



STADSVILLA G.H. ELDERING

ADMIRAAL DE RUIJTERWEG 277 H
AMSTERDAM

Designvisie
ARCHITECT G.H.
ELDERING **5**

Woonkamer en keuken
WONEN EN KOKEN **9**

Slaapkamers en badkamers
SLAPEN EN BADEN **17**

Buitenruimte
DE TUIN EN HET BALKON **31**

Buurtgids **37**

Bereikbaarheid **45**

Kenmerken **50**



Stadsvilla G.H. Eldering

RONALD VAN DE BIJL & JUDITH DE JONG / BROERSMA
WERKEN & WONEN

Aan de Admiraal de Ruijterweg ontvouwt zich een woning waarin karakter, schaal en verfijning op vanzelfsprekende wijze samenkomen. Verdeeld over meerdere woonlagen biedt Stadsvilla G.H. Eldering een bijzondere combinatie van monumentale ruimtelijkheid en hedendaags wooncomfort, zorgvuldig uitgewerkt in materiaalgebruik, routing en lichtinval.

De klassieke structuur van de woning is behouden en tegelijkertijd verfijnd aangepast aan het huidige gebruik. Originele details, hoge plafonds en kamer-en-suite-indelingen geven ritme aan de ruimtes, terwijl grote glaspartijen en open zichtlijnen zorgen voor een rustige, lichte woonbeleving. De verschillende verdiepingen hebben ieder een eigen karakter en vormen samen een woning die zowel royaal als ingetogen aanvoelt.

Opvallend is de manier waarop binnen- en buitenruimtes met elkaar verbonden zijn. De beschutte tuin, het balkon aan de achterzijde en de diepe zichtlijnen door het huis creëren een aangename balans tussen stedelijkheid en rust.

Een huis als dit onderscheidt zich niet door één enkel element, maar juist door de samenhang tussen ruimte, licht en indeling. Een woning met een vanzelfsprekende elegantie, midden in Amsterdam.

Stadsvilla G.H. Eldering

On Admiraal de Ruijterweg, a home unfolds where character, scale, and refinement come together naturally. Spread across multiple levels, the G.H. Eldering City Villa offers a unique combination of monumental spaciousness and contemporary living comfort, carefully crafted through the use of materials, spatial flow, and natural light.

The home's classic structure has been preserved while being subtly adapted to its current use. Original details, high ceilings, and en-suite layouts give rhythm to the spaces, while large windows and open sightlines create a serene, light-filled living experience. Each floor has its own character, and together they form a home that feels both spacious and understated.

What stands out is the way indoor and outdoor spaces are connected. The sheltered garden, the balcony at the rear, and the deep sightlines throughout the house create a pleasant balance between urbanity and tranquility.

A home like this is distinguished not by a single element, but rather by the harmony between space, light, and layout. A residence with an effortless elegance, right in the heart of Amsterdam.



Ronald van de Bijl
Mobiel: +31 6 51 42 91 95
ronald@broersma.nl



Judith de Jong
Mobiel: +31 6 11 12 29 51
judith@broersma.nl



Designvisie

ARCHITECT G.H. ELDERING

Admiraal de Ruijterweg 277 H maakt deel uit van een karakteristiek ensemble uit het begin van de twintigste eeuw, ontworpen door architect G.H. Eldering. De gevel kenmerkt zich door ritmische baksteenarchitectuur, verfijnde details en invloeden van de Amsterdamse School en het rationalisme. Donkere kozijnen, ranke balkons en zorgvuldig uitgewerkte ornamenten geven het pand een rustige elegantie.

Binnen zet die architectonische helderheid zich voort in drie uitgebalanceerde woonlagen met lange zichtlijnen, royale plafondhoogtes en veel daglicht. De historische voorzijde contrasteert op fraaie wijze met de open en lichte achterzijde richting de tuin, waar grote glaspartijen zorgen voor een sterke verbinding tussen binnen en buiten.

De combinatie van monumentale uitstraling, hedendaags wooncomfort en een markante ligging geeft de woning een vanzelfsprekende kwaliteit binnen het straatbeeld van Amsterdam-West.

Design vision

Admiraal de Ruijterweg 277 H is part of a characteristic early twentieth-century ensemble designed by architect G.H. Eldering. The façade is defined by rhythmic brick architecture, refined detailing, and influences of the Amsterdam School and rationalism. Dark window frames, slender balconies, and carefully crafted ornamentation give the building a quiet elegance.

Inside, this architectural clarity continues throughout the three well-balanced living floors, featuring long sightlines, generous ceiling heights, and abundant natural light. The historic front façade contrasts beautifully with the open and light-filled rear side facing the garden, where large glass panels create a strong connection between indoor and outdoor living. The combination of monumental character, contemporary living comfort, and a prominent location gives the home a natural sense of quality within the streetscape of Amsterdam-West.

/ BRUGERSMA - STADSVILLA G.H. ELDERING







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

DE EETRUIMTE VORMT HET HART VAN DE VERDIEPING

Vanaf de entree ontvouwt het huis zich in een heldere zichtlijn waarin originele details en hedendaagse ingrepen harmonieus samenkomen. De woonverdieping combineert de klassieke proporties van een Amsterdams herenhuis met een lichte en eigentijdse uitstraling, versterkt door hoge plafonds, een doorlopende visgraatvloer en open verbindingen tussen de ruimtes. Aan de tuinzijde ligt de keuken als een vanzelfsprekend verlengstuk van de leefruimte. De maatwerkkeuken onderscheidt zich door strakke witte kastenwanden, fronten uitgevoerd in koper en donkere werkbladen. De combinatie van materialen creëert een subtiel spanningsveld tussen warmte, verfijning en functionaliteit. Grote glaspartijen trekken het daglicht diep de ruimte in en verbinden de keuken direct met de tuin. Vanuit de keuken blijft de verbinding met het groen voortdurend aanwezig, terwijl binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

De eetruimte vormt het centrale hart van de verdieping, terwijl de woonkamer aan de voorzijde rust en karakter biedt met hoge ramen, een houtkachel en vrij uitzicht over de brede straat. Het samenspel van licht, materiaal en lange zichtlijnen zorgt voor een rustige en evenwichtige woonbeleving.

Living and cooking

From the entrance, the residence unfolds along a clear sightline where original features and contemporary interventions come together in harmony. The living floor combines the classic proportions of an Amsterdam townhouse with a light and contemporary atmosphere, enhanced by high ceilings, a continuous herringbone floor, and open connections between the various spaces.

At the garden side, the kitchen forms a natural extension of the living area. The bespoke kitchen is distinguished by sleek white cabinetry, copper-clad fronts, and dark worktops. The combination of materials creates a subtle interplay between warmth, refinement, and functionality. Large expanses of glazing draw daylight deep into the space and establish a direct connection with the garden. From the kitchen, the greenery at the rear remains constantly in view, while indoor and outdoor living flow seamlessly into one another. The dining area forms the central heart of the floor, while the living room at the front offers character and tranquillity, with tall windows, a wood-burning stove, and open views over the broad avenue. The interplay of light, materials, and long sightlines creates a calm and balanced living experience.











SLAAPKAMERS
EN
BADKAMERS



Slapen en baden

DE KLASSIEKE EN-SUITE-OPENINGEN VERBINDEN BEIDE RUITES

De eerste verdieping vormt een rustige privélaag waarin licht, doorzichten en originele details op vanzelfsprekende wijze samenkomen. Een lange gang met visgraatparket verbindt de verschillende vertrekken en benadrukt de ruimtelijkheid en het karakter van het huis.

Aan de voorzijde ligt een royale slaapkamer met een breed raam over vrijwel de volledige gevelbreedte, waardoor veel daglicht naar binnen valt en de kamer een serene uitstraling krijgt. De voormalige kamer en-suite vormt een elegante verbinding met de achterkamer, die eveneens licht en prettig besloten aanvoelt en toegang biedt tot het balkon aan de achterzijde.

Centraal op de verdieping bevindt zich de badkamer, uitgevoerd in een rustige mix van wit, licht hout en zachte grijs tinten, met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel.

Het souterrain is ingericht als volwaardige leeflaag met goede lichtinval en doordachte indeling. Hier bevinden zich een compacte badkamer, praktische bergruimte en twee slaapkamers, waarvan één met brede raampartijen en een ingebouwde werkplek. Dankzij de doorlopende materialisering en maatwerkoplossingen voelt de verdieping rustig, functioneel en goed in balans.

Sleeping and bathing

This first floor forms a calm private level where light, sightlines, and original details come together naturally. A long corridor with herringbone parquet connects the different rooms and emphasizes the spaciousness and character of the home.

At the front is a generous bedroom with a wide window spanning almost the entire façade, allowing plenty of natural light and giving the room a serene atmosphere. The former en-suite room creates an elegant connection to the rear bedroom, which also feels light and pleasantly secluded and provides access to the rear balcony.

At the centre of the floor is the bathroom, finished in a calm palette of white, light wood, and soft grey tones, featuring a bathtub, walk-in shower, and double washbasin.

The basement is designed as a full-fledged living level with good natural light and a well-considered layout. It includes a compact bathroom, practical storage, and two bedrooms, one of which features wide windows and a built-in workspace. Thanks to continuous materials and bespoke detailing, the floor feels calm, functional, and well balanced.



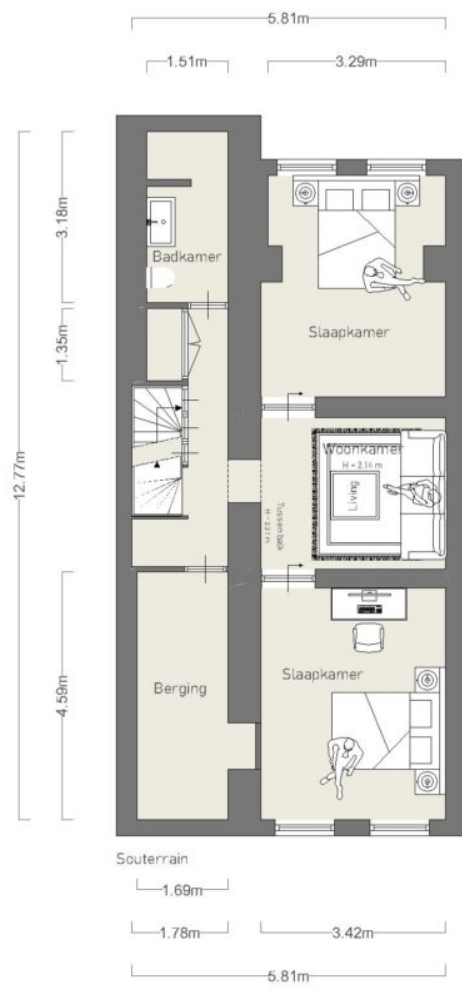


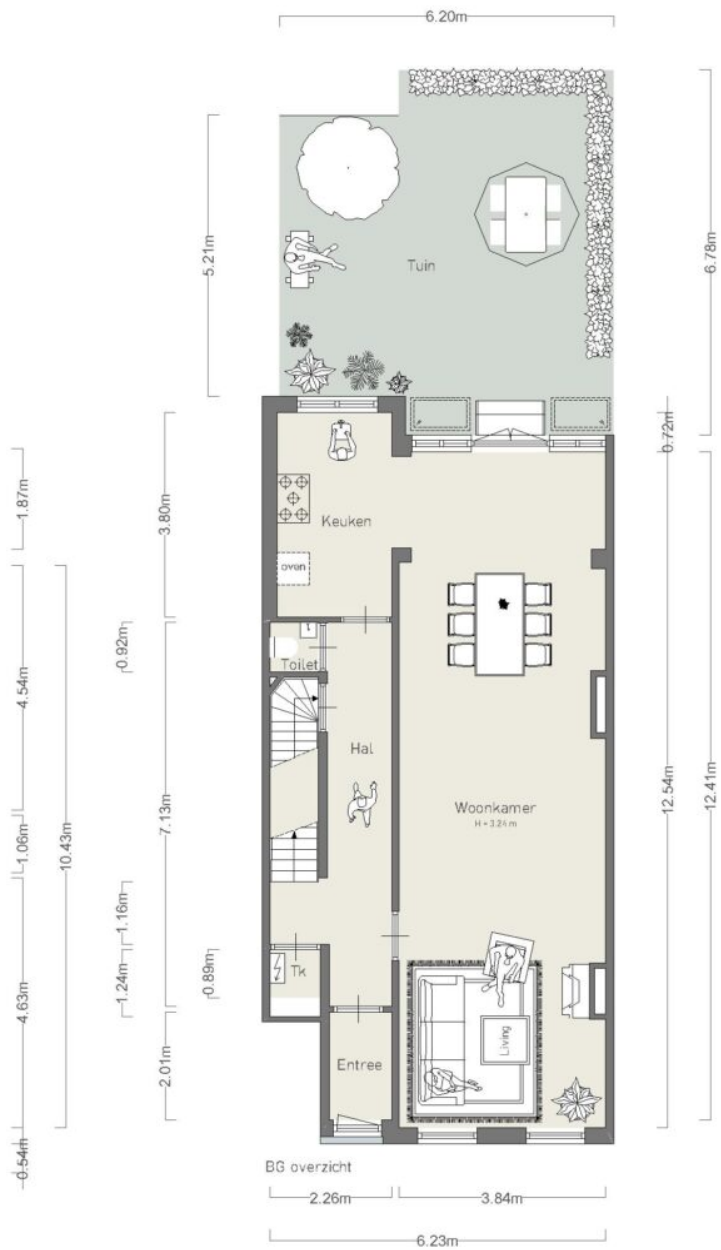












Wonen	212,87m ²
Overig	n.v.t.
Buitenruimte	46,53m ²
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten; zie meetrapport NEN 2580 / BBMI - NVM







BUITENRUIMTE



De buitenruimte

SAMEN BRENGEN DE TUIN EN HET BALKON VERSCHILLENDE KWALITEITEN

De buitenruimtes vormen een vanzelfsprekend verlengstuk van het huis en brengen rust in het hart van de stad. Aan de achterzijde ligt een beschutte tuin, omsloten door volwassen beplanting, houten schermen en de warme bakstenen gevels van het gebouw. De combinatie van groen, hoogteverschillen en zorgvuldig aangelegde borders geeft de tuin een besloten karakter waarin privacy en stilte centraal staan.

Het terras is royaal opgezet en biedt ruimte voor een lange tafel in de ochtendzon tot een meer luw hoekje tussen het groen. Grote glazen puien verbinden binnen en buiten direct met elkaar, waardoor de woonruimte en tuin gedurende het grootste deel van het jaar in elkaars verlengde liggen. Vanuit de eetkamer kijk je direct de tuin in, terwijl het groen tegelijkertijd zorgt voor een zachte overgang tussen woning en omgeving.

Op de verdieping aan de achterzijde ligt daarnaast een balkon met uitzicht over de binnentuinen van het bouwblok. Door de verhoogde ligging voelt deze plek open en licht, terwijl de omliggende bomen voor beschutting en privacy zorgen. De brede openslaande deuren laten het daglicht diep de kamer binnenvallen en maken het balkon tot een natuurlijke uitbreiding van de slaapkamer aan de achterzijde.

Samen brengen de tuin en het balkon twee verschillende kwaliteiten samen: de intimiteit van een beschutte stadstuin en de lichtheid van een verhoogde buitenruimte tussen het groen.

The outdoor space

The outdoor spaces form a natural extension of the home, bringing a sense of tranquility to the heart of the city. At the rear lies a sheltered garden, enclosed by mature planting, wooden screens, and the warm brick façades of the building. The combination of greenery, subtle changes in level, and carefully landscaped borders gives the garden a private and secluded character, where peace and privacy take center stage.

The terrace is generously proportioned, offering space for a long dining table in the morning sun as well as a more intimate seating area nestled among the greenery. Large glass doors create a seamless connection between indoors and outdoors, allowing the living spaces and garden to flow effortlessly into one another for much of the year. From the dining room, the garden is in full view, while the lush planting provides a soft transition between the home and its surroundings.

On the upper floor at the rear, a balcony overlooks the leafy inner gardens of the surrounding city block. Its elevated position creates an open and airy atmosphere, while the surrounding trees provide both shelter and privacy. Wide French doors allow daylight to flood deep into the room, making the balcony a natural extension of the rear bedroom. Together, the garden and balcony offer two distinct yet complementary outdoor experiences: the intimacy of a secluded urban garden and the lightness of an elevated outdoor retreat surrounded by greenery.







ADMIRAAL
DE RUIJTER
WEG
BOS EN LOMMER

DEJA NEON

DEJA NEON

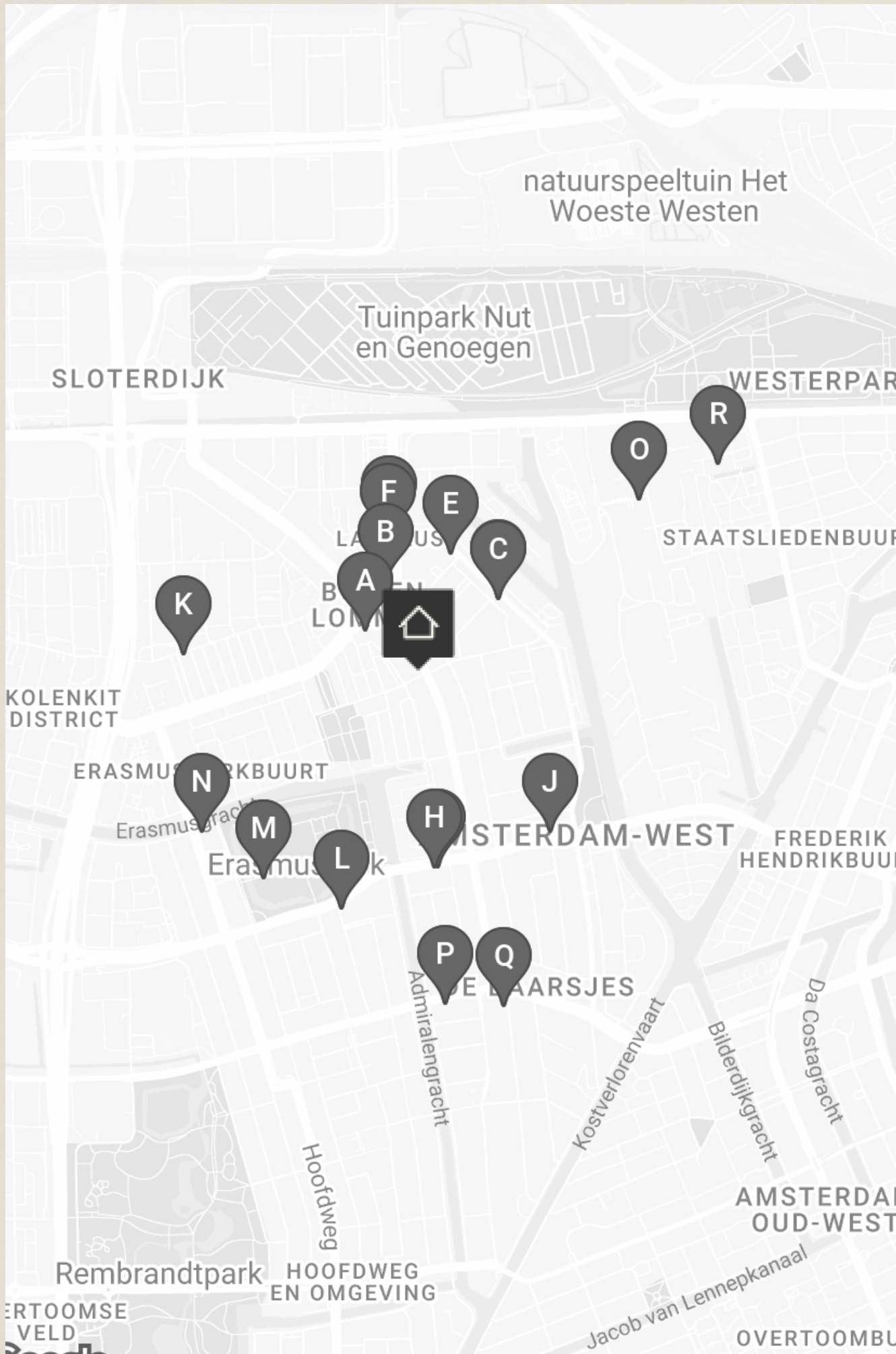
DEJA NEON

HARTJE
BOS
ETEN & DRINKEN

275



BUURTGIDS



A **Podium Mozaïek**
Bos en Lommerweg 191,
1055 DT Amsterdam

Podium Mozaïek is een grootstedelijk theater met café-restaurant in Amsterdam West, gevestigd in de voormalige Pniëlkerk aan de Bos en Lommerweg.

B **Friedhats FUKU café**
Bos en Lommerweg 136 HS,
1055 ED Amsterdam

FUKU is het allereerste café van Friedhats; een micro koffie branderij in Amsterdam. De zaak is opgezet door vrienden Lex Wenneker en Dylan Sedgwick.

C **No Man's Art Gallery Kiosk**
Willem de Zwijgerlaan 327,
1055 RA Amsterdam

No Man's Art Gallery begon in 2011 als een reizende pop-up galerie met toegang tot buitenlandse kunstmarkten voor kunstenaars vroeg in hun carrières. Zo waren er tussen 2011-2022 verschillende pop-ups over de hele wereld te zien.

D **No Man's Art Gallery**
Willem de Zwijgerlaan 327,
1055 RA Amsterdam

No Man's Art Gallery begon als een reizen pop-up galerie met de missie om de toegang tot buitenlandse kunstmarkten mogelijk te maken voor opkomende kunstenaars.

E **Lupe**
Willem de Zwijgerlaan 333,
1055 RB Amsterdam

Pedro & Juan Mouneu, twee broers uit Mexico City, misten de authentieke Mexicaanse smaak in Amsterdam. Met Lupe, vernoemd naar de Mexicaanse beschermheilige, brengen ze een Mexicaans eetcafé naar Amsterdam waar authentieke gerechten en dranken samenkomen.

F **Farine**
Bos en Lommerweg 96,
1055 EC Amsterdam

Farine is de Franse bakkerij van Mitchel Charles, die vlak voor de brexit vanuit Engeland naar Amsterdam verhuisde en hier zijn achtergrond als chef en barista samenbracht.

G **No Man's Art Gallery**
Bos en Lommerweg 90,
1055 EC Amsterdam

No Man's Art Gallery begon in 2011 als een reizende pop-up galerie met toegang tot buitenlandse kunstmarkten voor kunstenaars vroeg in hun carrières. Zo waren er tussen 2011-2022 verschillende pop-ups over de hele wereld te zien.

H **Oficina**
Jan van Galenstraat 147,
1056 BN Amsterdam

Bij Oficina bieden ze een wekelijks wisselend ontbijt- en lunchmenu aan, met ingrediënten die passen bij het seizoen. De focus ligt op het vinden van mooie producten uit Amsterdam en de omliggende boerderijen.

I **Ted Amsterdam**
Jan van Galenstraat 143,
1056 BN Amsterdam

Ted.Amsterdam is een multifunctionele creatieve ruimte gevestigd in Amsterdam waar interieur, kunst en creativiteit elkaar ontmoeten.

J **Ela! Traiterie**
Jan van Galenstraat 68,
1056 CC Amsterdam

De perfecte plek om de smaakvolle Griekse keuken te ontdekken. Ze bereiden hier alles dagvers, met zoveel mogelijk natuurlijke producten. Ze hebben belegde broodes, salades, hele maaltijden maar ook uiteraard mist de pita gyros of souvlaki niet op het menu.

K **Bakkerij Al Maghrib**
Gulden Winckelplantsoen 44,
1055 EN Amsterdam

Deze Marokkaanse familiebakkerij bakt heerlijk brood en banket sinds 2005. Met een breed assortiment is deze plek een echte buurtbakker geworden met terugkerende liefhebbers.

L **Broodje Daan**
Jan van Galenstraat 219,
1056 BW Amsterdam

Broodje Daan is een gezellige broodjeszaak met tijdloze prijzen, verwelkomt een gevarieerd publiek. Van 6.00 tot 15.00 uur op werkdagen kunt u genieten van een broodje en vers gezette koffie tegen aantrekkelijke tarieven.

M **Terrasmus**
1056 LE Amsterdam

Midden in het groen van het Erasmuspark ligt deze fijne, een beetje verborgen plek waar je kunt ontsnappen aan de stad en kunt ontbijten, lunchen en borrelen. Er wordt gewerkt met de leukste en beste lokale leveranciers.

N **MasMais Taqueria**
Hoofdweg 456,
1056 DJ Amsterdam

MasMais begon als een BBQ met vrienden in het park. Na een succesvol pop-up avontuur was het tijd voor een vaste plek.

O **RataPlan**
Van Slingelandtstraat 39,
1051 CG Amsterdam

Lekker struinen tussen alle kringloopkoopjes van RataPlan, met ruime keuze aan tweedehands spullen. Deze kringloopwinkel is ruim 1.000 vierkante meter en telt drie verdiepingen. Met meubels, boeken, kleding, beddengoed, huishoudelijke apparaten, serviesgoed en een mooie collectie tweedehands fietsen.

P **Fort Negen bakkerij**
Jan Evertsenstraat 31,
1057 ZX Amsterdam

Bij Fort negen in De Baarsjes kan je zien hoe het brood gebakken wordt.

Q **Thai Thai Poppetje**
Van Speijkstraat 157HS,
1057 GX Amsterdam

Thai Thai Poppetje is een authentiek Thais streetfoodrestaurant dat de nadruk legt op versheid. Op hun beperkte kaart vind je klassiekers zoals viskoekjes, maar ook originele creaties zoals bitterballen van rode curryrijst met een smeuijge vulling en een knapperig korstje.

R **Café Restaurant Amsterdam**
Watertorenplein 6,
1051 PA Amsterdam

Voor de steak, fruit de mer of de sticky toffee cake. Café Restaurant Amsterdam is altijd even goed. In het oude Machinepomp gebouw op het Watertorenplein bevindt zich sinds 1996 dit restaurant.

AL DE RUIJTER
STADSVILLA G.H. ELDERING

vof

volare



are





BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Het dubbele benedenhuis ligt in het levendige en geliefde stadsdeel Bos en Lommer, op korte afstand van het Westerpark en Erasmuspark. Van ambachtelijke bakkers, slaggers en verfijnde traiteurs tot de Albert Heijn: de buurt biedt een breed aanbod aan winkels, bruisende eetgelegenheden en gezellige terrassen. Voor ontspanning en sport zijn er volop mogelijkheden, zoals Padel NEXT, SportCity en de tennisbanen van Tennis in West. Een ideale locatie voor comfortabel wonen in Amsterdam.

Bereikbaarheid

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van openbaar vervoer en uitvalswegen. Diverse tram- en busverbindingen bevinden zich op loopafstand en Station Sloterdijk is binnen enkele minuten bereikbaar, met directe trein- en metroverbindingen naar onder andere Schiphol en Amsterdam Centraal. Ook met de auto is de woning uitstekend bereikbaar via de nabijgelegen A10 en N200. Met de fiets ben je bovendien snel in het centrum van Amsterdam.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via het vergunningensysteem op de openbare weg (vergunningengebied West-3.I). Met een parkeervergunning voor West-3.I mag geparkeerd worden in West-3 en de Adolf van Nassaustraat. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 186,29 per zes maanden. Momenteel geldt er voor dit vergunningengebied geen wachttijd. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, juni 2026).

Neighborhood

The double ground-floor apartment is located in the lively and popular Bos en Lommer district, just a short distance from Westerpark and Erasmuspark. From artisan bakeries, butchers, and refined delicatessens to Albert Heijn supermarkets, the neighbourhood offers a wide variety of shops, vibrant restaurants, and inviting terraces. There are also plenty of opportunities for relaxation and sports, including Padel NEXT, SportCity, and the tennis courts of Tennis in West. An ideal location for comfortable living in Amsterdam.

Accessibility

The property is conveniently located near public transport and main roads. Several tram and bus connections are within walking distance, while Sloterdijk Station can be reached within minutes, offering direct train and metro connections to destinations including Schiphol Airport and Amsterdam Central Station. The property is also easily accessible by car via the nearby A10 ring road and N200. By bicycle, the city centre of Amsterdam can be reached quickly as well.

Parking

Parking is available through the public permit system (permit area West-3.I). With a parking permit for West-3.I, parking is permitted in West-3 and Adolf van Nassaustraat. A residential parking permit costs €186.29 per six months. Currently, there is no waiting list for this permit area. A second parking permit is not available in this area. (Source: Municipality of Amsterdam, June 2026).







Vraagprijs	<ul style="list-style-type: none">• € 1.580.000 k.k.
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none">• In overleg
Vertrekken	<ul style="list-style-type: none">• 7 kamers• 5 slaapkamers• 2 badkamers
Onderhoud	<ul style="list-style-type: none">• Intern: Goed• Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	<ul style="list-style-type: none">• Woonoppervlakte: 213 m²• Gebouwgebonden buitenruimte: 8 m²• Tuinoppervlakte: 35 m²
Bouwjaar	<ul style="list-style-type: none">• 1907
Installaties	<ul style="list-style-type: none">• Frans balkon• Rookkanaal
Ligging	<ul style="list-style-type: none">• In centrum• In woonwijk
Parkeren	<ul style="list-style-type: none">• Betaald parkeren• Parkeervergunningen
Schuur/Berging Voorzieningen	<ul style="list-style-type: none">• Voorzien van elektra• Voorzien van water

Type verwarming

- CV Ketel Nefit HR-107 uit 2014
- Houtkachel

Type warmwater

- CV Ketel Nefit HR-107 uit 2014

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomsoort

- Volle eigendom

Buitenruimte

- Achtertuin
- Balkon

Kadastraal

- Gemeente: Sloten
- Sectie: C
- Nummer: 9855
- Indexnummer: I

Duurzaamheid

- Dubbel glas
- Energielabel A

Soort

- Appartement
- Dubbel-benedenhuis

Overige kenmerken

- OZB ('26) € 331,27 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 213 m²
- Tuin gelegen op het westen van circa 35 m²
- Balkon van circa 8 m²
- Gelegen op eigen grond
- Servicekosten VvE € 75,- per maand
- Hoge plafonds

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

Broersma Wonen
+31 (0)20 305 97 77
wonen@broersma.nl

BROERSMA.NL