



Straathof Makelaars o.g.

EEN VRIJWILLIGE VEILING
op MAANDAG 28 mei 2018

's-avonds na 16.30 uur

in

Café Restaurant Dauphine
aan het Prins Bernhardplein 175 in Amsterdam

ten overstaan van notaris

Mr. P.J.F.M. Le Cat

(Lubbers en Dijk Notarissen te Amsterdam)

van:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond met kelder, tuin en tuinhuis, plaatselijk bekend als:

Johannes Vermeerstraat 85-huis in Amsterdam-Zuid

kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie U, nummer 10949, appartementsindex A-1 en uitmakende het éénhonderdnegenentwintig/vierhonderd vijftigste (129/465^{ste}) aandeel in de gemeenschap, welke gemeenschap omvat het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Johannes Vermeerstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, nummer 8580, groot twee are en zevenentwintig centiare (2 are en 27 ca), met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen, bestaande uit een woonhuis, omvattende een benedenhuis en drie (3) afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend Johannes Vermeerstraat 85 te 1071 DP Amsterdam.





Johannes Vermeerstraat 85-huis

Belegging | een verhuurd benedenhuis met kelder | gelegen op erfpacht | een breed pand

Algemeen:

Op 28 mei a.s. wordt op de Amsterdamse veiling (de Eerste Amsterdamse) een verhuurd en goed verzorgd beleggingsobject vrijwillig geveild. Het benedenhuis maakt onderdeel uit van een breed herenhuis in hartje Oud-Zuid. Deze buurt combineert het mooiste van oud-Amsterdam met het beste van deze tijd.

Het benedenhuis heeft een oppervlakte van ca. 125 m² en er is een kleine kelder. Er is verder nog een tuin op het noordoosten met een tuinhuis achter in de tuin.

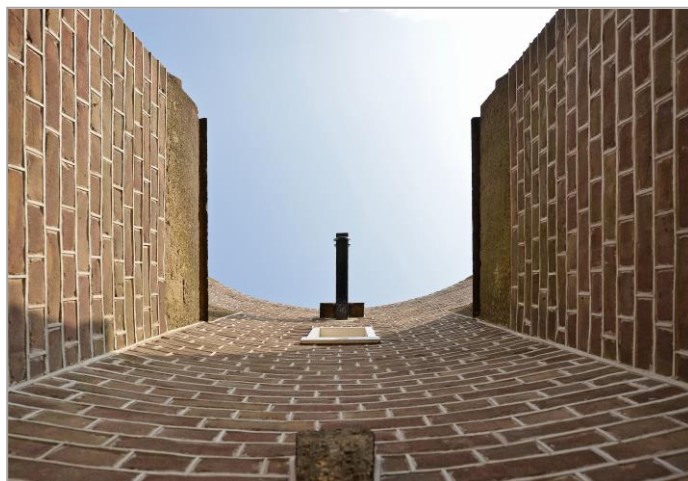
De huidige bruto huur is € 16.226,64 per jaar en conform de huurverhoging die aangezegd is per 1 juli 2018 wordt de nieuwe huur per 1 juli 2018 € 16.818,36 per jaar*.

* het huurcontract en de huurverhogingsbrief zijn bij ons kantoor op te vragen.

* in de huuropbrengst zit een vergoeding ad € 87,95 voor o.a. keukenapparatuur en/of voor vloerafwerking en/of een wasmachine en/of voor een droogtrommel en/of voor een service-abonnement van de c.v. etc.

Het pand waarvan het verhuurde benedenhuis onderdeel uitmaakt is gelegen op erfpacht (de canon is afgekocht tot en met 28 februari 2037).

Tot slot is de verkoper voornemens de akte van splitsing te wijzigen waarbij tevens het modelreglement 2017 van toepassing wordt verklaard. Voor meer informatie over de splitsingswijziging kunt u contact opnemen met het notariskantoor dan wel met ons makelaarskantoor. Ook zijn bij de beide kantoren de concept-akte van wijziging splitsing en concept-splitsingstekening op te vragen (zie bijlage I en bijlage II).





Straathof Makelaars o.g.

Johannes Vermeerstraat 85-huis

Belegging | een verhuurd benedenhuis met kelder | gelegen op erfpacht | een breed pand

Omschrijving:

Het benedenhuis maakt onderdeel uit van een smaakvol en breed herenhuis gelegen aan de Johannes Vermeerstraat en op de hoek met de Ruysdaelstraat.

Het benedenhuis is sinds 2010 verhuurd en de huidige bruto huur is € 16.226,64 per jaar. Conform de huurverhoging die aangezegd is per 1 juli 2018 word de nieuwe huur per 1 juli 2018 € 16.818,36 per jaar. Er is door de huurder een waarborgsom van € 3.000,- gestort.

Het benedenhuis heeft een bruto vloeroppervlakte van ca. 125 m² en er is nog een kelder onder een klein gedeelte van de woning.

De genoemde maten en oppervlakten in deze veilingbrochure zijn een indicatie. Er wordt geen enkele garantie gegeven en er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

Het was niet mogelijk om het benedenhuis te bezichtigen en derhalve betreft onderstaande informatie een globale beschrijving. Indeling: eigen entree/vestibule, een hal die toegang geeft naar de diverse vertrekken, een woonkamer en suite aan de voorzijde, een dichte keuken met een deur naar de achtertuin, drie slaapkamers waarvan één slaapkamer openslaande deuren heeft naar de tuin en er is een badkamer. Verder is er nog enkele kastruimte en een afzonderlijk toilet. De achtertuin loopt in een punt en er is een houten tuinhuis achter in de tuin.



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Johannes Vermeerstraat 85-huis

Belegging | een verhuurd benedenhuis met kelder | gelegen op erfpacht | een breed pand

Omschrijving:

Met het oog op de toekomst biedt dit benedenhuis waarschijnlijk diverse uitbreidingsmogelijkheden.

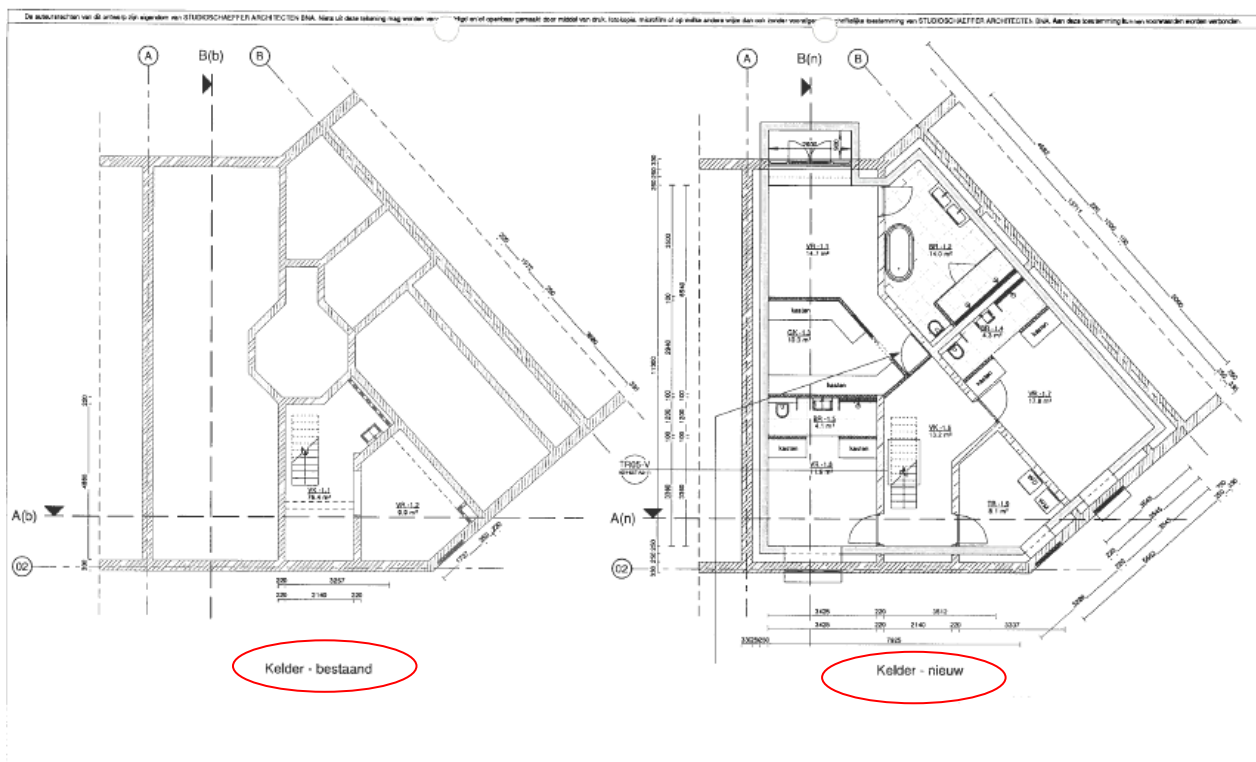
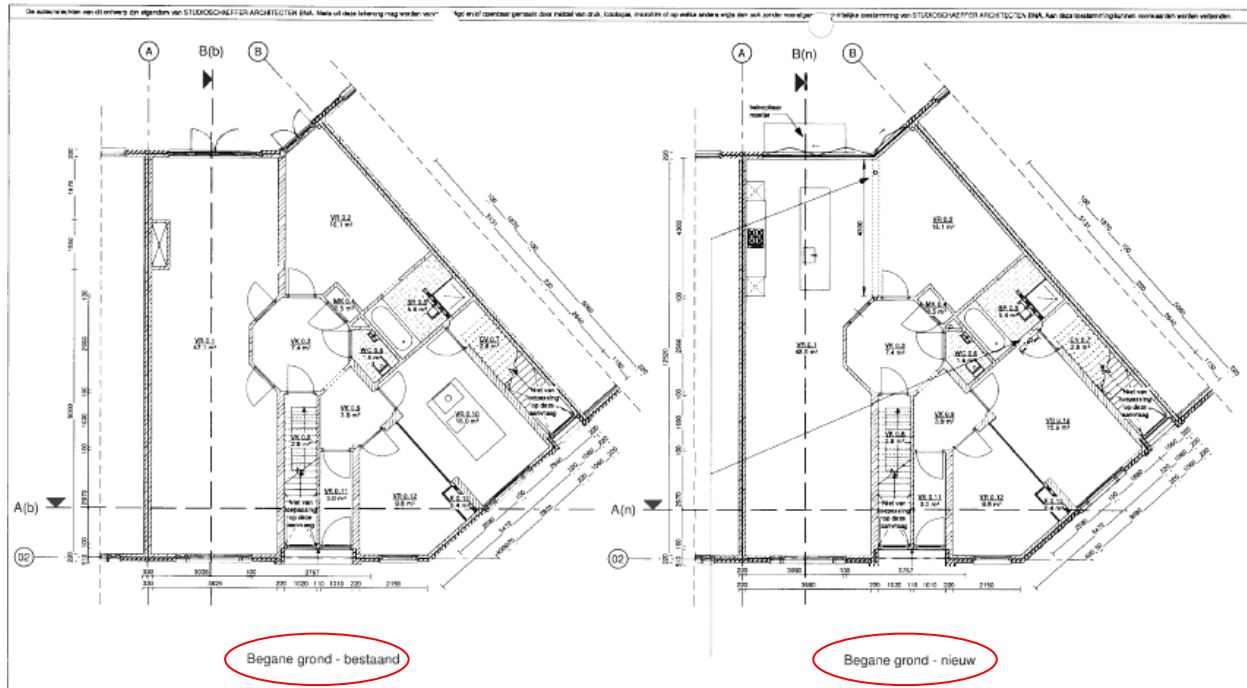
Momenteel worden er namelijk bij de vergelijkbare woning Johannes Vermeerstraat 87-huis diverse renovatiewerkzaamheden uitgevoerd. De kelder wordt veranderd, vergroot en samengevoegd met de begane grond. De kelder wordt hierbij uitgediept tot een sta-hoogte van ca. 2,80 meter. Ook vindt hier momenteel funderingsherstel plaats.

De omgevingsvergunning voor bovenstaande werkzaamheden is afgegeven op 27 november 2017. Er is tevens een nul-meeting van de buurpanden opgemaakt.





De tekening van de begane grond en van de kelder van de bestaande en van de toekomstige situatie bij Johannes Vermeerstraat 87-huis waar momenteel volop werkzaamheden plaatsvinden.





Johannes Vermeerstraat 85-huis

Belegging | een verhuurd benedenhuis met kelder | gelegen op erfpacht | een breed pand

Locatie:

De ligging van het benedenhuis is uitstekend, te weten café/restaurant Loetje als overbuurman en het Vondelpark en het Museumplein als je "achtertuin".

De Concertgebouwbuit in het chique Oud-Zuid combineert het mooiste van oud-Amsterdam met het beste van deze tijd. Rust, allure en historie gecombineerd met prominente winkelstraten, trendy restaurants en musea. Een kleine opsomming van de hoogtepunten in de directe omgeving is:

- het Concertgebouw;
- het Rijksmuseum;
- het Stedelijk Museum;
- het Van Gogh Museum;
- het Museumplein;
- het Vondelpark.

In de nabije omgeving zijn diverse bekende winkelstraten zoals de Cornelis Schuytstraat, de P.C. Hooftstraat, de Van Baerlestraat en de Beethovenstraat. Maar ook de hippe wijk "de Pijp" ligt om de hoek!





Straathof Makelaars o.g.

Johannes Vermeerstraat 85-huis

Belegging | een verhuurd benedenhuis met kelder | gelegen op erfpacht | een breed pand

WOZ-waarden en zakelijke lasten:

WOZ-waarde (2018):	€ 890.000,00
OZB (2018):	€ 368,37
Waterschaplasten (2018):	€ 130,26
Rioolrecht (2018):	€ 125,83

Betaling/verrekening lasten:

De koopsom en het verder door koper verschuldigde moet uiterlijk op 28 juni 2018 worden voldaan. De baten en lasten zijn vanaf deze dag voor rekening van de koper.

Veilcondities:

De veilingcondities zullen vanaf 30 dagen vóór de verkoopdag ter inzage liggen ten kantore van notaris Mr. P.J.F.M. Le Cat (Lubbers en Dijk notarissen) Koningslaan 4, 1075 AC, Amsterdam, T: 020-5736311, E: mail@lubbers.nl. Er wordt geveild volgens de Algemene Veilingvoorwaarden voor Onroerend Goed Amsterdam 2001 ("AVEA 2001"), vastgesteld bij akte d.d. 28 juni 2001 van notaris Mr. P.J.N. van Os te Amsterdam, voor zover daarvan bij de akte van de veilingvoorwaarden niet wordt afgeweken. In aanvulling op de Algemene Veilingvoorwaarden Amsterdam ("AVA 2001") en Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen Amsterdam (AVEA 2001) zijn aanvullende voorwaarden van toepassing in verband met de mogelijkheid om ook via internet mee te bieden.

Gunning/risico:

Verkoper behoudt zich het recht voor het te veilen object niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen 48 uur na de veiling. Vanaf de gunning is het risico voor de koper.

Gebruik/oplevering:

Het benedenhuis is verhuurd en wordt in verhuurde staat opgeleverd.

Het plokgeld:

€ 5.500,- excl. btw en de plok is voor rekening van de koper.

Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

Johannes Vermeerstraat 85-huis

Belegging | een verhuurd benedenhuis met kelder | gelegen op erfpacht | een breed pand

Overige bijzonderheden:

De verkoper is voornemens de akte van splitsing te wijzigen waarbij tevens het modelreglement 2017 van toepassing wordt verklaard. Voor meer informatie over de splitsingswijziging kunt u contact opnemen met het notariskantoor dan wel met ons makelaarskantoor. Ook zijn bij de beide kantoren de concept-akte wijziging splitsing en concept-splitsingstekening op te vragen (zie bijlage I en bijlage II).

Bijlagen:

- Bijlage I : de huidige splitsingstekening;
- Bijlage II : de concept-splitsingstekening in verband met de wijziging splitsing;
- Bijlage III : het kadastraal plan
- Bijlage IV : de locatie;
- Bijlage V : de uitleg van het veilingstelsel.

Volgens ingewonnen informatie:

De door ons verstrekte informatie is met de grootste zorg en naar beste kennis samengesteld. Wij, alsmede onze opdrachtgever, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.

Bezichtigingsmogelijkheden:

Het is niet mogelijk het benedenhuis via ons makelaarskantoor te bezichtigen.

Inlichtingen:

Straathof Makelaars o.g.
De heer M.G. Straathof &
mevrouw D.L. van der Plaats
E: info@straathofmakelaars.nl
T: 020-6757466
www.straathofmakelaars.nl
www.mva.nl/www.funda.nl

Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

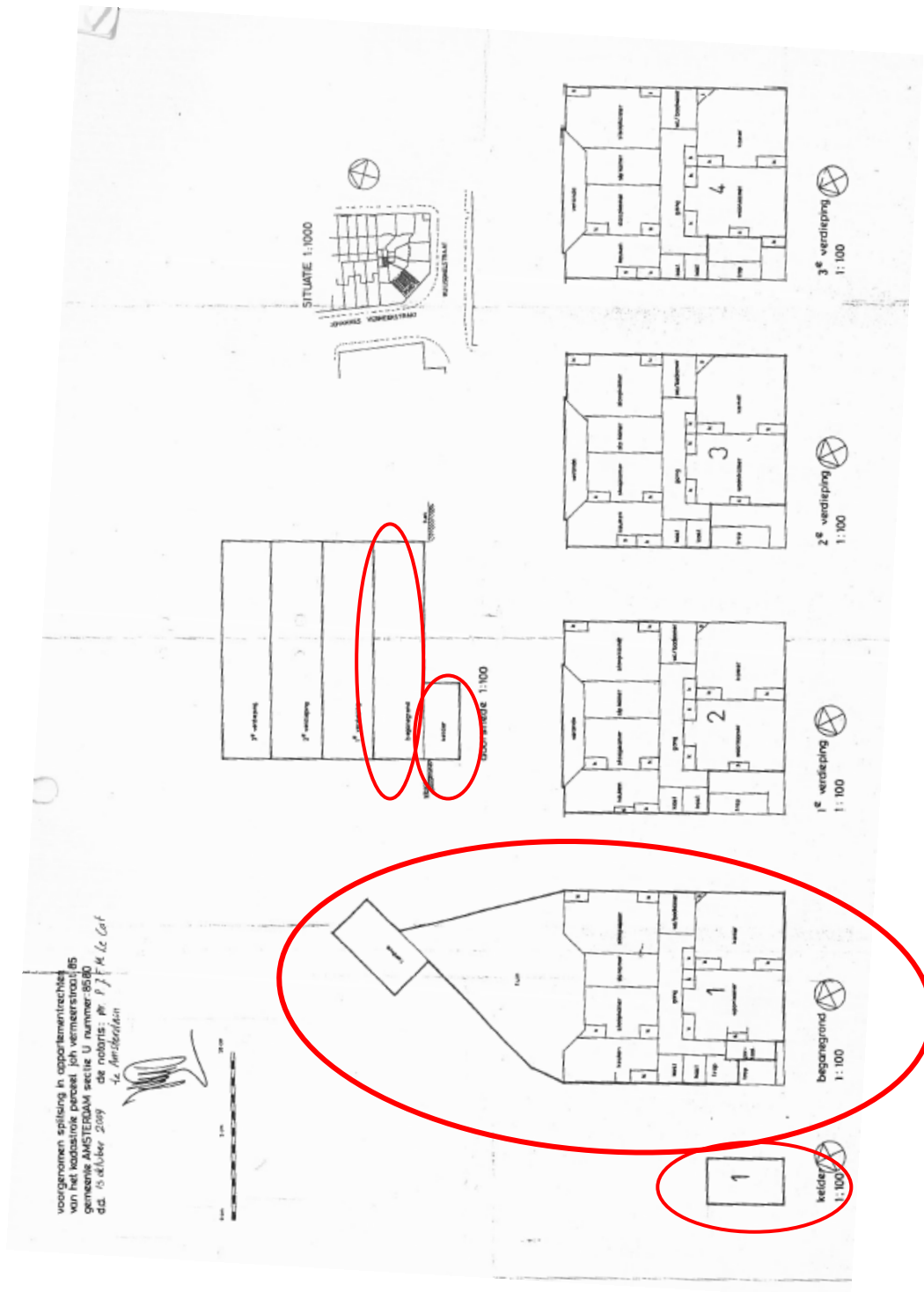
E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

