



ARC & LIGHT

RUSTENBURGERSTRAAT 323 III
AMSTERDAM

Architectuur	5
ARCHITECT P.L. KRAMER	

Woonkamer en keuken	9
WONEN EN KOKEN	

Slaapkamers en badkamer	19
SLAPEN EN BADEN	

Buitenruimte	29
BALKON	

Buurtgids	37
ZUID	

Bereikbaarheid	45
----------------	----

Kenmerken	50
-----------	----



Arc & Light

ANNIEK STELTENPOOL-DOCTER & JELLE MUNDT /
BROERSMA WERKEN & WONEN

Een belangrijk kenmerk van deze woning is de huidige delersvergunning voor drie personen. Daarmee biedt het appartement flexibiliteit in gebruik: delen is mogelijk, maar de indeling leent zich evengoed voor bewoning door bijvoorbeeld een gezin. De erfpacht is bovendien eeuwigdurend afgekocht, de keuken en badkamer zijn in 2026 vernieuwd en binnen de bestaande indeling kan relatief eenvoudig een derde slaapkamer of werkkamer worden gerealiseerd. De woning beslaat twee verdiepingen en heeft een prettige scheiding tussen leven en slapen. Beneden ligt bijna 60 m² aan woonruimte, met de woonkamer aan de voorzijde en de keuken en eethoek aan de zonnige achterzijde. Openslaande deuren aan beide kanten brengen licht en buiten naar binnen: voor via het Franse balkon, achter via het balkon aan de keuken. De nieuwe keuken maakt juist dat laatste deel tot een vanzelfsprekende plek om lang aan tafel te zitten. Boven zijn nu twee ruime slaapkamers. De centraal gelegen badkamer is eveneens in 2026 vernieuwd en compleet uitgevoerd met een ligbad, een inloopdouche en een dubbele wastafel. De naam Arc & Light verwijst naar de boogvorm in de gevel en het lichte karakter van het appartement.

De volledige woonbeleving is te ervaren op onze website via deze link. Via onze website kun je ook eenvoudig zelf je bezichtiging inplannen.

Arc & Light

An important feature of this property is its current sharing permit for three occupants. This provides flexibility in use: the apartment can be shared, but the layout is equally well suited to occupation by, for example, a family. The leasehold has also been redeemed in perpetuity, the kitchen and bathroom were renewed in 2026, and within the existing layout a third bedroom or study could be created relatively easily. The apartment is arranged over two floors, with a pleasant separation between living and sleeping. The lower floor offers almost 60 m² of living space, with the living room at the front and the kitchen and dining area at the sunny rear. French doors on both sides bring light and the outdoors into the home: at the front via the French balcony and at the rear via the balcony adjoining the kitchen. The new kitchen makes this rear section a natural place for long dinners around the table. Upstairs are currently two spacious bedrooms. The centrally located bathroom was also renewed in 2026 and is fully equipped with a bathtub, walk-in shower and double washbasin.

The name Arc & Light refers to the curved form of the façade and the bright character of the apartment.



Anniek Steltenpool-Docter
Mobiel: +31 6 25142520
anniek@broersma.nl



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



Architectuur

KENMERKEND ZIJN DE LEVENDIGE GEVELCOMPOSITIE, DE HOGE KAP, DE RITMIEK VAN DE VENSTERS EN DE VERFIJNDE METSELWERKDETAILS

De architectuur van dit bouwblok aan de Rustenburgerstraat is rijk aan karakter en laat duidelijk de overgang zien naar de expressieve baksteenarchitectuur van het begin van de twintigste eeuw. Het blok, vermoedelijk ontworpen door architect P.L. Kramer in opdracht van bouwondernemer J.Th. Boersma voor de N.V. Amsterdamsche Bouwmaatschappij, dateert uit 1921 en omvatte oorspronkelijk 24 woningen en 8 winkels. Het strekt zich uit over de hoek van het Van der Helstplein, de Rustenburgerstraat en de Karel du Jardinstraat en vormt daarmee een markant onderdeel van het straatbeeld.

Kenmerkend zijn de levendige gevelcompositie, de hoge kap, de ritmiek van de vensters en de verfijnde metselwerkdetails. De combinatie van rode en gele baksteen, natuurstenen accenten, boogvormige gevelopeningen en kleine balkons geeft het pand een uitgesproken ambachtelijke uitstraling. Ook de verticale geleiding van de gevels, de diepe neggen en de decoratieve detaillering rond ramen en entrees dragen bij aan het sterke architectonische beeld.

Architecture

The architecture of this building block on Rustenburgerstraat is rich in character and clearly reflects the transition towards the expressive brick architecture of the early twentieth century. The block, believed to have been designed by architect P.L. Kramer on behalf of developer J.Th. Boersma for N.V. Amsterdamsche Bouwmaatschappij, dates from 1921 and originally comprised 24 residences and 8 shops. It extends around the corner of Van der Helstplein, Rustenburgerstraat and Karel du Jardinstraat, forming a distinctive part of the streetscape. Characteristic features include the lively façade composition, the high roofline, the rhythm of the windows and the refined brickwork detailing. The combination of red and yellow brick, natural stone accents, arched façade openings and small balconies gives the building a distinctly crafted appearance. The vertical articulation of the façades, deep window reveals, and decorative detailing around windows and entrances further reinforce its strong architectural character.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

WOONKAMER HEEFT DOOR DE LIGGING OP HET NOORDEN EEN
FIJNE NOORDERLICHT INVAL

De woonverdieping heeft een oppervlakte van bijna 60 m² en is ruim en licht opgezet. Aan de voorzijde bevindt zich de comfortabele woonkamer, gesitueerd op het noorden. Deze ruimte heeft een rustige en eigentijdse uitstraling, met brede raampartijen, openslaande deuren naar het Franse balkon en een moderne gashaard die de zithoek extra sfeer geeft. De lichte houten vloer loopt door over de gehele verdieping en zorgt voor een warme, samenhangende basis. Aan de achterzijde is de in 2026 vernieuwde keuken, gesitueerd op het zuiden. Deze is uitgevoerd in een rustige, lichte kleurstelling met strakke fronten, veel kastruimte en een praktisch werkblad. Door de hoekopstelling en diverse inbouwapparatuur wordt de ruimte optimaal benut en is er een fijne verbinding met de eethoek. De openslaande deuren naar het balkon zorgen hier voor veel daglicht en geven de keuken en eetkamer een directe relatie met de buitenruimte.

Dankzij de zuidelijke ligging is dit deel van de woning heerlijk licht en zonnig, waardoor de keuken niet alleen functioneel is, maar ook een prettige plek is om te verpozen.

Wining and dining

The living floor has a surface area of almost 60 m² and is spacious and filled with light. At the front is the comfortable north-facing living room. This space has a calm, contemporary feel, with broad windows, French doors opening onto the French balcony and a modern gas fireplace that adds atmosphere to the seating area. The light wooden floor continues throughout the entire level, creating a warm and cohesive foundation.

At the rear is the south-facing kitchen, renewed in 2026. It is finished in a calm, light colour palette with sleek fronts, generous storage space and a practical worktop. The corner layout and range of integrated appliances make optimal use of the space and create a pleasant connection with the dining area. French doors opening onto the balcony bring in abundant natural light and give the kitchen and dining room a direct relationship with the outdoor space.

Thanks to its southern orientation, this part of the apartment is wonderfully bright and sunny, making the kitchen not only functional but also a particularly pleasant place to spend time.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

DE SLAAPKAMER AAN DE VOORZIJDE IS BIJZONDER DOOR DE
KARAKTERISTIEKE RONDING IN DE GEVEL

Op de vierde verdieping bevinden zich twee ruime en lichte slaapkamers en een moderne badkamer uit 2026. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een rustige ligging en een prettige maatvoering, met voldoende ruimte voor een groot bed, een garderobekast en eventueel een werk- of leeshoek. De lichte afwerking, houten vloer en grote ramen zorgen voor een serene, eigentijdse sfeer. Deze kamer zou gemakkelijk kunnen worden opgesplitst om een derde slaap- of werkkamer te creëren. De slaapkamer aan de voorzijde is bijzonder door de karakteristieke ronding in de gevel, die de kamer een unieke ruimtelijke beleving geeft. Vanuit deze ruimte is bovendien zicht op de toren van de Oranjekerk. Centraal op de verdieping ligt de badkamer, uitgevoerd in een rustige, moderne stijl met grote lichte tegels en een warm houtlook wastafelmeubel. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, een separate inloopdouche, een dubbele wastafel met opbouwkommen, een brede spiegel en stijlvolle kranen. De neutrale kleurstelling en praktische indeling geven de ruimte een verzorgde en comfortabele uitstraling.

Op de overloop bevinden zich daarnaast een separaat toilet en ruimte voor een wasmachine en een droger.

Rest and refresh

On the fourth floor are two spacious and light-filled bedrooms and a modern bathroom dating from 2026. The bedroom at the rear enjoys a quiet position and generous proportions, with ample space for a large bed, wardrobe and, if desired, a work or reading area. The light finishes, wooden flooring and large windows create a serene and contemporary atmosphere. This room could easily be divided to create a third bedroom or study. The bedroom at the front is particularly distinctive because of the characteristic curve of the façade, which gives the room a unique sense of space. From here, there is also a view of the tower of the Oranjekerk. Centrally positioned on this floor is the bathroom, finished in a calm and modern style with large light-coloured tiles and a warm wood-effect vanity unit. The bathroom is fully equipped with a bathtub, a separate walk-in shower, a double washbasin with countertop basins, a wide mirror and stylish taps. The neutral colour palette and practical layout give the space a refined and comfortable appearance.

The landing also includes a separate toilet and space for a washing machine and dryer.















BUITENRUIMTE



Balkon

AAN DE ACHTERZIJDE LIGT EEN VOLWAARDIG BALKON, DIRECT
GRENZEND AAN DE KEUKEN EN EETHOEK

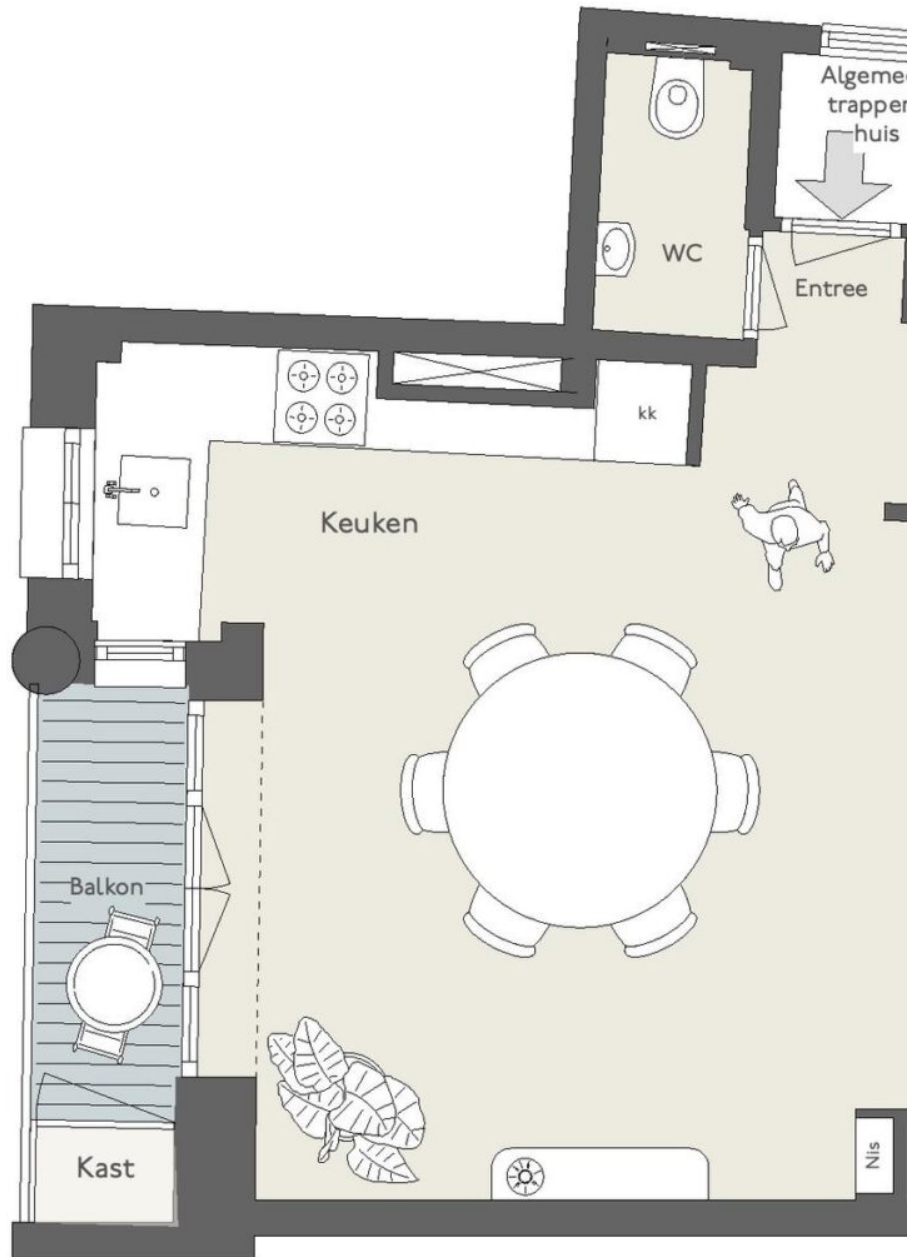
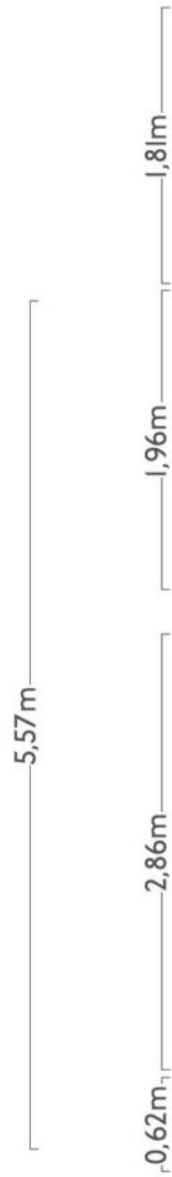
Het appartement beschikt over twee fijne buitenruimtes die op verschillende manieren bijdragen aan het wooncomfort. Aan de voorzijde bevindt zich een Frans balkon bij de woonkamer, met openslaande deuren en uitzicht op de levendige, groene straat. Dit zorgt voor een prettige verbinding met buiten en laat veel licht de woonkamer binnenvallen. Aan de achterzijde ligt een volwaardig balkon, direct grenzend aan de keuken en eethoek. Dankzij de openslaande deuren vormt dit balkon een natuurlijk verlengstuk van de leefruimte. Er is plaats voor een klein zitje, waardoor het een heerlijke plek is voor een kop koffie, ontbijt in de zon of een ontspannen moment met uitzicht op de rustige binnentuinen. De ligging aan de achterzijde geeft het balkon een beschutte en intieme sfeer, terwijl de directe verbinding met de keuken en eethoek het dagelijks gebruik bijzonder praktisch maakt.

Balcony

The apartment has two pleasant outdoor spaces, each contributing to the living comfort in its own way. At the front is a French balcony adjoining the living room, with French doors and views over the lively, green street. This creates a pleasant connection with the outdoors and allows plenty of natural light to enter the living room. At the rear is a full-sized balcony directly adjoining the kitchen and dining area. Thanks to the French doors, the balcony forms a natural extension of the living space. There is room for a small seating area, making it a wonderful spot for a cup of coffee, breakfast in the sun or a relaxed moment overlooking the quiet inner gardens. Its position at the rear gives the balcony a sheltered and intimate atmosphere, while the direct connection to the kitchen and dining area makes it particularly practical for everyday use.

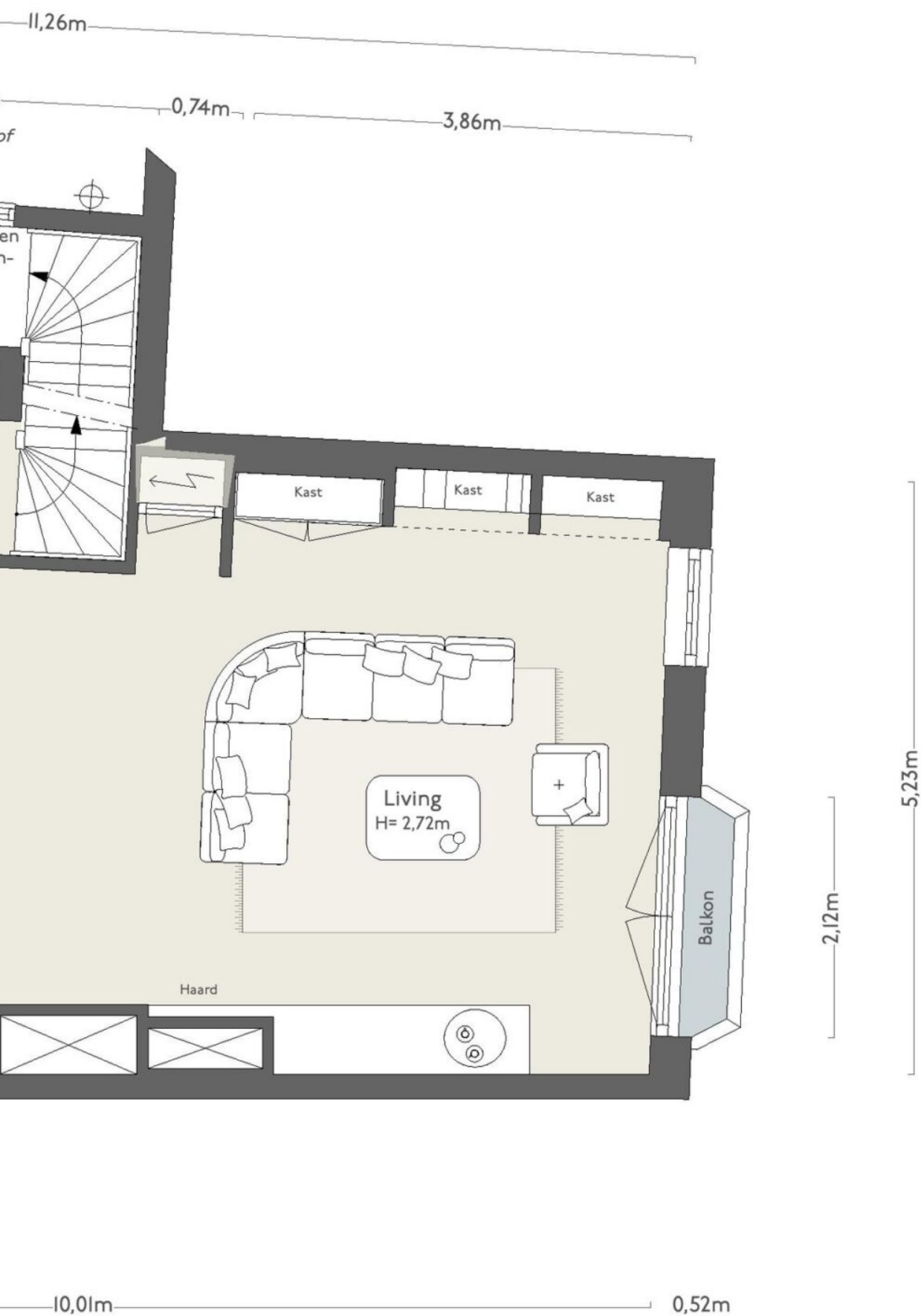






DERDE VERDIEPING





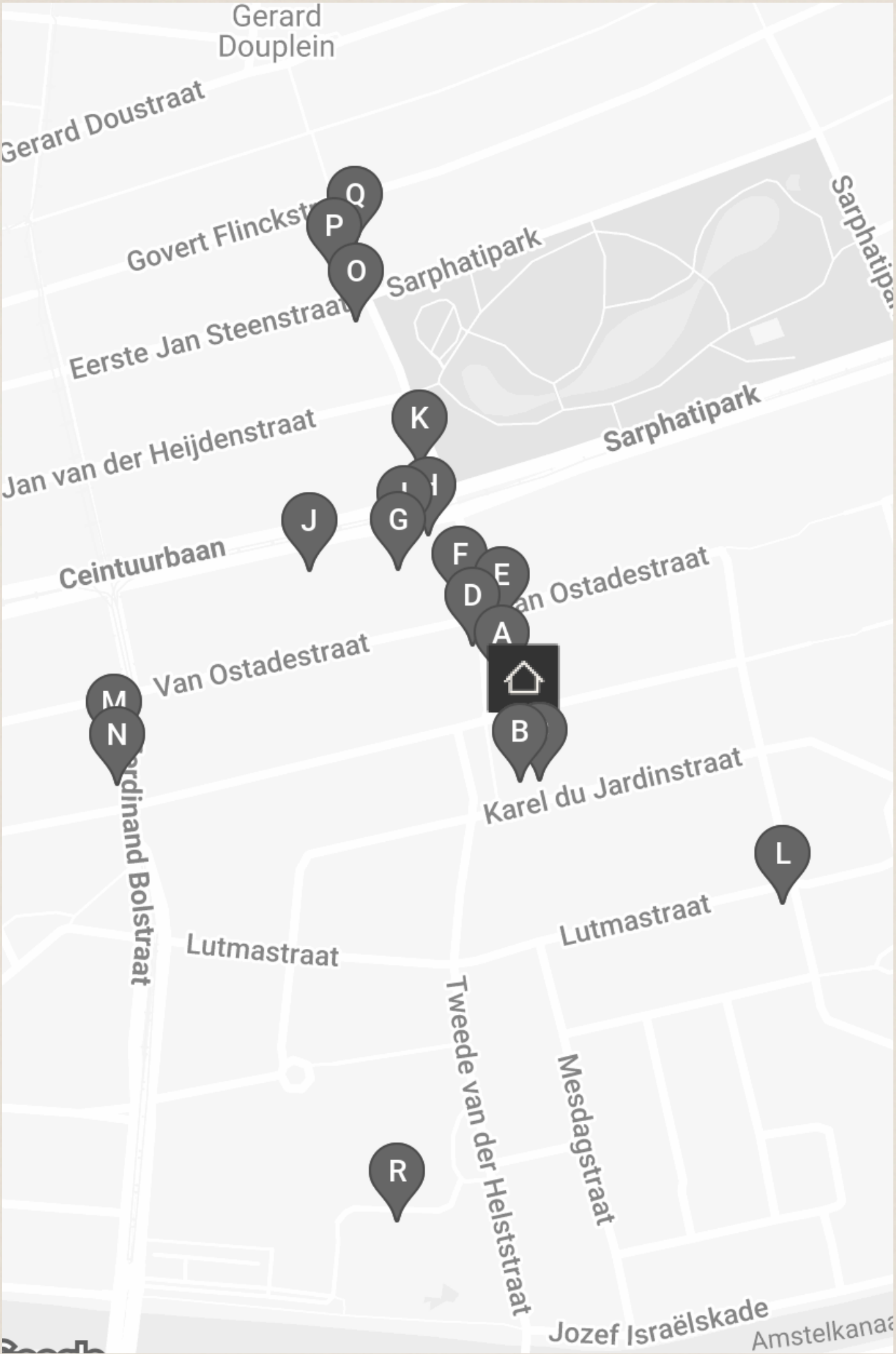
NEN 2580/ BBMI - NVM
ARCHIMETRIX

Oppervlakte Wonen	Overige Ruimte	Buitenruimte	Bergruimte
58,71 m ²	n.v.t.	3,74 m ²	0,56 m ²

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



BUURTGIDS



A **Peppi Deli**
Tweede van der Helststraat 17,
1073 AE Amsterdam

Peppi Deli Peppi Deli is geen snelle afhaalzaak, maar een persoonlijke traiteur waar eigenaren Roel de Niet en Onno Diepenbach zelf in de keuken en in de zaak staan.

B **Miri Mary**
Van der Helstplein 15,
1073 AR Amsterdam

Bij Miri Mary kun je genieten van heerlijke kruidige gerechten uit de Indiase keuken, gepresenteerd in een moderne tapasstijl, met een glimlach van gastvrouw Foram Kamdar.

C **Wijmpje Beukers**
Karel du Jardinstraat 47,
1073 TB Amsterdam

Midden in de Pijp, gelegen in een monumentaal pand, is eetcafé Wijmpje Beukers gevestigd. Met een knus terras en een gezellig interieur kan je hier met vrienden de dag doorspreken, een borrel drinken of lekker dineren.

D **Badeta**
Tweede van der Helststraat 18H,
1072 PD Amsterdam

Badeta begint langzaam naam te maken in de stad met ondertussen twee locaties. Het begon in De Pijp en heeft nu ook een vestiging in de Watergraafsmeer.

E **Gloulou**
Tweede van der Helststraat 3,
1073 AE Amsterdam

Wie van natuurlijke en biologische wijnen houdt is helemaal zijn plek bij Gloulou. Hier serveren ze namelijk alleen maar natuurlijke wijnen en bijpassende borrelplanken.

F **Massimo Gelato**
Van Ostadestraat 147 H,
1072 SW Amsterdam

Bij Massimo kan je het hele jaar door terecht voor overheerlijke, authentieke Italiaanse versnaperingen. Massimo staat onder de Amsterdammers vooral bekend om het bijzondere, smaakvolle ijs.

G **Rialto**
Ceintuurbaan 338,
1072 GN Amsterdam

Rialto is een filmtheater aan de Ceintuurbaan in oude volksbuurt de Pijp. Het opvallende Art Deco gebouw waarin Rialto is gevestigd is ontworpen door architect Jan van Schaik.

H **Wijnbar Paulus**
Ceintuurbaan 348,
1072 GP Amsterdam

Wijnbar Paulus aan de Ceintuurbaan is een gezellige bar met een huiselijke sfeer. Op de kaart staan talloze wijnen uit allerlei verschillende streken. Daarnaast serveren ze ook lekkere hapjes, zoals bitterbalen en burrata.

I **Sinne (*)**
Ceintuurbaan 342 Huis,
1072 GP Amsterdam

In het rijtje Michelinsterren restaurants mag Sinne niet ontbreken. De gastronomische keuken en een relaxte sfeer maken de plek bij uitstek geschikt voor een lange lunch in het weekend.

J **Bakkerij Mater**
Ceintuurbaan 320,
1072 GP Amsterdam

Zuurdesembakkerij Mater is niet zomaar een bakkerij. Ex-bankier Willem opende deze echte, eerlijke en duurzame bakkerij op zijn 65e toen hij de bankwereld omruilde voor brood. Het is ondertussen een familiebedrijf geworden waar passie, eerlijkheid en de natuur centraal staan.

K **Scandinavian Embassy**
Sarphatipark 34,
1072 PB Amsterdam

In 2013 opende dit koffietentje. Ze serveren top kwaliteit koffie en zoetigheden, geïnspireerd op de Scandinavische keuken. Er staat vaak een rij tot aan buiten en dat is niet zonder rede.

L **Wijnbar paskamer**
Lutmastraat 132,
1073 HB Amsterdam

In het pand van een voormalige slagerij (dat zie je nog aan de witte tegels) in een rustige straat in de Pijp vind je Wijnbar Paskamer.

M **Brittons bakery**
Ferdinand Bolstraat 168H,
1072 LT Amsterdam

In 2016 opende Heather Brittons een knusse bakstudio in Amsterdam. Gespecialiseerd in Amerikaans/Canadees gebak, waarbij kwaliteit voorop staat. Elk beslag wordt zorgvuldig geproefd voor de oven.

N **Bar Buuf**
Ferdinand Bolstraat 178H,
1072 LT Amsterdam

Bar Buuf Bar Buuf werd opgericht door Fleur van Olphen (in samenwerking met de eigenaar van Bar Dó), die opgroeide in Saigon en haar koksopleiding volgde aan Le Cordon Bleu in Parijs voordat ze haar eigen restaurant opende in Amsterdam.

O **Ladybird**
Sarphatipark 4,
1072 PA Amsterdam

Noah Tucker (New York) en Tony Joseph (Londen) zijn geïnspireerd door herinneringen aan Amerikaanse Down South-recepten en familiediners vermengd met de cultuur en vibes van New York.

P **Leonardo's Raviolibar**
Eerste van der Helststraat 80,
1072 NZ Amsterdam

Leonardo's Raviolibar Na decennia in de keuken van Toscanini, waar hij nog altijd mede-eigenaar en chef is, opende Leonardo Pacenti daarnaast zijn eigen raviolibar. In De Pijp creëerde hij een plek die de Italiaanse sprezzatura ademt.

Q **Alberto Pozzetto**
Eerste van der Helststraat 57,
1073 AD Amsterdam

Alberto Pozzetto is te vinden in één van de bruisendste zijstraten van de Albert Cuypmarkt in de Pijp in Amsterdam. Bij Alberto Pozzetto kan je terecht voor al je authentieke Italiaanse boodschappen.

R **Ciel Bleu**
Ferdinand Bolstraat 333,
1072 LH Amsterdam

Het gastronomische restaurant Ciel Bleu zit in het welbekende Okura Hotel. Het hotel dat boven Amsterdam Zuid uittorent. Verwacht bij Ciel Bleu diner van hoog niveau.



42 / A - ARC & LIGHT





BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

De Pijp staat bekend om zijn levendigheid en gezellige horecagelegenheden die allemaal op loopafstand zijn. De Albert Cuypmarkt en het Sarphatipark bepalen nog altijd het levendige karakter van De Pijp. Kunstenaars en schrijvers als Piet Mondriaan, Carel Willink en Gerard Reve woonden en werkten hier. De diverse bewoners en internationale sfeer hebben gezorgd voor een veelzijdig culinair aanbod. De wijk staat bekend als het Quartier Latin van Amsterdam, met gerenommeerde restaurants als Brut de Mer, Yamazato, Arles, NAZKA en Samuel's Amsterdam. Voor een uitgebreid ontbijt of brunch behoren Little Collins en Florentin tot de favoriete adressen, terwijl Scandinavian Embassy bekend staat om uitstekende koffie. Voor verse pasta's, huisgemaakte sauzen en belegde broodjes is Alberto's een geliefde bestemming. Gezellige bistro's, waaronder Petit Caron, maken het culinaire aanbod compleet.

Bereikbaarheid

Op drie minuten fietsen is de halte "De Pijp" van de Noord/Zuidlijn en de trein (Amstelstation), tram 4 (van Woustraat) of tram 3 (Ceintuurbaan) en bus (lijn 246). Met de auto is er een goede aansluiting op het knooppunt Amstel richting de A2 en A10. De woning is gelegen in de Oude Pijp, een centraal gelegen gedeelte van Amsterdam nabij het Sarphatipark, Van Woustraat, Albert Cuypmarkt en onder andere de Utrechtsestraat.

Parkeren

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 3.I). Met een parkeervergunning voor dit gebied mag je parkeren in zowel Zuid-3 als Zuid-4. Een parkeervergunning voor bewoners kost in 2025 € 199,93 per 6 maanden. Op dit moment geldt er een geschatte wachttijd van 5 maanden voor een parkeervergunning. Een tweede vergunning per adres is in dit gebied niet mogelijk.

(Bron: Gemeente Amsterdam, augustus 2026)

Neighbourhood

De Pijp is known for its lively atmosphere and abundance of inviting restaurants, cafés and bars, all within walking distance. The Albert Cuyp Market and Sarphatipark continue to define the vibrant character of the neighbourhood. Artists and writers such as Piet Mondriaan, Carel Willink and Gerard Reve once lived and worked here. Its diverse community and international atmosphere have contributed to an exceptionally varied culinary scene. The neighbourhood is often referred to as Amsterdam's Latin Quarter, with renowned restaurants including Brut de Mer, Yamazato, Arles, NAZKA and Samuel's Amsterdam. For an extensive breakfast or brunch, Little Collins and Florentin are popular favourites, while Scandinavian Embassy is known for its excellent coffee. Alberto's is a much-loved destination for fresh pasta, homemade sauces and generously filled sandwiches. Cosy bistros, including Petit Caron, complete the area's culinary offering.

Accessibility

The De Pijp stop on the North/South metro line is approximately three minutes away by bicycle. Other public transport connections include Amstel Station, tram 4 on Van Woustraat, tram 3 on Ceintuurbaan and bus line 246. By car, there is convenient access to the Amstel interchange for connections to the A2 and A10 motorways. The property is located in the Oude Pijp, a centrally situated part of Amsterdam close to Sarphatipark, Van Woustraat, the Albert Cuyp Market and Utrechtsestraat, among other destinations.

Parking

On-street parking is available through a permit system in permit area Zuid 3.I. A parking



EERSTE
SWEELINCK
STRAAT
OUD-ZUID

Samuel's

Samuel's

- Coffee, To Go, Espresso,
- Green Juice, Matcha Latte,
- Bloody Mary, Paloma, Frost,
- Cheese Salad, Bitterballen,
- 12 Durrig, Onigiri, Burrito,
- Schietpad, Smash Burger,
- Perrier, Peroni, Negroni,
- Pink Margarita

Every Day From 11





Vraagprijs

- € 940.000 k.k.

Beschikbaarheid

- In overleg

Vertrekken

- 3 kamers
- 2 slaapkamers
- 1 badkamer

Onderhoud

- Intern: Goed
- Extern: Goed

Oppervlakten & Inhoud

- Woonoppervlakte: 116 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 4 m²
- Externe bergruimte: 1 m²

Bouwjaar

- 1921
- Keuken en badkamer in 2026 vernieuwd

Installaties

- Frans balkon
- Mechanische ventilatie
- TV kabel

Ligging

- Aan rustige weg
- In woonwijk

Parkeren

- Betaald parkeren
- Parkeervergunningen

Type verwarming

- CV Ketel
- Gashaard

Type warmwater

- CV Ketel

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Eigendom belast met erfpacht
- Erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht

Buitenruimte

- Balkon

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: V
- Nummer: II520

Duurzaamheid

- Energielabel D

Soort

- Appartement
- Bovenwoning
- Dubbel-bovenhuis

Welke woonlaag

- 4e & 5e

Bijzonderheden

- Beschermd stads of dorpsgezicht

Overige kenmerken

- OZB ('26) € 489,05 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Servicekosten VvE € 218,21 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