



VIOLA BELLA

VAN BREESTRAAT 189 HUIS
AMSTERDAM

Designvisie **5**

Woonkamer en keuken **9**
WONEN EN KOKEN

Slaapkamers en badkamers **19**
SLAPEN EN BADEN

De buitenruimte **29**
DE TUIN EN HET BALKON

Buurtgids **37**
OUD-ZUID

Bereikbaarheid **45**

Kenmerken **50**



Viola Bella

JELLE MUNDT / BROERSMA WERKEN & WONEN

De Van Breestraat 189 is een van de woningen die vooruitstrevend waren in het optimaliseren van de ruimte van de traditionele woningen uit 1900 in Zuid. De woning is zeer deskundig en hoogwaardig verbouwd en de vertrekken zijn in een harmonieuze balans. De woonruimte op de bel-etage heeft een mooie verbinding met de tuin via de lichte serre en openslaande deuren. Het souterrain heeft een onderscheidende hoogte en een riante overloop waardoor de ruimten mooi zijn verdeeld. Het originele karakter van het huis is nog steeds zichtbaar in de karakteristieke hal met vestibule en trap. Viola Bella biedt de nieuwe eigenaren optimaal comfort en veel woonplezier in een van de leukste straten van Zuid.

Viola Bella

Van Breestraat 189 is one of the homes that were pioneering in optimizing the space of traditional houses from 1900 in Zuid. The house has been expertly and high-quality renovated, and the rooms are in harmonious balance. The living space on the bel-etage has a beautiful connection to the garden through the bright conservatory and French doors. The basement has a distinctive height and a spacious landing, which beautifully distributes the rooms. The original character of the house is still visible in the characteristic hall with vestibule and staircase. Viola Bella offers the new owners optimal comfort and a lot of living pleasure in one of the nicest streets of Zuid.



Jelle Mundt

Mobiel: +31 6 22 99 42 22

jelle@broersma.nl



Designvisie

De woningen in Zuid zijn gebouwd in de bouwperiode van 1880 tot 1910 en maken een belangrijk onderdeel uit van de uitbreiding van Amsterdam. De rijke economie maakte Amsterdam een gewilde woonstad. In deze periode werden cultuur en kunst ook steeds belangrijker in het welzijn van de bewoners. Niet voor niets waren de bouw van het Rijksmuseum en het Concertgebouw belangrijke ontwikkelingen voor Zuid. In de meeste huizen is de rijkdom van deze periode nog steeds zichtbaar door bijvoorbeeld gedetailleerd houtsnijwerk, hoge plafonds, mooie erkers en grote tuinen. De Van Breestraat 189 is in 2012 zeer hoogwaardig gerenoveerd dankzij een deskundige begeleiding slim ontwerp. Enkele onderscheidende kenmerken zijn de hoogte van het souterrain en de ruime overloop. Het huis is voorzien van een smaakvolle houten vloer, volledige isolatie, perfecte balansventilatie, ruime warmwatervoorziening en luxe sanitaire ruimten.

Designvision

The houses in Zuid were built during the construction period from 1880 to 1910 and form an important part of the expansion of Amsterdam. The thriving economy made Amsterdam a sought-after city to live in. During this period, culture and art also became increasingly important for the well-being of the residents. It is no coincidence that the construction of the Rijksmuseum and the Concertgebouw were significant developments for Zuid. In most houses, the wealth of this period is still visible, for example, through detailed woodwork, high ceilings, beautiful bay windows, and large gardens. Van Breestraat 189 was renovated to a very high standard in 2012, thanks to expert guidance and clever design. Some distinguishing features include the height of the basement and the spacious landing. The house is equipped with a tasteful wooden floor, full insulation, perfect balance ventilation, ample hot water supply, and luxurious sanitary facilities.



185

187

HH CB 838

HB 513-P



191

193

04-WVZ-7



WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

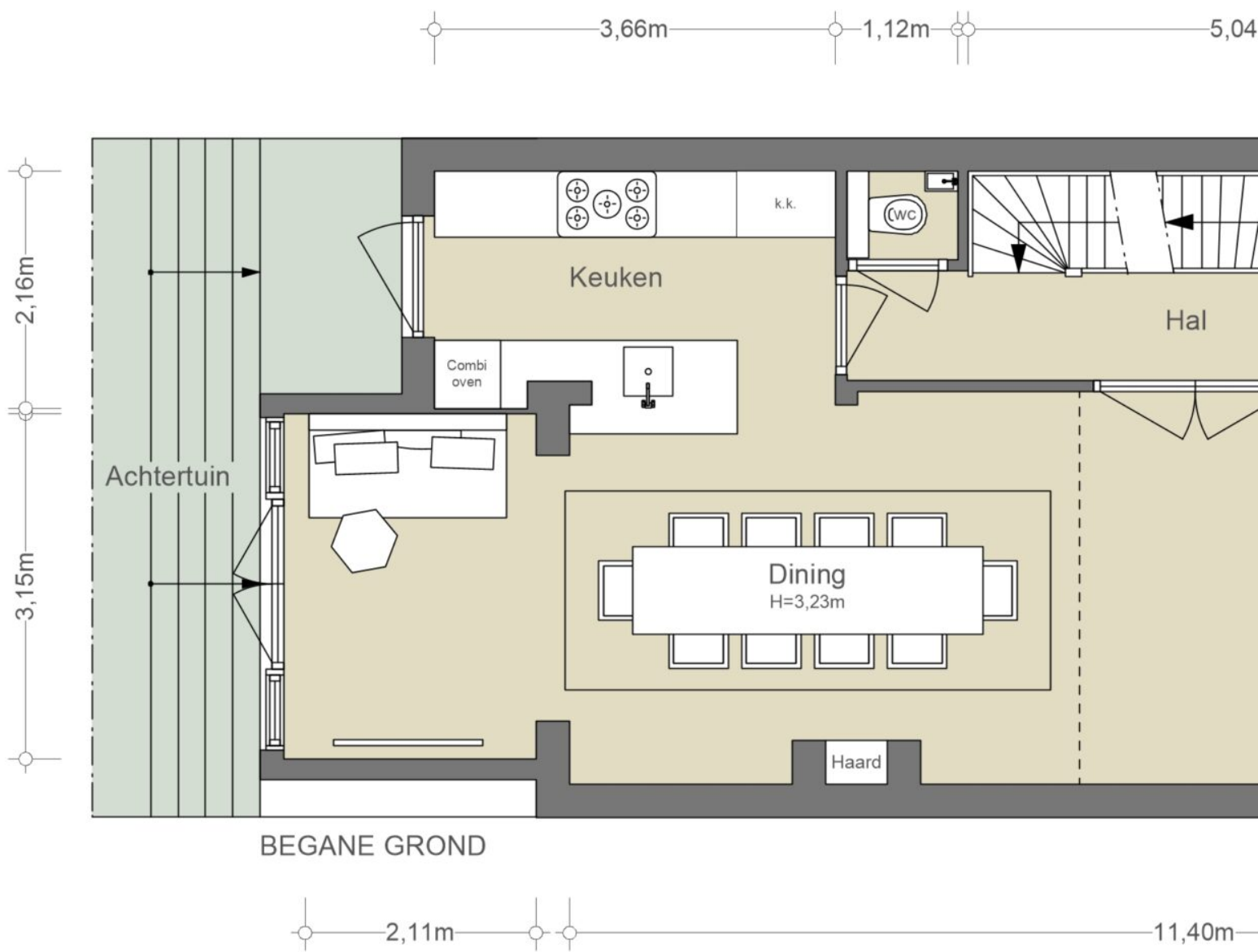
De woonverdieping biedt een gezellig zitgedeelte aan de voorzijde met een fraai ontworpen gashaard en ruimte voor een grote eettafel. De eettafel is een belangrijke as van de ruimte en vormt de verbinding tussen de semi-open keuken en de lichte serre. De keuken is smaakvol uitgevoerd met een marmeren blad en houten kasten.

Living and cooking

The living floor offers a cozy sitting area at the front with a beautifully designed gas fireplace and space for a large dining table. The dining table is a central feature of the space, forming the connection between the semi-open kitchen and the bright conservatory. The kitchen is tastefully designed with a marble countertop and wooden cabinets.

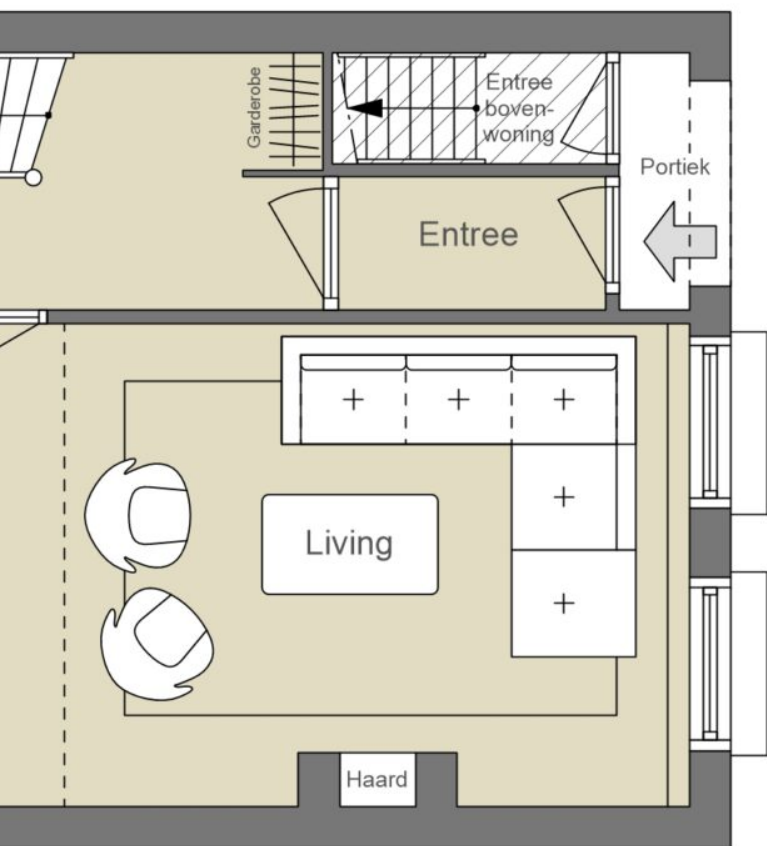






De begane grond

m 1,99m



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen 71,50 m ²
Overige inpandige ruimte n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte n.v.t.
Externe bergruimte n.v.t.

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte door derden.







SLAAPKAMERS
EN
BADKAMERS



Slapen en baden

De ruime ouderslaapkamer heeft een optimale indeling met een riante kleedkamer voorzien van vaste maatwerkkasten en een en suite badkamer met ligbad, dubbele wastafel en toilet. Aan de voorzijde zijn twee sfeervolle slaapkamers en op de overloop is er een extra badkamer.

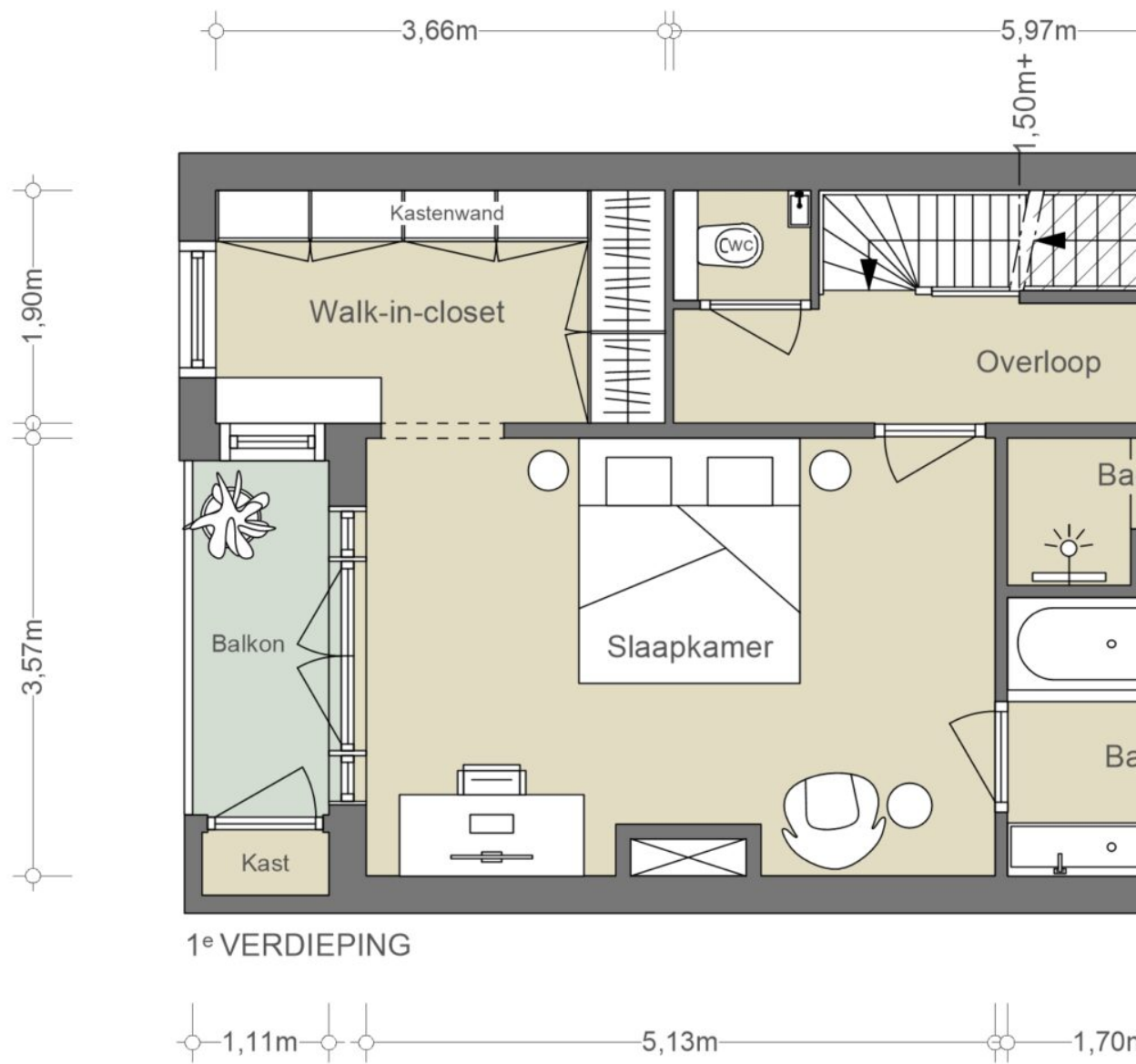
In het souterrain zijn twee grote slaapkamers, beide voorzien van een eigen badkamer met douche en wastafel. Beide badruimtes zijn smaakvol uitgevoerd in natuursteen.

Sleeping and bathing

The spacious master bedroom has an optimal layout with a large walk-in closet featuring custom-made cabinets and an en-suite bathroom with a bathtub, double sink, and toilet. At the front, there are two charming bedrooms, and there is an additional bathroom on the landing. In the basement, there are two large bedrooms, each with its own bathroom equipped with a shower and sink. Both bathrooms are tastefully designed with natural stone.

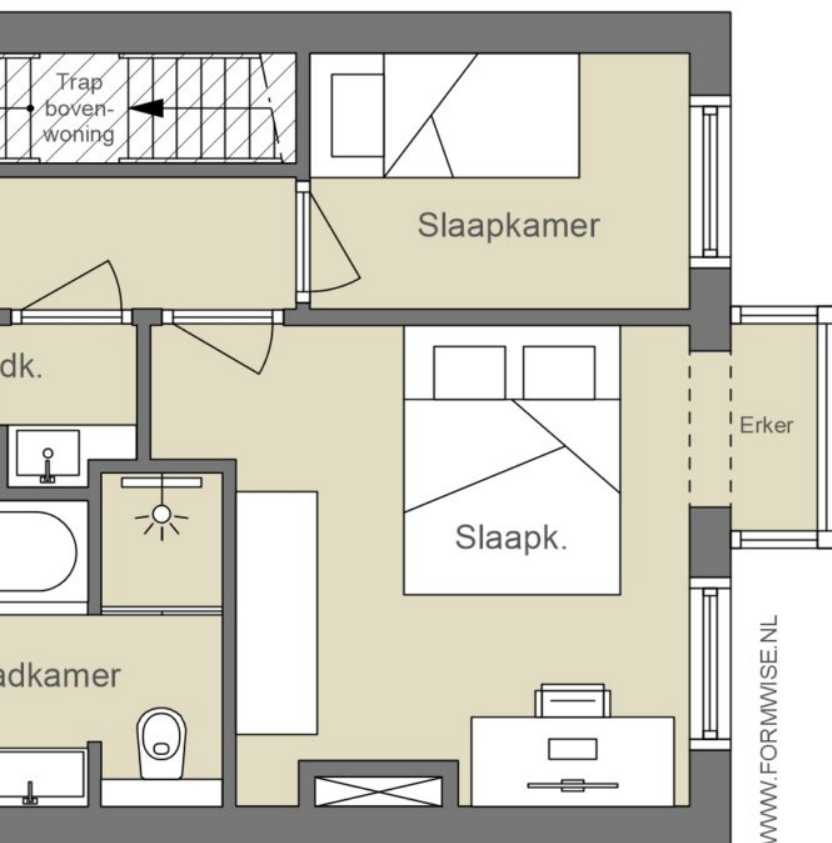






De eerste verdieping

2,82m



1,00m 3,37m

1,90m
3,57m

NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
64,43 m ²
Overige inpandige ruimte
0,53 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte
3,21 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte door derden.







DE
BUITENRUIMTE



De buitenruimte

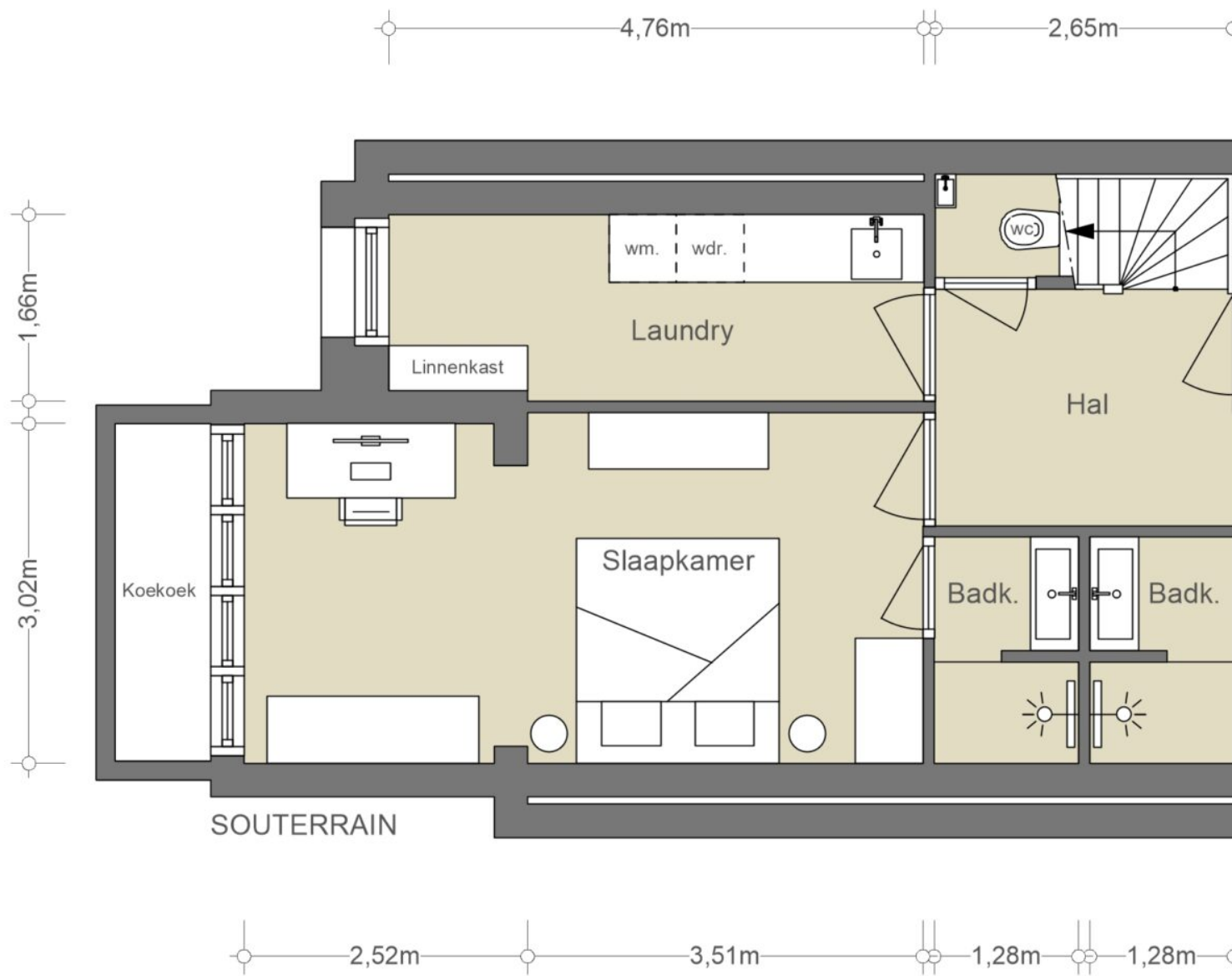
De grote tuin op het zuiden is zeer zonnig en mooi ontworpen. De oude perenboom, aangelegde borders en vegetatie zorgen het hele jaar door voor een groene balans en een botanisch karakter.

The outdoor space

The large south-facing garden is very sunny and beautifully designed. The old pear tree, landscaped borders, and vegetation provide a green balance and a botanical character throughout the year.







Het souterrain

3,32m 1,22m



WWW.FORMWISE.NL

1,66m
3,12m

NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen 64,55 m²
Overige inpanidige ruimte n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte n.v.t.
Externe bergruimte n.v.t.

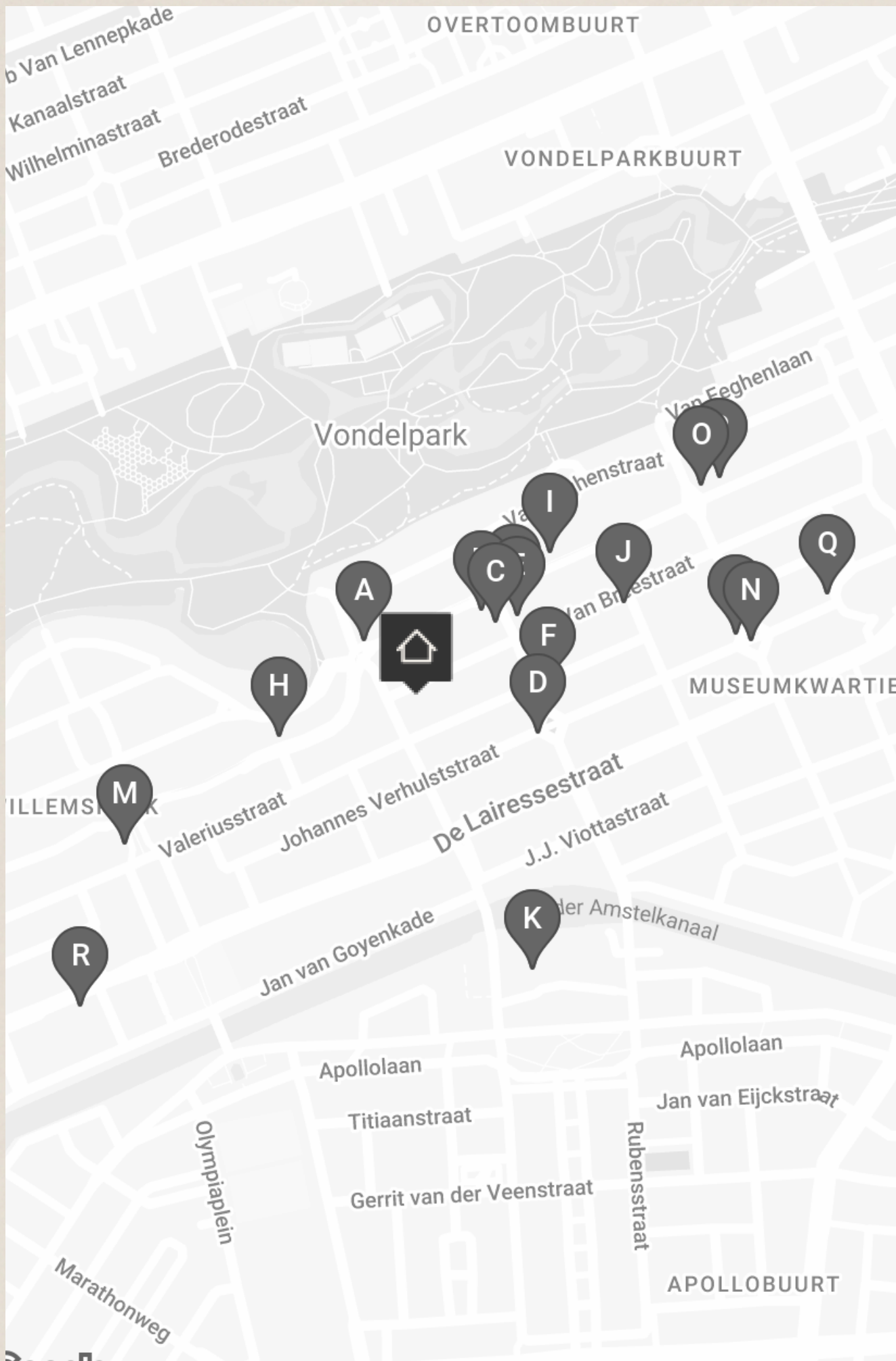
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Indeling, maatvoering en oppervlakte door derden.

4,63m



BUURTGIDS



A **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 **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.

E **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.

B **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.

D **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.

F **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.

G **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.

H **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.

I **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.

J **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.

K **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.

L **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.

M **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.

N **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.

O **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.

P **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.

Q **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.

R **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.



CAFÉ AU LA LA

LE PETIT

CAFÉ BISTRO BAR





LE PETIT GEORGE

LE PETIT GEORGE

hausing

3

PIETRO BOERSMA - VIOLA BELLA

CAFÉ GARÇON

CAFÉ
GARÇON



BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Op de plek waar nu het Museumplein ligt, stonden 200 jaar geleden nog boerderijen. Om meer woonruimte te creëren, begon hier aan het begin van de vorige eeuw de bouw van het Museumkwartier. Met de komst van het Van Gogh Museum kwam ook de hedendaagse bouwkunst van Gerrit Rietveld naar het Museumplein. Het aanbod van restaurants, cafés en winkels is even eclectisch als de bouwstijlen en past uitstekend bij de internationale allure van de wijk. Haute couture kenners en kopers kunnen terecht in de P.C. Hooftstraat bij modehuizen als Burberry, Ba&sh en Isabel Marant Étoile. Het prettige van deze buurt is dat het Centrum, De Pijp en Amsterdam Zuid – met het Vondelpark – allemaal op loopafstand liggen.

Bereikbaarheid

Het benedenhuis is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen A2 en A4 via de Ring A10, bereikbaar via de afritten 108 en 109. Het is omgeven door meerdere tramhaltes op de Willemsparkweg en de Van Baerlestraat. Tevens ligt het dichtbij bushaltes naar onder andere Schiphol en Amstelveen.

Een bijzonder centrale locatie ten opzichte van het bruisende Centrum, het cultuurrijke Oud-Zuid, de Beethovenstraat en het fraaie Vondelpark.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel 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 € 186,29 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 5 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, juni 2024).







Vraagprijs	€ 2.760.000,- Kosten koper
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Soort	<ul style="list-style-type: none">• Appartement• Bel-etage• Dubbel-benedenhuis
Onderhoud	<ul style="list-style-type: none">• Intern: Goed tot uitstekend• Extern: Goed tot uitstekend
Oppervlakten & Inhoud	<ul style="list-style-type: none">• Woonoppervlakte: 200 m²• Overige inpandige ruimte: 1 m²• Gebouwgebonden buitenruimte: 3 m²• Inhoud: 646 m³
Bouwjaar	1903
Parkeerfaciliteiten	<ul style="list-style-type: none">• Betaald parkeren• Parkeervergunningen
Buitenruimte	<ul style="list-style-type: none">• Achtertuin• Balkon
Bestemming	<ul style="list-style-type: none">• Woonruimte

Liggingen

- Aan rustige weg
- In woonwijk

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: U
- Nummer: 10020
- Indexnummer: I

Voorzieningen

- Tv kabel

Liggingen

- Aan rustige weg
- In woonwijk

Grondsituatie

- Volle eigendom

Isolatie

- Dubbel glas

Warmwater

- Cv ketel

Verwarmingssoorten

- Cv ketel
- Gashaard

Energie label

C

Overige kenmerken

OZB ('24) € 833,12 per jaar

Rioolrecht ('24) € 166,85 per jaar

Servicekosten VvE € 100,- 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