



# WATERVIEW

WESTLANDGRACHT 157 2  
AMSTERDAM



|                         |   |
|-------------------------|---|
| Designvisie<br>JAREN 30 | 5 |
|-------------------------|---|

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Woonkamer en keuken<br>WONEN EN KOKEN | 9 |
|---------------------------------------|---|

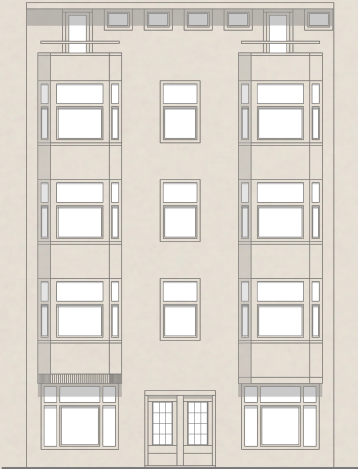
|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Slaapkamers en badkamer<br>SLAPEN EN BADEN | 19 |
|--------------------------------------------|----|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Buitenruimte<br>HET BALKON | 29 |
|----------------------------|----|

|                   |    |
|-------------------|----|
| Buurtgids<br>ZUID | 33 |
|-------------------|----|

|                |    |
|----------------|----|
| Bereikbaarheid | 41 |
|----------------|----|

|           |    |
|-----------|----|
| Kenmerken | 46 |
|-----------|----|





# Waterview

JUDITH DE JONG / BROERSMA WERKEN & WONEN

Licht en eigentijds appartement van ca. 53 m<sup>2</sup> op de tweede verdieping, comfortabel wonen in de geliefde Hoofddorppleinbuurt. De royale living biedt uitzicht over het water beschikt over een open keuken, twee slaapkamers, een moderne badkamer en een balkon op het oosten. Hier geniet je dagelijks van licht, ruimte en een prachtig uitzicht over de rustige gracht. Het appartement is gelegen op eigen grond.

Wonen aan de gracht betekent rust, terwijl je op de hoek het gezellige Lokaal aan de Stad vindt – een fijne plek voor een drankje in de avond. Voor koffie of ontbijt zijn er op het Hoofddorpplein diverse leuke spots, zoals Nana's coffee house.

## Waterview

Bright and contemporary apartment of approximately 53 m<sup>2</sup> on the second floor, offering comfortable living in the popular Hoofddorpplein neighborhood. The spacious living room overlooks the water and features an open kitchen, two bedrooms, a modern bathroom, and a balcony facing east. Here, you can enjoy natural light, a sense of space, and beautiful views of the quiet canal every day. The apartment is located on freehold land.

Living along the canal offers peace and quiet, while just around the corner you'll find the lively Lokaal aan de Stad – a great spot to enjoy a drink in the evening. For coffee or breakfast, there are several nice places on Hoofddorpplein, such as Nana's coffee house.



Judith de Jong

Mobiel: +31 6 11 12 29 51

judith@broersma.nl







# Designvisie

JAREN 30

Westlandgracht 157 is een degelijk jaren 30-pand in Amsterdam, gebouwd in 1933, met een bakstenen gevel, erkers en een heldere indeling die typerend is voor die periode. Het complex bestaat uit portiekwoningen: de benedenwoning heeft een eigen entree en tuin, de bovenwoningen zijn voorzien van balkons en uitzicht op de gracht. De ligging aan de brede, groene Westlandgracht geeft het gebouw een rustige en open uitstraling, terwijl voorzieningen en bereikbaarheid binnen handbereik zijn. In de afgelopen jaren is het pand gerenoveerd en voorzien van onder meer HR++-glas, wat bijdraagt aan meer wooncomfort en lagere energielasten. Ook liggen er op het dak zonnepanelen (3 pv-panelen). De combinatie van solide bouw, praktische indeling en recente verbeteringen maakt dit een prettig en toekomstgericht appartement.

## Design Vision

Westlandgracht 157 is a solid 1930s building in Amsterdam, constructed in 1933 with a brick façade, bay windows, and a clear, practical layout typical of the era. The complex consists of walk-up apartments: the ground floor unit has a private entrance and garden, while the upper units have balconies and views over the canal. The building's location along the wide, green Westlandgracht gives it a calm and open atmosphere, while amenities and public transport are close by. In recent years, the building has been renovated and fitted with features such as HR++ glass, improving energy efficiency and living comfort. Additionally, three solar panels have been installed on the roof. The combination of solid construction, functional layout, and modern upgrades makes this a pleasant and future-proof apartment.















---

# WOONKAMER EN KEUKEN

---







# Wonen en koken

VOORZIEN VAN INBOUWAPPARATUUR, WAARONDER EEN COMBI-OVEN, VAATWASSER EN QUOOKER

Aan de voorzijde bevindt zich de zonnige woonkamer met grote raampartijen en een prettig uitzicht over de gracht. Dankzij de gunstige ligging en de plafondhoogte voelt de ruimte licht en ruim aan. Er is gekozen voor een open keuken, waardoor de oppervlakte optimaal wordt benut. De frisse witte keuken is in hoekopstelling geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, vaatwasser en quooker.

In het gehele appartement ligt een keurig onderhouden houten lamelparketvloer en alle wanden zijn recent geschilderd.

## **Living and cooking**

At the front of the apartment is the bright living room with large windows and a pleasant view over the canal. Thanks to the favorable orientation and ceiling height, the space feels light and airy. The open kitchen layout optimizes the use of space. The fresh white kitchen is placed in a corner configuration and comes equipped with built-in appliances, including a combination oven, dishwasher, and a Quooker.

Throughout the apartment, there is a well-maintained wooden engineered floor, and all walls have been recently painted.































---

# SLAAPKAMERS EN BADKAMER

---







# Slapen en baden

TWEE SLAAPKAMERS MET BEIDE MET TOEGANG TOT HET BALKON

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide met toegang tot het balkon. De primaire slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De tweede slaapkamer is perfect als logeer-, werk- of babykamer. De moderne badkamer is vanuit zowel de hal als de primaire slaapkamer bereikbaar en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine. Er is gekozen voor een stoere grijze tegel en strak stucwerk. Daarnaast is er een apart toilet in de hal.

## **Sleeping and bathing**

At the rear are two bedrooms, both with access to the balcony. The primary bedroom offers enough space for a double bed and wardrobe. The second bedroom is ideal as a guest room, home office, or nursery. The modern bathroom is accessible from both the hallway and the primary bedroom and features a walk-in shower, a vanity unit, and space for a washing machine. The design includes stylish grey tiles and sleek plasterwork. There is also a separate toilet in the hallway.

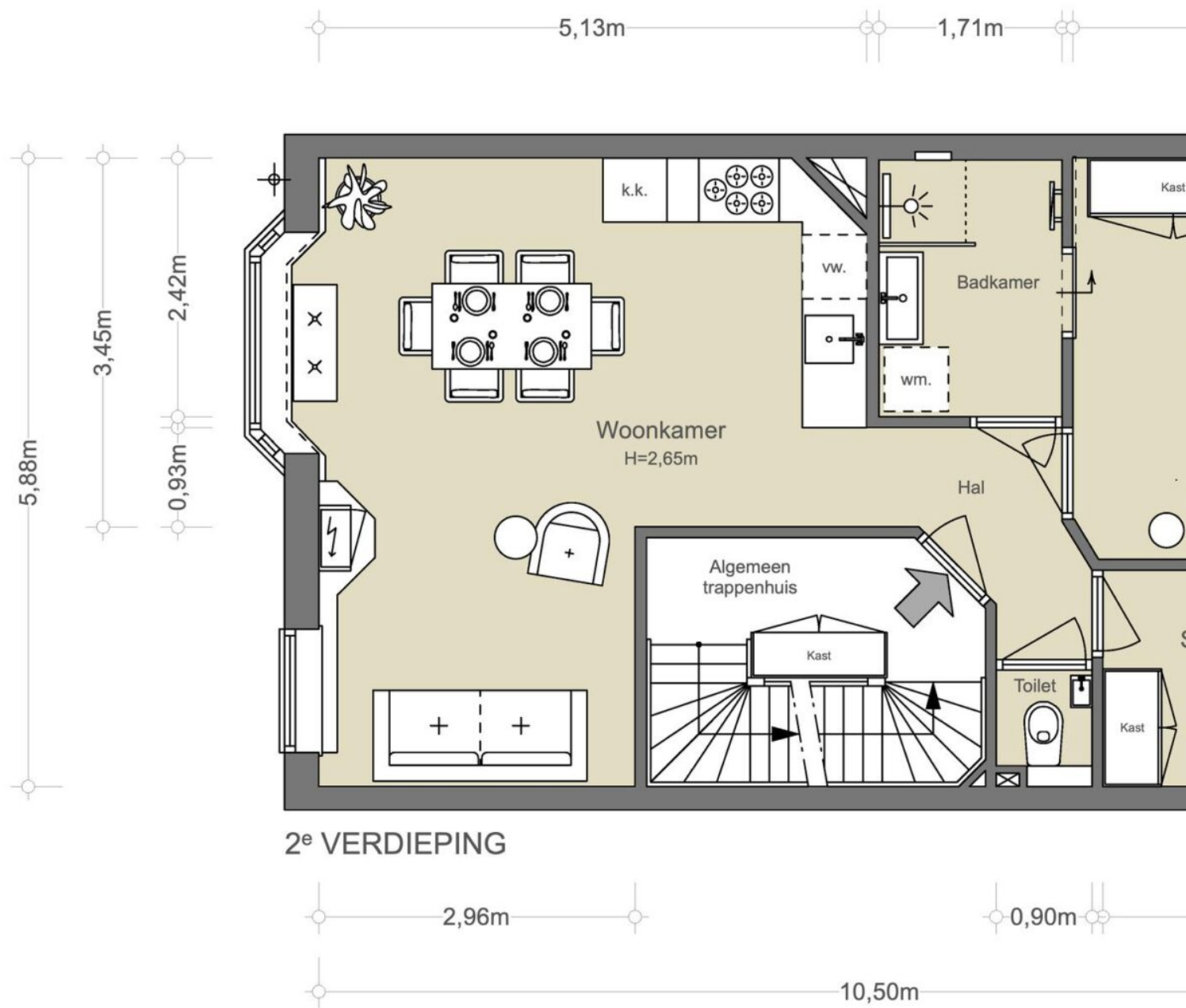




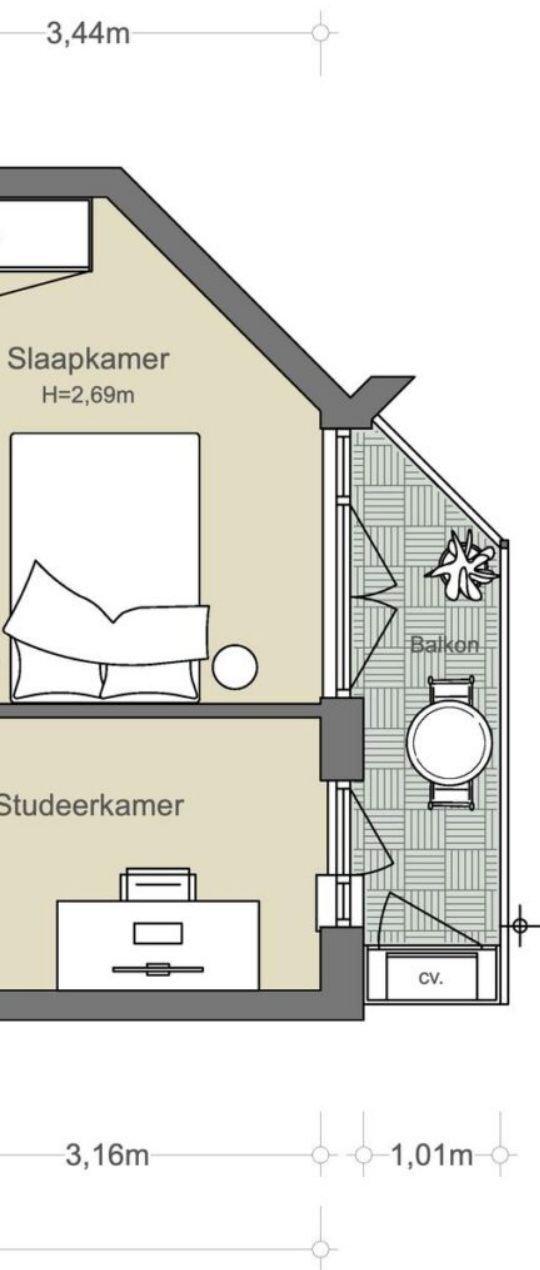












## NEN2580/ BBMI - NVM

|                             |
|-----------------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen   |
| 53,06 m <sup>2</sup>        |
| Overige inpandige ruimte    |
| n.v.t.                      |
| Gebouwgebonden buitenruimte |
| 3,49 m <sup>2</sup>         |
| Externe bergruimte          |
| 0,36 m <sup>2</sup>         |

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

A R C H I M E T R I X















---

# BUITENRUIMTE

---







# Het balkon

## EEN TWEEDE BUITENRUIMTE AAN DE GRACHT

Het balkon van circa 3 m<sup>2</sup> ligt op het oosten, ideaal om in de ochtend van de zon te genieten met een kopje koffie. Daarnaast biedt de kade aan de gracht een tweede buitenruimte: met een kleedje op het gras is het hier in de avond heerlijk vertoeven.

### **The balcony**

The balcony of approximately 3 m<sup>2</sup> faces east, making it the perfect spot to enjoy your morning coffee in the sun. In addition, the grassy canal-side quay provides a second outdoor space: with a blanket on the grass, it's a lovely place to unwind in the evening.





HEEMSTEDESTRAAT  
Heemstedepleinbuurt ZUID

DE  
EEUWIGE  
JEUGD  
RXX

Brand  
1140  
Bierbrouwerij



ultrafenderd  
bicycle

OPENINGSTIJDEN  
DE EEUWIGE JEUGD  
MA 08:30 - 01:00  
DI 08:30 - 01:00  
DO 08:30 - 01:00  
VRI 08:30 - 01:00  
ZA 08:30 - 01:00  
ZO 08:30 - 01:00

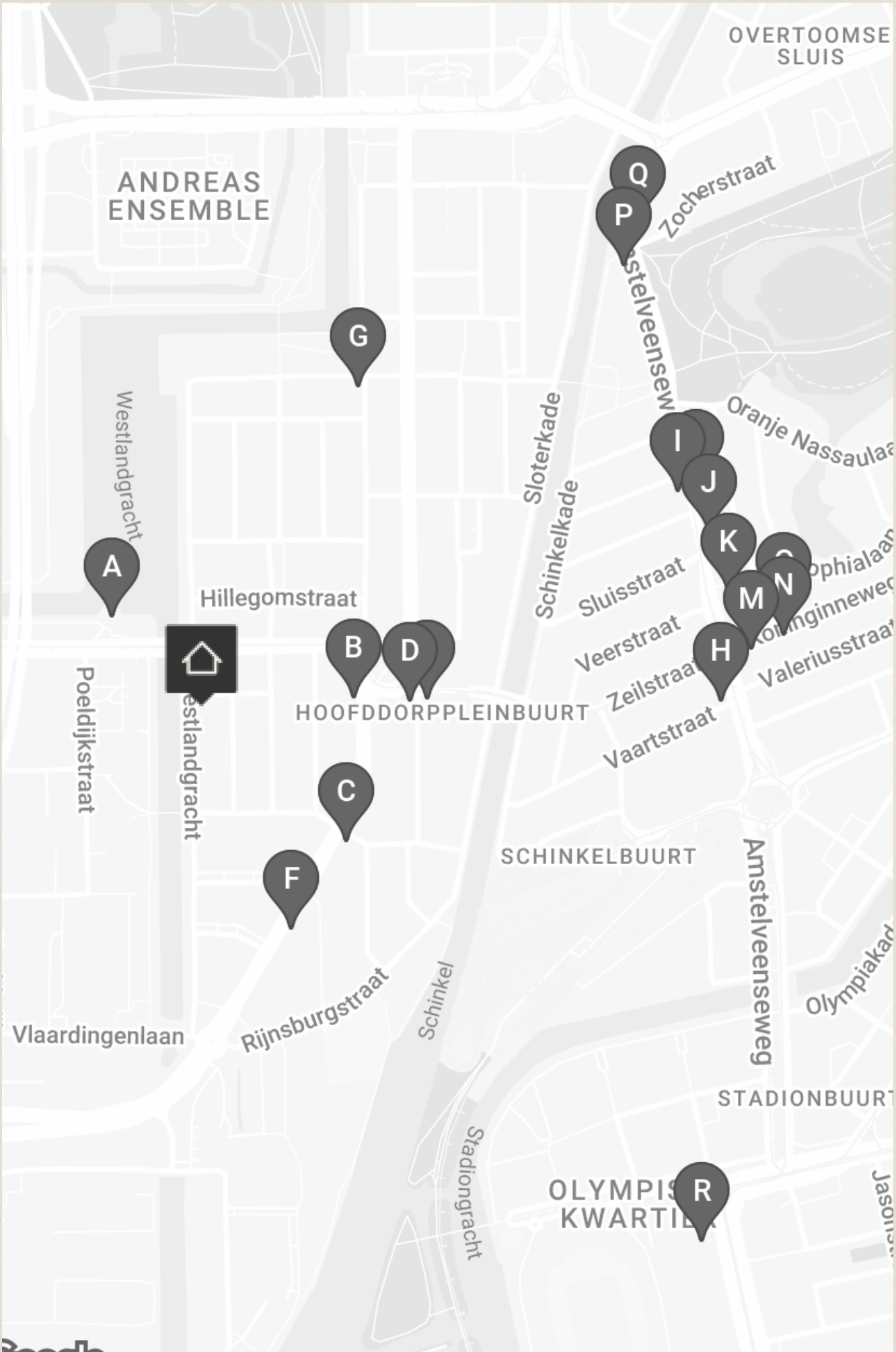


---

# BUURTGIDS

---







**A Cedars**  
Heemstedestraat 80,  
1058 NP Amsterdam

Cedars is een Libanees restaurant gevestigd in hartje Amsterdam. Het restaurant is vernoemd naar de cederboom, die staat voor kracht, kwaliteit, schoonheid en waardigheid.

**B Nuts & Delights**  
Hoofddorpplein 23,  
1059 CW Amsterdam

& Cheese zou er eigenlijk nog in de titel moeten staan want dat is wat ze hier allemaal hebben.

**C Pipes & Beans**  
Rietwijkerstraat 35,  
1059 VW Amsterdam

Bij Pipes & Beans in Amsterdam-Zuid vind je een gezellige eettafel, een comfortabele bank en twee leunstoelen.

**D Café Maurits**  
Hoofddorpplein 1,  
1059 CV Amsterdam

Café Maurits, gelegen op het Hoofddorpplein in Amsterdam-Zuid, biedt een veelzijdige ervaring als bar, café en restaurant.

**E Cow Project**  
Hoofddorppweg 27,  
1059 CT Amsterdam

Met het motto 'bewust bourgondisch' onderscheidt slagerij Cow Project zich van andere slagerijen. Het draait hier om lekker eten op een bewuste manier.

**F Warung Barokah**  
Aalsmeerweg 91,  
1059 AE Amsterdam

Warung Barokah is al meer dan 10 jaar een begrip in de Indonesische community. De gerechten staan bekend om de vele verse kruiden die gebruikt worden. Kok en eigenaar Sri Kurniati heeft haar kookkunsten geleerd op diverse plekken in Indonesië.



**G** **Caffènation**  
Warmondstraat 120,  
1058 KZ Amsterdam

Caffènation De bekendste koffiebranderij van Antwerpen heeft nu ook zijn deuren geopend in de Schinkelbuurt van Amsterdam.

**H** **Bonnie**  
Amstelveenseweg 226h,  
1075 XT Amsterdam

Bonnie, een charmante bistro gelegen in Amsterdam-Zuid. Bij Bonnie draait alles om genieten; van lekkere maaltijden tot zorgvuldig geselecteerde wijnen die perfect aansluiten. Vooral de Bonnie's double cheeseburger is een aanrader.

**I** **Restaurant Blauw**  
Amstelveenseweg 158-160,  
1075 XN Amsterdam

Aan de Amstelveenseweg ligt het Indonesische restaurant Blauw. In tegenstelling wat de naam doet verwachten, is het hele interieur rood.

**J** **Sotto Pizza**  
Amstelveenseweg 89,  
1075 VW Amsterdam

Sotto Pizza is één van de top 10 Italiaanse restaurants in Amsterdam. Het restaurant opende haar deuren in 2021, maar is sindsdien een begrip onder de pizza-liefhebbers.

**K** **Ron Gastrobar (\*)**  
Sophialaan 55,  
1075 BP Amsterdam

Bij Ron Blaauw's eerste gastrobar in Amsterdam gaat een laagdrempelige sfeer hand in hand met een Michelinster. Stijl en gezelligheid komen samen voor een smakelijke ervaring.

**L** **Patisserie Linnick**  
Amstelveenseweg 75,  
1075 CE Amsterdam

Patisserie Linnick wordt bestierd door het Amstelveense koppel Linda en Nick. Zij leerden elkaar kennen in Patisserie Holtkamp en werden verliefd. In 2014 werd hun droom werkelijkheid: een eigen patisserie waar zij hun kunstwerkjes aan het publiek kunnen tonen.



**M** **Teunis Veenema**  
Koninginneweg 271,  
1075 CW Amsterdam

Teunis Veenema is een pareltje in het hart van Amsterdam-Zuid. Aan de Koninginneweg kun je sinds 2009 terecht voor de mooiste boeketten en planten.

**N** **Wijnhuis Amsterdam**  
Koninginneweg 255,  
1075 CV Amsterdam

Hoewel ze bij Wijnhuis Amsterdam al meer dan 25 jaar professioneel wijn proeven en selecteren, is het wijnhuis in Amsterdam een vrij recente toevoeging aan hun verhaal.

**O** **Simply Fish**  
Koninginneweg 212,  
1075 EL Amsterdam

Simply Fish is gelegen in Oud-Zuid aan de Koninginneweg. Zoals de naam al doet vermoeden is het restaurant gespecialiseerd in het bereiden van vis.

**P** **DIS Studio**  
Amstelveenseweg 2,  
1075 XH Amsterdam

DIS Studio is een designbureau, interieurwinkel en showroom in één. DIS Studio is opgezet door Daniela Germone en Dis Abhelakh. Zij werkten beide voor het Italiaanse interieurmerk Boffi en zijn sinds 2004 samen eigenaar van een eigen studio in Amsterdam.

**Q** **Eginstill**  
Amstelveenseweg 39,  
1054 MC Amsterdam

Eginstill is een bijzonder collectief, gespecialiseerd in interieurdesign. Het grote team aan leden, van ambachtsmannen tot aan de creatief leider Frans Pahlplatz, voorziet enthousiastelingen van workshops waarin alle interieur wensen waar kunnen worden gemaakt.

**R** **NENI**  
Stadionplein 8,  
1076 CM Amsterdam

NENI is een Midden-oosters restaurant gevestigd aan het Stadionplein. De naam is een samenstelling van de voorletters van de vier zonen van Haya Molcho; de drijfveer van deze zaak. Haya is geboren in Tel-Aviv en heeft daar psychologie gestudeerd.













INTERVIEW

JCDenax

**Moco**  
MUSEUM

Banksy  
Warhol  
Basquiat  
Haring  
Kusama  
Digital Art  
& More!

MUSEUM AMPLEIN  
AMSTERDAM

Buy tickets now!

spoor Westlandgracht

HEXTA



---

# BEREIKBAARHEID

---



# Neighborhood

Gelegen in een rustige en groene straat in Amsterdam Oud Zuid, op steenworp afstand van het Vondelpark en het levendige Hoofddorpplein. De buurt bruist van gezellige en trendy spots: denk aan een ontbijtje of lekkere koffie bij Nana Coffee House. Voor een gezellige borrel of diner zijn Lokaal van de stad, Café Maurits of Van Mechelen uitstekende keuzes. In de omgeving zijn ook nieuwe hotspots te vinden, zoals The Hoxton Kitchen en CUT Food & Social aan de Schinkel, beiden populaire plekken met een eigentijdse sfeer en een creatieve menukaart. In de Zeilstraat en op het Hoofddorpplein vind je een mix van ambachtelijke bakkerijen, biologische traiteurs en stijlvolle boetiekjes. Alles wat je nodig hebt is op loopafstand – van sportscholen en yogastudio's tot lokale markten en fijne terrassen. Wonen in de Hoofddorppleinbuurt voelt dorps en ontspannen, maar dan midden in de stad. Je zit zo in Oud-Zuid, de Zuidas of in West, ideaal voor wie rust zoekt zonder de stadse vibe te missen.

## Bereikbaarheid

Op slechts enkele minuten lopen stopt tramlijn 2 richting Centraal Station en bus N88. De metro (lijnen 50 en 51) is binnen vijf minuten fietsen bereikbaar. De uitvalswegen A4, A9 en A10 zijn uitstekend bereikbaar via de ontsluiting bij de Aalsmeerweg, wat handig is voor wie regelmatig de auto gebruikt.

## Parkeren

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 2.3). Met een parkeervergunning voor Zuid 2.3 mag u parkeren in Zuid-1, Zuid-2 en Zuid-8. Een parkeervergunning voor bewoners kost €192,81 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 6 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, augustus 2025).

## Neighborhood

Situated on a quiet, leafy street in Amsterdam Oud-Zuid, just a stone's throw from the Vondelpark and the vibrant Hoofddorpplein. The neighborhood is buzzing with cosy and trendy spots — think breakfast or a good coffee at Nana Coffee House. For drinks or dinner, Lokaal van de Stad, Café Maurits, and Van Mechelen are excellent choices.

The area also features newer hotspots such as The Hoxton Kitchen and CUT Food & Social by the Schinkel — both popular places with a contemporary atmosphere and creative menus. In the Zeilstraat and on Hoofddorpplein, you'll find a mix of artisan bakeries, organic delicatessens, and stylish boutiques. Everything you need is within walking distance — from gyms and yoga studios to local markets and sunny terraces.

## Accessibility

Just a few minutes' walk away, tram line 2 runs directly to Central Station, and night bus N88 also stops nearby. The metro (lines 50 and 51) is reachable within a five-minute bike ride. Major roads such as the A4, A9 and A10 are easily accessible via the Aalsmeerweg exit — perfect for those who regularly travel by car.

## Parking

Parking is available via a permit system on public roads (permit area Zuid 2.3). With a permit for Zuid 2.3, you are also allowed to park in Zuid-1, Zuid-2, and Zuid-8. A residential parking permit costs €192.81 per six months. Currently, there is a waiting time of approximately six months for this area. A second resident permit is not available here.

(Source: City of Amsterdam, August 2025)







# Wat de eigenaren gaan missen

Toen ik de woning aan de Westlandgracht voor het eerst binnenstapte, wist ik direct: dit wordt mijn thuis. Ondanks dat het nog flink aangepakt moest worden, voelde ik meteen de charme van de jaren '30 – het glas-in-lood, de originele kozijnen, de sfeer. Maar wat me echt won, was het uitzicht: een open, groene strook langs het water, waar in de zomer bootjes langs dobberen en mensen genieten van het gras en de zon. Zo'n gevoel van ruimte en rust, midden in de stad – dat is zeldzaam.

Ik heb de woning volledig gerenoveerd, met veel aandacht voor detail en met behoud van de originele stijl. Door een slimme indeling kon ik een open keuken realiseren, twee goede slaapkamers creëren en een ruime badkamer met apart toilet. Alles klopt, alles voelt af.

Mijn favoriete plek in huis? De woonkamer met uitzicht op de gracht. Of ik nou aan het werk was, een boek las of met vrienden aan het koken – dat uitzicht gaf altijd rust. Het voelt als een levend schilderij dat met de seizoenen mee verandert.

De buurt is een van die plekken in Amsterdam waar alles samenkomt. Het is er stil genoeg om op adem te komen, maar binnen een paar minuten zit je in de levendigheid van de stad.

Fietsend ben je zo in het Vondelpark, of bij fijne tentjes als Lokaal van de Stad of CoffeeDistrict. Aan de Amstelveenseweg zijn heerlijke restaurants te vinden, maar ook dichterbij – Foodbar 63 Graden was een favoriet om met vrienden te eten en bij te praten.

” Wat ik het meest ga missen is dat bijna dorpse gevoel van het Hoofddorpplein, in combinatie met het gemak en de energie van de stad. Het vrije uitzicht, de rust in huis, en tegelijkertijd de wereld om de hoek”.

## What the owner will miss

When I first stepped into the apartment on Westlandgracht, I immediately knew: this was going to be my home. Even though it still needed a lot of work, I instantly felt the charm of the 1930s—the stained glass, the original window frames, the atmosphere. But what truly won me over was the view: an open, green stretch along the canal, where boats gently float by in summer and people relax on the grass in the sun. That sense of space and peace, right in the middle of the city—that's rare.

I fully renovated the apartment, paying close attention to detail while preserving its original character. A smart layout allowed me to create an open kitchen, two well-sized bedrooms, and a spacious bathroom with a separate toilet. Everything just works. It all feels complete. My favorite spot in the house? The living room overlooking the canal. Whether I was working, reading a book, or cooking with friends—that view always brought a sense of calm. It felt like a living painting, changing with the seasons.

This neighborhood is one of those rare places in Amsterdam where everything comes together. It's quiet enough to catch your breath, but within minutes you're in the heart of the city. By bike, you can be in the Vondelpark in no time, or enjoying great spots like Lokaal van de Stad or CoffeeDistrict. The Amstelveenseweg offers fantastic restaurants, and even closer by, Foodbar 63 Graden was one of my favorite places to eat and catch up with friends.

” What I'll miss most is that almost village-like feeling of the Hoofddorpplein, combined with the convenience and energy of city life. The open view, the calm inside the home, and at the same time, the world just around the corner”.

Thomas







|                       |                                                                                                                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs            | <ul style="list-style-type: none"><li>• € 490.000,- k.k.</li></ul>                                                                         |
| Vertrekken            | <ul style="list-style-type: none"><li>• 3 kamers</li><li>• 2 slaapkamers</li><li>• 1 badkamer</li></ul>                                    |
| Onderhoud             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Intern: Goed</li><li>• Extern: Goed</li></ul>                                                      |
| Oppervlakten & Inhoud | <ul style="list-style-type: none"><li>• Woonoppervlakte: 53 m<sup>2</sup></li><li>• Gebouwgebonden buitenruimte: 3 m<sup>2</sup></li></ul> |
| Bouwjaar              | <ul style="list-style-type: none"><li>• 1933</li></ul>                                                                                     |
| Installaties          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Mechanische ventilatie</li><li>• TV kabel</li><li>• Zonnepanelen</li></ul>                         |
| Ligging               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Aan water</li><li>• Vrij uitzicht</li></ul>                                                        |
| Parkeren              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Betaald parkeren</li><li>• Parkeervergunning</li></ul>                                             |
| Type verwarming       | <ul style="list-style-type: none"><li>• CV Ketel Intergas uit 2025</li></ul>                                                               |



Type warmwater

- CV Ketel Intergas uit 2025

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Volle eigendom

Buitenruimte

- Balkon

Kadastraal

- Gemeente: Sloten
- Sectie: O
- Nummer: 2355
- Indexnummer: 7

Duurzaamheid

- Dakisolatie
- Dubbel glas
- Hr glas
- Energielabel C

Soort

- Appartement
- Tussenverdieping

Overige kenmerken

- OZB ('25) € 249,26 per jaar
- Rioolrecht ('25) € 185,20 per jaar
- Servicekosten VvE € 100,- per maand
- Gelegen op eigen grond
- Platte dak is vernieuwd en geïsoleerd in 2024
- Schilderwerk uitgevoerd en voorgevel gereinigd in 2024
- Het appartement beschikt over 3 zonnepanelen



**Broersma.**  
**Elegant in werken**  
**en wonen.**

Koningslaan 14  
1075 AC Amsterdam

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

**BROERSMA.NL**