

**VRIJBLIJVENDE VERKOOP
INFORMATIE**

Spuistraat 17-19 1012 SP Amsterdam



KvK: 343 091 35
BTW: 819 786 627
IBAN: NL76 RABO 0138 3883 93



funda in business

123vastgoedmakelaar

Gedempt Hamerkanaal 89
1021 KP Amsterdam

020 619 29 30
info@123makelaar.nl



123makelaar
123vastgoedexpertise
123vastgoedmanagement

Inhoud

.....	1
Inleiding:	2
Verkoopproces:	2
Dataroom:	2
Object omschrijving:	3
Gebruikssituatie, objectkenmerken en huurgegevens:	3
Diverse bijzonderheden object:	3
Diverse bijzonderheden met betrekking tot de inhoud van een koopakte:	4
Beschikbare documenten in dataroom:	5
Koopprijs:	5
Kadastrale kaart:	0
Plattegronden:	1
Overzicht foto's	3

Inleiding:

Deze informatie wordt uitgegeven door 123vastgoedmakelaar en bevat de meest essentiële informatie over het aangeboden object.

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld en komt volgens ons uit betrouwbare bronnen. Desondanks kunnen er aan deze informatie geen rechten ontleend worden.

123vastgoedmakelaar is door de eigenaar van Spuistraat 17-19 gevraagd hem te begeleiden bij de verkoop van het dubbele grachtenpand.

Sinds 1979 heeft de eigenaar het grachtenpand Spuistraat 17 in zijn bezit. In 1980 is hij ook eigenaar geworden van het aangrenzende pand gelegen aan de Spuistraat 19.

Vanaf 1979 tot 2024 is de eigenaar woonachtig geweest op huisnummer 19-C en zijn de objecten grotendeels geëxploiteerd als prostitutiebedrijf. Eerst door hemzelf en daarna op basis van een huurcontract met een exploitant.

Nu het huurcontract met de bestaande exploitant is geëindigd heeft de eigenaar besloten het object te verkopen.

De eigenaar heeft veel geïnvesteerd in het onderhoud van het pand. Zo zijn er in 1982, 1995 en 2005 diverse renovaties en verbouwingen uitgevoerd waaronder het vernieuwen van de daken, het vernieuwen van de fundering en het bouwkundig samenvoegen van de twee woonhuizen. De goedkeuringen die voor deze werkzaamheden zijn gegeven vindt u terug in de dataroom. De casco staat van het object verkeerd daardoor in een goede staat.

Vanwege het voormalig gebruik zijn de verdiepingen ingedeeld met verschillende kamers met verschillende individuele en collectieve voorzieningen.

Verkoopproces:

Gezien de aard van het object geven we er de voorkeur aan dat het een besloten verkoop wordt. In verband hiermee zijn een aantal partijen geselecteerd die hebben aangegeven dat ze interesse hebben in dit soort vastgoed. U bent als één van de partijen uitgenodigd om aan het verkoopproces mee te doen.

Dataroom:

Om mee te kunnen doen aan het verkoopproces krijgt u op uitnodiging toegang tot de dataroom. Voor de toegang tot de dataroom zult u de voorwaarden moeten ondertekenen.

Object omschrijving:

Het verkochte omvat twee bouwkundig samengevoegde woonhuizen beiden bestaande uit 4 bouwlagen. Kadastraal bekend als Gemeente Amsterdam, sectie F, perceelnummers 2022 en 2023 respectievelijk groot 27 m² en 30 m².

Basisgegevens:

Adres gegevens (BAG registratie)	Spuistraat 17-19-A, 19-B en 19-C, 1012 SP te Amsterdam
Status	Verhuurd doch mogelijkheid om de objecten leeg op te leveren
Oppervlakte	Totaal circa 217 m ² BVO
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Bijzonderheden	Vergunning om te exploiteren als prostitutiebedrijf met 10 kamers
	Rijksmonument
WOZ waarde	€ 2.253.000,-

Gebruikssituatie, objectkenmerken en huurgegevens:

Het bestaande contract is recentelijk beëindigd waardoor het object leeg is te aanvaarden. Momenteel wordt het object op basis van een anti – kraak overeenkomst gebruikt. Het is de keuze aan koper om deze overeenkomst voort te zetten en over te nemen of verkoper kan deze beëindigen.

Onderstaande maatvoering geeft een indicatie van de afmetingen van het object.

OBJECTKENMERKEN						
Spuistraat 17-19	Bouwlaag	Status	WOZ waarde	Energielabel	GBO/ VVO	Totaal oppervlakte
Souterrain	1	leeg	€ 2.253.000	Geen	44	56
Begane grond	1	leeg	€ -	Geen	45	57
Eerste verdieping	2	leeg	€ -	Geen	46	59
Tweede verdieping	3	leeg	€ -	Geen	45	57
Derde verdieping	4	leeg	€ -	Geen	19	24
Totaal			€ 2.253.000		200	253

Diverse bijzonderheden object:

- Het betreft twee rijksmonumenten
- Eigen grond
- Fundering van zowel nummer 17 en 19 zijn in 1995 vernieuwd
- In 1982 is de gehele kap ter plaatse van nummer 17 vernieuwd, inclusief nieuw dakbeschot, nieuw zinkwerk en nieuwe dakpannen.
- In 2005 is ter plaatse van nummer 19 de kap vernieuwd inclusief geïsoleerde dakplaten, nieuw zinkwerk en nieuwe dakpannen.
- Ten tijde van het opmaken van de verkoop info zijn er nog mogelijkheden om een vergunning voor een B&B aan te vragen.

Diverse bijzonderheden met betrekking tot de inhoud van een koopakte:

Mocht er overeenstemming komen over een aankoop van de objecten dan zullen onderstaande artikelen in de koopakte worden opgenomen:

- Koper is er uitdrukkelijk mee bekend dat verkoper het verkochte de laatste 11 jaar feitelijk niet volledig zelf heeft gebruikt en de verkoper derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte feitelijk had gebruikt. In dit kader komen verkoper en koper uitdrukkelijk overeen dat dergelijke eigenschappen en/of gebreken aan het verkochte bij koper bekend zijn en volledig voor rekening en risico van de koper komen
- Verkoper en koper zijn overeengekomen dat het verkochte wordt en geleverd "as is" – "where is"
- Koper verklaart uitdrukkelijk het verkochte bij levering te aanvaarden in de feitelijke, technische, milieukundige en/of juridische staat waarin het zich alsdan bevindt. Koper aanvaardt daarbij alle gebreken van het verkochte, alsmede de feitelijke staat van de onder andere (doch niet alleen) de fundering, constructie, (gebruikte) materialen, (aanwezigheid van) asbest, olietanks en bodemverontreiniging en de technische installaties. Koper verklaart voorts uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van het en uitdrukkelijk te aanvaarden: alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere publiekrechtelijke en privaatrechtelijke lasten en beperkingen, zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen mede blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van eigendomsoverdracht, akte(n) van (onder)splitsing e/of enig openbaar register

Beschikbare documenten in dataroom:

- Akte van eigendom van huisnummer 17
- Akte van eigendom van huisnummer 19
- Kadastrale gegevens
- BAG registraties
- WOZ aanslag
- Informatie uit het monumenten register
- NEN meting
- Bouwkundige tekeningen
- Diverse correspondentie met bevoegd gezag met betrekking tot de uitgevoerde verbouwingen.

Koopprijs:

Voor een toekomstige exploitatie zijn er verschillende scenario's mogelijk. Op basis van een residuele benadering zal de koopprijs worden vastgesteld. In verband met de verschillende scenario's hebben wij geen vraagprijs of richtprijs gehanteerd.

Neem voor meer informatie contact met ons op:

Ing. Ramon Brouwer RM/RT/REV: +31(0)620 130 056 of per e-mail via:
info@123makelaar.nl

Bijlagen

Kadastrale kaart:



Plattegronden:



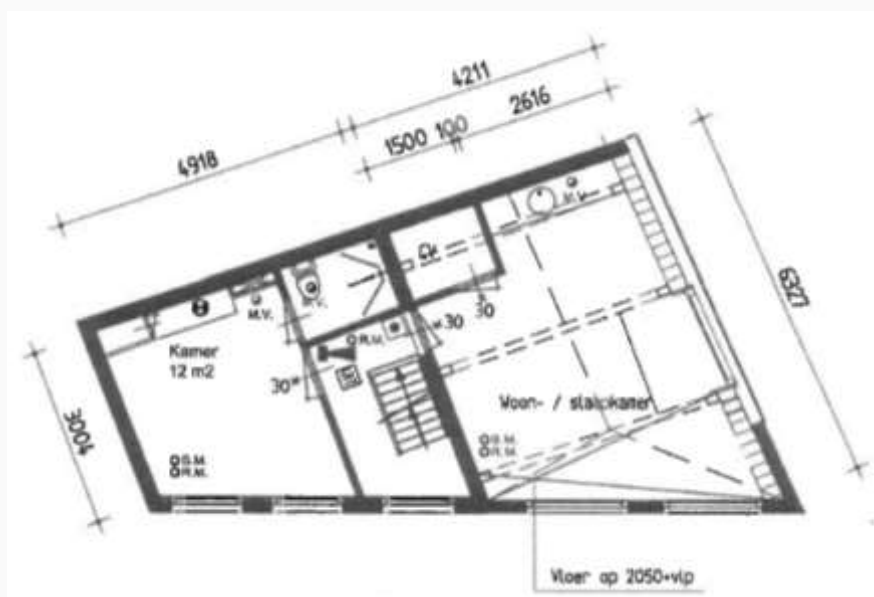
Souterrain



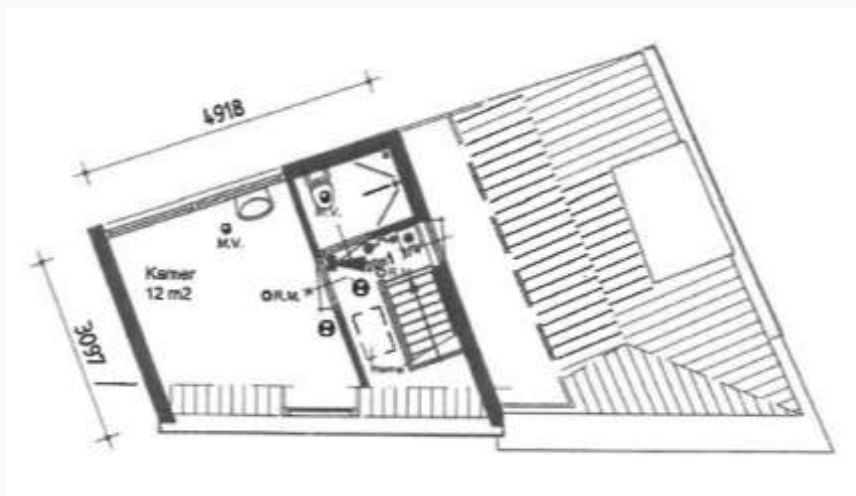
Bel-etage



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Overzicht foto's





