



# THE GLASS HOUSE VILLA

---

MINERVALAAN 103  
AMSTERDAM

**Architectuur**  
ARCHITECT MARTINUS  
KAMERLING **5**

---

**Woonkamer en keuken**  
WONEN EN KOKEN **9**

---

**Slaapkamers en badkamers**  
SLAPEN EN BADEN **21**

---

**buurtgids**  
ZUID **27**

---

**Bereikbaarheid** **35**

---

**Plattegronden**  
OPTIONELE INDELING **39**

---

**Kenmerken** **46**

---



# The Glass House Villa

RONALD VAN DE BIJL / BROERSMA WERKEN & WONEN

Dit woonhuis aan de Minervalaan is wellicht een van de meest opmerkelijke in de buurt, met bovendien het grootste perceel in de straat. Na vele jaren door deze straat te hebben gefietst en telkens weer verwonderd te zijn over wat er zich achter deze gevel schuilhoudt, krijgen we nu de kans om dit unieke ontwerp te koop aan te bieden.

Dit huis werd eind jaren '50 ontworpen en gebouwd, en het had destijds al een zeer moderne uitstraling. Het betonnen casco dat nu aanwezig is, vormt een uitstekende basis om hier een duurzame en eigentijdse gezinswoning van te maken. Met de ruime tuin rondom het huis biedt deze woning de gelegenheid om weer het meest prachtige huis van de straat en de buurt te worden.

Wij hebben het volste vertrouwen dat de nieuwe eigenaar hier de komende jaren met veel plezier zal wonen en dit huis tot zijn recht zal laten komen.

## **The Glass House Villa**

Perhaps, this is one of the most remarkable residences on Minervalaan, boasting the largest plot on the street. After years of cycling through this street and being consistently amazed by what hides behind this façade, we now have the opportunity to present this exceptional design to you.

The house was designed and built in the mid-1950s with a remarkably modern approach for its time. As a result, the current concrete shell provides an excellent foundation for transforming this property into a sustainable and contemporary family home. Coupled with the spacious garden surrounding the house, this is a unique chance to restore it to its former glory, making it once again the most beautiful home on the street and in the neighborhood.

We anticipate that the new owner will find immense joy in residing here for the years to come.



Ronald van de Bijl  
Mobiel: +31 6 51 42 91 95  
ronald@broersma.nl



# Architectuur

ARCHITECT MARTINUS KAMERLING

Het woonhuis, ontworpen door architect Martinus Kamerling in 1957, is een uitstekend voorbeeld van het Nieuwe Bouwen-concept. Dit ontwerp maakte gebruik van veel glas en beton, en oorspronkelijk was het huis bekleed met lichtblauwe tegels als wandafwerking. Later werd echter besloten om de gevel te isoleren en te voorzien van stucwerk. Ondanks dat het huis al ruim 65 jaar oud is, behoudt het nog steeds een moderne en eigentijdse uitstraling.

Architect Martinus Kamerling was lid van de architectenvereniging De Acht en Opbouw, die zich bezighield met de werkgroep Noordoostpolder. Binnen deze groep werden plannen gemaakt voor het nieuwe dorp Nagele, dat voornamelijk bestaat uit vergelijkbare bebouwing met platte daken en veel glas. Het is waarschijnlijk dat deze ervaringen Kamerling hebben geïnspireerd bij het ontwerpen van het huis aan de Minervalaan.

In 1969 onderging het oorspronkelijke ontwerp een wijziging. Er werd een uitbreiding van de eerste verdieping toegevoegd, waardoor deze volledig bebouwd werd en de gevel gelijkgetrokken werd met die van de begane grond. Deze aanpassing is tot op de dag van vandaag behouden gebleven.

In 1989 vond de laatste wijziging plaats, waarbij de garage werd vervangen door woonruimte en een glazen pui werd geplaatst in plaats van de garagedeur. Hierdoor ontstond in het reeds bestaande souterrain een zelfstandig appartement.

## Architecture

The residential house, designed by architect Martinus Kamerling in 1957, is an excellent example of the New Building concept. This design made use of a lot of glass and concrete, and originally, the house was clad with light blue tiles as wall finishing. However, it was later decided to insulate the facade and provide it with plasterwork. Despite being over 65 years old, the house still maintains a modern and contemporary look.

Architect Martinus Kamerling was a member of the architects' association De Acht and Opbouw, which was involved in the working group for the Noordoostpolder. Within this group, plans were made for the new village of Nagele, which mainly consists of similar buildings with flat roofs and lots of glass. It is likely that these experiences inspired Kamerling to design the house on Minervalaan.

In 1969, the original design underwent a modification. An extension of the first floor was added, fully enclosing it, and aligning the facade with that of the ground floor. This adjustment has remained unchanged to this day.

The last modification took place in 1989 when the garage was replaced with living space, and a glass facade was installed in place of the garage door. This created an independent apartment in the existing basement.









---

# WOONKAMER EN KEUKEN

---



# Wonen en koken

ORIGINEEL ONTWERP EN HUIDIG GEBRUIK

Het woonhuis is door de loop van de jaren intern verbouwd waarbij is gekozen voor de creatie van grote ruime kamers en vertrekken. Om een impressie te geven hoe het woonhuis kan worden getransformeerd naar een eigentijdse moderne woning hebben we een nieuwe indeling opgesteld zoals weergegeven in de alternatieve plattegrond.

## **Wonen en koken**

Bij binnenkomst is er een vestibule met garderobe en toilet, gevolgd door een ruime centrale hal met een open trap en een personenlift. De L-vormige woonkamer is gericht op zowel de tuin als de straat. Er is een directe verbinding met de woonkeuken aan de achterzijde, met toegang tot het terras en de tuin. Grenzend aan de keuken bevindt zich een bijkeuken of utilityroom. Aan de voorzijde van de begane grond is er een werkkamer en aan de tuinzijde een speel- of mediakamer. Tussen deze twee ruimtes is een laundry mogelijk.

## **Original design and recent usage**

Over the years, this residence has undergone significant interior renovations, resulting in the creation of spacious, expansive rooms and living spaces. To provide an impression of how this home can be transformed into a contemporary modern residence, we have designed a new layout, as illustrated in the alternative floor plan.

## **Living and cooking**

Upon entry, there is a vestibule with a wardrobe and a toilet, followed by a spacious central hall with an open staircase and a passenger elevator. The L-shaped living room is oriented towards both the garden and the street. There is a direct connection to the kitchen at the rear, with access to the terrace and the garden. Adjacent to the kitchen, there is a pantry or utility room. At the front of the ground floor, there is a study, and at the rear garden side, there is a playroom or media room. A laundry room can be situated between these two spaces.





















---

SLAAPKAMERS  
EN  
BADKAMERS

---



# Slapen en baden

Op de eerste verdieping, bereikbaar via de trap of de toekomstige inpandige lift, bevindt zich een ruime overloop met een apart toilet en inbouwkast. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde heeft veel glas aan de tuinzijde en biedt toegang tot een terras met een spiltrap naar het dak. De hoofdslaapkamer heeft een royale indeling, inclusief een kleedruimte en een eigen badkamer met mogelijkheid voor een ligbad, ruime inloopdouche en dubbele wastafel. Daarnaast kan er een afzonderlijk toilet in deze badkamer worden gecreëerd. Op deze verdieping is er ook ruimte voor nog vier ruime slaapkamers en drie badkamers.

## **Gastenverblijf**

Het souterrain herbergt een volledig zelfstandig gastenverblijf met een woonkamer met open keuken en een slaapkamer met aangrenzende badkamer. Vanwege de eigen entree is dit gedeelte geschikt voor bijvoorbeeld een nanny, die ook via de trap en lift verbonden is met het hoofdgebouw. Verder zijn er in het souterrain een wijnkelder, technische ruimte en een was-/strijkruimte aanwezig.

## **Sleeping and bathing**

On the first floor, accessible by stairs or the indoor elevator, there is a spacious landing with a separate toilet and built-in closet. The master bedroom is situated at the rear of the house and features ample glass elements overlooking the garden, as well as access to a terrace with a spiral staircase leading to the roof. The master bedroom is generously sized and includes a dressing room and a private bathroom that can be equipped with a bathtub, spacious walk-in shower, and double vanity unit. Additionally, a separate enclosed toilet can be created within this bathroom. This floor still offers space for four more spacious bedrooms and three additional bathrooms.

## **Guest accommodation**

In the basement, there is a fully self-contained guest accommodation consisting of a living room with an open kitchen and a bedroom with an adjoining bathroom. Thanks to its private entrance, this space is suitable for various uses, such as accommodating a nanny, and it is also connected to the main house via the stairs and elevator. Furthermore, the basement includes a wine cellar, a technical room, and a laundry/ironing room.









BEETHOVENSTRAAT  
OUD-ZUID

Yscuypje

ICE CREAM

Yscuypje

---

# BUURTGIDS

---



**A** **De Frietsteeg**  
Stadionkade 73 /A,  
1076 BJ Amsterdam

De Frietsteeg is een snackbar aan de gracht in de Stadionbuurt. Ze serveren hier heerlijke krokante frietjes en vele andere snacks. De frieten worden met de hand gesneden en je hebt keus uit meer dan 20 sauzen.

**B** **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.

**C** **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.

**D** **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.

**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** **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.

**G 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.

**H Nela**  
Beethovenstraat 515,  
1083 HK Amsterdam

Bij Nela vieren ze de samensmelting van live vuur koken met hoogwaardige en zorgvuldig geselecteerde ingrediënten. Ze halen en selecteren seizoensgebonden producten van gespecialiseerde partners.

**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 Bolenius**  
George Gershwinlaan 30,  
1082 MT Amsterdam

Luc Kusters is een inventieve man. Dat geldt zowel voor de schilderachtige opmaak van de borden als de smaakassociaties. Zijn keuken is licht, maar tegelijkertijd boordevol power.

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

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

**M** **Café Loetje**  
Parnassusweg 1021,  
1082 LZ 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.

**N** **Slagerij Zikking & Zoon**  
Marathonweg 51,  
1076 TB Amsterdam

Slagerij Zikking & Zoon zit aan de Marathonweg en is een begrip in Amsterdam. Eigenaar Robert Zikking is een geboren en getogen Amsterdammer die samen met zijn vrouw in 1995 gepassioneerd en vol zelfvertrouwen een eigen zaak begon.

**O** **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.

**P** **Sjefietshe al Paso**  
Marathonweg 8HS,  
1076 TE Amsterdam

Met "Al Paso" breidt Sjefietshe zijn aanbod van visburgers uit naar Amsterdam-Zuid, inclusief een nieuwe variant van hun beroemde "hotdoctopus.

**Q** **Vascobelo**  
Stadionplein 100,  
1076 CK Amsterdam

Vascobelo, van origine uit Antwerpen, was bedoeld als een café waar mensen zouden komen voor een unieke koffie ervaring. Inmiddels is de keten aan Vascobelo Café-Brasseries bekend van veel meer dan alleen dat.

**R** **Hakata Senpachi**  
Wielingenstraat 16,  
1078 KK Amsterdam

Prachtig Japans eten en de lekkerste saké's; dat is Hakata Senpachi. Dit restaurant aan de Wielingenstraat bestaat al langer dan 20 jaar en heeft in al die jaren altijd haar authentieke japanse sfeer behouden.

*Merilli*

CAFFÈ









---

# BEREIKBAARHEID

---

# Bereikbaarheid

De Minervalaan is een prachtige brede en rustige laan, de as van Zuid, en deze woning is gelegen in het deel tussen de Apollolaan en Minervaplein. Naar het noorden verbindt de laan naar het Hilton Hotel en de Cornelis Schuytstraat naar het Vondelpark. Naar het zuiden loopt de laan tot aan de Zuidas. Op loopafstand liggen de Beethovenstraat en het Olympiaplein, waar de eigenaren hun brood bij de Franse bakker halen en de kaas bij Tromp. De Beethovenstraat voorziet hen in de slager Hergo, terwijl slager Zikking op de Marathonweg hun geheime adresje is.

## Bereikbaarheid

Naast alle voorzieningen is de ligging van de woning zeer centraal en goed bereikbaar. De Ring is op meerdere manieren met de auto te bereiken en tramlijn 24 ligt op één minuut lopen. Station Zuid/WTC is beloopbaar of een minuutje op de fiets. Metro en treinverbindingen, ook naar luchthaven Schiphol, zijn uitstekend. Met de trein is het slechts 10 minuten rijden naar Schiphol.

## Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk op eigen terrein. Daarnaast is het mogelijk te parkeren via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunninggebied Zuid 5.). Met een parkeervergunning voor Zuid 5. mag u parkeren in Zuid 5. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 186,29 per 6 maanden. Er is op dit moment geen wachtlijst voor dit vergunning gebied. Een tweede parkeervergunning kost € 465,73 per 6 maanden. (Bron: Gemeente Amsterdam, juni 2024).

## Location

The Minervalaan is a beautiful, wide, and tranquil avenue, considered the axis of the Zuid (South) neighborhood. This property is located in the section between the Apollolaan and Minervaplein. To the north, the avenue connects to the Hilton Hotel and the Cornelis Schuytstraat leading to the Vondelpark. To the south, it extends to the Zuidas district. Within walking distance, you'll find the Beethovenstraat and Olympiaplein, where the owners purchase their bread from the French bakery and cheese from Tromp. The Beethovenstraat also provides access to Hergo, their trusted butcher, while Zikking, located on the Marathonweg, is their secret butcher's shop.

## Accessibility

In addition to these amenities, the property's location is extremely central and easily accessible. The Amsterdam Ring Road (A10) can be reached via several routes, and tram line 24 is just a one-minute walk away. Zuid/WTC station is within walking distance or a minute's bike ride. Metro and train connections, including those to Schiphol Airport, are excellent. It takes only 10 minutes by train to reach Schiphol Airport.

## Parking

Parking is possible on the property itself. Additionally, on-street parking is available through a permit system (permit area Zuid 5). With a parking permit for Zuid 5, you can park within Zuid 5. A resident's parking permit costs € 186,29 every 6 months.

There is currently no waiting list for permits in this area. A second parking permit costs € 465,73 every 6 months. (Source: Municipality of Amsterdam, June 2024).

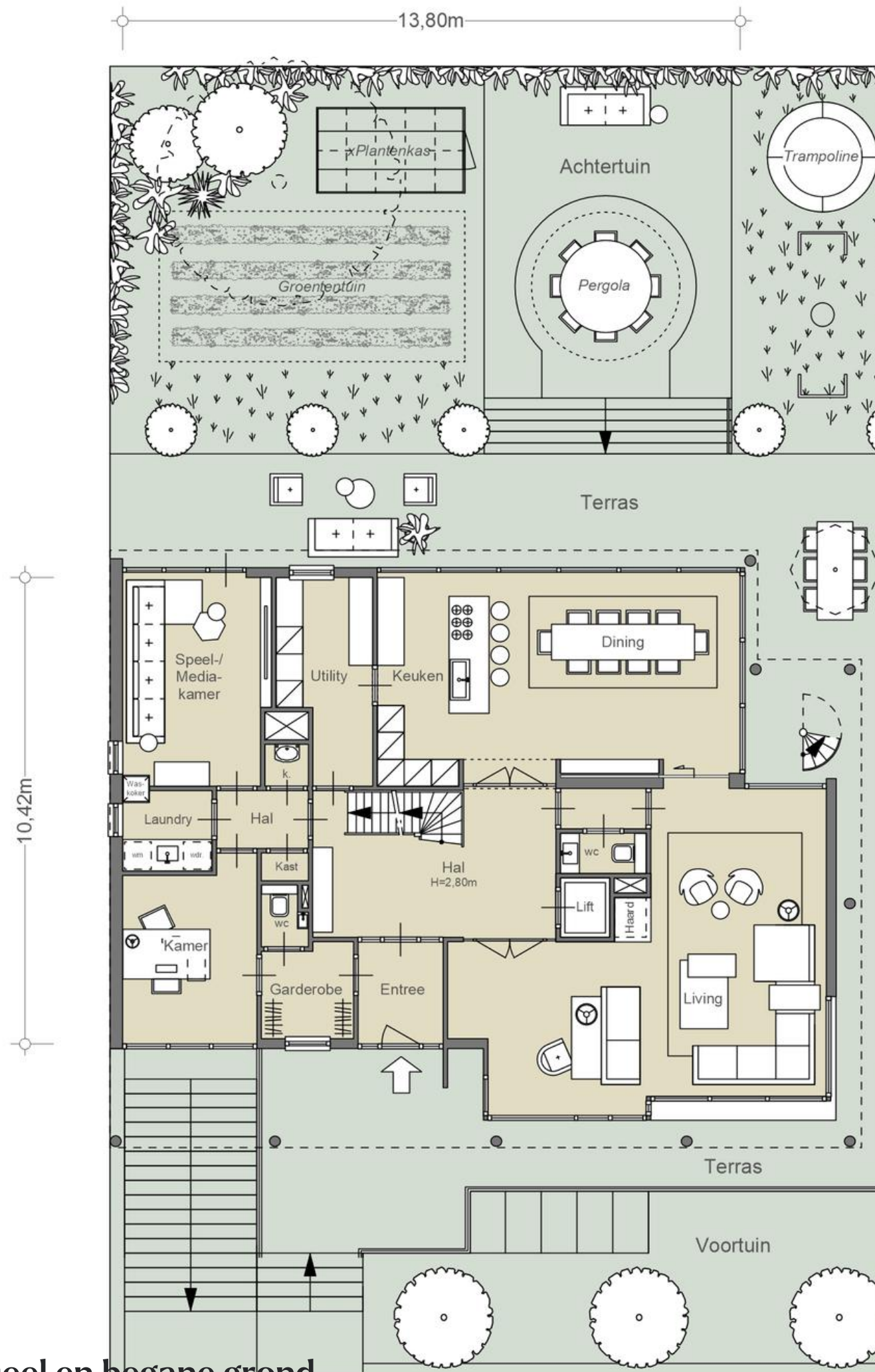




---

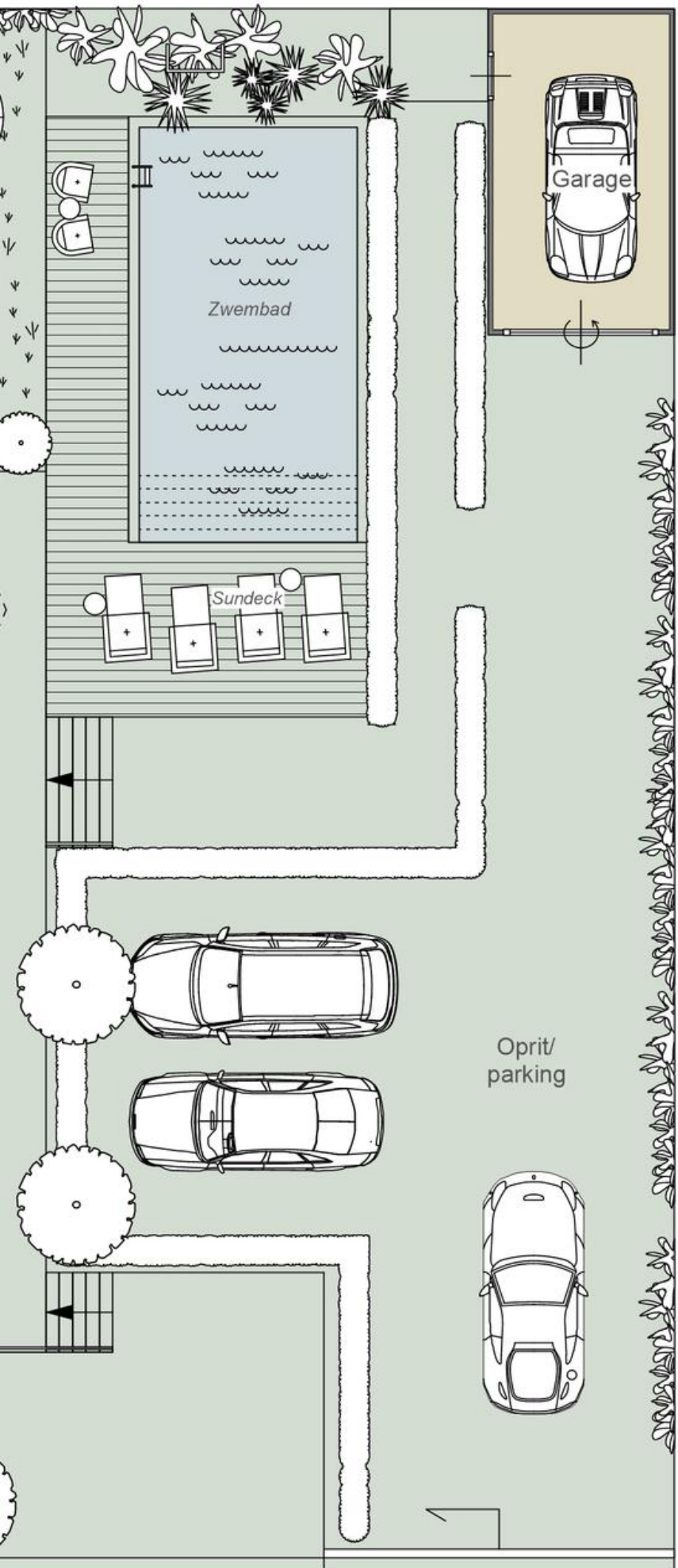
# PLATTEGRONDEN

---



Het perceel en begane grond





WWW.FORMWISE.NL

## ALTERNATIEVE INDELING

NEN2580/ BBMI - NVM

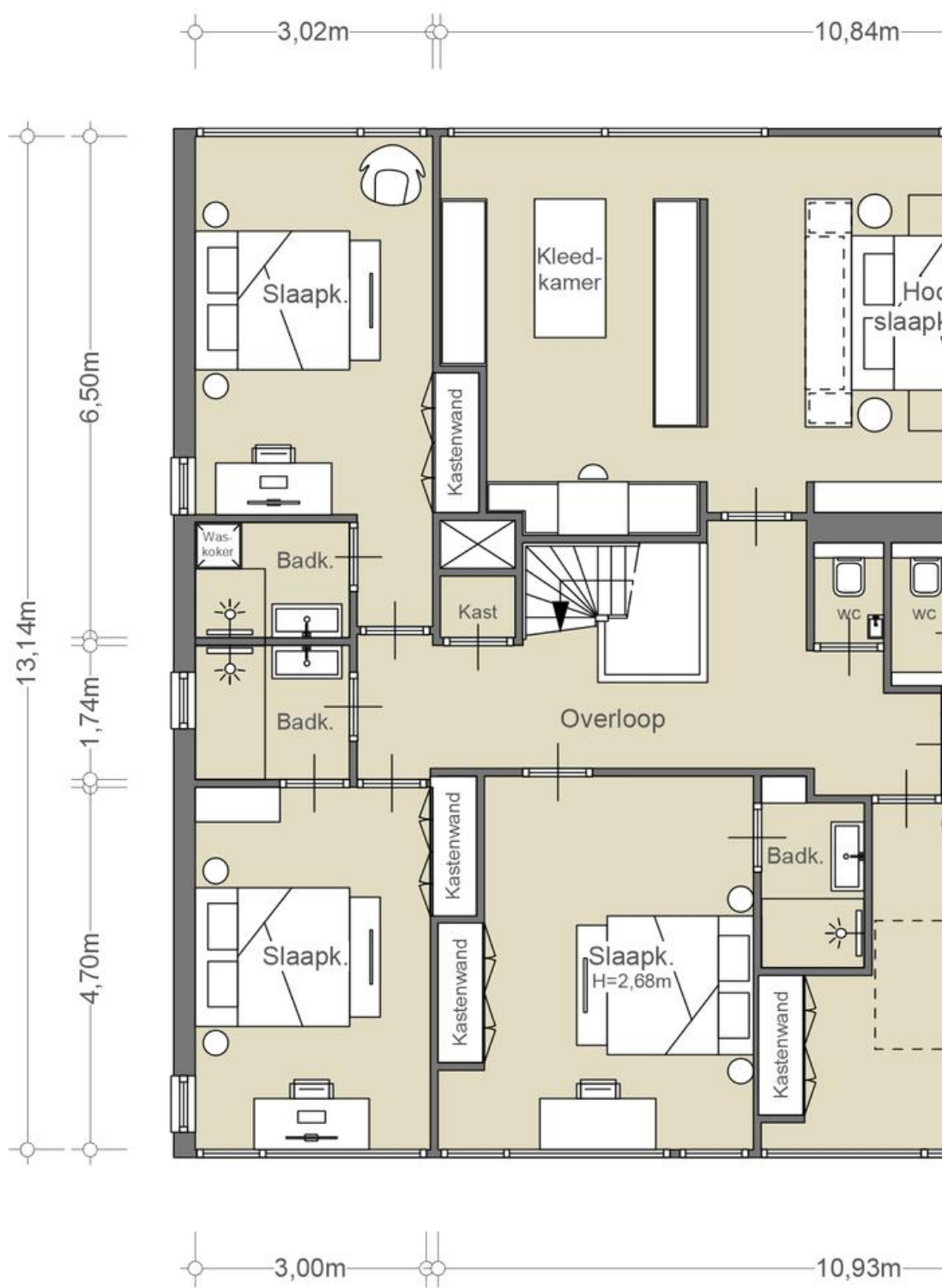
|   |
|---|
| Gebruiksoppervlakte wonen<br>ca. 164,0 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte<br>n.v.t.                    |
| Gebouwgebonden buitenruimte<br>108,60 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte<br>19,70 m <sup>2</sup>            |

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.



PERCEEL



## De slaapverdieping



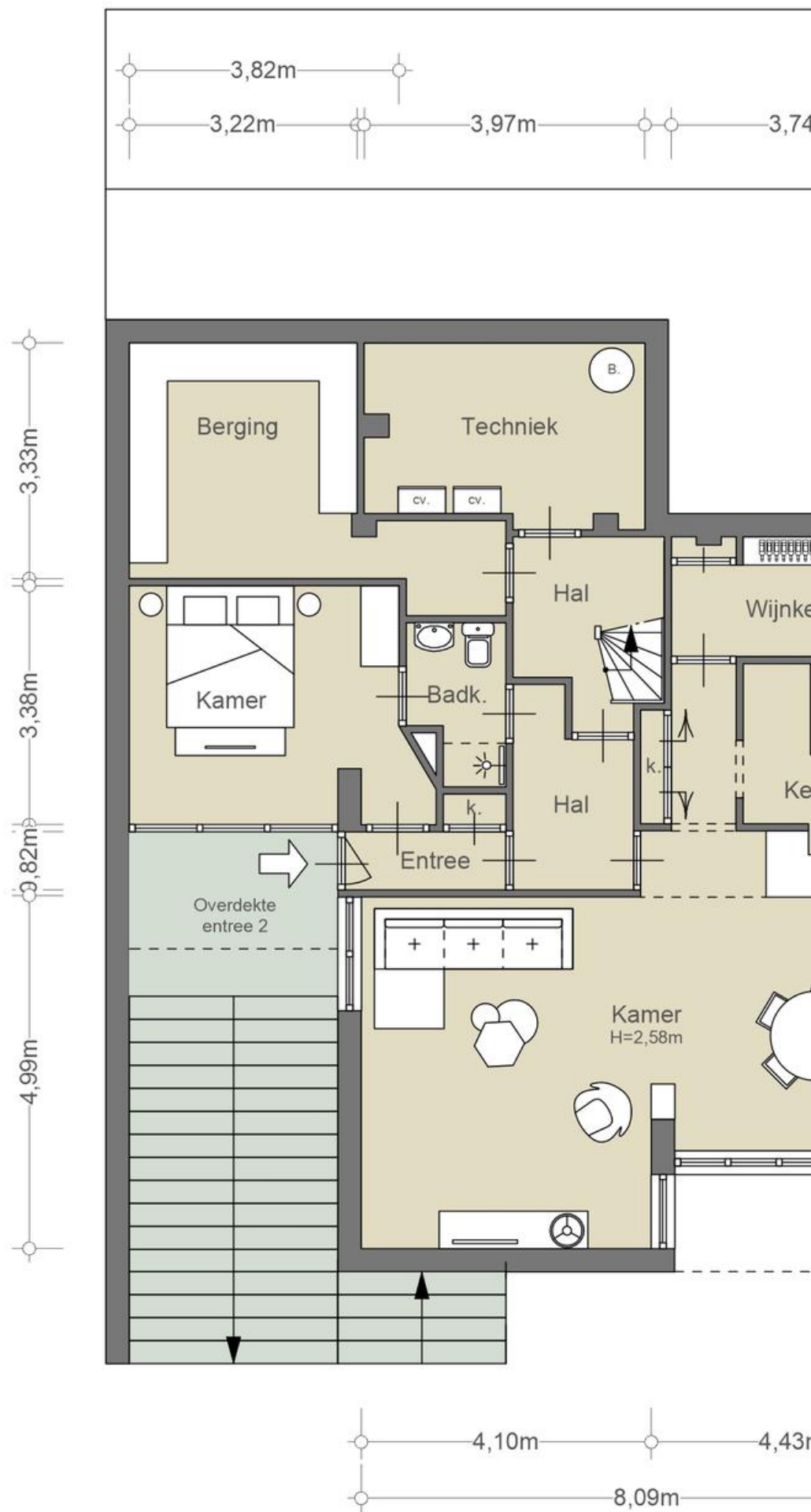
## ALTERNATIEVE INDELING

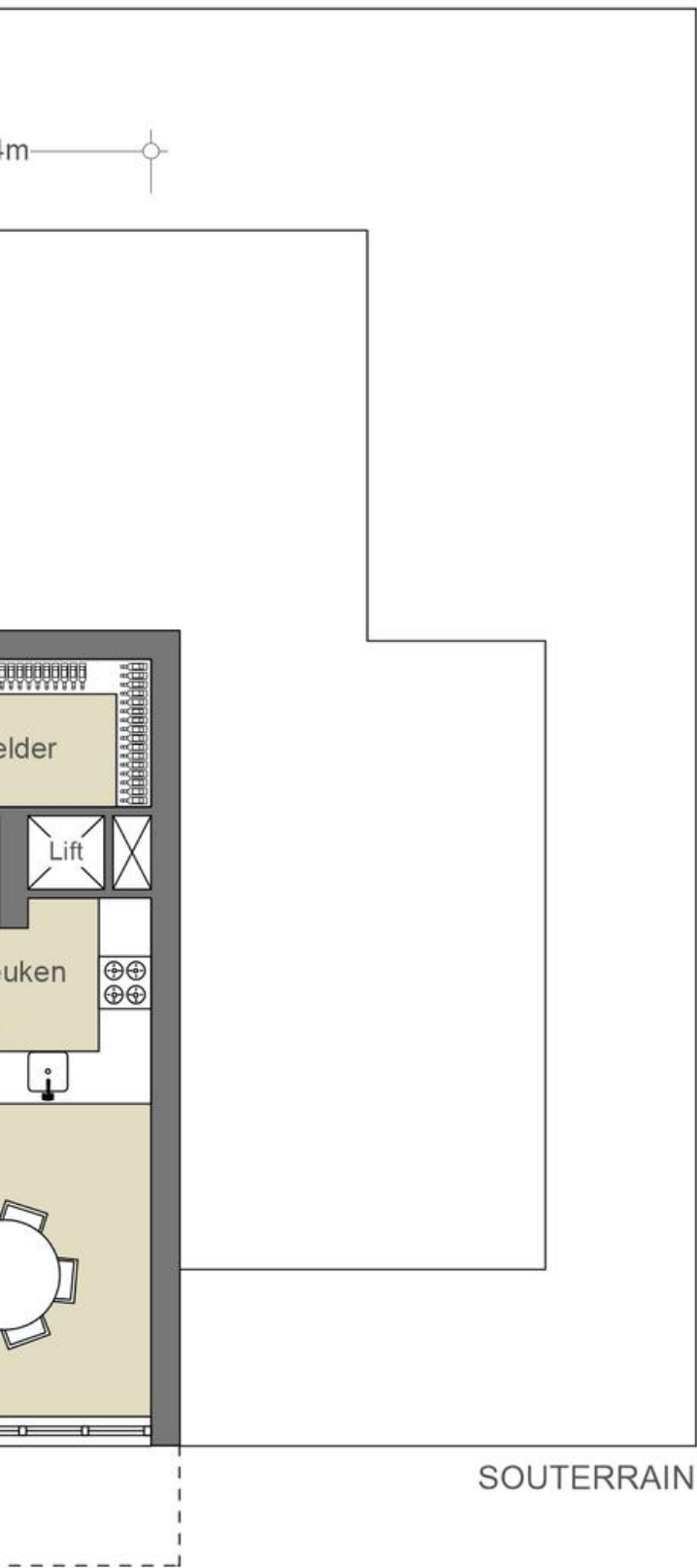
NEN2580/ BBMI - NVM

|   |
|---|
| Gebruiksoppervlakte wonen<br>ca. 183,0 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte<br>n.v.t.                    |
| Gebouwgebonden buitenruimte<br>21,70 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte<br>n.v.t.                          |

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.





WWW.FORMWISE.NL



### NEN2580/ BBMI - NVM

|   |
|---|
| Gebruiksoppervlakte wonen<br>97,60 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte<br>9,80 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte<br>n.v.t.             |
| Externe bergruimte<br>n.v.t.                      |

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Vraagprijs            | € 7.600.000,- Kosten koper   |
| Aantal kamers         | <ul style="list-style-type: none"><li>• 10</li></ul>   |
| Aantal slaapkamers    | <ul style="list-style-type: none"><li>• 7</li></ul>  |
| Soort                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eengezinswoning</li><li>• Villa</li><li>• Vrijstaande-woning</li><li>• Woonhuis</li></ul>    |
| Onderhoud             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Intern: Goed</li><li>• Extern: Goed</li></ul>  |
| Oppervlakten & Inhoud | <ul style="list-style-type: none"><li>• Woonoppervlakte: 447 m<sup>2</sup></li><li>• Perceeloppervlakte: 900 m<sup>3</sup></li></ul> |
| Bouwjaar              | <ul style="list-style-type: none"><li>• 1957</li></ul>   |
| Garages               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vrijstaand hout</li></ul>  |
| Parkeerfaciliteiten   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Op eigen terrein</li></ul>   |
| Bestemming            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Woonruimte</li></ul>   |

Liggingen

- In woonwijk

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: Ab
- Nummer: 1756

EnergieLabel

- E

Overige kenmerken

- ♦ OZB ('23) € 1.851,14 per jaar
- ♦ Rioolrecht ('23) € 160,43 per jaar
- ♦ Erfpachtcanon € 973,35 per jaar \*

\* In beginsel IB aftrekbaar

**Broersma.**  
**Elegant in werken**  
**en wonen.**

Koningslaan 14  
1075 AC Amsterdam

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

**BROERSMA.NL**