



HET LICHT VAN RUBENS

RUBENSSTRAAT 104 2
AMSTERDAM

Designvisie
VISGRAAT PARKET **5**

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN **9**

Slaapkamers en badkamer
SLAPEN EN BADEN **19**

Buitenruimte
HET BALKON **29**

Buurtgids **37**

Bereikbaarheid **45**

Kenmerken **50**



Het licht van Rubens

JELLE MUNDT & JUDITH DE JONG / BROERSMA WERKEN & WONEN

Aan een groene en rustige straat, in de directe nabijheid van de Stadionkade, ligt dit goed ingedeelde appartement met een duidelijke scheiding tussen wonen en slapen. De woning kenmerkt zich door een evenwichtige indeling, goede maatvoering en een sterke relatie met de buitenruimte.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en profiteert van een erker en brede raampartijen, die zorgen voor een aangename lichtinval en zicht op de straat en het omliggende groen. Aan de achterzijde zijn de slaapkamers gesitueerd, rustig gelegen en met directe toegang tot het brede balkon op het zuidwesten.

Het appartement beschikt over diverse originele elementen, waaronder vaste kasten en paneeldeuren, en biedt mogelijkheden om de keuken en verdere afwerking naar eigen inzicht te moderniseren. De ligging nabij de Zuidas, het Beatrixpark en diverse uitvalswegen maakt het geheel compleet.

Het licht van Rubens

Located on a green and quiet street, in close proximity to the Stadionkade, this well-laid-out apartment offers a clear separation between living and sleeping areas. The property is characterized by a balanced layout, well-proportioned spaces, and a strong connection to the outdoor areas.

The living room is situated at the front and benefits from a bay window and wide windows, providing pleasant natural light and views over the street and surrounding greenery. At the rear, the bedrooms are quietly positioned and offer direct access to the wide southwest-facing balcony.

The apartment retains several original features, including built-in cabinetry and panel doors, and offers the opportunity to modernize the kitchen and finishes to suit your own preferences. Its location near the Zuidas, Beatrixpark, and major roads completes the picture.



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



Judith de Jong
Mobiel: +31 6 11 12 29 51
judith@broersma.nl



Designvisie

VISGRAAT PARKET

De woning heeft een heldere en functionele indeling, waarbij de verschillende vertrekken logisch met elkaar zijn verbonden. Brede doorgangen tussen de woonkamer en het eetgedeelte zorgen voor een open karakter en duidelijke zichtlijnen binnen het appartement. Oorspronkelijke elementen, zoals de vaste kasten, paneeldeuren en het visgraat parket, dragen bij aan de herkenbaarheid van de woning. De erker aan de voorzijde vergroot de ruimtelijke beleving en versterkt de relatie met de straat.

De combinatie van deze elementen resulteert in een evenwichtige woning waarin indeling en gebruik goed op elkaar aansluiten.

Design Vision

The apartment features a clear and functional layout, with the various rooms logically connected. Wide openings between the living room and dining area create an open character and establish clear sightlines throughout the space.

Original elements, such as built-in cabinetry, panel doors, and herringbone parquet flooring, contribute to the distinctive character of the home. The bay window at the front enhances the sense of space and strengthens the connection to the street.

The combination of these elements results in a well-balanced home where layout and functionality are thoughtfully aligned.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

BREDE RAAMPARTIJEN

De woonkamer ligt aan de voorzijde van het appartement en wordt gekenmerkt door de erker en de brede raampartijen, die zorgen voor een gelijkmatige lichtinval. De ruimte biedt voldoende plaats voor een zitgedeelte en staat in directe verbinding met het eetgedeelte. Het eetgedeelte vormt een logisch verlengde van de woonkamer en is praktisch in te richten. Vaste kasten en nisjes bieden aanvullende bergruimte zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijkheid.

De keuken is separaat gesitueerd aan de voorzijde en functioneel ingericht. De huidige uitvoering is eenvoudig en biedt mogelijkheden voor modernisering en herinrichting. Aanvullend beschikt de woning over een zolderkamer van circa 10 m², voorzien van een keukentje en een kleine leefruimte.

Living & Cooking

The living room is situated at the front of the apartment and is characterized by a bay window and wide windows, allowing for an even distribution of natural light. The space comfortably accommodates a seating area and is directly connected to the dining area. The dining area forms a natural extension of the living room and is easy to arrange. Built-in cabinets and niches provide additional storage without compromising the sense of space. The kitchen is separately positioned at the front and is functionally designed. Its current, simple finish offers opportunities for modernization and redesign according to personal preference.

In addition, the property includes an attic room of approximately 10 m², fitted with a small kitchenette and a compact living area.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

DRIE SLAAPKAMERS

De slaapkamers zijn ruim van opzet en bevinden zich aan de achterzijde van het appartement, wat bijdraagt aan een rustige situering. Beide kamers beschikken over openslaande deuren naar het balkon, dat zich over de volledige breedte uitstrekt. Dit zorgt voor een directe relatie met de buitenruimte en een goede lichttoetreding.

De afmetingen van de kamers bieden voldoende ruimte voor een volwaardige inrichting. In de hoofdslaapkamer is tevens vaste kastruimte aanwezig, waardoor bergruimte efficiënt is geïntegreerd. De tweede slaapkamer beschikt daarnaast over een ingebouwde kast met een wastafel, wat extra functionaliteit biedt. Aanvullend is er een separate zolderkamer van circa 11 m² aanwezig, die geschikt is als logeer- of werkruimte. De tweede zolderkamer is voorzien van een douche, wat extra functionaliteit biedt.

De badkamer is centraal gelegen en functioneel ingericht met een ligbad, separate douche en dubbele wastafel. Dankzij de aanwezigheid van daglicht is de ruimte prettig in gebruik en overzichtelijk van opzet.

Sleeping & Bathing

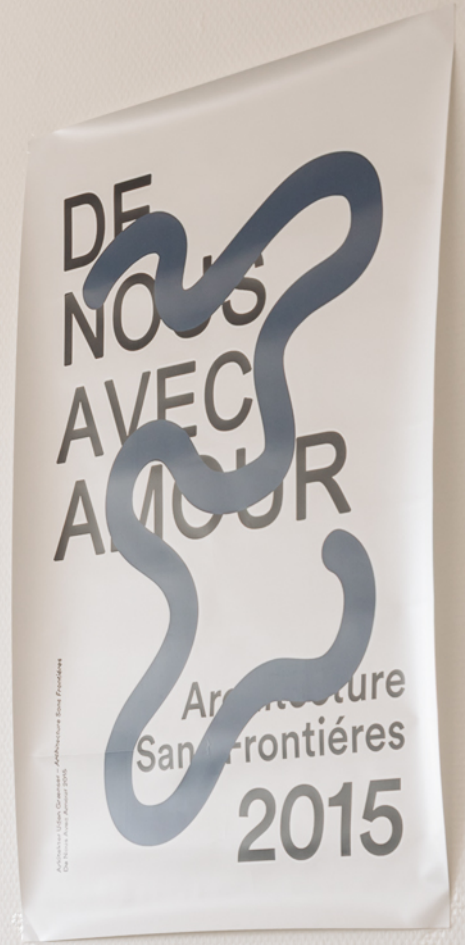
The bedrooms are generously proportioned and located at the rear of the apartment, contributing to a calm and private setting. Both rooms feature French doors opening onto the balcony, which spans the full width of the property. This creates a direct connection to the outdoor space and allows for excellent natural light.

The room dimensions offer ample space for full furnishings. The primary bedroom also includes built-in wardrobes, ensuring efficient use of storage. The second bedroom also features a built-in closet with a sink, adding extra functionality. Additionally, there is a separate attic room of approximately 11 m², suitable as a guest room or home office. A second attic room is equipped with a shower, adding extra functionality.

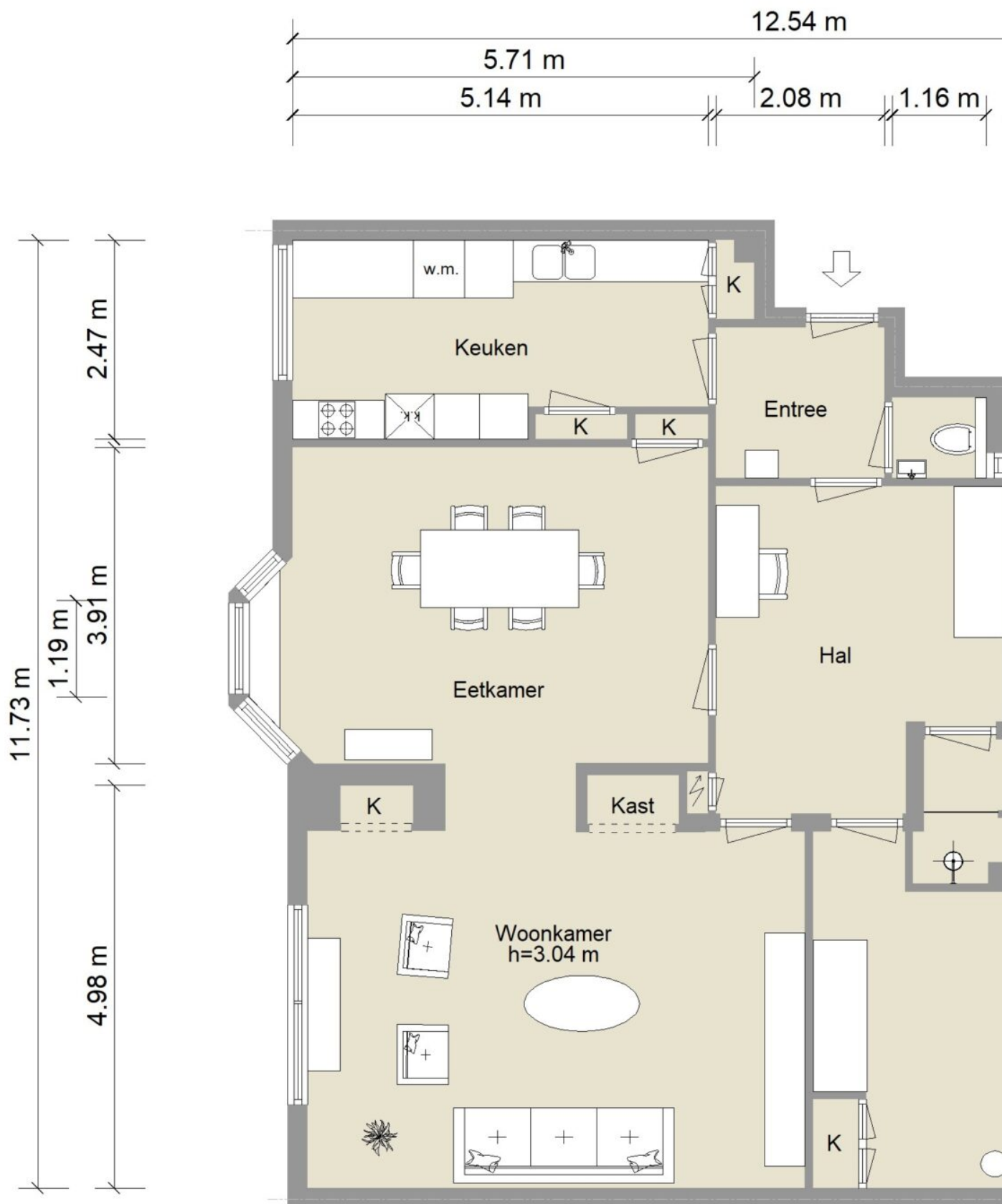
The bathroom is centrally located and functionally designed, featuring a bathtub, separate shower, and double vanity. Natural daylight enhances the space, making it pleasant and easy to use.





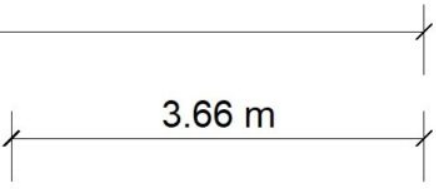






TWEEDE VERDIEPING



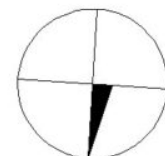


Woning Media Nederland - www.woningmedia.nl

NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	136.16 m²
Overige inpandige ruimte	0.51 m²
Gebouwsgebonden buitenruimte	11.2 m²
Externe bergruimte	n.v.t.

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





BUITENRUIMTE



Het balkon

ZUIDWESTEN

Het balkon strekt zich uit over de volledige breedte van het appartement en is gesitueerd op het zuidwesten. Hierdoor profiteer je gedurende de middag en avond van een gunstige zonligging. De breedte maakt het mogelijk om het balkon functioneel in te richten, bijvoorbeeld met een zit- of eethoek.

De ligging aan de achterzijde, in combinatie met het omliggende groen, zorgt voor een beschutte en rustige buitenruimte. Het uitzicht reikt over een binnenterrein met volwassen beplanting en karakteristieke bebouwing

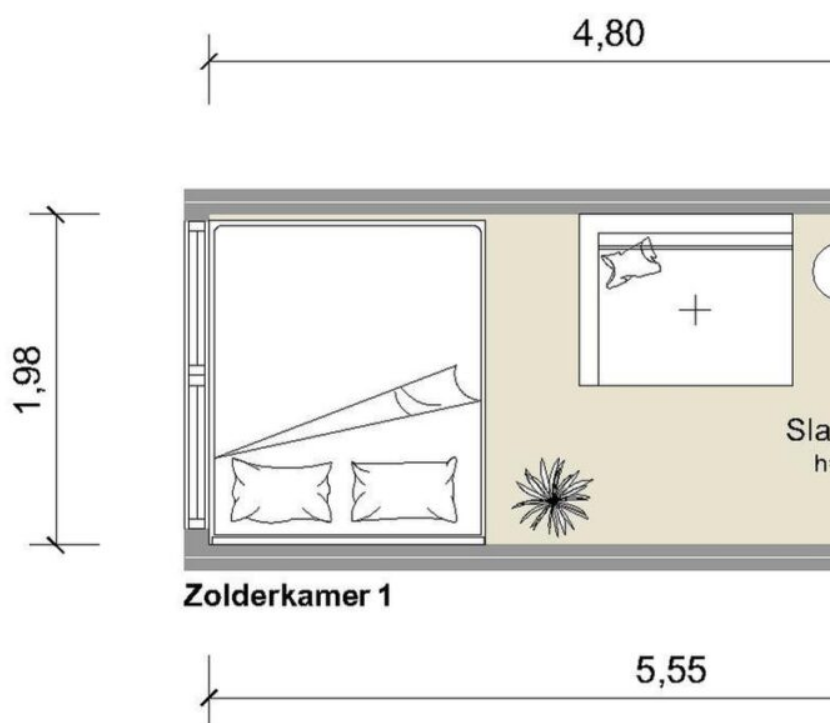
In de directe nabijheid bevinden zich de Stadionkade en diverse groene zones, waardoor water en groen een vanzelfsprekend onderdeel vormen van de woonomgeving.

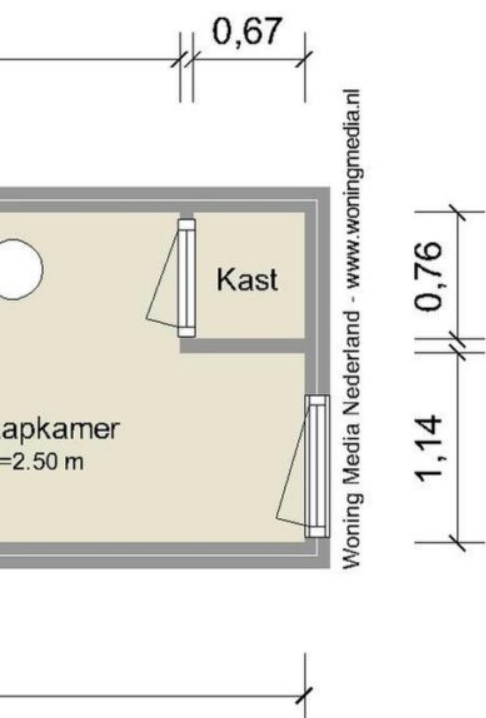
Outdoor space

The balcony spans the full width of the apartment and is southwest-facing, allowing you to enjoy favorable sunlight throughout the afternoon and evening. Its generous width makes it easy to furnish, for example with a seating or dining area.

Positioned at the rear and surrounded by greenery, the balcony offers a sheltered and peaceful outdoor space. The view extends over a landscaped inner courtyard with mature planting and characteristic buildings.

In close proximity, the Stadionkade and various green areas further enhance the living environment, where water and greenery form a natural part of daily life.

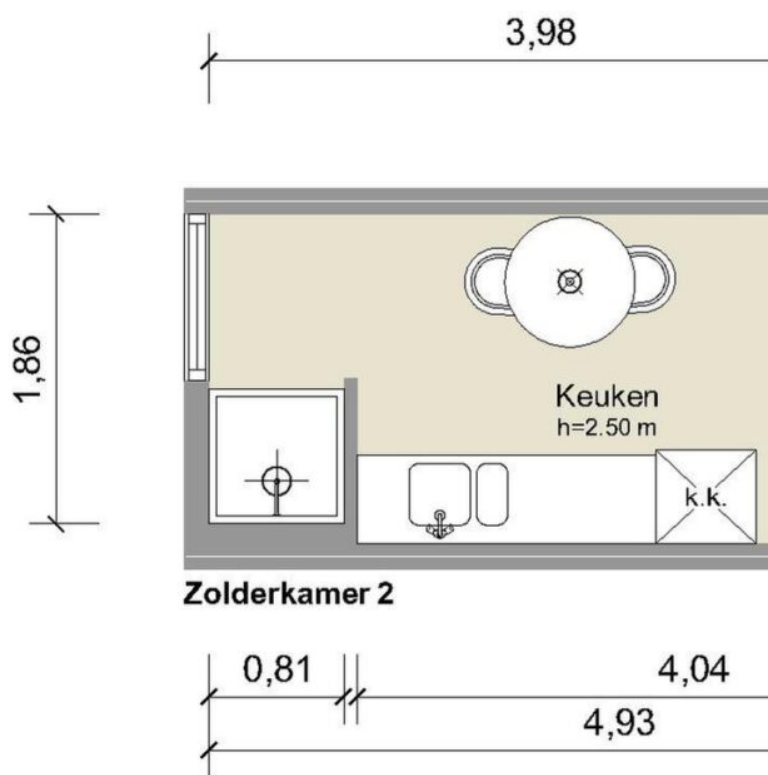


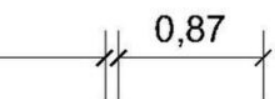


NEN2580 BBMI - NVM

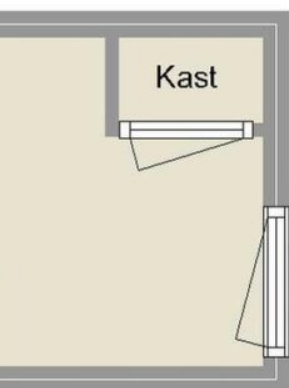
Gebruiksoppervlakte wonen	11.00 m ²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwbonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

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



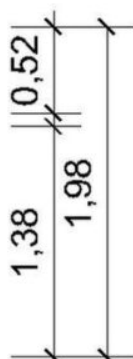


0,87



Kast

Woning Media Nederland - www.woningmedia.nl



0,52

1,38

1,98



NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
9.77 m²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwbonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
n.v.t.

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



BUURTGIDS



A **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.

B **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.

C **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.

D **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.

E **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.

F **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.

G **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.

H **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.

I **Cafecito**
Beethovenstraat 19,
1077 HM Amsterdam

Cafecito, een minimalistische koffiezaak, biedt hoogwaardige koffie uit stralend witte machines.

J **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.

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

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

L **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.

M **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.

N **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.

O **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.

P **Cucina casalinga**
Stadionweg 271,
1076 NZ Amsterdam

Giovanni Carmelitano is de eigenaar van Cucina Casalinga, een Italiaans restaurant gevestigd aan de Stadionweg 271 in Amsterdam-Zuid. Geboren in Rome, met een moeder uit Puglia, brengt Giovanni zijn Zuid-Italiaanse roots tot leven in zijn restaurant.

Q **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.

R **Edible Treasures**
Jacob Obrechtstraat 75,
1071 KK Amsterdam

In een voormalige slagerij in Amsterdam Zuid huist de concept store Edibe Treasures.







BEREIKBAARHEID

Buurtgids

Rubensstraat 104-2 is gelegen in Amsterdam Zuid, in de Apollobuurt. Deze buurt staat bekend om haar rustige en verzorgde uitstraling, met brede lanen en karakteristieke bebouwing uit de jaren '30. De omgeving heeft een prettig, residentieel karakter en ligt in het hart van Amsterdam Zuid. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden, onder andere rondom het Minervaplein en de Beethovenstraat. Voor ontspanning en recreatie liggen het Vondelpark en de Stadionkade op korte afstand, wat zorgt voor een fijne combinatie van stad en groen. De Rubensstraat zelf is een rustige straat in deze omgeving, waardoor je hier woont met alle voorzieningen dichtbij, maar met een aangename mate van rust en ruimte die typerend is voor dit deel van Amsterdam Zuid.

Bereikbaarheid

De woning aan de Rubensstraat 104-2 is uitstekend bereikbaar met de fiets, het openbaar vervoer en de auto. Op korte loopafstand bevinden zich de tramhaltes Minervaplein en Stadionweg, waar tramlijnen 24, 25 en 5 stoppen. Deze trams bieden directe verbindingen richting onder meer Station Zuid, het Leidseplein, Amsterdam Centraal Station en andere delen van de stad.

Met de fiets zijn het stadscentrum en andere delen van Amsterdam binnen enkele minuten bereikbaar. Station Zuid is binnen circa 3 minuten fietsen te bereiken. Met de auto zijn de uitvalswegen en de Ring A10 binnen circa 5 minuten te bereiken.

Parkeren

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunninggebied 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 € 199,93 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunninggebied geen wachttijd. Een tweede parkeervergunning kost € 499,81 per 6 maanden (Bron: Gemeente Amsterdam, mei 2026).

Neighborhood

Rubensstraat 104-2 is located in Amsterdam South, in the Apollobuurt. This neighborhood is known for its quiet and well-maintained character, featuring wide avenues and distinctive 1930s architecture. The area offers a pleasant residential atmosphere in the heart of Amsterdam Zuid.

In the immediate vicinity, you will find a variety of shops, specialty stores, and restaurants, particularly around Minervaplein and Beethovenstraat. For relaxation and recreation, Vondelpark and Stadionkade are within close reach, offering an ideal balance between city life and greenery.

Rubensstraat itself is a quiet street within this area, allowing you to enjoy all amenities nearby while benefiting from a sense of calm and space that is characteristic of this part of Amsterdam South.

Accessibility

The property at Rubensstraat 104-2 is easily accessible by bicycle, public transport, and car. Within walking distance are the tram stops at Minervaplein and Stadionweg, served by tram lines 24, 25, and 5. These provide direct connections to, among others, Station Zuid, Leidseplein, Amsterdam Central Station, and other parts of the city.

By bike, the city center and other areas of Amsterdam can be reached within minutes, with Station Zuid approximately a 3-minute ride away. By car, major roads and the A10 ring road are accessible within approximately 5 minutes.







Vraagprijs	<ul style="list-style-type: none">• € 1.380.000 k.k.
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none">• In overleg
Vertrekken	<ul style="list-style-type: none">• 6 kamers• 3 slaapkamers• 1 badkamer
Onderhoud	<ul style="list-style-type: none">• Intern: Redelijk tot goed• Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	<ul style="list-style-type: none">• Woonoppervlakte: 157 m²• Overige inpandige ruimte: 1 m²• Gebouwgebonden buitenruimte: 11 m²
Bouwjaar	<ul style="list-style-type: none">• 1931
Installaties	<ul style="list-style-type: none">• Lift• Natuurlijke ventilatie• TV kabel
Ligging	<ul style="list-style-type: none">• Aan rustige weg• Aan vaarwater• In woonwijk
Parkeren	<ul style="list-style-type: none">• Betaald parkeren• Openbaar parkeren• Parkeervergunningen
Type warmwater	<ul style="list-style-type: none">• Centrale voorziening

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Eigendom belast met erfpacht

Buitenruimte

- Balkon van circa 11 m²

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: Ab
- Nummer: 1598

Duurzaamheid

- Dubbel glas
- Energielabel D

Soort

- Appartement
- Bovenwoning

Welke woonlaag

- 3e

Bijzonderheden

- Beschermd stads of dorpsgezicht

Overige kenmerken

- OZB ('26) € 626,60 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Servicekosten VvE € 561,00 per maand
- Voorschot stookkosten € 250,00 per maand
- Erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL