



VRIJWILLIGE VERKOPING op MAANDAG 29 JUNI 2026

's avonds na 18.00 uur hybride (zaal en internet) in
het MVA huis

Entrepotdok 25, 1018 AD Amsterdam

Rozengracht 239

Totale netto huuropbrengst verhuurde gedeelte: € 68.889,08 per jaar

Het betreft een geheel pand, bestaande uit een (verhuurde) bedrijfsruimte (horeca) op de begane grond, alsmede drie bovenwoningen. De woning op de tweede verdieping (Rozengracht 239-2) wordt vrij van huur opgeleverd.



Rappange Makelaardij B.V.

Prinsengracht 255 -259

1016 GV, AMSTERDAM

Tel: +31 (0)20 624 03 63
makelaardij@rappange.com

**OPENBARE
VERKOOP.nl**

**DE EERSTE
AMSTERDAMSE**
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN



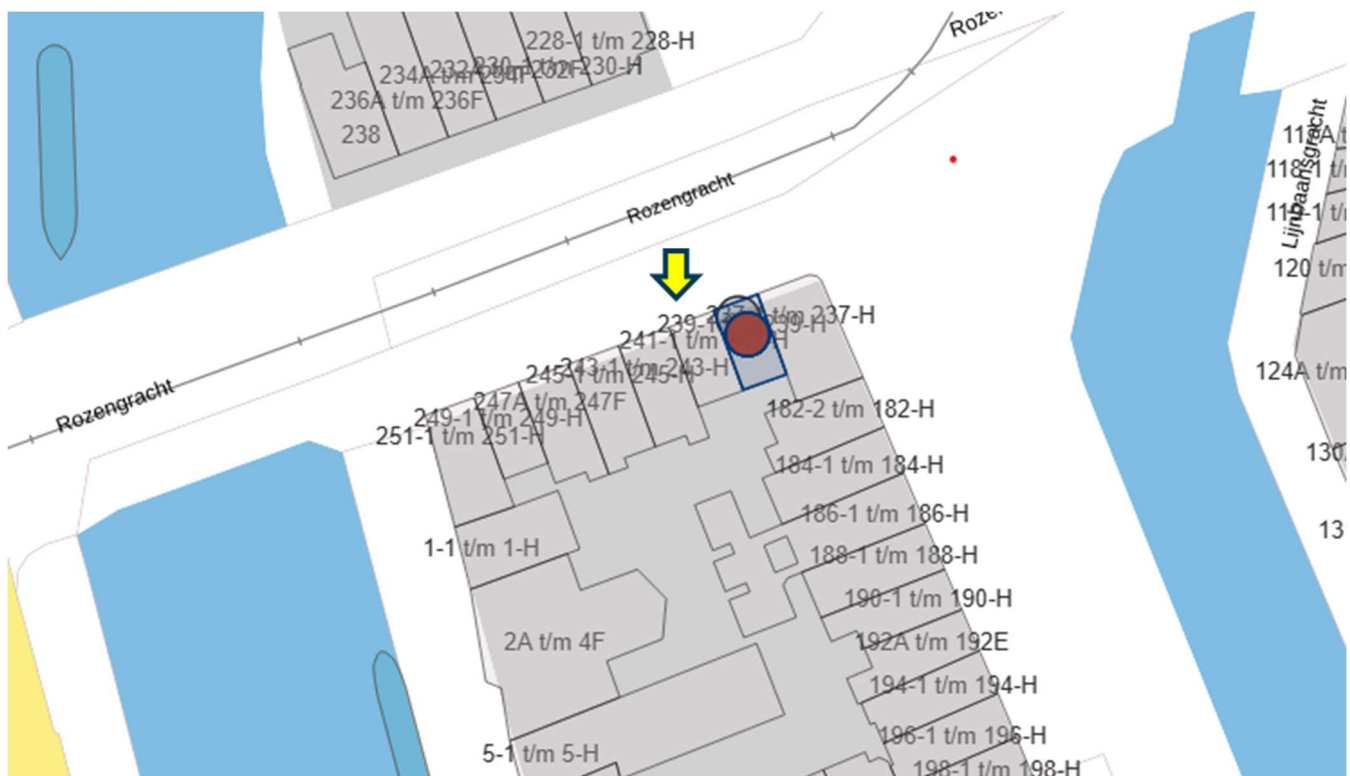
ALGEMEEN

Rappange Makelaardij is door de eigenaar aangesteld als directie-makelaar voor de vrijwillige veiling van de het woon- winkelpand gelegen aan de Rozengracht 239 te Amsterdam. Deze brochure bevat de meest essentiële informatie betrekking tot de veiling van dit object. De informatie is enkel bedoeld om potentiële kopers te informeren en uit te nodigen om zelf verder onderzoek uit te voeren en hierna eventueel over te gaan tot het uitbrengen van een bieding of minning onder de gestelde veiling voorwaarden en welke staan omschreven in het verkoopproces. Geïnteresseerde partijen kunnen de aanvullende informatie opvragen bij Rappange Makelaardij.

Kadastrale omschrijving

Het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen aan Rozengracht te Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen bestaande uit een winkel met bovenwoningen, plaatselijk bekend te 1016 SX Amsterdam, Rozengracht 239-h, 239-1, 239-2 en 239-3, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie E, nummer 7155, groot tweeënzeventig centiare (72 ca).

Locatie





Amsterdam 2026

VRIJWILLIGE VERKOPING op MAANDAG 29 JUNI 2026

's avonds na 18:00 uur Hybride (zaal en internet) in het

MVA Huis

Entrepotdok 25, 1018 AD Amsterdam
ten overstaan van notaris

mr Jan-Willem Wiersema

(Westerdok Notariaat)

van: het

WOON- WINKELPAND

op het voortdurend recht van erfpacht, van een perceel grond, eigendom van de gemeente
Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de

ROZENGRACHT 239

kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie E nummer 7155, groot tweeënzeventig centiare, met de rechten
van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, bestaande uit een winkel met drie bovenwoningen,
plaatselijk bekend als Rozengracht 239 te 1016 SX Amsterdam,

Soort eigendom

Het voortdurend recht van erfpacht, Algemene Bepalingen 2000 lopend tot en met 31 augustus 2072.

Huidige erfpachtcanon: € 6.209,26.

Oplevering

De woning op de tweede verdieping wordt bij de betaling der
kooppenningen vrij van huur en ontruimd opgeleverd.

Huuropbrengst (per 1 juli 2026)

Totale netto huuropbrengst van het verhuurde gedeelte: €68.889,08 per jaar

Lasten

Onroerende zaak belasting: € 996,26; Riool-/aansluitrecht: € 576,12;

Waterschapslasten: € 187,41.

Plok

Rozengracht 239: € 17.500 excl. btw en t.l.v. verkoper De plok wordt alleen
uitgekeerd bij gunning van het object.

Alles volgens ingewonnen informatie

Indien mogelijk te bezichtigen op afspraak en op de laatste donderdag voor de veiling alsmede
op de verkoopdag van 14:00 tot 16:00 uur, indien de huurders mee werken.

De veilcondities en de eigendomsbewijzen zullen 8 dagen voor alsmede op de verkoopdag
ter inzage liggen ten kantore van notaris mr Jan-Willem Wiertsema (Westerdok Notariaat)

Westerdoksplein 6, 1013 AZ Amsterdam, Tel. +31 (0) 20 422 2502.

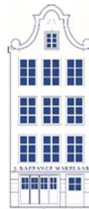
Nadere inlichtingen verstrekken de direktie-makelaars
mr R.P. Rappange en U.A. van Willigenburg

(Rappange Makelaardij B.V.)

Prinsengracht 255-259 1016 GV Amsterdam

020 - 624 03 63/ makelaardij@rappange.com





Huren (per 1 juli 2026)

Omschrijving	Netto maandhuur	Servicek'n/ btw	Bruto mndhuur	Netto jaarhuur
Rozengracht 239-bg	€ 2.916,67	€ 612,50	€ 3.529,17	€ 35.000,00
Rozengracht 239-1	€ 1.340,30	-	€ 1.340,30	€ 16.083,60
Rozengracht 239-2	€ 0,00	-	€ 0,00	€ 0,00
Rozengracht 239-3	€ 1.483,79	-	€ 1.483,79	€ 17.805,48
Totaal huuropbrengst	€ 5.740,76	€ 612,50	€ 6.353,26	€ 68.889,08

Zakelijke lasten

Omschrijving	WOZ	OZB	Rioolrecht 2026	Waterschaps-lasten	
Rozengracht 239-bg	€ 223.000	€ 563,08	€ 192,04	€ 42,29	(1)
Rozengracht 239-1	€ -	€ -		€ -	(2)
Rozengracht 239-2	€ 411.000	€ 216,59	€ 192,04	€ 72,56	
Rozengracht 239-3	€ 411.000	€ 216,59	€ 192,04	€ 72,56	
Totale zakelijke lasten	€ 1.045.000	€ 996,26	€ 576,12	€ 187,41	

(1) WOZ-waarde van 2025, tarief van 2026

(2) dit was ooit een dienstwoning van het restaurant. Verkoper heeft, tot op heden, nimmer een aanslag ontvangen.

Huurovereenkomsten

Adres	Ingangsdatum	Einddatum	Index (eerst volgende)	Waarborgsom	Punten-telling
Rozengracht 239-bg	01-09-2025	31-08-2030 + telkens 5 jr	01-08-2026	€ 10.587,51	
Rozengracht 239-1	01-10-2024	Onbepaalde tijd	01-10-2026	€ 1.300,00	
Rozengracht 239-2	-	-	-	-	171
Rozengracht 239-3	01-10-2022	Onbepaalde tijd	01-10-2026	€ 1.350,00	

Energie label

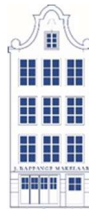
Adres	m ² meetstaat	Gebruiks-omschrijving BAG	BAG m2	Energie-label	Registratie-datum	Geldig tot
Rozengracht 239-bg	GO: 79,2m ² BVO: 98,3m ²	Woon-bijeenkomstfunctie	42	C	24-04-2020	24-04-2030
Rozengracht 239-1	-	Woonfunctie	44	A	30-09-2024	30-09-2034
Rozengracht 239-2	GO: 41,7m ²	Woonfunctie	42	B	04-11-2020	10-09-2030
Rozengracht 239-3	-	Woonfunctie	42			

Erfpacht

Het object is gelegen op erfpacht grond.

Erfpachtgegevens

Huidige tijdvak	Canon		Eind-datum	Index	AB
01-09-2022 t/m 31-08-2072	€ 6.209,26	01-09-2025 t/m 31-08-2026	31-08-2072	Jaarlijkse indexering	AB 2000



Cultuurhistorische waarden

Beschermde gebieden

Cultuurhistorische verkenningen

Schuifpaneel

Zoek een adres of postcode

Legenda

- ☐ Beschermde stads- en dorpsgezichten
- ☐ Rijksbeschermd stadsgezicht
- ☐ Rijksbeschermd dorpsgezicht
- ☒ Gemeentelijk beschermd stadsgezicht
- ☐ Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht
- Groene monumenten**
- ☐ Rijksmonument
- ☒ Gemeentelijk monument
- ☐ UNESCO Werelderfgoed
- ☐ Grachtengordel Amsterdam - Kerngebied
- ☐ Grachtengordel Amsterdam - Bufferzone
- ☐ Nieuwe Hollandse Waterlinie
- ☐ Nieuwe Hollandse Waterlinie - Bufferzone
- ☐ Beemster

Bron: kaart gem. Amsterdam, cultuurhistorische waarden.

Digitaal stelsel Omgevingswet (DSO)

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

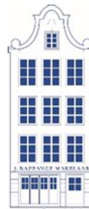
Notaris mr Jan-Willem Wiertsema
(Westerdoks Notariaat)
Westerdoksplein 6
1013 AZ Amsterdam
Tel. +31 (0) 20 422 2502.

Inzetpremie

€ 17.500 excl. btw t.l.v. verkoper. De plok wordt alleen uitgekeerd bij gunning van het object.

Benaderen van huurders

Verkoper vraagt expliciet om de huurders niet rechtstreeks te benaderen of zomaar bij de huurders aan te bellen of binnen te lopen.



Op te vragen stukken

- Eigendomsinformatie;
- Kadastrale kaart;
- Energielabel;
- Bestemmingsplan;
- (Geanonimiseerde) huurovereenkomsten;
- BAG-uitreksel;
- Bodemrapportage;
- Bijzondere veiling voorwaarden

Bijzonderheden

- Het pand wordt volgens het 'As is, where is' principe verkocht. Tevens zal er in de akte van veiling een 'ouderdomsclausule', 'asbestclausule', 'loodclausule' en een 'niet-gebruiker clausule' worden opgenomen;
- Bouwjaar omstreeks 1887;
- De maatvoering en de indeling van de plattegronden zijn indicatief en kunnen aan afwijkingen onderhevig zijn.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Udo



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amsterdam

Sectie E

Perceel 7155

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Foto's



Voorgevel



Kruising Marnixstraat en Rozengracht



Rozengracht



Rozengracht 239-h



Rozengracht 239-2- Woonkamer



Rozengracht 239-2 – Woonkamer/ keuken



Rozengracht 239-2 - Woonkamer



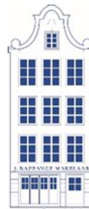
Rozengracht 239-2- Slaapkamer achter



Rozengracht 239-2 – Uitzicht achterzijde

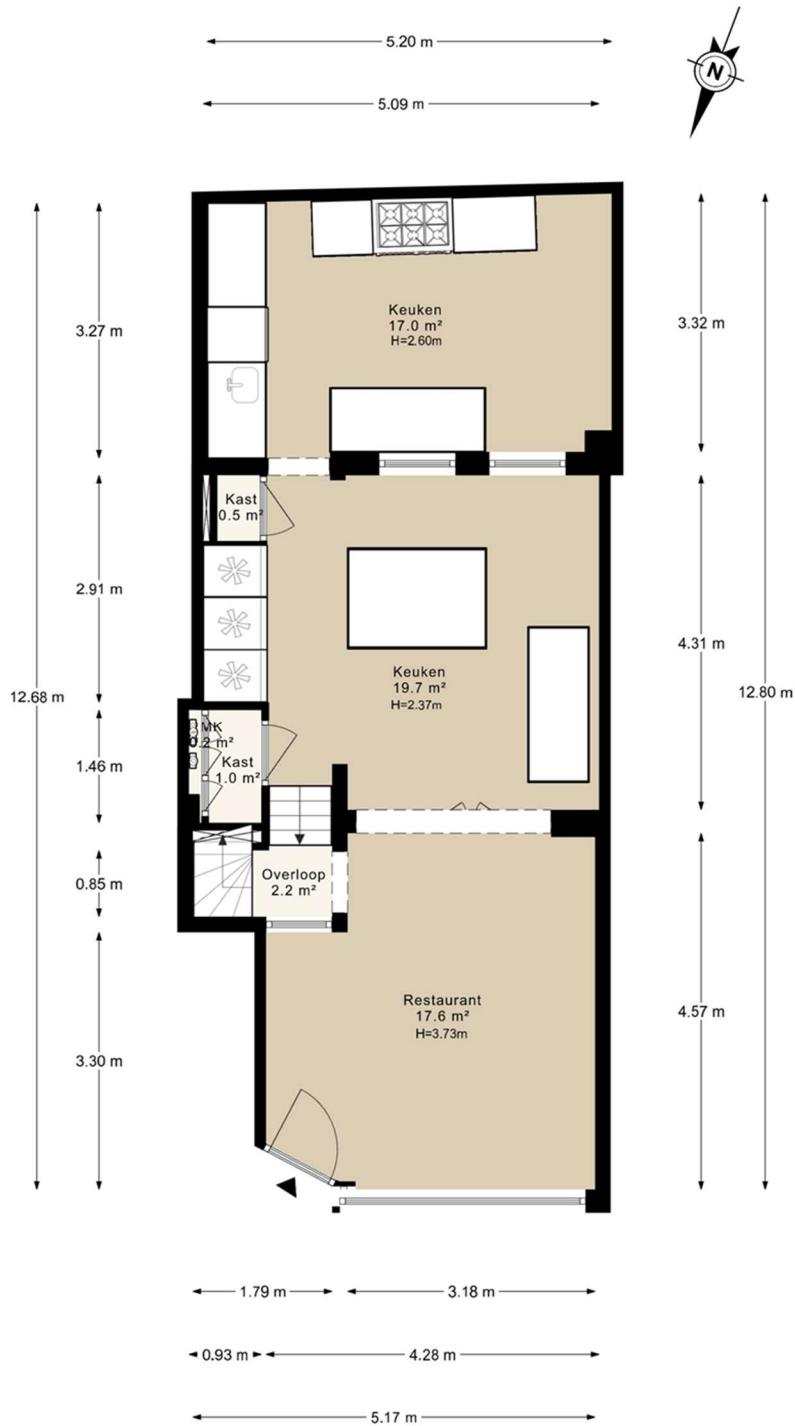


Rozengracht 239-2- Uitzicht



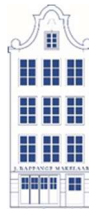
Plattegronden Rozengracht 239-h

Rozengracht 239-H, Amsterdam
Begane grond



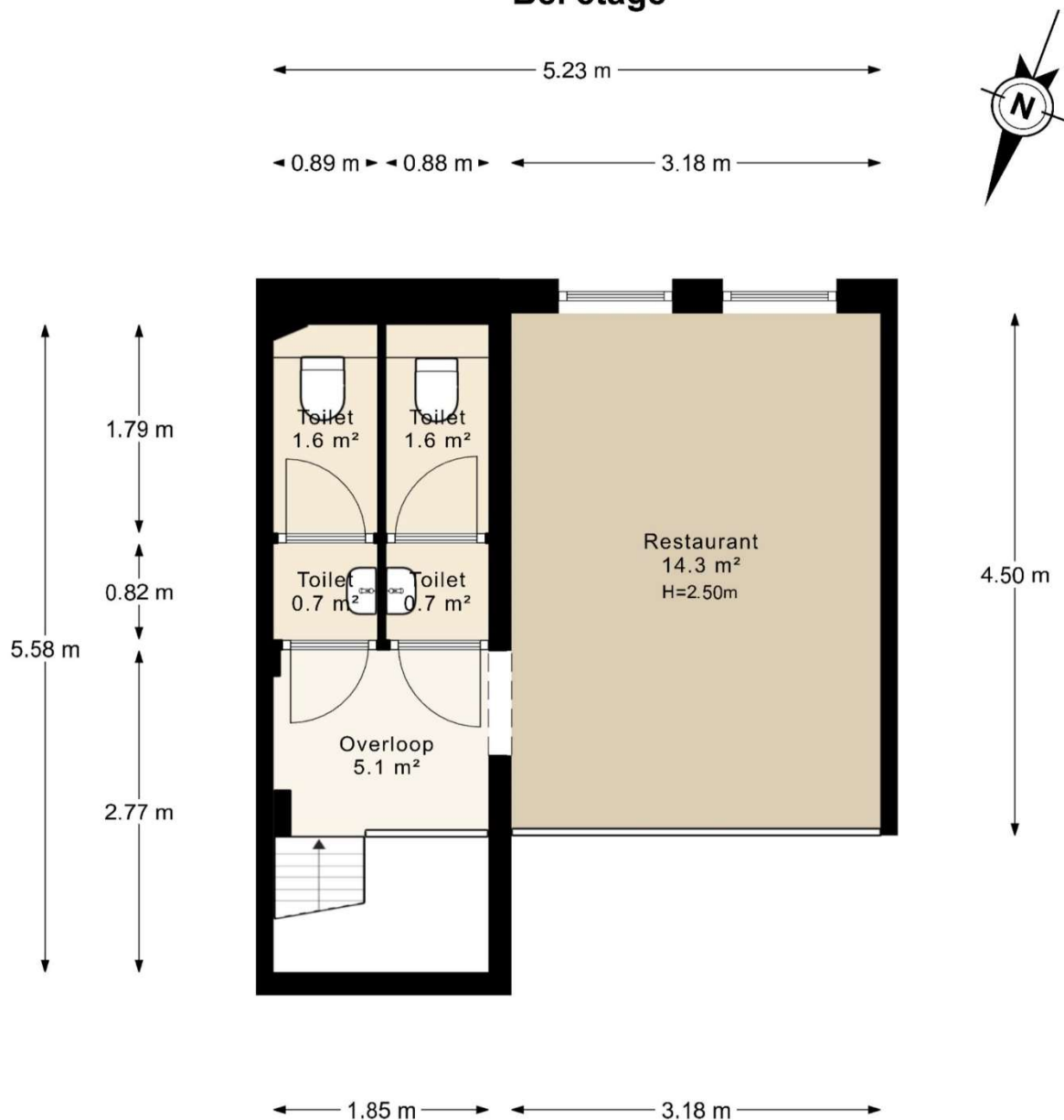
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFELS.nl

De maatvoering en de indeling van de plattegronden zijn indicatief en kunnen aan afwijkingen onderhevig zijn.



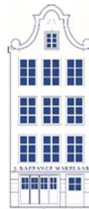
Plattegronden Rozengracht 239-h

Rozengracht 239-H, Amsterdam Bel etage



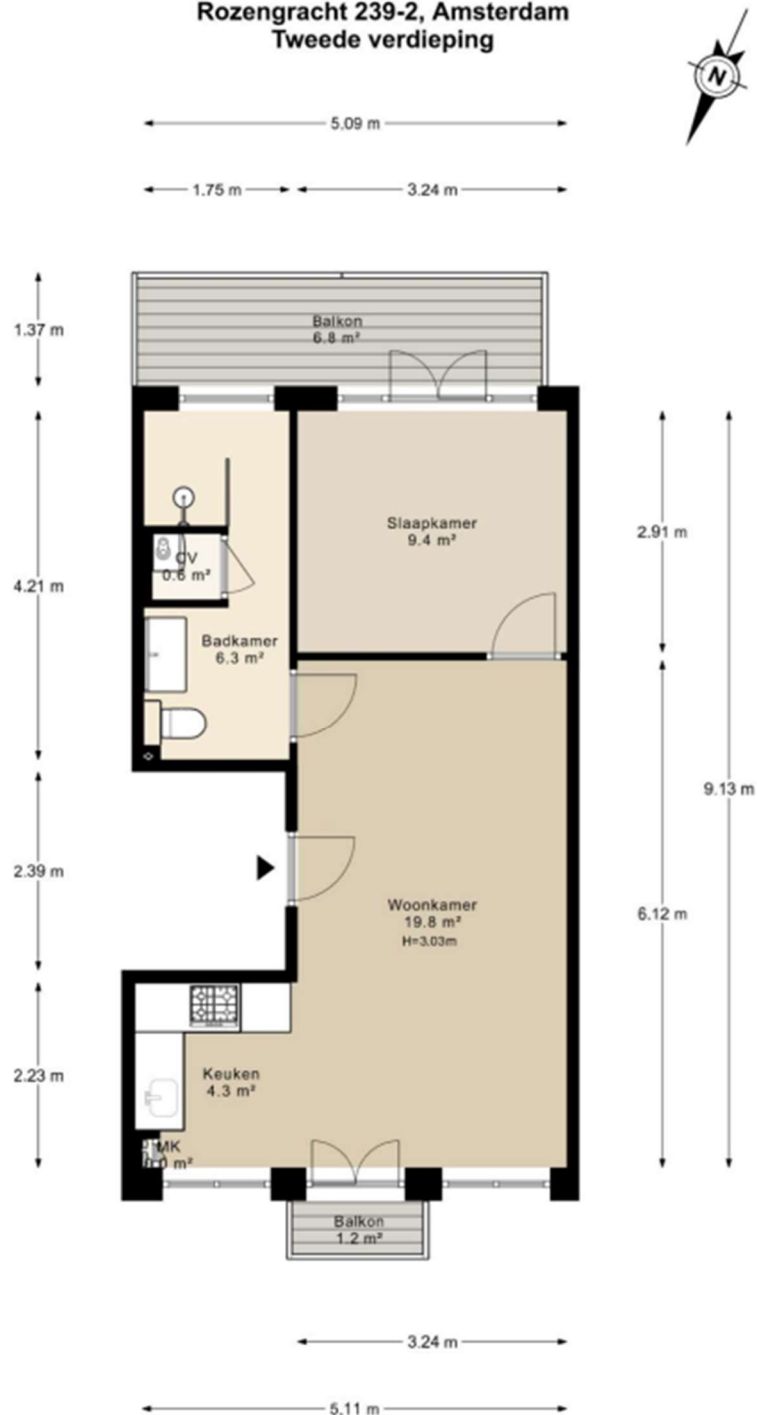
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

De maatvoering en de indeling van de plattegronden zijn indicatief en kunnen aan afwijkingen onderhevig zijn.



Plattegronden Rozengracht 239-2

Rozengracht 239-2, Amsterdam
Tweede verdieping



De maatvoering en de indeling van de plattegronden zijn indicatief en kunnen aan afwijkingen onderhevig zijn.



De volgende clausule zijn van toepassing

AS-IS, WHERE-IS

In algemene zin is het uitgangspunt ter zake de onderhavige koop en verkoop van het verkochte, een koop en verkoop op basis van het principe 'as is, where is' is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het verkochte in alle opzichten door koper wordt aanvaard en ter zake door verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheek en beslagen. In de koopakte gemelde verklaringen, voorwaarden, bedingen en de van toepassing verklaarde algemene bepalingen dienen in die context te worden gelezen, casu quo uitgelegd. In het kader van de verkoop 'as is, where is' en het hiervoor vermelde kan verkoper Artikel 2.f. van de koopakte van het model van de KNB ring Amsterdam ('De zich in de Gebruiks-eenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt') niet garanderen.

OUDERDOMSCLAUSULE

In de koopakte zal een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen waarin koper verklaart ermee bekend te zijn dat dit pand meer dan 80 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw-kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de wanden, de plafonds, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, eventueel aanwezige CV-leidingen en de afwezigheid van ongedierte (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht etc.. Koper aanvaardt alle, in verband met vorenbedoelde lagere bouwkwiteit, tekortkomingen van het verkochte, ook voor zover die een belemmering voor het normaal gebruik van het verkochte kunnen zijn.

LOODCLAUSULE

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte het normaal was lood casu quo loodhoudende materialen in de bouw te verwerken. De mogelijke aanwezigheid van lood in het verkochte, wordt door de koper aanvaard en eventueel voor eigen rekening vervangen.

ASBESTCLAUSULE

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte normale praktijk was asbest houdende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest in het verkochte. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in de onroerende zaak kunnen voortvloeien. Verkoper heeft uitdrukkelijk vermeld dat door huurders diverse soorten vloerbedekkingen (waaronder al dan niet-asbesthoudend linoleum, vinyl enz.) gebruikt kunnen zijn, waarvan de soort of de samenstelling aan verkoper niet bekend is.

NIET-GEBRUIKERSCLAUSULE

Verkoper heeft koper nadrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het onroerend goed nimmer zelf heeft gebruikt. En dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk zou hebben gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor rekening en risico van koper komen. Bij het tot stand komen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in en de desbetreffende feiten en omstandigheden komen volledig voor rekening en risico van koper. Het is derhalve aan koper zelf desgewenst onderzoek te verrichten.

In verband hiermee zijn partijen, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van de hierboven genoemde clausules voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken.



VERKOOP- C.Q. VEILINGPROCES

De verkoper heeft ons opdrachtgegeven om de objecten, gelegen aan de **Rozengracht 239** te Amsterdam te verkopen via de hybride veiling (vanuit de zaal, met veilingmeester en internet). De hybride of Zaal-/Internetveiling wordt georganiseerd vanuit een openbaar toegankelijke locatie, de veilingzaal. Tegelijkertijd kan deze veiling ook via internet worden gevolgd. Zowel in de zaal als via het internet hoort u de veilingmeester die de veiling begeleidt. Hij geeft onder andere aan wanneer de veiling start en hoe er 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 uiterlijk op **maandag 29 juni 2026 vanaf 18.00 uur** naar de veiling te komen om mee te doen met het veilingproces. Hybride (vanuit een zaal, met veilingmeester en internet).

KOSTEN

Potentiele 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.

PROJECTNOTARIS

Verkoper heeft notaris mr Jan-Willem Wiertsema van Westerdok Notariaat aangesteld om het veilingproces te begeleiden. De akte van veiling, eventuele akte de command en de akte kwitantie koopenningen zullen worden opgesteld en verleden door de notaris.

VEILINGGEGEVENS

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 24 uur na de veiling.

Veilingkosten

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

COMMUNICATIE

Potentiele 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 contact opnemen met Rappange Makelaardij.

Rappange Makelaardij

Udo van Willigenburg

E-mail: udo.van.willigenburg@rappange.com

DISCLAIMER

Alles volgens ingewonnen informatie. De verstrekte vrijblijvende informatie is met zorg samengesteld op basis van gegevens van de verkoper/verhuurder (en/of derden). Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot dit object is de directie-makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent dit object, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De makelaars alsmede de veilingorganisaties zijn niet verantwoordelijk voor de inhoud van de websites waarnaar mogelijk verwezen wordt.



Meer dan alleen makelaardij – uw partner in vastgoed(-beheer)

Met onze brede vakkennis en jarenlange ervaring in Amsterdam en omstreken zijn wij al **meer dan 120 jaar** een vaste partner voor zowel particuliere als commerciële huizenbezitters. Wij zijn actief op vastgoedveilingen en voortdurend op zoek naar interessante beleggingsobjecten voor onze opdrachtgevers.



Makelaardij

Aan- en verkoop, verhuur, taxaties en begeleiding bij vastgoedtransacties.



Vastgoedbeheer

Professioneel en zorgeloos beheer van uw vastgoed, met oog voor rendement en behoud van waarde.



Huuradministratie en VvE-beheer

Efficiënte administratie en deskundig beheer van huurzaken en verenigingen van eigenaren.



Technisch onderhoud en aannemerij

Van klein onderhoud tot renovatie en verbouwing: snel, vakkundig en betrouwbaar.



Verzekeringen

Verzekeringen voor zowel particulieren als bedrijven, zoals opstal-, aansprakelijkheids- en luchtvaartverzekeringen alsmede pensioenvoorzieningen.



Al onze diensten onder één dak

Bij Rappange Makelaardij combineren wij deskundigheid, betrokkenheid en praktische oplossingen. Zo heeft u voor al uw vastgoedzaken één aanspreekpunt dat met u meedenkt en voor u handelt – efficiënt, transparant en betrouwbaar.



Rappange Makelaardij B.V.

MAKELAARDIJ OG - AANNEMERIJ - VERZEKERINGEN - BEHEER OG
www.rappange.com

TEL. 020 624 03 63





Aan of verkoop via de Eerste Amsterdamse?

Jouw vastgoed, onze Amsterdamse specialisten



Een MVA-makelaar en taxateur kent de Amsterdamse veilingmarkt door en door. Of je een beleggingspand koopt, verkoopt of laat veilen: je kiest voor een gecertificeerde professional, aangesloten bij de Makelaarsvereniging Amsterdam.

Met meer dan 600 leden en 300 kantoren in Groot-Amsterdam vind je altijd een makelaar die past bij jouw vastgoedstrategie. Zij adviseren je over prijs, risico's en kansen op de veiling, zodat je zeker weet dat je goed voorbereid biedt.

Vind jouw MVA-makelaar en taxateur op mva.nl. Bekijk het aanbod van aangesloten kantoren en ontdek welke specialist bij jouw belegging past.

Makelaarsvereniging Amsterdam
Sinds 1877

