



NASSAU NO. 21

ORANJE NASSAULAAN 21 D
AMSTERDAM

Architectuur RIJNBOUTT ARCHITECTEN	5
---------------------------------------	---

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

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

Buitenruimte TERRAS	29
------------------------	----

Buurtgids OUD-ZUID	35
-----------------------	----

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

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



Nassau No. 21

KEES KEMP / BROERSMA WERKEN & WONEN

Destijds was ons kantoor als adviseur betrokken bij de ontwikkeling van Nassau/21, een project dat een transformatie onderging van een niet zo fraai kantoorgebouw uit de jaren zeventig naar een opvallend luxe en kleinschalig appartementengebouw met een bijzonder fraai ontwerp van Rijnboutt Architecten vormde hierbij de basis, waarbij wij als adviseur samen met de ontwikkelaar het woonprogramma optimaliseerden.

Het uitgangspunt was om woningen op één verdieping te realiseren, voorzien van een lift, met nadruk op uitzicht en natuurlijk licht. Dit is bijzonder goed geslaagd voor de etagewoningen. Kopers kregen de mogelijkheid om intern naar eigen inzicht af te bouwen, een optie die de eigenaren van NASSAU No. 21 ten volle benut hebben. Samen met architect Jos van Zijl hebben zij de indeling geoptimaliseerd, met een sterke focus op perfectie en luxe. Het resultaat is indrukwekkend en tot in de kleinste details is te zien dat er compromisloos is gestreefd naar perfectie.

De luxe van hoogwaardige materialen en voorzieningen komen prachtig samen in deze ruime woning over één verdieping. De luxe wordt verder versterkt door de schitterende uitzichten en het natuurlijke licht dat gedurende de hele dag binnenvalt. Het gebouw zelf is een aanwinst voor de buurt en past naadloos bij de andere panden aan het Emmaplein.

Zelf fiets ik dagelijks minstens tweemaal langs dit gebouw en blijf ik positief verrast door de elegante vormgeving en hoogwaardige materialen die zijn toegepast.

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

Nassau No. 21

At the time, our office was involved as an advisor in the development of Nassau/21, a project that transformed an unremarkable 1970s office building into a strikingly luxurious and small-scale apartment complex. The foundation of this transformation was the exceptionally beautiful design by Rijnboutt Architects, and we, as advisors, worked closely with the developer to optimize the residential program.

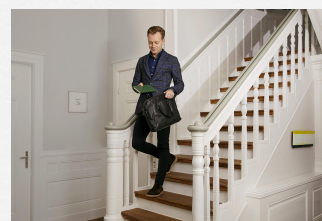
The goal was to create single-level homes with a focus on views and natural light, all accessible by elevator. This goal was particularly well achieved in the apartment floors. Buyers were given the opportunity to customize the interior according to their preferences, an option that the owners of NASSAU No. 21 fully embraced. Together with architect Jos van Zijl, they optimized the layout, with a strong focus on perfection and luxury. The result is impressive, with every detail reflecting an uncompromising pursuit of excellence.

The luxury of high-quality materials and amenities beautifully converges in these spacious single-floor residences. The luxurious experience is further enhanced by the stunning views and natural light that floods in throughout the day. The building itself is an asset to the neighborhood and blends seamlessly with the other properties on Emmaplein.

Personally, I cycle past this building at least twice daily, and I continue to be positively impressed by its design and the use of high-quality materials.



Kees Kemp
Mobiel: +31 6 54 78 11 74
kees@broersma.nl



Daniël de Bont
Mobiel: +31 6 34 56 71 72
daniel@broersma.nl



Architectuur

RIJNBOUTT ARCHITECTEN

In de Amsterdamse Willemsparkbuurt, op de hoek van de Oranje Nassaulaan en het Emmaplein, ontwierp Rijnboutt Architecten een kleinschalig luxe woongebouw met vier appartementen en twee stadswoningen. Het transparante gebouw, met kenmerkende erkers en rijke detaillering, is zorgvuldig ingepast in de omgeving. De buurt kenmerkt zich door een rijke variatie in vormgeving, gevelplastic, kleur en materialen, terwijl er ook eenheid is door helder gedefinieerde volumes en een duidelijke opbouw van de straatgevels.

In het ontwerp voor het hoekkavel komen deze elementen hedendaags terug, met ronde glazen erkers als opvallendste kenmerk. Deze geven het gebouw een unieke identiteit en bieden van binnenuit een uitzonderlijke woonbeleving met uitzicht op het Emmaplantsoen. De zorgvuldig vormgegeven details, zoals doorlopende metselwerk rollagen en slanke kozijnen, benadrukken de ambachtelijkheid van de architectuur in de buurt. Mooi verouderende materialen, zoals genuanceerd beige baksteen en zink, zorgen ervoor dat het gebouw zich subtiel onderscheidt van de bestaande bebouwing.

Dit luxeappartement draagt het stempel van Jos van Zijl, bekend om zijn innovaties in Minimal Design. Licht en ruimte spelen een centrale rol, met lange zichtlijnen en transparantie in elk detail. De kamerhoge taatsdeuren zorgen voor ruimtelijkheid en visuele eenheid tussen de verschillende ruimtes, zonder concessies te doen aan functionaliteit. Zo smelten ruimte en beleving naadloos samen.

Architecture

In the Willemspark neighborhood of Amsterdam, at the corner of Oranje Nassaulaan and Emmaplein, Rijnboutt Architects designed a small-scale luxury residential building with four apartments and two city homes. The transparent building, featuring distinctive bay windows and rich detailing, is carefully integrated into its surroundings. The neighborhood is characterized by a rich variety of design, facade textures, colors, and materials, while maintaining unity through clearly defined volumes and a structured composition of the street facades.

The design for this corner plot reflects these elements in a contemporary interpretation, with the round glass bay windows being the most striking feature. They give the building a unique identity and provide an exceptional living experience from within, with views over Emmaplantsoen. The carefully crafted details, such as continuous brick courses and slender window frames, emphasize the craftsmanship of the local architecture. Beautifully aging materials, such as nuanced beige brick and zinc, ensure that the building subtly stands out from the existing structures.

This luxurious apartment bears the mark of Jos van Zijl, renowned for his innovations in Minimal Design. Light and space play a central role, with long sightlines and transparency in every detail. The floor-to-ceiling pivot doors enhance the sense of space and create visual unity between the various areas, without compromising functionality. The result is a design where space and experience seamlessly merge.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

VIER GROTE RAAMPARTIJEN BIEDEN ZICHT OP DE ORANJE
NASSAULAAN EN HET GROEN VAN HET EMMAPLEIN

De open, vrijstaande keuken van Modulnova trekt meteen de aandacht met twee eilanden en een opvallend afzuigstelsel, dat speciaal handgemaakt is naar een ontwerp van Jos van Zijl. Voorzien van state-of-the-art apparatuur, zoals vaatwassers, een stoomoven en opwarm- en vacuümkasten van V-ZUG, is deze keuken het droomparadijs voor de thuiskok met aspiraties. Alles is elegant weggewerkt in strakke, donkerkleurige wanden, waardoor een naadloze integratie in het totale ontwerp ontstaat. De kasten lopen door in de wandafwerking, en de bijkeuken biedt praktische extra bergruimte.

De keuken is een centrale plek die gasten en familie aantrekt. Dankzij de strategische positionering blijft de kok in contact met de omgeving en kan hij genieten van het vrije uitzicht. Vier grote raampartijen bieden zicht op de Oranje Nassaulaan en het groen van het Emmaplein. Het zitgedeelte, met een haard en donker geoliede eikenhouten kasten, creëert een intieme sfeer. Samen met de gietvloeren en zorgvuldig vormgegeven kozijnen vormt alles een harmonieus geheel.

