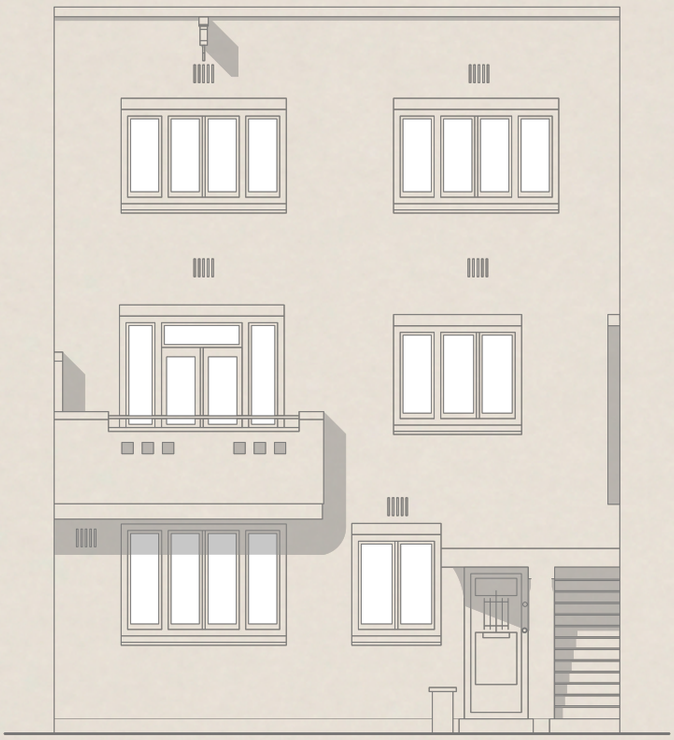


RIVERHOME 45

UITHOORNSTRAAT 45 HUIS
AMSTERDAM

Designvisie
PLAN ZUID 5

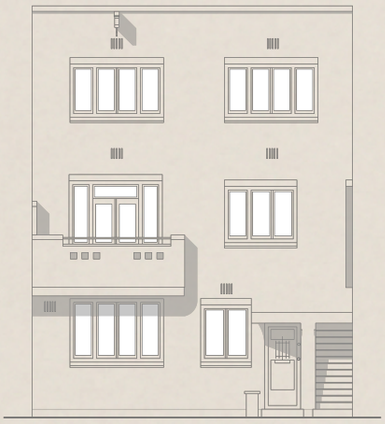
Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN 9

Slaapkamers en badkamer
SLAPEN EN BADEN 19

Buitenruimte
DE TUIN 29

Buurtgids
RIVIERENBUURT 37

Bereikbaarheid 45



Riverhome 45

JUDITH DE JONG / BROERSMA WERKEN & WONEN

In de rivierenbuurt heb ik in de loop der jaren diverse appartementen mogen verkopen, elk huis heeft haar eigen karakter en bijzonderheden. Dit zeer sfeervolle en keurig onderhouden benedenhuis van circa 108 m^2 springt eruit door de originele jaren '30 elementen, de stoere uitbouw, drie goede slaapkamers en de heerlijke tuin op het zuidwesten.
Het lichte appartement heeft een plafondhoogte van 3,12 meter en is gelegen in het stuk van de straat waar de overzijde voortuinen hebben. Deze twee facetten samen zorgt voor meer licht.
De huidige eigenaren hebben hier meer dan dertien jaar heerlijk gewoond en wie weet wordt dit fijne huis jouw nieuwe thuis.

De agendaplanner en volledige woningpresentatie op onze website zijn te bekijken via deze *link*.

Riverhome 45
Over the years, I have had the pleasure of selling various apartments in the Rivierenbuurt, each with its own unique character and charm. This highly charming and meticulously maintained ground floor apartment of approximately 108 m^2 stands out due to its original 1930s features, robust extension, three well-sized bedrooms, and delightful southwest-facing garden.
The bright apartment boasts a ceiling height of 3.12 meters and is situated on a part of the street where the opposite side features front gardens, allowing for more light. These two aspects combined contribute to an airy and luminous atmosphere.
The current owners have enjoyed living here for over thirteen years, and perhaps this lovely home will become your new residence.

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

45
Liander
0800 - 9009

Designvisie

PLAN ZUID

De Rivierenbuurt maakt deel uit van Plan Zuid en is gebouwd in de jaren ’20 en ’30 van de twintigste eeuw. Het stedenbouwkundige plan is ontworpen door architect H.P. Berlage, waarbij de bebouwing veelal in de herkenbare Amsterdamse school stijl werd gebouwd. Bekende architecten zoals Margaret Staal-Kropholler, Michel de Klerk en Piet Kramer hebben hun bijdrage geleverd bij de totstandkoming van de bouwwerken. De Uithoornstraat is vernoemd naar de plaats Uithoorn.

Design vision
The Rivierenbuurt is part of Plan Zuid, constructed in the 1920s and 1930s. The urban development plan was designed by architect H.P. Berlage, with buildings predominantly in the recognizable Amsterdam School style. Renowned architects such as Margaret Staal-Kropholler, Michel de Klerk, and Piet Kramer contributed to the creation of these structures. Uithoornstraat is named after the town of Uithoorn.

DE BEBOUWING IS in deze buurt veelal in de herkenbare Amsterdamse school stijl gebouwd.

47
XV-382-H

WOONKAMER EN KEUKEN

Wonen en koken

|DE WOONKEUKEN IS GERENOVEERD IN 2018

De woonkamer heeft haar originele karakter behouden dankzij de sfeervolle kamer en suite en de natuurstenen schouw in het zitgedeelte. Het zitgedeelte is gesitueerd aan de voorzijde, waardoor de royale keuken in directe connectie staat met de stoere uitbouw aan de achterzijde.
De gezellige woonkeuken, gerenoveerd in 2018, straalt tijdloze elegantie uit met witte greeploze laden en een composiet werkblad. Het werkeiland is de ideale plek om te ontbijten of tijdens het koken te genieten van een borrel. De keuken is uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een robuust gasfornuis met oven, een Quooker en een vaatwasser.
De uitbouw aan de achterzijde, eveneens gerealiseerd in 2018, heeft geleid tot een ruimere living. In deze verfijnde uitbreiding staat een grote eettafel, een heerlijke plek om samen te eten en waar de zon bijna de hele dag door prachtig naar binnen valt. Het daglicht hier is werkelijk schitterend.
In de kamer en suite is gekozen voor een rustieke houten vloer, die warmte en karakter toevoegt. In de uitbouw daarentegen is een strakke gietvloer geplaatst, voorzien van vloerverwarming, die zorgt voor modern comfort en een eigentijdse uitstraling.

Living and cooking
The living room has retained its original charm thanks to the elegant en-suite layout and the natural stone fireplace in the sitting area. Positioned at the front of the house, the sitting area allows the spacious kitchen to directly connect with the sturdy extension at the rear.
The inviting kitchen, renovated in 2018, exudes timeless elegance with white handleless drawers and a composite worktop. The island is the perfect spot for breakfast or enjoying a drink while cooking. The kitchen is equipped with modern built-in appliances, including a robust gas stove with oven, a Quooker, and a dishwasher.
The rear extension, also completed in 2018, has created a more spacious living area. This refined addition houses a large dining table, a delightful spot for shared meals, with sunlight streaming in beautifully throughout the day. The daylight here is truly magnificent.
For the en-suite room, a rustic wooden floor was chosen, adding warmth and character. In contrast, the extension features a sleek poured floor with underfloor heating, providing modern comfort and a contemporary aesthetic.

DE UITBOUW IS een heerlijke plek om samen te eten, waar de zon -bijna de hele dag door- prachtig naar binnen valt.

smeg

CARAPELLI
BIO

HET TUINHUIS VAN circa 9 m² is perfect geschikt als logeerruimte en/of werkplek.

SLAAPKAMERS EN BADKAMER

Writing

Slapen en baden

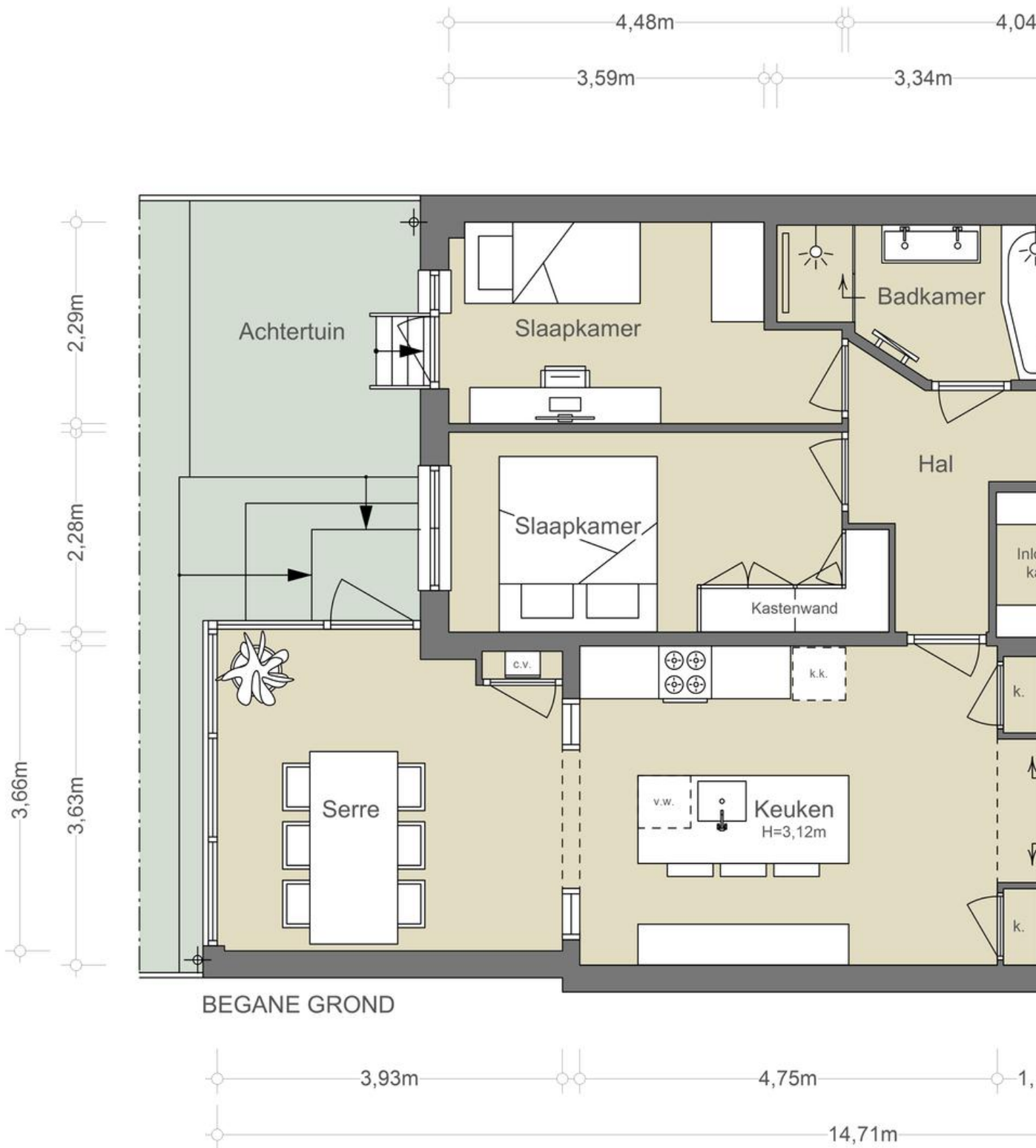
DE EIGENTIJDSE BADKAMER IS GERENOVEERD IN 2018

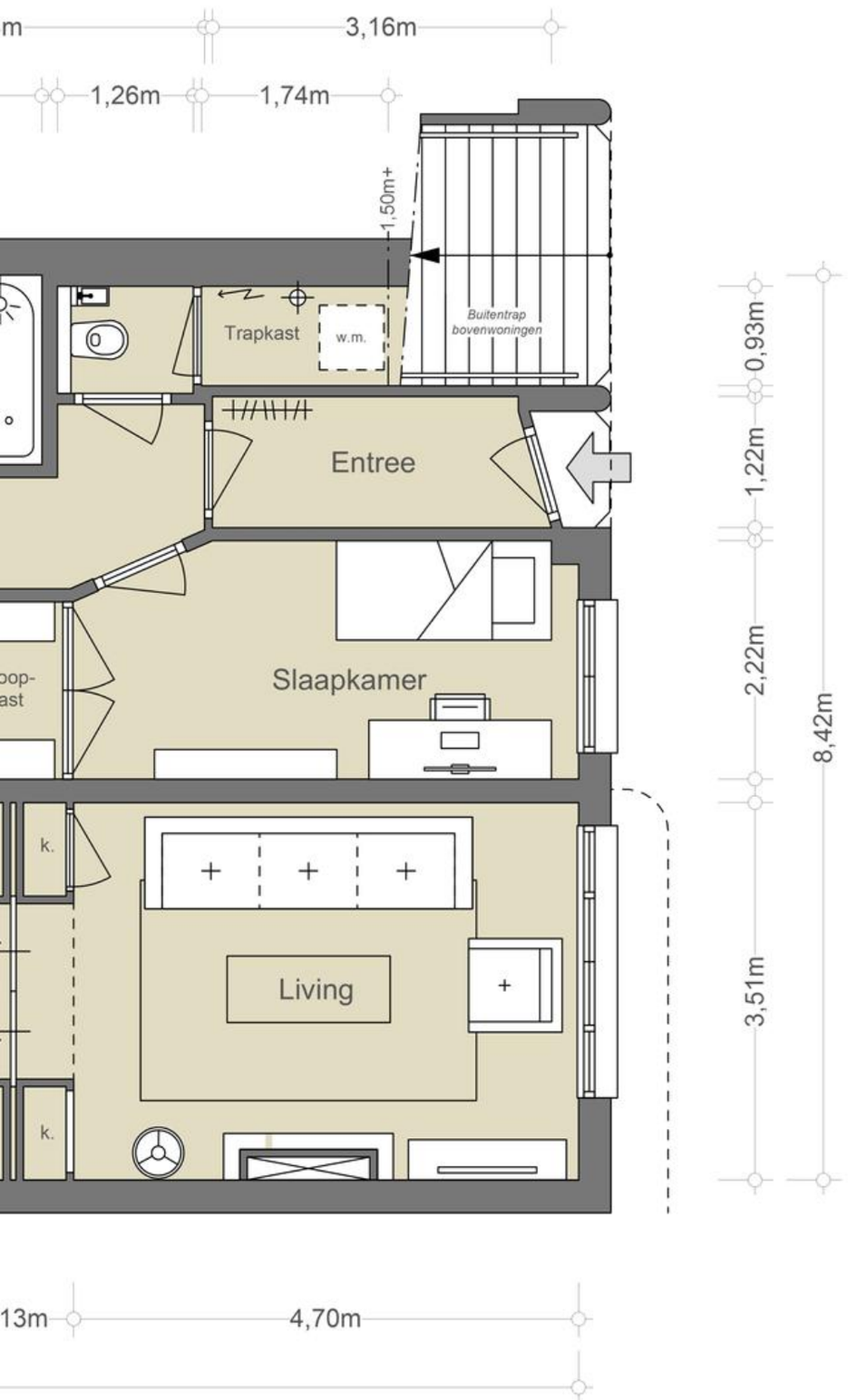
Naast de prettige sfeer is het appartement ook optimaal ingedeeld, met drie goed geproportioneerde slaapkamers. Twee van deze slaapkamers grenzen aan de tuin, waarvan één is voorzien van een ruime kastenwand. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van het appartement, en dankzij de rustige straat is deze kamer ideaal als extra slaapkamer of werkruimte. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een inloopkast.
De eigentijdse badkamer, gerenoveerd in 2018, is slim ingedeeld om optimaal gebruik te maken van de ruimte. De zorgvuldig gekozen tegels en het wastafelmeubel geven de badkamer een rustige en ingetogen uitstraling. De complete badkamer is uitgerust met een ligbad, een douche en een dubbele wastafel, en ook hier is vloerverwarming aanwezig voor extra comfort. Het toilet is separaat, wat bijdraagt aan het gebruiksgemak van de woning. Via het toilet is een berging te bereiken met aansluiting voor de wasmachine.

Sleeping and bathing
In addition to its pleasant atmosphere, the apartment is optimally laid out with three well-proportioned bedrooms. Two of these bedrooms open onto the garden, with one featuring a spacious built-in wardrobe. The third bedroom, located at the front of the apartment, benefits from the quiet street, making it ideal as an additional bedroom or a home office. This bedroom offers a walk-in closet.
The contemporary bathroom, renovated in 2018, is cleverly designed to maximize space. The carefully selected tiles and the vanity unit give the bathroom a calm and understated look. The fully equipped bathroom includes a bathtub, a shower, and a double sink, with underfloor heating adding an extra touch of comfort. The toilet is separate, enhancing the overall convenience of the home. Behind the toilet is a storage area with connection for the washing machine.

TWEE SLAAPKAMERS GRENZEN aan de tuin.

14:59


4,48m
4,04
3,59m
3,34m
2,29m
2,28m
3,66m
3,63m
Achtertuin
Slaapkamer
Badkamer
Hal
Slaapkamer
Kastenwand
c.v.
k.k.
Serre
v.w.
Keuken
H=3,12m
BEGANE GROND
3,93m
4,75m
14,71m



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen 108,24 m²
Overige inpandige ruimte n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte n.v.t.
Externe bergruimte n.v.t.

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

DE ZORGVULDIG GEKOZEN tegels en het wastafelmeubel geven de badkamer een rustige en ingetogen uitstraling.

HOME
SWEET
HOME

BUITENRUIMTE

De tuin

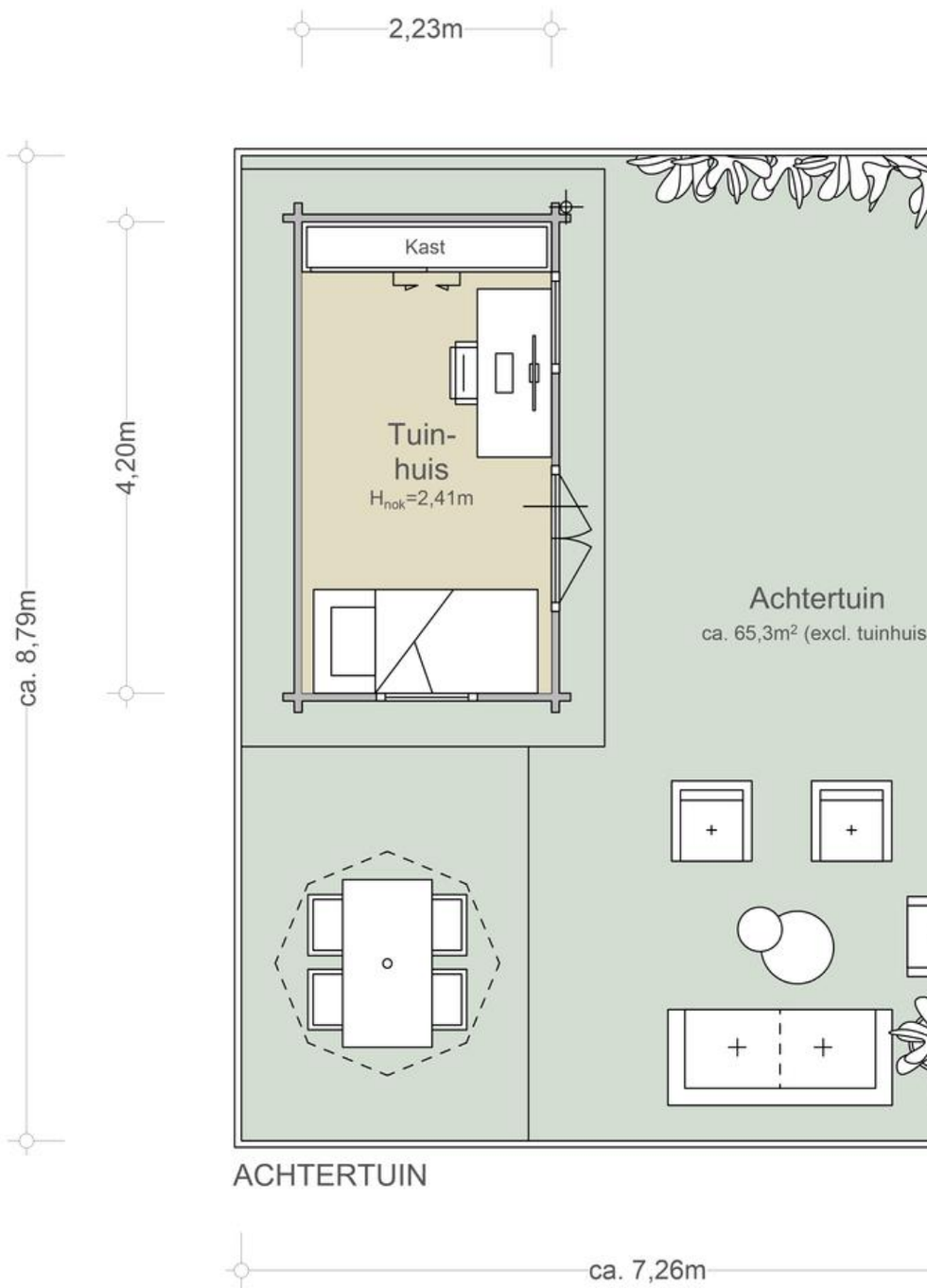
DE TUIN HEEFT EEN OPPERVLAKTE VAN CIRCA 75 M² EN EEN TUINHUIS

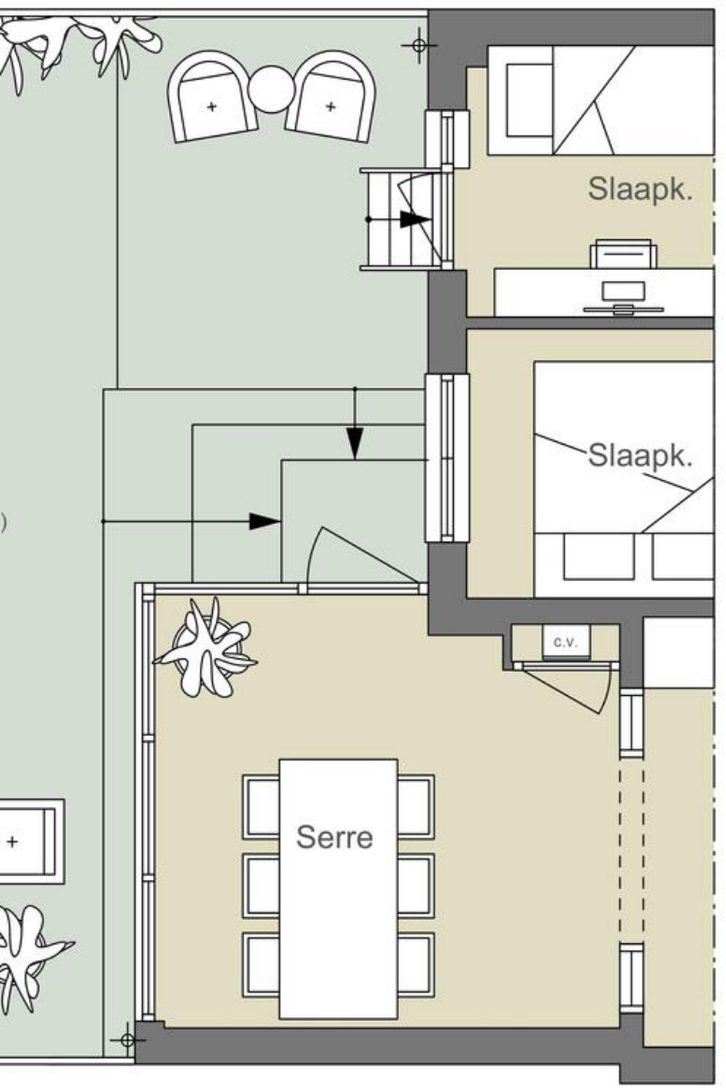
Grenzend aan de woning bevindt zich, voor Amsterdamse begrippen, een zeer zonnige tuin met achterin een tuinhuis. Met een totale oppervlakte van circa 75 m² en een zuidwestelijke ligging is deze buitenruimte te bestempelen als een zonnige en kwalitatieve plek om te ontspannen. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt een groene oase in de stad.
Het tuinhuis van circa 9 m² is perfect geschikt als logeerruimte en/of werkplek. Het is voorzien van (elektrische) vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort en maakt het tuinhuis het hele jaar door bruikbaar.

The garden
Adjacent to the property lies a remarkably sunny garden, especially by Amsterdam standards, complete with a garden house at the rear. With a total area of approximately 75 m² and a southwest orientation, this outdoor space is a sunny and high-quality spot for relaxation. The garden is meticulously landscaped, offering a green oasis within the city.
The garden house, measuring around 9 m², is perfectly suited as a guest room and/or workspace. It is equipped with (electric) underfloor heating, providing extra comfort and making the garden house usable year-round.

DE TUIN IS verzorgd aangelegd en biedt een groene oase in de stad.

HOME
SWEET
HOME


2,23m
4,20m
ca. 8,79m
Kast
Tuin-
huis
H_{nok}=2,41m
Achtertuin
ca. 65,3m² (excl. tuinhuis
ACHTERTUIN
ca. 7,26m



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen n.v.t.
Overige inpandige ruimte n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte n.v.t.
Externe bergruimte 9,35 m²

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

DE YSBREEKER.
SINDS 1702
SINDS 1702

BUURTGIDS

CHTENGORDEL
Weesperstraat
E WETERINGSCHANS
Lijnbaansgracht
Oosterpar
OOSTERPARKBUURT
Amstel
OUDE PIJP
DE PIJ
WEESPERZIJD
TRANSVAALBUURT
Ceintuurbaan
DIAMANTBUURT
Amstelkanaal
IJS
Churchill-laan
RIVIERENBUURT
SCHELDEBUURT
RIJNBUURT
Martin Luther
Kingpark
AMSTELKWART
OMVAL
Natuur
Tuinpark
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
O
P
Q

A

Yuan's Hot Pot
Rijnstraat 51,
1078 PZ Amsterdam

Hotpot is een van de populairste manieren om uit eten te gaan in China en maakt nu ook haar opmars in onze stad. Yuan's Hot Pot heeft ondertussen al haar derde locatie geopend in Amsterdam.

B

Yakitori la Kushi
Rijnstraat 54H,
1078 RD Amsterdam

La Kushi is sinds 2020 geopend in de Rijnstraat, geïnspireerd op de yakitori alley in Tokio. Het kleine maar fijne restaurant is gespecialiseerd in yakitori en geeft de kans om je eigen mix samen te stellen.

C

Utage Sake Bar
Lekstraat 11,
1079 EK Amsterdam

Utage Sake Bar is nieuwe en tevens Amsterdamse primeur. Utage betekent 'banket' in het Japans, oftewel een plek waar vrienden samenkomen en de sake rijkelijke vloeit. De uitgebreide sake-selectie biedt voor elk budget en smaak wat wils.

D

Volendammer vishandel Jonk
Rijnstraat 91,
1079 GZ Amsterdam

Er zijn maar weinig mensen die zich in kunnen houden op het hoekje van de Lekstraat en de Rijnstraat.

E

Kringloop Winkel Amsterdam
Trompenburgstraat 22,
1079 TX Amsterdam

Kringloop Winkel Amsterdam heeft inmiddels vier locaties in de stad. Met boeken, huishoudelijke apparaten, kleding, meubels, muziek, speelgoed en gereedschap. Kortom, alles wat je in een kringloopwinkel kunt verwachten. Genoeg redenen om een middagje rond te struinen.

F

Café Remouillage
Trompenburgstraat 111,
1079 TV Amsterdam

'Complex simplicity, is our way of less is more' staat op de website van deze hidden gem. Het woord café is enigszins misleidend. Jonathan Sparber (o.

G

Troef
Schollenbrugstraat 8,
1091 EX Amsterdam

Raymond Plat (voormalig souschef van 212), Niels Leijssenaar (restaurantmanager bij Ron Blaauw), Willem Alberts en Roderick Kunst (mede-eigenaren van Escobar) bundelen hun krachten en beginnen samen restaurant Troef.

H

Pasteibakkerij
Hoendiepstraat 2,
1079 LT Amsterdam

In het voormalig slachthuis van de Rivierenbuurt vind je vandaag de Pasteibakkerij. Ze maken hier allerlei soorten worsten, paté, spek, ham en andere chacuterie in Franse stijl. De Pasteibakkerij is vernoemd het gerecht pastei; waar paté wordt gebakken in korstdeeg.

I

El Mauri
Van Woustraat 180,
1073 LZ Amsterdam

El Mauri in De Pijp is een van de beste low-budget ontbijtadressen van de stad. Bij deze bakker kun je al jaren terecht voor een uitgebreid Marokkaans ontbijt met een vakantiegevoel.

J

Rijsel
Marcusstraat 52,
1091 TK Amsterdam

Restaurant Rijsel is vernoemd naar de Franse stad Lille; wat door mensen uit Vlaanderen Rijsel wordt genoemd. Net als Lille, heeft Restaurant Rijsel een industrieel karakter.

K

Leeman döner
Van Woustraat 160,
1073 LW Amsterdam

Voor een goed broodje doner kan je terecht bij Leeman döner op de Van Woustraat.

L

Ode aan de Amstel
Amstelboulevard 1,
1096 HH Amsterdam

Ode aan de Amstel bevindt zich in het voormalige restaurant Riva. Gelegen aan de Amstel biedt dit restaurant een prachtig uitzicht over rivier de Amstel; een van de levensaders van de stad Amsterdam.

M

Josilda da Conceição Gallery
Pieter Aertszstraat 70,
1073 SR Amsterdam

Josilda da Conceição Gallery Josilda da Conceição Gallery presenteert een veelzijdig programma van hedendaagse kunst, variërend van schilderkunst tot installaties.

N

Firma Pekelhaaring
Van Woustraat 127,
1074 AH Amsterdam

Firma Pekelhaaring is te vinden in de Van Woustraat in Amsterdam. Kom hier voor een uitgebreide, overwegend Italiaanse diner-ervaring, met alles erop en eraan.

O

Slagerij Peter
Van Woustraat 136,
1073 LT Amsterdam

Aan de Van Woustraat ligt de kleine, gezellige, scharrel Slagerij Peter, een begrip in Amsterdam en ook ver daarbuiten. Deze slager is berucht én beroemd om zijn vele eigen gemaakte lekkernijen zoals huisgemaakte soepen, lasagne, jachtschotel en rendang.

P

Wijnbar paskamer
Lutmastraat 132,
1073 HB Amsterdam

In het pand van een voormalige slagerij (dat zie je nog aan de witte tegels) in een rustige straat in de Pijp vind je Wijnbar Paskamer.

Q

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.

R

NAZKA
Van Ostadestraat 354,
1073 TZ Amsterdam

In de Van Ostadestraat vind je het kleurrijke restaurant Nazka. Naast dat het interieur er fantastisch uitziet, is het eten ook spectaculair. De keuken toont zowel Peruaanse klassiekers als innovatieve gerechten, die voortbouwen op het erfgoed van Peru.

VRYDAG
136
VRYDAG

RYDAG
CAFE
DAG

P P

BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Buurt
De Uithoornstraat is gelegen in de geliefde IJselbuurt nabij het Martin Luther King – & Beatrixpark. De buurt wordt gekenmerkt door zijn groene karakter en brede straten. Op onder andere de Rijnstraat en Maasstraat is een groot en divers aanbod aan winkels, traiteurs en horeca, zoals een zeer goede viswinkel, bakker, hippe koffie- &lunchtentjes en gezellige restaurants. Voor meer ontspanning kan er in het Beatrixpark gerecreëerd worden of hardlopen langs de Amstel. Diverse sportscholen zijn in de nabije omgeving gelegen en ook De Mirandabad is op enkele fietsminuten te bereiken.

Bereikbaarheid
Het appartement is uitstekend te bereiken met de auto door middel van de S110 vanaf de A2 en de S109 vanaf de A10 (afslag 9 Rivierenbuurt). Door de gunstige geografische ligging in de stad is onder andere luchthaven Schiphol binnen circa 15 autominuten te bereiken. Diverse openbaar vervoer voorzieningen zijn in de nabije omgeving te vinden. Op de Rijnstraat en Rooseveltlaan zijn meerdere tram- en bushalte te vinden. Op circa 5 minuten fietsafstand is het Amstelstation (trein & metro) te bereiken.

Parkeergelegenheid
Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 4.1 Rivierenbuurt Noord). Met een parkeervergunning voor Zuid 4.1 Rivierenbuurt Noord mag u parkeren in Zuid-3 en Zuid-4. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 186,29 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied geen wachttijd. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, mei 2024).

Neighborhood
Uithoornstraat is situated in the beloved IJselbuurt, near the Martin Luther King Park and Beatrix Park. The neighborhood is characterized by its green spaces and wide streets. The Rijnstraat and Maasstraat offer a diverse range of shops, delicatessens, and dining options, including an excellent fish market, bakery, trendy coffee and lunch spots, and cozy restaurants. For leisure, the Beatrix Park is perfect for recreation, or you can enjoy a run along the Amstel River. Various gyms are in the vicinity, and the De Mirandabad swimming pool is just a few minutes away by bike.

Accessibility
The apartment is easily accessible by car via the S110 from the A2 and the S109 from the A10 (exit 9 Rivierenbuurt). Due to its favorable location in the city, Schiphol Airport can be reached within approximately 15 minutes by car. Various public transportation options are nearby, with multiple tram and bus stops on Rijnstraat and Rooseveltlaan. The Amstel Station (train & metro) is about a 5-minute bike ride away.

Parking
Parking is available through a permit system on public roads (permit area Zuid 4.1 Rivierenbuurt Noord). With a parking permit for Zuid 4.1 Rivierenbuurt Noord, you are allowed to park in Zuid-3 and Zuid-4. A resident parking permit costs €186.29 per 6 months. Currently, there is no waiting period for this permit area. A second parking permit is not available in this area (Source: City of Amsterdam, May 2024).

Wat de eigenaren gaan missen

Hoogzwanger en na lang zoeken vonden wij 13 jaar geleden ons felbegeerde familiehuis op de begane grond mét tuin op het zuiden. Wat waren we blij en wat hebben we hier al die jaren heerlijk gewoond; onze beide dochters zijn hier geboren en opgegroeid. In het voorjaar en de zomer hebben we eindeloos genoten van de zon in de tuin, terwijl de meisjes verkoeling zochten in hun badje en met water speelden.

In de loop van de jaren hebben we het huis flink gerenoveerd, waarbij we de originele details die het huis zoveel karakter en sfeer geven zoveel mogelijk intact hebben gelaten (kamer en suite, paneeldeuren, hoge plafonds). In de meest recente verbouwing hebben we een uitbouw geplaatst en drie slaapkamers gecreëerd. De ruime serre die bij de woonkamer is gekomen, is nu de ruimte waar we het liefste zijn, tussen het groen van de bomen en in het zonlicht dat zo mooi naar binnen schijnt. Hier beginnen en eindigen we iedere dag, samen aan onze grote tafel, en genieten we van lange etentjes met familie en vrienden.

Tijdens de coronajaren ontpopte ons tuinhuisje zich tot ideale thuiswerkplek – met vloerverwarming en snel internet – en daarom werken we er nog steeds graag als we thuiswerken. Ook gebruiken we het als logeerkamer en onze dochters vinden het geweldig om met vriendinnetjes in het tuinhuisje te slapen.

Naast het ontzettend fijne huis, met fijne, lieve buren, gaan we ook onze heerlijke buurt missen. De rustige straat waar we altijd precies voor de deur kunnen parkeren; het grote plein midden in de straat, waar onze dochters hebben leren lopen, fietsen, glijden van de glijbaan, en nu voetballen of hockeyen. De Rijnstraat waar allerlei winkels zijn, waaronder onze fijne kaasboer, bakker, maar ook gezellige koffietentjes als Vascobelo of de Coffee Company, en de fantastische yogastudio Bluebirds Zuid die om de hoek van het huis zit. Ook gaan we graag naar de gezellige Maasstraat om bijvoorbeeld heerlijke macarons bij Tout te halen of lopen we via de Van Woustraat de Pijp in voor nog meer leuke winkels, restaurantjes of een mooie film in Rialto op de Ceintuurbaan.

Het fijne aan de Rivierenbuurt vinden wij ook hoe snel je op het water of 'in het groen' kunt zijn. Aan het einde van de straat vind je de Amstel, waar je kunt varen met een bootje, kunt suppen of zwemmen en natuurlijk mooi langs kunt wandelen. Niet alleen is het Martin Luther Kingpark heel dichtbij, maar ook het Sarphatipark en het mooie, grote Amstelpark.

We gaan ons mooie huis en fijne buurt dan ook erg missen. Maar we hebben ook zin in ons nieuwe avontuur, uiteraard wel in Amsterdam, maar dan een keer van oud- naar nieuwbouw.

Vraagprijs	€ 1.000.000,- Kosten koper
Aantal kamers	• 5
Aantal slaapkamers	• 3 (+ tuinhuis)
Soort	• Appartement • Benedenwoning
Onderhoud	• Intern: Goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 108 m^2 • Externe bergruimte: 9 m^2 • Inhoud: 340 m^3
Bouwjaar	• 1922 • Gerenoveerd in 2018
Voorzieningen	• Mechanische ventilatie • Tv kabel
Schuur/Berging Voorzieningen	• Voorzien van elektra • Voorzien van verwarming

Bestemming	• Woonruimte
Grondsituatie	• Eigendom belast met erfpacht • Huidige canon € 638,79 per jaar – einde tijdvak 15 oktober 2046 (fiscaal aftrekbaar) • Overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, er is gekozen voor het vastklikken van de canon. Vanaf 2046 is de canon € 1619,64,-
Buitenruimte	• Achtertuin van circa 75 m^2 (inclusief tuinhuis)
Kadastraal	• Gemeente: Amsterdam • Sectie: V • Nummer: 10709 • Indexnummer: 1
Bijzonderheden	• Rijksbeschermd stadsgezicht
Isolatie	• Dubbel glas • Hr glas
Warmwater	• Cv ketel 2018
Verwarmingssoorten	• Cv ketel 2018 • Deels vloerverwarming (uitbouw, badkamer en tuinhuis)
Energielabel	• D
Overige kenmerken	• OZB ('24) € 320,62 per jaar • Rioolrecht ('24) € 166,85 per jaar • Servicekosten VvE € 190,– 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