- per maand. Op korte termijn staan werkzaamheden voor noodzakelijk onderhoud gepland.

## INDELING

De woonkamer heeft een grote raampartij, wat zorgt voor een prettige lichtinval. De aanwezige schouw en de houten vloer geven de ruimte een karakteristieke uitstraling.

De dichte keuken is aan de achterzijde van het appartement gesitueerd en uitgevoerd met witte kasten en lades. Vanuit de keuken is het balkon bereikbaar.

De badkamer is afgewerkt met zwarte wand- en vloertegels tot aan het plafond en voorzien van een inloopdouche en wastafel.

Aan de achterzijde bevindt zich de eerste slaapkamer, met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Ook vanuit hier is via openslaande deuren het balkon, gelegen op het noordwesten, toegankelijk.

Via een externe trap in het gemeenschappelijke trappenhuis is de voormalige berging bereikbaar, thans in gebruik als tweede slaapkamer. In deze ruimte bevindt zich tevens een compact keukenblok met kraan en kookplaat.

Vanuit deze ruimte is via een vlisotrap een vliering te bereiken.

## LIGGING EN BEREIKBAARHEID

De woning is gelegen aan de Valkenburgerstraat, midden in het bruisende centrum van Amsterdam. Op loopafstand bevinden zich onder andere het Waterlooplein, diverse winkels, supermarkten, horeca en culturele hotspots. Ook

populaire plekken zoals Rembrandtplein, het centrum met de welbekende winkelstraten, Koninklijk Theater Carré, de Hermitage en Het Muziektheater zijn eenvoudig te bereiken. De nabijgelegen Utrechtsestraat biedt tal van culinaire en unieke winkelgelegenheden.

De bereikbaarheid is uitstekend. Het metrostation Waterlooplein metrostation ligt op enkele minuten lopen en biedt directe verbindingen met onder andere Amsterdam Centraal Station en de Zuidas. Daarnaast zijn er diverse tram- en buslijnen in de omgeving en is de IJ-tunnel snel bereikbaar, waardoor ook de uitvalswegen richting de Ring A10 goed toegankelijk zijn.

## PARKEREN

Op de openbare weg geldt betaald parkeren middels een vergunning systeem. Volgens informatie van de website van gemeente Amsterdam is er een wachtlijst voor een parkeervergunning (wachtlijstgegevens per 5 mei 2026, vergunninggebied is Centrum 1. Met een parkeervergunning voor Centrum 1 mag u parkeren in Centrum-1 en Centrum 3.

## BIJZONDERHEDEN

- Licht appartement van circa 46m<sup>2</sup>
- Ruime berging/slaapkamer met compact keukenblok van circa 18m<sup>2</sup>
- Eigen grond!
- Ruim balkon van 5m<sup>2</sup> op het noordwesten
- Energielabel C
- Niet zelfbewoningsclausule, as is where is en ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, kan snel.

---

## DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

## 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.

## REGULERING GEMEENTE, ZELFBEWONING

Per 01-01-2022 is de wet opkoopbescherming van kracht hetgeen betekent dat gemeenten een zelfbewoningsplicht kunnen opleggen bij aankoop. Voor gedetailleerde informatie hierover verwijzen wij u naar de betreffende gemeente.



# Plattegrond

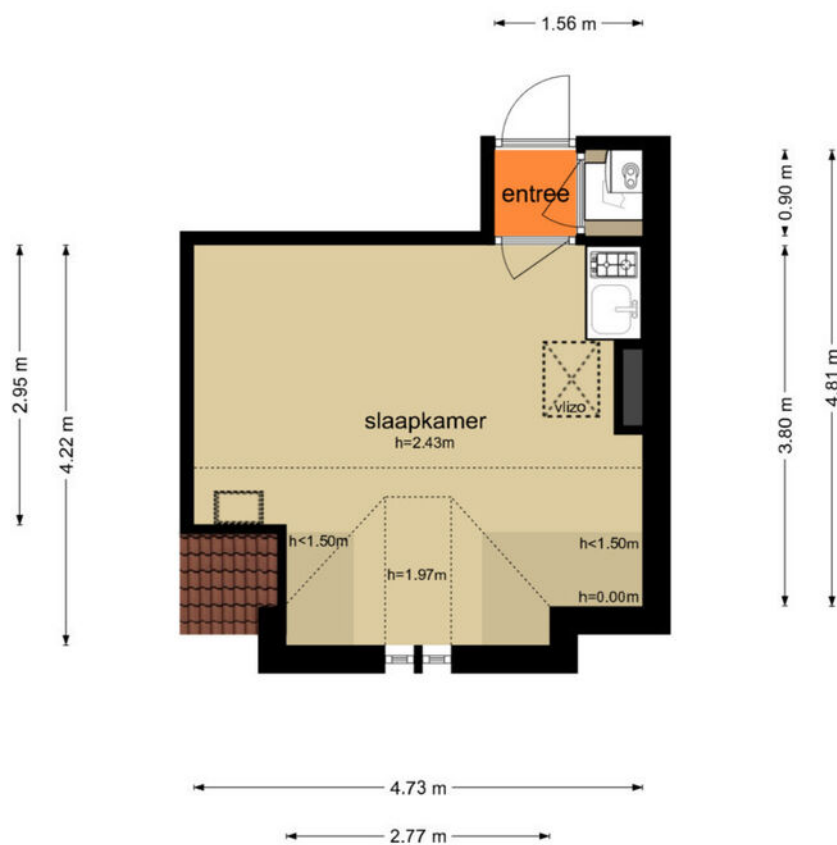
## Valkenburgerstraat 176 III - Amsterdam Derde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.debeeldenmakers.nl

# Plattegrond

## Valkenburgerstraat 176 III - Amsterdam Vierde Verdieping



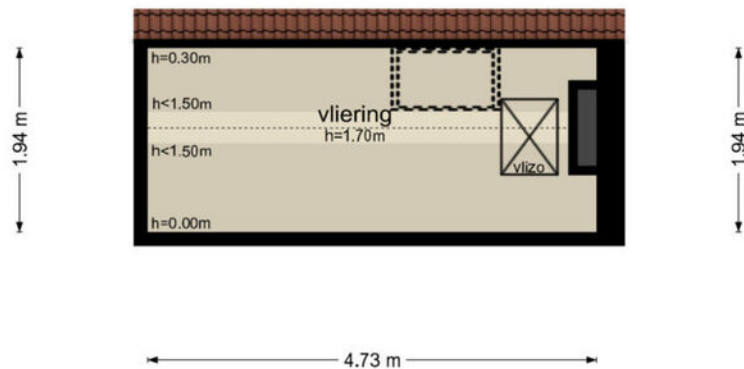
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.debeeldenmakers.nl

# Plattegrond

---

## Valkenburgerstraat 176 III - Amsterdam Vijfde Verdieping

4.73 m



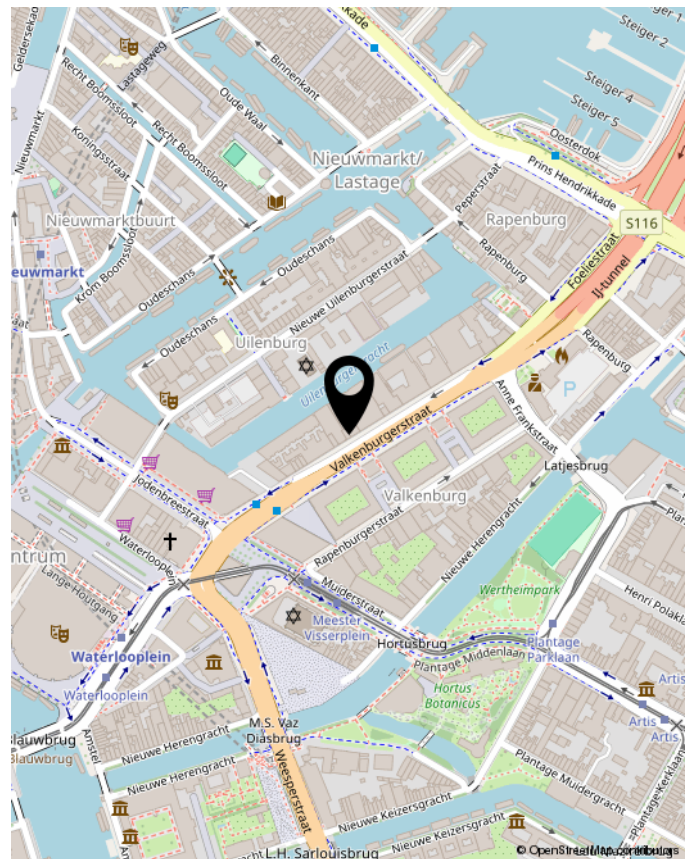
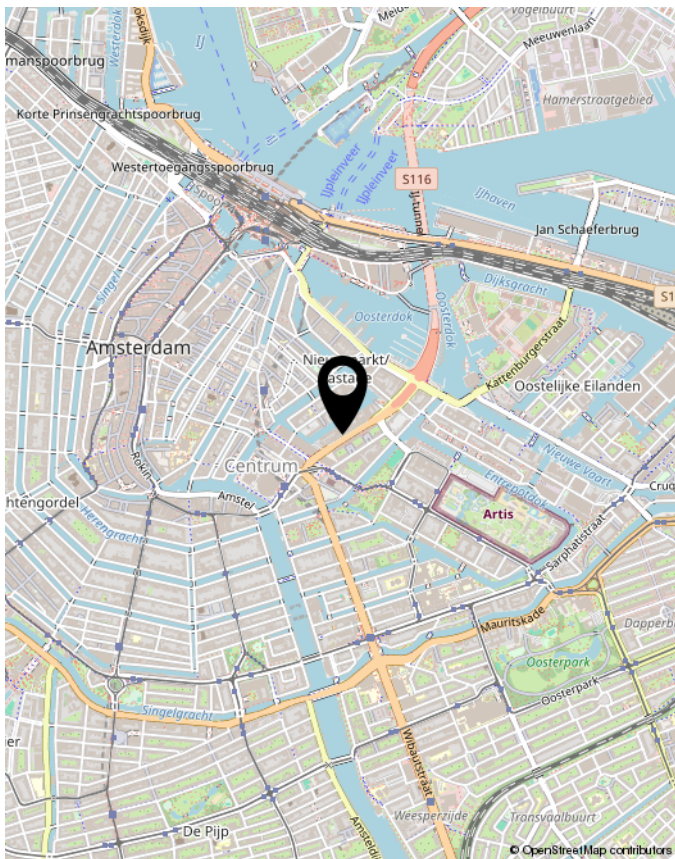
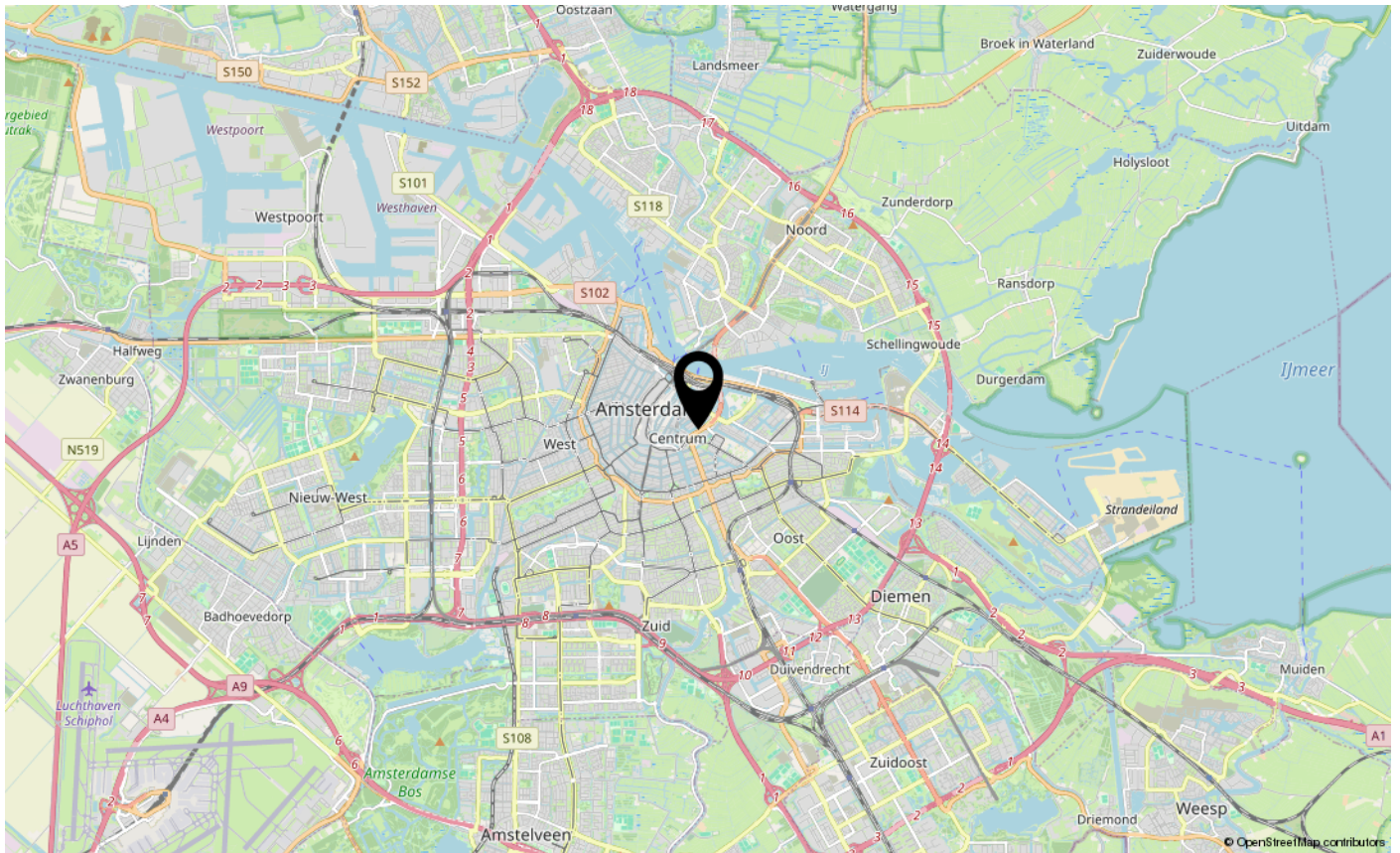
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.debeeldenmakers.nl

# Plattegrond



# Locatie op kaart

Valkenburgerstraat 176 3




# Kadastrale kaart

Valkenburgerstraat 176 3

Kadastrale kaart

Uw referentie: csv



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amsterdam</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 2905</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Gemeente: Amsterdam

App.index:

Sectie: P

Aandeel:

Nummer: 3192

# Verkoopvoorwaarden

---

## NOTARISKEUZE

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke notariële beroepsorganisatie, Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object. De notariskeuze dient door de koper binnen 3 werkdagen na wilsovereenstemming bekend te zijn gemaakt. De ondertekening van de koopakte dient binnen 7 werkdagen na wilsovereenstemming gerealiseerd te zijn.

## UITBRENGEN VAN BIEDINGEN

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerde makelaar.

Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld een contract met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (ter hand gesteld of per email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zullen aan aspirant-koper al hetgeen meedelen 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, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoekplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebracht voorstel.

## DRIE DAGEN BEDENKTIJD

Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

- Bedenktijd: overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachttjes te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen.
- Schriftelijk vastleggen: in tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door de koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.

# Over CSV Makelaars

Deskundige service. Resultaatgericht. Perfect beoordeeld.

---

**CSV MAKELAARS IS UW MAKELAAR MET MEERWAARDE. WIJ ADVISEREN EN BEGELEIDEN U TIJDENS HET GEHELE VERKOOP- OF AANKOOPPROCES. U WILT VOLLEDIG ONTZORGD WORDEN EN MAXIMAAL RESULTAAT BOEKEN: DAT IS ONZE INZET.**

## CSV MAKELAARS

Samen met een betrokken en enthousiast team van medewerkers adviseren en begeleiden wij opdrachtgevers in geheel Amsterdam. Ons advies is vrijblijvend. We denken namelijk graag met u mee. Met onze uitgebreide vastgoedkennis geven we eerlijk, deskundig en professioneel advies op maat.

## RESULTAATGERICHT

Door snel en adequaat te handelen en u direct te informeren, komen we tot een succesvolle verkoop of aankoop. Dankzij onze marktkennis kunnen wij u behoeden voor overhaaste beslissingen. Een woning (ver)kopen is namelijk een spannend en intensief traject. Wij begeleiden u van begin tot eind. We gaan altijd voor het maximale resultaat en helpen u graag met een succesvolle én een snelle verkoop of aankoop.

## PERFECT BEOORDEELD

Het imago van een betrouwbaar en integer belangenbehartiger vergt een heldere en consistente visie op het makelaarsvak, naast een overzicht van vele succesvolle transacties. Nieuwe opdrachtgevers krijgen wij voornamelijk door de aanbevelingen van vorige en huidige relaties. Zij bevelen ons aan. En we zijn dan ook trots op ons hoge verkoop- en aankoopgemiddelde.

## KENNISMAKEN?

Kom eens langs voor een kop koffie. Liever thuis afspreken? Dan rijden óf fietsen we graag naar u toe. **CSV, de Amsterdamse top 10-woningmakelaar** die meerwaarde biedt, speciaal voor u.





Cornelis Schuytstraat 2

1071 JH Amsterdam

+31 (0)20 6700 670

info@csvmakelaars.nl

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

### INTERESSE IN DEZE WONING?

*CSV Makelaars* helpt je graag

