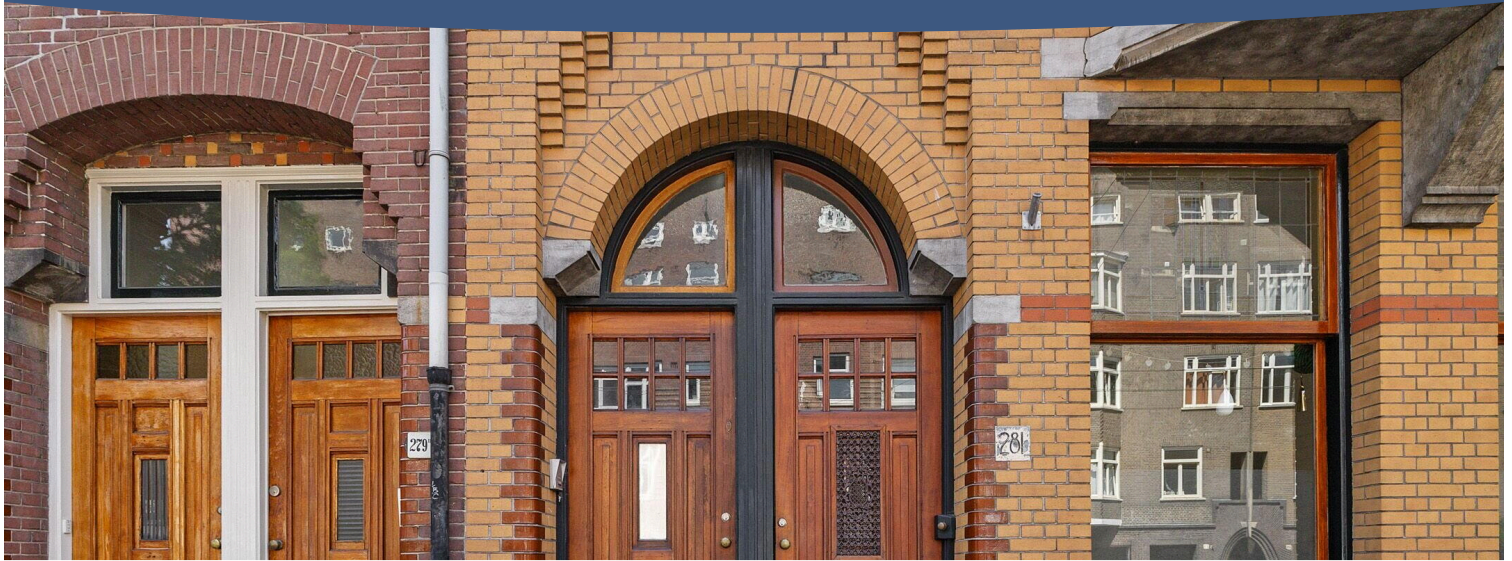


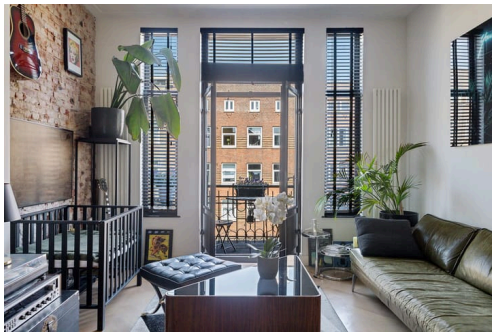
Amsterdam

Admiraal De Ruijterweg 281 2 | Vraagprijs € 625.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.ADMIRAALDERUIJTERWEG281-2.NL



Type object: Tussenverdieping (appartement)
Bouwjaar: 1910
Woonoppervlakte: 68 m²
Inhoud: 257 m³
Aantal kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)
Website: www.admiraalderuijterweg281-2.nl

LANKHORST
MAKELAARS



www.lankhorstmakelaars.nl | 020-8005004

Omschrijving

Admiraal De Ruijterweg 281 2, 1055 LV Amsterdam

Instapklare en zeer stijlvolle 2-kamerwoning op eigen grond.

Een woning die meteen als thuis voelt: een elegant tweekamerappartement in een klassiek Art Nouveau-pand, gelegen op eigen grond (dus géén erfpacht). Met hoge plafonds, een Frans balkon en een luxe keuken en badkamer biedt deze woning van 69 m2 een perfecte mix van karakter en modern comfort.

De indeling van de woning is doordacht en goed in balans, met slim gescheiden ruimtes die zorgen voor zowel comfort als privacy. Grote ramen aan de voor- en achterzijde zorgen de hele dag voor veel natuurlijk licht. Het interieur is met oog voor detail afgewerkt en direct te betrekken.

Bijzonderheden

Verzorgd appartement van 68m2 (meetrapport aanwezig);

Twee slaapkamers met een slimme, efficiënte indeling;

Stijlvolle open SMEG-keuken met ontbijtbar, ingebouwde koffiemachine en overige inbouwapparatuur;

Luxe badkamer met inloofdouche, ligbad en dubbele wastafel;

Afzonderlijke wasruimte met aansluiting voor wasmachine en droger;

Frans balkon aan de voorzijde met op maat gemaakte raamdecoratie;

Houten kozijnen met dubbel glas;

Lage maandelijkse VvE-bijdrage van € 50,--;

Nieuwe cv-ketel uit 2024;

Energie label C, geldig tot november 2030;

Oplevering in overleg: snelle overdracht is mogelijk;

Indeling

Entree

Brede, goed onderhouden gemeenschappelijke entree op de begane grond, gedeeld met slechts één andere woning (de bovenbuur). Via het trappenhuis bereik je de tweede verdieping.

Woonkamer

Lichte woonkamer aan de voorzijde met een Frans balkon op het oosten – perfect om van de ochtendzon te genieten. Voorzien van op maat gemaakte raamdecoratie voor privacy en lichtregulatie.

Keuken

Grenzend aan de woonkamer ligt een moderne open Smeg-keuken, compleet met oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie, veel kastruimte en een ingebouwde koffiemachine.

Tweede slaapkamer

Knusse kamer aan de voorzijde, ideaal als logeerkamer, thuishkantoor of kinderkamer. Ook hier op maat gemaakte raamdecoratie.

Hoofdslaapkamer

Via de hal bereik je de ruime hoofdslaapkamer aan de rustige achterzijde van de woning. Voorzien van twee ingebouwde kasten.

Badkamer

Aan de achterzijde bevindt zich de luxe badkamer met een inloop-regendouche, ligbad, dubbele wastafel en een aparte ruimte voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje.

Algemeen

Door het hele appartement ligt een houten vloer en de plafonds zijn ruim 3 meter hoog, wat bijdraagt aan het gevoel van ruimte en licht. De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.

De Vereniging van Eigenaren

Het betreft een kleine VvE met drie leden, uitgevoerd in eigen beheer. De huidige bijdrage is € 50,-- per maand maar de intentie is uitgesproken dit te verhogen naar € 70,-- per maand.

Locatie

De woning ligt aan de Admiraal de Ruijterweg in Amsterdam-West, centraal gelegen tussen het Erasmuspark en het Westerpark. Op loopafstand vind je onder andere Fuku (specialty coffee), bakkerij Farine en de bekroonde Fort Negen – ideaal voor vers brood of een weekendtraktatie.

De bereikbaarheid

Met de fiets ben je binnen 10 minuten in het centrum van Amsterdam en binnen 5 minuten ben je in de Jordaan en de Hallen. In de directe omgeving zijn verschillende haltes voor tram en bus. Het station Amsterdam Sloterdijk bereik je binnen 10 minuten met de fiets of tram en met de auto ben je binnen 5 minuten op de A10.

Parkeren

Betaald parkeren op de openbare weg en met een vergunningstelsel, vergunning gebied West 3.1. Momenteel geen wachtlijst voor de aanvraag voor parkeervergunning. Voor meer informatie zie de website van de gemeente Amsterdam.

Duurzaamheid en energielabel

Label C, geldig tot 11-11-2030

De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas.

Bestemming

Wonen

Details

Gunstig gelegen t.o.v. faciliteiten;

Ouderdomsclausule van toepassing;

Opleveren kan spoedig;

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor;

The kind of place that instantly feels like home – a stylish two-bedroom apartment in a classic Art Nouveau building on freehold land (no ground lease).

With high ceilings, a French balcony, and a luxurious kitchen and bathroom, this 69m² home blends original charm with modern comfort.

The layout is smart and well-balanced, offering clearly defined rooms for comfort and privacy. Large windows at the front and back of the apartment bring natural light throughout the day. The interior is thoughtfully finished and move-in ready – ideal for anyone looking for a calm and chic home in the city.

Move right in, this 3-bedroom flat located on the third floor with a spacious east-facing balcony and storage room on the ground floor and large courtyard garden.

Key features:

Beautifully finished, 68m² apartment (certificate available);

Two-bedrooms with a smart, functional layout;

Open-plan Smeg kitchen with a breakfast bar, built-in coffee machine and other integrated appliances;

Luxurious bathroom with walk-in shower, bathtub, and double sink;

Dedicated laundry area for washer and dryer;

French balcony & custom-made window blinds;

Wooden window frames with double glazing;

Low monthly VVE fee of €50/month;

New central heating boiler installed in 2024;

Energy label C, valid until November 2030;

Transfer by agreement; quick handover possible;

Layout

ENTRANCE

A wide, well-maintained entrance is shared with only one other neighbour. A staircase leads to the second floor.

LIVING ROOM

Bright living room at the front of the apartment, featuring a French balcony facing East, perfect for morning sun. Fitted with custom-made blinds for privacy and light control.

KITCHEN

Next to the living room is a sleek, open-plan Smeg kitchen fully equipped with appliances: oven, dishwasher, fridge/freezer, cabinetry, and a built-in coffee machine.

SECOND BEDROOM

A cozy bedroom is located at the front, ideal as a guest room, home office, or nursery. Also fitted with custom-made blinds.

PRIMARY BEDROOM

The hallway leads to the primary bedroom containing a built-in closet and facing the quiet rear of the apartment.

BATHROOM

Also at the back is a luxurious bathroom with a walk-in rain shower, bathtub, double sink, and a dedicated space for the washing machine and dryer. There is also a separate toilet with a small washbasin.

OVERALL

High ceilings and wooden flooring throughout the apartment. Window frames are made of wood with double glazing.

Layout

Communal entrance on the first floor. Through the staircase you reach the third floor, hallway, at the front a bright living room, three (turn / tilt) windows wide, Back in the hallway is also the bathroom with shower, sink and toilet. At the rear two bedrooms with French doors to balcony and in the middle a neat kitchen equipped with appliances and also has access to the balcony. The house was renovated a few years ago and has nice laminate flooring.

Owners' Association

This is a small three-member association, run under its own management. The current contribution is €50 per month but the intention has been expressed to increase this to €70 per month.

Location

The apartment is located on Admiraal de Ruijterweg in Amsterdam West, ideally positioned between two parks: Westerpark is just a 10-minute stroll away and Erasmuspark only 5 minutes from your door, A short walk from the apartment brings you to Fuku for specialty coffee, Farine bakery and the renowned Fort Negen bakery for fresh bread and weekend treats.

Accessibility

By tram: trams 13 and 19 stop just around the corner, with direct routes to the city centre (10 minutes to the canals).

By bike: you can reach the Jordaan in 8 minutes.

By car: the A10 Ring Road (west) is only a few minutes away.

Albert Heijn and Aldi supermarkets can also be reached quickly on foot.

Parking

Paid parking is available on public streets through a permit system (zone West 3.1). No waiting list at the moment, according to the municipality. For more information see the website of the municipality of Amsterdam.

Sustainability and energy label

Label C, valid until 11-11-2030

The house is double-glazed with wooden frames.

Destination

Residential

Details

Age clause applicable;
Conveniently located to facilities;
Transfer to discuss, quick handover is possible;
Seller reserves the right of award;

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Vraag altijd naar de lijst van zaken. De in deze brochure omschreven zaken horen niet altijd bij de woning en gaan soms mee en zijn soms ter overname.

Algemene ouderdomsclausule?

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte deel uitmaakt van een oud gebouw betreft, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij Verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de kwaliteit van onder andere vloeren, dak, de fundering, de rookkanalen, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele aanwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zwam en dergelijke) en/of houtworm en boktor en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6 lid c omschreven door Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte. Koper aanvaardt alle in verband met vorenbedoelde lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van het Verkochte, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van het Verkochte kunnen zijn.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten. In dit kader merken wij op dat het Ministerie van VROM bij de basisregistraties een afwijking van 15% toelaatbaar acht. Wij gaan uit van eenzelfde toelaatbaar verschil. Hierbij zijn geen interpretatieverschillen in meegenomen. Deze kunnen leiden tot een extra verschil.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 625.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Bijdrage vve:	€ 50,00 per maand

Bouw

Object type:	Tussenverdieping (appartement)
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1910
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	68 m²
Inhoud:	257 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m²

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Aantal woonlagen:	5 woonlagen
Voorzieningen:	Frans balkon en TV kabel

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas (gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Buitenruimte

Balkon dakterras:	Frans balkon aanwezig
-------------------	-----------------------

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Betaald parkeren en parkeervergunningen
---------------------------	---

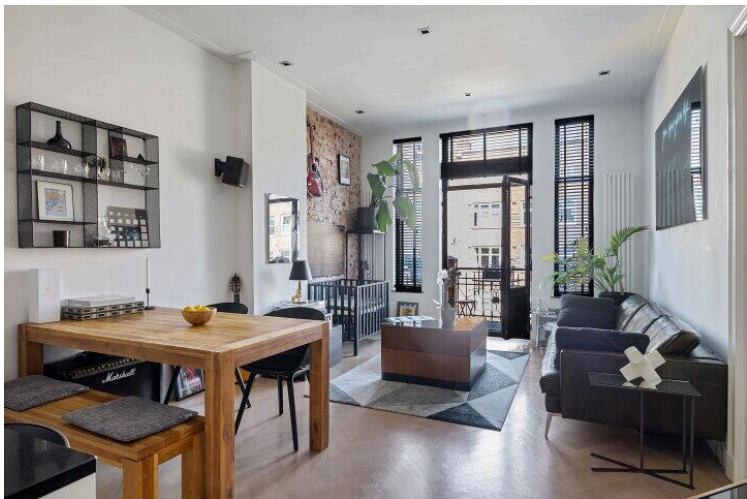
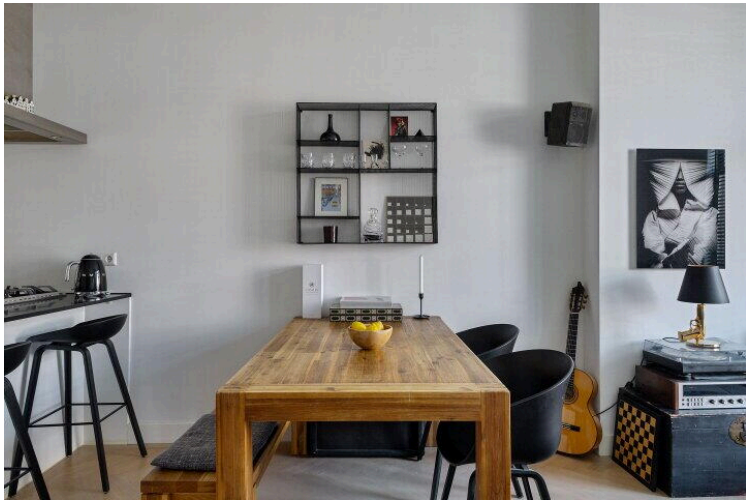
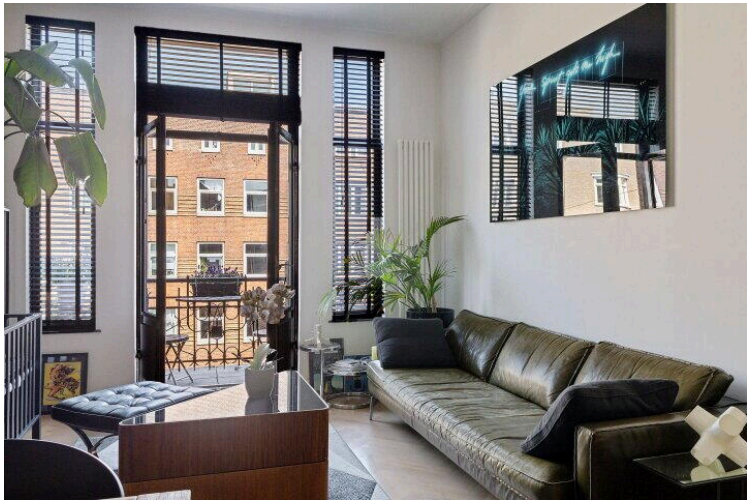
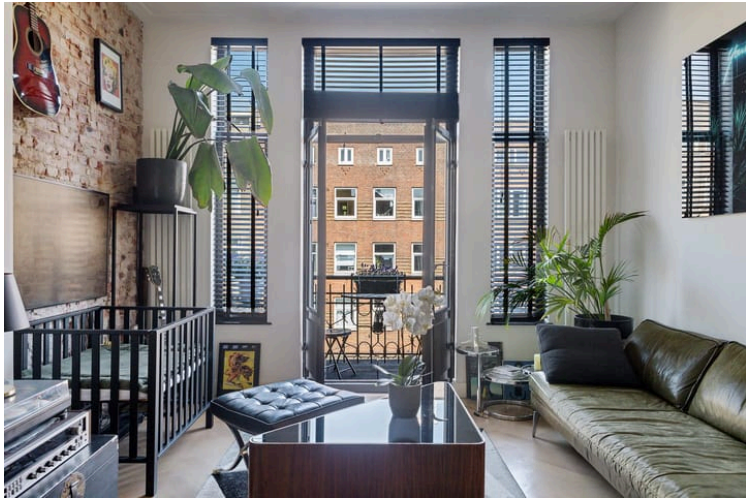
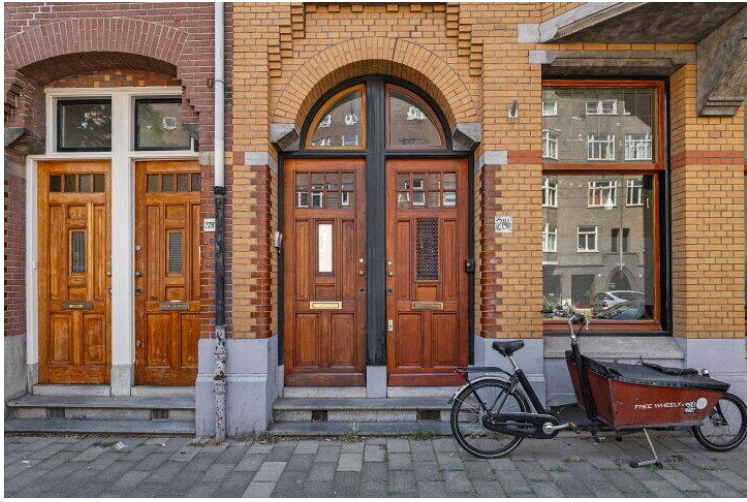
VvE Checklist

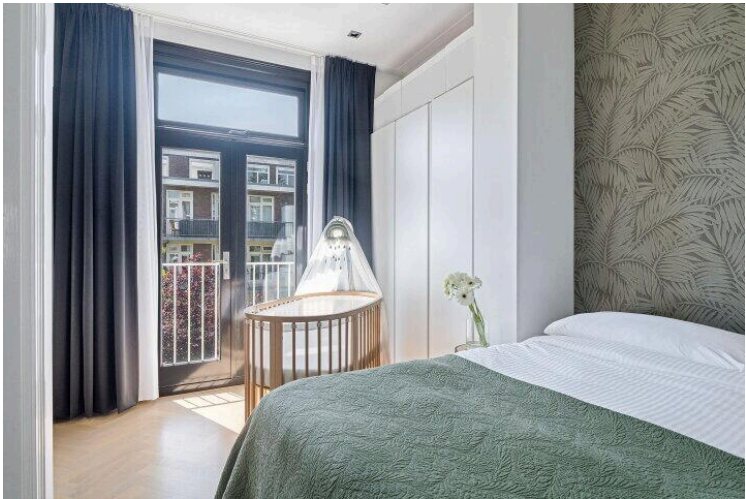
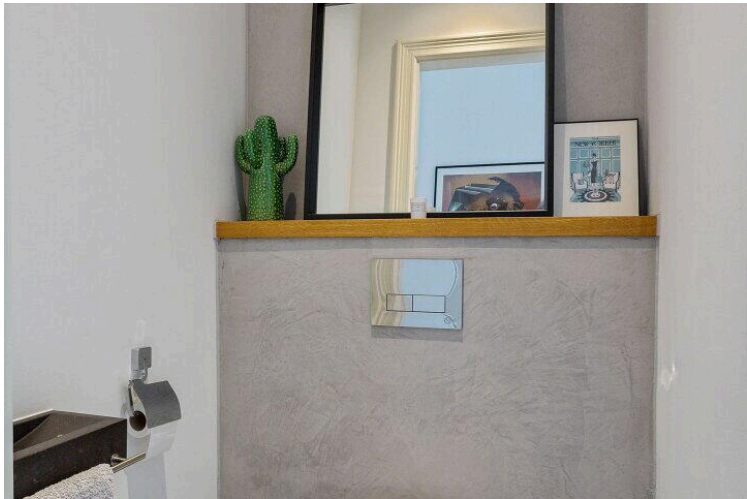
Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Nee
Periodieke bijdrage:	Ja (€ 50,00 per maand)
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Nee
Opstalverzekering:	Ja

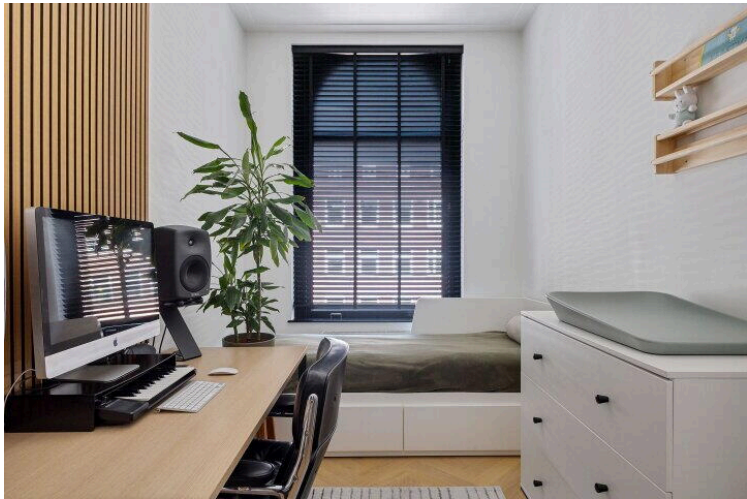
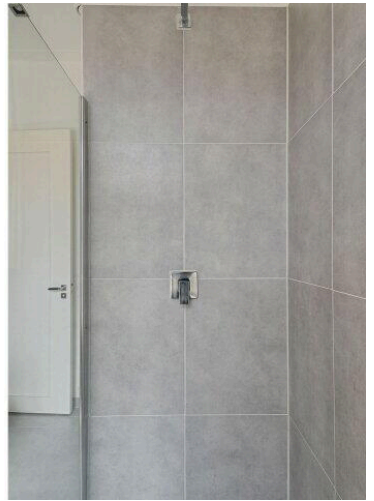
Op de kaart



[illegible]



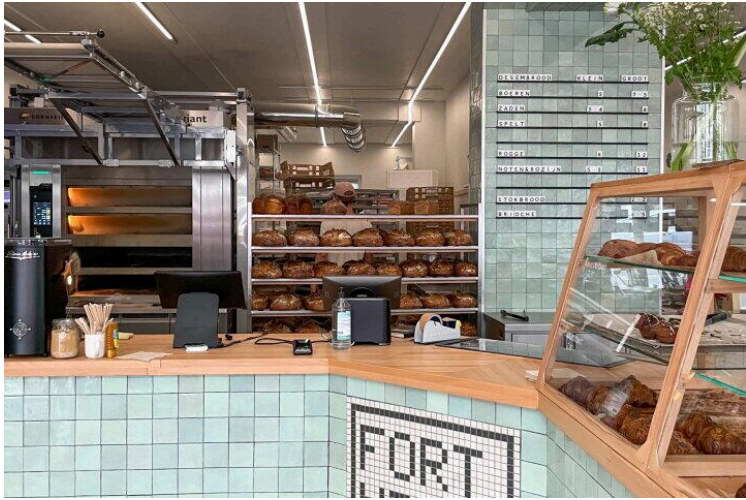








Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Admiraal De Ruijterweg 281 2

www.admiraalderuijterweg281-2.nl

