



RIVER
makelaardij



Hoendiepstraat 8-1

1079 LT Amsterdam

Vraagprijs € 550.000,00 kosten koper



River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Omschrijving

Volledig hoogwaardig gerenoveerd appartement (2026) van circa 54 m², voorzien van nieuwe kozijnen, een luxe open keuken met kookeiland, een moderne badkamer en een royaal balkon. Het appartement is gelegen in een rustig gedeelte van de geliefde Rivierenbuurt in Amsterdam-Zuid, met diverse winkels, gezellige horecagelegenheden en prachtige parken op loopafstand. Ook de bruisende De Pijp bevindt zich om de hoek. Energielabel A!

Omgeving:

De woning ligt aan een rustige en brede straat in de populaire Rivierenbuurt. Op loopafstand bevindt zich de Rijnstraat, met een uitgebreid aanbod aan winkels voor de dagelijkse boodschappen, waaronder diverse supermarkten, een bakker, groenteboer, drogist en apotheek. Daarnaast zijn er volop gezellige lunchrooms, cafés en restaurants in de directe omgeving. Ook de sfeervolle Maasstraat ligt op korte loop- of fietsafstand.

Bereikbaarheid:

De bereikbaarheid is uitstekend. Zowel station Amsterdam Amstel als station Amsterdam RAI liggen op korte afstand. Via de nabijgelegen halte van de Noord/Zuidlijn is ook Amsterdam Centraal binnen enkele minuten bereikbaar. Met de auto zijn via de Ring A10 onder andere Haarlem, Schiphol en Den Haag snel bereikbaar. Ook de A2 richting Utrecht is eenvoudig te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Via het nette gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de entree van de woning op de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Via de entree kom je in de hal, die toegang biedt tot alle vertrekken van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer die mede door de charmante erker zeer licht is, met de luxe open keuken met kookeiland. De keuken is afgewerkt met een composiet werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven en Quooker. Aan de rustige achterzijde van het appartement bevinden zich twee (slaap)kamers. Beide kamers bieden toegang tot het zonnige balkon op het westen, dat over de volledige breedte van de woning is gelegen. Vanuit de hal zijn zowel het separate toilet en de moderne badkamer bereikbaar. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel, een toilet en aansluitingen voor een wasmachine en/of droger.

De gehele woning is voorzien van comfortabele vloerverwarming en een fraaie visgraat lamelparketvloer. In de plafonds zijn stijlvolle inbouwspots verwerkt. Daarnaast beschikt het appartement aan zowel de voor- als achterzijde over nieuwe kozijnen uit 2026, voorzien van HR++ beglazing.

Ook het gebouw is de afgelopen jaren zorgvuldig onderhouden. Zo is in 2022 het complete trappenhuis voorzien van nieuw tapijt met een geluiddempende onderlaag, is de voorgevel opnieuw gevoegd en gereinigd en is het platte dak voorzien van nieuwe isolatie en bitumen.

Bijzonderheden:

- Energielabel A;
- Gesplitst in 2024;
- De VvE bestaat uit 3 appartementsrechten;
- De VvE is in eigen beheer;
- Erfpacht canon bedraagt ca. € 549,28 per jaar;
- Tijdvak erfpacht loopt t/m 31 januari 2059;
- Canon, 25 jaarlijkse canonaanpassing;
- Het appartement is volledig gerenoveerd in 2026;
- Alle kozijnen zijn vernieuwd tijdens renovatie en voorzien van HR++ glas;
- Het dak is vernieuwd en geïsoleerd in 2022;
- Het gemeenschappelijke trappenhuis is gerenoveerd in 2022;
- Gevel voorzijde is gereinigd en opnieuw gevoegd in 2022;
- Projectnotaris: KB Notarissen, Frans ten Veen;
- De koopovereenkomst zal worden opgemaakt volgens het model van de Ring Amsterdam, waarin additioneel een niet- bewoners-, asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Oplevering kan snel.

Toelichtingsclausule BBMI/NEN-2580:

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde BBMI/NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.



RIVER
makelaardij

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Tussenverdieping
Bouwjaar	1934

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Inhoud woning	178 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	54 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Natuurlijke ventilatie

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-Ketel	Intergas (combiketel uit 2025, eigendom)



RIVER
makelaardij

Foto's



Hoendiestraat 8 1 - 1079 LT Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Foto's



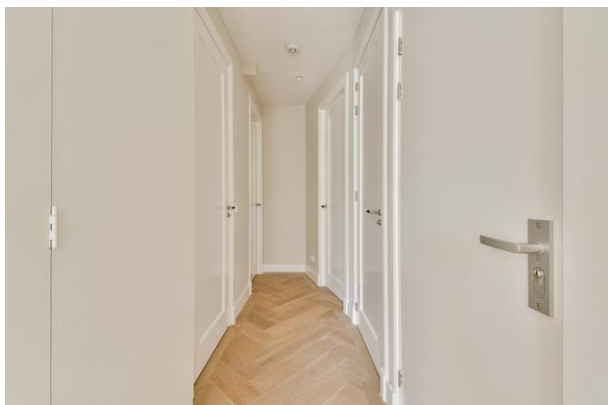
Hoendiepstraat 8 1 - 1079 LT Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Foto's



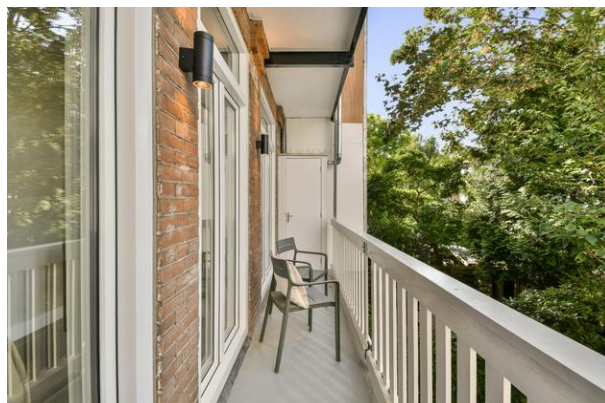
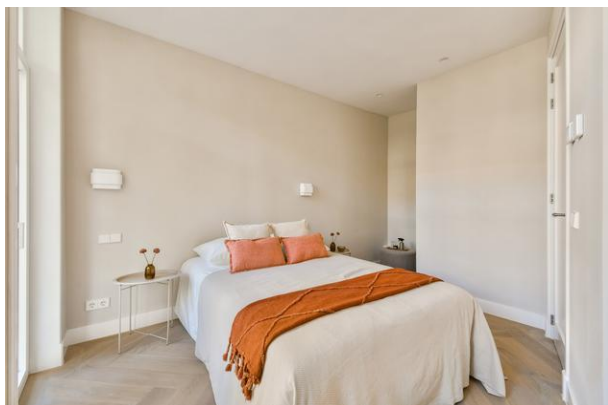
Hoendiestraat 8 1 - 1079 LT Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Foto's



Hoendiepstraat 8 1 - 1079 LT Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Foto's



Hoendiepstraat 8 1 - 1079 LT Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Foto's



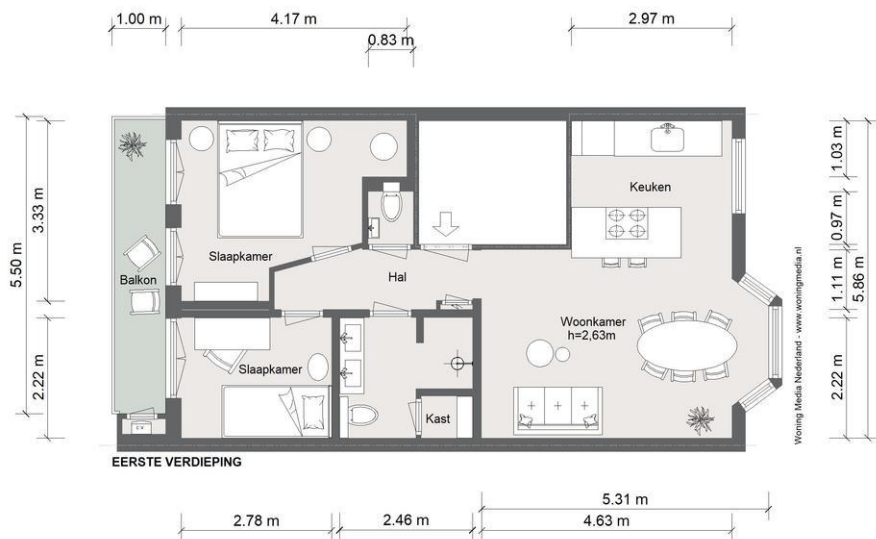
Hoendiepstraat 8 1 - 1079 LT Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Plattegrond



Hoendiepstraat 8 1 - 1079 LT Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Plattegrond



Hoendiepstraat 8 1 - 1079 LT Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Soort

Hoendiepstraat 8 1

1079 LT Amsterdam

Amsterdam

V / 12767

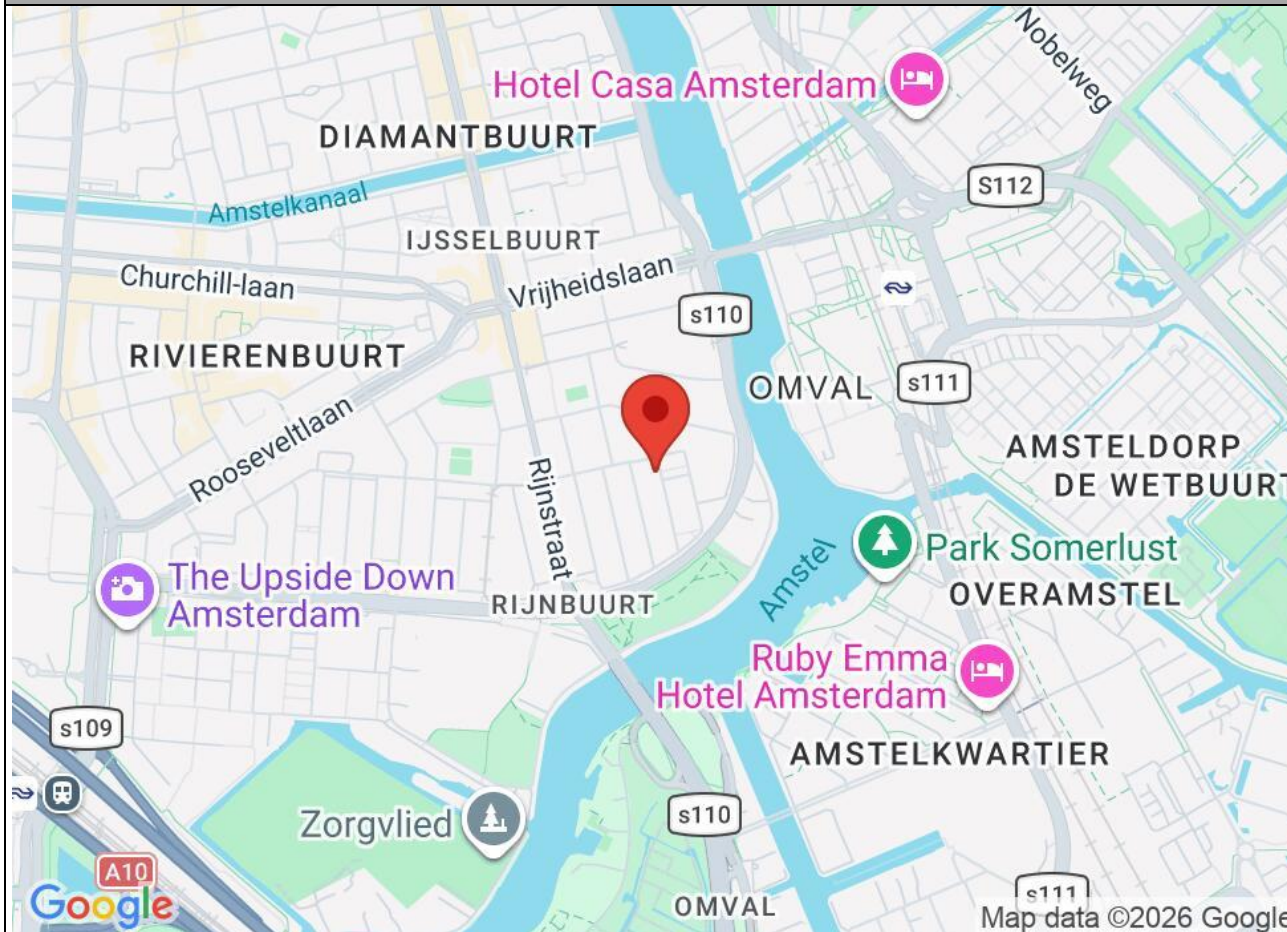
Eigendom belast met erfpacht

Locatie

Adres gegevens

Adres	Hoendiepstraat 8 1
Postcode / plaats	1079 LT Amsterdam
Provincie	Noord-Holland

Locatiekaart



Hoendiepstraat 8 1 - 1079 LT Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Disclaimer:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben laten opmeten, wordt noch door River Makelaardij B.V., noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren. Koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI/NEN-2580:

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde BBMI/NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Notariskeuze:

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object. Indien de koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 25 eurocent per/km.

Niet-zelfbewoningsclausule:

Verkoper heeft Koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij daarvan zelf feitelijk het gebruik had gehad.



RIVER
makelaardij

Financiering:

In onderhandeling dient een aspirant koper aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat aan zijn bieding voldoende financiële waarborg te grondslag ligt. Indien gewenst kunnen wij u hier in behulpzaam zijn.

Indien er sprake is van een overdrachtsbelasting voordeel bij de verkoop van dit object, komt het voordeel ten goede aan de verkopende partij.

Indien u geïnteresseerd bent in de woning verzoeken wij u om uw bod te mailen naar info@rivermakelaardij.nl

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Indien er sprake is van een voordeel van de overdrachtsbelasting i.v.m. doorverkoop binnen 6 maanden komt dit voordeel ten goede aan verkoper.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het Verkochte meer dan dertig (30) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de Verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Asbestclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw c.q. eventuele verbouwing van het Gebouw en/of de Gebruikseenheid normale praktijk was asbest c.q. asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest c.q. asbesthoudende materialen in het Gebouw (inclusief de Gebruikseenheid). Hij is ermee bekend dat op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen getroffen dienen te worden voor de verwijdering en afvoer van asbest c.q. asbesthoudende materialen en dat daaraan extra kosten verbonden zijn. Koper verklaart Verkoper daarop nimmer te zullen aanspreken en vrijwaart Verkoper voor alle mogelijke aanspraken die uit de aanwezigheid en/of verwijdering en afvoer van asbest c.q. asbesthoudende materialen kunnen voortvloeien.

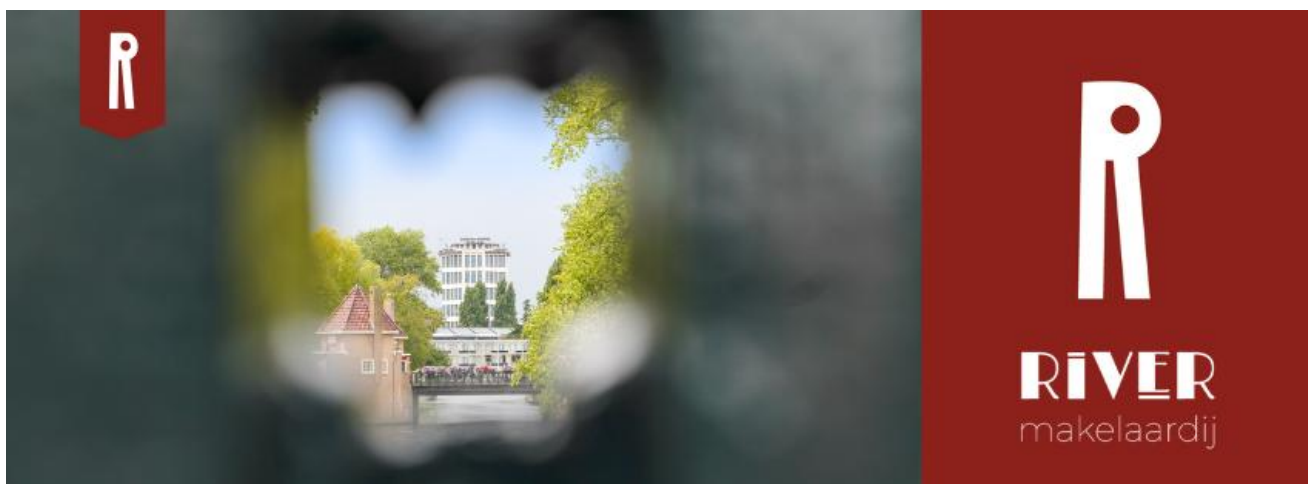


Full-Service Verkoop en Aankoop ondersteuning

Team River Makelaardij B.V. biedt Full-Service Aankoop en Verkoop begeleiding.

Meer weten? Neem dan vrijblijvend contact met ons op.

N.B. Kijk ook eens naar onze reviews op Google en Funda om een indruk te krijgen van onze dienstverlening!



River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
T: 020-6794809
E: info@rivermakelaardij.nl
W: www.rivermakelaardij.nl

