



JOHANNES VERHULSTSTRAAT 222 H  
1075 HG  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 1.775.000 k.k.



BrinkBorgh  
MAKELAARDIJ

[www.brinkborgh.nl](http://www.brinkborgh.nl)

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)



# Kenmerken

Object	benedenwoning
Bouwjaar	1911
Woonoppervlakte	142 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	5
Inhoud	650 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	1 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	36 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Energielabel	C

# Omschrijving

Op één van de meest gewilde locaties van Amsterdam Zuid bieden wij te koop aan een sfeervol drielaags benedenhuis van circa 178 m<sup>2</sup>. Het charmante benedenhuis is verdeeld over de begane grond en eerste verdieping (circa 142 m<sup>2</sup>) alsmede een souterrain (circa 36 m<sup>2</sup>). Door de ligging direct tegenover de Lassustraart heeft u aan de voorzijde vrij zicht!

Dit royale benedenhuis heeft diverse karakteristieke elementen. Het souterrain is goed bruikbaar door de stahoogte van circa 2.00 meter (circa 1.93. m onder de balken). Tijdens een verbouwing in 2019/2020 zijn woonkamer (met behoud van de originele ensuite verdeling), de keuken, gangen beneden en boven, souterrain, badkamer en wc's en bijbehorende electra en bedrading gerenoveerd/vervangen/ vernieuwd. De begane grond verdieping is voorzien van een fraaie eikenhouten visgraat vloer i.c.m. comfortabele vloerverwarming en een sfeervolle gashaard.

## DE INDELING

Eigen voordeur vanaf de straat. De entree wordt gevolgd door een vestibule met originele taatsdeur met marmeren vloer en lambrisering, en aansluitend een ruime hal met eiken houten visgraat parket vloer en separaat toilet. Hier is tevens de toegang tot het souterrain alsmede een bergkast onder de trap. Deze centrale hal geeft toegang tot de woonkamer en suite die over de volledige diepte van de woning gelegen is.

Wat direct opvalt in de woonkamer zijn de hoge bewerkte plafonds en de grote ruimte die nog traditioneel is verdeeld door de kamer en suite. De kamer is heerlijk licht en voorzien van originele, houten en suite deuren met aan beide zijden fraai afgewerkte houten kasten. Vanuit de woonkamer heeft u vrij zicht door de Lassustraart heen. In 2019 is hier een fraaie gashaard (Schouwspel) aangelegd voor een sfeervolle avond met een goed glas wijn.

De woonkamer is aan de achterzijde gelegen en biedt ruimte voor een grote eettafel voor wel 10 personen. De keuken, ontworpen en geplaatst door Lodder keukens uit 2019, is fraai door de afwerking met het robuuste Arabescato marmeren aanrechtblad. De afwisseling tussen het marmer en de zwarte glanzende kastjes alsmede de koper-look kastjes vormen een speels geheel. De keuken is o.a. voorzien van een grote koelkast (Liebherr), vriezer (Liebherr), quooker, Gaggenau combi-oven, vaatwasser en 5-pits inductie kookplaat (Siemens). Vanuit de eetkamer geven openslaande deuren toegang tot de besloten tuin op het Noordwesten gelegen.

## Eerste verdieping:

Via een hoge statige houten trap bereikt u de eerste verdieping. Hier vindt u totaal 4 slaapkamers. Aan de achterzijde de ouder slaapkamer en ruime kastenwand met openslaande deuren naar een Frans balkon. Een kleinere slaapkamer herbergt nu een gezellige kinderkamer met stapelbed.

De luxe badkamer is in het midden gelegen en heeft door de beige grote tegels op vloer en wand, de riante inloopdouche en het grote ligbad, een welkome sereniteit in het hectische leven. Aan de voorzijde zijn een grote slaap-werkkamer met bescheiden balkon alsmede de vierde wat kleinere slaapkamer gelegen. Via de gang is een separaat toilet met fonteintje bereikbaar.

## Souterrain:

Vanuit de centrale hal op de begane grond bereikt u middels een vaste trap het ruime souterrain.

# Omschrijving

Door de stahoogte van 2,00 meter tussen de balken en 1.93 meter onder de balken zijn deze meters niet meegenomen in de aanmelding, maar u heeft er wel degelijk plezier van! Er bevindt zich nu een ruime speel/hobby/sportkamer met daglichttoetreding en een kastenwand met veel bergruimte. Daarbij is er een wasmachine ruimte gemaakt met tweede badkamer voorzien van douche/toilet. In de gang zijn nog twee ruime bergkasten gemaakt. Zo is deze verdieping ook zeer geschikt voor een slaapkamer of au pair ruimte. In een separate bergkast is de CV-installatie weggewerkt (Nefit trendline bj. 2019).

## DE LIGGING

In de straat vallen de hoge bomen op en de karakteristieke, statige gevels uit de vroege vorige eeuw. Aan het eind van het blok ligt dit drielaags benedenhuis, direct om de hoek bij het Valeriusplein (met speelveld voor kinderen). In de directe nabijheid vind je een van de meest geliefde winkelstraten van Amsterdam

U kunt voor de dagelijkse boodschappen terecht bij de traiteur en slager, groenteman, bakker en viswinkel in de welbekende Cornelis Schuytstraat of de Albert Heijn? en Jumbo, op steenworp afstand. Ook is er aan restaurants geen gebrek in de buurt. Er is voor ieder wat wils, zo vindt u er restaurant Café Garçon of Visque voor de visliefhebber, wanneer u meer van pasta houdt kunt u gaan dineren bij Bellavista of Le4Stagioni. En het Vondelpark, de beroemdste musea? en het Concertgebouw zijn op loopafstand. Veel goede kinderopvang, lagere- en middelbare scholen in de buurt en tevens de internationale British School. Binnen 7 autominuten van de Ring A10 gelegen.

Kortom, u woont heerlijk rustig in dit deel van de Johannes Verhulststraat, maar er is meer dan voldoende te ondernemen in de omgeving.

## DE VERENIGING

De VvE Johannes Verhulststraat 222 bestaat uit 2 leden. De maandelijkse servicekosten bedragen € 120,00 per maand en de administratie is in eigen beheer.

## NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

# Omschrijving

## BIJZONDERHEDEN

- Royaal drielaags benedenhuis van circa 178 m<sup>2</sup>;
- Totale woonoppervlakte van circa 142 m<sup>2</sup> + circa 36 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte (meetrapport beschikbaar);
- Sfeervolle woning met veel karakteristieke elementen zoals marmeren lambrisering, kamer ensuite, glas-in-lood details, plafondonnamenten, etc.;
- Gelegen op eigen grond;
- Lichte living met een plafondhoogte van ruim 3 meter;
- Beschutte stadstuin van circa 25 m<sup>2</sup>;
- Intern (deels) gerenoveerd in 2019/2020;
- 5 (slaap)kamers en 2 badkamers;
- Luxe en complete Lodder keuken uit 2020 met hoogwaardige inbouwapparatuur van o.a. Gaggenau;
- Indeling (ook) zeer geschikt voor gezin met au pair;
- Fraaie ligging in één van de mooiste straten van Amsterdam Zuid;
- CV-installatie (Nefit bj. 2019) in combinatie met comfortabele (gedeeltelijke) vloerverwarming;
- Energielabel C;
- VvE telt 2 leden - de maandelijkse servicekosten bedragen € 120,00;
- De VvE heeft ingestemd met een eventuele uitbreiding van het souterrain;
- Ouderdomsclausule en NEN-clausule zijn van toepassing.

# Description

In one of the most sought-after locations in Amsterdam Zuid, we proudly offer for sale a charming three-story ground-floor apartment of approximately 178 m<sup>2</sup>. The elegant apartment is spread over the ground floor and first floor (approximately 142 m<sup>2</sup>), as well as a basement (approximately 36 m<sup>2</sup>). Thanks to its location directly opposite Lassusstraat, you enjoy an unobstructed view from the front!

This spacious ground-floor apartment boasts several characteristic elements. The basement is highly functional due to its ceiling height of approximately 2.00 meters (approximately 1.93 meters beneath the beams). During a renovation in 2019/2020, the living room (while retaining the original ensuite layout), kitchen, hallways on both floors, basement, bathroom, and toilets were renovated/replaced/modernized, including the associated electrical wiring. The ground floor features a beautiful oak herringbone floor combined with comfortable underfloor heating and a cozy gas fireplace.

## LAYOUT

Private entrance from the street. The entryway leads to a vestibule with an original pivot door, marble flooring, and wainscoting, followed by a spacious hallway with an oak herringbone parquet floor and a separate toilet. This area also provides access to the basement and a storage cupboard under the stairs. The central hallway leads to the ensuite living room, which spans the full depth of the property.

The living room immediately impresses with its high, intricately detailed ceilings and its traditional ensuite division. The room is wonderfully bright, featuring original wooden ensuite doors with beautifully crafted built-in wooden cabinets on both sides. From the living room, you have an unobstructed view through Lassusstraat. In 2019, a stunning gas fireplace (Schouwspel) was installed, perfect for a cozy evening with a good glass of wine.

The dining area at the rear of the living room comfortably accommodates a large dining table for up to 10 people. The kitchen, designed and installed by Lodder Kitchens in 2019, stands out with its robust Arabescato marble countertop. The combination of marble, glossy black cabinets, and copper-look cabinetry creates a playful contrast. The kitchen is equipped with high-end appliances, including a large refrigerator (Liebherr), freezer (Liebherr), Quooker, Gaggenau combi-oven, dishwasher, and a five-burner induction cooktop (Siemens). French doors from the dining area open onto the enclosed northwest-facing garden.

## First floor:

A grand wooden staircase leads to the first floor, where you will find a total of four bedrooms. At the rear, the master bedroom features a spacious built-in wardrobe and French doors opening onto a Juliet balcony. A smaller bedroom, currently a cozy children's room with a bunk bed, is also situated here.

The luxurious bathroom, centrally located, exudes tranquility with its large beige tiles on the floor and walls, a spacious walk-in shower, and a large bathtub. At the front, there is a large bedroom that doubles as an office, complete with a modest balcony, as well as a fourth, slightly smaller bedroom. A separate toilet with a small sink is accessible from the hallway.

## Basement:

A fixed staircase from the central hallway on the ground floor leads to the spacious basement.

# Description

With a ceiling height of 2.00 meters between the beams (1.93 meters beneath them), this space was not included in the official living area but remains highly functional! The basement currently serves as a large play/hobby/sports room with natural daylight and a built-in wardrobe providing ample storage. Additionally, there is a laundry area and a second bathroom with a shower and toilet. The hallway features two additional large storage closets, making this level highly suitable for a bedroom or au pair accommodation. A separate storage closet houses the central heating system (Nefit Trendline, 2019).

## LOCATION

The street is characterized by its tall trees and stately facades from the early 20th century. This three-story ground-floor apartment is situated at the end of the block, right around the corner from Valeriusplein, which features a playground for children. One of Amsterdam's most beloved shopping streets is just a stone's throw away.

For daily groceries, you can visit the well-known Cornelis Schuytstraat, home to a high-end butcher, greengrocer, bakery, fishmonger, and deli, as well as Albert Heijn and Jumbo supermarkets nearby. The neighborhood is also rich in dining options. Whether you prefer seafood at Visque, classic French dishes at Café Garçon, or Italian favorites at Bellavista or Le4Stagioni, there's something for everyone. Additionally, the Vondelpark, Amsterdam's most famous museums, and the Concertgebouw are all within walking distance. Several excellent childcare facilities, primary and secondary schools—including the International British School—are in the vicinity. The property is also conveniently located just 7 minutes from the A10 ring road.

In short, while you can enjoy a peaceful living environment in this part of Johannes Verhulststraat, there are plenty of activities and amenities nearby.

## HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The VvE Johannes Verhulststraat 222 consists of two members. Monthly service charges amount to € 120.00, and administration is managed internally.

## NEN CLAUSE

The living area has been measured in accordance with the industry-standard NEN 2580 norm. The calculated surface area may differ from comparable properties and/or previous references, primarily due to this (new) measurement method. The buyer acknowledges having been sufficiently informed about this norm. The seller and their real estate agent have taken great care to accurately measure the surface area and volume using independent measurements, supported by floor plans. Should the measurements not fully comply with the norm, the buyer accepts this. The buyer has been given ample opportunity to verify the measurements independently. Any discrepancies in the stated measurements do not entitle either party to any claims or adjustments to the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this regard.

# Description

## SPECIAL FEATURES

- Spacious three-story ground-floor apartment of approximately 178 m<sup>2</sup>;
- Total living area of approximately 142 m<sup>2</sup> + approximately 36 m<sup>2</sup> additional internal space (measurement report available);
- Charming home with many characteristic elements such as marble wainscoting, ensuite rooms, stained glass details, ceiling ornaments etc.;
- Freehold property;
- Bright living area with a ceiling height of over 3 meters;
- Secluded city garden of approximately 25 m<sup>2</sup>;
- Partially renovated internally in 2019/2020;
- 5 (bed)rooms and 2 bathrooms;
- Luxury Lodder kitchen from 2020 with high-end built-in appliances, including Gaggenau;
- Layout also ideal for a family with an au pair;
- Prime location in one of the most beautiful streets in Amsterdam Zuid;
- Central heating system (Nefit, 2019) combined with comfortable (partial) underfloor heating;
- Energy label C;
- VvE consists of 2 members - monthly service costs € 120.00;
- The VvE has approved a potential expansion of the basement;
- Old-age clause and NEN clause apply.



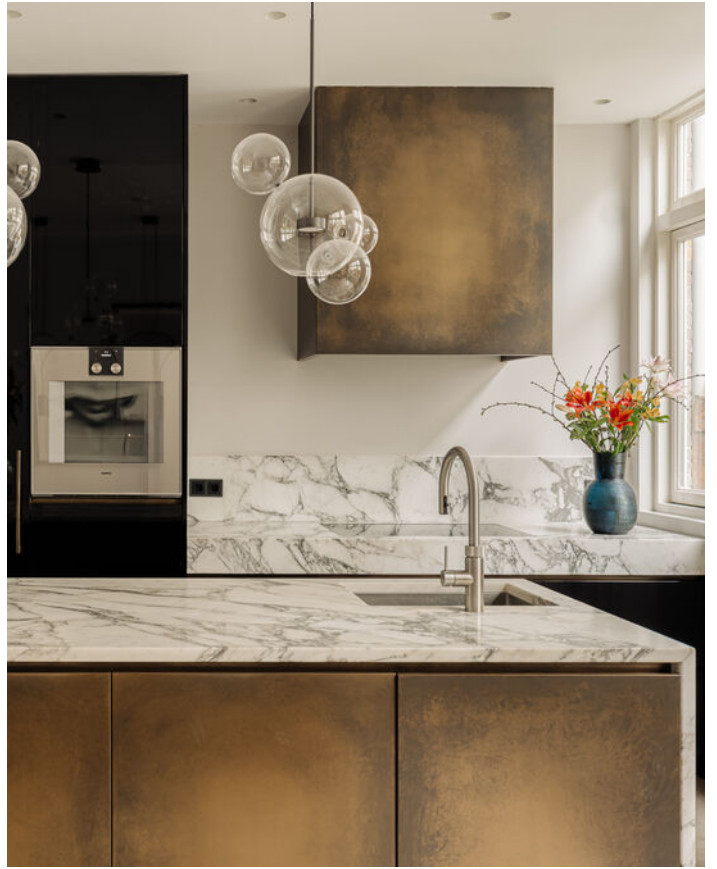
























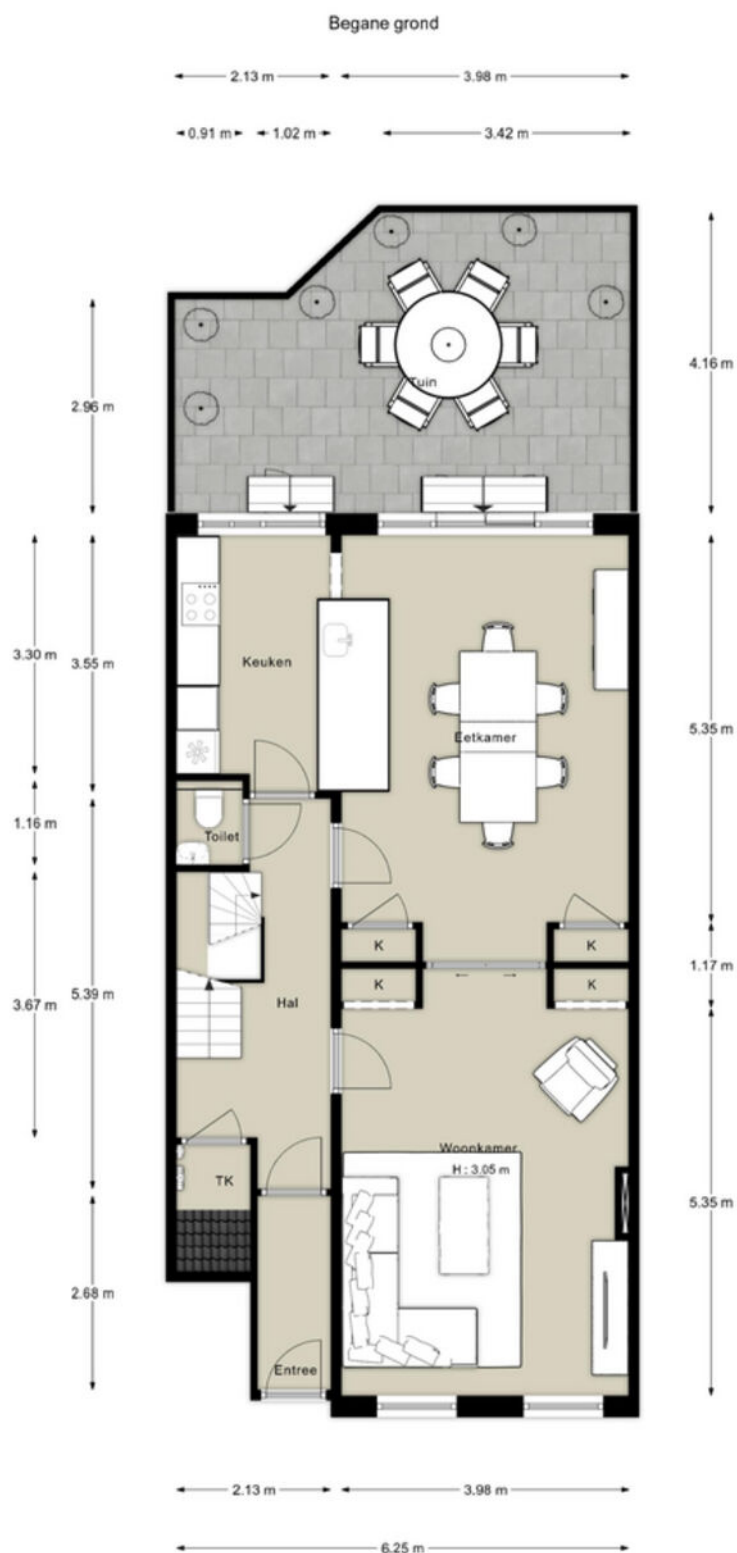








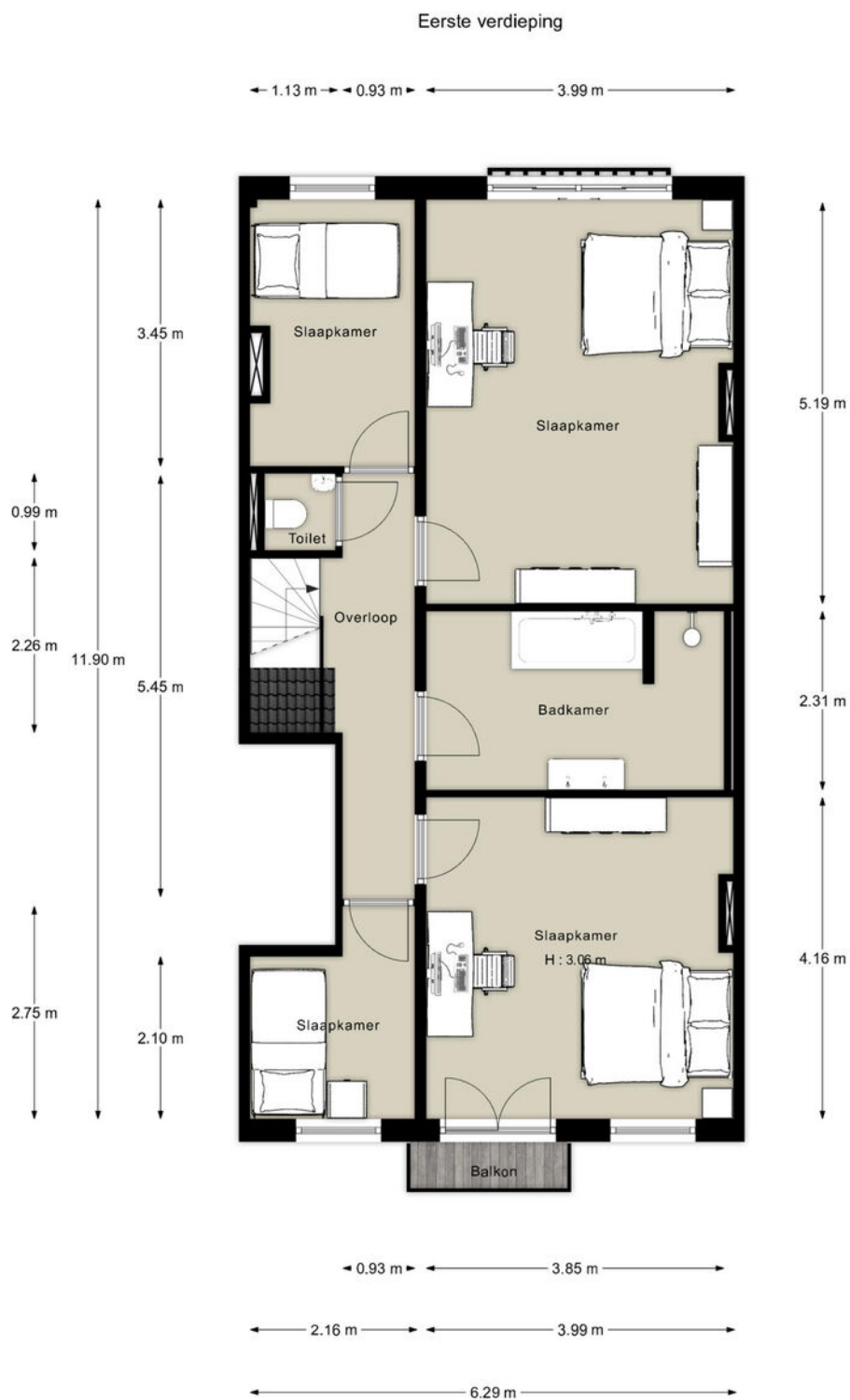
# Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

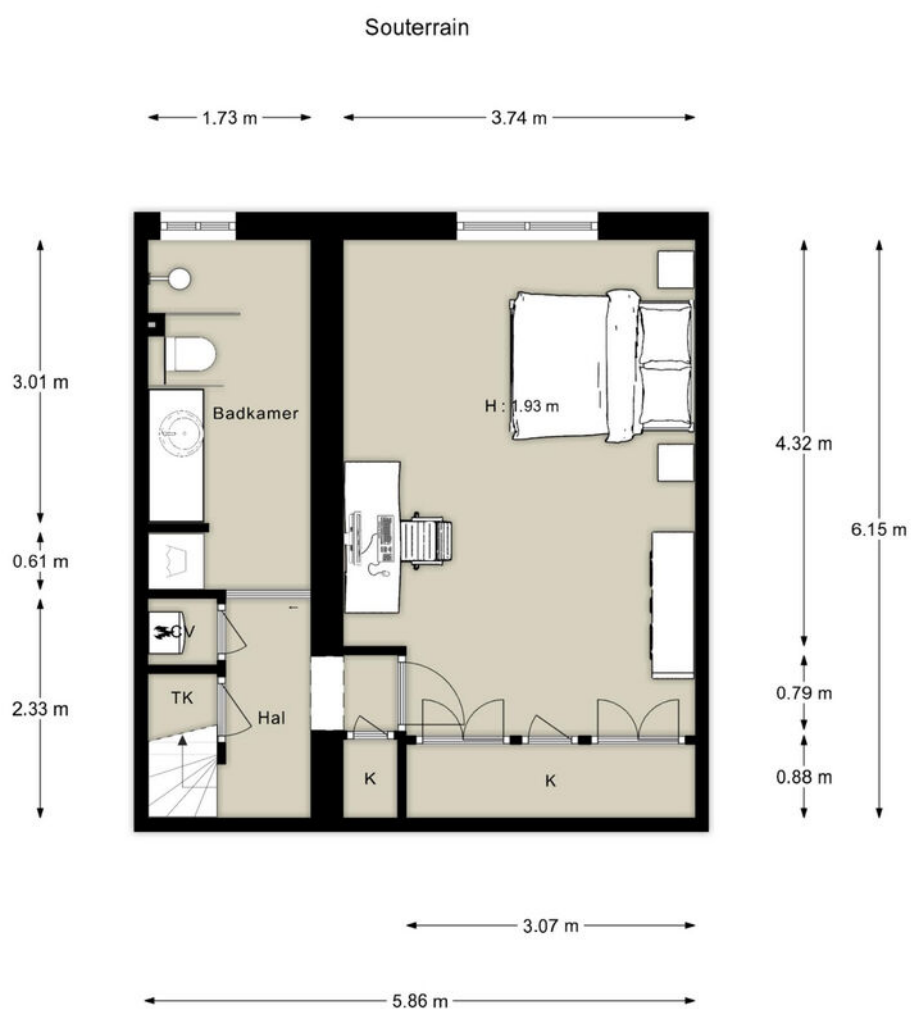


# Plattegrond



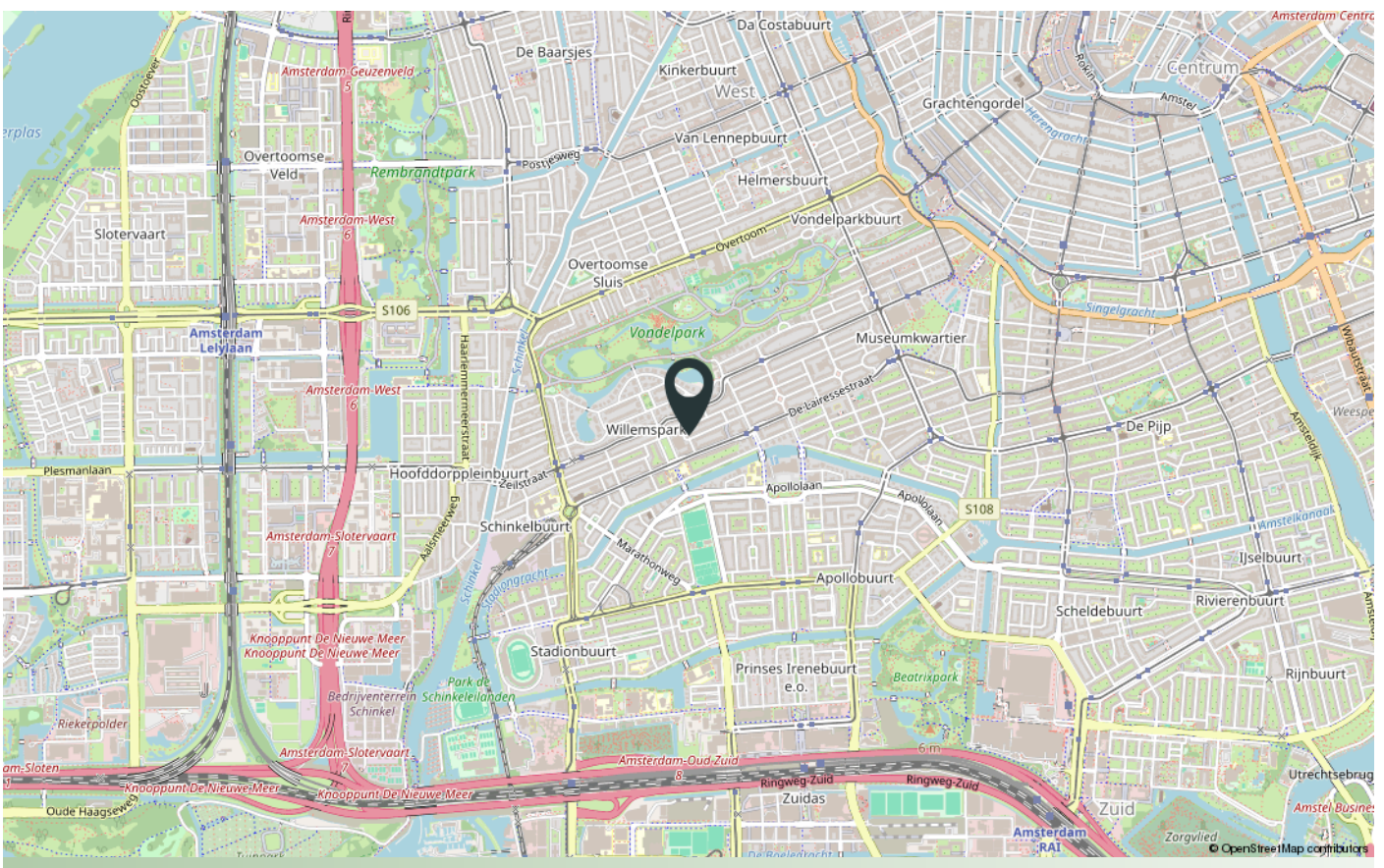
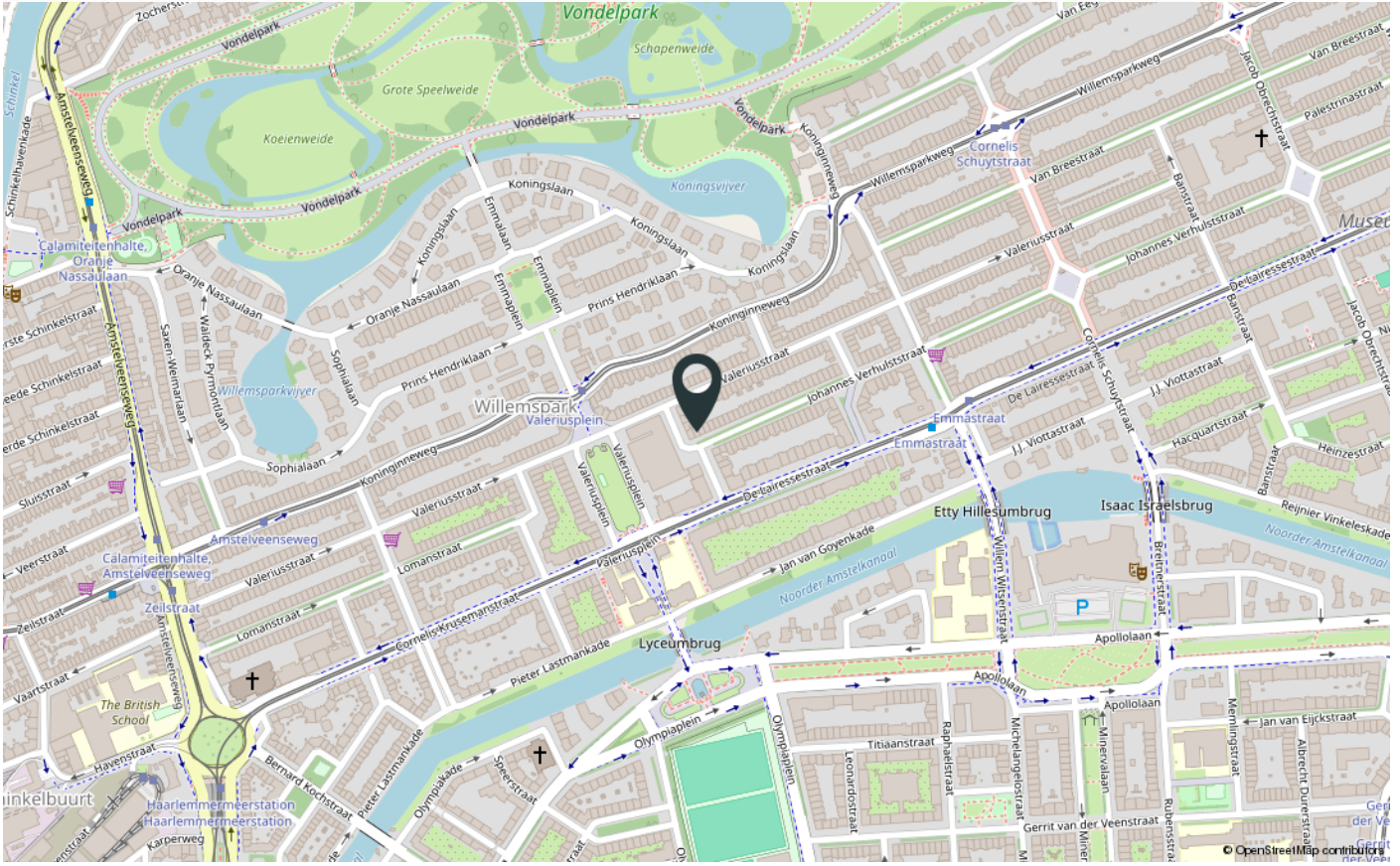
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Locatie



# Verkoop voorwaarden

1. Met betrekking tot dit object is BrinkBorgh Makelaardij de adviseur en belangenbehartiger van de verkoper. Wij adviseren iedere aspirant-koper om gebruik te maken van een NVM/MVA-aankoopmakelaar.

2. Het object wordt verkocht en opgeleverd in de staat waarin zij zich tijdens de bezichtiging bevindt, tenzij door verkopend makelaar anders is aangegeven. Inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, hoeven niet door verkoper en/of verkopend makelaar te worden verstrekt.

3. Indien het object zich in een eenvoudige (verouderde) staat bevindt, dan zal er in de koopakte een ouderdoms- en/of as is where is worden opgenomen. In dat geval worden er door verkoper geen garanties gegeven over de aanwezige technische installaties, aan –en afvoerleidingen en bedradingen. De aanwezigheid van een telefoon –en/of kabel aansluiting wordt niet gegarandeerd.

4. Indien het object nooit door verkoper zelf is bewoond, dan zal er in de koopakte een verklaring niet eigen bewoning worden opgenomen.

5. Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Partijen zullen nastreven om de koopakte binnen 5 werkdagen na wilsovereenstemming te ondertekenen.

6. De koopovereenkomst en leveringsakte zullen uitsluitend worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Ringmodel koopcontract Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende uitsluitend in Amsterdam, tenzij een projectnotaris is aangewezen.

7. Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een extern professioneel bedrijf. Koper vrijwaart BrinkBorgh Makelaardij B.V. en haar medewerkers en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten volgens NEN 2580.

8. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vóór het moment van verkoop aan te vragen. Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien het object onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

9. De informatie in deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond het object ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, plattegronden, afmetingen en maatvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

# Conditions for sale

1. About this object, BrinkBorgh Brokers is the advisor and representative of the seller. We advise every prospective buyer to use an NVM/MVA purchase broker.

2. The object is sold and delivered in the condition it is in during the inspection, unless indicated otherwise by the selling agent. Information about facts that are known to the buyer or that could have been known from the buyers own research do not have to be provided by the seller and/or his selling broker.

3. If the object is in a simple (outdated) state, then an old age clause will be included in the purchase deed. In that case no guarantees are given by the vendor about the technical installations, supply and drainage pipes and wiring. The presence of a telephone and / or cable connection is not guaranteed.

4. If the object is never occupied by the seller himself, then a statement non-self-habitation clause will be included in the purchase deed.

5. An oral agreement between seller and buyer is not legally valid. In other words, there is no sale. There is only a legally valid purchase if the seller and buyer have signed the purchase agreement. This follows from article 7: 2 Dutch Civil Code. A confirmation of the oral agreement by e-mail or a sent draft of the purchase agreement is not considered as a 'signed purchase agreement'. Both parties will ensure that the deed of sale is signed within 5 working days after consensus.

6. The purchase agreement and the deed of delivery shall exclusively be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organization and the Ring Model Purchase Contract Amsterdam, by a notary office in Amsterdam pointed out by the buyer exclusively, unless a project notary is designated.

7. The sold object is measured in accordance with the Measurement Instruction, which is based on the standards as laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous way of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results due to, for example, interpretation differences, rounding off and limitations when performing a measurement.

The house has been measured by an external professional company. The buyer indemnifies BrinkBorgh Brokers B.V. and its employees and the seller for any deviations in the specified sizes. The buyer declares that he has been given the opportunity to measure or have the sold item measured in accordance with NEN 2580.

8. The seller is obliged to request a validated energy label before the time of sale. Not having a validated energy label is at the expense and risk of the seller. The above is not applicable if there is already a registered valid energy label. The above is also not applicable if the object falls under one of the statutory exceptions.

9. The information in this sales brochure has been compiled with the utmost care. However, we cannot always prevent the information from deviating slightly from what you see or have seen in or around the object. This may apply to (construction) drawings, plans, and dimensions. Therefore, no rights can be derived from this.



## INTERESSE IN DE WONING? INTERESTED IN THIS PROPERTY?

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor.  
Please feel free to contact our office.*



[www.brinkborgh.nl](http://www.brinkborgh.nl)

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)