

Admiraal de Ruijterweg 376-HS te Amsterdam

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE



Vraagprijs € 1.049.000,- k.k.

Heerlijk familiehuis met een royale tuin.

Bent u op zoek naar een goed onderhouden en ruime woning op een mooie locatie in Amsterdam? Dan is dit precies wat u zoekt. Wat mogen wij u aanbieden. Een centraal gelegen en goed ingedeeld 5 kamer dubbel benedenhuis van 155 m² met een royale tuin.

De buurt is populair en dat snappen wij heel goed. Een gezellige oude stadswijk met fraaie karakteristieke gevels, uitstekende voorzieningen en een mooie centrale ligging.

Indeling

Entree van de woning via de eigen straat/toegangsdeur. Vanuit de hal komt u in de ruime woonkamer. De keuken is voorzien van alle gangbare inbouwapparatuur en op een slimme manier in het midden van de woonkamer geplaatst. Open en toch een beetje “verstopt”. Daarnaast is vanuit de hal het toilet en de aan de tuinzijde gelegen slaap/werkkamer bereikbaar.

Vanuit de hal is ook het souterrain bereikbaar met drie ruime slaapkamers, de badkamer, separaat toilet en waskamer-berging. De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine en wastafelmeubel.

Tot slot de tuin. Een van de pluspunten van deze woning is natuurlijk de grote tuin, bereikbaar via een schuifpui vanuit de woonkamer en vanuit de slaap/werkkamer. Hier kunt u heerlijk genieten van het buitenleven en dat midden in de stad. De tuin is circa 78 m² groot.

Niet alleen een prachtig huis, maar ook een prachtige omgeving. Hier vindt u een mooie balans tussen de levendige energie van Amsterdam en in uw achtertuin een oase van rust. Geniet van gezellige cafés, lokale eetgelegenheden, internationale restaurants en culturele hotspots, allemaal op fiets/loopafstand van uw voordeur. Ook voor de dagelijkse boodschappen zit u hier goed. Kortom, alles wat u nodig heeft ligt binnen handbereik.

De bereikbaarheid met zowel eigen- als openbaar vervoer is uitstekend. Qua openbaar vervoer zijn er diverse tram- en bushaltes in de directe omgeving en ook NS station Sloterdijk ligt op korte afstand. Voor de auto is de ligging van de woning zeer praktisch, de ring A10 is snel en eenvoudig te bereiken en zonder wachttijd is een parkeervergunning te verkrijgen. Liever op de fiets? Niet alleen het Erasmuspark, het Westerpark & Westergasterrein zijn binnen enkele minuten bereikbaar, maar ook in het centrum bent u binnen no time.

Welkom thuis in de Admiraal de Ruijterweg, waar uw Amsterdamse avontuur begint of een prachtig vervolg krijgt.

Kenmerken

Adres:	Admiraal de Ruijterweg 376-HS 1055 NC Amsterdam
Kadastraal:	Gemeente Sloten (Noord-Holland) Sectie: C Nummer: 11098-A-1 Groot: het 2/5 ^e aandeel in de gemeenschap
Bouwjaar:	Circa 1926
Ondergrond:	De woning is gelegen op grond uitgegeven in een voortdurend recht van erfpacht, eigendom van de gemeente Amsterdam. De nieuwe voorwaarden AB 2016 zijn van toepassing, de huidige eigenaren zijn onder de gunstige voorwaarden overgestapt. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd en bedraagt nu € 814,91 per jaar. Het huidige tijdvak loopt tot 01-01-2051. De zogenaamde schaduwcanon voor het nieuwe tijdvak is voor dit jaar € 726,99.
Woonoppervlakte:	Circa 155 m ²
Inhoud:	Circa 496 m ³
Buitenruimte:	Een van de pluspunten van deze woning is natuurlijk de grote tuin. Hier kunt u heerlijk genieten van het buitenleven en dat midden in de stad. De tuin is circa 78 m ² groot. De ligging is op het noord-oosten, maar door de diepte van 12 meter zit u op het terras achterin de tuin toch lekker in de zon.
Verenging van Eigenaars:	VvE Admiraal de Ruijterweg 376 omvat 4 woningen. De administratie wordt gevoerd door VvE tje.nl, is actief, staat ingeschreven bij de kamer van koophandel en er zijn naast een mjoop ook notulen (2025) en een jaarrekening (2024).
Servicekosten:	€ 182,50 per maand.
Verwarming/ Warmwater:	Verwarming en warmwater door middel van een cv combi ketel uit 2024.
Isolatie:	De woning is voorzien van dubbel glas, deels HR+ en deels HR++ glas, in een combinatie van houten en aluminium ramen - kozijnen.

- Energielabel:** Er is recent een energielabel met de classificatie B afgegeven.
- Parkeren:** Betaald parkeren op de openbare weg. Vergunning gebied West 3.1. De kosten van de vergunning bedragen € 192,81 per zes maanden en er is op het moment van navragen geen wachttijd. Voor informatie en de actuele situatie verwijzen wij u naar de website van de gemeente; www.amsterdam.nl/parkeren.
- Aanschrijvingen:** Er zijn verkopers geen (voor)aanschrijvingen bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster ingeschreven.
- Roerende zaken:** Roerende zaken in overleg vast te stellen. Uitgangspunt is een door verkoper ingevulde lijst met roerende zaken die wij op verzoek beschikbaar stellen.
- Oplevering:** In overleg, kan indien gewenst op korte termijn.
- Levering:** De levering is kosten koper. Koper is vrij in de notariskeuze, op verzoek van verkoper vragen wij u wel om te kiezen voor een notariskantoor in de regio.
- Overig:** Bewijs van eigendom, vragenlijst, splitsingsakte en gegevens van de VvE zijn op verzoek beschikbaar.
- Bijlage:** Foto's & plattegrond
- Contact:** De Heren van Snoek makelaardij
www.deherenvansnoek.nl
info@deherenvansnoek.nl
020-46 30 100

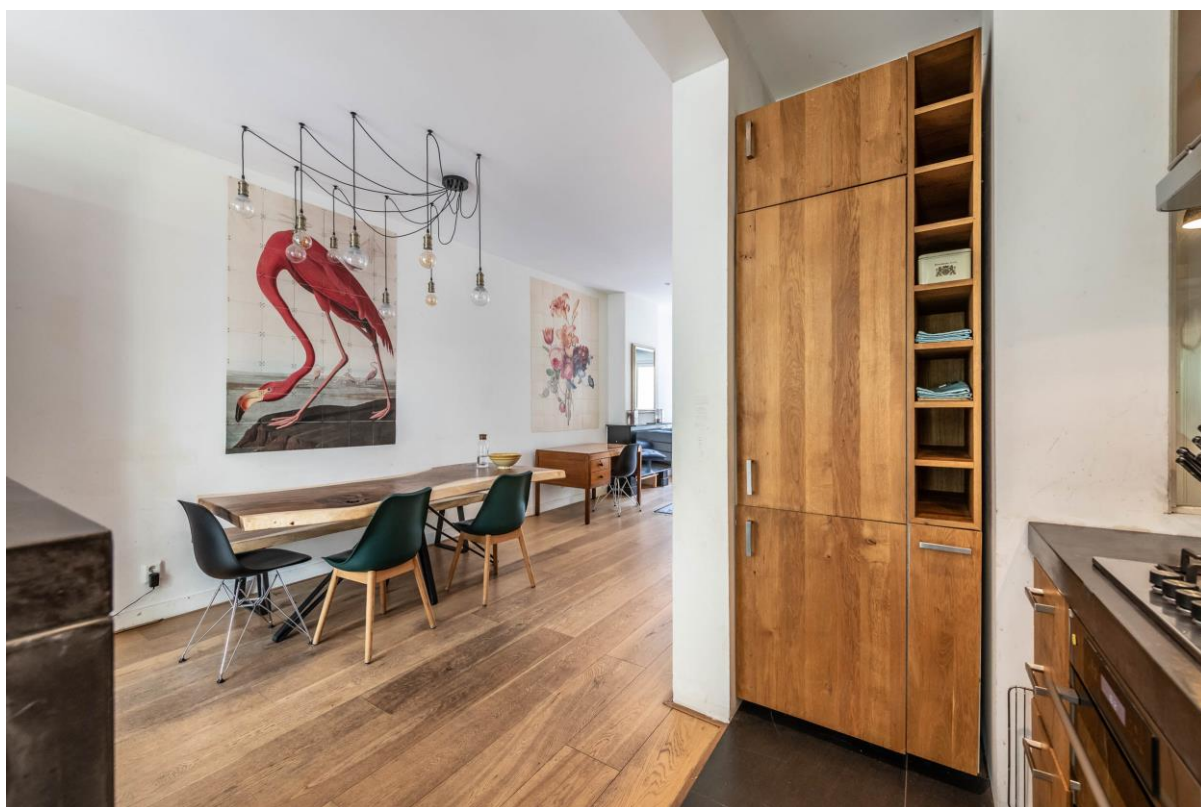
De foto's geven uiteraard een goed beeld van de woning weer, maar om echt een indruk van deze woning te krijgen zijn wij van mening dat u het beste zelf kunt komen kijken. Nieuwsgierig of meer informatie? Maak snel een afspraak, wij leiden u met plezier rond en informeren u graag.















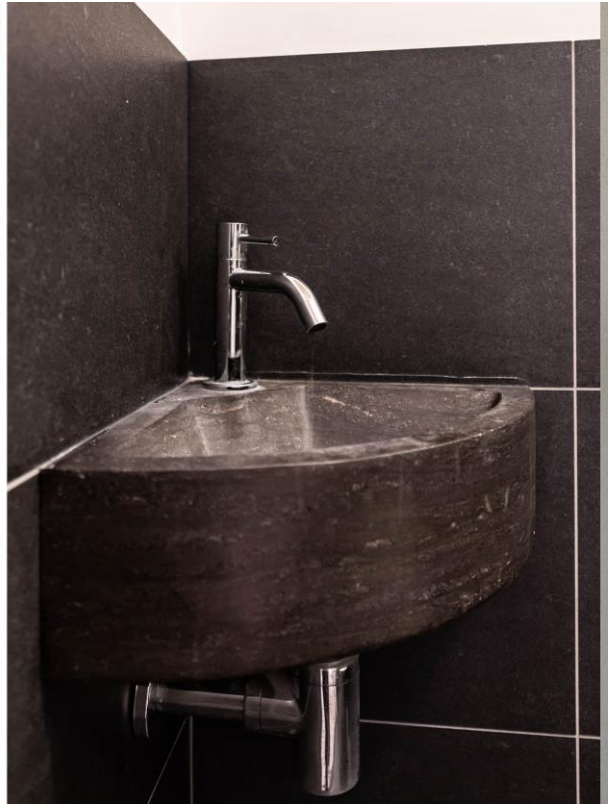


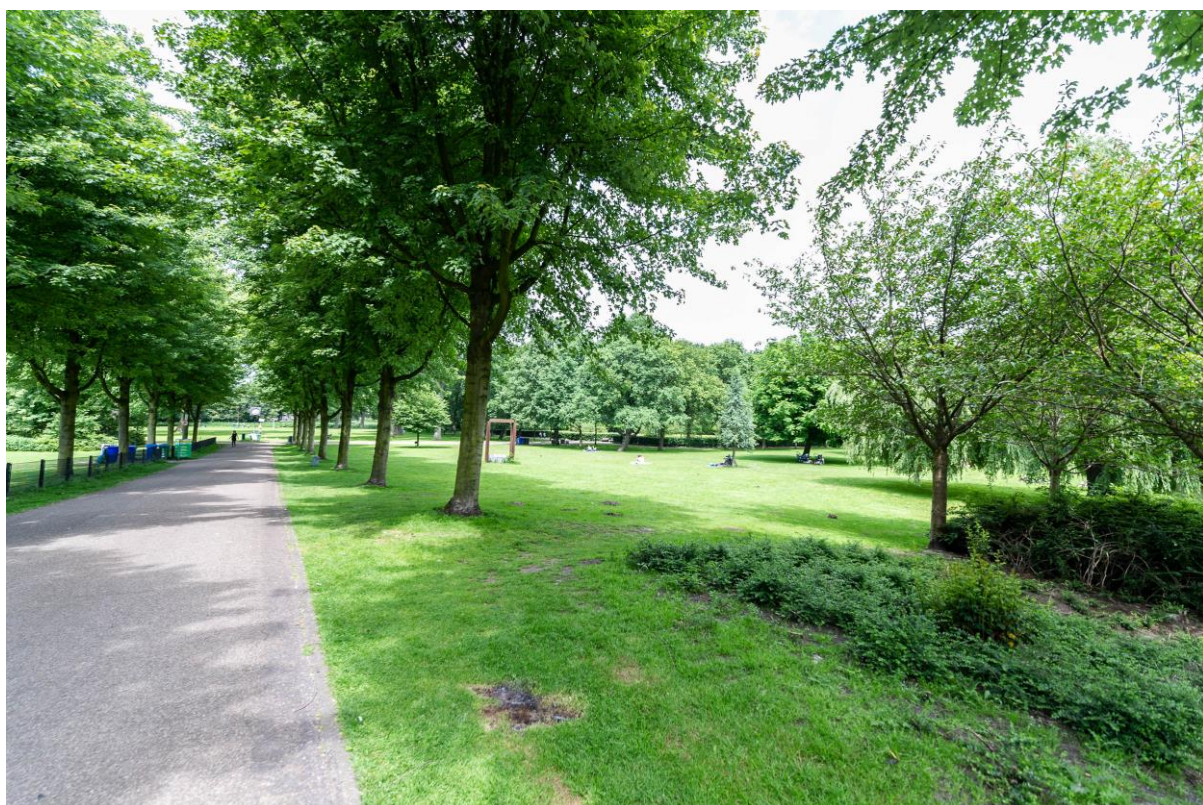








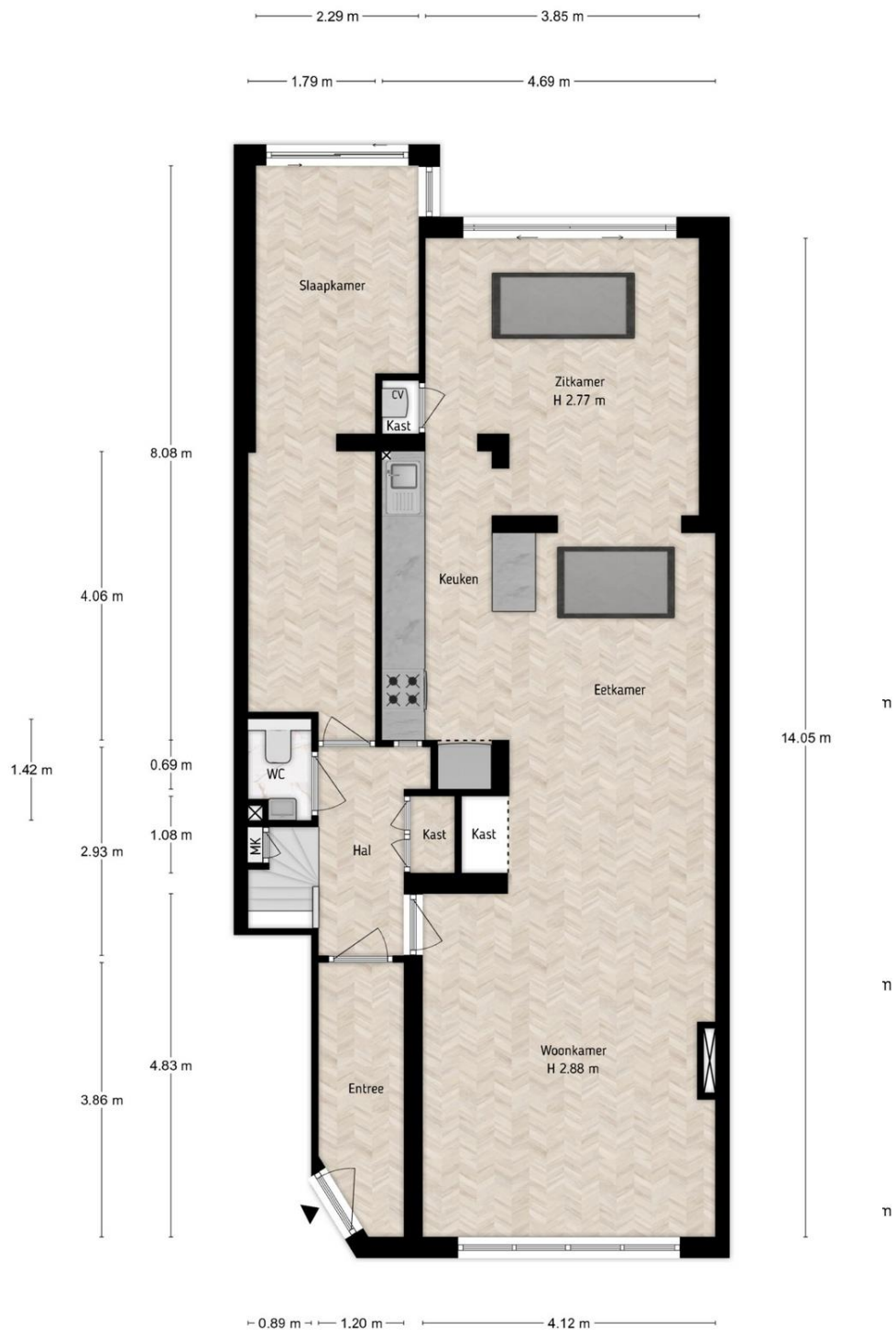












Admiraal de Ruijterweg 376-H, Amsterdam
Begane-grond
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure



Admiraal de Ruijterweg 376-H, Amsterdam
Kelder
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure



Admiraal de Ruijterweg 376-H, Amsterdam

Situatie

iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure

ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT – KOPER

Biedingen

- Alle door de makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod.
Het bieden van de vraagprijs valt eveneens hieronder, verkoper kan ook dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt om hem moverende redenen.
- Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, ontbindende voorwaarden, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post of e-mail) aan de verkopende makelaar zijn toegezonden.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en/of diens makelaar antwoordt met een acceptatie, een ander voorstel uitbrengt of door afwijzing aan het door bieder uitgebrachte voorstel.
- Aan verkopende makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.

Mededelingsplicht verkoper / Onderzoeksplicht koper

- Wij adviseren koper altijd een eigen makelaar en/of bouwkundige in te schakelen.
- De verkoper en diens makelaar zal aan de bieder 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, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig en dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, oppervlakten, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Onderhandelingsprocedure

- De bieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Pas als de verkoper en/of diens makelaar reageert op het bod (acceptatie óf het doen van een tegenvoorstel) is de bieder in onderhandeling. Bieder is derhalve niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Wel kan verkoper en/of diens makelaar uitdrukkelijk aangeven dat bieder in onderhandeling is.
- Verkoper en/of diens makelaar kan met meerdere gegadigden onderhandelen.

Ontbindende Voorwaarden

- Kandidaat-koper krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde (zoals bijv. het financieringsvoorbehoud). Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden gemeld bij het uitbrengen van een bod.

Notariskeuze

- De koopakte zal bij voorkeur worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris, kantoorhoudende in de Regio Amsterdam of binnen een straal van 10 km van het ter verkoop aangeboden object.
- Valt de keuze op een notaris, kantoor houdende meer dan 10 km van het aangeboden object dan behoudt verkoper en/of diens makelaar zich het recht voor een nader vast te stellen kilometervergoeding in rekening te brengen alsmede alle overige extra te maken kosten welke deze keuze tot gevolg heeft.
- Indien de door notaris in rekening gebrachte kosten verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 200,00 per akte van doorhaling (*Dit bedrag is excl. BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper.
- Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende

verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Bedenktijd

- Op het moment dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen gaat de wettelijke termijn van 3 dagen bedenktijd (bij een woning t.b.v. eigen gebruik) in.
- Indien van toepassing en de koper zich hierop wil beroepen dient hij dit schriftelijk kenbaar te maken aan de notaris en makelaar verkoper.
- Indien koper besluit het koopcontract te ontbinden binnen de wettelijke 3-dagen bedenktijd dan is koper aan De Heren van Snoek Makelaardij verschuldigd; € 400,-- exclusief B.T.W., dit is een vaste vergoeding voor de diverse werkzaamheden, reiskosten, onderhandelingen, administratiekosten en begeleiding bij koopakte. De betaling is verschuldigd door koper op het moment van ontbinding.

Ontbindende voorwaarden financiering

- Als het verkrijgen van een financiering als ontbindende voorwaarde is gesteld tijdens de onderhandeling, heeft koper ca. 3 weken de tijd om de financiering van de gekochte woning te regelen.
- Als het om welke reden dan ook niet mogelijk is de woning te financieren dan kan koper van de koop afzien door het invoeren van de ontbindende voorwaarde(n), mits binnen de gestelde termijn en gedocumenteerd d.m.v. het aanleveren van een compleet dossier inclusief afwijzing van minimaal een erkende banken/financiële instellingen.

Waarborgsom / Bankgarantie

- Na het tekenen van de koopakte heeft koper de verplichting om binnen een afgesproken termijn een waarborgsom/bankgarantie te stellen van 10 % van de koopsom.
- Dit is een garantie voor de verkoper dat koper zijn overeengekomen verplichtingen na zal komen.

Kosten koper

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De hoogte hiervan is afhankelijk van uw situatie.

Onder de kosten koper vallen onder meer de volgende kosten:

Vaste kosten

- Overdrachtsbelasting 0 tot 10,4%, afhankelijk van de koopsom en uw persoonlijke situatie
- Notariskosten voor de opmaak van akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Variabele kosten

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Taxatiekosten
- Advieskosten hypotheekadviseur
- Makelaarskosten t.b.v. aankoopbegeleiding

TENSLOTTE

- Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud gunning verkoper. Een verkoop komt alleen tot stand indien overeenstemming is bereikt over alle genoemde zaken.