

Hoger Einde-Zuid 2, Ouderkerk a/d Amstel
Centrum



VRAAGPRIJS € 900.000,- k.k.

OBJECTINFORMATIE

Winkel-/ kantoorpand op een sfeervolle locatie in het centrum van Ouderkerk a/d Amstel!

In het hart van het charmante centrum van Ouderkerk aan de Amstel bieden wij dit bijzondere winkel-/ kantoorpand aan. Een object dat ondernemen en beleggen op een unieke manier combineert.

Het object bestaat uit een verhuurde commerciële ruimte op de begane grond van circa 93 m² en een kantoorruimte verdeeld over eerste etage en kapverdieping met een eigen entree en trappenhuis (circa 148 m², thans leeg).

De mogelijkheden zijn hier eindeloos: het geldende bestemmingsplan laat tevens gebruik ten behoeve van horeca van de categorie 2 toe (o.a. restaurant met bezorg- en afhaalservice, traiteur) en voor de bovengelegen bouwlagen is tevens gebruik ten behoeve van wonen toegestaan. Dankzij de levendige omgeving, gemoedelijke dorps sfeer en de ligging nabij de Amstel, profiteert iedere ondernemer hier van een uitstekende zichtbaarheid en goede passantenstroom.

BUURT EN LIGGING

Het Hoger Einde-Zuid vormt het centrale hart van het oude centrum van Ouderkerk aan de Amstel en is zonder twijfel een van de meest geliefde straten van Ouderkerk. Voel de rust die zo kenmerkend is voor dit dorp – op nog geen tien minuten van Amsterdam!

Ouderkerk aan de Amstel is uitstekend bereikbaar via de A9, A2 en A10, en toch voelt het als een wereld op zichzelf: groen, vriendelijk en authentiek. Een plek waar je met trots gasten ontvangt, met plezier werkt, en elke dag geniet van het uitzicht over de Amstel.

KOOPPRIJS

€ 900.000,- K.K.

KENMERKEN

- Gelegen midden in het historische en geliefde centrum van Ouderkerk a/d Amstel;
- Speels effect door verspringende voorgevel;
- Begane grond verhuurd. Bovengelegen kantoorruimte wordt geheel leeg en vrij van huur opgeleverd;
- Mogelijkheid tot het creëren van een zelfstandige woning op de eerste en tweede verdieping met een eigen entree;
- Uitstekende zichtlocatie in een levendige en sfeervolle omgeving;
- Goede bereikbaarheid richting Amsterdam, Utrecht, Amstelveen en Schiphol;
- Goede parkeermogelijkheden in de nabijheid: Blauwe zone recht voor de deur! Tevens uitstekende parkeermogelijkheden op nabijgelegen parkeerterrein in de Kerkstraat.
- Geheel voorzien van airconditioning;
- Bestaande uit 3 bouwlagen
- Totale oppervlakte circa 260 m²
- Bouwjaar 1975.
- Eigen grond – geen erfpacht!

OBJECTINFORMATIE

BESTEMMING

Het pand omvat een kantoor-/ bedrijfsruimte op de begane grond en een kantoorruimte, met zelfstandige entreeruimte en opgang, verdeeld over de eerste etage en tweede etage.

De bestemming van het pand is “Centrum” (bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel, vastgesteld 20 juni 2013) Binnen deze bestemming is tevens Horeca van de categorie 2 en wonen op de eerste en tweede etage toegestaan.

Onder andere de volgende functies zijn toegestaan binnen bestemming “Centrum”:

- wonen;
- detailhandel;
- kleinschalige bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- maatschappelijke voorzieningen;
- dienstverlening;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1', tevens voor horeca tot en met categorie 1;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', tevens voor horeca van categorie 2;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', tevens voor horeca tot en met categorie 3;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens voor een ondergrondse parkeergarage;

Voor een volledig overzicht van alle regelgeving van publiekrechtelijke aard, raadpleeg

<https://omgevingswet.overheid.nl/home>

INDELING

BEGANE GROND

Bij binnenkomst via entreeruimte komt u in een grote, open kantoorruimte. Achterin een vergaderkamer en aan de voorzijde rechts een afsluitbare ruimte met toilet en pantry, Spreekkamer aan de voorzijde voorzien van glazen scheidingswanden.

EERSTE ETAGE

Via separate entree aan de rechterzijde bereikt u de trap naar de eerste etage. Hal met toegang tot dames- en herentoilet en toegang naar de keuken. Diverse kantoor kamers. Via twee separate trappen komt bereikt u de kapverdiepingen. Deur naar de noodtrap aan de achterzijde.

TWEEDE ETAGE

twee kapverdiepingen, deels voorzien van Velux dakramen.

OPPERVLAKTE

De oppervlakte bedraagt totaal circa 260 m² als volgt verdeeld:

- | | |
|---|----------------------------|
| - bedrijfsruimte begane grond: | circa 93 m ² . |
| - bedrijfsruimte eerste etage: | circa 128 m ² . |
| - bedrijfsruimte tweede etage (kapverdieping) | circa 36 m ² . |

OBJECTINFORMATIE

ZAKELIJKE LASTEN

- Rioolheffing	€	PM per jaar
- Onroerende zaak belasting	€	PM per jaar
- Waterschapsbelasting	€	PM per jaar
- bijdrage VVE	n.v.t.	

(PEILDATUM 1 OKTOBER 2025)

BIJZONDERHEDEN

Gezien het gebruik in de huidige, deels verhuurde, staat, zijn bezichtigingen enkel op afspraak en zo geclusterd mogelijk.

VOORBEHOUD

Een overeenkomst komt pas tot stand na uitdrukkelijke en schriftelijke overeenstemming van de eigenaresse van het object.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

OBJECTINFORMATIE

NOTARIS

De koop- en leveringsakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam.

BIJZONDERHEDEN GEBRUIK

BEGANE GROND

Verhuurd ten behoeve van een makelaarskantoor. De huurprijs bedraagt € 32.652,- per jaar. (peildatum 1 oktober 2025). Er is geopteerd voor een met BTW belaste huur. Jaarlijkse indexering conform CBS per 1 januari.

Per 1 augustus 2001 is de huurovereenkomst verlengd voor onbepaalde tijd. De opzegtermijn bedraagt 6 maanden. De huurovereenkomst is ter inzage.

EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

Geheel vrij van huur en gebruik.

KADASTRALE AANDUIDING

Het bedrijfsgebouw met onder- en bijgelegen grond te Ouderkerk aan den Amstel aan het Hogereinde Zuid 2, kadastraal bekend gemeente Ouder-Amstel sectie C nummer 3790, groot één are vierentwintig centiare.

ENERGIELABEL

- Hoger Einde-Zuid 2: energie label **A**, geldig tot 01-12-2032
- Hoger Einde-Zuid 2B: energie label **A**, geldig tot 01-12-2032

KERNGEGEVENS

Geheel pand, ongesplitst

Totaal V.V.O. bedrijfsruimte	circa 260 m ²
Bestemming	Centrum (o.a. wonen toegestaan op tweede en derde bouwlaag en tevens horeca van de categorie 2) (conform BAG "kantoorfunctie" Hoger Einde-Zuid 2) (conform BAG "kantoorfunctie" Hoger Einde-Zuid 2A)
Bouwjaar	1975
Type ruimtes	bedrijfs- / kantoorruimte op de begane grond en de hoger gelegen bouwlagen.
Splitsing in appartementsrechten	n.v.t.

* Waar mogelijk, zijn de ruimtes ingemeten. Voor de metrages wordt verwezen naar de NEN2580 rapportages die via de dataroom beschikbaar zijn.

Toelichting clausule NEN2580

De woning zijn ingemeten conform de NVM meetinstructie gebaseerd op de NEN2580. Deze 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

GUNNING

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) bidder(s) in onderhandelingen te betrekken en bidders komen mitsdien te dier zake geen rechten toe.

Niet zelfbewoningsclausule

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over alle eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken deswege.

As Is clausule

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de onderhavige koop en verkoop van het verkochte, een koop en verkoop op basis van het principe 'as is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het verkochte in alle opzichten door koper wordt aanvaard en ter zake door verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheken en beslagen. In de koopakte gemelde verklaringen, voorwaarden, bedingen en de van toepassing verklaarde algemene bepalingen dienen in die context te worden gelezen, casu quo uitgelegd. Door het uitbrengen van een Bod aanvaardt Koper dat dergelijke eigenschappen en gebreken voor rekening en risico van de Koper zijn. Dit geldt eveneens voor het door Koper voorgenomen gebruik. Partijen wensen daarmee bewust af te wijken van het bepaalde in artikel 7:17 (conformiteitsvereiste) van het Burgerlijk Wetboek.

Ouderdomsclausule

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de onderhavige koop en verkoop van het verkochte, een koop en verkoop op basis van het principe 'as is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het verkochte in alle opzichten door koper wordt aanvaard en ter zake door verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheken en beslagen. In de koopakte gemelde verklaringen, voorwaarden, bedingen en de van toepassing verklaarde algemene bepalingen dienen in die context te worden gelezen, casu quo uitgelegd. Door het uitbrengen van een Bod aanvaardt Koper dat dergelijke eigenschappen en gebreken voor rekening en risico van de Koper zijn. Dit geldt eveneens voor het door Koper voorgenomen gebruik. Partijen wensen daarmee bewust af te wijken van het bepaalde in artikel 7:17 (conformiteitsvereiste) van het Burgerlijk Wetboek.

Loodclausule

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte het normaal was lood casu quo loodhoudende materialen in de bouw te verwerken. De mogelijke aanwezigheid van lood in het verkochte, wordt door de koper aanvaard en eventueel voor eigen rekening vervangen.

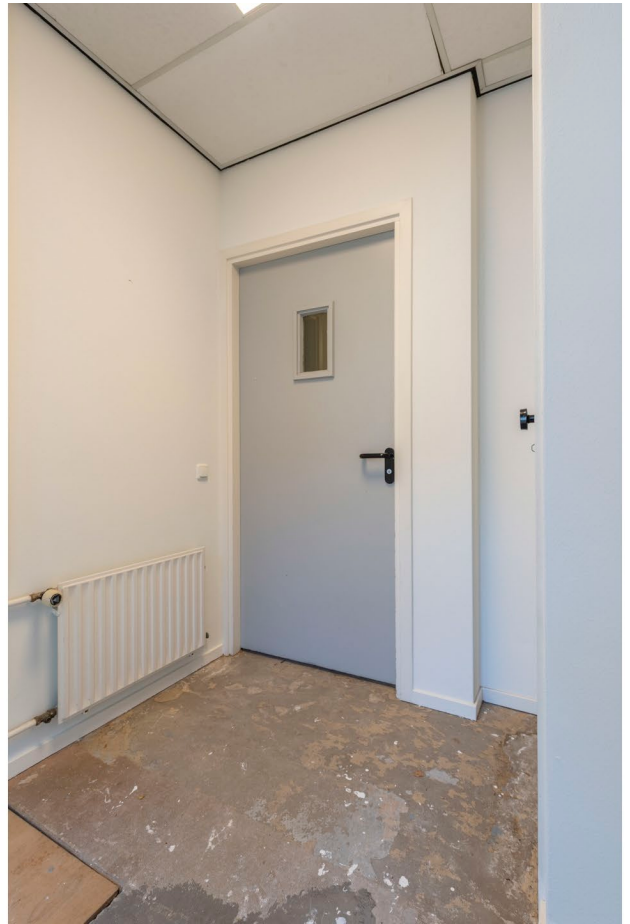
Asbestclausule

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte normale praktijk was asbest houdende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest in het verkochte. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in de onroerende zaak kunnen voortvloeien. Verkoper heeft uitdrukkelijk vermeld dat door huurders diverse soorten vloerbedekkingen (waaronder al dan niet-asbesthoudend Linoleum, vinyl enz.) gebruikt kunnen zijn, waarvan de soort of de samenstelling aan verkoper niet bekend is.







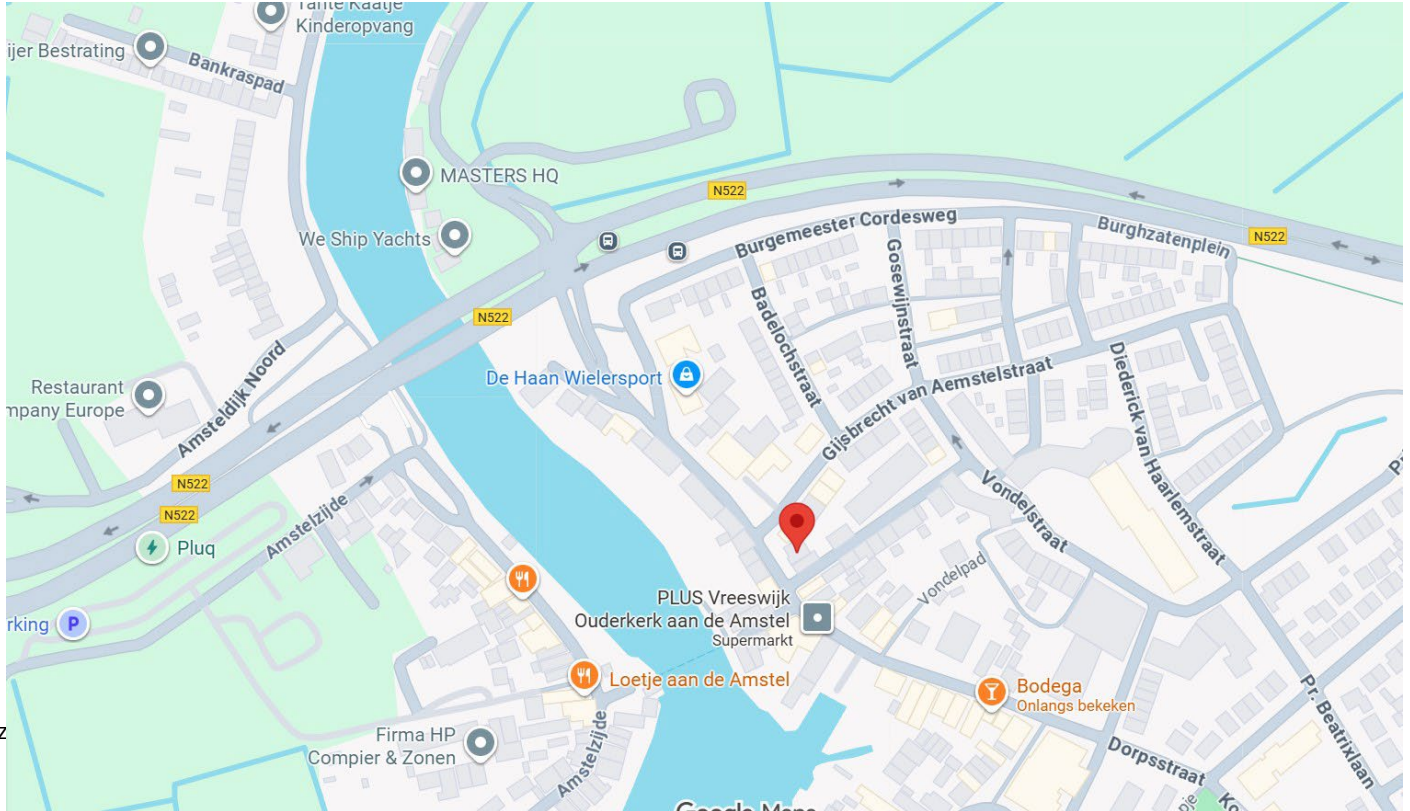




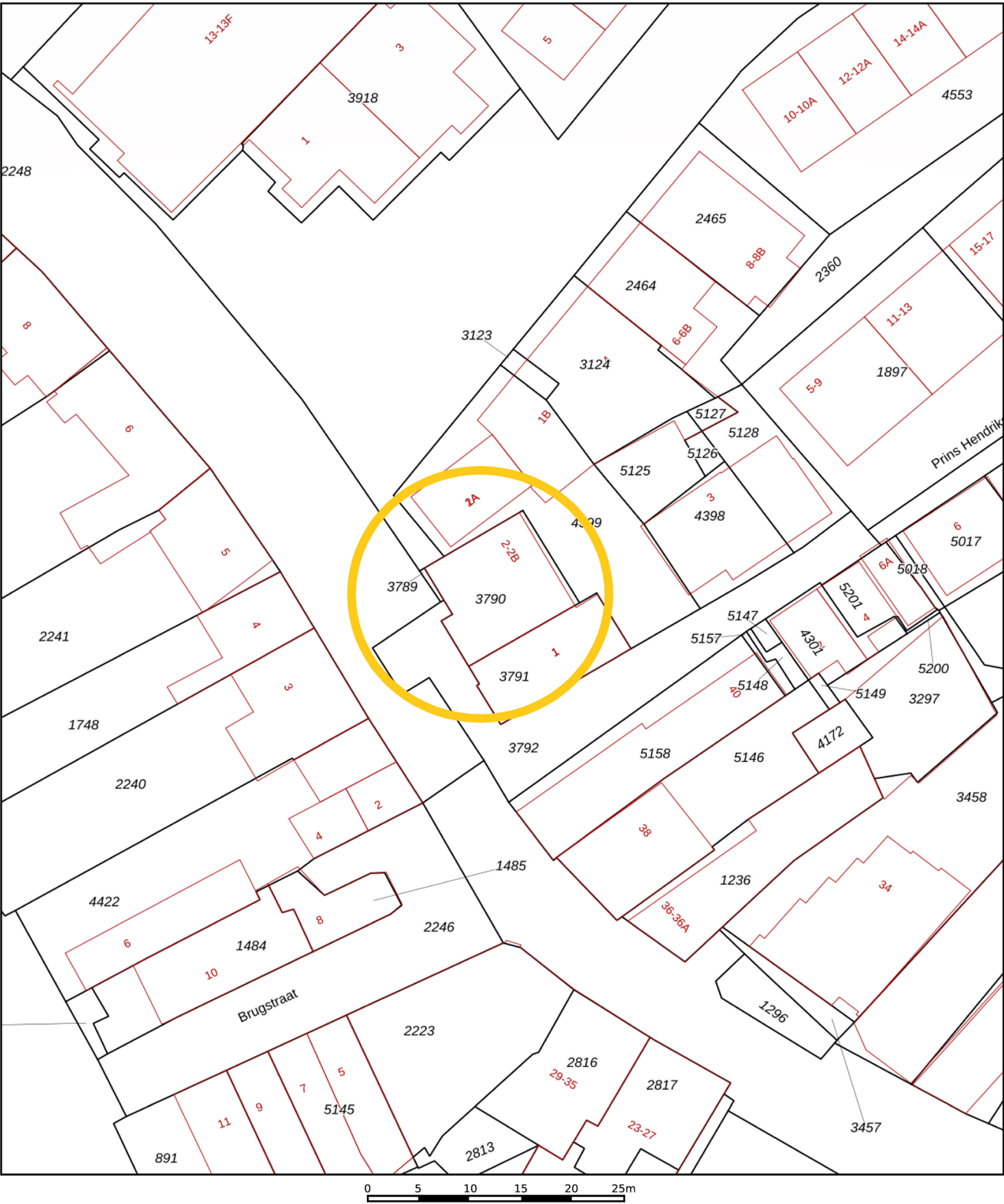




OMGEVING



KADASTRALE KAART



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ouder-Amstel

C

3790

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

BNV MAKELAARS B.V.

BNV makelaars B.V. het makelaarskantoor met jarenlange ervaring in en om Amsterdam voor bedrijfs-onroerend goed en woning; een actief kantoor met een persoonlijke en flexibele instelling, werkzaam in Amsterdam en omliggende gebieden.

BNV Makelaars B.V. is aangesloten bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de MVA (Makelaars Vereniging Amsterdam), NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut), TMI (Taxatie Management Instituut) en Vastgoedcert en NRVt.

Zie hierna onze verkoopvoorwaarden en te hanteren clausules in de koopovereenkomst. Voor de verwerking van ontvangen gegevens door BNV makelaars B.V. verwijs ik u naar onze website:

<https://www.bnmakelaars.nl/wpcontent/uploads/2022/01/privacyverklaring.pdf>

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan door derden opgegeven informatie en weergegeven in deze brochure.

Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken, die voor hem van belang zijn. Wij adviseren u een NVM/MVA makelaar in te schakelen, die u met zijn deskundigheid zal bijstaan in het aankoopproces. Indien u geen professionele begeleiding wenst in te schakelen, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken, die van belang zijn, te kunnen overzien. Van toepassing zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM.



van den
BIGGELAAR
NIESTE
VERMUE

Voor meer informatie of afspraak kunt u contact opnemen met:

BNV makelaars

Fred Wijnen RM RT
BNV makelaars B.V.
A.J. Ernststraat 189
1083 GV AMSTERDAM
020 7371786
06 17906014
fred@bnv.nl

VERKOOPVOORWAARDEN

Notariskeuze

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 10 km van het ter verkoop aangeboden object. De notariskeuze dient door de koper binnen 3 werkdagen na wilsovereenstemming bekend te zijn gemaakt. De ondertekening van de koopakte dient binnen 7 werkdagen na wilsovereenstemming gerealiseerd te zijn. De notariskeuze is voor koper, tenzij anders is aangegeven.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar.

Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contract met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundige en erkende financiële instelling of adviseur.

Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs of tekeningbevoegde van de rechtspersoon die het betreft.

De verkoper en diens makelaar zullen aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebracht voorstel.