



Straathof Makelaars o.g.

EEN VRIJWILLIGE VEILING

op MAANDAG 18 oktober 2021

's-avonds vanaf 18.00 uur

in

Café Restaurant Dauphine

aan het Prins Bernhardplein 175 in Amsterdam

alsmede online via de website www.eersteamsterdamse.nl

ten overstaan van notaris

Mr. F. ten Veen

(KB notarissen B.V. en kantoorhoudende Amstelveenseweg 88-I in Amsterdam)

van de twee panden gelegen op erfpachtgrond en ieder bestaande
uit drie woningen, te weten van:

Eemsstraat 39
en
Eemsstraat 41
in
Amsterdam
(de Rivierenbuurt)

De netto huuropbrengst van het pand Eemsstraat 39 is € 16.338,- per jaar en dat is
exclusief de leeg op te leveren woning Eemsstraat 39-huis.

De netto huuropbrengst van het pand Eemsstraat 41 is € 30.438,84 per jaar.





Straathof Makelaars o.g.

Eemsstraat 39 en 41 in Amsterdam

Een vrijwillige veiling | twee beleggingspanden | één lege woning | gelegen op erfpacht

Algemeen:

Op 18 oktober a.s. worden op de Amsterdamse onroerend goed veiling (de Eerste Amsterdamse) twee beleggingspanden vrijwillig geveild. De twee panden bestaan ieder uit drie woningen, te weten een benedenhuis, een 1^{ste} verdieping en een 2^{de} verdieping. De woningen op de 1^{ste} en op de 2^{de} verdieping hebben extra kamer(s) op de 3^{de} verdieping.

De benedenwoningen hebben een tuin op het oosten met een berging. De woningen op de 1^{ste} verdieping en op de 2^{de} verdieping hebben een balkon op het oosten. Op de 3^{de} verdieping is aan de achterzijde eveneens een breed balkon en aan de voorzijde een kleiner balkon op de erker van de 2^{de} verdieping.

De netto huuropbrengst per jaar is als volgt:

→ Eemsstraat 39**:

€	16.338,00*
---	------------

→ Eemsstraat 41:

€	30.438,84*
---	------------

* de huurders betalen apart een bedrag voor onderhoud aan de c.v.-ketel.

** de woning Eemsstraat 39-huis is niet verhuurd en wordt tijdelijk bewoond door een kraakwacht via Jansen Vastgoedbeheer.

De beide panden zijn gelegen op erfpacht. De canon voor Eemsstraat 39 is € 2.054,85 per jaar en de canon voor Eemsstraat 41 is € 2.074,80 per jaar. Dit is een vaste canon tot en met 15 februari 2034. De aanvraag voor een eeuwigdurende afkoop van de canon is tijdig ingediend. Er is nog geen aanbieding van de gemeente Amsterdam ontvangen.

De twee panden worden eerst afzonderlijk bij opbod en afslag geveild en daarna worden de twee panden gecombineerd in slag gelegd.



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.

Eemsstraat 39 en 41 in Amsterdam

Een vrijwillige veiling | twee beleggingspanden | één lege woning | gelegen op erfpacht

Omschrijving:

De twee beleggingspanden bestaan beiden uit drie woningen, te weten:

- 1) een begane grond woning met een tuin op het oosten en een berging;
- 2) een woning op de 1^{ste} verdieping met een balkon op het oosten en met een extra kamer(s) op de 3^{de} verdieping die bereikbaar is via het gemeenschappelijk trappenhuis;
- 3) een woning op de 2^{de} verdieping met een balkon op het oosten en een extra kamer(s) op de 3^{de} verdieping die binnendoor bereikbaar is;

Verder zit er nog een klein verschil in de woning op de 1^{ste} verdieping en op de 2^{de} verdieping van Eemsstraat 39 met die van Eemsstraat 41. De woningen op Eemsstraat 41 zijn namelijk aan de achterzijde naast de keuken iets verder uitgebouwd waardoor er meer woonruimte is en een iets smaller balkon (zie de foto's van de achtergevel).

De foto's in deze brochure zijn van de leeg op te leveren woning Eemsstraat 39-huis en de foto's (zie pagina 4) zijn bedoeld om geïnteresseerden een goede indruk te geven. Deze leeg op te leveren woning is eveneens te bezichtigen (zie pagina 8 voor de tijden).

Ook de plattegronden van bijlage I, II en III van de woningen Eemsstraat 39-huis, Eemsstraat 41-I en Eemsstraat 41-II zijn bedoeld om een goede indruk te geven. De genoemde maten en oppervlakten zijn een indicatie voor de diverse woningen. Er wordt geen enkele garantie gegeven en geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.



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.

Eemsstraat 39 en 41 in Amsterdam

Een vrijwillige veiling | twee beleggingspanden | één lege woning | gelegen op erfpacht

Enkele foto's van de woning Eemsstraat 39-huis die bij de overdracht leeg wordt opgeleverd:



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Eemsstraat 39 en 41 in Amsterdam

Een vrijwillige veiling | twee beleggingspanden | één lege woning | gelegen op erfpacht

Locatie:

De twee beleggingspanden zijn gelegen in de Rivierenbuurt achter de Rijnstraat. In de Rijnstraat vind je van alles voor je dagelijkse voorzieningen zoals een Albert Heijn, een Blokker, een goede natuurwinkel, een Etos en een apotheek. Maar ook in de Maasstraat, de Van Woustraat/De Pijp etc. zijn verschillende leuke winkels, restaurants en cafés.

De Eemsstraat zelf is een brede straat met een breed trottoir en een brede groenstrook met veel bomen. Verder kenmerkt de buurt zich vooral door jaren '30 woningen en heeft het een uitstekende bereikbaarheid met zowel de auto als met het openbaar vervoer.

Op een steenworp afstand is de rivier de Amstel en om de hoek is het Martin Luther Kingpark (bekend van de jaarlijkse "Parade"). Daarnaast bereik je binnen no time De Pijp, Oud-Zuid of Amsterdam-Oost.





Straathof Makelaars o.g.

Eemsstraat 39 en 41 in Amsterdam

Een vrijwillige veiling | twee beleggingspanden | één lege woning | gelegen op erfpacht

WOZ-waarden van Eemsstraat 39 (peildatum 1 januari 2020):

Eemsstraat 39-huis: € 393.000,-;
Eemsstraat 39-I+ III-voor: € 364.000,-;
Eemsstraat 39-II+III-achter: € 491.000,-;

WOZ-waarden van Eemsstraat 41 (peildatum 1 januari 2020):

Eemsstraat 41-huis: € 427.000,-;
Eemsstraat 41-I+ III-achter: € 406.000,-;
Eemsstraat 41-II+III-voor: € 508.000,-;

De kadastrale omschrijving van Eemsstraat 39:

Het woonhuis en erf, bestaande uit een benedenwoning met tuin en schuur alsmede twee afzonderlijke bovenwoningen op de eerste en de tweede verdieping en met beide een extra kamer op de derde verdieping en kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 8600 en groot één are en vierentwintig centiare (1 are en 24 centiare).

De kadastrale omschrijving van Eemsstraat 41:

Het woonhuis en erf, bestaande uit een benedenwoning met tuin en schuur alsmede twee afzonderlijke bovenwoningen op de eerste en de tweede verdieping en met beide een extra kamer op de derde verdieping en kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 8601 en groot één are en vierentwintig centiare (1 are en 36 centiare).

De plok:

Voor Eemsstraat 39 € 12.000,- excl. btw;
Voor Eemsstraat 41 € 10.000,- excl. btw.

De plok komt voor rekening van de koper.

De plokpenning wordt alleen uitgekeerd na gunning door de verkoper.

Gebruik/oplevering:

De twee beleggingspanden zijn, met uitzondering van Eemsstraat 39-huis, geheel verhuurd en worden in verhuurde staat opgeleverd.

Eemsstraat 39-huis is tijdelijk (tot en met 18 november 2021) anti-kraak bewoond via Jansen Vastgoedbeheer, contactpersoon Patrick Jansen.

Combinatie-veiling:

De twee panden worden eerst afzonderlijk bij opbod en afslag geveild en daarna worden de panden gecombineerd in slag gelegd.

Gunning/risico:

Verkoper behoudt zich het recht voor de te veilen objecten niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen 24 uur na de veiling. Vanaf de gunning is het risico voor 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.

Eemsstraat 39 en 41 in Amsterdam

Een vrijwillige veiling | twee beleggingspanden | één lege woning | gelegen op erfpacht

Overige bijzonderheden:

- het betreft twee beleggingspanden;
- op één benedenwoning na geheel verhuurd;
- de benedenwoningen hebben een tuin (oost);
- de verdiepingswoningen hebben een balkon;
- ieder pand bestaat uit een benedenhuis, een 1^{ste} verdieping en een 2^{de} verdieping. De woningen op de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping hebben nog een extra kamer(s) op de 3^{de} verdieping.
- op de 3^{de} verdieping aan de achterzijde is ook een breed balkon en aan de voorzijde is een klein balkon op de daaronder gelegen erker;
- de woningen zijn voorzien van enkel glas;
- het bouwjaar van de panden is ca. 1930;

Informatie over de erfpacht:

De beide panden zijn gelegen op erfpacht. De canon voor Eemsstraat 39 is € 2.054,85 per jaar en de canon voor Eemsstraat 41 is € 2.074,80 per jaar.

De Algemene Bepalingen voor voortdurend erfpacht van 2000 zijn van toepassing.

Het tijdvak loopt van 16 februari 2009 tot en met 15 februari 2059. De huidige canon is vastgezet tot en met 15 februari 2034. De aanvraag voor een eeuwigdurende afkoop van de canon is onder gunstige voorwaarden op 16 december 2019 tijdig ingediend. Er is nog geen aanbieding van de gemeente Amsterdam ontvangen.

De veilcondities:

- de Algemene Veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, vastgelegd in een notariële akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor notaris mr P.J.N. van Os te Amsterdam, gedeponeerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam op vier juli tweeduizend één onder nummer 115/2001 en bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 17492 nummer 17;
- de akte van de veilingvoorwaarden van de heer mr. F. ten Veen, notaris te Amsterdam. Deze akte wordt op 18 oktober a.s. verleden en een concept-akte is op te vragen bij de notaris of de makelaar;
- de bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het bieden via internet.

Bijzonderheden over de kosten:

- het ploggeld komt voor rekening van de koper(s);
- de kosten van het veilinghuis/de E.A.O.G.V. B.V. komen voor rekening van de koper(s) en dit geldt voor zowel het gedeelte van de koper als voor het gedeelte van de verkoper;
- de kosten van de notaris zijn voor rekening van de verkoper;

Het bieden:

Koper(s) kunnen zowel in de zaal als online bieden. Koper(s) die bieden in de veiling dienen een rechtsgeldige bankgarantie van tenminste 10% van de uitgebrachte bieding af te geven aan de notaris dan wel een waarborgsom ter grootte van tenminste 10% van de uitgebrachte bieding op rekening van de notaris overgemaakt te hebben. De koper kan zich ook laten vertegenwoordigen door een makelaar die lid is van de NVM/MVA en die voor zijn cliënt het proces-verbaal van de veiling tekent. Bij twijfel is één en ander ter beoordeling van de notaris.

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.

Eemsstraat 39 en 41 in Amsterdam

Een vrijwillige veiling | twee beleggingspanden | één lege woning | gelegen op erfpacht

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.

Betaling/verrekening lasten:

De koopsom en het verder door koper verschuldigde moet uiterlijk op 18 november 2021 worden voldaan. De baten en lasten zijn vanaf deze dag voor rekening van de koper.

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

Bezichtigingsmogelijkheden:

De leeg op te leveren woning Eemsstraat 39-huis is nog op de volgende momenten te bezichtigen:

- donderdag 7 okt. van 14.00 uur – 16.00 uur;
- dinsdag 12 okt. van 14.00 uur – 16.00 uur;
- donderdag 14 okt. van 14.00 uur – 16.00 uur;
- maandag 18 okt. van 14.00 uur – 16.00 uur;

Bijlagen:

- Bijlage I : de plattegrond en het meetrapport van Eemsstraat 39-huis;
- Bijlage II : de plattegronden en het meetrapport van Eemsstraat 41-I;
- Bijlage III : de plattegronden en het meetrapport van Eemsstraat 41-II;
- Bijlage IV : het kadastraal plan;
- Bijlage V : de locatie;
- Bijlage VI : de uitleg van het veilingssysteem;

Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Bijlage I: de plattegrond en het meetrapport van Eemsstraat 39-huis



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

De plattegrond

Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl

	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK			GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580-2007				OPPERVLAKTE	INHOUD
	vides/schalmaat	Bruto vloer-oppervlakte	Tara oppervlakte	Ruimte met	Vertikaal	Woonruimte	Overig	Gebouwgebonden	Externe	Bruto		
	>4m2	(excl. Vides etc. >4m2)	(BVO-NVO)	beperkte	Verkeer	m2	in pandige	buitenruimte	bergruimte	inhoud		
				stahoogte	> 4 m2 & niet		ruimte			m3		
				<1,50 m	toegankelijke							
Begane grond	-	60.88	7.27	C	D	E	F	G	H	I		
Woon/Werkruimte	-	60.88	7.27	-	-	53.61	-	-	-	177.77		
Schuur	-	5.36	-	-	-	-	-	-	5.36	-		
Berging	-	2.27	-	-	-	-	-	-	2.27	-		
Totalen Woning (Funda)		69				54				178		



Het meetrapport

Straathof Makelaars o.g.

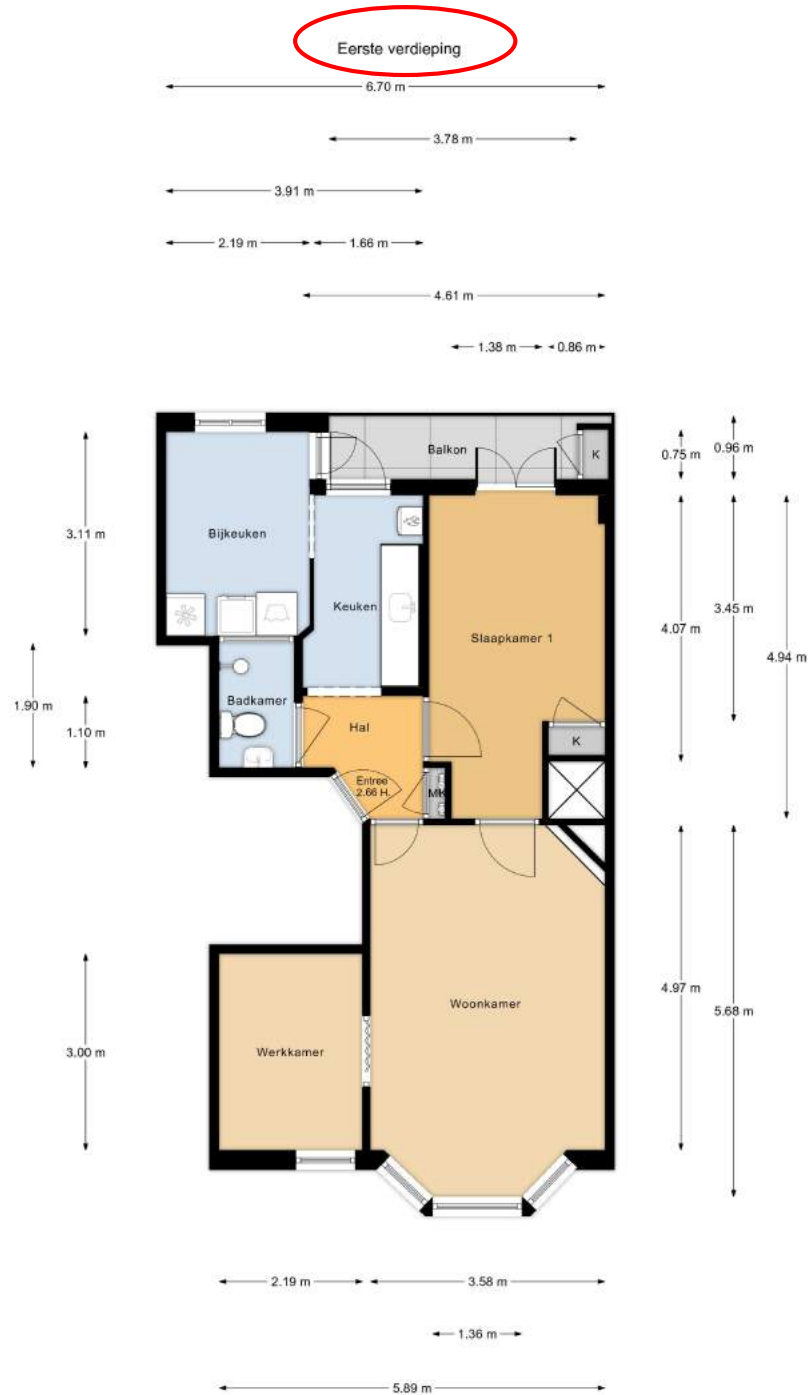
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl

Bijlage II: de plattegronden en het meetrapport van Eemsstraat 41-I



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

De plattegrond van de 1^{ste} verdieping

Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

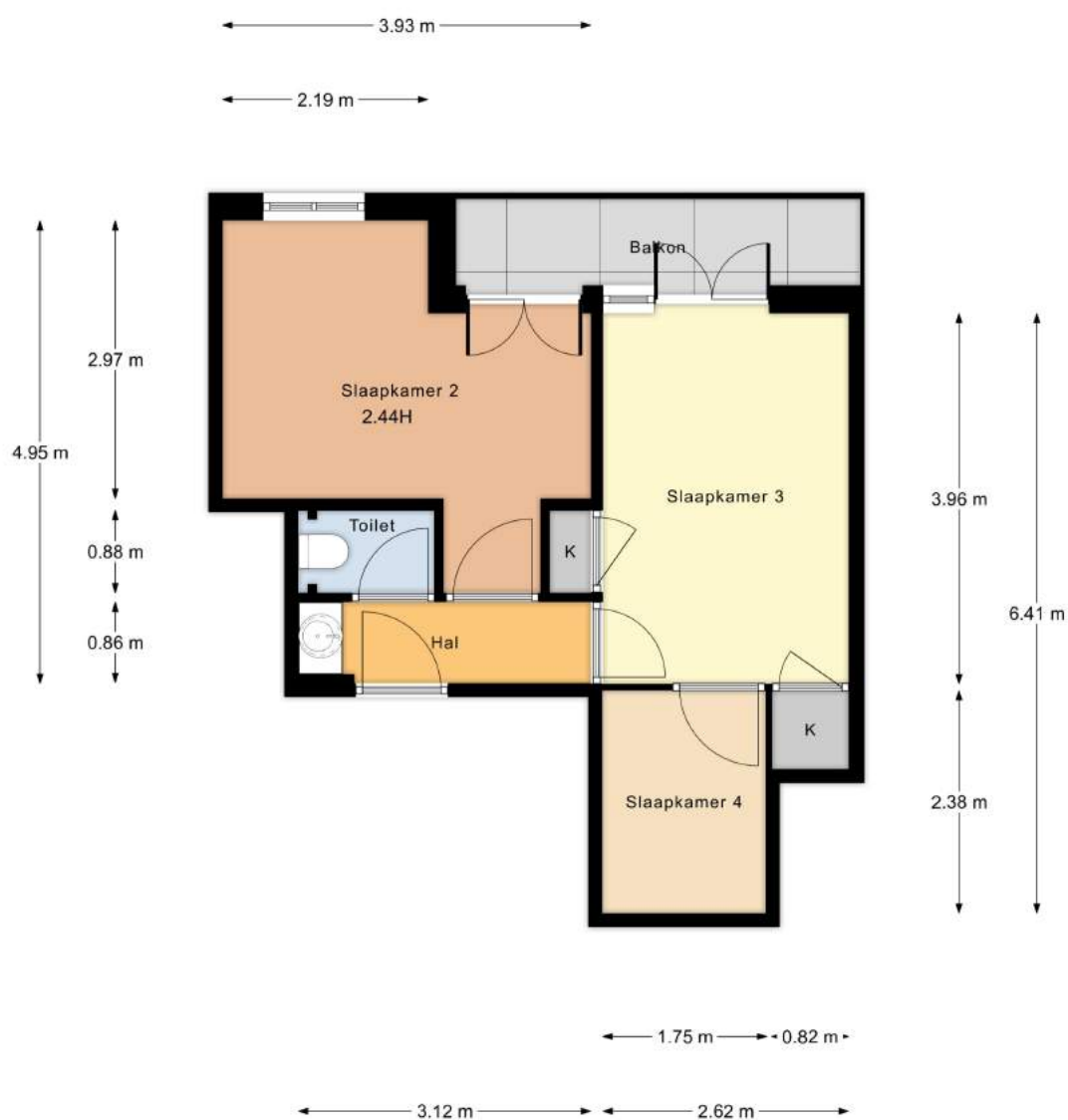
T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Derde verdieping



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

De plattegrond van de extra ruimte op de 3^{de} verdieping-achter



	PRE BVO AFTREK		BVO	BVO AFTREK		POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580-2007					OPPERVLAKTE		INHOUD
	vides/schalngat	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. >4m2)	Tara oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Vertikaal Verkeer > 4 m2 & niet toegankelijke ruimten	C	D	E	F	G	H	I	Bruto inhoud m3		
Eerste verdieping	-	66,52	9,49	-	-	-	-	57,03	-	-	-	196,90			
Derde verdieping	-	37,63	5,52	-	-	-	-	32,11	-	-	-	103,11			
Woon/Werkruimte	-	104,15	15,01	-	-	-	-	89,14	-	-	-	300,01			
Balkon (1e)	-	3,63	-	-	-	-	-	-	-	3,63	-	-			
Balkon (3de)	-	4,13	-	-	-	-	-	-	-	4,13	-	-			
Totaal Woning (Funda)		112						89				300			

Het meetrapport

Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Bijlage III: de plattegronden en het meetrapport van Eemsstraat 41-II



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

De plattegrond van de 2^{de} verdieping

Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

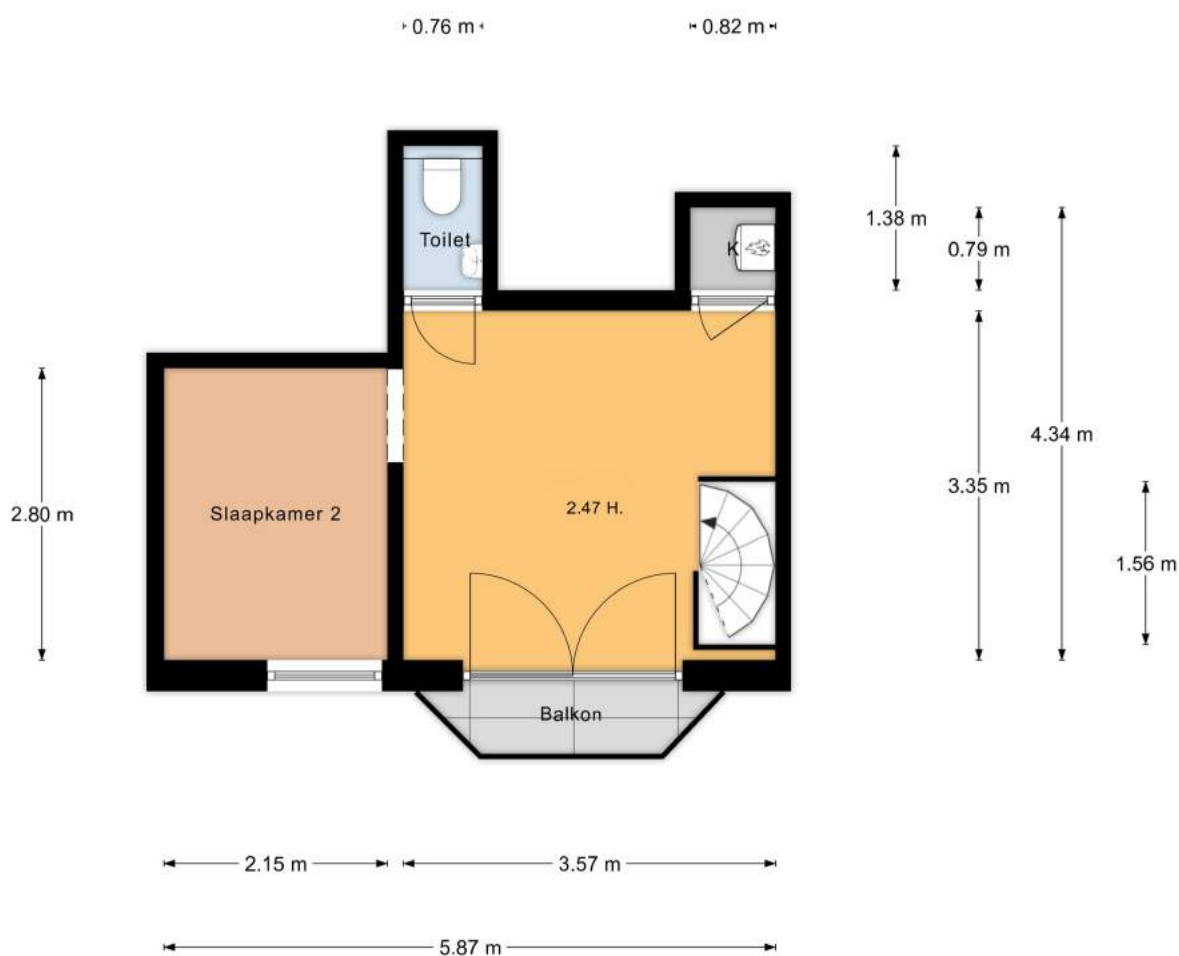
T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Derde verdieping



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

De plattegrond van de extra ruimte op de 3^{de} verdieping-voor



PRE BVO AFTREK vides/schalimgat >4m2	BVO Bruto vloer- oppervlakte (excl. Vides etc. >4m2)	BVO AFTREK Tara oppervlakte (BVO-NVO)	POST BVO AFTREK Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verkaal Verkeer > 4 m2 & niet toegankelijke ruimten	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580-2007				OPPERVLAKTE Externe bergruimte	INHOUD Bruto inhoud m3
A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	D	E	F	G	H	I	
Eerste verdieping	-	64,27	7,44	-	56,83	-	-	-	186,38	
Derde verdieping	-	23,31	2,83	-	20,48	-	-	-	64,57	
Woon/Werkruimte	-	87,58	10,27	-	77,31	-	-	-	250,95	
Balkon (1e)	-	3,60	-	-	-	-	3,60	-	-	
Balkon (3de)	-	1,78	-	-	-	-	1,78	-	-	
Totaal Woning (Funda)	93				77				251	

Het meetrapport

Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

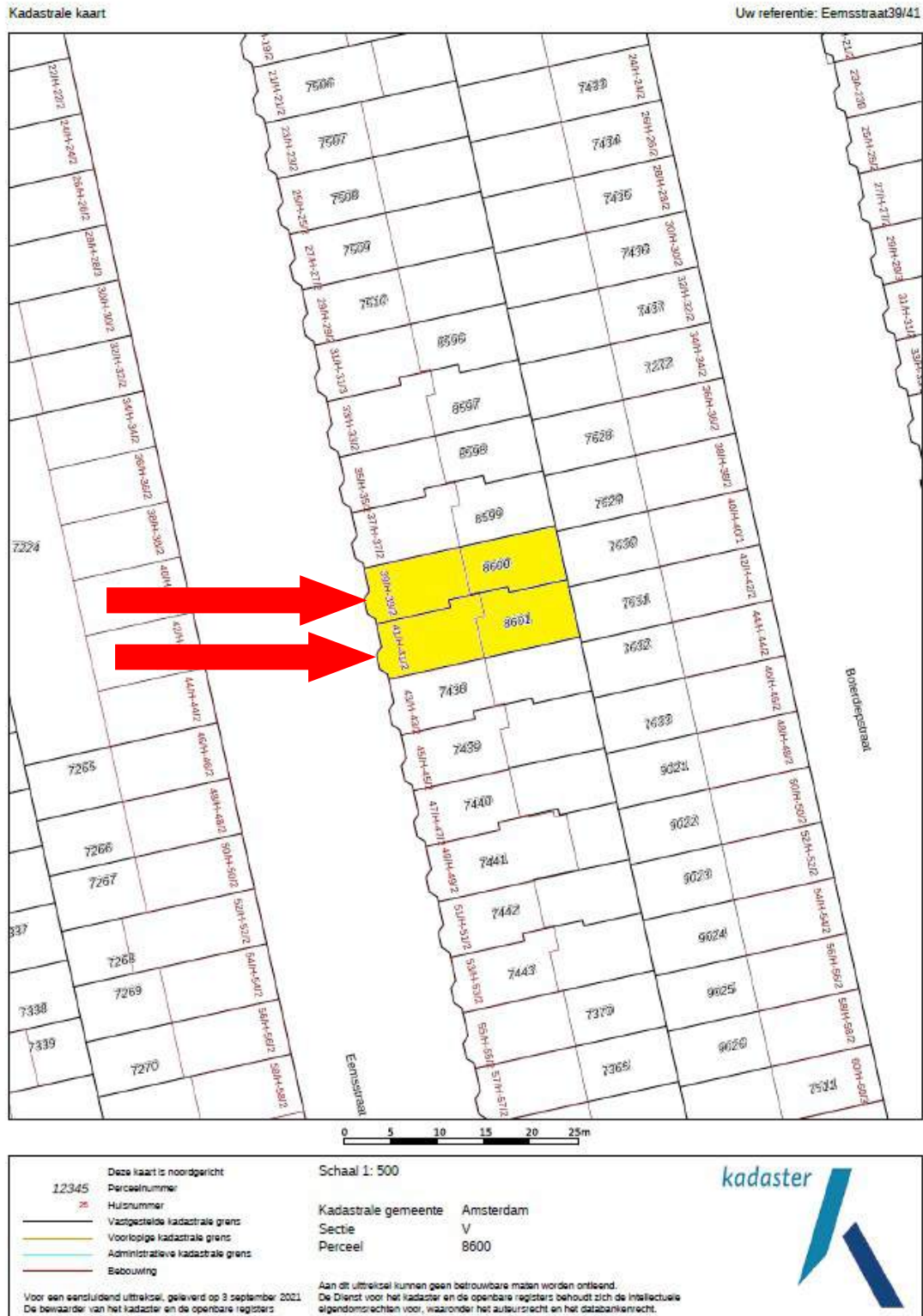
T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Bijlage IV: het kadastraal plan van Eemsstraat 39 en 41



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 V: de locatie



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl

Bijlage VI: de uitleg van het veilingssysteem

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 onroerend goed veiling wordt geregeld gehouden op maandagavond vanaf 18.00 uur in Café Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 in Amsterdam tegenover het Amstelstation. Het veilinghuis is een fusie van de Eerste Amsterdamse die samengegaan 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 voor 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 en dat is de premie die wordt uitgelooft aan degene die het hoogste bod bij het opbieden heeft uitgebracht en indien er door de verkoper wordt gegund. De voorlopige koper tekent direct bij de notaris het proces-verbaal van veiling en hij moet een bankgarantie etc. 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). Bij twijfel is één en ander ter beoordeling van de notaris.

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 hij laat zich niet opjagen door wat er gebeurt in de zaal.

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