



## **Johannes Verhulststraat 189 H**

1075 GZ Amsterdam



# Kenmerken

Johannes Verhulststraat 189 H

---

## OVERDRACHT

Oplevering In overleg

## OPPERVLAKTEN EN

### INHOUD

Woonoppervlakte 171 m<sup>2</sup>

Inhoud 861 m<sup>3</sup>

## ENERGIE

Energielabel C

Isolatie Gedeeltelijk dubbel glas

Verwarming C.v.-ketel

## BOUW

Soort woonhuis Appartement

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwjaar 1913

Onderhoud binnen Goed

Onderhoud buiten Goed

## INDELING

Kamers 7

Aantal slaapkamers 5

Aantal verdiepingen 3

Voorzieningen mechanische ventilatie,  
rookkanaal

Ligging in woonwijk

Garage Geen garage

## BUITENRUIMTE

Achtertuint 62m<sup>2</sup>

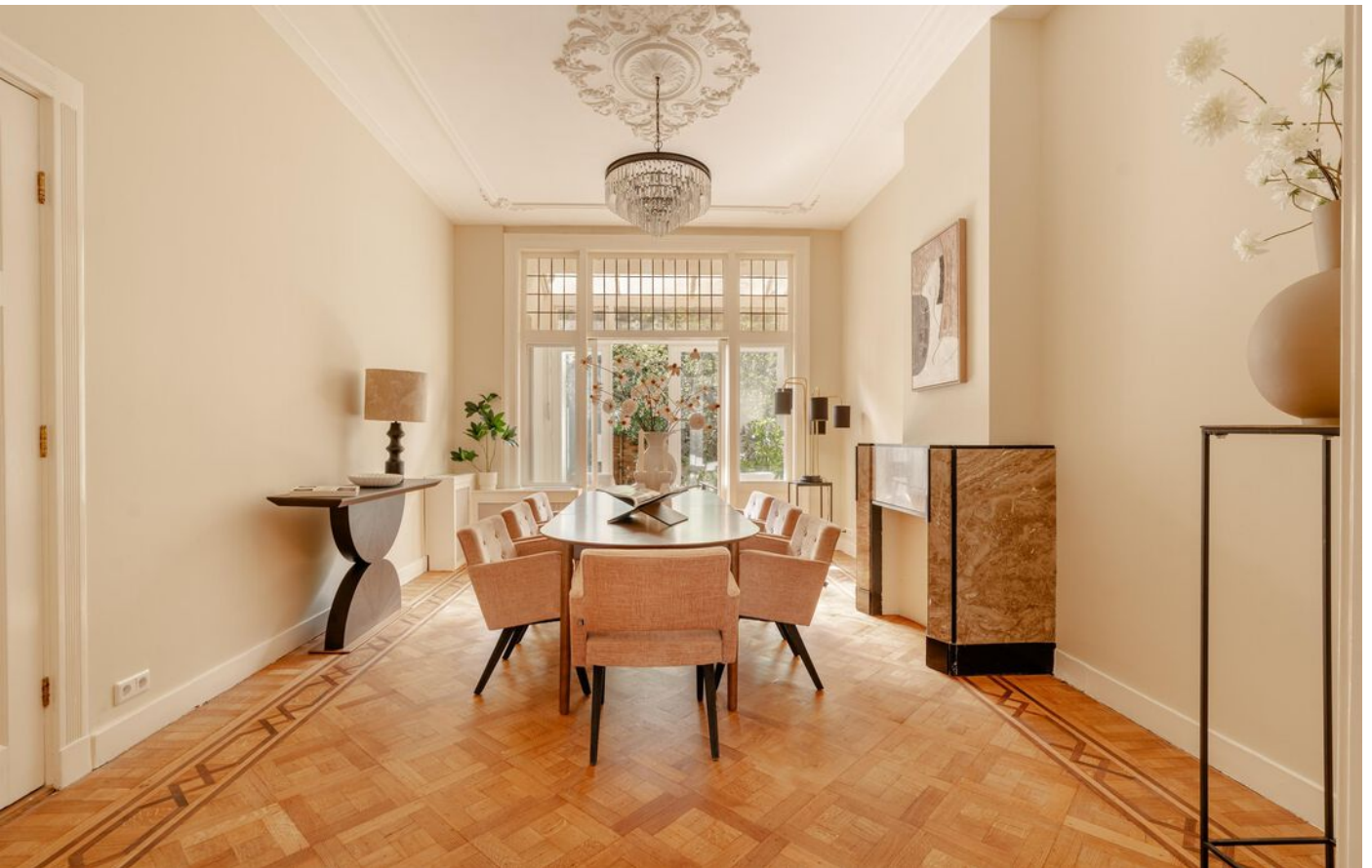
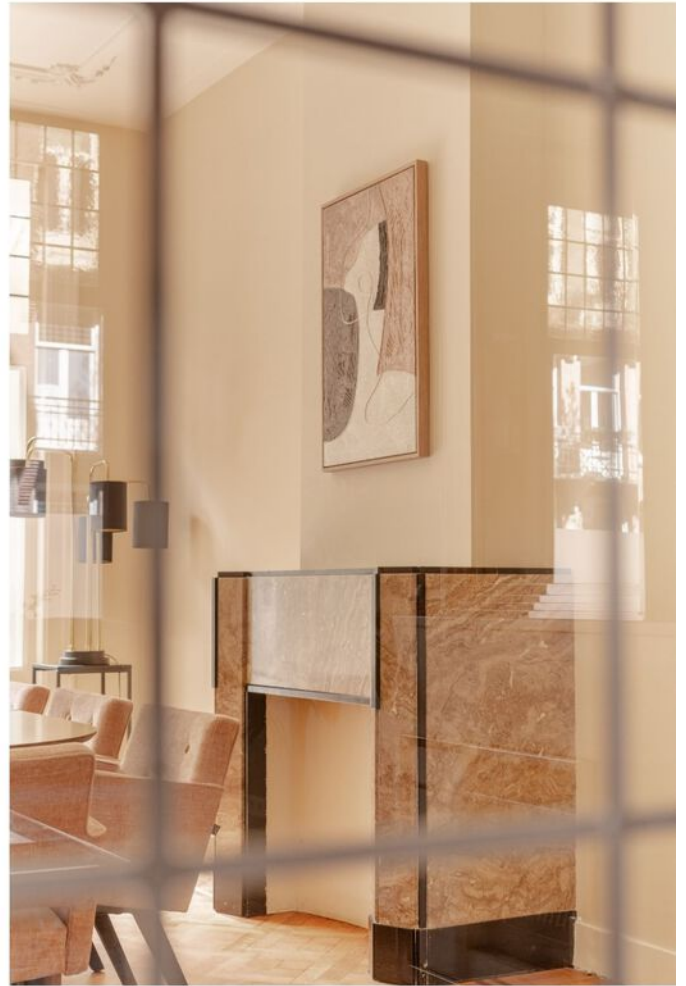


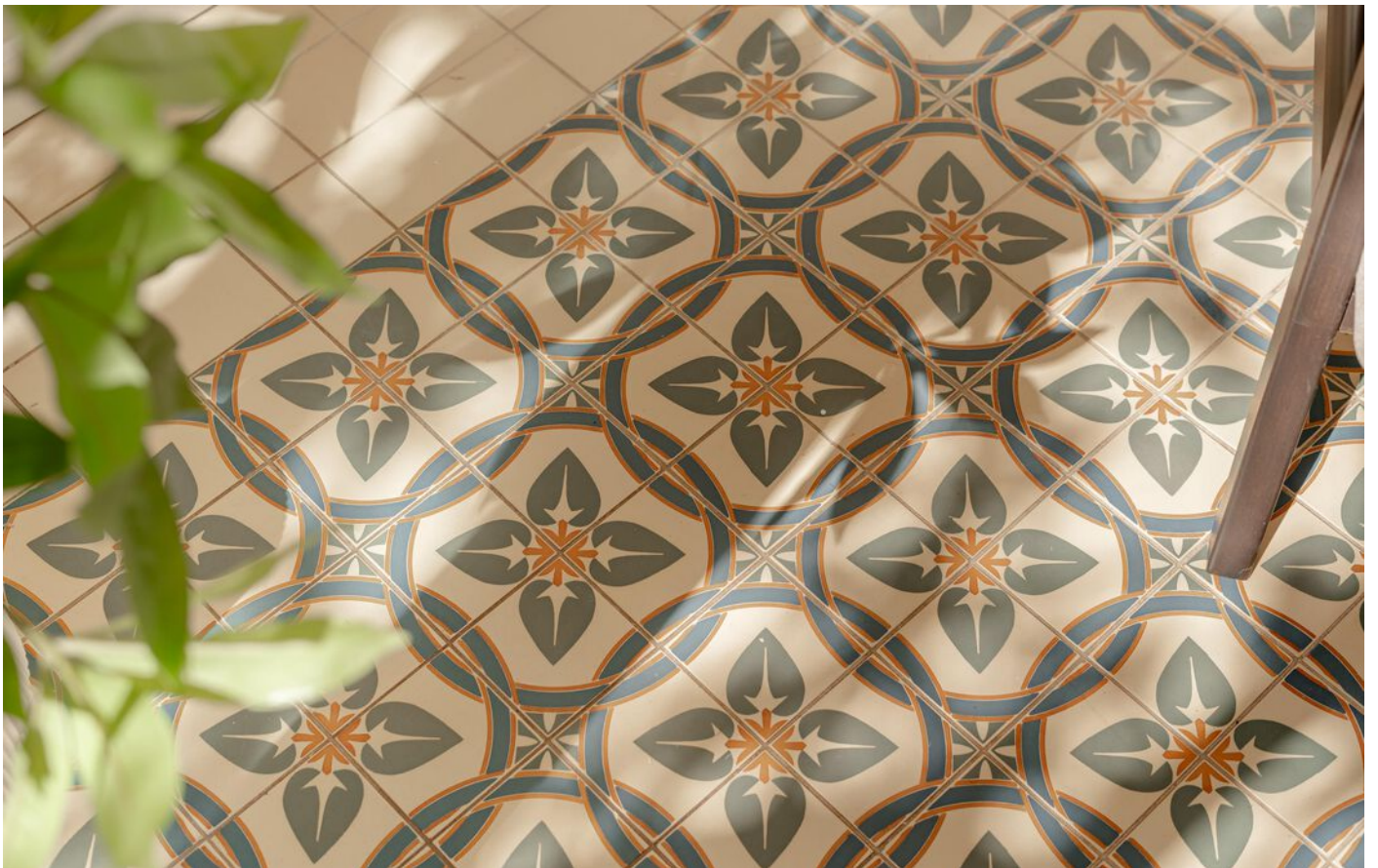




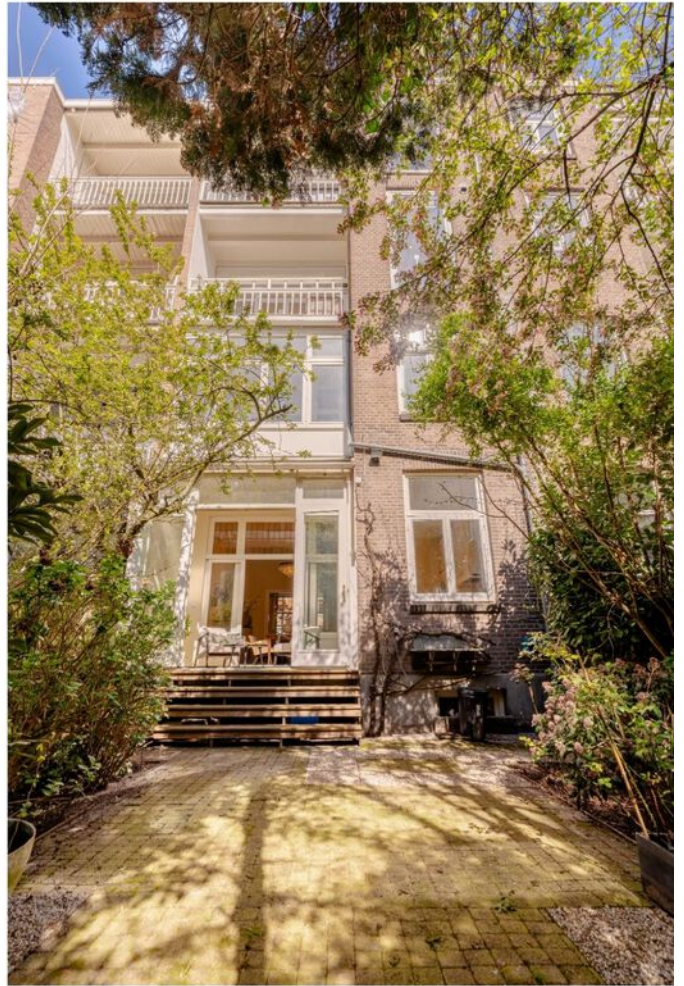














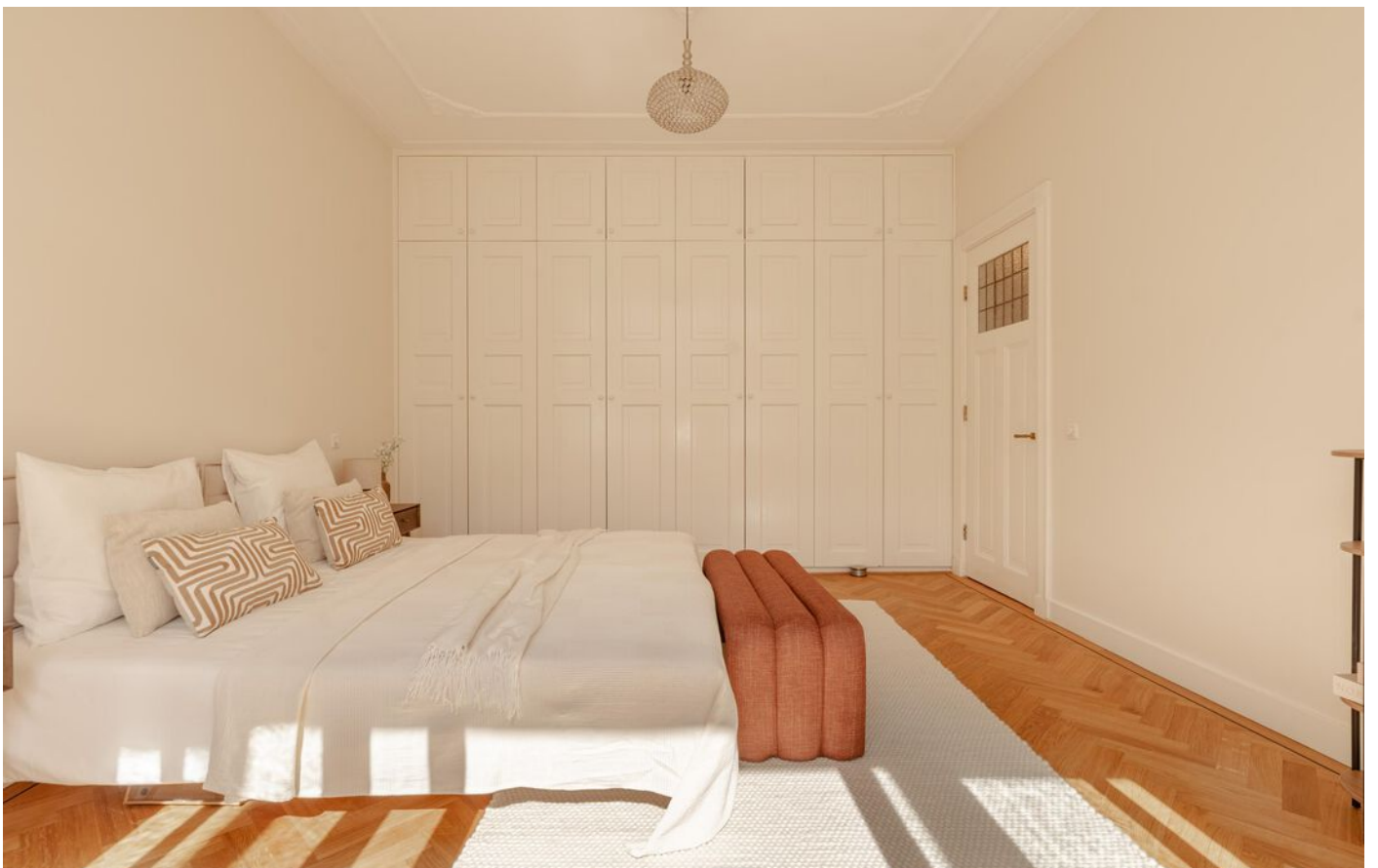
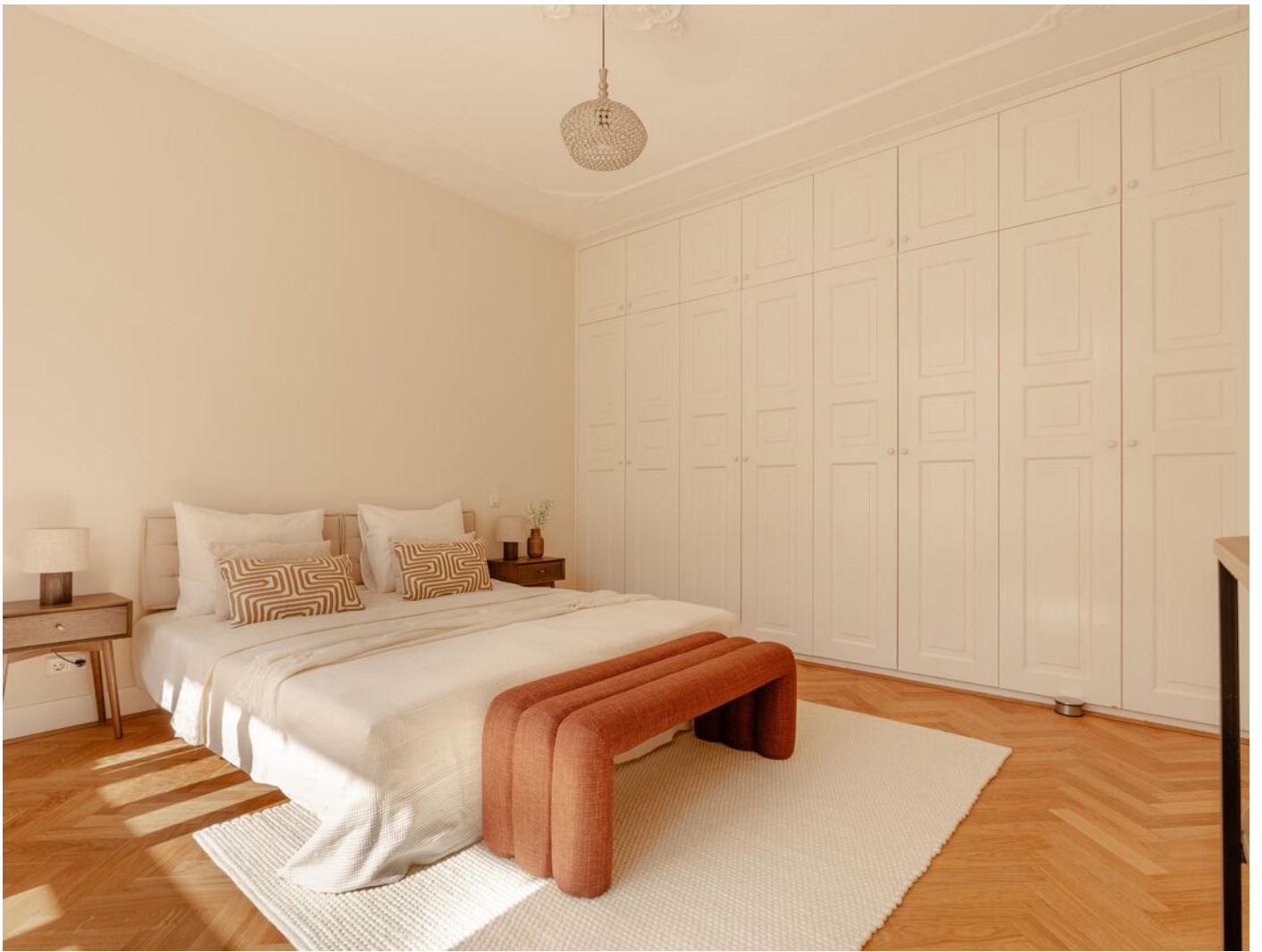


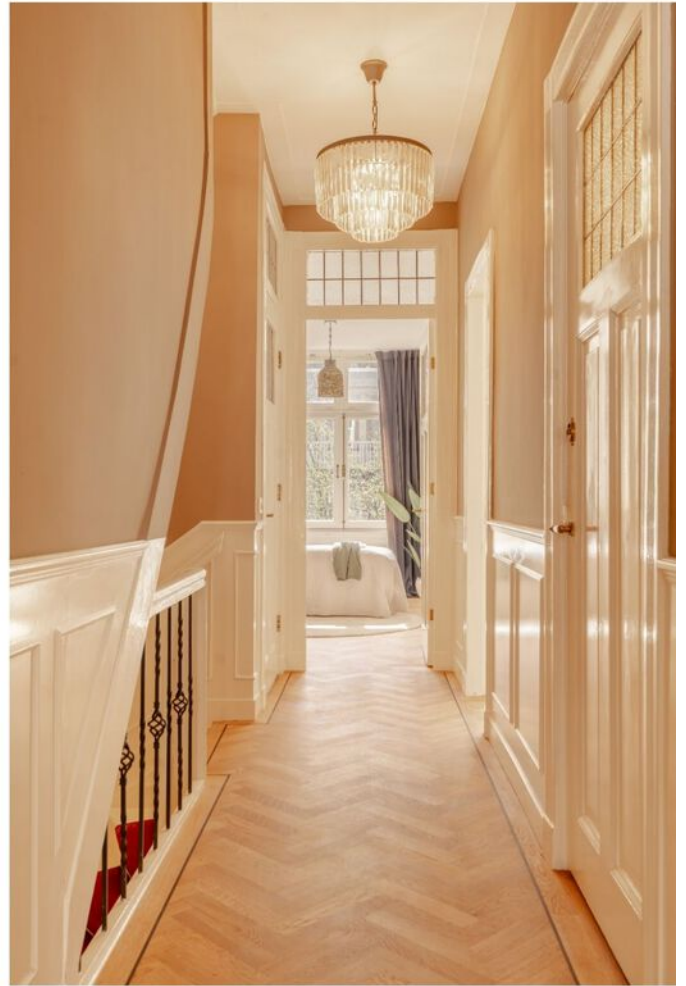








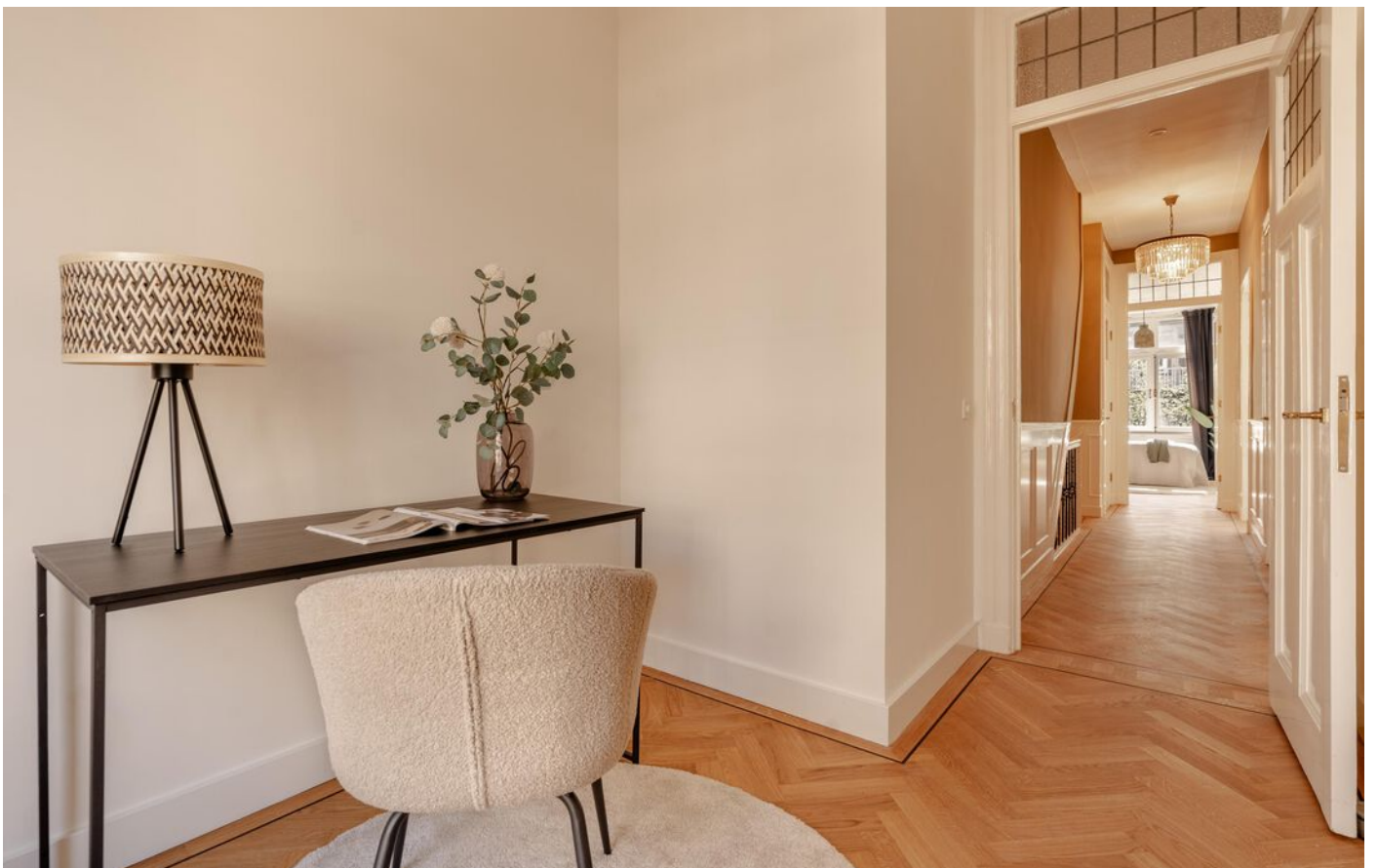




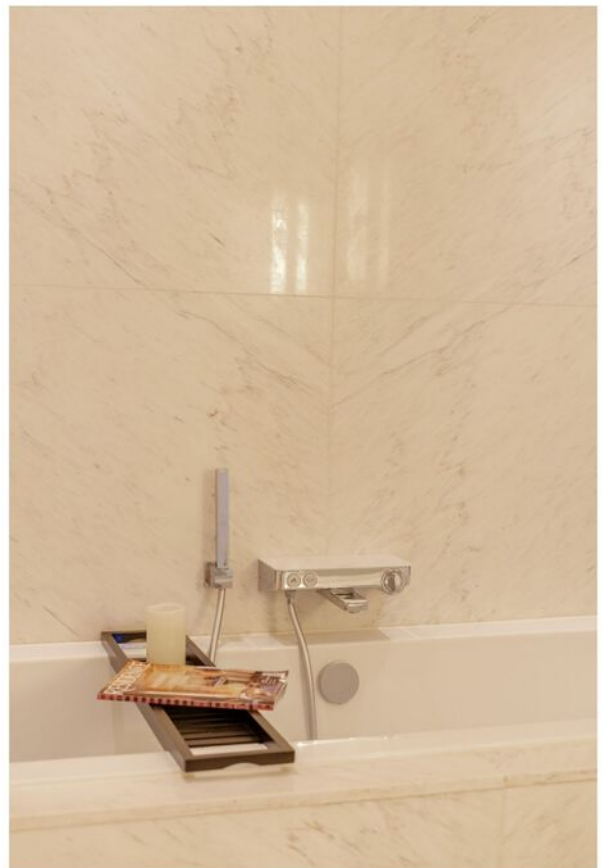








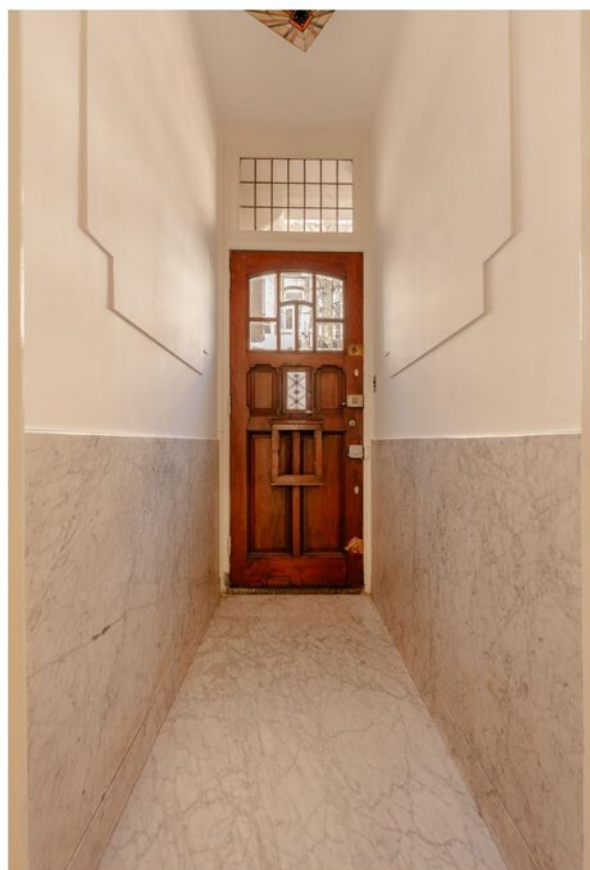












# Omschrijving

Johannes Verhulststraat 189 H

---

Royaal en uiterst charmant dubbel benedenhuis van circa 171m<sup>2</sup> (bvo 247m<sup>2</sup>), voorzien van een diepe en zonnige tuin van circa 62m<sup>2</sup> en een ruim souterrain van 72m<sup>2</sup>. Dit klassieke familiehuis kenmerkt zich door een overvloed aan authentieke details, indrukwekkend hoge ornamentenplafonds en een royale woonverdieping met een ruime serre. De woning beschikt over vier volwaardige slaapkamers en een stijlvolle, moderne badkamer. Gelegen op eigen grond in het geliefde en prestigieuze Oud-Zuid, biedt dit object een uitzonderlijke woonbeleving.

Direct in het oog springen de vele originele elementen die door de gehele woning zorgvuldig bewaard zijn gebleven, waaronder glas-in-loodramen, en-suite deuren, een prachtige erker, klassieke paneeldeuren, sierlijke ornamentenplafonds, authentieke schouwen en een indrukwekkend marmeren tochtportaal met originele tegelvloer. De woning strekt zich uit over twee royale woonlagen en beschikt daarnaast over een ruime kelder met natuurlijke lichtinval. Indien gewenst zou men deze kelder kunnen uitbreiden tot een volwaardig souterrain om een drielaags benedenhuis te realiseren.

De VvE "Johannes Verhulststraat 189" beslaat 2 leden en de administratie wordt in eigen beheer gevoerd. Voorkomende kosten worden ad hoc en naar rato betaald.

## INDELING

Via de eigen entree met marmeren tochtportaal biedt de fraaie glas geslepen tussendeur toegang tot de ruime hal met gelijke marmeren vloer. Vanuit hier is ieder vertrek toegankelijk en bevindt zich hier nog de toegang naar het souterrain, het separate toilet en de trap naar de 1e verdieping. De prachtige woonkamer beslaat een drieluik aan ruimtes; een sfeervolle zitkamer aan de voorzijde, een ruime eetkamer in het middendeel en een prachtige serre aan de achterzijde. De zitkamer is uitgevoerd met hoge raampartijen, een open haard en en-suite deuren naar de eetkamer, voorzien van twee goede inbouwkasten. De eetkamer biedt tevens een diepe schouw en en-suite deuren naar de aangrenzende serre. De serre is uitgevoerd met een antieke tegelvloer welke overloopt in de aansluitende keuken, tevens bereikbaar vanuit voornoemde hal. Openslaande deuren vanuit de serre leiden naar de lager gelegen tuin van ca. 62m<sup>2</sup>. De tuin, gelegen op het zuiden, is grotendeels betegeld met een driekwart groene border. Met het vele groen is de tuin redelijk beschut gelegen.

De ruime keuken bevindt zich naast de serre, heeft een L-opstelling en is uitgevoerd met greeploze houten kasten en lades in combinatie met een naturel gemêleerd natuurstenen werkblad. Voorts is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Prettig detail is het venster met zicht op eigen tuin.

De woonverdieping is, op de hal, keuken en serre na, uitgevoerd met een kwalitatieve Tapis parketvloer met zwarte bies.

Via de houten trap met rode loper bereikt men de slaapverdieping. De ruime hal, voorzien van separaat toilet, verschaft toegang tot alle vertrekken. Op deze woonlaag bevinden zich vier slaapkamers van goed formaat. De hoofdslaapkamer is aan de voorzijde gelegen en beschikt over een fraaie erker. De tweede ruime slaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en heeft schuifdeuren naar de aansluitende serre. Tevens beschikt deze slaapkamer over een plafondhoge en muur brede inbouwkast. Naastgelegen slaapkamer is eveneens van goed formaat en kan dan ook dienen als volwaardige slaapkamer. De 4e en laatste slaapkamer ligt aan de voorzijde; een ideale baby- of werkkamer.

In het midden van deze woonlaag is de badkamer gesitueerd, deze is geheel uitgevoerd met marmer en is bijzonder ruim te noemen. De badkamer voorziet in een ligbad, plafond regendouche met bijbehorende handdouche, wit wastafelmeubel met zandkleurig natuurstenen blad en een zwevend toilet.

De slaapverdieping is geheel voorzien van een kwalitatieve parketvloer in visgraatmotief.

Het souterrain tenslotte is bereikbaar vanuit de centrale hal op de begane grond. Er bevinden zich hier twee goede ruimtes, beide met daglichttoetreding. Tenslotte is er nog een wasruimte aanwezig waar zich een wastafel en douche bevindt.

---

## LIGGING & BEREIKBAARHEID

De woning is gelegen in het zeer gewilde Amsterdam Oud-Zuid, tussen de Emmastraat en de Lassusstraat. De buurt kenmerkt zich als gemoedelijk en geeft een haast dorps gevoel. Het welbekende Vondelpark is op loopafstand evenals het prachtige Museumkwartier met het Concertgebouw. Winkels voor de dagelijkse boodschappen evenals diverse speciaalzaken vindt u aan de Amstelveenseweg, de Van Baerlestraat of aan de Cornelis Schuytstraat. Exclusief winkelen kunt u in de Cornelis Schuytstraat, de P.C. Hoofstraat of de iets verder gelegen Beethovenstraat. Leuk te benoemen is de ZuiderMRKT, op zaterdagen te vinden aan het Jacob Obrechtplein. De buurt zelf heeft een rijkelijk aanbod aan terrassen, lunch cafés en restaurants. Alle voorzieningen zoals goed aangeschreven scholen en openbaar vervoer (diverse tramlijnen en busverbindingen) bevinden zich op loopafstand van de woning. Diverse uitvalswegen binnen enkele minuten bereikbaar.

## PARKEREN

Op de openbare weg geldt betaald parkeren en parkeren middels een vergunning systeem. Volgens informatie van de website van gemeente Amsterdam is er een wachtlijst voor een parkeervergunning (wachtlijstgegevens per 26 maart 2026, vergunningsgebied Zuid 8.1).

## BIJZONDERHEDEN

- Royaal, klassiek en goed onderhouden dubbel benedenhuis van 171m<sup>2</sup>;
- Goed souterrain van 72m<sup>2</sup>;
- Pand gelegen op eigen grond;
- Tal van authentieke details door de gehele woning;
- Achtertuin van ca. 62m<sup>2</sup> op het zuiden;
- Vier slaapkamers aanwezig;
- Prachtige woonverdieping met charmante aansluitende serre;
- VvE in eigen beheer, slapende;
- Gelegen in het chique Oud-Zuid nabij het Vondelpark;
- Oplevering kan spoedig.



---

## DISCLAIMER

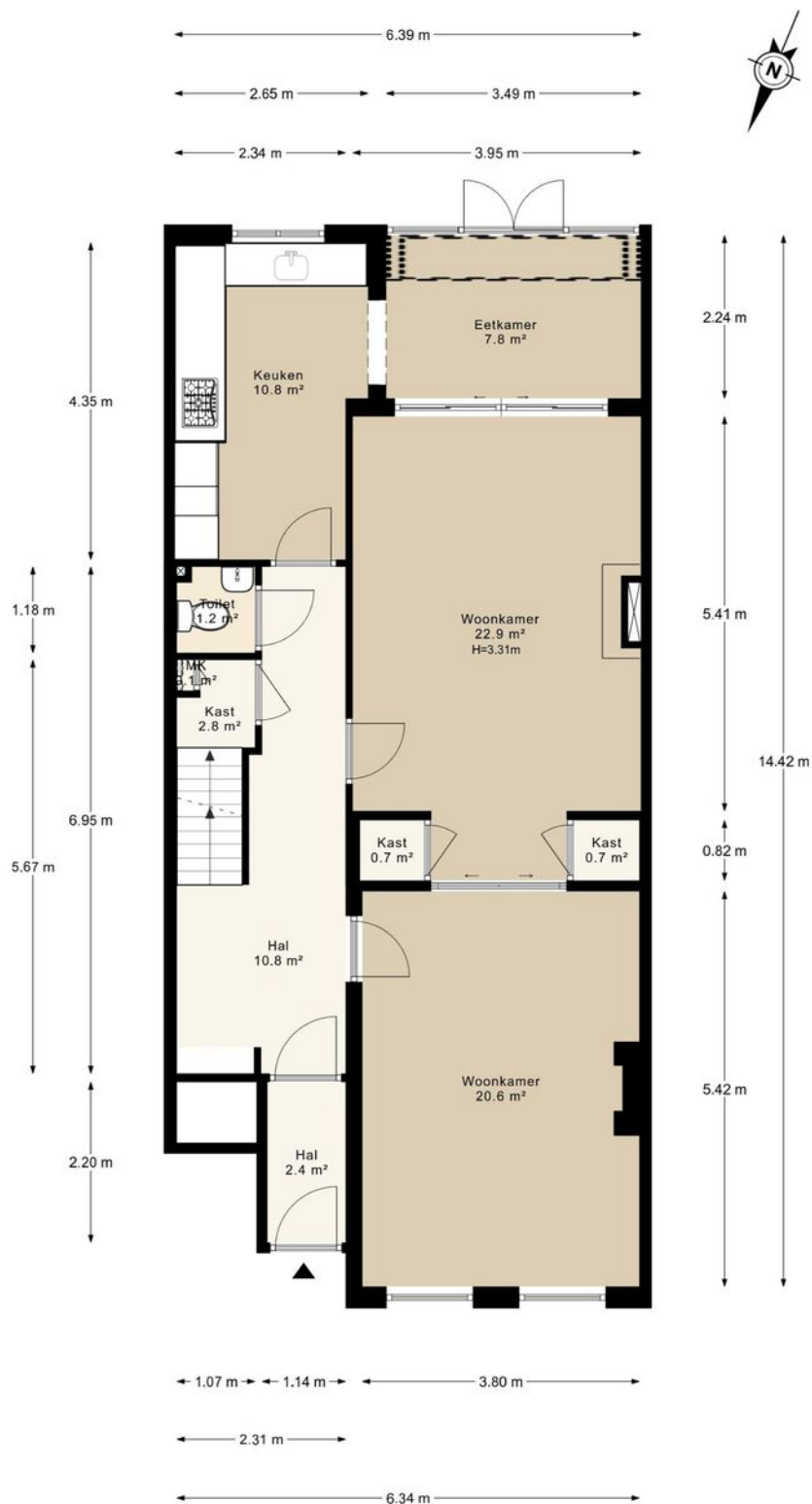
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

## NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

# Plattegrond

## Johannes Verhulststraat 189-H, Amsterdam Begane grond



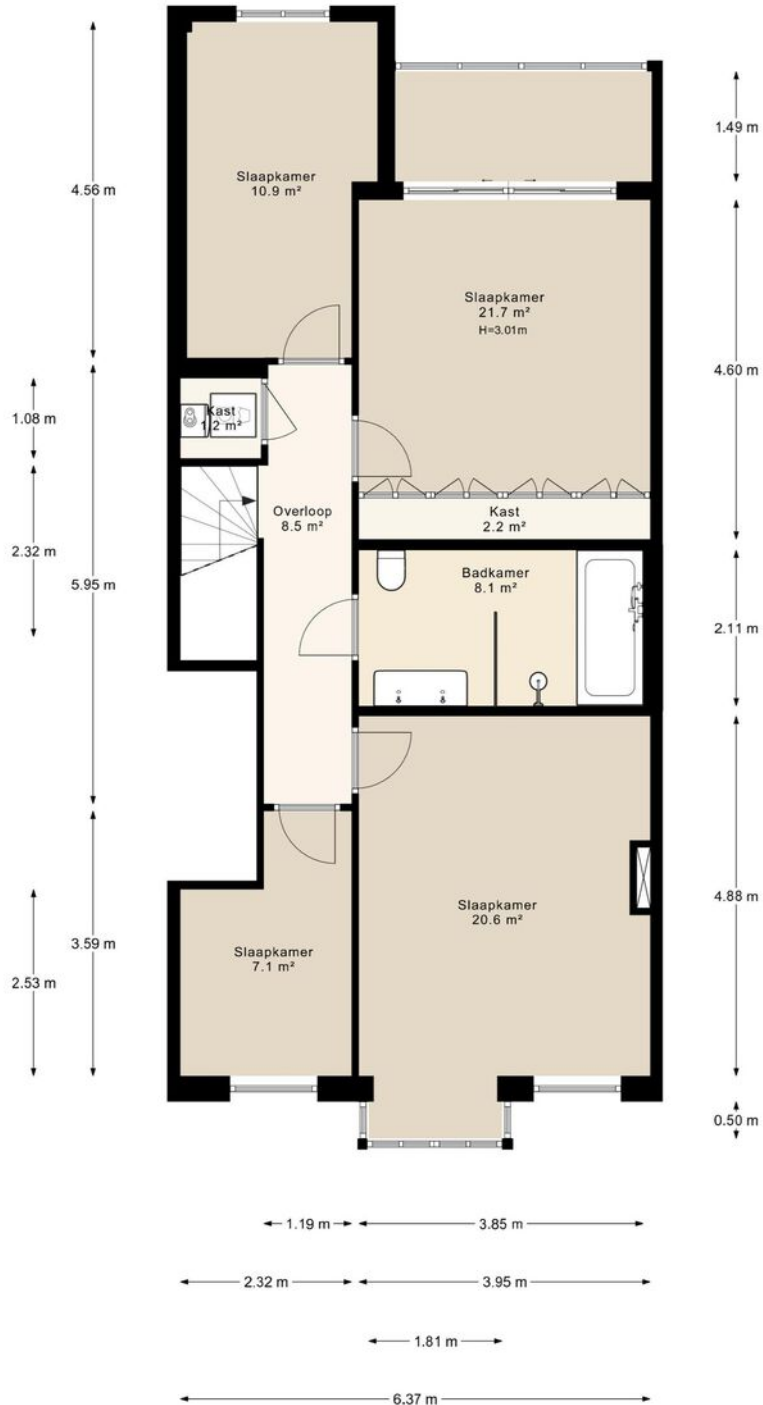
# Plattegrond

Johannes Verhulststraat 189-H, Amsterdam  
Perceeltekening



# Plattegrond

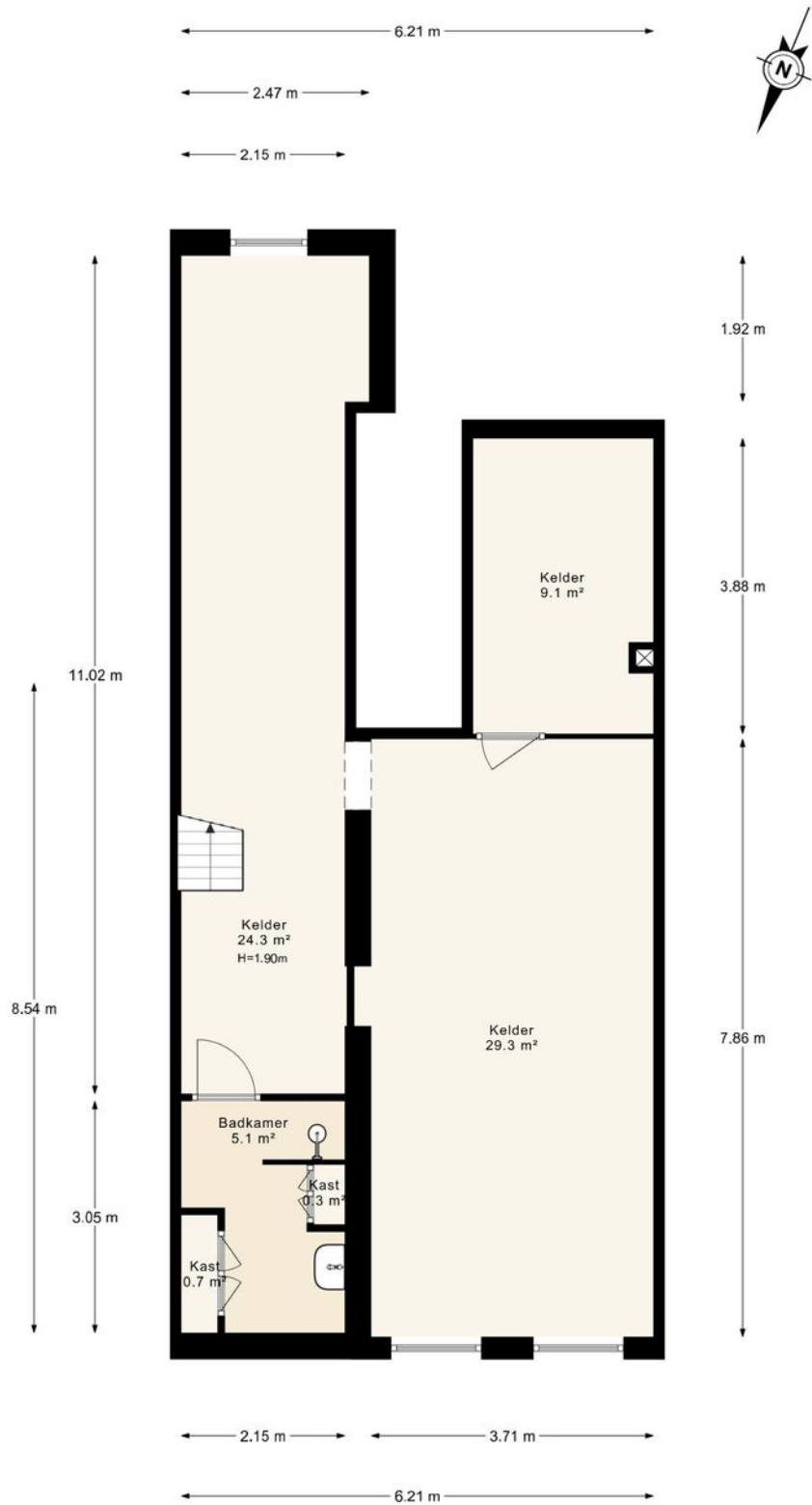
## Johannes Verhulststraat 189-H, Amsterdam Eerste verdieping



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.RFFLS.nl](http://www.RFFLS.nl)

# Plattegrond

## Johannes Verhulststraat 189-H, Amsterdam Souterrain



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.RFFLS.nl](http://www.RFFLS.nl)

# Plattegrond



OI  
72.3 m<sup>2</sup>

GO  
86.6 m<sup>2</sup>

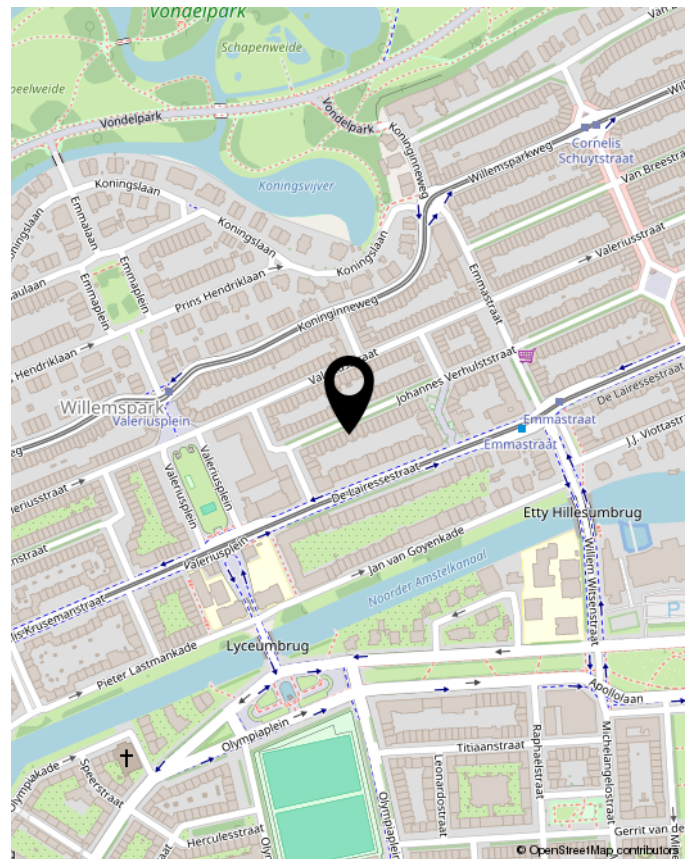
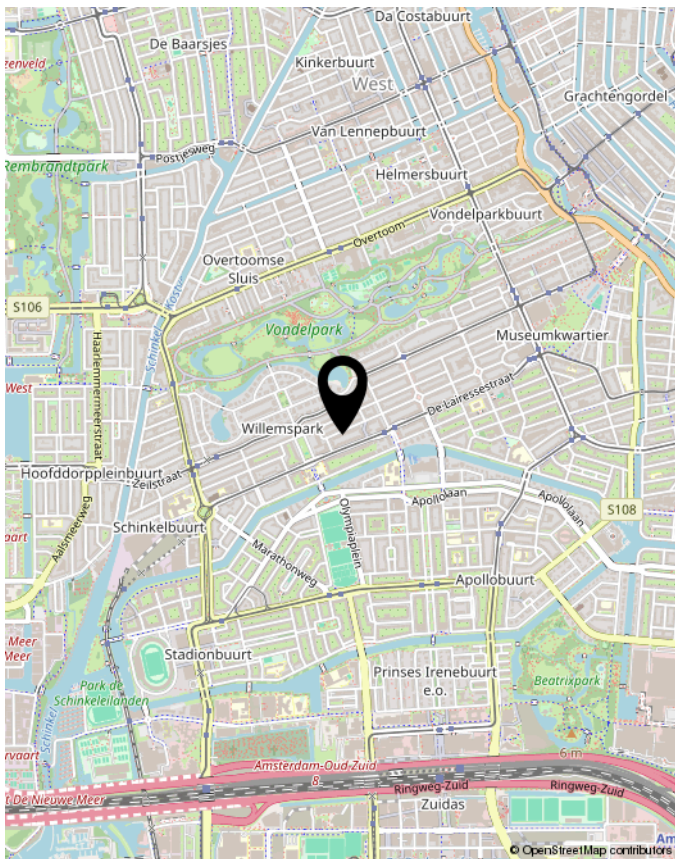
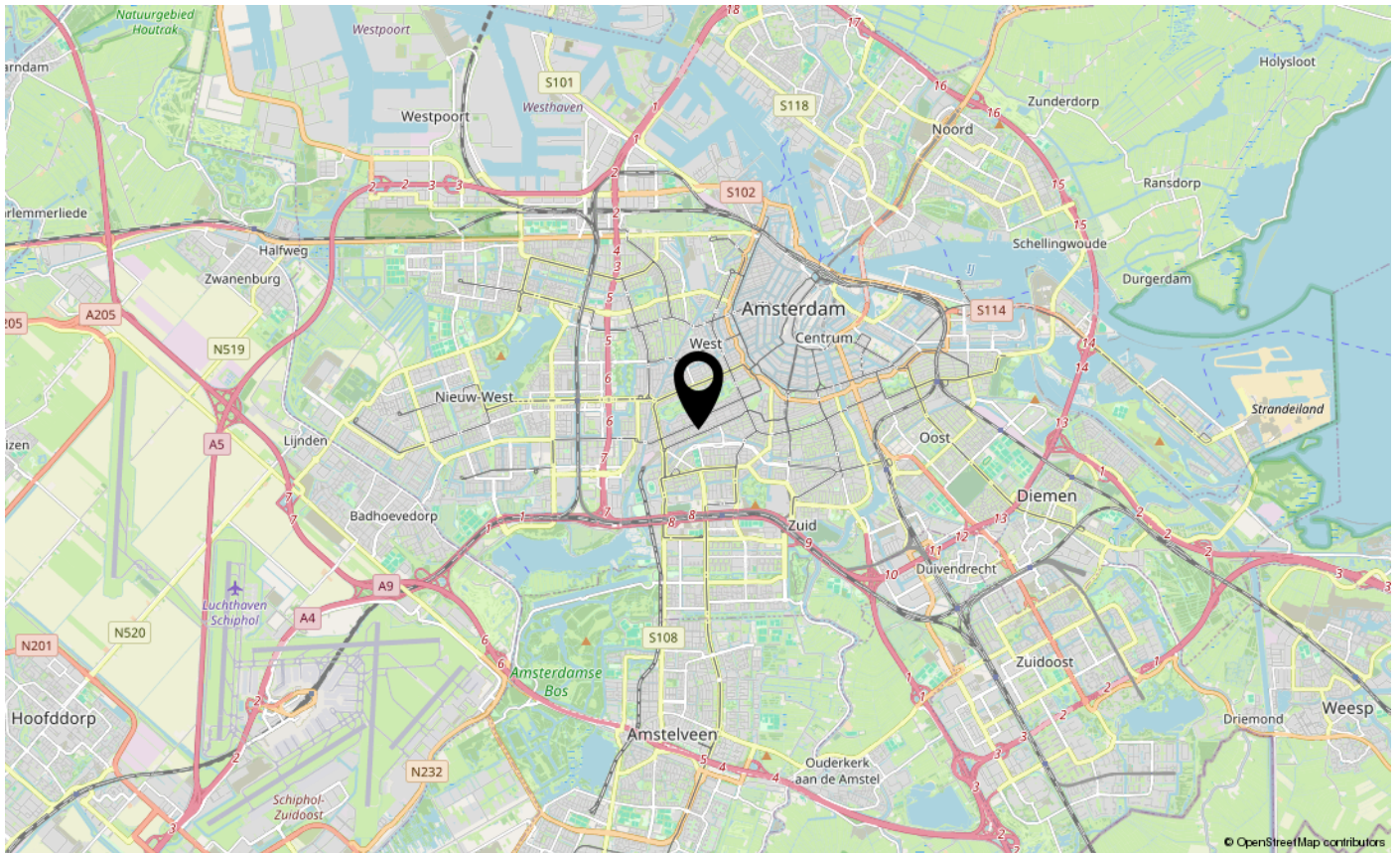


GO  
84.8 m<sup>2</sup>

BVO GO OI GGB EB AP OBS

# Locatie op kaart

Johannes Verhulststraat 189 H





# Verkoopvoorwaarden

---

## NOTARISKEUZE

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke notariële beroepsorganisatie, Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object. De notariskeuze dient door de koper binnen 3 werkdagen na wilsovereenstemming bekend te zijn gemaakt. De ondertekening van de koopakte dient binnen 7 werkdagen na wilsovereenstemming gerealiseerd te zijn.

## UITBRENGEN VAN BIEDINGEN

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerde makelaar.

Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld een contract met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (ter hand gesteld of per email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zullen aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoekplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebracht voorstel.

## DRIE DAGEN BEDENKTIJD

Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

- Bedenktijd: overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachttjes te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen.
- Schriftelijk vastleggen: in tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door de koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.

# Over CSV Makelaars

Deskundige service. Resultaatgericht. Perfect beoordeeld.

---

**CSV MAKELAARS IS UW MAKELAAR MET MEERWAARDE. WIJ ADVISEREN EN BEGELEIDEN U TIJDENS HET GEHELE VERKOOP- OF AANKOOPPROCES. U WILT VOLLEDIG ONTZORGD WORDEN EN MAXIMAAL RESULTAAT BOEKEN: DAT IS ONZE INZET.**

## CSV MAKELAARS

Samen met een betrokken en enthousiast team van medewerkers adviseren en begeleiden wij opdrachtgevers in geheel Amsterdam. Ons advies is vrijblijvend. We denken namelijk graag met u mee. Met onze uitgebreide vastgoedkennis geven we eerlijk, deskundig en professioneel advies op maat.

## RESULTAATGERICHT

Door snel en adequaat te handelen en u direct te informeren, komen we tot een succesvolle verkoop of aankoop. Dankzij onze marktkennis kunnen wij u behoeden voor overhaaste beslissingen. Een woning (ver)kopen is namelijk een spannend en intensief traject. Wij begeleiden u van begin tot eind. We gaan altijd voor het maximale resultaat en helpen u graag met een succesvolle én een snelle verkoop of aankoop.

## PERFECT BEOORDEELD

Het imago van een betrouwbaar en integer belangenbehartiger vergt een heldere en consistente visie op het makelaarsvak, naast een overzicht van vele succesvolle transacties. Nieuwe opdrachtgevers krijgen wij voornamelijk door de aanbevelingen van vorige en huidige relaties. Zij bevelen ons aan. En we zijn dan ook trots op ons hoge verkoop- en aankoopgemiddelde.

## KENNISMAKEN?

Kom eens langs voor een kop koffie. Liever thuis afspreken? Dan rijden óf fietsen we graag naar u toe. **CSV, de Amsterdamse top 10-woningmakelaar** die meerwaarde biedt, speciaal voor u.





Cornelis Schuytstraat 2

1071 JH Amsterdam

+31 (0)20 6700 670

info@csvmakelaars.nl

[www.csvmakelaars.nl](http://www.csvmakelaars.nl)

### INTERESSE IN DEZE WONING?

*CSV Makelaars* helpt je graag

