



DE ITALIAANSE COMPONIST

PALESTRINASTRAAT 12 H
AMSTERDAM

Designvisie ART NOUVEAU-TEGELS	5
-----------------------------------	---

Woonkamer en keuken WONEN EN KOKEN	9
---------------------------------------	---

Slaapkamers en badkamers SLAPEN EN BADEN	21
---	----

Buitenruimte DE ACHTERTUIN	31
-------------------------------	----

Buurtgids ZUID	37
-------------------	----

Bereikbaarheid	45
----------------	----

Kenmerken	50
-----------	----



De Italiaanse componist

RONALD VAN DE BIJL & JUDITH DE JONG / BROERSMA
WERKEN & WONEN

Een ultiem en zeer comfortabel familiehuis van circa 211 m², met een zonnige tuin van circa 60 m² op het noordwesten, gelegen aan de geliefde Palestrinastraat, één van de mooiste en meest karaktervolle straten van Amsterdam Zuid. Dit eigentijdse benedenhuis, verdeeld over drie woonlagen en gelegen op eigen grond, biedt alles wat je je kunt wensen: royale leefruimtes, hoge plafonds, klassieke details en een vanzelfsprekende verbinding met het omliggende groen. Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de unieke combinatie van stedelijke levendigheid buiten en een oase van rust binnenshuis. Een ideale woonplek waar sfeer, ruimte en comfort samenkomen.

De Italiaanse componist

An exceptional and highly comfortable family home of approximately 211 m², with a sunny northwest-facing garden of around 60 m², located on the beloved Palestrinastraat, one of the most beautiful and characterful streets in Amsterdam Zuid. This contemporary ground-floor residence, spread over three levels and situated on freehold land, offers everything you could wish for: generous living spaces, high ceilings, classic architectural details, and a natural connection to the surrounding greenery. What makes this home truly special is the unique combination of vibrant city life just outside and a peaceful haven within. An ideal place to live, where atmosphere, space, and comfort come together.



Ronald van de Bijl
Mobiel: +31 6 51 42 91 95
ronald@broersma.nl



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



Designvisie

ART NOUVEAU-TEGELS

Aan een van de meest karaktervolle straten van de stad staat dit huis, met een gevel die zijn geschiedenis met trots draagt. Het metselwerk wordt onderbroken door sierlijke, horizontale lijnen van natuursteen en warmrode accenten, terwijl gietijzeren balkons de voorgevel een lichte elegantie geven. De entree is rijk gedetailleerd met originele voordeuren, glas-in-lood en kleurrijke Art Nouveau-tegels, die direct een gevoel van ambacht en authenticiteit oproepen. Binnen ontvouwt zich een woning die de charme van het verleden koppelt aan de mogelijkheden van nu. De hoge plafonds, dubbele en-suite deuren en lange zichtlijnen van voor- naar achtergevel creëren een ruimtelijk en verbonden gevoel tussen de leefruimtes. De indeling over meerdere woonlagen zorgt voor een natuurlijke scheiding tussen rust, werken en samenzijn.

Buiten en binnen staan in contact met elkaar: balkons aan voor- en achterzijde, een terras bij de keuken en een besloten stadstuin zorgen voor een lichte, open sfeer door het hele huis. Het is een woning waar klassieke architectuur en hedendaags comfort elkaar vinden in een vanzelfsprekende harmonie.

Design Vision

On one of the city's most characterful streets stands this home, its façade proudly reflecting its history. The brickwork is accented by elegant horizontal lines of natural stone and warm red detailing, while cast-iron balconies lend the front a touch of refined elegance. The entrance is rich in detail, with original front doors, stained glass, and colourful Art Nouveau tiles that immediately evoke a sense of craftsmanship and authenticity.

Inside, the home unfolds as a space where the charm of the past meets the possibilities of the present. High ceilings, double en-suite doors, and long sightlines from the front to the rear façade create a spacious, connected feel throughout the living areas. The layout across multiple floors naturally separates areas for rest, work, and socialising.

Indoor and outdoor spaces are seamlessly connected: balconies at the front and rear, a terrace off the kitchen, and a secluded city garden all contribute to the home's light and open atmosphere. It is a residence where classical architecture and modern comfort come together in effortless harmony.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

HET EETGEDEELTE KIJKT UIT OVER DE TUIN EN VORMT EEN
UITNODIGENDE PLEK OM TE KOKEN EN TE TAFELEN

De bel etage vormt het kloppende hart van het huis. Aan de straatzijde bevindt zich de woonkamer, een lichte ruimte waar hoge ramen het zonlicht mooi naar binnen laat komen. Het hoge plafond met sierlijsten, de originele schouw en het verfijnde parket met bies geven de kamer een tijdloze elegantie. Dubbele ensuite deuren verbinden deze ruimte met het eetgedeelte aan de achterzijde, waardoor de gehele verdieping een open indeling heeft. Het eetgedeelte kijkt uit over de tuin en vormt samen met de halfopen keuken een uitnodigende plek om te koken en te tafelen. De keuken is strak vormgegeven, met matglans gelakte fronten, rvs werkblad en inbouwapparatuur. Grote openslaande deuren geven toegang tot het terras, waar binnen naadloos overgaat in buiten, ideaal voor lange zomeravonden of een kopje koffie in de ochtend.

Living and cooking

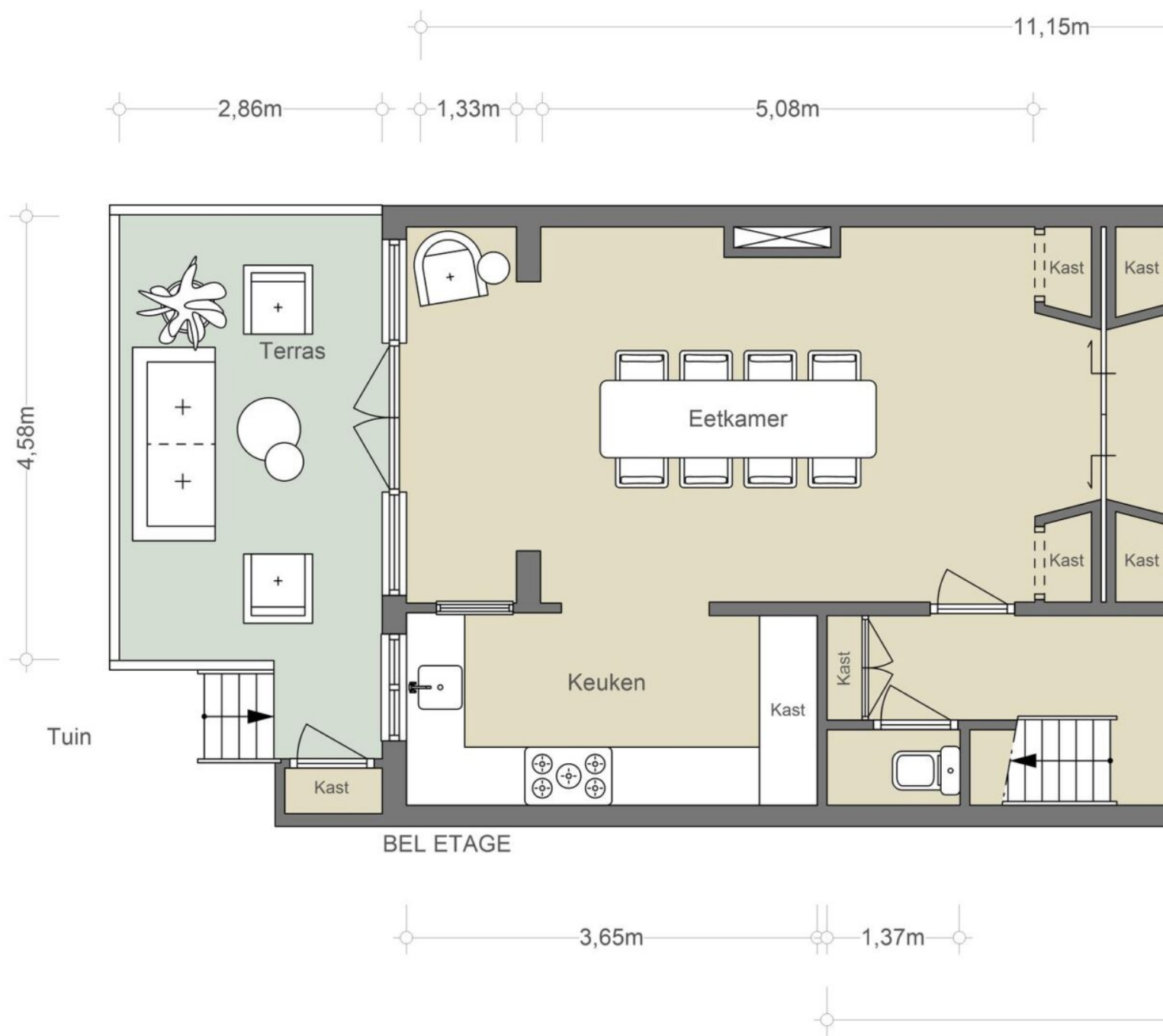
The bel étage forms the vibrant heart of the home. At the front, the living room is a bright and airy space, where tall windows let in generous natural light. The high ceiling with decorative mouldings, the original fireplace, and the refined parquet flooring with inlaid border give the room a timeless elegance. Double en-suite doors connect the living area to the dining room at the rear, creating an open and flowing layout across the entire floor. The dining area overlooks the garden and, together with the semi-open kitchen, forms an inviting space for cooking and entertaining. The kitchen features a sleek design with matte lacquered cabinetry, stainless steel countertop, and built-in appliances. Large French doors open onto the terrace, where indoors flows seamlessly into outdoors, perfect for long summer evenings or a peaceful morning coffee.

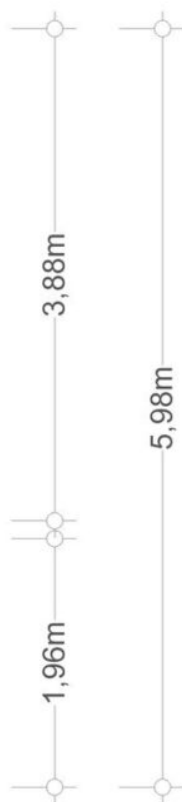
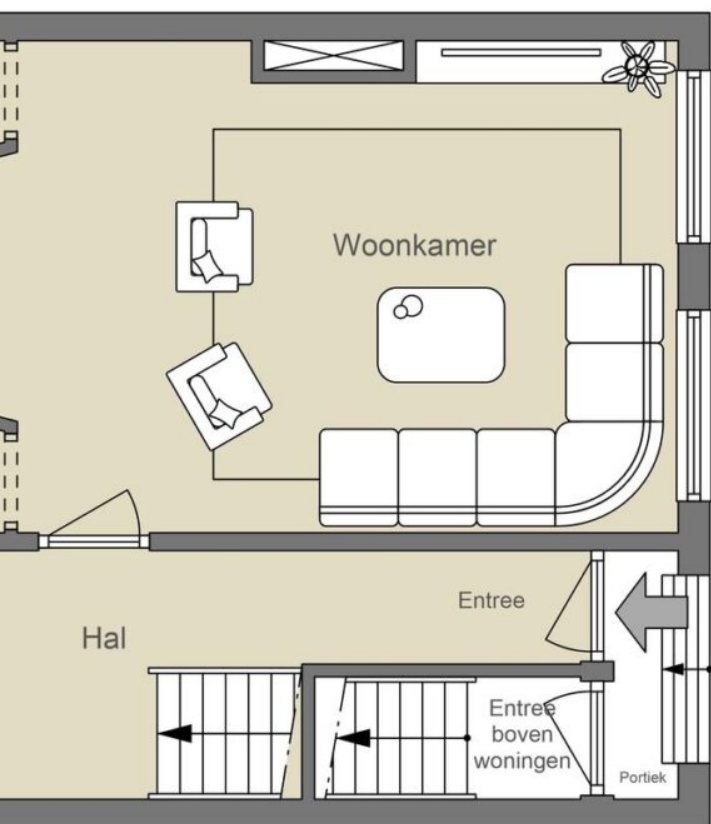
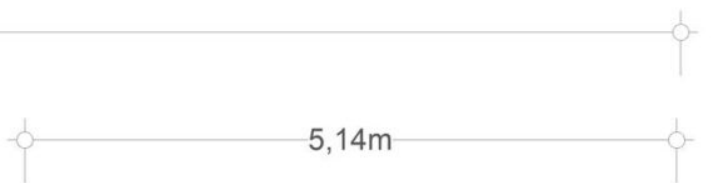












NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
74,64 m ²
Overige inpandige ruimte
0,3 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte
14,9 m ²
Externe bergruimte
3 m ²

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

A R C H I M E T R I X







SLAAPKAMERS EN BADKAMERS



Slapen en baden

DE WONING BESCHIKT OVER TWEE VOLWAARDIGE
SLAAPVERDIEPINGEN

Souterrain

In het souterrain is een serene master suite gecreëerd. De slaapkamer is ruim opgezet met aansluitend de kleedkamer met royale kastenwand. Deze ruimte verbindt de slaapkamer met de en suite badkamer. Hier vind je een ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche en toilet, uitgevoerd in lichte tinten. Daarnaast is er op deze verdieping een tweede slaapkamer, ideaal als bijvoorbeeld kantoor.

Eerste verdieping – licht en luchtig

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een tweede royale hoofdslaapkamer aan de tuinzijde met openslaande deuren naar een balkon. De hoge plafonds met ornamenten, originele schouwen en grote raampartijen geven de kamers een elegante uitstraling. Aan de voorzijde is een tweede frans balkon, bereikbaar vanuit een ruime slaapkamer. De centraal gelegen badkamer is uitgevoerd in wit tegelwerk met ligbad, separate douche, wastafel en toilet – praktisch en stijlvol tegelijk.

Samen bieden deze twee verdiepingen volop mogelijkheden voor gezinnen, logees of het combineren van wonen en werken, met in elke ruimte oog voor comfort, licht en privacy.

Lower Ground Floor

A serene master suite has been created on the lower ground floor. The spacious bedroom flows into a walk-in dressing area with ample built-in wardrobes, which connects to the en-suite bathroom. Finished in light tones, the bathroom features a bathtub, double sink, walk-in shower, and toilet. In addition, there is a second bedroom on this level — ideal as a home office, guest room, or hobby space.

First Floor – Light and Airy

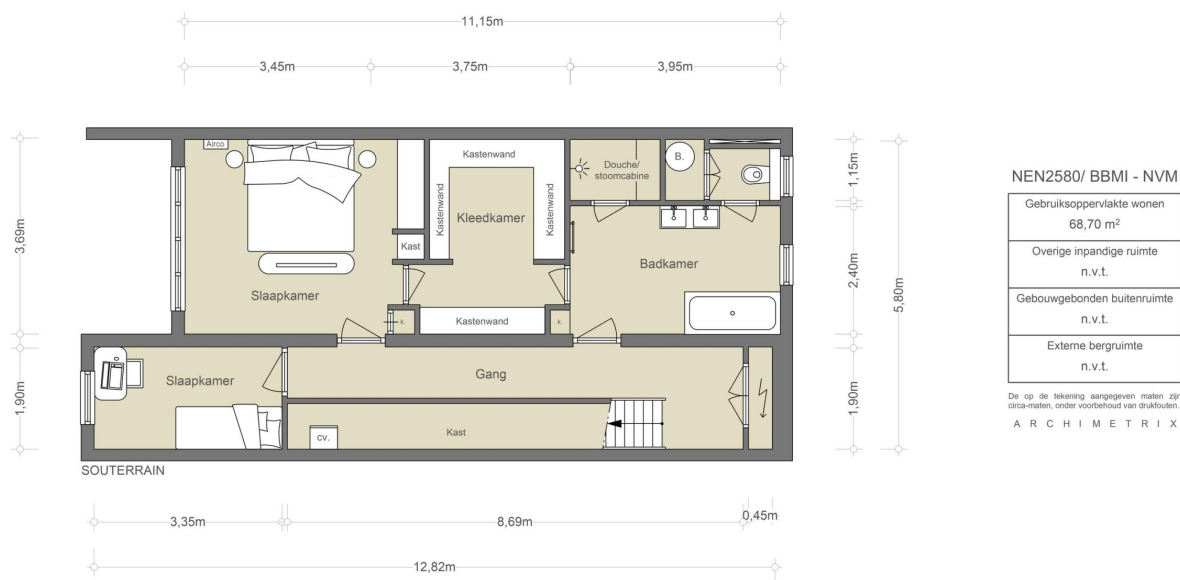
The first floor accommodates three bedrooms, including a second generous main bedroom at the rear, with French doors opening onto a balcony. The high ceilings with original mouldings, decorative fireplaces, and large windows lend the rooms an elegant and airy feel. At the front, a second French balcony can be accessed from one of the spacious bedrooms. The centrally located bathroom is finished with white tiling and includes a bathtub, separate shower, sink, and toilet — both practical and stylish.

Together, these two floors offer abundant space and flexibility for families, guests, or those wishing to combine living and working — with careful attention to comfort, natural light, and privacy throughout.















BUITENRUIMTE



De buitenruimte

De woning beschikt over meerdere buitenruimtes die elk hun eigen sfeer en functie hebben. Aan de achterzijde ligt een tuin gelegen op het noordwesten, omzoomd door weelderig groen dat zorgt voor volledige privacy. Het terras op de begane grond vormt een verlengstuk van het eetgedeelte en biedt ruimte voor een grote buitentafel. Een paar treden lager ligt een royaal bestraat terras met comfortabele zithoek, ideaal voor lange avonden in de buitenlucht. Op de eerste verdieping grenst de hoofdslaapkamer aan een beschut balkon met zicht op de groene binnentuinen. Aan de voorzijde is een tweede frans balkon, waar je de levendigheid van de straat meekrijgt tussen de bomen. Zo is er op elk moment van de dag een plek in de zon of schaduw te vinden, van rustige ochtenden met koffie tot zomerse diners met vrienden.

The outdoor Space

The property features several outdoor spaces, each with its own unique atmosphere and function. At the rear, a northwest-facing garden is surrounded by lush greenery, offering complete privacy. The ground-floor terrace extends from the dining area and provides space for a large outdoor table. A few steps down, a spacious paved terrace with a comfortable seating area is perfect for long evenings outdoors.

On the first floor, the main bedroom opens onto a sheltered balcony overlooking the green inner gardens. At the front, there's a second French balcony, offering views of the lively street below, framed by trees. Throughout the day, there's always a perfect spot to enjoy sun or shade, from peaceful mornings with coffee to summer dinners with friends.







BUURTGIDS



A **Café Welling**
Jan Willem Brouwersstraat 32,
1071 LK Amsterdam

Café Welling is een knus buurtcafé aan de J.W. Brouwersstraat; vlakbij het Museumplein. Hier kun je genieten van een lekker biertje aan de bar of op het terras als het zonnetje schijnt. Dit buurtcafé kent een lange geschiedenis.

B **ZuiderMRKT**
1071 MR Amsterdam

De zuiderMRKT is een kleine, gezellige, wekelijkse buurtmarkt. Uniek door haar coöperatieve karakter. De coöperatie bestaat uit leden - enthousiaste buurtbewoners - die de markt een warm toedragen en meehelpen op de markt en in de groentekraam.

C **Pizzeria Le 4 Stagioni**
Johannes Verhulststraat 32,
1071 NE Amsterdam

Voor bezoekers van het Concertgebouw zijn de Romaanse pizza's met dunne bodem geen vreemde. Sinds 1978 voorziet de pizzeria in Oud-Zuid menige groep en (grote) families van authentiek Italiaans eten.

D **Hama Gallery**
Willemsparkweg 64H,
1071 HK Amsterdam

Bij Hama Gallery geloven ze dat een galerie een grenzeloze ontmoetingsplaats is waar kunst en mensen samenkomen. Het doel is om kunst toegankelijker te maken door een unieke ervaring te bieden die breekt met traditie.

E **George W.P.A**
Willemsparkweg 74,
1071 HK Amsterdam

George W.P.A is de ideale plek om neer te strijken voor een goed glas wijn en lekker eten met een chique touch.

F **Het Concertgebouw**
Concertgebouwplein 10,
1071 LN Amsterdam

Het Concertgebouw is één van de monumentale panden aan het Amsterdamse Museumplein. Het gebouw stamt uit 1888 en is voltooid volgens de stijl van het Weens classicisme; als heeft het ook kenmerken uit de neorenaissance.

G **Coffee District**
Willemsparkweg 8h,
1071 HD Amsterdam

Eigenaren Adil Loukane en Rosa Loukane begonnen met een hole-in-the-wall coffeeshop in een modewinkel in Zuid. Toen de winkel de deuren sloot, grepen Adil en Rosa hun kans en besloten om hun eigen koffiebar te openen.

H **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.

I **Cosentino**
Van Baerlestraat 39-43,
1071 AP Amsterdam

Cosentino Group is een wereldwijd bekend Spaans familiebedrijf dat hoogwaardige innovatieve oppervlakken produceert en distribueert voor de wereld van design en architectuur.

J **Stedelijk Museum**
Museumplein 10,
1071 DJ Amsterdam

Het Stedelijk Museum is dé plek waar iedereen moderne en hedendaagse kunst en vormgeving kan ontdekken en beleven. 365 dagen per jaar geopend. In het gebouw van het Stedelijk Museum Amsterdam versmelten oude en moderne architectuur tot een geheel.

K **L'Entrecôte et les Dames**
Van Baerlestraat 47-49,
1071 AP Amsterdam

L'Entrecôte et les Dames omarmt het concept van een formule-restaurant, zoals de Fransen het noemen. Binnen een sfeervol ingerichte Franse brasserie staat de entrecôte centraal, altijd met een lichte 'bleu' bereiding van het Maas-Rijn-IJssel rund.

L **Edible Treasures**
Jacob Obrechtstraat 75,
1071 KK Amsterdam

In een voormalige slagerij in Amsterdam Zuid huist de concept store Edibe Treasures.

M **Taiko**
Paulus Potterstraat 50,
1071 DB Amsterdam

Taiko bevindt zich in het vijfsterren Conservatorium Hotel in Amsterdam. In de keuken staat chef Schilo van Coevorden. Als chef is hij klassiek Frans geschoold, maar raakte al snel niet uitgepraat over de exotische smaken uit Azië.

N **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.

O **Renzo's Delicatessen**
Van Baerlestraat 67,
1071 AR Amsterdam

Bij Renzo's Delicatessen draait het om huisgemaakte, culinaire en Italiaanse producten. Alle gerechten worden hier dagvers gemaakt. Naast Renzo's klassiekers is er ook een variërend menu.

P **Van Goghmuseum**
Museumplein 6,
1071 DJ Amsterdam

In het Van Goghmuseum aan het museumplein vind je de mooiste werken van bekend Nederlands schilder Vincent van Gogh.

Q **Carl Hansen & Søn**
Van Baerlestraat 10,
1071 AL Amsterdam

Carl Hansen & Søn Carl Hansen & Søn, een Deens familiebedrijf onder leiding van de derde generatie, belichaamt meer dan honderd jaar vakmanschap in modern design.

R **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.







BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

De woning ligt in het geliefde Museumkwartier, bekend om zijn 19e-eeuwse architectuur, charmante cafés, exclusieve winkels en beroemde musea zoals het Rijksmuseum en het Van Gogh Museum. Het Museumplein, het Vondelpark en de grachten liggen op loopafstand van de Palestrinastraat.

Winkelen kan in de luxe P.C. Hooftstraat of in de vele boetieks in de buurt. Voor fijnproevers zijn er volop restaurants, cafés en gezellige kroegen met zowel Nederlandse als internationale keukens. Voor dagelijkse boodschappen zijn de Van Baerlestraat en Beethovenstraat ideaal. Op zaterdag is er een biologische markt op de Jacob Obrechtstraat. Ook De Pijp met de Albert Cuypmarkt, het Sarphatipark en diverse scholen en kinderopvang liggen op korte afstand. De Palestrinastraat is daarmee een ideale plek voor wie de levendigheid van de stad wil combineren met rust, comfort en cultuur.

Bereikbaarheid

De Palestrinastraat is uitstekend bereikbaar. Het openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd met verschillende tram- en buslijnen die u naar alle delen van de stad en daarbuiten brengen. Station Amsterdam Zuid en Station Amsterdam RAI zijn dichtbij. Met de auto is de Ring binnen 5 minuten te bereiken via meerdere wegen. Aan en wegrijden is daarom vrijwel altijd een eenvoudig. Met de fiets is de gehele stad door de centrale ligging uitstekend bereikbaar.

Parkeergelegenheid

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-1, 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 property is located in the popular Museum Quarter, known for its 19th-century architecture, charming cafés, exclusive boutiques, and world-renowned museums such as the Rijksmuseum and the Van Gogh Museum. Museumplein, Vondelpark, and the city's historic canals are all within walking distance of Palestrinastraat.

Shopping can be done in the luxurious P.C. Hooftstraat or in the many nearby boutiques. Food lovers will enjoy the wide selection of restaurants, cafés, and cosy pubs offering both Dutch and international cuisine. For daily groceries, Van Baerlestraat and Beethovenstraat offer a range of quality stores. On Saturdays, there is a lovely organic market on Jacob Obrechtstraat. The lively De Pijp district with the Albert Cuyp Market, Sarphatipark, and several schools and childcare options are also close by.

Palestrinastraat is therefore an ideal location for those looking to enjoy the vibrant energy of Amsterdam while still enjoying peace, comfort, and culture.

Accessibility

Palestrinastraat is very well connected. Public transport options are excellent, with various tram and bus lines taking you to all parts of the city and beyond. Both Amsterdam Zuid and Amsterdam RAI train stations are nearby. The A10 Ring Road is reachable within 5 minutes by car, making access in and out of the city easy. Thanks to its central location, the entire city is also easily accessible by bike.



Wat de eigenaren gaan missen

Toen we dit huis voor het eerst bezochten, waren we direct verkocht. Niet alleen door het mooie, ruime huis met zonnige tuin, maar vooral door de straat en haar bewoners. Waar in Amsterdam vind je zo'n oase van rust, op loopafstand van de levendigheid van de stad? We voelden ons hier meteen thuis, mede dankzij de warme, betrokken burens die al snel vrienden werden.

Het huis bood ons alles wat we zochten: een tijdloos en stijlvol ontwerp met hoge plafonds, en-suite deuren, parketvloeren en een open haard – gecombineerd met alle moderne gemakken. De woonkamer, met zijn historische details en grote schuifpui naar de tuin, werd onze favoriete plek voor lange brunches en zwoele zomeravonden met vrienden. In de winter verplaatste het gezelschap zich naar de voorkamer, waar de open haard brandde en de gesprekken tot laat doorgingen.

De straat heeft iets bijzonders. De hechte band tussen bewoners en de jaarlijkse straatfeesten – zoals het kerstdiner en zomerfeest – zijn inmiddels legendarisch in Oud-Zuid. Kinderen spelen hier nog voor de deur, terwijl ouders bijpraten met een kop koffie. Op zaterdag liepen we graag naar de buurtmarkt in de Jacob Obrechtstraat, niet alleen voor het heerlijke biologische aanbod, maar ook om burens tegen te komen. =

Het leven hier is rijk aan comfort en cultuur. Van hardlopen in het Vondelpark en een avond in het Concertgebouw tot winkelen in de Cornelis Schuytstraat – alles is dichtbij. En voor goede koffie of een glas wijn is er volop keus, van Coffeekoncepten tot Coffeedistrict, of een zonnig terras bij Georges WPA.

” Voor ons breekt een nieuw hoofdstuk aan: we verruilen de stad voor het groen van het oosten. Wat we achterlaten is niet zomaar een huis, maar een plek vol herinneringen, vriendschappen en warme momenten. Dit huis, deze straat en buurt blijven voor altijd bijzonder voor ons”.

What the owners will miss

When we first visited this house, we were instantly sold. Not just because of the beautiful, spacious home with its sunny garden, but especially because of the street and its residents. Where else in Amsterdam can you find such a peaceful oasis, just a short walk from the vibrant city life? We felt at home right away, thanks in large part to the warm, engaged neighbours who quickly became friends. The house offered everything we were looking for: a timeless and elegant design with high ceilings, en-suite doors, parquet floors, and a fireplace, all combined with modern-day comforts. The living room, with its historic details and large sliding doors to the garden, became our favourite spot for long brunches and warm summer evenings with friends. In the colder months, we would gather in the front room, where the fireplace was always lit and conversations would go on late into the night.

There's something truly special about this street. The strong sense of community and the annual street events like the Christmas dinner and the summer party have become legendary in Oud-Zuid. Children still play safely right outside the door, while parents catch up over coffee. On Saturdays, we loved walking to the local market on Jacob Obrechtstraat — not only for the delicious organic produce, but also to run into familiar faces. Life here is rich in both comfort and culture. From runs in the Vondelpark and evenings at the Concertgebouw, to shopping in the Cornelis Schuytstraat — everything is within walking distance. And when it comes to good coffee or a glass of wine, the options are endless: from Coffeekoncepten near the park to Coffeedistrict on Willemsparkweg, or a sunny terrace at Georges WPA.

” A new chapter awaits us, as we trade the city for the green surroundings of the east of the Bunnry. What we leave behind is not just a house, but a place filled with memories,



Vraagprijs	• € 2.480.000,- k.k.
Vertrekken	• 7 kamers • 5 slaapkamers • 2 badkamers
Onderhoud	• Intern: Goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 211 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 22 m² • Externe bergruimte: 3 m² • Inhoud: 600 m³
Bouwjaar	• 1902
Installaties	• Mechanische ventilatie • TV kabel
Ligging	• Aan rustige weg • In woonwijk
Parkeren	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen
Type verwarming	• CV Ketel Remeha Calenta uit 2022 • Open haard

Type warmwater

- CV Ketel Remeha Calenta uit 2022
- Elektrische boiler eigendom

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Volle eigendom

Buitenruimte

- Achtertuin
- Balkon

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: U
- Nummer: 9280
- Index: I

Duurzaamheid

- Dakisolatie
- Dubbel glas
- Energielabel C

Soort

- Appartement
- Drielaags benedenhuis

Bijzonderheden

- Beschermd stadsgezicht

Overige kenmerken

- OZB ('25) € 1.161,50 per jaar
- Rioolrecht ('25) € 185,20 per jaar
- Tuin gelegen op het noordwesten van ca 60 m²
- Servicekosten VvE € 240,- per maand
- VvE met 2 leden – actief
- Schilderwerk achterzijde is in 2024 uitgevoerd
- Schilderwerk voorzijde is in 2021 uitgevoerd
- Dakbedekking vervangen in 2021

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL