



DEURLOO NO. 44

DEURLOOSTRAAT 44 2
AMSTERDAM

Het gebouw
AMSTERDAMSE SCHOOL

5

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN

9

Slaapkamers en badkamer
SLAPEN EN BADEN

19

Buitenruimte
HET BALKON

27

Buurtgids
ZUID

33

Bereikbaarheid

41

Kenmerken

46



Deurloo No. 44

RONALD VAN DE BIJL & GLENN VAN DER ZANDEN /
BROERSMA WERKEN & WONEN

Wij begeleiden als kantoor de verkoop van een uiteenlopend aanbod. Als makelaar is deze afwisseling erg uitdagend en draagt het bij aan het beeld dat je krijgt van de totale woningmarkt in Amsterdam. Zelf heb ik namens deze opdrachtgever al een aantal woningen mogen verkopen. De potentie en courante indeling spreken tot de verbeelding. De dynamiek van de buurt is erg fijn en de (sport)voorzieningen zijn goed. Op onder andere de Maasstraat, Scheldestraat en het Scheldeplein is een diversiteit aan winkels, speciaalzaken en traiteurs te vinden. Daarnaast zijn er diverse goede restaurants en gezellige cafés in de buurt. Het appartement aan Deurloostraat 44-2, dat wij als kantoor mogen verkopen, is een courant ingedeeld appartement gelegen in de geliefde Rivierenbuurt. De woning heeft veel potentie en beschikt over een kamerverhuurvergunning. Hierdoor is het mogelijk om in deze woning drie kamers te verhuren.

Deurloo No. 44

We oversee the sale of a diverse range of properties as a firm. As a real estate agent, this variety is highly stimulating and contributes to a broader understanding of the Amsterdam housing market. On behalf of this client, I have already had the opportunity to sell several properties. The potential and practical layout capture the imagination. The neighborhood's dynamic atmosphere is highly enjoyable, and the (sports) facilities are excellent. In Maasstraat, Scheldestraat, and Scheldeplein, you will find a variety of shops, specialty stores, and delicatessens. Additionally, the area boasts several excellent restaurants and lively cafés. The apartment at Deurloostraat 44-2, which we have the privilege of selling, is a well-laid-out residence located in the sought-after Rivierenbuurt. The property offers great potential and comes with a room rental permit, allowing for the rental of three separate rooms within the apartment.



Ronald van de Bijl
Mobiel: +31 6 51 42 91 95
ronald@broersma.nl



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



Het gebouw

Het bouwblok aan Deurloostraat 44 t/m 48 bestaat uit drie panden en is uitgevoerd in de Amsterdamse School-bouwstijl, typisch voor de bouwperiode in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw. Het bouwblok is ontworpen door de bekende Amsterdamse architect Cornelis Kruyswijk en kenmerkt zich in het algemeen 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 en gedetailleerde gevelbeëindigingen met feestelijk gemetselde kartelingen. Waar je ook kijkt, is er met veel aandacht voor detail en vakmanschap vormgegeven. Vrijwel vanaf het begin van de uitwerking van het stedenbouwkundig Plan-Zuid van Berlage uit 1917 was Kruyswijk betrokken bij de realisatie van een aantal woningblokken. Een groot deel van deze stadsuitbreiding werd gebouwd door Amstels Bouwvereniging, waarin zeventig bouwondernemingen samenwerkten. Om enige grip te houden op de kwaliteit van de architectuur werd een speciale commissie onder gemeentearchitect Allard Remco Hulshoff aangesteld, die architecten voor dit werk moest selecteren en tevens de randvoorwaarden bepaalde waaronder de uitverkorenen moesten werken. Kruyswijk kreeg onder andere de twee blokken op het kruispunt van de Amstellaan (nu Vrijheidslaan) en de Rijnstraat onder zijn hoede. Voorbij dit kruispunt begint het Victorieplein, het stedelijk knooppunt waar de drie hoofdassen, de Vrijheidslaan, Churchilllaan en Rooseveltlaan, samenkomen. De entree tot het plein wordt gevormd door deze twee woningblokken met een winkelarcade. Het noordelijke deel kwam in 1924 gereed, het zuidelijke in 1928. Vanuit de Vrijheidslaan gezien vormen de beide blokken als het ware een poortgebouw voor het plein, mede door de vernauwing van de rooilijn ter plaatse. De arcaden met winkels zijn de eerste in een reeks winkelgalerijen die in die tijd tot stand kwamen, zoals aan het Mercatorplein (architect H.P. Berlage) en het Surinameplein van architect J. Roodenburgh.

The building

The building block at Deurloostraat 44–48 consists of three properties and is designed in the Amsterdam School architectural style, typical of the construction period in the 1920s and 1930s. The block was designed by the renowned Amsterdam architect Cornelis Kruyswijk and is generally characterized by well-balanced proportions and remarkable plasticity. Bay windows or window sections that protrude in pairs, vertical entrance markings, prominent corner detailing, large brick surfaces, and intricately finished façades with festively crafted brick corbels. Wherever you look, you will see meticulous attention to detail and craftsmanship. Almost from the outset of the development of Berlage's 1917 Plan-Zuid, Kruyswijk was involved in the realization of several residential blocks. A significant portion of this urban expansion was constructed by Amstels Bouwvereniging, a collaboration of seventy construction companies. To maintain architectural quality, a special committee was established under the supervision of municipal architect Allard Remco Hulshoff, responsible for selecting architects for the project and defining the conditions under which they were to work. Among Kruyswijk's assignments were the two blocks at the intersection of Amstellaan (now Vrijheidslaan) and Rijnstraat. Beyond this intersection lies Victorieplein, the urban hub where the three main axes—the Vrijheidslaan, Churchilllaan, and Rooseveltlaan—converge. The entrance to the square is framed by these two residential blocks, which include a shopping arcade. The northern section was completed in 1924, followed by the southern section in 1928. Seen from Vrijheidslaan, the two blocks form a gateway to the square, further emphasized by the narrowing of the building line at this location. The arcades with shops were among the first in a series of shopping galleries developed at the time, including those at Mercatorplein (designed by H.P. Berlage) and Surinameplein by architect J. Roodenburgh.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

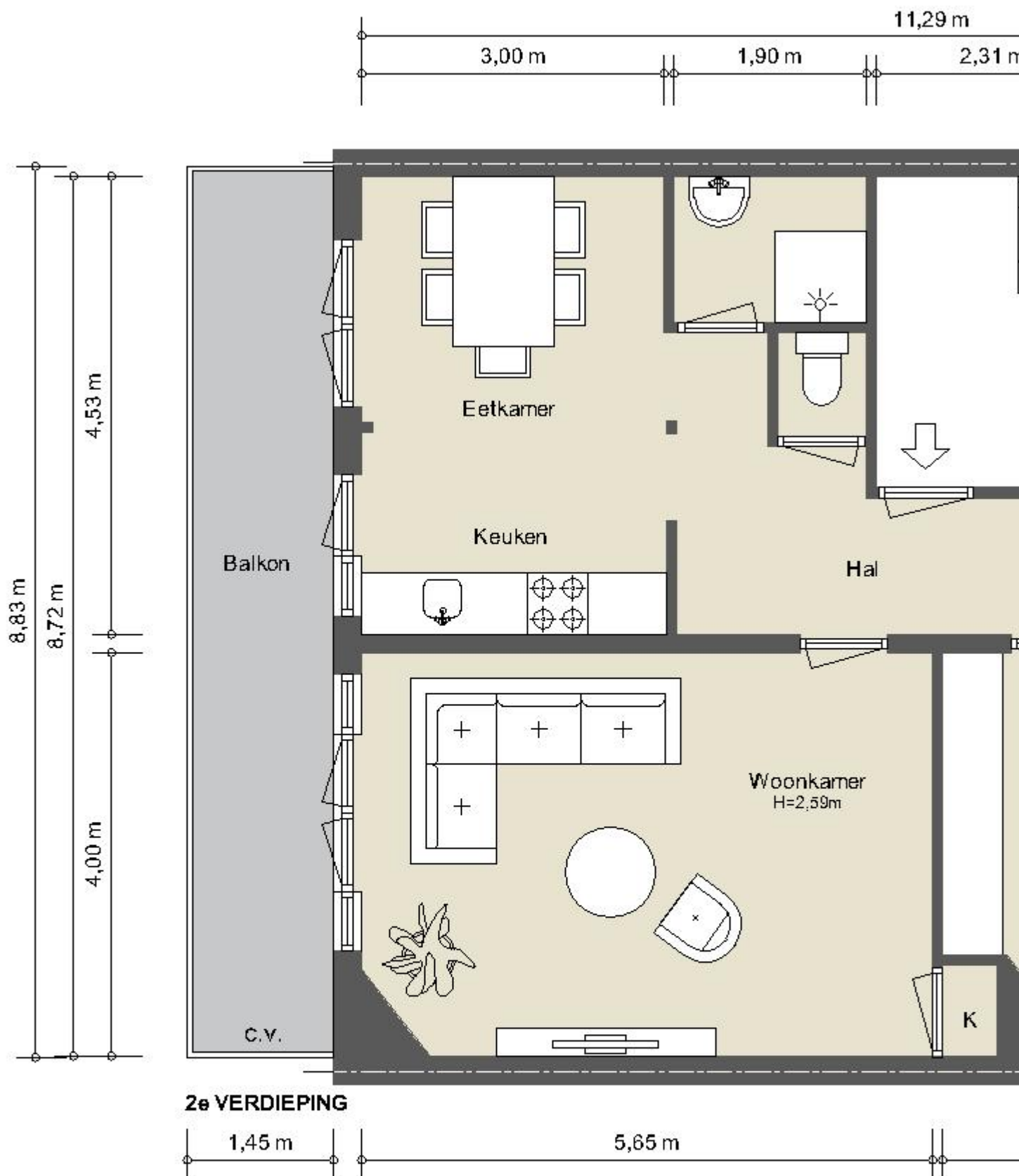
In de huidige indeling is het appartement opgedeeld in drie onzelfstandige wooneenheden. Hierdoor zijn er nu drie kamers die redelijk vergelijkbaar zijn in oppervlakte. De gemeenschappelijke keuken bevindt zich aan de achterzijde en biedt tevens ruimte aan een grote eettafel. Vanuit de keuken is ook het woningbrede balkon toegankelijk. Uiteraard is het ook mogelijk om het appartement met een stel of gezin te bewonen. In dat geval kan de keuken naar de voormalige kamer-en-suite worden verplaatst, waardoor twee grote slaapkamers ontstaan. De doorzonwoonkamer met open keuken vormt dan het hart van het appartement en biedt een royale leefruimte met veel lichtinval dankzij de grote raampartijen. Er is voldoende plek voor een ruime living en een grote eettafel, waardoor de ruimte ideaal is voor zowel ontspanning als samenzijn. De keuken kan geheel naar eigen smaak worden gerealiseerd. (Zie alternatieve plattegrond.)

