

JOHANNES
VERHULSTSTRAAT
95, AMSTERDAM

JOHANNES VERHULSTSTRAAT 95
AMSTERDAM

Designvisie

5

Dubbel benedenhuis

9

Appartement op de eerste
verdieping

19

Dubbel bovenhuis met
dakterras

26

Buurtgids

37

Bereikbaarheid

44

Kenmerken

48

Algemene introductie

DANIËL DE BONT / BROERSMA WERKEN & WONEN

Een uitzonderlijke kans op een toplocatie in Oud-Zuid.

Op een van de mooiste stukken van de Johannes Verhulststraat, om de hoek van de geliefde Cornelis Schuytstraat en het Vondelpark, bevindt zich dit charmante pand met ontwikkelpotentie. Een compleet gebouw met goedgekeurde vergunning voor een hoogwaardige herontwikkeling naar drie zelfstandige woningen. Ieder appartement krijgt zijn eigen luxe signatuur, met een focus op licht, comfort en buitenruimte – inclusief een royale tuin of zonnig dakterras. Of het nu gaat om wonen met tuin, uitzicht of exclusieve hoogte, dit pand biedt ruimte voor maatwerk in een van de meest gewilde buurten van Amsterdam. Een unieke kans voor wie zelf wil creëren én direct aan de slag wil.

An exceptional opportunity in a prime Oud-Zuid location

On one of the most beautiful stretches of Johannes Verhulststraat, just around the corner from the sought-after Cornelis Schuytstraat and the Vondelpark, lies this charming property with development potential. A complete building with an approved permit for a high-quality transformation into three independent residences. Each apartment will have its own luxurious identity, with a focus on light, comfort, and outdoor space—including a generous garden or sun-drenched rooftop terrace. Whether it is living with a garden, enjoying open views, or residing at an exclusive height, this property offers space for bespoke living in one of Amsterdam's most desirable neighbourhoods. A unique opportunity for those who wish to create their own vision and start building right away.



Daniël de Bont

Mobiel: +31 6 34 56 71 72

daniel@broersma.nl



Designvisie

Een statige representant van de Amsterdamse bouwkunst uit het begin van de 20e eeuw Johannes Verhulststraat 95 is gelegen in het hart van Amsterdam-Zuid en vormt een karakteristiek voorbeeld van de verfijnde bouwstijl die zo kenmerkend is voor deze buurt. Het pand maakt deel uit van een symmetrisch opgezette huizenrij, gebouwd in de vroege jaren 1900, en ademt de ingetogen grandeur van de late neorenaissance en vroege art nouveau. De gevel is opgetrokken in warme roodbruine baksteen, verrijkt met zandstenen spekbanden, sluitstenen en sierlijke vensteromlijstingen – een verfijnde combinatie die het straatbeeld ritme en diepte geeft.

Opvallend aan dit pand zijn de hoge, slanke ramen met houten kozijnen en bovenlichten, die niet alleen zorgen voor veel daglicht, maar ook het verticale karakter van het gebouw benadrukken. De originele voordeur, voorzien van glas-in-lood en geëtste details, vormt een elegante entree en verwijst subtiel naar het vakmanschap van de tijd waarin het pand is gebouwd. Het smeedijzeren balkon aan de voorzijde voegt een licht klassiek accent toe, passend binnen de architectonische compositie van de gevel.

Johannes Verhulststraat 95 is daarmee niet slechts een woning, maar een representant van een bouwperiode waarin elegantie, degelijkheid en ambacht hand in hand gingen. Een erfstuk van de Amsterdamse architectonische traditie, zorgvuldig bewaard en nog steeds vol allure.

Designvision

A stately representative of Amsterdam's early 20th-century architecture

Johannes Verhulststraat 95 is situated in the heart of Amsterdam Zuid and stands as a characteristic example of the refined architectural style so typical of this neighbourhood.

The residence forms part of a symmetrically composed row of houses, built in the early 1900s, embodying the understated grandeur of the late Neo-Renaissance and early Art Nouveau.

The façade is constructed from warm red-brown brick, enriched with sandstone string courses, keystones, and elegant window surrounds—a sophisticated composition that lends rhythm and depth to the streetscape.

Striking features include the tall, slender windows with wooden frames and transom lights, which not only flood the interiors with daylight but also emphasise the vertical character of the building. The original front door, adorned with stained glass and etched detailing, creates an elegant entrance that subtly reflects the craftsmanship of the era in which the house was built. The wrought-iron balcony at the front adds a refined classical accent, harmoniously fitting within the architectural composition of the façade.

Johannes Verhulststraat 95 is therefore more than a residence; it is a representative of an architectural era in which elegance, solidity, and craftsmanship were inseparable. A heritage piece of Amsterdam's architectural tradition, carefully preserved and still radiating allure.







DUBBEL BENEDENHUIS



Dubbel benedenhuis

Het toekomstige dubbel benedenhuis beslaat het souterrain en de begane grond. Deze royale woning van circa 123 m² is ontworpen als een familiewoning met drie volwaardige slaapkamers en twee badkamers in het souterrain, waar de plafondhoogte comfortabel 2,60 meter bedraagt. De begane grond wordt volledig benut voor het woongedeelte, met aan de tuinzijde een royale eetkamer en open keuken met kookeiland, en aan de straatzijde een zitkamer. De plafondhoogte van 3,27 meter geeft dit niveau een bijzonder ruimtelijk gevoel. Vanuit de eetkamer zijn er openslaande deuren naar de zonnige tuin van circa 85 m² op het zuiden, met achterin een vrijstaand tuinhuis, ideaal als werkruimte of atelier.

Double ground floor

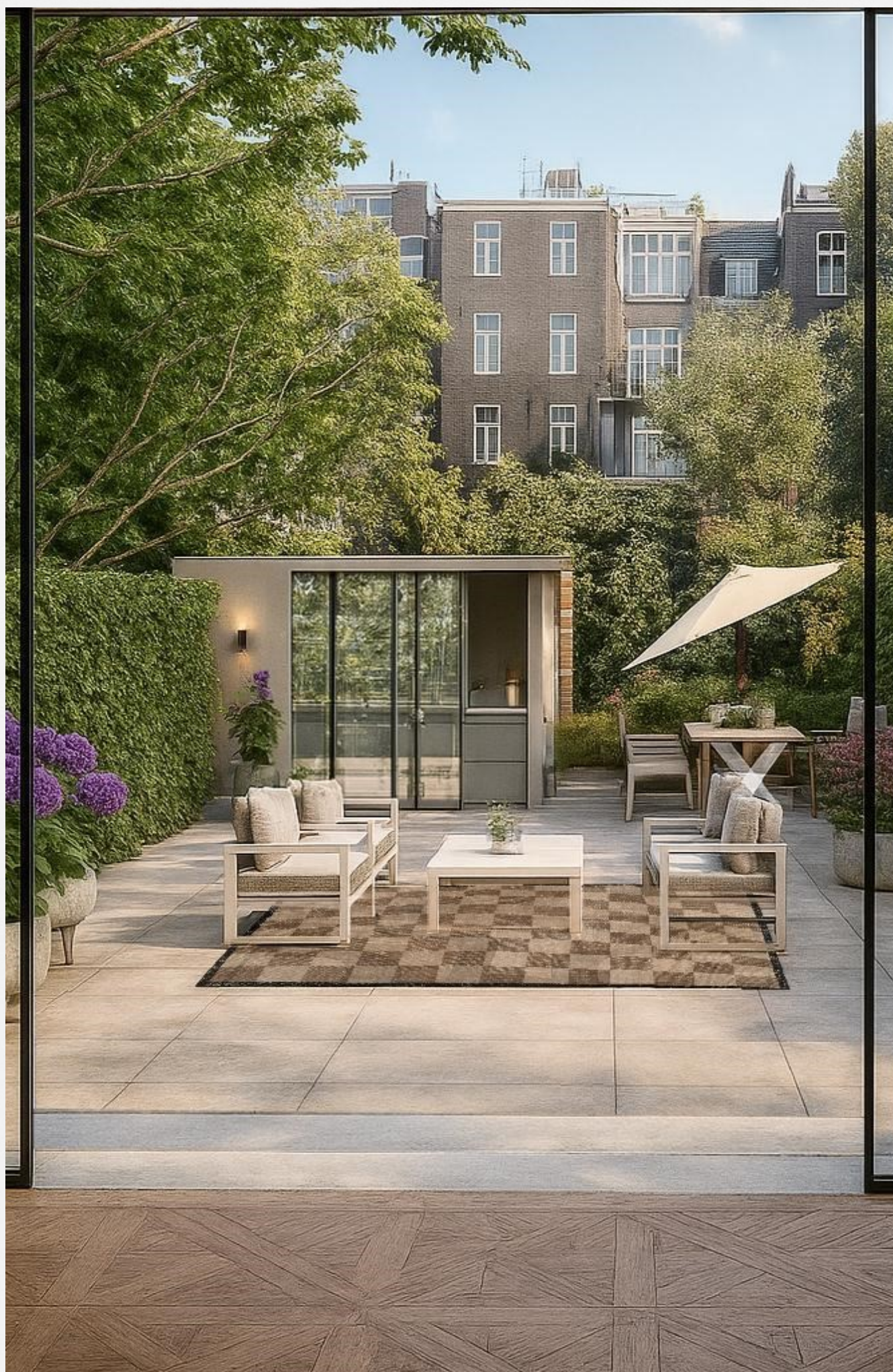
The future double lower residence spans the souterrain and the ground floor. This generous family home of approximately 123 m² has been designed with three full-sized bedrooms and two bathrooms on the souterrain level, where the ceiling height reaches a comfortable 2.60 metres.

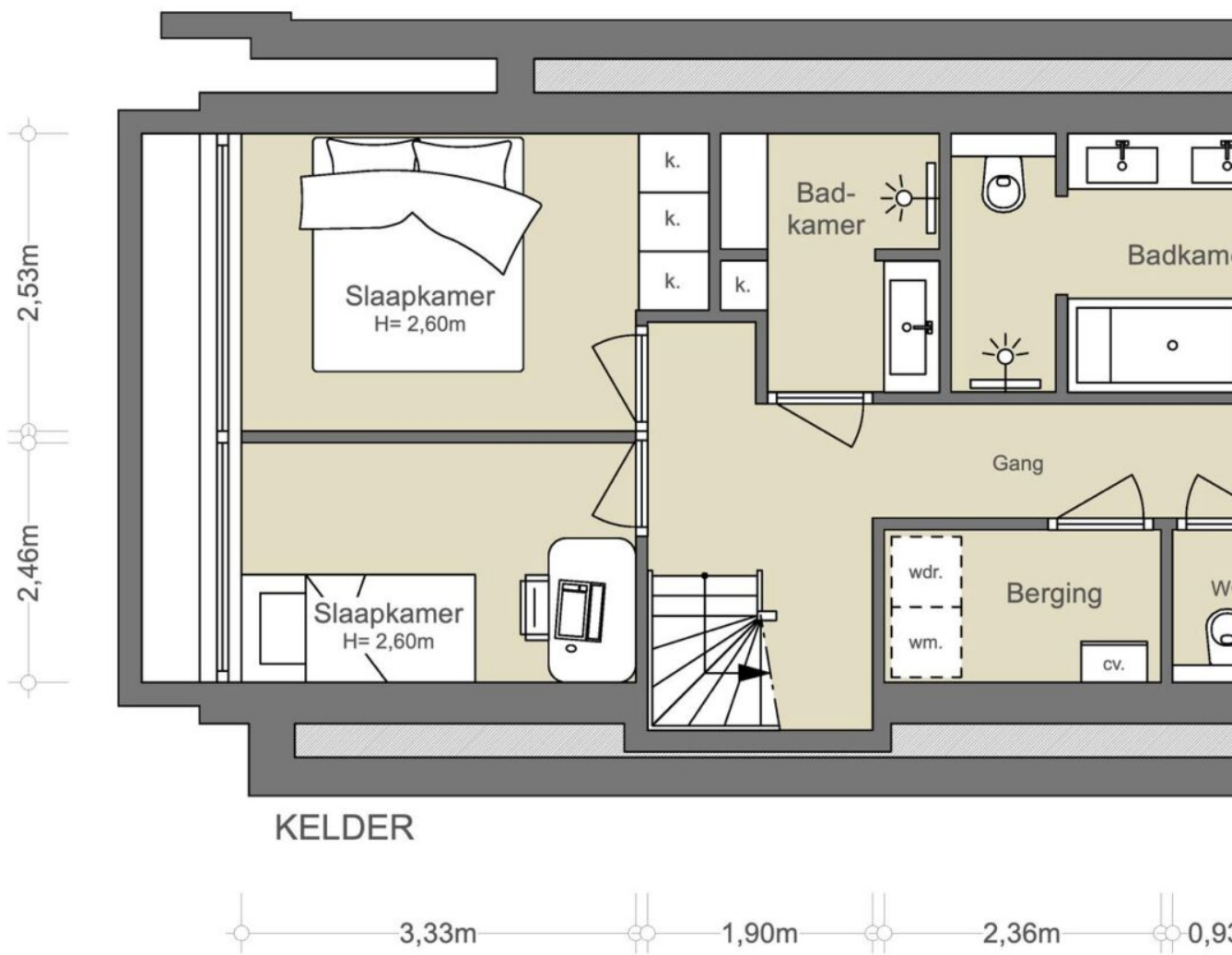
The ground floor is entirely dedicated to living, with a spacious dining room and open kitchen with cooking island positioned at the garden side, and a sitting room overlooking the street.

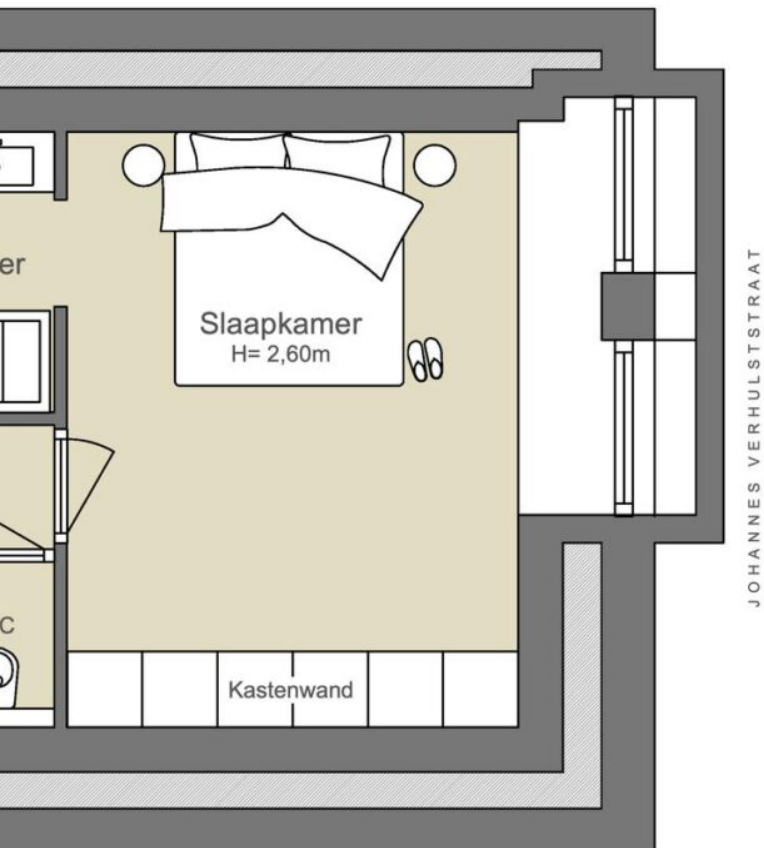
The ceiling height of 3.27 metres lends this level an exceptional sense of space.

From the dining room, French doors open onto the sunny south-facing garden of approximately 85 m², featuring a detached garden house at the rear—an ideal space for a home office or atelier.







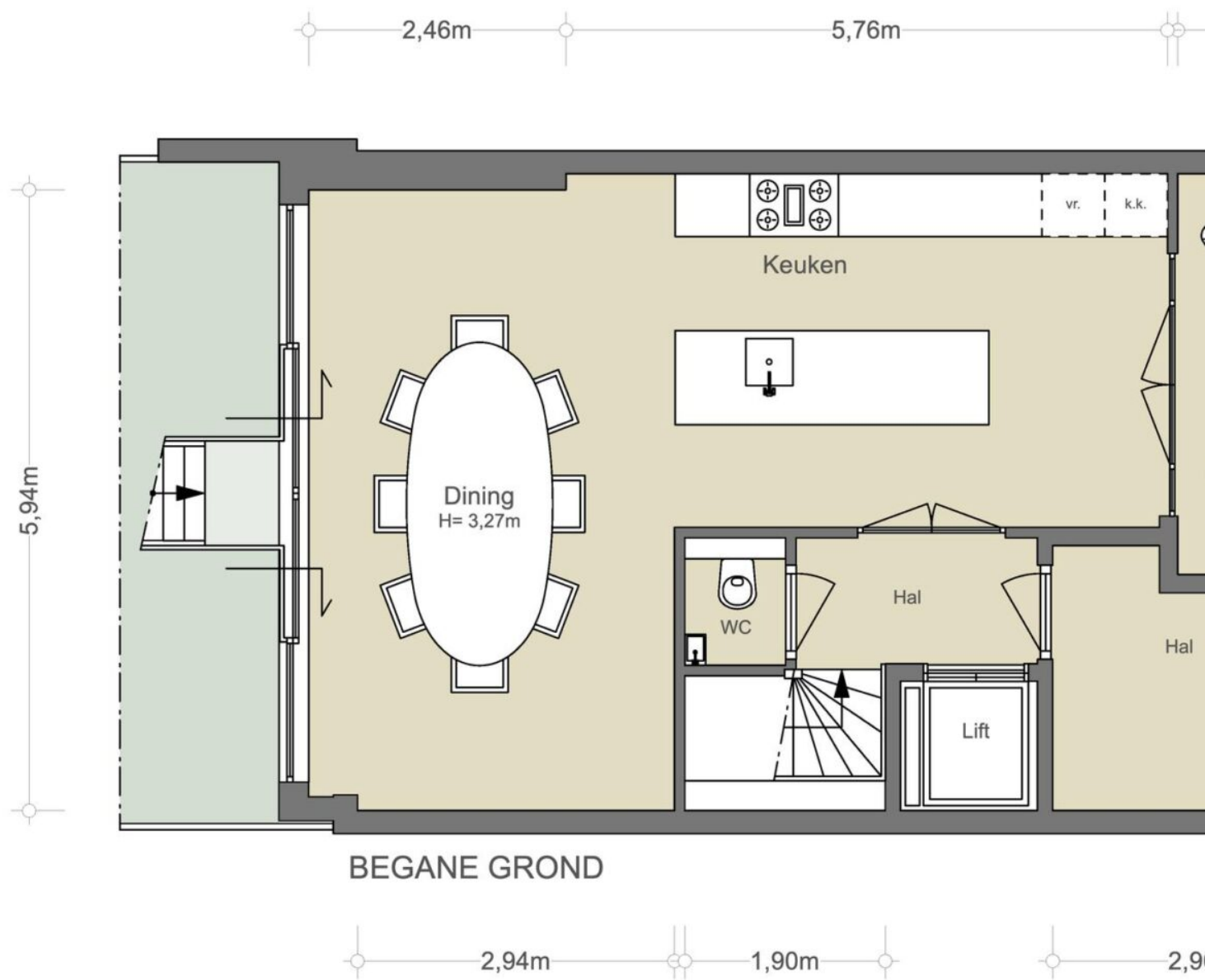


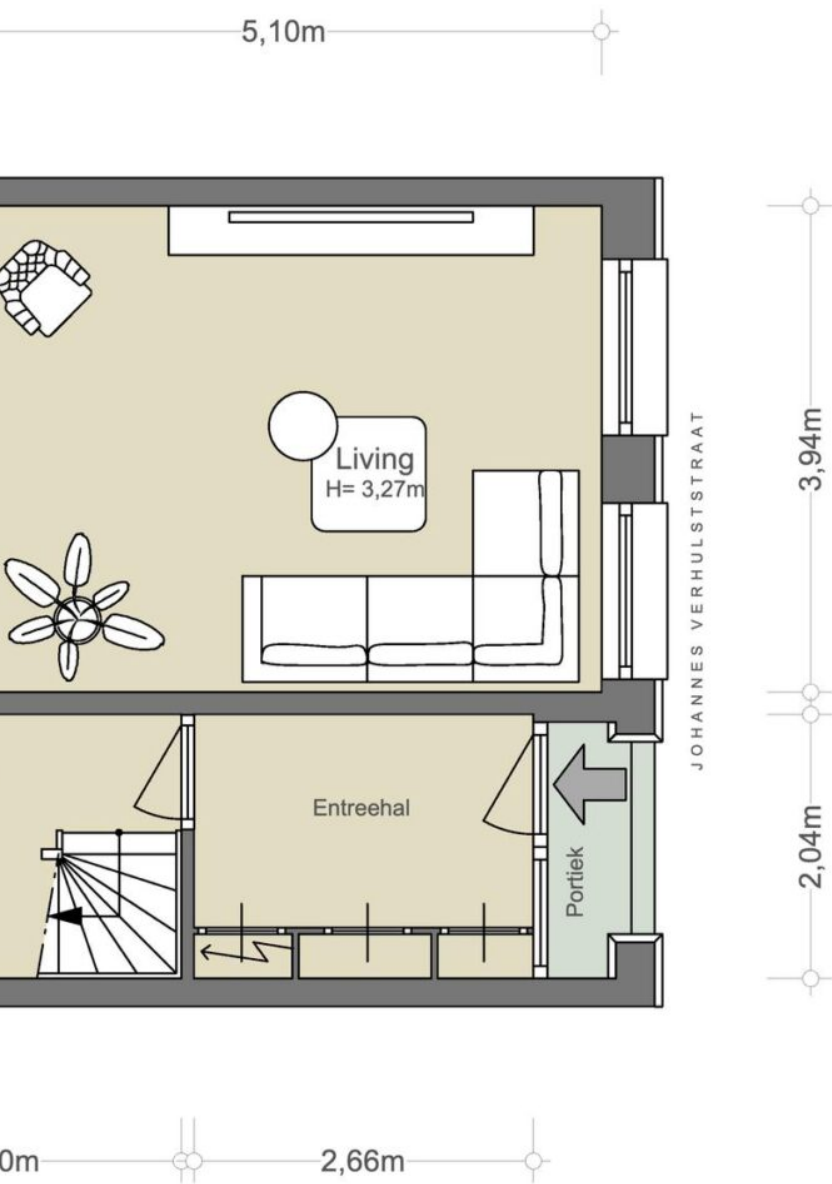
NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
58,8 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
n.v.t.

Dit object is niet door Archimatrix gemeten, op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten

A R C H I M E T R I X





NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
63,8 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
n.v.t.

Dit object is niet door Archimetric gemeten, op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten

A R C H I M E T R I X



APPARTEMENT
OP DE EERSTE
VERDIEPING



Appartement op de eerste verdieping

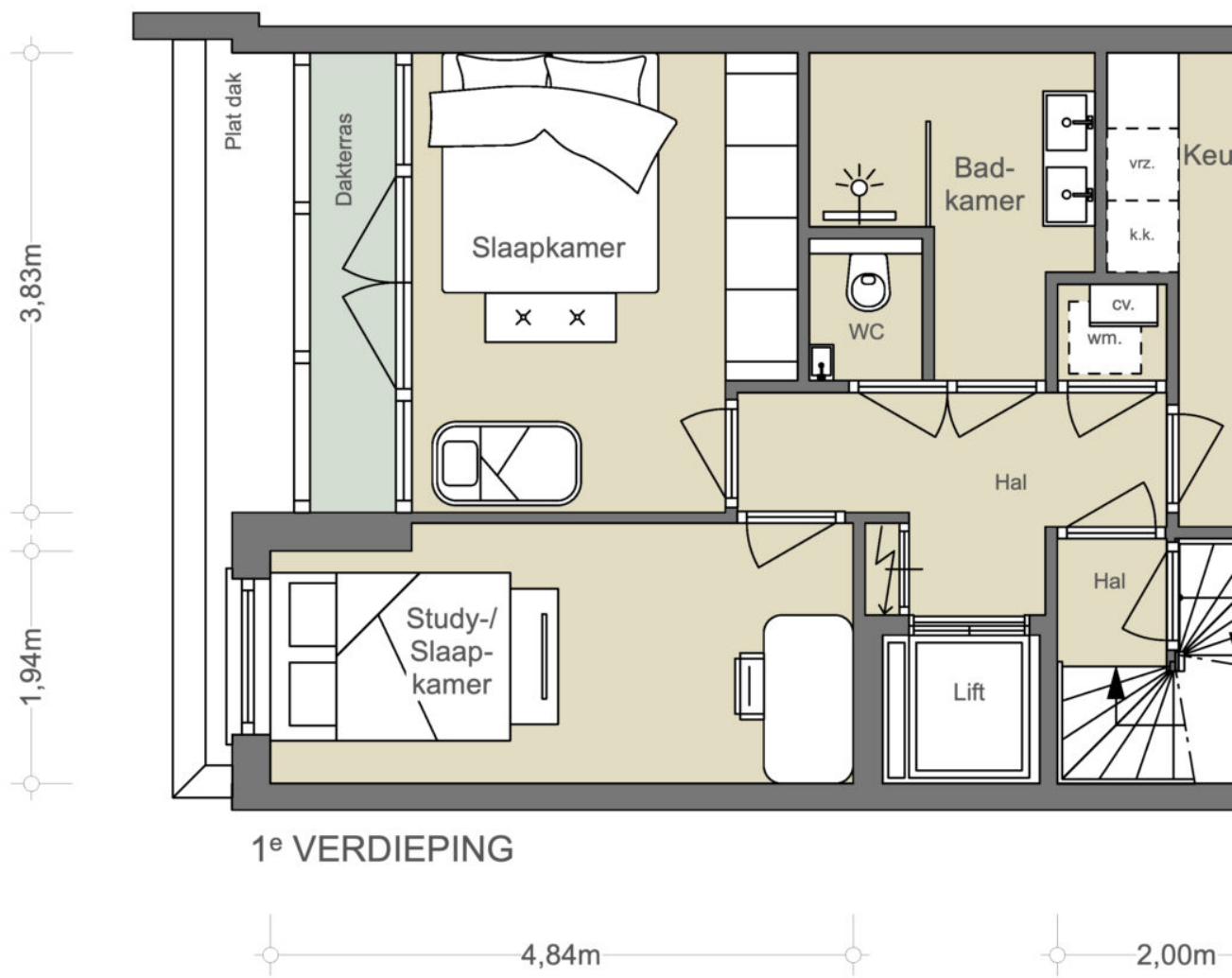
De eerste verdieping betreft een luxe appartement van circa 62 m², bereikbaar via het gemeenschappelijke trappenhuis én met lift. De woning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken en plafondhoogte van 3,27 meter, twee slaapkamers en een badkamer met inloopdouche. Aan de achterzijde bevindt zich een zonnig balkon op het zuiden. Grote raampartijen en de vrije ligging zorgen voor een rijkelijk daglichttoetreding.

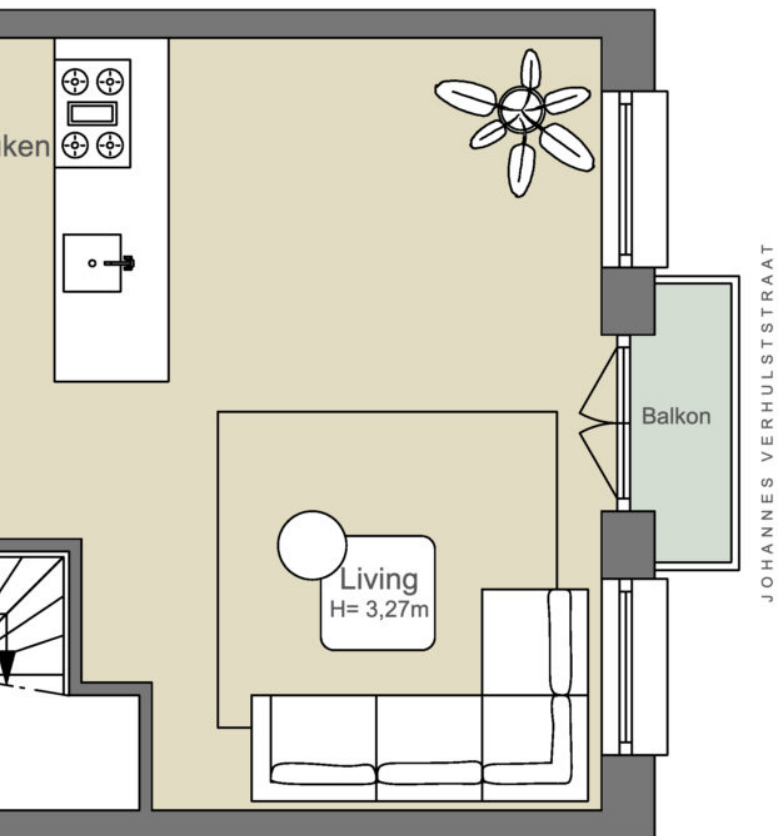
First-Floor Apartment

The first floor comprises a luxury apartment of approximately 62 m², accessible via the communal staircase as well as by lift. The residence offers a spacious living room with open kitchen and a ceiling height of 3.27 metres, two bedrooms, and a bathroom with walk-in shower. At the rear, a sunny south-facing balcony extends the living area. Large windows and the free positioning allow abundant natural light to flood the interior.









NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
66,1 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
2,9 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

Dit object is niet door Archimetric gemeten, op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten

A R C H I M E T R I X

DUBBEL BOVENHUIS MET DAKTERRAS



Dubbel bovenhuis met dakterras

Het dubbel bovenhuis beslaat de tweede en derde verdieping en wordt intern verbonden door een trap. De tweede verdieping is ingericht als leefverdieping met een riante woonkeuken aan de tuinzijde, eetkamer, mediahoek en woonkamer aan de voorzijde. Ook deze etage profiteert van een hoogte van 3,27 meter. Op de derde verdieping bevinden zich drie slaapkamers, twee badkamers en praktische inbouwkasten. Aan de achterzijde biedt een balkon uitzicht op de binnentuinen. Vanuit de interne trapopgang is het dakterras van circa 22 m² bereikbaar: een prachtige buitenruimte met vrij uitzicht over Oud-Zuid en volop zon gedurende de dag.

Double Upper Residence with Rooftop Terrace

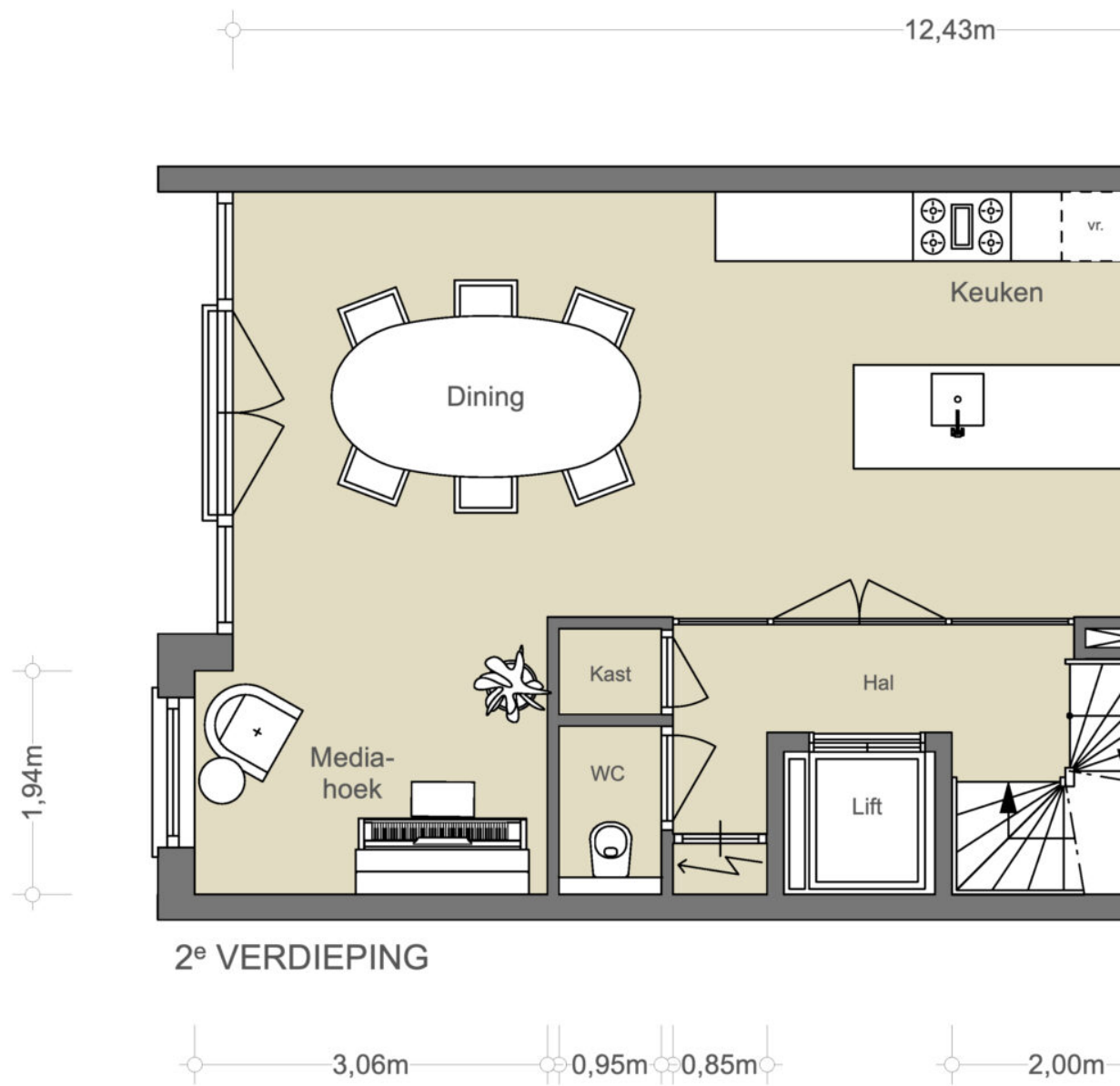
The double upper residence spans the second and third floors, internally connected by a staircase. The second floor is arranged as the living level, with a generous kitchen-diner at the garden side, a dining room, media corner, and a living room facing the street. This floor also benefits from an impressive ceiling height of 3.27 metres.

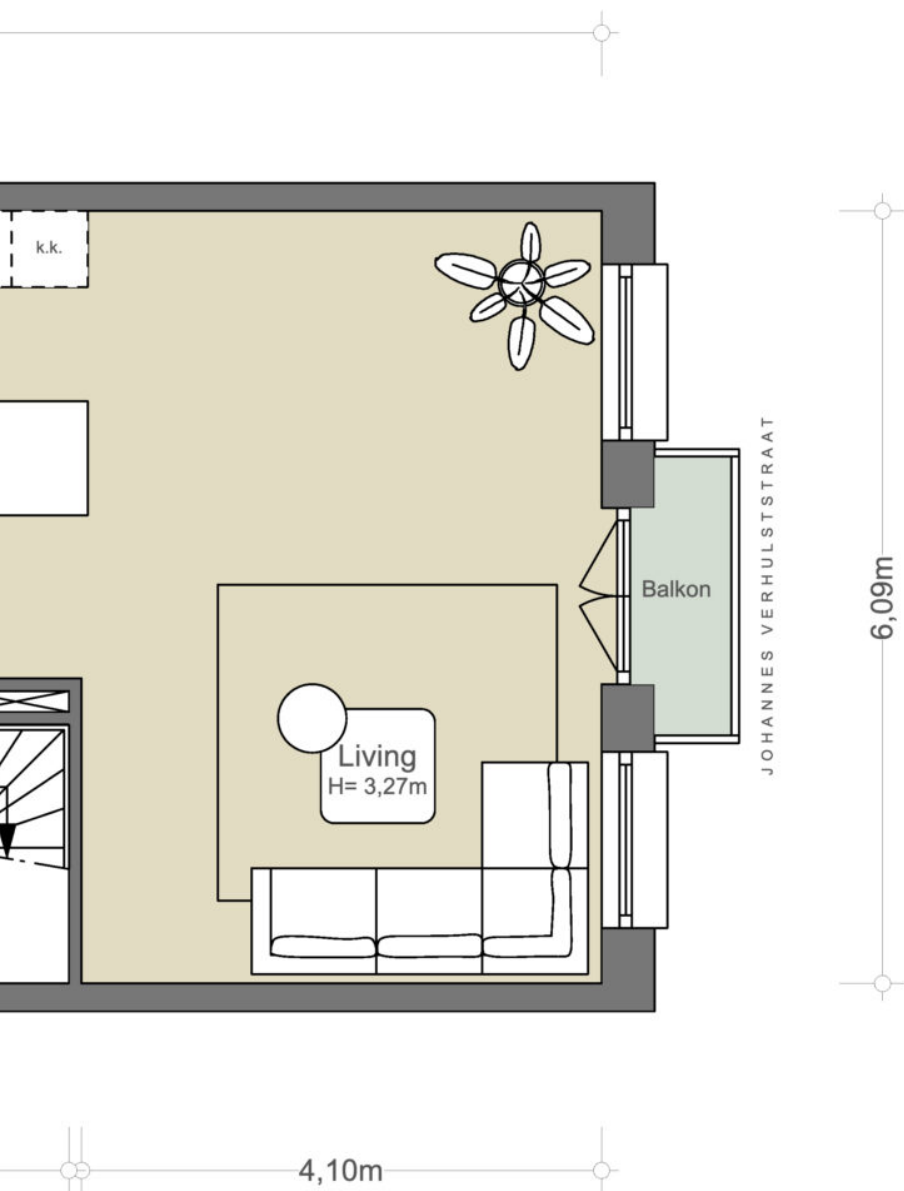
The third floor accommodates three bedrooms, two bathrooms, and practical built-in wardrobes. At the rear, a balcony overlooks the inner gardens. From the internal staircase, the rooftop terrace of approximately 22 m² is accessible—a remarkable outdoor space with open views over Oud-Zuid and abundant sunlight throughout the day.









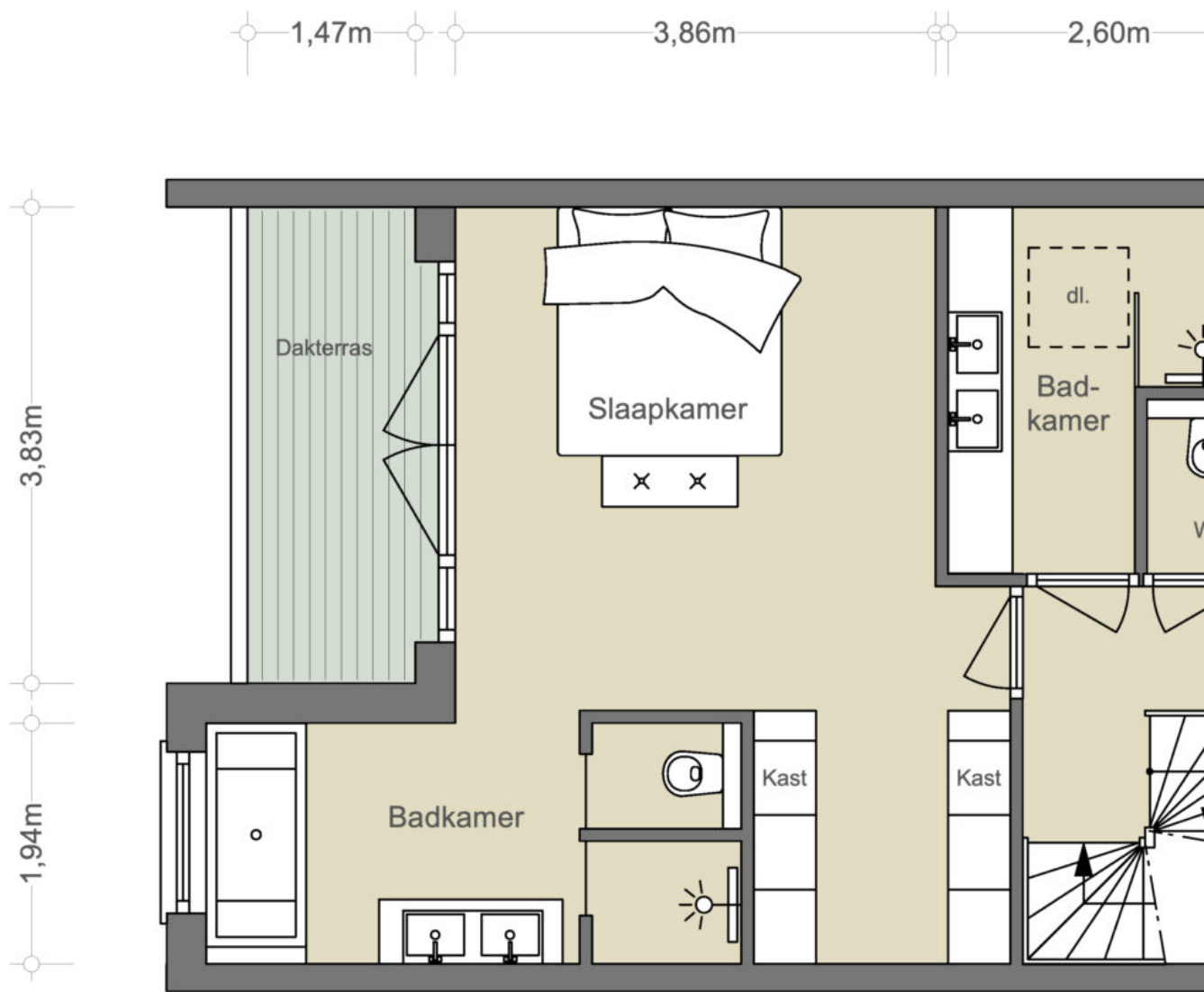


NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
74,0 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
1,3 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

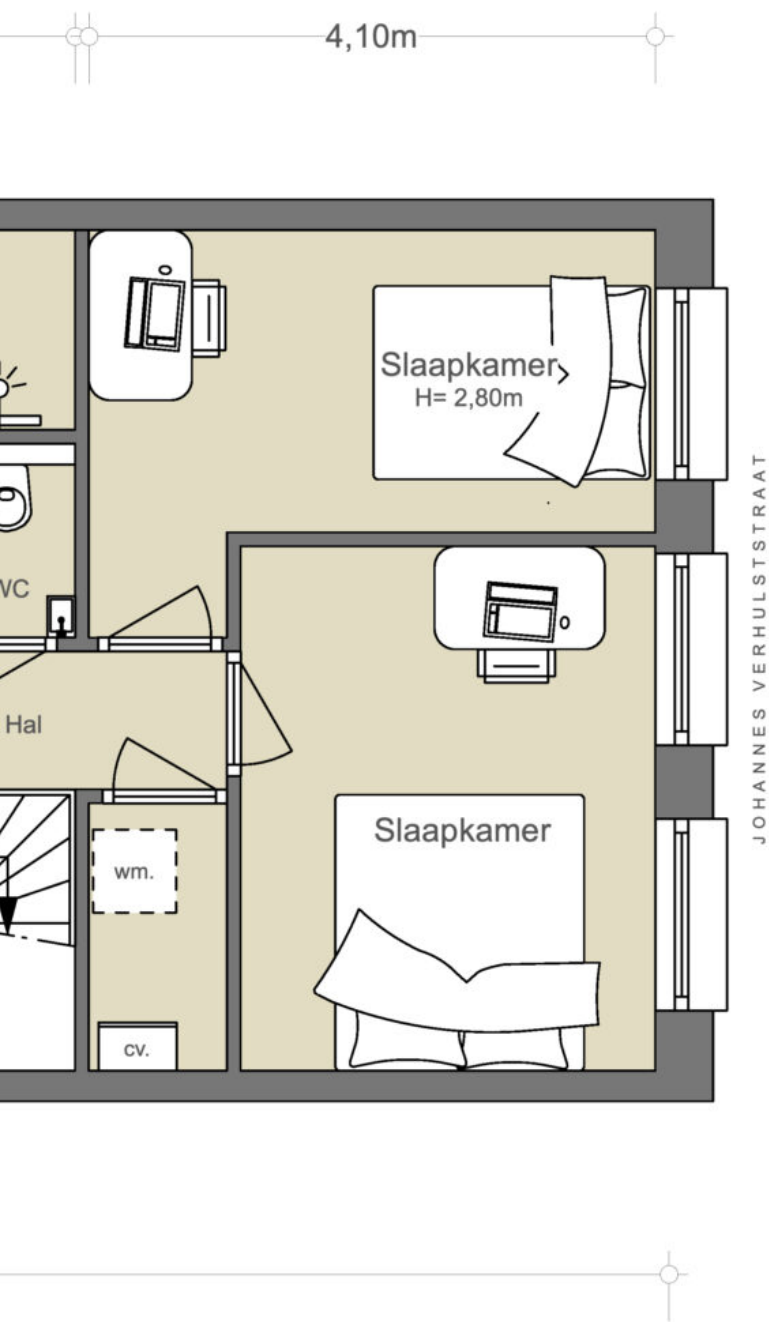
Dit object is niet door Archimatrix gemeten, op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten

A R C H I M E T R I X



3^e VERDIEPING





NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
69,4 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
6,0 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

Dit object is niet door Archimatrix gemeten, op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten

A R C H I M E T R I X



Componist en dirigent. Zong als jongen in een katholiek kerkkoor en bracht het als tiener tot eerste violist in de hofkapel van koning Willem I. Als componist en als topfunctionaris in het Nederlandse muziek-leven is zijn invloed aanzienlijk geweest.

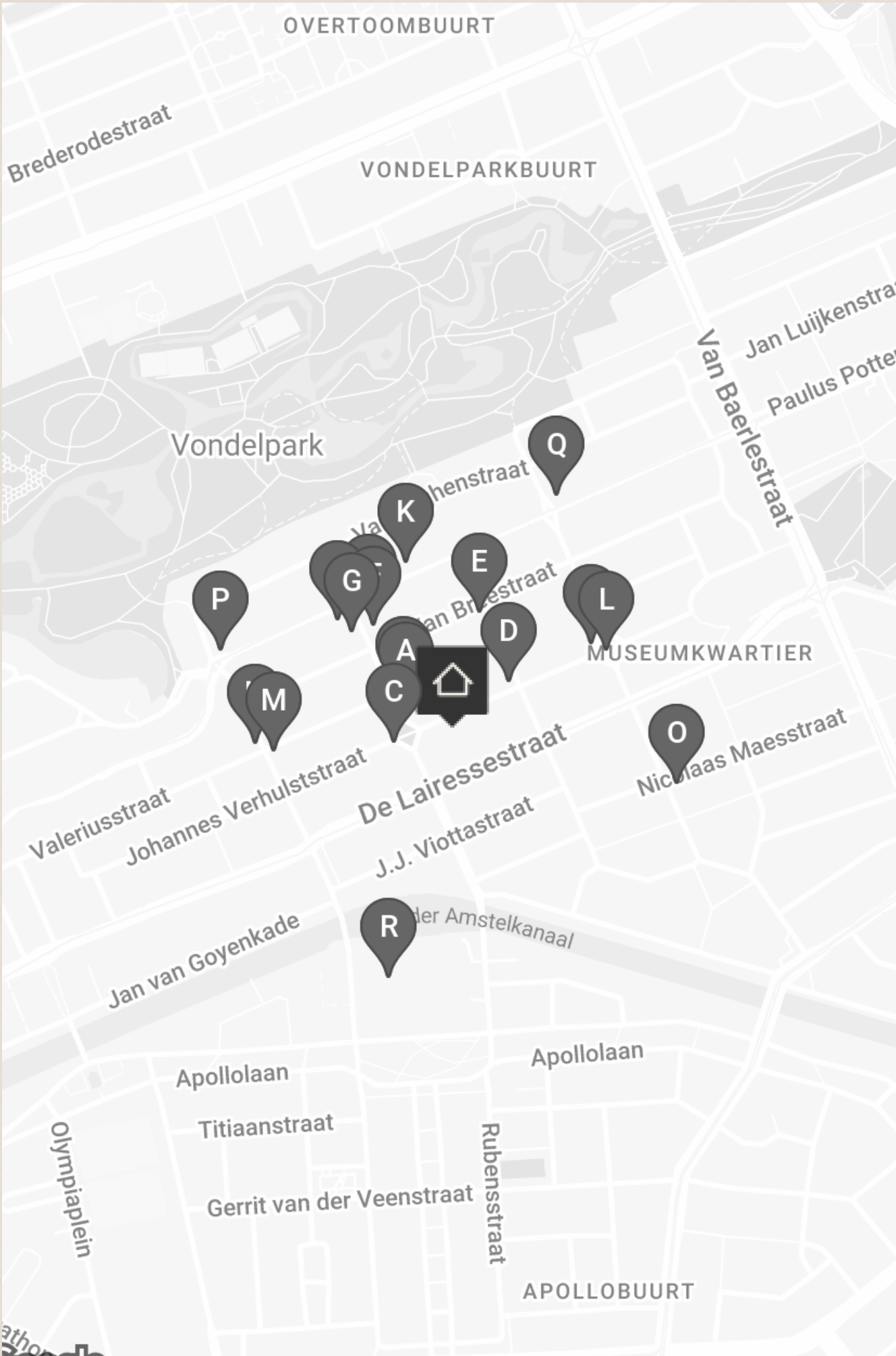
Johannes Verhulst

1816 - 1891

JOHANNES VERHULST
STRAAT

oud-zuid

BUURTGIDS



A Julitos
Cornelis Schuytstraat 37H,
1071 JE Amsterdam

Julitos is een Spaanse delicatessenwinkel in Amsterdam die hoogwaardige producten aanbiedt, zoals olijfolie, kazen, wijnen en vleeswaren. Naast de winkelervaring organiseert Julitos ook showcooking, proeverijen en kookworkshops om de Spaanse eetcultuur te vieren.

B 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.

C 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 beiden hun plek veroverd in Amsterdam.

D Franzen
Johannes Verhulststraat 64-H,
1071 NH Amsterdam

Chef en eigenaar Jesse Franzen groeide op in een horecafamilie in Haarlem. Zijn vader stond in de keuken, zijn moeder werkte in de bediening.

E 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.

F 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.

G **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.

H **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.

I **Batoni Khinkali**
Willemsparkweg 177,
1071 GZ Amsterdam

In Nederland is de Georgische keuken helaas ondervertegenwoordigd, ondanks haar rijke en boeiende culinaire erfgoed. Gelukkig biedt Batoni Khinkali een introductie tot deze smaakvolle keuken.

J **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.

K **Galerie Bildhalle**
Willemsparkweg 134,
1071 HR Amsterdam

Bildhalle is oorspronkelijk opgericht als een Zwitserse galerie gespecialiseerd in klassieke en hedendaagse fotografie. De galerie heeft inmiddels vestigingen in Zürich en Amsterdam.

L **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.

M **Carter**
Valeriusstraat 85,
1071 MG Amsterdam

Carter is een moderne brasserie in Amsterdam-Zuid waar internationale klassiekers worden geserveerd met flair en finesse. Aan de Valeriusstraat voelt deze plek als een elegant buurtcafé – informeel, verfijnd en altijd gastvrij.

N **Barolo**
Valeriusstraat 90,
1075 GH Amsterdam

Bar Barolo brengt de sfeer van Noord-Italië naar de Valeriusstraat, midden in het elegante Amsterdam-Zuid. De wijnkaart is royaal en zorgvuldig samengesteld, met Barolo als vanzelfsprekend middelpunt. Op het menu: huisgemaakte pasta, klassieke antipasti en seizoensgerechten zonder opsmuk.

O **Edible Treasures**
Jacob Obrechtstraat 75,
1071 KK Amsterdam

In een voormalige slagerij in Amsterdam Zuid huist de concept store Edibe Treasures.

P **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.

Q **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.

R **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.





ARTER

CARTER

HUISBOELS

2020

85

BEREIKBAARHEID

Buurtgids

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. 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 Verhulststraat 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 De Laressestraat 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 Zuid 8.I).

Met een parkeervergunning voor Zuid 8.I mag u parkeren in Zuid-I, Zuid-2 en Zuid-8. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 192,81 per 6 maanden. De eerste vergunningperiode kan korter of langer zijn dan 6 maanden. De kosten kunnen daardoor afwijken.

Neighbourhood

Johannes Verhulststraat is named after the Dutch composer and conductor Johannes Verhulst. The street was laid out around 1900 in what was then farmland with ditches, fields, and meadows. Between 1900 and 1903, the blocks were built with townhouses, apartments, and shops. Architects such as L. van der Tas, S.P. Herfst, and J. Lenderik designed the residences, working predominantly in Neo-Renaissance and Art Nouveau styles. The property is located in Oud-Zuid, just around the corner from Cornelis Schuytstraat and the Vondelpark, yet also close to Museumplein and The Concertgebouw. It is a location with the feel of a village, where children play in the street and boutique shops are just steps away. Johannes Verhulststraat is a quiet, family-friendly street, close to highly regarded schools, playgrounds, and within walking distance of both the Museumplein and the Vondelpark. A truly central position in relation to the vibrant city centre, the cultural richness of Oud-Zuid, the Beethoven neighbourhood, and the leafy Vondelpark—surrounded by high-quality metropolitan amenities.

Accessibility

The neighbourhood is easily accessible both by car and public transport. Parking is readily available, and the A10 ring road can be reached within 8 minutes. On the nearby De Laressestraat, several buses and trams stop, providing direct connections to the city centre, the Zuidas, and Schiphol Airport.

A vertical photograph of a tree-lined street in Amsterdam. The street is flanked by tall, mature trees with dense green foliage. On the left, there are brick buildings and parked bicycles. On the right, there are parked cars and a small outdoor seating area with a white umbrella. A white car is driving away in the distance. A white light fixture hangs from a wire across the street.



Vraagprijs

- € 3.750.000,- k.k.

Vertrekken

- 13 kamers

Onderhoud

- Intern: Redelijk
- Extern: Redelijk

Oppervlakten & Inhoud

- Woonoppervlakte: 332 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 32 m²
- Externe bergruimte: 7 m²
- Perceeloppervlakte: 170 m²

Bouwjaar

- 1910

Ligging

- Aan rustige weg
- In woonwijk

Parkeren

- Betaald parkeren
- Parkeervergunningen

Eigendomssoort

- Volle eigendom

Buitenruimte

- Achtertuin op het zuiden van bijna 60 m²
- Balkon
- Dakterras

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: U
- Nummer: 358I

Soort

- Herenhuis
- Tussenwoning
- Woonhuis

Bijzonderheden

- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht

Overige kenmerken

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor 3 losse woningen

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL