



DE RUIJTER 2

ADMIRAAL DE RUIJTERWEG 278 2
AMSTERDAM

Designvisie WEST	5
---------------------	---

Woonkamer en keuken WONEN EN KOKEN	9
---------------------------------------	---

Slaapkamers en badkamer SLAPEN EN BADEN	19
--	----

Buitenruimte HET BALKON	31
----------------------------	----

Buurtgids	35
-----------	----

Bereikbaarheid	43
----------------	----

Kenmerken	46
-----------	----



De Ruijter 2

BABETTE MEIJERS & DUCO VAN BULKEN / BROERSMA
WERKEN & WONEN

Wat mij direct aanspreekt aan dit appartement is hoe helder en vanzelfsprekend de woning is ingedeeld. Vanuit de centrale entree bereik je alle vertrekken afzonderlijk, waardoor iedere ruimte een duidelijke functie heeft. De ruime living is daarbij een echte blikvanger. De karakteristieke erker brengt extra licht naar binnen en geeft je een mooi perspectief over de Admiraal de Ruijterweg. Een levendig uitzicht dat goed past bij wonen in dit deel van Amsterdam-West. Aan de achterzijde verandert het karakter van de woning. Hier ligt de leefkeuken, met voldoende ruimte voor een tafel waaraan je 's ochtends kunt ontbijten of uitgebreid kunt eten. De directe verbinding met het balkon op het oosten maakt dit voor mij een bijzonder prettig deel van het appartement. Op zonnige ochtenden zet je de deur open en wordt het balkon als vanzelf onderdeel van de keuken. Ook de twee goed bemeten slaapkamers maken de woning veelzijdig. Er is ruimte voor twee volwaardige slaapvertrekken, maar net zo goed voor een combinatie van slapen, werken, logeren of een kinderkamer. De badkamer met douche, wastafel en toilet ligt centraal. En dan is er de buurt. Voor winkels, restaurants en het dagelijkse stadsleven hoef je niet ver. Die combinatie vind ik kenmerkend voor deze plek: stedelijk wonen met alles om je heen, terwijl je thuis kunt kiezen tussen de levendigheid aan de voorzijde en de ochtendzon op het balkon achter.

De Ruijter 2

What immediately appeals to me about this apartment is its clear and natural layout. From the central entrance hall, all rooms can be accessed separately, giving each space a distinct purpose. The spacious living room is a real eye-catcher. The characteristic bay window allows plenty of natural light to enter and offers a lovely view over Admiraal de Ruijterweg — a lively outlook that perfectly complements life in this part of Amsterdam-West.

At the rear, the character of the apartment changes. Here you will find the kitchen-diner, with ample space for a table where you can enjoy breakfast in the morning or sit down for a leisurely dinner. The direct connection to the east-facing balcony makes this a particularly pleasant part of the apartment. On sunny mornings, simply open the door and the balcony naturally becomes an extension of the kitchen. The two well-proportioned bedrooms also make the apartment highly versatile. There is space for two full-sized bedrooms, but they could just as easily be used as a combination of bedroom, home office, guest room or children's room. The bathroom, with a shower, washbasin and toilet, is centrally located.

And then there is the neighbourhood. Shops, restaurants and the everyday buzz of city life are all close at hand. To me, that combination is what defines this location: urban living with everything you need nearby, while at home you can choose between the lively atmosphere at the front and the morning sun on the balcony at the rear.



Babette Meijers
Mobiel: +31 611490926
babette@broersma.nl



Duco van Bulken
Mobiel: +31 6 25 14 28 25
duco@broersma.nl



Designvisie

VERNOEMD NAAR ZEEHELD MICHIEL DE RUYTER

De Admiraal de Ruijterweg is een lange stedelijke lijn door Amsterdam-West, vernoemd naar zeeheld Michiel de Ruyter. Langs de straat is de ontwikkeling van dit deel van de stad goed afleesbaar.

Ook de gevel van nummer 278 laat die aandacht voor baksteen en detaillering duidelijk zien. De architectuur sluit aan bij de vormtaal van de Amsterdamse School. Het metselwerk is nadrukkelijk onderdeel van het ontwerp: boven de entree zijn de stenen in geometrische patronen verwerkt en de diepe, spits toelopende boog geeft de gemeenschappelijke toegang een monumentale aanzet.

De erkers zijn misschien wel het meest bepalende element. Ze steken als zelfstandige volumes uit de gevel en worden ondersteund door decoratief metselwerk. De lichte kozijnen tekenen zich scherp af tegen de donkere baksteen. Binnen heeft die architectonische ingreep een direct ruimtelijk effect. De woonkamer verbreedt zich ter hoogte van de erker en krijgt daglicht vanuit meerdere richtingen. Tegelijkertijd ontstaat er een ruim zicht over de Admiraal de Ruijterweg. Zo is een belangrijk onderdeel van de gevelarchitectuur ook van binnenuit voelbaar.

De ligging in Bos en Lommer voegt daar een tweede schaal aan toe. De wijk is levendig en divers, met de winkels en adressen van de Jan van Galenstraat en Jan Evertsenstraat in de omgeving. Het Erasmuspark ligt op loopafstand en vormt juist een groen tegenwicht. Het compacte stadspark, vernoemd naar Desiderius Erasmus, wordt gebruikt om te wandelen, sporten en samen te komen; midden in het park ligt buurtcafé Terrasmus aan het water.

Design Vision

Admiraal de Ruijterweg forms a long urban axis through Amsterdam-West, named after Dutch naval hero Michiel de Ruyter. The development of this part of the city can clearly be traced in the architecture along the street.

The façade of number 278 also clearly reflects this attention to brickwork and detailing. Its architecture draws on the design language of the Amsterdam School. The brickwork is an integral part of the design: above the entrance, the bricks are arranged in geometric patterns, while the deep, pointed arch gives the communal entrance a monumental character.

The bay windows are perhaps the building's most distinctive feature. Projecting from the façade as individual volumes, they are supported by decorative brickwork. The light-coloured window frames stand out against the dark brickwork. Inside, this architectural feature has a direct impact on the sense of space. The living room widens around the bay window and benefits from natural light entering from several directions. At the same time, it creates an expansive view over Admiraal de Ruijterweg. In this way, an important element of the exterior architecture can also be experienced from within.

The location in Bos en Lommer adds another dimension. The neighbourhood is lively and diverse, with the shops and local businesses of Jan van Galenstraat and Jan Evertsenstraat nearby. Within walking distance, Erasmuspark provides a welcome green contrast. Named after Desiderius Erasmus, this compact city park is a popular place for walking, exercising and meeting friends, with neighbourhood café Terrasmus situated by the water at its heart.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

KARAKTERISTIEKE ERKER

De woonkamer ligt aan de voorzijde en profiteert volop van de breedte en het daglicht. De karakteristieke erker trekt de ruimte richting de straat en geeft vanuit het zitgedeelte zicht over de Admiraal de Ruijterweg. Door de vorm van de kamer ontstaan vanzelf verschillende plekken voor zitten en eten, zonder de openheid van de living te onderbreken.

De centraal gelegen hal brengt een duidelijke ordening in de woning. Vanuit de entree zijn de woonkamer, beide slaapkamers, badkamer en keuken afzonderlijk bereikbaar. Daardoor voelt de plattegrond overzichtelijk en zijn wonen en koken van elkaar gescheiden, terwijl de routing compact blijft.

Aan de achterzijde ligt de leefkeuken. De ruimte biedt naast het keukenblok voldoende plaats voor een tafel, waardoor hier een informele eetplek ontstaat voor het ontbijt of een snelle maaltijd. Vanuit de keuken stap je direct het balkon op. De ligging op het oosten maakt dit een prettige plek voor de ochtendzon en versterkt juist in de eerste uren van de dag de relatie tussen keuken en buitenruimte.

De woonkamer aan de straatzijde en de leefkeuken met balkon aan de achterzijde geven het appartement twee verschillende woonmomenten: levendig en ruim aan de voorkant, meer besloten aan de achterzijde. Zo wordt de volledige diepte van het appartement in het dagelijks gebruik benut.

Living & Cooking

The living room is situated at the front of the apartment and makes the most of its generous width and natural light. The characteristic bay window extends the space towards the street and offers views over Admiraal de Ruijterweg from the seating area. The shape of the room naturally creates distinct areas for relaxing and dining without compromising the open feel of the living space.

The centrally positioned hallway provides a clear and practical layout. From the entrance, the living room, both bedrooms, bathroom and kitchen can all be accessed separately. This makes the floor plan easy to navigate, with the living and cooking areas kept separate while maintaining a compact and efficient flow throughout the apartment.

At the rear is the kitchen-diner. In addition to the kitchen units, there is ample space for a dining table, creating an informal setting for breakfast or a quick meal. From the kitchen, you can step directly onto the balcony. Its east-facing position makes it a pleasant spot to enjoy the morning sun and strengthens the connection between the kitchen and outdoor space, particularly during the first hours of the day.

The street-facing living room and the more private kitchen-diner with its rear balcony offer two distinct living experiences: spacious and lively at the front, and more intimate and peaceful at the rear. In this way, the full depth of the apartment is put to good use in everyday life.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

TWEE SLAAPKAMERS

De woning beschikt over twee goed bemeten slaapkamers, die door hun maatvoering flexibel in te richten zijn. In beide kamers is voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een garderobekast, met daarnaast ruimte om het vertrek verder naar eigen behoefte in te delen. Daarmee zijn de kamers niet uitsluitend geschikt om te slapen, maar ook als kinderkamer, logeerkamer of comfortabele werkplek aan huis.

De slaapkamers liggen van elkaar gescheiden en zijn ieder rechtstreeks vanuit de centrale hal bereikbaar. Dat geeft privacy en maakt de indeling prettig voor verschillende woonvormen.

Wie één slaapkamer als hoofdslaapkamer gebruikt, kan het tweede vertrek bijvoorbeeld combineren met werken of logeren. Ook voor een klein gezin biedt de plattegrond een logische verdeling tussen de verschillende functies.

De badkamer bevindt zich eveneens aan de hal en is ingericht met een douche, wastafel en toilet. De compacte opzet benut de beschikbare ruimte efficiënt, terwijl alle dagelijkse functies op één plek zijn samengebracht.

Juist de verhouding tussen de twee volwaardige slaapkamers, de centraal gelegen badkamer en de afzonderlijke toegang tot ieder vertrek maakt dit deel van het appartement praktisch en veelzijdig.

Sleeping & Bathing

The apartment features two well-proportioned bedrooms that offer plenty of flexibility in terms of layout and use. Both rooms comfortably accommodate a double bed and wardrobe, while still leaving space to tailor the room to individual needs. This makes them suitable not only as bedrooms, but also as a children's room, guest room or comfortable home office.

The bedrooms are positioned separately from one another and can each be accessed directly from the central hallway. This provides privacy and makes the layout suitable for a variety of living arrangements. With one room serving as the main bedroom, the second can easily be used for working from home or accommodating guests. For a small family, the floor plan also offers a practical division between the different functions.

The bathroom is also accessed from the hallway and is fitted with a shower, washbasin and toilet. Its compact layout makes efficient use of the available space while bringing all essential daily functions together in one place.

It is precisely the combination of two full-sized bedrooms, a centrally positioned bathroom and separate access to each room that makes this part of the apartment both practical and versatile.



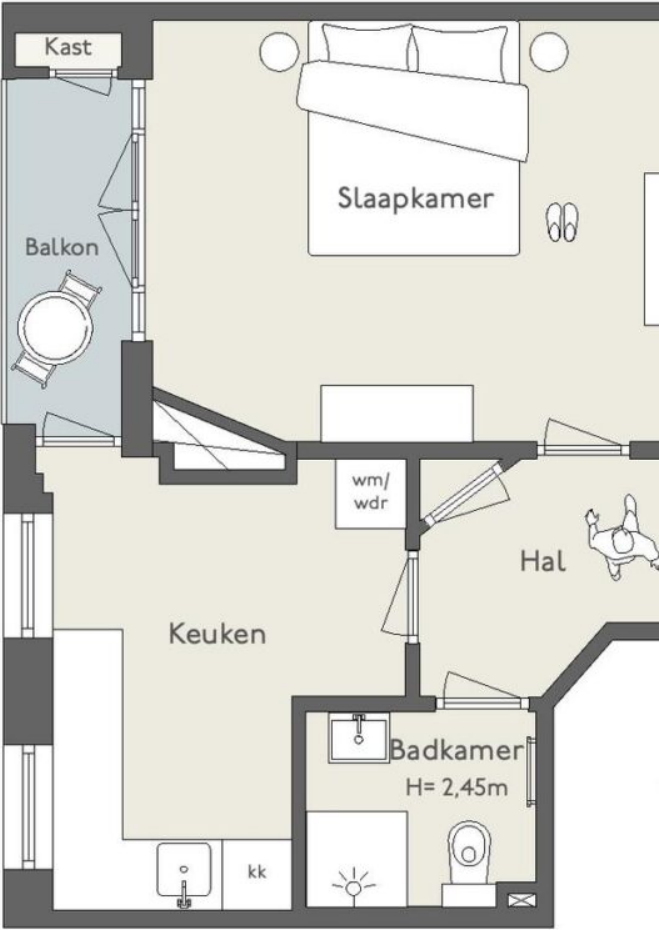
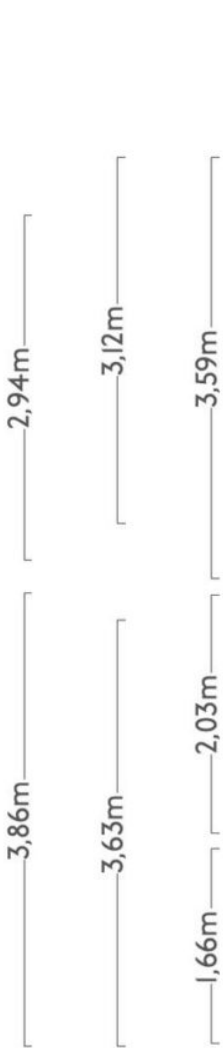






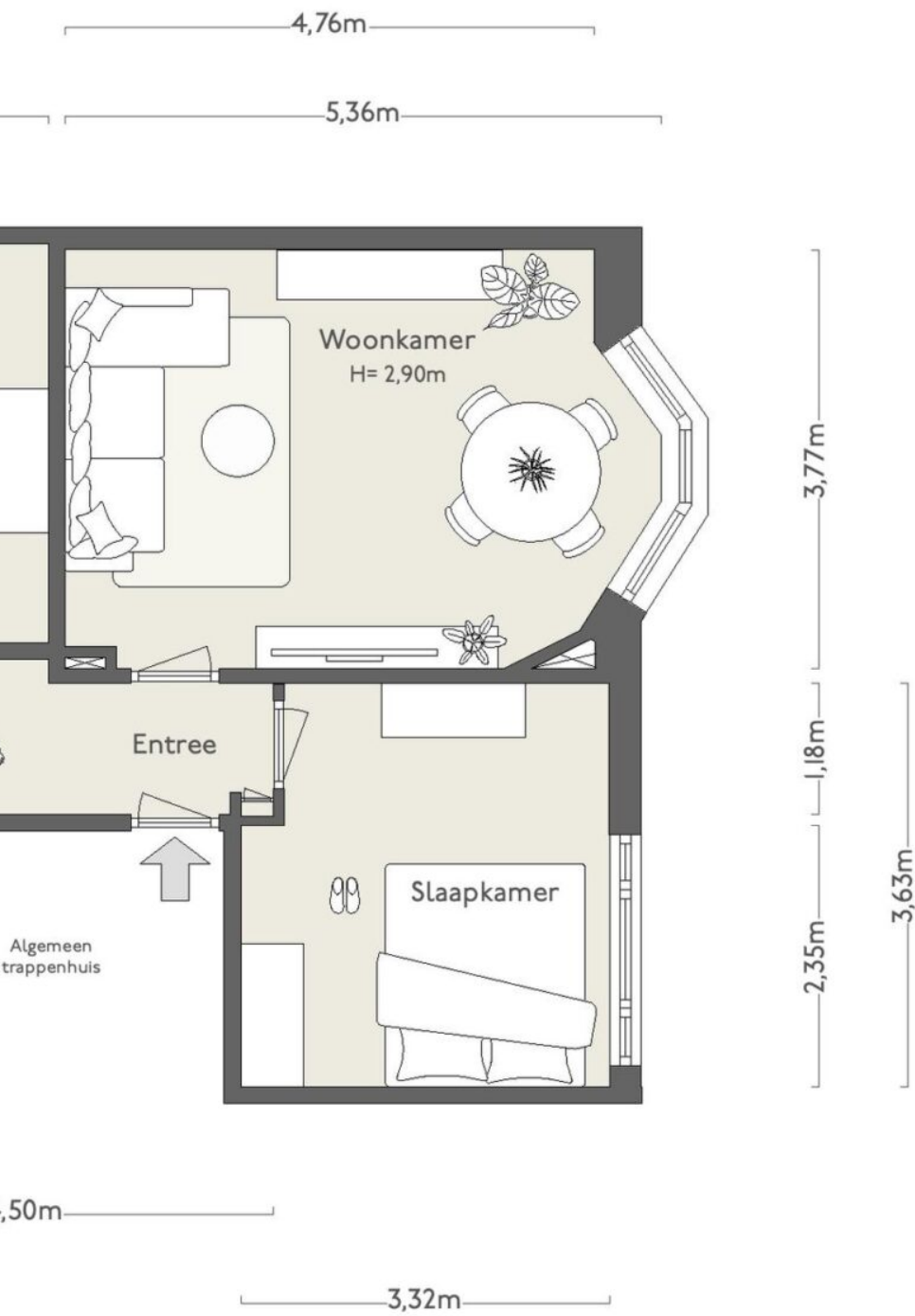






TWEEDE VERDIEPING





NEN 2580/ BBMI - NVM
MEETCERTIFICAAT-B
ARCHIMETRIX

Oppervlakte Wonen	Overige Ruimte	Buitenruimte	Bergruimte
69,80 m ²	0,30 m ²	2,90 m ²	n.v.t.

Dit object is niet door Archimetrix gemeten, op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten.



BUITENRUIMTE



Het balkon

EEN NATUURLIJKE VERLENGING VAN DE LEEFKEUKEN

Aan de achterzijde vormt het balkon een natuurlijke verlenging van de leefkeuken. Je stapt vanuit de keuken direct naar buiten, waardoor binnen en buiten op een vanzelfsprekende manier met elkaar verbonden zijn. Met de ligging op het oosten is dit bij uitstek een plek voor de ochtend: de deur open tijdens het ontbijt, een eerste koffie buiten of simpelweg wat extra lucht en licht bij de keuken.

Juist de directe toegang vanuit de leefkeuken maakt het balkon onderdeel van het dagelijkse gebruik van de woning. Binnen is ruimte voor een eettafel, buiten ontstaat een aanvullend moment om even te zitten. De positie aan de achterzijde geeft daarbij een ander karakter dan de levendigheid rond de woonkamer.

Ook buiten de woning is groen dichtbij. Het Erasmuspark ligt op loopafstand en biedt volop ruimte om te wandelen, sporten of op een vrije middag in het gras te zitten. Daarmee heb je naast het eigen balkon ook een groter stuk buitenruimte in de buurt, zonder de stedelijke omgeving van Amsterdam-West achter je te laten.



ADMIRAAL
DE RUIJTER
WEG
BOS EN LOMMER

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 **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.

I **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.

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 **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.

N **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.

O **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.

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 **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.

R **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 smeùge vulling en een knapperig korstje.







Lijn Richting Vertrek
19 Diemen Sniep 5 min
13 Van Hallstraat 9 min
Van Hallstraat Details: gubnl

538
19 247
0298 13

538
RECHTERSHANDSHOW
VANAF 16:00 UUR

BEANING
RUIJTER
19

BEREIKBAARHEID

Buurtgids

Admiraal de Ruijterweg 278-2 is gelegen in Landlust, een levendige buurt in Amsterdam West. De omgeving heeft een gevarieerd karakter, met een mix van rustige woonstraten en gezellige plekken voor winkels, speciaalzaken en horeca.

In de buurt is volop keuze voor de dagelijkse boodschappen, koffie, lunch of diner. De Bos en Lommerweg en het gebied rond het Mercatorplein liggen dichtbij en bieden een breed aanbod aan voorzieningen. Voor groen en ontspanning zijn het Erasmuspark en het Westerpark goed bereikbaar.

De combinatie van het buurtgevoel van Landlust, de voorzieningen in de omgeving en de nabijheid van verschillende groene plekken maakt dit een fijne plek om te wonen in Amsterdam West.

Bereikbaarheid

Admiraal de Ruijterweg 278-2 is goed bereikbaar met zowel het openbaar vervoer, de fiets als de auto. Op korte loopafstand bevinden zich de haltes aan de Bos en Lommerweg en de Karel Doormanstraat, met diverse tram- en busverbindingen. Ook metrostation De Vlugtlaan ligt op korte afstand. Met de fiets zijn het centrum en andere delen van Amsterdam snel bereikbaar. Ook met de auto is de ligging gunstig: via de Bos en Lommerweg is de Ring A10 binnen enkele minuten te bereiken.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied West-3.I). Met een parkeervergunning voor West-3.I mag u parkeren in West-3 en Adolf van Nassaustraat. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 199,93 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied geen wachttijd. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, september 2026).

Neighbourhood Guide

Admiraal de Ruijterweg 278-2 is located in Landlust, a lively neighbourhood in Amsterdam-West. The area has a varied character, combining quiet residential streets with inviting places for shopping, speciality stores, cafés and restaurants.

There is plenty of choice nearby for daily groceries, coffee, lunch or dinner. Bos en Lommerweg and the area around Mercatorplein are both close by and offer a wide range of amenities. For greenery and relaxation, Erasmuspark and Westerpark are also within easy reach.

The combination of Landlust's neighbourhood atmosphere, the abundance of nearby amenities and the proximity of several green spaces makes this a particularly pleasant place to live in Amsterdam-West.

Accessibility

Admiraal de Ruijterweg 278-2 is easily accessible by public transport, bicycle and car. The public transport stops at Bos en Lommerweg and Karel Doormanstraat are just a short walk away, offering various tram and bus connections. De Vlugtlaan metro station is also within easy reach.

By bicycle, Amsterdam's city centre and other parts of the city can be reached quickly. The location is equally convenient by car: via Bos en Lommerweg, the A10 ring road can be reached within just a few minutes.



Vraagprijs	• € 560.000 k.k.
Beschikbaarheid	• In overleg
Vertrekken	• 4 kamers • 2 slaapkamers • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Redelijk tot goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 70 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 3 m²
Installaties	• Natuurlijke ventilatie • TV kabel
Ligging	• In woonwijk

Type verwarming

- CV Ketel

Type warmwater

- CV Ketel

Bestemming

- Woonruimte

Buitenruimte

- Balkon

Duurzaamheid

- Dubbel glas
- Energielabel B

Soort

- Appartement
- Tussenverdieping

Overige kenmerken

- OZB ('26) € € 268,24 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Servicekosten VvE € 97,90 per maand
- Gelegen op erfpachtgrond van Gemeente Amsterdam. De erfpachtcanon is afgekocht tot en met 30 september 2098.
- Funderingsrisico A t/m C – niet verhoogd

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL