

Vespuccistraat 75 77 en 79, 1056SJ AMSTERDAM (42939)



Herenhuis

Drie verzorgde beleggingspanden gelegen op eigen grond in de mooie Vespuccistraat in "De Baarsjes" in Amsterdam-West.



Beschrijving

Drie verzorgde beleggingspanden gelegen op eigen grond in de mooie Vespuccistraat in "De Baarsjes" in Amsterdam-West. De Vespuccistraat is een rustige en brede straat die zich kenmerkt door de speelse Amsterdamse School-bouwstijl. Ieder pand bestaat uit vier woningen. De woningen Vespuccistraat 75-II, Vespuccistraat 79-huis en Vespuccistraat 79-III worden leeg opgeleverd. De benedenhuizen hebben een tuin op het westen en een vrijstaande schuur. De bovenwoningen hebben ieder een balkon op het westen.

oplevering

De drie beleggingspanden zijn verhuurd en worden in verhuurde staat opgeleverd met uitzondering van de drie woningen Vespuccistraat 75-II, Vespuccistraat 79-huis en Vespuccistraat 79-III die leeg worden opgeleverd.

energie (EPA)

Energielabels als bedoeld in Besluit energieprestatie gebouwen zijn ten aanzien van de registergoederen niet vereist aangezien het gebouw is aangewezen tot beschermd monument.

Er is ten aanzien van een aantal woningen wel een energielabel beschikbaar (zie bijlagen).

NEN 2580

M.b.t. het/de registergoed verklaart verkoper dat hij niet in de gelegenheid is gesteld de verhuurde registergoederen volgens de NEN2580 op te meten en dat de eventueel vermelde oppervlakte volgens informatie is verkregen. Van de twee lege appartementen, Vespuccistraat 75-II en Vespuccistraat 79-III is wel een meetrapport aanwezig en die kan op verzoek worden toegestuurd.

garanties/aansprakelijkheid

Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het registergoed en/of het gebouw meedeelt dan wel heeft medegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.

aanschrijvingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per datum 12 maart 2018 zijn er geen aanschrijvingen bekend.

publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per datum 12 maart 2018 is ten aanzien van de registergoederen de volgende publiekrechtelijke beperking bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster:

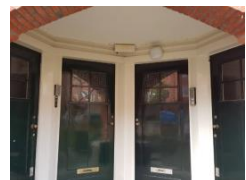
Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 7630 datum in werking dertig juni negentienhonder tweeënnegentig (Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente Amsterdam.

milieu

Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat:



Veilinginfo

Status	Niet gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 16 april 2018
Inzet	maandag 16 april 2018 vanaf 16:30
Afslag	maandag 16 april 2018 vanaf 16:30
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Lubbers en Dijk notarissen Koningslaan 4 1075 AC AMSTERDAM T: 020 573 63 11 E: mail@lubbers.nl De Eerste Amsterdamse De Boelelaan 32 1083 HJ Amsterdam T: 020 214 89 98 E: info@eersteamsterdamse.nl
Behandelaar	Mr. G.T. Tjadens

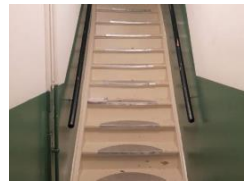
Objectinfo

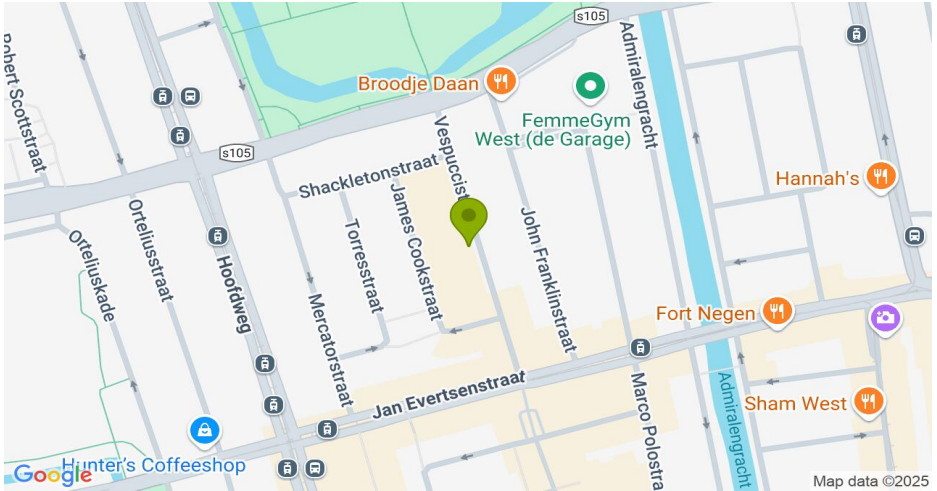
Woningtype	Herenhuis
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Straathof Makelaars o.g. (contactpersoon is Dhr. M. Straathof) Jacob Obrechtstraat 24 1071 KM Amsterdam T: 020 675 74 66 E: info@straathofmakelaars.nl
Bezichtiging	De drie lege woningen zijn op dinsdag 10 april a.s., op donderdag 12 april a.s. alsmede op de veilingdag zelf, te weten op maandag 16 april a.s. tussen 14.00 uur en 16.00 uur te bezichtigen. Overige bezichtigingsafspraken zijn in goed overleg met het makelaarskantoor mogelijk.
Soort eigendom	
Gebruik	GedeeltelijkVerhuurd



Financieel

Lasten





Bijlage

42939_180320 veilingbrochure Vespuccistraat 75, 77 en 79.pdf



Straathof Makelaars o.g.

EEN VRIJWILLIGE VEILING
op MAANDAG 16 april 2018
's-avonds na 16.30 uur
In Café Restaurant Dauphine
aan het Prins Bernhardplein 175 in Amsterdam

ten overstaan van notaris

Mr. G.T. Tjadens

(Lubbers en Dijk Notarissen te Amsterdam)

van:

- 1) het huis met erf en grond (4 woningen) en verder toebehoren,
plaatselijk bekend te 1056 SJ Amsterdam als:

Vespuccistraat 75

(de 2^{de} verdieping leeg)

en kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland) sectie L, nummer 1350,
groot één are en twintig centiare (1 a en 20 ca)

&

- 2) het huis met erf en grond (4 woningen) en verder toebehoren,
plaatselijk bekend te 1056 SJ Amsterdam als:

Vespuccistraat 77

(geheel verhuurd)

en kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland) sectie L, nummer 1351,
groot één are en twintig centiare (1 a en 20 ca)

&

- 3) het huis met erf en grond (4 woningen) en verder toebehoren,
plaatselijk bekend te 1056 SJ Amsterdam als:

Vespuccistraat 79

(het benedenhuis en de 3^{de} verdieping leeg)

en kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland) sectie L, nummer 1352,
groot één are en twintig centiare (1 a en 20 ca).





Straathof Makelaars o.g.

Vespuccistraat 75, 77 en 79

Een vrijwillige veiling | drie beleggingspanden | gelegen op eigen grond | drie gemeentelijke monumenten

Algemeen:

Op 16 april a.s. worden op de Amsterdamse veiling (Eerste Amsterdamse) drie verzorgde (beleggings-)panden vrijwillig geveild. De objecten zijn gemeentelijke monumenten die gelegen zijn op eigen grond en ieder pand bestaat uit vier woningen.

De benedenhuizen hebben een tuin op het westen met een vrijstaande berging. De bovenwoningen hebben een balkon op het westen.

De drie (beleggings-)panden zijn verhuurd en worden in verhuurde staat opgeleverd met uitzondering van de drie woningen Vespuccistraat 75-II, Vespuccistraat 79-huis en Vespuccistraat 79-III die leeg worden opgeleverd.

De bruto huuropbrengsten per jaar en per pand zijn als volgt:

Vespuccistraat 75 (met de 2 ^{de} verdieping leeg):	€ 28.825,80*
Vespuccistraat 77 (geheel verhuurd):	€ 38.766,84*
Vespuccistraat 79 (met het benedenhuis en de 3 ^{de} verdieping leeg):	€ 19.983,60*
Totaal:	€ 87.576,24*

* voor een specificatie van de huren verwijzen wij naar bijlage I. De huurcontracten en de huurverhogingsbrieven zijn op te vragen bij ons kantoor.

* In de huuropbrengsten zit een vergoeding voor de verhuurder voor o.a. de keukenapparatuur en/of voor de vloerafwerking en/of voor een wasmachine en/of een droogtrommel etc., zie bijlage I.



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.

Vespuccistraat 75, 77 en 79

Een vrijwillige veiling | drie beleggingspanden | gelegen op eigen grond | drie gemeentelijke monumenten

Omschrijving:

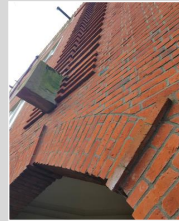
De drie verzorgde beleggingspanden zijn gelegen op eigen grond in de mooie Vespuccistraat in "De Baarsjes" in Amsterdam-West. De Vespuccistraat is een rustige en brede straat die zich kenmerkt door de speelse Amsterdamse School-bouwstijl. Ieder pand bestaat uit vier woningen. De panden zijn smaakvol vormgegeven c.q. hebben een speelse voorgevel.

Verder is kenmerkend voor deze panden het groen voor de deur en de smakvolle open entreepoortieken. De panden zijn terecht aangewezen als een gemeentelijk monument.

De drie beleggingspanden zijn verhuurd en worden in verhuurde staat opgeleverd met uitzondering van de drie woningen Vespuccistraat 75-II, Vespuccistraat 79-huis en Vespuccistraat 79-III die leeg worden opgeleverd. Het is mogelijk om de lege woningen te bezichtigen en hiervoor kunt u contact opnemen met ons makelaarskantoor.

Aldaar het niet mogelijk is/was om alle woningen te bezichtigen betreft onderstaande informatie een globale beschrijving.

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



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtsstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

Vespuccistraat 75, 77 en 79

Een vrijwillige veiling | drie beleggingspanden | gelegen op eigen grond | drie gemeentelijke monumenten

Omschrijving:

De drie benedenwoningen hebben een oppervlakte van ca. 60 m² en de globale indeling is als volgt:

Er is een eigen entree, een hal, een woonkamer, een slaapkamer, een keuken, een toilet en een badkamer die voorzien is van een douche of een bad en een wastafel.

De beschutte achtertuinen zijn bereikbaar via de openslaande deuren in de achtergevel. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging variërend in grootte. De tuinen zijn gelegen op het westen, oftewel de namiddag-/avondzon.



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtsstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

Vespuccistraat 75, 77 en 79

Een vrijwillige veiling | drie beleggingspanden | gelegen op eigen grond | drie gemeentelijke monumenten

Omschrijving:

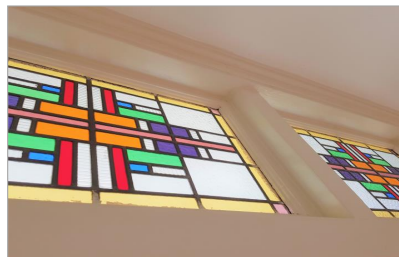
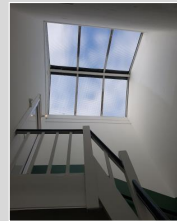
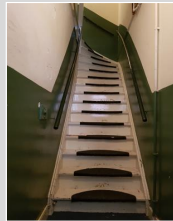
De woningen gelegen op de 1^{ste}, de 2^{de} en de 3^{de} verdieping zijn bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis. In het dak is een groot daklicht opgenomen en dat zorgt voor veel inval van daglicht in het gemeenschappelijk trappenhuis van de tweede naar de derde verdieping.

De bovenwoningen hebben een woonoppervlakte van ca. 55 m² à ca. 60 m². Van de twee woningen Vespuccistraat 75-II en Vespuccistraat 79-III zijn NEN2580-meetrapporten en plattegronden aanwezig, zie bijlage III-a tot en met bijlage IV-b van deze veilingbrochure.

De bovenwoningen zijn voorzien van een keuken en een badkamer en er is een balkon van ca. 5 m² op het westen. De balkons zijn bereikbaar via de slaapkamer en ook via de keukens.

De drie beleggingspanden zijn verzorgd c.q. netjes onderhouden. De houten raamkozijnen aan zowel de voor- als aan de achterzijde zijn voorzien van isolatieglas met uitzondering van de bovenlichten en de zijramen (oftewel de melkmeisjes) in de achtergevel. De balkons hebben een balkonkast aan weerszijde en stalen hekwerken.

Enkele woningen hebben met glas-in-lood ingezette bovenramen (enkel glas) aan de achterzijde of een leuke roedeverdeling bij de raamkozijnen aan de voorzijde van de panden. Verder hebben enkele woningen nog de originele schouw en enkele woonkamers zijn doorgebroken om die te vergroten.



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtsstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

Enkele foto's van de woning Vespuccistraat 75-II die leeg wordt opgeleverd.



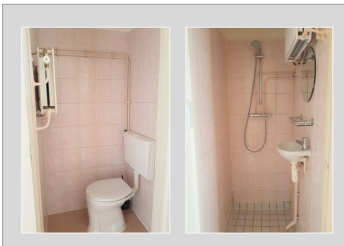
Deze woning heeft een woonoppervlakte van ca. 58 m² en de indeling is als volgt: entree/hal, een woonkamer, een keuken, een badkamer, een toilet en één slaapkamer met openslaande deuren naar het balkon op het westen. Voor de bezichtigingsmogelijkheden verwijzen wij naar pagina 10 van deze veilingbrochure.

Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtsstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

Enkele foto's van de woning Vespuccistraat 79-III die leeg wordt opgeleverd.



Deze woning heeft een woonoppervlakte van ca. 59 m² en de indeling is als volgt: entree/hal, een woonkamer, een keuken, een badkamer, een toilet en één slaapkamer met openslaande deuren naar het balkon op het westen. Voor de bezichtigingsmogelijkheden verwijzen wij naar pagina 10 van deze veilingbrochure.

Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtsstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

Vespuccistraat 75, 77 en 79

Een vrijwillige veiling | drie (beleggings-)panden | gelegen op eigen grond | drie gemeentelijke monumenten.

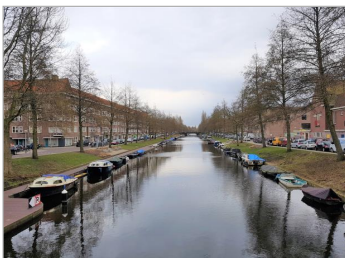
Locatie:

De beleggingspanden zijn gelegen op de grens van de Baarsjes en de Bos en Lommer. Twee buurten waar ze heel goed weten wat hip en happening is. Deze stadswijken kenmerken zich door een jonge en multiculturele samenleving.

De gezellige Jan Evertsenstraat, kortweg "de Jan Eef", is een geliefde winkelstraat in de buurt. Ook het Mercatorplein heeft zich de afgelopen paar jaar ontwikkeld tot een leuke ontmoetingsplek. Concept stores, de gezelligste koffiebarretjes, layed-back restaurants, Turkse winkeltjes, groenteboeren en bakkers bepalen het straatbeeld.

Van origine is de Vespuccistraat ontworpen als wandelroute vanaf het Mercatorplein naar het Erasmuspark, wat een gezellig stadspark is voor jong en oud.

De bereikbaarheid is zowel met het OV als met de auto goed. Via de Jan van Galenstraat bent u zo op de ring/de A-10. Diverse tram- en buslijnen stoppen om de hoek.



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtsstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

Vespuccistraat 75, 77 en 79

Een vrijwillige veiling | drie (beleggings-)panden | gelegen op eigen grond | drie gemeentelijke monumenten

WOZ-waarden Vespuccistraat 75 (peildatum 1 januari 2016)

Vespuccistraat 75-huis: € 242.000,00;
Vespuccistraat 75-I: € 235.500,00;
Vespuccistraat 75-II: € 235.500,00;
Vespuccistraat 75-III: € 235.500,00;
Voor de bijbehorende zakelijke lasten verwijzen we naar de veilcondities.

Betaling/verrekening lasten:

De koopsom en het verder door koper verschuldigde moet uiterlijk op 16 mei 2018 worden voldaan. De baten en lasten zijn vanaf deze dag voor rekening van de koper.

WOZ-waarden Vespuccistraat 77 (peildatum 1 januari 2016)

Vespuccistraat 77-huis: € 246.000,00;
Vespuccistraat 77-I: € 235.500,00;
Vespuccistraat 77-II: € 235.500,00;
Vespuccistraat 77-III: € 235.500,00;
Voor de bijbehorende zakelijke lasten verwijzen we naar de veilcondities.

Gunning/risico:

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

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.

WOZ-waarden Vespuccistraat 79 (peildatum 1 januari 2016)

Vespuccistraat 79-huis: € 242.000,00;
Vespuccistraat 79-I: € 235.500,00;
Vespuccistraat 79-II: € 235.500,00;
Vespuccistraat 79-III: € 235.500,00;
Voor de bijbehorende zakelijke lasten verwijzen we naar de veilcondities.

De plok:

Voor Vespuccistraat 75 € 12.500,- excl. btw;
Voor Vespuccistraat 77 € 12.000,- excl. btw;
Voor Vespuccistraat 79 € 13.000,- excl. btw.

De plok is voor rekening van de koper.

Gebruik/oplevering:

De drie beleggingspanden zijn verhuurd en worden in verhuurde staat opgeleverd met uitzondering van de drie woningen Vespuccistraat 75-II, Vespuccistraat 79-huis en Vespuccistraat 79-III die leeg worden opgeleverd.

Combinatie-veiling:

Na de vrijwillige veiling van Vespuccistraat 75, 77 en 79 bij opbod en afslag en de combinatie volgt de vrijwillige veiling van Orteliusstraat 316 en 318 bij opbod en afslag en deze wordt daarna gecombineerd in slag gelegd. Vervolgens volgt er nog de combinatie van de vijf panden in afslag.

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.

Vespuccistraat 75, 77 en 79

Een vrijwillige veiling | drie (beleggings-)panden | gelegen op eigen grond | drie gemeentelijke monumenten

Overige bijzonderheden:

- drie verzorgde panden met drie woningen leeg;
- een interessante belegging;
- het betreft drie gemeentelijke monumenten;
- smaakvolle Amsterdamse school als bouwstijl;
- enkele leuke details zoals de fraaie open portieken en het glas in lood in enkele woningen;
- de benedenwoningen hebben een tuin op het westen en de bovenwoningen hebben een balkon op het westen;
- er zijn houten bergingen in de drie tuinen;
- het bouwjaar is ca. 1925;
- de panden zijn gelegen op eigen grond en tussen de Jan van Galenstraat en de Jan Evertsenstraat in;

Bijlagen:

- Bijlage I : de huurspecificatie.
- Bijlage II : het kadastraal plan.
- Bijlage III-a : het meetrapport van Vespuccistraat 75-II.
- Bijlage III-b : de plattegrond van Vespuccistraat 75-II.
- Bijlage IV-a : het meetrapport van Vespuccistraat 79-III.
- Bijlage IV-b : de plattegrond van Vespuccistraat 75-II.
- Bijlage V : de locatie.
- Bijlage VI : de uitleg van het veilingstelsel.

Veilcondities:

De veilingcondities zullen vanaf 30 dagen vóór de verkoopdag ter inzage liggen ten kantore van notaris Mr. G.T. Tjodens (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.

Bezichtigingsmogelijkheden:

De drie lege woningen zijn op dinsdag 10 april a.s., op donderdag 12 april a.s. alsmede op de veilingdag zelf, te weten op maandag 16 april a.s., tussen 14.00 uur en 16.00 uur te bezichtigen. Overige bezichtigingsafspraken zijn in goed overleg met het makelaarskantoor mogelijk.

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

10



Straathof Makelaars o.g.

Bijlage I: de huurspecificatie



Huuroverzicht
Opgericht d.d. 13 maart 2018

Adres:	Bruto huur per 1 jul 2017:	Aftek van de diverse kosten:	Netto huur per 1 jul 2017:
Vespuccistraat 75-huis	€ 440,87	€ 20,70	€ 420,17
Vespuccistraat 75-I	€ 892,55	€ 76,70	€ 815,85
Vespuccistraat 75-II (leeg)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vespuccistraat 75-III	€ 866,73	€ 75,90	€ 790,83
	€ 2.402,15	€ 175,30	€ 2.226,85
	x 12	x 12	x 12
	€ 28.825,80	€ 2.103,60*	€ 26.722,20
Vespuccistraat 77-huis	€ 479,11	€ 34,74	€ 444,37
Vespuccistraat 77-I	€ 870,12	€ 76,70	€ 793,42
Vespuccistraat 77-II	€ 890,12	€ 82,30	€ 807,82
Vespuccistraat 77-III	€ 723,62	€ 32,25	€ 691,37
	€ 3.230,57	€ 286,49	€ 2.944,08
	x 12	x 12	x 12
	€ 38.766,84	€ 3.437,88*	€ 35.328,96
Vespuccistraat 79-huis (leeg)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vespuccistraat 79-I	€ 880,79	€ 76,70	€ 804,09
Vespuccistraat 79-II	€ 784,51	€ 0,00	€ 784,51
Vespuccistraat 79-III (leeg)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 1.665,30	€ 132,60	€ 1.532,70
	x 12	x 12	x 12
	€ 19.983,60	€ 1.831,20*	€ 18.152,40

*Het betreft een vergoeding voor de verhuurder voor o.a. de keukenapparatuur en/of voor de vloerafwerking en/of voor een wasmachine en/of een droogtrommel etc.

Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtsstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

Bijlage II: het kadastraal plan



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

Bijlage III-a: het meetrapport van Vespuccistraat 75-II

[illegible]



Straathof Makelaars o.g.

Bijlage III-b: de plattegrond van Vespuccistraat 75-II



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

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-b: de plattegrond van Vespuccistraat 79-III



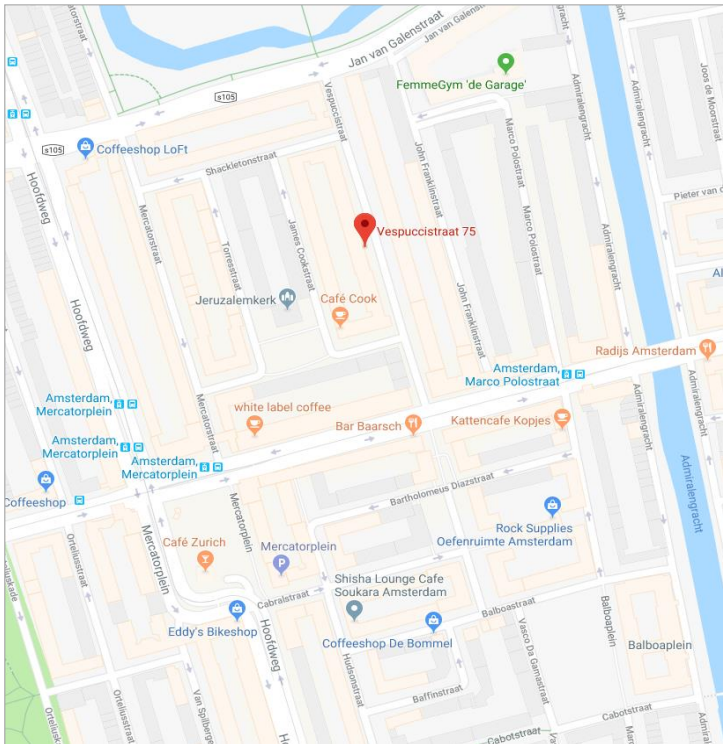
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © So Media

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



Straathof Makelaars o.g.

Bijlage VI: 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 notarijskantoor 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 sfeer 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 hoogsteieder is de provisionele koper (provisioneel betekent hier "voorlopig"). Hij heeft recht op de plokpenning (dat is de premie die wordt uitgetoelod 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 hoogsteieder 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 eventueel 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/>.

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

18

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_42939.pdf

Lubbers en Dijk notarissen
Koningslaan 4 – 1075 AC Amsterdam
Telefoon: 020 – 5736311
Fax: 020 – 6799828
e-mail: mail@lubbers.nl

dossier: pp/2018.001525.01

**AKTE VAN VEILINGVOORWAARDEN@
VESPUCCISTRAAT 75, 77 EN 79 TE AMSTERDAM@**

Op zestien april tweeduizend achttien is voor mij mr. Guido Tjado Tjadens, notaris te Amsterdam, verschenen:

enzovoorts

tezamen hierna ook te noemen: "Verkoper".

Inleiding

Verkoper verklaarde bij deze akte te willen vaststellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op maandag zestien april tweeduizend achttien des 's middags na zestien uur dertig minuten in café-restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175 in Amsterdam ten overstaan van mij, notaris, mijn waarnemer of ambtsopvolger, dan wel een ander bevoegd notaris, in het openbaar en volgens plaatselijk gebruik zal worden geveild de hierna vermelde registergoederen, te weten:

1. het huis met erf en grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1056 SJ Amsterdam, Vespuccistraat 75**, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland) sectie L, nummer 1350, groot één are en twintig centiare (1 a en 20 ca);
2. het huis met erf en grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1056 SJ Amsterdam, Vespuccistraat 77**, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland) sectie L, nummer 1351, groot één are en twintig centiare (1 a en 20 ca),
3. het huis met erf en grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1056 SJ Amsterdam, Vespuccistraat 79**, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland) sectie L, nummer 1352, groot één are en twintig centiare (1 a en 20 ca),

hierna tezamen aangeduid met: "het Registergoed".

Verkoper gaf vooraf te kennen:

Verkrijging Registergoed

Het Registergoed is door Verkoper, ieder voor een gelijk deel, verkregen:

- voor wat betreft de kadastrale percelen nummer 1350 en 1351 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zevententwintig oktober tweeduizend elf in het register Hypotheken 4 deel 60653 nummer 58 van een afschrift van een akte van akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. P.J.F.M. Le Cat, notaris te Amsterdam.
- voor wat betreft het kadastrale perceel nummer 1352 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zes april negentienhonderd negenennegentig in het register Hypotheken 4 deel 15748 nummer 33 van het afschrift van een akte houdende veilingvoorwaarden op achttien februari negentienhonderd negenennegentig verleden voor genoemde notaris Le Cat, een akte van proces verbaal van veiling op één maart negentienhonderd negenennegentig verleden voor genoemde notaris Le Cat alsmede een akte van kwijting vervulling opschortende voorwaarde op één april negentienhonderd negenennegentig verleden voor

genoemde notaris Le Cat.

Gegevens met betrekking tot het Registergoed

Gebruik

Het Registergoed is verhuurd en wordt in verhuurde staat opgeleverd met uitzondering van de drie woningen aan de Vespuccistraat 75 2, Vespuccistraat 79 H en Vespuccistraat 79 3, welke leeg en ontruimd zullen worden opgeleverd.

Huren

1. Het Registergoed is verhuurd als volgt:

Vespuccistraat 75

- Vespuccistraat 75 H: zeshonderdtwintig euro en zeventien eurocent (€ 620,17) netto, vermeerderd met een bedrag van tweeëntwintig euro en zeventig eurocent (€ 22,70) aan diverse kosten, derhalve zeshonderdtweeënveertig euro en zevenentachtig eurocent (€ 642,87) bruto;
- Vespuccistraat 75 1: achthonderdvijftien euro en vijfentachtig eurocent (€ 815,85) netto, vermeerderd met zesenzeventig euro en zeventig eurocent (€ 76,70) aan diverse kosten, derhalve achthonderdtweeënnegentig euro en vijfenvijftig eurocent (€ 892,55) bruto;
- Vespuccistraat 75 3: zevenhonderdnegentig euro en drieëntachtig eurocent (€ 790,83) netto, vermeerderd met vijfenzeventig euro en negentig eurocent (€ 75,90) aan diverse kosten, derhalve achthonderdzesenzestig euro en drieenzeventig eurocent (€ 866,73) bruto,

per maand bij vooruitbetaling.

Totaal aan bruto huren per maand: tweeduizend vierhonderdtwee euro en vijftien eurocent (€ 2.402,15).

Totaal aan bruto huren per jaar: achtentwintigduizend achthonderdvijfentwintig euro en tachtig eurocent (€ 28.825,80).

Vespuccistraat 77

- Vespuccistraat 77 H: zeshonderdvierenveertig euro en zevenendertig eurocent (€ 644,37) netto, vermeerderd met een bedrag van vierendertig euro en vierenzeventig eurocent (€ 34,74) aan diverse kosten, derhalve zeshonderdnegenenzeventig euro en elf eurocent (€ 679,11) bruto;
- Vespuccistraat 77 1: zevenhonderdeénennegentig euro en twee eurocent (€ 791,02) netto, vermeerderd met zesenzeventig euro en zeventig eurocent (€ 76,70) aan diverse kosten, derhalve achthonderdzevenenzestig euro en tweeenzeventig eurocent (€ 867,72) bruto;
- Vespuccistraat 77 2: achthonderdzeven euro en tweeëntachtig eurocent (€ 807,82) netto, vermeerderd met tweeëntachtig euro en dertig eurocent (€ 82,30) aan diverse kosten, derhalve achthonderdnegentig euro en twaalf eurocent (€ 890,12) bruto;
- Vespuccistraat 77 3: zevenhonderd euro en zevenentachtig eurocent (€ 700,87) netto, vermeerderd met tweeënnegentig euro en vijfenzeventig eurocent (€ 92,75), derhalve zevenhonderddrieënnegentig euro en tweeënzestig eurocent (€ 793,62) bruto.

per maand bij vooruitbetaling.

Totaal aan bruto huren per maand: drieduizend twee honderddertig euro en zevenenvijftig eurocent (€ 3.230,57).

Totaal aan bruto huren per jaar: achtentertigduizend zevenhonderdzesenzestig

euro en vierentachtig eurocent (€ 38.766,84).

Vespuccistraat 79

- Vespuccistraat 79 1: achthonderdvier euro en negen eurocent (€ 804,09) netto, vermeerderd met zesenzeventig euro en zeventig eurocent (€ 76,70) aan diverse kosten, derhalve achthonderdachtig euro en negenzeventig eurocent (€ 880,79) bruto;
- Vespuccistraat 79 2: zevenhonderdacht euro en éénenezestig eurocent (€ 708,61) netto, vermeerderd met vijfenzeventig euro en negentig eurocent (€ 75,90) aan diverse kosten, derhalve zevenhonderdvierentachtig euro en éénenvijftig eurocent (€ 784,51) bruto,

per maand bij vooruitbetaling.

Totaal bruto huren per maand: éénduizend zeshonderdvijfenzestig euro en dertig eurocent (€ 1.665,30).

Totaal aan bruto huren per jaar: negentienduizend negenhonderddrieëntachtig euro en zestig eurocent (€ 19.983,60).

2. Het bedrag van de kosten, die hierboven genoemd worden, is een vergoeding voor de verhuurder voor onder andere de keukenapparatuur en/of voor de vloerafwerking en/of voor een wasmachine en/of een droogtrommel etcetra.
3. De huurovereenkomsten zijn vastgelegd in onderhandse akten. De onderhandse akten waarin de huurovereenkomsten zijn neergelegd bevatten de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurders. Buiten de huurovereenkomsten om zijn er geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurders gemaakt.
4. Tot op heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
5. Met betrekking tot het Registergoed lopen er geen procedures bij de huurcommissie. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens is daartoe.
6. Met betrekking tot het Registergoed is er niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
7. De huurovereenkomsten bevatten geen voorkeursrecht of koopoptie.

Waarborgsommen

Door de huurders zijn de volgende waarborgsommen gestort:

- Vespuccistraat 75 H: éénduizend éénhonderd euro (€ 1.100,00);
- Vespuccistraat 75 1: éénduizend zeshonderdvijftig euro (€ 1.650,00);
- Vespuccistraat 75 3: éénduizend zeshonderd euro (€ 1.600,00).
- Vespuccistraat 77 H: éénduizend éénhonderd euro (€ 1.100,00);
- Vespuccistraat 77 1: éénduizend zeshonderd euro (€ 1.600,00);
- Vespuccistraat 77 2: drieduizend euro (€ 3.000,00)
- Vespuccistraat 77 3: tweeduizend zevenhonderdvijftig euro (€ 2.750,00);
- Vespuccistraat 79 H: éénduizend vierhonderd euro (€ 1.400,00);
- Vespuccistraat 79 1: éénduizend zeshonderdvijftig euro (€ 1.650,00);
- Vespuccistraat 79 2: éénduizend vierhonderd euro (€ 1.400,00).

Over deze waarborgsommen is geen rente verschuldigd.

Deze waarborgsommen zullen in mindering strekken op de koopsom.

Zakelijke lasten

Door Verkoper waren in tweeduizend zeventien jaarlijks de volgende zakelijke lasten verschuldigd:

- voor wat betreft de Vespuccistraat 75:
 - onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht: vierhonderdvierenzestig euro en zesentachtig eurocent (€ 464,86);
 - waterschapslasten (systeemheffing gebouwd): éénhonderdéénenvijftig euro en vierenveertig eurocent (€ 151,44);
 - rioolrecht: vijfhonderddertien euro en zestig eurocent (€ 513,60),
 totaal: éénderduizend éénhonderdnegenentwintig euro en negentig eurocent (€ 1.129,90).
- voor wat betreft de Vespuccistraat 77:
 - onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht: vierhonderdzesenzestig euro en tweeëntachtig eurocent (€ 466,82);
 - waterschapslasten (systeemheffing gebouwd): éénhonderdtweeënvijftig euro en acht eurocent (€ 152,08);
 - rioolrecht: vijfhonderddertien euro en zestig eurocent (€ 513,60),
 Totaal: éénderduizend éénhonderdtweeëndertig euro en vijftig eurocent (€ 1.132,50).
- voor wat betreft de Vespuccistraat 79:
 - onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht: vierhonderdvierenzestig euro en zesentachtig eurocent (€ 464,86);
 - waterschapslasten (systeemheffing gebouwd): éénhonderdéénenvijftig euro en vierenveertig eurocent (€ 151,44);
 - rioolrecht: vijfhonderddertien euro en zestig eurocent (€ 513,60),
 Totaal: éénderduizend éénhonderdnegenentwintig euro en negentig eurocent (€ 1.129,90).

Totaal aan zakelijke lasten per jaar: drieduizend driehonderdtweeënnegentig euro en dertig eurocent (€ 3.392,30)

WOZ waarden

De WOZ-waarden van het Registergoed per peildatum één januari tweeduizend zestien bedragen:

- Vespuccistraat 75 H: tweehonderdtweeënvijftigduizend euro (€ 242.000,00)
- Vespuccistraat 75 1: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro (€ 235.500,00);
- Vespuccistraat 75 2: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro (€ 235.500,00);
- Vespuccistraat 75 3: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro (€ 235.500,00);
- Vespuccistraat 77 H: tweehonderdzesenvijftigduizend euro (€ 246.000,00);
- Vespuccistraat 77 1: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro (€ 235.500,00);
- Vespuccistraat 77 2: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro (€ 235.500,00);
- Vespuccistraat 77 3: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro (€ 235.500,00);
- Vespuccistraat 79 H: tweehonderdtweeënvijftigduizend euro (€ 242.000,00);
- Vespuccistraat 79 1: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro (€ 235.500,00);
- Vespuccistraat 79 2: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro

- (€ 235.500,00);
- Vespuccistraat 79 3: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro (€ 235.500,00).

Verzekeringen

Het Registergoed is bij Reaal Verzekeringen verzekerd:

- voor wat betreft Vespuccistraat 75 en 77 voor een bedrag van negenhonderdnegenentwintigduizend éénhonderd euro (€ 929.100,00);
- voor wat betreft Vespuccistraat 79 voor een bedrag van vierhonderdzesentachtigduizend euro (€ 486.000,00).

Koper kan de verzekering niet overnemen.

Aanschrijvingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op acht februari tweeduizend achttien zijn geen (voor)aanschrijvingen bekend.

Milieu

Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat:

- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
- het hem voorts niet bekend is dat zich in het registergoed (ondergrondse), opslagtanks, zoals olie- en septic tanks bevinden;
- het hem niet bekend is dat zich in het registergoed asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op acht februari tweeduizend achttien is ten aanzien van het Registergoed de volgende publiekrechtelijke beperking bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster:

Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 7630 datum in werking dertig juni negentienhonderd tweeënnegentig (Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente Amsterdam.

Energie labels

Energie labels als bedoeld in Besluit energieprestatie gebouwen zijn ten aanzien van het Registergoed niet vereist aangezien het gebouw is aangewezen tot beschermd monument.

Er is ten aanzien van een aantal woningen wel een energielabel beschikbaar.

NEN2580 meting

Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat hij niet in de gelegenheid is gesteld het Registergoed volgens de NEN2580 op te meten en dat de eventueel vermelde bruto vloeroppervlakten volgens informatie is verkregen.

Van de twee leeg op te leveren woningen wel een meetrapport aanwezig, welke op verzoek kan worden toegezonden.

Omzetbelasting/Overdrachtsbelasting

Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel

overdrachtsbelasting verschuldigd.

VEILINGVOORWAARDEN

Verkoper verklaarde vervolgens dat, voor zover hierna daarvan niet uitdrukkelijk is afgeweken, de veiling zal plaatshebben onder de Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, hierna te noemen: "de AVA", vastgelegd in een notariële akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor notaris mr P.J.N. van Os te Amsterdam, gedeponereerd 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, alsmede de bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het via internet bieden, met inachtneming van de aanvullingen en afwijkingen zoals hierna zijn vermeld.

Wijze van veilen

De veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste, de inzet, bij opbod;
- de tweede, de afslag, bij afmijning.

Dit gebeurt na elkaar in een zitting.

Combinatie

De registergoederen hiervoor onder 1., 2. en 3. genoemd zullen eerst elk afzonderlijk bij opbod en afslag in veiling worden aangeboden en vervolgens gecombineerd in slag worden gelegd.

Daarna zullen de registergoederen hiervoor onder 1., 2. en 3 genoemd tezamen met de eveneens op heden in veiling gebrachte registergoederen aan de Orteliussstraat 316 en 318 te Amsterdam gecombineerd in slag worden gelegd.

Inzetpremie

De inzetpremie bedragen:

- voor wat betreft de Vespuccistraat 75: twaalfduizend vijfhonderd euro (€ 12.500,00) exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting;
- voor wat betreft de Vespuccistraat 77: twaalfduizend euro (€ 12.000,00) exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting;
- voor wat betreft de Vespuccistraat 79: dertienduizend euro (€ 13.000,00) exclusief eventueel verschuldigde exclusief omzetbelasting.

De inzetpremie komt voor rekening van de koper.

De koper betaalt de inzetpremies aan de notaris uiterlijk op de dag van kwijting door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden, waarna de notaris zorgt voor uitbetaling aan de inzetter.

Levering

Het Registergoed wordt voor wat betreft de Vespuccistraat 75 2, 79 3 en 79H ontruimd geleverd, vrij van huren, andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming en ongevorderd.

De resterende woningen worden geleverd onder de verplichting tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.

Garanties

Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het Registergoed en/of het gebouw mededeelt dan wel heeft medegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.

Risico

Het Registergoed is voor risico van de koper vanaf de dag van gunning.

Betaling

Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient Verkoper te betalen:

- courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen,
- een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.
- Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient koper te betalen:
 - de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
 - het honorarium volgens het tarief van de notaris ad 1% van de koopsom;
 - de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2., inclusief de eventuele kosten van het bieden via internet;
 - de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
 - het bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
 - de kosten van een eventuele akte de command;
 - de plokpenningen ad twaalfduizend vijfhonderd euro (€ 12.500,00), twaalfduizend euro (€ 12.000,00) en dertienduizend euro (€ 13.000,00) exclusief omzetbelasting (ex artikel 6.1 van het tarief van het veilinghuis),

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

De koopsom en hetgeen overigens terzake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op zestien mei tweeduizend achttien.

Baten en lasten

De baten en lasten zijn vanaf de dag van betaling van de koopsom en het verder verschuldigde voor rekening van koper.

Akte de command

Indien de bieder in veiling gebruik maakt van zijn recht te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen dient deze verklaring uiterlijk zeven dagen voor de dag der betaling van de koopprijs aan de notaris te zijn gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.

Gunning

De Verkoper behoudt zich het recht voor het Registergoed niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen achtenveertig uur na de veiling.

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant is opgegeven en toegelicht, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparant en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om @

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

42939_180313 financiële informatie.pdf

Financiële informatie

huuropbrengst:

Adres:	Bruto huur per 1 juli 2017:	Aftrek van de diverse kosten:	Netto huur per 1 juli 2017:
Vespuccistraat 75-huis	€ 642,87	€ 22,70	€ 620,17
Vespuccistraat 75-I	€ 892,55	€ 76,70	€ 815,85
Vespuccistraat 75-II (leeg)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vespuccistraat 75-III	€ 866,73	€ 75,90	€ 790,83
	€ 2.402,15	€ 175,30	€ 2.226,85
	X 12	X 12	X 12
	€ 28.825,80	€ 2.103,60	€ 26.722,20

Adres:	Bruto huur per 1 juli 2017:	Aftrek van de diverse kosten:	Netto huur per 1 juli 2017:
Vespuccistraat 77-huis	€ 679,11	€ 34,74	€ 644,37
Vespuccistraat 77-I	€ 867,72	€ 76,70	€ 791,02
Vespuccistraat 77-II	€ 890,12	€ 82,30	€ 807,82
Vespuccistraat 77-III	€ 793,62	€ 92,75	€ 700,87
	€ 3.230,57	€ 286,49	€ 2.944,08
	X 12	X 12	X 12
	€ 38.766,84	€ 3.437,88	€ 35.328,96

Adres:	Bruto huur per 1 juli 2017:	Aftrek van de diverse kosten:	Netto huur per 1 juli 2017:
Vespuccistraat 79-huis (leeg)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vespuccistraat 79-I	€ 880,79	€ 76,70	€ 804,09
Vespuccistraat 79-II	€ 784,51	€ 75,90	€ 708,61
Vespuccistraat 79-III (leeg)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 1.665,30	€ 152,60	€ 1.512,70
	X 12	X 12	X 12
	C 19.983,60	C 1.831,20	C 18.152,40

- 1) Het bedrag van de kosten, die genoemd worden in de bovenstaande tabel, is een vergoeding voor de verhuurder voor o.a. de keukenapparatuur en/of voor de vloerafwerking en/of voor een wasmachine en/of een droogtrommel etc.
- 2) De huurovereenkomsten zijn vastgelegd in onderhandse akten. De onderhandse akten waarin de huurovereenkomsten zijn neergelegd bevatten de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurders. Buiten de huurovereenkomsten om zijn er geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurders gemaakt.
- 3) Tot op heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
- 4) Met betrekking tot de drie registergoederen lopen er geen procedures bij de huurcommissie. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens is daartoe.
- 5) Met betrekking tot de drie registergoederen is er niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
- 6) De huurovereenkomsten bevatten geen voorkeursrecht of koopoptie.

lasten per jaar (2017):

Voor wat betreft de Vespuccistraat 75:

- onroerende zaak belasting: € 464,86
- waterschapslasten (systeemheffing gebouwd): € 151,44
- rioolrecht/aansluitrecht: € 513,60
- totaal per jaar: € 1.129,90

Voor wat betreft de Van der Vespuccistraat 77:

- onroerende zaak belasting: € 466,82
- waterschapslasten (systeemheffing gebouwd): € 152,08
- rioolrecht/aansluitrecht: € 513,60
- totaal per jaar: € 1.132,50

Voor wat betreft de Vespuccistraat 79:

- onroerende zaak belasting: € 464,86
- waterschapslasten (systeemheffing gebouwd): € 151,44
- rioolrecht/aansluitrecht: € 513,60
- totaal per jaar: € 1.129,90

Totaal aan zakelijke lasten per jaar: € 3.392,30.

WOZ-waarde:

De WOZ-waarden op de peildatum van 1 januari 2016 bedragen

- voor wat betreft Vespuccistraat 75-huis: € 242.000,00;
- voor wat betreft Vespuccistraat 75-I: € 235.500,00;
- voor wat betreft Vespuccistraat 75-II: € 235.500,00;
- voor wat betreft Vespuccistraat 75-III: € 235.500,00;
- voor wat betreft Vespuccistraat 77-huis: € 246.000,00;
- voor wat betreft Vespuccistraat 77-I: € 235.500,00;
- voor wat betreft Vespuccistraat 77-II: € 235.500,00;
- voor wat betreft Vespuccistraat 77-III: € 235.500,00;
- voor wat betreft Vespuccistraat 79-huis: € 242.000,00;
- voor wat betreft Vespuccistraat 79-I: € 235.500,00;
- voor wat betreft Vespuccistraat 79-II: € 235.500,00;
- voor wat betreft Vespuccistraat 79-III: € 235.500,00;

VvE:

De drie objecten zijn niet gesplitst in appartementsrechten en derhalve zijn er geen V.v.E.'s aanwezig.

kosten verkoper:

Uiterlijk binnen 8 dagen dient verkoper te betalen:

- courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
- een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten koper:

Uiterlijk binnen 8 dagen dient koper te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
 - het honorarium volgens het tarief van de notaris ad 1% van de koopsom;
 - de kosten van het veilinghuis volgens haar tarieven 1.1. en 1.2., inclusief de eventuele kosten van het bieden via internet;
 - de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
 - het bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
 - de kosten van een eventuele akte de command;
 - de plokpenning ad € 12.500,- exclusief btw, € 12.000,- exclusief btw en € 13.000,- exclusief btw (ex art. 6.1. tarief veilinghuis);
- een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten ontruiming:

De drie woningen Vespuccistraat 75-II, Vespuccistraat 79-huis en Vespuccistraat 79-III worden leeg opgeleverd. Voor het overige zijn de drie registergoederen verhuurd.

waarborgsommen:

Door de huurders zijn de volgende waarborgsommen gestort:

- Vespuccistraat 75 H: € 1.100,00;
- Vespuccistraat 75 1: € 1.650,00;
- Vespuccistraat 75 3: € 1.600,00;
- Vespuccistraat 77 H: € 1.100,00;
- Vespuccistraat 77 1: € 1.600,00;
- Vespuccistraat 77 2: € 3.000,00;
- Vespuccistraat 77 3: € 2.750,00;
- Vespuccistraat 79 H: € 1.400,00;
- Vespuccistraat 79 1: € 1.650,00;
- Vespuccistraat 79 2: € 1.400,00.

Over deze waarborgsommen is geen rente verschuldigd.

Deze waarborgsommen zullen in mindering strekken op de koopsom.

aanvaarding:

Na betaling der kooppenningen en het verder ter zake de veiling verschuldigde.

verrekening baten en lasten:

De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen voor rekening van de koper.

betaling koopsom:

De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op 16 mei 2018.

plok:

De plokpenning is:

- 1) voor Vespuccistraat 75 € 12.500,- excl. btw en ten laste van de koper
- 2) voor Vespuccistraat 77 € 12.000,- excl. btw en ten laste van de koper
- 3) voor Vespuccistraat 79 € 13.000,- excl. btw en ten laste van de koper

En deze kosten zijn voor rekening van de koper.

De koper betaalt de inzetpremies aan de notaris uiterlijk op de dag van kwijting door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden, waarna de notaris zorgt voor uitbetaling aan de inzetter.

belasting:

Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

verzekering:

Het object is wel verzekerd voor een bedrag van:

- voor wat betreft Vespuccistraat 75 en 77: € 929.100,00;
- voor wat betreft Vespuccistraat 79: € 486.000,00.

bij Reaal Verzekeringen.

Koper kan de verzekering niet overnemen.

IV. VOORWAARDEN

De veiling vindt plaats onder 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 veilingvoorwaarden van mr. G.T. Tjadens, notaris te Amsterdam, alsmede de bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het via internet bieden, met inachtneming van de aanvullingen en afwijkingen zoals hierna zijn vermeld.