



ADMIRAAL DE RUIJTERWEG 157 2

1056 GB

AMSTERDAM

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	81 m ²
Inhoud	291 m ³
Buitenruimte	8 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1912
Energie label	C
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

Heerlijk licht en optimaal ingedeeld 3/4-kamerappartement van circa 83 m² met maar liefst twee balkons, gelegen op een absolute toplocatie in de populaire Baarsjes én op eigen grond!

INDELING (zie plattegronden)

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de eigen entree op de tweede verdieping. Je komt binnen in de centrale hal die direct toegang biedt tot alle vertrekken van het appartement.

Aan de voorzijde bevindt zich de heerlijk lichte en royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prachtig, vrij uitzicht over de levendige Admiraal de Ruijterweg. De openslaande deuren geven toegang tot het knusse balkon aan de straatzijde de perfecte plek voor een kop koffie in de ochtendzon. Direct aangrenzend aan de voorzijde ligt de eerste, goed bemeten slaapkamer. Deze ruimte leent zich ook uitstekend als rustige thuiswerkplek of kinderkamer.

Lopen we door naar de achterzijde, dan tref je de royale eetkamer die in open verbinding staat met de keuken. De keuken biedt alle ruimte voor een gezellige opstelling en geeft, net als de eetkamer, direct toegang tot het woningbrede en diepe balkon (gelegen op het westen). Hier kun je heerlijk beschut buiten zitten. Aan de achterzijde bevindt zich ook de comfortabele "master-bedroom", die eveneens is voorzien van openslaande deuren naar dit fijne, ruime achterbalkon.

Centraal in de woning is de badkamer gesitueerd, efficiënt ingedeeld met een douche, wastafel en toilet. Daarnaast vind je in de hal nog een handige ingebouwde bergkast/garderobekast voor extra opbergruimte.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Het appartement is gelegen in de populaire wijk De Baarsjes in Amsterdam-West. In de directe omgeving vind je een breed en gevarieerd aanbod aan gezellige cafés, trendy eetgelegenheden, hoogwaardige restaurants en diverse winkels. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de winkels aan de Jan van Galenstraat en de sfeervolle speciaalzaken aan de Jan Evertsenstraat, beide op loopafstand.

Voor ontspanning en recreatie liggen het Rembrandtpark en het Erasmuspark dichtbij, ideaal voor een wandeling of een rondje hardlopen. Daarnaast zijn de Jordaan, het bruisende stadscentrum en het Vondelpark binnen circa 10 minuten fietsen bereikbaar.

Ook qua bereikbaarheid is de locatie uitstekend. Met de auto ben je snel op de ring A10 via afrit S105. Daarnaast is de Admiraal de Ruijterweg goed ontsloten met het openbaar vervoer, waardoor je eenvoudig de rest van de stad bereikt.

BIJZONDERHEDEN

- 2 slaapkamers;
- VvE bijdrage is € 150,- per maand;
- Balkon gelegen op het westen;
- Energielabel C;
- Gelegen op eigen grond;
- In de populaire buurt De Baarsjes;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Oplevering in overleg;
- Projectnotaris Kuin & van Overbeek;

Beschrijving / Description

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met balkons, plaatselijk bekend Admiraal de Ruijterweg 157 2 te 1056 GB Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L, complexaanduiding 3882-A, appartementsindex 6. De eigenaren van de appartementsrechten met de indices 3 tot en met 10 voor het één/twaalfde (1/12de) onverdeeld aandeel voor elk zodanig te hunnen name staand appartementsrecht.

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,--.

CLAUSULES

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

Beschrijving / Description

Bright and Exceptionally Well-Laid-Out 3/4-Room Apartment of Approximately 83 m² with Two Balconies on Freehold Land

This wonderfully bright and intelligently designed apartment of approximately 83 m² offers two bedrooms, two balconies, and is situated on freehold land in the highly sought-after De Baarsjes neighbourhood of Amsterdam West.

LAYOUT (see floor plans)

Via the communal staircase, you reach the private entrance on the second floor. The central hallway provides access to all rooms within the apartment.

At the front of the property is the spacious and light-filled living room. Large windows allow for an abundance of natural daylight and offer pleasant, unobstructed views over the lively Admiraal de Ruijterweg. French doors open onto the charming front balcony—an ideal spot to enjoy your morning coffee in the sun.

Adjacent to the living room is the first generously sized bedroom, which can also serve perfectly as a home office or children's bedroom.

Towards the rear of the apartment, you'll find the spacious dining room, which flows seamlessly into the kitchen. The kitchen offers ample space and, together with the dining room, provides direct access to the full-width, deep west-facing balcony. This sheltered outdoor space is perfect for relaxing and enjoying the afternoon and evening sun.

Also located at the rear is the comfortable master bedroom, featuring French doors opening directly onto the spacious rear balcony.

The centrally positioned bathroom is efficiently laid out and fitted with a shower, washbasin, and toilet. In addition, the hallway features a practical built-in storage/wardrobe cupboard, providing extra storage space.

LOCATION AND ACCESSIBILITY

The apartment is located in the popular De Baarsjes district of Amsterdam West. The neighbourhood offers an excellent selection of cosy cafés, trendy eateries, high-quality restaurants, and a wide variety of shops. For daily groceries, you'll find supermarkets along Jan van Galenstraat and charming specialty stores on Jan Evertsenstraat, all within walking distance.

For relaxation and outdoor activities, both Rembrandt Park and Erasmus Park are nearby, making them ideal for a walk or a run. The Jordaan, Amsterdam city centre, and Vondelpark can all be reached within approximately 10 minutes by bicycle.

Accessibility is excellent. By car, the A10 Ring Road is easily reached via exit S105. The apartment is also very well connected by public transport, providing convenient access to the rest of Amsterdam.

Beschrijving / Description

FEATURES

Approximately 83 m² of living space;
Two bedrooms;
Two balconies, including a spacious west-facing rear balcony;
Active Homeowners' Association (VvE);
Monthly VvE contribution: €150;
Energy label C;
Situated on freehold land (no leasehold);
Located in the highly desirable De Baarsjes neighbourhood;
Measured in accordance with the BBMI measurement standard;
Completion in consultation;
Project notary: Kuin & Van Overbeek Notariaat.

OWNERSHIP

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

SUSTAINABILITY

The apartment has been awarded Energy Label C.

CADASTRAL INFORMATION

The apartment right comprises the exclusive use of the residential unit located on the second floor of the building, including its balconies, locally known as Admiraal de Ruijterweg 157-2, 1056 GB Amsterdam, cadastrally registered in the municipality of Sloten (North Holland), section L, complex designation 3882-A, apartment index 6. The apartment represents an undivided one-twelfth (1/12) share in the community, together with the owners of apartment rights numbered 3 through 10.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

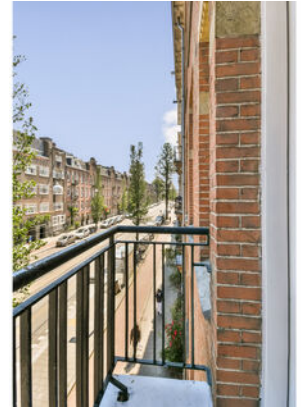
The apartment forms part of the Homeowners' Association (VvE) "Admiraal de Ruijterweg 155-157 Amsterdam."

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

CLAUSES

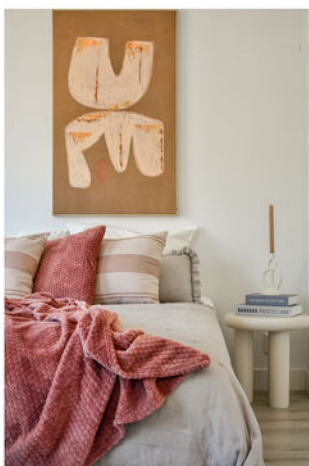
Old-age clause applies;
Non-owner-occupancy clause applies.

Foto's / Photos













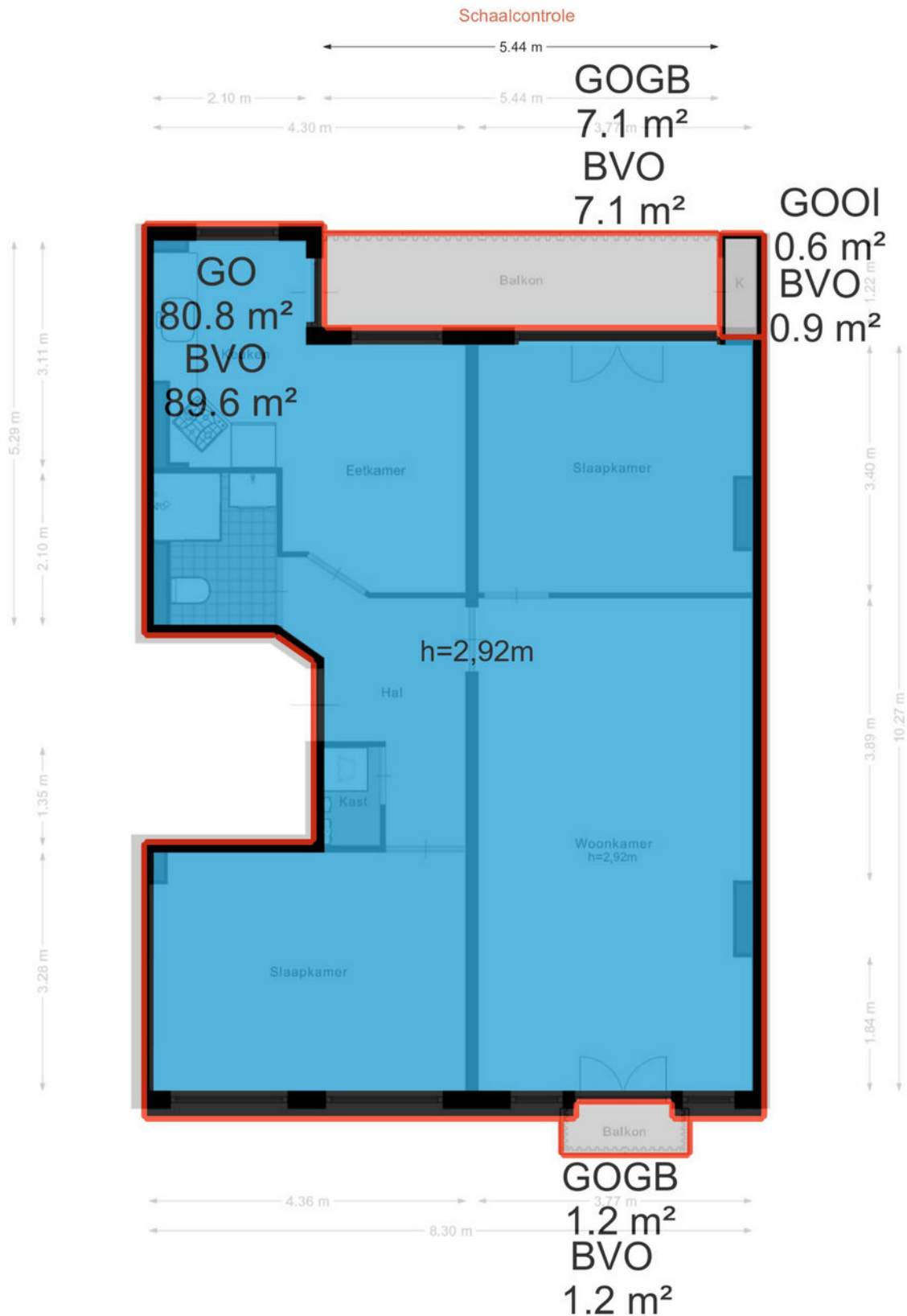
Plattegrond / Floorplan

Admiraal De Ruijterweg 157-2 - Amsterdam
Tweede verdieping

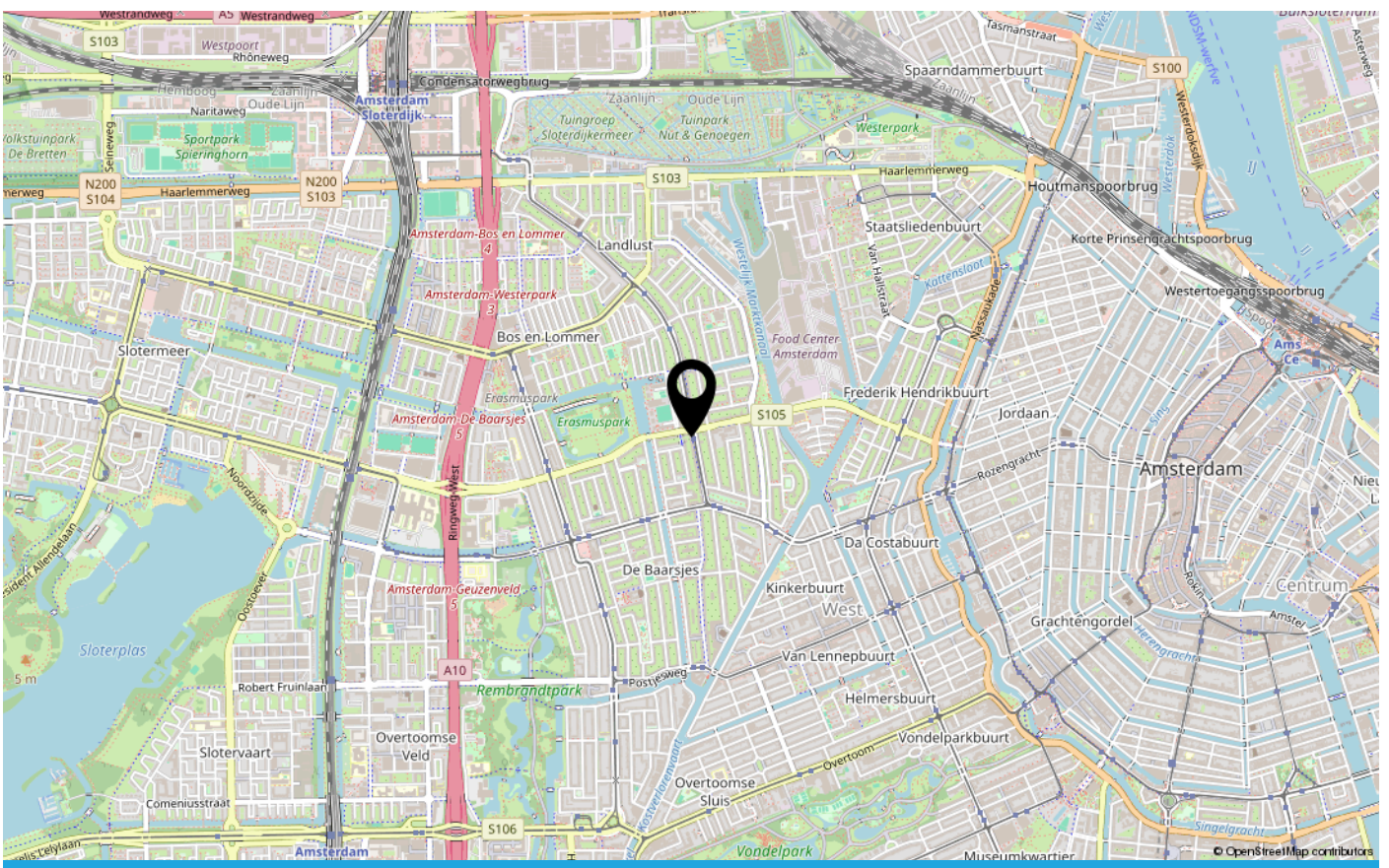
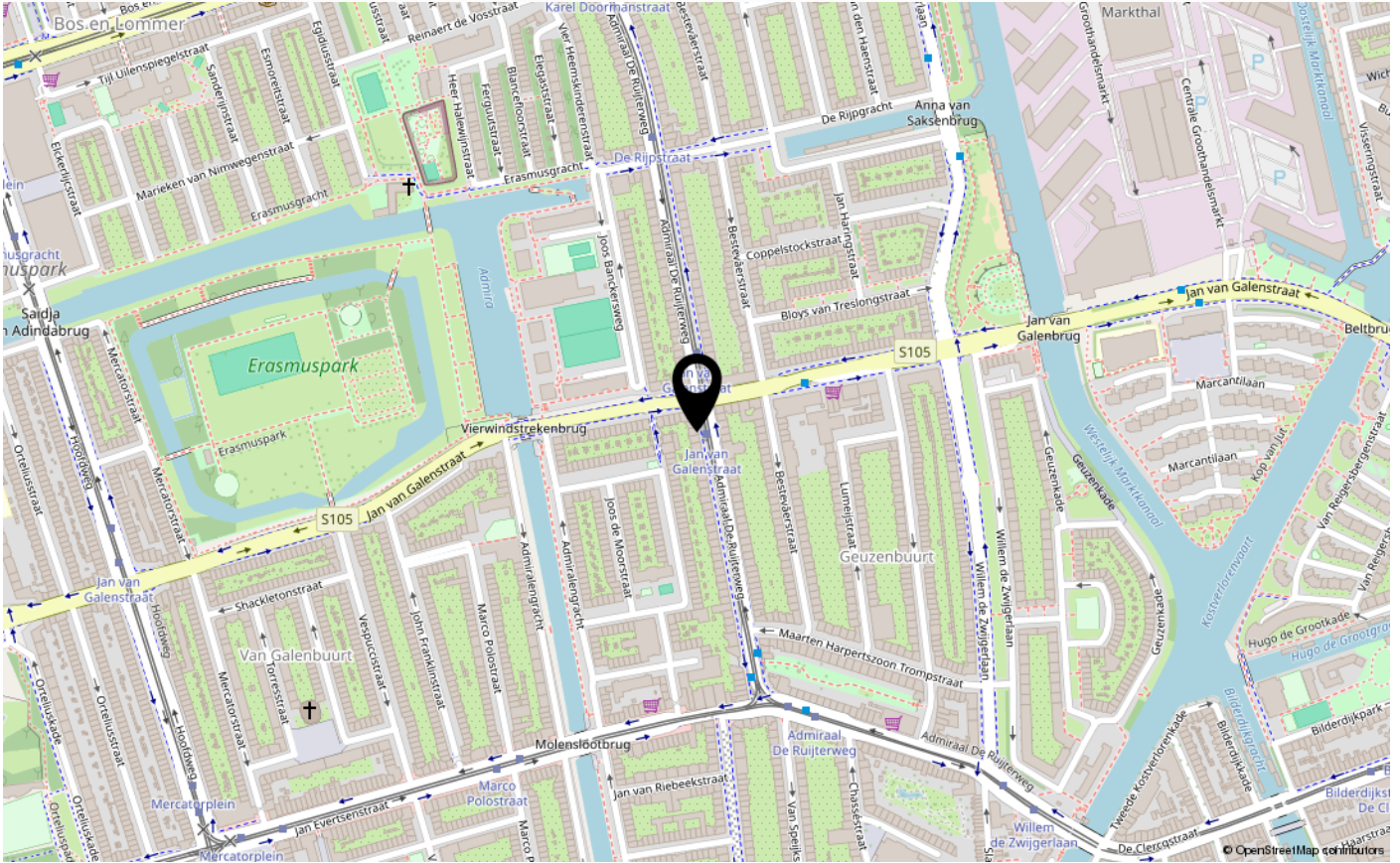


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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