Bijlage I: de huidige splitsingstekening



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

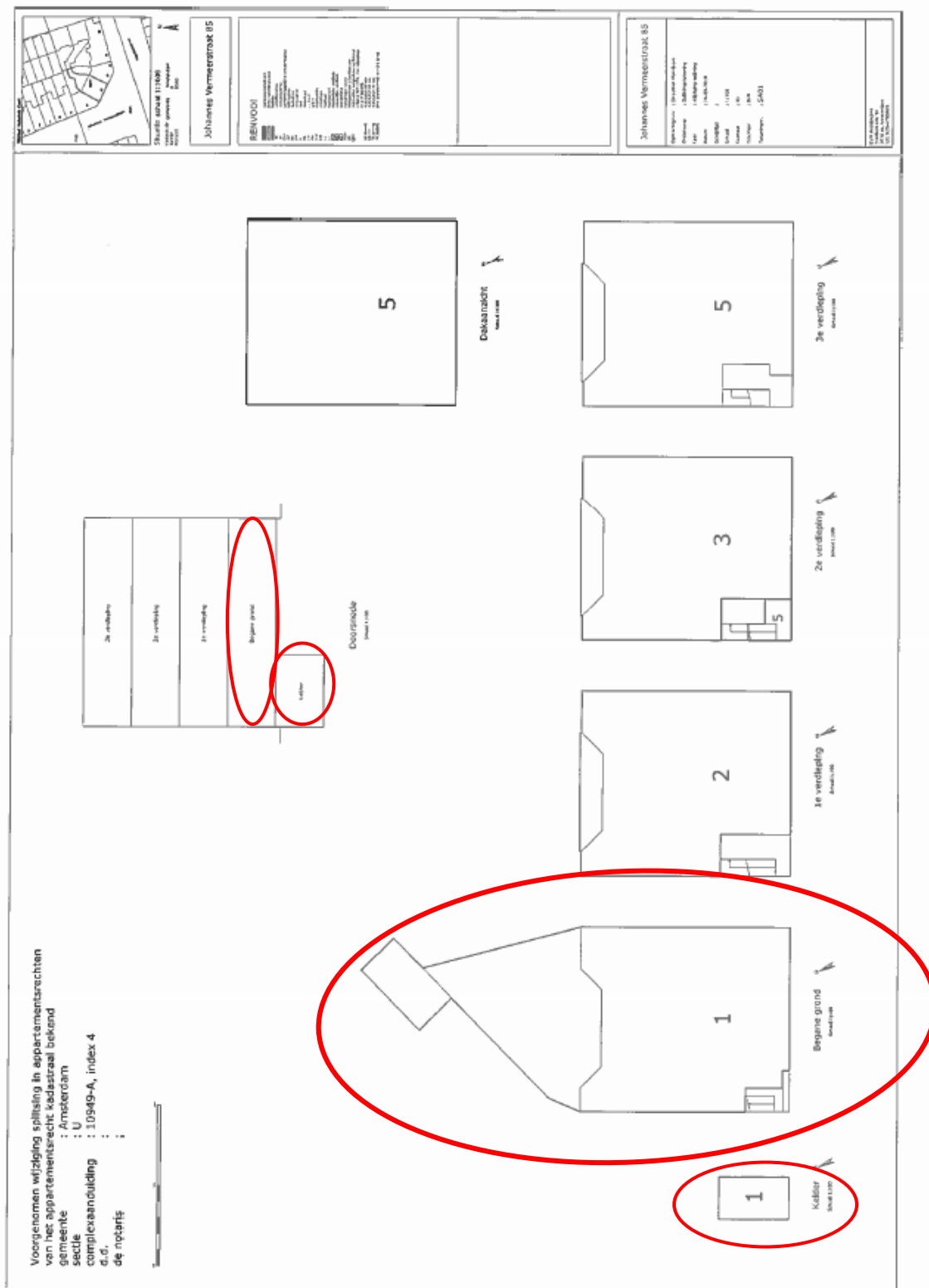
T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



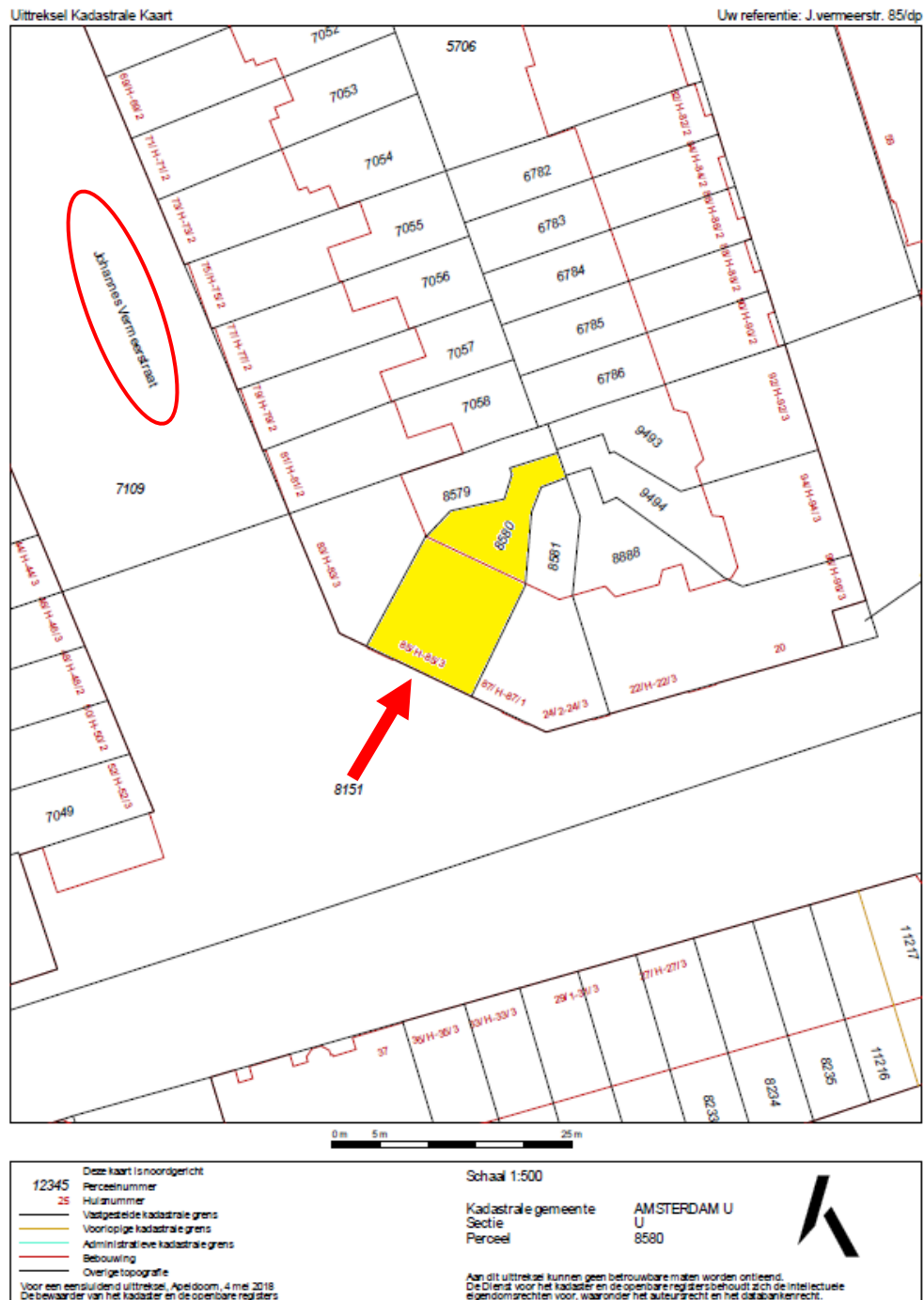
Bijlage II: de concept-splitsingstekening in verband met de wijziging splitsing





Straathof Makelaars o.g.

Bijlage III: het kadastraal plan



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

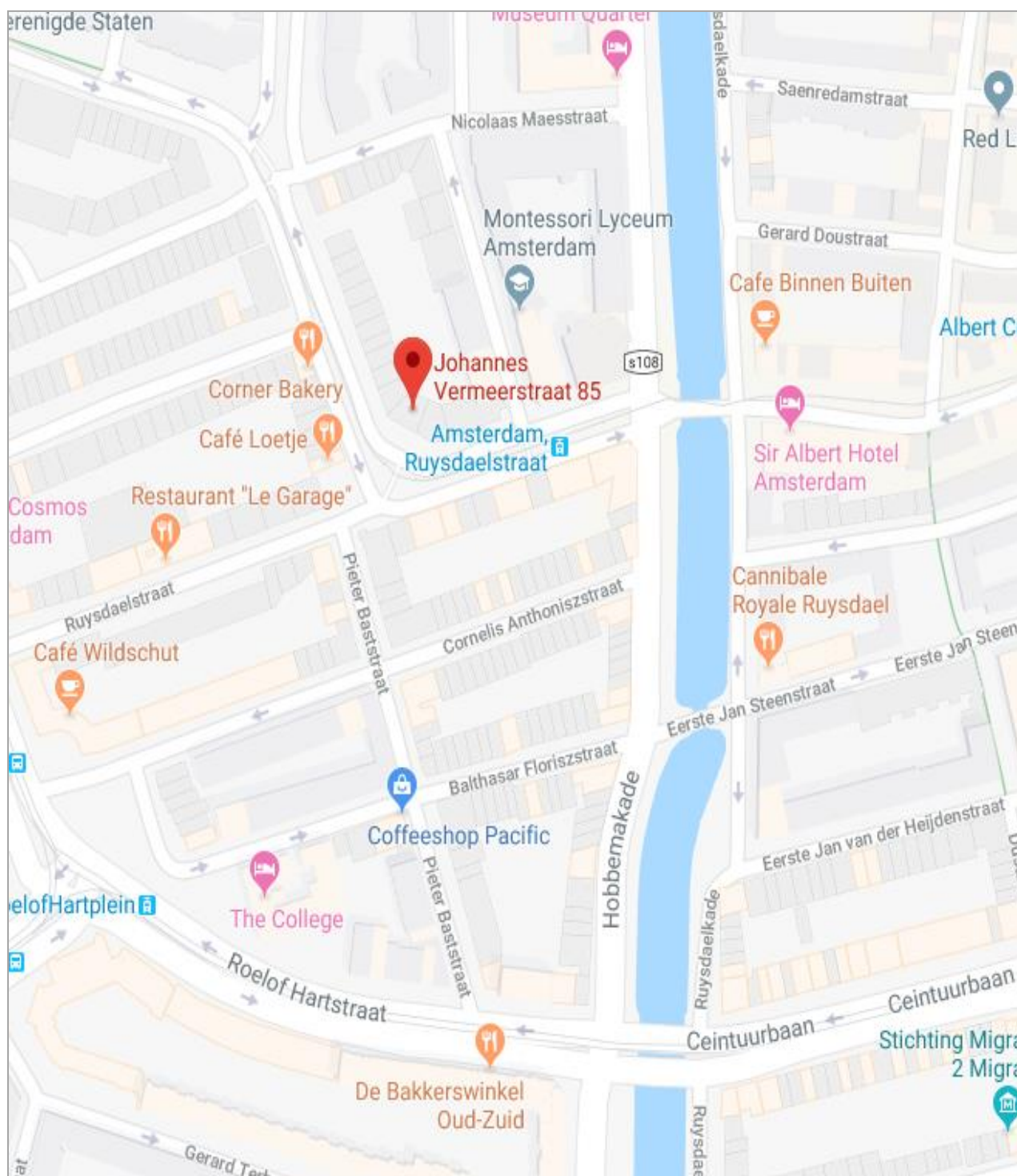
E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

Bijlage IV: de locatie



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Bijlage V: de uitleg van het veilingstelsel

De wijze van veilen is een historisch gegeven. Het systeem van opbod en afslag geschiedt tijdens één zitting. Een veiling wordt in principe verzorgd door een notariskantoor en een makelaarskantoor samen.

De huizenveiling wordt geregeld op maandagavond vanaf 16.30 uur in het Café Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 in Amsterdam tegenover het Amstelstation gehouden. Het is een nieuw veilinghuis op een nieuwe locatie en het is een fusie van de Eerste Amsterdamse die samen gegaan is met de vier regioveilingen van Alkmaar, Almere, Leiden en Schiphol. Een ieder die wel eens de veiling heeft bezocht, weet dat de ambiance en het grote aantal bezoekers voor een levendige atmosfeer en een zekere spanning zorgen.

Hoe verloopt een veiling? De afslager slaat op de gong en vraagt aan de zaal: "wat mag ik van u horen?". Het opbieden begint. De hoogste bidder is de provisionele koper (provisioneel betekent hier "voorlopig"). Hij heeft recht op de plokpenning (dat is de premie die wordt uitgelooft aan degene die het hoogste bod heeft uitgebracht). De voorlopige koper tekent vervolgens direct bij de notaris het proces-verbaal van veiling en hij moet een bankgarantie overhandigen. Vervolgens wordt het te veilen object in slag gelegd.

Als er door niemand wordt "gemijnd" dan is de hoogste bidder bij het opbieden (de provisionele koper) ook de definitieve koper geworden.

Een particulier kan in de veiling zelfstandig optreden doch hij dient dan wel de nodige zekerheden te overleggen. Zo moet hij zich rechtsgeldig legitimeren bij de notaris en bij een aankoop een bankgarantie overleggen ter waarde van tenminste 10% van de koopsom (of een bankafschrift laten zien van een waarborgsom van tenminste 10% van de koopsom die eerder op de bankrekening van de notaris is gestort). Voor de koper geldt dat het inschakelen van een makelaar van het grootste belang is. Immers er zitten vaak de nodige haken en ogen aan het kopen van onroerend goed. Rust er een aanschrijving op het object, wat is de bestemming, staat het op de monumentenlijst, zijn er technische gebreken, wat zijn de achterstallige lasten, wat zijn de bijkomende kosten en last but not least wat is de waarde van het object. De makelaar-koper informeert en adviseert u over al deze aspecten en indien u tot aankoop wil overgaan dan spreekt hij met u af tot welke uiterste prijs hij in de veiling voor u zal bieden. Daarnaast kan nog het niet onbelangrijke aspect van de zogenaamde "veilingpsychose" worden genoemd. De makelaar-koper is ervaren in het veilen en laat zich niet opjagen door wat er gebeurt in de zaal.

Tegelijkertijd met de veiling in de zaal kunt u veelal ook meebieden via internet. Voor de laatste stand van zaken en meer informatie omtrent veilingen en het meebieden via internet, verwijzen wij u graag naar de website van het Amsterdams veilinghuis: <https://www.eersteamsterdamse.nl/>.