



Admiraal De Ruijterweg 189 4 - Amsterdam

Vraagprijs € 589.000,00 kosten koper

Omschrijving

** FOR ENGLISH PLEASE READ BELOW ***

Modern 3-Kamerappartement met Zonnig Balkon en Veel Natuurlijk Licht

Welkom bij dit prachtige appartement van 72 m² gelegen op een toplocatie, op loopafstand van het Erasmuspark en diverse andere stadsvoorzieningen. Dit heerlijke 3-kamerappartement biedt u alles wat u zoekt in een moderne, comfortabele woning. Het appartement is in 2018 volledig gerenoveerd, waardoor het aan alle moderne eisen voldoet en direct klaar is om in te trekken.

Indeling:

Bij binnenkomst valt direct de prachtige eikenhouten vloer op, die door vrijwel het gehele appartement ligt en een warme en uitnodigende sfeer creëert. De woning beschikt over hoge plafonds, wat bijdraagt aan een ruimtelijk gevoel en zorgt voor veel lichtinval dankzij de grote ramen.

De ruime en lichte woonkamer van het appartement biedt een prachtig uitzicht over Amsterdam en de A'DAM Lookout toren. Dubbele deuren geven toegang tot het zonnige balkon aan de achterzijde. Dit balkon, gelegen op het zuidwesten, is perfect voor een ontspannen middag of een gezellige avond met vrienden. De hardhouten vlonders maken het balkon extra sfeervol en uitnodigend.

De halfopen keuken is voorzien van moderne apparatuur en biedt voldoende ruimte voor een eethoek, ideaal voor gezellige maaltijden met familie en vrienden.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde heeft prachtige houten balken, die de authentieke sfeer van het huis accentueren. De slaapkamer aan de achterzijde biedt de rust en privacy van de achtertuinen, met directe toegang tot het balkon.

De badkamer is modern ingericht en voorzien van vloerverwarming, wat extra comfort biedt, vooral tijdens de koude maanden.

Extra's:

- Goed Onderhouden VvE: De kleinschalige, gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren (VvE) is in eigen beheer en heeft een maandelijkse bijdrage van € 150. De VvE is financieel gezond, waardoor u met een gerust hart kunt genieten van uw nieuwe woning.
- Dubbele Beglazing: De woning is voorzien van dubbele beglazing, wat zorgt voor extra isolatie en energiebesparing.
- Eigen Grond: Het pand staat op eigen grond, dus geen erfpacht.
- Mogelijkheden voor Dakterras: Er zijn mogelijkheden om een dakterras te realiseren, wat extra buitenruimte en een prachtig uitzicht biedt.

Locatie:

Het appartement bevindt zich in Stadsdeel West, tussen het Erasmuspark en de Rijngracht in Bos en Lommer. Met de Jan van Galenstraat bereikt u binnen enkele minuten zowel het centrum van Amsterdam als het Cultuurpark Westergasfabriek, waar diverse eetgelegenheden, bioscopen en theaters te vinden zijn.

De buurt biedt een scala aan winkels, supermarkten en voorzieningen, waaronder de Ten Katemarkt, De Hallen en verschillende sportfaciliteiten. Op loopafstand zijn gezellige cafés, trendy koffietentjes en restaurants te vinden. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht in de Jan van Galenstraat, Bos en Lommerweg of Jan Evertsenstraat.

Daarnaast is het openbaar vervoer uitstekend geregeld, met tram- en bushaltes op korte afstand. Hierdoor kunt u snel en gemakkelijk naar andere delen van de stad reizen. Met de fiets bent u bovendien in slechts 5 minuten in het centrum, wat deze locatie zeer goed bereikbaar maakt.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak van 72 m² plus een balkon aan de achterzijde
- Prachtige eikenhouten vloer door het hele appartement
- Veel natuurlijk lichtinval dankzij de grote ramen
- Heerlijk zonnig balkon op het zuidwesten met hardhouten vlonders
- Moderne badkamer met vloerverwarming
- Dubbele beglazing voor extra isolatie en energiebesparing
- Eigen grond, dus geen erfpacht

- Mogelijkheden om een dakterras te realiseren

De combinatie van de uitstekende locatie, de moderne voorzieningen, en de prachtige afwerking maakt dit appartement een unieke kans. Mis deze unieke kans niet en plan vandaag nog een bezichtiging!

Modern 3-Room Apartment with Sunny Balcony and Abundant Natural Light

Welcome to this beautiful 72 m² apartment ideally located within walking distance of Erasmus Park and various other city amenities. This delightful 3-room apartment offers everything you seek in a modern, comfortable home. It was fully renovated in 2018, meeting all modern standards and ready for immediate move-in.

Layout:

Upon entry, you'll immediately notice the stunning oak wood flooring throughout, creating a warm and inviting atmosphere. The apartment features high ceilings that enhance the spacious feel and allow ample natural light through large windows.

The spacious and bright living room offers a beautiful view over Amsterdam and the A'DAM Lookout tower. Double doors lead to the sunny balcony at the rear, facing southwest, perfect for relaxing afternoons or cozy evenings with friends. The hardwood decking enhances the balcony's charm and appeal.

The semi-open kitchen is equipped with modern appliances and provides ample space for a dining area, ideal for enjoyable meals with family and friends.

The apartment includes two bedrooms. The front bedroom boasts beautiful wooden beams, adding to the authentic charm of the home. The rear bedroom offers tranquillity and privacy with direct access to the balcony.

The bathroom is modern and equipped with underfloor heating, providing extra comfort, especially during colder months.

Additional Features:

- Well-Maintained Homeowners Association (VvE): The small-scale, healthy, and active VvE is self-managed with a monthly contribution of €150. The financially sound VvE ensures peace of mind for residents.
- Double Glazing: The property is fitted with double glazing for enhanced insulation and energy efficiency.
- Freehold Property: The building is on freehold land, so no leasehold fees apply.
- Potential for Rooftop Terrace: There are options to create a rooftop terrace, offering additional outdoor space and stunning views.

Location:

The apartment is situated in Stadsdeel West, between Erasmus Park and Rijngracht in Bos en Lommer. The nearby Jan van Galenstraat provides quick access to both Amsterdam city center and the "Cultural Park Westergasfabriek," featuring various dining venues, cinemas, and theaters. The neighborhood offers a range of shops, supermarkets, and amenities including Ten Katemarkt, De Hallen, and several sports facilities. Within walking distance, you'll find cozy cafes, trendy coffee shops, and restaurants. Daily shopping can be done at Jan van Galenstraat, Bos en Lommerweg, or Jan Evertsenstraat.

Public transportation is excellent with tram and bus stops nearby, facilitating easy travel throughout the city. Additionally, cycling to the city center takes just 5 minutes, making this location highly accessible.

Highlights:

- Living space of 72 m² plus a rear balcony
- Beautiful oak wood flooring throughout
- Abundant natural light through large windows
- Lovely sunny balcony facing southwest with hardwood decking
- Modern bathroom with floor heating
- Double glazing for insulation and energy savings
- Freehold property, no leasehold
- Potential for rooftop terrace

The combination of superb location, modern amenities, and stylish finishes makes this apartment a unique opportunity. Don't miss out—schedule a viewing today!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 589.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 237 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 72 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1911
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

Locatie

Admiraal De Ruijterweg 189 4
1056 GD AMSTERDAM

































Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Verkoopinformatie



telefoon 088 2350 100 | E-mail info@zelfverkopen.nl
www.zelfverkopen.nl



Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar bezichtiging@zelfverkopen.nl. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of

bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

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.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu -

wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. 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.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100.

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. 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.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Energielabel

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl

