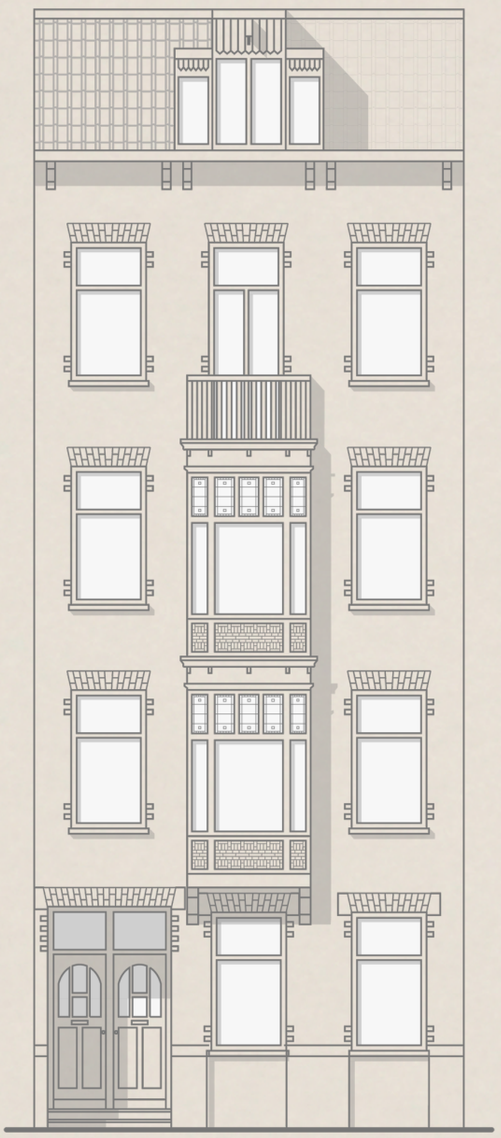


DE FIJNSCHILDER

FRANS VAN MIERISSTRAAT 99 2
AMSTERDAM

Designvisie
ORNAMENTENPLAFOND **5**

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN **9**

Slaapkamers en badkamer
SLAPEN EN BADEN **19**

Buitenruimte
HET BALKON **29**

Buurtgids **35**

Bereikbaarheid **43**

Kenmerken **46**

De Fijnschilder

JELLE MUNDT / BROERSMA WERKEN & WONEN

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

Sommige woningen onderscheiden zich niet door hun omvang, maar door de verfijning waarmee ruimte, licht en architectuur samenkomen. Frans van Mierisstraat 99-2 is zo'n woning. Een appartement waarin oorspronkelijke details, hoge plafonds en een klassieke kamer-en-suite-indeling een vanzelfsprekende eenheid vormen.
Vanaf de karakteristieke erker aan de voorzijde tot aan het balkon aan de achterzijde ontvouwt zich een zorgvuldig gecomponeerde woonlaag. De zichtlijnen, de originele schouw, de vaste kasten en de authentieke details geven de woning een karakter dat doet denken aan het werk van haar naamgever: verfijnd, uitgebalanceerd en blijvend aantrekkelijk.
Wat deze woning bijzonder maakt, is de combinatie van rust, licht en flexibiliteit. De klassieke indeling biedt verschillende gebruiksmogelijkheden, terwijl de ligging midden in Amsterdam Zuid zorgt voor een woonomgeving waarin alles binnen handbereik is. Een woning die haar geschiedenis zichtbaar draagt en tegelijkertijd moeiteloos aansluit op het wonen van vandaag.

De Fijnschilder
Some homes distinguish themselves not by their size, but by the refinement with which space, light, and architecture come together. Frans van Mierisstraat 99-2 is such a home. An apartment where original period features, soaring ceilings, and a classic en-suite layout form a harmonious and effortless whole.
From the characteristic bay window at the front to the balcony at the rear, the apartment unfolds as a thoughtfully composed living space. The sightlines, original fireplace, built-in cabinetry, and authentic architectural details give the home a character reminiscent of the work of its namesake: refined, balanced, and enduringly elegant.
What makes this residence truly special is the combination of tranquillity, natural light, and flexibility. The classic layout offers a variety of living possibilities, while its location in the heart of Amsterdam Zuid provides a setting where every amenity is within easy reach. A home that proudly reflects its history while effortlessly accommodating the demands of contemporary living.

99

Designvisie

ORNAMENTENPLAFOND

Deze woning vindt haar oorsprong in een bouwperiode die wordt beschouwd als één van de rijkste en meest ambachtelijke fasen binnen de Amsterdamse woningarchitectuur. Rond het einde van de negentiende eeuw ontstonden in Amsterdam Zuid woningen waarin vakmanschap, proportie en detaillering een centrale rol speelden. Frans van Mierisstraat 99-2 is daar een fraai voorbeeld van.
De klassieke kamer-en-suite-indeling vormt nog altijd het hart van de woning en weerspiegelt de wooncultuur van die periode. Hoge plafonds, zorgvuldig uitgewerkte ornamentenplafonds, rijk uitgevoerd houtsnijwerk en natuurstenen schouwen geven de vertrekken een architectonische kwaliteit die vandaag de dag nog altijd overtuigt. Deze elementen werden niet uitsluitend als decoratie toegepast, maar vormden een integraal onderdeel van het ontwerp. Aan de voorzijde vangt de karakteristieke erker het daglicht en versterkt zij de ruimtelijke beleving van de woonkamer. De oorspronkelijke verhoudingen tussen de verschillende vertrekken zorgen voor een natuurlijke balans tussen representativiteit en comfort. De en-suitekasten markeren de overgang tussen wonen en dineren en benadrukken tegelijkertijd de lange zichtlijnen door de woning.
Wat deze architectuur bijzonder maakt, is de aandacht voor detail. De verfijnde afwerking, de rijke materialen en de zorgvuldige compositie van de ruimtes sluiten aan bij de bouwkunst van een periode waarin woningen werden ontworpen met oog voor duurzaamheid en esthetiek. Hierdoor heeft het appartement een tijdloos karakter behouden, waarbij authentieke elementen en dagelijks wooncomfort op vanzelfsprekende wijze samenkomen.

Design Vision
This residence finds its origins in a period widely regarded as one of the most refined and craftsmanship-driven eras of Amsterdam's residential architecture. Towards the end of the nineteenth century, Amsterdam Zuid saw the development of homes in which craftsmanship, proportion, and architectural detailing played a central role. Frans van Mierisstraat 99-2 is a fine example of this enduring legacy.
The classic en-suite layout remains at the heart of the apartment and reflects the residential culture of its time. Generous ceiling heights, intricately detailed ornamental ceilings, finely crafted woodwork, and natural stone fireplaces lend the interiors an architectural quality that continues to resonate today. These features were never intended as mere decoration; they formed an integral part of the original design philosophy. At the front of the apartment, the characteristic bay window captures natural daylight and enhances the spatial experience of the living room. The original proportions between the various rooms create a natural balance between elegance and comfort. The en-suite cabinetry defines the transition between the living and dining areas while simultaneously accentuating the long sightlines that extend throughout the home.
What makes this architecture particularly distinctive is its attention to detail. The refined finishes, rich materials, and carefully composed sequence of spaces reflect an era in which homes were designed with equal consideration for durability and beauty. As a result, the apartment has retained a timeless character, where authentic period features and contemporary living comfort come together with remarkable ease.

WOONKAMER EN KEUKEN

Wonen en koken

EN SUITE DEUREN

De woonverdieping kenmerkt zich door een logische en evenwichtige indeling, waarbij de verschillende leefruimtes op natuurlijke wijze met elkaar in verbinding staan. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, waar de erker zorgt voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De originele schouw, hoge plafonds en authentieke details geven de ruimte karakter en sluiten aan bij de architectuur van het pand.
Via de en suitedeuren staat de woonkamer in verbinding met de eetkamer aan de achterzijde. Deze ruimte profiteert van veel daglicht en biedt voldoende plaats voor een royale eettafel. De doorlopende visgraatvloer en de consistente afwerking zorgen voor samenhang tussen de verschillende vertrekken.
Aan de achterzijde openen dubbele deuren naar het balkon, waardoor binnen en buiten op aangename wijze met elkaar worden verbonden. Het uitzicht op het groene binnenterrein draagt bij aan de rustige sfeer van deze zijde van de woning.
De keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is als zelfstandige ruimte ingericht. Dankzij de grote raampartijen is ook hier sprake van een prettige lichtinval. De indeling biedt volop werk- en opbergruimte en maakt de keuken geschikt voor zowel dagelijks gebruik als uitgebreid koken. Door de afzonderlijke positionering blijft de woonruimte rustig en overzichtelijk, terwijl de verbinding met de eetkamer behouden blijft.

Living & Cooking
The living floor is characterised by a logical and well-balanced layout, with the various living spaces flowing naturally into one another. At the front of the apartment, the living room benefits from the elegant bay window, which provides an abundance of natural light and enhances the sense of space. The original fireplace, high ceilings, and authentic period details add character and reflect the architectural heritage of the property.
Through the original en-suite doors, the living room connects seamlessly to the dining room at the rear. This space enjoys excellent natural light and comfortably accommodates a generous dining table. The continuous herringbone flooring and consistent finishes create a harmonious connection between the different rooms.
At the rear, French doors open onto the balcony, establishing a pleasant relationship between indoor and outdoor living. Views over the green inner gardens contribute to the peaceful atmosphere that defines this side of the home.
The kitchen is also positioned at the rear and has been designed as a separate room. Large windows ensure ample daylight throughout the day, while the layout provides generous workspace and storage. Well suited for both everyday use and more elaborate cooking, the kitchen offers practicality without compromising the tranquillity of the living areas. Its independent position maintains a calm and organised living environment while preserving a direct connection to the dining room.

"I HAVE A DREAM"

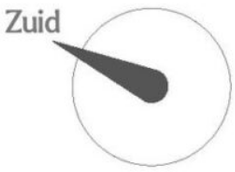
SLAAPKAMERS EN BADKAMER

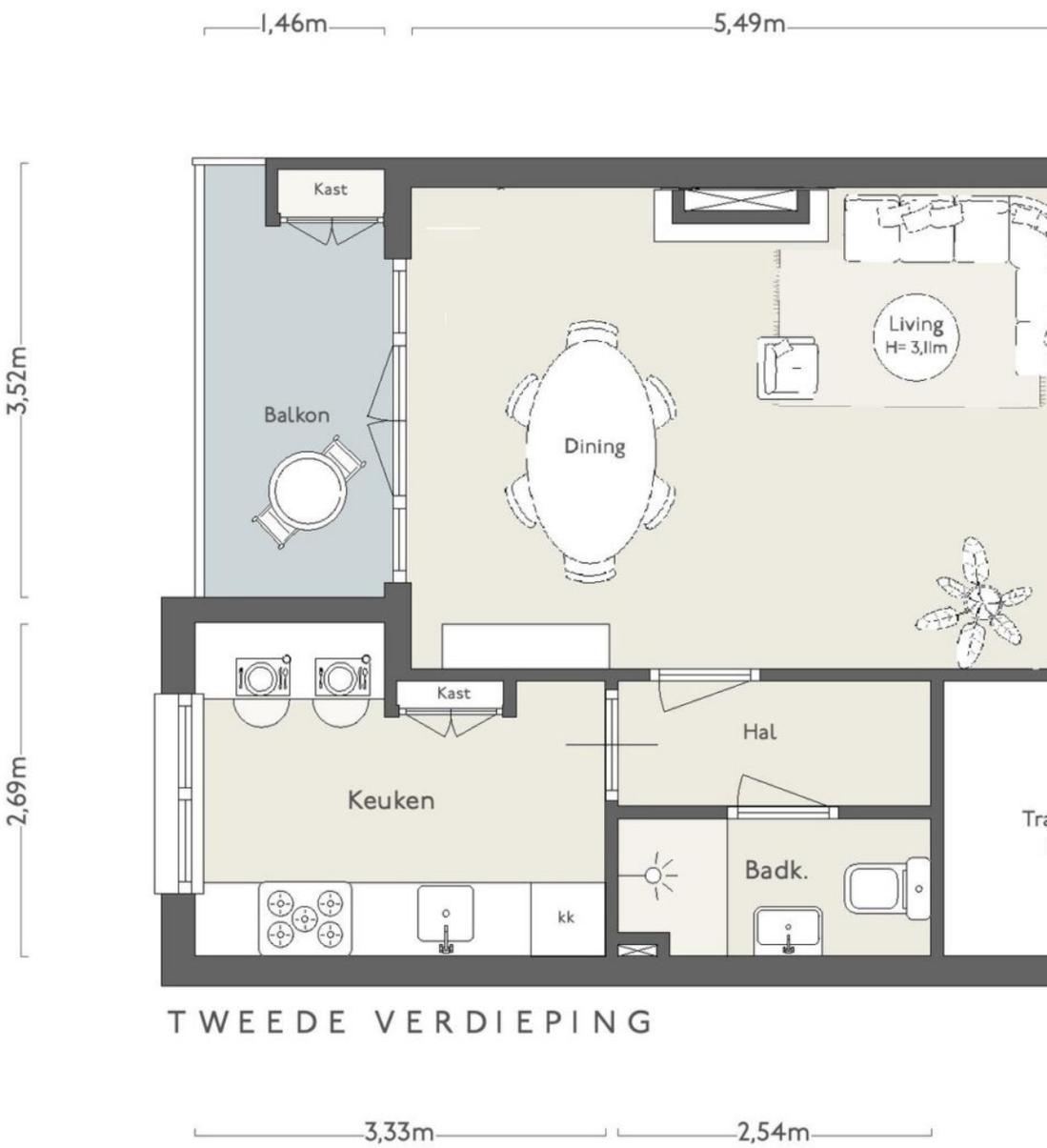
Slapen en baden

UITZICHT OP BINNENTERREIN

De woning beschikt in de huidige indeling over een royale slaapkamer aan de voorzijde van het appartement. Deze kamer is voorzien van een vaste kast en een grote raampartij. De hoge plafonds en de oorspronkelijke detaillering sluiten aan bij het karakter van de woning en zorgen voor een aangenaam gevoel van ruimte.
Een bijzonder aspect van de woning is de flexibiliteit van de indeling. De huidige en-suite kamer biedt de mogelijkheid om, conform de alternatieve plattegrond, een tweede slaapkamer te realiseren. Dankzij de afmetingen, plafondhoogte en positionering binnen de woning leent deze ruimte zich uitstekend voor een alternatieve indeling waarbij een extra slaapkamer wordt toegevoegd, zonder dat de karakteristieke uitstraling van het appartement verloren gaat.
De badkamer is centraal in de woning gesitueerd en uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De neutrale afwerking en praktische indeling zorgen voor een verzorgde en functionele ruimte die aansluit op de dagelijkse woonbehoefte.

Sleeping & Bathing
The apartment currently features one generously sized bedroom located at the front of the property. This room benefits from a built-in wardrobe and a large window, while the high ceilings and original period detailing enhance the sense of space and reflect the character of the home.
One of the apartment's distinctive features is the flexibility of its layout. The current en-suite room offers the opportunity, as illustrated on the alternative floor plan, to create a second bedroom. Thanks to its dimensions, ceiling height, and position within the apartment, this space lends itself particularly well to an alternative layout that accommodates an additional bedroom while preserving the property's characteristic charm.
The bathroom is centrally located within the apartment and is fitted with a walk-in shower, vanity unit, and toilet. Its neutral finishes and practical layout create a well-maintained and functional space that comfortably meets everyday needs.





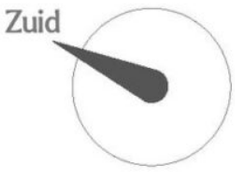
TWEEDE VERDIEPING

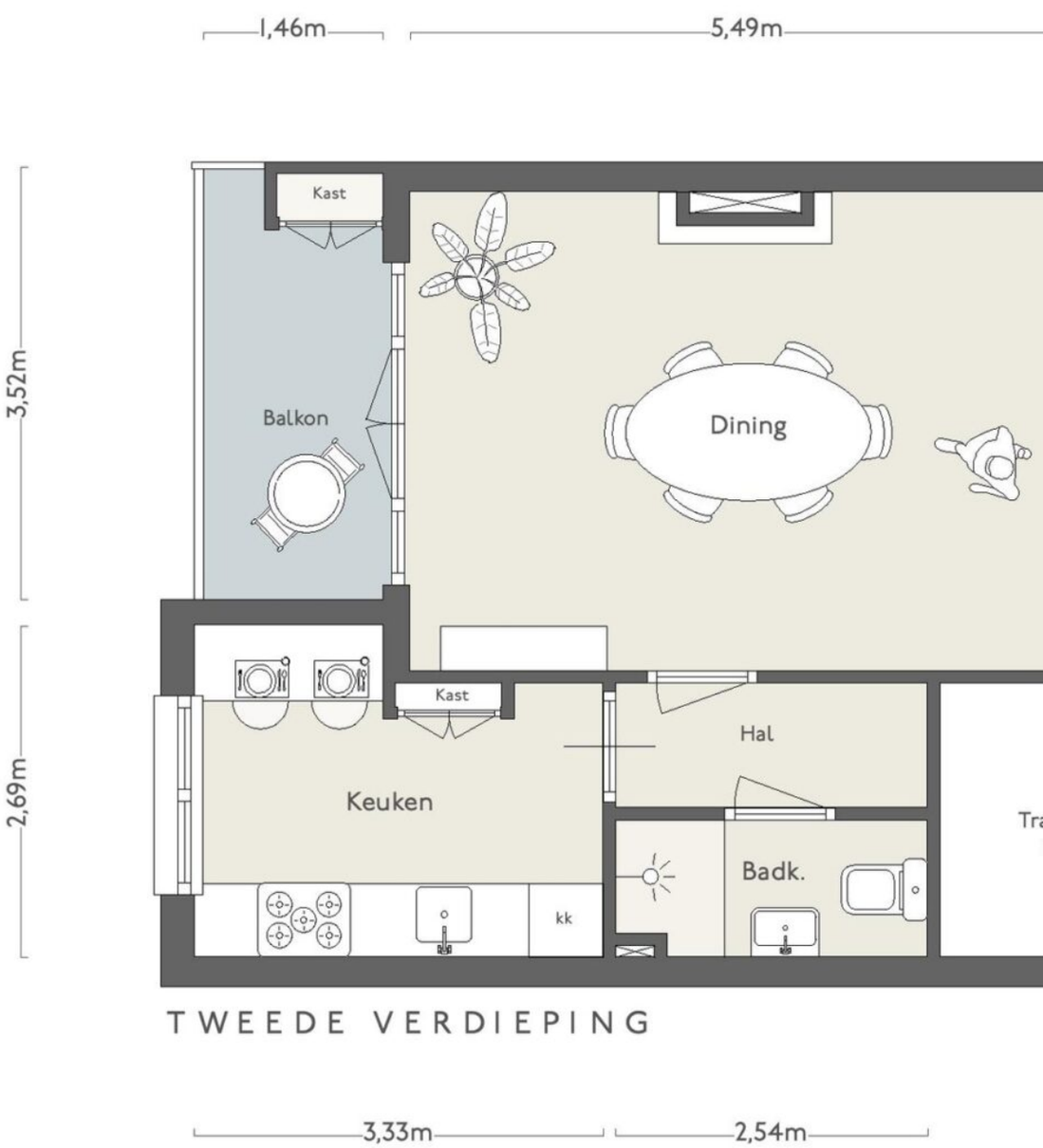
Alternatieve indeling

NEN 2580/ BBMI - NVM
MEETCERTIFICAAT-B
ARCHIMETRIX

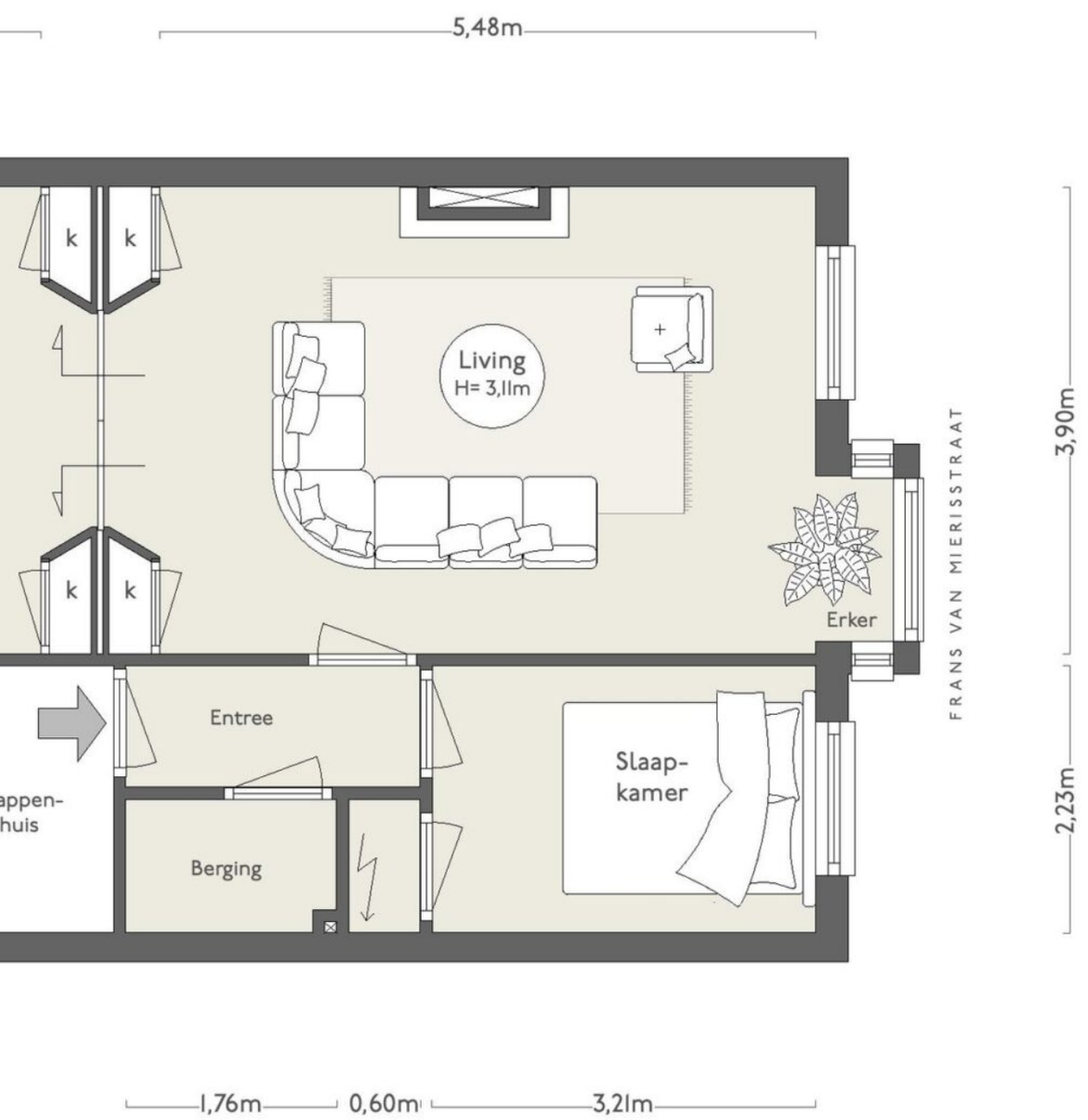
Oppervlakte Wonen	Overige Ruimte	Buitenruimte	Bergruimte
74,75 m²	0,54 m²	4,41 m2	n.v.t.

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





TWEEDE VERDIEPING



NEN 2580/ BBMI - NVM
MEETCERTIFICAAT-B
ARCHIMETRIX

Oppervlakte Wonen	Overige Ruimte	Buitenruimte	Bergruimte
74,75 m²	0,54 m²	4,41 m2	n.v.t.

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

BUITENRUIMTE

Het balkon

GELEGEN OP ZUIDWESTEN

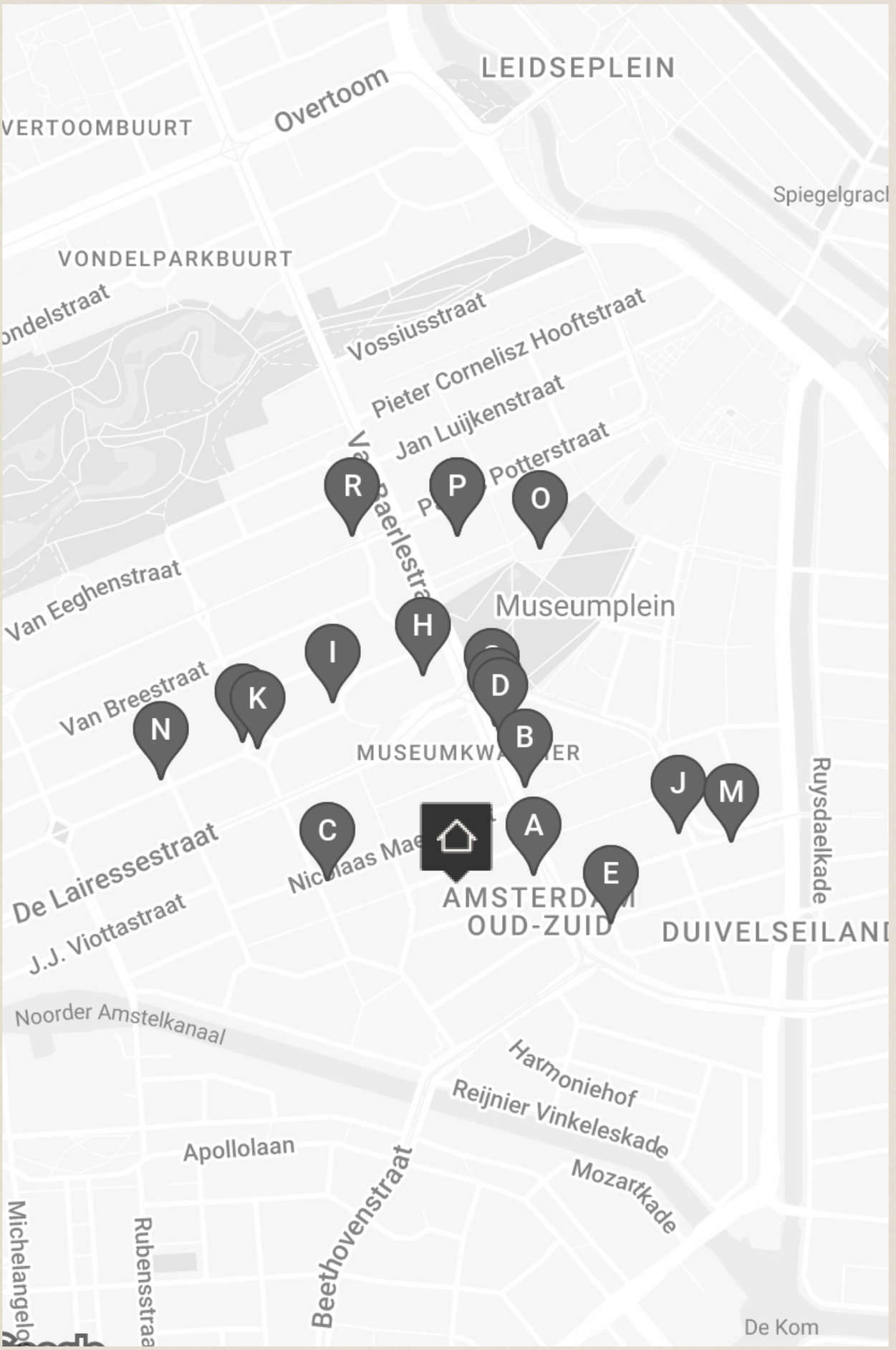
Het balkon bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is direct toegankelijk vanuit de eetkamer via openslaande deuren. Hierdoor ontstaat een prettige verbinding tussen binnen en buiten, waarbij het balkon gedurende een groot deel van de dag als verlengstuk van de woonruimte functioneert.
De ligging aan de rustige achterzijde zorgt voor een beschutte setting met uitzicht op de groene binnentuinen van het bouwblok. De volwassen bomen zorgen voor een aangenaam groen decor en geven de buitenruimte een besloten karakter, midden in de stad.
Door de positionering aan de achterzijde biedt het balkon een rustige plek voor een kop koffie in de ochtend, een lunch in de zon of een ontspannen moment aan het einde van de dag. De combinatie van groen uitzicht, privacy en de directe aansluiting op het eetgedeelte maakt deze buitenruimte een waardevolle toevoeging aan het appartement.

Outdoor Space
The balcony is situated at the rear of the apartment and is directly accessible from the dining room through French doors. This creates a seamless connection between indoor and outdoor living, allowing the balcony to function as a natural extension of the living space for much of the day.
Its position on the quiet rear side of the property provides a sheltered setting overlooking the green inner gardens of the building block. Mature trees create a pleasant natural backdrop and lend the outdoor space a sense of privacy and tranquillity, despite its central city location.
Whether enjoying a morning coffee, a leisurely lunch in the sun, or a relaxing moment at the end of the day, the balcony offers a peaceful retreat from the bustle of the city. The combination of green views, privacy, and its direct connection to the dining area makes this outdoor space a valuable addition to the apartment.

ED VAN
DER
ELSKEN

VISQUE
WINKEL

BUURTGIDS


LEIDSEPLEIN
VERTOOMBUURT
Overtoom
Spiegelgracht
VONDELPARKBUURT
Vossiusstraat
Pieter Cornelisz Hooftstraat
Jan Luijkenstraat
Potterstraat
Van Eeghenstraat
Museumplein
Van Breestraat
MUSEUMKWARTIER
De Lairessestraat
J.J. Viottastraat
Nicolaas Maesstraat
AMSTERDAM
OUD-ZUID
DUIVELSEILAND
Ruysdaelkade
Noorder Amstelkanaal
Harmoniehof
Reijnier Vinkeleskade
Mozartkade
Apollolaan
Beethovenstraat
Rubensstraat
De Kom
R
P
O
H
I
K
N
D
B
J
M
C
A
E

A

Brasserie van Baerle
Van Baerlestraat 158,
1071 BG Amsterdam

De Franse brasserie van Baerle is niet meer weg te denken uit het Amsterdamse stadsbeeld. Met een levensloop van al 41 jaar in Amsterdam-Zuid, is het een vertrouwde plek.

B

Renzo's Delicatessen
Van Baerlestraat 67,
1071 AR Amsterdam

Bij Renzo's Delicatessen draait het om huisgemaakte, culinaire en Italiaanse producten. Alle gerechten worden hier dagvers gemaakt. Naast Renzo's klassiekers is er ook een variërend menu.

C

Edible Treasures
Jacob Obrechtstraat 75,
1071 KK Amsterdam

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

D

Esh Pitabar
Van Baerlestraat 51,
1071 BJ Amsterdam

Esh Pitabar Esh Pitabar is het nieuwe hoofdstuk van broers Ilan en Joël Benamara, die eerder sinds 2015 Café Martinot runden tot het pand in 2022 noodgedwongen moest sluiten vanwege funderingsherstel.

E

Café wildschut
Roelof Hartplein 1,
1071 TR Amsterdam

Café wildschut zit aan het Roelof Hartplein en is een ideale uitvalbasis om een drankje te doen. Vooral 's zomers ben je hier aan het goede adres, het terras heeft namelijk van 's ochtends vroeg tot 's avonds zon.

F

L'Entrecôte et les Dames
Van Baerlestraat 47-49,
1071 AP Amsterdam

L'Entrecôte et les Dames omarmt het concept van een formule-restaurant, zoals de Fransen het noemen. Binnen een sfeervol ingerichte Franse brasserie staat de entrecôte centraal, altijd met een lichte 'bleu' bereiding van het Maas-Rijn-IJsel rund.

G

Cosentino
Van Baerlestraat 39-43,
1071 AP Amsterdam

Cosentino Group is een wereldwijd bekend Spaans familiebedrijf dat hoogwaardige innovatieve oppervlakken produceert en distribueert voor de wereld van design en architectuur.

H

Het Concertgebouw
Concertgebouwplein 10,
1071 LN Amsterdam

Het Concertgebouw is één van de monumentale panden aan het Amsterdamse Museumplein. Het gebouw stamt uit 1888 en is voltooid volgens de stijl van het Weens classicisme; als heeft het ook kenmerken uit de neorenaissance.

I

Café Welling
Jan Willem Brouwersstraat 32,
1071 LK Amsterdam

Café Welling is een knus buurtcafé aan de J.W. Brouwersstraat; vlakbij het Museumplein. Hier kun je genieten van een lekker biertje aan de bar of op het terras als het zonnetje schijnt. Dit buurtcafé kent een lange geschiedenis.

J

Café Loetje
Johannes Vermeerstraat 52,
1071 DT 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.

K

ZuiderMRKT
1071 MR Amsterdam

De zuiderMRKT is een kleine, gezellige, wekelijkse buurtmarkt. Uniek door haar coöperatieve karakter. De coöperatie bestaat uit leden - enthousiaste buurtbewoners - die de markt een warm toedragen en meehelpen op de markt en in de groentekraam.

L

Pizzeria Le 4 Stagioni
Johannes Verhulststraat 32,
1071 NE Amsterdam

Voor bezoekers van het Concertgebouw zijn de Romaanse pizza's met dunne bodem geen vreemde. Sinds 1978 voorziet de pizzeria in Oud-Zuid menige groep en (grote) families van authentiek Italiaans eten.

M

Breadwinner Too
Ruysdaelstraat 25,
1071 WZ Amsterdam

Breadwinner Too Breadwinner Bagels werd opgericht door Jon Fairclough, die zijn liefde voor ambachtelijk bakken vertaalde naar handgerolde zuurdesem-bagels met een eigen signatuur.

N

Franzen
Johannes Verhulststraat 64-H,
1071 NH Amsterdam

Chef en eigenaar Jesse Franzen groeide op in een horecafamilie in Haarlem. Zijn vader stond in de keuken, zijn moeder werkte in de bediening.

O

Van Goghmuseum
Museumplein 6,
1071 DJ Amsterdam

In het Van Goghmuseum aan het museumplein vind je de mooiste werken van bekend Nederlands schilder Vincent van Gogh.

P

Sandberg
Museumplein 10,
1071 DJ Amsterdam

Café Restaurant Sandberg is genoemd naar Willem Sandberg, de vernieuwende oud-directeur van het Stedelijk Museum, een naam die meteen iets zegt over de ambities achter dit restaurant.

Q

Stedelijk Museum
Museumplein 10,
1071 DJ Amsterdam

Het Stedelijk Museum is dé plek waar iedereen moderne en hedendaagse kunst en vormgeving kan ontdekken en beleven. 365 dagen per jaar geopend. In het gebouw van het Stedelijk Museum Amsterdam versmelten oude en moderne architectuur tot een geheel.

R

Coffee District
Willemsparkweg 8h,
1071 HD Amsterdam

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.

HOUSE OF CAREERS
snorfietsen
niet
toegestaan
Verse
Pasta
en
Broodjes
40 jaar!

NICOLAAS MAES
STRAAT
OUD-ZUID
Renzo's delicatessen
Renzo's
DelicaTessen
Sinds 1988
www.renzos.nl
020 673 1 673
ITALIANO

24
VUmc
052

BEREIKBAARHEID

Buurtgids
Frans van Mierisstraat 99-2 is gelegen in Amsterdam Oud-Zuid. Deze buurt staat bekend om haar statige panden, brede lanen en karakteristieke uitstraling. De omgeving combineert een rustige woonsfeer met de levendigheid en voorzieningen die dit deel van de stad zo aantrekkelijk maken. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden, onder andere aan de Cornelis Schuytstraat en de Van Baerlestraat. Ook het Museumplein, met het Rijksmuseum, het Van Gogh Museum en het Stedelijk Museum, ligt op korte afstand. Voor ontspanning en recreatie bevinden het Vondelpark en het Museumplein zich in de nabije omgeving. De combinatie van cultuur, groen en de centrale ligging maakt dit een bijzonder prettige plek om te wonen in Amsterdam Oud-Zuid.

Bereikbaarheid
De woning aan de Frans van Mierisstraat 99-2 is uitstekend bereikbaar. Op korte loopafstand bevinden zich diverse tramhaltes, waaronder die aan het Roelof Hartplein en het Museumplein. Hier stoppen onder meer tramlijnen 5, 12, 24 en 25, waarmee verschillende delen van de stad eenvoudig bereikbaar zijn. Ook metrostation De Pijp (Noord/Zuidlijn) ligt nabij en biedt snelle verbindingen richting het centrum, Station Zuid en Amsterdam Noord. Met de fiets zijn het Vondelpark, De Pijp, de Zuidas en de binnenstad binnen enkele minuten bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de Ring A10 goed aan te rijden. De combinatie van een centrale ligging in Amsterdam-Zuid en uitstekende openbaarvervoersverbindingen maakt dit een bijzonder goed bereikbare locatie

Parkeren
Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 8.1). Met een parkeervergunning voor Zuid 8.1 mag u parkeren in Zuid-1, Zuid-2 en Zuid-8. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 199,93 per 6 maanden. Momenteel geldt voor dit vergunningsgebied een wachttijd van circa 6 maanden. Heeft u een elektrische auto, dan krijgt u voorrang op de wachtlijst. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, juni 2026).

Neighbourhood
Frans van Mierisstraat 99-2 is located in Amsterdam Oud-Zuid, one of the city's most prestigious and desirable residential neighbourhoods. Renowned for its elegant period buildings, broad avenues, and distinctive character, the area combines a tranquil residential atmosphere with the vibrancy and amenities that make this part of Amsterdam so highly sought after. A wide range of boutiques, specialty shops, cafés, and restaurants can be found nearby, particularly along Cornelis Schuytstraat and Van Baerlestraat. The iconic Museumplein, home to the Rijksmuseum, the Van Gogh Museum, and the Stedelijk Museum, is just a short distance away. For relaxation and recreation, both Vondelpark and Museumplein are within easy reach. The combination of culture, greenery, and a central location makes this an exceptionally pleasant place to live in Amsterdam Oud-Zuid.

Accessibility
Frans van Mierisstraat 99-2 enjoys excellent connectivity. Several tram stops are located within walking distance, including those at Roelof Hartplein and Museumplein, served by tram lines 5, 12, 24, and 25, providing convenient access to various parts of the city.
The nearby De Pijp metro station on the North/South Line (Noord/Zuidlijn) offers fast connections to Amsterdam Central Station, Amsterdam Zuid, and Amsterdam Noord. By bicycle, destinations such as Vondelpark, De Pijp, the Zuidas business district, and Amsterdam's historic city centre can all be reached within minutes. In addition, the major arterial roads connecting to the A10 Ring Road are easily accessible by car.

VAN EEGHEN
STRAAT
Museumkwartier ZUID
COFFEE CONCEPTS
Amsterdam

Vraagprijs	• € 760.000 k.k.
Beschikbaarheid	• In overleg
Vertrekken	• 3 kamers • 1 slaapkamers • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 75 m^2 • Overige inpandige ruimte: 1 m^2 • Gebouwgebonden buitenruimte: 4 m^2
Bouwjaar	• 1900
Parkeren	• Parkeervergunningen
Type verwarming	• CV Ketel Nefit Proline HRC 24 CW4
Type warmwater	• CV Ketel Nefit Proline HRC 24 CW4

Bestemming	• Woonruimte
Eigendomssoort	• Volle eigendom
Buitenruimte	• Balkon
Kadastraal	• Gemeente: Amsterdam • Sectie: U • Nummer: 8920
Duurzaamheid	• Energielabel D
Soort	• Appartement • Bovenwoning
Welke woonlaag	• 2e
Bijzonderheden	• Beschermd stads of dorpsgezicht
Overige kenmerken	• OZB ('26) € 446,89 per jaar • Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar • Servicekosten VvE € 110,- per maand • Gelegen op eigen grond

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL