



ADMIRAAL DE RUIJTERWEG 155 1

1056 GB

AMSTERDAM

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	84 m ²
Inhoud	303 m ³
Buitenruimte	8 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1912
Energie label	E
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

Sfeervol 4-kamerappartement met drie slaapkamers, een ruim balkon en volop mogelijkheden!

Ben je op zoek naar een woning die je volledig naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is dit lichte 4-kamerappartement in het geliefde Amsterdam-West zeker een bezichtiging waard. De woning beschikt over een praktische indeling met drie slaapkamers, een lichte woonkamer en een ruim balkon aan de achterzijde.

Gelegen in de populaire Baarsjes, met gezellige cafés, restaurants, winkels en parken zoals het Rembrandtpark en Erasmuspark op loopafstand. Ook de Jordaan, het Vondelpark en de Amsterdamse binnenstad zijn binnen enkele minuten fietsen bereikbaar. Een ideale woning op een centrale locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik.

INDELING

Via de entree kom je in de hal, die toegang biedt tot twee slaapkamers, de keuken, de badkamer, het toilet en de lichte woonkamer. De woonkamer vormt het hart van de woning en geeft toegang tot de derde slaapkamer. De twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken beide over een deur naar het ruime balkon, een heerlijke plek om in alle rust van de buitenlucht te genieten.

Deze woning biedt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar een fijn thuis dat volledig naar eigen smaak kan worden ingericht. Het appartement biedt je de kans om alles af te werken zoals jij het voor ogen hebt. Met een praktische indeling, drie slaapkamers en een prettige buitenruimte is dit een woning met veel potentie, waar je jouw eigen droomplek van kunt maken.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Het appartement is gelegen in De Baarsjes van Amsterdam West. Leuke cafeetjes, eettentjes en winkels zijn op loopafstand gelegen. Ook voor de dagelijkse boodschappen kunt u om de hoek terecht bij de winkels aan de Jan van Galenstraat en de lokale winkels aan de Jan Evertsenstraat. Voor een ontspannen wandeling of een ronde hardlopen liggen het Rembrandtpark en het Erasmuspark dichtbij.

De geliefde Jordaan, met haar vele gezellige cafés en restaurantjes, is binnen 10 fiets minuten bereikbaar.

De Jordaan is natuurlijk bekend om zijn diversiteit. Ook zijn er vele terrasjes van gezellige buurtcafés. Op zaterdag is er de Lindengrachtmarkt en op de Noordermarkt, om de hoek, een biologische boerenmarkt. Tevens liggen het Vondelpark en het centrum op nog geen 10 minuten fietsen.

Met de auto is er snel toegang tot de A10 via afrit S105. De Admiraal de Ruijterweg is ook zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Beschrijving / Description

EIGENDOM

Eigen grond (dus geen erfpacht).

KADASTRALE OMSCHRIJVING

het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met balkons, plaatselijk bekend Admiraal de Ruijterweg 155 1 te 1056 GB Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L, complexaanduiding 3882-A, appartementsindex 3; uitmakende het één/twaalfde (1/12de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Admiraal de Ruijterweg 155-157 te Amsterdam".

De VVE bestaat uit 10 leden. De maandelijkse bijdrage is €150,--.

BIJZONDERHEDEN

- 3 slaapkamers;
- VvE-bijdrage is €150,- per maand;
- Balkon gelegen op het westen;
- Energielabel E;
- Gelegen op eigen grond;
- Eventueel naar eigen wens in te delen;
- In de populaire buurt De Baarsjes;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Project notaris Kuin van Overbeek Notariaat;

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Charming 4-Room Apartment with Three Bedrooms, Spacious Balcony and Great Potential

Are you looking for an apartment that you can renovate and style entirely to your own taste? Then this bright four-room apartment in the sought-after Amsterdam West district is definitely worth a viewing. The property features a practical layout with three bedrooms, a bright living room, and a spacious west-facing balcony.

Located in the popular De Baarsjes neighbourhood, you'll find an excellent selection of cafés, restaurants, shops, and green spaces such as Rembrandt Park and Erasmus Park within walking distance. The Jordaan, Vondelpark, and Amsterdam city centre are all just a short bike ride away. An ideal home in a central location with every convenience close at hand.

LAYOUT (see floor plans)

The entrance hall provides access to two bedrooms, the kitchen, the bathroom, a separate toilet, and the bright living room. The living room forms the heart of the apartment and provides access to the third bedroom.

Both rear-facing bedrooms have direct access to the spacious west-facing balcony, where you can enjoy the afternoon and evening sun in a peaceful setting.

This apartment offers an excellent opportunity for buyers looking to create a home tailored to their own preferences. With its practical layout, three bedrooms, and pleasant outdoor space, it provides the perfect foundation for your dream home.

LOCATION AND ACCESSIBILITY

The apartment is situated in De Baarsjes, one of Amsterdam West's most popular and vibrant neighbourhoods. Within walking distance you'll find a wide variety of cafés, restaurants, specialty shops, supermarkets, and other daily amenities. Grocery shopping is convenient with the shops along Jan van Galenstraat and Jan Evertsenstraat nearby.

For recreation, both Rembrandt Park and Erasmus Park are just around the corner. The charming Jordaan district, famous for its cafés, restaurants, and markets such as the Lindengracht Market and the organic Noordermarkt, can be reached within approximately 10 minutes by bicycle. Vondelpark and Amsterdam's historic city centre are equally close.

By car, the A10 Ring Road is easily accessible via exit S105. The apartment is also very well connected by public transport.

Beschrijving / Description

OWNERSHIP

The property is situated on freehold land, meaning there is no ground lease (no ground lease).

CADASTRAL INFORMATION

The apartment right comprises the exclusive use of the residential unit located on the first floor of the building, including its balcony, locally known as Admiraal de Ruijterweg 155-1, 1056 GB Amsterdam, cadastrally registered in the municipality of Sloten (North Holland), section L, complex designation 3882-A, apartment index 3, representing an undivided one-twelfth (1/12) share in the community.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The apartment is part of the Homeowners' Association (VvE) "Admiraal de Ruijterweg 155-157 Amsterdam."

Active Homeowners' Association with 10 members, monthly service contribution is €150.

FEATURES

Three bedrooms;

Spacious west-facing balcony;

Active Homeowners' Association (VvE), monthly contribution €150;

Freehold property (no ground leasehold);

Energy label E;

Opportunity to renovate and customize to your own taste;

Located in the highly desirable De Baarsjes neighbourhood;

Measured in accordance with the BBMI measurement standard;

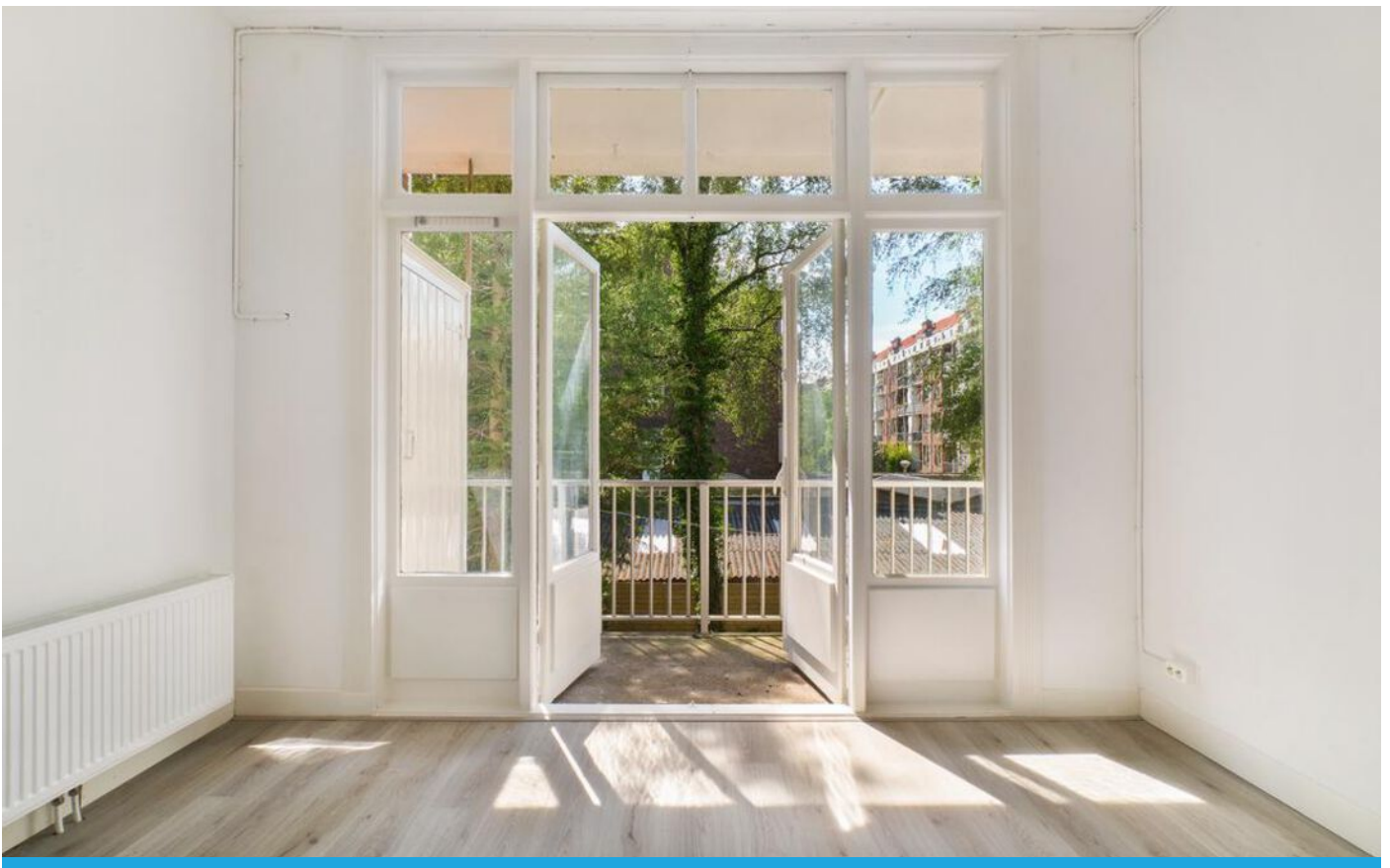
Project notary: Kuin Van Overbeek Notariaat.

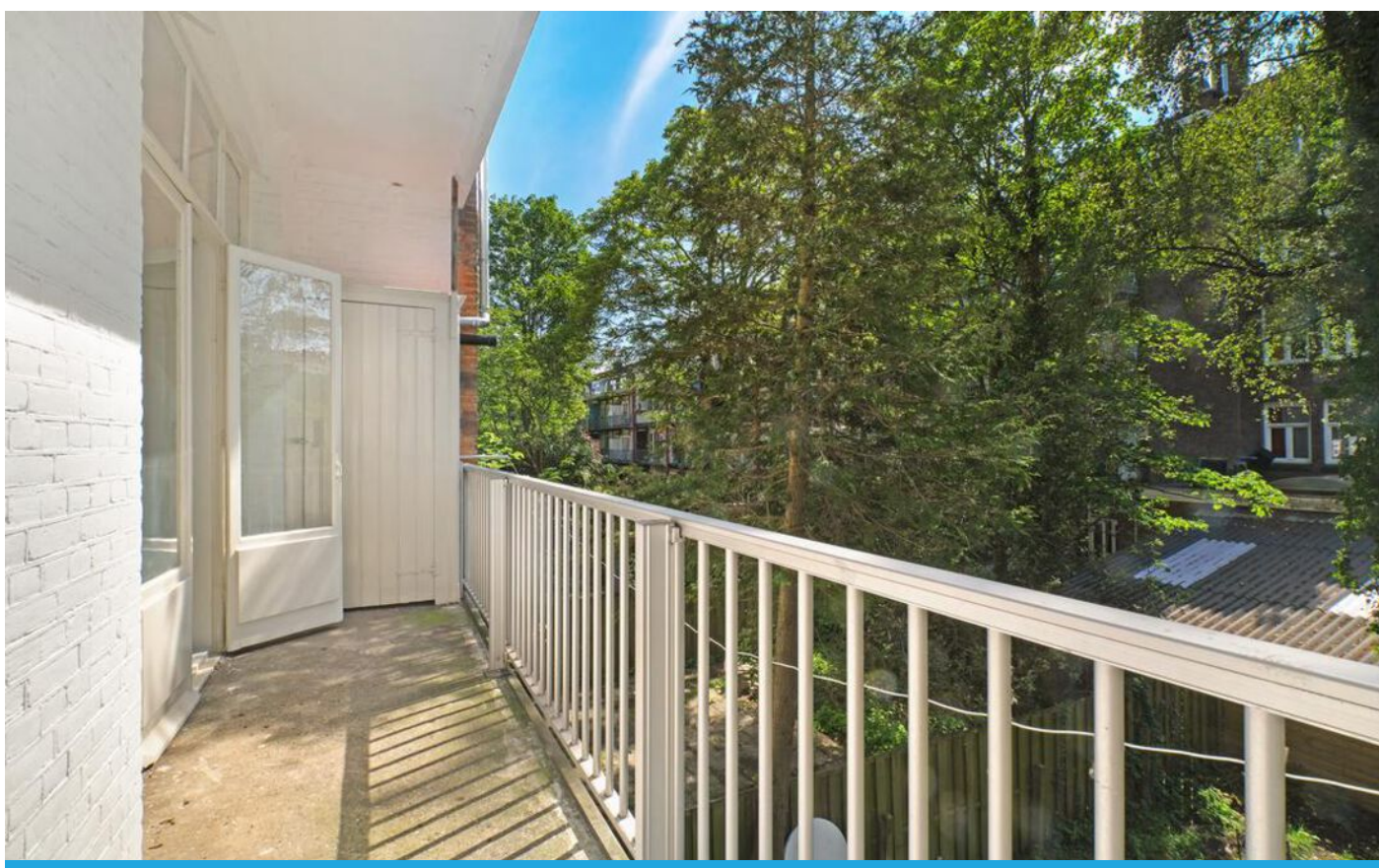
CLAUSES

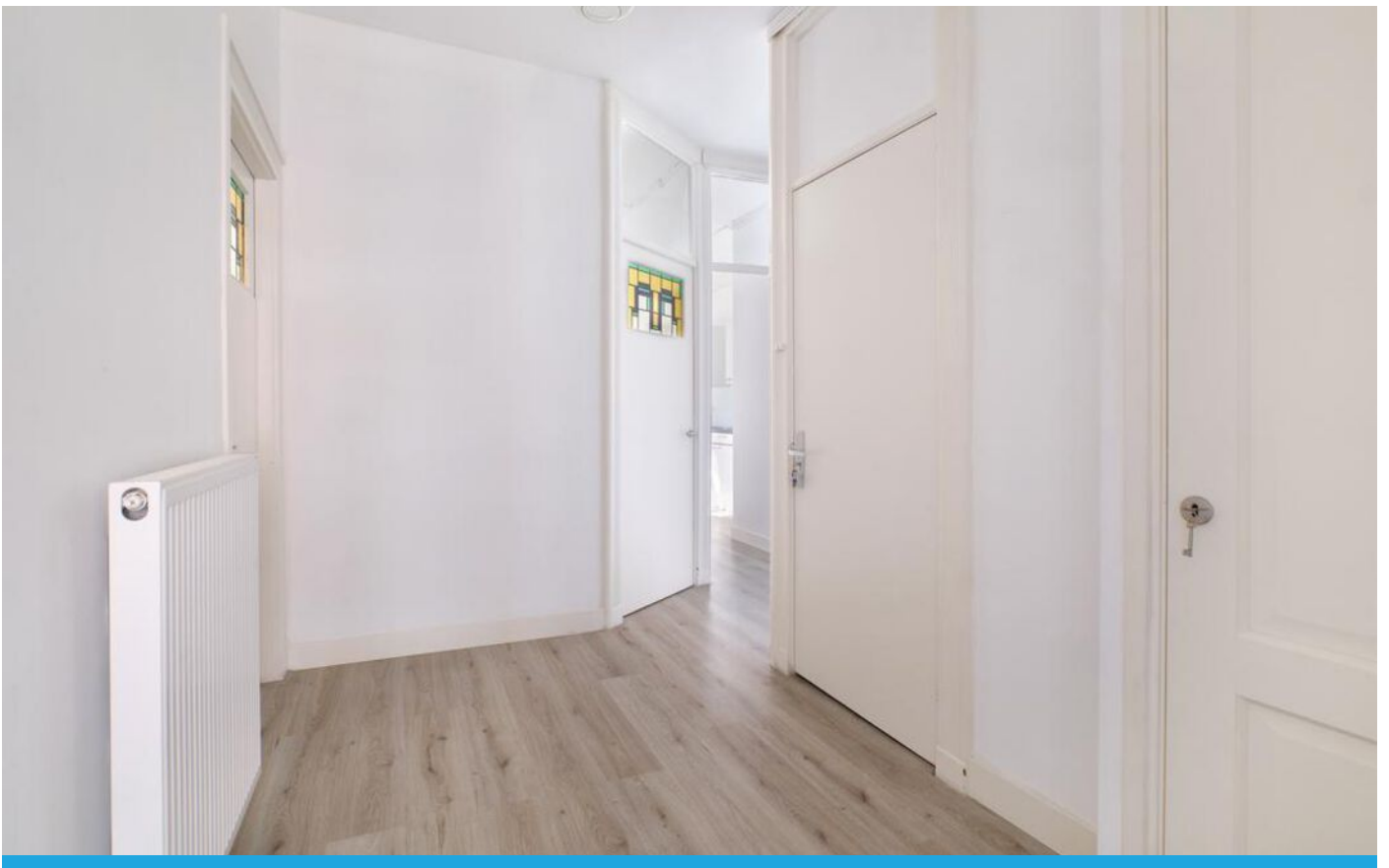
Old-age clause applies;

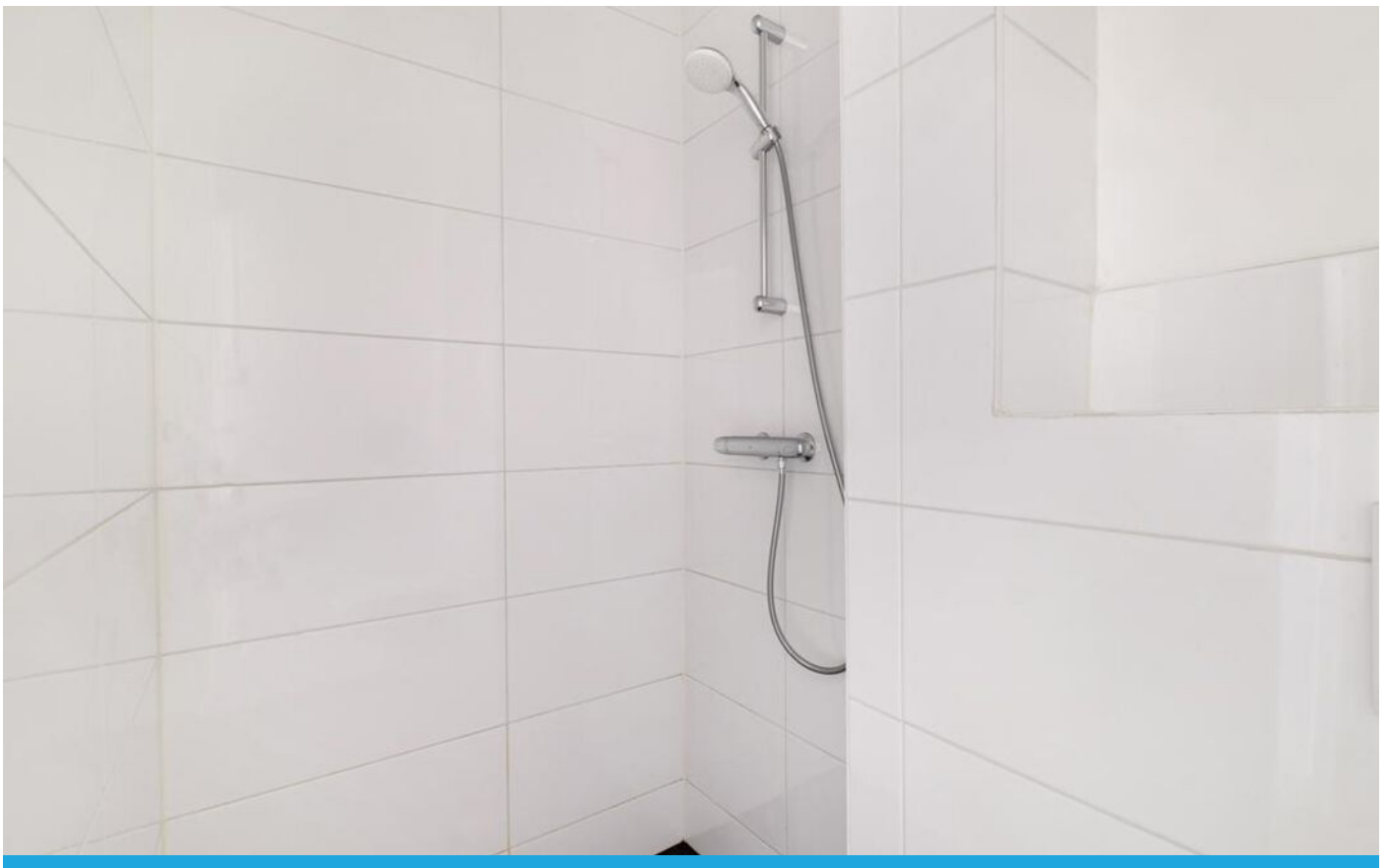
Non-owner-occupancy clause applies.

Foto's / Photos











Plattegrond / Floorplan

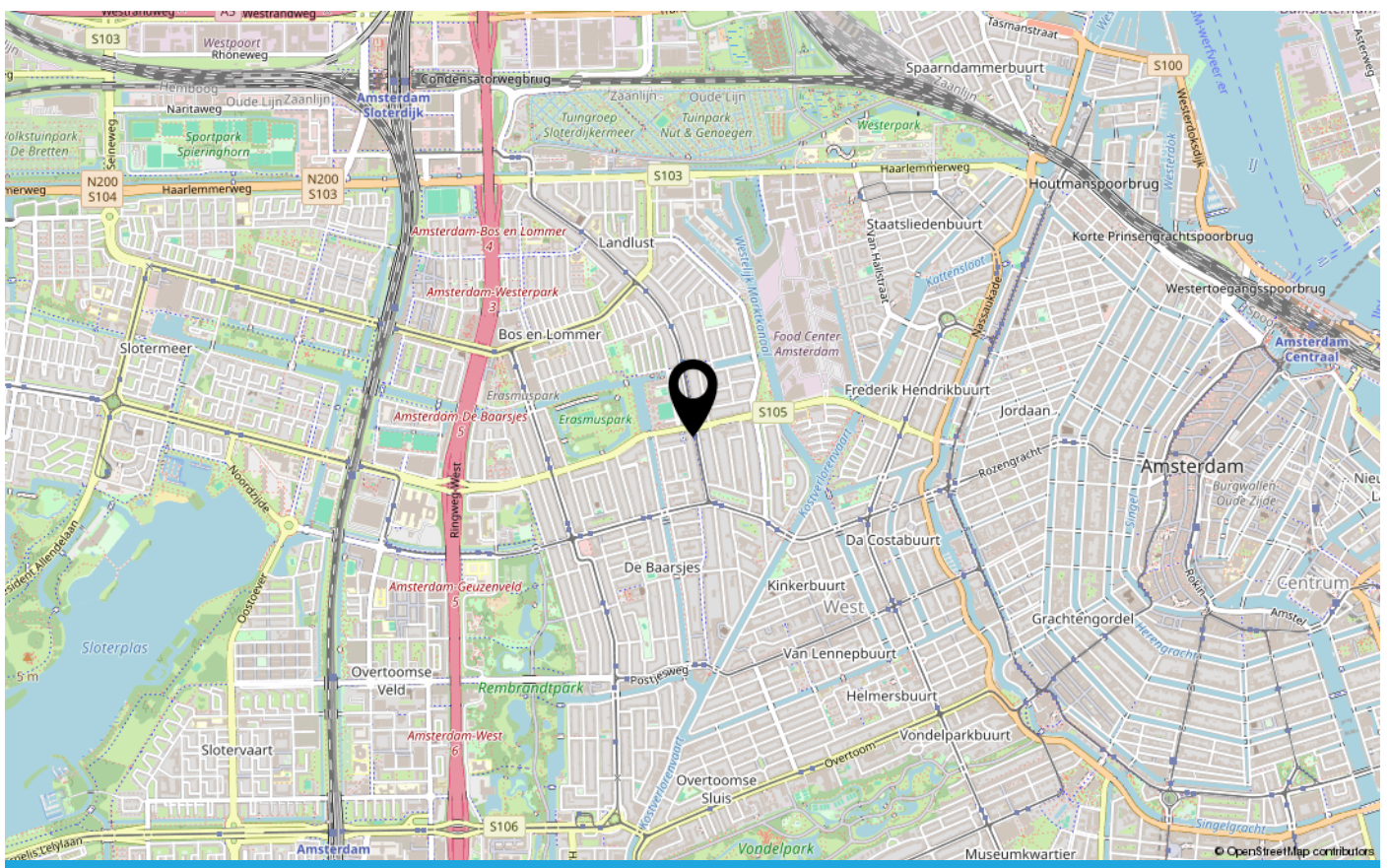
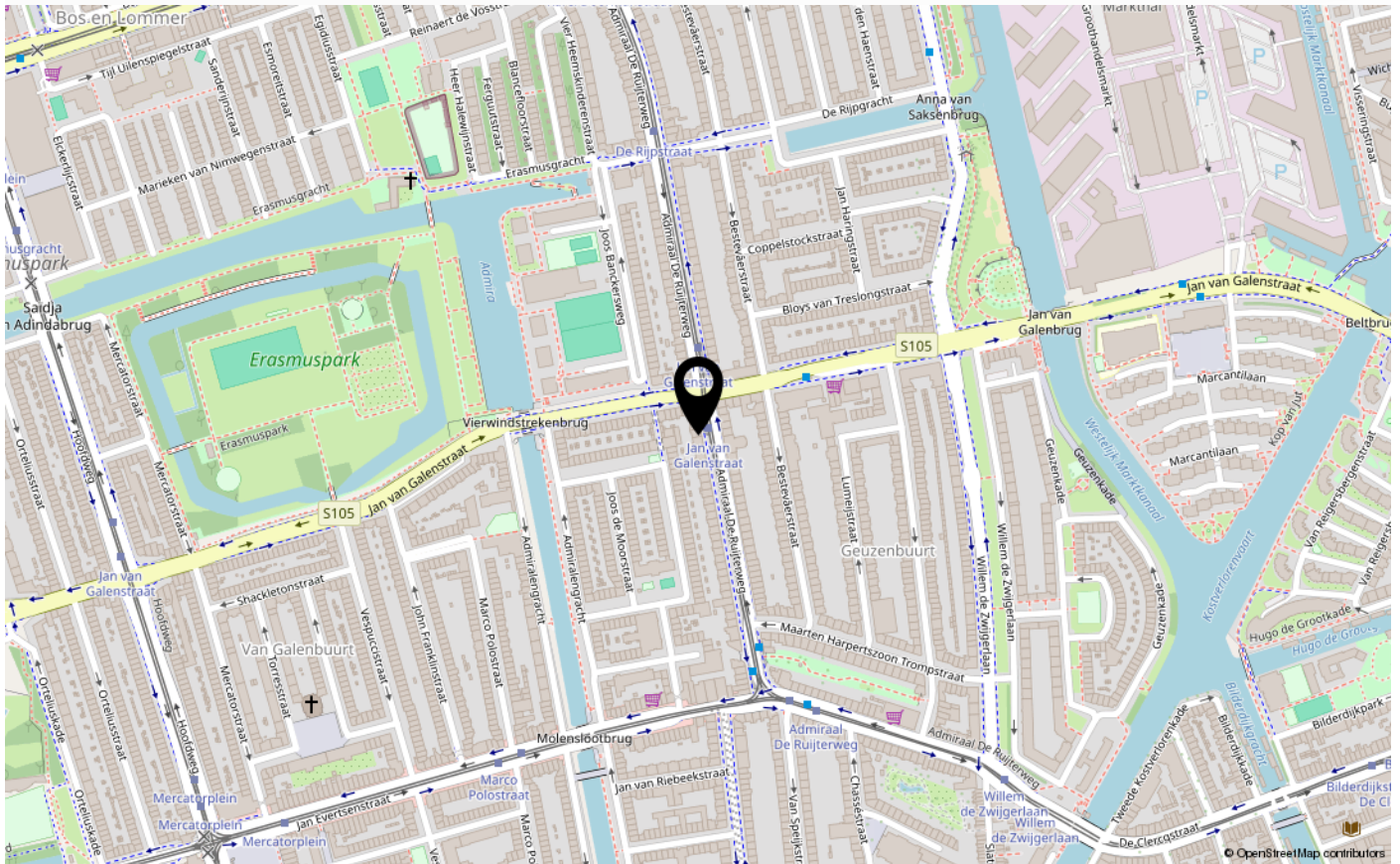


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.debeeldenmakers.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Ons team / Our team



Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
jeroen@smitenheinen.nl

Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Josien Duijzer

NVM Makelaar
josien@smitenheinen.nl

Lotte Folkersma

Commercieel medewerker binnendienst
lotte@smitenheinen.nl

Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek

NVM Makelaar
marije@smitenheinen.nl

Roos Ouwehand

Commercieel medewerker binnendienst
roos@smitenheinen.nl

Andreas van Kooten

NVM makelaar
andreas@smitenheinen.nl

Anna Noëlle Kaffe

Commercieel medewerker binnendienst
anna@smitenheinen.nl

Extra informatie / Information

ALGEMENE INFORMATIE:

"De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiteen en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten."

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

- Aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact

met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkende financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien dit schriftelijk (per post, en / of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meededen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en / of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant -koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant -koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

NOTARISKEUZE

De koopakte wordt bij voorkeur opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

10 MEEST GESTELDE VRAGEN:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden.

De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde geëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds september 2003 is de Wet Koop Onroerende Zaken van kracht. Daarin is bepaald dat er pas sprake is van een koopovereenkomst op het moment dat de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ter hand gesteld heeft gekregen. In Amsterdam maakt de notaris de koopakte op. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in

de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende NVM-makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie vraag 8 en 9).

7. De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is

verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor



www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl