

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



THE GOOD GUYS | for great
houses



Admiraal de Ruijterweg 291 hs Amsterdam

Vraagprijs: € 1.150.000,- kosten koper



Royaal en verrassend ruim benedenhuis met in totaal circa 182 m² aan ruimte, bestaande uit circa 153 m² woonoppervlakte verdeeld over de begane grond en het souterrain, aangevuld met een tuinhuis van circa 29 m² en een heerlijke diepe tuin van circa 71 m². Een huis met veel leefruimte, meerdere slaapkamers, goede bergruimte en een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

Het huis ligt aan de Admiraal de Ruijterweg in Amsterdam-West en biedt uitzonderlijk veel ruimte voor de stad. De begane grond is breed opgezet en grenst aan de achterzijde direct aan de diepe tuin. In het souterrain bevinden zich drie slaapkamers. Achter in de tuin staat daarnaast een zelfstandig bijgebouw met nog een extra slaapkamer, ideaal als logeerplek, werkruimte of atelier

Het huis ligt in het levendige en geliefde stadsdeel Bos en Lommer, op korte afstand van het Westerpark en Erasmuspark.

DE INDELING



Begane grond

Eigen entree op straatniveau. Je komt binnen in een royale hal met toegang tot de woonkamer, keuken, toilet en de trap naar het souterrain.

De leefruimte op de bel-etage is breed en ruim opgezet. Aan de tuinzijde bevindt zich de split-level woonkamer. Door de prettige maatvoering, de grote raampartijen en de openslaande deuren voelt dit als een heerlijke plek om te zitten, eten en samen te komen.

De fraaie houten terrasverlenging sluit direct aan op de woonkamer en zorgt ervoor dat binnen en buiten op een vanzelfsprekende manier in elkaar overlopen. Hierdoor wordt de tuin echt onderdeel van het dagelijks wonen.

Aan de voorzijde ligt de ruime woonkeuken. Een fijne plek met veel ruimte om te koken en te tafelen. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur en heeft een heerlijke vensterbank aan de straatzijde.

In de hal bevinden zich verder een ruim toilet en een praktische trapkast.

Souterrain

Via de trap bereik je het souterrain. Hier bevindt zich een verrassend ruime slaapverdieping met drie slaapkamers, een badkamer, een separaat toilet, wasmachineruimte en extra berging.

De grootste slaapkamer ligt aan de tuinzijde en heeft een royale lengte van ruim 5 meter. Door het beloopbare glas met koekoeken komt hier op een slimme manier daglicht binnen, waardoor de kamer prettig en volwaardig aanvoelt. Er is meer dan genoeg ruimte voor een groot bed en aanvullende kastruimte.

Aan de andere zijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer, eveneens met daglichttoetreding via het beloopbare glas met koekoeken. Deze kamer is goed bruikbaar als volwaardige slaapkamer, kinderkamer of werkkamer. De derde slaapkamer heeft een fijne maatvoering van circa 4 meter diep en is praktisch in te delen als slaapkamer, logeerplek of rustige werkruimte.

Centraal in het souterrain liggen de hal met extra inbouwkasten, het separate toilet en de fraai betegelde badkamer, compleet uitgevoerd met ligbad, separate douche en dubbele wastafel.

Daarnaast is er een praktische wasmachineruimte met plek voor wasmachine, droger en centrale verwarming. De aparte berging biedt bovendien nog extra opslagruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt, koffers of te gebruiken als wijkelder.

Tuin

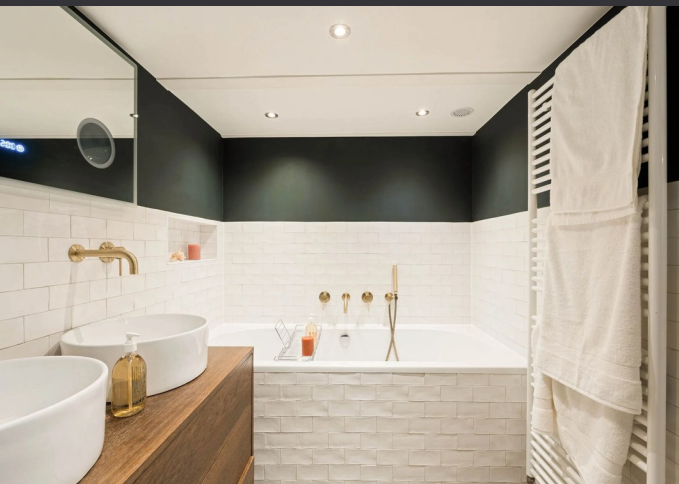
Achterin de tuin staat een in 2021 gebouwd, royaal tuinhuis van circa 29 m². Met een tuinkamer van circa 21 m² is dit echt een fijne toevoeging aan het huis. De ruimte heeft een hoogte van circa 2,40 meter en beschikt over airconditioning en vloerverwarming. Daarnaast zijn er een eigen badkamer, toilet en boiler voor de warmwatervoorziening.

Hier kun je alle kanten mee op: van gastenverblijf of rustige thuiswerkplek tot hobbyruimte of studio. De separate berging van circa 7m2 maakt het geheel extra praktisch en biedt volop plek voor fietsen, tuinspullen en andere opslag.

De combinatie van de diepe zonnige tuin, het ruime tuinhuis met badkamer en de extra bergingruimte maakt dit een uitzonderlijk compleet benedenhuis.







Oppervlakte: 182m² (conform NEN 2580), inclusief een tuinhuis van 29 m².

Aantal kamers: 4 kamers, waarvan 3 slaapkamers en tuinhuis met slaapkamer, badkamer en berging.

Bouwjaar: 1922

Eigen grond / erfpacht: Het huis is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. Het huidige tijdvak loopt tot en met 30 september 2046.

De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 zijn van toepassing. De canon bedraagt momenteel € 701,58 per jaar wordt jaarlijks geïndexeerd. De aanvraag voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is in 2026 gedaan.

Energielabel: A label, HR++ glas.

Installaties: Moderne elektrische installatie, Bosch cv-ketel uit 2007, warmwaterboiler voor het tuinhuis en vloerverwarming en airconditioning in het tuinhuis.

Fundering: Er is geen verhoogd funderingsrisico. A,B,C

Staat van onderhoud: De VvE heeft een MJOP en heeft op basis daarvan werkzaamheden aan het dak uitgevoerd.

Zakelijke lasten: Onroerende zaakbelasting € 602,36 per jaar en rioolrecht € 192,04 per jaar.

Servicekosten: € 150, per maand.

Bijzonderheden / VvE: VvE bestaande uit 8 leden met professioneel beheer, MJOP aanwezig en reservefonds (ca € 17.258,17).

Buitenruimten: Heerlijke diepe tuin op het zuidwesten van circa 103 m², met achterin een ruim tuinhuis, gebouwd in 2021.

Roerende zaken: Er is een roerende zakenlijst aanwezig.

Extra informatie: Woning is verhuurd geweest, daarom zal er in de koopakte een gebruikelijke niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

Aanvaarding: In overleg. Kan snel.

A GREAT HOUSE
ELEVATES YOUR
QUALITY OF LIFE.



DE LOCATIE



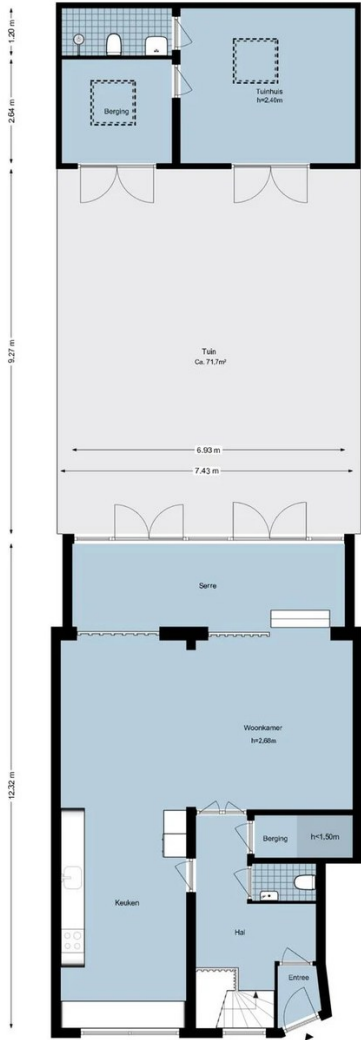
De Admiraal de Ruijterweg is een karakteristieke stadsstraat in Amsterdam-West, gunstig gelegen tussen Bos en Lommer, De Baarsjes en Oud-West. Je woont hier met de dynamiek van de stad dichtbij, maar ook met fijne parken, buurtwinkels, horeca en dagelijkse voorzieningen om de hoek.

De buurt heeft een breed aanbod aan winkels, gezellige terrassen en goede eetadressen. Van koffie in het Erasmuspark bij Terrasmus tot pizza bij Zenzero of Buurman & Buurman, brood van Bakkerij Fort Negen, Italiaans bij Bella Storia of een borrel bij Café De Fluiter; alles ligt op korte afstand. Ook Ottavi Smaakwinkel, MasMais Marisqueria en Kauffmann zitten in de buurt. Voor dagelijkse boodschappen zijn er meerdere supermarkten, speciaalzaken, ambachtelijke bakkers en traiteurs in de directe omgeving.

Voor groen en ontspanning zijn het Erasmuspark, Rembrandtpark, Westerpark en Vondelpark goed bereikbaar. Ook voor sport zijn er volop mogelijkheden, zoals Padel NEXT, SportCity en de tennisbanen van Tennis in West. De Foodhallen, De Hallen, de Jan Evertsenstraat en De Clercqstraat liggen dichtbij en zorgen voor een fijne mix van stadse voorzieningen en gezelligheid.

Scholen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Tram 19 stopt dichtbij en brengt je snel richting Sloterdijk, Oud-West, Leidseplein en verder de stad in. De Jordaan, het centrum en het Westerpark liggen allemaal op circa tien minuten fietsen. Met de auto is de ring A10 eenvoudig te bereiken, waardoor ook Schiphol goed bereikbaar is. Een ideale locatie voor comfortabel wonen in Amsterdam.

DE PLATTEGROND



DE PLATTEGROND



Een goed huis is je meest
waardevolle fundament.
Het geeft rust. En ruimte.
Een geweldig huis betekent alles.
Maar ook iets anders.
Voor iedereen.
Een geweldig huis, gaat over
wensen van mensen.
En dus nemen we de tijd.

En geven we altijd
betrouwbaar en eerlijk advies.
Daarbij vertrouwen we op onze
jarenlange kennis en ervaring.
En de expertise van het team.
Want een geweldig huis vind je
niet alleen.

Alleen samen kom je tot het
allerbeste resultaat.
En dat gevoel van thuiskomen,
gunnen we echt iedereen.

Cindy Luijken
cindy@goodguys.nl
+ 31 6 27043215

Lijnbaansgracht 307
1017 RN Amsterdam
+ 31 20 262 4330
hello@goodguys.nl
www.goodguys.nl



G O O D G O O D G O O D
G O O D G O O D G O O D
G O O D G O O D G O O D
G O O D G O O D G O O D

THE GOOD GUYS | for great
houses