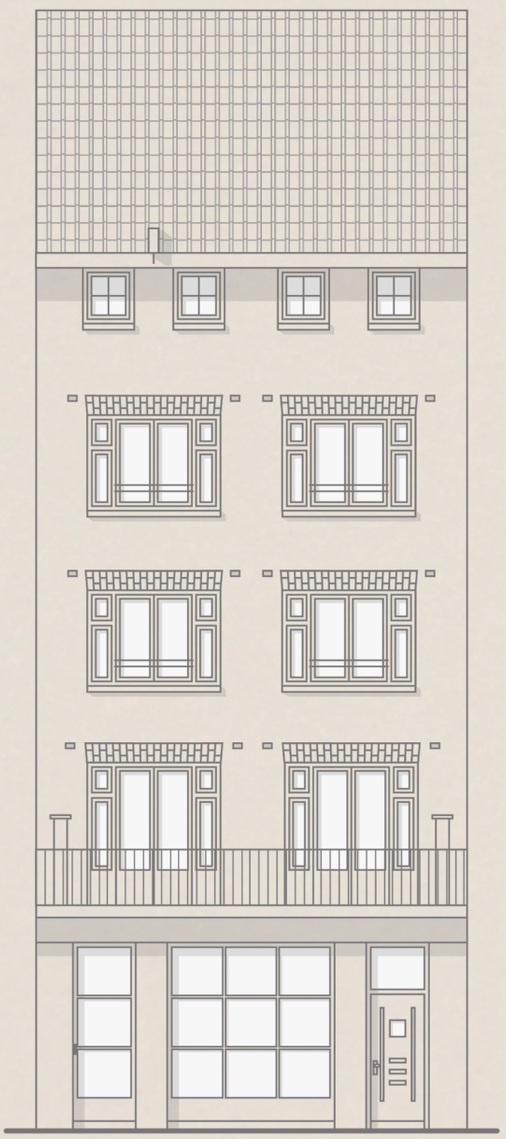


LICHT BOVEN DE OVERTOOM

OVERTOOM 186 3
AMSTERDAM

Designvisie
DRIE WOONLAGEN **5**

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN **9**

Slaapkamers en badkamer
SLAPEN EN BADEN **19**

Buitenruimte
HET DAKTERRAS EN HET BALKON **29**

Buurtgids **35**

Bereikbaarheid **43**

Kenmerken **46**



Licht boven de Overtoom

JELLE MUNDT & JUDITH DE JONG / BROERSMA WERKEN & WONEN

Wat mij direct aanspreekt aan deze woning is de combinatie van licht, ruimte en een heldere indeling. De brede woonverdieping biedt royaal plaats aan wonen, eten en koken, terwijl de slaapvertrekken verdeeld over de verdiepingen voldoende rust en privacy bieden. Het balkon en het ruime dakterras voegen daar twee prettige buitenruimtes aan toe.
Ook het gebouw heeft een herkenbaar karakter en vormt een markante verschijning aan de Overtoom. De centrale ligging maakt het geheel compleet: het Vondelpark ligt dichtbij en in de directe omgeving vind je een ruim aanbod aan koffiebars, restaurants en winkels, naast voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, sport, cultuur en ontspanning.
Een ruime stadswoning waarin indeling, buitenruimte en centrale ligging op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

Licht boven de Overtoom
What immediately appeals to me about this property is the combination of light, space and a well-considered layout. The generous living floor provides ample room for living, dining and cooking, while the bedrooms, spread across the upper floors, offer plenty of peace and privacy. The balcony and spacious roof terrace add two attractive outdoor spaces.
The building itself also has a distinctive character and is a striking presence on Overtoom. Its central location completes the picture: Vondelpark is nearby, while the immediate surroundings offer a wide range of coffee bars, restaurants and shops, as well as amenities for daily shopping, sports, culture and leisure.
A spacious city home where a well-designed layout, outdoor space and a central location come together naturally.



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



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


186

Designvisie

DRIE WOONLAGEN

De woning is verdeeld over drie woonlagen, waarbij de functies helder van elkaar zijn gescheiden. De woonverdieping vormt één open geheel voor wonen, eten en koken. Grote raampartijen aan weerszijden brengen veel daglicht naar binnen en versterken de lengte en breedte van de verdieping.
De materialisering is rustig en consequent. De donkere houten vloer verbindt de verschillende woonfuncties, terwijl lichte wanden en een ingetogen afwerking ruimte geven aan de architectuur. Lange zichtlijnen lopen van de voorzijde tot aan het balkon aan de achterzijde en maken de volledige diepte van de woning voelbaar.
Op de verdiepingen erboven verschuift het karakter naar meer privacy. De slaapkamers, badkamer en kapverdieping zijn logisch rondom de overloop georganiseerd. Zo ontstaat een duidelijke opbouw van open wonen naar rustig slapen.

Design Vision
The property is arranged over three floors, with a clear separation between the different functions. The main living floor forms one open space for living, dining and cooking. Large windows on both sides allow plenty of natural light to enter and emphasise the generous proportions of the floor.
The use of materials is calm and consistent. The dark wooden flooring connects the different living areas, while light walls and understated finishes allow the architecture to take centre stage. Long sightlines extend from the front of the property to the balcony at the rear, highlighting the full depth of the home.
On the upper floors, the atmosphere becomes more private. The bedrooms, bathroom and top floor are logically arranged around the landing, creating a natural transition from open-plan living to peaceful sleeping areas.


JACOBS B.V.


DIONYSOS TAVERNA
Grieks
Anno1992
Greek
Anno1992



WOONKAMER EN KEUKEN





Wonen en koken

VEEL DAGLICHT EN GEVEN DE RUIMTE EEN OPEN KARAKTER

De woonkamer ligt aan de voorzijde en beslaat de volledige breedte van de woning. Twee brede raampartijen zorgen voor veel daglicht en geven de ruimte een open karakter. De donkere houten vloer loopt door naar het eetgedeelte en de keuken en zorgt voor samenhang binnen de woonverdieping.
Aan de achterzijde ligt het eetgedeelte, direct verbonden met de keuken en het balkon. Openslaande deuren zorgen hier voor een vanzelfsprekende overgang naar buiten en brengen zicht op de groene binnentuinen de woning in.
De keuken is ruim opgezet, met veel kastruimte en werkoppervlak. Het kookeiland vormt het centrale element en biedt tevens plaats aan zitplaatsen aan de bar. De open verbinding tussen keuken, eetgedeelte en woonkamer maakt de verdieping geschikt voor zowel dagelijks gebruik als grotere gezelschappen.

Living & Cooking
The living room is situated at the front and spans the full width of the property. Two wide windows provide plenty of natural light and give the space an open feel. The dark wooden flooring continues into the dining area and kitchen, creating a sense of unity throughout the living floor.
At the rear is the dining area, directly connected to the kitchen and balcony. French doors create a natural transition to the outdoors and bring views of the green inner gardens into the home.
The kitchen is generously proportioned, with ample storage and worktop space. The kitchen island forms the centrepiece and also provides bar seating. The open connection between the kitchen, dining area and living room makes this floor ideal for both everyday living and entertaining larger groups.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER





Slapen en baden

VIER SLAAPKAMERS

Op de vierde verdieping geeft een ruime overloop toegang tot drie goed bemeten slaapkamers. De kamers zijn helder van opzet en bieden ieder voldoende ruimte voor een volwaardige slaap- of werkkamer.
De badkamer ligt centraal op deze verdieping en is ingericht met een dubbele wastafel, ligbad en separate douche. De rustige afwerking sluit aan bij de rest van de woning en maakt de ruimte praktisch in dagelijks gebruik.
Via de vaste trap is de kapverdieping bereikbaar. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer. De schuine dakvlakken en zichtbare kapconstructie geven deze verdieping een eigen karakter, terwijl het brede raam voor veel daglicht zorgt.

Sleeping & Bathing
On the fourth floor, a spacious landing provides access to three well-proportioned bedrooms. Each room has a bright and practical layout, with ample space for use as a comfortable bedroom or home office.
The bathroom is centrally located on this floor and features a double washbasin, bathtub and separate shower. The understated finishes complement the rest of the property and make the space practical for everyday use.
A fixed staircase leads to the top floor, where the fourth bedroom is located. The sloping rooflines and exposed roof structure give this floor its own distinctive character, while the wide window provides plenty of natural light.







NEN 2580/ BBMI - NVM
MEETCERTIFICAAT-B
ARCHIMETRIX

Oppervlakte Wonen	Overige Ruimte	Buitenruimte	Bergruimte
1,09 m² + 82,26 m²	n.v.t.	8,12 m²	n.v.t.

Dit object is niet door Archimetrix gemeten; op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten.



NEN 2580/ BBMI - NVM
MEETCERTIFICAAT-B
ARCHIMETRIX

Oppervlakte Wonen	Overige Ruimte	Buitenruimte	Bergruimte
63,02 m²	n.v.t.	18,31 m²	n.v.t.

Dit object is niet door Archimetrix gemeten; op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten.

Zuid



NEN 2580/ BBMI - NVM
MEETCERTIFICAAT-B
A R C H I M E T R I X

Oppervlakte Wonen	Overige Ruimte	Buitenruimte	Bergruimte
20,21 m²	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Dit object is niet door Archimetrix gemeten, op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten.











BUITENRUIMTE





Het dakterras en het balkon

DIRECTE VERBINDING MET BUITEN

Op de woonetage loopt het balkon over de volledige breedte van de achtergevel. Vanuit zowel het eetgedeelte als de keuken is er direct contact met buiten. De lengte van het balkon biedt ruimte voor een kleine zitopstelling en geeft uitzicht over de groene binnentuinen en omliggende bebouwing.
Een verdieping hoger ligt het ruime dakterras, direct bereikbaar vanaf de overloop. Door de vrije ligging en het open uitzicht over de daken vormt dit een volwaardige tweede buitenruimte, met voldoende plaats voor zowel een eettafel als een aparte zithoek.
De combinatie van balkon en dakterras geeft de woning op twee niveaus een directe verbinding met buiten.

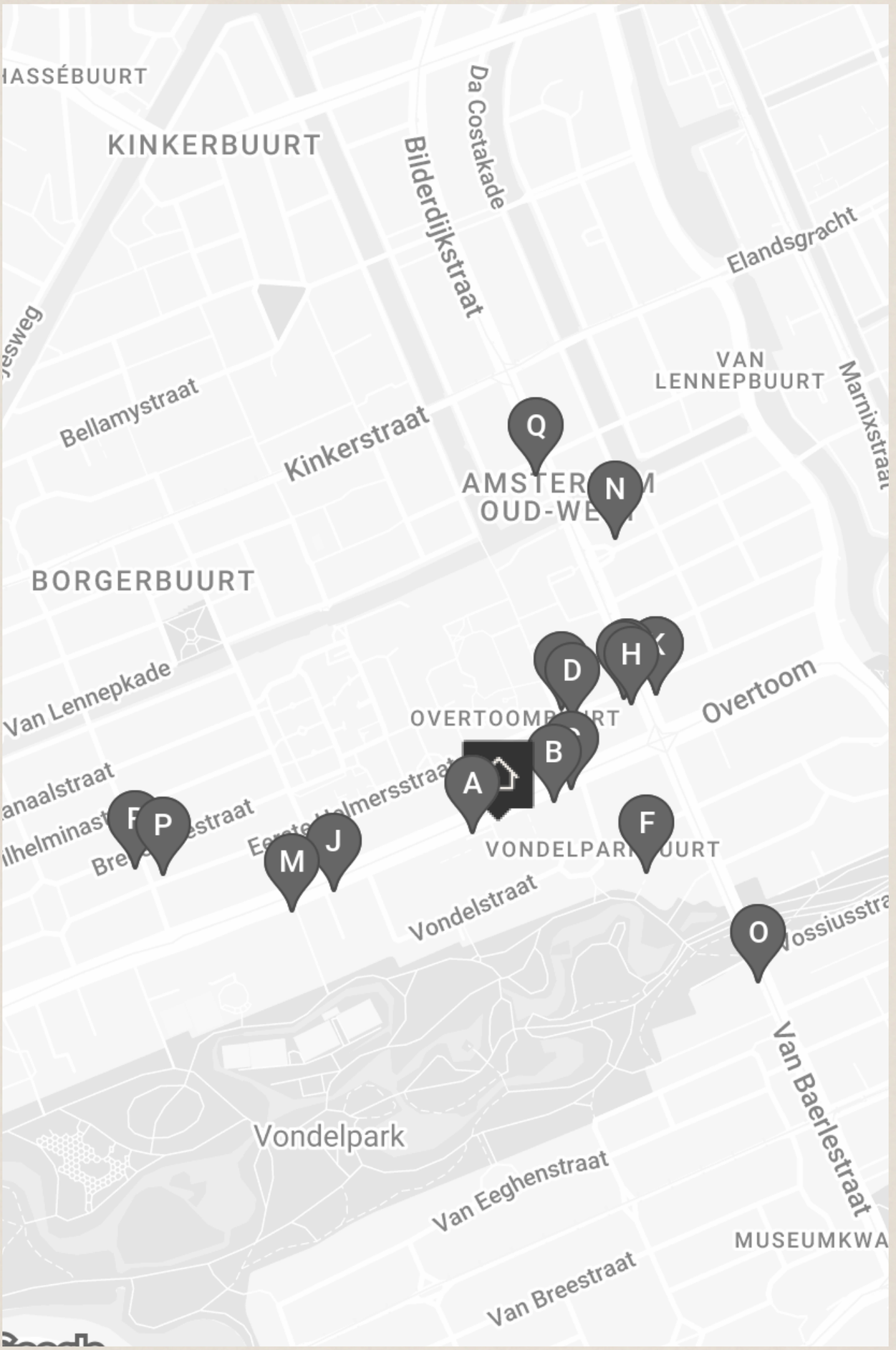
The Outdoor Space
On the main living floor, the balcony extends across the full width of the rear façade. Both the dining area and the kitchen have a direct connection to the outdoors. The balcony offers space for a small seating area and overlooks the green inner gardens and surrounding buildings.
One floor above is the spacious roof terrace, directly accessible from the landing. Its open position and views across the rooftops make it a substantial second outdoor space, with ample room for both a dining table and a separate seating area.
Together, the balcony and roof terrace provide a direct connection to the outdoors on two different levels.






ORGANIC
COME IN & BITE ME
#BITE ME
xx sticky fingers
#BITE ME
sticky fingers
COFFEE HOUR!
ALL COFFEES
€2.50
BETWEEN
08:00 - 09:00

BUURTGIDS


KINKERBUURT
Da Costakade
Bilderdijkstraat
Elandsgracht
VAN LENNEPBUURT
Marnixstraat
Bellamystraat
Kinkerstraat
Q
N
BORGERBUURT
Van Lennepkade
D
H
Overtoom
B
A
F
P
M
J
Vondelstraat
O
Vondelpark
Van Eeghenstraat
Van Baerlestraat
Van Breestraat

A

Olives & More West
Overtoom 179,
1054 HG Amsterdam

De eigenaren proefden heerlijke olijven in allerlei landen maar terug in Amsterdam, konden ze ze nauwelijks vinden. Daarom importeren ze nu zelf direct van de boer.

B

Contempera
Overtoom 135,
1054 HG Amsterdam

In een voormalige bioscoop aan de Overtoom vind je Contempera. Een interieurwinkel, ontwerpstudio en high-end art galerie in een. Internationale allure gaat hier hand in hand met de Nederlandse nuchterheid.

C

Testamatta Ristorante Enoteca
Overtoom 125,
1054 HE Amsterdam

Testamatta is het Italiaanse woord voor ‘gek in het hoofd’ én de naam van een gerenommeerd wijnhuis uit Toscane. Net zoals de kwalitatieve wijnkaart wordt er in de keuken met goede ingrediënten gekookt.

D

Wilhelmina Café
Eerste Helmersstraat 83,
1054 CR Amsterdam

Wilhelmina Café werd geopend door team Binnenvisser als een buurtcafé pur sang in de Helmersbuurt, een plek van woensdag tot en met zondag van 08:30 tot middernacht leeft.

E

Arjan
Eerste Helmersstraat 84-C,
1054 DL Amsterdam

Het herkenbare “Arjan boeket” zie je bij menig fietser op de schouder langskomen. De boeketten zijn te vinden bij Arjan Bloemen aan de Eerste Helmersstraat in Amsterdam.

F

Café Vertigo
Vondelpark 3,
1071 AA Amsterdam

Café Vertigo Café Vertigo is onderdeel van een groep Amsterdamse horeca-ondernemers, bekend van onder andere Cannibale Royale, Hannekes Boom, Nieuw Amsterdam en De Vergulden Eenhoorn.

G

Vleck wijnen
Eerste Helmersstraat 63 hs,
1054 DC Amsterdam

Vleck wijnen is een van de eerste wijnimporteurs van natuurwijnen in Nederland. De wijnen worden direct van de boer uit Frankrijk gekocht; van wijngaard naar winkel.

H

Uncommon Bar
Eerste Constantijn Huygensstraat 86H,
1054 BX Amsterdam

Overdag is Uncommon een specialty coffee bar waar bijzondere koffies, huisgemaakte baksels en gerechten met lokale, wildgeplukte en gefermenteerde ingrediënten centraal staan. Op vrijdag en zaterdag verandert de ruimte vanaf 17.

I

Koffiesalon
Eerste Constantijn Huygensstraat 82,
1054 BX Amsterdam

De allerlekkerste Italiaanse koffie gemaakt door goede barista's. De service is heel erg goed en je proeft dat de koffie gemaakt is door experts. Je kan hier ook terecht voor simpele en lekkere ontbijthapjes.

J

Olivity
Overtoom 239,
1054 HV Amsterdam

Olivity staat bekend om olijfolie en delicatessen, maar er is veel meer dan alleen dat! Olivity verkoopt niet alleen heerlijke Griekse producten van producenten uit heel Griekenland, maar gebruikt de keuken ook om workshops te houden.

K

Uncommon
Eerste Constantijn Huygensstraat 63H,
1054 BT Amsterdam

In de levendige Eerste Constantijn Huijgenstraat biedt Uncommon een unieke koffie- en eetervaring. De oprichters, Clay en Josh, gaan verder dan de bekende koffiebronnen. Ze halen ook bonen uit ongewone plantages in Myanmar en Indonesië, die ze vervolgens zelf branden.

L

Uncommon cafe
Eerste Constantijn Huygensstraat 63H,
1054 BT Amsterdam

Uncommon cafe Aan de Eerste Constantijn Huygensstraat openden oprichters Wouter de Vos en Julia Schuurmans Uncommon: een specialty coffee bar waar duurzaamheid, design en gastronomie samenkomen.

M

Tamari Ya
Overtoom 255H,
1054 HW Amsterdam

Tamari Ya is opgezet door Imoto Yoshihisa en Yazawa Yuji, twee Japanse ondernemers die in hun dorp bij Hiroshima een farm-stay retreat begonnen en daar in 2023 hun eerste donutshop openden om hun gemeenschap nieuw leven in te blazen.

N

Zicami Market
Bosboom Toussaintstraat 70,
1054 AV Amsterdam

Zicami Market Zicami Market is een tweemaandelijkse Italiaanse markt, opgezet door Camilla, bekend van het patisseriemerk La Torta di Camilla. Vanuit haar liefde voor haar roots brengt ze in Amsterdam een zorgvuldig geselecteerde groep Italiaanse foodmakers samen.

O

Carl Hansen & Søn
Van Baerlestraat 10,
1071 AL Amsterdam

Carl Hansen & Søn Carl Hansen & Søn, een Deens familiebedrijf onder leiding van de derde generatie, belichaamt meer dan honderd jaar vakmanschap in modern design.

P

Mr. Gyoza
Eerste Helmersstraat 174H,
1054 EK Amsterdam

Het restaurant biedt naast de traditionele varkensvlees gyoza ook vegetarische en veganistische opties, waaronder roze bietengyoza. Daarnaast staan er verschillende bijgerechten en desserts op de kaart, zoals gefrituurde kip, ramen noedels en groene thee ijs. Het interieur van Mr.

Q

Soenes roti
Bilderdijkstraat 208H,
1053 LG Amsterdam

Het is een feit dat de roti van Soenessardien een groot succes is, maar daarnaast serveert hij ook andere populaire keuzes zoals de bara, een gefrituurd gekruid deeg met bijvoorbeeld garnalen of lam.

R

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.


RHIJNVIS FEITH
STRAAT OUD-WEST
43


250
LIEVE GASTEN,
DENK AAN ONZE BUREN
NIET SCHREEUWEN
NA 23:00 STILTE OP HET PLEIN!
LIEFS,
TEAM ZWAAN
YAMAHA


ZATTE
TRIPEL
SINDS
19
85
BROUWERIJTJE
ZATTE
TWEEDE CONSTANTIJN
HUYGENSSTRAAT
OUD-WEST
ZONE
30

BEREIKBAARHEID

Buurtgids
Overtoom 186 is gelegen in Amsterdam West, in de Helmersbuurt. De buurt kenmerkt zich door sfeervolle woonstraten en een levendige omgeving met een ruim aanbod aan winkels, speciaalzaken, cafés en restaurants. Het Vondelpark ligt op korte afstand en biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie.
Ook de Jan Pieter Heijestraat en de Eerste Constantijn Huygensstraat liggen in de directe omgeving. Richting het centrum zijn het Leidseplein en het Museumkwartier gemakkelijk bereikbaar. De combinatie van de centrale ligging, het uitgebreide voorzieningenaanbod en de nabijheid van het Vondelpark maakt dit een prettige plek om te wonen in Amsterdam West.

Bereikbaarheid
Overtoom 186 is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, de fiets en de auto. Op korte loopafstand bevinden zich meerdere tram- en bushaltes, onder andere aan de Overtoom en bij de Jan Pieter Heijestraat. Vanaf hier zijn het Leidseplein, het centrum en andere delen van Amsterdam goed bereikbaar.
Met de fiets is de binnenstad binnen enkele minuten te bereiken. Ook met de auto is de ligging gunstig, met via het Surinameplein een goede aansluiting richting de Ring A10 en de belangrijkste uitvalswegen.

Parkeergelegenheid
Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied 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, oktober 2026).

Neighbourhood
Overtoom 186 is located in Amsterdam West, in the Helmersbuurt neighbourhood. The area is characterised by attractive residential streets and a lively atmosphere, with a wide variety of shops, speciality stores, cafés and restaurants. Vondelpark is just a short distance away and offers plenty of opportunities for relaxation and recreation.
Jan Pieter Heijestraat and Eerste Constantijn Huygensstraat are also nearby. Towards the city centre, Leidseplein and the Museum Quarter are within easy reach. The combination of a central location, extensive amenities and proximity to Vondelpark makes this an attractive place to live in Amsterdam West.

Accessibility
Overtoom 186 is easily accessible by public transport, bicycle and car. Several tram and bus stops are within walking distance, including stops along Overtoom and near Jan Pieter Heijestraat. From here, Leidseplein, the city centre and other parts of Amsterdam are easily accessible.
The city centre can be reached within minutes by bicycle. The property is also conveniently located for travel by car, with easy access via Surinameplein to the A10 ring road and the main routes out of the city.


PARALLEL
STAMINET
PARALLEL
BAR / RESTAURANT

Vraagprijs	• € 1.090.000 k.k.
Beschikbaarheid	• In overleg
Vertrekken	• 5 kamers • 4 slaapkamers • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 167 m^2 • Gebouwgebonden buitenruimte: 26 m^2
Bouwjaar	• 1930
Installaties	• Mechanische ventilatie • Natuurlijke ventilatie • TV kabel
Ligging	• Aan park
Parkeren	• Parkeervergunningen
Type verwarming	• CV Ketel

Type warmwater	• CV Ketel
Bestemming	• Woonruimte
Eigendomssoort	• Volle eigendom
Buitenruimte	• Balkon • Dakterras
Kadastraal	• Gemeente: Amsterdam • Sectie: Q • Nummer: 8775
Duurzaamheid	• Dubbel glas • Vloerisolatie • Energielabel A
Soort	• Appartement • Bovenwoning • Dubbel-bovenhuis
Welke woonlaag	• 3e
Bijzonderheden	• Gemeentelijk beschermd stadsgezicht
Overige kenmerken	• OZB ('26) € 554,40 per jaar • Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar • Servicekosten VvE € 334,14 per maand • Funderingsrisico A t/m C – Geen verhoogd risico • Gelegen op eigen grond

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL