

**Vraagprijs**  
**€ 450.000 k.k.**



**ADMIRAAL DE RUIJTERWEG 377 I**



Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten

020 520 9580  
info@vanoverbeekamsterdam.nl  
www.vanoverbeekamsterdam.nl

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ruim en gezellige driekamerwoning (ca. 87 m<sup>2</sup>) met groot en zonnig balkon (ca. 10 m<sup>2</sup>) gelegen op de eerste verdieping mét grote zolderkamer van ca. 12 m<sup>2</sup> en separate zolderberging (ca. 9 m<sup>2</sup>) op de vierde verdieping! De woning ligt in stadsdeel West in het hippe Bos en Lommer (BoLo). Op loopafstand van o.a. het Westerpark, Bos en Lommerweg, station Sloterdijk en het Erasmuspark.

Aan de Bos en Lommerweg kun je terecht voor alle dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen en er is op woensdag en zaterdag een gezellige markt. Op loopafstand vind je diverse supermarkten; Albert Heijn, Lidl, Dirk en de Vomar. Het theater Poppodium en café restaurant Mozaïek, café Abbey en No Man's Art Gallery (kunstgalerie en gezellige bar) liggen op loopafstand. De Westergasfabriek biedt verschillende restaurants, een bioscoop, uitgaansgelegenheden en in de zomer worden er tal van concerten en festivals gehouden. Bos en Lommer is volop in beweging; er zijn allerlei originele initiatieven, opvallende nieuwe projecten en culturele festiviteiten. Deze hippe buurt biedt verder tal van koffietentjes, pop-up stores en diverse hotspots. De buurt biedt tal van scholen en binnen een straal van 500 meter bevinden zich vierkinderdagverblijven en op nog geen 300 meter zijn er maar liefst vijf speeltuinen.

De woning is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer, o.a. tram/bus en ligt vlakbij station Sloterdijk. Met de auto heeft u een snelle aansluiting met de ring A10 en er is momenteel geen wachttijd voor een parkeervergunning. Fietsafstand tot het centrum is circa 10-15 minuten. Vereniging van Eigenaren Er is sprake van een actieve Vereniging van Eigenaren bestaande uit 4 leden. De administratie wordt door de eigenaren zelf beheerd. De servicekosten bedragen € 75,- per maand. In 2021 is de dakbedekking vervangen, zijn de schoonstenen opnieuw gevoegd, is de voorgevel gereinigd en geschilderd. In 2016 is de achtergevel gereinigd en geschilderd.

Indeling: Entree, ruime hal die toegang geeft tot alle vertrekken. Gezellige woonkamer met groot raam, dichte keuken voorzien van een rode keukeninrichting met inbouwapparatuur, bergkast met de opstelling van de CV-ketel (bj. 2015) en toegang tot het zonnige balkon. Grote slaapkamer aan de achterzijde met deur naar het balkon, een tweede slaapkamer aan de straatzijde. Nette, volledig betegelde badkamer met douche, wastafel, ligbad, designradiator en toilet. Heerlijk balkon op het zuiden over de volle breedte van de woning, waar je de hele dag volop van de zon kunt genieten. Op de zolderverdieping bevindt zich een zonnige zolderkamer alsmede een separate. Beide zijn vanuit het gemeenschappelijk trappenhuis en de overloop bereikbaar.

Bijzonderheden:

- De jaarlijkse erfpachtcanon € 340,-
- Bouwjaar 1922
- Actieve VvE; servicekosten € 75,- per maand
- Energielabel D
- Woonoppervlakte ca. 87 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig)
- Zeer zonnig balkon op het zuiden (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Zolderkamer (12 m<sup>2</sup>) plus separate zolderberging (9 m<sup>2</sup>)
- Intergas Hr combiketel uit 2015
- Parkeervergunning per direct verkrijgbaar
- Aanvaarding 4e kwartaal 2022



**Woonoppervlakte** : 87 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 292 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar** : 1922



Admiraal De Ruijterweg 377 I, Amsterdam





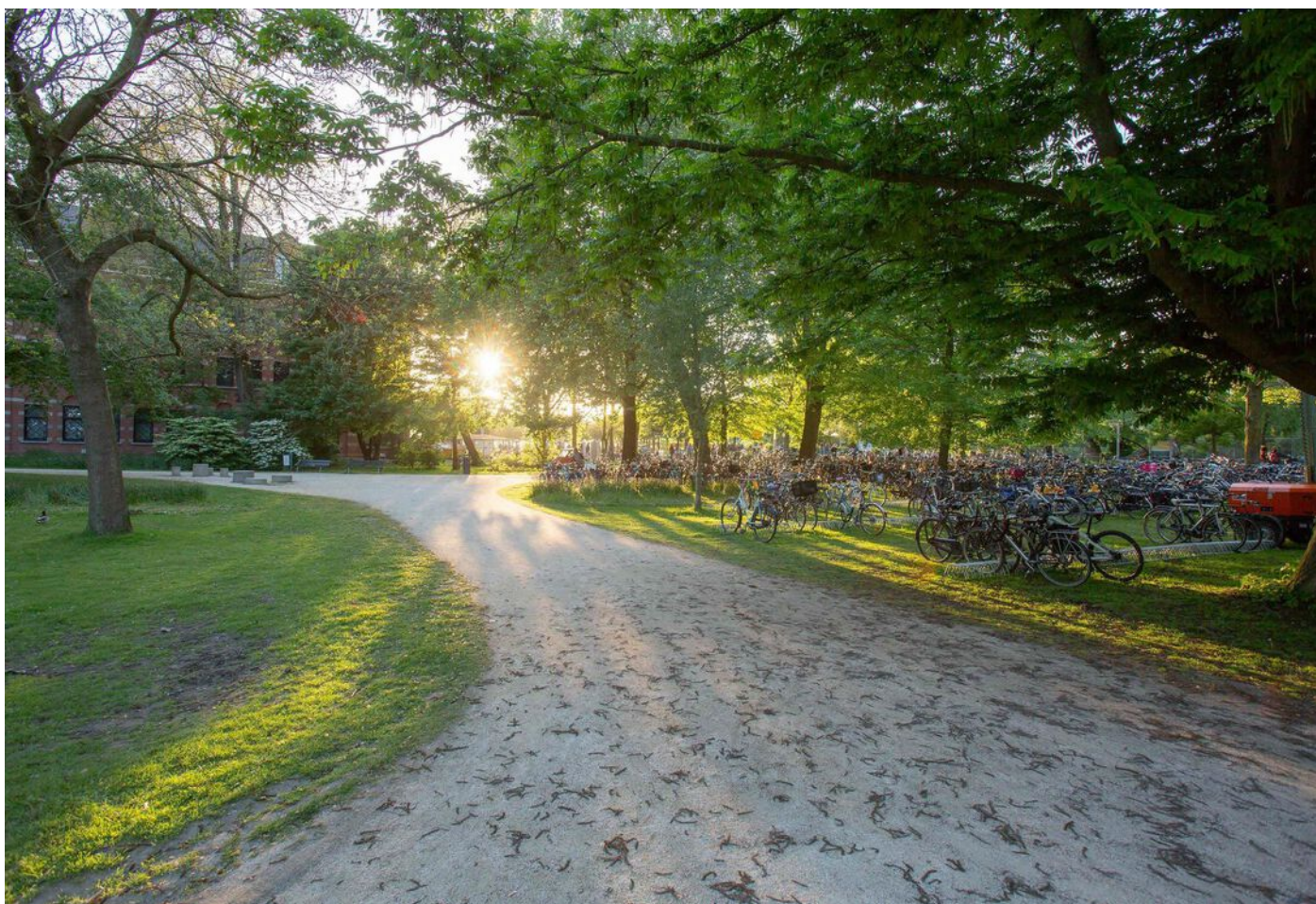
Admiraal De Ruijterweg 377 I, Amsterdam





Admiraal De Ruijterweg 377 I, Amsterdam





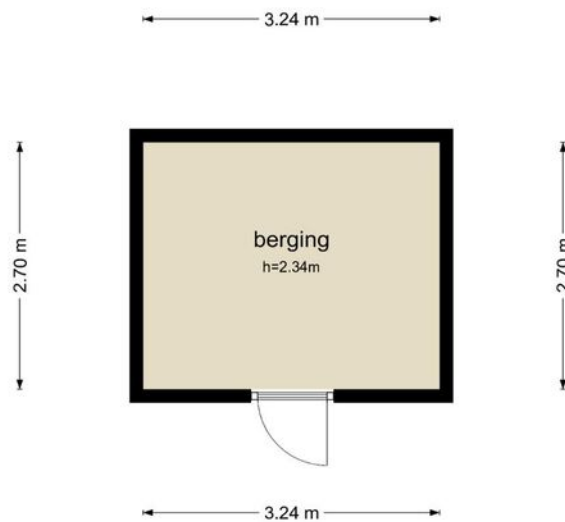
# PLATTEGROND

## Admiraal de Ruijterweg 377-1 - Amsterdam Eerste Verdieping



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

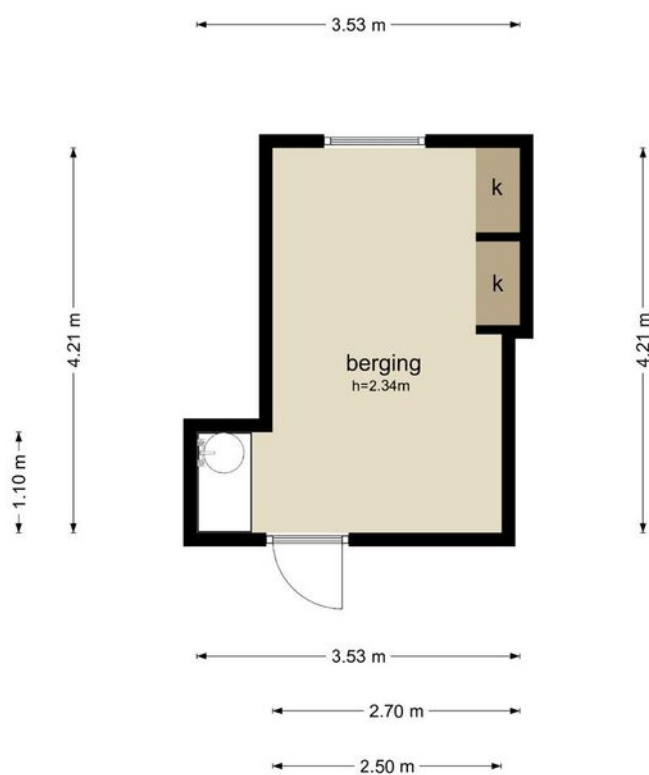
## Admiraal de Ruijterweg 377-1 - Amsterdam Berging 1



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

# PLATTEGROND

## Admiraal de Ruijterweg 377-1 - Amsterdam Berging 2

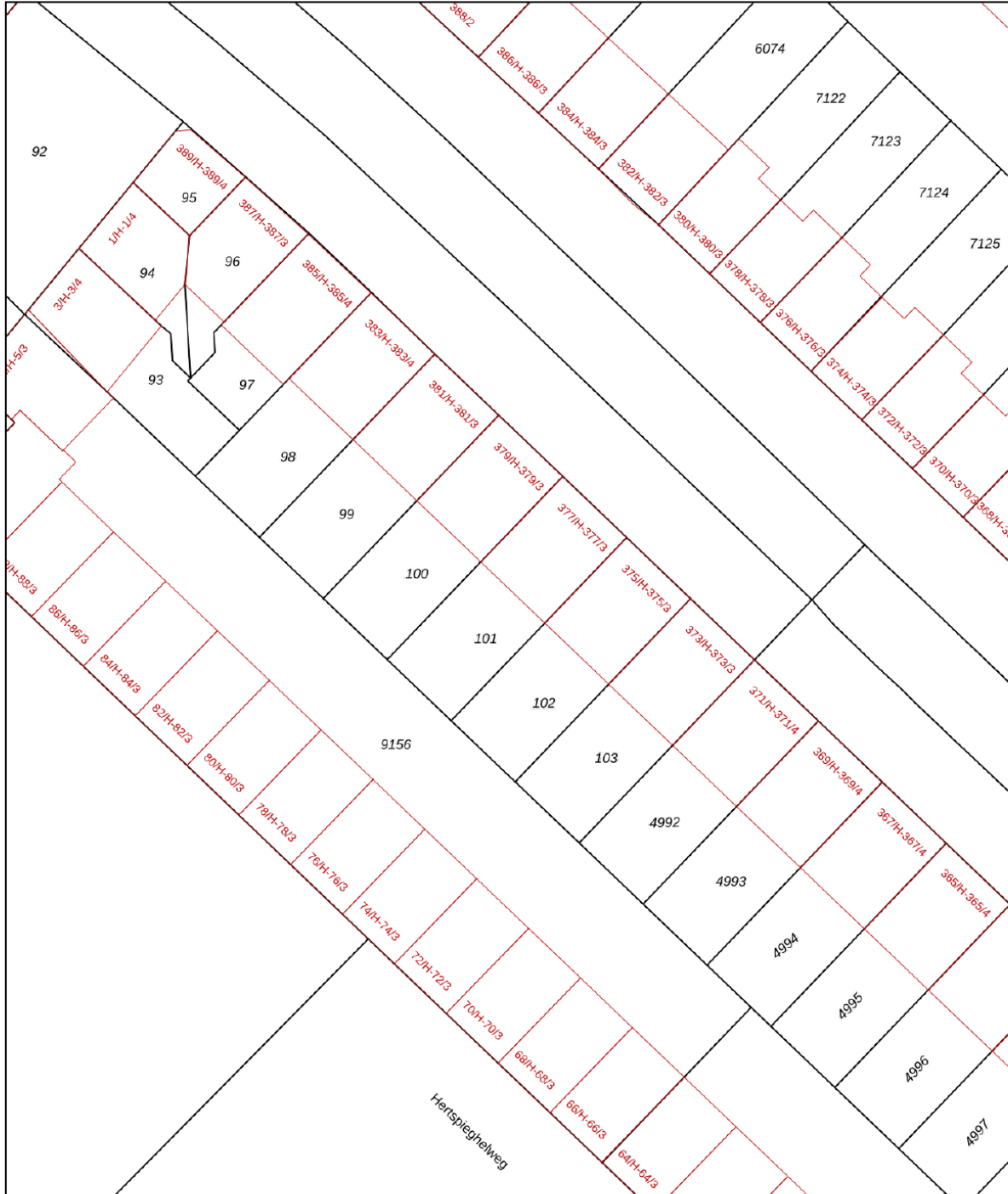


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Adm.de Ruyterw.377-1



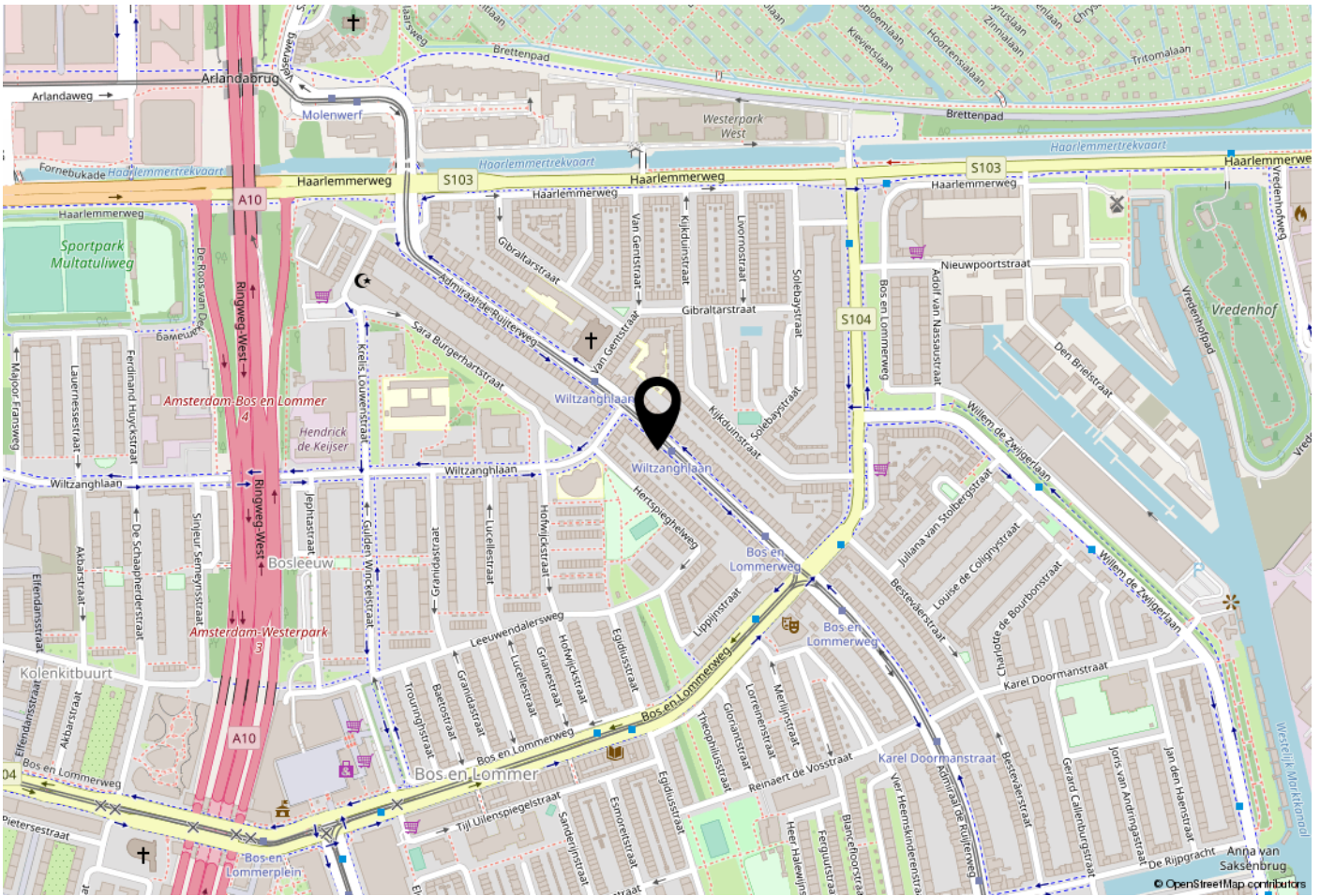
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sloten Noord-Holland</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 101</p>	
---	---	---

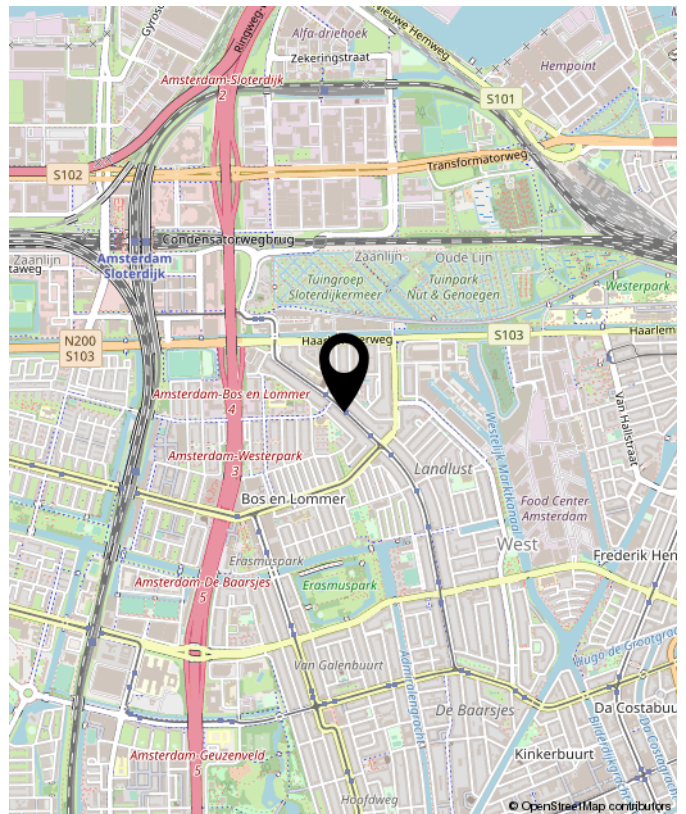
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juli 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# LOCATIE OP DE KAART

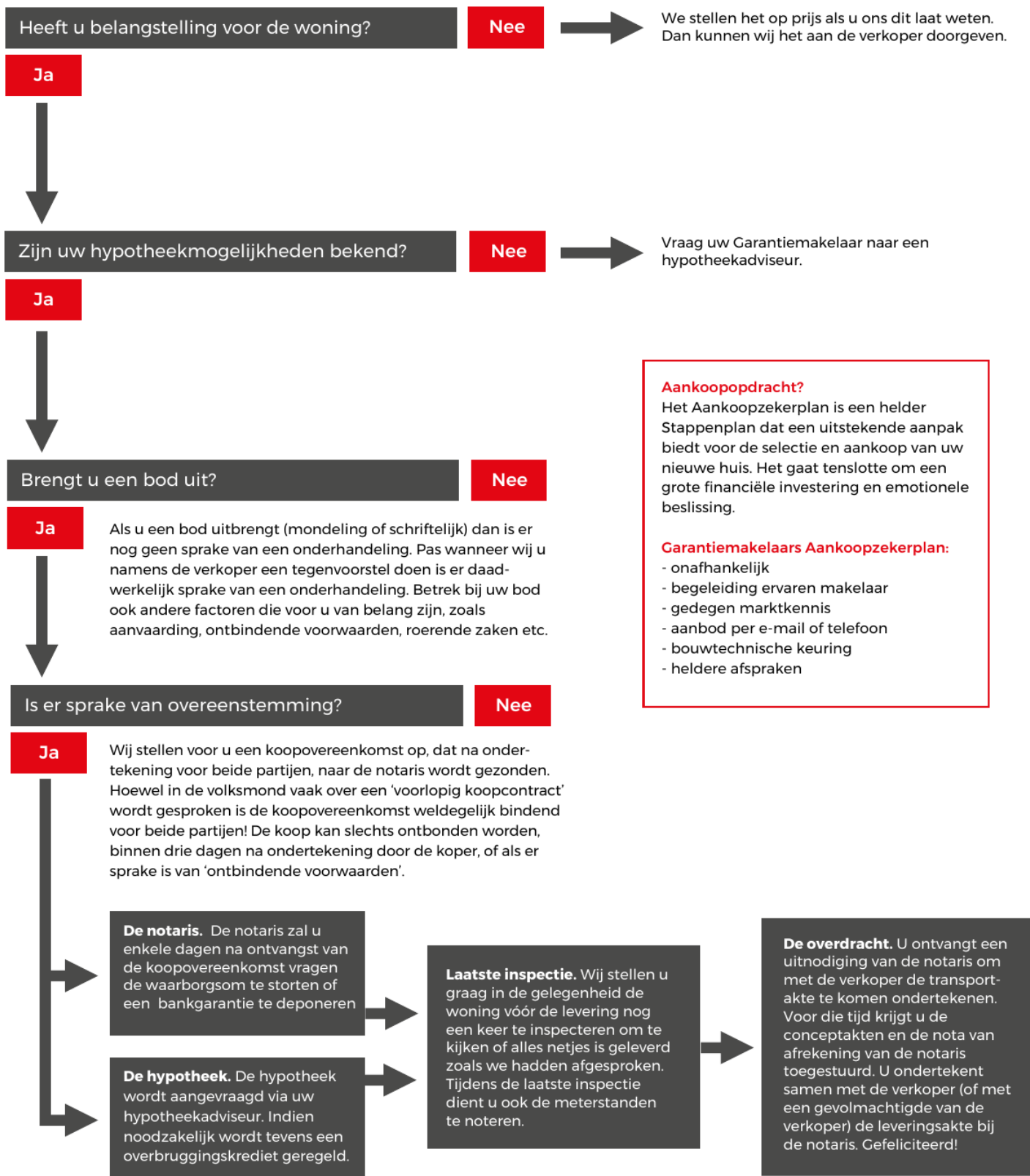


# WOONT U HIER BINNENKORT?



Admiraal De Ruijterweg 377 I, Amsterdam

# VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP



# VEEL GESTELDE VRAGEN

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan zal er een afspraak bij de notaris worden ingepland. De koopakte zal 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 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

## 5. Ontbindende voorwaarden, wat houdt dat in?

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit

moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 6. Wat wordt bedoeld met 'wettelijke bedenktijd'?

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen. De 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. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.

## 7. Wat betekent 'schriftelijke vastlegging'?

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.



## OVERIGE INFORMATIE

### **Baten, lasten en verschuldigde canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### **Waarborgsom**

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### **De kosten koper**

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de koopakte en de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte en/of koopakte



## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Van Overbeek Amsterdam, 020-5209580.

Van Overbeek Amsterdam Noord (directie)  
Buikslotermeerplein 377  
1025 XE Amsterdam  
020 520 9580  
info@vanoverbeekamsterdam.nl  
www.vanoverbeekamsterdam.nl



Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten