



ONE FLOOR LIVING

GERRIT VAN DER VEENSTRAAT 82 H
AMSTERDAM

Designvisie
JAREN DERTIG

5

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN

9

Slaapkamers en badkamer
SLAPEN EN BADEN

19

Buitenruimte
DE ACHTERTUIN

29

Buurtgids

37

Bereikbaarheid

43

Kenmerken

46



One floor living

JUDITH DE JONG & OTTE VAN APELDOORN / BROERSMA
WERKEN & WONEN

Een prachtig breed benedenhuis van ca. 163m² (incl. kelder van ca 13 m²) met hoge plafonds van 2,80/2,90 m. Wat mij bij binnenkomst direct opviel, is hoe royaal deze woning aanvoelt. Niet alleen door de oppervlakte, maar vooral doordat vrijwel het hele woonprogramma zich over één laag uitstrekt. De hoge plafonds, brede vertrekken en lange zichtlijnen geven het huis een ruimtelijkheid die je op deze plek niet vaak tegenkomt.

Daarbij heeft het huis een prettige lichtval. Aan de voorzijde komt het daglicht binnen door de karakteristieke raampartijen, terwijl aan de achterzijde het groen van de diepe tuin het beeld bepaalt. De basis is bijzonder sterk: een jaren dertig architectuur met karakter, een royale plattegrond en veel oorspronkelijke details. Tegelijkertijd vraagt het interieur om een nieuwe visie. Dat maakt dit een huis voor iemand die niet op zoek is naar een kant en klaar resultaat, maar naar de vrijheid om de ruimtes naar eigen wens opnieuw vorm te geven en te renoveren. Een woning met maat, licht en karakter, en vooral met alle ruimte om er een heel persoonlijk huis van te maken in een zeer prettige leefomgeving.

One floor living

A beautifully wide ground-floor apartment of approximately 163 m² (including a basement of approximately 13 m²), with impressive ceiling heights of around 2.80 to 2.90 metres. What immediately struck me upon entering was the exceptional sense of space. This is not only due to the generous floor area, but above all because almost the entire living programme is arranged on a single level. The high ceilings, wide rooms and long sightlines create a sense of spaciousness that is rarely found in this location.

The property also benefits from an abundance of natural light. At the front, daylight enters through the characteristic windows, while at the rear, views of the greenery in the deep garden define the atmosphere. The foundations of the home are particularly strong: distinctive 1930s architecture, a generous floor plan and many original details. At the same time, the interior is ready for a new vision. This makes it an ideal home for someone who is not looking for a turnkey property, but rather the freedom to renovate and redesign the spaces entirely according to their own taste.

A home of exceptional proportions, light and character, offering above all the opportunity to create a highly personal living environment in a particularly pleasant neighbourhood.



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



Otte van Apeldoorn
Mobiel: +31 6 50 23 83 55
otte@broersma.nl



Designvisie

JAREN DERTIG

Het gebouw draagt de herkenbare signatuur van de jaren dertig, met invloeden van de Amsterdamse School. De lange bakstenen gevel wordt geled door erkers, balkons en zorgvuldig gedetailleerde houten kozijnen. Natuurstenen accenten aan de plint en rond de entree brengen reliëf in het metselwerk en benadrukken de horizontale opbouw van het bouwblok. De entree is teruggediept in de gevel en heeft daardoor een beschut karakter. De oorspronkelijke houten voordeur, met diepe profileringen en glasvlakken, sluit aan bij de ambachtelijke detaillering van het exterieur. Ook de vensters zijn uitgesproken vormgegeven: brede houten kaders, roedeverdelingen en naar voren geplaatste bovenlichten geven de gevel haar ritme.

Binnen vormt juist de royale maat van de begane grond het uitgangspunt. De woning strekt zich breed uit over de verdieping, waarbij lange zichtlijnen de verschillende vertrekken met elkaar verbinden. Aan de straatzijde zorgen de karakteristieke vensters voor gefilterd daglicht en contact met het groen van de straat. Naar achteren verschuift het perspectief via de keuken naar de veranda en de diepe tuin. De architectuur en plattegrond vullen elkaar hierin aan: aan de voorzijde is het karakter van het oorspronkelijke gebouw nadrukkelijk aanwezig, terwijl de achterzijde zich opent naar de buitenruimte.

Design vision

The building carries the distinctive architectural signature of the 1930s, with influences of the Amsterdam School. The long brick façade is articulated by bay windows, balconies and carefully detailed timber window frames. Natural stone accents along the plinth and around the entrance add depth to the brickwork and emphasise the horizontal composition of the building. The entrance is recessed into the façade, giving it a sheltered character. The original timber front door, with its deep mouldings and glazed panels, reflects the craftsmanship found throughout the exterior. The windows are equally distinctive, with broad timber frames, glazing bars and projecting upper sections creating a strong rhythm across the façade.

Inside, the generous proportions of the ground floor form the starting point. The apartment extends broadly across a single level, with long sightlines connecting the different rooms. At the street side, the characteristic windows provide filtered daylight and views of the greenery outside. Towards the rear, the perspective continues through the kitchen to the veranda and deep garden. Architecture and floor plan complement one another here: at the front, the character of the original building remains clearly present, while at the rear, the home opens up towards the outdoor space.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

KARAKTERISTIEKE RAAMPARTIJEN

Aan de voorzijde ontvouwt zich een uitzonderlijk brede living, waarin de oorspronkelijke indeling is geopend tot een reeks onderling verbonden woonruimtes. Brede doorgangen en subtiele niveauverschillen in wand en plafond geven structuur. De visgraatparketvloer loopt door en versterkt de samenhang tussen de verschillende delen van de kamer. De karakteristieke raampartijen van de jaren dertig bepalen hier het licht. Aan de straatzijde valt het daglicht over vrijwel de volle breedte naar binnen. Ingebouwde nissen met glazen leggers en de bestaande paneeldeuren sluiten aan bij het oorspronkelijke interieur. Vanuit het woongedeelte loopt de zichtlijn via de centrale hal door naar de achterzijde. Daar ligt de eenvoudige keuken als afzonderlijke, ruime leefruimte aan de tuin. De opstelling volgt twee zijden van het vertrek en laat in het midden voldoende plaats voor een grote eettafel. Het donkere werkblad contrasteert met de lichte kasten en de zachtblauwe wandtegels. De keuken krijgt daglicht via brede ramen boven het werkblad en staat rechtstreeks in verbinding met de veranda. Met de deur open wordt de tuin letterlijk onderdeel van de ruimte: vanuit het koken kijk je het groen in en stap je zonder omweg naar buiten. Het appartement heeft nog een kelder van ca. 13 m² (intern bereikbaar) – perfect voor diverse doeleinden.

Living and cooking

At the front of the apartment is an exceptionally wide living area, where the original layout has been opened up to create a series of interconnected living spaces. Wide openings and subtle changes in the walls and ceilings provide structure, while the herringbone parquet flooring continues throughout and enhances the sense of unity between the different areas. The characteristic 1930s windows define the light here, allowing daylight to enter across almost the full width of the room. Built-in niches with glass shelving and the existing panelled doors complement the original character of the interior.

From the living area, the sightline continues through the central hallway towards the rear. Here, the simple kitchen forms a separate and generously sized living space overlooking the garden. The kitchen is arranged along two sides of the room, leaving ample space in the centre for a large dining table. A dark worktop contrasts with the light cabinetry and soft blue wall tiles.

Wide windows above the worktop bring plenty of natural light into the kitchen, which is directly connected to the veranda. With the door open, the garden effectively becomes an extension of the room: while cooking, you look directly onto the greenery and can step outside with ease.

The apartment also benefits from an internally accessible basement of approximately 13 m², providing valuable additional space for a variety of uses.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

DRIE SLAAPKAMERS

De slaapvertrekken liggen verspreid over de begane grond, met het meest besloten vertrek aan de achterzijde. Aan de achterzijde liggen twee royale kamers, waarvan één is voorzien van een vaste ingebouwde kast. Een tweede vaste kast bevindt zich op de gang. Beide kamers bieden toegang tot de tuin. Aan de voorzijde ligt nog een afzonderlijke kamer met een karakteristiek venster naar de straat. Deze ruimtes kunnen naast slapen ook vanzelfsprekend worden gebruikt als werkkamer, bibliotheek of logeerkamer.

De badkamer ligt centraal ten opzichte van deze vertrekken. De ruimte is volledig betegeld en ingericht met een ligbad, een ruime inloofdouche en wastafel. De lichte afwerking houdt het geheel rustig en functioneel; bad en douche zijn afzonderlijk geplaatst, waardoor de royale maat van de badkamer goed wordt benut. De badkamer is ook via één van de slaapkamers te bereiken.

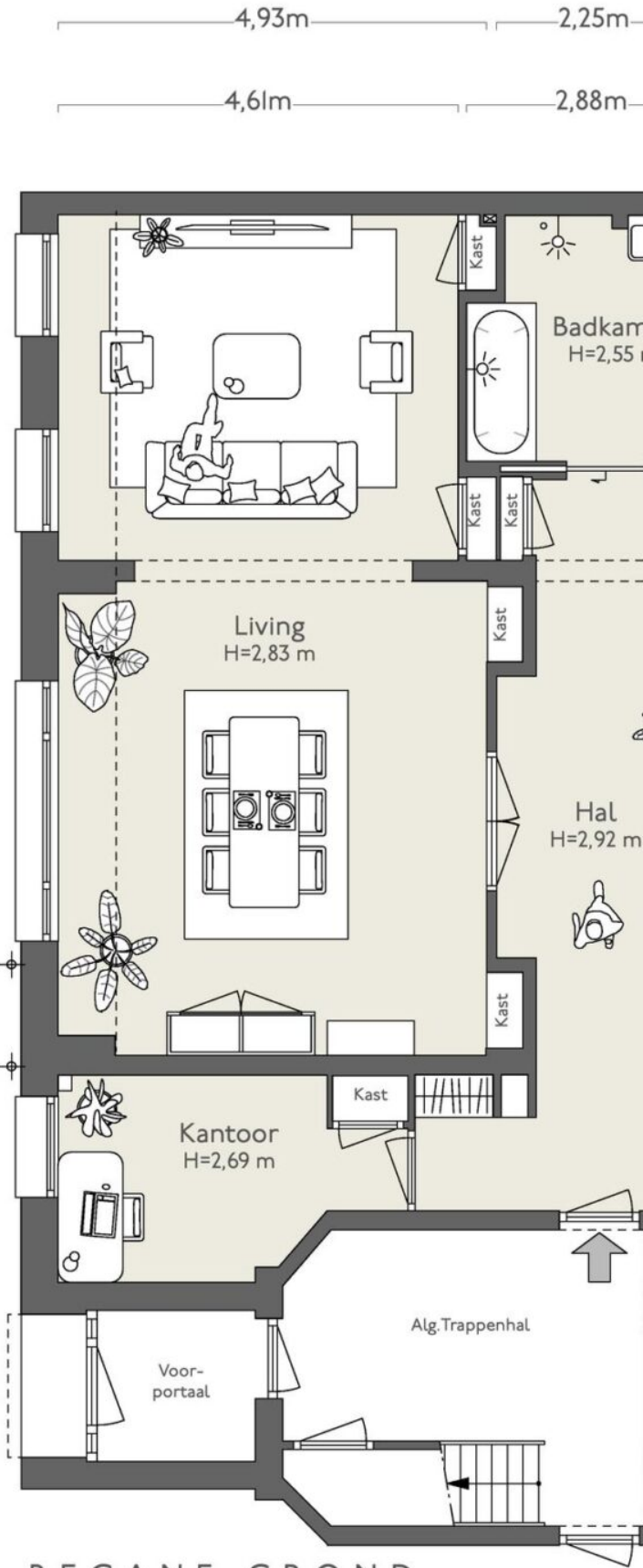
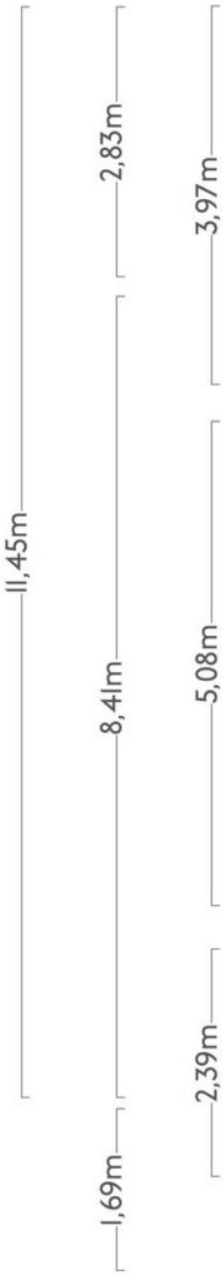
Sleeping and bathing

The sleeping quarters are spread across the ground floor, with the most private room located at the rear. At the rear are two spacious rooms, one of which is fitted with a built-in wardrobe. A second built-in wardrobe is located in the hallway. Both rooms provide access to the garden. At the front of the property is a separate room with a characteristic window overlooking the street. In addition to being used as bedrooms, these spaces can naturally also serve as a study, library or guest room.

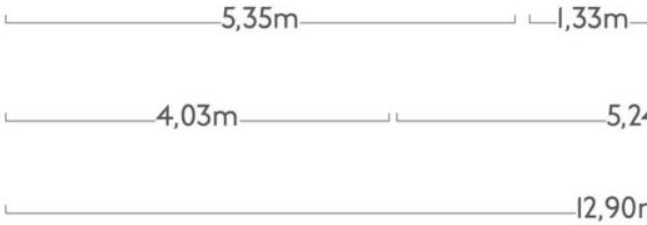
The bathroom is centrally located in relation to these rooms. The space is fully tiled and equipped with a bathtub, a spacious walk-in shower and washbasin. The light finish creates a calm and functional atmosphere; the bath and shower are positioned separately, making good use of the bathroom's generous proportions. The bathroom can also be accessed via one of the bedrooms.

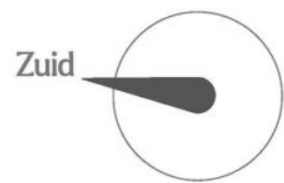
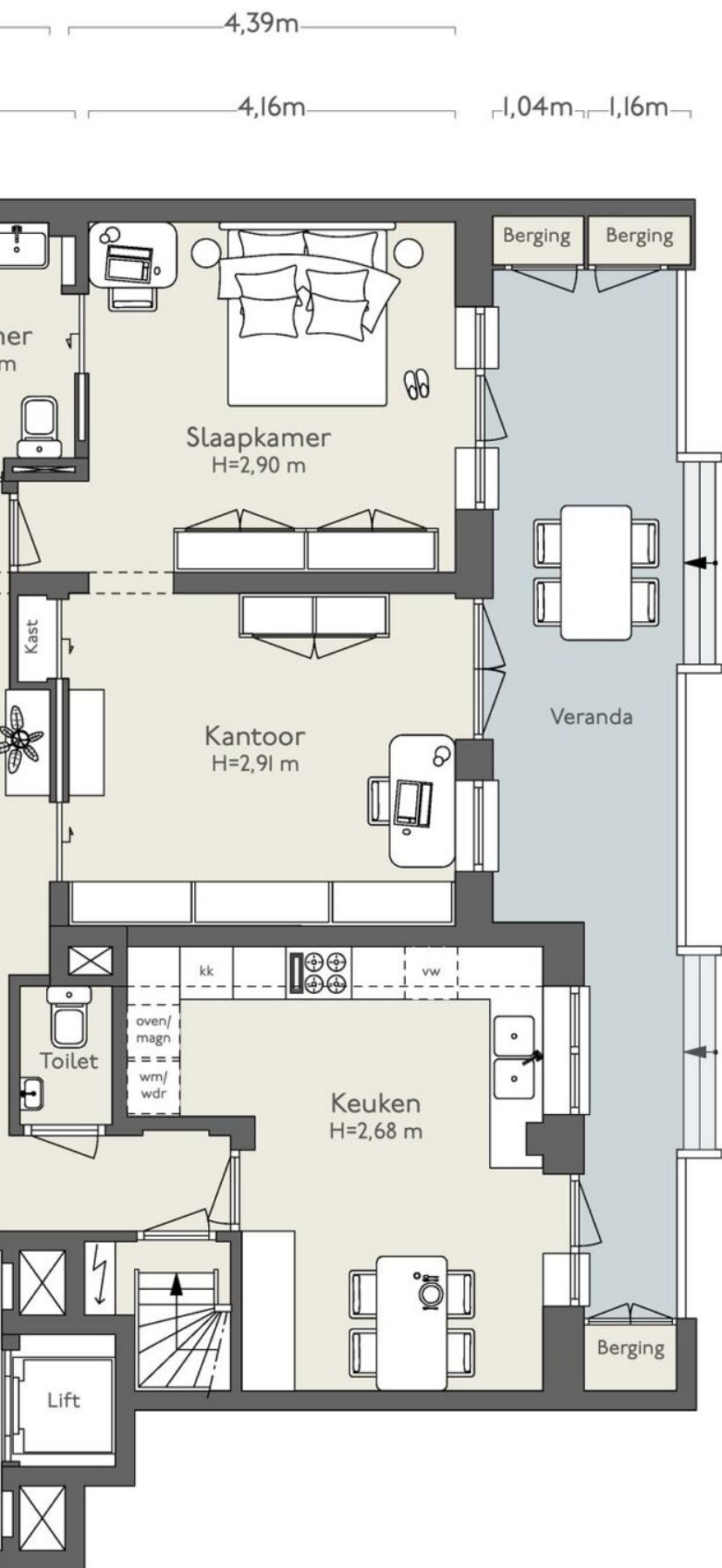






BEGANE GROND





NEN 2580/ BBMI - NVM
ARCHIMETRIX

Oppervlakte Wonen

150,18 m²

Overige Ruimte

n.v.t.

Buitenruimte

20,24 m²

Bergruimte

2,03 m²

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







BUITENRUIMTE



De achtertuin

ROYALE TUIN EN VERANDA VAN CIRCA 125 M²

Aan de achterzijde verandert het karakter van de woning volledig. Waar de voorzijde direct verbonden is met de stad, opent het huis hier naar een diepe, volwassen tuin van ca. 125 m³. Hoge bomen, varens, heesters en klimplanten vullen het zicht vanuit de vertrekken en maken het groen op verschillende plekken binnen al voelbaar.

Direct langs de achtergevel loopt een brede veranda. Zowel de keuken als de slaapkamer staan hiermee in verbinding, waardoor buiten niet aan één vertrek is voorbehouden. De veranda vormt een heldere overgang tussen huis en tuin en biedt voldoende breedte om als beschutte zitplek te gebruiken.

Vanaf hier loopt de tuin verder tussen gemetselde plantenbakken en bestaande beplanting. De verschillende hoogtes, volgroeide bomen en dichte groene randen geven de buitenruimte een besloten karakter. Verderop ontstaat juist meer open ruimte, met plaats voor een grotere tafel of een tweede zitplek tussen het groen.

Bijzonder is vooral de schaal van deze buitenruimte in verhouding tot de woning. De tuin strekt zich ver achter het huis uit en wordt door de volwassen beplanting in meerdere zones verdeeld. Achterin de tuin is er nog een schuur aanwezig – perfect voor de tuinspullen.

The outdoor space

At the rear, the character of the property changes completely. While the front is directly connected to the city, the home opens at the back onto a deep, mature garden of approximately 125 m². Tall trees, ferns, shrubs and climbing plants fill the views from the rooms, allowing the greenery to be experienced from several areas inside the home.

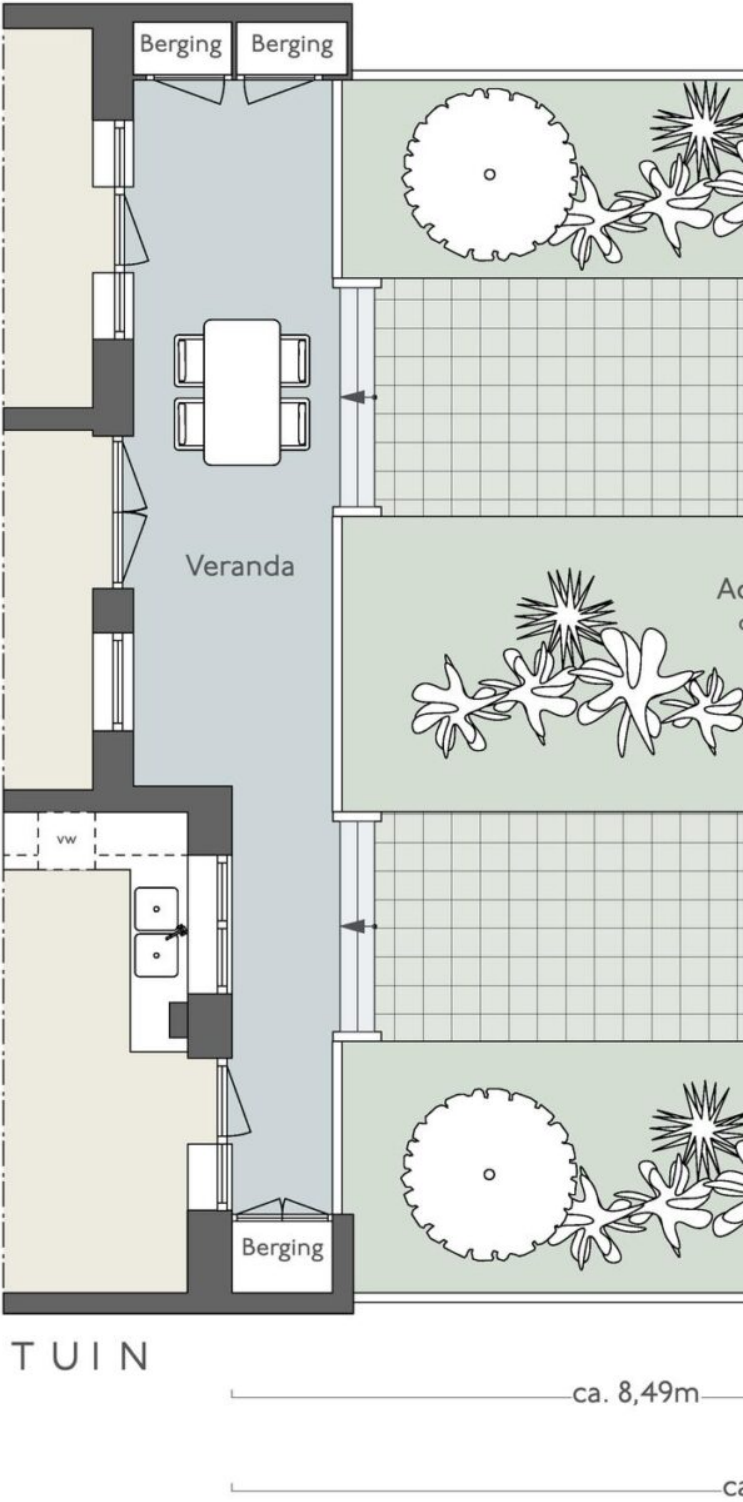
A wide veranda extends along the rear façade and can be accessed from both the kitchen and one of the bedrooms, meaning the outdoor space is not connected to just one part of the home. The veranda forms a natural transition between house and garden and is wide enough to provide a sheltered seating area.

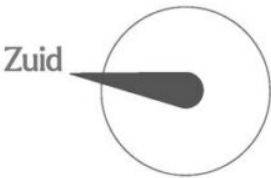
From here, the garden continues between brick planters and established planting. Different levels, mature trees and dense green borders give the outdoor space a wonderfully secluded character. Further into the garden, the setting becomes more open, with ample room for a large dining table or an additional seating area surrounded by greenery.

What makes this outdoor space particularly special is its scale in relation to the apartment. The garden extends deep behind the property and is naturally divided into several zones by the mature planting. At the far end is a garden shed, providing practical storage for garden tools and equipment.









NEN 2580/ BBMI - NVM
ARCHIMETRIX

Oppervlakte Wonen	
n.v.t.	
Overige Ruimte	
n.v.t.	
Buitenruimte	
n.v.t.	
Bergruimte	
7,54 m ²	

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



BUURTGIDS



A **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.

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

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

C **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.

D **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.

E **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.

F **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.

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

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

H **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.

I **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.

J **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.

K **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.

L **Slagerij De Schuyt**
Johannes Verhulststraat,
1066 VH Amsterdam

Slagerij De Schuyt, vernoemd naar hun locatie in de Cornelis Schuytstraat, heeft als symbool de parkiet. Net als de parkiet heeft deze kenmerkende slagerij zijn oorsprong in de jaren zeventig en hebben beiden hun plek veroverd in Amsterdam.

M **Le Fournil de Sébastien**
Olympiaplein 119,
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.

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 **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.

P **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.

Q **Groenteboer Tom Ensink**
Cornelis Schuytstraat 35,
1071 NL Amsterdam

Groenteboer Tom Ensink zorgt ervoor dat klanten kunnen kiezen uit een exclusief assortiment aan eerlijke producten. Naast groenten worden er kazen, fruit, noten, oliën, wijnen én maaltijden verkocht - zorgvuldig geselecteerd voor de échte fijnproevers in Zuid.

R **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.



BEREIKBAARHEID

Buurtgids

Bewoners van de Beethovenbuurt genieten nog dagelijks van de kenmerkende stedenbouwkundige opzet die architect Berlage in de vorige eeuw voor de wijk ontwierp, met brede lanen, veel groen en gevarieerde jaren dertigarchitectuur. Ruime woningen met invloeden van de Amsterdamse School, samen met de karakteristieke gevelstenen en brugsculpturen van Hildo Krop, geven de buurt haar bijzondere uitstraling. De Beethovenstraat, direct om de hoek, biedt een uitstekend aanbod aan winkels, cafés en restaurants, waaronder een bakker, vishandel, slager, patisserie en wijnwinkel. Op het Olympiaplein bevinden zich geliefde adressen zoals Le Fournil, Fromagerie L'Amuse en Coffee District, terwijl op vrijdag op het Minervaplein een verfijnde biologische markt plaatsvindt. Het nabijgelegen Beatrixpark, met zijn volwassen bomen en open groene ruimtes, is ideaal om te wandelen, sporten en ontspannen. Daarnaast staat de buurt bekend om haar goede scholen en de gunstige ligging ten opzichte van de Ring A10 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) of afslag S109. Vanaf zowel de Stadionweg als het Minervaplein en Olympiaplein vertrekken meerdere tram- en buslijnen, zoals tram 5 en 24 naar VUmc of Amstelveen en een bus naar respectievelijk station Sloterdijk en Station Zuid. Vanaf Station Zuid 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 vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied 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 vergunningsgebied geen wachttijd. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied kost € 499,81 per 6 maanden. (Bron: Gemeente Amsterdam, september 2026).

Neighbourhood

Residents of the Beethoven neighbourhood continue to enjoy the distinctive urban planning principles introduced by architect Berlage in the last century, with broad avenues, abundant greenery and varied 1930s architecture. Spacious homes influenced by the Amsterdam School, together with Hildo Krop's characteristic façade stones and bridge sculptures, give the area its distinctive character. Beethovenstraat, just around the corner, offers an excellent selection of shops, cafés and restaurants, including a bakery, fishmonger, butcher, patisserie and wine shop. Olympiaplein is home to popular local favourites such as Le Fournil, Fromagerie L'Amuse and Coffee District, while a refined organic market takes place at Minervaplein on Fridays. Nearby Beatrixpark, with its mature trees and open green spaces, is ideal for walking, exercising and relaxing. The neighbourhood is also known for its good schools and convenient location close to the A10 ring road and Amsterdam Zuid station.

Accessibility

The apartment is very well connected by bicycle, car and public transport. The A10 ring road can be reached within approximately five minutes by car via exits S108 or S109. Several tram and bus services depart from Stadionweg, Minervaplein and Olympiaplein, providing convenient connections to Amsterdam Zuid station and other parts of the city. Amsterdam Zuid station can be reached within approximately five minutes by bicycle and offers excellent train and public transport connections, including direct services to Schiphol Airport.

APOLLO HOUSE



Vraagprijs	• € 1.620.000 k.k.
Beschikbaarheid	• In overleg
Vertrekken	• 6 kamers • 3 slaapkamers • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Redelijk tot goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 163 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 20 m² • Externe bergruimte: 10 m²
Bouwjaar	• 1930
Installaties	• Natuurlijke ventilatie • TV kabel
Ligging	• Aan rustige weg • In woonwijk
Parkeren	• Betaald parkeren • Openbaar parkeren • Parkeervergunningen
Type verwarming	• Blokverwarming Remeha 2026

Type warmwater

- Centrale voorziening

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Eigendom belast met erfpacht

Buitenruimte

- Achtertuin van circa 125 m²

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: Z
- Nummer: 2371
- Index: 3

Duurzaamheid

- Energielabel E

Soort

- Appartement
- Benedenwoning

Bijzonderheden

- Rijksbeschermd stadsgezicht

Overige kenmerken

- OZB ('26) € 687,00 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Servicekosten VvE € 232,00 per maand
- Voorschot stookkosten € 257,00 per maand
- Funderingsrisico A t/m C – Niet verhoogd
- Erfpacht is afgekocht tot 31 augustus 2053.
- Eeuwigdurende erfpacht is vastgeklikt voor € 4740,82 (indexering) na 2053
- In de koopakte zal er een niet zelfbewonersclausule en een ouderdomsclausule worden opgenomen
- Vaste notaris Schut & van Os

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL