



THE SANCTUARY

GEORGE GERSHWINLAAN 245
AMSTERDAM

Designvisie
MILES BUILDING

5

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN

9

Slaapkamers en badkamers
SLAPEN EN BADEN

19

Buitenruimte
HET TERRAS

29

Buurtgids

37

Bereikbaarheid

45

Kenmerken

50



The Sanctuary

KOEN PENHA & DANIËL DE BONT / BROERSMA WERKEN & WONEN

Soms loop je een woning binnen en voel je direct: hier klopt alles. De proporties, de afwerking, de rust, niets is toevallig, alles is zorgvuldig ontworpen. George Gershwinlaan 245 is zo'n plek. Een stadssuite van formaat, verscholen in de luwte van de Zuidas, waar het leven zich afspeelt op het ritme van elegantie en comfort. Wat mij persoonlijk aanspreekt, is de vanzelfsprekendheid waarmee de woning zich laat gebruiken. De royale leefruimte, het serene slaapverdiepingsniveau, de besloten buitenruimte, ieder onderdeel draagt bij aan een moeiteloos dagelijks leven. Dit is geen woning dat indruk maakt door grootsheid, maar door subtiliteit. Door hoe licht valt. Hoe lijnen samenkomen. Hoe stilte voelbaar wordt. Deze woning biedt meer dan vierkante meters. Ze biedt een manier van wonen. En dat voel je vanaf de eerste stap over de drempel.

The Sanctuary

Sometimes you walk into a house and you immediately feel: everything is right here. The proportions, the finish, the tranquility, nothing is accidental, everything is carefully designed. George Gershwinlaan 245 is such a place. A city suite of size, hidden in the shelter of the Zuidas, where life takes place to the rhythm of elegance and comfort. What appeals to me personally is the naturalness with which the house can be used. The generous living space, the serene sleeping floor level, the enclosed outdoor space, each part contributes to an effortless daily life. This is not a home that impresses with grandeur, but with subtlety. By how light falls. How lines come together. How silence becomes palpable. This house offers more than square meters. It offers a way of living. And you feel that from the first step over the threshold.



Koen Penha
Mobiel: +31 6 38 34 00 50
koen@broersma.nl



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



Designvisie

MILES BUILDING

Met het Miles Building is een andersoortig gebouw toegevoegd aan dit deel van de Zuidas, waarin grootschalige bouwblokken georganiseerd zijn volgens een gridstructuur. Met zijn cour heeft het Miles Building een intiemer karakter in deze stedenbouwkundige context. Het programma rondom de binnenplaats is zodanig gemodelleerd dat het gebouw zich zowel naar de belendende hoogbouw voegt als naar de aangrenzende De Boelegracht. Georiënteerd op zowel de zon als op de lange zichtlijn over de De Boelegracht heen, profiteren de hogere bouwdelen maximaal van hun ligging. De relatie met het water wordt versterkt door een vijver die als een scharnier de hof en de gracht met elkaar verbindt.

Design vision

With the Miles Building, a different type of building has been added to this part of the Zuidas, in which large-scale building blocks are organized according to a grid structure. With its courtyard, the Miles Building has a more intimate character in this urban context. The program around the courtyard is modeled in such a way that the building adapts both to the adjacent high-rise buildings and to the adjacent De Boelegracht. Oriented to both the sun and the long sightline over the De Boelegracht, the higher building sections benefit maximally from their Location. The relationship with the water is strengthened by a pond that connects the courtyard and the canal as a hinge.





Laurens
Kerkhofstraat

Georg
Kerkhofstraat





WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

ONTWORPEN OM IN TE LEVEN, TE KOKEN EN TE ONTVANGEN

In de open leefruimte draait alles om ritme, licht en ruimtelijkheid. De living en keuken vloeien naadloos in elkaar over, verbonden door een warme visgraatvloer en omkaderd door plafondhoge raampartijen. Hierdoor ontstaat een natuurlijke overgang tussen binnen en buiten, waarbij het daglicht tot diep in het interieur doordringt. Centraal in de ruimte staat een sculpturaal kookeiland in zacht beige natuursteen, subtiel gespiegeld door de verticale wandafwerking erachter. De keuken is strak, ingetogen en volledig op maat gemaakt. Met greeploze kasten, een achterwand in licht marmer en matgouden accenten oogt het geheel even elegant als functioneel. Alle apparatuur is naadloos geïntegreerd, waardoor het ontwerp volledig tot zijn recht komt. Aansluitend op het eiland nodigt een informele bar met barkrukken uit tot samenzijn, van snelle ochtendkoffie tot een uitgebreid diner met zicht op het terras. De sfeerverlichting boven het eiland, bestaande uit geometrische ringen, voegt een grafisch accent toe en markeert het hart van de ruimte.

De zitkamer is licht, luchtig en evenwichtig. De ronde vormen van de meubelstukken zorgen voor zachtheid, terwijl de grote raampartijen het groen van buiten naar binnen halen. De opstelling is zodanig dat zichtlijnen behouden blijven: naar het terras, de eetzone én de keuken. Hierdoor blijft het geheel altijd in verbinding. De ruimte is ontworpen om in te leven, te koken en te ontvangen, zonder scherpe overgangen, maar met een vanzelfsprekende elegantie.

Living and cooking

In the open living space, everything revolves around rhythm, light, and spaciousness. The living room and kitchen flow seamlessly into each other, connected by a warm herringbone floor and framed by floor-to-ceiling windows. This creates a natural transition between inside and outside, with daylight penetrating deep into the interior. Central to the space is a sculptural kitchen island in soft beige natural stone, subtly mirrored by the vertical wall finish behind it. The kitchen is sleek, understated, and completely custom-made. With handle-less cabinets, a backsplash in light marble, and matte gold accents, the whole looks as elegant as it is functional. All equipment is seamlessly integrated, allowing the design to come into its own. Adjacent to the island, an informal bar with bar stools invites you to gather, from a quick morning coffee to an elaborate dinner with a view of the terrace. The mood lighting above the island, consisting of geometric rings, adds a graphic accent and marks the heart of the space.

The sitting room is light, airy, and balanced. The round shapes of the furniture provide softness, while the large windows bring the green from outside to inside. The arrangement is such that sight lines are maintained: to the terrace, the dining area, and the kitchen. This keeps the whole always connected. The space is designed to live in, cook in, and receive in, without sharp transitions, but with a natural elegance.















SLAAPKAMERS
EN
BADKAMERS



Slapen en baden

SERENE AFWERKING IN ZANDTINTEN EN ZACHTE MATERIALEN

De slaapvertrekken bevinden zich op de rustigste plek van het huis, een verdieping lager, zorgvuldig afgeschermd van het dagelijkse leven erboven. Hier overheerst kalmte, met een ingetogen lichtinval via hoge horizontale ramen en een serene afwerking in zandtinten en zachte materialen. De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en beschikt over een op maat gemaakte garderobewand over de volledige lengte. De sfeer is intiem en geborgen, versterkt door het diffuus licht dat de ruimte gedurende de dag binnenvalt. Een tweede slaapkamer is momenteel ingericht als kinderkamer, speels, licht en overzichtelijk, maar biedt vanzelfsprekend ook ruimte voor logés of een werkplek aan huis. De badkamers zijn ontworpen als luxueuze sanctuaria. De grootste beschikt over een vrijstaand ovaal bad, perfect gepositioneerd onder een nis met ingebouwde verlichting. De dubbele wastafels en inloopdouche zijn naadloos geïntegreerd in een geheel van aardse tinten, fijne texturen en ingetogen elegantie. Niets is overdadig, alles is evenwichtig. Ook de tweede badkamer is tot in detail afgewerkt. Compact maar volwaardig, met een regendouche, modern was meubel en spiegels met geïntegreerde verlichting. Het warme palet loopt hier door tot in het laatste detail, van de wandkranen tot de tegelkeuze. Deze verdieping biedt een uitgebalanceerde combinatie van rust, privacy en comfort, afgestemd op een leven waarin schoonheid en functionaliteit moeiteloos samenkomen.

Sleeping and bathing

The sleeping Rooms are located in the quietest part of the house, one floor below, carefully shielded from daily life above. Calmness prevails here, with subdued light through high horizontal windows and a serene finish in sandy hues and soft materials. The master bedroom is generously sized and features a custom-made wardrobe wall along its entire length. The atmosphere is intimate and sheltered, enhanced by the diffused light that enters the space throughout the day. A second bedroom is currently furnished as a children's room, playful, light, and well-organized, but naturally also offers space for guests or a home workplace. The Bathrooms are designed as luxurious sanctuaries. The largest has a freestanding oval bath, perfectly positioned under a niche with built-in lighting. The double sinks and walk-in shower are seamlessly integrated into a whole of earthy tones, fine textures, and understated elegance. Nothing is excessive, everything is balanced. The second bathroom is also finished to perfection. Compact but complete, with a rain shower, modern washbasin, and mirrors with integrated lighting. The warm palette continues here down to the last detail, from the wall taps to the tile choice. This floor offers a balanced combination of peace, privacy, and comfort, tailored to a life in which beauty and functionality come together effortlessly.















BUITENRUIMTE



Buitenruimte

TERRAS VAN 17 M²

Direct grenzend aan de living ligt een beschut en zorgvuldig vormgegeven terras van 17 m², afgeschermd door een groene haag en aangekleed met warme materialen en textiele accenten. Hier geen standaard buitenruimte, maar een verlengstuk van het interieur, een plek om te zitten, te ontspannen, en even los te komen van de stad.

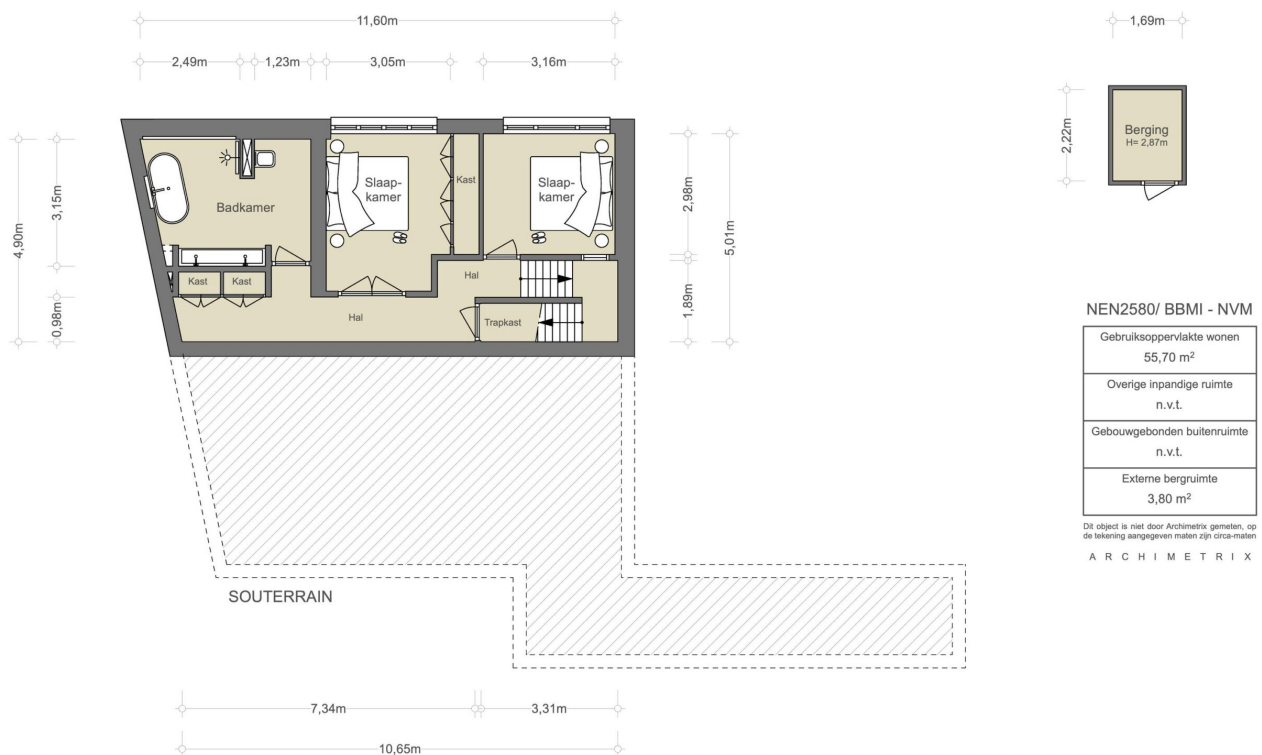
Outdoor space

Directly adjacent to the living room is a sheltered and carefully designed terrace of 17 m², shielded by a green hedge and decorated with warm materials and textile accents. This is not your standard outdoor space, but an extension of the interior, a place to sit, relax, and escape the city.



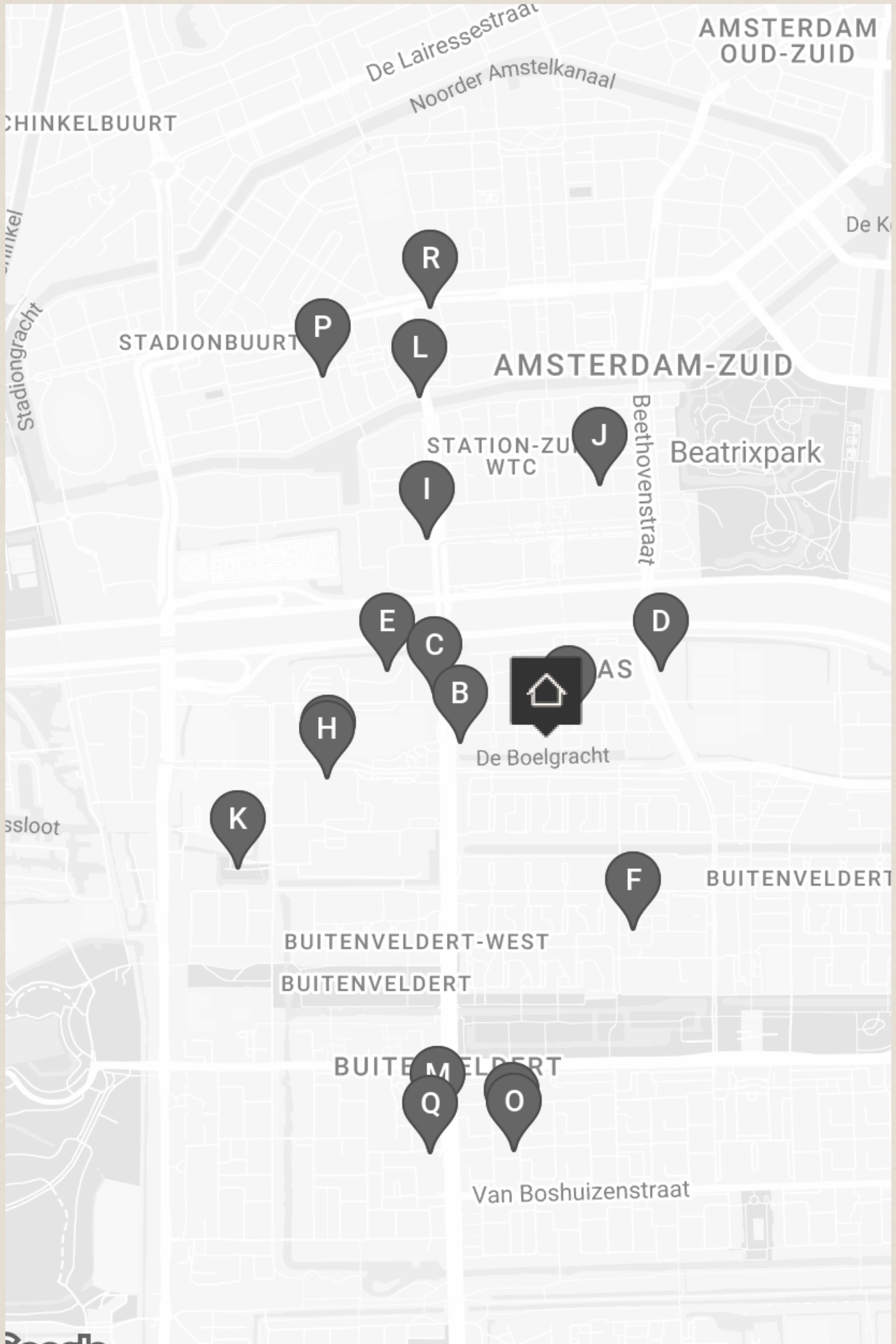








BUURTGIDS



A **Bolenius**
George Gershwinlaan 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.

B **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.

C **Vascobelo Parnassusweg**
Parnassusweg 400,
1081 LD Amsterdam

Vascobelo ontstond in 1998 in Antwerpen vanuit de familiepassie van Marc De Roeck, die opgroeide met vers gebrande koffie van zijn vader.

D **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.

E **Cinema The Pulse**
Hildegard Von Bingenstraat 4,
1081 LH Amsterdam

Cinema The Pulse Cinema The Pulse is een filmtheater in de plint van The Pulse of Amsterdam op de Zuidas, met een breed programma van arthouse, cult en actuele films.

F **Shilla Supermarkets**
Gelderlandplein 187,
1082 LW Amsterdam

Een Japanse en Koreaanse foodmarkt. Gevestigd op het Gelderlandplein. Oorspronkelijk opende ze deze winkel om mensen uit Japan en Korea zich weer een beetje thuis te laten voelen, maar inmiddels weet iedereen deze foodmarkt te vinden.

G **VU ART SCIENCE gallery**
De Boelelaan 1111,
1081 HV Amsterdam

VU ART SCIENCE gallery De VU ART SCIENCE gallery is een universitaire galerie op de VU-campus waar kunst en wetenschap elkaar ontmoeten in tentoonstellingen en dialogen rond actuele thema's.

H **Rialto VU**
De Boelelaan 1111,
1081 HV Amsterdam

Rialto VU is de tweede locatie van het historische filmtheater Rialto (1921) en gevestigd op de VU-campus aan de Boelelaan.

I **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.

J **De Thomas**
Prinses Irenestraat 36,
1077 WX Amsterdam

De Thomas is een monumentale kerk aan de rand van de Zuidas waar religie en cultuur bewust samenkomen.

K **De Botanische Tuin Zuidas**
Van der Boechorststraat 8,
1081 BT Amsterdam

De Botanische Tuin Zuidas De Botanische Tuin Zuidas, ontstaan als universitaire hortus in 1967, is een verrassend groene oase midden op de VU-campus.

L **De Friesteeg**
Stadionkade 73 /A,
1076 BJ Amsterdam

De Friesteeg 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.

M **China Supreme**
Buitenveldertselaan 114,
1081 AB Amsterdam

China Supreme is een must-visit voor liefhebbers van Chinees streetfood en comfort food. Het populairste gerecht op de kaart zijn de jianbingcrêpes, die gevuld worden met onder andere ei, pittige olie en lente-ui, garnalen of eend.

N **Atariya**
Kastelenstraat 262-264,
1082 EJ Amsterdam

Naast importeur en distributie van Japanse producten heeft dit bedrijf ook een winkel in Amsterdam. Hier vind je een geweldig en uitgebreid assortiment aan Japanse etenswaar producten. Het is ook mogelijk om eten af te halen.

O **Mouwes**
Kastelenstraat 261,
1082 EG Amsterdam

Mouwes Koshere Delicatessen is al meer dan 200 jaar het adres voor alle koshere producten. Of je komt voor je dagelijkse boodschappen of je zoekt iets speciaals, zij hebben het allemaal. Van brood, kaas en vlees tot Israelische specialiteiten.

P **Umeno**
Agamemnonstraat 27,
1076 LP Amsterdam

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

Q **Wagyu Yakiniku Kanata**
Buitenveldertselaan 158A,
1081 AB Amsterdam

Wagyu Yakiniku Kanata restaurant is een plek waar je kan genieten van rundvlees van de hoogste kwaliteit. Bij Kanata vind je een traditionele ingebouwde Japanse barbecue aan tafel, waar je zelf je Wagyu vlees en groenten grilt.

R **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.





 Amsterdam Zuid



BEREIKBAARHEID

Buurtgids

ZUID

Wonen op de Zuidas betekent leven in de dynamiek van de stad, met internationale allure en dagelijks gemak binnen handbereik. De Beethovenstraat ligt op slechts vijf minuten afstand, met een keur aan winkels, delicatessenzaken en boetieks. Op loopafstand bevindt zich de Zuidas Market, met wekelijks een aanbod van verse producten en lokale specialiteiten. Voor sport en welzijn is er Club Sportive, evenals diverse boutique fitnessstudio's, yogaruimtes en padelbanen. Voor de deur ligt het dagelijkse ritme van werken, ontmoeten en genieten: Nela voor fine dining, George om de hoek voor gezellig eten en een borrel, Joe & The Juice voor on the go, en een Albert Heijn voor het alledaagse gemak. Cinema The Pulse en diverse horecagelegenheden maken de buurt compleet. Kinderopvang van Kindergarden ligt op loopafstand, wat de omgeving ook voor gezinnen uiterst praktisch maakt. Voor recreatie en rust ligt het Amsterdamse Bos om de hoek, een groene oase waar natuur, sport en ontspanning samenkomen. Hier vind je ruimte om te hardlopen, fietsen of te genieten aan het water, terwijl de stad altijd dichtbij blijft.

Bereikbaarheid

De Amsterdamse Zuidas is een top locatie van wonen, werken en recreëren in een gebied met een optimale infrastructuur, op zeer korte afstand van de A10, Schiphol en het historische centrum van Amsterdam. Station Zuid zal op korte termijn worden vergroot en gemoderniseerd, samen met het aanbrenge van het dokmodel voor de snelweg A10-zuid. In de directe omgeving zijn er diverse hoogwaardige restaurants (onder andere Bolenius), cafés en winkels (om de hoek is een Albert Heijn). Winkelen kan op het vernieuwde Groot Gelderlandplein en de Beethovenstraat. Het Centrum is zowel met de fiets als met de metro op vijftien minuten afstand.

Via afslag RAI en Olympisch Stadion is deze locatie ook met eigen vervoer bijzonder goed bereikbaar.

Parkeren

Het appartement beschikt over een privé parkeerplek die ter overname beschikbaar is voor € 90.000,- kosten koper in de ondergelegen garage. Het is niet mogelijk om op dit adres een parkeervergunning aan te vragen.







Vraagprijs	<ul style="list-style-type: none">• € 1.975.000 k.k.
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none">• In overleg
Vertrekken	<ul style="list-style-type: none">• 4 kamers• 3 slaapkamers• 2 badkamers
Onderhoud	<ul style="list-style-type: none">• Intern: Uitstekend• Extern: Uitstekend
Oppervlakten & Inhoud	<ul style="list-style-type: none">• Woonoppervlakte: 188 m²• Gebouwgebonden buitenruimte: 17 m²• Externe bergruimte: 4 m²
Bouwjaar	<ul style="list-style-type: none">• 2011
Installaties	<ul style="list-style-type: none">• Glasvezel kabel• Lift• Mechanische ventilatie• TV kabel
Ligging	<ul style="list-style-type: none">• Aan rustige weg• Aan water• In woonwijk• Vrij uitzicht
Parkeren	<ul style="list-style-type: none">• Betaald parkeren• Parkeergarage• Parkeerkelder
Schuur/Berging Voorzieningen	<ul style="list-style-type: none">• Voorzien van elektra

Type verwarming

- Vloerverwarming geheel
- Warmte terugwininstallatie
- Warmtepomp

Type warmwater

- Centrale voorziening

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomsoort

- Eigendom belast met erfpacht

Buitenruimte

- Patio atrium
- Balkon

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: Ak
- Nummer: 3972

Duurzaamheid

- Dubbel glas
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A

Soort

- Appartement
- Benedenwoning
- Dubbel-benedenhuis
- Maisonnette

Overige kenmerken

- OZB ('25) € 826,84 per jaar
- Rioolrecht ('25) € 185,20 per jaar
- Servicekosten VvE € 418,20 per maand
- Erfpachtcanon € 5.518,- per jaar *

* In beginsel IB aftrekbaar

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL