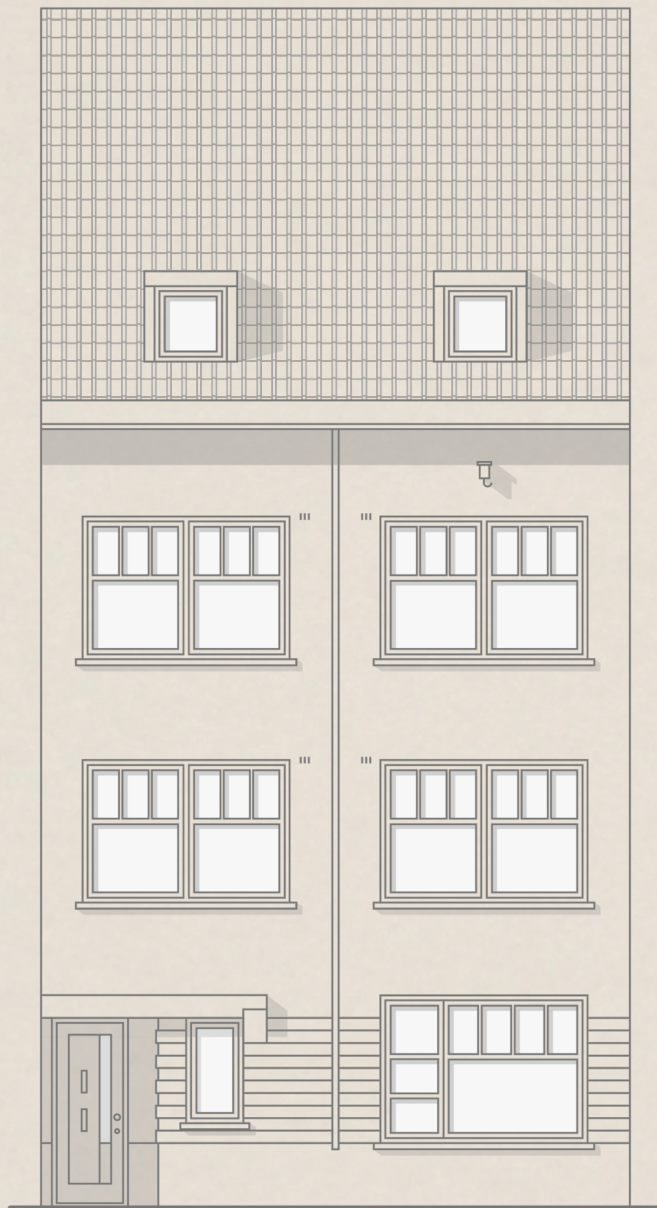




# DE DIEZE

DIEZESTRAAT 14 H  
AMSTERDAM



Designvisie  
KARAKTERISTIEK  
WOONBLOK

5

Huidige indeling

9

Beoogde indeling  
MOGELIJKHEDEN

19

Buitenruimte  
DE ACHTERTUIN

29

Buurtgids  
ZUID

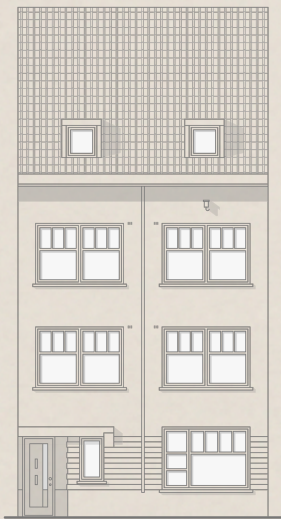
33

Bereikbaarheid

41

Kenmerken

46





# De Dieze

DANIËL DE BONT / BROERSMA WERKEN & WONEN

Soms is juist een huis waar nog vrijwel alles moet gebeuren interessant. Diezestraat 14H is zo'n benedenhuis. Achter de karakteristieke bakstenen gevel ligt nu een woning in casco staat, maar de maatvoering, de eigen entree en vooral de diepe achtertuin geven een duidelijke richting aan wat hier kan ontstaan. Voor de woning ligt een plan klaar dat de bestaande indeling volledig opnieuw organiseert. De huidige circa 68 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en veel opener opgezet, met een living aan de straatzijde en daarachter een eetkamer en keuken die zich naar de tuin richten. Aan de rustige achterzijde komen twee goed bemeten slaapkamers, beide met deuren naar buiten. De badkamer krijgt ruimte voor een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Voor mij zit de kwaliteit vooral in de combinatie van het benedenhuis en de tuin. Met circa 65 m<sup>2</sup> is er buiten voldoende ruimte om echt iets te maken, terwijl achter in de tuin een multifunctioneel tuinhuis kan worden gerealiseerd. Daarmee ontstaat een aparte plek voor werken, sporten of logeren, los van het dagelijkse leven in het huis. In totaal is volgens het voorliggende plan circa 98,5 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte wonen te realiseren, inclusief het tuinhuis. Het is daarmee nadrukkelijk geen woning waar je alleen je meubels hoeft neer te zetten. Hier ligt juist de mogelijkheid om vanaf de basis een eigentijds benedenhuis te maken, met een sterke verbinding tussen de ruimtes onderling en tussen binnen en buiten. Daarbij is de erfpacht geheel afgekocht. Een huis voor iemand die niet alleen kijkt naar wat er nu staat, maar vooral ziet wat hier kan worden gemaakt.

## De Dieze

Sometimes, a house where virtually everything still needs to be done is precisely what makes it interesting. Diezestraat 14H is one such ground-floor apartment. Behind the distinctive brick facade lies a home currently in a shell condition, but the dimensions, the private entrance, and—above all—the deep Rear garden provide a clear direction for what can be created here. A plan is ready for the home that completely reorganizes the existing layout. The current approximately 68 m<sup>2</sup> will be expanded and arranged in a much more open way, with a living room facing the street and, behind it, a dining room and kitchen that open onto the garden. At the quiet rear, there will be two generously sized bedrooms, both with doors leading outside. The bathroom will have space for a bathtub, walk-in shower, double sink, and toilet. For me, the real appeal lies in the combination of the ground-floor living space and the garden. With approximately 65 m<sup>2</sup> of outdoor space, there's plenty of room to really make something of it, while a multifunctional garden shed can be built at the back of the garden. This creates a separate space for working, exercising, or having guests stay over, away from the daily life inside the house. According to the current plan, a total of approximately 98.5 m<sup>2</sup> of usable living space can be created, including the garden shed. It is therefore emphatically not a home where you simply have to arrange your furniture. Rather, it offers the opportunity to build a contemporary ground-floor home from the ground up, with a strong connection between the rooms and between the interior and exterior. In addition, the ground lease has been fully paid off. A home for someone who doesn't just look at what's there now, but above all sees what can be created here.



Daniël de Bont

Mobiel: +31 6 34 56 71 72

daniel@broersma.nl







# Designvisie

## KARAKTERISTIEK WOONBLOK

Diezestraat 14H ligt op de begane grond van een karakteristiek bakstenen woonblok, met een architectuur waarin de horizontale lijnen van het metselwerk worden afgewisseld door grote, wit geschilderde houten kozijnen. De terugliggende entrees, robuuste bakstenen penanten en natuurstenen plint geven de gevel reliëf en een duidelijke ritmiek. De eigen voordeur aan de straat maakt het benedenhuis bovendien direct en zelfstandig toegankelijk. Achter deze gevel ligt een woning die volledig naar eigen inzicht kan worden opgebouwd. In de huidige staat is het huis casco en nog sterk verdeeld in afzonderlijke vertrekken. De bestaande houten vloer, eenvoudige afwerking en zichtbare leidingen maken duidelijk dat hier niet een interieur hoeft te worden aangepast, maar feitelijk opnieuw kan worden begonnen. Voor de transformatie is een plan gemaakt waarin juist de lengte van het benedenhuis wordt benut. De woonkamer blijft aan de straatzijde, maar wordt verbonden met een centraal eetgedeelte en de keuken aan de achterzijde. Zo ontstaat een lange woonlijn door het huis, met zicht vanaf de voorgevel richting de tuin. De ondersteunende functies worden compact rond de entree en in het hart van de plattegrond georganiseerd, waardoor de belangrijkste verblijfsruimtes vrij blijven. De beoogde uitbouw vergroot niet alleen het woonoppervlak, maar verandert vooral de verhouding tussen binnen en buiten. De keuken komt nadrukkelijk aan de tuin te liggen en brede deuren kunnen hier de overgang naar buiten markeren. Ook de twee slaapkamers aan de achterzijde krijgen ieder een directe verbinding met de tuin. Achter in de diepe tuin biedt het geplande tuinhuis een tweede, zelfstandige plek, geschikt als werkruimte, sportruimte of logeerkamer. Het voorgestelde ontwerp brengt het benedenhuis daarmee van circa 68 m<sup>2</sup> in de huidige situatie naar circa 98,5 m<sup>2</sup> te realiseren gebruiksoppervlakte wonen inclusief tuinhuis. Niet alleen groter, maar vooral logischer georganiseerd: van straat tot tuin en van wonen tot werken.

### Design Vision

Diezestraat 14H is situated on the ground floor of a characteristic brick residential building, with horizontal masonry lines complemented by large, white-painted wooden window frames. Recessed entrances, robust brick piers and a natural stone plinth give the façade depth and a distinct rhythm. A private entrance directly from the street provides independent access to the apartment. Behind this façade lies a home that can be designed entirely according to individual preferences. In its current state, the apartment is unfinished and still divided into several separate rooms. The existing wooden floor, simple finishes and exposed pipework make it clear that rather than adapting an existing interior, there is an opportunity to start afresh. The proposed transformation makes full use of the length of the ground-floor apartment. The living room remains at the front and connects to a central dining area and the kitchen at the rear, creating a continuous living space with views from the front façade towards the garden. Supporting functions are efficiently arranged around the entrance and at the heart of the floor plan, leaving the principal living spaces open. The proposed extension not only increases the living area but, more importantly, strengthens the relationship between indoors and outdoors. The kitchen is positioned directly alongside the garden, where wide doors can create a natural transition outside. Both bedrooms at the rear also have direct access to the garden. At the far end of the deep garden, the planned garden house provides a separate additional space, suitable as a home office, gym or guest room. The proposed design increases the usable living area from approximately 68 m<sup>2</sup> in its current configuration to approximately 98.5 m<sup>2</sup>, including the garden house. Not only larger, but above all more logically organised: from street to garden and from living to working.















---

# HUIDIGE INDELING

---







# Huidige indeling

Eigen entree vanaf de straat naar de centrale hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde ligt de woonkamer met ramen naar de Diezestraat. De woning heeft in de huidige situatie een gesloten indeling, met een kleine keuken aan de achterzijde en twee slaapkamers gericht op de tuin. Centraal in het huis bevinden zich de eenvoudige badkamer, het toilet en diverse vaste kasten.

De woning verkeert geheel in oude en casco staat en dient volledig te worden gerenoveerd.

Het huidige gebruiksoppervlak wonen bedraagt circa 68 m<sup>2</sup>.

Aan de achterzijde ligt de diepe tuin van circa 65 m<sup>2</sup>, met achter in de tuin een bestaande berging.

## Current layout

Private entrance from the street leads to the central hallway, which provides access to the various rooms. At the front is the living room with windows facing Diezestraat. The home currently has a closed-off layout, with a small kitchen at the rear and two bedrooms facing the garden. Located in the center of the house are the simple bathroom, the toilet, and various built-in closets.

The house is in a state of disrepair and requires complete renovation. The current living area is approximately 68 m<sup>2</sup>.

At the rear is a deep garden of approximately 65 m<sup>2</sup>, with an existing storage shed at the back of the garden.





























- ALTERNATIEVE INDELING -

| Oppervlakte Wonen    | Overige Ruimte | Buitenruimte | Bergruimte |
|----------------------|----------------|--------------|------------|
| 84,44 m <sup>2</sup> | n.v.t.         | n.v.t.       | n.v.t.     |

Dit object is niet door Archimatrix gemeten, op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten.

NEN 2580/BBMI - NVM  
MEETCERTIFICAAT-B  
ARCHIMATRIX



- ALTERNATIEVE INDELING -

| Oppervlakte Wonen    | Overige Ruimte | Buitenruimte | Bergruimte |
|----------------------|----------------|--------------|------------|
| 14,09 m <sup>2</sup> | n.v.t.         | n.v.t.       | n.v.t.     |

Dit object is niet door Archimatrix gemeten, op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten.

NEN 2580/BBMI - NVM  
MEETCERTIFICAAT-B  
ARCHIMATRIX



---

# BEOOGDE INDELING

---







# Beoogde indeling

## MOGELIJKHEDEN

Voor de woning is een nieuwe indeling uitgewerkt waarbij het benedenhuis wordt vergroot en de verbinding met de tuin centraal komt te staan.

Entree vanaf de straat naar de hal met garderobe. Vanuit hier zijn een separate toiletruimte en een aparte wasruimte bereikbaar. Aan de voorzijde ligt de living, over de volle breedte gericht op de straat. De ruimte loopt door naar het centraal gelegen eetgedeelte en vervolgens naar de keuken aan de tuinzijde. Dubbele deuren vanuit de keuken geven direct toegang tot de achtertuin en creëren een lange zichtlijn vanuit het woongedeelte naar buiten. Aan de achterzijde zijn twee goed bemeten slaapkamers voorzien. Beide slaapkamers krijgen dubbele deuren naar de tuin. Centraal in de woning ligt de badkamer, met ruimte voor een ligbad, een dubbele wastafel, een inloopdouche en toilet.

Door de beoogde uitbouw groeit het gebruiksoppervlak van de begane grond naar circa 84 m<sup>2</sup>. Achter in de tuin kan daarnaast een tuinhuis van circa 14 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Deze zelfstandige ruimte is flexibel te gebruiken als werkkamer, sportruimte, hobbykamer of logeerkamer.

Inclusief het tuinhuis voorziet de alternatieve indeling in circa 98,5 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte wonen. De diepe tuin blijft daarbij een wezenlijk onderdeel van het huis: als groene buitenruimte tussen de woning en het tuinhuis en als directe verlenging van keuken en slaapkamers.

### Proposed classification

A new floor plan has been developed for the home, expanding the ground floor and placing the connection to the garden at the center.

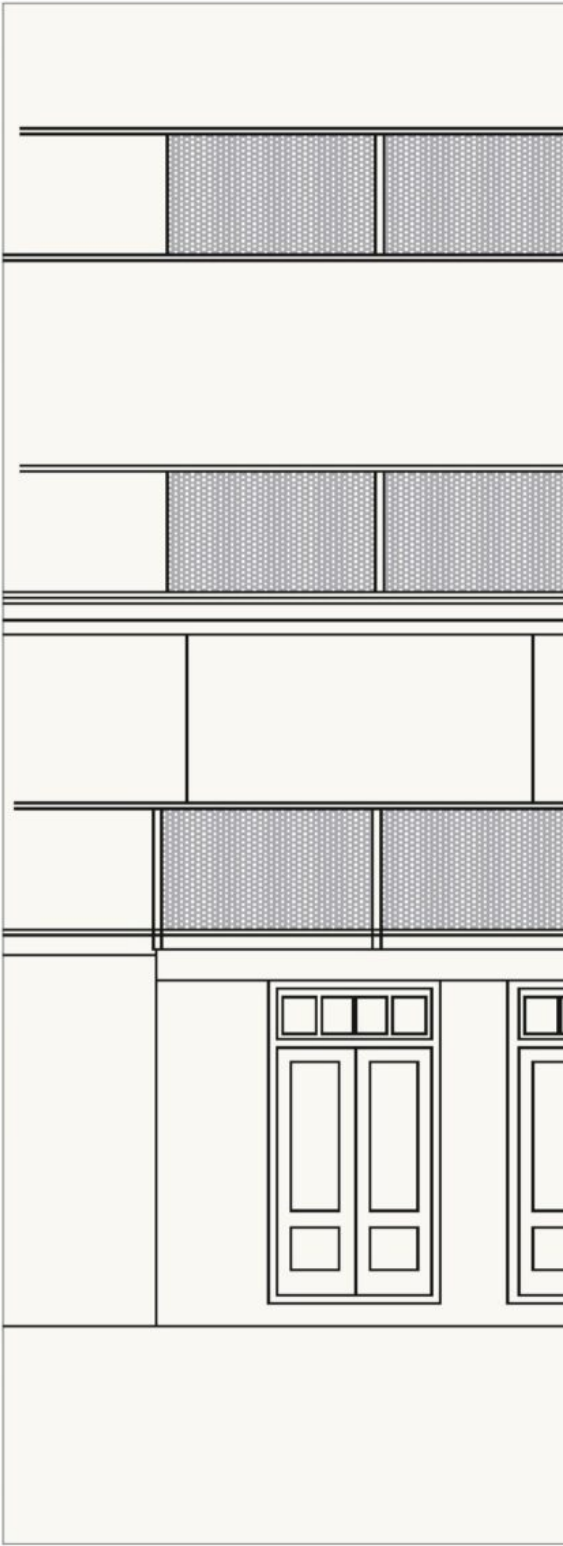
The entrance from the street leads to the foyer with a coat closet. From here, a separate restroom and a separate laundry room are accessible. At the front is the living room, which spans the full width of the house and faces the street. The space flows into the centrally located dining area and then to the kitchen on the garden side. Double doors from the kitchen provide immediately access to the Rear garden and create a long line of sight from the living area to the outdoors.

At the rear, there are two generously sized bedrooms. Both bedrooms will feature double doors leading to the garden. The bathroom is centrally located in the home, with space for a bathtub, a double sink, a walk-in shower, and a toilet.

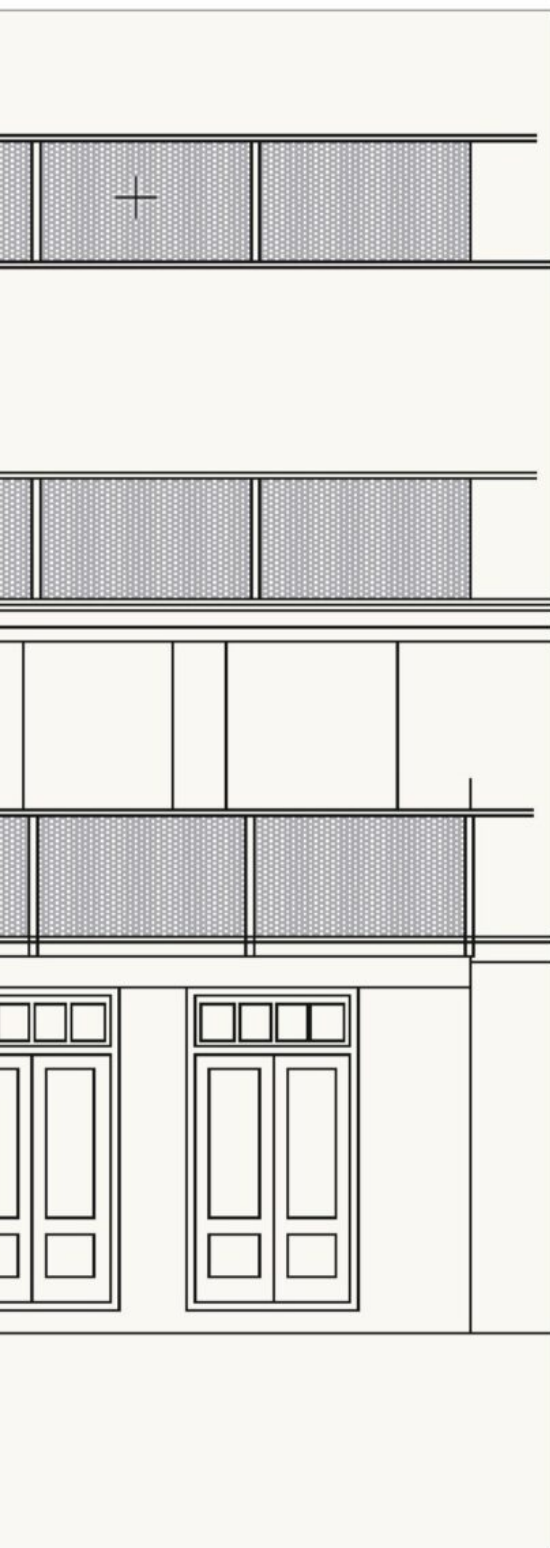
The planned addition will increase the usable floor area of the ground floor to approximately 84 m<sup>2</sup>. Additionally, a garden shed of approximately 14 m<sup>2</sup> can be built at the back of the garden. This separate space can be flexibly used as an office, exercise room, hobby room, or guest room.

Including the garden shed, the alternative layout provides approximately 98.5 m<sup>2</sup> of usable living space. The deep garden remains an integral part of the home: as a green outdoor space between the house and the garden shed and as a direct extension of the kitchen and bedrooms.































---

# BUITENRUIMTE

---















---

# BUURTGIDS

---







**A** **Feduzzi**  
Scheldestraat 63,  
1078 GH Amsterdam

Feduzzi is opgezet in 1981 door de Italiaanse familie Feduzzi en was daarmee de allereerste Italiaanse delicatessenwinkel in Nederland.

**B** **Vinnies**  
Scheldestraat 45BG,  
1078 GG Amsterdam

Bij Vinnies draait het om goed en eerlijk eten. Dit restaurant serveert ook all-day ontbijt en lunch. Je kunt bijvoorbeeld kiezen uit lekkere broodjes, gerechten met ei en zelfs Marokkaanse couscous of linzensoep.

**C** **Venetië IJS**  
Scheldestraat 68,  
1078 GM Amsterdam

Bij Venetië hebben ze ambachtelijk Italiaans ijs. Het zijn veelal Italiaanse mensen die de bolletjes scheppen en dat merk je dan ook aan hun charmante accent en hun vriendelijke glimlach.

**D** **Visaandeschelde**  
Scheldeplein 4,  
1078 GR Amsterdam

Al meer dan 20 jaar een begrip in Amsterdam Zuid. Zoals ze zelf zeggen is hun culinaire passie het omtoveren van dagverse vis en seizoensproducten tot spannende en heerlijke gerechten. En daarmee is eigenlijk bijna alles al gezegd.

**E** **Pisa IJs**  
Scheldeplein 22,  
1072 GJ Amsterdam

Bij deze bescheiden ijswinkel bij Amsterdam RAI ben je aan het goede adres voor heerlijk Italiaans ijs. Sinds 1935 kun je hier terecht voor ambachtelijk ijs in meer dan 60 verschillende (wisselende) smaken per seizoen.

**F** **Sab's Deli**  
Scheldeplein 20,  
1078 GR Amsterdam

Bij Sab's Deli ligt de focus op echt lekker, maar net wat specialer dan normaal, en uiteraard waar mogelijk duurzame en lokale producten. Al deze dingen samen vormen het merk 'Sab's.



**G** **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.

**H** **Hummus bistro d&a**  
Maasstraat 72,  
1078 HL Amsterdam

Hummus Bistro D&A is opgezet door twee Israëlische vrouwen. Je kan er de hele dag door genieten van heerlijke gerechten.

**I** **Pizza Project Zuid**  
Maasstraat 18,  
1078 HK Amsterdam

Het begon met een pizzaoven in hun achtertuin. Elke vrijdag stond er een rij voor hun woning met vrienden en familie die een pizza kwamen halen. Inmiddels hebben Idske en Bas twee vestigingen en een foodtruck.

**J** **Sophie Eats**  
Maasstraat 88,  
1078 HM Amsterdam

Sophie Eats is een cateringbedrijf en deli-shop gevestigd in Amsterdam. Met kwalitatieve seizoen producten wordt er een balans naar smaken en textuur gezocht die het eten uniek en lekker maken.

**K** **Slagerij Woorts**  
Maasstraat 65,  
1078 HE Amsterdam

Slagerij Woorts opende al in 1964 de deuren van de winkel op de Maasstraat.

**L** **Grammes**  
Maasstraat 16,  
1078 HJ Amsterdam

Na maar liefst 10 jaar training in de beste patisserieën in Parijs en New York, brengt Chef Maxime Papin zijn kennis en technieken naar Amsterdam.



**M** **Mangi Amore**  
Maasstraat 12,  
1078 HJ Amsterdam

Bij Mangi Amore kun je terecht voor heerlijke authentieke pizza's zoals die in de Italiaanse pizza-stad Napoli worden gegeten.

**N** **Poelier Jonker**  
Maasstraat 19,  
1078 HB Amsterdam

Poelier Jonker in de Maasstaat bestaat al meer dan 45 jaar. Anno 1974 is het bedrijf opgezet door de familie Jonker en is vandaag de dag nog steeds in het bezit van de familie.

**O** **Pâtisserie Tout**  
Maasstraat 77,  
1078 HE Amsterdam

Pâtisserie Tout maakt gebakjes, chocolade en macarons in een atelier aan de Maasstraat. De Pâtisserie is in 2007 opgezet door koppel Job en Kim van Berkel.

**P** **Yamazato (\*)**  
Ferdinand Bolstraat 333,  
1072 LH Amsterdam

Als de naam Yamazato je niets zegt, is het wellicht makkelijker om te denken aan het Okura hotel.

**Q** **Serre**  
Ferdinand Bolstraat 333,  
1072 LH Amsterdam

Onder leiding van Chef de Cuisine Bram Postel biedt Serre een à-la-cartemenu en het Bibendum-menu, een drie- of viergangenervaring met uitstekende prijs-kwaliteitverhouding, bekroond met een Bib Gourmand door Michelin.

**R** **Teppanyaki Restaurant Sazanka**  
Ferdinand Bolstraat 333,  
1072 LH Amsterdam

Sazanka is een teppanyaki restaurant in hotel Okura aan de Ferdinand bolstraat. Deze vorm van voedselbereiding uit de Japanse keuken draait om de teppan, een hete ijzeren plaat om op te bakken.









SCHELDESTRAAT  
NIEUW-ZUID

lovely day

a lovely day amsterdam

☾ \* ♡  
NIEUWE  
♡ COLLECTIES  
- HKLIVING ♡  
\* - ANNA NINA  
\* - AMERICAN V  
\* - HARPER'S WE  
♡ lovely ♡

come  
in  
&  
have  
a  
lovely  
day







---

# BEREIKBAARHEID

---



# Buurtgids

De woning ligt aan de Diezestraat, in de geliefde Rivierenbuurt. De Maasstraat en Scheldestraat bevinden zich op korte afstand en bieden een gevarieerd aanbod aan speciaalzaken, winkels en horeca. Ook De Pijp is eenvoudig te bereiken. Voor koffie en lunch zijn Brandmeester's en Feduzzi aan de Maasstraat fijne adressen. Ook Toet en Couvert behoren tot het culinaire aanbod in de omgeving. Voor een ontspannen middag aan het water ligt Strandzuid dichtbij. Het Beatrixpark biedt volop ruimte voor groen en ontspanning. Daarnaast bevinden zich diverse sportscholen in de omgeving en is het De Mirandabad binnen enkele fietsminuten bereikbaar.

## Bereikbaarheid

De locatie heeft een gunstige ligging wat betreft de uitvalswegen zoals de A1, A2 en A4 via de afritten S110 en S109 aan de Ring A10. Het CS en Schiphol zijn goed bereikbaar via het Noord-Zuid lijn station Europaplein (Rai). Het en Amstelstation en Zuid-WTC zijn snel te bereiken met de fiets.

## Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 4.I Rivierenbuurt Noord). Met een parkeervergunning voor Zuid 4.I Rivierenbuurt Noord mag u parkeren in Zuid-3 en Zuid-4. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 192,81 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 3 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk (Bron: Gemeente Amsterdam, oktober 2026).

## Neighborhood

The home is located on Diezestraat, in the popular Rivierenbuurt neighborhood. Maasstraat and Scheldestraat are just a short distance away and offer a diverse selection of specialty shops, stores, and restaurants. De Pijp is also easily accessible. For coffee and lunch, Brandmeester's and Feduzzi on Maasstraat are great spots. Toet and Couvert are also among the culinary options in the area. For a relaxing afternoon by the water, Strandzuid is nearby. Beatrixpark offers plenty of green space and opportunities for relaxation. In addition, there are several gyms in the area, and the De Mirandabad swimming pool is just a few minutes away by bike.

## Accessibility

The location is conveniently situated in relation to major highways such as the A1, A2, and A4 via exits S110 and S109 on the A10 ring road. Amsterdam Central Station and Schiphol Airport are easily accessible via the Europaplein (Rai) station on the North-South line. Amstel Station and Zuid-WTC are within easy cycling distance.

## Parking

Parking on public streets is available through a permit system (permit zone Zuid 4.I Rivierenbuurt Noord). With a parking permit for Zuid 4.I Rivierenbuurt Noord, you may park in Zuid-3 and Zuid-4. A resident parking permit costs €192.81 per 6 months. Currently, there is a 3-month waiting period for this permit zone. A second parking permit is not available in this area (Source: Local authority Amsterdam, October 2026).















|                       |                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs            | <ul style="list-style-type: none"><li>• € 740.000 k.k.</li></ul>                                                                                                                |
| Beschikbaarheid       | <ul style="list-style-type: none"><li>• In overleg</li></ul>                                                                                                                    |
| Vertrekken            | <ul style="list-style-type: none"><li>• 3 kamers</li><li>• 2 slaapkamers</li><li>• 1 badkamer</li></ul>                                                                         |
| Onderhoud             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Intern: Redelijk</li><li>• Extern: Redelijk</li></ul>                                                                                   |
| Oppervlakten & Inhoud | <ul style="list-style-type: none"><li>• Woonoppervlakte: 68 m<sup>2</sup></li><li>• Externe bergruimte: 11 m<sup>2</sup></li><li>• Tuin oppervlakte: 65 m<sup>2</sup></li></ul> |
| Bouwjaar              | <ul style="list-style-type: none"><li>• 1929</li></ul>                                                                                                                          |
| Installaties          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Mechanische ventilatie</li><li>• TV kabel</li></ul>                                                                                     |
| Ligging               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Aan rustige weg</li><li>• In woonwijk</li></ul>                                                                                         |
| Parkeren              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Betaald parkeren</li><li>• Openbaar parkeren</li><li>• Parkeervergunningen</li></ul>                                                    |
| Type verwarming       | <ul style="list-style-type: none"><li>• CV Ketel</li></ul>                                                                                                                      |



Type warmwater

- CV Ketel

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Eigendom belast met erfpacht
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht

Buitenruimte

- Achtertuin

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: V
- Nummer: I2045
- Indexnummer: I

Duurzaamheid

- Energielabel C

Soort

- Benedenwoning

Bijzonderheden

- Rijksbeschermd stadsgezicht

Overige kenmerken

- OZB ('26) € 378,38 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 68m<sup>2</sup>
- Ba verbouwing circa 99 m<sup>2</sup>
- Zonnige tuin op het westen
- Er is reeds een vergunning aangevraagd voor het realiseren van een uitbouw. Toestemming vve is al afgegeven
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- Er zal een niet zelfbewonersclausule en een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopakte
- De VvE wordt professioneel beheerd door Delair Vastgoed Beheer
- Servicekosten VvE 176,55 per maand



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

Koningslaan 14  
1075 AC Amsterdam

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

**BROERSMA.NL**