



HUIZE TINTO

TINTORETTOSTRAAT 13 H
AMSTERDAM

Designvisie
AMSTERDAMSE SCHOOL **5**

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN **9**

Slaapkamers en badkamer
SLAPEN EN BADEN **21**

Buitenruimte
DE TUIN EN HET BALKON **33**

Buurtgids
ZUID **41**

Bereikbaarheid **49**

Kenmerken **52**



Huize Tinto

DANIËL DE BONT & JUDITH DE JONG / BROERSMA WERKEN
& WONEN

Aan een van de meest geliefde straten van Amsterdam Oud-Zuid bevindt zich dit charmante en uitzonderlijk royale benedenhuis van circa 232 m². De woning onderscheidt zich door de indrukwekkende breedte, de overvloed aan natuurlijk licht en de prettige indeling die perfect aansluit op het moderne gezinsleven. Met maar liefst vijf slaap/werkkamers, drie badkamers en een riante tuin op het zuiden biedt deze woning een zeldzame combinatie van ruimte, comfort en rust midden in de stad. Het royale tuinhuis, de sfeervolle leefruimtes en de ligging nabij het Olympiaplein, de Beethovenstraat en het Vondelpark maken dit een bijzonder aantrekkelijk familiehuis op een absolute toplocatie.

Huize Tinto

Located on one of the most sought-after streets in Amsterdam Oud-Zuid, this charming and exceptionally spacious ground-floor residence of approximately 232 m² offers an impressive sense of width, abundant natural light, and a well-designed layout perfectly suited to modern family living. Featuring no fewer than five bedrooms/studies, three bathrooms, and a generous south-facing garden, this home combines space, comfort, and tranquillity in the heart of the city. The spacious garden house, inviting living areas, and prime location near Olympiaplein, Beethovenstraat, and Vondelpark make this an outstanding family home in an absolute top location.



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



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



Designvisie

AMSTERDAMSE SCHOOL

Het pand aan de Tintorettostraat maakt onderdeel uit van een bijzonder ensemble van zeventien woningen, gerealiseerd in 1931 in opdracht van bouwmaatschappij Meydo III van timmerman-bouwkundige M.D.J. van der Berg. De naam 'Meydo' is een samenstelling van zijn voornamen: Meije Dooitze Johan. Het ontwerp is afkomstig van architect J.J.B. Franswa, die in dezelfde periode eveneens verantwoordelijk was voor het tegenovergelegen bouwblok aan het Raphaëlplein.

De architectuur weerspiegelt op fraaie wijze de verstrakte Amsterdamse School, een bouwstijl die in Amsterdam-Zuid nog altijd het straatbeeld bepaalt. Kenmerkend zijn de evenwichtige gevelcompositie, de verfijnde metselverbanden en de subtiële detailleringen in hout en glas-in-lood. De architectuur straalt rust, kwaliteit en vakmanschap uit, passend binnen de monumentale stedenbouwkundige visie van Plan Zuid.

De harmonieuze straatwand, gecombineerd met de brede opzet van de buurt en het vele groen in de directe omgeving, geeft de Tintorettostraat een bijzonder aangenaam en statig karakter.

Design Vision

The property on Tintorettostraat forms part of a distinctive ensemble of seventeen residences, completed in 1931 and commissioned by development company Meydo III, founded by master carpenter and builder M.D.J. van der Berg. The name "Meydo" is derived from his first names: Meije Dooitze Johan. The building was designed by architect J.J.B. Franswa, who during the same period was also responsible for the residential block opposite on Raphaëlplein.

The architecture is a refined example of the streamlined Amsterdam School style, which continues to define the streetscape of Amsterdam-Zuid. Characteristic features include the balanced façade composition, intricate brickwork, and subtle detailing in wood and stained glass. The design radiates tranquillity, craftsmanship, and quality, perfectly aligned with the monumental urban vision of Plan Zuid.

The harmonious streetscape, combined with the spacious layout of the neighbourhood and the abundance of greenery in the immediate surroundings, gives Tintorettostraat its elegant and distinguished character.





13

15



WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

GROTE RAAMPARTIJEN

Via de eigen entree op de begane grond wordt de woning betreden. De ruime hal vormt een centraal punt in de woning en geeft toegang tot de verschillende vertrekken. Direct valt de royale maatvoering en prettige lichtinval op.

De woon- en eetkamer strekt zich uit over vrijwel de volledige lengte van de woning en vormt een bijzonder sfeervolle leefruimte. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen gedurende de dag voor een aangename hoeveelheid natuurlijk licht. De open keuken bevindt zich aan de tuinzijde en sluit naadloos aan op het eetgedeelte, waardoor een uitnodigende woonkeuken ontstaat die perfect is voor dagelijks gebruik en lange diners met familie en vrienden. De woonkamer is bovendien voorzien van airconditioning voor extra comfort.

De keuken is uitgevoerd met diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een fornuis met een gaspit en vier inductiekookplaten, oven, stoomoven, koelkast en separate vriezer. Via openslaande deuren loopt de leefruimte moeiteloos over in de zonnige achtertuin.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime werk/studeerkamer met dubbele deuren naar de gang. De kamer ideaal om rustig te werken of als speelkamer voor kinderen.

Living & Cooking

The home is entered through a private entrance on the ground floor. The spacious hallway forms the central heart of the residence and provides access to the various rooms. From the moment you step inside, the generous proportions and pleasant natural light immediately stand out.

The living and dining room extends across almost the entire length of the property, creating an inviting and atmospheric living space. Large windows at both the front and rear allow an abundance of natural light to flow through the home throughout the day. The open-plan kitchen is positioned at the garden side and connects seamlessly to the dining area, resulting in a welcoming family kitchen perfectly suited for everyday living and long dinners with family and friends. For additional comfort, the living room is equipped with air conditioning. The kitchen is fitted with a range of high-quality built-in appliances, including a stove with one gas burner and four induction hobs, an oven, steam oven, refrigerator, and separate freezer. French doors effortlessly connect the living space to the sunny rear garden.

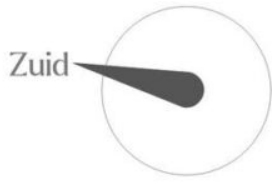
At the front of the property is a generous study or home office with double doors opening to the hallway, ideal as a quiet workspace or children's playroom.

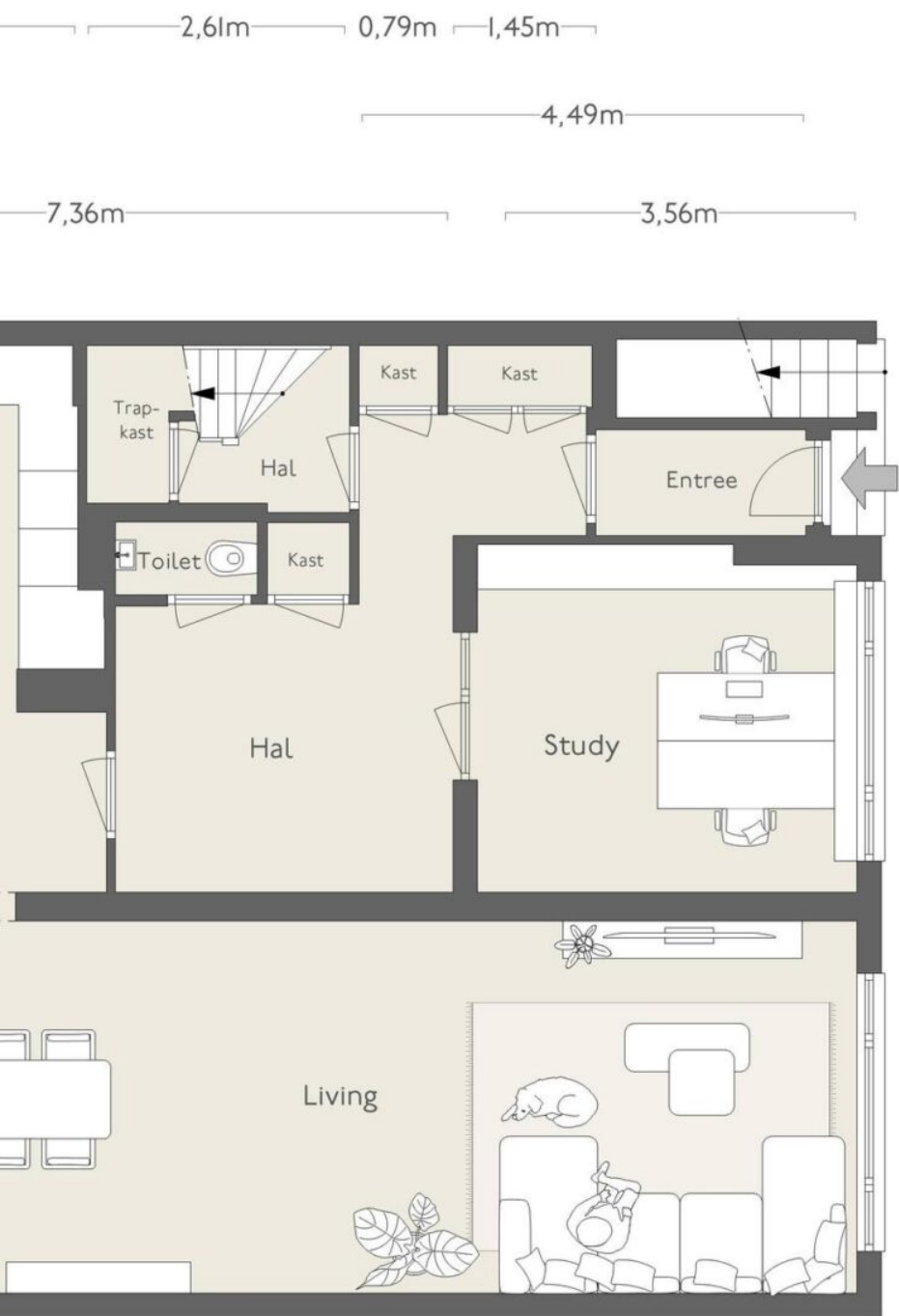












TINTORETTOSTRAAT

OND

NEN 2580/ BBMI - NVM
 MEETCERTIFICAAT-B
 ARCHIMETRIX

Oppervlakte Wonen	Overige Ruimte	Buitenruimte	Bergruimte
ca. 129 m ²	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Dit object is niet door Archimetric gemeten, op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten.







SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

VIER SLAAPKAMERS

De eerste verdieping beschikt over vier goed bemeeten slaapkamers die flexibel in te delen zijn als kinder-, werk- of logeerkamers. Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één is voorzien van een praktische inbouwkast.

Aan de rustige achterzijde liggen de overige slaapkamers, waaronder de royale hoofdslaapkamer. Deze kamer beschikt over een ruime inloopkast, airconditioning en directe toegang tot het balkon. Aangrenzend bevindt zich de comfortabele badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.

De vierde slaapkamer beschikt daarnaast over toegang tot een tweede badkamer met inloopdouche en wastafel. Aan de overloop is een derde slaapkamer met grote douche, wastafel en toilet. Alle badkamers zijn bovendien voorzien van vloerverwarming voor extra comfort. Op de verdieping bevindt zich tevens een separate wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Sleeping & Bathing

The first floor features four well-proportioned bedrooms, offering flexibility as children's rooms, guest rooms, or home offices. At the front of the property are two spacious bedrooms, one of which benefits from a practical built-in wardrobe.

The remaining bedrooms are located at the quiet rear side, including the generous principal bedroom. This room features a spacious walk-in wardrobe, air conditioning, and direct access to the balcony. Adjacent is the comfortable bathroom, fitted with a bathtub, walk-in shower, toilet, and double washbasin.

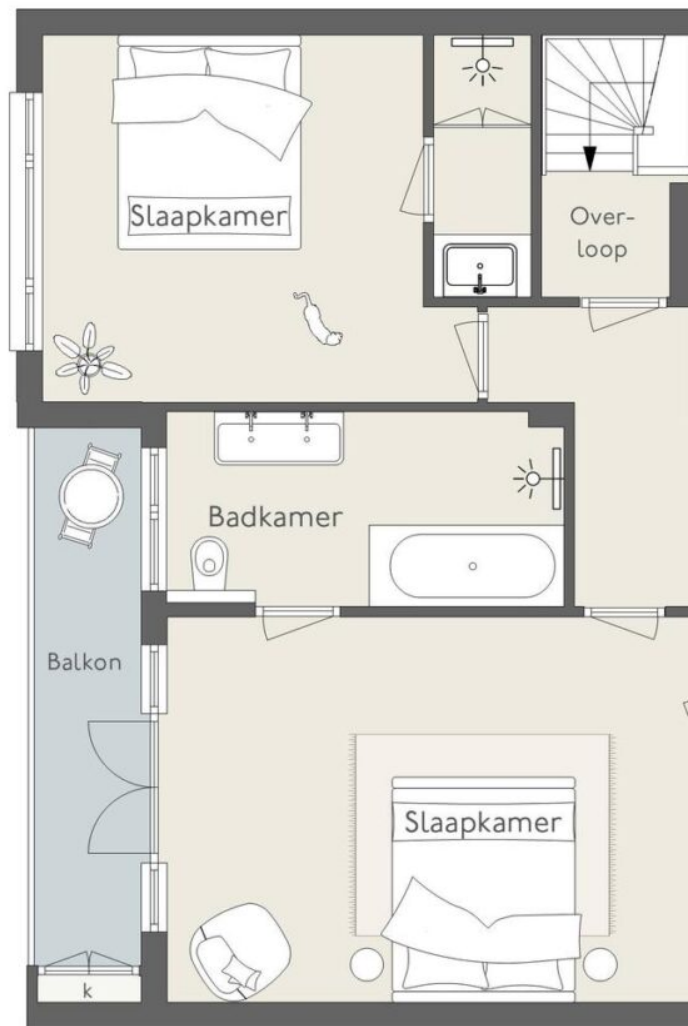
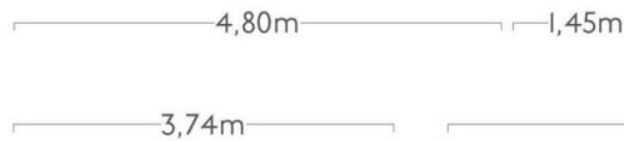
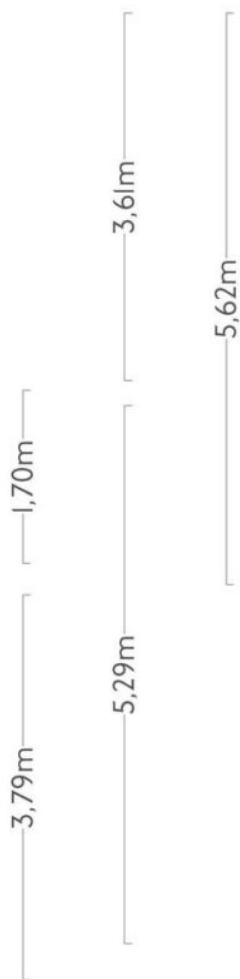
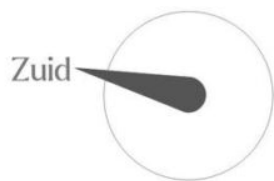
The fourth bedroom also has access to a second bathroom with a walk-in shower and washbasin. In addition, a third bathroom off the landing is equipped with a large shower, washbasin, and toilet. All bathrooms benefit from underfloor heating for additional comfort. The floor further includes a separate laundry room with connections for a washing machine and dryer.



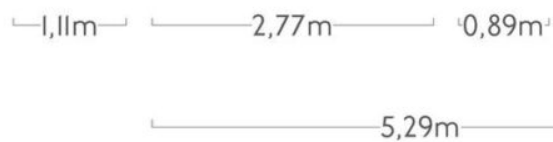




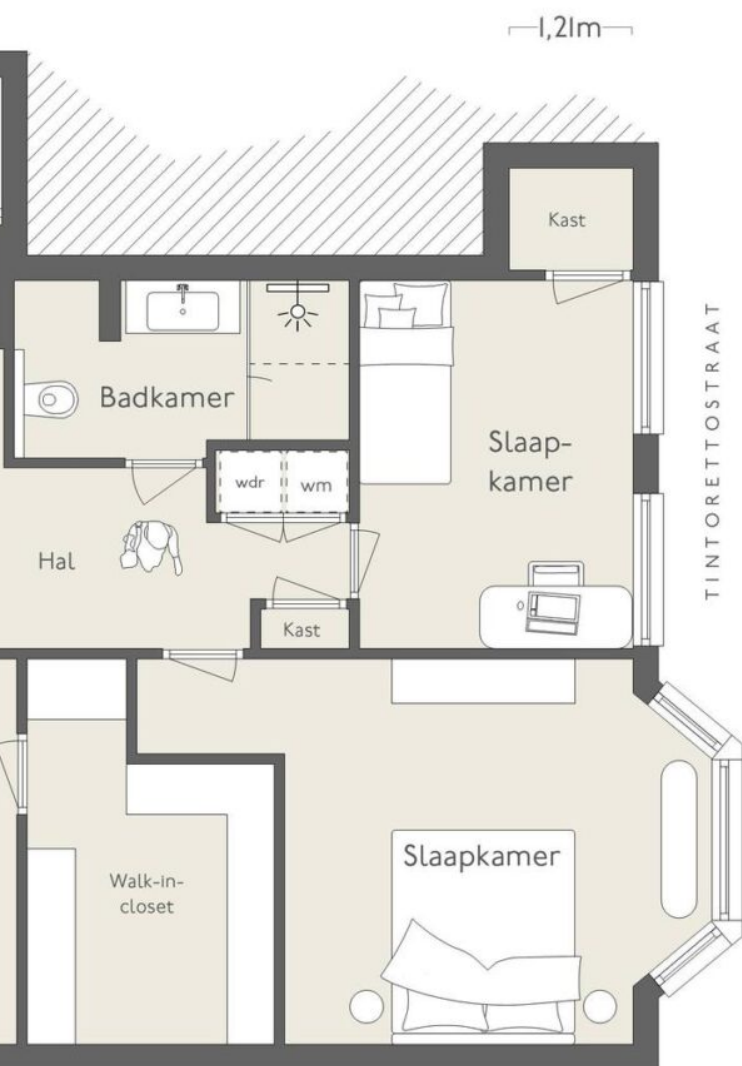




EERSTE VERDIEPING



1,00m 2,16m 2,70m
8,31m



3,60m 2,70m
2,42m 3,43m 0,77m

NEN 2580/ BBMI - NVM
MEETCERTIFICAAT-B
ARCHIMETRIX

Oppervlakte Wonen

ca. 103 m²

Overige Ruimte

ca. 0,3 m²

Buitenruimte

ca. 6 m²

Bergruimte

n.v.t.

Dit object is niet door Archimetric gemeten, op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten.







BUITENRUIMTE



De buitenruimte

TUIN OP HET ZUIDEN

De achtertuin vormt een bijzonder verlengstuk van de woning. Met een oppervlakte van circa 58 m² en een gunstige ligging op het zuiden is hier gedurende de dag volop zon aanwezig. De tuin biedt meer dan voldoende ruimte voor een royale eettafel, loungegedeelte en speelruimte voor kinderen.

Achter in de tuin bevindt zich een ruim tuinhuis van circa 19 m², voorzien van elektra en verwarming. Deze ruimte leent zich uitstekend als atelier, kantoor aan huis, sportruimte of extra bergruimte.

Outdoor Space

The rear garden forms a wonderful extension of the home. Measuring approximately 58 m² and enjoying a sunny south-facing position, the garden benefits from sunlight throughout the day. There is ample space for a large dining table, lounge area, and children's play space.

At the rear of the garden is a spacious garden house of approximately 19 m², equipped with electricity and heating. This versatile space is perfectly suited as a studio, home office, gym, or additional storage area.









CAFECITO

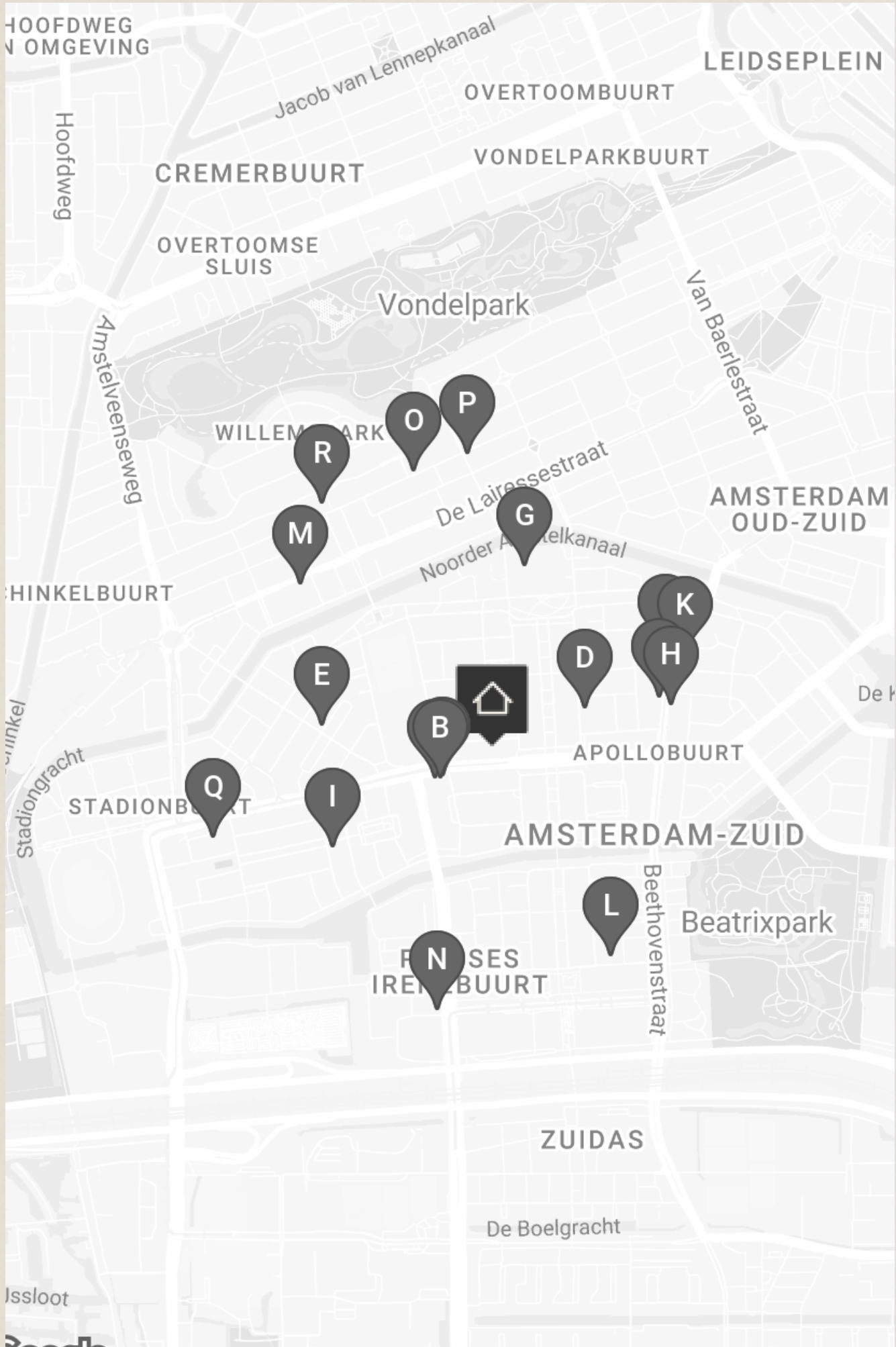
CAFECITO ROASTERY



CAFECITO

SEASON

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 **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.

C **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.

D **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.

E **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.

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 **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.

H **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.

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

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

J **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.

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

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

L **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.

M **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.

N **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.

O **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.

P **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.

Q **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.

R **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.





MARGAUX

ST-GERMAIN



BEREIKBAARHEID

Buurtgids

Nog dagelijks genieten de bewoners van de Beethovenbuurt van de stedenbouwkundige stempel die architect Berlage in de vorige eeuw op de wijk heeft achtergelaten. Zijn ontwerp voorziet in lanen, groen en gevarieerde bebouwing. Van villa's, appartementsblokken tot herenhuizen: kenmerkend voor deze jaren '30 wijk, die bijna geheel wordt omringd door water, zijn de ruim opgezette woningen in de Amsterdamse School-stijl. Ook de gevelstenen en brugsculpturen van Hildo Krop, aan wie de eretitel Stadsbeeldhouwer van Amsterdam is toegekend, geven de buurt cachet.

In de Beethovenstraat en de winkels op Olympiaplein geven de koffiebars en verscheidende lunchplekken en restaurants de wijk inmiddels een jong en dynamisch karakter. Daarnaast heeft deze straat een kwalitatief aanbod van bakker en vishandel tot slager, patisserie en wijnwinkel. Op het Olympiaplein bevindt zich de bakker Le Fournil, Fromagerie L'Amuse en sinds kort ook Coffee District. Op de Marathonweg is slagerij Zikking op vijf minuten afstand gevestigd. Op vrijdag is er een verfijnde biologische markt op het Minervaplein. De brede lanen en het groen van het Beatrixpark, met z'n moderne beelden en oude bomen, creëren een gevoel van ruimte en zijn ideaal om te sporten en ontspannen. De buurt staat bekend om z'n goede basis- en middelbare scholen en ook om de gunstige ligging ten opzichte van de Ring en station Amsterdam Zuid.

Bereikbaarheid

Het appartement is zowel met de fiets, auto als openbaar vervoer zeer goed bereikbaar. De Ring A10 is al binnen 5 autominuten te bereiken via afslag S108 (Oud-Zuid). Vanaf zowel de Amstelveenseweg als het Haarlemmermeerstation vertrekken meerdere tram- en buslijnen, zoals tram 2 naar Centraal Station en Nieuw Sloten en bussen naar respectievelijk de Rivierenbuurt en Station Zuid. Vanaf deze halte vertrekt eveneens het streekvervoer met onder andere een directe verbinding naar Luchthaven Schiphol. Met de fiets is Station Zuid binnen 5 minuten aan te rijden.

Parkeergelegenheid

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 wachtlijst. Een tweede parkeervergunning kost € 499,81 per 6 maanden. Naast de openbare weg is het ook mogelijk om met een parkeervergunning kosteloos te parkeren in garage Markenhoven en garage Muziektheater. (Bron: Gemeente Amsterdam, mei 2026).

Neighbourhood

Residents of the Beethovenbuurt continue to enjoy the urban planning vision introduced by architect Berlage in the early twentieth century. Wide avenues, abundant greenery, and elegant Amsterdam School architecture define this characteristic 1930s neighbourhood, which is largely surrounded by water. Decorative brickwork and bridge sculptures by renowned city sculptor Hildo Krop further enhance the area's distinctive character. Today, Beethovenstraat and Olympiaplein offer a vibrant mix of cafés, restaurants, and specialty shops, including artisan bakeries, delicatessens, wine stores, and boutiques. Popular local favourites such as Le Fournil, Fromagerie L'Amuse, Coffee District, and butcher Zikking are all nearby, while the organic market at Minervaplein takes place every Friday. The wide streets and greenery of Beatrixpark create a wonderful sense of openness and offer the perfect setting for sports and relaxation. The neighbourhood is also highly regarded for its excellent schools and convenient location near the A10 Ring Road and Amsterdam Zuid station.

Perilli

CAFFÈ



Vraagprijs	<ul style="list-style-type: none">• € 2.500.000 k.k.
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none">• In overleg
Vertrekken	<ul style="list-style-type: none">• 6 kamers• 4 slaapkamers• 3 badkamers
Onderhoud	<ul style="list-style-type: none">• Intern: Goed• Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	<ul style="list-style-type: none">• Woonoppervlakte: 232 m²• Gebouwgebonden buitenruimte: 6 m²• Tuinoppervlakte: 58 m²
Bouwjaar	<ul style="list-style-type: none">• 1935
Installaties	<ul style="list-style-type: none">• Airconditioning• Mechanische ventilatie• Natuurlijke ventilatie• TV kabel• Smart verlichting• Smart verwarming
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

- CV Ketel Intergas Kompakt HRE

Type warmwater

- CV Ketel Intergas Kompakt HRE

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Eigendom belast met erfpacht

Buitenruimte

- Achtertuin
- Balkon

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: Z
- Nummer: 3668

Duurzaamheid

- HR++ glas
- Vloerverwarming
- Energielabel B

Soort

- Appartement
- Dubbel-benedenhuis

Overige kenmerken

- OZB ('26) € 1.109,34 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 232 m²
- Tuin gelegen op het zuiden van circa 58 m²
- Erfpacht vanaf 15-7-2055 eeuwigdurend afgekocht, de huidige canon bedraagt € 2.178,43 per jaar.
- Energielabel B
- Servicekosten VvE: N.T.B. met koper (verdeelsleutel 210/416)
- Rijksbeschermd stadsgezicht
- Houtwerk binnen geschilderd in 2025/2026

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL