

CEDRUS

STADIONWEG 27
AMSTERDAM

De woonverdieping
WONEN EN KOKEN **9**

De slaapverdiepingen
SLAPEN EN BADEN **19**

De buitenruimte
DE TUIN **29**

Buurtgids **37**

De bereikbaarheid **45**

Kenmerken **50**



CEDRUS

OTTE VAN APELDOORN / BROERSMA WERKEN & WONEN

We werden uitgenodigd op de Stadionweg 27, een robuuste jaren dertig-villa. De woning is in 1962 gekocht en het pand is inmiddels zestig jaar in bezit van de familie, zij het dat het inmiddels niet meer bewoond is.

Beide kinderen hebben veel mooie herinneringen aan hun ouderlijk huis en dat kan ik me goed voorstellen bij zo'n royaal en fraai gezinshuis met een droom van een tuin.

De nieuwe bewoners beginnen met een schone lei en zullen het huis aan de huidige eisen moeten aanpassen, maar er zijn mogelijkheden te over om hier – met behoud van het historische karakter – een vernieuwde, comfortabele en duurzame woning te creëren. Zoals het was in de jaren dertig en later, toen het in 1962 werd verbouwd.

Ik ben ervan overtuigd dat met een verbouwing veel elementen die destijds belangrijk waren weer in volle glorie naar voren zullen komen en de woning meerwaarde zullen geven. Ik denk daarbij aan de locatie, de ruim opgezette kamers, het prachtige terras, de tuin en genoeg slaapkamers voor een gezin.



Otte van Apeldoorn
Mobiel: +31 6 50 23 83 55
otte@broersma.nl



Design visie

TRADITIONALISME

In het begin van de 20e eeuw wordt er teruggegrepen op het eenvoudige, ambachtelijke bouwen. Oftewel: op de traditie. Deze manier van bouwen wordt dan ook wel het traditionalisme genoemd. Eenvoud van vorm stond centraal, uitbundige decoratie was taboe. Traditionele bouwmaterialen, zoals baksteen, waren weer populair.

De degelijke bouw van het pand is een uitvloeisel van deze traditionele bouwstijl. Zo is de kapconstructie indrukwekkend te noemen en is de originele indeling nog grotendeels intact. Bij de verbouwing in de zestiger jaren is de linker zijgevel op enkele punten gewijzigd. Zo is de zijdeur verwijderd. Verder zijn er niet veel wijzigingen te ontdekken aan de buitenkant.

De laatste verbouwing dateert uit 1962. Om een goede inschatting te maken van wat de nieuwe eigenaar te doen staat om het pand te renoveren en klaar te maken voor de toekomst, is er flink opgeruimd. Ook is er een asbestinventarisatie en een asbestverwijdering uitgevoerd. Voor nieuwe installaties is er plaats op de ruime bergzolder en in de grote kelder.

Interessante bijzonderheden zijn de gemetselde plantenbakken en de oorspronkelijke tegels op het terras en op de twee balkons.



Eenvoud van vorm stond centraal, uitbundige decoratie was taboe. Traditionele bouwmaterialen, zoals baksteen, waren weer populair.





DE WOONVERDIEPING





De woonvertrekken

EN DE KELDER

De begane grond

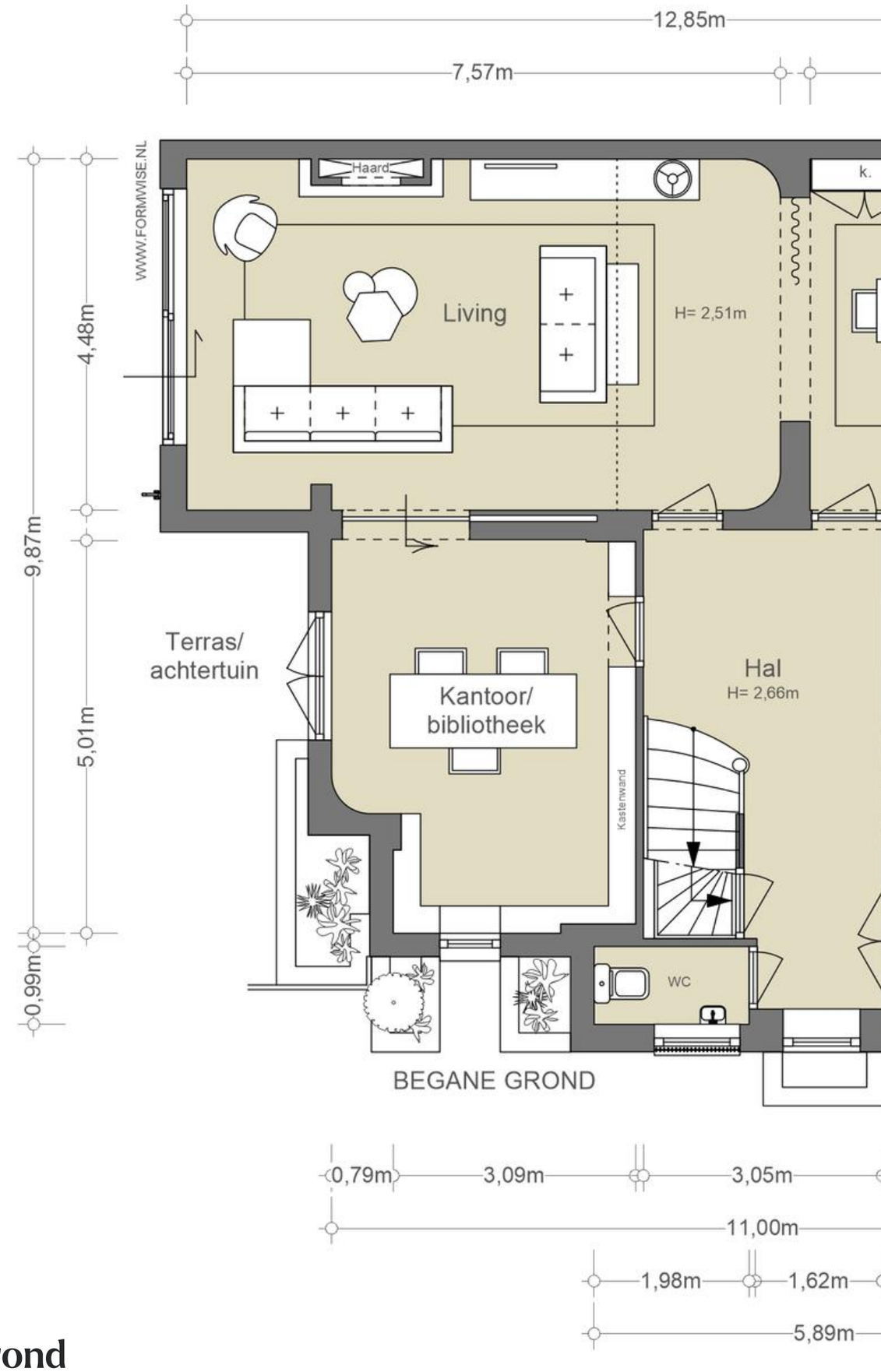
Via het tuinpad is de statige entree te bereiken. Deze entree heeft nog de originele marmeren platen die intact zijn. De ruime hal met een garderobe en gastentoilet heeft ouderwets royale afmetingen. Je komt echt ergens binnen. Aan de voorzijde is de eetkeuken gesitueerd in een U-opstelling. Hier geeft een groot venster uitzicht op de voortuin. De vroegere herenkamer ligt aan de achterzijde van de woning en heeft openslaande deuren naar het prachtige, zonnige terras. Er is een doorgang gemaakt naar de voormalige kamer en suite. Deze heeft een open haard met Franse Lodewijk XV-schouw die in 1962 is geplaatst door de firma Jos Harm, thans nog steeds gevestigd in Amsterdam-Noord. De grote schuifpui aan de achterzijde van de woning trekt het terras en de tuin als het ware bij de woonkamer. Doordat de schuifpui op het zuiden is gelegen en de verdiepingshoogte meer dan drie meter bedraagt, valt er veel licht binnen. Aan de voorzijde geeft een ruime erker extra cachet aan de ruimte. De visgraatvloer is origineel en mogelijk te restaureren.

De kelder

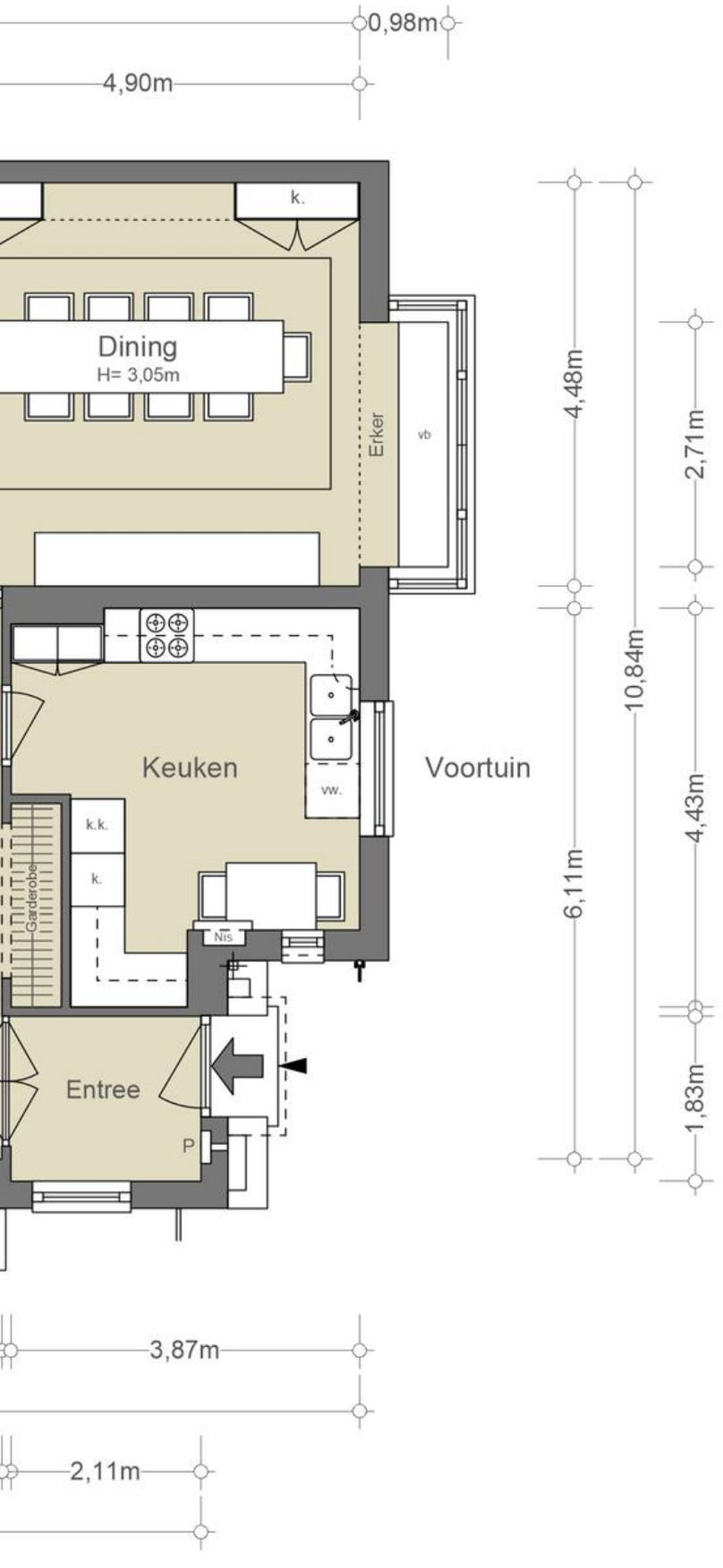
De kelder is riant te noemen (meer dan zestig m^2) en verdeeld in verschillende compartimenten. De vrije hoogte is meer dan twee meter en de ruimte is verwarmd. De centrale verwarmingsketel bevindt zich in deze ruimte en er zijn nog relikwieën uit de tijd dat er op olie gestookt werd, zoals een drukmeter. Verder is er een KIWA-gesaneerde HBO-tank in de tuin gelegen.







De begane grond



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	122,68 m²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

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




BOSCH



DE SLAAPVERDIEPINGEN

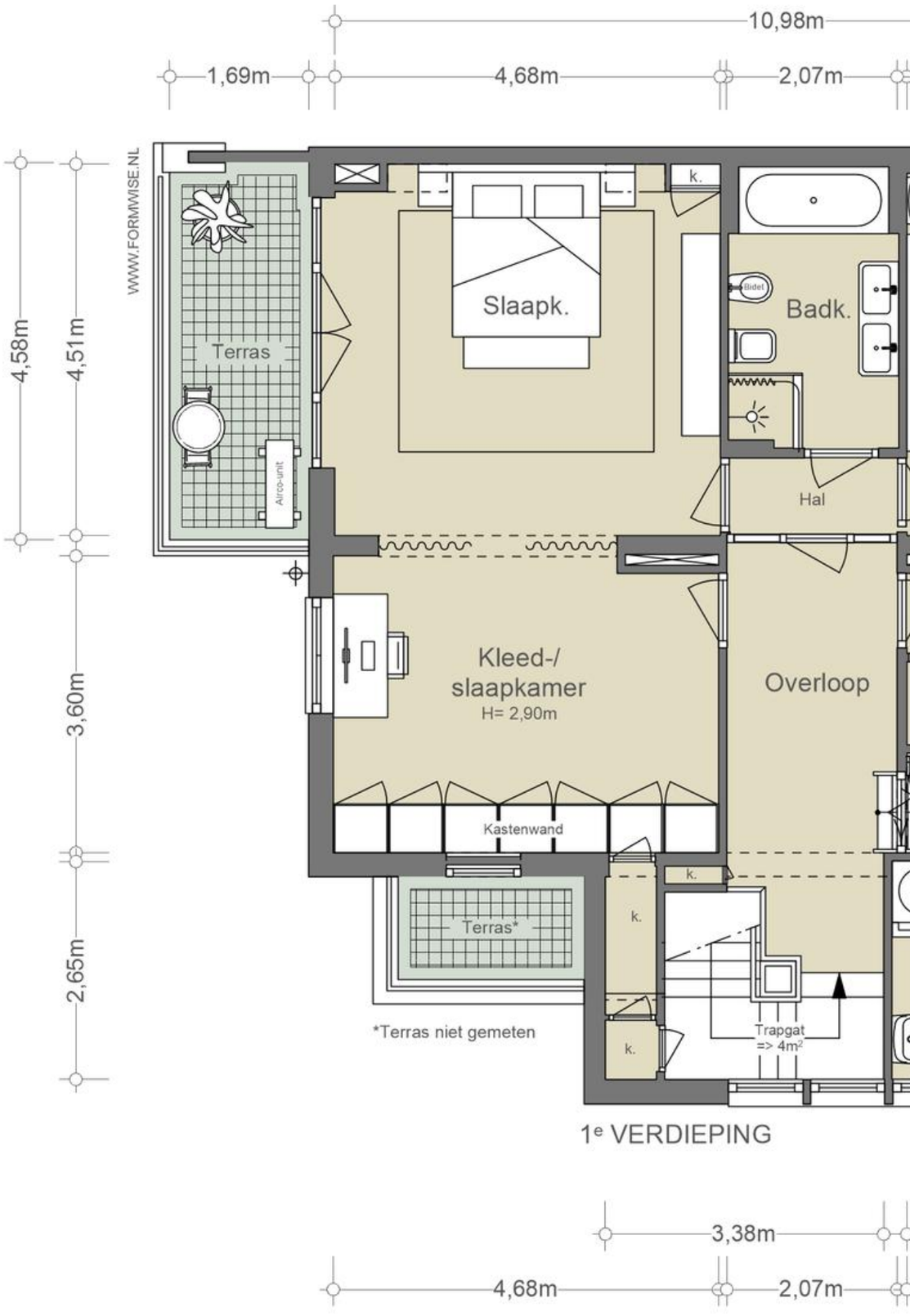




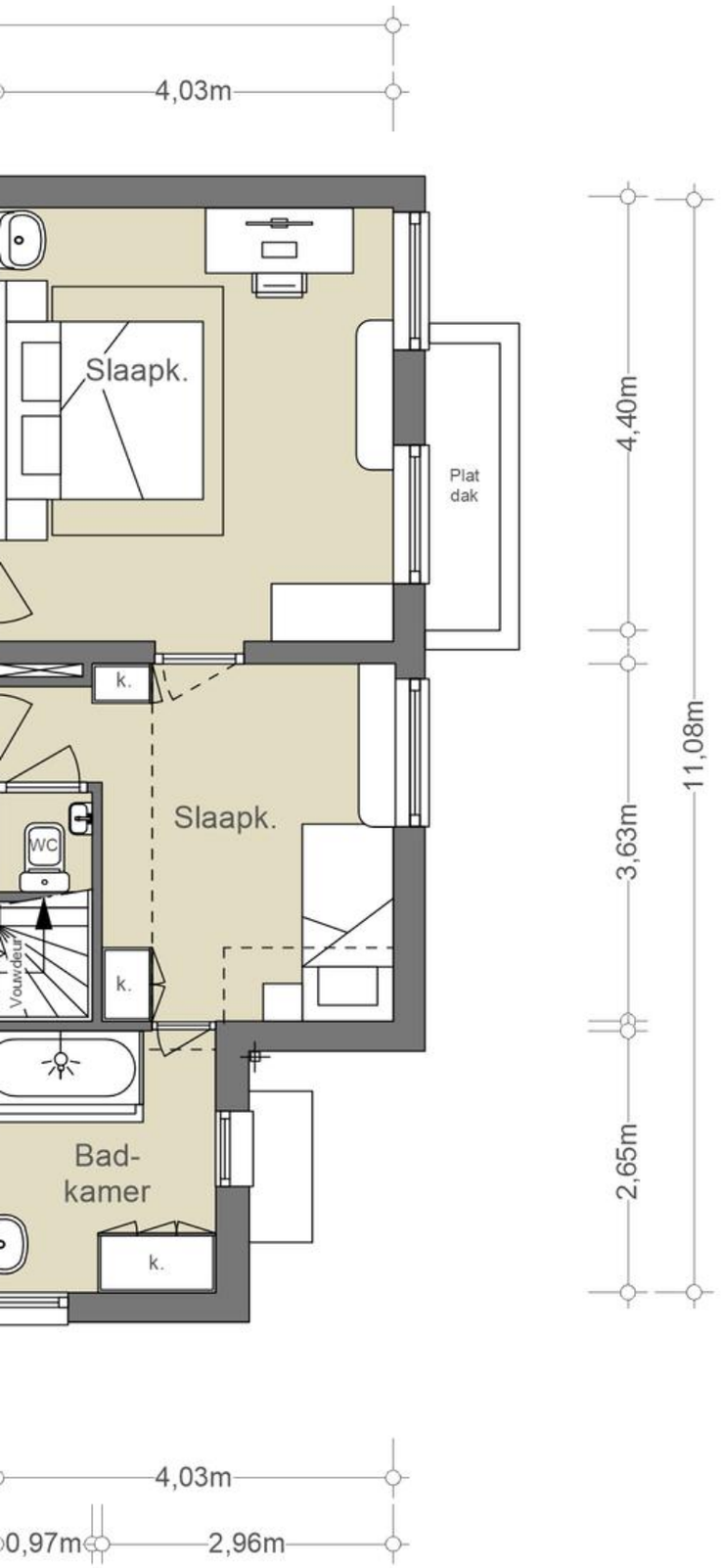
De slaapvertrekken

De eerste verdieping
Via een goed beloopbare trap is de eerste verdieping te bereiken. Aan de rustige achterzijde van de woning is de hoofdslaapkamer gelegen waaraan een slaapkamer is toegevoegd die werd gebruikt als kleedkamer. Pluspunt van deze kamer is dat deze beschikt over twee terrassen met openslaande deuren, waar je al vroeg in het voorjaar heerlijk beschut in de zon kunt zitten. Centraal gelegen is de badkamer met ligbad, inloopdouche en toilet in prachtige jaren zestig-kleuren en dito stijl. Aan de voorzijde van de woning zijn twee kamers gelegen die ooit met elkaar in verbinding stonden en bevindt zich er eveneens een kleine badkamer met – ook hier – een ligbad in jaren zestig-kleurstelling.

De tweede verdieping
Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers, beide met dakkapellen, een ruime overloop en een badkamer. Daarnaast is er veel bergruimte onder de schuine kap. Rest nog een bergvliering die bereikbaar is via een steile trap en een luik. Deze ruimte is ideaal voor installaties voor koeling, verwarming en ventilatie.



De eerste verdieping

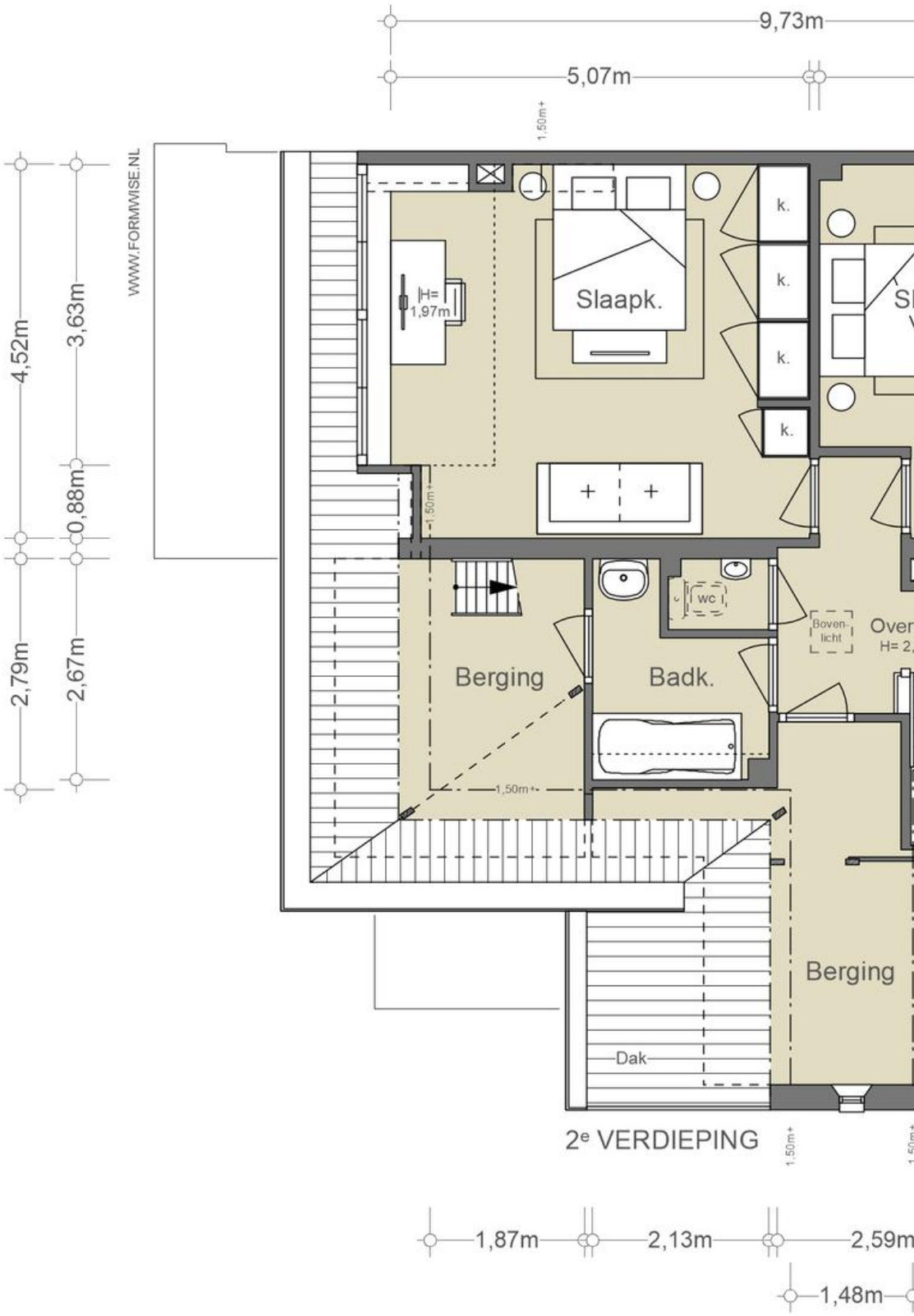


NEN2580/ BBMI - NVM

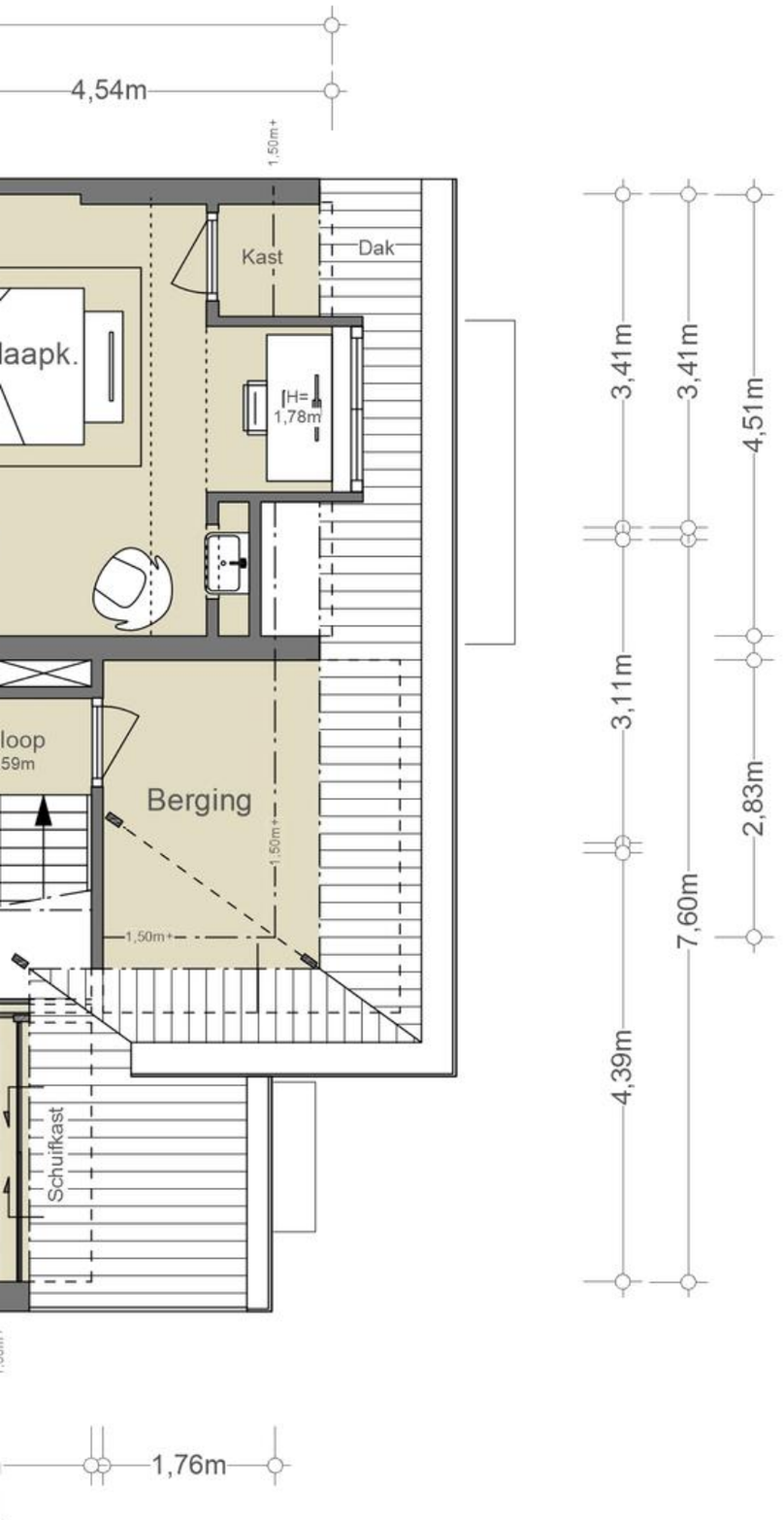
Gebruiksoppervlakte wonen	103,47 m²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	10,46 m²*
Externe bergruimte	n.v.t.

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

*Niet geheel meetbaar t.t.v. meting.



De tweede verdieping



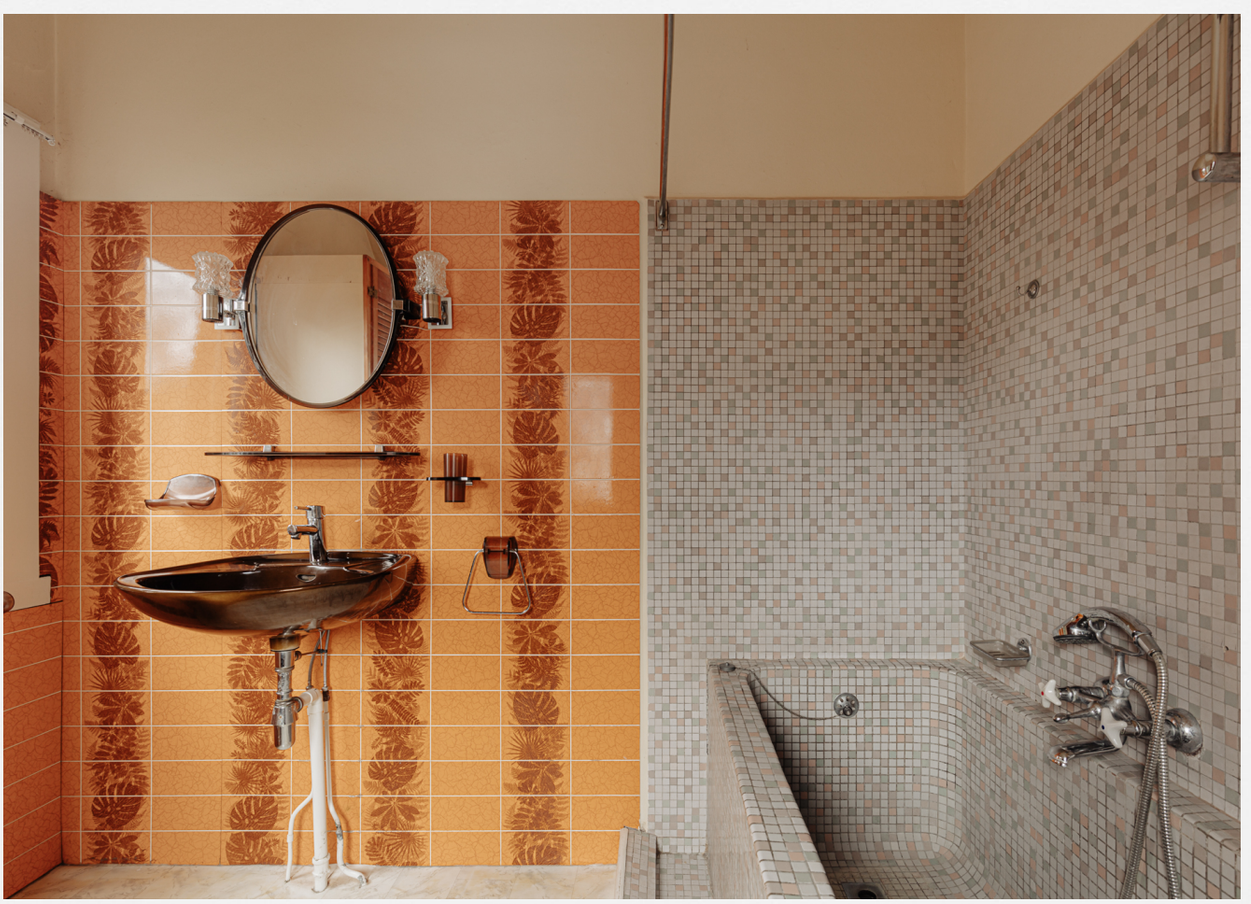
NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	71,48 m²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

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









De grote eyecatchers in de achtertuin zijn de imposante ceder en de magnolia in het voorjaar. De majestueuze boom wordt als monument goed onderhouden.

DE BUITENRUIMTE



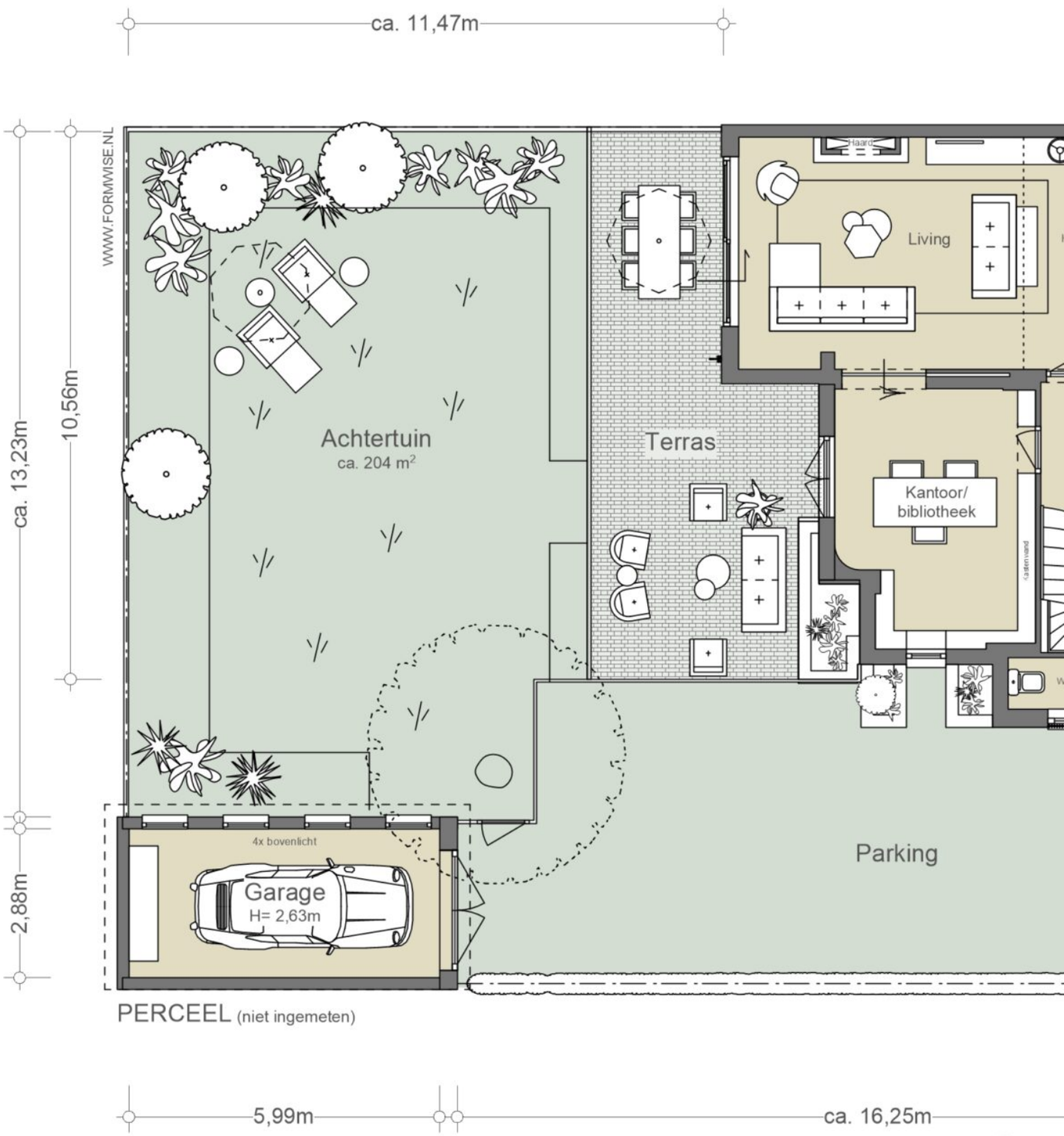


De tuin

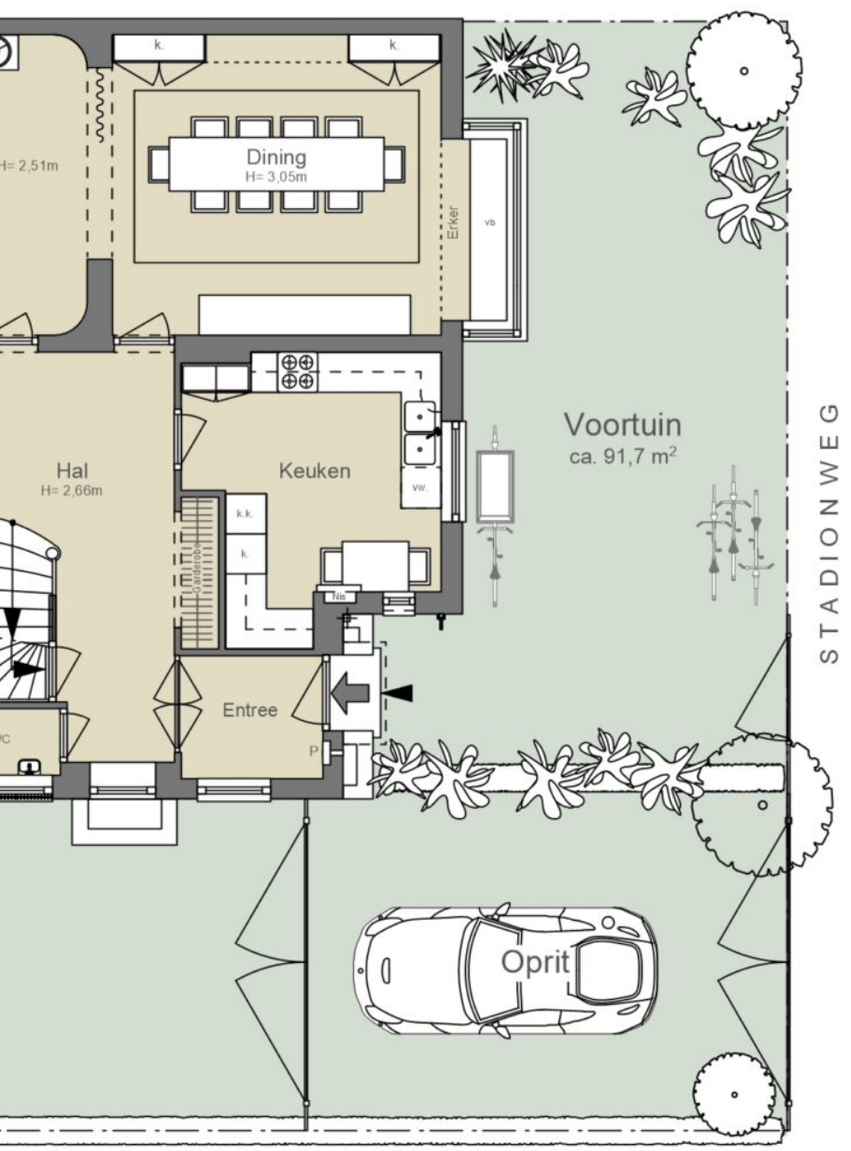
De tuin is onderverdeeld in drie delen: de oprit naar de garage, de voor- en de achtertuin. De oprit heeft een lengte van 24 meter tot aan de garage en biedt plaats aan meerdere voertuigen. Aan de linker zijkant staat een hoge heg op de kadastergrens. In de voortuin staan enkele bomen en struiken die de privacy in de woonkamer en keuken verhogen. Zo staan er enkele mispels, een Japanse skimmia, een Californische cypres en prachtige rozen langs het hek. De grote eyecatchers in de achtertuin zijn de imposante ceder en de magnolia in het voorjaar. De majestueuze boom wordt als monument goed onderhouden. De zichtlijnen naar zuid en west zijn vrij; dit geeft de ervaring van weidsheid doordat er geen bebouwing in de directe nabijheid aanwezig is. De borders staan vol met rozen, rhododendrons en hortensia's en er is een fijn terras over de gehele breedte van de woning. Het gazon is groot genoeg om de tuin ruimte te geven en de borders tot hun recht te laten komen. De ligging is op het zuiden. Dat betekent: volop zon in de tuin.






ca. 11,47m
WWW.FORMWISE.NL
ca. 13,23m
10,56m
2,88m
Achtertuin
ca. 204 m²
Terras
Living
Haard
Kantoor/
bibliotheek
4x bovenlicht
Garage
H= 2,63m
Parking
PERCEEL (niet ingemeten)
5,99m
ca. 16,25m
1

De tuin



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	n.v.t.
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	36,94 m²
Externe bergruimte	17,80 m²

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

[Titel]

Schaal: 1:150


JOE & THE JUICE
COFFEE, JUICE AND MUCH MORE
Pakket punt

BUURTGIDS


Kinkerstraat
AMSTERDAM
OUD-WEST
GRACHTENGORDEL-ZU
GRACHTENGORDEL
LEIDSEPLEIN
OVERTOOMBUURT
Spiegelgracht
VONDELPARKBUURT
DE WETERINGSCHANS
Lijnbaansgr
Van Baerlestraat
Vondelpark
MUSEUMKWART
EMSPARK
OUDE PIJP
De Lairessestraat
AMSTERDAM
OUD-ZUID
Ceintuurbaan
De Kom
Churchill-laan
AMSTERDAM-ZUID
STATION-ZUID
WTC
Beatrixpark
SCHELDEBUURT
ZUIDAS
P
M
N
I
H
C
A
F
K
Q
L
R
G

A

Slagerij Hergo
Beethovenstraat 49,
1077 HN 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.

B

Winebar QV
Beethovenstraat 58,
1077 JK Amsterdam

Bij Winebar QV kan je in principe de hele dag doorbrengen alsof je in Italië bent. Je begint met een Italiaanse espresso, luncht met een warme maaltijd en sluit af met een goed glas wijn met bijbehorend een Italiaanse aperitivo.

C

Cafecito
Beethovenstraat 19,
1077 HM Amsterdam

Cafecito, een minimalistische koffiezaak, biedt hoogwaardige koffie uit stralend witte machines.

D

Cafecito
Beethovenstraat 19,
1077 HM Amsterdam

Cafecito, een minimalistische koffiezaak, biedt hoogwaardige koffie uit stralend witte machines.

E

Et Claire
Beethovenstraat 38,
1077 JJ Amsterdam

Op de Beethoven straat bevindt zich Et Claire. Et Claire is ontstaan uit een voorliefde voor de beste viennoiserie, koffie, (ijs)thee in combinatie met eindeloze zoete en hartige mogelijkheden.

F

Flower fusion
Rubensstraat 45,
1077 MJ Amsterdam

Elke zaterdag van 9:30 tot 17:00 kunt u Ilona Bokma van Flowerfusion vinden op de ZuiderMRKT. Unieke en schitterende bloemen waardoor je het gevoel krijgt middenin een pluktuin te staan.

G

Oshima
Beethovenstraat 180,
1077 JX Amsterdam

Chef Oshima en zijn vrouw Tazuko, respectievelijk 78 en 74 jaar (!) runnen samen het restaurant. Het restaurant heeft plaats voor maximaal 22 gasten en er wordt een Kaiseki menu geserveerd.

H

KID
Ruysdaelkade 251,
1072 AX Amsterdam

Levy Byron, Joshua Styns en Steven Mamahit begonnen tijdens de pandemie. Het concept begon als pop-up en heeft nu een vaste locatie op de Ruysdaelkade. Het menu is inmiddels fors uitgebreid. Yakitori van kip met kaffir lime en chillies.

I

Roberto's Restaurant Amsterdam
Apollolaan 138,
1077 BG Amsterdam

In de top tien Italiaanse restaurants van Amsterdam mag Roberto's niet ontbreken. Het restaurant is gelegen in het Hilton hotel, waar de iconische Italiaanse keuken sinds 25 jaar de borden vult.

J

The Coffee District
Olympiaplein 111,
1077 CV Amsterdam

The Coffee District Eigenaren Adil Loukane en Rosa Loukane begonnen met een hole-in-the-wall coffeeshop in een modewinkel in Zuid. Toen de winkel de deuren sloot, grepen Adil en Rosa hun kans en besloten om hun eigen koffiebar te openen.

K

L'Amuse
Olympiaplein 111,
1077 CV Amsterdam

Volgens sommigen is dit de beste kaaswinkel van Nederland. Ze hebben een indrukwekkend breed assortiment van de lekkerste kazen. Ook heerlijke wijn, salami, ham en olijfolie is hier te koop.

L

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 autentieke japanse sfeer behouden.

M

Café wildschut
Roelof Hartplein 1,
1071 TR Amsterdam

Café wildschut zit aan het Roelof Hartplein en is een ideale uitvalbasis om een drankje te doen. Vooral 's zomers ben je hier aan het goede adres, het terras heeft namelijk van 's ochtends vroeg tot 's avonds zon.

N

Sjefietshé
Van Ostadestraat 1,
1072 SL Amsterdam

Sjefietshe is een cevicheria in het midden van de Pijp, met een mooi terras met genoeg plek.

O

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.

P

Brasserie van Baerle
Van Baerlestraat 158,
1071 BG Amsterdam

De Franse brasserie van Baerle is niet meer weg te denken uit het Amsterdamse stadsbeeld. Met een levensloop van al 41 jaar in Amsterdam-Zuid, is het een vertrouwde plek.

Q

Venetië IJS
Scheldestraat 68,
1078 GM Amsterdam

Bij Venetië hebben ze ambachtelijk Italiaans ijs. Het zijn veelal Italiaanse mensen die de bolletjes scheppen en dat merk je dan ook aan hun charmante accent en hun vriendelijke glimlach.

R

De Frietsteeg
Stadionkade 73 /A,
1076 BJ Amsterdam

De Frietsteeg is een snackbar aan de gracht in de Stadionbuurt. Ze serveren hier heerlijke krokante frietjes en vele andere snacks. De frieten worden met de hand gesneden en je hebt keus uit meer dan 20 sauzen.







BEREIKBAARHEID

De bereikbaarheid

De woning ligt in een rustig en groen gedeelte van Amsterdam-Zuid, nabij de Beethovenstraat. Een omgeving met uitgebreide voorzieningen en centraal gelegen ten opzichte van Oud-Zuid, het Centrum en de Zuidas. Op loopafstand van de groenstrook aan de Bernard Zweerskade en het fraaie Beatrixpark.

De Stadionweg is bijzonder goed bereikbaar met het openbaar vervoer via de tramlijnen 5 en 24 (Beethovenstraat) en buslijnen 65 en 246 naar Schiphol. Ook is de stadsvilla gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen A1, A2, A4 en A9 middels de Ring A10 via de afritten S108 en S109.

De parkeergelegenheid
Een groot gemak is de garage achter op het perceel. In de praktijk komt het vaak voor dat de auto's voor de garage worden gezet; daar is ruimte voor zeker drie auto's.


WILDSCHUT
TAP-
VERGUNNING

Nostalgie

“In dit zonnige, vrolijke en ruime huis heeft ons gezin vele gelukkige jaren gekend. We genoten van de ruime opzet van het huis met een tuin aan drie kanten. Het grote terras met de mozaïektegels in de op het zuiden geleden achtertuin gaf ons een gevoel van openheid, licht en ruimte, wat in de stad zeker geen vanzelfsprekendheid is. Met een kerk (zonder kerkklokken!) grenzend aan de achtertuin genoten we van optimale privacy, terwijl de afwezigheid van hoge bebouwing om het huis heen voor veel lichtinval zorgde.

Iedere kamer had voor ons wel zijn eigen charme. In de rustige bibliotheekkamer met openslaande deuren naar het terras en naar de landelijk aandoende tuin met de mooie ceder brachten we veel gezellige momenten samen door. De zitkamer bood een sfeer van licht en geborgenheid met de open haard en de schuifdeur naar de tuin. In de eetkamer hebben we veel grote en kleine, gezellige maar ook formele diners gehouden. Ook boven genoten we van dit huis door de ruime opzet van de kamers rondom de hal en de twee balkons met het karakteristieke tegelpatroon, beide uitkijkend over de tuin. Op het grootste balkon was het al vroeg in het jaar heerlijk vertoeven en genoten we van de zon en het lezen van een boek.

De nabijheid van de Beethovenstraat met gelegenheden voor lunch, diner of een kop koffie en diverse winkels is voor ons altijd een groot gemak geweest. Ook het Concertgebouw, het Rijksmuseum en zelfs het nabije stuk van het centrum waren voor ons op loopafstand, terwijl we in een paar minuten met de fiets of de tram Station Zuid konden bereiken of met de auto de A10 op konden rijden. De rustige boomrijke straten in de omgeving en het Beatrixpark om de hoek maakten het voor ons een heel prettige, groene omgeving. Met daarbij de grote garage en de mogelijkheid om meerdere auto’s op het eigen terrein te parkeren voelden we ons bevoorrecht.

Wat we het meest missen is wel de gezelligheid van de lichte kamers aan de tuinzijde, of het nu middenin de zomer was met de deuren open, of met minder mooi weer met de haard aan. We moeten nu afscheid nemen van dit heerlijke huis, maar de mooie herinneringen blijven. Het is tijd voor een nieuw gezin om er met net zo veel plezier te gaan wonen.”


HET HAARTHEATER


Dat Kaspar

Vraagprijs	€ 3.475.000,- Kosten koper
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	6
Soort	• Twee-onder-een-kapwoning • Villa • Woonhuis
Onderhoud	• Intern: Matig tot redelijk • Extern: Redelijk
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 358 m2 • Perceeloppervlakte: 495 m2 • Tuinoppervlakte: 152 m2 • Inhoud: 930 m3
Bouwjaar	1929
Voorzieningen	• Dakraam • Natuurlijke ventilatie • Schuifpui
Garages	• Garage • Vrijstaand steen
Parkeerfaciliteiten	• Op eigen terrein • Parkeergarage

Grondsituatie	• Overstap erfpacht onder gunstige voorwaarden tijdig gedaan
Buitenruimte	• Achtertuin • Voortuin
Liggingen	• Aan drukke weg • In woonwijk
Kadastraal	• Gemeente: Amsterdam • Sectie: Ab • Nummer: 217
Warmwater	• Cv ketel
Verwarmingssoorten	• Cv ketel
Energielabel	F

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL