

ADMIRAAL DE RUIJTERWEG 118 3
1056 GS
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 795.000 k.k.

BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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

NVM
MVA

Kenmerken

Object	tussenverdieping
Bouwjaar	1911
Woonoppervlakte	80 m²
Slaapkamers	2
Inhoud	287 m³
Gebouw gebonden buiten ruimte	10 m²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	A

Omschrijving

Dit lichte en royale appartement is in 2022 volledig en hoogwaardig gerenoveerd, waarbij veel aandacht is besteed aan luxe, comfort en een verfijnde afwerking. De indrukwekkende plafondhoogte van circa 3 meter en de brede raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een bijzonder ruimtelijk gevoel en een prachtige natuurlijke lichtinval. Gelegen op EIGEN GROND en voorzien van een energielabel A.

Een absolute eyecatcher is de exclusieve maatwerkkeuken, waarin luxe materialen en functionaliteit samenkomen. De stijlvolle walnoothouten kasten, het bijzondere Blue Roma kwartsieten werkblad en de hoogwaardige inbouwapparatuur van Gaggenau geven de keuken een elegante en tijdloze uitstraling.

DE INDELING
Gemeenschappelijk trappenhuis.

DERDE VERDIEPING
Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereikt u de entree van het appartement op de derde verdieping.

Bij binnenkomst komt u in de centrale hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van de woning.

De royale en lichte woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van het appartement en beschikt over grote raampartijen en openslaande deuren naar het balkon. Dankzij de plafondhoogte van circa 3 meter en de prettige breedte van de ruimte ontstaat een bijzonder ruimtelijk gevoel.

De woonkamer loopt over in de luxe open keuken, die centraal in de woning is gesitueerd. De exclusieve maatwerkkeuken is uitgevoerd met stijlvolle walnoothouten kasten, een bijzonder Blue Roma kwartsieten werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur van Gaggenau. Het royale kookeiland vormt het middelpunt van de ruimte en biedt volop werk- en bergruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime eetkamer, die dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar het tweede balkon eveneens geniet van veel natuurlijke lichtinval. Hier is voldoende ruimte voor een royale eettafel, waardoor een sfeervolle plek ontstaat om uitgebreid te dineren.

Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De tweede slaapkamer ligt aan de rustige achterzijde en heeft directe toegang tot het balkon. Deze kamer is uitstekend geschikt als slaap-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is centraal in het appartement gelegen en beschikt over een ruim ligbad, een separate luxe inloop douche en een tweepersoons wastafel van hoogwaardig natuursteen. Tevens beschikt de badkamer over een design radiator en vloerverwarming. Daarnaast is er een separaat toilet, in dezelfde luxe stijl als de badkamer.

In de hal bevinden zich tevens praktische bergruimtes, waaronder een kast met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Omschrijving

BUITENRUIMTE
Een bijzonder pluspunt van dit appartement zijn de twee balkons aan zowel de voor- als achterzijde. Het balkon aan de voorzijde is bereikbaar vanuit de woonkamer, terwijl het balkon aan de achterzijde toegankelijk is vanuit zowel de eetkamer als de tweede slaapkamer. Dankzij deze ligging kunt u op verschillende momenten van de dag genieten van de zon.

DE LIGGING
Het appartement ligt aan de levendige Admiraal de Ruijterweg midden in De Baarsjes: een van de populairste en meest geliefde wijken van Amsterdam. De buurt biedt een fijne mix van gezellige cafés, goede restaurants, leuke winkels, speciaalzaken en alle dagelijkse voorzieningen. De wijk bruist, maar dankzij de vele groene plekken en parken vind je hier ook volop rust en ruimte om te ontspannen.

Het Erasmuspark ligt op korte loopafstand en ook het Westerpark en Rembrandtpark is gemakkelijk bereikbaar. De sfeervolle Jordaan en de bekende Negen Straatjes liggen op loopafstand, terwijl ook het Amsterdamse centrum binnen enkele minuten fietsen te bereiken is. Zo woon je hier in een levendige, karaktervolle buurt, met de gezelligheid van de stad én het groen en de rust binnen handbereik.

De bereikbaarheid is uitstekend dankzij diverse tram- en busverbindingen in de directe omgeving en een gunstige aansluiting op de Ring A10.

VERENIGING VAN EIGENAREN
Het betreft een gezonde en actieve vereniging van eigenaren genaamd ‘Admiraal de Ruyterweg 118’. De VvE wordt professioneel beheerd door Delair Vastgoed Beheer.
Er wordt jaarlijks vergaderd en de vereniging beschikt over een meerjarenonderhoudsplan. De maandelijkse bijdrage is €125,44-.

EIGEN GROND
De woning is gelegen op eigen grond. Geen erfpachtcanon verschuldigd!

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

BIJZONDERHEDEN
- Woonoppervlakte circa 80 m² (conform NEN 2580-meetrapport);
- Gelegen op eigen grond, dus geen erfpacht;
- Volledig en hoogwaardig gerenoveerd in 2022;
- Gelegen op de derde verdieping;
- Twee goed bemeten slaapkamers;
- Royale en lichte woonkamer met een plafondhoogte van circa 3 meter;
- Luxe maatwerkkeuken met walnoothouten kasten, Blue Roma kwartsieten werkblad en Gaggenau inbouwapparatuur;
- Twee balkons met zowel ochtend- als avondzon;
- Energielabel A;
- Cv-ketel vernieuwd in 2022;
- Gezonde en actieve VvE, professioneel beheerd door Delair Vastgoed Beheer;
- Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig;
- Maandelijkse servicekosten bedragen € 125,44;
- NEN 2580-meetrapport aanwezig;
- Gelegen in de populaire wijk De Baarsjes, nabij diverse winkels, horecagelegenheden en het Erasmuspark;
- Uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer en via de Ring A10;
- oplevering in overleg.

Description

This bright and spacious apartment was completely renovated to a high standard in 2022, with great attention to luxury, comfort and refined finishes. The impressive ceiling height of approximately 3 metres and the large windows at both the front and rear create a wonderful sense of space and an abundance of natural light. The property is situated on FREEHOLD LAND and has an energy label A.

A true eye-catcher is the exclusive custom-designed kitchen, where luxurious materials and functionality come together. The stylish walnut cabinetry, distinctive Blue Roma quartzite worktop and high-end Gaggenau appliances give the kitchen an elegant and timeless appearance.

LAYOUT
Communal staircase.

THIRD FLOOR
The communal staircase leads to the entrance of the apartment on the third floor.

Upon entering, you are welcomed into the central hallway, which provides access to the various rooms of the apartment.

The spacious and bright living room is situated at the front of the apartment and features large windows and French doors opening onto the balcony. The ceiling height of approximately 3 metres and the generous width of the room create a particularly spacious and airy atmosphere.

The living room flows seamlessly into the luxurious open-plan kitchen, centrally positioned within the apartment. The exclusive custom-designed kitchen features stylish walnut cabinetry, a distinctive Blue Roma quartzite worktop and high-end Gaggenau appliances. The generous kitchen island forms the centrepiece of the space and offers ample worktop and storage space.

At the rear of the apartment is the spacious dining room, which also benefits from plenty of natural light thanks to its large windows and French doors opening onto the second balcony. There is ample space for a large dining table, creating an inviting setting for entertaining and dining.

The apartment offers two well-proportioned bedrooms. The main bedroom is located at the front and provides sufficient space for a double bed and wardrobes. The second bedroom is situated at the quiet rear of the apartment and has direct access to the balcony. This room is also perfectly suited as a home office or guest bedroom.

The bathroom is centrally located within the apartment and features a spacious bathtub, a separate luxurious walk-in shower, and a double washbasin crafted from high-quality natural stone. The bathroom also benefits from a designer radiator and underfloor heating. In addition, there is a separate toilet, finished in the same luxurious style as the bathroom.

The hallway also provides practical storage facilities, including a cupboard with connections for a washing machine and dryer.

Description

OUTDOOR SPACE
A particular highlight of this apartment is the presence of two balconies, located at both the front and rear. The front balcony is accessible from the living room, while the rear balcony can be accessed from both the dining room and the second bedroom. Thanks to their positioning, you can enjoy the sunshine at different times of the day.

LOCATION
The apartment is situated on the lively Admiraal de Ruijterweg, in the heart of De Baarsjes, one of Amsterdam's most popular and sought-after neighbourhoods. The area offers a wonderful mix of charming cafés, excellent restaurants, boutique shops, specialty stores and all essential daily amenities. The neighbourhood has a vibrant atmosphere, while its many green spaces and parks provide plenty of opportunities to relax and unwind.

Erasmuspark is just a short walk away, while Westerpark and Rembrandtpark are also easily accessible. The charming Jordaan district and the famous Nine Streets (De Negen Straatjes) are within walking distance, and Amsterdam's city centre can be reached within just a few minutes by bicycle. This location offers the perfect combination of vibrant city living, neighbourhood charm and easy access to greenery and tranquillity.

Accessibility is excellent, with several tram and bus connections nearby, as well as convenient access to the A10 ring road.
For relaxation and outdoor activities, both Westerpark and Erasmuspark are within easy reach. The Jordaan neighbourhood and Amsterdam's famous canal belt are also just a short bicycle ride away.

Accessibility is excellent, with various tram and bus connections nearby and convenient access to the A10 ring road.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION
The property forms part of a financially sound and active Homeowners' Association (VvE), named 'Admiraal de Ruyterweg 118'. The association is professionally managed by Delair Vastgoed Beheer.

Meetings are held annually, and the association has a long-term maintenance plan (MJOP) in place. The monthly service charge is €125.44.

FREEHOLD LAND
The property is situated on freehold land. No ground lease payments are due!

Description

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

The buyer acknowledges having been sufficiently informed about the aforementioned measurement standard. The seller and the seller's estate agent have made every effort to calculate the correct floor area and volume of the property based on their own measurements, supported as far as possible by floor plans showing dimensions.

Should the measurements unexpectedly not fully comply with the applicable standard, the buyer accepts this. The buyer has been given sufficient opportunity to verify or have the measurements independently verified.

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

KEY FEATURES
- Living area of approximately 80 m² (in accordance with the NEN 2580 measurement report);
- Situated on freehold land, with no ground lease;
- Completely renovated to a high standard in 2022;
- Located on the third floor;
- Two well-proportioned bedrooms;
- Spacious and bright living room with a ceiling height of approximately 3 metres;
- Luxurious custom-designed kitchen featuring walnut cabinetry, a Blue Roma quartzite worktop and high-end Gaggenau appliances;
- Two balconies offering both morning and evening sun;
- Energy label A;
- Central heating boiler replaced in 2022;
- Financially sound and active Homeowners' Association, professionally managed by Delair Vastgoed Beheer;
- Long-term maintenance plan (MJOP) available;
- Monthly service charges of €125.44;
- NEN 2580 measurement report available;
- delivery in consulation.





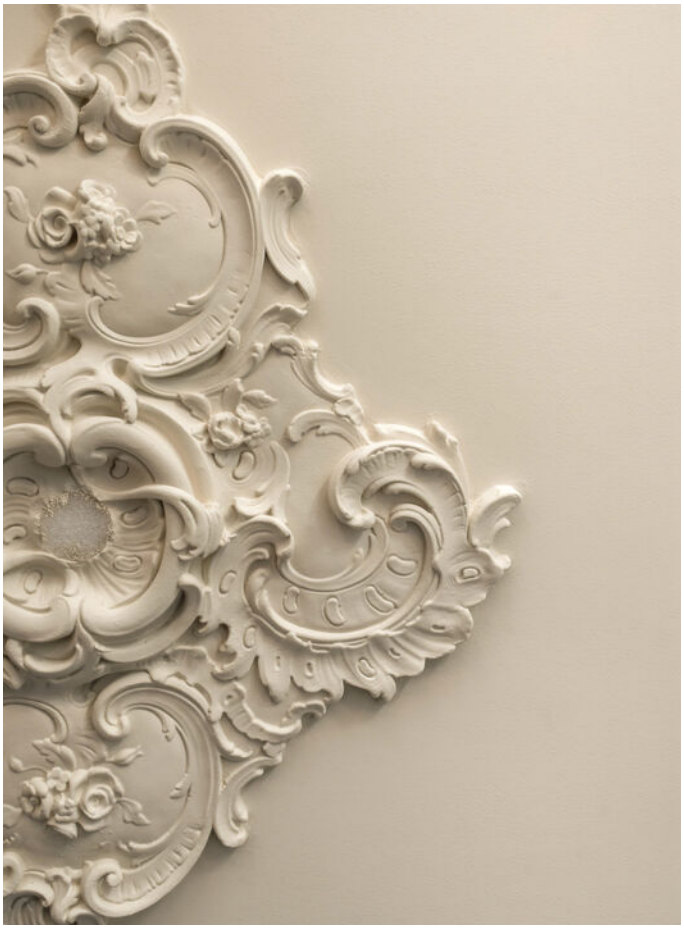


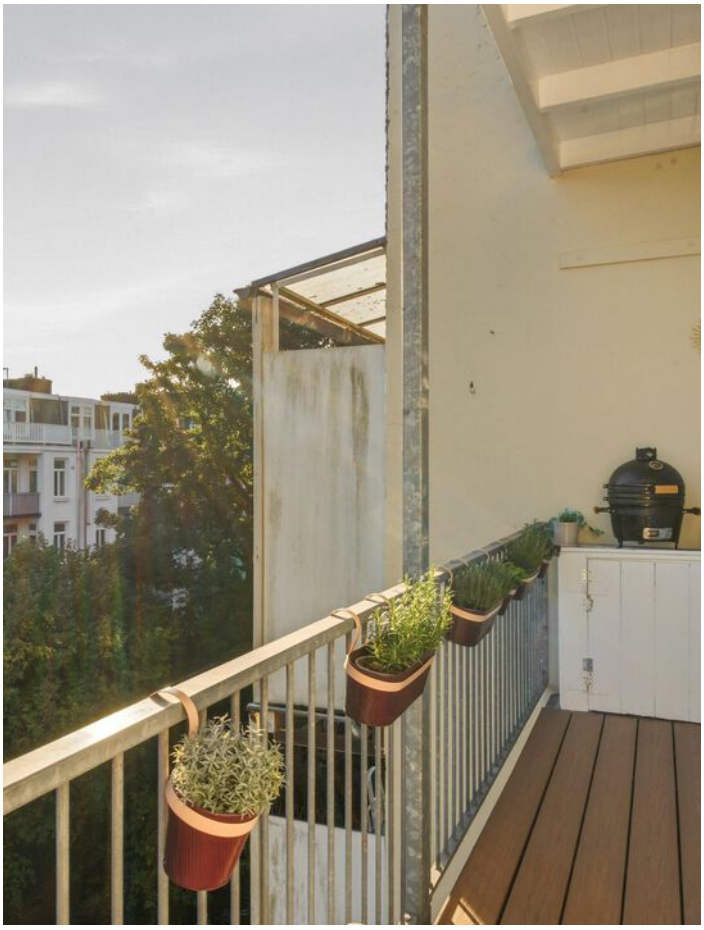












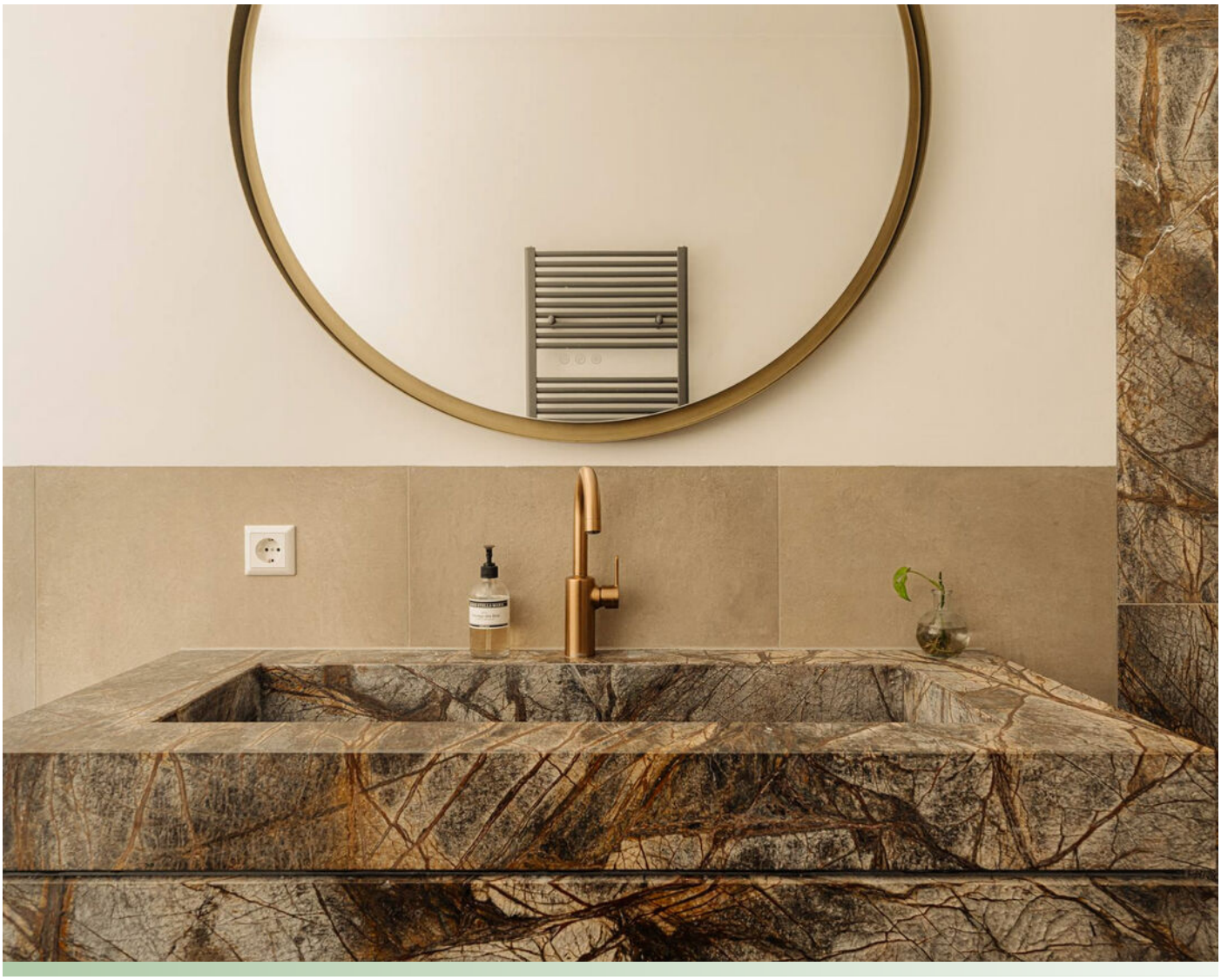














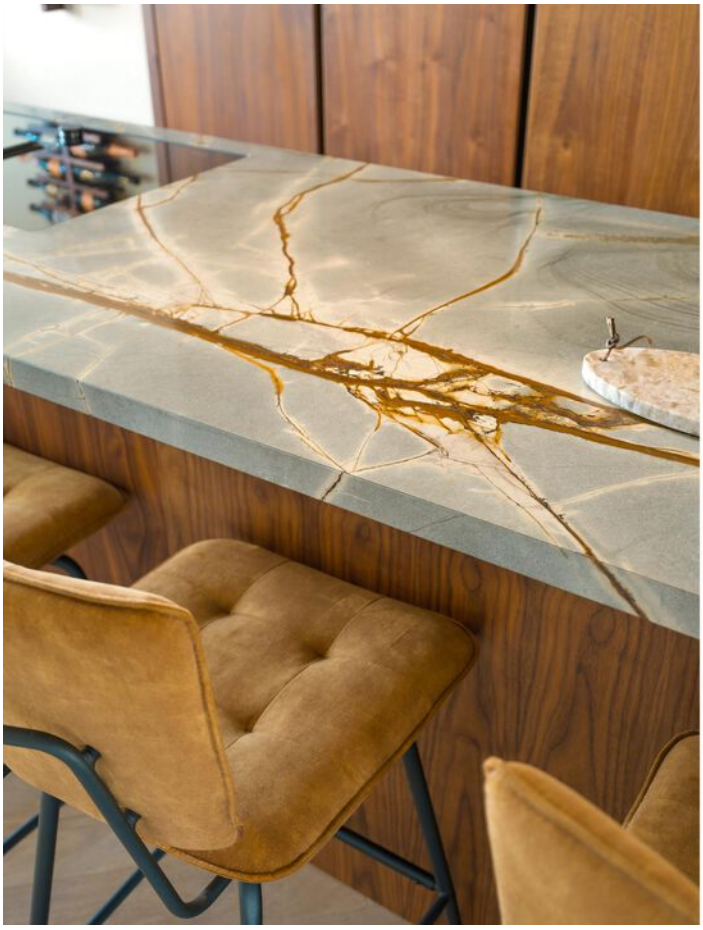







118







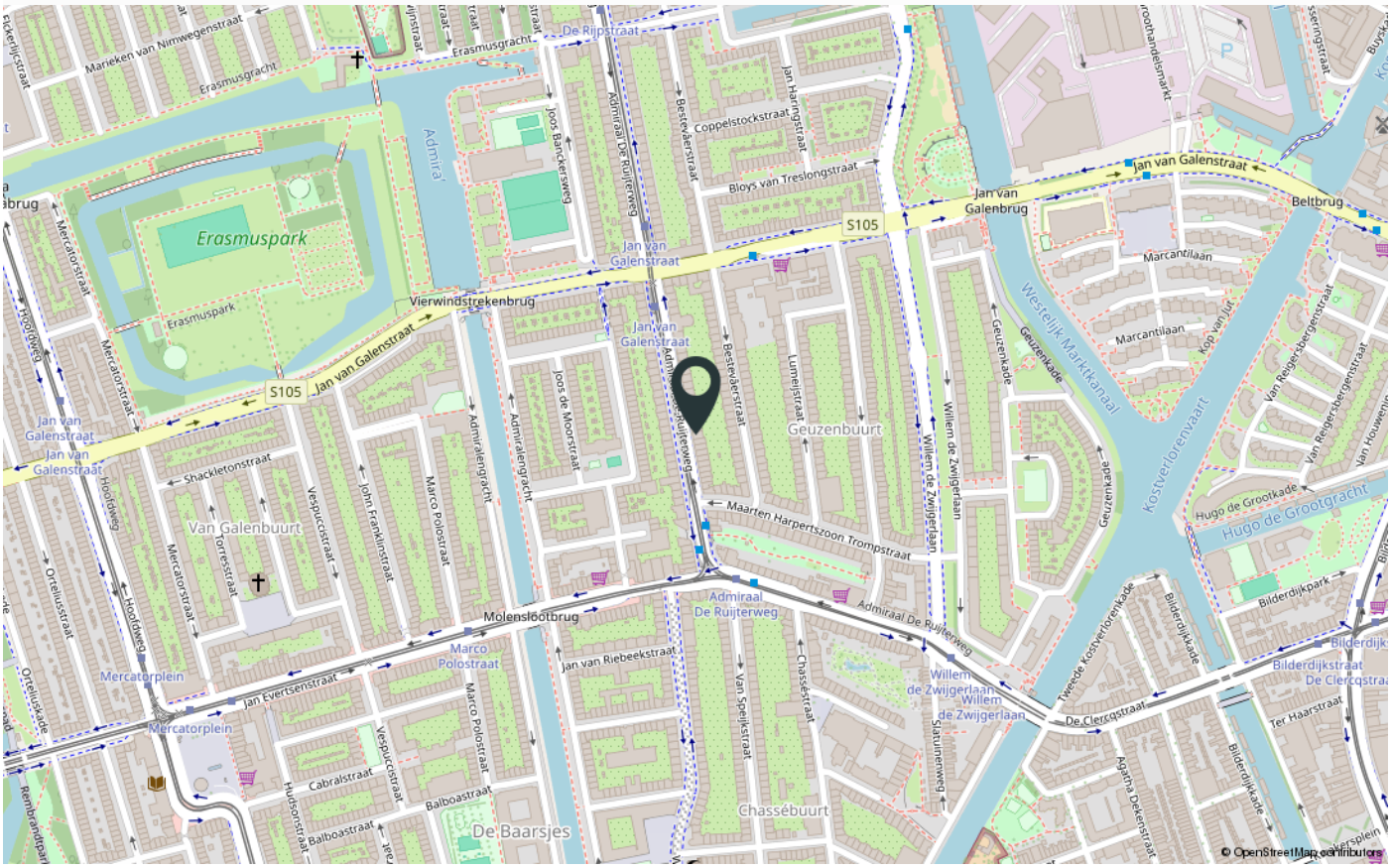


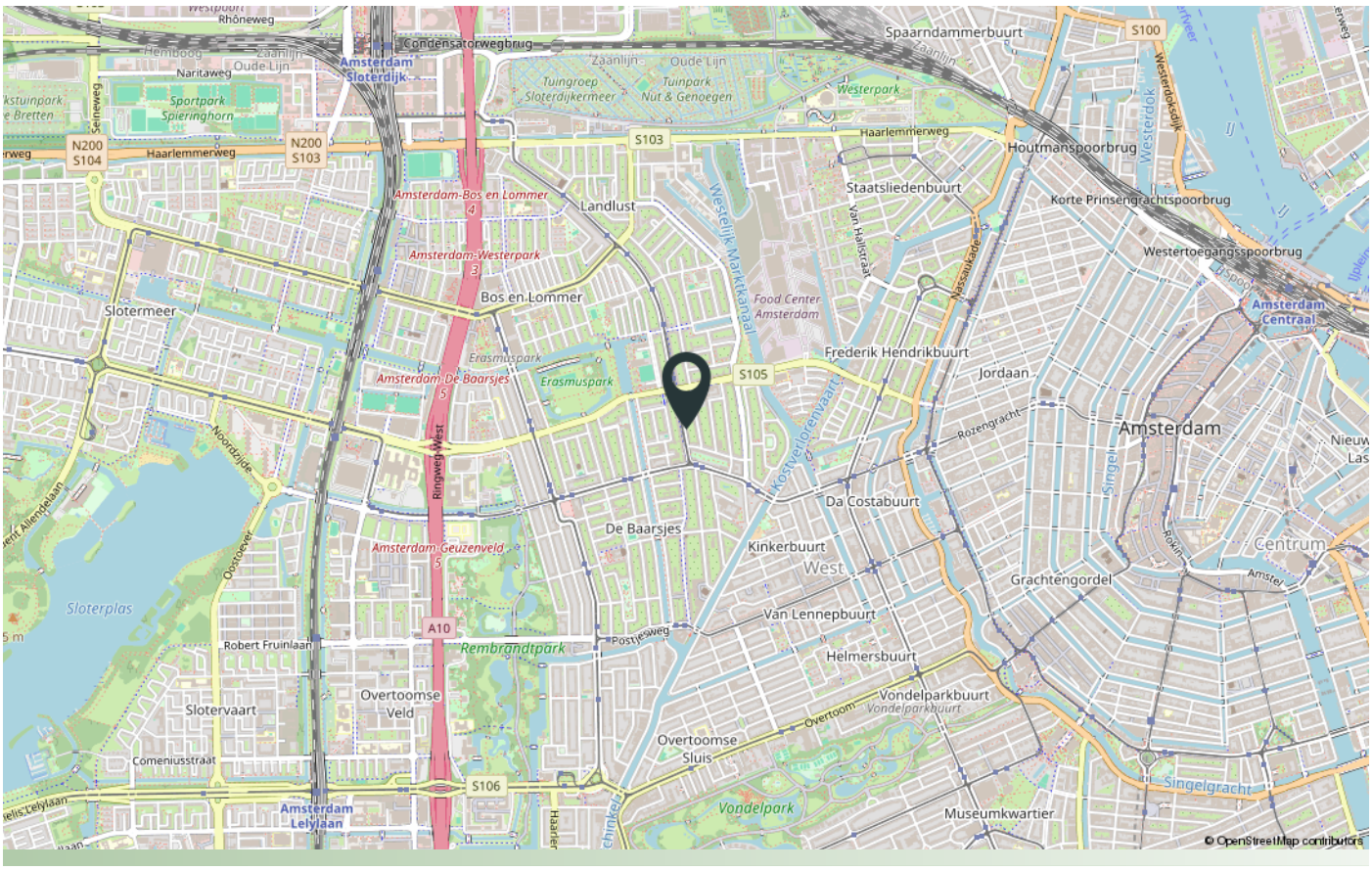
Plattegrond



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

Locatie


Erasmuspark
Geuzenbuurt
Van Galenbuurt
Chassébuurt
De Baarsjes
Mercatorplein
Admiraal De Ruijterweg
Jan van Galenstraat
Molenslootbrug
Vierwindstrekenbrug
Hugo de Grootkade
Hugo de Grootgracht
Kostverlorenvaart
Westelijk Marktkanaal
Bilderdijkpark
S105
© OpenStreetMap contributors


Amsterdam Sloterdijk
Sportpark Spieringhorn
Amsterdam-Bos en Lommer
Amsterdam-Westerpark
Amsterdam De Baarsjes
Amsterdam Geuzenveld
Landlust
Bos en Lommer
Slotermeer
Sloterplas
De Baarsjes
Kinkerbuurt
West
Da Costabuurt
Frederik Hendrikbuurt
Jordaan
Amsterdam
Centrum
Grachtengordel
Van Lennepbuurt
Helmersbuurt
Vondelparkbuurt
Vondelpark
Museumkwartier
Rembrandtpark
Overtoomse Veld
Overtoomse Sluis
Slotervaart
Spaarndammerbuurt
Houtmanspoorbrug
Staatsliedenbuurt
Westerpark
Tuingroep Sloterdijkermeer
Tuinpark Nut & Genoegen
Food Center Amsterdam
Amsterdam Centraal
Westertoegangsspoorbrug
Korte Prinsengrachtspoorbrug
Haarlemmerweg
Condensatorwegbrug
Ringweg-West
Kostverlorenvaart
Westelijk Marktkanaal
Singelgracht
Amsterdam Lelylaan
S103
S105
S106
S100
A10
N200
S104
© OpenStreetMap contributors

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.

BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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