



STOERE JONGENS NO. 163

WIBORGEILAND 163
AMSTERDAM

Designvisie	5
-------------	---

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

Slaapkamer en badkamer SLAPEN EN BADEN	19
---	----

De buitenruimte DE LOGGIA	29
------------------------------	----

Buurtgids	37
-----------	----

Bereikbaarheid	45
----------------	----

Kenmerken	50
-----------	----



STOERE JONGENS No. 163

GLENN VAN DER ZANDEN / BROERSMA WERKEN & WONEN

Wij begeleiden als kantoor de verkoop van een uiteenlopend aanbod. Voor ons als makelaars is deze afwisseling erg uitdagend en draagt het bij aan het complete beeld dat je krijgt van de woningmarkt in Amsterdam. Zelf vind ik het ontwerp en de indeling van de Houthavens zeer doordacht en een mooie aansluiting vormen met de "oude stad". De dynamiek van de buurt is erg prettig en de voorzieningen zijn uitstekend. Op onder andere de Spaarndammerstraat en Haarlemmerstraat is een divers aanbod van winkels, speciaalzaken en traiteurs te vinden. Daarnaast zijn er diverse goede restaurants en gezellige cafés in de buurt. Het appartement betreft een zeer smaakvol en uitstekend onderhouden benedenwoning van circa 65 m². De woning biedt een perfecte combinatie van eigentijds wonen en comfort. Met een ruime living met hoog plafond (3,31 meter) grenzend aan de loggia. Het appartement heeft een prachtige keuken met kookeiland, een volwaardige slaapkamer met verzorgde badkamer en suite, vloerverwarming/koeling, een robuuste houten vloer, een wasruimte, een separaat toilet en een loggia, een verfijnde woning waar je je direct thuis zult voelen. De woning is in 2018 gebouwd als onderdeel van een grootschalige ontwikkeling, gericht op de toekomst door extra isolerende maatregelen, gasloos bouwen en de installatie van vloerverwarming/koeling. Mocht je interesse hebben, nodig ik je graag uit om een keer langs te komen. Uiteraard vertel ik je dan nog meer over het appartement. Wellicht tot snel!

STOERE JONGENS No. 163

As a real estate agency, we manage the sale of a diverse range of properties. For us as real estate agents, this variety is highly stimulating and contributes to a comprehensive understanding of Amsterdam's housing market. Personally, I find the design and layout of the Houthavens to be very well thought out and a great complement to the "old city." The neighborhood's dynamic is very pleasant, and the amenities are excellent. On streets such as the Spaarndammerstraat and Haarlemmerstraat, you'll find a diverse selection of shops, specialty stores, and delicatessens. Additionally, the area boasts several excellent restaurants and cozy cafés. The apartment is a beautifully designed and impeccably maintained ground-floor home of approximately 65 m². It offers the perfect combination of contemporary living and comfort. With a spacious living room featuring high ceilings (3.31 meters) that opens onto the loggia, a stunning kitchen with an island, a full-sized bedroom with an en-suite bathroom, underfloor heating/cooling, a robust wooden floor, a laundry room, a separate toilet, and a loggia, this is a refined home where you will feel instantly at ease. The property was built in 2018 as part of a large-scale development focused on the future, incorporating extra insulation measures, gas-free construction, and the installation of underfloor heating and cooling systems. If you're interested, I would be happy to invite you for a visit. Of course, I'll tell you more about the apartment then. Hopefully, see you soon!



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



Designvisie

De gemeente en ontwikkelaars hebben afgesproken dat de Houthavens een 100% klimaatneutrale wijk moet worden. In de Houthavens is milieuvriendelijk gebouwd, met extra aandacht voor energie- en materiaalgebruik. Het project Wiborg is in 2020 gerealiseerd en ontworpen door architect Neelu Boparai. Hij liet zich inspireren door de Houthavens zelf, maar ook door het Entrepotdok, de robuuste pakhuizen in Hamburg en de lofts in New York. De opdracht voor het Wiborgeiland was om een 150 meter lange woonstrook te ontwerpen die aan beide zijden uitzicht op het water biedt. Het thema voor dit eiland was 'stoere jongens', verwijzend naar de pakhuizen van vroeger. De Stoere Jongens ligt op het eerste eiland aan de westkant van de Houthavens. Alle eilanden in de Houthavens zijn vernoemd naar Hanzesteden waarmee in het verleden handel werd gedreven. De rijke Amsterdamse handelscultuur komt tot uiting in de architectuur van Wiborg. Er is een afwisselend gevelbeeld met negen variaties voor drie appartementengebouwen en zestien individuele panden. De stoere pakhuizen zijn verschillend gedetailleerd, variërend van een strakke, modernere uitstraling tot een meer letterlijke vertaling van een klassiek pakhuis met metselwerk.

Designvision

The municipality and developers have agreed that the Houthavens must become a 100% climate-neutral district. In the Houthavens, environmentally friendly construction has been a priority, with extra attention given to energy and material use. The Wiborg project was completed in 2020 and designed by architect Neelu Boparai. He drew inspiration from the Houthavens themselves, as well as from the Entrepotdok, the robust warehouses in Hamburg, and the lofts in New York.

The assignment for Wiborgeiland was to design a 150-meter-long residential strip offering water views on both sides. The theme for this island was 'stoere jongens' (tough guys), referring to the warehouses of the past. The Stoere Jongens is located on the first island on the western side of the Houthavens. All islands in the Houthavens are named after Hanseatic cities with which trade was conducted in the past. The rich trading culture of Amsterdam is reflected in the architecture of Wiborg. The facades are varied, with nine different designs for three apartment buildings and sixteen individual properties. The sturdy warehouses are detailed in a variety of ways, ranging from sleek, modern designs to more literal interpretations of classic warehouses with brickwork.



WIBORGE LAND
Weg

161-171





WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

De woonkamer fungeert als het hart van de woning. Er is voldoende ruimte voor een zit- en eetgedeelte, de ideale plek voor ontspanning en gezelligheid. Door de grote raampartijen en het zeer hoge plafond van ruim 3,3 meter is er veel lichtinval, wat de ruimte verder verrijkt. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de loggia. De harmonica-pui zorgt voor een prettige connectie met de buitenruimte. De robuuste houten vloer, die door het gehele appartement ligt, en de hoekligging zorgen samen voor een uniek en speels karakter. De open keuken is uitgerust met Bosch-inbouwapparatuur, waaronder een ijskast, vriezer, oven, combimagnetron, vaatwasser en Bora-inductiekookplaat. In de hal bevinden zich een wasruimte en een separaat toilet.

Living and cooking

The living room serves as the heart of the home. There is ample space for a seating and dining area, making it the ideal place for relaxation and socializing. The large windows and the very high ceiling of over 3.3 meters allow for plenty of natural light, further enhancing the space. Adjacent to the living room is the loggia. The folding doors create a pleasant connection with the outdoor space. The robust wooden floor, which runs throughout the entire apartment, combined with the corner location, adds a unique and playful character. The open kitchen is equipped with Bosch built-in appliances, including an refrigerator, freezer, oven, combination microwave, dishwasher, and Bora induction cooktop. In the hallway, you will find a laundry room and a separate toilet.















SLAAPKAMER EN BADKAMER



Slapen en baden

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de rustige straatzijde van het appartement en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De badkamer en suite is uitgerust met een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een designradiator. De badkamer is tijdloos betegeld met een combinatie van een beton-ciré-look vloertegel en een witte wandtegel.

Sleeping and bathing

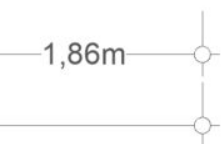
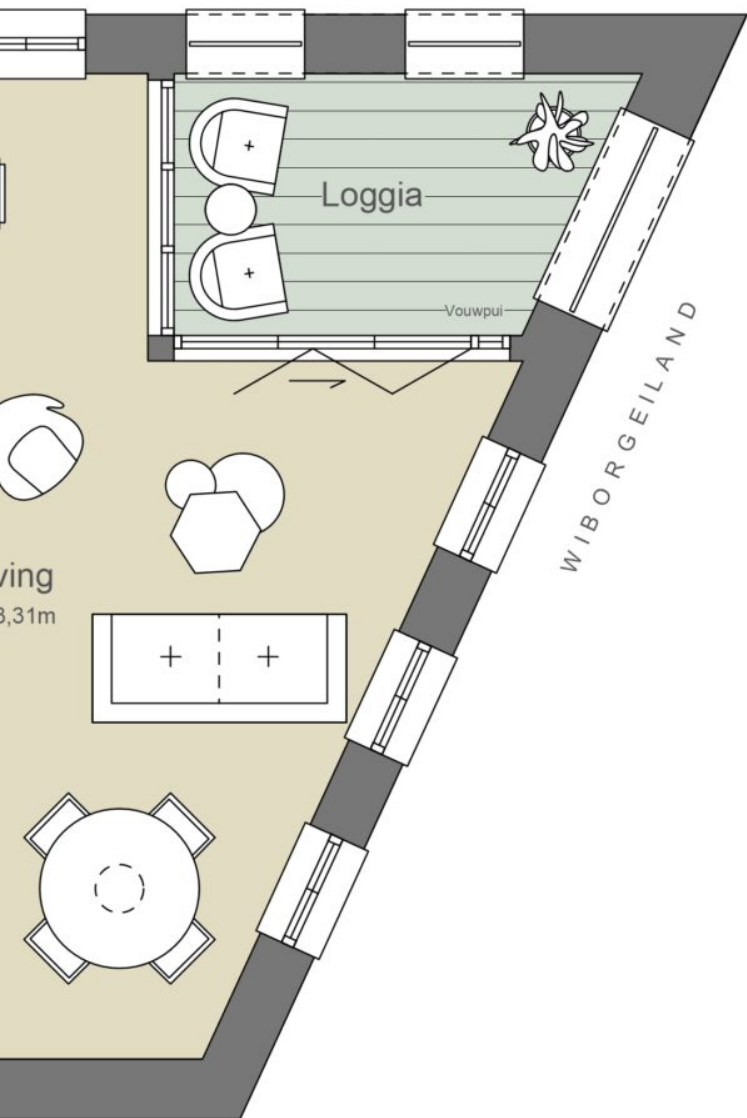
The master bedroom is located on the quiet street side of the apartment and offers space for a double bed and a large wardrobe. The en-suite bathroom is equipped with a spacious walk-in shower, a double washbasin unit, and a designer radiator. The bathroom is timelessly tiled with a combination of a concrete-look floor tile and white wall tiles.







De begane grond



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
65,11 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
6,65 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

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







DE BUITENRUIMTE

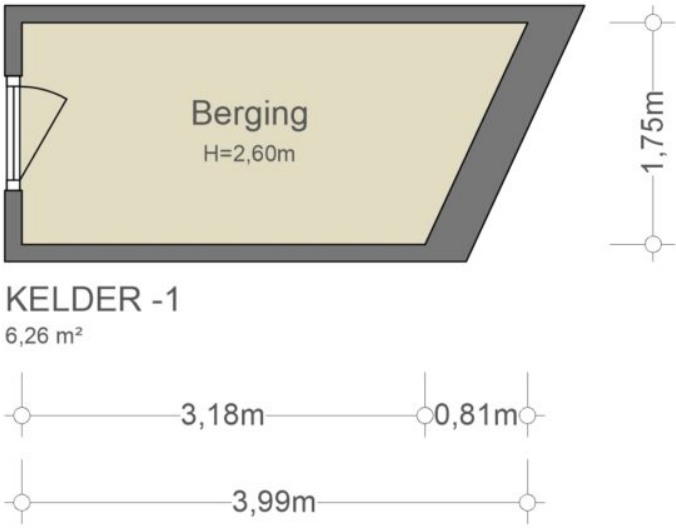


De loggia

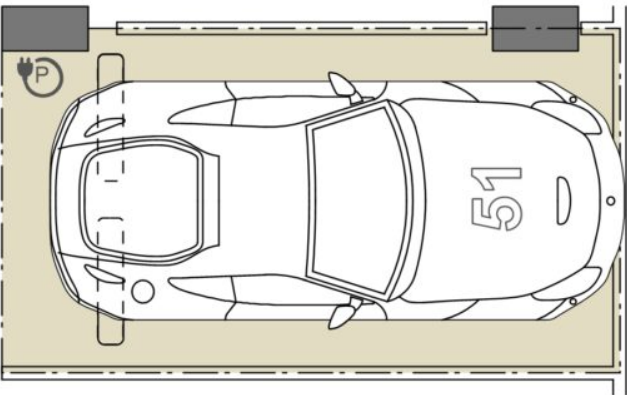
Het buitenleven wordt verder verrijkt door de loggia, die grenst aan de woonkamer en bereikbaar is via een grote harmonica-pui. De loggia is circa 7 m² groot en gelegen op het noordwesten, waar je kunt genieten van de avondzon. Mede door de deels inpandige ligging is het hier al vroeg in het seizoen aangenaam vertoeven, een heerlijke plek om te ontspannen.

The loggia

The outdoor living experience is further enhanced by the loggia, which adjoins the living room and is accessible via a large folding door. The loggia is approximately 7 m² in size and faces northwest, where you can enjoy the evening sun. Thanks to its partly enclosed position, it is a pleasant spot to spend time early in the season, making it an ideal place to relax.

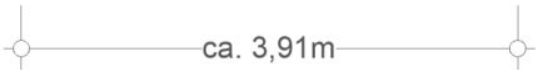


De berging en parkeergarage



PARKING KELDER -2

H=2,19m/ 3,05m



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
n.v.t
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
6,26 m² + 13,20 m²

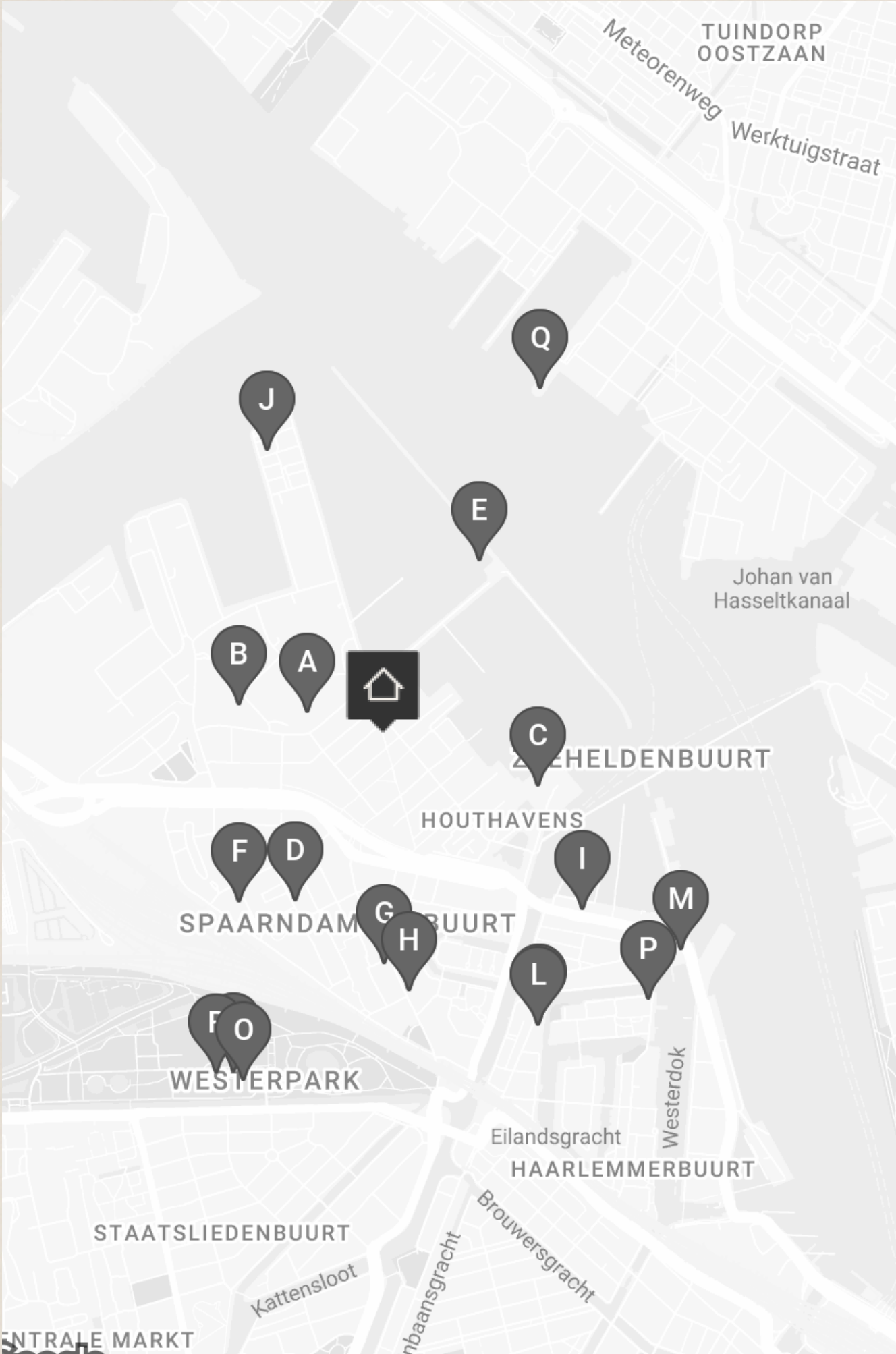
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.







BUURTGIDS



A **The Millen House**
Haparandaweg 57,
1013 BD Amsterdam

Niek, een gepassioneerde verzamelaar sinds zijn jeugd, evolueerde van schelpen naar 20e-eeuws design. In 2011 startte hij zijn eigen bedrijf, gericht op vintage design en interieurprojecten. In 2021 bundelde hij zijn ervaringen in The Millen House.

B **Broeiness**
Rigakade 33-35,
1013 BB Amsterdam

Broeiness is sinds augustus 2023 Bigger & Better in Amsterdam, gelegen in de Houthavens. Hier vinden ontwerpers en makers onafhankelijk advies over producten, merken en materialen. Wij bevorderen verbinding, delen kennis en tillen gezamenlijk interieurprojecten naar nieuwe hoogten.

C **Café Pontsteiger**
Pontsteiger 343,
1014 ZP Amsterdam

Café Pontsteiger In het meest spraakmakende gebouw van de stad vind je Café Pontsteiger, een gezellig buurtcafé dat alles in huis heeft om een dag te vertoeven, te dineren of on the go mee te nemen.

D **Vakvrouwen**
Spaarndammerplantsoen 42,
1013 XT Amsterdam

Al 40 jaar een toonaangevend collectief van zelfstandige vrouwen in diverse technische disciplines. Gespecialiseerd in het op maat ontwerpen en vervaardigen van unieke meubelstukken.

E **REM Eiland**
Haparandadam 45-2,
1013 AK Amsterdam

REM Eiland Op 22 meter hoogte boven het water dineren in een voormalig piratenradio en -televisiestation. Dit restaurant biedt een prachtig uitzicht over het IJ, de Minervahaven en de nieuwe architectuur van de Spaarndammerhout.

F **Museum het Schip**
Oostzaanstraat 45,
1013 WG Amsterdam

Museum het Schip is een museum over de Amsterdamse school; een kunst- en architectuurstroming uit de vroege 20ste eeuw. Deze stroming is bekend vanwege de sterke woonidealen waarmee zij verbonden is.

G **Compatir**
Spaarndammerstraat 49,
1013 ST Amsterdam

Bij Compartir in Amsterdam-West kun je genieten van een gezellige borrel of een uitgebreid diner. Het knusse restaurant is tevens een wijnbar, waarbij kleine en middelgrote gerechten worden gedeeld.

H **Restaurant Freud**
Spaarndammerstraat 424,
1013 SZ Amsterdam

Restaurant Freud is meer dan alleen een goed restaurant. Het restaurant is een leerwerk-bedrijf en onderdeel van de sociale onderneming Roads. Dit houdt in dat Restaurant Freud zich ontfermt over psychisch 'kwetsbare' mensen die een afstand hebben tot de arbeidsmarkt.

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 **Lars Amsterdam (*)**
Danzigerkade 179,
1013 AP Amsterdam

Lars Amsterdam (*) Lars Amsterdam is het geesteskind van Lars Scharp en Floor Wiggers. Afkomstig van tweesterrenrestaurant Aan de Poel vond het tweetal het tijd voor een eigen restaurant.

K **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.

L **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.

M **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.

N **Het Ketelhuis**
Pazzanistraat 4,
1014 DB Amsterdam

Het Ketelhuis is een filmtheater dat gevestigd is op het Westergasterrein. Het werd gesticht als broedplek en vertoningsplek voor de Nederlandse filmindustrie in 1999.

O **Sunday Market**
Pazzanistraat 7,
1014 DB Amsterdam

Elke eerste zondag van de maand is er Sunday Market Westergas. Een hippe funky shopping plek voor veel verschillende dingen. Art, fashion, design, vintage & deli, eten uit alle werelddelen, muziek en nog veel meer.

P **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.

Q **Loetje aan 't IJ**
Werfkade 14,
1033 RA Amsterdam

In de kop van het havengebouw van Amsterdam Marina ligt Loetje aan 't IJ. Loetje bestaat sinds 1977 bestaat en heeft alleen in Amsterdam al zes vestigingen. Loetje staat vooral bekend om de ossenhaasbiefstuk.

R **Cantine de Caron**
Pazzanistraat 8,
1014 DB Amsterdam

Cantine de Caron in Westerpark is alweer het vierde restaurant van de bekende chef Alain Caron en zijn zonen.







BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

De Houthavens is een succes: een nieuwe wijk met zeven eilanden en gezellige grachten. De wijk bruist nu echt, met leuke koffietentjes, een park en diverse speelplekken voor kinderen. Wiborgeiland is een brede, autoluwe straat omringd door water. Er zijn enorm veel leuke plekken in de buurt. Hotel The July – Boat&Co heeft een restaurant, Vessel, dat open is van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat. Het terras aan het water is erg mooi, waar in de zomer iedereen gaat zwemmen. Bar Hout ligt aan de speeltuin, ideaal als de kinderen daar rondrennen (goede lunch en borrelsnacks). Anne&Max of Dignita (Spaarndammerstraat) zijn perfect voor lekkere koffie of lunch. Café de Walvis, Compartir, Freud en Morris & Bella zijn allemaal gezellige restaurants en barretjes aan de Spaarndammerstraat, op slechts enkele minuten lopen van ons huis. Met de pont of je eigen boot ben je ook zo in Noord, bij Loetje, Pllek of Helling 7. Voor boodschappen kun je uitstekend terecht op de Spaarndammerstraat, waar supermarkten, een bakker, slager, groenteboer, etc. te vinden zijn. De Houthavens heeft al haar eigen park, het Houthavenpark, en voor de echte groene vingers is er ook Tuinpark Zonnehoeck. Daarnaast is het befaamde Westerpark met zijn ruime aanbod aan vermaak dichtbij. De perfecte plek om te wandelen, lunchen, borrelen en 's avonds te dineren. In de wijk zijn inmiddels twee basisscholen (Onze Amsterdamse School en Daltonschool De Spaarndammerhout) en kinderopvang aanwezig.

Bereikbaarheid

Openbaar vervoer (bus 22, 48, N81) is op loopafstand te vinden. Ook de pont naar Amsterdam-Noord is op enkele minuten afstand. Het Centraal Station is op 10 minuten fietsafstand. De buurt is goed bereikbaar via afslag S101 (ring A10) en door de aanpassingen aan de Spaarndammerstraat is de doorstroming optimaal verbeterd. Westerpark en het centrum zijn beide op 5 minuten fietsafstand, een fijne, rustige buurt met veel gezelligheid in de nabije omgeving.

Parkeergelegenheid

In de buurt geldt betaald parkeren. De parkeerplek onder in het gebouw op -2 is uitsluitend van toepassing bij de vraagprijs van €600.000. De afgesloten parkeergarage is vanaf de Helsingforsbrug aan de kopse kant van het bouwblok te bereiken en is uitgerust met een op afstand te openen elektrische poort. Het liftsysteem brengt het voertuig, inclusief passagier(s), naar -2, waar in het eigen vak (nummer 51) geparkeerd kan worden. De parkeerplaats (3,91 x 2,72 meter) is voorzien van een elektrische laadpaal.

zone
5700

Houtmarkt
48

JCDecaux



Q-TOP
1500

DE LIJST VAN JE LEVEN

LUISTER NU







Vraagprijs	• € 535.000,- Kosten koper (appartement) • € 600.000,- Kosten koper (incl. parkeerplek)
Vertrekken	• 2 kamers • 1 slaapkamer • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Uitstekend • Extern: Uitstekend
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 65 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m² • Externe bergruimte: 6 m² • Inhoud: 215 m³
Bouwjaar	• 2020
Voorzieningen	• Mechanische ventilatie • Tv kabel • Schuifpui • Lift
Ligging	• Aan rustige weg • Aan water • In woonwijk
Parkeren	• Betaald parkeren Alleen van toepassing bij vraagprijs € 600.000,- Kosten koper: • Parkeergarage • Voorzien van elektrische laadpaal
Type verwarming	• Stadsverwarming • Vloerverwarming geheel • Vloerverkoeling geheel • Warmte terugwininstallatie

Type warmwater

- Stadsverwarming

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Eigendom belast met erfpacht

Buitenruimte

- Een loggia
- Zonneterras

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: K
- Nummer: 10768
- Indexnummer: 152 (appartement)
- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: K
- Nummer: 10768
- Indexnummer: 51 (parkeerplek)

Duurzaamheid

- Dakisolatie
- Muurisolatie
- Vloerisolatie
- Dubbel glas
- HR-glas
- Energielabel A

Soort

- Appartement
- Benedenwoning

Overige kenmerken

- OZB ('25): € 410,25 per jaar
- Rioolrecht ('25): € 185,20 per jaar
- Servicekosten VvE appartement: € 103,55 per maand
- Servicekosten VvE parkeerplaats: € 116,39 per maand
- Erfpachtkosten parkeerplaats: € 154,88 per jaar
- Erfpachtkosten appartement: € 3.541,46,- jaarcanon
- Het eeuwigdurende tijdvak na 15-10-2067 is geheel afgekocht van het appartement en de parkeerplek

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL