

# DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

1059 AJ Amsterdam

## Aalsmeerweg 8

Vrijblijvende objectinformatie en inschrijfvoorwaarden

Sluiting inschrijving: Donderdag 24 april 2025 om 15:00 uur

Heel pand op eigen grond met een verhuurde, uitgebouwde bedrijfsruimte (98m<sup>2</sup>) op de begane grond (8-H), twee verhuurde woningen (ieder 52m<sup>2</sup>) op eerste respectievelijk tweede verdieping (8-1 en 8-2), een lege drie-kamer-woning (52m<sup>2</sup>) op de derde verdieping (8-3) en een geheel leeg op te leveren vierde (zolder) verdieping (28m<sup>2</sup> zonder, 35m<sup>2</sup> mét trappenhuis).

Totale huuropbrengst per jaar (8-H, 8-1, 8-2): € 49.547,76  
Woning 8-3 & zolder vier hoog: leeg

**Vraagprijs: € 1.300.000,- k.k.**



# DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

## Inleiding



Rechts de Heemstedestraat. Links van de toren Aalsmeerweg 4, 6, 8, 10 en 12 enz. (v.r.n.l.).

Het pand Aalsmeerweg 8 is in 1926 gebouwd samen met de nummers 6, 10 en 12. Aalsmeerweg 8 bestaat uit 5 bouwlagen met een bedrijfsruimte op de begane grond, 3 een-laags- woningen en een zolder met bergingen voor de woningen.

Oorspronkelijk waren er woningen op de begane grond van de vier panden. Wanneer deze bij nummer 8 getransformeerd is naar winkel/bedrijfsruimte is niet bekend. In de digitale dossiers van de gemeente is daar niets over te vinden. Het Bag vermeldt nu als

gebruiksdoel 'woonfunctie, winkelfunctie'. Een van de tekeningen in een digitaal dossier van de gemeente betreft 'Gew betonfundering en palenplan'.

## Gegevens

### **Kadastrale omschrijving en gegevens**

Het pand heeft de volgende omschrijving in de eigendomsakte: "het winkelhuis met drie bovenwoningen ondergrond en erf te Amsterdam..."

De kadastrale gegevens zijn: gemeente Sloten, sectie O, nummer 1538, groot één are en één en dertig centiare.

### **De gebruikseenheden**

Aalsmeerweg 8-H (verhuurd): Een, in 2018 gerenoveerde en nieuw uitgebouwde, bedrijfsruimte, in 2019 verhuurd aan de huidige huurder, New Amsterdam Tattoo Studio. Aan de achterzijde van de uitbouw heeft de bedrijfsruimte een deur naar een klein plaatsje van circa 6 x 2 meter

Aalsmeerweg 8-1 (verhuurd): Twee-kamer-woning, met woonkamer aan voorzijde, grote slaapkamer, keuken en balkon aan de achterzijde. Verhuurd sinds september 2024. Energielabel E.

Aalsmeerweg 8-2 (verhuurd): Drie-kamer-woning, met woonkamer aan voorzijde, twee slaapkamers, keuken en balkon aan de achterzijde. Verhuurd sinds 2017.

Aalsmeerweg 8-3 (leeg): Drie-kamer-woning, met woonkamer aan voorzijde, twee slaapkamers, keuken en balkon aan de achterzijde. Nen-meting: GO wonen 52m<sup>2</sup>; Energielabel: G.

Aalsmeerweg 8 zolder (leeg): De zolder (vierde) verdieping omvat een overloop, een zolderkamer en twee zolderbergingen. Totaal 28m<sup>2</sup> zonder het trappenhuis, circa 35m<sup>2</sup> met het trappenhuis.

## Gegevens van de gebruikseenheden

Huisnr	Bag gebruiksdoel	m2 Bag	m2 Gemeten	WOZ	Energielabel
8-H	Woonfunctie, winkelfunctie	99	98	€ 286.000	volgt nog
8-1	Woonfunctie	53	52	€ 384.000	E (tot 3-4-2033)
8-2	Woonfunctie	53	52	€ 384.000	volgt nog
8-3	Woonfunctie	53	52	€ 384.000	G (tot 13-3-2035)
zolder			28 / 35		

## Huurgegevens

Huisnr	Verhuurd miv	Eerste periode	Aanvang HP	Huidige HP	Serv. Kstn	RR heffing	WBS
8-H	15-1-2019	5 jaar	€ 24.000,00	€ 28.983,00	€ 0,00	€ 166,80	€ 6.000,00
8-1	1-9-2024	2 jaar	€ 10.464,00	€ 10.464,00	€ 336,00	€ 166,80	€ 1.825,00
8-2	1-6-2017	1 jaar	€ 7.646,16	€ 9.798,24	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.275,00
8-3	Leeg						
zolder	Leeg						

## Eigenaarslasten

Huisnr	OZB	Watersysteemheffing	Rioolrecht
8-H	€ 696,69	€ 51,95	€ 185,20
8-1	€ 221,57	€ 69,76	€ 185,20
8-2	€ 221,57	€ 69,76	€ 185,20
8-3	€ 221,57	€ 69,76	€ 185,20
zolder			

## Verzekeringen

De opstal is verzekerd voor een bedrag van € 888.000,-

## Onderhoud, renovatie technische aspecten van de gebruikseenheden

### **Aalsmeerweg 8-H** (verhuurd)

2018 Vernieuwing / aanleg van:

- Uitbouw met daglichtbuizen
- Toiletten
- Elektra
- Warmtepompsysteem voor verwarming en koeling
- Aansluitingen voor keuken
- Nieuwe pui

# DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

- Stukadoorswerk wanden
- Betonnen vloer

## **Aalsmeerweg 8-1** (verhuurd)

2018 Renovatie badkamer (wc, douche, wastafel, betegeling)  
2020 Installatie nieuwe cv-(ketel), Nefit Trendline  
2022 Nieuwe draaikiëpramen aan de voorzijde met dubbel glas  
2024 Nieuwe buitendeuren (en raam) achterzijde met dubbel glas  
Verwarming: cv-installatie; Ketel: Nefit Trendline. Bouwjaar onbekend.  
Groepenkast: 3 groepen en aardlekschakelaar.

## **Aalsmeerweg 8-2** (verhuurd)

2022 Nieuwe draaikiëpramen aan de voorzijde met dubbel glas.  
Verwarming: cv-installatie; Ketel: Intergas HRE bouwjaar 2017.  
Groepenkast: 3 groepen met aardlekschakelaar.  
Overig: Oudere badkamer (douche, wc, fonteintje); Zachtboard tegen plafonds slaapkamers.

## **Aalsmeerweg 8-3** (leeg)

202? Nieuwe buitendeur keuken aan de achterzijde met enkel glas  
2022 Nieuwe draaikiëpramen aan de voorzijde met dubbel glas.  
Verwarming: cv-installatie; Ketel: Nefit ProLine HRC 24/CW3 bouwjaar 2011.  
Groepenkast: 3 groepen en aardlekschakelaar  
Overig: Fermacell isolatievloer door het gehele appartement (behalve badkamer)

## **Aalsmeerweg 8 zolder** (leeg)

De zolderkamer rechts achter heeft een radiator verbonden met de cv-ketel van de woning 8-3.  
De zolderkamer links voor was apart verhuurd aan de huurder van 8-2. Deze huurovereenkomst voor die berging is beëindigd per 1-5-2025.

## **Bestemmingsplan**

Het actuele bestemmingsplan voor het betreffende gebied is genaamd 'Hoofddorpplein en Schinkelbuurt 2022'. In dit bestemmingsplan krijgt het object o.a. de bestemmingsaanduiding Gemengd-2. Deze bestemmingsaanduiding omvat detailhandel, kantoren, dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid in de eerste bouwlaag en woningen daarboven.

## **Milieu-aspecten**

Bij de beschikbare stukken zit de informatie zoals verkregen via  
- het Bodemloket  
- Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied (Bodemrapportage)

## **Verkoop en overdracht**

### **Bezichtigingen**

Er zijn diverse kijkmogelijkheden gereserveerd waarbij in ieder geval de lege woning Aalsmeerweg 8-3 en de zolder kunnen worden bezichtigd. Voor een afspraak gelieve contact op te nemen met de receptie van kantoor op 020-6464796 of via mail: [info@degrootencompagnons.nl](mailto:info@degrootencompagnons.nl).

De huurder van de bedrijfsruimte is vaak in de gelegenheid toegang te verlenen voor een kort bezoek.

# DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Voor een bezoek aan één of beide verhuurde woningen zal apart een poging gedaan worden een afspraak te maken met de huurders.

## **Verkoop bij inschrijving**

Het pand wordt verkocht bij inschrijving. Geïnteresseerden worden verzocht hun eindvoorstel per email over te brengen aan de verkopend makelaar (Ruud Valk: r.valk@degrootencompagnons.nl) uiterlijk op 24 april 2025 om 15:00 uur. Voorstellen die uiterlijk op bovengenoemde datum en tijd ontvangen zijn worden aan verkoper voorgelegd.

## **Vraagprijs**

De vraagprijs is € 1.300.000,- k.k.

## **Bod**

Elk bod moet worden uitgedrukt in één bedrag in euro's. Een bod dat is uitgedrukt in relatie tot een ander bod zodanig dat het bod gelijk is aan het andere bod vermeerderd met een bedrag is ongeldig. Een voorstel dient een gewenste datum van levering te bevatten (uiterlijk 8 weken na gunning). Een eventueel voorbehoud financiering dient te worden gespecificeerd met het benodigde bedrag en de termijn dat het voorbehoud zou moeten gelden. Voorstellen zonder financieringsvoorbehoud hebben de voorkeur van verkopers.

Elke bieder blijft aan zijn bod, ook is dat niet het hoogste, gebonden totdat de verkoper gunt aan een ander, of vaststaat dat niet wordt gegund of de termijn waarbinnen de verkoper tot gunning kan overgaan is verstreken zonder dat is gegund, of de verkoop bij inschrijving wordt afgelast. De koop zal worden aangegaan onder de bepalingen en condities als opgenomen in het model koopcontract van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie Ring Amsterdam, waarin de bovengenoemde uitsluitingen nader zullen worden uitgewerkt. Indien meer personen tezamen een bod uitbrengen, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor hun verplichtingen jegens de verkoper.

## **Overdracht**

De overdracht zal uiterlijk 8 weken na gunning plaatsvinden te overstaan van mr. G.T. Tjadens, notaris te Amsterdam, verbonden aan het kantoor Lubbers en Dijk Notarissen, Koningslaan 4, 1075 AC Amsterdam. Telefoon 020-5736311.

## **Gunning**

De verkoper verwacht binnen 48 uur na de sluiting van de inschrijving een keuze te maken en deze kenbaar te maken. De verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van redenen niet te gunnen of aan een ander dan de hoogste inschrijver dan wel de inschrijving steeds en zonder opgaaf van redenen af te gelasten, dit alles uitsluitend ter beoordeling van verkoper. De verkoper houdt zich te dien aanzien het recht van beraad voor. Indien niet wordt gegund of de inschrijving om welke reden dan ook wordt afgelast, staat het verkoper vrij om met wie dan ook in onderhandeling te treden over een mogelijke verkoop; verkoper is daarbij niet gehouden om (een) bieder(s) in onderhandelingen te betrekken en bidders komen mitsdien te dier zake geen rechten toe.

## Schriftelijkheidsvereiste

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de verkoper en de koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de 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'. Deze vaststelling zal in onderhavige zaak ook gelden wanneer de koper een professionele partij is.

## Koopakte en projectnotaris

Na gunning door de verkoper verplicht de koper zich tot vastlegging van de condities waaronder de koop tot stand is gekomen door middel van ondertekening van het koopcontract opgesteld door Lubbers en Dijk Notarissen, waarvan een concept voor geïnteresseerden beschikbaar is, zulks uiterlijk binnen 1 week na gunning door verkoper.

## Bankgarantie / Waarborgsom

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal koper te zijner keuze:

\* een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van de koopprijs voldoen op de Kwaliteitsrekening welke rekening wordt aangehouden bij ABN AMRO Bank N.V. onder nummer NL06 ABNA 0467 5177 54 ten name van Lubbers en Dijk notarissen (BIC/ SWIFT: ABNANL2A) o.v.v. dossiernummer 2025.001816.01; of

\* een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van de koopprijs, zulks uiterlijk binnen 2 weken na gunning door verkoper en voorts op de wijze als nader is aangegeven in de algemene bepalingen van het eerder bedoelde koopcontract

## Clausules in koopakte

In de koopakte zijn/worden een aantal clausules opgenomen. Deze betreffen:

- Clausule meetrapport
- As is clausule
- Ouderdomsclausule
- Asbestclausule
- Loodclausule
- Clausule niet-eigen bewoning

## Nadere informatie

Hierachter volgen:




- Kadastrale kaart
- Plattegrond woning Aalsmeerweg 8-3 en van de zolder
- Fotobladen

# DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

## Beschikbare stukken

De volgende stukken kunnen u worden toegezonden (per mail):

-  AW 8 Dossier gemeente 1926, Oprichting
-  AW 8 Dossier gemeente 1927, Adresbeschikking
-  AW 8 Akte van koop Aalsmeerweg 8, concept.pdf
-  AW 8 Bestemmingsplan, kaart detail.pdf
-  AW 8 Bestemmingsplan, kaart legenda.pdf
-  AW 8 Bestemmingsplan, regels.pdf
-  AW 8 Bestemmingsplan, toelichting.pdf
-  AW 8 bodemloketRapport.pdf
-  AW 8 Bodemrapportage.pdf
-  AW 8 Bouwtekeningen 1926.pdf
-  AW 8 Eigendomsinformatie.pdf
-  AW 8 Gecombineerde aanslag 2025.pdf
-  AW 8 Kadastrale kaart.pdf
-  AW 8-1 Bag.pdf
-  AW 8-1 HO.pdf
-  AW 8-1 WOZ-Waardeloket.pdf
-  AW 8-2 Bag.pdf
-  AW 8-2 HO.pdf
-  AW 8-2 WOZ-Waardeloket.pdf
-  AW 8-3 Bag.pdf
-  AW 8-3 Energielabel G.pdf
-  AW 8-3 WOZ-Waardeloket.pdf
-  AW 8-H Bag.pdf
-  AW 8-H HO.pdf

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

*De Groot & Compagnons*

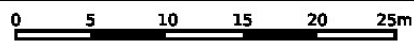
*Ruud Valk*

*Amstelveenseweg 104*

*1075 XJ Amsterdam*

*Telefoonnummer: 020-6464796*

*[r.valk@degrootencompagnons.nl](mailto:r.valk@degrootencompagnons.nl) / [www.degrootencompagnons.nl](http://www.degrootencompagnons.nl)*



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sloten Noord-Holland</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 1538</p>	
--	--	--

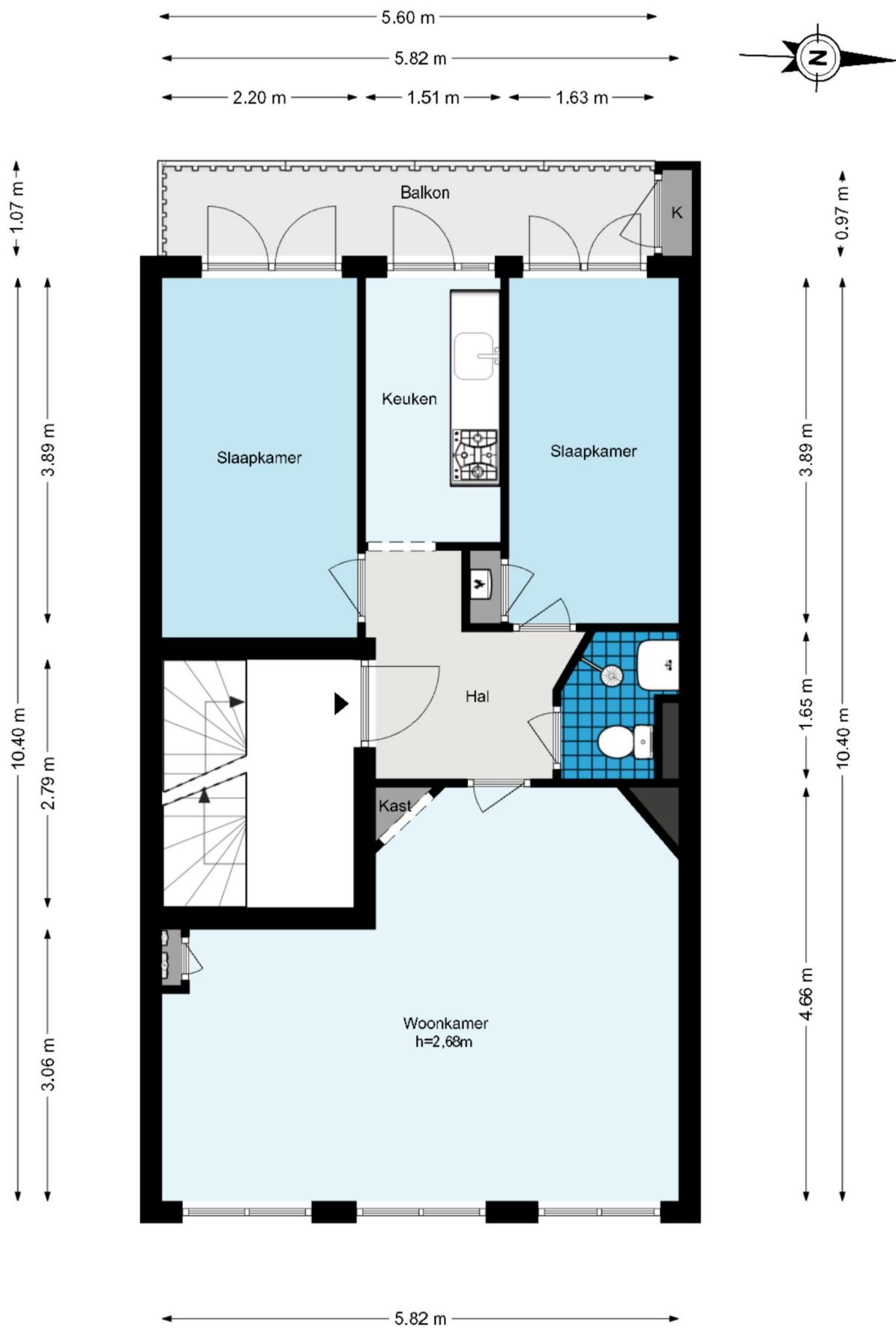
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



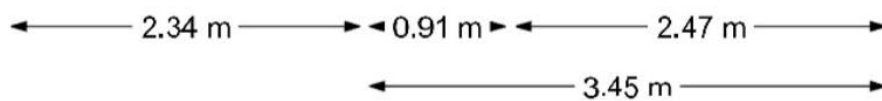
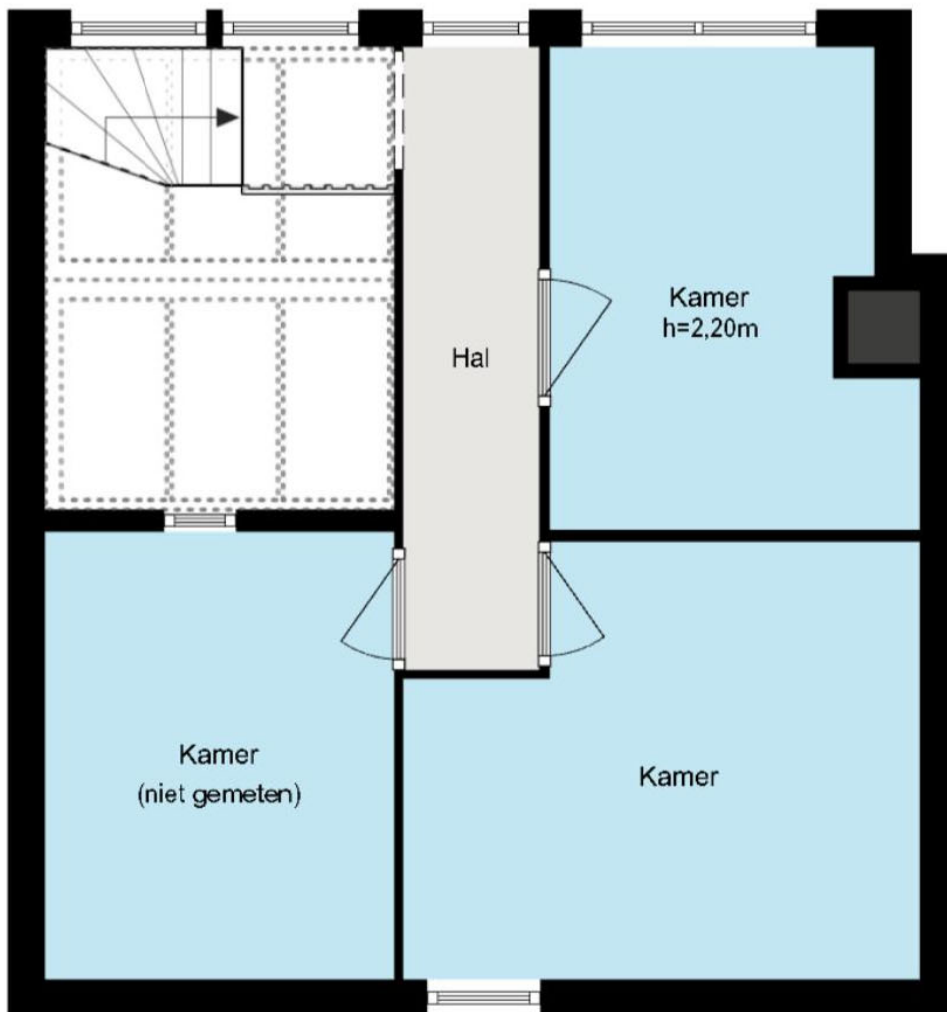
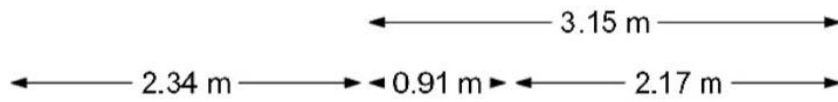
# Aalsmeerweg 8-3 - Amsterdam

## Derde verdieping



# Aalsmeerweg 8-3 - Amsterdam

## Vierde verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

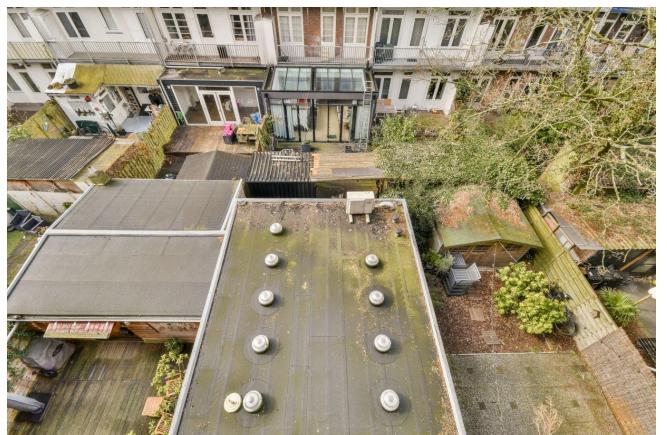
# Aalsmeerweg 8: achtergevel, tuintje en dak 8-H



# Aalsmeerweg 8-3



# Aalsmeerweg 8-3



# Aalsmeerweg 8-3 (vierde verdieping)

