



DE GELEENBEEK NO.40

GELEENSTRAAT 40 HS
AMSTERDAM

Designvisie
INTERBELLUM

5

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN

9

Slaapkamers en badkamer
SLAAPKAMERS EN
BADKAMER

19

De Tuin
DE TUIN

29

Buurtgids
BUURTGIDS

37

Bereikbaarheid
BEREIKBAARHEID

45

Kenmerken

50



De Geleenbeek No.40

GLENN VAN DER ZANDEN & JUDITH DE JONG / BROERSMA
WERKEN & WONEN

Als makelaar kom ik in veel buurten door de stad, maar de Rivierenbuurt blijft bijzonder. De wijk heeft een ingetogen elegantie opgezet in het ritme van het Plan Zuid met brede lanen, veel licht, en een bijna dorpse rust, terwijl je de stad om de hoek hebt. Het is die balans die het voor veel mensen zo aantrekkelijk maakt: een buurt die klopt én ademt. Het appartement aan de Geleenstraat 40-H dat we als kantoor mogen begeleiden bij de verkoop, is daarvan een mooi voorbeeld. Alles is gelijkvloers, met een royale stadstuin in het hart van het huis. Aan de voorzijde voel je de structuur van de stad, aan de achterzijde de stilte van een groene binnenhof. De indeling is logisch, licht en ontspannen. Mocht je nieuwsgierig zijn, dan laat ik je dit bijzondere begane grond woning graag persoonlijk zien. Mail of bel gerust voor een afspraak. Tot ziens aan de Geleenstraat.

De volledige woonpresentatie op onze website is te bekijken via [deze link](#).

De Geleenbeek No.40

As a real estate agent, I visit many neighborhoods across the city, but the Rivierenbuurt always stands out. The area has a quiet elegance, designed in the rhythm of Plan Zuid with its broad avenues, abundant light, and almost village-like calm while the vibrancy of the city is just around the corner. It's that balance that makes it so appealing to so many people: a neighborhood that feels both complete and alive. The apartment at Geleenstraat 40-H, which our office is proud to represent, is a beautiful example of this harmony. Everything is on one level, with a spacious city garden at the heart of the home. At the front, you feel the structure and pulse of the city; at the rear, the tranquility of a green inner courtyard. The layout is logical, bright, and relaxed. If you're curious, I'd be delighted to personally show you this special ground-floor home. Feel free to call or email for an appointment. See you at Geleenstraat.



Glenn van der Zanden
Mobiel: +31 6 20 34 75 55
glenn@broersma.nl



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



Designvisie

INTERBELLUM

Het pand aan de Geleenstraat 40 is een fraai voorbeeld van de Amsterdamse stadsarchitectuur uit het interbellum, gebouwd in 1933 als onderdeel van het Plan Zuid. De stijl is sober, met invloeden van de Amsterdamse School, maar tegelijkertijd rationeel en doordacht in lijn met de opkomende functionalistische principes van die tijd. De symmetrische voorgevel is opgetrokken uit warme, diepbruine baksteen en wordt gekarakteriseerd door erkers, strakke voegen en verticale raamreeksen die het gevelbeeld ritme en diepte geven. Verticale accenten worden afgewisseld met subtiele horizontale banden, waardoor een evenwichtige compositie ontstaat. De entree is gevat in natuursteen, verdiept in een sobere portiek en voorzien van donkerhouten deuren met glas-in-loodramen erboven. Dit zijn mooie ambachtelijke details die warmte en karakter toevoegen aan het heldere geheel. De combinatie van baksteen, natuursteen en houtwerk zorgt voor een ingetogen, maar uitgesproken uitstraling die het straatbeeld versterkt. De architectuur volgt het gedachtegoed van Berlage: ordelijk, helder en afgestemd op het collectief, maar met oog voor het individuele wonen. Dat zie je terug in de ruimtelijke opzet van de woning zelf, met een royale plattegrond en een rustige stadstuin als beschut middelpunt. Wat aan de buitenzijde gestructureerd en solide oogt, blijkt binnen verrassend licht, open en vloeiend.

Designvision

The building at Geleenstraat 40 is a fine example of Amsterdam's urban architecture from the interwar period, built in 1933 as part of Plan Zuid. The style is modest, with influences from the Amsterdam School, yet at the same time rational and carefully considered in line with the emerging functionalist principles of that era. The symmetrical façade is built from warm, deep brown brick and is characterized by bay windows, clean joints, and vertical rows of windows that give the elevation rhythm and depth. Vertical accents alternate with subtle horizontal bands, creating a balanced composition. The entrance is framed in natural stone, recessed within a simple portico, and fitted with dark wooden doors topped with stained-glass windows. These are fine, crafted details that add warmth and character to the clear overall design. The combination of brick, natural stone, and woodwork gives the building a restrained yet distinctive appearance that enhances the streetscape. The architecture follows the ideas of Berlage: orderly, clear, and designed with the collective in mind, but with an eye for individual living. This is reflected in the layout of the home itself, with a generous floor plan and a quiet city garden as a sheltered centerpiece. What appears structured and solid from the outside turns out to be surprisingly bright, open, and flowing inside.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

DE OPENSLAANDE DEUREN NAAR BUITEN VERSTERKEN DE
VERBINDING TUSSEN BINNEN EN BUITEN

De woonkamer aan de voorzijde is licht, ruim en evenwichtig geproportioneerd. Drie hoge ramen vangen het heldere zuiderlicht, gefilterd door een karakteristiek glas-in-lood bovenlicht in warme tinten. Het glaswerk creëert een levendig kleurspel op de wand en benadrukt de rustige elegantie van de ruimte. De originele houten vloer in visgraatverband voegt textuur toe, terwijl de ingetogen wandafwerking zorgt voor een kalme basis waarin meubels en kunst tot hun recht komen. Twee schuifdeuren met glas-in-lood panelen verbinden de woonkamer met de eetkamer. Deze klassieke overgang opent de ruimte zonder haar intimiteit te verliezen. In de eetkamer is de lengte van het huis voelbaar: van voorgevel tot stadstuin loopt één rechte zichtlijn. De openslaande deuren naar buiten versterken de verbinding tussen binnen en buiten, en laten de ruimte baden in het noordwestelijke licht. Achter de eetkamer ligt de keuken, deels uit het zicht en toch volledig onderdeel van het leefruimte. De indeling is praktisch en open, met witte fronten en een houten werkblad dat warmte brengt. Het raam boven het aanrecht biedt uitzicht op het groen van de binnentuin. Hier kook je met daglicht op het aanrecht en met contact naar de rest van het huis. De keukenlijn is compact maar volledig, met voldoende kastruimte en slimme open planken die een informeel accent geven.

Living and cooking

The living room at the front is bright, spacious, and well-proportioned. Three tall windows capture the clear southern light, filtered through characteristic stained-glass transoms in warm tones. The glass creates a lively play of color on the wall and emphasizes the calm elegance of the space. The original wooden herringbone floor adds texture, while the subdued wall finish provides a tranquil backdrop that allows furniture and art to stand out. Two sliding doors with stained-glass panels connect the living room to the dining room. This classic transition opens up the space without losing its sense of intimacy. In the dining room, the length of the house becomes apparent: from the front façade to the city garden runs a single, straight sightline. The French doors to the garden strengthen the connection between indoors and outdoors, flooding the space with the soft northwestern light. Behind the dining room is the kitchen, partly out of view yet fully integrated into the living area. The layout is practical and open, with white cabinetry and a wooden countertop that adds warmth. The window above the sink offers a view of the greenery in the inner garden. Here, you cook with daylight on the counter and stay connected to the rest of the home. The kitchen line is compact but complete, with ample storage and smart open shelving that adds an informal touch.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

Het appartement beschikt over drie slaapkamers, elk met een eigen sfeer en functie, maar verbonden door een gedeeld gevoel van rust, eenvoud en zachtheid. Aan de tuinzijde bevindt zich de hoofd(slaap)kamer. Met openslaande deuren naar buiten, witte shutters en een neutrale kleurstelling is dit een kalme en beschutte plek. De kamer ademt eenvoud en sereniteit, ideaal voor diepe nachtrust of een verstilde start van de dag. De kast biedt praktisch comfort zonder de rust van het interieur te onderbreken. In de aanbouw (voormalig berging) zijn nog twee ruime kamers, beiden voorzien van natuurlijke lichtinval en een moderne laminaatvloer. Eén van de kamers is momenteel ingericht als werkplek met een warme, natuurlijke uitstraling en klassieke lambrisering. Een fijne, afgesloten plek voor concentratie of creatieve arbeid. De andere ruimte fungeert als logeerkamer en beschikt over een eigen wastafel, ideaal voor gasten. De badkamer is compact maar elegant ingericht en voorzien van een ligbad met glazen douchescherm. De schuine plafondlijn geeft het geheel een intieme sfeer, terwijl de witte wandtegels en zwarte mozaïekvloer zorgen voor een fris en tijdloos beeld. Een subtiel kleuraccent in het tegelwerk refereert aan het glas-in-lood elders in het huis, een knipoog naar het verleden in een eigentijdse setting. De wastafelmeubel met spiegelkast biedt bergruimte en een overzichtelijk geheel.

Sleeping and bathing

The apartment has three bedrooms, each with its own atmosphere and function, yet connected by a shared sense of calm, simplicity, and softness. On the garden side lies the main bedroom. With French doors opening to the outside, white shutters, and a neutral color palette, this is a serene and sheltered space. The room breathes simplicity and tranquility, ideal for deep rest or a peaceful start to the day. The built-in wardrobe offers practical comfort without disturbing the calm of the interior. In the extension (formerly a storage area) are two additional spacious rooms, both with natural light and modern laminate flooring. One of the rooms is currently used as a workspace, with a warm, natural look and classic wainscoting a pleasant, private spot for focus or creative work. The other room serves as a guest bedroom and has its own washbasin, perfect for visitors. The bathroom is compact but elegantly designed, featuring a bathtub with a glass shower screen. The sloping ceiling line gives the space an intimate atmosphere, while the white wall tiles and black mosaic floor create a fresh and timeless impression. A subtle color accent in the tiling refers to the stained glass elsewhere in the house a nod to the past in a contemporary setting. The vanity unit with mirror cabinet offers storage and keeps the space neat and organized.















DE TUIN



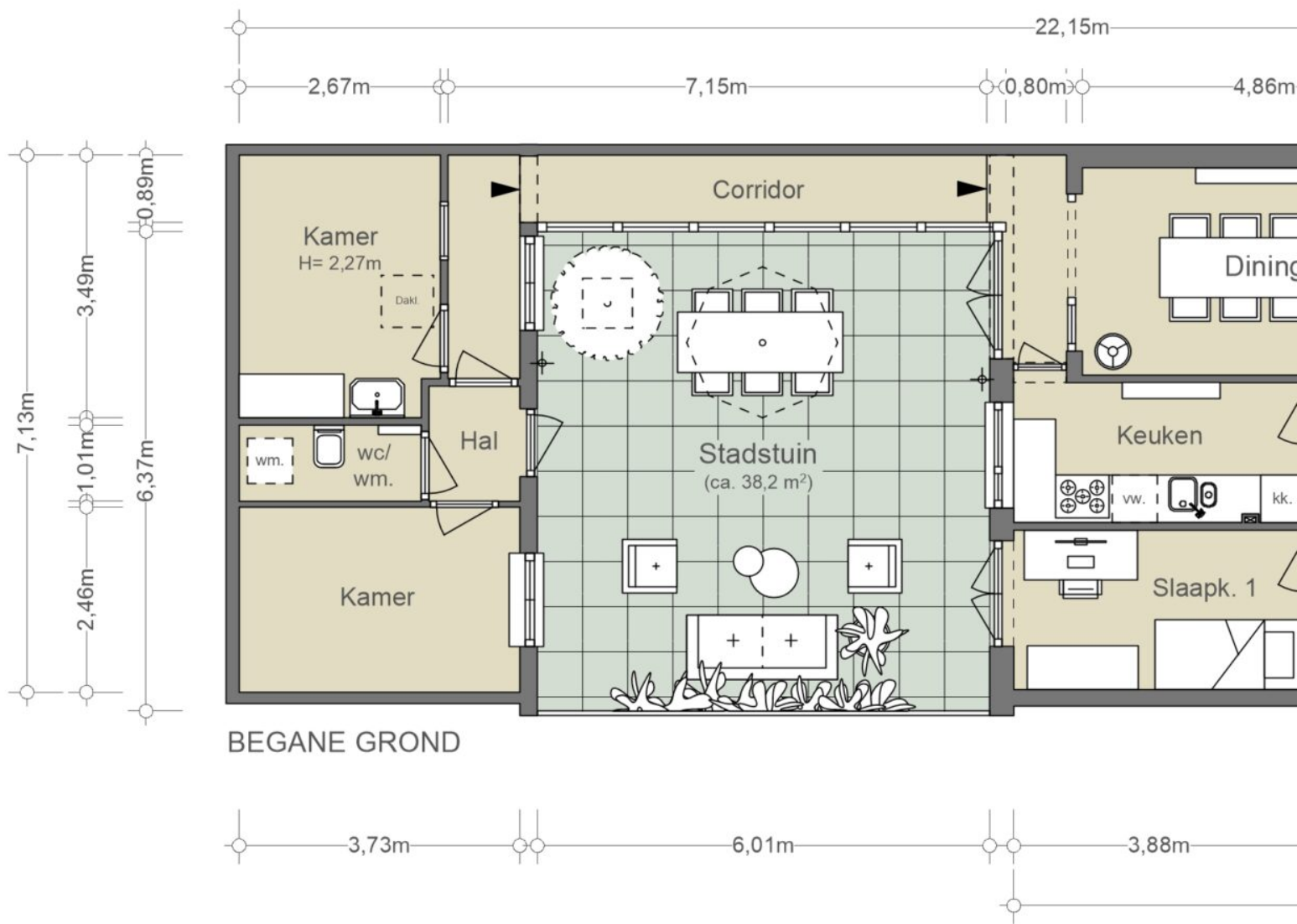
De tuin

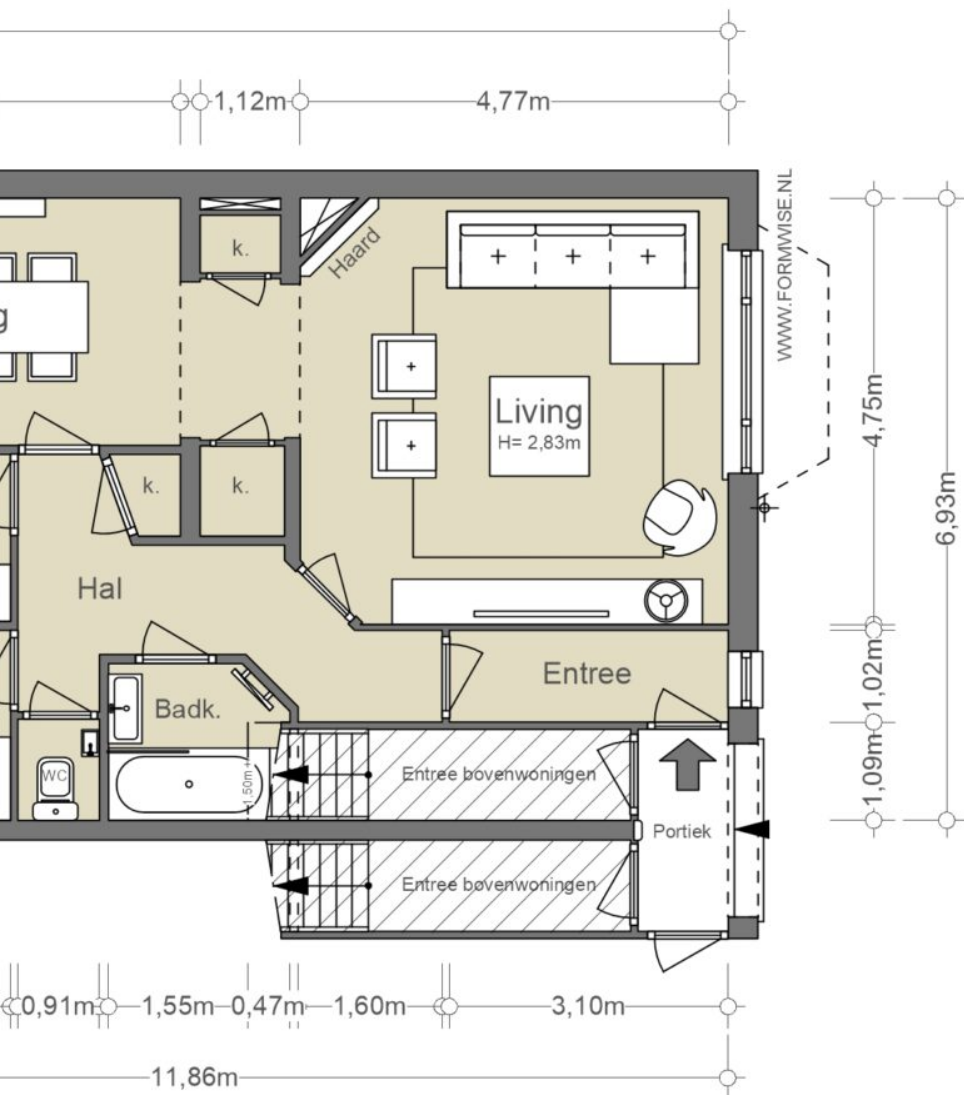
DE TUIN IS BEREIKBAAR VIA OPENSLAANDE DEUREN

In het hart van de woning ligt de stadstuin: een beschutte buitenruimte van verrassend formaat, omsloten door de eigen gevels en met volop privacy. De ligging op het zuidwesten, gecombineerd met de open structuur van het binnenterrein, zorgt voor veel zonlicht tot laat in de middag. Dit is geen schaduwrijke achterplaats, maar een volwaardige buitenkamer met een levendige atmosfeer. Het terras is royaal en strak betegeld, met ruimte voor meerdere zitplekken, een barbecue en groen rondom. De volwassen boom aan de rand van het terras biedt in de zomer natuurlijke verkoeling en structuur. De tuin is bereikbaar via openslaande deuren vanuit de eetkamer en via deuren van omliggende kamers, wat de relatie tussen binnen en buiten vanzelfsprekend maakt. De glaspuien rondom versterken die verbinding verder. Zelfs vanuit de hal en achtergelegen kamers blijft de tuin zichtbaar: een rustpunt dat je door de hele woning begeleidt. De afwezigheid van inkijk draagt bij aan het gevoel van beslotenheid. Hier woon je midden in de stad, en toch op een plek die voelt als een privéhof.

The Garden

At the heart of the home lies the city garden: a sheltered outdoor space of surprising size, enclosed by the building's own façades and offering plenty of privacy. Its southwest-facing location, combined with the open layout of the courtyard, ensures plenty of sunlight until late in the afternoon. This is no shady backyard, but a full-fledged outdoor room with a lively atmosphere. The terrace is generous and neatly tiled, with space for multiple seating areas, a barbecue, and greenery all around. A mature tree at the edge of the terrace provides natural cooling and structure during the summer months. The garden can be accessed through French doors from the dining room and through doors from surrounding rooms, making the connection between inside and outside seamless. The glass walls surrounding the garden further enhance this connection. Even from the hallway and rear rooms, the garden remains visible — a place of calm that accompanies you throughout the home. The absence of overlooking neighbors adds to the feeling of privacy. Here you live in the middle of the city, yet in a spot that feels like a private courtyard.





NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
109,17 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
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 **Sophie Eats**
Maasstraat 88,
1078 HM Amsterdam

Sophie Eats is een cateringbedrijf en deli-shop gevestigd in Amsterdam. Met kwalitatieve seizoen producten wordt er een balans naar smaken en textuur gezocht die het eten uniek en lekker maken.

B **Hummus bistro d&a**
Maasstraat 72,
1078 HL Amsterdam

Hummus Bistro D&A is opgezet door twee Israëlische vrouwen. Je kan er de hele dag door genieten van heerlijke gerechten.

C **Pisa IJs**
Scheldeplein 22,
1072 GJ Amsterdam

Bij deze bescheiden ijswinkel bij Amsterdam RAI ben je aan het goede adres voor heerlijk Italiaans ijs. Sinds 1935 kun je hier terecht voor ambachtelijk ijs in meer dan 60 verschillende (wisselende) smaken per seizoen.

D **Visaandeschelde**
Scheldeplein 4,
1078 GR Amsterdam

Al meer dan 20 jaar een begrip in Amsterdam Zuid. Zoals ze zelf zeggen is hun culinaire passie het omtoveren van dagverse vis en seizoensproducten tot spannende en heerlijke gerechten. En daarmee is eigenlijk bijna alles al gezegd.

E **Feduzzi**
Scheldestraat 63,
1078 GH Amsterdam

Feduzzi is opgezet in 1981 door de Italiaanse familie Feduzzi en was daarmee de allereerste Italiaanse delicatessenwinkel in Nederland.

F **Sab's Deli**
Scheldeplein 20,
1078 GR Amsterdam

Bij Sab's Deli ligt de focus op echt lekker, maar net wat specialer dan normaal, en uiteraard waar mogelijk duurzame en lokale producten. Al deze dingen samen vormen het merk 'Sab's.

G **Venetië IJS**
Scheldestraat 68,
1078 GM Amsterdam

Bij Venetië hebben ze ambachtelijk Italiaans ijs. Het zijn veelal Italiaanse mensen die de bolletjes scheppen en dat merk je dan ook aan hun charmante accent en hun vriendelijke glimlach.

H **Vinnies**
Scheldestraat 45BG,
1078 GG Amsterdam

Bij Vinnies draait het om goed en eerlijk eten. Dit restaurant serveert ook all-day ontbijt en lunch. Je kunt bijvoorbeeld kiezen uit lekkere broodjes, gerechten met ei en zelfs Marokkaanse couscous of linzensoep.

I **Pâtisserie Tout**
Maasstraat 77,
1078 HE Amsterdam

Pâtisserie Tout maakt gebakjes, chocolade en macarons in een atelier aan de Maasstraat. De Pâtisserie is in 2007 opgezet door koppel Job en Kim van Berkel.

J **Slagerij Woorts**
Maasstraat 65,
1078 HE Amsterdam

Slagerij Woorts opende al in 1964 de deuren van de winkel op de Maasstraat.

K **Hakata Senpachi**
Wielingenstraat 16,
1078 KK Amsterdam

Prachtig Japans eten en de lekkerste saké's; dat is Hakata Senpachi. Dit restaurant aan de Wielingenstraat bestaat al langer dan 20 jaar en heeft in al die jaren altijd haar authentieke japanse sfeer behouden.

L **Scandinavian Embassy Europaplein**
Europaplein 87,
1078 GZ Amsterdam

Hier wordt ervaring en interesse in Scandinavisch eten en duurzaamheid geboden. Bij de Embassy traceren ze kleine, niche-leveranciers en gaan mee met de seizoenswisselingen van producten.

M **Pizza Project Zuid**
Maasstraat 18,
1078 HK Amsterdam

Het begon met een pizzaoven in hun achtertuin. Elke vrijdag stond er een rij voor hun woning met vrienden en familie die een pizza kwamen halen. Inmiddels hebben Idske en Bas twee vestigingen en een foodtruck.

N **Grammes**
Maasstraat 16,
1078 HJ Amsterdam

Na maar liefst 10 jaar training in de beste patisserieën in Parijs en New York, brengt Chef Maxime Papin zijn kennis en technieken naar Amsterdam.

O **Mangi Amore**
Maasstraat 12,
1078 HJ Amsterdam

Bij Mangi Amore kun je terecht voor heerlijke authentieke pizza's zoals die in de Italiaanse pizza-stad Napoli worden gegeten.

P **Poelier Jonker**
Maasstraat 19,
1078 HB Amsterdam

Poelier Jonker in de Maasstaat bestaat al meer dan 45 jaar. Anno 1974 is het bedrijf opgezet door de familie Jonker en is vandaag de dag nog steeds in het bezit van de familie.

Q **Yamazato (*)**
Ferdinand Bolstraat 333,
1072 LH Amsterdam

Als de naam Yamazato je niets zegt, is het wellicht makkelijker om te denken aan het Okura hotel.

R **Serre**
Ferdinand Bolstraat 333,
1072 LH Amsterdam

Onder leiding van Chef de Cuisine Bram Postel biedt Serre een à-la-cartemenu en het Bibendum-menu, een drie- of viergangenervaring met uitstekende prijs-kwaliteitverhouding, bekroond met een Bib Gourmand door Michelin.





Europaplein



BEREIKBAARHEID

Buurtgids

De Geleenstraat is gelegen in de Rivierenbuurt nabij het Beatrixpark en Amsterdam-Zuid. De buurt wordt gekenmerkt door zijn groene karakter en brede straten. In de Rivierenbuurt en Maasstraat is een groot en divers aanbod aan winkels, zoals een viswinkel, koffietentjes en een bakkerij. Voor ontspanning is het Beatrixpark een uitstekende plek. Ook de Beethovenstraat bevindt zich op loopafstand. Diverse sportscholen zijn in de nabije omgeving gelegen en ook het De Mirandabad is op enkele fietsminuten te bereiken.

Bereikbaarheid

De Geleenstraat ligt aan de rustige rand van de Rivierenbuurt, met de stad aan je voeten en de uitvalswegen binnen handbereik. Via de nabijgelegen Rooseveltlaan rijd je in vijf minuten naar de Ring A10 (afslag SI09), waarmee de verbinding met de rest van de stad en regio moeiteloos is. Op loopafstand ligt station Amsterdam RAI — een knooppunt voor trein, metro, tram en bus. Hier stap je op de Noord/Zuidlijn richting het centrum of Amsterdam-Noord, of neem je tram 4 richting Centraal Station. Ook vertrekken hier bussen richting Station Zuid, Amstelstation en Luchthaven Schiphol. Voor wie de stad liever per fiets of te voet doorkruist: de omgeving is ruim opgezet, groen en overzichtelijk, met directe verbindingen richting de Zuidas, De Pijp en het Beatrixpark. De bereikbaarheid is hier niet alleen functioneel, maar ook comfortabel: je beweegt soepel tussen stadsdelen, regio en rust.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 4.I Rivierenbuurt Noord).

Met een parkeervergunning voor Zuid 4.I Rivierenbuurt Noord mag u parkeren in Zuid-3 en Zuid-4. Een parkeervergunning voor bewoners kost 192,81 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 2 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, oktober 2025).

Neighbourhood

Geleenstraat is located in the Rivierenbuurt, near Beatrixpark and Amsterdam-Zuid. The neighborhood is characterized by its green nature and wide streets. In both the Rivierenbuurt and Maasstraat, there is a large and diverse range of shops, including a fishmonger, cozy cafés, and a bakery. For relaxation, Beatrixpark is an excellent spot. Beethovenstraat is also within walking distance. Several gyms are located nearby, and the De Mirandabad swimming pool is just a few minutes away by bike.

Accessibility

Geleenstraat lies on the quiet edge of the Rivierenbuurt, with the city at your feet and major roads within easy reach. Via the nearby Rooseveltlaan, you can drive to the A10 Ring Road (exit SI09) in five minutes, providing effortless connections to the rest of the city and region.

Within walking distance is Amsterdam RAI station — a hub for train, metro, tram, and bus connections. From here, you can take the North/South metro line toward the city center or Amsterdam-Noord, or tram 4 toward Central Station. Buses to Station Zuid, Amstel Station, and Schiphol Airport also depart from here. For those who prefer to explore the city by bike or on foot: the area is spacious, green, and easy to navigate, with direct routes to the Zuidas, De Pijp, and Beatrixpark. Accessibility here is not only functional but also comfortable, allowing smooth movement between city districts, the region, and peaceful surroundings.



50000

M M
R-NET R-NET

HOOGENDIJK
BOUW





Huurprijs	• € 820.000,- k.k.
Beschikbaarheid	• Direct
Vertrekken	• 5 kamers • 3 slaapkamers • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Redelijk tot goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 109 m² • Tuinoppervlakte: 38 m²
Bouwjaar	• 1933
Installaties	• Natuurlijke ventilatie • TV kabel
Ligging	• Aan rustige weg • In woonwijk
Parkeren	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen
Type verwarming	• CV Ketel

Type warmwater

- CV Ketel

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Eigendom belast met erfpacht

Buitenruimte

- Achtertuin

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: V
- Nummer: 10216
- Indexnummer: 10

Duurzaamheid

- Dakisolatie
- Gedeeltelijk dubbel glas
- Energielabel D

Soort

- Appartement
- Benedenwoning

Bijzonderheden

- Rijksbeschermd stadsgezicht

Overige kenmerken

- OZB ('25) € 494,48 per jaar
- Rioolrecht ('25) € 185,20 per jaar
- CV- onderhoudscontract € 13,00 per maand
- Servicekosten VvE € 247 per maand
- Erfpachtcanon is afgekocht tot 31 mei 2055

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL