DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Rozengracht 239, AMSTERDAM



Winkel / woonhuis

72 m² perceeloppervlakte

Beschrijving

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, bestaande uit een winkel met drie bovenwoningen.

Verkoopinformatie

Status	Niet gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 29 juni 2026
Inzet	maandag 29 juni 2026 vanaf 18:00
Afslag	maandag 29 juni 2026 vanaf 18:00
Veilinglocatie	De Eerste Amsterdamse / MVA Huis Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam
Kantoor	Westerdok Notariaat Westerdoksplein 6 1013AZ Amsterdam T: 020 422 25 02 E: info@westerdok.nl
Behandelaar	
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Winkel / woonhuis
Perceeloppervlakte	72 m^2
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Rappange Makelaardij B.V. Prinsengracht 255-259 1016 GV Amsterdam T: 020 624 03 63 E: makelaardij@rappange.com
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	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.






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, AB 2000 lopend tot en met 31 augustus 2072. 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; Rioolaansluitrecht: € 576,12; Waterschapslasten: € 187,41

Financieel

Inzetpremie	€ 17.500 exclusief BTW

Bijzonderheden

De woning op de tweede verdieping wordt bij de betaling der kooppenningen (twee maanden na gunning, of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen, vrij van huur en ontruimd opgeleverd.

Huuropbrengst:
Omschrijving jaarhuur
Rozengracht 239-h € 35.000,04
Rozengracht 239-1 € 16.083,60
Rozengracht 239-2 € 0,00
Rozengracht 239-3 € 17.085,48
Totaal € 68.889,12

Lasten:
Onroerende zaak belasting: € 996,26; Riool-/aansluitrecht: € 576,12; Waterschapslasten: € 187,41; Huidige canon: € 6.209,26.





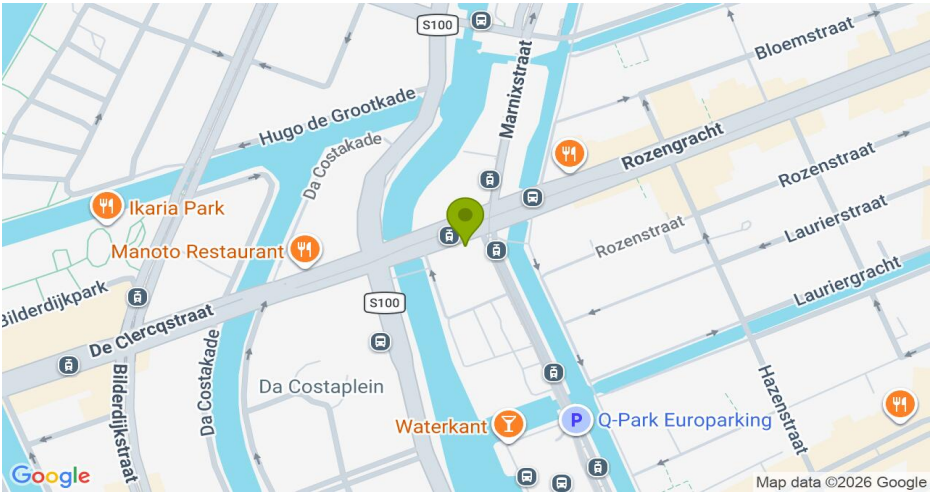
7155, groot tweeënzeventig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, bestaande uit een winkel met drie bovenwoningen, plaatselijk bekend als Rozengracht 239 te 1016 SX Amsterdam,

Soort eigendom
Het voortdurend recht van erfpacht, AB 2000 lopend tot en met 31 augustus 2072. 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


S100
Bloemstraat
Hugo de Grootkade
Da Costakade
Marnixstraat
Rozengracht
Rozenstraat
Ikaria Park
Manoto Restaurant
Rozenstraat
Laurierstraat
Lauriergracht
Bilderdijkpark
De Clercqstraat
S100
Da Costakade
Da Costaplein
Hazenstraat
Waterkant
Q-Park Europarking
Bilderdijkstraat
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Bijlage

47004_Brochure - Rozengacht 239 te Amsterdam_v2_2.pdf

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

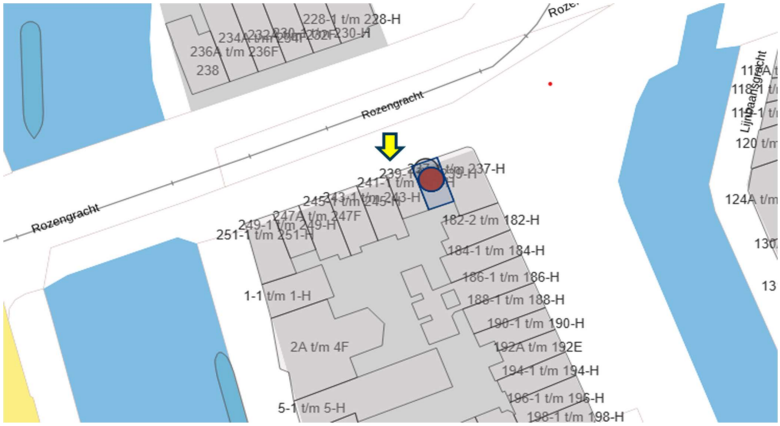
ALGEMEEN

Rappange Makelaardij is door de eigenaar aangesteld als direktie-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 mijning 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	Ingangs-datum	Einddatum	Index (eerst volgende)	Waarborg-som	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	

Energielabel

Adres	m² meetstaat	Gebruiks-omschrijving BAG	BAG m2	Energie-label	Registratie-datum	Geldig tot
Rozengracht 239-bg	GO: 79,2m² BVO:98,3m²	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: 41,7m²	Woonfunctie	42	B	04-11-2020	10-09-2030
Rozengracht 239-3	-	Woonfunctie	42			

Erfpacht

Het object is gelegen op erfpacht grond.

Erfpachtgegevens

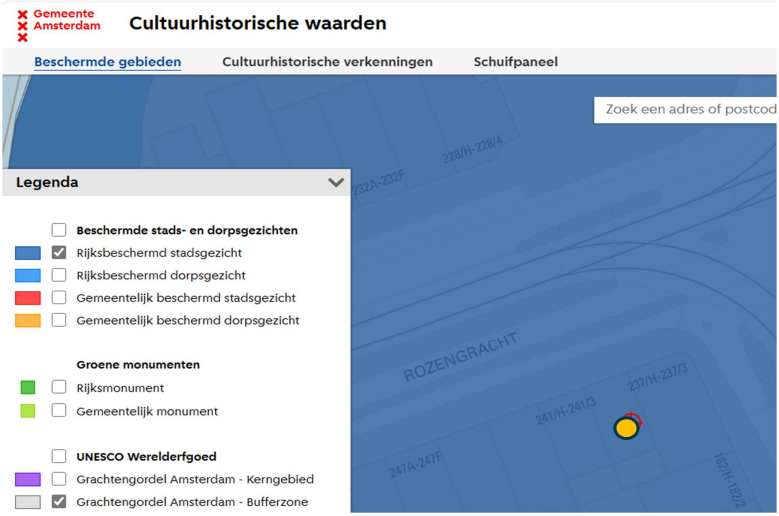
Huidige tijdvak	Canon		Eind-datum	Index	AB
01-09-2022 t/m 31-08-2072	€ 6.209,26	01-09-2025 t/m 31-08-2026	31-08-2072	Jaarlijkse indexering	AB 2000

Beschermd stadsgezicht en rijksmonument

Het object is NIET aangewezen als een (gemeentelijk) beschermd stads- of dorpsgezicht of als een rijks- c.q. gemeente monument.

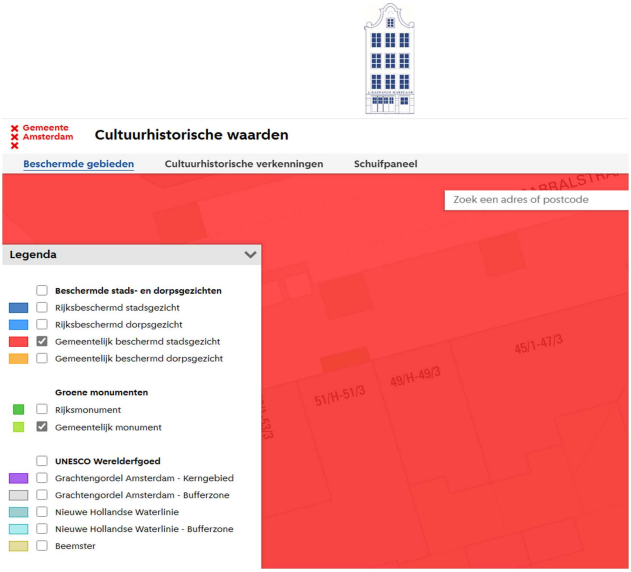
Beschermd stadsgezicht/ gemeentelijk monument

Het pand is WEL gelegen in een gebied dat is aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht en ligt in de zo genaamde Grachtengordel Bufferzone van het UNESCO Werelderfgoed gebied.



Monument

Het pand is NIET aangewezen als een Rijks- of gemeentelijk Monument.



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
(Westerdok 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-uittreksel;
- 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



Foto's



Voorgevel



Kruising Marnixstraat en Rozengracht



Rozengracht



Rozengracht 239-h



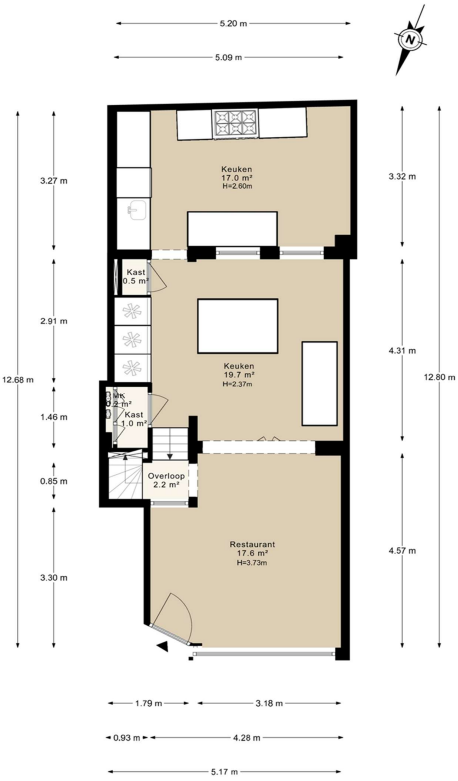


Rozengracht 239-2- Woonkamer

	
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

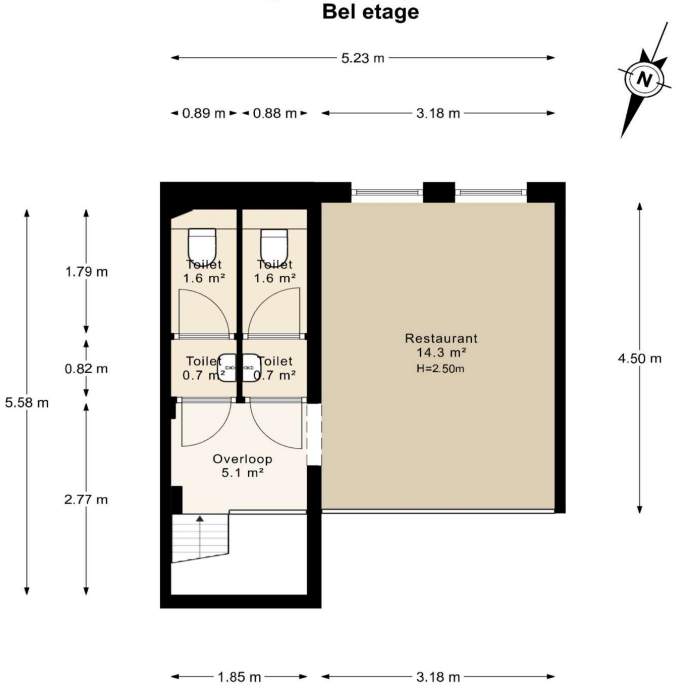


De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

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

Plattegronden
Rozengracht 239-h

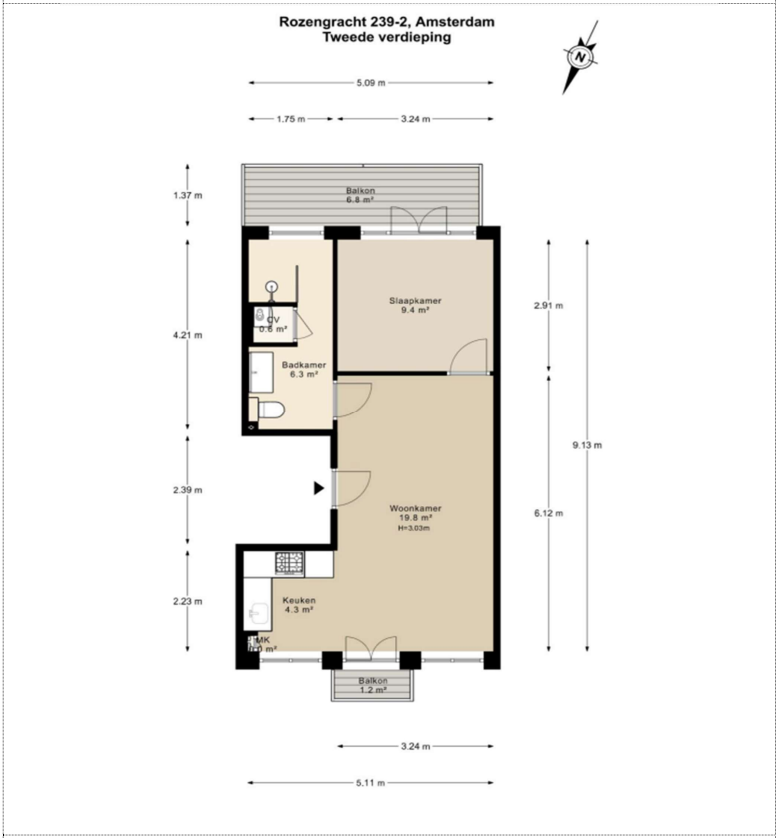
Rozengracht 239-H, Amsterdam
Bel etage



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



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 hypotheken 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 ouderdoms-clausule 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 bouwkwaliteit, 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 kooppenningen 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 obejct, 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



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

MVA

16

MVA NVM

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_47004.pdf

westerdok notariaat

2026.12520.001 JW

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN,
PROCES-VERBAAL VAN VRIJWILLIGE VEILING
ROZENGRACHT 239 TE AMSTERDAM

Heden, negenentwintig juni tweeduizend zesentwintig, is voor mij, mr. Jan-Willem Wiertsema, notaris te Amsterdam, verschenen:
de heer Udo Arjen van Willigenburg, te dezer zake kantoor kiezende te 1016 GV Amsterdam Prinsengracht 255-259, geboren te Amersfoort op vierentwintig januari negentienhonderd negenenzestig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, blijkens een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte is gehecht, van:
Nicky **van Kampen**, geboren te Amsterdam op 12 september 1978, wonende 1015 DS Amsterdam, Prinsengracht 187 E, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, hierna te noemen: "verkoper".
De comparant, handelend als voormeld, verklaarde over te willen gaan tot de openbare verkoop van de hierna te omschrijven registergoederen, zulks onder de hierna volgende voorwaarden, welke (onder meer) te mijnen kantore ter inzage hebben gelegen.

OMSCHRIJVING TE VEILEN OBJECT

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),
hierna te noemen: het "registergoed".

VOORGAANDE TITEL

Het registergoed is door verkoper verkregen door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers (destijds te Amsterdam) op twintig december tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 19100, nummer 96 van het afschrift van een akte van levering, verleden op zeventien december tweeduizend vier voor mr. J.C.R. van Reedt Dortland, destijds notaris te Amsterdam mede in verband

met een akte houdende bebouwingswijziging verleden voor mr. A. Buma, notaris te Amsterdam op tien mei tweeduizend drieëntwintig en de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op elf mei tweeduizend drieëntwintig dag in register Hypotheken 4, deel 86518, nummer 105 en mede in verband met een akte houdende vervroegde canonherziening en wijziging algemene bepalingen verleden voor mij, notaris op twee juni tweeduizend drieëntwintig en de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 86649, nummer 154.

VOLMACHT

Blijkende van gemelde volmachtgeving door verkoper uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte is gehecht.

VEILINGVOORWAARDEN

De comparant, handelend als voormeld, heeft mij, notaris, verzocht alsnu te dezer plaatse, na (eventuele) aankondiging in een/de plaatselijke dagbla(a)d(en), via internet en bij (eventuele) biljetten, over te gaan tot de openbare verkoping van het hiervoor omschreven registergoed, zulks onder de Algemene Voorwaarden Vrijwillige Veilingen 2018, hierna te noemen: "AVVV 2018", vastgesteld bij akte op negenentwintig december tweeduizend zeventien verleden, bij afschrift ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4 in deel 72327 nummer 52, voorzoveel die voorwaarden toepassing kunnen vinden naast en in verband met de navolgende

BIJZONDERE BEPALINGEN:

GEBRUIK

Het registergoed is verhuurd met uitzondering van de woning die plaatselijk bekend is als Rozengracht 239-II, deze woning is niet verhuurd en niet in gebruik, en wordt geleverd onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.

HUREN

1. Het registergoed is verhuurd voor de navolgende netto huren, per één juli tweeduizend zesentwintig als volgt:
   - Rozengracht 239 H voor vijfendertigduizend euro (**€ 35.000,00**) per jaar;
   - Rozengracht 239-I: voor zestienduizend drieëntachtig euro en zes cent (**€ 16.083,06**) per jaar;
   - Rozengracht 239-II (leegstand);
   - Rozengracht 239-III voor zeventienduizend achthonderdvijf euro en achtenveertig cent (**€ 17.805,48**) per jaar.

2. De huren zijn bij vooruitbetaling, per maand, verschuldigd.
3. Er is geen procedure bij de huurcommissie en/of het kantongerecht aanhangig.
4. Er is niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is verkoper een voornemen daartoe bekend.
5. De voormelde huurbedragen onder 1. vermeld zijn exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting casu quo vrij van omzetbelasting en exclusief servicekosten met uitzondering van de huur betreffende de Rozengracht 239 H welke vermeerderd wordt met omzetbelasting.

WAARBORGSOMMEN/BANKGARANTIE HUURDERS

Door de volgende huurders van het registergoed zijn de volgende waarborgsommen voldaan:

- huurder van de Rozengracht 239 H: tienduizend vijfhonderdzevenentachtig euro en eenenvijftig cent (**€ 10.587,51**);
- huurder van de Rozengracht 239-I: éénduizend driehonderd euro (**€ 1.300,00**);
- huurder van de Rozengracht 239 H-III: éénduizend driehonderdvijftig euro (**€ 1.350,00**).

LASTEN

Aan lasten is door de eigenaar over het jaar tweeduizend zesentwintig verschuldigd terzake de Rozengracht 239:

- onroerende zaak belasting: negenhonderdzesennegentig euro en zevenentwintig cent (**€ 996,27**);
- rioolrecht: zevenhonderdachtenzestig euro en zestien cent (**€ 768,16**);
- waterschapslasten: éénhonderdnegenentachtig euro en eenendertig cent (**€ 189,31**).

CANON

De jaarlijks aan de grondeigenaar, zijnde de gemeente Amsterdam, te betalen canon bedraagt thans zesduizend tweehonderdnegen euro en zesentwintig cent (**€ 6.209,26**) De canon dient jaarlijks bij vooruitbetaling te worden voldaan in twee termijnen vervallende op één maart en één september van elk jaar. Er zijn achterstanden betreffende de betaling van de canon.

ERFPACHT

Op het registergoed zijn van toepassing de "Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam", vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam de dato vijftien november tweeduizend nummer 689, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven in voormelde openbare

registers op zevenentwintig december tweeduizend in register Hypotheken 4, deel 17109, nummer 37 aangevuld door de in de volgende zin te melden bijzondere bepalingen. Op het registergoed zijn de bijzondere erfpachtvoorwaarden van toepassing die voorkomen in:

- een akte houdende uitgifte in erfpacht, op vijf februari negentienhonderd verleden voor J.G. Berlage destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten voormelde Openbare Registers destijds te Amsterdam op tien februari negentienhonderd in register Hypotheken 4, deel 1669, nummer 106;
- een akte houdende conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht, splitsing erfpachtrecht en wijziging erfpachtvoorwaarden, op veertien december negentienhonderdzestien verleden voor A. Mackenzie, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten voormelde Openbare Registers destijds te Amsterdam op veertien december negentienhonderdzestien in register Hypotheken 4, deel 2116, nummer 66;
- een akte van wijziging canon, op zestien augustus negentienhonderdvierentachtig verleden voor een waarnemer van mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten voormelde Openbare Registers destijds te Amsterdam op zestien augustus negentienhonderdvierentachtig in register Hypotheken 4, deel 7764, nummer 49;
- een akte houdende bebouwingswijziging, op tien mei tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. A. Buma, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten voormelde Openbare Registers op elf mei tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 86518, nummer 105;
- een akte houdende vervroegde canonherziening en wijziging algemene bepalingen verleden voor mij, notaris, op twee juni tweeduizend drieëntwintig en de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 86649, nummer 154,

blijkens de laatstbedoelde akte gelden de volgende erfpachtvoorwaarden:

a. de bestemming van het registergoed en toegestane gebruik is: horeca van drieënnegentig (93 m2) bruto vloeroppervlakte (BVO) en drie (3) bovenwoningen van in totaal éénhonderd zesentwintig (126 m2) gebruiksoppervlakte (GO);
b. het huidige tijdvak loopt van één september tweeduizend tweeëntwintig tot met eenendertig augustus tweeduizend tweeënzeventig. Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats;
c. de jaarlijkse canon is gebaseerd op een erfpachtgrondwaarde van vierhonderd

achtduizend vijfhonderdachtenzeventig euro (€ 408.578,00), een canonpercentage van één en tweeëndertig/honderdste procent (1,32%).

RECHTSGEDING

Met betrekking tot het registergoed lopen geen rechtsgedingen.

ONTEIGENING

Er is met betrekking tot het registergoed geen onteigening aangezegd en geen voornemen tot onteigening bekend.

VERREKENING BATEN EN LASTEN

De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake verschuldigd is voor rekening van de koper.

GARANTIES

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid terzake het door hem meegedeelde dan wel ten aanzien waarvan mededeling achterwege is gebleven. Ten deze wordt ook verwezen naar de hierna te noemen "as is, where is" clausule.

Verkoper staat uitsluitend in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het registergoed.

Behoudens ten aanzien van zijn even vermelde bevoegdheid tot verkoop en levering verstrekt verkoper geen enkele garantie.

VERZEKERING

Het registergoed is verzekerd bij een solide verzekeraar voor voldoende.

RISICO

Het registergoed is voor risico van de koper vanaf de dag waarop de koopprijs moet worden voldaan.

AANSCHRIJVINGEN

Blijkens de elektronische eigendomsinformatie verstrekt door het Kadaster op twee juni tweeduizend zesentwintig zijn er geen (voor)aanschrijving(en) als bedoeld in artikel 15 lid 2 sub a. van de AVVV 2018 bekend.

Verkoper neemt ten aanzien van eventuele van overheidswege voorgeschreven en/of eventuele nog voor te schrijven voorzieningen generlei aansprakelijkheid op zich en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

MILIEU

Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat:

- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, zodat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans

geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
- het hem voorts niet bekend is dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks bevinden;
- het hem niet bekend is dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Verkoper aanvaardt in verband met het hiervoor door hem meegedeelde generlei aansprakelijkheid en koper vrijwaart door aankoop van het registergoed verkoper dienaangaande.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens de elektronische eigendomsinformatie verstrekt door het Kadaster op twee juni tweeduizend zesentwintig zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:

"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan *Gemeente Amsterdam*

Datum in werking *18-01-2024*

Afkomstig uit stuk *Hyp4 88050/143* ***Ingeschreven op*** *29-01-2024 om 11:08*

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)".

BESCHERMD STADSGEZICHT

Het registergoed is gelegen in een gebied dat is aangewezen tot beschermd stadsgezicht.

MONUMENT

Het registergoed is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als gemeentelijk monument noch als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet.

ENERGIELABEL

Verkoper beschikt ten aanzien van het registergoed over energielabels dan wel gelijkwaardig documenten als bedoeld in afdeling 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, welke Verkoper uiterlijk op de dag waarop de koopprijs moet worden voldaan, aan Koper zal overhandigen.

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, OVERIGE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van het registergoed zijn er geen bijzondere lasten en beperkingen van

civielrechtelijke aard bekend.

DIVERSE CLAUSULES

Ouderdomsclausule

Door ondertekening van het proces-verbaal van veiling danwel de akte de command aanvaardt een koper dat het registergoed oude gebouwen betreffen, hetgeen betekent dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe(re) gebouwen. Tenzij verkoper de kwaliteit gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de kwaliteit van (onder andere) de fundering, de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, de muren en gevels, de schoorstenen, de goten, het houtwerk van kozijnen, ramen en deuren met hang- en sluitwerk en de beglazing, de afwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (houtworm, boktor, zwam, enzovoorts) alsmede de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. In dit kader komen dergelijke eigenschappen, zichtbare en onzichtbare gebreken voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

Door ondertekening van het proces-verbaal van veiling danwel de akte de command aanvaardt verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw casu quo verbouwing van het registergoed normale praktijk was asbest casu quo asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt daarmee uitdrukkelijk de eventuele aanwezigheid van asbest casu quo asbesthoudende materialen in het destbetreffende gebouw - waar het registergoed deel van uitmaakt -. Koper is ermee bekend dat op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen getroffen dienen te worden voor de verwijdering en afvoer van asbest casu quo asbesthoudende materialen en dat daaraan extra kosten verbonden zijn. Koper kan na ondertekening van het proces-verbaal van veiling danwel de akte de command verkoper daarop nimmer aanspreken en vrijwaart daarmee verkoper voor alle mogelijke aanspraken die uit de aanwezigheid en/of verwijdering en afvoer van asbest casu quo asbesthoudende materialen kunnen voortvloeien.

Niet-bewonersclausule

Door ondertekening van het proces-verbaal van veiling danwel de akte de command verklaart koper ermee bekend te zijn dat dat verkoper het registergoed nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen casu quo gebreken aan het registergoed casu quo aan het betreffende gebouw - waar het registergoed deel van uitmaakt - waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij daarvan zelf feitelijk het gebruik had gehad. In dit kader komen

dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor rekening en risico van koper.

"As is where is" clausule

De feitelijke levering (aflevering) van het registergoed aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het ondertekenen van het proces verbaal van veiling bevindt ("as is where is"), met welke staat koper verklaart afdoende bekend te zijn. Koper aanvaardt bij het tekenen van het proces verbaal van veiling danwel de akte de command alle aan het registergoed verbonden zichtbare en onzichtbare gebreken.

Partijen sluiten het bepaalde in artikel 7:17 BW uitdrukkelijk uit. Koper vrijwaart door ondertekening van het proces verbaal van veiling danwel de akte de command verkoper voor alle eventueel later te blijken (onzichtbare) gebreken, zowel van bouwkundige, milieukundige, technische, feitelijke en/of juridische aard.

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. Het is Verkoper niet bekend dat in het Verkochte meer loodhoudende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het registergoed. Indien deze materialen in het Verkochte aanwezig zijn, wordt dat door koper aanvaard.

Legitimatie-/informatieplicht. Bewijs van gegoedheid

Artikel 14 AVVV 2018 komt te luiden als volgt:

1. De bieder, koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de notaris te legitimeren en - indien de bieder/koper een rechtspersoon is - aan de notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
   (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het registergoed ("de gegoedheid"); en
   (ii) om op verzoek van verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of levering van het registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere bieder, de koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de notaris die informatie te delen met de Verkoper.

Indien de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, het bod uitbrengt namens een Nederlandse rechtspersoon/ personenvennootschap, dient de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, tevens een recent uittreksel uit het Handelsregister dat niet ouder is dan vijf (5) werkdagen te overleggen. Uit het uittreksel uit het Handelsregister dient te blijken dat de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, vertegenwoordigingsbevoegd is het bod uit te brengen.
Indien de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, handelt als gevolmachtigde van een (rechts)persoon, dient de bieder, niet zijnde NVM makelaar, lid van de MVA, tevens (een kopie) van deze (notariële) volmacht (gelegaliseerd) te overleggen. Indien koper een rechtspersoon is, dient koper ervoor zorg te hebben gedragen dat vóór de veiling de uiteindelijke belanghebbende(n) (hierna te noemen: “UBO”) zijn geregistreerd bij de Kamer van Koophandel. Mocht de opgave van de UBO bij de Kamer van Koophandel al wel zijn ingediend, maar nog niet verwerkt, dan dient een bewijs te worden overlegd dat de opgave van de UBO is gedaan (bijvoorbeeld door middel van de bevestigingsmail van de Kamer van Koophandel tezamen met de onderliggende documentatie waaruit blijkt wie de UBO('s) is/zijn).
Bieders, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, dienen van hun gegoedheid te doen blijken uit:

- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen; of
- door het storten van een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris, ten bedrage van ten minste tien procent (10%) van het bedrag dat de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, voornemens is te bieden op de veiling, onder vermelding van "veiling Rozengracht 239 waarborgsom" op rekeningnummer NL17 RABO 0177 0161 16 ten name van Westerdok Notariaat; deze waarborgsom dient uiterlijk de dag voor de veiling om zeventien uur (17:00 uur) op de derdengeldenrekening zichtbaar te zijn; of

2. Bij het ontbreken van de in lid 1 sub i bedoelde informatie wordt de bieder niet gegoed bevonden, tenzij:
   - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als bieder op te treden;
   - hetzij verkoper of de directie-makelaar aan de notaris verklaart met deze

bieder genoegen te nemen.

3. Personen die toegang willen tot de plaats waar de veiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de notaris te legitimeren.
4. Bij of krachtens de bijzondere veilingvoorwaarden kunnen voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een bieder die via de website zijn bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.
5. Wordt een bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het registergoed opnieuw in inzet casu quo in afslag gebracht.

PLOK (inzetpremie)

1. De inzetpremie ("plokpenning") bedraagt zeventienduizend vijfhonderd euro (**€ 17.500,00**) exclusief omzetbelasting en is voor rekening verkoper.
2. In afwijking van artikel 7 lid 2 AVVV 2018 wordt de inzetpremie uitbetaald ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.
3. Artikel 7 lid 3 AVVV 2018 is niet van toepassing.

Het recht op de inzetpremie vervalt ingeval verkoper niet tot gunning van het registergoed overgaat. Alsdan wordt de inzetpremie mitsdien niet uitbetaald.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering is geen omzetbelasting, doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

De overdrachtsbelasting is voor rekening koper.

De aandelen in de totale grondslag voor overdrachtsbelasting voor de winkelruimte respectievelijk de woonruimte worden gebaseerd op basis van de economische waarden.

Ingeval de grondslag voor de overdrachtsbelasting kan worden verminderd als bedoeld in artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr), zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Het bedrag dat Koper aan Verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat Koper ingevolge dit artikellid aan Verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 Wbr niet van toepassing zou zijn.

AANVAARDING

Het registergoed kan worden aanvaard na betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake de veiling verschuldigd is.

BETALING BINNEN ACHT DAGEN AAN MIJ, NOTARIS

Artikel 10 lid 1 van de AVVV 2018 komt te luiden als volgt:

Koper dient binnen acht (8) dagen na gunning te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVV, voorzover hiervoor geen garantieverklaring conform artikel 12 lid 4 van de AVVV is afgegeven;
- het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor ad en vier/tiende procent (0,4%) van de koopsom exclusief omzetbelasting;
- de kosten van de - eventuele - akte de command;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- gebruikelijke recherchekosten diverse notariële registers;

één en ander - voor zover van toepassing - te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Voor rekening van verkoper zijn alle overige aan de veiling verbonden kosten waaronder meer begrepen:

- gebruik van de geautomatiseerde systemen;
- publicatie op de websites voor openbare verkoop;
- zaalhuur en zaalfaciliteiten;
- techniek voor het bieden via internet;
- veilingmeester;

kosten die optellen tot een bedrag van tweeduizend zeshonderdvijfennegentig euro (**€ 2.695,00**) te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

BETALING KOOPSOM

In afwijking van artikel 10 lid 1 onder c van de AVVV 2018 dient koper de kooppenningen en het verder terzake verschuldigde te betalen uiterlijk op of vóór acht (8) weken na gunning.

GUNNING

Verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen achtenveertig (48) uur na de veiling van het registergoed.

WIJZE VAN VEILEN

De veiling vindt plaats in twee (2) fasen:

1. de eerste, de inzet van de Rozengracht 239, bij opbod;

2. de tweede, de afslag van de Rozengracht 239;

Dit gebeurt na elkaar in één zitting.

INTERNETBIEDEN

Extra voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Openbareverkoop.nl:
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. Stichting Openbare Verkoop:
   "Stichting Openbare Verkoop", statutair gevestigd in de gemeente Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. Handleiding:
   de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. Registratienotaris:
   een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. Registratie:
   het geheel van de door de Stichting Openbare Verkoop voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. Deelnemer:
   een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVV 2018 kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVV 2018 wordt derhalve

ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door Stichting Openbare Verkoop in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVV 2018 kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
7. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
8. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
9. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVV 2018 is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die

Deelnemer vóór de Gunning:

- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVV 2018.
  Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVV 2018 is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.

10. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVV 2018.
11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door Stichting Openbare Verkoop omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) danwel aan de directie-makelaar om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal

van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

BIEDINGEN

Is vervolgens overgegaan tot de veiling met de volgende uitslag:

Genoemde

wederom voor mij, notaris, verschenen, verklaarde
voormeld bod te hebben uitgebracht voor

De verkoper verklaarde zich de gunning voor te behouden als vermeld in de veilingvoorwaarden.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN EN/OF BESLAGEN

VOLMACHT

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten en/of beslagen aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat ten deze nodig mocht zijn.

WOONPLAATSKEUZE

Ter uitvoering dezer verklaarde(n) de comparant(en) domicilie te kiezen ten kantore van de notaris-bewaarder van dit proces-verbaal.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparant(en) is/zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hem/hen opgegeven en toegelicht. De comparant(en) hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen perso(o)n(en) en mij, notaris, ondertekend om

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

47004_Overzicht kosten veiling verkoop Rozengracht 239 te Amsterdam.pdf

westerdok notariaat

2026.12520.001 JW

KOSTEN TEN LASTE VAN KOPER INZAKE VEILING ROZENGRACHT 239 TE 1016 SX AMSTERDAM

Kosten die voor rekening koper komen:

- overdrachtsbelasting (tarief van 10,4% over aandeel winkelruimte in de koopsom en tarief van 8% over aandeel woonruimte in de koopsom);
- het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor ad vier/tiende procent (0,4%) van de koopsom exclusief omzetbelasting;
- kadastrale recherches ad 85 euro exclusief omzetbelasting;
- kadastrale inschrijving ad 181 euro vrij van omzetbelasting;
- courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- gebruikelijke recherchekosten diverse notariële registers ad 25 euro exclusief per persoon;
- bijdrage kwaliteitsfonds ad 8,22 euro exclusief omzetbelasting

Koper dient binnen acht (8) dagen na gunning te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVV, voorzover hiervoor geen garantieverklaring conform artikel 12 lid 4 van de AVVV is afgegeven;
- het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor ad en vier/tiende procent (0,4%) van de koopsom exclusief omzetbelasting;
- de kosten van de - eventuele - akte de command;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- gebruikelijke recherchekosten diverse notariële registers;

één en ander - voor zover van toepassing - te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.