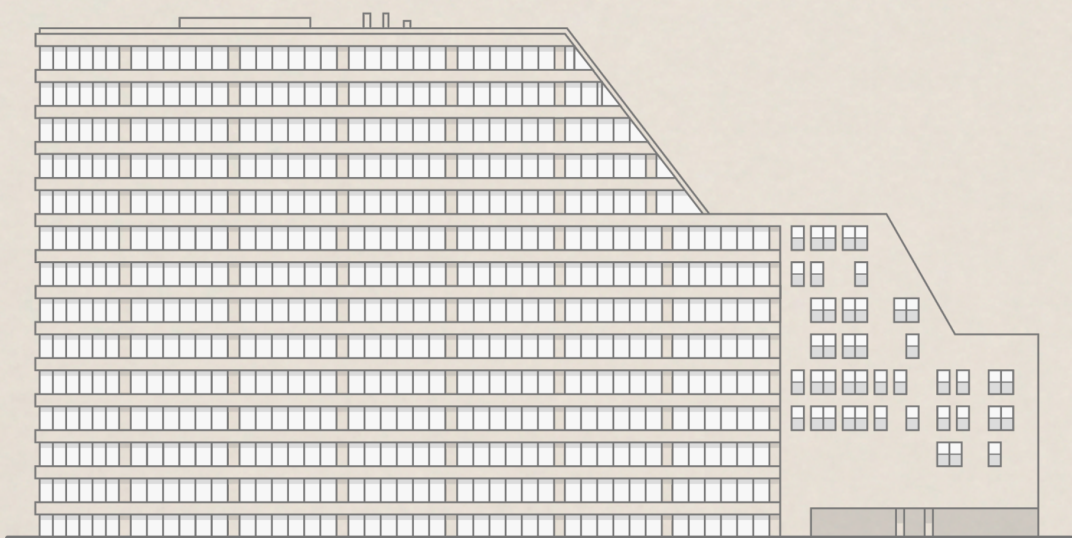




IJDOK 109

IJDOK 109
AMSTERDAM

Designvisie CLAUS EN KAAAN ARCHITECTEN	5
---	----------

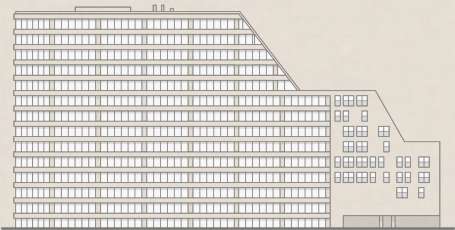
Woonkamer en keuken WONEN EN KOKEN	9
--	----------

Slaapkamers en badkamer SLAPEN EN BADEN	23
---	-----------

Buitenruimte HET BALKON	31
-----------------------------------	-----------

Buurtgids CENTRUM	37
-----------------------------	-----------

Bereikbaarheid	41
-----------------------	-----------



Kenmerken	46
------------------	-----------

IJdok 109

JUDITH DE JONG & BABETTE MEIJERS / BROERSMA
WERKEN & WONEN

Sommige woningen laten bij binnenkomst direct zien wat het bijzonder maakt. Hier trekt de brede glazen gevel aan het einde van de woonkamer vrijwel meteen de aandacht, met over bijna de volledige breedte van het appartement zicht op het IJ. Het water, de lucht en de voorbijvarende boten vormen een voortdurend veranderend beeld. Die relatie met het water wordt versterkt door de harmonica deuren, die bij opening een directe verbinding met buiten creëren. Het geeft de woonruimte iets bijzonders: midden in Amsterdam, maar met het IJ voortdurend in het zicht. Ook binnen is veel aandacht besteed aan rust en samenhang. De royale woonkamer biedt alle ruimte aan wonen, eten en koken, met een open keuken die door het warme hout en de donkere werkbladen een eigen karakter krijgt. De zachte gietvloer en rustige maar kleurrijke wandtinten lopen door de woning en brengen de verschillende ruimtes bij elkaar. Aan de meer besloten zijde bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers, ieder met een eigen balkon. De hoofdslaapkamer heeft een ruime kastenkamer; de tweede slaapkamer is dankzij de schuifdeur flexibel te gebruiken als werk-, kinder- of logeerkamer. De badkamer en het separate toilet zijn ingetogen uitgevoerd en sluiten aan bij de rustige afwerking van het geheel. Met energielabel A+ is het appartement bovendien eigentijds in energieprestatie. De architectuur van IJdock, de openheid van de woning en vooral het directe contact met het IJ komen hier op een bijzondere manier samen. Een plek waar het uitzicht daadwerkelijk onderdeel wordt van het dagelijks wonen.

IJdock 109

Some residences reveal what makes them special the moment you step inside. Here, the wide glass façade at the end of the living room immediately draws the eye, with views across the IJ spanning almost the entire width of the apartment. The water, sky and passing boats create an ever-changing backdrop. Folding doors further enhance this connection with the water, opening the living space directly to the outdoors. A distinctive experience: in the heart of Amsterdam, with the IJ always in view. Inside, equal attention has been paid to tranquillity and cohesion. The generous living area provides ample space for living, dining and cooking, with an open-plan kitchen characterised by warm wood and dark worktops. A seamless poured floor and subtle yet colourful wall tones continue throughout, connecting the different spaces. On the more private side are two well-proportioned bedrooms, each with a private balcony. The principal bedroom features a spacious walk-in closet, while sliding doors allow the second bedroom to function flexibly as a study, children's room or guest room. The bathroom and separate toilet are understated in design and complement the calm interior. With an A+ energy label, the apartment also offers a contemporary level of energy performance. The architecture of IJdock, the openness of the apartment and, above all, the direct connection with the IJ come together in a distinctive way. A place where the view becomes an integral part of everyday living.



Judith de Jong
Mobiel: +31 6 11 12 29 51
judith@broersma.nl



Babette Meijers
Mobiel: +31 6 11490926
babette@broersma.nl



Designvisie

CLAUS EN KAAAN ARCHITECTEN

IJdock markeert de overgang tussen de historische stad en het open water van het IJ. Het multifunctionele complex uit 2012 is ontworpen door Claus en Kaan Architecten, Van Gameren Mastenbroek Architecten en Zeinstra Van Gelderen Architecten. Op het kunstmatige eiland komen wonen, werken en verschillende stedelijke functies samen. De architectuur is uitgesproken stedelijk: grote bouwdelen worden onderbroken door openingen die ruimte laten voor lange zichtlijnen tussen de binnenstad en het water. Bjarne Mastenbroek en Dick van Gameren legden deze verbinding vast in het stedenbouwkundig plan. Uitgangspunt was dat de omvangrijke nieuwbouw het contact tussen de bestaande stad en het IJ niet mocht blokkeren. Daarom zijn als het ware delen uit het bouwvolume gesneden. Het meest herkenbare voorbeeld is de V-vormige Keizersgrachtsnede. Precies in het verlengde van de Keizersgracht wijkt de bebouwing uiteen, zodat de zichtlijn vanuit de historische stad richting het IJ behouden blijft. Deze ingreep bepaalt tegelijkertijd de scherpe lijnen en het herkenbare silhouet van IJdock. Daarmee sluit het complex aan op de ontwikkeling van de zuidelijke IJ-oever. Waar het IJ lange tijd vooral het domein was van havenactiviteiten en scheepvaart, is het water steeds nadrukkelijker onderdeel geworden van het stedelijke leven. IJdock voegt op deze plek een nieuw stuk stad toe, maar houdt door zijn openingen en zichtlijnen steeds contact met de oudere stadsstructuur. Het woongebouw heeft daarbij twee duidelijk verschillende gezichten. Aan de waterzijde overheersen openheid en uitzicht, terwijl de binnenstraat meer reliëf en detail laat zien. Tegen het groen gemetselde gevelvlak vormen bronskleurige erkers, balkons en geperforeerde schermen een wisselend patroon. De combinatie van metselwerk en metaal zorgt voor een gevel met reliëf en een duidelijke, eigentijdse uitstraling.

Design vision

IJdock marks the transition between the historic city and the open waters of the IJ. The multifunctional complex from 2012 was designed by Claus en Kaan Architecten, Van Gameren Mastenbroek Architecten, and Zeinstra Van Gelderen Architecten. On the artificial island, living, working, and various urban functions come together. The architecture is distinctly urban: large building sections are interrupted by openings that allow space for long sightlines between the city center and the water. Bjarne Mastenbroek and Dick van Gameren captured this connection in the urban plan. The starting point was that the extensive New build The connection between the existing city and the IJ was not to be blocked. Therefore, sections have been, as it were, cut out of the building volume. The most recognizable example is the V-shaped Keizersgracht cut. Precisely along the extension of the Keizersgracht, the development diverges so that the sightline from the historic city towards the IJ is preserved. This intervention simultaneously defines the sharp lines and the recognizable silhouette of IJdock. In doing so, the complex aligns with the development of the southern IJ bank. While the IJ was for a long time primarily the domain of port activities and shipping, the water has become an increasingly prominent part of urban life. At this location, IJdock adds a new piece of the city but maintains constant contact with the older urban structure through its openings and sightlines. The residential building has two distinct faces. On the waterside, openness and views predominate, while the inner street reveals more relief and detail. Against the green brick facade, bronze-colored bay windows, balconies, and perforated screens form a varied pattern. The combination of masonry and metal creates a facade with relief and a distinct, contemporary appearance.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

HOGE GLAZEN HARMONICA DEUREN VRIJ ZICHT OP HET IJ

Het uitzicht staat centraal in de woonkamer. Over vrijwel de volledige breedte geven hoge glazen harmonica-deuren vrij zicht op het IJ. De puien kunnen ver worden geopend, waardoor de grens tussen de woonruimte en het water bijna verdwijnt. Ook gesloten zorgen ze voor veel daglicht en blijft het uitzicht vanuit vrijwel ieder deel van de living aanwezig. Er ontvouwt zich hier een voortdurend wisselend uitzicht over het IJ, waar plezierboten, binnenvaartschepen en imposante cruiseschepen voorbijtrekken. De woonruimte is royaal en helder, met vanzelfsprekende plekken voor zitten, eten en koken. De verschillende functies liggen in elkaars verlengde en profiteren allemaal van dezelfde brede blik naar buiten. De zachte tint van de gietvloer verbindt de ruimte en vormt samen met de rustige maar kleurrijke wandkleuren een warme basis. Hout, zachte groentinten en donkere accenten brengen daar op een beheerste manier contrast in aan. De open keuken neemt een centrale positie in. Een royaal eiland wordt gecombineerd met een lage kastenwand en hoge kasten met geïntegreerde apparatuur. Het warme hout en de donkere werkbladen geven de keuken een duidelijke eigen uitstraling binnen de lichte leefruimte. Vanaf het eiland blijft er contact met de eettafel, de zithoek en vooral met het water. Direct achter de keuken ligt de bijkeuken, met ruimte voor wassen en aanvullende berging. De praktische functies zijn daarmee apart georganiseerd, terwijl keuken en living ruim en overzichtelijk blijven.

Living and cooking

The view takes centre stage in the living room. Spanning almost the entire width, tall glass folding doors offer an unobstructed view of the IJ. The doors can be opened wide, causing the boundary between the living space and the water to almost disappear. Even when closed, they provide ample daylight, ensuring the view remains present from virtually every part of the living area. A constantly changing view of the IJ unfolds here, where pleasure boats, inland vessels, and imposing cruise ships pass by. The living space is spacious and bright, with natural areas for sitting, dining, and cooking. The various functions flow seamlessly into one another and all benefit from the same broad view to the outside. The soft hue of the cast floor connects the space and, together with the calm yet colorful wall colors, forms a warm base. Wood, soft green tones, and dark accents add a restrained contrast. The open kitchen occupies a central position. A generous island is combined with a low cabinet wall and tall cabinets with integrated appliances. The warm wood and dark countertops give the kitchen a distinct character within the light living space. From the island, contact is maintained with the dining table, the seating area, and especially with the water. Immediately behind the kitchen lies the utility room, with space for laundry and additional storage. The practical functions are thus organized separately, while the kitchen and living room remain spacious and uncluttered.

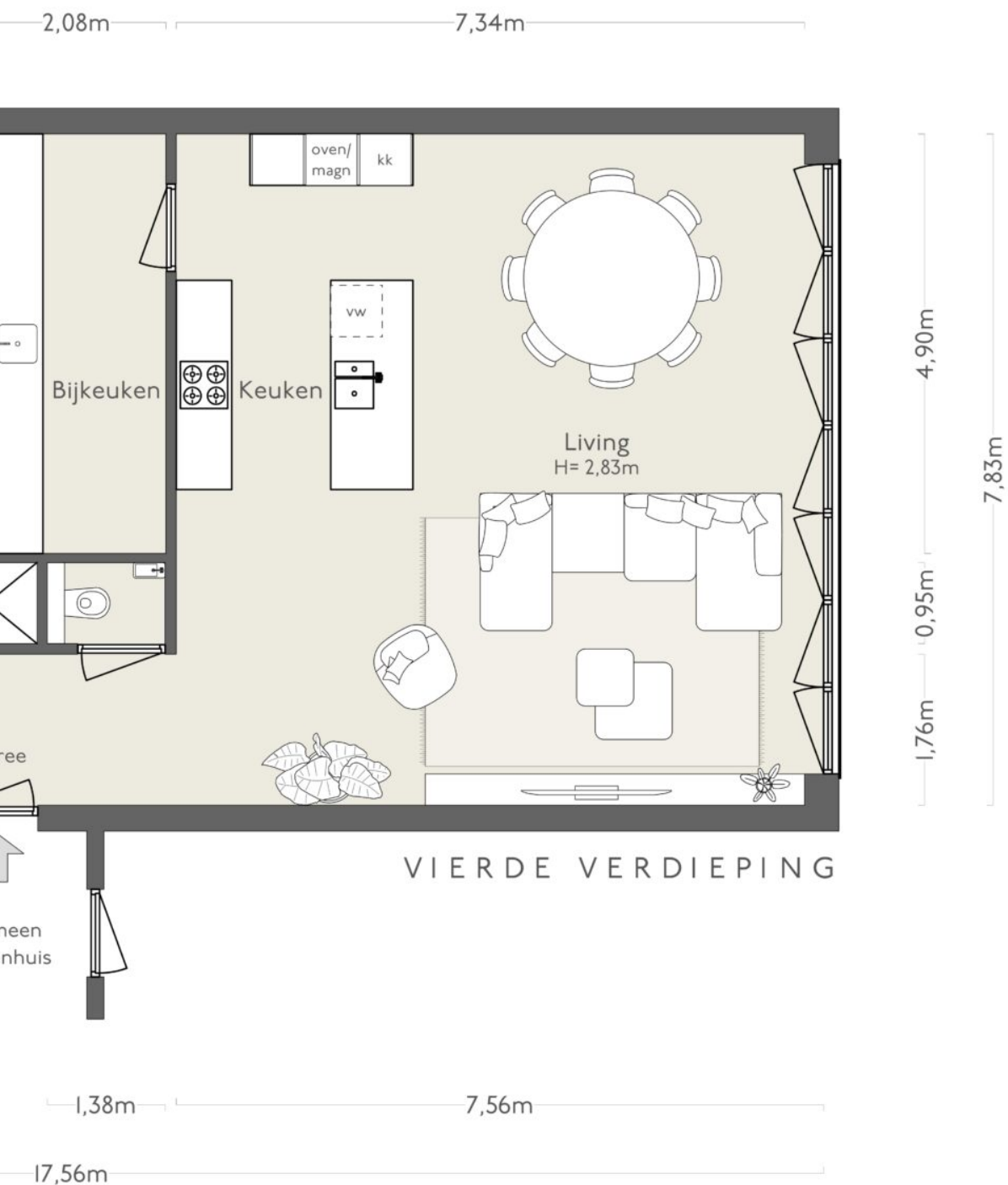












NEN 2580/ BBMI - NVM
ARCHIMETRIX

Oppervlakte Wonen	Overige Ruimte	Buitenruimte	Bergruimte
138,80 m ²	2,45 m ²	2,88 m ²	n.v.t.

De benoeming van gebruiksruidten in de tekening zijn indicatief, het ruimtegebruik kan in werkelijkheid afwijken van de tekening.











SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

MATERIALEN EN KLEUREN SLUITEN AAN OP DE RUSTIGE UITSTRALING

De woning beschikt over twee goed bemeten slaapkamers, beide uitgevoerd in dezelfde rustige kleurtonen als de living. Zachte aardse nuances, afgewisseld met een donker accent, geven de kamers een kalm karakter. De lichte vloer loopt ook hier door en zorgt voor een vanzelfsprekende samenhang met de rest van het interieur. De hoofdslaapkamer is royaal van formaat. Aangrenzend bevindt zich een ruime kastenkamer, waardoor kleding en opbergruimte uit het slaapvertrek zelf kunnen worden gehouden. Vanuit de slaapkamer is bovendien een eigen balkon bereikbaar. Ook de tweede slaapkamer heeft een aangrenzend balkon en is flexibel in gebruik. De schuifdeur maakt de kamer geschikt als thuishantoor dat eenvoudig bij het dagelijks wonen kan worden betrokken. Met de deur gesloten ontstaat juist een volwaardige, afzonderlijke logeer- of kinderkamer. De rustige afwerking biedt daarbij een neutrale basis voor verschillende functies. De badkamer ligt centraal bij de slaapkamers en is uitgevoerd in ingetogen grijs- en aardetinten. De ruimte beschikt over een inloopdouche, een brede wastafel en een toilet. Materialen en kleuren sluiten aan op de rustige uitstraling van de slaapvertrekken. Daarnaast is vanuit de hal een separaat toilet bereikbaar.

Sleeping and bathing

The house features two well-sized bedrooms , both executed in the same calm color tones as the living room. Soft earthy nuances, interspersed with a dark accent, give the Rooms a calm character. The light flooring extends here as well, creating a natural cohesion with the rest of the interior. The master bedroom is generously sized. Adjacent is a spacious walk-in closet, allowing clothing and storage to be kept separate from the bedroom itself. Furthermore, a private balcony is accessible from the bedroom. The second bedroom also features an adjoining balcony and offers flexible use. The sliding door makes the room suitable as a home office that can easily be integrated into daily living. Conversely, with the door closed, it creates a fully-fledged, separate guest room or children's room. The understated finish provides a neutral base for various functions. The bathroom is centrally located near the bedrooms and is finished in understated grey and earth tones. The space features a walk-in shower, a wide washbasin, and a toilet. Materials and colours complement the tranquil ambiance of the bedrooms. Additionally, a separate toilet is accessible from the hallway.











BUITENRUIMTE



De buitenruimte

HARMONICA DEUREN KUNNEN VOLLEDIG WORDEN GEOPEND

De relatie met buiten wordt op twee verschillende manieren ervaren. Aan de slaapzijde beschikken beide slaapkamers over een eigen balkon. Dankzij de metalen schermen kunnen deze buitenruimtes meer open of juist beschut worden gebruikt. De schermen bieden privacy en filteren het daglicht, terwijl er tegelijkertijd contact blijft met de omgeving. Aan de andere zijde vormt het IJ zelf het decor. De living grenst over vrijwel de volledige breedte aan de glazen gevel, waarvan de harmonica-deuren volledig kunnen worden geopend. Zo ontstaat direct aan het water een beschutte plek die het gevoel van buiten zitten geeft, met alleen de glazen balustrade tussen de woning en het IJ. Juist deze zijde verandert voortdurend. Boten, binnenvaartschepen en cruiseschepen trekken voorbij, terwijl het licht en het water gedurende de dag steeds een ander beeld geven. Ook met de deuren gesloten blijft die verbinding sterk aanwezig: vanuit de woonkamer ligt het IJ letterlijk voor je. Daarnaast beschikt het complex over een dakterras, met een weids uitzicht over het IJ en de stad. Het gebruik hiervan is mogelijk tegen een aanvullende bijdrage en vormt daarmee een bijzondere extra buitenruimte voor bewoners.

The outdoor space

The connection with the outside is experienced in two different ways. On the sleeping side, both bedrooms have access to a private balcony. Thanks to the metal screens, these outdoor spaces can be used in a more open or sheltered manner. The screens offer privacy and filter daylight, while simultaneously maintaining contact with the surroundings. On the other side, the IJ itself forms the backdrop. The living room abuts the glass facade across almost its entire width, whose folding doors can be fully opened. This creates immediately a sheltered spot by the water that gives the feeling of sitting outdoors, with only the glass balustrade separating the home from the IJ. This side, in particular, changes constantly. Boats, barges, and cruise ships pass by, while the light and the water present a different scene throughout the day. Even with the doors closed, that connection remains strong: from the living room, the IJ lies literally before you. Additionally, the complex features a Roof terrace, with a panoramic view over the IJ and the city. Use of this is possible for an additional contribution, making it a special extra outdoor space for residents.





11e verdieping	nr.: 155, 15
10e verdieping	nr.: 151, 15
9e verdieping	nr.: 143, 14
8e verdieping	nr.: 135, 13
7e verdieping	nr.: 127, 12
6e verdieping	nr.: 121, 12
5e verdieping	nr.: 115, 11
4e verdieping	nr.: 109, 11
3e verdieping	nr.: 103, 10
2e verdieping	nr.: 97, 99,
1e verdieping	nr.: 91, 93,

Is there a repair or replacement?
Please contact us at Newcom VVE Bellen

020 55 555 555
www.newcomvve.nl

NEWCOM

For questions and information about our services, please contact us at Newcom VVE Bellen.



BUURTGIDS





Harlem
drinks & cool food

Harlem
drinks & cool food



BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Gelegen op het geliefde IJdok, in de bruisende Haarlemmerbuurt. Op korte loopafstand bevinden zich de gezellige Haarlemmerdijk, de Jordaan en een breed scala aan grootstedelijke voorzieningen. Om de hoek vindt u sfeervolle terrassen, restaurants en unieke speciaalzaken die bijdragen aan het karakter van de buurt. Het nabijgelegen Westerpark, met de iconische Westergasfabriek, biedt de ideale plek voor recreatie, ontspanning en sport. Daarnaast is Amsterdam Centraal station op steenworp afstand, evenals diverse andere openbaar vervoersmogelijkheden. Voor gezinnen is er bovendien een kinderdagverblijf op loopafstand, wat zorgt voor extra gemak.

Bereikbaarheid

Het appartement is zowel met de fiets, auto als openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. De Ring A10 is binnen 10 autominuten te bereiken via afslag S101 (Westpoort/Centrum). Vanaf het nabijgelegen Centraal Station vertrekken meerdere tram-, bus- en treinlijnen, zoals tram 26 naar IJburg en buslijnen naar verschillende delen van de stad, waaronder Amsterdam-Zuid en Amsterdam-West. Ook zijn er directe treinverbindingen naar onder andere Luchthaven Schiphol. Met de fiets is Centraal Station binnen 5 minuten te bereiken, en vanaf hier zijn ook andere stadsdelen eenvoudig bereikbaar.

Parkeergelegenheid

Voor IJdok 109 kan geen parkeervergunning worden aangevraagd (vergunningsgebied Centrum-2a). De woning beschikt niet over een eigen parkeerplaats. Wel bestaat de mogelijkheid om een parkeerplaats te huren in de ondergelegen parkeergarage van Interparking voor € 316,07 per maand.

Neighborhood

Located on the popular IJdok, in the vibrant Haarlemmerbuurt. Within short walking distance are the charming Haarlemmerdijk, the Jordaan, and a wide range of metropolitan amenities. Around the corner, you will find atmospheric terraces, restaurants, and unique specialty shops that contribute to the character of the neighborhood. The nearby Westerpark, with the iconic Westergasfabriek, offers the ideal place for recreation, relaxation, and sports. Additionally, Amsterdam Central Station is just a stone's throw away, as are various other public transport options. For families, there is also a daycare center within walking distance, providing added convenience.

Accessibility

The apartment is easily accessible by bicycle, car and public transport. The A10 ring road can be reached within approximately ten minutes by car via exit S101 (Westpoort/Centrum). Amsterdam Central Station is just five minutes away by bicycle and offers an extensive network of tram, bus and train connections, including tram 26 to IJburg and direct trains to Schiphol Airport. From here, various parts of Amsterdam and destinations beyond the city are within easy reach.

Parking

No parking permit can be obtained for IJdok 109 (permit area Centrum-2a). The apartment does not include a private parking space. However, a parking space can be rented in the Interparking garage beneath the building for €316.07 per month.







Vraagprijs	• € 1.440.000 k.k.
Beschikbaarheid	• In overleg
Onderhoud	• Intern: Goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 139 m² • Overige inpandige ruimte: 2 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 3 m²
Bouwjaar	• 2012
Installaties	• Lift • Mechanische ventilatie • Schuifpui • TV kabel
Ligging	• Aan rustige weg • Aan vaarwater • Aan water • In woonwijk • Vrij uitzicht
Parkeren	• Betaald parkeren • Openbaar parkeren • Mogelijkheid tot het huren van een parkeerplaats in de onderbouw – Interparking €316,07 per maand
Type verwarming	• Vloerverwarming & -koeling (WKO opslag) • Warmtepomp bodem
Type warmwater	• Centrale voorziening

Bijzonderheden

- Toegankelijk voor ouderen
- Toegankelijk voor minder validen

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Eigendom belast met erfpacht. Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht

Buitenruimte

- Twee balkons

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: M
- Nummer: 7132
- Indexnummer: 53

Duurzaamheid

- Dakisolatie
- Dubbel glas
- Muurisolatie
- Vloerisolatie
- Energielabel A+

Soort

- Appartement
- Tussenverdieping

Overige kenmerken

- OZB ('26) € 347,72 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 139 m²
- Twee balkons gelegen op het Zuidwesten van circa 3 m²
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht
- Vloerverwarming & -koeling (WKO opslag)
- Mogelijkheid tot gebruik gemeenschappelijk dakterras € 68,- per jaar per huishouden
- Gemeenschappelijke fietsenberging in de onderbouw
- Servicekosten VvE € 381,13 per maand
- Niet zelf bewoners clause wordt opgenomen in de koopakte
- Projectnotaris Spier & Hazenberg

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL