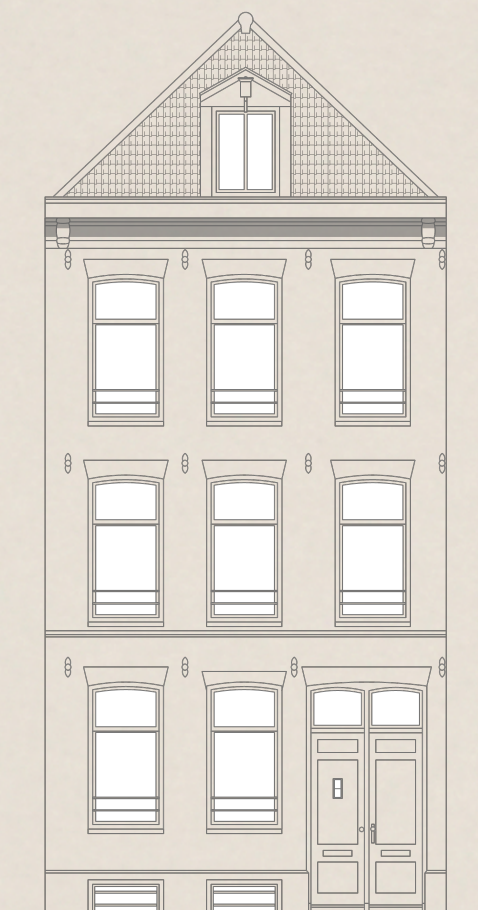




A DREAM IN THE CITY

GOVERT FLINCKSTRAAT 394 H
AMSTERDAM

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN

9

Slaapkamers en badkamers
SLAPEN EN BADEN

19

Entertainen en de
buitenruimte
DE TUIN

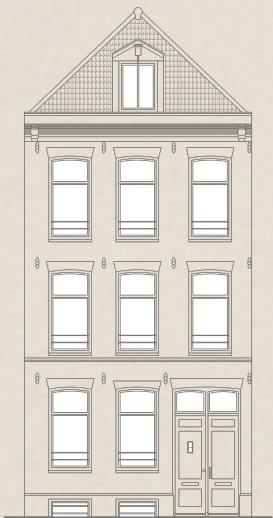
29

Buurtgids
DE PIJP

37

Bereikbaarheid

45



A dream in the city

JUDITH DE JONG / BROERSMA WERKEN & WONEN

A dream in the city

Een appartement met zo'n sfeervolle tuin die de hele dag volop zon krijgt, is een groot goed in Amsterdam. Zeker zo dicht bij het centrum. Dat geeft deze elegante en bijzonder smakvolle benedenwoning een extra streepje voor. Door het gebruik van het vele glas zijn er diverse mooie doorkijkjes vanuit het huis naar de tuin en vanuit de aanbouw naar het huis of het extra stukje tuin achter de aanbouw.

Van binnen voelt de woning al even ruim en comfortabel aan dankzij de luxe materialen, vloerverwarming, praktische indeling en diverse maatwerk kasten. Ook de ligging maakt deze woning in mijn ogen aantrekkelijk. De Pijp heeft zich de afgelopen decennia ontpopt tot een van de hipste, gezelligste en meest gewilde buurten van de stad. Ik ben benieuwd wie deze bijzondere kans gaat pakken.

A dream in the city

An apartment with such a charming garden that gets plenty of sunlight throughout the day is a great asset in Amsterdam, especially being so close to the city center. This elegant and exceptionally tasteful ground-floor apartment has an added advantage. The use of abundant glass creates various beautiful perspectives from the house to the garden and from the extension to the house or the additional piece of garden behind the extension.

Inside, the property feels spacious and comfortable thanks to luxurious materials, underfloor heating, a practical layout, and various custom-made cabinets. The location also adds to the attractiveness of this property in my opinion. Over the past decades, De Pijp has evolved into one of the trendiest, coziest, and most sought-after neighborhoods in the city. I'm curious to see who will seize this unique opportunity.



Judith de Jong

Mobiel: +31 6 11 12 29 51

judith@broersma.nl



Designvisie

De benedenwoning maakt deel uit van een goed onderhouden pand uit 1881 aan de Govert Flinckstraat, in de zeer gewilde stijl die kenmerkend is voor deze bouwperiode. Deze bijzondere benedenwoning is in 2018/2019 ontwikkelt door Rock vastgoed. Zij staan bekend om met passie en ambitie hoogwaardige woningen te creëren. Zij werken met verrassende, eigentijdse materialen en maken van elk project iets unieks.

Bij de Govert Flinckstraat zie je dat het gebouw prachtig is gerenoveerd en door o.a. het gebruik van hout en aluminium voor de uitbouw er een mooie mix is gecreëerd. Intern ziet men het terugkomen in de verfijnde keuze van de keuken, diverse ingebouwde kastenwanden en de maatwerk badkamers.

Design vision

The ground-floor apartment is part of a well-maintained building from 1881 on Govert Flinckstraat, showcasing the highly sought-after style typical of that period. This unique ground-floor apartment was developed in 2018/2019 by Rock Real Estate, known for creating high-quality homes with passion and ambition. They employ surprising, contemporary materials, turning each project into something unique.

Looking at Govert Flinckstraat, you can see that the building has been beautifully renovated.

The use of wood and aluminum for the extension, among other things, has created a delightful mix. Internally, this is reflected in the refined choice of the kitchen, various built-in cabinet walls, and custom-made bathrooms.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

Een gevoel van thuiskomen in deze ruimte met het knusse zitgedeelte aan de voorzijde en aan de achterkant de op maat gemaakte moderne keuken met werkeiland.

De living heeft genoeg ruimte voor een grote eettafel, een gezellige plek voor het eten met het gezin of met vrienden. Ook is er een gashaard, een warm en knus element wat helemaal past bij deze woonkamer.

De keuken is uitgevoerd in een stijlvolle en ingetogen kleur grijs met chique marmer. Er is gekozen voor een royaal werkeiland waar men tijdens het koken heerlijk kan aanschuiven met een glas wijn.

De hoogwaardige apparatuur past helemaal bij het comfort van deze woning. Zo heeft het fornuis pitt cooking, is er een oven, wijnklimaatkast, quooker, vaatwasser en koelkast/vriezer.

De smakvolle keuken zal voor veel kookliefhebbers een feestje zijn, veel werkruimte en goede apparatuur.

Vanuit deze ruimte is er prachtig zicht op de tuin, de harmonica pui brengt buiten naar binnen. Ook zorgt het vele glas voor extra licht.

Door de gehele woning ligt een visgraat houten vloer met vloerverwarming.

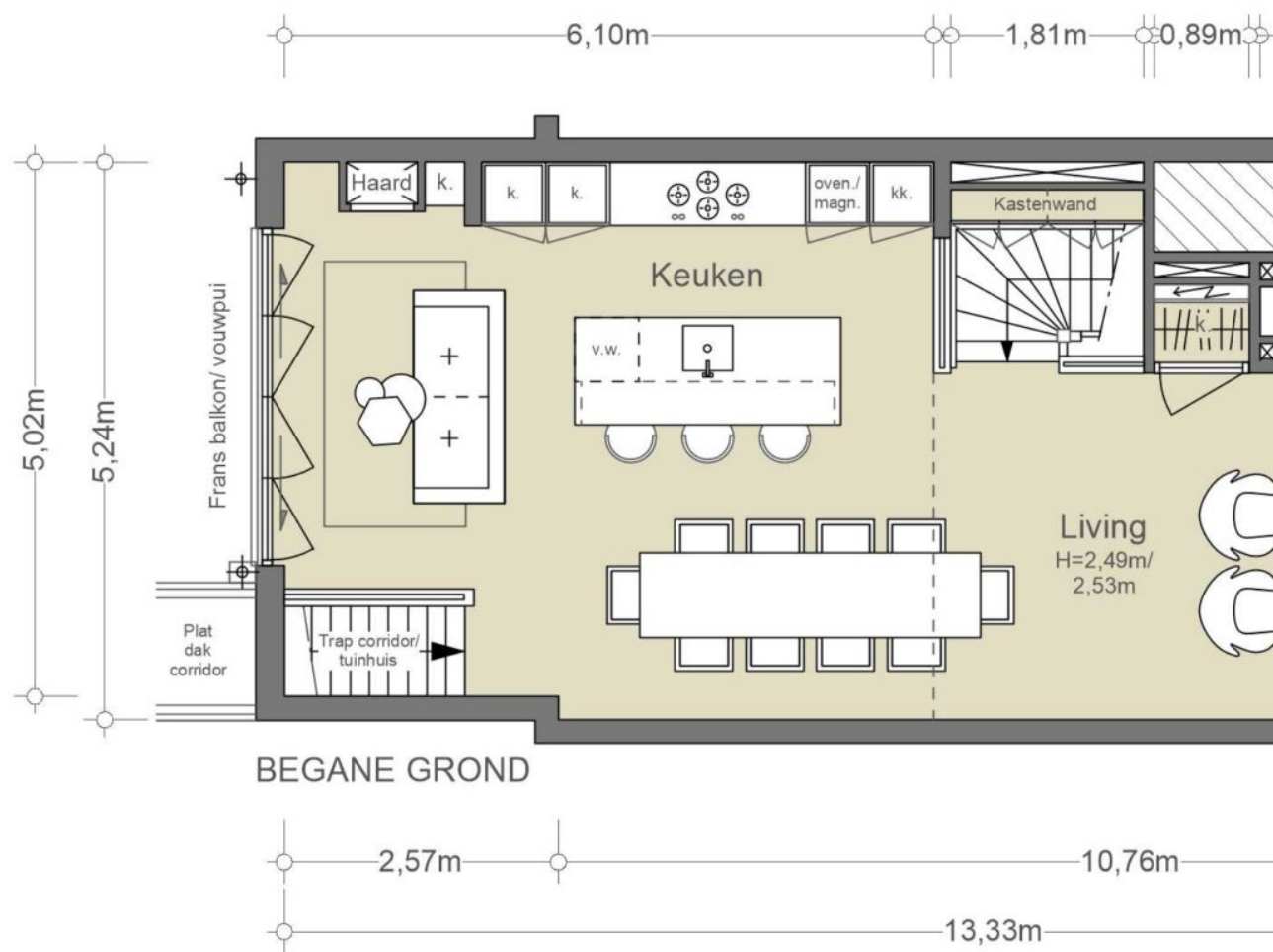
Living and Cooking

A sense of coming home in this space with a cozy seating area at the front and at the back, a custom-made modern kitchen with a kitchen island. The living area has enough space for a large dining table, creating a pleasant place for meals with family or friends. There's also a gas fireplace, adding a warm and cozy element that perfectly complements the living room. The kitchen is executed in a stylish and understated gray color with elegant marble. A generous kitchen island has been chosen, providing a delightful space for people to gather with a glass of wine while cooking. The high-quality appliances align perfectly with the comfort of this home. The stove features pitt cooking, and there's an oven, wine climate cabinet, quooker, dishwasher, and refrigerator/freezer.

The tasteful kitchen will be a delight for many cooking enthusiasts, offering ample workspace and top-notch appliances. From this space, there is a beautiful view of the garden; the folding doors bring the outside in. Additionally, the abundance of glass ensures extra light throughout the entire house, complemented by a herringbone wooden floor with underfloor heating.









NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
63,81 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.







SLAAPKAMERS EN BADKAMERS



Slapen en baden

In het souterrain (2,68 m plafondhoogte) is er aan de voorzijde de hoofdslaapkamer gecreëerd, met haar eigen dressing met maatwerk kastenwand en badkamer. De verfijnde elementen ziet men hier terug komen in o.a. de wandlampen en mooie plafondspots. De badkamer heeft een his and hers douche en tevens voor ieder haar eigen wastafel met fraaie lades. Ook komt het maatwerk en gebruik van natuurlijke materialen zichtbaar terug. De andere twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde, perfect voor een kinderkamer of werkplek. Eén van de kamers heeft wederom een ingebouwde kastenwand. De tweede badkamer is in dezelfde stijl als de andere badkamer uitgevoerd en heeft naast een douche ook een ligbad. Het toilet is separaat.

Op deze etage bevindt zich de wasruimte en extra bergruimte.

Sleeping and bathing

In the basement (2.68 m ceiling height), the main bedroom has been created at the front, with its own dressing room featuring a custom-made wardrobe and bathroom. The refined elements can be seen here, including wall lamps and beautiful ceiling spots. The bathroom is equipped with a his and hers shower, and each has its own sink with attractive drawers. The custom-made design and use of natural materials are evident here as well.

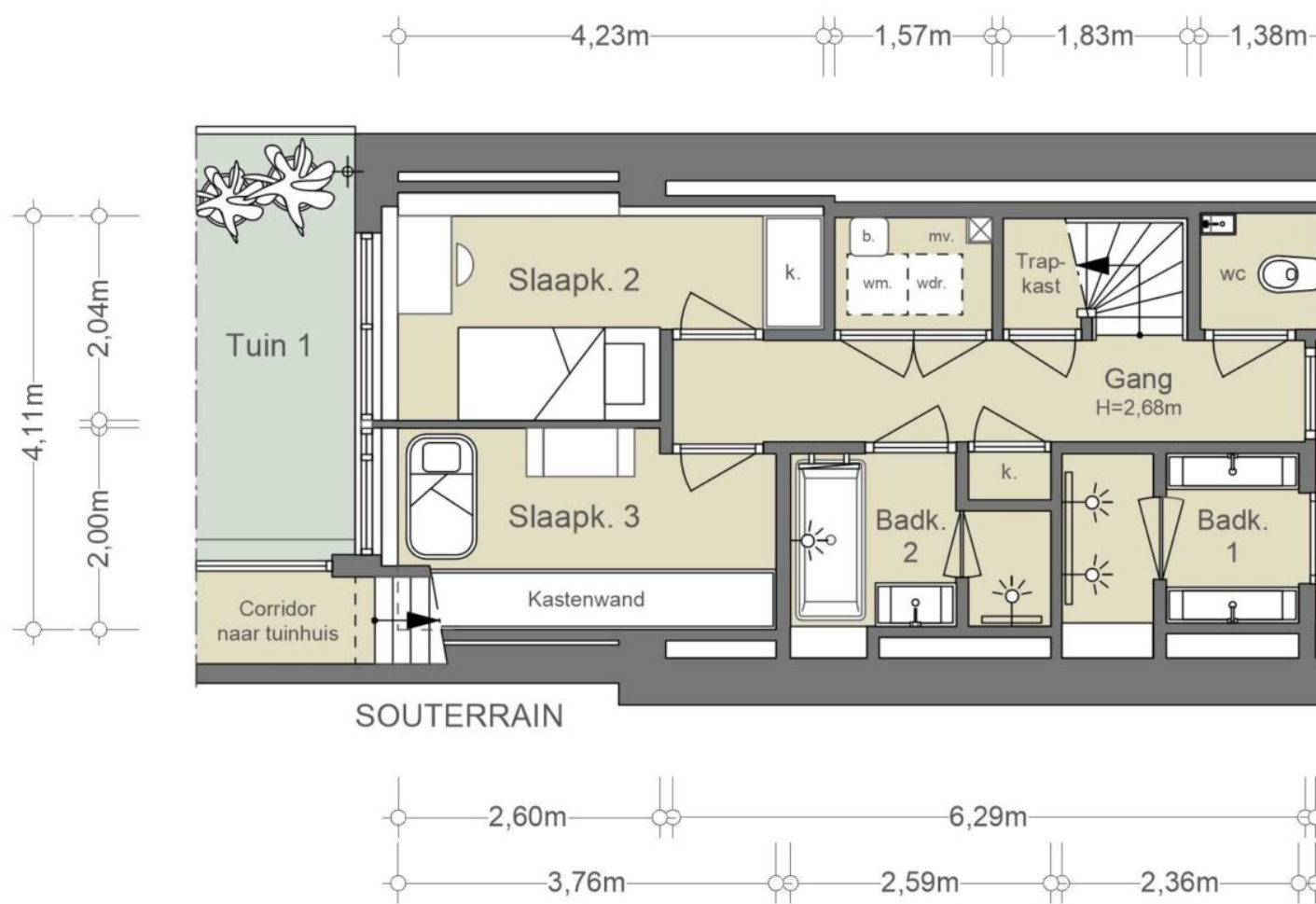
The other two bedrooms are located at the back, perfect for a child's room or workspace.

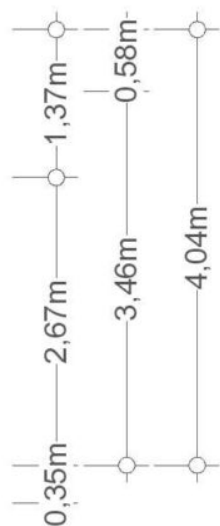
One of the rooms also has a built-in wardrobe. The second bathroom follows the same style as the other bathroom and includes both a shower and a bathtub. The toilet is separate.

On this floor, you'll find the laundry room and additional storage space.









NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen 51,32 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.







ENTERTAINEN EN DE BUITENRUIMTE



Entertaining en de buitenruimte

In de tuin is er een aanbouw gerealiseerd, deze is door de corridor bereikbaar. De corridor heeft twee maal openslaande deuren naar de tuin, dit maakt de tuin heel toegankelijk en het vele glas geeft een extra ruimtelijk gevoel. De aanbouw is een multifunctionele ruimte en wordt door de huidige eigenaar gebruikt als televisie kamer en logeerkamer. De ruimte heeft een pantry en een eigen badkamer met douche, dubbele wastafel en toilet. De ruimte geeft veel privacy en een extra rustpunt. Aan zowel de voorkant als achterkant is er gekozen voor een glazen pui, dit geeft prachtige zichtlijnen naar de tuin en het huis.

De tuin

De prachtige tuin die met veel zorg is aangelegd is gelegen op het zuiden. De tuin is vanuit de corridor en aanbouw te bereiken, een perfecte plek voor ontspanning of een dinner party. In het ontwerp van de aanbouw is er meteen fraaie verlichting aangebracht, het warme licht geeft in de avond een romantische touch. Achter de aanbouw is nog een extra stukje tuin, hierdoor heeft de uitbouw aan twee kanten glas en mooie zichtlijnen naar buiten. Hier is een berging geplaatst voor extra opslag. Het groene dak van de aanbouw werkt isolerend maar versterkt vooral de kalme en ontspannen uitstraling van deze tuin.

Entertaining

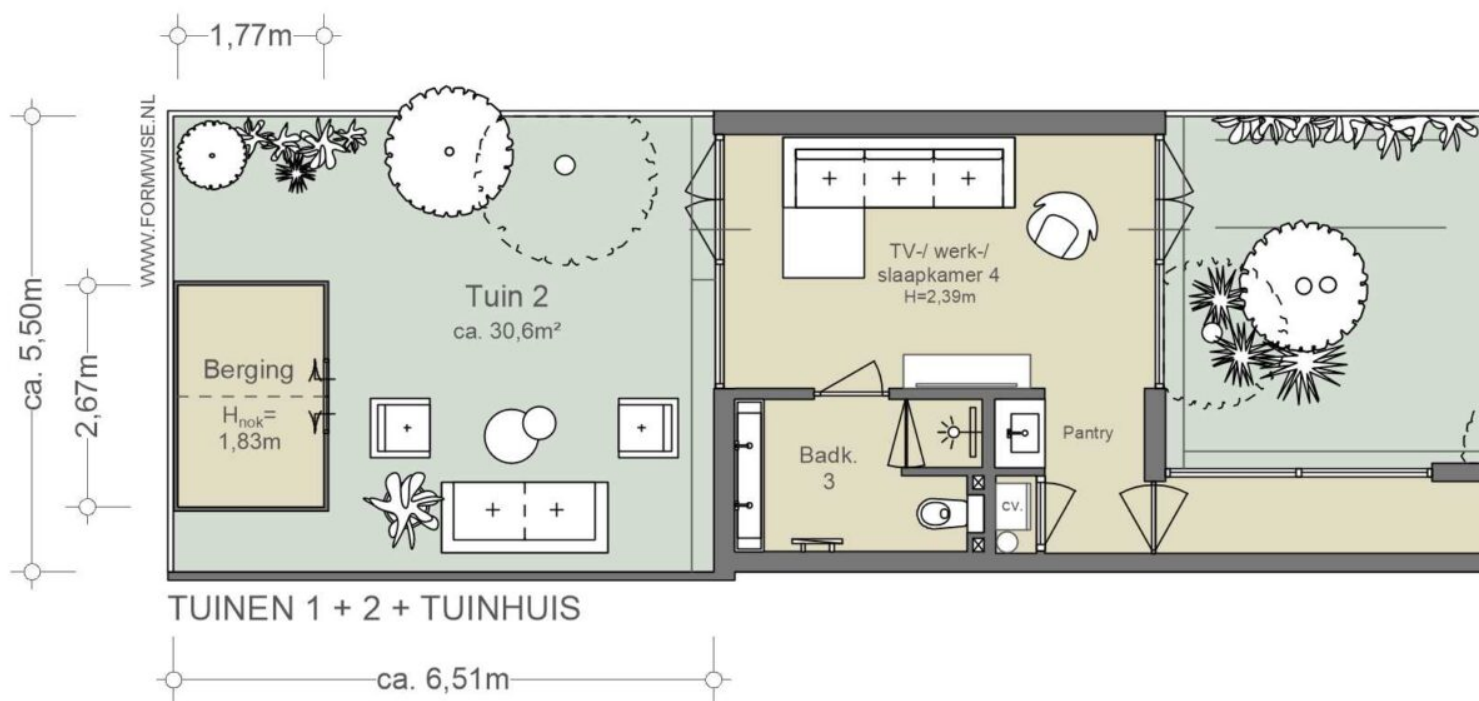
In the garden, an extension has been added, accessible through the corridor. The corridor has two sets of French doors leading to the garden, making it very accessible, and the abundance of glass creates an extra sense of spaciousness. The extension serves as a multifunctional space and is used by the current owner as a television room and guest room. The space includes a pantry and a private bathroom with a shower, double sink, and toilet. This area provides a lot of privacy and an additional quiet spot. Glass facades have been chosen both at the front and back, offering beautiful sightlines to the garden and the house.

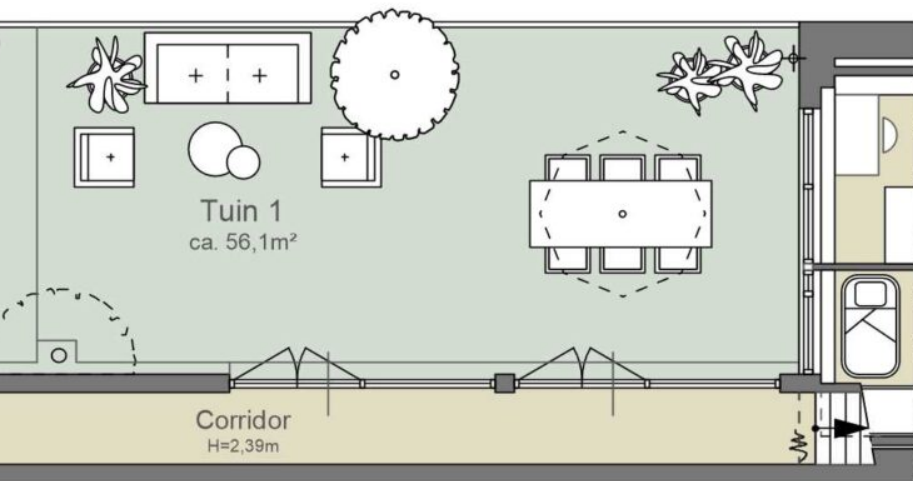
The garden

The beautifully landscaped garden, carefully designed, is located to the south. Accessible from the corridor and the extension, it's a perfect place for relaxation or a dinner party. The design of the extension incorporates elegant lighting, providing a romantic touch in the evening. Behind the extension, there's an additional section of the garden, allowing the extension to have glass on two sides with beautiful views outside. A storage shed has been placed here for extra storage. The green roof of the extension serves as insulation but, more importantly, enhances the calm and relaxed ambiance of this garden.









NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
38,24 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
4,71 m ²

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



BUURTGIDS



A **L'Angoletto**
Hemonystraat 18,
1074 BP Amsterdam

Bij L'Angoletto lijkt het alsof de tijd heeft stil gestaan.

B **Nicemakers**
Stadhouderskade 160,
1074 BC Amsterdam

Interieurontwerpers Joyce en Dax Roll zijn partners in het leven en in design, samen staan zij bekend als 'Nicemakers'.

C **Café Biljart van Wou**
Van Woustraat 25,
1074 AB Amsterdam

Café Biljart van Wou is een typisch buurtcafé waar het stil wordt als de buurtbewoners op vakantie zijn.

D **Tjin's**
Van Woustraat 17,
1074 AA Amsterdam

Rond deze kleine broodjeszaak verzamelen zich vaak groepen mensen voor de deur voor een snelle snack. Tjin maakt al meer dan 40 jaar surinaamse broodjes en hapjes op basis van familie recept.

E **Roopram Roti**
Van Woustraat 37,
1074 AB 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.

F **Saravana Bhavan**
Stadhouderskade 123-124,
1074 AV Amsterdam

Wie echt goed Indiaas wilt eten, en de sfeer van een echt Indiaas restaurant wilt proeven, moet naar Saravana Bhavan gaan, op het hoekje van de drukke Stadhouderskade en de van Wou straat zit hier dit grote restaurant.

G **Broodje Popov**
Van Woustraat 20,
1073 LL Amsterdam

Broodje Popov is al 50 jaar een broodjeszaak zoals deze bedoeld is. Gewoon een dik belegd broodje zoals je hem wil. Ze staan bekend om hun philly cheese steak en smashed hamburger met kaas, augurken, burgersaus en heerlijke gefrituurde uitjes.

H **De Ysbreeker**
Weesperzijde 23,
1091 EC Amsterdam

Levendig en gastvrij, de Ysbreeker is dé ontmoetingsplek voor heel Amsterdam.

I **Mister Nata**
Van Woustraat 48,
1073 LM Amsterdam

Mister Nata Bij Mister Nata ben je aan het juiste adres voor het lekkerste gebak van Amsterdam, waar je kunt genieten van heerlijke pastel de nata, perfect gecombineerd met prachtige Single Estate Coffee, bereid met een La Marzocco-espressomachine.

J **La Biss Kosher Streetfood**
Albert Cuypstraat 278,
1073 BR Amsterdam

La Biss is geen gewone sandwichbar; los van het feit dat de sandwiches uiteraard kosher zijn worden ze met zorg en precisie gemaakt met de beste en meest verse ingrediënten.

K **101 Gowrie**
Govert Flinckstraat 326HS,
1073 CJ Amsterdam

De jonge Australische chef Alex Haupt met Japanse en Duitse roots kookt naar eigen zeggen 'Gaijin cuisine'.

L **C&C Asianmarkt**
Albert Cuypstraat 267,
1073 BH Amsterdam

Aan het einde/of het begin van de Albert Cuyp ligt de C&C Asian Supermarket. De winkel is een begrip voor eenieder die tijdens het koken opeens bijzondere ingrediënten nodig heeft.

M **Restaurant Mont Blanc**
Govert Flinckstraat 308,
1073 CJ Amsterdam

Chef Thibault en zijn vrouw Dieuwertje Gordijn runnen al jaren succesvol Bistrot des Alpes. In oktober 2021 hebben zij op de Govert Flinckstraat 308 een nieuw restaurant geopend. Hier kan je op culinaire ontdekkingsreis rondom de Mont Blanc.

N **Ranchi**
Albert Cuypstraat 260,
1073 BR Amsterdam

Ranchi is een Japanse broodjeszaak gerund door Sebastiaan en Christiaan Roosink. Een broodje in Japanse stijl wordt ook wel Sando genoemd. Keuzes zijn bijvoorbeeld een chicken sando (met krokante kip) of de beroemde tamago sando met eiersalade.

O **Osakaball**
Albert Cuypstraat 250 HS,
1073 BP Amsterdam

The Osaka streetfood kraam staat op maandag op de Ten Katemarkt en van dinsdag tot en met zaterdag op de Albert Cuypmarkt. The kraam heel gedurende het jaar heel wat trouwe klanten opgebouwd met hun authentieke Japanse dishes.

P **Arles**
Govert Flinckstraat 251,
1073 BX Amsterdam

Numa Muller, de chef uit Arles, creëert elke maand een nieuw 3, 4 en 5 gangen menu. Zijn neo-bistro gerechten zijn eenvoudig doch verrassend door de bijzondere combinaties van de Franse keuken met invloeden van buitenaf.

Q **Rayleigh & Ramsay**
Van Woustraat 97,
1074 AG Amsterdam

Rayleigh & Ramsay wordt omschreven als een snoepwinkel voor volwassenen. De term wijnbar vinden ze hier te hoogdrempelig, maar de focus ligt toch echt wel op wijn, met meer dan 100 open wijnen.

R **Restaurant Ja**
Tweede Jan Steenstraat 3,
1073 VK Amsterdam

Het charmante restaurant Ja, bevindt zich in het voormalige pand van Jan de Wit's Le Restaurant aan de hoek van het Sarphatipark. Chef chef Julius Busscher, voorheen werkzaam bij Jacobsz en Staets, biedt verrassende gerechten.







BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Het appartement ligt in stadsdeel Zuid, in het meest gewilde en rustige gedeelte van De Pijp. De Pijp werd eind 19^e eeuw aangelegd om huisvesting te bieden aan nieuwkomers die naar de hoofdstad trokken voor werk. De vader van Freddy Heineken opende hier in 1886 de Heinekenbrouwerij. De eerste arbeiderswoningen, rondom de Albert Cuypstraat, werden snel en voordelig gebouwd. Later werden daar, richting de Diamantbuurt, door Berlage huizen in de Amsterdamse School-stijl aan toegevoegd. Er wordt gezegd dat de buurt zijn naam te danken heeft aan de lange rechte straten, die de vorm van een pijp hebben. De Pijp staat bekend om zijn levendigheid en gezellige horeca gelegen heden die allemaal op loopafstand zijn. Om de hoek van de Amstel met het prachtige Amstel Hotel en het bijzondere Carré.

De Albert Cuypmarkt en het Sarphatipark zijn bepalend voor de dynamiek van De Pijp. Kunstenaars en schrijvers zoals Piet Mondriaan, Carel Willink en Gerard Reve woonden en werkten hier. De levendige, gemixte populatie bracht vele cafés en eethuisjes naar de wijk. Tegenwoordig staat de wijk bekend als het Quartier Latin van Amsterdam, met nog steeds veel diverse restaurants zoals de Italiaan Impero Romano, het franse Arles of Caron. Daarnaast zijn er in de van Woustraat gezellige eettentjes uit allerlei windstreken.

Bereikbaarheid

Op drie minuten fietsen is de halte “De Pijp” van de Noord/Zuidlijn en de trein (Amstelstation), tram 4 (van Woustraat) of tram 3 (Ceintuurbaan) en bus (lijn 246). Met de auto is er een goede aansluiting op het knooppunt Amstel richting de A2 en A10. De woning is gelegen in de Oude Pijp, een centraal gelegen gedeelte van Amsterdam nabij het Sarphatipark, Van Woustraat, Albert Cuyp markt en nabij o.a. de Utrechtsestraat.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 3.1 De Pijp Noord). Met een parkeervergunning voor Zuid 3.1 De Pijp Noord mag u parkeren in Zuid-3 en Zuid-4. Een parkeervergunning voor bewoners kost €186,29 per 6 maanden.

Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 8 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk.

(Bron: Gemeente Amsterdam, januari 2024).

Er is gelegenheid om aan de overkant van het huis een parkeerplaats te huren.

enplein 0,2
uit 0,5
M 0,5

n 0,3
n III
ction 2

Albert Cuypmarkt
De Pijp M

Sarphatipark 0,4



Albert Cuyp

Wat de bewoonster gaat missen

Via mijn werk had ik al vaker kennis gemaakt met het werk van Rock Vastgoed. De perfectie waarmee zij bouwen, de luxe signature style, de symmetrie, overal is aan gedacht. Ik weet nog hoe enthousiast ik was toen deze woning beschikbaar kwam. Bij het bezichtigen van dit appartement stond ik in de grote tuin; wat een oase van rust en dat in het midden van de bruisende Pijp!

Die tuin zal ik ontzettend missen; de harmonicadeuren naar de tuin, waardoor het bijna lijkt alsof je buiten bent, weelderig groen in de lente en zomer. Maar ook de verrassende ruimtes van deze woning, overal zitjes en makkelijk in te delen ruimtes. De luxe van 3 badkamers en 3 toiletten. Of het hoge en koele souterrain, heel fijn om in de warme zomers altijd in de koelte te kunnen slapen.

De tuin maar ook de keuken zijn decor geweest van menig etentje en feestje en het is een geweldige woning om vrienden te ontvangen en entertainen.

Mijn favoriete plek is op de stoel of op de bank bij de haard, hier drink ik elke ochtend koffie.

Hier is het genieten van de wisseling van de seizoenen, de vogels, vaak met de eerste zonnestralen van de dag. En in februari en maart bloeien de 2 magnolia's prachtig.

In dit deel van de Pijp is het zo prettig wonen. Het is heel rustig maar direct bij Carré, de Utrechtsestraat, het Oosterpark en uiteraard de Albert Cuyp en de bruisende Gerard Doustraat. Met de fiets, metro of auto, het appartement ligt heel centraal.

Zoveel moois maar toch is het tijd om de stad te verlaten en ik hoop dat de volgende bewoners net zoveel zullen genieten van deze unieke en verrassende woning.

What the owner will miss

Through my work, I had already become familiar with the work of Rock Real Estate. The perfection with which they build, the luxurious signature style, the symmetry – everything is well thought out. I remember how excited I was when this property became available. While touring this apartment, I stood in the large garden; what an oasis of tranquility in the midst of the vibrant Pijp!

I will miss that garden tremendously; the folding doors to the garden create an almost outdoor feeling, lush greenery in spring and summer. But also, the surprising spaces in this home, with cozy corners everywhere and easily adaptable rooms. The luxury of having 3 bathrooms and 3 toilets. Or the high and cool basement, perfect for sleeping in the coolness during warm summers.

Both the garden and the kitchen have been the backdrop for many dinners and parties, making it a wonderful home for hosting friends and entertaining. My favorite spot is in the chair or on the couch by the fireplace, where I enjoy my coffee every morning. It's a place to savor the changing seasons, the birds, often with the first rays of sunlight of the day. And in February and March, the two magnolias bloom beautifully.

Living in this part of the Pijp is so pleasant. It's very quiet yet close to Carré, Utrechtsestraat, Oosterpark, and of course, the Albert Cuyp market and the lively Gerard Doustraat. By bike, metro, or car, the apartment is centrally located.

There is so much beauty, but it's time to leave the city, and I hope the next residents will enjoy this unique and surprising home just as much.



Vraagprijs € 1.680.000,- Kosten koper

Aantal kamers 5

Aantal slaapkamers 3

Soort

- Appartement
- Dubbel-benedenhuis

Onderhoud

- Intern: Uitstekend
- Extern: Uitstekend

Oppervlakten & Inhoud

- Woonoppervlakte: 153 m2
- Externe bergruimte: 5 m2
- Tuinoppervlakte: 87 m2
- Inhoud: 299 m3

Bouwjaar 1881 – gerenoveerd in 2019

Voorzieningen

- Frans balkon
- Mechanische ventilatie
- Gashaard
- Schuifpui
- Tv kabel

Bestemming

- Wonen en berging

Parkeerfaciliteiten

- Betaald parkeren
- Parkeervergunningen

Grondsituatie

- Volle eigendom

Buitenruimte

- Achtertuin, op het zuiden gelegen

Liggingen

- Aan rustige weg
- In centrum
- In woonwijk

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: R
- Nummer: 8335
- Indexnummer: I

Isolatie

- Dakisolatie
- Dubbel glas
- Vloerisolatie

Warmwater

- Cv ketel, Nefit HR

Verwarmingssoorten

- Cv ketel, Nefit HR
- Vloerverwarming geheel

Energie label

A

Overige kenmerken

- Fundering vernieuwd
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht
- Professioneel beheerde VvE

Overige kenmerken

OZB ('23) € 668,48 per jaar
Rioolrecht ('24) € 166,85 per jaar
Servicekosten VvE € 209,- 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