



EMMA – 19

EMMASTRAAT 19 2
AMSTERDAM

Het gebouw
LATE 19E EN VROEGE 20E
EEUW

5

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN

9

Slaapkamers en badkamer
SLAPEN EN BADEN

19

Buitenruimte
HET BALKON

29

Buurtgids
ZUID

37

Bereikbaarheid

45

Kenmerken

50



Emma – 19

Onze cliënten kochten deze woning ooit aan op de veiling, toen in geheel verouderde staat. De locatie en het licht motiveerde hun de woning te kopen. Daarbij vinden wij het een fijne bovenwoning met een prettige maatvoering. Deze woning leent zich de investering om er een prettig toekomstig verblijf van te maken. Een bovenhuis met karakter en licht, gelegen in het hart van Oud-Zuid — met alles binnen handbereik en toch op enige hoogte van de drukte. Een woning die je meeneemt langs authentieke details, diepe zichtlijnen en slimme indelingsopties, maar bovenal: een plek die prettig aanvoelt. Wat wij hier aantreffen, is een uitzonderlijk compleet bovenhuis, verdeeld over twee verdiepingen, met potentie voor nóg meer. Niet alleen binnen klopt het — met ruime kamers, originele plafonds en een balkon op het zuidoosten — maar ook de plek maakt indruk. Vanuit de eetkamer kijk je zo het groen in, en op straat proef je dagelijks de levendigheid van de stad. Of je hier nu meteen intrekt, of het eerst naar je hand zet: dit is een huis met een lange toekomst. Voor wie ruimte zoekt, lucht, en de vrijheid om zijn eigen woonritme te bepalen.

Emma – 19

Our clients once purchased this property at auction, at the time in a completely outdated condition. The location and the light motivated them to buy the property. We consider it a pleasant upper-level residence with a comfortable layout. This property lends itself to the investment of turning it into a pleasant future home. An upper house with character and light, situated in the heart of Oud-Zuid — with everything within reach, yet at some height above the bustle. A property that takes you along authentic details, long sightlines and smart layout options, but above all: a place that simply feels right. What we encountered here is an exceptionally complete upper house, spread across two floors, with potential for even more. Not only the interior is well-balanced — with spacious rooms, original ceilings and a southeast-facing balcony — the location is equally compelling. From the dining room, the view opens up to green surroundings, while at street level one experiences the liveliness of the city each day. Whether one moves in straight away or first reshapes it to personal taste: this is a home with a long future. For those seeking space, air, and the freedom to define their own rhythm of living.



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



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



Het gebouw

Dit pand aan de Emmastraat, karakteristiek voor de vroege jaren 1900, weerspiegelt de klassieke schoonheid van de architectuur uit die tijd. Met zijn karakteristieke gevel, hoge ramen en verfijnd in roeden verdeelde kozijnen ademt het gebouw de charme van de late 19e en vroege 20e eeuw. Het traditionele metselwerk, waarin sierwerk door vlakken, verspringingen en “speklagen” de gevel een speelse en sierlijke uitstraling geeft, benadrukt dit karakter. Het betreft een vrij bovenhuis met eigen opgang, verdeeld over twee prettige woonlagen. De interne indeling combineert klassieke elementen zoals hoge plafonds en originele details met eigentijdse aanpassingen die het pand geschikt maken voor modern wonen. De herbestemming van het pand heeft de oorspronkelijke grandeur behouden. Een perfect voorbeeld van de verfijning en tijdloze allure van de Amsterdamse woonarchitectuur. De klassieke opzet leent zich uitstekend voor een eigentijdse interpretatie: met open plattegronden, werkplekken, suites en zelfs de mogelijkheid tot een dakterras. Emmastraat 19-II is daarmee geworteld in traditie, maar klaar voor een nieuwe toekomst.

The building

This property on Emmastraat, characteristic of the early 1900s, reflects the classical beauty of the architecture from that era. With its distinctive façade, tall windows, and refined muntin-divided window frames, the building exudes the charm of the late 19th and early 20th century. The traditional brickwork, adorned with decorative elements through panels, recesses, and “speklagen” (contrasting brick layers), lends the façade a playful and graceful appearance, underscoring its character. It concerns an upper-level residence with a private entrance, spread across two well-proportioned floors. The internal layout combines classical features such as high ceilings and original details with contemporary updates that make the property suitable for modern living. The building’s repurposing has preserved its original grandeur. A perfect example of the refinement and timeless allure of Amsterdam’s residential architecture. The classic layout lends itself perfectly to a contemporary interpretation: with open floor plans, workspaces, suites, and even the possibility of a rooftop terrace. Emmastraat 19-II is thus rooted in tradition, yet ready for a new future.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

Het ruime en lichte appartement beschikt over een twaalf meter diepe woonkamer, die zich kenmerkt door hoge plafonds en grote ramen. De kamer heeft zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde vrij uitzicht. Aan de voorzijde strekt de woonkamer zich uit over de volle breedte, met een ligging op het westen. Hier geniet de kamer van de middag- en avondzon. Aan deze zijde zijn drie raampartijen, met in het midden openslaande deuren naar het Franse balkon. Aan de achterzijde beschikt de eetkamer over een balkon over de volle breedte van het pand. De keuken is voorzien van een vijf pits gasfornuis, een vaatwasser en een ruim werkblad in natuursteen. Deze keuken is afzonderlijk, maar kan met de eetkamer worden verbonden. Door de verbinding van beide kamers aan de voor- en achterzijde ontstaat een prettige, ruimtelijke eenheid.

Alternatieve indeling

De alternatieve plattegrond voorziet in een royale woonkeuken met kookeiland aan de achterzijde. De eetkamer schuift naar het midden van de woning, waardoor de ruimte zich opent van voorgevel tot balkon. Een dynamisch leefgebied ontstaat, waarin koken, eten en ontspannen samenvloeien — licht, ruim en ritmisch.

Living and cooking

The spacious and bright apartment features a twelve-metre-deep living room, characterised by high ceilings and large windows. The room offers unobstructed views both at the front and the rear. At the front, the living room spans the full width of the building, facing west. Here, the room enjoys the afternoon and evening sun. This side features three sets of windows, with French doors opening onto a Juliet balcony at the centre. At the rear, the dining room opens onto a balcony that runs the full width of the property. The kitchen is equipped with a five-burner gas stove, a dishwasher, and a generous natural stone countertop. The kitchen is separate but can be connected to the dining room. By linking the rooms at the front and rear, a pleasant, expansive living space is created.

Alternative layout

The alternative floor plan offers a generous live-in kitchen with a central island at the rear of the residence. The dining area shifts to the heart of the home, allowing the space to flow seamlessly from the front façade to the balcony. A dynamic living environment emerges — where cooking, dining and relaxing converge in a setting that is light-filled, spacious and rhythmic.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

De woning heeft drie slaapkamers, een ruime badkamer en een grote centrale berging. De slaapkamer aan de voorzijde van het appartement biedt een prachtig uitzicht over de straat. De kamer is extra licht dankzij het dakraam en beschikt over een brede vensterbank. Daarnaast bevindt zich een tweede, kleinere slaapkamer, eveneens met een dakraam. De slaapkamer aan de achterzijde is zeer royaal en biedt eveneens veel licht en ruimte, met uitzicht op de groene achterzijde van de woning. Tussen de slaapkamers bevindt zich een ruime berging. De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een royale inloopdouche en een brede wastafel. Door het grote raam in de badkamer valt veel licht naar binnen. Deze indeling van de verdieping kan eenvoudig worden geoptimaliseerd, bijvoorbeeld door het toevoegen van een extra badkamer en het vergroten van de kleinste slaapkamer.

Alternatieve indeling

De verdieping kan worden herschikt tot een luxe master suite, inclusief een suite-badkamer en kleedkamer. De andere kamers blijven behouden en krijgen meer wandruimte. De centrale badkamer wordt vergroot en uitgebreid met een ligbad. Deze indeling verhoogt het wooncomfort en versterkt de privacy.

Sleeping and bathing

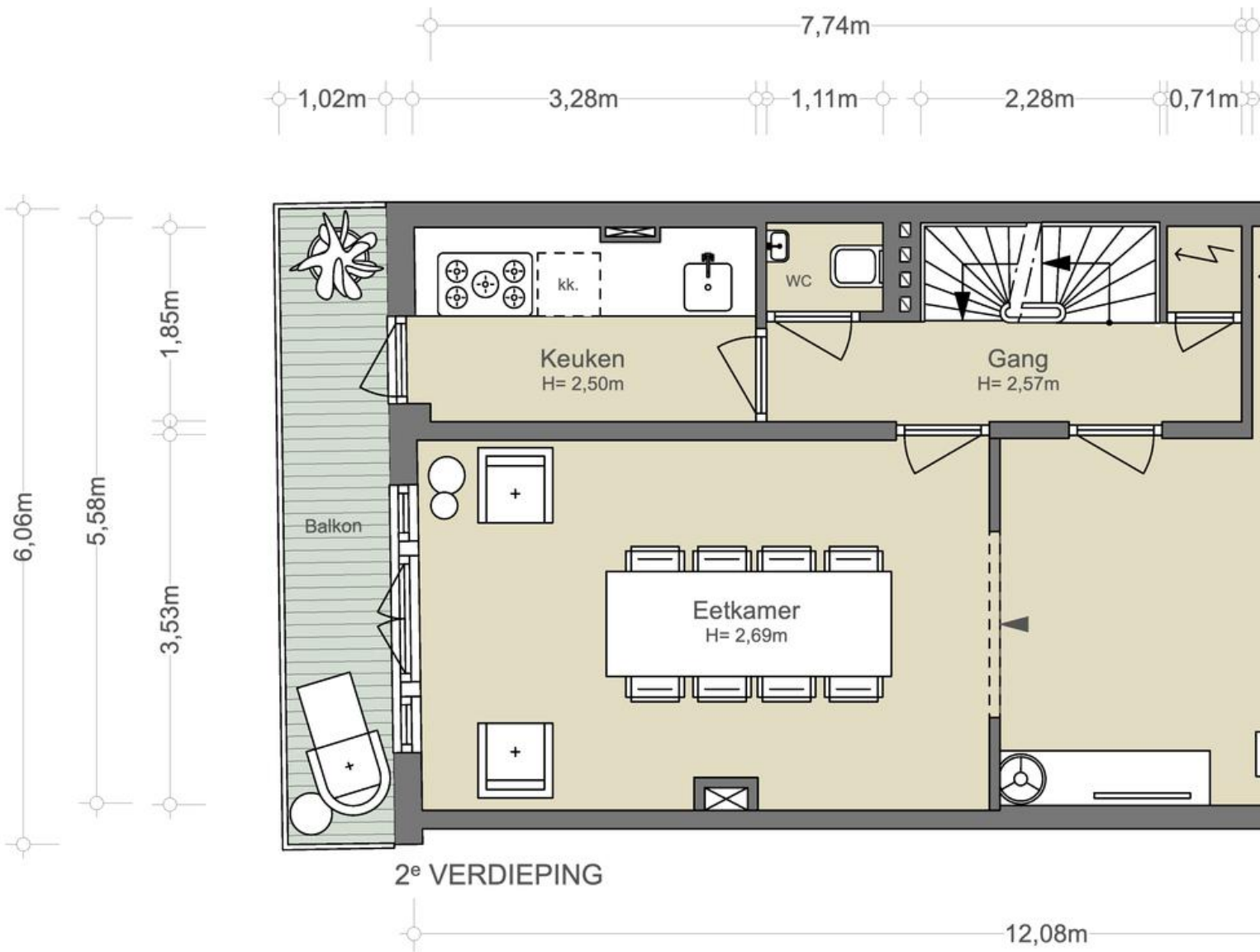
The property offers three bedrooms, a spacious bathroom, and a large central storage room. The bedroom at the front of the apartment enjoys a beautiful view over the street. This room is especially bright thanks to the skylight and features a wide windowsill. Adjacent is a second, smaller bedroom, also with a skylight. The bedroom at the rear is generously proportioned, offering plenty of light and space, with views of the greenery at the back of the property. Between the bedrooms is a spacious storage room. The bathroom is generously sized and equipped with a large walk-in shower and a wide washbasin. The large window in the bathroom allows an abundance of natural light to enter. The layout of this floor can easily be optimised, for example by adding an extra bathroom and enlarging the smallest bedroom.

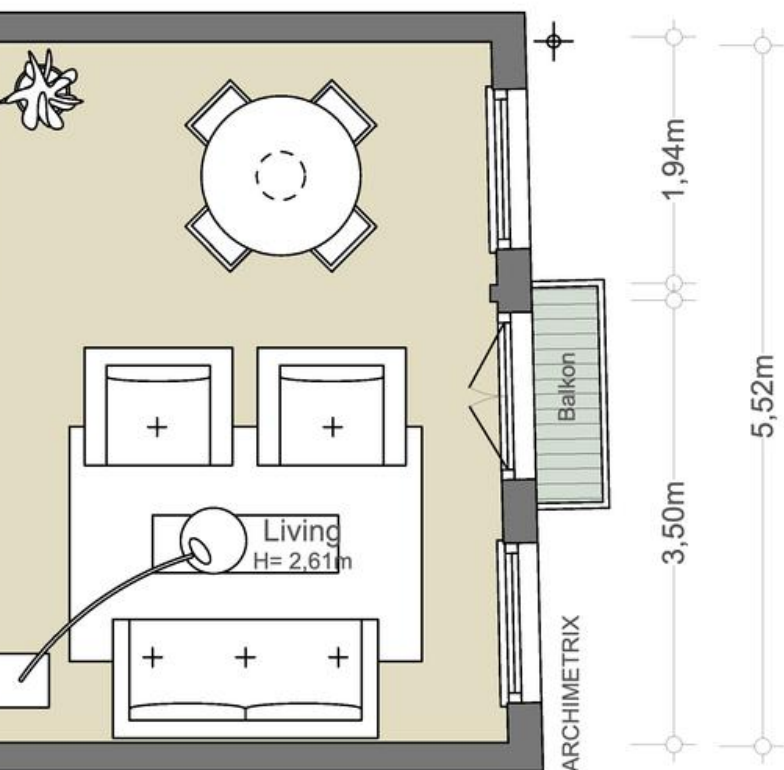
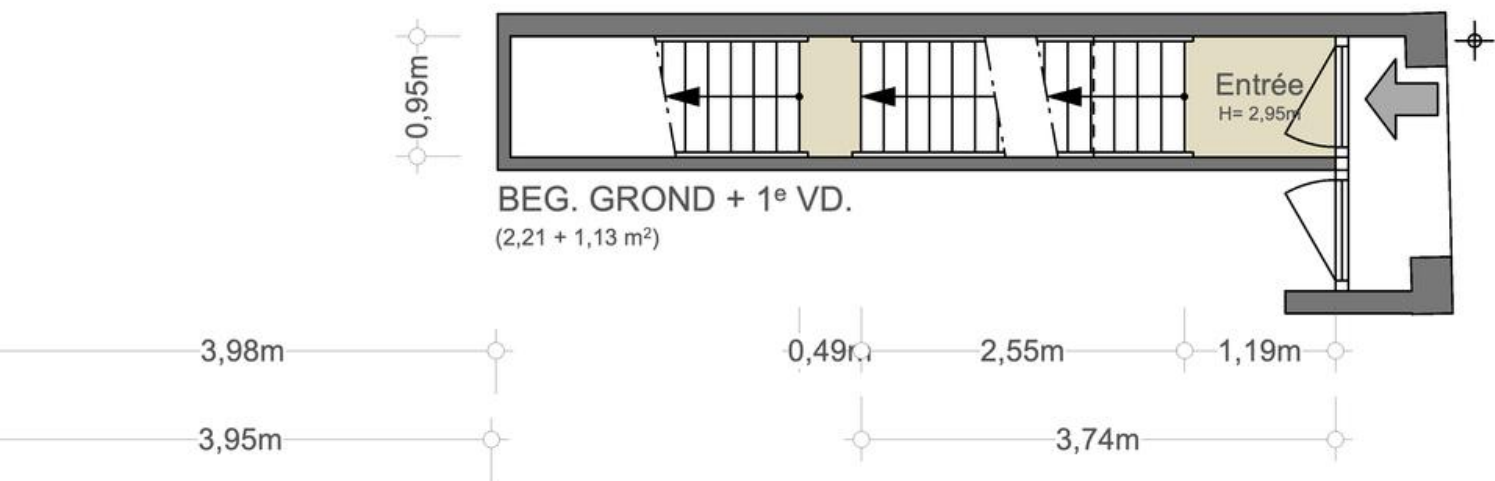
Alternative layout

The floor can be reconfigured into a luxurious master suite, including an en suite bathroom and dressing room. The other rooms remain intact and benefit from additional wall space. The central bathroom is enlarged and extended with a bathtub. This layout enhances living comfort and reinforces a sense of privacy.









NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
66,44 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
7,05 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

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







BUITENRUIMTE



Het balkon

De woning beschikt over een balkon over de volle breedte, toegankelijk vanuit de eetkamer en keuken. Vanaf het balkon is er vrij uitzicht op de binnentuinen van de Van Breestraat en de Valeriusstraat. Aan deze zijde schijnt de zon vanaf de ochtend tot in de middag. Het balkon aan de straatzijde ligt op het westen en is perfect voor een klein zitje om in de zon te ontspannen.

Mogelijkheid tot dakterras

Op het dak bestaat de mogelijkheid tot het aanleggen van een privé dakterras. Hiervoor is een omgevingsvergunning vereist, evenals toestemming van de VvE. Binnen de regels van het stadsdeel mag een terras maximaal 30% van het dakoppervlak beslaan en enkel bereikbaar zijn via een dakluik. Het zou een unieke toevoeging zijn — een stadsverdieping in de open lucht.

The balcony

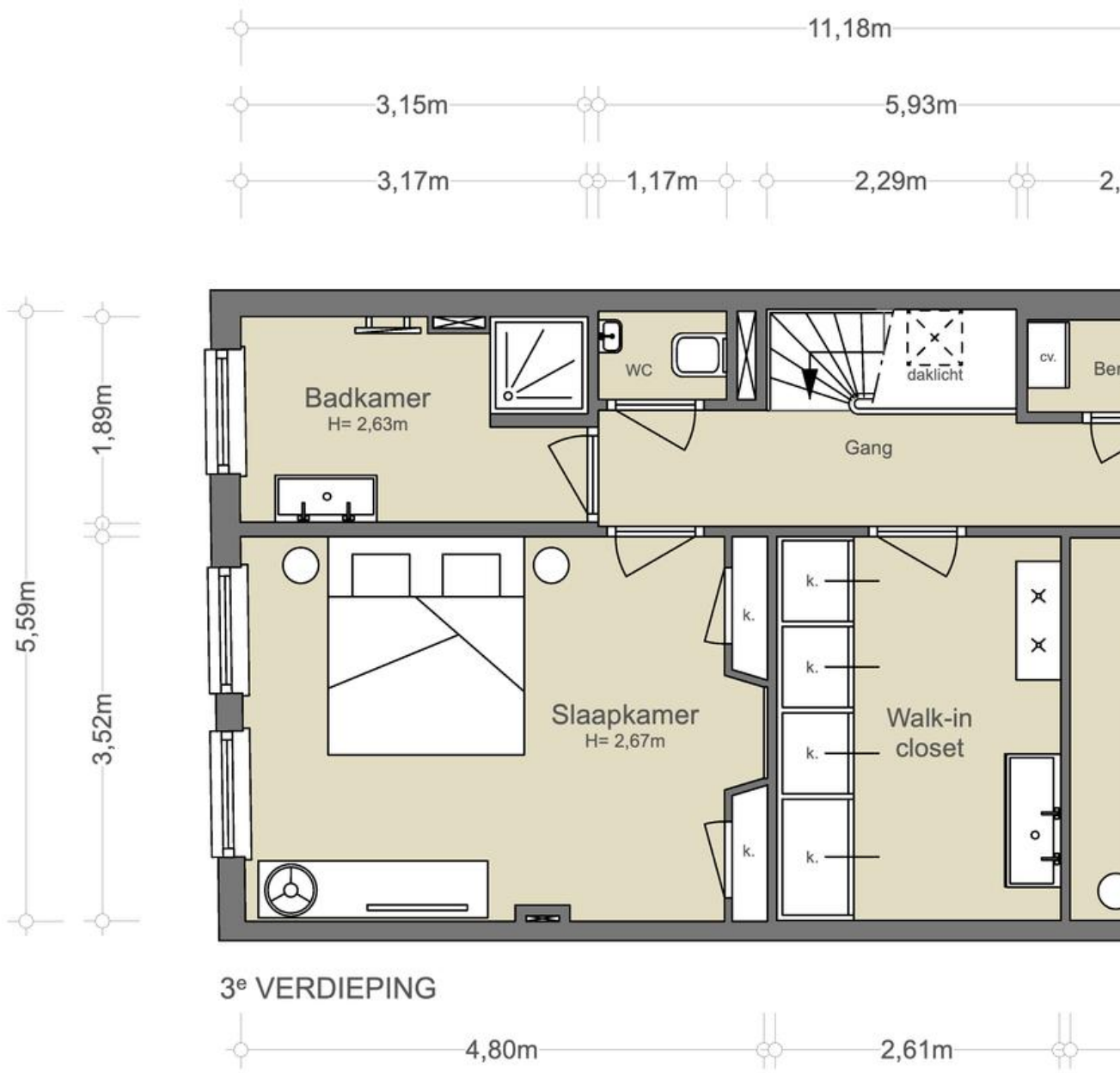
The property features a full-width balcony, accessible from both the dining room and the kitchen. The balcony offers unobstructed views over the inner gardens of Van Breestraat and Valeriusstraat. On this side, the sun shines from morning until early afternoon. The balcony at the front of the property faces west and is perfect for a small seating area to relax and enjoy the afternoon sun.

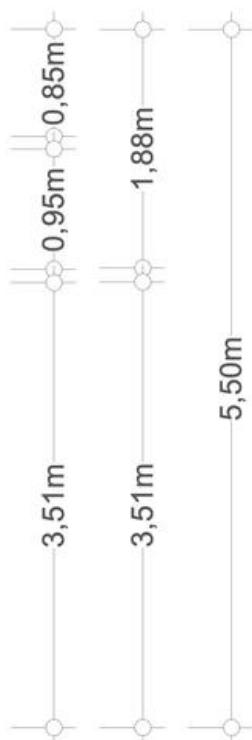
Potential for rooftop terrace

There is potential to create a private rooftop terrace on the roof. This requires an environmental permit, as well as approval from the owners' association. According to the district's regulations, a terrace may cover a maximum of 30 percent of the roof surface and must be accessed via a roof hatch. It would be a unique addition — an open-air city floor.









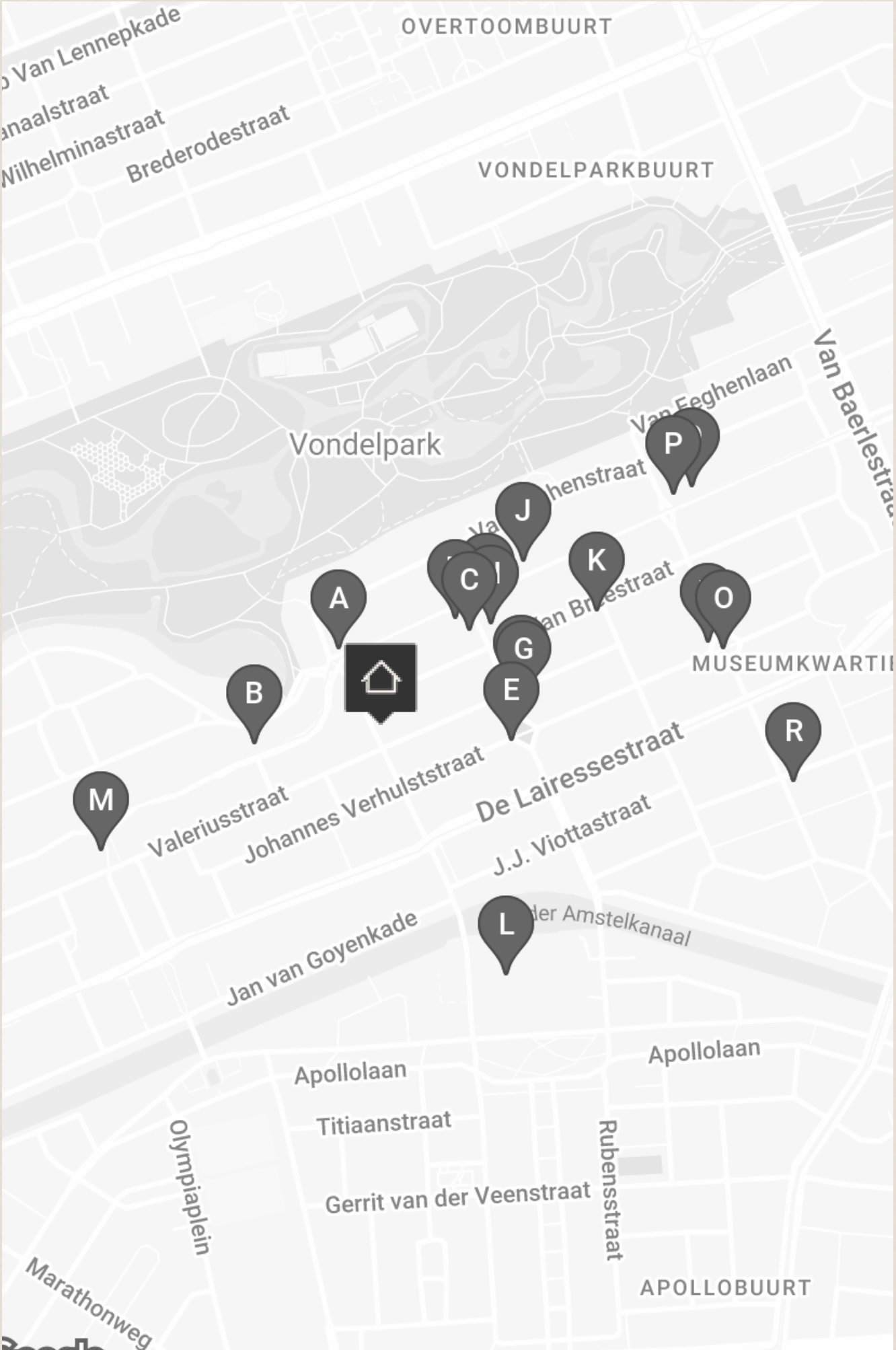
NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
63,60 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 **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.

B **Tozi**
Koninginneweg 34,
1075 CZ Amsterdam

TOZI betekent in Venetiaans dialect 'een groep vrienden', en dat voel je direct als je binnenkomt. Het is net alsof je terecht komt in één grote familie.

C **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.

D **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.

E **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.

F **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.

G 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.

H Menno Kroon
Cornelis Schuytstraat 11,
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.

I 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.

J 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.

K 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.

L 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.

M **Juliette**
Valeriusplein 4A,
1075 BG Amsterdam

In Amsterdam Zuid kun je bij Juliette genieten van ontbijt en lunch in de zon. Het menu is gebaseerd op verse ingrediënten van lokale leveranciers en wordt dagelijks samengesteld op basis van wat er op de markt beschikbaar is.

N **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.

O **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.

P **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.

Q **Hama Gallery**
Willemsparkweg 64H,
1071 HK Amsterdam

Bij Hama Gallery geloven ze dat een galerie een grenzeloze ontmoetingsplaats is waar kunst en mensen samenkomen. Het doel is om kunst toegankelijker te maken door een unieke ervaring te bieden die breekt met traditie.

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

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







BEREIKBAARHEID

Buurtgids

Gelegen in Oud-Zuid in het Museumkwartier, vlakbij de hoofdingang van het Vondelpark, en nabij de Cornelis Schuytstraat en de PC Hooftstraat. De buurt in Amsterdam-Zuid staat bekend om haar prachtige historische gebouwen, brede lanen en groene parken. Het is een van de meest gewilde buurten van Amsterdam door haar luxe uitstraling en centrale ligging. In de Emmastraat heerst een levendige sfeer en een ruim aanbod met diverse speciaalzaken voor de dagelijkse boodschappen en er zijn restaurants, bars en cafés. Voorbeelden hiervan zijn wijnhandel NAN, restaurant Carter en Café Garçon om de hoek. Het Vondelpark ligt aan het einde van de straat en voor cultuur is er Het Concertgebouw en het Museumplein met een gevarieerd cultureel aanbod.

Bereikbaarheid

De Emmastraat is uitstekend bereikbaar. Het openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd met verschillende tram- en buslijnen die u naar alle delen van de stad en daarbuiten brengen. Station Amsterdam Zuid en Station Amsterdam RAI zijn dichtbij. Met de auto is de Ring binnen 5 minuten te bereiken via meerdere wegen. Aan en wegrijden is daarom vrijwel altijd een eenvoudig. Met de fiets is de gehele stad door de centrale ligging uitstekend bereikbaar.

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. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 7 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, mei 2025).

Neighborhood guide

Located in Oud-Zuid in the Museum District, near the main entrance of Vondelpark and close to Cornelis Schuytstraat and PC Hooftstraat. The neighborhood in Amsterdam-Zuid is known for its beautiful historical buildings, wide boulevards, and green parks. It is one of the most sought-after neighborhoods in Amsterdam due to its luxurious appearance and central location. Emmastraat has a lively atmosphere, with a wide range of specialty shops for daily groceries, as well as restaurants, bars, and cafes. Examples include the wine shop Nan, restaurant Carter, and Café Garçon just around the corner. Vondelpark is at the end of the street, and for culture, there is the Concertgebouw and Museumplein, offering a variety of cultural events.

Accessibility

Emmastraat is excellently accessible. Public transportation is well-represented with various tram and bus lines that take you to all parts of the city and beyond. Amsterdam Zuid and Amsterdam RAI stations are nearby. By car, the Ring can be reached within 5 minutes via multiple routes. Access and departure are therefore almost always straightforward. By bike, the entire city is easily accessible due to the central location.

Parking

Parking is available via a permit system on public roads (permit area Zuid 8.I). With a parking permit for Zuid 8.I, you may park in Zuid-I, Zuid-2, and Zuid-8. A parking permit for residents costs €192.81 per 6 months. Currently, there is a waiting list of 7 months for this permit area. A second parking permit is not possible in this area. (Source: Municipality of Amsterdam, May 2025).



19

19^{II}





Vraagprijs	• € 1.160.000,- Kosten koper
Aanvaarding	• In overleg
Vertrekken	• 6 kamers • 3 slaapkamers • 1 badkamer • 1 berging
Onderhoud	• Intern: Redelijk • Extern: Redelijk tot goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: ca. 133 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 7 m² • Inhoud: ca. 400 m³
Bouwjaar	• 1901
Installaties	• Natuurlijke ventilatie • Tv kabel
Ligging	• In woonwijk, gewilde Concertgebouwbuurt • Vrij uitzicht
Parkeren	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen
Type verwarming	• CV Ketel (H.R.)

Type warmwater

- CV Ketel (H.R.)

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Volle eigendom

Buitenruimte

- Balkons van 7 m²

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: U
- Nummer: 9774
- Indexnummer: 2

Duurzaamheid

- Dubbel glas
- Vloerisolatie
- Energielabel D

Soort

- Appartement
- Bovenwoning

Welke woonlaag

- 2

Bijzonderheden

- Beschermd stads of dorpsgezicht

Overige kenmerken

- OZB ('24): € 406,79 per jaar
- Rioolrecht ('25): € 185,20 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