



# JAPANDI

---

EEN MIX VAN JAPANSE EN SCANDINAVISCHES STIJLEN:  
EENVOUD, COMFORT EN WELZIJN

JOHANNES VERHULSTSTRAAT 90 A  
AMSTERDAM

Woonkamer en keuken  
WONEN EN KOKEN

9

Slaapkamers en badkamers  
SLAPEN EN BADEN

19

De buitenruimte  
DE STADSTUIN

29

De buurtgids  
OUD-ZUID

37

Bereikbaarheid

45

Kenmerken

50



# Wabi sabi

SCHOONHEID VAN IMPERFECTIE EN VERGANKELIJKHEID

Wonen aan één van de mooiste straten van Amsterdam Zuid, een plek die aanvoelt als een dorp. Met alle het bruisende en mooie wat de grote stad te bieden heeft: het monumentale Vondelpark, kleine boetiekjes en de beste restaurants van de stad.

In 2021-2022 is het pand volledig en hoogwaardig gerenoveerd door Rock Vastgoed. Tijdens de renovatie hebben een optimale indeling, licht en hoogwaardige afwerking voorop gestaan.

## **Wabi-sabi living**

Residing on one of the most beautiful streets in Amsterdam Zuid, a place that exudes the charm of a village while offering the vibrant beauty of a big city: the monumental Vondelpark, quaint boutiques, and the city's finest restaurants. | In 2021-2022, the property underwent a complete and high-quality renovation by Rock Vastgoed. Throughout the renovation, the focus remained on achieving an optimal layout, maximizing natural light, and delivering a top-notch finish.

Daniël de Bont / Broersma Werken & Wonen



Daniël de Bont  
Mobiel: +31 6 34 56 71 72  
daniel@broersma.nl

90

IN 2021-2022 is HET PAND volledig en hoogwaardig gerenoveerd door Rock Vastgoed.

# Het Gebouw

BIJ DE RENOVATIE IS DE GEVEL GERENOVEERD, IS HET PAND VOLLEDIG GEÏSOLEERD EN IS DE FUNDERING HERSTELD

De Johannes Verhulststraat is vernoemd naar de Nederlandse componist en dirigent Johannes Verhulst. De straat is omstreeks 1900 aangelegd in een landbouwgebied met slootjes, akkers en weilanden. Tussen 1900 en 1903 werden de huizenblokken gebouwd met herenhuizen, etagewoningen en winkels. Enkele architecten die de huizen ontworpen in de Johannes Verhulststraat waren L. van der Tas, S.P. Herfst en J. Lenderik. Ze bouwden voornamelijk in de stijlen neorenaissance en art nouveau.

In 2021/2022 is het pand volledig gerenoveerd door Rock Vastgoed. Hierbij heeft Sebastiaan van Manen meegedacht over de indeling en plattegronden van de appartementen. Rock Vastgoed is bekend om hun kwalitatief uitstekende renovaties en herontwikkelingen, waarbij zij steevast gebruik maken van hoogwaardige materialen.

Bij de renovatie is de gevel gerenoveerd, is het pand volledig geïsoleerd en is de fundering hersteld.

## **The building**

Johannes Verhulststraat takes its name from the Dutch composer and conductor Johannes Verhulst. The street was established around 1900 in an area characterized by farmlands, canals, and meadows. Between 1900 and 1903, blocks of houses were constructed, featuring townhouses, apartments, and shops. Several architects, including L. van der Tas, S.P. Herfst, and J. Lenderik, were responsible for the designs along Johannes Verhulststraat, primarily working in the styles of neorenaissance and art nouveau.

In 2021/2022, the property underwent a comprehensive renovation led by Rock Vastgoed. Sebastiaan van Manen played a role in rethinking the layout and floorplans of the apartments. Rock Vastgoed is renowned for their high-quality renovations and redevelopments, consistently using top-notch materials. The renovation involved refurbishing the facade, fully insulating the building, and reinforcing the foundation.



ROCK VASTGOED is bekend om hun kwalitatief uitstekende renovaties en herontwikkelingen, waarbij zij stevast gebruik maken van hoogwaardige materialen.





DE WOONKAMER is gelegen aan de voorzijde met uitzicht op de straat



---

# WOONKAMER EN KEUKEN

---



# Wonen en koken

DOOR HET GEHELE APPARTEMENT LIGT EEN HOUTEN VLOER IN HONGAARSE PUNT MET VLOERVERWARMING

Eigen entree vanaf de straat in hal met garderobe. De woonkamer is gelegen aan de voorzijde met uitzicht op de straat. Aan de achterzijde is de luxe op maat gemaakte keuken met spoeliland. De keuken is voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur zoals een Quooker, wijnklimaatkast en een fraaie Calacatta marmeren blad. Aansluitend is hier een grote eethoek met sfeervolle open haard. De harmonicapui is geheel te openen, waardoor binnen en buiten in elkaar over gaan. Voorts is er een gastentoilet met Japans toilet.

Door het gehele appartement ligt een houten vloer in Hongaarse punt met vloerverwarming.

## **Living room and kitchen**

The private entrance from the street leads into a hallway with a wardrobe. The living room is situated at the front, offering a view of the street. At the rear is the luxurious custom-made kitchen with a central island. This kitchen is equipped with various high-end built-in appliances such as a Quooker, wine climate cabinet, and a beautiful Calacatta marble countertop. Adjacent to the kitchen is a spacious dining area with a cozy fireplace. The folding doors can be fully opened, seamlessly merging the indoors with the outdoors. Additionally, there is a guest toilet featuring a Japanese toilet. Throughout the entire apartment, there is a wooden floor in a herringbone pattern with underfloor heating.



DE HARMINICAPUI is geheel te openen, waardoor binnen en buiten in elkaar over gaan.





DE KEUKEN is voorzien van een Quooker, wijnklimaatkast en een fraaie Calacatta marmeren blad.











IN HET SOUTERRAIN zijn drie ruime slaapkamers.

---

SLAAPKAMERS  
EN  
BADKAMERS

---



# Slapen en baden

De slaapverdieping bevindt zich in het souterrain. Hier zijn drie ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde van de woning beschikt over een luxe inloopkast met op maat gemaakte kasten en badkamer en suite. De badkamer is voorzien van ligbad, douche, dubbele wastafel en Japanstoilet. Ook de badkamer is afgewerkt met fraai marmer en eiken hout.

De tweede en derde slaapkamer zijn aan de achterzijde en hebben openslaande deuren aan de tuin. Beide kamers zijn van goed formaat en bieden voldoende ruimte aan een groot bed en kastruimte. De tweede badkamer is voorzien van douche, dubbele wastafel en toilet.

Daarnaast is er separaat een wasruimte voor wasmachine en droger. Ook deze hele verdieping is voorzien van vloerverwarming en parketvloer

## **Bedrooms and bathrooms**

The bedroom level is located in the basement. Here, you'll find three spacious bedrooms.

The master bedroom at the front of the house boasts a luxurious walk-in closet with custom-made cabinets and an en-suite bathroom. This bathroom is equipped with a bathtub, shower, double sink, and a Japanese toilet. The bathroom is beautifully finished with marble and oak wood.

The second and third bedrooms are situated at the rear and have French doors opening to the garden. Both rooms are generously sized, providing ample space for a large bed and closet storage. The second bathroom features a shower, double sink, and toilet. Additionally, there is a separate laundry room for a washing machine and dryer. This entire floor also has underfloor heating and a parquet floor.



DE SLAAPKAMERS AAN de achterzijde en hebben openslaande deuren aan de tuin.





DE HOOFDSLAPKAMER BESCHIKT over een luxe inloopkast met op maat gemaakte kasten en een badkamer en suite.







DE BADKAMER is voorzien van ligbad, douche, dubbele wastafel en Japans toilet.





DE TUIN is gelegen op het noordwesten en heeft in de namiddag zon.

---

DE  
BUITENRUIMTE

---

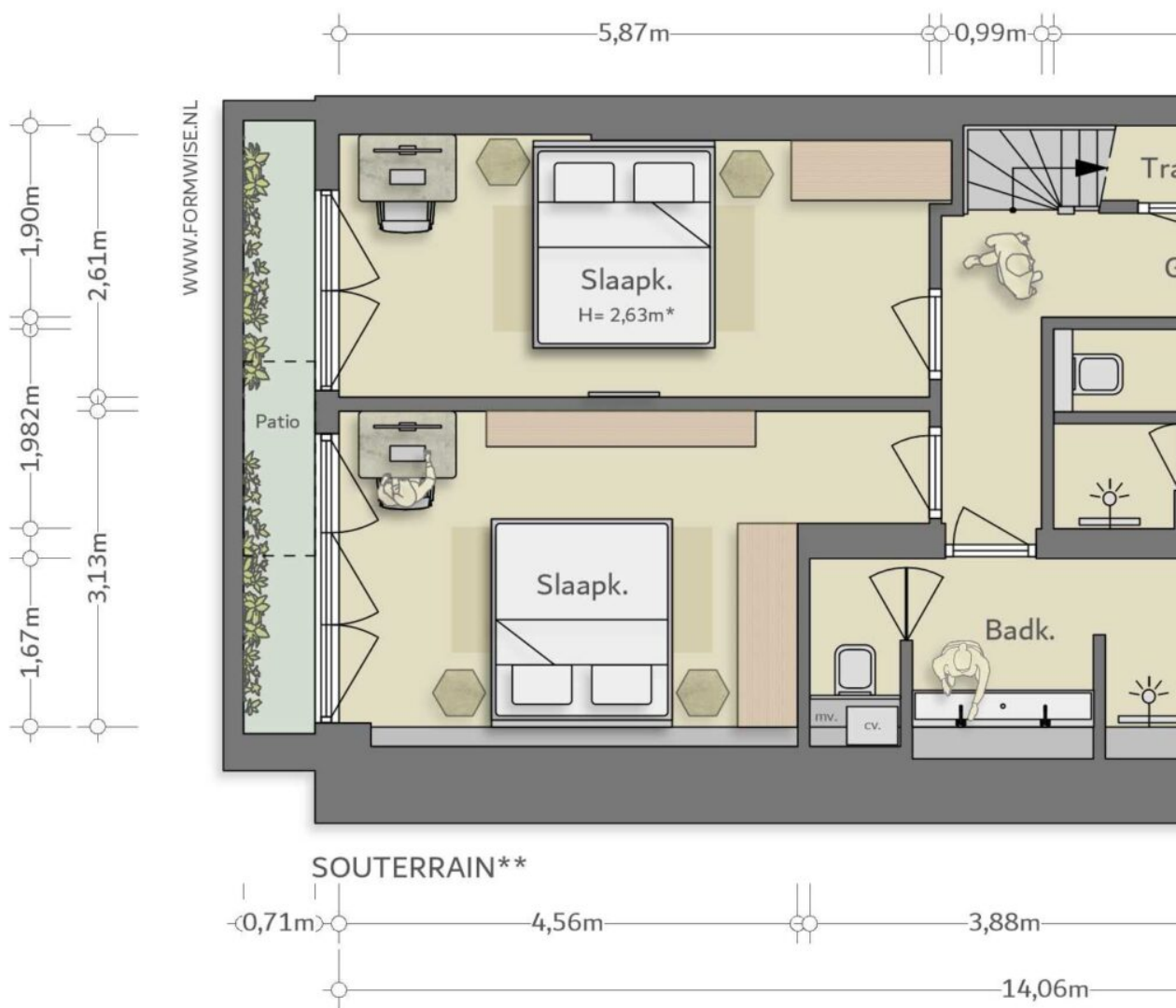


# De stadstuin

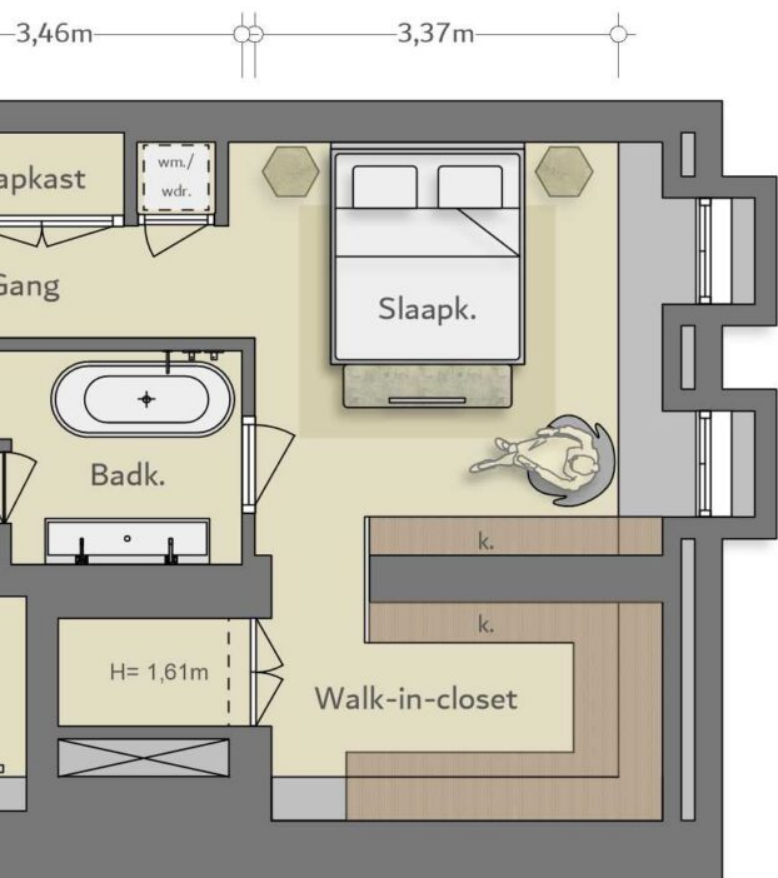
De woning beschikt over een stadstuin van circa 43 m<sup>2</sup>, bereikbaar vanuit de woonkeuken. De tuin is gelegen op het noordwesten en heeft vanaf de namiddag zon. Heerlijk om de dag af te sluiten in de tuin.

## **Outdoor space**

The property boasts a city garden of approximately 43 m<sup>2</sup>, accessible from the kitchen. The garden is situated to the northwest and receives sunlight from the afternoon. It's perfect for winding down the day with a glass of wine in the garden.







## 90-A

NEN2580/ BBMI - NVM

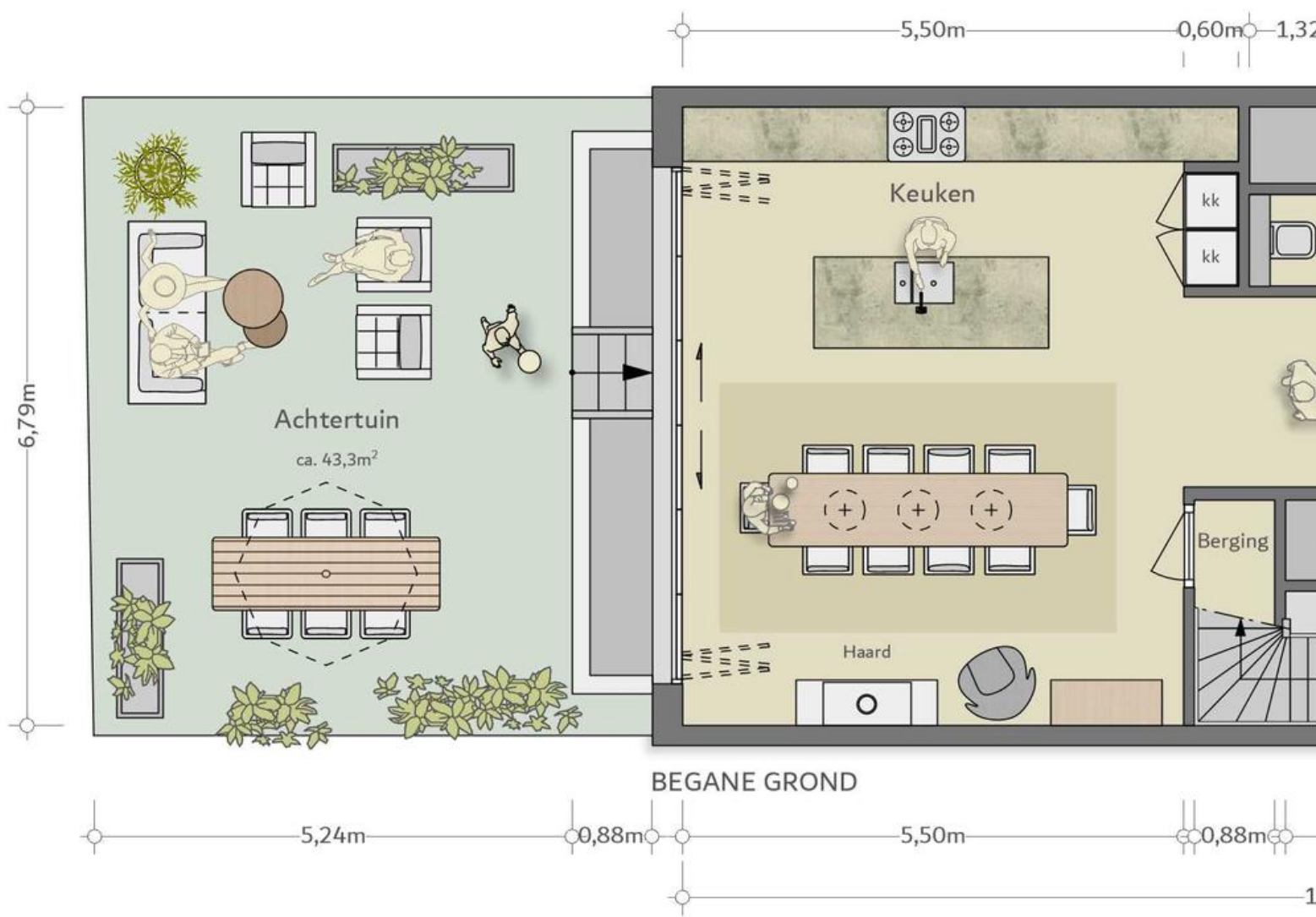
Gebruiksoppervlakte wonen	81,92 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwbonden buitenruimte	4,34 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	n.v.t.

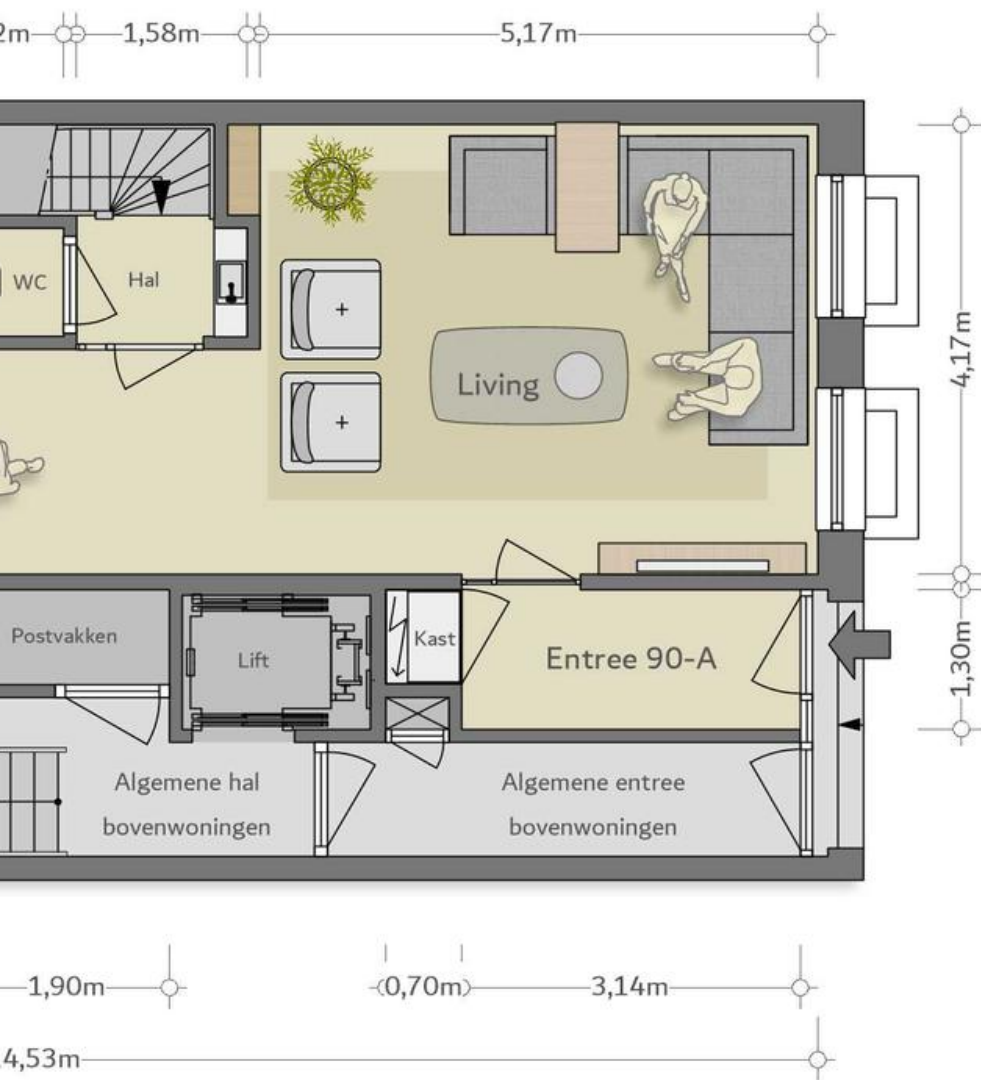
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Object was casco ten tijde van meting.

\* Bruto hoogte is gemeten tot cascovloer.

\*\* Wanden deels onafgewerkt.





## 90-A

NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen ca. 81,64 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte n.v.t.
Gebouwbonden buitenruimte n.v.t.
Externe bergruimte n.v.t.

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

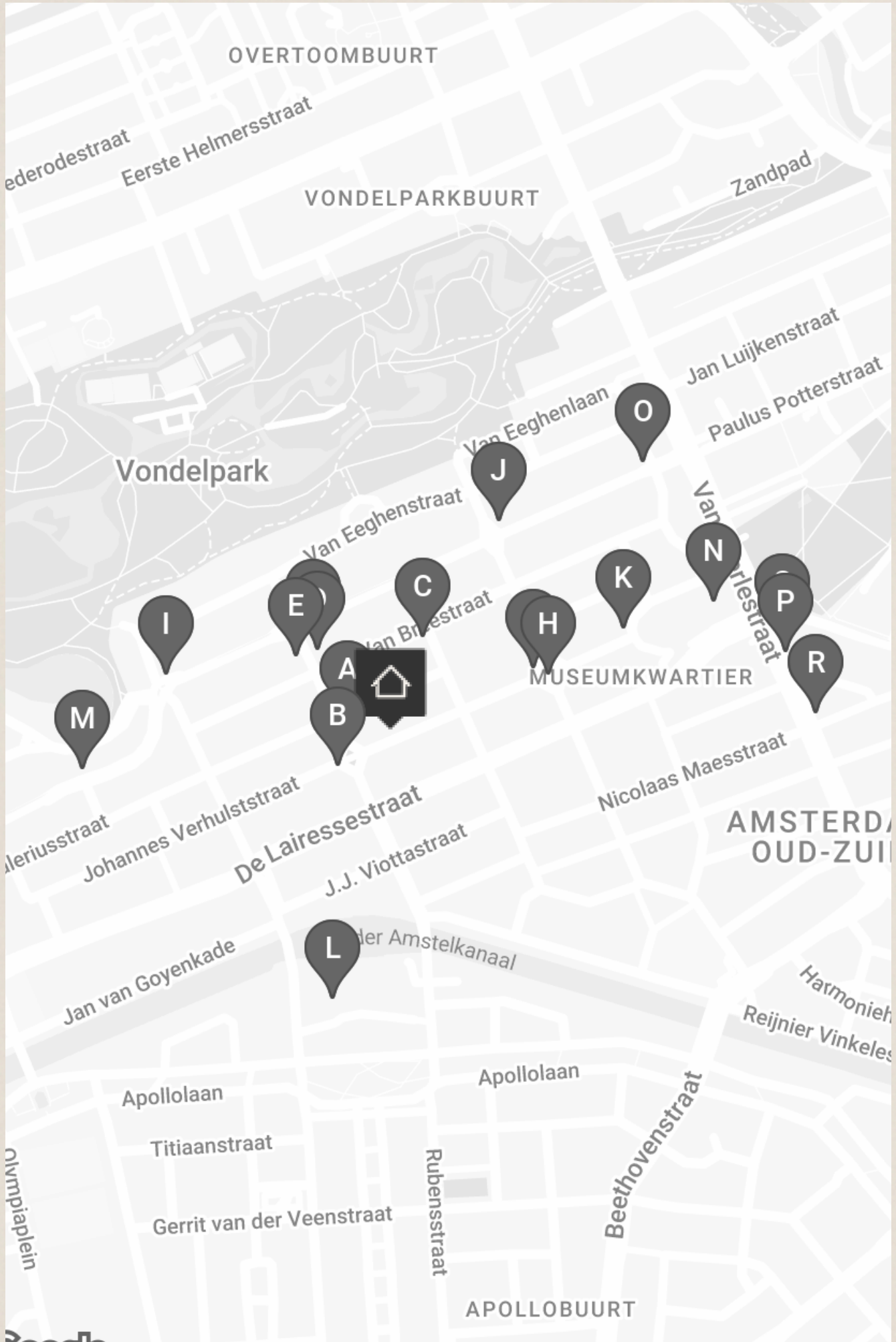
Appartement is niet op locatie gemeten.



---

DE  
BUURTGIDS

---



**A** **Groenteboer Tom Ensink**  
Cornelis Schuytstraat 35,  
1071 NL Amsterdam

Groenteboer Tom Ensink zorgt ervoor dat klanten kunnen kiezen uit een exclusief assortiment aan eerlijke producten. Naast groenten worden er kazen, fruit, noten, oliën, wijnen én maaltijden verkocht - zorgvuldig geselecteerd voor de échte fijnproevers in Zuid.

**B** **Slagerij De Schuyt**  
Johannes Verhulststraat,  
1066 VH Amsterdam

Slagerij De Schuyt, vernoemd naar hun locatie in de Cornelis Schuytstraat, heeft als symbool de parkiet. Net als de parkiet heeft deze kenmerkende slagerij zijn oorsprong in de jaren zeventig en hebben beide hun plek veroverd in Amsterdam.

**C** **De Wijnkaart**  
Van Breestraat 107A,  
1071 ZJ Amsterdam

In het Museumkwartier in Amsterdam-Zuid zit De Wijnkaart. Hier worden allerlei soorten wijnen uit de vergeten Oost-Europese wijnlanden geserveerd. Alhoewel de geschiedenis van het wijn maken hier is begonnen, zijn deze landen vaak vergeten in de wijnwereld.

**D** **Menno Kroon**  
Cornelis Schuytstraat II,  
1071 JC Amsterdam

De uitbundige en sfeervolle etalage van Menno Kroon toont zulke betoverende en bijzondere bloemen dat je wel even binnen moet kijken. Prille liefde, verrukking, het onvermijdelijke afscheid. Elk boeket van Menno Kroon geeft betekenis aan een bijzonder moment.

**E** **Brasserie van Dam**  
Cornelis Schuytstraat 8-10,  
1071 JH Amsterdam

Brasserie van Dam staat bekend om een simpele maar effectieve receptuur: een niet te uitgebreide kaart met kwalitatief goede producten, acceptabele prijzen, goede koffie, een fijne sfeer en vriendelijk personeel.

**F** **Brasserie de Joffers**  
Willemsparkweg 163,  
1071 GZ Amsterdam

Met een groot terras in de zomer én winter is brasserie Joffers al 15 jaar een bekende hotspot op steenworp afstand van het Vondelpark en het Museumkwartier.

**G** **Pizzeria Le 4 Stagioni**  
Johannes Verhulststraat 32,  
1071 NE Amsterdam

Voor bezoekers van het Concertgebouw zijn de Romaanse pizza's met dunne bodem geen vreemde. Sinds 1978 voorziet de pizzeria in Oud-Zuid menige groep en (grote) families van authentiek Italiaans eten.

**H** **ZuiderMRKT**  
1071 MR Amsterdam

De zuiderMRKT is een kleine, gezellige, wekelijkse buurtmarkt. Uniek door haar coöperatieve karakter. De coöperatie bestaat uit leden - enthousiaste buurtbewoners - die de markt een warm toedragen en meehelpen op de markt en in de groentekraam.

**I** **Restaurant Visque**  
Willemsparkweg 220hs,  
1071 HX Amsterdam

Op het prachtige hoekje van Amsterdam Zuid bevindt zich Restaurant Visque, waar vis de hoofdrol speelt. Onze menukaart is flexibel en afhankelijk van de dagelijkse keuze voor de meest verse en smaakvolle producten.

**J** **George W.P.A**  
Willemsparkweg 74,  
1071 HK Amsterdam

George W.P.A is de ideale plek om neer te strijken voor een goed glas wijn en lekker eten met een chique touch.

**K** **Café Welling**  
Jan Willem Brouwersstraat 32,  
1071 LK Amsterdam

Café Welling is een knus buurtcafé aan de J.W. Brouwersstraat; vlakbij het Museumplein. Hier kun je genieten van een lekker biertje aan de bar of op het terras als het zonnetje schijnt. Dit buurtcafé kent een lange geschiedenis.

**L** **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.



**M** **Tozi**  
Koninginneweg 34,  
1075 CZ Amsterdam

TOZI betekent in Venetiaans dialect 'een groep vrienden', en dat voel je direct als je binnenkomt. Het is net alsof je terecht komt in één grote familie.

**O** **Coffee District**  
Willemsparkweg 8h,  
1071 HD Amsterdam

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.

**Q** **Cosentino**  
Van Baerlestraat 39-43,  
1071 AP Amsterdam

Cosentino Group is een wereldwijd bekend Spaans familiebedrijf dat hoogwaardige innovatieve oppervlakken produceert en distribueert voor de wereld van design en architectuur.

**N** **Het Concertgebouw**  
Concertgebouwplein 10,  
1071 LN Amsterdam

Het Concertgebouw is één van de monumentale panden aan het Amsterdamse Museumplein. Het gebouw stamt uit 1888 en is voltooid volgens de stijl van het Weens classicisme; als heeft het ook kenmerken uit de neorenaissance.

**P** **L'Entrecôte et les Dames**  
Van Baerlestraat 47-49,  
1071 AP Amsterdam

L'Entrecôte et les Dames omarmt het concept van een formule-restaurant, zoals de Fransen het noemen. Binnen een sfeervol ingerichte Franse brasserie staat de entrecôte centraal, altijd met een lichte 'bleu' bereiding van het Maas-Rijn-IJsel rund.

**R** **Renzo's Delicatessen**  
Van Baerlestraat 67,  
1071 AR Amsterdam

Bij Renzo's Delicatessen draait het om huisgemaakte, culinaire en Italiaanse producten. Alle gerechten worden hier dagvers gemaakt. Naast Renzo's allerlekkerste klassiekers is er ook een variërend menu.



VALERIJUSSTRAAT  
100-100

CA

TOILETS



CARTER

85





LIJN SPISPAARBEUK  
CONSERVATORIUM  
JANUARI 1871

CONSERVATORIUM  
JANUARI 1871

Up: Biding  
3 Flavopark  
3 Flavopark  
3 Flavopark

Van der  
Van der  
Van der

BUDGET  
COMBINEER  
ALLES VOOR  
THUIS GEWOON  
BIJ EEN PARTIJ  
Gas  
Internet & TV  
Zijn Only  
BUDGETTHUIS.NL

Van der  
Van der  
Van der

20  
SMAAKT  
DAKED  
PREZENTATIE

20 jaar  
€250.000,-  
per jaar

---

# BEREIKBAARHEID

---

# Bereikbaarheid

De woning is gelegen in Oud-Zuid om de hoek van de Cornelis Schuytstraat en het Vondelpark maar ook dicht bij het Museumplein en het Concertgebouw. Een plek die aanvoelt als een dorp, waar kinderen spelen op straat en boetiek winkels om de hoek. De Johannes Verhultstraat is een rustige kindvriendelijke straat nabij zeer goed aangeschreven scholen, speelpleinen en op loopafstand van het Museumplein en Vondelpark. Een bijzonder centrale locatie ten opzichte van het bruisende centrum, cultuurrijke Oud-Zuid, de Beethovenbuurt en onder andere het fraaie Vondelpark. Omgeven door kwalitatieve grootstedelijke voorzieningen.

## Bereikbaarheid

De buurt is goed bereikbaar zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Er is voldoende parkeergelegenheid, en met 8 minuten bereikt men de ring A10. Op de nabijgelegen Lairessestraat stoppen diverse bussen en trams, om het centrum, de Zuidas en Schiphol te bereiken.

## Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Centrum 8.1.). Met een parkeervergunning voor Zuid 8.1 mag u parkeren in Zuid-1, Zuid-2 en Zuid-8. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 177,08 per 6 maanden.

Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 7 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, september 2023).

## Location

This property is situated in the charming neighborhood of Oud-Zuid, just around the corner from Cornelis Schuytstraat and Vondelpark. It's also close to Museumplein and the Concertgebouw. It's a place that has a village-like feel, where children play on the streets, and boutique shops are just around the corner. Johannes Verhultstraat is a peaceful, child-friendly street, close to highly regarded schools, playgrounds, and within walking distance of Museumplein and Vondelpark.

It enjoys an exceptionally central location, offering easy access to the bustling city center, culture-rich Oud-Zuid, the Beethovenbuurt, and the beautiful Vondelpark. It's surrounded by high-quality urban amenities.

## Accessibility

The neighborhood is well-connected both by car and public transportation. There is ample parking, and the A10 ring road can be reached in just 8 minutes. Several buses and trams on the nearby Lairessestraat provide access to the city center, the Zuidas business district, and Schiphol Airport.

## Parking

Parking is available through a permit system on the public road (permit area Centrum 8.1.). With a parking permit for Zuid 8.1, you can park in Zuid-1, Zuid-2, and Zuid-8. A resident parking permit costs €177.08 every 6 months. Currently, there is a waiting period of 7 months for this permit area. A second resident parking permit is not possible in this area. (Source: Municipality of Amsterdam, September 2023).



# Wat de bewoners gaan missen

Toen we vanuit Japan een huis in Amsterdam zochten om met onze twee kinderen te wonen vielen ons de projecten van Rock vastgoed het meeste op. En vanaf het moment dat we het huis aan de Johannes Verhulststraat binnen liepen, wisten we meteen dat dit het is. Het prachtige historische gebouw, de hoge plafonds, de tuin, we genieten elke dag van dit fijne luxe huis. We hebben voor deze prachtige plek gekozen omdat het zo centraal ligt en goed bereikbaar is.

Het 120 jaar oude gebouw is volledig verbouwd door Rock, tijdloos en met behoud dan wel herstel van originele details zoals de originele buitendeuren, ramen en voorgevel. Dit in combinatie met de open ruimtes en optimale indeling van zowel de begaande grond als de souterrain zorgt ervoor dat elke inrichting het best tot zijn recht komt; in ons geval onze liefde voor Japandi. Een mix van Japanse en Scandinavische stijlen: eenvoud, comfort en welzijn.

Wat we het meeste gaan missen is wonen op de begaande grond en de rust van slapen in de souterrain verdieping. De tuin, waar we vanuit de leefkeuken op uitkijken, de hoge ramen en openslaande deuren verbindt buiten met binnen. Het houten bankje waar we in de ochtend matcha drinken, de zon in de namiddag en avond. Wisselingen van seizoenen. De buurt is heerlijk. De Cornelis Schuytstraat heeft veel gezellige restaurants en winkels, we lopen met koffie zo het Vondelpark in. Tegenover ons huis eten we regelmatig bij café Carçon en we sporten om de hoek bij Sport City.

Wat we ook heel fijn vinden is om aan deze kant van de stad te wonen. We rijden zo met de auto via de Apollolaan naar de Zuid As, de ringweg op en of naar het Amsterdamse bos waar onze kinderen op de internationale school zitten. Waar we fietsen, zwemmen in de zomer en onze zoon op voetbal zit.







Vraagprijs	€ 2.640.000,- Kosten koper
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Soort	<ul style="list-style-type: none"><li>• Appartement</li><li>• Dubbel-benedenhuis</li></ul>
Onderhoud	<ul style="list-style-type: none"><li>• Intern: Goed tot uitstekend</li><li>• Extern: Goed tot uitstekend</li></ul>
Oppervlakten & Inhoud	<ul style="list-style-type: none"><li>• Woonoppervlakte: 163 m<sup>2</sup></li><li>• Tuinoppervlakte: 43 m<sup>2</sup></li><li>• Inhoud: 440 m<sup>3</sup></li></ul>
Bouwjaar	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1905</li><li>• Gerenoveerd in 2022</li></ul>
Voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Alarminstallatie</li><li>• Domotica</li><li>• Mechanische ventilatie</li><li>• Natuurlijke ventilatie</li><li>• Schuifpui</li></ul>
Parkeerfaciliteiten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Betaald parkeren</li><li>• Parkeervergunningen</li></ul>

**Grondsituatie**

- Volle eigendom

**Buitenruimte**

- Achtertuin

**Liggingen**

- In woonwijk

**Kadastraal**

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: U
- Nummer: II442
- Indexnummer: I

**Isolatie**

- Volledig geïsoleerd

**Warmwater**

- Cv ketel

**Verwarmingssoorten**

- Cv ketel
- Open haard
- Vloerverwarming geheel

**Overige kenmerken**

- OZB ('23) € 701,23 per jaar
- Rioolrecht ('23) € 160,43 per jaar
- Servicekosten VvE € 371,04 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**