



DE SCHILDER KRUSEMAN

CORNELIS KRUSEMANSTRAAT 23 2
AMSTERDAM

Designvisie
ARCHITECTUUR TH. J.
LAMMERS **5**

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN **9**

Slaapkamers en badkamer
SLAPEN EN BADEN **19**

Buitenruimte
HET BALKON **29**

Buurtgids
ZUID **35**

Bereikbaarheid **43**

Kenmerken **46**



De schilder Kruseman

JUDITH DE JONG & DANIËL DE BONT / BROERSMA WERKEN
& WONEN

Zeer smaakvol en licht appartement van circa 83 m² op een heerlijke locatie in Zuid. Het appartement aan de Cornelis Krusemanstraat is een zeer verzorgde bovenwoning wat bij velen in de smaak zal vallen. Het is in 2019 grootschalig gerenoveerd en er is gebruik gemaakt van kwalitatieve materialen o.a. Gessi kranen, een eiken houten (lamel) parketvloer en moderne inbouwapparatuur.

De huidige eigenaren hebben de afgelopen jaren verfijnde toevoegingen gedaan zoals de op maat gemaakte kastenwanden in beiden slaapkamers.

Wat wij zelf een uniek element vinden van het appartement is de prachtige ronde erker aan de voorzijde, een heerlijke plek om aan de eettafel te zitten met vrienden en te genieten van de avond zon die hier prachtig binnen valt. Het appartement ligt in een ruime opgezette straat in Zuid met een perfecte connectie naar zowel Schiphol als de ring A10. Een ideale plek voor een ieder die graag in het prettige stadsdeel Zuid wilt wonen nabij het vondelpark, de vele kwaliteitswinkels en restaurants en toch de snelle verbinding wil hebben buiten de stad of Nederland.

The Painter Kruseman

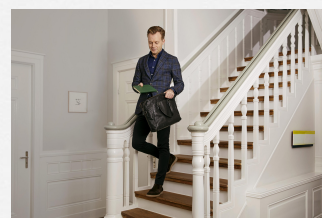
A very tasteful and bright apartment of approximately 83 m² in a wonderful location in Zuid. The apartment on Cornelis Krusemanstraat is a very well-maintained upper-floor unit that will appeal to many. It underwent extensive renovation in 2019, featuring high-quality materials such as Gessi faucets, an oak (laminated) parquet floor, and modern built-in appliances.

The current owners have made refined additions in recent years, such as the custom-built closet walls in both bedrooms.

What we personally find to be a unique feature of the apartment is the beautiful round bay window at the front, a delightful spot to sit at the dining table with friends and enjoy the evening sun streaming in. The apartment is located on a spacious street in Zuid with excellent access to both Schiphol Airport and the A10 ring road. An ideal location for anyone who wants to live in the pleasant Zuid district near Vondelpark, the many high-quality shops and restaurants, yet still have quick access to areas outside the city or the Netherlands.



Judith de Jong
Mobiel: +31 6 11 12 29 51
judith@broersma.nl



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



Designvisie

ARCHITECTUUR TH. J. LAMMERS

De architectuur (Th.J. Lammers) van dit gebouw uit 1923 is kenmerkend voor Amsterdam Zuid, met een gevel die is opgebouwd uit metselwerk met duidelijke horizontale lijnen en subtiele verspringingen. De erker aan de voorzijde geeft het geheel een herkenbaar profiel en zorgt tegelijkertijd voor extra ruimte en licht binnen.

De hoge ramen met bovenlichten zorgen voor een gelijkmatige lichtinval en versterken de verhouding van de gevel. Binnen wordt deze opzet doorgezet: de erker vormt een vanzelfsprekende plek in de woning, waar de ruimte zich opent naar de straat en het daglicht rondom binnenkomt.

De VvE is zeer betrokken bij het gebouw, nummer 23 en 25 en hebben de laatste jaren veel onderhoud uitgevoerd o.a. gevel gereinigd, gevoegd en geïmpregneerd, het schilderwerk en renovatie aan het trappenhuis.

Design vision

The architecture (Th.J. Lammers) of this 1923 building is characteristic of Amsterdam Zuid, featuring a facade composed of brickwork with distinct horizontal lines and subtle offsets. The bay window at the front gives the building a distinctive profile while also providing extra space and light inside.

The tall windows with transoms ensure an even flow of light and enhance the proportions of the facade. This design is carried through inside: the bay window forms a natural focal point in the home, where the space opens up to the street and daylight floods in from all sides.

The Homeowners' Association is very involved with the building, Number and 25, and has carried out extensive maintenance in recent years, including cleaning, repointing, and waterproofing the facade, as well as painting and renovating the stairwell.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

VANUIT DE KEUKEN IS ER DIRECT TOEGANG TOT HET ZONNIGE BALKON OP HET ZUIDEN

De leefruimte loopt over de volle lengte van de woning, van de keuken aan de achterzijde tot de erker aan de voorzijde. Door deze opzet ontstaat een duidelijke en logische indeling met een prettige verbinding tussen de keuken en het zitgedeelte. De hoogwaardige keuken bevindt zich aan de achterzijde en is strak vormgegeven met een kastenwand en een centraal kookeiland. Het eiland fungeert als werkplek en ontmoetingspunt voor koken en samenzijn. Het aanrechtblad van het kookeiland is uitgevoerd in keramiek. De keuken is voorzien van moderne apparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat, dubbele (combi)oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken is er direct toegang tot het zonnige balkon op het zuiden, wat de ruimte licht en open maakt. In het midden van de woning ligt het zitgedeelte, dat iets beschutter aanvoelt voor de heerlijke avonden op de bank met een mooi boek of film. Aan de voorzijde vormt de prachtige erker het eindpunt van de ruimte. De vaste bank volgt de ronding van de gevel en maakt dit een comfortabele plek om te zitten, met uitzicht op de straat. Het avondlicht komt hier prachtig binnen. De doorlopende eiken houten (lamel) vloer met vloerverwarming en rustige wandafwerking zorgen voor samenhang, terwijl donkere accenten in kozijnen en keuken de ruimte een luxe en stoere uitstraling geven.

Living and cooking

The living space extends the full length of the residence, from the kitchen at the rear to the bay window at the front. This layout creates a clear and logical arrangement, with a natural connection between the kitchen and the sitting area.

The high-quality kitchen is positioned at the rear and is designed with clean lines, featuring a full-height cabinet wall and a central kitchen island. The island serves as both a workspace and a gathering point for cooking and socialising. The countertop of the island is finished in ceramic. The kitchen is equipped with modern appliances, including a Bora induction hob, double (combi) oven, dishwasher, and fridge/freezer combination. From the kitchen, there is direct access to the sunny south-facing balcony, enhancing the light and open feel of the space.

At the centre of the residence lies the sitting area, which offers a slightly more sheltered atmosphere, ideal for relaxed evenings with a book or film. At the front, the elegant bay window forms the endpoint of the space. A built-in bench follows the curve of the façade, creating a comfortable seating area with views onto the street, where the evening light enters beautifully.

The continuous oak parquet (engineered) flooring with underfloor heating, combined with a calm wall finish, creates a cohesive whole, while darker accents in the window frames and kitchen add a refined and contemporary character.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

ER ZIJN TWEE GOEDE SLAAPKAMERS MET EEN PRAKTISCHE INDELING

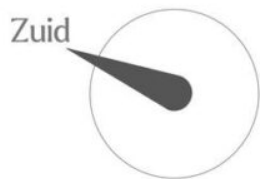
Er zijn twee goede slaapkamers met een heldere en praktische indeling. Grote ramen zorgen ook hier voor voldoende daglicht. De hoofdslaapkamer is ruim en overzichtelijk opgezet, met plaats voor een groot bed en aanvullende op maat gemaakte kastruimte. De op maat gemaakte kastenwand in notenhout zorgt voor voldoende bergruimte en houdt de ruimte rustig. De tweede kamer is flexibel in gebruik en kan dienen als slaap-, werk- of logeerkamer. Door de ligging aan de voorzijde en de hoge ramen heeft deze kamer een prettige lichtinval. De comfortabele badkamer ligt centraal in de woning en is uitgevoerd met een duidelijke materiaalkeuze. Donkere wandafwerkingen worden gecombineerd met een lichter wastafelmeubel en een transparante douchewand. Er is gekozen voor een dubbel wastafelmeubel met houtdetails en Gessi kranen en een royale inloofdouche. Het toilet is separaat.

Sleeping and bathing

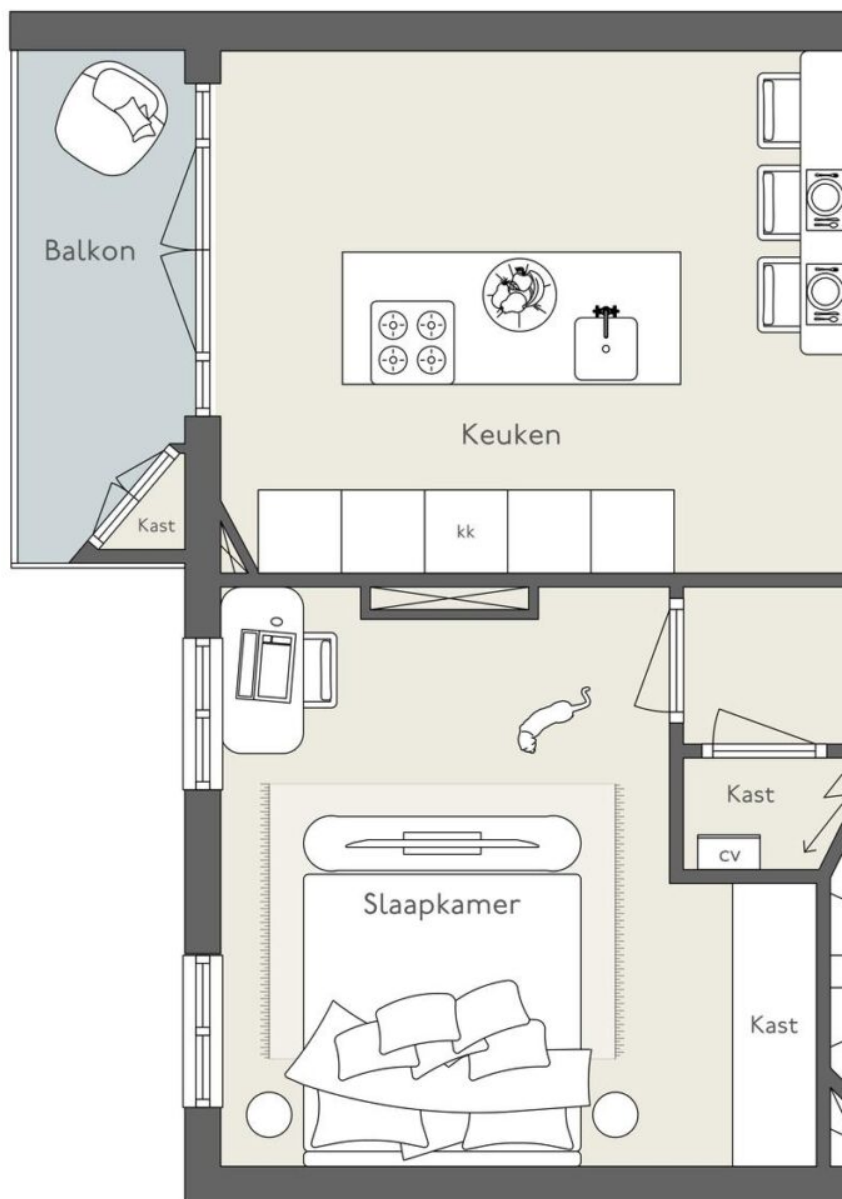
There are two well-proportioned bedrooms with a clear and practical layout. Large windows provide ample natural light throughout. The principal bedroom is generously sized and well-organised, offering space for a large bed and additional custom-built storage. The bespoke walnut cabinetry provides ample storage and maintains a calm and cohesive atmosphere. The second room is flexible in use and can serve as a bedroom, study, or guest room. Its position at the front, combined with tall windows, ensures a pleasant influx of natural light. The bathroom is centrally located within the residence and is defined by a considered material palette. Dark wall finishes are balanced with a lighter vanity unit and a transparent shower screen. The space features a double vanity with wooden detailing, Gessi fittings, and a spacious walk-in shower. The toilet is separate.







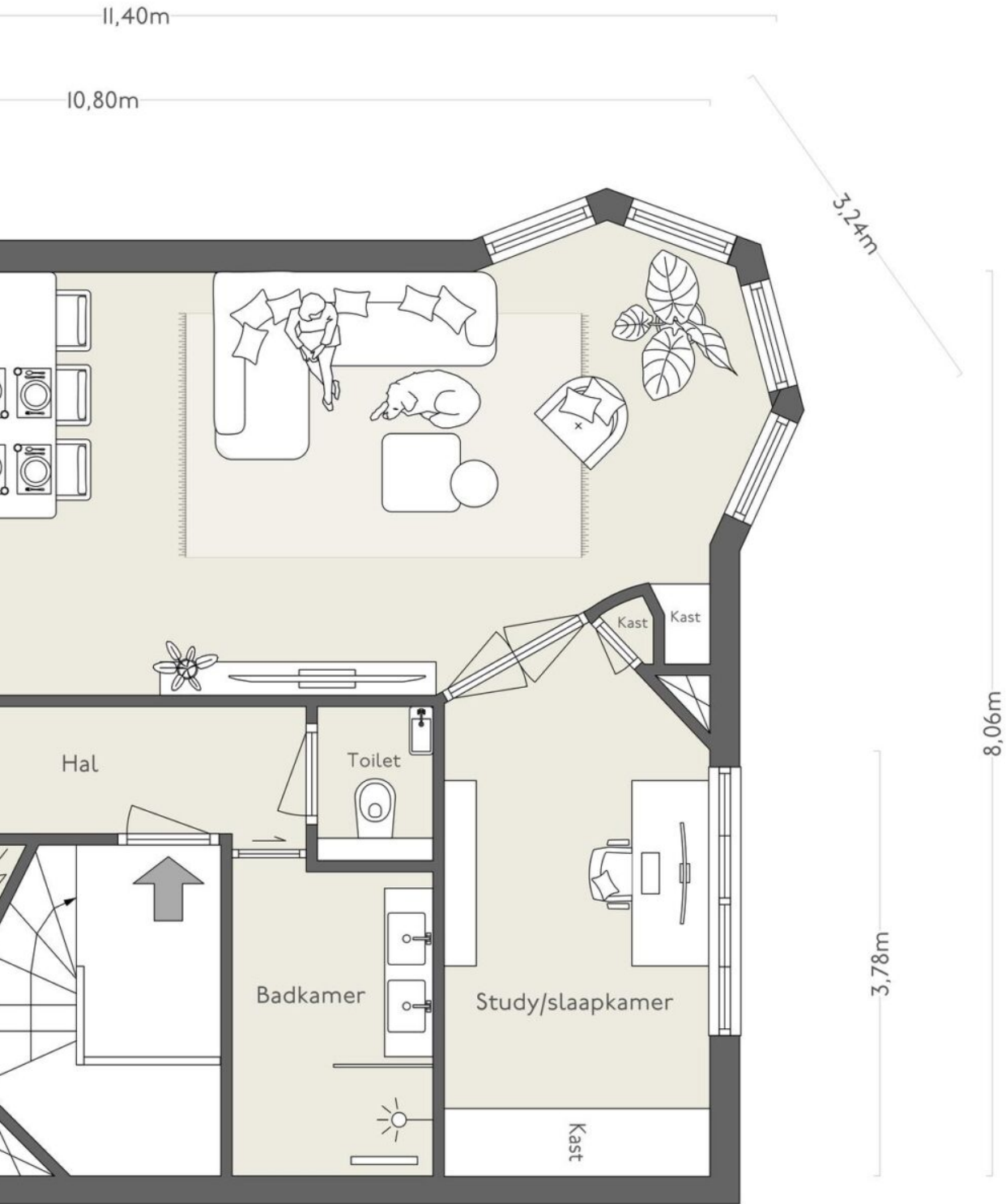
1,25m



TWEEDE VERRDIEPING

1,25m

4,29m



NEN 2580/ BBMI - NVM
 MEETCERTIFICAAT-B
 A R C H I M E T R I X

Oppervlakte Wonen

82,2 m²

Overige Ruimte

0,3 m²

Buitenruimte

4,3 m²

Bergruimte

n.v.t.

Dit object is niet door Archimatrix gemeten, op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten.







BUITENRUIMTE



De buitenruimte

DE BUITENRUIMTE IS COMPACT MAAR GOED BRUIKBAAR, MET VOLDOENDE PLEK VOOR EEN ZITJE

Het zonnige balkon op het zuiden ligt aan de achterzijde en is direct bereikbaar vanuit de keuken. Hierdoor voelt het als een verlengstuk van de leefruimte, vooral in de warmere maanden. De buitenruimte is compact maar goed bruikbaar, met voldoende plek voor een zitje. Door de ligging aan de achterzijde is het hier rustiger dan aan de straatzijde, wat het geschikt maakt voor een moment buiten gedurende de dag. Het balkon aan de achterzijde is recent vernieuwd.

The Outdoor Space

The south-facing balcony is situated at the rear and is directly accessible from the kitchen, allowing it to function as a natural extension of the living space, particularly during the warmer months. The outdoor area is compact yet well-utilised, offering sufficient space for seating. Its position at the rear provides a quieter setting compared to the street side, making it well suited for moments outdoors throughout the day. The rear balcony has been recently renewed.







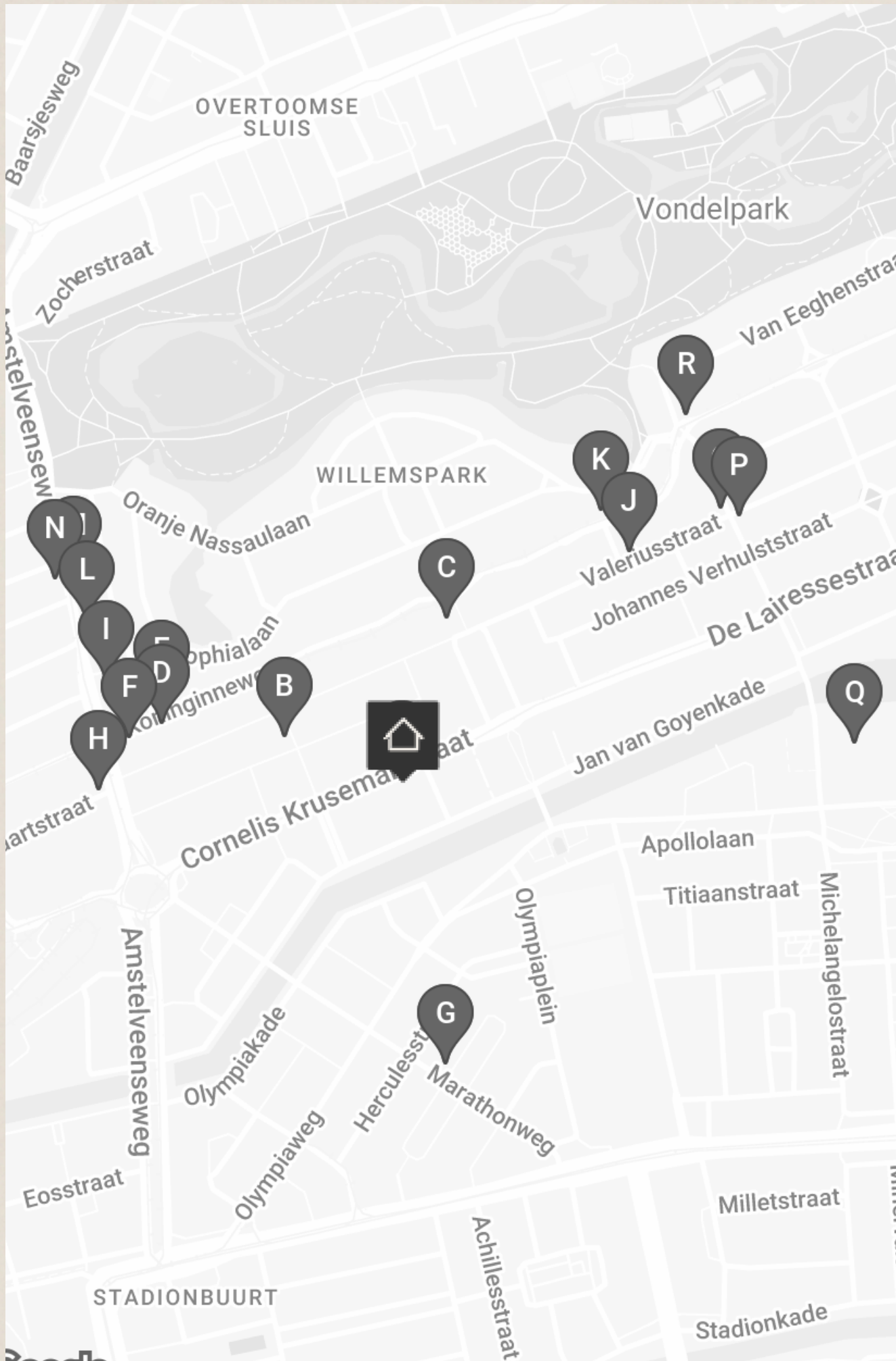

Heineken®

Ju

Jules



BUURTGIDS



A **Perfume Lounge**
Cornelis Krusemanstraat 25,
1075 NC Amsterdam

Bij de 'Perfume lounge' richten ze zich op het maken en adviseren van geuren voor bedrijven en organisaties en wat reuk kan toevoegen aan een merk of organisatie.

B **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.

C **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.

D **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.

E **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.

F **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.

G **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.

H **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.

I **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.

J **Castell Zuid**
Valeriusstraat 128B,
1075 GD Amsterdam

Castell Zuid is de stijlvolle nieuwe vestiging van het iconische Amsterdamse grillrestaurant Castell, gevestigd aan de Valeriusstraat in Oud-Zuid.

K **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.

L **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.

M **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.

N **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.

O **Barolo**
Valeriusstraat 90,
1075 GH Amsterdam

Bar Barolo brengt de sfeer van Noord-Italië naar de Valeriusstraat, midden in het elegante Amsterdam-Zuid. De wijnkaart is royaal en zorgvuldig samengesteld, met Barolo als vanzelfsprekend middelpunt. Op het menu: huisgemaakte pasta, klassieke antipasti en seizoensgerechten zonder opsmuk.

P **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.

Q **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.

R **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.







BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Het appartement ligt in een van de meest gewilde delen van Amsterdam Oud-Zuid, op korte afstand van het Vondelpark en de Cornelis Schuytstraat. De buurt staat bekend om haar groene lanen, stijlvolle architectuur en het levendige aanbod van boetieks, speciaalzaken en horeca. Voor dagelijkse boodschappen loop je eenvoudig langs ambachtelijke adressen zoals bakker Simon Meijssen, groenteboer Wessels, het Pasta Paradijs en chocolaterie Artichoc. Ook voor afhalen of dineren is er volop keuze, van Made Warung tot Il Re di Puglia en Local Deli. Koffie haal je bij Lot6l en voor een gezellige borrel ben je zo bij Café Bonnie, Bar Jules of Loman. Sportfaciliteiten, scholen (waaronder de British School) en diverse verenigingen zijn ruim aanwezig in de directe omgeving. Een buurt die comfort, kwaliteit en een prettige, rustige leefomgeving moeiteloos combineert.

Bereikbaarheid

De woning aan Cornelis Krusemanstraat 23-2 bevindt zich in Amsterdam Oud-Zuid en is goed bereikbaar met zowel de auto, de fiets als het openbaar vervoer. Op korte loopafstand ligt een tramhalte met tram 2, die een directe verbinding biedt naar Amsterdam Centraal Station. Station Zuid is binnen circa 10 minuten fietsen bereikbaar en beschikt over uitgebreide trein- en metroverbindingen. Met de auto zijn de uitvalswegen en de Ring A10 binnen enkele minuten te bereiken.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunninggebied Zuid 8.1). Met een parkeervergunning voor Zuid 8.1 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 vergunninggebied een wachttijd van 6 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. Naast de openbare weg is het ook mogelijk om met een parkeervergunning kosteloos te parkeren in garage Markenhoven en garage Muziektheater. (Bron: Gemeente Amsterdam, mei 2026). Schuin tegenover de woning bevindt zich een fietsenstalling waar plaatsen gehuurd kunnen worden, een praktische oplossing voor het stallen van fietsen en scooters.

Neighborhood

The neighborhood is quiet and easy to navigate, with a mix of residential areas and everyday amenities. Everything you need is within walking distance, making daily life practical and comfortable. For coffee, Esthétique and Lot6l Coffee Roasters are popular spots in the area. Both are within walking distance and are frequented by locals. There are also great options nearby for lunch, dinner, or drinks. Bar Jules is a welcoming spot for various times of the day. Simply Fish specializes in seafood and offers a clear, concise menu. In addition, there are various shops and specialty stores in the neighborhood for daily errands. The combination of tranquility and amenities makes this a pleasant place to live.

Accessibility

The property at Cornelis Krusemanstraat 23-2 is located in Amsterdam Oud-Zuid and is easily accessible by car, bicycle, and public transportation. A tram stop for tram line 2 is just a short walk away, offering a direct connection to Amsterdam Central Station. Station Zuid is about a 10-minute bike ride away and offers extensive train and metro connections. By car, major highways and the A10 ring road are just a few minutes away.



GROENTE

GROENTENWIEL

classie stalle

UIT
Ramen

Vraagprijs	<ul style="list-style-type: none">• € 870.000 k.k.
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none">• In overleg
Onderhoud	<ul style="list-style-type: none">• Intern: Goed tot uitstekend• Extern: Goed tot uitstekend
Oppervlakten & Inhoud	<ul style="list-style-type: none">• Woonoppervlakte: 83 m²• Gebouwgebonden buitenruimte: 4 m²
Bouwjaar	<ul style="list-style-type: none">• 1923
Installaties	<ul style="list-style-type: none">• Mechanische ventilatie• TV kabel
Ligging	<ul style="list-style-type: none">• Aan rustige weg• In woonwijk
Parkeren	<ul style="list-style-type: none">• Betaald parkeren• Openbaar parkeren• Parkeervergunningen
Type warmwater	<ul style="list-style-type: none">• Elektrische boiler
Type verwarming	<ul style="list-style-type: none">• Vloerverwarming geheel

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Eigendom belast met erfpacht

Buitenruimte

- Balkon

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: AC
- Nummer: III4
- Indexnummer: I0

Duurzaamheid

- Dubbel glas
- Energielabel F

Soort

- Appartement
- Tussenverdieping

Bijzonderheden

- Beschermd stadsgezicht

Overige kenmerken

- OZB ('26) € 454,80 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Servicekosten VvE € 225,- per maand
- Erfpacht, jaarlijkse canon € 762,78 per jaar (einde tijdvak 31-07-2048, AB 1994)
- Aanvraag overstap eeuwigdurende erfpacht met AB 2016 is gedaan
- Balkon gelegen op het zuiden van circa 4 m²
- Actieve VvE – nummer 23 en 25
- Electricische vloerverwarming

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL