



ROYAL DESIGN 40

KONINGINNEWEG 40 B
AMSTERDAM

Wonen en koken **9**

Slapen en baden **19**

Buitenruimtes **27**

Buurtgids **35**

Bereikbaarheid **43**

Kenmerken **50**



Royal Design 40

JUDITH DE JONG / BROERSMA WERKEN & WONEN

Voor deze eigenaar heb ik reeds eerder een appartement mogen verkopen, de eigenaar zorgt uitstekend voor zijn woning en kiest hierbij voor goede kwaliteit en vaak Italiaans design. Het prettige van het appartement is dat men vanaf de begane grond al het appartement betreed, dit geeft het appartement wat extra privacy (geen gedeeld trappenhuis).

Het prettige van het appartement is de hoekligging, dit zorgt er voor dat er veel licht en zon binnenkomt. Daarnaast is het een groot pluspunt dat er een balkon aan de voorzijde is en een terras aan de achterzijde. Kwalitatieve buitenruimten wat bijdraagt aan het comfort. De buurt biedt een rijk aanbod aan kwalitatieve winkels en restaurants zoals Jules/Juliette, Coffee District, Visque, Ron's gastrabar of Café Garcon.

English

For this owner, I have had the privilege of selling an apartment before. The owner takes excellent care of the property and opts for high quality, often choosing Italian design. What adds to the appeal of the apartment is that one enters it directly from the ground floor, providing extra privacy without a shared staircase.

The favorable corner location of the apartment allows for abundant natural light and sunshine. Additionally, a significant advantage is the presence of a balcony at the front and a terrace at the back. These high-quality outdoor spaces contribute to the overall comfort. The neighborhood offers a rich array of quality shops and restaurants such as Jules/Juliette, Coffee District, Visque, Ron's gastrabar, or Café Garcon.



Judith de Jong
Mobiel: +31 6 11 12 29 51
judith@broersma.nl



Designvisie

De meest populaire bouwstijl in de tweede helft van de 19e eeuw is de Neorenaissance, een periode waarin de Nederlandse Renaissance uit de 16e eeuw opnieuw werd geïnterpreteerd. Typisch voor de Neorenaissance zijn de horizontale lagen van natuursteen tussen het metselwerk en de trapgevels, die bijna niet te onderscheiden zijn van die uit de tijd van de Renaissance. Het historische sentiment werd nu versterkt door nog uitbundiger om te gaan met decoraties. In dit bouwblok en huis is het kenmerkend dat de gevels grote ramen hebben, vaak met een erker, en een balkon in het ontwerp. De verdiepingen waren allemaal ruim bemeten.

De voordeur is voornamelijk met een imposante entree. Het metselwerk is verfijnd, met rollagen, bogen en pilasters. Vaak, ook hier, wordt de gevel verfraaid met natuursteen. Het pand is in 2016 volledig gerenoveerd, inclusief een nieuwe fundering, dak, installaties, kozijnen, keuken en sanitair, enzovoort. Ondanks alle modernisering heeft het gebouw zijn karakter weten te behouden.

Design Vision

The most popular architectural style in the second half of the 19th century is the Neo-Renaissance, a period during which the Dutch Renaissance from the 16th century was reinterpreted. Characteristic of the Neo-Renaissance are the horizontal layers of natural stone between the brickwork and the stepped gables, which are almost indistinguishable from those of the Renaissance period. The historical sentiment was now reinforced by an even more extravagant approach to decorations. In this block and house, it is characteristic that the facades have large windows, often with a bay window, and a balcony in the design. The floors were all generously proportioned.

The front door is dignified with an imposing entrance. The brickwork is refined, with header courses, arches, and pilasters. Often, as seen here, the facade is embellished with natural stone. The property underwent a complete renovation in 2016, including a new foundation, roof, installations, frames, kitchen, and sanitary facilities, among others. Despite all the modernizations, the building has managed to retain its character.





41

50

50

S24PL-9



WONEN EN KOKEN



Wonen en koken

Entree

De voordeur bevindt zich in de gemeenschappelijke hal; vanaf de begane grond betreed je het privédomein. Hier is ruimte voor een garderobe. Een brede en gemakkelijke trap leidt naar de eerste verdieping.

Wonen en koken

Bij het ontwerp is zorgvuldig gekeken naar de zoninval en het ruimtelijke gevoel. De woonkamer strekt zich uit over de volle breedte, bijna 8 meter, met lichtinval vanaf het einde van de ochtend tot in de middag, mede dankzij de ramen aan de zijkant.

Aan de voorzijde is een studie gecreëerd, een perfecte plek om thuis te werken of een comfortabele leeshoek te creëren. De afscheiding tussen de studie en de woonkamer wordt gevormd door een kastenwand met een gashaard.

De keuken is een exclusief ontwerp van DIS studio, bekend om hun maatwerk en hoogwaardige materialen/merken. De keuken is opgesteld als een groot eiland met een geïntegreerde hoge eettafel. Naast het eiland bevindt zich een extra koffiehoeke. De keuken is uitgevoerd met robuuste materialen en voorzien van moderne apparatuur zoals een oven, magnetron, vaatwasser, quooker en inductiekookplaat met een downdraft ventilatiesysteem.

Entrance

The front door is located in the communal hall; from the ground floor, you enter the private domain. There is space for a wardrobe. A broad and easy staircase leads to the first floor.

Living and Cooking

In the design, careful consideration has been given to sunlight and the sense of space. The living room extends across the full width, almost 8 meters, with light entering from late morning until the afternoon, thanks in part to the windows on the side. At the front, a study has been created, a perfect place for remote work or to establish a comfortable reading corner. The separation between the study and the living room is formed by a wall of cabinets with a gas fireplace.

The kitchen is an exclusive design by DIS studio, known for their custom work and high-quality materials/brands. The kitchen is arranged as a large island with an integrated high dining table. Next to the island is an additional coffee corner. The kitchen is crafted with robust materials and equipped with modern appliances such as an oven, microwave, dishwasher, Quooker, and an induction cooktop with a downdraft ventilation system.















SLAPEN EN BADEN



Slapen en baden

De hoofdslaapkamer grenst aan de woonkamer en is voorzien van een brede stalen deur met glas. Dit zorgt niet alleen voor optimale lichtinval, maar behoudt ook de toegankelijkheid naar het terras. In de hoofdslaapkamer bevindt zich een op maat gemaakte kledingkast, eveneens ontworpen door DIS studio, en een airconditioning. Hier geniet je van heerlijk koel slapen op een warme zomernacht. De tweede slaapkamer is ideaal als logeerkamer en beschikt over een fraaie kastenwand.

In 2019 onderging de badkamer een renovatie, waarbij gekozen werd voor een dubbele douche, een wastafelmeubel met twee wastafels en een extra toilet. De uitstraling is chic maar ingetogen. Daarnaast is er een apart gastentoilet aanwezig.

Sleeping and Bathing

The primary bedroom adjoins the living room and features a wide steel door with glass. This not only ensures optimal natural light but also maintains accessibility to the terrace. In the primary bedroom, there is a custom-made wardrobe, also designed by DIS studio, and air conditioning. Here, you can enjoy comfortably cool sleeping on a warm summer night. The second bedroom is ideal as a guest room and comes with an attractive wall of cabinets.

In 2019, the bathroom underwent renovation, opting for a double shower, a vanity unit with two sinks, and an additional toilet. The ambiance is chic yet understated. Additionally, there is a separate guest toilet.











BUITENRUIIMTES



Buitenruimte

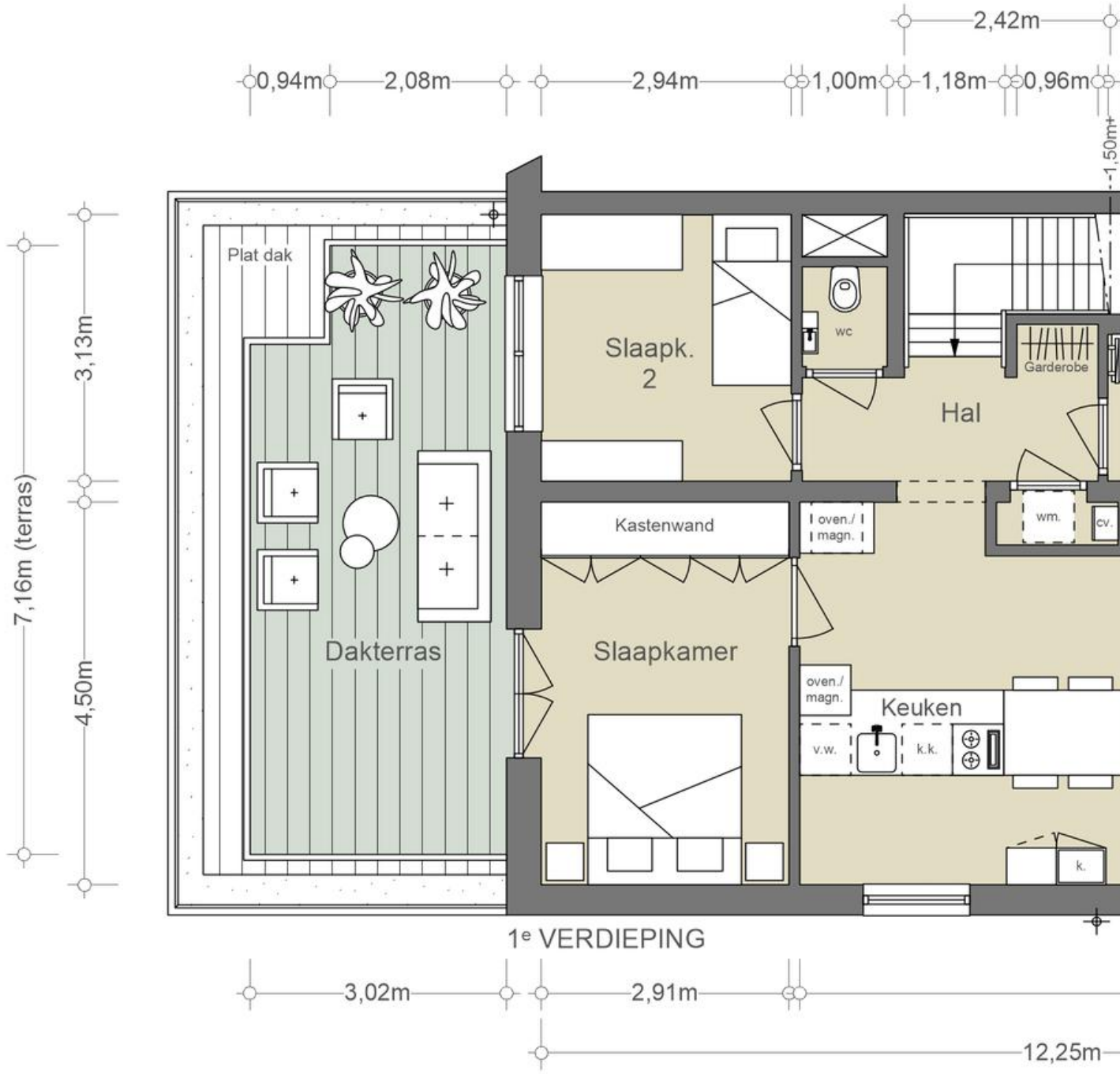
Wat deze woning echt uniek maakt, is het royale terras op de eerste verdieping. Op de uitbouw van de begane grond is een terras van ruim 20 m² gerealiseerd. Hier zit je beschut en kun je genieten van de heerlijke zon in de late middag. Daarnaast biedt de woonkamer toegang tot een balkon op het zuiden. Een perfecte plek om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht.

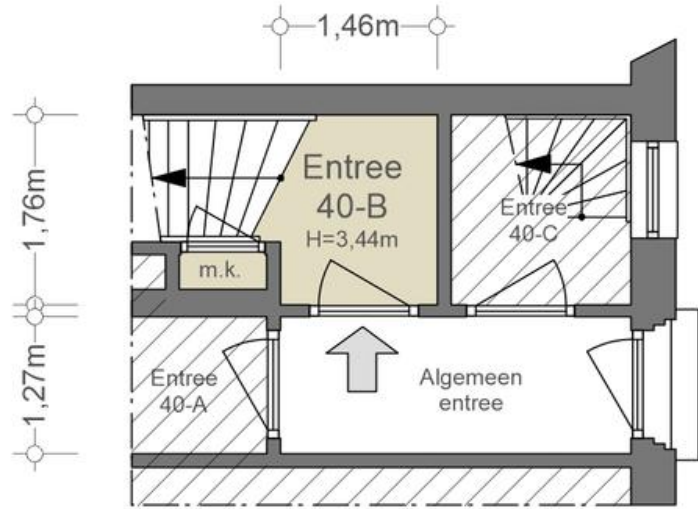
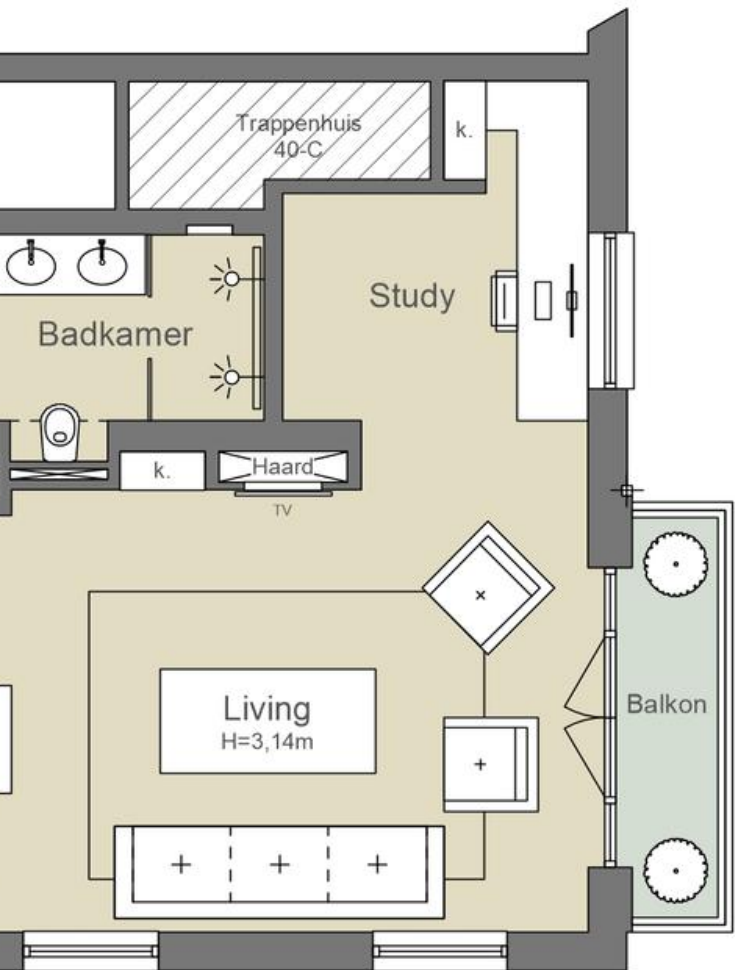
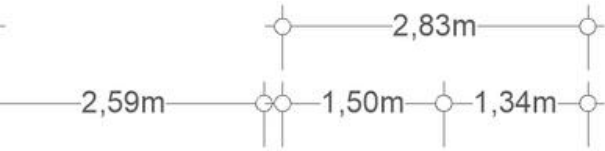
Outdoor Space

What truly sets this residence apart is the spacious terrace on the first floor. A terrace of over 20 m² has been created on the extension of the ground floor. Here, you can sit sheltered and enjoy the delightful sun in the late afternoon. Additionally, the living room provides access to a south-facing balcony—a perfect spot to relax and relish the fresh air.









BEGANE GROND - 2,97 m²



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	2,97 m ² + 90,36 m ²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	2,94 m ² + 20,50 m ²
Externe bergruimte	n.v.t.

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



BUURTGIDS



A **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.

B **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.

C **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.

D **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.

E **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.

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 **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.

H **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.

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 **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.

K **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.

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 **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.

O **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.

Q **Focacceria**
Overtoom 445,
1054 KG Amsterdam

Focacceria De Italiaanse Valeria Lucente vindt de Italiaanse restaurants in Amsterdam verrassend goed, maar ze heeft wel heimwee naar de smaken van thuis. Vooral de focaccia uit haar streek.

N **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 **Focacceria**
Overtoom 445,
1054 KG Amsterdam

Valeria Lucente en Marco Loren van zijn de eigenaren van Focacceria Amsterdam. Elke dag worden de focaccia's vers gebakken en geserveerd met zes verschillende toppings, zoals courgettebloem en buffelricotta of gorgonzola en geroosterde pompoen.

R **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.





CARTER

CARTER

85_{RS}

WEDDANT
1864

BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Aan het einde van de 19e eeuw, toen de binnenstad van Amsterdam steeds voller werd, groeide de behoefte aan een groene wijk dichtbij het centrum. In 1881 ontwierp architect Zocher het Willemspark, dat nu beter bekend staat als het Vondelpark. Een paar decennia later verrezen daar, rondom de vijvers, de eerste villa's. Statige panden in klassieke bouwstijlen verwelkomden gezinnen in dit rustigere en groenere deel van de stad. De grandeur van toen is nog steeds intact. Zowel de bewoners als het kwaliteitsaanbod van bakkerij Simon Meijssen, chocolatier Artichoc, groenteboer Wessels, bistro Jules, sterrenrestaurant Ron Gastrobar en het Franse visrestaurant VISQUE geven de residentiële buurt zijn hedendaagse allure. Gelegen tussen het Vondelpark, de Koninginneweg en de Amstelveenseweg – met het Museumkwartier op loopafstand – is dit ideaal hoekje van Amsterdam om te wonen, waar ontspanning en inspiratie altijd dichtbij zijn.

Bereikbaarheid

Het appartement is zeer goed bereikbaar met zowel de fiets, auto als openbaar vervoer. De Ring A10 is al binnen 5 autominuten te bereiken via afslag S108 (Oud-Zuid). Vanaf zowel de Amstelveenseweg als het Haarlemmermeerstation vertrekken meerdere tram- en buslijnen, zoals tram 2 naar Centraal Station en Nieuw Sloten en bussen naar respectievelijk de Rivierenbuurt en Stadion Zuid. Vanaf deze halte vertrekt eveneens het streekvervoer met onder andere een directe verbinding naar Luchthaven Schiphol. Met de fiets is Station Zuid binnen 5 minuten aan te rijden.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 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 vergunningsgebied een wachttijd van 9 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk.

(Bron: Gemeente Amsterdam, november 2023).

Neighborhood Guide

At the end of the 19th century, as the city center of Amsterdam became increasingly crowded, there was a growing need for a green neighborhood close to the center. In 1881, architect Zocher designed Willemspark, now better known as Vondelpark. A few decades later, the first villas arose around the ponds. Stately buildings in classical architectural styles welcomed families to this quieter and greener part of the city.

The grandeur of that time is still intact. Both the residents and the quality offerings from bakery Simon Meijssen, chocolatier Artichoc, greengrocer Wessels, bistro Jules, Michelin-starred restaurant Ron Gastrobar, and the French seafood restaurant VISQUE contribute to the neighborhood's contemporary allure. Situated between Vondelpark, Koninginneweg, and Amstelveenseweg – with the Museum Quarter within walking distance – this corner of Amsterdam is an ideal place to live, where relaxation and inspiration are always close by.

Accessibility

The apartment is easily accessible by bicycle, car, and public transportation. The Ring A10 can be reached within 5 minutes by car via exit S108 (Oud-Zuid). Several tram and bus lines depart from both Amstelveenseweg and Haarlemmermeerstation, including tram 2 to Central Station and Nieuw Sloten, and buses to Rivierenbuurt and Stadion Zuid. From this stop, regional transportation also departs, including a direct connection to Schiphol Airport. Station Zuid can be reached by bike within 5 minutes.











Vraagprijs	€ 1.190.000,- Kosten koper
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Soort	<ul style="list-style-type: none">• Appartement• Bovenwoning
Onderhoud	<ul style="list-style-type: none">• Intern: Goed tot uitstekend• Extern: Goed tot uitstekend
Oppervlakten & Inhoud	<ul style="list-style-type: none">• Woonoppervlakte: 93 m²• Gebouwbonden buitenruimte: 23 m²• Inhoud: 295 m³
Bouwjaar	1903
Renovatiejaar	2016
Voorzieningen	<ul style="list-style-type: none">• Airconditioning in de slaapkamer• Mechanische ventilatie• Rookkanaal• Tv kabel
Parkeerfaciliteiten	<ul style="list-style-type: none">• Betaald parkeren• Openbaar parkeren

Gronsituatie

Gelegen op eigen grond

Buitenruimte

- Dakterras van ca. 21 m²
- Balkon van ca. 3 m²

Ligging

- In woonwijk

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: U
- Nummer: II235
- Indexnummer: 2

Isolatie

- Dubbel glas
- Hr glas
- Vloerisolatie

Warmwater

- Nefit Cv ketel

Verwarmingssoorten

- Nefit Cv ketel

Energie label

C

Overige kenmerken

- OZB ('23) € 400,40 per jaar
- Rioolheffing ('23) € 160,43 per jaar
- Servicekosten van de VvE worden hoofdelijk omgeslagen

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL