



DE BIJZONDERE VERHULST

JOHANNES VERHULSTSTRAAT 9 II
AMSTERDAM

De tweede etage **9**

De derde etage **19**

De vierde etage **29**

Buurtgids **37**

Bereikbaarheid **45**

Kenmerken **50**



De Bijzondere Verhulst

RONALD VAN DE BIJL / BROERSMA WERKEN & WONEN

Een huis met karakter en historie wat door de huidige eigenaar helemaal naar de huidige tijd is getransformeerd, maar wel met behoud van de typische kenmerken die horen bij een pand in de Johannes Verhulststraat. In 2015 is het huis vergroot door een opbouw te creëren met bijbehorende dakterrassen. Verder is er veel aandacht besteed aan kleurgebruik en wandafwerking. Kortom een bijzonder smaakvol bovenhuis wat bij een bezichtiging tot de verbeelding zal spreken.

English

A house with character and history that has been completely transformed by the current owner to align with contemporary standards, while preserving the distinctive features associated with a property on Johannes Verhulststraat. In 2015, the house was expanded with the addition of an extra floor, complete with corresponding rooftop terraces. Additionally, significant attention has been given to the use of color and wall finishes. In summary, it is a remarkably tasteful upper house that will captivate the imagination during a viewing.



Ronald van de Bijl
Mobiel: +31 6 51 42 91 95
ronald@broersma.nl



Designvisie

In het hart van het gewilde Amsterdam Zuid, bevindt zich op het adres Johannes Verhulststraat 9 een tijdloze woning. Deze schitterende residentie, gehuld in de charmante neorenaissance-stijl, ademt een onmiskenbaar gevoel van elegantie en raffinement uit. De gevel van het pand kenmerkt zich door onder andere symmetrie, ontlastingsbogen boven de raampartijen en meerdere speklagen uitgevoerd in baksteen.

De straat is omstreeks 1900 aangelegd in een van oorsprong landbouwgebied met slootjes, akkers en weilanden. Het pand aan de Johannes Verhulststraat 9 is vrijwel direct na de aanleg van de straat gebouwd in een blok van acht woningen, te weten nummer 9 tot en met nummer 23.

Designvision

In the heart of the sought-after Amsterdam South, a timeless residence is situated at Johannes Verhulststraat 9. This splendid dwelling, enveloped in charming neorenaissance style, exudes an unmistakable sense of elegance and refinement. The facade of the property is characterized by features such as symmetry, relieving arches above the windows, and multiple decorative bands executed in brick.

The street was laid out around 1900 in an originally agricultural area with ditches, fields, and meadows. The building at Johannes Verhulststraat 9 was constructed almost immediately after the street's establishment, forming part of a block of eight residences, namely numbers 9 through 23.







DE TWEEDE ETAGE



Tweede etage

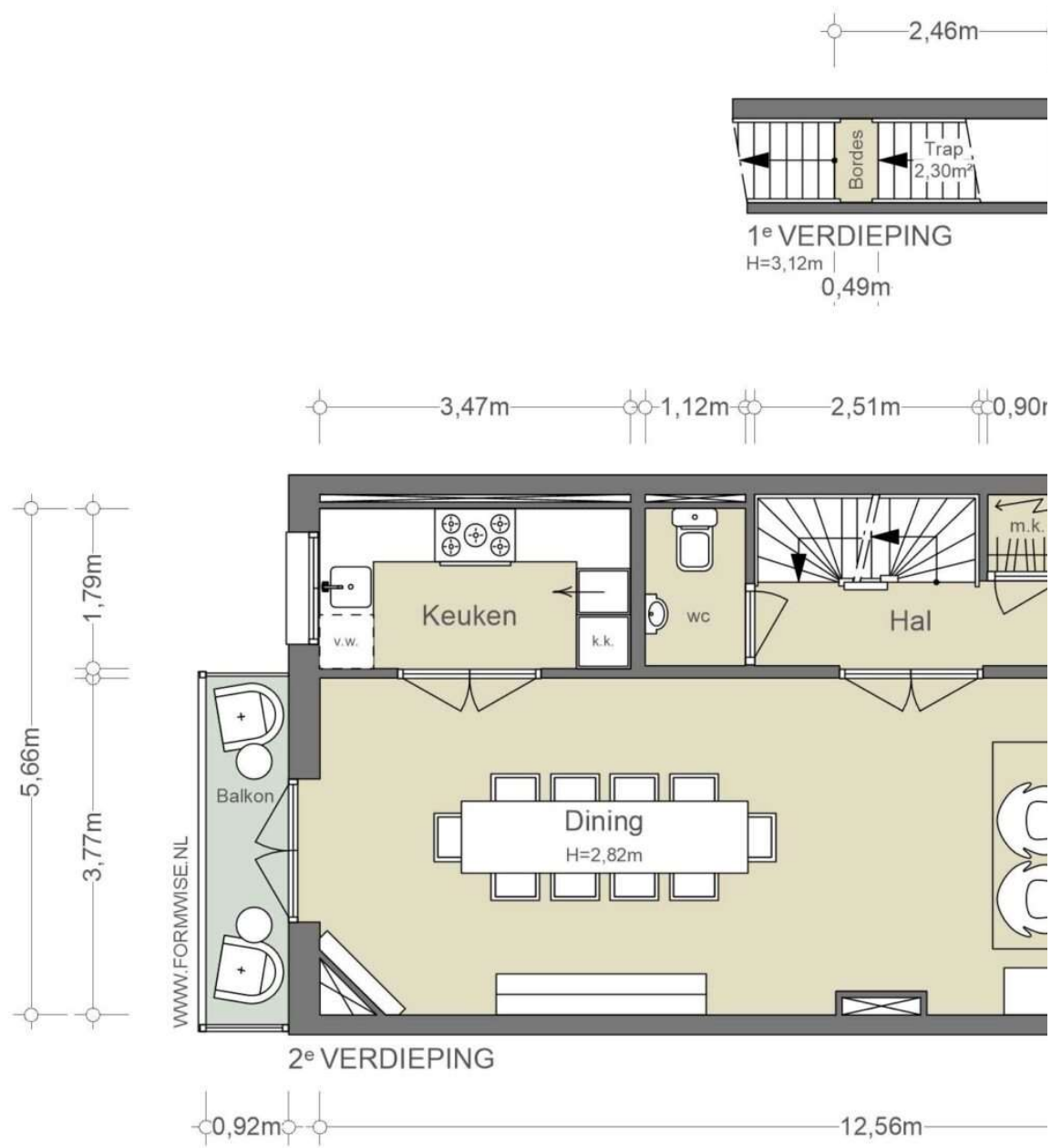
Via de eigen opgang middels een prettige trap kom je op de woonetage. Deze verdieping heeft aan de voorzijde over de volle breedte een ruime zitkamer met openslaande deuren naar een balkon. Aan de achterzijde is de eetkamer met eveneens een balkon welke is gelegen op het zuiden. Vanuit hier is er toegang via dubbele openslaande deuren tot de half open keuken. De keuken is in een lichte kleurstelling uitgevoerd en heeft een licht marmeren aanrechtblad. Verder is er een separaat toilet. De gehele verdieping is uitgevoerd met een stoere eiken plankenvloer gelegd in Hongaarse punt.

Second floor

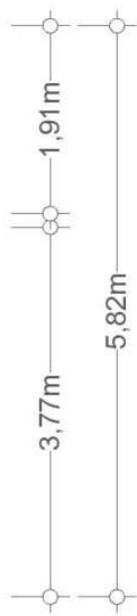
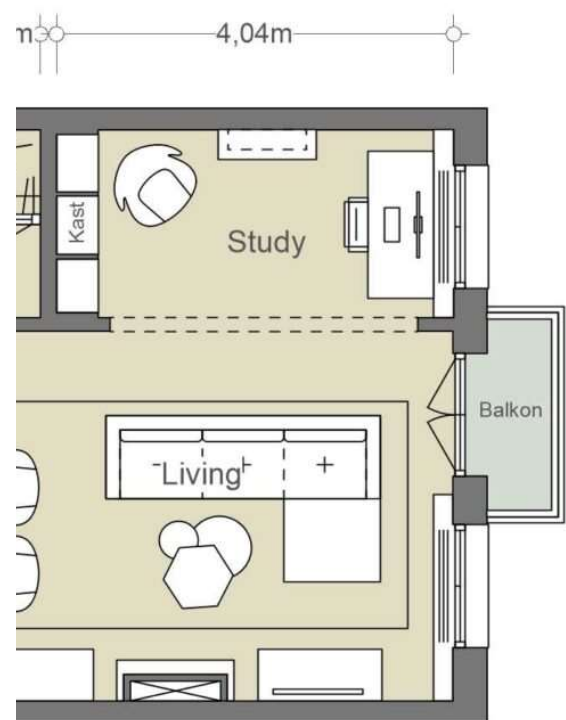
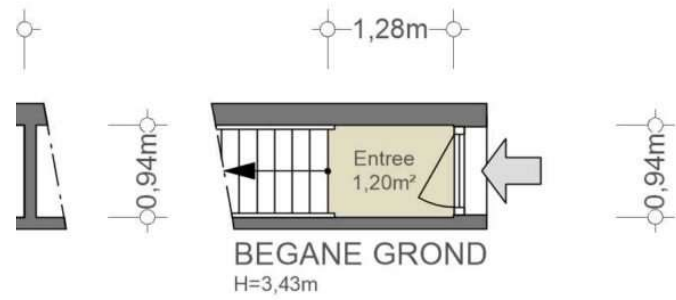
Through the private entrance, accessible via a comfortable staircase, you reach the residential floor. This floor features a spacious sitting room at the front, spanning the full width and equipped with French doors leading to a balcony. At the rear, there is a dining room with a balcony facing south. From here, access is provided through double French doors to the semi-open kitchen. The kitchen is executed in a light color scheme and boasts a light marble countertop. Additionally, there is a separate toilet. The entire floor is adorned with a robust oak plank floor laid in a herringbone pattern.







Tweede etage



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen 3,50 m ² + 72,33 m ²
Overige inpandige ruimte n.v.t.
Gebouwbonden buitenruimte 3,59 m ² + 1,27 m ²
Externe bergruimte n.v.t.

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







DE DERDE
ETAGE

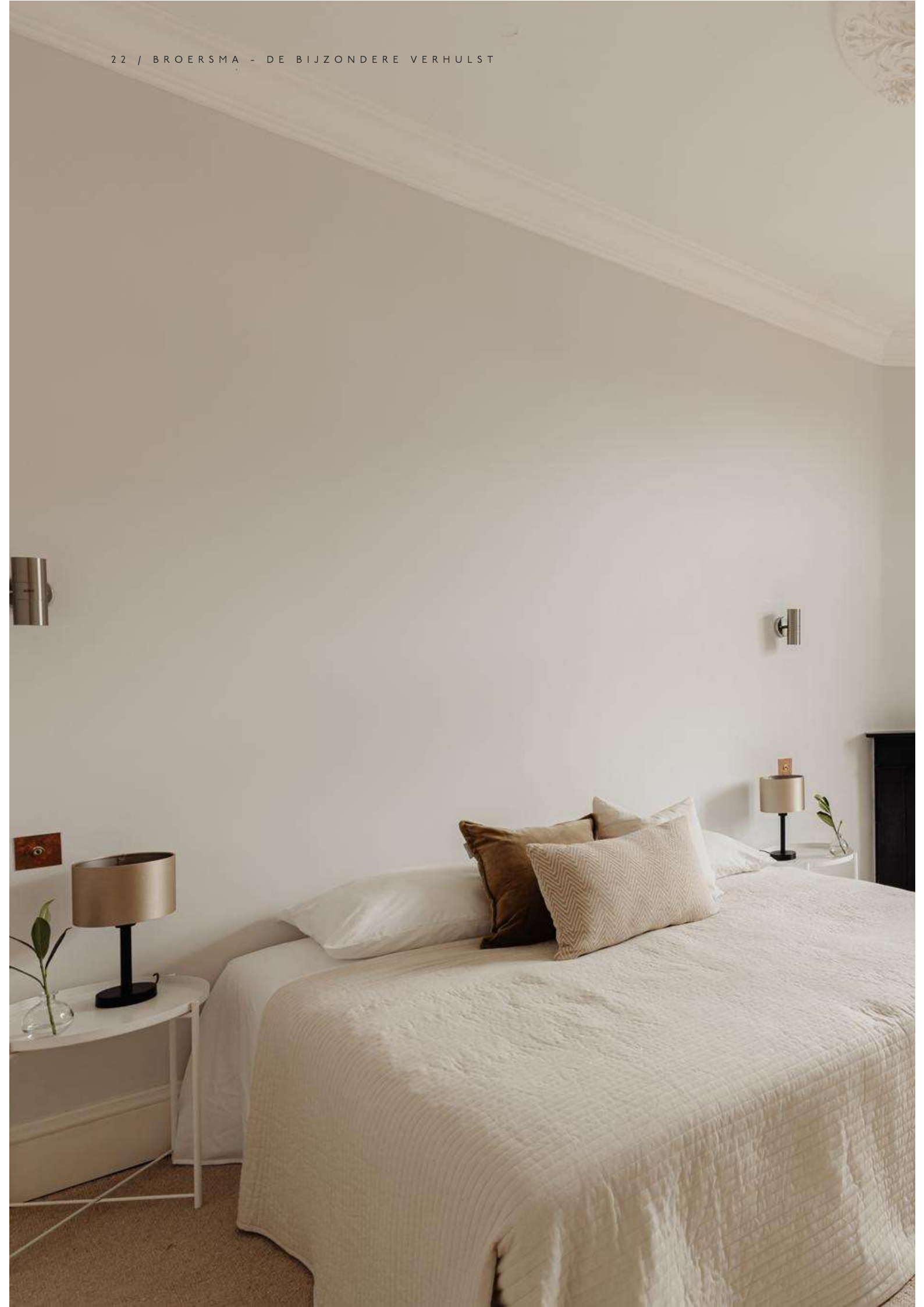


Derde etage

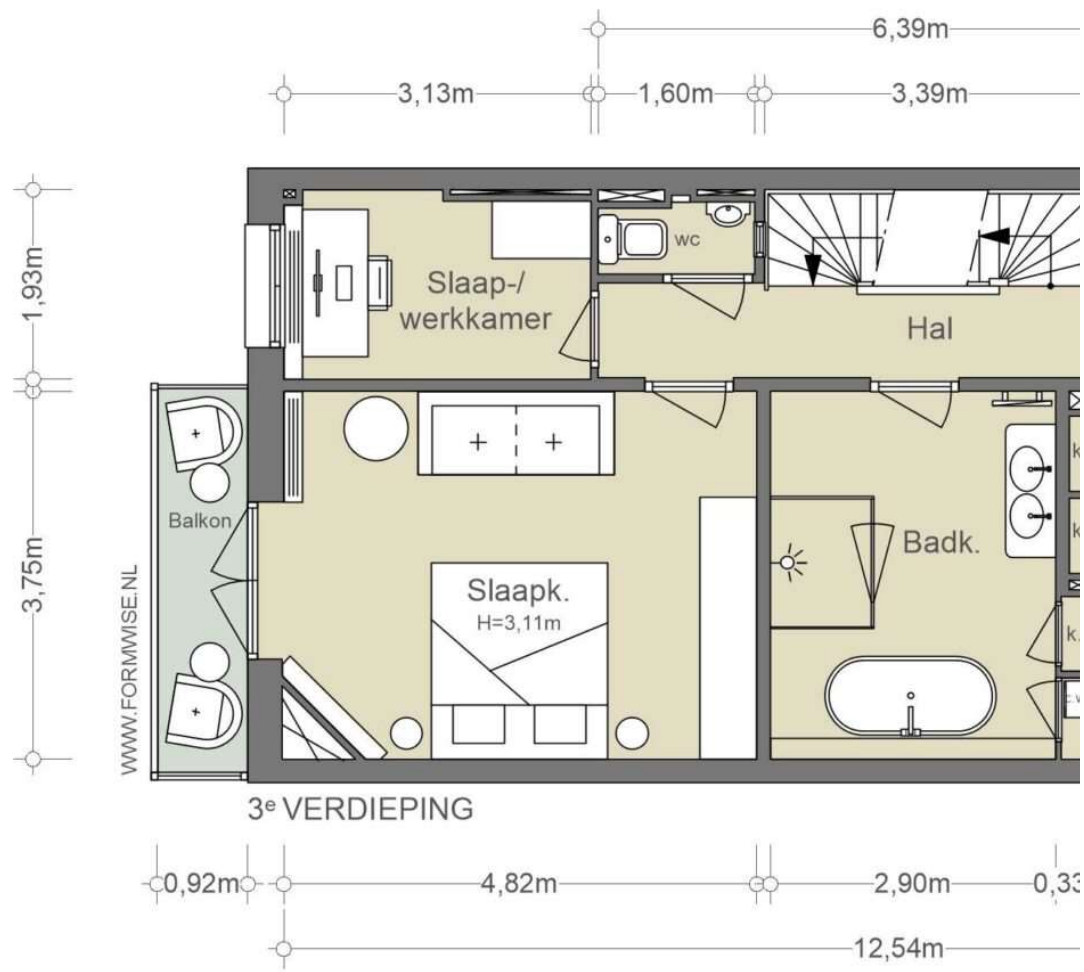
Deze verdieping heeft drie slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer aan de achterzijde is gelegen met toegang tot opnieuw een ruim balkon op het zuiden. Verder is er een aparte kleedkamer. Vanuit de hal is de centrale badkamer toegankelijk met een ruime inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel. Verder zijn er twee inbouwkasten die volledig wegvallen in de wandbetimmering. De afwerking is klassiek met marmer. Op de hal is er een separaat toilet.

Third floor

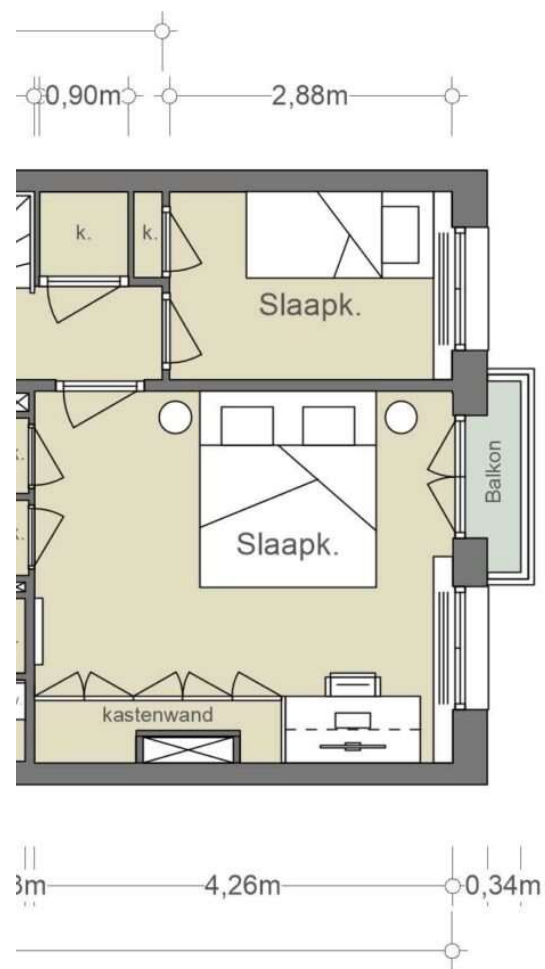
This floor comprises three bedrooms, with the master bedroom located at the rear, providing access to yet another spacious south-facing balcony. Additionally, there is a separate dressing room. From the hallway, you can enter the central bathroom featuring a generous walk-in shower, bathtub, and double sink. Furthermore, two built-in closets seamlessly blend into the wall paneling. The finishing touches are classic, incorporating marble. A separate toilet is also located in the hallway.







Derde etage



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	72,85 m ²
Overige in pandige ruimte	n.v.t.
Gebouwbonden buitenruimte	3,59 m ² + 0,67 m ²
Externe bergruimte	n.v.t.

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







DE VIERDE ETAGE

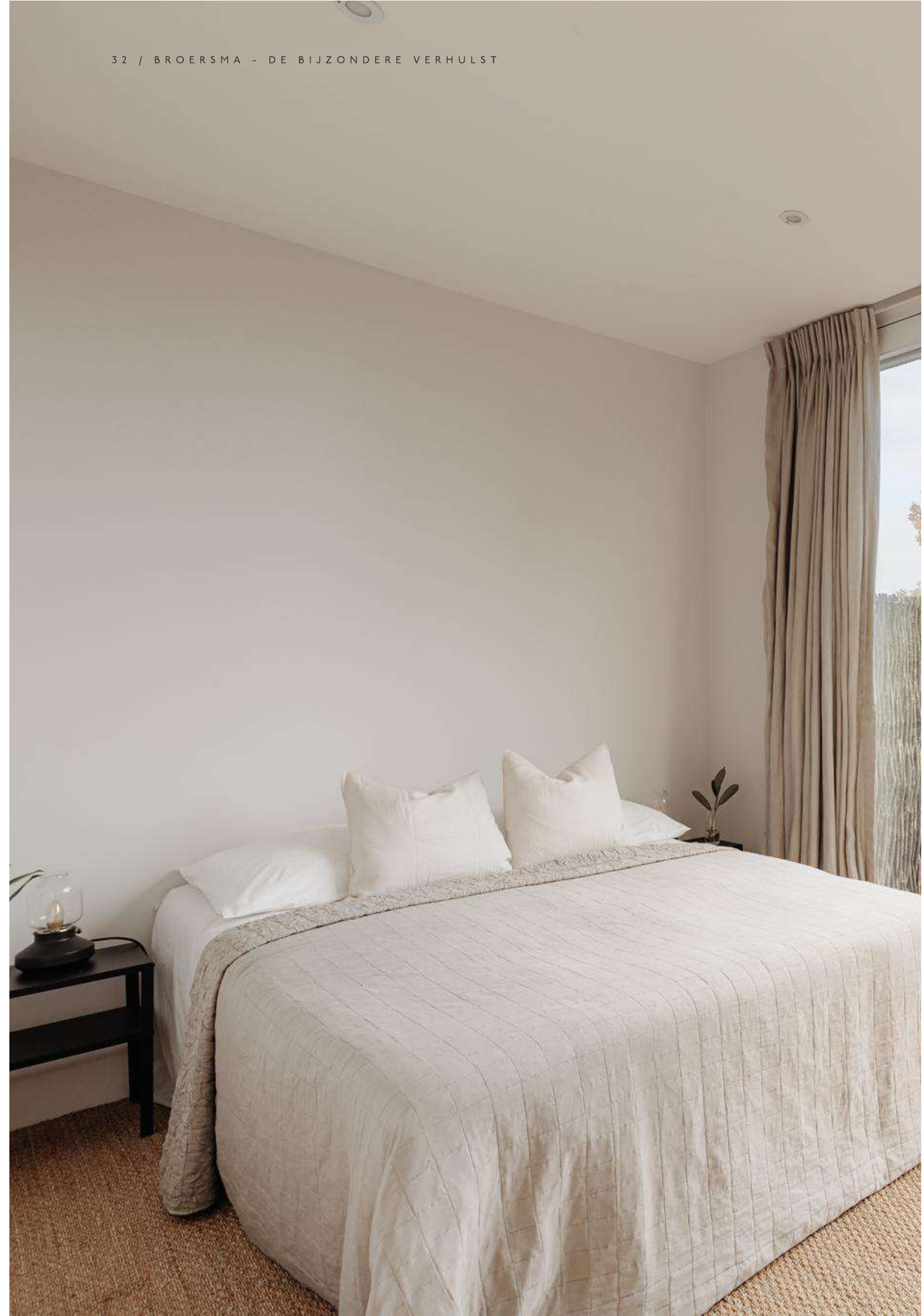


Vierde etage

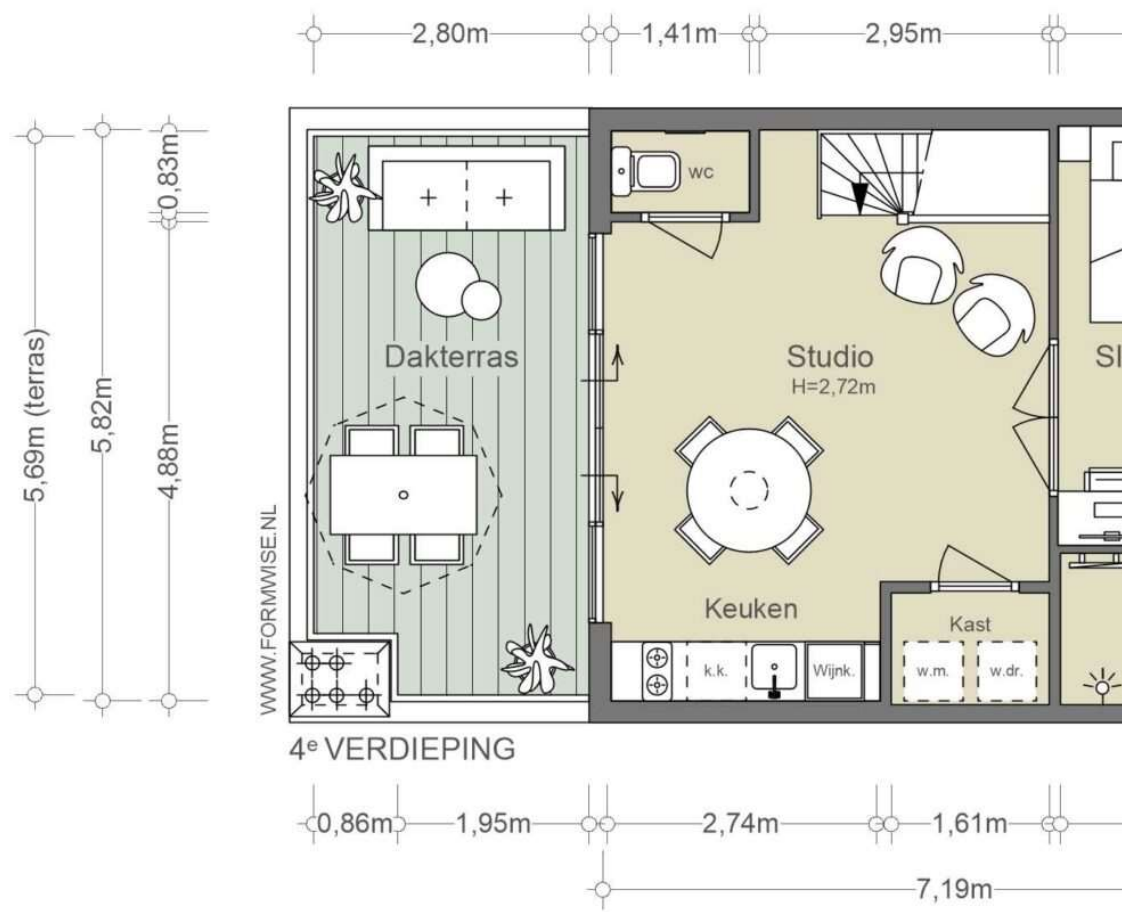
Hier is nog een studio gecreëerd met een woonkamer met open keuken en een slaapkamer met badkamer met douche en wastafel. Deze verdieping is ideaal als logeerverdieping, ruimte voor een au-pair en/of werkverdieping. Aangrenzend aan deze verdieping is er aan beide zijden van de opgebouwde verdieping een dakterras. Deze liggen op het zuiden en het noorden, maar door de hoge ligging is er hier ook zon tot in de late avond. Dit dakterras is verder uitgerust met een goede houten vlondervloer.

Fourth floor

Here, a studio has been created, featuring a living room with an open kitchen and a bedroom with a bathroom equipped with a shower and sink. This floor is ideal as a guest floor, space for an au pair, and/or a work floor. Adjacent to this floor, there are rooftop terraces on both sides of the constructed level. These face south and north, but due to the elevated position, there is sunlight here until late in the evening. The rooftop terrace is further equipped with a quality wooden decking floor.

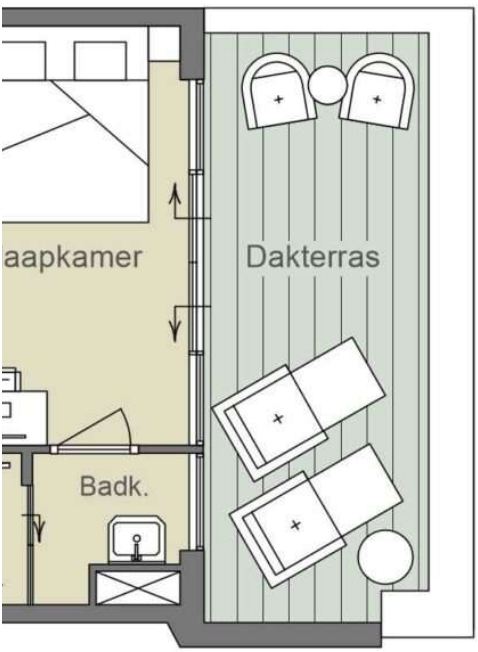




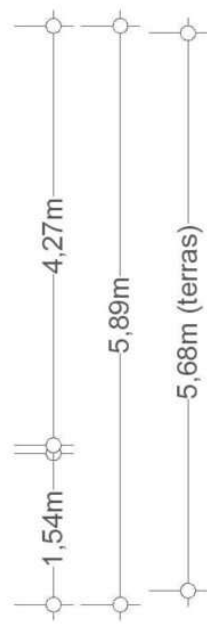


Vierde etage

2,46m 2,29m



2,43m 1,80m 0,48m



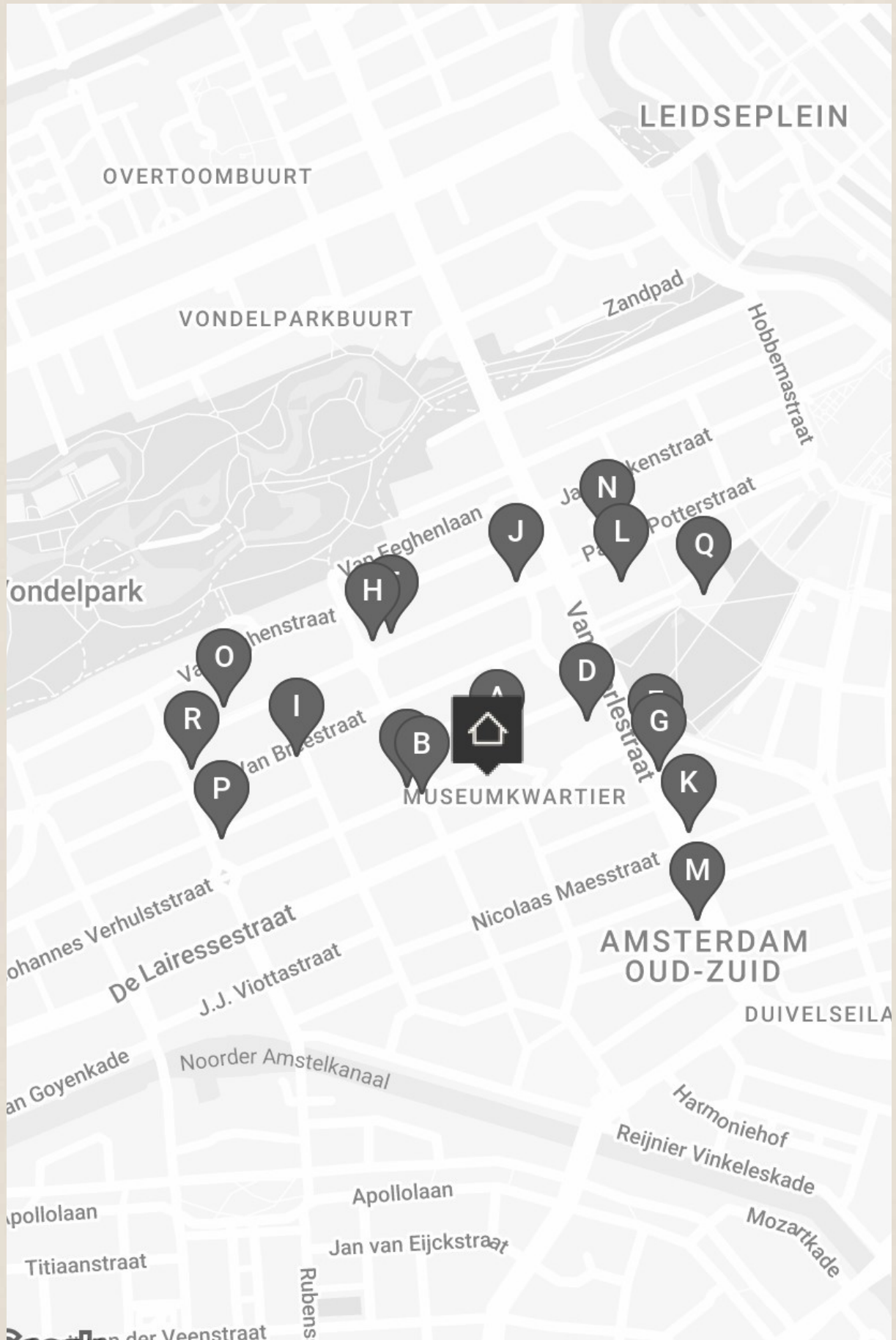
NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	40,97 m ²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwbonden buitenruimte	15,40 m ² + 13,56 m ²
Externe bergruimte	n.v.t.

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



BUURTGIDS



A **Café Welling**
Jan Willem Brouwersstraat 32,
1071 LK Amsterdam

Café Welling 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.

B **ZuiderMRKT**
1071 MR Amsterdam

De zuiderMRKT 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.

C **Pizzeria Le 4 Stagioni**
Johannes Verhulststraat 32,
1071 NE Amsterdam

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

D **Het Concertgebouw**
Concertgebouwplein 10,
1071 LN Amsterdam

Het Concertgebouw 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.

E **Cosentino**
Van Baerlestraat 39-43,
1071 AP Amsterdam

Cosentino Group is een wereldwijd bekend Spaans familiebedrijf dat hoogwaardige innovatieve oppervlakken produceert en distribueert voor de wereld van design en architectuur.

F **Hama Gallery**
Willemsparkweg 64H,
1071 HK Amsterdam

Bij Hama Gallery geloven ze dat een galerie een grenzeloze ontmoetingsplaats is waar kunst en mensen samenkomen. Het doel is om kunst toegankelijker te maken door een unieke ervaring te bieden die breekt met traditie.

G **L'Entrecôte et les Dames**
Van Baerlestraat 47-49,
1071 AP Amsterdam

L'Entrecôte et les Dames omarmt het concept van een formule-restaurant, zoals de Fransen het noemen. Binnen een sfeervol ingerichte Franse brasserie staat de entrecôte centraal, altijd met een lichte 'bleu' bereiding van het Maas-Rijn-IJssel rund.

H **George W.P.A**
Willemsparkweg 74,
1071 HK Amsterdam

George W.P.A is de ideale plek om neer te strijken voor een goed glas wijn en lekker eten met een chique touch.

I **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 gereserveerd. Alhoewel de geschiedenis van het wijn maken hier is begonnen, zijn deze landen vaak vergeten in de wijnwereld.

J **Coffee District**
Willemsparkweg 8h,
1071 HD Amsterdam

Eigenaren Adil Loukane en Rosa Loukane begonnen met een hole-in-the-wall coffeeshop in een modewinkel in Zuid. Toen de winkel de deuren sloot, grepen Adil en Rosa hun kans en besloten om hun eigen koffiebar te openen.

K **Renzo's Delicatessen**
Van Baerlestraat 67,
1071 AR Amsterdam

Bij Renzo's Delicatessen draait het om huisgemaakte, culinaire en Italiaanse producten. Alle gerechten worden hier dagvers gemaakt. Naast Renzo's klassiekers is er ook een variërend menu.

L **Stedelijk Museum**
Museumplein 10,
1071 DJ Amsterdam

Het Stedelijk Museum is dé plek waar iedereen moderne en hedendaagse kunst en vormgeving kan ontdekken en beleven. 365 dagen per jaar geopend. In het gebouw van het Stedelijk Museum Amsterdam versmelten oude en moderne architectuur tot een geheel.

M **Brasserie van Baerle**
Van Baerlestraat 158,
1071 BG Amsterdam

De Franse brasserie van Baerle 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.

N **Taiko**
Paulus Potterstraat 50,
1071 DB Amsterdam

Taiko bevindt zich in het vijfsterren Conservatorium Hotel in Amsterdam. In de keuken staat chef Schilo van Coevorden. Als chef is hij klassiek Frans geschoold, maar raakte al snel niet uitgepraat over de exotische smaken uit Azië.

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 **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.

Q **Van Goghmuseum**
Museumplein 6,
1071 DJ Amsterdam

In het Van Goghmuseum aan het museumplein vind je de mooiste werken van bekend Nederlands schilder Vincent van Gogh.

R **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.



AN WILLEM BROUWERS
STRAAT
1111-1112

Café
WELLING
∞

GULPENER
16.00 uur
Open

GULPENER
The Original Brewmaster

J-764-R
LE 300h



BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

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

Gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen A2 en A4 via de Ring A10 via de afritten 108 en 109. Omgeven door meerdere tramhalten op De Lairessestraat en de Van Baerlestraat. Tevens dichtbij de bushaltes naar onder andere Schiphol en Amstelveen.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunninggebied Centrum 8.1.). Met een parkeervergunning voor Zuid 8.1 mag u parkeren in Zuid-1, Zuid-2 en Zuid-8. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 177,08 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunninggebied een wachttijd van 8 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, september 2023).

Neighborhood guide

The property is located in Oud-Zuid, around the corner from Cornelis Schuytstraat and Vondelpark, but also close to Museumplein and the Concertgebouw. A place that feels like a village, where children play on the street, and boutique shops are just around the corner. Johannes Verhulststraat is a quiet, child-friendly street close to highly regarded schools, playgrounds, and within walking distance of Museumplein and Vondelpark. A particularly central location in relation to the vibrant city center, culturally rich Oud-Zuid, the Beethovenbuurt, and the beautiful Vondelpark. Surrounded by high-quality urban amenities.

Accessibility

Conveniently located with respect to the A2 and A4 highways via the A10 Ring Road using exits 108 and 109. Surrounded by multiple tram stops on De Lairessestraat and Van Baerlestraat. Also close to bus stops to Schiphol and Amstelveen.

Parking

Parking is possible through a permit system on the public road (permit area Centrum 8.1.). With a parking permit for Zuid 8.1, you are allowed to park in Zuid-1, Zuid-2, and Zuid-8. A resident parking permit costs €177.08 every 6 months. Currently, there is an 8-month waiting period for this permit area. A second parking permit is not possible in this area. (Source: Municipality of Amsterdam, September 2023).

CAFÉ GARÇON

CAFÉ
GARÇON







Vraagprijs	€ 1.980.000,- Kosten koper
Soort	<ul style="list-style-type: none">• Appartement• Bovenwoning
Onderhoud	<ul style="list-style-type: none">• Intern: Goed• Extern: Goed
Bouwjaar	1903
Parkeerfaciliteiten	<ul style="list-style-type: none">• Betaald parkeren• Parkeervergunningen
Bijzonderheden	Beschermd stads of dorpsgezicht
Bestemming	<ul style="list-style-type: none">• Woonruimte
Grondsituatie	<ul style="list-style-type: none">• Volle eigendom
Buitenruimte	<ul style="list-style-type: none">• Twee balkons• Twee dakterrassen

EnergieLabel

B

Bijzonderheden

Rijksbeschermd stadsgezicht

Overige kenmerken

- OZB ('23) € 618,49 per jaar
- Rioolrecht ('23) € 160,43 per jaar
- Servicekosten VvE € 291,50 per maand

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL