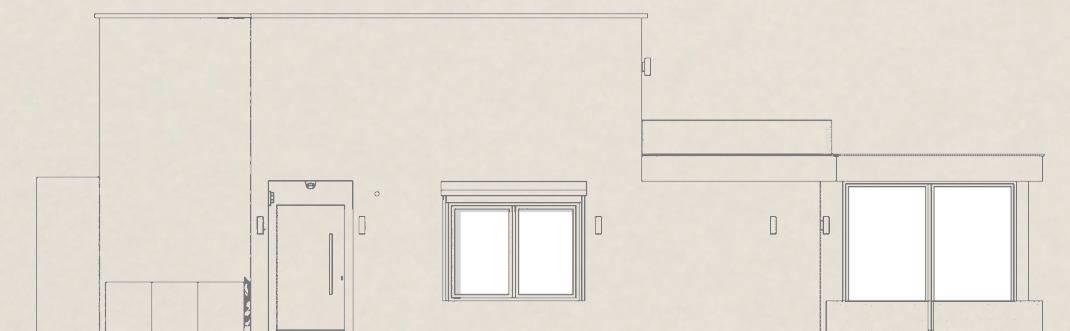




DE MINERVA

MINERVALAAN 109
AMSTERDAM

Designvisie	5
-------------	---

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

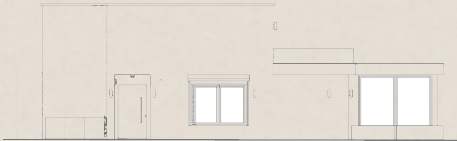
Slaapkamers en badkamer SLAPEN EN BADEN	19
--	----

Buitenruimte DE TUIN EN HET TERRAS	29
---------------------------------------	----

Buurtgids	39
-----------	----

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

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



De Minerva

KEES KEMP & DANIËL DE BONT / BROERSMA WERKEN & WONEN

Vrijstaand wonen in een groene, open omgeving blijft schaars in Amsterdam — juist dat maakt deze zuidwesthoek van de Minervalaan zo bijzonder. De wijk is in de jaren zestig zorgvuldig opgezet met ruime percelen en lage bebouwing, waardoor licht, lucht en zichtlijnen hier de ruimte krijgen. De laan wordt gekenmerkt door vrijstaande villa's, ieder met een eigen signatuur, waardoor het straatbeeld zowel samenhangend als afwisselend is.

Het wooncomfort zit hier niet alleen in de maatvoering, maar vooral in de kwaliteit van de verbinding tussen binnen en buiten. De villa combineert wonen op twee lagen met een zonnige tuin, meerdere terrassen, een zwembad en parkeren op eigen terrein. De begane grond is opvallend ruimtelijk opgezet, met een open woonlaag die naast de living en keuken ook plek biedt aan een werkkamer, mediaruimte en een zelfstandig gastenverblijf met eigen entree.

De wijze waarop de tuin via grote glaspuien visueel én praktisch is geïntegreerd met het interieur, maakt het wonen hier bijzonder prettig. Elke ruimte voelt open en licht, zonder aan geborgenheid in te boeten. De Minerva is daarmee meer dan een comfortabel familiehuis; het is een villa waarin functionaliteit en leefkwaliteit samenkomen, in een buurt die steeds meer wordt herkend om haar stille, groene karakter.

De Minerva

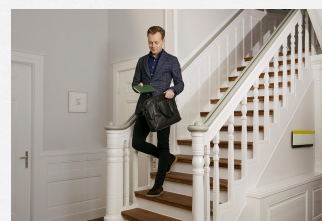
Detached living in a green, open environment remains scarce in Amsterdam — which is precisely what makes this southwestern corner of Minervalaan so special. The neighborhood was carefully designed in the 1960s with spacious lots and low-rise buildings, allowing for light, air, and sightlines. The avenue is characterized by detached villas, each with its own signature, making the streetscape both cohesive and varied.

The comfort of living here lies not only in the dimensions, but above all in the quality of the connection between inside and outside. The villa combines living on two levels with a sunny garden, multiple terraces, a swimming pool, and parking on site. The ground floor is remarkably spacious, with an open-plan living area that, in addition to the living room and kitchen, also offers space for a study, media room, and a separate guest house with its own entrance.

The way in which the garden is visually and practically integrated with the interior through large glass doors makes living here particularly pleasant. Every room feels open and light, without compromising on comfort. The Minerva is therefore more than just a comfortable family home; it is a villa that combines functionality and quality of life, in a neighborhood that is increasingly recognized for its quiet, green character.



Kees Kemp
Mobiel: +31 6 54 78 11 74
kees@broersma.nl



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



Designvisie

JAREN ZESTIG

Amsterdam Zuid kent uiteenlopende woonbuurten met ieder een eigen ritme. De Minervalaan in deze zuidwesthoek onderscheidt zich door haar royale opzet, met villa's op ruime percelen en een opvallend gevarieerd straatbeeld. In de jaren zestig werden hier kavels uitgegeven waarop particuliere opdrachtgevers zelf hun woning lieten ontwerpen. Het resultaat: een laan met een eigen signatuur, waar modernistische architectuur en individuele expressie samengaan.

Vanaf het einde van de jaren negentig ontstond een nieuwe waardering voor deze locatie. Villa's werden vergroot, gemoderniseerd en verduurzaamd, zonder het oorspronkelijke karakter uit het oog te verliezen. Ook nummer 109 is in deze traditie verder ontwikkeld. In 2015 werd het oorspronkelijke ontwerp, van architect De Pont, ingrijpend herzien. Wat ooit een bescheiden woning was, is nu een volwaardig familiehuis geworden met energielabel A, een heldere plattegrond en een sterke relatie met de tuin.

Het exterieur is ingetogen en tijdloos, met een zorgvuldig uitgebalanceerde gevelcompositie. Waar het huis ooit een minder geslaagde modernisering kende, is bij de laatste renovatie gekozen voor kwaliteit en samenhang. Met als resultaat: een duurzame, comfortabele villa met een heldere structuur, veel leefruimte en een vanzelfsprekende verbinding met buiten.

Design vision

Amsterdam Zuid has a variety of residential neighborhoods, each with its own rhythm. Minervalaan, in the southwestern corner, stands out for its spacious layout, with villas on large plots and a strikingly varied streetscape. In the 1960s, plots were sold here on which private clients had their own homes designed. The result: an avenue with its own signature, where modernist architecture and individual expression go hand in hand.

From the late 1990s onwards, a new appreciation for this location emerged. Villas were enlarged, modernized, and made more sustainable, without losing sight of their original character. Number has also been further developed in this tradition. In 2015, the original design by architect De Pont was radically revised. What was once a modest home has now become a fully-fledged family home with energy label A, a clear floor plan, and a strong relationship with the garden.

The exterior is understated and timeless, with a carefully balanced façade composition. Whereas the house had previously undergone a less successful modernization, the latest renovation focused on quality and cohesion. The result is a sustainable, comfortable villa with a clear structure, plenty of living space, and a natural connection to the outdoors.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

GROTE GLAZEN PUIEN

De begane grond beslaat circa 240 vierkante meter en is ruimtelijk van opzet. Grote glazen puien zorgen voor een directe verbinding met de tuin, het terras en het zwembad, waardoor het buitenleven moeiteloos onderdeel wordt van het interieur. Het gevoel van vrijheid en openheid is hier continu aanwezig. De keuken vormt het centrale element binnen het woonprogramma: een royaal kookeiland van vier-en-een-halve meter lang, bekleed met marmer, nodigt uit tot samenzijn. Een plek waar koken en ontmoeten samenkomen. De keuken is uitgevoerd op semi-professioneel niveau en voorzien van Sub-Zero apparatuur. Aansluitend ligt een praktische bijkeuken met extra bergruimte. De living is ingericht voor meerdere functies. Er is ruimte voor een formeel diner, een royale zithoek en beide zones zijn direct verbonden met buiten. De open haard is centraal geplaatst en vormt een warm ankerpunt binnen de ruimte. Aansluitend bevinden zich een aparte werkkamer en een afzonderlijke mediaruimte, elk met een eigen sfeer en functie.

Living and cooking

The ground floor covers approximately 240 square meters and has a spacious layout. Large glass fronts provide a direct connection to the garden, terrace, and swimming pool, effortlessly integrating outdoor living into the interior. The feeling of freedom and openness is ever-present here. The kitchen is the central element within the living area: a generous four-and-a-half-meter-long cooking island, clad in marble, invites people to gather. It is a place where cooking and socializing come together. The kitchen is equipped to a semi-professional standard and fitted with Sub-Zero appliances. Adjacent to the kitchen is a practical utility room with extra storage space. The living room is designed for multiple functions. There is space for a formal dinner, a spacious sitting area, and both zones are immediately to the outside. The fireplace is centrally located and forms a warm anchor point within the space. Adjacent to this is a separate study and a separate media room — each with its own atmosphere and function.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

DE INDELING IS ROYAAL

De woning beschikt over vijf slaapvertrekken en drie badkamers. Op de begane grond is een zelfstandige kamer met eigen entree en een compacte badkamer. Ideaal voor gasten, een au pair of inwonende ouder.

De slaapverdieping is praktisch en overzichtelijk ingedeeld. Vier kamers, waarvan één in gebruik als kleedkamer, delen twee badkamers. De oudersuite is ruim opgezet en beschikt over twee separate kleedruimten, een slaapkamer met toegang tot het dakterras en een en-suite badkamer. De indeling is royaal, met een centraal geplaatst ovaal ligbad, dubbele inloofdouche, een afgesloten toilet en een eigen sauna. De afwerking met marmer en hout geeft de ruimte een rustige, luxe uitstraling. Alle vertrekken zijn voorzien van airconditioning.

Sleeping and bathing

The house has five bedrooms and three Bathrooms. On the ground floor, there is a separate room with its own entrance and a compact bathroom. Ideal for guests, an au pair, or a live-in parent.

The sleeping area is practical and clearly laid out. Four Rooms, one of which is used as a dressing room, share two Bathrooms. The master suite is spacious and has two separate dressing rooms, a bedroom with access to the Roof terrace an en-suite bathroom. The layout is generous, with a centrally placed oval bathtub, double walk-in shower, separate toilet, and private sauna. The marble and wood finishes give the space a calm, luxurious look. All rooms are air-conditioned.















BUITENRUIMTE



De buitenruimte

DE TUIN EN HET TERRAS

De tuin is een volwaardig onderdeel van het wonen. Zonnig, beschut en met volledige privacy vormt deze buitenruimte een aangename aanvulling op het interieur. Rond het twaalf meter lange zwembad ligt een houten dek, met ruimte om te loungen en te genieten van de zon. Een verzonken zitkuil biedt beschutting op zomeravonden.

Ook aan de voor- en zijkant van het perceel is tuin aanwezig, met mogelijkheden voor een speelhoek of extra zitplekken. Het ruime dakterras versterkt het open karakter van de woning en biedt een extra plek om in alle rust te genieten van zon en uitzicht.

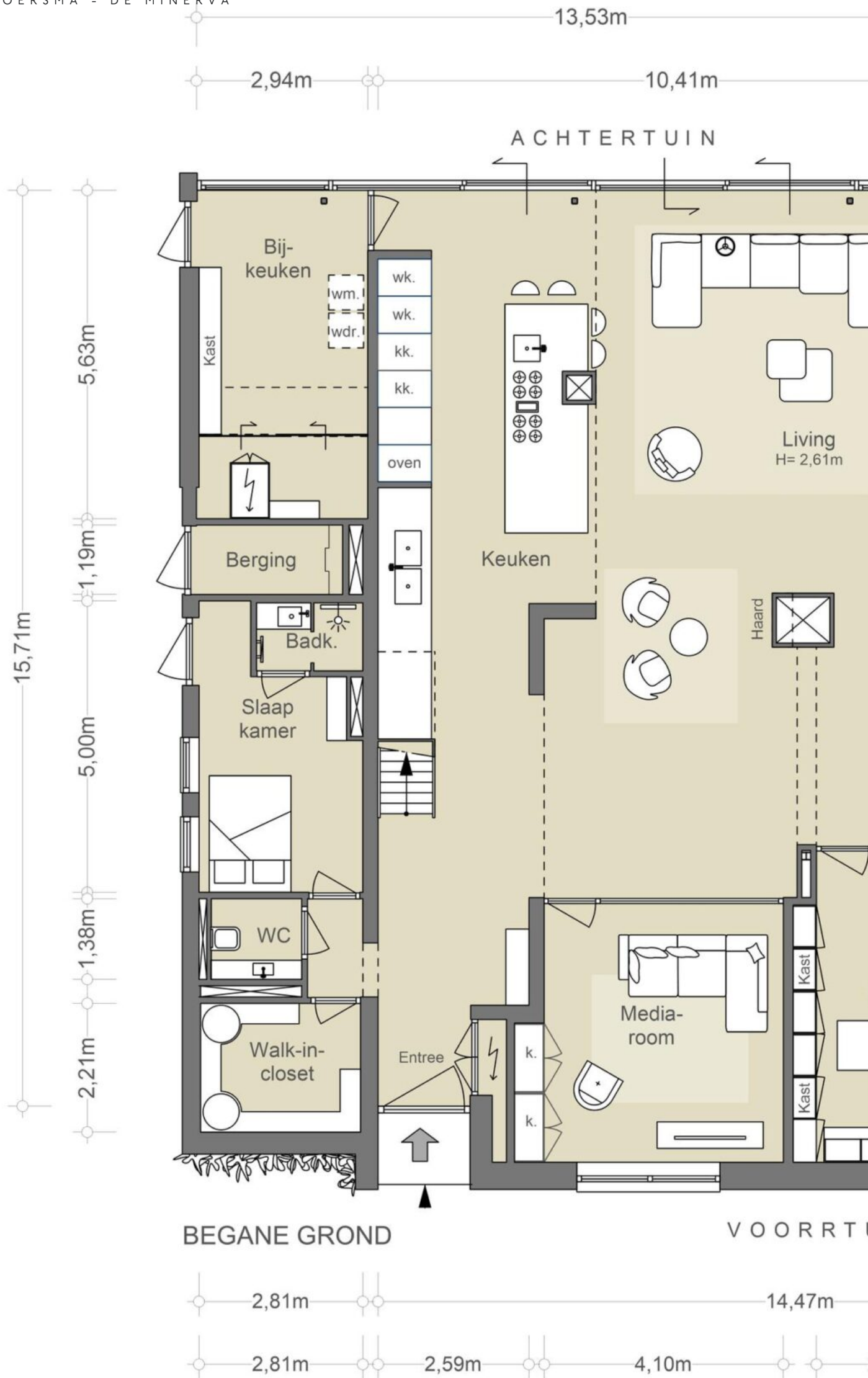
The outdoor space

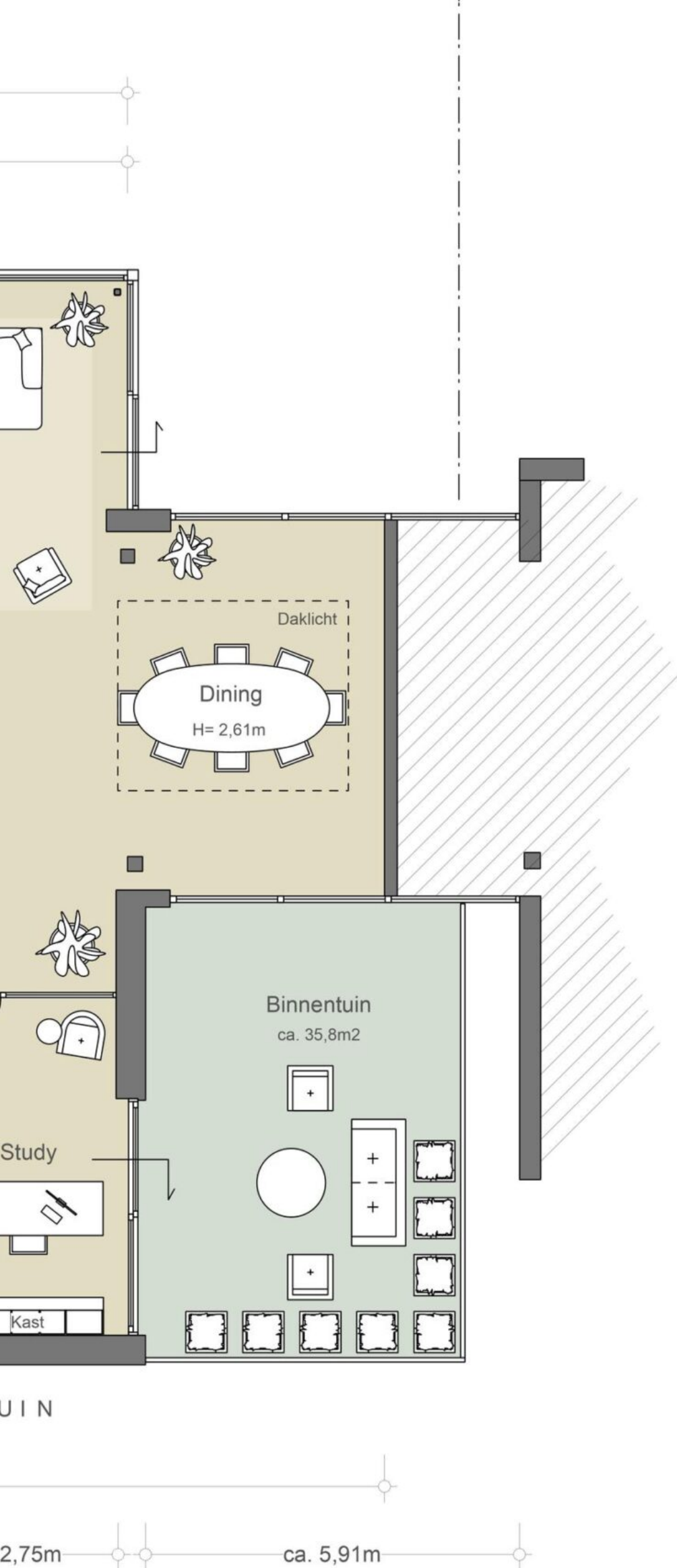
The garden is an integral part of the home. Sunny, sheltered, and offering complete privacy, this outdoor space is a pleasant addition to the interior. A wooden deck surrounds the twelve-meter-long swimming pool, providing space to lounge and enjoy the sun. A sunken seating area offers shelter on summer evenings.

There is also a garden at the front and side of the plot, with possibilities for a play area or extra seating. The spacious Roof terrace the open character of the house and offers an extra place to enjoy the sun and the view in peace and quiet.







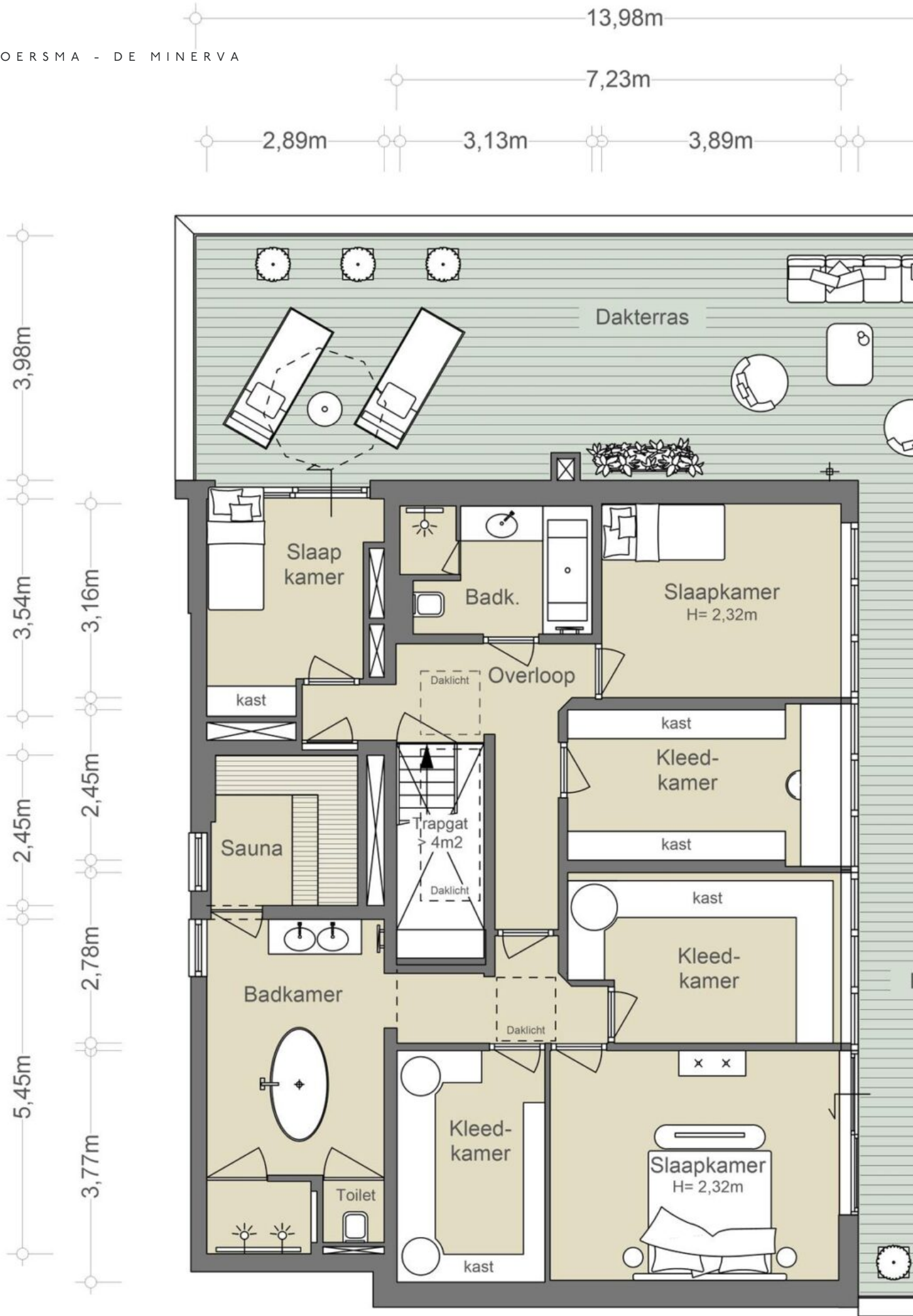


NEN2580/ BBMI - NVM

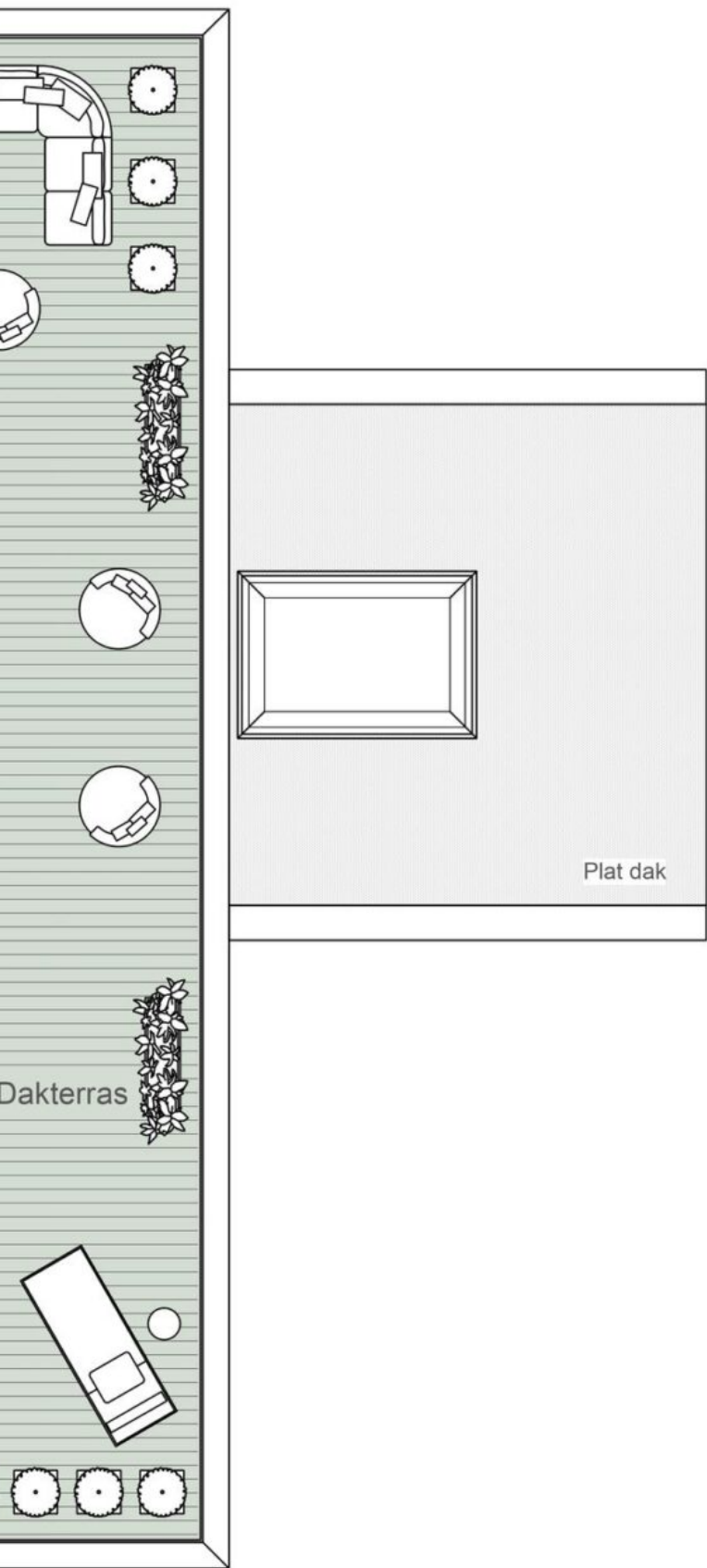
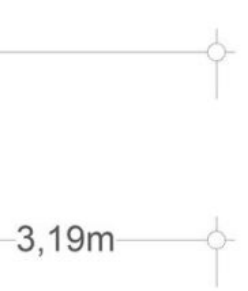
Gebruiksoppervlakte wonen
239,20 m ²
Overige inpandige ruimte
3,35 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte
1,94 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

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

archiMetric



1^e VERDIEPING



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
121,21 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
98,12 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

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

archiMetric





BUURTGIDS



A **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.

B **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.

C **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.

D **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.

E **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.

F **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.

G 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.

H 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.

I Umeno
Agamemnonstraat 27,
1076 LP Amsterdam

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

J 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.

K Café Loetje
Parnassusweg 1021,
1082 LZ Amsterdam

In 1977 werd café Loetje opgericht als biljartcafé door Ludwig 'Loetje' Klinkhamer, maar het duurde niet lang voor men het biljart inruilde voor de ossenhaasbiefstuk die werd geserveerd.

L 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.

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

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

N **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.

O **Cucina casalinga**
Stadionweg 271,
1076 NZ Amsterdam

Giovanni Carmelitano is de eigenaar van Cucina Casalinga, een Italiaans restaurant gevestigd aan de Stadionweg 271 in Amsterdam-Zuid. Geboren in Rome, met een moeder uit Puglia, brengt Giovanni zijn Zuid-Italiaanse roots tot leven in zijn restaurant.

P **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.

Q **Vascobelo**
Stadionplein 100,
1076 CK Amsterdam

Vascobelo, van origine uit Antwerpen, was bedoeld als een café waar mensen zouden komen voor een unieke koffie ervaring. Inmiddels is de keten aan Vascobelo Café-Brasseries bekend van veel meer dan alleen dat.

R **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.



BEREIKBAARHEID

Buurtgids

ZUID

De Minervalaan is een prachtige brede en rustige laan, de as van Zuid, die in het plan Berlage vanuit het Hilton de Zuidas verbindt. Zowel fysiek als in zicht/ Deze woning ligt in het deel tussen de Apollolaan en Minervaplein met alleen maar villa's. Naar het noorden verbindt de laan naar het Hilton Hotel en de Cornelis Schuytstraat naar het Vondelpark. Naar het zuiden loopt de laan tot aan de Zuidas. Op loopafstand liggen de Beethovenstraat en het Olympiaplein, waar de eigenaren hun brood bij de Franse bakker halen en de kaas bij Tromp. De Beethovenstraat voorziet hen in de slager Hergo, terwijl slager Zikking op de Marathonweg hun geheime adresje is. Het Beatrixpark is een groene oase voor sporten, om de hond uit te laten of te wandelen. Bij deze centrale ligging zijn ook scholen en sportvoorzieningen eenvoudig bereikbaar.

Bereikbaarheid

Naast alle voorzieningen is de ligging van de woning zeer centraal en goed bereikbaar. De Ring is op meerdere manieren met de auto te bereiken en tramlijn 24 ligt op één minuut lopen. Station Zuid/WTC is beloopbaar of een minuutje op de fiets. Metro en treinverbindingen, ook naar luchthaven Schiphol, zijn uitstekend. Met de trein is het slechts 10 minuten rijden naar Schiphol.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk op eigen terrein. Daarnaast is het mogelijk te parkeren 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. De eerste vergunningperiode kan korter of langer zijn dan 6 maanden. De kosten kunnen daardoor afwijken. Er is op dit moment geen wachtlijst voor uw vergunninggebied. Een tweede parkeervergunning kost € 482,03 per 6 maanden. (Bron: Gemeente Amsterdam, december 2025).







Vraagprijs	• € 5.980.000 k.k.
Beschikbaarheid	• In overleg
Vertrekken	• 12 kamers • 4 slaapkamers • 3 badkamers
Onderhoud	• Intern: Goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 360 m² • Overige inpandige ruimte: 3 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 240 m² • Externe bergruimte: 4 m² • Tuinoppervlakte: 140 m² • Perceeloppervlakte: 600 m²
Bouwjaar	• 1959
Installaties	• Airconditioning • Alarminstallatie • Domotica • Glasvezel kabel • Mechanische ventilatie • Natuurlijke ventilatie • Rolluiken • Rookkanaal • Sauna • Schuifpui • TV kabel • Zonnepanelen • Zwembad
Ligging	• Aan rustige weg • Beschutte ligging • In centrum
Parkeren	• Betaald parkeren

Type verwarming

- CV Ketel
- Open haard
- Vloerverwarming geheel
- Warmtepomp

Type warmwater

- CV Ketel

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Eigendom belast met erfpacht

Buitenruimte

- Achtertuin
- Voortuin
- Zijtuin
- Zonneterras

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: Ab
- Nummer: I789

Duurzaamheid

- Dakisolatie
- Muurisolatie
- Vloerisolatie
- Energielabel A

Soort

- Villa
- Vrijstaande-woning
- Woonhuis

Overige kenmerken

- OZB ('25) € 2336,85 per jaar
- Rioolrecht ('25) € 185,20 per jaar
- Gelegen op erfpachtgrond van Gemeente Amsterdam. Huidig tijdvak tot en met 31 augustus 2030, vaste canon, te betalen canon bedraagt € 719,24 per jaar
- Overstap naar eeuwigdurende erfpacht met AB 2016 is reeds gedaan, de erfpachtcanon is hierbij vastgeklikt met jaarlijkse indexatie

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL