
Rusland 11 D
Amsterdam
HOUSE OF MAY
REAL ESTATE

Een bijzonder en recent vernieuwd appartement van circa 89 m² woonoppervlakte, gelegen aan het karakteristieke Rusland, midden in het historische centrum van Amsterdam. De woning is verdeeld over meerdere woonlagen en beschikt over twee ruime slaapkamers, een sfeervolle woonkamer met open keuken, een luxe badkamer en verrassend veel aanvullende ruimte onder de kap. Met een bruto vloeroppervlakte van circa 120 m² biedt het appartement bovendien aanzienlijk meer bruikbare ruimte dan de woonoppervlakte doet vermoeden.





De woonkamer is maar liefst twee gevels breed en heeft een fraaie, witgeschilderde balkenconstructie, die samen met de grote ramen en de warme houten vloer voor een bijzondere uitstraling zorgt. De keuken en badkamer zijn in 2026 geheel vernieuwd en ook het gebouw is de afgelopen jaren op belangrijke onderdelen onderhouden, waaronder de daken en het schilderwerk.

De woning ligt op eigen grond, beschikt over energielabel B en maakt deel uit van een kleinschalig appartementencomplex dat in 2005 ingrijpend is gerestaureerd, inclusief de fundering.





Welkom

Via de gemeenschappelijke entree en het recent geschilderde trappenhuis wordt de woning op de tweede verdieping bereikt. Eenmaal binnen geeft de gang toegang tot de beide slaapkamers, badkamer en het separate toilet. De nieuw aangelegde vloer met houten toplaag loopt door over de gehele verdieping en heeft een fraaie, warme kleurstelling.



Slapen & me-time

De twee slaapkamers liggen aan de straatzijde en kijken uit over het Rusland. Beide kamers zijn licht en ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De ramen zorgen voor een prettige lichtinval en bieden uitzicht op de karakteristieke bebouwing aan de overzijde.

Aan de andere zijde van de gang bevindt zich de in 2026 vernieuwde badkamer. Deze is uitgevoerd met fraaie beige natuursteenlook tegels en beschikt over een ruime inloopdouche met regendouche en een breed wastafelmeubel met voldoende bergruimte. Het geheel heeft een rustige, eigentijdse uitstraling. Het toilet is afzonderlijk ondergebracht naast de badkamer.

Onder de trap naar de woonverdieping bevindt zich bovendien een ruime, betreedbare berging, voorzien van een tegelvloer en een aansluiting voor de wasmachine. Ook als garderobe of extra opslagruimte is dit een bijzonder praktische voorziening.















Wonen & koken

Via de interne trap wordt de woonkamer op de derde verdieping bereikt. Een bijzonder sfeervolle ruimte die zich uitstrekt over de breedte van twee gevels, met een inpandige breedte van circa 5,60 meter en een diepte van bijna 7 meter.
De raampartijen bieden een mooi uitzicht over het Rusland en zorgen voor een aangename lichtinval. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. Een deel van het plafond is opengesteld tot aan de kap, waardoor de witgeschilderde balkenconstructie mooi zichtbaar is gebleven. De warme kleur van de vloer vormt een fraai geheel met het lichte houtwerk en de karakteristieke gevelramen.







De open keuken is in 2026 geheel vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparaten, waaronder een kookplaat, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer en een kokendwaterkraan. Er is voldoende werkblad en bergruimte aanwezig, zodat de keuken niet alleen mooi oogt, maar ook prettig is in het dagelijks gebruik.
Ook het overige houtwerk in de woonkamer is recent opnieuw geschilderd. In combinatie met de vernieuwde keuken, badkamer en vloeren is het appartement direct te betrekken.

Extra ruimte onder de kap

Vanuit de woonkamer leidt een tweede interne trap naar twee verrassend ruime vlieringen onder de kap. Beide ruimtes zijn goed geïsoleerd en bieden volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of andere praktische doeleinden. De aanwezige hoogte maakt de ruimtes bovendien prettig toegankelijk.
Deze aanvullende oppervlakte vormt een praktische aanvulling op de woonverdiepingen, zeker op deze centrale locatie in Amsterdam.









Omgeving

HET OUDE AMSTERDAM, MET ALLES OM DE HOEK

Het Rusland is een van de karakteristieke straten in het oudste gedeelte van Amsterdam, gelegen tussen de Kloveniersburgwal en de Oudezijds Achterburgwal. Een omgeving met een rijke historie, prachtige monumentale panden en een afwisselend aanbod aan winkels, cafés en restaurants. Hier is het historische karakter van de stad nog overal zichtbaar.

Op korte loopafstand liggen de Nieuwmarkt met de monumentale Waag, de Dam, het Rokin en de gezellige straatjes rondom de Oude Kerk. Ook de winkels aan de Kalverstraat, de Bijenkorf en de bijzondere speciaalzaken aan de Staalstraat en in de Negen Straatjes zijn eenvoudig te bereiken.

Voor een goede koffie is De Koffieschenkerij, gevestigd in de voormalige sacristie van de Oude Kerk, een bijzonder adres. Ook Café de Jaren aan de Nieuwe Doelenstraat, met zijn ruime terrassen aan het water, is een geliefde plek voor koffie, lunch of een borrel.

Wie graag uit eten gaat, heeft in deze buurt volop keuze. Restaurant Lastage aan de Geldersekade staat bekend om zijn verfijnde keuken, terwijl Gebr. Hartering aan de Peperstraat een fijne plek is voor een ongedwongen diner. Voor een gezellige avond op de Nieuwmarkt zijn ook Café Bern, bekend om zijn kaasfondue, en de verschillende terrassen rondom de Waag leuke adressen.

Ook op cultureel gebied is er veel te ontdekken. Theater De Kleine Komedie, Koninklijk Theater Carré, het Rembrandthuis, het H'ART Museum en de Nationale Opera & Ballet liggen allemaal op loop- of fietsafstand. En voor een wandeling langs de grachten is het vanuit huis alleen nog maar een kwestie van kiezen welke richting je opgaat.

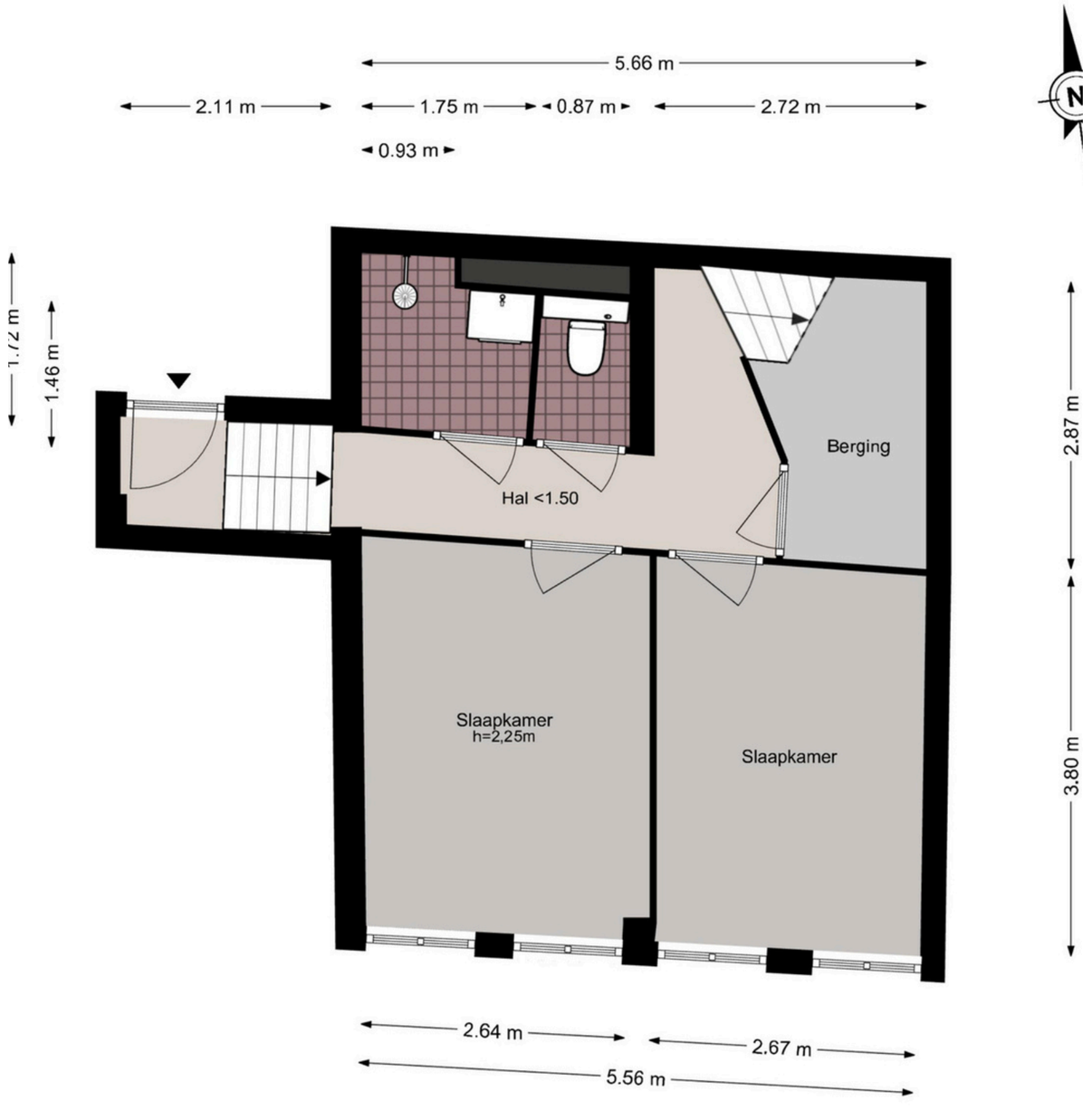
De bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation Nieuwmarkt ligt op enkele minuten lopen en ook het Rokin, met de Noord/Zuidlijn, is dichtbij. Amsterdam Centraal Station is eveneens goed bereikbaar, zowel lopend als met de fiets of het openbaar vervoer.

Een bijzondere woonomgeving voor wie graag midden in het historische en levendige Amsterdam woont, met vrijwel alle voorzieningen op loopafstand.


COFFEESHOP
THE
HIGH IN TOWN
GIFTSHOP SURPRISE
ATM
GIFTS
SOUVENIRS
P



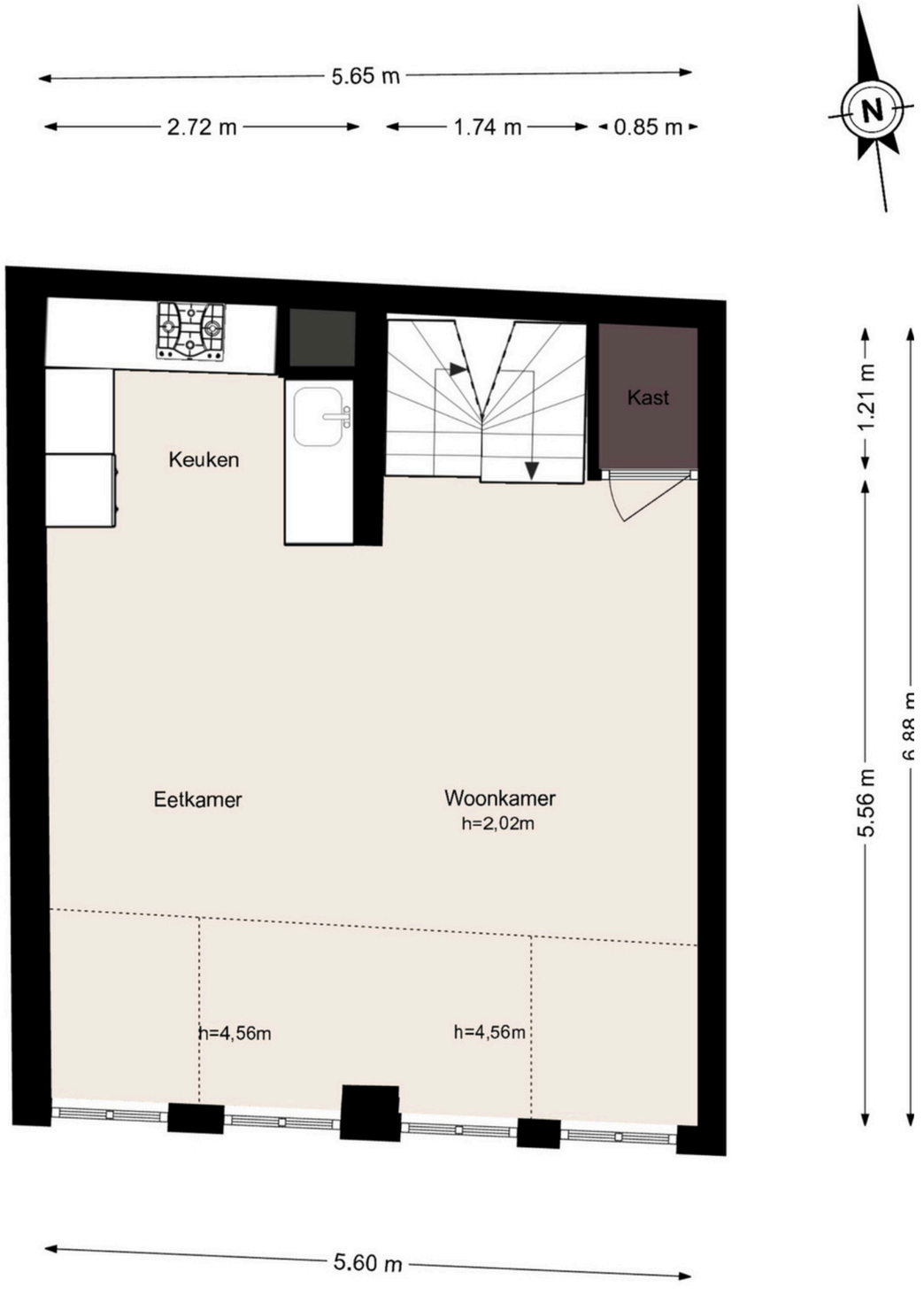
Rusland 11-D - Amsterdam
Tweede verdieping



Plattegronden

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

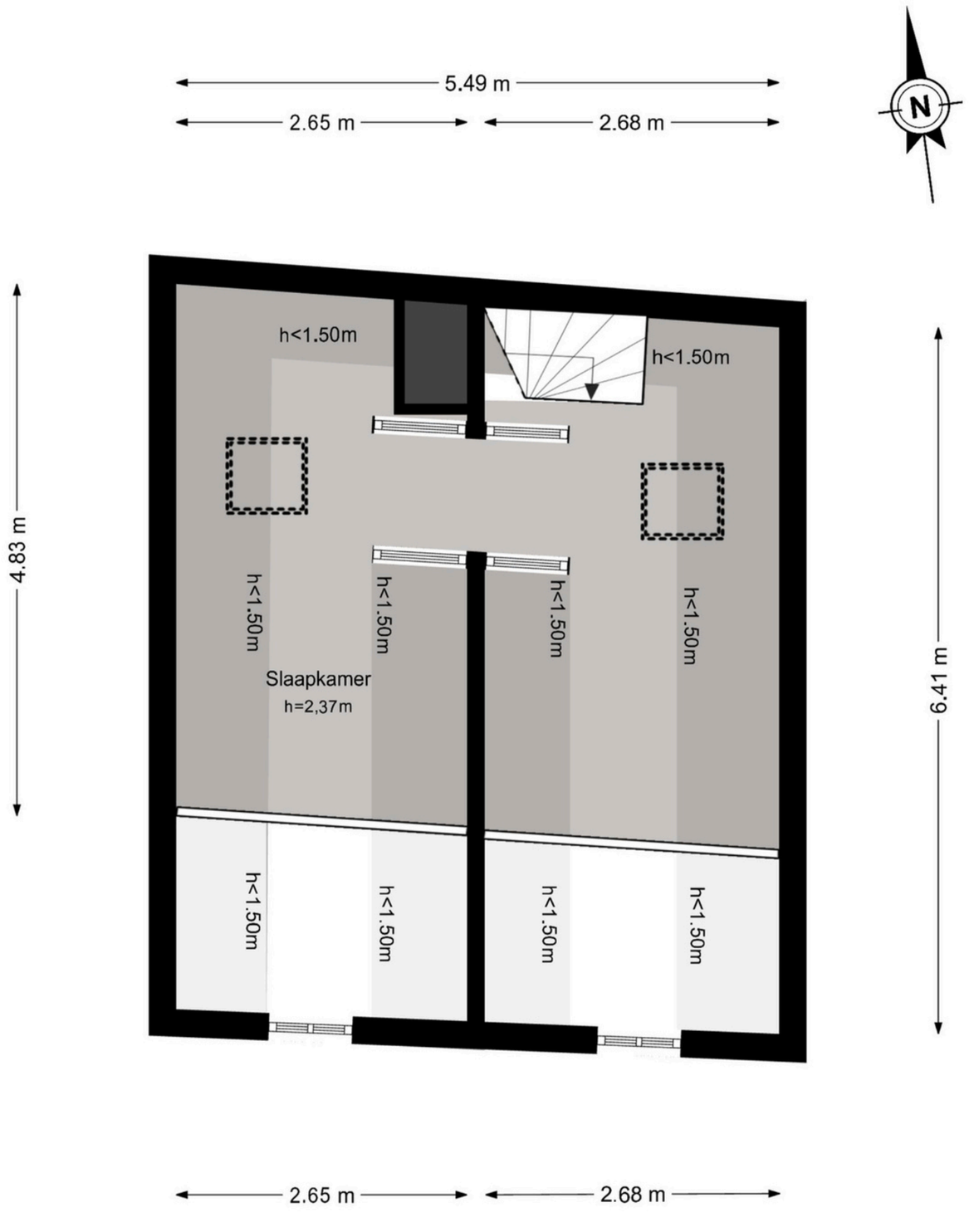
Rusland 11-D - Amsterdam
Derde verdieping



Plattegronden

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

Rusland 11-D - Amsterdam
Vierde verdieping



Plattegronden

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

COMFORT EN ONDERHOUD

Het appartement is in 2026 op belangrijke onderdelen vernieuwd. Zo zijn de keuken, badkamer en inbouwapparatuur recent aangebracht en is de woning voorzien van een nieuwe vloer met houten toplaag.
De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een eigen Intergas HR-cv-ketel uit 2019, die in 2026 nog is onderhouden. Daarnaast beschikt de woning over mechanische ventilatie en energielabel B.
Het gebouw is volgens opgave in 2005 ingrijpend gerestaureerd, inclusief de fundering. Ook de afgelopen jaren is er veel aandacht besteed aan het onderhoud. Zo zijn de daken in 2025 vernieuwd, is het buitenschilderwerk in 2024 uitgevoerd en is ook het gemeenschappelijke trappenhuis recent geschilderd.

VERENIGING VAN EIGENAARS

Het appartement maakt deel uit van de Vereniging van Eigenaars Rusland 9-13, bestaande uit zes appartementsrechten, waaronder vier woningen en twee winkelruimten.
De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en beschikt over een meerjarenonderhoudsplan uit 2026. Volgens dit plan verkeert het gebouw in een goede algemene onderhoudsstaat. Voor de komende jaren is onder meer rekening gehouden met periodiek onderhoud aan het zinkwerk, de goten en de hemelwaterafvoeren en met buitenschilderwerk in 2029.
Het administratieve beheer wordt volgens het MJOP verzorgd door Stokroos VvE. Er is een collectieve opstalverzekering aanwezig.
Een afzonderlijk reservefonds is volgens opgave van verkoper nog niet opgebouwd.
De maandelijkse bijdrage bedraagt volgens het MJOP € 134,54.

EIGEN GROND

De woning is gelegen op eigen grond. Er is dus geen sprake van erfpacht.

Al het moois samengevat

- Circa 89 m² gebruiksoppervlakte wonen
– Circa 120 m² bruto vloeroppervlakte volgens opgave
– Gelegen op de tweede en derde verdieping, met aanvullende ruimtes onder de kap
– Twee ruime en lichte slaapkamers
– Bijzondere woonkamer, twee gevels breed
– Fraaie witgeschilderde balkenconstructie
– Nieuwe vloer met houten toplaag
– Luxe keuken uit 2026 met diverse inbouwapparaten en kokendwaterkraan
– Badkamer vernieuwd in 2026, voorzien van inloopdouche en breed wastafelmeubel
– Separaat toilet
– Ruime inpandige berging met wasmachineaansluiting
– Twee goed geïsoleerde vlieringen onder de kap
– Eigen Intergas HR-cv-ketel uit 2019, onderhouden in 2026
– Mechanische ventilatie
– Energielabel B
– Gelegen op eigen grond, dus geen erfpacht
– Gebouw in 2005 ingrijpend gerestaureerd, inclusief de fundering
– Daken vernieuwd in 2025
– Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
– Kleinschalige VvE met zes appartementsrechten
– Meerjarenonderhoudsplan aanwezig uit 2026
– Maandelijkse VvE-bijdrage € 134,54
– Gelegen in het historische centrum, nabij de Nieuwmarkt, de Dam en het Rokin
– Oplevering in overleg

A distinctive and recently renovated apartment offering approximately 89 m² of living space, situated on the charming Rusland, right in the historic heart of Amsterdam. Arranged over several levels, the property features two generously sized bedrooms, an inviting living room with an open-plan kitchen, a luxurious bathroom and a surprising amount of additional space beneath the roof. With a gross floor area of approximately 120 m², the apartment offers considerably more usable space than its official living area might suggest.
The living room spans the width of two façades and features attractive white-painted exposed timber beams which, together with the large windows and warm-toned wooden flooring, give the room its distinctive character. Both the kitchen and bathroom were completely renovated in 2026, while the building itself has benefited from substantial maintenance in recent years, including work to the roofs and exterior painting.
The property is situated on freehold land, has an energy label B and forms part of a small-scale apartment building that underwent extensive restoration in 2005, including its foundations.

A little tour.

WELCOME
The apartment is accessed via the communal entrance and recently redecorated staircase, leading to the second floor. Once inside, the hallway provides access to both bedrooms, the bathroom and the separate toilet. Newly installed flooring with a real wood top layer extends throughout this level, creating a warm and welcoming appearance.

SLEEPING AND ME-TIME

Both bedrooms are situated at the front of the property, overlooking Rusland. They are bright, well-proportioned rooms, each offering sufficient space for a double bed and wardrobe. The windows provide pleasant natural light and views of the characteristic buildings across the street.

On the opposite side of the hallway is the bathroom, completely renovated in 2026. Finished with attractive beige natural stone-effect tiles, it features a spacious walk-in shower with rainfall showerhead and a wide vanity unit offering generous storage. The overall design is calm and contemporary. The toilet is conveniently located in a separate room next to the bathroom.

Beneath the staircase leading to the living floor is a spacious walk-in storage room, complete with tiled flooring and a washing machine connection. This is also a particularly practical space for use as a wardrobe or for additional household storage.

LIVING AND COOKING

An internal staircase leads to the living room on the third floor. This particularly charming room extends across the width of two façades, measuring approximately 5.60 metres internally and almost 7 metres in depth.

The windows offer attractive views over Rusland and allow plenty of natural light to enter. There is ample space for a comfortable seating area as well as a generous dining table. Part of the ceiling has been opened up towards the roof, revealing the attractive white-painted timber beams. The warm tones of the flooring complement the light woodwork and characteristic façade windows beautifully.

The open-plan kitchen was completely renewed in 2026 and is equipped with a range of built-in appliances, including a hob, combination oven/microwave, dishwasher, refrigerator, freezer and a boiling-water tap. There is ample worktop space and storage, making the kitchen both attractive and practical for everyday use.

The remaining woodwork in the living room has also recently been repainted. Together with the new kitchen, bathroom and flooring, this makes the apartment ready to move into.

ADDITIONAL SPACE BENEATH THE ROOF

A second internal staircase leads from the living room to two surprisingly spacious attic areas beneath the roof. Both spaces are well insulated and offer plenty of possibilities for storage, hobbies or other practical purposes. Their height also makes them easily accessible and convenient to use.
This additional space is a particularly useful feature, especially in such a central Amsterdam location.

SURROUNDINGS

HISTORIC AMSTERDAM, WITH EVERYTHING ON YOUR DOORSTEP

Rusland is one of the characteristic streets in the oldest part of Amsterdam, situated between Kloveniersburgwal and Oudezijds Achterburgwal. This historic neighbourhood is known for its beautiful monumental buildings and varied selection of shops, cafés and restaurants. The city's rich architectural heritage is visible at every turn.
Within a short walk are Nieuwmarkt with its historic Waag building, Dam Square, Rokin and the charming streets surrounding the Oude Kerk. The shops along Kalverstraat, the famous De Bijenkorf department store and the independent boutiques and specialist shops around Staalstraat and the Nine Streets are also easily accessible.
For excellent coffee, De Koffieschenkerij, located in the former sacristy of the Oude Kerk, is a particularly special address. Café de Jaren on Nieuwe Doelenstraat, with its spacious waterside terraces, is another favourite for coffee, lunch or a relaxed drink.
Those who enjoy dining out will be spoilt for choice. Restaurant Lastage on Geldersekade is known for its refined cuisine, while Gebr. Hartering on Peperstraat is a wonderful spot for a relaxed dinner. For an enjoyable evening around Nieuwmarkt, Café Bern, famous for its cheese fondue, and the various terraces surrounding the Waag are also popular choices.
There is equally plenty to discover when it comes to culture. De Kleine Komedie theatre, the Royal Theatre Carré, the Rembrandt House Museum, H'ART Museum and Dutch National Opera & Ballet are all within walking or cycling distance. And for a stroll along Amsterdam's famous canals, there are countless beautiful routes to choose from, starting right outside the front door.
Public transport connections are excellent. Nieuwmarkt metro station is just a few minutes' walk away, while Rokin station, served by the North/South metro line, is also nearby. Amsterdam Central Station is easily accessible on foot, by bicycle or by public transport.
A distinctive residential setting for those who enjoy living in the historic and lively heart of Amsterdam, with virtually every amenity within walking distance.

COMFORT AND MAINTENANCE

The apartment underwent significant improvements in 2026. The kitchen, bathroom and built-in appliances were all renewed, and new flooring with a wooden top layer was installed throughout the property.
Heating and hot water are provided by a privately owned Intergas high-efficiency central heating boiler dating from 2019, which was last serviced in 2026. The apartment also features mechanical ventilation and has an energy label B.
According to the information provided, the building underwent extensive restoration in 2005, including work to the foundations. Considerable attention has also been paid to maintenance in recent years. The roofs were renewed in 2025, exterior painting was carried out in 2024, and the communal staircase has also recently been redecorated.

OWNERS' ASSOCIATION

The apartment forms part of the Owners' Association Rusland 9-13, comprising six apartment rights, including four residential apartments and two commercial retail units.
The Owners' Association is registered with the Dutch Chamber of Commerce and has a long-term maintenance plan (MJOP) dating from 2026. According to this plan, the building is currently in a good overall state of maintenance. Planned works for the coming years include periodic maintenance of the zincwork, gutters and rainwater drainage systems, as well as exterior painting scheduled for 2029.
According to the maintenance plan, administrative management is provided by Stokroos VvE. A collective buildings insurance policy is in place. According to the seller's information, a separate maintenance reserve fund has not yet been established.
The monthly Owners' Association contribution is €134.54, according to the maintenance plan.

FREEHOLD LAND

The property is situated on freehold land, meaning there is no ground lease or annual ground rent.

HIGHLIGHTS

– Approximately 89 m² of usable living space
– Approximately 120 m² gross floor area, according to the information provided
– Situated on the second and third floors, with additional attic areas beneath the roof
– Two bright and generously sized bedrooms
– Distinctive living room spanning two façade widths
– Attractive white-painted exposed timber beams
– Newly installed flooring with a real wood top layer
– Luxury kitchen installed in 2026, with various built-in appliances and a boiling-water tap
– Bathroom renovated in 2026, featuring a walk-in shower and wide vanity unit
– Separate toilet
– Spacious internal storage room with washing machine connection
– Two well-insulated attic areas beneath the roof
– Privately owned Intergas high-efficiency central heating boiler from 2019, serviced in 2026
– Mechanical ventilation
– Energy label B
– Freehold property, with no ground lease
– Building extensively restored in 2005, including the foundations
– Roofs renewed in 2025
– Exterior painting carried out in 2024
– Small-scale Owners' Association comprising six apartment rights
– Long-term maintenance plan (MJOP) dating from 2026
– Monthly Owners' Association contribution of €134.54
– Situated in the historic city centre, close to Nieuwmarkt, Dam Square and Rokin
– Completion by mutual agreement

DISCLAIMER

De woning is ingemeten conform NEN2580. Deze 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 met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid 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 van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is ons kantoor de makelaar van verkoper. Wij adviseren u een NVM/MVA Makelaar in te schakelen, die u met zijn deskundigheid zal bijstaan in het aankoopproces. Indien u geen professionele begeleiding wenst in te schakelen, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken, die van belang zijn, te kunnen overzien. De Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing.

DISCLAIMER

The property has been measured in accordance with NEN 2580 standards. This measurement standard aims to provide a consistent method for indicating usable floor area, but differences may still occur due to interpretation, rounding, or measurement limitations. This information has been compiled with due care; however, no liability is accepted for any inaccuracies or omissions. All dimensions and surfaces are indicative. Buyers are responsible for conducting their own due diligence. Our office represents the seller. We recommend engaging an NVM/MVA real estate agent for professional assistance during the purchase process. If you choose not to do so, you declare yourself sufficiently knowledgeable to assess all relevant matters. NVM consumer terms and conditions apply.

VOORWAARDEN

AL ONZE WERKZAAMHEDEN

worden verricht in overeenstemming met de richtlijnen en voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Daartnaast zijn wij aangesloten bij de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) en geregistreerd onder het Centraal Register van Makelaars en Taxateurs.

ALLL OUR SERVICES

are carried out in accordance with the guidelines and conditions of the Dutch Association of Estate Agents (NVM). In addition, we are affiliated with the Real Estate Agents Association of Amsterdam (MVA) and are registered with the Central Register of Real Estate Agents.

HOUSE OF MAY
REAL ESTATE



Graag stellen wij ons aan u voor;

House of MAY real estate is een jong kantoor met jarenlange ervaring, ontstaan uit een samenwerking tussen drie ervaren en toegewijde makelaars die staan voor een benadering waarin aandacht en kwaliteit samenkomen.
We hopen dat u dit in onze ontmoeting ook zo heeft ervaren. Mocht u daarom nog vragen hebben of een tweede bezichtiging wensen, laat het ons gerust weten en we staan graag voor u klaar.
We kunnen u niet adviseren bij de koop van deze woning omdat we de belangen van de verkoper hierin voorstaan. Mocht u begeleiding van een goede aankoopmakelaar wensen, hebben wij in ons netwerk vast iemand die wij u kunnen aanbevelen. We hopen u in de toekomst weer te mogen ontmoeten en wensen u veel succes bij de overpeinzingen bij deze woning.
Dank voor uw komst, mede namens de eigenaren/eigenaar.

Met vriendelijke groet,
Team House of May Real Estate

www.wearehouseofmay.nl

HOUSE OF MAY
REAL ESTATE



We would like to introduce ourselves:

House of MAY Real Estate is a young agency with many years of experience. It was founded through a collaboration between three experienced and dedicated estate agents who believe in an approach that combines personal attention with quality.
We hope this is also how you experienced our meeting. Should you have any further questions or wish to arrange a second viewing, please do not hesitate to let us know—we would be happy to assist you.
As we represent the seller's interests in this matter, we are unable to advise you on the purchase of this property. If you would like the guidance of a good buying agent, we are sure that we can recommend someone from our network.
We hope to have the pleasure of meeting you again in the future and wish you every success as you consider this property. Thank you for visiting, also on behalf of the owner(s).

Kind regards,
Team House of May Real Estate

www.wearehouseofmay.nl

HOUSE OF MAY
REAL ESTATE

Dank voor uw aandacht

Thank you for your interest