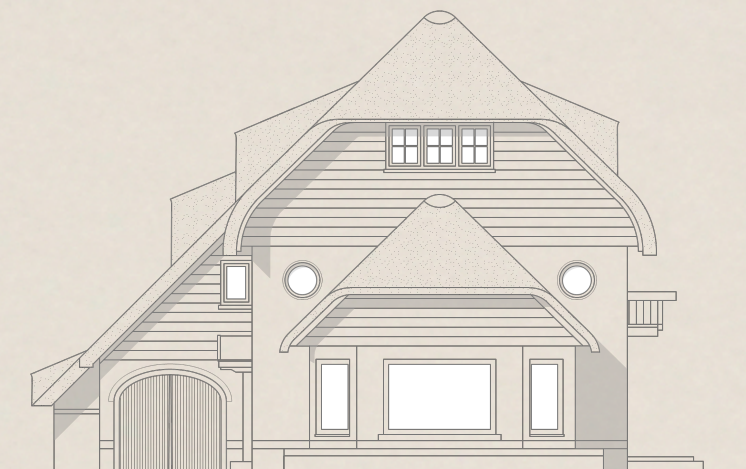




# VILLA NESTELROY

---

KEIZER KARELWEG 468  
AMSTELVEEN



Designvisie  
PIET BOON

5

De begane grond  
WHAT'S COOKING

9

De slaapverdiepingen  
SLEEPING AND BATHING

19

De buitenruimte  
EEN GROENE OASE

29

Buurtgids  
AMSTELVEEN

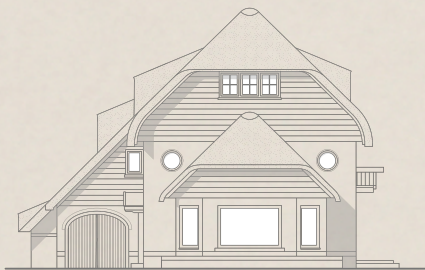
37

Bereikbaarheid

45

Kenmerken

50





# Villa Nestelroy

KEES KEMP / BROERSMA WERKEN & WONEN

Onze eerste kennismaking met het huis was een warm welkom door de huidige eigenaren. Na een rondleiding namen we plaats aan de tafel in de woonkeuken, met zicht op de parkachtige tuin. Hier vertelden de bewoners dat zij na 34 jaar deze plek gaan verlaten. Hun kinderen en daarna kleinkinderen zijn hier groot geworden, er is veel van het leven genoten en er is ook vanuit huis gewerkt. Nu is het tijd voor een appartement in Amsterdam. Na zoveel jaar zal het moeilijk zijn om afscheid te gaan nemen van zo'n bijzonder huis.

Villa Nestelroy staat in Amstelveen bekend door het fraaie ontwerp en vormen, en door de kenmerkende rieten kap. De villa ligt erg beschut. Als men door de poort binnenkomt word je aangenaam verrast door de enorme groene tuin die het huis omringt, je waant je in een groene oase. De villa uit de jaren '30 heeft veel sfeervolle karakteristieke kenmerken uit die tijd, en is stijlvol verbouwd door Piet Boon.

De locatie aan de rand van Elsrijk is een van de meest sfeervolle en karakteristieke buurten met jaren '30 woningen in Amstelveen. Dichtbij de rijksmonumentale Heemparken en het bos, de hockeyvelden en goede scholen. De villa ligt tussen Amsterdam en Het Stadshart in. Cultuur leeft in het populaire Cobra museum, Museum Jan in het charmante oude dorp en het Bostheater. Heb je een grote liefde voor Amsterdam, dan is het centrum op fietsafstand. Zoals de huidige bewoner het zo mooi verwoordt: 'We hadden veel meer het gevoel dat we bij Amsterdam hoorden dan bij Amstelveen.'

Bekijk *hier* de woning op onze website.



Kees Kemp  
Mobiel: +31 6 54 78 11 74  
kees@broersma.nl







# Designvisie

IN GESPREK MET PIET BOON

Villa Nestelroij is een jaren 30 landhuis met rieten kap, met aangebouwde balkons als verrijking. Robuust gebouwd met een betonnen fundering. Het huis stamt uit 1937 door de toenmalige eigenaar: de heer J.F.R. Nestelroy. Het oorspronkelijke plan was om een landhuis te bouwen wat op dat moment in lijn was met de omgeving. Het grootste gedeelte van de huidige omgeving en bebouwing was er destijds nog niet. Het huis heeft de uitstraling van een landhuis dankzij haar rieten dakvorm, overstekken en houten betimmeringen. Daarnaast zijn rondingen kenmerkend voor het ontwerp. De sfeer en uitstraling wordt ook met glas en lood, roeden en zware kozijnen bepaald. Samen met Piet Boon is er door de jaren heen gemoderniseerd.

## **Piet Boon vertelt:**

“Het oorspronkelijke ontwerp van het huis is krachtig. Met behoud van karakter kreeg het bij de verbouwingen een andere indeling. Beneden werden twee grote leefruimten gecreëerd. Een mooie woonkamer waar naar muziek geluisterd kan worden en een eetkamer die overloopt in een simpele, strakke open keuken van eiken en hardsteen. Daar tussenin is een ruimte die uitkijkt op de parkachtige tuin. In een uitbouw aan de keuken is een kamer gemaakt voor de kinderen of om te werken. De ruimte werd intensief gebruikt. De kinderen konden er aan een groot bureau werken, televisie kijken en spelletjes doen. En later werd dit een fijne plek om te werken.

Het hele huis is geleidelijk, in een aantal fasen verbouwd. De bewoners waren heel tevreden met het resultaat: een warm familiehuis. Heden en verleden zijn prachtig met elkaar verweven. Het is zoals bij elk ontwerp van Studio Piet Boon: in de loop der jaren wordt het steeds mooier.”





VILLA NESTELROY staat in Amstelveen bekend door het fraaie ontwerp en vormen, en door de kenmerkende rieten kap.











---

# DE BEGANE GROND

---







# What's cooking

"HET OORSPRONKELIJKE ONTWERP VAN HET HUIS IS KRACHTIG."

In de afgelopen jaren hebben de huidige eigenaren het huis aangepast naar de hedendaagse woonbehoefte onder de leiding van Piet Boon. Dit heeft geresulteerd in een ruime woonverdieping met aangebouwd kantoor en grote leefruimtes.

## **De begane grond verdieping:**

Deze ruim opgezette verdieping ligt verhoogd ten opzichte van de tuin. Dat maakt dat deze verdieping veel mooie vrije zichtlijnen heeft over de tuin. De woonlaag van circa 175 m<sup>2</sup> is opvallend ruim opgezet en voorziet in een grote woonkamer met eetkamer. Deze loopt over in een ruime woonkeuken. De woonkamer is met een breedte van ruim 18 meter met veel glas verbonden met het buitenterras en de omliggende tuin. Deze indeling is heel sfeervol en goed doordacht.

## **What's cooking**

De luxe woonkeuken is naar ontwerp van Piet Boon. Centraal is het groot fornuis en aan beide zijden bevindt zich een wandopstelling met een marmeren aanrecht. In het midden staat een hakblok. Verder is er een grote wijnklimaatkast en diverse luxe inbouwapparatuur. Achter de keuken is er een praktische bijkeuken. Deze wordt gebruikt om voorraden op te slaan en er is een extra aanrecht met spoelbak. Verder een tweede koelkast en extra kastruimte. Hier is ook een extra entree deur vanuit buiten.

De keuken heeft een directe verbinding met de eet- en woonkamer. Aan de woonkeuken grenst een bijgebouw met een werkruimte en extra zitkamer. De aanwezige haard zorgt op kille dagen voor extra warmte en sfeer. Via openslaande deuren is er toegang tot de tuin.

## **De kelder**

In de kelderverdieping onder de hal van het huis, is een ruime wijnkelder. Er is een authentieke wapenkast, en een ruime gang met aanrechtblad en extra ijskast en extra berging.

## **Schuur**

Achter de aanbouw is een vrijstaande schuur aanwezig van 10 m<sup>2</sup>. Deze maakt onderdeel uit van het woonhuis en heeft toegang tot een bergverlating in de kap.



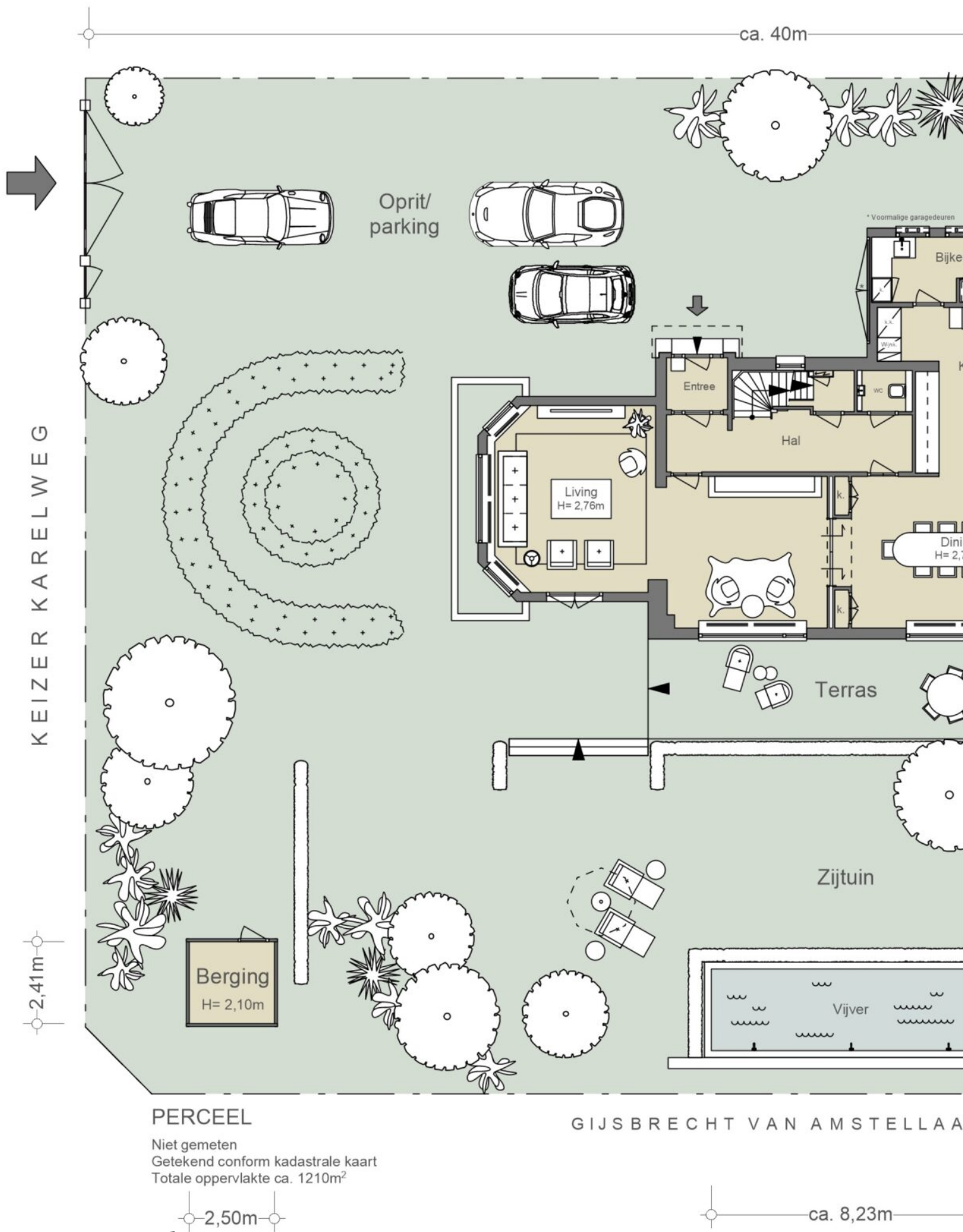


EEN WOONKAMER waar naar muziek geluisterd kan worden en een eetkamer die overloopt in een simpele, strakke open keuken van eiken en hardsteen.





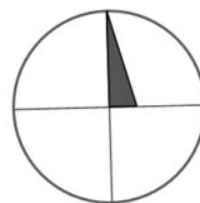
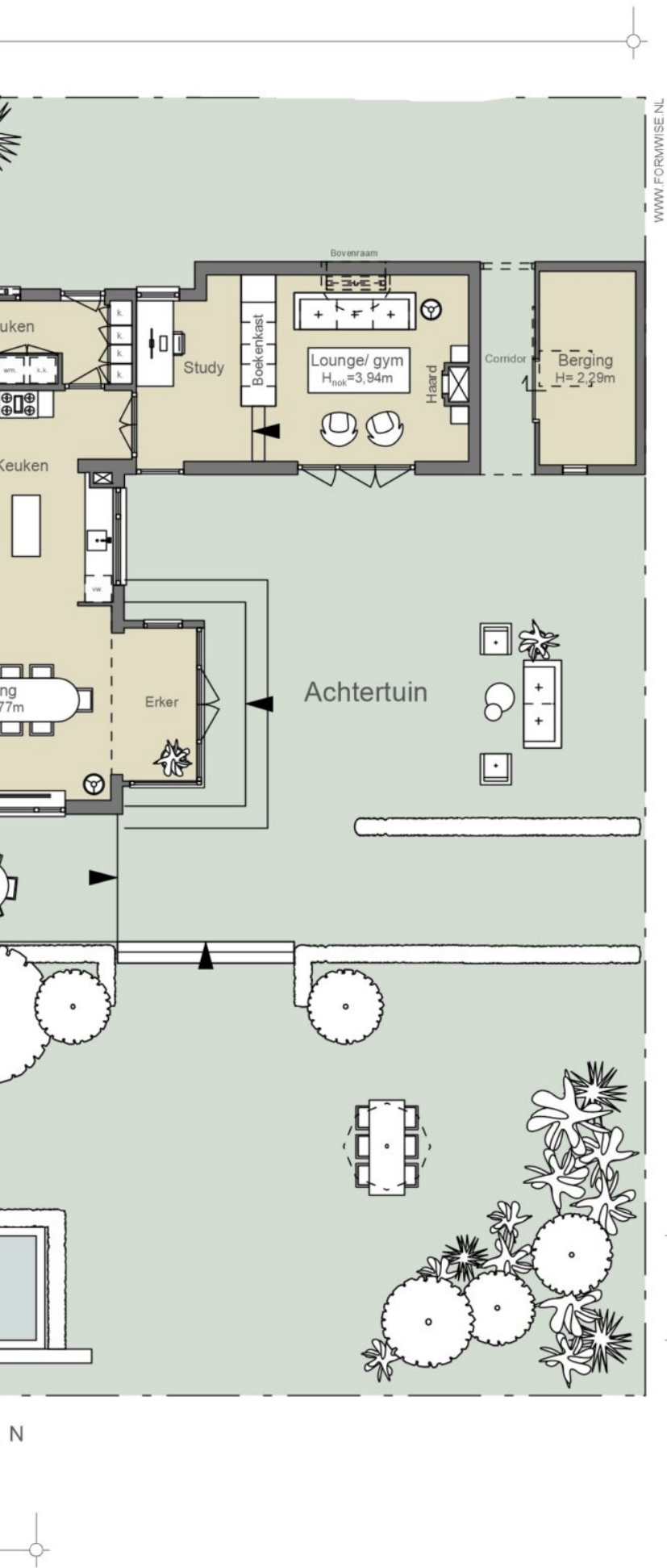




# Het perceel

De begane grond





## NEN2580/ BBMI - NVM

|                             |
|-----------------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen   |
| 175,02 m <sup>2</sup>       |
| Overige inpandige ruimte    |
| n.v.t.                      |
| Gebouwgebonden buitenruimte |
| 6,88 m <sup>2</sup>         |
| Externe bergruimte          |
| 6,04 + 9,86 m <sup>2</sup>  |

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

ca. 30m

ca. 2,40m















---

# DE SLAAPVERDIEPINGEN

---







# Sleeping and bathing

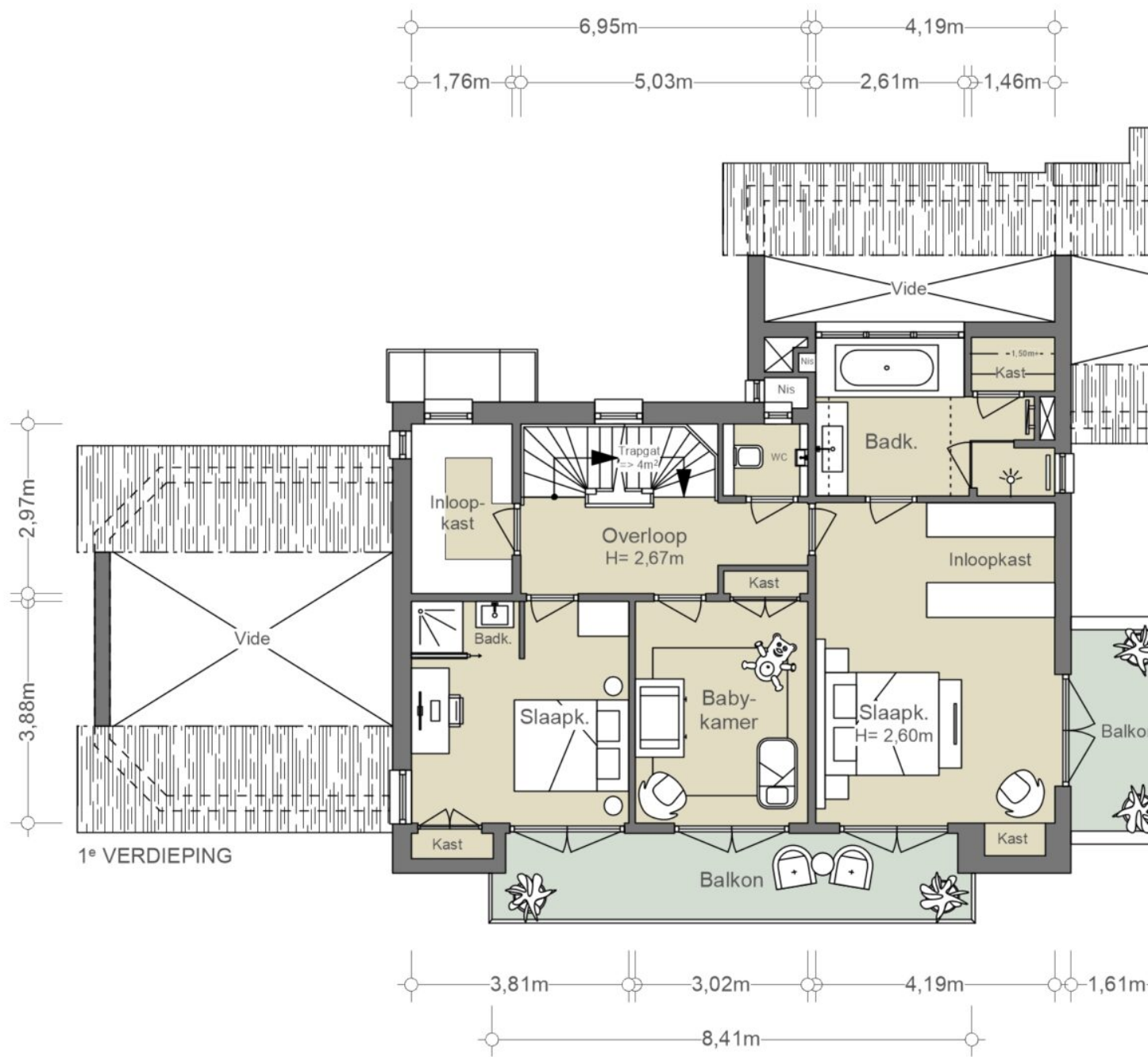
GENOEG VERTREKKEN VOOR EEN GEZIN EN LOGÉS

Deze etage heeft drie slaapkamers met vaste kasten en toegang tot het woningbrede balkon. De hoofdslaapkamer heeft een ligging aan de achterzijde van het huis met een balkon en is voorzien van een elegante privé badkamer met natuurstenen ligbad, ruime douche, wastafelmeubel en een vaste kast. Op de overloop is er een separaat toilet en er nog een inloopkast. Er is een alternatieve plattegrond opgemaakt in deze brochure om de mogelijkheden te laten zien. Bekijk de plattegrond van de huidige situatie op [www.broersma.nl](http://www.broersma.nl)

## **De tweede verdieping**

Op de bovenste etage liggen aan de voor-, midden- en achterzijde slaapkamers. Er is een badkamer met een douche, toilet en wastafel. De kamer aan de voorzijde zou ook goed als yoga of gym gebuikt kunnen worden. Van de achterzijde is een impressie gemaakt van een mogelijke kinderkamer.



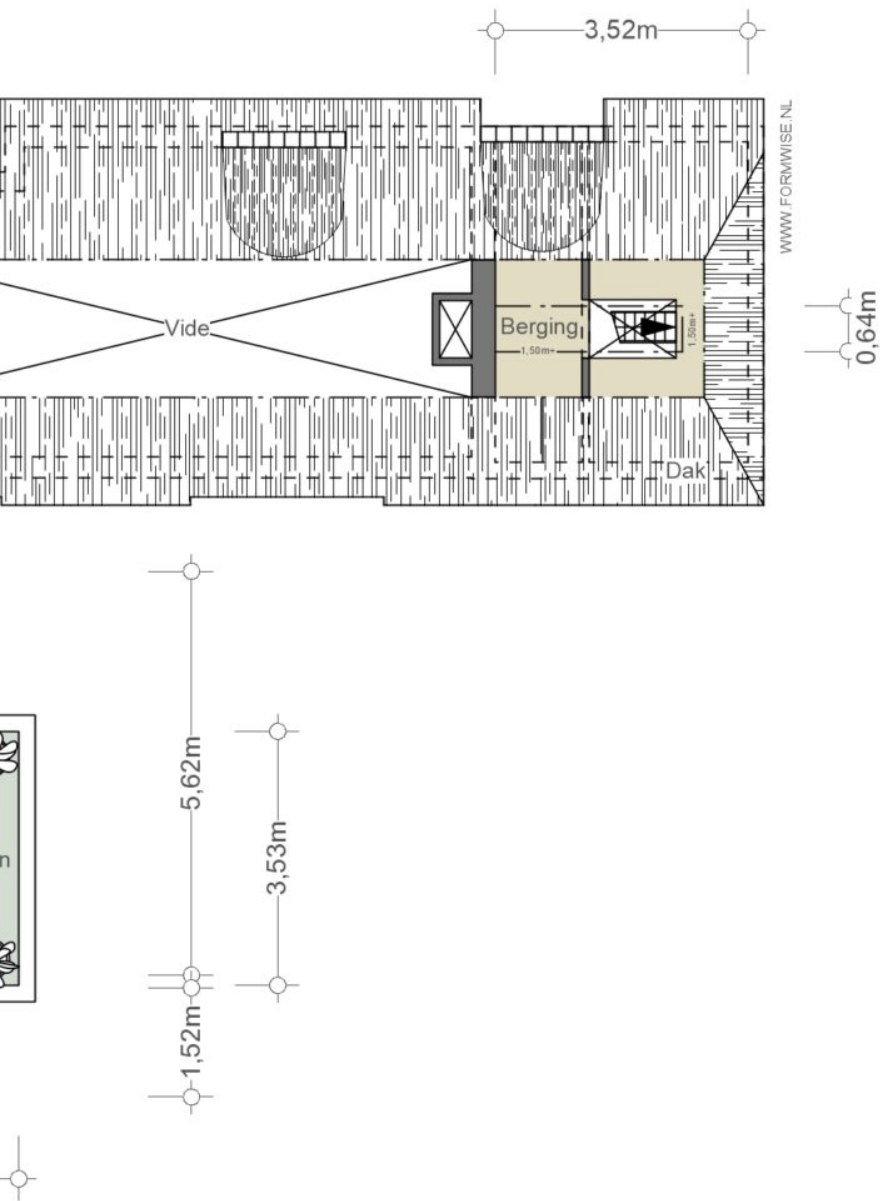


- ALTERNATIEVE INDELING -

# De eerste verdieping

Bekijk de huidige situatie op [broersma.nl](http://broersma.nl)



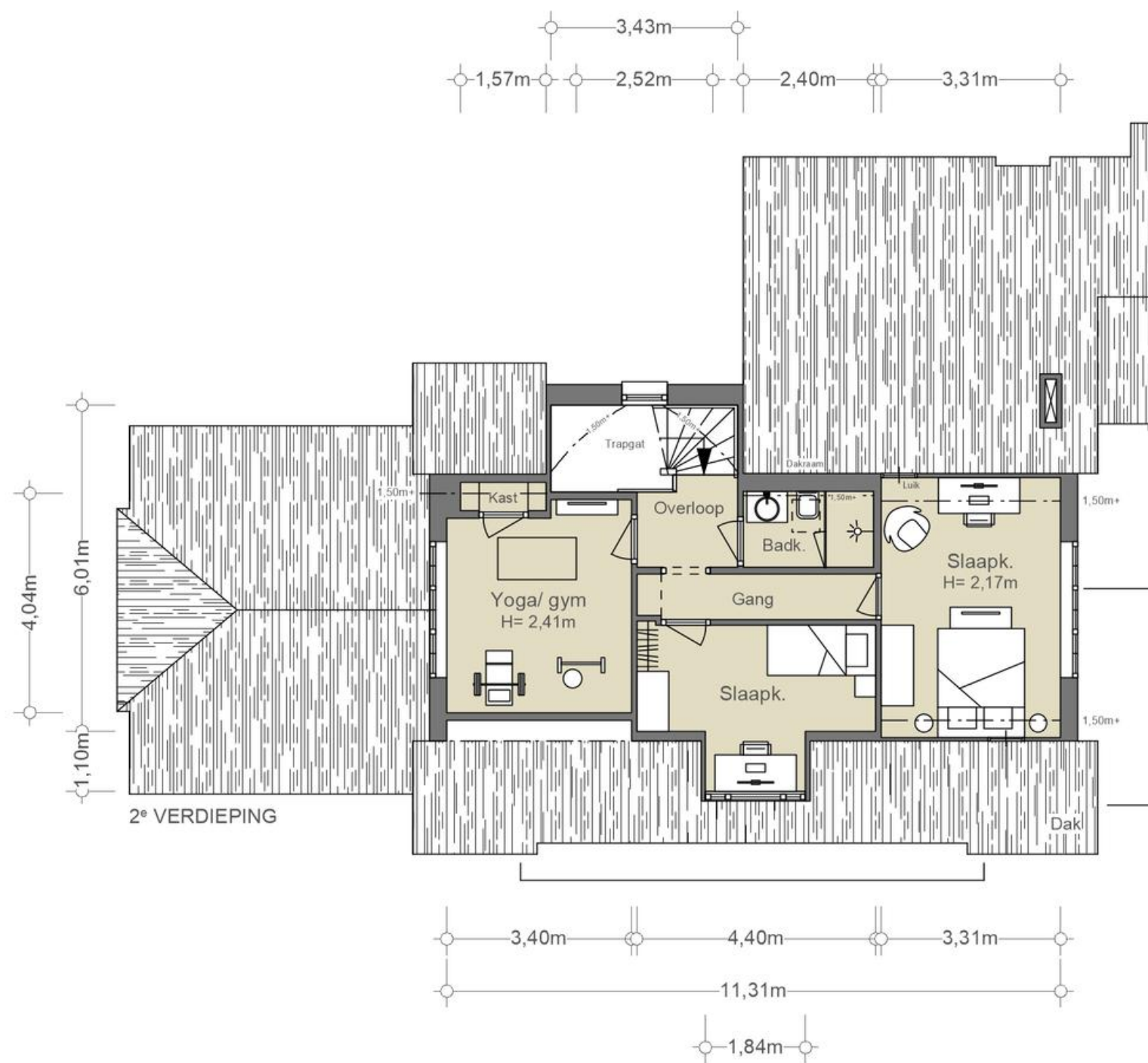


## NEN2580/ BBMI - NVM

|                             |
|-----------------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen   |
| 81,84 m <sup>2</sup>        |
| Overige inpandige ruimte    |
| 1,66 m <sup>2</sup>         |
| Gebouwgebonden buitenruimte |
| 18,11 m <sup>2</sup>        |
| Externe bergruimte          |
| n.v.t.                      |

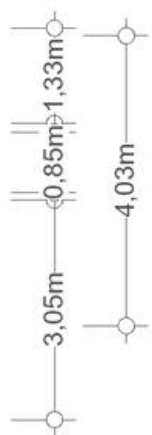
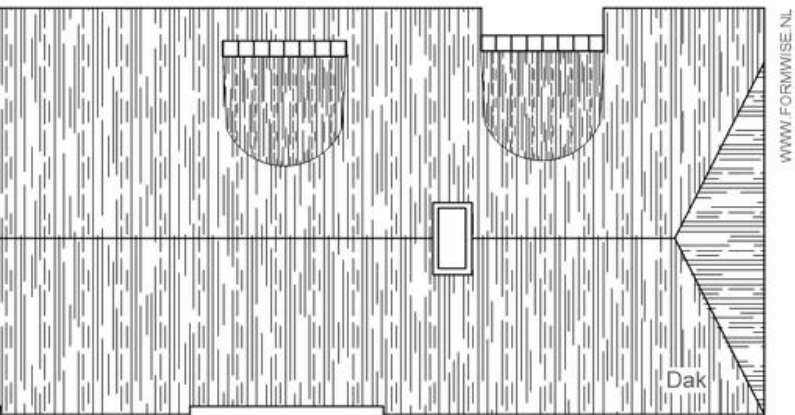
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.





De tweede verdieping





## NEN2580/ BBMI - NVM

|                             |
|-----------------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen   |
| 53,20 m <sup>2</sup>        |
| 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 BUITENRUIMTE

---







# Een groene oase

IEDER SEIZOEN VERRAST DOOR WAT ER IN BLOEI STAAT

De tuin is royaal: het perceel is ruim 1.200 vierkante meter. De tuin is ontworpen door Pieter Jan van Hasselt. Ieder seizoen wordt men verrast door wat er in bloei staat.

De lente start met de magnolia, en wordt steeds bloemrijker ook als de hortensia's bloeien en de blauwe regen opkomt.

De tuinarchitect heeft echt de tuin om het huis heen ontworpen. Op verschillende plekken kan men dineren met het hele gezin, of zich even terug trekken met een kop koffie op een zitje in de zon, met zicht op de vijver.

Vanuit het huis zijn fraaie zichtlijnen de tuin in, en kan men via de keuken of via de living de tuin betreden, met aan het huis vast een groot terras.

Het geheel is omzoomd door diverse lagen van bomen en hagen. Al met al een heerlijke plek om in alle seizoenen van te genieten.





DE TUIN IS ontworpen door Pieter Jan van Hasselt. Ieder seizoen wordt men weer verrast door wat er in bloei staat.



















---

# BUURTGIDS

---







**A** **De Heemparken**  
Amsterdamseweg 204,  
1182 HL Amstelveen

De Heemparken Amstelveen is één van de groenste gemeenten van de Randstad en heeft drie Heemparken: Dr. Jac. P. Thijssepark, De Braak en het Koos Landwehrpark.

**B** **Le Fournil Amstelveen**  
Amsterdamseweg 189,  
1182 GV Amstelveen

Le Fournil is dé plek in Amstelveen voor echte Franse baquettes, croissants, of madeleines. Schrik niet van de rij.

**C** **Pâtisserie Prenger**  
Amsterdamseweg 148,  
1182 HJ Amstelveen

Bekend om hun ambacht, kwaliteit, service en natuurlijk de lekkerste taartjes.

**D** **The Foodstory**  
Amsterdamseweg 126,  
1182 HH Amstelveen

The Foodstory De mooiste producten geselecteerd op basis van passie en aandacht. Rundvlees van black angus, varken van Iberico en scharrekip van Label Rouge. Daarnaast heeft Coen een mooi assortiment buiten- en binnenlandse kazen en wijnen geselecteerd.

**E** **Cobra museum**  
Sandbergplein 1,  
1181 ZX Amstelveen

Het Cobra Museum voor Moderne Kunst stelt de kunst en het gedachtegoed van de Cobra-beweging centraal. Cobra behoort tot de canon van de kunstgeschiedenis, maar de 'geest' van Cobra is nog springlevend.

**F** **Venstra Café**  
Stadsplein 102a,  
1181 ZM Amstelveen

Venstra Café Het literaire café van Amstelveen. Een heerlijke plek om tot rust te komen tussen de boeken onder het genot van kop goede koffie en een zoete snack.



## **G** **Koning de visspecialist** Nieuw Loopveld 10, 1181 ZK Amstelveen

Bij Koning de Visspecialist in Stadshart Amstelveen is het altijd beet. Visspecialist Koning laat u met het grootste en lekkerste assortiment verse vis genieten van vis zoals vis bedoeld is.

## **H** **Slagerij Hergo** Binnenhof 6G, 1181 ZG Amstelveen

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.

## **I** **Proeflokaal Anna** Amsterdamseweg 22, 1182 HD Amstelveen

In de voormalige St. Annakerk aan de Amsterdamseweg vind je het proeflokaal van brouwerij de Naeckte Brouwers. Het orgel is dan wel vervangen door verschillende bierketels, maar de unieke sfeer van de kerk is gebleven.

## **J** **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.

## **K** **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.

## **L** **The Winekitchen at Sea** Ouderkerkerlaan 2, 1185 AB Amstelveen

The Winekitchen at Sea Gevestigd in het historische gebouw De Bajes in het oude dorp van Amstelveen biedt dit visrestaurant een culinaire belevenis. Ga hier heen voor de Fruit de Mer of andere heerlijke klassieke (vis)gerechten.



**M** **Aan de Poel**  
Handweg 1,  
1185 TS Amstelveen

Restaurant Aan de Poel, bekroond met twee Michelin-sterren, heeft een prachtig panorama uitzicht over de Poel aan het Amsterdamse Bos. Pure smaaknuances en respect voor seizoensproducten zijn kenmerkend voor de keuken van patron-cuisinier Stefan van Sprang.

**N** **Hwa Won**  
Nederhoven 13,  
1082 AM Amsterdam

Hwa Won is een authentiek Koreaans restaurant dat ligt in Buitenveldert tegen de rand aan van Amstelveen. Een plek waar veel Koreanen wonen. In de keuken staat moeder Chang en vader regelt de inkopen.

**O** **Het Amsterdamse Bos theater**  
De Duizendmeterweg 7,  
1182 DC Amstelveen

Vanaf mei t/m september kun je hier genieten van theater, concerten, filmavonden, jeugdtheatervoorstellingen en het Boslab Theaterfestival. Je ziet de zon ondergaan tijdens de voorstelling en de laatste scène wordt onder de sterrenhemel gespeeld.

**P** **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.

**Q** **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.

**R** **Noé Boulangerie & Patisserie**  
Gustav Mahlerlaan 399,  
1082 LS Amsterdam

Met meerdere locaties in Amsterdam is Noé uitgegroeid tot een bakker met een missie. De Boulangerie maakt verse, biologische, duurzame en betaalbare broden gebaseerd op de Franse baktraditie.





HET MONUMENTALE HEEMPARK De Braak ligt slechts op enkele minuten wandelafstand.











---

# BEREIKBAARHEID

---



# Bereikbaarheid

Het huis ligt aan de rand van Elsrijk, vlakbij heempark De Braak, het Amsterdamse Bos en het winkelcentrum Stadshart. Hier is een groot winkelaanbod met speciaalzaken, een goede markt op vrijdag, boetieks en grote bekende modeketens. Aan het stadsplein grenst horeca, de schouwburg, bioscoop, cultureel centrum Platform C, een grote bibliotheek. Voor cultuur is er het Cobra Museum, en het oude dorp op fietsafstand is heel sfeervol met een paar goede restaurants en koffietentjes.

## De bereikbaarheid

Villa Nestelroy ligt tussen de Amsterdam en het winkelcentrum Stadshart in.

Op een paar minuten loopafstand is er een bushalte op de Keizer Karelweg. Vanaf daar gaan er met grote regelmaat rechtstreekse bussen richting o.a. het Leidseplein en de Elandsgracht (in de Jordaan) in Amsterdam, of de andere kant op richting Uithoorn, Aalsmeer en Schiphol. Ook station Amsterdam Zuid is op 15 minuten fiets of bus-afstand, en vanaf dit treinstation rijd je met de trein in 20 minuten naar Utrecht of met de metro in 14 minuten in Amsterdam Noord.

Met de fiets ben je snel in Amsterdam. Word je fiets door een accu ondersteunt, dan rijd je in 25 minuten een heerlijke route zonder stoplichten over het zwarte pad, door het Amsterdamse Bos en het Vondelpark richting Amsterdam Centrum.

## De parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk op eigen terrein voor meerdere auto's. Voor bezoek is er ook de mogelijkheid om tegen gereduceerd tarief via een bezoekersapp te parkeren.





Post  
Jansz  
Maarten  
Martha-Jansz  
Rijper  
Emma Mulder

468



# Wat de bewoners gaan missen

Wat we gaan missen is ten eerste uiteraard het huis. Het is compleet en ruim en toch intiem qua beleving. We hebben altijd genoten van de prachtige tuin.

Mijn dochter zei altijd: 'op deze plek ben je alleen, maar niet eenzaam'.

We vonden het ideaal om dichtbij Schiphol, Amsterdam Zuid, het bos, het De Braak park en winkelcentra te wonen. Wij voelden ons op deze plek Amsterdammers, maar met het voorrecht in Amstelveen te wonen: zo dichtbij is alles.

Onze kinderen konden genieten van de hockeyvelden vlakbij, de scholen waren op loopafstand.

Openbaar vervoersmogelijkheden naar Amsterdam ofwel Schiphol zijn er in overvloed.

Winkelen kan op plein 1960, het Gelderlandplein en in Amsterdam Zuid. Ook theaters en restaurants zijn er genoeg in de buurt.

Het heeft gevoeld als een second skin. Gelegen op het zuiden en westen, daardoor is er altijd licht en zon. Na de verbouwing o.l.v Piet Boon is het huis gemoderniseerd, maar met behoud van de het unieke karakter van Villa Nestelroy.

Ik wens de toekomstige bewoners dat zij dit net zo zullen ervaren als ons en zeer gelukkig zullen worden in deze woonvilla. Centraal gelegen in Amstelveen en dichtbij Amsterdam.

"We hebben veel meer het gevoel dat we bij Amsterdam horen, dan bij Amstelveen."







|                       |                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs            | € 4.600.000,- Kosten koper                                                                                                                                                                                                |
| Aantal kamers         | 9                                                                                                                                                                                                                         |
| Aantal slaapkamers    | 6                                                                                                                                                                                                                         |
| Soort                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Villa</li><li>• Vrijstaande-woning</li><li>• Woonhuis</li></ul>                                                                                                                   |
| Onderhoud             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Intern: Goed</li><li>• Extern: Goed</li></ul>                                                                                                                                     |
| Oppervlakten & Inhoud | <ul style="list-style-type: none"><li>• Woonoppervlakte: 341 m<sup>2</sup></li><li>• Perceeloppervlakte: 1.200 m<sup>2</sup></li><li>• Inhoud: 965 m<sup>3</sup></li></ul>                                                |
| Bouwjaar              | 1938                                                                                                                                                                                                                      |
| Voorzieningen         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Airconditioning</li><li>• Alarminstallatie</li><li>• Buitenzonwering</li><li>• Glasvezel kabel</li><li>• Mechanische ventilatie</li><li>• Rookkanaal</li><li>• Tv kabel</li></ul> |
| Parkeerfaciliteiten   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Op afgesloten terrein</li><li>• Op eigen terrein</li></ul>                                                                                                                        |



Buitenruimte

- Tuin rondom

Liggingen

- Beschutte ligging
- In woonwijk

Kadastraal

- Gemeente: Amstelveen
- Sectie: H
- Nummer: 4797

Isolatie

- Dakisolatie
- Dubbel glas
- Muurisolatie
- Vloerisolatie

Warmwater

- Cv ketel

Verwarmingssoorten

- Cv ketel
- Open haard
- Vloerverwarming gedeeltelijk

Overige kenmerken

- OZB ('23) € 1.733,38 per jaar
- Rioolrecht ('23) € 207,60 per jaar



**Broersma.  
Elegant in werken  
en wonen.**

Koningslaan 14  
1075 AC Amsterdam

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

**BROERSMA.NL**