



Straathof Makelaars o.g.

EEN VRIJWILLIGE VEILING
op maandag 26 juni 2017

's-avonds na 18.00 uur

in

DE RODE HOED

Aan de Keizersgracht 102 te Amsterdam

ten overstaan van notaris

Mr. P.J.F.M. Le Cat

(Lubbers en Dijk Notarissen te Amsterdam)

van:

Het huis omfattende parterre, verhoogd parterre en drie afzonderlijke bovenwoningen
met ondergrond en erf en plaatselijk bekend als:

Ruysdaelstraat 97 **in Amsterdam-Zuid**

en kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Z, nummer 215,
groot één are en vijftig centiare (1 a en 50 ca).





Ruysdaelstraat 97

Een vrijwillige veiling | een geheel verhuurd verzorgd pand | eigen grond | in het populaire Oud- Zuid

Algemeen:

Op 26 juni a.s. wordt op de Amsterdamse veiling (de E.A.O.G.V. b.v.) een interessant beleggingspand vrijwillig geveild, te weten vier verhuurde woningen onderdeel uitmakend van een verzorgd beleggingspand gelegen in Oud-Zuid op eigen grond en achter de Van Baerlestraat.

Het dubbel benedenhuis heeft een tuin op het zuidoosten en een vrijstaande schuur. De bovenwoningen hebben een balkon op het zuidoosten. Het pand heeft een totale diepte van ca. 13,40 meter.

De huuropbrengsten zijn als volgt:

Ruysdaelstraat 97-huis

+ souterrain: € 1.362,03

Ruysdaelstraat 97-I: € 635,94

Ruysdaelstraat 97-II: € 863,12

Ruysdaelstraat 97-III +

IV-achterzijde : € 1.127,97

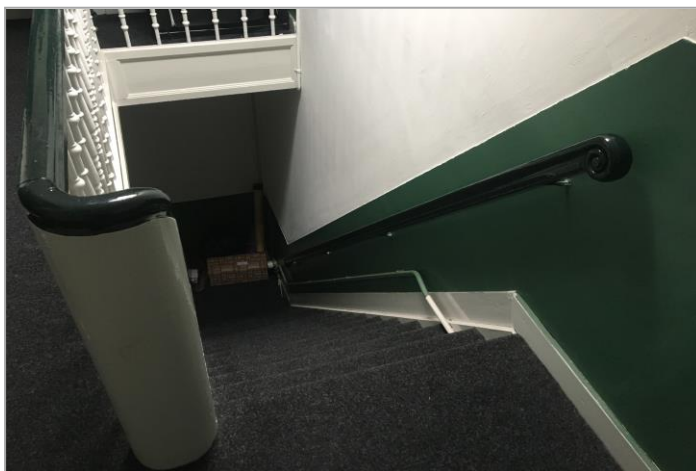
€ 3.989,06

x 12

Totaal per jaar: € 47.868,72

Het betreft de bruto huur per 1 juli 2017 conform de aan huurders toegezonden huurverhogingsbrieven. In de huurprijzen is een klein bedrag c.q. een kleine vergoeding inbegrepen voor keukenapparatuur en/of voor de vloerafwerking en/of voor een wasmachine en/of een droogtrommel etc.

De huurovereenkomsten zijn op te vragen bij ons kantoor.





Straathof Makelaars o.g.

Ruysdaelstraat 97

Een vrijwillige veiling | een geheel verhuurd verzorgd pand | eigen grond | in het populaire Oud- Zuid

Omschrijving:

Het betreft een geheel pand gelegen op eigen grond en bestaande uit vier verhuurde appartementen.

De verhuurde benedenwoning bestaat uit een **bel-etage** en een **souterrain**. De totale oppervlakte is ca. 135 m². De hoogte op de bel-etage is ca. 2,90 meter en de hoogte van het souterrain is ca. 2,10 meter (een verlaagd plafond) en tussen de balken ca. 2,30 meter.

De achtertuin van ca. 60 m² is bereikbaar via het houten terras op de bel-etage en met een stalen trap de tuin in. In de achtertuin staat een houten tuinhuis voorzien van elektra en de oppervlakte is ca. 10 m².

De woning op de **eerste verdieping** heeft een hoge eigen berging en zolderkamer op de vierde verdieping-voor. De woning op de **tweede verdieping** heeft ook een hoge eigen berging op de vierde verdieping-voor.

De woning op de **derde verdieping** heeft nog een goede slaapkamer met wasruimte van ca. 25 m² op de vierde verdieping-achter die via een goede binnentrap te bereiken is. De hoogte op de vierde verdieping is ca. 2.30 meter tussen de balken in.

De drie bovenwoningen hebben een ruim gemeenschappelijk trappenhuis van ca. 5 meter bij ca. 2 meter. Ieder appartement heeft een balkon op het zuidoosten.

De genoemde maten zijn een indicatie. Er wordt geen enkele garantie gegeven en geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

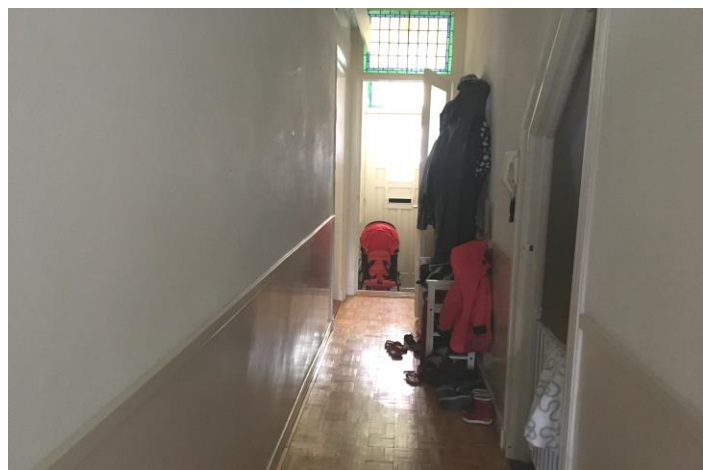
E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

Enkele foto's van het dubbel benedenhuis



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

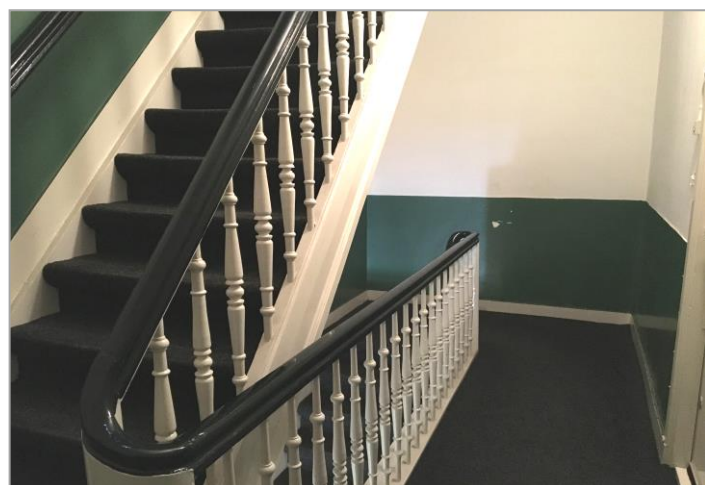
E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

Enkele foto's van de drie bovenwoningen



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Ruysdaelstraat 97

Een vrijwillige veiling | een geheel verhuurd fraai pand | gelegen op eigen grond | in het populaire Oud- Zuid

Locatie:

Het is een gewilde locatie in de Concertgebouwbuurt in het chique Oud-Zuid.

Deze buurt combineert het mooiste van oud-Amsterdam met het beste van deze tijd. Rust, allure en historie gecombineerd met prominente winkelstraten, trendy restaurants en musea. Een kleine opsomming van de hoogtepunten in de directe omgeving is:

- het Concertgebouw;
- het Rijksmuseum;
- het Stedelijk Museum;
- het Van Gogh Museum;
- het Museumplein;
- het Vondelpark.

In de nabije omgeving zijn diverse bekende winkelstraten zoals de Cornelis Schuytstraat, de P.C. Hooftstraat, de Van Baerlestraat en de Beethovenstraat.





Straathof Makelaars o.g.

Ruysdaelstraat 97

Een vrijwillige veiling | een geheel verhuurd fraai pand | gelegen op eigen grond | in het populaire Oud- Zuid

WOZ-waarden:

Ruysdaelstraat 97-huis+sout: € 528.000,00

Ruysdaelstraat 97-I: € 378.500,00

Ruysdaelstraat 97-II: € 378.500,00

Ruysdaelstraat 97-III+IV-voor: € 378.500,00

Voor de bijbehorende zakelijke lasten verwijzen we door naar de veilcondities.

Gebruik/oplevering:

Het beleggingspand is in zijn geheel verhuurd en wordt in verhuurde staat opgeleverd.

Huurgegevens zijn op te vragen bij de directie makelaar of bij de notaris.

Betaling/verrekening lasten:

De koopsom en het verder door koper verschuldigde moet uiterlijk op 26 juli 2017 worden voldaan. De baten en lasten zijn vanaf deze dag voor rekening van de koper.

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 object. Vanaf de gunning is het risico 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 aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.

Plokgeld:

€ 11.000,- excl. btw en voor rekening van de koper.

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.

Ruysdaelstraat 97

Een vrijwillige veiling | een geheel verhuurd fraai pand | gelegen op eigen grond | in het populaire Oud- Zuid

Bijzonderheden:

- het betreft vier verhuurde appartementen gelegen in een herenhuis;
- een interessante belegging;
- het benedenhuis heeft een tuin en de bovenwoningen hebben een balkon op het Zuidoosten;
- het bouwjaar is ca. 1905;
- de verkoper is niet in de gelegenheid geweest om het registergoed volgens de NEN2580-meetnormen op te meten;
- gelegen op eigen grond;
- gelegen in Oud-Zuid achter de Van Baerlestraat;

Overige:

Er is een rapport d.d. 18 april 2017 aanwezig van Duyts bouwconstructies waarin aangegeven wordt dat er op korte termijn het nodige onderhoud aan de achtergevel c.q. aan de balkons dient te gebeuren. De uitvoering van deze werkzaamheden is voor rekening en risico van de koper.

Het betreffende rapport is op te vragen bij ons kantoor.

Veilcondities:

De veilingcondities zullen vanaf 30 dagen vóór de verkoopdag ter inzage liggen ten kantore van notaris Mr. P.J.F.M. Le Cat (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 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.

Bijlagen:

- Bijlage I : het kadastraal plan.
Bijlage II : de uitleg van het veilingstelsel.

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



Straathof Makelaars o.g.

Bijlage I: het kadastraal plan



Straathof Makelaars o.g.

Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam

T: 020-6757466

E: info@straathofmakelaars.nl

W: www.straathofmakelaars.nl



Bijlage II: 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 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 veilingstelsel 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.

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:
<https://www.eersteamsterdamse.nl/>