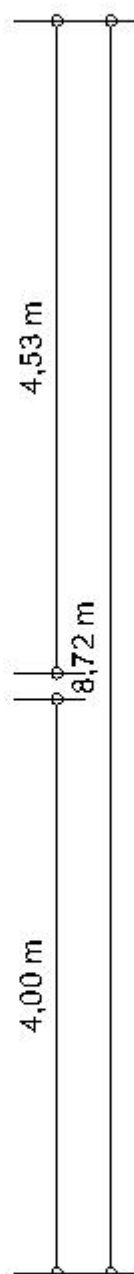
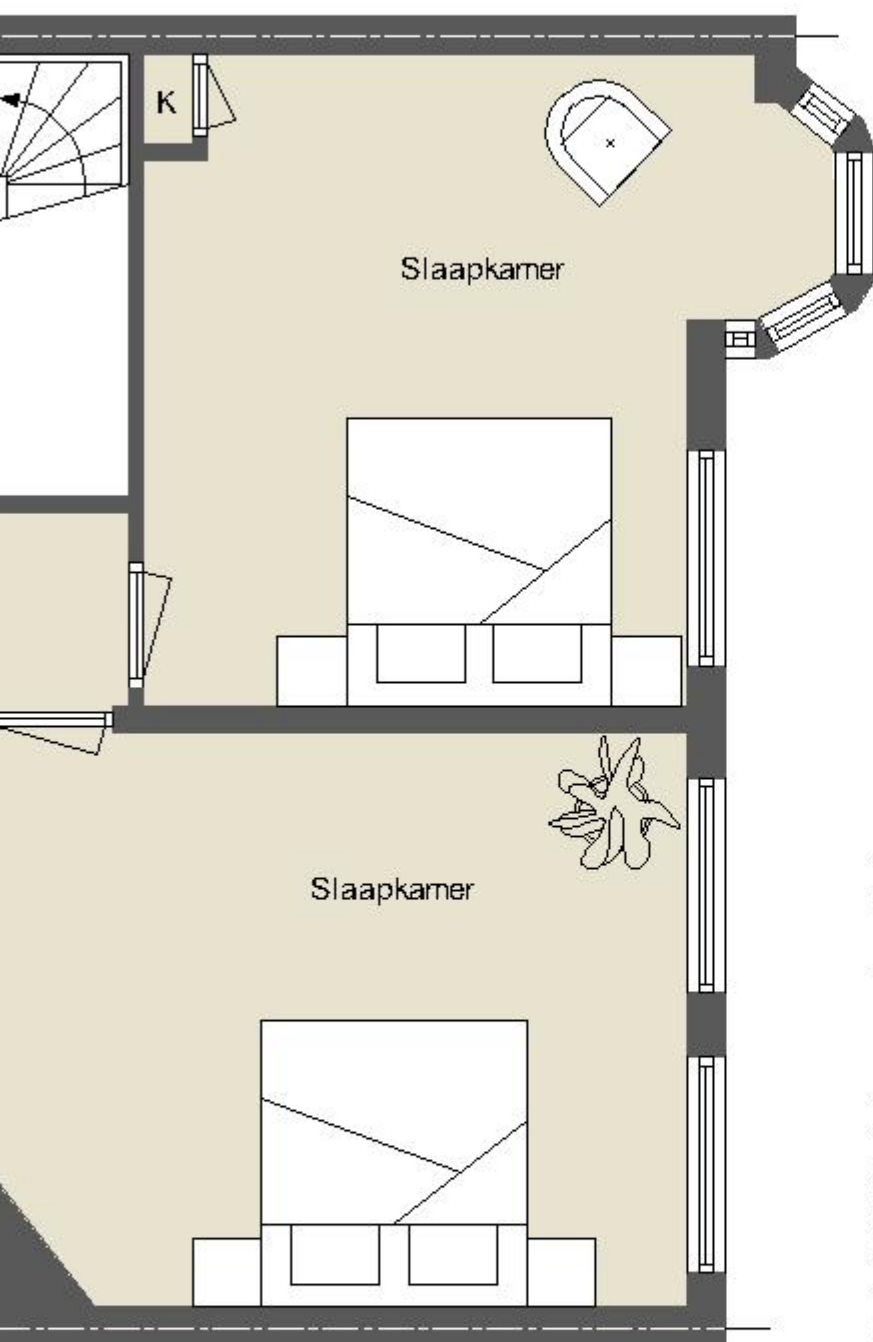
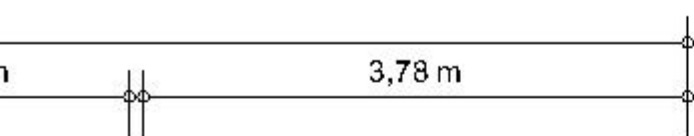
Living and cooking

In its current layout, the apartment is divided into three non-self-contained living units. As a result, there are three rooms of roughly similar size. The shared kitchen is located at the rear and also accommodates a large dining table. From the kitchen, the full-width balcony is accessible. Of course, it is also possible to live in the apartment as a couple or family. In that case, the kitchen can be relocated to the former en-suite room, creating two spacious bedrooms. The bright through-living room with an open kitchen then becomes the heart of the apartment, offering a generous living space with abundant natural light thanks to the large windows. There is ample room for both a spacious living area and a large dining table, making the space ideal for both relaxation and social gatherings. The kitchen can be fully customized to personal taste. (See alternative floor plan.)







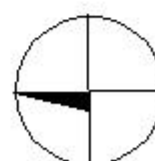


Woning Media Noordland - www.woningmedia.nl

NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte woner
91,50m²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
12,80m²
Externe bergruimte
n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn
afnemingen onder voorbehoud van afwijkingen.



5,54 m







SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

Het appartement beschikt op dit moment over drie volwaardige slaapkamers: twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde met toegang tot het balkon. In de hal bevindt zich de centraal gelegen, compacte badkamer met douche en wastafel. Voorts is er een separaat toilet aanwezig. Wanneer het appartement wordt verbouwd, kan deze indeling uiteraard naar eigen smaak worden aangepast.

Sleeping and bathing

The apartment currently features three full-sized bedrooms: two at the front and one at the rear with access to the balcony. The centrally located, compact bathroom in the hall is equipped with a shower and washbasin. Additionally, there is a separate toilet. If the apartment is renovated, the layout can naturally be adjusted to suit personal preferences.











BUITENRUIMTE



Het balkon

Lekker buiten zitten? Dat kan hier perfect. Het balkon van circa 13 m², met een breedte van bijna 9 meter, is gelegen op het noorden en is via de keuken en de slaapkamer te bereiken.

The balcony

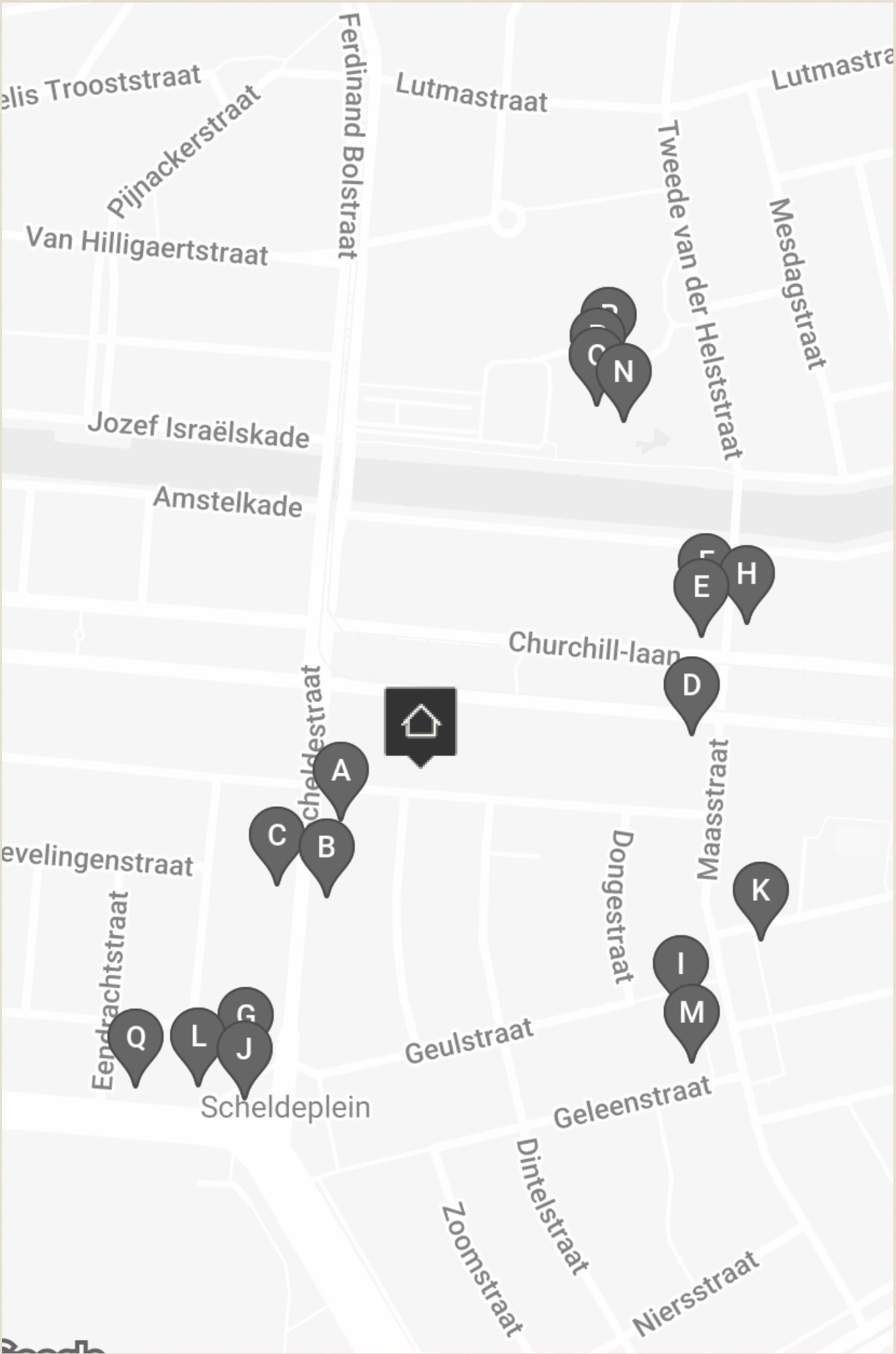
Enjoying the outdoors? That's perfectly possible here. The balcony, measuring approximately 13 m² with a width of nearly 9 meters, is north-facing and accessible from both the kitchen and the bedroom.







BUURTGIDS



A **Vinnies**
Scheldestraat 45BG,
1078 GG Amsterdam

Bij Vinnies draait het om goed en eerlijk eten. Dit restaurant serveert ook all-day ontbijt en lunch. Je kunt bijvoorbeeld kiezen uit lekkere broodjes, gerechten met ei en zelfs Marokkaanse couscous of linzensoep.

B **Feduzzi**
Scheldestraat 63,
1078 GH Amsterdam

Feduzzi is opgezet in 1981 door de Italiaanse familie Feduzzi en was daarmee de allereerste Italiaanse delicatessenwinkel in Nederland.

C **Venetië IJS**
Scheldestraat 68,
1078 GM Amsterdam

Bij Venetië hebben ze ambachtelijk Italiaans ijs. Het zijn veelal Italiaanse mensen die de bolletjes scheppen en dat merk je dan ook aan hun charmante accent en hun vriendelijke glimlach.

D **Pizza Project Zuid**
Maasstraat 18,
1078 HK Amsterdam

Het begon met een pizzaoven in hun achtertuin. Elke vrijdag stond er een rij voor hun woning met vrienden en familie die een pizza kwamen halen. Inmiddels hebben Idske en Bas twee vestigingen en een foodtruck.

E **Grammes**
Maasstraat 16,
1078 HJ Amsterdam

Na maar liefst 10 jaar training in de beste patisserieën in Parijs en New York, brengt Chef Maxime Papin zijn kennis en technieken naar Amsterdam.

F **Mangi Amore**
Maasstraat 12,
1078 HJ Amsterdam

Bij Mangi Amore kun je terecht voor heerlijke authentieke pizza's zoals die in de Italiaanse pizza-stad Napoli worden gegeten.

G **Visaandeschelde**
Scheldeplein 4,
1078 GR Amsterdam

Al meer dan 20 jaar een begrip in Amsterdam Zuid. Zoals ze zelf zeggen is hun culinaire passie het omtoveren van dagverse vis en seizoensproducten tot spannende en heerlijke gerechten. En daarmee is eigenlijk bijna alles al gezegd.

H **Poelier Jonker**
Maasstraat 19,
1078 HB Amsterdam

Poelier Jonker in de Maasstaat bestaat al meer dan 45 jaar. Anno 1974 is het bedrijf opgezet door de familie Jonker en is vandaag de dag nog steeds in het bezit van de familie.

I **Hummus bistro d&a**
Maasstraat 72,
1078 HL Amsterdam

Hummus Bistro D&A is opgezet door twee Israëlische vrouwen. Je kan er de hele dag door genieten van heerlijke gerechten.

J **Pisa IJs**
Scheldeplein 22,
1072 GJ Amsterdam

Bij deze bescheiden ijswinkel bij Amsterdam RAI ben je aan het goede adres voor heerlijk Italiaans ijs. Sinds 1935 kun je hier terecht voor ambachtelijk ijs in meer dan 60 verschillende (wisselende) smaken per seizoen.

K **Slagerij Woorts**
Maasstraat 65,
1078 HE Amsterdam

Slagerij Woorts opende al in 1964 de deuren van de winkel op de Maasstraat.

L **Sab's Deli**
Scheldeplein 20,
1078 GR Amsterdam

Bij Sab's Deli ligt de focus op echt lekker, maar net wat specialer dan normaal, en uiteraard waar mogelijk duurzame en lokale producten. Al deze dingen samen vormen het merk 'Sab's'.

M **Sophie Eats**
Maasstraat 88,
1078 HM Amsterdam

Sophie Eats is een cateringbedrijf en deli-shop gevestigd in Amsterdam. Met kwalitatieve seizoen producten wordt er een balans naar smaken en textuur gezocht die het eten uniek en lekker maken.

N **Yamazato (*)**
Ferdinand Bolstraat 333,
1072 LH Amsterdam

Als de naam Yamazato je niets zegt, is het wellicht makkelijker om te denken aan het Okura hotel.

O **Serre**
Ferdinand Bolstraat 333,
1072 LH Amsterdam

Onder leiding van Chef de Cuisine Bram Postel biedt Serre een à-la-cartemenu en het Bibendum-menu, een drie- of viergangenervaring met uitstekende prijs-kwaliteitverhouding, bekroond met een Bib Gourmand door Michelin.

P **Teppanyaki Restaurant Sazanka**
Ferdinand Bolstraat 333,
1072 LH Amsterdam

Sazanka is een teppanyaki restaurant in hotel Okura aan de Ferdinand bolstraat. Deze vorm van voedselbereiding uit de Japanse keuken draait om de teppan, een hete ijzeren plaat om op te bakken.

Q **Hakata Senpachi**
Wielingenstraat 16,
1078 KK Amsterdam

Prachtig Japans eten en de lekkerste saké's; dat is Hakata Senpachi. Dit restaurant aan de Wielingenstraat bestaat al langer dan 20 jaar en heeft in al die jaren altijd haar authentieke japanse sfeer behouden.

R **Ciel Bleu**
Ferdinand Bolstraat 333,
1072 LH Amsterdam

Het gastronomische restaurant Ciel Bleu zit in het welbekende Okura Hotel. Het hotel dat boven Amsterdam Zuid uittorent. Verwacht bij Ciel Bleu diner van hoog niveau.







BEREIKBAARHEID

Buurtgids

De Deurloostraat is gelegen in de geliefde Scheldebuurt nabij het Beatrixpark. De buurt wordt gekenmerkt door zijn groene karakter en brede straten. Op o.a. de Scheldestraat en Maasstraat is een groot en divers aanbod aan winkels, zoals een viswinkel, koffietentjes en een bakkerij. Voor meer ontspanning is het Beatrixpark een uitstekende plek. Mocht je willen genieten van een heerlijke lunch is onder andere Feduzzi en Vinnies een zeer leuk alternatief in de buurt. Diverse sportscholen zijn in de nabije omgeving gelegen en ook het De Mirandabad is op enkele fietsminuten te bereiken.

Bereikbaarheid

Het appartement is zowel met de fiets, auto als openbaar vervoer zeer goed bereikbaar. De Ring A10 is al binnen 5 autominuten te bereiken via afslag S109. Vanaf de RAI vertrekken meerdere tram-, metro-, en buslijnen, zoals tram 4 naar Centraal Station en bussen naar respectievelijk Amstelstation en Station Zuid. Vanaf deze halte vertrekt eveneens het streekvervoer met onder andere een verbinding naar Luchthaven Schiphol. Ook is het mogelijk vanaf station RAI op te stappen op de Noord-Zuidlijn. Station RAI bevindt zich op 5 minuten loopafstand.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 4.I Rivierenbuurt Noord). Met een parkeervergunning voor Zuid 4.I Rivierenbuurt Noord mag u parkeren in Zuid-3 en Zuid-4. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 192,81 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 3 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk (Bron: Gemeente Amsterdam, maart 2025).

Neighborhood guide

Deurloostraat is located in the sought-after Scheldebuurt, near Beatrixpark. The neighborhood is characterized by its green surroundings and wide streets. Scheldestraat and Maasstraat offer a large and diverse selection of shops, including a fishmonger, coffee bars, and a bakery. For relaxation, Beatrixpark is an excellent spot. If you're looking to enjoy a delicious lunch, Feduzzi and Vinnies are great alternatives nearby. Several gyms are located in the vicinity, and the De Mirandabad swimming pool is just a few minutes away by bike.

Accessibility

The apartment is easily accessible by bike, car, and public transport. The A10 Ring Road can be reached within five minutes via exit S109. From RAI station, multiple tram, metro, and bus lines depart, such as tram 4 to Central Station and buses to Amstel Station and Station Zuid. Regional transport also departs from this stop, including a connection to Schiphol Airport. Additionally, the North-South metro line can be accessed from RAI station, which is just a five-minute walk away.

Parking

Parking is available through a permit system on public roads (permit zone Zuid 4.I Rivierenbuurt Noord). With a parking permit for Zuid 4.I Rivierenbuurt Noord, parking is also allowed in Zuid-3 and Zuid-4. A residential parking permit costs €192.81 per six months. Currently, there is a three-month waiting period for this permit. A second parking permit is not available for this area. (Source: Municipality of Amsterdam, March 2025).



Voor het beste wat de zee te bieden heeft

Vis op Zuid

Openingslijden:

maandag 10.00 - 17.00 uur
dinsdag 10.00 - 17.00 uur
woensdag 10.00 - 17.00 uur
donderdag 10.00 - 17.00 uur
vrijdag 10.00 - 17.00 uur
zaterdag 8.30 - 17.00 uur
zondag gesloten



cr'sp





Vraagprijs	• € 625.000,- Kosten koper
Aanvaarding	• In overleg
Vertrekken	• 4 kamers • 3 slaapkamers • 1 badkamers
Onderhoud	• Intern: Redelijk • Extern: Redelijk
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 92 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 13 m² • Inhoud: 295 m³
Bouwjaar	• 1933
Installaties	• Mechanische ventilatie • Natuurlijke ventilatie
Ligging	• Aan rustige weg • In woonwijk
Parkeren	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen
Type verwarming	• CV Ketel

Type warmwater

- CV Ketel

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Gelegen op erfpachtgrond van Gemeente Amsterdam. Huidig tijdvak loopt t/m 31 mei 2052 en de erfpachtcanon is afgekocht
- Overstap naar eeuwigdurende erfpacht met AB 2016 is reeds gedaan en er is gekozen voor het vastklikken van de canon

Buitenruimte

- Balkon

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: Y
- Nummer: 4278
- Indexnummer: 5

Duurzaamheid

- Dubbel glas
- Vloerisolatie
- Energielabel B

Soort

- Appartement
- Bovenwoning

Welke woonlaag

- 2

Bijzonderheden

- Beschermd stads of dorpsgezicht
- Er is een vergunning voor het gebruik van drie onzelfstandige woonruimten. Er kunnen hier dus drie mensen wonen die de woning delen

Overige kenmerken

- OZB ('25) € 398,71 per jaar
- Rioolrecht ('25) € 185,20 per jaar
- Servicekosten VvE € 39,14 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