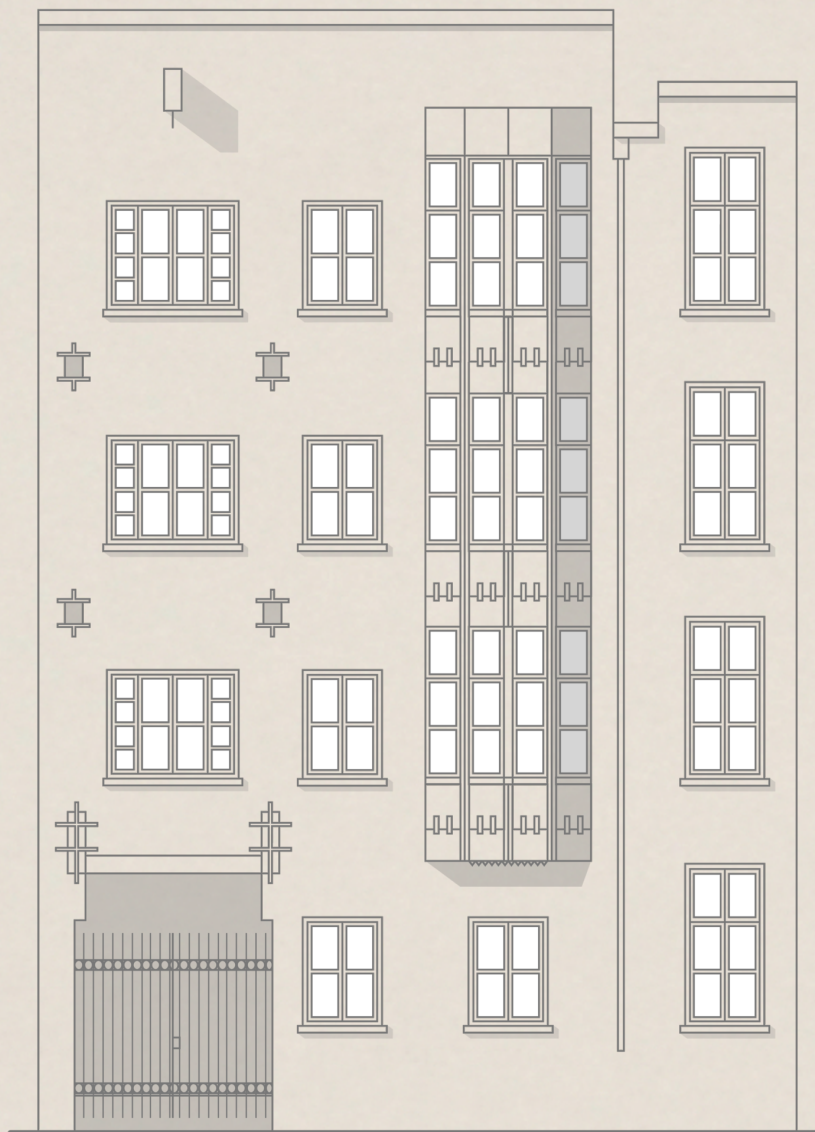




HET POORTGEBOUW

HONDECOETERSTRAAT 4 3
AMSTERDAM

Designvisie ARCHITECT J. VAN DER MEY	5
--	---

Woonkamer en keuken WONEN EN KOKEN	9
---------------------------------------	---

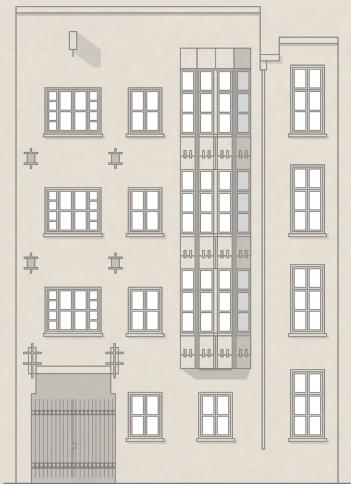
Slaapkamers en badkamer SLAPEN EN BADEN	21
--	----

Buitenruimte HET BALKON	33
----------------------------	----

Buurtgids ZUID	37
-------------------	----

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

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



Het poortgebouw

JUDITH DE JONG & BABETTE MEIJERS / BROERSMA
WERKEN & WONEN

Wat mij aanspreekt aan deze woning is hoe mooi het licht hier binnenvalt. Je woont op de bovenste etage van een karaktervol gebouw in Amsterdam Zuid, met de architectuur van de Amsterdamse School duidelijk zichtbaar in het metselwerk, de erkers en de verfijnde detaillering van de gevel. Eenmaal binnen verandert het perspectief. De lift brengt je naar boven, waar de woning zich royaal en geheel gelijkvloers ontvouwt. Geen traditioneel Amsterdams huis met meerdere trappen en verdiepingen, maar brede leefruimtes, vier slaapkamers en een aparte werkkamer op één woonlaag. De erkers en hoge ramen brengen licht en het groen van de straat naar binnen.

Die combinatie vind ik bijzonder: de uitstraling en historie van Oud Zuid, met het comfort van gelijkvloers wonen en een lift. Daarbij liggen het Museumplein en het Vondelpark dichtbij. Een woning die onmiskenbaar bij dit deel van Amsterdam hoort, maar binnen vooral verrast door ruimte, licht en een uitzonderlijk praktische indeling. Het appartement kan naar eigen smaak verder worden gerenoveerd en de erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.

Het poortgebouw

What appeals to me about this home is how beautifully the light streams in. You'll live on the top floor of a characterful building in Amsterdam Zuid, with the architecture of the Amsterdam School clearly visible in the brickwork, the bay windows, and the refined detailing of the façade. Once inside, the perspective changes. The elevator takes you upstairs, where the home unfolds in a spacious, single level layout. This isn't a traditional Amsterdam home with multiple flights of stairs and floors, but rather features wide living spaces, four- bedrooms , and a separate study—all on one level. The bay windows and tall windows bring in light and the greenery from the street.

I find this combination remarkable: the charm and history of Oud Zuid, combined with the comfort of single-level living and an elevator. Plus, the Museumplein and Vondelpark are nearby. A home that undeniably belongs in this part of Amsterdam, but one that surprises you inside with its space, light, and exceptionally practical layout. The apartment can be further renovated to suit your personal taste, and the ground lease has been purchased in perpetuity.



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



Babette Meijers
Mobiel: +31 6 11490926
babette@broersma.nl



Designvisie

ARCHITECT J. VAN DER MEY

Het woongebouw aan de Hondecoeterstraat maakt deel uit van een ensemble van architect Jo van der Mey, waarvan de eerste plannen uit 1914 dateren. De bouw kwam tussen 1918 en 1920 gedeeltelijk tot stand. Hondecoeterstraat 4 en 8 zijn daarbij als een symmetrisch poortgebouw ontworpen, met de doorgang naar het achterliggende binnengebied als markant onderdeel van de compositie. Sinds 2014 heeft het gebouw de status van gemeentelijk monument. De architectuur draagt duidelijk de signatuur van de Amsterdamse School. Het donkere metselwerk wordt onderbroken door ornamenten in afwijkende metselverbanden en natuurstenen accenten. De vierhoekige erkers geven de gevel reliëf en verticaliteit; hun lichte houtwerk contrasteert met de baksteen en is verfijnd gedetailleerd. In de onderzijde is een golfmotief verwerkt. De hoge ramen rondom de erkers brengen bovendien op verschillende richtingen daglicht naar binnen.

Design vision

The residential building on Hondecoeterstraat is part of a complex designed by architect Jo van der Mey, with the initial plans dating back to 1914. Construction was partially completed between 1918 and 1920. Hondecoeterstraat 4 and 8 were designed as a symmetrical gateway structure, with the passageway to the inner courtyard serving as a striking element of the composition. Since 2014, the building has held the “ status ” designation as a municipal monument. The architecture clearly bears the hallmarks of the Amsterdam School. The dark masonry is punctuated by ornamentation in varying brick patterns and natural stone accents. The quadrangular bay windows lend the façade relief and verticality; their light-colored woodwork contrasts with the brick and features refined detailing. A wave motif is incorporated into the lower section. The tall windows surrounding the bay windows also bring natural light into the building from various directions.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

DE KARAKTERISTIEKE ERKER TREKT HET GROEN VAN DE STRAAT
HET INTERIEUR IN

De woonkamer heeft een uitzonderlijk brede opzet, aan twee zijden komt het daglicht royaal binnen. De karakteristieke erker trekt het groen van de straat het interieur in, terwijl de brede raampartij aan de andere zijde de kamer over vrijwel de volle breedte van licht voorziet. Door de ligging op de bovenste etage voelt het wonen hier vrij en open. De maat van de kamer laat verschillende functies vanzelfsprekend naast elkaar bestaan. Rond de erker ontstaat een beschutte zitplek, verderop is ruimte voor een grote eettafel en langs de wanden blijft plaats voor kunst en meubilair. De open haard, uitgevoerd met een lage donkere stenen voet, vormt een rustig architectonisch accent binnen het overwegend lichte interieur.

De nette doch gedateerde keuken ligt afzonderlijk van de woonkamer en is praktisch in een U-vorm georganiseerd. Aan het uiteinde verandert de keuken van karakter: hier vormt de hoge, rondom beglaasde erker een lichte eetplek. Het vele glas maakt de architectuur van het gebouw van binnenuit tastbaar en geeft tijdens het koken en eten zicht op de omliggende bebouwing en het groen. Juist de combinatie van de royale woonkamer en deze meer besloten keuken werkt goed. De woonkamer biedt ruimte voor lange avonden aan tafel en verschillende manieren van zitten; de keuken heeft met de tafel in de erker een eigen plek voor ontbijt of een informele maaltijd.

Living and cooking

The living room has an exceptionally wide layout, with abundant natural light streaming in from two sides. The distinctive bay window brings the greenery from the street into the interior, while the wide window on the other side floods the room with light across nearly its entire width. Thanks to its location on the top floor, living here feels spacious and open. The room's size naturally accommodates various functions side by side. The bay window lends itself to a natural seating area; across the room there's ample space for a large dining table, while the walls remain free to showcase art and furniture. The fireplace, featuring a low, dark stone base, provides a calm architectural accent within the predominantly light-colored interior.

The neat yet dated kitchen is separate from the living room and is practically laid out in a U-shape. At the far end, the kitchen changes character: here, the tall, fully glazed bay window creates a bright dining area. The abundance of glass makes the building's architecture tangible from the inside and offers a view of the surrounding buildings and greenery while cooking and dining. It is precisely the combination of the spacious living room and this more secluded kitchen that works so well. The living room offers space for long evenings at the table and various seating arrangements; the kitchen, with its table in the bay window, has its own spot for breakfast or a casual meal.



















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

VIER SLAAPKAMERS EN RUIMTE OM TE WERKEN

De slaapvertrekken liggen verspreid over de verdieping, op afstand van de grote living. Er zijn vier slaapkamers, ieder met een eigen maat en oriëntatie. Twee slaapkamers zijn bijzonder ruim van opzet en bieden naast een volwaardige slaaptopstelling volop ruimte voor aanvullende meubels. Een van deze kamers heeft bovendien openslaande deuren, een karakteristiek element dat zorgt voor een directe verbinding met buiten. De rechte wanden en royale raampartijen maken ook de overige kamers praktisch in te richten, waarbij verschillende vertrekken naast slapen ruimte bieden voor een bureau of kastenwand. Naast de living ligt bovendien een afzonderlijke werkkamer. De brede raampartij en boekenkasten maken dit een vanzelfsprekende bibliotheek of thuiswerkplek, direct verbonden met het dagelijkse wonen maar als ruimte duidelijk zelfstandig. Daarmee hoeft werken niet ten koste te gaan van een van de vier slaapkamers. Centraal tussen de slaapvertrekken ligt de badkamer, ingericht met een ligbad, douche en wastafel. De bestaande afwerking met olijfgroene tegels geeft de ruimte een uitgesproken karakter en vormt een duidelijke verwijzing naar een eerdere ontwerperperiode. Achter de badkamer bevindt zich een aparte was- en stookruimte, waardoor de technische en huishoudelijke functies uit het zicht zijn georganiseerd. Er is een separaat toilet aanwezig.

Sleeping and bathing

The bedrooms are spread out over the apartment, set apart from the large living room. There are four bedrooms, each with its own size and orientation. Two bedrooms are particularly spacious and, in addition to a full-size sleeping arrangement, offer plenty of room for additional furniture. One of these rooms also features French doors, a distinctive element that provides a direct connection to the outdoors. The straight walls and generous windows also make the other rooms practical to furnish, with several rooms offering space for a desk or a wall of cabinets in addition to sleeping areas.

Adjacent to the living room is a separate study. The wide windows and bookshelves make this a natural choice for a library or home office, immediately connected to daily living yet clearly distinct as a separate space. This ensures that working does not come at the expense of any of the four bedrooms. Centrally located between the bedrooms is the bathroom, equipped with a bathtub, shower, and sink. The existing finish, featuring olive-green tiles, gives the space a distinct character and serves as a clear reference to an earlier design period. Behind the bathroom is a separate laundry and boiler room, keeping technical and household functions out of sight. There is a separate toilet.

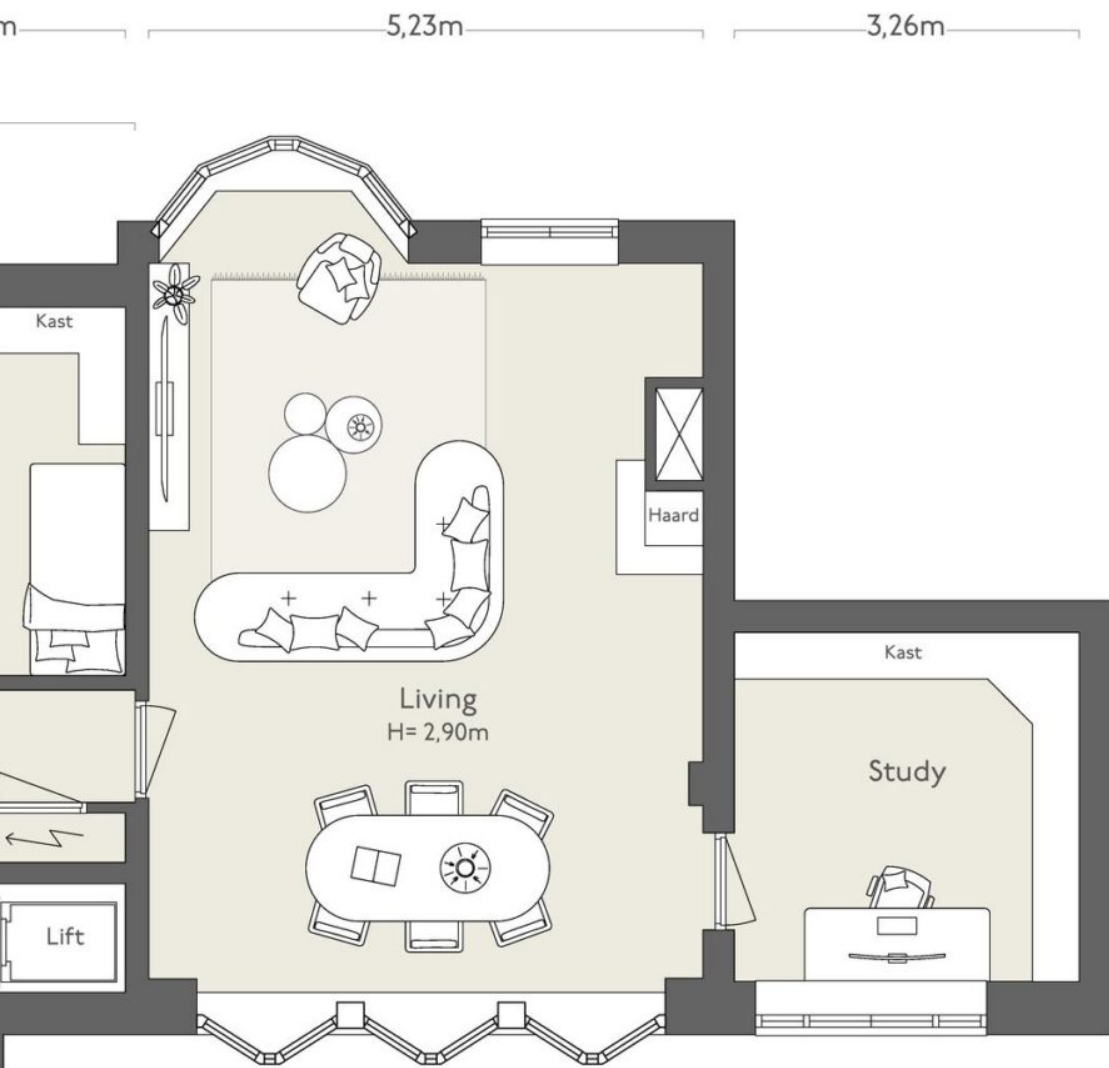












SOUTERRAIN

3,33m

6,88m
3,30m

2,69m

NEN 2580/ BBMI - NVM
ARCHIMETRIX

Oppervlakte Wonen	Overige Ruimte	Buitenruimte	Bergruimte
151,32 m ²	n.v.t.	n.v.t.	8,96 m ²

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







BUITENRUIMTE



De buitenruimte

HET GROEN LIGT OM DE HOEK

De woning heeft geen eigen buitenruimte. Door de ligging op de bovenste etage en het vele glas is er binnen wel een sterke relatie met buiten. Vanuit verschillende vertrekken kijk je tussen de volwassen bomen door naar de omliggende architectuur; het groen komt vooral bij de erkers en hoge ramen nadrukkelijk het interieur binnen.

Voor buiten liggen twee van de kenmerkende plekken van Amsterdam Zuid dichtbij. Het Vondelpark biedt ruimte voor wandelen, hardlopen en langere momenten in het groen, terwijl rond het Museumplein de open ruimte wordt gecombineerd met de musea en culturele voorzieningen van het Museumkwartier. Daarmee ligt het buitenleven niet aan de woning zelf, maar wel nadrukkelijk in de omgeving.

The outdoor space

The apartment does not have its own outdoor space. However, due to its location on the top floor and the abundance of glass, there is a strong connection to the outdoors inside. From various rooms, you can look through the mature trees at the surrounding architecture; the greenery is particularly prominent in the interior near the bay windows and tall windows. Outdoors, two of Amsterdam Zuid's most iconic spots are nearby. The Vondelpark offers space for walking, running, and spending extended time in nature, while around the Museumplein, open space blends with the museums and cultural venues of the Museum Quarter. Thus, outdoor living isn't limited to the home itself, but is distinctly present in the surrounding area.



BUURTGIDS



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

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

B **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.

C **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.

D **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.

E **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.

F **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.

G **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-IJssel rund.

H **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.

I **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.

J **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.

K **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.

L **De Wijnkaart**
Van Breestraat 107A,
1071 ZJ Amsterdam

In het Museumkwartier in Amsterdam-Zuid zit De Wijnkaart. Hier worden allerlei soorten wijnen uit de vergeten Oost-Europese wijnlanden geserveerd. Alhoewel de geschiedenis van het wijn maken hier is begonnen, zijn deze landen vaak vergeten in de wijnwereld.

M **Hama Gallery**
Willemsparkweg 64H,
1071 HK Amsterdam

Bij Hama Gallery geloven ze dat een galerie een grenzeloze ontmoetingsplaats is waar kunst en mensen samenkomen. Het doel is om kunst toegankelijker te maken door een unieke ervaring te bieden die breekt met traditie.

N **George W.P.A**
Willemsparkweg 74,
1071 HK Amsterdam

George W.P.A is de ideale plek om neer te strijken voor een goed glas wijn en lekker eten met een chique touch.

O **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.

P **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.

Q **Soba Ukou**
Ruysdaelstraat 48,
1071 XE Amsterdam

Soba Ukou Aan de Ruysdaelstraat brengt Soba Ukou een ode aan de Japanse sobacultuur.

R **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.





RT-GEBOUW



BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

De woning is gelegen in het Museumkwartier, een buurt die wordt gekenmerkt door statige negentiende-eeuwse architectuur, een rijk cultureel aanbod en een verfijnde selectie winkels en horeca. Het Museumplein, het Vondelpark en de historische grachten bevinden zich op loopafstand van de Hondecoeterstraat. Het Rijksmuseum en het Van Gogh Museum behoren tot de internationaal toonaangevende culturele instellingen in de directe omgeving. Ook het Concertgebouw ligt op zeer korte afstand en vormt met een veelzijdige programmering een belangrijk onderdeel van het culturele karakter van het Museumkwartier. Naast cultuur biedt de buurt een gevarieerd winkelaanbod, van kleinere boetieks tot internationale luxe merken. De P.C. Hooftstraat ligt op enkele minuten lopen en vormt een prominente bestemming voor high-end mode en design. Ook voor restaurants en cafés biedt de directe omgeving een ruime en diverse selectie. Voor de dagelijkse boodschappen is er een uitgebreid aanbod aan kwaliteitswinkels aan onder andere de Van Baerlestraat en Beethovenstraat. Iedere zaterdag vindt bij de Jacob Obrechtstraat een biologische markt plaats. Ook De Pijp, met onder andere de Albert Cuypmarkt, ligt op loopafstand, evenals het Vondelpark, het Sarphatipark en het centrum van de stad. De Hondecoeterstraat combineert daarmee cultuur, architectuur, groen en stedelijke voorzieningen op korte afstand van de woning.

Bereikbaarheid

De woning is goed bereikbaar met het openbaar vervoer, de fiets, te voet en met de auto. De tram- en bushaltes aan het Museumplein bevinden zich op circa drie minuten lopen. Vanaf hier zijn er verbindingen naar verschillende delen van de stad. Daarnaast is er een rechtstreekse busverbinding naar Schiphol, met een frequentie van circa iedere vijftien minuten. Met de fiets is het centrum binnen enkele minuten bereikbaar. Ook met de auto is de bereikbaarheid goed, onder andere via de nabijgelegen Ring A10, met verbindingen richting de rest van Nederland.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg, binnen vergunningsgebied Zuid 8.I. Met een parkeervergunning voor Zuid 8.I kan worden geparkeerd in Zuid-1, Zuid-2 en Zuid-8. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 186,29 per zes maanden. Momenteel geldt voor dit vergunningsgebied een wachttijd van zeven maanden. Een tweede parkeervergunning is binnen dit gebied niet mogelijk.

Neighborhood

The home is located in the Museum Quarter, a neighborhood characterized by stately 19th-century architecture, a rich cultural scene, and a refined selection of shops and restaurants. The Museumplein, Vondelpark, and the historic canals are all within walking distance of Hondecoeterstraat. The Rijksmuseum and the Van Gogh Museum are among the world's leading cultural institutions in the immediate vicinity. The Concertgebouw is also just a short distance away and, with its diverse programming, plays a key role in the cultural character of the Museum Quarter.

In addition to culture, the neighborhood offers a wide variety of shopping options, ranging from smaller boutiques to international luxury brands. The P.C. Hooftstraat is just a few minutes' walk away and is a prominent destination for high-end fashion and design. The immediate area also offers a wide and diverse selection of restaurants and cafés. For daily shopping, there is an extensive selection of quality stores on Van Baerlestraat and Beethovenstraat, among other streets. Every Saturday, an organic market is held on Jacob Obrechtstraat Location. De Pijp, home to the Albert Cuyp Market, is also within walking distance, as are Vondelpark, Sarphatipark, and the city center. Hondecoeterstraat thus combines culture, architecture, green spaces, and urban amenities all within a short distance



SIMON MEUSSEN

SIMON MEUSSEN

BROODBAKKER SINDS 1910

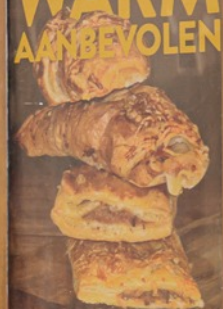


VOL
KOREN

Gezocht:
parttime en fulltime
verkoopsmedewerker
Waar je zelfstandig en er naar
scholingsmedewerker of
af en toe de winkel

OPEN VAN TOT
BUTTERKORSTEN
BUTTERKORSTEN
BUTTERKORSTEN

WARM
AANBEVOLEN



SIMON MEUSSEN
BROODBAKKER SINDS 1910





Vraagprijs	• € 1.280.000 k.k.
Beschikbaarheid	• In overleg
Vertrekken	• 6 kamers • 4 slaapkamers • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Redelijk tot goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 151 m² • Externe bergruimte: 9 m²
Bouwjaar	• 1917
Installaties	• Lift • Natuurlijke ventilatie • TV kabel
Ligging	• Aan rustige weg • In woonwijk
Parkeren	• Betaald parkeren • Openbaar parkeren • Parkeervergunningen
Type verwarming	• CV Ketel • Open haard

Type warmwater

- CV Ketel

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: Z
- Nummer: 2459
- Indexnummer: 9

Duurzaamheid

- Grotendeels dubbel glas
- Energielabel D

Soort

- Appartement
- Bovenwoning

Bijzonderheden

- Beschermd stadsgezicht
- Gemeentelijk monument
- Toegankelijk voor ouderen
- Toegankelijk voor minder validen

Overige kenmerken

- OZB ('26) € 616,06 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 151 m²
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- Lift is aanwezig
- Berging in het souterrain van circa 9 m²
- Servicekosten VvE € 247,60 per maand
- Dak is recent vernieuwd
- Vaste notaris Hamans Block
- Er zal een niet zelfbewonersclausule en een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopakte

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL