

# Te koop Amsterdam

Admiraal de Ruijterweg 499 -2

€ 450.000

 65 m<sup>2</sup> woonoppervlakte



 de Alliantie

KRK Makelaars (Amsterdam)  
Purperhoedenveem 7  
1019 HE Amsterdam  
(020) 626 53 61  
Objectcode: 8 6 3 8 8



# Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	6 t/m 10
Kenmerken	11
Bijlages	
Advies Admiraal de Ruijterweg 499-2	14 t/m 17
MT Admiraal de Ruijterweg 499-2 - Amsterdam	19 t/m 26
Makelaar	26
Meer weten?	27
Over de Alliantie	28
Voorrangregeling	29
Verkoopvoorwaarden	30 t/m 32

# Beschrijving

Dit uitstekend ingedeelde driekamerappartement is gelegen aan de geliefde Admiraal de Ruijterweg in Amsterdam, een locatie die bekendstaat om haar levendige karakter en uitstekende bereikbaarheid. Dankzij de gunstige ligging nabij diverse uitvalswegen en openbaar vervoersverbindingen bent u binnen korte tijd zowel in het centrum als daarbuiten.

Het appartement kenmerkt zich door een ruimtelijke opzet en een prettige lichtinval. De royale woonkamer vormt het hart van de woning en biedt dankzij de grote raampartijen een aangename, lichte leefomgeving. Aansluitend bevindt zich een heerlijk balkon op het westen, waar u optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon.

De woning beschikt over twee goed bemeten slaapkamers, die zich uitstekend lenen als hoofdslaapkamer, kinderkamer, werkkamer of logeerruimte. De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van alle benodigde faciliteiten voor dagelijks comfort.

Tot slot beschikt het appartement over een ruime berging op de zolderverdieping van het complex, ideaal voor het opbergen van spullen.

## Omgeving en bereikbaarheid:

Gelegen aan de Admiraal de Ruijterweg in het populaire Amsterdam-West (Bos en Lommer), bevindt dit appartement zich in een levendige en diverse woonomgeving. In de directe nabijheid zijn tal van winkels, supermarkten en horecagelegenheden te vinden, met het Bos en Lommerplein op loopafstand voor de dagelijkse boodschappen. Ook diverse parken en recreatiemogelijkheden liggen in de buurt.

## Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is uitstekend. Op korte afstand bevinden zich meerdere tram- en bushaltes met directe verbindingen naar het centrum van Amsterdam. Station Sloterdijk is binnen enkele minuten per fiets te bereiken en biedt trein-, metro- en busverbindingen. Met de auto draai je zo de ring A10 op. Tot slot is parkeren mogelijk via het vergunningensysteem en betaald parkeren op de openbare weg.

## Indeling:

Heerlijk ruim drie kamer appartementen gelegen aan de populaire Admiraal de Ruijterstraat in Amsterdam. Entree via de centrale hal op de begane grond, het appartement bevindt zich op de tweede verdieping. Bij binnenkomst tref je de ruim opgezette hal met aansluitend de belangrijkste kamers. Het appartement is voorzien van een heerlijk balkon gericht op het Westen. Daarnaast is de woonkamer zeer ruim opgezet met zeer veel lichtinval door de raampartijen aan de straatzijde. Aan de achterzijde tref je nog ééns een charmante slaapkamer die verbonden is met het balkon. De badkamer is voorzien van een douche, wasbak, toilet,

# Beschrijving

radiator en wasmachine aansluiting. Ten slotte is er een zeer ruime berging aanwezig op de bovenste verdieping.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1920;
- Woonoppervlakte circa 65 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
- Erfpacht, canon afgekocht tot en met 31-12-2061.
- Energielabel D;
- Vaste projectnotaris, Notariskantoor Brummelhuis in Amsterdam;
- Actieve Vereniging van Eigenaars VvE 1194 Admiraal de Ruijterweg 495-501, welke professioneel beheerd wordt door Alliantie VvE diensten;
- Servicekosten voor de woning: € 256,90 per maand / berging: € 60,69 per maand. (begroting 2026);

Wat u verder moet weten:

- Verkoper verkoopt de woning voor eigen gebruik (of gebruik door eerstegraads familielid), welke persoon daar zijn/haar hoofdverblijf gaat hebben;
- Verkoper verkoopt met anti-speculatiebeding (niet verhuren noch verkopen gedurende een periode van 02 jaar);
- Het betreft een voormalige huurwoning van de Alliantie;
- Niet bewoning-, asbest en ouderdomsclausule van toepassing;
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor tot tekenen van de koopakte;
- Verkoper verkoopt niet aan een belegger of koper met meer onroerend goed op zijn naam;
- Oplevering per direct.

## VOORRANGSREGELING DE ALLIANTIE

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij een inschrijving geldig, voor deze woning geldt een uiterste inschrijfdatum van maandag 18 mei 2026 voor 12.00 uur.

# Beschrijving

Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de e-mail updates op [de-alliantie.nl/ik-zoek](https://de-alliantie.nl/ik-zoek) geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs. Let op; voorrang betekent dat we met u als eerste in gesprek zullen gaan. We verkopen de woning niet onder de getaxeerde marktwaarde, en deze kan hoger zijn dan de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? Kijk op [de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-huurders](https://de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-huurders). – en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

# Foto's



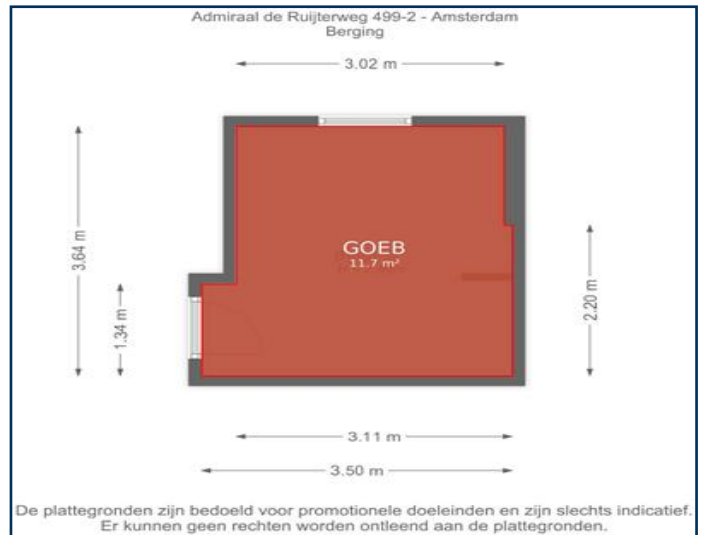
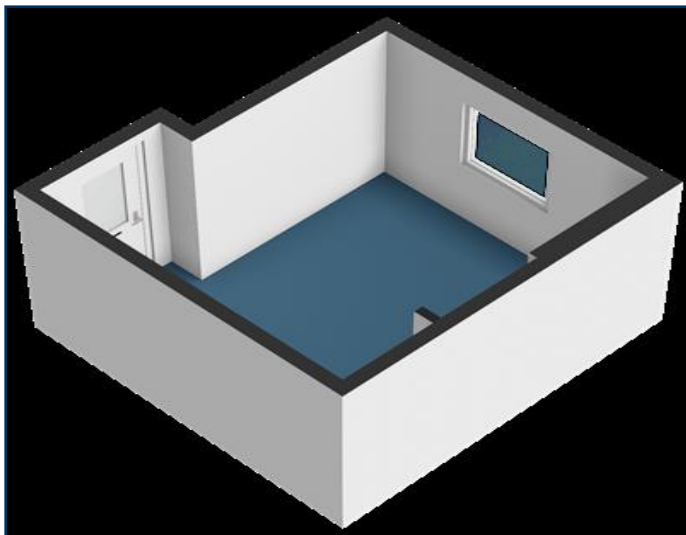
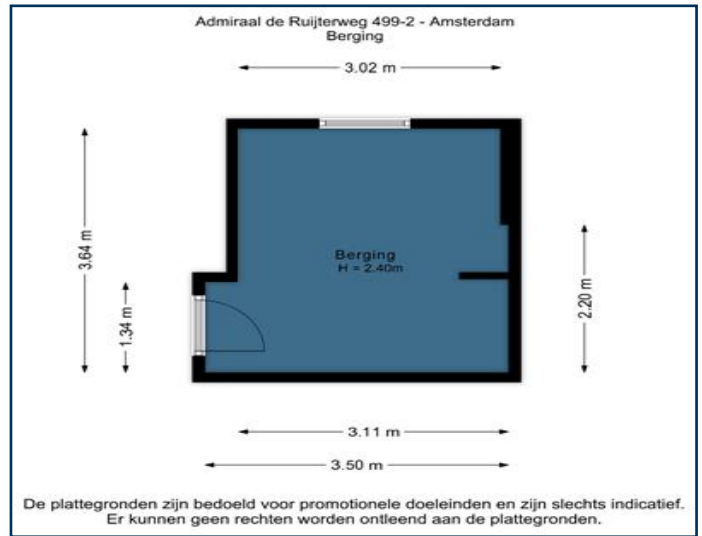
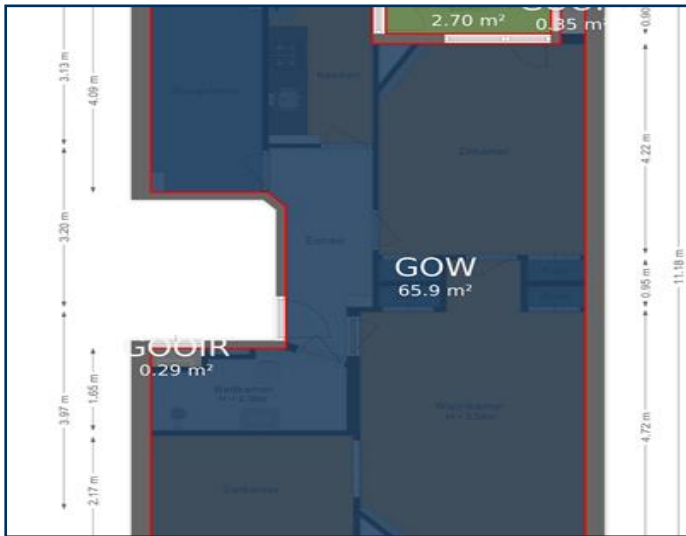
# Foto's



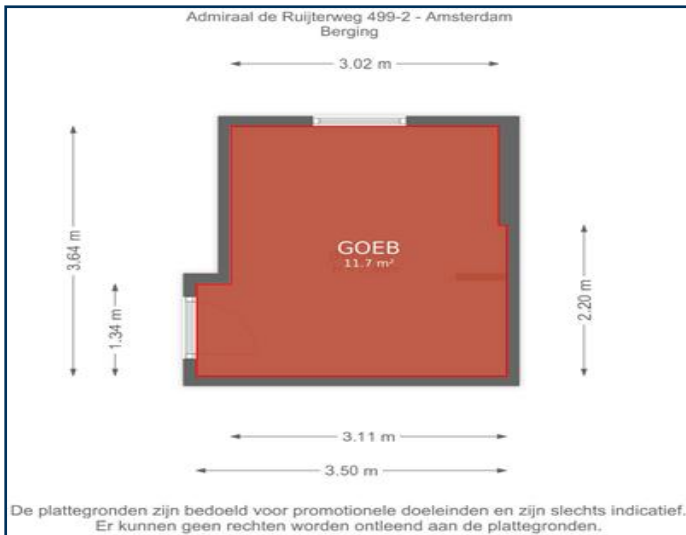
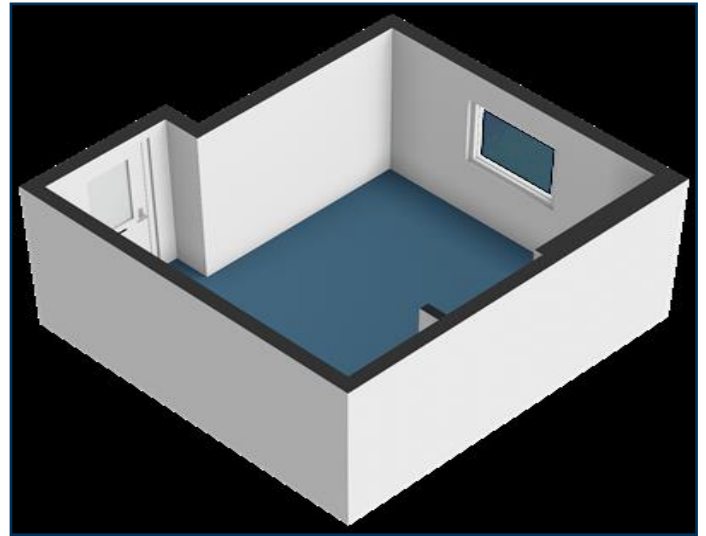
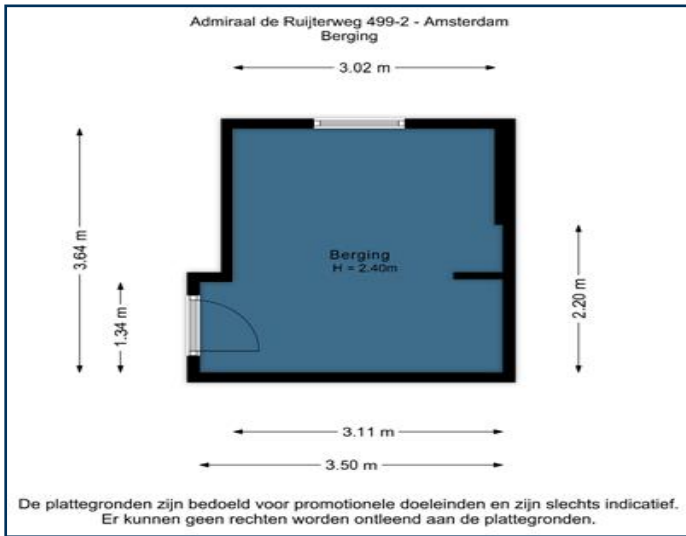
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Kenmerken

Vraagprijs	€ 450.000 kosten koper
Type	Portiekwoning
Bouwjaar	1926
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	65 m <sup>2</sup>
Woninginhoud	210 m <sup>3</sup>

## Checklist

Advies Admiraal de Ruijterweg 499-2

## Stamkaart

Admiraal De Ruijterweg 499 2, 1055 MH Amsterdam  
(Vertrouwelijk object)

Prospect



Aanmelding: In verkoop genomen  
Vraagprijs: € 450.000,- k.k.  
Prijs per m<sup>2</sup>: € 6.923,08  
Aanvaarding: in overleg  
Status: Prospect

### Kenmerken

#### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 65 m<sup>2</sup>  
Gebouwegebonden buitenruimte: 3 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: 12 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 210 m<sup>3</sup>

#### Indeling

Aantal kamers: 3  
Aantal slaapkamers: 2  
Overige ruimten: Douche, Toilet, Hal, Berging, Balkon  
Aantal woonlagen: 1 woonlaag  
Voorzieningen: Mechanische ventilatie

#### Energie

Energie label: D (einddatum: 24-09-2034)  
Verwarming: C.V.-Ketel  
Warm water: C.V.-Ketel  
Cv-ketel: Intergas HRE (Gas gestookt uit 2015, eigendom)

#### Bouw

Type: Appartement  
Soort: Bovenwoning  
Subtype: Etagewoning permanent  
Bouwworm: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 1926  
Dak: Plat dak

#### Buitenruimte

Ligging: Aan drukke weg en in centrum  
Tuin: Geen tuin  
Balkon/dakterras: Balkon aanwezig

#### Bergruimte

Schuur/berging: R - Inpandig in het gebouw  
Voorzieningen: Voorzien van elektra  
Isolatie: Dakisolatie

#### Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren, betaald parkeren en parkeervergunningen

#### Garage

Soort garage: Geen garage

#### VvE checklist

VvE: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds  
Maandelijke bijdrage: € 317,59

### Aanbiedingstekst

Dit uitstekend ingedeelde driekamerappartement is gelegen aan de geliefde Admiraal de Ruijterweg in Amsterdam, een locatie die bekendstaat om haar levendige karakter en uitstekende bereikbaarheid. Dankzij de gunstige ligging nabij diverse uitvalswegen en openbaar vervoersverbindingen bent u binnen korte tijd zowel in het centrum als daarbuiten.

Het appartement kenmerkt zich door een ruimtelijke opzet en een prettige lichtinval. De royale woonkamer vormt het hart van de woning en biedt dankzij de grote raampartijen een aangename, lichte leefomgeving. Aansluitend bevindt zich een heerlijk balkon op het westen, waar u optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon.

De woning beschikt over twee goed bemeten slaapkamers, die zich uitstekend lenen als hoofdslaapkamer, kinderkamer, werkkamer of logeerruimte. De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van alle benodigde faciliteiten voor dagelijks comfort.

Tot slot beschikt het appartement over een ruime berging op de zolderverdieping van het complex, ideaal voor het opbergen van spullen.

#### Omgeving en bereikbaarheid:

Gelegen aan de Admiraal de Ruijterweg in het populaire Amsterdam-West (Bos en Lommer), bevindt dit appartement zich in een levendige en diverse woonomgeving. In de directe nabijheid zijn tal van winkels, supermarkten en horecagelegenheden te vinden, met het Bos en Lommerplein op loopafstand voor de dagelijkse boodschappen. Ook diverse parken en recreatiemogelijkheden liggen in de buurt.

#### Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is uitstekend. Op korte afstand bevinden zich meerdere tram- en bushaltes met directe verbindingen naar het centrum van Amsterdam. Station Sloterdijk is binnen enkele minuten per fiets te bereiken en biedt trein-, metro- en busverbindingen. Met de auto draai je zo de ring A10 op. Tot slot is parkeren mogelijk via het vergunningensysteem en betaald parkeren op de openbare weg.

#### Indeling:

Heerlijk ruim drie kamer appartementen gelegen aan de populaire Admiraal de Ruijterstraat in Amsterdam. Entree via de centrale hal op de begane grond, het appartement bevindt zich op de tweede verdieping. Bij binnenkomst tref je de ruim opgezette hal met aansluitend de belangrijkste kamers. Het appartement is voorzien van een heerlijk balkon gericht op het Westen. Daarnaast is de woonkamer zeer ruim opgezet met zeer veel lichtinval door de raampartijen aan de straatzijde. Aan de achterzijde tref je nog ééns een charmante slaapkamer die verbonden is met het balkon. De badkamer is voorzien van een douche, wasbak, toilet, radiator en wasmachine aansluiting. Ten slotte is er een zeer ruime berging aanwezig op de bovenste verdieping.

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1920;

## Stamkaart

---

- Woonoppervlakte circa 65 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
- Erfpacht, canon afgekocht tot en met 31-12-2061.
- Energielabel D;
- Vaste projectnotaris, Notariskantoor Brummelhuis in Amsterdam;
- Actieve Vereniging van Eigenaars VvE 1194 Admiraal de Ruijterweg 495-501, welke professioneel beheerd wordt door Alliantie VvE diensten;
- Servicekosten voor de woning: € 256,90 per maand / berging: € 60,69 per maand. (begroting 2026);

Wat u verder moet weten:

- Verkoper verkoopt de woning voor eigen gebruik (of gebruik door eerstegraads familielid), welke persoon daar zijn/haar hoofdverblijf gaat hebben;
- Verkoper verkoopt met anti-speculatiebeding (niet verhuren noch verkopen gedurende een periode van 02 jaar);
- Het betreft een voormalige huurwoning van de Alliantie;
- Niet bewoning-, asbest en ouderdomsclausule van toepassing;
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor tot tekenen van de koopakte;
- Verkoper verkoopt niet aan een belegger of koper met meer onroerend goed op zijn naam;
- Oplevering per direct.

### VOORRANGSREGELING DE ALLIANTIE

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij een inschrijving geldig, voor deze woning geldt een uiterste inschrijfdatum van XX voor XX.00 uur.

Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de e-mail updates op [de-alliantie.nl/ik-zoek](mailto:de-alliantie.nl/ik-zoek) geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs. Let op; voorrang betekent dat we met u als eerste in gesprek zullen gaan. We verkopen de woning niet onder de getaxeerde marktwaarde, en deze kan hoger zijn dan de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? Kijk op [de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-huurders](http://de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-huurders). – en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

### Alert tekst

---

Robin - 20 min.

Berging locatie:

Eerste deur aan de linkerkant op de zolderverdieping (:

\* West

Kijkblokken:

-

-

Deadline DD-MM-JJ om 12:00

### Aantekeningen:

Kadaster, Notaris en splitsing:

- \*Notaris: Notariskantoor Brummelhuis;
- \*Kadastrale kaart aanwezig --> Klopt deze --> Check NVM Geoweb
- \*Splitsing in appartementsrechten d.d.: 09-01-2012
- \*Wijziging splitsing d.d.: Niet van toepassing.
- \*Beschermd stads- of dorpsgezicht: Nee
- \*Splitsingstekening aanwezig --> Ja Klopt deze -->
- \*Index woning: 6 Aandeel: 71/744 --> Check eigenaar in kadaster: Ja, Stichting de Alliantie
- \*Index berging: 14 Aandeel: 13/744 --> Check eigenaar in kadaster: Ja, Stichting de Alliantie
- \*Locatie Berging:

Eerste deur aan de linkerkant op de zolderverdieping.

Juridische status grond / erfpacht

- \*Gelegen op erfpacht grond: Ja
- \*AB: 2000
- \*Canon betaling van; 01-01-2012 tot; 31-12-2061
- \*WOZ waarde: € 459.000 Peildatum: 01/01/2025
- \*Eeuwigdurend aangevraagd: Nee
- \*Erfpachtindicatie: aanwezig, voortdurend.
- \*Indicatie gemeente Amsterdam: jaarlijkse canon: € 2.548,-
- \*Indicatie afkoop eeuwigdurend erfpacht: € 45.683,-

VvE: VvE 1194 Admiraal de Ruijterweg 495-501 (8 appartementen)

- \*VvE Beheerder: Alliantie VvE Diensten
- \*VvE Verhouding Huur 8 /Particulier 1
- \*Servicekosten 2026: woning: € 256,90 per maand / berging: € 60,69 per maand.
- \*Liquiditeitsbegroting: Grootste stijging servicekosten tot 2029, daarna standaard 2,5%. De servicekosten stijgen in verband met de geplande

## Stamkaart

werkzaamheden en hierdoor staat er geen eenmalige bijdrage op de planning.

\*Reservefonds: € 44.485,- onderhoudsreserve.

\*Jaarrekening: aanwezig, 2024 vastgesteld.

\*Exploitatieresultaat: € 2.369,09 +

\*Laatste notulen: 07-10-2025, notulen aanwezig.

\*Opmerkingen laatste notulen:

-Vakantieverhuur of shortstay is zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan als een appartementsrecht de bestemming wonen heeft. Als in het splitsingsreglement een verbodsbepaling is opgenomen, mag de woning sowieso niet kortdurend worden verhuurd.

-Positief exploitatieresultaat 2024 vastgesteld tijdens de vergadering.

-DJMOP wordt aan vastgehouden en subsidie zal worden aangevraagd. Grootste kostenpost staat gepland voor 2029. In verband met algemeen onderhoud, afvoeren, dakafwerkingen, schilderwerk, buiten wandafwerking en buitenwandopeningen.

-Met de toevoeging aan de agenda en besluitvorming over dit extra agendapunt 8) Verduurzaming in te stemmen.- Het plaatsen van HR++ glas collectief uit te voeren, waarbij uitvoering in principe plaatsvindt tijdens de eerstvolgende planmatig onderhoudsbeurt (PO, doch uiterlijk 2028).-

- De Alliantie toestemming te geven zelf HR++ glas te laten plaatsen als de eigenaar in een later stadium besluit alsnog niet aan te sluiten bij het collectief. Onder de voorwaarden zoals die worden vastgelegd in de gebruikersovereenkomst. Er mag pas gestart worden met de werkzaamheden nadat de gebruikersovereenkomst door zowel het bestuur als de Alliantie Woningbouwvereniging zijn getekend.

\*DJMOP: 2025,

Bijzonderheden DJMOP:

2029 wordt het eerste serieuze piekjaar door rabatdelen, hemelwaterafvoeren, schoorstenen en waarschijnlijk grotere posten rond riolering / rookgasafvoer / bereikbaarheid.

2035: HR++ glas, mechanische ventilatie, verduurzaming;

2041 is opnieuw een zwaar onderhoudsjaar.

De grootste onzekerheden voor de komende jaren zitten in:

-riolering

- collectieve rookgasafvoer

- dak conditie

\*Opmerking DJMOP:

\*HHR: Nee, niet aanwezig.

\*Bijzonderheden VVE:

Rapporten:

\*Formulier Gebiedscoördinator, aanwezig 18-11-2025, geen bijzonderheden.

\*Energietabel: D Datum registratie: 27-09-2034 geldig t/m 24-09-2034

\*Type warmwater/warmte voorziening: in eigendom, bouwjaar: 2015

\*Asbestinventarisatie woning: ja, aanwezig 19-12-2025, geen asbesthoudende materialen aangetroffen, maar geen goed onderzoek mogelijk i.v.m. aanwezigheid spullen. Aanvullend onderzoek aangeraden bij verbouwing. etc.

\*Asbestinventarisatie complex: Nee.

\*Vrijgave aanwezig:

\*Informatie rookgasafvoeren: Rapportage uit 2018, de rookgasafvoeren zijn voor de komende 5-8 jaar destijds voor voldoende geclassificeerd. Redelijk tot matige score.

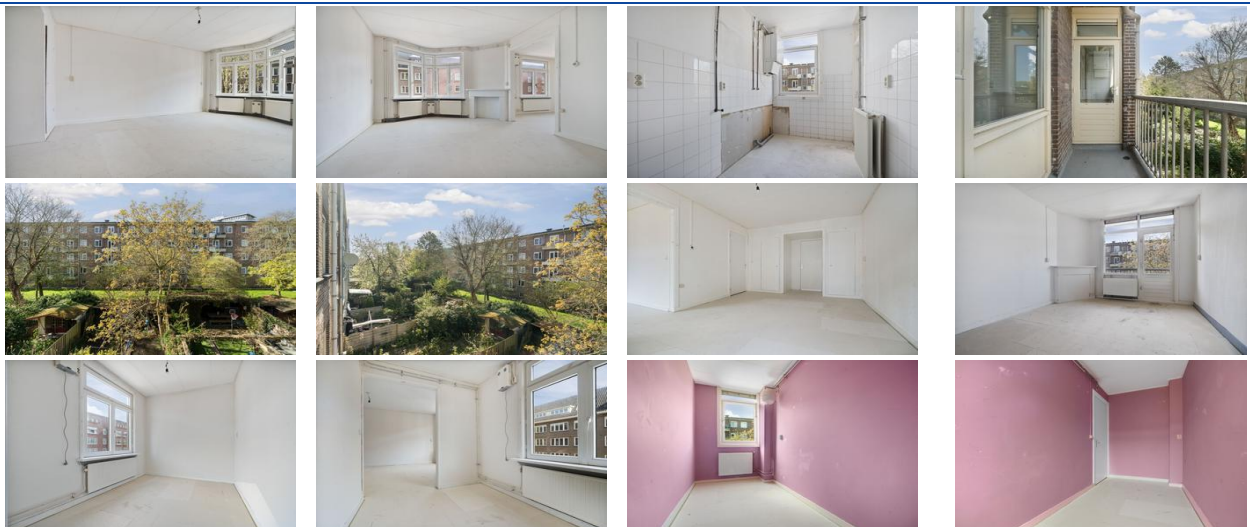
\*standleidingrapportage aanwezig 2021, leidingen zijn goed.

\*Elektrakeuring: ja, aanwezig.

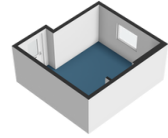
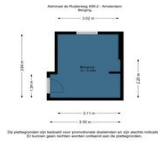
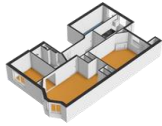
\*Persrapport gas: ja, aanwezig.

\*Rapportage water: niet aanwezig.

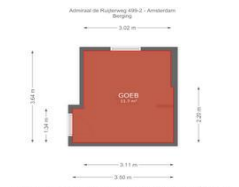
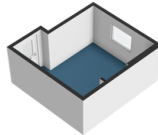
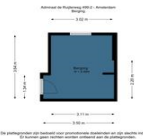
## Foto's



# Stamkaart



De plattegronden zijn bedoeld voor oriëntatiedoel doeleinden en zijn slechts indicatief.  
 Zij kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



De plattegronden zijn bedoeld voor oriëntatiedoel doeleinden en zijn slechts indicatief.  
 Zij kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

## NEN meetrapport

MT Admiraal de Ruijterweg 499-2 - Amsterdam



# MEETRAPPOR

Admiraal de Ruijterweg 499-2, 1055 MH Amsterdam  
20 april 2026

OPGESTELD DOOR  
**FOCUS VASTGOED FOTOGRAFIE**

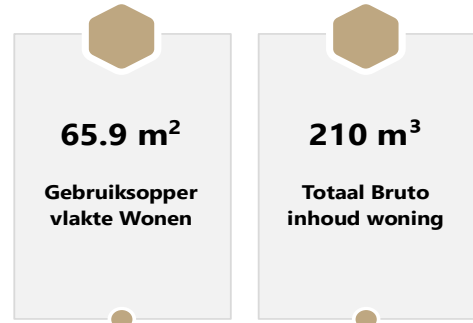


## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

**Adres:** Admiraal de Ruijterweg 499-2  
**Postcode, Plaats:** 1055 MH, Amsterdam  
**Opdrachtgever:** KRK

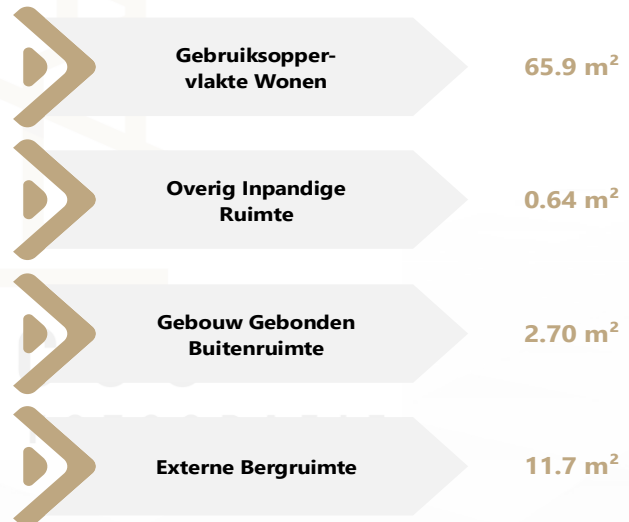
**Datum Opname:** 16 april 2026  
**Datum Meetrapport:** 20 april 2026

**Uitvoerder:** Focus Vastgoed Fotografie  
**Type meting:** Lidar scan met behulp van WeScan.  
 Aangevuld met handmatige metingen met een afstandsmeter.



### DISCLAIMER

Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van FVF West van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het meetrapport met de hierin vermelde gebruiksoppervlaktes en maten dient door afnemer te worden gecontroleerd, voordat deze wordt gepubliceerd.



### OPMERKING

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE PER ETAGE

**ADMIRAAL DE RUIJTERWEG 499-2, 1055 MH AMSTERDAM**

Appartement	
Bruto woonoppervlakte	<b>74,39 m<sup>2</sup></b>
Aftrekposten (trapgaten, vides, <1.50m etc)	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
GO Wonen	<b>65,94 m<sup>2</sup></b>
GO Overige inpandig	<b>0,64 m<sup>2</sup></b>
GO Gebouwbonden Buitenruimte	<b>2,70 m<sup>2</sup></b>
GO Externe Bergruimte	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Bruto inhoud woning	<b>210,31 m<sup>3</sup></b>

Berging	
Bruto woonoppervlakte	<b>14,07 m<sup>2</sup></b>
Aftrekposten (trapgaten, vides, <1.50m etc)	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
GO Wonen	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
GO Overige inpandig	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
GO Gebouwbonden Buitenruimte	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
GO Externe Bergruimte	<b>11,71 m<sup>2</sup></b>
Bruto inhoud woning	<b>0,00 m<sup>3</sup></b>

## TOELICHTING MEETINSTRUCTIES 1/2

### GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN

Dit meetrapport is opgesteld aan de hand van de meest actuele Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Wonen en Gebruiksoppervlakte Bruto Inhoud Woningen (verder te noemen Meetinstructie).

De NEN 2580 vormt de basis voor De Meetinstructie, maar wijkt op twee aspecten af:

1. De Meetinstructie verdeelt de in pandige gebruiksoppervlakte (de oppervlakte "achter de voordeur") onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de Meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. De NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.

Verder verdeelt de Meetinstructie oppervlaktes in verschillende type gebruiksoppervlakten:

- Gebruiksoppervlakte wonen (GO)
- Gebruiksoppervlakte overig in pandige ruimte (GOOI)
- Gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte (GOGB)
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte (OEBR)

### GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN (GO)

Bij de gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>;
- Constructieve delen zoals dragende binnen- en buitenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m<sup>2</sup>;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

### GEBRUIKSOPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE (GOOI)

Een ruimte(n) is overig in pandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1,5-meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is/zijn als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden dan gerekend als woonruimte. De oppervlakte onder de wand tussen de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overig in pandig, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen).

## TOELICHTING MEETINSTRUCTIES 2/2

### GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE (GOGB)

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen stelt de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vast op basis van de netto oppervlakte. Zonder afscheiding (hek) kan er bijvoorbeeld in het geval van een dakterras geen sprake zijn van gebouwgebonden buitenruimte.

### EXTERNE BERGRUIMTE (OEBR)

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Er is alleen sprake van een externe bergruimte, als de ruimte volledig is af te sluiten van de buitenwereld (denk bijvoorbeeld aan een parkeergarage).

### BRUTO INHOUD

Bij het vaststellen van de bruto inhoud wordt volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende functies (GO en GOOI). In tegenstelling tot de NEN 2580 gaat de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen uit van aannames omtrent de diktes van vloeren en muren, in de gevallen dat deze moeilijk zijn te meten.

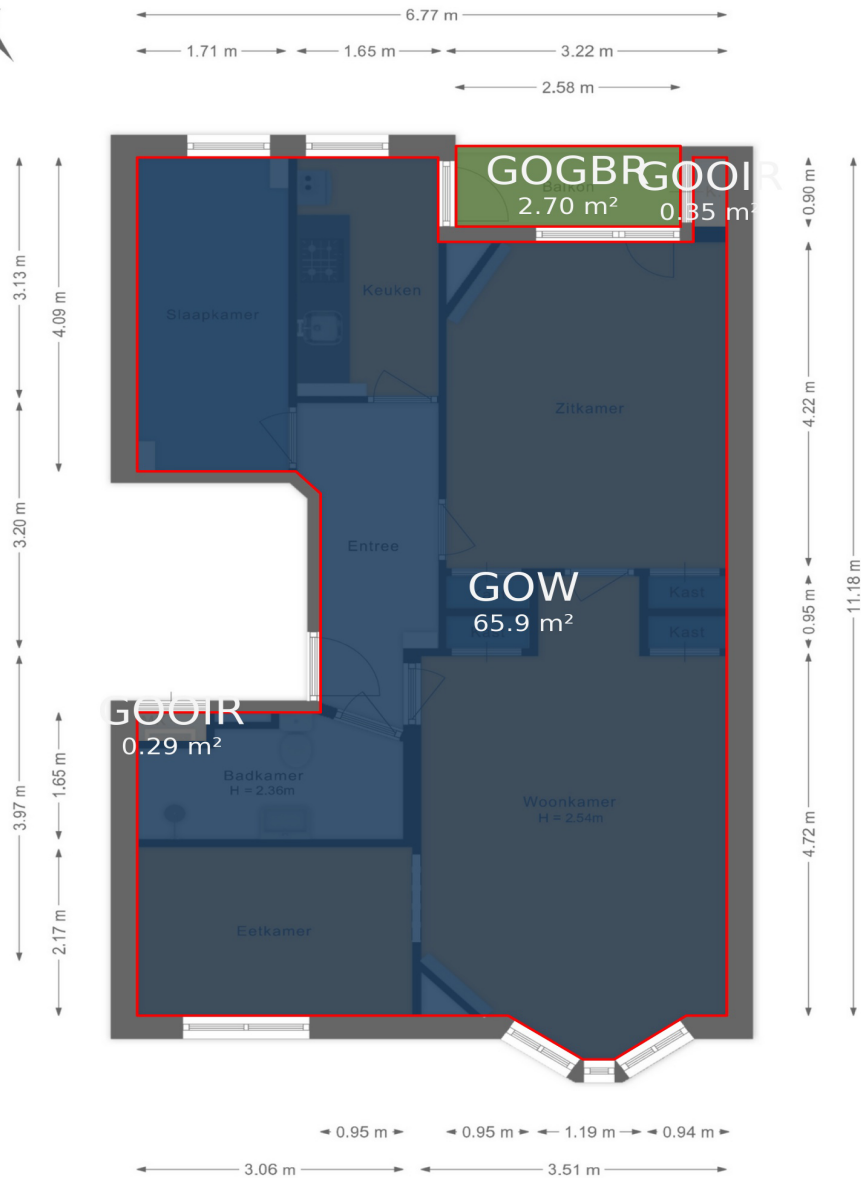
Deze aannames worden als volgt gedefinieerd:

- - Begane grond vloer en keldervloer 40 cm.
- - Verdiepingsvloer 30 cm.
- - Dakconstructie 30 cm.
- - Woningscheidende muren 30 cm.
- - Woningscheidende gedeelde muren 15 cm.

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf bovenkant vloer tot en met de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de woningscheidende vloer niet gemeten kan worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Als de bovenste bouwlaag bijvoorbeeld bestaat uit een plat dak, dan wordt inclusief de dakconstructie gemeten en een dikte aangehouden van 30 cm.

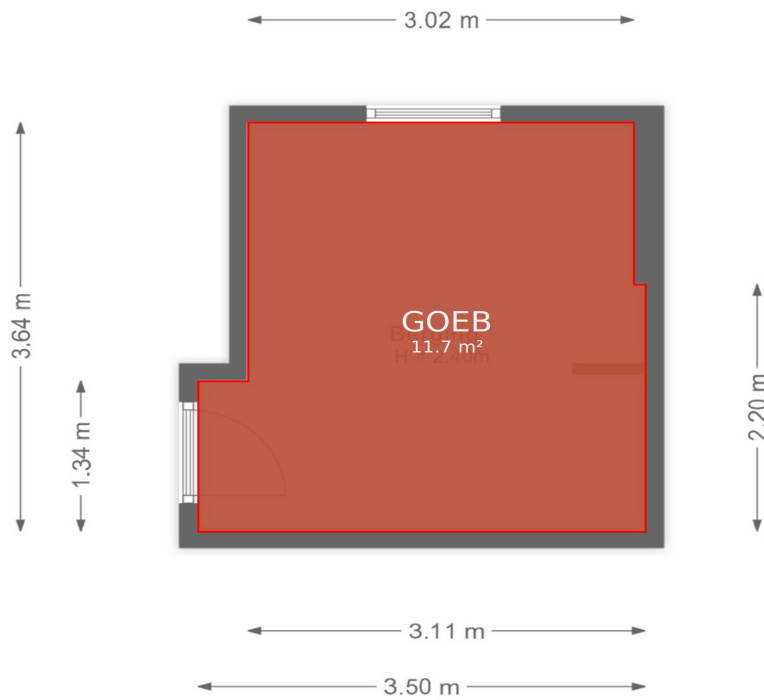
## PLATTEGRONDEN

Admiraal de Ruijterweg 499-2 - Amsterdam  
Appartement



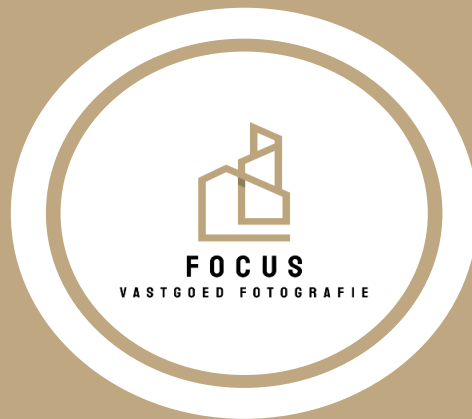
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Admiraal de Ruijterweg 499-2 - Amsterdam  
Berging



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

V A S T G O E D F O T O G R A F I E



# MEETRAPPOR

Admiraal de Ruijterweg 499-2, 1055 MH Amsterdam  
20 april 2026

OPGESTELD DOOR  
FOCUS VASTGOED FOTOGRAFIE

# Makelaar

## Interesse?

Deze woning is in eigendom bij stichting de Alliantie, een woningcorporatie met huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi & Vechtstreek. Bij de overdracht van haar woningen wordt de Alliantie begeleid door het intern verkoopteam, centrale ondersteuning wordt verzorgd door stichting Openbare Makelaardij.

De Alliantie werkt regionaal samen met verschillende makelaars.  
Zij kunnen je verder informeren en begeleiden.

## Verkoopinformatie en begeleiding

KRK Makelaars (Amsterdam)

Purperhoedenveem 7

1019 HE Amsterdam

(020) 626 53 61

amsterdam@krk.nl

## Coördinatie

Openbare Makelaardij

Stationsweg 24

3743 EN BAARN

(088) 668 28 12

Wil je bellen met Openbare Makelaardij op het bovenstaande nummer?

Dan heb je een objectcode nodig, die is: **8 6 3 8 8**

# Meer weten?

## Meer informatie of een bezichtiging?

Wil je meer informatie of een bezichtiging, maak gebruik van het reactieformulier op Funda of op de website van [de Alliantie](#). Je vraag of verzoek wordt dan verstuurd naar de begeleidend makelaar die vervolgens contact met je opneemt.

## Algemene informatie

Op de website van de Alliantie vind je ook algemene informatie en tips. Bijvoorbeeld over wat er allemaal komt kijken bij het [kopen van een woning](#).

## Disclaimer

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. Als er toch sprake is van onvolledige of onjuiste informatie, kunt u ons niet aansprakelijk stellen.

# Over de Alliantie

Wij zijn een woningcorporatie met goede en betaalbare huizen in prettige buurten, voor mensen met een bescheiden inkomen. We verhuren en onderhouden 53.000 woningen, voeren dagelijkse reparaties uit en renoveren en verbeteren onze huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi en Vechtstreek. Wij zijn een stichting en een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.

## Een woning kopen bij de Alliantie

Wil je een betaalbaar huis kopen op een leuke locatie? Op onze [onze website](#) vind je koophuizen van de Alliantie die direct beschikbaar zijn. De Alliantie verkoopt voormalige huurwoningen en nieuwbouwwoningen.

Met de verkoop van huurwoningen bedienen we mensen met een middeninkomen en jongere starters die in ons werkgebied moeilijk een betaalbaar huis kunnen vinden. Bij de verkoop geven we huurders (die een sociale huurwoning achterlaten) voorrang. Zo dragen we met de verkoop ook bij aan de doorstroming op de sociale huurwoningmarkt. En we zorgen met de verkoop voor gevarieerde buurten en wijken van goede kwaliteit. We streven ernaar voor elke verkochte woning ten minste één nieuwe sociale huurwoning te bouwen.

# Vorrangsregeling

## Vorrangsregeling de Alliantie

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de [e-mail updates](#) via de website van de Alliantie. Geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? [Klik dan hier](#) – en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

# Verkoopvoorwaarden

## Algemeen

1. Met 'woning(en)' word(t)en steeds de onderhavige tot bewoning bestemde onroerende zaak(en) bedoeld.
2. De Alliantie is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De Alliantie is daarom gehouden om het bij of krachtens de Woningwet gestelde onverkort na te komen, dat geldt ook voor de overdracht van een woning.
3. De koper van een woning kan alleen zijn een natuurlijk persoon die de woning na levering zelf bewoont of laat bewonen door een bloedverwant in de eerste graad.
4. Het kopen van een woning is iets anders dan het huren van een woning. Kopen betekent het nemen van verantwoordelijkheid en risico door de koper.

## Biedingsfase

1. Woningen zijn uitsluitend gepubliceerd om een voornemen tot verkoop kenbaar te maken.
2. Gepubliceerde woningen kunnen op elk moment door de Alliantie worden herroepen, om welke reden dan ook.
3. Het uitbrengen van een bod op een gepubliceerde woning heeft niet tot gevolg dat er op enige wijze een (koop)overeenkomst tot stand komt.
4. Een bod verplicht de bieder tot niets en kan op ieder moment door de bieder worden herroepen.
5. Op basis van de uitgebrachte biedingen wordt een selectie gemaakt van de aspirant koper(s)
6. (hierna te noemen: 'aspirant(en)') waarmee de verkoopfase kan worden ingegaan. De verkoopfase kan pas beginnen nadat de geselecteerde aspirant(en) hierover schriftelijk bericht heeft/hebben ontvangen.

# Verkoopvoorwaarden

## Verkoopfase

1. De verkoopfase is de fase waarin de mogelijke (ver)koop verder concreet wordt gemaakt. De Alliantie zal een concreet aanbod doen, waarop de kandidaat een concreet bod kan uitbrengen. Zowel het aanbod als het bod kunnen worden herroepen tot het moment dat er een (definitieve) koopovereenkomst is gesloten.
2. In de verkoopfase zal de Alliantie de aspirant zo volledig mogelijk inlichten en informeren over de woning zelf. Dat geldt overigens niet voor feiten en omstandigheden die de aspirant zelf bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden moeten zijn, de aspirant heeft een eigen onderzoeksplicht.
3. De Alliantie heeft de woning nooit zelf heeft bewoond en is daarom niet volledig bekend met de feitelijke toestand van de woning.
4. Niet alle woningen zijn hetzelfde, dus kan ook niet van elke woning hetzelfde verwacht worden. Zo zal een bestaande (oudbouw) woning nooit hetzelfde genot bieden als een nieuwbouw woning.
5. Ieder woning kan (kleine) gebreken hebben en aan iedere woning zal op enig moment onderhoud moeten worden uitgevoerd, wanneer en in welke mate is afhankelijk van de leeftijd en toestand van de woning. Dat er een (klein) gebrek is of dat er onderhoud moet worden uitgevoerd maakt niet meteen dat de woning niet voldoet.
6. Het staat de Alliantie vrij om – binnen de grenzen van de wet - over haar woningen te beschikken. Zo kan de Alliantie haar (vrijkomende) woningen aanwenden voor sociale / geliberaliseerde verhuur dan wel voor verkoop, dat geldt derhalve ook voor woningen die gelegen zijn in hetzelfde complex als een verkochte woning.

## Koopovereenkomst

1. Er is pas sprake van een (definitieve) koopovereenkomst als deze is opgenomen in één schriftelijke akte die door beide partijen, koper en verkoper, rechtsgeldig is ondertekend en de wettelijke bedenktijd ongebruikt is verstreken.
2. De koopovereenkomst en de leveringsakte worden verleden bij een door de Alliantie aan

# Verkoopvoorwaarden

te wijzen makelaar/notaris, tenzij anders afgesproken.

3. De koopovereenkomst wordt gesloten onder toepassing van de door de Alliantie gehanteerde gebruikelijke verkoopvoorwaarden en condities, deze worden tijdig vooraf bekend gemaakt.
4. De overeengekomen koopsom is 'kosten koper'. De koper draagt dus de lasten in verband met de overdracht, tenzij anders afgesproken.
5. Afspraken tussen de Alliantie en de gemeente in relatie tot de woning zijn niet van toepassing op de koopovereenkomst.