



DAMSTAD

Johannes Verhulststraat 166 3
Amsterdam



Johannes Verhulststraat 166 3
Amsterdam



INHOUD

| CONTENTS

Omschrijving | Description

Kenmerken | Features

Foto impressie | Photo impression

Plattegronden | Floor plans

Op de kaart | On the map

Over ons | About us

Notities | Notes





OMSCHRIJVING

| DESCRIPTION

Licht, bijzonder smaakvol en tot in detail afgewerkt: dit fraaie hoekappartement van circa 95 m² met twee dakterrassen in Amsterdam-Zuid heeft in 2022 een volledige totaalverbouwing ondergaan en combineert een rustig interieur met uitzonderlijk veel buitenruimte. Met twee volwaardige slaapkamers, een door Studio Piet Boon ontworpen indeling en op maat uitgevoerde keuken en badkamer, en maar liefst circa 60 m² buitenruimte is dit een appartement dat zowel qua uitstraling als dagelijks comfort bijzonder compleet is.

De hoekligging zorgt voor veel natuurlijk licht, terwijl het maatwerk, het Formani-deurbeslag, de bronzen stalen tussendeur en de zorgvuldig geplaatste verlichting het hoge afwerkingsniveau van de woning benadrukken.

I N D E L I N G

Gemeenschappelijke entree op de begane grond. Via het brede en verzorgde trappenhuis is de entree van de woning bereikbaar op de tweede verdieping.

De hoekligging zorgt voor veel natuurlijk licht en geeft de woning een aangenaam open karakter. De woonkamer vormt samen met de royale keuken een prachtige leefruimte.

De keuken is volledig op maat ontworpen en uitgevoerd door Studio Piet Boon en strekt zich vrijwel over de gehele lengte van de woonkamer uit. Het royale werkblad, de grote hoeveelheid kastruimte en geïntegreerde apparatuur van onder andere BORA, Miele en Siemens maken dit niet alleen een blikvanger, maar vooral een heerlijke keuken om uitgebreid te koken en gasten te ontvangen.

Ook in de rest van het appartement is veel aandacht besteed aan materiaalgebruik en maatwerk. De bronzen stalen tussendeur, het Formani-deurbeslag, de maatwerkkasten en zorgvuldig geplaatste verlichting zorgen voor een rustig en consequent geheel.

De hoofdslaapkamer is royaal, licht en voorzien van vier hoge inbouwkasten over de volledige wand. Door de brede straat en de volwassen bomen aan de overzijde is er tegelijkertijd opvallend veel privacy. Vanuit de slaapkamer is het balkon direct bereikbaar.

De tweede slaapkamer wordt momenteel gebruikt als werkkamer, maar is volwaardig van formaat en daarmee ook uitstekend geschikt als kinder- of logeerkamer. Beide slaapkamers én de woonkamer beschikken over airconditioning.

De ruime badkamer is eveneens ontworpen en volledig op maat uitgevoerd door Studio Piet Boon. De rustige beige- en grijsinten, de lange dubbele wastafel en royale inloofdouche met regen- en handdouche sluiten mooi aan bij de rest van het interieur. De badkamer is voorzien van vloerverwarming. Bijzonder praktisch is dat de badkamer zowel vanuit de hoofdslaapkamer als vanuit de hal bereikbaar is. Het separate toilet is in dezelfde stijl uitgevoerd en beschikt over een eigen wastafel en eveneens over vloerverwarming.

Aan praktische ruimte is eveneens geen gebrek. Zo beschikt het appartement over een volwaardige separate wasruimte met veel praktische bergruimte en is door de gehele woning slim gebruikgemaakt van maatwerkkasten en andere opbergmogelijkheden.

De woning heeft in 2022 een volledige totaalverbouwing ondergaan waarbij alles is aangepakt. Tijdens deze verbouwing zijn bovendien aanvullende wand- en dakisolatie aangebracht en is een nieuwe cv-ketel geplaatst, eveneens uit 2022.

En dan het dak. Via het ruime dakhuis, dat tevens extra bergruimte biedt, bereik je het grote en zonnige dakterras. Hier is met gemak plaats voor zowel een royale eettafel als een aparte loungeset. Het volledige dak en het dakterras zijn in 2024 professioneel vernieuwd.

Samen met het terras bij de slaapkamer beschikt het appartement over circa 60 m² buitenruimte – uitzonderlijk veel voor een appartement van deze omvang. Ook het dak onder het balkon aan de slaapkamerzijde is in 2026 volledig vernieuwd.

Een groot deel van de aanwezige inrichting kan desgewenst in overleg worden overgenomen, waardoor de woning voor een koper vrijwel volledig ingericht kan worden opgeleverd.

L I G G I N G
De Johannes Verhulststraat ligt op een van de meest geliefde locaties van Amsterdam-Zuid, om de hoek van het Vondelpark en nabij de Cornelis Schuytstraat, Koninginneweg en Beethovenstraat. Op loopafstand bevinden zich diverse delicatessenzaken, leuke boetieks en de Albert Heijn voor de dagelijkse boodschappen. Voor lunch, diner of een goede koffie ligt een breed aanbod aan hoogwaardige horeca letterlijk om de hoek, van verfijnde restaurants tot stijlvolle wijnbars en traiteurs. De bereikbaarheid is uitstekend met diverse tramverbindingen, Station Zuid en een snelle aansluiting op de Ring A10 en Schiphol. Een locatie die perfect aansluit bij de kwaliteit en uitstraling van het appartement: stijlvol, comfortabel en internationaal georiënteerd.

V E R E N I G I N G V A N E I G E N A R E N
De VvE bestaat uit vier leden en wordt professioneel beheerd door SteenKuijpers Vastgoed Management te Amstelveen. De actuele servicekosten bedragen € 140,68 per maand. Er is een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig en de VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

E I G E N G R O N D
De woning is gelegen op eigen grond.

B I J Z O N D E R H E D E N
-Woonoppervlakte circa 95 m²;
-Circa 60 m² buitenruimte;
-Gelegen op eigen grond;
-In 2022 volledige totaalverbouwing waarbij de gehele woning is aangepakt;
-Cv-ketel uit 2022;
-Indeling ontworpen door Studio Piet Boon;
-Keuken en badkamer volledig op maat ontworpen en uitgevoerd door Studio Piet Boon;
-Badkamer en separate toilet voorzien van vloerverwarming;
-Tijdens de renovatie aanvullende wand- en dakisolatie aangebracht;
-Kozijnen vlak voor de bewoning door huidige eigenaar vernieuwd en voorzien van dubbel glas [HR ++ glas 2020/2021];
-In 2024 is het volledige dak en dakterras professioneel vernieuwd;
-In 2026 is het dak onder het balkon aan de slaapkamerzijde volledig vernieuwd;
-Beide slaapkamers én de woonkamer beschikken over airconditioning;
-Volwaardige separate wasruimte met veel bergruimte;
-Groot deel van de aanwezige inventaris/inrichting in overleg ter overname;
-Energie label A;
-Funderingsklasse ABC;
-Oplevering in overleg.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alles wat voor hem of haar van belang is of kan zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij uitsluitend makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alles wat van belang is of kan zijn voor u te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Bright, exceptionally stylish and finished to the finest detail: this beautiful corner apartment of around 95 m² in Amsterdam Oud-Zuid was completely renovated in 2022 and combines a calm, elegant interior with an exceptional amount of outdoor space. With two good-sized bedrooms, a layout designed by Studio Piet Boon, a fully customised kitchen and bathroom, and no less than around 60 m² of outdoor space, this is an apartment that offers both style and everyday comfort in abundance.

Its corner position ensures plenty of natural light, while the bespoke features, Formani door fittings, bronze steel internal door and carefully positioned lighting underline the high standard of finish throughout the property.

L A Y O U T

Shared entrance on the ground floor. The entrance to the apartment is on the second floor and can be reached via the wide and well-maintained staircase.

The corner position allows in plenty of natural light and gives the apartment a pleasant, open feel. The living room and generous kitchen combine to create a wonderful living space.

The kitchen was fully custom-designed and made by Studio Piet Boon and extends across almost the entire length of the living room. The generous worktop, extensive cupboard space and integrated appliances from brands including BORA, Miele and Siemens make this not only an eye-catching kitchen, but above all a wonderful place for cooking and entertaining guests.

Great attention has also been paid to the choice of materials and bespoke details throughout the rest of the apartment. The bronze steel internal door, Formani door

fittings, custom-made cupboards and carefully positioned lighting create a calm and consistent interior.

The main bedroom is spacious and bright and features four tall fitted wardrobes extending across the entire wall. Thanks to the wide street and mature trees opposite, the bedroom also enjoys a surprising degree of privacy. The balcony can be accessed directly from the bedroom.

The second bedroom is currently used as a study, but is a good size and would also make an excellent child’s bedroom or guest room. Both bedrooms and the living room have air conditioning.

The spacious bathroom was also designed and fully custom-made by Studio Piet Boon. The subtle beige and grey tones, long double washbasin and generous walk-in shower with rain and hand shower complement the rest of the interior beautifully. The bathroom also has underfloor heating. A particularly practical feature is that it can be accessed from both the main bedroom and the hall. The separate toilet has been finished in the same style and has its own washbasin as well as underfloor heating.

There is no shortage of practical space either. The apartment has a separate, full-sized laundry room with plenty of useful storage, while custom-made cupboards and other clever storage solutions have been incorporated throughout the property.

The property was completely renovated in 2022, with every aspect of the apartment being addressed. Additional wall and roof insulation was installed as part of the renovation, as well as a new central heating boiler, also dating from 2022.

And then there is the roof. The large roof house, which also provides additional storage space, leads to the spacious and sunny roof terrace. There is easily enough room here for both a large dining table and a separate lounge area. The entire roof and roof terrace were professionally renewed in 2024.

Together with the balcony adjoining the bedroom, the apartment offers around 60 m² of outdoor space – an exceptional amount for an apartment of this size. The roof beneath the balcony on the bedroom side was also completely renewed in 2026.

A large proportion of the existing furniture and furnishings may be available for purchase by separate agreement, allowing the property to be delivered to the buyer almost fully furnished.

L O C A T I O N

Johannes Verhulststraat is situated in one of the most sought-after parts of Amsterdam Oud-Zuid, just around the corner from Vondelpark and close to Cornelis Schuytstraat, Koninginneweg and Beethovenstraat. A variety of delicatessens, attractive boutiques and an Albert Heijn supermarket for everyday shopping are all within walking distance. There is also an excellent choice of high-quality restaurants and cafés literally around the corner, ranging from refined restaurants to stylish wine bars and delicatessens.

The location has excellent transport connections, with various tram routes, Amsterdam Zuid Station and easy access to the A10 Ring Road and Schiphol Airport. A location that perfectly matches the quality and character of the apartment: stylish, comfortable and internationally oriented.

O W N E R S’ A S S O C I A T I O N

The owners’ association consists of four members and is professionally managed by SteenKuijpers Vastgoed Management in Amstelveen. The current service charges are €140.68 per month. There is a long-term maintenance plan in place and the owners’ association is registered with the Chamber of Commerce.

F R E E H O L D

The property is situated on freehold land.

P A R T I C U L A R S

- Floor surface area of around 95 m²;
- Around 60 m² of outdoor space;
- Situated on freehold land;
- Completely renovated in 2022, with the entire property being addressed;
- Central heating boiler dating from 2022;
- Layout designed by Studio Piet Boon;
- Kitchen and bathroom fully custom-designed and made by Studio Piet Boon;
- Bathroom and separate toilet with underfloor heating;
- Additional wall and roof insulation installed during the renovation;
- Window frames replaced shortly before the current owner moved in and fitted with double glazing [HR ++ glas 2020/2021]of glazing still to be confirmed];
- Entire roof and roof terrace professionally renewed in 2024;
- Roof beneath the balcony on the bedroom side completely renewed in 2026;
- Both bedrooms and the living room have air conditioning;
- Full-sized separate laundry room with plenty of storage space;
- A large proportion of the existing furniture and furnishings may be available for purchase by separate agreement;
- Energy Label- A;
- Foundation classification ABC;
- Transfer by agreement.

This information has been compiled with the greatest possible care. However, we accept no liability for any inaccuracies or deficiencies in that information or for any consequences arising therefrom. It is the duty of the purchaser to investigate all matters of importance to him or her. With regard to this property, we act solely in an advisory capacity as the estate agents of the vendor. We advise you to engage the services of an NVM estate agent to assist you with the purchasing process. If you have any specific wishes regarding the property, you are advised to notify your purchasing estate agent as soon as possible and to conduct any investigations yourself, or to arrange to have them conducted. If you do not engage the services of a qualified representative, you are deemed by law to have a sufficient understanding and awareness of everything that is or could be of importance to you. NVM terms and conditions apply.

KENMERKEN

Aanvaarding		Indeling	
Bijdrage VVE	146,68	Aantal kamers	3
Oplevering	In overleg	Aantal slaapkamers	2
Adres	Johannes	Aantal badkamers	1
	Verhulststraat 166 3	Aantal verdiepingen	1
Postcode	1075 HB		

Bouw		Energie	
Soort woning	Bovenwoning	Energie label	A
Woonlaag	1	Isolatie	Volledig geïsoleerd
Soort bouw	Bestaande bouw	Warm water	Cv ketel
Bouwjaar	1905	Verwarming	Cv ketel
Onderhoud binnen	Uitstekend	Ketel	
Onderhoud buiten	Uitstekend		
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, airconditioning		

Oppervlakten en inhoud		Buitenruimte	
Woonoppervlakte	95 m²	Tuin/Terras/Balkon	Balkon en dakterras
Inhoud	298 m³	Achtertuint	Zuidwest, 59 m²

Disclaimer: NL: Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alles wat voor hem of haar van belang is of kan zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij uitsluitend makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alles wat van belang is of kan zijn voor u te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

FEATURES

Acceptance

VVE contribution	146,68
Transfer	In consultation
Address	Johannes Verhulststraat 166 3
Postcode	1075 HB

Layout

N° of rooms	3
N° of bedrooms	2
N° bathrooms	1
N° of floors	1

Bou

Type	Upper floor apartment
Levels	1
Type of construction	Existing
Year built	1905
Maintenance inside	Excellent
Maintenance outside	Excellent

Energy

Energy label	A
Insulation	Fully isolated
Hot water	Central heating
Heating	Central heating
Boiler	

Area and capacity

Living area	95 m²
Capacity	298 m³

Outside space

Garden	Sun terrace
Backyard	Southwest, 59 m²

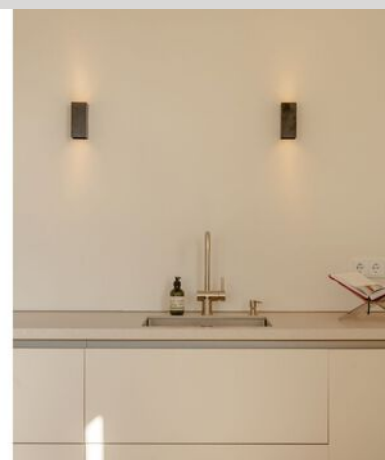
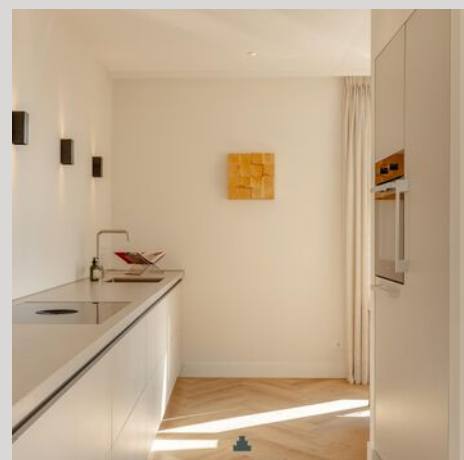
Disclaimer: EN: This information has been compiled with the greatest possible care. However, we accept no liability for any inaccuracies or deficiencies in that information or for any consequences arising therefrom. It is the duty of the purchaser to investigate all matters of importance to him or her. With regard to this property, we act solely in an advisory capacity as the estate agents of the vendor. We advise you to engage the services of an NVM estate agent to assist you with the purchasing process. If you have any specific wishes regarding the property, you are advised to notify your purchasing estate agent as soon as possible and to conduct any investigations yourself, or to arrange to have them conducted. If you do not engage the services of a qualified representative, you are deemed by law to have a sufficient understanding and awareness of everything that is or could be of importance to you. NVM terms and conditions apply.



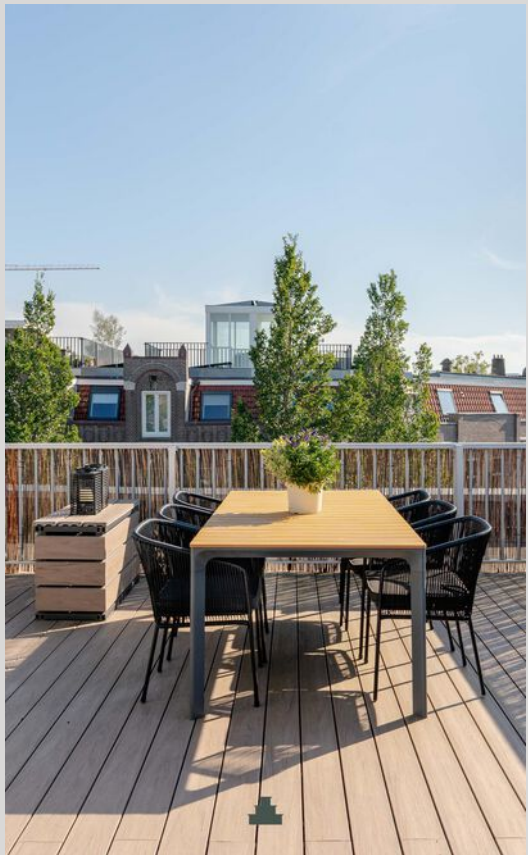


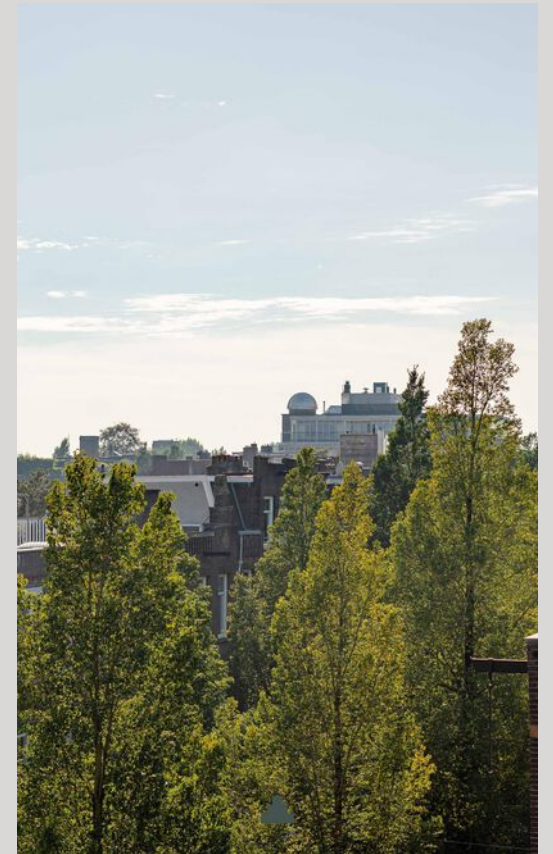






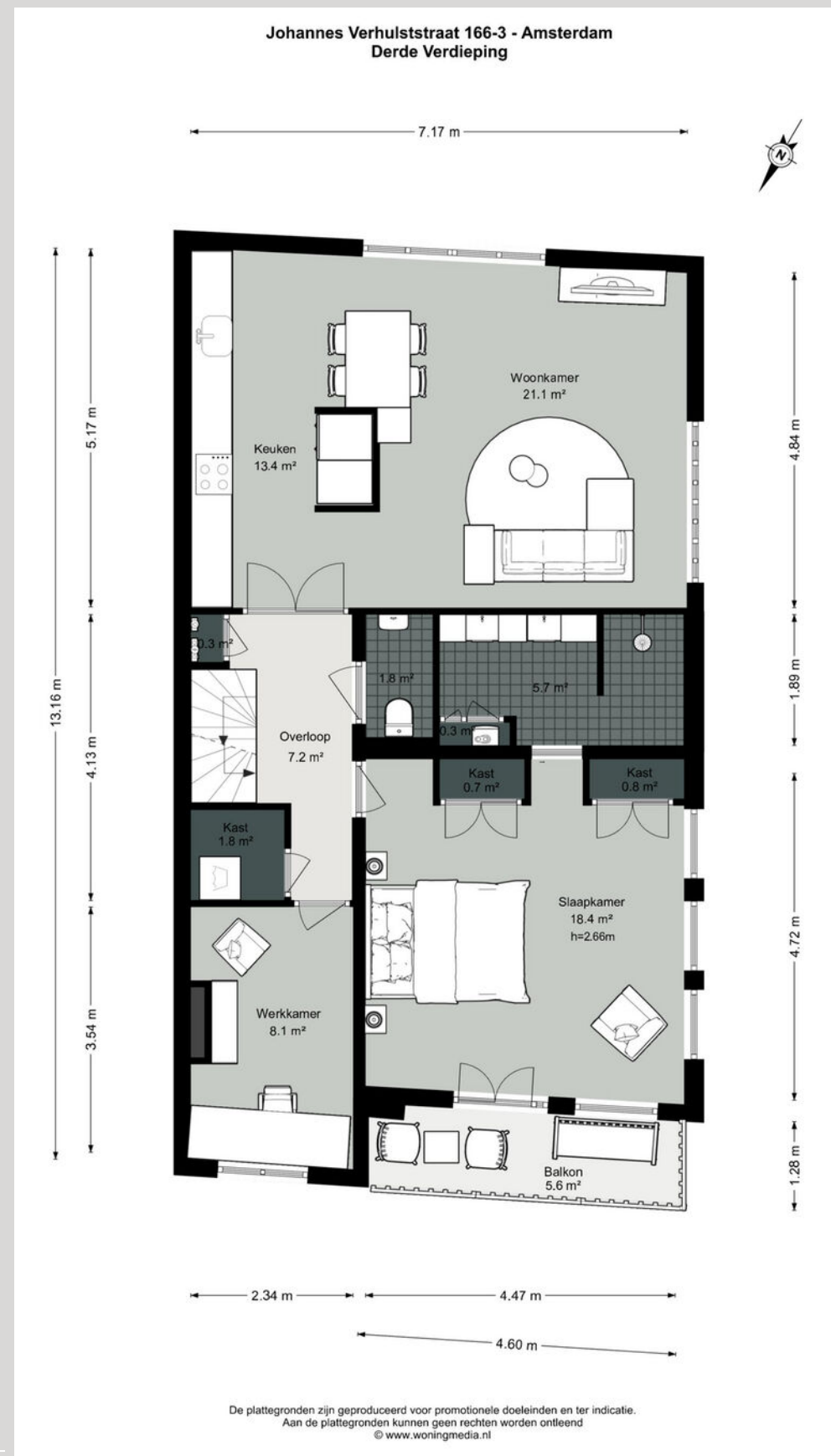
Titel of Quote





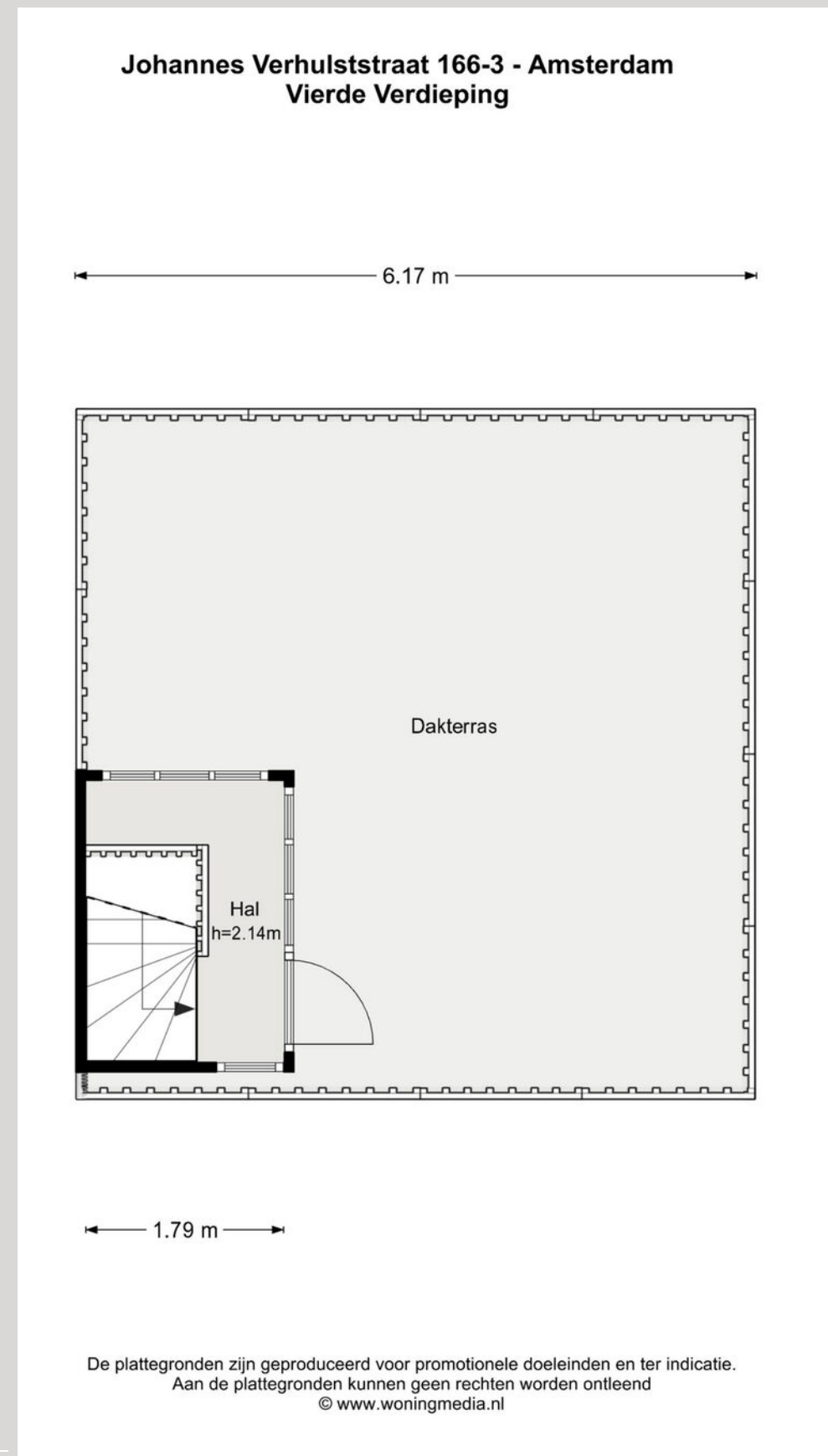
DERDE VERDIEPING

THIRD FLOOR

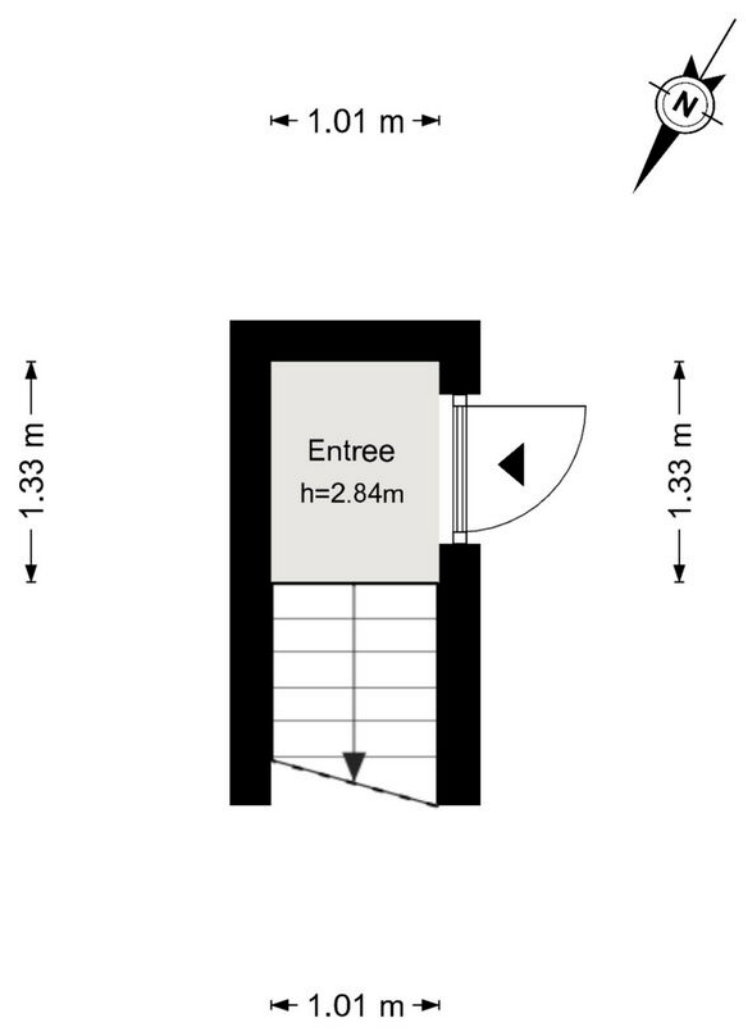


VIERDE VERDIEPING

FOURTH FLOOR

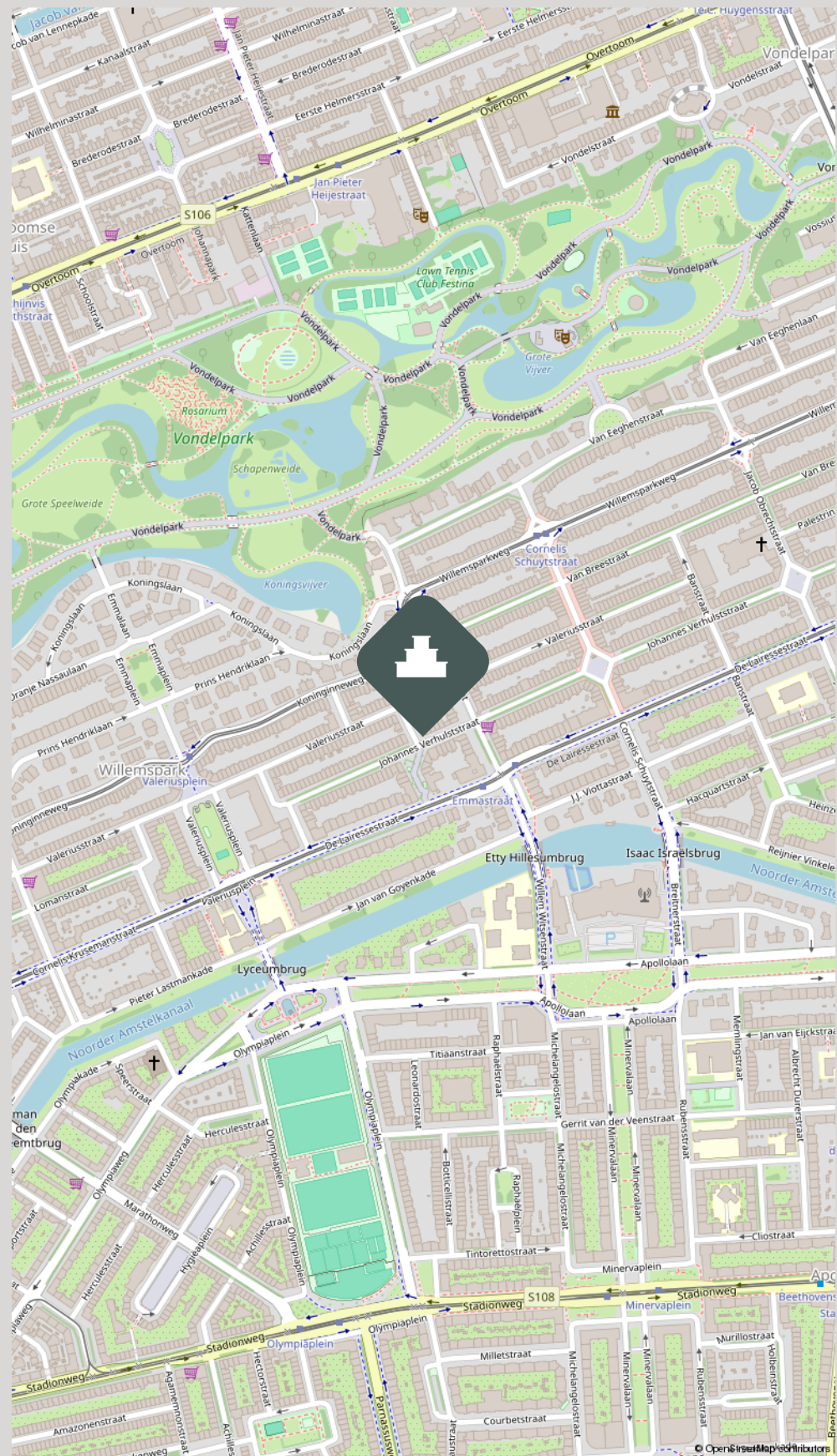


Johannes Verhulststraat 166-3 - Amsterdam
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

OP DE KAART | ON THE MAP



WIJ ZIJN DAMSTAD -

DE AMSTERDAMSE MAKELAAR IN DE STAD

WE ARE DAMSTAD - THE AMSTERDAM CITY ESTATE AGENT

NL: Een dynamisch makelaarskantoor dat zich kenmerkt door integriteit, enthousiasme, betrokkenheid en jarenlange ervaring.

Ons team bestaat uit vijf makelaars en twee office managers. Verder schakelen wij, afhankelijk van de behoefte van onze cliënt, derden in waar we een samenwerkingsverband mee hebben. We werken onder meer samen met een gerenommeerd financieel adviesbureau, een accountantskantoor, architecten, een jurist en een fiscalist

EN: A dynamic estate agency characterised by integrity, enthusiasm, commitment and years of experience.

Our team consists of five estate agents and two office managers. Furthermore, depending on our client's needs, we engage third parties with whom we have a partnership. Among others, we work together with a renowned financial consultancy firm, an accounting firm, architects, a lawyer and a tax expert..

ONZE KLANTEN GEVEN ONS GEMIDDELD
OUR CUSTOMERS GIVE US AN AVERAGE OF

AANKOOP

9.6

VERKOOP

9.5



Maurizio Hessels

Partner I NVM Register Makelaar



06-21909199

maurizio@damstad.nl



Maaïke Huesmann

Partner I Makelaar



06-47408270

maaike@damstad.nl



Alice Janssen

NVM Register Makelaar



06 53818809

alice@damstad.nl



Viviane Stradmeijer

Vastgoedadviseur



06-51597891

viviane@damstad.nl



Désirée van Rooij

Binnendienst



020 61 266 64

desiree@damstad.nl



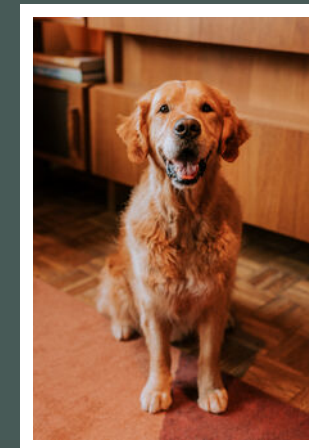
Evelyn Boks

Binnendienst



020 6126664

evelyn@damstad.nl



Splinter

NOTITIES

NOTITIES



DE AMSTERDAMSE MAKELAAR IN DE STAD

Een dynamisch makelaarskantoor dat zich kenmerkt door integriteit,
enthousiasme, betrokkenheid en jarenlange ervaring.

Alberdingk Thijmstraat 1-huis, 1054 AH Amsterdam
020 61 26 664 | info@damstad.nl

WWW.DAMSTAD.NL



[@damstadrealestate](https://www.instagram.com/damstadrealestate)