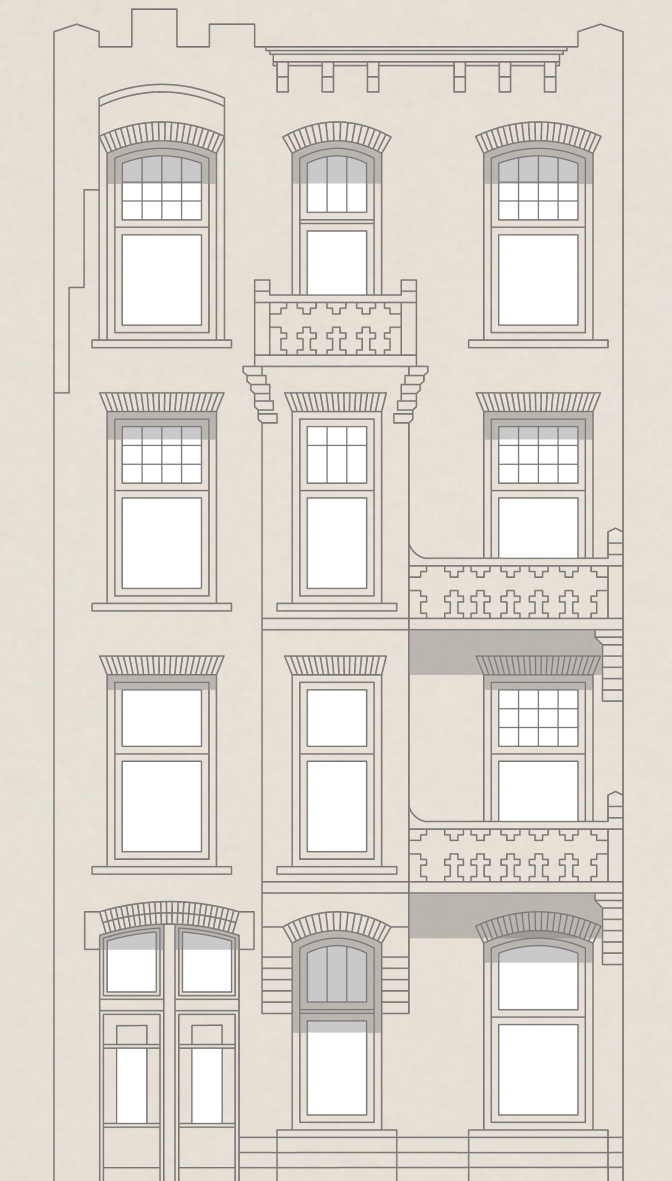




# QUIET LUXURY

---

VALERIUSSTRAAT 103 2  
AMSTERDAM



**Designvisie**  
NOBLE BOUW B.V. IN  
SAMENWERKING MET  
INTERIEUR STUDIO  
MOSCANDI

5

**Woonkamer en keuken**  
WONEN EN KOKEN

9

**Slaapkamers en badkamers**  
SLAPEN EN BADEN

19

**Buitenruimte**  
HET DAKTERRAS EN DE  
BALKONS

29

**Buurtgids**  
ZUID

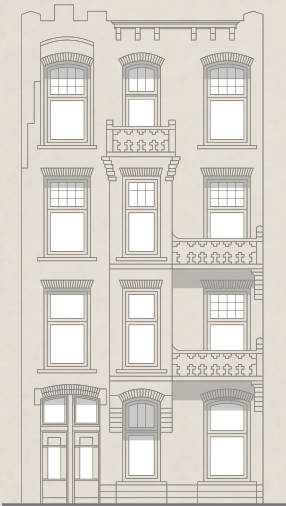
35

**Bereikbaarheid**

43

**Kenmerken**

50





# Algemene introductie

JUDITH DE JONG / BROERSMA WERKEN & WONEN

## Quiet Luxury

De allereerste keer dat ik het appartement inliep was het nog geheel in oude staat, voorgaande eigenaren hadden hier jaren gewoond en was toe aan een renovatie. De potentie, het licht en uiteraard de sfeer was meteen zichtbaar. De huidige eigenaren hebben het gehele woonhuis hoogwaardig gerenoveerd, denk hierbij aan funderingsherstel, nieuw dak, reinigen van de gevel, nieuw leidingwerk, electra, badkamers, keuken e.d. Dit heeft geresulteerd in een prachtig gerenoveerd dubbel bovenhuis van ca. 143 m<sup>2</sup> met eigen entree vanaf de straatzijde en dakterras van bijna 30 m<sup>2</sup>. Het licht, ruimtelijk gevoel en de keuze van materialen en kleuren komen hier uitzonderlijk goed samen. De klassieke indeling is grotendeels behouden door onder andere de ensuite deuren, maar op een eigentijdse wijze ingevuld. En juist dat maakt dit huis bijzonder: met respect voor het verleden en klaar voor de toekomst (energielabel A+). Het comfort is aanwezig door de vloerverwarming, airconditioning, domotica en de zonnepanelen. Het comfortabele appartement ligt in de Valeriusstraat een heerlijke plek in zuid, om de hoek van een rijk aanbod aan kwalitatieve winkels en restaurants zoals Bar Barolo, Carter, Jules/Juliette, LOT61 of Castell.

## Quiet Luxury

The very first time entering the residence, it was still in its original state. Previous owners had lived here for many years, and the property was in need of renovation. Yet the potential, the natural light, and the atmosphere were immediately apparent. The current owners have carried out a complete high-quality renovation, including foundation restoration, a new roof, façade cleaning, renewed piping and electrics, bathrooms, kitchen, and more. The result is a beautifully renovated double upper residence of approximately 143 m<sup>2</sup> with its own private entrance from the street and a rooftop terrace of nearly 30 m<sup>2</sup>. Light, a sense of space, and the carefully selected palette of colours and materials come together here in an exceptional way. The classical layout has largely been preserved, with elements such as ensuite doors, yet reinterpreted in a contemporary manner. This balance is precisely what makes the residence unique: respectful of the past, yet fully ready for the future (energy label A+). Comfort is ensured through underfloor heating, air conditioning, home automation, and solar panels. The residence is located in the Valeriusstraat, a delightful address in Amsterdam Zuid, just around the corner from a wide range of quality shops and restaurants such as Bar Barolo, Carter, Jules/Juliette, LOT61, and Castell.



Judith de Jong

Mobiel: +31 6 11 12 29 51

judith@broersma.nl







# Designvisie

NOBLE BOUW B.V. IN SAMENWERKING MET INTERIEUR STUDIO  
MOSCANDI

De Valeriusstraat is een toonbeeld van Amsterdamse woonarchitectuur uit het begin van de twintigste eeuw. Een straat met een herkenbare gevels, waarin detail, materiaalgebruik en ornamentiek elkaar afwisselen. In dit straatbeeld is nummer 103 op vanzelfsprekende wijze ingebed. De gevel voegt zich naar het collectieve profiel van de straat, maar onderscheidt zich subtiel in verticale lijnen en verfijnde ornamenten. De woning heeft de typologie van het klassieke herenhuis: een dubbele bovenwoning en een dakterras als bekroning. Binnen is gekozen voor een eigentijdse en luxe invulling van het oorspronkelijke casco. De plattegronden zijn geoptimaliseerd en gekeken naar hedendaags comfort en luxe. Originele details, waaronder de kozijnen, het lijstwerk en de en suite deuren, zijn met zorg behouden en gerestaureerd, terwijl moderne voorzieningen op hoogwaardige wijze zijn toegevoegd met het historische karakter van het pand. De uitvoering van deze grondige renovatie is gedaan door Noble Bouw b.v. in samenwerking met interieur studio Moscandi. Haar filosofie is gebaseerd op het samenbrengen van minimalisme, functionaliteit en natuurlijke elementen. Elk project wordt benaderd met een uniek perspectief. Deze filosofie gaat verder dan het creëren van ruimtes die er mooi uitzien—het gaat om het ontwerpen van omgevingen die authentiek, doelgericht en duurzaam aanvoelen. Oog voor detail staat centraal in elk project. Van de keuze van materialen tot de balans tussen licht en vorm.

## Designvision

The Valeriusstraat is a showcase of early twentieth-century Amsterdam residential architecture. A street defined by its recognisable façades, where detail, use of materials, and ornamentation alternate in rhythm. Within this streetscape, number 103 is seamlessly embedded. The façade aligns naturally with the collective profile of the street, yet distinguishes itself subtly through vertical lines and refined ornamentation. The residence follows the typology of the classical townhouse: a double upper residence crowned with a rooftop terrace. Inside, the original shell has been reinterpreted with a contemporary and luxurious vision. Floor plans have been optimised with a focus on modern comfort and sophistication. Original details, including window frames, mouldings, and ensuite doors, have been carefully preserved and restored, while modern amenities have been added with respect for the historic character of the property. The thorough renovation was executed by Noble Bouw B.V. in collaboration with interior studio Moscandi. Its design philosophy is rooted in the fusion of minimalism, functionality, and natural elements. Each project is approached with a unique perspective, going beyond creating spaces that are visually appealing—aiming instead to design environments that feel authentic, purposeful, and enduring. Attention to detail is central to every project, from the selection of materials to the balance of light and form.















---

# WOONKAMER EN KEUKEN

---







# Wonen en koken

HOGE PLAFONDS VAN 3,27 M

Het appartement heeft haar eigen entree vanaf de straatzijde, op het tussenstuk van de trap is er ruimte voor o.a. een jas en de trap is stijlvol afgewerkt met sisal tapijt. In de hal is het gastentoilet, stijlvol uitgevoerd met travertin. De hal en de living wordt gescheiden door de houten taatsdeur met glas voor een rustige en open uitstraling. De woonverdieping is gelegen op de tweede etage, de hoge plafonds van 3,27 m en de erker versterken het lichtinval en maakt meteen nieuwsgierig. De living heeft de prachtige originele ensuite, deze is in ere hersteld. Er is gekozen om aan de voorzijde de eetkeuken te plaatsen. De eigentijdse keuken is met zorg geselecteerd, een pronkstuk in deze ruimte. De donkere houten fronten contrasteren met een rijk Kwartsiet Taj Mahal blad. Ingebouwd zijn de beste apparaten en uiteraard compleet: onder andere Bora inductie koken met downdraft ventilatie, Quooker en een Liebherr wijnkoelkast. Elk element is gekozen met oog voor luxe en dagelijks gebruik. Een gashaard vormt een elegant middelpunt en brengt extra sfeer in het eetgedeelte. Aan de achterzijde is de sfeervolle zitkamer, hier stroomt het licht naar binnen en gericht op het zuiden. De ensuite geeft een geborgen sfeer en ook praktische bergruimte. Grenzend aan het zitgedeelte is de werkkamer, hier is een opmaat gemaakt bureau geplaatst. Een heerlijke werk- of studeerkamer. Het appartement heeft een eikenhouten vloeren met vloerverwarming, onzichtbaar maar overal aanwezig, garandeert comfort. Ingebouwde airco's zijn subtiel weggewerkt in de plafonds, zodat techniek nooit de esthetiek verstoort. Het geïntegreerde domoticasysteem biedt comfort en gemak door verlichting, de gashaard en klimaat op prettige wijze te regelen.

## Living and cooking

The apartment has its own private entrance from the street. On the mid-landing of the staircase, there is space for coats and accessories, while the staircase itself is finished with refined sisal carpet. In the hallway, a guest lavatory is elegantly executed in travertine. A wooden pivot door with glass separates the hall from the living space, creating a calm yet open impression. The living floor is situated on the second level, where ceilings of 3.27 metres and a bay window amplify the natural light and immediately invite curiosity. The living area retains its beautiful original ensuite, meticulously restored to its former splendour. At the front, the dining kitchen has been positioned. This contemporary kitchen has been chosen with care, a true centrepiece of the space. Dark wooden cabinetry contrasts with a richly veined Kwartsiet Taj Mahal worktop. The best appliances have been seamlessly integrated, including Bora induction with downdraft ventilation, Quooker, and a Liebherr wine climate cabinet. Each element has been selected with an eye for luxury and daily use. An elegant gas fireplace forms the focal point of the dining area, adding atmosphere and warmth. At the rear, the inviting sitting room faces south, bathing the space in natural light. The ensuite provides a sense of intimacy as well as practical storage. Adjacent to the sitting room is a study, where a custom-made desk has been installed, creating an ideal work or study environment. The residence features oak flooring with underfloor heating, discreet yet present throughout, ensuring continuous comfort. Built-in air-conditioning units are subtly concealed within the ceilings, ensuring technology never interferes with aesthetics. A fully integrated home automation system offers convenience and refinement, enabling effortless control of lighting, the gas fireplace, and climate.































---

# SLAAPKAMERS EN BADKAMERS

---







# Slapen en baden

ENSUITE BADKAMER DIE DE VERFIJNING VAN EEN LUXE  
HOTELSUITE EVENAART

De sfeer en stijl is ook op deze etage met zorg doorgevoerd. Rustige en comfortabele slaapkamers. De hoofdslaapkamer met haar walk-in closet (reeds voorzien van kasten en lades) aan de achterzijde beschikt over een eigen balkon en een ensuite badkamer die de verfijning van een luxe hotelsuite evenaart. Zachte tinten beton ciré vormen de basis, gecombineerd met een wastafel van travertin, spiegelverwarming, het vrijstaande ligbad en een royale inloofdouche. Uiteraard ook hier vloerverwarming voor een constant comfort. Aan de voorzijde bevinden zich twee volwaardige slaapkamers, ruim en licht, tevens voorzien van zorgvuldig herstelde kozijnen en ramen met karaktervolle detaillering. Een tweede luxe badkamer, eveneens uitgevoerd met hoogwaardige materialen, met een ruime inloofdouche en wastafelmeubel. Perfect voor logés of kinderen. Praktische functies, zoals een apart toilet, opbergruimte en een discrete wasruimte, zijn elegant geïntegreerd. Overal heerst dezelfde sfeer: ingetogen luxe, subtiele technologie en verfijnde afwerking.

## **Sleeping and bathing**

The atmosphere and style continue seamlessly on this level, with calm and comfortable bedrooms. The primary suite, located at the rear, features a walk-in closet (already fitted with custom cabinetry and drawers), a private balcony, and an ensuite bathroom that mirrors the refinement of a luxury hotel suite. Soft tones of béton ciré form the foundation, paired with a travertine washbasin, heated mirror, freestanding bathtub, and a spacious walk-in shower. Underfloor heating provides constant comfort here as well. At the front are two full-sized bedrooms, generous in space and light, each enriched with carefully restored window frames and characterful detailing. A second luxury bathroom, also finished with high-quality materials, offers a large walk-in shower and bespoke washbasin cabinet—perfectly suited for guests or children. Practical elements, such as a separate lavatory, storage solutions, and a discreet laundry room, have been elegantly integrated. Throughout the floor, the same ambience prevails: understated luxury, subtle technology, and refined finishes.































---

# BUITENRUIMTE

---







# Het dakterras en de balkons

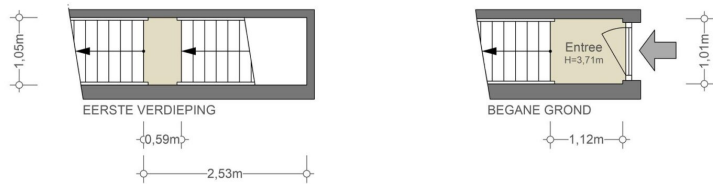
PANORAMISCH UITZICHT OVER DE STAD

De buitenruimtes vormen een vanzelfsprekend verlengstuk van het interieur, ontworpen met hetzelfde oog voor detail en comfort. Aan de achterzijde liggen twee balkons op het zuiden. Het balkon op de woonverdieping sluit direct aan op de zithamer en is vernieuwd in hout. Aan de voorzijde biedt een Frans balkon een charmante verlenging van de keuken. Een van de hoogtepunten is het dakterras. Via een vaste trap, afgesloten door een elektronisch luik, wordt een royaal houten dek bereikt met panoramisch uitzicht over de stad. Een buitenruimte die plaats biedt aan een uitnodigende zithoek en een eettafel voor lange avonden in de open lucht.

## The outdoor

The outdoor spaces form a natural extension of the interior, designed with the same attention to detail and comfort. At the rear, two south-facing balconies capture the sun. The balcony on the living floor connects directly to the sitting room and has been renewed in wood. At the front, a French balcony provides a charming extension to the kitchen. One of the highlights is the rooftop terrace. Accessed by a fixed staircase, secured with an electronic hatch, it opens onto a generous wooden deck with panoramic views across the city. An outdoor space that easily accommodates an inviting lounge area and a dining table, perfect for long summer evenings in the open air.

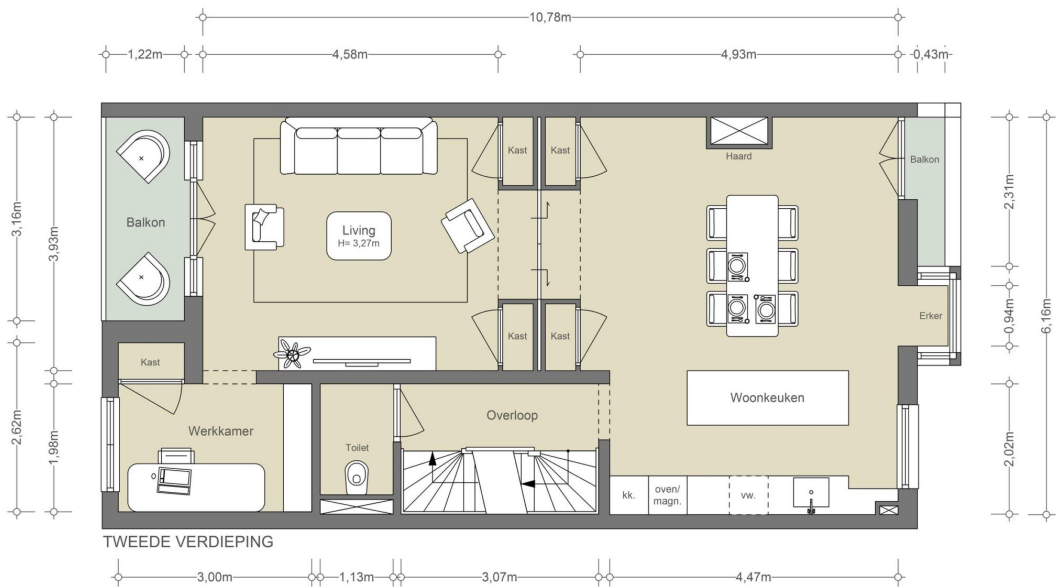




NEN2580/ BBMI - NVM

|                                           |
|-------------------------------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                 |
| 1,13 m <sup>2</sup> + 2,64 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte                  |
| n.v.t.                                    |
| Gebouwegebonden buitenruimte              |
| n.v.t.                                    |
| Externe bergruimte                        |
| n.v.t.                                    |

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

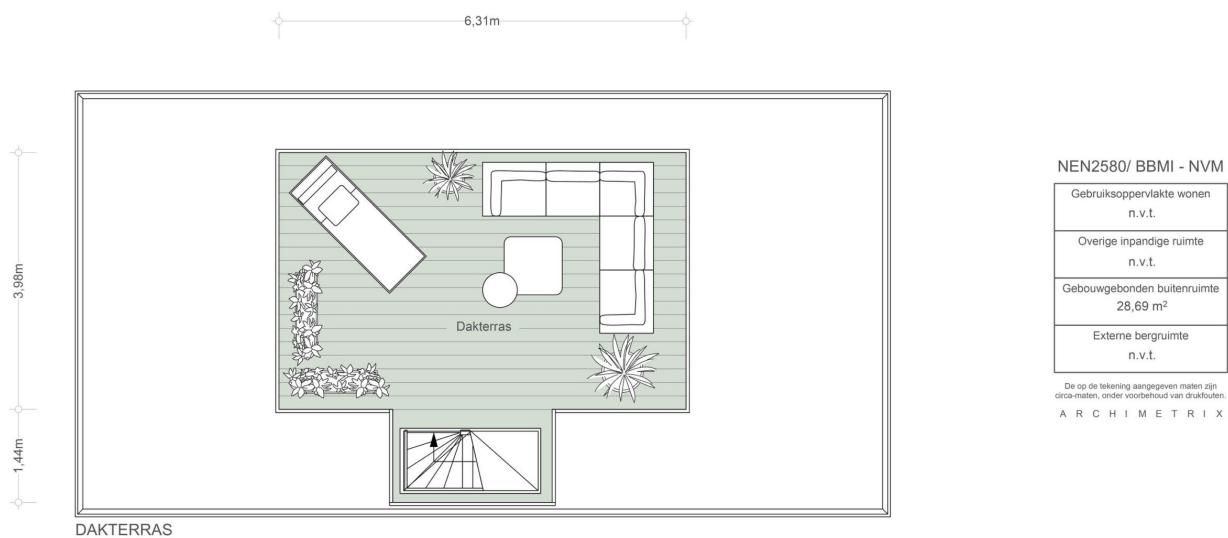
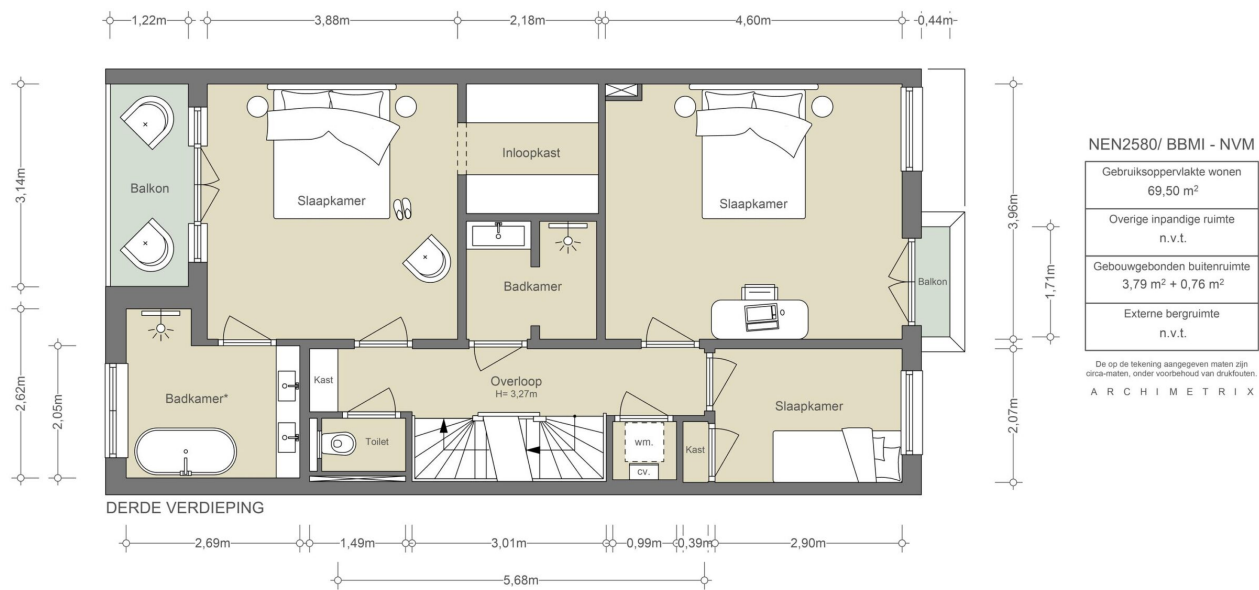


NEN2580/ BBMI - NVM

|                                           |
|-------------------------------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                 |
| 70,40 m <sup>2</sup>                      |
| Overige inpandige ruimte                  |
| n.v.t.                                    |
| Gebouwegebonden buitenruimte              |
| 3,84 m <sup>2</sup> + 0,99 m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte                        |
| n.v.t.                                    |

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











---

# BUURTGIDS

---







**A** **Castell Zuid**  
Valeriusstraat 128B,  
1075 GD Amsterdam

Castell Zuid is de stijlvolle nieuwe vestiging van het iconische Amsterdamse grillrestaurant Castell, gevestigd aan de Valeriusstraat in Oud-Zuid.

**B** **Tozi**  
Koninginneweg 34,  
1075 CZ Amsterdam

TOZI betekent in Venetiaans dialect 'een groep vrienden', en dat voel je direct als je binnenkomt. Het is net alsof je terecht komt in één grote familie.

**C** **Barolo**  
Valeriusstraat 90,  
1075 GH Amsterdam

Bar Barolo brengt de sfeer van Noord-Italië naar de Valeriusstraat, midden in het elegante Amsterdam-Zuid. De wijnkaart is royaal en zorgvuldig samengesteld, met Barolo als vanzelfsprekend middelpunt. Op het menu: huisgemaakte pasta, klassieke antipasti en seizoensgerechten zonder opsmuk.

**D** **Carter**  
Valeriusstraat 85,  
1071 MG Amsterdam

Carter is een moderne brasserie in Amsterdam-Zuid waar internationale klassiekers worden geserveerd met flair en finesse. Aan de Valeriusstraat voelt deze plek als een elegant buurtcafé – informeel, verfijnd en altijd gastvrij.

**E** **Restaurant Visque**  
Willemsparkweg 220hs,  
1071 HX Amsterdam

Op het prachtige hoekje van Amsterdam Zuid bevindt zich Restaurant Visque, waar vis de hoofdrol speelt. Onze menukaart is flexibel en afhankelijk van de dagelijkse keuze voor de meest verse en smaakvolle producten.

**F** **Juliette**  
Valeriusplein 4A,  
1075 BG Amsterdam

In Amsterdam Zuid kun je bij Juliette genieten van ontbijt en lunch in de zon. Het menu is gebaseerd op verse ingrediënten van lokale leveranciers en wordt dagelijks samengesteld op basis van wat er op de markt beschikbaar is.



**G** **Slagerij De Schuyt**  
Johannes Verhulststraat,  
1066 VH Amsterdam

Slagerij De Schuyt, vernoemd naar hun locatie in de Cornelis Schuytstraat, heeft als symbool de parkiet. Net als de parkiet heeft deze kenmerkende slagerij zijn oorsprong in de jaren zeventig en hebben beiden hun plek veroverd in Amsterdam.

**H** **Batoni Khinkali**  
Willemsparkweg 177,  
1071 GZ Amsterdam

In Nederland is de Georgische keuken helaas ondervertegenwoordigd, ondanks haar rijke en boeiende culinaire erfgoed. Gelukkig biedt Batoni Khinkali een introductie tot deze smaakvolle keuken.

**I** **Brasserie van Dam**  
Cornelis Schuytstraat 8-10,  
1071 JH Amsterdam

Brasserie van Dam staat bekend om een simpele maar effectieve receptuur: een niet te uitgebreide kaart met kwalitatief goede producten, acceptabele prijzen, goede koffie, een fijne sfeer en vriendelijk personeel.

**J** **Julitos**  
Cornelis Schuytstraat 37H,  
1071 JE Amsterdam

Julitos is een Spaanse delicatessenwinkel in Amsterdam die hoogwaardige producten aanbiedt, zoals olijfolie, kazen, wijnen en vleeswaren. Naast de winkelervaring organiseert Julitos ook showcooking, proeverijen en kookworkshops om de Spaanse eetcultuur te vieren.

**K** **Groenteboer Tom Ensink**  
Cornelis Schuytstraat 35,  
1071 NL Amsterdam

Groenteboer Tom Ensink zorgt ervoor dat klanten kunnen kiezen uit een exclusief assortiment aan eerlijke producten. Naast groenten worden er kazen, fruit, noten, oliën, wijnen én maaltijden verkocht - zorgvuldig geselecteerd voor de échte fijnproevers in Zuid.

**L** **Menno Kroon**  
Cornelis Schuytstraat 11,  
1071 JC Amsterdam

De uitbundige en sfeervolle etalage van Menno Kroon toont zulke betoverende en bijzondere bloemen dat je wel even binnen moet kijken. Prille liefde, verrukking, het onvermijdelijke afscheid. Elk boeket van Menno Kroon geeft betekenis aan een bijzonder moment.



**M** **Brasserie de Joffers**  
Willemsparkweg 163,  
1071 GZ Amsterdam

Met een groot terras in de zomer én winter is brasserie Joffers al 15 jaar een bekende hotspot op steenworp afstand van het Vondelpark en het Museumkwartier.

**N** **Roberto's Restaurant Amsterdam**  
Apollolaan 138,  
1077 BG Amsterdam

In de top tien Italiaanse restaurants van Amsterdam mag Roberto's niet ontbreken. Het restaurant is gelegen in het Hilton hotel, waar de iconische Italiaanse keuken sinds 25 jaar de borden vult.

**O** **Galerie Bildhalle**  
Willemsparkweg 134,  
1071 HR Amsterdam

Bildhalle is oorspronkelijk opgericht als een Zwitserse galerie gespecialiseerd in klassieke en hedendaagse fotografie. De galerie heeft inmiddels vestigingen in Zürich en Amsterdam.

**P** **Perfume Lounge**  
Cornelis Krusemanstraat 25,  
1075 NC Amsterdam

Bij de 'Perfume lounge' richten ze zich op het maken en adviseren van geuren voor bedrijven en organisaties en wat reuk kan toevoegen aan een merk of organisatie.

**Q** **Franzen**  
Johannes Verhulststraat 64-H,  
1071 NH Amsterdam

Chef en eigenaar Jesse Franzen groeide op in een horecafamilie in Haarlem. Zijn vader stond in de keuken, zijn moeder werkte in de bediening.

**R** **De Wijnkaart**  
Van Breestraat 107A,  
1071 ZJ Amsterdam

In het Museumkwartier in Amsterdam-Zuid zit De Wijnkaart. Hier worden allerlei soorten wijnen uit de vergeten Oost-Europese wijnlanden geserveerd. Alhoewel de geschiedenis van het wijn maken hier is begonnen, zijn deze landen vaak vergeten in de wijnwereld.















---

# BEREIKBAARHEID

---



### Buurtgids

De Willemsparkbuurt in Amsterdam Zuid staat bekend om haar prachtige historische gebouwen, brede lanen en groene parken. Het is een van de meest gewilde buurten van Amsterdam door haar luxe uitstraling en centrale ligging. Er is een levendige sfeer en een ruim aanbod met diverse speciaalzaken voor de dagelijkse boodschappen en er zijn restaurants, bars en cafés, denk hier aan Bar Barolo, Carter of Le Petit George. Het Vondelpark ligt om de hoek en voor cultuur is er Het Concertgebouw en het Museumplein.

### Bereikbaarheid

De Valeriusstraat bevindt zich in het hart van Amsterdam-Zuid, waar rust en bereikbaarheid elkaar moeiteloos vinden. Vanuit huis wandel je in enkele minuten naar het Vondelpark, het Valeriusplein of de Cornelis Schuytstraat, met haar geliefde speciaalzaken, terrassen en traiteurs. Ook de culturele as van het Museumplein ligt op korte afstand. De woning is uitstekend ontsloten, zowel met de fiets als met het openbaar vervoer. Tramlijnen richting het centrum, station Zuid of de Zuidas bevinden zich op loopafstand. Voor automobilisten zijn de uitvalswegen naar de Ring A10 eenvoudig te bereiken via de Amstelveenseweg of de Stadionweg.

### Parkeren

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 8.I). Met een parkeervergunning voor Zuid 8.I mag u parkeren in Zuid-I, Zuid-2 en Zuid-8. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 192,81 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 8 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, augustus 2025).

### Neighborhood

The Willemspark neighbourhood in Amsterdam Zuid is renowned for its beautiful historic buildings, broad avenues, and leafy parks. It is one of the most sought-after areas of Amsterdam, celebrated for its refined character and central location. The atmosphere is lively, with a wide selection of speciality shops for daily needs, as well as restaurants, bars, and cafés such as Bar Barolo, Carter, and Le Petit George. The Vondelpark is just around the corner, while cultural landmarks such as The Concertgebouw and Museumplein are within easy reach.

### Accessibility

The Valeriusstraat is located in the heart of Amsterdam Zuid, where tranquillity and accessibility come together effortlessly. From the residence, it takes only a few minutes' walk to reach the Vondelpark, Valeriusplein, or Cornelis Schuytstraat—with its beloved speciality shops, terraces, and delicatessens. The cultural axis of the Museumplein is also nearby. The property enjoys excellent connectivity, both by bicycle and public transport. Tram lines towards the city centre, Station Zuid, and the Zuidas are all within walking distance. For motorists, access to the A10 ring road is easily reached via Amstelveenseweg or Stadionweg.

### Parking

Parking is available through a permit system on the public road (permit area Zuid 8.I). With a parking permit for Zuid 8.I, residents may also park in Zuid-I, Zuid-2, and Zuid-8. A residential parking permit costs € 192.81 per six months. At present, there is a waiting time of eight months for this permit area. A second parking permit is not available in this area. (Source: City of Amsterdam, August 2025)







# Van renovatie tot re-creatie

In het Valeriuskwartier transformeerden Ties van Noble Bouw en Maxime van interieurstudio Moscandi een klassiek bovenhuis tot een eigentijds en duurzaam thuis. In dit interview vertellen zij over hun achtergrond, de manier waarop zij samenwerken en de keuzes die dit project hebben vormgegeven.

## **Wat is jullie achtergrond in het werkveld?**

Ties is 8 jaar geleden begonnen met een renovatiebedrijf, wat inmiddels is uitgegroeid tot Noble Bouw. Toen begonnen met kleine verbouwingen voor particulieren, maar de projecten werden al snel groter en complexer. De laatste jaren ligt de focus steeds meer op eigen ontwikkelingsprojecten. Maxime werkt als interieur designer, met haar eigen studio Moscandi. Moscandi staat voor eigentijdse minimalisme met een randje. Eigen projecten waarin ze volledige creatieve vrijheid heeft, vindt ze natuurlijk het allerleukst, zoals ook zeker dit project.

## **Hoe is de samenwerking?**

Wij kennen elkaar door en door, dat maakt samenwerken eigenlijk heel natuurlijk. Onze kracht is het vertrouwen in elkaar, met Maxime aan het begin van het design en Ties op de uitvoering en komt dat heel mooi samen. Natuurlijk is er altijd ruimte voor een goede discussie, maar die brengt projecten vaak juist verder.

## **Wat waren de kansen voor deze woning?**

Het is een statig huis met grote ramen en hoge plafonds, dat de allure van vroeger verdiende terug te krijgen. We hebben het daarom volledig gerenoveerd en verduurzaamd, maar wel steeds geprobeerd het karakter te behouden, omdat juist die stijl ons erg aanspreekt.

## **Jullie hebben gekozen voor een moderne indeling met badkamer en suite en inloopkast. Hoe ontstaat zo'n plattegrond?**

Het ontstaan van een plattegrond begint eerst met inleven in het karakter van het huis, in de doelgroep, en ook de buurt. Zo is op de woonverdieping de indeling om het midden van het huis ontstaan, waar de karakteristieke en-suite zicht bevindt. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterkant, dus extra stil én op de zonnige kant van het huis met een heerlijk balkon. Aan de andere kant van de slaapkamer is een inloopkast gerealiseerd. Aan de voorzijde bevinden zich een grote en een kleinere slaapkamer, maar de indeling is flexibel: de kleinere kamer kan eenvoudig als extra inloopkast worden toegevoegd aan de grote slaapkamer.

## **Welke oude details hebben jullie behouden?**

In de woonkamer zijn de prachtige en-suite-deuren en kasten gerestaureerd, dit is echt het pareltje van het huis. Daarnaast heeft Ties met Noble bouw alle architraven nageemaakt in hun werkplaats, nieuwe vensterbanken geplaatst in dezelfde stijl, en de sierlijke balustrade van de trap tot aan het dakterras compleet hersteld.



**Hoe bepalen jullie samen de sfeer van een ruimte, waar begint dat bij jullie: functie, materiaal, licht?**

Dit bovenhuis begint vanzelf met licht, dankzij de grote ramen en hoge plafonds is dit echt heel erg uniek aan dit pand. Die kwaliteit wilden we benadrukken, zonder dat het interieur te wit en kil zou worden. Daarom hebben we gekozen voor warme beige tinten op de muren en veel maatwerk in donker houtwerk: de keuken, taatsdeur, inloopkast, badkamermeubels en een bureau. Het samenspel van licht en warme materialen maakt het geheel elegant maar toch huiselijk.

**Wat is het meest geslaagde maatwerkdetail in deze woning?** Moeilijk kiezen! Maar misschien wel de taatsdeur. Tijdens de verbouwing hebben we de doorgang van de hal naar de woonkamer vergroot, zodat de hoogte van het appartement nog beter tot zijn recht komt. Vervolgens heeft Maxime een ontwerp gemaakt dat door de timmermannen van Ties is uitgevoerd. Het resultaat past perfect bij de stijl van de aangrenzende keuken en geeft karakter aan de hele verdieping.

**Hoe maak je een strak ontwerp toch warm en leefbaar?**

Door contrasten op te zoeken: strakke lijnen combineren we altijd met rijke, natuurlijke materialen, texturen en warme kleuren. Daarnaast zorgen we ervoor dat een ruimte niet alleen mooi oogt, maar ook praktisch en comfortabel is om in te leven.

**Wat willen jullie met dit huis overbrengen aan de toekomstige bewoners?**

Het huis voelt luxe en eigentijds, maar ademt tegelijkertijd nog de grandeur van vroeger. We hopen dat de nieuwe bewoners datzelfde gevoel van trots en warmte zullen ervaren.

**Wat zijn jullie lievelingsplekken in de buurt?**

Dol op het huis waren we al bij de eerste bezichtiging, maar tijdens de verbouwing zijn we echt verliefd geworden op de buurt. Het is een super knusse omgeving: het huis ligt op een rustig stukje tussen het Valeriusplein en de Emmastraat, waar je niets meer merkt van de drukte van de Cornelis Schuytstraat. Kinderen kunnen hier veilig buiten spelen, terwijl je zelf toch binnen enkele minuten in de binnenstad staat.

Onze vaste plek is Bar Barolo, op de hoek. Een knus Italiaans restaurant waar het terras in de zomer altijd vol zit. Omdat er weinig toeristen komen en vooral buurtbewoners aanschuiven, voelt het al snel vertrouwd. Vaak lopen we eerst een rondje door het Vondelpark of langs de Zuidermarkt, en sluiten we af met een koffietje op het terras bij Barolo.













|                       |                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs            | <ul style="list-style-type: none"><li>• € 2.080.000,- k.k.</li></ul>                                                                                                                                                             |
| Vertrekken            | <ul style="list-style-type: none"><li>• 6 kamers</li><li>• 3 slaapkamers</li><li>• 2 badkamers</li></ul>                                                                                                                         |
| Onderhoud             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Intern: Uitstekend</li><li>• Extern: Uitstekend</li></ul>                                                                                                                                |
| Oppervlakten & Inhoud | <ul style="list-style-type: none"><li>• Woonoppervlakte: 143 m<sup>2</sup></li><li>• Gebouwgebonden buitenruimte: 38 m<sup>2</sup></li><li>• Dakterras: 29 m<sup>2</sup></li><li>• Balkons: 9 m<sup>2</sup></li></ul>            |
| Bouwjaar              | <ul style="list-style-type: none"><li>• 1911</li></ul>                                                                                                                                                                           |
| Renovatiejaar         | <ul style="list-style-type: none"><li>• 2025</li></ul>                                                                                                                                                                           |
| Instalaties           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vloerverwarming</li><li>• Airconditioning</li><li>• Domotica besturing door middel van 2 ipads</li><li>• 4 PV zonnepanelen</li><li>• Gashaard aanwezig, aansturing op domotica</li></ul> |
| Ligging               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Aan rustige weg</li><li>• In woonwijk</li></ul>                                                                                                                                          |



Eigendomssoort

- Volle eigendom

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: U
- Nummer: 9999
- Indexnummer 2

Type warmwater

- C.V.-Ketel Vaillant ecoTEC exclusive 2025

Duurzaamheid

- Energielabel A+
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Dubbel glas
- HR-glas

Buitenruimte

- Dakterras: 29 m<sup>2</sup>
- Balkon: 9 m<sup>2</sup>

Bijzonderheden

- Beschermd stads of dorpsgezicht

Overige kenmerken

- Rioolrecht ('25) € 185,20 per jaar
- Servicekosten VvE € 225,- per maand
- VvE met 2 leden
- Fundering is hersteld in 2025
- Turn key – luxe
- Alle kranen zijn van Hotbath
- Badmeubels en travertin bladen/wasbakken zijn maatwerk
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht
- Gelegen op eigen grond
- Verkoop onder voorbehoud van splitsing
- Projectnotaris Buma Algera



**Broersma.**  
**Elegant in werken**  
**en wonen.**

Koningslaan 14  
1075 AC Amsterdam

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

**BROERSMA.NL**