



# TINTO NO. 4

TINTORETTOSTRAAT 4  
AMSTERDAM



|              |   |
|--------------|---|
| Architectuur | 5 |
| <hr/>        |   |

|                 |   |
|-----------------|---|
| De begane grond | 9 |
| <hr/>           |   |

|                      |    |
|----------------------|----|
| De eerste verdieping | 19 |
| <hr/>                |    |

|         |    |
|---------|----|
| De tuin | 29 |
| <hr/>   |    |

|           |    |
|-----------|----|
| Buurtgids | 37 |
| <hr/>     |    |

|                |    |
|----------------|----|
| Bereikbaarheid | 45 |
| <hr/>          |    |

|           |    |
|-----------|----|
| Kenmerken | 50 |
| <hr/>     |    |





# Tinto No. 4

RONALD VAN DE BIJL / BROERSMA WERKEN & WONEN

Dit benedenhuis in de Tintorettostraat is zeer bijzonder te noemen door de breedte en de omvang. Dit komt doordat de huidige eigenaar in het verleden de afzonderlijke eerste verdieping heeft samengevoegd met het benedenhuis. Dit heeft geresulteerd in een vrij uniek groot benedenhuis over twee verdieping met een uitzonderlijke breedte voor deze buurt. Doordat de oorspronkelijke voordeur nog op de eerste verdieping aanwezig is kun je dit huis op diverse manieren gebruiken en bewonen. Dit maakt dit huis zeer uniek in zijn soort. Voordeel hiervan is dat je eventueel op de begane grond kunt wonen en slapen en inwoning kan hebben op de eerste verdieping. Of oudere kinderen nog thuis kunt laten wonen maar hun eigen plek kunnen geven. Uiteraard is het ook mogelijk om het geheel te bewonen met een gezin. Kortom een multifunctioneel huis op een mooie plek in Amsterdam Zuid.



Ronald van de Bijl  
Mobiel: +31 6 51 42 91 95  
[ronald@broersma.nl](mailto:ronald@broersma.nl)







# Architectuur

De architect van deze woning is de Amsterdamse School architect J.J.B. Franswa. Hij ontwierp in 1932 twee u-vormige bouwblokken in de Tintorettostraat aan beide kanten van het Raphaelplein. Hij behoort niet tot de bekendste architecten van de Amsterdamse school maar zijn oeuvre is omvangrijk, met name in Amsterdam Zuid.

In 1919 werd hij bouwkundig tekenaar bij J.M. van der Mey, waar hij voor diverse projecten als chef de bureau fungeerde. In 1924 begon hij als zelfstandig architect maar bleef ook werken als freelancer voor oa het bureau Gulden & Geldmaker, dat duizenden woningen heeft getekend.

Anders dan veel generatiegenoten werkte hij niet voor woningbouwverenigingen maar maakte hij vooral ontwerpen voor de zogenaamde eigenbouwers (particuliere bouwondernemers). Hij maakte gebruik van zelfontworpen brochures met perspectieftekeningen en met een bijzondere, voor die tijd gedurfde, typografie.

Zijn stijl wordt tot de versoberde Amsterdamse School gerekend maar hij was nooit zuinig met versieringen en variaties. Hij is bekend om zijn torentjes, pilaartjes, raampjes in de vorm van een wiebertje en muizetandjes (uitstulpende groepjes bakstenen in een afwijkende kleur). Hij ruimde ook graag plaats in voor beeldhouwwerk, dat is te zien op vele van zijn woonblokken. Een van de beeldhouwers met wie Franswa samenwerkte was de latere verzetstrijder Gerrit van der Veen.

De versieringen, de details en de gebruikte materialen dragen ook nu nog bij aan de gedegen indruk die zijn woningen maken.















---

# DE BEGANE GROND

---







# De begane grond

Het benedenhuis heeft een eigen entree via een in typische Amsterdamse School uitgevoerde voordeur met entreepartij. In de hal is ook het originele marmer nog aanwezig.

## De begane grond

Entreehal met een garderobe, een vaste kast en een meterkast. Deze hal is ruim en geeft een warm welkom. Binnenkomst in de centraal gelegen woonkeuken met fraaie zicht op de tuin en woonkamer. Deze Italiaanse Arclinea woonkeuken is uitgevoerd met een spoeleiland met een bargedeelte, een boekenkast voor de kookboeken en een L-vormige wandopstelling. De afwerking is deels rvs en deels wit wat een moderne uitstraling geeft. Verder is de keuken voorzien van moderne inbouwapparatuur zoals bijvoorbeeld een combi Quooker kraan, een wijnkast en een stoomoven. Via tweemaal openslaande deuren is er een directe verbinding met de achtergelegen diepe tuin. De tuin is daarmee het verlengde van de keuken zodat men al snel veel buiten zit.

Aan de achterzijde naast de woonkeuken is er een tv kamer/slaapkamer met een eigen badkamer. Ook deze kamer heeft via openslaande deuren directe toegang tot de tuin.

Aan de voorzijde over de volle breedte is er een lichte en ruime woonkamer met centraal in het midden een schouw. Aan beide zijden van de schouw is er een doorgang richting de woonkeuken, waardoor er voldoende verbinding is tussen de twee ruimtes. De woonkamer heeft drie stel ramen aan de straatzijde en daardoor is het een lichte en ruimtelijk kamer.













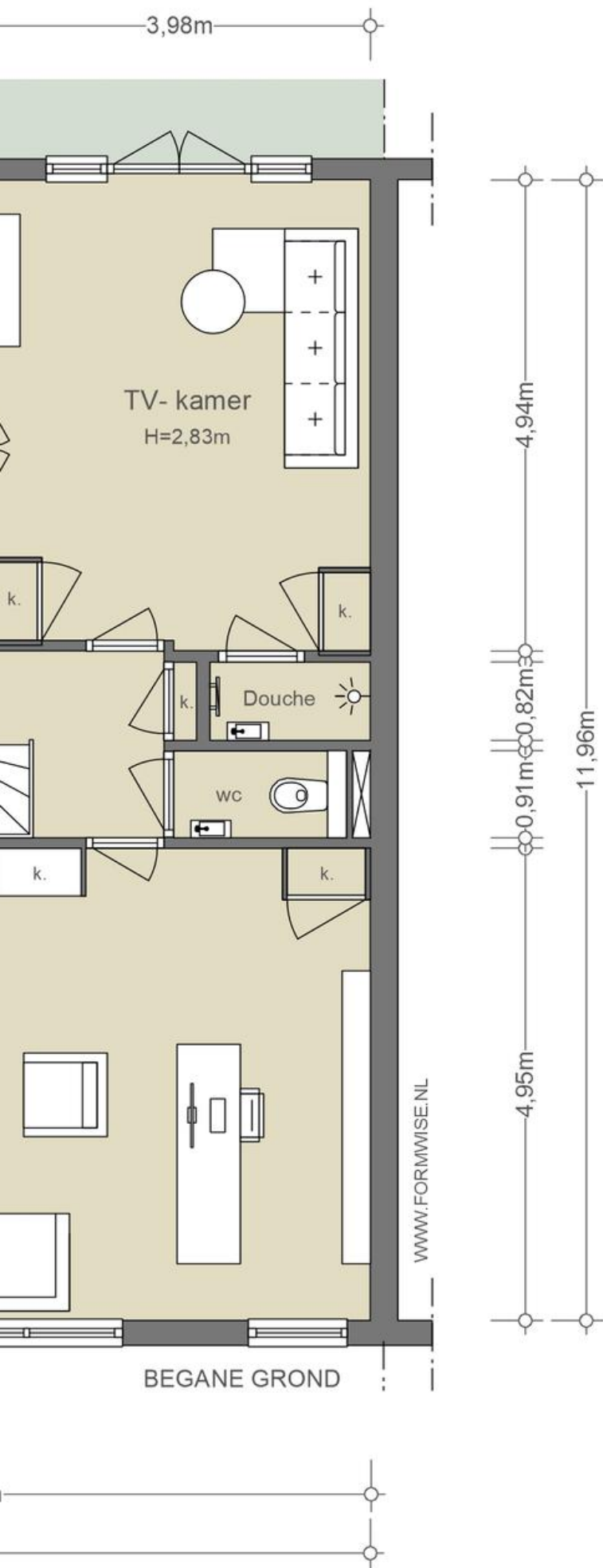












## NEN2580/ BBMI - NVM

|                             |
|-----------------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen   |
| 124,43 m <sup>2</sup>       |
| Overige inpandige ruimte    |
| 0,56 m <sup>2</sup>         |
| Gebouwgebonden buitenruimte |
| 10,06 m <sup>2</sup>        |
| Externe bergruimte          |
| n.v.t.                      |

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







---

# DE EERSTE VERDIEPING

---







# De eerste verdieping

Bereikbaar via de centrale trap in de woonkeuken. Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken en een directe uitloop naar het balkon. Twee grote slaapkamers aan de voorzijde waarvan de grootste een en-suite badkamer heeft. De derde slaapkamer aan de achterzijde heeft eveneens een prettige maatvoering en beschikt over twee vaste kasten. Grenzend aan de overloop is er een ruime centrale badkamer voorzien van een ligbad, douche en wastafel. Verder is er een separate waskamer met wastafel en aansluiting voor alle machines. Voorts nog een separaat toilet met fonteintje. De voormalige entree van deze verdieping is nu in gebruik als bergruimte, maar kan eenvoudig weer in gebruik genomen worden als tweede entree.









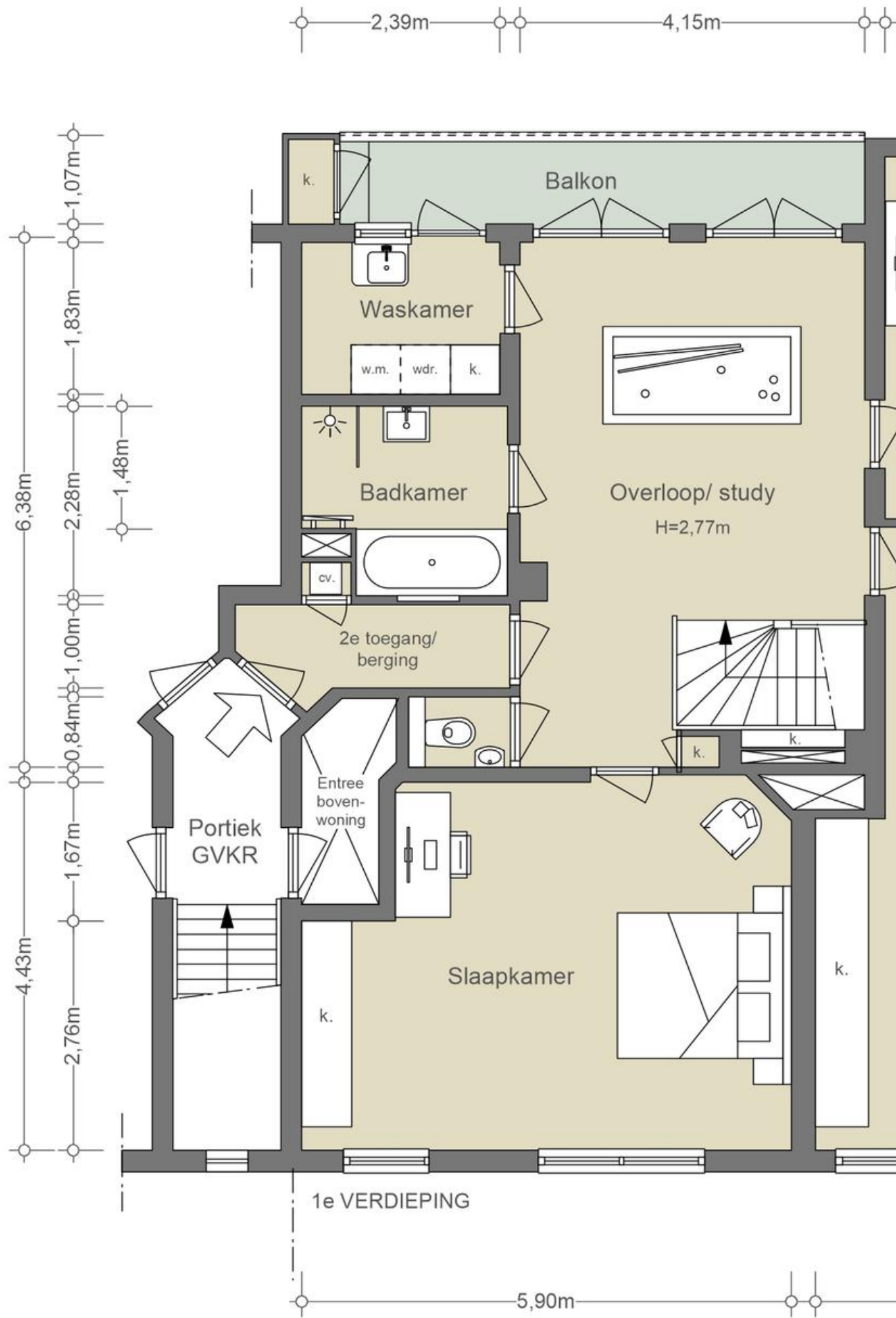




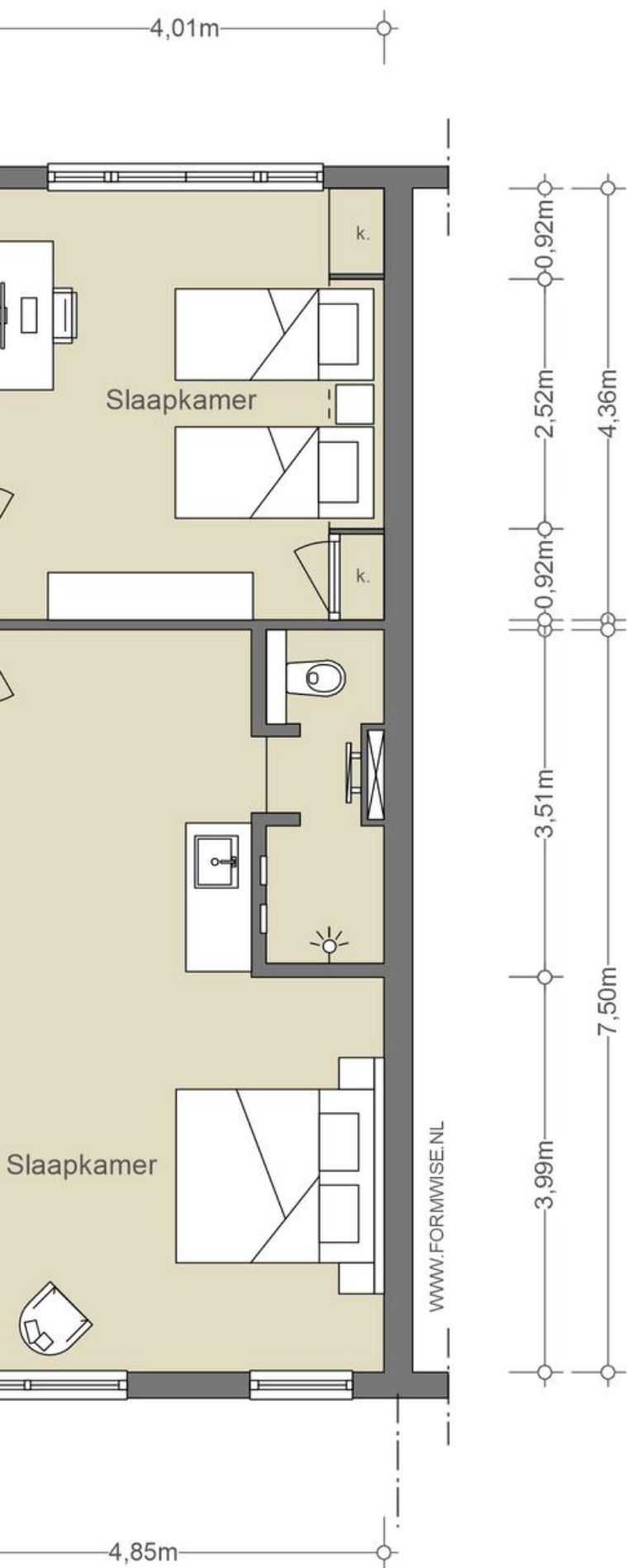












NEN2580/ BBMI - NVM

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen   | 120,87 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 0,56 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 6,76 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte          | n.v.t.                |

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







---

# DE TUIN

---







# De tuin

Deze heerlijke brede en diepe tuin ligt op het noorden. Door de diepte heeft de tuin voldoende zon gedurende de dag. De tuin is voorzien van diverse terrassen en beschikt over diverse borders met vaste planten.

Het houten tuinhuis is ingericht als werkkamer en kan ook als zodanig gebruikt worden. Er is dubbel glas en verwarming dus is het in de wintermaanden ook aangenaam om daar te verblijven. Aangrenzend aan het tuinhuis zit een tuinkast voor allerlei tuingereedschap. Het tuinhuis is fraai uitgevoerd met houten planken delen en een rood pannen dak.

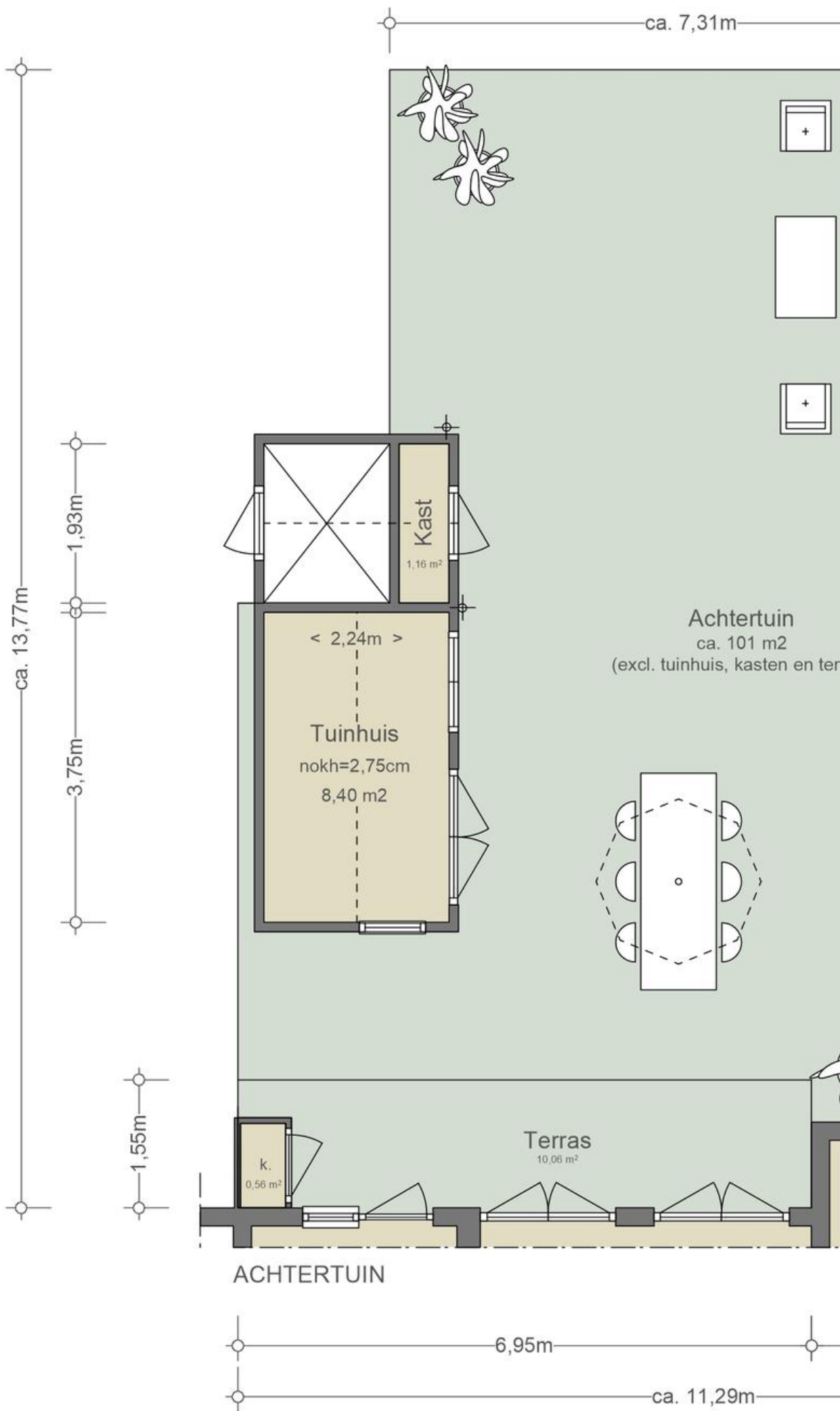




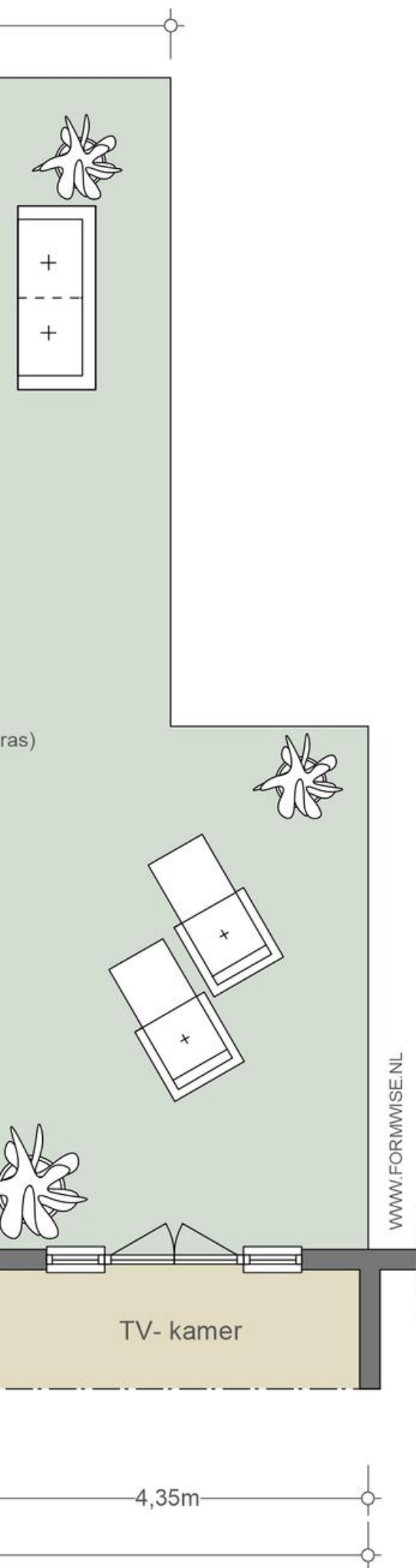












## NEN2580/ BBMI - NVM

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen   | 8,40 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte    | 1,72 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 10,06 m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte          | n.v.t.               |

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







---

# BUURTGIDS

---







**A** **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.

**B** **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.

**C** **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.

**D** **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.

**E** **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.

**F** **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.



**G** **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.

**H** **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.

**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** **Oshima**  
Beethovenstraat 180,  
1077 JX Amsterdam

Chef Oshima en zijn vrouw Tazuko, respectievelijk 78 en 74 jaar (!) runnen samen het restaurant. Het restaurant heeft plaats voor maximaal 22 gasten en er wordt een Kaiseki menu geserveerd.

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

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

**L** **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 beide hun plek veroverd in Amsterdam.



**M** **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.

**N** **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.

**O** **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.

**P** **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.

**Q** **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.

**R** **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.















---

# BEREIKBAARHEID

---



# Bereikbaarheid

Nog dagelijks genieten de Beethovenbuurt bewoners van de stedenbouwkundige stempel die architect Berlage in de vorige eeuw op de wijk heeft achtergelaten. Zijn ontwerp voorzag in lanen, groen en gevarieerde bebouwing. Van villa's, appartementblokken tot herenhuizen: kenmerkend voor deze jaren '30 wijk, die bijna geheel wordt omringd door water, zijn de ruim opgezette woningen in de Amsterdamse School-stijl. Ook de gevelstenen en brugsculpturen van Hildo Krop, aan wie de eretitel Stadsbeeldhouwer van Amsterdam is toegekend, geven de buurt cachet.

In de Beethovenstraat en de winkels op Olympiaplein geven de koffiebars en verscheidende lunchplekken en restaurants de wijk inmiddels een jong en dynamisch karakter. Daarnaast heeft deze straat een kwalitatief aanbod van bakker, vishandel, slager, patisserie tot wijnwinkel. Op het Olympiaplein bevindt zich de bakker Le Fournil, Fromagerie L'Amuse en sinds kort ook Coffee District. Op de Marathonweg is slagerij Zikking op vijf minuten afstand gevestigd. Op vrijdag is er een verfijnde biologische markt op het Minervaplein. De brede lanen en het groen van het Beatrixpark, met z'n moderne beelden en oude bomen, creëren een gevoel van ruimte en zijn ideaal om te sporten en ontspannen. De buurt staat bekend om z'n goede basis- en middelbare scholen en ook om de gunstige ligging ten opzichte van de Ring en station Amsterdam Zuid.

## Bereikbaarheid

De uitvalswegen naar A2/A4/A10 zijn zeer goed bereikbaar. Openbaar vervoer is op loop- of fietsafstand te vinden. De tram 24 of Bus N84 op het Minervaplein zijn enkele minuten lopen. Station Zuid is op 5 minuten fietsafstand. Daarmee is ook Schiphol zo te bereiken.

## Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 2.2). Met een parkeervergunning voor Zuid 2.2 mag u parkeren in Zuid-1, Zuid-2 en Zuid-8. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 142,20 per 6 maanden.

Er is op dit moment geen wachtlijst voor uw vergunninggebied. Een tweede parkeervergunning kost € 355,51 per 6 maanden. (Bron: Gemeente Amsterdam, juni 2023).







# Wat de bewoonster gaat missen

26 jaar lang hebben wij als gezin enorm genoten van dit fijne huis en de heerlijke tuin. Aanvankelijk woonden we op de begane grond maar na 15 jaar hadden we behoefte aan meer ruimte en gingen op zoek naar een groter huis. Toen het appartement op 1 hoog beschikbaar kwam was dat een lot uit de loterij waarmee we ons droomhuis konden realiseren en de bijzondere tuin behouden.

De samenvoeging en totale renovatie heeft geleid tot een heel fijn breed, ruim opgezet en licht huis waarin we de sfeer en authentieke details hebben behouden of opnieuw gecreëerd. Zo is de interne trap nagemaakt van de authentieke trap van het appartement op 2 hoog met toevoeging van een twee verdieping hoge boekenkast!

De eetkeuken is de meest geliefde en centrale plek van het huis. Het is een heerlijke ruimte die in contact staat met alle andere kamers en waar van alle kanten licht binnen komt. De tuindeuren staan de hele dag open zodra het weer het toelaat!

In de tuin is er gedurende de lente en zomer volop zon. Op ieder moment staat er iets in bloei, beginnend met de Camelia en de Japanse kers in het vroege voorjaar en de azalea's, rhododendrons en hortensia's later in het seizoen.

In de 26 jaar dat we hier hebben gewoond hebben we de buurt zien veranderen, minder stijf, gezelliger en vriendelijker. Op vrijdag is er een kleine biologische markt op het Minervaplein waar buurtbewoners aan houten tafels een kopje koffie drinken of producten van de markt uit proberen. En vooral de komst van winkels van goede kwaliteit maken deze buurt tot een waar festijn voor wie van lekker eten houdt. De eigengemaakte truffelbrie van Amuse en de pain au chocolats en citroentaartjes van Le Fournil zullen we gaan missen!

We hopen dat de nieuwe bewoners net zo van het huis zullen genieten als wij dat hebben gedaan!







|                       |                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs            | € 2.450.000,- Kosten koper                                                                                                                                                                                                                  |
| Aantal kamers         | 8                                                                                                                                                                                                                                           |
| Aantal slaapkamers    | 4                                                                                                                                                                                                                                           |
| Soort                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Appartement</li><li>• Beneden-plus-bovenwoning</li></ul>                                                                                                                                            |
| Onderhoud             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Intern: Goed</li><li>• Extern: Goed</li></ul>                                                                                                                                                       |
| Oppervlakten & Inhoud | <ul style="list-style-type: none"><li>• Woonoppervlakte: 254 m<sup>2</sup></li><li>• Overige inpandige ruimte: 3m<sup>2</sup></li><li>• Gebouwgebonden buitenruimte: 17m<sup>2</sup></li><li>• Tuinoppervlakte: 101 m<sup>2</sup></li></ul> |
| Bouwjaar              | 1932                                                                                                                                                                                                                                        |
| Voorzieningen         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Mechanische ventilatie</li><li>• Natuurlijke ventilatie</li><li>• Tv kabel</li><li>• Rookkanaal</li></ul>                                                                                           |
| Parkeerfaciliteiten   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Betaald parkeren</li><li>• Parkeervergunningen</li></ul>                                                                                                                                            |



Buitenruimte

- Achtertuin van ca. 101 m<sup>2</sup>

Liggingen

- Aan rustige weg
- In woonwijk

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: Z
- Nummer: 2018
- Indexnummer: I & 2

Grondsituatie

- Gelegen op erfpachtgrond van Gemeente Amsterdam. Huidig tijdvak 16 juli 2001 t/m 15 juli 2051, AB 1994, te betalen canon bedraagt € 3.858,70 per jaar
- Aanvraag overstap eeuwigdurende erfpacht met AB 2016 is tijdig gedaan

Isolatie

- Dubbel glas
- Op de begane grond HR++ glas

Warmwater

- Cv ketel

Verwarmingssoorten

- Cv ketel

Overige kenmerken

- OZB ('23) van I-H PM
- OZB ('23) van I-I € 434,44 per jaar
- Rioolrecht ('23) 2x € 160,43 per jaar
- Servicekosten VvE € 216,- 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**