Het eetgedeelte, gelegen aan een groot venster, biedt vrij uitzicht en voegt een extra dimensie toe aan elk ontbijt en diner.

Living and cooking

The open, freestanding kitchen by Modulnova immediately catches the eye with its two islands and striking ventilation system, specially handcrafted based on a design by Jos van Zijl. Equipped with state-of-the-art appliances, such as dishwashers, a steam oven and warming and vacuum drawers by V-ZUG, this kitchen is a dream come true for the aspiring home chef. Everything is elegantly concealed within sleek, dark-colored walls, creating seamless integration into the overall design. The cabinets extend into the wall finishes, and the pantry provides practical extra storage space.

The kitchen serves as a central hub that attracts both guests and family. Thanks to its strategic positioning, the cook can stay connected with the surroundings while enjoying the open views. Four large windows offer vistas of Oranje Nassaulaan and the greenery of Emmaplein. The seating area, featuring a fireplace and dark-oiled oak cabinets, creates an intimate atmosphere. Together with the poured floors and meticulously designed window frames, everything flows together into a harmonious whole.

The dining area, situated by a large window, offers unobstructed views and adds an extra dimension to every breakfast and dinner.















SLAAPKAMERS EN BADKAMERS



Slapen en baden

DE GYM KAN EENVOUDIG WORDEN OMGEZET IN EEN DERDE
SLAAPKAMER

De woning is ontworpen met een naadloze overgang tussen ruimtes, wat de functionaliteit versterkt. Een tussenruimte met kasten verbindt de woonkamer organisch met een ruime logeerkamer, die prachtig is afgewerkt met hoogwaardige materialen en beschikt over een eigen badkamer.

De centrale gang leidt naar de hoofdslaapkamer, die op een buitengewoon fraaie wijze is ontworpen. Deze ruimte biedt optimale privacy met een slaap- en badgedeelte, een uitgebreide garderobe, en een gym of yogaruimte inclusief sauna. Deze gym kan eenvoudig worden omgezet in een derde slaapkamer met eigen badkamer of dienen als aparte studeerkamer. De hoofdslaapkamer heeft een rustige ligging en een grote glazen pui die uitkomt op het terras. Zowel de luxe kleedruimte als het sanitair zijn naadloos geïntegreerd, waardoor alles in harmonie samenvloeit.

Een echte blikvanger is de prachtige badkamer, voorzien van een dubbele douche, een dompelbad, en een transparante sauna die een ongeëvenaard ruimtelijk effect creëert. Vrij zicht en voldoende intimiteit worden bereikt door het gebruik van warmgetint glas. De uitgebreide inloopkast, ontworpen door Rimadesio, voegt een extra luxe element toe aan deze ruimte.

Sleeping and bathing

The home is designed with seamless transitions between spaces, enhancing its functionality. A connecting area with closets organically links the living room to a spacious guest room, which is beautifully finished with high-quality materials and features its own bathroom. The central hallway leads to the master bedroom, which is exquisitely designed to offer optimal privacy with a sleeping and bathing area, an extensive wardrobe, and a gym or yoga space, complete with a sauna. This gym can easily be converted into a third bedroom with its own bathroom or serve as a separate study. The master bedroom is quietly situated and features a large glass door opening onto the terrace. Both the luxurious dressing room and the bathroom are seamlessly integrated, creating a harmonious flow.

A true highlight is the stunning bathroom, equipped with a double shower, plunge bath, and a transparent sauna that creates an unparalleled sense of space. Unobstructed views and sufficient privacy are achieved through the use of warm-tinted glass. The extensive walk-in closet, designed by Rimadesio, adds an extra touch of luxury to this space.















BUITENRUIMTE



Terras

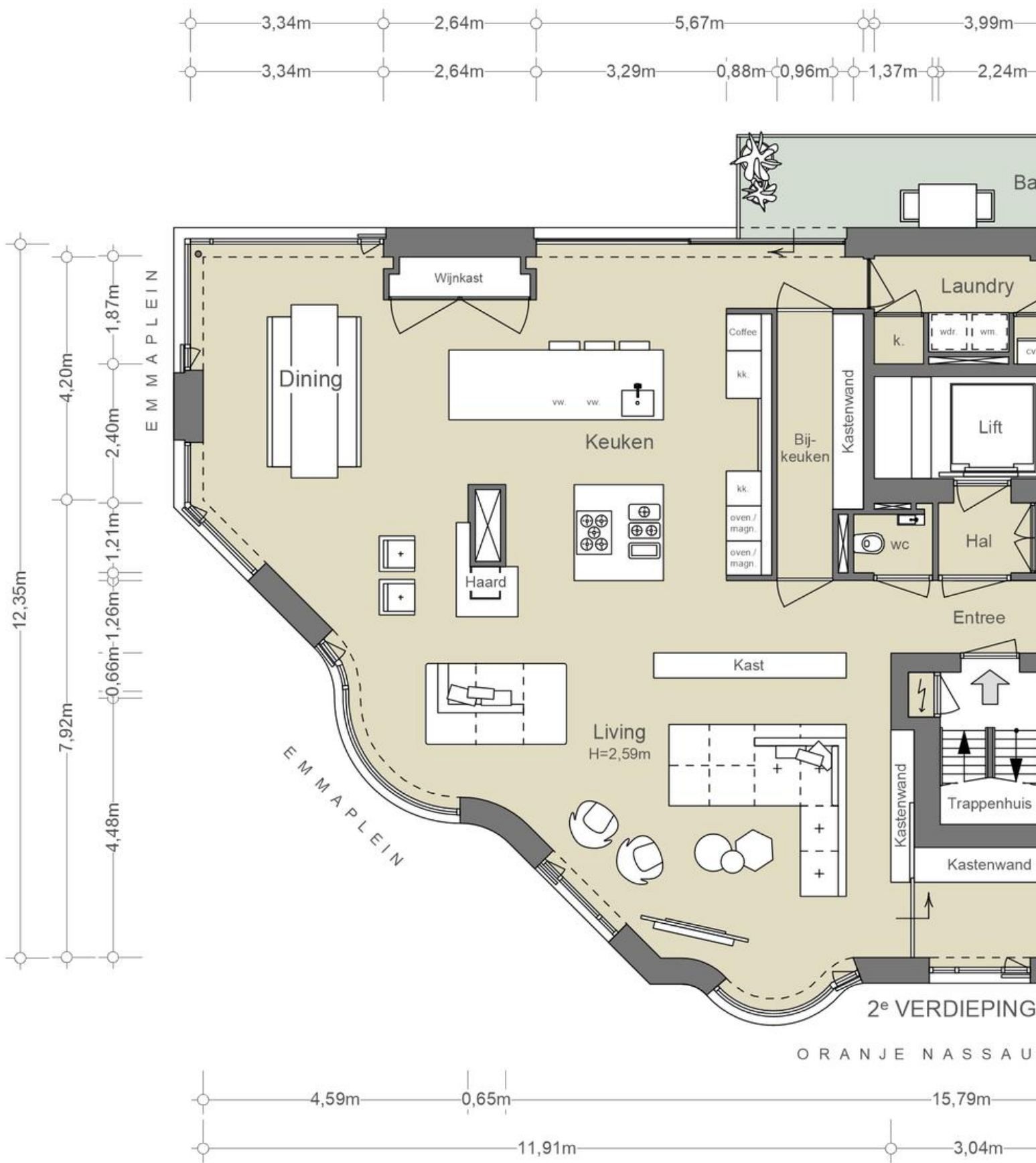
HET TERRAS IS OP HET ZUIDEN GEORIËNTEERD EN IS ZOWEL
DIRECT BEREIKBAAR VANUIT DE KEUKEN

De woning beschikt over een terras van 22 vierkante meter, dat beschut ligt en veel privacy biedt. Het terras is op het zuiden georiënteerd en is zowel direct bereikbaar vanuit de keuken als vanuit de slaapkamer. Vanaf het terras geniet men van het uitzicht op de tuinen van het Emmaplein en de Oranje Nassaulaan. Het terras is deels overdekt, wat bijdraagt aan een zekere mate van intimiteit en comfort.

Terrace

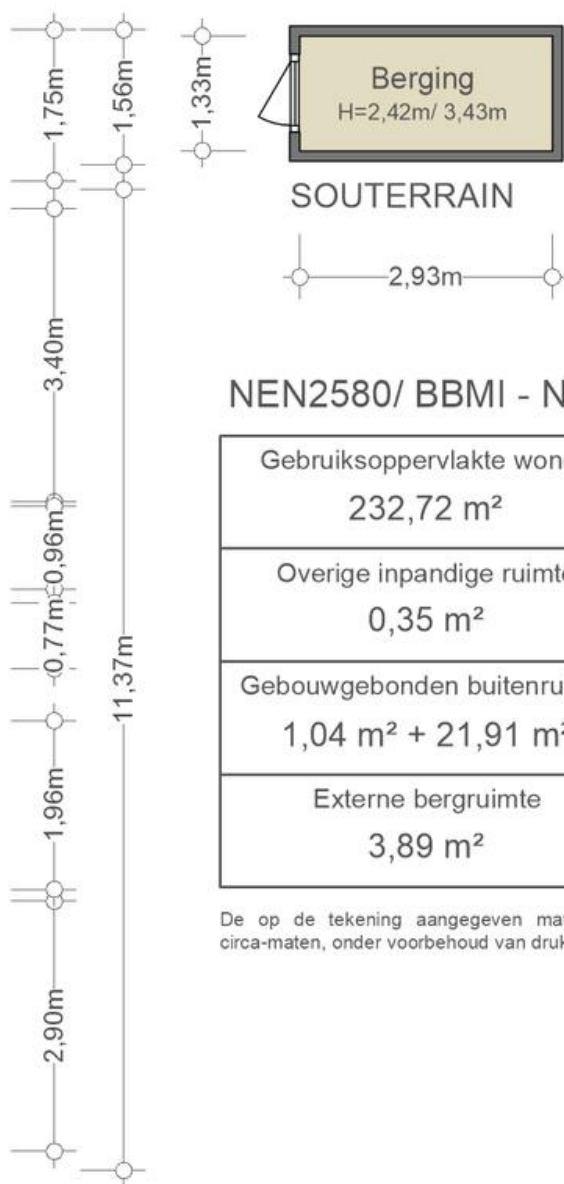
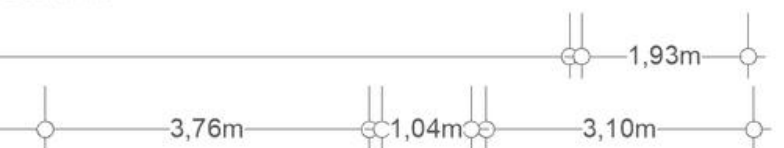
The apartment features a 22-square-meter terrace, situated in a sheltered location that offers plenty of privacy. The terrace faces south and is accessible directly from both the kitchen and the bedroom. From the terrace, one can enjoy views of the gardens of Emmaplein and Oranje Nassaulaan.

Part of the terrace is covered, contributing to a sense of intimacy and comfort.





L A A N



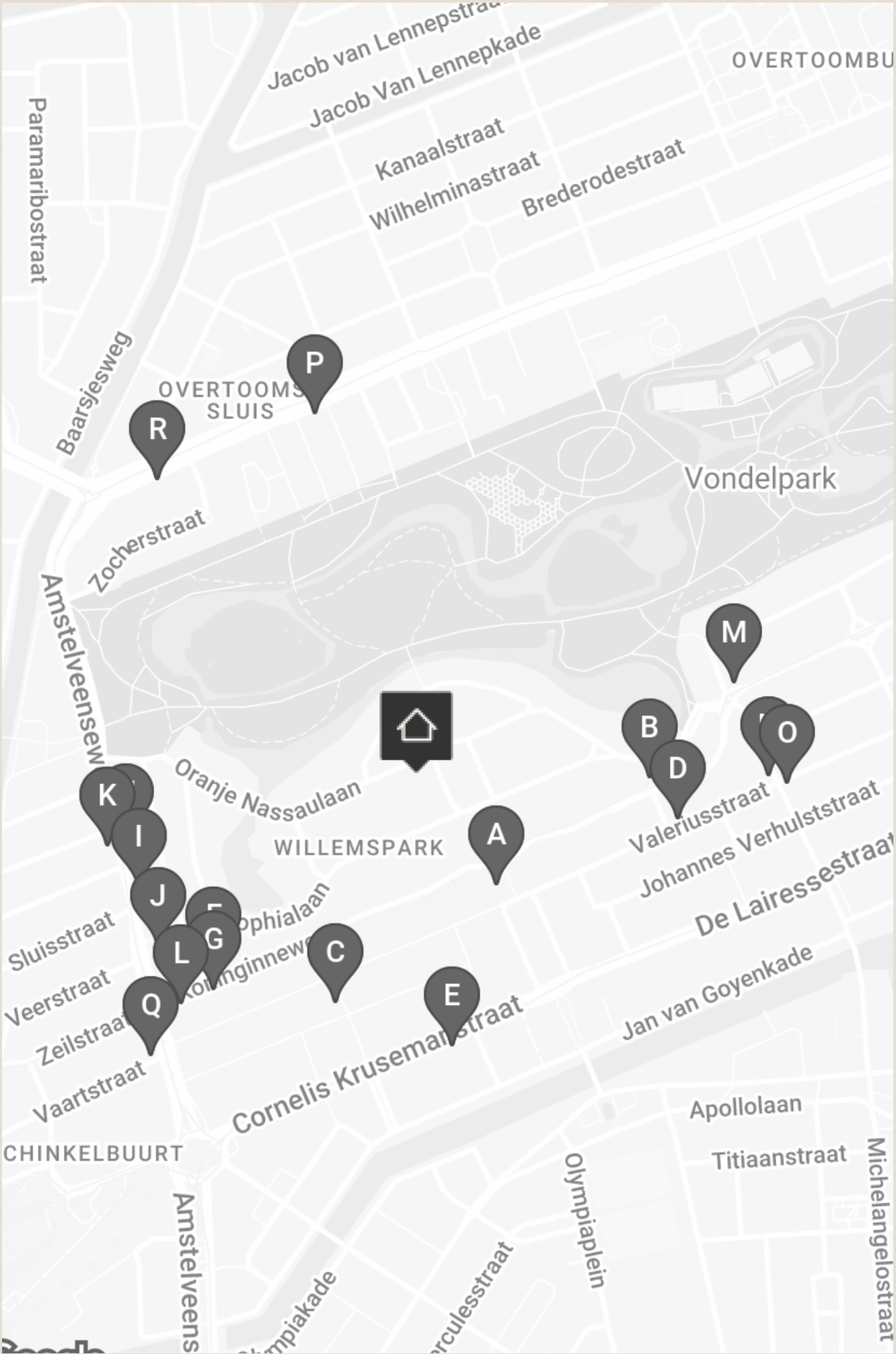
NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
232,72 m ²
Overige inpandige ruimte
0,35 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte
1,04 m ² + 21,91 m ²
Externe bergruimte
3,89 m ²

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



BUURTGIDS



A **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.

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 **LOT61 Coffee Roasters**
Hendrik Jacobszstraat 18,
1075 PD Amsterdam

LOT61 Coffee Roasters Geboren in Sydney, grootgebracht in Brooklyn en nu stevig geworteld in Amsterdam: LOT61 is allesbehalve een doorsnee koffiezaak. Als onafhankelijke koffiebrander combineert het merk internationale flair met lokaal vakmanschap.

D **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.

E **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.

F **Simply Fish**
Koninginneweg 212,
1075 EL Amsterdam

Simply Fish is gelegen in Oud-Zuid aan de Koninginneweg. Zoals de naam al doet vermoeden is het restaurant gespecialiseerd in het bereiden van vis.

G **Wijnhuis Amsterdam** Koninginneweg 255, 1075 CV Amsterdam

Hoewel ze bij Wijnhuis Amsterdam al meer dan 25 jaar professioneel wijn proeven en selecteren, is het wijnhuis in Amsterdam een vrij recente toevoeging aan hun verhaal.

H **Pâtisserie Linnick** Amstelveenseweg 75, 1075 CE Amsterdam

Pâtisserie Linnick wordt bestierd door het Amstelveense koppel Linda en Nick. Zij leerden elkaar kennen in Pâtisserie Holtkamp en werden verliefd. In 2014 werd hun droom werkelijkheid: een eigen pâtisserie waar zij hun kunstwerkjes aan het publiek kunnen tonen.

I **Sotto Pizza** Amstelveenseweg 89, 1075 VW Amsterdam

Sotto Pizza is één van de top 10 Italiaanse restaurants in Amsterdam. Het restaurant opende haar deuren in 2021, maar is sindsdien een begrip onder de pizza-liefhebbers.

J **Ron Gastrobar (*)** Sophialaan 55, 1075 BP Amsterdam

Bij Ron Blaauw's eerste gastrobar in Amsterdam gaat een laagdrempelige sfeer hand in hand met een Michelinster. Stijl en gezelligheid komen samen voor een smakelijke ervaring.

K **Restaurant Blauw** Amstelveenseweg 158-160, 1075 XN Amsterdam

Aan de Amstelveenseweg ligt het Indonesische restaurant Blauw. In tegenstelling wat de naam doet verwachten, is het hele interieur rood.

L **Teunis Veenema** Koninginneweg 271, 1075 CW Amsterdam

Teunis Veenema is een pareltje in het hart van Amsterdam-Zuid. Aan de Koninginneweg kun je sinds 2009 terecht voor de mooiste boeketten en planten.

M **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.

N **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.

O **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.

P **Focacceria**
Overtoom 445,
1054 KG Amsterdam

Focacceria De Italiaanse Valeria Lucente vindt de Italiaanse restaurants in Amsterdam verrassend goed, maar ze heeft wel heimwee naar de smaken van thuis. Vooral de focaccia uit haar streek.

Q **Bonnie**
Amstelveenseweg 226h,
1075 XT Amsterdam

Bonnie, een charmante bistro gelegen in Amsterdam-Zuid. Bij Bonnie draait alles om genieten; van lekkere maaltijden tot zorgvuldig geselecteerde wijnen die perfect aansluiten. Vooral de Bonnie's double cheeseburger is een aanrader.

R **Adam**
Overtoom 515,
1054 LN Amsterdam

Alle gerechten zien er fraai uit, zonder overdreven gedoe. Ook de smaken doen zich gelden: eerlijk, spannend en in balans.





RON
gastro







BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

De Oranje Nassaulaan is een prachtige laan gelegen in de chique wijk Oud-Zuid in Amsterdam. Deze buurt staat bekend om zijn schitterende architectuur en rustige, elegante sfeer. De bebouwing is gevarieerd en dateert uit een periode waarin veel aandacht werd besteed aan rijke decoratie. Het is een geliefde woonwijk onder jonge gezinnen die ruim willen wonen, expats en ouderen vanwege de centrale ligging en de nabijheid van diverse voorzieningen. Het Vondelpark ligt om de hoek, net als het Emmaplein, en biedt groen en ruimte waar buurtbewoners graag wandelen, al dan niet met hun hond, of sporten. Op loop- en fietsafstand van de Oranje Nassaulaan vindt men favoriete winkels zoals bakkers, groenteboeren, wijnwinkels en andere kwaliteitszaken. Bewoners hebben hier hun eigen voorkeuren en keuzes, van de ochtendkoffie tot aan de avondmaaltijd bij lokale eetgelegenheden zoals Kokita voor een snelle Indonesische maaltijd. Belangrijk is ook de aanwezigheid van goede scholen en talloze sportfaciliteiten in de directe omgeving. Wonen in Zuid biedt tevens toegang tot grootstedelijke voorzieningen zoals musea, theaters, kunst en muziek. Het is een ideale locatie voor liefhebbers van cultuur, die willen genieten van de vele tentoonstellingen en evenementen die het hele jaar door plaatsvinden. Wonen in een buurt als deze is een voorrecht dat men graag koestert.

Bereikbaarheid

De woning heeft een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer, met tramlijn 2 die vlakbij de Oranje Nassaulaan op de Koninginneweg stopt, daarnaast zijn er diverse verbindingen vanaf het Haarlemmermeerstation. O.a. de directe busverbinding naar Schiphol. Met de fiets is het stadscentrum binnen enkele minuten te bereiken en is ook het Centraal Station en Stadion Amsterdam Zuid gemakkelijk te bereiken. Ook met de auto is de buurt goed bereikbaar, via de A10 ringweg van Amsterdam en de nabijgelegen uitvalswegen. Echt heel makkelijk.

Parkeergelegenheid

Parkeren voor de deur is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg vergunningsgebied Zuid 8.1). Met een parkeervergunning voor Zuid 8.1 mag u parkeren in Zuid-1, Zuid-2 en Zuid-8. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 199,93 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 7 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam maart 2026)

Neighborhood

De Oranje Nassaulaan is a beautiful avenue located in the upscale neighborhood of Oud-Zuid in Amsterdam. This area is renowned for its stunning architecture and tranquil, elegant atmosphere. The buildings showcase a variety of styles from a period that emphasized rich decoration. It's a sought-after residential area among young families seeking spacious living, expatriates, and seniors due to its central location and proximity to various amenities. The nearby Vondelpark and Emmaplein offer green spaces where residents enjoy walking, exercising, or simply relaxing. Within walking and biking distance from Oranje Nassaulaan, one can find favorite shops such as bakeries, greengrocers, wine stores, and other quality establishments. Residents have their preferences, from morning coffee spots to local eateries like Kokita for a quick Indonesian meal. The neighborhood also boasts excellent schools and numerous sports facilities nearby. Living in Zuid provides access to metropolitan amenities such as museums, theaters, art, and music venues. It's an ideal location for culture enthusiasts who appreciate the many exhibitions and events held throughout the year. Living in a neighborhood like this is a privilege cherished by its residents.







Vraagprijs	€ 4.980.000,- Kosten koper
Aantal kamers	• 4 (incl. gym)
Aantal slaapkamers	• 2 (mogelijkheid tot 3)
Onderhoud	• Intern: Uitstekend • Extern: Uitstekend
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 233 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 23 m² • Externe bergruimte: 4 m² • Inhoud: 675 m³
Bouwjaar	• 2024
Voorzieningen	• Alarminstallatie • Balansventilatie • Domotica • Frans balkon • Lift • Mechanische ventilatie • Schuifpui • Zonnecollectoren
Parkeerfaciliteiten	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen
Bijzonderheden	• Beschermd stads of dorpsgezicht

Buitenruimte

- Terras van circa 22 m²
- Frans balkon

Liggingen

- Aan park
- Aan rustige weg
- In woonwijk

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: U
- Nummer: 11431
- Indexnummer: 4

Isolatie

- Volledig geïsoleerd

Warmwater

- Centrale voorziening
- Cv ketel (HR)
- Elektrische boiler eigendom

Verwarmingssoorten

- Cv ketel
- Vloerverwarming- en koeling geheel
- Airconditioning

Energie label

- A

Overige kenmerken

- OZB ('25) € 1.436,15 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Servicekosten VvE € 556,92 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