



# JOHANNES DIDERIK VAN DER WAALS NO. 36

---

JOHANNES VAN DER WAALSSTRAAT 36 I  
AMSTERDAM



Architectuur **5**

---

Woonkamer en keuken  
WONEN EN KOKEN **9**

---

Slaapkamers en badkamer  
SLAPEN EN BADEN **19**

---

De buitenruimte  
HET BALKON **29**

---

Buurtgids **37**

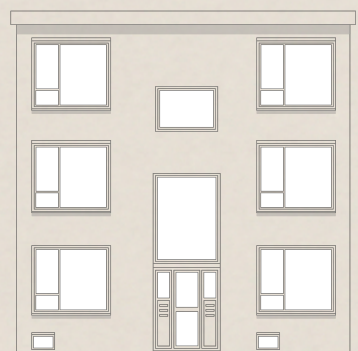
---

Bereikbaarheid **45**

---

Kenmerken **50**

---





# Johannes Diderik van der Waals No. 36

GLENN VAN DER ZANDEN / BROERSMA WERKEN & WONEN

Wij begeleiden als kantoor de verkoop van een uiteenlopend aanbod. Als makelaar is deze afwisseling erg uitdagend en draagt die bij aan het beeld dat je krijgt van de totale woningmarkt in Amsterdam. Zelf heb ik namens onze professionele opdrachtgever al veel oude huurwoningen mogen verkopen in de buurt. De potentie en courante indeling spreken tot de verbeelding. De dynamiek van de buurt is erg fijn en de (sport)voorzieningen zijn goed. Op onder andere het Christiaan Huygensplein, de Middenweg en/of Hogeweg is een diversiteit aan winkels, speciaalzaken en traiteurs te vinden. Daarnaast zijn er diverse goede restaurants en gezellige cafés te vinden in de buurt. Het appartement aan de Johannes van der Waalsstraat 36-I dat wij als kantoor mogen verkopen is een courant ingedeeld appartement gelegen in de zeer geliefde en groene buurt De Watergraafsmeer. De woning heeft veel potentie en een heerlijk balkon op het zuidoosten. Mocht je verdere interesse hebben, nodig ik je graag uit om eens langs te komen. Uiteraard vertel ik je dan nog meer over het appartement. Wellicht tot snel.

## **Johannes Diderik van der Waals No. 36**

Our office handles the sale of a wide variety of properties. As a real estate agent, this variety is quite challenging and contributes to the broader understanding of the entire housing market in Amsterdam. Personally, I've had the opportunity to sell many older rental homes in the area on behalf of our professional client. The potential and practical layouts of these properties are very appealing. The neighborhood's dynamic atmosphere is excellent, and the (sports) facilities are well-developed. On locations such as Christiaan Huygensplein, Middenweg, and Hogeweg, you'll find a diverse range of shops, specialty stores, and delis. Additionally, there are several great restaurants and cozy cafés nearby. The apartment at Johannes van der Waalsstraat 36-I, which our office is selling, is a well-designed apartment located in the highly sought-after and green Watergraafsmeer neighborhood. The property has great potential and a lovely southeast-facing balcony. If you're interested, I'd be happy to invite you for a viewing. Of course, I can tell you more about the apartment then. Hope to see you soon!



Glenn van der Zanden  
Mobiel: +31 6 20 34 75 55  
glenn@broersma.nl







# Architectuur

Het appartement is gelegen in een bouwblok dat is gebouwd in de jaren '50. De naoorlogse bouwstijl kenmerkt zich door functionele, zakelijke en efficiënte bouw. Dit is te zien aan de rechthoekige vorm van het gebouw en de nagenoeg kubusachtige indeling. Hierdoor beschikt het appartement over een zeer courante indeling. In vergelijking tot de jaren '30 bouwstijl beschikt het gebouw aan de Johannes van der Waalsstraat, op een aantal gevelstenen na, over geen gevelversiering. De gebouwen zijn sober en eenvoudig uitgevoerd, wat kenmerkend was voor deze periode. Niet alleen aan de buitenzijde is de simplistische bouwstijl te herkennen, ook binnen is dit terug te vinden in de manier van vormgeving van onder meer het trappenhuis, de bergingen en de indeling van het appartement. Alles is recht voor de optimale benutting van de ruimte. Architecten J. van Schaik en P. Zanstra zijn de grondleggers van het ontwerp van het bouwblok aan de Johannes van der Waalsstraat. Architect Zanstra heeft vooral bekendheid gekregen door zijn ontwerp van atelierwoningen. De architecten Zanstra, Giesen en Sijmons waren lid van de Groep '32, een groepering die zich sterk liet inspireren door vooral de werken van Le Corbusier. De groep werd beschouwd als modernistisch. In 1954 is Zanstra zelfstandig verdergegaan en greep terug op zijn eerdere werken. Dit is goed terug te zien in de zakelijke architectuur, materiaalkeuzes en indeling van de raampartijen. De woning symboliseert een architectonische tijdreis terug naar de jaren '50, toen het gebouwd werd.

## Architecture

The apartment is part of a building block constructed in the 1950s. The post-war architectural style is characterized by functional, businesslike, and efficient design. This is evident in the rectangular shape of the building and the almost cubic layout. As a result, the apartment features a very practical design. In comparison to the 1930s architectural style, the building on Johannes van der Waalsstraat, aside from a few facade bricks, has no facade decoration. The buildings are simple and modest, which was typical of that period. This minimalist design is not only visible on the exterior but also inside, reflected in the design of the stairwell, storage spaces, and the layout of the apartment. Everything is straightforward to optimize the use of space. Architects J. van Schaik and P. Zanstra were the creators of the design for the building block on Johannes van der Waalsstraat. Architect Zanstra became particularly well-known for his design of studio residences. Architects Zanstra, Giesen, and Sijmons were members of 'Group '32,' a collective heavily influenced by the works of Le Corbusier. The group was regarded as modernist. In 1954, Zanstra went on to work independently, returning to the concepts of his earlier works. This is clearly visible in the businesslike architecture, choice of materials, and the arrangement of the windows. The home is a true architectural time capsule, taking you back to the 1950s when it was built.















---

# WOONKAMER EN KEUKEN

---







# Wonen en koken

De living is gesitueerd aan de achterzijde van het appartement, met een openslaande deur die toegang biedt tot het balkon van circa 5 m<sup>2</sup>. De grote raampartijen en de gunstige zonligging zorgen voor veel licht en sfeer. De afgesloten keuken is parallel aan de woonkamer gelegen. Net als de woonkamer biedt de openslaande deur in de keuken toegang tot het balkon. Via de hal is het gastentoilet te bereiken. In de onderbouw is een separate berging te vinden van ca. 7 m<sup>2</sup>.

## **Living and cooking**

The living room is situated at the rear of the apartment, with a door that opens to the balcony of approximately 5 m<sup>2</sup>. The large windows and favorable sun exposure provide plenty of light and create a pleasant atmosphere. The enclosed kitchen is located parallel to the living room. Just like the living room, the kitchen also has a door that opens to the balcony. The guest toilet is accessible via the hallway. In the basement, there is a separate storage room of about 7 m<sup>2</sup>.































---

# SLAAPKAMERS EN BADKAMER

---







# Slapen en baden

Het appartement beschikt in totaal over drie slaapkamers. Twee daarvan zijn aan de rustige, autoluwe voorzijde gesitueerd en één aan het balkon aan de achterzijde. De badkamer is in het midden van het appartement gelegen en is nagenoeg vierkant van formaat. Een goede layout om een courante badkamer te realiseren tijdens de grondige verbouwing.

## **Sleeping and bathing**

The apartment has a total of three bedrooms. Two of them are situated at the quiet, traffic-free front of the building, and one is located at the rear, adjacent to the balcony. The bathroom is located in the center of the apartment and is almost square in shape. This layout provides a good foundation for creating a practical bathroom during a thorough renovation.

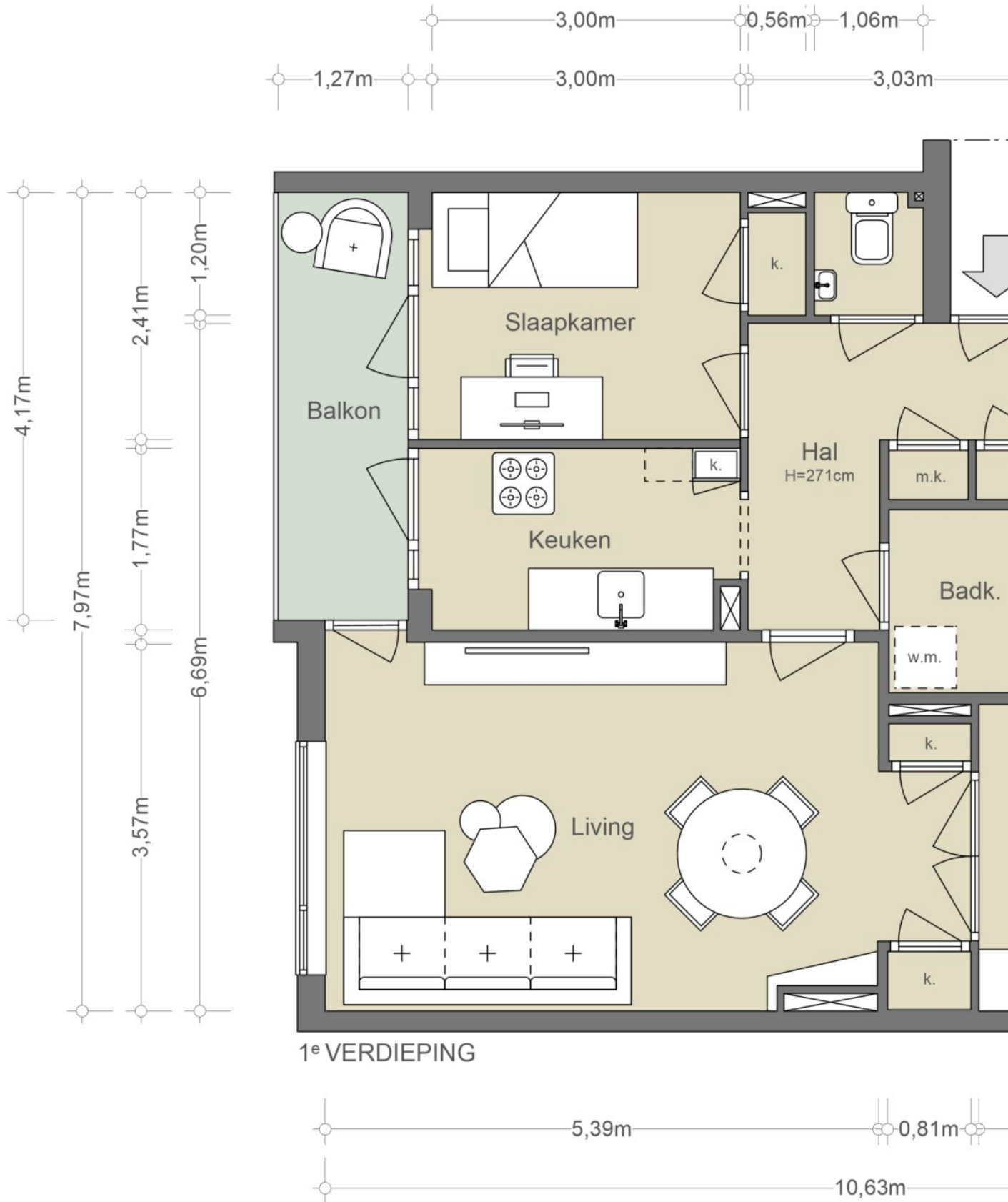






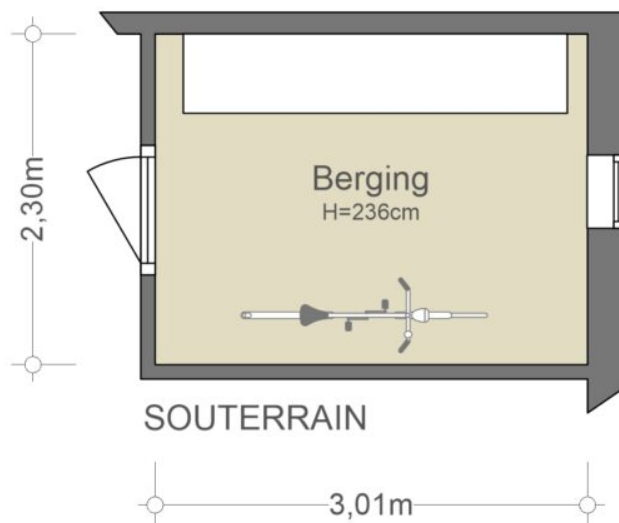
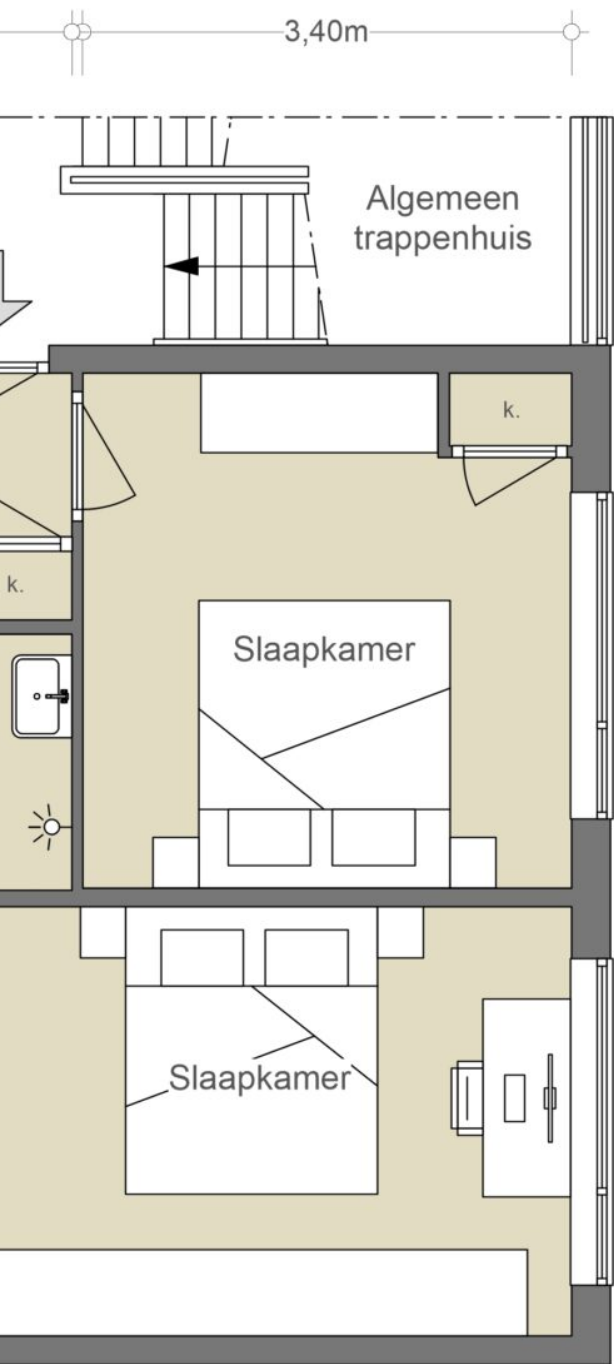






## De eerste verdieping





### NEN2580/ BBMI - NVM

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen   | 74,49 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | n.v.t.               |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 5,27 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte          | 6,92 m <sup>2</sup>  |

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

















---

DE  
BUITENRUIMTE

---







# Het balkon

Lekker buiten in de zon zitten, dat kan hier perfect. Het balkon ligt op het zonnige zuidoosten en is bereikbaar via de keuken, de slaapkamer en de woonkamer. Een heerlijke plek om van de zon te genieten. Het balkon is circa 5 m<sup>2</sup> groot. Een oase van rust in een kinderrijke Amsterdamse buurt, nabij de dynamiek van de stad.

## **The balcony**

Enjoying the sun outdoors is easy here. The balcony is positioned on the sunny southeast side and can be accessed from the kitchen, bedroom, and living room. It's a lovely spot to soak up the sun. The balcony is about 5 m<sup>2</sup> in size. A peaceful oasis in a family-friendly Amsterdam neighborhood, close to the vibrancy of the city.





















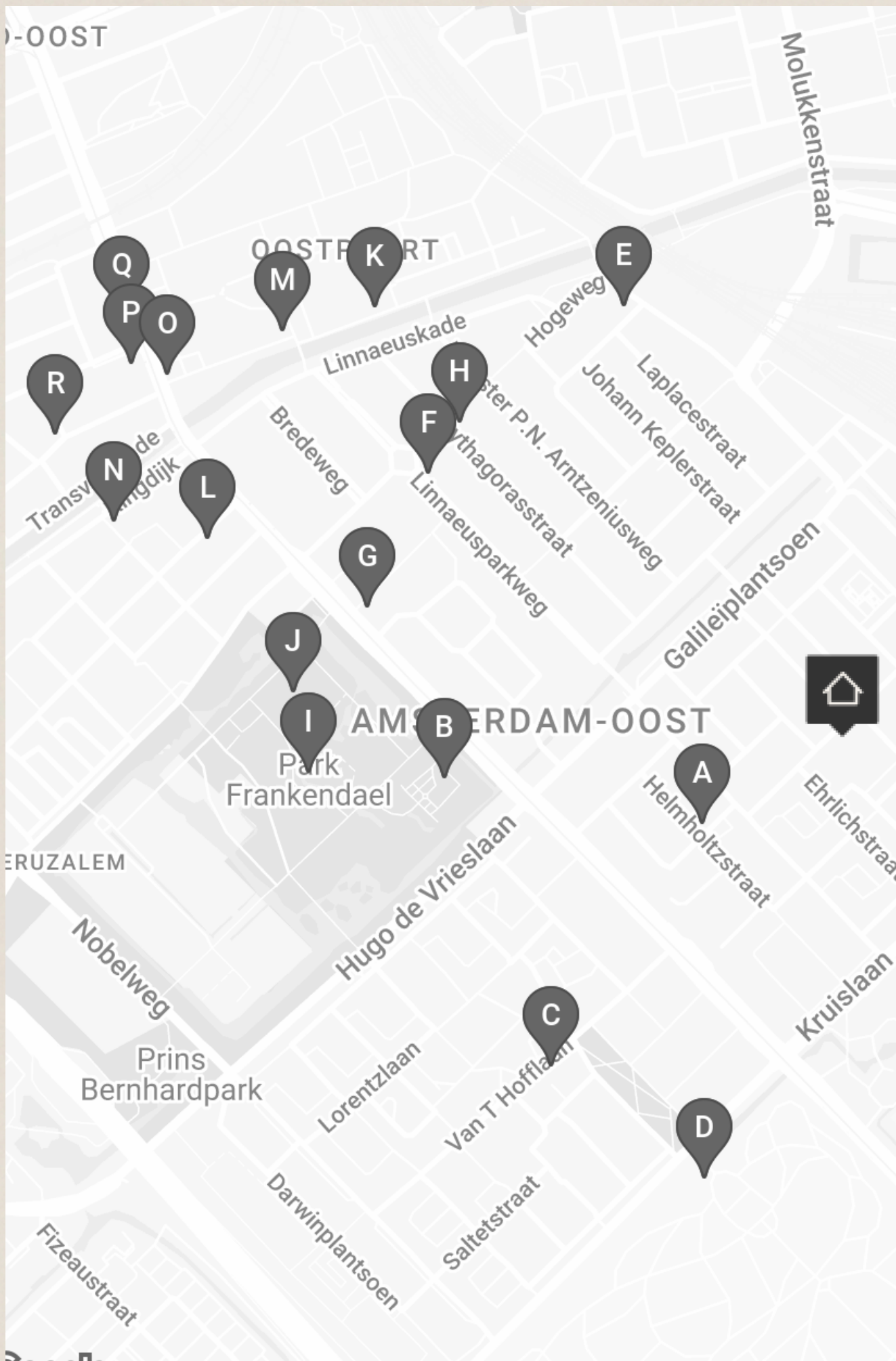


---

# BUURTGIDS

---







**A** **Badeta**  
Helmholtzstraat 37,  
1098 LD Amsterdam

Badeta begint langzaam naam te maken in de stad met ondertussen twee locaties. Het begon in De Pijp en heeft nu ook een vestiging in de Watergraafsmeer.

**B** **Restaurant Merkelbach**  
Middenweg 72,  
1097 BS Amsterdam

In een van de oudste herenhuizen van de stad, gelegen in Park Frankendael, vind je restaurant Merkelbach. Patron cuisiner Geert Burema was ooit grondlegger van Slow Food in Amsterdam en op de kaart van Merkelbach prijken nog altijd regionale specialiteiten.

**C** **Kringloop 't Hartje**  
Van T Hofflaan 27,  
1097 GH Amsterdam

Voor alle tweedehands spullen die je maar kunt bedenken. En misschien nog wel een item wat opeens van veel waarde blijkt te zijn... 't Hartje is daarnaast uitgegroeid tot servicepunt van welzijnsorganisatie Dynamo en daarmee een sociaal-maatschappelijk centrum.

**D** **Museum Tot Zover**  
Kruislaan 124,  
1097 GA Amsterdam

Naast de mooie begraafplaats De Nieuwe Ooster bevindt zich Het Nederlands Uitvaart Museum Tot Zover: een museum over hoe er wordt omgegaan met de dood.

**E** **Bakkerij Mas**  
Newtonstraat 101,  
1098 HC Amsterdam

Eigenaresse Suzanne Corbeek was ooit filmproducente, maar haar carrière nam een onverwachte wending door de komst van Covid-19. Ze ontdekte haar passie voor bakken en raakte al snel geïnteresseerd in het maken van haar eigen desem.

**F** **Bar restaurant 1900**  
Hogeweg 48,  
1098 CE Amsterdam

Midden in de Watergraafsmeer, op het mooie plein bij de fontein, zit Bar restaurant 1900. Van heerlijke broodjes, goede koffie tot een lekkere daghap in de avond en een koud biertje van de tap.



**G** **Elsa's cafe**  
Middenweg 73,  
1098 AE Amsterdam

Het bekende bruincafé op de Middenweg tegenover Park Frankendael is al tientallen jaren een begrip in de Watergraafsmeer. Een echt buurtcafé met goed bier en saté en spareribs op de kaart. De ossenworst is een borrel specialiteit van Elsa's.

**H** **Olido**  
Hogeweg 62,  
1098 CG Amsterdam

Sinds 2018 delen Enrico Cantelmi en Tommaso Morelli de passie en liefde voor Italiaans eten. Alle ingrediënten worden rechtstreeks uit Italië geïmporteerd. Van klassieke antipasti tot authentieke houtoven Italiaanse pizza's.

**I** **Pure markt**  
Amsterdam

De naam zegt het al, deze markt draait om puur eten op een ambachtelijke manier. Elke zondag van de laatste maand in Park Frankendael, het Amstelpark of het Beatrixpark.

**J** **Restaurant de Kas**  
Kamerlingh Onneslaan 3,  
1097 DE Amsterdam

Al sinds 2001 kweekt de Kas in hun eigen tuinen zo'n 300 soorten groenten, kruiden en fruit. Met als motto in de ochtend geoogst en in de middag op het bord.

**K** **Framer Framed**  
Oranje-Vrijstaatkade 71,  
1093 KS Amsterdam

Het project Framer Framed startte in 2009, met als doel om de positie van transculturele kunst in Nederlandse kunstinstellingen ter discussie te stellen. Dit gebeurde door middel van reizend programma langs Nederlandse musea waar kritische tentoonstelling analyses werden georganiseerd.

**L** **Slagerij de Wit**  
Wakkerstraat 13,  
1097 CB Amsterdam

Slagerij de Wit is al meer dan 35 jaar een begrip in Watergraafsmeer. Als een van de weinige zelf slachtende slagers in Amsterdam, staat Slagerij de Wit bekend om kwaliteit, het maken van worsten én zijn culinaire expertise.



**M** **Blend Coffee & Wine**  
Oranje-Vrijstaatplein 40,  
1093 NG Amsterdam

Bij Blend serveren ze Italiaanse koffie, wijnen van over de hele wereld, smaakvolle tapas en dat allemaal in het mooie Watergraafsmeer aan het water waar de hele dag de zon op staat.

**N** **La Vallade**  
Ringdijk 23,  
1097 AB Amsterdam

In La Vallade waan je je voor even in Frankrijk, waar de zon schijnt en het eten heerlijk is. In 1989 werd dit restaurant opgericht, en sindsdien is het unieke concept een hit bij de Amsterdammers.

**O** **Wakuli**  
Linnaeusstraat 237a,  
1093 EP Amsterdam

Wakuli ontleent aan het Swahili-woord 'wakulima', wat boer betekent. Hier vind je kwaliteitskoffie die op duurzame wijze is verkregen tegen betaalbare prijzen.

**P** **The Cottage**  
Linnaeusstraat 88,  
1092 CP Amsterdam

Comfort is het sleutelwoord bij The Cottage. In de knusse, oude bar kan je genieten van ontbijt, lunch, diner en allerlei snacks.

**Q** **The Cottage Shop & Deli**  
Linnaeusstraat 76,  
1092 CN Amsterdam

Op slechts een steenworp afstand van The Cottage is de delicatessen winkel geopend. Hier verwelkomen ze je met koffie, scones, broodjes en nog meer huisgemaakte producten. Op dit moment bieden ze vier broodjesopties aan, waaronder één vegetarische.

**R** **Fuku Ramen**  
Ingogostraat 14A,  
1092 HZ Amsterdam

Fuku Ramen, is het restaurant van ramenchef Jakub (voorheen chef bij restaurant de Kas) verwelkomt gasten met zijn unieke aanbod. Jakub heeft zijn opleiding voltooid aan de Miyajima Ramen School in Osaka.









AEL







---

# BEREIKBAARHEID

---



# Bereikbaarheid

De Watergraafsmeer was in het begin van de 20e eeuw voornamelijk een agrarisch gebied, met tuinbouw en veeteelt. Het oorspronkelijke polderlandschap ontstond in 1629 na de droogmaking van het Diemermeer. In de 17e en 18e eeuw bouwden veel welgestelde Amsterdammers buitenplaatsen in de Watergraafsmeer, waarvan alleen Frankendael is overgebleven. De Johannes van der Waalsstraat kan worden gekenmerkt als een rustige en kindvriendelijke straat in de Watergraafsmeer. De wijk staat bekend om de veel voorkomende laagbouw en groene hofjes. De schaatsbaan Jaap Eden bevindt zich op de hoek, evenals tennis- en padelbanen en vele voetbalvelden. Op loopafstand zijn diverse scholen en de gezellige kinderboerderij De Werf te vinden. Voor een wandeling zijn het Flevopark en Park Frankendael goede opties. Op het nabijgelegen Christiaan Huygensplein zijn diverse voorzieningen te vinden, zoals een Albert Heijn, drogisterijen, bakkers en delicatessenwinkels. Ook op de Molukkenstraat en in Oostpoort is een diversiteit aan winkels en horecagelegenheden te vinden, die binnen enkele minuten fietsen bereikbaar zijn.

## Bereikbaarheid

Het appartement is zowel met de fiets, auto als met het openbaar vervoer zeer goed bereikbaar. De Ring A10 is goed bereikbaar met de auto. Openbaarvervoervoorzieningen zijn onder andere te vinden op de Kruislaan en Middenweg, met tramlijn I9 en buslijnen 40 en 41. Treinstation Science Park ligt op 2 minuten loopafstand, en Amstelstation is binnen 8 minuten fietsen bereikbaar.

## Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunninggebied Oost-5a). Met een parkeervergunning voor Oost-5a mag u parkeren in Oost-5. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 186,29 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunninggebied geen wachttijd. Een tweede parkeervergunning voor bewoners kost € 465,73 per 6 maanden. (Bron: Gemeente Amsterdam, oktober 2024).

## English

In the early 20th century, De Watergraafsmeer was primarily agricultural, with horticulture and livestock. The area developed after the draining of the Diemermeer in 1629. Wealthy Amsterdammers built country estates here, with only Frankendael still remaining. Johannes van der Waalsstraat is a quiet, child-friendly street known for its low-rise buildings and green courtyards. Nearby are the Jaap Eden ice rink, tennis and padel courts, football fields, schools, and the petting zoo De Werf. Flevopark and Park Frankendael offer nice walking areas. Christiaan Huygensplein and nearby streets provide shops, supermarkets, and dining options.

## Accessibility

The apartment is easily accessible by bike, car, and public transport. The A10 Ring Road is easily reachable by car. Public transport options can be found on Kruislaan and Middenweg, including tram line I9 and bus lines 40 and 41. Science Park train station is a 2-minute walk away, and Amstel Station can be reached by bike in 8 minutes.

## Parking

Parking is available via a permit system on the public road (permit area Oost-5a). With a parking permit for Oost-5a, you are allowed to park in Oost-5. A resident parking permit costs €186.29 per 6 months. Currently, there is no waiting time for this permit area. A second resident parking permit costs €465.73 per 6 months. (Source: City of Amsterdam, October 2024).















|                       |  |
|-----------------------|--|
| Vraagprijs            | € 500.000,- Kosten koper   |
| Aantal kamers         | 5  |
| Aantal slaapkamers    | 3  |
| Soort                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Appartement</li><li>• Bovenwoning</li></ul>  |
| Onderhoud             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Intern: Matig tot redelijk</li><li>• Extern: Goed</li></ul>  |
| Oppervlakten & Inhoud | <ul style="list-style-type: none"><li>• Woonoppervlakte: 75 m<sup>2</sup></li><li>• Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m<sup>2</sup></li><li>• Externe Bergruimte: 7 m<sup>2</sup></li><li>• Inhoud: 203 m<sup>3</sup></li></ul> |
| Bouwjaar              | 1956   |
| Voorzieningen         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Natuurlijke ventilatie</li><li>• Berging in de onderbouw</li></ul>   |
| Grondsituatie         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eigen grond</li></ul>  |
| Parkeerfaciliteiten   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Betaald parkeren</li><li>• Parkeervergunningen</li></ul>   |



Buitenruimte

- Balkon gelegen op zuidoosten

Liggingen

- Aan rustige weg
- In woonwijk

Kadastraal

Appartement

- Gemeente: Watergraafsmeer
- Sectie: B
- Nummer: 392I
- Indexnummer: 22

Berging

- Gemeente: Watergraafsmeer
- Sectie: B
- Nummer: 392I
- Indexnummer: 52

Isolatie

- Dubbel glas
- Hr glas

Warmwater

- Geen voorziening

Verwarmingssoorten

- Geen voorziening

Energietabel

E

Overige kenmerken

OZB ('24): € 176,95 per jaar

Rioolrecht ('24): € 166,85 per jaar

Servicekosten VvE € 130,73 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**