



Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

TE KOOP



**Ruysdaelkade 119-II
1072 AP Amsterdam**

**Vraagprijs € 385.000,00
kosten koper**

Derde Kostverlorenkade 33
info@khemakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam
• www.khemakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneging & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.



***** English translation at the bottom of the Dutch text. *****

Sfeervol en licht 2-kamerappartement aan de Ruysdaelkade Amsterdam De Pijp

Aan één van de kades van Amsterdam Oud-Zuid bieden wij dit charmante en goed ingedeelde 2-kamerappartement (ca. 43 m²) aan, gelegen op de tweede verdieping met een vrij uitzicht over de Boerenwetering.

Indeling

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereikt u de tweede verdieping.

Entree, een ruime hal met vaste kasten.

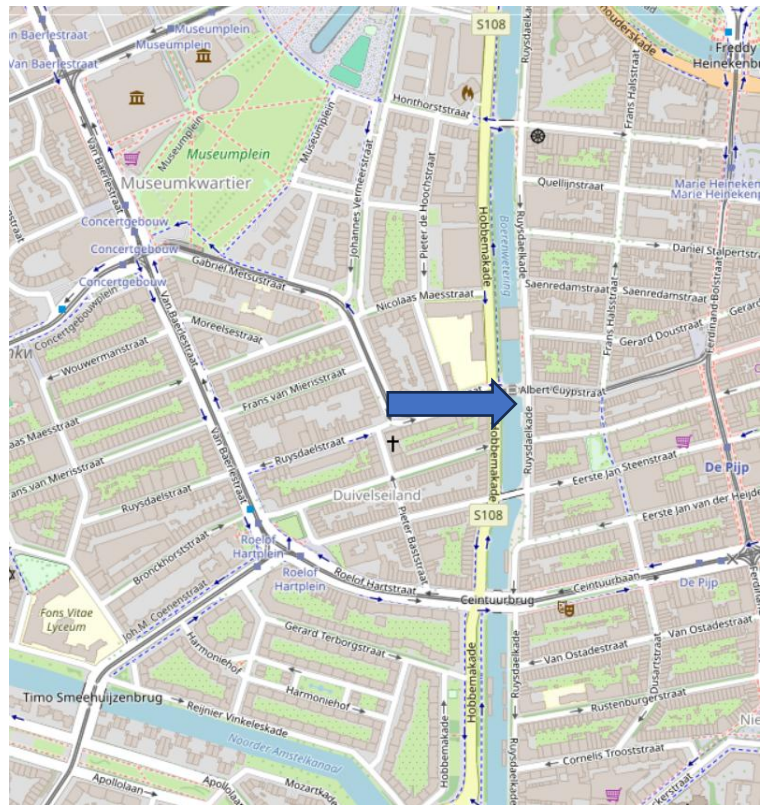
De lichte en ruime woonkamer is gelegen aan de voorzijde met grote raampartijen, die zorgen voor veel natuurlijk licht. In het midden van het appartement is de open keukenopstelling tegenover de hal met voldoende bergruimte.

De woning beschikt over de slaapkamer aan de achterzijde van een goed formaat.

Aansluitend aan deze slaapkamer is de badkamer die voorzien is van een douche, toilet en een wastafel. Daarnaast beschikt de badkamer ook over de wasmachine-aansluiting en de cv-opstelling (combiketel).

Ligging

De Ruysdaelkade ligt in het populaire Oud-Zuid, op loopafstand van het Museumplein, het Vondelpark en de bruisende Pijp. In de directe omgeving vindt u tal van restaurants, cafés en winkels. Uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer en goede ontsluitingswegen richting de Ring A10.



Vereniging van Eigenaars:

De vereniging van eigenaars is gemaand: Vereniging van eigenaars gebouw Ruysdaelkade 119 te 1072 AP Amsterdam en is ingeschreven in het register bij de kamer van koophandel onder nummer 868332227. Deze vereniging bestaat uit 4 leden, dus een kleinschalig en heel overzichtelijk.

De administratie van deze vereniging wordt professioneel gevoerd.

De servicekosten voor dit appartement bedraagt € 116,67 per maand.



Bijzonderheden

- Gelegen op eigen grond
- Woonoppervlakte circa 43 m²
- 2 kamers
- Energielabel **A**
- Vrij uitzicht over het water
- Actieve VvE
- **Nieuwe fundering**
- Oplevering in overleg

Vaste lasten:

OZB gebouwd	€ 294,30
Rioolrecht	€ 213,75
Waterschapsbelasting	€ 84,56
WOZ-waarde per 1-1-2025	€ 479.000,00.

Vaste notaris:

Schut | van Os Notarissen
De Lairessestraat 20
1071 PA Amsterdam
Telefoonnummer: 020 305 7979
E-Mail: Info@SchutvanOs.nl

Niet zelf bewoningsclausule:

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte meer dan honderd (100) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuw te vervaardigen onroerend goed (met deze bestemming). In afwijking van het daarover gestelde in deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven gebruik.



Asbestclausule:

Aan de verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin het verkochte werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermede bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien. Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond.



Charming and Bright 1-Bedroom Apartment on Ruysdaelkade – De Pijp

Located along one of the beautiful canals in Amsterdam Oud-Zuid, we offer this charming and well-laid-out 1-bedroom apartment (approx. 43 m²). The property is situated on the second floor and enjoys unobstructed views over the Boerenwetering.

Layout

The apartment is accessed via the communal staircase leading to the second floor.

Entrance into a spacious hallway with built-in storage cupboards.

The bright and airy living room is located at the front of the apartment and features large windows, providing an abundance of natural light and lovely views over the water.

The open-plan kitchen is centrally positioned opposite the hallway and offers ample storage space.

At the rear of the apartment, you will find a well-sized bedroom. Adjacent to the bedroom is the bathroom, which is equipped with a shower, toilet, and washbasin. The bathroom also includes connections for a washing machine and the central heating system (combination boiler).

Location

Ruysdaelkade is located in the highly sought-after Oud-Zuid district, within walking distance of Museumplein, Vondelpark, and the vibrant De Pijp area. The immediate surroundings offer a wide range of restaurants, cafés, and shops. The property is easily accessible by public transport and well connected to major roads, including the A10 ring road.

Homeowners Association (VvE)

The homeowners association (VvE) "Ruysdaelkade 119," based in Amsterdam, is registered with the Chamber of Commerce under number 868332227.

This is a small-scale association consisting of 4 members and is professionally managed.

Service charges: € 116,67 per month.

Key Features

- Freehold property (no ground lease)
- Living area approx. 43 m²
- 2 rooms
- Energy label **A**
- Open views over the water
- Active and professionally managed homeowners association
- Newly renewed foundation



- Completion in consultation

Fixed costs:

Property tax built	€ 294.30
Sewage charge	€ 213.75
Water board tax	€ 84.56
WOZ value as of 1-1-2025	€ 479,000.00.

Permanent notary:

Schut | van Os Notarissen
De Lairessestraat 20
1071 PA Amsterdam
Phone: 020 305 7979
E-Mail: Info@SchutvanOs.nl

Non-self-occupancy clause:

The buyer's attention was drawn to the fact that the seller did not use/inhabit the property himself and that he was therefore unable to inform the buyer about the properties of or defects in the property sold, of which he would have been aware if he had actually used the property himself. In this context, the parties have expressly agreed that such properties or defects are at the risk and expense of the buyer and that this has been taken into account when determining the purchase price.

Age clause:

The buyer declares to be aware that the property sold is more than one hundred (100) years old, which means that the requirements that may be set for the construction quality are considerably lower than for new real estate to be manufactured (with this purpose). Contrary to the provisions of this deed of sale, the total or partial absence of one or more properties of the immovable property for normal and special use and any other failure of the property to comply with the agreement is at the expense and risk of the buyer. Structural quality defects are not considered to interfere with the use described in the deed of sale.

Asbestclausule:

The seller is not aware that asbestos was used in the sold, other than was customary at the time when the sold was manufactured. In the event of any removal of the asbestos-containing materials, special measures must be taken on the basis of environmental legislation. The buyer declares to be aware of this and indemnifies the seller against all liability that may arise from the presence of any asbestos-containing substance in the sold property. The buyer was made aware of the fact that the seller did not use/live in the sold property himself.



Kopie splitsingstekening / Copy of the division drawing



Situatie schaal 1: 1000

Kadastraal bekend gemeente: Amsterdam
Sectie: R Nummer: 332
Adres: Ruysdaelkade 119, 1072 AP Amsterdam



voorgenomen wijziging van het appartementsrecht kadastraal bekend
gemeente: Amsterdam Sectie : R Nr : 8138 A2
Adres : Ruysdaelkade 119, 1072 AP Amsterdam

Energie label / Energy label

Energie label woningen

Registratienummer
860475712Datum registratie
12-12-2024Geldig tot
12-12-2034Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel **A**



Isolatie

1 Gevels	+/- + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	n.v.t.
4 Vloeren	n.v.t.
5 Ramen	+ ++
6 Buitendeuren	n.v.t.

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaandenLaag **Gemiddeld** HoogRisico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaandenLaag **Hoog**Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Ruysdaelkade 119 2
1072AP Amsterdam
BAG-ID: 0383010000801237

Detailaanduiding

Bouwjaar 1895
Compactheid 0,65
Vloeroppervlakte 45m²

Woningtype
Tussenwoning op
tussenverdieping



Opnamedetails

Naam HM Nemseff Vakkwaamheidsnummer 7717984

Certificaathouder
Buro Bentheimer

Inschrijfnummer EPG2015-31 KvK-nummer 71436987

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



