



MAISON DE L'ÉCLUSE

SLUISSTRAAT 32 I
AMSTERDAM

Architectuur ARCHITECT ZIKKING	5
-----------------------------------	---

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

Slaapkamer en badkamer SLAPEN EN BADEN	19
---	----

Buitenruimte BALKONS	27
-------------------------	----

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

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

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



Maison de l'Écluse

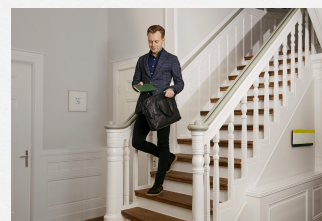
DANIËL DE BONT / BROERSMA WERKEN & WONEN

In een rustige straat in Amsterdam-Zuid ligt dit appartement, gelegen op eigen grond, van circa 51 m², waar een doordachte indeling en eigentijds wooncomfort samenkomen. Met een grote slaapkamer, een ruimtelijke opzet en verfijnde afwerking biedt de woning een prettige woonomgeving voor wie op zoek is naar rust binnen de dynamiek van de stad. In 2024 is de badkamer volledig verbouwd en eind 2025 is de cv-ketel vervangen. Daarnaast beschikt het appartement over een separate berging van circa 6 m².

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

Maison de l'Écluse

Situated on a quiet street in Amsterdam South, this freehold apartment of approximately 51 m² offers a thoughtful layout and contemporary comfort. With a spacious bedroom, an airy floor plan and refined finishes, the home provides a pleasant living environment for anyone seeking tranquillity within the dynamic rhythm of the city. The bathroom was completely renovated in 2024, and the central heating boiler was replaced at the end of 2025. In addition, the apartment includes a separate storage room of approximately 6 m².



Daniël de Bont

Mobiel: +31 6 34 56 71 72

daniel@broersma.nl



Architectuur

HET GEBOUW KENMERKT ZICH DOOR AMBACHTELIJK METSELWERK
EN VERFIJNDE DETAILLERING

Het pand aan de Sluisstraat 32 dateert uit 1912 en vormt een fraai voorbeeld van vroeg twintigste-eeuwse Amsterdamse stadsarchitectuur. Ontworpen door architect Zikking, kenmerkt het gebouw zich door een zorgvuldige compositie, ambachtelijk metselwerk en een verfijnde detaillering die tot op heden overtuigend intact is gebleven. De gevel is opgebouwd uit warme rode baksteen, met subtiele natuurstenen accenten en karakteristieke rollagen boven de raamopeningen. De verticale geleding, hoge raamverhoudingen en ritmische plaatsing van balkons geven het pand een statige, maar tegelijkertijd ingetogen uitstraling. Ornamentiek wordt spaarzaam toegepast en versterkt vooral de samenhang en elegantie van het geheel.

Architecture

The building at Sluisstraat 32 dates from 1912 and is a fine example of early twentieth-century Amsterdam urban architecture. Designed by architect Zikking, the property is characterised by its carefully balanced composition, artisanal brickwork, and refined detailing, all of which have remained remarkably intact. The façade is composed of warm red brick, subtly accented with natural stone and marked by the distinctive brickwork arches above the windows. Its vertical articulation, tall window proportions, and rhythmic placement of balconies give the building a stately yet understated appearance. Ornamentation is applied sparingly, serving mainly to enhance the cohesion and elegance of the overall design.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

DE WOONRUIMTE HEEFT EEN PLAFONDHOOGTE VAN CIRCA 2,66 M
EN HOUTEN VLOER

De living vormt het hart van het appartement en kenmerkt zich door een aangename ruimtelijkheid en een prettige lichtinval. De ruimte beschikt over een plafondhoogte van circa 2,66 meter en is afgewerkt met een karakteristieke houten vloer die de woning een warme en tijdloze uitstraling geeft. De ruimte biedt plek aan een grote eettafel en een ruime zithoek. Grote raampartijen en dubbele openslaande deuren verbinden de living aan de achterzijde met het balkon en bieden een open zicht op de binnentuinen. De keuken is gesitueerd aan de achterzijde en heeft een compacte, efficiënte opzet. Uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een houten werkblad en een wandafwerking van klassieke witte tegels, sluit de keuken naadloos aan bij het karakter van het appartement. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasser en een opstelling voor een wasmachine.

Wining and dining

The living room forms the heart of the apartment and is characterised by its pleasant sense of space and abundant natural light. With a ceiling height of approximately 2.66 metres and a distinctive wooden floor, the room has a warm and timeless atmosphere. There is ample space for a large dining table and a generous seating area. Wide window fronts and double French doors connect the living room to the balcony at the rear, offering an open view of the surrounding courtyard gardens. The kitchen is situated at the rear and features a compact, efficient layout. Finished in light tones, with a wooden countertop and a classic white tiled backsplash, it blends seamlessly with the apartment's character. The kitchen is equipped with a gas hob, oven, extractor hood, dishwasher, and a designated space for a washing machine.















SLAAPKAMER EN BADKAMER



Slapen en baden

DE HOUTEN VLOER LOOP DOOR VAN DE WOONKAMER NAAR DE
SLAAPKAMER

De slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van het appartement en bereikbaar via ensuite-deuren vanuit de woonkamer. Grote ramen zorgen voor een aangename lichtinval en er is toegang tot het Franse balkon. De slaapkamer beschikt over een houten vloer die doorloopt vanuit de living en bijdraagt aan een samenhangende en warme beleving. De indeling biedt voldoende plaats voor een royaal bed en kastruimte. De badkamer is in 2024 volledig verbouwd en centraal in de woning gesitueerd, uitgevoerd in een rustige, neutrale kleurstelling. Grote, strak afgewerkte tegels zorgen voor een tijdloze uitstraling en een verzorgd geheel. De badkamer is voorzien van een inloopdouche met glazen wand, een modern wastafelmeubel met geïntegreerde opbergruimte en een spiegelkast met verlichting. De afwerking is functioneel en zorgvuldig, met oog voor comfort en dagelijks gebruik.

Rest and refresh

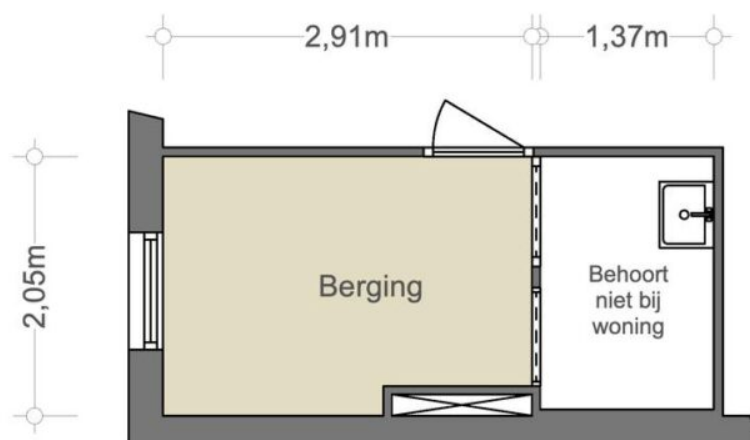
The bedroom is located at the front of the apartment and is accessed through the ensuite doors from the living room. Large windows allow plenty of natural light to enter and provide access to the French balcony. The wooden flooring continues seamlessly from the living room, contributing to a cohesive and warm atmosphere. The layout offers ample space for a generous bed and wardrobe storage.

The bathroom, fully renovated in 2024, is centrally positioned within the home and finished in a calm, neutral palette. Large, cleanly detailed tiles create a timeless look and a refined, well-maintained feel. The bathroom is equipped with a walk-in shower with a glass screen, a modern vanity with integrated storage, and a mirrored cabinet with lighting. The finish is functional and carefully executed, with thoughtful attention to comfort and everyday use.

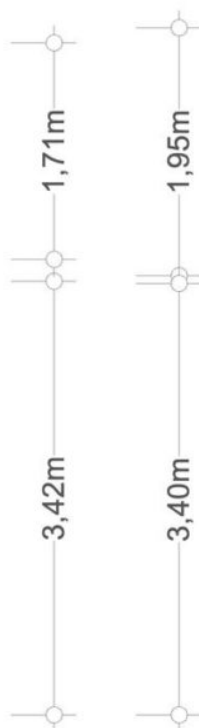
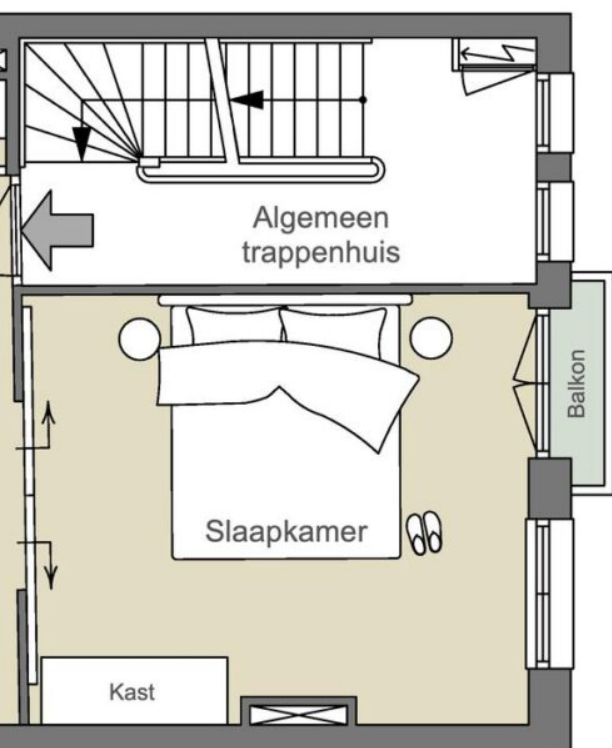








VIERDE VERDIEPING



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
51,15 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
5,21 m ²
Externe bergruimte
5,95 m ²

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

archimatrix



BUITENRUIMTE



Balkons

HET BALKON IS BEREIKBAAR VANUIT ZOWEL DE KEUKEN ALS DE WOONKAMER

Het balkon van circa 5 m² is gelegen aan de achterzijde van het appartement en georiënteerd op het noordwesten. Het balkon is bereikbaar vanuit zowel de keuken als via dubbele openslaande deuren vanuit de woonkamer, wat zorgt voor een directe en vanzelfsprekende verbinding tussen binnen en buiten. De houten vlonder en de beschutte ligging zorgen voor een intieme en rustige beleving, met uitzicht over het groen van de binnentuinen. Het Franse balkon aan de voorzijde is gesitueerd op het zuiden en is een heerlijke plek om van de zon te genieten.

Balconies

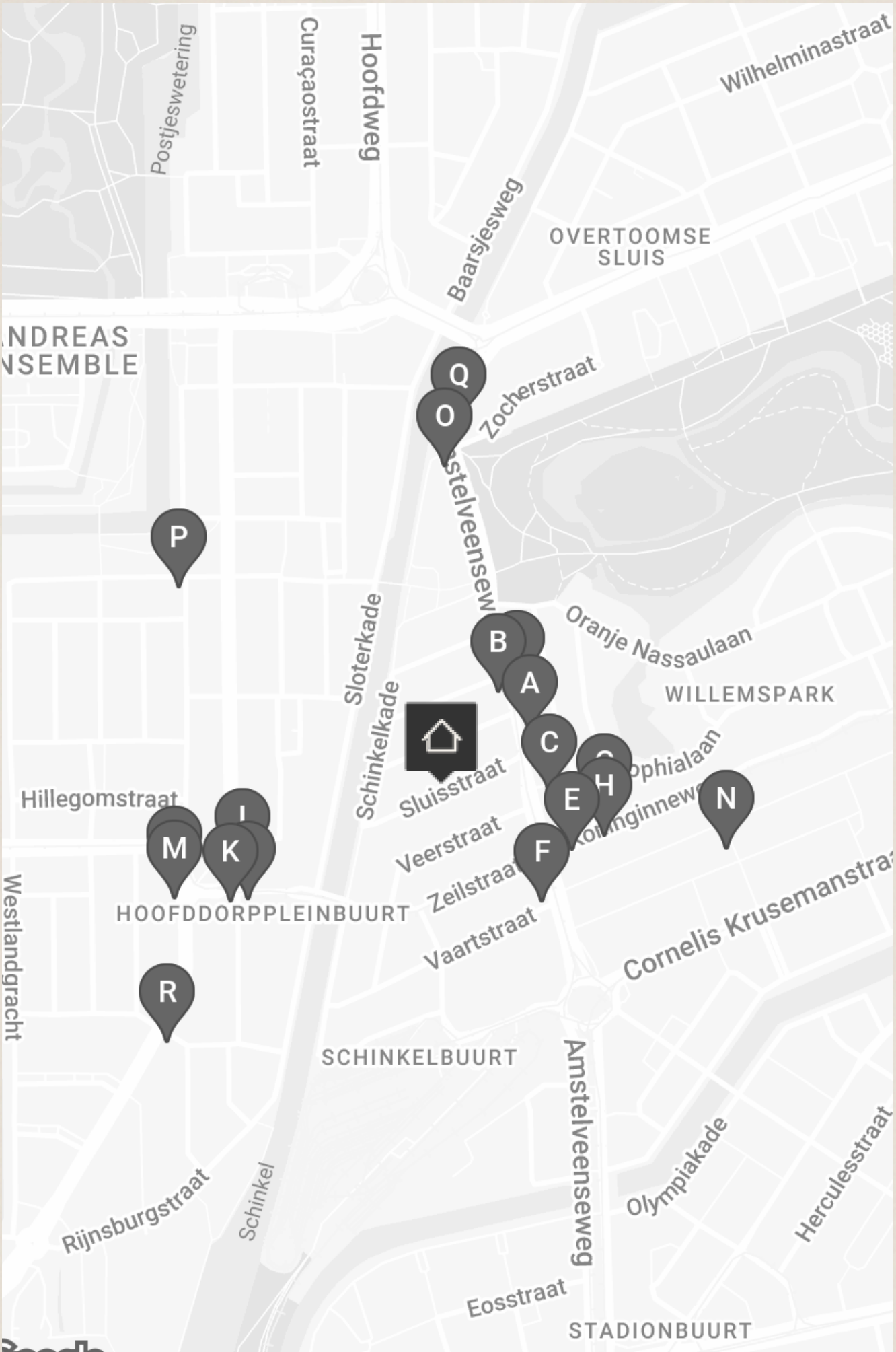
The balcony of approximately 5 m² is located at the rear of the apartment and faces northwest. It can be accessed from both the kitchen and through double French doors from the living room, creating a natural and seamless connection between indoors and outdoors. The wooden decking and sheltered position provide an intimate and tranquil atmosphere, with views over the greenery of the courtyard gardens. At the front, the French balcony faces south and is a delightful spot to enjoy the sun.







BUURTGIDS



A **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.

B **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.

C **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.

D **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.

E **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.

F **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.

G **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.

H **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.

I **Buno Coffee**
Hoofddorpplein 6H,
1058 PD Amsterdam

Aan het Hoofddorpplein vind je Buno Coffee. Een lichte, moderne koffiebar met een zonnig terras en een vriendelijke sfeer. Op de kaart staan Braziliaanse specialty koffie, açai bowls, huisgemaakte tosti's en zoet gebak.

J **Cow Project**
Hoofddorpplein 27,
1059 CT Amsterdam

Met het motto 'bewust bourgondisch' onderscheidt slagerij Cow Project zich van andere slagerijen. Het draait hier om lekker eten op een bewuste manier.

K **Café Maurits**
Hoofddorpplein 1,
1059 CV Amsterdam

Café Maurits, gelegen op het Hoofddorpplein in Amsterdam-Zuid, biedt een veelzijdige ervaring als bar, café en restaurant.

L **Nana coffee house**
Hoofddorpplein 29 h,
1059 CW Amsterdam

Aan het Hoofddorpplein ligt Nana Coffee House. De deuren gaan open zodra je zin hebt in iets lekkers: een all-day ontbijt, broodjes, flatbreads of huisgemaakte zoetigheden.

M **Nuts & Delights**
Hoofddorpplein 23,
1059 CW Amsterdam

& Cheese zou er eigenlijk nog in de titel moeten staan want dat is wat ze hier allemaal hebben.

N **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.

O **DIS Studio**
Amstelveenseweg 2,
1075 XH Amsterdam

DIS Studio is een designbureau, interieurwinkel en showroom in één. DIS Studio is opgezet door Daniela Germone en Dis Abhelakh. Zij werkten beide voor het Italiaanse interieurmerk Boffi en zijn sinds 2004 samen eigenaar van een eigen studio in Amsterdam.

P **Caffènation**
Warmondstraat 120,
1058 KZ Amsterdam

Caffènation De bekendste koffiebranderij van Antwerpen heeft nu ook zijn deuren geopend in de Schinkelbuurt van Amsterdam.

Q **Eginstill**
Amstelveenseweg 39,
1054 MC Amsterdam

Eginstill is een bijzonder collectief, gespecialiseerd in interieurdesign. Het grote team aan leden, van ambachtsmannen tot aan de creatief leider Frans Pahlplatz, voorziet enthousiastelingen van workshops waarin alle interieur wensen waar kunnen worden gemaakt.

R **Pipes & Beans**
Rietwijkerstraat 35,
1059 VW Amsterdam

Bij Pipes & Beans in Amsterdam-Zuid vind je een gezellige eettafel, een comfortabele bank en twee leunstoelen.







BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

De Sluisstraat is gelegen in Zuid, nabij het Hoofddorpplein, het Haarlemmermeerstation en gunstig gelegen ten opzichte van de Schinkeleilanden, sport-as, Amsterdamse Bos en Vondelpark. De omgeving biedt een uitgebreide diversiteit aan delicatessenwinkels, een ambachtelijke slagerij, een visboer en supermarkten. Ook biedt de omgeving een groot aantal leuke coffee bars en horecagelegenheden zoals Bar Bonnie, Ron Gastrobar, Caffè Combo en Wakuli.

Bereikbaarheid

Het appartement is zowel met de fiets, de auto als het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. De Ring A10 is binnen 5-10 autominuten te bereiken via afslag S107 (Slotervaart/Schinkel) of S108 (Oud-Zuid). Vanaf het nabijgelegen Haarlemmermeerstation vertrekken diverse tram- en buslijnen, zoals tram 2 naar Centraal Station en Nieuw Sloten, en bus 15 naar Station Zuid en Station Sloterdijk. Ook vertrekken hier bussen richting Luchthaven Schiphol. Met de fiets is Station Zuid binnen 10 minuten te bereiken, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met de rest van de stad.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 2.3). Met een parkeervergunning voor Zuid 2.3 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 5 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, februari 2026).

Neighbourhood

The Sluisstraat is located in Amsterdam South, close to Hoofddorpplein and Haarlemmermeerstation, and conveniently positioned for access to the Schinkeleilanden, the sports axis, the Amsterdamse Bos and the Vondelpark. The neighbourhood offers a wide variety of speciality shops, including delicatessens, an artisanal butcher, a fishmonger and several supermarkets. You will also find numerous inviting cafés and restaurants in the area, such as Bar Bonnie, Ron Gastrobar, Caffè Combo and Wakuli.

Accessibility

The apartment is easily accessible by bicycle, car and public transport. The A10 Ring Road can be reached within 5-10 minutes via exits S107 (Slotervaart/Schinkel) or S108 (Oud-Zuid). Several tram and bus lines operate from the nearby Haarlemmermeerstation, including tram 2 to Central Station and Nieuw Sloten, and bus 15 to Station Zuid and Station Sloterdijk. Buses towards Schiphol Airport also depart from here. By bike, Station Zuid is just 10 minutes away, offering excellent connections to the rest of the city.

Parking

Parking is available through a permit system on public roads (permit area Zuid 2.3). With a Zuid 2.3 permit, you may park in Zuid-1, Zuid-2 and Zuid-8. A resident parking permit costs €199.93 per six months. Currently, the waiting time for this permit area is 5 months. A second parking permit is not available in this district. (Source: Municipality of Amsterdam, February 2026).



Wat de eigenaren gaan missen

Zeven jaar geleden gingen wij hier samenwonen, voor het eerst in Amsterdam. In de zomer zaten we vaak met onze klapstoeltjes aan het water, met een kleedje in het Vondelpark of op het terras bij een van de gezellige cafés in de buurt. En als we op vakantie gingen, stonden we met lijn 397 binnen no time op Schiphol. Qua openbaar vervoer is het een perfecte uitvalsbasis, met meerdere verbindingen naar alle stadsdelen en daarbuiten.

De woonkamer is toch wel de fijnste plek om te zijn. Of het nu in de zomer is met de openslaande deuren, of in de winter knus in het hoekje op de bank. Aan de grote eettafel hebben we veel mooie herinneringen gemaakt: diners, borrels en spelletjesavonden met vrienden.

Wat ons betreft is de ligging ideaal: een rustige straat met levendigheid om de hoek.

Schinkelhaven is altijd gezellig, met het ruime terras, lekkere speciaalbiertjes en pubquizen.

En als je van speciaalbier houdt, is de keuze sowieso reuze, want de Belgische cafés Gent aan de Schinkel en Van Mechelen liggen hier ook om de hoek.

Wij hebben inmiddels behoefte aan meer ruimte en gaan de stad uit. We gaan wel deze plek missen, waar alles binnen handbereik is. De luxe om eigenlijk je buurt niet uit te hoeven.



Vraagprijs	• € 498.000 k.k.
Beschikbaarheid	• In overleg
Vertrekken	• 2 kamers • 1 slaapkamer • 1 badkamer (2024)
Onderhoud	• Intern: Goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 51 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m² • Externe bergruimte: 6 m²
Bouwjaar	• 1912
Installaties	• Frans balkon • Natuurlijke ventilatie • TV kabel
Ligging	• Aan rustige weg • In woonwijk
Parkeren	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen
Type verwarming	• CV Ketel (2025)

Type warmwater

- CV Ketel (2025)

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Volle eigendom

Buitenruimte

- Balkon

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: U
- Nummer: 8984

Duurzaamheid

- Dubbel glas
- Energielabel D

Soort

- Appartement
- Bovenwoning

Welke woonlaag

- 2e

Overige kenmerken

- OZB ('25) € 293,69 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,40 per jaar
- Servicekosten VvE € 177,33 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