

BOVEN HET WATER

VOSMAERSTRAAT 12 3
AMSTERDAM

Designvisie
HOUTEN BALKEN 5

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN 9

Slaapkamers en badkamer
SLAPEN EN BADEN 19

Buitenruimte
HET DAKTERRAS 29

Buurtgids 35

Bereikbaarheid 43

Kenmerken 46



Boven het Water

JELLE MUNDT / BROERSMA WERKEN & WONEN



Jelle Mundt
Mobiel: +31 6 22 99 42 22
jelle@broersma.nl

Wat mij aan deze woning aanspreekt, is de combinatie van een ruimtelijk opgezette, doordachte indeling en de kwaliteit van de recente renovatie. Verdeeld over twee woonlagen zijn de verschillende functies helder georganiseerd, met wonen en koken op de eerste laag en twee slaapkamers met badkamer in de kapverdieping. Het geheel voelt zeer ruim en heeft een bruto vloeroppervlakte van 110 m².
De afwerking is zorgvuldig en consequent. De zichtbare houten balken geven beide verdiepingen karakter, terwijl de lichte visgraatvloer, het maatwerk en de hoogwaardige keuken voor een eigentijdse basis zorgen. Hoge ramen brengen veel daglicht binnen en geven vanuit de woonruimte mooie zichtlijnen richting het water.
Bijzonder is ook de verbinding met buiten. De openslaande deuren naar het Franse balkon brengen het uitzicht direct de woonkamer in, terwijl boven de woning een eigen dakterras ligt met vrij zicht over de daken van de buurt en de stad.
Met de Jan Pieter Heijestraat en het Vondelpark dichtbij combineert Boven het Water een rustige woonplek met alles wat Amsterdam-West aantrekkelijk maakt. Een verzorgd dubbel bovenhuis waarin licht, materiaalgebruik en de oorspronkelijke kapconstructie op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

Boven het Water
What appeals to me about this home is the combination of a spacious, well-considered layout and the quality of the recent renovation. Arranged over two floors, the different functions are clearly organised, with the living and kitchen areas on the first level and two bedrooms with a bathroom on the upper floor beneath the roof. The property feels exceptionally spacious and has a gross floor area of 110 m².
The finishes are thoughtful and consistent throughout. Exposed wooden beams add character to both floors, while the light herringbone flooring, bespoke elements and high-quality kitchen create a contemporary foundation. Tall windows allow an abundance of natural light to enter and provide beautiful views towards the water from the living area.
The connection with the outdoors is another special feature. French doors opening onto the Juliet balcony bring the view directly into the living room, while the property also benefits from a private roof terrace with unobstructed views across the rooftops of the neighbourhood and the city.
With Jan Pieter Heijestraat and the Vondelpark nearby, Boven het Water combines a peaceful place to live with everything that makes Amsterdam-West so attractive. A beautifully finished duplex apartment where light, materials and the original roof structure come together naturally.


VORMAERSTRAAT
Kinmyjing & Meijer Makelaardij o/a B.V.

Designvisie

HOUTEN BALKEN

Dit recent volledig gerenoveerde dubbele bovenhuis combineert de oorspronkelijke bouwkundige kenmerken met een hoogwaardige, eigentijdse afwerking. De zichtbare houten balken vormen een herkenbaar onderdeel van het interieur en geven de verschillende ruimtes samenhang en karakter.
De woonverdieping profiteert door de hoekligging van veel natuurlijk licht. Hoge ramen aan meerdere zijden zorgen voor lange zichtlijnen en bieden vanuit de leefruimte zicht richting het water. De lichte visgraatvloer loopt door over de gehele verdieping en vormt een rustige basis voor de verschillende woonfuncties.
De materiaalkeuze is consequent en zorgvuldig uitgevoerd. De keuken is afgewerkt met donker notenhout en een licht werkblad, in combinatie met geïntegreerde apparatuur. Zwarte accenten in onder meer verlichting en trapdetails brengen contrast in het verder lichte interieur.
Ook op de bovenverdieping zijn de oorspronkelijke balken en de kapconstructie onderdeel van het ontwerp. Door deze elementen te combineren met lichte wandafwerkingen en een ingetogen materiaalpalet ontstaat een woning waarin de bestaande architectuur en de recente renovatie helder met elkaar in balans zijn.

Design Vision
This recently fully renovated duplex apartment combines original architectural features with a high-quality, contemporary finish. The exposed wooden beams form a distinctive element of the interior, bringing character and a sense of cohesion to the different spaces.
Thanks to its corner position, the main living floor benefits from an abundance of natural light. Tall windows on multiple sides create long sightlines and offer views towards the water from the living area. Light herringbone flooring extends throughout the entire floor, providing a calm and elegant foundation for the various living spaces.
The choice of materials is consistent and carefully considered. The kitchen is finished in dark walnut with a light-coloured worktop and integrated appliances. Black accents, featured in the lighting and staircase details, provide a subtle contrast to the otherwise light interior.
On the upper floor, the original beams and roof structure remain an integral part of the design. Combined with light wall finishes and a restrained material palette, these elements create a home in which the original architecture and recent renovation are thoughtfully balanced.




ZONE



WOONKAMER EN KEUKEN





Wonen en koken

MAATWERKKEUKEN VAN DONKER NOTENHOUT

De woonverdieping is ruim opgezet, met de keuken, eetkamer en zitkamer in een open indeling. Door de hoekligging en de hoge ramen valt het daglicht van meerdere zijden binnen. Vanuit de woonkamer zijn er vrije zichtlijnen naar buiten en richting het water. De zitkamer bevindt zich aan de lichte hoekzijde en staat direct in verbinding met het eetgedeelte en de keuken. De lichte visgraatvloer loopt over de gehele verdieping door en zorgt, samen met de zichtbare houten balken, voor samenhang tussen de verschillende functies.
De maatwerkkeuken, ontworpen door high-end keukendesigner Robert Tediek, is uitgevoerd met donkere notenhouten fronten, lichte afwerkingen in diverse Farrow & Ball-kleuren en messing hang- en sluitwerk. Het vrijhangende kookeiland in notenhout biedt volop werkruimte en zitplaatsen aan de bar, terwijl de hoge kastenwand de apparatuur en bergruimte integreert. Het lichte werkblad vormt een stijlvol contrast met het donkere hout. Door de open indeling blijven koken, eten en wonen met elkaar verbonden, zonder dat de afzonderlijke functies aan duidelijkheid verliezen. De combinatie van maatwerk, natuurlijke materialen en veel daglicht geeft deze verdieping een verzorgde en hoogwaardige woonkwaliteit.

Living and Cooking
The living floor is generously proportioned, with the kitchen, dining area and sitting room arranged in an open-plan layout. Thanks to its corner position and tall windows, natural light enters from multiple sides, while the living room offers unobstructed views towards the water. The sitting room occupies the bright corner of the property and connects directly to the dining area and kitchen. A light herringbone floor runs throughout the entire level and, together with the exposed timber beams, creates a sense of continuity between the different spaces.
The bespoke kitchen, designed by high-end kitchen designer Robert Tediek, features dark walnut fronts, light finishes in various Farrow & Ball colours and brass hardware. The cantilevered walnut kitchen island provides generous workspace and bar seating, while the full-height cabinetry seamlessly integrates the appliances and storage. The light worktop creates an elegant contrast with the dark walnut.
The open-plan layout keeps cooking, dining and living naturally connected, while each area retains its own distinct function. The combination of bespoke craftsmanship, natural materials and abundant daylight gives this floor a refined and high-quality feel.






KITCHEN STOR


SIEMENS






BEAUMONSTER JESSE DAYTON

SLAAPKAMERS EN BADKAMER





Slapen en baden

TWEE SLAAPKAMERS

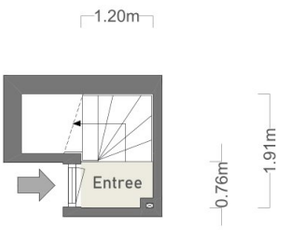
De slaapverdieping bevindt zich in de kap van het huis en telt twee slaapkamers. De oorspronkelijke kapconstructie is hier nadrukkelijk onderdeel van het interieur: houten balken volgen de schuine daklijnen en geven beide kamers een eigen ruimtelijk karakter. De lichte visgraatvloer loopt door over de verdieping en sluit aan op de afwerking van de woonlaag.
De hoofdslaapkamer is ruim van opzet en ontvangt daglicht via meerdere ramen in het dakvlak. Ook de tweede slaapkamer profiteert van de hoogte van de kap en de zichtbare constructie. De verschillende raamopeningen zorgen voor licht vanuit meerdere richtingen en voor zicht over de omliggende bebouwing.
De badkamer is zorgvuldig ingepast onder de schuine kap. Een vrijhangend wastafelmeubel in donker hout vormt een warm accent tegen de lichte basis. De ruime inloopdouche is uitgevoerd met grootformaat tegels en een glazen scheidingswand. Koperkleurig sanitair, waaronder de regendouche en wandkranen, geeft de ruimte een duidelijke materialiteit. Het toilet is eveneens geïntegreerd in de badkamer.
Zo vormt de bovenste verdieping een rustig slaapgedeelte waarin de oorspronkelijke kapconstructie en de hoogwaardige, eigentijdse afwerking consequent met elkaar zijn verbonden.

Sleeping and Bathing
The sleeping floor is situated beneath the roof and comprises two bedrooms. The original roof structure is a defining feature of the interior, with exposed wooden beams following the sloping rooflines and giving both rooms their own distinctive sense of space. The light herringbone flooring continues throughout this level, creating a natural connection with the living floor below.
The principal bedroom is generously proportioned and receives natural light through several roof windows. The second bedroom also benefits from the height of the pitched roof and the exposed timber structure. Multiple windows bring in light from different directions while offering views across the surrounding rooftops.
The bathroom has been carefully integrated beneath the sloping roof. A floating vanity unit in dark wood adds warmth against the light backdrop, while the spacious walk-in shower is finished with large-format tiles and a glass partition. Copper-toned fittings, including the rain shower and wall-mounted taps, give the space a distinctive and refined character. The toilet is also incorporated into the bathroom.
Together, the upper floor forms a peaceful sleeping area where the original roof structure and high-quality contemporary finishes come together in a balanced and consistent design.









Wonen
1,01m²

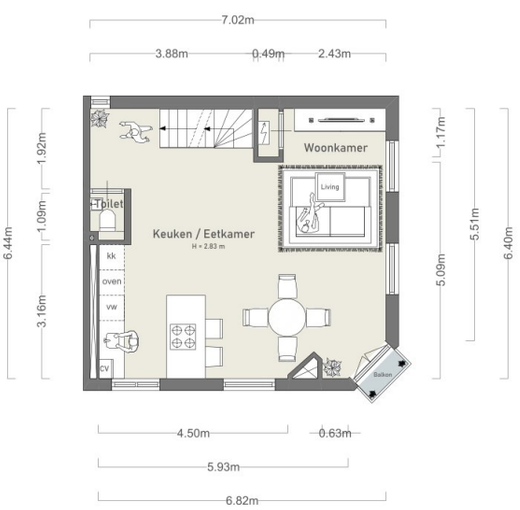
Overig
n.v.t

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 / BBMI - NVM





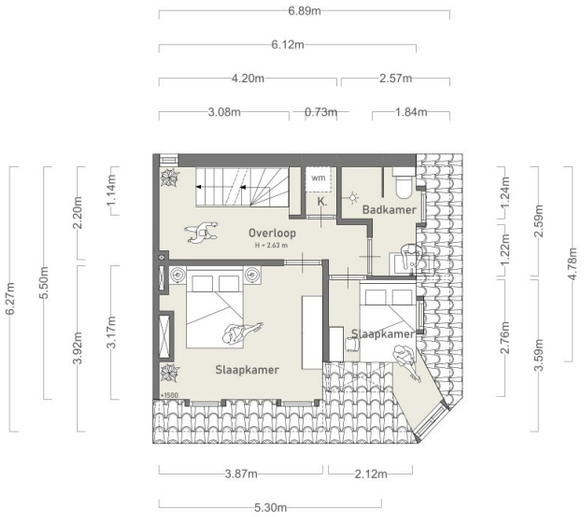
Wonen
44,67m²

Overig
n.v.t

Buitenruimte
0,61m²

Externe bergruimte
n.v.t

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



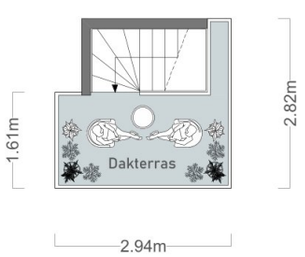
Wonen
34,14m²

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 / BBMI - NVM



Wonen
n.v.t

Overig
n.v.t

Buitenruimte
5,23m²

Externe bergruimte
n.v.t

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




Ara
Güler





BUITENRUIMTE





Het dakterras

EEN BUITENPLEK BOVEN DE STAD

De buitenruimte is verdeeld over twee niveaus. Vanuit de woonkamer openen dubbele deuren naar een Frans balkon aan de voorzijde. De hoge pui versterkt de verbinding met buiten en geeft vanuit de leefruimte zicht richting het water en de omliggende bebouwing. Boven de slaapverdieping ligt het dakterras, bereikbaar via de interne trap. Door de verhoogde ligging is het uitzicht hier weids: over de karakteristieke daken van de buurt, langs het water en verder over de stad. De houten terrasvloer en open balustrade houden de uitstraling rustig en laten het panorama vrij.
Het dakterras vormt daarmee een volwaardige aanvulling op het dubbele bovenhuis: een buitenplek boven de stad, terwijl het Franse balkon juist direct verbonden is met het dagelijks gebruik van de woonverdieping.

The Outdoor Space
The outdoor space is arranged across two levels. From the living room, double doors open onto a Juliet balcony at the front of the property. The tall glazed doors strengthen the connection with the outdoors and offer views towards the water and the surrounding architecture.
Above the sleeping floor is the private roof terrace, accessed via the internal staircase. Thanks to its elevated position, the terrace offers far-reaching views across the characteristic rooftops of the neighbourhood, along the water and towards the city beyond. The timber decking and open balustrade create a calm, understated setting while keeping the panorama unobstructed.
The roof terrace is a valuable extension of the duplex apartment: a private outdoor space above the city, while the Juliet balcony provides a more immediate connection to the outdoors from the main living floor.







BUURTGIDS


Baarsjesweg
Bellamystraat
Hoofdweg
Postjesweg
BORGERBUURT
Postjeskade
Baarsjesweg
Borgerstraat
Jacob Van Lennepkade
POSTJESBUURT
Curaçaostraat
Hoofdweg
Wilhelminastraat
Brederodestraat
Zocherstraat
WILLEMSPARK
Oranje Nassaulaan
Sloterkade
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R

A

Cocoon house Amsterdam
Baarsjesweg 276 H,
1058 AD Amsterdam

Cocoon house Amsterdam is de plek waar je 20e-eeuwse antiek, designstukken en kunst ontdekt. De focus ligt op unieke en goed ontworpen stukken die gebruikt kunnen worden om stijlvolle en individuele interieurs te creëren.

B

Studio 3000
Derde Kostverlorenkade 35,
1054 TS Amsterdam

Studio 3000 is een multifunctionele creatieve ruimte. De studio is opgericht in 2020 door Nurcan Tuzkapan en is gevestigd lang de Derde Kostverlorenkade. In de studio worden design meubels getoond, verkocht en verhuurd.

C

Taal Coffee
J.J. Cremerplein 34H,
1054 TL Amsterdam

Taal Coffee is een koffiezaak in Amsterdam-West, opgericht door Aleksandra Fedorova, die na jaren ervaring in de koffiewereld haar eigen plek wilde creëren rond ontmoeting en aandacht.

D

Adam
Overtoom 515,
1054 LN Amsterdam

Alle gerechten zien er fraai uit, zonder overdreven gedoe. Ook de smaken doen zich gelden: eerlijk, spannend en in balans.

E

Café De Figurantenbar
Rhijnvis Feithstraat,
1054 TT Amsterdam

Een buurtkroeg zoals die hoort te zijn; fijne bediening, leuke mensen, lekkere wijntjes en veel gezelligheid. Met de buurtbewoners voetbal kijken, aan een popquiz meedoen of naar livemuziek luisteren. Het aanbod is divers en gezellig.

F

Focacceria
Overtoom 445,
1054 KG Amsterdam

Focacceria De Italiaanse Valeria Lucente vindt de Italiaanse restaurants in Amsterdam verrassend goed, maar ze heeft wel heimwee naar de smaken van thuis. Vooral de focaccia uit haar streek.

G

Eginstill
Amstelveenseweg 39,
1054 MC Amsterdam

Eginstill is een bijzonder collectief, gespecialiseerd in interieurdesign. Het grote team aan leden, van ambachtsmannen tot aan de creatief leider Frans Pahlplatz, voorziet enthousiastelingen van workshops waarin alle interieur wensen waar kunnen worden gemaakt.

H

Pizza project West
Wilhelminastraat 153HS,
1054 WC 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 Idske en Bas twee vestigingen en een foodtruck.

I

DIS Studio
Amstelveenseweg 2,
1075 XH Amsterdam

DIS Studio is een designbureau, interieurwinkel en showroom in één. DIS Studio is opgezet door Daniela Germone en Dis Abhelakh. Zij werkten beide voor het Italiaanse interieurmerk Boffi en zijn sinds 2004 samen eigenaar van een eigen studio in Amsterdam.

J

Chabrol
Overtoom 444,
1054 JW Amsterdam

Al meer dan dertig jaar is Chabrol een gevestigde wijnwinkel in Amsterdam en omstreken. Chabrol is gegroeid van een kleine wijnwinkel in de buurt naar een importeur van unieke, organische wijnen.

K

Barrica
Wilhelminastraat 109,
1054 WB Amsterdam

Bij Barrica kan je terecht voor wijn en eten. Je begeeft je hier in Mediterrane sferen met een Italiaanse en Spaanse wijn- en menukaart én het warme, gezellige interieur.

L

Gorgo Lunchroom
Staringplein 22,
1054 VL Amsterdam

Gorgo Lunchroom Gorgo is opgezet door Rifat Ergor en Berkutay Gunel, die negen jaar geleden samen Istanboel verlieten en in Amsterdam hun droom van een eigen zaak realiseerden.

M

Bon Burger
Jacob Van Lennepkade 334D,
1053 NJ Amsterdam

Bon Burger Bon Burger is de nieuwe zaak van Freek Kattenberg, bekend van Bottleshop in Oost, die met dit concept zijn liefde voor burgers en natuurwijn samenbrengt.

N

Brons
Postjesweg 1,
1057 DT Amsterdam

Na de terugkeer van Daalder naar de Lindengracht gaf chef Dennis Huwaë samen met compagnon Frans van Dam de voormalige sterrenlocatie in Het Sieraad een volledig nieuwe invulling.

O

Restaurant Felperlaan
Hoofdweg 141,
1057 CN Amsterdam

Restaurant Felperlaan Recent heeft Restaurant Felperlaan zijn deuren geopend in de Baarsjes. De eigenaren zijn bekend van Café Mundi. Eigenaresse Lila, en haar partner Benten willen kunstenaars uit de buurt de mogelijkheid bieden om hun kunst te exposeren.

P

Levain et le vin
Jan Pieter Heijestraat 168,
1054 ML Amsterdam

In deze hippe bakkerij in Oud-West proef je het meest heerlijke zuurdesem brood, en zijn ze gespecialiseerd in natuurwijn.

Q

Gitane
Jan Pieter Heijestraat 146,
1054 MK Amsterdam

Angelo Kremmydas, zowel chef als eigenaar, kookt enkel met de meest verse en seizoensgebonden ingrediënten. Het menu weerspiegelt zijn visie en biedt een bescheiden en verfijnde selectie eigentijdse à la carte-gerechten.

R

Mundi
Postjesweg 98,
1057 EG Amsterdam

Bij Mundi in Amsterdam-West komt alles samen: goede koffie, wijnen voor in de avond en een gezellige plek om te werken of te kletsen.






JAN PIETER HEIJE
STRAAT
OUD-WEST
SPAGHETTERIA
Caffè
131 B H
Open

BEREIKBAARHEID

Buurtgids
Vosmaerstraat 12-3 is gelegen in Amsterdam Oud-West, in de Cremerbuurt. De woning ligt nabij de Kostverlorenvaart, in een sfeervol deel van de stad met de levendigheid van Oud-West en verschillende groene plekken binnen handbereik. Om de hoek liggen de Overtoom en de Jan Pieter Heijestraat, waar een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, cafés en restaurants te vinden is. Voor ontspanning ligt het Vondelpark op korte loopafstand, terwijl ook het Museumplein en het Leidseplein gemakkelijk te bereiken zijn.
De combinatie van het water van de Kostverlorenvaart, het Vondelpark en het uitgebreide aanbod van Oud-West maakt dit een fijne en veelzijdige plek om te wonen.

Bereikbaarheid
Vosmaerstraat 12-3 is uitstekend bereikbaar met zowel het openbaar vervoer, de fiets als de auto. In de directe omgeving, onder andere bij de Overtoom en Jan Pieter Heijestraat, bevinden zich diverse tram- en busverbindingen. Station Amsterdam Lelylaan ligt eveneens op korte afstand.
Met de fiets zijn het centrum en andere delen van de stad eenvoudig en snel bereikbaar. Met de auto is via het nabijgelegen Surinameplein de Ring A10 binnen enkele minuten te bereiken, met goede aansluitingen op de belangrijkste uitvalswegen.

Parkeergelegenheid
Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (West-11.3). Met een parkeervergunning voor West-11.3 mag u parkeren in West-11. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 199,93 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 9 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, augustus 2026).

Neighbourhood
Vosmaerstraat 12-3 is situated in Amsterdam Oud-West, in the charming Cremerbuurt. The property is located close to the Kostverlorenvaart, in an attractive part of the city that combines the lively atmosphere of Oud-West with several green spaces within easy reach. Just around the corner are the Overtoom and Jan Pieter Heijestraat, offering a varied selection of shops, speciality stores, cafés and restaurants. For relaxation, the Vondelpark is within a short walking distance, while Museumplein and Leidseplein are also easily accessible.
The combination of the waterside setting along the Kostverlorenvaart, the nearby Vondelpark and the extensive amenities of Oud-West makes this a pleasant and versatile place to live.

Accessibility
Vosmaerstraat 12-3 is easily accessible by public transport, bicycle and car. Several tram and bus connections can be found nearby, including along the Overtoom and Jan Pieter Heijestraat. Amsterdam Lelylaan Station is also within easy reach.
By bicycle, the city centre and other parts of Amsterdam can be reached quickly and conveniently. By car, the A10 Ring Road is just a few minutes away via Surinameplein, providing convenient connections to the main arterial roads.



Vraagprijs	• € 950.000 k.k.
Vertrekken	• 3 kamers • 2 slaapkamers • 1 badkamer • 1 seperaat toilet
Onderhoud	• Intern: Uitstekend • Extern: Uitstekend
Oppervlakten & Inhoud	• Bruto woonoppervlakte: 110 m^2 • Gebouwgebonden buitenruimte: 6 m^2
Bouwjaar	• 1912
Installaties	• Glasvezel kabel • Mechanische ventilatie • Natuurlijke ventilatie • TV kabel
Ligging	• Aan rustige weg • Aan vaarwater • Aan water • In woonwijk • Vrij uitzicht
Parkeren	• Betaald parkeren • Openbaar parkeren • Parkeervergunningen
Type verwarming	• CV Ketel Intergas (2026)

Type warmwater	• CV Ketel Intergas (2026)
Bestemming	• Woonruimte
Eigendomssoort	• Erfpacht
Buitenruimte	• Dakterras • Frans balkon
Kadastraal	• Gemeente: Amsterdam • Sectie: T • Nummer: 7223
Duurzaamheid	• Dakisolatie • Muurisolatie • Energielabel A
Soort	• Appartement • Bovenwoning
Welke woonlaag	• 3e
Overige kenmerken	• OZB ('26) € 238,20 per jaar • Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar • Servicekosten VvE € 100,- per maand • Er is sprake van een voortdurend recht van erfpacht van de gemeente Amsterdam (AB 2000). De jaarlijks te betalen canon bedraagt € 254,47 voor het gehele pand. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd. Het huidige tijdvak loopt tot en met 30 september 2036. Verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht is gedaan. Er is nog geen definitieve aanbieding omdat het recht juridisch gesplitst moet worden.

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL