

**FRIS**

Woningmakelaars

Fred. Roeskestraat 92 C 12  
**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**  
Kantoordirecteur RM RT



**Gordon Vos**  
Adviseur Nieuwbouw



**Robert Haagsma**  
Directeur



**Patricia Goodett**  
Commercieel Binnendienst  
medewerker



**Steven Vessies**  
Assistent Register Makelaar  
Taxateur o.z.



**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
Perceel oppervlakte:	0 m <sup>2</sup>
Woon oppervlakte:	111 m <sup>2</sup>
Inhoud:	401 m <sup>3</sup>
Aantal woonlagen:	
Woonlaag:	6
Bouwjaar:	2017
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	A
Ligging:	aan rustige weg
Aantal kamers:	3
Aantal slaapkamers:	2
Eigendomssituatie:	Eigendom belast met erfpacht, Eigendom belast met erfpacht, Eigendom belast met erfpacht
Voorzieningen:	buitenzonwering, mechanische ventilatie, schuifpui, lift
Bijzonderheden:	

## Overdracht

<b>Vraagprijs:</b>	€ 1.100.000
<b>Bouwvorm:</b>	Bestaande bouw
<b>Servicekosten:</b>	-
<b>Aanvaarding:</b>	in overleg

## Dak, verwarming

<b>Dak type:</b>	
<b>Verwarming:</b>	stadsverwarming, vloerverwarming geheel
<b>Warm water:</b>	-
<b>Bouwjaar CV ketel:</b>	-

## Tuin, balkon, parkeren

<b>Tuin</b>	
<b>Ligging:</b>	
<b>Oppervlakte:</b>	undefined m <sup>2</sup>
<b>Berging:</b>	nee
<b>Buitenruimte overig</b>	9 m <sup>2</sup>
<b>Ligging buitenruimte overig</b>	

# Omschrijving

Ben je op zoek naar een luxe, turn-key en zeer hoogwaardig appartement met royaal zonnig balkon (Z), parkeerplaats en berging? Zie je jezelf wel wonen aan een mooi aangelegde binnentuin aan de ene kant en uitzicht over het Zuider Amstelkanaal aan de andere kant? Dan is Fred. Roeskestraat 92-C12 in de "De Fred", Amsterdam zeker iets voor jou!

Enkele kenmerken van de Fred. Roeskestraat 92-C12:

- nabij het centrum, ideale centrale ligging tussen Zuid-as en Oud-Zuid;
- zeer ruim balkon (Z);
- luxe inbouwkeuken en badkamer;
- hoogwaardige materialisering;
- volledig geïsoleerd;
- elektrische zonnescreeën;
- gebalanceerde mechanische ventilatie;
- veiligheidsdeurbeslag;
- mogelijkheid om uw boot achter het appartement aan te leggen.

In combinatie met de foto's geven we je hieronder alvast een beknopte indruk van het appartement. Prachtig en uniek licht 3-kamer appartement met royaal balkon (Z) en berging in de onderbouw, ook is er een gemeenschappelijke fietsenberging. Het appartement maakt deel uit van het chique en stijlvolle, in 2017 opgeleverd, vrije sector project "De Fred". Het is ontworpen door Dam & Partners Architects met als thema urban chic en straalt rust, exclusiviteit en luxe uit. De prachtige binnentuin is voorzien van een langwerpige vijver, vlindertuin, zitelementen en sfeerverlichting. Aan de binnentuin zijn drie vrije sector woonblokken gesitueerd met fraaie natuurstenen gevels en grote raampartijen. Het geheel is gelegen in de gewilde en mooie stadionbuurt. De in Amsterdam-Zuid gelegen wijk biedt een grote variëteit aan winkelgelegenheid, restaurants en barretjes. Daarnaast is er meer dan genoeg ruimte voor recreatie in het Park Schinkeleilanden en dichtbij gelegen zijn het Amsterdamse Bos, Vondelpark en het Beatrixpark.

Hiernaast is er een zeer gunstige ligging ten opzichte van NS-station Amsterdam Zuid en er is uitstekende bereikbaarheid van en naar de binnenstad met tram en bus. De ring A10 is binnen enkele auto-minuten te bereiken.

Het appartement is uitstekend onderhouden, volledig geïsoleerd, stadsverwarming, fraaie tegelvloer met vloerverwarming en luxe inbouwkeuken, badkamer en heeft een efficiënte, ideale indeling. Kortom, een appartement dat je zeker gezien moet hebben!

# Omschrijving

Indeling:

De imposante centrale hoofdentree met dubbele hoogte biedt toegang tot de binnentuin. Vanuit de binnentuin bereikt u de hal van woonblok C, ook weer voorzien van prachtig natuursteen, intercom, brievenbussen, lift, toegang tot de berging en parkeergarage en gemeenschappelijke fietsenberging.

5e verdieping:

entree, ruime hal met garderobe nis, separaat hangend toilet met fontein. Dubbele openslaande deuren naar de zeer ruime en lichte woonkamer met toegang tot het zonnige balkon (Z) middels schuifpui. Luxe half open inbouwkeuken met schiereiland, voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten: oven, combimagnetron, vaatwasser, quooker, inductiekookplaat, rvs-schouwkap en koel-/vriescombinatie. Zeer ruime berging met wasmachine- en drogeraansluiting. Twee ruime (slaap-)kamers waarvan één kamer met vaste wastafel en douche. Luxe badkamer met ligbad, douche, dubbele vaste wastafel en designradiator.

De gehele woning is voorzien van een prachtige plavuizenvloer met vloerverwarming.

Bijzonderheden:

- energielabel A: gasvrij, geheel voorzien van dubbele beglazing (en volledig geïsoleerd);
- hoog afwerkingsniveau met oog voor detail;
- hoge plafonds met extra hoge deuren;
- servicekosten bedragen € 198,02 per maand voor het appartement en berging;
- parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage separaat te koop á € 75.000,-- euro k.k. (€ 45,02 per maand servicekosten);
- de aantrekkelijk lage canon bedraagt voor het appartement € 920,94 en voor de parkeerplaats € 72,34 per jaar met jaarlijkse indexering, het tijdvak loopt tot en met 15 juni 2065;
- verkoper heeft de overstapakte getekend en vanaf 16 juni 2065 is de erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- actieve en professionele WE;
- oplevering in overleg.

Wil je een rondleiding door dit luxe appartement: neem contact met ons op, wij laten je deze woning graag van binnen zien!

# Description

Are you looking for a luxury, turn-key, and high-quality apartment with a spacious sunny balcony (South), parking space, and storage? Can you picture yourself living next to a beautifully landscaped courtyard on one side and enjoying views over the Zuider Amstel Canal on the other? Then Fred. Roeskestraat 92-C12 in "De Fred", Amsterdam, is definitely the place for you!

Some features of Fred. Roeskestraat 92-C12:

- Close to the city center, ideally located between the Zuid-as and Oud-Zuid districts
- Very spacious balcony (South)
- Luxury built-in kitchen and bathroom
- High-quality materials used
- Fully insulated
- Electric sun screens
- Balanced mechanical ventilation
- Safety door hardware
- Possibility to moor your boat behind the apartment

Along with the photos, we provide you with a brief impression of the apartment below.

A beautifully unique, light 3-room apartment with a generous South-facing balcony and storage in the basement, as well as a communal bicycle storage. The apartment is part of the chic and stylish "De Fred" project, completed in 2017, which is located in the free-sector housing market. Designed by Dam & Partners Architects, it has an urban chic theme, radiating tranquility, exclusivity, and luxury. The stunning courtyard is equipped with an elongated pond, butterfly garden, seating elements, and atmospheric lighting. Three free-sector residential blocks with beautiful natural stone facades and large windows are situated around the courtyard. The complex is located in the sought-after and beautiful Stadionbuurt. This district in Amsterdam-Zuid offers a wide variety of shopping opportunities, restaurants, and bars. In addition, there is plenty of space for recreation in the Schinkeleilanden Park, with the Amsterdam Forest, Vondelpark, and Beatrixpark nearby.

Additionally, the location is very convenient in relation to Amsterdam Zuid train station, and there is excellent accessibility to and from the city center by tram and bus. The A10 ring road is just a few minutes away by car.

The apartment is in excellent condition, fully insulated, with district heating, beautiful tiled floors with underfloor heating, and a luxury built-in kitchen and bathroom. The layout is efficient and ideal. In short, this is an apartment you definitely need to see!



# Description

## Layout:

The impressive central main entrance with double height provides access to the courtyard. From the courtyard, you enter the hallway of block C, which is also finished with beautiful natural stone, featuring an intercom, mailboxes, lift, access to the storage area, parking garage, and communal bicycle storage.

## 5th floor:

Entrance, spacious hallway with wardrobe niche, separate suspended toilet with fountain. Double doors lead into the very spacious and bright living room, which has access to the sunny (South-facing) balcony via sliding doors. Luxury semi-open built-in kitchen with island, equipped with various built-in appliances: oven, microwave, dishwasher, Quooker, induction cooktop, stainless steel extractor, and fridge-freezer. Very spacious storage room with connections for washing machine and dryer. Two spacious (bed)rooms, one of which has a fixed sink and shower. Luxury bathroom with bathtub, shower, double fixed sink, and designer radiator. The entire apartment has beautiful tiled flooring with underfloor heating.

## Particulars:

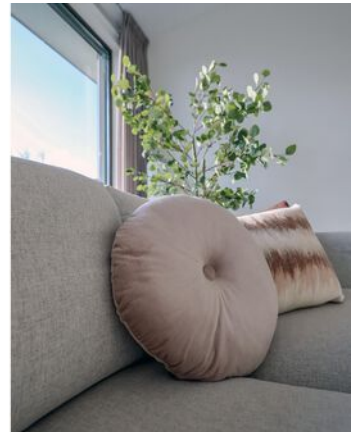
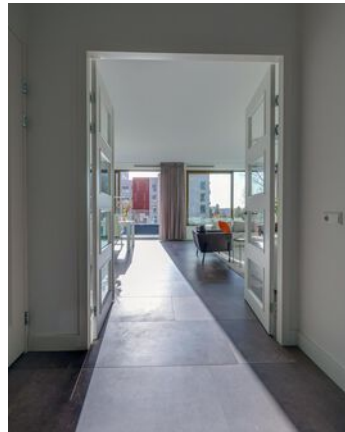
- Energy label A: gas-free, fully double-glazed (and fully insulated)
- High finishing standard with attention to detail
- High ceilings with extra-high doors
- Service charges are €198.02 per month for the apartment and storage
- Parking space in the underground parking garage available separately for €75,000 (plus transfer costs) (€45.02 per month service charge)
- The attractive low ground lease amounts to €920.94 for the apartment and €72.34 per year for the parking space, with annual indexing. The lease period runs until June 15, 2065.
- The seller has signed the switch agreement, and as of June 16, 2065, the leasehold will be bought out for eternity.
- Active and professional HOA
- Delivery in consultation.

Would you like a tour of this luxurious apartment? Contact us, and we would be happy to show you this property inside!

# Foto's



# Foto's



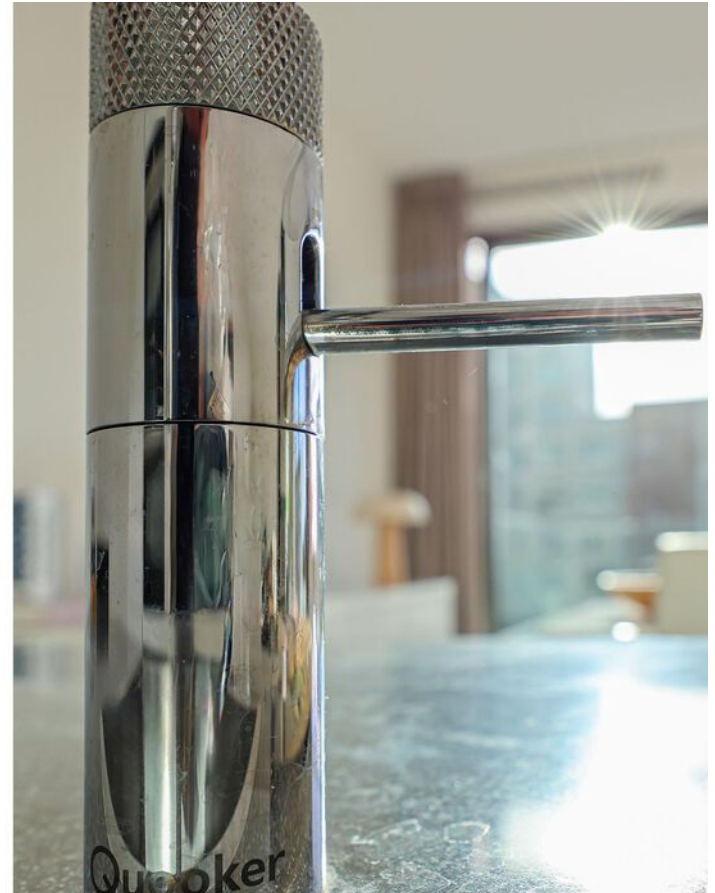
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's

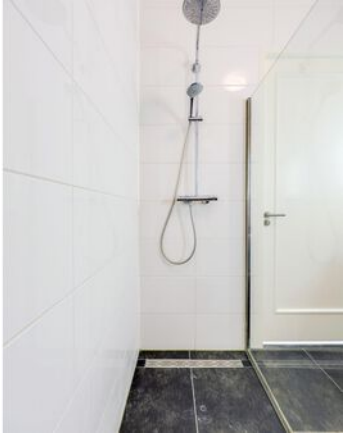


# Foto's





# Foto's



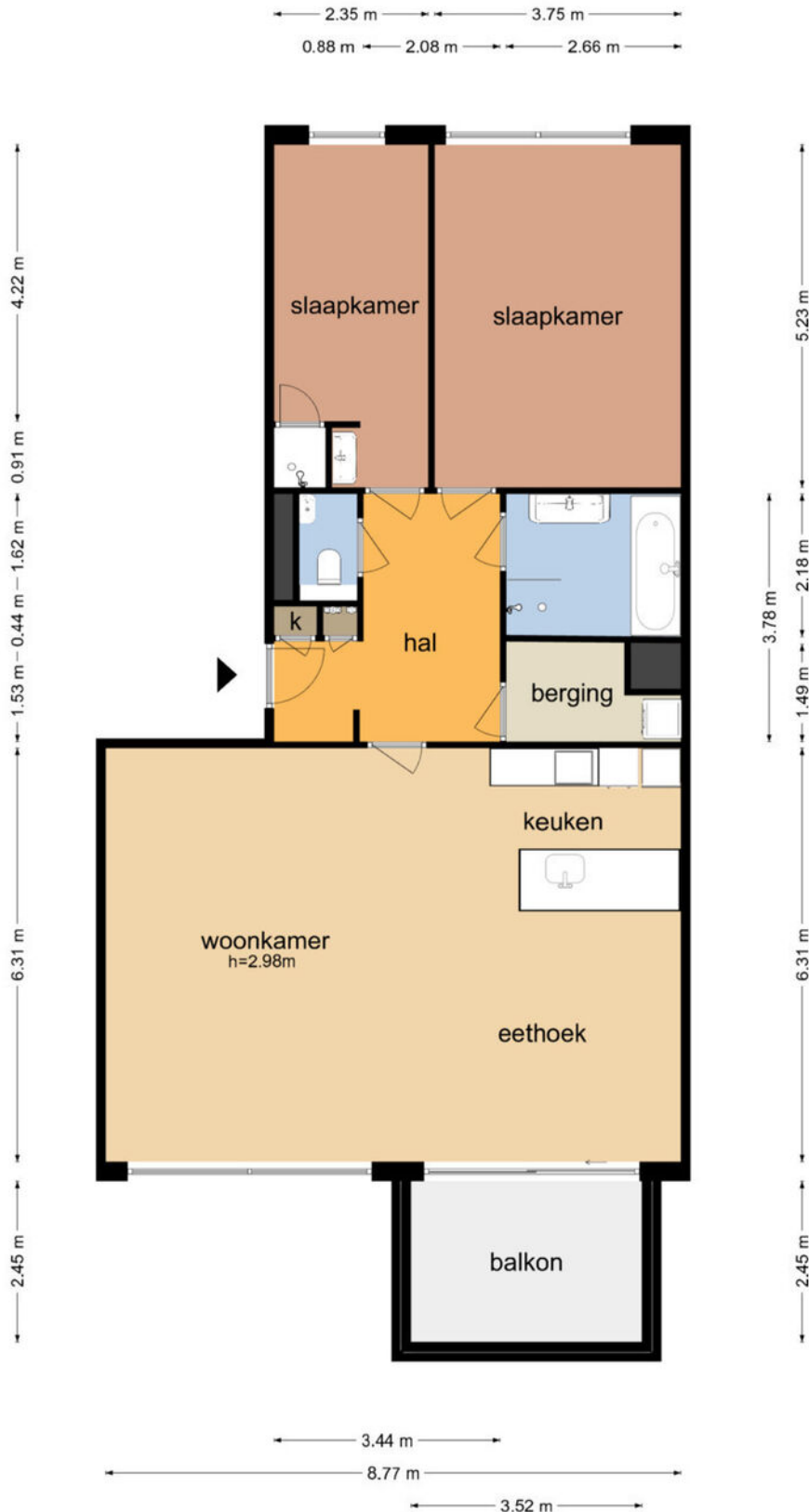
# Foto's





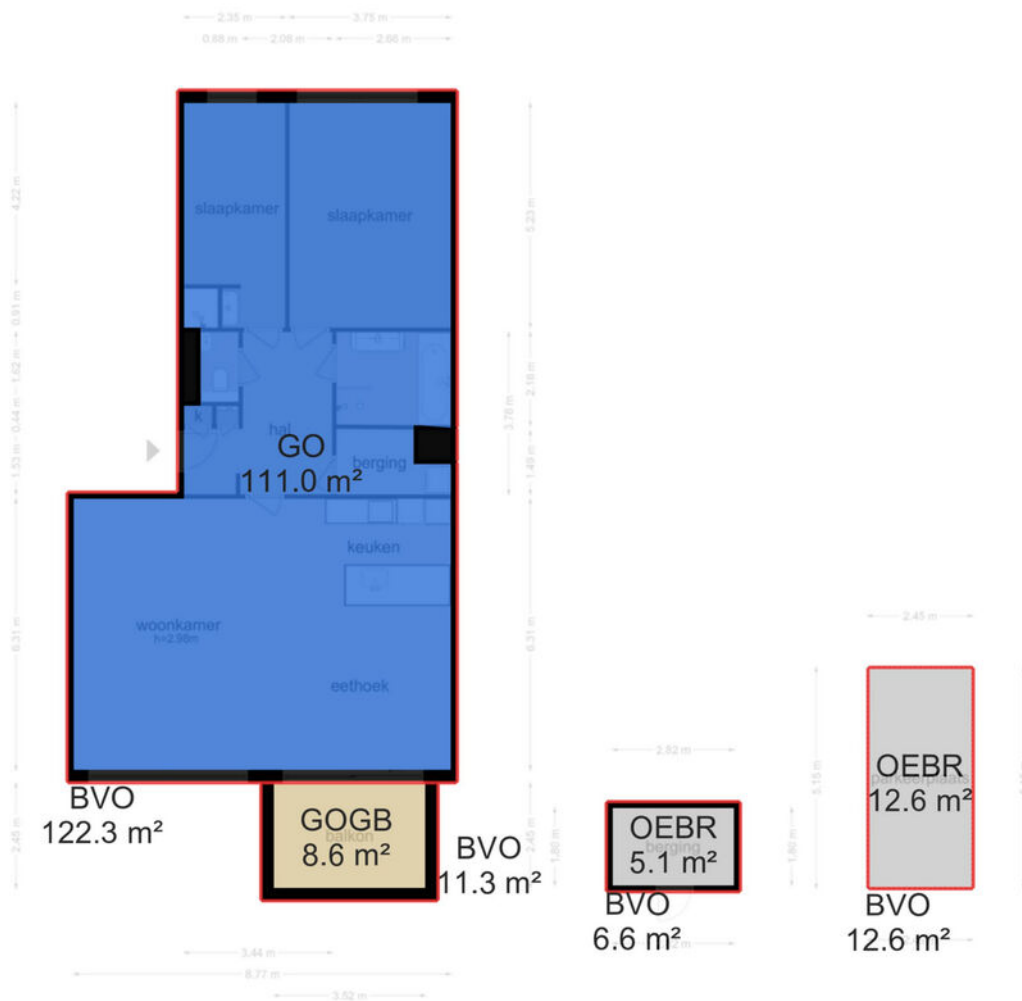
# Plattegronden

## Fred.Roeskestraat 92C12 - Amsterdam Appartement

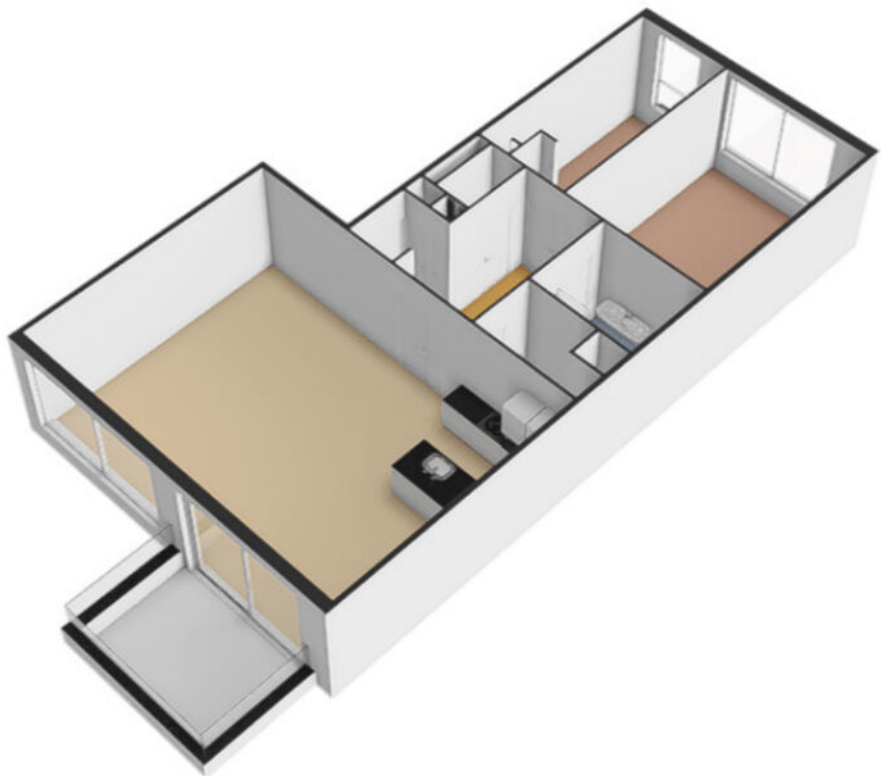


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

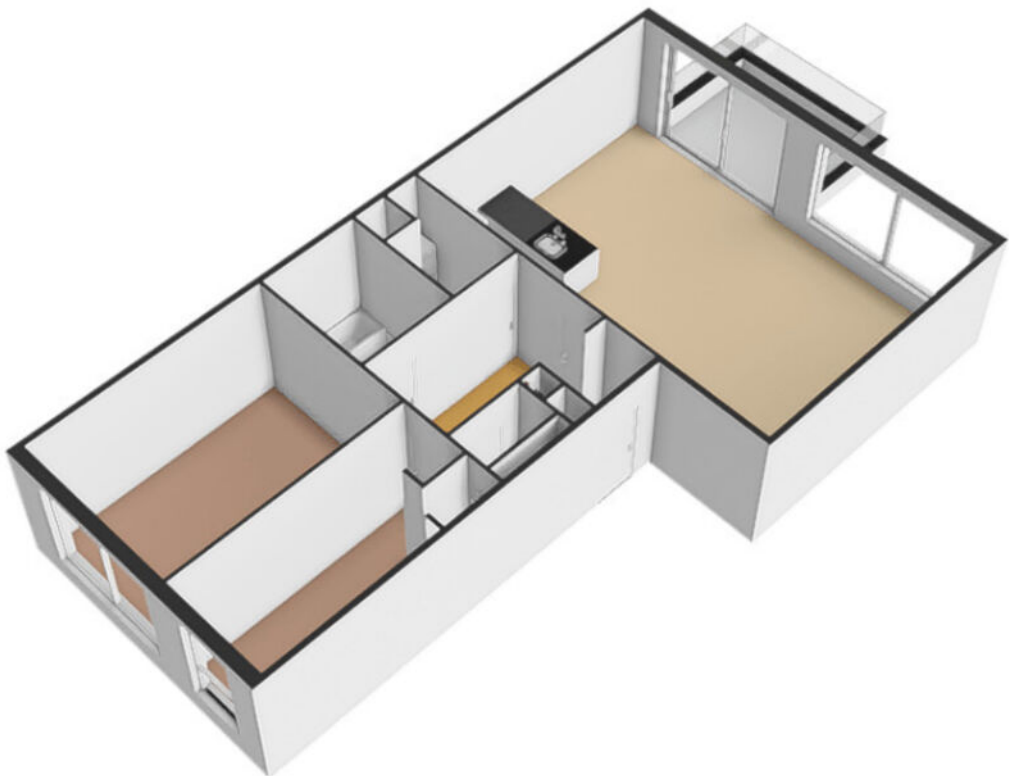
# Plattegronden



# Plattegronden

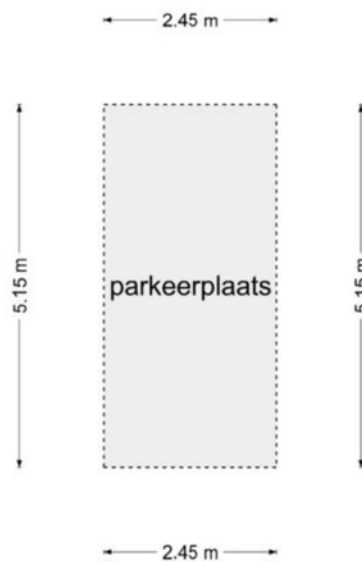


# Plattegronden



# Plattegronden

## Fred.Roeskestraat 92C12 - Amsterdam Parkeerplaats

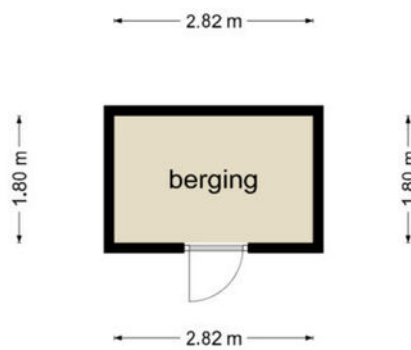


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



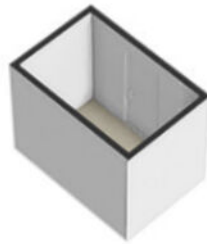
# Plattegronden

## Fred.Roeskestraat 92C12 - Amsterdam Berging



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

# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Fred. Roeskestraat

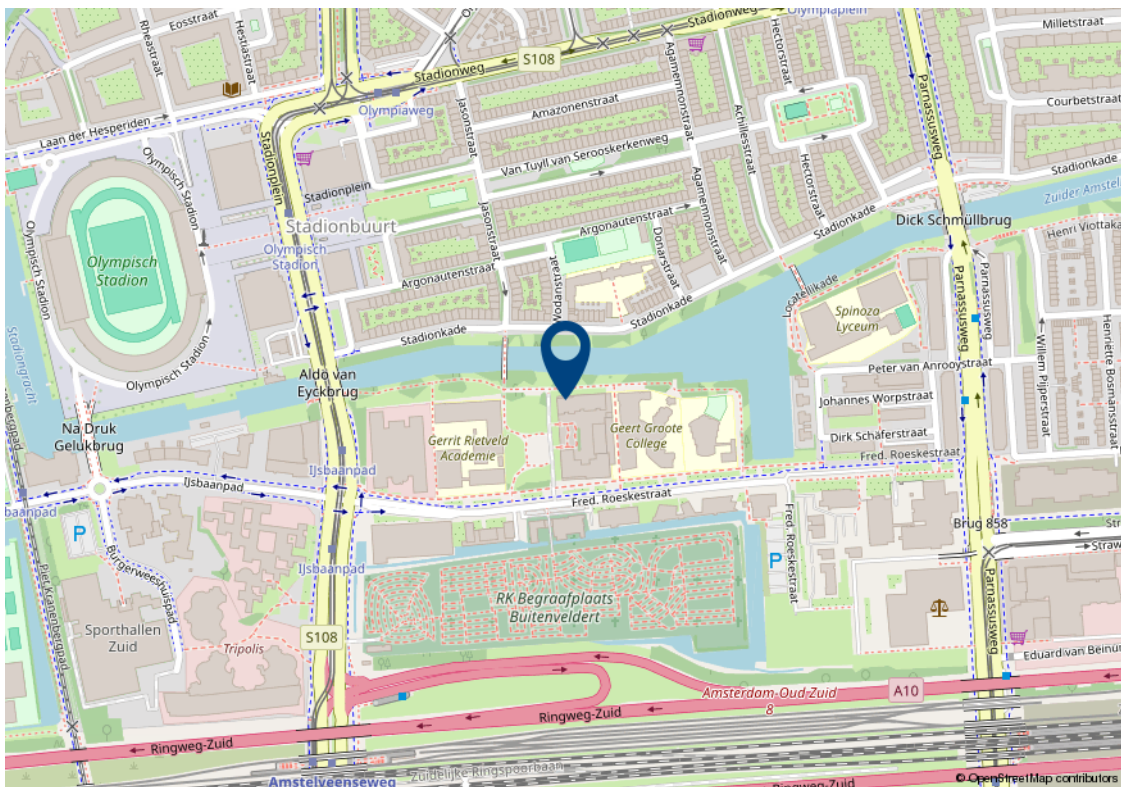
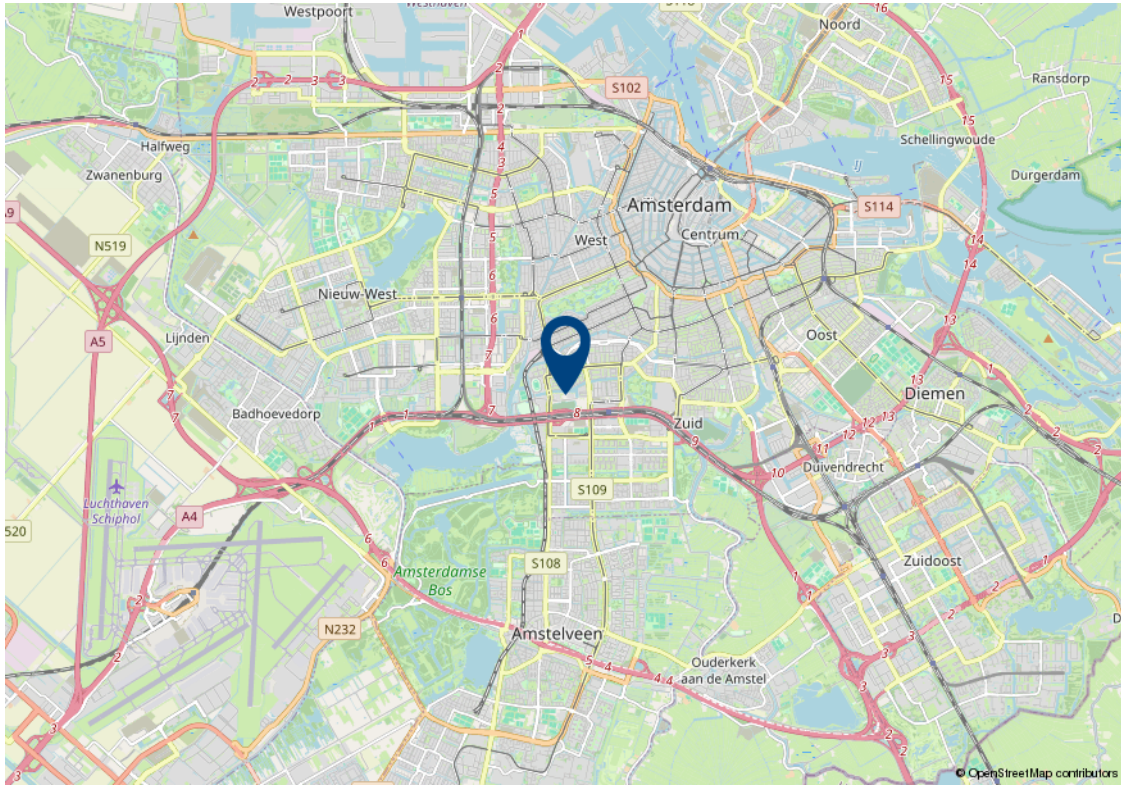


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amsterdam	
—	Huisnummer	Sectie AB	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2881	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2024  
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.

# Kaart



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Meubilair		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- fontein	✓		



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/schermb)	✓		
- wastafel	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- Stadsverwarming	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Balkonvlonders	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		

# 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**

Keerberg 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