



# A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK  
PROFESSIEEL  
DESKUNDIG

## Eerste Helmersstraat 273 te Amsterdam



Vraagprijs € 2.000.000,- k.k.



# Amsterdam

Straat: Eerste Helmersstraat 273

Vraagprijs: € 2.000.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

## Thuis in de regio

Een unieke kans als beleggingsobject, ter (her)ontwikkeling of als combinatie van zelfbewoning en verhuur.

Schitterend en karaktervol Herenhuis uit 1912 met veel unieke originele details (totaal conform meetrapport ca. 344m<sup>2</sup>) verdeeld over 5 verdiepingen met heerlijke tuin (ca. 71m<sup>2</sup>) en diverse buitenruimten op het Zuiden in een van de meest populaire buurten in Amsterdam!

Het object is niet gesplitst in appartementsrechten en de tweede en derde etage zijn voor onbepaalde tijd verhuurd.

De huidige eigenaar heeft onder gunstige voorwaarden de overstap naar eeuwigdurende erfpacht aangevraagd.



### Oud West

Het herenhuis is gelegen een van de meest gewilde straten van Amsterdam in het sfeervolle stadsdeel Oud West. In deze omgeving zijn diverse voorzieningen gelegen zoals de winkelgebieden rondom de Kinkerstraat, J.P Heijestraat, de Overtoom en De Hallen. In de directe nabijheid zijn verschillende horeca- en uitgaansgelegenheden. Voor de dagelijkse boodschappen is een Albert Heijn om de hoek gelegen. Het Vondelpark ligt op loopafstand. Musea en andere culturele voorzieningen zijn op fietsafstand bereikbaar. Het openbaar vervoer is op loopafstand. Vanaf de woning bent u in ca. 10 minuten op de ring A10.

### Indeling

Begane grond:

Dubbele entree met de voordeur aan de rechterzijde die toegang geeft tot de hal met separaat toilet en bergruimte. Via de hal kunt u alle ruimten bereiken. Aan de voorzijde is de ruime eetkamer gesitueerd die wordt gescheiden van de woonkamer met de originele schouw, inbouwkasten en paneeldeuren. De woonruimte heeft met dubbel openslaande deuren toegang tot de royale tuin op het Zuiden. Tevens is de slaapkamer met badkamer en-suite te bereiken. De dichte keuken zit aan de achterzijde en heeft direct toegang tot de tuin.

Via een vaste inpandige trap en het gemeenschappelijke trappenhuis is de woning op de 1<sup>e</sup> etage te bereiken.

1<sup>e</sup> etage:

U komt binnen in de hal die direct toegang heeft tot alle vertrekken op deze verdieping. Hier zijn 3 ruime slaapkamers gesitueerd, een separaat toilet en een badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche en wastafel(meubel). Met aan de voorzijde een mooi frans balkon en aan de achterzijde een fijn en zonnig balkon op het Zuiden.

2<sup>e</sup> etage:

Verhuurd, vast contract met jaarlijkse indexatie voor onbepaalde tijd

3<sup>e</sup> etage:

Verhuurd, vast contract met jaarlijkse indexatie voor onbepaalde tijd

4<sup>e</sup> etage:

Eigen opgang vanaf de 3<sup>e</sup> verdieping met voordeur op de 4<sup>e</sup> verdieping. De overloop is voorzien van diverse kasten, meterkast en CV-ketel. De lichte woonkamer is een open geheel, waar aan weerszijden natuurlijk lichtinval door haar grote raampartijen. Aan de achterzijde is de keuken gesitueerd waar de badkamer direct op aansluit. Het dakterras op het Zuiden is tevens aan de achterzijde gesitueerd.

## Bijzonderheden

### Kerngegevens woning

Oppervlakte: 344m<sup>2</sup>  
Heel pand, met 2 verhuurde appartementen  
Tuin: 71m<sup>2</sup>  
Gebouw gebonden buitenruimte: 33m<sup>2</sup>  
Energie label: D  
Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas  
Bouwjaar: 1912  
Jaarlijkse kale huursom: € 27.000,-

### Kadastrale gegevens

Gemeente: Amsterdam  
Sectie + nummer: T 4607  
Erfpacht: Voortdurend recht  
Jaarcanon: € 355,42  
Herziening / einde tijdvak: 15 april 2031  
Algemene Bepalingen Gemeente Amsterdam: 1915

### Overstap naar eeuwig durend erfpacht

Verkoper heeft tijdig de aanvraag onder gunstige voorwaarden voor overstap naar eeuwig durende erfpacht verricht. Eeuwig durend + voortdurend recht afkopsom: € 170.287,-  
Eeuwig durend vastklikken na aflopen van het voortdurend recht: € 5.700,50 (ex. Inflatie) per jaar

### Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing  
As is where is clausule is van toepassing  
Asbestclausule is van toepassing  
Notaris : ring Amsterdam  
Oplevering in overleg.



## English text

A unique opportunity as an investment object, for (re)development or as a combination of self-occupancy and rental.

Beautiful and characterful mansion from 1912 with many unique original details (total according to measurement report approx. 344m<sup>2</sup>) spread over 5 floors with lovely garden (approx. 71m<sup>2</sup>) and various outdoor spaces on the South in one of the most popular neighborhoods in Amsterdam!

The property is not split into apartment rights and the second and third floors are rented out for an indefinite period of time.

The current owner has applied for the switch to perpetual leasehold under favorable conditions.

### **Oud West**

The mansion is located on one of the most sought-after streets in Amsterdam in the atmospheric Oud West district. Various facilities are located in this area, such as the shopping areas around the Kinkerstraat, J.P Heijestraat, the Overtoom and De Hallen. In the immediate vicinity are several catering and entertainment venues. For daily shopping, an Albert Heijn is located around the corner. The Vondelpark is within walking distance. Museums and other cultural facilities are within cycling distance. Public transport is within walking distance. From the house you can reach the A10 ring road in about 10 minutes.

### **Lay-out**

Ground floor:

Double entrance with the front door on the right side that gives access to the hall with separate toilet and storage space. Through the hall you can reach all rooms. At the front is the spacious dining room which is separated from the living room with the original fireplace, fitted wardrobes and panel doors. The living room has access to the spacious south-facing garden with double doors. The bedroom with bathroom en-suite can also be reached. The closed kitchen is located at the rear and has direct access to the garden.

The apartment on the 1st floor can be reached via a fixed indoor staircase and the communal staircase.

1st floor:

You enter the hall which has direct access to all rooms on this floor. Here are 3 spacious bedrooms, a separate toilet and a bathroom with bath, walk-in shower and washbasin. With a beautiful French balcony at the front and a nice and sunny balcony on the South at the rear.

2nd floor:

Rented, permanent contract with annual indexation for undetermined time

3rd floor:

Rented, permanent contract with annual indexation for undetermined time

4th floor:

Private entrance from the 3rd floor with front door on the 4th floor. The landing is equipped with various cupboards, meter cupboard and central heating boiler. The bright living room is an open whole, with natural light on both sides through its large windows. The kitchen is located at the rear where the bathroom is directly connected. The south-facing roof terrace is also located at the rear.

## Particularities

### Key data property

Surface: 344m<sup>2</sup>

Entire property, with 2 rented apartments

Garden: 71m<sup>2</sup>

Building-bound outdoor space: 33m<sup>2</sup>

Energy label: D

Insulation: Partly double glazing

Year of construction: 1912

Yearly basic rent: € 27.000,-

### Land registry

Municipality: Amsterdam

Section + Number: T 4607

Leasehold: Perpetual right Annual canon: € 355,42

Revision / end of period: 15 April 2031

General Provisions of the Municipality of Amsterdam: 1915

The seller has submitted the application on time under favorable conditions for switching to perpetual leasehold.

### Transition to perpetual leasehold

The seller has submitted the application in a timely manner under favourable conditions for switching to perpetual leasehold.

Continuous + perpetual right of redemption: € 170,287

Perpetual locking after the expiry of the continuous entitlement: € 5,700.50 (ex. Inflation) per year

### Remaining

Old age clause applies

As is where is clause applies

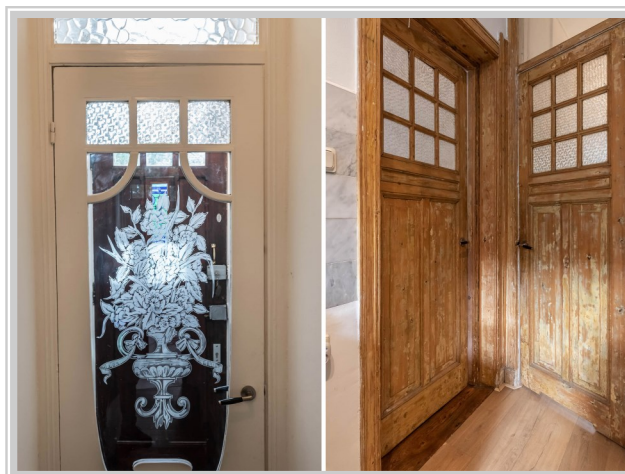
Asbestos clause applies

Notary : ring Amsterdam

Delivery in consultation.



# Foto's

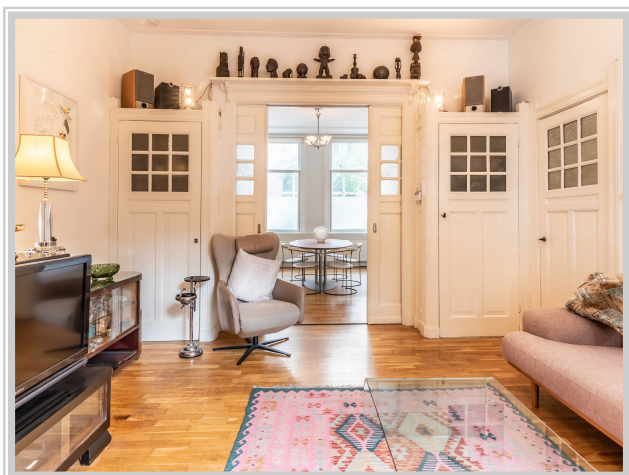
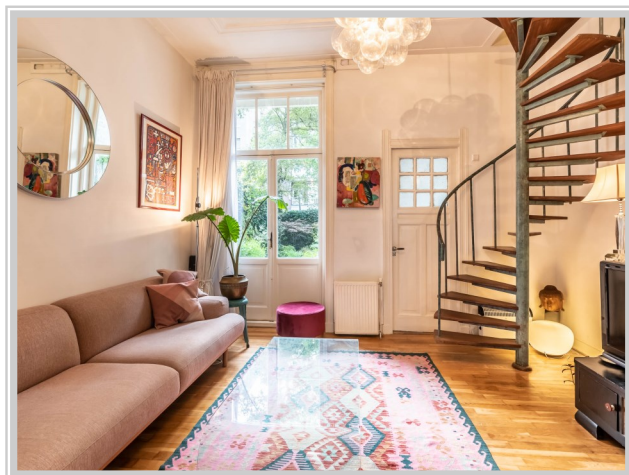


# Foto's

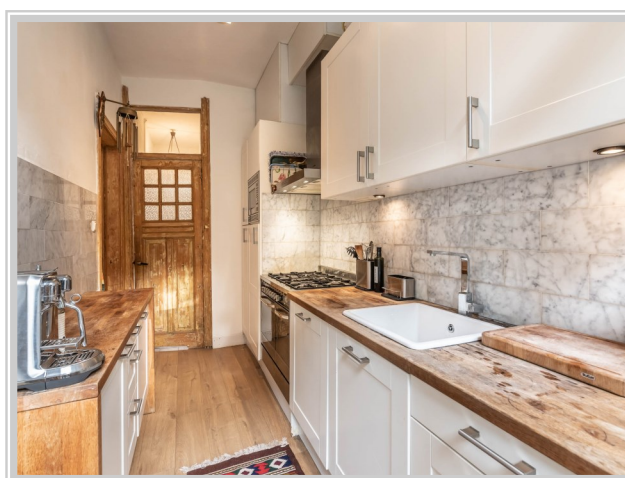
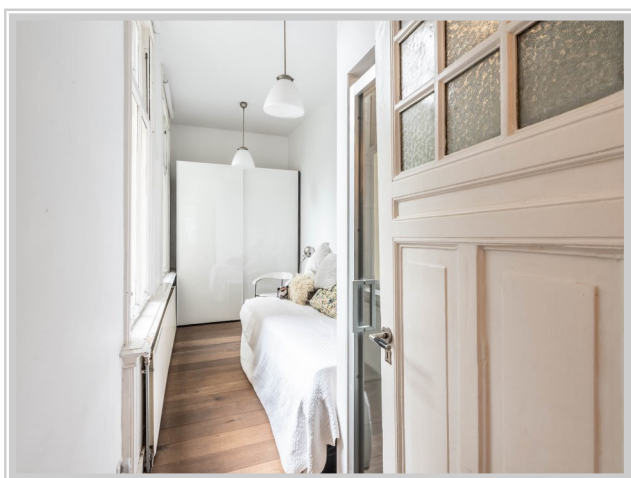




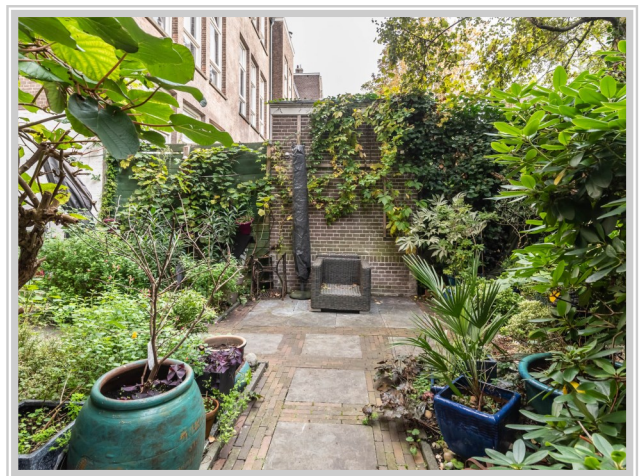
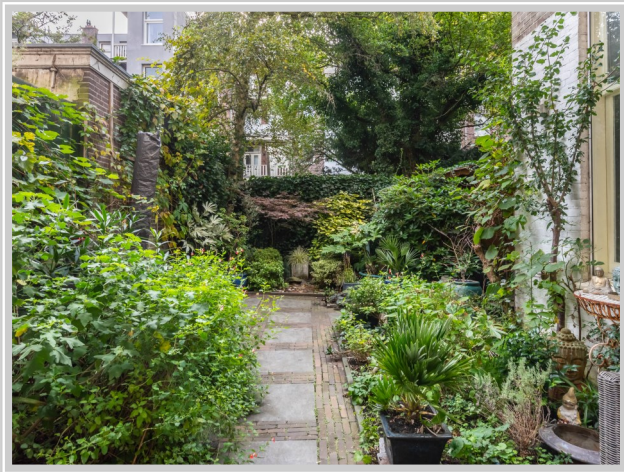
# Foto's



# Foto's



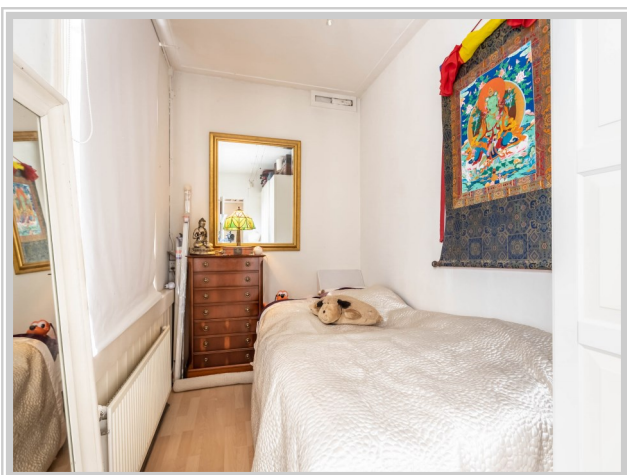
## Foto's



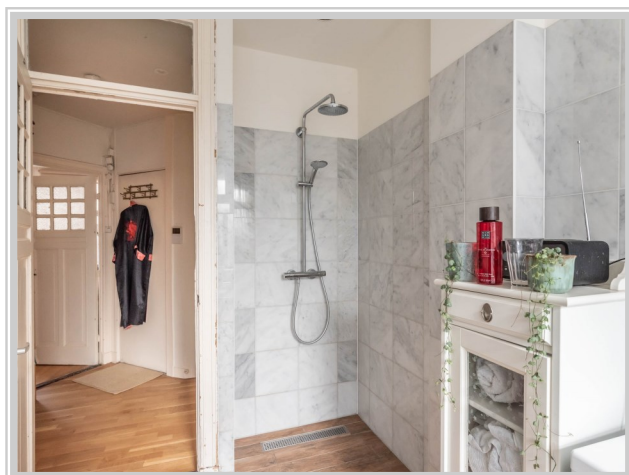
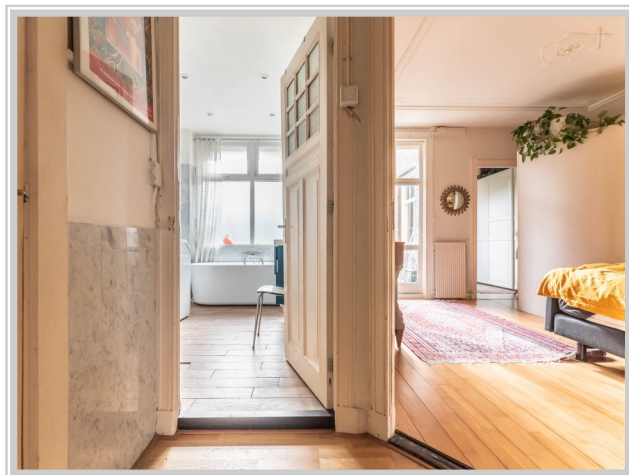
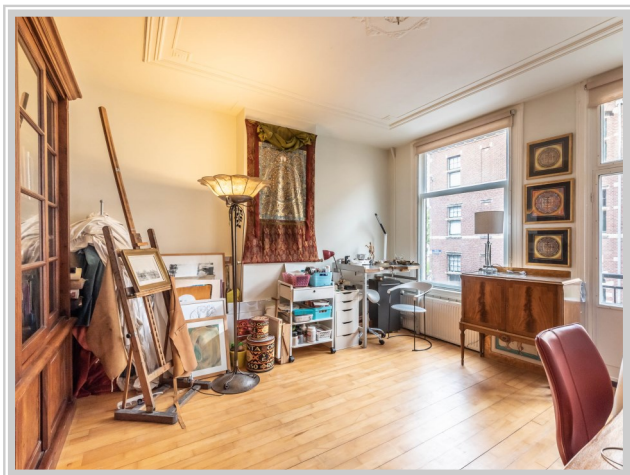
# Foto's



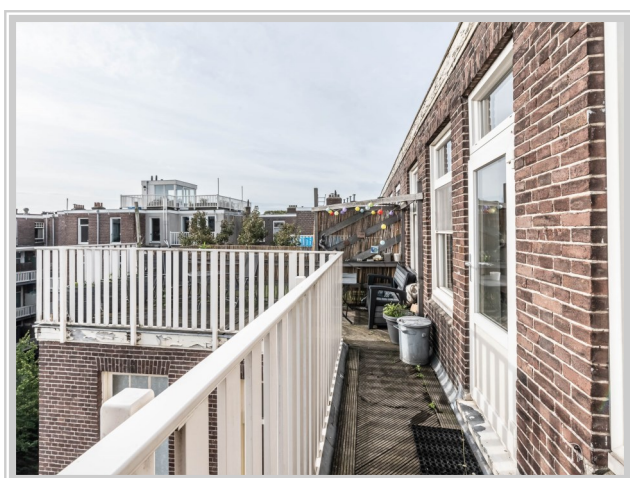
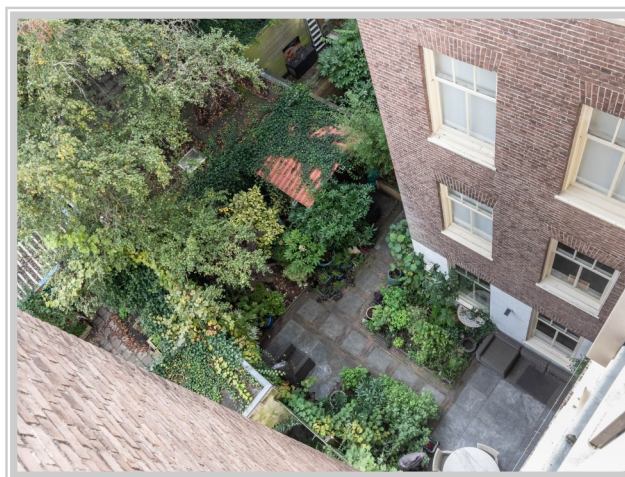
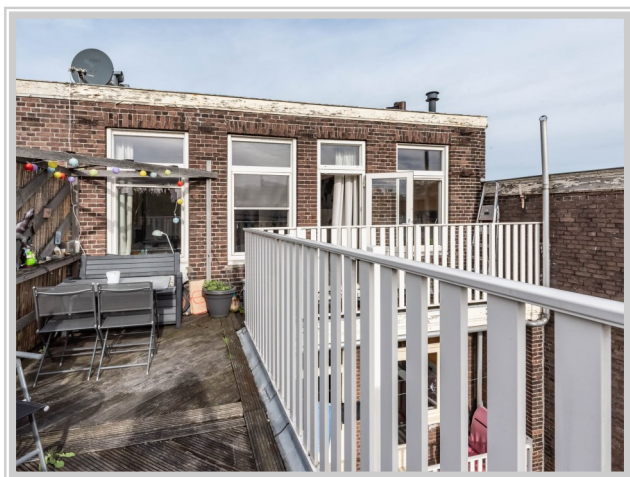
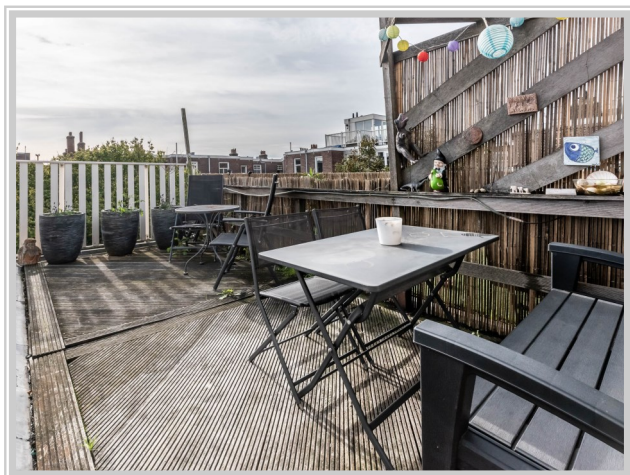
# Foto's



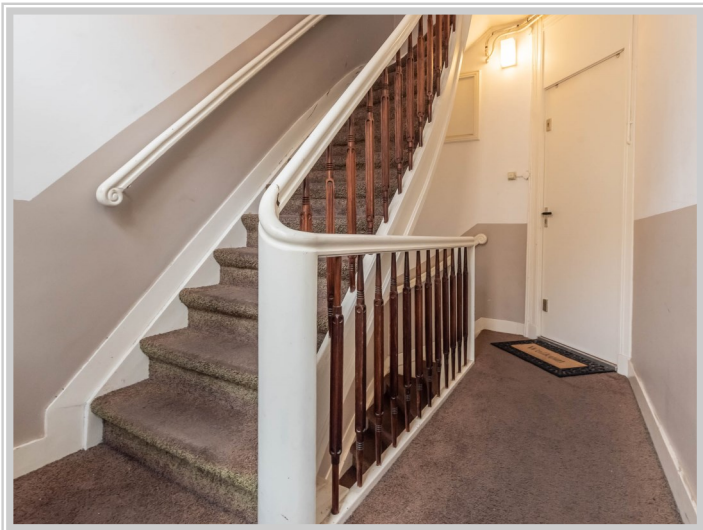
# Foto's



# Foto's



## Foto's





# Plattegrond



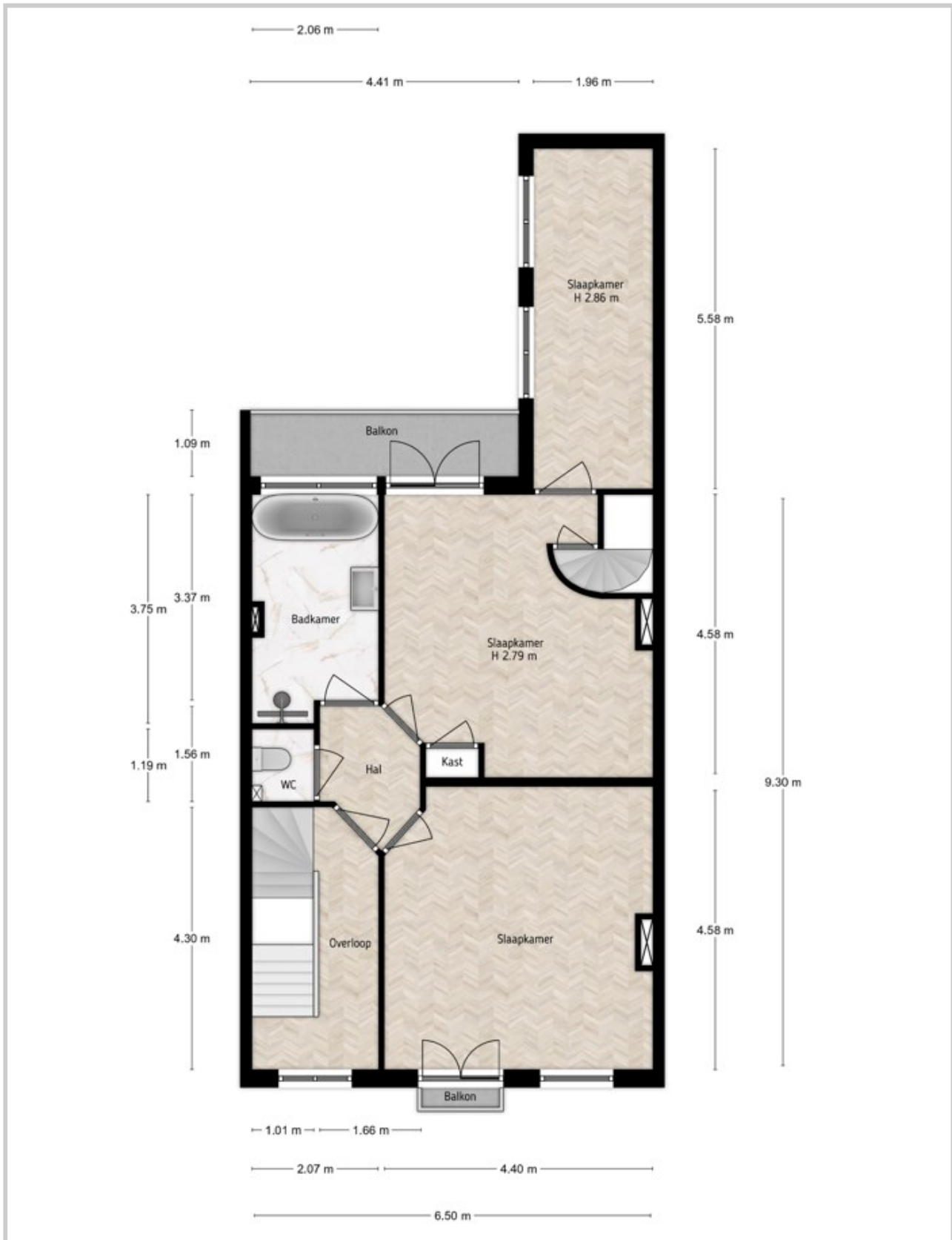
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

# Begane grond



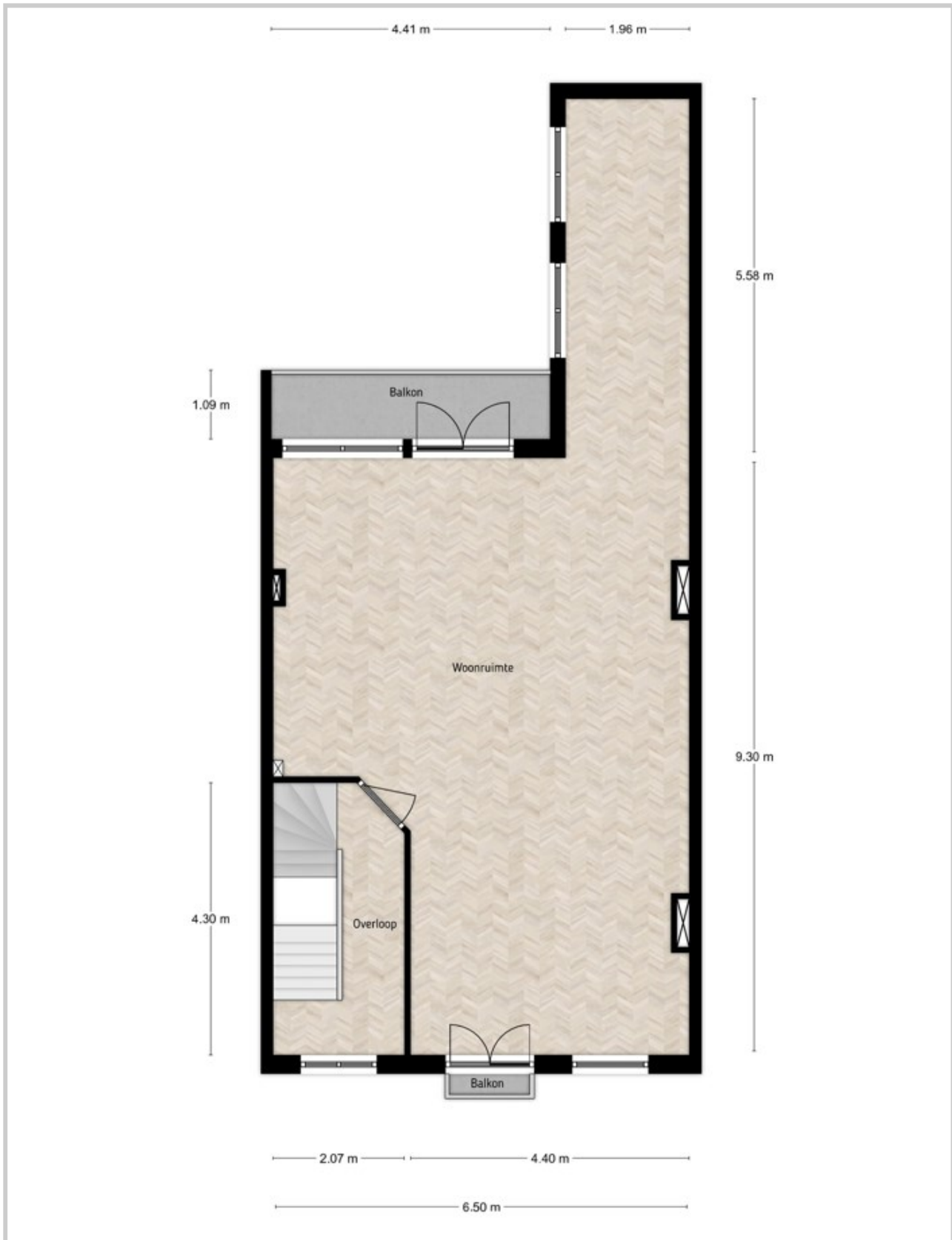
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

# 1e verdieping



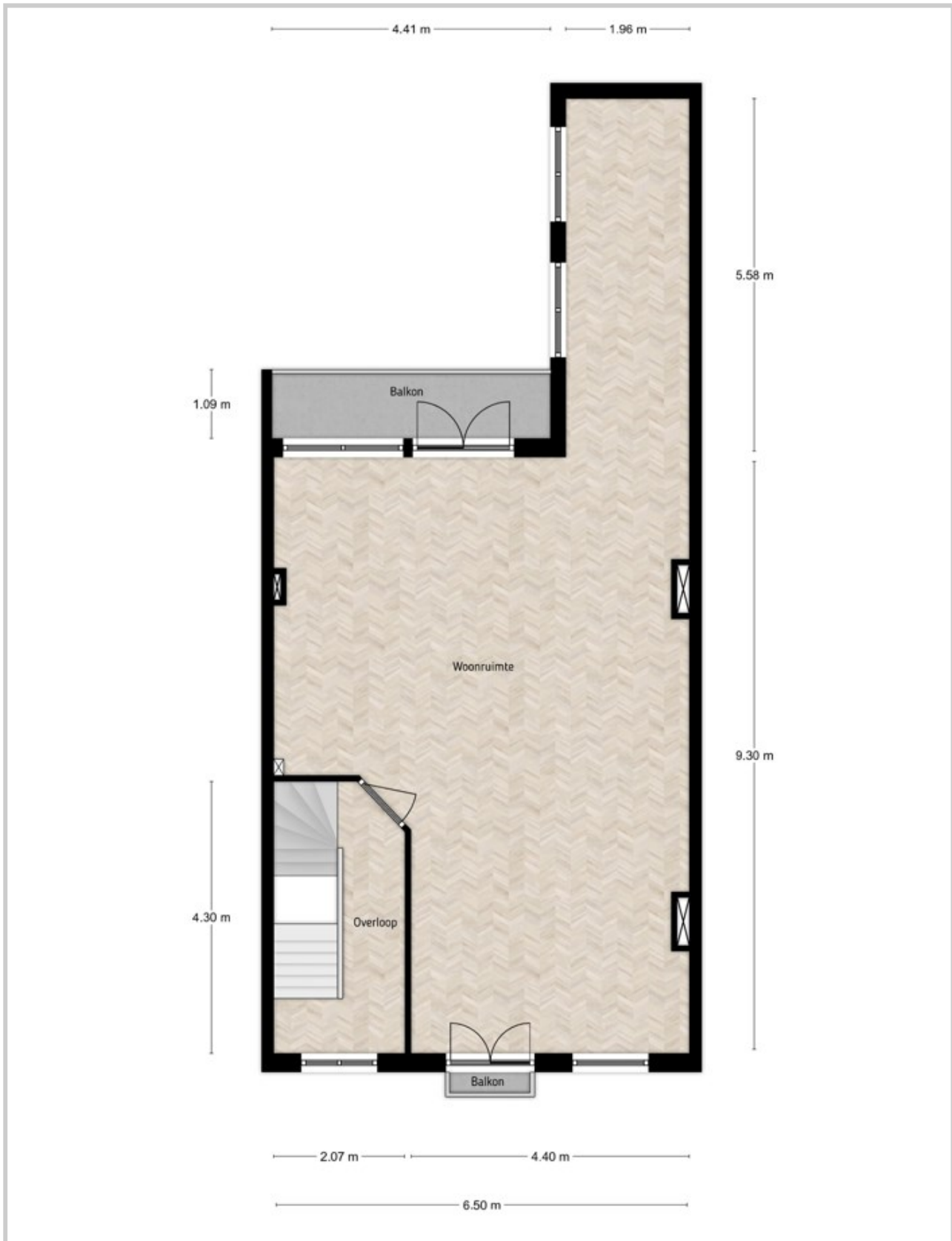
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

## 2e verdieping



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

## 3e verdieping



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

## 4e verdieping



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

## Wie zijn wij

A.W. Sabel Makelaardij is een klein, jong en dynamisch kantoor (met meer dan 25 jaar bouwkundige- en makelaarservaring) dat veel belang hecht aan een deskundig en persoonlijk contact met zijn opdrachtgevers. Onze ervaring leert dat u daardoor een zo optimaal mogelijk rendement uit uw opdracht haalt.

**Ons werkgebied is Amsterdam, Haarlem en omgeving. Onze dienstverlening bestaat uit:**

- Aan- en verkoop/ aan- en verhuur van woonhuizen
- Aan- en verkoop/ aan- en verhuur van bedrijfspanden.
- Taxeren
- Aan- en verkoop van beleggingspanden
- Vastgoedadvisering

Voor meer informatie over ons kantoor en onze dienstverlening kunt u altijd bij ons langskomen op maandag tot en met vrijdag tussen 8.30 en 17.30 uur. Op zaterdag bent u voor een gerichte aan- en/of verkoopopdracht ook altijd welkom. U dient dan wel voordeweeks een telefonische afspraak met ons te maken.

Ons **telefoonnummer is : 020-615 11 11.**

AW Sabel Makelaardij is uw makelaar voor onder andere Amsterdam Oud Zuid (Hoofddorpplein, Schinkelbuurt, Vondelpark en de Pijp), Oud West, Nieuw West (Osdorp, Slotervaart, Geuzenveld, Slotermeer), Zuideramstel (Rivierenbuurt, Buitenveldert), Watergraafsmeer, Centrum, Westerpark, Bos en Lommer en de Baarsjes.



Heemstedestraat 2  
(Hoofddorpplein)  
1058 NM Amsterdam

Telefoon 020 - 615 11 11  
Telefax 020 - 615 45 00  
Email: info@awsabel.nl

Twitter @AWSabel

Website [www.awsabel.nl](http://www.awsabel.nl)

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

### **Voorbehouden**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. In dit verband wijzen wij op het bestaan van betonvloeren uit de periode tussen 1961 en 1983 die soms technische problemen vertonen. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn; kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

### **Verdere informatie**

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gefaxt worden. Ook via uw eigen makelaar kunt u verdere informatie verkrijgen. Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

### **Biedproces**

Indien aspirant koper niet vertegenwoordigd wordt door een makelaar, dient deze:

- tot genoegen van verkopend makelaar aan te (laten) tonen financieel in staat te zijn het gedane voorstel te waarborgen;
- alle voorstellen en/of biedingen schriftelijk (per fax of e-mail) te bevestigen;
- zijn onderzoeksplicht te aanvaarden, zoals ook verkoper en diens makelaar alles dienen mee te delen dat ter kennis van de koper behoort te worden gebracht, buiten feiten die uit eigen onderzoek van koper bekend hadden kunnen zijn.

### **Notaris keuze**

De koopakte zal worden opgemaakt bij een door koper aan te wijzen, in Amsterdam gevestigd, notaris, volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroeps organisatie, Ring Amsterdam. Indien koper om hem moverende redenen een notaris buiten Amsterdam wenst aan te wijzen, zijn verkopers en verkopend makelaar gerechtigd kosten in rekening te brengen voor de te investeren extra reistijd en een kilometervergoeding van 15 eurocent per km.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.