

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Ruysdaelkade 23 2
1072 AH Amsterdam

Vraagprijs € 1.800.000,- k.k.



Zeer ruim 3-dubbel bovenhuis (237m²) met 5 kamers, 2 badkamers en o.a. een entresol (7m²) en een prachtig balkon met fantastisch weids uitzicht over de Boerenwetering en het Rijksmuseum, gelegen in een monumentaal pand (1875) op het mooiste stukje in De Pijp op Eigen Grond. Dubbele bewoning mogelijk.



Ruysdaelkade 23 2

Inleiding

Ruim 3 dubbel bovenhuis in een monumentaal pand uit 1875, vlak bij de Stadhouderskade en aan de Boerenwetering tegenover het Rijksmuseum. Dit pand is gesplitst in 3 woningen. De appartementsdeur met entree en opgang van Ruysdaelkade 23-2 is op de begane grondverdieping. Het appartement ligt op de tweede, derde en vierde verdieping. Het appartement heeft o.a. twee keukens en twee badkamers, waardoor bijvoorbeeld dubbele bewoning mogelijk is.

Indeling

Entree op de begane grond, trap naar de 2e verdieping: overloop met toilet en cv-kast, prachtige stijlkamer aan de voorzijde met ornamentenplafond, stenen schouw en een balkon (West) met weids uitzicht over het Rijksmuseum. Woonkeuken met stenen aanrechtblad en diverse apparatuur, grote slaapkamer aan de achterzijde met ornamentenplafond en uitzicht over de binnentuinen, badgelegenheid met inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel.

Trap naar de 3e verdieping: overloop met toilet, eenvoudige keuken met ramen naar het atrium, grote (zit/slaap)kamer aan de voorzijde met stenen schouw en 3 ramen met uitzicht over o.a. de Boerenwetering. Grote sfeervolle slaapkamer aan de achterzijde met een entresol, badkamer met douchecabine en wastafelmeubel.

Trap naar de zolderverdieping: één grote ruimte met veel opbergmogelijkheden en een deur naar het dakplat. Op het dak liggen zonnecellen.

Keuken & Sanitair

De (woon)keuken op de tweede verdieping bestaat uit een composiet stenen aanrecht met spoelbak en is voorzien van gaskookplaat, een afzuigkap, onder- en bovenkastjes en een losse koelkast. De keuken heeft een ornamenten plafond. De keuken op de derde verdieping heeft een aanrechtblad met dubbele spoelbak. Pantry op de vierde verdieping.

Het sanitair. Op elke verdieping is een separaat toilet. Op de tweede verdieping is een badkamer met ligbad en wastafelmeubel. De badkamer op de derde verdieping heeft een douchecabine en een wastafelmeubel.

Balkons en dakterras

Het balkon op de tweede verdieping (West) heeft uitzicht over het water en het Rijksmuseum en het dakplat/-terras op

de vierde verdieping bevindt zich aan de achterzijde gericht op het Oosten. Er is destijds geen vergunning aangevraagd voor het dakplat.

Afwerking en technische aspecten

Uitgebreide elektrische installatie van ca. 10 groepen. Op het dak van de vierde verdieping liggen 12 zonnepanelen, waarvan 8 voor 23-2. Verwarming en warmwater worden deels geleverd door o.a. een cv-combi-installatie. De elektrische geiser op de 3e verdieping gaat mee. Op de 4e verdieping staat een gaskachel en er wordt deels elektrisch verwarmd.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

De VvE Ruysdaelkade 23 bestaat uit drie leden. De maandelijkse VvE bijdrage voor Ruysdaelkade 23-2 is € 571,52. De VvE-administratie wordt gevoerd door DKVVEBeheer.

Grond

Het pand ligt op Eigen grond.

Omgeving

Het appartement ligt aan het rustige begin van de Ruysdaelkade op steenworp afstand van de Stadhouderskade, tegenover het Rijksmuseum en aan de Boerenwetering. Het is een fijne plek om te wonen: je wandelt zo de gezellige Pijp in of je vaart met een bootje de grachten op. Het centrum is vlakbij en het uitzicht op het Rijksmuseum geeft deze plek extra charme.

Oplevering

De oplevering kan in overleg plaatsinden.

Aanvullende brochure en informatie

Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie over appartement en vereniging van eigenaren en plattegronden. Alle relevante stukken kunnen u op verzoek worden toegestuurd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de makelaar: Nicolas Ruisaard

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid.





Ruysdaelkade 23 2, 1072 AH Amsterdam



De Groot & Compagnons
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam

T 020 6464796
www.degrootencompagnons.nl



Ruysdaelkade 23 2, 1072 AH Amsterdam

1072 AH Amsterdam

Ruysdaelkade 23-2

Aanvullende brochure

Deze aanvullende brochure hoort bij de basisbrochure met betrekking tot bovenstaand adres.

Inleiding

Het pand aan de Ruysdaelkade 23 is gebouwd in 1875. In 1964 werd het pand nummer 23 gesplitst in 2 appartementsrechten en later gewijzigd in 3 appartementsrechten. Het pand is een gemeentelijk monument (2009) en staat op Eigen Grond.

Splitsing & Vereniging van Eigenaars

Splitsingsakte en -tekening

Het pand is in 1964 door notaris Deenik gesplitst in 2 appartementsrechten:

A-1 de begane grond en 1^e verdieping

A-2 de woning op de 2^{de} en 3^{de} verdieping en zolderverdieping daarboven.

In 1966 is de splitsing door voornoemd notaris gewijzigd. In die splitsingsakte is de 1^e verdieping afgesplitst. Daarna is de akte in 1986 en 2005 wederom gewijzigd. De vve is thans doende de splitsingsakte weer te wijzigen bij Notariskantoor Van Rooij Wassink, waarbij het aandeel van 23-2 58% wordt. Deze akte dient nog te worden verleden.

Voor het appartement zullen de volgende breukdelen gelden:

Gerechtigdheid in de gemeenschap:	58% (na wijziging splitsing)
Stemmen:	2 (totaal 4 stemmen)

Huishoudelijk reglement

De vereniging heeft geen huishoudelijk reglement.

Administratie

De administratie van de VvE wordt gevoerd door DKVvEBeheer 085-4019354.

Verzekering

Het pand heeft verzekeringen voor opstal en glas via In-Staet.

De opstal is thans verzekerd voor € 1.430.469,-

MJOP

De VvE heeft een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) in 2020 laten opstellen. De vve maakt tevens gebruik van een bouwbegeleider Paul Duineveld uit Haarlem.

Reservefonds/kassaldo

Het reservefonds/kassaldo bedraagt per 29-9-2026 ca. € 16.000,-. DE VvE heeft het plan om in 2027 de lichtstraat op te knappen.

Overige informatie

Gebruikseenheden, BAG

In de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) staat voor het appartementsrecht A2 1 gebruikseenheid geregistreerd: 23-2. Gebruiksdoel: Woonfunctie. De zolderverdieping is niet geregistreerd in het BAG.

Mogelijkheden

Wegens 2 badkamers en 2 keukens is dubbele bewoning mogelijk.

Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingplan voor het gebied waar het object in is gelegen is genaamd De Pijp 2018 en dateert uit 2018. In dit bestemmingsplan krijgt het object de bestemmingsaanduiding: Wonen. Deze bestemmingsaanduiding omvat woningen.

Eigenaars lasten

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2025 (belastingjaar 2026) bedraagt € 1.457.000,-

De eigenaarslasten bedragen:

OZB (eigenaar):	€ 767,84	per jaar (2026) 0,0527% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€ 257,22	per jaar (2026) 0,017654% van de WOZ-waarde
Rioolrecht:	€ 192,04	per jaar (2026)

Fundering

Het pand heeft recent (in het KCAF-register) funderingsrisico: Niet Verhoogd (A,B,C)

Energielabel

De woning heeft een energielabel C (geldig tot 1-9-2036)

Aandachtspunten

Het dakterras is met toestemming van de vve aangelegd doch destijds (meer dan 20 jaar geleden) zonder vergunning.

Verkoop en overdracht

Roerende zaken

Zie de roerende zakenlijst.

Koopakte en notaris

Een overeenkomst zal worden vastgelegd in een koopakte volgens het model van de ring Amsterdam, van de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging bij een door koper uit te kiezen Amsterdamse notaris. Bankgarantie/waarborgsom: na ondertekening koopakte dient koper een garantie te stellen van 10% van de koopsom of een waarborgsom ter grootte van dit bedrag te storten op rekening van voornoemde notaris.

Clausule meetrapport

In de koopakte zal een clausule m.b.t. het meetrapport worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: *Het meetrapport voor dit object (zie beschikbare stukken) is opgesteld conform de*

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

meetinstructie zoals sinds 1 september 2010 verplicht gesteld door de NVM. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.

Ouderdomsclausule

In de koopakte zal een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: *Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 150 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom komt voor rekening en risico van koper. De woning dient (deels) te worden gemoderniseerd.*

Asbestclausule

Verkopers zijn niet bekend met de aanwezigheid van asbest in de woning en het pand. Desondanks zal in de koopakte een zogenaamde asbestclausule worden opgenomen. Deze luidt als volgt: *In de woning en het pand kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.*

Nadere informatie

Hierachter volgen:

- Plattegrond appartement
- Overzicht VvE (splitsingstekening)
- Meest gestelde vragen

Beschikbare stukken

O.a. de volgende stukken kunnen u worden toegezonden (per mail):

- VvE stukken
- Eigendomsbewijs

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

De Groot & Compagnons

Nicolas Ruisaard

Amstelveenseweg 104

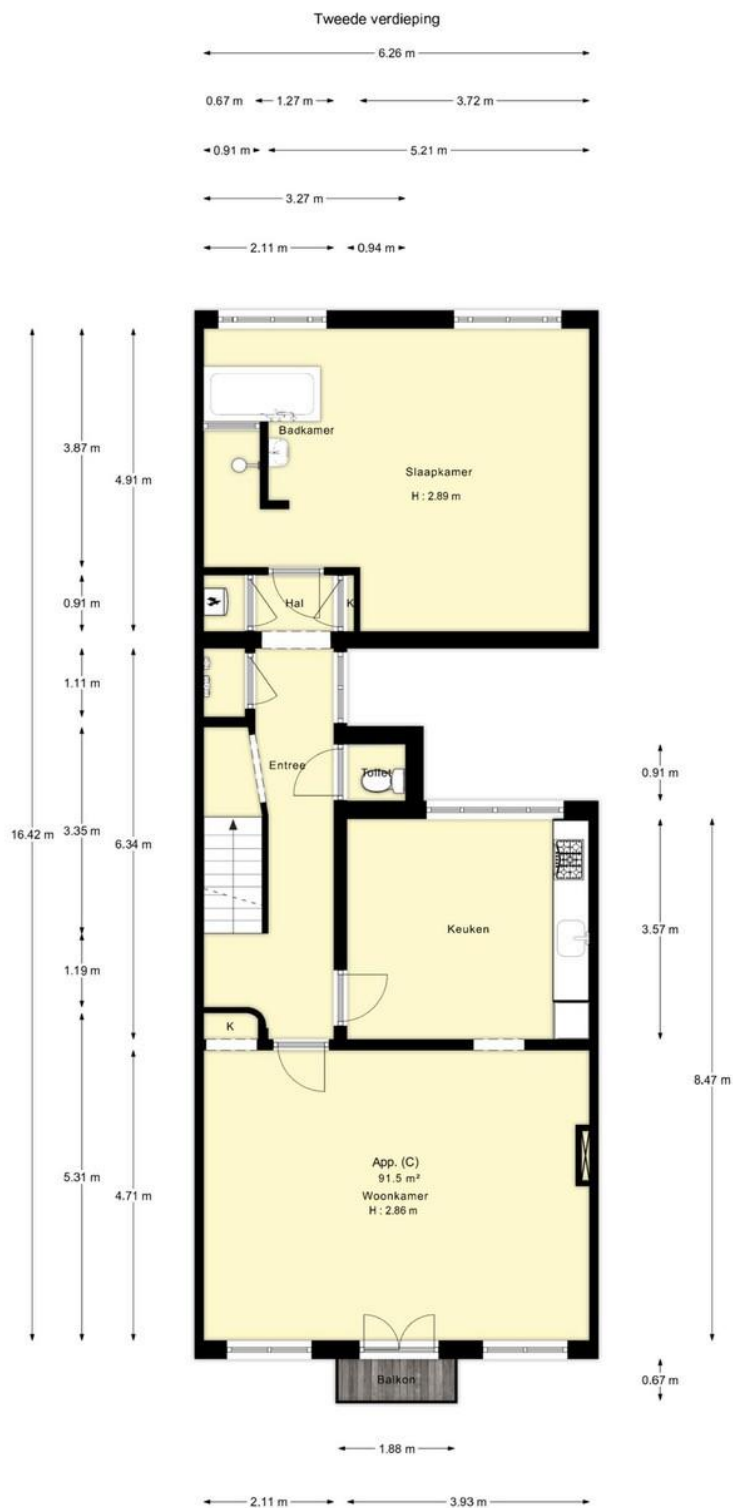
1075 XJ Amsterdam

Telefoonnummer: 020-6464796

info@degrootencompagnons.nl / www.degrootencompagnons.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

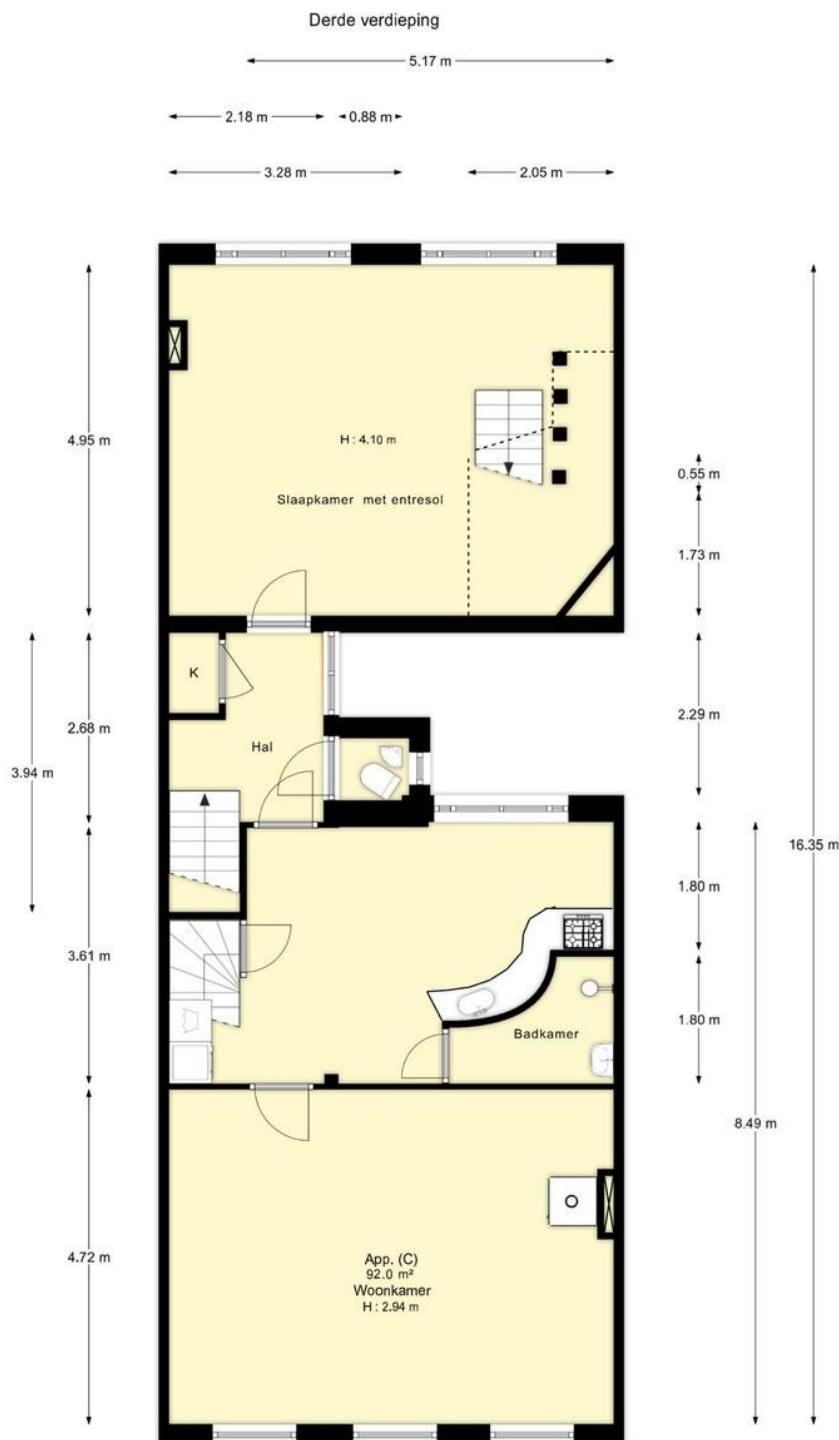
MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden" Van Roemburg & Woning Diagnose

DE GROOT & COMPAGNONS

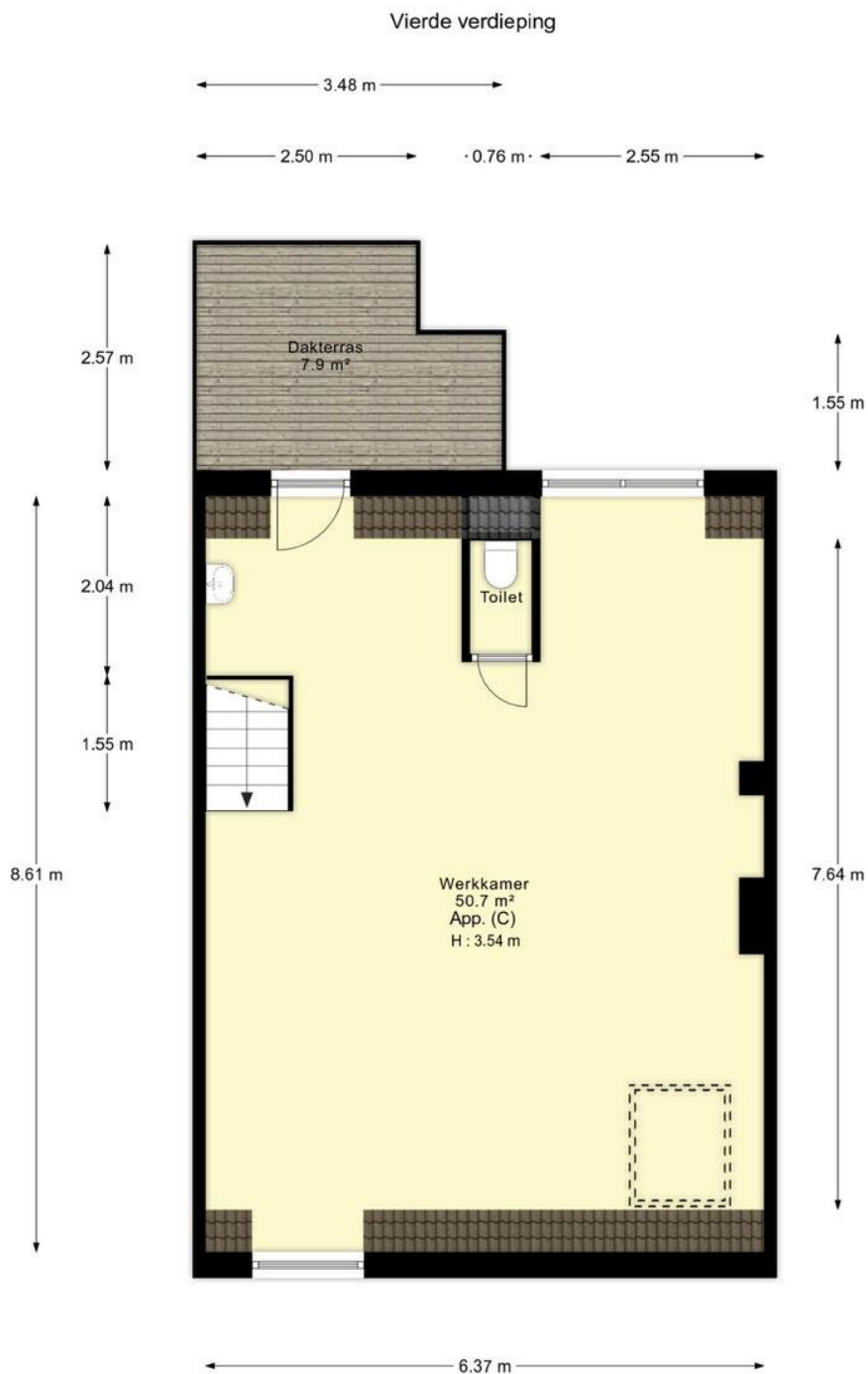
MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden*
Van Roemburg & Woning Diagnose

DE GROOT & COMPAGNONS

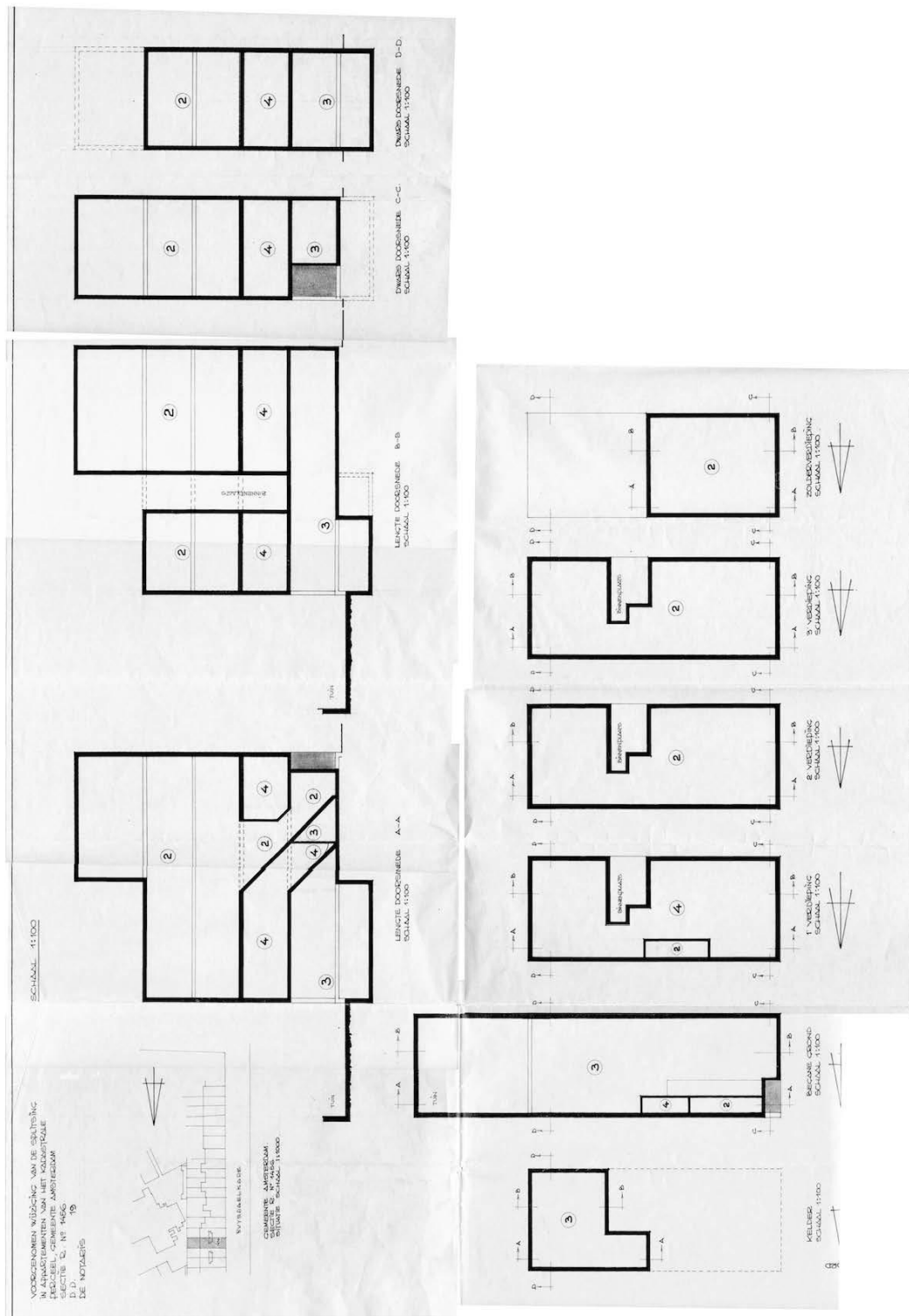
MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden*
Van Roemburg & Woning Diagnose

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 1. Financieringsvoorbehoud.
- 2. Geen huisvestingsvergunning.
- 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- 4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- 5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de

koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.