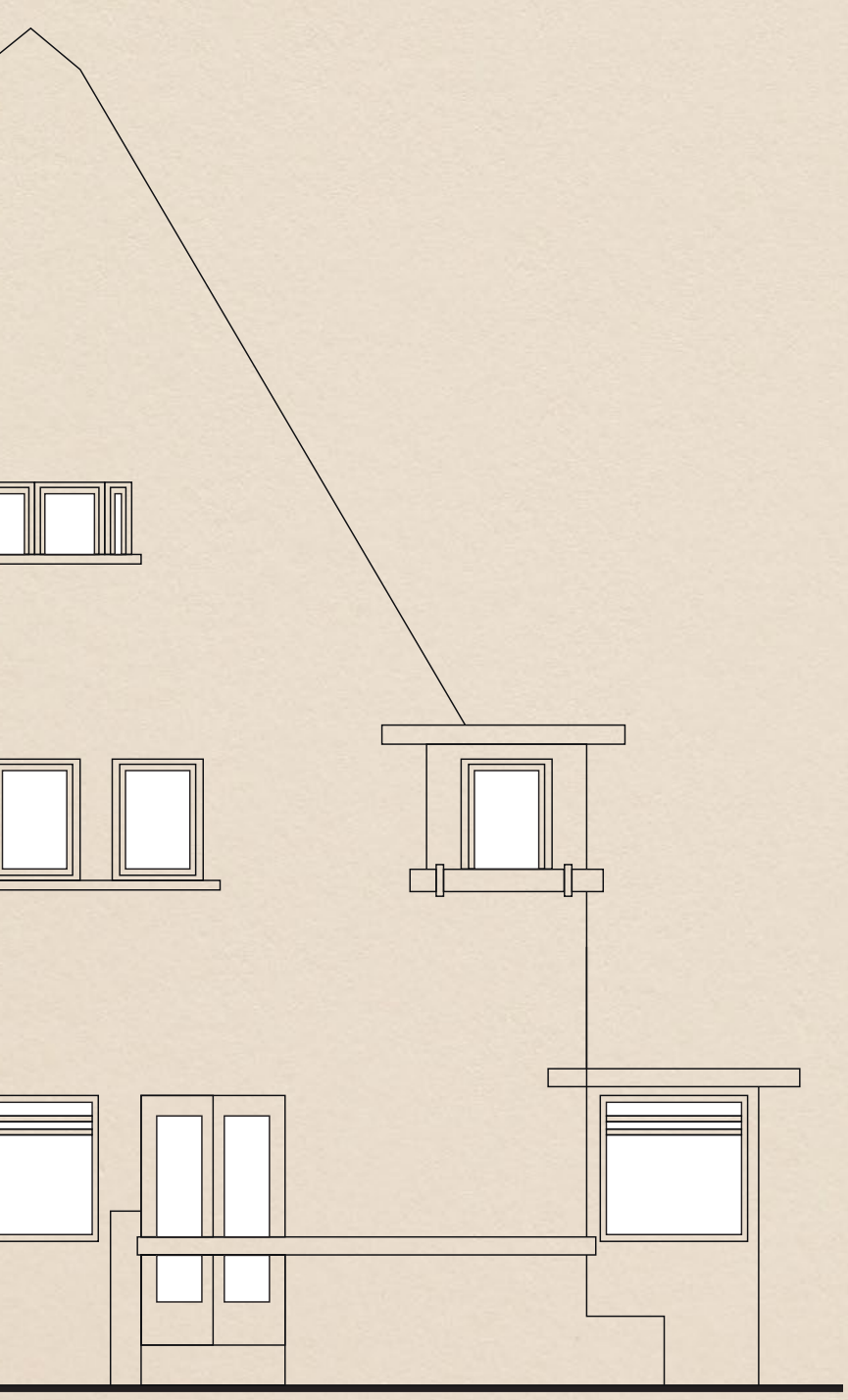




# VILLA APOLLO

HUIS NO. 176



STADSVILLA  
*geschiedenis*

06

GRAND FLOOR  
*relax, dine & wine*

15

1ST & 2ND FLOOR  
*sleeping & bathing*

31

UIT- & VERBOUWEN  
*play ground*

41

SOUTH SIDE  
*centraal en bereikbaar*

51

IN HET KORT  
*Specificaties en kenmerken*

59

## ROYALE *mogelijkheden*

KEES KEMP / BROERSMA WONEN

MARIANNE JOANKNECHT / SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY

Een ongekend huis. Een huis dat nu al royaal is, op een van grootste percelen in Zuid is gesitueerd en aan het water van het Noorder Amstelkanaal ligt.

Ik was vooral verrast door dit pand, omdat ik vooraf niet veel had verwacht van hetgeen ik daarwel degelijk aantrof. Specifiek waren dat de prettige en centrale entree die verbonden is met de nu al ruim opgezette begane grond die uitloopt in een fantastische tuin.

Bovendien is het huis met de vele ruime vertrekken groots en in balans. De tuin nodigt uit tot het uitbouwen van de begane grond en deze met een enorme glazen pui te verbinden met de tuin. Deze toevoeging alleen al zal het huis nog ongekender maken.

Het geheel daagt ook uit om het nog grootser en completer te maken. Het huis heeft potentie en kan door een eigen creatieve invulling een mooi resultaat opleveren.

Een dergelijk huis en perceel noemen wij intern ook wel een makelaarshuis, "je moet een professional zijn om de potentie erin te herkennen". Ik zou graag de toekomstige kopers inzicht willen geven in alle mogelijkheden in de overtuiging dat zij daar een van de meestbijzondere huizen van Zuid mee kunnen creëren.

Kees Kemp







## STATIGE STADSVILLA

Het stedenbouwkundige plan van Berlage werd aan de noordzijde begrensd door het Noorder Amstelkanaal, waarbij aan de Apollolaan twee plantsoenen werden voorzien met een strook voor villa's.

Een natuurlijke afscheiding van de Concertgebouwuurt met breed water. Berlage had alleen deze locatie én die bij de Bernard Zweerskade gereserveerd voor vrijstaande huizen.

Uiteindelijk zijn er op de Bernard Zweerskade maar twee vrijstaande villa's gebouwd. Op dit stuk van de Apollolaan staan enkele vrijstaande villa's, aan het Albert Hahnplantsoen slechts vier en aan

het Dijsselhofplantsoen ook vier, waarbij de percelen aan de Apollolaan en beide plantsoenen aan het water grenzen en een eigen oever hebben. Het plan wordt uiteindelijk in de jaren dertig uitgevoerd.

De architectuur in die tijd stond in het teken van de Amsterdamse Schoolstijl; een functionelere bouw die ook aansloot op de woningbouw voor andere gezinssamenstellingen en wijzen van wonen.

De architectuur is robuuster en laat zich kenmerken door vakmanschap, details en rankheid. Functionele aspecten worden als ornament benadrukt.





## GESCHIEDENIS

VILLA Apollo Huis No. 176 is ontworpen door architectenkantoor Gulden & Geldmaker in opdracht van N.V. Benne II; die ook de naastgelegen dubbele villa aan het Albert Hahnplantsoen tekenden en in opdracht gaven.

Het huis heeft een traditioneel en tevens modern ontwerp uitgevoerd in een rode baksteen met een terugliggende voeg. Het metselwerk en de daklijsten hebben de voor de Amsterdamse Schoolstijl kenmerkende en bescheiden, maar typische, versieringen en accentueringen. Nieuw voor die tijd was dat de villa een garage kreeg voor "de automobiel" en de toepassing van nieuwe materialen zoals een grotendeels betonnen fundering.

De uitstraling is mooi, ingetogen en elegant, waarbij de achterzijde richting het water veel opener is. De hoge kap is eveneens een typisch stijlkenmerk van de Amsterdamse school.







## DE ULTIEME BUITENRUIMTE

Villa Apollo Huis No 176 heeft, als het gaat om beleving en privacy, een van de meest ultieme buitenruimten van Zuid. Een heerlijk grote en beschutte tuin die ook nog eens is aangelegd aan de hand van een heel fraai ontwerp. Vanuit het huis loopt men van binnen door naar buiten via een heerlijk terras.

Het perceel loopt tot aan het water, wat maakt dat de tuin groter overkomt. De zichtlijnen naar het water zijn open, zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de privacy. Zo kan men de glinstering van de zon op het water van het Noorder Amstelkanaal bewonderen, en ziet men af en toe zomaar een skiff voorbijglijden. De eigen boot aan de aanlegsteiger geeft een gevoel van vakantie, middenin de stad.

De tuin biedt de gehele dag zon tot 's avonds laat. Hier wonen met al het omliggende groen en het water maakt dat men het zich bijna niet realiseert dat men te midden van een kosmopolitische stad woont.







EEN VAN DE MOOISTE PERCELEN AAN OPEN WATER.  
EN MET EEN RIANTE OPSTAL, DIE DANKZIJ DE LIGGING  
HET ABSOLUUT WAARD IS OM IN TE INVESTEREN.





---

# GRAND FLOOR

---

LIVING *artist impression*









## BEGANE GROND

Het huis heeft de toegang en entree aan de rechterzijde. Daarnaast is er aan beide zijden van de entree ruimte om te parkeren. De entree geeft via een tochtportaal toegang tot een ruime, centrale hal. Via deze hal zijn alle vertrekken op de begane grond en de verdiepingen met elkaar verbonden.

De indeling is overzichtelijk en rustig. De begane grond heeft aan de voorzijde een extra ruime en grote woonkamer van 55 m<sup>2</sup>. Deze heeft aan drie zijden ramen wat zorgt voor veel lichtinval en uitzicht op het groen.

Aan de linkerzijde van het pand is een tweede entree. De huidige verdeling kan verbeterd en uitgebouwd worden. Er is een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend voor deze uitbreiding waarbij tevens het gehele pand kan worden onderkelderde. Het plan voorziet onder andere in meer glas en meer woonruimte richting de tuin. In deze brochure zijn verschillende artist impressions opgenomen ter inspiratie.



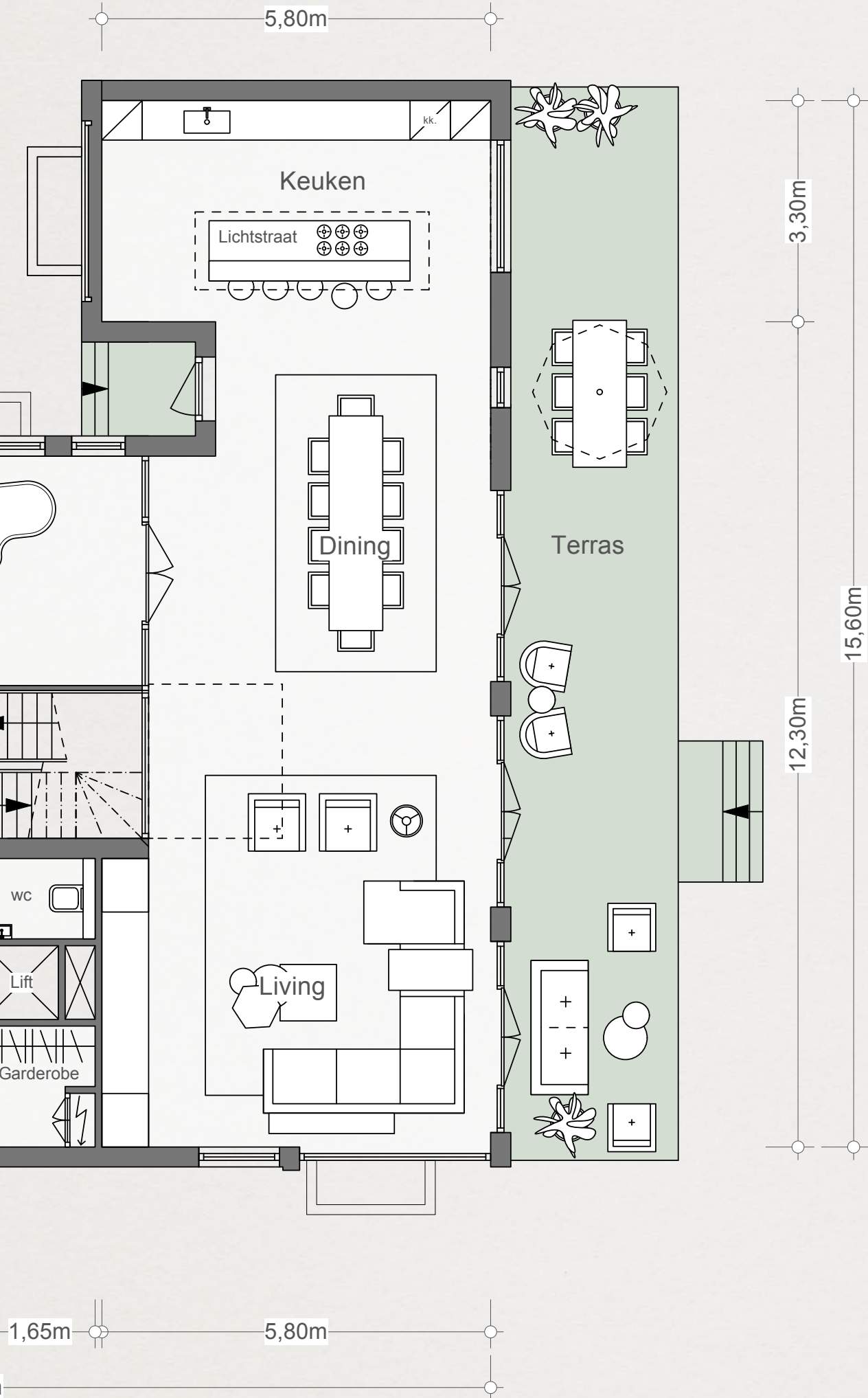




# INDELINGSPLAN

*Grand floor*

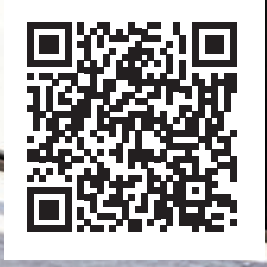




COOKING & DINING *artist impression*







COOKING & DINING *artist impression*



## BINNEN IS BUITEN

Aan de achterzijde bevinden zich thans de eetkamer en een televisiekamer. Beide kamers hebben een prachtig zicht op de tuin. De eetkamer loopt door in de keuken aan de zijkant van het huis.

De achterzijde biedt zoveel mogelijkheden dat een uitbouw met een geheel glazen pui een architectonisch statement kan zijn waarbij binnen en buiten nog meer met elkaar verbonden worden.

Tevens zal door het vergroten meer leefruimte worden gecreëerd en een functionelere indeling.



COOKING & DINING *artist impression*





BADKAMER *artist impression*



---

# 1ST & 2ND FLOOR

---

Via een luie trap en een open trapportaal, dat een groot venster heeft met daglicht en zicht op de tuin is de eerst verdieping bereikbaar.

De eerste verdieping heeft eveneens een overzichtelijke en functionele indeling. De centrale hal biedt toegang tot het oudersdomein van 50 m<sup>2</sup> met luxe en complete badkamer en-suite aan de voorzijde, een riante kleedkamer met study en een ruime kinderkamer.

De daarboven gelegen tweede verdieping heeft ook een prettige ruime overloop en ook hier zijn weer twee meer dan gewoon grote slaapkamers met Jack-and-Jill-badkamer.

Het huidige huis heeft veel bergruimte op de grote zolder en in de kelder. Deze verdieping kan aan de hand van een alternatieve indeling nog meer van deze tijd worden gemaakt. De vergunning is ook voorzien om de vijf bouwlagen intern te verbinden.

ARTIST IMPRESSION *slaapkamer*

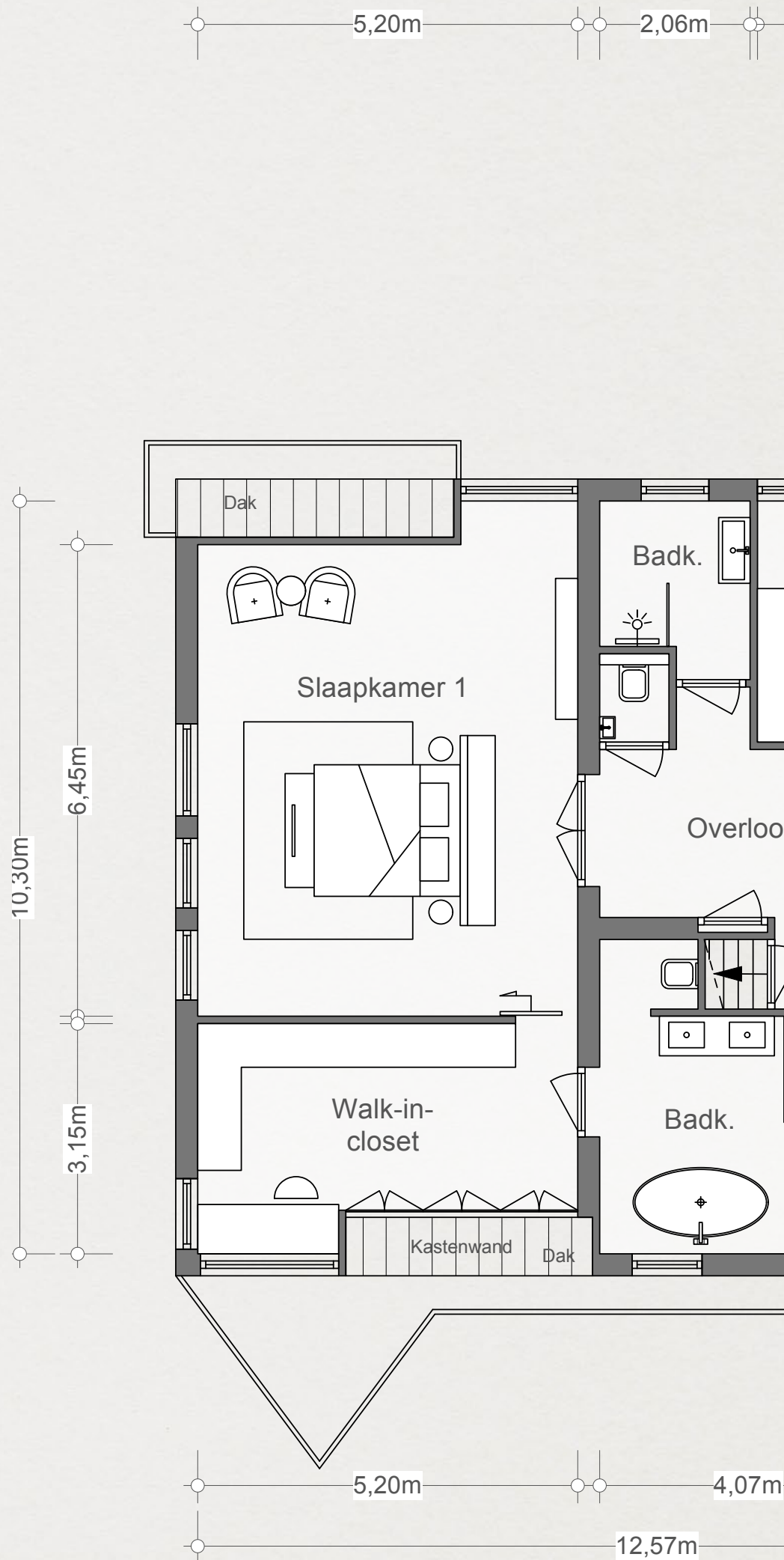


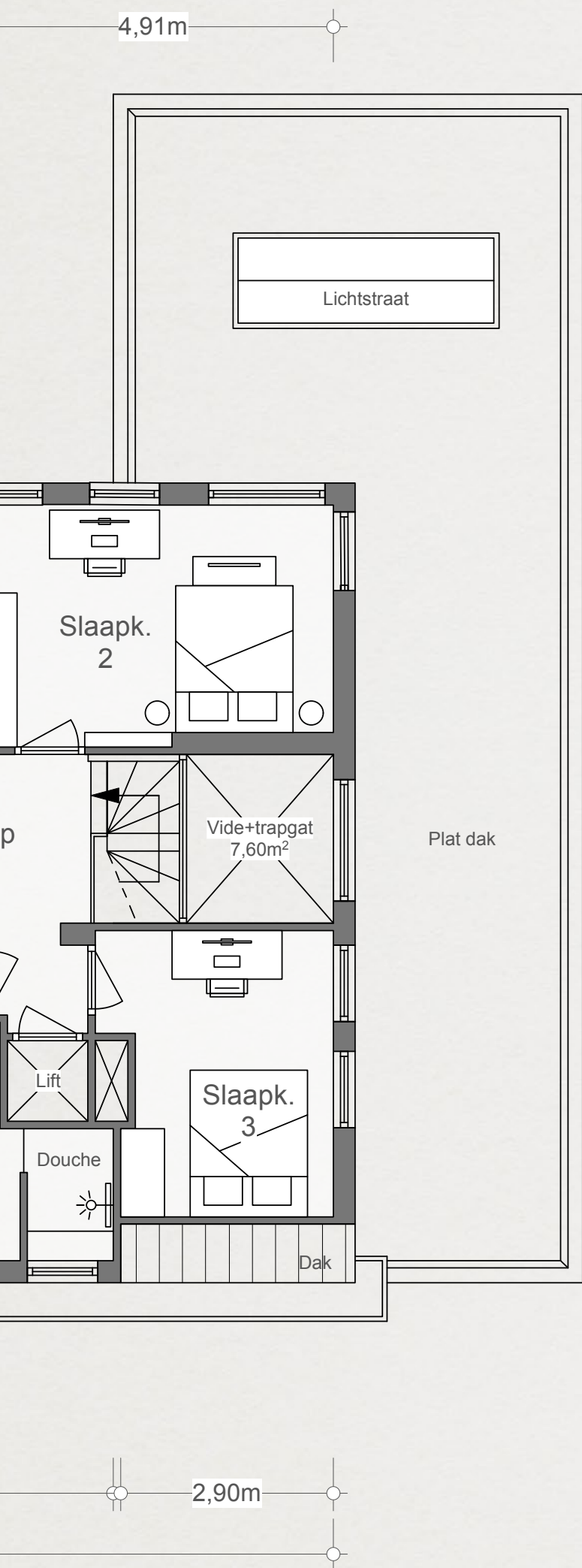




# INDELINGSPLAN

*Eerste verdieping*





4,91m

Lichtstraat

Slaapk.  
2

Vide+trappgat  
7,60m<sup>2</sup>

Plat dak

Lift

Douche

Slaapk.  
3

Dak

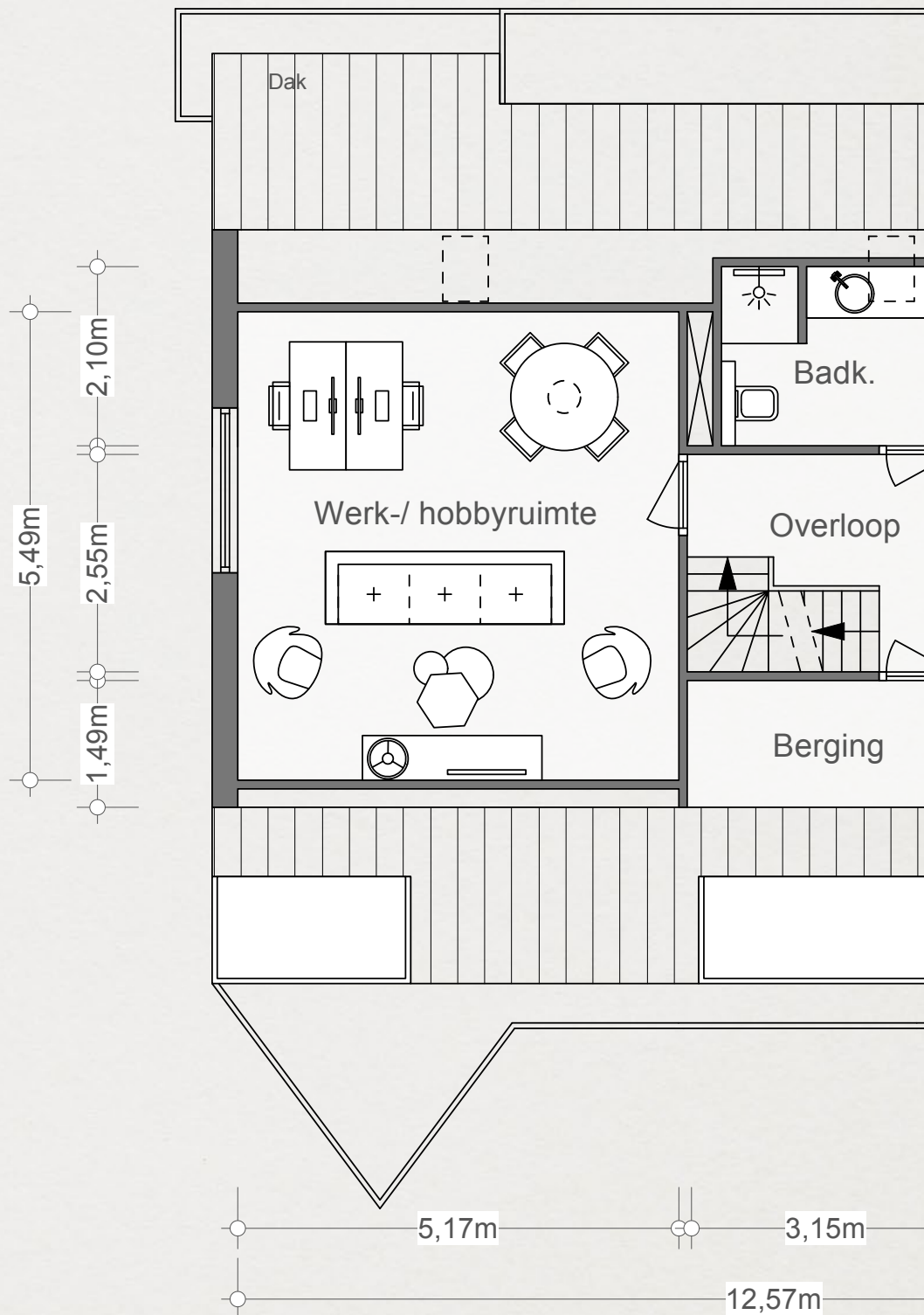
3,10m

2,30m

3,90m

2,90m

## INDELINGSPLAN

*tweede verdieping*



5,81m

3,73m

SLEEPING & DRESSING *artist impression*





STUDY *artist impression*





---

# UIT- & VERBOUWEN

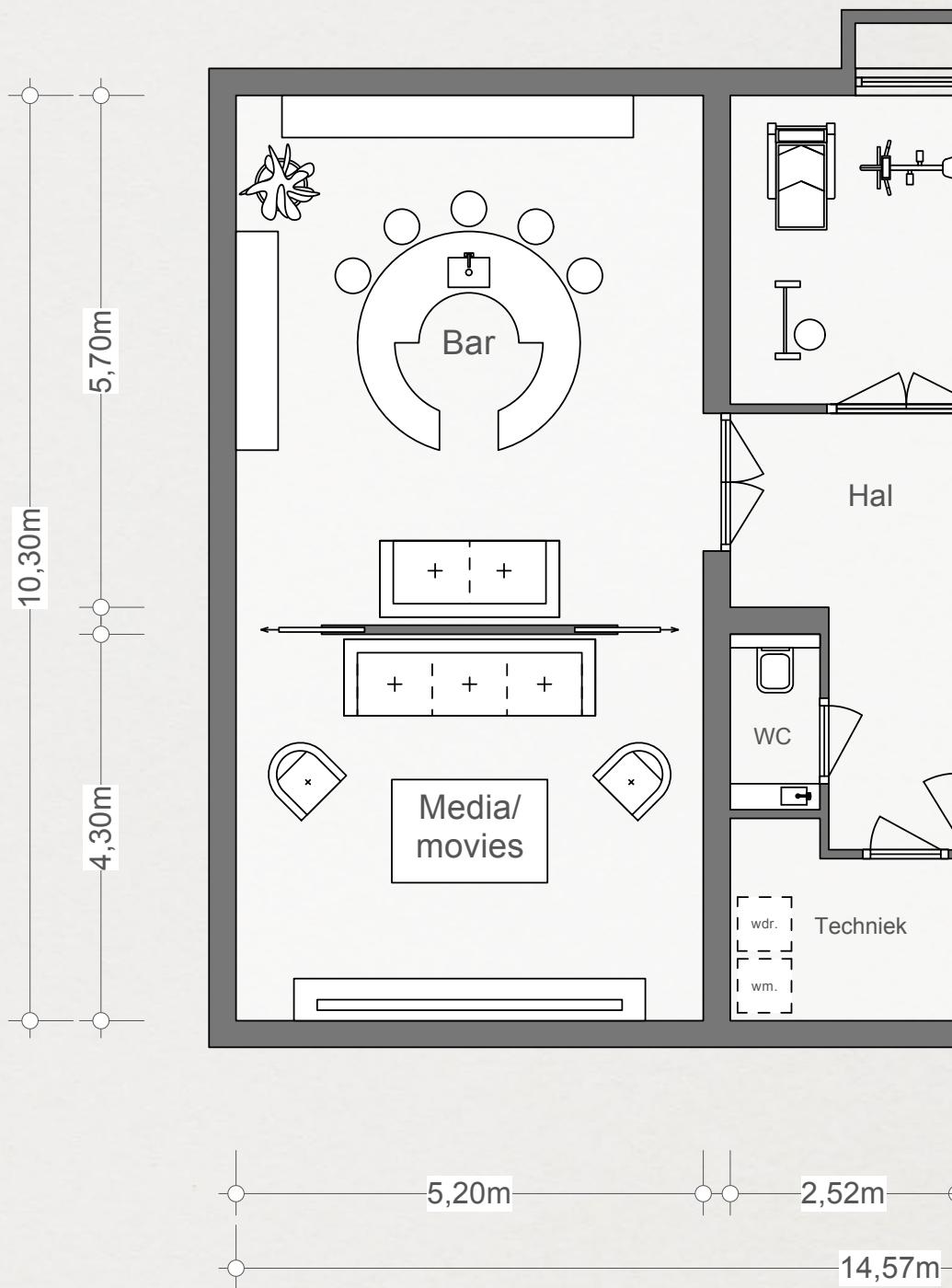
---

Er kan door het uitbouwen van de begane grond en het verbouwen van met name de kelder enorm aan extra woonoppervlak en leefruimte gewonnen worden.

Er is ruimte voor een luxe, complete wellness en een zwembad. Het kunnen uitbouwen van de begane grond naar de tuin maakt het huis extra uniek.

Met de diverse uitbreidingen kan er een woonoppervlak van circa 590 m<sup>2</sup> gecreëerd worden. Een investering die loont en zich in waarde en woongenot gaat uitbetalen.

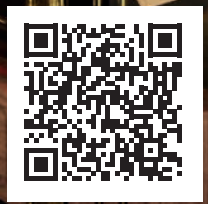
# INDELINGSPLAN *Souterrain*



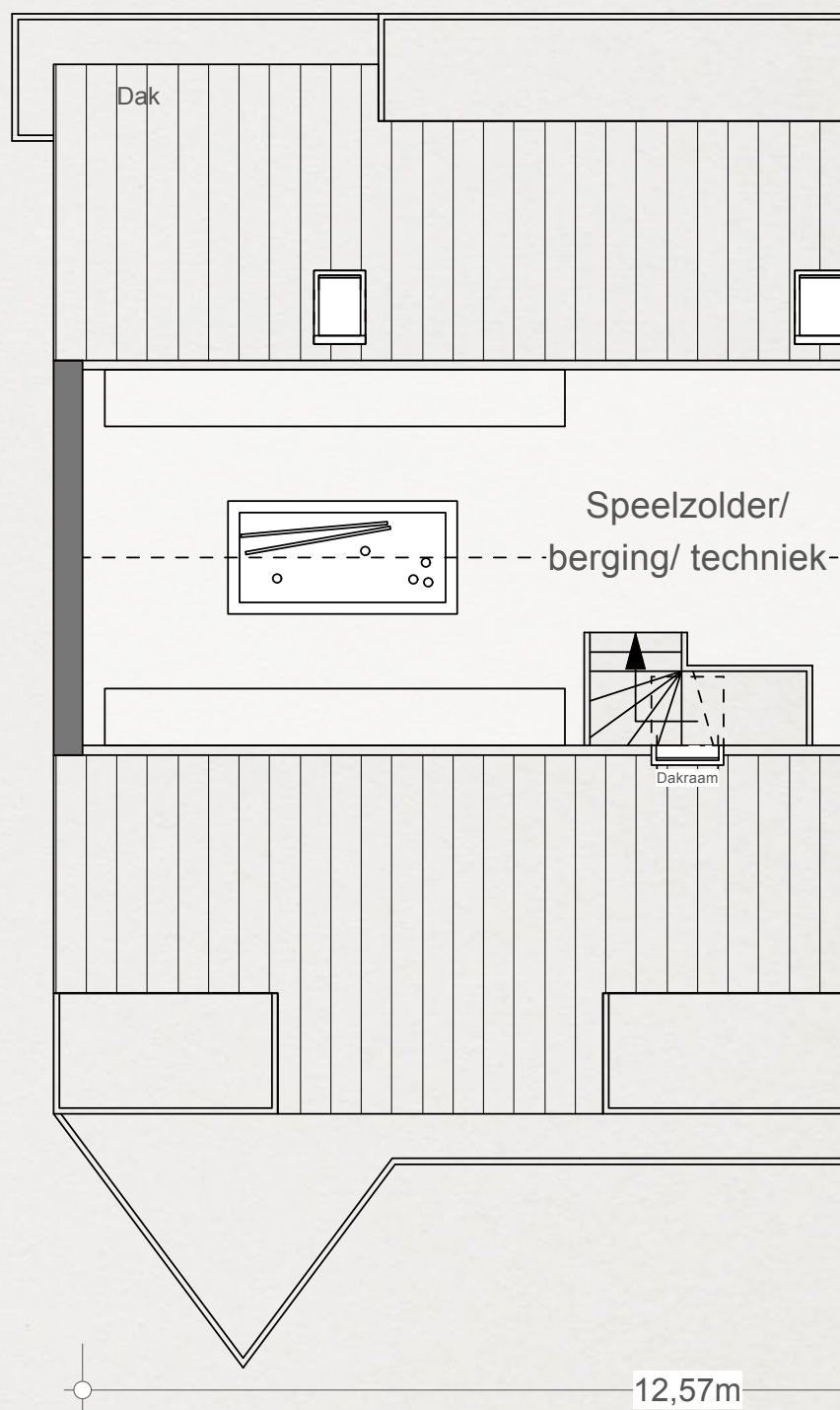


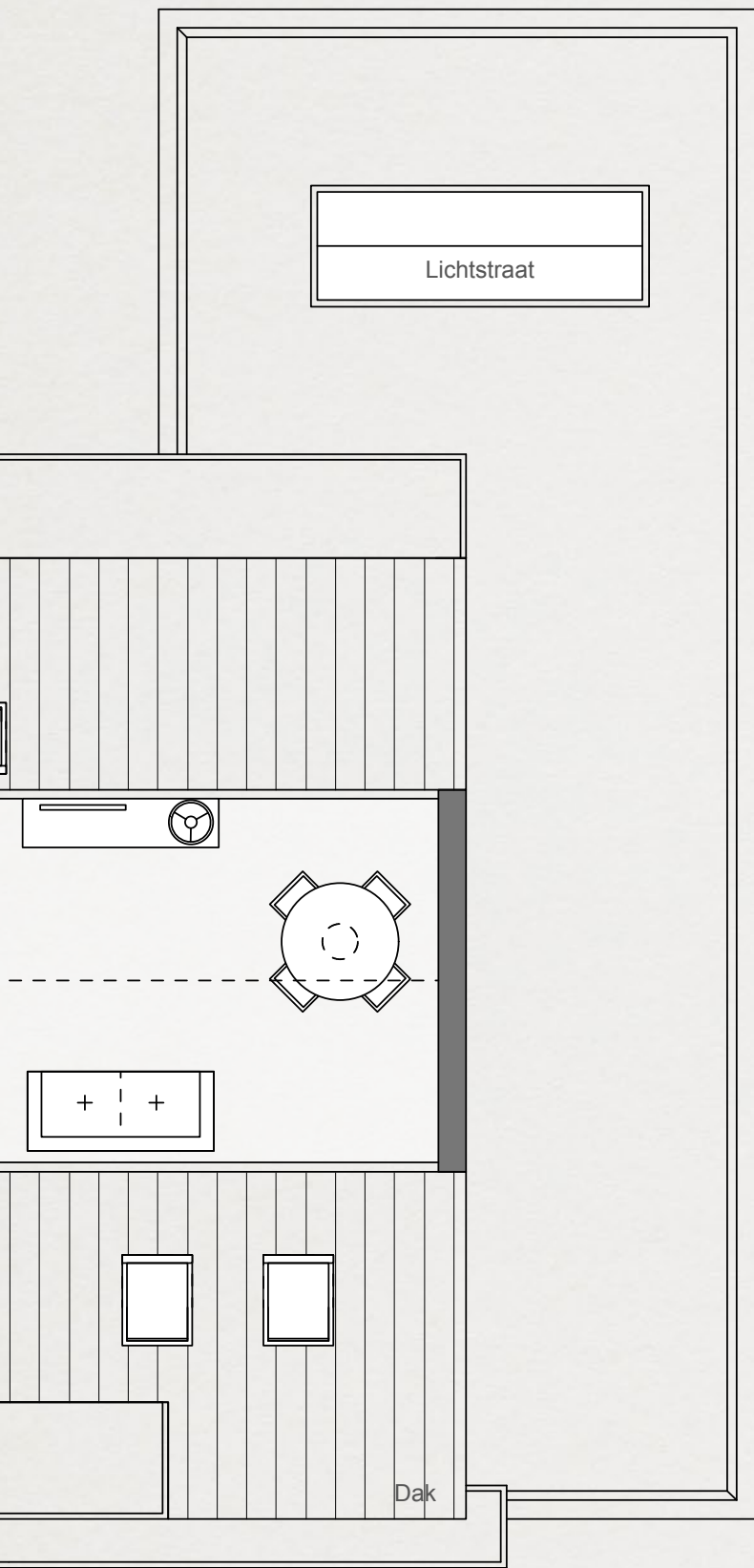
BAR *artist impression*





# INDELINGSPLAN *Derde verdieping*





3,90m

Dak

YOGA & FITNESS *artist impression*









---

**SOUTH  
SIDE**

---



## SOUTH SIDE

Deze locatie ligt van nature heel strategisch ten opzichte van alle grootstedelijke voorzieningen en vooral ten opzichte van scholen. Daarnaast is het een hele prettige locatie om vanuit buiten de stad aan te rijden en om naar de binnenstad te gaan. Alles is dicht bij en zo te bereiken. Zelfs het openbaar vervoer op Zuidas is op 4 minuten fietsen.

Langs het Hilton is de Cornelis Schuytstraat te bewandelen en onder het Amsterdams Lyceum wandel of fietst men zo het Vondelpark in. Naast de scholen is de locatie omgeven door een breed scala van winkels, restaurants, cultuur en kunst podia en alle sport voorzieningen.

Het leven op deze plek is centraal en omgeven met werken en sporten en ontspanning.

Parkeren kan riant op eigen terrein. Aan de straat zijde zijn twee inritten aan de zijkant. Aan de rechterzijde geeft deze toegang tot parkeren op eigen terrein.

Hier is ook het entree van de woning. Aan de andere zijde is een tweede opstelplek. Een luxe die in het autoluwe Amsterdam steeds schaarser en waardevoller wordt.



## IN DE BUURT

In de top tien Italiaanse restaurants van Amsterdam mag Roberto's **1** niet ontbreken. Het restaurant is gelegen in het Hilton hotel, waar de iconische Italiaanse keuken sinds 25 jaar de borden vult.

Brasserie van Dam **2** 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.

Met een groot terras in de zomer én winter is brasserie Joffers **3** al 15 jaar een bekende hotspot op steenworp afstand van het Vondelpark en het Museumkwartier. De ontmoetingsplek voor de buurt is ideaal voor ontbijt, lunch en diner of simpelweg voor een lekkere kop koffie.

Voor bezoekers van het Concertgebouw zijn de Romaanse pizza's met dunne bodem van Pizzeria Le 4 Stagioni **4** geen vreemde. Sinds 1978 voorziet de pizzeria in Oud-Zuid menige groep en (grote) families van authentiek Italiaans eten

Bij Winebar QV **5** kan je in principe de hele dag doorbrengen alsof je in Italië bent. Je begint met

een Italiaanse espresso, luncht met een warme maaltijd en sluit af met een goed glas wijn met bijbehorend een Italiaanse aperitivo.

'De chef van Vanderveen **6** kookt hip Scandinavisch. Er is veel aandacht voor gefermenteerde producten en de patisserie is hier van zeer hoog niveau.

Café Welling **7** is een knus buurtcafé aan de J.W. Brouwersstraat; vlakbij het Museumplein. Hier kun je genieten van een lekker biertje aan de bar of op het terras als het zonnetje schijnt. Dit buurtcafé kent een lange geschiedenis.

George W.P.A **8** is de ideale plek om neer te strijken voor een goed glas wijn en lekker eten met een chique touch. De brasserie in Zuid is naar eigen zeggen een combinatie van klassieke Franse gerechten, verpakt in New-Yorkse stijl.

De Friesteeg **9** is een snackbar aan de gracht in de Stadionbuurt. Ze serveren hier heerlijke krokante frietjes en vele andere snacks. De frieten worden met de hand gesneden en je hebt keus uit meer dan 20 sauzen.







De Franse brasserie van Baerle **10** is niet meer weg te denken uit het Amsterdamse stadsbeeld. Met een levensloop van al 41 jaar in Amsterdam-Zuid, is het een vertrouwde plek en populair voor de lunch. De modern klassieke restaurant heeft een mooie binnentuin en ligt vlakbij het winkelgebied van de P.C. Hoofdstraat.

Slagerij De Schuyt **11**, 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 beide hun plek veroverd in Amsterdam.

Groenteboer Tom Ensink **12** 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.



In het Museumkwartier in Amsterdam-Zuid zit De Wijnkaart **13**. 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. Naast de borrelplanken die wekelijks veranderen, staan er ook hoofdgerechten op het menu.

L'Amuse **14**, volgens sommigen is dit de beste kaaswinkel van Nederland. Ze hebben een indrukwekkend breed assortiment van de lekkerste kazen. Ook heerlijke wijn, salami, ham en olijfolie is hier te koop. Je wordt uitstekend geholpen en de kaas is echt van een ander niveau. Aanrader!



Slagerij Zikking & Zoon **15** zit aan de Marathonweg en is een begrip in Amsterdam. Eigenaar Robert Zikking is een geboren en getogen Amsterdammer die samen met zijn vrouw in 1995 gepassioneerd en vol zelfvertrouwen een eigen zaak begon. Zoals hij zelf zegt: 'Het is geen





sprookje, maar een (h)eerlijke werkelijkheid die een geschiedenis heeft.'

De zuiderMRKT **16** is een kleine, gezellige, wekelijkse buurtmarkt. Uniek door haar coöperatieve karakter. De coöperatie bestaat uit leden - enthousiaste buurtbewoners - die de markt een warm toedragen en meehelpen op de markt en in de groentekraam.

Bij Renzo's Delicatessen **17** draait het om huisgemaakte, culinaire en Italiaanse producten. Alle gerechten worden hier dagvers gemaakt. Naast Renzo's allerlekkerste klassiekers is er ook een variërend menu. Voor de een is Renzo's een buurtwinkel en voor de ander een plek om te lunchen of dineren.

De uitbundige en sfeervolle etalage van Menno **18** 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.

TEUNIS VEENEMA **19** is een pareltje in het hart van Amsterdam-Zuid. Aan de Koninginneweg kun je sinds 2009 terecht voor de mooiste boeketten en planten. TEUNIS VEENEMA is geen doorsnee bloemenwinkel maar een winkel waar met je mee wordt gedacht om het mooiste resultaat te behalen.

Het Concertgebouw **20** is één van de monumentale panden aan het Amsterdamse Museumplein. Het gebouw stamt uit 1888 en is voltooid volgens de stijl van het Weens classicisme; als heeft het ook kenmerken uit de neorenaissance. Tegenwoordig vinden er jaarlijks bijna duizend concerten en andere culturele activiteiten in het Concertgebouw plaats.

# WAT WE GAAN MISSEN

DE EIGENAAR

De Apollolaan is een prachtige wijde laan met een plantsoen in het midden. In de winter, mooie kale rijzige bomen. In het voorjaar en in de zomer, heel groen. Het biedt ons elke seizoen en wij kunnen er steeds weer van genieten. Het meest speciaal aan dit huis is voor ons de tuin aan het water. Wij genieten steeds weer van deze heerlijke tuin. Mooi en echt groot: heel bijzonder een tuin van deze maat midden in de stad. Als het vriest, komen schaatsers langs. Een waar Nederlands wintertafereel. In de zomer glijd een skiff voorbij, de glinsteringen van zon en de watervogels bieden een steeds veranderend beeld.

Meer dan vijf en twintig jaar hebben wij een bootje aangemeerd aan de vlonder gehad; die is helaas twee jaar geleden verkocht. Eindeloos om als het mooi weer is even het hekje open te maken en de boot op, naar de stad en de grachten, of naar Ouderkerk om een hapje te eten aan de Amstel.

Het parkeren is uiteraard geen probleem, de vrienden die ons bezoeken vinden het ook heel prettig! En onze wagens staan veilig achter hekken.

Visueel is de tuin wijds, over het water en tot aan de van Goyenkade. Wij hebben expres geen hoge afscheiding om het ruimtelijk effect te bewaren. Aan de voorkant, de Apollolaan met een groot plantsoen, is breed: nergens is het zicht belemmerd. Het huis staat echt vrij! Het huis is daarbij heel privé. Mensen rijden er langs zonder door te hebben in welke luxe en riant wij leven.

Als je wilt wandelen, een paar minuten en je bent in het Vondelpark. Toen wij jonger waren, liepen wij naar het Concertgebouw om naar het concert te gaan, maar ook naar het Leidseplein voor de theaters. En zelfs – bijna ieder jaar – naar het Prinsengrachtconcert in Augustus. Alles is dichtbij en makkelijk bereikbaar. Onze kinderen gingen om de hoek naar school, dat was prettig en veilig.

Op loopafstand zijn ook supermarkten en maar liefst twee vestigingen van Marqt, de beste Franse bakker van Amsterdam (le Fournil de Sébastien) slager Zikking, de buurt is eigenlijk heel compleet geworden. De Beethovenstraat, met zijn parfumeries, kinderkwinkels, modewinkels, bloemen, heel goede Italiaanse restaurant. De gezelligheid van de Schuytstraat is bekend: restaurantjes, cafés, leuke terrasjes in de zon, uitstekend slager en groenteman, de chicste bloemist van Amsterdam... Wat een leuke buurt! Even verder, heb je maar liefst de drie mooiste musea van Amsterdam: het Stedelijk museum, het van Goghmuseum en het Rijksmuseum en ben je zo in de PC met zijn internationale luxe boutiques en het prachtig Conservatorium Hotel.

Om al die redenen blijven wij ook in de buurt, wij zouden er niet meer weg kunnen. En... last but not least, s 'avonds als wij naar boven lopen, nemen wij altijd een kijkje door het raam van de overloop en zien wij de ouderwetse straatlantaarns die hun gouden licht uitstralen en het water van de gracht glinsteren. Het is uniek!

**VERTREKKEN**

- **Grand floor:** entree/hal, woonkamer, keuken, eetkamer, TV-kamer, bijkeuken
- **1e & 2e verdieping:** 5 slaapkamers, 3 badkamers, walk-in closet, logeerkamer, werkkamer
- Zolder
- Kelder
- Berging

**PARKEREN**

- Parkeren op eigen terrein

**VOORZIENINGEN**

- Mechanische ventilatie
- Alarminstallatie
- Rolluiken
- Tv Kabel
- Buitenzonwering
- Rookkanaal
- Dakraam
- CCTV
- Natuurlijke ventilatie

**BUITENRUIMTE**

- Tuin van ca: 546 m<sup>2</sup>
- Terras

**BOUWJAAR**

- 1928

**ONDERHOUD**

- Intern: Goed
- Extern: Goed

**GROND SITUATIE**

- Gelegen op erfpacht
- Aanbieding is op basis van eeuwigdurend afgekochte erfpacht

**BESTEMMING**

Wonen volgens bestemmingsplan.

**FUNDERING**

Bestaande fundering op palen met betonnen fundering strook

**MILIEU & BESTEMMING**

Volgens ingewonnen informatie bij Dienst Bouw en Woningtoezicht is er geen negatieve informatie bekend met betrekking tot verontreiniging.

**OPPERVLAKTE**

- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 373 m<sup>2</sup>
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 15 m<sup>2</sup>
- Overige in pandige ruimte: ca. 101 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: ca. 8 m<sup>2</sup>

**OPPERVLAKTE NA VERBOUWEN**

- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 590 m<sup>2</sup>
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 46 m<sup>2</sup>
- Overige in pandige ruimte: n.v.t.
- Externe bergruimte: n.v.t.

**KADASTRAAL**

Gemeente	Amsterdam
Sectie	AC
Nummer	612
Groot	9a 17 ca

**ZAKELIJKE LASTEN**

OZB ('22)	€ 2.100,84 per jaar
Rioolrecht ('24)	€ 166,85 per jaar

**PRIJS**

- Op aanvraag
- Aanvaarding in overleg

**BROERSMA  
WONEN**

—

KONINGSLAAN 14  
AMSTERDAM

—

020 305 97 77  
JELLE@BROERSMA.NL

—

**BROERSMA.NL**

**SOTHEBY'S  
INTERNATIONAL REALTY**

—

EMMALAAN 23  
1075 AT AMSTERDAM

—

020 20 80 020  
INFO@SOTHEBYSREALTY.NL

—

**SOTHEBYSREALTY.NL**