



WAALZICHT

KROMME WAAL II C
AMSTERDAM

Designvisie KARAKTERVOLLE KADE	5
-----------------------------------	---

Woonkamer en keuken WONEN EN KOKEN	9
---------------------------------------	---

Slaapkamers en badkamer SLAPEN EN BADEN	19
--	----

Buitenruimte HET BALKON	27
----------------------------	----

Buurtgids	31
-----------	----

Bereikbaarheid	39
----------------	----

Kenmerken	42
-----------	----



Waalzicht

BABETTE MEIJERS & RONALD VAN DE BIJL / BROERSMA
WERKEN & WONEN

Wat ik zo waardeer aan de Amsterdamse binnenstad, is dat geen straat hetzelfde is. Iedere gevel, brug en kade vertelt een eigen verhaal. De Kromme Waal behoort voor mij tot een de mooiste plekken. Hoewel je hier midden in de historische binnenstad woont, voelt de straat bijna verborgen. Het uitzicht over de Waalseilandsgracht, de karakteristieke gevels en de bijzondere monumenten aan weerszijden van het water geven deze plek een sfeer die je maar op weinig locaties in de stad vindt. Als makelaar vind ik het iedere keer weer bijzonder om door de Amsterdamse binnenstad te fietsen. Vrijwel ieder gebouw vertelt zijn eigen verhaal en achter vrijwel iedere gevel schuilt een stuk geschiedenis. Juist op plekken als de Kromme Waal valt dat samen met prachtige zichtlijnen over het water en een architectuur die nooit verveelt. Wat mij direct aanspreekt aan dit appartement is hoe doordacht het is ingedeeld. De woonkamer richt zich volledig op het water, waardoor het uitzicht een vanzelfsprekend onderdeel wordt van het dagelijks leven. Aan de achterzijde vind je juist de rust, met de slaapkamer, het terras en het zicht op de koepel van de Basiliek van de Heilige Nicolaas. Het is een woning die laat zien dat kwaliteit niet wordt bepaald door omvang, maar door licht, uitzicht en een slimme indeling.

Waalzicht is een appartement voor wie bewust kiest voor de historische binnenstad, zonder afstand te doen van rust en comfort. Een plek waar de stad zich iedere dag opnieuw laat zien, terwijl je thuis juist de stilte ervaart.

Waalzicht

What I value most about Amsterdam's historic city centre is that no two streets are alike. Every façade, bridge and canal tells its own story. To me, the Kromme Waal is one of the city's most beautiful locations. Although you are right in the heart of the historic centre, the street feels almost hidden away. The views across the Waalseilandsgracht, the distinctive canal houses and the remarkable monuments lining both sides of the water create an atmosphere that is difficult to find anywhere else in Amsterdam. As an estate agent, I never tire of cycling through the city centre. Almost every building has its own history, and behind nearly every façade lies a unique story. Streets like the Kromme Waal bring that history together with beautiful waterside views and architecture that continues to inspire. What immediately appealed to me about this apartment is its thoughtful layout. The living room is completely oriented towards the canal, making the ever-changing water views a natural part of daily life. At the rear, you'll find peace and privacy, with the bedroom, the terrace and views towards the dome of the Basilica of Saint Nicholas. It is a home that demonstrates that quality is not defined by size, but by light, views and intelligent design.

Waalzicht is an apartment for those who consciously choose to live in Amsterdam's historic centre without compromising on tranquillity or comfort. A place where the city reveals a different face every day, while home remains a haven of calm.



Babette Meijers
Mobiel: +31 611490926
babette@broersma.nl



Ronald van de Bijl
Mobiel: +31 6 51 42 91 95
ronald@broersma.nl



4 / BROERSMA WAAZICHT

12^E
12^D 11^D
12^C 11^C
12^B 11^B

MISC
STX
GECO
GECO

Designvisie

KARAKTERVOLLE KADE

De Kromme Waal behoort tot de meest karaktervolle kades van de historische binnenstad. De straat vormt de westelijke kade van de Waalseilandsgracht, de voormalige binnenhaven tussen het IJ en de Montelbaanstoren.

De lichte kromming van de kade en haar maritieme geschiedenis geven de straat nog altijd een eigen karakter. Aan de overzijde van het water staat het monumentale Scheepvaarthuis, tegenwoordig Hotel Amrâth Amsterdam, een meesterwerk van de Amsterdamse School uit 1916 waarvan de expressieve baksteenarchitectuur en rijke detaillering het karakter van de omgeving mede bepalen. Midden in deze historische omgeving ligt een appartement dat de kwaliteiten van zijn locatie optimaal benut. Aan de voorzijde is het uitzicht over de Waalseilandsgracht voortdurend onderdeel van het dagelijks leven. Het water brengt licht en beweging naar binnen. Aan de achterzijde ontstaat een beschutte plek, los van de levendigheid van de binnenstad. Vanuit hier vormt de koepel van de Basiliek van de Heilige Nicolaas een herkenningspunt aan de skyline, een subtiele herinnering aan de rijke geschiedenis van dit oudste deel van Amsterdam.

Juist de combinatie maakt deze woning bijzonder: wonen aan een van de oudste grachten van Amsterdam, met vrij uitzicht over het water richting het Oosterdok, terwijl de rust van de Kromme Waal verrassend voelbaar blijft. Een appartement dat laat zien dat verfijnd wonen niet afhankelijk is van omvang, maar van een doordachte indeling, licht en een uitzonderlijke ligging.

Design Vision

Kromme Waal is one of the most characterful quays in Amsterdam's historic city centre. Forming the western embankment of the Waalseilandsgracht, the former inner harbour between the IJ and the Montelbaanstoren, the street owes its unique atmosphere to its gentle curve and rich maritime history.

Across the canal stands the monumental Scheepvaarthuis, now Hotel Amrâth Amsterdam, a masterpiece of the Amsterdam School dating from 1916. Its expressive brick architecture and intricate detailing continue to define the character of the neighbourhood.

Set within this remarkable historic setting is an apartment that makes the very best of its exceptional location. At the front, uninterrupted views across the Waalseilandsgracht become part of everyday life, with the water bringing natural light and movement into the home. At the peaceful rear, a private retreat offers a welcome contrast to the vibrancy of the city centre. From here, the distinctive dome of the Basilica of Saint Nicholas rises above the skyline, serving as a subtle reminder of the rich history of Amsterdam's oldest neighbourhood.

It is this combination that makes the apartment so special: living along one of Amsterdam's oldest canals, enjoying open views across the water towards the Oosterdok, while experiencing the surprising tranquillity of the Kromme Waal. A home that proves refined living is defined not by size, but by thoughtful design, natural light and an exceptional location.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

VRIJ UITZICHT OVER HET WATER

De woonkamer ligt aan de voorzijde van het appartement en kijkt uit over de Waalseilandsgracht richting het Oosterdok. Door de ligging aan het water verandert het uitzicht voortdurend: de weerspiegeling van het licht op de gracht en de historische gevelwand vormen een levendig decor dat ieder moment van de dag een andere sfeer geeft. Het uitzicht wordt verrijkt door het monumentale Scheepvaarthuis, een van de iconen van de Amsterdamse School.

De open keuken sluit vanzelfsprekend aan op de leefruimte, waardoor koken en wonen één geheel vormen. De compacte opzet maakt de ruimte overzichtelijk en efficiënt, zonder afbreuk te doen aan het gevoel van openheid. De indeling is doordacht, waardoor de verschillende functies elkaar logisch aanvullen en de beschikbare vierkante meters optimaal worden benut.

Hoewel de woning midden in de historische binnenstad ligt, ervaar je hier opvallend veel rust. De woonkamer profiteert van het vrije uitzicht over het water, terwijl de levendigheid van de stad altijd dichtbij is. Het resultaat is een woonruimte die zich moeiteloos aanpast aan verschillende momenten van de dag: een rustige plek om thuis te werken, een fijne ruimte om te koken of een comfortabele omgeving om de stad vanaf de eerste rij aan je voorbij te zien trekken.

Living & Cooking

The living room is positioned at the front of the apartment, overlooking the Waalseilandsgracht towards the Oosterdok. The ever-changing reflections on the water and the historic canal houses create a dynamic backdrop throughout the day, while the monumental Scheepvaarthuis, an icon of the Amsterdam School, forms a striking focal point. The open-plan kitchen flows naturally into the living area, creating a bright and functional space where cooking, dining and relaxing come together. Although compact in size, the carefully considered layout makes excellent use of every square metre without compromising the sense of openness.

Despite its central location in Amsterdam's historic city centre, the apartment enjoys a remarkable sense of tranquillity. With uninterrupted canal views and the city's vibrant atmosphere just moments away, the living space offers the perfect setting for working from home, entertaining guests or simply enjoying life by the water.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

EN-SUITE BADKAMER

De slaapkamer bevindt zich aan de rustige achterzijde van het appartement, waar de dynamiek van de gracht plaatsmaakt voor een beschutte sfeer. Via openslaande deuren staat de kamer in directe verbinding met het terras, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Vanuit de slaapkamer kijk je uit op de karakteristieke koepel van de Basiliek van de Heilige Nicolaas, een markant herkenningspunt dat de historische ligging van de woning op subtiële wijze onderstreept.

Aansluitend aan de slaapkamer ligt de en-suite badkamer. De directe verbinding zorgt voor een comfortabele en vanzelfsprekende indeling, waarbij de verschillende ruimtes logisch in elkaar overvloeien. Het separate toilet, bereikbaar vanuit de hal, vergroot het gebruiksgemak en maakt de woning ook praktisch wanneer er gasten zijn.

De doordachte opzet van het appartement komt juist in dit deel van de woning goed naar voren. Wonen aan de levendige gracht aan de voorzijde en slapen aan de stille achterzijde creëren een prettige balans tussen de energie van de binnenstad en de rust van een beschutte woonomgeving.

Sleeping & Bathing

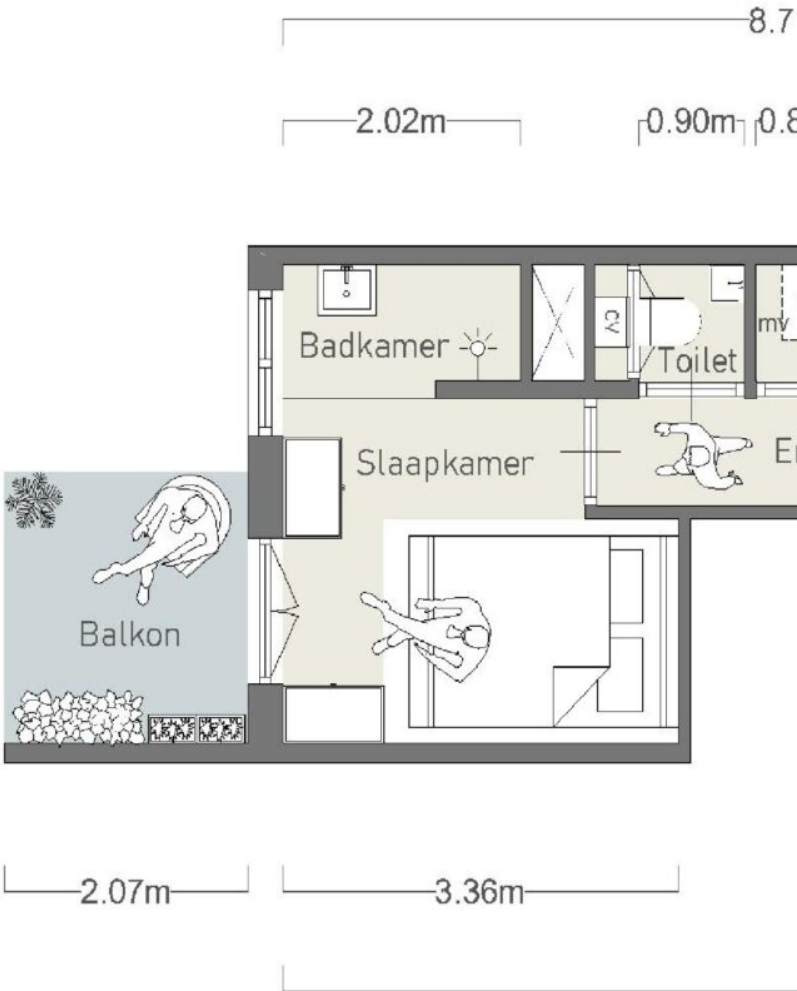
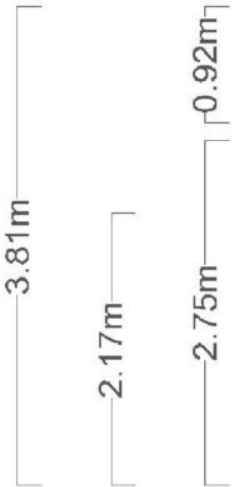
The bedroom is situated at the peaceful rear of the apartment, where the vibrancy of the canal gives way to a quiet and private setting. French doors open directly onto the terrace, creating a seamless connection between the indoor and outdoor spaces. From here, the distinctive dome of the Basilica of Saint Nicholas provides a memorable view and a subtle reminder of the property's historic surroundings.

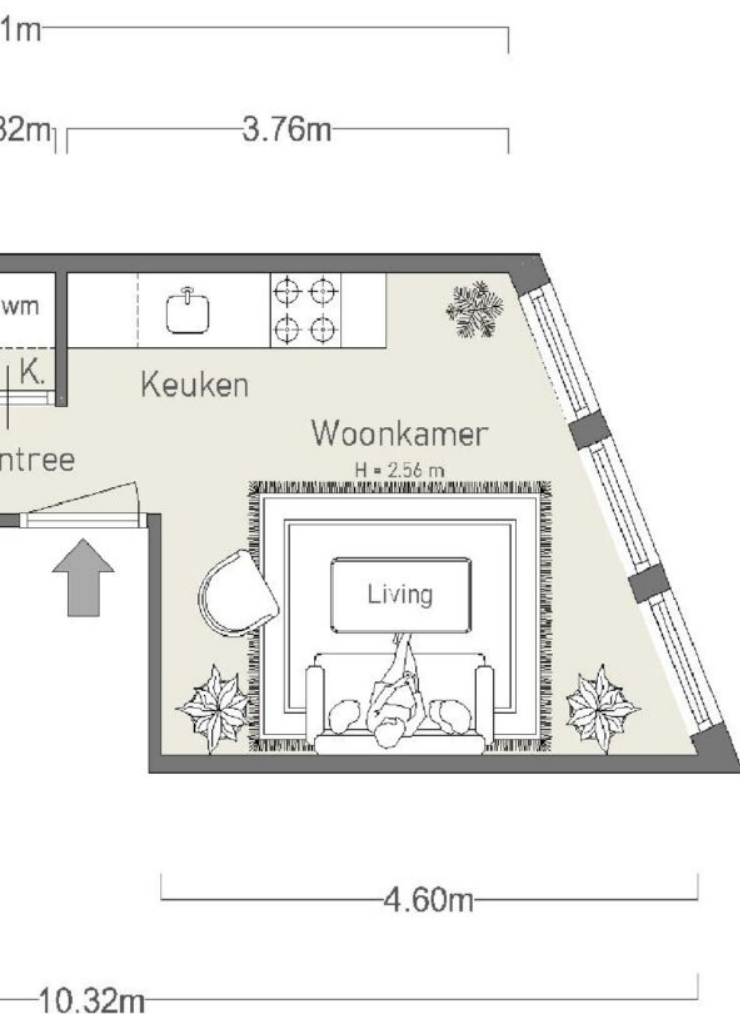
The en-suite bathroom adjoins the bedroom, creating a comfortable and intuitive layout, while the separate toilet, accessed from the hallway, adds everyday convenience for both residents and guests.

The thoughtful floor plan is particularly evident in this part of the home. With the living spaces overlooking the lively canal at the front and the bedroom positioned at the tranquil rear, the apartment achieves an ideal balance between the energy of Amsterdam's city centre and the comfort of a peaceful retreat.









Wonen	
31,13m ²	
Overig	
n.v.t	
Buitenruimte	
4,51m ²	
Externe bergruimte	
n.v.t	

De op de tekening aangegeven
maten zijn circa-maten, onder voorbehoud
van drukfouten;
zie meetrapport NEN 2580 / BGM - NVM



BUITENRUIMTE



Het balkon

BUITENRUIMTE MIDDEN IN DE HISTORISCHE BINNENSTAD

Aan de rustige achterzijde van het appartement ligt een beschut terras, een aangename buitenruimte midden in de historische binnenstad. Vanuit de slaapkamer stap je direct naar buiten, waar de levendigheid van de stad plaatsmaakt voor rust en privacy. Tegelijkertijd vormt de koepel van de Basiliek van de Heilige Nicolaas een karakteristiek decor, waardoor ook hier de historische omgeving altijd voelbaar blijft. Aan de voorzijde biedt de woning een tweede vorm van buitenbeleving. Vanuit de woonkamer ontvouwt zich een vrij uitzicht over de Waalseilandsgracht richting het Oosterdok, met het monumentale Scheepvaarthuis als markant herkenningspunt aan de overzijde van het water. Op zonnige dagen is het bovendien heerlijk om aan de kade neer te strijken en direct aan het water van de gracht van de levendige sfeer te genieten. Zo combineert dit appartement een beschut terras aan de achterzijde met de dynamiek van het Amsterdamse water aan de voorzijde, een zeldzame balans tussen stilte en stad.

The Outdoor Space

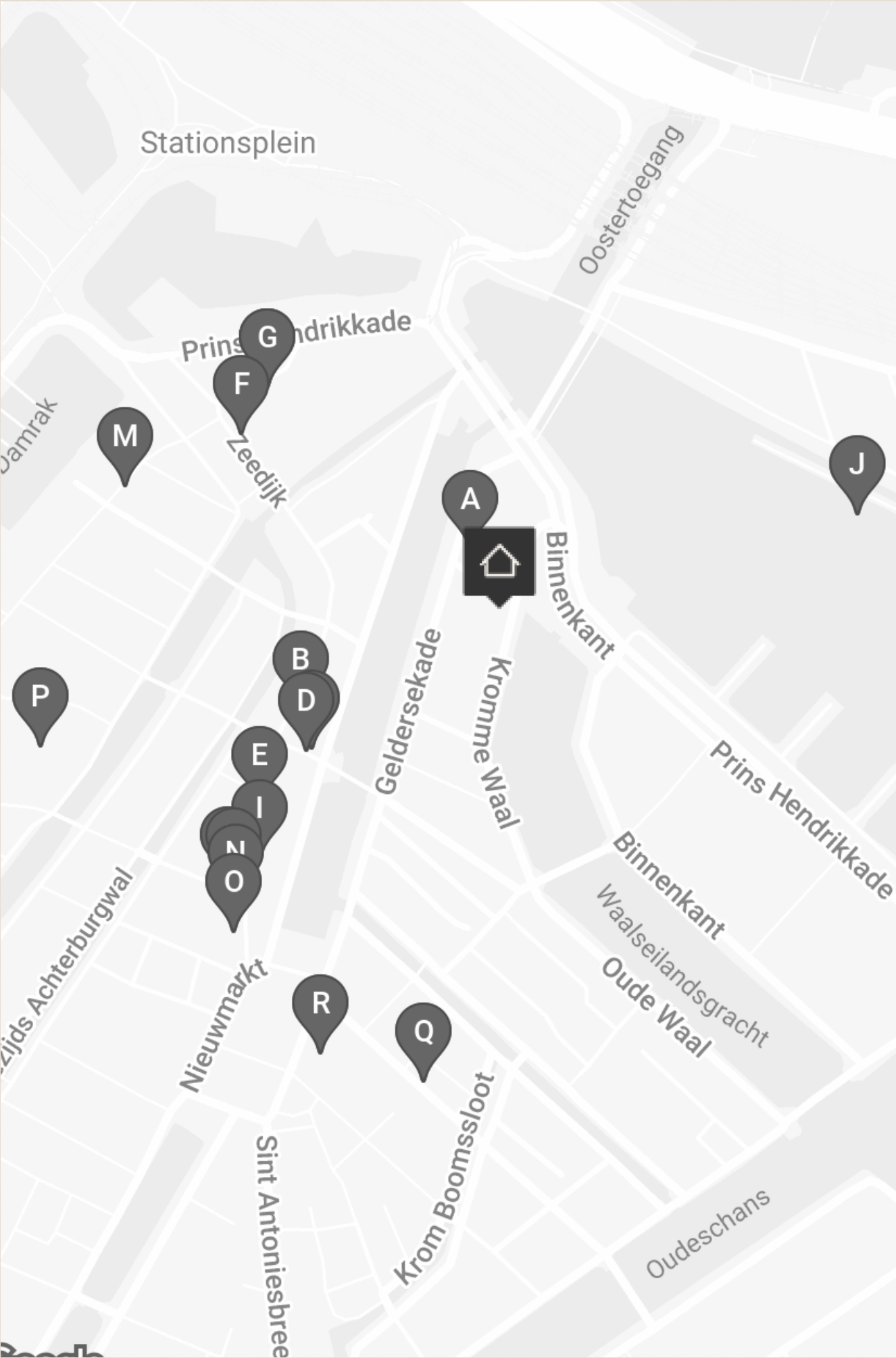
At the peaceful rear of the apartment, a private terrace offers a tranquil outdoor retreat in the heart of Amsterdam's historic city centre. Directly accessible from the bedroom, it provides a quiet place to relax, with views towards the distinctive dome of the Basilica of Saint Nicholas, a constant reminder of the area's rich heritage.

At the front, the apartment offers a different outdoor experience. The living room enjoys uninterrupted views across the Waalseilandsgracht towards the Oosterdok, with the monumental Scheepvaarthuis as a striking landmark on the opposite bank. On sunny days, the quay itself becomes an extension of your living space, inviting you to sit by the water and enjoy the lively atmosphere of the canal.

Together, the sheltered terrace at the rear and the vibrant waterfront setting at the front create a rare balance between tranquillity and city life.



BUURTGIDS



A **Ken Sushi**
Geldersekade 19,
1011 EJ Amsterdam

Een bezoek aan sushi bar Ken Sushi is niet zomaar een avondje lekker Japans eten. Bij Ken Sushi zit je aan de bar terwijl chef Ken jouw gerechten à la minute klaarmaakt.

B **Thaise Snackbar Bird**
Zeedijk 77,
1012 AS Amsterdam

Amsterdam staat bekend om zijn grote hoeveelheid heerlijke Aziatische restaurants en afhaalplekken. Overal in de stad vind je wel goed eten uit de Aziatische keuken.

C **Dun Yong Kitchen**
1012 BD Amsterdam

Deze ramen tent bevindt zich bovenin de Aziatische supermarkt Dun Yong. Nadat chef Taka 4 jaar in een Japanse Izakaya-gastropub heeft gewerkt kwam hij naar Nederland om zijn droom te vervullen.

D **Dun Yong**
Stormsteeg 9,
1012 BD Amsterdam

In de oudste toko van Amsterdam zijn er meerdere verdiepingen waar je kan verdwalen. In 1959 begon Dun Yong deze winkel om de Chinese gemeenschap in de buurt te voorzien van hun dagelijkse Chinese producten.

E **Slagerij Vet**
Zeedijk 99,
1012 AT Amsterdam

Slagerij Vet is een begrip onder de Amsterdammers in de Nieuwmarktbuurt. Al 60 jaar zit deze ambachtelijke zaak gevestigd op de Zeedijk. De (vaste) klant is erg belangrijk, dat merk je meteen als je binnenkomt.

F **In 't Aepjen**
Zeedijk 1,
1012 AN Amsterdam

In de 16e eeuw (de tijd van de VOC) bood het café een goedkoop onderdak aan zeelieden. De zeelieden brachten apen van overzee.

G Restaurant Vermeer
Prins Hendrikkade 59-72,
1012 AD Amsterdam

In veel restaurants claimt men groenten een belangrijke rol te geven. In Vermeer is dit echt zo. De keuken is er zelfs op aangepast.

H Vermeers Wijnkamer
Prins Hendrikkade 59-72,
1012 AD Amsterdam

Vermeers Wijnkamer Vermeers Wijnkamer is de wijnbar van Restaurant Vermeer in het NH Collection Barbizon Palace, opgezet als een laagdrempelige plek voor liefhebbers van goede wijn.

I Nam Kee
Zeedijk III-II3,
1012 AV Amsterdam

Nam Kee werd landelijk bekend door het boek 'Oesters van Nam Kee', van de schrijver Kees Beijnum. In Amsterdam is dit restaurant met authentieke Cantoneze keuken al langer een begrip.

J Sea Palace Restaurant
Oosterdokskade 8,
1011 AE Amsterdam

Bij het Sea Palace Restaurant kan je genieten op het water in het centrum van Amsterdam. Het restaurant is het grootste drijvende restaurant van Europa.

K Café Dijk 120
Zeedijk 120,
1012 BB Amsterdam

Café Dijk heeft zijn deuren geopend in 1971. Het is een gezellig Amsterdams café midden op de Zeedijk. Het cafe heeft veel stamgasten van ver buiten Amsterdam.

L Kim's So Korean Food
Molensteeg 13H,
1012 BG Amsterdam

Kim's So Korean Food Dit Koreaanse restaurant is pas sinds april geopend en nu al erg populair. Het serveert comfortvoedsel dat het beste gedeeld kan worden. Zo zijn de classics bimhap en Koreaanse gefrituurde kip een must zijn.

M **Sichuan**
Warmoesstraat 17,
1012 HT Amsterdam

Op de Warmoesstraat midden in Amsterdam zit het traditionele Chinese Sichuan restaurant. Hier komen alle chef-koks uit de provincie Sichuan in China en hebben meer dan twintig jaar ervaring in de lokale keuken.

N **Hoi Tin**
Zeedijk 122,
1012 BB Amsterdam

Bij Hoi Tin in Amsterdam kun je terecht voor authentieke Chinese gerechten. Het restaurant, gelegen aan de Nieuwmarkt, heeft een uitgebreide menukaart met onder andere dim sum, noedelsoepen en geroosterd vlees.

O **A-Fusion**
Zeedijk 130,
1012 BC Amsterdam

A-Fusion is een populair Aziatisch fusionrestaurant aan de Zeedijk in Amsterdam, dat sinds 2003 een unieke mix van Chinese, Japanse, Thaise en Koreaanse keukens aanbiedt.

P **Oude Kerk**
Oudekerksplein 23,
1012 GX Amsterdam

De Oude Kerk is een historisch rijksmonument en een centrum voor hedendaagse kunst, gelegen in het oudste gebouw van Amsterdam, midden in het centrum.

Q **Restaurant Kyo**
Koningsstraat 29,
1011 ET Amsterdam

Restaurant KyōKyō is opgericht vanuit de behoefte aan meer Japanse Izakaya-stijl restaurants.

R **Café Bern**
Nieuwmarkt 9,
1011 JR Amsterdam

Bij Café Bern hebben ze al een decennia lang dezelfde gerechten op de menukaart. En niet voor niks, want de Amsterdammers staan hier uren voor in de rij. De kaasfondue is een absolute klassieker.







BEREIKBAARHEID

Buurtgids

Kromme Waal IIC ligt op een rustige locatie in het historische centrum van Amsterdam. De omgeving kenmerkt zich door een unieke combinatie van monumentale grachten, karakteristieke gevels en levendige stadsvoorzieningen. Op korte loopafstand bevinden zich de Nieuwmarkt met de Waag, het Oosterdokseiland met de Openbare Bibliotheek Amsterdam (OBA), het Conservatorium en het wetenschapsmuseum NEMO. Daarnaast zijn Amsterdam Centraal Station, het Scheepvaartmuseum en de Prins Hendrikkade eenvoudig bereikbaar. De omliggende grachten, zoals de Binnenkant, Oude Waal, Oudeschans en Geldersekade, ademen historie en vormen samen met de vele restaurants, cafés en speciaalzaken een sfeervolle en geliefde woonomgeving.

Bereikbaarheid

Kromme Waal IIC is uitstekend bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als de auto. Amsterdam Centraal Station ligt op circa vijf minuten loopafstand, waardoor trein-, tram-, metro- en busverbindingen eenvoudig bereikbaar zijn. Daarnaast bevindt metrostation Nieuwmarkt zich op korte afstand van de woning. Met de auto zijn de ring A10 en de overige uitvalswegen goed bereikbaar via de Piet Heintunnel en de IJtunnel, waardoor zowel de binnenstad als bestemmingen buiten Amsterdam snel te bereiken zijn.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Centrum I). Met een parkeervergunning voor Centrum I mag u parkeren in Centrum-I en Centrum 3. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 338,70 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 20 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. Naast de openbare weg is het ook mogelijk om met een parkeervergunning kosteloos te parkeren in garage Markenhoven (Bron: Gemeente Amsterdam, juli 2026).

Neighbourhood

Kromme Waal IIC enjoys a peaceful setting in the heart of Amsterdam's historic city centre. The neighbourhood combines centuries-old canals, characteristic canal houses and vibrant city life. Within walking distance are the Nieuwmarkt and the historic Waag, the Oosterdok district with the Public Library Amsterdam (OBA), the Conservatorium, and the NEMO Science Museum.

Amsterdam Central Station, the National Maritime Museum and the lively Prins Hendrikkade are all close by. The surrounding canals including the Binnenkant, Oude Waal, Oudeschans and Geldersekade reflect the area's rich history, while an excellent selection of restaurants, cafés and boutique shops completes this highly desirable residential neighbourhood.

Accessibility

Kromme Waal IIC is exceptionally well connected by both public transport and car. Amsterdam Central Station is just a five-minute walk away, providing direct access to national and international train services, as well as trams, buses and the metro. Nieuwmarkt metro station is also within easy walking distance. By car, the A10 ring road and other major routes are easily reached via the Piet Hein Tunnel and the IJ Tunnel, offering convenient connections to both Amsterdam and destinations beyond the city.



Vraagprijs	• € 380.000 k.k.
Beschikbaarheid	• In overleg
Vertrekken	• 2 kamers • 1 slaapkamer • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 31 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Bouwjaar	• 1768
Installaties	• Natuurlijke ventilatie • TV kabel
Ligging	• Aan water • In centrum
Type verwarming	• CV Ketel Nefit 2017

Type warmwater

- CV Ketel Nefit 2017

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Volle eigendom

Buitenruimte

- Balkon

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: G
- Nummer: 8556

Duurzaamheid

- Vloerisolatie
- Energielabel B
- Dubbel glas

Soort

- Appartement
- Tussenverdieping

Bijzonderheden

- Rijksbeschermd stadsgezicht
- Rijksmonument

Overige kenmerken

- OZB ('26) € 188,10 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Servicekosten VvE € 82,50 per maand
- Volledige eigendom
- Terras van circa 5 m²
- Fundering hersteld in 1992

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL