



RUYSCHSTRAAT 82 H
1091 CG
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 1.195.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl



Kenmerken

Object	dubbel benedenhuis
Bouwjaar	1899
Woonoppervlakte	120 m ²
Slaapkamers	4
Inhoud	457 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	13 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	A

Omschrijving

Een heerlijk lichte en ruime dubbele benedenwoning van circa 120 m², verdeeld over de begane grond en eerste verdieping, gelegen op eigen grond aan de Ruyschstraat 82-H in de geliefde Oosterparkbuurt in Amsterdam-Oost. De woning beschikt over een royale woonkamer met hoge plafonds, een nette open keuken, vier slaapkamers en een ruime badkamer. Een bijzonder pluspunt is de royale achtertuin van circa 51 m² en het ruime terras op de eerste verdieping, beide gelegen op het zonnige zuidoosten. Dankzij de grote raampartijen en de hoge plafonds geniet je van veel natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel. Daarnaast is de fundering circa 10 jaar geleden vernieuwd, een belangrijk pluspunt voor de woning. Bovendien staat de woning op eigen grond, waardoor er geen sprake is van erfpacht. Kortom: een heerlijk familiehuis met volop buitenruimte op een uitstekende locatie in Amsterdam-Oost.

INDELING

Begane grond

Via de eigen entree aan de straatzijde kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de woonkamer, het separate toilet en de trap naar de eerste verdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich de nette open keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken sluit direct aan op de ruime woonkamer, waardoor er een prettige verbinding ontstaat tussen koken, eten en ontspannen.

De woonkamer strekt zich uit over een groot deel van de begane grond en beschikt over hoge plafonds van circa 3,15 meter. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt er veel natuurlijk licht naar binnen, waardoor de ruimte heerlijk licht en ruim aanvoelt. Er is voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel.

Aan de achterzijde geven openslaande deuren direct toegang tot de royale achtertuin van circa 51 m², gelegen op het zonnige zuidoosten. Dankzij de gunstige ligging en het ruime oppervlak is dit een heerlijke plek om van de zon te genieten. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek, een grote eettafel en groen. Een fijne buitenruimte midden in Amsterdam-Oost.

Daarnaast beschikt de begane grond over een separaat toilet en een praktische bergkast.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot de vier slaapkamers, de badkamer en het separate toilet.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide met directe toegang tot het ruime terras op het zonnige zuidoosten. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De tweede slaapkamer is eveneens geschikt als slaapkamer, maar kan uiteraard ook worden ingericht als werk- of studeerkamer.

Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. De grootste kamer beschikt over openslaande deuren naar een Frans balkon, terwijl de kleinere kamer uitstekend geschikt is als kinder-, werk- of logeerkamer.

Centraal op de verdieping bevindt zich de badkamer, voorzien van een ligbad, een separate douche en een dubbele wastafel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een separaat toilet en een praktische kast met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Omschrijving

Een bijzonder pluspunt is het ruime terras op de eerste verdieping, gelegen op het zonnige zuidoosten. Een heerlijke plek om van de zon te genieten, met daarnaast de royale achtertuin van circa 51 m² als extra buitenruimte.

LIGGING

Ruyschstraat 82-H is gelegen in de geliefde Oosterparkbuurt in Amsterdam-Oost. De buurt staat bekend om haar karakteristieke bebouwing, gezellige cafés, goede restaurants en een ruim aanbod aan winkels en speciaalzaken. In de directe omgeving bevinden zich onder andere de Beukenweg, het Beukenplein en de Eerste Oosterparkstraat, waar je terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen en diverse horecagelegenheden.

Op korte loopafstand ligt het Oosterpark, een heerlijke plek om te wandelen, sporten of ontspannen. Ook de Dappermarkt, de Amstel en de levendige Weesperzijde bevinden zich op korte afstand. Hierdoor combineert deze locatie het gezellige karakter van Amsterdam-Oost met volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie.

De bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation Wibautstraat ligt op korte loopafstand en biedt snelle verbindingen naar onder andere Amsterdam Centraal en Station Amstel. Daarnaast bevinden zich diverse tram- en busverbindingen in de directe omgeving. Met de fiets bereik je binnen enkele minuten De Pijp, de binnenstad en andere delen van Amsterdam. Ook met de auto zijn de Ring A10 en de uitvalswegen goed bereikbaar.

Kortom: een uitstekende locatie in Amsterdam-Oost, met het Oosterpark, gezellige horeca, winkels en goede openbaarvervoersverbindingen binnen handbereik.

GRONDSITUATIE

Een groot pluspunt: het appartement is gelegen op eigen grond, dus er is geen erfpacht en geen extra kosten!

NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. 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 enkele aansprakelijkheid in deze.

Omschrijving

OUDERDOMSCLAUSULE EN VERKLARING NIET-EIGEN BEWONING

Gezien het bouwjaar van het pand en het feit dat de woning wordt verkocht door een belegger zal de koopakte o.a. een ouderdomsclausule en een verklaring niet-eigen bewoning bevatten. In het kader van deze clausules kan/wil verkoper geen garanties geven over de zich in de gebruikseenheid en/of de gemeenschappelijke gedeelte(n) bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen - voor zover dienstbaar aan het verkochte. Tevens kan/wil verkoper geen garantie geven over de aanwezigheid van een aansluiting op de infrastructuur voor dataverkeer.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 120 m² (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Tuin gelegen van circa 51 m² gelegen op het zuidoosten;
- Voorzien van een ruim terras van circa 13 m² gelegen op het zuidoosten
- Gelegen op eigen grond;
- Nieuwe fundering (ca. 10 jaar geleden)
- Vier slaapkamers;
- Energielabel A;
- CV-installatie Vaillant, bouwjaar 2021;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, NEN clausule en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Kuin van Overbeek Notariaat te Amsterdam.

Description

A wonderfully bright and spacious two-storey ground-floor apartment of approximately 120 m², spread across the ground and first floors, situated on freehold land at Ruyschstraat 82-H in the highly sought-after Oosterpark neighbourhood in Amsterdam East.

The property features a generous living room with high ceilings, a well-maintained open-plan kitchen, four bedrooms and a spacious bathroom. A particular highlight is the generous rear garden of approximately 51 m² and the spacious terrace on the first floor, both enjoying a sunny southeast-facing position.

Thanks to the large windows and high ceilings, the property benefits from an abundance of natural light and a wonderful sense of space. Furthermore, the foundation was renewed approximately 10 years ago, an important additional advantage. The property is also situated on freehold land, meaning there are no ground lease obligations.

In short: a wonderful family home offering plenty of outdoor space in an excellent location in Amsterdam East.

LAYOUT

Ground floor

Through the private entrance at street level, you enter the hallway, which provides access to the living room, the separate toilet and the staircase leading to the first floor.

At the front of the property is the well-maintained open-plan kitchen, equipped with various built-in appliances. The kitchen flows seamlessly into the spacious living room, creating a pleasant connection between cooking, dining and relaxing.

The living room extends across a large part of the ground floor and features high ceilings of approximately 3.15 metres. Large windows at both the front and rear allow plenty of natural light to enter, creating a wonderfully bright and spacious atmosphere. There is ample room for a comfortable seating area and a large dining table.

At the rear, French doors provide direct access to the generous rear garden of approximately 51 m², facing the sunny southeast. Thanks to its favourable orientation and generous size, this is a wonderful place to enjoy the sunshine. There is plenty of space for a comfortable lounge area, a large outdoor dining table and greenery. A delightful outdoor space in the heart of Amsterdam East.

The ground floor also features a separate toilet and a practical storage cupboard.

First floor

A fixed staircase leads to the landing on the first floor, providing access to four bedrooms, the bathroom and a separate toilet.

At the rear are two bedrooms, both with direct access to the spacious southeast-facing terrace. The largest bedroom offers ample space for a double bed and wardrobes. The second bedroom is also well suited as a bedroom but could equally be used as a home office or study.

At the front are two additional bedrooms. The larger bedroom features French doors opening onto a French balcony, while the smaller room is ideal as a children's bedroom, home office or guest room.

Description

Centrally located on this floor is the bathroom, fitted with a bathtub, a separate shower and a double washbasin. This floor also features a separate toilet and a practical cupboard with connections for a washing machine and dryer.

A particular highlight is the spacious southeast-facing terrace on the first floor. A wonderful place to enjoy the sunshine, complemented by the generous rear garden of approximately 51 m², providing additional outdoor space.

LOCATION

Ruyschstraat 82-H is situated in the highly sought-after Oosterpark neighbourhood in Amsterdam East. The area is known for its characteristic architecture, welcoming cafés, excellent restaurants and wide selection of shops and speciality stores. Nearby streets such as Beukenweg, Beukenplein and Eerste Oosterparkstraat offer plenty of options for everyday shopping, as well as a variety of cafés and restaurants.

Oosterpark is just a short walk away, providing a wonderful setting for walking, exercising or relaxing. The Dappermarkt, the Amstel River and the lively Weesperzijde are also within easy reach. This location combines the vibrant atmosphere of Amsterdam East with plenty of opportunities for leisure and recreation.

Accessibility is excellent. Wibautstraat metro station is within a short walking distance and offers fast connections to Amsterdam Central Station and Amsterdam Amstel Station, among other destinations. Various tram and bus services are also available nearby. By bicycle, you can reach De Pijp, the city centre and other parts of Amsterdam within minutes. The A10 ring road and major arterial roads are also easily accessible by car.

In short: an excellent location in Amsterdam East, with Oosterpark, lively cafés and restaurants, shops and convenient public transport connections all within easy reach.

LAND OWNERSHIP

A major advantage: the apartment is situated on freehold land, meaning there is no ground lease and no associated ground rent payments!

Description

NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry-established NEN 2580 standard. The stated floor area may therefore differ from that of comparable properties and/or previous references, primarily due to this (new) measurement method.

The buyer acknowledges having been sufficiently informed about the aforementioned measurement standard. The seller and the seller's estate agent make every effort to calculate the correct floor area and volume based on their own measurements and to support these calculations as much as possible by providing dimensioned floor plans.

Should the measurements unexpectedly not have been determined (entirely) in accordance with the standard, the buyer accepts this. The buyer has been given sufficient opportunity to verify or have the measurements verified independently.

Any discrepancies in the stated measurements or floor area shall not entitle either party to any claim, including an adjustment of the purchase price. The seller and the seller's estate agent accept no liability in this regard.

AGE CLAUSE AND NON-OCCUPANCY DECLARATION

Given the age of the building and the fact that the property is being sold by an investor, the purchase agreement will include, among other provisions, an age clause and a non-occupancy declaration.

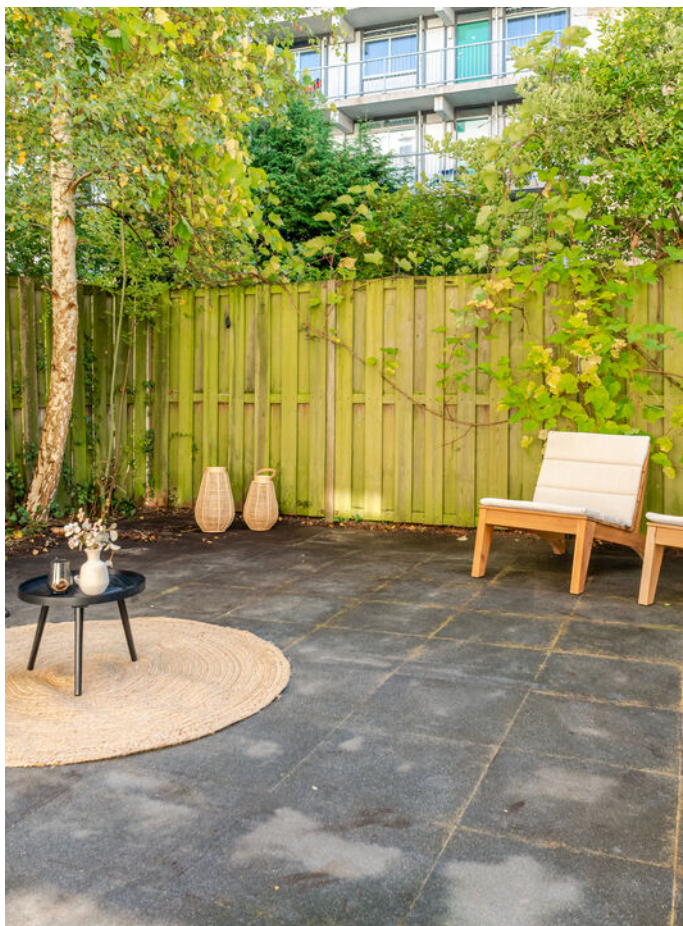
Under these clauses, the seller cannot and/or does not wish to provide any guarantees regarding the technical installations, supply and drainage pipes, and electrical wiring located within the property and/or communal areas, insofar as these serve the property being sold.

Furthermore, the seller cannot and/or does not wish to guarantee the availability of a connection to the data communications infrastructure.

KEY FEATURES

- Living area of approximately 120 m² (NEN 2580 measurement report available);
- Southeast-facing rear garden of approximately 51 m²;
- Spacious southeast-facing terrace of approximately 13 m²;
- Situated on freehold land (no ground lease);
- New foundation (approximately 10 years ago)
- Four bedrooms;
- Energy label A;
- Vaillant central heating system, installed in 2021;
- Age clause, asbestos clause, NEN clause and non-occupancy declaration apply;
- Designated civil-law notary: Kuin van Overbeek Notariaat in Amsterdam.









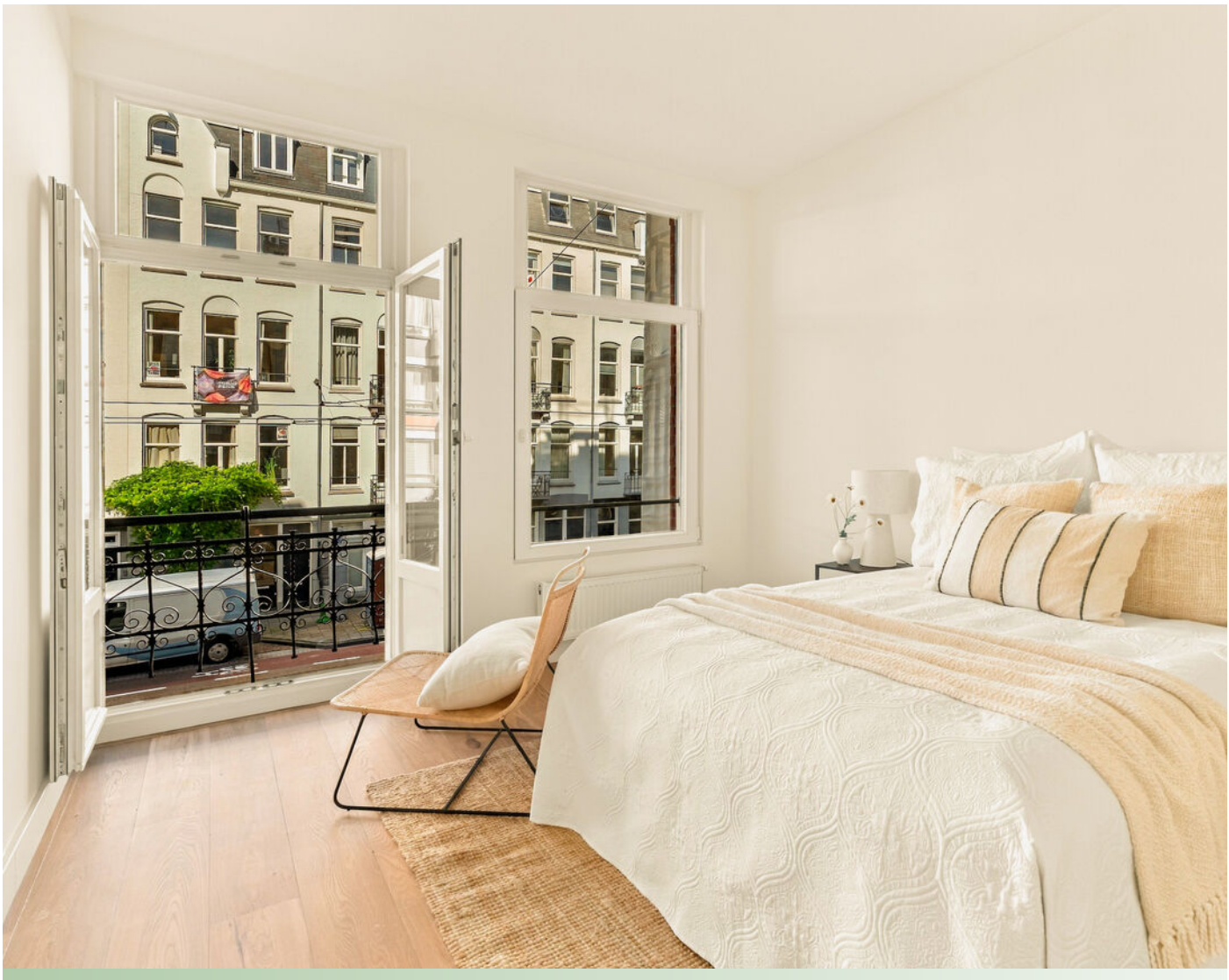




























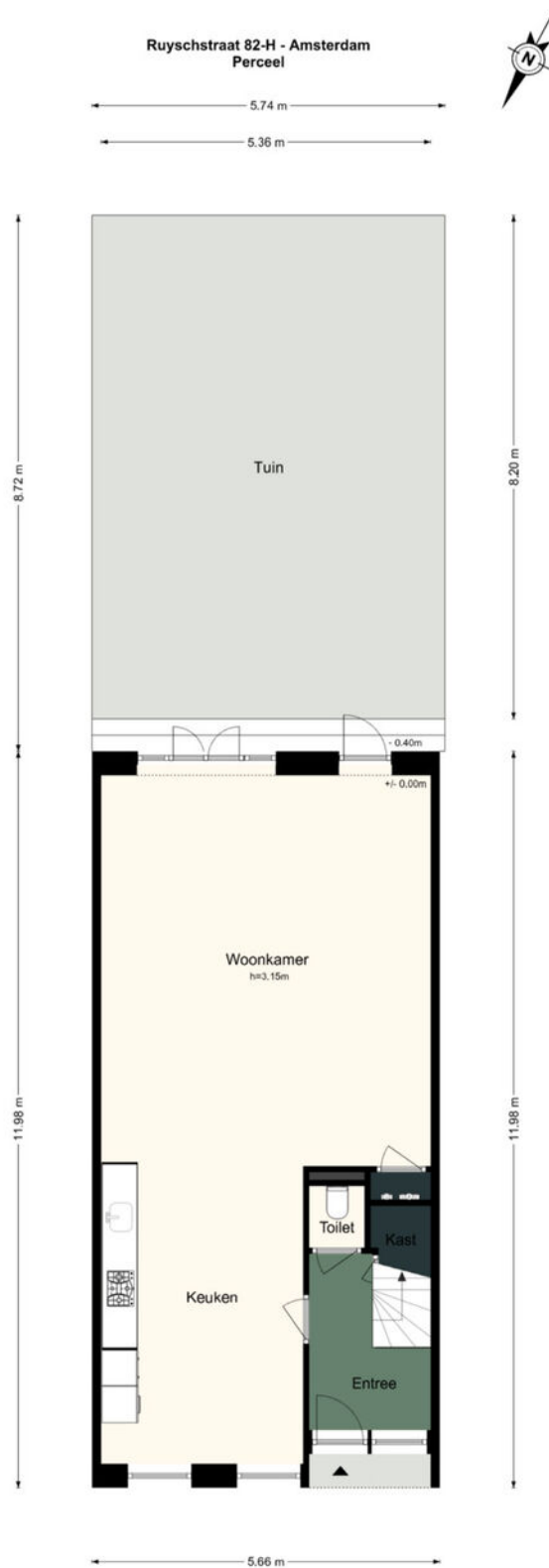






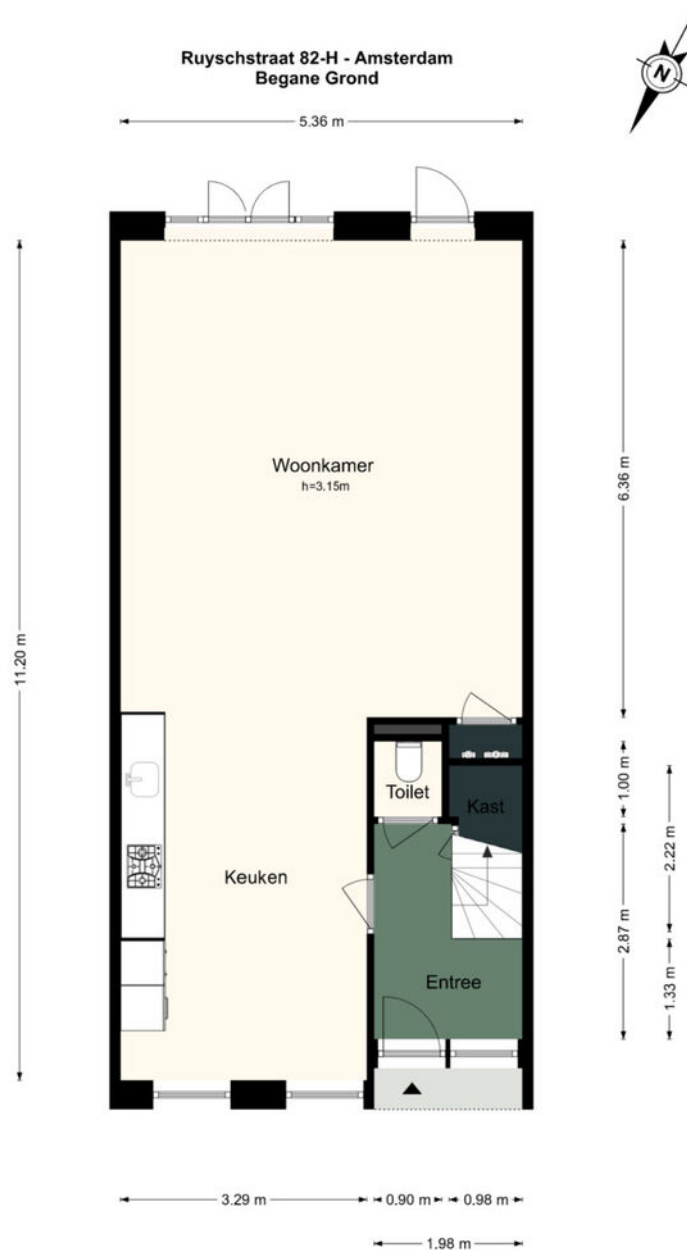


Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond

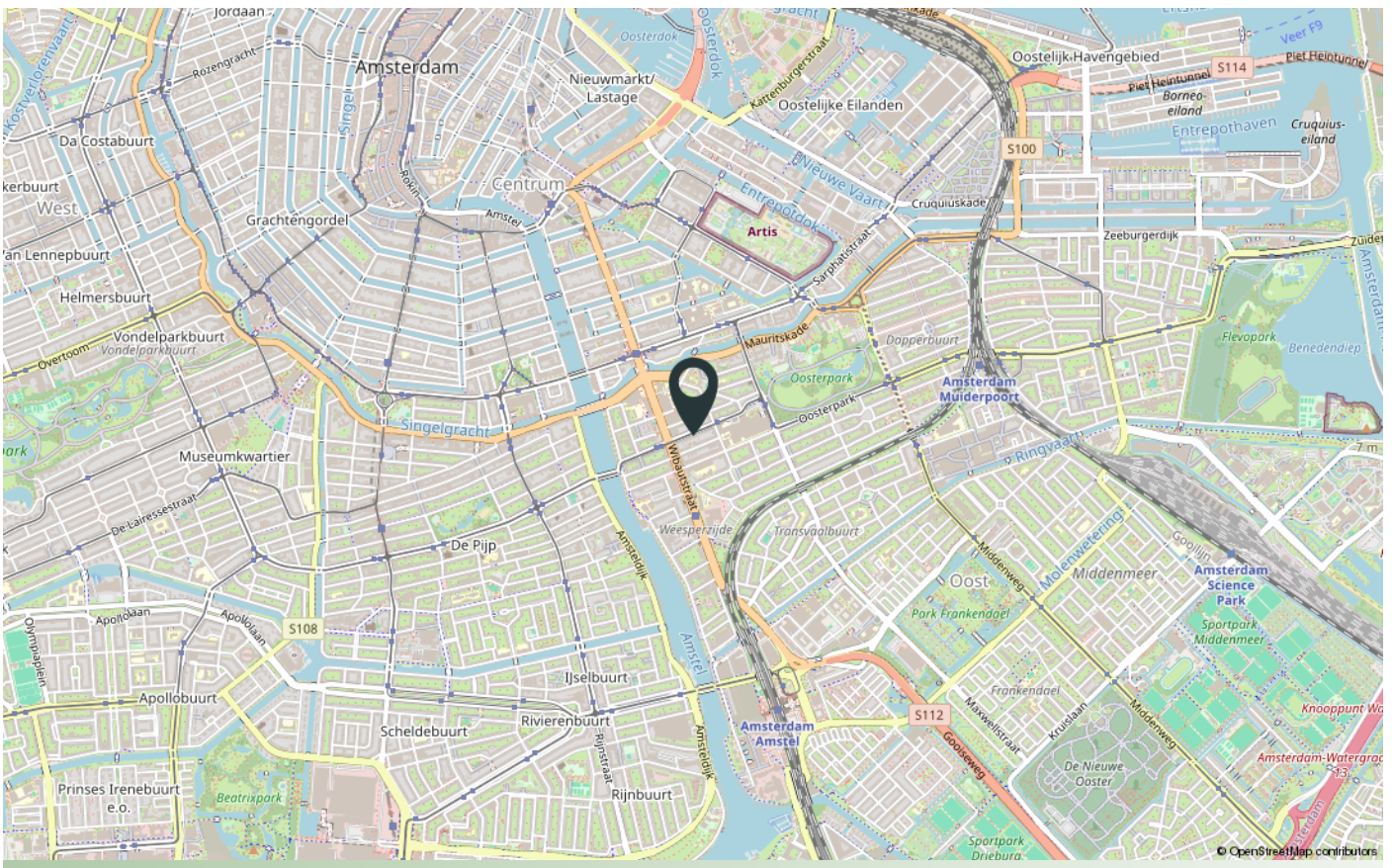
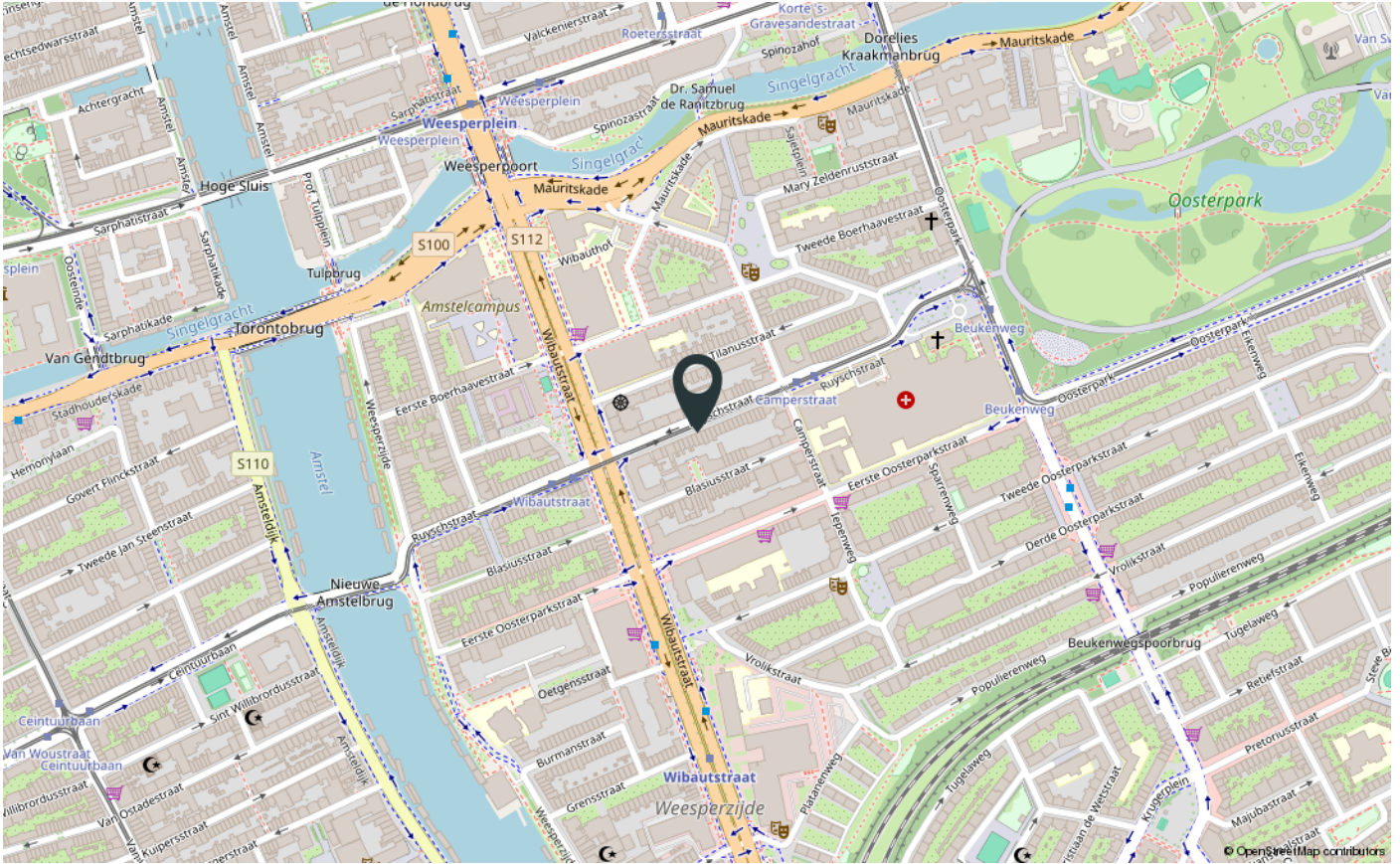


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond



Locatie



Verkoop voorwaarden

1. Met betrekking tot dit object is BrinkBorgh Makelaardij de adviseur en belangenbehartiger van de verkoper. Wij adviseren iedere aspirant-koper om gebruik te maken van een NVM/MVA-aankoopmakelaar.

2. Het object wordt verkocht en opgeleverd in de staat waarin zij zich tijdens de bezichtiging bevindt, tenzij door verkopend makelaar anders is aangegeven. Inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, hoeven niet door verkoper en/of verkopend makelaar te worden verstrekt.

3. Indien het object zich in een eenvoudige (verouderde) staat bevindt, dan zal er in de koopakte een ouderdoms- en/of as is where is worden opgenomen. In dat geval worden er door verkoper geen garanties gegeven over de aanwezige technische installaties, aan –en afvoerleidingen en bedradingen. De aanwezigheid van een telefoon –en/of kabelaansluiting wordt niet gegarandeerd.

4. Indien het object nooit door verkoper zelf is bewoond, dan zal er in de koopakte een verklaring niet eigen bewoning worden opgenomen.

5. Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en 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'. Partijen zullen nastreven om de koopakte binnen 5 werkdagen na wilsovereenstemming te ondertekenen.

6. De koopovereenkomst en leveringsakte zullen uitsluitend worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Ringmodel koopcontract Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende uitsluitend in Amsterdam, tenzij een projectnotaris is aangewezen.

7. Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. 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 en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een extern professioneel bedrijf. Koper vrijwaart BrinkBorgh Makelaardij B.V. en haar medewerkers en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten volgens NEN 2580.

8. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vóór het moment van verkoop aan te vragen. Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien het object onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

9. De informatie in deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond het object ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, plattegronden, afmetingen en maatvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Conditions for sale

1. About this object, BrinkBorgh Brokers is the advisor and representative of the seller. We advise every prospective buyer to use an NVM/MVA purchase broker.

2. The object is sold and delivered in the condition it is in during the inspection, unless indicated otherwise by the selling agent. Information about facts that are known to the buyer or that could have been known from the buyers own research do not have to be provided by the seller and/or his selling broker.

3. If the object is in a simple (outdated) state, then an old age clause will be included in the purchase deed. In that case no guarantees are given by the vendor about the technical installations, supply and drainage pipes and wiring. The presence of a telephone and / or cable connection is not guaranteed.

4. If the object is never occupied by the seller himself, then a statement non-self-habitation clause will be included in the purchase deed.

5. An oral agreement between seller and buyer is not legally valid. In other words, there is no sale. There is only a legally valid purchase if the seller and buyer have signed the purchase agreement. This follows from article 7: 2 Dutch Civil Code. A confirmation of the oral agreement by e-mail or a sent draft of the purchase agreement is not considered as a 'signed purchase agreement'. Both parties will ensure that the deed of sale is signed within 5 working days after consensus.

6. The purchase agreement and the deed of delivery shall exclusively be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organization and the Ring Model Purchase Contract Amsterdam, by a notary office in Amsterdam pointed out by the buyer exclusively, unless a project notary is designated.

7. The sold object is measured in accordance with the Measurement Instruction, which is based on the standards as laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous way of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results due to, for example, interpretation differences, rounding off and limitations when performing a measurement.

The house has been measured by an external professional company. The buyer indemnifies BrinkBorgh Brokers B.V. and its employees and the seller for any deviations in the specified sizes. The buyer declares that he has been given the opportunity to measure or have the sold item measured in accordance with NEN 2580.

8. The seller is obliged to request a validated energy label before the time of sale. Not having a validated energy label is at the expense and risk of the seller. The above is not applicable if there is already a registered valid energy label. The above is also not applicable if the object falls under one of the statutory exceptions.

9. The information in this sales brochure has been compiled with the utmost care. However, we cannot always prevent the information from deviating slightly from what you see or have seen in or around the object. This may apply to (construction) drawings, plans, and dimensions. Therefore, no rights can be derived from this.



INTERESSE IN DE WONING?
INTERESTED IN THIS PROPERTY?

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor.
Please feel free to contact our office.*