

KLASSIEK VERHULST

JOHANNES VERHULSTSTRAAT 174 2
AMSTERDAM

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

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

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

Buitenruimte DE BALKONS	29
----------------------------	----

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

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

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

Klassiek Verhulst

JELLE MUNDT / BROERSMA WERKEN & WONEN

Aan een van de meest karakteristieke lanen van Amsterdam-Zuid ligt Klassiek Verhulst – een royaal dubbel bovenhuis met originele details, klassieke indeling en functionele buitenruimten. De woning biedt circa 168 m² woonoppervlak verdeeld over twee verdiepingen, met een zonnig terras aan de achterzijde en een Frans balkon aan de voorzijde. De indeling is helder en traditioneel: een kamer en suite op de tweede etage, drie slaapkamers op de derde etage, een gesloten keuken en een ruime badkamer. De woning verkeert in eenvoudige staat en biedt een uitstekende basis voor renovatie naar eigen inzicht. Daarbij is er, onder voorwaarden, mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras van circa 30% van het dakoppervlak. Gelegen in de rustige Johannes Verhulststraat, midden in het geliefde Oud-Zuid, met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Wij informeren u graag over de mogelijkheden.

Klassiek Verhulst

Along one of the most characteristic avenues of Amsterdam-Zuid lies Klassiek Verhulst, a spacious double upper residence defined by original details, a traditional layout, and functional outdoor spaces. The home offers approximately 168 square metres of living space across two floors, featuring a sunny terrace at the rear and a French balcony at the front. The layout is clear and traditional: an en suite living area on the second floor, three bedrooms on the third, a separate kitchen, and a generous bathroom. The property is in a modest state and provides an excellent foundation for renovation according to personal vision. Subject to conditions, there is potential to create a rooftop terrace of approximately 30 percent of the roof surface. Ideally situated in the quiet Johannes Verhulststraat, in the heart of the beloved Oud-Zuid district, with all urban amenities within easy reach. Further details about the possibilities are available upon request.



Jelle Mundt

Mobiel: +31 6 22 99 42 22

jelle@broersma.nl



Designvisie

Het bovenhuis aan de Johannes Verhulststraat bevindt zich in een traditioneel opgebouwde gevelrij in Amsterdam Zuid. De architectuur is kenmerkend voor het begin van de twintigste eeuw: gemetselde gevels, houten balkonconstructies en een dubbele voordeur onder een gemetselde boog. De ligging tegenover het Dufayplein zorgt voor een prettige, open blik naar buiten. Binnen is de klassieke indeling behouden. De leef verdieping is opgezet als kamer-en-suite, met de woon- en eetkamer gescheiden door vaste kasten en schuifdeuren. Hoge plafonds en grote raampartijen aan weerszijden zorgen voor een lichte en doorlopende ruimte. Originele details zoals de glas-in-lood bovenlichten, houten paneeldeuren en twee zwarte schouwen zijn nog aanwezig en vormen een duidelijke referentie naar het oorspronkelijke ontwerp. De trapopgang is ruim en voorzien van de oorspronkelijke leuning. Op de slaapverdieping is de stijl doorgetrokken in de vorm van paneeldeuren en vaste kasten. De indeling is functioneel, met drie slaapkamers, een badkamer en meerdere bergingen. Aan de achterzijde ligt een besloten terras op het zuiden. De woning is overzichtelijk ingedeeld en bezit een helder ritme van ruimtes, waarin oorspronkelijke elementen een vanzelfsprekend onderdeel vormen van de structuur.

Design Vision

The upper residence on Johannes Verhulststraat is part of a traditionally built façade row in Amsterdam Zuid. The architecture is characteristic of the early twentieth century, featuring brick façades, wooden balcony structures, and a double front door framed by a brick arch. Its position opposite Dufayplein provides a pleasant and open outlook. Inside, the classic layout has been preserved. The living floor follows the en suite principle, with living and dining rooms separated by fitted cabinets and sliding doors. High ceilings and large windows on both sides create a bright, continuous space. Original details such as stained-glass transom windows, wooden panel doors, and two black fireplaces remain intact, referencing the home's original design. The staircase is wide and still fitted with its original banister. On the sleeping floor, this style continues through panel doors and built-in wardrobes. The floor plan is functional, with three bedrooms, a bathroom, and several storage areas. At the rear lies a secluded, south-facing terrace. The home has a well-balanced rhythm of spaces, where original elements form an integral part of the architectural composition.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

De tweede verdieping is ingericht als klassieke kamer-en-suite, met aan de voorzijde de woonkamer en aan de achterzijde de eetkamer. Beide ruimtes worden gescheiden door schuifdeuren met vaste kasten aan weerszijden. De kamer aan de voorzijde biedt uitzicht op het groen van het Dufayplein en beschikt over twee grote raampartijen en een Frans balkon. De achterkamer kijkt uit op het binnenterrein en heeft een erker met glas-in-loodramen. Op de vloer ligt een doorlopende houten vloer, en beide ruimtes zijn voorzien van een originele zwarte schouw. De plafonds zijn hoog en ononderbroken, wat de ruimtelijkheid versterkt. De keuken is gelegen aan de achterzijde en heeft een gesloten opstelling. De inrichting is eenvoudig, met een L-vormige opstelling voorzien van een gaskookplaat, oven en spoelbak. De kastfronten en apparatuur zijn functioneel maar gedateerd. Er is daglicht via een groot raam aan de achterzijde.

Living and Cooking

The second floor is arranged as a classic en suite layout, with the living room at the front and the dining room at the rear. Both spaces are divided by sliding doors framed by built-in cabinets. The front room overlooks the greenery of Dufayplein and features two large windows and a French balcony. The rear room faces the inner courtyard and includes a bay window with stained-glass panels. A continuous wooden floor extends throughout, and both rooms retain their original black fireplaces. The ceilings are high and uninterrupted, enhancing the sense of spaciousness.

The kitchen is located at the rear and has a closed configuration. Its current setup is modest, with an L-shaped layout including a gas hob, oven, and sink. Cabinet fronts and appliances are functional yet dated. Daylight enters through a large rear window.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

De derde verdieping is volledig ingericht als slaapverdieping en beschikt over drie slaapkamers. Twee van deze kamers zijn volwaardig van formaat, de derde is een functionele zijkamer. De slaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar een inpandig terras, gesitueerd op het zuiden. De badkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een ligbad, wastafel, aansluitingen voor wasapparatuur en een groot raam dat zorgt voor daglicht. De afwerking bestaat uit wit gemarmerd tegelwerk. De ruimte is royaal van opzet, maar gedateerd in uitstraling. De overloop biedt toegang tot meerdere bergkasten, en er is een separaat toilet aanwezig. De gehele verdieping ademt de originele structuur en maatvoering van het pand, met paneeldeuren en hoge plafonds als terugkerende elementen.

Sleeping and Bathing

The third floor serves entirely as the sleeping area and includes three bedrooms. Two of these are full-sized, while the third functions as a side room. The rear bedroom opens onto an internal terrace facing south. The bathroom, also located at the rear, features a bathtub, washbasin, laundry connections, and a large window allowing ample natural light. Finishes consist of white marble-patterned tiling. The space is generous in size but dated in appearance. The landing provides access to several built-in storage cabinets, and there is a separate toilet. The entire floor reflects the home's original proportions and structure, with panel doors and high ceilings as recurring architectural details.

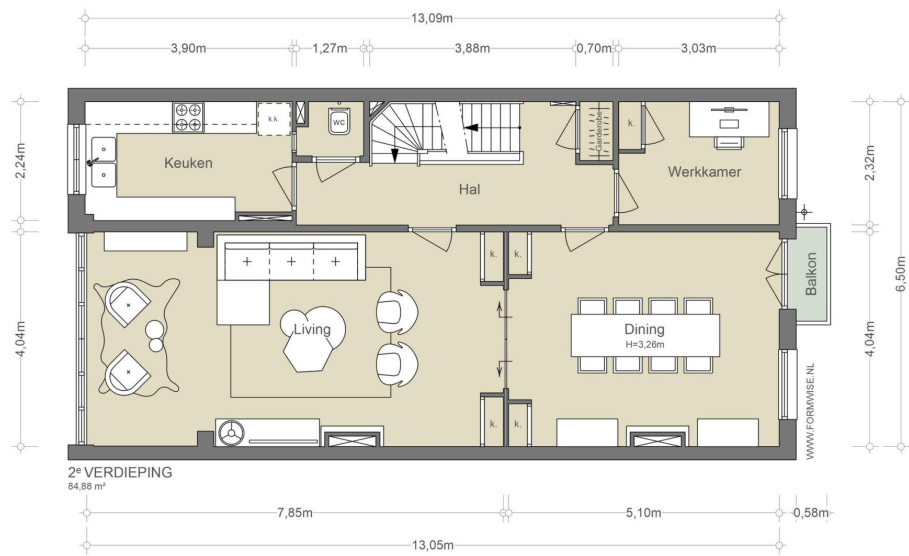








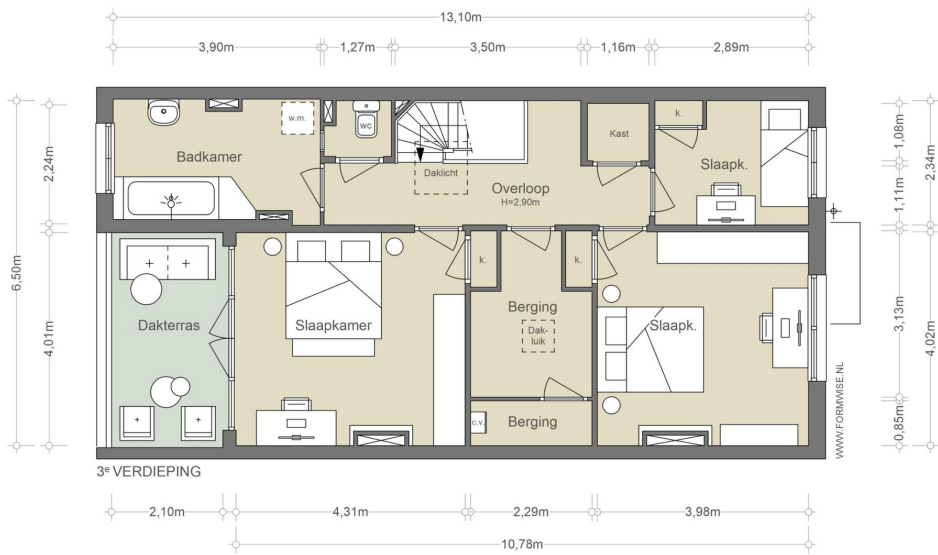




NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
84,88 m²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwegebonden buitenruimte
1,02 m²
Externe bergruimte
n.v.t.

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



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
75,35 m²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwegebonden buitenruimte
8,48 m²
Externe bergruimte
n.v.t.

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



BUITENRUIMTE



De buitenruimte

Aan de achterzijde beschikt de woning over een besloten terras van de derde etage, toegankelijk vanuit de achtergelegen slaapkamer. Dit terras ligt op het zuiden en biedt voldoende ruimte voor een zitopstelling. Aan de voorzijde bevindt zich een Frans balkon met uitzicht op het Dufayplein. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras van maximaal 30% van het dakoppervlak, onder voorbehoud van toestemming van de VvE en een vergunningsprocedure bij de gemeente.

The outside

Johannes Verhulststraat is a quiet, tree-lined street in the heart of Amsterdam Oud-Zuid. The Vondelpark, Museumplein, and Cornelis Schuytstraat — known for their boutiques and restaurants — are all within walking distance. Public transport connections are excellent, with tram lines running towards Amsterdam Central Station, Zuid, and Amstelveen. By car, there is direct access to the A10 Ring Road via De Lairesestraat and the S108. Parking is available through Amsterdam's municipal permit system.











BUURTGIDS



A **Castell Zuid**
Valeriusstraat 128B,
1075 GD Amsterdam

Castell Zuid is de stijlvolle nieuwe vestiging van het iconische Amsterdamse grillrestaurant Castell, gevestigd aan de Valeriusstraat in Oud-Zuid.

B **Barolo**
Valeriusstraat 90,
1075 GH Amsterdam

Bar Barolo brengt de sfeer van Noord-Italië naar de Valeriusstraat, midden in het elegante Amsterdam-Zuid. De wijnkaart is royaal en zorgvuldig samengesteld, met Barolo als vanzelfsprekend middelpunt. Op het menu: huisgemaakte pasta, klassieke antipasti en seizoensgerechten zonder opsmuk.

C **Tozi**
Koninginneweg 34,
1075 CZ Amsterdam

TOZI betekent in Venetiaans dialect 'een groep vrienden', en dat voel je direct als je binnenkomt. Het is net alsof je terecht komt in één grote familie.

D **Carter**
Valeriusstraat 85,
1071 MG Amsterdam

Carter is een moderne brasserie in Amsterdam-Zuid waar internationale klassiekers worden geserveerd met flair en finesse. Aan de Valeriusstraat voelt deze plek als een elegant buurtcafé – informeel, verfijnd en altijd gastvrij.

E **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.

F **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.

G **Juliette**
Valeriusplein 4A,
1075 BG Amsterdam

In Amsterdam Zuid kun je bij Juliette genieten van ontbijt en lunch in de zon. Het menu is gebaseerd op verse ingrediënten van lokale leveranciers en wordt dagelijks samengesteld op basis van wat er op de markt beschikbaar is.

H **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.

I **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.

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.

K **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.

L **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.

M **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.

N **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.

O **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.

P **Perfume Lounge**
Cornelis Krusemanstraat 25,
1075 NC Amsterdam

Bij de 'Perfume lounge' richten ze zich op het maken en adviseren van geuren voor bedrijven en organisaties en wat reuk kan toevoegen aan een merk of organisatie.

Q **Franzen**
Johannes Verhulststraat 64-H,
1071 NH Amsterdam

Chef en eigenaar Jesse Franzen groeide op in een horecafamilie in Haarlem. Zijn vader stond in de keuken, zijn moeder werkte in de bediening.

R **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.



VALERIUSSTRAAT
OUD-ZUID





BEREIKBAARHEID

Buurtgids

ZUID

De Johannes Verhulststraat is vernoemd naar de Nederlandse componist en dirigent Johannes Verhulst. De straat is omstreeks 1900 aangelegd in een landbouwgebied met slootjes, akkers en weilanden. Tussen 1900 en 1903 werden de huizenblokken gebouwd met herenhuizen, etagewoningen en winkels. Enkele architecten die de huizen ontworpen in de Johannes Verhulststraat waren L. van der Tas, S.P. Herfst en J. Lenderik. Ze bouwden voornamelijk in de stijlen neorenaissance en art nouveau. De woning is gelegen in Oud-Zuid om de hoek van de Cornelis Schuytstraat en het Vondelpark maar ook dicht bij het Museumplein en het Concertgebouw. Een plek die aanvoelt als een dorp, waar kinderen spelen op straat en boetiek winkels om de hoek. De Johannes Verhulststraat is een rustige kindvriendelijke straat nabij zeer goed aangeschreven scholen, speelpleinen en op loopafstand van het Museumplein en Vondelpark. Een bijzonder centrale locatie ten opzichte van het bruisende centrum, cultuurrijke Oud-Zuid, de Beethovenbuurt en onder andere het fraaie Vondelpark. Omgeven door kwalitatieve grootstedelijke voorzieningen.

Bereikbaarheid

De Johannes Verhulststraat is een rustige, lommerrijke straat in het hart van Amsterdam Oud-Zuid. Op loopafstand bevinden zich het Vondelpark, Museumplein en de Cornelis Schuytstraat met haar speciaalzaken en restaurants. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is uitstekend met tramlijnen richting Amsterdam CS, Zuid en Amstelveen. Met de auto is er via de De Lairesestraat en de SI08 directe aansluiting op de Ring A10. Parkeren geschiedt via het vergunningensysteem van de gemeente Amsterdam.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningensysteem 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. De eerste vergunningperiode kan korter of langer zijn dan 6 maanden. De kosten kunnen daardoor afwijken.

Neighbourhood

Johannes Verhulststraat is named after the Dutch composer and conductor Johannes Verhulst. The street was laid out around 1900 in what was then an agricultural area of ditches, fields, and meadows. Between 1900 and 1903, the residential blocks were built, consisting of townhouses, upper-floor apartments, and shops. Architects such as L. van der Tas, S.P. Herfst, and J. Lenderik designed several of the houses along the street, predominantly in Neo-Renaissance and Art Nouveau styles.

The residence is located in Oud-Zuid, just around the corner from Cornelis Schuytstraat and Vondelpark, and close to Museumplein and the Concertgebouw. This part of the city feels almost like a village — where children play in the street and boutique shops are just steps away. Johannes Verhulststraat is a calm, family-friendly street close to highly regarded schools, playgrounds, and within walking distance of both Museumplein and Vondelpark. It is a uniquely central location, positioned between the vibrant city centre, the cultural richness of Oud-Zuid, the Beethoven neighbourhood, and the green expanse of Vondelpark — surrounded by the finest urban amenities.



TRAINMORE

KONINGINNE WEG
29

29

10% DISCOUNT
FOR EACH
WHEELCHAIR

ZONE
P
PARKING EN GARAGE
BROED 144-145
HOUT 11-12, 14-15





Vraagprijs

- € 1.380.000,- k.k.

Beschikbaarheid

- In overleg

Vertrekken

- 8 kamers
- 3 slaapkamers
- 1 badkamer

Onderhoud

- Intern: Redelijk
- Extern: Goed

Oppervlakten & Inhoud

- Woonoppervlakte: 164 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 10 m²
- Perceeloppervlakte: 140 m²

Bouwjaar

- 1908

Installaties

- Natuurlijke ventilatie
- TV kabel

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Volle eigendom

Buitenruimte

- Frans balkon
- Terras
- Mogelijkheid tot creëren dakterras

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: U
- Nummer: III52
- Indexnummer: 2

Duurzaamheid

- Energielabel G

Soort

- Appartement
- Dubbel bovenhuis

Bijzonderheden

- Beschermd stadsgezicht

Overige kenmerken

- OZB ('25) € 729,32 per jaar
- Rioolrecht ('25) € 185,20 per jaar
- Servicekosten VvE € p.m.

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL