



WAALZICHT

KROMME WAAL II D
AMSTERDAM

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

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

Slaapkamers en badkamer SLAPEN EN BADEN	17
--	----

Buurtgids	27
-----------	----

Bereikbaarheid	35
----------------	----

Kenmerken	38
-----------	----



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. De woning beschikt over een slaapkamer aan de voorzijde met uitzicht over de Waalseilandsgracht en twee slaapkamers aan de rustige achterzijde, waar de koepel van de Basiliek van de Heilige Nicolaas een karakteristiek onderdeel van het uitzicht vormt. 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, 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 characteristic canal houses and the remarkable historic buildings lining the water create an atmosphere that is truly unique. As an estate agent, I never tire of cycling through Amsterdam's city centre. Almost every building has its own story, and behind nearly every façade lies a piece of the city's rich history. Places like Kromme Waal combine that history with beautiful waterfront views and architecture that continues to inspire. What immediately appealed to me about this apartment is its thoughtful layout. The living room is entirely oriented towards the canal, making the ever-changing view a natural part of everyday life. The home features one bedroom at the front overlooking the Waalseilandsgracht, while two additional bedrooms are positioned at the peaceful rear, where the distinctive dome of the Basilica of Saint Nicholas forms a memorable part of the view. It is a home that proves quality is not defined by size, but by natural light, exceptional views and intelligent design. Waalzicht is an apartment for those who choose to live in Amsterdam's historic centre without compromising on peace and comfort, a place where the city reveals a different face every day, while home remains a haven of tranquillity.



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

12^C

12^B

11^D

11^C

11^B

MISC

STX

STX

STX

STX

STX

STX

STX

STX

STX

STX

STX

STX

STX

STX

STX

STX

GECO

GECO

GECO

GECO

GECO

GECO

GECO

GECO

GECO

GECO

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 distinctive 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 fully embraces its exceptional location. At the front, uninterrupted views across the Waalseilandsgracht become part of everyday life, with the water filling the interior with natural light and constant movement. At the peaceful rear, the apartment offers a quiet retreat from the energy of the city. Here, the distinctive dome of the Basilica of Saint Nicholas rises above the skyline, serving as a subtle reminder of Amsterdam's rich history.

This unique combination is what makes the apartment so special: living along one of Amsterdam's oldest canals with open views towards the Oosterdok, while enjoying the surprising tranquillity of the Kromme Waal. It is a home that proves refined living is defined not by size, but by thoughtful design, abundant natural light and an exceptional waterfront location.





Tweede Ronde
Antiek

SAFEN
LEVEN



WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

GROTE RAMEN

De woonkamer en keuken bevinden zich op de derde verdieping, waar het uitzicht over de Waalseilandsgracht direct de toon zet. Grote ramen aan de voorzijde brengen het water en de historische binnenstad nadrukkelijk naar binnen. Vanaf hier kijk je uit richting het Oosterdok, terwijl het monumentale Scheepvaarthuis, tegenwoordig Hotel Amrâth, een karakteristiek onderdeel vormt van het uitzicht. Door de ligging aan de gracht verandert het decor voortdurend; van de weerspiegeling van het licht op het water tot de boten die rustig voorbijvaren.

De open keuken sluit vanzelfsprekend aan op de woonkamer en vormt een centrale plek binnen de woning. De opstelling maakt het eenvoudig om tijdens het koken in contact te blijven met gasten of familie, terwijl de ruimte voldoende plaats biedt voor een royale eettafel en een comfortabele zithoek. De verschillende functies lopen op natuurlijke wijze in elkaar over, waardoor een prettige woonruimte ontstaat die zowel uitnodigt tot een rustige avond thuis als een diner met vrienden.

Hoewel de woning zich midden in de historische binnenstad bevindt, ervaar je hier een verrassende rust. Het uitzicht over de gracht zorgt voor een gevoel van ruimte en geeft de woonkamer een kwaliteit die je op deze locatie zelden vindt. Hier speelt het dagelijks leven zich af tegen het decor van een van de mooiste stukjes van de Amsterdamse binnenstad.

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, one of the finest examples of Amsterdam School architecture, forms a striking focal point.

The open-plan kitchen flows naturally into the living area, creating a seamless space where cooking, dining and relaxing come together. Compact yet thoughtfully designed, the layout makes excellent use of every square metre while maintaining a bright and open feel.

Despite its central location in Amsterdam's historic city centre, the apartment enjoys a remarkable sense of tranquillity. The living room benefits from uninterrupted canal views, with the vibrant city just moments away. Whether working from home, preparing a meal or simply watching life unfold on the water, this is a living space that effortlessly adapts to every moment of the day.











SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

DRIE SLAAPKAMERS

De woning beschikt over drie slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. Op de derde verdieping bevindt zich een slaapkamer aan de rustige achterzijde, waar de levendigheid van de binnenstad plaatsmaakt voor rust en privacy. Vanuit deze kamer kijk je uit op de markante koepel van de Basiliek van de Heilige Nicolaas, een karakteristiek herkenningspunt dat de historische ligging van de woning op subtiële wijze onderstreept.

De bovenste verdieping is ingericht als volwaardige slaapverdieping met twee slaapkamers van vrijwel gelijke afmetingen. De slaapkamer aan de voorzijde kijkt uit over de Waalseilandsgracht en de historische gevels van de binnenstad, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde eveneens profiteert van een rustig uitzicht, met opnieuw de koepel van de Basiliek van de Heilige Nicolaas als markant decor. Tussen beide kamers ligt de badkamer, waardoor de verdieping logisch en praktisch is ingedeeld.

Deze opzet maakt de woning bijzonder flexibel in gebruik. Of je nu ruimte zoekt voor een gezin, een comfortabele logeerkamer of een rustige werkplek, de indeling biedt verschillende mogelijkheden zonder in te leveren op comfort. De slaapkamers hebben ieder een eigen karakter, waarbij het uitzicht over de gracht aan de voorzijde en de rust met zicht op de Basiliek aan de achterzijde elkaar op natuurlijke wijze aanvullen.

Sleeping & Bathing

The apartment offers three bedrooms arranged over two floors. On the third floor, a peaceful bedroom is positioned at the rear, where the vibrancy of the city centre gives way to privacy and tranquillity. From here, the distinctive dome of the Basilica of Saint Nicholas forms a memorable focal point, subtly reflecting the property's historic surroundings.

The upper floor is dedicated to sleeping accommodation and features two generously sized bedrooms of almost equal proportions. The front bedroom enjoys views across the Waalseilandsgracht and the historic canal houses, while the rear bedroom once again overlooks the dome of the Basilica of Saint Nicholas. A centrally positioned bathroom connects both rooms, creating a practical and well-balanced layout.

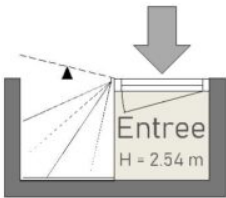
This versatile floor plan makes the apartment suitable for a variety of lifestyles. Whether used as a family home, with comfortable guest accommodation or a dedicated home office, the layout offers flexibility without compromising on comfort. Each bedroom has its own character, combining lively canal views at the front with the peace and privacy of the rear.







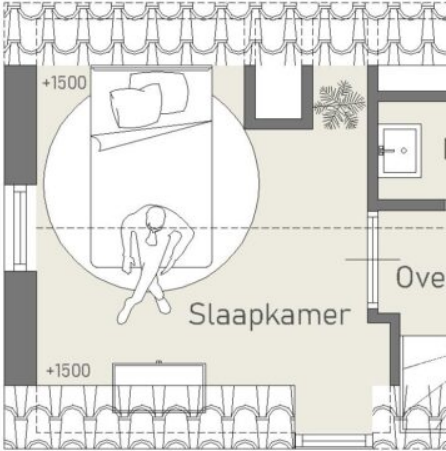




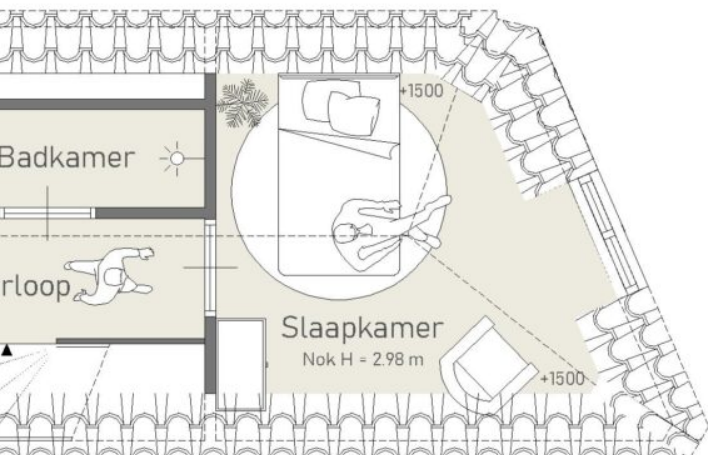
Tweede verdieping



derde verdieping



vierde verdieping



Wonen

63,62m²

Overig

n.v.t

Buitenruimte

n.v.t

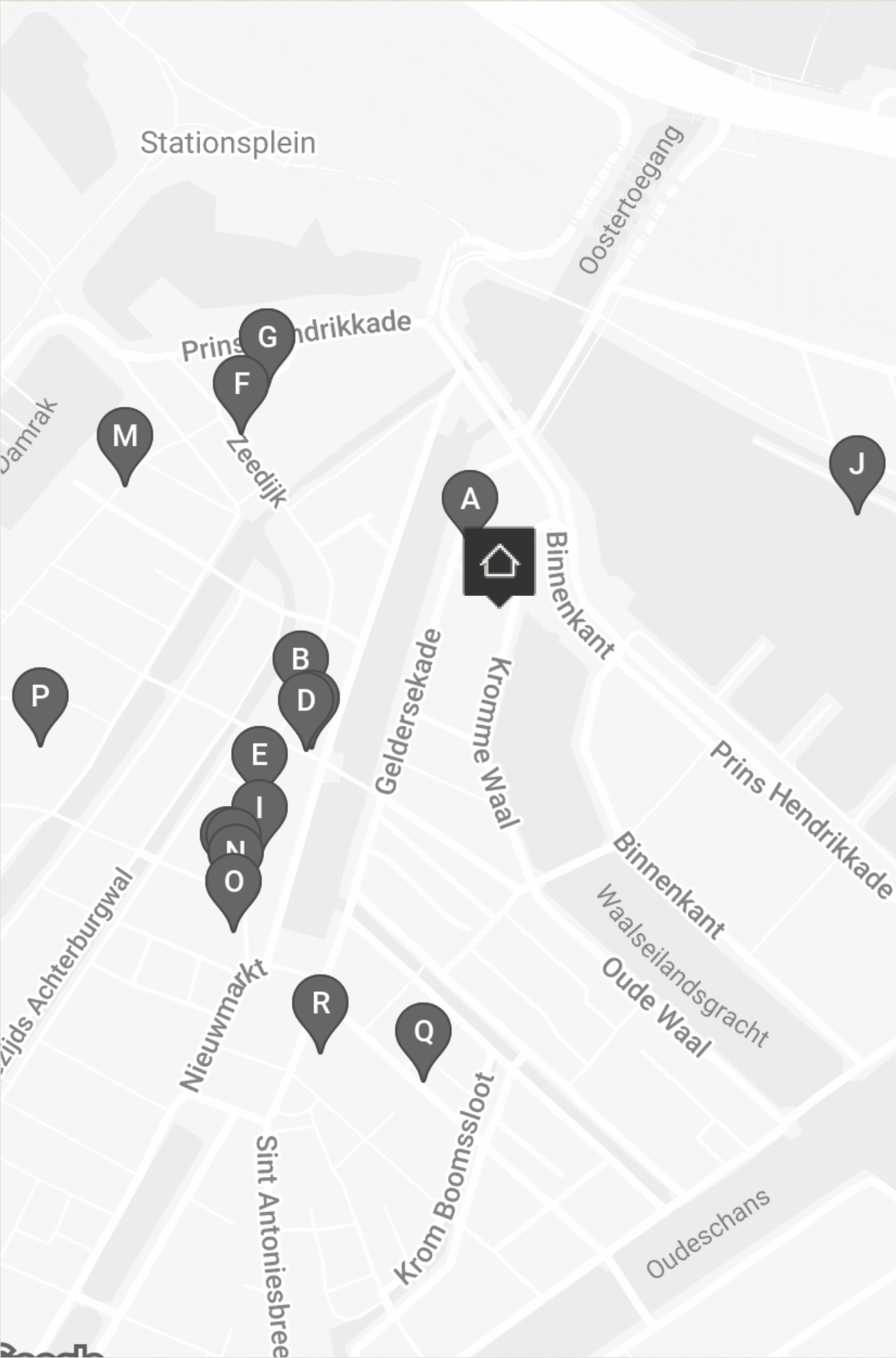
Externe bergruimte

n.v.t

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



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 IID 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 IID 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 IID 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 IID 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	• € 680.000 k.k.
Beschikbaarheid	• In overleg
Vertrekken	• 4 kamers • 3 slaapkamers • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 64 m²
Bouwjaar	• 1768
Installaties	• Natuurlijke ventilatie • TV kabel
Type verwarming	• CV Ketel Netfit

Type warmwater

- CV Ketel Netfit

Bestemming

- Woonruimte

Kadastraal

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

Duurzaamheid

- Dubbel glas
- Vloerisolatie
- Energielabel G

Soort

- Appartement
- Bovenwoning
- Dubbel-bovenhuis

Bijzonderheden

- Rijksbeschermd stadsgezicht
- Rijksmonument

Overige kenmerken

- OZB ('26) € 301,19 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Servicekosten VvE € 186,71 per maand
- Volledige eigendom
- Fundering hersteld in 1997

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL