



Straathof Makelaars o.g.

AMSTERDAM 2017
EXECUTORIALE VERKOPING
(ex artikel 3:268 jo 3:254 BW)

op MAANDAG 12 juni 2017
's-avonds na 18.00 uur

in

DE RODE HOED

Aan de Keizersgracht 102 te Amsterdam

ten overstaan van notaris

Mw. mr. A.M.J.M. Ploumen

(Notariskantoor Van Doorne N.V.)

van:

Het voortdurend recht van erfpacht (particuliere erfpacht) van een appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met souterrain/kelder en met tuin, plaatselijk bekend als:

Admiraal de Ruijterweg 227-huis in Amsterdam-West

en kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 10848-A, appartementsindex 1 en uitmakende het tien/dertigste (10/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een benedenhuis met kelder en drie afzonderlijke bovenwoningen, met tuin en erve, staande en gelegen te Amsterdam aan de Admiraal de Ruijterweg 227, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, nummer 3781 en groot twee are en negen centiare.





Adm. de Ruijterweg 227-huis met souterrain/kelder

Een executie-veiling | gelegen op erfpachtsgrond | stadsdeel Bos & Lommer | 5 kamers

Algemeen:

Op 12 juni 2017 wordt op de Amsterdamse veiling (de E.A.O.G.V. b.v.) executoriaal geveild een benedenhuis met een souterrain/kelder. De bruto woonoppervlakte is ca. 150 m² en de gebruiksoppervlakte conform de NEN 2580-meetnormen is ca. 76 m². De stahoogte van het souterrain/de kelder is ca. 1.97 meter "onder de balken" en de oppervlakte is ca. 73 m². Aangezien de hoogte van het souterrain/de kelder iets minder is dan 2.00 meter alsmede door de beperkte lichtinval is het geen volwaardige woonoppervlakte. Het mag derhalve niet als gebruiksoppervlakte meegenomen worden volgens de NEN 2580-meetnormen doch het is best leuke ruimte bestaande uit drie slaapkamers, een badkamer, een gang etc. Voor het overige zie de plattegronden en de meetstaat, bijlage I tot en met bijlage III.

Het benedenhuis is gelegen op particuliere erfpachtsgrond. De voorwaarden die van toepassing zijn, zijn overeenkomstig de Algemene Bepalingen van de gemeente Amsterdam van het jaar 2000. De canon voor het appartementsrecht is ca. € 975,- per jaar en het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Het benedenhuis is gelegen in Amsterdam-West (stadsdeel Bos & Lommer) en het pand is gebouwd omstreeks 1910. De V.v.E. bestaat uit 4 appartementsrechten (zie bijlage V) en de servicekosten bedragen thans ca. 90,- per maand.

Deze informatie is samengesteld naar aanleiding van (oude) informatie verstrekt door derden. Er worden geen garanties gegeven over de verstrekte informatie.



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.

Adm. de Ruijterweg 227-huis met souterrain/kelder

Een executie-veiling | gelegen op erfpachtsgrond | stadsdeel Bos & Lommer | 5 kamers

Indeling van de begane grond:

De totale bruto vloeroppervlakte van het 5/6-kamerbenedenhuis en bestaande uit een begane grond met een souterrain/kelder is ca. 150 m². Door de beperkte stahoogte in het souterrain/de kelder van ca. 1.97 meter wordt dit gedeelte niet gezien als volwaardige woonruimte en is de gebruiksoppervlakte van het benedenhuis volgens de NEN 2580-meetnormen ca. 76 m².

De indeling van het benedenhuis is als volgt: een eigen entree aan de straatzijde, een ruim tochtportaal, een gang/een hal, een badkamer (douche, wastafel en een wc), een woonkamer doorlopend van voor naar achter met aan de achterzijde dubbele openslaande deuren naar de tuin, een royale woonkeuken met een deur naar de tuin, een slaap-/werkkamer aan de voorzijde, een bergkast met o.a. de elektra-groepen. Verder is er een vaste houten trap naar het souterrain/de kelder.

Aan de voorzijde heeft het benedenhuis houten raamkozijnen die voorzien zijn van thermopane beglazing. Aan de achterzijde zijn de raamkozijnen voorzien van enkel glas.

Er is een royale tuin van ca. 100 m² met een terras op het Zuidwesten.

Deze informatie is samengesteld naar aanleiding van (oude) informatie verstrekt door derden. Er worden geen garanties gegeven over de verstrekte informatie.



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.



De kleine kamer op de
begane grond voorzijde



De badkamer op de
begane grond

Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Adm. de Ruijterweg 227-huis met souterrain/kelder

Een executie-veiling | gelegen op erfpachtsgrond | stadsdeel Bos & Lommer | 5 kamers

Indeling van het sout./de kelder:

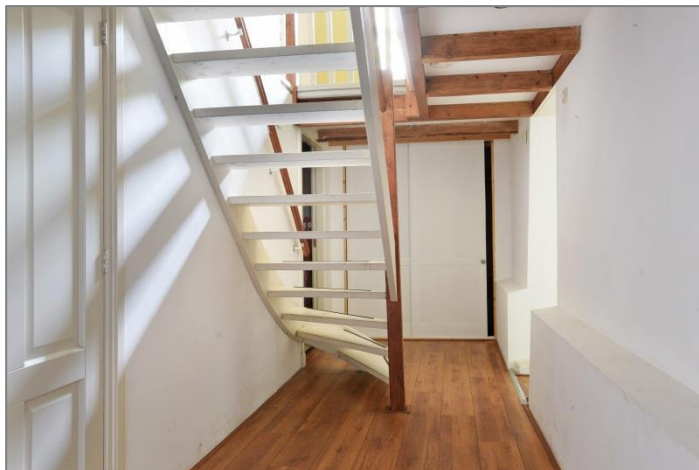
Via een goede vaste houten trap is het souterrain/de kelder van ca. 73 m² te bereiken. Er is een beperkte stahoogte van ca. 1.97 meter en het kan derhalve conform de NEN 2580-meetnormen niet als gebruiksoppervlakte worden meegerekend.

In het souterrain/de kelder zijn thans drie slaapkamers, een tweede badkamer en er is een berging waar o.a. de c.v.-ketel hangt en de aansluiting voor de wasmachine en de droger is. In het plafond van het souterrain/de kelder zijn diverse lichtspots ingebouwd. De balkenconstructie is leuk "in het zicht".

De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en er zijn kleine lage ramen aan de voor- en aan de achterzijde die voor enig natuurlijk daglicht zorgen. Er zijn meerdere opbergkasten.

In de tweede badkamer in het souterrain/de kelder is een ligbad met douche, een badkamer-meubel met bergruimte, een tweede toilet en een dubbele wastafel.

Deze informatie is samengesteld naar aanleiding van (oude) informatie verstrekt door derden. Er worden geen garanties gegeven over de verstrekte informatie.





Straathof Makelaars o.g.



De tweede badkamer in het souterrain/de kelder



De tweede badkamer is voorzien van een ligbad

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.

Adm. de Ruijterweg 227-huis met souterrain/kelder

Een executie-veiling | gelegen op erfpachtsgrond | stadsdeel Bos & Lommer | 5 kamers

Locatie:

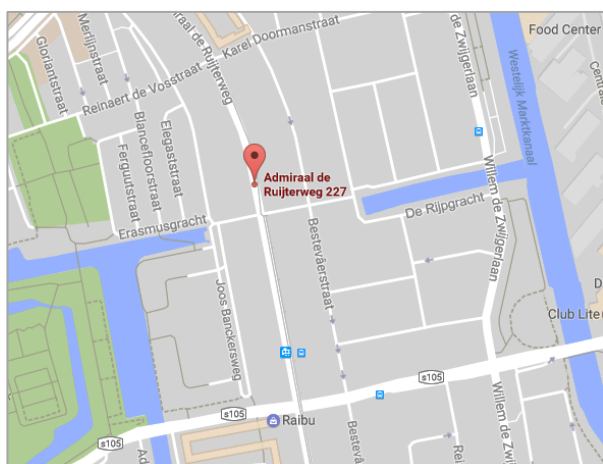
De Admiraal de Ruijterweg is gelegen in Amsterdam-West (stadsdeel Bos & Lommer) en nabij het Erasmuspark en het Rembrandtpark.

Amsterdam-West staat momenteel onder andere bekend om de diverse opkomende en sfeervolle cafés en restaurants die deze buurt geliefd maken.

In de directe omgeving is een ruim aanbod aan gezellige winkels en restaurants en cafés zoals op de Jan van Galenstraat, de De Clerqstraat en de Bos en Lommerweg.

Voor de deur stoppen diverse tram- en buslijnen en het centrum van Amsterdam is ca. 10 minuten fietsen.

Er is een redelijke parkeergelegenheid voor de deur en in de omliggende straten. Er is sprake van een parkeervergunningstelsel voor bewoners en voor bedrijven.



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Adm. de Ruijterweg 227-huis met souterrain/kelder

Een executie-veiling | gelegen op erfpachtsgrond | stadsdeel Bos & Lommer | 5 kamers

Lasten per jaar:

W.O.Z.-waarde (2016): € 302.500,00
OZB (2016): € 148,25
Rioolrecht (2017): € 150,90
Waterschapslasten (2017): € p.m.

Erfpacht/eigen grond:

Het appartementsrecht is gelegen op particuliere erpachtsgrond en er zijn gelijklopende bepalingen van toepassing aan de Algemene Bepalingen van de gemeente Amsterdam van het jaar 2000. Het betreft een voortdurend recht van erfpacht dat eindigt op 30 mei 2058. De huidige canon is ca. € 975,- per jaar en die wordt jaarlijks geïndexeerd.

Plokgeld:

De plokpenning is € 6.000,- exclusief btw en die is voor rekening van de verkoper.

Gunning/risico:

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

Betaling/verrekening lasten:

De koopsom en het verder door koper verschuldigde moet uiterlijk op 11 juli 2017 worden voldaan. De baten en lasten zijn vanaf deze dag voor rekening van de koper.

Biedingen:

Tot 14 dagen voor de verkoopdatum kunnen onderhandse onvoorwaardelijke schriftelijke biedingen worden ingediend bij de notaris. Eventuele biedingen zullen worden behandeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 BW zonder dat de executant echter gehouden is op een bieding in te gaan.

Bedenktime:

De wettelijke bepalingen inzake de eisen van een schriftelijke koopovereenkomst en de bedenktijd van drie dagen, zoals die per 1 september 2003 in werking zijn getreden, gelden niet voor een openbare veiling ten overstaan van een notaris. Registergoederen die worden verkocht via de E.A.O.G.V. b.v. worden onvoorwaardelijk en zonder bedenktijd verkocht.

Bezichtigingen:

U kunt een afspraak met ons kantoor maken voor een bezichtiging van de woning.



Adm. de Ruijterweg 227-huis met souterrain/kelder

Een executie-veiling | gelegen op erfpachtsgrond | stadsdeel Bos & Lommer | 5 kamers

Veilcondities:

De veilingcondities zullen vanaf 30 dagen vóór de verkoopdag ter inzage liggen ten kantore van notaris mevrouw mr. A.M.J.M. Ploumen (Van Doorne N.V.), Jachthavenweg 121, 1081 KM Amsterdam, telefoon: 020-6789123, e-mail: info@vandoorne.nl. Er wordt geveild volgens de Algemene Veilingvoorwaarden voor Onroerend Goed Amsterdam 2001 ("AVEA 2001"), vastgesteld bij akte van 28 juni 2001 van notaris Mr P.J.N. van Os te Amsterdam, voor zover daarvan bij de akte van veilingvoorwaarden niet is 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 kunnen bieden.

Overige bijzonderheden:

- het bouwjaar van het pand waar het beneden-huis onderdeel van uitmaakt is ca. 1910;
- de bruto vloeroppervlakte is ca. 150 m² en de gebruiksoppervlakte is ca. 76 m² (opgemeten volgens de NEN 2580-meetnormen);
- het is gelegen op particuliere erfpachtsgrond;
- de canon is ca. € 975,- per jaar (met een jaarlijkse indexering);
- een royale tuin met een terras op het zuidwesten van ca. 100 m²;
- er is thermopane beglazing aan de voorzijde;
- er is op enkele plaatsen in het souterrain/de kelder waarschijnlijk sprake van optrekkend vocht en de kosten van herstel is voor rekening en risico van de koper en wellicht samen met de V.v.E. Aangezien het een executie-veiling is, is er geen enkele garantie 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 enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden. Het betreft een executie-veiling waardoor de normale garanties en zekerheden die bij een vrijwillige verkoop van toepassing zijn thans niet gelden.

Bijlagen:

Bijlage I: de plattegrond van de begane grond;
Bijlage II: de plattegrond van het souterrain/de kelder;
Bijlage III: de meetstaat;
Bijlage IV: het kadastraal plan;
Bijlage V: de splitsingstekening van de V.v.E.;
Bijlage VI: de locatie;
Bijlage VII: de uitleg van het veilingstelsel.

Inlichtingen:

Straathof Makelaars o.g.
De heer M.G. Straathof en de heer J.C. Groenendijk
E: info@straathofmakelaars.nl
T: 020-6757466

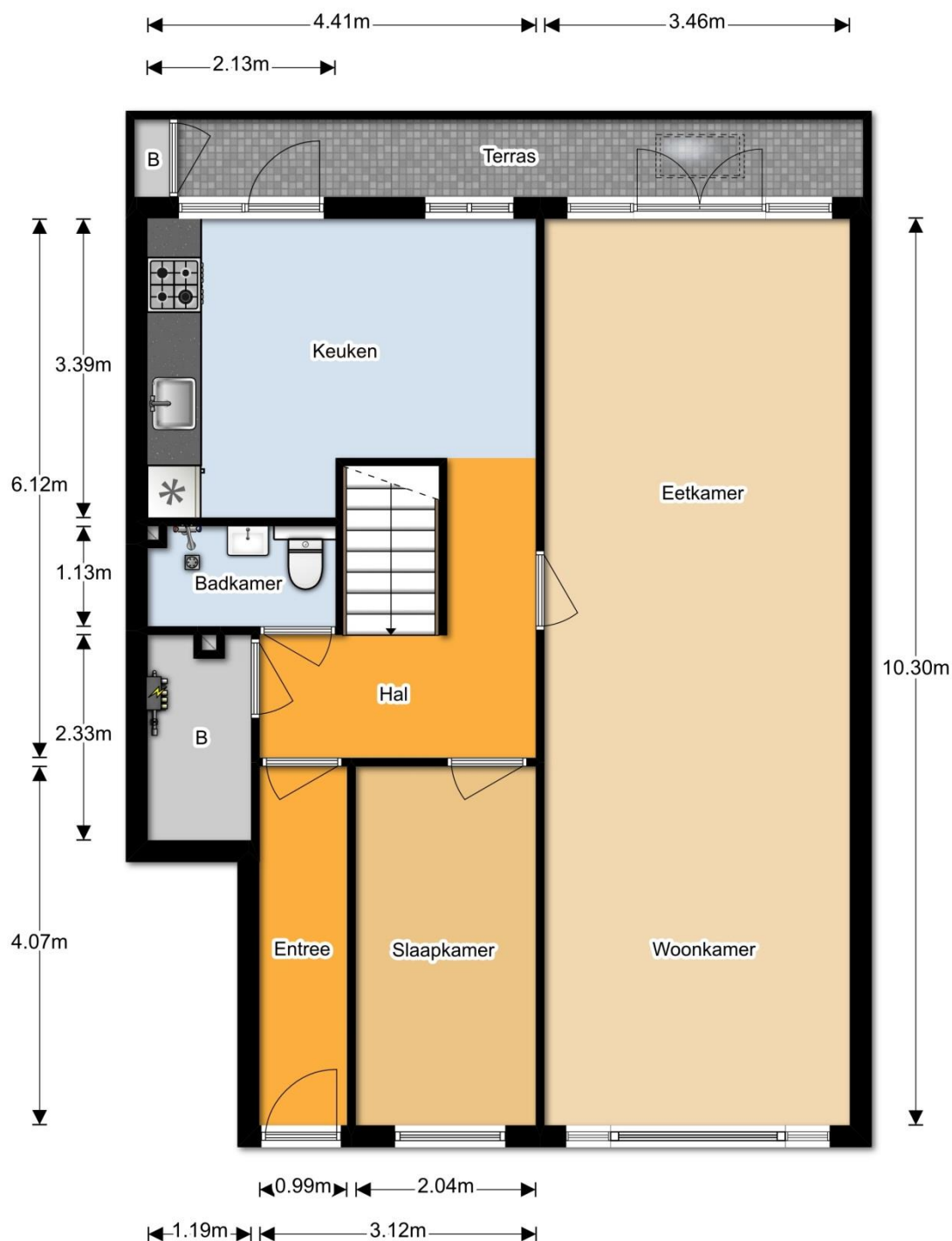
www.straathofmakelaars.nl
www.mva.nl / www.funda.nl

Overig:

Deze verstrekte informatie is samengesteld naar aanleiding van (oude) informatie verstrekt door derden. Er worden geen garanties gegeven over de verstrekte informatie.



Bijlage I: de plattegrond van de begane grond



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



Bijlage II: de plattegrond van het souterrain/de kelder



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



Straathof Makelaars o.g.

Bijlage III: de meetstaat van het appartement Admiraal de Ruijterweg 227-huis+souterrain/kelder

Datum Meetopname	24-04-2017	Meetbedrijf	SooMedia	SooMedia stelt meetcertificaten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008"
Datum Meetcertificaat	25-04-2017	Opsteller	E. Duarte	
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd	Status	Definitief	

Object type	Woning	Opdrachtgever	Straathof Makelaars OG	Verklaring Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten
Adres	Admiraal de Ruijterweg 227-huis			
Postcode/Plaats	1055 LR Amsterdam			

Object opgesplitst per bouwlaag	GBO	Gebruiksoppervlakte conform NEN 2580:2007			Inhoud (bruto) Circa m³	GBO Externe bergruimte
	Gebruiksoppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwsgebonden buitenruimte		
Souterrain	73,0	0,0	73,0	0,0	220	0,0
Woon-/werkruimte	0,0	0,0				
Begane Grond	83,4	76,0	0,3	7,1	280	0,0
Woon-/werkruimte	76,0	76,0				
Totalen	156,4	76,0	73,3	7,1	500	0,0

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van SooMedia. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend.

Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

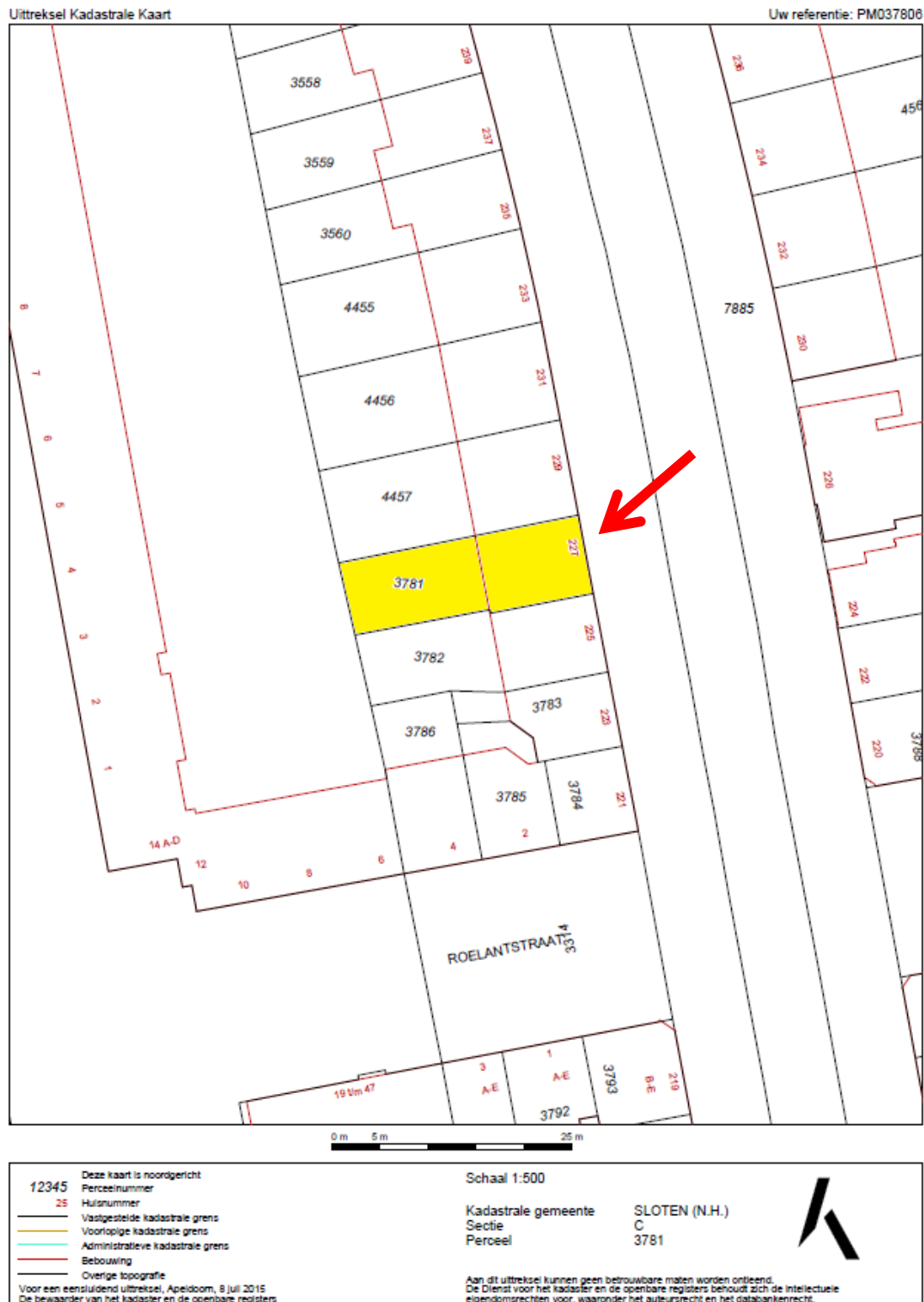
E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

Bijlage IV: het kadastraal plan van het appartement Admiraal de Ruijterweg 227-huis+souterrain/kelder



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



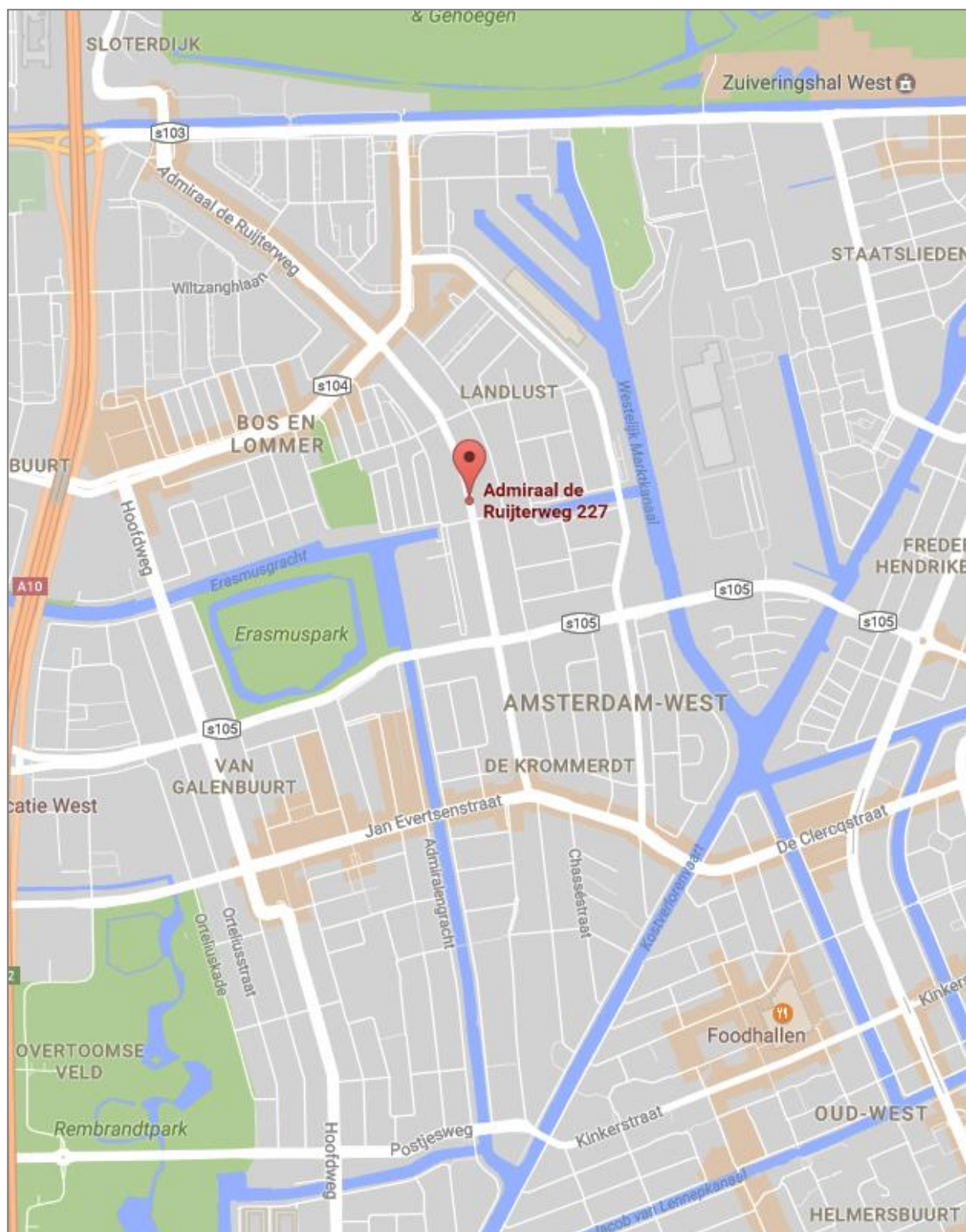
Bijlage V: de splitsingstekening van de V.v.E. Admiraal de Ruijterweg 227





Straathof Makelaars o.g.

Bijlage VI: de locatie van het appartement Admiraal de Ruijterweg 227-huis+souterrain/kelder



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Bijlage VII: 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 huizenveiling wordt gemiddeld 25 maandagavonden per jaar vanaf 18.00 uur in het gebouw "De Rode Hoed" aan de Keizersgracht 102 te Amsterdam gehouden. 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.

Stel het hoogste bedrag bij het opbieden is € 135.000,- geworden. Bij de afslag wordt bijvoorbeeld € 100.000,- daarboven gevraagd waarna het systeem van het aftellen begint. Wordt er vanuit de zaal bijvoorbeeld op een niveau van € 5.000,- "mijn" geroepen, dan is het object verkocht voor € 135.000,- + € 5.000,- = € 140.000,-. Als er door niemand wordt "gemijnd" dan is de hoogste bidder bij het opbieden (de provisionele koper) ook de definitieve koper geworden. Dit systeem van opbod en afslag wordt het Amsterdamse veilingssysteem genoemd.

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. Veelal tegelijkertijd met de veiling in de zaal kunt u 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: <http://www.eaogv.nl/>.