



RUYSCHSTRAAT 77 2
1091 BX
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 475.000 k.k.



www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl



Kenmerken

Object	tussenverdieping
Bouwjaar	1904
Woonoppervlakte	52 m ²
Slaapkamers	1
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	E

Omschrijving

Heerlijk licht en fijn ingedeeld 2-kamer appartement (52 m²) op de tweede verdieping met o.a. 2 balkons en een nieuwe keuken (2023). Het complex is gelegen op eigen grond in het bruisende Oost. Het heeft een kleine VvE bestaande uit 5 appartementsrechten. De fundering is vernieuwd.

INDELING

Via het gezamenlijke trappenhuis bereik je het appartement op de tweede verdieping. Je stapt binnen in de knusse hal, die toegang geeft tot alle vertrekken in het appartement. Als eerste is het toilet te vinden, voorzien van een separaat fonteintje. Aansluitend ligt de badkamer. De badkamer is voorzien van een heerlijk ligbad, een inloopdouche en wastafel. Tevens is hier ook de aansluiting voor witgoed. De toilet en badkamer zijn uitgevoerd in dezelfde kleurtinten.

Aan de achterzijde van de woning is de slaapkamer te vinden. Door de grote openslaande deuren is dit een zeer lichte ruimte geworden, wat heel prettig is voor een slaapkamer. De slaapkamer biedt je genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast. Via deze ruimte is ook het balkon te bereiken. In het midden van de woning is de recent vernieuwde moderne keuken (2023). De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Aan de voorzijde van de woning is de woonkamer te vinden. Genoeg ruimte om een gezellige grote zithoek te maken. Door de grote raampartijen is het een lichte, fijne woonkamer. Het knusse balkon aan de voorzijde maakt het helemaal af, deze is gelegen op het zuiden. Op de zonnige dagen schijnt heerlijk de zon in de woning!

De woning heeft op dit moment één slaapkamer, maar er is ook een optie om een tweede te creëren. Deze optie is te zien op de alternatieve plattegrond.

LIGGING

In de zeer gewilde Oosterparkbuurt (tussen de Amstel en het Oosterpark) vindt u dit fijne 3-kamer appartement. Gelegen in de Ruyschstraat op een steenworp afstand van het recent vernieuwde Oosterpark, zit u hier meer dan comfortabel. De buurt heeft de laatste jaren een flinke transformatie doorgemaakt in de positieve zin, zo komt u in deze buurt werkelijk niets te kort. De gezellige Oosterparkbuurt biedt alle benodigde faciliteiten, binnen handbereik. Zo kunt u voor de dagelijkse boodschappen terecht bij o.a. de Eerste Oosterparkstraat, de Beukenweg of de Wibautstraat. Op korte afstand afstand van de woning vindt u tevens ook de welbekende Dappermarkt, hier kunt u terecht voor de dagelijkse, verse boodschappen. De buurt barst van de leuke hippe horecazaakjes zoals o.a. Bar Bukowski, Café Maxwell, de Ysbreker, Loetje en niet te vergeten Louie Louie. Naast al deze leuke faciliteiten zijn De Pijp en de Albert Cuypmarkt ook op loopafstand - ideaal!

BEREIKBAARHEID

Qua openbaar vervoer verbindingen zit u hier zeer gunstig met diverse bussen en trams die op korte afstand stoppen. De bereikbaarheid met de auto is tevens ook zeer goed te noemen, de diverse uitvalswegen naar de A1, A2 en de A10 liggen op korte afstand van de woning.

VERENIGING VAN EIGENAREN

De Vereniging van Eigenaren genaamd 'VE Ruyschstraat 77' (bestaande uit 5 woningen) is actief en wordt professioneel beheer door 'Velzel VvE Diensten'. Er is een MJOP aanwezig en er wordt jaarlijks vergaderd. De servicekosten bedragen € 208,33 per maand. Recent is de voorzijde geschilderd.

Omschrijving

NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1904;
- Dubbel glas;
- Bouwjaar CV-ketel 2002, merk Intergas;
- Nieuwe intercom installatie met video;
- Energie label E;
- Balkon aan de voor- en achterzijde;
- Ouderdoms-clausule en NEN 2580 clausule van toepassing.

Description

Lovely, bright, and well-arranged 2-room apartment (52 m²) on the second floor with, among other things, 2 balconies and a new kitchen (2023). The complex is located on private land in the bustling area East! There's a small homeowners association consisting of 5 apartment rights. The foundation has been renewed.

LAYOUT

Via the shared staircase, you reach the apartment on the second floor. You enter the cozy hallway, which gives access to all rooms in the apartment. The first thing you'll find is the toilet, equipped with a separate sink. Next to it is the bathroom. The bathroom features a lovely bathtub, a walk-in shower, and a sink. There is also a connection for laundry appliances here. The toilet and bathroom are done in the same color tones.

At the rear of the property, you'll find the bedroom. Thanks to the large French doors at the back, this is a very bright space, which is very pleasant for a bedroom. The bedroom offers enough space for a double bed and wardrobe. This room also provides access to the balcony.

In the middle of the apartment, you'll find the recently renovated modern kitchen (2023), equipped with various built-in appliances.

At the front of the property is the living room. There's plenty of space to create a cozy large seating area. Thanks to the large windows, it is a bright and pleasant living room. The cozy front balcony completes it, which is south-facing. On sunny days, the sun shines beautifully into the apartment!

The apartment currently has one bedroom, but there is also an option to create a second one. This option is shown on the alternative floor plan.

LOCATION

In the highly sought-after Oosterpark neighborhood (between the Amstel and Oosterpark), you'll find this lovely 3-room apartment. Located on Ruyschstraat, just a stone's throw from the recently renovated Oosterpark, you'll live here in great comfort. The neighborhood has undergone a significant positive transformation in recent years, offering everything you could possibly need. The vibrant Oosterpark area offers all necessary amenities within reach. For daily shopping, you can head to Eerste Oosterparkstraat, Beukenweg, or Wibautstraat. A short distance from the apartment, you'll also find the well-known Dappermarkt, perfect for fresh daily groceries. The neighborhood is full of trendy hospitality spots like Bar Bukowski, Café Maxwell, De Ysbreker, Loetje, and not to forget, Louie Louie. Additionally, De Pijp and the Albert Cuyp Market are within walking distance, which is ideal!

ACCESSIBILITY

In terms of public transport, the location is very convenient, with various buses and trams stopping nearby. The property is also easily accessible by car, with several main roads to the A1, A2, and A10 highways just a short distance away.

HOMEOWNERS ASSOCIATION

The Homeowners Association named 'VE Ruyschstraat 77' (consisting of 5 apartments) is active and professionally managed by 'Velzel VvE Services.' There is a long-term maintenance plan (MJOP) in place, and annual meetings are held. The service costs amount to € 208,33 per month. The front of the building was recently painted.

Description

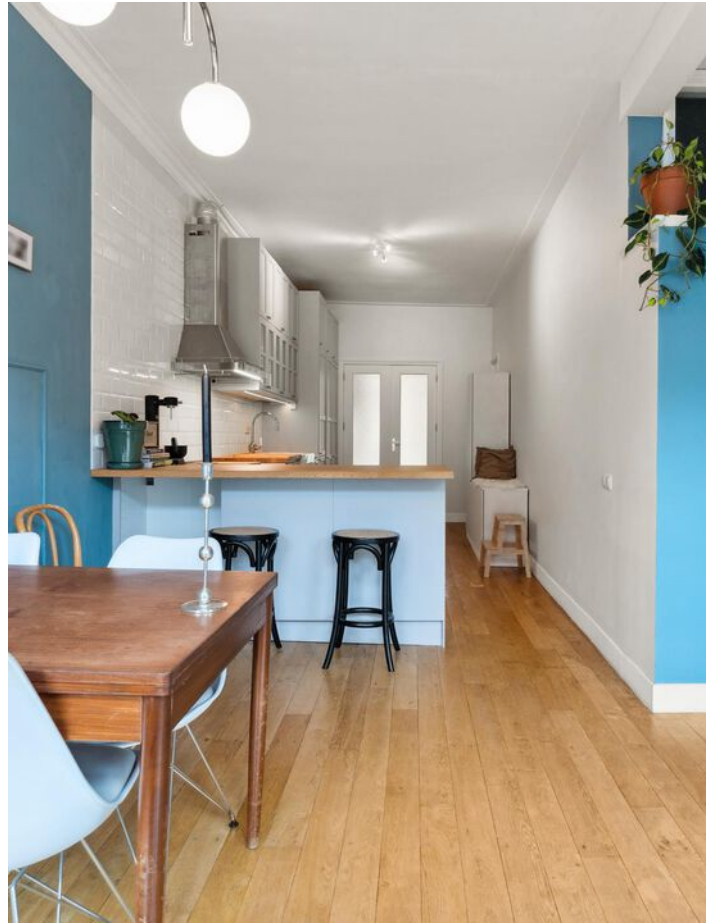
NEN CLAUSE

The usable floor area is calculated according to the industry-established NEN 2580 standard. Therefore, the area may differ from comparable properties and/or old references. This is primarily due to this (new) calculation method. The buyer declares to be sufficiently informed about the intended standard. The seller and their broker will do their utmost to calculate the correct area and volume based on their own measurements and to support this as much as possible by providing floor plans with measurements. Should the measurements unexpectedly not be (completely) in accordance with the standard, the buyer accepts this. The buyer has been given sufficient opportunity to (have) check the measurements themselves. Differences in the stated size and dimensions give no party any right, nor any adjustment to the purchase price. The seller and their broker accept no liability in this regard.

DETAILS

- Year of construction: 1904;
- Double glazing;
- Year of central heating boiler: 2002, brand Intergas;
- New intercom system with video;
- Energy label E;
- Balcony at both the front and rear;
- Old-age clause and NEN 2580 clause applicable.







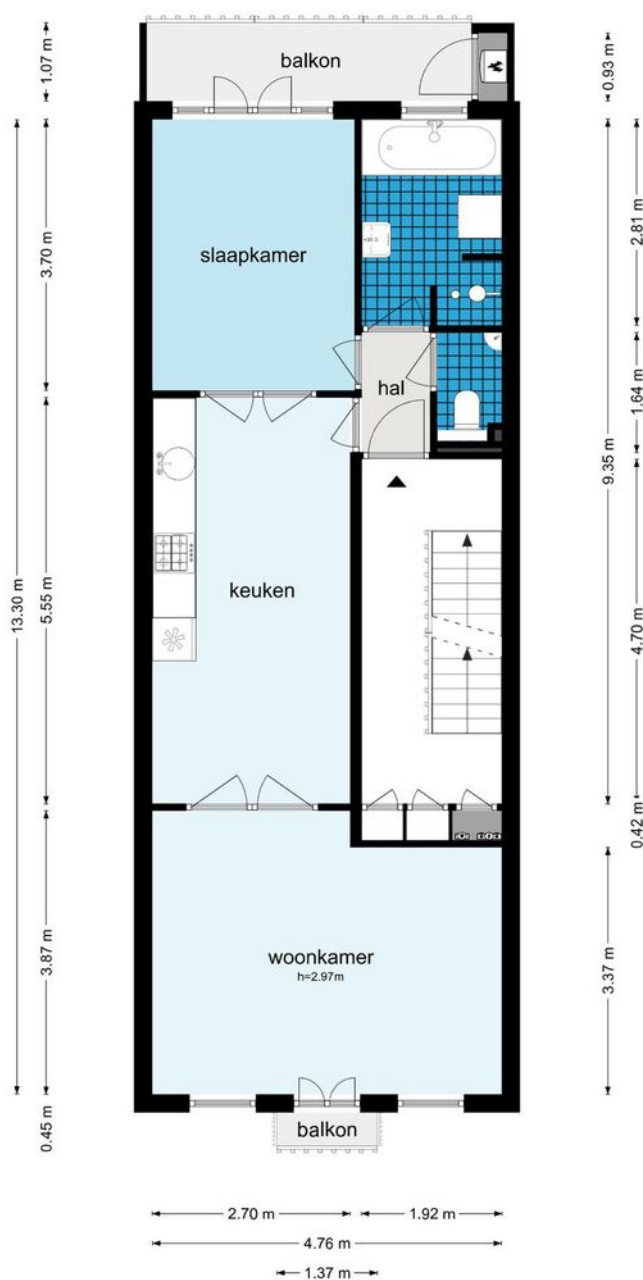
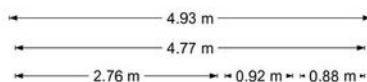






Plattegrond

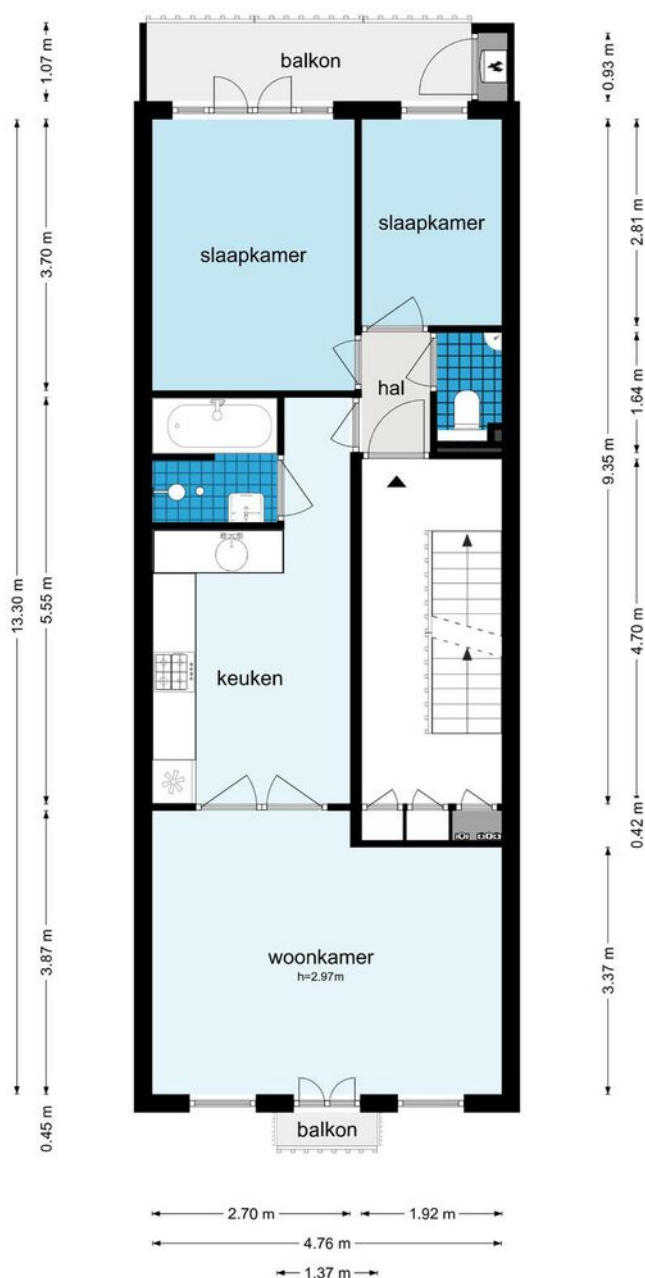
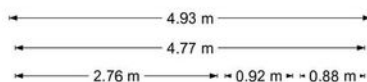
Ruyschstraat 77-2 - Amsterdam
Tweede Verdieping



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

Plattegrond

Ruyschstraat 77-2 - Amsterdam
Tweede Verdieping - Alternatief



Verkoop voorwaarden

1. Met betrekking tot dit object is BrinkBorgh Makelaardij de adviseur en belangenbehartiger van de verkoper. Wij adviseren iedere aspirant-koper om gebruik te maken van een NVM/MVA-aankoopmakelaar.

2. Het object wordt verkocht en opgeleverd in de staat waarin zij zich tijdens de bezichtiging bevindt, tenzij door verkopend makelaar anders is aangegeven. Inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, hoeven niet door verkoper en/of verkopend makelaar te worden verstrekt.

3. Indien het object zich in een eenvoudige (verouderde) staat bevindt, dan zal er in de koopakte een ouderdoms- en/of as is where is worden opgenomen. In dat geval worden er door verkoper geen garanties gegeven over de aanwezige technische installaties, aan –en afvoerleidingen en bedradingen. De aanwezigheid van een telefoon –en/of kabel aansluiting wordt niet gegarandeerd.

4. Indien het object nooit door verkoper zelf is bewoond, dan zal er in de koopakte een verklaring niet eigen bewoning worden opgenomen.

5. Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Partijen zullen nastreven om de koopakte binnen 5 werkdagen na wilsovereenstemming te ondertekenen.

6. De koopovereenkomst en leveringsakte zullen uitsluitend worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Ringmodel koopcontract Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende uitsluitend in Amsterdam, tenzij een projectnotaris is aangewezen.

7. Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De 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 en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een extern professioneel bedrijf. Koper vrijwaart BrinkBorgh Makelaardij B.V. en haar medewerkers en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten volgens NEN 2580.

8. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vóór het moment van verkoop aan te vragen. Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien het object onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

9. De informatie in deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond het object ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, plattegronden, afmetingen en maatvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Conditions for sale

1. About this object, BrinkBorgh Brokers is the advisor and representative of the seller. We advise every prospective buyer to use an NVM/MVA purchase broker.

2. The object is sold and delivered in the condition it is in during the inspection, unless indicated otherwise by the selling agent. Information about facts that are known to the buyer or that could have been known from the buyers own research do not have to be provided by the seller and/or his selling broker.

3. If the object is in a simple (outdated) state, then an old age clause will be included in the purchase deed. In that case no guarantees are given by the vendor about the technical installations, supply and drainage pipes and wiring. The presence of a telephone and / or cable connection is not guaranteed.

4. If the object is never occupied by the seller himself, then a statement non-self-habitation clause will be included in the purchase deed.

5. An oral agreement between seller and buyer is not legally valid. In other words, there is no sale. There is only a legally valid purchase if the seller and buyer have signed the purchase agreement. This follows from article 7: 2 Dutch Civil Code. A confirmation of the oral agreement by e-mail or a sent draft of the purchase agreement is not considered as a 'signed purchase agreement'. Both parties will ensure that the deed of sale is signed within 5 working days after consensus.

6. The purchase agreement and the deed of delivery shall exclusively be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organization and the Ring Model Purchase Contract Amsterdam, by a notary office in Amsterdam pointed out by the buyer exclusively, unless a project notary is designated.

7. The sold object is measured in accordance with the Measurement Instruction, which is based on the standards as laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous way of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results due to, for example, interpretation differences, rounding off and limitations when performing a measurement.

The house has been measured by an external professional company. The buyer indemnifies BrinkBorgh Brokers B.V. and its employees and the seller for any deviations in the specified sizes. The buyer declares that he has been given the opportunity to measure or have the sold item measured in accordance with NEN 2580.

8. The seller is obliged to request a validated energy label before the time of sale. Not having a validated energy label is at the expense and risk of the seller. The above is not applicable if there is already a registered valid energy label. The above is also not applicable if the object falls under one of the statutory exceptions.

9. The information in this sales brochure has been compiled with the utmost care. However, we cannot always prevent the information from deviating slightly from what you see or have seen in or around the object. This may apply to (construction) drawings, plans, and dimensions. Therefore, no rights can be derived from this.



INTERESSE IN DE WONING? INTERESTED IN THIS PROPERTY?

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor.
Please feel free to contact our office.*



www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl