



DE RUIJTER 4

ADMIRAAL DE RUIJTERWEG 278 4
AMSTERDAM

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

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

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

Buitenruimte HET DAKTERRAS	29
-------------------------------	----

Buurtgids	37
-----------	----

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

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



De Ruijter 4

BABETTE MEIJERS & DUCO VAN BULKEN / BROERSMA
WERKEN & WONEN

Wat mij bij deze woning direct aanspreekt, is hoe compleet het wonen hierboven in het gebouw is georganiseerd. Je hebt twee slaapkamers, een open leefruimte en daarboven een dakterras dat bijna als een extra verdieping aanvoelt. Binnen is de indeling helder. Koken, eten en zitten volgen elkaar op in één open ruimte, met veel daglicht langs de gevel en lange zichtlijnen door het interieur. De slaapkamers liggen juist afzonderlijk aan de andere zijde van de woning, waardoor wonen en rust logisch van elkaar zijn gescheiden. Zodra je de trap naar het dakterras oploopt, verandert het perspectief volledig. Er ontstaat een buitenplek met ruimte om te ontspannen. Voor mij is dat wat Boven de Ruijter typeert: een stadswoning die zich boven onverwacht ruim opent. 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 4

What immediately appeals to me about this home is how complete the living experience is on the upper floors of the building. There are two bedrooms, an open-plan living space and, above it, a roof terrace that almost feels like an additional floor.

Inside, the layout is clear and well considered. The kitchen, dining and living areas flow naturally into one another in a single open space, with plenty of natural light along the façade and long sightlines throughout the interior. The bedrooms are positioned separately on the other side of the apartment, creating a natural distinction between living and sleeping areas.

As soon as you take the stairs up to the roof terrace, the perspective changes completely. It offers a generous outdoor space with plenty of room to relax. To me, this is what defines Boven de Ruijter: a city home that opens up in a surprisingly spacious way above the rooftops.

And then there is the neighbourhood. Shops, restaurants and everyday city life are all close by. That combination is what makes this location so distinctive: urban living with everything within easy reach, while at home you can choose between the liveliness 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 and is named after Dutch naval commander Michiel de Ruyter. The development of this part of the city can be clearly traced through the architecture along the street.

The façade of number 278 reflects this attention to brickwork and detailing. Its architecture draws on the visual language of the Amsterdam School, with the masonry forming 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 distinctive and monumental character. The bay windows are perhaps the building's most defining feature. Projecting from the façade as individual volumes, they are supported by decorative brickwork, with light-coloured window frames providing a strong contrast against the dark brick. Inside, this architectural feature has a direct effect on the sense of space. The living room widens around the bay window and receives daylight from multiple directions, while offering expansive views 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. Erasmuspark is within walking distance and provides a green contrast to the urban surroundings. Named after Desiderius Erasmus, this compact city park is a popular place for walking, exercising and meeting others, with neighbourhood café Terrasmus situated by the water at its heart.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

DE BREDE RAAMPARTIJEN BRENGEN VEEL DAGLICHT BINNEN

De leefruimte is open opgezet, met een logische opeenvolging van koken, eten en zitten. De keuken ligt aan één zijde van de ruimte en blijft door de witte fronten rustig in het geheel. Het werkblad brengt warmte in de lichte basis; het brede keukeneiland biedt veel werkruimte en vormt tegelijk de overgang naar de eettafel.

De eettafel staat centraal tussen keuken en zithoek. Daardoor blijf je tijdens het koken gemakkelijk in contact met mensen aan tafel of in de woonkamer. De open indeling leent zich goed voor etentjes met vrienden en familie, waarbij koken en samenzijn zich vanzelf in dezelfde ruimte afspelen.

Aan het uiteinde ligt de zithoek, iets losser van de keuken maar zonder de openheid te verliezen. De brede raampartijen brengen veel daglicht binnen en geven door de hoge ligging een vrij perspectief naar buiten. De doorlopende houtkleurige vloer verbindt de verschillende gebruikszones tot één geheel.

Living and cooking

The living space has an open-plan layout, with a natural flow between cooking, dining and relaxing. The kitchen is positioned along one side of the room, with white cabinetry creating a calm and understated look. The worktop adds warmth to the light interior, while the generous kitchen island provides ample workspace and forms a natural transition towards the dining area.

The dining table is centrally positioned between the kitchen and seating area, making it easy to stay connected with guests while cooking. The open layout is particularly well suited to dinners with friends and family, allowing cooking and socialising to come together naturally within one space.

At the far end is the seating area, slightly separated from the kitchen while maintaining the open character of the room. Wide windows bring in plenty of natural light and, thanks to the elevated position, offer an open outlook. The continuous wood-toned flooring visually connects the different areas and brings the entire living space together.















SLAAPKAMERS EN BADKAMER



Slapen en baden

TWEE SLAAPKAMERS

De twee slaapkamers liggen aan dezelfde zijde van de woning en zijn afzonderlijk bereikbaar vanaf de overloop. Ze liggen daarmee duidelijk gescheiden van de open woonruimte.

De grootste slaapkamer heeft een brede raampartij en biedt voldoende ruimte voor een bed en aanvullende kastruimte. De lichte wanden en houtkleurige vloer sluiten aan op de rest van het interieur. De tweede slaapkamer is praktisch ingedeeld, met naast een slaapplaats ruimte voor een bureau. Daarmee is deze kamer ook geschikt als werk- of logeerkamer.

De badkamer ligt centraal in de woning, dicht bij beide slaapkamers. Grote witte wandtegels worden gecombineerd met een donkere tegelvloer, een wastafelmeubel en een brede spiegel. Het ligbad is voorzien van een douche, waardoor beide functies compact zijn samengebracht.

Het separate toilet bevindt zich eveneens aan de overloop en is uitgevoerd met grijze tegels en een klein fonteintje. De slaap- en badruimtes zijn zo eenvoudig en functioneel rondom de centrale overloop georganiseerd.

Sleeping and bathing

The two bedrooms are situated on the same side of the apartment and are individually accessible from the landing, creating a clear separation from the open-plan living area.

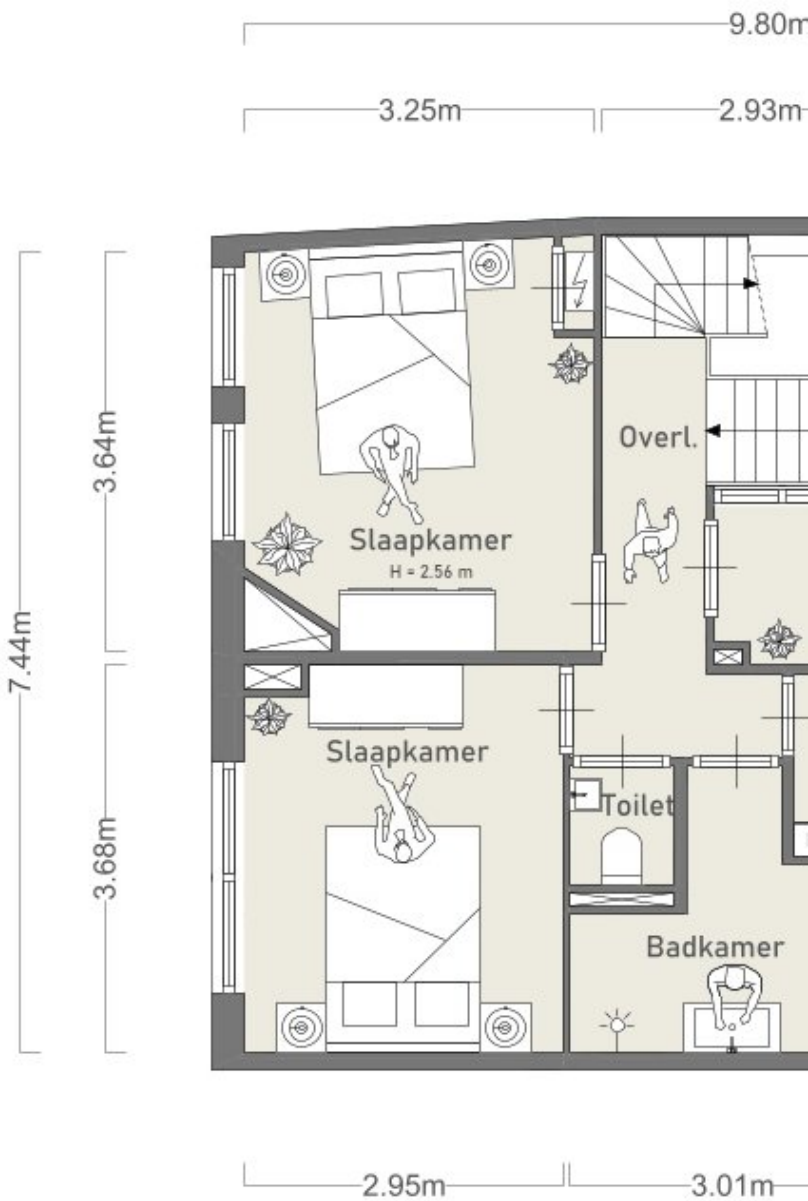
The main bedroom features a wide window and offers ample space for a bed and additional storage. Light walls and wood-toned flooring continue the material palette found throughout the apartment. The second bedroom is efficiently arranged, with space for both a bed and a desk, making it equally suitable as a home office or guest room.

The bathroom is centrally located, close to both bedrooms. Large white wall tiles are combined with a dark tiled floor, a washbasin unit and a wide mirror. The bathtub is fitted with a shower, bringing both functions together in one compact space.

A separate toilet is also located off the landing and is finished with grey tiles and a small washbasin. Together, the sleeping and bathing areas are simply and functionally arranged around the central landing.









Wonen

73,29m²

Overig

n.v.t

Buitenruimte

n.v.t

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



Het dakterras

DAKTERRAS VAN 50 M²

Boven de woning ligt een royaal dakterras dat het wonen een tweede, open niveau geeft. Vanuit de centrale trap bereik je rechtstreeks deze buitenruimte; de overgang van het lichte trappenhuis naar de open lucht maakt het terras nadrukkelijk onderdeel van de routing door het huis.

De maatvoering laat ruimte voor meerdere gebruiksplekken. Een ruime zitopstelling kan hier gemakkelijk naast een eettafel of groen worden geplaatst, zonder dat het terras zijn open karakter verliest.

Door de hoge ligging aan de Admiraal de Ruijterweg kijk je over de omliggende bebouwing en boomkronen heen. Het perspectief is breed en stedelijk, met veel lucht rondom. Daarmee vormt het dakterras een sterk contrast met de beslotenheid van de straat beneden: boven woon je merkbaar vrijer.

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.

The outdoor space

Above the apartment is a generous roof terrace, adding a second, open-air level to the home. The terrace is accessed directly via the central staircase, making the transition from the bright stairwell to the outdoors a natural part of the flow through the property.

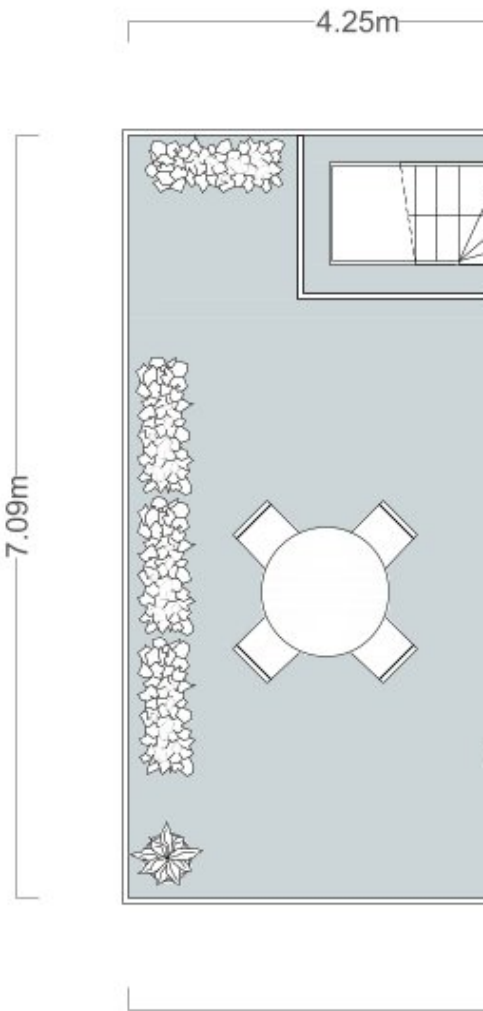
Its generous proportions allow for several distinct areas. A spacious seating arrangement can easily be combined with an outdoor dining table or greenery without compromising the terrace's open character.

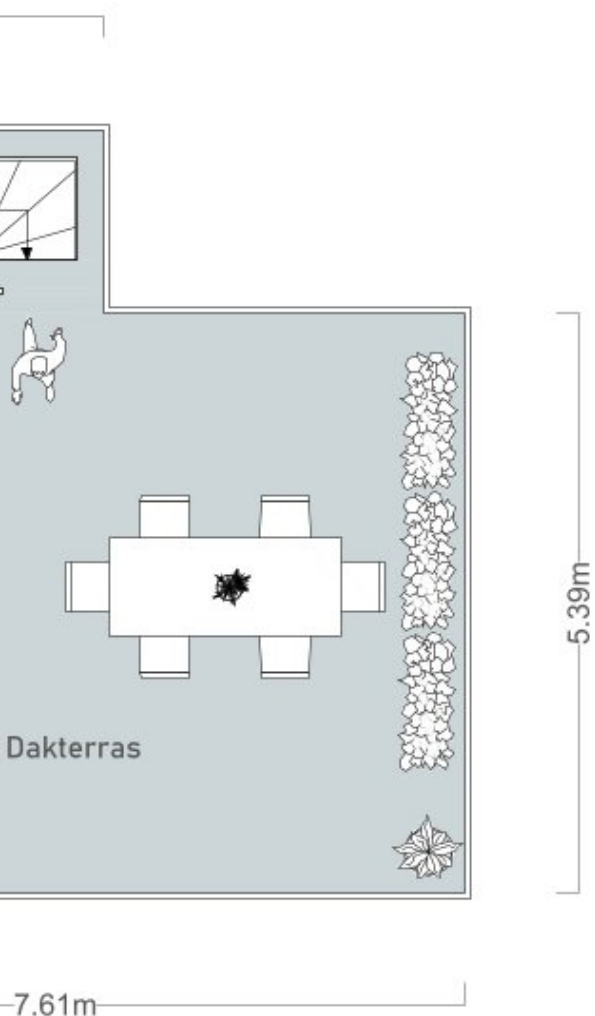
Thanks to its elevated position on Admiraal de Ruijterweg, the terrace offers wide views across the surrounding rooftops and treetops. The outlook is distinctly urban yet open, with an abundance of sky. This creates a striking contrast with the street below and gives the roof terrace a remarkable sense of space and freedom.

Green spaces are also close at hand. Erasmuspark is within walking distance and offers plenty of space for walking, exercising or simply relaxing on the grass on a sunny afternoon. So, in addition to your own balcony, you have a larger outdoor space nearby, without leaving the urban atmosphere of Amsterdam-West behind.









Wonen

n.v.t

Overig

n.v.t

Buitenruimte

49,59m²

Externe bergruimte

n.v.t

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

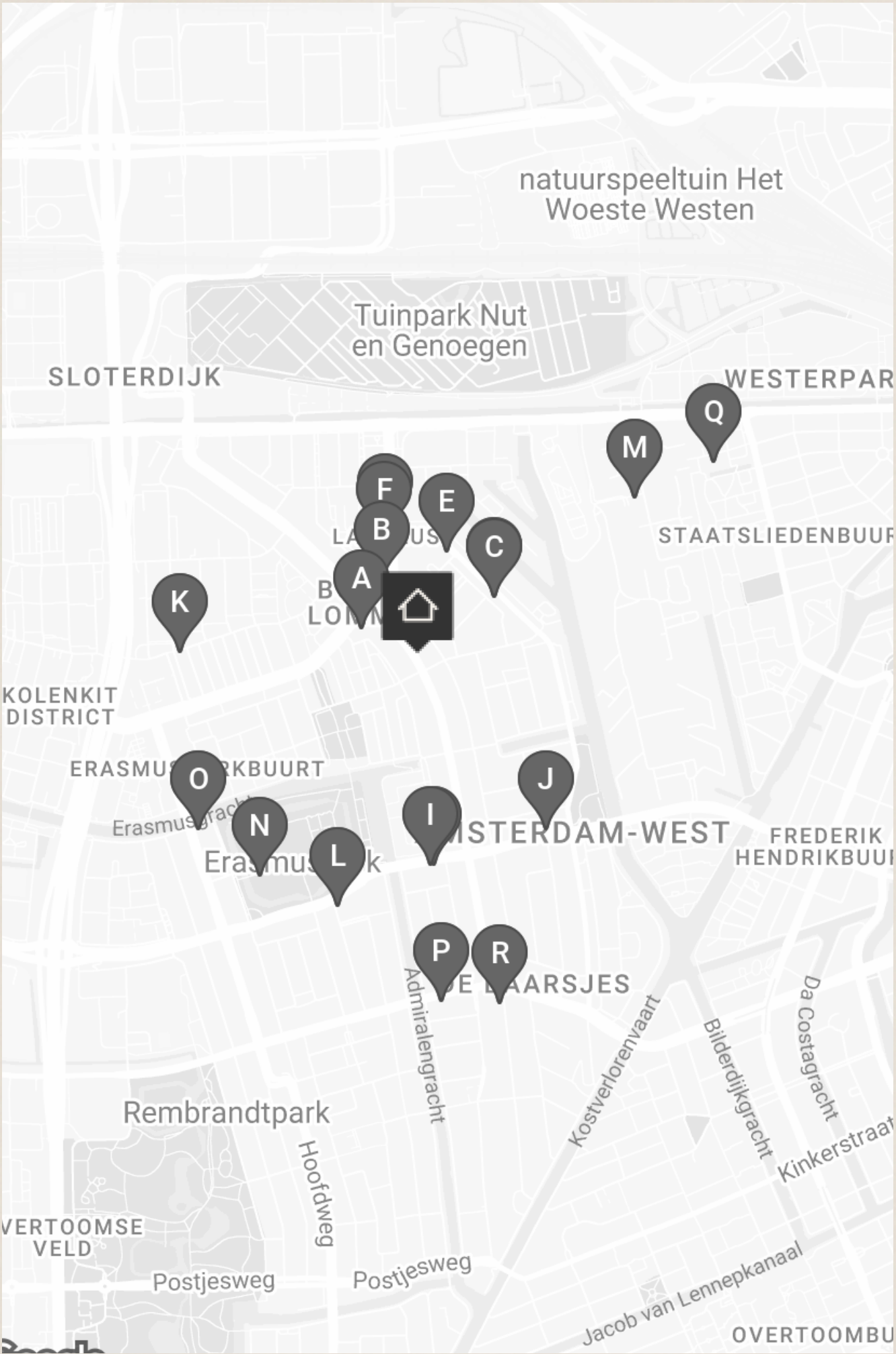


SELMA'S

NORDIC BAKERY & SPECIALTY COFFEE
EST 2016

snorfietsen
niet
toegestaan

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.



ADMIRAAL
DE RUIJTER
WEG
BOS EN LOMMER

HARTJE
BOS

ETEN & DRINKEN

275

BEREIKBAARHEID

Buurtgids

Admiraal de Ruijterweg 278-4 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 278-4 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

Admiraal de Ruijterweg 278-4 is situated in Landlust, a lively neighbourhood in Amsterdam West. The area has a varied character, combining quiet residential streets with a wide range of shops, speciality stores, cafés and restaurants. There are plenty of options nearby for daily groceries, coffee, lunch or dinner. Bos en Lommerweg and the area around Mercatorplein are close by and offer a broad range of amenities. For greenery and relaxation, both Erasmuspark and Westerpark are within easy reach.

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

Accessibility

Admiraal de Ruijterweg 278-4 is easily accessible by public transport, bicycle and car. The stops at Bos en Lommerweg and Karel Doormanstraat are within a short walking distance and offer various tram and bus connections. De Vlugtlaan metro station is also nearby.

Amsterdam city centre and other parts of the city can be reached quickly by bicycle. The location is also convenient by car, with the A10 ring road accessible within a few minutes via Bos en Lommerweg.



Vraagprijs	• € 580.000 k.k.
Beschikbaarheid	• In overleg
Vertrekken	• 3 kamers • 2 slaapkamers • 1 badkamer
Onderhoud	• Intern: Goed • Extern: Goed
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 75 m² • Gebouwgebonden buitenruimte: 50 m²
Installaties	• Natuurlijke ventilatie • TV kabel
Ligging	• In woonwijk

Type verwarming

- CV Ketel

Type warmwater

- CV Ketel

Bestemming

- Woonruimte

Buitenruimte

- Dakterras van circa 50 m²

Duurzaamheid

- Dubbel glas
- Energielabel D

Soort

- Appartement
- Bovenwoning

Overige kenmerken

- OZB ('26) € 287,00 per jaar
- Rioolrecht ('26) € 192,04 per jaar
- Servicekosten VvE € 101,98 per maand
- Gelegen op erfpachtgrond van Gemeente Amsterdam. De erfpachtcanon is afgekocht tot en met 30 september 2098.

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL