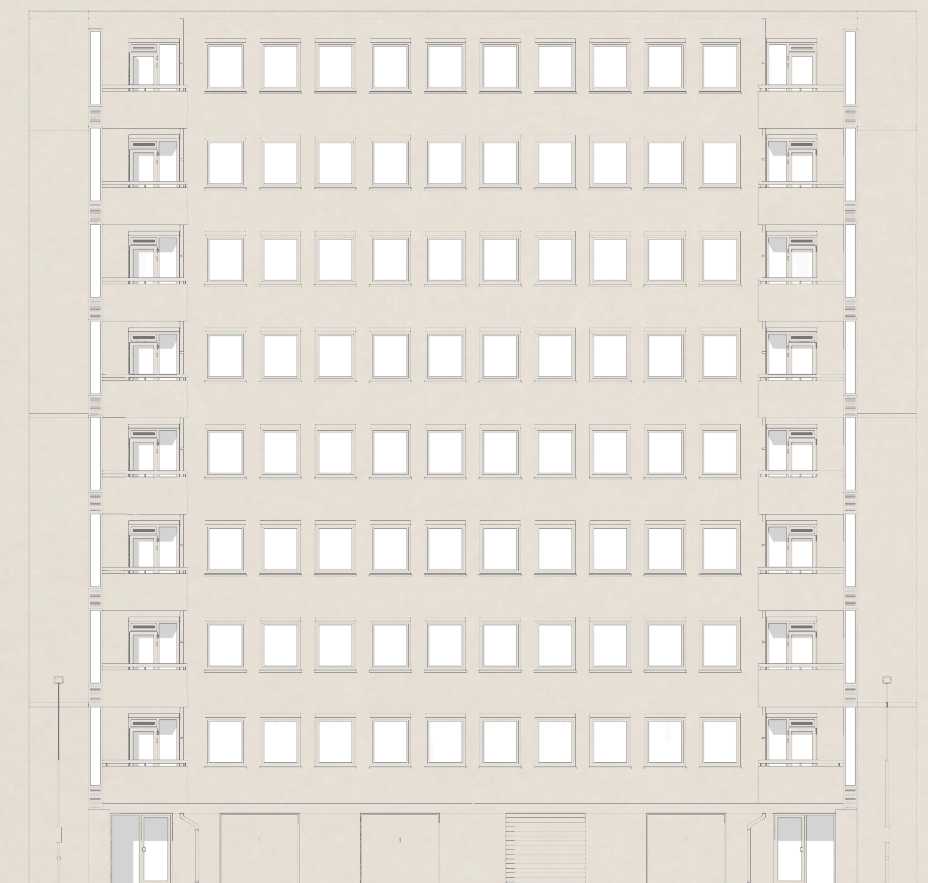




BALJUWEN VAN AMSTELLAND

VAN NIJENRODEWEG 80
AMSTERDAM

Het gebouw
OVERZICHTELIJK EN
CONSISTENT

5

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN

9

Slaapkamers en badkamer
SLAPEN EN BADEN

19

Buitenruimte
BALKONS

31

Buurtgids
BUITENVELDERT

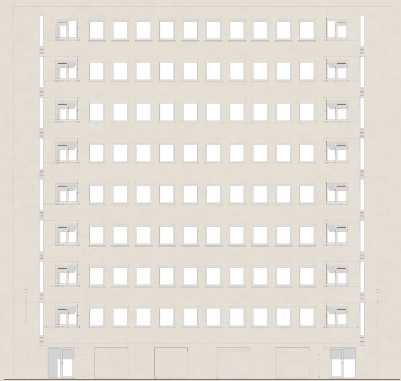
37

Bereikbaarheid

45

Kenmerken

50



Baljuwen van Amstelland

JUDITH DE JONG & JELLE MUNDT / BROERSMA WERKEN & WONEN

Buitenveldert is een rustige en comfortabele woonomgeving. De appartementen zijn logisch ingedeeld, er is veel groen in de directe omgeving en diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen zijn vaak nabij. Dit appartement is afgelopen jaren door de huidige eigenaar verhuurd en huurders waren blij met de lichtinval, de flexibele indeling door de ensuite in de woonkamer en de locatie. Het winkelcentrum Groot Gelderlandplein met een uitgebreid aanbod aan luxe winkels, grote supermarkten en gezellige horeca is ongeveer op 5 minuten loopafstand. Het appartement is gelegen op de tweede etage met een heerlijk zonnig balkon en de erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.

De volledige woonbeleving is te ervaren op onze website via deze [link](#).

Baljuwen van Amstelland

Buitenveldert is a quiet and comfortable residential area. The apartments are logically laid out, there is plenty of greenery in the immediate vicinity, and various shops for daily shopping are often nearby. This apartment has been rented out by the current owner in recent years, and tenants were happy with the natural light, the flexible layout due to the ensuite in the living room, and the location. The Groot Gelderlandplein shopping center, with an extensive range of luxury shops, large supermarkets, and cozy restaurants, is about a 5-minute walk away. The apartment is located on the second floor with a lovely sunny balcony and the ground lease has been bought off in perpetuity.



Judith de Jong

Mobiel: +31 6 11 12 29 51

judith@broersma.nl



Jelle Mundt

Mobiel: +31 6 22 99 42 22

jelle@broersma.nl



Het gebouw

HET GEBOUW LIGT VRIJ IN HET GROEN NABIJ HET GIJSBRECHT
VAN AEMSTELPARK

Dit appartement bevindt zich in een woongebouw uit 1967, ontworpen door de bekende architect Dudok volgens de heldere en functionele principes van die periode. De architectuur is overzichtelijk en consistent, met bakstenen gevels en doorlopende balkons die zorgen voor een rustig en herkenbaar geheel. Het gebouw ligt vrij in het groen nabij het Gijsbrecht van Aemstelpark wat zorgt voor afstand tot de straat en een gevoel van ruimte. De centrale entree met trappenhuis en lift is praktisch opgezet en geeft comfortabel toegang tot de woning. De plattegronden van de appartementen zijn efficiënt en overzichtelijk, zonder onnodige verkeersruimte. Alle functies zijn helder van elkaar gescheiden. De woonkamer heeft een rechthoekige vorm en een duidelijke oriëntatie, waardoor de ruimte goed in te richten is. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en een directe relatie met het balkon. De buitenruimte vormt een verlengstuk van de woonkamer en nodigt uit tot dagelijks gebruik. De woning biedt een solide basis: een duidelijke structuur, goede lichttoetreding en een indeling die nog altijd functioneel is. Geen uitgesproken architectonische statements, maar een doordacht appartement dat prettig en logisch aanvoelt in het dagelijks gebruik.

The building

This apartment is located in a residential building dating from 1967, designed by the well-known Dutch architect Dudok, according to the clear and functional principles of that period. The architecture is clear and consistent, with brick facades and continuous balconies that create a low-key and recognizable ensemble. The building is situated in a green area near the Gijsbrecht van Aemstelpark, providing distance from the street and a sense of space. The central entrance with staircase and elevator is practical and provides comfortable access to the apartment. The floor plans of the apartments are efficient and clear, without unnecessary traffic space. All functions are clearly separated from each other. The living room has a rectangular shape and a clear orientation, making it easy to furnish. Large windows provide good daylight and a direct connection to the balcony. The outdoor space is an extension of the living room and invites daily use. The home offers a solid base: clear design, good light, and a layout that is still functional. No bold architectural statements, but a well-thought-out apartment that feels pleasant and logical in everyday use.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

GROTE RAMEN OVER DE VOLLE BREEDTE ZORGEN VOOR VEEL
DAGLICHT

De leefruimte is langgerekt en overzichtelijk, met een veel ruimte voor een zit- en eetgedeelte. Grote ramen over de volle breedte zorgen voor veel daglicht en geven vrij zicht op het groen rondom het gebouw. De maatvoering is prettig: er is ruimte voor een royale zithoek én een eettafel bij het raam, het zitgedeelte kan worden afgesloten door de glazen deuren. Ook kan hier eventueel een werkkamer of extra slaapkamer worden gecreëerd. Via de woonkamer is het balkon bereikbaar. Dit ligt direct aan de leefruimte en wordt vanzelf onderdeel van het dagelijks gebruik.

De semi-open keuken ligt direct naast de woonkamer, de opstelling is strak en functioneel, met veel kastruimte een rustig geheel van lichte fronten en een donker werkblad. Inbouwapparatuur is logisch geplaatst en alles is binnen handbereik. Het raam in de keuken zorgt voor daglicht en ventilatie, wat het tot een prettige werkruimte maakt.

Living and cooking

The living space is long and well-organized, with plenty of room for both a sitting and a dining area. Large windows across the entire width provide plenty of daylight and offer an unobstructed view of the greenery surrounding the building. The dimensions are pleasant: there is room for a spacious sitting area and a dining table by the window, and the sitting area can be closed off by glass doors. A study or extra bedroom could also be created here. The balcony is accessible from the living room. It is located close to the living space and so naturally becomes part of everyday use. The semi-open kitchen is located right next to the living and dining area. The layout is clean and functional, with plenty of cupboards and closet space and a low-key combination of light fronts and a dark countertop. Built-in appliances are logically placed and everything is within easy reach. The window in the kitchen provides daylight and ventilation, making it a pleasant workspace.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

DE BADKAMER IS PRAKTISCH INGERICHT EN OVERZICHTELIJK VAN OPZET

De slaapkamers zijn functioneel ingedeeld en prettig van formaat. De hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kasten, met daarnaast plek voor een stoel of klein bureau. De afwerking is rustig en neutraal, waardoor de kamers eenvoudig zijn aan te passen aan verschillende woonwensen. De tweede slaapkamer is flexibel te gebruiken, bijvoorbeeld als kinder-, logeer- of werkkamer. Eén slaapkamer heeft directe toegang tot het balkon, wat zorgt voor extra licht en ventilatiemogelijkheden. Door de ligging ten opzichte van de woonkamer liggen de slaapkamers rustig binnen het appartement. De badkamer is praktisch ingericht en overzichtelijk van opzet. Er is een ligbad en een aparte douche, wat de ruimte geschikt maakt voor zowel dagelijks gebruik als ontspanning. Het wastafelmeubel biedt bergruimte en houdt de ruimte netjes. De lichte betegeling en strakke afwerking maken de badkamer tijdloos en onderhoudsvriendelijk.

Sleeping and bathing

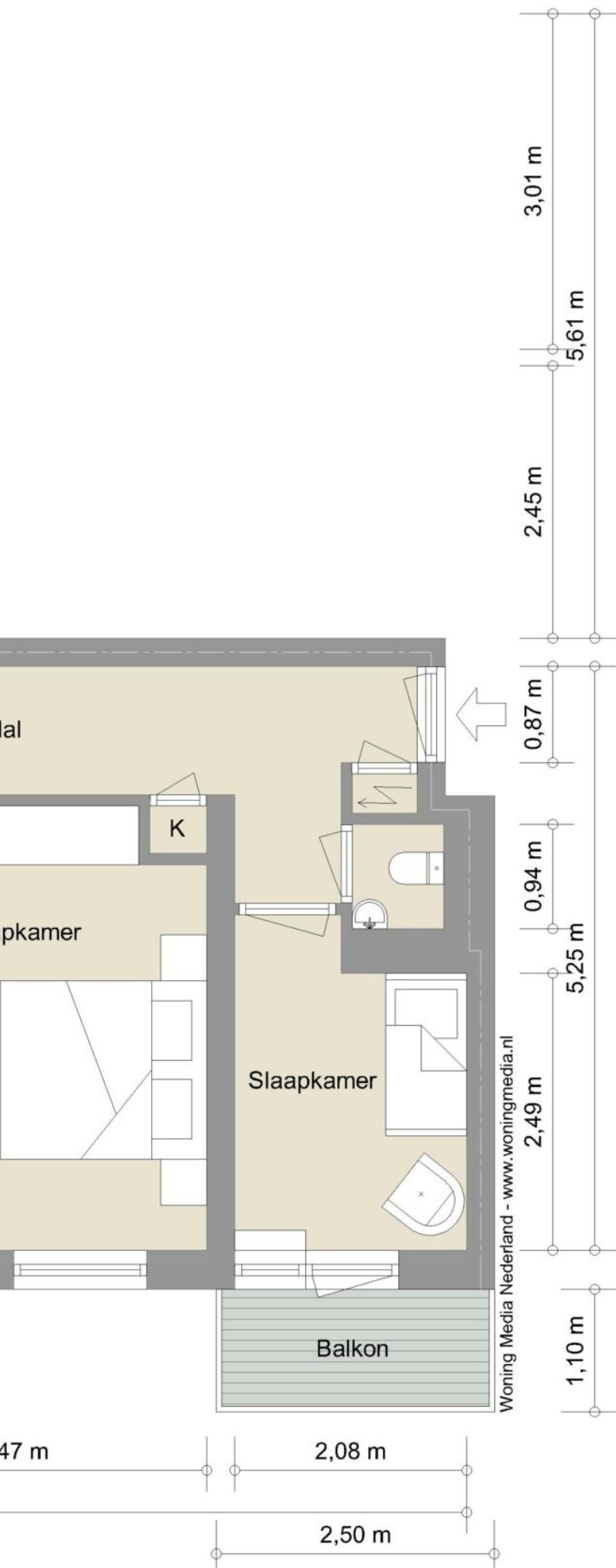
The bedrooms are functionally laid out and pleasantly sized. The master bedroom has built-in closets, offers enough space for a double bed and has additional room for a chair or small desk. The finish is low-key and neutral, making it easy to adapt the rooms to different living requirements. The other bedroom can be used flexibly, for example as a children's room, guest room, or study. One room has direct access to a balcony, which provides extra light and ventilation. Due to their location in relation to the living room, the bedrooms provide quiet spaces within the apartment. The bathroom has a practical layout and a clear design. It has a bathtub and a separate shower, making the space suitable for both daily use and relaxation. The washbasin cabinet offers enough storage space to keep the space neat. The light tiling, sleek finish and timeless design make the bathroom easy to maintain.







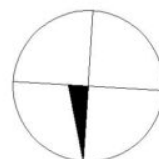
APPARTEMENT

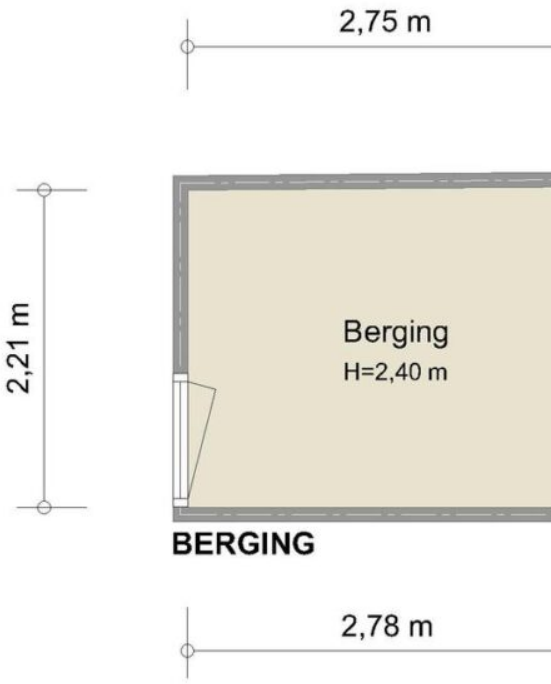


NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
87,10 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwsgebonden buitenruimte
6,70 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

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



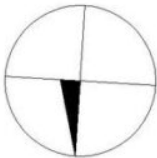




NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
n.v.t.
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
6,10 m²

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









BUITENRUIMTE



Balkons

HET BALKON AAN DE WOONKAMER LIGT RUSTIG EN KIJKT UIT
OVER GROEN

Het appartement beschikt over twee balkons, waarbij het grootste balkon gelegen is op het zuiden. Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot het grotere balkon. Dit balkon ligt rustig en kijkt uit over groen, met volwassen bomen en een open zichtlijn richting de omgeving. Er is voldoende ruimte voor een kleine tafel en stoelen, waardoor het balkon goed bruikbaar is voor een ontbijt of een moment buiten na het werk.

Het tweede balkon grenst aan één van de slaapkamers. Dit balkon is compacter, maar prettig als verlengstuk van de kamer. Het biedt extra ventilatie en een beschutte plek om even naar buiten te stappen. Beide balkons liggen vrij en hebben geen directe inkijk. Ze vormen een duidelijke aanvulling op het wonen binnenshuis en zorgen ervoor dat je op verschillende momenten van de dag een buitenplek hebt, zonder dat dit ten koste gaat van privacy of rust.

Balconies

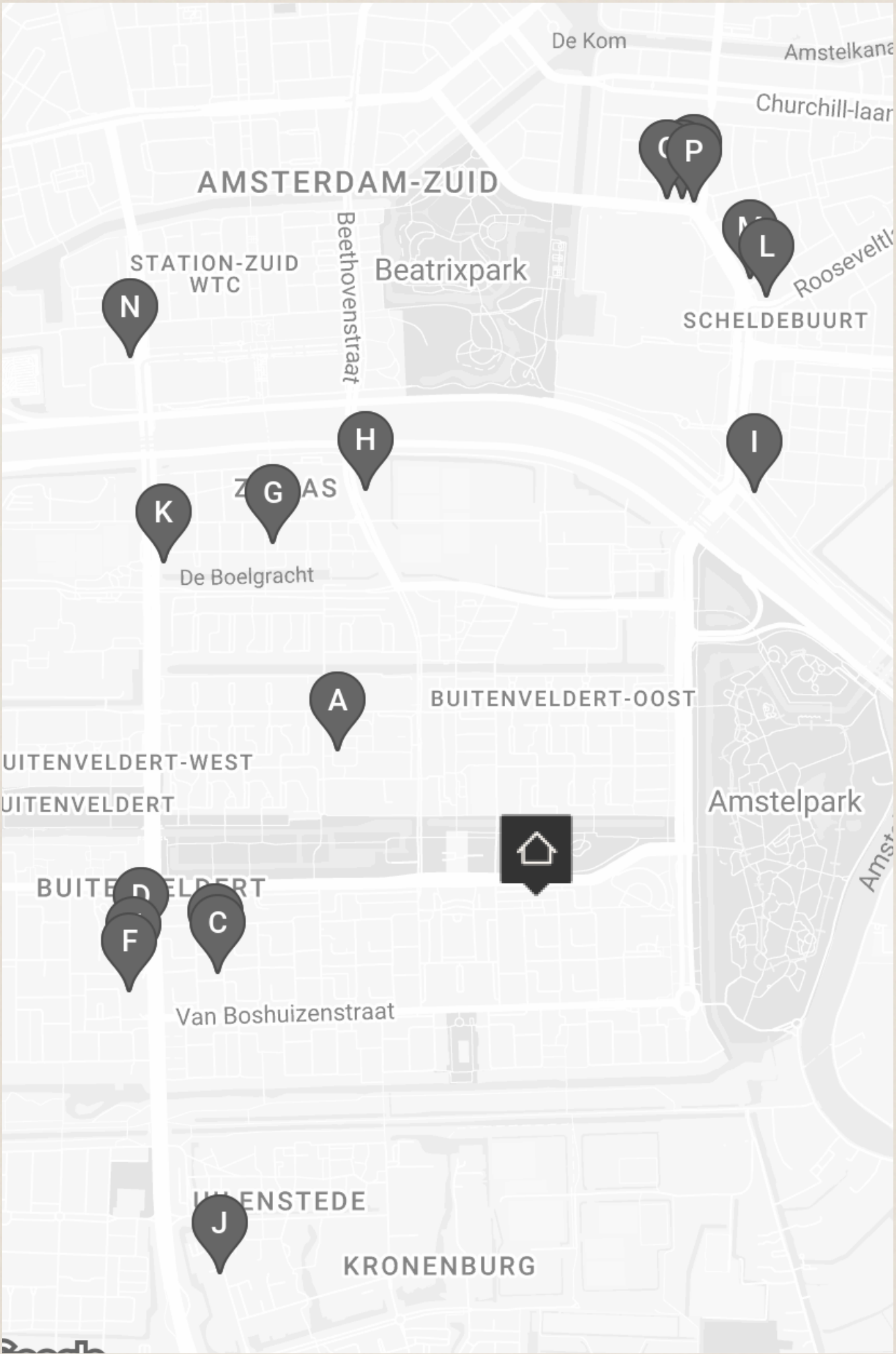
The apartment has two balconies, the largest facing South. The living room provides direct access to the larger balcony. This balcony is quiet and overlooks greenery, with mature trees and an open view of the surrounding area. There is enough space for a small table and chairs, making the balcony ideal for breakfast or relaxing outside after work. The second balcony is adjacent to one of the bedrooms. This balcony is more compact but serves as a pleasant extension of the room. It offers extra ventilation and a sheltered place to step outside. Both balconies are secluded and offer optimal privacy. They are a clear addition to the indoor living space offering tranquil outdoor spaces at different times of the day.







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 **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.

C **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.

D **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.

E **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.

F **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.

G Bolenius
George Gershwinlaan 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.

H 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.

I 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.

J 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.

K Café Loetje
Parnassusweg 1021,
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.

L 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.

M **Toet Amsterdam**
Europaplein 67,
1078 GW Amsterdam

Toet is het mediterraan georiënteerde restaurant van het team achter Troef, dat met deze tweede zaak een eigen draai geeft aan mediterrane en Italiaanse smaken in Zuid-Amsterdam.

N **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.

O **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.

P **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.

Q **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.

R **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.







BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Het appartement is gelegen in het geliefde Buitenveldert, pal aan het Gijsbrecht van Aemstelpark. Deze groene en rustige woonomgeving wordt gekenmerkt door een gebalanceerde combinatie van ruimte, natuur en stedelijke voorzieningen. Het park biedt een vrij en groen uitzicht, met volop gelegenheid voor wandelen, hardlopen en ontspanning. Buitenveldert ligt strategisch tussen Amsterdam-Zuid, de Zuidas en Amstelveen en staat bekend om de ruime opzet, het groene karakter en het internationale profiel. In de directe nabijheid bevinden zich diverse parken, waaronder het Amstelpark, het Beatrixpark en het Amsterdamse Bos. Op korte afstand ligt het overdekte winkelcentrum Gelderlandplein, met een uitgebreide selectie op het gebied van voeding, mode en gastronomie. Ook de Beethovenstraat, Scheldestraat en Maasstraat zijn per fiets binnen enkele minuten bereikbaar en bieden een verfijnd aanbod aan winkels en restaurants. Daarnaast bevindt zich in de omgeving een breed scala aan onderwijsvoorzieningen, waaronder de Vrije Universiteit van Amsterdam, de Amsterdam International Community School en diverse basisscholen. De buurt biedt daarmee een optimale verbinding tussen wonen, werken, groen en stedelijke dynamiek.

Bereikbaarheid

Het appartement is zowel met de fiets, auto als openbaar vervoer zeer goed bereikbaar. De Ring A10 is al binnen 5 autominuten te bereiken via afslag SI08 (Oud-Zuid). Vanaf zowel de Nieuw Herlaer als de Kastelenstraat vertrekt bus 62 naar Station Lelylaan en Amstelstation, via Station Zuid. Vanaf Station Zuid vertrekt eveneens het streekvervoer met onder andere een directe verbinding naar Luchthaven Schiphol. Met de fiets is Station Zuid binnen 5 minuten aan te rijden.

Neighbourhood

The apartment is located in the popular Buitenveldert neighborhood, right across from Gijsbrecht van Aemstelpark. This green and peaceful residential area is characterized by a balanced combination of space, nature, and urban amenities. The park offers unobstructed green views and plenty of opportunities for walking, running, and relaxation. Buitenveldert is strategically located between Amsterdam-Zuid, the Zuidas, and Amstelveen and is known for its spacious layout, green character, and international profile. There are several parks in the immediate vicinity, including Amstelpark, Beatrixpark, and Amsterdamse Bos. The Gelderlandplein indoor shopping center is only a short distance away, offering an extensive selection of food, fashion, and gastronomy. Beethovenstraat, Scheldestraat, and Maasstraat are also just a few minutes away by bike and offer a refined selection of shops and restaurants. In addition, there is a wide range of educational facilities in the area, including the Vrije Universiteit Amsterdam, the Amsterdam International Community School, and various primary schools. The neighborhood offers an optimal combination of living, working, green spaces, and urban dynamism.

Accessibility

The apartment is easily accessible by bicycle, car, and public transport. The A10 ring road can be reached within 5 minutes by car via exit SI08 (Oud-Zuid). Bus 62 departs from both Nieuw Herlaer and Kastelenstraat to Lelylaan Station and Amstel Station, via Zuid Station. Regional transport also departs from Zuid Station, including a direct connection to Schiphol Airport. Zuid Station is a 5-minute bike ride away.







Vraagprijs	• € 580.000 k.k.
Vertrekken	• 4 kamers • 2 slaapkamers • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 90 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m² • Externe bergruimte: 6 m²
Bouwjaar	• 1967
Installaties	• Lift • Natuurlijke ventilatie • TV kabel
Ligging	• In woonwijk • Vrij uitzicht
Parkeren	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen
Type verwarming	• Blokverwarming

Type warmwater

- Elektrische boiler eigendom

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Eigendom belast met erfpacht
- De erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht

Buitenruimte

- Twee balkons

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: AK
- Nummer: 4449
- Index I4I en I96

Duurzaamheid

- Dubbel glas
- Energielabel B

Soort

- Appartement
- Bovenwoning

Welke woonlaag

- 2e

Overige kenmerken

- OZB ('25) € 185,20 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Servicekosten VvE € 204,57 per maand
- Voorschot stookkosten € 90,- per maand

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL