



STEENGOED ZUID

VAN BREESTRAAT 182 A
AMSTERDAM

Designvisie 20E EEUW	5
-------------------------	---

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

Slaapkamer en badkamer SLAPEN EN BADEN	23
---	----

Buitenruimte HET TERRAS EN DE BALKONS	29
---	----

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

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

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



Steengoed Zuid

JELLE MUNDT & DANIËL DE BONT / BROERSMA WERKEN & WONEN

Aan de rustige en brede Van Breestraat in Amsterdam Zuid ligt dit royaal bemeten en volledig gelijkvloerse appartement van ca. 147 m². De woning beschikt over een gevelbreedte van ruim 12 meter, grote raampartijen aan beide zijden, een lift die direct in de woning uitkomt en meerdere buitenruimtes.

Gelegen op een uitstekende locatie nabij de Cornelis Schuytstraat, het Vondelpark en de Beethovenstraat, biedt dit appartement rust, comfort en hoogwaardige leefkwaliteit in het hart van de stad.

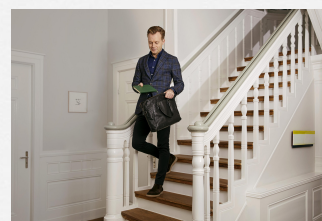
Steengoed Zuid

Situated on the quiet and wide Van Breestraat in Amsterdam Zuid, this generously sized, fully single-level apartment of approximately 147 m² offers exceptional comfort. The property features a frontage of over 12 meters, large windows on both sides, direct elevator access into the apartment, and multiple outdoor spaces.

Ideally located near Cornelis Schuytstraat, Vondelpark, and Beethovenstraat, this apartment combines tranquility, comfort, and high-quality urban living in the heart of the city.



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



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



Designvisie

20E EEUW

Van Breestraat 182 A maakt deel uit van een zorgvuldig herontwikkeld dubbel herenhuis, gelegen in het statige Zuid. In 2009 zijn onder leiding van Steenvastgoed vier hoogwaardige appartementen gerealiseerd binnen de bestaande bouwstructuur. De karakteristieke gevels uit begin 20e eeuw zijn behouden, terwijl het interieur volledig is vernieuwd en aangepast aan eigentijdse woonwensen.

Het appartement beslaat de volledige eerste verdieping en is via een lift direct toegankelijk.

De indeling is efficiënt en ruimtelijk, met een gevelbreedte van ruim twaalf meter aan de voorzijde en zichtlijnen die het gehele appartement doorkruisen. Grote raampartijen en een plafondhoogte tot 2,8 meter zorgen voor veel licht en een open sfeer.

De afwerking is strak en modern, met een rustige basis van wit gestucte wanden, een visgraatvloer en maatwerk kasten. De combinatie van klassieke elementen aan de buitenzijde en hedendaags comfort binnen maakt dit tot een woning met een tijdloos karakter.

Design Vision

Van Breestraat 182 A is part of a carefully redeveloped double townhouse, located in the distinguished Oud-Zuid district.

In 2009, under the direction of Steenvastgoed, four high-quality apartments were created within the original structure. The characteristic early 20th-century façades have been preserved, while the interiors were completely renewed and adapted to contemporary living standards.

This apartment occupies the entire first floor and is directly accessible by elevator. The layout is both efficient and spacious, with a frontage of over twelve meters and clear sightlines running throughout the home. Large windows and ceiling heights up to 2.8 meters provide abundant natural light and a sense of openness.

The finish is sleek and modern, with a calm foundation of white plastered walls, a herringbone floor, and custom-built cabinetry. The blend of classic exterior elements and contemporary interior comfort gives the home a timeless and sophisticated character.



STRAAT DE ENGELGOED ZUID





WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

DE RUIMTE IS MULTIFUNCTIONEEL IN TE RICHTEN ALS
TELEVISIEKAMER OF WERKGEDEELTE

De woonverdieping biedt een ruimtelijke indeling met duidelijke zones voor wonen, koken en ontspannen. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met grote raampartijen en openslaande deuren naar het balkon op het zuiden. Deze zone biedt veel daglicht en zicht op de groene Van Breestraat.

Centraal in de woning ligt een tweede loungehoek met ingebouwde gashaard. De ruimte is multifunctioneel in te richten als televisiekamer of werkgedeelte.

Aan de achterzijde ligt de open keuken met eetkamer. De keuken is uitgevoerd in wit hoogglans, voorzien van een kookeiland met bar, gaskookplaat met geïntegreerde afzuiging en inbouwapparatuur van Miele. Vanuit de eetkamer geven openslaande deuren toegang tot het balkon op het noordwesten.

De ruimten zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en afgewerkt met een witte visgraatvloer, hoge plinten en neutrale kleurstelling.

Living and cooking

The main living floor offers a spacious layout with clearly defined zones for living, cooking, and relaxing. At the front of the apartment is the sitting area, featuring large windows and French doors that open onto the south-facing balcony. This space is filled with natural light and offers a pleasant view of the leafy Van Breestraat.

Centrally located is a second lounge area with a built-in gas fireplace. This versatile space can easily serve as a TV room or home office.

At the rear, the open-plan kitchen connects to the dining area. The kitchen features a white high-gloss finish, a central island with breakfast bar, a gas cooktop with integrated extractor, and built-in Miele appliances. French doors from the dining area lead to the northwest-facing balcony.

The spaces have been carefully designed and harmoniously connected, with a white herringbone floor, tall baseboards, and a neutral color palette throughout.



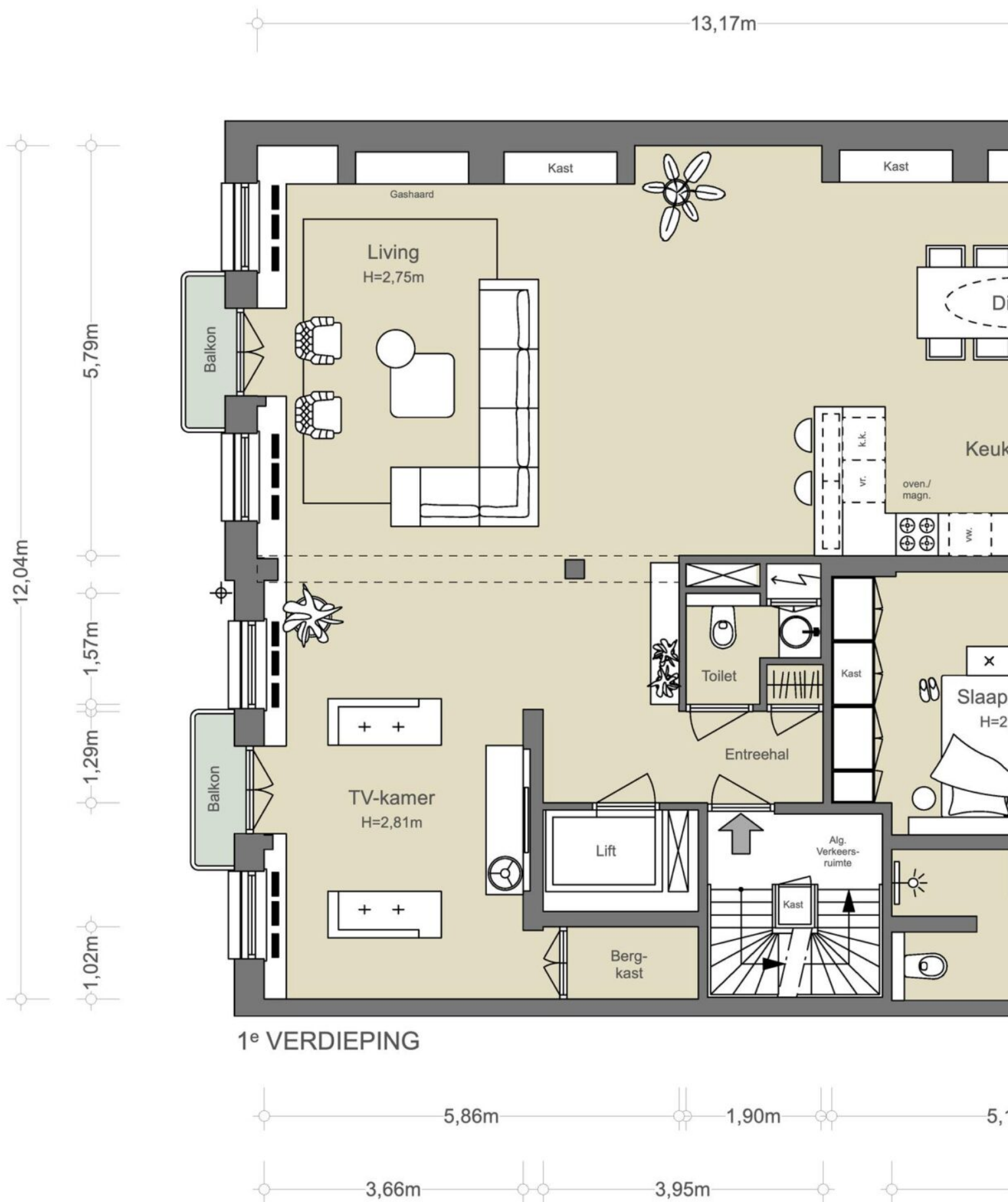


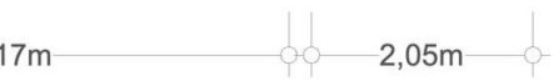
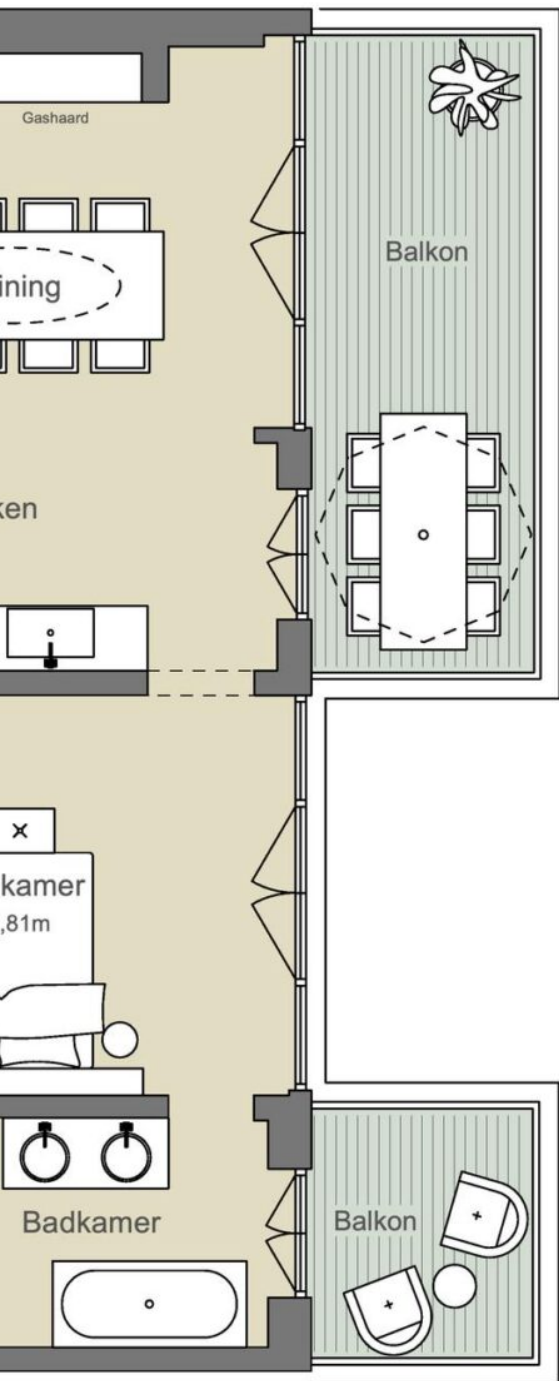












NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
146,65 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
19,35 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

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

A R C H I M E T R I X







SLAAPKAMER EN BADKAMER



Slapen en baden

DE HOOFDSLAAPKAMER BIEDT DIRECT TOEGANG TOT HET BALKON

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en biedt direct toegang tot het balkon op het noordwesten. De kamer is ruim van opzet en voorzien van een maatwerkkastenwand over de volledige lengte.

Aangrenzend ligt de badkamer en suite, uitgevoerd met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en een separaat toilet. De afwerking is modern en neutraal.

Aan de voorzijde van de woning is een tweede ruimte aanwezig die desgewenst als extra slaapkamer of werkkamer kan worden ingericht.

Sleeping and bathing

The primary bedroom is located at the rear and provides direct access to the northwest-facing balcony. The room is generously proportioned and features a custom built-in wardrobe spanning the full length of the wall.

Adjacent is the en-suite bathroom, equipped with a bathtub, walk-in shower, double washbasin, and a separate toilet. The finish is modern and neutral.

At the front of the apartment, a second room is available that can be used as an additional bedroom or study.







BUITENRUIMTE



Het terras en de balkons

HET TERRAS BIEDT UITZICHT OP EEN GROENE BINNENTUIN

Aan de achterzijde beschikt het appartement over een terras met middag- en avondzon, grenzend aan de eetkamer en slaapkamer. Het terras biedt uitzicht op een groene binnentuin en is ruim genoeg voor een zitopstelling.

Aan de voorzijde bevinden zich twee Franse balkons, bereikbaar via openslaande deuren vanuit de woonkamer. Deze balkons liggen op het zuiden en kijken uit op een rustige, boomrijke straat.

De combinatie van zonoriëntatie, privacy en groen maakt de buitenruimte functioneel en aantrekkelijk in gebruik.

Outdoor Space

At the rear, the apartment offers a terrace that enjoys afternoon and evening sun, accessible from both the dining area and the bedroom. Overlooking a green inner courtyard, this terrace is spacious enough for a comfortable seating arrangement.

At the front are two French balconies, accessible via French doors from the living room. These south-facing balconies overlook a quiet, tree-lined street.

The combination of sun exposure, privacy, and greenery makes the outdoor areas both functional and inviting.



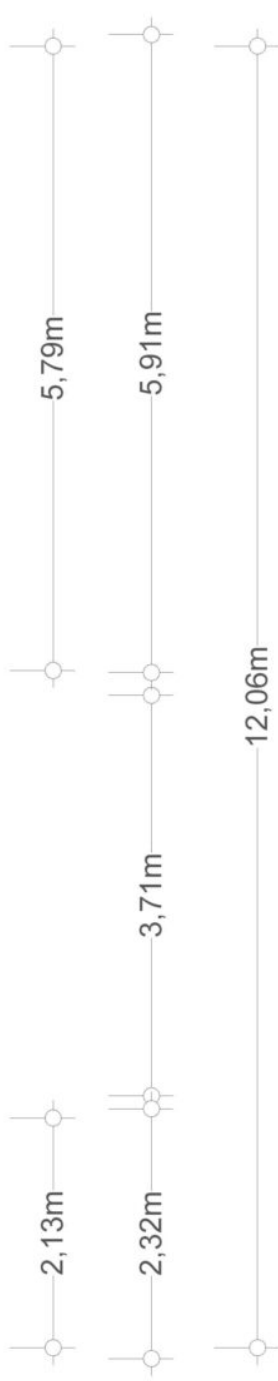
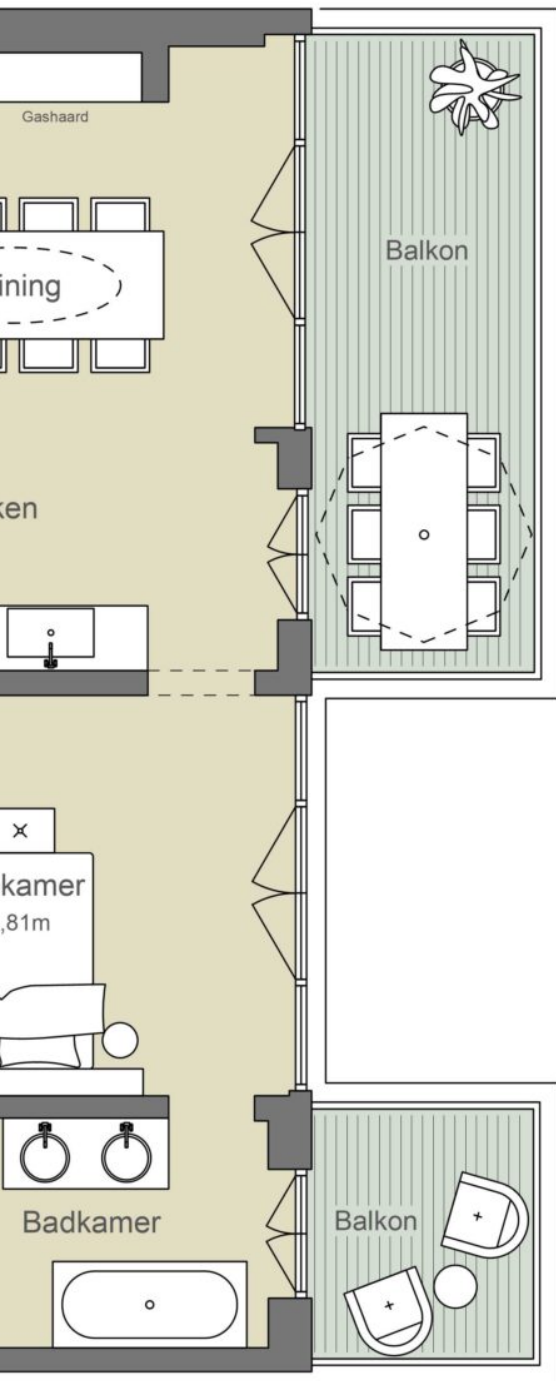




1^e VERDIEPING

ALTERNATIEVE INDELING





NEN2580/ BBMI - NVM

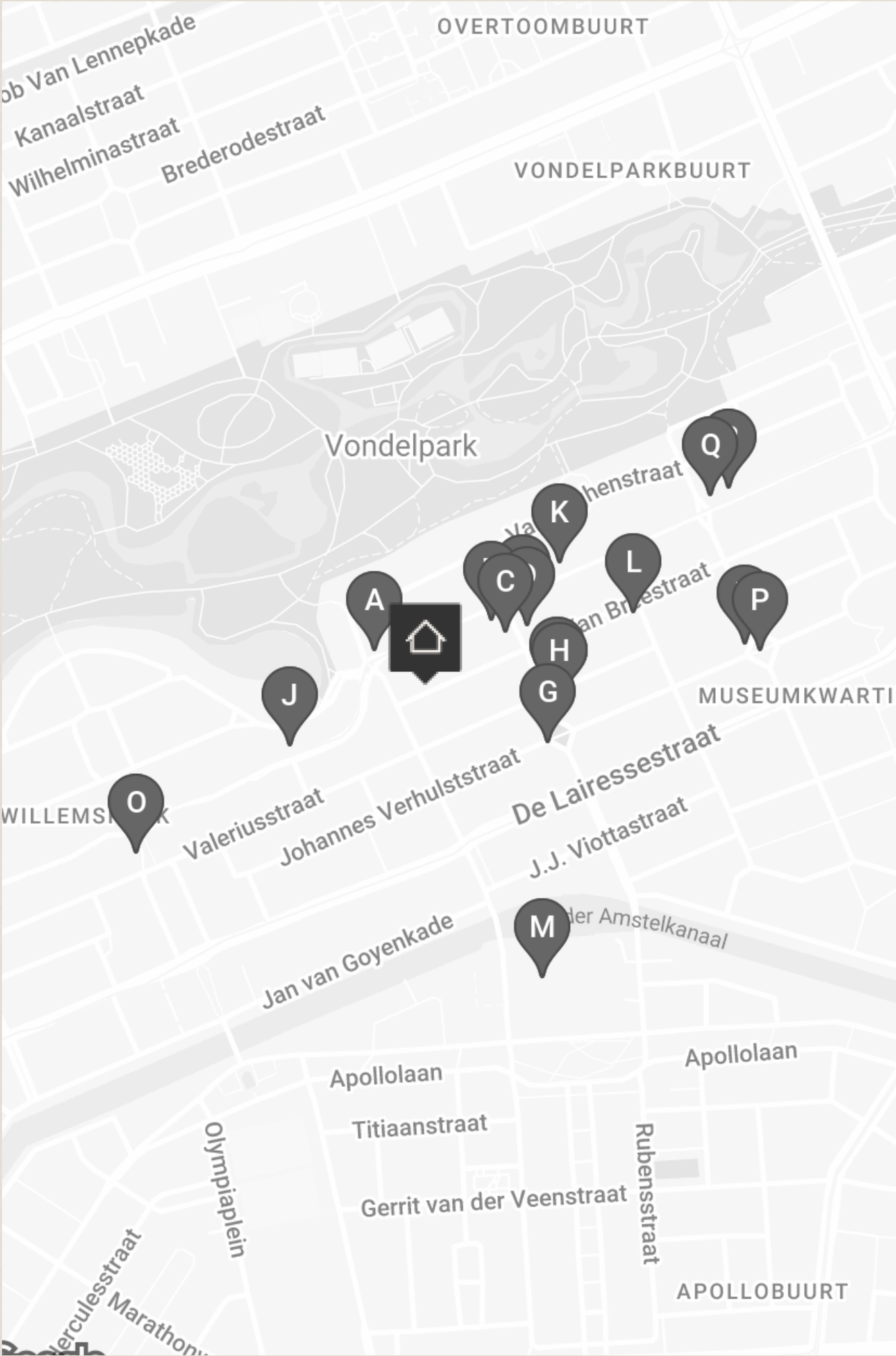
Gebruiksoppervlakte wonen
146,65 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
19,35 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

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 **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.

B **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.

C **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.

D **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.

E **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.

F **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.

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 **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.

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

Mercado Julitos Julitos is a Spanish delicatessen in Amsterdam, offering high-quality products such as olive oil, cheeses, wines and cured meats.

J **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.

K **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.

L **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.

M **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.

N **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.

O **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.

P **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.

Q **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.

R **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.







BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Op de plek waar nu het Museumplein ligt stonden 200 jaar geleden nog boerderijen. Om meer woonruimte te creëren, begon hier begin vorige eeuw de bouw van het Museumkwartier. Herkenbaar is de hand van architect Cuypers, die naast de eerste woningen ook het Rijksmuseum in neogotische stijl ontwierp. Deze periode is prachtig verwoord in *Publieke Werken* van Thomas Rosenboom. Samen met het Concertgebouw in de neorenaissance stijl bepaalt dit gebouw het karakter van de wijk.

Met de komst van het Van Goghmuseum kwam ook de hedendaagse bouwkunst van Gerrit Rietveld naar het Museumplein. Het aanbod van restaurants, cafés en winkels is even eclectisch als de bouwstijlen en past uitstekend bij de internationale allure van de wijk. Haute couture kenners en kopers kunnen terecht in de P.C. Hooftstraat bij modehuizen als Burberry, Ba&sh en Isabel Marant Étoile. Het prettige van deze buurt is dat het Centrum, De Pijp en Amsterdam Zuid – met het Vondelpark – allemaal op loopafstand zijn.

Bereikbaarheid

De Van Breestraat is gunstig gelegen ten opzichte van de Cornelis Schuytstraat, Willemsparkweg en De Lairessestraat. Alle voorzieningen zijn binnen handbereik: speciaalzaken, kwaliteitswinkels, horeca en het Vondelpark liggen op loopafstand. De woning is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, met diverse tram- en bushaltes in de directe omgeving. Via de SI08 of SI06 is de Ring A10 binnen enkele minuten bereikbaar. Parkeren is mogelijk via vergunning.

Parkeren

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel 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

Two centuries ago, the site where Museumplein now stands was still farmland. In the early 20th century, construction of the Museum Quarter began to create more housing. The influence of architect Pierre Cuypers is evident—he designed both the first residential buildings and the Neo-Gothic Rijksmuseum. This period is beautifully portrayed in *Publieke Werken* by Thomas Rosenboom. The neighborhood's character is also defined by the Neo-Renaissance Concertgebouw, and later, the arrival of the Van Gogh Museum introduced the modernist architecture of Gerrit Rietveld to the area. The local offering of restaurants, cafés, and shops is as eclectic as the area's architectural styles and perfectly matches the international appeal of the district. Haute couture enthusiasts will find top fashion houses such as Burberry, Ba&sh, and Isabel Marant Étoile in the nearby P.C. Hooftstraat. One of the great advantages of this neighborhood is its location: the city center, De Pijp, Amsterdam Zuid, and the Vondelpark are all within walking distance.

Accessibility

Van Breestraat is ideally located near Cornelis Schuytstraat, Willemsparkweg, and De Lairessestraat. All amenities—specialty stores, quality shops, restaurants, and the Vondelpark—are within easy walking distance. The property is well served by public transport, with several tram and bus stops nearby. The A10 ring road can be reached within minutes via exits SI08 or SI06.



Wat de eigenaren gaan missen

Toen we hoorde van dit project zijn we meteen ingesprongen om samen met de ontwikkelaar iets bijzonders neer te zetten in een buurt die voor ons de mooiste is van Amsterdam Zuid. Alles dicht bij de hand maar toch heel rustig en veilig. Restaurants zoals Joffers en van Dam en de supermarkt zijn dichtbij maar ook onze boodschappen bij lokale winkels zoals de groenteman, bakker en visboer maken het een dorp in een stad.

Er waren een aantal dingen die het voor ons bijzonder maakte zoals alles op 1 verdieping verdeeld over 2 pander met grote raampartijen en een lift die in ons appartement uitkomt. Tevens de kleinschaligheid van maar 3 bewoners is heel fijn en rustig.

We besteden veel tijd op onze sofa's in de tv hoek maar in de wintermaanden ook bij de zithoek en open haard. Als we gasten hebben dineren we achter en dan is de 2e open haard ook erg gezellig.

"We hebben met veel plezier jaren hier gewoond en verlaten met pijn in ons hart onze buurt en ons fantastische appartement maar onze gezondheid dwingt ons helaas tot deze keuze"





Vraagprijs	• € 2.380.000,- k.k.
Beschikbaarheid	• In overleg
Vertrekken	• 2 kamers • 1 slaapkamer • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Redelijk tot goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 147 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 19 m²
Bouwjaar	• 1902
Installaties	• Lift • Mechanische ventilatie • TV kabel
Ligging	• Aan rustige weg • In woonwijk
Parkeren	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen
Type verwarming	• CV Ketel Bosch HR combi uit 2009

Type warmwater

- CV Ketel Bosch HR combi uit 2009

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Volle eigendom

Buitenruimte

- Terras
- Frans balkon

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: U
- Nummer: 10941
- Indexnummer: 2

Duurzaamheid

- HR glas
- Energielabel A

Soort

- Appartement
- Tussenverdieping

Bijzonderheden

- Beschermd stadsgezicht

Overige kenmerken

- OZB ('25) € 834,91 per jaar
- Rioolrecht ('25) € 185,20 per jaar
- Servicekosten VvE € 369,06 per maand
- Gelegen op eigen grond
- Gemakkelijk een tweede slaapkamer te realiseren, zie alternatieve plattegrond
- Lift

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

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL