



Kinneking & Heijer Makelaardij o/z B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

Executieveiling

19 september 2022 vanaf 18:00 uur



Gustav Mahlerlaan 363 + PP 1082 MK Amsterdam

Derde Kostverlorenkade 33
info@khemakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam
• www.khemakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneking & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.





Registergoed

1. het voortdurende recht van erfpacht van het (onder-) onderappartementsrecht, eigendom van de gemeente Amsterdam, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijftiende verdieping met separate berging gelegen in de kelder op niveau -1 van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan de Gustav Mahlerlaan 363, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 154, kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie AK, nummer 4937 A-273**, uitmakende 167/6.786^{ste} onverdeeld aandeel in de gemeenschap

2. het voortdurende recht van erfpacht van het onderappartementsrecht, eigendom van de gemeente Amsterdam, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen in de kelder op niveau -2, gelegen aan de Leo Smitstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 112**, uitmakende het één/éénhonderd tweeëntwintigste (1/122e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsgarage met stallingsplaatsen in de kelder op niveau -1 en niveau -2, de in/uitrit op de begane, grond, de hellingbanen, de speedgate, de fietstrappen en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Leo Smitstraat 5a te Amsterdam, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 3, uitmakende het drie duizend acht honderd vijf en twintig/negentien duizend zeven honderd twee en twintigste (3.825/19.722e) onverdeelde aandeel in de onder 1. gemelde hoofdgemeenschap;

3. het voortdurende recht van erfpacht van het onderappartementsrecht, eigendom van de gemeente Amsterdam, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen in de kelder op niveau -2, gelegen aan de Leo Smitstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 111**, uitmakende het één/éénhonderd tweeëntwintigste (1/122e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsgarage met stallingsplaatsen in de kelder op niveau -1 en niveau -2, de in/uitrit op de begane, grond, de hellingbanen, de speedgate, de fietstrappen en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Leo Smitstraat 5a te Amsterdam, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 3, uitmakende het drie duizend acht honderd vijf en twintig/negentien duizend zeven honderd twee en twintigste (3.825/19.722e) onverdeelde aandeel in de onder 1. gemelde hoofdgemeenschap



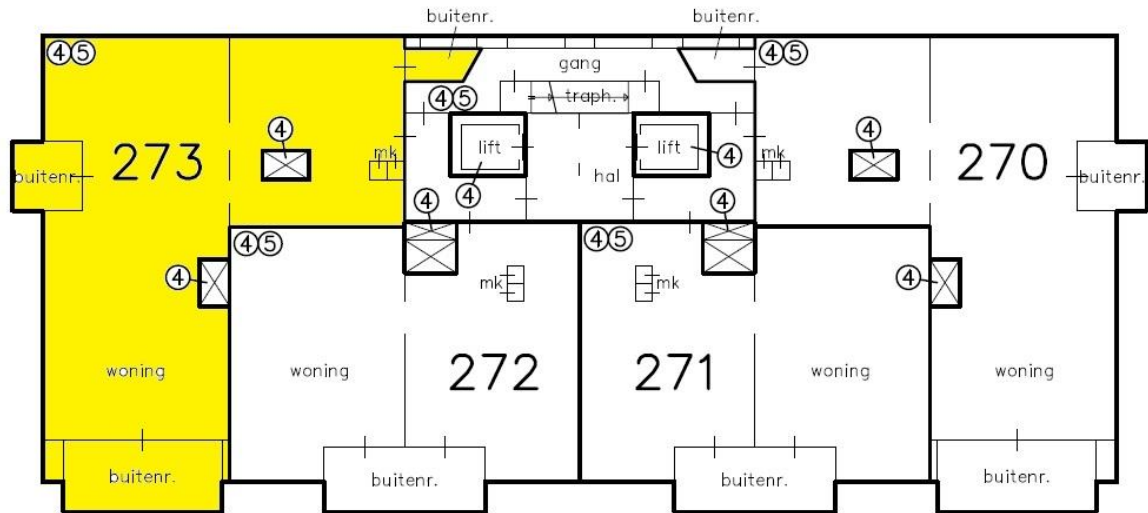
-
- Inleiding** Executoriale verkoping (ex art. 3:268 jo 3:254 BW) op 19 september 2022 's-avonds na 18.00 uur in:
- CAFÉ-RESTAURANT DAUPHINE
Prins Bernhardplein 175
1097 BL Amsterdam
- Bezichtiging** Er zijn nog geen mogelijkheden de woning te bezichtigen. Indien de mogelijkheid wordt geboden, dan zal de directie-makelaar hiervan melding laten maken op de website van het veilinghuis De Eerste Amsterdamse en op de sites van Funda en de website van de directie-makelaar.
- Contact** Voor aanvullende informatie kunt u contact opnemen met:
- Kinneging & Heijer Makelaardij ½ B.V.
020 - 589 3010
bm@khemakelaardij.nl
- Hermans en Schuttevaer notarissen
Dit dossier is in behandeling bij:
De heer T. Bos
Telefoon: +31 (0)85 0 810 892
e-mail: tbos@herschut.nl

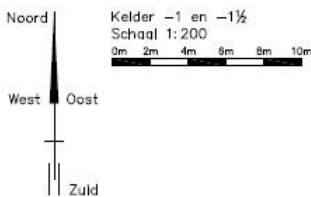


Veilinggegevens

- Veiling** Openbare veiling (executoriale verkoping, ex art. 3:268 BW)
- De openbare veiling vindt plaats op 19 september 2022 vanaf 18:00 uur in Café-restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175, 1079 BL Amsterdam en online (bij inzet en afslag) via openbareverkoop.nl, ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan het Hermans & Schuttevaer notarissen te Amsterdam
- Op de veiling (en onderhandse biedingen) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129 en de bijzondere veilingvoorwaarden, welke (concept) voorwaarden opvraagbaar zijn bij de notaris en gepubliceerd worden op de websites van: openbareverkoop.nl en veilingnotaris.nl en de Eerste Amsterdamse.
- Onderhandse bod** Potentiële kopers kunnen een onderhandse bieding op het geveilde uitbrengen. De bieding dient uiterlijk 14 dagen vóór datum van openbare veiling (uiterlijk 4 september 2022 om 23:59 uur), schriftelijk en onvoorwaardelijk, aan de veilingnotaris te worden gericht
- Hermans & Schuttevaer notarissen
t.a.v. de heer T. Bos
Jozef Israëlskade 46-48
1072 SB Amsterdam
E-mailadres: tbos@herschut.nl
- Biedingen zullen worden behandeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 BW, zonder dat de executant gehouden is op een bieding in te gaan.
- Inzetpremie** De inzetpremie (plok) voor het Registergoed bedraagt 1% van de koopsom en wordt in rekening gebracht bij de verkoper en komt ten laste van de opbrengst.
- Gunning** De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich hierover uiterlijk op de zesde werkdag na de afslag voor 17:00 uur uitspreken.
- Veilingkosten** De veilingkosten inclusief BTW zullen voor zover mogelijk worden gespecificeerd in het kostenoverzicht dat zal worden gepubliceerd op eersteamsterdamse.nl en veilingnotaris.nl.
- Overdrachtsbelasting** Ter zake van de verkrijging van het verkochte zal door koper overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.
- Garanties** Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het registergoed meedeelt, dan wel heeft meegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft. De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt.

Gedeeltelijke splitsingstekening

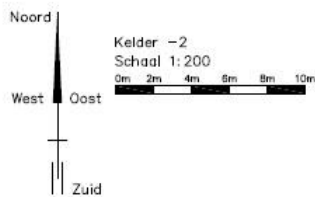
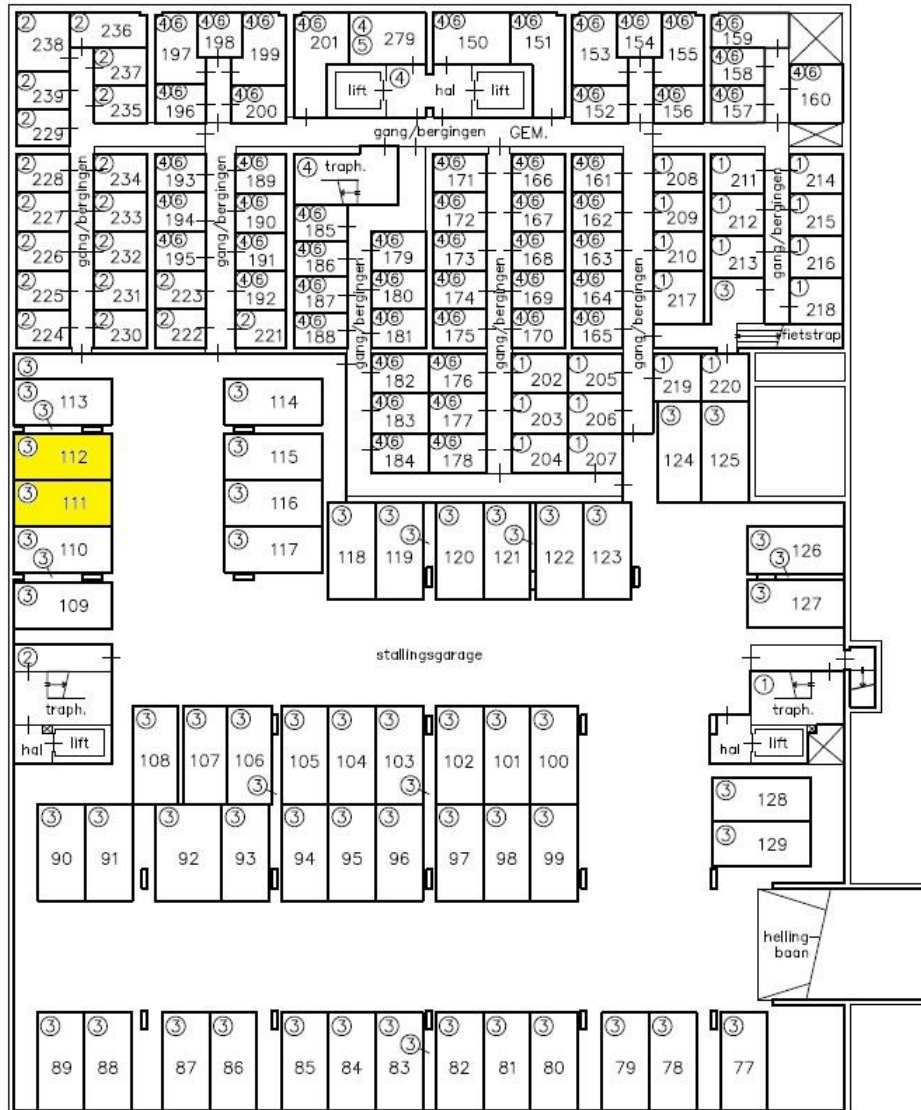




Kelder -1 en -1½

Schaal 1:200

0m 2m 4m 6m 8m 10m



Kelder -2
Schaal 1:200

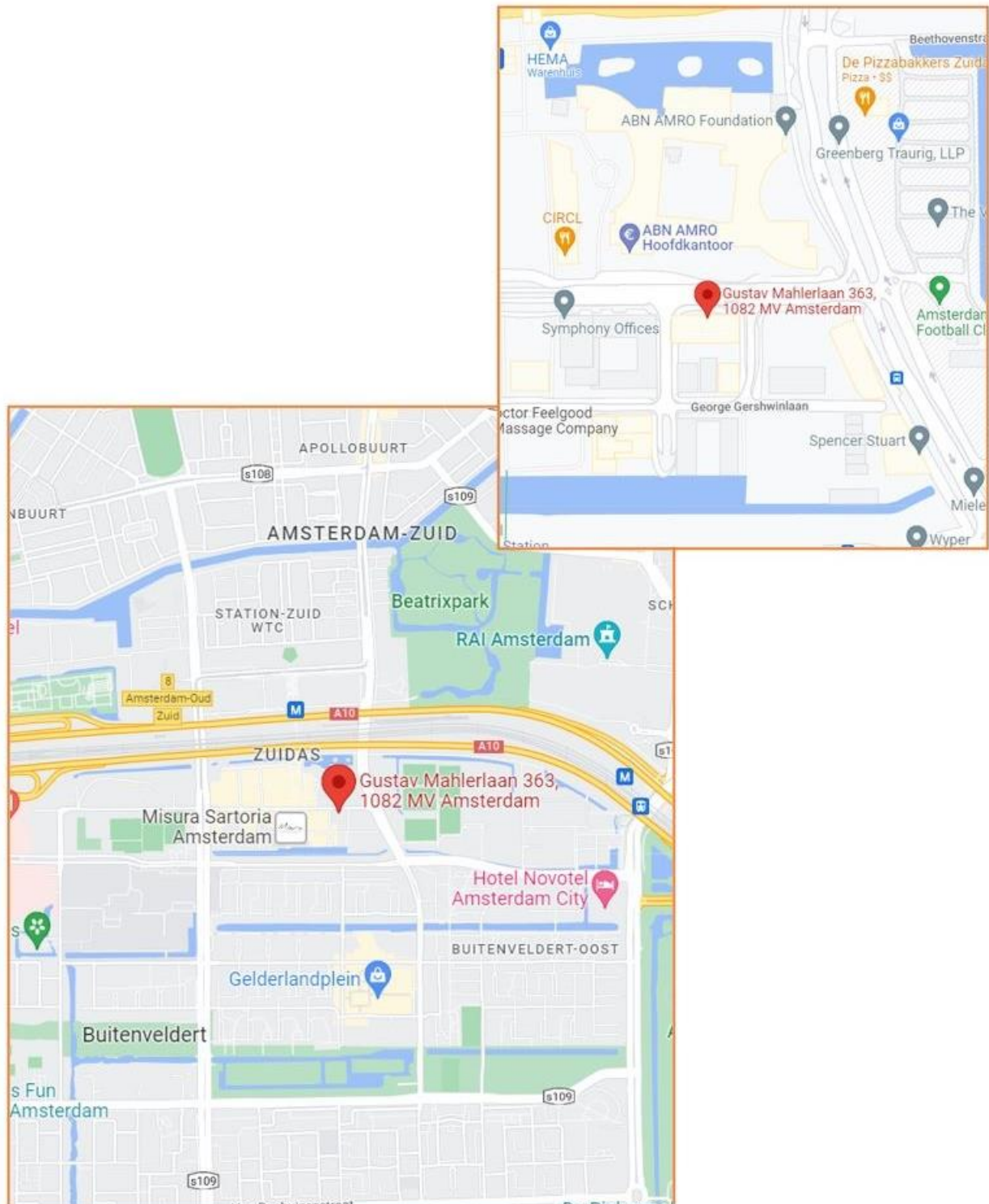
Platte grond van het appartement



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend en dient alleen ter indicatie. Daarbij hebben wij kunnen constateren dat de badkamer in de grote slaapkamer niet in deze tekening is opgenomen.



Omgevingskaart





Objectgegevens

- Gebruik** Ten tijde van de inspectie heeft de directie-makelaar het appartement kunnen betreden. De directie-makelaar heeft niet kunnen constateren of het object ten tijde van de inspectie door de eigenaar in gebruik is, dan wel dat de woning door derde wordt bewoond.
- Locatie** De Amsterdamse Zuidas is een toplocatie om te wonen en werken. Diverse horecagelegenheden waaronder restaurant Circle en voor een ontbijt kun je terecht bij o.a. The Breakfast Club. Op loopafstand vindt je Dicky's en restaurant Loetje. De dagelijkse boodschappen doe je bij de Albert Heijn aan de Gustav Mahlerlaan en het winkelcentrum Gelderlandplein. Het Beatrixpark, het Amsterdamse Bos, maar ook het Amstelpark bevinden zich eveneens op loopafstand. Sporten is mogelijk bij het populatie en luxe Gustav Gym of bij Club Sportive.
- Bereikbaarheid** Op loopafstand is het station Amsterdam Zuid, waar trein, bus, tram, metro en de Noord/Zuidlijn. Schiphol is één halte met de trein en met de auto ben je in een mum van tijd op de Ring A10. Stadsdeel Zuid met al haar exclusieve winkels, cafés en restaurants is op slechts 5 minuten fietsafstand.
- Indeling** De directie-makelaar heeft het appartement van binnen kunnen inspecteren. Indeling:
Indeling: Centrale entree met bellentableau, videofoon en de brievenbussen, chique lobby met receptie, conciërge en toegang tot de liften. Middels één van de liften is de 15^{de} verdieping te bereiken.
Entree, gang met videofooninstallatie, meterkast, toegang tot de technische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, WTW installatie alsmede ruimte voor berging, toiletruimte met fonteintje, uitgebreide en naastgelegen kast met stadsverwarmingsunit voor koude en warmte ten behoeve van de vloerverwarming en koeling in het gehele appartement. Badkamer met wastafelmeubel, designradiator, ventilatieschakelaar, inloopdouche met draingoot.

De woonkamer biedt door de grote en kamerhoge pui en plafond veel daglicht en een magnifiek uitzicht naar het zuiden. De open keuken is aan de halzijde gesitueerd. Vanuit de open keuken is eveneens toegang tot het balkon aan de zijkant.

De naastgelegen slaapkamer met toegang tot het balkon.
De tweede slaapkamer is van een groot formaat en toegang tot het balkon.
De derde ruime slaapkamer heeft een eigen badkamer voorzien van een inloopdouche en toilet afgescheiden door een glazen scheidingswand en in de slaapkamer een wastafeleiland.

Het terras aan de woonkamer is gelegen op het zuid en is maar liefst 18,5 m² groot.
Het balkon aan de zijgevel is circa 7 m²

Op niveau -1 is een berging en op niveau -2 zijn twee parkeerplaatsen.



Woonoppervlakte	Circa 161 m ² (bron: BAG-viewer).
Inhoud	Circa 483 m ² (bron: informatie derden).
Voorzieningen	In de woning zijn vermoedelijk voorzieningen aanwezig.
Bouwjaar	2019 (bron: BAG-viewer).
Bouwaard	Voorgevel metselwerk (achtergevel niet waarneembaar), het dak is gedekt met bitumen.
Vereniging van Eigenaars	<p>het appartement maakt een onderdeel uit van de Vereniging van Eigenaars genaamd Vereniging van (onder-)ondereigenaars Gustav Mahlerlaan 297 tot en met 393 (oneven nummers) te Amsterdam, Gebouw Xavier te Amsterdam. De vereniging kan tevens handelen onder de naam: Vereniging van (onder-)ondereigenaars Xavier A-5.</p> <p>De Vereniging van Ondereigenaars Leo Smitstraat 5a Stallingsgarage te Amsterdam, is de vereniging van de parkeerplaatsen.</p> <p>De servicekosten voor het appartement bedragen € 372,68. Het aandeel in het reservefonds bedraagt € 2.690,96;</p> <p>De servicekosten voor de parkeerplaatsen bedragen € 138,74. Het aandeel in het reservefonds bedraagt € 796,44.</p> <p>De administratie van beide verenigingen wordt gevoerd door: Xavier Zuidas Gustav Mahlerlaan 297 1082 MK Amsterdam www.xavierzuidas.nl vve@xavierzuidas.nl</p>
Erfpacht	<p>Het betreft een voortdurend recht van erfpacht Ingangsdatum 1 juni 2016 Herzieningsdatum 1 juni 2066 Indexering: jaarlijks De huidige canon voor het appartement bedraagt € 3.827,77 De huidige canon voor de parkeerplaatsen bedraagt € 525,90 (2 x € 262,95)</p>
Milieu	Er is geen technisch- of milieuonderzoek uitgevoerd door verkoper. Verkoper heeft geen asbestinventarisatie uit laten voeren. Alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen komen volledig voor risico van koper. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest kan voortvloeien.
Ondergrondse tank	Voor zover aan verkoper bekend is zijn in het object geen ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloei)stoffen aanwezig.
Bestemming	Het object heeft de bestemming wonen, berging en stallingsruimtes.



Bijzonderheden

Verkoper beschikt niet over een energielabel of een daaraan gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen en zal daar ook voorafgaand aan de levering niet over beschikken. Koper aanvaardt dit gegeven en maakt geen aanspraak op verstrekking van één van voornoemde documenten.

Koper dient zichzelf ervan te vergewissen dat het verkochte (inclusief installaties) beschikt over de normale en door koper specifiek gewenste eigenschappen. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte (inclusief installaties) bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het normale c.q. het door koper specifieke beoogde gebruik nodig zijn. Elk risico dat dit gebruik niet mogelijk of toegestaan zal zijn, is voor rekening van de koper. Koper dient genoegzaam bekend zijn met de staat van het verkochte, de zich daarop bevindende opstallen alsmede de fundering daarvan. Koper zal verkoper niet aanspreken voor eventuele aan het verkochte (inclusief installaties) geconstateerde of te constateren (verborgen) (technische) gebreken en tekortkomingen, door welke oorzaak ook ontstaan.

Disclaimer

Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. is door de "Executant" aangesteld als haar exclusieve adviseur ten aanzien van de geplande (executoriale) verkoop van het onroerend goed (het "Vastgoed"). Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. is door de Executant geautoriseerd, uitsluitend in de capaciteit als adviseur van de Executant, om namens de Executant deze beknopte samenvatting (de "Samenvatting") te verschaffen aan in aankoop van het Vastgoed geïnteresseerde partijen (de "Potentiële Kopers") dit met als enige doelstelling om de Potentiële Kopers te assisteren in hun evaluatie van en nader onderzoek naar het Vastgoed en de Transactie. Deze Samenvatting behelst geen aanbod of uitnodiging van de Executant en/of Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. tot het aangaan van de Transactie of toezegging of aanbeveling om de Transactie tot stand te brengen. Potentiële Kopers worden beschouwd als professionele investeerders die geacht worden voldoende expertise en ervaring te hebben om de verschillende aspecten en risico's van de Transactie te overzien en die waar nodig eigen adviseurs zullen inschakelen. Elke Potentiële Koper wordt aangeraden om onafhankelijk juridisch, financieel, fiscaal of ander noodzakelijk advies in te winnen. Alle kosten die Potentiële Kopers maken in verband met de onderzoek en evaluatie van de Transactie zijn voor rekening en risico van die Potentiële Kopers, tenzij anders overeengekomen.

De Samenvatting is opgesteld om Potentiële Kopers te informeren. De Samenvatting is geen compleet overzicht of opsomming van alle informatie die Potentiële Kopers willen hebben of nodig hebben om te beslissen of zij willen bieden op het Vastgoed. De Executant Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. en hun respectievelijke dochtermaatschappijen, de aan hen gelieerde ondernemingen, medewerkers en agenten sluiten expliciet enige aansprakelijkheid uit die wellicht zou kunnen voortkomen uit deze Samenvatting of enige andere in het kader van de Transactie verstrekte informatie (de "Informatie") en eventuele fouten op omissies hierin. Specifiek wordt er door de Executant en/of Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. geen verklaring of garantie gegeven inzake de haalbaarheid of redelijkheid van enige in de Informatie opgenomen projectie, targets, schatting, vooruitzichten of financiële gegevens. Elke Potentiële Koper zal onafhankelijk het Vastgoed, de Transactie en de Informatie moeten onderzoeken en evalueren. Noch de Executant, noch Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. hebben een verplichting om additionele informatie te verstrekken, de Samenvatting en/of Informatie aan te passen of bij te werken of enige onjuistheden aan te geven of aan te passen die op enig moment mogen blijken.

Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. treedt met betrekking tot de Transactie op als exclusief adviseur van de Executant en zal derhalve andere partijen (onafhankelijk van of zij wel of niet de Samenvatting en/of Informatie hebben ontvangen) niet beschouwen als cliënt of opdrachtgever in relatie tot de Transactie.

Bijlages:

1. Foto's.



