123 vastgoed makelaar

Brochure
vrijwillige veiling

Belegginsobject

Korte Leidsedwarsstraat 179
1017 RA Amsterdam

Veilingdatum:
19 oktober 2026

Locatie:
MVA huis, Amsterdam

KvK: 343 091 35
BTW: 819 786 627
IBAN: NL76 RABO 0138 3883 93

NVM NVM BUSINESS MVA funda in business

123makelaar
123vastgoedexpertise
123vastgoedmanagement

Inleiding

123vastgoedmakelaar is door de eigenaar aangesteld als directie-makelaar voor de vrijwillige veiling van een geheel woonhuis bestaande uit 5 woningen en een winkelruimte gelegen aan de Korte Leidsedwarsstraat 179 te Amsterdam. Via de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling (EAOGV) zal het pand worden geveild. Deze brochure bevat de meest essentiële informatie met betrekking tot de veiling van dit object. Geïnteresseerden kunnen verdere informatie opvragen bij 123vastgoedmakelaar.

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld en komt volgens ons uit betrouwbare bronnen. Desondanks kunnen er aan deze informatie geen rechten ontleend worden.

Historie

De huidige eigendomssituatie is ontstaan in 1994 welke helaas door overlijden van de eigenaar in 2023 is veranderd. In de loop der jaren is het pand aangepast door interne wijzigingen van de bovenwoningen o.a. via verticale bouwkundige samenvoegingen, de aanleg van een vluchtdeur vanuit het café en aanpassingen in en van de verschillende woningen.

De erven hebben besloten tot verkoop over te gaan.

Gedempt Hamerkanaal 89
1021 KP Amsterdam
020 619 29 30

info@123makelaar.nl
www.123vastgoedmakelaar.nl

Object omschrijving:

Het object betreft een uit een woon-/winkelpand bestaande uit 5 bouwlagen. Het omvat 5 zelfstandige bovenwoningen en een horecaruimte gelegen op de begane grond.

De 5 woningen bestaan uit 2 woningen van het type maisonnette, twee woon studio's en een etagewoning op de bovenste verdieping.

Voor de bedrijfsruimte op de begane grond is een huurherziening afgerond op basis van het ROZ-model 2025. De horecaruimte is uitgevoerd volgens het doos-in-doosprincipe, ter beperking van geluidsoverdracht naar de omliggende ruimten en woningen.
Het pand is gelegen op eigen grond.

Basisgegevens:

Adres	Korte Leidsedwarsstraat 179-huis, 1-V, 1-A, 3-V, 3-A en 4, 1017 RA Amsterdam
Type object	Woonhuis met bedrijfsruimte op de begane grond en 5 bovenwoningen.
Status	2 van de 5 zelfstandige woonruimtes zijn leeg De bedrijfsruimte en 3 woningen zijn verhuurd
Oppervlakten	Wonen circa 291 m² GBO Bedrijfsruimte circa. 82 m² VVO
Kadastraal gegevens	Gemeente Amsterdam, sectie I, perceelnummer 7826.Groot één are vierentwintig centiare
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Gebruikssituatie, objectkenmerken en huurgegevens:

OBJECTKENMERKEN					
1017 RA	**Bouwlaag**	**Status**	**WOZ waarde**	**Energielabel**	**GBO/ VVO**
179 H	1	290 verhuurd	€ 420.000	A++	82
179 1V	2 en 3	onbepaalde tijd	€ 508.000	B	81
179 1A	2 en 3	onbepaalde tijd	€ 753.000	A	78
179 3V	4	leeg	€ 341.000	E	37
179 3A	4	onbepaalde tijd	€ 341.000	G	31
179 4	5	leeg	€ 417.000	C	64
Totaal			**€ 2.780.000**		**373**

HUUROVERZICHT							
1017 RA	**Bouwlaag**	**WWS punten**	**expiratie**	**huur/ maand**	**huur/ jaar**	**serv. kst.**	**waarborgsom**
179 H	1	nvt	p.m.	€ 4.712,50	€ 56.550,00	€ 0,00	p.m.
179 1V	2 en 3	198	onbepaalde tijd	€ 1.650,00	€ 19.800,00	€ 0,00	€ 3.200,00
179 1A	2 en 3	186	onbepaalde tijd	€ 1.050,00	€ 12.600,00	€ 0,00	onbekend
179 3V	4	105	leeg	€ -	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
179 3A	4	95	onbepaalde tijd	€ 840,00	€ 10.080,00	€ 0,00	€ 800,00
179 4	5	138	leeg	€ -	€ 0,00	€ 0,00	p.m.
Totaal				**€ 8.252,50**	**€ 99.030,00**	€ 0,00	**€ 4.000,00**

* De WOZ-waarde van 279 H betreft het waardejaar 2025. De WOZ-waarden van de overige objecten betreffen het waardejaar 2026.

Diverse bijzonderheden object:

- Eigen grond
- Een ruim opgezet trappenhuis.
- Met betrekking tot de bestaande indelingen van de woningen is er optimalisatie mogelijk. Dit kan resulteren in circa 30 m2 extra GBO.
- De woning 179-1A heeft een dakterras van circa 19 m2.
- Voor de bedrijfsruimte is een huurherziening afgerond, het nieuwe contract is gebaseerd op basis van het ROZ-model uit 2025.
- Pleisterwerk linker zijgevel is vernieuwd.

Diverse bijzonderheden met betrekking tot de veiling voorwaarden:

In de koopakte zullen de volgende artikelen worden opgenomen:

- Koper is er uitdrukkelijk mee bekend dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt en de verkoper derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte feitelijk had gebruikt. In dit kader komen verkoper en koper uitdrukkelijk overeen dat dergelijke eigenschappen en/of gebreken aan het verkochte bij koper bekend zijn en volledig voor rekening en risico van de koper komen.
- Dat verkocht en geleverd wordt ‘’as is’’ – ‘’where is’’.
- Koper verklaart uitdrukkelijk het verkochte bij levering te aanvaarden in de feitelijke, technische, milieukundige en/of juridische staat waarin het zich alsdan bevindt. Koper aanvaardt daarbij alle gebreken van het verkochte, alsmede de feitelijke staat van de onder andere (doch niet alleen) de fundering, constructie, (gebruikte) materialen, (aanwezigheid van) asbest, olietanks en bodemverontreiniging en de technische installaties. Koper verklaart voorts uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van het en uitdrukkelijk te aanvaarden: alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere publiekrechtelijke en privaatrechtelijke lasten en beperkingen, zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen mede blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van eigendomsoverdracht, akte(n) van (onder)splitsing en/of enig openbaar register.

Cultuurhistorische waardering/monument:

- De panden vallen **NIET** onder het UNESCO Werelderfgoed Kerngebied, wel onder de Bufferzone;
- De panden vallen **WEL** onder een Rijksbeschermd stadsgezicht;
- De panden zijn **GEEN** Rijks- of Gemeentelijk Monument;

Bestemmingsplan:

Digitaal stelsel omgevingswet:

Op het verkochte rusten mogelijk publiekrechtelijke beperkingen die niet uit de openbare registers van het Kadaster blijken. Deze publiekrechtelijke beperkingen worden door het Digitaal stelsel Omgevingswet (DSO) beschikbaar gemaakt en zijn onder meer raadpleegbaar via https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/. Koper verklaart daar zelf onderzoek naar te hebben gedaan of daar uit eigen beweging van af te zien.

Notaris:

Kuin Van Overbeek Notariaat
Notaris Mr. Jeroen H.F. van Overbeek
Koninginneweg 56
1075 EB Amsterdam
T:+31(0)20 305 2700
F:+31(0)20 305 2704

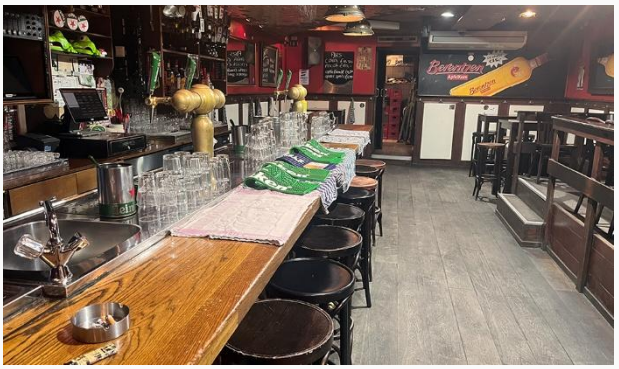
Beschikbare documenten in dataroom:

- Huurcontracten
- Akte van eigendom
- Kadastrale gegevens
- BAG registraties
- Tekening begane grond
- WOZ aanslagen
- Energielabels
- Meetstaten en bijbehorende plattegrondtekeningen
- Funderingsonderzoek fase 1

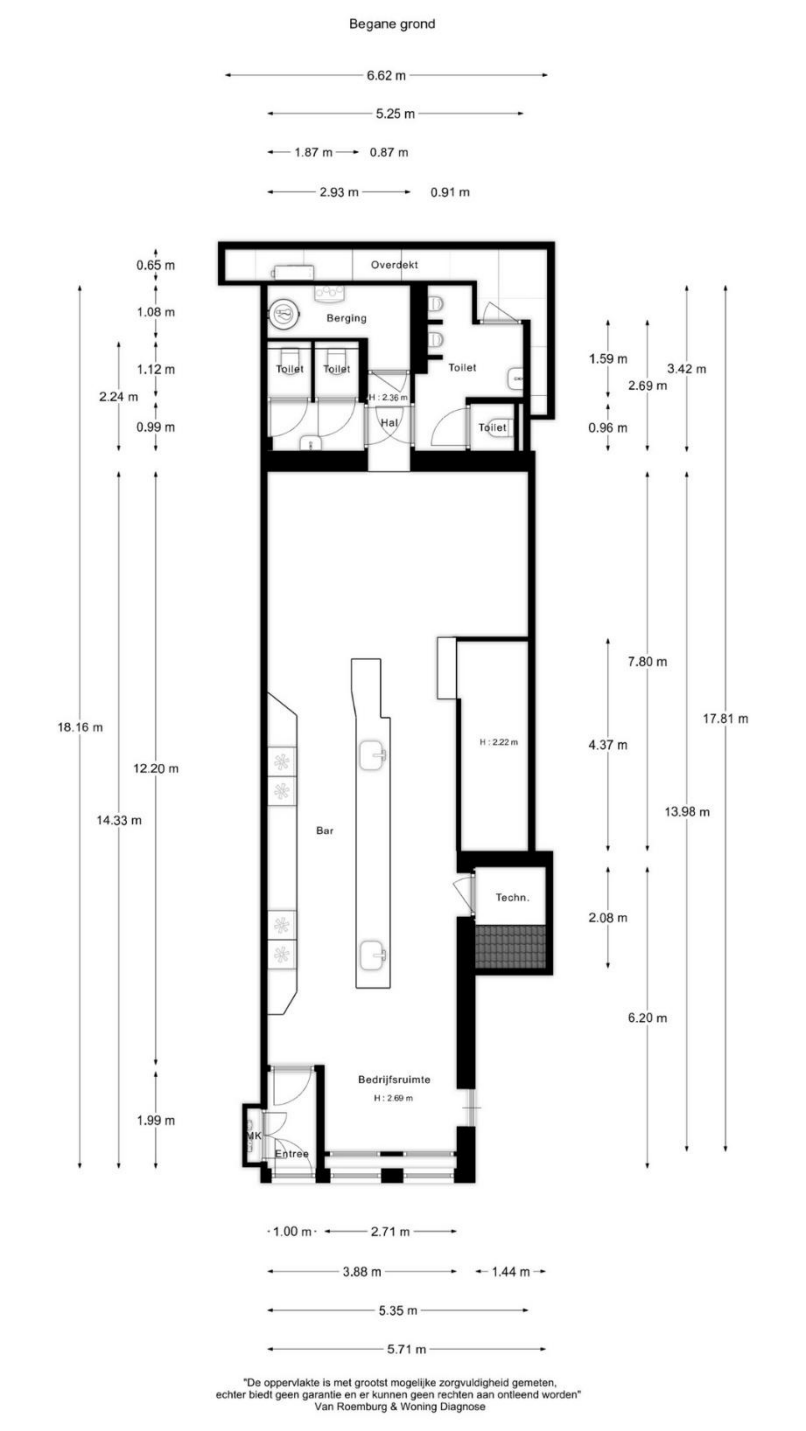
Kadastrale kaart:

Perceel 7826 Korte Leidsedwarsstraat 179

Foto’s



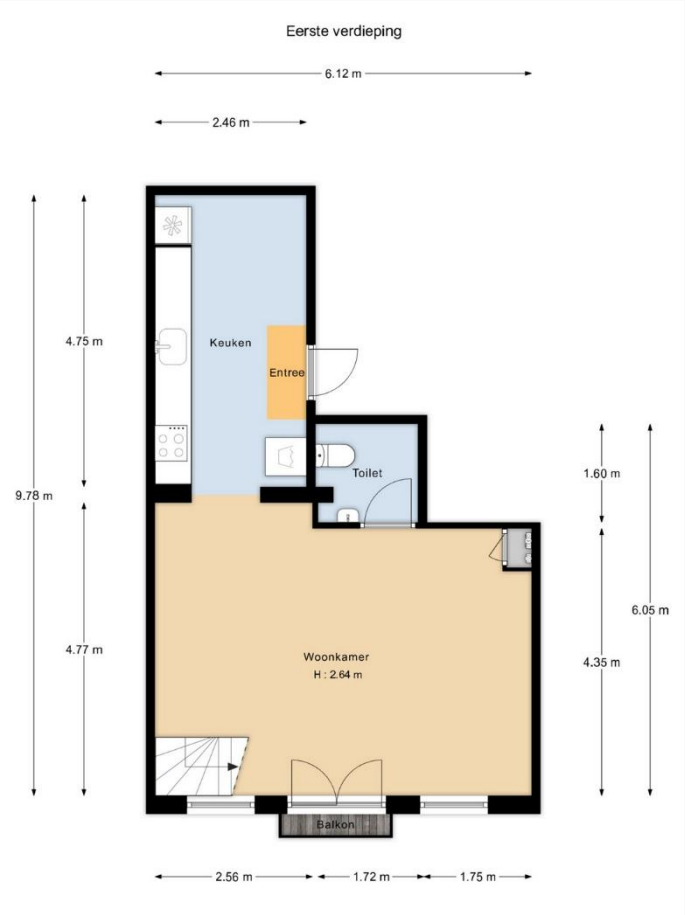
Horecaruimte (179-huis):

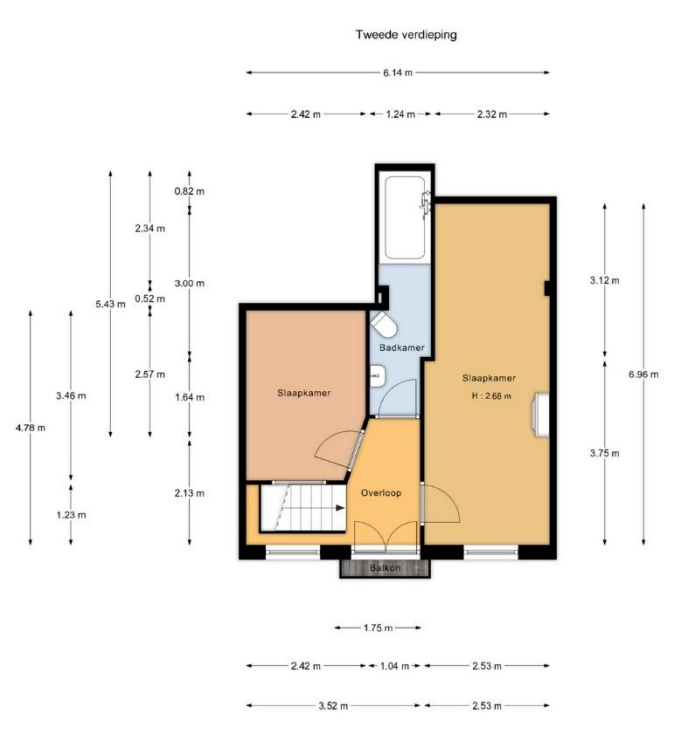


179-1A (achter)

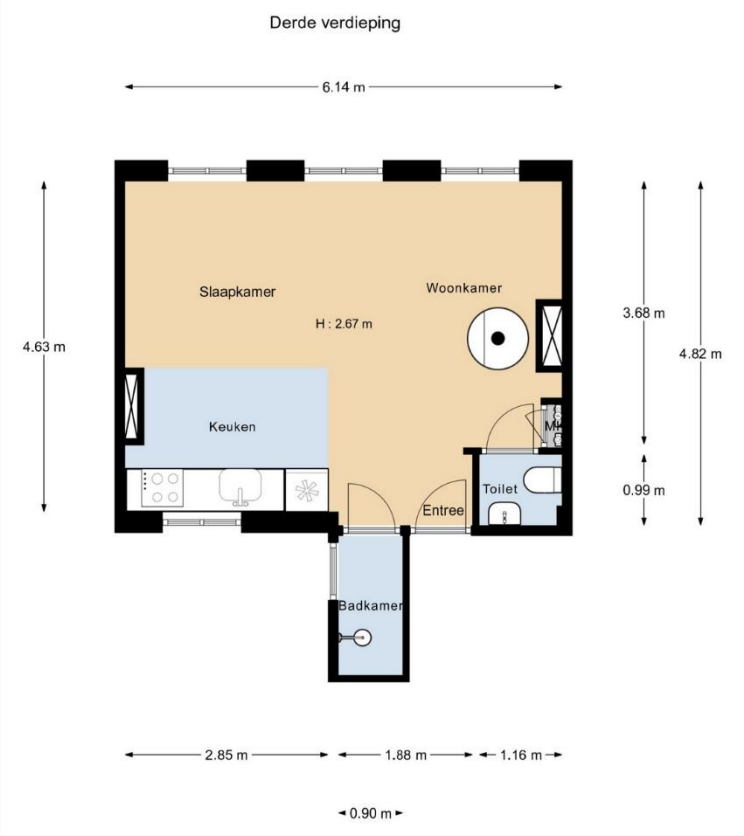
123makelaar
123vastgoedexpertise
123vastgoedmanagement

179-1V (Voor)


Eerste verdieping
6.12 m
2.46 m
4.75 m
9.78 m
4.77 m
Keuken
Entree
Toilet
Woonkamer
H : 2.64 m
Balkon
1.60 m
6.05 m
4.35 m
2.56 m
1.72 m
1.75 m


Tweede verdieping
6.14 m
2.42 m
1.24 m
2.32 m
0.82 m
2.34 m
3.00 m
5.43 m
0.52 m
2.57 m
1.64 m
3.46 m
4.78 m
2.13 m
1.23 m
Slaapkamer
Badkamer
Slaapkamer
H : 2.68 m
Overloop
Balkon
3.12 m
6.96 m
3.75 m
1.75 m
2.42 m
1.04 m
2.53 m
3.52 m
2.53 m

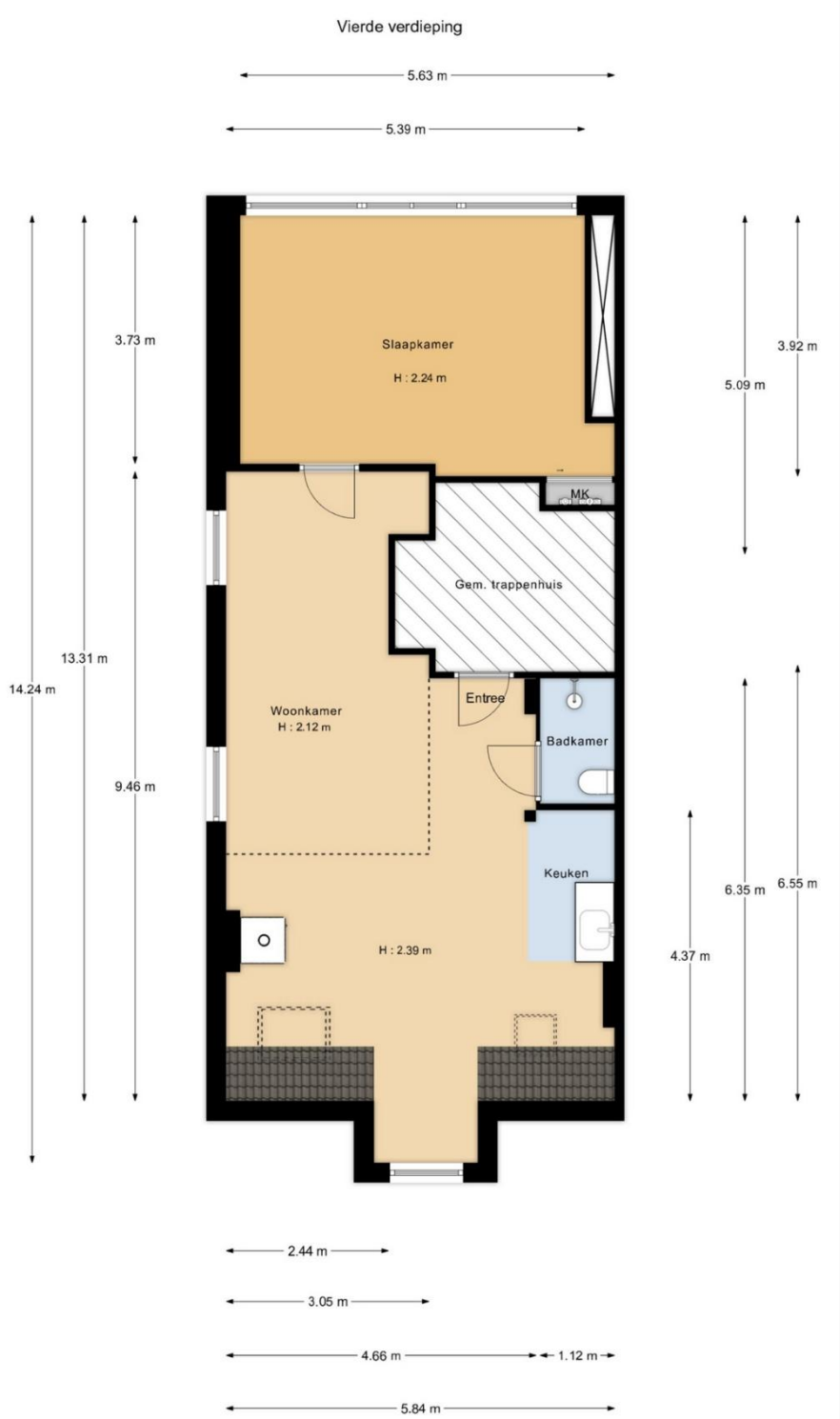
179-3A (achter)



179-3V (voor)

123makelaar
123vastgoedexpertise
123vastgoedmanagement

179-4



123makelaar
123vastgoedexpertise
123vastgoedmanagement

Verkoop – C.Q. veilingproces
De verkoper heeft opdracht gegeven om de objecten, gelegen aan de Korte Leidsedwarsstraat 179, te verkopen via een hybride veiling (vanuit de zaal, met veilingmeester en via internet). De veiling wordt georganiseerd door OpenbareVerkoop.nl in samenwerking met de MVA en vindt plaats op een openbaar toegankelijke locatie: Entrepotdok 25, 1018 AD Amsterdam.

De veiling kan tegelijkertijd via internet worden gevolgd. Zowel in de zaal als online is de veilingmeester te horen die het veilingproces begeleidt. De veilingmeester geeft onder andere aan wanneer de veiling start en op welke wijze kan worden geboden.

Op basis van de informatie in deze brochure, alsmede eventuele aanvullende stukken die gedurende het verkoopproces ter beschikking worden gesteld, worden geïnteresseerde partijen uitgenodigd om op maandag 19 oktober 2026 vanaf 18.00 uur deel te nemen aan het veilingproces. Deelname is zowel fysiek in de veilingzaal als online mogelijk.

In de bijlage bij deze brochure is een instructiedocument opgenomen met nadere informatie over de wijze van aanmelden en deelname aan de veiling.

Kosten
Potentiële kopers dienen hun eigen kosten te dragen met betrekking tot het aankoopproces, waaronder de kosten voor een eventuele due diligence, alsmede juridische en fiscale adviezen, inclusief de kosten van de notaris met betrekking tot de juridische overdracht van het eigendom.

Veilingnotaris
Verkoper heeft Kuin Van Overbeek Notariaat aangesteld om het veilingproces te begeleiden. De akte van veiling, eventuele akte de command en de akte kwitantie kooppenningen worden opgesteld en verleden door notaris Mr Jeroen H.F. van Overbeek.

Veiling
Conform de Algemene Voorwaarden Vrijwillige Veilingen 2018 (AVVV2018).

Gunning
De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich hierover uiterlijk binnen 48 uur na de veiling uitspreken.

Veilingkosten
De veilingkosten zullen voor zover mogelijk worden gespecificeerd in het kostenoverzicht dat zal worden gepubliceerd op www.eersteamsterdamse.nl.

Plok
Het plokgeld (inzetpremie) bedraagt € 20.000,-.

Communicatie
Potentiële kopers mogen op dit moment geen contact opnemen met de huurders, verkoper of met diens eventuele bestuurders, leidinggevende, werknemers of vertegenwoordigers.

Voor verdere informatie over het pand kunt u contact opnemen met 123vastgoedmakelaar:
Ing. Ramon Brouwer RM/RT/REV: +31(0)620 130 056
of per e-mail; info@123makelaar