



RAPHAEL'S RESIDENCE

RAPHAELSTRAAT 7
AMSTERDAM

Designvisie ARCHITECT WIM QUIST	5
------------------------------------	---

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

Slaapkamers en badkamers SLAPEN EN BADEN	19
---	----

Buitenruimte BALKON	29
------------------------	----

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

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

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



Raphael's Residence

OTTE VAN APELDOORN / BROERSMA WERKEN & WONEN

Aan het begin van de Raphaelstraat, nabij de Apollolaan, bevindt zich een bescheiden nieuwbouwcomplex. Dit modernistische ontwerp uit de late jaren '80 valt misschien niet meteen op bij het passeren, maar is bijzonder in zijn soort. Het is één van de weinige complexen in Amsterdam-Zuid met zowel een lift als privéparkeerplaatsen in de plint.

De gemeenschappelijke ruimten zijn strak en ruim opgezet, terwijl het appartement zelf aan vernieuwing toe is; de huidige bewoner woont hier namelijk al sinds 1993. Het is nu tijd voor een volgende stap: een compacter appartement in de buurt, want met een totale gebruiksoppervlakte van 239 m² is dit huis te ruim geworden. Het is spannend wie de nieuwe bewoner zal zijn van dit rustige en comfortabele hoekappartement.

De volledige woningpresentatie op onze website is te bekijken via deze link.

Raphael's Residence

At the beginning of Raphaelstraat, near Apollolaan, there is a modest new-build complex. This modernist design from the late 1980s may not immediately catch the eye while passing by, but it is unique in its kind. It is one of the few complexes in Amsterdam-Zuid that features both a lift and private parking spaces on the ground floor.

The common areas are sleek and spacious, while the apartment itself is in need of renovation; the current resident has lived here since 1993. It is now time for the next step: a more compact apartment in the area, as this house has become too large with a total usable area of 239 m². It will be exciting to see who the new resident of this quiet and comfortable corner home will be.



Otte van Apeldoorn
Mobiel: +31 6 50 23 83 55
otte@broersma.nl

Designvisie

DIT COMPLEX WEERSPIEGELT ZIJN VOORKEUR VOOR STRAKKE
LIJNEN EN MINIMALISTISCHE VORMEN

De bouwstijl van dit pand kan worden omschreven als een naoorlogs modernistisch ontwerp, gekenmerkt door strakke, functionele vormgeving zonder overbodige versieringen. Het gebruik van steen als bouw materiaal, geometrische vormen, strakke lijnen en grote ramen dragen bij aan de moderne uitstraling. De balkons met glazen balustrades geven het gebouw een lichte en transparante look.

Het ontwerp richt zich op praktische bruikbaarheid en is voorzien van een lift en inpandige parkeerplaatsen, wat de functionaliteit verder versterkt. Dit complex, ontworpen door de Nederlandse architect W.G. (Wim) Quist, weerspiegelt zijn voorkeur voor strakke lijnen en minimalistische vormen.

Wim Quist, geboren in 1930, heeft een grote invloed gehad op de Nederlandse architectuur. Zijn iconische werken, waaronder het Nederlands Fotomuseum in Rotterdam en het gebouw van Deltares in Delft, combineren esthetiek met technische precisie. Quist wordt beschouwd als een van de meest toonaangevende architecten van de 20e eeuw in Nederland.

Design Vision

The architectural style of this building can be described as a post-war modernist design, characterized by sleek, functional forms without unnecessary embellishments. The use of stone as a building material, along with geometric shapes, clean lines, and large windows, contributes to the modern appearance. The balconies with glass balustrades provide the building with a light and transparent look.

The design focuses on practical usability and includes a lift and indoor parking spaces, enhancing the functionality further. This complex, designed by the Dutch architect W.G. (Wim) Quist, reflects his preference for clean lines and minimalist forms.

Wim Quist, born in 1930, has had a significant influence on Dutch architecture. His iconic works, including the Nederlands Fotomuseum in Rotterdam and the Deltares building in Delft, combine aesthetics with technical precision. Quist is regarded as one of the leading architects of the 20th century in the Netherlands.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

EEN SFEERVOLLE OPEN HAARD MET STENEN SCHOUW MAAKT DE LIVING EXTRA UITNODIGEND

Via de ruime, moderne centrale hal is het appartement op de tweede etage bereikbaar, zowel via de natuurstenen trap als met de lift. Bij binnenkomst in de lange hal met daklicht zijn alle vertrekken toegankelijk. Aan het einde van de hal bevinden zich openslaande glazen deuren die toegang bieden tot de royale woonkamer en eetkamer.

De hoekligging van de woonkamer zorgt voor een gevoel van ruimte, terwijl de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde een overvloed aan natuurlijk licht binnenlaten. Een sfeervolle open haard met stenen schouw maakt de living, aan de voorzijde van het appartement, extra uitnodigend. Aan de achterzijde is voldoende ruimte gecreëerd voor een grote eettafel, perfect voor gezellige diners met uitzicht op de weelderige binnentuin van het tegenoverliggende kantoor.

De aparte, ruime keuken biedt volop opbergruimte en is uitgerust met een granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, zoals een oven/magnetron, inductiekookplaat, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

Op de begane grond, bereikbaar met lift of trap, bevinden zich twee werk- of hobbykamers, die in verbinding staan met de inpandige garage, een pantry en een badkamer. De grote werkkamer beschikt over veel kastruimte, en beide kamers zijn uitstekend geschikt als gasten- of werkkamer.

Living and cooking

Through the spacious, modern central hall, the apartment on the second floor can be accessed via both the natural stone staircase and the lift. Upon entering the long hallway with skylights, all rooms are accessible. At the end of the hallway, there are double glass doors that lead to the spacious living and dining room.

The corner location of the living room creates a sense of space, while the large windows at both the front and rear allow for an abundance of natural light. A charming open fireplace with a stone mantelpiece adds to the inviting atmosphere of the living area, located at the front of the apartment. At the rear, there is ample space for a large dining table, perfect for cozy dinners with a view of the lush inner garden of the adjacent office building.

The separate, spacious kitchen offers plenty of storage space and is equipped with a granite countertop and various built-in appliances, including an oven/microwave, induction cooktop, dishwasher, and fridge-freezer.

On the ground floor, accessible via lift or staircase, there are two work or hobby rooms, connected to the integrated garage, a pantry, and a bathroom. The large workspace features plenty of storage, and both rooms are ideally suited as guest rooms or offices.















SLAAPKAMERS EN BADKAMERS



Slapen en baden

DE HOOFDSLAAPKAMER, IS VOORZIEN VAN EEN RUIME INLOOPKAST EN EEN EIGEN EN-SUITE BADKAMER MET INLOOPDOUCHE EN LIGBAD

De hoofdslaapkamer, gelegen aan de achterzijde, is voorzien van een ruime inloopkast en een eigen en-suite badkamer met inloopdouche, ligbad, toilet en dubbele wastafels. De tweede slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een walk-in closet met een raam en kan eventueel als kinderkamer worden ingericht. Op de begane grond bevindt zich een derde slaapkamer met een aparte badkamer, inclusief douche en toilet. Deze ruimte wordt momenteel als werkkamer gebruikt, maar leent zich ook uitstekend als gastenkamer.

Sleeping and bathing

The main bedroom, located at the rear, features a spacious walk-in closet and its own en-suite bathroom with a walk-in shower, bathtub, toilet, and double sinks. The second bedroom at the front has a walk-in closet with a window and can potentially be configured as a children's room. On the ground floor, there is a third bedroom with a separate bathroom, including a shower and toilet. This space is currently used as an office but also makes an excellent guest room.















BUITENRUIMTE



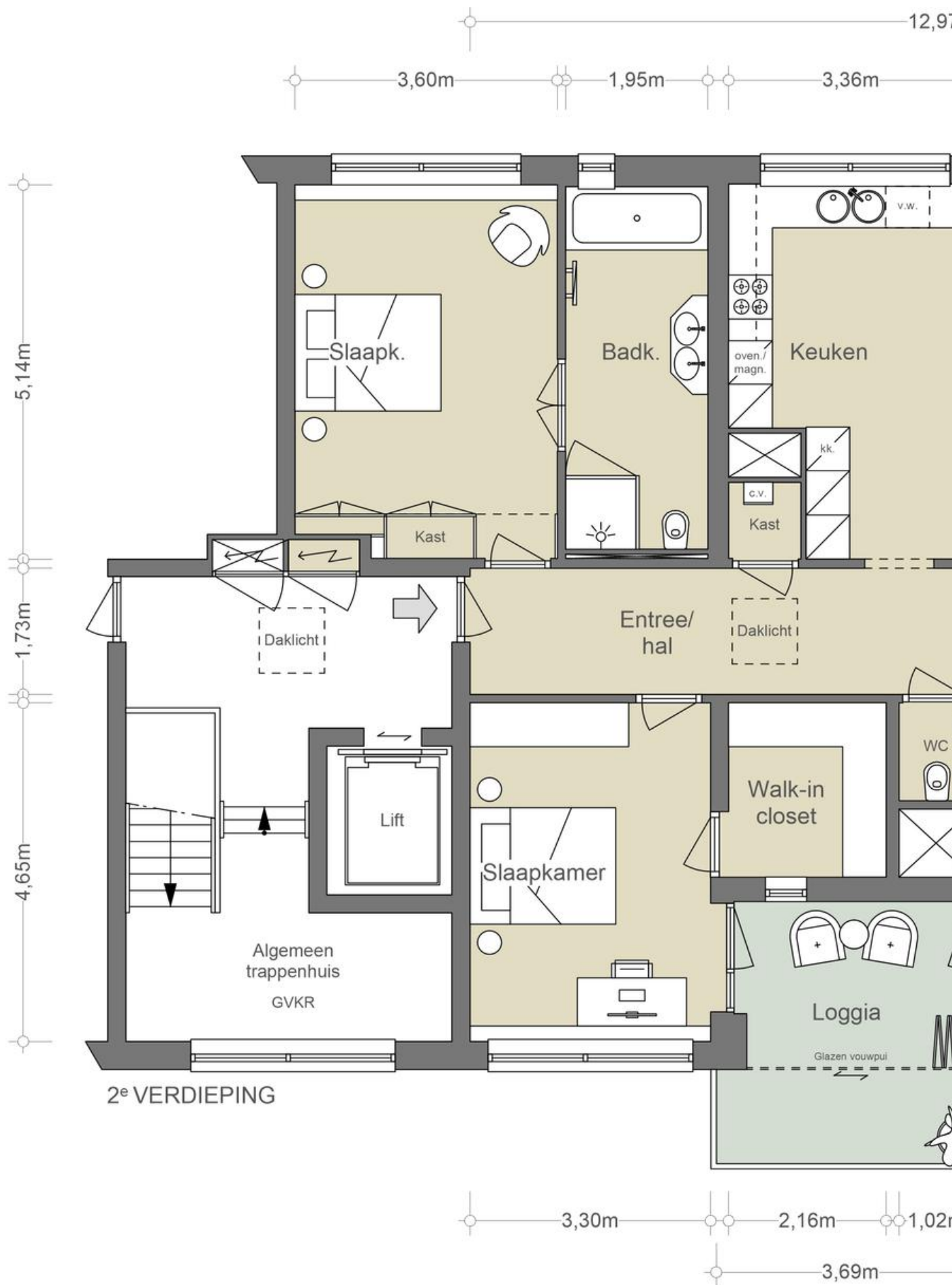
Balkon

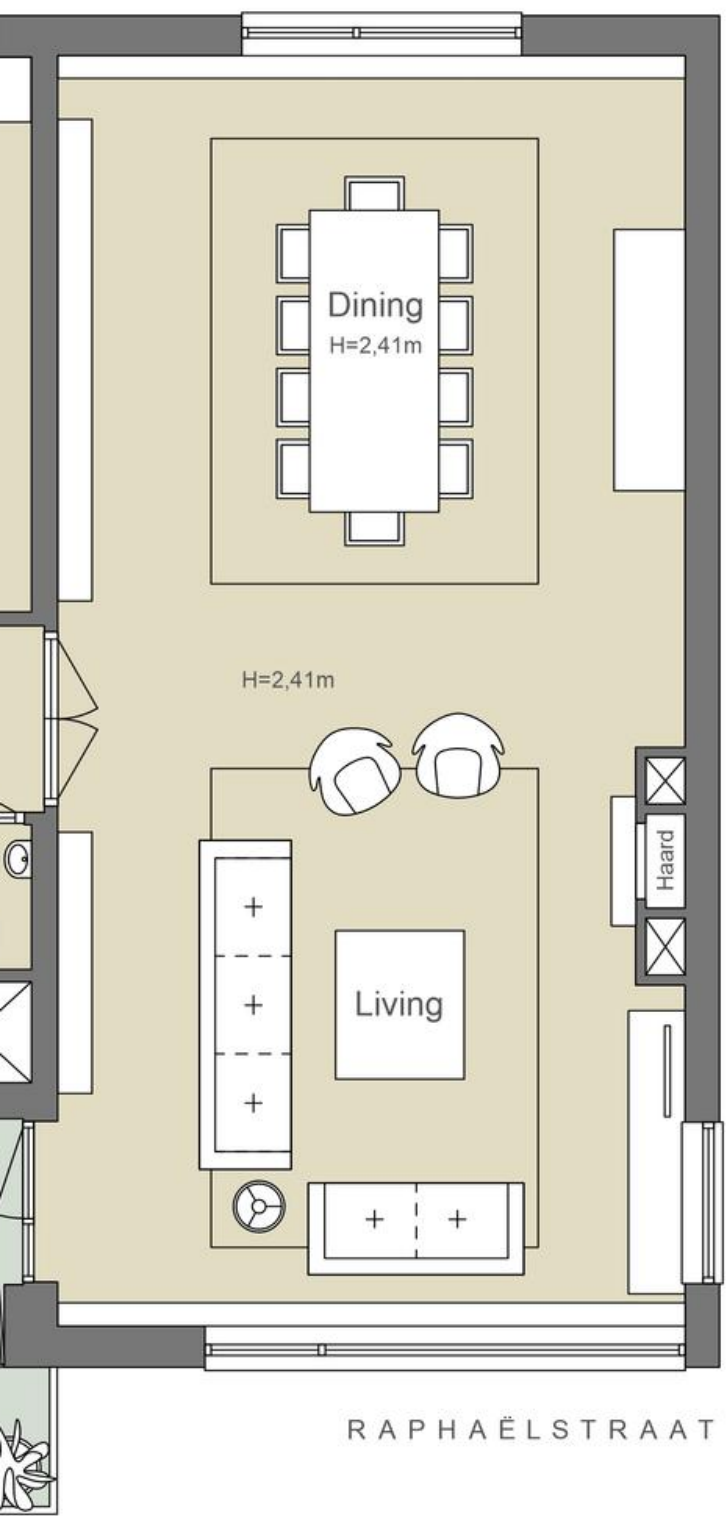
TIJDENS DE ZOMERAVONDEN VORMT DEZE RUIMTE EEN IDEALE
PLEK VOOR EEN BORREL OF DINER

Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de slaapkamer is er toegang tot het balon, gelegen op het westen. Het balkon kan worden afgesloten met een glazen harmonica pui, waardoor wind en kou buiten worden gehouden. Tijdens de zomeravonden vormt deze ruimte een ideale plek voor een borrel of diner en een verlengstuk van de woonkamer.

Balcony

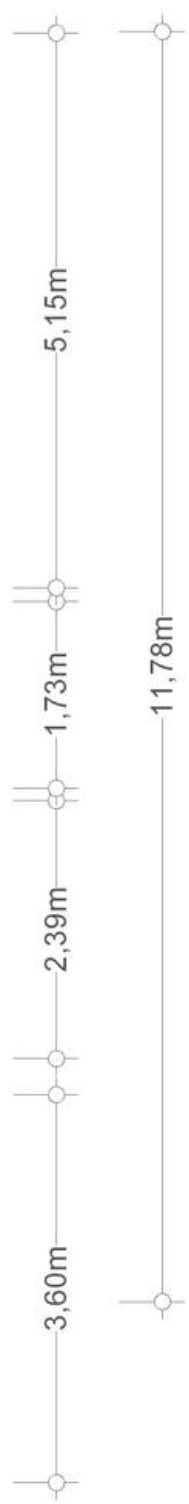
Both the living room and the bedroom provide access to the balcony, which is located to the west. This balcony can be closed off with a glass folding door, keeping out the wind and cold. During summer evenings, this space becomes an ideal spot for drinks or dinner and an extension of the living room.





WWW.FORMWISE.NL

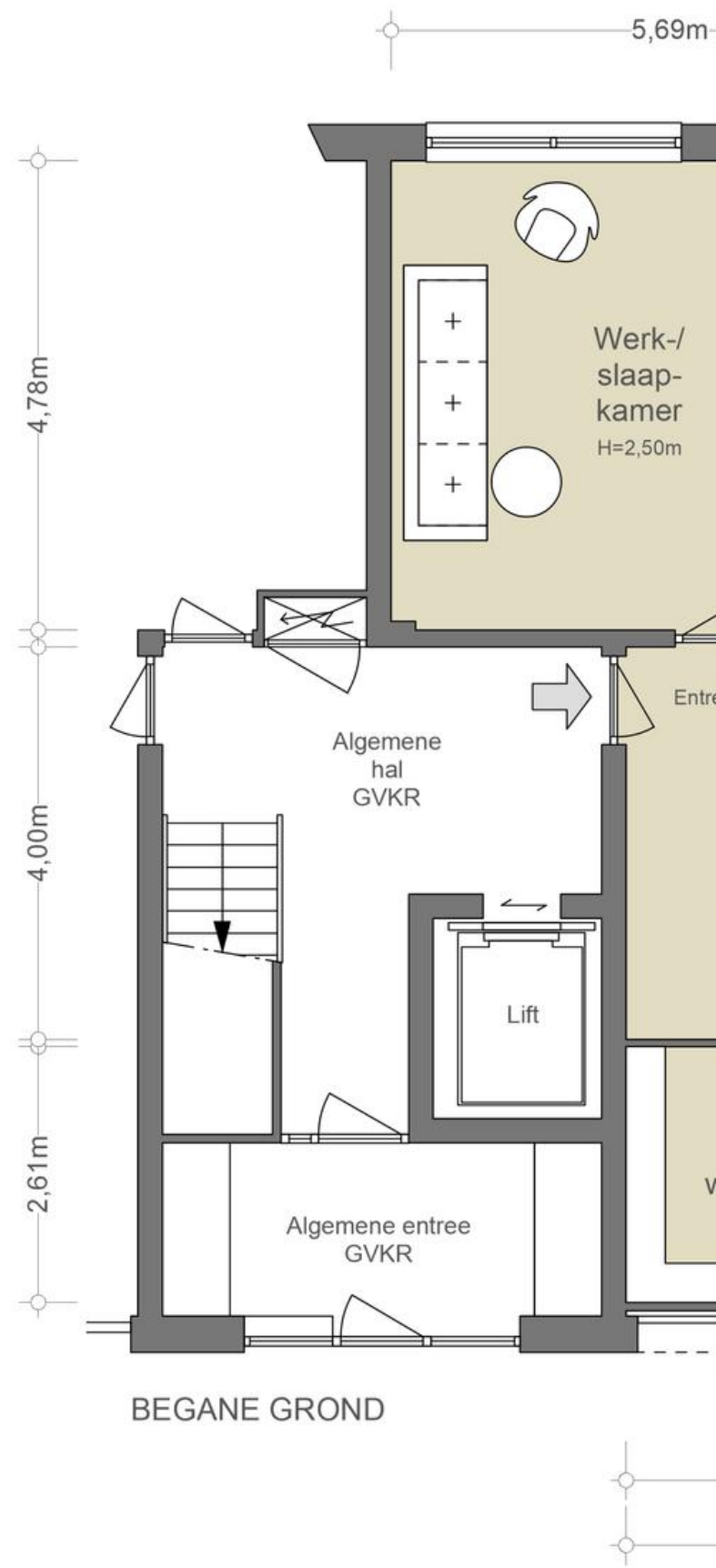
TITIAANSTRAAT

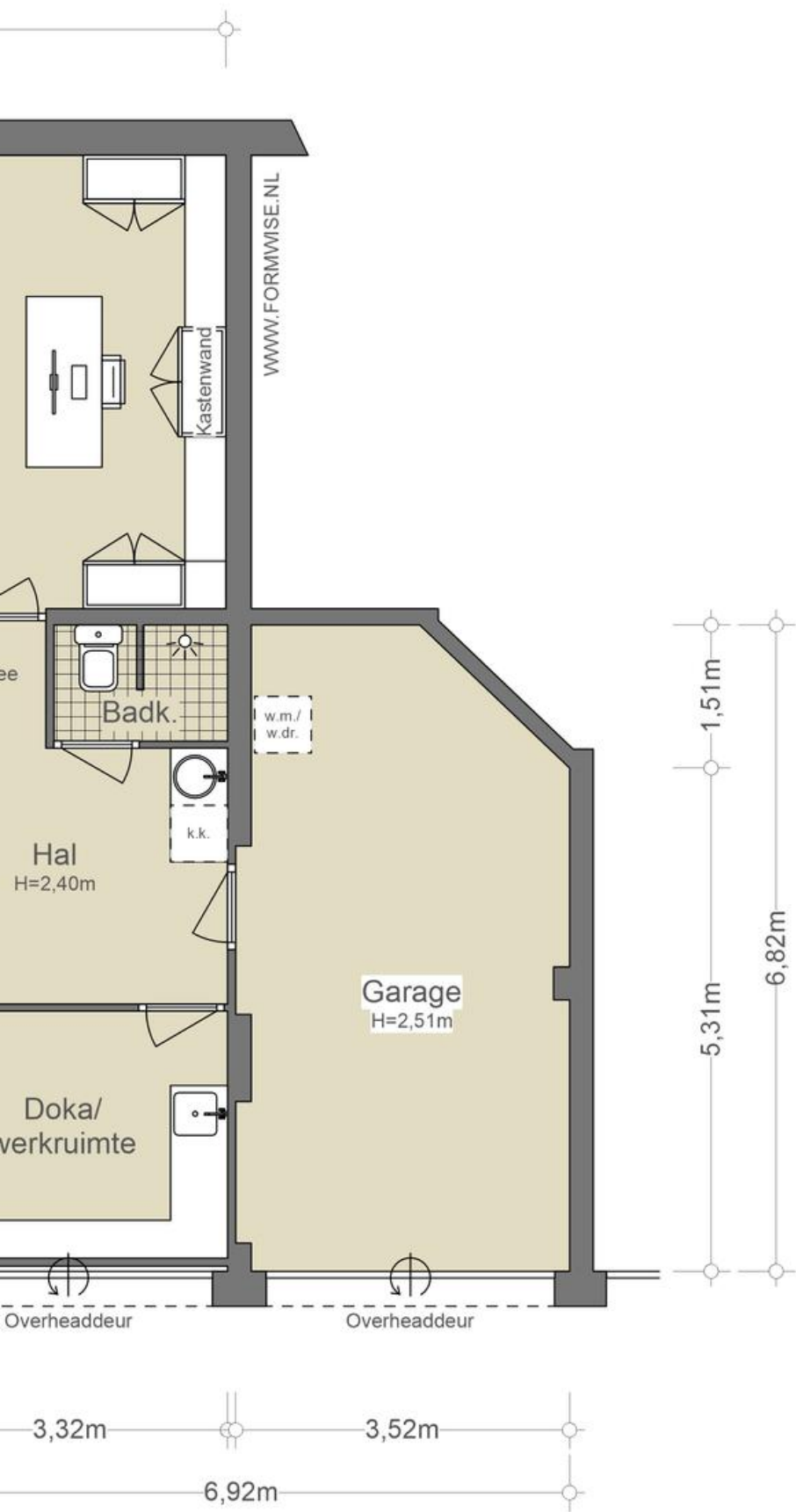


NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
153,38 m ²
Overige inpandige ruimte
0,43 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte
11,36 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

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





NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	50,53 m ²
Overige inpandige ruimte	22,82 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 **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.

B **Flower fusion**
Rubensstraat 45,
1077 MJ Amsterdam

Elke zaterdag van 9:30 tot 17:00 kunt u Ilona Bokma van Flowerfusion vinden op de ZuiderMRKT. Unieke en schitterende bloemen waardoor je het gevoel krijgt middenin een pluktuin te staan.

C **The Coffee District**
Olympiaplein III,
1077 CV Amsterdam

The Coffee District 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.

D **L'Amuse**
Olympiaplein III,
1077 CV Amsterdam

Volgens sommigen is dit de beste kaaswinkel van Nederland. Ze hebben een indrukwekkend breed assortiment van de lekkerste kazen. Ook heerlijke wijn, salami, ham en olijfolie is hier te koop.

E **Et Claire**
Beethovenstraat 38,
1077 JJ Amsterdam

Op de Beethoven straat bevindt zich Et Claire. Et Claire is ontstaan uit een voorliefde voor de beste viennoiserie, koffie, (ijs)thee in combinatie met eindeloze zoete en hartige mogelijkheden.

F **Winebar QV**
Beethovenstraat 58,
1077 JK Amsterdam

Bij Winebar QV kan je in principe de hele dag doorbrengen alsof je in Italië bent. Je begint met een Italiaanse espresso, luncht met een warme maaltijd en sluit af met een goed glas wijn met bijbehorend een Italiaanse aperitivo.

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 **Slagerij Zikking & Zoon**
Marathonweg 51,
1076 TB Amsterdam

Slagerij Zikking & Zoon zit aan de Marathonweg en is een begrip in Amsterdam. Eigenaar Robert Zikking is een geboren en getogen Amsterdammer die samen met zijn vrouw in 1995 gepassioneerd en vol zelfvertrouwen een eigen zaak begon.

I **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.

J **Slagerij Hergo**
Beethovenstraat 49,
1077 HN Amsterdam

Slagerij Hergo is de vleesspecialist in Amsterdam. Al in 1930 begon de heer Cantor, een Duitse worstmaker, samen met zijn vrouw die uit een Amsterdamse slagersfamilie kwam, zijn slagerij met typische Duitse worstspecialiteiten.

K **Cafecito**
Beethovenstraat 19,
1077 HM Amsterdam

Cafecito, een minimalistische koffiezaak, biedt hoogwaardige koffie uit stralend witte machines.

L **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.

M **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.

N **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.

O **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.

P **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.

Q **Sjefietshe al Paso**
Marathonweg 8HS,
1076 TE Amsterdam

Met "Al Paso" breidt Sjefietshe zijn aanbod van visburgers uit naar Amsterdam-Zuid, inclusief een nieuwe variant van hun beroemde "hotdoctopus.

R **De Frietsteeg**
Stadionkade 73 /A,
1076 BJ Amsterdam

De Frietsteeg is een snackbar aan de gracht in de Stadionbuurt. Ze serveren hier heerlijke krokante frietjes en vele andere snacks. De frieten worden met de hand gesneden en je hebt keus uit meer dan 20 sauzen.







BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

In de Beethovenstraat geven de koffiebars en restaurants als Van der Veen en Ferilli's de wijk een jong en dynamisch karakter. Op het Olympiaplein bevindt zich de bakker Le Fournil en Fromagerie L'Amuse. De brede lanen en het groen van het Beatrixpark, met z'n moderne beelden en oude bomen, creëren een gevoel van ruimte en zijn ideaal om te sporten en ontspannen. De buurt staat bekend om z'n goede basis- en middelbare scholen en ook om de gunstige ligging ten opzichte van de Ring en station Amsterdam Zuid.

Bereikbaarheid

Het appartement is zowel met de fiets, auto als openbaar vervoer zeer goed bereikbaar. De Ring A10 is binnen 8 autominuten te bereiken via afslag S108 (Oud-Zuid). Vanaf de Amstelveenseweg en Haarlemmermeerstation vertrekken meerdere tram- en buslijnen, waaronder tram 2 naar Centraal Station en Nieuw Sloten, evenals bussen naar de Rivierenbuurt en Station Zuid. Deze halte biedt eveneens streekvervoer met een directe verbinding naar Luchthaven Schiphol. Station Zuid is met de fiets binnen 5 minuten bereikbaar.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 2.2). Met een parkeervergunning voor Zuid 2.2 mag geparkeerd worden in Zuid-1, Zuid-2 en Zuid-8. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 186,29 per 6 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied ook mogelijk en kost € 465,73 per 6 maanden (Bron: Gemeente Amsterdam, september 2024).

Neighborhood

In Beethovenstraat, coffee bars and restaurants such as Van der Veen and Ferilli's give the neighborhood a youthful and dynamic character. At Olympiaplein, one can find the bakery Le Fournil and Fromagerie L'Amuse. The wide avenues and greenery of Beatrixpark, with its modern sculptures and ancient trees, create a sense of space and are ideal for sports and relaxation. The neighborhood is known for its excellent primary and secondary schools, as well as its convenient location relative to the Ring Road and Amsterdam Zuid station.

Accessibility

The apartment is very well accessible by bike, car, and public transport. The Ring A10 can be reached within 8 minutes by car via exit S108 (Oud-Zuid). Multiple tram and bus lines, including tram 2 to Central Station and Nieuw Sloten, depart from Amstelveenseweg and Haarlemmermeerstation, as well as buses to the Rivierenbuurt and Station Zuid. This stop also provides regional transport with a direct connection to Schiphol Airport. Station Zuid is reachable by bike in about 5 minutes.

Parking

Parking is possible through a permit system on the public road (permit area Zuid 2.2). With a parking permit for Zuid 2.2, parking is allowed in Zuid-1, Zuid-2, and Zuid-8. A parking permit for residents costs €186.29 for 6 months. A second parking permit is also available in this area for €465.73 for 6 months (Source: Municipality of Amsterdam, September 2024).







Vraagprijs	• € 1.700.000,- Kosten koper
Aantal kamers	• 5
Aantal slaapkamers	• 3
Soort	• Appartement • Bovenwoning
Onderhoud	• Intern: Redelijk tot goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 204 m² • Inpandige ruimte: 23 m² • Buitenruimte: 11 m² • Inhoud: 800 m³
Bouwjaar	• 1989
Voorzieningen	• Alarminstallatie • Buitenzonwering • Lift • Mechanische ventilatie • Natuurlijke ventilatie
Garages	• Inpandig • Parkeerplaats
Schuur/Berging Voorzieningen	• Voorzien van elektra • Voorzien van verwarming • Voorzien van water

Bestemming

- Woonruimte

Grondsituatie

- Eigendom belast met erfpacht
- Erfpachtcanon is afgekocht t/m 15 september 2047
- * In beginsel IB aftrekbaar

Buitenruimte

- Balkon

Liggingen

- Aan rustige weg
- In woonwijk

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: Z
- Nummer: 2140
- Indexnummer: 4

Isolatie

- Dakisolatie
- Dubbel glas
- Muurisolatie

Warmwater

- Cv ketel

Verwarmingssoorten

- Cv ketel
- Open haard

Energielabel

- B

Overige kenmerken

- OZB ('24) € 666,67 per jaar
- Rioolrecht ('24) € 166,85 per jaar
- Servicekosten VvE € 435,00 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