



HET ZONNEHOF

WAKKERSTRAAT 27
AMSTERDAM

Architectuur
AMSTERDAMSE SCHOOL

5

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN

9

Slaapkamers en badkamers
SLAPEN EN BADEN

19

Buitenruimte
TUIN

29

Buurtgids
WATERGRAAFSMEER

37

Bereikbaarheid

45

Kenmerken

50



Het Zonnehof

GLENN VAN DER ZANDEN & OTTE VAN APELDOORN /
BROERSMA WERKEN & WONEN

Soms dienen de mooiste woningen zich onverwacht aan. Dat geldt ook voor de bewoners van Wakkerstraat 27. Nog maar kort geleden rondten zij een zorgvuldige verbouwing af, met oog voor detail en een duidelijke visie. Alles was precies zoals zij het zich hadden voorgesteld. Toch diende zich pandoes een ander huis aan, buiten de stad, een kans die zij niet hadden verwacht en die hun woonplannen plotseling veranderde.

Het maakt dat dit huis nu beschikbaar komt, eerder dan gedacht. Een woning die met liefde en aandacht is vormgegeven, waarin oud en nieuw elkaar aanvullen en waar iedere verdieping klopt. Een ultiem gezinshuis in de gewilde Watergraafsmeer, waar de stad ruimtelijkheid ontmoet.

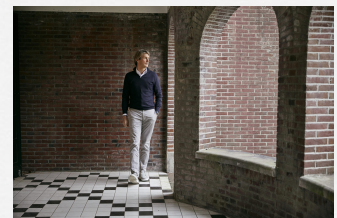
Wakkerstraat 27 is een huis dat je verrast en omarmt, zoals het de huidige bewoners ooit zelf heeft gedaan.

Het Zonnehof

Sometimes the most beautiful homes present themselves unexpectedly. That is exactly what happened to the residents of Wakkerstraat 27. Only recently they had completed a careful renovation, carried out with great attention to detail and a clear vision. Everything had turned out just as they had imagined. Yet suddenly another house appeared—this time outside the city—an opportunity they had not foreseen, one that instantly reshaped their plans for living. And so, this home is now available sooner than expected. A house designed with love and care, where old and new complement one another and every floor feels perfectly considered. It is the ultimate family home in the sought-after Watergraafsmeer, where the spaciousness of the suburbs meets the vibrancy of the city. Wakkerstraat 27 is a home that surprises and embraces you, just as it once did for its current owners.



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



Otte van Apeldoorn
Mobiel: +31 6 50 23 83 55
otte@broersma.nl



Architectuur

HOGE RAAMPARTIJEN ZORGEN VOOR DAGLICHTTOETREDING

Wakkerstraat 27 maakt deel uit van een bouwblok uit 1925, opgetrokken in de geest van de Amsterdamse School. De gevel is efficiënt opgebouwd, met kleine verspringingen in de eerste en tweede verdieping die zorgen voor ritme en nuance in de straatwand. De ondiepe erker aan de voorzijde brengt extra licht naar binnen en voegt tegelijkertijd een subtiel reliëf toe aan de gevel.

Het metselwerk in warme baksteen, gecombineerd met de strakke kozijnen, geeft de woning een ingetogen maar karaktervolle uitstraling. Waar de burens rijkelijk zijn voorzien van ornamenten, onderscheidt dit huis zich juist door zijn doelmatigheid en heldere lijnen. Het is de eenvoud die hier kwaliteit uitstraalt. Binnen zet deze gedachte zich voort in de logische plattegrond, waar functionaliteit en comfort centraal staan. Het huis is compact maar slim gebouwd, waardoor iedere verdieping optimaal wordt benut. Zo ontstaat een woning die tegelijk geworteld is in de architectuur van de jaren twintig en meebeweegt met de woonwensen van nu.

Architecture

Wakkerstraat 27 forms part of a 1925 building block, constructed in the spirit of the Amsterdam School. The façade is efficiently composed, with subtle shifts on the first and second floors that create rhythm and nuance along the streetscape. A shallow bay window at the front allows additional light to pour in while adding a delicate relief to the façade. The warm brickwork, combined with clean-lined window frames, lends the house a modest yet characterful presence. Where neighbouring houses are richly adorned with ornamentation, this home distinguishes itself through its functionality and clarity of line. Here, it is simplicity that conveys quality. Inside, this principle continues in the logical floor plan, where functionality and comfort take centre stage. The house is compact yet cleverly designed, making optimal use of every floor. The result is a home firmly rooted in 1920s architecture, yet fully attuned to the way we live today.





29



WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

DE DUBBELE OPENSLAANDE DEUREN ZORGEN VOOR DIRECT
CONTACT MET BUITEN

De begane grond is één doorlopende leefruimte waar iedere functie zijn eigen plek krijgt, maar alles met elkaar verbonden blijft. Aan de voorzijde ligt de woonkamer, licht en uitnodigend. De gashaard vormt hier het warme middelpunt, met ruimte om te loungen en tot rust te komen. In het hart van de ruimte ligt de eetkamer. De lange tafel bij de openslaande deuren naar de tuin is de plek waar het dagelijks leven zich afspeelt: thuiswerken overdag, knutselen met de kinderen en 's avonds samen aan tafel. Het contact met buiten is vanzelfsprekend; zodra de deuren openzwaaien, vloeien binnen en buiten moeiteloos in elkaar over. Achterin de woning staat de keuken, strak en modern vormgegeven. Het witte werkblad loopt uit in een afgerond bargedeelte, een plek voor ontbijt in de ochtend of een glas wijn in de avond, dicht bij degene die kookt. Alle voorzieningen zijn aanwezig: van Quooker tot geïntegreerde wasemkap en hoogwaardige inbouwapparatuur met 2 Siemens ovens met geïntegreerde Stoom en magnetron functies. De praktische provisieruimte/berging biedt extra ruimte voor voorraad en apparatuur. De gehele begane grond is afgewerkt met een eikenhouten vloer die de ruimtes verbindt en een warme, natuurlijke basis legt onder het dagelijks leven.

Wining and dining

The ground floor is designed as one continuous living space where each function has its own place, yet everything remains seamlessly connected. At the front lies the living room—bright, inviting, and centred around a gas fireplace that creates a warm focal point, with ample space to lounge and unwind. At the heart of the floor is the dining area. The long table, set by the French doors to the garden, is where daily life unfolds: working from home during the day, crafting with the children, and gathering around the table in the evening. The connection with the outdoors is natural; once the doors swing open, inside and outside flow effortlessly into one another. At the rear of the house, the kitchen stands with a sleek, modern design. The white countertop extends into a rounded bar, perfect for breakfast in the morning or a glass of wine in the evening, always close to whoever is cooking. All conveniences are in place: from a Quooker tap to an integrated extractor and high-end built-in appliances, including two Siemens ovens with combined steam and microwave functions. A practical pantry and storage room offer additional space for supplies and equipment. The entire ground floor is finished with an oak floor that ties the spaces together and provides a warm, natural foundation for everyday living.















SLAAPKAMERS EN BADKAMERS



Slapen en baden

DE EN SUITE BADKAMER VOEGT LUXE TOE MET BETON CIRÉ, VLOERVERWARMING, INFRARODE SUNSHOWER IN DE INLOOPDOUCHE EN EEN LIGBAD

De eerste verdieping is gewijd aan rust en comfort. Aan de achterzijde ligt de hoofdslaapkamer met openslaande deuren naar een breed balkon. Hier begint de dag in het ochtendlicht, terwijl de en suite badkamer luxe toevoegt met beton ciré, vloerverwarming, infrarode sunshower in de inloopdouche en een ligbad. De Esscher-tegels in de douche geven een speels reliëf, terwijl het houten wastafelmeubel met condens vrije verwarmde spiegel warmte en elegantie toevoegt. Tussen de slaapkamers in bevindt zich een royale inloopkast, slim ontworpen met afzonderlijke gedeelten voor hem en haar. Aan de voorzijde ligt een lichte kinderkamer, eigentijds en speels, met een eigen naastgelegen badkamer voorzien van inloopdouche en wastafel. Op de tweede verdieping ligt een logeerkamer aan de voorzijde, naast een praktische linnenkamer met wasmachine en droger. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime werkkamer, waar openslaande deuren toegang geven tot het platte dak met zonnepanelen. Samen met de isolatie en de hybride warmtepomp zorgt dit voor het A++ energielabel van de woning. De derde verdieping herbergt een compacte technische (berg-)ruimte van circa zeven vierkante meter. Hier zijn de installaties ondergebracht, netjes gescheiden van het woonprogramma, zodat de leefruimtes volledig benut kunnen worden.

Rest and Refresh

The first floor is dedicated to rest and comfort. At the rear lies the primary bedroom, with French doors opening onto a wide balcony. Here the day begins in the morning light, while the en suite bathroom adds a sense of luxury with beton ciré finishes, underfloor heating, an infrared sunshower in the walk-in shower, and a bathtub. Esscher tiles bring a playful texture to the shower, while the wooden vanity with heated, anti-fog mirror adds both warmth and elegance. Between the bedrooms is a generous walk-in closet, smartly designed with separate sections for him and her. At the front, a bright children's room feels both contemporary and playful, complete with its own adjoining bathroom featuring a walk-in shower and washbasin. On the second floor, a guest bedroom sits at the front, next to a practical laundry room with washer and dryer. At the rear is a spacious study, where French doors open onto the flat roof fitted with solar panels. Together with the insulation and hybrid heat pump, these features contribute to the home's A++ energy rating. The third floor houses a compact technical room/ storage of approximately seven square metres. Here the installations are neatly tucked away, kept separate from the living areas so that the full potential of the home can be enjoyed.















BUITENRUIMTE



Tuin

DANKZIJ DE DOORDACHTTE INDELING IS DE TUIN GESCHIKT VOOR ZOMERSE DINERS

De buitenruimte is royaal en zonnig. De tuin recent opgeknapte tuin van circa 90 vierkante meter ligt op het zuiden en ontvangt daardoor vrijwel de hele dag zon. Direct aan de woonkamer grenst een ruim terras met zitbank en eettafel, waar lange zomerdagen naadloos overgaan in avonden buiten. Een pad van waaltjes loopt door naar het achterste deel van de tuin, waar borders, volwassen bomen en een speelplek de ruimte structuur geven. Het groen biedt beschutting en privacy, terwijl de open ligging zorgt voor een lichte en luchtige sfeer. Op de eerste verdieping strekt een balkon zich uit over de volle breedte van de achtergevel. Ook dit is zuidgericht, waardoor het een ideale plek is voor een ochtendkoffie of een stille middag in de zon. De combinatie van tuin en balkon maakt dat de woning meerdere lagen heeft waar binnen en buiten elkaar ontmoeten, een kwaliteit die in de stad niet vanzelfsprekend is.

Garden

The outdoor space of Wakkerstraat 27 is both generous and sun-filled. The recently renewed garden of approximately 90 square metres faces south, ensuring sunlight almost all day long. Directly off the living room lies a spacious terrace with a built-in bench and dining table, where long summer days flow effortlessly into evenings outdoors. A path of traditional brick pavers leads to the rear of the garden, where borders, mature trees, and a play area give the space structure. The greenery provides shelter and privacy, while the open orientation creates a light and airy atmosphere. On the first floor, a balcony extends across the full width of the rear façade. Also facing south, it is the perfect spot for a morning coffee or a quiet afternoon in the sun.

The combination of garden and balcony gives the house multiple layers where indoors and outdoors meet—a rare quality in the city.











BUURTGIDS



A **Slagerij de Wit**
Wakkerstraat 13,
1097 CB Amsterdam

Slagerij de Wit is al meer dan 35 jaar een begrip in Watergraafsmeer. Als een van de weinige zelf slachtende slagers in Amsterdam, staat Slagerij de Wit bekend om kwaliteit, het maken van worsten én zijn culinaire expertise.

B **La Vallade**
Ringdijk 23,
1097 AB Amsterdam

In La Vallade waan je je voor even in Frankrijk, waar de zon schijnt en het eten heerlijk is. In 1989 werd dit restaurant opgericht, en sindsdien is het unieke concept een hit bij de Amsterdammers.

C **Restaurant de Kas (*)**
Kamerlingh Onneslaan 3,
1097 DE Amsterdam

Al sinds 2001 kweekt de Kas in hun eigen tuinen zo'n 300 soorten groenten, kruiden en fruit. Met als motto in de ochtend geoogst en in de middag op het bord.

D **Fuku Ramen**
Ingogostraat 14A,
1092 HZ Amsterdam

Fuku Ramen, is het restaurant van ramenchef Jakub (voorheen chef bij restaurant de Kas) verwelkomt gasten met zijn unieke aanbod. Jakub heeft zijn opleiding voltooid aan de Miyajima Ramen School in Osaka.

E **Elsa's cafe**
Middenweg 73,
1098 AE Amsterdam

Het bekende bruincafé op de Middenweg tegenover Park Frankendael is al tientallen jaren een begrip in de Watergraafsmeer. Een echt buurtcafé met goed bier en saté en spareribs op de kaart. De ossenworst is een borrel specialiteit van Elsa's.

F **Wakuli**
Linnaeusstraat 237a,
1093 EP Amsterdam

Wakuli ontleent aan het Swahili-woord 'wakulima', wat boer betekent. Hier vind je kwaliteitskoffie die op duurzame wijze is verkregen tegen betaalbare prijzen.

G **The Cottage**
Linnaeusstraat 88,
1092 CP Amsterdam

Comfort is het sleutelwoord bij The Cottage. In de knusse, oude bar kan je genieten van ontbijt, lunch, diner en allerlei snacks.

H **Rum Baba**
Pretoriusstraat 33h,
1092 EX Amsterdam

Op de hoek van de Pretoriusstraat in een prachtig pand bevindt zich Rum Baba. Hier kan je terecht voor van alles, maar voornamelijk voor koffie. Het kleurrijke, hippe interieur zie je terug in de huisstijl van hun producten.

I **Olives & More Oost**
Laing's Nekstraat 3IHS,
1092 GT Amsterdam

De eigenaren proefden heerlijke olijven in allerlei landen maar terug in Amsterdam, konden ze ze nauwelijks vinden. Daarom importeren ze nu zelf direct van de boer.

J **Pure markt**
Amsterdam

De naam zegt het al, deze markt draait om puur eten op een ambachtelijke manier. Elke zondag van de laatste maand in Park Frankendael, het Amstelpark of het Beatrixpark.

K **Blend Coffee & Wine**
Oranje-Vrijstaatplein 40,
1093 NG Amsterdam

Bij Blend serveren ze Italiaanse koffie, wijnen van over de hele wereld, smaakvolle tapas en dat allemaal in het mooie Watergraafsmeer aan het water waar de hele dag de zon op staat.

L **The Cottage Shop & Deli**
Linnaeusstraat 76,
1092 CN Amsterdam

Op slechts een steenworp afstand van The Cottage is de delicatessen winkel geopend. Hier verwelkomen ze je met koffie, scones, broodjes en nog meer huisgemaakte producten. Op dit moment bieden ze vier broodjesopties aan, waaronder één vegetarische.

M **Bar restaurant 1900**
Hogeweg 48,
1098 CE Amsterdam

Midden in de Watergraafsmeer, op het mooie plein bij de fontein, zit Bar restaurant 1900. Van heerlijke broodjes, goede koffie tot een lekkere daghap in de avond en een koud biertje van de tap.

N **Olido**
Hogeweg 62,
1098 CG Amsterdam

Sinds 2018 delen Enrico Cantelmi en Tommaso Morelli de passie en liefde voor Italiaans eten. Alle ingrediënten worden rechtstreeks uit Italië geïmporteerd. Van klassieke antipasti tot authentieke houtoven Italiaanse pizza's.

O **Framer Framed**
Oranje-Vrijstaatkade 71,
1093 KS Amsterdam

Het project Framer Framed startte in 2009, met als doel om de positie van transculturele kunst in Nederlandse kunstinstellingen ter discussie te stellen. Dit gebeurde door middel van reizend programma langs Nederlandse musea waar kritische tentoonstelling analyses werden georganiseerd.

P **Restaurant Merkelbach**
Middenweg 72,
1097 BS Amsterdam

In een van de oudste herenhuizen van de stad, gelegen in Park Frankendael, vind je restaurant Merkelbach. Patron cuisiner Geert Burema was ooit grondlegger van Slow Food in Amsterdam en op de kaart van Merkelbach prijken nog altijd regionale specialiteiten.

Q **Baking Lab**
Linnaeusstraat 99,
1093 EL Amsterdam

Bij Baking Lab zijn ze gespecialiseerd in zuurdesem, maar hebben ze ook onweerstaanbare gebakjes als canelé. Daarnaast bieden ze een volledig vegetarisch, ontbijt- en lunchmenu aan met tal van vegan opties. De winkel heeft een rustieke uitstraling met hout interieur.

R **De Vergulden Eenhoorn**
Ringdijk 58,
1097 AH Amsterdam

Met de horeca-openstelling van De Vergulden Eenhoorn, een boerderij uit 1702 waar eerder buurthuizen en kinderopvang waren gehuisvest, mag de Ringdijk nu officieel een idyllische trekpleister worden genoemd.







BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

De woningen in Watergraafsmeer kenmerken zich door charmante gevels en lommerrijke straten. De buurt is zeer populair bij gezinnen door de ruime woningen, vele speelvoorzieningen voor kinderen en rustige straten. Dit is terug te vinden in de hoeveelheid speelplaatsen en scholen in de buurt. Zo zijn er meerdere basisscholen, middelbare scholen en universiteiten in de buurt te vinden.

Verder is de in de wijk een verscheidenheid aan traiteurs, speciaalzaken en heerlijke restaurants te vinden. Daarnaast zijn er veel sportfaciliteiten te vinden, zoals onder andere HC Athena, Jaap Eden IJbaan, diverse voetbalclubs en Atletiek vereniging.

Bereikbaarheid

Het woonhuis is zowel met de fiets, auto als openbaar vervoer zeer goed bereikbaar. De Ring A10 is al binnen 10 autominuten te bereiken. Vanaf de Hogeweg vertrekt tram 19 naar Sloterdijk en Diemen. Vanaf halte Middenweg vertrekt het streekvervoer naar onder andere Almere, Hilversum en Amsterdam Amstel. Met de fiets zijn Amsterdam Science Park en Station Amstel binnen 5-10 minuten aan te rijden.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Oost-5a). Met een parkeervergunning voor Oost-5a mag u parkeren in Oost-5. Een parkeervergunning voor bewoners kost 192,81 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied geen wachttijd. Een tweede parkeervergunning kost € 482,03 per 6 maanden. (Bron: Gemeente Amsterdam, september 2025).

Neighbourhood

The homes in Watergraafsmeer are distinguished by their charming façades and leafy streets. The neighbourhood is highly sought after by families thanks to its spacious houses, numerous play areas for children, and quiet roads. This is reflected in the abundance of playgrounds and schools nearby, ranging from several primary and secondary schools to universities within easy reach. The area also offers a wide variety of delicatessens, speciality shops, and excellent restaurants. Sports enthusiasts will appreciate the many facilities, including HC Athena hockey club, the Jaap Eden ice rink, various football clubs, and the local athletics association.

Accessibility

The house is exceptionally well connected by bicycle, car, and public transport. The A10 Ring Road can be reached in under ten minutes by car. From Hogeweg, tram 19 runs to Sloterdijk and Diemen, while regional buses depart from Middenweg towards Almere, Hilversum, and Amsterdam Amstel. By bicycle, both Amsterdam Science Park and Amstel Station are only five to ten minutes away.

Parking

Parking is available on the public road through a permit system (permit area Oost-5a). With a permit for Oost-5a, you may also park in Oost-5. A resident's permit costs €192.81 for six months. At present, there is no waiting list for this permit area. A second permit costs €482.03 for six months (source: Municipality of Amsterdam, September 2025).



Wat de eigenaren gaan missen

Toen wij met onze huizenzoektocht bezig waren en in de Watergraafsmeer dit huis tegenkwamen, waren we direct verkocht door de rust, de ruimte en de ligging. Zes jaar geleden hebben we het hele huis grondig verbouwd zodat het volledig voldoet aan de wensen van ons gezin en klaar is voor de toekomst. Het is ruim en praktisch ingedeeld, maar tegelijkertijd sfeervol en warm. Voor iedereen is er plek om rustig te werken, buiten te spelen of zich even terug te trekken. Zitten we niet in onze tuin, dan wel voor het huis, genietend van een borrel in de avondzon. 's Avonds een rondje langs de Ringdijk of door Park Frankendael wandelen is ons dierbaar.

De tuin is onze favoriete plek. In de ochtend schijnt de zon precies op de tuintafel en drinken we daar graag koffie terwijl de kinderen rondrennen en spelen met alle ruimte die ze hebben. Dit jaar hebben we de tuin gerenoveerd, waardoor er nu nog meer plek is voor iedereen. Ook binnen is het genieten, want aan de eettafel valt in de ochtend het zonlicht prachtig naar binnen.

De buurt voelt gemoedelijk en rustig, maar tegelijkertijd is alles dichtbij. Binnen tien minuten sta je op het Amstelstation of in het centrum van de stad. Voor de kinderen is het ideaal: ze hebben veel vriendjes in de buurt en lopen zelf naar het speelplein om de hoek. Het contact in de straat is prettig en levendig, met jaarlijkse buurtactiviteiten waar jong en oud elkaar ontmoet. Er zijn veel goede scholen en om de hoek ligt Park Frankendael, een groene oase waar elke laatste zondag van de maand de bekende Pure Markt plaatsvindt.

We hebben onze vaste koffieroutine bij de Coffee Company, waar buurtgenoten elkaar ontmoeten en altijd even groeten en bijpraten. Voor een borrel blijven we vaak dicht bij huis bij Mojo, nog binnen de babyfoonafstand, en uit eten gaan we graag bij La Vallade of de Cottage. Hebben we iets te vieren, dan gaan we naar de Kas. Sporten doen we in de buurt bij PLTS of TRIB3, of we gaan hardlopen langs de Ringdijk, de Amstel en het Oosterpark.

De fantastische tuin, de fijne burens en de goede voorzieningen zijn letterlijk om de hoek. Dit huis heeft ons zoveel rust, ruimte en gezelligheid gegeven en door de verbouwing voelt alles comfortabel en toekomstbestendig. Toch hebben we besloten te verhuizen naar Haarlem om dichterbij de zee te kunnen wonen. Daarmee sluiten we een prachtige periode hier af en kijken we met veel warmte terug op dit huis en deze buurt.



Vraagprijs	• € 1.480.000,- k.k.
Beschikbaarheid	• In overleg
Vertrekken	• 4 kamers • 2 slaapkamers • 2 badkamers
Onderhoud	• Intern: Goed tot uitstekend • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 133 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 34 m² • Externe bergruimte: 2 m² • Tuinoppervlakte: 90 m² • Perceeloppervlakte: 119 m²
Bouwjaar	• 1926 • Gerenoveerd in 2019
Voorzieningen	• Mechanische ventilatie • Airconditioning • Zonnecollectoren
Ligging	• Aan rustige weg • In woonwijk
Parkeren	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen

Bestemming	• Woonruimte
Warmwater	• CV-ketel (2019)
Verwarming	• CV-ketel (2019) • Hybride warmtepomp • Vloerverwarming gedeeltelijk
Eigendomssoort	• Eigendom belast met erfpacht • Erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht
Buitenruimte	• Achtertuin • Balkon
Kadastraal	• Gemeente: Watergraafsmeer • Sectie: A • Nummer: 450I
Duurzaamheid	• Energielabel A++
Soort	• Eengezinswoning • Tussenwoning • Woonhuis
Overige kenmerken	• OZB ('25) € 707,41 per jaar • Rioolrecht ('25) € 185,20 per jaar

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL