DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Ruysdaelstraat 97, AMSTERDAM



Woonhuis

150 m^2 perceeloppervlakte

Beschrijving

Een smaakvol beleggingspand in Oud-Zuid op eigen grond gelegen en achter de Van Baerlestraat. Het pand bestaat uit vier verhuurde appartementen. Het dubbel benedenhuis heeft een tuin op het zuidoosten en een vrijstaande schuur. De bovenwoningen hebben een balkon op het zuidoosten Er is een rapport d.d. 18 april 2017 aanwezig van Duyts bouwconstructies waarin aangegeven wordt dat er onderhoud aan de achtergevel c.q. de balkons dient te gebeuren.
Bruto huuropbrengst tezamen per maand € 3.989,06, per jaar tezamen € 47.868,72.

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Noord maandag 26 juni 2017
Inzet	maandag 26 juni 2017 vanaf 18:00
Afslag	maandag 26 juni 2017 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Veilingzaal Openbare Verkoop Lt. Gen. Van Heutszlaan 4 3743 JN Baarn
Kantoor	Lubbers en Dijk notarissen Koningslaan 4 1075 AC AMSTERDAM T: 020 573 63 11 E: mail@lubbers.nl De Eerste Amsterdamse Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam T: 020 214 89 98 E: info@eersteamsterdamse.nl
Behandelaar	Mr. P.J.F.M. Le Cat
Bezichtiging	Niet mogelijk bezichtigingsmogelijkheden: Het is niet mogelijk de verhuurde appartementen via de directiemakelaar te bezichtigen.
Lasten	onroerende zaak belasting, € 815,27 jaarlijks rioolrecht/aansluitrecht, € 513,60 jaarlijks waterschapslasten (systeemheffing), € 265,63 jaarlijks Totale lasten per jaar, € 1.594,50 jaarlijks

Kenmerken

Woningtype	Woonhuis
Perceeloppervlakte	150 m^2
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: M.G. Straathof (Straathof Makelaars) Jacob Obrechtstraat 24hs 1071 KM Amsterdam T: 020 675 74 66 E: info@straathofmakelaars.nl
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	het huis omvattende parterre, verhoogd parterre en drie afzonderlijke bovenwoningen met ondergrond en erf aan de Ruysdaelstraat 97, te 1071 XC in Amsterdam en kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Z, nummer 215, groot 1 are en 50 ca.
Milieuinformatie	Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat: - het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat 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 registergoed (ondergrondse), opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden; - het hem niet bekend is dat zich in het registergoed asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.









Financieel

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

Bijzonderheden

Commerciële omschrijving:
een smaakvol beleggingspand in Oud-Zuid op eigen grond gelegen en achter de Van Baerlestraat. Het pand bestaat uit vier verhuurde appartementen. Het dubbel benedenhuis heeft een tuin op het zuidoosten en een vrijstaande schuur. De bovenwoningen hebben een balkon op het zuidoosten Er is een rapport d.d. 18 april 2017 aanwezig van Duyts bouwconstructies waarin aangegeven wordt dat er onderhoud aan de achtergevel c.q. de balkons dient te gebeuren.

Bezichtigingsmogelijkheden:
het is niet mogelijk de verhuurde appartementen via de directiemakelaar te bezichtigen.

Plok:
de plokpenning is € 11.000,- excl. btw en ten laste van de koper.

Objectinformatie.
Kadastrale gegevens:
het huis omvattende parterre, verhoogd parterre en drie afzonderlijke bovenwoningen met ondergrond en erf aan de Ruysdaelstraat 97, te 1071 XC in Amsterdam en kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Z, nummer 215, groot één are en vijftig centiare (1 a en 50 ca).

Gebruik/oplevering:
het beleggingspand is in zijn geheel verhuurd en wordt in verhuurde staat opgeleverd.

Energie (EPA):
m.b.t. het /de registergoed(eren) verklaart verkoper dat hij van een aantal appartementen, doch niet van alle appartementen, beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. Zie de bijlage. In geval hij niet beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wordt koper geacht hiermee in te stemmen.

NEN 2580:
m.b.t. het/de registergoed verklaart verkoper dat hij niet in de mogelijkheid is gesteld het registergoed volgens de NEN2580 op te meten en dat de eventueel vermelde bvo volgens informatie is verkregen.

Garanties/aansprakelijkheid:
de verkoper geeft geen garantie c.q is niet aansprakelijk voor hetgeen mondeling danwel schriftelijk is medegedeeld etc.

Aanschrijvingen:
blijkens een kadastraal uittreksel per datum 23 mei 2017 zijn er geen aanschrijvingen bekend.

Publiekrechtelijke beperkingen:
blijkens een kadastraal uittreksel per datum 23 mei 2017 zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

Milieu:

m.b.t. het/de registergoed(eren) verklaart verkoper dat er geen informatie bekend is.

Risico:
in afwijking van artikel 18 lid 1 AVEA is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het registergoed voor rekening van koper.

Kosten ontruiming:
zijn voor rekening en risico van de koper.

Huuropbrengst:
bruto huuropbrengst per maand:
97-hs € 1.362,04
97-I € 635,94
97-II € 863,12
97-III € 1.127,97.
Bruto huuropbrengst tezamen per maand € 3.989,06, per jaar tezamen € 47.868,72.

Waarborgsommen:
door huurders zijn waarborgsommen betaald. De door de huurders betaalde waarborgsommen worden wel met de koper verrekend.

Aanvaarding:
na betaling der kooppenningen en het verder ter zake de veiling verschuldigde.

Verrekening baten en lasten:
de baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen voor rekening van de koper.

Betaling koopsom:
de koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op 26 juli 2017

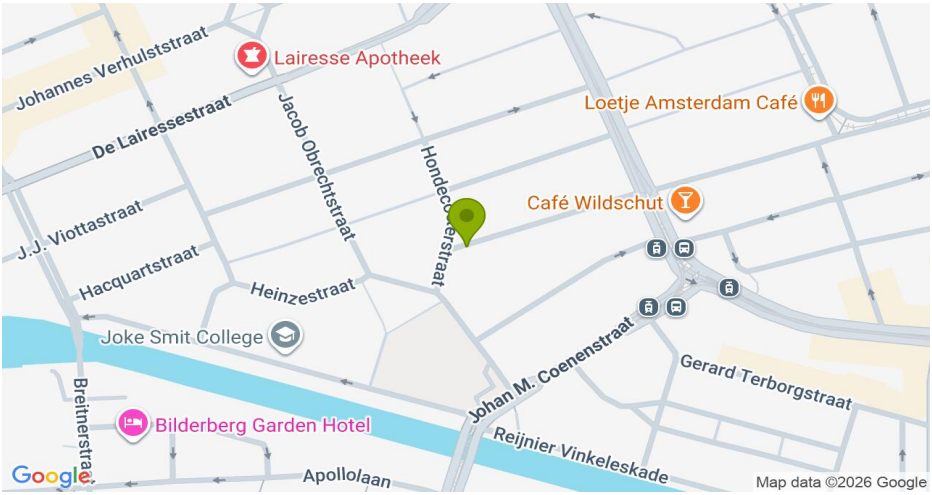
Plok:
de plokpenning is € 11.000,- excl. btw en voor rekening van de koper.

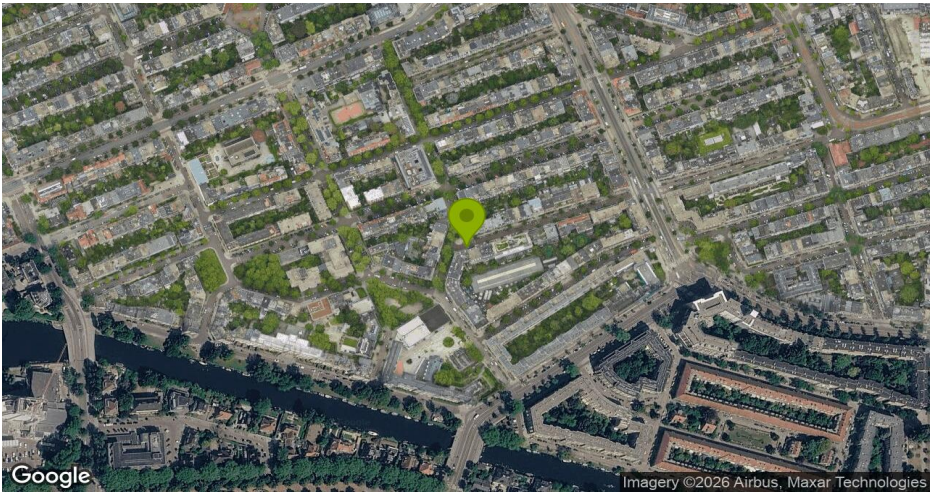









Johannes Verhulststraat
Lairesse Apotheek
De Lairessestraat
Jacob Obrechtstraat
Loetje Amsterdam Café
Café Wildschut
J.J. Viottastraat
Hacquartstraat
Heinzestraat
Joke Smit College
Johan M. Coenenstraat
Gerard Terborgstraat
Breitnerstraat
Bilderberg Garden Hotel
Reijnier Vinkeleskade
Apollolaan
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Bijlage

40645_170613 brochure ruysdaelstraat 97.pdf



EEN VRIJWILLIGE VEILING
op maandag 26 juni 2017
's-avonds nà 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 omvattende 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).





Straathof Makelaars o.g.

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.
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 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.





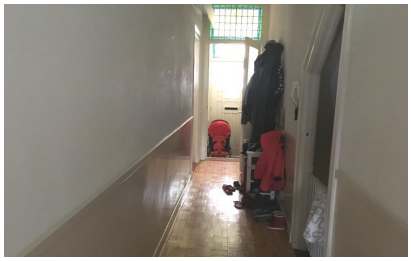
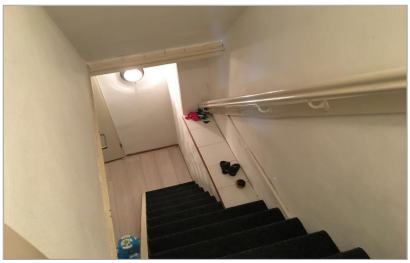


Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl

Straathof Makelaars o.g.

Enkele foto's van het dubbel benedenhuis



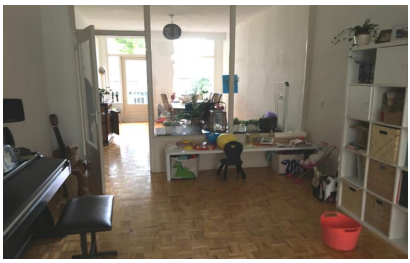


Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



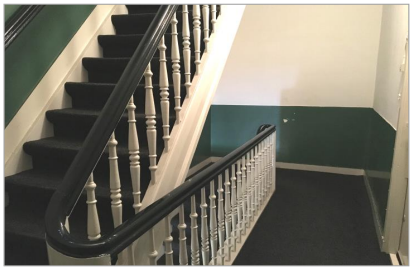
Enkele foto's van de drie bovenwoningen













Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

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.
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

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



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:

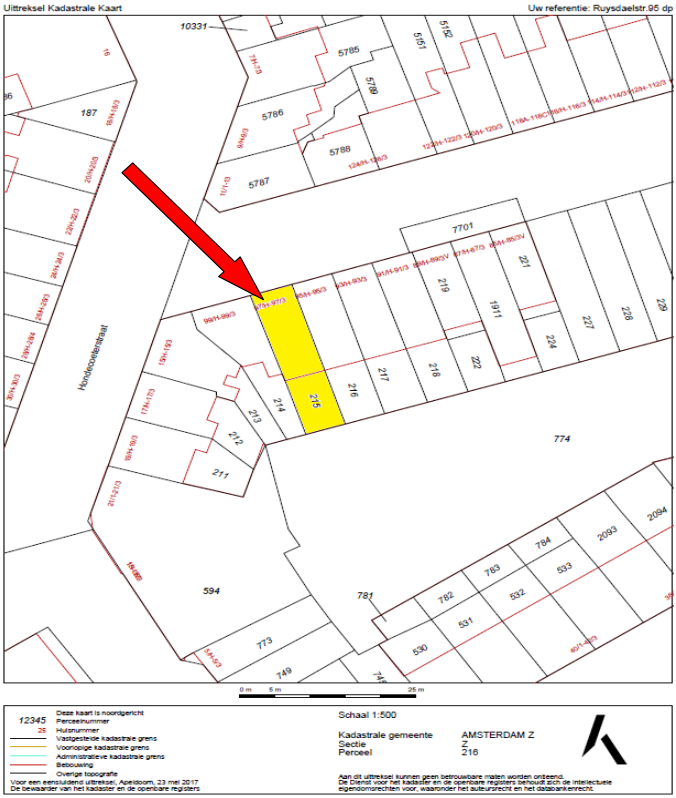
Bijlage I : het kadastraal plan.
Bijlage II : de uitleg van het veilingsysteem.

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



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 veilingsysteem

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 bieder is de provisionele koper (provisioneel betekent hier "voorlopig"). Hij heeft recht op de plokpenning (dat is de premie die wordt uitgeloofd 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 bieder bij het opbieden (de provisionele koper) ook de definitieve koper geworden. Dit systeem van opbod en afslag wordt het Amsterdamse veilingsysteem 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/

Bijlage

40645_Akte van levering.pdf

Kantoor | De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Amsterdam OZ4 18661/32
02 – 01 – 2003 09:00
CAT MR P.J.F.M. LE NOTARIS / CC/2002.005327.01/CC

200301020000424

met 3 vervolgblad(en)

3 volgbladen

Kadaster

HYP.4

dossier : cc/2002.005327.01/cc
deb.nr.: 4104;

LEVERINGSAKTE

Op éénendertig december tweeduizend twee, zijn voor mij, mr. Pierre Jean François Marie Le Cat, notaris te Amsterdam, verschenen:

1. de heer Johannes Alfred **van der Weurf**, geboren te Amsterdam op tien oktober negentienhonderd vijfendertig, wonende te 1077 PN Amsterdam, Raphaelstraat 13, zich legitimerende met paspoort nummer N75931817, onder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwd met mevrouw Maria Emma Alida Johanna de Bruin,
   hierna te noemen: "verkoper"; en
2. de heer Stephan Jan **van der Weurf**, geboren te Amsterdam op drie september negentienhonderd negenenzestig, zich legitimerende met paspoort nummer N38619202, wonende te 1071 XC Amsterdam, Ruysdaelstraat 97, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap,
   hierna te noemen: "koper".

Verkoper en koper hebben verklaard:

Overeenkomst van koop/levering

Tussen partijen is een koopovereenkomst tot stand gekomen met betrekking tot na te melden registergoed.

Partijen wensen bij deze akte de bepalingen van de koopovereenkomst en levering vast te leggen en de levering te bewerkstelligen.

Ter uitvoering van voormelde koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt:

Omschrijving registergoed

het huis, omvattende parterre, verhoogde parterre en drie afzonderlijke bovenwoningen met ondergrond en erf, aan de Ruysdaelstraat nummer 97 te 1071 XC Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Z nummer 215, groot één are vijftig centiare;
hierna te noemen: "het verkochte".

Koopprijs

De koopprijs voor het verkochte bedraagt: **vierhonderd twaalfduizend negenhonderd veertig euro (€ 412.940,00)**, te splitsen in tweehonderd zesenzeventigduizend achthonderd vijf euro en vierennegentig eurocent (€ 276.805,94) voor de parterre en souterrain en éénhonderd zesendertigduizend éénhonderd vierendertig euro en zes eurocent (€ 136.134,06) voor de drie bovenwoningen.

Afstand om baat en kwijting

Aantekeningen:

De koper heeft de koopprijs voldaan door middel van afstand om baat met als tegenprestatie een vordering uit geldlening voor een gelijk bedrag, waarvan de voorwaarden nader door partijen zullen worden vastgesteld.
Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

Voorgaande titel

Verkoper verklaarde dat het verkochte door hem in eigendom is verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op vijf januari negentienhonderd drieënzeventig in het register Hypotheken 4, deel 4736 nummer 71, van het afschrift van een koopakte, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van het recht tot ontbinding van de overeenkomst op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboek, op vier januari negentienhonderd drieënzeventig, verleden voor H.J. Sweers, destijds notaris te Amsterdam.

Bepalingen

Verkoper en koper verklaarden dat zij vorenbedoelde overeenkomst van koop en levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

Kosten

Artikel 1.

1. De overdrachtsbelasting berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van koper.
   De notariële kosten terzake van de levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van koper.
2. Verkoper verklaarde voor wat betreft het verkochte: hij is geen ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering.

Opgaven door verkoper

Artikel 2.

Verkoper verklaarde:

a. Verkoper is bevoegd tot de overdracht van het verkochte.
b. Krachtens de Woningwet waren tot op heden ten aanzien van het verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet waren uitgevoerd, of van overheidswege waren uitgevoerd en nog niet waren betaald.
c. Er is geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering.
d. Het verkochte is niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving:
   1. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
   2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
e. Met betrekking tot het verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

f. De zich in het verkochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen, functioneren naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instantie niet op enigerlei wijze beperkt.
g. Er bestaan thans geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten.
h. Het verkochte is thans ongevorderd en is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.
i. Het verkochte is voor wat betreft de parterre en het souterrain reeds in gebruik bij koper en voor wat betreft de bovenwoningen verhuurd onder de condities als voldoende bij koper bekend zijn.
j. Er zijn geen erfdienstbaarheden.
k. Er zijn geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:251 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
l. Er behoeven aan koper geen kettingbedingen te worden opgelegd.
m. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht.
n. De lasten met betrekking tot het verkochte zijn de volgende:
   - onroerende zaak-belasting wegens genot krachtens zakelijk recht;
   - contributie water;
   - waterschapslasten en dergelijke;
   - rioolrecht (aansluitrecht).
o. De lasten over vervallen perioden zijn voldaan, voorzover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd.
p. Met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies procedure of arbitrage aanhangig.
q. Op het verkochte en de installaties als bedoeld onder f. rusten thans geen retentierechten.
r. Het verkochte is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool;
het verkochte heeft aansluiting op het kabeltelevisienet en het verkochte heeft een rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de *wijze als ter plaatse blijkt.*
s. Het verkochte uitsluitend te hebben gebruikt voor bewoning.

Garanties

Artikel 3.

Verkoper garandeert de juistheid van zijn opgaven gedaan in artikel 1 lid 2 alsmede die in artikel 2.
Verkoper staat er voor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoefden te worden verstrekt.

Aantekeningen:

Verklaringen van verkoper inzake verontreiniging
Artikel 4.
Verkoper verklaarde vervolgens:
a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
   - eigen deskundigheid;
   - publicaties in (lokale) bladen;
   - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
   - het gebezigde gebruik van het verkochte;

   waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de op de datum van ondertekening van het koopcontract geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
b. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
c. Het is hem niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Overige verklaringen van verkoper
Artikel 5.
Verkoper verklaarde tot slot:
a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd/verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
b. Het is hem niet bekend dat het verkochte aan de gemeente te koop moet worden aangeboden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten danwel dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een *leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en* dorpsvernieuwing had vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen danwel dat het verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
c. Het is hem niet bekend dat er beleidsvoornemens zijn terzake van het plan/de verordening als in het vorige punt bedoeld danwel tot onteigening.
d. Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het verkochte een splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet, is aangevraagd.
e. Er is hem niets bekend dat de correcte nakoming door de huurder(s) van zijn/hun verplichtingen in de toekomst in gevaar kan brengen.

Verklaringen van koper
Artikel 6.
Koper verklaarde:
a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.

b. Hij is voornemens het verkochte te gebruiken zoals in artikel 2 onder s vermeld.

Omschrijving leveringsverplichting

Artikel 7.

1. Verkoper is verplicht koper eigendom te leveren, die:
   a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
   b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, met uitzondering van erfdienstbaarheden;
   c. niet is bezwaard met erfdienstbaarheden voorzover het niet bestaan daarvan door verkoper is gegarandeerd.

   Het verkochte wordt geleverd onder de verplichting voor koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en). Er is niet beschikt over nog niet verschenen huurtermijnen, noch is daarop enig beslag gelegd.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de in artikel 4 en 5 gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voorzover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijkens het koopcontract en deze akte is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op de datum van ondertekening van het koopcontract niet was ingeschreven.
3. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de in deze akte opgenomen bepalingen door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
4. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van deze akte, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich dan bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het ondertekenen van het koopcontract, behoudens normale slijtage.
5. Alle aanspraken, die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn, gaan over op koper, zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.
   Verkoper is verplicht de hem bekende desbetreffende gegevens aan koper te verstrekken.

Aantekeningen:

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

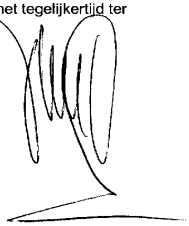
Risico
Artikel 8.
Het risico van het verkochte gaat over bij het ondertekenen van deze akte.
Betaling en verrekening
Artikel 9.
De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van deze akte voor rekening van koper.
Ontbindende voorwaarden
Artikel 10.
De tussen verkoper en koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer na het ondertekenen van deze akte.
Doorhaling hypothecaire inschrijvingen
Verkoper en koper verklaarden hierbij voor zoveel nodig, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, onherroepelijk volmacht te verlenen aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, en de overige ten kantore van Lubbers en Dijk notarissen werkzame personen, om mede namens ieder van hen medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) op het verkochte en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te machtigen de doorhaling te bewerkstelligen.
Woonplaats keuze
Verkoper en koper verklaarden uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte.
Slot
De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.
Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparanten is opgegeven en toegelicht, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om elf uur vijfentwintig minuten.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT VAN EEN AKTE DIE OVEREENKOMSTIG DE AMBTELIJKE SLOTVERKLARING IS GETEKEND.
getekend: P.J.F.M. Le Cat

Kadaster

Ondergetekende, mr. Pierre Jean François Marie Le Cat, notaris te Amsterdam, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.
getekend: P.J.F.M. Le Cat

Ondergetekende, mr. Pierre Jean François Marie Le Cat, notaris te Amsterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18661/32 02-01-2003 09:00

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 02-01-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 18661 nummer 32.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijlage

40645_Energielabel 97-huis.pdf

Energie-index rapport



Straat:	Ruysdaelstraat
Nummer/ Toevoeging:	97-H
Postcode:	1071XC
Plaats:	Amsterdam

$EI_{NV2014*}$:

- 2.09 (WWS)

1,8 - 2,1

Woningtype:	Meergezinswoning met 1 woonlaag
Gebruiksoppervlakte:	135,6
Opnamedatum:	29 juni 2015
Afmeldnummer:	931252842
EI-rapport geldig tot:	29-06-2025

$EI_{NV2014\ met\ EMG\ verklaring}$:

- nvt

EI op basis van andere woning?	nee
Adres representatieve woning	

Standaard Energiegebruik van de woning wordt bepaald met een zogenaamd Maatwerkadvies

Mogelijke energiebesparende maatregelen kunnen worden bepaald met een zogenaamd Maatwerkadvies!

EI-rapport opgesteld door:

• Adviesbedrijf:	BuildingLabel.com BV
• Certificaatnummer (afgegeven door CI)	SKW 21.9500.002/07
• KvK nummer:	39090359
• Naam EPA-opnemer/-adviseur:	L.J. Mulder
• Examennummer:	3640
• Handtekening:	Provast Beheer BV

Provast Beheer

vabi

* Berekening van de Energie-index is gebaseerd op het Nader Voorschrift NEN 7120 vastgesteld 10 februari 2014 inclusief erratalijst van 3 november 2014.

Bijlage

40645_Energielabel 97-III.pdf

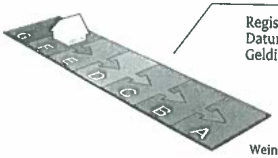
Rijksoverheid

Energielabel woning

Ruysdaelstraat 97 3
1071XC Amsterdam

BAG-ID: 0363010000801801

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

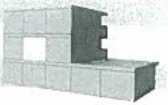
Energielabel F

Registratienummer	384121962
Datum van registratie	21-08-2015
Geldig tot	20-08-2025

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met meerdere woonlagen - Tussen midden
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m2
2.	Glas woonruimte(s)	Enkel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, installatiejaar voor 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Nee
8.	Zonne-energie	Nee
9.	Ventilatie	Anders dan mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw buitenmuren
- Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning
- Een HR107-combiketel voor de verwarming van uw woning en warmwater
- Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
- HR++ glas in de woonruimte(s)
- HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Gerrit van der Heide
Examennummer	1773
KvK nummer	24363377

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.milieucentraal.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_40645.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Het 'AANMELDINGSFORMULIER' is bedoeld voor de directiemake

Voor verwerking/ aanmelding op de website(s) en opname in de advertentie in het FD, dient het 'AANMELDINGSFORMULI

I. AANMELDINGSFORMULIER

soort veiling:
Een vrijwillige verkoping

adres:
Ruysdaelstraat 97

commerciële omschrijving:
Een smaakvol beleggingspand in Oud-Zuid op eigen grond gelegen en achter de Van Baerlestraat. Het pand bestaat uit vier verhuurde appartementen. Het dubbel benedenhuis heeft een tuin op het zuidoosten en een vrijstaande schuur. De bovenwoningen hebben een balkon op het zuidoosten Er is een rapport d.d. 18 april 2017 aanwezig van Duyts bouwconstructies waarin aangegeven wordt dat er onderhoud aan de achtergevel c.q. de balkons dient te gebeuren.

bezichtigingsmogelijkheden:
Het is niet mogelijk de verhuurde appartementen via de directiemakelaar te bezichtigen.

directiemakelaar:
De heer M.G. Straathof (Straathof Makelaars o.g., 020-6757466, info@straathofmakelaars.nl).

notaris:
Kantoor: Lubbers en Dijk Notarissen
Notaris: Mr. P.J.F.M. Le Cat
Telefoonnummer: 020−5736311
Emailadres: mail@lubbers.nl

plok:
De plokpenning is € 11.000,- excl. btw en ten laste van de koper.

foto('s):
(Voor de veilingobjecten moeten liggende foto's worden aangeleverd. De verhouding is 4 (breedte) x 3 (hoogte). Voor de website is het juiste formaat 400 x 300 pixels, voor gebruik in het veilingboekje en ander drukwerk (waaronder eventuele objectadvertenties in het FD) is het juiste formaat 945 x 709 pixels.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

De 'OBJECTINFORMATIE' vormt samen met de financiële informatie de veilcondities van

Voor tijdige verwerking op de website(s) dient de 'OBJECTINFORMATIE' uiterlijk 32 dagen (donderdag 12.00 uur) voorafgaand

II. OBJECTINFORMATIE

kadastrale gegevens:
Het huis omvattende parterre, verhoogd parterre en drie afzonderlijke bovenwoningen met ondergrond en erf aan de Ruysdaelstraat 97, te 1071 XC in Amsterdam en kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Z, nummer 215, groot één are en vijftig centiare (1 a en 50 ca).

gebruik/oplevering:
Het beleggingspand is in zijn geheel verhuurd en wordt in verhuurde staat opgeleverd.

energie (EPA):
M.b.t. het /de registergoed(eren) verklaart verkoper dat hij van een aantal appartementen, doch niet van alle appartementen, beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. Zie de bijlage.
In geval hij niet beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wordt koper geacht hiermee in te stemmen.

NEN 2580:
M.b.t. het/de registergoed verklaart verkoper dat hij niet in de mogelijkheid is gesteld het registergoed volgens de NEN2580 op te meten en dat de eventueel vermelde bvo volgens informatie is verkregen.

garanties/aansprakelijkheid:
Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het registergoed en/of het gebouw meedeelt dan wel heeft mededegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.

aanschrijvingen:
Blijkens een kadastraal uittreksel per datum 23 mei 2017 zijn er geen aanschrijvingen bekend.

publiekrechtelijke beperkingen:
Blijkens een kadastraal uittreksel per datum 23 mei 2017 zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

milieu:
Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat:
- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat 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 registergoed (ondergrondse), opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden;
- het hem niet bekend is dat zich in het registergoed asbesthoudende of

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

risico:
Alle risico's, waaronder het krakersrisico, zijn vanaf de gunning voor rekening van de koper.

ontruiming:
Niet van toepassing.

VvE:
Niet van toepassing.

overige bepalingen:
Gelegen op eigen grond.

Bijzonderheden
Uit een rapport de dato achttien april tweeduizend zeventien van Duyts bouwconstructies blijkt dat onderhoud aan de achtergevel casu quo de balkons nodig is.

gunning:
De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen 48 uur na de veiling van het betreffende perceel/of combinatie van percelen.

combinatie:
Niet van toepassing.

bijlage(n):
(Bijlagen die altijd moeten worden aangeleverd zijn:
- kadastrale kaart
- kadastrale legger (uittreksel kadaster)
- BAG-informatie

Op aanvraag bij de directie-makelaar en de notaris zijn beschikbaar de huurcontracten, de WOZ beschikkingen en het rapport van Duyts bouwconstructies.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

De 'FINANCIËLE INFORMATIE' vormt samen met de objectinformatie de veilcondities

Voor tijdige verwerking op de website(s) dient de 'FINANCIELE INFORMATIE' uiterlijk 32 dagen (donderdag 12.00 uur) voorafgaand

III. FINANCIËLE INFORMATIE

huuropbrengst:

Adres:	Bruto huur per 1 juli 2017
Ruysdaelstraat 97-huis:	€ 1.362,03
Ruysdaelstraat 97-I:	€ 635,94
Ruysdaelstraat 97-II:	€ 863,12
Ruysdaelstraat 97-III:	€ 1.127,97
	€ 3.989,06
	x 12
	€ 47.868,72

1. 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 vergoeding inbegrepen voor keukenapparatuur en/of voor de vloerafwerking en/of voor een wasmachine en/of een droogtrommel etc.
2. De huurovereenkomsten zijn vastgelegd in onderhandse akten. De onderhandse akten waarin de huurovereenkomsten zijn neergelegd, bevatten de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurders. Buiten de huurovereenkomsten om zijn geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurders gemaakt.
3. Tot heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
4. Met betrekking tot het registergoed is geen procedure bij de huurcommissie aanhangig. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens heeft daartoe.
5. Met betrekking tot het registergoed is niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
6. De huurovereenkomsten bevatten geen voorkeursrecht of koopoptie.

lasten per jaar:

onroerende zaak belasting	€	815,27
rioolrecht/aansluitrecht	€	513,60
waterschapslasten (systeemheffing gebouwd)	€	265.63
tezamen aan lasten per jaar	€	1.594,50

WOZ-waarde:
De WOZ-waarde op de peildatum van 1 januari 20167 bedragen:
- Ruysdaelstraat 97 H: € 528.000,00;
- Ruysdaelstraat 97 1: € 378.500,00;
- Ruysdaelstraat 97 2: € 378.500,00;
- Ruysdaelstraat 97 3: € 378.500,00.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

VvE:
n.v.t.

kosten verkoper:
Uiterlijk binnen 8 dagen dient verkoper te betalen:
- courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
- de kosten van het veilinghuis voor publicatie op de diverse websites ad E 95,00,
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten koper:
Uiterlijk binnen 8 dagen dient koper te betalen:
- de waarborgsom als bedoeld in art. 12 lid 1 van de AVA2001;
- honorarium volgens het tarief van het notariskantoor, zijnde 1% van de koopsom;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief art. 1.3.;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief art. 1.1. inclusief de eventuele kosten van bieden via internet ;
- courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- overdrachtsbelasting;
- kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
- kosten van hypothecaire doorhaling ad tweehonderdvijfentachtig euro en vijfenzeventig eurocent (€ 285,75);
- de kosten van een eventuele akte de command;
- de plokpenning ad € 11.000,- excl btw ex art. 6.1. tarief veilinghuis,
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten ontruiming:
n.v.t.

waarborgsommen:
Door huurders zijn de volgende waarborgsommen betaal:
- voor wat betreft de Ruysdaelstraat 97 H: € 5.000,00;
- voor wat betreft de Ruysdaelstraat 97 1: € 453,78;
- voor wat betreft de Ruysdaelstraat 97 2: € 2.000,00;
- voor wat betreft de Ruysdaelstraat 97 3: € 2.500,00.

Over deze waarborgsommen is geen rente verschuldigd.
De door de huurders betaalde waarborgsommen worden wel met de koper verrekend.

aanvaarding:
Na betaling der kooppenningen en het verder ter zake de veiling verschuldigde.

verrekening baten en lasten:
De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen voor rekening van de koper.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

De 'VOORWAARDEN' is een afzonderlijk kopje op de website en in het

Voor tijdige verwerking/ opname op de website(s) dienen de 'VOORWAARDEN' uiterlijk 32 dagen (donderdag 12.00 uur) voorafgaande aan de

betaling koopsom:
De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op 26 juli 2017

plok:
De plokpenning (inzetpremie) is € 11.000,- excl. btw
De plokpenning (inzetpremie) komt ten laste van de koper.
De koper betaalt de plokpenning (inzetpremie) aan de notaris uiterlijk op de dag van kwijting door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden, waarna de notaris zorgt voor uitbetaling aan de inzetter.

belasting:
Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

verzekering:
Het object is wel verzekerd voor een bedrag van € .... bij .....
Koper kan de verzekering niet overnemen.

IV. VOORWAARDEN

De Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, hierna te noemen: "de AVA", vastgelegd in een notariële akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor notaris mr P.J.N. van Os te Amsterdam, gedeponeerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam op vier juli tweeduizend één onder nummer 115/2001 en bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 17492 nummer 17, alsmede de bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het via internet bieden, alsmede de bijzondere veilingvoorwaarden, opgesteld door mr. P.J.F.M. Le Cat , (Lubbers en Dijk Notarissen) te Amsterdam, welke voorwaarden 8 dagen voor de veiling bij deze notaris zijn op te vragen.