

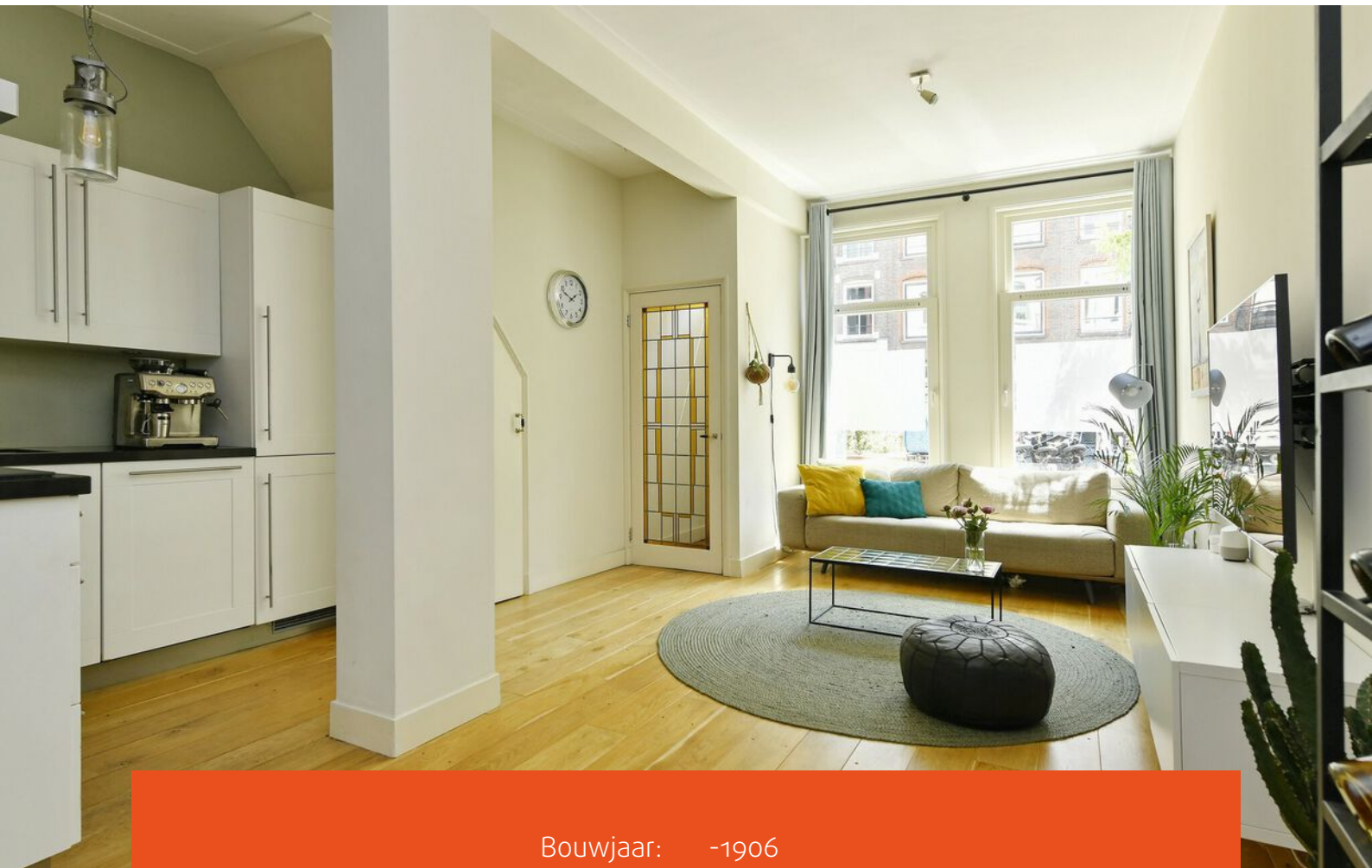
BOELEN

MAKELAARDIJ



AMSTERDAM
Ruyschstraat 77-H

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	-1906
Eigendom:	eigen grond (geen erfpacht)
Soort:	benedenwoning met tuin
Kamers:	3
Woonoppervlakte:	ca. 58 m ²
Tuin:	ca. 28 m ² op het noordwesten
Externe bergruimte:	2 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel (2006)
Isolatie:	dubbel glas
Oplevering:	in overleg
Vraagprijs:	€ 460.000,- k.k.

Omschrijving

Een bijzonder leuk benedenhuis met een heerlijke tuin, gelegen in een fraai pand met witte gevel. Het huis heeft een hoog plafond, mooie houten vloer, openslaande deuren naar de tuin, lichte woonkamer en keuken en twee slaapkamers aan de achterzijde. Het huis ligt op eigen grond en vlakbij het Oosterpark. Deze locatie is ideaal: op de 'kruising' van de stadsdelen Oost, Zuid en Centrum met daardoor alles binnen handbereik. Zoals het stadscentrum, de vernieuwde Wibautstraat, de Pijp, met divers winkelaanbod, en natuurlijk de heel gezellige Oosterparkbuurt met cultuur en vele leuke eet- en drinkgelegenheden. Zeer zeker een bezichtiging waard!

Indeling:

Eigen entree op de begane grond, hal met garderobe. Via een deur met glas-in-lood toegang tot de woonkamer. De woonkamer en de open keuken zijn aan de voorzijde van het appartement gelegen. De woonkamer is voorzien van een prachtige houten vloer en hoge ramen met veel lichtinval. De keuken is uitgevoerd in L-vorm en voorzien van een 5-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, ijskast, afwasmachine, een strak werkblad en bergruimte kasten en laden. Naast de keuken een trapkast met kapstok, groepenkast en bergruimte. De woonkamer loopt door in de eetkamer, waar ruimte is voor een grote eettafel. Openslaande deuren naar de slaapkamer, welke weer openslaande deuren naar de tuin heeft. Vanuit de eetkamer is er aan de rechterzijde ook toegang tot de tweede slaapkamer met deur naar de tuin, naar de badkamer en de separate wc. De badkamer is uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafel met meubel, handdoekradiator en de wasmachine/-droger opstelling. De tuin is sfeervol ingericht en goed verzorgd en voorzien van een houten tuinschuur met elektra.

Omgeving:

De Ruyschstraat is een verbinding tussen de Weesperzijde en het Oosterpark. In de omgeving zijn veel leuke en hippe cafés en restaurants gevestigd. Denk aan: Loetje Oost, De Ysbreeker, Stek Amsterdam, Het Volkshotel, Lokaal, Saffraan aan de Amstel, Amstelhaven, en nog veel meer. Winkels voor dagelijkse boodschappen zijn ook dichtbij gelegen, onder andere aan de Eerste Oosterparkstraat, de Wibautstraat (bakkerij Hartogh), Ceintuurbaan en de Linnaeusstraat (Oostpoort). En voor sport en ontspanning kun je terecht in het nabijgelegen Vondelgym, het Oosterpark, Sarphatipark, Park Frankendael, de Hortus Botanicus en Artis. De Pijp en de Plantagebuurt en het centrum liggen beide op loopafstand en de Rivierenbuurt en Watergraafsmeer zijn op korte fietsafstand gelegen. Kortom, een fijne plek om te wonen.

Bereikbaarheid:

De locatie is goed bereikbaar vanaf de Ring A10 via afrit S112. Ook zijn er diverse openbaarvervoer mogelijkheden in de omgeving. Tramlijn 3 heeft een halte in de Ruyschstraat, metrostation Wibautstraat en Weesperplein zijn vlakbij gelegen en ook het trein- en metrostations Muiderpoort en Amstel liggen op korte fietsafstand.

Bijzonderheden:

- Gelegen op eigen grond;
- 3-kamerappartement op de begane grond met tuin;
- Bouwjaar circa 1904 (gerenoveerd in 2009);
- Fundering vernieuwd in 2010;
- Woonoppervlakte van circa 58 m² (NEN2580 rapport aanwezig);
- Tuin van circa 28 m² gelegen op het noordwesten met schuur en buitenkraan;
- 2 slaapkamers;
- Hoog plafond en hoge ramen met veel lichtinval;
- Houten vloer;
- Voorzien van dubbele beglazing;
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (type Intergas Kombi Kompakt, bouwjaar 2006);
- Gezonde en kleinschalige VvE (5 leden) in professioneel beheer;
- Servicekosten bedragen momenteel € 200,00 per maand. Dit bedrag wordt naar verwachting verlaagd in de toekomst na renovatie van de balkons en het overig onderhoud;
- Oplevering in overleg.

*** English text ***

A very nice ground floor apartment with a lovely garden, situated in a beautiful building with a white facade. The house has a high ceiling, beautiful wooden floor, patio doors to the garden, a bright living room, and a kitchen and two bedrooms at the rear. The house is located on its own land and near the Oosterpark. This location is ideal: at the "intersection" of the districts East, South, and Center with everything within reach. Such as the city center, the renovated Wibautstraat, the Pijp, with a diverse range of shops, and of course the very pleasant Oosterpark neighborhood with culture and many great food and beverage outlets. Definitely worth a visit!

Layout:

Private entrance on the ground floor, hall with wardrobe. Access to the living room through a stained glass door. The living room and the open kitchen are located at the front of the apartment. The living room has a beautiful wooden floor and high windows with natural light. The kitchen is L-shaped and equipped with a 5-burner gas hob, oven, extractor hood, refrigerator, dishwasher, a sleek worktop and storage space for cupboards and drawers. Next to the kitchen a stair cupboard with coat rack switches for the electricity and storage space. The living room continues into the dining room, where there is room for a large dining table. Patio doors to the bedroom, which has patio doors to the garden. From the dining room on the right side, there is also access to the second bedroom with door to the garden, to the bathroom and the separate toilet. The bathroom is equipped with a bath, shower, sink with furniture, towel radiator, and the washer/dryer setup. The garden is tastefully decorated and well cared for and equipped with a wooden garden shed with electricity.

Surroundings:

The Ruyschstraat is a connection between the Weesperzijde and the Oosterpark. There are many nice and hip cafes and restaurants in the area. Think of: Loetje Oost, De Ysbreeker, Stek Amsterdam, Het Volkshotel, Local, Saffron aan de Amstel, Amstelhaven, and much more. Shops for daily shopping are also nearby, including on the Eerste Oosterparkstraat, the Wibautstraat (Hartogh bakery), Ceintuurbaan and Linnaeusstraat (Oostpoort). And for sports and relaxation you can visit the nearby Vondelgym, Oosterpark, Sarphatipark, Park Frankendael, Hortus Botanicus and Artis. De Pijp and the Plantagebuurt and the center are both within walking distance and the Rivierenbuurt and Watergraafsmeer are within a short cycling distance. In short, a nice place to live.

Accessibility:

The location is easily accessible from the Ring A10 via exit S112. There are also various public transport options in the area. Tram line 3 has a stop in the Ruyschstraat, metro stations Wibautstraat and Weesperplein are nearby and the train and metro stations Muiderpoort and Amstel are also within short cycling distance.

Particularities:

- Located on private land;
- 3-room apartment on the ground floor with garden;
- Built circa 1904 (renovated in 2009);
- Foundation renewed in 2010;
- Living space of approximately 58 m² (NEN2580 report available);
- Garden of approximately 28 m² located on the northwest with shed and outside tap;
- 2 bedrooms;
- High ceiling and high windows with natural light;
- Wooden floor;
- Equipped with double glazing;
- Heating and hot water by a central heating boiler (type Intergas Kombi Kompakt, built in 2006);
- Healthy and small-scale HOA (5 members) in professional management;
- Service costs are currently € 200.00 per month. This amount is expected to be reduced in the future after the renovation of the balconies and other maintenance;
- Delivery in consultation.











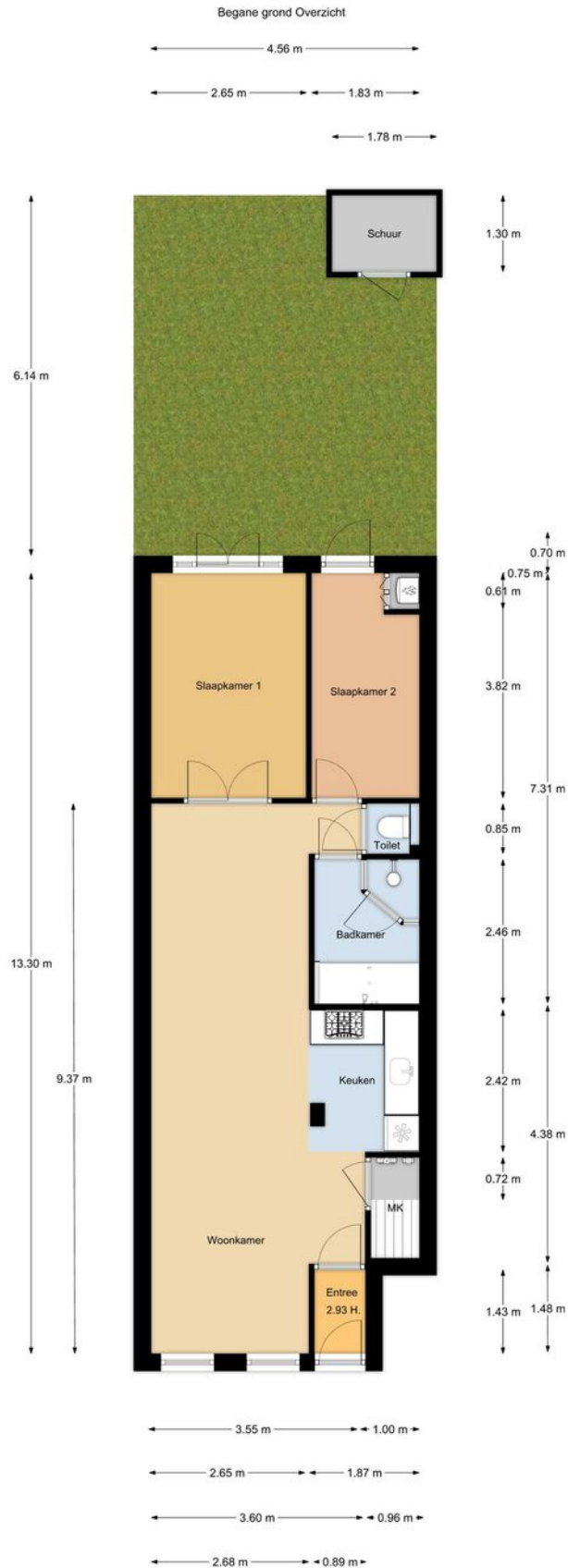






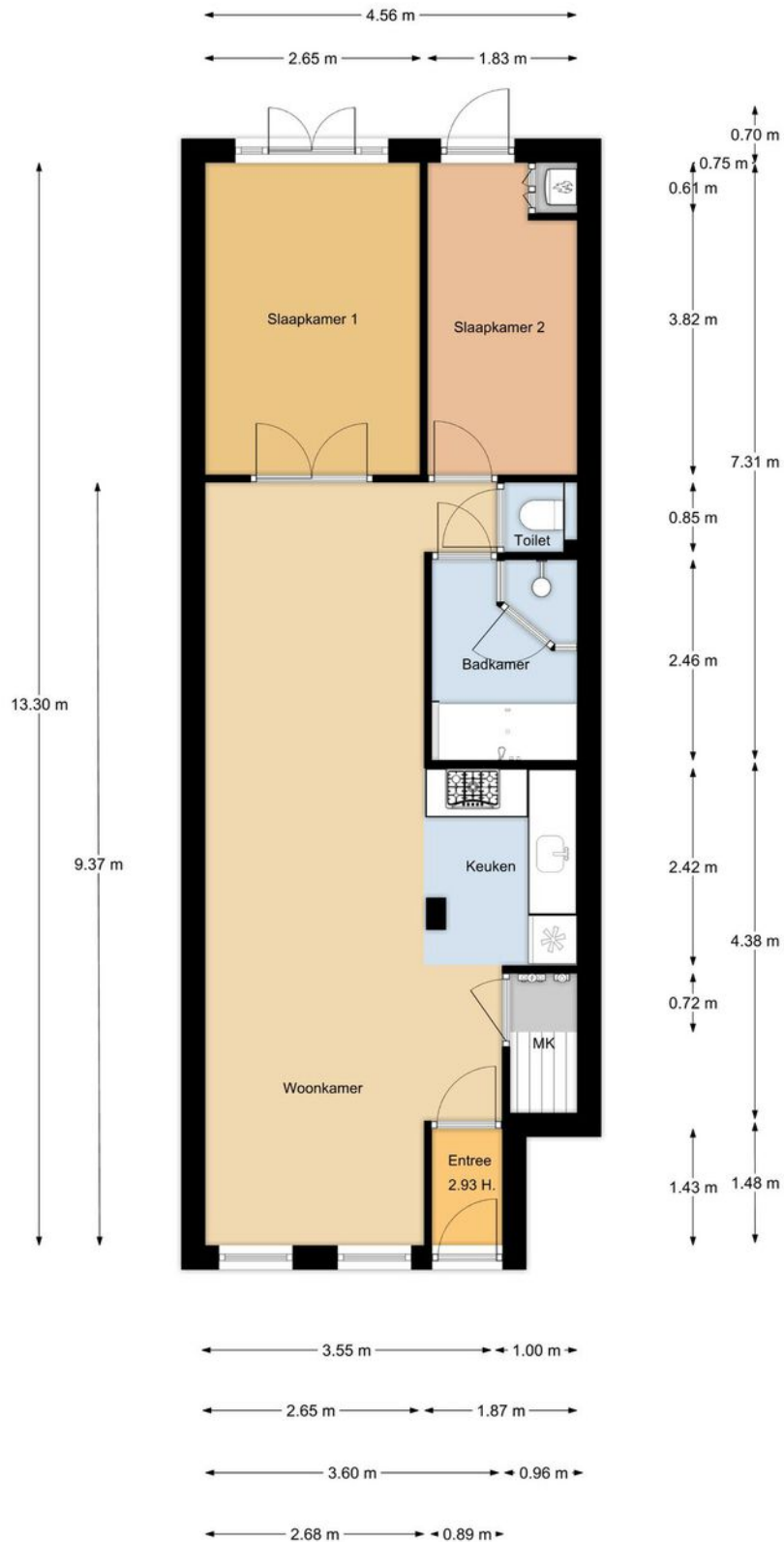


Plattegronden



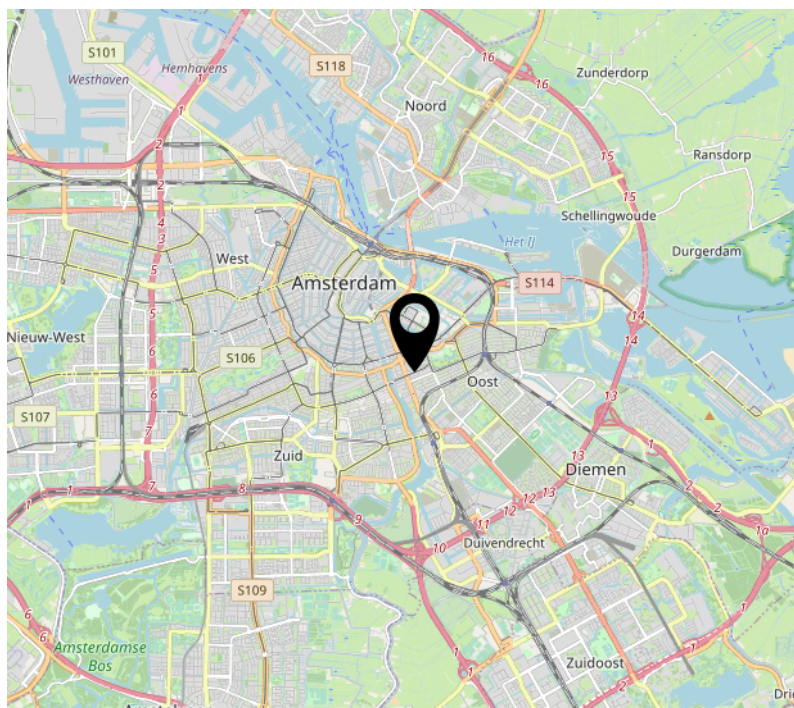
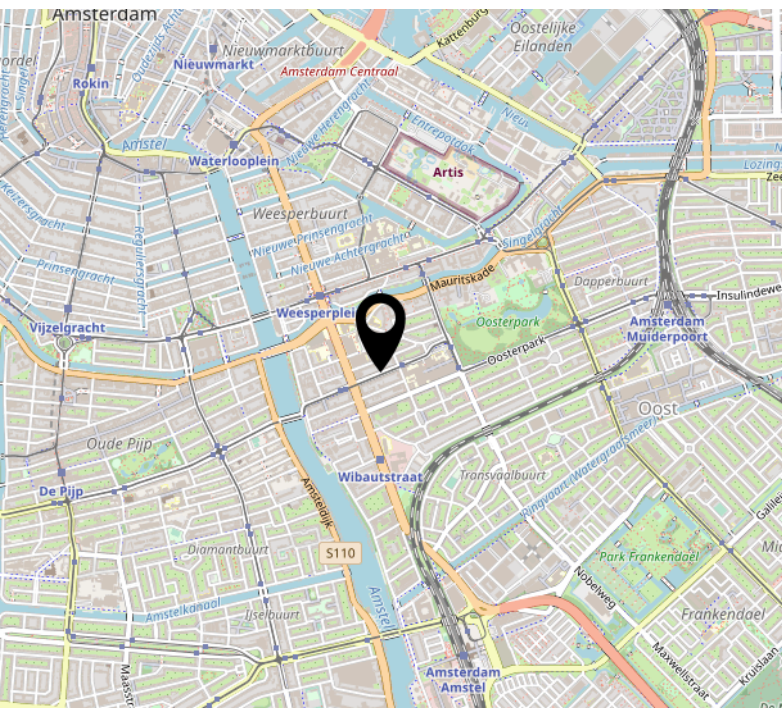
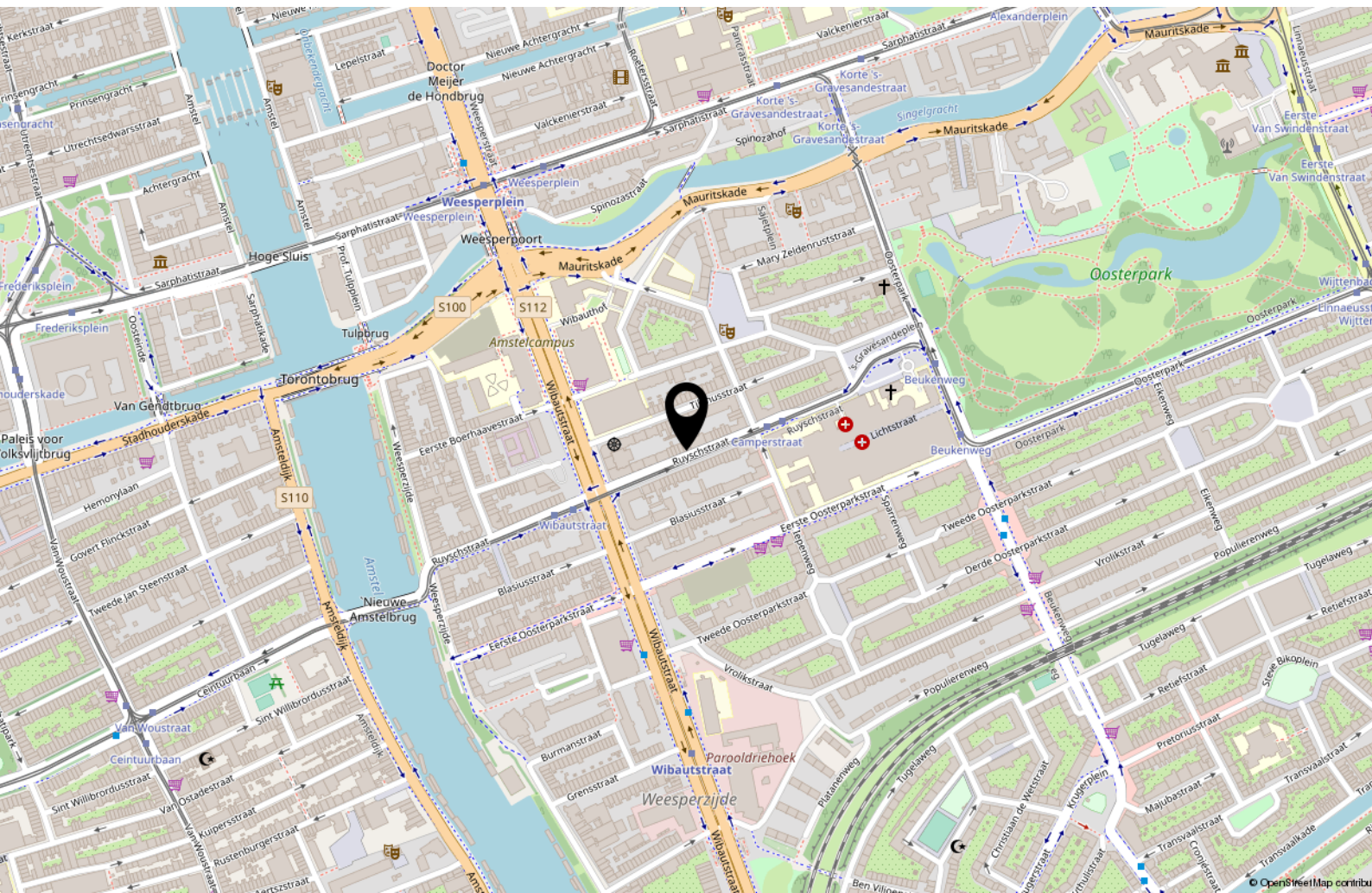
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose"

Begane grond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose"

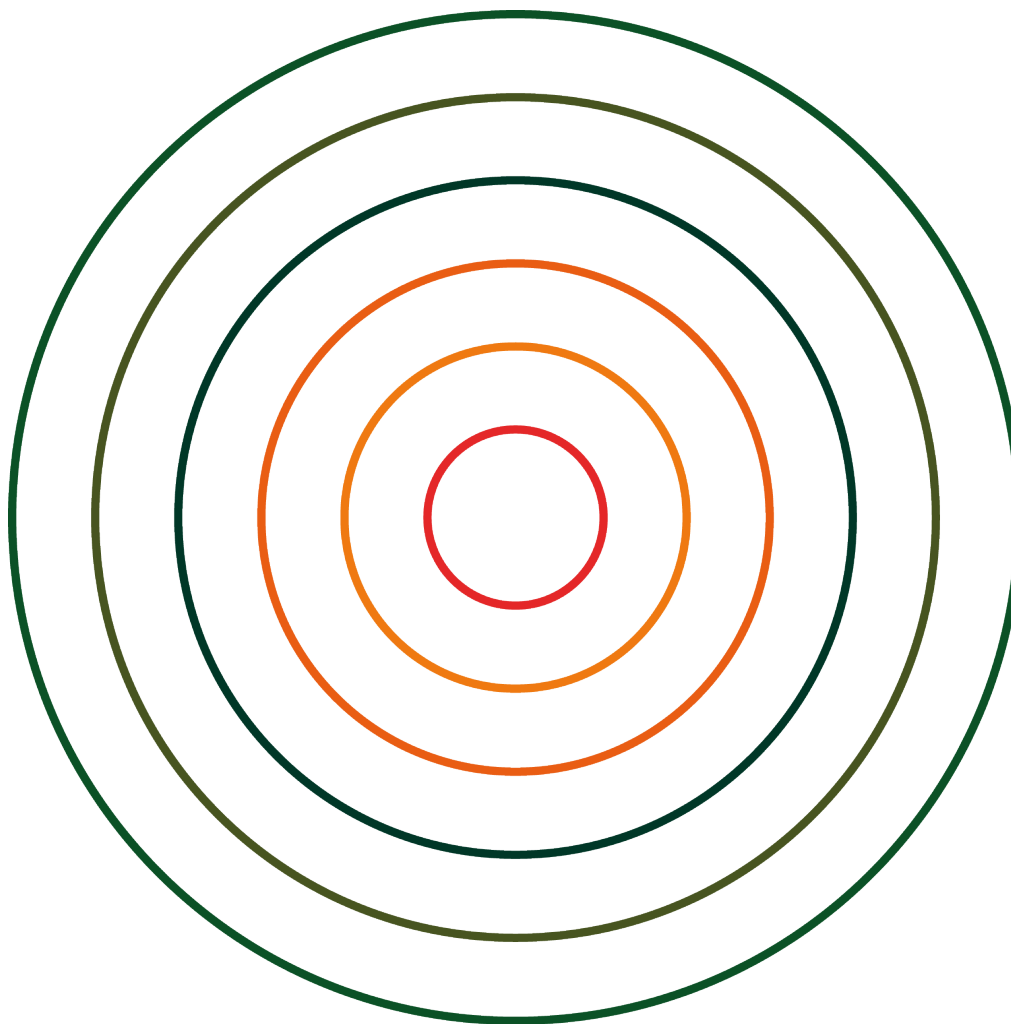
Locatie op de kaart





Jacob Marisplein 35
1058 JC Amsterdam

020-2260066
info@boelenmakelaardij.nl
www.boelenmakelaardij.nl



Bij het samenstellen van deze brochure staan correctheid, volledigheid en actualiteit bij ons hoog in het vaandel. Desondanks kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie. Wij zijn op geen enkele grond aansprakelijk voor eventuele incorrecte informatie in deze brochure.