

# CLASSIC LIVING

---

HONDECOETERSTRAAT 22 II  
AMSTERDAM

**Historie**  
MELCHIOR DE  
HONDECOETER

**5**

---

**Woonkamer en keuken**  
WONEN EN KOKEN

**9**

---

**Slaapkamers en badkamer**  
SLAPEN EN BADEN

**19**

---

**Buitenruimte**  
DE BALKONS

**31**

---

**Buurtgids**  
OUD-ZUID

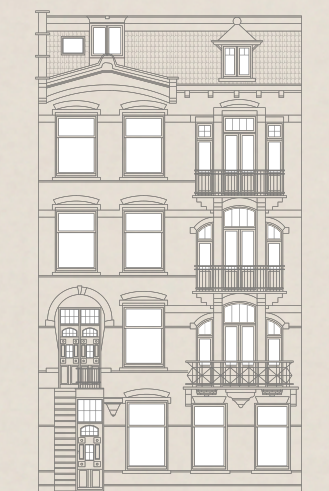
**39**

---

**Bereikbaarheid**

**47**

---



# Classic Living

RONALD VAN DE BIJL | BROERSMA WERKEN EN WONEN

Dit appartement straalt karakter, geschiedenis en authenticiteit uit, en is bijna dertig jaar lang met veel plezier bewoond door de laatste eigenaar. Wat dit appartement bijzonder maakt, is de eigen entree vanaf de straat, waardoor je geen gemeenschappelijk trappenhuis hoeft te delen met andere bewoners. De enige gedeelde trap bevindt zich achterin het pand en leidt naar de zolderverdieping, waar zich nog twee ruime bergingen bevinden. Kortom, een buitengewoon smaakvol appartement dat tijdens een bezichtiging tot de verbeelding zal spreken.

## Classic Living

This apartment exudes character, history, and authenticity, having been enjoyed by its previous owner for nearly thirty years. What truly sets this apartment apart is its private entrance from the street, eliminating the need to share a communal staircase with other residents. The only shared staircase is located at the rear of the building, leading to the attic floor where two spacious storage rooms are situated. In summary, it's a uniquely tasteful apartment that will capture your imagination during a viewing.



Ronald van de Bijl  
Mobiel: +31 6 51 42 91 95  
ronald@broersma.nl



# Historie

## MELCHIOR DE HONDECOETER

De straat kreeg op 16 oktober 1901 haar naam; een vernoeming naar de schilder van dieren en stillevens Melchior de Hondcoeter. In 1904 werd de straat opnieuw gedefinieerd; het korte stukje tussen de Frans van Mierisstraat en het Jacob Obrechtplein, werd toegevoegd en de huizen Hondcoeterstraat 20 en 22 werden als eersten gebouwd. Totdat de bebouwing door gemeente Amsterdam hier begon was het eeuwenlang agrarisch gebied, in de 19e eeuw behorend bij de gemeente Nieuwer-Amstel.

De straat begint aan de De Laressestraat en loopt zuidwaarts richting Jacob Obrechtplein. De richting van huisnummering loopt van noord naar zuid, waarschijnlijk een restant van de gemeente Nieuwer-Amstel; Amsterdam nummert doorgaans vanaf de Boerenwetering, zoals te zien is bij de parallel liggende Jacob Obrechtstraat en Van Baerlestraat die van zuid naar noord nummeren en tevens de oost- en westgrens van de buurt vormen.

### Hondcoeterstraat 20-22

Deze twee huizen werden ontworpen door Johannes Pelser (Utrecht, 1859 – Amsterdam, 1939). Hij was zowel makelaar als opzichter, kocht dus terreinen om er vervolgens op te bouwen en het dan weer te verkopen. Pelser is wel zelf gaan wonen op Hondcoeterstraat 22. De twee panden zijn symmetrisch ten opzichte van elkaar neergezet met een hoefijzerboog boven de entrees. Een bijzonder aspect is dat elk van de appartementen zijn eigen voordeur heeft vanaf de straat. Enkel achterin het pand is een gemeenschappelijk trappenhuis naar de zolderverdieping.

### History

The street was named on October 16, 1901, in honor of the painter of animals and still lifes, Melchior de Hondcoeter. In 1904, the street was redefined to include the short stretch of Frans van Mierisstraat and Jacob Obrechtplein. The houses Hondcoeterstraat 20 and 22 were built first. Until the construction by the Municipality of Amsterdam began here, it was agricultural land for centuries, in the 19th century belonging to the municipality of Nieuwer-Amstel.

The street starts at De Laressestraat and runs southwards towards Jacob Obrechtplein. The direction of house numbering runs from north to south, probably a remnant of the municipality of Nieuwer-Amstel; Amsterdam usually numbers from the Boerenwetering, as can be seen with the parallel Jacob Obrechtstraat and Van Baerlestraat, which number from south to north and also form the east and west boundaries of the neighborhood.

### Hondcoeterstraat 20-22

These two houses were designed by Johannes Pelser (Utrecht, 1859 – Amsterdam, 1939). He was both a real estate agent and a supervisor, buying plots of land to build on and then selling them. Pelser lived at Hondcoeterstraat 22 himself though. The two buildings are symmetrically positioned relative to each other with a horseshoe arch above the entrances. A notable aspect is that each of the apartments has its own front door from the street. Only at the back of the building is a common staircase to the attic floor.









---

# WOONKAMER EN KEUKEN

---



# Wonen en koken

DE ORIGINELE KEUKENIS NETJES MAAR EENVOUDIG

Het appartement bevindt zich in een rustig deel van Oud Zuid en beslaat de tweede verdieping met een eigen ingang vanaf de straat. Dit lichte en sfeervolle appartement heeft een ruimtelijke indeling en staat op eigen grond.

De woonverdieping, met een plafondhoogte van ruim 3 meter, beschikt over een prachtige kamer en-suite. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met openslaande deuren naar een balkon met uitzicht op de Ruydaelstraat. Het eetgedeelte aan de achterzijde biedt toegang tot een ruim balkon met uitzicht op de binnentuinen.

Vanuit de hal is er ook een toegangsdeur die het appartement van voor naar achter verbindt, met in het midden de eigen opgang met hal en garderobe.

Achterin de hal bevindt zich een apart toilet met fonteintje en een raam. De originele keuken bevindt zich ook achterin de hal en is netjes maar eenvoudig, met ruimte voor een kleine eettafel. Daarnaast zijn de originele keukenkast en schouw nog aanwezig. Zie de plattegrond voor een alternatieve indeling met een open keuken.

## Living and cooking

Located in a quiet part of Oud Zuid, this apartment occupies the second floor with its own entrance from the street. This bright and charming apartment features a spacious layout and is situated on freehold land.

The living floor, with a ceiling height of over 3 meters, boasts a beautiful room en-suite. At the front is the sitting area with French doors leading to a balcony overlooking Ruydaelstraat. The dining area at the back provides access to a spacious balcony with views of the inner gardens.

From the hallway, there is also an access door that connects the apartment from front to back, with the private entrance in the middle featuring a hallway and wardrobe.

Towards the back of the hallway, there is a separate toilet with a washbasin and a window. The original kitchen is also located towards the back of the hallway and is neat but simple, with space for a small dining table. Additionally, the original kitchen cabinet and chimney are still present. Refer to the floor plan for an alternative layout featuring an open kitchen.



AAN DE VOORZIJDEN ZIJN openslaande deuren naar een balkon met uitzicht op de Ruydaelstraat.





DE WOONVERDIEPING MET een plafondhoogte van ruim 3 meter, beschikt over een prachtige kamer en-suite.











---

# SLAAPKAMERS EN BADKAMER

---



# Slapen en baden

HET APPARTEMENT HEEFT TWEE SLAAPKAMERS EN EEN RUIME  
BADKAMER

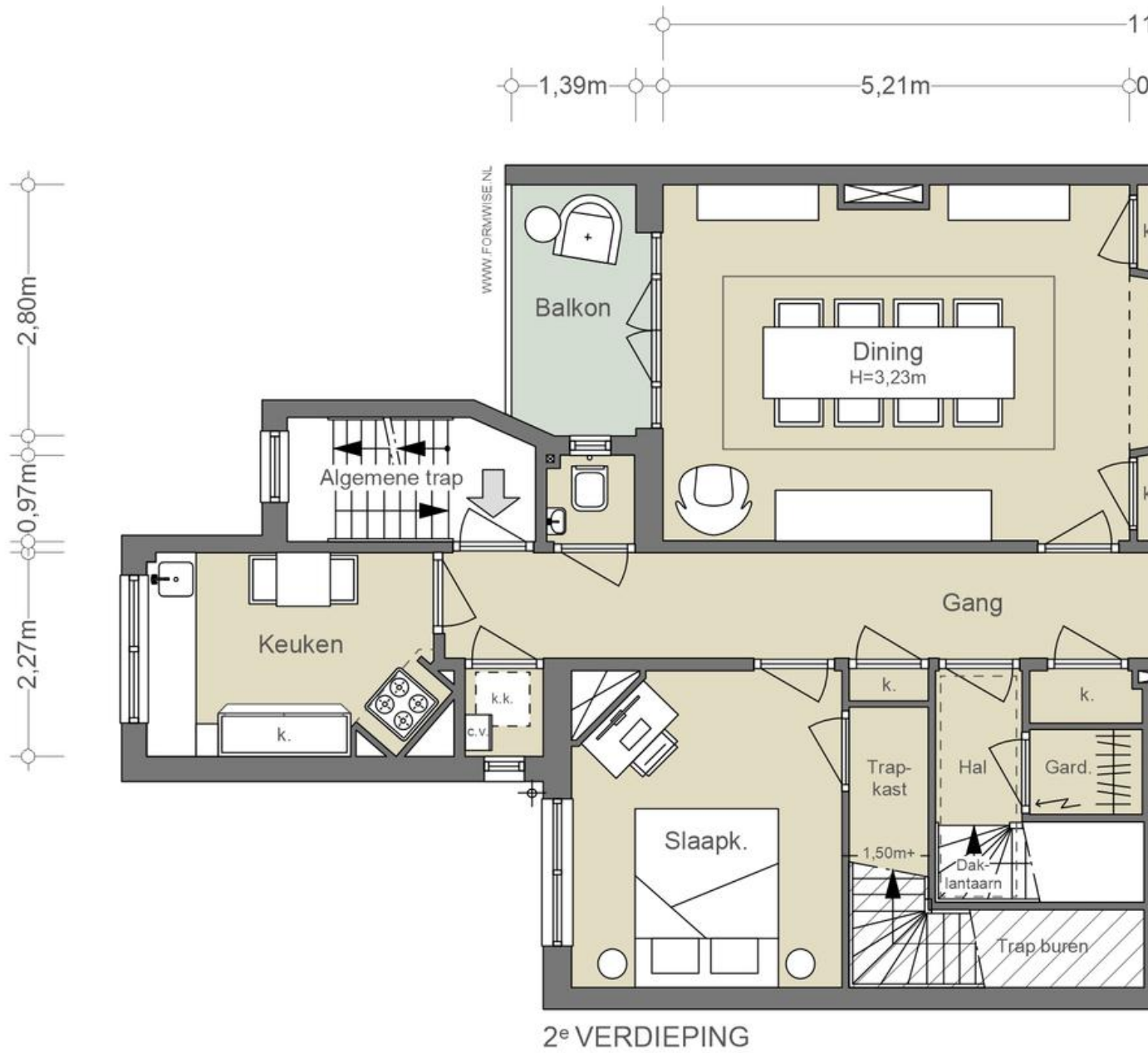
Aan de straatzijde bevindt zich een slaapkamer die zowel vanuit de hal als via een deur vanuit de voorkamer bereikbaar is. Deze ruime kamer grenst direct aan de badkamer en heeft via openslaande deuren toegang tot de badkamer. Deze is eenvoudig en uitgerust met een ligbad, wastafel en wasmachineaansluiting. Aan de achterzijde bevindt zich nog een slaapkamer met uitzicht op de binnentuinen. Deze kamer beschikt ook over een ruime kast.

## **Sleeping and bathing**

On the street side, there is a bedroom accessible from both the hallway and through a door from the front room. This spacious room adjoins directly to the bathroom and also has access to the bathroom through French doors. The bathroom is simple and equipped with a bathtub, sink, and washing machine connection. At the rear, there is another bedroom overlooking the inner gardens. This room also has a spacious cupboard.

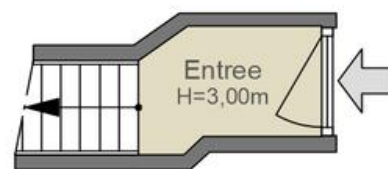
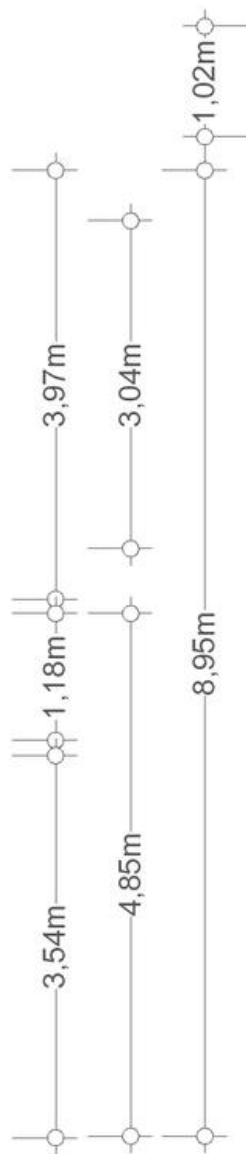
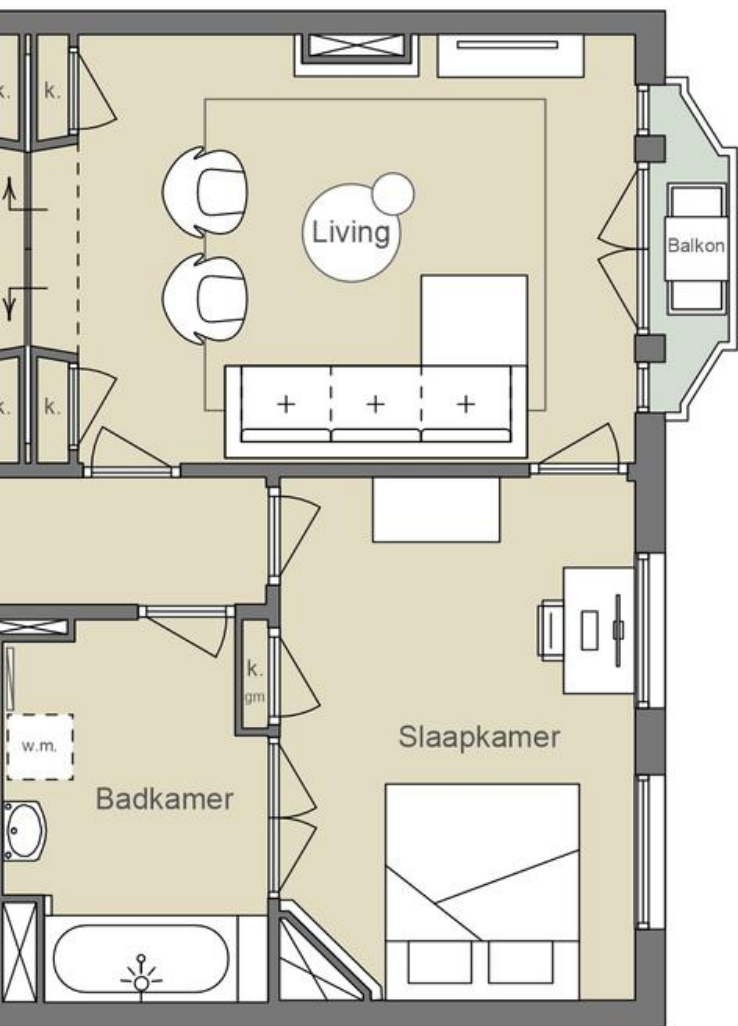






2<sup>e</sup> VERDIEPING





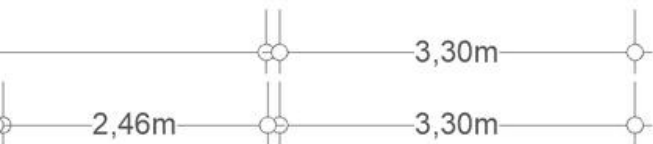
1<sup>e</sup> VERDIEPING

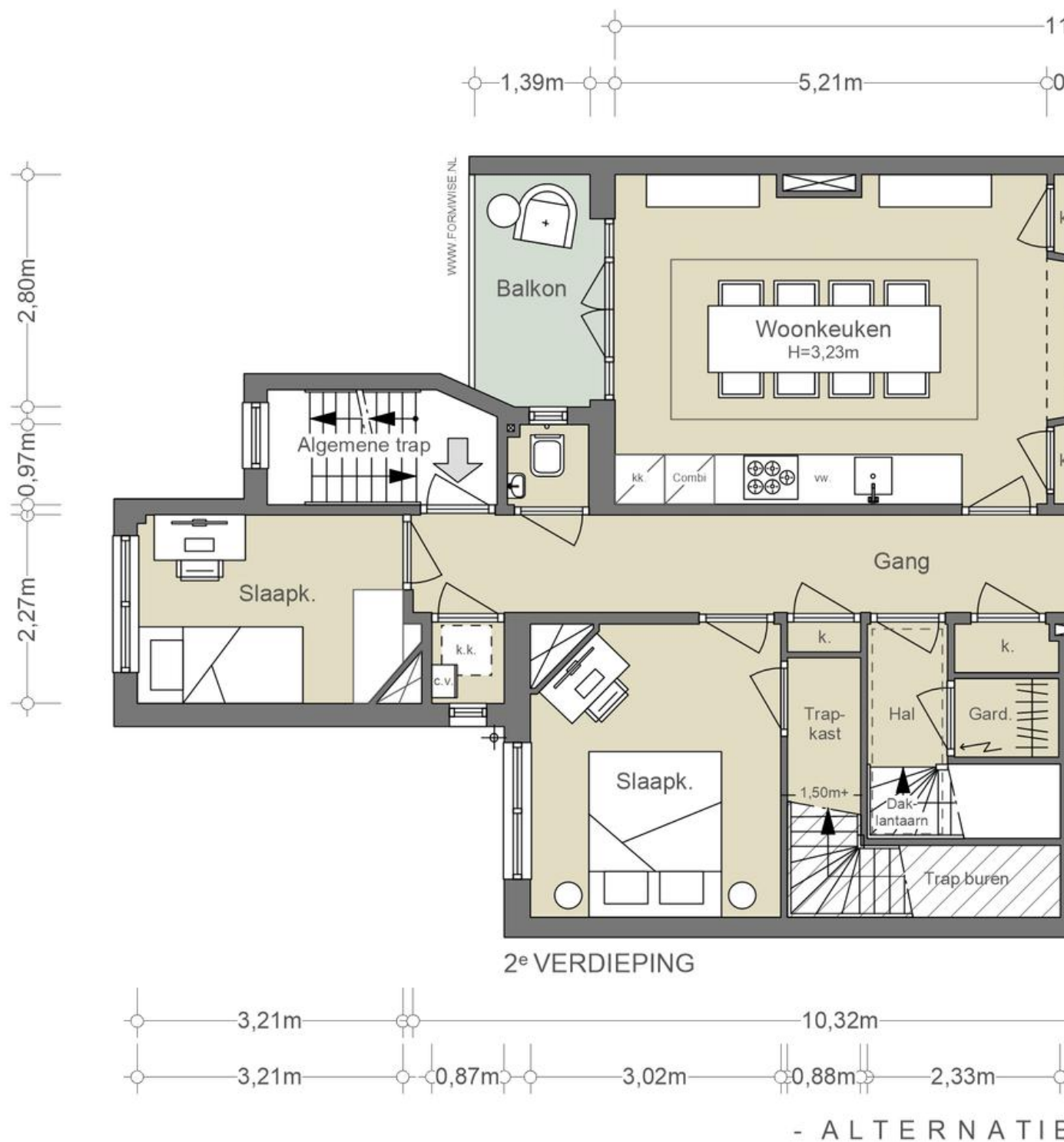


NEN2580/ BBMI - NVM

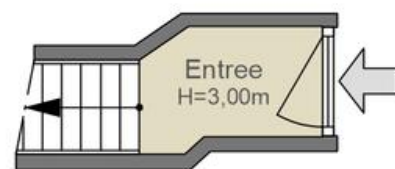
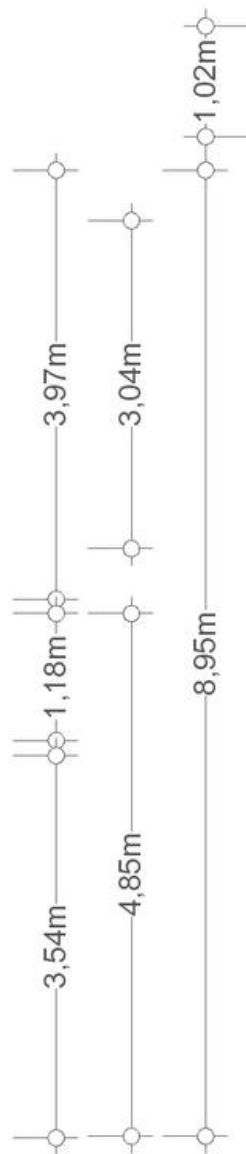
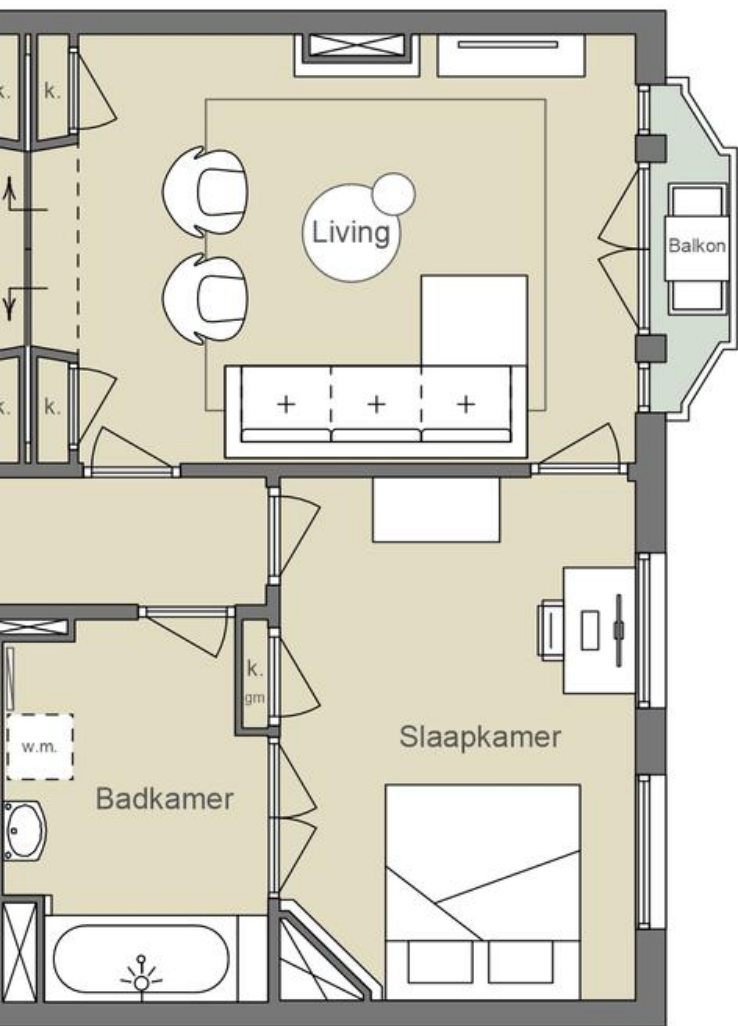
|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Gebruiksoppervlakte wonen   | 1,75 m <sup>2</sup> + 114,66 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | n.v.t.                                      |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 3,84 m <sup>2</sup> + 1,41 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte          | n.v.t.                                      |

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





## Optionele indeling met extra slaapkamer



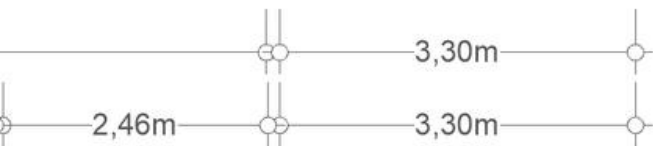
1<sup>e</sup> VERDIEPING



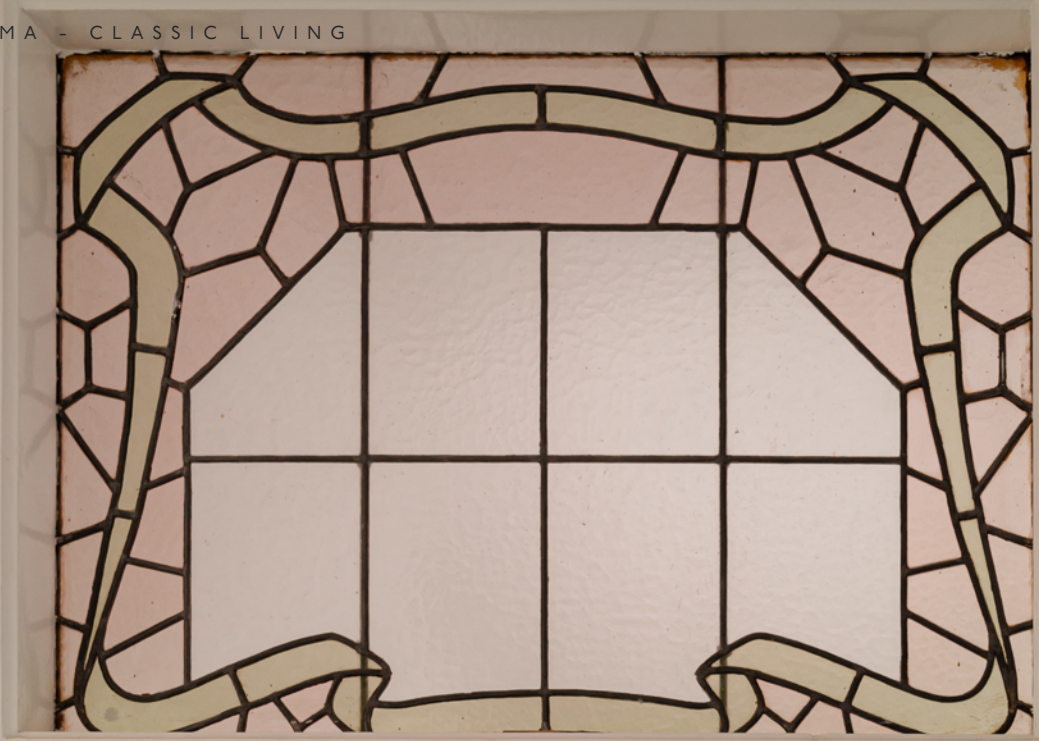
NEN2580/ BBMI - NVM

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Gebruiksoppervlakte wonen   | 1,75 m <sup>2</sup> + 114,66 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | n.v.t.                                      |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 3,84 m <sup>2</sup> + 1,41 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte          | n.v.t.                                      |

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



GROEVE INELING -







---

# BUITENRUIMTE

---





# De balkons

HET APPARTEMENT HEEFT TWEE BALKONS

Aan de achterzijde, grenzend aan de eetkamer, bevindt zich een fijn en knus balkon op het noordwesten. Dit is de perfecte plek om aan het einde van de dag een kopje thee of wijn te drinken en te genieten van de ondergaande zon. Aan de voorzijde is er een balkon met openslaande deuren op het zuidoosten, waardoor de zon voor het overgrote deel van de dag in het appartement naar binnen schijnt.

## **De zolderverdieping**

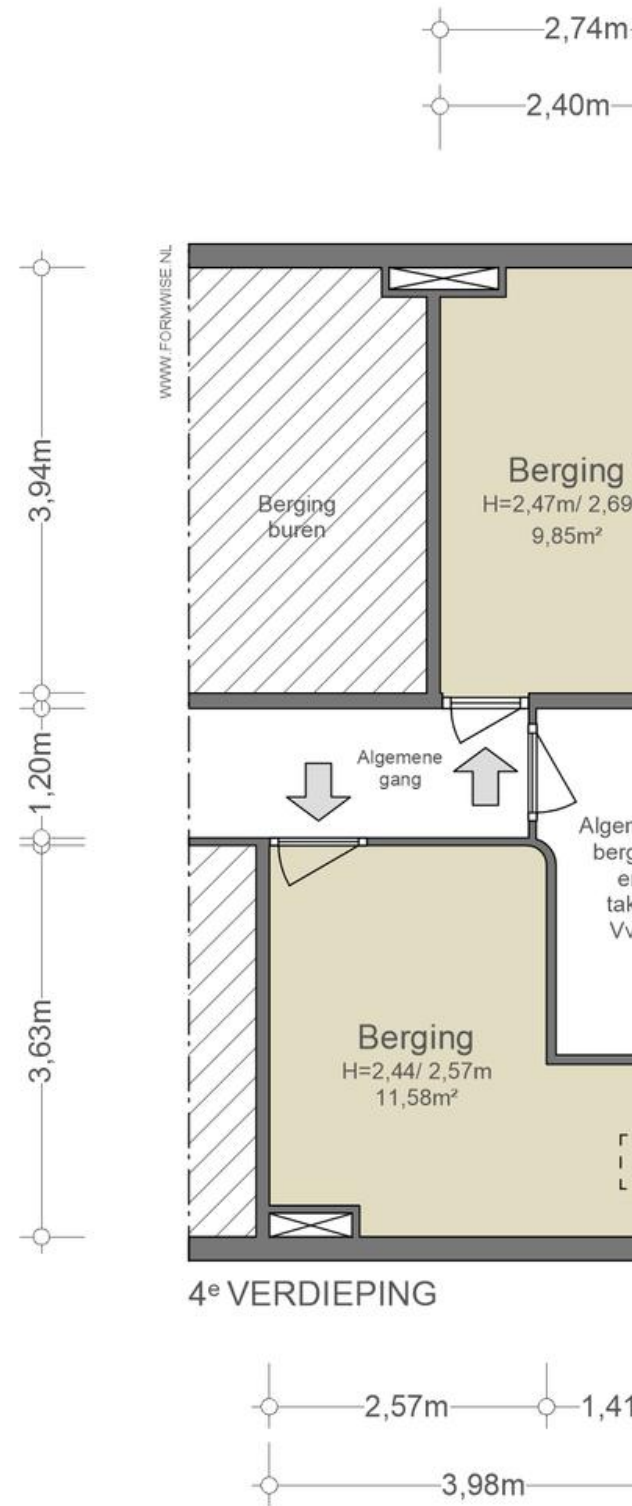
Via een achtertrappenhuis dat direct vanuit de woning toegankelijk is, bereik je de zolderverdieping. Hier bevinden zich twee zolderkamers/bergingen, beide voorzien van daglicht door een raam aan de straat en elektra. Op het achterdak is door de VvE een dakterras aangelegd voor algemeen gebruik. Hier kun je van de buitenlucht, zon en rust van de binnentuinen genieten.

## **The balconies**

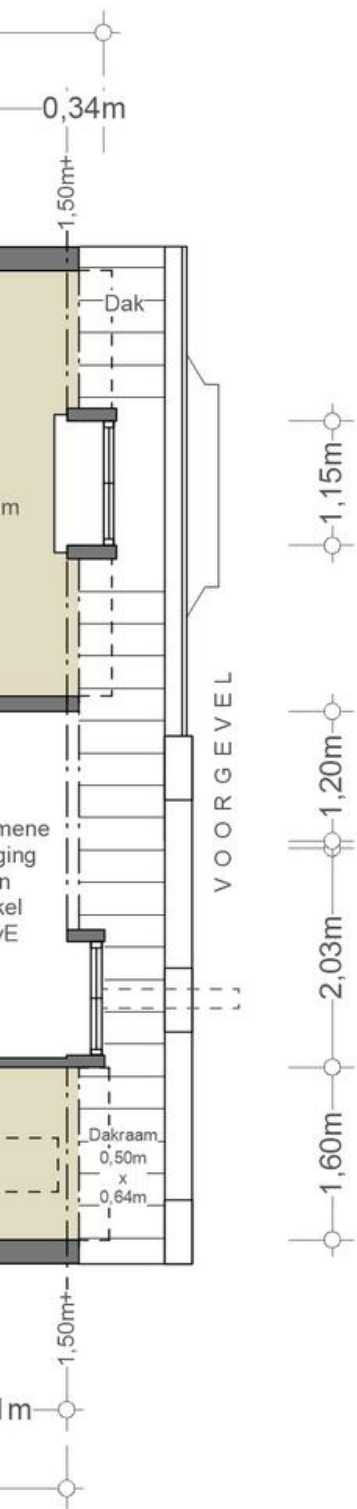
At the rear, adjacent to the dining room, is a cozy and inviting northwest-facing balcony. This is the perfect spot to enjoy a cup of tea or wine at the end of the day while soaking in the sunset. At the front, there is a cozy and inviting west-facing balcony. This is the perfect spot to enjoy a cup of tea or wine at the end of the day while soaking in the sunset. At the front, there is a southeast-facing balcony with double doors, inviting the sun into the apartment for the majority of the day.

## **The attic floor**

Accessible via a rear staircase directly from the apartment, you'll find the attic floor. Here, there are two attic rooms/storage spaces, both illuminated by daylight through a street-facing window and equipped with electricity. The VvE has created a rooftop terrace for common use on the rear roof. Here, you can enjoy the outdoors, sunshine and quiet of the inner gardens.



## De zolderkamers



### NEN2580/ BBMI - NVM

|  |
|--|
| Gebruiksoppervlakte wonen<br>n.v.t.                              |
| Overige inpandige ruimte<br>n.v.t.                               |
| Gebouwgebonden buitenruimte<br>n.v.t.                            |
| Externe bergruimte<br>9,85 m <sup>2</sup> + 11,58 m <sup>2</sup> |

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





# CAFÉ GARÇON

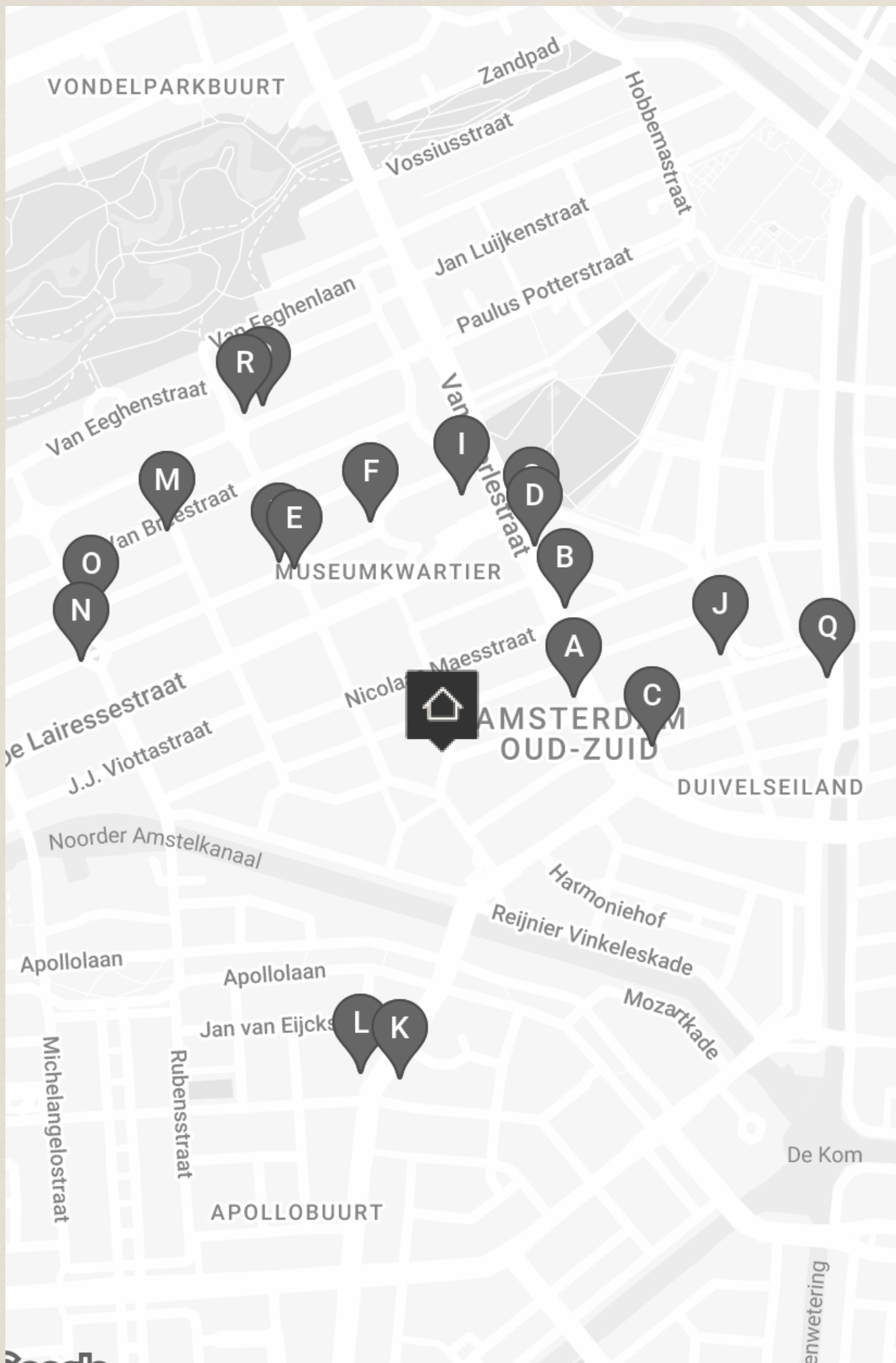


CAFÉ  
GARÇON

---

# BUURTGIDS

---





**A** **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.

**B** **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.

**C** **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.

**D** **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.

**E** **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.

**F** **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.

**G** **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.

**H** **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.

**I** **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.

**J** **Café Loetje**  
Johannes Vermeerstraat 52,  
1071 DT Amsterdam

In 1977 werd café Loetje opgericht als biljartcafé door Ludwig 'Loetje' Klinkhamer, maar het duurde niet lang voor men het biljart inruilde voor de ossenhaasbiefstuk die werd geserveerd.

**K** **Cafecito**  
Beethovenstraat 19,  
1077 HM Amsterdam

Cafecito, een minimalistische koffiezaak, biedt hoogwaardige koffie uit stralend witte machines.

**L** **Et Claire**  
Beethovenstraat 38,  
1077 JJ Amsterdam

Op de Beethoven straat bevindt zich Et Claire. Et Claire is ontstaan uit een voorliefde voor de beste viennoiserie, koffie, (ijs)thee in combinatie met eindeloze zoete en hartige mogelijkheden.

**M** **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.

**O** **Groenteboer Tom Ensink**  
Cornelis Schuytstraat 35,  
1071 NL Amsterdam

Groenteboer Tom Ensink zorgt ervoor dat klanten kunnen kiezen uit een exclusief assortiment aan eerlijke producten. Naast groenten worden er kazen, fruit, noten, oliën, wijnen én maaltijden verkocht - zorgvuldig geselecteerd voor de échte fijnproevers in Zuid.

**Q** **Hot&Hot**  
Hobbemakade 63,  
1071 XL Amsterdam

De naam van het restaurant is uiteraard geïnspireerd op de essentie van hotpot, maar daarbij gaat het zowel om het eten eten als dat ons lichaam voortdurend warm moet blijven tijdens de maaltijd.

**N** **Slagerij De Schuyt**  
Johannes Verhulststraat,  
1066 VH Amsterdam

Slagerij De Schuyt, vernoemd naar hun locatie in de Cornelis Schuytstraat, heeft als symbool de parkiet. Net als de parkiet heeft deze kenmerkende slagerij zijn oorsprong in de jaren zeventig en hebben beiden hun plek veroverd in Amsterdam.

**P** **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.

**R** **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.



CA

VALERIJUSSTRAAT  
1000-5000

TOILETS



CARTER

85





THE S  
HOTELS

Landshoek

Lijn Rictung Vertrek  
3 Flevopark -- min  
3 Flevopark 22 min  
rt- Tram 3 gap in service due

Lijn Rictung Vertrek  
3 Westerpark 10 min  
3 Westerpark 14 min  
TV

Samen de  
reijn runn  
kom bij ons  
opstam.

Op 100

Op 100

---

# BEREIKBAARHEID

---

# Bereikbaarheid

Gelegen in stadsdeel Zuid, direct om de hoek van het Concertgebouw, het Museumplein en het groene Vondelpark. Aan het einde van de 19e eeuw groeide de behoefte aan een groene wijk dichtbij het centrum. In 1881 ontwierp architect Zocher het Willemspark, dat nu beter bekend staat als het Vondelpark. Een paar decennia later verrezen daar, rondom de vijvers, de eerste villa's. Statige panden in klassieke bouwstijlen verwelkomden gezinnen in dit rustigere en groenere deel van de stad.

De grandeur van toen is nog steeds intact. Zowel de bewoners als het culinaire aanbod van het Vlaamsch Broodhuys, chocolatier Linnick, groenteboer Wessels, sterrenrestaurant Ron Gastrobar en het Franse visrestaurant VISQUE geven de *residentiële* buurt zijn hedendaagse allure. Dit is een ideaal hoekje van Amsterdam om te wonen, waar ontspanning en inspiratie altijd dichtbij zijn.

## Bereikbaarheid

Het appartement is zeer goed bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als de auto. Via de tramhalte op het Museumplein is met tramlijn 2 verbinding met het Centraal Station en Nieuw Sloten, met tramlijn 5 tussen Zoutkeetgracht en Amstelveen Stadshart, met tramlijn 12 tussen Centraal Station en Amsteldijk. Vanaf de bushalte Concertgebouw vertrekt divers streekvervoer met onder andere een directe verbinding naar luchthaven Schiphol. Vanaf het Roelof Hartplein vertrekken tramlijnen 1, 3, 5, 12 en 24. Via afslag S108 (Oud-Zuid) is de Ring A10 binnen 10 minuten te bereiken. Metrohalte De Pijp van de Noordzuid-lijn is binnen 5 minuten fietsen te bereiken. Door de centrale locatie, blijft de fiets bij uitstek het beste vervoersmiddel.

## Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunninggebied Zuid 8.1). Met een parkeervergunning voor Zuid 8.1 mag u parkeren in Zuid-1, Zuid-2 en Zuid-8. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 186,29 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunninggebied een wachttijd van 1 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, april 2024).

## Neighborhood

Located in the South district, just around the corner from the Concertgebouw, the Museumplein, and the lush Vondelpark. In 1881, architect Zocher designed the Willemspark, now better known as the Vondelpark. The grandeur of that era remains intact. Both the residents and the culinary offerings of Vlaamsch Broodhuys, chocolatier Linnick, greengrocer Wessels, Michelin-starred restaurant Ron Gastrobar, and the French seafood restaurant VISQUE contribute to the contemporary allure of this residential neighborhood. This is an ideal corner of Amsterdam to live, where relaxation and inspiration are always close at hand.

## Accessibility

The apartment is highly accessible by both public transport and car. The tram stop at Museumplein provides connections to Central Station and Nieuw Sloten via tram line 2, between Zoutkeetgracht and Amstelveen Stadshart via tram line 5, and between Central Station and Amsteldijk via tram line 12. Various regional buses, including direct connections to Schiphol Airport, depart from the Concertgebouw bus stop. Tram lines 1, 3, 5, 12, and 24 depart from Roelof Hartplein. The A10 Ring road can be reached within 10 minutes via exit S108 (Oud-Zuid). De Pijp metro station on the North-South line is a 5-minute bike ride away. Due to its central location, cycling remains the preferred mode of transportation.





|                              |   |
|------------------------------|---|
| Vraagprijs                   | € 1.000.000,- Kosten koper  |
| Aantal kamers                | <ul style="list-style-type: none"><li>• 4</li></ul>   |
| Aantal slaapkamers           | <ul style="list-style-type: none"><li>• 2</li></ul>   |
| Soort                        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Appartement</li><li>• Bovenwoning</li></ul>   |
| Onderhoud                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Intern: Goed</li><li>• Extern: Goed</li></ul>   |
| Oppervlakten & Inhoud        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Woonoppervlakte: 116 m<sup>2</sup></li><li>• Gebouwbonden buitenruimte: 5 m<sup>2</sup></li><li>• Externe bergruimte (zolderkamers): 21 m<sup>2</sup></li></ul> |
| Bouwjaar                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• 1905</li></ul>  |
| Schuur/Berging Voorzieningen | <ul style="list-style-type: none"><li>• Voorzien van elektra</li></ul>  |
| Parkeerfaciliteiten          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Betaald parkeren</li><li>• Parkeervergunningen</li></ul>  |

Grondsituatie

- Volle eigendom

Buitenruimte

- Twee balkons

Liggingen

- Aan rustige weg
- In woonwijk

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: Z
- Nummer: 2III
- Indexnummer: 3

Warmwater

- Cv ketel 2015

Verwarmingssoorten

- Cv ketel 2015

Energie label

- E

Overige kenmerken

- OZB ('24) € 399,64 per jaar
- Rioolrecht ('24) € 166,85 per jaar
- Servicekosten VvE € 220,- 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**