



TE KOOP

**Admiraal De Ruijterweg 243-H
Amsterdam**

MAKELAAR: Floris Haanen

floris@voogd.amsterdam | 06 242 100 03

Wonen in stijl en comfort aan de karakteristieke Admiraal De Ruijterweg.

Achter de statige gevel van dit bijzondere benedenhuis schuilt een verrassend ruim en hoogwaardig gerenoveerd familiehuis van maar liefst 165 m², met een royale tuin op het zuidwesten. Een unieke combinatie van karakter, moderne luxe en een doordachte indeling, gelegen op een geliefde locatie in Amsterdam-West.

OMSCHRIJVING

Deze woning uit 1912 is in 2021 zeer smaakvol gerenoveerd, waarbij authentieke elementen op harmonieuze wijze zijn gecombineerd met hedendaags wooncomfort. Vanaf het eerste moment ervaar je de ruimte, lichtinval en de uitstekende indeling van dit bijzondere huis.

Via de entree bereik je de royale hal op de begane grond, die toegang geeft tot de verschillende leefruimtes. De luxe op maat gemaakte open woonkeuken vormt samen met de eetruimte het hart van het huis en biedt een fijne plek om te koken, tafelen en samen te zijn. De royale woonkamer strekt zich uit van de voor- tot achterzijde en biedt dankzij de slimme indeling meerdere sfeervolle zit- en leefgedeeltes. Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige zithoek met open haard, die naadloos overgaat in de eetkamer.

Grenzend aan de eetkamer ligt de lichte tuinkamer met openslaande deuren naar de royale achtertuin op het zuidwesten. Hier geniet u optimaal van de middag- en avondzon. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een separate werk- of studeerkamer; ideaal voor thuiswerken.

Via een fraaie designtrap bereikt u het souterrain. Dankzij de vide voelt deze verdieping sterk verbonden met de woonlaag erboven en profiteert ook deze etage van een ruimtelijk karakter. De vide is momenteel ingericht als speel- en ontspanningsruimte, maar biedt diverse gebruiksmogelijkheden.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe badkamer, voorzien van ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, inbouwkast met aansluiting voor wasmachine en hoogwaardige afwerking. Naast de badkamer ligt een ruime slaapkamer. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee ruime slaapkamers, waarvan één beschikt over een royale walk-in closet. Het binnenklimaat wordt ondersteund door zowel natuurlijke ventilatie als een automatisch luchtbehandelingssysteem.

INDELING

Begane grond:

Entree, hal, toilet, trapkast met cv-opstelling, open woonkeuken, woonkamer, werk-/slaapkamer, toegang tot tuin, trap naar souterrain.

Souterrain:

Vide-/speelruimte, slaapkamer II, slaapkamer III met walk-in closet, badkamer, slaapkamer IV.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op eigen grond;
- woonoppervlakte circa 165 m² (NEN 2580 gemeten);
- royale tuin op het zuidwesten;
- plafondhoogte begane grond circa 3,10 meter;
- gerenoveerd in 2021;
- 4 slaapkamers;
- gesloten open haard;
- vloerverwarming in de woonkeuken & badkamer;
- hoogwaardige afwerking en duurzame materiaalkeuzes;
- oplevering in overleg.

VERENIGING VAN EIGENAREN

De woning maakt deel uit van een actieve en gezonde VvE bestaande uit 6 leden. Er is een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig en er wordt regelmatig vergaderd. De VvE beschikt over voldoende reserves. Momenteel wordt de splitsingsakte aangepast; na wijziging bedragen de servicekosten naar verwachting circa € 350,-- per maand.

LIGGING

De woning bevindt zich in Bos en Lommer, een geliefde wijk in Amsterdam-West, nabij het centrum. In de directe omgeving vindt u diverse winkels, horeca en voorzieningen, waaronder De Hallen, de Jan Evertsenstraat en de Bilderdijkstraat. Daarnaast liggen parken, scholen en speelvoorzieningen op korte afstand.

De bereikbaarheid is uitstekend, zowel met de auto via de Ring A10 (afrit S105) als met het openbaar vervoer. Een parkeervergunning kan worden aangevraagd bij stadsdeel West.

Stylish and comfortable living on the characteristic Admiraal De Ruijterweg.

Behind the stately façade of this exceptional ground-floor residence lies a surprisingly spacious and beautifully renovated family home of no less than 165 m², complete with a generous southwest-facing garden. A unique combination of character, modern luxury, and a thoughtfully designed layout, situated in a highly sought-after location in Amsterdam-West.

DESCRIPTION

This 1912 property was tastefully renovated in 2021, seamlessly blending authentic features with contemporary living comfort. From the moment you enter, you immediately experience the sense of space, natural light, and the excellent layout of this remarkable home.

Through the entrance, you reach the spacious hallway on the ground floor, which provides access to the various living areas. The luxurious custom-made open-plan kitchen, together with the dining area, forms the heart of the home and offers the perfect place for cooking, dining, and spending time together.

The generous living room extends from the front to the rear of the house and, thanks to its clever layout, offers several inviting sitting and living areas. At the front, there is a cozy lounge area with a fireplace, flowing seamlessly into the dining room.

Adjacent to the dining room is the bright garden room with French doors opening onto the spacious southwest-facing garden, where you can fully enjoy the afternoon and evening sun. At the front of the property, there is also a separate office/study, ideal for working from home.

A beautiful designer staircase leads to the lower ground floor. Thanks to the open void connecting both levels, this floor feels strongly connected to the living area above and also benefits from a spacious atmosphere. The void is currently arranged as a play and relaxation area but offers various possibilities for use.

At the front of this level is the luxurious bathroom, featuring a bathtub, walk-in shower, double washbasin, built-in storage cupboard with washing machine connection, and high-quality finishes. Next to the bathroom is a spacious bedroom. At the rear are two additional generously sized bedrooms, one of which features a large walk-in closet. The indoor climate is supported by both natural ventilation and an automatic air treatment system.

LAYOUT

Ground Floor:

Entrance, hallway, toilet, storage cupboard with central heating system, open-plan kitchen, living room, office/bedroom, access to the garden, staircase to the lower ground floor.

Basement:

Open void/play area, bedroom II, bedroom III with walk-in closet, bathroom, bedroom IV.

PARTICULARITIES

- Situated on freehold land;
- living area approximately 165 m² (measured according to NEN 2580);
- spacious southwest-facing garden;
- ceiling height on the ground floor approximately 3.10 meters;
- fully renovated in 2021;
- 4 bedrooms;
- enclosed fireplace;
- underfloor heating in the kitchen and bathroom;
- high-quality finishes and sustainable material choices;
- transfer date in consultation.

HOMEOWNERS ASSOCIATION

The property is part of an active and financially healthy homeowners association consisting of 6 members. A long-term maintenance plan (MJOP) is in place, and meetings are held regularly. The association has sufficient financial reserves. The deed of division is currently being amended; following this adjustment, the service charges are expected to amount to approximately €350 per month.

LOCATION

The property is located in Bos en Lommer, a popular neighborhood in Amsterdam-West, close to the city center. In the immediate vicinity, you will find a wide range of shops, restaurants, and amenities, including De Hallen, Jan Evertsenstraat, and Bilderdijkstraat. Parks, schools, and playgrounds are also within easy reach.

Accessibility is excellent, both by car via the A10 Ring Road (exit S105) and by public transport. A parking permit can be applied for through Amsterdam West district.













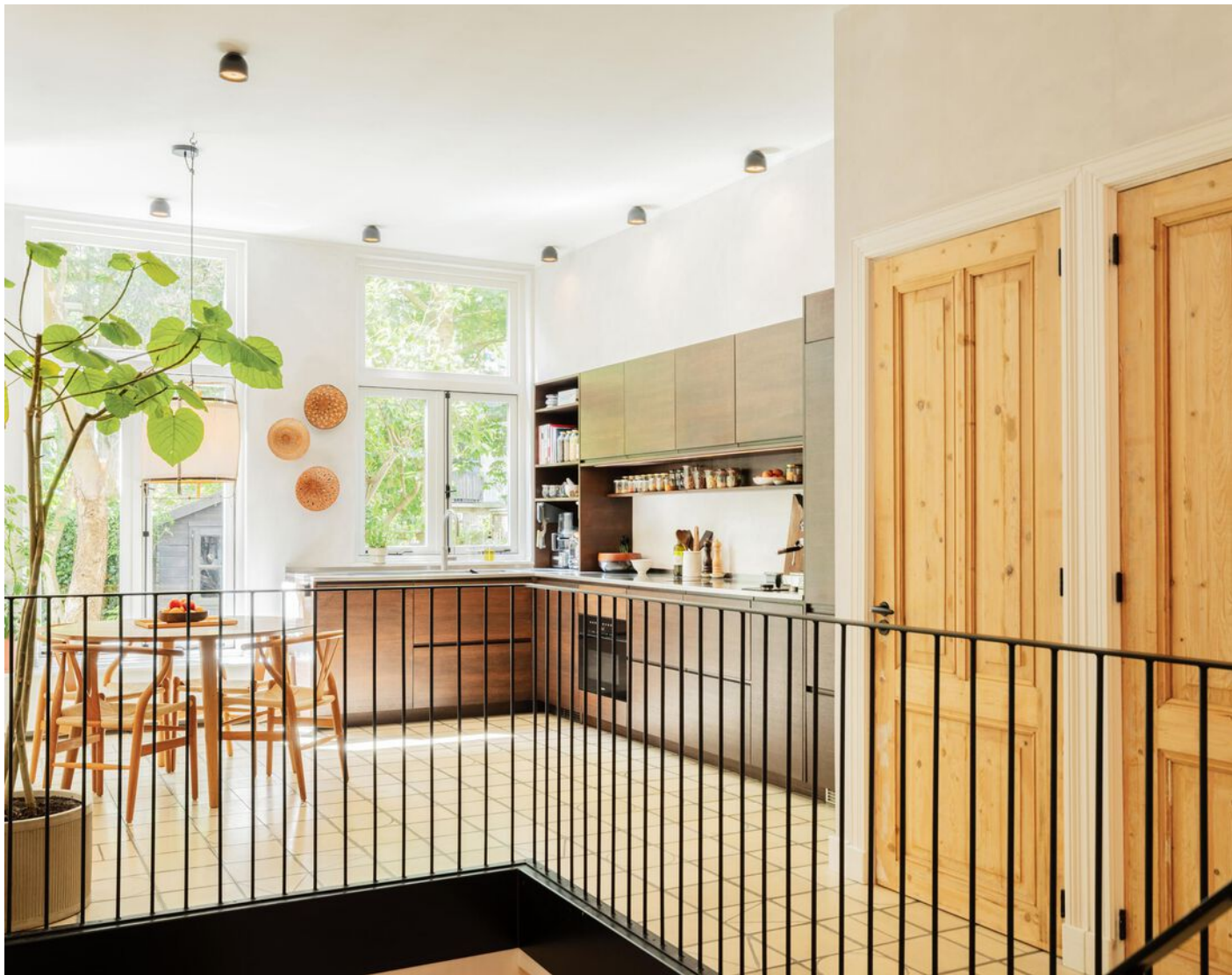




































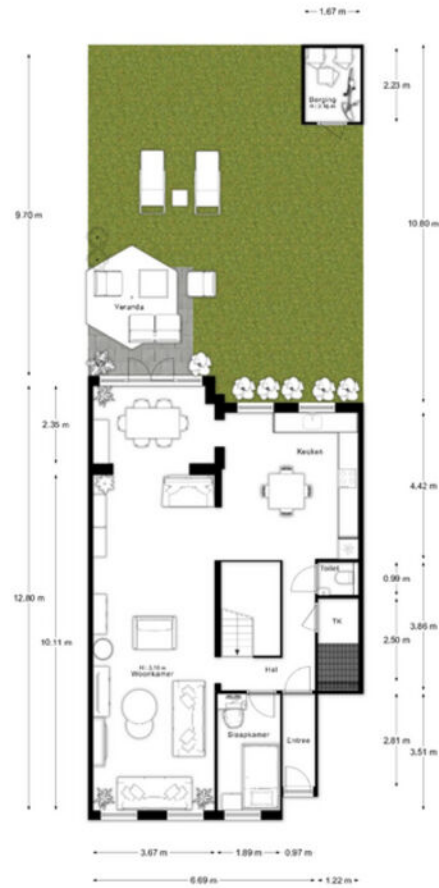






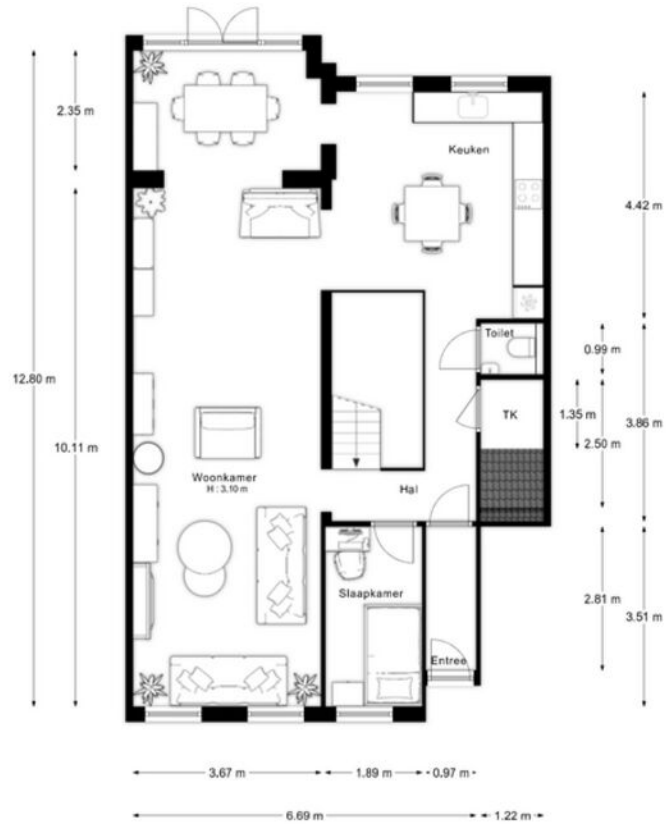


Begane grond met tuin



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

Begane grond



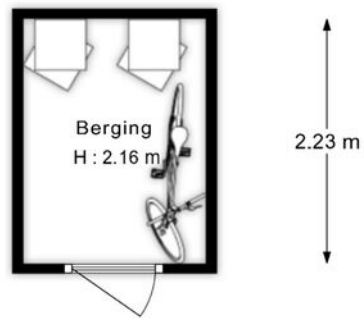
*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden*
Van Roemburg & Woning Diagnose



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

Begane grond

← 1.67 m →



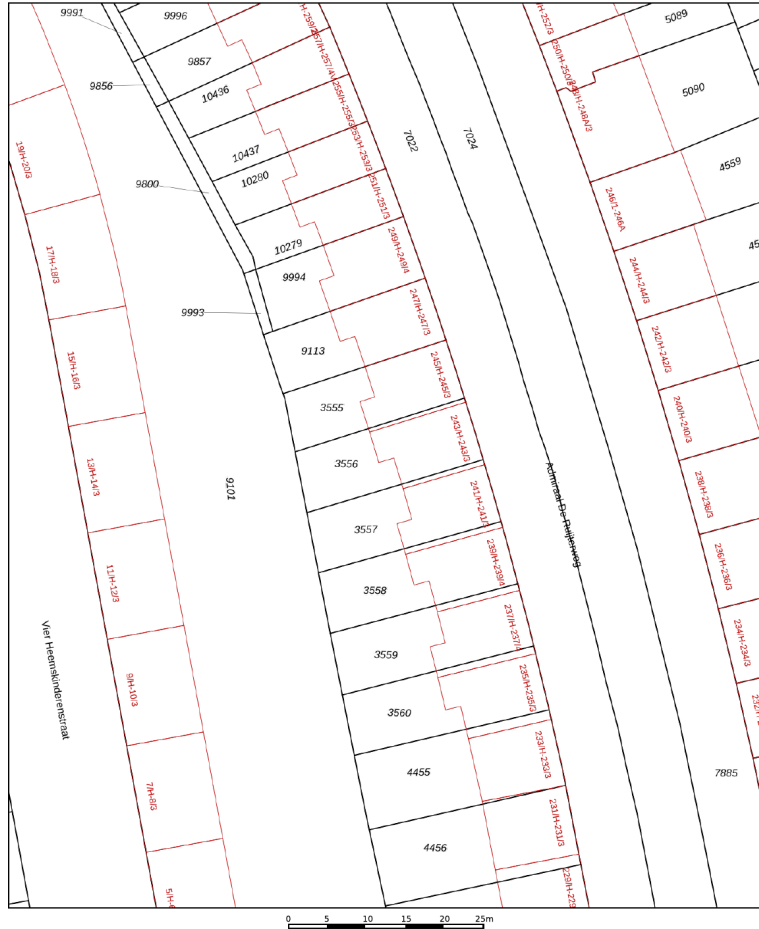
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose






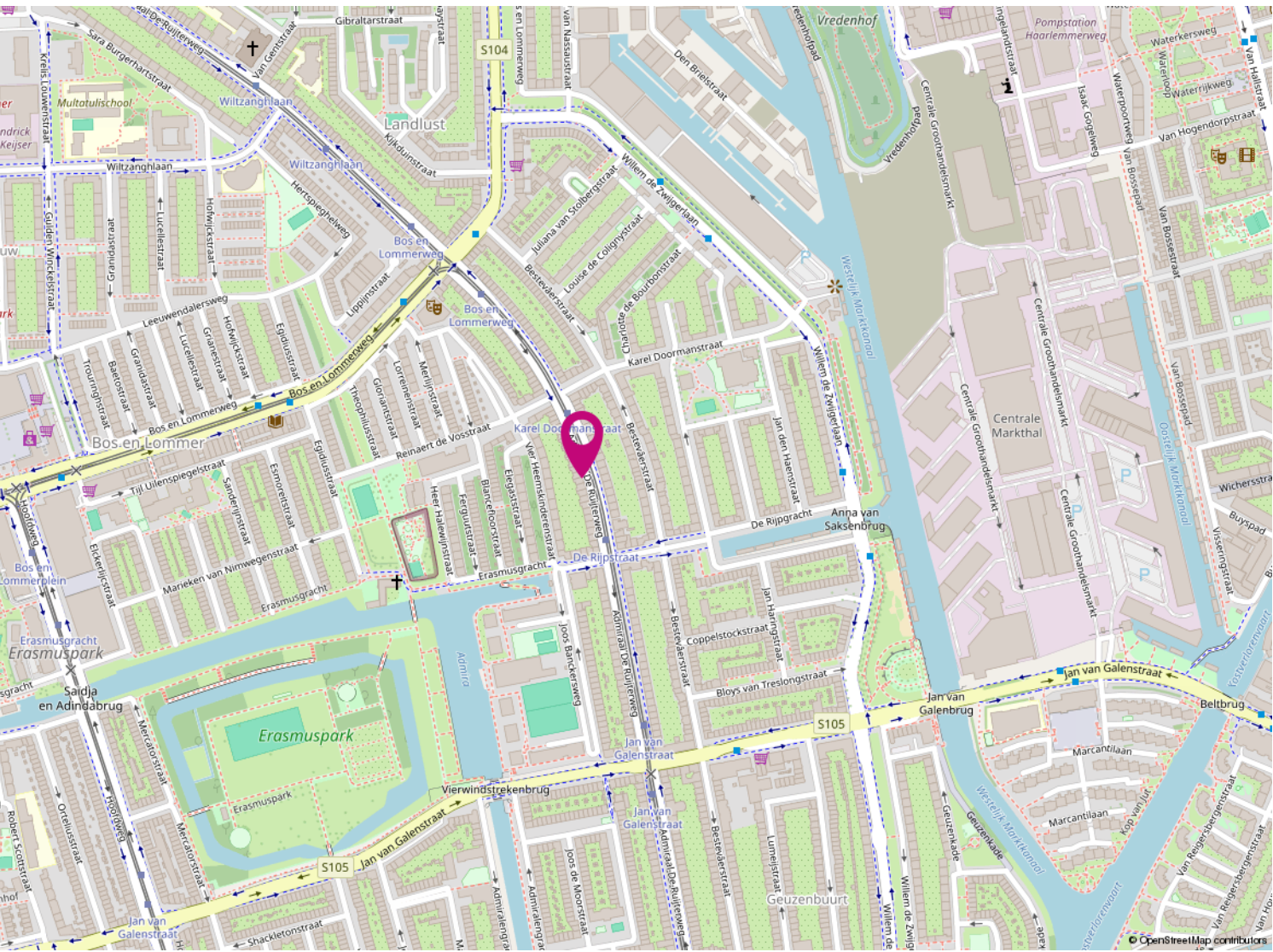
Kadastrale kaart

Uw referentie: joan



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sloten Noord-Holland</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3556</p>	
---	--	--





KAARTEN



REFERENTIES

De grondige kennis die wij hebben van de lokale markt en van de markt partijen zorgt ervoor dat wij voortdurend op de hoogte zijn van de nieuwste ontwikkelingen. Zo kunnen wij opdrachtgevers als woningbouwverenigingen, Bouwbedrijven en projectontwikkelaars volledig ondersteunen bij de voorbereiding van nieuwbouw- en renovatieprojecten. Ons enthousiaste verkoopteam geeft een gedegen voorlichting aan potentiële kopers zodat een succesvolle verkoop kan worden bewerkstelligd.

De makelaar van Amsterdam? Dan zeg je Voogd makelaardij!

En dat is logisch. We zijn de oudste makelaar in Amsterdam. Met meer dan 110 jaar ervaring in groot Amsterdam, zijn wij op de lokale markt thuis als geen ander. Een makelaar die tegelijkertijd weet dat de onroerendgoedmarkt is veranderd, en zeker in Amsterdam. Andere economische omstandigheden, nieuwe ontwikkelingen op de zakelijke markt, en meer. Maar de oorzaken zijn niet van het grootste belang. De omgang met die nieuwe omgeving is dat wel. Er wordt meer gevraagd om voor u tot een succesvol resultaat te komen.

Onze gedegen kennis, expertise en ervaring spelen daarin een essentiële rol. Maar dat is niet alles. Van net zo grote waarde is de relatie met de klant. Met u. Om tot een optimaal resultaat te komen brengen wij uw exacte wensen, behoeften en verwachtingen in kaart. Of het nu gaat om aankoop of verkoop, commercieel onroerend goed of taxatie, beheer of hypotheekadvies. Welke vraag u ook heeft, wij hebben een helder antwoord. Voogd, niet voor niets dé makelaar in groot Amsterdam.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend