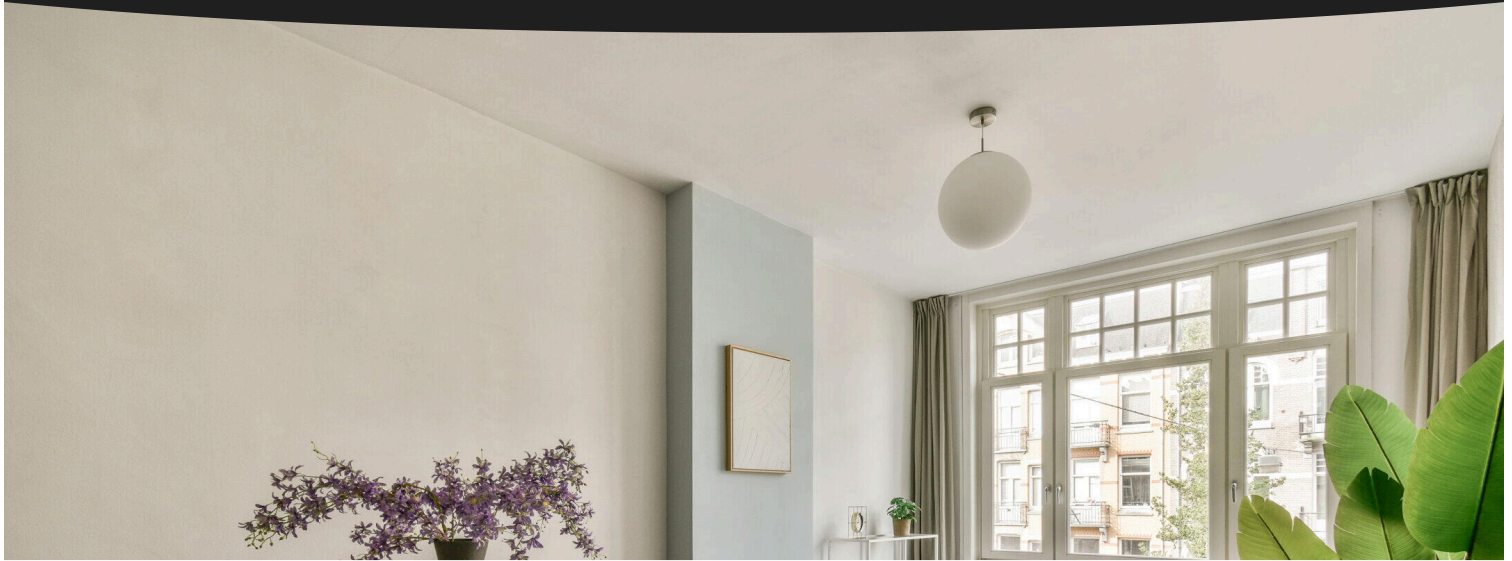


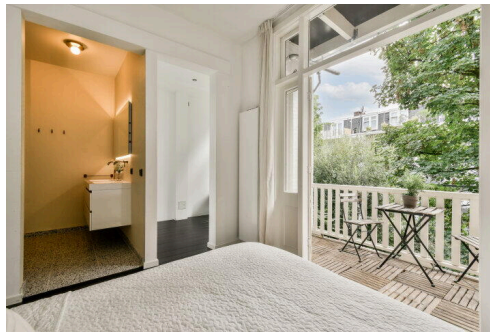
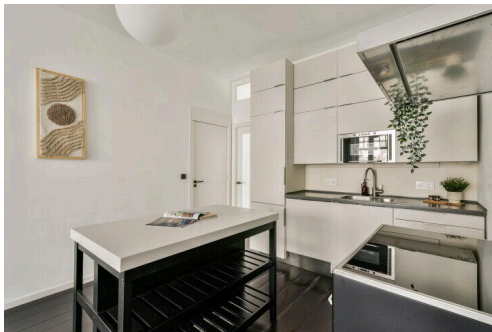
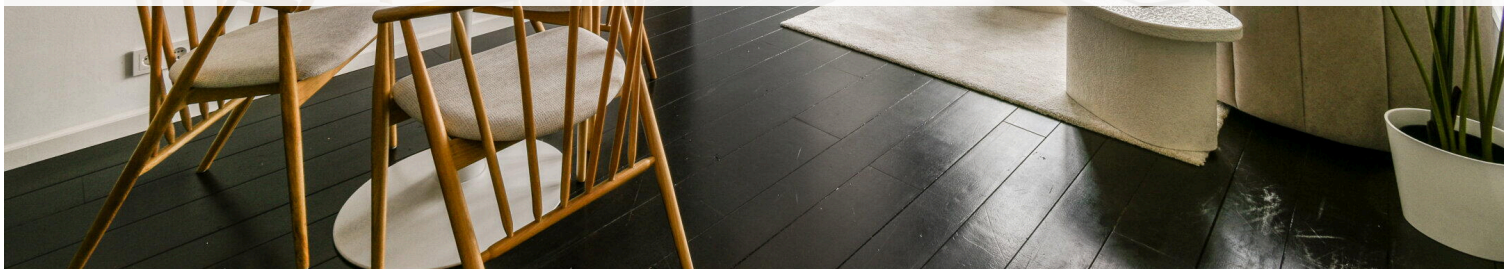
# Amsterdam

Admiraal De Ruijterweg 102 2 | Vraagprijs € 549.000 k.k.



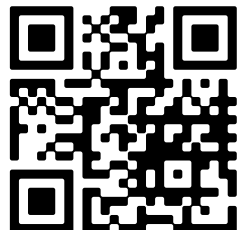
## BESCHIKBAAR

[WWW.ADMIRAALDERUIJTERWEG102-2.NL](http://WWW.ADMIRAALDERUIJTERWEG102-2.NL)



**Type object:** Bovenwoning, appartement  
**Bouwjaar:** 1910  
**Woonoppervlakte:** 65 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 240 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 3 kamers (2 slaapkamers)  
**Website:** [www.admiraalderuijterweg102-2.nl](http://www.admiraalderuijterweg102-2.nl)

**TEL  
KROP**  
MAKELAARS



[www.telkropmakelaars.nl](http://www.telkropmakelaars.nl) | 020 - 428 0801

# Omschrijving

**Admiraal De Ruijterweg 102 2, 1056 GP Amsterdam**

\*This property is listed by a MVA Certified Expat Broker\*

\*\*\*\* PLEASE FIND ENGLISH TRANSLATION BELOW\*\*\*\*

Dit lichte en sfeervolle appartement van circa 65 m<sup>2</sup> is volledig instapklaar en bevindt zich in het geliefde stadsdeel De Baarsjes. De woning combineert authentieke charme met modern comfort: hoge plafonds, grote raampartijen en een vrij uitzicht zorgen voor een heerlijk ruimtelijk en open gevoel.

Het balkon op het oosten is de ideale plek voor een kop koffie in de ochtendzon met uitzicht op groen. Dankzij de goede staat van onderhoud kun je hier zó intrekken.

## INDELING

Via het open portiek en het verzorgde trappenhuis bereik je de woning, gelegen op de tweede etage.

Vanuit de entree heb je toegang tot de eerste slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is momenteel ingericht als kantoor, met ingebouwde opbergruimte en aansluitingen voor wasmachine en droger, praktisch én stijlvol opgelost.

Verderop in de entree bevindt zich de toegang tot de ruime woonkamer met open keuken en een separaat toilet. De keuken is uitgerust met voldoende kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, magnetron, koel-vriescombinatie en een vrijstaan inductiefornuis.

Aan de achterzijde van de woning ligt de tweede slaapkamer met een walk-in closet en directe toegang tot de ruime badkamer. Deze is voorzien van een dubbele wastafel en een comfortabele inloopdouche. Vanuit de slaapkamer of inloopkast stap je zo het balkon op. Het balkon heeft prachtig vrij uitzicht en is gelegen op het oosten.

De renovatie in 2022 is tot in detail uitgevoerd: er is een nieuwe meterkast geplaatst met extra groepen, en zowel de badkamer als het toilet zijn volledig vernieuwd met terrazzo tegels, vloerverwarming, een luxe regendouche en spiegelverwarming.

In 2024 zijn aan de voorzijde nieuwe kozijnen en ramen geplaatst met geluidswerend glas, ideaal voor comfortabel en stil wonen in de stad. Aan de achterzijde is in 2022 het schilderwerk gedaan en is ook het houtwerk van het balkon aangepakt.

De massief eiken houten vloer, dimbare verlichting en fraai afgewerkte lichtknoppen zorgen voor een warme en luxe sfeer.

Toplocatie in de stad: rustig én centraal

Deze woning ligt op een ideale plek: uitstekend bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als met de auto.

Dankzij de ligging in een eenrichtingsverkeersstraat is het verrassend rustig, ondanks de centrale locatie.

In de directe omgeving vind je meerdere parken en kinderspeelplaatsen, zoals het Erasmuspark, maar ook het Rembrandtpark en Westerpark liggen dichtbij. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er volop supermarkten en speciaalzaken op loopafstand, evenals een uitgebreid aanbod aan horeca. Denk aan hotspots zoals Fort Negen, de Foodhallen, Filmhallen, Ten Katemarkt en diverse traiteurs.

Ligging in het kort:

- Op loopafstand van het Erasmuspark
- Midden tussen Erasmuspark, Rembrandtpark en Westerpark

- 10 minuten fietsen naar De 9 Straatjes
- 10 minuten fietsen naar station Sloterdijk
- 15 minuten fietsen naar station Amsterdam Centraal
- Binnen 5 minuten met de auto op de Ring A10

Een locatie die perfect de balans biedt tussen stadse levendigheid en rustige woonomgeving.

#### EIGENDOM VAN DE GROND:

Dit appartement is gelegen op eigen grond. Er is dus geen sprake van erfpacht!

#### VERENIGING VAN EIGENAREN:

De Vereniging van Eigenaren is genaamd: "VvE Adm De Ruyterweg 102". Deze is gezond en wordt actief beheerd. De servicekosten bedragen thans € 60,- per maand.

De VVE beschikt over een MJOP.

#### PARKEREN:

Vergunningsgebied: West-1.1. De geschatte wachttijd voor een parkeervergunning is circa 6 maanden. Met een elektrische auto kan je voorrang krijgen als u aan de voorwaarden voor een milieu-parkeervergunning voldoet. (bron: gemeente Amsterdam d.d. juni 2025).

#### BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1910.
- Prachtig hoge plafonds van 2,98 m!
- Gelegen op eigen grond.
- CV-ketel van 2021.
- Balkon op het oosten.
- Woonoppervlakte 65 m<sup>2</sup>.
- Energielabel B.
- Oplevering in overleg, kan snel.

#### NOTARIS EN OPLEVERING:

Het opstellen van de koopakte dient plaats te vinden bij een notariskantoor binnen de Notariële Ring Amsterdam/Amstelveen binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenstemming.

Aanvaarding in huidige staat, niet bezwaard, leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik. De oplevering zal in nader overleg plaatsvinden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn conform de Meetinstructie.

#### Toelichtingsclausule NEN2580

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.

This property is listed by an MVA Certified Expat Broker

ENGLISH TRANSLATION

This bright and charming apartment of approximately 65 m<sup>2</sup> is move-in ready and located in the popular district of De Baarsjes. The home blends authentic character with modern comfort: high ceilings, large windows, and unobstructed views create a wonderfully spacious and open atmosphere.

The east-facing balcony is the perfect spot for a morning coffee in the sun with a view of greenery. Thanks to the excellent condition of the property, you can move in immediately.

## LAYOUT

Via the open porch and well-maintained staircase, you reach the apartment located on the second floor.

From the entrance, you have access to the first bedroom at the front of the property. This room is currently set up as an office, with built-in storage and connections for a washing machine and dryer—both practical and stylish.

Further along the hallway, you'll find the spacious living room with an open kitchen and a separate toilet. The kitchen offers ample cupboard space and various built-in appliances, including a dishwasher, microwave, fridge-freezer, and a freestanding induction stove.

At the rear of the apartment is the second bedroom, featuring a walk-in closet and direct access to the large bathroom. The bathroom is equipped with a double sink and a comfortable walk-in shower. From the bedroom or the walk-in closet, you can step directly onto the balcony. The balcony offers beautiful open views and is east-facing.

The 2022 renovation was executed down to the smallest detail: a new electrical panel with extra circuits was installed, and both the bathroom and toilet were completely renovated with terrazzo tiles, underfloor heating, a luxurious rain shower, and a heated mirror.

In 2024, new window frames and soundproof glazing were installed at the front—ideal for quiet and comfortable living in the city. At the rear, the woodwork and balcony were painted and refurbished in 2022.

The solid oak flooring, dimmable lighting, and stylishly finished light switches create a warm and luxurious ambiance.

Top location in the city: peaceful yet central

This apartment is in an ideal location: easily accessible by both public transport and car. Despite the central setting, it's surprisingly quiet due to its position on a one-way street.

You'll find several parks and playgrounds nearby, such as Erasmus Park, with Rembrandt Park and Westerpark also within close reach. For daily shopping, there are plenty of supermarkets and specialty stores within walking distance, along with a wide variety of restaurants and cafés. Highlights include Fort Negen, the Foodhallen, Filmhallen, Ten Katemarkt, and various delis.

Location in short:

- Walking distance to Erasmus Park
- Centrally located between Erasmus Park, Rembrandt Park, and Westerpark

- 10-minute bike ride to De 9 Straatjes
- 10-minute bike ride to Sloterdijk Station
- 15-minute bike ride to Amsterdam Central Station
- 5-minute drive to the A10 ring road

A location that perfectly balances city vibrancy with a peaceful living environment.

#### PROPERTY OWNERSHIP:

This apartment is located on freehold land—no ground lease applies!

#### OWNERS' ASSOCIATION (VvE):

The Owners' Association is named "VvE Adm De Ruyterweg 102." It is healthy and actively managed. The monthly service costs are currently €60.

The Vve has drawn up a multi-year maintenance plan.

#### PARKING:

Permit area: West-1.1. The estimated waiting time for a parking permit is approximately 6 months. With an electric vehicle, you may be eligible for priority if you meet the requirements for an environmental parking permit (source: Municipality of Amsterdam, June 2025).

#### DETAILS:

- Built in 1910
- Beautiful high ceilings of 2.98 m
- Located on freehold land
- Central heating boiler from 2021
- East-facing balcony
- Living area 65 m<sup>2</sup>
- Energy label B
- Transfer in consultation—can be quick

#### NOTARY AND TRANSFER:

The purchase agreement must be drawn up by a notary within the Amsterdam/Amstelveen Notarial Ring within 5 working days after verbal agreement.

Delivery in current condition, unencumbered, vacant, and free of rental or occupancy. The final transfer date will be determined in consultation.

This information has been compiled with due care. However, we accept no liability for any incompleteness, inaccuracies, or the consequences thereof. All stated measurements and surface areas are in accordance with the Measurement Instruction.

#### Measurement Instruction Clause (NEN2580):

The Measurement Instruction is based on the NEN2580 standard. It is intended to provide a more uniform method of measurement to give an indication of usable surface area. It does not exclude variations in measurements, due to interpretation differences, rounding, or limitations in the measuring process.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 549.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Bijdrage vve:	€ 60 p/m

## Bouw

Object type:	Bovenwoning, appartement
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1910
Soort dak:	Zadeldak

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	65 m²
Inhoud:	240 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	4 m²

## Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	1 woonlaag
Voorzieningen:	Tv-kabel

## Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas combiketel gas gestookt uit 2021 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Geen tuin

## Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen
---------------------------	--

## Garage

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

## VvE Checklist

Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Ja, € 60 p/m
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja



# Op de kaart





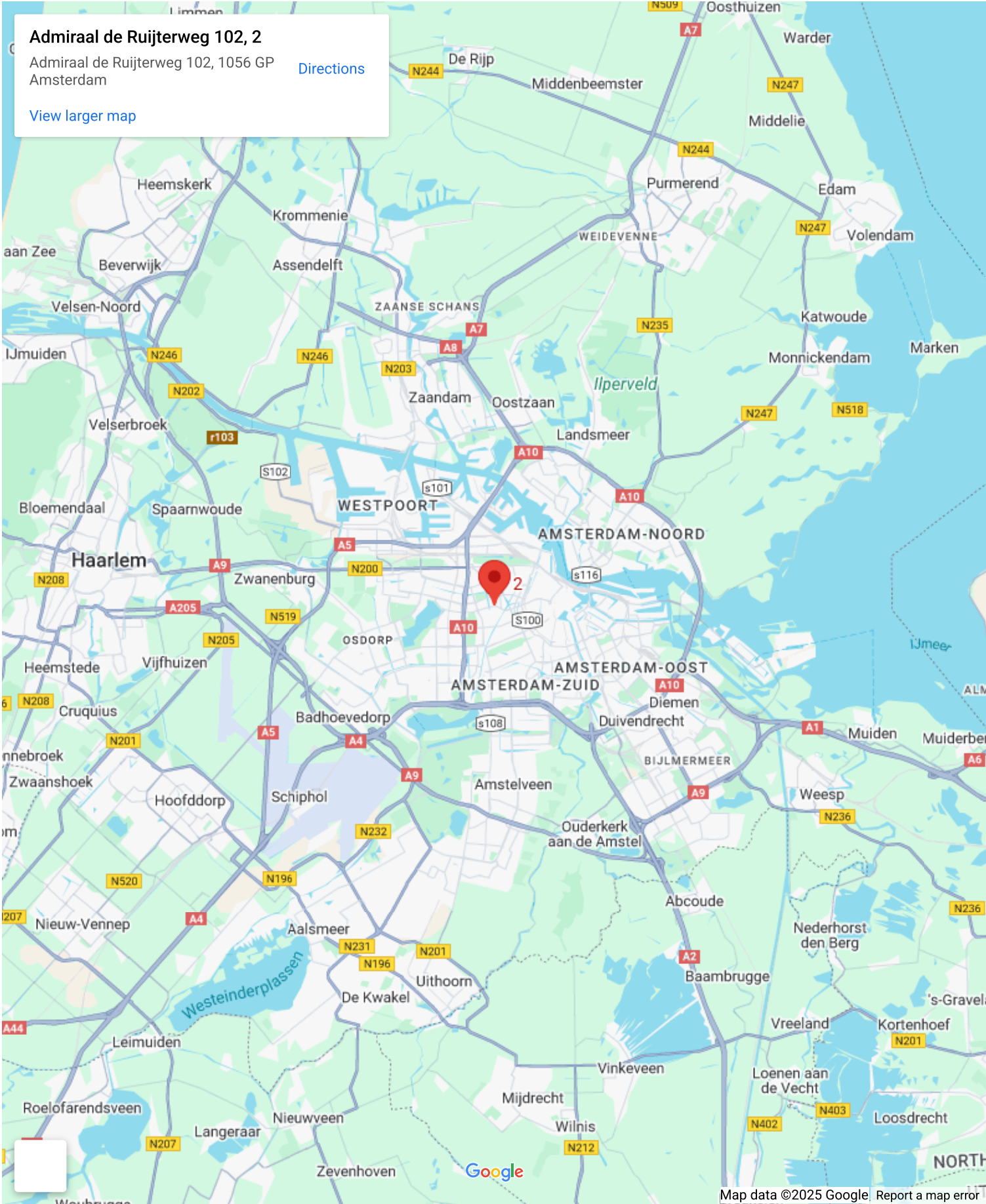
# Op de kaart

Admiraal de Ruijterweg 102, 2

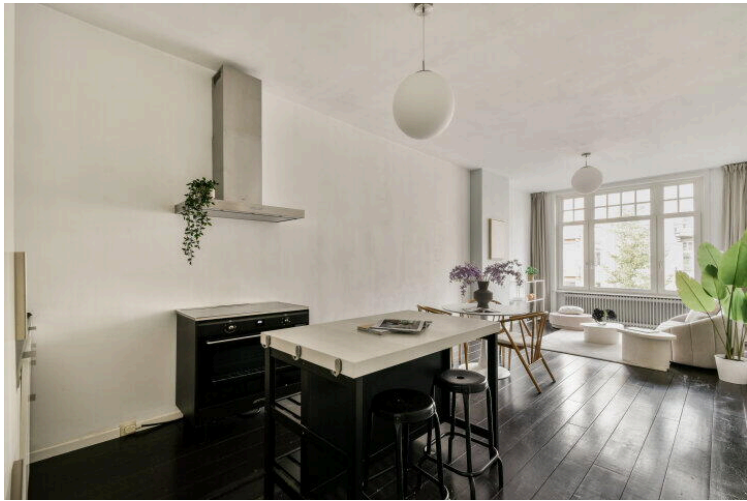
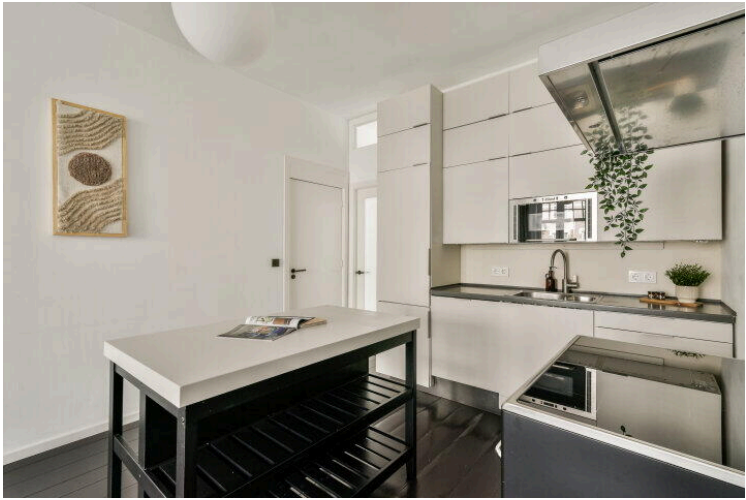
Admiraal de Ruijterweg 102, 1056 GP Amsterdam

[Directions](#)

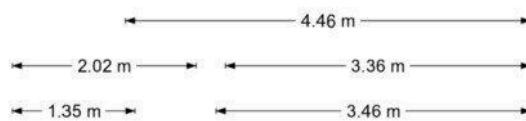
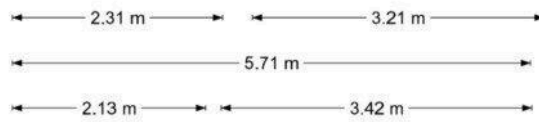
[View larger map](#)





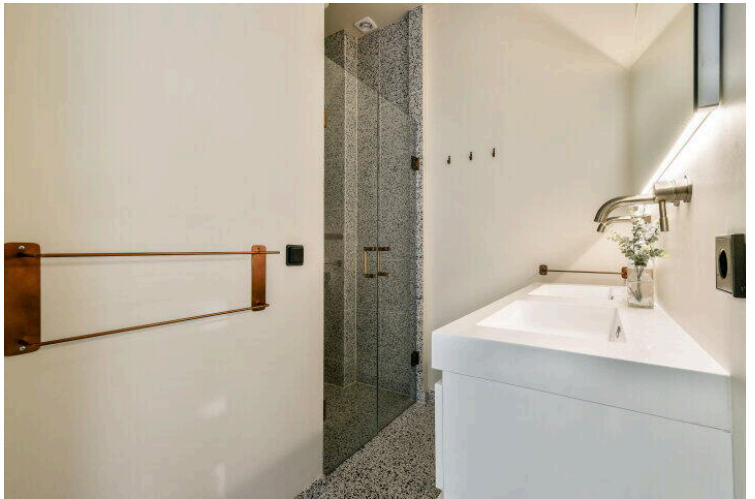
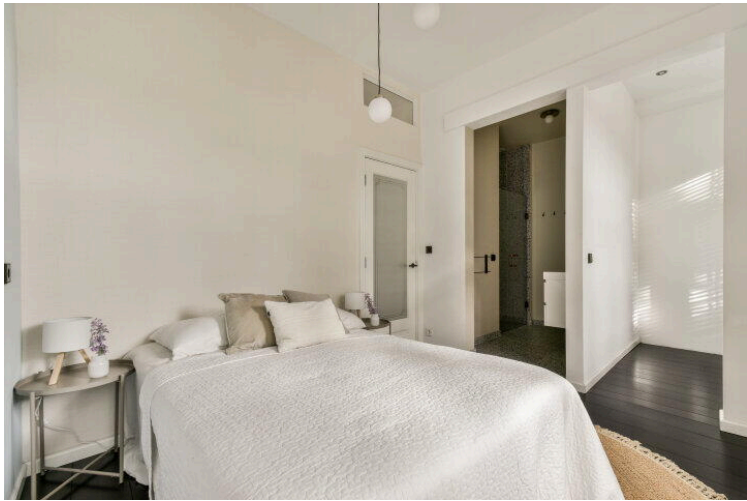
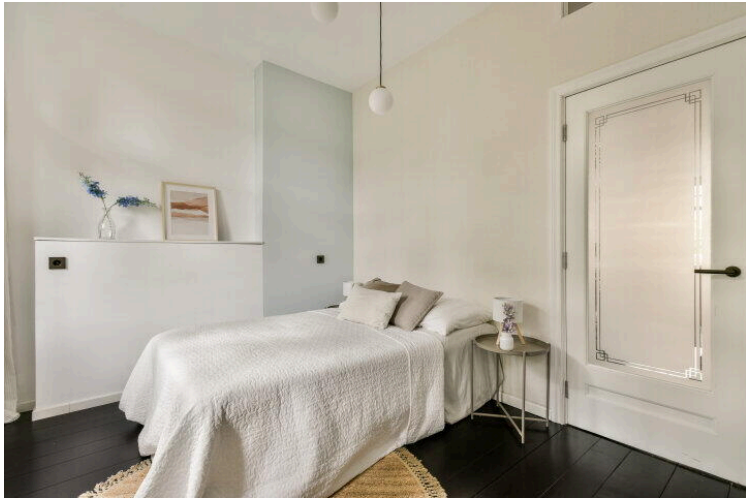


Admiraal De Ruijterweg 102 II - Amsterdam  
Tweede Verdieping

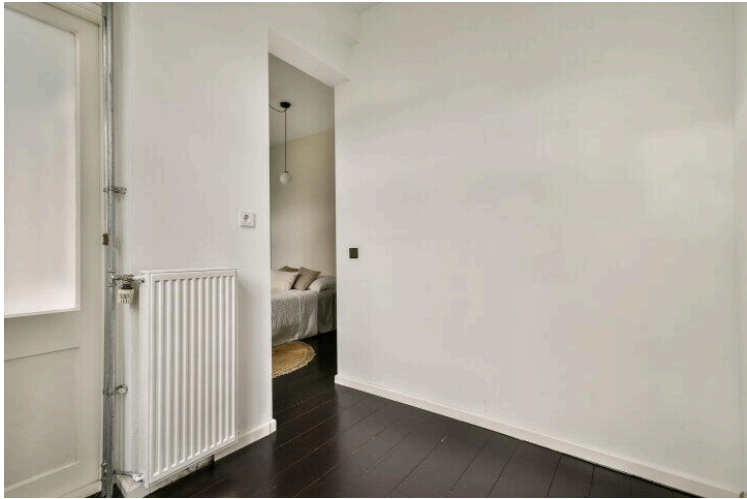


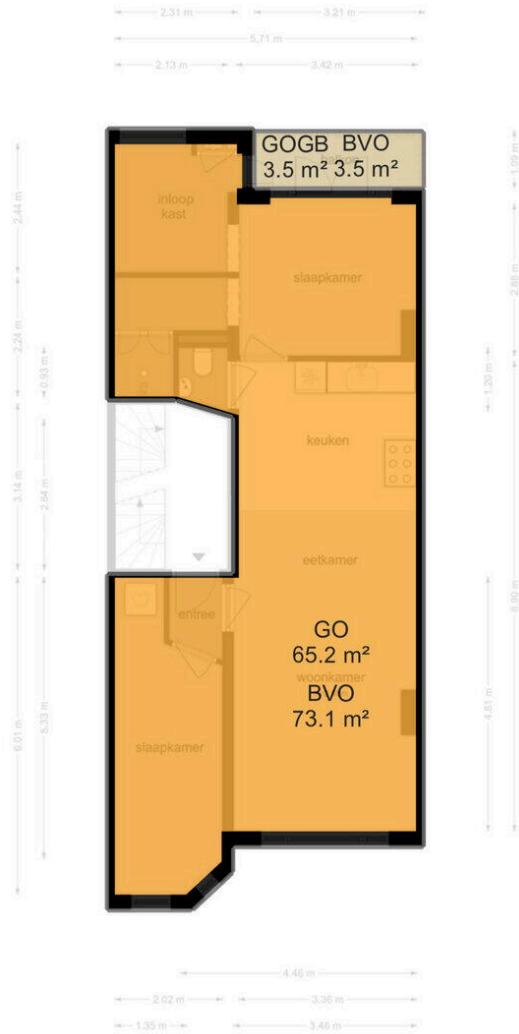
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.debeeldenmakers.nl

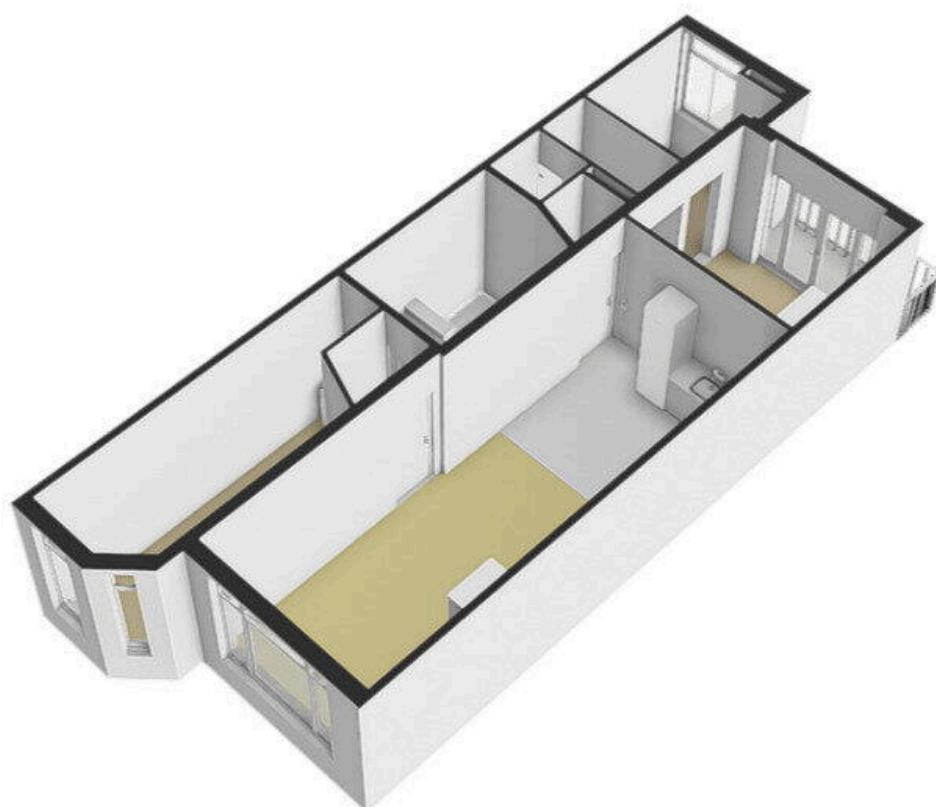






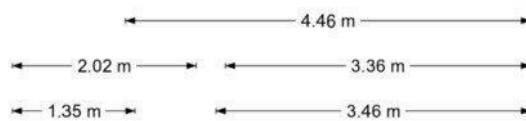
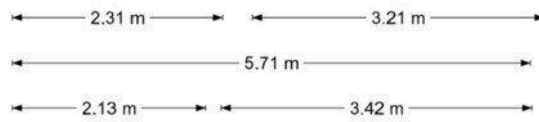




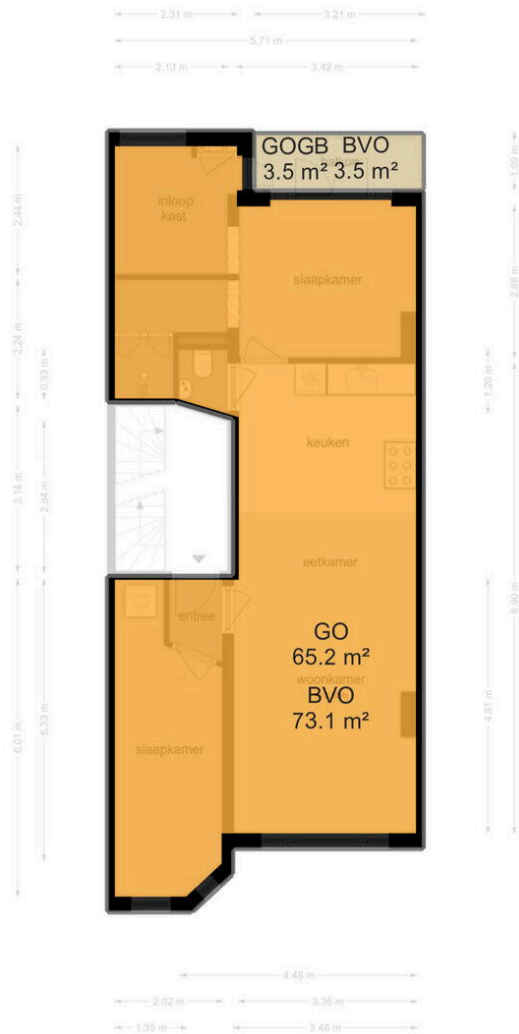


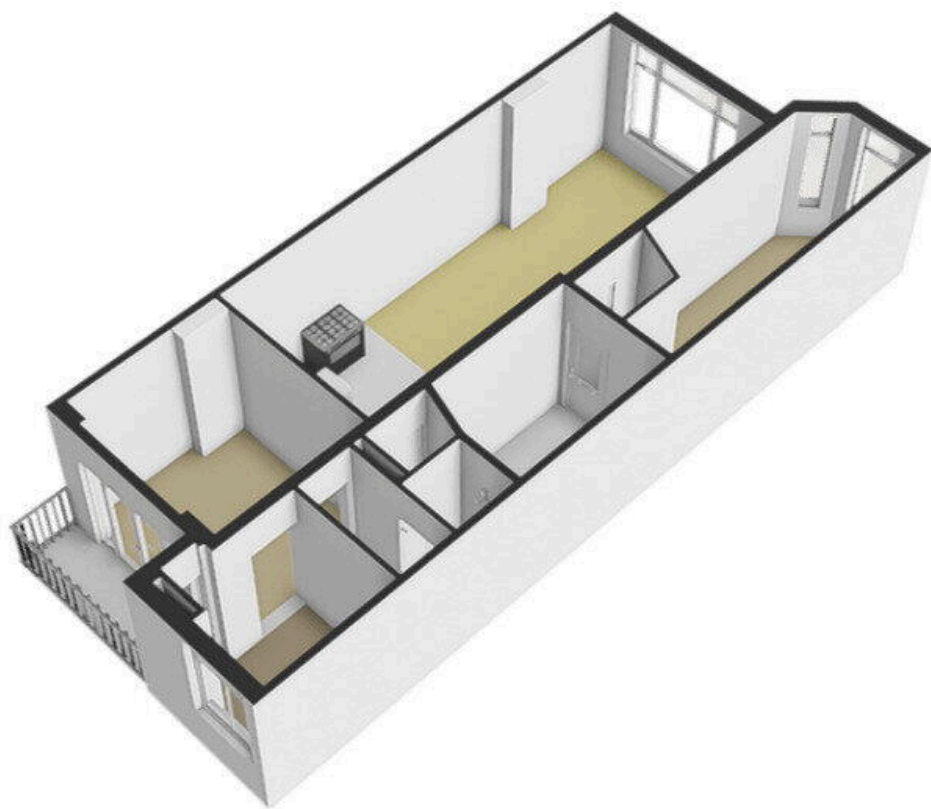


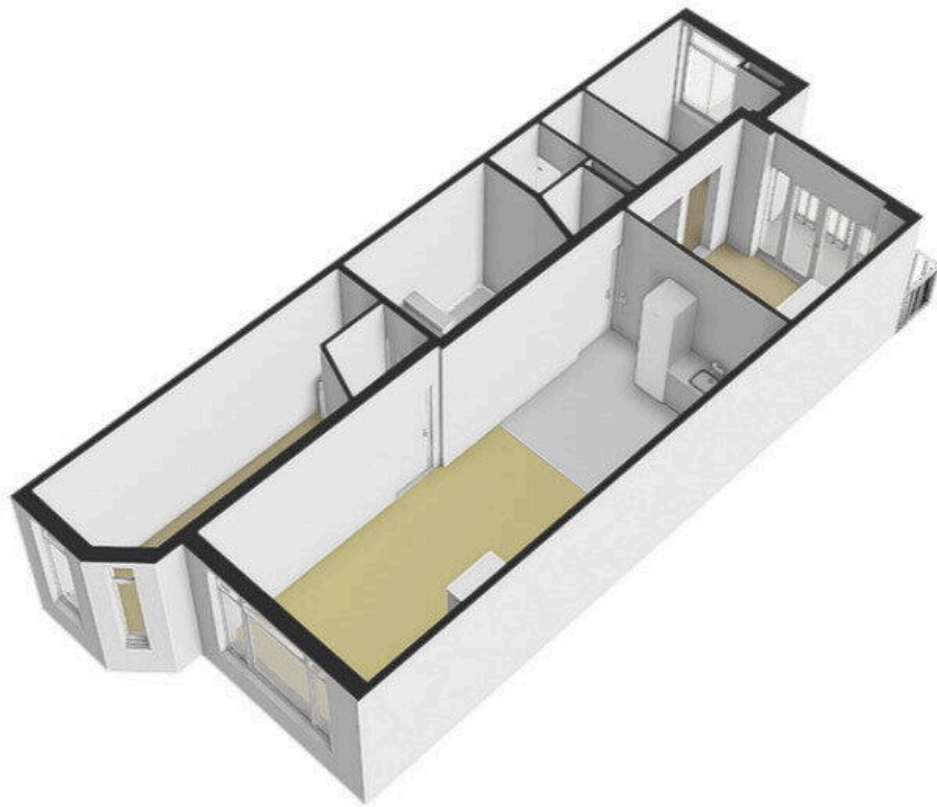
Admiraal De Ruijterweg 102 II - Amsterdam  
Tweede Verdieping



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





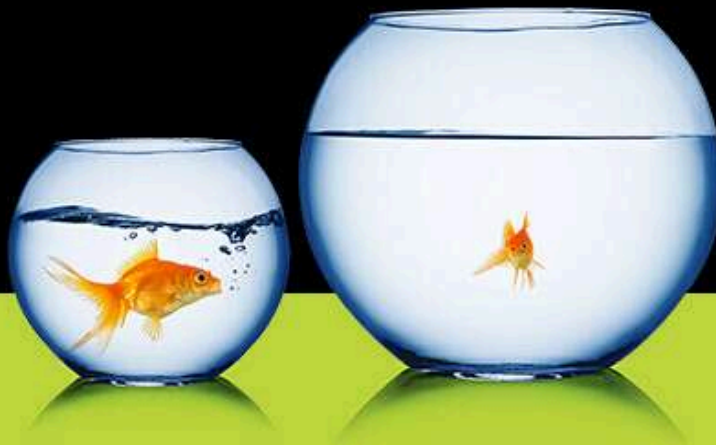


**Admiraal De Ruijterweg 102 2**

[www.admiraalderuijterweg102-2.nl](http://www.admiraalderuijterweg102-2.nl)

**Groter  
wonen?**

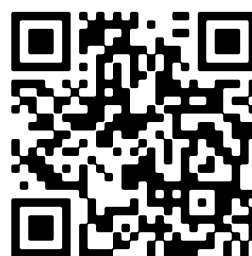
**GRATIS**  
waardebepaling  
van uw woning



**Tel Krop Makelaars**

Buitenveldertselaan 101  
1082 VB, Amsterdam

[www.telkropmakelaars.nl](http://www.telkropmakelaars.nl)  
020 - 428 0801



Scan Mij!