



JOHANNES VAN BREE NO. 98

VAN BREESTRAAT 98 3
AMSTERDAM

Designvisie NEORENAISSANCE STIJL	5
-------------------------------------	---

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

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

Buitenruimte HET DAKTERRAS EN DE BALKONS	29
--	----

Buurtgids	37
-----------	----

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

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



Johannes van Bree No. 98

GLENN VAN DER ZANDEN & RONALD VAN DE BIJL /
BROERSMA WERKEN & WONEN

Wij begeleiden als kantoor de verkoop van een uiteenlopend aanbod. Als makelaar zie ik dagelijks hoe iedere woning zijn eigen verhaal vertelt. Van Breestraat 98-3 is daarin een bijzonder hoofdstuk. Niet alleen vanwege de ligging in het geliefde Museumkwartier, maar ook vanwege de combinatie van ruimte, licht en potentie. Hier voel je de grandeur van de stad, zonder dat het aan toegankelijkheid ontbreekt. De nabijheid van het Vondelpark, de Concertgebouwbuurt en de Schuytstraat maakt dit tot een buurt die klassiek én levendig is. De woning betreft een bovenhuis van circa 124 m², verdeeld over twee volwaardige woonlagen. De doorzon woonkamer met hoge plafonds vormt samen met de keuken een elegant geheel. Op de slaapverdieping bevinden zich vier kamers en een royale badkamer, met alles wat je van een gezinswoning mag verwachten. Dankzij de twee balkons en de mogelijkheid tot een dakterras is er ook buiten volop ruimte. Ik verwacht dat de koper van deze woning met relatief kleine ingrepen of een volledige renovatie de stijl en afwerking naar eigen hand zal zetten. De indeling is in ieder geval al ideaal: logisch, ruimtelijk en flexibel. Mocht je verdere interesse hebben, nodig ik je graag uit om eens langs te komen. Uiteraard vertel ik je dan nog meer over het appartement en de buurt. Wellicht tot snel.

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

Johannes van Bree No. 98

As an office, we guide the sale of a diverse selection of residences. As a real estate agent, I see every day how each home tells its own story. Van Breestraat 98-3 is a particularly striking chapter in that narrative. Not only because of its location in the beloved Museum Quarter, but also thanks to the combination of space, light and potential. Here, the grandeur of the city can be felt, without losing any sense of accessibility. The proximity of the Vondelpark, the Concertgebouw area and the Cornelis Schuytstraat makes this a neighbourhood that is both classic and vibrant. The residence is an upper house of approximately 124 m², divided over two full living levels. The through-living room with high ceilings forms an elegant whole together with the kitchen. On the sleeping floor there are four rooms and a spacious bathroom, offering everything expected of a family residence. With two balconies and the possibility of creating a roof terrace, there is also ample outdoor space. It is expected that the future owner will shape the style and finishes to personal taste, whether through subtle adjustments or a full renovation. The layout, in any case, is already ideal: logical, generous and flexible. Should there be further interest, a personal viewing can be arranged. During such a visit, more can be shared about the apartment and the neighbourhood.



Glenn van der Zanden
Mobiel: +31 6 20 34 75 55
glenn@broersma.nl



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



Designvisie

NEORENAISSANCE STIJL

Het pand aan de Van Breestraat 98 kent een rijke bouwkundige gelaagdheid. Oorspronkelijk gebouwd in 1905, maakt het deel uit van de klassieke stedenbouwkundige invulling van het Museumkwartier aan het begin van de twintigste eeuw. De architectuur is geworteld in de laat-neorenaissance stijl: bakstenen gevels met verfijnde ornamentiek, hoge vensters en een evenwichtige verticale geleding. In 1923 werd de voorgevel aangepast ten behoeve van een vleeschal en rookerij, een wijziging die in het straatbeeld subtiel zichtbaar is gebleven. Deze transformatie voegde een laag van stedelijke functionaliteit toe aan het pand, zonder de oorspronkelijke symmetrie en maatvoering geweld aan te doen. Het samenspel van oude en nieuwere elementen maakt de gevel visueel interessant: een ingetogen compositie waarin ambacht en aanpassing hand in hand gaan. De opgang naar de bovenwoning werd in 1988 opnieuw vormgegeven, waarmee het pand zijn huidige indeling kreeg. Toch zijn veel oorspronkelijke elementen bewaard gebleven, van de gevelopbouw tot het ritme van de kozijnen. Die gelaagdheid voel je nog steeds: een huis dat door de tijd heen is meegegroeid, zonder zijn karakter te verliezen. Wat opvalt, is de rust in het geheel. Geen overdadige ornamenten, maar juist verfijning in proportie en detaillering. De gevel sluit naadloos aan op het homogeen bebouwde straatbeeld van de Van Breestraat, waarin eenheid en nuance elkaar versterken.

Designvision

The residence at Van Breestraat 98 reveals a rich architectural layering. Originally built in 1905, it forms part of the classical urban development of the Museum Quarter at the beginning of the twentieth century. The architecture is rooted in the late Neo-Renaissance style: brick façades with refined ornamentation, tall windows and a balanced vertical articulation. In 1923, the front façade was adapted to accommodate a butcher's shop and smokehouse, a modification that remains subtly visible in the streetscape. This transformation added a layer of urban functionality to the building, without disrupting the original symmetry and proportions. The interplay between older and more recent elements makes the façade visually engaging: a modest composition in which craftsmanship and adaptation go hand in hand. The access to the upper residence was redesigned in 1988, giving the property its current layout. Yet many original elements have been preserved, from the façade structure to the rhythm of the window frames. This layering is still tangible: a house that has grown with time, without losing its character. What stands out is the calm presence of the whole. No excessive ornamentation, but refinement in proportion and detailing. The façade blends seamlessly with the homogeneous streetscape of the Van Breestraat, where unity and nuance reinforce one another.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

DE HOUTEN VLOER LOOPT ONONDERBROKEN DOOR, WAT DE EENHEID IN DE RUIMTE VERSTERKT

De woonverdieping ontvouwt zich als een heldere, ingetogen compositie. Een langgerekte ruimte die zich uitstrekt van gevel tot gevel, met aan weerszijden grote raampartijen en openslaande deuren naar de balkons. Aan de voorzijde heerst rust: een comfortabele zithoek baadt in het zachte licht dat door het glas in lood gefilterd wordt. Het bladgroen van de straat werkt als natuurlijk decor. Eveneens aan de voorzijde is een fijne werkkamer te vinden, die vanuit de woonkamer en/of hal te bereiken is. In het hart van de woning ligt het eetgedeelte. Breed opgezet, uitnodigend en visueel verbonden met zowel de woonkamer als de keuken. De houten vloer loopt ononderbroken door, wat de eenheid in de ruimte versterkt. De keuken is efficiënt en open vormgegeven, met een praktische L opstelling aan de achterzijde. Strakke witte fronten, een donker werkblad en een groot raam boven de spoelbak zorgen voor helderheid en licht. In de hal zijn verder nog een separaat toilet en gaderobe te vinden.

Living and Cooking

The living floor unfolds as a clear and understated composition. An elongated space stretching from façade to façade, with large windows and French doors opening onto the balconies on either side. At the front, a sense of calm prevails: a comfortable sitting area bathed in the soft light filtered through stained glass, with the greenery of the street serving as a natural backdrop. Also at the front is a pleasant study, accessible from both the living room and the hallway. At the heart of the residence lies the dining area. Generously proportioned, inviting, and visually connected to both the living room and the kitchen. The wooden flooring continues seamlessly throughout, reinforcing the unity of the space. The kitchen is designed to be both efficient and open, arranged in a practical L-shape at the rear. Sleek white cabinetry, a dark countertop, and a large window above the sink provide brightness and light.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

AAN DE VOORZIJDE BEVINDEN ZICH TWEE LICHTE SLAAPKAMERS

De slaapverdieping biedt rust, balans en een heldere indeling met vier volwaardige kamers, verdeeld over de voor- en achterzijde van de woning. Aan de voorzijde bevinden zich twee lichte slaapkamers, beide met dubbele ramen en een prettig uitzicht over de groene straat. De grootste kamer aan deze zijde leent zich uitstekend als hoofdslaapkamer, met ruimte voor een kingsize bed, kastopstelling en een zithoek. Aan de achterzijde vinden we nog twee kamers van gelijkwaardige kwaliteit. De kamer met werkplek toont dat ook deze ruimtes multifunctioneel inzetbaar zijn, als kinderkamer, logeervertrek of thuishkantoor. De centrale overloop wordt van bovenaf verlicht door een daklicht en ontsluit niet alleen de kamers, maar ook de ruime badkamer. Deze is uitgevoerd met een ligbad, aparte inloofdouche, dubbel wastafelmeubel én een separate toiletruimte maken dit tot een complete en comfortabele gezinsbadkamer.

Rest and refresh

The sleeping floor offers tranquillity, balance and a clear layout with four full-sized rooms, divided between the front and rear of the residence. At the front are two bright bedrooms, both with double windows and a pleasant view over the green street. The largest room on this side is perfectly suited as the primary bedroom, with ample space for a king-size bed, wardrobe arrangement and seating area. At the rear, two further rooms of equal quality can be found. The room currently arranged as a study illustrates the multifunctional character of these spaces, which may serve equally well as children's rooms, guest quarters or a home office. The central landing, illuminated from above by a skylight, connects not only the rooms but also the spacious bathroom. Outfitted with a bathtub, separate walk-in shower, double washbasin unit and a separate lavatory, this is a complete and comfortable family bathroom.















BUITENRUIMTE



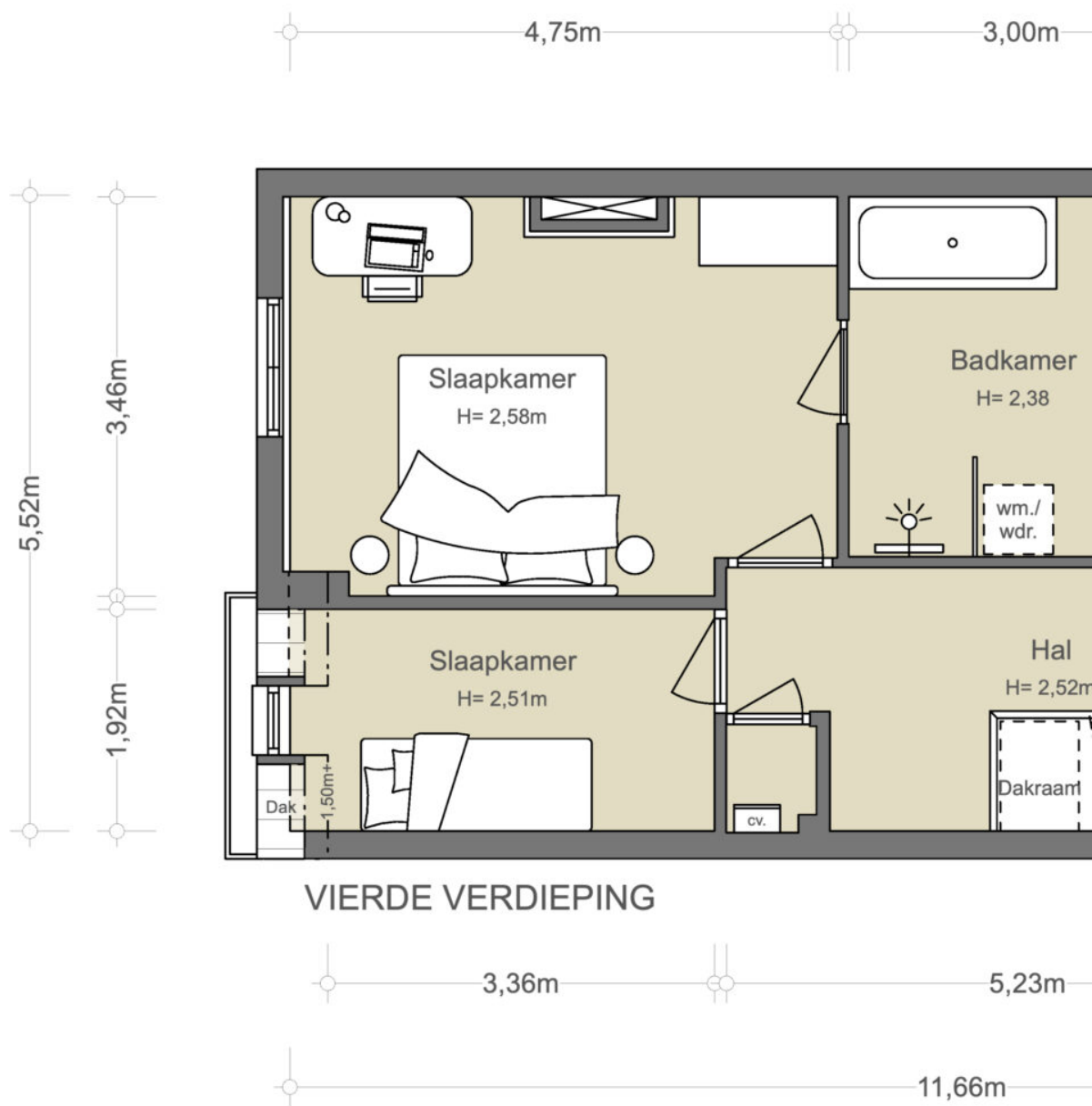
De balkons

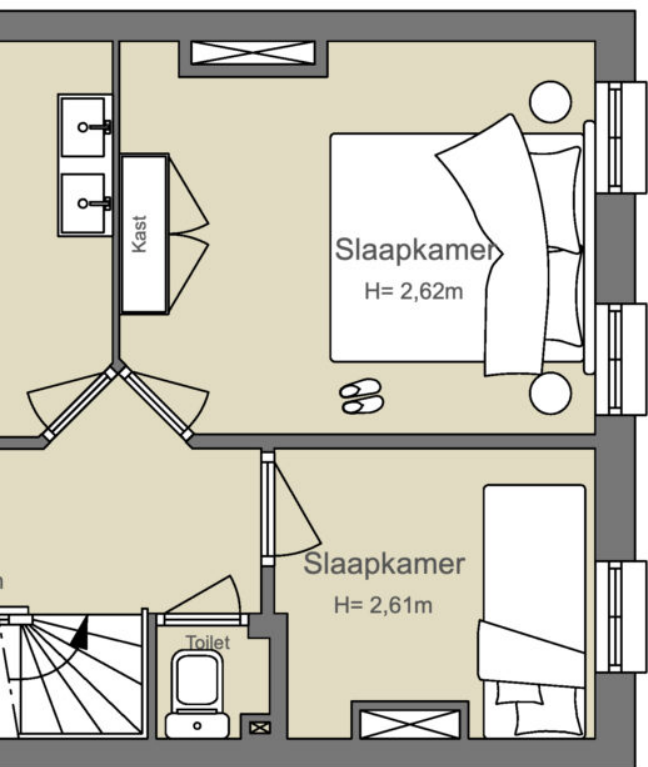
AAN ZOWEL DE VOOR- ALS ACHTERZIJDE BESCHIKT HET
APPARTEMENT OVER EEN BALKON

Aan zowel de voor als achterzijde beschikt het appartement over een balkon, waardoor u op elk moment van de dag van de zon kunt genieten. Bovendien is er, conform de splitsingsakte, de mogelijkheid om een dakterras aan te leggen, onder voorbehoud van verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning van de gemeente Amsterdam.

The balconies

At both the front and rear, the apartment features a balcony, allowing enjoyment of the sun at any time of the day. In addition, in accordance with the deed of division, there is the possibility of creating a roof terrace, subject to obtaining the required planning permission from the Municipality of Amsterdam.





NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
63,38 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
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 **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.

B **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.

C **Franzen**
Johannes Verhulststraat 64-H,
1071 NH Amsterdam

Chef en eigenaar Jesse Franzen groeide op in een horecafamilie in Haarlem. Zijn vader stond in de keuken, zijn moeder werkte in de bediening.

D **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.

E **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.

F **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.

G **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.

H **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.

I **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.

J **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.

K **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.

L **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.

M **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.

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 **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.

P **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.

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

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

R **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.







BEREIKBAARHEID

Buurtgids

Het appartement is gelegen in de mooie Van Breestraat, nabij de Cornelis Schuytstraat en loopafstand van het Vondelpark. In de omgeving zijn veel gezellige horecagelegenheden en vooraanstaande delicatessenwinkels. De Cornelis Schuytstraat is onder andere voorzien van luxe modewinkels, een kwaliteit slagerij, bloemist, stomerij, juwelier, brillenzaak en biologische bakkerij. In de nabijheid van verschillende lagere en middelbare scholen. De Van Breestraat is gunstig gelegen ten opzichte van het Vondelpark en dicht bij de Zuidas.

Bereikbaarheid

De Van Breestraat ligt in een van de meest karaktervolle delen van Oud-Zuid, met het Museumplein en de Cornelis Schuytstraat letterlijk om de hoek. De straat zelf ademt rust, maar zodra je de hoek omslaat, heb je toegang tot uitstekende verbindingen met de rest van de stad. Op de Van Baerlestraat en de Willemsparkweg vind je tramhaltes met directe lijnen naar Amsterdam Centraal, de Zuidas en station Amsterdam Zuid, evenals richting VU medisch centrum. Ook de Noord/Zuidlijn is binnen tien minuten fietsen bereikbaar, wat de verbinding naar zowel het centrum als Schiphol nog sneller maakt. Voor bestemmingen buiten de stad is de ring A10 eenvoudig aan te rijden via de Amstelveenseweg. Zo combineert de Van Breestraat het beste van twee werelden: een rustige, groene woonomgeving met grootstedelijke voorzieningen en bereikbaarheid binnen handbereik.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunning gebied is Zuid 8.I.).

Met een parkeervergunning voor Zuid8.I mag u parkeren in Zuid-I, Zuid-2 en Zuid-8. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 192,81 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 9 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, **september** 2025).

Neighbourhood

The apartment is located on the charming Van Breestraat, close to the Cornelis Schuytstraat and within walking distance of the Vondelpark. The area offers a wide selection of inviting restaurants and renowned delicatessen shops. The Cornelis Schuytstraat features, among other things, luxury fashion boutiques, a quality butcher, florist, dry cleaner, jeweller, optician and organic bakery. Several primary and secondary schools are also found nearby. The Van Breestraat enjoys a favourable position close to the Vondelpark and within easy reach of the Zuidas.

Accessibility

The Van Breestraat lies in one of the most characterful parts of Oud-Zuid, with the Museumplein and Cornelis Schuytstraat quite literally around the corner. The street itself exudes calm, yet just around the corner excellent connections to the rest of the city are available. On the Van Baerlestraat and Willemsparkweg there are tram stops with direct lines to Amsterdam Central, the Zuidas and Amsterdam Zuid Station, as well as the VU Medical Centre. The North/South metro line is also within a ten-minute cycle, providing even faster access to both the city centre and Schiphol Airport. For destinations outside the city, the A10 ring road can be easily reached via the Amstelveenseweg. In this way, the Van Breestraat combines the best of both worlds: a peaceful, green residential environment with metropolitan amenities and accessibility within easy reach.







Vraagprijs	• € 1.150.000
Beschikbaarheid	• In overleg
Vertrekken	• 6 kamers • 5 slaapkamers • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Matig • Extern: Matig
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 130 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m²
Bouwjaar	• 1905
Installaties	• Natuurlijke ventilatie • TV kabel
Ligging	• In woonwijk
Parkeren	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen
Type verwarming	• CV Ketel

Type warmwater

- CV Ketel

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Volle eigendom

Buitenruimte

- Geen tuin
- Balkon

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: U
- Nummer: I08I3

Duurzaamheid

- Dubbel glas
- Energielabel D

Soort

- Appartement
- Bovenwoning

Welke woonlaag

- 4e

Bijzonderheden

- Beschermd stads of dorpsgezicht

Overige kenmerken

OZB ('25) € 665,28 per jaar
Rioolrecht ('25) € 185,20 per jaar
Servicekosten VvE in oprichting

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL