



ZONNIG NEDERSTICHT

NEDERSTICHT 232
AMSTERDAM

Designvisie FUNCTIONALISME	5
-------------------------------	---

Woonkamer en keuken WONEN EN KOKEN	9
---------------------------------------	---

Slaapkamers en badkamer SLAPEN EN BADEN	19
--	----

Buitenruimte HET BALKON	29
----------------------------	----

Buurtgids ZUID	37
-------------------	----

Bereikbaarheid	45
----------------	----

Kenmerken	50
-----------	----



Zonnig Nedersticht

DRIEKAMERAPPARTEMENT COMBINEERT MODERN
WOONCOMFORT MET EEN PRAKTISCHE INDELING

Dit turn-key driekamerappartement combineert modern wooncomfort met een praktische indeling, wat het ideaal maakt voor starters, stellen en kleine gezinnen. De huidige eigenaar heeft de woning altijd verhuurd en gunt het nu graag aan iemand die waarde hecht aan een instapklaar appartement en de groene omgeving van Buitenveldert weet te waarderen. In deze buurt bevinden zich parken zoals het Amstelpark en Beatrixpark op korte afstand voor een dagelijkse wandeling, terwijl de levendigheid van de stad eenvoudig op te zoeken is. Het luxe winkelcentrum Gelderlandplein en de Zuidas bieden een ruim aanbod aan winkels en restaurants in de directe omgeving.

De straatnaam Nedersticht verwijst naar de historische indeling van het middeleeuwse gewest Utrecht, dat werd verdeeld in Nedersticht en Oversticht. Net als veel andere straatnamen in Buitenveldert is deze naam een eerbetoon aan de geografische en historische namen van Nederland, waarmee het appartement in een wijk met een rijke achtergrond is gelegen.

Zonnig Nedersticht

This turn-key two-bedroom apartment combines modern living comfort with a practical layout, making it ideal for first-time buyers, couples, and small families. The current owner has always rented out the property and is now looking to pass it on to someone who values a move-in-ready home and appreciates the green surroundings of Buitenveldert. The neighborhood offers easy access to parks such as Amstelpark and Beatrixpark for daily walks, while the vibrant city life is within reach. The luxurious Gelderlandplein shopping center and the Zuidas district provide a wide range of shops and restaurants in the immediate vicinity. The street name *Nedersticht* refers to the historical division of the medieval province of Utrecht into Nedersticht and Oversticht. Like many other street names in Buitenveldert, this name pays homage to the geographical and historical heritage of the Netherlands, situating the apartment in a neighborhood with a rich background.



Judith de Jong
Mobiel: +31 6 11 12 29 51
judith@broersma.nl



Marjolein Beerbaum
Mobiel: +31 6 11490926
marjolein@broersma.nl



Designvisie

DE ARCHITECTUUR IN BUITENVELDELT WORDT GEKENMERKT DOOR FUNCTIONALISME

Buitenveldert, gelegen in het zuiden van Amsterdam, is een wijk die zich onderscheidt door haar modernistische stedenbouwkundige opzet en architectuur uit de jaren '50 en '60.

Ontworpen volgens het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van Cornelis van Eesteren, straalt de wijk ruimtelijkheid en rust uit.

De architectuur in Buitenveldert wordt gekenmerkt door functionalisme, met strakke lijnen, praktische indelingen en grote ramen die zorgen voor veel daglicht. De bebouwing bestaat uit galerijflats, eengezinswoningen en modernistische laagbouw. Brede lanen, open pleinen en parken, zoals het Amstelpark en het Gijsbrecht van Aemstelpark, omringen de woningen en geven de wijk een groene, serene sfeer die ideaal is voor gezinnen en ouderen.

Naast het groen biedt Buitenveldert enkele opvallende voorzieningen, zoals het Gelderlandplein, een winkelcentrum dat in de jaren '60 is gebouwd en sindsdien is gemoderniseerd. De nabijheid van de Zuidas, met zijn moderne hoogbouw, vormt een interessant contrast met de ingetogen architectuur van Buitenveldert zelf.

Buitenveldert is een wijk waar traditie en moderniteit harmonieus samenkomen, en waar de idealen van de modernistische woonwijk – licht, lucht en ruimte – nog steeds voelbaar zijn.

Design Vision

Buitenveldert, located in the southern part of Amsterdam, is a neighborhood distinguished by its modernist urban design and architecture from the 1950s and 1960s. Conceived under Cornelis van Eesteren's General Expansion Plan (AUP), the district exudes spaciousness and tranquility.

The architecture in Buitenveldert reflects the principles of functionalism, featuring clean lines, practical layouts, and large windows that flood interiors with natural light. The buildings include gallery-style apartment complexes, single-family homes, and modernist low-rise structures. Wide avenues, open squares, and lush parks—such as Amstelpark and Gijsbrecht van Aemstelpark—surround the residential areas, creating a green and serene atmosphere that is particularly appealing to families and seniors.

In addition to its verdant surroundings, Buitenveldert offers standout amenities like Gelderlandplein, a shopping center originally built in the 1960s and subsequently modernized. The proximity of the Zuidas business district, with its contemporary skyscrapers, provides a striking contrast to Buitenveldert's understated architectural character.

Buitenveldert is a neighborhood where tradition and modernity harmoniously coexist, embodying the ideals of the modernist residential district—light, air, and space—while maintaining a timeless appeal.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

DE GEHELE WONING IS VOORZIEN VAN EEN MODERNE
LAMINAATVLOER MET VLOERVERWARMING

Het appartement op de eerste verdieping is zowel met de lift als de trap te bereiken. Bij binnenkomst via de hal betreedt u de lichte en sfeervolle doorzonwoonkamer. Dankzij grote raampartijen geniet deze ruimte van een overvloed aan natuurlijk licht. De living biedt meer dan voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een ruime eettafel. De gehele woning is voorzien van een moderne laminaatvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

De centrale hal verbindt de woonkamer met de slaapkamers, badkamer, keuken, een praktische bergkast met wasmachineaansluiting en een separaat toilet. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een combi-stoomoven, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, koel-vriescombinatie en afzuigkap, wat het tot een functionele en stijlvolle ruimte maakt.

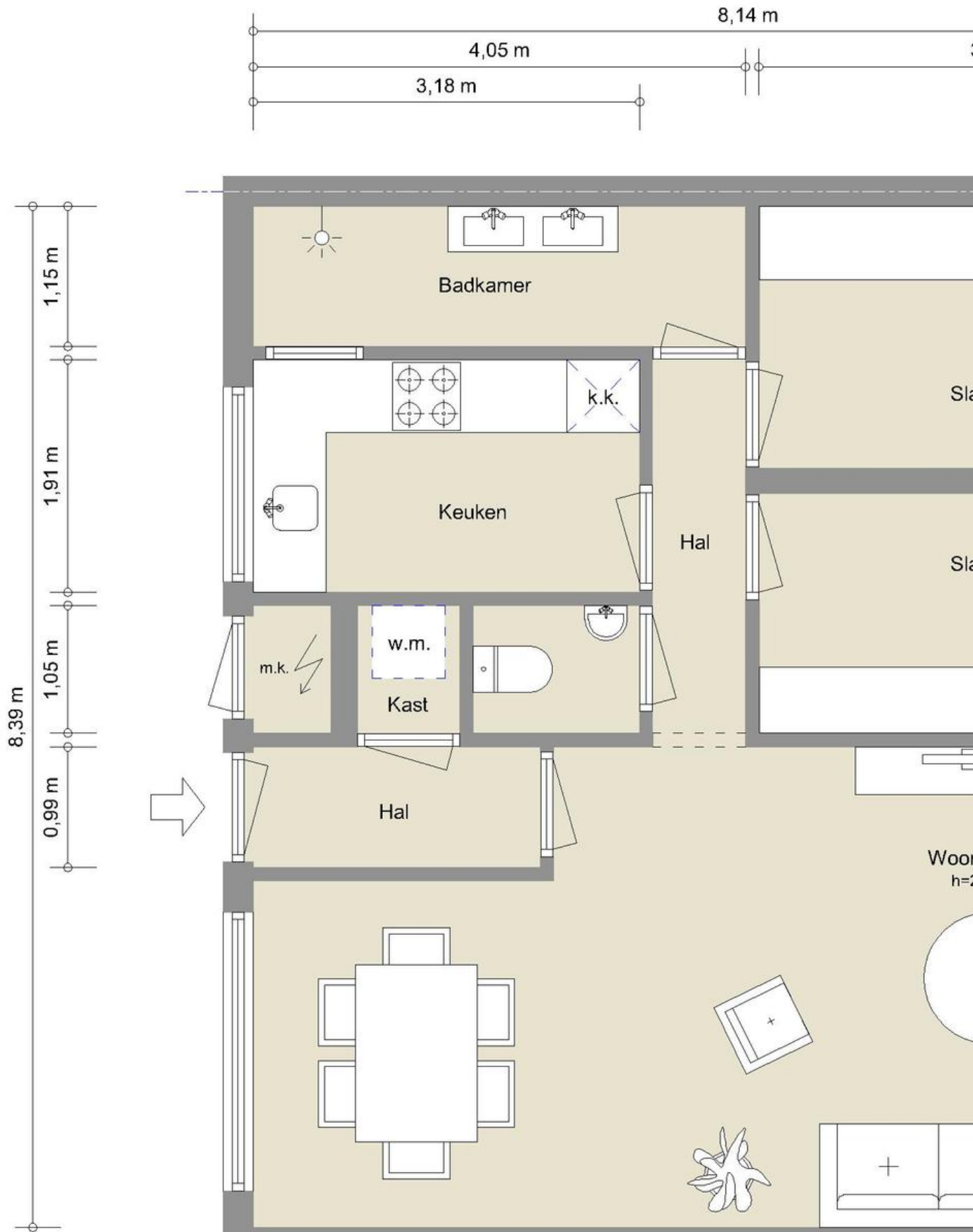
Living and cooking

The apartment on the first floor is accessible by both elevator and stairs. Upon entering through the hallway, you are welcomed into the bright and inviting dual-aspect living room. Large windows allow an abundance of natural light to fill the space, creating a warm and airy atmosphere. The living area comfortably accommodates a cozy seating arrangement and a spacious dining table. The entire apartment features a modern laminate floor with underfloor heating, providing an added layer of comfort.

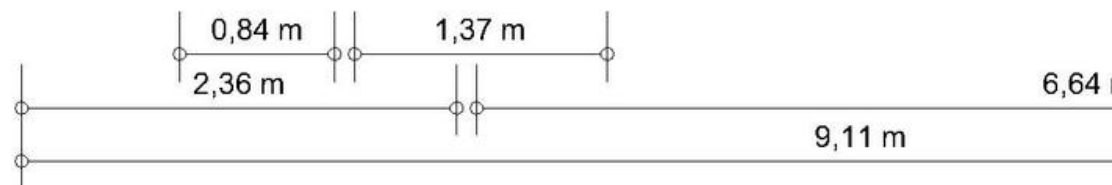
The central hallway connects the living room to the bedrooms, bathroom, kitchen, a practical storage closet with a washing machine connection, and a separate toilet. The kitchen is equipped with high-quality built-in appliances, including a combi-steam oven, dishwasher, four-burner gas cooktop, fridge-freezer combination, and extractor hood, making it both a functional and stylish space.

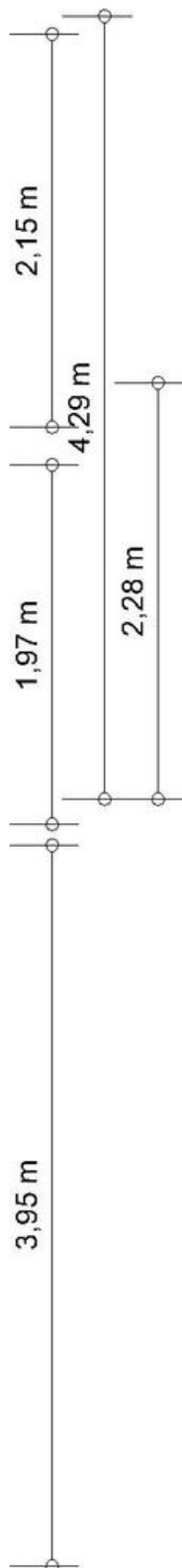
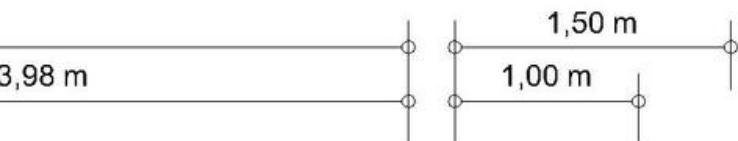






EERSTE VERDIEPING

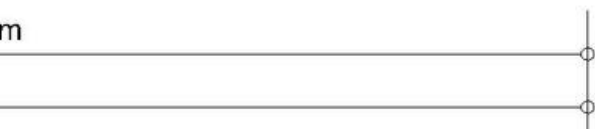
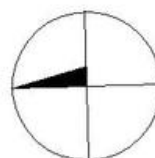




NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
71,30 m ²
Overige inpandige ruimte
0,90 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte
5,50 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.









SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

HET APPARTEMENT BESCHIKT OVER TWEE GELIJKWAARDIGE
SLAAPKAMERS

Het appartement beschikt over twee gelijkwaardige slaapkamers, beide met directe toegang tot het balkon aan de voorzijde. De master bedroom is ruim genoeg voor een groot tweepersoonsbed en een kledingkast, terwijl de tweede slaapkamer ideaal is als kinder-, logeer- of werkkamer. De neutrale afwerking biedt volop mogelijkheden om de ruimtes naar eigen smaak in te richten. De moderne badkamer is slim ingedeeld en voorzien van een royale inloofdouche met regendouche, een dubbel wastafelmeubel en een verwarmde spiegel.

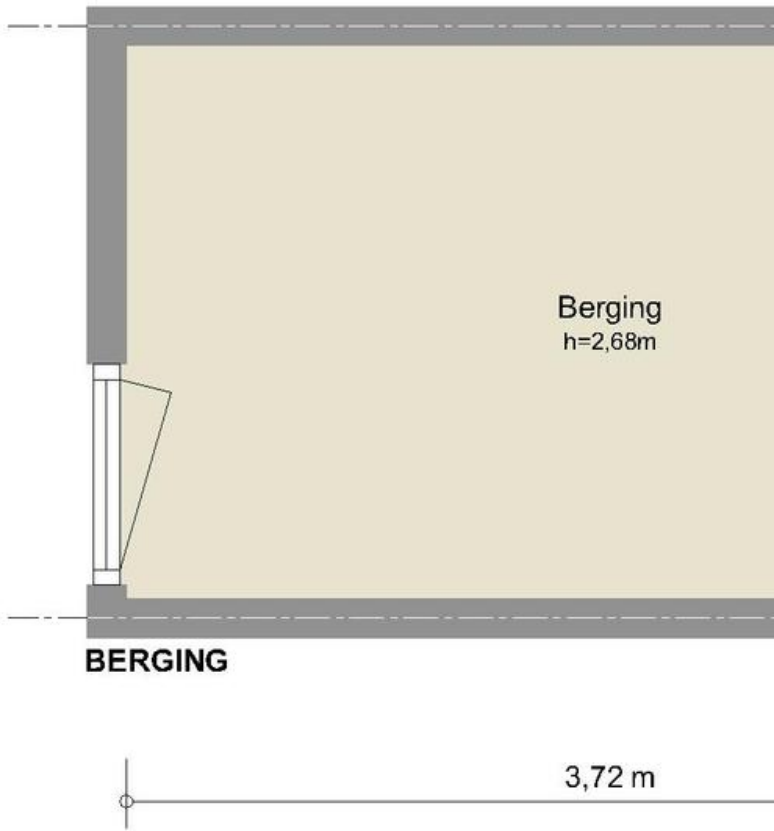
Sleeping and bathing

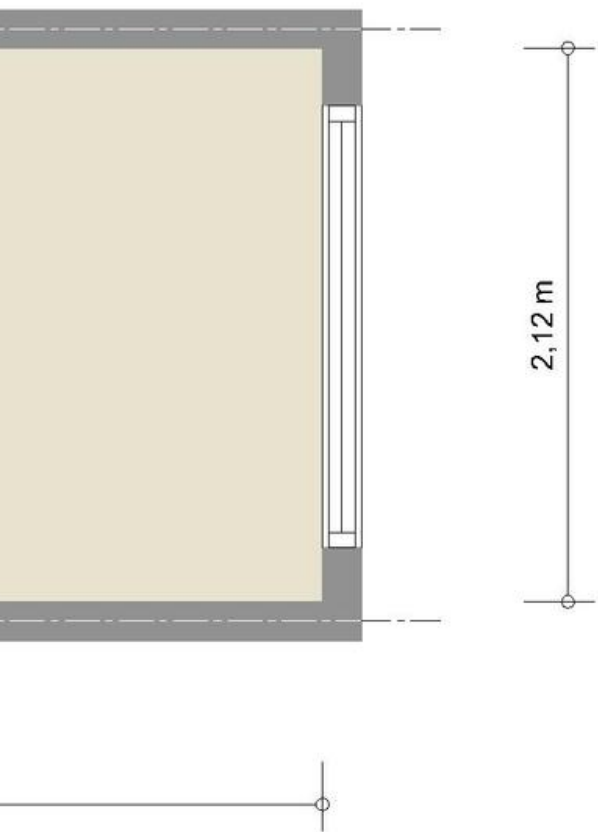
The apartment features two equally sized bedrooms, both with direct access to the front-facing balcony. The master bedroom is spacious enough to accommodate a large double bed and a wardrobe, while the second bedroom is ideal as a children's room, guest room, or home office. The neutral finish allows for ample opportunities to customize the spaces to personal taste.

The modern bathroom is intelligently designed and includes a generous walk-in shower with a rainfall showerhead, a double vanity unit, and a heated mirror.









NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
n.v.t.
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
7,90 m²

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.







BUITENRUIMTE



Het balkon

EEN IDEALE PLEK OM TE ONTSPANNEN EN TE GENIETEN VAN DE ZON

Het op het zuiden gelegen balkon strekt zich uit aan de voorzijde van het appartement en biedt een fraai uitzicht over het plantsoen en de straat. Een ideale plek om te ontspannen en te genieten van de zon.

The balcony

The south-facing balcony spans the front of the apartment and offers a lovely view of the green square and the street. An ideal spot to relax and soak up the sun.



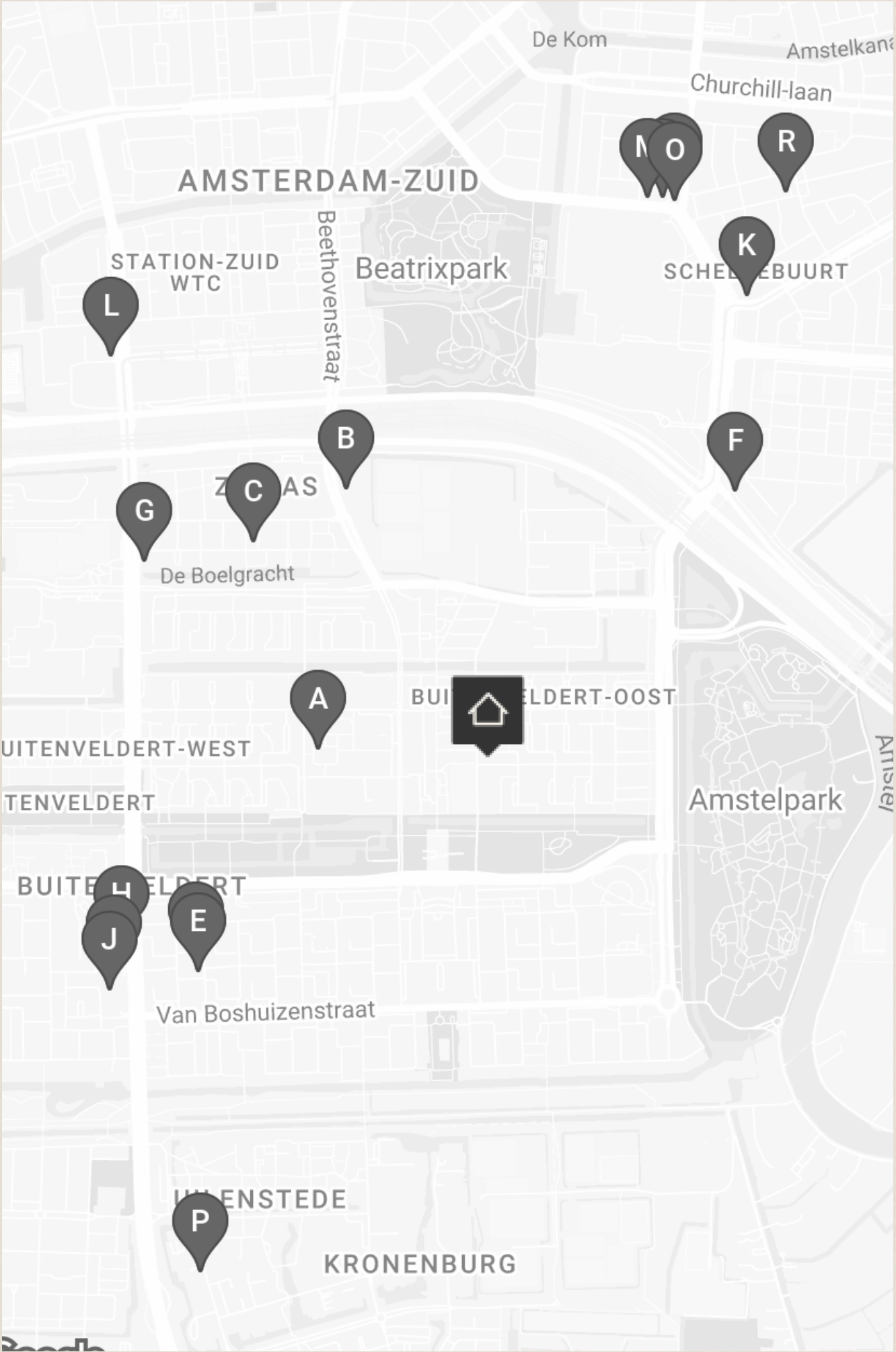








BUURTGIDS



A **Shilla Supermarkets**
Gelderlandplein 187,
1082 LW Amsterdam

Een Japanse en Koreaanse foodmarkt. Gevestigd op het Gelderlandplein. Oorspronkelijk opende ze deze winkel om mensen uit Japan en Korea zich weer een beetje thuis te laten voelen, maar inmiddels weet iedereen deze foodmarkt te vinden.

B **Nela**
Beethovenstraat 515,
1083 HK Amsterdam

Bij Nela vieren ze de samensmelting van live vuur koken met hoogwaardige en zorgvuldig geselecteerde ingrediënten. Ze halen en selecteren seizoensgebonden producten van gespecialiseerde partners.

C **Bolenius**
George Gershwinaan 30,
1082 MT Amsterdam

Luc Kusters is een inventieve man. Dat geldt zowel voor de schilderachtige opmaak van de borden als de smaakassociaties. Zijn keuken is licht, maar tegelijkertijd boordevol power.

D **Atariya**
Kastelenstraat 262-264,
1082 EJ Amsterdam

Naast importeur en distributie van Japanse producten heeft dit bedrijf ook een winkel in Amsterdam. Hier vind je een geweldig en uitgebreid assortiment aan Japanse etenswaar producten. Het is ook mogelijk om eten af te halen.

E **Mouwes**
Kastelenstraat 261,
1082 EG Amsterdam

Mouwes Koshere Delicatessen is al meer dan 200 jaar het adres voor alle koshere producten. Of je komt voor je dagelijkse boodschappen of je zoekt iets speciaals, zij hebben het allemaal. Van brood, kaas en vlees tot Israelische specialiteiten.

F **Restaurant Showw (*)**
Gelrestraat 28,
1079 MZ Amsterdam

Eigenaren Lendl Mijnhijmer (sommelier en restaurant manager) en Dorus Floris, executive chef, voorheen Bougainville (*) openden hun eigen fine dining restaurant aan de kop van de Zuidas.

G **Café Loetje**
Parnassusweg 102I,
1082 LZ Amsterdam

In 1977 werd café Loetje opgericht als biljartcafé door Ludwig 'Loetje' Klinkhamer, maar het duurde niet lang voor men het biljart inruilde voor de ossenhaasbiefstuk die werd geserveerd.

H **China Supreme**
Buitenveldertselaan 114,
1081 AB Amsterdam

China Supreme, gelegen in de Amsterdamse Kinkerstraat, is een must-visit voor liefhebbers van Chinees streetfood en comfort food.

I **Wagyu Yakiniku Kanata**
Buitenveldertselaan 158A,
1081 AB Amsterdam

Wagyu Yakiniku Kanata restaurant is een plek waar je kan genieten van rundvlees van de hoogste kwaliteit. Bij Kanata vind je een traditionele ingebouwde Japanse barbecue aan tafel, waar je zelf je Wagyu vlees en groenten grilt.

J **Slagerij Hergo**
Buitenveldertselaan 166,
1081 AC Amsterdam

Slagerij Hergo is de vleesspecialist in Amsterdam. Al in 1930 begon de heer Cantor, een Duitse worstmaker, samen met zijn vrouw die uit een Amsterdamse slagersfamilie kwam, zijn slagerij met typische Duitse worstspecialiteiten.

K **Scandinavian Embassy Europaplein**
Europaplein 87,
1078 GZ Amsterdam

Hier wordt ervaring en interesse in Scandinavisch eten en duurzaamheid geboden. Bij de Embassy traceren ze kleine, niche-leveranciers en gaan mee met de seizoenswisselingen van producten.

L **Diez Gallery**
Parnassusweg 220,
1076 AV Amsterdam

Diez is een Amsterdamse kunstgalerie met een internationale uitstraling, opgericht in 2022 door Diego Diez. De tentoonstellingen worden samengesteld in samenwerking met kunstenaars die affiniteit hebben met Diez's interesses en zullen zowel internationaal als nationaal talent presenteren in Amsterdam.

M **Hakata Senpachi**
Wielingenstraat 16,
1078 KK Amsterdam

Prachtig Japans eten en de lekkerste saké's; dat is Hakata Senpachi. Dit restaurant aan de Wielingenstraat bestaat al langer dan 20 jaar en heeft in al die jaren altijd haar authentieke japanse sfeer behouden.

N **Sab's Deli**
Scheldeplein 20,
1078 GR Amsterdam

Bij Sab's Deli ligt de focus op echt lekker, maar net wat specialer dan normaal, en uiteraard waar mogelijk duurzame en lokale producten. Al deze dingen samen vormen het merk 'Sab's.

O **Pisa IJs**
Scheldeplein 22,
1072 GJ Amsterdam

Bij deze bescheiden ijswinkel bij Amsterdam RAI ben je aan het goede adres voor heerlijk Italiaans ijs. Sinds 1935 kun je hier terecht voor ambachtelijk ijs in meer dan 60 verschillende (wisselende) smaken per seizoen.

P **Sal Meyer**
Professor J.H. Bavincklaan 5,
1183 AT Amstelveen

Koshere delicatessen sinds 1957! Begonnen op de nieuwmarkt, verhuisd naar de Scheldestraat. Vervolgens naar Buitenveldert en nu in Amstelveen. Al meer dan 60 jaar een begrip vanwege de broodjes (warm) pekervlees, ossenworst, halfom en de viskoekjes. Eenvoudig, lekker en zelfgemaakt.

Q **Visaandeschelde**
Scheldeplein 4,
1078 GR Amsterdam

Al meer dan 20 jaar een begrip in Amsterdam Zuid. Zoals ze zelf zeggen is hun culinaire passie het omtoveren van dagverse vis en seizoensproducten tot spannende en heerlijke gerechten. En daarmee is eigenlijk bijna alles al gezegd.

R **Sophie Eats**
Maasstraat 88,
1078 HM Amsterdam

Sophie Eats is een cateringbedrijf en deli-shop gevestigd in Amsterdam. Met kwalitatieve seizoen producten wordt er een balans naar smaken en textuur gezocht die het eten uniek en lekker maken.



element
BY WESTIN
HOTEL ↑

element
BY WESTIN
HOTEL ↑

PAPA'S LOFT HOUSE



PAPA'S LOFT HOUSE
GOOD TIMES, GREAT FOOD
OPEN
UPSTAIRS

OPEN HOUSE
PAPA'S LOFT HOUSE
GOOD TIMES, GREAT FOOD
THE LOFT AT WESTIN
HOTEL



BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Buurtgids

Nedersticht 232 is gelegen in de groene en rustige wijk Buitenveldert-Oost in Amsterdam. Het Amstelpark, ideaal voor wandelen en recreatie, ligt op korte afstand. Daarnaast is het vernieuwde winkelcentrum Gelderlandplein, met een breed aanbod aan luxe winkels en horeca, slechts enkele minuten lopen. Binnen tien minuten fietsen zijn zowel de Beethovenstraat als de Scheldestraat bereikbaar, beide met een divers aanbod aan winkels en restaurants. De wijk is goed bereikbaar met openbaar vervoer en biedt een ideale balans tussen rust, groen en stedelijke voorzieningen.

Bereikbaarheid

Uitstekende verbindingen met de auto naar de ring A10 en op loopafstand van openbaar vervoer (station RAI voor trein, metro, tram en bus. In de buurt zijn verschillende tram- en bushaltes te vinden, en ook het trein- en metrostation Amsterdam-Zuid/WTC is snel en makkelijk bereikbaar. Met tramlijn 5 en metrolijn 51 is het centrum van Amsterdam of luchthaven Schiphol direct te bereiken. Het complex ligt bovendien gunstig ten opzichte van de A10 (afslag 109). Ook de uitvalswegen (A9, A2, A10 en A4) liggen op slechts enkele minuten rijden.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 7).

Met een parkeervergunning voor Zuid 7 mag u parkeren in Zuid 7. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 57,00 per 6 maanden.

Momenteel is er voor dit vergunningsgebied geen wachttijd. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied mogelijk dit kost € 142,50 per 6 maanden. Naast de openbare weg is het ook mogelijk om met een parkeervergunning kosteloos te parkeren in garage Markenhoven en garage Muziektheater. (Bron: Gemeente Amsterdam, januari 2025).

Neighborhood

Nedersticht 232 is gelegen in de groene en rustige wijk Buitenveldert-Oost in Amsterdam. Op korte afstand ligt het Amstelpark, een ideale plek voor wandelen en recreatie. Het vernieuwde winkelcentrum Gelderlandplein, met een uitgebreid aanbod aan luxe winkels en horecagelegenheden, bevindt zich op slechts enkele minuten loopafstand. Daarnaast zijn zowel de Beethovenstraat als de Scheldestraat binnen tien minuten fietsen bereikbaar, beide bekend om hun diverse aanbod aan winkels en restaurants. De wijk combineert rust en groen met stedelijke voorzieningen en is uitstekend bereikbaar met openbaar vervoer, wat het een ideale locatie maakt om te wonen.

Accessibility

The property is well-connected by car to the A10 ring road and is within walking distance of public transport (RAI Station with train, metro, tram, and bus services). Several tram and bus stops are located nearby, and the Amsterdam Zuid/WTC train and metro station is quickly and easily accessible. Tram line 5 and metro line 51 offer direct routes to Amsterdam city center and Schiphol Airport. The complex is also conveniently situated near the A10 (exit 109), with other major roads (A9, A2, A10, and A4) just minutes away by car.

Parking

Parking is available through a permit system for on-street parking (permit area South 7). A resident parking permit for South 7 costs €57.00 for six months. Currently, there is no waiting list for permits in this area. A second parking permit is available for €142.50 for six months. In addition to street parking, residents can apply for free off-street parking to the



tiVlaai

bites

AMERICAN BAKERY

das

das

P

180-120

Thuisbezorgd.nl
RACE
NAAR
DE APP
EN WIN

Gelderlandplein 0

3782-18

38-1219



Vraagprijs	• € 480.000,- Kosten koper
Aanvaarding	• Kan spoedig
Vertrekken	• 3 kamers • 2 slaapkamers • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Goed tot uitstekend • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 72 m² • Overige inpandige ruimte: 1 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 6 m² • Externe bergruimte: 8 m² • Inhoud: 222 m³
Bouwjaar	• 1963
Installaties	• Lift • Mechanische ventilatie
Ligging	• Aan rustige weg • In woonwijk
Parkeren	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen

Type verwarming

- Vloerverwarming geheel

Type warmwater

- CV Ketel Remeha 2018

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht

Buitenruimte

- Balkon

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: Ak
- Nummer: 4299
- Index: 29

Duurzaamheid

- Energielabel D

Soort

- Appartement
- Bovenwoning

Overige kenmerken

- OZB ('24): € 196,81 per jaar
- Rioolrecht ('25): € 185,20 per jaar
- Servicekosten VvE: € 206,00 per maand
- VvE professioneel beheerd door IJmere
- Plannen voor verduurzaming van het gebouw door de VvE
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- Energielabel: D
- In 2018 volledig turn-key gerenoveerd
- Niet-zelfbewoningsclausule wordt opgenomen in de koopakte

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

Broersma Wonen
+31 (0)20 305 97 77
wonen@broersma.nl

BROERSMA.NL