



# GRAAFSCHAP NO. 17 HS

---

GRAAFSCHAPSTRAAT 17 HS  
AMSTERDAM

Designvisie  
AMSTELHOF

5

Woonkamer en keuken  
WONEN EN KOKEN

9

Slaapkamers en badkamer  
SLAPEN EN BADEN

23

De buitenruimte  
TWEË BALKONS EN DE  
GEMEENSCHAPPELIJKE  
BINNENTUIN

31

Buurtgids  
ZUID

37

Bereikbaarheid

45

Kenmerken

50



# Graafschap No. 17 hs

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 bij aan het beeld dat je krijgt van de totale woningmarkt in Amsterdam. Daarbij begeleiden wij niet alleen particuliere opdrachtgevers, maar ook professionele partijen bij de verkoop van onroerend goed. In dit specifieke geval mogen wij Amstelhof Properties B.V. begeleiden bij de uitponding van hun appartementen aan de Montferlandstraat. De Veluwebuurt is wellicht voor een gedeelte van de doelgroep onbekend terrein. Toch is de dynamiek van de buurt erg fijn en de voorzieningen zijn goed. Op onder andere de Scheldestraat en Maasstraat is een diversiteit aan winkels, speciaalzaken en traiteurs te vinden. Daarnaast zijn er diverse goede restaurant en gezellige cafés te vinden in de buurt.

Het appartement aan de Graafschapstraat 17 H dat wij als kantoor mogen verkopen is een zeer courant ingedeeld appartement en beschikt over 3 slaapkamers. De groene omgeving en de grote gemeenschappelijke binnentuin zorgen voor een oase van rust. Dit terwijl je dichtbij de stadse dynamiek zit nabij uitvalswegen en openbaar vervoer.

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.

## Graafschap No. 17 hs

As an office, we handle the sale of a diverse range of properties. This variety is very challenging as a realtor and contributes to a comprehensive understanding of the entire housing market in Amsterdam. We assist not only private clients but also professional parties in the sale of real estate. In this specific case, we are guiding Amstelhof Properties B.V. in the sale of their apartments on Montferlandstraat.

The Veluwebuurt might be unfamiliar territory for some of our target audience. However, the dynamic nature of the neighborhood is very appealing, and the amenities are excellent. On Scheldestraat and Maasstraat, for example, you will find a variety of shops, specialty stores, and delicatessens. Additionally, there are several good restaurants and cozy cafes in the area.

The apartment at Graafschapstraat 17 H, which we are privileged to sell, is very well laid out and features three bedrooms. The green surroundings and the large communal courtyard create an oasis of tranquility, while you remain close to the city's vibrant dynamics, major roads, and public transport.

If you are interested, I invite you to visit. I would be happy to tell you more about the apartment. Hope to see you soon!



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



15

17

# Designvisie

## AMSTELHOF

Het complex Amstelhof is een ensemble ontworpen door architect J.F. Berghoef in 1951/1952 en gebouwd door de Nederlandse Maatschappij voor Volkshuisvesting (Nemavo).

In de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog werd vanwege de schaarste aan materiele en financiële middelen geëxperimenteerd met nieuwe, industriële bouwwijzen. Dit leidde een periode in van wederopbouwarchitectuur. Naast diverse nieuw ontwikkelde Nederlandse prefab-bouwsystemen als het systeem-Welschen bestond er het al langer beproefde Engelse Airey-systeem. Om dat voor Nederland aan te passen en in de praktijk te brengen werd in 1947 de Nederlandse Maatschappij voor Volkshuisvesting (Nemavo) opgericht. Er werd gewerkt met standaardmaten, standaardplattegronden en betonnen prefab-bouwonderdelen. De woonblokken zijn opgebouwd uit vloeren en wanden van gewapend beton. De gevels zijn bekleed met betonplaten. De benedenverdiepingen (plint) van de blokken, waarin de ingangen met grote luifels, garageboxen en kelderboxen zijn ondergebracht, is in rode baksteen uitgevoerd. De ramen en dakspanten van de Airey-woningen zijn van staal, de kap is met hout beschoten en heeft een bitumineuze afdekking.

### **Designvision**

The Amstelhof complex is an ensemble designed by architect J.F. Berghoef in 1951/1952 and built by the Dutch Society for Housing (Nemavo).

During the post-World War II reconstruction period, due to the scarcity of materials and financial resources, new industrial construction methods were experimented with. This marked the beginning of a period known as reconstruction architecture. In addition to various newly developed Dutch prefab construction systems, such as the Welschen system, there was the longer-established English Airey system. To adapt and implement this system for the Netherlands, the Dutch Society for Housing (Nemavo) was established in 1947. Standard sizes, standard floor plans, and concrete prefab construction components were used. The residential blocks are constructed from reinforced concrete floors and walls. The facades are clad with concrete panels. The ground floors (plinth) of the blocks, which house the entrances with large canopies, garage boxes, and cellar boxes, are executed in red brick. The windows and roof trusses of the Airey houses are made of steel, the roof is clad with wood, and it has a bituminous covering.



15

17



GRAAFSCHAPSTRAAT  
RIVIERENBUURT







---

# WOONKAMER EN KEUKEN

---



# Wonen en koken

De L-vormige woonkamer bevindt zich aan de kopse kant van het bouwblok en beschikt daardoor over drie zijramen. Dankzij het natuurlijke daglicht dat van twee kanten binnenkomt, is de woonkamer zeer licht en een aangename ruimte om in te verblijven. Er is voldoende ruimte voor zowel een zit- als eetgedeelte. Uniek voor dit type appartement zijn de grote zijramen op het zuiden, die de living bijzonder licht maken. Het gehele appartement is voorzien van een PVC-vloer.

De nog te plaatsen open keuken bevindt zich aan de achterzijde, waar ook de aansluiting voor de wasmachine is te vinden in een aparte kast. Het appartement wordt zonder keuken opgeleverd, zodat je deze naar eigen smaak en voorkeur kunt inrichten (zie alternatieve plattegrond voor ideeën).

In de onderbouw is een separate berging van circa 7 m<sup>2</sup> te vinden.

## **Living and cooking**

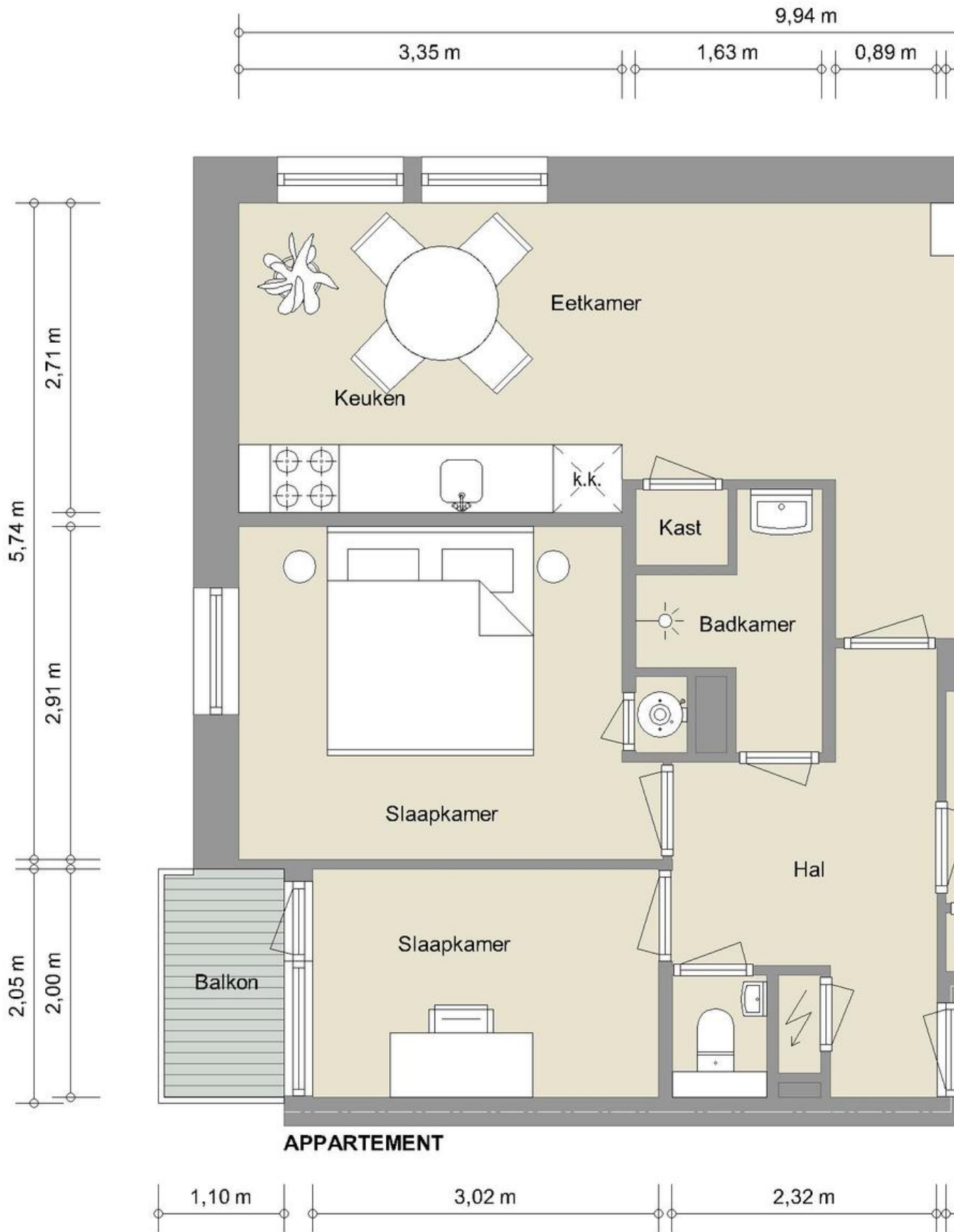
The L-shaped living room is located at the end of the building block, featuring three side windows. With natural daylight entering from two sides, the living room is very bright and a pleasant space to reside in. There is ample room for both a seating and dining area. Unique to this type of apartment are the large side windows facing south, which make the living area exceptionally bright. The entire apartment is fitted with a PVC floor.

The open kitchen, yet to be installed, is situated at the rear, where you will also find the connection for the washing machine in a separate closet. The apartment is delivered without a kitchen, allowing you to install one according to your own taste and preference (see alternative floor plan for ideas).

In the basement, there is a separate storage room of approximately 7 m<sup>2</sup>.







De begane grond

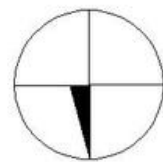


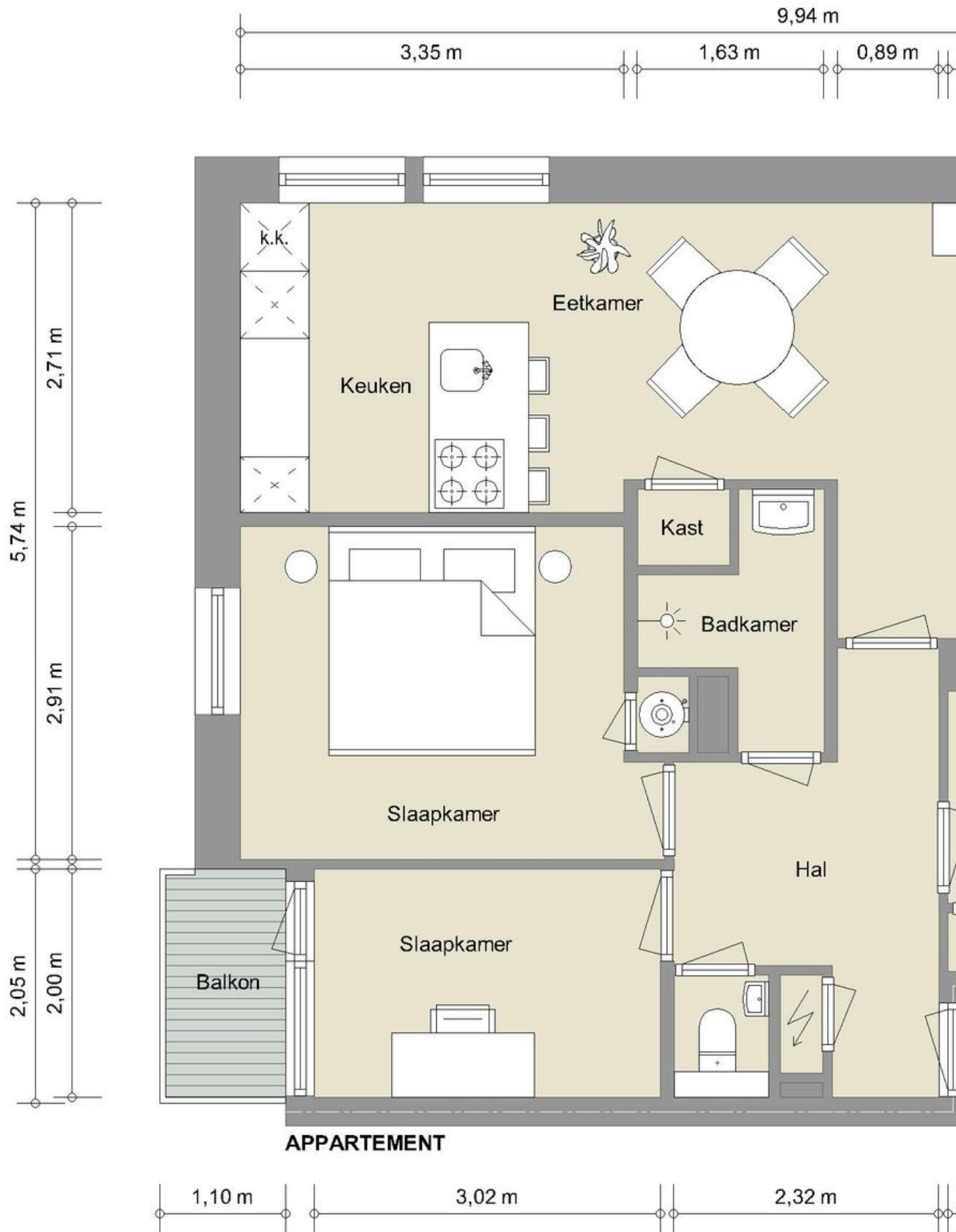
Woning Media Nederland - [www.woningmedia.nl](http://www.woningmedia.nl)

**NEN2580 BBMI - NVM**

Gebruiksoppervlakte wonen	<b>70,31 m<sup>2</sup></b>
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	<b>5,36 m<sup>2</sup></b>
Externe bergruimte	n.v.t.

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





## Alternatieve indeling



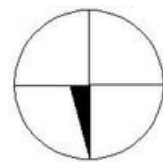


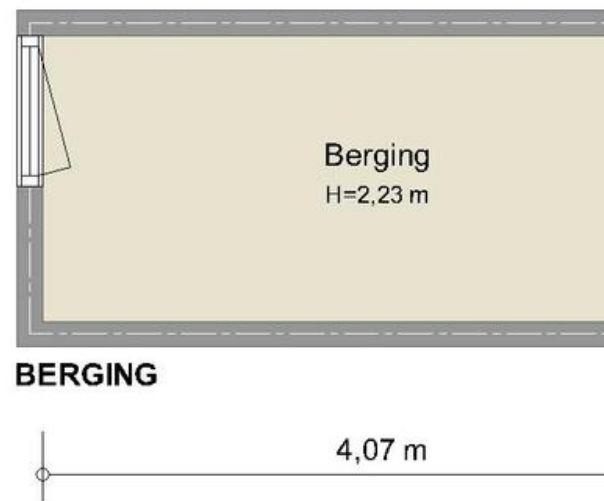
Woning Media Nederland - [www.woningmedia.nl](http://www.woningmedia.nl)

**NEN2580 BBMI - NVM**

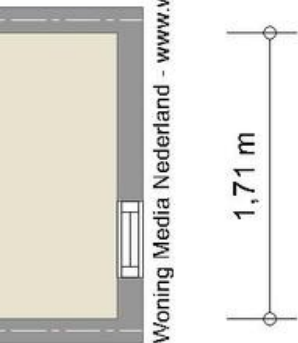
Gebruiksoppervlakte wonen	<b>70,31 m<sup>2</sup></b>
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	<b>5,36 m<sup>2</sup></b>
Externe bergruimte	n.v.t.

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





Berging



1,71 m

## NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
n.v.t.
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwbonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
6,97 m <sup>2</sup>

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







---

# SLAAPKAMERS EN BADKAMER

---





# Slapen en baden

In totaal beschikt het appartement over 3 slaapkamers. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de rustige achterzijde. In deze kamer past perfect een tweepersoonsbed en kledingkast. De overige twee slaapkamers zijn kleiner van formaat en bieden beide toegang tot het aangrenzende balkon. De slaapkamers die aan de achterzijde zijn gesitueerd hebben uitzicht op de grote gemeenschappelijke binnentuin. De badkamer is te bereiken vanuit de hal en beschikt over een douche en wastafelmeubel.

## **Sleeping and bathing**

The apartment has a total of three bedrooms. The master bedroom is located at the quiet rear side and comfortably fits a double bed and wardrobe. The other two bedrooms are smaller in size and both provide access to the adjoining balcony. The bedrooms situated at the rear offer views of the large communal courtyard. The bathroom is accessible from the hallway and features a shower and vanity unit.











---

DE  
BUITENRUIMTE

---





# Twee balkons en de gemeenschappelijke binnentuin

Lekker buiten in de zon zitten, dat kan hier perfect in de grote gemeenschappelijke binnentuin of op een van de twee balkons. Het balkon van ca. 3 m<sup>2</sup> aan de voorzijde van het pand, grenzend aan de hoofdslaapkamer, is gelegen op het westen. Het tweede balkon van ca. 2 m<sup>2</sup> kijkt uit over de gemeenschappelijke binnentuin en is gesitueerd op het oosten. Hier kan onder genot van een kopje koffie genoten worden van de ochtendzon. Maar de grote gemeenschappelijke binnentuin met duidelijke tuinetiquette blijft een heerlijke plek om te genieten van de rust en de dynamiek van de stad even te vergeten.

## **Two balconies**

Enjoy the sun outdoors in the large communal courtyard or on one of the two balconies. The balcony of approximately 3 m<sup>2</sup> at the front of the building, adjacent to the master bedroom, faces west. The second balcony, measuring about 2 m<sup>2</sup>, overlooks the communal courtyard and faces east. This is the perfect spot to enjoy your morning coffee in the sunshine. Additionally, the large communal courtyard, with its clear garden etiquette, remains a wonderful place to relax and momentarily forget the hustle and bustle of the city.



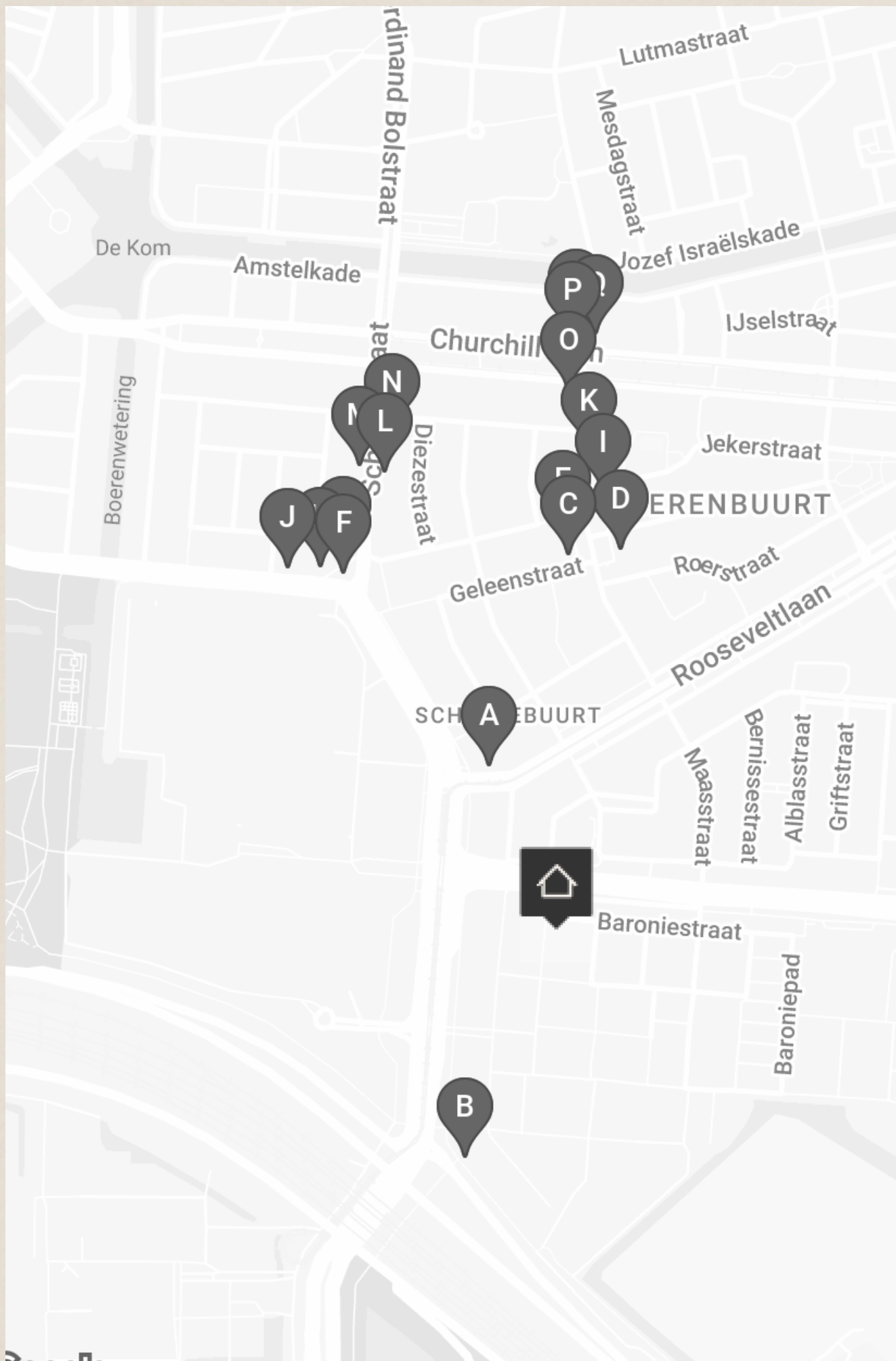




---

# BUURTGIDS

---



**A** **Scandinavian Embassy Europaplein**  
Europaplein 87,  
1078 GZ Amsterdam

Hier wordt ervaring en interesse in Scandinavisch eten en duurzaamheid geboden. Bij de Embassy traceren ze kleine, niche-leveranciers en gaan mee met de seizoenswisselingen van producten.

**B** **Restaurant Showw**  
Gelrestraat 28,  
1079 MZ Amsterdam

Eigenaren Lendl Mijnhijmer (sommelier en restaurant manager) en Dorus Floris, executive chef, voorheen Bougainville (\*) openden hun eigen fine dining restaurant aan de kop van de Zuidas.

**C** **Sophie Eats**  
Maasstraat 88,  
1078 HM Amsterdam

Sophie Eats is een cateringbedrijf en deli-shop gevestigd in Amsterdam. Met kwalitatieve seizoen producten wordt er een balans naar smaken en textuur gezocht die het eten uniek en lekker maken.

**D** **Patisserie Tout**  
Maasstraat 77,  
1078 HE Amsterdam

Patisserie Tout maakt gebakjes, chocolade en macarons in een atelier aan de Maasstraat. De Patisserie is in 2007 opgezet door koppel Job en Kim van Berkel.

**E** **Hummus bistro d&a**  
Maasstraat 72,  
1078 HL Amsterdam

Hummus Bistro D&A is opgezet door twee Israëliische vrouwen. Je kan er de hele dag door genieten van heerlijke gerechten.

**F** **Pisa IJs**  
Scheldeplein 22,  
1072 GJ Amsterdam

Bij deze bescheiden ijswinkel bij Amsterdam RAI ben je aan het goede adres voor heerlijk Italiaans ijs. Sinds 1935 kun je hier terecht voor ambachtelijk ijs in meer dan 60 verschillende (wisselende) smaken per seizoen.

**G** **Visaandeschelde**  
Scheldeplein 4,  
1078 GR Amsterdam

Al meer dan 20 jaar een begrip in Amsterdam Zuid. Zoals ze zelf zeggen is hun culinaire passie het omtoveren van dagverse vis en seizoensproducten tot spannende en heerlijke gerechten. En daarmee is eigenlijk bijna alles al gezegd.

**H** **Sab's Deli**  
Scheldeplein 20,  
1078 GR Amsterdam

Bij Sab's Deli ligt de focus op echt lekker, maar net wat specialer dan normaal, en uiteraard waar mogelijk duurzame en lokale producten. Al deze dingen samen vormen het merk 'Sab's.

**I** **Slagerij Woorts**  
Maasstraat 65,  
1078 HE Amsterdam

Slagerij Woorts opende al in 1964 de deuren van de winkel op de Maasstraat.

**J** **Hakata Senpachi**  
Wielingenstraat 16,  
1078 KK Amsterdam

Prachtig Japans eten en de lekkerste saké's; dat is Hakata Senpachi. Dit restaurant aan de Wielingenstraat bestaat al langer dan 20 jaar en heeft in al die jaren altijd haar authentieke japanse sfeer behouden.

**K** **Slagerij Hergo**  
Maasstraat 53,  
1078 HD Amsterdam

Slagerij Hergo is de vleesspecialist in Amsterdam. Al in 1930 begon de heer Cantor, een Duitse worstmaker, samen met zijn vrouw die uit een Amsterdamse slagersfamilie kwam, zijn slagerij met typische Duitse worstspecialiteiten.

**L** **Feduzzi**  
Scheldestraat 63,  
1078 GH Amsterdam

Feduzzi is opgezet in 1981 door de Italiaanse familie Feduzzi en was daarmee de allereerste Italiaanse delicatessenwinkel in Nederland.



**M** **Venetië IJS**  
Scheldestraat 68,  
1078 GM Amsterdam

Bij Venetië hebben ze ambachtelijk Italiaans ijs. Het zijn veelal Italiaanse mensen die de bolletjes scheppen en dat merk je dan ook aan hun charmante accent en hun vriendelijke glimlach.

**N** **Vinnies**  
Scheldestraat 45BG,  
1078 GG Amsterdam

Bij Vinnies draait het om goed en eerlijk eten. Dit restaurant serveert ook all-day ontbijt en lunch. Je kunt bijvoorbeeld kiezen uit lekkere broodjes, gerechten met ei en zelfs Marokkaanse couscous of linzensoep.

**O** **Pizza Project Zuid**  
Maasstraat 18,  
1078 HK Amsterdam

Het begon met een pizzaoven in hun achtertuin. Elke vrijdag stond er een rij voor hun woning met vrienden en familie die een pizza kwamen halen. Inmiddels hebben Ildske en Bas twee vestigingen en een foodtruck.

**P** **Grammes**  
Maasstraat 16,  
1078 HJ Amsterdam

Na maar liefst 10 jaar training in de beste patisserieën in Parijs en New York, brengt Chef Maxime Papin zijn kennis en technieken naar Amsterdam.

**Q** **Poelier Jonker**  
Maasstraat 19,  
1078 HB Amsterdam

Poelier Jonker in de Maasstaat bestaat al meer dan 45 jaar. Anno 1974 is het bedrijf opgezet door de familie Jonker en is vandaag de dag nog steeds in het bezit van de familie.

**R** **Mangi Amore**  
Maasstraat 12,  
1078 HJ Amsterdam

Bij Mangi Amore kun je terecht voor heerlijke authentieke pizza's zoals die in de Italiaanse pizza-stad Napoli worden gegeten.







---

# BEREIKBAARHEID

---

# Bereikbaarheid

De Graafschapstraat is gelegen in de Veluwebuurt, dat onderdeel uitmaakt van de zeer geliefde Rivierenbuurt. Meerdere straten in deze buurt werden vernoemd naar Nederlandse streken. Architect J.F. Berghoef heeft na de Tweede Wereldoorlog de Airey-woningen ontworpen en in 1951/1952 gebouwd. Het appartement is gelegen in een onderdeel van het complex Amstelhof, dat in 2014 tot gemeentelijk monument is verklaard.

Door de jaren heen zijn de Maasstraat en de Scheldestraat uitgegroeid tot het centrum van de wijk. Vooral de nautische brasserie Vis aan de Schelde trekt culinaire liefhebbers van binnen en buiten de stad aan. Hetzelfde geldt voor ijssalons Venetië en Pisa IJs, die elk jaar met het ontluiken van de lente hun deuren weer openen. Theaterfestival De Parade strijkt iedere zomer neer in het Martin Luther Kingpark; de groene achtertuin van de buurt met uitzicht over de Amstel. Daarnaast zijn ook het Beatrix- en Amstelpark op enkele wandelminuten afstand te bereiken.

## **Bereikbaarheid**

Het appartement is gelegen in de Rivierenbuurt nabij de President Kennedylaan en de Scheldestraat. De buurt is al zeer groen te kenmerken en er zijn meerdere parken in de buurt te vinden, zoals het Beatrixpark, Martin Luther Kingpark en het Amstelpark met aangrenzend de Amstel.

Uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, verschillende tram- en buslijnen om de hoek en station Rai op loopafstand. Het Centrum is zowel met de fiets als de metro op vijftien minuten afstand. Via afslag Rai is deze locatie met eigen vervoer bijzonder goed bereikbaar.

## **Parkeergelegenheid**

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 4.3 Veluwebuurt).

Met een parkeervergunning voor Zuid 4.3 Veluwebuurt mag u parkeren in Zuid-3 en Zuid-4. 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, september 2024).

Tevens bestaat er een mogelijkheid om een garagebox te huren op loopafstand van het appartement. De garagebox zijn gelegen aan de President Kennedylaan 681 t/m 921. De kosten bedragen € 200,- per maand.



BEETHOVENSTRAAT  
009-ZUID









Vraagprijs	€ 580.000,- Kosten koper
Aantal kamers	4
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: Goed</li><li>• Extern: Goed</li></ul>
Oppervlakten & Inhoud	<ul style="list-style-type: none"><li>• Woonoppervlakte: 70 m<sup>2</sup></li><li>• Gebouwbonden buitenruimte: 5 m<sup>2</sup></li><li>• Externe bergruimte: 7 m<sup>2</sup></li><li>• Inhoud: 242 m<sup>3</sup></li></ul>
Bouwjaar	1952
Parkeerfaciliteiten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Betaald parkeren</li><li>• Parkeervergunningen</li><li>• Tevens bestaat er een mogelijkheid om een garagebox te huren op loopafstand van het appartement. De garagebox zijn gelegen aan de President Kennedylaan 681 t/m 921. De kosten bedragen € 200,- per maand.</li></ul>
Bijzonderheden	Monument

#### Buitenruimte

- Twee balkons van ca. 5 m<sup>2</sup>
- Gemeenschappelijke binnentuin

#### Liggingen

- Aan rustige weg
- In woonwijk

#### Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: V
- Nummer: I2497
- Indexnummer: 22

#### Isolatie

- Dubbel glas

#### Overige kenmerken

- Servicekosten VvE € 131,- per maand
- Voorschot stookkosten € 200,- per maand
- OZB ('24) € 207,74 per jaar
- Rioolrecht ('24) € 166,85 per jaar

#### Bijzonderheden

- In 2022/2023 nieuwe kozijnen met dubbele beglazing geplaatst in het hele complex
- Eeuwigdurend afgekocht erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam
- VvE wordt professioneel beheert door Sturm en de Neeve
- Separate berging in de onderbouw van circa 7 m<sup>2</sup>
- Gemeentelijk monument
- Oplevering kan snel
- Projectnotaris Hartman LMH

**Broersma.**  
**Elegant in werken**  
**en wonen.**

Koningslaan 14  
1075 AC Amsterdam

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

**BROERSMA.NL**