

Ruyschstraat 315

AMSTERDAM

vraagprijs: € 598.000,- k.k.



****ENGLISH TRANSLATION BELOW****

Op een ware TOP locatie in Amsterdam-Oost mogen wij u dit royale en lichte 2-kamer (mogelijkheid tot 2e slaapkamer) appartement te koop aanbieden. Het appartement is gelegen op de begane grond en beschikt over een woonoppervlakte van 79 m2. Verder is het appartement voorzien van een lichte ruime en uitgebouwde woonkamer met open keuken, een goede slaapkamer, ruime badkamer en een heerlijke tuin op het noordwesten. Al dit moois gelegen op eigen grond! Comfortabel wonen met het bruisende centrum om de hoek. Komt u ook een kijkje nemen?!

BEWONERS AAN HET WOORD:

"Toen we de woning in 2004 bezichtigden vielen we voor de open ruimte met lichtinval voor en achter. De lichtkoepel in de uitbouw was doorslaggevend. Altijd daglicht en bij helder weer kun je voor je gaat slapen even naar de sterren kijken. Met de tuin hebben we er in de zomer een extra kamer bij en het huis blijft op hete dagen lekker koel. De ligging in de stad is altijd goed blijven bevallen. Wanneer we vanuit elders in de stad naar huis fietsen en de Amstel oversteken ervaren we een gevoel van ruimtelijkheid. We hebben eindeloos gewandeld langs de Amstel, gesport in het Oosterpark en veel plezier beleefd op de Jaap Edenbaan. Met een tramhalte voor de deur en twee metrostations op loopafstand zijn alle OV aansluitingen super makkelijk en snel wanneer je moet reizen of geen zin hebt om de fiets te pakken. Het Beukenplein is fijn om in de buurt te hebben. Voor goede koffie, brood, delicatessen en een borrel op het terras. We hebben ons hier erg thuis gevoeld, mede door goede contacten met burens die we in de loop der jaren hebben gehad. Sommige daarvan zijn blijvend vrienden geworden, al wonen ze hier inmiddels niet meer. Het was een moeilijke beslissing om na jaren van dromen over een leven buiten de stad die stap ook daadwerkelijk te gaan zetten. Het gemak van deze fijne plek in de stad en het sociale culturele leven gaan we erg missen maar we kijken er ook naar om een nieuw hoofdstuk te beginnen."

INDELING:

Via uw eigen voordeur betreedt u de woning. Hier loopt u via de entree door naar de hal. Hier hebben de huidige eigenaren de garderobe gesitueerd. In de hal heeft u tevens toegang tot de trapkast. Ideaal voor de opslag van extra spullen. Doorlopend komt u in de royale open woonkamer terecht. Wat een heerlijke ruimte om lekker tot rust te komen. Mede door de ramen aan de voorzijde als de openslaande deuren aan de achterzijde wordt de woning van lekker veel daglicht voorzien. Doorlopend richting de achterzijde heeft u aan de rechterzijde toegang tot de andere hal. Vanuit hier heeft u toegang tot de slaapkamer, de badkamer en het toilet. Het separate toilet is zwevend uitgevoerd, volledig voorzien van tegelwerk en een fonteintje. De naastgelegen badkamer is van ruim formaat en is voorzien van een ligbad met thermostatische mengkraan, een wastafel met mengkraan en spiegel alsmede de aansluiting voor uw wasmachine en droger. Verder mag het tegelwerk alsmede de vloerverwarming niet ontbreken. Geen koude voetjes dus! Terug in de hal heeft u toegang tot de slaapkamer. Deze slaapkamer is van goed formaat. U heeft vanuit hier de beschikking tot een deur die u toegang geeft tot de achterzijde/ uitbouw van de woning. Terug naar de woonkamer/keuken. De open keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een 4-pits gasfornuis met oven en RVS-afzuigkap (momenteel hebben de huidige eigenaren er een elektrische kookplaat bovenop geplaatst), dubbele spoelbak met mengkraan en diverse boven- en onderkastjes voor de nodige opbergruimte. Tevens beschikt zich naast de keuken een vaste kast. Perfect om als voorraadkast in te richten. Vanuit de keuken loopt u door naar de uitbouw van de woning. Deze is omstreeks 2000 gerealiseerd. Door de plaatsing van een grote lichtstraat in de uitbouw komt er een zee aan licht binnen in de woning! De uitbouw is momenteel ingericht als eetkamer, maar kan uiteraard ook als bijvoorbeeld tuinkamer worden gebruikt. Wilt u liever een tweede slaapkamer creëren? Dan behoort dit uiteraard tot de mogelijkheden. Wij vertellen u graag meer tijdens de bezichtiging. De CV-ketel is hier ook gesitueerd. Vanuit hier heeft u middels de openslaande deuren toegang tot de fijne achtertuin.

BUITENRUIMTE:

Uiteraard mag de buitenruimte niet ontbreken. U heeft namelijk een heerlijke achtertuin bij deze woning. Deze is gelegen op

het noordwesten, dus u kunt hier zeker genieten van de zon. De tuin is door middel van houten vlonders die op houten palen liggen afgewerkt. Heerlijk tot rust komen met een hapje en drankje.

GOED OM TE WETEN:

- Energielabel A;
- De badkamer beschikt over vloerverwarming.

EIGENDOMSITUATIE:

De woning is gelegen op eigen grond, dus géén gedoe met erfpacht!

LIGGING EN OMGEVING:

De Ruyschstraat is gelegen in het geliefde Amsterdam-Oost, op een steenworp afstand van het Oosterpark en Hotel Arena. In de directe omgeving is er een breed aanbod aan gezellige cafés, restaurants en winkels. Ook De Amstel, de Plantagebuurt, het Tropenmuseum en Artis liggen op korte afstand. Dankzij de centrale ligging is het centrum van Amsterdam snel bereikbaar. Voor dagelijkse boodschappen en een authentieke Amsterdamse sfeer liggen de Dappermarkt en diverse buurtwinkels op loopafstand. De bereikbaarheid is uitstekend. Via de Weesperstraat, IJ-tunnel en Piet Heintunnel is de ringweg snel bereikbaar. Daarnaast zijn er diverse tram- en busverbindingen in de directe omgeving en bevindt NS-station Muiderpoort en NS-station Amstel zich op korte afstand. Met de fiets bereikt u binnen enkele minuten zowel het historische centrum als de bruisende Indische Buurt en De Pijp. Kortom, een uitstekende locatie!

KENMERKEN:

- Vraagprijs € 598.000,- kosten koper;
- Bouwjaar 1900;
- Woonoppervlakte bedraagt 79,1 m² (conform NEN2580 ingemeten en meetrapport aanwezig);
- Verwarming en warm water middels een CV-combiketel (Remeha, bouwjaar 2013, gasgestookt en eigendom);
- De woning is volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- De woning maakt deel uit van een kleine Vereniging van Eigenaren van 4 leden. De administratie wordt in eigen beheer uitgevoerd (MJOP aanwezig);
- De maandelijkse servicekosten bedragen € 189,00 per maand (per 1 januari 2027);
- Verkoper zal een Ouderdoms- en Asbestclausule (ivm het bouwjaar van de woning) opnemen in de koopovereenkomst;
- Verkoop onder voorbehoud gunning eigenaar;
- Oplevering in overleg.

Bent u net zo enthousiast geworden als wij? Maak dan een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Wij geven u graag een rondleiding in deze leuke woning.

Rechtsgeldige koopovereenkomst en notaris

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Koper dient binnen twee werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming in zake de koopsom en de voorwaarden, een notaris aan te wijzen binnen een straal van 15 km van het ten verkoop aangeboden object, opdat uiterlijk 1 week na deze mondelinge overeenstemming de koopakte ondertekend kan worden. Indien koper binnen deze periode geen notaris heeft aangewezen, heeft verkoper het recht deze aan te wijzen.

Toelichtingsclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie 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.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.

A TRULY PRIME LOCATION IN AMSTERDAM EAST! We are delighted to offer this spacious and bright one-bedroom (possibility for a second bedroom) apartment for sale in a truly prime location in Amsterdam East. The apartment is situated on the ground floor and offers approximately 79m² of living space. It features a bright, spacious and extended living room with an open-plan kitchen, a good-sized bedroom, a generous bathroom and a lovely northwest-facing garden. Best of all, the property is situated on freehold land, meaning there is no ground lease. Enjoy comfortable city living with the vibrant city centre right around the corner. Why not come and take a look?

WORDS FROM THE CURRENT OWNERS:

"When we viewed the property in 2004, we immediately fell in love with the open layout and the natural light coming in from both the front and rear. The skylight in the extension was the deciding factor. There is always daylight, and on a clear evening you can even look at the stars before going to bed. In summer, the garden effectively becomes an extra room, while the house remains pleasantly cool on hot days. We have always loved the location in the city. We have felt very much at home here, partly thanks to the good relationships we have built with our neighbours over the years. Some of them have become lifelong friends, even though they no longer live here. After years of dreaming about life outside the city, it was a difficult decision to actually take that step. We will certainly miss the convenience of this wonderful city location and its social and cultural life, but we are also looking forward to starting a new chapter."

LAYOUT:

You enter the property through your own private front door. From the entrance, you walk into the hallway, where the current owners have created a cloakroom area. The hallway also provides access to a useful under-stairs storage cupboard, ideal for storing additional belongings. Continuing through the hallway, you enter the spacious open-plan living room. What a wonderful space in which to relax and unwind. Thanks to the windows at the front and the French doors at the rear, the apartment benefits from an abundance of natural daylight. Towards the rear of the property, on the right-hand side, you will find a second hallway. From here, you have access to the bedroom, bathroom and separate toilet. The separate toilet features a wall-hung design, is fully tiled and has a small washbasin. The adjoining bathroom is generously sized and includes a bathtub with a thermostatic mixer tap, a washbasin with mixer tap and mirror, as well as connections for a washing machine and tumble dryer. The bathroom is fully tiled and also benefits from underfloor heating, no more cold feet! Back in the hallway, you have access to the bedroom. The bedroom is a good size and has a door providing access to the rear extension of the property. Returning to the living room and kitchen, the open-plan kitchen is located at the rear of the apartment. It is equipped with a four-burner gas hob with oven and stainless-steel extractor hood (the current owners have placed an electric hob on top of the existing gas hob), a double sink with mixer tap and a range of wall and base cabinets providing ample storage space. There is also a built-in cupboard next to the kitchen, which would be ideal for use as a pantry. From the kitchen, you continue into the property's extension, which was added around 2000. The large skylight installed in the extension fills the space with an abundance of natural light. Currently used as a dining room, the extension could of course also be used as, for example, a garden room. Do you prefer to make a second bedroom? That's also possible. We would be happy to tell you more during the viewing. The central heating boiler is also located here. From the extension, French doors provide direct access to the lovely rear garden.

OUTDOOR SPACE:

Naturally, the outdoor space is another great feature of this property. The apartment has a lovely rear garden facing northwest, allowing you to enjoy plenty of sunshine throughout the day. The garden has been finished with wooden decking laid on wooden supports. It is a wonderful place to unwind and enjoy a drink or a bite to eat.

GOOD TO KNOW:

- Energy label A;
- The bathroom features underfloor heating.

PROPERTY OWNERSHIP:

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

LOCATION AND SURROUNDINGS:

Ruyschstraat is located in the sought-after Amsterdam East, just a stone's throw from Oosterpark and Hotel Arena. The immediate area offers a wide range of charming cafés, restaurants and shops. The Amstel River, Plantage neighbourhood, Tropenmuseum and Artis are also all within easy reach. Thanks to the central location, Amsterdam city centre is quickly accessible. For everyday shopping and an authentic Amsterdam atmosphere, the Dappermarkt market and various local shops are within walking distance. Transport connections are excellent.

KEY FEATURES:

- Asking price: € 598,000 buyer's costs excluded (k.k.);
- Year of construction: 1900;
- Living area: 79.1 m², measured in accordance with NEN 2580; measurement report available;
- Heating and hot water supplied by a central heating combination boiler (Remeha, 2013, gas-fired and privately owned);
- The property is fully fitted with wooden window frames and double glazing;
- The property forms part of a small Owners' Association (VvE) consisting of 4 members. The administration is managed by the owners themselves; a long-term maintenance plan (MJOP) is available;
- Monthly service charges: € 189.00 (by the 1st of January 2027);
- Due to the age of the property, the seller will include an old-age clause and asbestos clause in the purchase agreement;
- Sale subject to the owner's approval;
- Delivery in consultation.



WONINGTYPE

appartement

VRAAGPRIJS

€ 598.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE

79 m²

PERCEELOPPERVLAKE

0 m²

BOUWJAAR

1900

SLAAPKAMERS

1

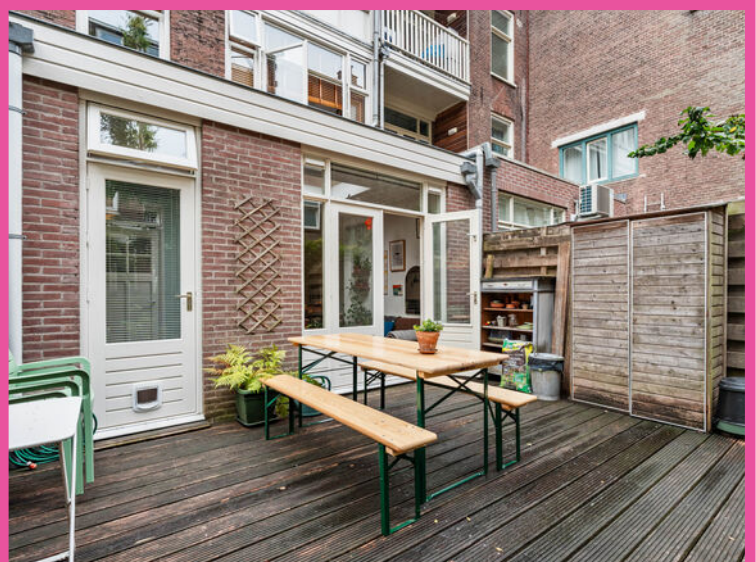
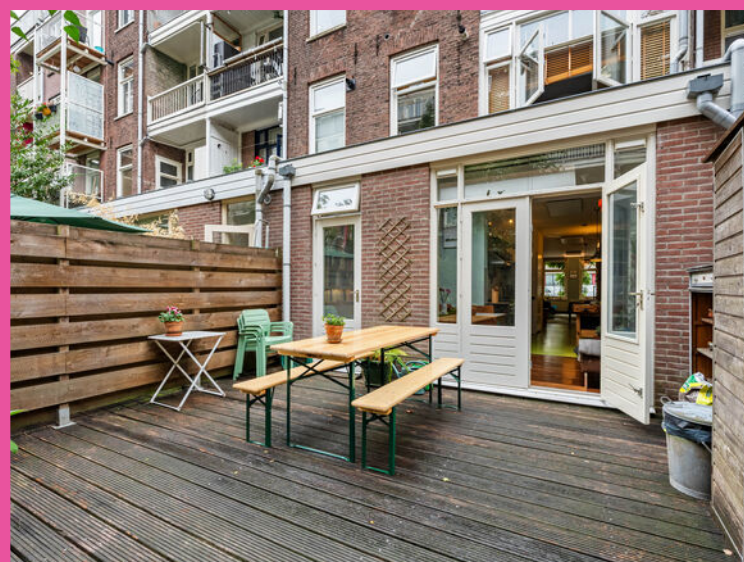
BESCHIKBAAR VANAF

in overleg

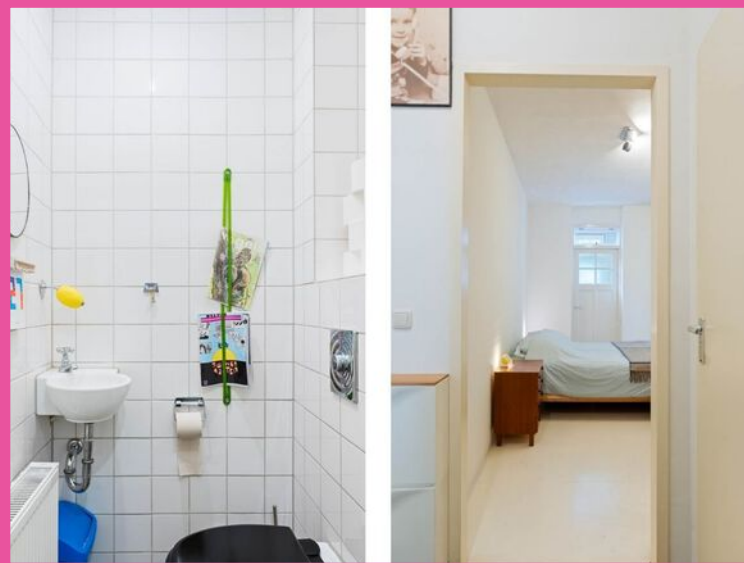




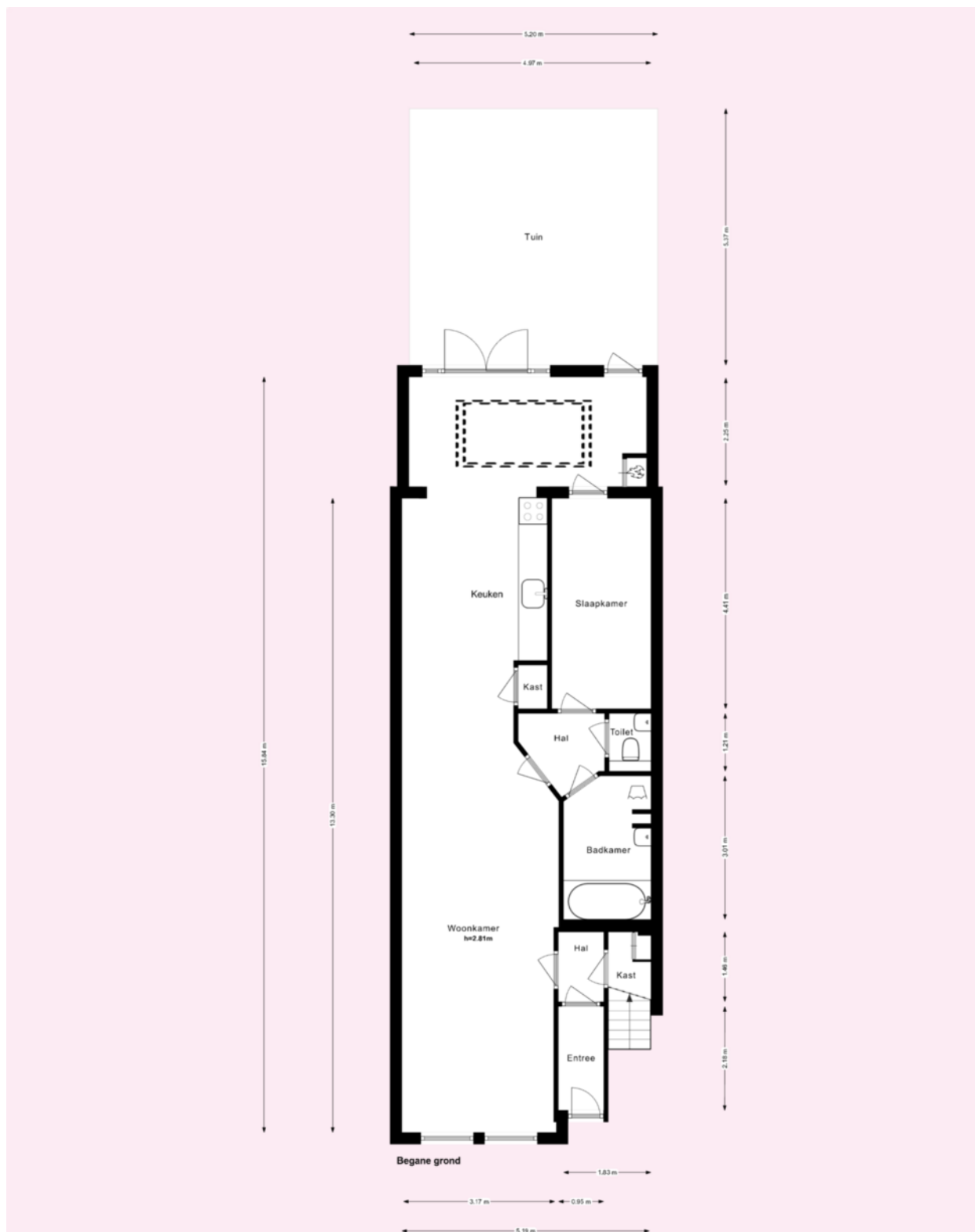












* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ruychstraat 315



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Huisnummer

———— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

 Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amsterdam

Sectie S

Perceel	3726
---------	------

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- verlichting inc. lampen in halletjes, badkamer en slaapkamer	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- legplanken uitbouw	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Luxaflex duettes voor en achter		X		
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Infrarood panelen		X		
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- houten werkbank		X		



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren				X
				X
				X

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				



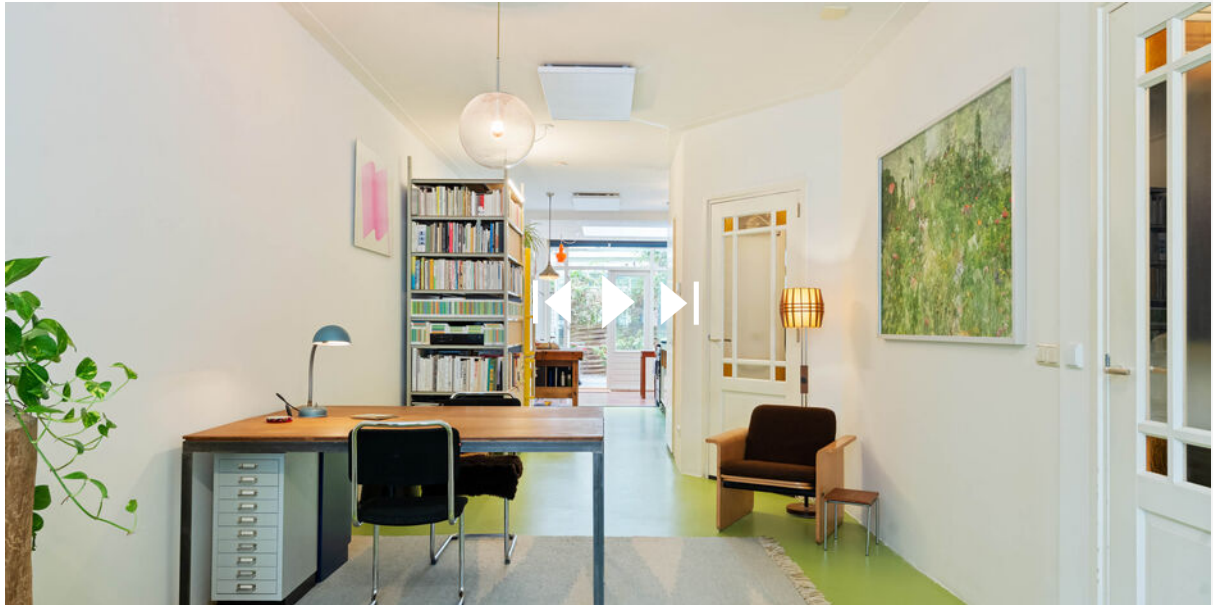
VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
- radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
biertafelset en stoelen		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- houten kast	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

ruyschstraat315.nl



Ruyschstraat 315, Amsterdam



**SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**

BUDGET FLOORSTORE



EEN NIEUWE VLOER IN UW NIEUWE WONING?

Voor de woningen die via IB makelaars worden verkocht en/of aangekocht bieden wij u bij aanschaf van een nieuwe vloer **5% korting** op onze gehele collectie

Bezoek onze winkel en profiteer van deze korting!



VERKOOPSTYLING DOOR KALTER & KALTER

Zussen Marinthe Olde Kalter en Merel Olde Kalter van het bedrijf Kalter & Kalter richten huizen in voor de verkoop. Je huis verkopen voor de hoogste prijs, wie wil dat nu niet?

Verkoopstyling vormt daar tegenwoordig een belangrijk onderdeel van. Mensen kopen namelijk een huis op basis van gevoel. Helaas voldoet het interieur van veel huizen niet aan de huidige standaard om de juiste doelgroep aan te spreken, waardoor het gewenste verkoopresultaat niet kan worden bereikt.

In plaats van dat u, als verkoper, een nieuw interieur aan moet schaffen, kunt u Kalter & Kalter inschakelen! We zijn flexibel, snel en oplossingsgericht en richten iedere woning volledig in binnen één dag.

Wij bieden de mogelijkheid om al onze meubels en accessoires voor een bepaalde periode te huren, zodat de woning aantrekkelijk blijft tijdens bezichtigingen. Is de koop rond, dan komen wij het interieur weer ophalen.

Uit onderzoek is gebleken dat een mooi ingericht huis tot wel 10% meer kan opleveren, in plaats van een huis dat wordt aangeboden met een verouderde inrichting of zonder inboedel.

Kalter & Kalter helpt de verkoper het huis sneller te verkopen door middel van een neutrale en moderne inrichting – in combinatie met een optimale indeling – zodat het huis de juiste sfeer uitademt.

Door onze verkoopstyling wordt de gewenste doelgroep wél aangesproken en kan de maximale prijs voor een woning worden gevraagd. Dat is dus een kleine investering met een groot resultaat!



WELKOM BIJ IB MAKELAARS

IB Makelaars biedt u persoonlijke en deskundige begeleiding en geeft antwoord op al uw vragen. Wij hebben alle expertise in huis om u van A tot Z te ontzorgen. Of het nu gaat om van het verkopen of verhuren van uw woning of om een professionele begeleiding bij het kopen of huren, IB Makelaars is hierin uw ideale partner.

Alle werkzaamheden die daarbij komen kijken, kunt u met vertrouwen uit handen geven. Wij treden graag namens u op waarbij uw belangen het uitgangspunt vormen voor onze dienstverlening.

Door een gedegen kennis van de lokale en regionale markt, een enorm netwerk en ruim 14 jaar branche-ervaring, zijn wij in staat om de optimale match tussen vraag en aanbod tot stand te brengen. Uiteraard worden hierbij de belangen en wensen van zowel aanbieder als vrager zorgvuldig op elkaar afgestemd.

IB Makelaars staat bekend als een jonge, gedreven, vakkundige en professionele organisatie, maar is daarom niet minder persoonlijk in zijn dienstverlening. U als klant bepaalt de eindbestemming, IB Makelaars vindt voor u de juiste route!

IB Makelaars werkt op basis van een No cure, No pay methode. Hiermee geven wij de kracht van onze vakkundigheid en inzet weer.

Wij heten u welkom bij IB Makelaars!