



BEETHOVENLICHT

BEETHOVENSTRAAT 135 4
AMSTERDAM

Designvisie ARCHITECT P. ZANSTRA	5
-------------------------------------	---

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

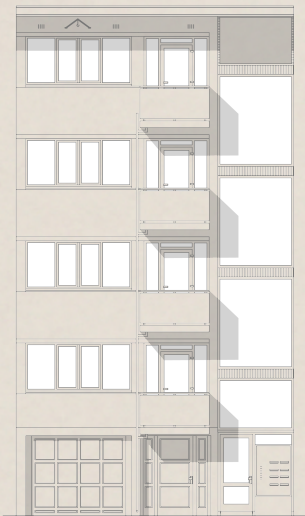
Slaapkamers en badkamer SLAPEN EN BADEN	19
--	----

Buitenruimte DE BALKONS	29
----------------------------	----

Buurtgids ZUID	33
-------------------	----

Bereikbaarheid	41
----------------	----

Kenmerken	46
-----------	----



Beethovenlicht

RONALD VAN DE BIJL / BROERSMA WERKEN & WONEN

Beethovenstraat 135-4 is een licht, ruim en goed ingedeeld appartement op de vierde verdieping van een verzorgd complex met lift. Wat deze woning bijzonder maakt, is de combinatie van rust en bereikbaarheid: gelegen aan een groene laan in Amsterdam-Zuid, met alle voorzieningen en verbindingen binnen handbereik. De dubbele buitenruimtes, aan zowel de voor- als achterzijde, zorgen voor lichtinval gedurende de hele dag en versterken de doorzonkwaliteit van de woning. De indeling is efficiënt, de afwerking verzorgd, en het geheel ademt een rustige en aangename sfeer.

Een appartement met kwaliteit, comfort en potentie. We noemen het Beethovenlicht, een passende naam voor een woning waarin ruimte en daglicht de hoofdrol spelen.

Beethovenlicht

Beethovenstraat 135-4 is a bright, spacious, and well-laid-out apartment on the fourth floor of a well-maintained complex with a lift. What makes this residence truly special is the combination of tranquillity and accessibility: located on a leafy avenue in Amsterdam-Zuid, with all amenities and connections within easy reach.

The double outdoor spaces, both at the front and the rear, ensure natural light throughout the day and enhance the open, through-living quality of the apartment. The layout is efficient, the finish is refined, and the overall atmosphere is calm and pleasant.

An apartment defined by quality, comfort, and potential. We call it *Beethovenlicht*, a fitting name for a home where space and daylight take centre stage.



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



Designvisie

ARCHITECT P. ZANSTRA

Beethovenstraat 135-4 maakt deel uit van een appartementencomplex uit 1956, ontworpen door architect P. Zanstra, een van de boegbeelden van het naoorlogs modernisme in Amsterdam. De architectuur is helder, ingetogen en functioneel, met een sterke nadruk op licht, lucht en ritme.

De gevel is opgebouwd uit warmkleurige baksteen met natuurstenen details rondom de kozijnen. Grote rechthoekige vensters bepalen het strakke gevelbeeld, afgewisseld door bescheiden balkonvolumes en een centraal trappenhuis in glas. De opbouw is symmetrisch en repetitief, typisch voor de wederopbouwarchitectuur van de jaren '50, waarin betaalbaarheid en herhaling hand in hand gingen met een streven naar ruimtelijke kwaliteit. Kenmerkend voor dit type bouw is de royale afstand tussen de blokken, waardoor zichtlijnen en lichtval optimaal zijn. Aan de voorzijde biedt de woning zicht op de rustige straat, terwijl de achterzijde uitkijkt over een groene binnentuin. De open portiek met glasgevel maakt het trappenhuis visueel onderdeel van de straat en zorgt voor een lichte entree naar boven, zowel per trap als met de lift.

Binnen is de indeling efficiënt en ruimtelijk. De kamers zijn georganiseerd rondom een centrale hal, met de woonvertrekken aan de voorzijde en de slaapkamers aan de rustige achterzijde. Deze logische routing, in combinatie met de grote raampartijen en het doorzonkarakter, maakt het appartement verrassend licht en open.

De bouwstijl ademt een ingetogen elegantie, waarin materiaalexpressie, eenvoud en functionaliteit samenkomen tot een tijdloos geheel. Geen overdaad, maar doordachte architectuur met een menselijke maat.

Design Vision

Beethovenstraat 135-4 is part of an apartment complex built in 1956, designed by architect P. Zanstra, one of the leading figures of post-war modernism in Amsterdam. The architecture is clear, modest, and functional, with a strong emphasis on light, air, and rhythm.

The façade is composed of warm-toned brick with natural stone detailing around the window frames. Large rectangular windows define the building's sleek appearance, interspersed with subtle balconies and a central glass stairwell. The structure is symmetrical and rhythmic, characteristic of 1950s reconstruction architecture, in which affordability and repetition went hand in hand with a pursuit of spatial quality.

A defining feature of this building type is the generous distance between the blocks, creating optimal sightlines and daylight. At the front, the apartment overlooks a quiet street, while the rear faces a green courtyard garden. The open glass-fronted stairwell visually connects the entrance to the street, providing a light-filled access route to the upper floors, both by stairs and by lift.

Inside, the layout is efficient and spacious. Rooms are organised around a central hallway, with living areas at the front and bedrooms at the quieter rear. This logical flow, combined with large windows and the through-living character, makes the apartment surprisingly bright and open.

The architectural style radiates understated elegance, where material expression, simplicity, and functionality converge into a timeless whole — thoughtful architecture with a human scale, free of excess.





WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

DE SFEER IS HELDER, INGETOGEN EN COMFORTABEL

De woonkamer strekt zich uit langs de voorzijde van het appartement, met een breed venster dat uitkijkt over de lommerrijke Beethovenstraat. Het licht valt er gelijkmatig naar binnen, versterkt door de rustige wandkleuren en de warme houten vloer. De sfeer is helder, ingetogen en comfortabel. Alles is hier gericht op rust en ruimte: de opstelling van de meubels, de zachte rondingen van de bank, het neutrale palet met accenten van kleur. Dubbele schuifdeuren verbinden de woonkamer met de eetkamer aan de achterzijde, een klassieke doorzonopstelling, typisch voor deze bouwperiode. De overgang tussen de ruimtes is visueel sterk, maar tegelijkertijd vloeiend. In gesloten toestand zijn beide kamers afzonderlijk te gebruiken, in open stand ontstaat er één langgerekte leefruimte, met licht van voor tot achter.

De eetkamer wordt verlicht door hoge glaspartijen die uitkomen op het achtergelegen balkon. De combinatie van het uitzicht op het groen, de brede vensterbank en het gemetselde schouwte zorgt voor een aangenaam, ontspannen karakter. De ruimte leent zich net zo goed voor een lange avond aan tafel als voor een werkochtend in de zon.

De keuken is bereikbaar via de centrale hal en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Het is een zelfstandige ruimte met een hoekopstelling langs twee wanden. De afwerking is strak en hedendaags, met hoogglans kastfronten in grijsbruin en een werkblad in donker composiet. Grote ramen en een deur naar het balkon maken het een lichte, uitnodigende plek, royaal genoeg voor een ontbijttafel bij het raam.

Of je nu kiest voor een snelle espresso, een uitgebreid diner of een moment van rust met uitzicht op de binnentuinen: deze woonverdieping ademt functionaliteit en balans. De routing is logisch, de overgangen zijn vloeiend, en de sfeer is ingetogen maar uitnodigend.

Living and cooking

The living room extends along the front of the apartment, with a wide window overlooking the leafy Beethovenstraat. Light flows evenly into the space, enhanced by calm wall colours and warm wooden flooring. The atmosphere is serene, understated, and comfortable. Everything here is oriented toward peace and space: the furniture arrangement, the soft curves of the sofa, and the neutral palette accented by subtle tones.

Double sliding doors connect the living room to the dining room at the rear, a classic through-living layout, typical of this architectural period. The transition between the spaces is visually strong yet seamless. When closed, the rooms function independently; when open, they form one elongated living space, illuminated from both ends.

The dining room is bathed in light from tall glass doors leading to the rear balcony. The combination of greenery, the broad windowsill, and the small brick fireplace gives the space a warm and relaxed character. It's equally suited for a long evening of dining as it is for a quiet morning of work in the sun.

The kitchen, accessible via the central hallway, is located at the rear of the apartment. It is a self-contained space with an L-shaped layout along two walls. The design is clean and contemporary, with high-gloss cabinets in taupe grey and a dark composite countertop. Large windows and a door to the balcony make it a bright and inviting space — spacious enough for a breakfast table by the window.

Whether for a quick espresso, an elaborate dinner, or a quiet moment overlooking the gardens, this living floor exudes functionality and balance. The layout is logical, the transitions fluid, and the atmosphere refined yet inviting.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

DE WONING BESCHIKT OVER DRIE SLAAPKAMERS

De woning beschikt over drie slaapkamers die stuk voor stuk rust, comfort en licht bieden. De hoofdslaapkamer is royaal opgezet en kijkt uit op het groene binnengebied, wat zorgt voor een serene sfeer. De grote raampartijen laten overvloedig daglicht binnen en versterken het gevoel van ruimte. De tweede slaapkamer is eveneens ruim en daarmee uitstekend geschikt als logeerkamer, werkplek of kinderkamer. De derde slaapkamer is ideaal voor wie een thuiswerkplek of extra kamer zoekt en profiteert eveneens van een rustige ligging aan de achterzijde.

De badkamer is modern en functioneel ingericht met een inloopdouche, glazen wand met matte afwerking voor privacy, een stijlvol wastafelmeubel en een spiegel met geïntegreerde verlichting. De ruimte is voorzien van comfortabele vloerverwarming en geheel betegeld in neutrale, tijdloze tinten. Het separate toilet met fonteintje is uitgevoerd in dezelfde stijl, wat zorgt voor een harmonieuze uitstraling in het sanitair. Kortom, een praktische en comfortabele invulling van de woonwensen op het gebied van rust en verzorging.

Sleeping and bathing

The apartment offers three bedrooms, each characterised by tranquillity, comfort, and light. The primary bedroom is generously sized and overlooks the green courtyard, creating a serene ambiance. Large windows allow abundant daylight and enhance the sense of space. The second bedroom is also spacious, ideal as a guest room, workspace, or child's room. The third bedroom, slightly smaller, serves perfectly as a home office or additional room and benefits from the same quiet rear location.

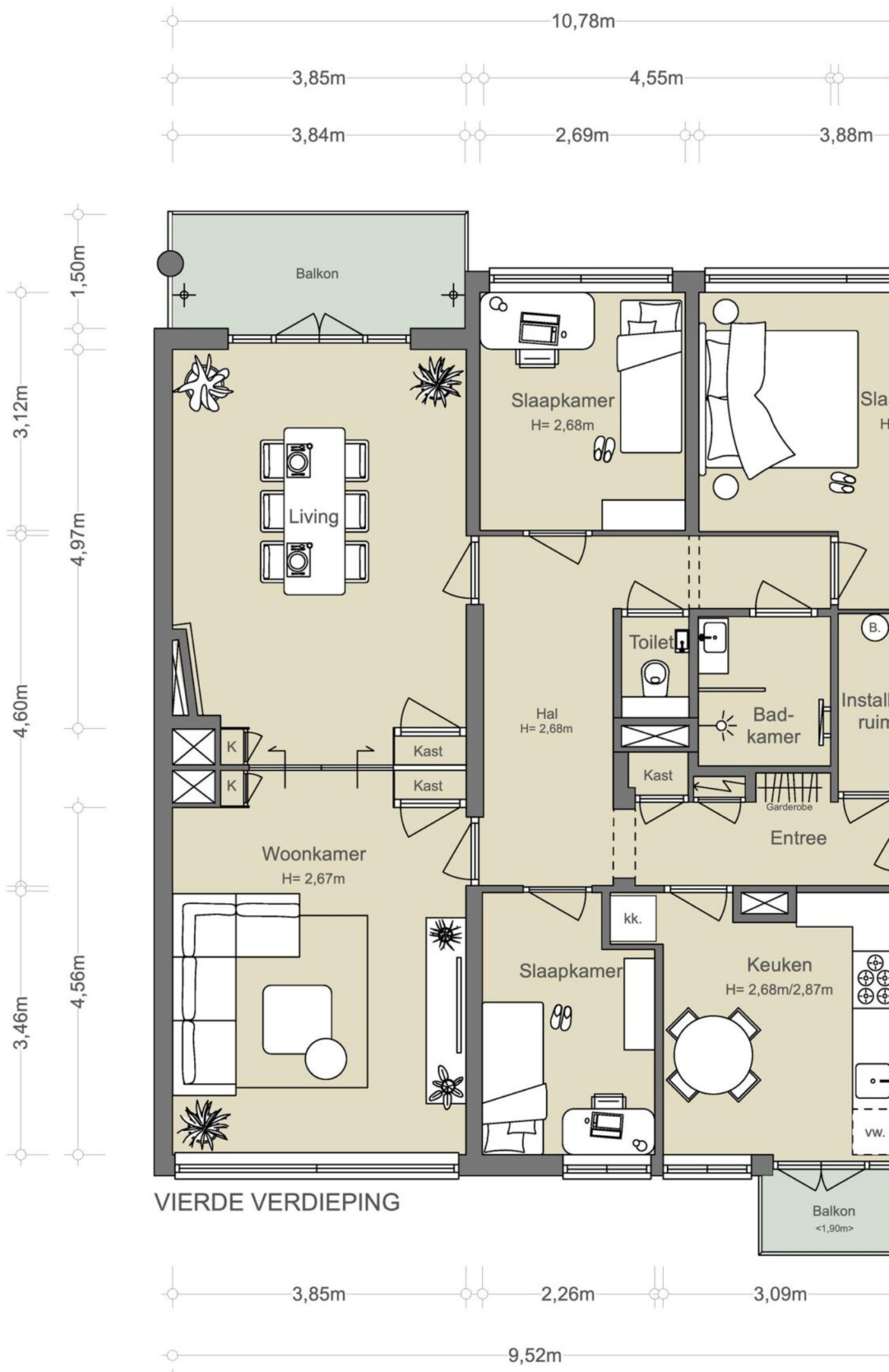
The bathroom is modern and functional, featuring a walk-in shower with a frosted glass partition for privacy, a sleek washbasin cabinet, and a mirror with integrated lighting. The room is fitted with underfloor heating and finished in neutral, timeless tones. The separate toilet with a small basin follows the same design, creating a harmonious and cohesive look throughout the sanitary spaces. In short, a comfortable and practical interpretation of modern living focused on calm and care.

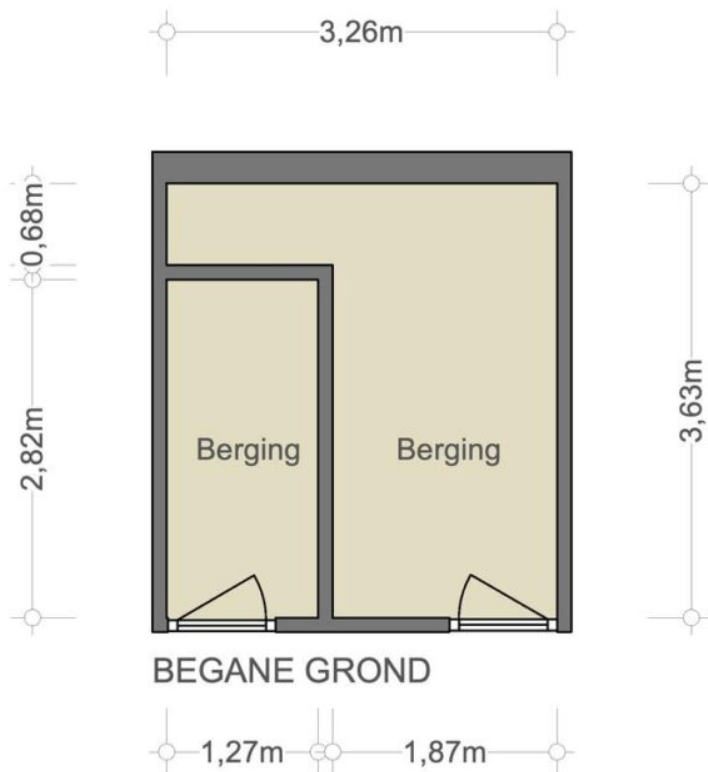
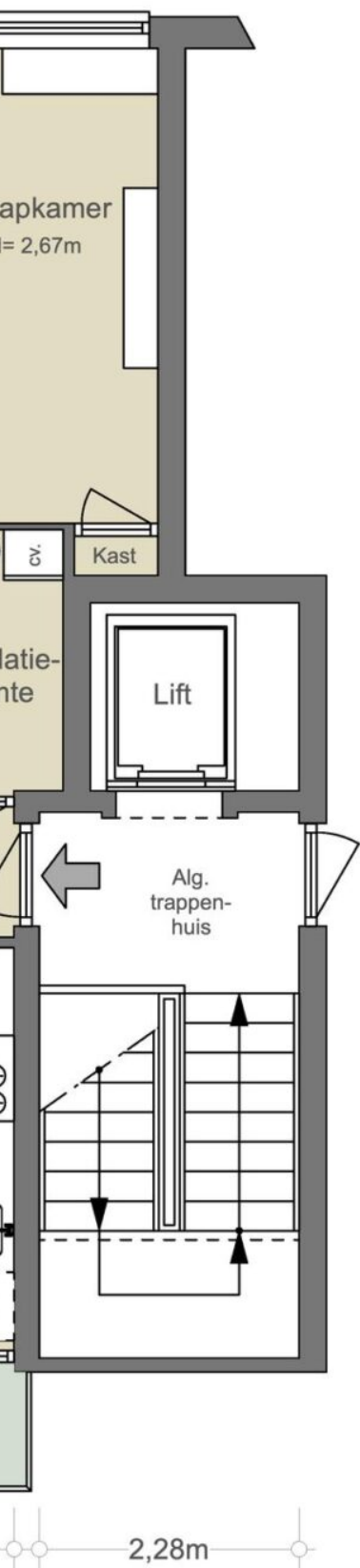












NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
110,09 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
7,65 m ²
Externe bergruimte
11,82 m ²

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

archi**M**etrix



BUITENRUIMTE



De Buitenruimte

EEN IDEALE PLEK VOOR KOFFIE, KRANT OF EEN MOMENT VAN NIETS

Aan weerszijden van het appartement nodigen twee balkons uit tot vertraging. Aan de voorzijde, grenzend aan de woonkamer, ligt het balkon op het zuiden. Hier valt de zon rijkelijk binnen van de late ochtend tot in de namiddag, een ideale plek voor koffie, krant of een moment van niets. Het uitzicht op het volwassen groen van de brede laan versterkt het gevoel van ruimte en rust.

Aan de achterzijde, grenzend aan de keuken, ligt het tweede balkon op het noorden. Deze plek is beschutter, koeler en bij uitstek geschikt op warme dagen. Vanuit hier kijk je uit op de binnentuinen en het achterliggende groen. Dankzij de ligging op de vierde verdieping ervaar je op beide balkons een aangename mate van privacy en licht. Binnen en buiten vloeien op natuurlijke wijze in elkaar over, waardoor het appartement rondom in contact staat met zijn omgeving.

The Outdoor Space

On both sides of the apartment, two balconies invite moments of stillness. At the front, adjoining the living room, the south-facing balcony enjoys sunlight from late morning until afternoon, an ideal spot for coffee, a newspaper, or a quiet pause. The view of mature trees along the broad avenue enhances the sense of openness and calm.

At the rear, adjoining the kitchen, the north-facing balcony offers a more sheltered, cooler retreat, especially pleasant on warmer days. From here, there's a view over the inner gardens and surrounding greenery. Thanks to the fourth-floor position, both balconies provide a comfortable degree of privacy and light. Indoors and outdoors flow naturally into one another, creating a seamless connection with the surroundings.



BUURTGIDS



A **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.

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 **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.

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

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

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 **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.

G Nela
Beethovenstraat 515,
1083 HK Amsterdam

Bij Nela vieren ze de samensmelting van live vuur koken met hoogwaardige en zorgvuldig geselecteerde ingrediënten. Ze halen en selecteren seizoensgebonden producten van gespecialiseerde partners.

H 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.

I 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.

J 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.

K Hakata Senpachi
Wielingenstraat 16,
1078 KK Amsterdam

Prachtig Japans eten en de lekkerste saké's; dat is Hakata Senpachi. Dit restaurant aan de Wielingenstraat bestaat al langer dan 20 jaar en heeft in al die jaren altijd haar authentieke japanse sfeer behouden.

L Sab's Deli
Scheldeplein 20,
1078 GR Amsterdam

Bij Sab's Deli ligt de focus op echt lekker, maar net wat specialer dan normaal, en uiteraard waar mogelijk duurzame en lokale producten. Al deze dingen samen vormen het merk 'Sab's.

M **Bolenius**
George Gershwinaan 30,
1082 MT Amsterdam

Luc Kusters is een inventieve man. Dat geldt zowel voor de schilderachtige opmaak van de borden als de smaakassociaties. Zijn keuken is licht, maar tegelijkertijd boordevol power.

N **Pisa IJs**
Scheldeplein 22,
1072 GJ Amsterdam

Bij deze bescheiden ijswinkel bij Amsterdam RAI ben je aan het goede adres voor heerlijk Italiaans ijs. Sinds 1935 kun je hier terecht voor ambachtelijk ijs in meer dan 60 verschillende (wisselende) smaken per seizoen.

O **Visaandeschelde**
Scheldeplein 4,
1078 GR Amsterdam

Al meer dan 20 jaar een begrip in Amsterdam Zuid. Zoals ze zelf zeggen is hun culinaire passie het omtoveren van dagverse vis en seizoensproducten tot spannende en heerlijke gerechten. En daarmee is eigenlijk bijna alles al gezegd.

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

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

Q **Venetië IJS**
Scheldestraat 68,
1078 GM Amsterdam

Bij Venetië hebben ze ambachtelijk Italiaans ijs. Het zijn veelal Italiaanse mensen die de bolletjes scheppen en dat merk je dan ook aan hun charmante accent en hun vriendelijke glimlach.

R **KID**
Ruysdaelkade 251,
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.

— LE —
♦ PAIN ♦
QUOTIDIEN
- OPEN -
7 DAGEN
PER WEEK







BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Nog altijd genieten bewoners van de Beethovenbuurt van de stedenbouwkundige visie die architect Berlage hier in de vorige eeuw achterliet. De wijk, omringd door water, kenmerkt zich door ruim opgezette woningen in de Amsterdamse School-stijl en geveldetails van stadsbeeldhouwer Hildo Krop. De Beethovenstraat heeft met koffiebars en restaurants als Van der Veen en Ferilli's een levendig karakter, terwijl het nabijgelegen Beatrixpark ruimte en rust biedt. De buurt staat bekend om haar goede scholen en gunstige ligging nabij de Ring en station Amsterdam Zuid.

Bereikbaarheid

De Beethovenstraat is een van die zeldzame lanen waar elegant wonen samengaat met een vanzelfsprekende bereikbaarheid. Lopend bereik je in enkele minuten de Zuidas, Station Zuid of het Beatrixpark. Met de fiets ben je binnen tien minuten in het centrum, terwijl ook de buurten rondom, Oud-Zuid, De Pijp en Rivierenbuurt, moeiteloos aansluiten. Tram en bus stoppen om de hoek, met directe lijnen naar onder meer Museumplein, Centraal Station en Amstelveen. Station Zuid biedt daarnaast toegang tot de Noord/Zuidlijn, treinverkeer richting Schiphol en internationale verbindingen. Voor wie zich met de auto verplaatst, ligt de Ring A10 op enkele minuten rijden. Parkeren kan doorgaans goed in de straat; bewonersvergunningen zijn beschikbaar. Hier woon je in alle rust, met de stad aan je voeten.

Parkeren

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 5.). Met een parkeervergunning voor Zuid 5 mag u parkeren in Zuid-5. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 192,81 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 6 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied kost € 482,03 per 6 maanden. (Bron: Gemeente Amsterdam, oktober 2025).

Neighborhood

Residents of the Beethoven neighbourhood still enjoy the urban planning legacy that architect Berlage left on the district in the previous century. From villas to townhouses, this 1930s neighbourhood, almost entirely surrounded by water, is characterised by its spacious homes built in the Amsterdam School style. The façade ornaments and bridge sculptures by Hildo Krop, who was awarded the honorary title of *City Sculptor of Amsterdam*, also lend the area a distinctive cachet.

Along the Beethovenstraat, cafés and restaurants such as Van der Veen and Ferilli's give the neighbourhood a young and dynamic character. On Olympiaplein you'll find the bakery Le Fournil and the renowned cheese shop Fromagerie L'Amuse. The wide avenues and greenery of the Beatrixpark, with its modern sculptures and mature trees, create a sense of openness, an ideal setting for both recreation and relaxation. The area is known for its excellent primary and secondary schools, as well as its convenient location in relation to the A10 ring road and Amsterdam Zuid Station.

Accessibility

Beethovenstraat is one of those rare avenues where elegant living naturally coincides with accessibility. Within minutes on foot, one reaches the Zuidas, Station Zuid, or the Beatrixpark. By bike, the city centre is just ten minutes away, while nearby neighbourhoods, Oud-Zuid, De Pijp, and Rivierenbuurt, are all easily accessible.

Tram and bus stops are around the corner, with direct connections to Museumplein, Central Station, and Amstelveen. Station Zuid also provides access to the North/South metro line, train connections to Schiphol, and international routes. For those travelling by car, the A10 ring road is only a few minutes away. Parking is generally convenient in the street.



FERILLI'S CAFFÈ RISTORANTE





Vraagprijs	• € 980.000,- k.k.
Beschikbaarheid	• In overleg
Vertrekken	• 4 kamers • 3 slaapkamers
Onderhoud	• Intern: Goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 110 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 8 m² • Externe bergruimte: 12 m²
Bouwjaar	• 1956
Installaties	• Lift • Mechanische ventilatie • TV kabel
Ligging	• Aan park • Aan rustige weg • In woonwijk
Parkeren	• Betaald parkeren • Parkeervergunning

Type verwarming

- Blokverwarming

Eigendomssoort

- Eigendom belast met erfpacht

Buitenruimte

- Balkons

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: Ab
- Nummer: I666
- Indexnummer: I5

Duurzaamheid

- Dubbel glas
- Energielabel C

Soort

- Appartement
- Bovenwoning

Overige kenmerken

- OZB ('25) € 454,09 per jaar
- Rioolrecht ('25) € 185,20 per jaar
- Servicekosten VvE € 383,70 per maand
- Stookkosten bedragen € 257,-
- Twee bergingen op begane grond van circa 12 m²
- Twee balkons gelegen op het noorden en op het zuiden van circa 8 m²
- Gelegen op erfpachtgrond van Gemeente Amsterdam. Huidig tijdvak I3-08-2021 t/m I5-08-2030, AB I955, te betalen canon bedraagt € I91,94 per jaar.
- Er is reeds overgestapt naar AB2016 met eeuwigdurende erfpacht, waarbij de erfpacht canon is vastgeklkt

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL