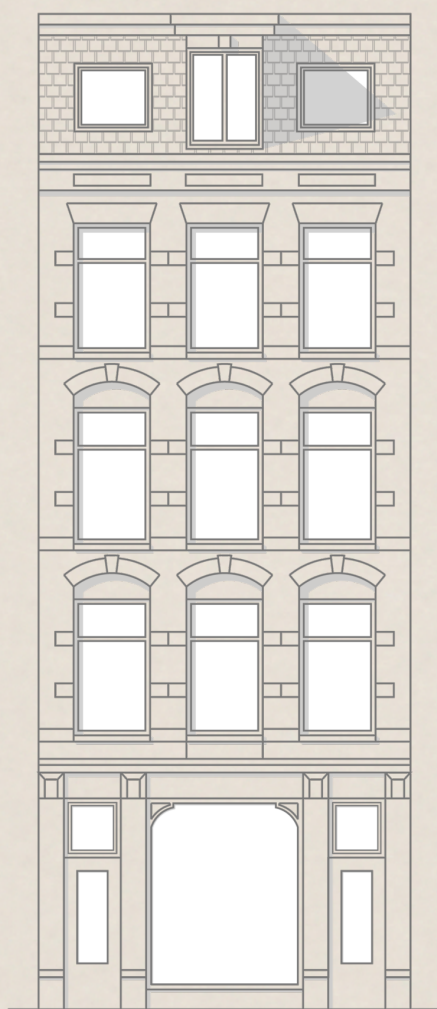




ZONNEWIJZER

BALTHASAR FLORISZSTRAAT 28 I
AMSTERDAM

Architectuur
BOUWJAAR 1899

5

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN

9

Slaapkamers en badkamer
SLAPEN EN BADEN

19

Buitenruimte
BALKON

29

Buurtgids
DUIVELSEILAND

33

Bereikbaarheid

41

Kenmerken

46



Zonnewijzer

OTTE VAN APeldoORN & BABETTE MEIJERS / BROERSMA
WERKEN & WONEN

De eigenaren wonen sinds enkele jaren in Gelderland, dicht bij de Duitse grens. De afstand tot Amsterdam maakt dat de band met de stad kleiner werd. Nu de huurder vertrokken is, komt het moment om het appartement op eigen grond van 63 m² over te dragen aan een nieuwe bewoner.

Het appartement ligt op Duivelseiland, een plek die in Amsterdam bekend staat om de bijzondere ligging tussen drie stadsdelen. De Pijp met de Albert Cuyp, het chique Zuid en de binnenstad liggen allemaal binnen handbereik. Dit deel van de stad voelt levendig en compleet. Het appartement sluit aan bij de huidige maatstaven en vormt een prettig en verzorgd thuis op een geliefde locatie.

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

Zonnewijzer

The owners have been living in Gelderland, close to the German border, for several years. The distance to Amsterdam gradually loosened their connection with the city. Now that the tenant has moved out, it is time to transfer this 63 m² freehold apartment to a new resident.

The apartment is located on Duivelseiland, a part of Amsterdam known for its unique position between three distinct neighbourhoods. De Pijp with the Albert Cuyp Market, the elegant Zuid district, and the historic city centre are all within easy reach. This part of the city feels vibrant and complete. The apartment meets today's standards and offers a pleasant, well-maintained home in a highly sought-after location.



Otte van Apeldoorn
Mobiel: +31 6 50 23 83 55
otte@broersma.nl



Babette Meijers
Mobiel: +31 611490926
babette@broersma.nl



Architectuur

DE GEMETSELDE BOGEN BOVEN DE RAMEN WORDEN BENADRUKT
DOOR LICHTENATUURSTENEN ACCENTEN

Het pand uit 1899 toont een zorgvuldige architectuur met een rijk uitgevoerde gevel. De horizontale speklagen geven ritme aan het straatbeeld. De gemetselde bogen boven de ramen worden benadrukt door lichte natuurstenen accenten. De sierlijke tegellintjes onder de bogen voegen verfijning toe. De gevel oogt consistent en warm door het gebruik van rood metselwerk en lichte kozijnen. De eerste verdieping heeft een courante indeling met open verbindingen. De verbouwing uit 2016 heeft de woning een efficiënte structuur gegeven zonder het oorspronkelijke karakter aan te tasten. De open keuken ligt centraal en maakt de woonruimte helder en overzichtelijk. De lange zichtlijn naar de achterzijde versterkt de ruimtelijkheid. Daarnaast is het appartement voorzien van vloerverwarming en heeft het energielabel A. Het balkon op het zuiden verlengt de woonkamer en brengt veel licht binnen. De ligging aan de grote binnentuin geeft een vrij zicht naar achter. Dit maakt de woonlaag lichter en rustiger dan de straatzijde doet vermoeden. De slaapkamers liggen aan de voorkant en profiteren van de rustige straat.

Architecture

The building, dating from 1899, showcases carefully crafted architecture with an elegantly detailed façade. Horizontal brick bands create rhythm along the street, while light natural-stone accents highlight the arched brickwork above the windows. Decorative tile strips beneath the arches add a touch of refinement. The façade appears consistent and warm thanks to the combination of red brickwork and light window frames.

The first floor has a practical layout with open connections throughout. The 2016 renovation introduced an efficient structure without compromising the property's original character. The open kitchen sits at the centre of the home, making the living area bright and easy to navigate. A long sightline toward the rear of the apartment enhances the sense of space. The apartment is also equipped with underfloor heating and has an energy label A.

The south-facing balcony extends the living room and brings in abundant natural light. Overlooking the large communal courtyard, it offers an open rear view, making this floor feel lighter and calmer than the street frontage suggests. The bedrooms are positioned at the front and benefit from the quiet street.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

DE ZUIDLIGGING ZORGT VOOR WARM LICHT GEDURENDE DE DAG

De woonruimte heeft een hoogte van bijna drie meter en voelt licht en ruim. De eikenhouten vloer verbindt alle ruimtes tot één geheel. De originele zwarte schouw vormt een helder ankerpunt in het interieur. De grote vensters aan de zuidkant brengen veel daglicht binnen en versterken het open karakter van de verdieping.

De zitruimte ligt aan de zuidzijde en heeft direct toegang tot het balkon. De openslaande deur maakt het balkon onderdeel van de leefruimte. De tuinligging zorgt voor warm licht gedurende de dag. De trapkast aan de zijkant biedt extra bergruimte zonder het zicht te verstoren.

De keuken staat open in de ruimte en heeft inbouwapparatuur. De lijnopstelling houdt het geheel rustig en functioneel. De eettafel staat dicht bij de keuken en heeft vrij zicht richting de woonruimte. De combinatie van licht, materiaal en routing maakt deze woning tot een fijn thuis.

Wining and dining

The living area has a ceiling height of nearly three metres, giving it a bright and spacious feel. The oak floor connects all rooms into one continuous whole. The original black mantelpiece provides a clear focal point in the interior. Large south-facing windows bring in abundant daylight and enhance the open character of the floor.

The seating area is located on the south side and has direct access to the balcony. The French door seamlessly extends the living space outdoors. The courtyard orientation ensures warm light throughout the day. A side storage cupboard under the stairs offers additional space without disrupting the clean lines of the room.

The kitchen is fully integrated into the living area and equipped with built-in appliances. Its linear layout keeps the space calm and functional. The dining table sits close to the kitchen and enjoys an open view towards the living room. The combination of light, materials, and circulation makes this apartment a comfortable and inviting home.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

DE RUSTIGE LIGGING AAN DE STRAATZIJDE MAAKT BEIDE KAMERS PRETTIG IN GEBRUIK

De grote slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft twee hoge ramen die het daglicht gelijkmatig verdelen. De ruimte biedt plaats aan een royaal bed en een brede kastenwand. De zwarte schouw geeft het vertrek een herkenbaar accent. De zijkamer heeft één raam aan de straatzijde en leent zich goed als werkruimte of logeerkamer. De rustige ligging aan de straatzijde maakt beide kamers prettig in gebruik. De badkamer ligt centraal in de woning en heeft een ruime inloopdouche met grote witte wandtegels, en is geheel voorzien van gietvloer met vloerverwarming. De glazen wand houdt de badkamer open en licht. De wastafel heeft een thermostaatkraan en een spiegel met verlichting. Er is toegang tot een kleine bergruimte of bijkeuken, die ook plaats biedt voor een wasmachine en droger.

Rest and refresh

The main bedroom is located at the front and features two tall windows that distribute daylight evenly throughout the space. The room comfortably accommodates a large bed and a wide wardrobe wall. The black mantelpiece adds a distinctive focal point. The side room has a single window facing the street and works well as a study or guest room. The quiet street at the front makes both rooms pleasant to use.

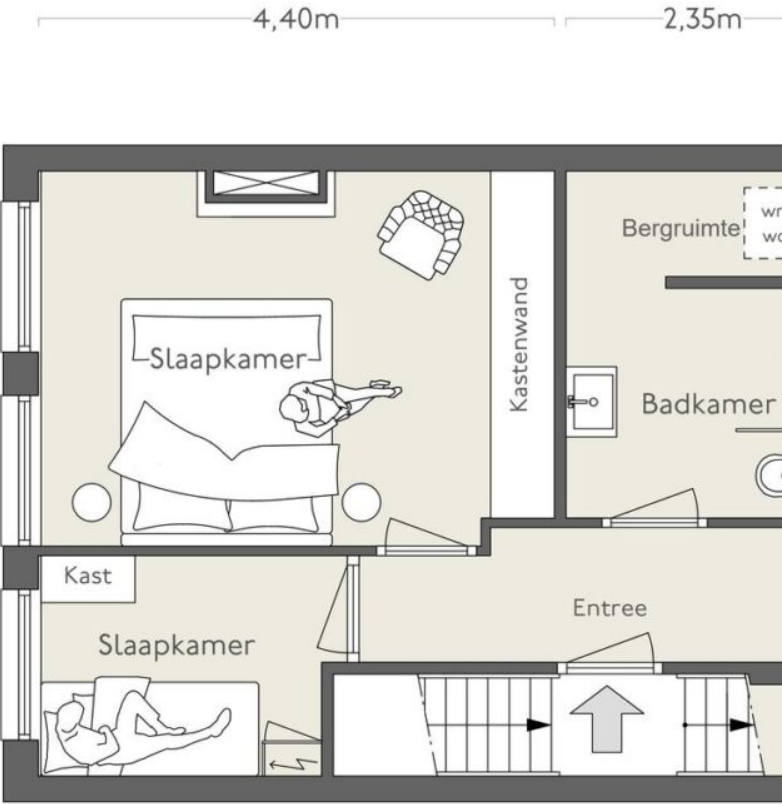
The bathroom is centrally positioned within the apartment and includes a spacious walk-in shower with large white wall tiles. The poured floor with underfloor heating runs throughout the entire space. A glass partition keeps the room open and bright. The washbasin is fitted with a thermostatic tap and a mirror with integrated lighting. There is access to a small storage or utility room that also provides space for a washing machine and dryer.





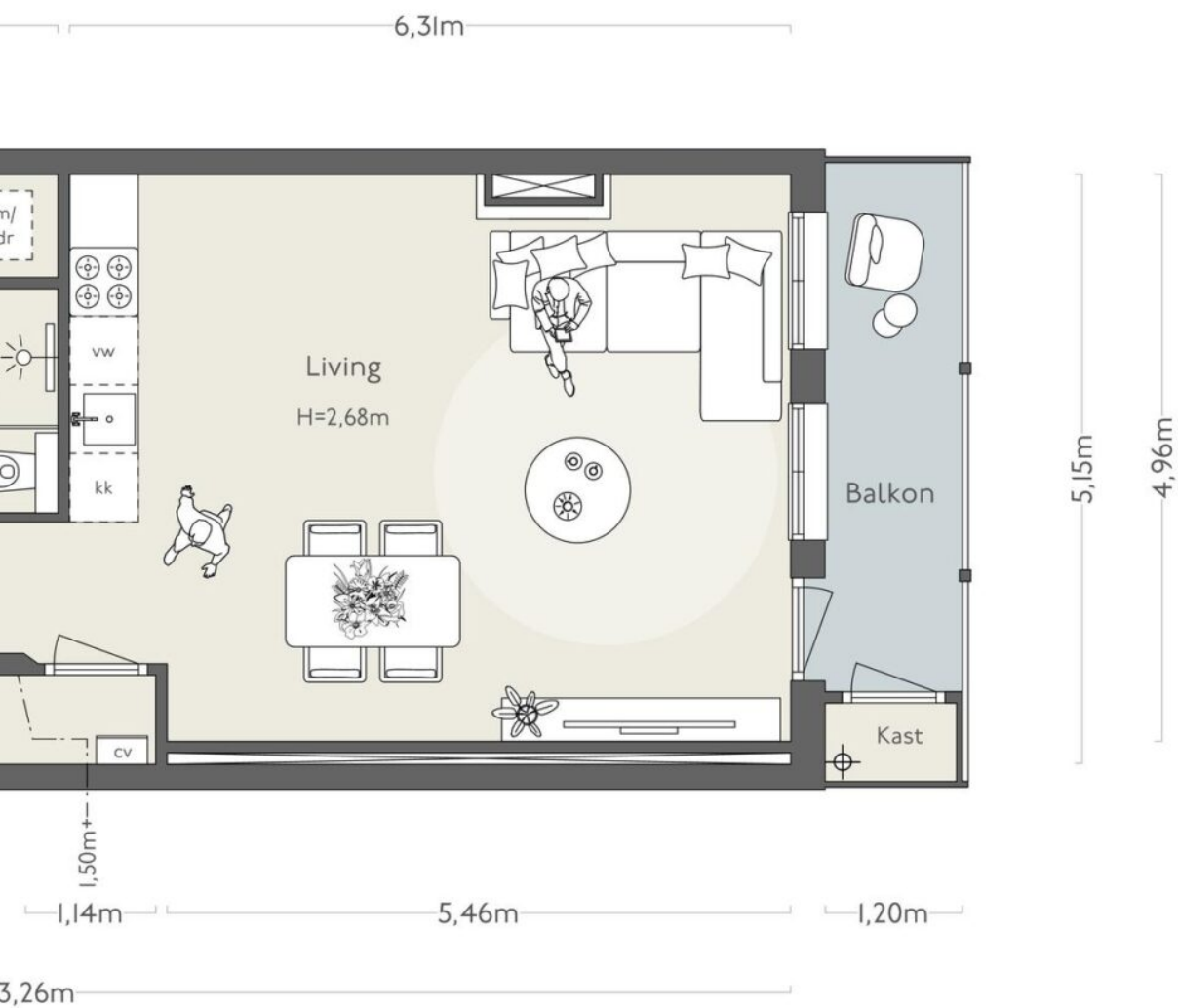


3,20m
2,96m
1,88m
1,15m



EERSTE VERDIEPING

2,63m



NEN 2580/ BBMI - NVM
ARCHIMETRIX

Oppervlakte Wonen

63,18 m²

Overige Ruimte

n.v.t.

Buitenruimte

5,56 m²

Bergruimte

0,79 m²

De benoeming van gebruiksruidten in de tekening zijn indicatief, het ruimtegebruik kan in werkelijkheid afwijken van de tekening.







BUITENRUIMTE



Balkon

DE ZON VALT HIER VANAF DE LATE OCHTEND TOT IN DE
NAMIDDAG BINNEN

Het balkon ligt direct aan de woonruimte en heeft een duidelijke zuidligging. De composiet vloer geeft het terras een warme uitstraling. De lengte van ruim vijf meter maakt de buitenruimte goed bruikbaar. Het uitzicht gaat vrij de binnentuin in, met volwassen bomen die voor groen en privacy zorgen. De zon valt hier vanaf de late ochtend tot in de namiddag binnen, waardoor dit een aangename plek is om te zitten.

Balcony

The balcony is directly connected to the living area and enjoys a clear south-facing orientation. The composite flooring gives the terrace a warm and welcoming appearance. With a length of more than five metres, the outdoor space is highly functional. The view extends freely across the communal courtyard, where mature trees provide greenery and privacy. Sunlight reaches the balcony from late morning until the late afternoon, making it an inviting place to sit and relax.



BUURTGIDS



A **Smaak Ramen**
Ruysdaelkade 181h,
1072 AT Amsterdam

Smaak Ramen Chef Shigeyuki “Shige” Awazu begon Smaak Ramen na jaren ramen-pop-ups in de stad, met de wens om zijn ambacht een vaste plek te geven.

B **Breadwinner Too**
Ruysdaelstraat 25,
1071 WZ Amsterdam

Breadwinner Too Breadwinner Bagels werd opgericht door Jon Fairclough, die zijn liefde voor ambachtelijk bakken vertaalde naar handgerolde zuurdesem-bagels met een eigen signatuur.

C **Café Loetje**
Johannes Vermeerstraat 52,
1071 DT 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.

D **Café wildschut**
Roelof Hartplein 1,
1071 TR Amsterdam

Café wildschut zit aan het Roelof Hartplein en is een ideale uitvalbasis om een drankje te doen. Vooral 's zomers ben je hier aan het goede adres, het terras heeft namelijk van 's ochtends vroeg tot 's avonds zon.

E **Sjefietshé**
Van Ostadestraat 1,
1072 SL Amsterdam

Sjefietshe is een cevicheria in het midden van de Pijp, met een mooi terras met genoeg plek.

F **Sora Sapporo**
Ceintuurbaan 49,
1072 ET Amsterdam

Sora Sapporo Ramen serveert authentieke Japanse ramen en andere Aziatische gerechten. Het restaurant heeft twee vestigingen in Amsterdam, waarvan één is geleden aan de Ceintuurbaan in de Pijp. Het restaurant staat bekend om zijn smaakvolle noedels.

G Bisous
Albert Cuypstraat 3I,
1072 LZ Amsterdam

Een 'over de top interieur' van Jean-Philippe Demeyer (Architectural Digest AD100 architect) gecombineerd met een uitstekende keuken waarvan ze zelf zeggen 'A sumptuous French – Zeeland cuisine'.

H Sababa
Albert Cuypstraat 20H,
1072 CT Amsterdam

De eigenaar van Sababa wilde goede, perfecte falafel. Ze zijn verschillende combinaties gaan uitproberen, producten gaan proeven en zo ontstond hun perfecte falafel broodje.

I Galerie Fleur & Wouter
Van Ostadestraat 43,
1072 SN Amsterdam

Galerie Fleur & Wouter werd in 2019 opgericht door Fleur Feringa en Wouter van Herwaarden. De galerie heeft als missie jongeren te betrekken bij kunst, hen vertrouwd te maken met galerieën en aan te moedigen om kunst te verzamelen.

J Tapi 'n Bowls
Ceintuurbaan 238,
1072 GE Amsterdam

Bij Tapi 'n Bowls bieden ze Braziliaanse gerechten met een moderne jonge twist. De specialiteiten zijn Tapiocas en exotische smoothie bowls. De smoothie bowls worden geserveerd met meer dan 200 verschillende soorten vruchten met verschillende kleuren en smaken.

K GoMulan Gallery
Van Ostadestraat 43A,
1072 SN Amsterdam

In 2018 opende GoMulan Gallery haar deuren als een pop-up galerie, opgericht door Mulan Go (1998). Slechts drie maanden later vestigde de galerie zich permanent als een artistieke ruimte.

L Ikkoku
Ceintuurbaan 246h,
1072 GG Amsterdam

Bij Ikkoku izakaya serveren ze individuele traditionele en bijna niche izakaya-gerechten met hun eigen kijk op sake, wijn en cocktailpairing. De twee eigenaren begonnen tijdens covid in 2020 Sushi Fanatics en opende daarna omakase shigure.

M **Kafé Kontrast**
Ceintuurbaan 71 H,
1072 EW Amsterdam

Kafé Kontrast is ontstaan uit de liefde voor het ongecompliceerde. Ze laten zich inspireren door hun Scandinavische roots en de charme van cafés in Zuidoost-Azië.

N **JUKI AMSTERDAM**
Eerste Jan van der Heijdenstraat 103B,
1072 TN Amsterdam

JUKI Amsterdam is een ode aan design met karakter. In de showroom in De Pijp vind je iconische vintage meubels, lampen en objecten – elk met een verhaal. Van Bauhaus tot Memphis, met liefde geselecteerd en klaar voor een tweede leven.

O **Auberge Amsterdam**
Albert Cuypstraat 58-60,
1072 CV Amsterdam

De eigenaren van onder andere 212 (**), de Juwelier (*) en Bistro de la Mer (*) waren zelf een fervent bezoeker van voorheen Auberge Jean & Marie. Nu zetten zij de Auberge traditie voort op deze zelfde plek.

P **Brasserie van Baerle**
Van Baerlestraat 158,
1071 BG Amsterdam

De Franse brasserie van Baerle is niet meer weg te denken uit het Amsterdamse stadsbeeld. Met een levensloop van al 41 jaar in Amsterdam-Zuid, is het een vertrouwde plek.

Q **Maris Piper Brasserie**
Frans Halsstraat 76 HS,
1072 BV Amsterdam

Het begrip brasserie vindt zijn oorsprong in de Elzas en serveert over het algemeen wat luxere gerechten dan een bistro. De Breda Group heeft met Maris Piper is een eigentijdse versie neergezet.

R **Roum Café**
Eerste Jan Steenstraat 85H,
1072 NE Amsterdam

Roum Café Roum Café brengt Midden-Oosterse en Oost-Mediterrane smaken naar De Pijp met een focus op verse ingrediënten, rijke kruiden en traditionele bereidingswijzen.





BIZAR
GLAS IN LOOD
TIFFANY
MOZAIK
OPEN DI SA. DAT. 10⁰⁰ - 18⁰⁰
TEL. 020 - 680 9946
CURSUSSEN



BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

De Balthasar Floriszstraat ligt in het Museumkwartier van Amsterdam Oud-Zuid, omringd door de charme van deze bruisende wijk, die bekend staat om zijn culturele rijkdom, groene ruimten en diverse eet- en winkelmogelijkheden. Voor dagelijkse boodschappen bevindt zich een Albert Heijn om de hoek, evenals een kwaliteitslunchzaak, slagerij, stomerij en banketbakker.

Voor exclusief winkelen is de P.C. Hooftstraat op loopafstand, terwijl de Van Baerlestraat, met onder andere de Seafood Bar en Brasserie Keyzer, een divers aanbod van restaurants en barretjes biedt. Ook het aangrenzende stadsdeel De Pijp heeft een aanbod aan eetgelegenheden, waaronder het beroemde restaurant Ciel Bleu, IZAKAYA en Maris Piper. Kunstliefhebbers bevinden zich op steenworpafstand van iconen als het Rijksmuseum, het Stedelijk Museum en het Van Gogh Museum. Voor een muzikale ervaring is het Concertgebouw dichtbij. Het Vondelpark en het Museumplein liggen op loopafstand, ideaal voor een ontsnapping uit de drukte van de stad en een moment van rust te midden van het groen.

Bereikbaarheid

Het appartement is zowel met de fiets, de auto als het openbaar vervoer zeer goed bereikbaar. De Ring A10 is al binnen 10 autominuten te bereiken via afslag S109 (Buitenveldert). Vanaf zowel De Pijp als het Roelof Hartplein vertrekken meerdere tram- en metrolijnen, zoals tram 3, 5, 12 en 14 naar Centraal Station, Amstelstation, Amstelveen en Flevopark en de Noord-zuidlijn (halte De Pijp) van Amsterdam-Noord naar Station Zuid. Vanaf Station Zuid vertrekt eveneens het streekvervoer met onder andere een directe verbinding naar Luchthaven Schiphol. Met de fiets is Station Zuid binnen 10 minuten aan te rijden.

Neighbourhood

Balthasar Floriszstraat is located in the Museum Quarter of Amsterdam Old South, surrounded by the charm of this vibrant district, known for its cultural richness, green spaces, and wide range of dining and shopping options. For daily groceries, an Albert Heijn is located just around the corner, along with a quality lunch café, butcher, dry cleaner, and patisserie.

For high-end shopping, the P.C. Hooftstraat is within walking distance, while the nearby Van Baerlestraat offers a varied selection of restaurants and cafés, including The Seafood Bar and Brasserie Keyzer. The neighbouring De Pijp district also provides a broad range of dining options, including the renowned restaurant Ciel Bleu, IZAKAYA and Maris Piper.

Art enthusiasts are only moments away from iconic institutions such as the Rijksmuseum, the Stedelijk Museum and the Van Gogh Museum. For musical experiences, the Concertgebouw is close by. Both the Vondelpark and Museumplein are within walking distance—ideal for stepping away from the bustle of the city and enjoying a quiet moment surrounded by greenery.

Accessibility

The apartment is easily accessible by bicycle, car, and public transport. The A10 ring road can be reached within 10 minutes by car via exit S109 (Buitenveldert). Several tram and metro lines depart from both De Pijp and Roelof Hartplein, including tram lines 3, 5, 12 and 14, connecting directly to Central Station, Amstel Station, Amstelveen and Flevopark, as well as the North-South metro line running from Amsterdam Noord to Station Zuid. Regional transport also departs from Station Zuid, including a direct connection to Schiphol Airport. By bike, Station Zuid is approximately 10 minutes away.



Wat de eigenaren gaan missen

Ruim 25 jaar woonden we op nummer 28 op de begane grond. Een heerlijke plek, met de woonkamer over de gehele breedte van het pand, grenzend aan de zonnige achtertuin. Achterburen ver weg, diepe tuinen met in het midden een kastanjeboom. Wat genoten we van die plek.

Die zonnige, ruime woonkamer met open keuken over de gehele breedte van het pand, uitkijkend op groen, hebben we tijdens een ingrijpende verbouwing ook in het appartement gecreëerd dat nu op de eerste verdieping wordt aangeboden. Waar ook in de winter de zon de kamer in schijnt. En in de zomer in het zonnetje op het balkon koffiedrinken: dat is een onovertroffen genot.

We kwamen hier als stel, werden hier ouders en genoten van onze buurt met de prachtige naam Duivelseiland. Een oase op de grens van de Pijp. Voor cultuur sloegen we buiten links af richting Concertgebouw en de musea. Vaker sloegen we rechtsaf en trokken we de Pijp in met z'n talloze winkeltjes, horeca, toko's en de Albert Cuypmarkt.

We wonen nu buiten de stad, met rust en ruimte voor ons en onze dieren. In de aanloop naar de verkoop van dit appartement verblijven we nog regelmatig en graag op I hoog. In het zonnige appartement met z'n mooie balkon zijn we weer even blij als vroeger. Samen op pad om de ons zo bekende en de vele nieuwe (culinaire) adresjes af te gaan: wat een keuze, wat is alles dichtbij, en wat een fijne plek.

"Een heerlijke plek, met de woonkamer over de gehele breedte van het pand."

Ingrid



Vraagprijs	• € 620.000 k.k.
Beschikbaarheid	• In overleg
Vertrekken	• 3 kamers • 2 slaapkamers • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 63 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 6 m²
Bouwjaar	• 1899 • Verbouwd in 2016
Installaties	• Mechanische ventilatie • Natuurlijke ventilatie
Ligging	• Aan rustige weg • In woonwijk
Parkeren	• Betaald parkeren • Parkeervergunningen
Type verwarming	• CV Ketel (2015/ combi) • Vloerverwarming

Type warmwater

- CV Ketel (2015/ combi)

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Volle eigendom

Buitenruimte

- Balkon

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: U
- Nummer: 10256
- Index: 2

Duurzaamheid

- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A

Soort

- Appartement
- Tussenverdieping

Welke woonlaag

- 2e

Bijzonderheden

- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht “Oud-Zuid”

Overige kenmerken

- OZB ('25) € 338,69 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Servicekosten VvE € 130,- 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