

Vrijwillige verkoop

Vrijwillige veiling d.d. maandag 21 maart 2022 vanaf 18:00 uur, in Café Restaurant Dauphine aan het Prins Bernardplein 175 te Amsterdam.

Ten overstaan van notaris Mr. E.H. Rozelaar van Schut & Van Os notarissen

**Geheel verhuurd en gesplitst pand bestaande uit een winkelruimte en 4
bovenwoningen gelegen aan de
Rijnstraat 174-1, 174-2, 174-3, 174-4
&
Rijnstraat 176-huis (winkelruimte) te Amsterdam**



KADASTRALE OMSCHRIJVING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend te Amsterdam als Rijnstraat 174-1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11696-A, indexnummer 2, uitmakende het één/zesde (1/6e) aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend te Amsterdam als Rijnstraat 174-2, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11696-A, indexnummer 3, uitmakende het één/zesde (1/6e) aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend te Amsterdam als Rijnstraat 174-3, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11696-A, indexnummer 4, uitmakende het één/zesde (1/6e) aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met zelfstandig gedeelte trappenhuis vanaf de vierde verdieping naar boven, plaatselijk bekend te Amsterdam als Rijnstraat 174-4, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11696-A, indexnummer 5, uitmakende het één/zesde (1/6e) aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond met tuin en ondergelegen kelder, plaatselijk bekend te Amsterdam als Rijnstraat 176, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11696-A, indexnummer 1, uitmakende het twee/zesde (2/6e) aandeel in de gemeenschap.

LOCATIE

Gelegen in de Rijnstraat in de populaire Rivierenbuurt, Amsterdam Zuid. De Rijnstraat heeft de laatste jaren een ware metamorfose ondergaan en kenmerkt zich nu door brede trottoirs, vrij liggende fietspaden, voldoende parkeerplek voor de deur en een heel leuk, gevarieerd winkelaanbod. Om de hoek liggen het Marten Luther Kingpark (bekend van De Parade), het Amstelpark en de Amstel zelf. Station Amstel en Station RAI (N/Z-lijn) liggen op een paar minuten fietsen afstand. De ligging ten opzichte van de uitvalswegen A2 en A10 is ideaal: snel op de A2 en binnen enkele minuten op de Ring A10.

GEBRUIK

174-1: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

174-2: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

174-3: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd..

174-4: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

Voor deze woning is er een vergunning afgegeven voor 3 onzelfstandige woonruimten.

176-H: De winkelruimte wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

HUURPREGST p/j (Update per 01-03-2022)

Rijnstraat 174-1: € 1.450,- per maand / € 17.400,- per jaar
Hurovereenkomst: onbepaalde tijd

Rijnstraat 174-2: € 1.765,- per maand / € 21.180 per jaar
Hurovereenkomst: bepaalde tijd, maximaal 2 jaar eindigend 31-03-2022

Rijnstraat 174-3: € 561,11 per maand / € 6.733,32 per jaar
Hurovereenkomst: onbepaalde tijd

Rijnstraat 174-4: € 2.150,- per maand / € 25.800,- per jaar
Hurovereenkomst: onbepaalde tijd

Rijnstraat 176-H € 1.646,57 per maand / € 19.758,84 per jaar
Hurovereenkomst: Voortzetting voor aansluitende periode van 5 jaar
(Procedure huurprijsherziening loopt)

Voor meer informatie wordt verwezen naar de algemene en bijzondere veilingvoorwaarden.

BESTEMMING

Het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt' is van toepassing (ruimteplijkeplannen.nl).

planstatus: onherroepelijk (2013-01-30)

identificatie: NL.IMRO.0363.K1201BPSTD-VG01

type plan: bestemmingsplan

enkelbestemming: gemengd - 2

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent het wel of niet toewijzen van dit gebruik.

WAARBORGSMOMMEN

Ingeval dat er voorafgaande aan de veiling en met inachtneming van de termijnen een reëel onvoorwaardelijk en onderhands bod wordt gedaan welke door de opdrachtgever wordt aanvaard, dient bidder er zorg voor te dragen dat op de dag van het tekenen van de koopakte de waarborgsom (ten bedrage van 10% van de koopsom) is gestort op de kwaliteitsrekening van de veilingnotaris.

LASTEN

Volgens ingewonnen informatie, zijn de navolgende zakelijke lasten verschuldigd, per jaar op basis van 2021 voor bedrijfsruimte en op basis van 2022 van woningen;

Rijnstraat 174-1 (2022)

Onroerende zaak belasting € 192,36	Waterschapslasten € 57,17	Rioolrecht/aansluitrecht € 152,50
---------------------------------------	------------------------------	--------------------------------------

Rijnstraat 174-2 (2022)

Onroerende zaak belasting € 192,36	Waterschapslasten € 57,17	Rioolrecht/aansluitrecht € 152,50
---------------------------------------	------------------------------	--------------------------------------

Rijnstraat 174-3 (2022)

Onroerende zaak belasting € 192,36	Waterschapslasten € 57,17	Rioolrecht/aansluitrecht € 152,50
---------------------------------------	------------------------------	--------------------------------------

Rijnstraat 174-4 (2022)

Onroerende zaak belasting € 217,56	Waterschapslasten €64,66	Rioolrecht/aansluitrecht € 152,50
---------------------------------------	-----------------------------	--------------------------------------

Rijnstraat 176 (2021)

Onroerende zaak belasting € 589,09	Waterschapslasten € 39,77 (WOZ niet woning)	Rioolrecht/aansluitrecht € 144,00
---------------------------------------	--	--------------------------------------

ERFPACHT

Rijnstraat 174-1

Huidig tijdvak 16-02-2009 tot en met 15-02-2059

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 497,42 betreft periode 16-02-2019 t/m 15-02-2029

Rijnstraat 174-2

Huidig tijdvak 16-02-2009 tot en met 15-02-2059

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 483,85 betreft periode 16-02-2019 t/m 15-02-2029

Rijnstraat 174-3

Huidig tijdvak 16-02-2009 tot en met 15-02-2059

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 483,85 betreft periode 16-02-2019 t/m 15-02-2029

Rijnstraat 174-4

Huidig tijdvak 16-02-2009 tot en met 15-02-2059

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 483,85 betreft periode 16-02-2019 t/m 15-02-2029

Rijnstraat 176-H

Huidig tijdvak 16-02-2009 tot en met 15-02-2059

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 1.009,02 betreft periode 16-02-2019 t/m 15-02-2029

VERZEKERING

De opstallen zijn verzekerd middels de opstalverzekering van de VVE.

VVE

Rijnstraat 174-176 te Amsterdam

KvK nummer 34380047

De VvE telt in totaal 5 leden.

VvE is op dit moment niet actief. Er is geen MJOP, er worden geen servicekosten gerekend, er is geen reserve onderhoudsfonds en er zijn geen notulen.

AANSCHRIJVINGEN / PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Rijnstraat 174-1, 174-2, 174-3, 174-4, 176-H te Amsterdam:

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster
Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningstelsel splitsing

Betrokken (rechts)persoon: Gemeente Amsterdam

Afkomstig uit stuk: Hyp4 82338/00121

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging). Ingeschreven op 08-10-2021 om 11:41.

Overig stuk: Hyp4 82454/00051

Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving). Ingeschreven op 29-10-2021 om 11:31.

OVERDRACHTS/OMZETBELASTING

Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel overdrachtsbelasting (8%) verschuldigd.

MILIEU

M.b.t. het/de registergoed(eren) verklaart verkoper dat het hem niet bekend is of de grond meer of minder vervuild is dan elders in de stad. Bij eventueel funderingsherstel dient koper altijd rekening te houden met extra onderzoek naar de grond.
Rapport bodemrapportage op te vragen bij de directie makelaar.

FUNDERING

Er is geen funderingsrapport beschikbaar.

BOUWJAAR

Circa 1934.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het pand is gesplitst in appartementsrechten op 2 februari 2010 voor notaris C. Binnenkade te Amsterdam.

OPPERVLAKTE

M.b.t. het/de registergoed(eren) verklaart verkoper dat, hij wel beschikt over een NEN2580 meting;

Rijnstraat 174-1
BBMI 84,00 m2.
BAG 78 m2

Rijnstraat 174-2
BBMI 82,50 m2
BAG 78 m2

Rijnstraat 174-3
BBMIm2
BAG 78 m2

Rijnstraat 174-4
BBMI 91,30 m2
BAG 87 m2

Rijnstraat 176-H
BBMI 170,80 m2
BAG 186 m2

BEZICHTIGINGEN OP AFSPRAAK

Belangstellenden kunnen zich melden bij de directie makelaar.
Er wordt onderzocht of bezichtiging ter plaatse mogelijk is.

GARANTIE

De verkoper geeft geen garantie / is niet aansprakelijk voor hetgeen mondeling danwel schriftelijk is medegedeeld.
Het/de registergoed(eren) wordt/worden geveild en geleverd '**as is, where is**'. Zie verder de veilingvoorwaarden.

PLOKPENNING/INZETPREMIE

Rijnstraat 176 – winkel €5.000,-- inclusief btw.
Rijnstraat 174-1/2/3/4 €20.000,-- inclusief btw.

GUNNING / RISICO

De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen uiterlijk 2 dagen na de veiling van het betreffende perceel / de betreffende percelen.

BETALING / VERREKENING LASTEN

De koopsom en het verder door koper verschuldigde moet **uiterlijk 4 weken na gunning** worden voldaan.
De baten en lasten zijn vanaf deze dag voor rekening van koper.

VEILINGZAAL

Adres: Café Restaurant Dauphine aan het Prins Bernardplein 175 te Amsterdam



VEILCONDITIES

Geveild wordt conform de Algemene Veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001 (AVA 2001)

De akte van veilingvoorwaarden van notaris Mr. E.H. Rozelaar van Schut & Van Os, notaris te Amsterdam, Deze akte is op 10 december verleden.

De bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het bieden via internet.

HET BIEDEN

Koper(s) kunnen zowel in de zaal als online bieden. Koper(s) die bieden in de veiling dienen een rechtsgeldige bankgarantie van tenminste 10% van de uitgebrachte bieding af te geven aan de notaris dan wel een waarborgsom te grootte van tenminste 10% van de uitgebrachte bieding op de rekening van de notaris overgemaakt te hebben. De koper kan zich ook laten vertegenwoordigen door een makelaar die lid is van de NVM/MVA en die voor zijn client het proces-verbaal van de veiling tekent. Bij twijfel is een en ander ter beoordeling van de notaris.

BIJZONDERHEDEN OVER DE KOSTEN

- Het ploggeld komt voor rekening van koper;
- De kosten van de notaris zijn voor rekening van koper;

VEILINGINFORMATIE

Particulieren die niet bekend zijn met deze wijze van veilen wordt geadviseerd een eigen makelaar in te schakelen die hen kan voorlichten over de veiling en hun belangen kan behartigen.

Een duidelijke uitleg over het veilingstelsel is te vinden op de site van <http://www.eersteamsterdamse.nl/>

Afschriften van de bewijzen van eigendom, de verleende omgevingsvergunning(en) en de veilingvoorwaarden zullen acht dagen voor, alsmede op de verkoopdag, des voormiddags, ter inzage liggen ten kantore van:

SCHUT & VAN OS NOTARISSEN

Mr. E.H. Rozelaar
De Lairesestraat 20
1071 PA Amsterdam
Telefoon: 020-305 7979
www.schutvanos.nl
info@schutvanos.nl



Nadere inlichtingen worden verstrekt door de directiemakelaar Sven Heinen

Smit & Heinen Makelaars en Taxateurs o/z
Van Woustraat 161 – huis
1074 AK AMSTERDAM

Telefoon : 020 – 672 70 74

: 06 – 54 64 88 52

Email : sven@smitenheinen.nl / josien@smitenheinen.nl

Bestemmingsplankaart Rijnstraat 174-176 te Amsterdam



**De brochure is met zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten.**