

TE KOOP



ADMIRAAL DE RUIJTERWEG 264-2

AMSTERDAM

VRAAGPRIJS € 950.000 k.k.

COMMISSARIS
makelaarsgroep



264

264

KENMERKEN



SOORT WONING	APPARTEMENT
BOUWJAAR	1912
WOONOPPERVLAKTE	136 M ²
AANTAL WOONLAGEN	2 (EIGEN OPGANG BEGANE GROND)
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	D
VERWARMING / WARM WATER	CV-KETEL
BUITENRUIMTE	CA. 6 M ²
BIJZONDERHEDEN	EIGEN GROND FUNDERINGSCODE II MOGELIJKHEID AANLEG DAKTERRAS











OMSCHRIJVING

Nieuw in verkoop! Wij mogen u aanbieden dit karakteristieke dubbele bovenhuis met eigen opgang vanaf straatniveau! Het appartement is gelegen op eigen grond, voorzien van 4 slaapkamers en biedt potentie voor aanleg van een dakterras (vergunningsplichtig).

INDELING

Begane grond

Vanaf straatniveau een eigen trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Doorzonwoonkamer van ruim 41 m² met Frans balkon aan de voorzijde en breed balkon aan de achterzijde (5 m²). Plafondhoogte van bijna 3 meter! Nette half open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Overloop met separaat toilet en kamer (ca. 6 m²) welke eveneens kan dienen als een kinderspeelkamer of thuiswerkplek.

Derde verdieping

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Wederom mooie plafondhoogte van ca. 2,75m voor voldoende lichtinval. Twee zéér ruime slaapkamers (ca. 20 en 21 m²) en een kinderkamer (ca. 7 m²). Badkamer voorzien van douche, ligbad, dubbele wastafel met meubel. Op de overloop een tweede toilet, wasruimte en cv-ketel installatie.

LIGGING & BEREIKBAARHEID

De woning is gelegen in de wijk "Bos en Lommer", om de hoek van de Bos en Lommerweg. De buurt is de laatste jaren enorm aangepakt en daarmee zeer aantrekkelijk geworden. Zo hebben er diverse renovaties plaatsgevonden, zijn er nieuwe hippe trendy (lunch-) cafeetjes en speciaalzaken gevestigd en is de buurt aanzienlijk verjongd.

In de nabije omgeving treft men tevens de Food- en Filmhallen, de Ten Katemarkt, theater/restaurant Podium Mozaïek, maar ook speeltuinen, scholen, kinderopvang en natuurlijk het heerlijke Westerpark. Er is vanaf het appartement een zeer goede ontsluiting naar Ringweg A-10. Het openbaar vervoer vindt u om de hoek (bus en tram), en station Sloterdijk is op fietsafstand.

Bijzonderheden:

- Authentiek pand uit 1912
- Gesplitst in 2022 met vergunning
- Gelegen op eigen grond
- Mogelijkheid tot aanleg dakterras (vergunningsplichtig)
- Kleine VvE, twee eigenaren, opbouw kasreserve per 01-07-2026
- Toestemming VvE voor aanleg dakterras en ondersplitsen
- Voor- en achterzijde geschilderd in 2019
- Dakleer en zinkwerk gedeeltelijk vernieuwd in 2024
- Voorzijde voorzien van moderne kozijnen met HR++ beglazing
- Energielabel D, geldig tot 07-05-2035
- Oplevering in overleg, kan spoedig



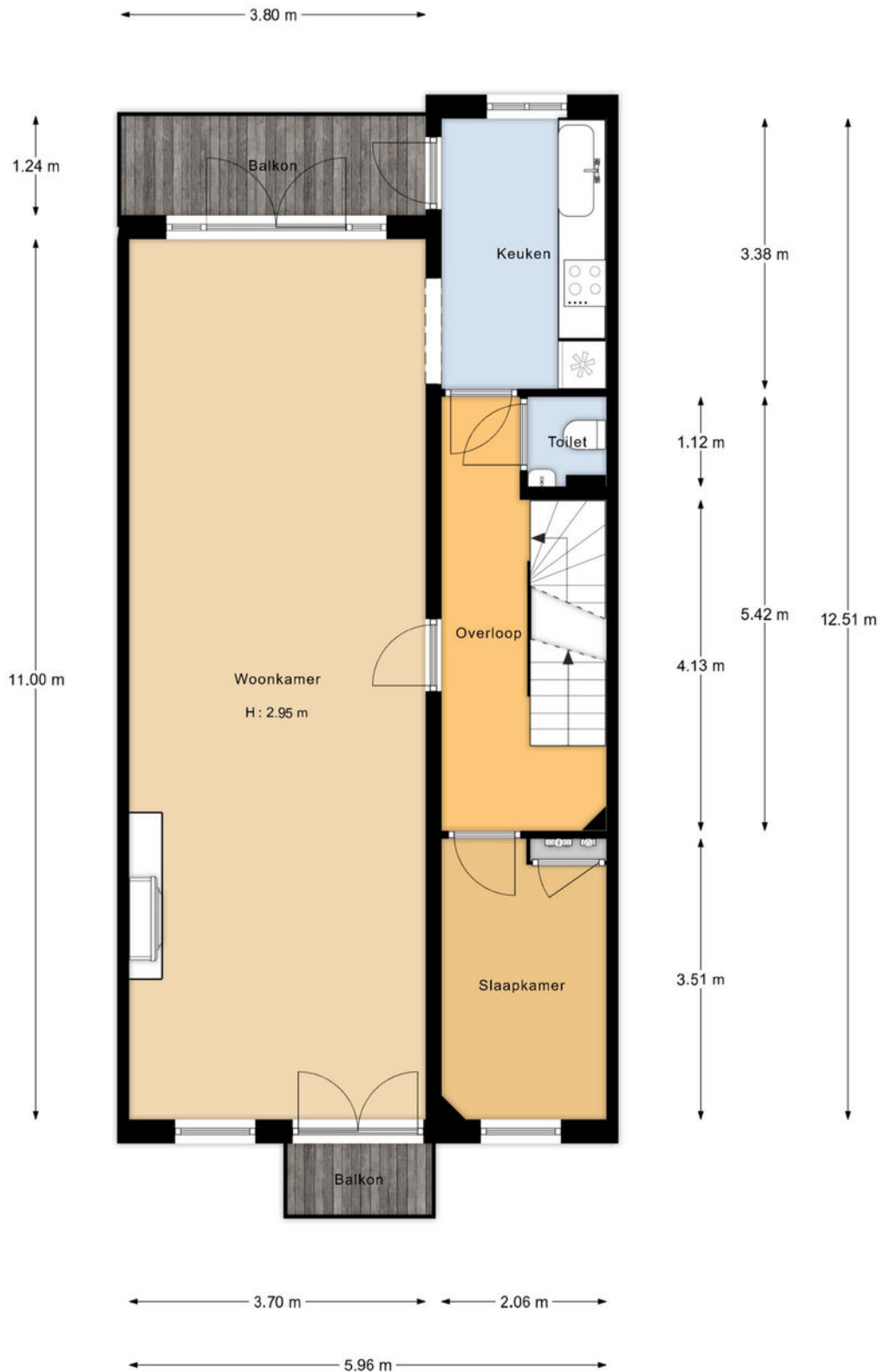






PLATTEGROND

Tweede verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

DESCRIPTION

New for sale! We are pleased to offer this charming duplex apartment with its own private entrance from street level! The apartment is situated on freehold land, features 4 bedrooms, and offers the potential to build a rooftop terrace (subject to permit)

LAYOUT

Ground Floor

A private staircase leads from street level to the second floor.

Second floor

Open-concept living room of over 41 m² with a French balcony at the front and a wide balcony at the rear (5 m²). Ceiling height of nearly 3 meters! Neat semi-open kitchen equipped with various built-in appliances. Landing with a separate toilet and a room (approx. 6 m²) that can also serve as a children's playroom or home office.

Third floor

Landing with access to all rooms. Again, beautiful ceiling height of approx. 2.75 m for ample natural light. Two very spacious bedrooms (approx. 20 and 21 m²) and a children's room (approx. 7 m²). Bathroom equipped with a shower, bathtub, and double sink with vanity. On the landing, a second toilet, laundry room, and central heating boiler.

LOCATION & ACCESSIBILITY

The home is located in the "Bos en Lommer" neighborhood, just around the corner from Bos en Lommerweg. The neighborhood has undergone a major transformation in recent years, making it very attractive. Various renovations have taken place, new hip and trendy (lunch) cafes and specialty shops have opened, and the neighborhood has become significantly younger.

In the immediate vicinity, you'll also find the Food and Film Halls, the Ten Katemarkt, the Podium Mozaïek theater/restaurant, as well as playgrounds, schools, daycare centers, and, of course, the lovely Westerpark. The apartment offers excellent access to the A-10 Ring Road. Public transportation (bus and tram) is just around the corner, and Sloterdijk Station is within cycling distance.

Details:

- Authentic building from 1912
- Split into two units in 2022 with a permit
- Located on freehold land
- Potential for a rooftop terrace (subject to permit)
- Small homeowners' association, two owners, reserve fund accumulation until 07/01/2026
- HOA approval for construction of a roof terrace and subdivision
- Front and rear painted in 2019
- Roofing felt and zinc work partially renewed in 2024
- Front equipped with modern window frames with HR++ glazing
- Energy label D, valid until 05/07/2035
- Transfer date to be agreed upon, can be arranged soon



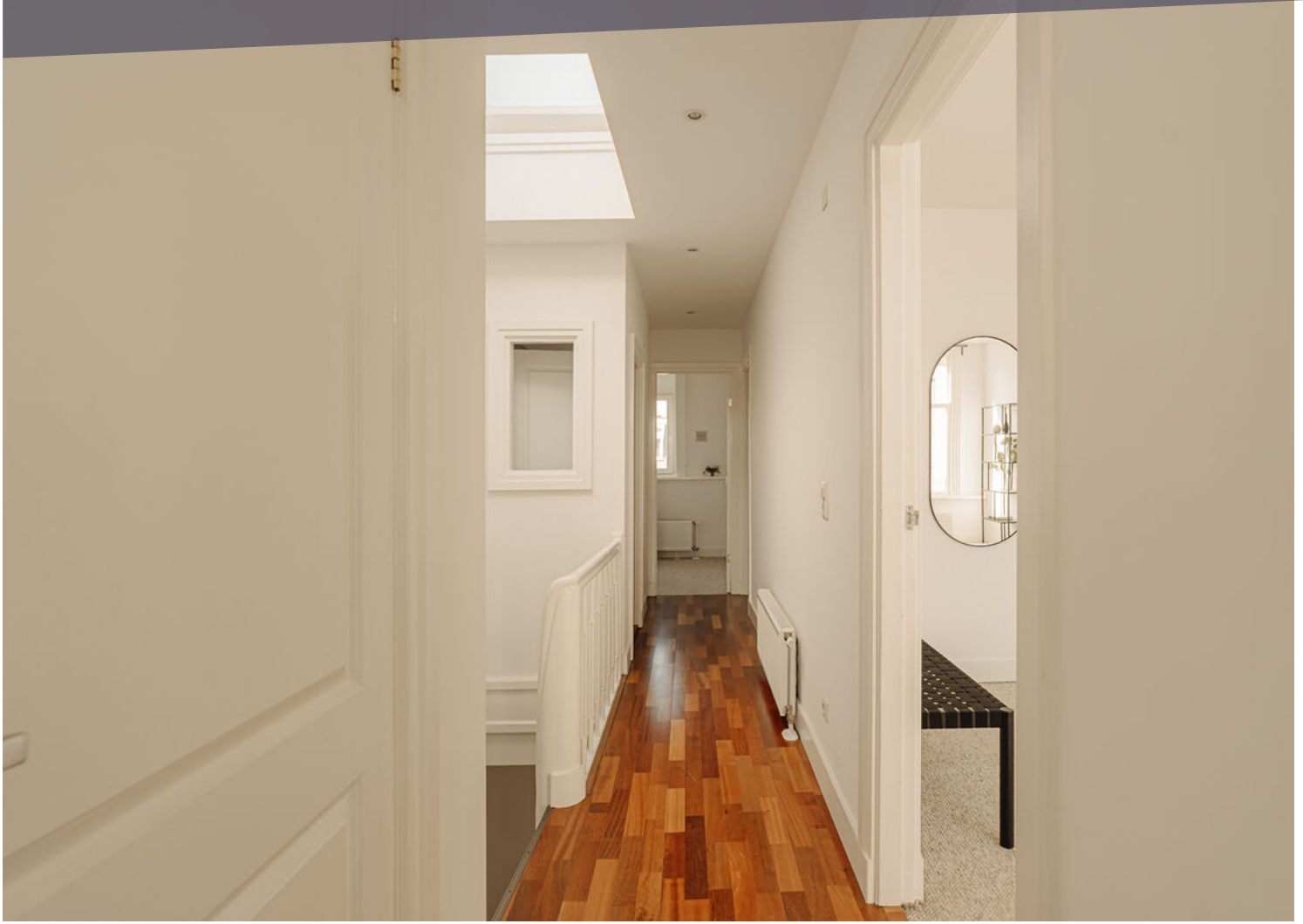




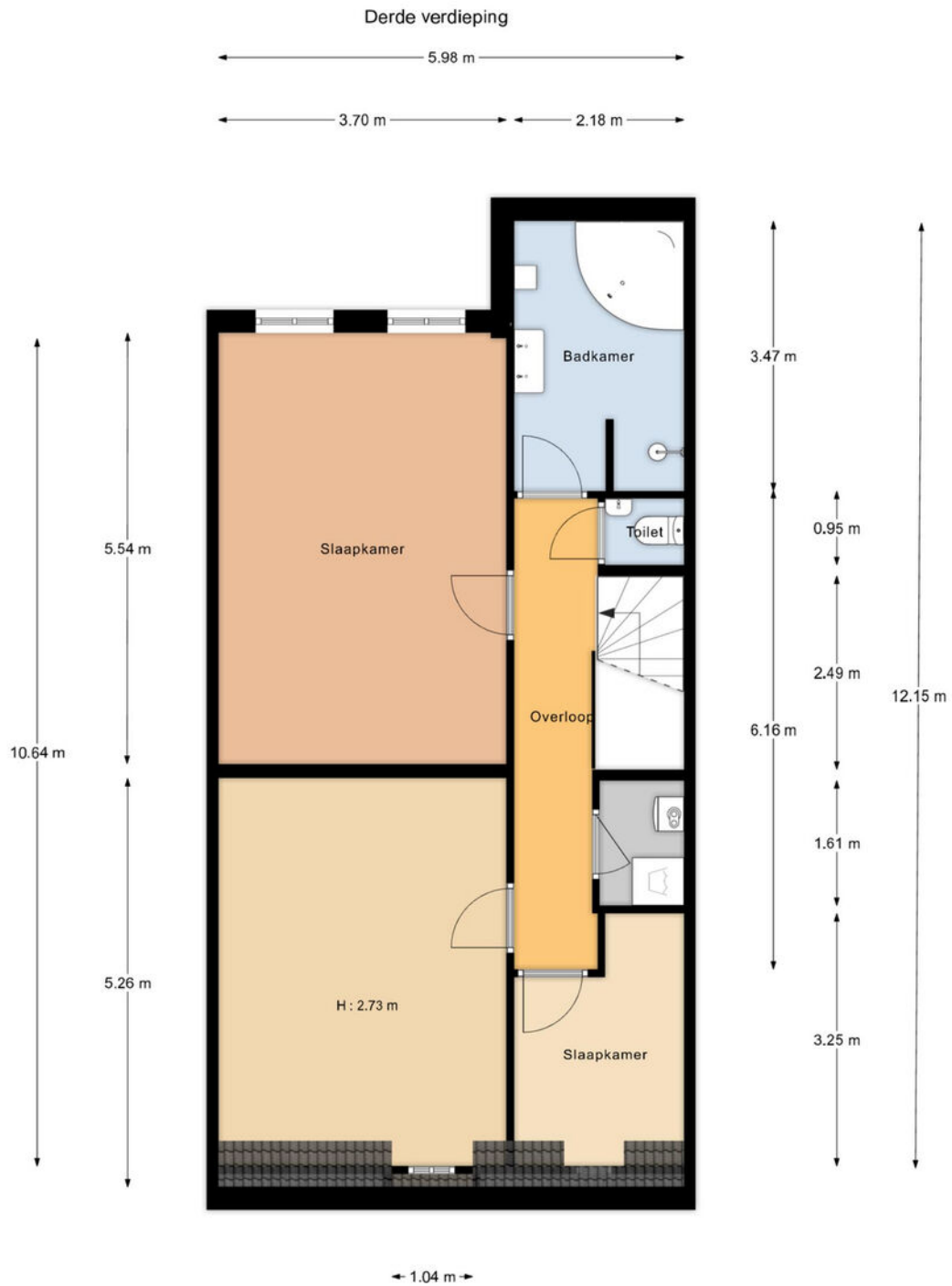








PLATTEGROND



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose







COMMISSARIS

makelaarsgroep



COMMISSARIS MAKELAARSGROEP O.G.

Parnassusweg 208 | 1076 AV Amsterdam

020-6737370 | info@commissaris.nl

www.admiraalderuijterweg264-2.nl | www.commissaris.nl