



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 woonhuis en erf, bestaande uit een benedenwoning met tuin en twee afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend te 1056 PR in Amsterdam als:

Orteliusstraat 316

en kadastraal bekend gemeente Sloten (NH), sectie L, nummer 2473 en groot één are en zevenendertig centiare (1 a en 37 ca.)

&

- 2) het woonhuis en erf, bestaande uit een benedenwoning met tuin en twee afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend te 1056 PR in Amsterdam als:

Orteliusstraat 318

en kadastraal bekend gemeente Sloten (NH), sectie L, nummer 2472 en groot één are en zevenendertig centiare (1 a en 37 ca.)





Straathof Makelaars o.g.

Orteliusstraat 316 en 318

Een vrijwillige veiling | twee verzorgde beleggingspanden | gelegen op eigen grond

Algemeen:

Op 16 april a.s. worden op de Amsterdamse veiling (Eerste Amsterdamse) twee geheel verhuurde en goed verzorgde beleggingspanden vrijwillig geveild. De twee panden zijn gelegen op eigen grond en bestaan ieder uit drie verhuurde woningen, te weten een benedenhuis, een 1^{ste} verdieping en een dubbel bovenhuis.

De benedenwoningen hebben een tuin op het oosten met een vrijstaande berging. De woningen op de 1^{ste} verdieping en de bovenhuizen op de 2^{de} en de 3^{de} verdieping hebben een balkon op het oosten. De dubbele bovenhuizen hebben nog een smal balkon aan de voorzijde op het westen.

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

→ Orteliusstraat 316:	€ 26.594,28*
→ Orteliusstraat 318:	€ 31.339,32*
→ totaal:	€ 57.933,60*

* voor een specificatie 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.

De twee panden worden eerst afzonderlijk bij opbod en afslag geveild en daarna worden de panden gecombineerd in slag gelegd. Vervolgens wordt nog de combinatie van de drie panden Vespuccistraat 75, 77 en 79 samen met de twee panden Orteliusstraat 316 en 318 in slag gelegd.



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.

Orteliusstraat 316 en 318

Een vrijwillige veiling | twee verzorgde beleggingspanden | gelegen op eigen grond

Omschrijving:

De twee beleggingspanden zijn gelegen in de Orteliusstraat in het stadsdeel Bos en Lommer en in het gedeelte tussen de Jan van Galenstraat en de Erasmusgracht in. Dit gedeelte van de Orteliusstraat is ruim opgezet met brede trottoirs en met aan weerszijde stoere panden die gebouwd zijn in de bouwstijl van de Amsterdamse school.

De twee beleggingspanden bestaan uit drie woningen, te weten:

- 1) een begane grond woning met een tuin op het oosten en een vrijstaande berging.
- 2) een woning op de 1^{ste} verdieping met een balkon op het oosten.
- 3) een bovenhuis gelegen op de 2^{de} en de 3^{de} verdieping met een smal balkon aan de voorzijde (west) en een balkon aan de achterzijde (oost).

De twee panden zijn verzorgd c.q. goed onderhouden. De houten raamkozijnen aan zowel de voor- als aan de achterzijde zijn voorzien van dubbel glas en over het algemeen zijn het aan de voorzijde draai-/kiepramen.

De balkons zijn voorzien van een bergkast en stalen hekwerken.



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Orteliusstraat 316 en 318

Een vrijwillige veiling | twee verzorgde beleggingspanden | gelegen op eigen grond

Omschrijving:

Het was niet mogelijk om alle zes de verhuurde woningen te bezichtigen en derhalve 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.

De twee benedenwoningen hebben een leuk geveltuintje en een eigen voordeur. De hal geeft toegang naar de diverse vertrekken. Er is een woonkamer en er zijn twee slaapkamers en een badkamer. De badkamer heeft een granito vloer. De vertrekken aan de achterzijde (bij Orteliusstraat 318-huis zijn dat de twee slaapkamers en de keuken) geven toegang tot de achtertuin (op het oosten). Achter in de tuin is een schuur/berging.

Verder is het benedenhuis voorzien van een afzonderlijk toilet en er is enige bergruimte. De plafondhoogte is ca. 2,75 meter. De beide benedenwoningen hebben een bodemafsluiter van schuimbeton.

De twee panden bieden de mogelijkheid om, na verkrijging van een omgevingsvergunning etc., om de benedenhuizen aan de achterzijde uit te bouwen, om de 2^{de} verdieping te vergroten of om eventueel een dakterras te realiseren. Bij enkele buurpanden is dit uitgevoerd.





Orteliusstraat 316 en 318

Een vrijwillige veiling | twee verzorgde beleggingspanden | gelegen op eigen grond

Omschrijving:

De twee woningen op de 1^{ste} verdieping en de twee bovenhuizen op de 2^{de} en de 3^{de} verdieping zijn bereikbaar via een fraaie buitentrap. In het open portiek op de 1^{ste} verdieping zijn vier voordeuren, te weten voor de twee woningen op de 1^{ste} verdieping en voor de twee dubbele bovenhuizen.

De globale indeling van de twee woningen op de 1^{ste} verdieping is als volgt: entree/hal, een woonkamer, een dichte keuken, een badkamer en een slaapkamer. Er is een balkon aan de achterzijde (oost) die voorzien is van een ijzeren hekwerk en die bereikbaar is via openslaande deuren.

De globale indeling van de twee dubbele bovenhuizen is als volgt: entree op de 1^{ste} verdieping, een eigen binnentrap naar de 2^{de} verdieping en vervolgens een hal, een apart toilet, de woonkamer en suite met aan de voorzijde een smal balkon (op het westen). Aan de achterzijde is de keuken. Het balkon aan de achterzijde is bereikbaar via de keuken of via de openslaande deuren van de kamer en suite.

Er is een binnentrap naar de 3^{de} verdieping waar een hal is met toegang naar de twee slaapkamers waarvan één met een kleine badkamer. Er is nog een ruime andere badkamer met een ligbad, een wastafel en een aansluiting voor de wasmachine en de droger. Er is inval van daglicht via een Velux-dakraam. Boven de badkamer is nog een kleine vliering met een hoogte in de nok van ca. 1,20 meter. De verdiepingshoogte van de 3^{de} verdieping is ca. 2,10 meter.





Orteliusstraat 316 en 318

Een vrijwillige veiling | twee verzorgde beleggingspanden | gelegen op eigen grond

Locatie:

De twee panden 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.

Het gezellige stadspark, het Erasmuspark, is letterlijk om de hoek gelegen. Een leuk en ruim opgezet park met vertier 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.

Orteliusstraat 316 en 318

Een vrijwillige veiling | twee verzorgde beleggingspanden | gelegen op eigen grond

WOZ-waarden Orteliusstraat 316 (peildatum 1 januari 2017)

Orteliusstraat 316-huis: € 299.000,00;
Orteliusstraat 316-I: € 244.000,00;
Orteliusstraat 316-II+III: € 353.000,00;
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 Orteliusstraat 318 (peildatum 1 januari 2017)

Orteliusstraat 318-huis: € 283.000,00;
Orteliusstraat 318-I: € 244.000,00;
Orteliusstraat 318-II+III: € 353.000,00;
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.

Gebruik/oplevering:

De beleggingspanden zijn geheel verhuurd en worden in verhuurde staat opgeleverd.

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.

Het ploggeld:

Voor Orteliusstraat 316 € 10.000,- excl. btw;
Voor Orteliusstraat 318 € 10.000,- excl. btw.

De plok is voor rekening van de koper.

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



Orteliusstraat 316 en 318

Een vrijwillige veiling | twee verzorgde beleggingspanden | gelegen op eigen grond

Overige bijzonderheden:

- twee verzorgde panden;
- een interessante belegging;
- geheel verhuurd;
- smaakvolle Amsterdamse school als bouwstijl;
- de benedenwoningen hebben een tuin (oost);
- ieder pand bestaat uit een benedenhuis, een 1^{ste} verdieping en een dubbel bovenhuis;
- de vier bovenwoningen hebben een balkon op het oosten;
- de twee dubbele bovenwoningen hebben ook nog een smal balkon aan de voorzijde (west);
- in de tuin staat een berging;
- het bouwjaar van de panden is ca. 1925;
- de twee panden zijn gelegen op eigen grond;
- de twee panden zijn gelegen tussen de Jan van Galenstraat en de Erasmusgracht in met om de hoek het Erasmuspark;

Bijlagen:

- Bijlage I : de huurspecificatie.
Bijlage II : het kadastraal plan.
Bijlage III : de locatie.
Bijlage IV : de uitleg van het veilingssysteem.

Combinatie-veiling:

Na de vrijwillige veiling van de drie panden Vespuccistraat 75, 77 en 79 volgt de vrijwillige veiling van de twee panden Orteliusstraat 316 en 318 eerst afzonderlijk bij opbod en afslag. Vervolgens worden de vijf panden nog gecombineerd in slag gelegd.

Veilcondities:

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

Huuroverzicht

Opgemaakt d.d. 13 maart 2018



Straathof Makelaars o.g.

Adres:	Bruto huur per 1 juli 2017:	Aftek van de diverse kosten:	Netto huur per 1 juli 2017:
Orteliusstraat 316-huis	€ 467,51	€ 1,82	€ 465,69
Orteliusstraat 316-I	€ 751,81	€ 80,75	€ 671,06
Orteliusstraat 316-II+III	€ 996,87	€ 104,45	€ 892,42
	€ 2.216,19	€ 187,02	€ 2.029,17
	x 12	x 12	x 12
	€ 26.594,28	€ 2.244,24*	€ 24.350,04
Orteliusstraat 318-huis	€ 777,58	€ 80,89	€ 696,69
Orteliusstraat 318-I	€ 660,11	€ 55,64	€ 604,47
Orteliusstraat 318-II+III	€ 1.173,92	€ 104,45	€ 1.069,47
	€ 2.611,61	€ 240,98	€ 2.370,63
	x 12	x 12	x 12
	€ 31.339,32	€ 2.891,76*	€ 28.447,56

*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.



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Uitbreidelingskaart van de kadastrale kaart van de gemeente Sloten (N.H.), sectie L, perceel 2473.

De kaart toont een raster van kadastrale percelen met hun nummers. Perceel 2473 is geel gekleurd. Rode pijlen wijzen op de kadastrale grenzen van perceel 2473. Een rode cirkel met de tekst 'Orteliusstraat' is ook zichtbaar.

De kaart is voorzien van een schaalbalk (0m tot 25m) en een legenda.

Legenda:

- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Beplanting
- Overige topografie

Uitbreidelingskaart van de kadastrale kaart van de gemeente Sloten (N.H.), sectie L, perceel 2473.

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente SLOTEN (N.H.)

Sectie L

Perceel 2473

Aan dit uitbreidelingskaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor het auteursrecht en het ontwerprecht.

Voor een eenduidend uitbreidelingskaart, Apeldoorn, 13 december 2017

De bevoegdheid van het kadastraal en de openbare registers

10



Straathof Makelaars o.g.

Bijlage III: de locatie



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Bijlage IV: 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 notariskantoor 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 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.

Als er door niemand wordt "gemijnd" dan is de hoogste bidder 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 veelal 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/>.