

# EN GARDE

---

MARY VAN DER SLUISSTRAAT 332  
AMSTERDAM

Designvisie  
Y-CITY 4.1

5

Woonkamer en keuken  
WONEN EN KOKEN

9

Slaapkamers en badkamer  
SLAPEN EN BADEN

19

Buitenruimte  
HET BALKON

29

Buurtgids  
OOST

37

Bereikbaarheid

45

Kenmerken

50



# En Garde

RONALD VAN DE BIJL & BABETTE MEIJERS / BROERSMA  
WERKEN & WONEN

In een gebied dat zich in hoog tempo ontwikkelt tot een eigentijds stadsdeel, bevindt zich deze goed ingedeelde woning met een open karakter en een royaal balkon. De combinatie van licht, ruimte en een logische plattegrond zorgt voor een comfortabele leefomgeving die aansluit bij het dagelijks gebruik. De woning maakt onderdeel uit van een modern woongebouw binnen Y-city 4.I, gelegen in de Sportheldenbuurt, een plek waar geschiedenis en vernieuwing samenkomen. De naam En Garde verwijst subtiel naar Mary van der Sluis, de olympisch schermster naar wie de straat is vernoemd, en weerspiegelt tegelijkertijd de precisie en balans die in de woning voelbaar zijn.

Binnen valt direct de samenhang tussen de verschillende ruimtes op. De living en keuken vormen één geheel, met directe toegang tot het balkon dat fungeert als verlengstuk van het interieur. De slaapkamers liggen rustig gesitueerd en de badkamer is praktisch en verzorgd uitgevoerd. Een belangrijk voordeel is dat de erfpacht eeuwigdurend is afgekocht, wat zorgt voor duidelijkheid en stabiliteit op de lange termijn. Daarnaast beschikt de woning over een privé berging en een eigen parkeerplaats in de kelder, wat het dagelijks comfort aanzienlijk vergroot. De ligging aan de rand van de stad, met goede verbindingen naar zowel het centrum als de uitvalswegen, maakt dit een plek die zich eenvoudig laat combineren met verschillende woonwensen. Een woning die zich kenmerkt door overzicht, licht en een heldere opzet, in een omgeving die volop in ontwikkeling is.

## En Garde

Located in an area rapidly developing into a contemporary neighborhood, this well-designed home features an open layout and a spacious balcony. The combination of light, space, and a logical floor plan creates a comfortable living environment tailored to everyday life. The home is part of a modern residential building within Y-city 4.I, located in the Sportheldenbuurt, a place where history and innovation converge. The name En Garde subtly references Mary van der Sluis, the Olympic fencer after whom the street is named, while also reflecting the precision and balance that are palpable within the home.

Inside, immediately cohesion between the various spaces is immediately apparent. The living room and kitchen form a single open space, with direct access to the balcony, which serves as an extension of the interior. The bedrooms situated in a quiet area, and the bathroom is practical and well-appointed. A key advantage is that the ground lease has been purchased in perpetuity, ensuring clarity and stability in the long term. Additionally, the home features a private storage unit and a dedicated parking space in the basement, significantly enhancing daily convenience. The location on the outskirts of the city, with good connections to both the city center and major highways, makes this a place that easily accommodates a variety of living preferences. A home characterized by openness, light, and a clear layout, in a rapidly developing neighborhood.



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



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



# Designvisie

Y-CITY 4.1

Het gebouw maakt deel uit van Y-city 4.1, een ensemble binnen de gebiedsontwikkeling van Zeeburgereiland waarin wonen, werken en stedelijke dynamiek samenkomen. De opzet kenmerkt zich door robuuste bouwblokken in een open setting, met ruimte voor zichtlijnen en groen tussen de volumes. De architectuur is helder en ritmisch opgebouwd. Horizontale lijnen van balkons brengen samenhang in de gevel, terwijl verticale accenten zorgen voor variatie en herkenbaarheid. De materialisering in baksteen, beton en lichte balustrades geeft het gebouw een eigentijdse uitstraling met een warme ondertoon. De galerijen functioneren als open ontsluitingszones met zicht op de omgeving. Ze vormen een overgang tussen privé en collectief en dragen bij aan de ruimtelijke beleving van het geheel. Binnen deze context positioneert de woning zich als onderdeel van een groter, zorgvuldig ontworpen stedelijk geheel.

## **Design vision**

The building is part of Y-city 4.1, a complex within the Zeeburgereiland urban development project where living, working, and urban vitality converge. The design is characterized by robust building blocks in an open setting, with space for sightlines and greenery between the volumes. The architecture is clear and rhythmically structured. Horizontal lines of balconies bring cohesion to the facade, while vertical accents provide variation and recognizability. The use of brick, concrete, and light balustrades gives the building a contemporary look with a warm undertone. The galleries function as open access zones with views of the surroundings. They form a transition between private and communal spaces and contribute to the spatial experience of the whole. Within this context, the residence positions itself as part of a larger, carefully designed urban whole.







AMSTERDAM



---

# WOONKAMER EN KEUKEN

---



# Wonen en koken

DE DIRECTE TOEGANG TOT HET BALKON VERSTERKT DE  
RUIMTELIJKHEID

De leefruimte ontvouwt zich als één doorlopende ruimte waarin wonen, eten en koken vanzelfsprekend in elkaar overlopen. Langs de brede raampartij ligt het zitgedeelte, waar het daglicht diep de ruimte in valt en het uitzicht een continu veranderend decor vormt. De opstelling van de bank volgt de lengte van de gevel, waardoor de blik altijd naar buiten wordt getrokken en de ruimte zich opent naar haar omgeving.

Centraal ligt de eettafel, op de overgang tussen het zitgedeelte en de keuken. Deze positie maakt het een natuurlijke plek voor dagelijks gebruik en voor momenten met gasten, waarbij de ruimte zich moeiteloos aanpast aan het gebruik.

De keuken is strak langs de wand geplaatst en vormt een rustig geheel binnen de ruimte. De indeling is logisch en efficiënt, met alle functies binnen handbereik zonder dat de keuken visueel overheerst.

De directe toegang tot het balkon versterkt de ruimtelijkheid. Binnen en buiten lopen in elkaar over, waardoor de leefruimte zich uitbreidt en zich aanpast aan het moment van de dag.

## Living and cooking

The living area unfolds as a single, open space where living, dining, and cooking flow seamlessly into one another. The seating area runs along the wide window front, where daylight floods deep into the space and the view forms a constantly changing backdrop. The arrangement of the sofa follows the length of the facade, drawing the eye outward and opening the space to its surroundings.

The dining table is centrally located, at the transition between the seating area and the kitchen. This position makes it a natural spot for daily use and for moments with guests, allowing the space to effortlessly adapt to its use.

The kitchen is neatly positioned along the wall, creating a calm focal point within the space. The layout is logical and efficient, with all functions within easy reach without the kitchen visually dominating the room.

Direct access to the balcony enhances the sense of spaciousness. The indoor and outdoor areas flow seamlessly into one another, allowing the living space to expand and adapt to the time of day.















---

# SLAAPKAMERS EN BADKAMER

---



# Slapen en baden

DE BADKAMER IS FUNCTIONEEL EN VERZORGD UITGEVOERD

De slaapkamers liggen rustig gepositioneerd ten opzichte van het leefgedeelte en vormen een besloten deel van de woning. De hoofdslaapkamer biedt ruimte voor een volledige inrichting en profiteert van een gelijkmatige lichtinval via het raam. De sfeer is rustig en overzichtelijk, met voldoende privacy. De tweede slaapkamer is compacter en flexibel in gebruik. Deze ruimte kan dienen als werkplek, logeerkamer of kinderkamer en sluit logisch aan op de centrale hal.

De badkamer is functioneel en verzorgd uitgevoerd, met een combinatie van bad en douche. De lichte afwerking en de brede spiegel versterken het ruimtelijke gevoel, terwijl het wastafelmeubel zorgt voor praktische opbergruimte.

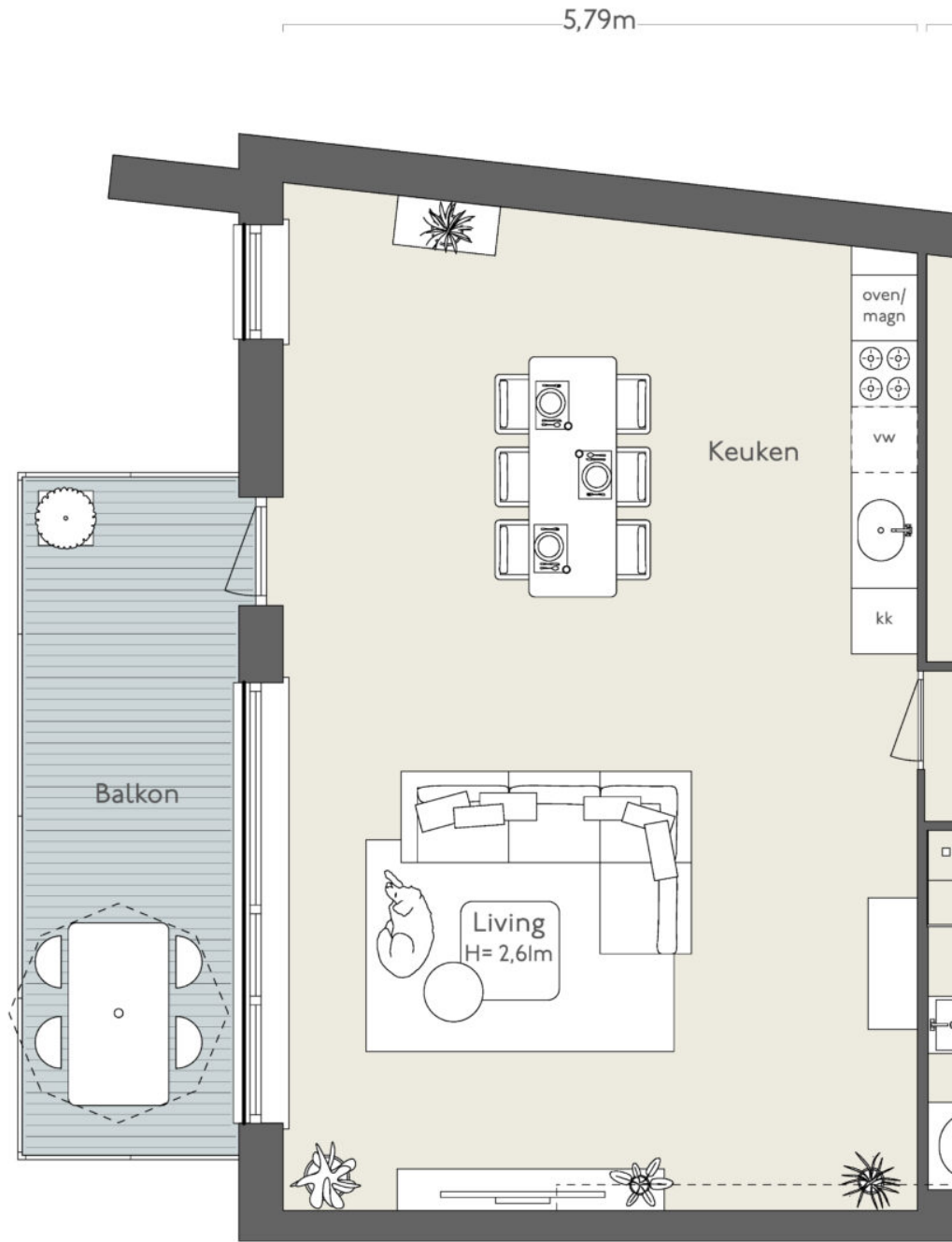
## **Sleeping and bathing**

The bedrooms situated in a quiet area relative to the living space and form a private section of the home. The master bedroom offers ample space for a complete set of furnishings and benefits from even natural light streaming in through the window. The atmosphere is calm and uncluttered, with plenty of privacy. The second bedroom is more compact and versatile. This space can serve as a home office, guest room, or children's room and connects logically to the central hallway.

The bathroom is functional and well-appointed, featuring a combination of a bathtub and shower. The light finishes and the wide mirror enhance the sense of space, while the vanity provides practical storage.

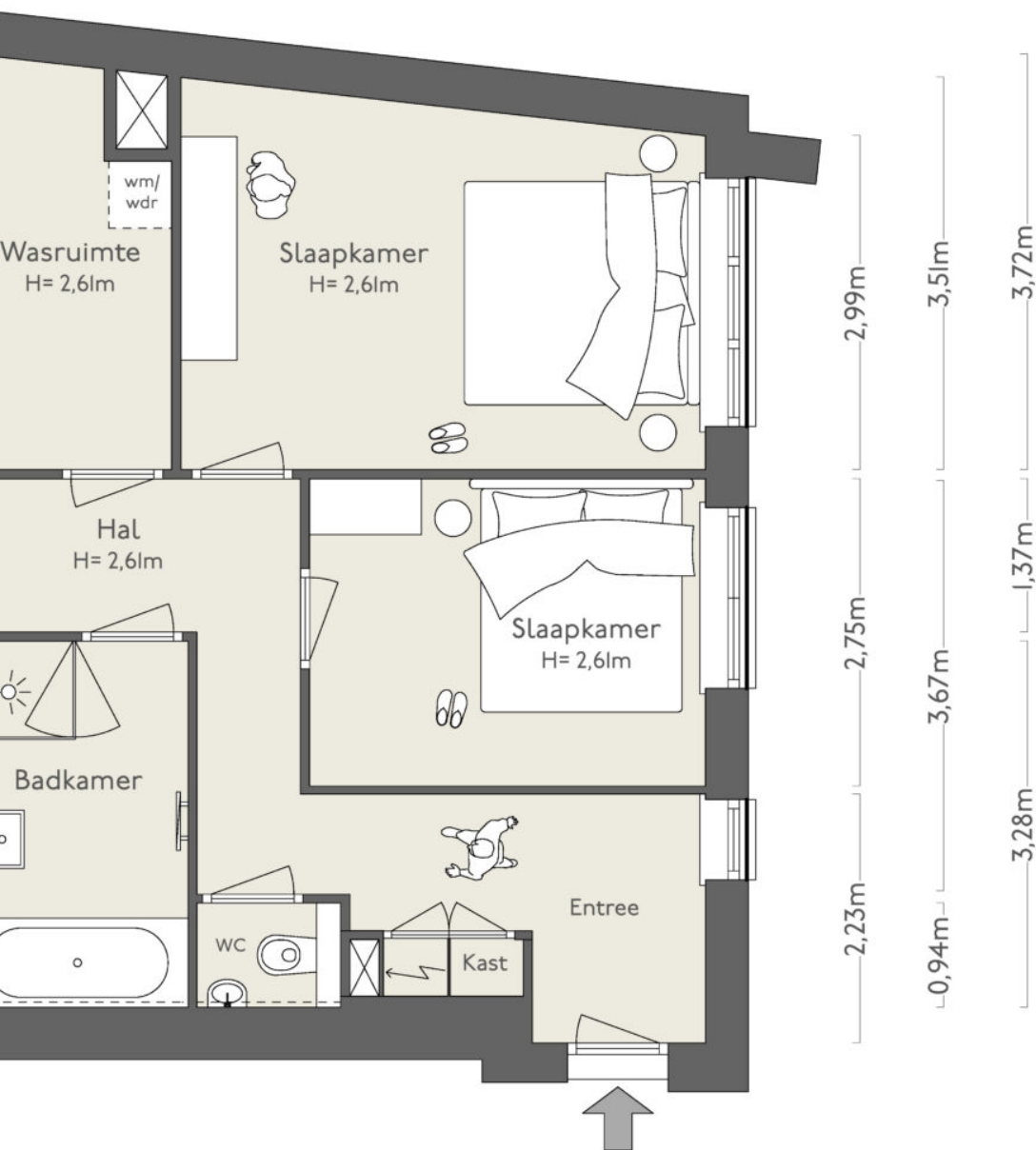






VIERDE VERDIEPING

1,77m 4,70m



NEN 2580/ BBMI - NVM  
ARCHIMETRIX

**Oppervlakte Wonen**

ca. 107 m<sup>2</sup>

**Overige Ruimte**

n.v.t.

**Buitenruimte**

ca. 12 m<sup>2</sup>

**Bergruimte**

n.v.t.

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







---

# BUITENRUIMTE

---



# De buitenruimte

HET BALKON STREKT ZICH OVER DE VOLLE BREEDTE VAN DE  
WONING

Het balkon strekt zich over de volle breedte van de woning en vormt een direct verlengstuk van de leefruimte. De houten vlonder geeft het geheel een warme basis, terwijl de glazen balustrade het uitzicht openhoudt en de relatie met de omgeving versterkt.

De overkapping zorgt voor beschutting en maakt het mogelijk om het balkon gedurende een groot deel van het jaar te gebruiken. Hierdoor ontstaat een plek die zowel functioneel als aangenaam is.

Het uitzicht reikt over het water en de omliggende infrastructuur, met daarachter een stedelijk landschap in ontwikkeling. De ligging op hoogte biedt privacy en rust, terwijl de omgeving continu in beweging blijft.

## **The outdoor space**

The balcony spans the full width of the home and serves as an immediate extension of the living space. The wooden decking provides a warm foundation, while the glass balustrade keeps the view open and strengthens the connection with the surroundings.

The canopy provides shelter and makes it possible to use the balcony for much of the year.

This creates a space that is both functional and pleasant.

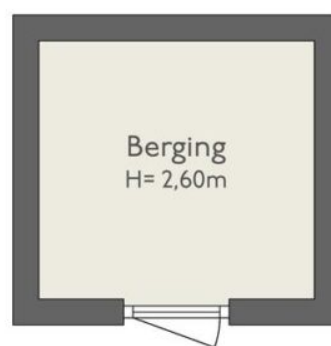
The view extends over the water and the surrounding infrastructure, with a developing urban landscape beyond. The elevated location offers privacy and tranquility, while the surroundings remain in constant motion.





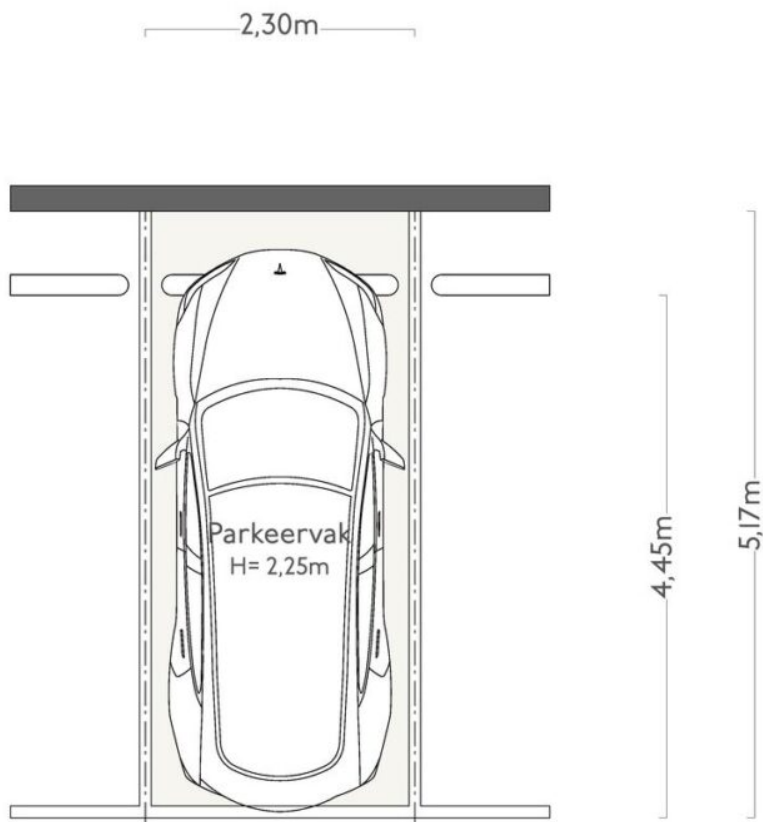


2,35m



2,20m

BERGING\*  
(5,17 m<sup>2</sup>)



**PARKEREN**  
(10,24 m<sup>2</sup>)

**NEN 2580/ BBMI - NVM**  
ARCHIMETRIX

**Oppervlakte Wonen**

n.v.t.

**Overige Ruimte**

n.v.t.

**Buitenruimte**

n.v.t.

**Berguimte**

ca. 15 m<sup>2</sup>

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

\* Berging volgens opgaaf opdrachtgever

PERMA - EN GARDE

GO

FOR

BLUEY'S

Coffee & Kitchen

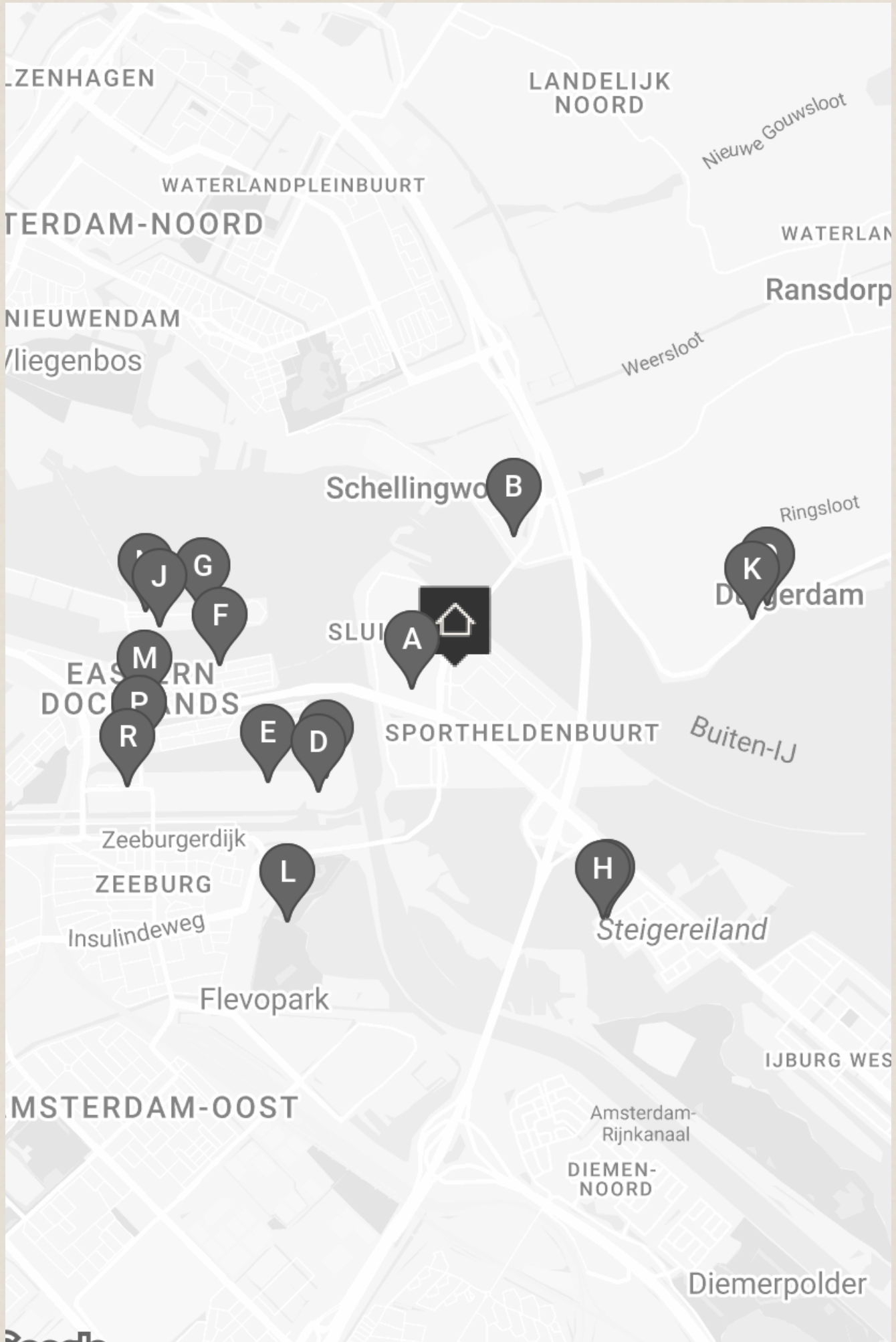
SPECIALTY COFFEE • ALL DAY BRUNCH • PASTRIES & CAKES



---

# BUURTGIDS

---



**A** **Bar Baggerbeest**  
Rudi van Dantzigstraat 1,  
1095 PK Amsterdam

Een plek om wat te drinken, een hapje te eten, nieuwe mensen te ontmoeten en te verbinden. Stil je honger met overheerlijke steenoven pizza's. Lust je dorst met een van de (biologische) wijnen, eerlijke koffie of (Amsterdams) bier.

**C** **J&K**  
Cruquiusweg 89F,  
1019 AG Amsterdam

**J&K** De naam 'J&K' (wat Stoom betekent in het Japans) verwijst naar het 'Gemaal de Cruquius', de grootste stoommachine ter wereld. De koffie wordt hier gemaakt met de bonen van Stoker, dat zit dus wel goed.

**E** **Millie Vanillie**  
Bottelarijstraat 1,  
1019 VC Amsterdam

Bij Millie Vanillie wordt van s'morgens vroeg tot 's avonds laat gebakken. Het assortiment bestaat onder andere uit verse zuurdesembroden en patisserie zoals kardemom buns en custard buns. Daarnaast wordt er bij Millie Vanillie ook heerlijke koffie geserveerd.

**B** **Landmarkt Schellingwoude**  
Schellingwouderdijk 339,  
1023 NK Amsterdam

Landmarkt Schellingwoude is een grote overdekte supermarkt met producten voornamelijk van lokale ondernemers en kleine telers. De Landmarkt staat bekend om zijn ambachtelijke leveranciers uit de buurt en heeft dan ook een heel breed assortiment aan goede producten.

**D** **Krux brouwerij**  
Cruquiusweg 83D,  
1019 AT Amsterdam

Krux brouwerij Vroeger was Cruquiseiland één grote werf. Nu is er alleen nog een brouwerij over. Eentje waar bier wordt gebrouwen en waar je ook kan komen drinken. Volgens zeggen de kleinste brouwerij van Amsterdam.

**F** **Frankly Amsterdam**  
Ertskade 272,  
1019 BB Amsterdam

Het jonge Nederlandse bedrijf Frankly Amsterdam – met oprichter Femke Derks aan het roer – ontwerpt, produceert en verkoopt kleden, bedlinnen, plaids en sjaals. Producten in zachte naturel tinten die warme, comfort en rust toevoegen aan ieder interieur.

**G Paon Bali**  
Levantplein 84,  
1019 MB Amsterdam

Paon Bali Amsterdam (voorheen Catering Enak Sekali) is gespecialiseerd in de authentieke Balinese keuken. Bali heeft een eigen, uitgebreide keuken. In vergelijking met andere keukens uit Indonesië is het pittiger en minder zoet. Daarnaast wordt varkensvlees ook vaker gebruikt.

**I Design020**  
Pedro de Medinalaan 89-91,  
1086 XP Amsterdam

Op de westelijke punt van het Steigereiland vind je Design020; een groot woonwarenhuis met allerlei designmeubels van aanbieders zoals woonwinkel Kasstoor & Wonen 2000 en andere showrooms.

**K Theetante Durgerdam**  
Durgerdammerdijk 53,  
1026 CA Amsterdam

In het dijkhuis aan het IJsselmeer ligt Theetante Durgerdam. Hier worden de heerlijkste huisgemaakte taarten met een warme kop koffie of thee geserveerd.

**H Kasstoor**  
Pedro de Medinalaan 91,  
1086 XK Amsterdam

De Kasstoor biedt sophisticated Amsterdam living. Deze zaak is al langer dan 100 jaar toonaangevend op het gebied van top design meubelen. Kasstoor is expert in het samenbrengen van klassieke en moderne ideeën.

**J Bisou Gallery**  
Levantkade 85,  
1019 MJ Amsterdam

Bisou Gallery is ontstaan uit Rademaker zijn liefde voor kunst en interieur. Hij begon in 2016 met een 'Instagram only gallery', maar sinds 2020 is er een fysieke plek op het KNSM Eiland in Amsterdam Oost.

**L Distilleerderij 't nieuwe diep**  
Flevopark 13a,  
1095 KE Amsterdam

Distilleerderij 't nieuwe diep bevindt zich op een mooie rustige plek in het Flevopark.

**M** **Esra**  
C. van Eesterenlaan 35,  
1019 JK Amsterdam

Esra is het Amsterdamse restaurant van Selin Kiazim, een London-born chef met Turks-Cypriotische roots en bekend van haar gerenommeerde restaurant Oklava in Londen.

**N** **Rademakers Gallery**  
KNSM-Laan 29I,  
1019 LE Amsterdam

Rademakers Gallery is de galerie van Pien Rademakers en biedt tentoonstellingen aan waar kunst, mode en design elkaar ontmoeten. Pien Rademakers is kunsthistoricus en ontwerpt elke tentoonstelling voor de galerie.

**O** **Restaurant de Mark**  
Durgerdammerdijk 73,  
1026 CB Amsterdam

Laat je omringen door de gastvrije sociale sfeer van het restaurant De Mark aan het meer. Of dat nu bij de open haard in de eetkamer is, in de wijnkamer of op het terras aan het water.

**P** **Thull's deli**  
C. van Eesterenlaan,  
Amsterdam

Thulls deli is een echte goede traiteur. Ze maken heerlijke dagvers-maaltijden met mediterrane invloeden om mee te nemen. Je kan er naast maaltijden ook heerlijke royaal belegde broodjes afhalen die vers gemaakt worden door de vriendelijke verkopers.

**Q** **Biomarkt Zeeburg**  
C. van Eesterenlaan,  
Amsterdam

Al meer dan 10 jaar is er iedere woensdag biologische markt op de Van Eesterenlaan in Zeeburg. Groente, fruit, noten, kaas, olijven, raw food, brood, paddenstoelen, vegetarische roti, pizza, Libanese mezze, vis en gegrilde kippetjes.

**R** **Museum Perron Oost**  
Cruquiusweg II,  
1019 AT Amsterdam

Met een oppervlakte van 6 m2 is Museum Perron Oost in het Oostelijk Havengebied misschien wel het kleinste museum ter wereld.







---

# BEREIKBAARHEID

---

# Bereikbaarheid

De Mary van der Sluisstraat is gelegen op Zeeburgereiland, een nieuwe wijk in Amsterdam. De meeste projecten zijn al opgeleverd, de basisschool en middelbare school zijn open, en ook de horeca weet het eiland goed te vinden, zoals Bluey's Coffee, Espressofabriek, Kaap Amsterdam en restaurant Haddock. Uiteraard is er ook een Albert Heijn voor de dagelijkse boodschappen. Het eiland combineert perfect stads wonen met het landelijke Noord, met prachtige natuur in de directe omgeving. Kortom, een heerlijke woonomgeving.

## Bereikbaarheid

Mary van der Sluisstraat 322 is goed bereikbaar met de auto. De locatie ligt dicht bij de ringweg A10, wat snelle toegang biedt tot de snelwegen A1, A2, A4 en A9. Dit maakt het gemakkelijk om zowel binnen de stad als naar omliggende gebieden te reizen. De Ring A10 is al binnen 5 autominuten te bereiken via afslag S114 (Zeeburgereiland/IJburg).

De dichtstbijzijnde tram- en bushaltes zijn op loopafstand. Tramlijn 26, die het Centraal Station met IJburg verbindt, heeft een halte in de buurt. Bovendien is metrostation "Noord" goed bereikbaar, wat snelle verbindingen biedt met andere delen van de stad. Hoewel Zeeburgereiland zelf geen metrostation heeft, is het gebied goed verbonden met de metro via nabijgelegen stations. Metrostation Noord, onderdeel van de Noord/Zuidlijn (lijn 52), is gemakkelijk bereikbaar met de tram en bus. Dit metrostation biedt snelle verbindingen naar belangrijke knooppunten in Amsterdam, waaronder Amsterdam Zuid en Amsterdam Centraal.

## Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk in de parkeergarage. Het appartement beschikt over één parkeerplaats in het naast gelegen gebouw.

## Neighborhood

Mary van der Sluisstraat is located on Zeeburgereiland, a new neighborhood in Amsterdam. Most projects have already been completed, the elementary school and high school are open, and restaurants and cafés have also found their way to the island, such as Bluey's Coffee, Espressofabriek, Kaap Amsterdam, and restaurant Haddock. Of course, there is also a supermarket for your daily shopping. The island perfectly combines city living with the rural North, with beautiful nature in the immediate vicinity. In short, a wonderful living environment.

## Accessibility

Mary van der Sluisstraat 322 is easily accessible by car. The location is close to the A10 ring road, which provides quick access to the A1, A2, A4, and A9 highways. This makes it easy to travel both within the city and to surrounding areas. The A10 ring road can be reached within 5 minutes by car via exit S114 (Zeeburgereiland/IJburg).

The nearest tram and bus stops are within walking distance. Tram line 26, which connects Central Station with IJburg, has a stop nearby. Additionally, the "Noord" metro station is easily accessible, offering quick connections to other parts of the city. Although Zeeburgereiland itself does not have a metro station, the area is well connected to the metro via nearby stations. Metro station Noord, part of the North/South Line (Line 52), is easily accessible by tram and bus. This metro station offers fast connections to major hubs in Amsterdam, including Amsterdam Zuid and Amsterdam Central.

## Parking

Parking is available in the parking garage. The apartment comes with one parking space in the adjacent building.







Vraagprijs	<ul style="list-style-type: none"><li>• € 850.000 k.k.</li></ul>
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"><li>• In overleg</li></ul>
Vertrekken	<ul style="list-style-type: none"><li>• 3 kamers</li><li>• 2 slaapkamers</li><li>• 1 badkamer</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: 107 m<sup>2</sup></li><li>• Gebouwgebonden buitenruimte: 12 m<sup>2</sup></li><li>• Externe bergruimte: 15 m<sup>2</sup></li></ul>
Bouwjaar	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2017</li></ul>
Installaties	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mechanische ventilatie</li><li>• Natuurlijke ventilatie</li><li>• TV kabel</li></ul>
Ligging	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aan park</li><li>• Aan rustige weg</li><li>• Vrij uitzicht</li></ul>
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"><li>• Betaald parkeren</li><li>• Openbaar parkeren</li><li>• Privé parkeerplaats in de garage. Deze wordt aangeboden voor een koopsom van € 60.000,-</li><li>• Optioneel is ook een parkeerplaats voor een motor mogelijk</li></ul>

Type verwarming

- Stadsverwarming

Type warmwater

- Elektrische boiler eigendom
- Stadsverwarming

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomsoort

- Eigendom belast met erfpacht

Buitenruimte

- Balkon

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: K
- Nummer: 10278
- Indexnummer: 45

Duurzaamheid

- Hr glas
- Energielabel A

Soort

- Appartement
- Tussenverdieping

Overige kenmerken

- OZB ('26) € 329,38 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 107 m<sup>2</sup>
- Terras gelegen op de vierde etage op het westen van circa 12 m<sup>2</sup>
- Energiezuinige woning (energielabel A); volledig voorzien van stadsverwarming
- De erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht
- VvE professioneel beheerd met MJOP
- Servicekosten VvE appartement € 244,97,- per maand
- Servicekosten VvE parkeerplaats € 37,26 per maand
- Servicekosten VvE motor parkeerplaats € 35,12 per maand
- Privé parkeerplaats in de garage. Deze wordt aangeboden voor een koopsom van € 60.000,-
- Optioneel is ook een parkeerplaats voor een motor mogelijk voor een koopsom van € 20.000,-
- Berging in de onderbouw

**Broersma.**  
**Elegant in werken**  
**en wonen.**

Koningslaan 14  
1075 AC Amsterdam

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

**BROERSMA.NL**