

**TE KOOP**

# **Admiraal De Ruijterweg 237 2**

Amsterdam



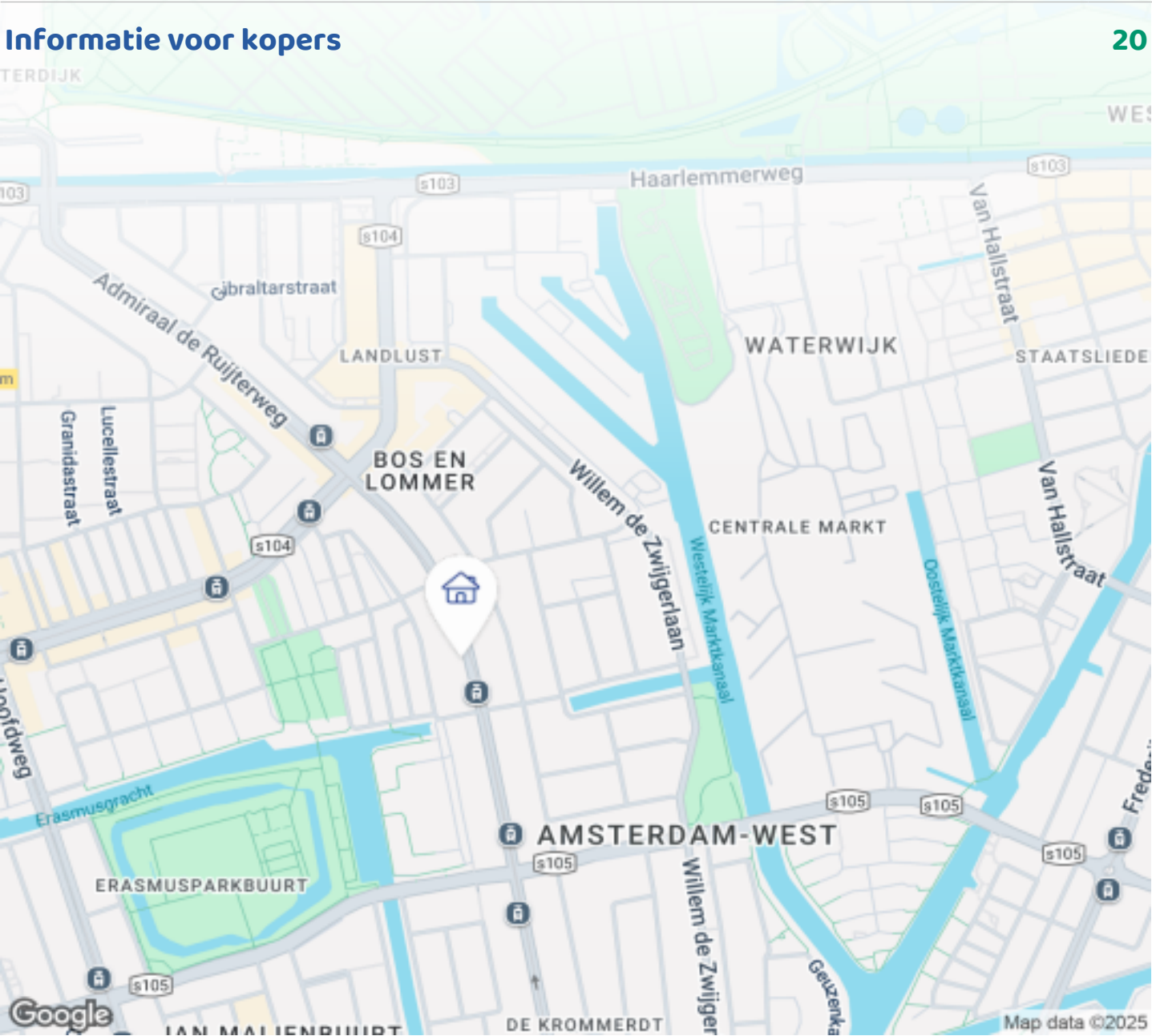
Vraagprijs

**€ 675.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	13
Zakenlijst	17
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Admiraal De Ruijterweg 237 2, Amsterdam

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



LET OP: Je kunt eenvoudig zelf een bezichtiging inplannen door onderaan op de knop "PLAN JE EIGEN BEZICHTIGING" te klikken. Vergeet daarbij niet je VOORKEURSDAGEN aan te geven. Je krijgt vervolgens een bevestigingsmail met de beschikbare opties voor bezichtigingen.

Volledig gerenoveerd en stijlvol appartement van 86 m<sup>2</sup> NEN gemeten

- 3 meter hoge plafonds
- Eigen grond
- Twee slaapkamers
- Nieuwe keuken
- Gezonde VVE: 5 leden, MJOP

Indeling:

Via de recent vernieuwde, breed gestoffeerde trap bereik je het appartement op de tweede verdieping. Bij binnenkomst stap je de centrale hal binnen, van waaruit je toegang hebt tot alle vertrekken: het toilet, de sfeervolle woonkamer, de moderne badkamer,



Woningbrochure: **Admiraal De Ruijterweg 237 2, Amsterdam**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

twee slaapkamers én een praktische garderobekast.

Aan de voorzijde van het appartement stap je via een elegante stalen deur de royale, lichte woonkamer binnen. Direct aansluitend vind je de gloednieuwe open keuken (2024), voorzien van moderne inbouwapparatuur, Bosch vaatwasser, 5-pits SMEG gasfornuis, Quooker Flex en voldoende ruimte voor een royale eettafel – ideaal voor lange diners met vrienden. De stijlvolle houten vloer loopt door in vrijwel het hele appartement en zorgt voor een warme, uitnodigende sfeer.

Het appartement is bijzonder licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor een mooie, natuurlijke lichtinval gedurende de hele dag.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft openslaande deuren naar het balkon – de perfecte plek om 's ochtends in het zonnetje te genieten van je eerste kop koffie.

De tweede slaapkamer ligt aan de rustige achterzijde van het appartement – ideaal als slaap-, werk- of logeerkamer. De recent vernieuwde, moderne badkamer is een echte eyecatcher en biedt alle comfort met een royale inloopdouche, een extra ruim ligbad en een dubbele wastafel met verwarmde spiegel.

In de hal is daarnaast een aparte kast met aansluiting voor de wasmachine en droger.

Wat onderhoud betreft is het pand uitstekend bijgehouden. In 2023 zijn alle buitenkozijnen gerenoveerd en opnieuw geschilderd, en is de betonnen achtergevel volledig hersteld, geschilderd en opnieuw geseald. Ook het trappenhuis heeft recent een opfrisbeurt gekregen.

## Locatie

Dit fijne appartement is gelegen in de geliefde en levendige buurt De Baarsjes in Amsterdam-West. In de directe omgeving vind je tal van gezellige horecaspots

zoals Neef van Fred, Bar Baarsch, Café Thuys en White Label Coffee – ideaal voor een goede kop koffie, een ontspannen lunch of een borrel met vrienden. Voor het diner heb je keuze te over met populaire eetgelegenheden als Bar Spek, Van 't Spit en Volare, of je laat je verrassen door het gevarieerde aanbod in de nabijgelegen Foodhallen.

## Groen en ontspanning

Liefhebber van het buitenleven? Zowel het Erasmuspark als het Westerpark liggen op zeer korte afstand. Perfect voor een wandeling, picknick of sportieve activiteit in het groen.

## Bereikbaarheid

De woning is uitstekend bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de auto. Op loopafstand vind je diverse tram- en bushaltes (waaronder lijnen 7, 13 en 19), waarmee je snel in het centrum of bij Station Sloterdijk bent. Sloterdijk ligt bovendien op slechts 8 minuten fietsen en biedt uitstekende treinverbindingen naar andere stadsdelen én grote steden in Nederland. Met de fiets sta je binnen tien minuten in de Jordaan of op de Dam. Met de auto rijd je via de Jan van Galenstraat of Haarlemmerweg zo de Ring A10 op.

## VvE

De Vereniging van Eigenaren (VvE) is actief en beschikt over een meerjarenonderhoudsplan (MJOP), wat zorgt voor degelijk onderhoud en financiële transparantie op de lange termijn. De maandelijkse servicekosten bedragen € 120.

## Kenmerken

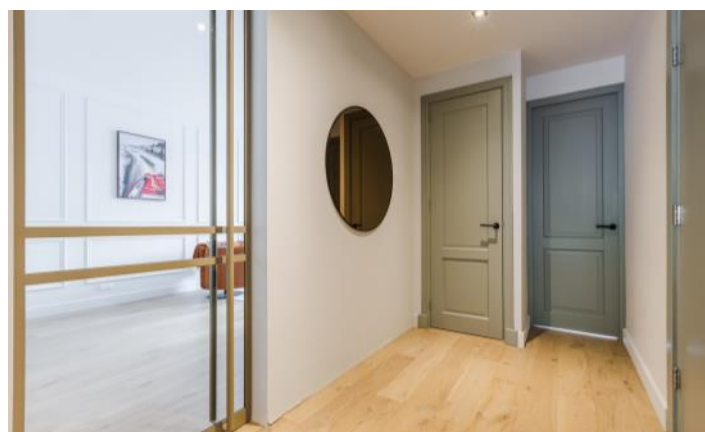
- Volledig gerenoveerd en stijlvol appartement van 86 m² NEN gemeten
- 3 meter hoge plafonds
- Eigen grond
- Twee slaapkamers
- Nieuwe keuken
- Gezonde VvE: 5 leden, MJOP
- Balkon
- Nieuwe CV-ketel
- Schilderwerk voor- en achtergevel recent gedaan

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

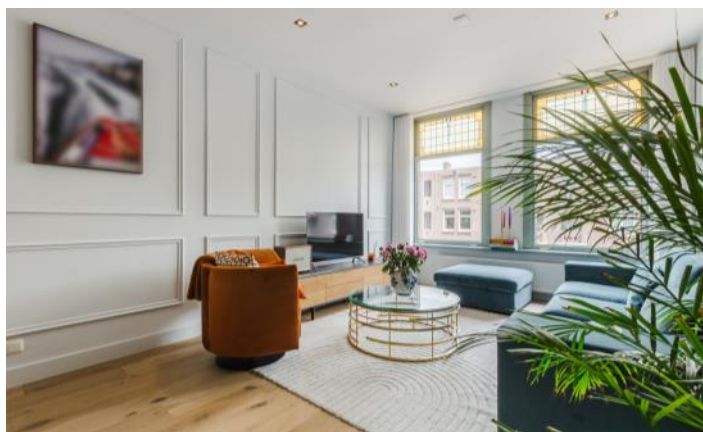
- Parkeren via vergunningstelsel
- Energie label: C
- Authentieke glas-in-looddetails in de woonkamer en slaapkamer







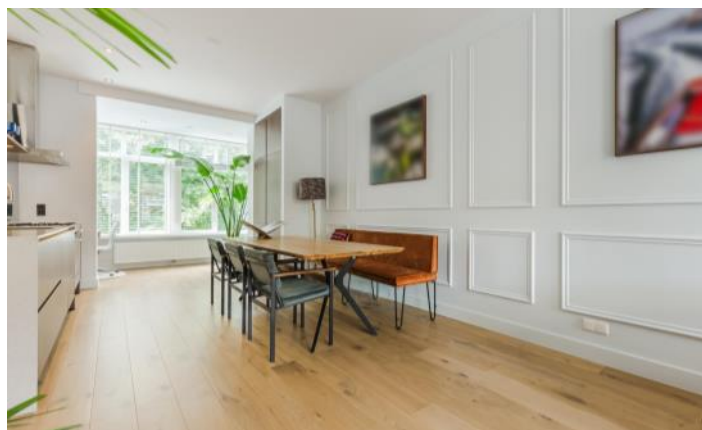




















# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1912
Soort dak	Samengesteld dak

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	311 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	86 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan drukke weg
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig



# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren
--------------------------	------------------

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 120 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland C 11540 3	
Eigendomssituatie	Volle eigendom

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Publiekrechtelijke beperking in

de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen

onroerende zaken

Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 18-01-2024

Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

Afkomstig uit stuk Hyp4 74894/55

Wet geluidshinder

Ingeschreven op 05-02-2019 om 14:51

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Toiletaccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.