



THE WIDE DOUBLE

VAN EEGHENSTRAAT 125 / 127
AMSTERDAM



HET GEBOUW
the wide double

07

GRAND BEL-ETAGE
living & dining

11

RELAXING
& sleeping

25

OUTDOOR SPACE
tuin & terras

41

CENTRAAL ZUID
omgeving & bereikbaarheid

53

IN HET KORT
specificaties

63

OPTIMAAL *woongenot*

KEES KEMP / BROERSMA WONEN

Voor ons kantoor is Van Eeghenstraat 125 / 127 een bekend adres. De straat en met name dit deel van de Van Eeghenstraat is het meest gewilde gedeelte van de Concertgebouwboulevard. Bovendien zijn wij reeds eerder bij deze panden betrokken geweest als adviseur, toen ze door de toenmalige ontwikkelaar zijn samengevoegd tot woningen met een dubbele breedte. Een uniek vondst om zo ruimtelijke woningen te ontwikkelen van een hoogstaande kwaliteit. Meer ruimte over een woonlaag creëert mogelijkheden voor een moderne indeling en er kan meer daglicht toetreden.

Zo ook in dit unieke benedenhuis van bijna 400 m², dat de ontwikkelaar voor zichzelf heeft laten ontwerpen. De huidige eigenaar onderkende de unieke kwaliteiten en wist de ontwikkelaar te overtuigen de woning aan hem te verkopen.

Het huis wijkt geheel af van de andere woningen, die nog een traditionele indeling hebben. Van beide panden zijn de twee prettigste woonlagen, de tuinverdieping en de beletage, aan elkaar verbonden als ware het één geheel.

De tuin is daardoor dubbel breed en wordt zowel op tuinniveau als op beletageniveau groots ervaren. Ook ontstond zo ruimte voor een functionele en moderne indeling waarin optimaal gebruik is gemaakt van de grote oppervlakte. In sfeer en afwerking heeft Linse Studio er een luxe en tijdloos geheel van gemaakt.

In onze optiek geeft de ligging op het zuiden, met grote glazen puien en het terras naar de diepe en groene binnentuinen een extra meerwaarde die dagelijks kan worden ervaren.

Voor ons is het een eer om voor dit fraaie huis een nieuwe gebruiker te vinden.









HET GEBOUW

HET GEBOUW / GESCHIEDENIS

Anoniem wonen in één van de fraaiste en ruimste benedenhuizen van de Concertgebouwbuurt. Deze woning kent de luxe van een optimale indeling, is een oase van licht met over beide woonlagen directe toegang tot zowel tuin als terras. Grondig en luxe verbouwd naar ontwerp van Studio Linsen, heeft het een tijdloze afwerking en een ongekend comfort.

Het huis dateert van 1901 en is ontworpen door Albert Lubbers. Recent is het volledig vernieuwd naar de huidige mode en van alle gemakken voorzien.

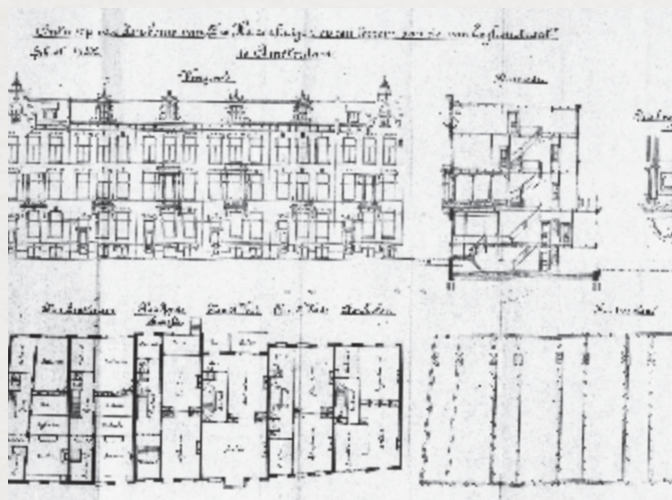
De Van Eeghenstraat vormt voor een groot deel de begrenzing in het ontwerp van landschapsarchitect Zocher. Hij ontwierp het Vondelpark en de daarin opgenomen vloeiende patronen en lijnen zijn ook terug te zien in de gevel-rooijlijn van dit deel van de Van Eeghenstraat. In het rechte gedeelte van de straat, tussen de Jacob Obrechtstraat en de Cornelis Schuytstraat, verbindt een plantsoen de straat en de villa's aan het Vondelpark.

De gevelrij waarvan nummer 125 en 127 deel uitmaken, staat aan dat plantsoen en sluit daardoor stedenbouwkundig optimaal aan bij het park. Ook de architectuur van de gevel past bij het ontwerp van het park en bij de art-niveaustijl die in die tijd in de mode was.





Aan de oneven zijde met diepere tuinen op het zuiden zijn de panden van deze gevelrij soms individueel ontworpen en soms per bouwblok van meerdere woningen. De huizen in de rij zijn statig, de maatvoeringen zijn royaal en de gevels hebben grote raampartijen, erkers en siermetselwerk. Nummer 125 is het laatste van in totaal zes herenhuizen die in 1900 zijn gebouwd en zijn ontworpen door Albert Lubbers. Nummer 127 is het eerste pand van een blok van drie panden.



De huizen werden gebouwd als 'herenhuis' voor de rijkere en welgestelde families van de grachtengordel die meer groen wilden in de sfeer van de fin-de-sièclestijl die vanuit Frankrijk was overgewaaid. De huizen werden rijk gedecoreerd met ornamenten, schouwen en sierplafonds en hadden hoge plafonds, entrees en deuren. Zo boden ze veel meer licht en lucht dan de panden op de gracht. Ze werden gebouwd en ingedeeld voor grote gezinnen met personeel en moesten ook de mogelijkheid bieden om vanuit huis zaken te doen.



In 2008/2009 kwamen twee van deze naast elkaar gelegen huizen tegelijk leeg te staan. De toenmalige ontwikkelaar heeft toen goed gevoeld dat de vergrijzing vroeg om grotere woningen over één laag en met lift. Vervolgens heeft Kodde architecten die gedachte omgezet in een passend ontwerp.

De twee benedenverdiepingen werden voor de ontwikkelaar ontworpen en ingedeeld tot een groot, dubbelbreed benedenhuis. Samen met de uitbouw op de begane grond kon een terras op de beletage worden gemaakt. De tuin en dit terras liggen pal op het zuiden, wat Kodde uitnodigde om grote glaspartijen aan het ontwerp toe te voegen. Aan de voorgevelzijde hebben beide panden nog hun oorspronkelijke details en uitstraling. Daarachter schuilt nu één van de mooiste woningen van de Van Eeghenstraat.



GRAND BEL-ETAGE





GRAND BEL-ETAGE

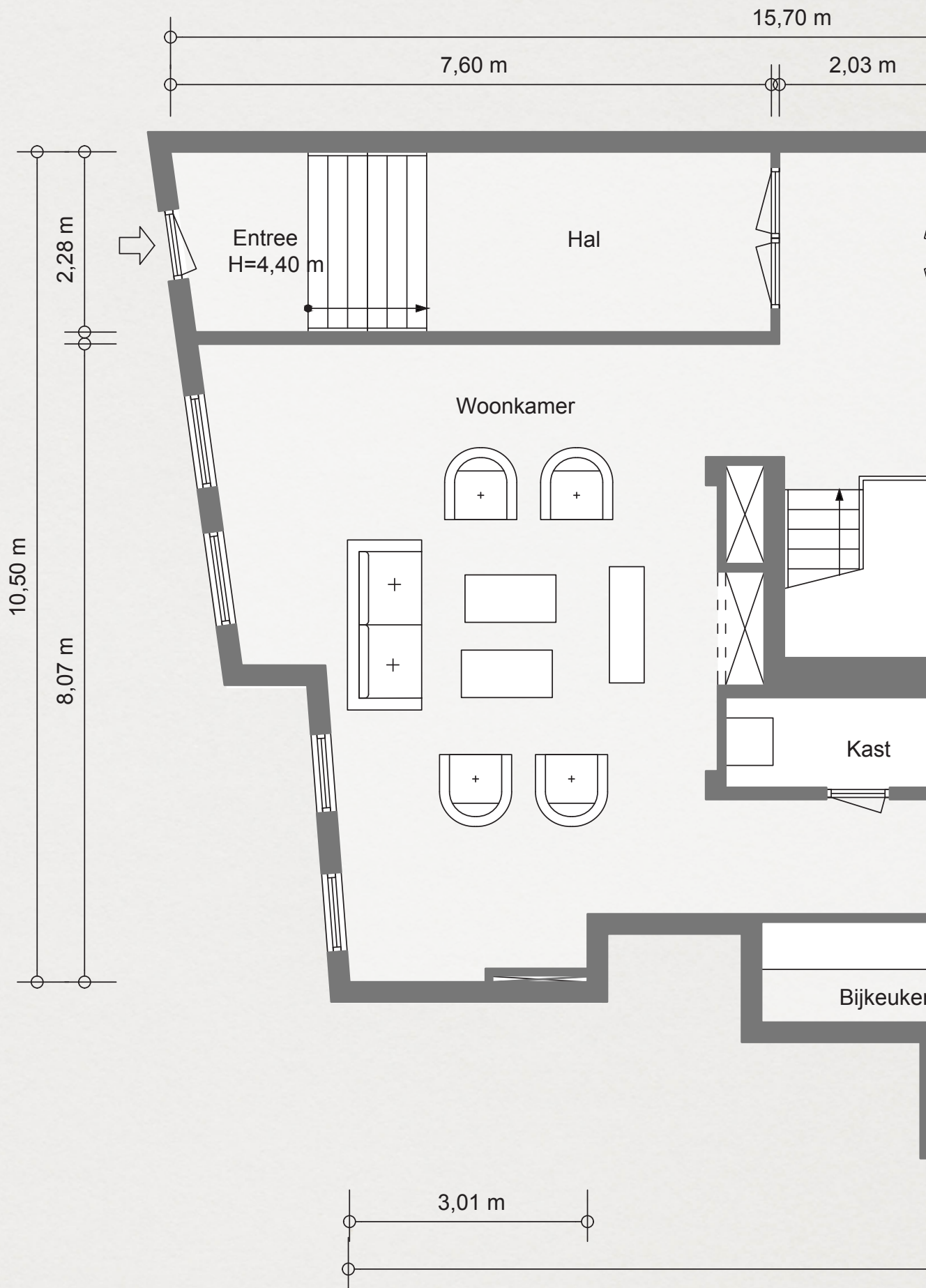
Via een eigen, riante entree treedt men binnen op de beletage. Centraal ligt een hal die met een brede trap de beletage aan de tuinverdieping verbindt. De beletage heeft een vrije hoogte van 3,10 meter, omvat circa 205 m² en heeft aan de voorzijde een grote lounge, vier ramen en een open haard. Met een breedte van 12,5 meter voelt men hier wat de woning onderscheidt van andere woningen.

De achterzijde bestaat uit een glazen gevel over de volle breedte met schuifdeuren die toegang bieden tot een breed terras. Dit terras ligt op het zuiden en verbindt op een heel prettige wijze het leven binnen met het buitenleven.





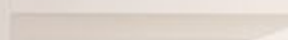
PLATTEGROND *begane grond*











DINING

De beletage bevat een formal dining en daarnaast aan de tuinzijde een tweede zitgedeelte. Aan de zijkant is een compleet geoutilleerde keuken.

Deze is ingericht en ontworpen om ruimte te bieden aan apart koken door een kok. Mocht een toekomstige bewoner een geheel of gedeeltelijk open keuken wensen, dan is de bouwkundige voorziening daarvoor al voorzien.

De breedte, het licht en het fraaie zicht in de groene binnentuin maken de beletageverdieping tot een uiterst aangename woonplek.





DE WOONKAMER *baadt in het licht en geniet van het vrije uitzicht in de tuin.*





RELAXING & SLEEPING







RELAXING & SLEEPING

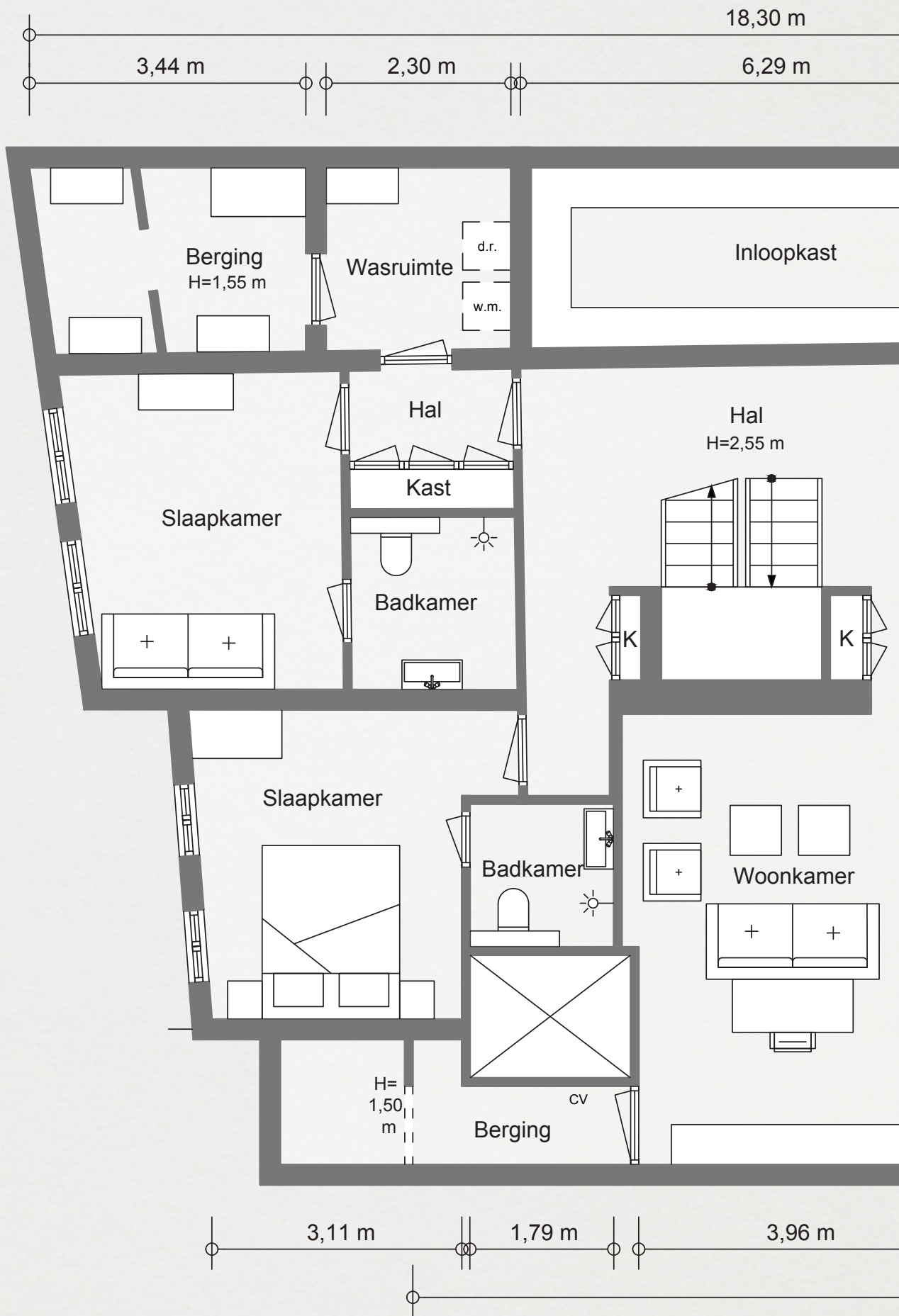
De ruime, luie trap vanuit de beletage leidt naar een centrale hal en ruimte van de tuinverdieping. Deze hal verbindt vier slaapvertrekken en heeft centraal een media-studievertrek. De hoofdslaapkamer ligt prettig aan de tuinzijde en heeft ook openslaande deuren naar de tuin. Daarnaast is de kamer direct verbonden aan een grote dressing en luxe badkamer.

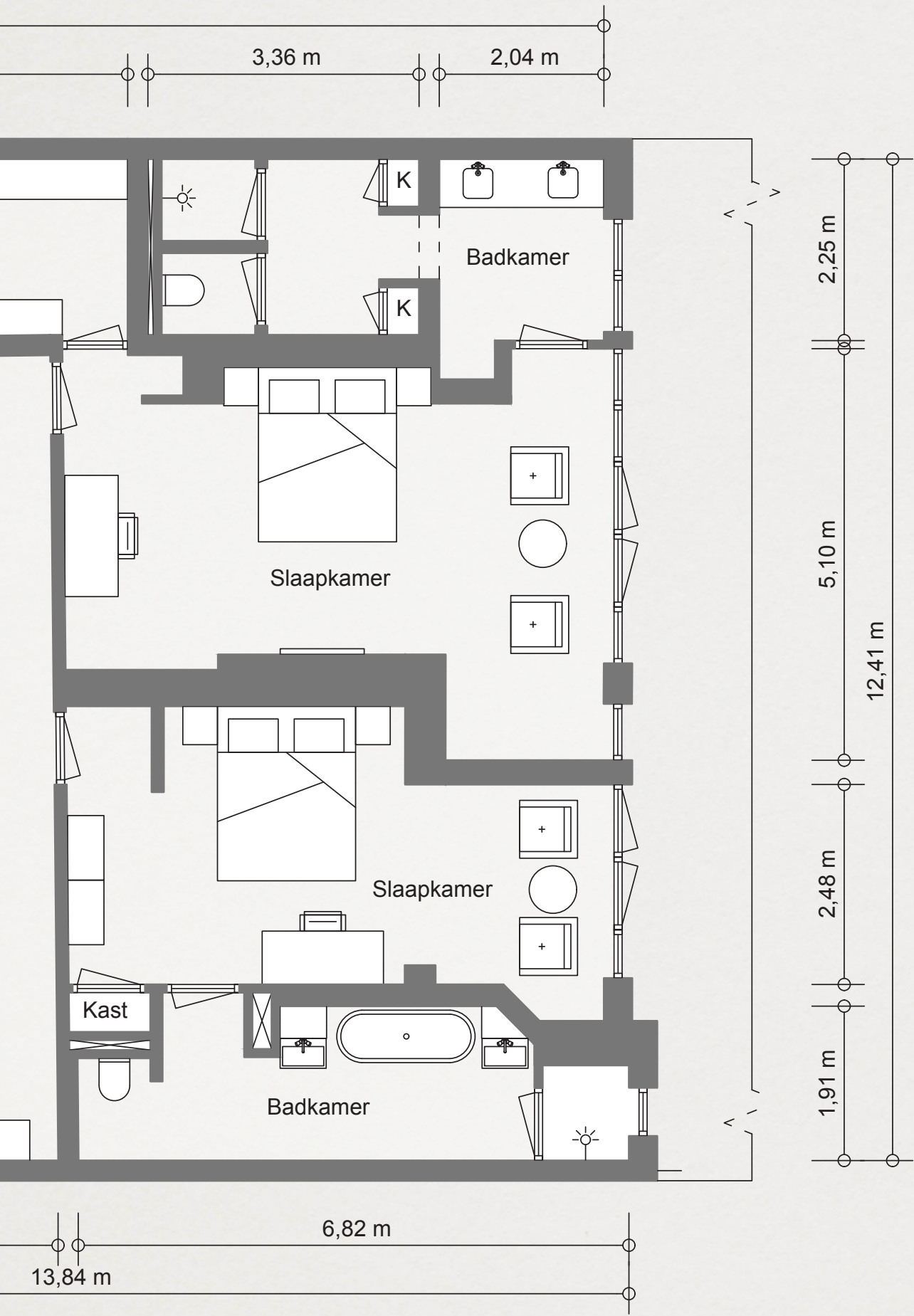
Een tweede royale slaapkamer is gepositioneerd naast de tuin en heeft eveneens een eigen badkamer. De twee overige slaapkamers liggen aan de voorzijde van het appartement. Ook deze kamers hebben hun eigen sanitair. Apart is er nog een goede was- en bergruimte.



'INSIDE-OUTSIDE' geeft het wonen een extra dimensie.

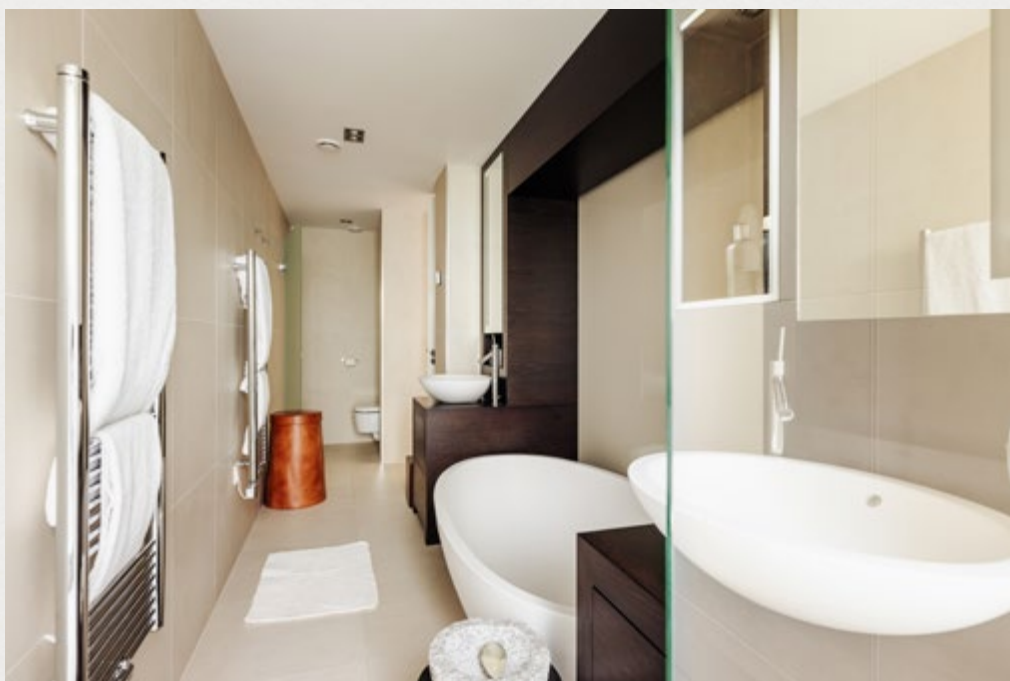
PLATTEGROND *tuinverdieping*























OUTDOOR SPACE





TUIN EN HET TERRAS

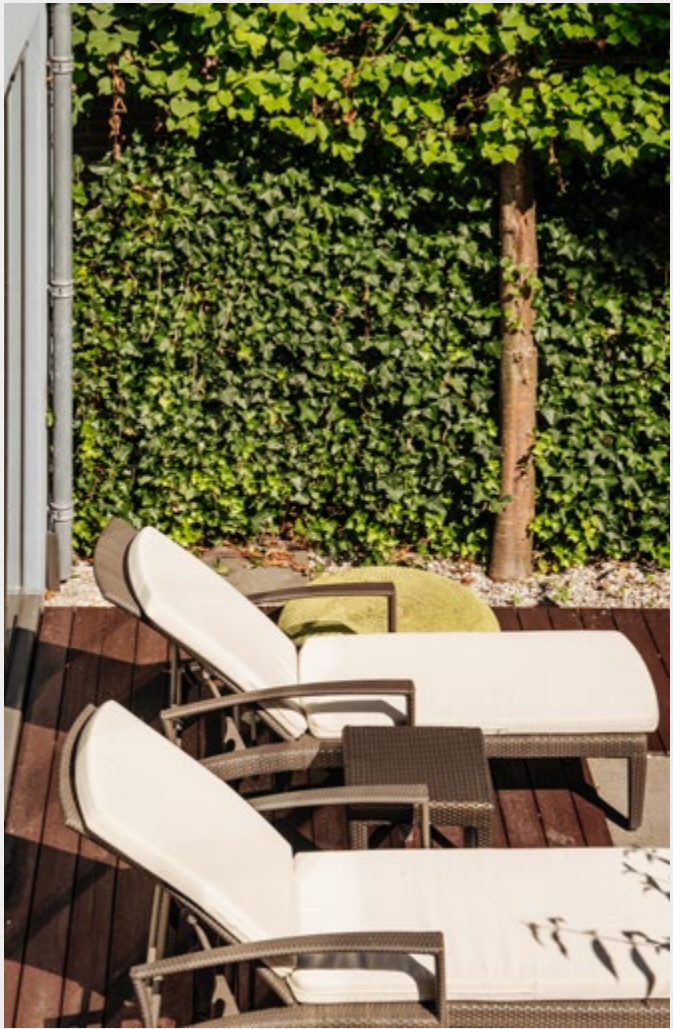
Door de prettige tuin op het zuiden ligt het huis in een oase van groen. Ook vanaf het terras dat aan de tuin grenst, wordt de buitenruimte optimaal ervaren. De tuin is 13 meter breed en circa 16,5 meter diep.

De slaapvertrekken aan de achterzijde van het pand hebben openslaande deuren die direct toegang bieden tot de tuin.

De tuin is fraai aangelegd en draagt sterk bij aan de totale beleving van het huis. Dit komt ook doordat het aan de achterzijde begrensd wordt door het tuinhuis. Tuin en terras bieden veel privacy en hebben de gehele dag zon.

Over de volle breedte van de tuin is een tuinhuis gebouwd van 23 m². Deze heeft een grote glazen pui richting de tuin. De ruimte is zeer geschikt als kantoor, gastenverblijf of, zoals deze nu wordt gebruikt, als privégymp.



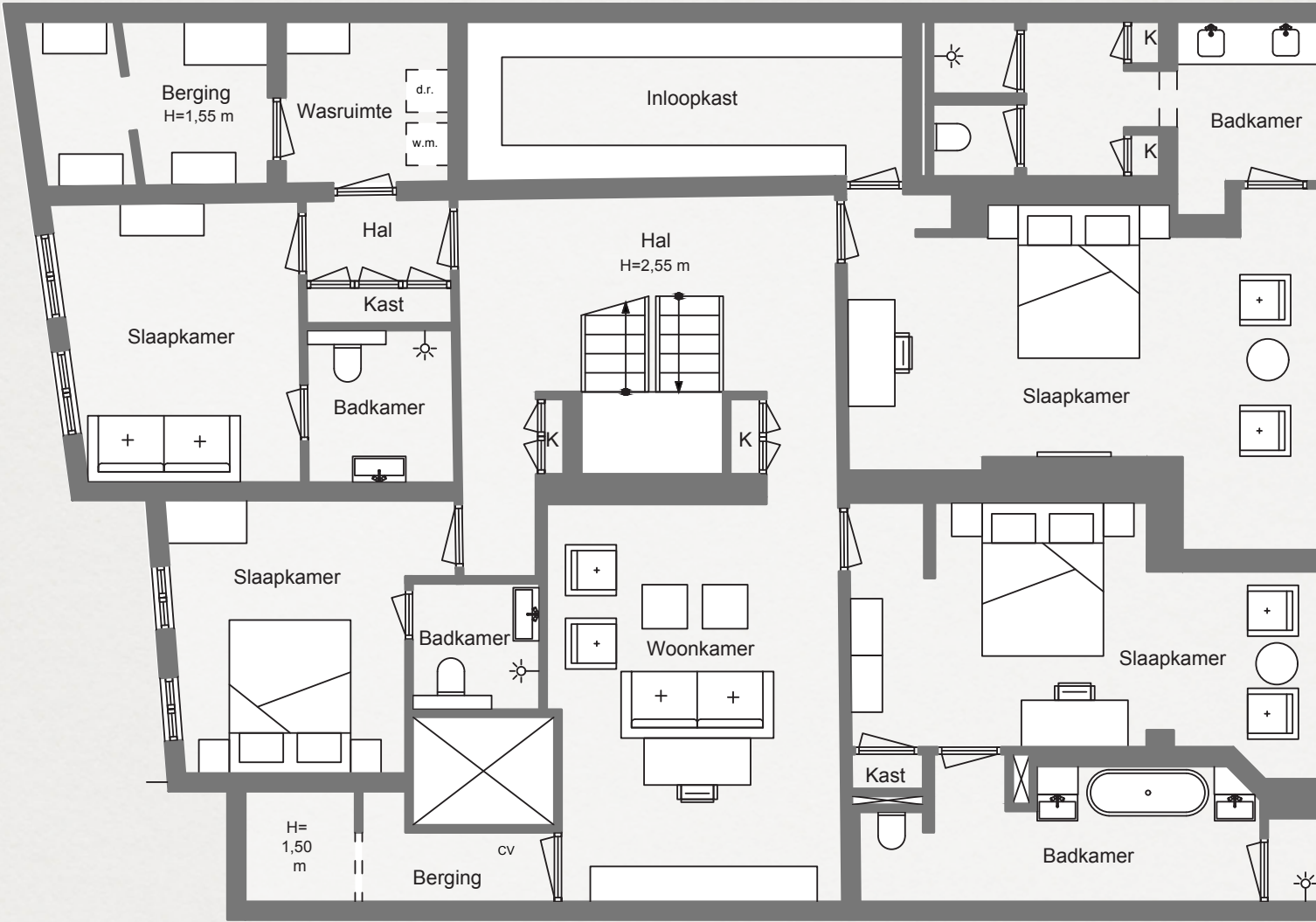


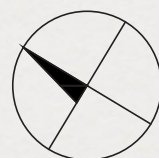
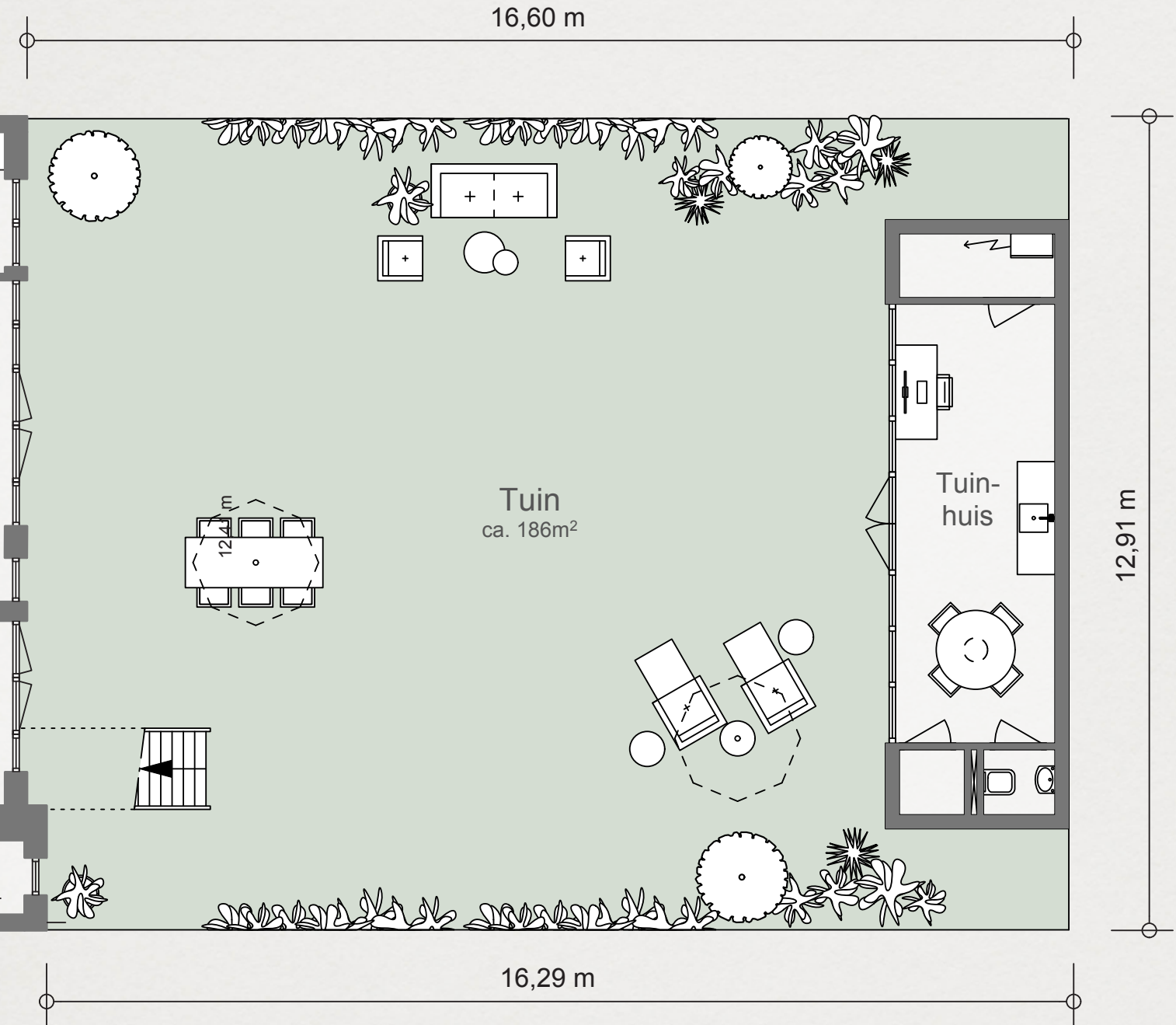




DE TUIN *is een groene oase*

PLATTEGROND *tuin*



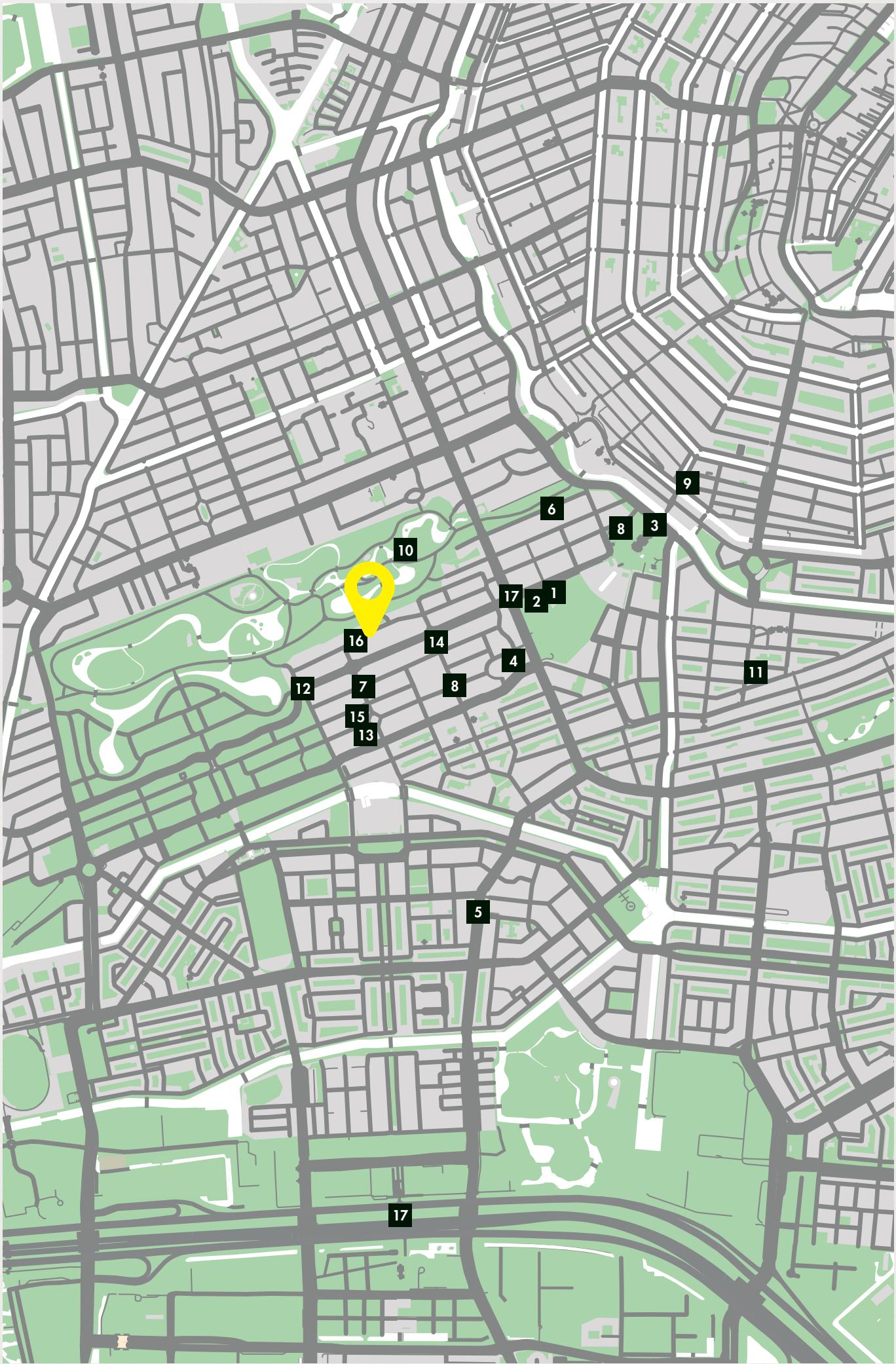








CENTRAAL ZUID



CENTRAAL ZUID

De woning is zeer centraal gelegen aan de van Eeghenstraat **1** in stadsdeel Zuid in het Museumkwartier, bij het Vondelpark, de Cornelis Schuytstraat en de Emmastraat, op een zeer gewilde woonlocatie. In de nabijheid zijn het Van Gogh Museum **2**, het Rijksmuseum **3**, het Stedelijk Museum en het Concertgebouw **4**.

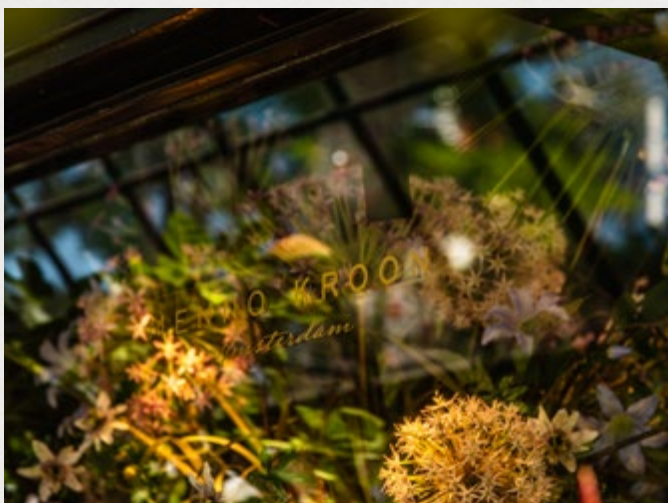
In de buurt zijn de Beethovenstraat **5**, P.C. Hooftstraat **6** en Cornelis Schuytstraat **7** met verschillende boetieks, traiteurs en goede horeca. Elke zaterdag is er een boerenmarkt op het om de hoek gelegen Jacob Obrechtplein **8**.

In het Spiegelkwartier **9**, achter het Rijksmuseum, zijn art-galleries en boetiekjes. Het Vondelpark **10** en de bruisende Pijp **11** zijn op loopafstand.

Authentiek Amsterdam, maar met alle voorzieningen binnen handbereik. Mooie oude gebouwen, privacy en rust. Buurtbewoners waarderen deze buurt om de specialistische winkels en restaurants op loopafstand. Het voelt als een dorp in de stad.

Je loopt vanaf het naar de dichtstbijzijnde ingang van het Vondelpark het groen in, binnen no-time ben je op de grachten maar ook binnen enkele minuten op de snelweg.

Praktisch maar ook gewoon heel leuk. Een goed restaurant is Visque **12** op de Willemsparkweg, voor coffee to go adviseren we: Joe's **13** op de Cornelis Schuytstraat of Café de Gruter **14** voor het zonnige terras. De Schuyt **15** staat bekend om het goede vlees.









BEREIKBAARHEID

De Van Eeghenstraat is goed te bereiken met de auto, bijvoorbeeld via de A10 die op 10 minuten afstand ligt. Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel.

Openbaar vervoer stopt op de Willemsparkweg **16** en op de Van Baerlestraat **17**. Vanaf hier vertrekken meerdere bussen en trams richting de Jordaan, Centraal Station, en ook de Zuidas.

De bus naar Schiphol heeft ook een stop voor de deur, waardoor de luchthaven slechts op 18 minuten afstand is. Een ongekennde luxe.

Maar in Amsterdam kan uiteraard ook veel op de fiets; vanaf deze centrale plek is alles op fietsafstand.











VERTREKKEN

- Entree/hal
- Woonkamer
- Keuken
- Zitkamer
- Vier slaapkamers
- Vier badkamers
- Wasruimte
- Berging
- Separaat toilet
- Tuinhuis met kitchenette en toilet

VOORZIENINGEN

- Elektrische installatie voorzien van meerdere groepen en aardlekbeveiliging
- Centrale verwarmingsinstallatie met hr-ketel
- Airconditioning
- Vloerverwarming
- Open haard
- Alarminstallatie

FUNDERING

- Deels nieuwe fundering en bestaande fundering goed bevonden aan de hand van funderingsonderzoek.

BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A

BOUWJAAR

- 1901
- Gerenoveerd in 2009

OPPERVLAKTEN

- Gebruiksoppervlakte:
circa 393 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte:
circa 24 m²

BUITENRUIMTE

- Achtertuin circa 186 m²

ONDERHOUD

- Intern: goed/ uitstekend
- Extern: goed/ uitstekend

KADASTRAAL

Gemeente: Amsterdam
Sectie: U
Nummer: 10945
Index 1

ZAKELIJKE LASTEN

OZB ('26) € 2.571,23 per jaar
Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar

MILIEU & BESTEMMING

- Bestemming: Wonen volgens bestemmingsplan (wonen)
- Volgens ingewonnen informatie bij dienst Milieu en Bouwtoezicht is er geen negatieve informatie bekend over verontreiniging.

VRAAGPRIJS

- Vraagprijs: op aanvraag
- Aanvaarding in overleg

**BROERSMA
WONEN**

—

KONINGSLAAN 14
AMSTERDAM

—

020 305 97 77
WONEN@BROERSMA.NL

—

BROERSMA.NL