

DOMUS LUCIDA

GERRIT VAN DER VEENSTRAAT 128
AMSTERDAM

Designvisie
AMSTERDAMSE SCHOOL **5**

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN **9**

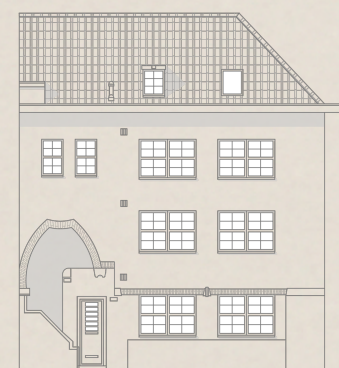
Slaapkamers en badkamers
SLAPEN EN BADEN **21**

Zolderverdieping
ZOLDER **33**

Buurtgids
OUD-ZUID **39**

Bereikbaarheid **47**

Kenmerken **50**



Domus Lucida

RONALD VAN DE BIJL & JELLE MUNDT / BROERSMA
WERKEN & WONEN

Aan de Gerrit van der Veenstraat, in Amsterdam-Zuid, ligt dit karaktervolle bovenhuis met een heldere indeling en een duidelijke gelaagdheid in gebruik. De woning strekt zich uit over meerdere verdiepingen, waarbij wonen, slapen en bergruimte logisch van elkaar zijn gescheiden. De kracht van het huis ligt in de combinatie van oorspronkelijke architectuur en een eigentijdse indeling. De verschillende verdiepingen hebben elk een eigen functie en sfeer, maar vormen samen een consistent geheel. Wij noemen deze woning "Domus Lucida" — een huis waarin licht een belangrijke rol speelt in de beleving van de ruimtes. Door de hoekligging en de grote raampartijen ontstaat er gedurende de dag een prettige en gevarieerde lichtinval. De kapverdieping biedt daarnaast extra gebruiksruimte en flexibiliteit. Hier is tevens de mogelijkheid om, na het verkrijgen van de benodigde vergunning, een dakterras aan de achterzijde te realiseren. De ligging in Amsterdam-Zuid, met alle voorzieningen en verbindingen in de directe omgeving, maakt dit tot een woning die zowel comfortabel als praktisch is in dagelijks gebruik.

Domus Lucida

Located on Gerrit van der Veenstraat in Amsterdam-Zuid, this charming townhouse features a clear layout and a distinct division of spaces. The home spans multiple floors, with living, sleeping, and storage areas logically separated from one another. The strength of the house lies in the combination of original architecture and a contemporary layout. The different floors each have their own function and atmosphere, yet together they form a cohesive whole. We call this home "Domus Lucida" — a house where light plays a significant role in the experience of the spaces. Thanks to its corner location and large windows, the house enjoys a pleasant and varied play of light throughout the day. The attic floor also offers additional usable space and flexibility. There is also the possibility of creating a Roof terrace the rear, subject to obtaining the necessary permit. Its location in Amsterdam-Zuid, with all amenities and transportation links in the immediate vicinity, makes this a home that is both comfortable and practical for everyday living.



Ronald van de Bijl
Mobiel: +31 6 51 42 91 95
ronald@broersma.nl



Jelle Mundt
Mobiel: +31 6 22 99 42 22
jelle@broersma.nl



128

126

Th. de Wilde
andarn
R.S. Hartman
andarn
O.P.A.
in samenwerking met

Designvisie

AMSTERDAMSE SCHOOL

De architectuur is kenmerkend voor de Amsterdamse School, een bouwstijl uit het begin van de twintigste eeuw waarin expressief metselwerk en aandacht voor detail centraal staan. De gevel is rijk gedetailleerd en opgebouwd uit verschillende lagen, met een duidelijke plasticiteit in het metselwerk. De afgeronde hoek geeft het gebouw een herkenbare uitstraling en zorgt voor een zachtere overgang binnen het straatbeeld. De entree is verdiept aangebracht en vormt een duidelijke overgang van buiten naar binnen. De gevelopeningen zijn ritmisch geplaatst en voorzien van wit geschilderd houtwerk met roede-verdeling. Dit zorgt voor een verfijnde schaal en versterkt de horizontale en verticale lijnen in het ontwerp. Markiezen voegen een extra laag toe aan de gevel en dragen bij aan de samenhang. Ook in het interieur zijn nog originele elementen aanwezig, zoals glas-in-loodramen. Deze zorgen voor een gefilterde lichtinval en benadrukken het ambachtelijke karakter van de woning. De architectuur combineert een solide uitstraling met verfijnde detaillering en is representatief voor de bouwperiode waarin vorm en materiaalgebruik nauw met elkaar verbonden waren.

Design vision

The architecture is characteristic of the Amsterdam School, an architectural style from the early twentieth century that emphasizes expressive masonry and attention to detail. The facade is richly detailed and composed of several layers, with a distinct three-dimensional quality in the masonry. The rounded corner gives the building a distinctive appearance and creates a softer transition within the streetscape. The entrance is recessed, forming a clear transition from outside to inside. The facade openings are rhythmically arranged and feature white-painted woodwork with glazing bars. This creates a refined scale and reinforces the horizontal and vertical lines in the design. Awnings add an extra layer to the facade and contribute to its cohesion. Original elements, such as stained-glass windows, are also present in the interior. These provide filtered light and emphasize the home's artisanal character. The architecture combines a solid appearance with refined detailing and is representative of the construction period in which form and material use were closely intertwined.



↑
12529

LEONARD



OSTRAAT
100-102

P
P
P



WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

DE KEUKEN IS MODERN EN VOORZIEN VAN EEN KOOKEILAND

De gehele woonverdieping bevindt zich op de tweede verdieping en is open en logisch ingedeeld, met een duidelijke verdeling tussen keuken, eetkamer en zitkamer. De ruimtes staan in directe verbinding met elkaar en worden verbonden door brede doorgangen.

De eetkamer vormt het centrale punt van de verdieping en biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel. Door de ligging tussen de keuken en de zitkamer fungeert deze ruimte als schakel binnen het geheel.

De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van een kookeiland. De opstelling maakt efficiënt gebruik van de ruimte en zorgt voor een praktische werkindeling. Door de open verbinding met de eetkamer blijft contact met de rest van de verdieping behouden.

De zitkamer ligt aan de voorzijde en profiteert van de hoekligging. De grote ramen zorgen voor een goede lichtinval en geven zicht op de straat. De ruimte is ruim genoeg om verschillende functies te combineren, zoals zitten en lezen.

De afwerking is rustig en consistent, waardoor de indeling en de maatvoering van de ruimtes goed tot hun recht komen.

Living and cooking

The entire living floor is located on the second level and is open and logically arranged, with a clear distinction between the kitchen, dining area, and sitting room. The spaces are directly connected and linked by wide openings.

The dining area forms the central point of the floor and offers ample space for a large dining table. Positioned between the kitchen and the sitting room, it functions as the connecting element within the layout.

The kitchen is modern in design and features a central island. Its configuration makes efficient use of the space and ensures a practical workflow. The open connection to the dining area maintains a sense of continuity throughout the floor.

The sitting room is positioned at the front and benefits from the corner location. Large windows provide excellent natural light and views onto the street. The space is generous enough to accommodate multiple functions, such as seating and reading.

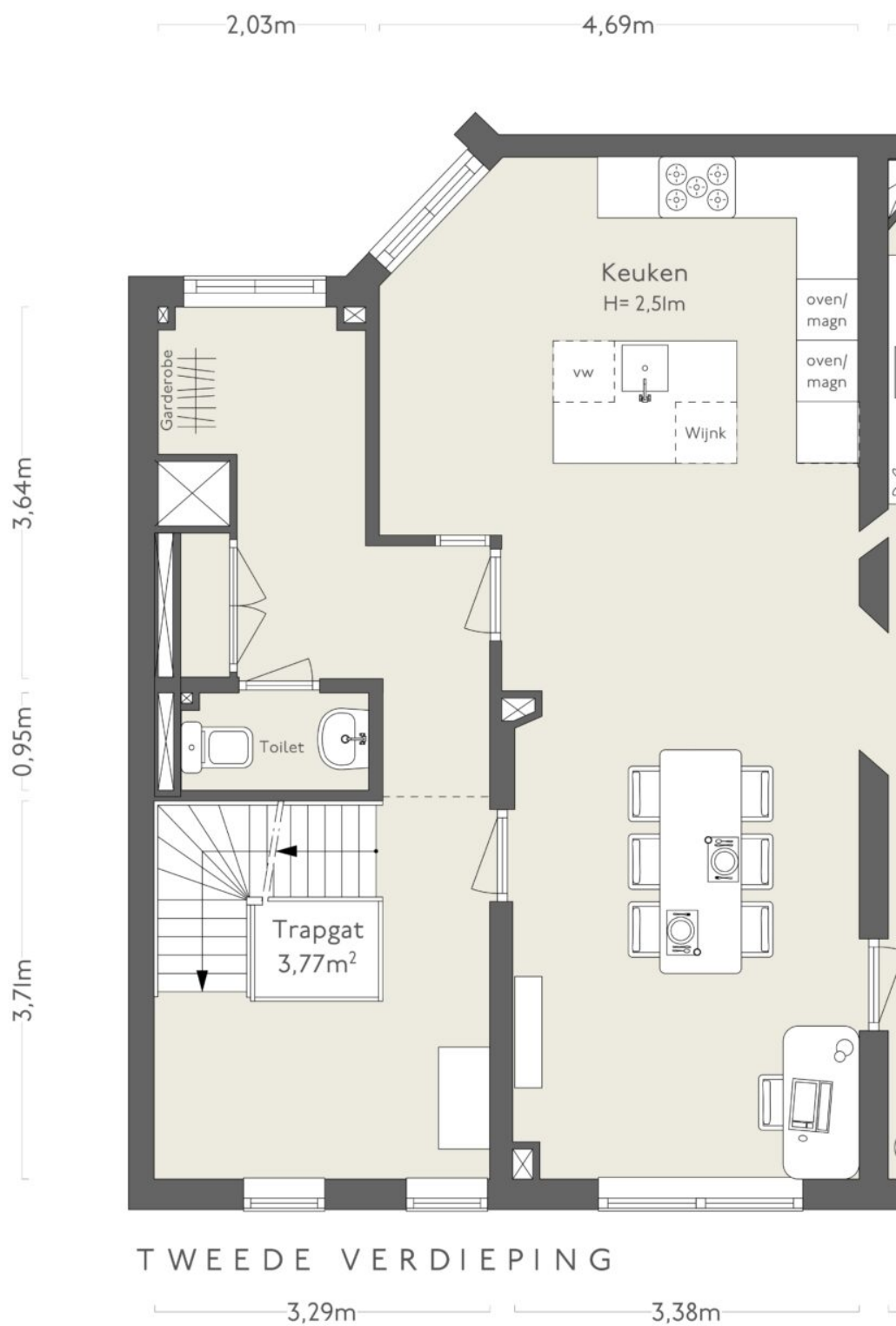
The finishes are calm and consistent, allowing the layout and proportions of the spaces to come into their own.



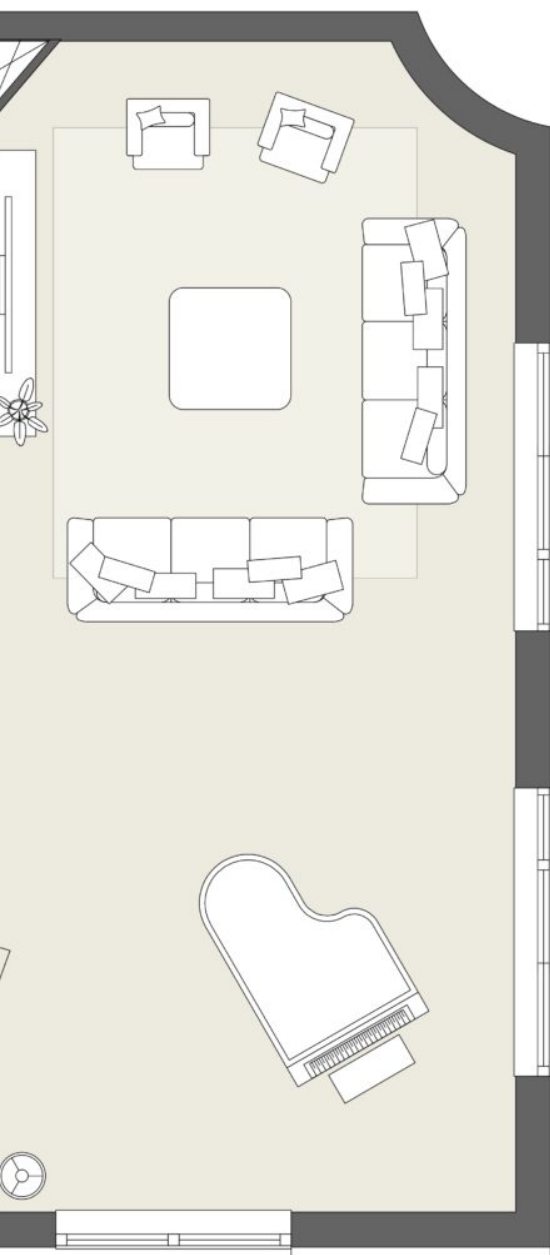








4,47m



10,01m

9,98m

4,47m



Zuid

NEN 2580/ BBMI - NVM
ARCHIMETRIX

Oppervlakte Wonen

ca. 111 m²

Overige Ruimte

n.v.t.

Buitenruimte

n.v.t.

Bergruimte

n.v.t.

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







SLAAPKAMERS
EN
BADKAMERS



Slapen en baden

DE BADKAMER IS FUNCTIONEEL EN ZORGVULDIG VORMGEGEVEN

De gehele slaapverdieping bevindt zich op de derde verdieping en is overzichtelijk ingedeeld, bereikbaar via een centrale overloop. Glas-in-loodramen zorgen hier voor een aangename, gefilterde lichtinval.

De hoofdslaapkamer is ruim van opzet en laat zich flexibel indelen, met voldoende ruimte voor een bed en aanvullende meubels. De afwerking is rustig en in balans, waardoor de ruimte als vanzelf tot zijn recht komt.

De badkamer is functioneel en zorgvuldig vormgegeven, voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel. De consistente materialisatie draagt bij aan een helder en samenhangend geheel.

Op de bovenste woonlaag verandert de indeling onder invloed van de kapconstructie. Hier bevinden zich meerdere kamers, geschikt voor uiteenlopende functies zoals slapen, werken of spelen. De zichtbare houten balken geven deze verdieping een eigen, karaktervolle sfeer. Aanvullend is in de kap een ruime en goed toegankelijke bergruimte aanwezig, met praktische mogelijkheden voor opslag.

Sleeping and bathing

The entire sleeping floor is located on the third level and is clearly laid out, accessible via a central landing. Stained glass windows provide a pleasant, filtered influx of natural light.

The principal bedroom is generously proportioned and can be arranged flexibly, offering ample space for a bed and additional furnishings. The finishes are calm and well-balanced, allowing the room to come into its own naturally.

The bathroom is functionally and thoughtfully designed, featuring a bathtub, walk-in shower, and double vanity. The consistent use of materials contributes to a cohesive and harmonious whole.

On the uppermost level, the layout is shaped by the roof structure. This floor accommodates several rooms suitable for a variety of uses, such as sleeping, working, or playing. Exposed wooden beams give this level its own distinctive character.

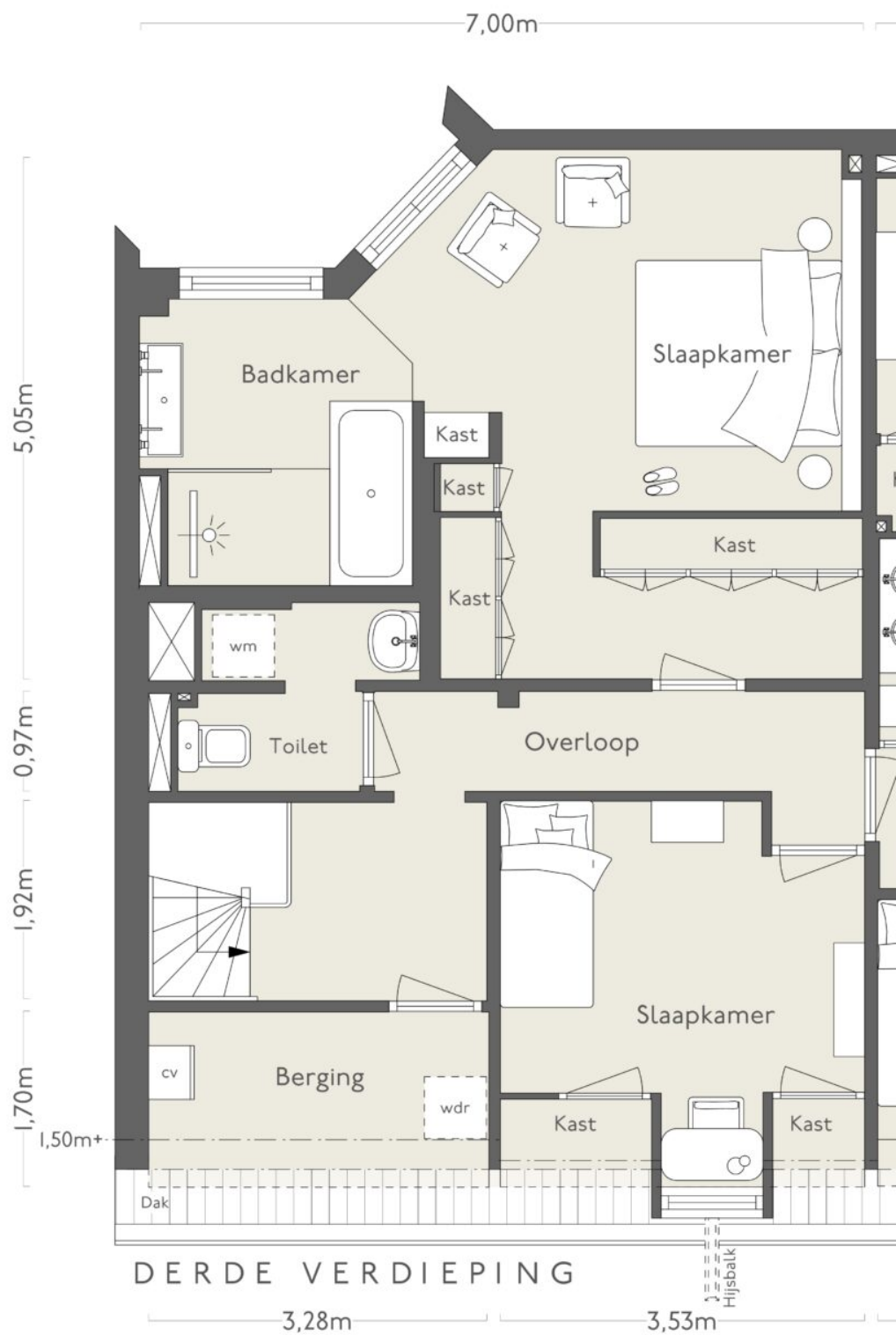
Additionally, the attic offers a spacious and easily accessible storage area, providing practical possibilities for storage.













Zuid



NEN 2580/ BBMI - NVM
ARCHIMETRIX

Oppervlakte Wonen

ca. 103 m²

Overige Ruimte

n.v.t.

Buitenruimte

n.v.t.

Bergruimte

n.v.t.

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







ZOLDER



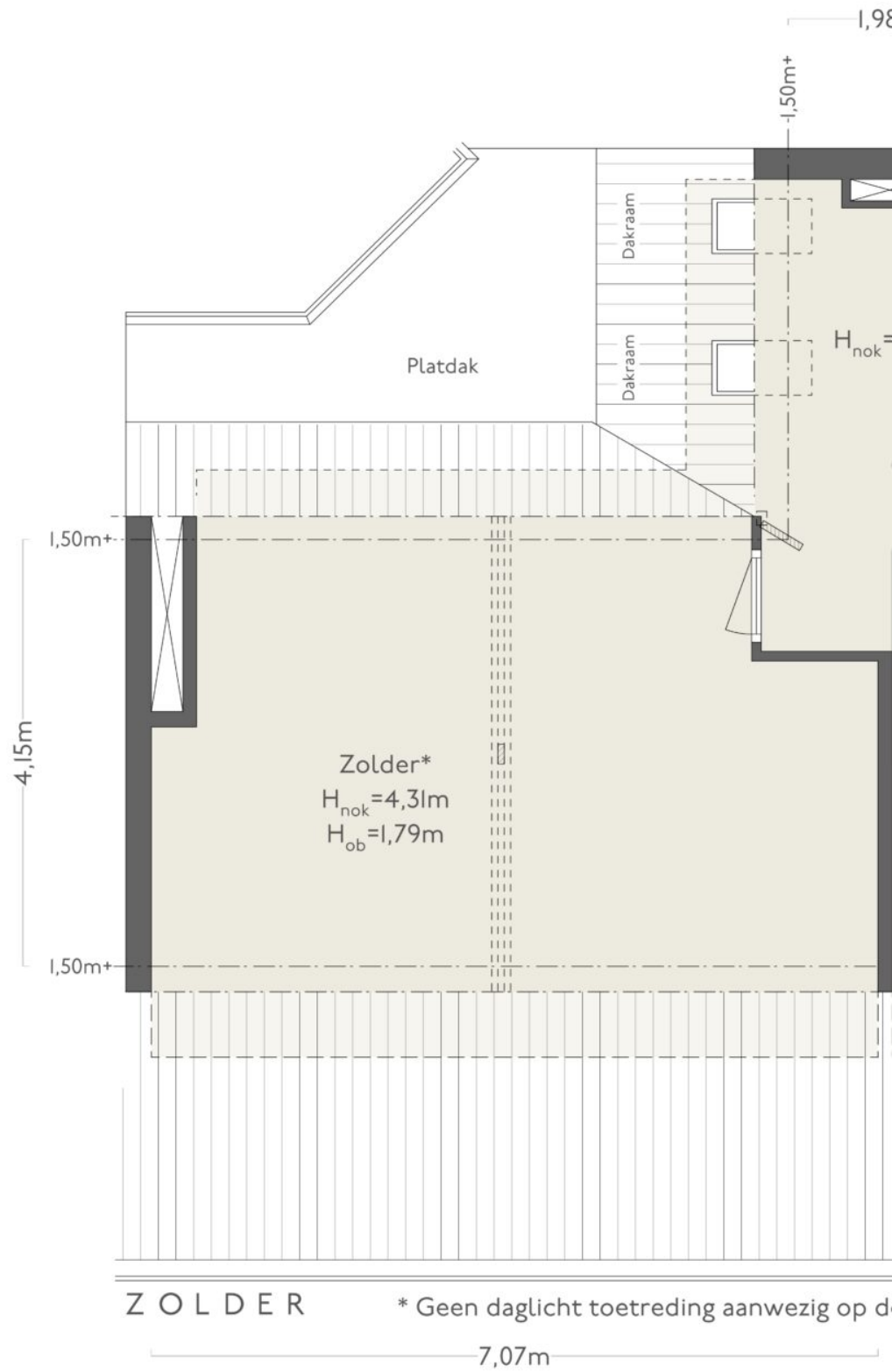
Zolderverdieping

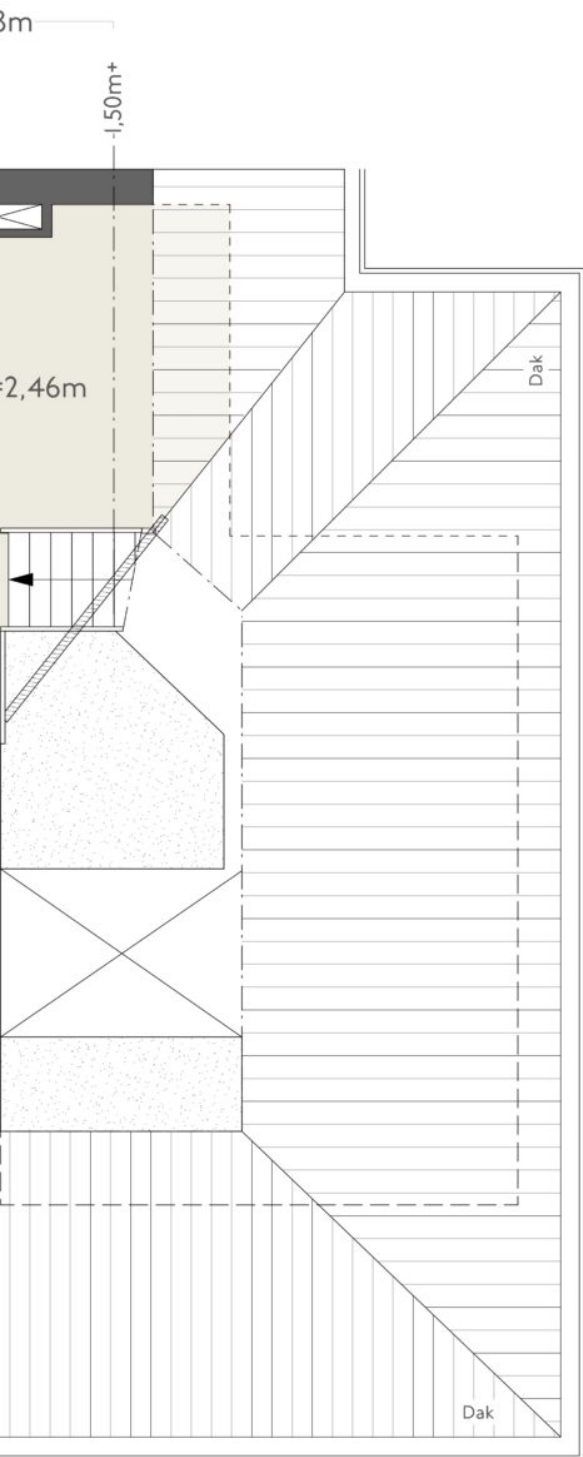
ZOLDER

De woning beschikt momenteel niet over een buitenruimte. Op de vierde verdieping bevindt zich de zolderverdieping, waar aan de achterzijde, na het verkrijgen van de benodigde vergunning, de mogelijkheid bestaat om een dakterras te realiseren. Aanvullend is op zolder een ruime en goed toegankelijke bergruimte aanwezig, met praktische mogelijkheden voor opslag.

Attic floor

The property currently does not feature any outdoor space. On the fourth floor, the attic level is situated, where at the rear there is the possibility, subject to obtaining the necessary permits, to create a roof terrace. In addition, the attic includes a spacious and easily accessible storage area, offering practical storage options.





4,59m



Zuid

NEN 2580/ BBMI - NVM
ARCHIMETRIX

Oppervlakte Wonen

ca. 8 m²

Overige Ruimte

ca. 27 m²

Buitenruimte

n.v.t.

Bergruimte

n.v.t.

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



BUURTGIDS



A **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.

B **Le Fournil de Sébastien**
Olympiaplein II9,
1077 CW Amsterdam

Le Fournil is het initiatief van Susan en Sébastien, die na jaren bakkerservaring in Frankrijk in 2007 naar Nederland kwamen om een authentieke Franse boulangerie te openen.

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 **Slagerij Zikking & Zoon**
Marathonweg 5I,
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.

E **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.

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 **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.

H **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.

I **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.

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

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

K **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.

L **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.

M **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.

N **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.

O **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.

P **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.

Q **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.

R **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.





HET ZWARTE FIETSENPLAN
VERKOOP EN REPARATIE VAN ALLE SOORTEN FIETSEN EN OMBEN
PIANO & GITAARLES
moodies
Intersaf
staan

VIT·HIT
SAMSIGN
reclamelettering - montage



BEETHOVENSTRAAT
1018 ZH

Ludwig's
DELI
SALADS

Ludwig's

Ludwig's

Ludwig's
DELI
TRAITEUR
TO GO
SANDWICHES
SALADS
MEALS
COFFEE
JUICES
AND MORE

BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

De woning is gelegen in het rustige en brede gedeelte van de Gerrit van der Veenstraat, tussen het Apollohouse en de Beethovenstraat. Dit deel van de straat wordt gekenmerkt door brede stoepen en woningen met voortuinen. Het aanwezige groen en het goede aanbod van scholen maken deze locatie bijzonder geschikt voor gezinsleven.

De omgeving biedt daarnaast een gevarieerd aanbod aan boetieks, verfijnde winkels en kwalitatieve horecagelegenheden. Van internationale modemerken tot zorgvuldig samengestelde culinaire adressen: de Apollobuurt kent een levendige, maar gebalanceerde dynamiek. Voor dagelijkse boodschappen zijn onder andere de Scheldestraat, Maasstraat en Beethovenstraat binnen handbereik.

Bereikbaarheid

De ligging is uitstekend bereikbaar, zowel met eigen vervoer als met het openbaar vervoer. De ringweg A10 en uitvalswegen richting de A2, A1 en A4 zijn snel bereikbaar. Daarnaast bevinden NS-stations RAI en Amsterdam Zuid zich op korte afstand, evenals diverse tramverbindingen en de Noord/Zuidlijn.

Parkeren

Parkeren vindt plaats via een vergunningstelsel in de openbare ruimte (vergunninggebied Zuid 2.2). Met een parkeervergunning voor Zuid 2.2 kan worden geparkeerd in Zuid-1, Zuid-2 en Zuid-8. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 199,93 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunninggebied geen wachttijd. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied mogelijk en kost € 499,81 per 6 maanden. (Bron: Gemeente Amsterdam, april 2026).

Neighborhood

The home is located in the quiet, wide section of Gerrit van der Veenstraat, between the Apollohouse and Beethovenstraat. This part of the street is characterized by wide sidewalks and residences front yards. The abundant greenery and excellent selection of schools make this location particularly well-suited for family life. The neighborhood also offers a diverse selection of boutiques, sophisticated shops, and high-quality dining options. From international fashion brands to carefully curated culinary destinations, the Apollobuurt boasts a lively yet balanced atmosphere. For daily shopping, Scheldestraat, Maasstraat, and Beethovenstraat are all within easy reach.

Accessibility

The location is easily accessible, both by private vehicle and by public transportation. The A10 ring road and major highways leading to the A2, A1, and A4 are quickly accessible. In addition, the RAI and Amsterdam Zuid train stations are a short distance away, as are various tram lines and the North/South Line.

Parking

Parking in the area is Location a permit system in public spaces (permit zone Zuid 2.2). A parking permit for Zuid 2.2 allows parking in Zuid-1, Zuid-2, and Zuid-8. A resident parking permit costs €199.93 per 6 months. Currently, there is no waiting period for this permit zone. A second parking permit in this area costs €499.81 per 6 months. (Source: Local authority , April 2026).

MARGAUX



Vraagprijs	<ul style="list-style-type: none">• € 1.925.000 k.k.
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none">• In overleg
Vertrekken	<ul style="list-style-type: none">• 7 kamers• 4 slaapkamers• 2 badkamers
Onderhoud	<ul style="list-style-type: none">• Intern: Goed• Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	<ul style="list-style-type: none">• Woonoppervlakte: 225 m²• Overige inpandige ruimte: 27 m²• Gebouwgebonden buitenruimte: 6 m²
Bouwjaar	<ul style="list-style-type: none">• 1923
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 verwarming	<ul style="list-style-type: none">• CV Ketel Inter gas Kombi Kompact uit 2021• Vloerverwarming gedeeltelijk

Type warmwater

- CV Ketel Inter gas Kombi Compact uit 2021

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomsoort

- Eigendom belast met erfpacht
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: Ac
- Nummer: 1441
- Indexnummer: 2

Duurzaamheid

- Energielabel E

Soort

- Drielaags bovenhuis
- Hoekwoning

Bijzonderheden

- Rijksbeschermd stadsgezicht
- Gemeentelijk monument

Overige kenmerken

- OZB ('26) € 537,01 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 225 m²
- Zolder van circa 27 m²
- Architect F.A. Warners
- Mogelijkheid om na het verkrijgen van de benodigde vergunning, een dakterras te realiseren
- Servicekosten €300,- 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