



LES DEUX FILLES

FALCKSTRAAT 47 B
AMSTERDAM

Designvisie
STUDIO APPELO

5

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN

9

Slaapkamers en badkamer
SLAPEN EN BADEN

19

Buurtgids
DE WETERINGSCHANS

31

Bereikbaarheid

37

Kenmerken

42



Les Deux Filles

OTTE VAN APELDOORN / BROERSMA WERKEN & WONEN

Sommige woningen verrassen niet door uitbundigheid, maar door vanzelfsprekendheid. Les Deux Filles is zo'n plek waar alles klopt. Een volledige woonlaag, bereikbaar per lift, midden in de stad en toch met een rustgevendheid die je zelden aantreft op dit niveau. Wat mij hier direct trof, is de lengte van de ruimte. Vanaf de entree kijk je dwars door de woning naar het licht aan de voorzijde. Die zichtlijn geeft niet alleen ruimtelijkheid, maar ook rust. Alles is hier doordacht ontworpen: maatwerkkasten, geïntegreerde techniek, een keuken die als vanzelfsprekend middelpunt fungeert en een luxe slaapgedeelte. De Franse balkons aan beide zijden zorgen ervoor dat je altijd verbonden bent met de stad. Aan de achterzijde karaktervol en beschermt, aan de voorzijde open en licht met uitzicht op het Frederiksplein. Dit is een woning voor wie gelijkvloers wil wonen met comfort, zonder concessies te doen aan architectuur en uitstraling.

De volledige woonbeleving is te ervaren op onze website via deze link.

Les Deux Filles

Some homes don't impress through extravagance, but through their sheer sense of effortlessness. Les Deux Filles is one of those places where everything simply feels right. An entire floor to yourself, accessible by lift, right in the heart of the city yet with a tranquillity that is rarely found at this level.

What struck me immediately is the length of the space. From the entrance, your view extends all the way through the home to the light at the front. This sightline creates not only a sense of spaciousness but also calm. Everything here has been thoughtfully designed: bespoke cabinetry, integrated technology, a kitchen that naturally becomes the centrepiece, and a luxurious sleeping area. The French balconies on both sides ensure you are always connected to the city. At the rear, characterful and sheltered; at the front, open and bright with views over Frederiksplein. This is a home for those who want to live on one level with comfort, without compromising on architecture or atmosphere.



Otte van Apeldoorn

Mobiel: +31 6 50 23 83 55

otte@broersma.nl



Designvisie

HET APPARTEMENT IS IN 2018 ONDER ARCHITECTUUR VERBOUWD
DOOR STUDIO APPELO

Het appartement maakt onderdeel uit van een karakteristiek stadspand uit 1783, waarin de historische gelaagdheid van Amsterdam op subtiële wijze voelbaar is. De gevel kenmerkt zich door een evenwichtige geleding, hoge vensters en verfijnde detaillering, passend binnen het laat-18e-eeuwse stadsbeeld. In 2000 is het pand onder leiding van Groenendaal Architecten zorgvuldig gerenoveerd, waarbij de oorspronkelijke architectonische essentie is gerespecteerd en constructief versterkt voor hedendaags gebruik. Wat direct opvalt is de rust in de architectuur; het appartement zelf is in 2018 onder architectuur verbouwd door Studio Appelo. Over de volledige lengte van de gang zijn maatwerkkasten geïntegreerd, waardoor opslag onderdeel wordt van het ontwerp in plaats van een toevoeging. De wandafwerking in natuursteen bij de entree, met geïntegreerde nis en ronde spiegel, zet de toon: zacht van kleur, precies in detaillering en consequent doorgevoerd. De zichtlijn loopt vanaf de entree langs de keuken tot aan de zithoek en de openstaande deuren aan de voorzijde.

Design Vision

The apartment forms part of a characteristic city building dating from 1783, where Amsterdam's historical layers can subtly be felt throughout. The façade is defined by a balanced composition, tall windows, and refined detailing, all characteristic of the late-18th-century streetscape. In 2000, the building underwent a careful renovation led by Groenendaal Architects, during which the original architectural essence was preserved, and its structure was strengthened for contemporary use.

What stands out immediately is the calmness of the architecture; the apartment itself was redesigned in 2018 by Studio Appelo. Along the full length of the hallway, bespoke cabinetry has been integrated, making storage an inherent part of the design rather than an add-on. The natural-stone wall finish at the entrance, complete with integrated niche and round mirror, sets the tone: soft in colour, precise in detailing, and consistently executed throughout. From the entrance, the sightline extends along the kitchen to the seating area and the open doors at the front.





DE KORENDRAGER

UMA
clinic



WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

HET MAATWERKMEUBEL FUNGEERT ALS VERFIJNDE SCHAKEL
TUSSEN DE VERTREKKEN

De entree opent naar een royale gang die als architectonische as door het appartement loopt. Door de breedte en de subtiele verbinding met de living via een doordacht ontworpen maatwerkmeubel ontstaat een optimale lichtdoorlaat, waardoor daglicht van voor tot achter diep in de ruimte reikt. Het meubel fungeert als verfijnde schakel tussen de verschillende vertrekken: een grote spiegel markeert de entree, een compacte pantry ondersteunt de werkruimte en een geïntegreerde desk voegt functionaliteit toe tegenover de boekenkasten. De living is gesitueerd aan de voorzijde van het pand, met een royale zithoek en openslaande deuren op het zuiden die vrij uitkijken over het Frederiksplein. In naadloze verbinding daarmee is de moderne Bulthaup-keuken met kookeiland. De opstelling omvat een inductiekookplaat met geïntegreerd Bora-systeem, stoomoven, magnetron en koel-vriescombinatie. Het werkeiland richt zich op de living en versterkt de interactie tussen koken en wonen.

Wining and dining

The entrance opens into a generous hallway that serves as the apartment's architectural spine. Thanks to its width and the subtle connection to the living area through a thoughtfully designed bespoke cabinet element, light flows optimally through the space, allowing daylight to reach deep into the apartment from front to back. This custom furniture piece functions as a refined mediator between the different rooms: a large mirror anchors the entrance, a compact pantry supports the workspace, and an integrated desk adds functionality opposite the bookshelves.

The living area is situated at the front of the building, featuring a spacious seating arrangement and south-facing French doors that offer unobstructed views over Frederiksplein. Seamlessly connected to it is the modern Bulthaup kitchen with a central island. The layout includes an induction cooktop with an integrated Bora extraction system, a steam oven, a microwave, and a fridge-freezer combination. The island faces the living area, enhancing the interaction between cooking and living.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

DE BADKAMER IS VORMGEGEVEN ALS EEN INGETOGEN
WELLNESSRUIMTE

De hoofslaapkamer is centraal in het appartement gesitueerd met een en-suitebadkamer die toegankelijk is middels fluted glazen schuifdeuren. De badkamer is vormgegeven als een ingetogen wellnessruimte, waarin wanden van beton ciré en minitegels op de vloer een rustige, moderne basis creëren. Het vrijstaande ligbad van Corian vormt het sculpturale middelpunt, geflankeerd door een royale inloopdouche en een vrijhangend toilet. Speciaal ontworpen handgrepen en zorgvuldig geplaatste inbouwspots onderstrepen de aandacht voor detail. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede slaapkamer van goed formaat, voorzien van een Frans balkon. De ruimte leent zich moeiteloos als werkstudio, logeerkamer of atelier en vangt in de namiddag het zachte licht van de avondzon. Daarnaast zijn er een separaat toilet en een functionele berging met opstelling voor wasmachine en droger. Een hoogwaardige eikenhouten vloer verbindt het geheel en geeft het appartement een lichte, gebalanceerde uitstraling.

Rest and refresh

The primary bedroom is centrally positioned within the apartment and features an en-suite bathroom accessed through fluted glass sliding doors. The bathroom is designed as a serene wellness space, where walls finished in béton ciré and a floor of small mosaic tiles create a calm, modern foundation. The freestanding Corian bathtub serves as the sculptural centrepiece, flanked by a generous walk-in shower and a wall-mounted toilet. Specially designed handles and carefully placed recessed lighting further highlight the meticulous attention to detail. At the rear of the apartment is a second well-proportioned bedroom, complete with a French balcony. The room lends itself effortlessly to use as a studio, guest room or atelier, and captures the soft afternoon light of the setting sun.

Additionally, there is a separate toilet and a functional utility room with space for a washing machine and dryer. A high-quality oak floor runs throughout, tying the home together and giving it a light, balanced character.



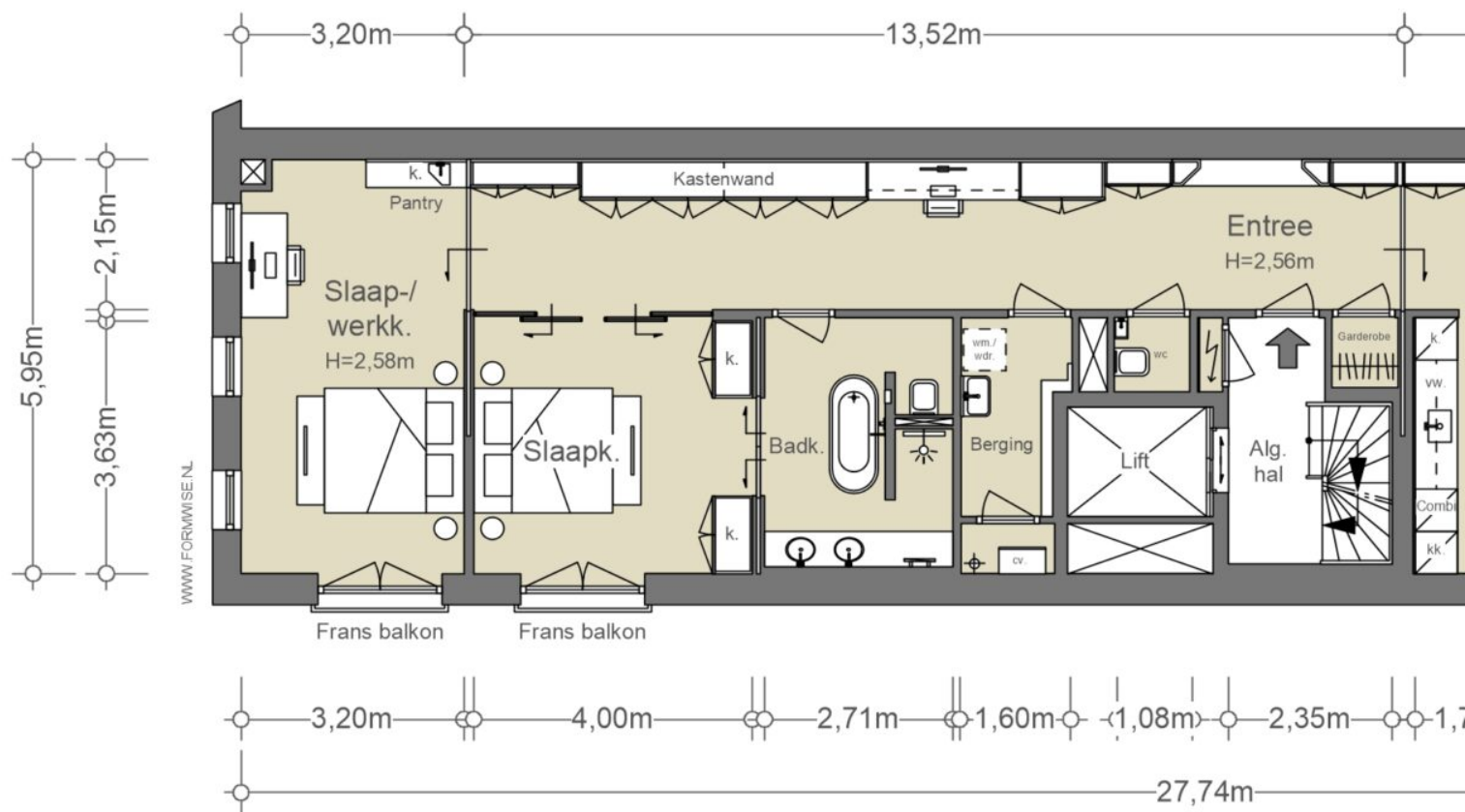


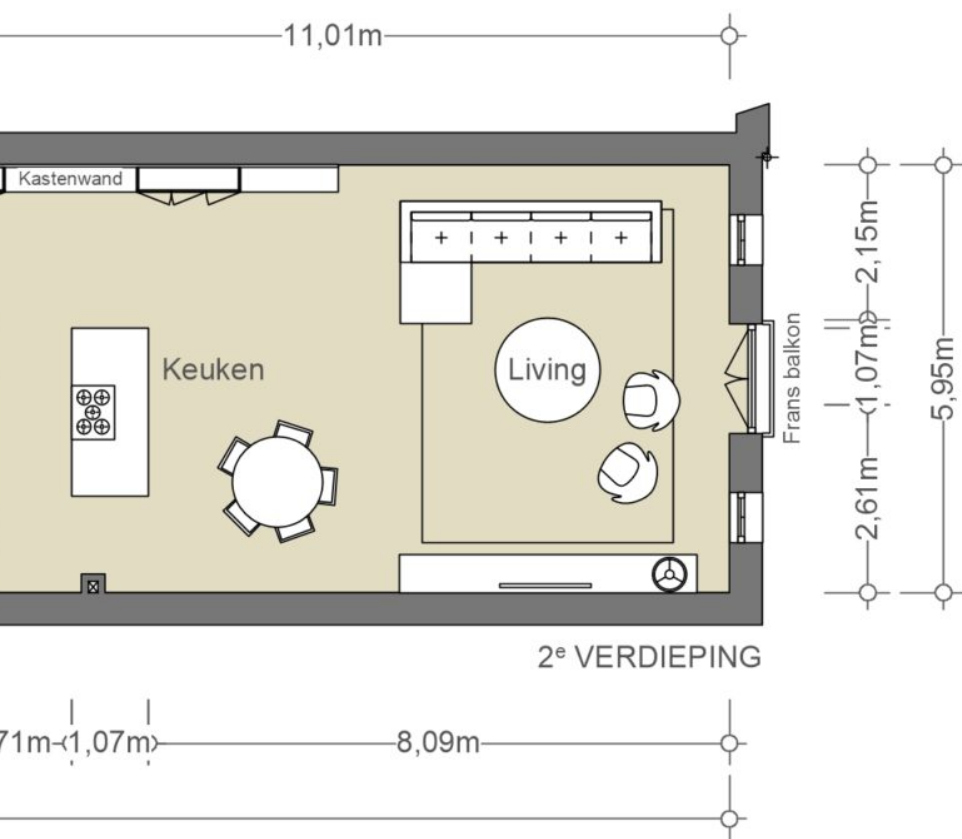












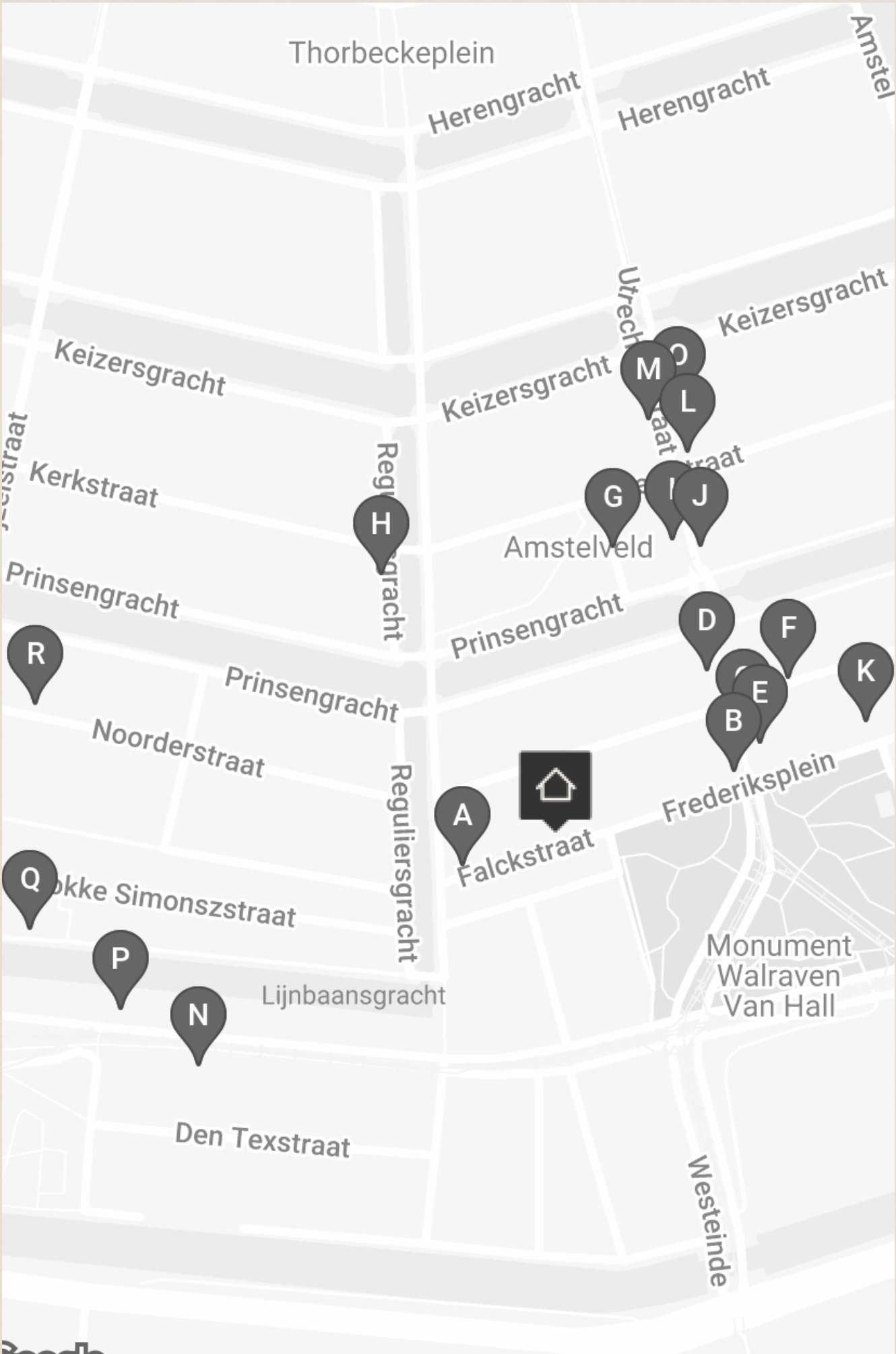
NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
148,43 m ²
Overige inpandige ruimte
0,35 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



BUURTGIDS



A **Bouchon du centre**
Falckstraat 3,
1017 VV Amsterdam

Op de hoek van de Reguliersgracht vind je 40m2 knus Frankrijk, inclusief traditionele bistro sfeer en rood wit-geruite tafelkleden. De bistro wordt gerund door Hanneke Schouten en is geopend van woensdag tot en met zaterdag.

B **Café Slijterij Oosterling**
Utrechtsestraat 140,
1017 VT Amsterdam

Café Oosterling is een van de enige twee cafe's in Amsterdam met een slijterij-vergunning. Oosterling produceert jenever naar eigen recept. Het café is al 140 jaar in de familie.

C **Zoldering (*)**
Utrechtsestraat 141H,
1017 VM Amsterdam

In een laagdrempelig ingericht (in de geest van een Amsterdams café) wordt hier (inmiddels echt) op sterrenniveau gekookt.

D **Ku Kitchen & Bar**
Utrechtsestraat 114,
1017 VT Amsterdam

Hier serveren ze de klassieke, maar ook minder klassieke Japanse gerechten. Sinds 2014 is deze plek geopend, en het is niks voor niks dat het Kitchen EN bar heet.

E **Moooi**
Utrechtsestraat 145-147,
1017 VM Amsterdam

Opgericht door Marcel Wanders & Carsper Vissers in 2001 zet 'Moooi' al meer dan 20 jaar fantastische producten op de markt. De winkels hebben zich in deze 20 jaar dan ook niet voor niets verspreid over de hele wereld.

F **Fiaschetteria Pistoia**
Utrechtsedwarsstraat 85A,
1017 WD Amsterdam

Pistoia is een plek om authentieke geïmporteerde Italiaanse wijnen te proeven terwijl je geniet van de traditionele Toscaanse keuken.

G **Plantenmarkt Amstelveld** Amstelveld, 1017 VS Amsterdam

Op maandagen het Amstelveld opgaan is een goed idee, je wordt meteen vrolijk van alle kleuren die op je afkomen. 30 kramen vol bloemen en planten waar je je tuin of balkon mee kan opfleuren.

H **Archive store** Reguliersgracht 70, 1017 LV Amsterdam

Op het Frederiksplein, op het randje van de Pijp, vind je sinds 2015 de Archive store - te herkennen aan de prachtig versierde thema etalages.

I **Slagerij de Leeuw** Utrechtsestraat 92, 1017 VS Amsterdam

Een begrip in Amsterdam en omstreken. De kwaliteit is heel hoog in deze slagerij, traiteur en delicatessenwinkel. Hij zit al sinds 1966 in de gezellige Utrechtsestraat.

J **Pâtisserie Kuyt** Utrechtsestraat 109-III, 1017 VL Amsterdam

Voor de echte zoetekauw is Pâtisserie Kuyt een zeer bekende. Klaas Kuyt heeft het geheime recept voor allerlei verfijnde taartjes, cakes, chocola, koekjes en eclairs.

K **Oocker** Frederiksplein 29h, 1017 XL Amsterdam

Oocker is een nieuwe restobar (restaurant-bar) in Amsterdam. Het is opgezet door de mannen Meyer Viol, Niels van der Werf (voorheen bij The Lobby, Gebr. Hartering en Shiraz) en Stefano Orofino (voorheen bij Domenica).

L **Restaurant Soenda Kelapa** Utrechtsestraat 89, 1015 VK Amsterdam

Indonesische familiebedrijf biedt een- en tweepersoons rijsttafels, een à-la-cartemenu en verzorgt ook catering klussen. Ze serveren eten geïnspireerd op de West Javaanse keuken. 'Soenda' is namelijk de provincienaam van dat gebied.

M **Mobilia**
Utrechtsestraat 62,
1017 VR Amsterdam

Mobilia is een prachtige interieurzaak op de Utrechtsestraat. Rini Scherpenisse is de eigenaar van de zaak en runt deze met passie sinds 2001. Gelukkig is hij niet alleen en wordt hij ondersteund door een team jonge en gepassioneerde interieur designers.

N **Japans restaurant An**
Weteringschans 76,
1017 XR Amsterdam

Gelegen aan de Weteringschans 76 in Amsterdam, is Japans Restaurant An sinds 1989 een begrip voor authentieke, huisgemaakte Japanse gerechten. Het restaurant specialiseert zich in traditionele Japanse maaltijden zoals ze thuis bereid worden, met pure, verse en gezonde ingrediënten.

O **Screaming Beans**
Utrechtsestraat 75,
1017 VJ Amsterdam

Screaming Beans is een Amsterdams merk dat lokaal en internationaal bekend staat om zijn hoogwaardige koffie. De locatie heeft een prachtige, open bakstenen bar en een rustige zitruimte.

P **Sizz**
Weteringschans 187c,
1017 XE Amsterdam

Midden in het centrum bevindt zich het Indiase restaurant Sizz. Het eten is zeer smaakvol en de porties zijn royaal en perfect om te delen. De sfeer is uitnodigend en voelt als een ouderwets familierestaurant met een moderne twist.

Q **Casa Gitane**
Lijnbaansgracht 319A,
1017 WZ Amsterdam

Op de Lijnbaansgracht bevindt zich de prachtige in aardse kleuren gehulde studio van Casa Gitane. Gitane betekent gipsy en zo herbergt Casa Gitane meubels en voorwerpen geïnspireerd op verre oorden, wereldreizen en een nomadische levensstijl.

R **Sukhothai Thanee**
Noorderstraat 19h,
1017 TR Amsterdam

Misschien komt de naam van dit restaurant je bekend voor. Want de eigenaren van dit restaurant bezaten vroeger de succesvolle streetfood stal in Amsterdam, namelijk Sukothai Streetfood Expres.



BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

De Falckstraat is gelegen op de hoek van de Utrechtsestraat, een charmante winkelstraat in de Grachtengordel-Zuid, tussen het Rembrandtplein en het Frederiksplein. De Utrechtsestraat verbindt de drie hoofdgrachten en draagt de sfeer van de zeventiende-eeuwse stadsuitbreiding. De straat staat bekend om haar zorgvuldig geselecteerde aanbod in mode, design, delicatessen en lifestyle en profileert zich als groene winkelstraat. Restaurants als Guts, Bar Bitterbal en Bistro Bonjour, evenals café Van Leeuwen met zijn jazzavonden, geven de buurt een levendige culinaire beleving. Met winkels als We Are Labels, Bolia en Aesop en Marqt voor de dagelijkse boodschappen biedt de straat een mix van exclusiviteit en gemak op steenworp afstand van het Rembrandtplein.

Bereikbaarheid

Het appartement is zowel met de fiets, de auto als het openbaar vervoer zeer goed bereikbaar. De Ring A10 is al binnen 5 autominuten te bereiken via afslag S108 (Oud-Zuid). Vanaf het Frederiksplein vertrekken meerdere tramlijnen, zoals tram 1, 4, 7, 14 en 19 naar Centraal Station, Osdorp, Slotermeer, Diemen en Station Sloterdijk. Vanaf de metrohalte Vijzelgracht vertrekt de metro van de Noord-Zuidlijn. Met de fiets is Station Zuid binnen 15 minuten aan te rijden en Centraal Station binnen 8 minuten.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Centrum-2g). Met een parkeervergunning voor Centrum-2g mag u parkeren in Centrum-2. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 338,70 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 6 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, maart 2026).

Neighbourhood

Falckstraat is located just off Utrechtsestraat, a charming shopping street in the Grachtengordel-Zuid, positioned between Rembrandtplein and Frederiksplein. Utrechtsestraat connects the city's three main canals and carries the character of the seventeenth-century urban expansion. The street is known for its carefully curated selection of fashion, design, delicatessen and lifestyle shops, and has established itself as one of the city's green shopping streets. Restaurants such as Guts, Bar Bitterbal and Bistro Bonjour, along with Café Van Leeuwen with its jazz evenings, contribute to a vibrant culinary scene. With boutiques like We Are Labels, Bolia and Aesop, and Marqt for daily groceries, the street offers a blend of exclusivity and convenience just moments from Rembrandtplein.

Accessibility

The apartment is easily accessible by bicycle, car and public transport. The A10 Ring Road can be reached within 5 minutes via exit S108 (Oud-Zuid). Several tram lines depart from Frederiksplein — including trams 1, 4, 7, 14 and 19 — providing direct connections to Central Station, Osdorp, Slotermeer, Diemen and Sloterdijk. From the Vijzelgracht metro station, the North-South metro line offers rapid access across the city. By bicycle, Station Zuid can be reached in approximately 15 minutes, and Central Station in around 8 minutes.

Parking

Parking is available through a permit system on public roads (permit area Centrum-2g). With a Centrum-2g permit, you may park anywhere within Centrum-2. A resident parking permit costs €338.70 per six months. The current waiting time for this area is six months, and a second resident permit is not available. (Source: Municipality of Amsterdam, March 2026).



Wat de eigenaren gaan missen

Toen wij in 2017 de lift uitstapten en dit ruim 200 jaar oude huis binnenliepen, waren we op slag verkocht. De indrukwekkend ruime woonkamer, het vrije uitzicht en de statige bomen zorgden direct voor een gevoel van rust en vrijheid. Hoewel het appartement destijds een grondige renovatie nodig had, voelden wij meteen de unieke sfeer en uitzonderlijke privacy die deze plek zo bijzonder maken. Achter de destijds wat gesloten indeling tekende zich al de ware potentie af: drie royale openslaande deuren en een zee van licht stonden te wachten om vrij spel te krijgen.

In 2018 is het appartement onder architectuur van Renée Appelo volledig en hoogwaardig verbouwd. Tijdens deze renovatie is het licht aan de voorzijde op harmonieuze wijze verbonden met het licht aan de achterzijde, waardoor een elegant, ruimtelijk en zonnig geheel is ontstaan. Elk detail is met zorg ontworpen en uitgevoerd, van de indrukwekkende, op maat gemaakte kastenwand van maar liefst 28 meter lang tot de stijlvolle badkamer. Het was een intensief proces waarin niets aan het toeval is overgelaten.

Wat wij het meest zullen missen, zijn de ruimte, het comfort en de serene rust van dit historische huis. Dankzij de prachtige schuifdeuren laat de royale 148 m² zich moeiteloos indelen in vier multifunctionele ruimtes of juist gebruiken als één grote leefruimte. Het lichtspel blijft iedere dag bijzonder: de winterzon die diep de keuken binnenvalt, een rustig koffiemoment bij de openslaande deuren in de eerste lentezon, of de avondzon aan de achterzijde. Elk moment van de dag heeft hier zijn eigen charme. En 's nachts heerst er een stilte die midden in de stad zeldzaam is.

De Falckstraat is breed en opvallend rustig, een oase in het hart van de stad. Om de hoek ligt de levendige Utrechtsestraat met haar diverse restaurants en boetieks. Op slechts 100 meter bevindt zich de Reguliersgracht en iets verderop het sfeervolle Amstelveld, bekend om de bloemenmarkt en de gezellige cafés. Het groen van het Frederiksplein begint letterlijk voor de deur. In het plantsoen spelen kinderen en ontmoeten buurtbewoners elkaar. De dynamiek van de stad is dichtbij, maar de drukte lijkt deze straat moeiteloos voorbij te gaan. De buurt kent een mooie mix van karakteristieke Amsterdammers en jonge gezinnen, wat zorgt voor een prettige en betrokken sfeer.

Nu wij een nieuw thuis buiten de stad hebben gevonden, is het moment gekomen om deze bijzondere plek door te geven. Wij hopen dat de volgende bewoners hier net zo zullen genieten van licht, ruimte en comfort als wij dat de afgelopen jaren hebben gedaan.

"Het lichtspel blijft iedere dag bijzonder: de winterzon die diep de keuken binnenvalt, een rustig koffiemoment bij de openslaande deuren in de eerste lentezon, of de avondzon aan de achterzijde."





Vraagprijs	• € 1.380.000 k.k.
Beschikbaarheid	• In overleg
Vertrekken	• 3 kamers • 2 slaapkamers • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Uitstekend • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 148 m²
Bouwjaar	• 1783 • Gerenoveerd in 2018
Installaties	• Drie Franse balkons • Lift • Mechanische ventilatie • Natuurlijke ventilatie
Ligging	• Aan park • Aan rustige weg • In centrum • In woonwijk • Vrij uitzicht
Parkeren	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen
Type verwarming	• CV Ketel (2018) • Vloerverwarming badkamer

Type warmwater

- CV Ketel (2018)

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Volle eigendom

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: I
- Nummer: I0838

Duurzaamheid

- Dubbel glas
- Vloerisolatie
- Energielabel A

Soort

- Appartement
- Bovenwoning

Welke woonlaag

- 2e

Bijzonderheden

- Beschermd stadsgezicht “Amsterdam-Binnen de Singelgracht”
- Gedeeltelijk gestoffeerd

Overige kenmerken

- OZB ('26) € 625,02 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Servicekosten VvE € 362,73 per maand

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL