

Vrijwillige verkoop

Vrijwillige veiling d.d. maandag 20 december 2021, in Novotel Amsterdam City aan Europaboulevard 10 te Amsterdam.

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

Portefeuille bestaande uit twaalf appartementsrechten. Twee van deze appartementsrechten zijn winkels, negen zijn verhuurde woningen. Eén woning komt leeg en vrij van verhuur per 1-12-2021.

**Gelegen aan de
Ten Katestraat 7H (winkel), 7-2, 11-3, 13H, 13-2, 15-1, 15-3, 17-2, 19-3,
21H(winkel), 21-1 en 21-3 te Amsterdam**



KADASTRALE OMSCHRIJVING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 7-huis te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 1, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 7-II te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 15, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde- en vierde verdieping, en afzonderlijke entree en trappenhuis op de tweede verdieping en plat dak op de vierde verdieping, en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 11-III te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 23, uitmakende het drie/drieënzestigste (3/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, met tuin en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 13-huis te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 3, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 13-II te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 17, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 15-I te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 11, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde- en vierde verdieping, en afzonderlijke entree en trappenhuis op de tweede verdieping en plat dak op de vierde verdieping en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 15-III te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 25, uitmakende het drie/drieënzestigste (3/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 17-II te 1053 BW Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 19, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde- en vierde verdieping, en afzonderlijke entree en trappenhuis op de tweede verdieping en plat dak op de vierde verdieping en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 19-III te 1053 BW Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 27, uitmakende het drie/drieënzestigste (3/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de begane grond met tuin en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 21-huis te 1053 BW Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 7, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 21-I te 1053 BW Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 14, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde- en vierde verdieping, en afzonderlijke entree en trappenhuis op de tweede verdieping en plat dak op de vierde verdieping en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 21-III te 1053 BW Amsterdam, kadastraal bekend

gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 28, uitmakende het drie/drieënzestigste (3/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

LOCATIE

De Ten Katestraat is een bijzondere straat binnen stadsdeel Oud-West. Zeer levendig overdag door de markt, 's avonds lekker rustig en autovrij. Daarnaast ligt het natuurlijk midden in de Kinkerbuurt op loopafstand van het de Hallen met restaurants, bioscoop en de bibliotheek. Maar ook het Vondelpark en de binnenstad zijn op slechts enkele minuten gelegen. Er is een aanbod van diverse winkels, leuke cafés en koffiebarretjes en gezellige restaurants.

Het appartement is zowel met het openbaar vervoer als met de auto (Ring A-10) goed te bereiken. Verschillende tram- en bushaltes zijn op een steenworp afstand gelegen.

De wachttijd voor het verkrijgen van een parkeervergunning is circa 4 maanden.

Parkeergebied: West 11.1

Bron: Gemeente Amsterdam, opgave per 23-11-2021

GEBRUIK

7-h: De winkelruimte wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

7-2: Het appartement is volgens opgave van de eigenaar op dit moment leeg en vrij van verhuur.

11-3: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

13-h: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

13-2: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

15-1: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

15-3: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

15-zolder: De zolder wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

17-2: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd..

19-3: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.
Voor deze woning is er een vergunning afgegeven voor 4 onzelfstandige woonruimten.

21-h: De winkelruimte wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

21-1: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

21-3: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.
Voor deze woning is er een vergunning afgegeven voor 4 onzelfstandige woonruimten.

HUUROPBRENGST p/j

Ten Katestraat 7-H: € 1.185,24 per maand / € 14.222,88 per jaar
Hurovereenkomst: Voortzetting voor aansluitende periode van 5 jaar

Ten Katestraat 7-2: € 1.570,- per maand / € 18.840 per jaar
Hurovereenkomst: Huurcontract is reeds geëindigd op 01-12-2021

Ten Katestraat 11-3: € 641,36,- per maand / € 7.696,32 per jaar
Hurovereenkomst: onbepaalde tijd

Ten Katestraat 13-H: € 1.761,59 per maand / € 21.139,08 per jaar
Hurovereenkomst: onbepaalde tijd

Ten Katestraat 13-2: € 752,92 per maand / € 9.035,04 per jaar
Hurovereenkomst: onbepaalde tijd

Ten Katestraat 15-1: € 858,15 per maand / € 10.297,80 per jaar
Hurovereenkomst: onbepaalde tijd

Ten Katestraat 15-3: € 674,64 per maand / € 8.095,68 per jaar
Hurovereenkomst: onbepaalde tijd

Ten Katestraat 15-zolder: € 23,91,- per maand / € 286,92 per jaar
Hurovereenkomst: onbepaalde tijd

Ten Katestraat 17-2: € 1.450,- per maand / € 17.400,- per jaar
Hurovereenkomst: onbepaalde tijd

Ten Katestraat 19-3: € 2.529,69,- per maand / € 30.356,28 per jaar
Hurovereenkomst: bepaalde tijd, maximaal 2 jaar eindigend 30-06-2023

Ten Katestraat 21-H: € 3404,13,- per maand / € 40.849,56 per jaar
Hurovereenkomst: Voortzetting voor aansluitende periode van 1 jaar

Ten Katestraat 21-1: € 654,63 per maand / € 7.855,56 per jaar
Hurovereenkomst: onbepaalde tijd

Ten Katestraat 21-3: € 2.550,- per maand / € 30.600,- per jaar
Hurovereenkomst: onbepaalde tijd

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijzondere veilingvoorwaarden.

BESTEMMING

Ten Katestraat 7-21

Het bestemmingsplan 'Oud West 2018' is van toepassing (ruimteplannen.nl).

planstatus: geheel in werking (2019-11-07)

identificatie: NL.IMRO.0363.E1503BPSTD-VG01

type plan: bestemmingsplan

enkelbestemming: gemengd - 1

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

WAARBORG SOMMEN

Ingeval dat er voorafgaande aan de veiling en met inachtneming van de termijnen een reëel onvoorwaardelijk en onderhands bod wordt gedaan welke door de opdrachtgever wordt aanvaard, dient bidder er zorg voor te dragen dat 3 dagen na gunning de waarborgsom (ten bedrage van 15% van de koopsom) is gestort op de kwaliteitsrekening van de veilingnotaris.

LASTEN

Volgens ingewonnen informatie, zijn de navolgende zakelijke lasten verschuldigd, per jaar op basis van 2020;

Ten Katestraat 7-H:

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 283,76 (niet woning)	€ 19,16	€ 144,00

Ten Katestraat 7-2

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 143,80	€ 40,74	€ 144,00

Ten Katestraat 11-3:

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 136,96	€ 38,80	€ 144,00

Ten Katestraat 13-H:

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 163,49	€ 46,32	€ 144,00

Ten Katestraat 13-2

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 136,96	€ 38,80	€ 144,00

Ten Katestraat 15-1

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 136,96	€ 38,80	€ 144,00

Ten Katestraat 15-3:

Onroerende zaak belasting
€ 136,96

Waterschapslasten
€ 38,80

Rioolrecht/aansluitrecht
€ 144,00

Ten Katestraat 17-2:

Onroerende zaak belasting
€ 133,53

Waterschapslasten
€ 37,83

Rioolrecht/aansluitrecht
€ 144,00

Ten Katestraat 19-3:

Onroerende zaak belasting
€ 224,27

Waterschapslasten
€ 63,54

Rioolrecht/aansluitrecht
€ 144,00

Ten Katestraat 21-H:

Onroerende zaak belasting
€ 517,29 (**niet-woning**)

Waterschapslasten
€ 44,87

Rioolrecht/aansluitrecht
€ 144,00

Ten Katestraat 21-1:

Onroerende zaak belasting
€ 136,96

Waterschapslasten
€ 38,80

Rioolrecht/aansluitrecht
€ 144,00

Ten Katestraat 21-3:

Onroerende zaak belasting
€ 136,96

Waterschapslasten
€ 38,80

Rioolrecht/aansluitrecht
€ 144,00

ERFPACHT

Ten Katestraat 7-H:

Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 992,66 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 7-2:

Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 687,93 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 11-3:

Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 964,95 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 13-H:

Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 794,12 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 13-2

Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 687,93 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 15-1:

Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 687,93 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 15-3:

Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 964,95 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 17-2:

Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 687,93 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 19-3:

Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 964,95 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 21-H:

Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 2.308,50 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 21-1:

Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 687,93 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 21-3:

Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam

Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing

€ 964,95 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

VERZEKERING

De opstallen zijn verzekerd middels de opstalverzekering van de VvE.

VvE

Ten Katestraat 7-21

KvK nummer: 34329426

De VvE telt in totaal 28 leden.

De VvE wordt professioneel beheert door: Delair Vastgoed Beheer B.V.

AANSCHRIJVINGEN / PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Ten Katestraat 7-H, 7-2, 11-3, 13-H, 13-2, 15-1, 15-3, 17-2, 19-3, 21-H, 21-1, 21-3 te Amsterdam:

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster

Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningstelsel splitsing

Betrokken (rechts)persoon Gemeente Amsterdam

Afkomstig uit stuk Hyp4 82338/00121

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

Overig stuk: Hyp4 82454/00051

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

OVERDRACHTS/OMZETBELASTING

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

MILIEU

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

Rapport bodemrapportage op te vragen bij de directie makelaar.

FUNDERING

Er is geen funderingsrapport beschikbaar.

BOUWJAAR

1937.

OPPERVLAKTE

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

Ten Katestraat 7-H

BBMI 59,50 m2 / 50 m2 BAG

Ten Katestraat 7-2

BBMI 48,20 m2 / 48 m2 BAG

Ten Katestraat 11-3

BBMI 48,60 m2 / 48m2 BAG

Ten Katestraat 13-H

BBMI 74,30 m2 / 53 m2 BAG

Ten Katestraat 13-2

BBMI 48,70 m2 / 48 m2 BAG

Ten Katestraat 15-1

BBMI 48,50 m2 / 48 m2 BAG

Ten Katestraat 15-3

.....m2 / 48 m2 BAG

Ten Katestraat 15-zolder

.....m2

Ten Katestraat 17-2

BBMI 48,70 m2 / 48 m2 BAG

Ten Katestraat 19-3

BBMI 90,30 m2 / 89 m2 BAG

Ten Katestraat 21-H

BBMI 339,20 m2 / 360 m2 BAG

Ten Katestraat 21-1

BBMI 50,00 m2 / 48 m2 BAG

Ten Katestraat 21-3

BBMI 91,20 m2 / 48 m2 BAG

BEZICHTIGINGEN OP AFSPRAAK MOGELIJK

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

GARANTIE

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

PLOKPENNING/INZETPREMIE VOOR REKENING VAN KOPER

Ten Katestraat 7 - huis €3500,-- inclusief btw.
Ten Katestraat 21 – huis €6500,- inclusief btw
Ten Katestraat / 10 appartementen €40.000,-- inclusief btw

GUNNING / RISICO

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

BETALING / VERREKENING LASTEN

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

VEILINGZAAL

Adres: Novotel Amsterdam City: Europaboulevard 10 te Amsterdam.



VEILCONDITIES

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

De akte van veilingvoorwaarden van notaris Mr. E.H. Rozelaar van Schut & Van Os, notaris te Amsterdam, Deze akte wordt op maandag 13 december verleden.

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

HET BIEDEN

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

BIJZONDERHEDEN OVER DE KOSTEN

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

VEILINGINFORMATIE

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

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

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

SCHUT & VAN OS NOTARISSEN

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

Nadere inlichtingen worden verstrekt door de directiemakelaar Sven Heinen

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

Telefoon : 020 – 672 70 74
: 06 – 54 64 88 52
Email : sven@smittenheinen.nl / josien@smittenheinen.nl

Bestemmingsplankaart Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam



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