



**Admiraal De Ruijterweg 101 4**

1056 EV AMSTERDAM



# Kenmerken

Admiraal De Ruijterweg 101 4

## OVERDRACHT

Oplevering In overleg

## OPPERVLAKTEN EN

### INHOUD

Woonoppervlakte 90 m<sup>2</sup>  
Inhoud 313 m<sup>3</sup>

## ENERGIE

Energielabel A  
Isolatie Dubbel glas  
Verwarming C.v.-ketel

## BOUW

Soort woonhuis Appartement  
Soort bouw Bestaande bouw  
Bouwjaar 1910  
Onderhoud binnen Goed  
Onderhoud buiten Goed

## INDELING

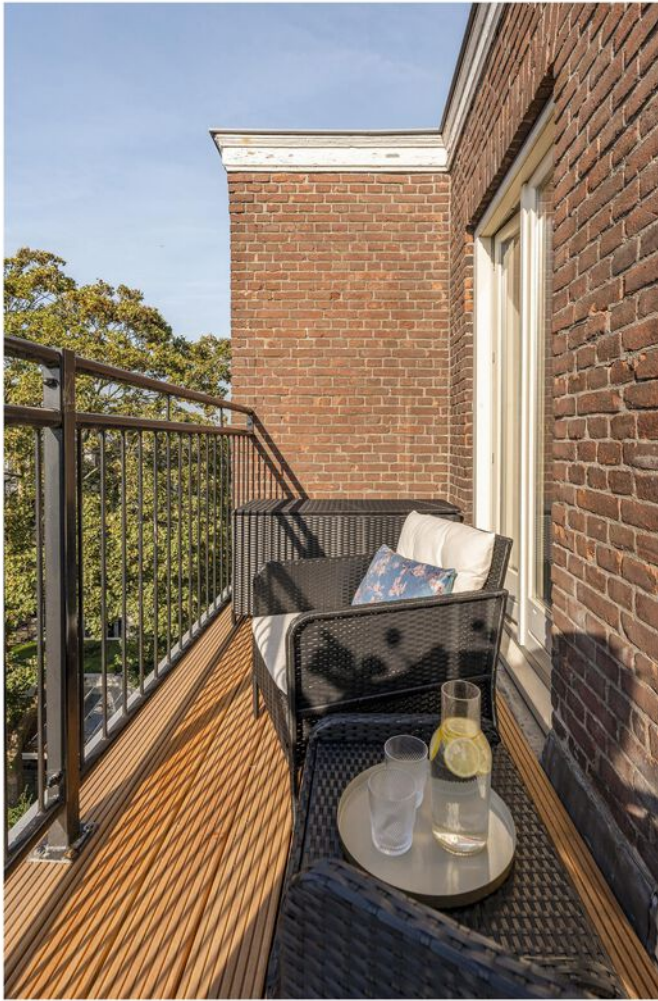
Kamers 4  
Aantal slaapkamers 3  
Voorzieningen mechanische ventilatie,  
dakraam  
Ligging vrij uitzicht

## BUITENRUIMTE

Balkon 5 m<sup>2</sup>  
Dakterras 52 m<sup>2</sup>

















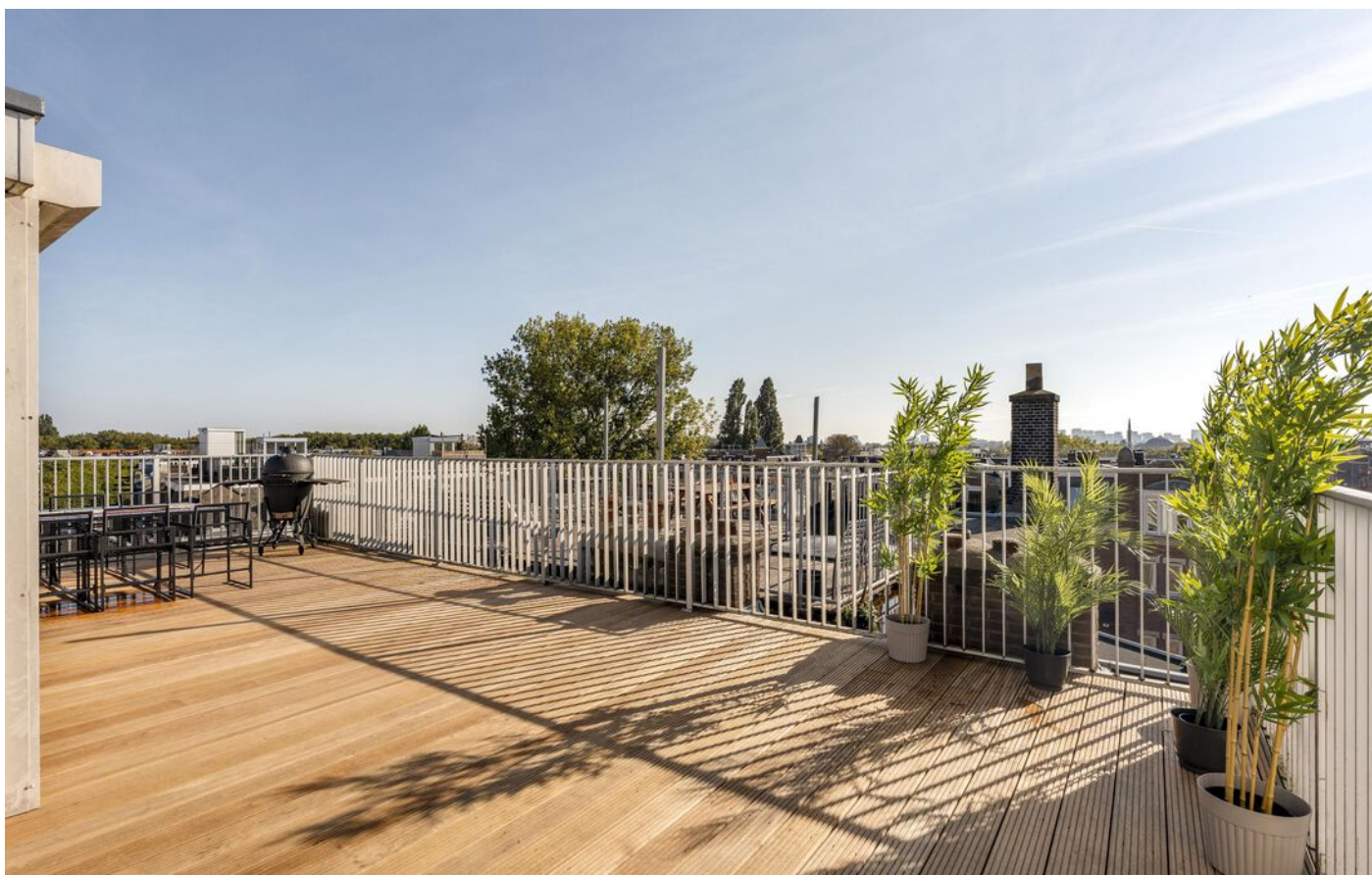




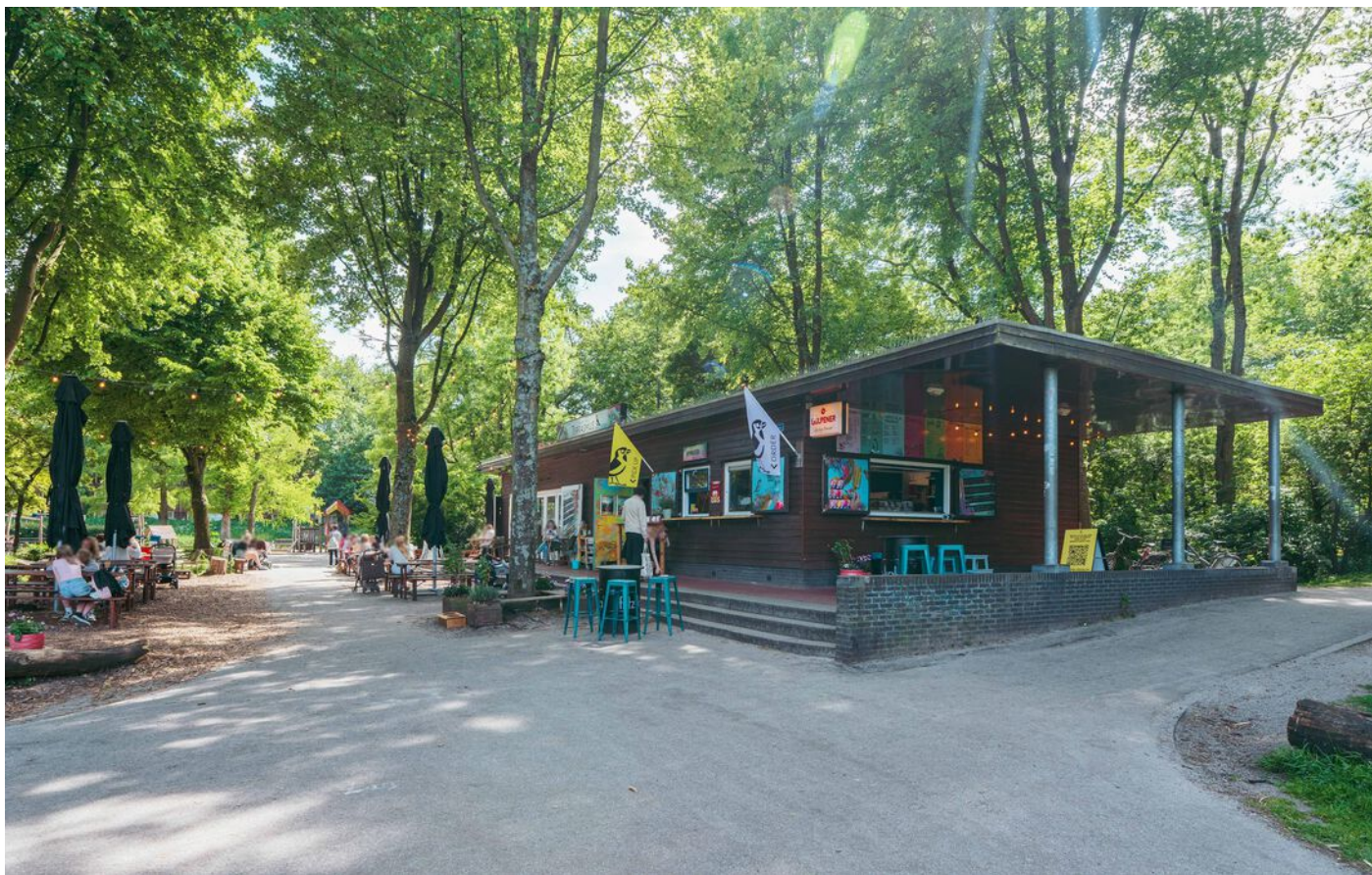












# Omschrijving

Admiraal De Ruijterweg 101 4

---

Licht, ruimtelijk en perfect ingedeeld vierkamerappartement van 90m<sup>2</sup> met een royale living met open keuken, drie slaapkamers, een balkon van 5m<sup>2</sup> op het zuiden en een riant dakterras van ruim 52m<sup>2</sup>. De woning ligt op de vierde verdieping van een fraai pand dat in 1910 is gebouwd en op eigen grond is gelegen. Het gehele appartement is met oog voor detail afgewerkt en o.a. uitgevoerd met een brede eikenhouten vloer en lichte wanden en plafonds, deels voorzien van inbouwverlichting. Noemenswaardig is zeker het recentelijk aangelegde dakterras met panoramisch uitzicht over de stad. Daarbij voorziet de dakopbouw het gehele appartement van rijkelijke lichtinval.

De Vereniging van Eigenaren genaamd "VvE Admiraal de Ruijterweg 101" bestaat uit 5 appartementen. De administratie wordt in eigen beheer gevoerd. De servicekosten bedragen € 108,50 per maand en er is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld.

## INDELING

Via het brede, gestoffeerde trappenhuis bereik je de 3e verdieping waar zich de entree tot het appartement bevindt. De hal, voorzien van de meterkast en een garderobe, heeft een witte houten trap naar de 4e verdieping waar je direct in de omvangrijke living uitkomt. Met de geboden oppervlakte is er ruimte voor zowel een ruime zithoek als een goed eetgedeelte met ruimte voor een 8-persoons eethoek. De open keuken, vernieuwd in 2024, beschikt over een apparatuurswand en een eiland met een bargedeelte aan de kamerzijde. De keuken is uitgevoerd met lichtgrijze kasten en lades in combinatie met een marmerlook werkblad. Een leuk detail is de elegant betegelde keukenwand. Voorts beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur met in het bijzonder vermeld de Quooker en het 6-pits Smeg fornuis. Vanuit de zitruimte is er tweemaal toegang tot het aansluitende balkon met zicht over de gemeenschappelijke binnentuinen.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers waarvan de linkerkamer de hoofdslaapkamer beslaat. Deze kamer biedt plaats voor een tweepersoonsbed en, indien gewenst, een brede kledingkast. Naastgelegen kamer is tevens prettig van formaat en is momenteel in gebruik als kantoorruimte inclusief een goede kledingkast. De derde kamer ligt aan de achterzijde, naast de zithoek, en is eveneens in gebruik als werkkamer.

In het midden van het appartement zijn de sanitaire ruimtes gesitueerd. Het separate toilet bevindt zich naast de prettige badkamer. De badkamer is uitgevoerd met een antraciet vloer- en douchewandtegel in combinatie met een gestucte wand tezamen met een groen betegelde badwand. Voorts is de badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine met regen/handdouche, wastafelmeubel en een design radiator.

De open houten trap leidt naar bovengelegen dakhuisje vanwaar het riante, zonnige dakterras van 52m<sup>2</sup> toegankelijk is. Het dakterras is onlangs gerenoveerd en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele loungehoek als een eet/bbq-gedeelte. Het dakhuisje zelf is nog voorzien van de c.v. opstelling en de wasmachineaansluiting.

Kortom; een heerlijk ruime bovenwoning met een fantastische buitenruimte in een bruisend stadsdeel met alle faciliteiten binnen handbereik.

## LIGGING & BEREIKBAARHEID

De locatie is geweldig: De Baarsjes is hip en bruisend. Deze buurt heeft een enorme ontwikkeling doorgemaakt waarbij een mooie combinatie is ontstaan van traditionele cafés en winkels met trendy koffietenten, fashion shops en hippe restaurants. Door dit alles is de buurt tevens aanzienlijk verjongd. Op loopafstand bevindt zich de natuurtuin 'Slatuinen'; een begrip in Amsterdam West en een verborgen paradijsje in de buurt. Stadsboerderij Zimmerhoeve met het actieve buurthuis De Havelaar zijn tevens om de hoek gelegen met aansluitend De Clercqstraat die overloopt in de Rozengracht en de Jordaan.

In de directe omgeving zijn veel winkels voor de dagelijkse boodschappen te vinden evenals diverse speciaalzaken. Basisscholen, kinderopvang en sportscholen zijn om de hoek gelegen evenals het Erasmuspark. Iets verder gelegen vind je het Rembrandtpark, het Westerpark of het Vondelpark. De gezellige Kinkerstraat met de Ten Katemarkt en "De Hallen" is op fietsafstand gelegen en sluit aan op de Elandsgracht met aansluitend de fameuze 9 straatjes. De woning is zowel met het openbaar vervoer als met de auto goed bereikbaar.

## PARKEREN

Op de openbare weg geldt betaald parkeren en parkeren middels een vergunning systeem. Volgens informatie van de website van gemeente Amsterdam is er een wachtlijst voor een parkeervergunning (wachtlijstgegevens per 26 oktober 2026, vergunningsgebied West- 1.1).

## BIJZONDERHEDEN

Sfeervol, ruim en uitstekend ingedeeld vierkamerappartement van 90m<sup>2</sup>;  
Riant dakterras (vernieuwd in 2026) van 52m<sup>2</sup>;  
Royale living met open keuken en een aansluitend balkon;  
Appartement voorzien van drie goede slaapkamers;  
Pand gelegen op eigen grond;  
VvE in eigen beheer, servicekosten € 108,50 p/m;  
Geheel voorzien van dubbele beglazing;  
Houten vloer door het gehele appartement;  
Gelegen op toplocatie in het bruisende stadsdeel De Baarsjes;  
Ruim aanbod aan winkels, cafés en restaurants in de directe omgeving;  
Oplevering in overleg.

## DISCLAIMER

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 onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)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 deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

## 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.



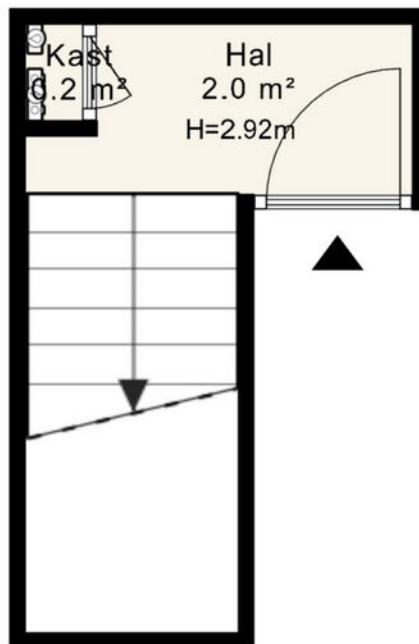
# Plattegrond

---

## Admiraal De Ruijterweg 101-4, Amsterdam Derde verdieping

← 2.30 m →

← 1.26 m →



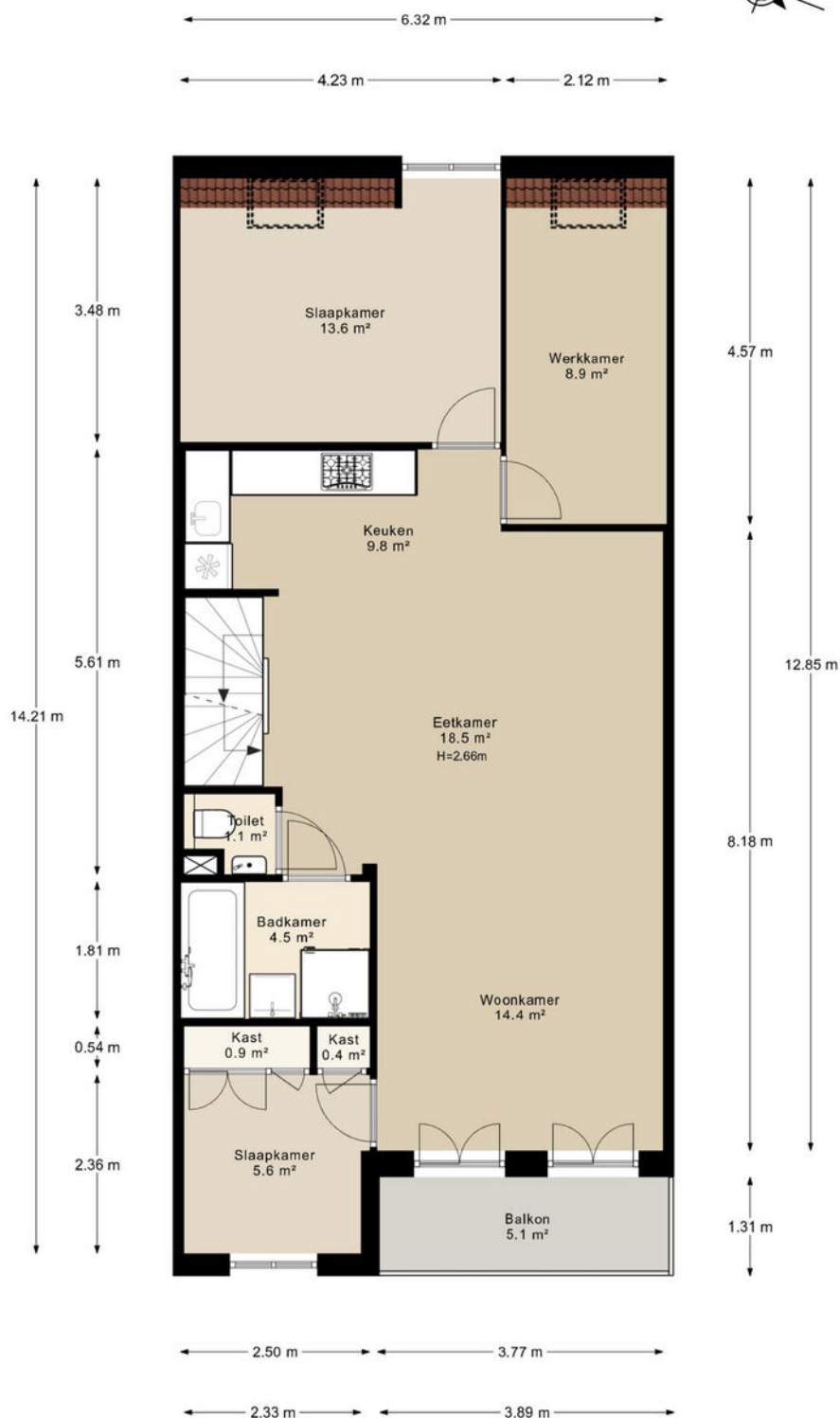
1.01 m

3.62 m

De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.RFFLS.nl](http://www.RFFLS.nl)

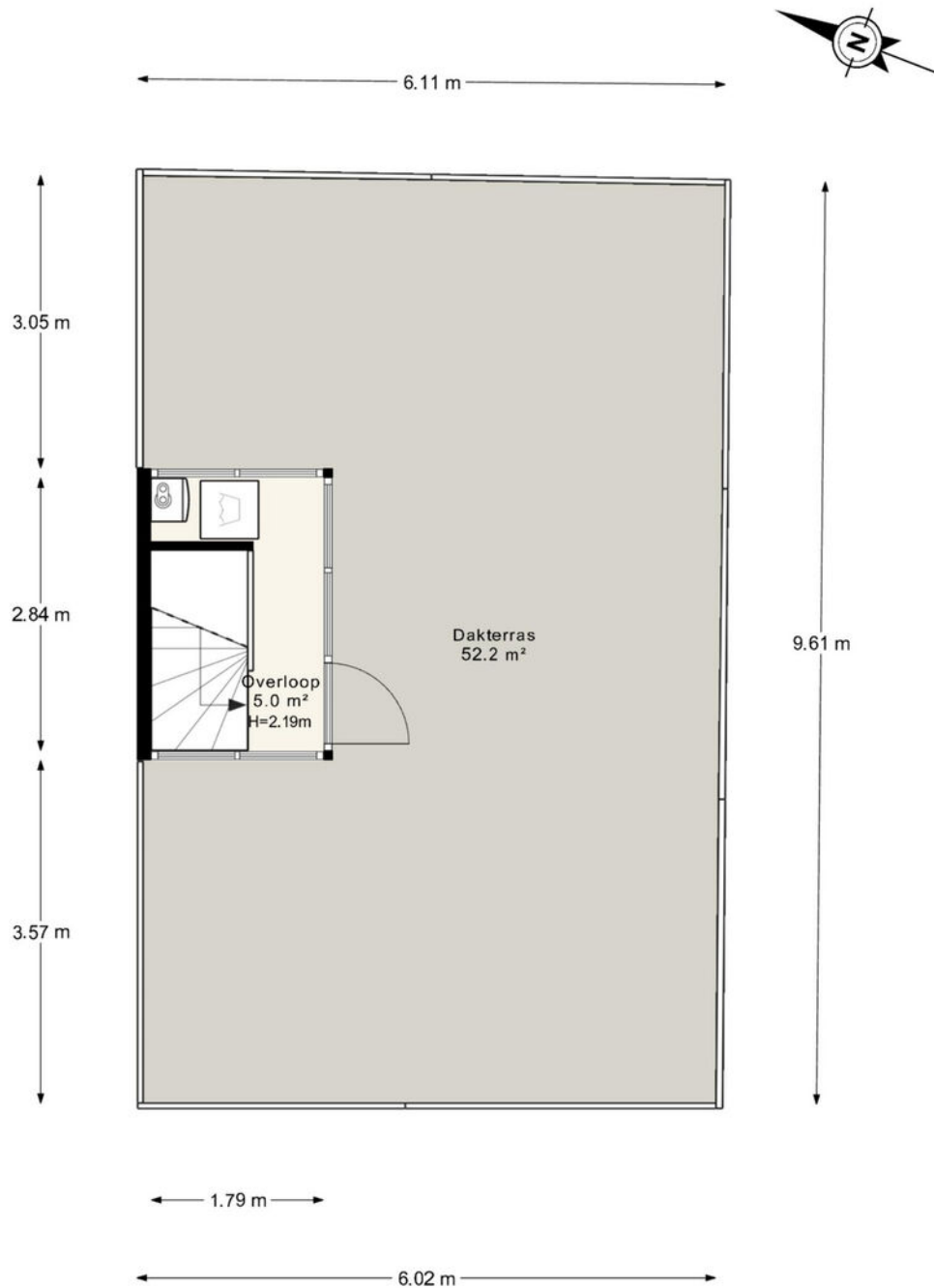
# Plattegrond

## Admiraal De Ruijterweg 101-4, Amsterdam Vierde verdieping



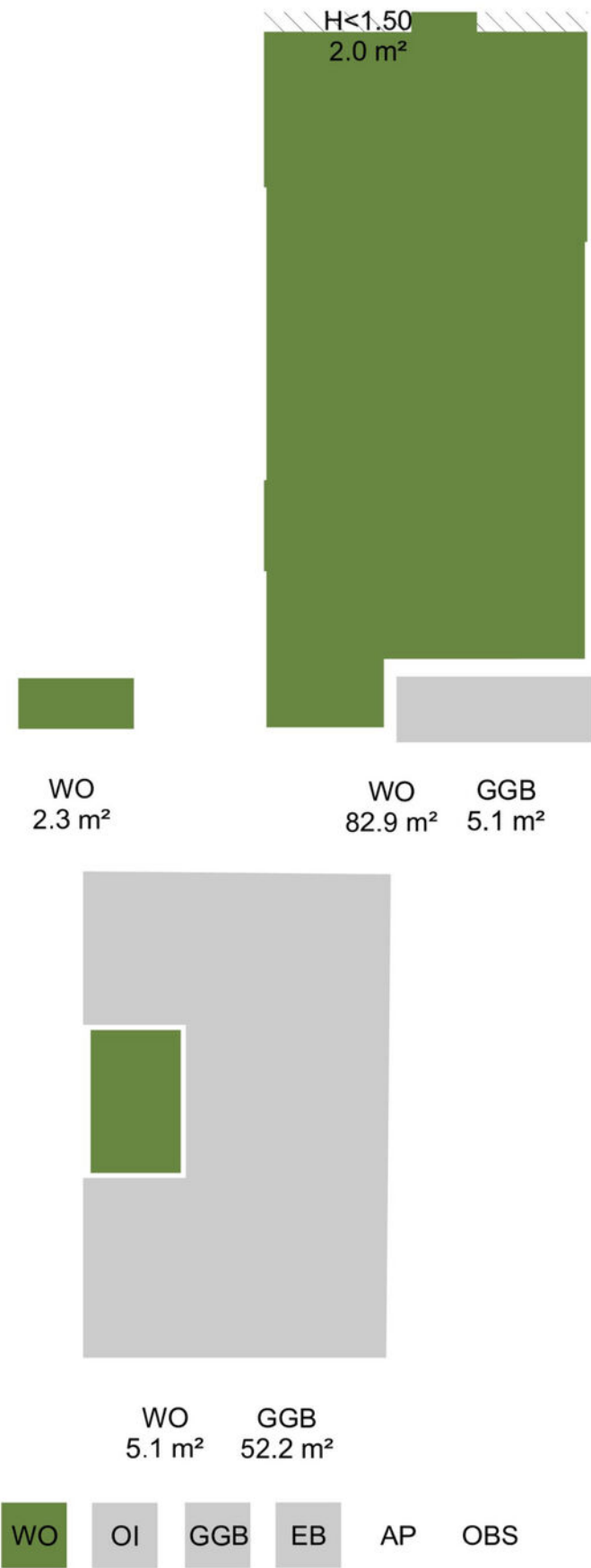
# Plattegrond

## Admiraal De Ruijterweg 101-4, Amsterdam Vijfde verdieping



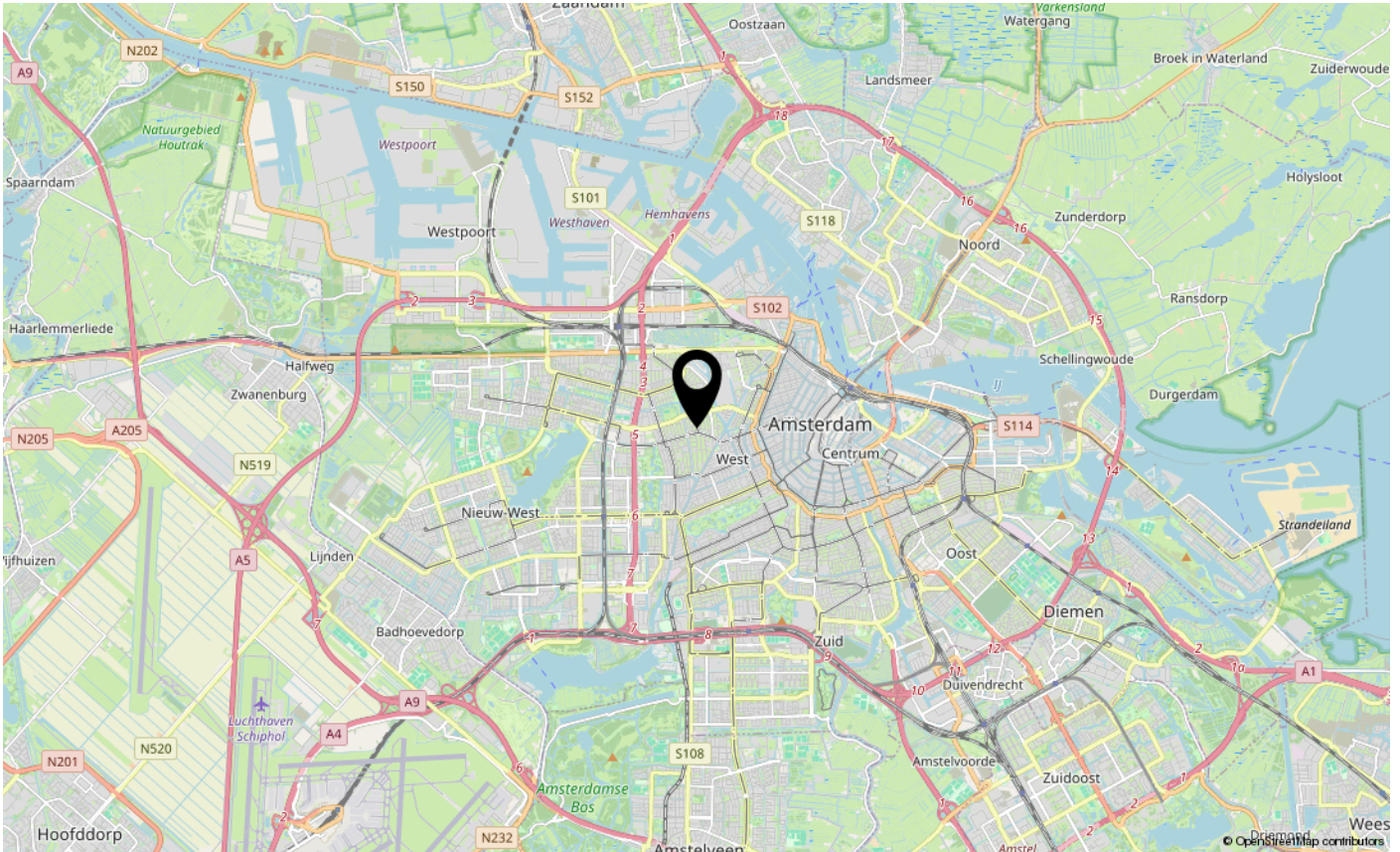
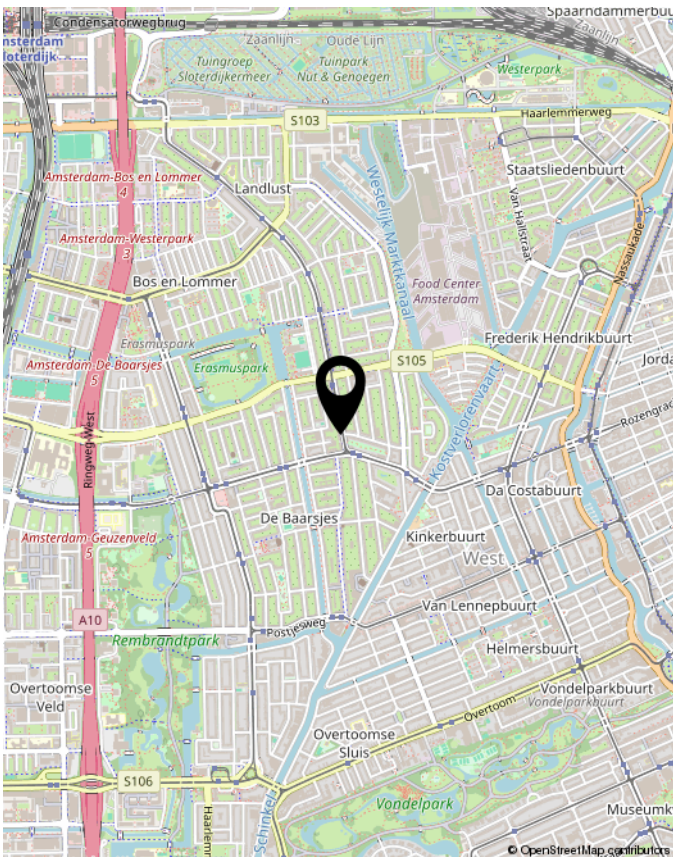
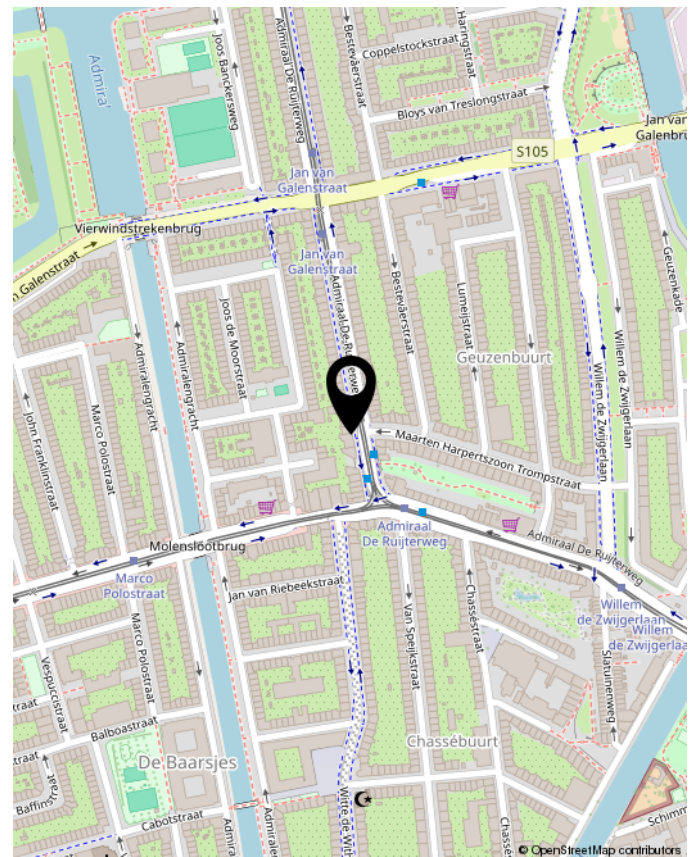
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.RFFLS.nl](http://www.RFFLS.nl)

# Plattegrond



# Locatie op kaart

Admiraal De Ruijterweg 101 4



# Kadastrale kaart

Admiraal De Ruijterweg 101 4



Gemeente: Amsterdam

Sectie: L

Nummer: 3323

# Verkoopvoorwaarden

---

## NOTARISKEUZE

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke notariële beroepsorganisatie, Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object. De notariskeuze dient door de koper binnen 3 werkdagen na wilsovereenstemming bekend te zijn gemaakt. De ondertekening van de koopakte dient binnen 7 werkdagen na wilsovereenstemming gerealiseerd te zijn.

## UITBRENGEN VAN BIEDINGEN

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerde makelaar.

Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld een contract met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (ter hand gesteld of per email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zullen aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoekplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebracht voorstel.

## DRIE DAGEN BEDENKTIJD

Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

- Bedenktijd: overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachttjes te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen.
- Schriftelijk vastleggen: in tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door de koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.

# Over CSV Makelaars

Deskundige service. Resultaatgericht. Perfect beoordeeld.

---

**CSV MAKELAARS IS UW MAKELAAR MET MEERWAARDE. WIJ ADVISEREN EN BEGELEIDEN U TIJDENS HET GEHELE VERKOOP- OF AANKOOPPROCES. U WILT VOLLEDIG ONTZORGD WORDEN EN MAXIMAAL RESULTAAT BOEKEN: DAT IS ONZE INZET.**

## CSV MAKELAARS

Samen met een betrokken en enthousiast team van medewerkers adviseren en begeleiden wij opdrachtgevers in geheel Amsterdam. Ons advies is vrijblijvend. We denken namelijk graag met u mee. Met onze uitgebreide vastgoedkennis geven we eerlijk, deskundig en professioneel advies op maat.

## RESULTAATGERICHT

Door snel en adequaat te handelen en u direct te informeren, komen we tot een succesvolle verkoop of aankoop. Dankzij onze marktkennis kunnen wij u behoeden voor overhaaste beslissingen. Een woning (ver)kopen is namelijk een spannend en intensief traject. Wij begeleiden u van begin tot eind. We gaan altijd voor het maximale resultaat en helpen u graag met een succesvolle én een snelle verkoop of aankoop.

## PERFECT BEOORDEELD

Het imago van een betrouwbaar en integer belangenbehartiger vergt een heldere en consistente visie op het makelaarsvak, naast een overzicht van vele succesvolle transacties. Nieuwe opdrachtgevers krijgen wij voornamelijk door de aanbevelingen van vorige en huidige relaties. Zij bevelen ons aan. En we zijn dan ook trots op ons hoge verkoop- en aankoopgemiddelde.

## KENNISMAKEN?

Kom eens langs voor een kop koffie. Liever thuis afspreken? Dan rijden óf fietsen we graag naar u toe. **CSV, de Amsterdamse top 10-woningmakelaar** die meerwaarde biedt, speciaal voor u.





Cornelis Schuytstraat 2

1071 JH Amsterdam

+31 (0)20 6700 670

info@csvmakelaars.nl

**[www.csvmakelaars.nl](http://www.csvmakelaars.nl)**

### INTERESSE IN DEZE WONING?

**CSV Makelaars** helpt je graag

