



HARBOR VIEW WESTERDOK

WESTERDOKSDIJK 609
AMSTERDAM

Designvisie WESTERKAAP NOORD I	5
-----------------------------------	---

Woonkamer en keuken WONEN EN KOKEN	9
---------------------------------------	---

Slaapkamers en badkamer SLAPEN EN BADEN	19
--	----

Buitenruimte HET DAKTERRAS EN DE BALKONS	27
--	----

Buurtgids CENTRUM	35
----------------------	----

Bereikbaarheid	41
----------------	----

Kenmerken	46
-----------	----



Harbor view Westerdok

GLENN VAN DER ZANDEN / BROERSMA WERKEN & WONEN

Wij begeleiden als kantoor de verkoop van een gevarieerd aanbod. Zelf word ik telkens weer verrast door de rust die heerst op de Westelijke Eilanden.

Tegelijkertijd is de reuring nooit ver weg en zijn de voorzieningen uitstekend. Op de Haarlemmerstraat, Haarlemmerdijk en in diverse zijstraten is een grote variëteit aan winkels, speciaalzaken en traiteurs te vinden. Mocht je hier niet slagen, dan biedt de Jordaan wellicht uitkomst. Daarnaast zijn er in de buurt diverse goede restaurants en gezellige cafés.

Het appartement aan de Westerdoksdijk 609, dat wij als kantoor mogen verkopen, is zeer goed ingedeeld en centraal gelegen. Hoewel het adres misschien doet denken aan een drukke doorgaande weg, is dat juist de verrassing van dit appartement. Het is namelijk gelegen aan de rustige Westerdokzijde en biedt een waanzinnig uitzicht op het water. Bij binnenkomst in het pand ervaar je de stadse dynamiek, terwijl je aan de achterzijde – waar het appartement zich bevindt – een prettige rust vindt.

Mocht je verdere interesse hebben, dan nodig ik je graag uit om eens langs te komen. Uiteraard vertel ik je dan graag meer over het appartement. Wellicht tot snel.

HARBOR VIEW WESTERDOK

We, as a company, assist with the sale of a diverse range of properties.

Personally, I am always surprised by the tranquility of the Western Islands. At the same time, the liveliness of the area is never far away, and the amenities are excellent. On Haarlemmerstraat, Haarlemmerdijk, and in various side streets, you'll find a wide variety of shops, specialty stores, and delicatessens. If you don't find what you're looking for here, the Jordaan area might be a good alternative. Additionally, there are plenty of good restaurants and cozy cafés in the neighborhood.

The apartment at Westerdoksdijk 609, which we are selling as a company, is very well laid out and centrally located. Although the address might suggest it's on a busier main road, this is actually the pleasant surprise of the apartment. It is situated on the quiet Westerdok side, offering stunning views of the water. When you enter the building, you experience the city's dynamic atmosphere, but at the rear, where the apartment is located, you'll find a peaceful retreat.

If you're further interested, I'd be happy to invite you for a visit. I'd be glad to share more details about the apartment. Hope to see you soon!



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



Daniël de Bont
Mobiel: +31 6 34 56 71 72
daniel@broersma.nl



Designvisie

WESTERKAAP NOORD I

Het stedenbouwkundig plan voor het Westerdok in Amsterdam richt zich op de herontwikkeling van oude havengebieden tot levendige woon- en werkruimten. Het plan combineert gemengde functies, architectonische diversiteit en duurzaamheid, met een sterke focus op de integratie van water en openbare ruimte. Dit gebied is ontworpen voor stedelijke verdichting en biedt moderne voorzieningen binnen een historische context.

Westerkaap Noord I werd gerealiseerd door coördinerend architect AWG Architecten in samenwerking met Baneke van der Hoeven. De strook aan de punt van het eiland betreft de tweede fase in de ontwikkeling van Noord I.

In tegenstelling tot de andere deelplannen heeft Noord I geen binnenhoven, maar een gedeeltelijk overbouwde, royale binnenstraat. AWG Architecten beschouwt architectuur als 'het creëren van intelligente ruïnes' en zocht daarom naar een tijdloze vormtaal en robuuste materialen. Daarnaast werd gestreefd naar het voelbaar maken van de 'genius loci' van de locatie in het ontwerp.

Het gebouw is horizontaal en archetypisch geleed. De gevel is zo rustig mogelijk vormgegeven: ramen en deuren vormen een repetitief ritme van openingen in de wanden. Het complex ligt direct aan het water en biedt moderne appartementen met grote raampartijen en uitzicht op het Westerdok en het IJ. Het gebouw bevat tevens energiezuinige technologieën en commerciële ruimtes op de begane grond, wat bijdraagt aan de levendigheid van de wijk. Dit project staat symbool voor de geslaagde transformatie van historische rangeer- en haventerreinen naar moderne, comfortabele woongebieden.

Design vision

The urban planning for the Westerdok in Amsterdam focuses on the redevelopment of old harbor areas into vibrant residential and workspaces. The plan combines mixed-use functions, architectural diversity, and sustainability, with a strong emphasis on the integration of water and public spaces. This area is designed for urban densification and offers modern amenities within a historical context.

Westerkaap Noord I was realized by coordinating architect AWG Architects in collaboration with Baneke van der Hoeven. The section at the tip of the island is the second phase in the development of Noord I.

Unlike the other sub-plans, Noord I does not have inner courtyards but features a partially covered, spacious inner street. AWG Architects views architecture as "the creation of intelligent ruins" and, therefore, sought a timeless formal language and robust materials. Additionally, the goal was to make the 'genius loci' of the site tangible in the design.

The building is horizontally and archetypically divided. The facade is designed as quietly as possible: windows and doors form a repetitive rhythm of openings in the walls. The complex is located directly on the water and offers modern apartments with large windows and views of the Westerdok and the IJ. The building also incorporates energy-efficient technologies and commercial spaces on the ground floor, contributing to the vibrancy of the neighborhood. This project symbolizes the successful transformation of historical marshalling and harbor areas into modern, comfortable living spaces.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

HET KOOKEILAND BESCHIKT OVER EEN GROOT WERKBLAD MET SPOEL- EN KOOKFACILITEITEN.

Dit zeer lichte driekamerappartement biedt een gevel van 10 meter met veel ramen en een prachtig uitzicht over het Westerdok, evenals een zonnig terras van circa 19 m² op het westen. Gelegen op de tweede verdieping is de woning gemakkelijk bereikbaar met de lift, die ook naar de parkeerkelder leidt. In het verzorgde, centrale trappenhuis bevindt zich de voordeur van het appartement, die uitkomt in een ruime hal/gang met toegang tot alle kamers.

De woonkamer is op het westen georiënteerd, wat zorgt voor een warm en licht appartement. Het ruime terras is via een glazen deur vanuit de woonkamer toegankelijk en biedt een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte door de vele zonuren en het vrije uitzicht over het water.

Het kookeiland is stijlvol geplaatst tegen de achterwand en beschikt over een groot werkblad met spoel- en kookfaciliteiten. In de zijwand zijn de overige inbouwapparaten netjes weggewerkt, waaronder een oven en een koel-/vriescombinatie.

In de woonkamer zijn twee mooie wit gecoate stalen puien geplaatst, wat bijdraagt aan de optimale lichtinval. De robuuste houten vloer is drempelloos en door het hele appartement gelegd, wat zorgt voor een fijne sfeer in de woning.

In de ondergelegen parkeergarage bevindt zich een parkeerplaats die inclusief wordt aangeboden. Tevens is hier een separate berging van circa 6 m² te vinden.

Living and Cooking

This very bright three-room apartment offers a 10-meter façade with many windows and a stunning view over the Westerdok, as well as a sunny terrace of approximately 19 m² facing west. Located on the second floor, the apartment is easily accessible by elevator, which also leads to the parking garage. The well-maintained, central stairwell leads to the apartment's front door, which opens into a spacious hallway with access to all rooms.

The living room is situated to the west, creating a warm and light-filled atmosphere. The spacious terrace is accessible through a glass door from the living room and offers a high-quality outdoor space due to the abundant sunlight and unobstructed view over the water.

The kitchen island is stylishly placed against the back wall and features a large worktop with sink and cooking facilities. The remaining built-in appliances, including an oven and fridge/freezer, are neatly integrated into the side wall.

Two beautiful white-coated steel frames have been installed in the living room, contributing to the optimal light intake. The robust wooden floor is seamlessly laid throughout the apartment, creating a pleasant atmosphere.

In the parking garage below, there is a parking space included, along with a separate storage room of approximately 6 m².















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

DE INLOOPKAST IS FUNCTIONEEL, RUIM EN VERZORGT

De hoofdslaapkamer, gelegen aan de rustige Westerdokzijde, is licht en grenst direct aan het terras. Via openslaande deuren is het heerlijke terras te bereiken. De inloopkast is functioneel, ruim en zorgt voor een natuurlijke overgang van de hal naar het intieme slaapgedeelte. De overige (zij-)kamer heeft een praktische maatvoering voor multifunctioneel gebruik en is voorzien van een stijlvolle wit gecoate stalen pui.

Daarnaast is er een royaal toilet met fontein in de hal. De badkamer, ook bereikbaar vanuit de hal, is functioneel ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel en een ligbad. De zandkleurige tegels geven het geheel een warme en sfeervolle uitstraling.

Sleeping and Bathing

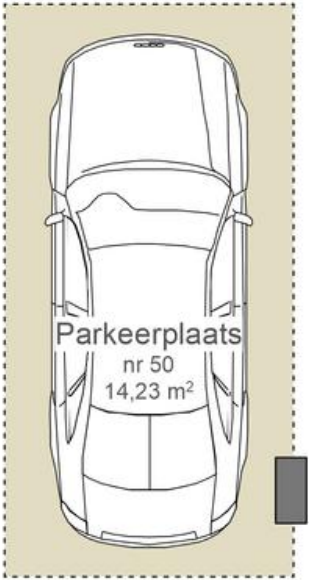
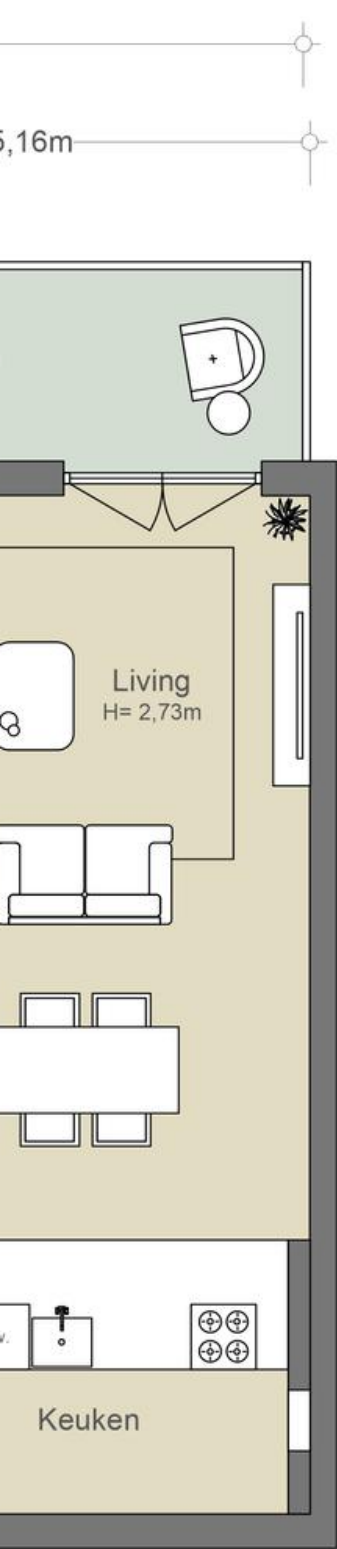
The master bedroom, located on the quiet Westerdok side, is very light and directly connected to the terrace. It is accessible via French doors. The walk-in closet is functional, spacious, and provides a natural transition from the hallway to the intimate sleeping area. The other (side) room has a practical size for multifunctional use and features a stylish white-coated steel frame.

There is also a generous toilet with a sink in the hallway. The bathroom, also accessible from the hallway, is functionally equipped with a walk-in shower, vanity unit, and a bathtub. The sand-colored tiles give the room a warm and cozy feel.









NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
98,52 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
18,51 m ²
Externe bergruimte
20,13 m ²

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



BUITENRUIMTE



Het terras

HET TERRAS IS MAAR LIEFST 19 M² GROOT EN LIGT PERFECT OP
HET WESTEN

Het terras, direct verbonden met de woonkamer, is maar liefst 19 m² groot en ligt perfect op het westen. Dankzij de verspringende balkons, die gedeeltelijk boven elkaar liggen, profiteer je hier van veel licht en zon. Vanaf ongeveer 12.30 uur draait de zon op de gevel en blijft daar tot in de avond. Op zonnige dagen wordt het terras zo een verlengstuk van de woonkamer, ideaal om van de nautische sfeer en het uitzicht te genieten.

Terrace

The terrace, directly connected to the living room, is an impressive 19 m² and faces west. Thanks to the staggered balconies, which partially sit above one another, you benefit from plenty of light and sun. From around 12:30 PM, the sun shines on the façade and stays there until the evening. On sunny days, the terrace becomes an extension of the living room, making it an ideal spot to enjoy the nautical atmosphere and the view.











BUURTGIDS



A **The Ravestijn Gallery**
Westerdok 824,
1013 BV Amsterdam

The Ravestijn Gallery werd in 2012 in Amsterdam opgericht door Jasper Bode en Narda Van 't Veer met een focus op onderzoekende en provocerende benaderingen van hedendaagse fotografie. En daarin zijn ze geslaagd.

B **Tannay**
Zandhoek 14,
1013 KT Amsterdam

In voorheen de Gouden Reaal introduceert Chef Thomas Demuth, als partner van Familie Caron, restaurant Tannay. Tannay is vernoemd naar de appellatie Coteaux Tannay waar Demuth opgroeide in de Bourgogne en waar zijn vader nog steeds wijn maakt.

C **Stichting We Like Art**
Leliëndaalstraat 4,
1013 BP Amsterdam

Het motto van Stichting We Like Art is 'Kunst is voor iedereen!'.

D **Café Westerdok**
Westerdoksdiijk 715a,
1013 BX Amsterdam

Café Westerdok was oorspronkelijk een havencafé. Tegenwoordig moet je er zijn als je van bier houdt. Ze schenken wel 86 verschillende soorten.

E **Mos (*)**
Ijdok 185,
1013 MM Amsterdam

MOS Amsterdam is een Michelinster-restaurant aan het Ijdok, met een prachtig uitzicht over het water en de skyline van Amsterdam.

F **MOS**
Ijdok 185,
1013 MM Amsterdam

De Michelin guide noemt MOS "creatief Frans" en laat de waardering voor het fine-dine restaurant aan het Ijdok blijken met het erkennen van een ster.

G **Galerie Onrust** Planciusstraat 7, 1013 MD Amsterdam

Galerie Onrust werd in 1986 opgericht door Milco Onrust en is tegenwoordig gehuisvest aan de Planciusstraat 9. De lichte en ruime galerie legt de nadruk op de hedendaagse schilderkunst.

H **Galerie van Gelder** Planciusstraat 9-A, 1013 MD Amsterdam

Van dinsdag tot zondag zijn de deuren van Galerie van Gelder geopend en tonen ze, bij voorkeur, concept gerichte kunst.

I **BAK** Van Diemenstraat 408, 1013 CR Amsterdam

Prachtig gelegen aan het water in de Amsterdamse houthavens op de derde verdieping van pakhuis Het Veem ligt restaurant Bak. Hier wordt gewerkt met vis van duurzame visserij, vlees van lokale producenten en met de beste groenten van gepassioneerde boeren.

J **Elliott Gallery** Tussen de Bogen 9I, 1013 JB Amsterdam

Als je van fotografie houdt dan ben je bij ElliotHalls aan het goede adres. Het hele jaar door houdt deze galerie uitgebreide tentoonstellingen met het werk van historische en hedendaagse fotografen.

K **Venu** Haarlemmerdijk 138, 1013 JJ Amsterdam

Venu is in de eerste plaats een moderne co-workingruimte die werkt op afspraak of via een maandelijks lidmaatschap, zodat je altijd verzekerd bent van een plek. Het is prachtig ingericht met een strak, minimalistisch interieur.

L **Café de Poort** Haarlemmerdijk 44, 1013 JD Amsterdam

Café de Poort is een gezellig buurtcafé aan de Haarlemmerdijk. Het is een bijzonder sfeervol café met veel aandacht voor authentieke details.

M **The Movies**
Haarlemmerdijk 159,
1013 KH Amsterdam

Bioscoop The Movies bestaat al sinds 1912. Het wordt vaak de oudste bioscoop van Amsterdam genoemd maar formeel is dat bioscoop de Uitkijk, die een jaar eerder zich heeft ingeschreven.

N **Calisto**
Haarlemmerdijk 61,
1013 KB Amsterdam

Calisto is gevestigd in een gezellig monumentaal pand en is zowel een restaurant als een boetiekhotel met 10 kamers gelegen in hartje Jordaan.

O **Six and Sons**
Haarlemmerdijk 31,
1013 KA Amsterdam

Six & Sons is een winkel in het midden van de eigenzinnige Haarlemmerdijk. De winkel verkoopt zowel kleding als sieraden, interieur items en leuke dingetjes om te hebben of te geven.

P **Boerenmarkt Haarlemmerplein**
Haarlemmerplein,
1013 HS Amsterdam

De boerenmarkt Haarlemmerplein is er elke woensdag van 10:00 tot 17:00. Ze verkopen verse producten. Op de markt worden voornamelijk verse producten verkocht.

Q **Small World Catering**
Binnen Oranjestraat 14,
1013 JA Amsterdam

De Australische eigenaar Sean Wainer opende Small World Catering eind jaren 90. Al het eten wordt ter plaatse bereid, van warme maaltijden tot taarten. Ze maken gebruik van dagelijks geleverde verse producten, olie en kazen.

R **Toki**
Binnen Dommersstraat 15,
1013 HK Amsterdam

Achter de Haarlemmerdijk vind je Toki, ze serveren hier perfecte koffie gemaakt door gekwalificeerde barista's die precies weten hoe ze de lekkerste flat whites, espresso's en gewone koffies maken.



BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Gelegen op het populaire Westerdokseiland in de levendige Haarlemmerbuurt, met op loopafstand de Haarlemmerdijk, de Jordaan en diverse stedelijke voorzieningen. Om de hoek vindt u gezellige terrassen, restaurants en unieke speciaalzaken, zoals de knusse Koffie Kiosk voor een goede kop koffie. Sportliefhebbers kunnen terecht bij Sportschool SportCity of genieten van de vele recreatie- en sportmogelijkheden in het nabijgelegen Westerpark met de Westergasfabriek. Amsterdam Centraal en andere OV-opties liggen op steenworp afstand, en ook een kinderdagverblijf is op loopafstand te vinden.

Bereikbaarheid

Uitstekend bereikbaar per fiets, auto en OV. De Ring A10 ligt op 10 minuten rijden (afslag S101). Vanaf Centraal Station vertrekken diverse tram-, bus- en treinverbindingen, waaronder directe treinen naar Schiphol. Met de fiets is Centraal Station in 5 minuten bereikbaar, en van daaruit de rest van de stad.

Parkeergelegenheid

Geen parkeervergunning mogelijk (vergunningsgebied Centrum-2a) door gemeentelijk beleid. De afgesloten parkeergarage, bereikbaar via Coffijboomstraat, heeft een op afstand bedienbare elektrische poort. De parkeerplaats is inbegrepen in de vraagprijs.

Neighborhood

Located on the popular Westerdokseiland in the vibrant Haarlemmerbuurt, within walking distance of the Haarlemmerdijk, the Jordaan, and various urban amenities. Just around the corner, you'll find inviting terraces, restaurants, and unique specialty shops, including the cozy Koffie Kiosk for a great cup of coffee. Sports enthusiasts can visit Sportschool SportCity or take advantage of the many recreational and sports facilities in the nearby Westerpark with the Westergasfabriek. Amsterdam Central Station and other public transport options are just a stone's throw away, and a daycare center is also within walking distance.

Accessibility

Easily accessible by bike, car, and public transport. The A10 Ring is a 10-minute drive (exit S101). From Central Station, various tram, bus, and train connections are available, including direct trains to Schiphol. By bike, Central Station is just 5 minutes away, providing easy access to the rest of the city.

Parking

No parking permit available (permit area Centrum-2a) due to municipal policy. The secured parking garage, accessible via Coffijboomstraat, features a remotely operated electric gate. The parking space is included in the asking price.

A small, fluffy brown dog is sitting in a black plastic crate mounted on the front of a bicycle. The dog is looking directly at the camera. The background is a bakery window with various pastries and breads displayed on shelves. The text "GEBR. NIEMEIJER" is overlaid in large, bold, white letters. Below it, the text "AMBACHTELIJKE FRANSE BAKKERIJ" is overlaid in a smaller, white, sans-serif font. The scene is lit with warm, indoor lighting, creating a cozy atmosphere.

GEBR. NIEMEIJER

AMBACHTELIJKE FRANSE BAKKERIJ

Wat de eigenaren gaan missen

Toen we negen jaar geleden in Amsterdam wilden wonen, werden we meteen verliefd op deze woning. Het uitzicht over het Westerdok blijft prachtig: oude gevels, een jachthaventje en authentieke binnenvaartschepen. Elke dag genieten we ervan, vooral van de spectaculaire zonsondergangen met een glas wijn op ons balkon.

Het Westerdok is een rustige, gezellige wandelboulevard waar buurtbewoners graag een praatje maken. We drinken regelmatig koffie op het terras van Hoogendam en lopen zo de levendige Jordaan in, met zijn sfeervolle cafés, restaurants en de boerenmarkt. Bij zonnig weer lunchen we graag bij Domenica op de Noordermarkt.

De Haarlemmerdijk biedt een breed scala aan leuke winkeltjes, boetiekjes en speciaalzaken en werd niet voor niets enkele jaren geleden uitgeroepen tot de leukste winkelstraat van Nederland. Onze favorieten zijn koffie- en theewinkel 't Zonnetje, boekhandel De Dolfijn en kaartenwinkel L'Art en Kunst. Voor maatkleiding gaan we naar Hemsted, een sfeervolle winkel waar persoonlijke aandacht centraal staat.

Een verborgen parel in de buurt is Café Mads op het Zoutkeetsplein, waar de sfeer huiselijk en ontspannen is. Ook wandelen we graag over Prinseneiland, vooral op zondagochtend als de bakker verse croissants verkoopt. Het Stenenhoofd biedt ruimte en een wijds uitzicht over het IJ, perfect om boten te kijken en voor onze hond om te zwemmen.

In ons gebouw heerst een prettige sfeer; burens gaan respectvol met elkaar om. Centraal Station ligt op slechts vijf minuten fietsen en binnen twintig minuten zijn we met de racefiets de stad uit. Een geweldige plek om te wonen!

Op de vraag Wat gaan jullie missen? Tja, alles dus, en we kunnen nog wel even doorgaan. De lijst is lang: culinair eten bij MOS of BAK, een filmpje bij het Ketelhuis, het Westerpark waar van alles te beleven is – afijn, te veel om op te noemen. Met pijn in ons hart nemen wij dan ook afscheid van deze unieke plek in de stad, het sociale contact met de buurtbewoners en al onze favoriete plekjes. We wensen de nieuwe bewoners hetzelfde woongenot toe als wat wij hebben mogen ervaren.

What the owners will miss

Nine years ago, we instantly fell in love with this home. The view over the Westerdok is still breathtaking—historic facades, a small marina, and classic inland vessels. We enjoy it every day, especially the sunsets with a glass of wine on the balcony. Westerdok is a peaceful, charming promenade with friendly neighbors.

We love grabbing coffee at Hoogendam and strolling to the Jordaan, with its cozy cafés, restaurants, and the lively Noordermarkt, where Domenica is our go-to lunch spot.

Haarlemmerdijk offers unique shops like 't Zonnetje, De Dolfijn, and L'Art en Kunst. We also love Hemsted for tailored clothing and the warm vibe at Café Mads. Sundays on Prinseneiland with fresh croissants, or watching boats at Stenenhoofd while our dog swims, are moments we'll truly miss.

It's a friendly building, Central Station is just five minutes by bike, and within twenty minutes, we're cycling through nature.

What will we miss? Honestly—everything. We hope the new residents will love it here as much as we have.

Edwin en Edwin



Vraagprijs

- € 940.000,- Kosten koper

Aanvaarding

- In overleg

Vertrekken

- 3 kamers
- 2 slaapkamers
- 1 badkamers

Onderhoud

- Intern: Goed tot uitstekend
- Extern: Goed tot uitstekend

Oppervlakten & Inhoud

- Woonoppervlakte: 99 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 19 m²
- Externe bergruimte: 20 m²

Bouwjaar

- 2009

Installaties

- Buitenzonwering
- Lift
- Mechanische ventilatie
- Tv kabel

Ligging

- Aan rustige weg
- In centrum
- Vrij uitzicht

Parkeren

- Inpandig
- Parkeerkelder

Schuur/Berging Voorzieningen

- Voorzien van elektra

Type verwarming

- Blokverwarming

Type warmwater

- Doorstroomboiler

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Eigendom belast met erfpacht
- Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 zijn van toepassing
- Het huidige tijdvak is afgekocht t/m 31 maart 2056
- Eeuwigdurende canon is reeds vastgeklikt onder de gunstige voorwaarden, bedraagt momenteel € 2.387,41 (hoeft niet betaald te worden)
- Alsnog eeuwigdurend afkopen kost € 48.018,- (interessant voor koper)

Buitenruimte

- Terras

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: M
- Nummer: 7073
- Index: I8 & 209

Duurzaamheid

- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A

Soort

- Appartement
- Tussenverdieping

Welke woonlaag

- 3

Overige kenmerken

- OZB ('25) € 481,22 per jaar
- Rioolrecht ('25) € 185,20 per jaar
- Servicekosten VvE € 214,00 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