



DE LICHTLIJN VAN ZUID

MINERVAPLEIN 29-IV
AMSTERDAM

Designvisie BERLAGE'S PLAN ZUID	5
------------------------------------	---

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

Slaapkamers en badkamer SLAPEN EN BADEN	19
--	----

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

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

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

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



De Lichtlijn van Zuid

RONALD VAN DE BIJL & JELLE MUNDT / BROERSMA
WERKEN & WONEN

Soms klopt alles. De ligging, de sfeer, het uitzicht, de afwerking. Minervaplein 29-IV is zo'n appartement waar elk detail met zorg is gekozen — ingetogen, stijlvol en doordacht. Met ramen op drie zijden, licht van 's ochtends vroeg tot in de avond, en een balkon dat uitkijkt op een verstild veld van stadstuinen. Dit appartement — dat wij 'de Lichtlijn van Zuid' noemen — verbindt elegantie met dagelijks comfort. Geen groots gebaar, maar een woning die langzaam onder de huid kruipt. Rustig gelegen in de Apollobuurt, op een vierde verdieping met lift, en toch midden in het netwerk van stad en verbinding.

Of je nu binnenkomt voor het uitzicht, de lichtval of de kalme indeling: je blijft voor het gevoel dat dit klopt. En precies dat maakt deze plek bijzonder.

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

De Lichtlijn van Zuid

Sometimes, everything falls into place — the location, the atmosphere, the view, the finish. Minervaplein 29-IV is one of those rare apartments where every detail has been chosen with care: understated, elegant, and intentional. With windows on three sides, it is filled with daylight from early morning until evening, and features a balcony overlooking a serene patchwork of city gardens. This apartment — which we call the Light Line of Zuid — combines everyday comfort with quiet sophistication. Not a grand gesture, but a home that slowly gets under your skin. Peacefully situated in the Apollobuurt, on the fourth floor with lift access, yet deeply connected to the city's rhythm and network.

Whether it's the view, the light, or the calm layout that draws you in — you stay for the feeling that everything simply fits. And that is exactly what makes this place so special.



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



Jelle Mundt
Mobiel: +31 6 22 99 42 22
jelle@broersma.nl

MINERVAPLEIN

• OUD-ZUID

27

29 31



Designvisie

DE ARCHITECTUUR ADEMT DE RUST VAN DE AMSTERDAMSE SCHOOL, MET ZIJN GEOMETRISCHE LIJNEN

Aan het statige Minervaplein, in het hart van de Beethovenbuurt, vormt dit hoekpand een vanzelfsprekend ankerpunt binnen het stedenbouwkundig ritme van Berlage's Plan Zuid. De gevel, opgetrokken in karakteristiek metselwerk met natuurstenen plint en witte kozijnen, getuigt van de zorgvuldige detaillering uit het Interbellum – een periode waarin expressie samengaat met monumentaliteit. De architectuur ademt de rust van de Amsterdamse School, met zijn geometrische lijnen, diepe neggen en ritmische herhaling van vensters. Markante erkers vangen het licht en sturen het naar binnen, terwijl de gestileerde smeedijzeren brievenbussen en originele entreepartij nog altijd herinneren aan het oorspronkelijke ontwerp. De expressieve stijl wordt gedragen door een helder lijnenspel, zonder overdaad. De woonverdieping laat zich lezen als één ruimtelijk geheel, waar lichtinval, ritme en openheid de hoofdrol spelen.

Design Vision

At the distinguished Minervaplein, in the heart of the Beethovenbuurt, this corner building forms a natural anchor within the urban rhythm of Berlage's Plan Zuid. The façade — composed of characteristic brickwork, a natural stone base and white-framed windows — reflects the meticulous detailing of the Interwar period, an era in which expression met monumentality. The architecture exudes the calm confidence of the Amsterdam School, with its geometric lines, recessed window bays and rhythmic repetition of forms. Prominent bay windows capture and direct the light inward, while stylised wrought-iron mailboxes and the original entranceway still echo the building's early design. Its expressive character is supported by a clear architectural language — never excessive, always measured. The main living level unfolds as a coherent spatial whole, where light, rhythm and openness take centre stage.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

DE HOUTEN VISGRAATVLOER LOOPT DREMPELLOOS DOOR HET GEHELE APPARTEMENT

De woonverdieping kenmerkt zich door een open en functionele indeling, waarbij licht en ruimte centraal staan. De woonkamer strekt zich uit over de volledige breedte van het appartement en beschikt over grote, op het zuiden georiënteerde ramen met uitzicht op het Minervaplein en de daken van de Beethovenbuurt. Dankzij de erker valt overdag royaal daglicht naar binnen; 's avonds ontstaat een sfeervolle woonomgeving. De zithoek is ruim bemeten en de visgraat gelegde houten vloer loopt drempelloos door in de overige ruimtes van het appartement, wat bijdraagt aan een gevoel van continuïteit en ruimtelijkheid. De routing is logisch en overzichtelijk: de hal sluit aan op de woonkamer en loopt vervolgens door naar de keuken — zonder visuele onderbrekingen.

De keuken is uitgevoerd in een minimalistisch ontwerp met greeploze hoogglans witte fronten en een keramiek werkblad. Een centraal geplaatst kookeiland vormt een subtiële scheiding tussen keuken en woonruimte, met behoud van openheid. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur van Siemens, waaronder een koel-vriescombinatie, vaatwasser op hoogte, oven met magnetronfunctie, vierpits inductiekookplaat, roestvrijstalen afzuigkap en een Quooker Combi. De gehele verdieping is ingericht met aandacht voor rust, eenvoud en functionaliteit. Heldere lijnen, natuurlijke kleuren en een zorgvuldig gekozen materiaalgebruik zorgen voor een harmonieuze leefomgeving waarin de verschillende woonfuncties elkaar aanvullen, zonder aan ruimtelijkheid in te boeten.

Wining and dining

The living floor is defined by an open and functional layout, where light and space take centre stage. The living room spans the full width of the apartment and features large south-facing windows overlooking Minervaplein and the rooftops of the Beethovenbuurt. Thanks to the bay window, daylight floods in throughout the day, while in the evening the space transforms into an inviting and atmospheric setting. The seating area is generously sized, and the herringbone-laid wooden flooring continues seamlessly throughout the apartment, enhancing the sense of cohesion and spatial flow. The layout is logical and clear: the hallway connects smoothly to the living room and continues into the kitchen — all without visual interruption. The kitchen follows a minimalist design, with handleless high-gloss white cabinetry and a ceramic worktop. A centrally placed island subtly separates the kitchen from the living space while maintaining a sense of openness. The kitchen is equipped with built-in Siemens appliances, including a fridge-freezer combination, raised dishwasher, combination oven with microwave function, four-zone induction hob, stainless steel extractor hood and a Quooker Combi tap. Throughout the floor, the design reflects a focus on calm, simplicity and functionality. Clean lines, natural tones and carefully selected materials create a harmonious living environment where each area complements the next — without compromising on openness or comfort.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER







Slapen en baden

EEN HORIZONTALE LICHTLIJN VAN MATGLAS LAAT HET DAGLICHT DE BADKAMER BINNEN ZONDER CONCESSIONS TE DOEN AAN PRIVACY

De slaapvertrekken bevinden zich aan de rustige achterzijde van de woning, met directe toegang tot het balkon. De hoofdslaapkamer is royaal bemeten, met een zachte groene wandkleur die de ruimte omhult in rust. Grote raampartijen aan twee zijden zorgen voor een lichte, serene sfeer – de ochtend opent hier met uitzicht over de stadstuinen richting de Stadionweg en Murillostraat.

Aan de andere zijde biedt een tweede slaapkamer dezelfde toegang tot het balkon en leent zich perfect als logeerkamer, kinderkamer of werkkamer. Ook hier zorgt de natuurlijke lichtinval voor een ontspannen en helder geheel. Beide kamers zijn voorzien van een visgraatvloer, doorgelegd vanuit de leefruimte, wat zorgt voor visuele eenheid en rust.

De badkamer is minimalistisch en strak, uitgevoerd in wit en antraciet. Een brede inloopdouche met regendouche en glazen wand vormt het centrale element. De ruimte is afgewerkt met grote wandtegels, een modern wastafelmeubel en een designradiator. Een horizontale lichtlijn van matglas laat het daglicht binnen zonder concessies te doen aan privacy.

Alles is erop gericht om tot rust te komen — zonder overdaad, met precisie ontworpen.

Rest and refresh

The bedrooms are located at the quiet rear of the home, with direct access to the balcony. The primary bedroom is generously proportioned and wrapped in a soft green wall tone that evokes calm. Large windows on two sides fill the room with natural light and serenity — the day begins here with tranquil views over the city gardens stretching towards Stadionweg and Murillostraat.

On the opposite side, a second bedroom offers the same access to the balcony and is ideally suited as a guest room, children's bedroom or home office. Here too, the natural light creates a peaceful and airy atmosphere. Both rooms feature a herringbone floor that continues seamlessly from the living area, reinforcing visual unity and calm throughout the home.

The bathroom is minimalist and clean-lined, finished in a palette of white and anthracite. A spacious walk-in shower with rain head and glass screen forms the central element. The space is refined with large-format wall tiles, a sleek vanity unit and a designer radiator. A horizontal frosted-glass window band allows daylight to filter in without compromising privacy.

Every detail is designed to encourage rest — no excess, only thoughtful precision.











BUITENRUIMTE



Balkon

DANKZIJ DE LIGGING OP HET NOORDEN EN OOSTEN VALT HET
OCHTENDLICHT ROYAAL DE SLAAPKAMERS BINNEN

Het balkon strekt zich uit over de volle breedte van de achtergevel en is bereikbaar vanuit beide slaapkamers. Een rustige, besloten buitenruimte met een fraai zicht op de diepe binnentuinen van de Stadionweg en Murillostraat. Het groen vormt hier een decor van gelaagde beplanting en klassieke stadstuinen — een levend schilderij, steeds wisselend met het seizoen.

Dankzij de ligging op het noorden en oosten valt het ochtendlicht hier royaal naar binnen. De rest van de dag blijft het balkon heerlijk beschut, terwijl het zonlicht via de andere gevels wél volop de woning binnenkomt. Zo profiteer je binnen van licht en warmte, en buiten van luwte en rust.

Een plek voor koffie, een goed boek of een gesprek in alle beslotenheid — verankerd in het ritme van de stad, maar afgeschermd van haar geluid.

Balcony

The balcony spans the full width of the rear façade and is accessible from both bedrooms.

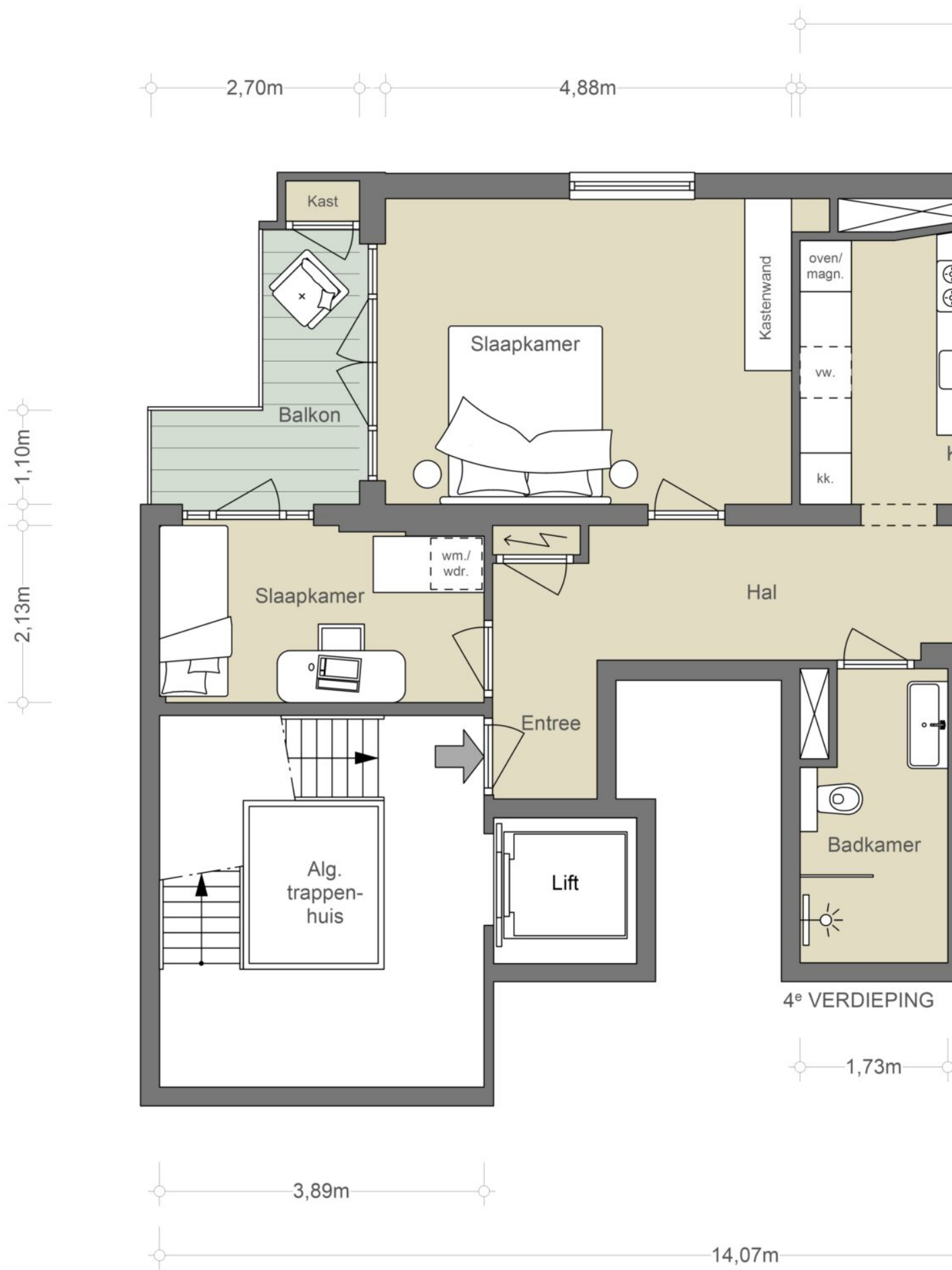
This quiet, sheltered outdoor space offers a lovely view of the deep inner gardens that stretch between Stadionweg and Murillostraat. The greenery here forms a layered landscape of planting and classic urban gardens — a living painting that changes with the seasons.

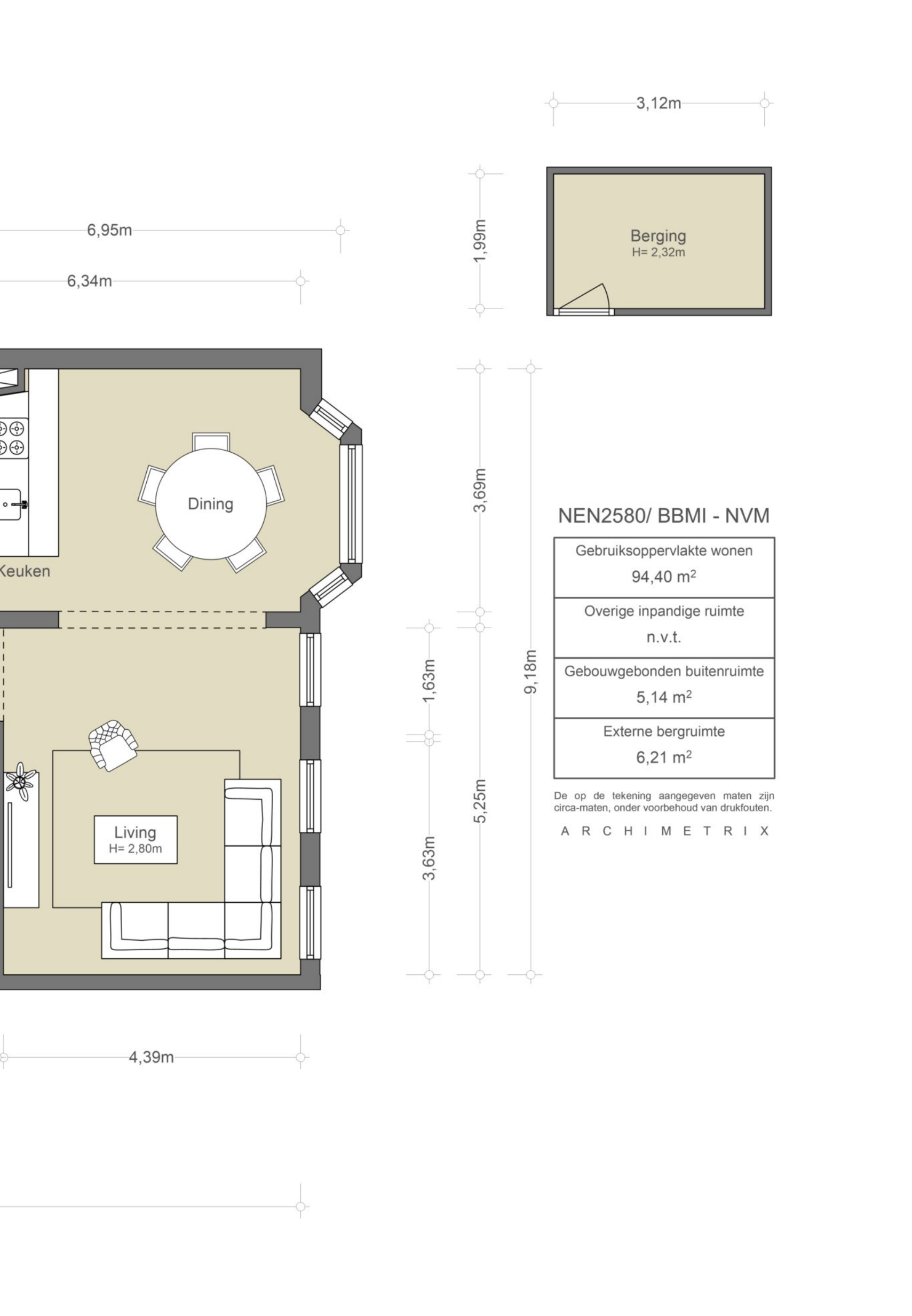
Thanks to its north-eastern orientation, the balcony receives generous morning light. For the rest of the day, it remains pleasantly shaded, while sunlight continues to stream into the apartment through the other façades. Inside, you enjoy warmth and brightness; outside, tranquillity and shelter.

A perfect spot for morning coffee, a good book, or a quiet conversation — anchored in the rhythm of the city, yet shielded from its noise.









NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
94,40 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
5,14 m ²
Externe bergruimte
6,21 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



BUURTGIDS



A **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.

B **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.

C **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.

D **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.

E **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.

F **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.

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

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

H **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.

I **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.

J **Umeno**
Agamemnonstraat 27,
1076 LP Amsterdam

Umeno is een van de oudste Japanse restaurants in Amsterdam dat geliefd is bij haar vaste lokale gasten.

K **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.

L **Diez Gallery**
Parnassusweg 220,
1076 AV Amsterdam

Diez is een Amsterdamse kunstgalerie met een internationale uitstraling, opgericht in 2022 door Diego Diez. De tentoonstellingen worden samengesteld in samenwerking met kunstenaars die affiniteit hebben met Diez's interesses en zullen zowel internationaal als nationaal talent presenteren in Amsterdam.

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

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

N **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.

O **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.

P **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.

Q **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.

R **KID**
Ruysdaelkade 25I,
1072 AX Amsterdam

Levy Byron, Joshua Styns en Steven Mamahit begonnen tijdens de pandemie. Het concept begon als pop-up en heeft nu een vaste locatie op de Ruysdaelkade. Het menu is inmiddels fors uitgebreid. Yakitori van kip met kaffir lime en chillies.







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 al binnen 5 autominuten te bereiken via afslag S108 (Oud-Zuid) of afslag S109. Vanaf zowel het Minervaplein (Stadionweg) als het Olympiaplein vertrekken meerdere tram- en buslijnen, zoals tram 5 en 24 naar VUmc of Amstelveen en een bus naar respectievelijk station Sloterdijk en Station Zuid. Vanaf Station Zuid vertrekt eveneens het streekvervoer met onder andere een directe verbinding naar Luchthaven Schiphol. Met de fiets is Station Zuid binnen 5 minuten aan te rijden.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 2.2). Met een parkeervergunning voor Zuid 2.2 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 geen wachttijd. Een tweede parkeervergunning kost € 482,03 per 6 maanden. (Bron: Gemeente Amsterdam, juni 2025).

Neighbourhood

The cafés and restaurants along Beethovenstraat — such as Van der Veen and Ferilli's — give the area a young and dynamic atmosphere. At nearby Olympiaplein, you'll find renowned local favourites like bakery Le Fournil and cheese shop Fromagerie L'Amuse. The wide boulevards and green spaces of the Beatrixpark — with its modern sculptures and mature trees — offer a sense of openness and are ideal for sports and relaxation. The neighbourhood is also known for its excellent primary and secondary schools, as well as its convenient location close to the A10 ring road and Amsterdam Zuid Station.

Accessibility

The apartment is easily accessible by bicycle, car and public transport. The A10 ring road is just a 5-minute drive away via exits S108 (Oud-Zuid) or S109. Multiple tram and bus lines run from both Minervaplein (Stadionweg) and Olympiaplein, including trams 5 and 24 towards VUmc and Amstelveen, and buses to Sloterdijk Station and Amsterdam Zuid. From Amsterdam Zuid Station, regional trains offer direct connections to destinations such as Schiphol Airport. The station can also be reached by bike in under five minutes.

Parking

On-street parking is available through a residential permit system (permit area Zuid 2.2). With a permit for Zuid 2.2, you may also park in Zuid-1, Zuid-2 and Zuid-8. A first residential permit costs €192.81 per six months. As of June 2025, there is no waiting list for this area. A second permit is available at a rate of €482.03 per six months. (Source: City of Amsterdam, June 2025).







Vraagprijs	• € 1.080.000,- k.k.
Aanvaarding	• In overleg
Vertrekken	• 3 kamers • 2 slaapkamers • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 94 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m² • Externe bergruimte: 6 m² • Inhoud: 333 m³
Bouwjaar	• 1958
Installaties	• Mechanische ventilatie • Natuurlijke ventilatie • Hydrofoor (VvE) • Tv kabel • Lift • Electriche buitenzonwering
Ligging	• Aan rustige weg • In woonwijk
Parkeren	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen
Type verwarming	• Blokverwarming

Type warmwater	Elektrische doorstroomboiler (geschikt voor regendouche)
Bestemming	Woonruimte
Eigendomssoort	- Eigendom belast met erfpacht - De erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht
Buitenruimte	Balkon
Kadastraal	- Gemeente: Amsterdam - Sectie: Ab - Nummer: 1746
Duurzaamheid	- Dubbel glas - Energielabel D
Soort	- Appartement - Bovenwoning
Welke woonlaag	Vierde verdieping
Bijzonderheden	- Beschermd stads of dorpsgezicht - Monument - Monumentaal pand
Overige kenmerken	- OZB ('25) € 439,67 per jaar - Rioolrecht ('25) € 185,20 per jaar - Servicekosten VvE € 266,16 per maand - Voorschotkosten verwarming € 177,- 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