

# DE ABBENES 12

---

ABBENESSTRAAT 12 HUIS  
AMSTERDAM

Architectuur **5**

---

Woonkamer en keuken **9**  
WONEN EN KOKEN

---

Slaapkamers en badkamers **19**  
SLAPEN EN BADEN

---

De buitenruimte **29**  
DE TUIN

---

Buurtgids **37**  
OUD-ZUID

---

Bereikbaarheid **45**

---

Kenmerken **50**

---

# De Abbenes 12

JELLE MUNDT / BROERSMA WERKEN & WONEN

Soms zit er achter de voordeur een enorme verrassing verscholen. Bij de woning aan de Abbenesstraat is dit het geval: de bescheiden voorgevel verandert in een weidse woonbeleving van ruim 136 m<sup>2</sup>. De on-Amsterdamse tuin van 146 m<sup>2</sup>, samen met het enorme lichtinval, maken De Abbenes onderscheidend en uniek. Het hoge afwerkingsniveau, samen met de ruime slaapvertrekken die allemaal een eigen badkamer hebben, geven het geheel grandeur en comfort.

## De Abbenes 12

Sometimes, an enormous surprise is hidden behind the front door. This is the case with the house on Abbenesstraat: the modest facade transforms into a spacious living experience of over 136 m<sup>2</sup>. The atypical Amsterdam garden of 146 m<sup>2</sup>, along with the abundant natural light, make De Abbenes distinctive and unique. The high level of finish, together with the spacious bedrooms each having their own bathroom, lend grandeur and comfort to the whole.



Jelle Mundt  
Mobiel: +31 6 22 99 42 22  
jelle@broersma.nl



12

# Architectuur

De woningen in de populaire Hoofddorppleinbuurt zijn ontstaan in het begin van de 20e eeuw, omstreeks 1935. Dit was een periode waarin de stad vanuit de grachtengordel uitbreidde richting de Haarlemmermeerpolders. De bouw is herkenbaar door veelal kamers en suite, inbouwkasten en de traditionele verdeling van de kamers. De woningen in de Hoofddorppleinbuurt zijn eigenlijk een soort kleine broertjes van de 1900-bouw in Amsterdam Oud-Zuid. De Abbenes is in 2023 en 2024 geheel gerenoveerd en de indeling en plattegrond zijn geoptimaliseerd. De doordachte verdeling van de ruimten geeft het huis een zeer ruimtelijke beleving en een mooie verbinding met de tuin.

## **Architecture**

The houses in the popular Hoofddorpplein neighborhood were built in the early 20th century, around 1935. This was a period when the city expanded from the canal belt towards the Haarlemmermeer polders. The construction is recognizable by the typical en-suite rooms, built-in closets, and traditional room layout. The houses in the Hoofddorpplein neighborhood are actually like the younger siblings of the 1900s construction in Amsterdam Oud-Zuid. De Abbenes was completely renovated in 2023 and 2024, with the layout and floor plan optimized. The thoughtful distribution of spaces gives the house a very spacious feel and a beautiful connection to the garden.









---

# WOONKAMER EN KEUKEN

---



# Wonen en koken

De luxe en modern uitgevoerde keuken is een van de eyecatchers van het huis. Er is een hoog gedeelte met veel kastruimte en apparatuur. Het kookeiland past mooi in de ruimte en is uitgevoerd in een natuurlijke kleurstelling en voorzien van een bargedeelte. De woonkamer ligt aan de breedte van de tuin en is verdeeld in een eetgedeelte bij de keuken en een zitgedeelte. De grote ramen en het daklicht geven de ruimte enorm veel licht.

## **Living and cooking**

The luxurious and modern kitchen is one of the eye-catchers of the house. There is a tall section with plenty of cabinet space and appliances. The kitchen island fits nicely into the space, featuring a natural color scheme and a bar area. The living room spans the width of the garden and is divided into a dining area near the kitchen and a seating area. The large windows and skylight provide the space with an abundance of natural light.







De begane grond



**NEN2580/ BBMI - NVM**

Gebruiksoppervlakte wonen	136,26 m <sup>2</sup>
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.









---

SLAAPKAMERS  
EN  
BADKAMERS

---



# Slapen en baden

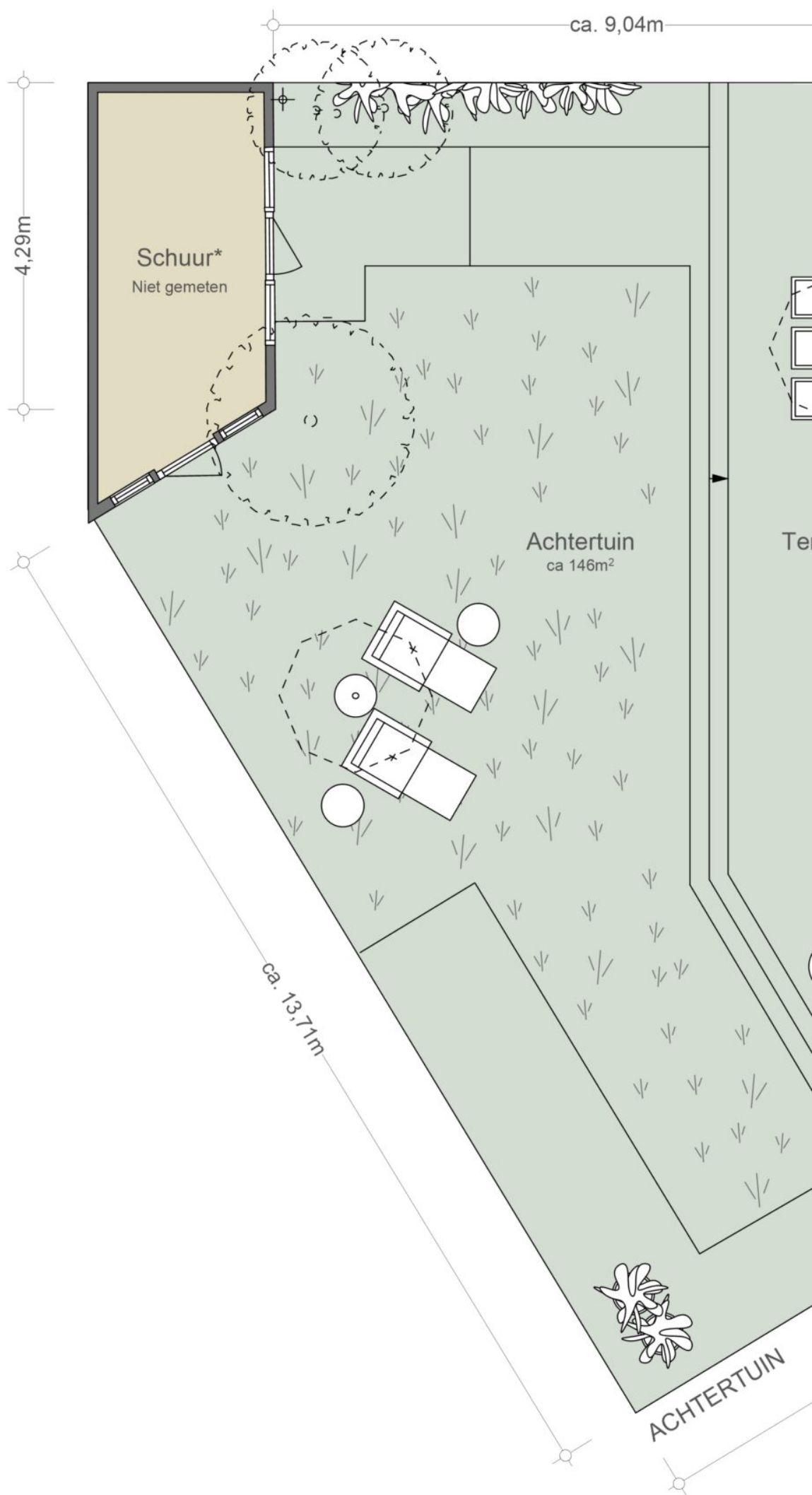
De Abbenes is voorzien van drie zeer ruime slaapvertrekken die allemaal een eigen luxe badkamer hebben. De badkamers zijn uitgevoerd in rustieke grijze steen in combinatie met elegante matzwarte accenten. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de tuinzijde en beschikt over een grote schuifpui naar de veranda.

## **Sleeping and bathing**

De Abbenes features three very spacious bedrooms, each with its own luxurious bathroom. The bathrooms are finished in rustic grey stone combined with elegant matte black accents. The master bedroom is located on the garden side and has large sliding doors to the veranda.







## De achtertuin





### NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen n.v.t.
Overige inpandige ruimte n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte n.v.t.
Externe bergruimte ca. 10,4 m <sup>2*</sup>

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

\*De schuur is niet gemeten.







---

DE  
BUITENRUIMTE

---



# De tuin

Over de gehele breedte van het huis ligt de mooi aangelegde tuin van ruim 146 m<sup>2</sup>. De houten veranda creëert een mooie verbinding tussen het woongedeelte en de tuin. De zonnige tuin heeft een uitzonderlijke maatvoering, is zorgvuldig aangelegd en voorzien van echt gras, een sfeervolle zwart houten schutting en verlichting.

## **The garden**

Across the entire width of the house lies the beautifully landscaped garden of over 146 m<sup>2</sup>. The wooden veranda creates a lovely connection between the living area and the garden. The sunny garden has exceptional dimensions, is carefully designed, and features real grass, an atmospheric black wooden fence, and lighting.









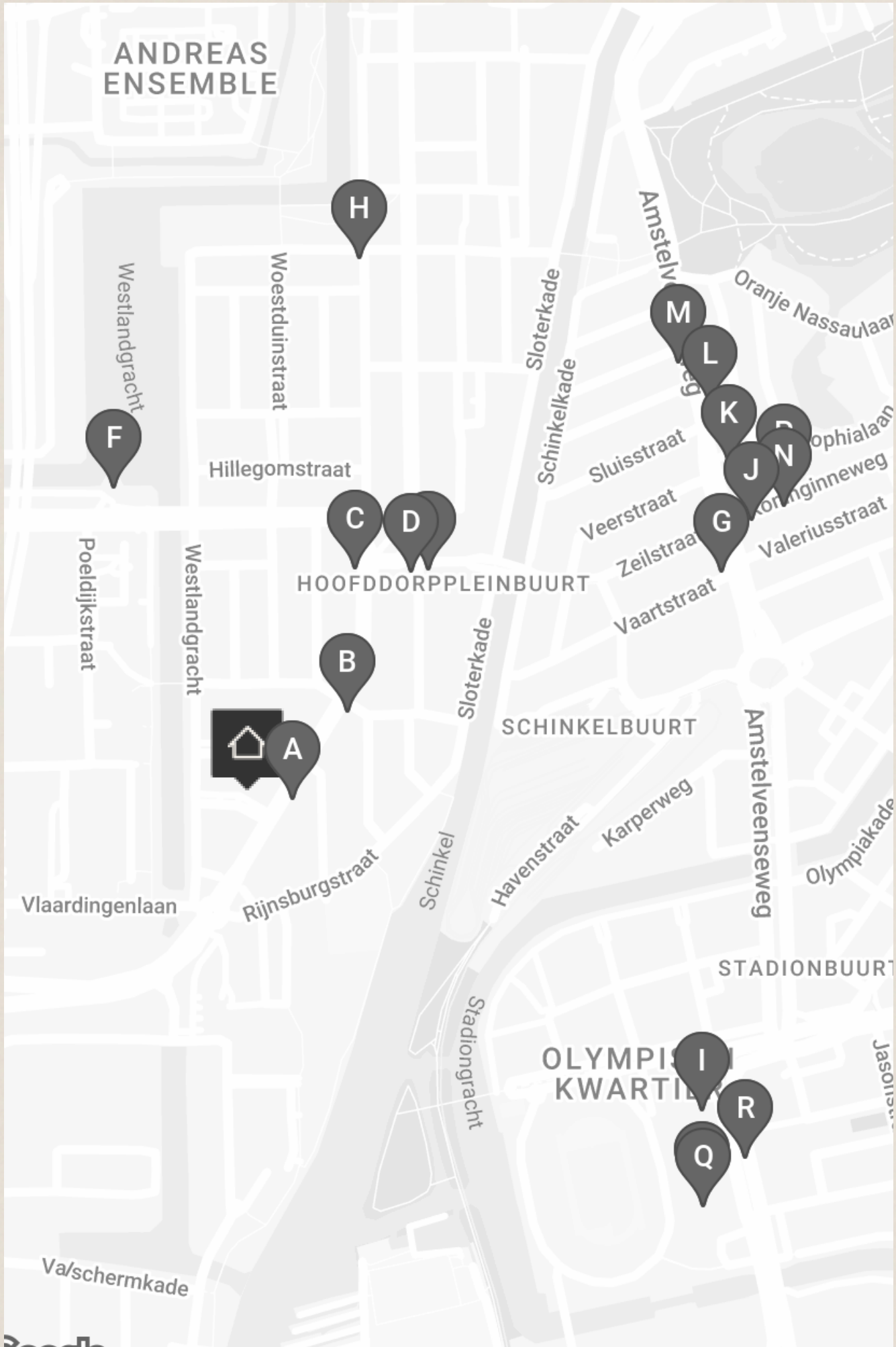




---

# BUURTGIDS

---



**A** **Warung Barokah**  
Aalsmeerweg 91,  
1059 AE Amsterdam

Warung Barokah is al meer dan 10 jaar een begrip in de Indonesische community. De gerechten staan bekend om de vele verse kruiden die gebruikt worden. Kok en eigenaar Sri Kurniati heeft haar kookkunsten geleerd op diverse plekken in Indonesië.

**B** **Pipes & Beans**  
Rietwijkerstraat 35,  
1059 VW Amsterdam

Bij Pipes & Beans in Amsterdam-Zuid vind je een gezellige eettafel, een comfortabele bank en twee leunstoelen.

**C** **Nuts & Delights**  
Hoofddorpplein 23,  
1059 CW Amsterdam

& Cheese zou er eigenlijk nog in de titel moeten staan want dat is wat ze hier allemaal hebben.

**D** **Café Maurits**  
Hoofddorpplein 1,  
1059 CV Amsterdam

Café Maurits, gelegen op het Hoofddorpplein in Amsterdam-Zuid, biedt een veelzijdige ervaring als bar, café en restaurant.

**E** **Cow Project**  
Hoofddorpplein 27,  
1059 CT Amsterdam

Met het motto 'bewust bourgondisch' onderscheidt slagerij Cow Project zich van andere slagerijen. Het draait hier om lekker eten op een bewuste manier.

**F** **Cedars**  
Heemstedestraat 80,  
1058 NP Amsterdam

Cedars is een Libanees restaurant gevestigd in hartje Amsterdam. Het restaurant is vernoemd naar de cederboom, die staat voor kracht, kwaliteit, schoonheid en waardigheid.

**G** **Bonnie**  
Amstelveenseweg 226h,  
1075 XT Amsterdam

Bonnie, een charmante bistro gelegen in Amsterdam-Zuid. Bij Bonnie draait alles om genieten; van lekkere maaltijden tot zorgvuldig geselecteerde wijnen die perfect aansluiten. Vooral de Bonnie's double cheeseburger is een aanrader.

**H** **Caffènation**  
Warmondstraat 120,  
1058 KZ Amsterdam

Caffènation De bekendste koffiebranderij van Antwerpen heeft nu ook zijn deuren geopend in de Schinkelbuurt van Amsterdam.

**I** **NENI**  
Stadionplein 8,  
1076 CM Amsterdam

NENI is een Midden-oosters restaurant gevestigd aan het Stadionplein. De naam is een samenstelling van de voorletters van de vier zonen van Haya Molcho; de drijfveer van deze zaak. Haya is geboren in Tel-Aviv en heeft daar psychologie gestudeerd.

**J** **Teunis Veenema**  
Koninginneweg 271,  
1075 CW Amsterdam

Teunis Veenema is een pareltje in het hart van Amsterdam-Zuid. Aan de Koninginneweg kun je sinds 2009 terecht voor de mooiste boeketten en planten.

**K** **Ron Gastrobar**  
Sophialaan 55,  
1075 BP Amsterdam

Bij Ron Blaauw's eerste gastrobar in Amsterdam gaat een laagdrempelige sfeer hand in hand met een Michelinster. Stijl en gezelligheid komen samen voor een smakelijke ervaring.

**L** **Sotto Pizza**  
Amstelveenseweg 89,  
1075 VW Amsterdam

Sotto Pizza is één van de top 10 Italiaanse restaurants in Amsterdam. Het restaurant opende haar deuren in 2021, maar is sindsdien een begrip onder de pizza-liefhebbers.



**M** **Restaurant Blauw**  
Amstelveenseweg 158-160,  
1075 XN Amsterdam

Aan de Amstelveenseweg ligt het Indonesische restaurant Blauw. In tegenstelling wat de naam doet verwachten, is het hele interieur rood.

**N** **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.

**O** **Restaurant Wils**  
Stadionplein 26,  
1076 CM Amsterdam

Deze unieke culinaire hotspot opent zijn deuren in 2019 dankzij chef Joris Bijdendijk. Het restaurant bevindt zich naast het Olympische stadion.

**P** **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.

**Q** **Wils Bakery & Café**  
Stadionplein 24,  
1076 CM Amsterdam

In Amsterdam Zuid vind je nu Wils Bakery Café op de begane grond. Een mix van bakkerij en Franse bistro. Wils is een nieuwe onderneming van chef Joris Bijdendijk en de Vermaat Groep (Vermaat bezit Rijks en Wils).

**R** **Stadionpleinmarkt**  
Stadionplein,  
1076 CJ Amsterdam

Op het mooie Stadionplein, midden in Oud-Zuid vind je elke zaterdag de Stadionpleinmarkt. Ze gaan om 09:00 open en zijn dus een ideale markt voor mensen die op zaterdag vroeg hun weekboodschappen gedaan willen hebben.







---

# BEREIKBAARHEID

---

# Bereikbaarheid

Gelegen in een rustige buurt in Amsterdam Oud-Zuid op loopafstand van het Vondelpark en Hoofddorpplein.

In de omgeving zijn veel leuke restaurants en gezellige cafés zoals onder andere Drovers Dog, Vascobello, Van Mechelen op de Sloterkade en Nana's Coffee op het Hoofddorpplein.

In de Zeilstraat en op het Hoofddorpplein zijn diverse delicatessenwinkels en biedt een breed scala aan voorzieningen.

Het wonen in de Hoofddorppleinbuurt geeft een dorpsachtig gevoel en toch dichtbij de dynamiek van Zuid, Zuidas en West.

## **Bereikbaarheid**

Uitvalswegen (sl07) naar A4 en RingA10 zijn zeer goed bereikbaar en ook openbaar vervoer is op loopafstand (bus 15 & 62 en tram 2). Een perfecte locatie om in/uit de stad te komen.

## **Parkeergelegenheid**

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 2.3.).

Met een parkeervergunning voor Zuid 2.3 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 2 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, juni 2024).

drovers dog









Vraagprijs	€ 1.340.000,- Kosten koper
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Soort	<ul style="list-style-type: none"><li>• Appartement</li><li>• Benedenwoning</li></ul>
Onderhoud	<ul style="list-style-type: none"><li>• Intern: Uitstekend</li><li>• Extern: Uitstekend</li></ul>
Bouwjaar	1935
Voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dakraam</li><li>• Schuifpui</li><li>• Tv kabel</li></ul>
Parkeerfaciliteiten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Betaald parkeren</li><li>• Parkeervergunningen</li></ul>
Bestemming	<ul style="list-style-type: none"><li>• Woonruimte</li></ul>
Buitenruimte	<ul style="list-style-type: none"><li>• Achtertuin van circa 146 m<sup>2</sup></li></ul>

#### Oppervlakten & Inhoud

- Woonoppervlakte: 136 m<sup>2</sup>
- Gebouwgebonden buitenruimte: 10 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 646 m<sup>3</sup>

#### Liggingen

- Aan rustige weg
- In woonwijk

#### Kadastraal

- Gemeente: Sloten Noord-Holland
- Sectie: O
- Nummer: 2545
- Indexnummer: 2

#### Energie label

A

#### Isolatie

- Dubbel glas
- Dakisolatie
- Vloeren zijn deels geïsoleerd en estrich fermacell

#### Warmwater

- Cv ketel

#### Verwarmingssoorten

- Cv ketel

#### Grondsituatie

- Volle eigendom

#### Overige kenmerken

OZB ('24) € 287,05 per jaar

Rioolrecht ('24) € 166,85 per jaar

Servicekosten VvE € 176,88 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**