



AALSMEERWEG 41 H  
1059 AB  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 385.000 k.k.



BrinkBorgh  
MAKELAARDIJ

[www.brinkborgh.nl](http://www.brinkborgh.nl)

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)



# Kenmerken / Features

Object	Belegging
BVO	111 m <sup>2</sup>
VVO	98 m <sup>2</sup>
Inhoud	355 m <sup>3</sup>
Energie label	C





# Omschrijving

**\*\*BELEGGING\*\*** Gelijkvloerse winkelruimte van circa 111 m<sup>2</sup> BVO gelegen in Amsterdam Zuid nabij het Hoofddorplein en het Vondelpark. Er is sprake van eigen grond.

## DE LIGGING

De Hoofddorppleinbuurt in Stadsdeel Zuid (voormalig Oud Zuid) is erg populair, mede door de ideale ligging ten opzichte het Vondelpark, uitvalswegen A10 & A4 en de prettige sfeer op straat. Het Hoofddorpplein en de Zeilstraat (verlengde van de Koninginneweg) zijn dichtbij. Voor een ontspannen wandeling gaat u naar het Vondelpark en voor een avondje uit heeft u de keuze uit gezellige restaurantjes en cafeetjes in de buurt.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

De Vereniging van Eigenaren bestaat uit 4 appartementsrechten (1 winkelruimte en 4 woningen). De maandelijkse servicekosten bedragen circa € 114 per maand. De Vereniging wordt professioneel geadministreerd door VvE-tje.

## BELEGGING

De winkelruimte is thans verhuurd voor € 22.080 per jaar aan een Indonesische Toko (afhaal). Er is geen omzetbelasting van toepassing. De huidige huurder huurt de winkelruimte vanaf december 2013. Op verzoek kan de lopende huurovereenkomst beschikbaar worden gesteld.

## BESTEMMING

De Aalsmeerweg is niet als winkelstraat bestemd, maar als doorgaande straat. In een doorgaande straat zijn naast detailhandel en consumentgerichte dienstverlening ook maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven toegestaan. Het eerste deel van de straat (t/m de kruising met de Rietwijkerstraat) wordt daarbij bestemd als aanloopstraat: hier wordt in alle panden op de begane grond een niet-woonfunctie toegestaan. De rest van de straat wordt bestemd als een doorgaande straat: dit betekent dat alleen bestaande niet-woonfuncties een gemengde bestemming krijgen. De bestaande woningen op de begane grond worden bestemd als woning.

Het karakter van de Aalsmeerweg als stadsstraat kan ook versterkt worden door andere voorzieningen dan winkels. Te denken valt aan kleinschalige bedrijvigheid, kantoren, zorg en welzijn en andere vormen van dienstverlening. Op die manier kan worden bijgedragen aan de ambitie om van de Aalsmeerweg een stadsstraat te maken zonder dat dit een negatieve invloed heeft op het functioneren van de winkelstraten. Voorwaarde is uiteraard dat de ruimtelijke gevolgen dermate beperkt zijn, dat de niet-woonfunctie op pandniveau kan worden gemengd met de woonfunctie.

## BIJZONDERHEDEN:

- winkelruimte van circa 111 m<sup>2</sup> BVO (circa 98 m<sup>2</sup> VVO) gelegen in Amsterdam Zuid;
- beleggingsobject, thans verhuurd voor € 22.080 per jaar (geen omzetbelasting van toepassing);
- gelegen op eigen grond;
- energielabel C;
- verkoop geschiedt op basis van "as is where is", NEN\_clausule, ouderdoms- en asbestclausule en niet-gebruikersverklaring;
- Projectnotaris Legal Loyalty.

# Description

**\*\*INVESTMENT OPPORTUNITY\*\*** Ground-floor retail space of approximately 111 m<sup>2</sup> GFA, located in Amsterdam Zuid near Hoofddorpplein and Vondelpark. The property is on own ground.

## LOCATION

The Hoofddorpplein neighborhood in Amsterdam Zuid (formerly Oud-Zuid) is highly popular due to its ideal location near Vondelpark, the A10 & A4 highways, and its pleasant street atmosphere. Hoofddorpplein and Zeilstraat (the extension of Koninginneweg) are nearby. For a relaxing walk, you can visit Vondelpark, and for a night out, there are many cozy restaurants and cafés in the area.

## HOMEOWNERS ASSOCIATION

The Homeowners Association consists of four apartment rights (one retail space and four residential units). The monthly service charges are approximately € 114. The association is professionally managed by VvE-tje.

## INVESTMENT DETAILS

The retail space is currently leased for € 22.080 per year to an Indonesian takeaway shop. No VAT applies. The current tenant has been renting the space since December 2013. The existing lease agreement can be provided upon request.

## ZONING

Aalsmeerweg is not designated as a shopping street but as a through-street. In such a street, retail, consumer-oriented services, social facilities, offices, and small-scale businesses are permitted. The first section of the street (up to the intersection with Rietwijkerstraat) is designated as a transition zone, where all ground-floor properties may have a non-residential function. The rest of the street is zoned as a through-street, meaning only existing non-residential functions are granted a mixed-use designation. Existing ground-floor residences remain designated as residential.

The character of Aalsmeerweg as an urban street can also be enhanced by other amenities beyond retail, such as small-scale businesses, offices, healthcare and welfare services, and other forms of service provision. This aligns with the ambition to develop Aalsmeerweg into an urban street without negatively impacting the functionality of traditional shopping streets. The condition is that spatial consequences remain limited, allowing for the integration of non-residential functions within residential buildings.

## PARTICULARS

- Retail space of approximately 111 m<sup>2</sup> GFA (approximately 98 m<sup>2</sup> NFA) in Amsterdam Zuid;
- Investment property, currently leased for € 22.080 per year (no VAT applicable);
- Situated on own ground;
- Energylabel C;
- Sale on an "as is, where is" basis, including NEN clause, age and asbestos clause, and non-occupancy clause;
- Project notary: Legal Loyalty.







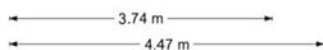
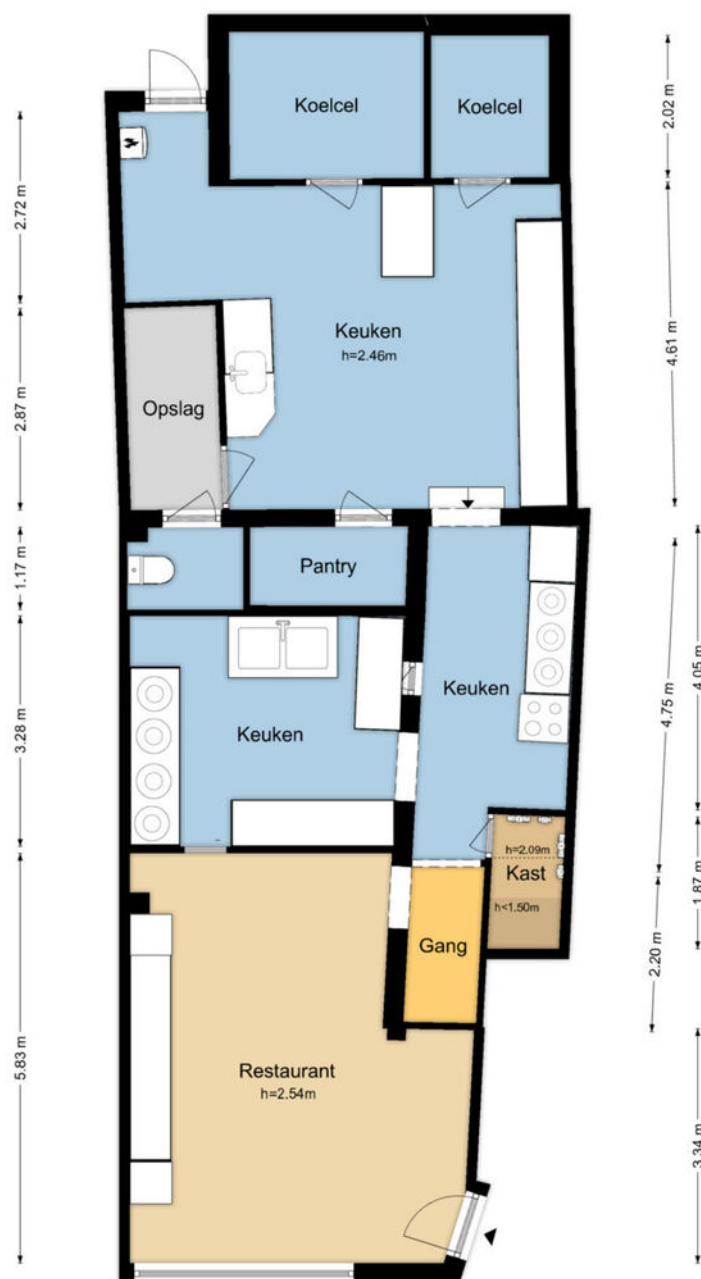






# Plattegrond

Aalsmeerweg 41-H - Amsterdam  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WeGoGroen - [www.wegogroen.nl](http://www.wegogroen.nl)



# Plattegrond



## VERHUURBARE RUITEN

KF | Kantoorfunctie  
HV | Horizontaal verkeer

BO | Berging / opslag

SO | Specifiek / overige-ruimte

SW | Separatie wanden

GC | Glaslijncorrectie

## NIET VERHUURBARE RUITEN

PP | Parkeerruimte / passage

IO | Installatie oppervlakte

VV | Vertikaal verkeersoppervlakte

TO | Tara oppervlakte (excl. separatiwand)

H150 | Ruimte lager dan 1.50m2

EX | Externe

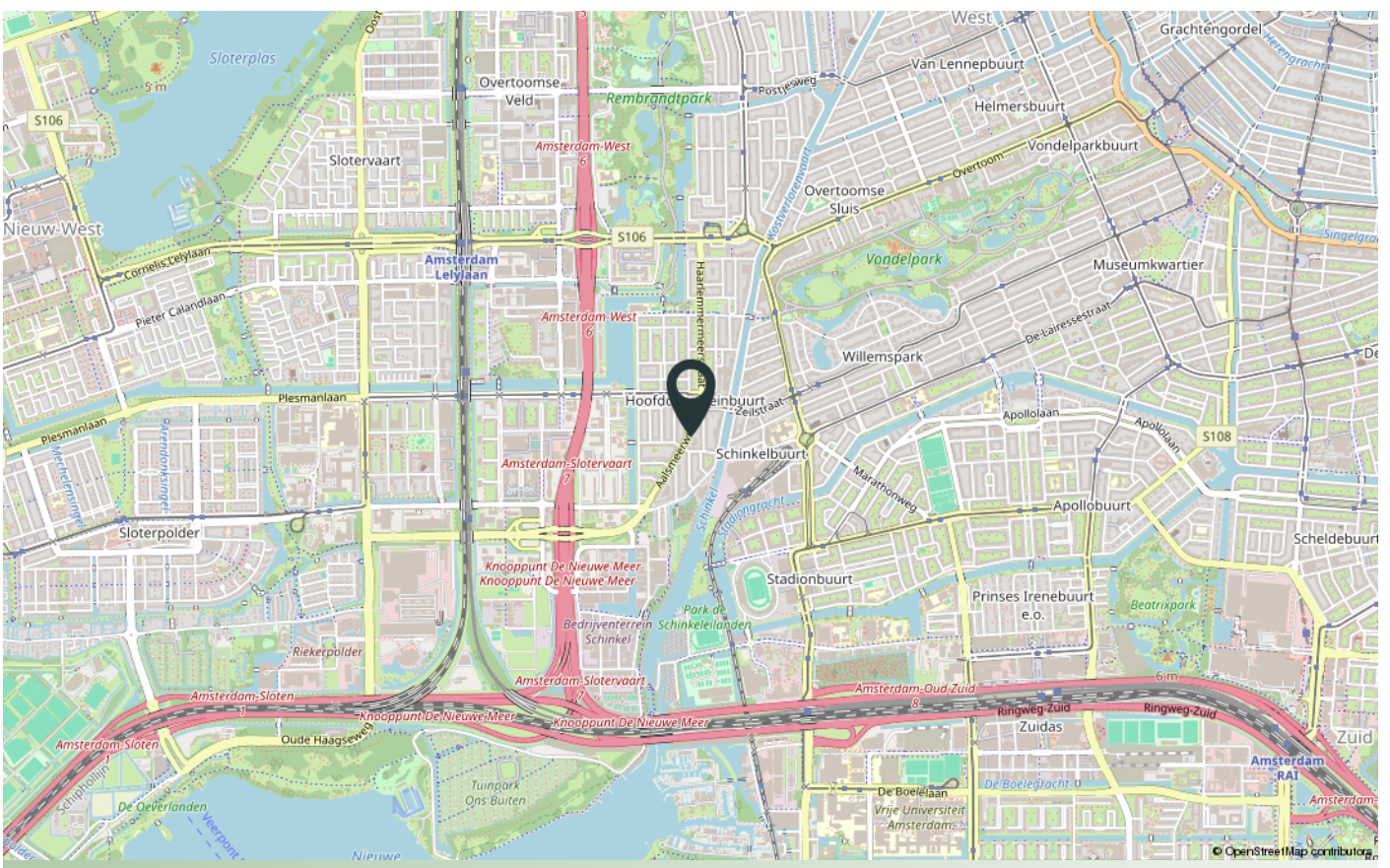
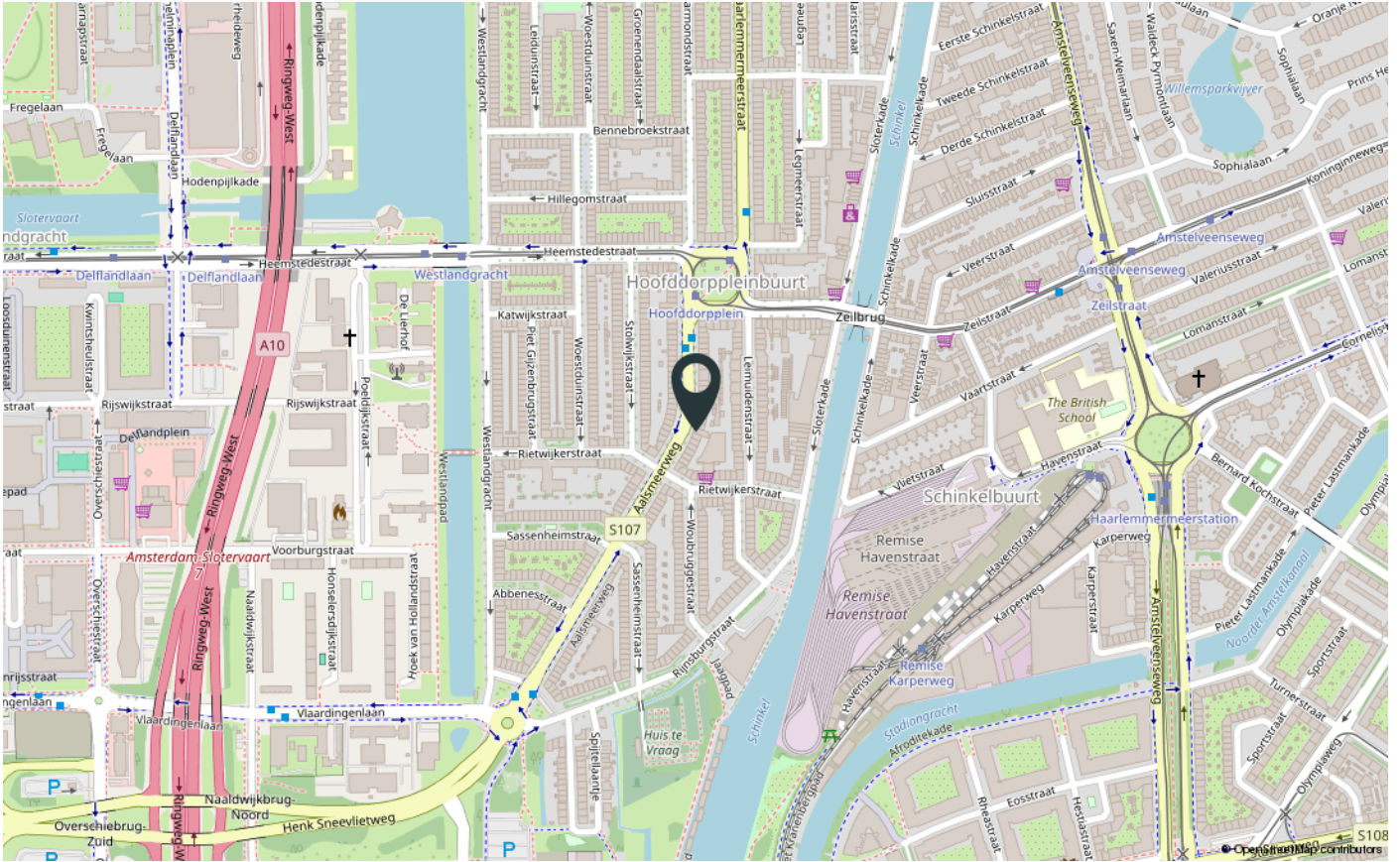
# Plattegrond



■ VVO | Verhuurbare vloeroppervlakte



# Locatie



# Verkoop voorwaarden

1. Met betrekking tot dit object is BrinkBorgh Makelaardij de adviseur en belangenbehartiger van de verkoper. Wij adviseren iedere aspirant-koper om gebruik te maken van een NVM/MVA-aankoopmakelaar.

2. Het object wordt verkocht en opgeleverd in de staat waarin zij zich tijdens de bezichtiging bevindt, tenzij door verkopend makelaar anders is aangegeven. Inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, hoeven niet door verkoper en/of verkopend makelaar te worden verstrekt.

3. Indien het object zich in een eenvoudige (verouderde) staat bevindt, dan zal er in de koopakte een ouderdoms- en/of as is where is worden opgenomen. In dat geval worden er door verkoper geen garanties gegeven over de aanwezige technische installaties, aan –en afvoerleidingen en bedradingen. De aanwezigheid van een telefoon –en/of kabel aansluiting wordt niet gegarandeerd.

4. Indien het object nooit door verkoper zelf is bewoond, dan zal er in de koopakte een verklaring niet eigen bewoning worden opgenomen.

5. Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Partijen zullen nastreven om de koopakte binnen 5 werkdagen na wilsovereenstemming te ondertekenen.

6. De koopovereenkomst en leveringsakte zullen uitsluitend worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Ringmodel koopcontract Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende uitsluitend in Amsterdam, tenzij een projectnotaris is aangewezen.

7. Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een extern professioneel bedrijf. Koper vrijwaart BrinkBorgh Makelaardij B.V. en haar medewerkers en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten volgens NEN 2580.

8. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vóór het moment van verkoop aan te vragen. Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien het object onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

9. De informatie in deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond het object ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, plattegronden, afmetingen en maatvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



# Conditions for sale

1. About this object, BrinkBorgh Brokers is the advisor and representative of the seller. We advise every prospective buyer to use an NVM/MVA purchase broker.

2. The object is sold and delivered in the condition it is in during the inspection, unless indicated otherwise by the selling agent. Information about facts that are known to the buyer or that could have been known from the buyers own research do not have to be provided by the seller and/or his selling broker.

3. If the object is in a simple (outdated) state, then an old age clause will be included in the purchase deed. In that case no guarantees are given by the vendor about the technical installations, supply and drainage pipes and wiring. The presence of a telephone and / or cable connection is not guaranteed.

4. If the object is never occupied by the seller himself, then a statement non-self-habitation clause will be included in the purchase deed.

5. An oral agreement between seller and buyer is not legally valid. In other words, there is no sale. There is only a legally valid purchase if the seller and buyer have signed the purchase agreement. This follows from article 7: 2 Dutch Civil Code. A confirmation of the oral agreement by e-mail or a sent draft of the purchase agreement is not considered as a 'signed purchase agreement'. Both parties will ensure that the deed of sale is signed within 5 working days after consensus.

6. The purchase agreement and the deed of delivery shall exclusively be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organization and the Ring Model Purchase Contract Amsterdam, by a notary office in Amsterdam pointed out by the buyer exclusively, unless a project notary is designated.

7. The sold object is measured in accordance with the Measurement Instruction, which is based on the standards as laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous way of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results due to, for example, interpretation differences, rounding off and limitations when performing a measurement.

The house has been measured by an external professional company. The buyer indemnifies BrinkBorgh Brokers B.V. and its employees and the seller for any deviations in the specified sizes. The buyer declares that he has been given the opportunity to measure or have the sold item measured in accordance with NEN 2580.

8. The seller is obliged to request a validated energy label before the time of sale. Not having a validated energy label is at the expense and risk of the seller. The above is not applicable if there is already a registered valid energy label. The above is also not applicable if the object falls under one of the statutory exceptions.

9. The information in this sales brochure has been compiled with the utmost care. However, we cannot always prevent the information from deviating slightly from what you see or have seen in or around the object. This may apply to (construction) drawings, plans, and dimensions. Therefore, no rights can be derived from this.



INTERESSE IN DIT OBJECT?  
INTERESTED IN THIS PROPERTY?

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor.  
Please feel free to contact our office.*



**BrinkBorgh**  
MAKELAARDIJ

[www.brinkborgh.nl](http://www.brinkborgh.nl)

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)