



ZEILSTRAAT 20 H
1075 SH
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 695.000 k.k.



www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl



Omschrijving

****BELEGGING**** Zeer representatieve winkelruimte (circa 192 m² BVO) op eigen grond, uitstekend gelegen in een drukbezochte winkelstraat in Amsterdam Zuid nabij het Hoofddorpplein en het Vondelpark.

INDELING

De winkelruimte is in 2020 grondig gerenoveerd en uitgebouwd. Het object heeft een bruto vloeroppervlakte (BVO) van circa 192 m² en een verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) van circa 141 m² waarvan circa 105 m² op BG en circa 36 m² in souterrain.

Frontbreedte van de winkel is circa 5 meter. Lichte open ruimte met gesloten keuken aan de achterzijde van de winkel en een separaat toilet nabij het entree. Verzorgde stadstuin van circa 35 m² gelegen aan de achterzijde.

Souterrain

Het souterrain meet circa 42 m² (BVO) met een plafondhoogte van circa 2.10 m. Thans in gebruik voor opslag.

De winkelruimte is voorzien van een gasgestookte Nefit CV-installatie uit 2020. Tevens voorzien van een airco-installatie en een alarm systeem. Er is sprake van een energielabel A geldig tot 7 april 2036.

VERENIGING VAN EIGENAREN

In oktober 2014 is het pand juridisch gesplitst. Thans bestaat het pand uit een winkelruimte op de begane grond + kelder en 4 bovenwoningen. Er is sprake van een actieve VvE waarbij de maandelijkse servicekosten € 300 per maand bedragen. Per medio maart 2026 bedraagt het saldo in de VvE circa € 15.000. De VvE beschikt over een meerjarenonderhoudsplan (MJOP 2024 t/m 2043).

BELEGGING

De eigenaar is thans gebruiker van het object en exploiteert hier al 20 jaar een goedlopende kapperszaak Le Cedre Coiffeurs. De gebruiker is bereid om met de nieuwe eigenaar een langlopende huurovereenkomst van 5 jaar + 5 (optie)jaren overeen te komen met een aanvangshuur van € 48.000 per jaar. Er is geen omzetbelasting van toepassing.

DE LIGGING

De Zeilstraat is een levendige en centraal gelegen winkelstraat in de populaire Schinkelbuurt in Amsterdam Zuid. De populariteit van deze buurt is niet alleen te danken aan de ideale ligging ten opzichte het Vondelpark en de uitvalswegen A10 & A4, maar met name ook aan de prettige sfeer op straat. Winkels en div. leuke horecagelegenheden vindt u op loopafstand op o.a. het Hoofddorpplein en de Sloterkade. Voor een ontspannen wandeling gaat u naar het Vondelpark en voor een avondje uit heeft u de keuze uit tal van gezellige restaurantjes en cafeetjes in de buurt.

BESTEMMING

Het object is gelegen binnen het bestemmingsplan Hoofddorppleinbuurt / Schinkelbuurt en heeft de bestemming "Gemengd - 1". Binnen deze bestemming is detailhandel op de begane grond toegestaan, hetgeen het huidige gebruik als winkelruimte planologisch mogelijk maakt.

Omschrijving

NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

BIJZONDERHEDEN

- Fraai gerenoveerde winkelruimte van circa 192 m² BVO (circa 141 m² VVO);
- Winkel gelegen in drukbezochte winkelstraat in Amsterdam Zuid nabij het Vondelpark;
- Solide belegging, langlopende huurovereenkomst van 5 jaar + 5 (optie)jaren met aanvangshuur van € 48.000 per jaar;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel A;
- Actieve en gezonde VvE;
- Verkoop geschiedt op basis van "as is where is", NEN-clausule, ouderdoms- en asbestclausule.

Description

****INVESTMENT**** Highly presentable retail space (approx. 192 sq.m. GFA) on freehold land, excellently located in a busy high street in Amsterdam South, near Hoofddorpplein and Vondelpark.

LAYOUT

The retail unit has a frontage of approximately 5 metres. Bright open retail space with a closed kitchen at the rear and a separate toilet near the entrance. Well-maintained city garden of approximately 35 sq.m. located at the rear.

Basement

The basement measures approximately 42 sq.m. (GFA) with a ceiling height of approx. 2.10 m and is currently used for storage.

The property was extensively renovated and extended in 2020. The total gross floor area (GFA) is approximately 192 sq.m. and the lettable floor area (LFA) is approximately 141 sq.m., of which approx. 105 sq.m. is located on the ground floor and approx. 36 sq.m. in the basement.

The retail space is equipped with a gas-fired Nefit central heating system (2020), air conditioning and an alarm system. The property has an energy label A, valid until 7 April 2036.

OWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The property was legally subdivided in October 2014. The building currently consists of a retail unit on the ground floor with basement and four upper residential units.

There is an active and well-functioning owners' association (VvE). The monthly service charges amount to € 300. As of mid-March 2026, the VvE reserve fund amounts to approximately € 15.000. A long-term maintenance plan (MJOP) is in place covering the period 2024–2043.

INVESTMENT

The current owner occupies the property and has successfully operated a hair salon (Le Cedre Coiffeurs) at this location for over 20 years. The tenant is willing to enter into a long-term lease agreement with the new owner for a term of 5 years, plus a 5-year renewal option, with an initial annual rent of € 48.000. No VAT is applicable.

LOCATION

Zeilstraat is a lively and centrally located shopping street in the popular Schinkelbuurt area of Amsterdam South. The popularity of this neighbourhood is due not only to its convenient location near Vondelpark and major highways (A10 & A4), but also to its pleasant and vibrant atmosphere.

A wide variety of shops and charming cafés and restaurants can be found within walking distance, particularly around Hoofddorpplein and Sloterkade. Vondelpark is nearby for relaxation, while numerous restaurants and bars in the area offer plenty of options for dining and entertainment.

ZONING

The property falls within the zoning plan "Hoofddorppleinbuurt / Schinkelbuurt" and is designated as "Mixed Use – 1". Retail use on the ground floor is permitted under this zoning, making the current use as a retail unit fully compliant.

Description

NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the NEN 2580 standard. As a result, the stated floor area may differ from comparable properties and/or earlier references due to this measurement method.

The buyer declares to have been sufficiently informed about this standard. The seller and its agent have taken due care in measuring the property and providing floor plans. Any discrepancies in measurements shall be accepted by the buyer. The buyer has been given the opportunity to verify the measurements independently.

Differences in stated dimensions or size shall not give either party any right to compensation or adjustment of the purchase price. The seller and its agent accept no liability in this regard.

PARTICULARS

- Fully renovated retail space of approx. 192 sq.m. GFA (approx. 141 sq.m. LFA);
- Located on a busy high street in Amsterdam South near Vondelpark;
- Solid investment opportunity with long-term lease (5 + 5 years) and initial rent of € 48.000 per annum;
- Freehold property;
- Energy label A;
- Active and financially healthy owners' association (VvE);
- Sale on an "as is, where is" basis, including NEN clause, age clause and asbestos clause.









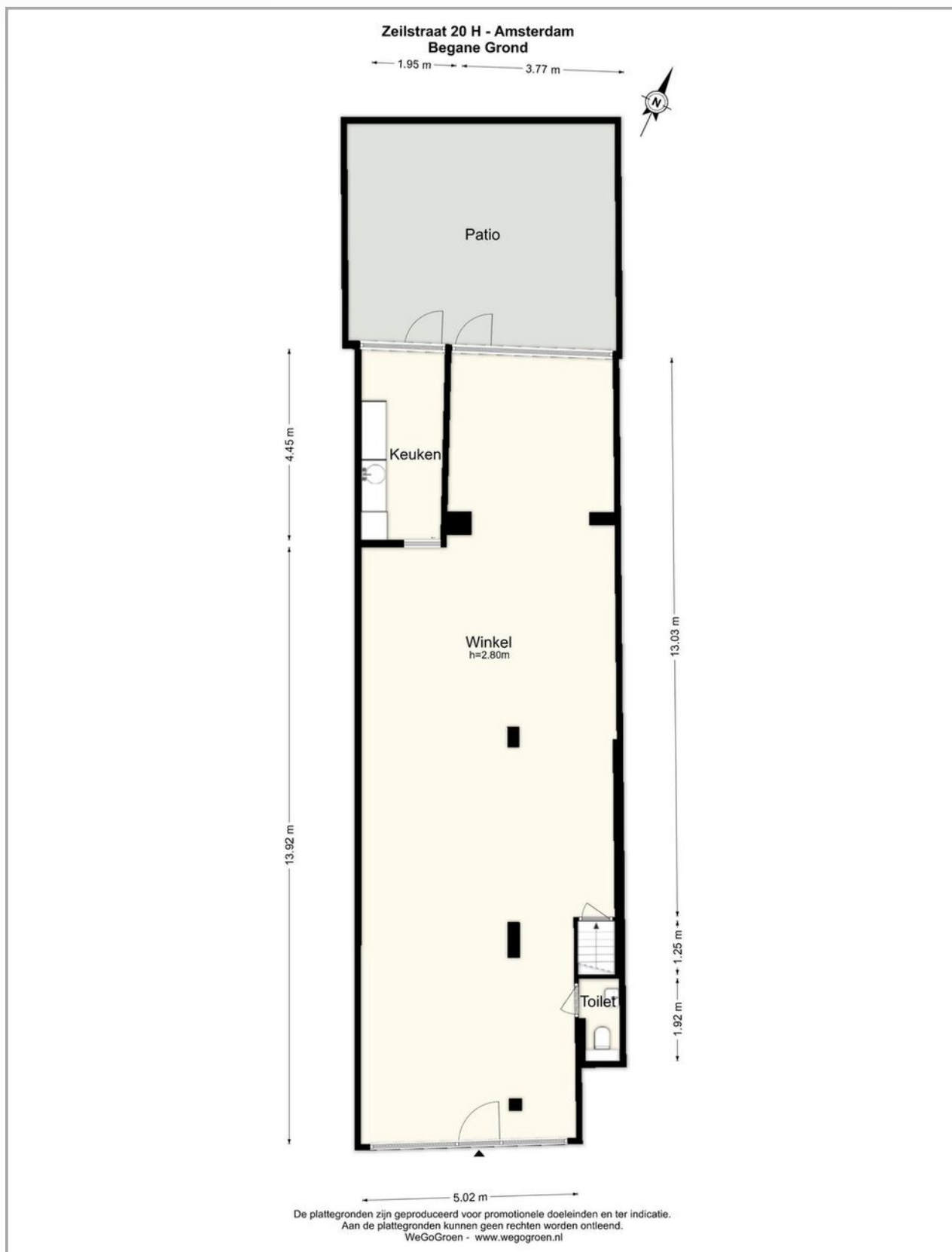








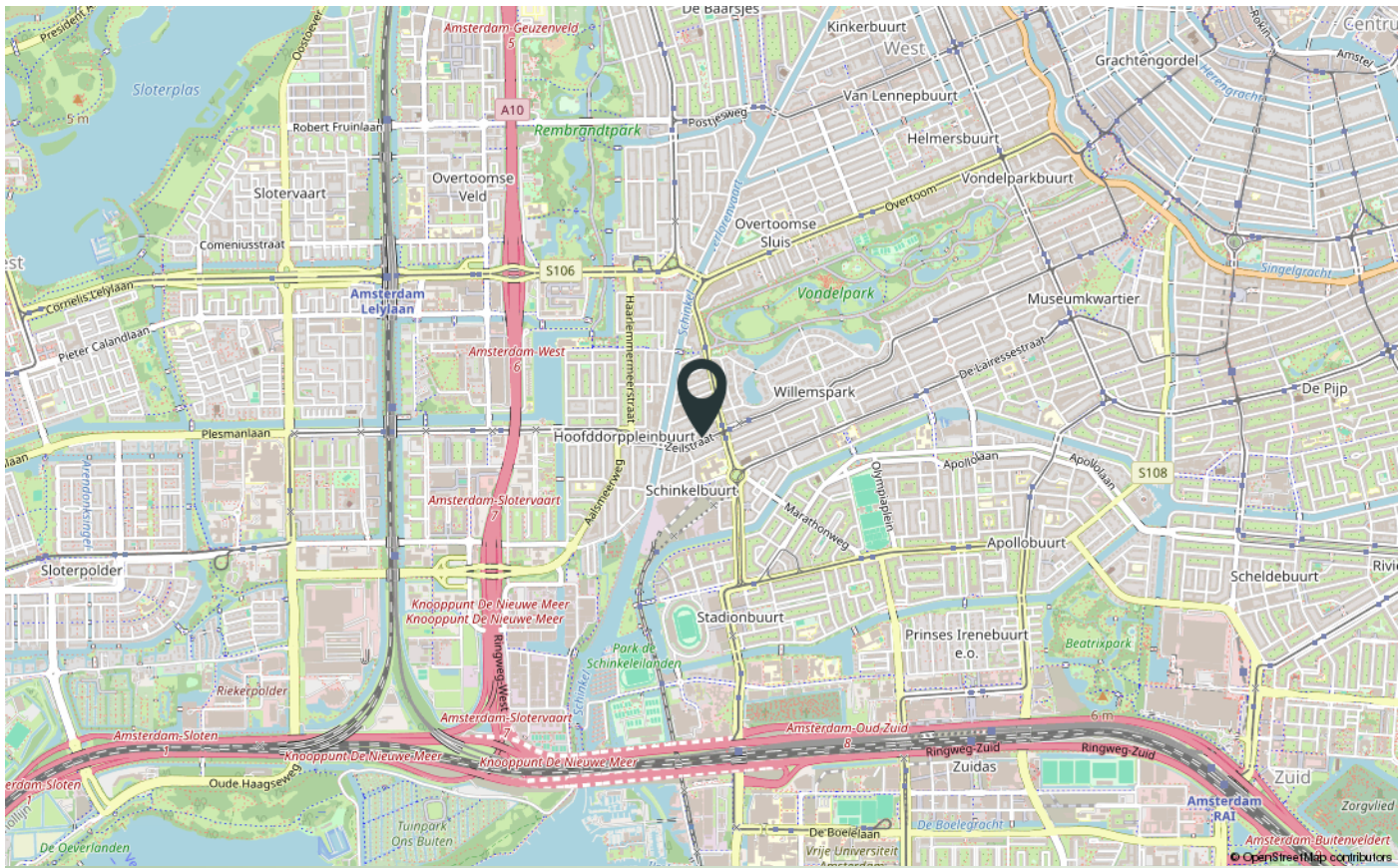
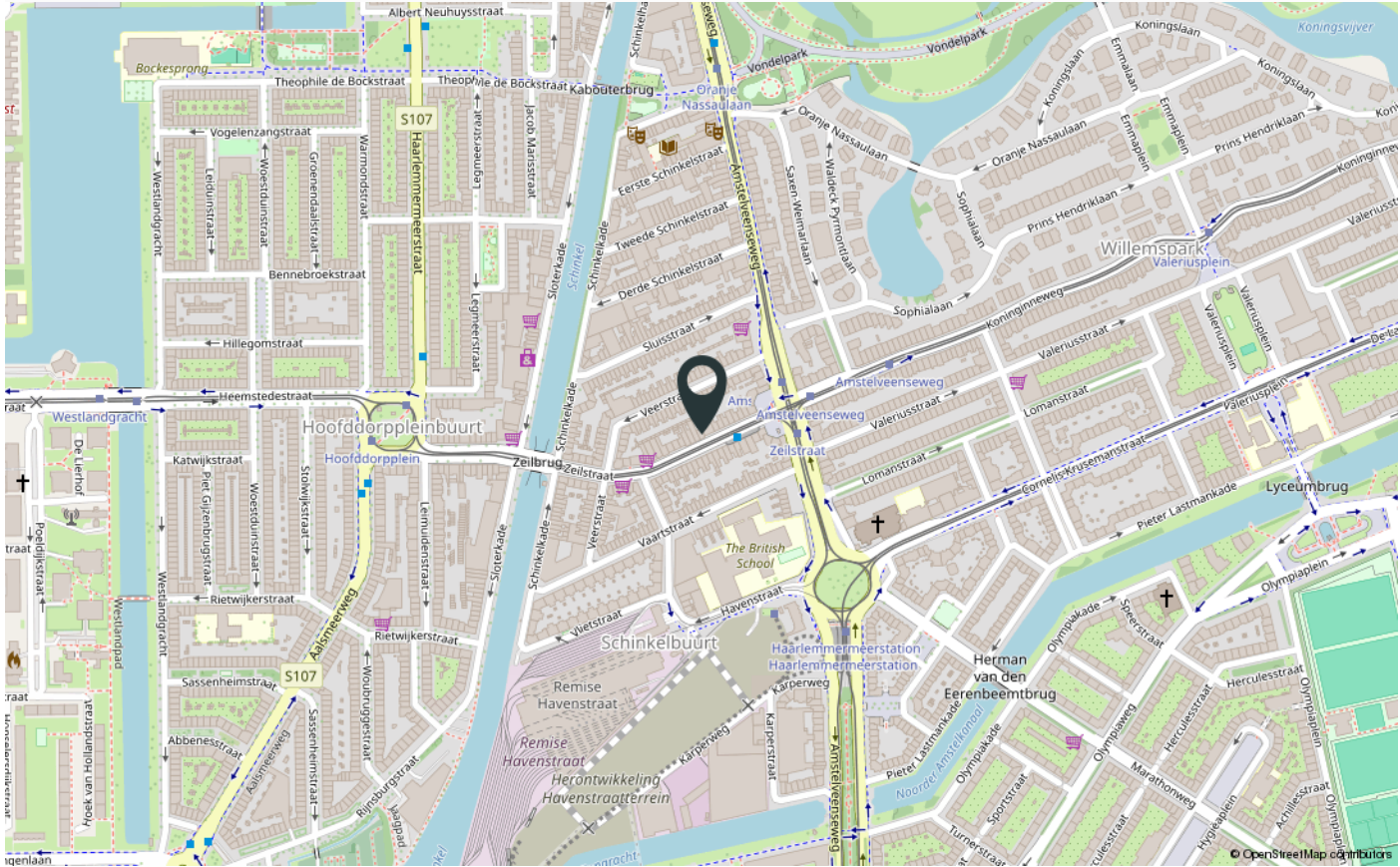
Plattegrond



Plattegrond



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.*



www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl