

HET ETAGEHUIS VAN F.A. WARNERS

APOLLOLAAN 193 M
AMSTERDAM

Architectuur
F.A. WARNERS

5

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN

9

Slaapkamers en badkamers
SLAPEN EN BADEN

19

De buitenruimte
QUALITY OUTDOOR
SPACE

29

Buurtgids
APOLLOBUURT

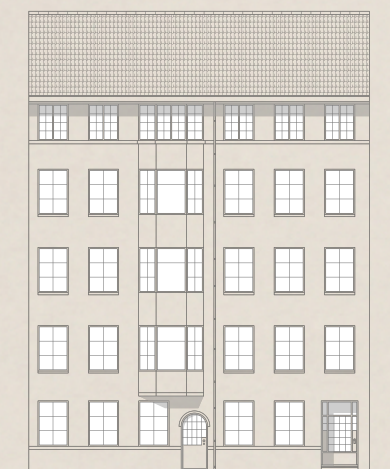
37

Bereikbaarheid

45

Kenmerken

50



Het EtageHuis van F.A. Warners

KEES KEMP / BROERSMA WERKEN & WONEN

In Zuid bevinden zich een aantal gebouwen met riante appartementen die zijn ontworpen door Ing. Warners, waaronder een zeer kenmerkend gebouw op de hoek van de Apollolaan en het Olympiaplein. Ik ken dit gebouw al jaren en heb destijds geadviseerd bij de aankoop ervan. Binnen het complex behoort dit appartement tot een van de beste woningen. Het bevindt zich op de bovenste verdieping, heeft een extra laag met een prachtig beschut terras dat via een interne verbinding te bereiken is. De ruime en evenwichtige indeling geeft een gevoel van ruimte en luxe; deze opzet is overzichtelijk en praktisch. De lange gang bij de entree maakt direct een goede indruk. Aan de achterzijde baadt de woning in het licht, terwijl aan de voorzijde het groen van de Apollolaan voor een lommerrijk uitzicht zorgt. Hier wonen is een voorrecht en een investering in veel woongenot.

Het EtageHuis van F.A. Warners

In the South, there are several buildings with spacious apartments designed by Engineer Warners, including a distinctive building on the corner of Apollolaan and Olympiaplein. I have known this building for years and advised on its purchase at the time. Within the complex, this apartment is one of the finest residences. It is located on the top floor, with an additional level featuring a beautiful sheltered terrace accessible via an internal connection. The spacious and well-balanced layout creates a sense of openness and luxury; this design is clear and practical. The long hallway at the entrance immediately makes a good impression. At the rear, the residence is bathed in light, while at the front, the greenery of Apollolaan provides a leafy view. Living here is a privilege and an investment in great residential enjoyment.



Kees Kemp

Mobiel: +31 6 54 78 11 74

kees@broersma.nl



Architectuur

F. A. WARNERS

F.A. Warners, zoon van een aannemer, was een innovatief en visionair architect. In het begin van de twintigste eeuw werden in grote Europese steden zoals Parijs, Wenen en Berlijn al appartementencomplexen gebouwd. In Nederland hield men nog vast aan het traditionele woningtype met souterrain, bel-étage en een bovenhuis. Warners brak met dit stramien toen hij in 1914 Huize Loma bouwde aan de De Laïressestraat in Amsterdam Oud-Zuid. In de woningen van dit complex bevonden zich alle kamers, inclusief die voor het personeel, op één verdieping. Warners noemde dit type woning een 'etagehuis'; later zou men zo iets een flatgebouw of appartementencomplex noemen. De bouw van etagehuizen was moeilijk te financieren. Bijna niemand durfde geld te investeren in zo'n project. Daarom richtte Warners samen met zijn schoonvader, de uitgever Allert de Lange, en David Voûte de N.V. Amsterdamsche Maatschappij tot Exploitatie van Etagewoningen (A.M.E.E.) op. Voor een nieuw bouwproject werden aandeelhouders gezocht die het recht kregen om een woning te bewonen, zoals bij EtageHuis Schouwenhoek, ontworpen in 1937 als een modern gebouw. Het maakte gebruik van staal, beton, liften en gemeenschappelijke voorzieningen. Ook in dit gebouw werden ruime etagewoningen gecreëerd. Verscheidene familieleden van Warners zijn hier vanaf het begin gaan wonen. Er wordt gezegd dat Warners tijdens de oorlog ondergedoken heeft gezeten op de vijfde verdieping van het gebouw. Het gebouw had voor die tijd een strakke uitstraling, met slanke stalen kozijnen en metselwerk dat paste binnen het Moderne Bouwen. Meer functioneel toonde Warners aan dat hij met zijn tijd meeding en misschien zelfs vooruitliep. Het gebouw past in Berlages filosofie van stedenbouw en Plan Berlage, en voltooit de bouweenheid van de Apollolaan en het Olympiaplein met een extra hoge kap als accentuering.

Architecture

F.A. Warners, son of a contractor, was an innovative and visionary architect. In the early 20th century, large European cities like Paris, Vienna, and Berlin were already constructing apartment complexes. In the Netherlands, people still adhered to the traditional housing types with basements, raised ground floors, and upper houses. Warners broke away from this pattern when he built Huize Loma in 1914 on De Laïressestraat in Amsterdam Oud-Zuid. In the residences of this complex, all rooms, including those for staff, were situated on one floor. Warners called this type of housing an 'etagehuis'; later, something like this would be called an apartment building or complex. Financing the construction of etagehuizen was challenging. Almost no one dared to invest in such a project. Therefore, Warners, along with his father-in-law, the publisher Allert de Lange, and David Voûte, founded the N.V. Amsterdamsche Maatschappij tot Exploitatie van Etagewoningen (A.M.E.E.). For a new construction project, shareholders were sought who had the right to occupy a home, as with EtageHuis Schouwenhoek, designed in 1937 as a modern building. It used steel, concrete, elevators, and shared facilities. Spacious apartments were also created in this building. Several of Warners' family members moved in from the outset. It is said that Warners went into hiding during the war on the fifth floor of the building. The building had a sleek appearance for its time, with slender steel frames and brickwork that fit within the Modernist movement. Warners demonstrated functionally that he was keeping up with his time, and perhaps even ahead of it. The building aligns with Berlage's urban planning philosophy and Plan Berlage, completing the architectural unity of Apollolaan and Olympiaplein with an extra-high roof as an accentuation.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

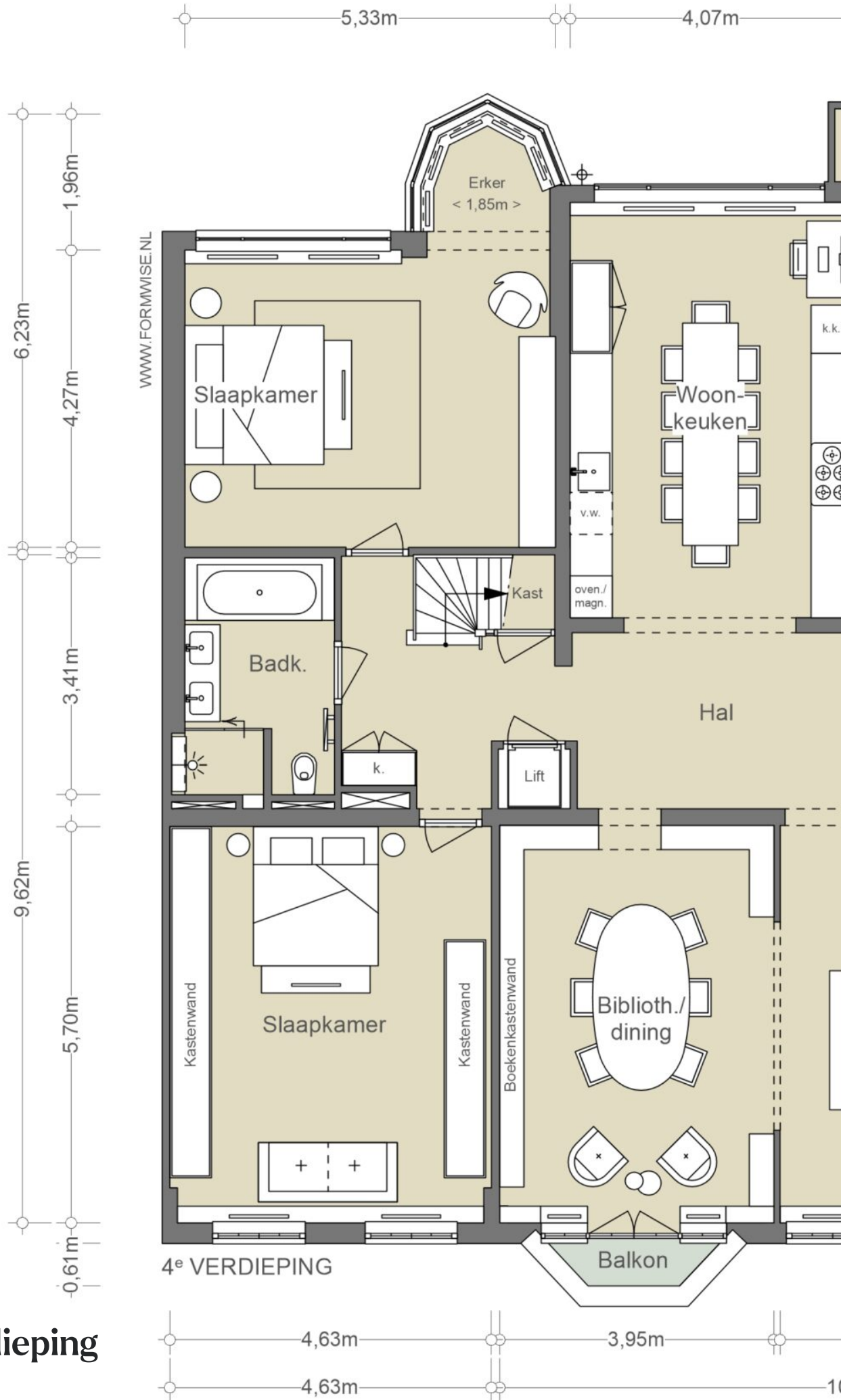
Het wonen hier is extra ruim opgezet. Allereerst is er een woonkeuken die zonnig op het zuiden ligt. De keuken is voorzien van eikenhouten fronten en een natuurstenen blad, wat een tijdloze en robuuste uitstraling geeft. Aan beide zijden van de keuken bevinden zich aanrechtbladen en kasten. In het midden staat gezellig een keukentafel opgesteld, met extra ruimte voor een hoekje met een bureau. Door de grote raampartij op het zuiden is deze ruimte altijd licht. Voor meer formele diners is er een aparte eetkamer, die via openslaande deuren in verbinding staat met de brede gang naar de woonkeuken. Dit is een mooie en ruim opgezette kamer die momenteel als bibliotheek fungeert. De kamer heeft een balkon met uitzicht op het groen van de Apollolaan, zichtbaar door ramen met slanke stalen raamprofielen. De kamer staat in verbinding met een eveneens ruim opgezette lounge, een heerlijke zitkamer met een houthaard voor sfeer en warmte. De sfeer wordt versterkt door de raamprofielen en vooral de natuurstenen vensterbanken.

Living and cooking

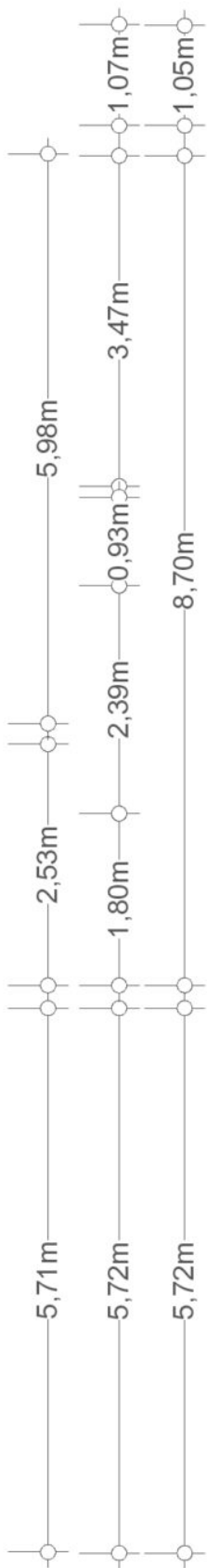
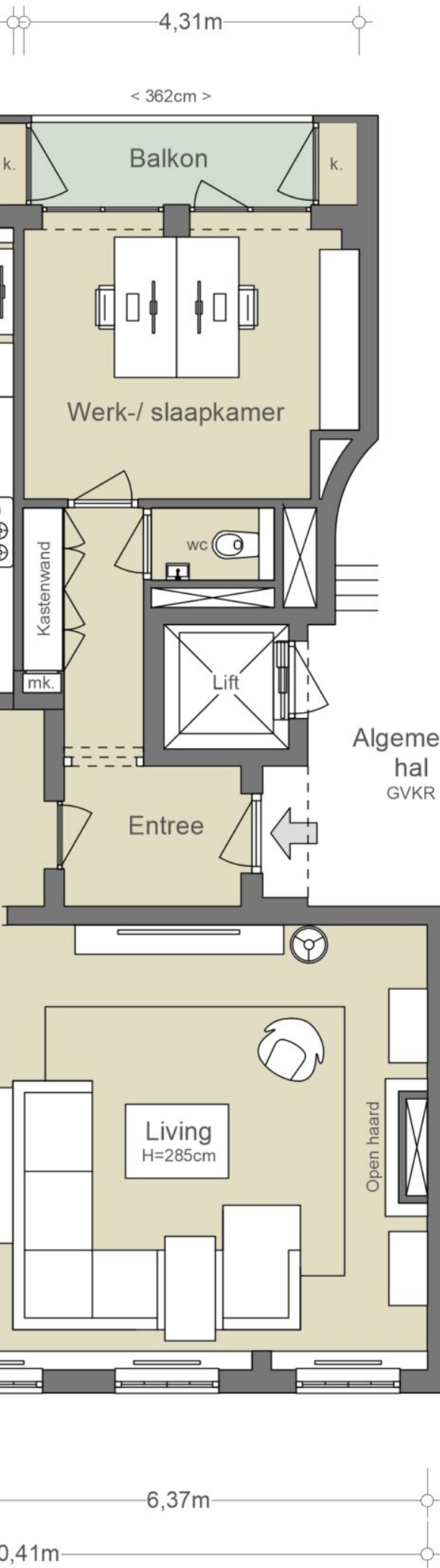
The living space here is generously designed. Firstly, there is a sunlit kitchen facing south. The kitchen features oak fronts and a natural stone countertop, giving it a timeless and robust appearance. On both sides of the kitchen, there are countertops and cabinets. In the center, a kitchen table is set up, providing additional space for a corner with a desk. Thanks to the large south-facing windows, this area is always bright. For more formal dinners, there is a separate dining room, connected to the spacious hallway leading to the kitchen. This is a beautifully appointed room currently serving as a library. The room has a balcony overlooking the greenery of Apollolaan, visible through windows with slender steel frames. The room is connected to an equally spacious lounge, a delightful sitting room with a wood-burning fireplace for ambiance and warmth. The atmosphere is enhanced by the window frames and especially the natural stone windowsills.







Vierde verdieping



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	197,66 m ²
Overige inpandige ruimte	0,45 m ² + 0,52 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1,16 m ² + 3,87 m ²
Externe bergruimte	0,45 m ² + 0,52 m ²

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







SLAAPKAMERS
EN
BADKAMERS



Slapen en baden

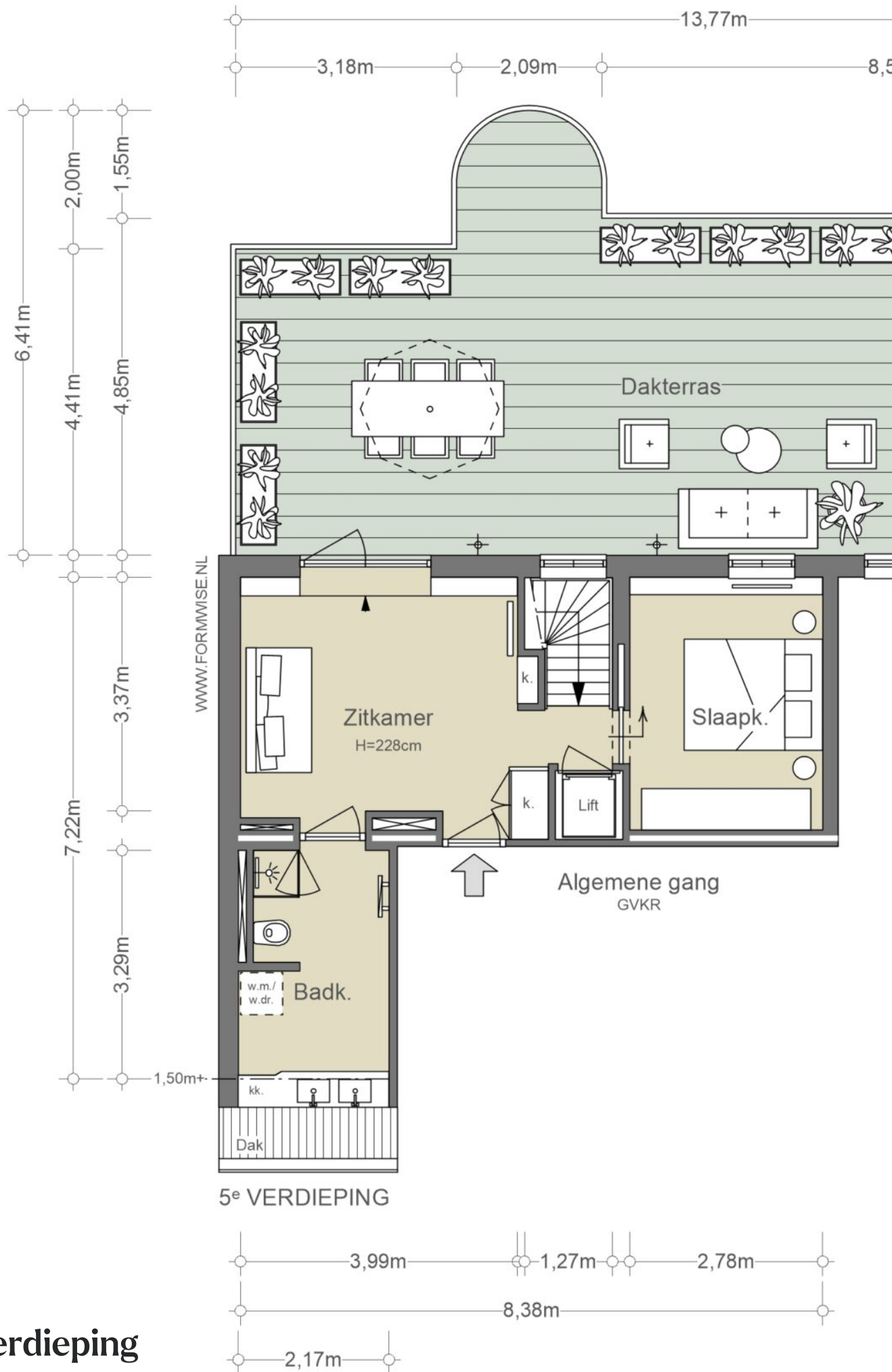
De woning heeft in totaal vijf extra vertrekken, waarvan niet alle momenteel als slaapkamers worden gebruikt. Een ruime kamer bevindt zich vlakbij de entree en dient als grote studeerkamer. Deze kamer ligt op het zuiden en profiteert van veel natuurlijk licht, met een balkon op het zuiden als extra voordeel. De entree leidt naar een gang met veel kasten en het gastentoilet. Aan het einde van de gang bevinden zich twee grote kamers aan de buitenzijde van het appartement, die beiden royaal bemeten zijn. Eén ligt aan de straatzijde en fungeert als kleedkamer, de ander aan de achterzijde is in gebruik als slaapkamer. Met een oppervlakte van circa 23 m² is ook deze kamer ruim. De sfeer wordt mede bepaald door een halfronde erker. Tussen beide kamers bevindt zich een ruime en complete badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel. Via zowel een trap als een lift vanuit de centrale hal is de halve bovenverdieping bereikbaar. Een soort tuinkamer biedt toegang tot het dakterras. Hier grenst ook een was-keuken aan met onder andere een pantry en sanitair. Als extra beschikt deze verdieping over een fijne slaapkamer.

Sleeping and bathing

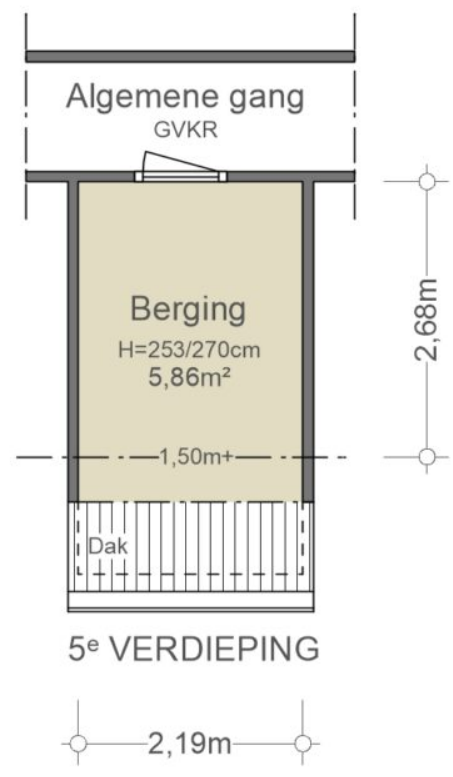
The property has a total of five additional rooms, not all of which are currently used as bedrooms. A spacious room near the entrance serves as a large study. This room faces south and benefits from plenty of natural light, with a south-facing balcony as an added advantage. The entrance leads to a hallway with ample storage closets and a guest toilet. At the end of the hallway, there are two large rooms on the exterior of the apartment, both generously sized. One is located at the street side and functions as a dressing room, while the other at the rear is used as a bedroom. With an area of approximately 23 m², this room is also spacious. The atmosphere is enhanced by a semi-circular bay window. Between these two rooms is a spacious and fully equipped bathroom, featuring a bathtub, walk-in shower, toilet, and double sink. Access to the half-upper floor is available via both stairs and an elevator from the central hall. A sort of garden room provides access to the rooftop terrace. Additionally, there is a utility room adjoining with a pantry and laundry facilities. As an extra feature, this floor includes a pleasant bedroom.







Vijfde verdieping



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	36,79 m ²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	61,09 m ²
Externe bergruimte	4,55 m ² + 5,86 m ²

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







DE
BUITENRUIMTE



Quality outdoor space

Het ene dakterras is het andere niet; een terras als buitenruimte voldoet slechts als het goed toegankelijk is, op het zuiden ligt en vrij uitzicht heeft. Dit dakterras voldoet aan al deze aspecten en biedt daarbij privacy en extra ruimte. Het is gemakkelijk bereikbaar vanuit de terraskamer en heeft vrij uitzicht over de Beethovenbuurt en op de skyline van de Zuidas. Naast dit fantastische dakterras heeft de woning ook een balkon op het zuiden en een klein balkon op de noordwestzijde.

Quality outdoor space

Not all rooftop terraces are created equal; a terrace as outdoor space is only satisfactory if it's easily accessible, facing south, and enjoys unobstructed views. This rooftop terrace meets all these criteria while also providing privacy and additional space. It's conveniently accessible from the terrace room and offers panoramic views over the Beethovenbuurt and the skyline of the Zuidas.

In addition to this fantastic rooftop terrace, the property also features a south-facing balcony and a small balcony on the northwest side.



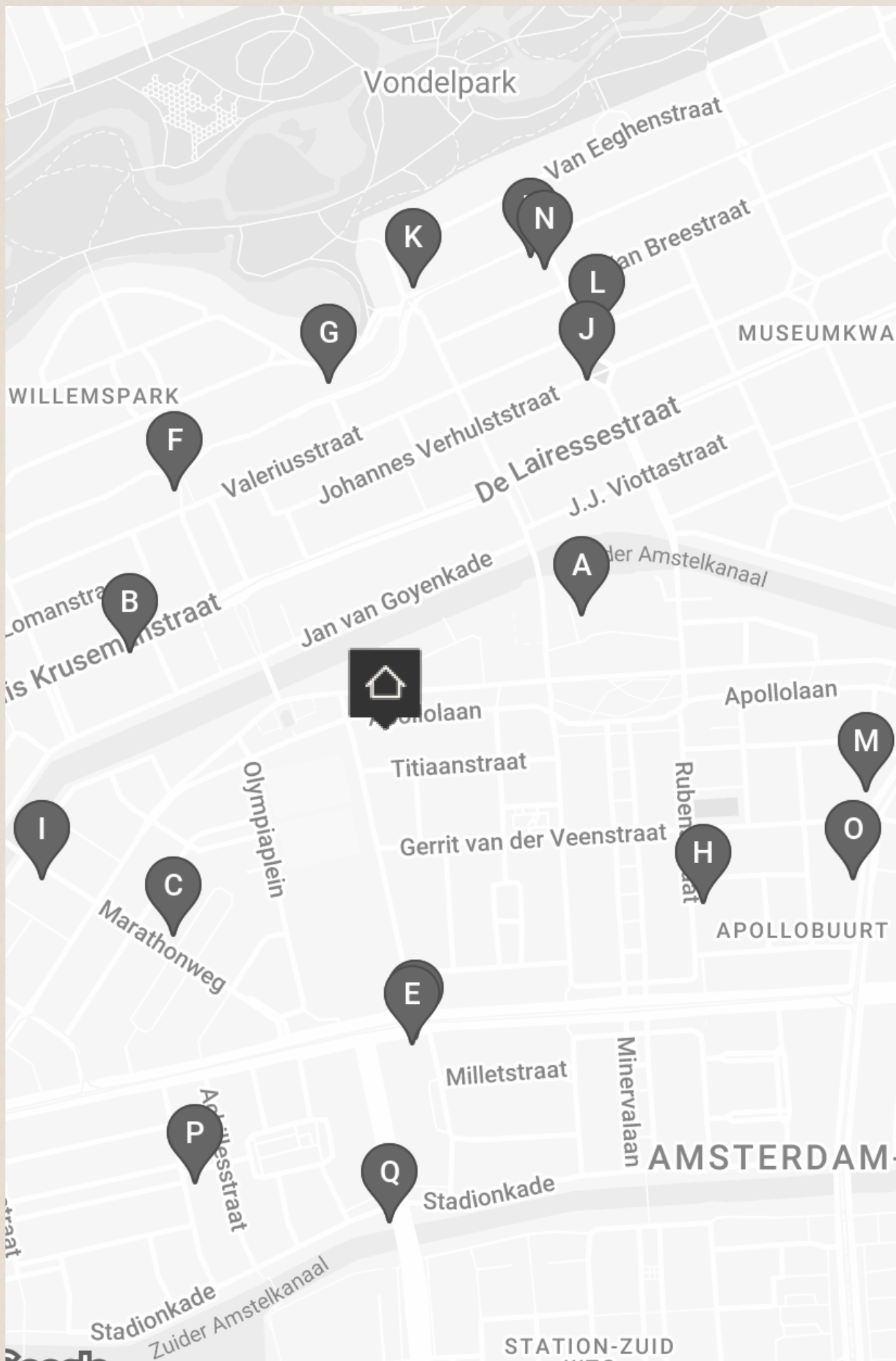








BUURTGIDS



A **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.

C **Slagerij Zikking & Zoon**
Marathonweg 51,
1076 TB Amsterdam

Slagerij Zikking & Zoon zit aan de Marathonweg en is een begrip in Amsterdam. Eigenaar Robert Zikking is een geboren en getogen Amsterdammer die samen met zijn vrouw in 1995 gepassioneerd en vol zelfvertrouwen een eigen zaak begon.

E **L'Amuse**
Olympiaplein III,
1077 CV Amsterdam

Volgens sommigen is dit de beste kaaswinkel van Nederland. Ze hebben een indrukwekkend breed assortiment van de lekkerste kazen. Ook heerlijke wijn, salami, ham en olijfolie is hier te koop.

B **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.

D **The Coffee District**
Olympiaplein III,
1077 CV Amsterdam

The Coffee District 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.

F **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.

G **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.

H **Flower fusion**
Rubensstraat 45,
1077 MJ Amsterdam

Elke zaterdag van 9:30 tot 17:00 kunt u Ilona Bokma van Flowerfusion vinden op de ZuiderMRKT. Unieke en schitterende bloemen waardoor je het gevoel krijgt middenin een pluktuin te staan.

I **Sjefietshe al Paso**
Marathonweg 8HS,
1076 TE Amsterdam

Met "Al Paso" breidt Sjefietshe zijn aanbod van visburgers uit naar Amsterdam-Zuid, inclusief een nieuwe variant van hun beroemde "hotdoctopus.

J **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.

K **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.

L **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.

M **Et Claire**
Beethovenstraat 38,
1077 JJ Amsterdam

Op de Beethoven straat bevindt zich Et Claire. Et Claire is ontstaan uit een voorliefde voor de beste viennoiserie, koffie, (ijs)thee in combinatie met eindeloze zoete en hartige mogelijkheden.

N **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.

O **Winebar QV**
Beethovenstraat 58,
1077 JK Amsterdam

Bij Winebar QV kan je in principe de hele dag doorbrengen alsof je in Italië bent. Je begint met een Italiaanse espresso, luncht met een warme maaltijd en sluit af met een goed glas wijn met bijbehorend een Italiaanse aperitivo.

P **Umeno**
Agamemnonstraat 27,
1076 LP Amsterdam

Umeno is een van de oudste Japanse restaurants in Amsterdam dat geliefd is bij haar vaste lokale gasten.

Q **De Frietsteeg**
Stadionkade 73 /A,
1076 BJ Amsterdam

De Frietsteeg is een snackbar aan de gracht in de Stadionbuurt. Ze serveren hier heerlijke krokante frietjes en vele andere snacks. De frieten worden met de hand gesneden en je hebt keus uit meer dan 20 sauzen.

R **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.







BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

De Apollobuurt maakt deel uit van de Beethovenbuurt. Een stedenbouwkundig gezien belangrijk deel van Amsterdam, waar de stedenbouwkundige stempel naar idee en ontwerp door architect Berlage. Berlage bedacht een patroon van straten, lanen en kanalen waar huizenblokken, veel openbaar groen en villa's tot herenhuizen zich afwisselde en een geheel vormde: Dit schiep de basis voor het kenmerkende van deze jaren 30 wijk, die bijna geheel wordt omringd door water, zijn de ruim opgezette woningen die uiteindelijk werden ontworpen in de Amsterdamse School-stijl. Ook de gevelstenen en brugsculpturen van Hildo Krop, aan wie de eretitel Stadsbeeldhouwer van Amsterdam is toegekend, geven de buurt cachet. De buurt is echt als woon en gezinswijk bedacht met ook voorzieningen voor scholen en sport. Het Beatrixpark maakte de wijk compleet. In de Beethovenstraat geven de koffiebars en restaurants als Brasserie Margaux en Ferilli's de straat en de wijk een jong en dynamisch karakter. Op het Olympiaplein bevindt zich de bakker Le Fournil en Fromagerie L'Amuse. Op de Marathonweg zit slagerij Zikking. De brede lanen en het groen van het Beatrixpark, met z'n moderne beelden en oude bomen, creëren een gevoel van ruimte en zijn ideaal om te sporten en ontspannen. De buurt staat bekend om z'n goede basis- en middelbare scholen en ook om de gunstige ligging ten opzichte van de Ring en station Amsterdam Zuid en de Rai. De Pijp en de binnenstad zijn vanuit hier zo te bereiken.

Bereikbaarheid

Deze locatie ligt van nature heel strategisch ten opzichte van alle grootstedelijke voorzieningen en vooral ten opzichte van scholen. Daarnaast is het een hele prettige locatie om vanuit buiten de stad aan te rijden en om naar de binnenstad te gaan. Het Centrum, De Pijp en Concertgebouwbuurt zijn, net als de rest van de stad, met fiets heel dichtbij. Zelfs het openbaar vervoer op de Zuidas is op 4 minuten fietsen. Langs het Hilton is de Cornelis Schuytstraat te bewandelen en onder het Amsterdams Lyceum wandelt of fietst men zo het Vondelpark in.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 2.2).

Met een parkeervergunning voor Zuid 2.2 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 geen wachttijd.

Een tweede parkeervergunning kost € 465,73 per 6 maanden. (Bron: Gemeente Amsterdam, mei 2024).



Wat de bewoners destijds verleidde om hier te gaan wonen

De vorige eigenaren hebben destijds specifiek voor deze woning gekozen na een jarenlange zoektocht. De aantrekkingskracht van deze woning vanwege het licht, de lift en de buitenruimte konden zij niet weerstaan. De eventuele hindernis om het terras niet intern bereikbaar zou zijn via een trap, werd beslecht door het installeren van een interne lift. Het dakterras bleek uiteindelijk een veel grotere verrassing dan alleen maar een buitenruimte te zijn. Vrijwel het hele jaar door werd hier gebruik van gemaakt.

Daarnaast is vooraf bedacht dat de bovenstudio, die apart toegankelijk is, ideaal zou zijn voor verzorging aan huis. Dit bleek uiteindelijk jarenlang nodig te zijn en heeft het mogelijk gemaakt om hier lang te blijven wonen. De vraag of deze buurt wel de hunne zou worden, werd snel beantwoord. Het Olympiaplein met een Franse bakker en een kaasboer heeft tal van mogelijkheden, ook de Concertgebouwbuurt is dichtbij met vele eetgelegenheden, muziek en musea. Dit alles te voet bereikbaar maakt het wonen in dit bijzondere gebouw een mooie periode.

What tempted residents to move here

The previous owners specifically chose this property after a lengthy search. They couldn't resist the appeal of this home due to the light, the elevator, and the outdoor space. The potential obstacle of the terrace not being internally accessible via stairs was resolved by installing an internal lift. Ultimately, the rooftop terrace turned out to be a much bigger surprise than just an outdoor area. It was used almost year-round.

Additionally, it was envisaged beforehand that the upper studio, which has separate access, would be ideal for home care. This turned out to be necessary for many years, enabling them to stay here for an extended period. The question of whether this neighborhood would suit them was quickly answered. The Olympiaplein, with a French bakery and a cheese shop, offers numerous possibilities, and the Concertgebouwbuurt is nearby with many dining options, music, and museums. All of this being within walking distance makes living in this unique building a wonderful experience.



Vraagprijs	€ 3.150.000,- Kosten koper
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Soort	<ul style="list-style-type: none">• Appartement• Dubbel-bovenhuis
Onderhoud	<ul style="list-style-type: none">• Intern: Goed• Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	<ul style="list-style-type: none">• Woonoppervlakte: 234 m²• Gebouwbonden buitenruimte: 66 m²• Externe bergruimte: 11 m²• Inhoud: 667 m³
Bouwjaar	1937
Voorzieningen	<ul style="list-style-type: none">• Buitenzonwering• Dakraam• Lift + interne lift• Tv kabel
Grondsituatie	<ul style="list-style-type: none">• Gelegen op erfpachtgrond. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is tijdig aangevraagd. Huidige jaarlijkse canon bedraagt € 2.616,35 tijdvak voor deze canon loopt tot 31 augustus 2050.• Het is mogelijk de canon eeuwigdurend af te kopen.
Parkeerfaciliteiten	<ul style="list-style-type: none">• Betaald parkeren• Parkeervergunningen t.b.v. 2 auto's

Buitenruimte

- Twee balkons
- Dakterras

Liggingen

- In woonwijk
- Vrij uitzicht

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: Ac
- Nummer: 1142
- Indexnummer: 11

Isolatie

- Dubbel glas

Verwarmingssoorten

- Blokverwarming
- Open haard

Energie label

D

Overige kenmerken

OZB ('24) € 1.023,19 per jaar

Rioolrecht ('24) € 166,85 per jaar

Servicekosten VvE € 734,99 per maand

Voorschot stookkosten € 342,49 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