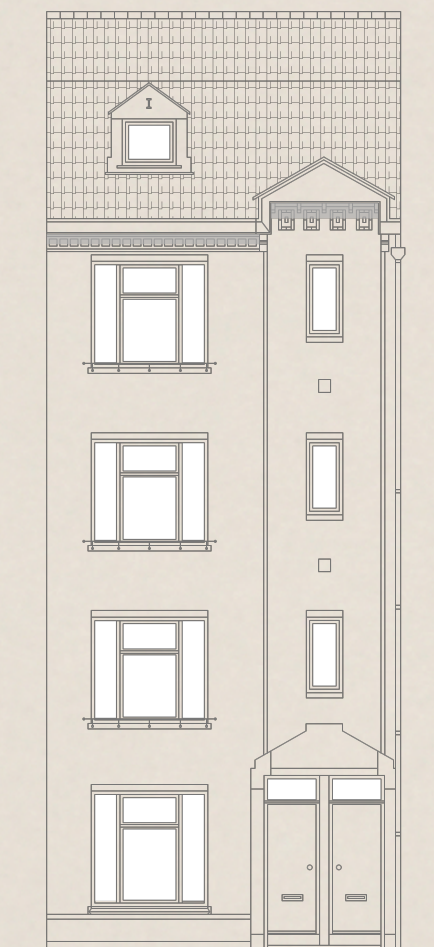




STUDIO KRUIJSWIJK

VROLIKSTRAAT 204
AMSTERDAM

Architectuur
ARCHITECT CORNELIS
KRUIJSWIJK

5

Woonkamer, keuken en tuin
WONEN, KOKEN EN
BUITEN

9

Slaapkamer en badkamer
SLAPEN EN BADEN

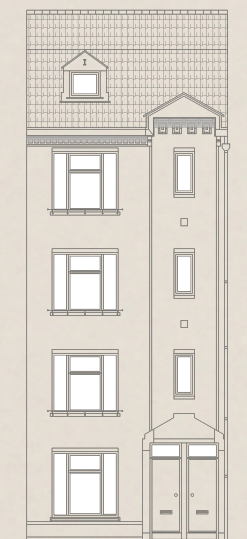
21

Buurtgids
OOSTERPARKBUURT

29

Kenmerken

42



Studio Kruijswijk

GLENN VAN DER ZANDEN / BROERSMA WERKEN & WONEN

Studio Kruijswijk

De Oosterparkbuurt is een dynamische en diverse buurt, dit is ook terug te vinden in de verscheidenheid van bouwstijlen die hier te vinden zijn. In de Vrolikstraat staan nog een aantal oude panden die gebouwd zijn tussen 1910 en 1930, die afgewisseld worden met een meer functionelere bouwstijl uit de jaren '70 en '80. Het appartement aan de Vrolikstraat 204 H, dat wij als kantoor mogen verkopen, is gelegen in een pand dat in 1916 is gebouwd. Architect C. Kruijswijk heeft bij het ontwerp van het bouwblok veel oog gehad voor detail, dat is terug te vinden in de gevel. Leuk om te zien dat de huidige eigenaresse een zelfde oog voor detail heeft, waardoor zij tijdens de interne verbouwing in 2020 een sfeervol en functioneel appartement heeft gerealiseerd.

Mocht je verdere interesse hebben nodig ik je graag uit om eens langs te komen. Uiteraard vertel ik je dan nog meer over het appartement. Wellicht tot snel.

Studio Kruijswijk

The Oosterpark neighborhood is a vibrant and diverse area, which is also reflected in the variety of architectural styles found here. In Vrolikstraat, you can find some old buildings constructed between 1910 and 1930, interspersed with more functional styles from the '70s and '80s. The apartment at Vrolikstraat 204 H, which our office has the privilege of representing, is situated in a building that was constructed in 1916. Architect C. Kruijswijk paid great attention to detail in the design of the building block, which is evident in the facade. It's interesting to note that the current owner shares this eye for detail, as they have created a charming and functional apartment during the interior renovation in 2020.

If you have further interest, I'd be delighted to invite you to visit. During your visit, I can provide you with more information about the apartment. Perhaps we'll meet soon.



Glenn van der Zanden
Mobiel: +31 6 20 34 75 55
glenn@broersma.nl



Architectuur

ARCHITECT CORNELIS KRUIJSWIJK

Architect Cornelis Kruijswijk is de ontwerper van het bouwblok bestaande uit vier panden gelegen aan de Vrolikstraat 202, 202A, 204 en Eikenweg 27. Kruijswijk werd geboren als zoon van een aannemer en leerde het vak door avondstudie en in de praktijk bij architecten als Harry Elte en F.A. Warners. Architect Kruijswijk bouwde voornamelijk in Amsterdam. Daarbij specialiseerde hij zich niet enkel op woningblokken, maar ook op diverse kerken op stedenbouwkundig bijzondere plekken. Zo is hij onder andere de architect van De Willem de Zwijgerkerk aan het Olympiaplein en de Apostolische kerk in de Watergraafsmeer. Daarnaast bouwde hij een groot aantal scholen.

De architectuur van Kruyswijk kenmerkt zich door goede verhoudingen en een bijzondere plasticiteit. Paarsgewijs naar voren springende erkers of raampartijen, verticale markering van entrees, profilering van hoekpartijen, articulering van grote baksteenvlakken, gedetailleerde gevelbeëindigingen met feestelijk gemetselde kartelingen. Waar je ook kijkt, is er met veel aandacht voor detail en vakmanschap vormgegeven, dat terug te vinden is in de gevel van de Vrolikstraat 204.

Architecture

Architect Cornelis Kruijswijk is the designer of the block of buildings consisting of 4 properties located at Vrolikstraat 202, 202A, 204, and Eikenweg 27. Kruijswijk was born the son of a contractor and learned the trade through evening study and practical experience with architects such as Harry Elte and F.A. Warners. Architect Kruijswijk primarily built in Amsterdam. He specialized not only in residential blocks but also in various churches in urbanistically significant locations. For example, he is the architect of De Willem de Zwijgerkerk at Olympiaplein and the Apostolic church in the Watergraafsmeer. Additionally, he constructed a large number of schools.

The architecture of Kruyswijk is characterized by good proportions and remarkable plasticity. Pairs of projecting bay windows or windows, vertical emphasis of entrances, profiling of corner elements, articulation of large brick surfaces, detailed facade terminations with festively brickwork crenellations. Wherever you look, there is a focus on detail and craftsmanship, which is evident in the facade of Vrolikstraat 204.







WOONKAMER,
KEUKEN EN
TUIN



Wonen, koken en buiten

DE WOONKAMER HEEFT VOLDOENDE RUIMTE VOOR EEN ZIT- EN EETGEDEELTE

De functionele woonkamer is gelegen aan de voorzijde, hier is voldoende ruimte voor een zit- en eetgedeelte. De plafondhoogte van 2,75 meter hoog in combinatie met de doorzon kamer en de grote raampartijen versterken het ruimtelijke karakter. Door het gehele appartement ligt een stoere houten vloer.

De open keuken is gelegen aan de achterzijde en geeft ook toegang tot de heerlijke tuin van circa 26 m². De keuken heeft een eigentijdse uitstraling door het gebruik van de grijze kleurstelling, lichtkleurig ceramisch werkblad en een witte plank met inbouwverlichting op de wand. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 4-pitsgascomfort, combimagnetron, koel/vriescombinatie en vaatwasser. Op de kopse kant van de keuken is er een klein barretje gemaakt.

Tuin

Lekker buiten in de zon zitten, dat kan hier perfect. De tuin is gelegen aan op het zonnige zuiden en is via de keuken te bereiken. Een heerlijke plek om te genieten van de rust en de dynamiek van de stad even te vergeten. De tuin is ca. 26 m² groot en is goed ingedeeld, waardoor er eenvoudig een grote tafel en een heerlijke zithoek gerealiseerd kan worden.

Living & cooking

The functional living room is located at the front, offering ample space for both a sitting and dining area. The 2.75-meter-high ceilings, combined with the through-room layout and large windows, enhance the spacious feel. Throughout the apartment, there is a sturdy wooden floor.

The open kitchen is situated at the rear and also provides access to the delightful garden, approximately 26 square meters in size. The kitchen boasts a contemporary look with its grey color scheme, light ceramic countertop, and a white shelf with built-in lighting on the wall. It comes equipped with various built-in appliances such as a 4-burner gas stove, combination microwave, fridge/freezer, and dishwasher. A small bar counter has been added to the kitchen on one end.

Outdoors

Enjoying the sunshine outdoors is perfect here. The garden is situated to the sunny south and can be accessed through the kitchen. It's a delightful spot to unwind, forget about the city's hustle and bustle, and simply relax. The garden spans approximately 26 square meters and is well-organized, making it easy to set up a large dining table and a cozy seating area.



DE PLAFONDHOOGTE VAN 2,75 meter in combinatie met de grote raampartijen versterken het ruimtelijke karakter.





DE KEUKEN HEEFT een eigentijdse uitstraling door het gebruik van de grijze kleurstelling.













SLAAPKAMER EN BADKAMER



Slapen & baden

DE MODERNE BADKAMER IS EN SUITE

De slaapkamer is gelegen aan de rustige achterzijde, in de kamer past perfect een tweepersoonsbed en kledingkast. Het grote draai-/kiepraam zorgt voor een mooie natuurlijke daglichttoetreding. De moderne badkamer is en suite. Er is bij de verbouwing gekozen voor een neutrale doch frisse kleurstelling, dit maakt de badkamer hip en ruimtelijk. De badkamer beschikt over een inloofdouche, wastafelmeubel en grote spiegel. Het toilet is separaat te vinden in de hal.

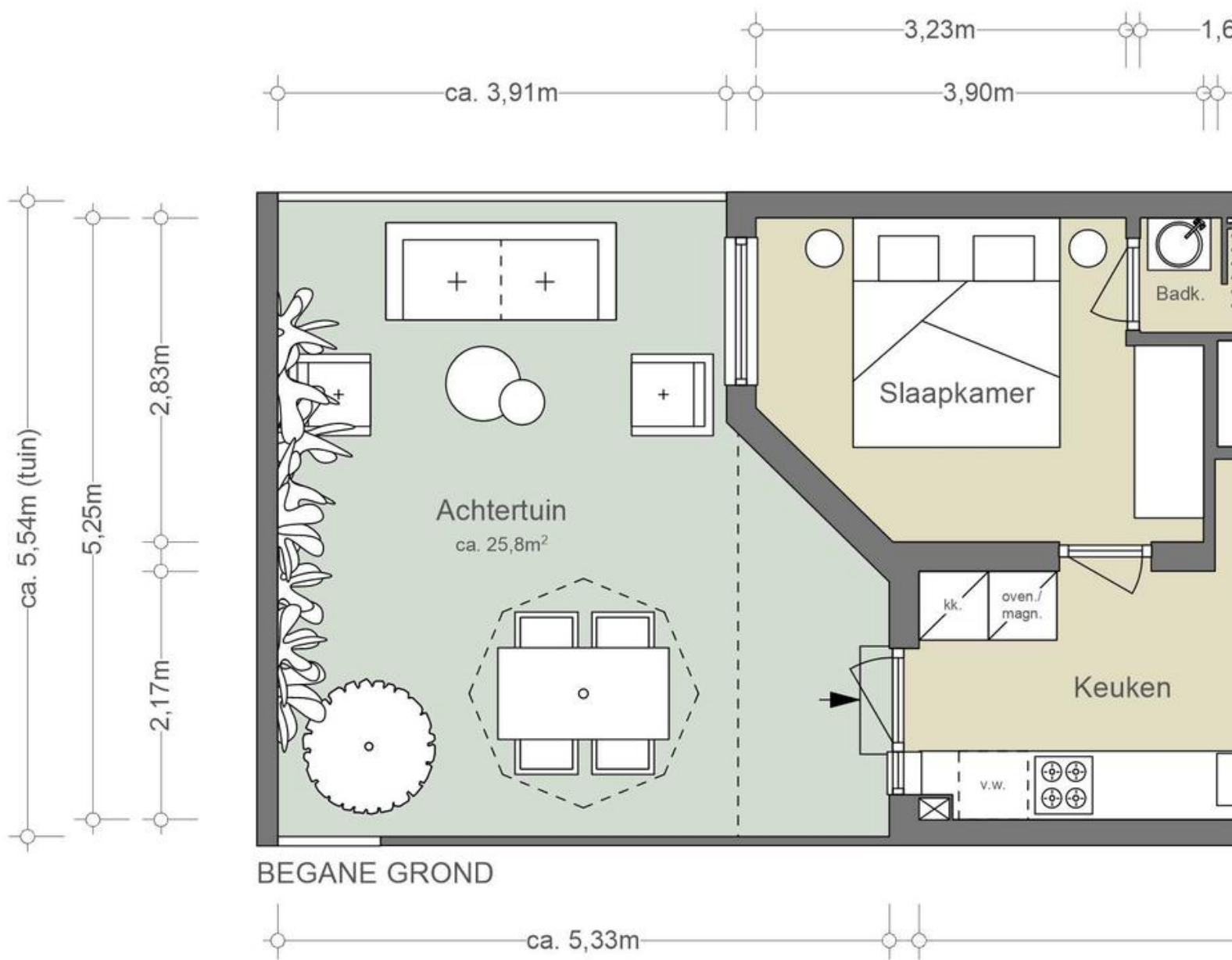
Sleeping & bathing

The bedroom is situated at the quiet rear of the apartment and is perfectly sized for a double bed and wardrobe. The large tilt-and-turn window allows beautiful natural daylight to fill the room. The modern bathroom is en suite. During the renovation, a neutral yet fresh color scheme was chosen, giving the bathroom a trendy and spacious feel. The bathroom features a walk-in shower, vanity unit with sink, and a large mirror. The toilet is conveniently separate and located in the hallway.



DE SLAAPKAMER IS gelegen aan de rustige achterzijde,







NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
39,53 m ²
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.



BUURTGIDS



A **Rum Baba**
Pretoriusstraat 33h,
1092 EX Amsterdam

Op de hoek van de Pretoriusstraat in een prachtig pand bevindt zich Rum Baba. Hier kan je terecht voor van alles, maar voornamelijk voor koffie. Het kleurrijke, hippe interieur zie je terug in de huisstijl van hun producten.

B **France Limousin Slagerij Poldervaart**
Pretoriusstraat 10,
1092 GE Amsterdam

Bij de Franse slagerij Limousin kan je terecht voor het beste natuurvlees. Naast het ambacht voor het aanbod dat zelf wordt geproduceerd op de ouderwetse ambachtelijke manier, wordt er hier met je meegedacht.

C **Baking Lab**
Linnaeusstraat 99,
1093 EL Amsterdam

Bij Baking Lab zijn ze gespecialiseerd in zuurdesem, maar hebben ze ook onweerstaanbare gebakjes als canelé. Daarnaast bieden ze een volledig vegetarisch, ontbijt- en lunchmenu aan met tal van vegan opties. De winkel heeft een rustieke uitstraling met hout interieur.

D **Fuku Ramen**
Ingogostraat 14A,
1092 HZ Amsterdam

Fuku Ramen, is het restaurant van ramenchef Jakub (voorheen chef bij restaurant de Kas) verwelkomt gasten met zijn unieke aanbod. Jakub heeft zijn opleiding voltooid aan de Miyajima Ramen School in Osaka.

E **Erik's Delicatessen**
Beukenplein 16,
1091 KH Amsterdam

Midden op het gezellige Beukenplein in Amsterdam-Oost vind je deze speciaalzaak voor fijnproevers. Bij Erik's delicatessen hebben ze een groot assortiment heerlijkheden met in de hoofdrol: kaas. Nederlandse en buitenlandse kazen die allemaal hun eigen sterke smaak en karakter hebben.

F **De Bakkerszonen**
Beukenplein 8,
1091 KG Amsterdam

Bij De Bakkerszonen kun je dagelijks terecht voor de lekkerste broden, taarten, en croissants. Deze zaak heeft meerdere vestigingen in Amsterdam, waaronder een vestiging in Noord en een vestiging bij Roeterseiland.

G **Bar Bukowski**
Oosterpark 10,
1092 AE Amsterdam

Bar Bukowski zit tegenover de ingang van het OLVG-Oost en het Oosterpark. Je kan hier terecht voor ontbijt, lunch of om wat te drinken. Bukowski is een hip stadscafé, tevens cocktailbar, met een groot terras.

H **Henry's bar**
Oosterpark 10,
1092 AE Amsterdam

Henry's Bar is het zusje van Bar Bukowski. In dit pand gelegen naast de vestiging van Bar Bukowski aan het Oosterpark worden op donderdag-, vrijdag- en zaterdagavond de lekkerste cocktails bereid; geïnspireerd door citaten van Bukowski.

I **The Cottage**
Linnaeusstraat 88,
1092 CP Amsterdam

Comfort is het sleutelwoord bij The Cottage. In de knusse, oude bar kan je genieten van ontbijt, lunch, diner en allerlei snacks.

J **De Lokatie Eerste Oosterparkstraat**
Eerste Oosterparkstraat 236,
1091 HM Amsterdam

In 2020 verkocht De Lokatie maar liefst 858.000 kilo aan spullen vanuit haar drie Amsterdamse kringloopwinkels op Buikslotermeerplein, Distelweg en de Eerste Oosterparkstraat. Alles tweedehands, dus ontzettend duurzaam. De Lokatie op de Distelweg is maar liefst 2.

K **Eddy Spaghetti**
Krugerplein 23,
1092 KA Amsterdam

Op het menu tref je spaghetti en andere antipasti-en pastagerechten. Ruime keuze uit Gin&Tonic's en andere Italiaanse klassiekers zoals Aperol Spritz. De pasta's zijn goed en er is genoeg keuze.

L **Wakuli**
Linnaeusstraat 237a,
1093 EP Amsterdam

Wakuli ontleent aan het Swahili-woord 'wakulima', wat boer betekent. Hier vind je kwaliteitskoffie die op duurzame wijze is verkregen tegen betaalbare prijzen.

M **Buurtcafé de Tros**
Linnaeusstraat 63H,
1093 Amsterdam

De eigenaars van dit (anders dan de naam zou vermoeden) restaurant zijn door de wol geverfd. Zo openden zij o.a. al eerder Five brothers fat, Ceppi's en Zero Zero.

N **La Vallade**
Ringdijk 23,
1097 AB Amsterdam

In La Vallade waan je je voor even in Frankrijk, waar de zon schijnt en het eten heerlijk is. In 1989 werd dit restaurant opgericht, en sindsdien is het unieke concept een hit bij de Amsterdammers.

O **Blend Coffee & Wine**
Oranje-Vrijstaatplein 40,
1093 NG Amsterdam

Bij Blend serveren ze Italiaanse koffie, wijnen van over de hele wereld, smaakvolle tapas en dat allemaal in het mooie Watergraafsmeer aan het water waar de hele dag de zon op staat.

P **Roopram Roti**
Eerste Van Swindenstraat 4,
1093 GC Amsterdam

Roopram Roti komt oorspronkelijk uit Suriname en werd geëxporteerd naar Nederland vanwege de grote vraag naar roti op de Nederlandse markt, onder andere door vakantiegangers uit Paramaribo. Om aan deze vraag te voldoen, besloot J.

Q **Authentic India**
Eerste Van Swindenstraat 16,
1093 GD Amsterdam

In het hart van stadsdeel Oost in Amsterdam vind je Authentic India, haal je heerlijke Indiase samosa's. Deze knapperige, driehoekige flapjes van filodeeg zijn gevuld met allerlei lekkernijen, zoals aardappelen, erwten en kruiden.

R **Slagerij de Wit**
Wakkerstraat 13,
1097 CB Amsterdam

Slagerij de Wit is al meer dan 35 jaar een begrip in Watergraafsmeer. Als een van de weinige zelf slachtende slagers in Amsterdam, staat Slagerij de Wit bekend om kwaliteit, het maken van worsten én zijn culinaire expertise.







BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

De Oosterparkbuurt is in 1876 getekend door stedenbouwkundige Jan Kalff. Aanvankelijk was het de bedoeling om een wijk op stand te realiseren, maar door bezuiniging op de bouwbudgetten toentertijd kwam dit niet helemaal tot stand. Vanaf 1881 werd begonnen met de uitgifte van bouwterreinen. De panden werden in kleine blokjes of los van elkaar gebouwd, waardoor er een diversiteit aan gebouwen ontstond. Veel ontwerpers voerde de titel architect, maar waren dat zelden. De huizen werden vaak ontworpen door grondexploitant, aannemer of makelaar. Rondom het Oosterpark werden er fraaie en rijk gedecoreerde huizen gebouwd. Hier woonde onder andere de bekende schilder Willem Witsen, in het naar hem genoemde rijks monumentale huis (Het Witsenhuis, Oosterpark 82).

In de jaren zeventig vond veel stadsvernieuwing plaats in de wijk waarbij er nieuwbouw is bijgekomen in het zelfde authentieke stratenpatroon.

In de buurt is er een ruim en diverse aanbod aan hippe cafés, speciaalzaken en fine dining te vinden, o.a. Buurtcafe De Tros, Rascasse en 4850 zijn daar een mooi voorbeeld van. Daarnaast zijn er een tal van hippe bars te vinden rondom het Oosterpark, zoals Bar Bukowski, Cafe de Jeugd en op het Beukenplein Cafe Maxwell. Het Oosterpark ligt centraal in de wijk en biedt ruimte voor recreatie.

Verder is er in de buurt een rijk aanbod aan scholen te vinden, zoals het Kiemm Montessori, Cygnus Gymnasium, Metis Montessori Lyseum en de Barvaraschool.

Bereikbaarheid

Het appartement is uitstekend te bereiken met de auto door middel van de S100 en de S113 vanaf de ring A10. Door de gunstige geografische ligging in de stad is o.a. het Oosterpark, Flevopark en het centrum goed te bereiken.

In de nabije omgeving zijn diverse openbaar vervoer voorzieningen. Op de Borneostraat en de Insulindeweg zijn meerdere tram- en bushaltes te vinden. Op 15 minuten loopafstand is station Amsterdam Muiderpoort te bereiken.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Oost-la.). Met een parkeervergunning voor Oost-la mag u parkeren in Oost-I. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 177,08 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 6 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, augustus 2023).

Accessibility

The apartment is easily accessible by car via the S100 and S113 from the A10 ring road. Due to its favorable location in the city, Oosterpark, Flevopark, and the city center are easily reachable.

Several public transportation options are available in the vicinity. Multiple tram and bus stops can be found on Borneostraat and Insulindeweg. Amsterdam Muiderpoort station is a 15-minute walk away.

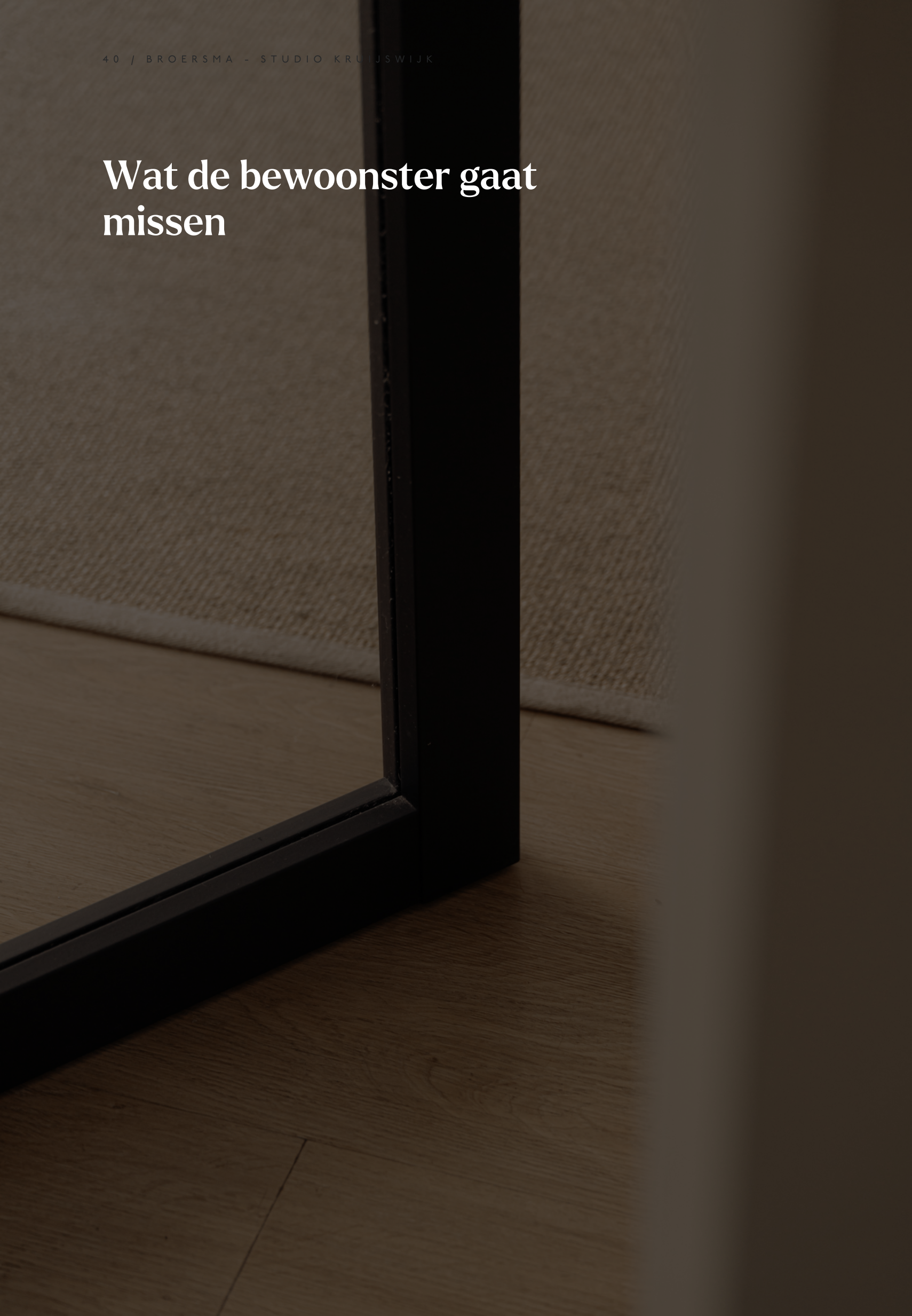
Parking

Parking is possible through a permit system on the public road (permit area Oost-la). With a resident parking permit for Oost-la, you can park in Oost-I.

A resident parking permit costs €177.08 per 6 months. Currently, there is a waiting period of 6 months for this permit area. A second resident parking permit is not possible in this area. (Source: Municipality of Amsterdam, August 2023).



Wat de bewoonster gaat missen





Vraagprijs	€ 395.000,-
Aantal kamers	• 2
Aantal slaapkamers	• 1
Soort	• Appartement • Benedenwoning
Onderhoud	• Intern: Goed tot uitstekend • Extern: Goed tot uitstekend
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 40 m² • Inhoud: 110 m³
Bouwjaar	• 1918
Parkeerfaciliteiten	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen
Bestemming	• Woonruimte

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: W
- Nummer: 8567
- Indexnummer: I

Energie label

- C

Verwarming

- C.V.-ketel

Warm water soorten

- C.V.-ketel

Overige kenmerken

- OZB ('23) € 150,85 per jaar
- Rioolrecht ('23) € 160,43 per jaar
- Servicekosten VvE € 115,- 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