



THE PERFECT TOWNHOUSE NO.12

J.J. VIOTTA STRAAT 12
AMSTERDAM

Architectuur 5

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN 9

Slaapkamers en badkamers
SLAPEN EN BADEN 19

De buitenruimte
DE TUIN EN DE LOGGIA 29

Buurtgids 37

Bereikbaarheid 45

Kenmerken 50



The Perfect TownHouse No.12

KEES KEMP & RONALD VAN DE BIJL / BROERSMA WERKEN & WONEN

Sommige woningen die wij bezoeken, weten ons echt te verrassen. Zo ook dit huis. We kennen de woningen in deze straat en zijn eerder verrast door de prettige indeling. Deze woning was opnieuw zo'n verrassing. Ook dit huis heeft die fijne, efficiënte indeling én een tijdloze sfeer: The Perfect TownHouse No. 12. Wij herkennen in dit huis een ideale balans tussen grootte, functionaliteit en de smaakvolle manier waarop het is verbouwd. Het is niet te groot, maar voelt zeker ook niet te klein. Die balans is mede te danken aan de doordachte indeling, slimme functies en verfijnde details. Niet alleen binnen klopt het, ook met buiten is er een goede balans. De kleine voortuin is praktisch én biedt privacy. En de achtertuin is écht onderdeel van het wonen – alles is goed in verhouding. Tot slot: de ligging in de straat en dit deel van het Concertgebouwkwartier is ideaal. Centraal, maar toch in de luwte van de drukte. The Perfect TownHouse No. 12 is voor ons opnieuw zo'n parel die we met trots presenteren.

The Perfect TownHouse No.12

Some homes we visit truly manage to surprise us — and this is one of them. We're familiar with the houses on this street and have been impressed before by their pleasant layouts. This home turned out to be another pleasant surprise. It shares that same well-thought-out, efficient floor plan — and adds a timeless atmosphere: The Perfect TownHouse No. 12. In this house, we recognise the ideal balance between size, functionality, and the tasteful way it has been renovated. It's not too big, but it certainly doesn't feel too small either. That sense of balance is thanks in part to the smart layout, clever use of space, and refined detailing. And it's not just the interior that works well — the outdoor space has been equally well considered. The small front garden is practical and offers privacy, while the rear garden truly feels like an extension of the home. Everything is in proportion. Finally, the location within the street and this part of the Concertgebouw Quarter is ideal: central, yet tucked away from the city's bustle. The Perfect TownHouse No. 12 is, once again, one of those hidden gems we are proud to present.



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



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



Architectuur

Het pand aan de J.J. Viottastraat 12 maakt deel uit van een bouweenheid die in 1925 is gebouwd en is ontworpen door architect Gerrit Jan Rutgers. Rutgers is een van de bekendere architecten die behoorde tot de stroming van de Amsterdamse School. Het ontwerp van dit bouwblok bestaat uit een eenheid van in totaal 9 woningen, met een middenblok van 6 woningen met voortuin en aan het einde huizen met extra volume en afwijkende vorm die een visuele beëindiging bevestigen. De middelste huizen hebben een eigen en kenmerkend ontwerp, waaronder een terugliggende veranda met een dak overstek en geïntegreerde plantenbakken. Opvallend is het metselwerk met heldere rode bakstenen en een ruwe voeg. De begane grond heeft een terugliggend entree met een robuuste deur die aan de bovenzijde een ronde vorm heeft. De deur is hoogglans monumentengroen geschilderd. De gevels zijn versierd met beelden van Hildo Krop. Een ander kenmerkend detail is de verticale vlaggenmasten die ieder op een natuurstenen console staan. De vorige eigenaren hebben bij hun verbouwing ook het oorspronkelijke tuinhek aan de straatzijde weer in ere hersteld. De afwerking, de toegepaste materialen en kleurstellingen sluiten naadloos op elkaar aan. Mooie lichte tinten, eikenhout en metalen kozijnen vormen een rustige basis waarin elk persoonlijk interieur past. Het trappenhuis vormt het hart van het huis met aan de bovenzijde een daklicht dat het licht centraal in het huis laat vallen. Het resultaat is een gezinshuis als een heerlijk geheel waar alles samenvalt en klopt.

Architecture

The property at J.J. Viottastraat 12 is part of a building unit constructed in 1925, designed by architect Gerrit Jan Rutgers. Rutgers was one of the more prominent architects associated with the Amsterdam School movement. The design of this block comprises a total of nine residences, with a central section of six homes featuring front gardens, and larger, distinctively shaped houses at either end that provide a visual conclusion to the block. The central homes each have their own unique and recognizable design, including recessed verandas with overhanging roofs and integrated planters. A striking feature is the masonry, made of bright red bricks with rough mortar joints. The ground floor features a recessed entrance with a robust door, rounded at the top and painted in a high-gloss heritage green. The façades are adorned with sculptures by Hildo Krop. Another distinctive detail is the vertical flagpoles, each placed on a natural stone base. During renovations, the previous owners also restored the original street-side garden fence to its former glory. The finishes, materials, and color schemes are all carefully chosen to complement each other seamlessly. Soft light tones, oak wood, and metal window frames create a calm, neutral foundation that can accommodate any interior style. At the heart of the house is the staircase, topped by a skylight that draws daylight deep into the center of the home. The result is a wonderfully cohesive family home where everything falls into place.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

De woning heeft een prettig toegankelijke entree, vrijwel gelijkvloers met de straat en de voortuin. Via een voorportaal kom je in de centrale hal, waar direct de fraaie trapopgang opvalt. Aan de zijkant is de woonkamer middels dubbele stalen deuren met glas verbonden, wat een ruimtelijk effect geeft. De begane grond beslaat circa 82 m² en vormt één geheel, met aan de voorzijde een zitkamer en aan de tuinzijde een open eet-/woonkeuken. De voorkamer beschikt over een grote schouw met haard. Aan één zijde, naast de entree, zijn vanuit de hal ingebouwde boekenkasten gerealiseerd. De eikenhouten vloer in visgraatmotief is over de gehele verdieping doorgelegd, waardoor alle vertrekken met elkaar verbonden worden. Aan de achterzijde zijn twee nieuwe stalen puien geplaatst die binnen en buiten met elkaar verbinden; kamer en tuin lopen hierdoor naadloos in elkaar over. Een van de grotere structurele ingrepen is het openbreken van de keuken geweest. Dit heeft aan de achterzijde meer licht en ruimte gebracht en maakt de keuken tot een vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven. Een kookeiland en een zichtbare balk in het plafond zorgen voor een natuurlijke scheiding tussen het eetgedeelte en de keuken. De keuken is een echte eyecatcher, zonder overdreven aanwezig te zijn. De grijze witte tint in de keukenvloer wordt versterkt door hoge eikenhouten kasten. De keuken nodigt uit tot georganiseerd koken. Alle apparatuur en werkbladen zijn erop ingericht om uitgebreid te kunnen koken. Naast een 90 cm breed fornuis met oven beschikt de keuken over een grote koel-vriescombinatie, een vaatwasser, een ruime spoelbak, een stoomoven en een Quooker. Het spoeleiland is zo ontworpen dat je er ook aan kunt zitten, wat het een sociale functie geeft. Dankzij de open verbinding met de tuin is dit voor de huidige bewoners een van de meest geliefde plekken in huis.

Living and cooking

The house has a pleasantly accessible entrance, almost level with the street and front garden. Through a vestibule with wardrobe space, you enter the central hallway, where the elegant staircase immediately catches the eye. On the side, the living room is connected via double steel-framed glass doors, creating a sense of openness and space. The ground floor spans approximately 82 m² and forms a seamless whole, with a sitting area at the front and an open-plan kitchen and dining area at the rear, facing the garden. The front room features a large fireplace with mantel.

Next to the entrance, built-in bookcases have been integrated into the hallway wall. A herringbone oak floor runs throughout the entire level, visually connecting all the spaces. At the back, two newly installed steel-framed glass facades connect the interior with the garden, allowing the indoor and outdoor spaces to flow into one another. One of the major structural upgrades has been the opening up of the kitchen, bringing in more light and space at the rear and turning the kitchen into a natural part of everyday life. A kitchen island and a visible ceiling beam create a subtle division between the dining area and the kitchen itself. The kitchen is a true eye-catcher, without being overpowering. The soft grey-white floor tones are enhanced by tall oak cabinets, giving the space a calm and balanced feel. The layout encourages organized cooking, and the high-end appliances and work surfaces are designed for extensive home cooking. In addition to a 90 cm wide oven and stove, the kitchen features a large fridge-freezer, a dishwasher, a generous sink, a steam oven, and a Quooker. The island is designed for seating as well, adding a social dimension to the space. Thanks to the open connection with the garden, this area is one of the current owners' favorite spots in the house.















SLAAPKAMERS EN BADKAMERS



Slapen en baden

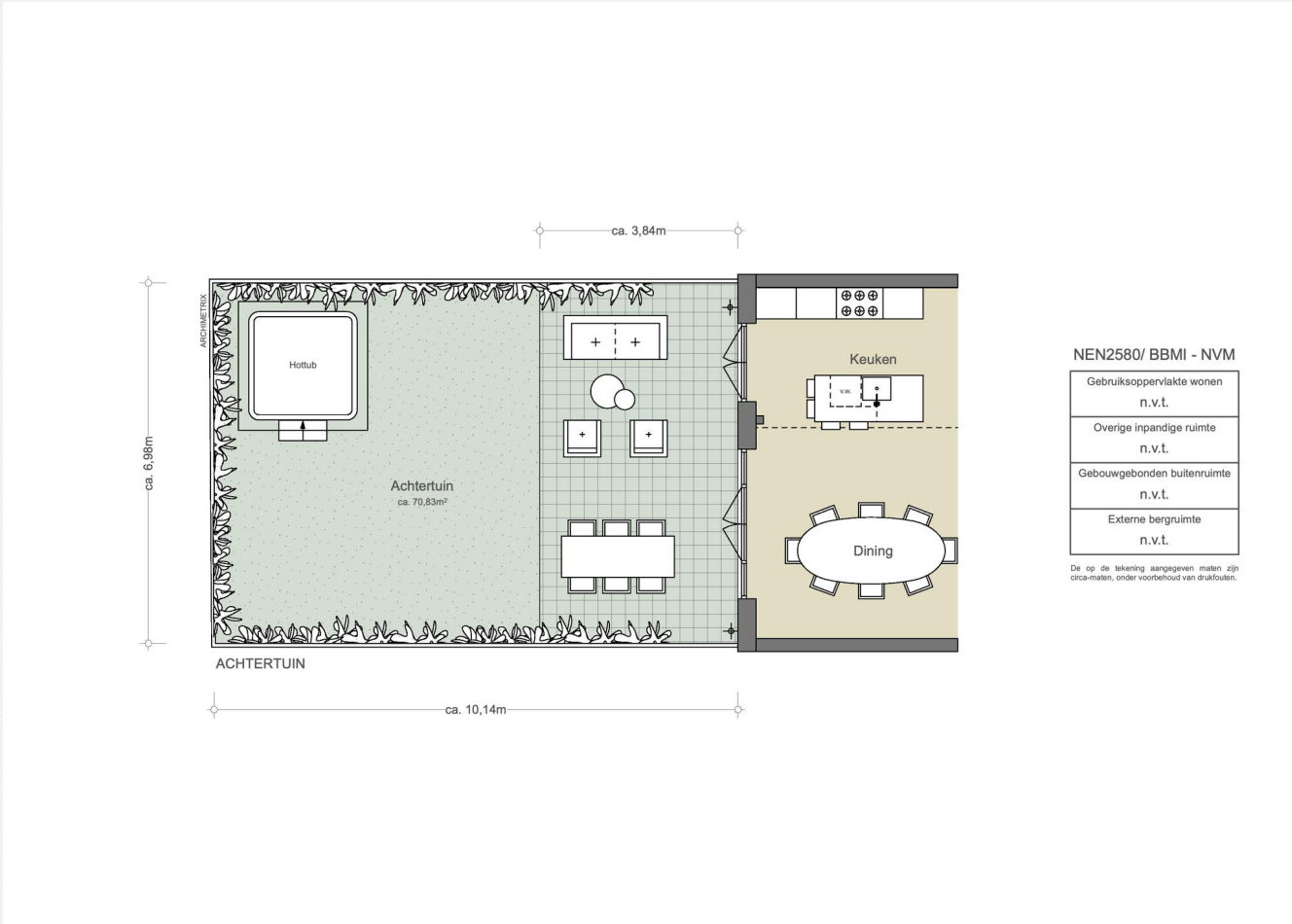
De eerste en tweede verdieping vormen samen de slaapverdiepingen. Ze zijn overzichtelijk en praktisch ingedeeld met in totaal vijf ruime en prettig ingedeelde slaapkamers, een studeerkamer, een laundry en twee badkamers. Beide etages zijn licht en royaal van opzet. Op de eerste verdieping is een centrale, ruime overloop met daglicht dat van boven binnenvalt. Aan de achterzijde bevindt zich de oudersuite: een royale slaapkamer met een klein balkon, een grote walk-in closet met veel kastruimte, en een direct aangrenzende, stijlvolle badkamer. De badkamer is doordacht ingedeeld en uitgevoerd in ingetogen tinten. Beton ciré vloeren en wanden combineren prachtig met het eikenhouten wastafelmeubel, wat zorgt voor een warme uitstraling. Het vrijstaande ligbad staat sfeervol opgesteld bij het raam. Aan de voorzijde liggen twee ruime en lichte kamers, waarvan één uitstekend dienst kan doen als home office of gameroom voor de kinderen. Dankzij de ligging op het zuiden genieten deze kamers de hele dag van zonlicht. Afhankelijk van de woonwensen zijn deze kamers ideaal als kinderkamers of, zoals nu, als extra werk- en televisiekamer. Ook de tweede verdieping is optimaal ingedeeld. De hal heeft een groot daklicht en geeft toegang tot een ruime en praktisch ingedeelde laundry. Rondom de lichte overloop bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. Deze delen een aparte, toegankelijk geplaatste badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van ingebouwde kasten met nissen. De gehele verdieping heeft een eikenhouten parketvloer die mooi doorloopt in alle vertrekken. De laundry is ruim en efficiënt ingericht. Een maatwerk wandmeubel biedt plek aan wasmachine en droger op werkhoogte, met daaronder praktische lades. Daarnaast is er een wastafel, extra kastruimte en ophangstangen voor wasgoed. De ruimte is ruim genoeg om comfortabel te kunnen strijken en linnengoed op te bergen.

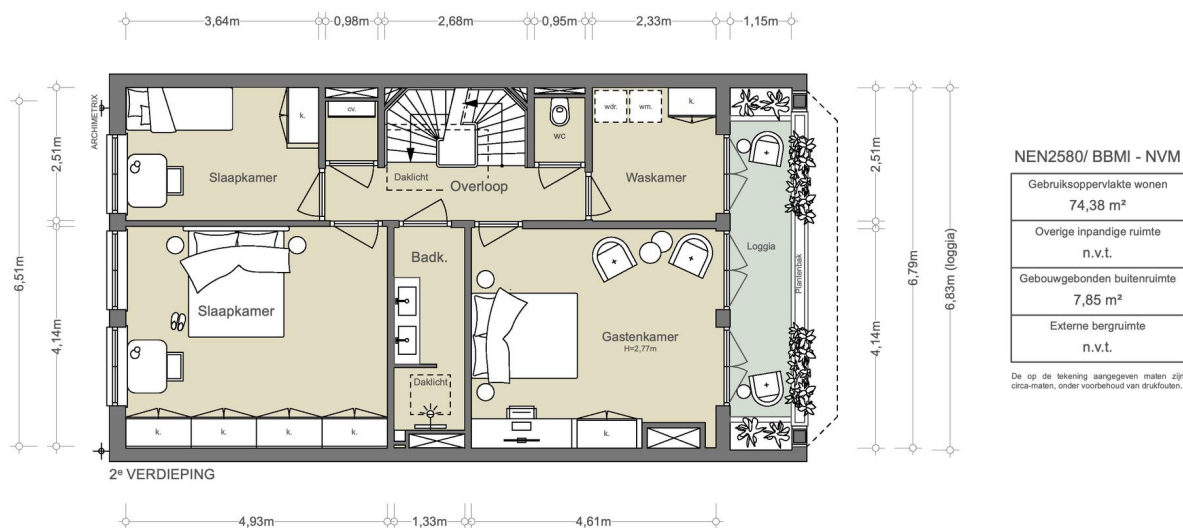
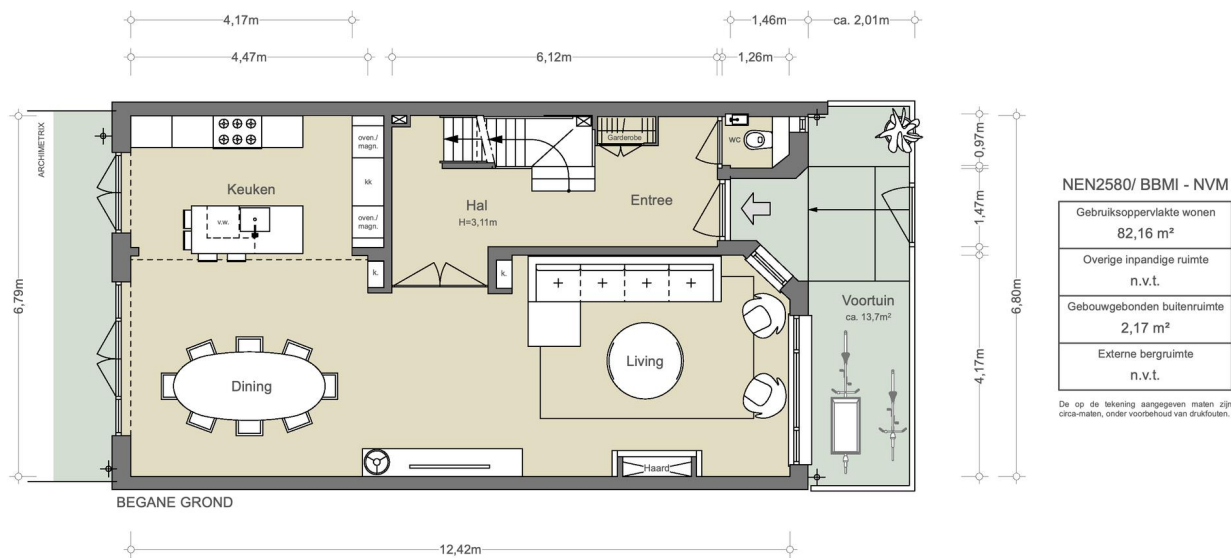
Sleeping and bathing

The first and second floors together form the sleeping quarters of the house. They are well-organized and practically laid out, offering a total of five spacious and pleasantly arranged bedrooms, a study, a laundry room, and two bathrooms. Both levels are bright and generously proportioned. On the first floor, a central and spacious landing benefits from natural light coming in from above. At the rear, you'll find the primary suite: a generous bedroom with a small balcony, a large walk-in closet with ample storage space, and an elegant en-suite bathroom. The bathroom is thoughtfully designed and finished in understated tones. Polished concrete floors and walls are beautifully combined with an oak wood vanity unit, giving the room a warm and refined feel. A freestanding bathtub is atmospherically positioned by the window. At the front, there are two bright and spacious rooms, one of which is perfect for use as a home office or children's game room. Thanks to their southern orientation, these rooms enjoy sunlight throughout the day. Depending on your needs, they can serve as children's bedrooms or, as currently used, as an extra office and TV room. The second floor is equally well laid out. A hallway with a large skylight provides access to a spacious and efficiently designed laundry room. Around the light-filled landing are three well-proportioned bedrooms. These rooms share a separate, easily accessible bathroom. All bedrooms are fitted with built-in wardrobes and recessed shelving. The entire floor features a beautiful oak parquet floor that flows seamlessly through all rooms. The laundry room is spacious and highly functional. A custom-built wall unit houses the washing machine and dryer at working height, with drawers underneath for added convenience. There is also a sink, additional storage cupboards, and hanging rails for drying laundry. The space is large enough to comfortably iron and store linens and towels.















DE BUITENRUIMTE



De tuin en de loggia

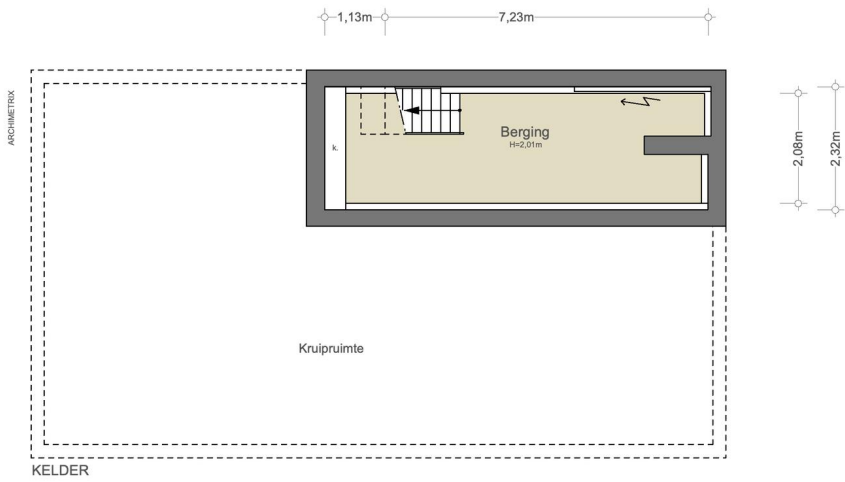
The Perfect Townhouse No. 12 beschikt over wat wij noemen "quality outdoor space": buitenruimte die goed toegankelijk is en direct aansluit op de keuken en woonkamer. Drempelloos en als vanzelfsprekend verlengstuk van het wonen binnen én buiten. De glazen puiken met openslaande deuren zorgen voor een naadloze verbinding. De tuin ligt op hetzelfde niveau en begint met een natuurstenen terras dat overloopt in een grasveld. Aan de achterzijde bevindt zich nog een terras, compleet met jacuzzi. Tussen en langs de woningen zijn groene borders met beplanting aangelegd. De tuin is omsloten met een groene, begroeide schutting en er is voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een tafeltennistafel. De tuin is daarmee een ideale plek voor kinderen om te spelen én om buiten te eten. In de zomer geniet je hier de hele dag van de zon, die 's avonds ook nog op de achtergevel schijnt. Aan de voorzijde is er een kleine voortuin, in de eerste plaats praktisch voor het stallen van fietsen, maar ook een fijne plek om met een kopje koffie van de ochtendzon te genieten en informeel contact met de buren te hebben. De voortuin creëert bovendien afstand tot de stoep, wat zorgt voor extra privacy in de woning. Naast beide tuinen beschikt het huis ook over een Frans balkon bij de hoofdslaapkamer en een intieme loggia aan de voorzijde van de tweede verdieping.

The garden and the loggia

The Perfect Townhouse No. 12 offers what we like to call quality outdoor space: easily accessible outdoor areas that connect directly to the kitchen and living room. With no thresholds, these spaces feel like a natural extension of the indoor living experience. Large glass doors with steel frames open up completely, creating a seamless transition between inside and outside. The garden is on the same level as the living area and begins with a natural stone terrace that flows into a lawn. At the rear, there is an additional terrace featuring a jacuzzi. Green borders with planting run along and between the houses, and the garden is enclosed by a lush, green fence. There's also enough space for a table tennis setup, for example. The garden is an ideal spot for children to play and for enjoying meals outdoors. In summer, it benefits from sunlight throughout the day, with the evening sun warming the rear façade. At the front of the house, a small garden serves as a practical space to store bikes, but also as a pleasant spot to enjoy a morning coffee and informal chats with the neighbours. The front garden creates distance from the street, offering added privacy inside the home. In addition to both gardens, the house also features a French balcony off the primary bedroom and an intimate loggia at the front of the second floor.



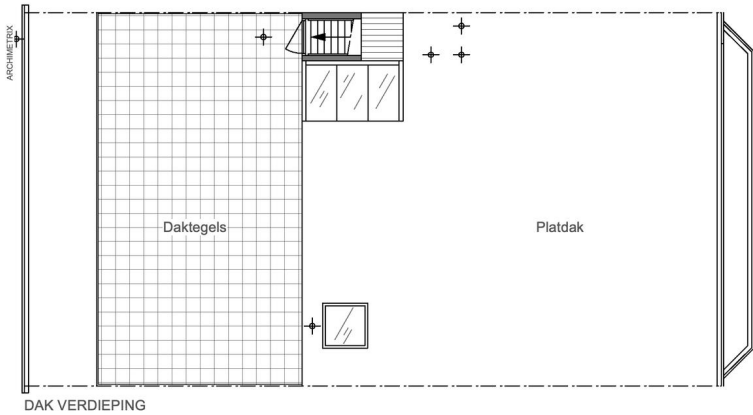




NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
13,63 m²
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.



NEN2580/ BBMI - NVM

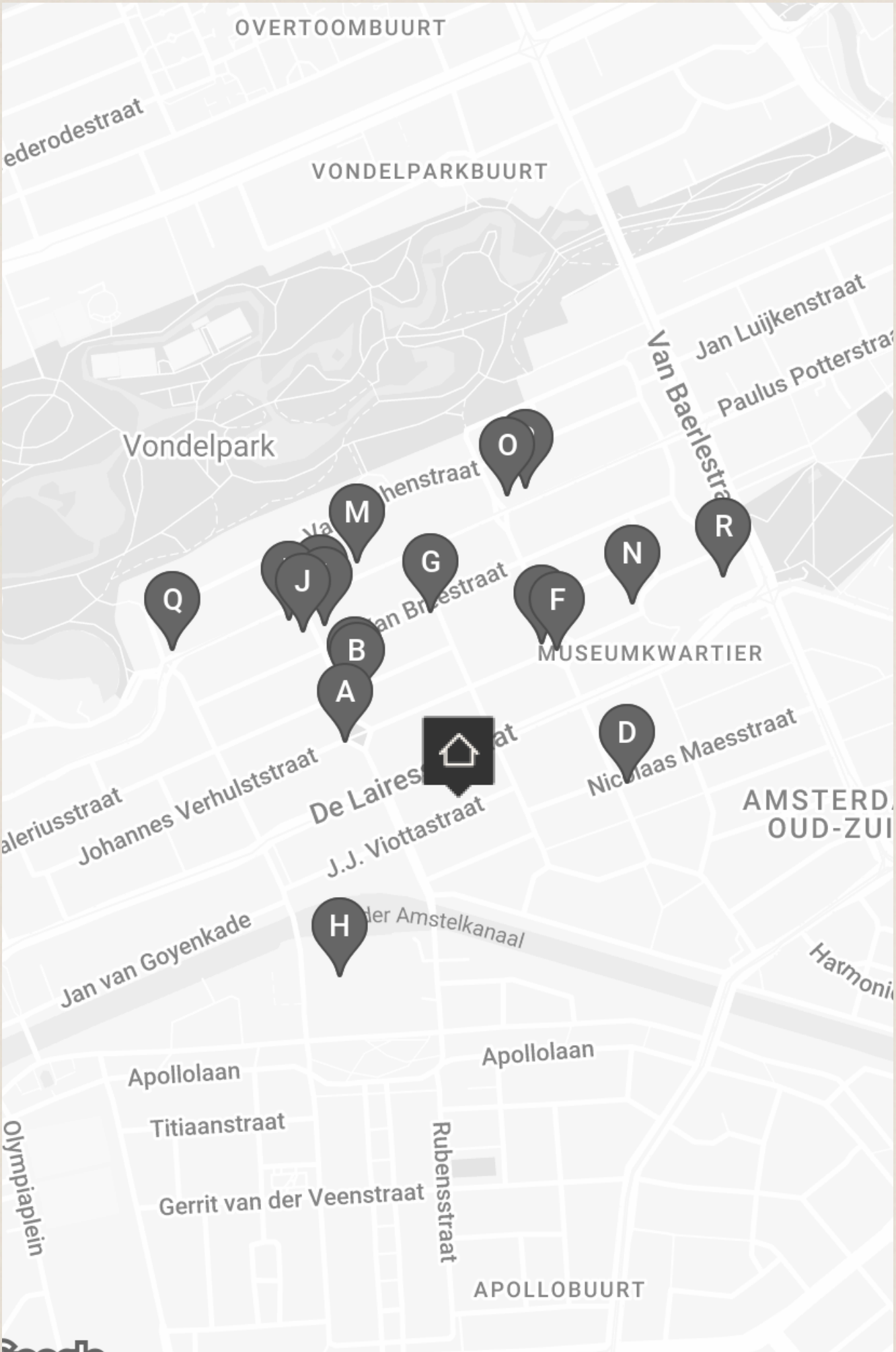
Gebruiksoppervlakte wonen
n.v.t.
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
n.v.t.

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





BUURTGIDS



A **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.

B **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.

C **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.

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

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

E **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.

F **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.

G **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.

I **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.

K **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.

H **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.

J **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.

L **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.

M **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.

N **Café Welling**
Jan Willem Brouwersstraat 32,
1071 LK Amsterdam

Café Welling is een knus buurtcafé aan de J.W. Brouwersstraat; vlakbij het Museumplein. Hier kun je genieten van een lekker biertje aan de bar of op het terras als het zonnetje schijnt. Dit buurtcafé kent een lange geschiedenis.

O **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.

P **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.

Q **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.

R **Het Concertgebouw**
Concertgebouwplein 10,
1071 LN Amsterdam

Het Concertgebouw is één van de monumentale panden aan het Amsterdamse Museumplein. Het gebouw stamt uit 1888 en is voltooid volgens de stijl van het Weens classicisme; als heeft het ook kenmerken uit de neorenaissance.



NU TE ZIEN — NOW ON VIEW



COLLECTION
OVER 500 WORKS
1870 — NOW



from
Mar 16

MARINA
ABRAMOVIĆ



KRISTYAN SARKIS
THE WAY I SEE IT,...



MARTIN WONG
MALICIOUS
MISCHIEF

STEDELIJK
MUSEUM
AMSTERDAM

JAN SLUIJTERS

TO

SS

ARLE



BEREIKBAARHEID

Buurtgids

Op de plek waar nu het Museumplein ligt, stonden 150 jaar geleden nog boerderijen. Om meer woonruimte te creëren, begon hier aan het begin van de vorige eeuw de bouw van het Museumkwartier. Herkenbaar is de hand van architect Cuypers, die naast de eerste woningen ook het Rijksmuseum in neogotische stijl ontwierp. Deze periode is prachtig verwoord in Publieke Werken van Thomas Rosenboom. Samen met het Concertgebouw in neorenaissancestijl bepaalt dit gebouw het karakter van de wijk. Met de komst van het Van Goghmuseum deed ook de hedendaagse bouwkunst van Gerrit Rietveld haar intrede op het Museumplein. De Concertgebouwboulevard heeft een sfeer en uitstraling die velen aanspreekt. Het aanbod van restaurants, cafés en winkels is even eclectisch als de bouwstijlen en past uitstekend bij de internationale allure van de wijk. Haute-couturekenners en -kopers kunnen terecht in de P.C. Hooftstraat, bij modehuizen als Burberry, Ba&sh en Isabel Marant Étoile. Het prettige aan deze buurt is dat het Centrum, De Pijp en Amsterdam-Zuid – met het Vondelpark – allemaal op loopafstand liggen. Dit deel van de Concertgebouwboulevard heeft weer een net andere dynamiek en een ander type bebouwing, aangezien het in de jaren twintig van de vorige eeuw is gebouwd. De straat is lichter. Het ligt daarbij net in de luwte, maar wel om de hoek. De scholen zijn op loopafstand. Het winkelaanbod in de Cornelis Schuytstraat en de boerenmarkt op de Jacob Obrechtstraat voorzien in de eerste levensbehoeften.

Bereikbaarheid

De J.J. Viottastraat 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 liggen in de buurt. Tot slot bereikt u met de auto binnen vijf minuten de Ring A10. Dankzij de centrale ligging is de hele stad per fiets goed bereikbaar.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunninggebied 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 vergunninggebied een wachttijd van 6 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, juli 2025).

English

What was farmland 150 years ago is now one of Amsterdam's most elegant neighborhoods. With landmarks like the Rijksmuseum, the Concertgebouw and the Van Gogh Museum, the area blends historic charm with cultural richness. The Concertgebouwboulevard offers a peaceful yet central setting, with cafés, boutiques, and top fashion houses nearby. Built in the 1920s, this part of the neighborhood feels light and quiet, with schools and daily amenities all within walking distance.

Accessibility

The J.J. Viottastraat is exceptionally well-connected. Public transport is readily available, with multiple tram and bus lines providing easy access to all parts of the city and beyond. Amsterdam Zuid and Amsterdam RAI train stations are close by. By car, the A10 ring road can be reached within five minutes. The entire city is easily accessible by bicycle, thanks to the central location.

STEDELIJK MUSEUM



A MAJOR RETROSPECTIVE

MARINA ABRAMOVIĆ

AMSTERDAM

BOOK NOW STEDELIJK.NL

STED. MUSEUM AMSTERDAM



Wat de eigenaren gaan missen

We voelden ons zo gelukkig toen we dit huis bijna drie jaar geleden vonden... Het was meteen klaar om in te trekken, volledig gerenoveerd. We wilden een heel huis, zodat we geen last zouden hebben van burens boven of onder ons. De JJ Viottastraat is een prachtige, rustige en brede straat, en we kunnen eigenlijk altijd recht voor de deur parkeren! Dankzij de grote tuin konden we er een jacuzzi plaatsen, waar we talloze avonden hebben doorgebracht onder de sterren, gezellig kletsend. Onze zoons hebben er ook veel plezier van gehad met hun vrienden. Over de jongens gesproken: we vinden het geweldig dat zij hun eigen verdieping in het huis hebben. Zo heeft iedereen zijn eigen plek en privacy, en kunnen ze ook makkelijk hun vrienden ontvangen. We wonen op een steenworp afstand van alle leuke winkels in de Cornelis Schuytstraat en genieten van de bijna dorpse sfeer daar. We zullen het zeker missen om in het rondje te zitten met een ijsje van de Frietboutique in de hand, waarbij we stevast bekende en vriendelijke gezichten tegenkomen! We gaan nu op avontuur in Zuid-Frankrijk, maar nemen warme herinneringen mee aan ons huis aan de JJ Viottastraat.

What the owners will miss

We felt so lucky to find this house almost three years ago... It was toothbrush ready, having been fully renovated. We wanted an entire house, so as not to be bothered by noise either above us or below us. JJ Viottastraat is a beautiful, quiet and wide street and we're always able to park in front of our house! The large size of our garden allowed us to put in a Jacuzzi hot tub, where we have spent many evenings enjoying being under the stars and chatting. Our sons have also had a great time using it with their friends. Speaking of the boys, we love that they have their own floor in our house. It means everyone gets a sense of privacy and also gives them a place to gather their friends come over. We're but a stones throw from all the merchants of Cornelius Schuytstraat and love how village-like it feels. We will certainly miss sitting in the circle with ice cream cones in hand from Frietboutique, inevitably running into so many friendly faces! We are onto new adventures in the South of France, leaving with a very soft spot in our heart for our home on JJ Viottastraat.



Vraagprijs	• € 3.580.000,- Kosten koper
Vertrekken	• 7 kamers • 6 slaapkamers • 2 badkamers
Onderhoud	• Intern: Uitstekend • Extern: Goed tot uitstekend
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 254 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 10 m² • Perceeloppervlakte: 177 m² • Tuinoppervlakte: 71 m² • Inhoud: 762 m³
Bouwjaar	• 1921
Voorzieningen	• Dakraam • Frans balkon • Natuurlijke ventilatie • Tv kabel • Open haard
Ligging	• Aan rustige weg • In woonwijk
Parkeren	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen
Type verwarming	• CV Ketel H.R. • Open haard • Vloerverwarming begane grond • Vloerverwarming badkamers

Type warmwater

- CV Ketel H.R.

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Eigendom belast met erfpacht. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 zijn van toepassing.
- Huidige canon € 1.251,- per jaar loopt tot 2041.

Buitenruimte

- Achtertuin
- Loggia
- Frans balkon

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: Z
- Nummer: 438

Duurzaamheid

- Dubbel glas
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel C

Soort

- Eengezinswoning
- Tussenwoning
- Woonhuis

Bijzonderheden

- Beschermd stads of dorpsgezicht

Overige kenmerken

OZB ('25): € 1.553,28 per jaar
Rioolrecht ('25): € 185,20 per jaar
Erfpacht: € 1.251,- is IB aftrekbaar tot 30 juni 2041

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL