FORTE MAKELAARS



AMSTERDAM
Hoendiepstraat 38-2

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1934
Soort:	bovenwoning
Kamers:	4
Inhoud:	287 m^3
Woonoppervlakte:	87 m^2
Verwarming	c.v.-ketel
Energielabel:	C

Omschrijving

Ontdek dit lichte dubbel bovenhuis van ca. 87 m^2, gelegen in een rustige straat in de Rijnbuurt in Amsterdam-Zuid. De woning is in 2023 volledig en hoogwaardig gerenoveerd en beschikt over twee goed bemeten slaapkamers, veel bergruimte, een royale open woonverdieping met grote raampartijen en een luxe keuken. Daarnaast zijn er twee buitenruimtes: een balkon van ca. 6 m^2 en een dakterras van ca. 18 m^2.

Vrijwel de gehele woning is voorzien van een hoogwaardige eikenhouten visgraatvloer, met uitzondering van de badkamers. De combinatie van vloerverwarming, airconditioning en recent aangebrachte isolatie, waaronder het in 2026 vernieuwde dak, zorgt het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat. De eeuwigdurende erfpachtcanon is volledig afgekocht.

Indeling
Tweede verdieping
Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkeuken met eetgedeelte. De grote raampartijen met HR++ beglazing zorgen hier voor veel daglicht. De luxe keuken is voorzien van een werkblad van Cosentino Silestone, een Quooker, een zespits gasfornuis met oven en een stille Miele afzuigkap. Daarnaast beschikt de keuken over een fraai weggewerkte barkast met veel opbergruimte voor onder meer glazen, flessen en overige benodigdheden.

Aan de achterzijde ligt de lichte woonkamer met voldoende ruimte voor een royale zithoek. De woonkamer is voorzien van airconditioning en beschikt over openslaande deuren met HR++ beglazing naar het balkon van ca. 6 m^2.

Het balkon ligt op het zuidwesten en biedt met name in de middag en avond veel zon. Er is voldoende ruimte voor planten, een zitje en bijvoorbeeld een barbecue.

Naast de woonkamer bevindt zich de eerste slaapkamer. Deze kamer beschikt over een ruime vaste kastenwand en fraaie houten wandafwerking. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, waardoor de kamer uitstekend geschikt is als tweede slaapkamer, werkkamer of logeerkamer. Ook vanuit deze kamer is het balkon via een deur met HR++ beglazing bereikbaar.

De centrale hal biedt toegang tot een separaat toilet, een praktische kast met de cv-ketel en wasmachineaansluiting en de trap naar de derde verdieping.

Derde verdieping
Op deze verdieping bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer. Hier is zonder moeite plaats voor een groot tweepersoonsbed, nachtkastjes en bijvoorbeeld een fauteuil, bureau of kaptafel. De driedelige vaste kastenwand heeft een diepte van circa 90 cm en biedt veel praktische bergruimte met laden, hanggedeelten en legplanken. Ook deze slaapkamer beschikt over airconditioning, waarmee de gehele verdieping snel kan worden gekoeld.

De ruime badkamer beschikt over grote ramen, waardoor veel daglicht en frisse lucht binnenkomen. Voor extra privacy zijn elektrisch bedienbare, op zonne-energie werkende shutters aanwezig. De badkamer is uitgevoerd met een extra grote regendouche, praktische wandnissen, twee natuurstenen wastafels, twee grote spiegels met verlichting en verwarming en een eikenhouten meubel met vier ruime laden en veel aflegruimte. Tijdens de renovatie in 2023 is het oorspronkelijke ligbad verwijderd. Voor wie dit wenst, biedt de badkamer voldoende ruimte om opnieuw een ligbad te plaatsen. Vanuit de overloop is het dakterras bereikbaar.

Dakterras:
Het zonnige dakterras van ca. 18 m^2 biedt voldoende ruimte voor zowel een zit- als een eethoek. Vanaf het terras heeft u een fraai en weids uitzicht over Amsterdam, van zonsopkomst tot zonsondergang. Het terras is uitgevoerd in hoogwaardige, onderhoudsvriendelijke en weerbestendige materialen en beschikt over vier stopcontacten. Het dak is in 2026 door de VvE volledig vernieuwd en geïsoleerd.

Omgeving
De Hoendiepstraat ligt in de Rijnbuurt, onderdeel van de populaire Rivierenbuurt in Amsterdam-Zuid. In de directe omgeving vindt u een ruim aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken, cafés en restaurants, waaronder Utage en De Nada. De Hoendiepstraat zelf is een rustige woonstraat, zonder winkels of tramlijnen direct voor de deur. Ook de Amstel en het Martin Luther Kingpark liggen op korte afstand. De stations Amsterdam Amstel en Amsterdam RAI zijn goed bereikbaar en met de auto bereikt u binnen korte tijd zowel de Ring A10 als de A2. In de omgeving geldt betaald parkeren en parkeervergunningen worden verstrekt volgens het gemeentelijke vergunningstelsel.

Bijzonderheden
• Woonoppervlakte ca. 87 m^2 conform NEN 2580;
• Volledig gerenoveerd in 2023 evenals cv-installatie
• Luxe keuken met werkblad van Cosentino Silestone, zespits gasfornuis met oven en Quooker;
• Ruime badkamer met daglicht, dubbele wastafel en dubbele spiegel;
• Separaat toilet op de tweede verdieping;
• Airconditioning op beide woonlagen;
• Eikenhouten visgraatvloer met warmwater-vloerverwarming;
• HR++ beglazing op de tweede verdieping en dubbele beglazing op de derde verdieping;
• Dak in 2026 volledig vernieuwd en geïsoleerd met 100 mm PIR-isolatie;
• Energielabel C;
• Eeuwigdurende erfpachtcanon volledig afgekocht;
• VvE-bijdrage: € 218,- per maand;
• Reservefonds VvE ca. € 33.000,- per 5 september 2026;
• Meerjarenonderhoudsplan aanwezig; dakrenovatie recent uitgevoerd.


















Edward
St Aubyn





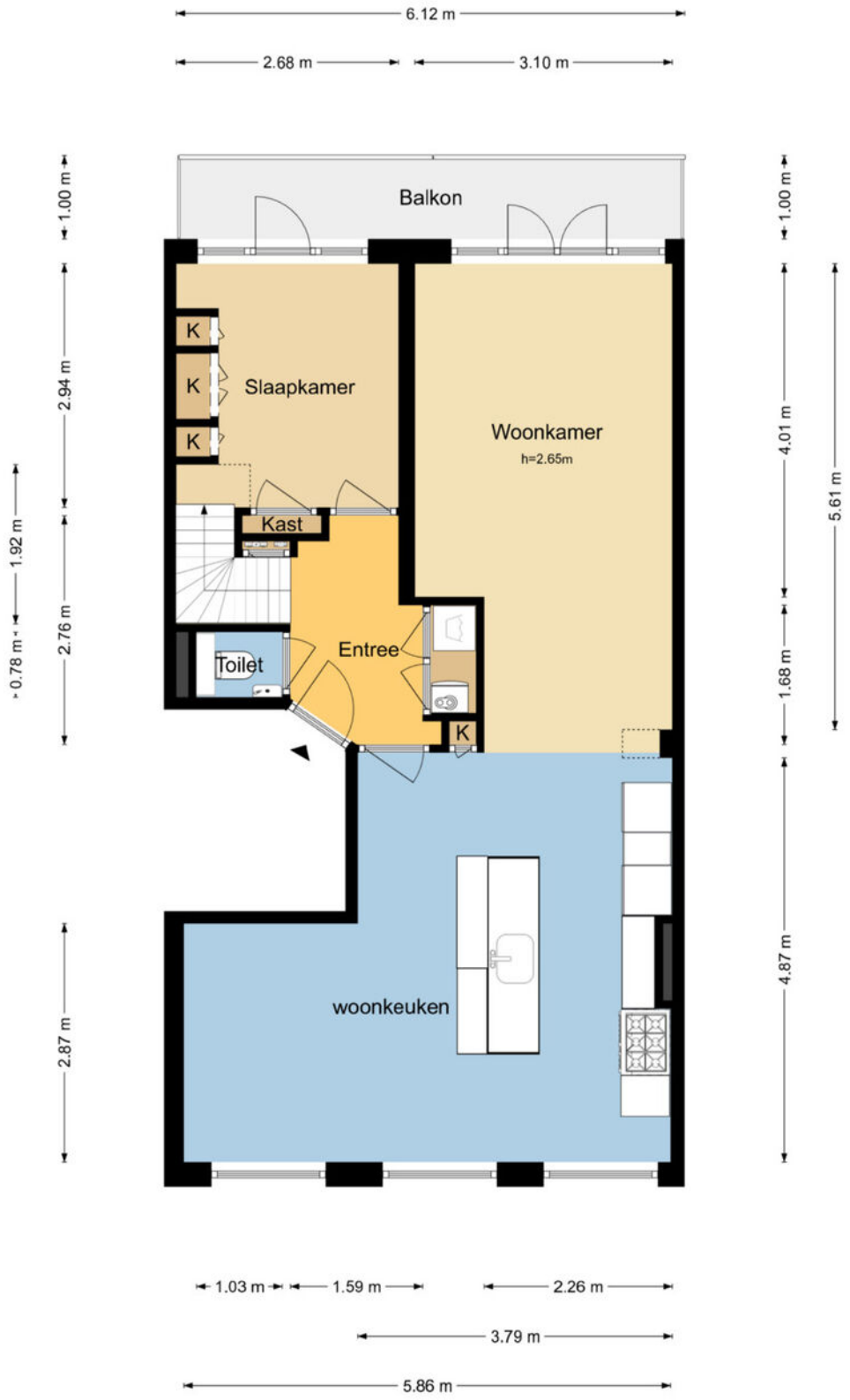






Plattegronden

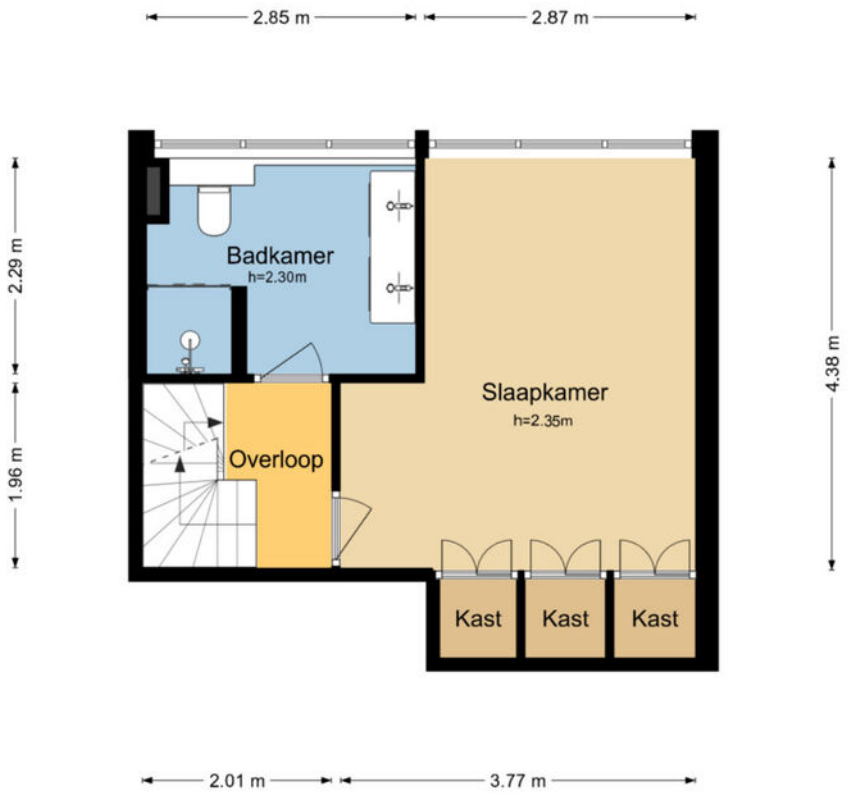
Hoendiepstraat 38-2 - Amsterdam
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegronden

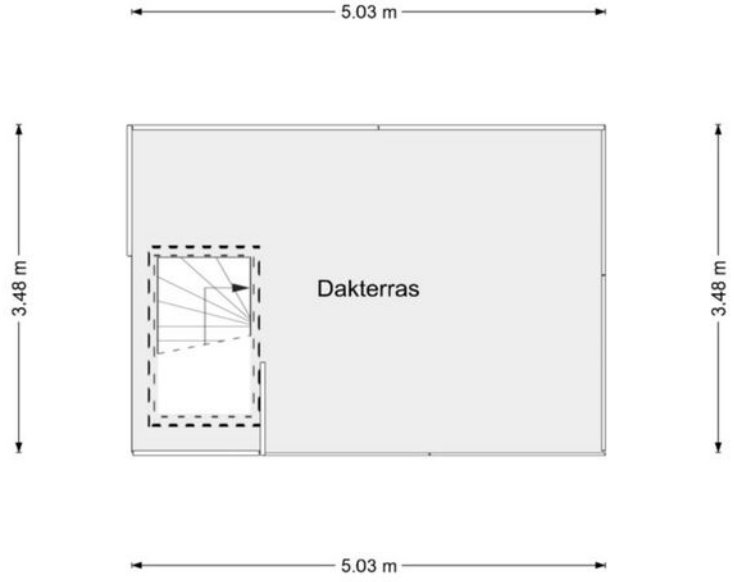
Hoendiepstraat 38-2 - Amsterdam
Derde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegronden

Hoendiepstraat 38-2 - Amsterdam
Dakterras



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoend38-2



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

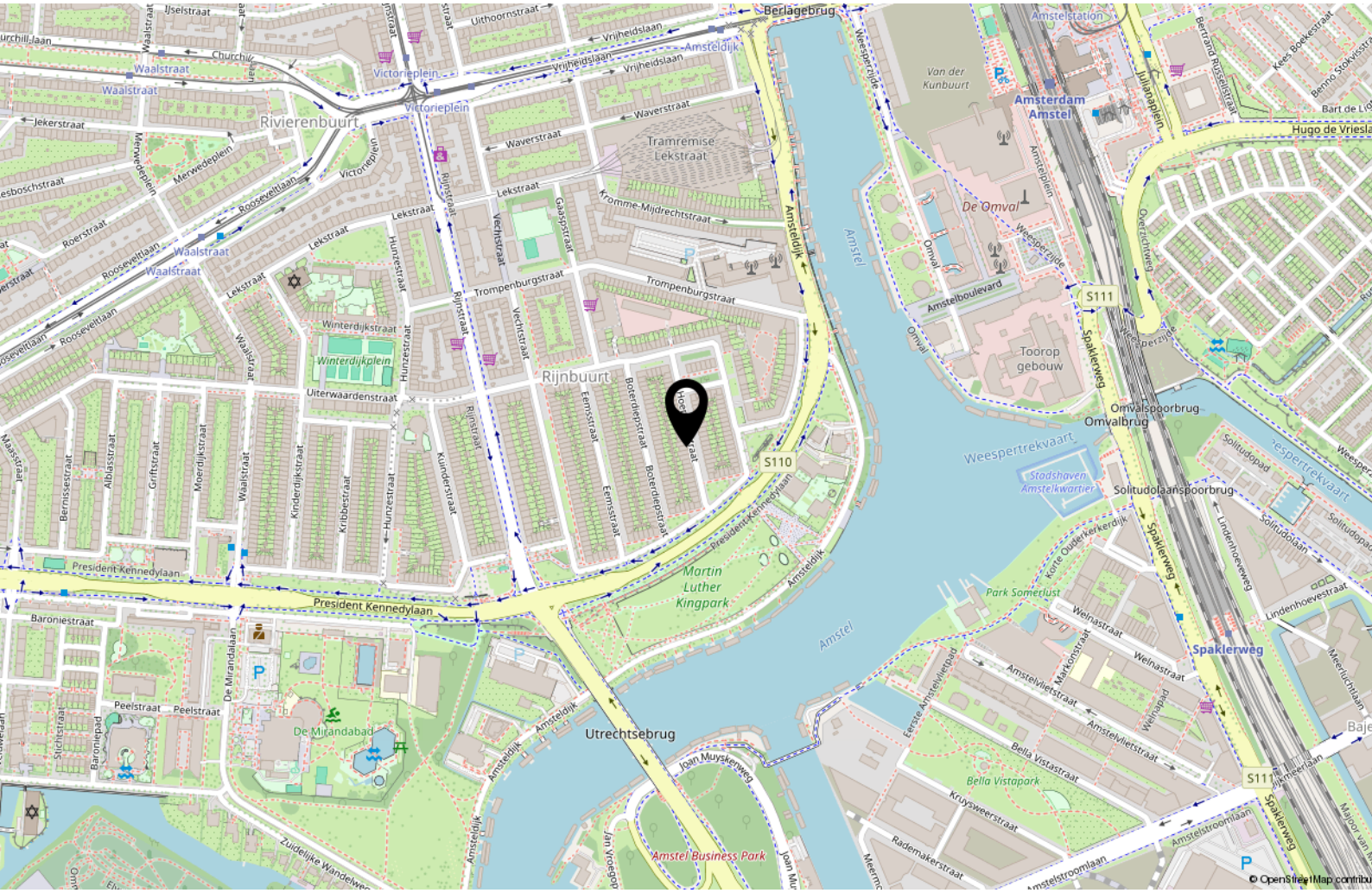
Kadastrale gemeente	Amsterdam
Sectie	V
Perceel	8104

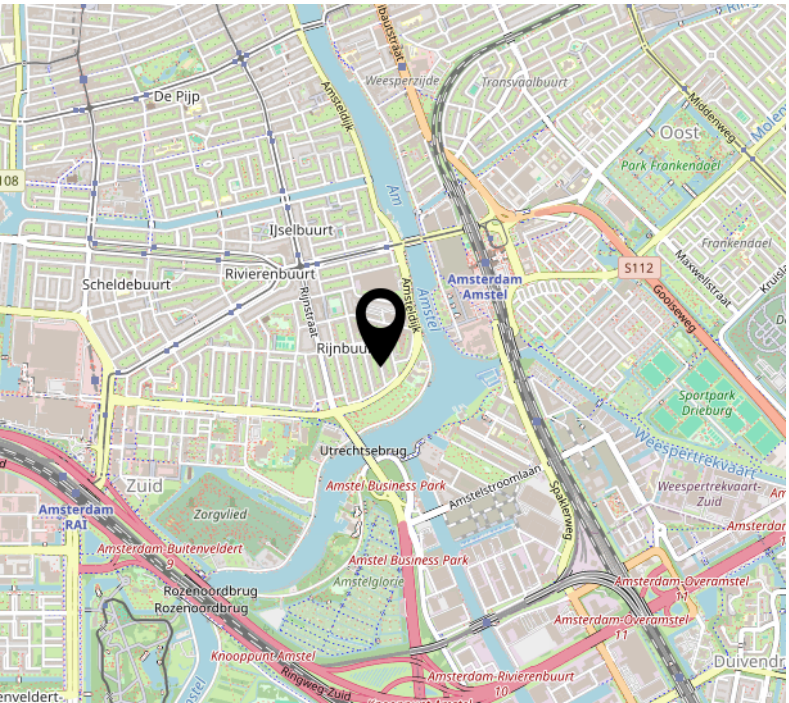
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

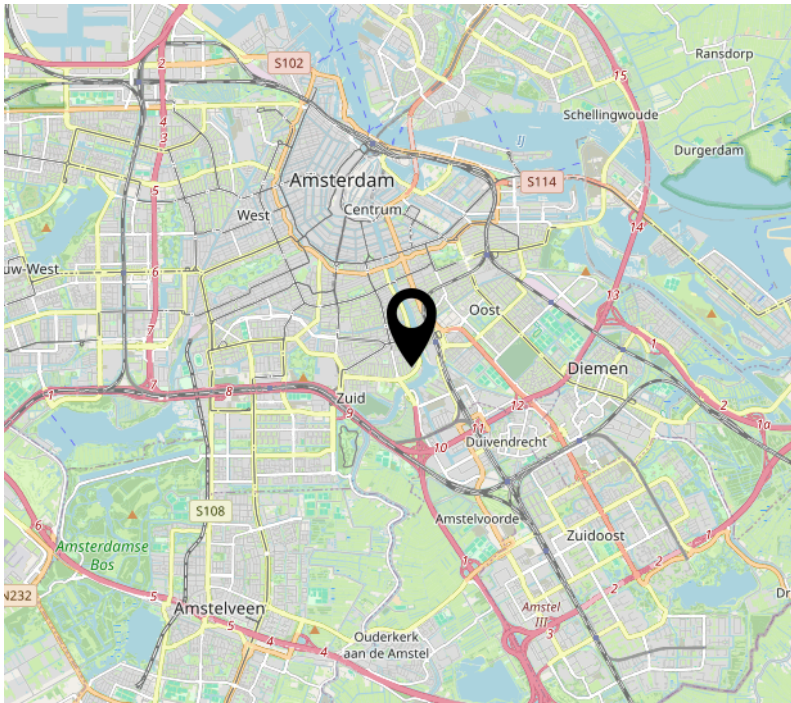
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart







Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Hoendiepstraat 38 2, 1079 LW Amsterdam
Datum:	24-09-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Built-in cabinets in downstairs bedroom	☒	☐	☐	☐
–	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
– 100% wool rug compatible with underfloor heating. Covering living room area	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☒	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
– Mirror in bedroom	☐	☒	☐	☐
– Mirrors in bathroom	☒	☐	☐	☐
– Sideboard in dining area	☐	☐	☐	☒
– Adjustable, open oak shelves next to	☒	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☐	☐	☒	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
– Mini ice cream freezer	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– Two high chairs at kitchen island	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Towel cupboard (has a specific hole to cover a protruding pipe)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
On the balcony, the outward facing rail planters and the big planter on the right divider wall	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Bamboo screens on roof terrace	☐	☐	☐	☒
– Storage box on roof terrace	☐	☐	☒	☐

FORTE MAKELAARS

Prof. J.H. Bavincklaan 2 4
1183 AT Amstelveen

020-3459632
info@fortemakelaars.nl
www.fortemakelaars.nl