

GEIJSEL
MAKELAARDIJ



Tholenseweg 14, 1181 KE Amstelveen

Vraagprijs € 290.000,- kosten koper



Hoger Einde Noord 31, 1191 AD, Ouderkerk aan de Amstel

T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045

E makelaardij@geijsselkroon.nl

W geijsselkroonmakelaardij.nl



GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Tholenseweg 14, 1181 KE Amstelveen

Aan de rustige Tholenseweg bieden wij aan dit speelse **2 kamerappartement** met entresol, eigen opgang en een balkon gelegen op het westen. De woning ligt zeer centraal ten opzichte van Amsterdam, Stadshart Amstelveen en uitvalswegen.

Woonoppervlakte circa 52 m², bouwjaar 1970, oplevering kan spoedig.

De woning is onderdeel van een rustig complex met uitzicht op veel groen zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid voor de deur. Recent is het parkeren op basis van vergunning ingevoerd.

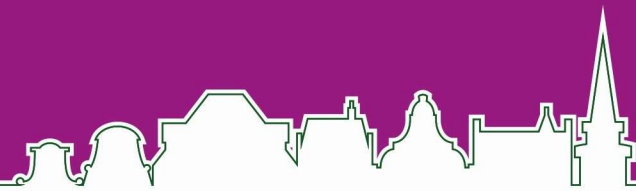
Indeling:

Het appartement heeft een eigen entree met garderobe. Vanuit de entree trap richting het eerste niveau. Hier bevindt zich de moderne badkamer uit juli 2021. De badkamer is voorzien van een toilet, wastafel en fraaie douchehoek met thermostaatkraan. Naast de badkamer bevindt zich nog een opbergkast. Door middel van de volgende trap toegang tot de ruime overloop. Deze overloop kenmerkt zich door natuurlijk lichtinval (veel beglazing in de vide) en ruim voldoende inbouwkasten. In één van de inbouwkasten is de wasmachine aansluiting. Ook bevindt zich op de overloop de meterkast. Door middel van een deur, toegang naar de woonkamer en keuken. De open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een groot raam. De keuken beschikt over onder andere een koelkast, oven, wasbak en inductie kookplaat, de aanwezige vaatwasser is defect.

De ruime woonkamer ligt aan de achterzijde van het appartement en beschikt over een groot raam en een fraaie schuifpui (onlangs vernieuwd) en is uitgevoerd met een eikenhouten parketvloer. De schuifpui verleent toegang tot het op het westen gelegen balkon. Vanuit het balkon gezellig uitzicht op het kleinschalig winkelcentrum van de Rembrandtweg.

Alle wanden in het appartement zijn recentelijk geschilderd. Alle ramen (HR++) in huis beschikken over een zogenaamd draai-kiep systeem en houten kozijnen, uitgevoerd in een grijze kleur. Buitenschilderwerk zal deze zomer worden uitgevoerd.

Het appartementencomplex heeft een gezamenlijke berging voor het stallen van fietsen.



GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Bijzonderheden:

- eigen opgang
 - speelse indeling door split level indeling met slaapvertrek op entresol
 - balkon op het westen
 - moderne badkamer uit 2021
 - keuken voorzien van diverse apparatuur uit 2003
 - eiken houten parketvloer in de woonkamer, keuken en slaapkamer
 - veel lichtinval door de speelse indeling
 - veel inbouwkasten
 - fraai uitzicht op groen (voorzijde als achterzijde)
-
- dak van het appartementencomplex vernieuwd in 2020
 - grotendeels HR++ beglazing in houten kozijnen (2003)
 - schilderwerk buiten en binnen recentelijk uitgevoerd
 - gezonde VVE met meerjarenonderhoudsplan
 - maandelijkse servicekosten € 222,38 (inclusief 112,38 aan voorschot stookkosten en warm water verbruik)
 - verwarming middels plintverwarming (blokverwarming)
 - warm water via centrale voorziening
 - energielabel B

Omgeving:

De Tholenseweg ligt in het noordelijke deel van Elsrijk, tegen Randwijck aan in het centrum van Amstelveen. Het winkelcentrum Rembrandtweg ligt aan de overzijde van de woning. Hier treft u winkels aan voor de dagelijkse boodschappen (supermarkt, slager etc). Winkelcentrum Stadshart Amstelveen bereikt u op 10 minuten lopen. Binnen 10 minuten fiets je via de polder naar de rivier de Amstel en naar Ouderkerk aan de Amstel maar ook het Amsterdamse Bos ligt op ca. 10 minuten lopen vanaf de Tholenseweg. Tevens is het appartement perfect gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen als de A9 maar ook ideale ligging ten opzicht van Amsterdam, Zuidas en het openbaar vervoer is binnen handbereik. Vanaf halte Kroonenburg brengt de (snel)tram je in 20 minuten naar het centrum van Amsterdam. Uitvalswegen naar A9 en A10 zijn om de hoek. De internationale luchthaven Schiphol ligt op een kwartier rijden afstand.

Vraagprijs € 290.000,- kosten koper



GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1970

Maten object	
Aantal kamers	2 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	165 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	52 m ²
Woonkamer	23 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	TV kabel
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas (HR++)
Verwarming	Blokverwarming
Warmwater	Centrale voorziening

Balkon gegevens	
Balkon	Westligging



GEIJSEL

MAKELAARDIJ

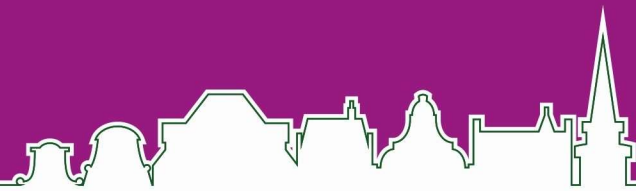




GEIJSEL

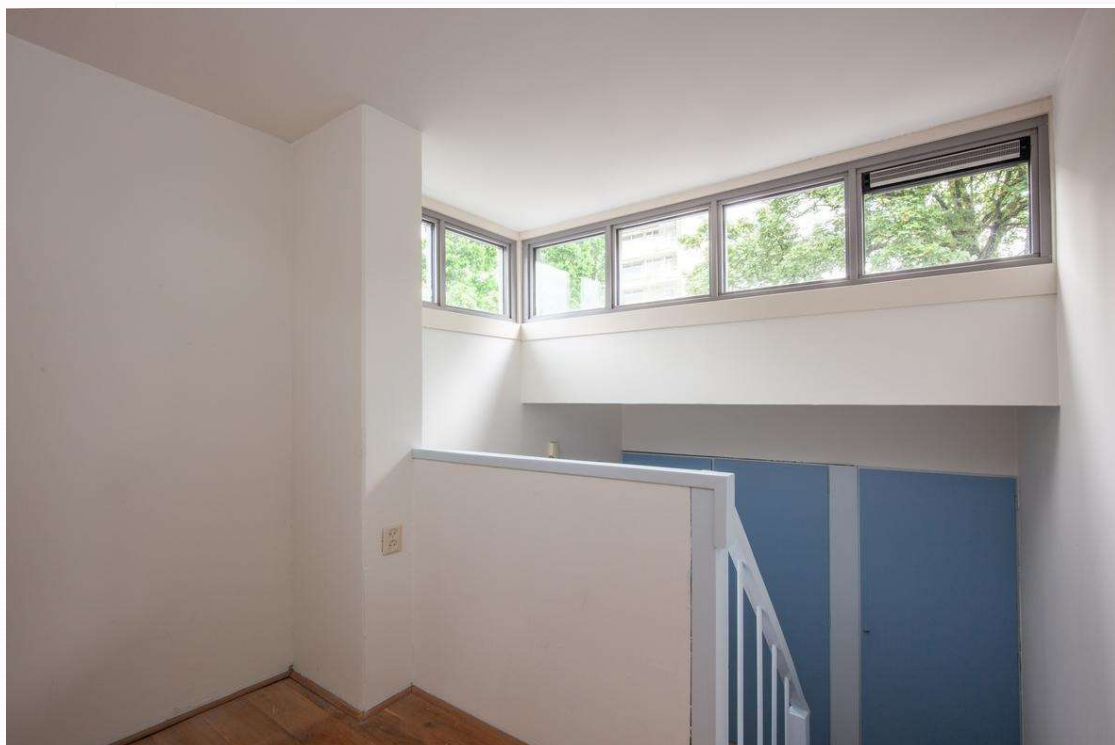
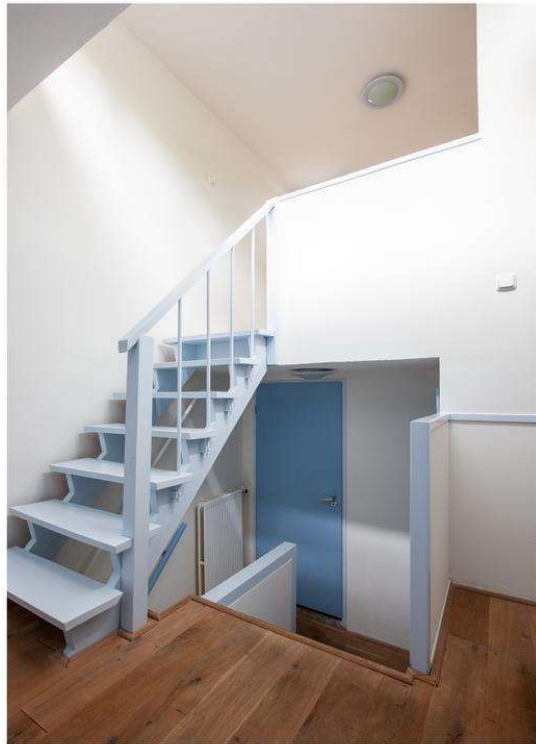
MAKELAARDIJ

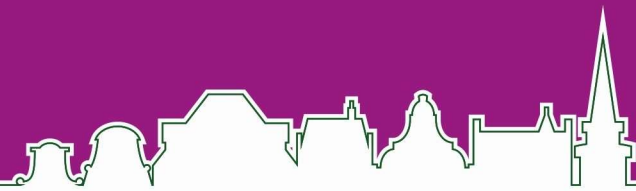




GEIJSEL

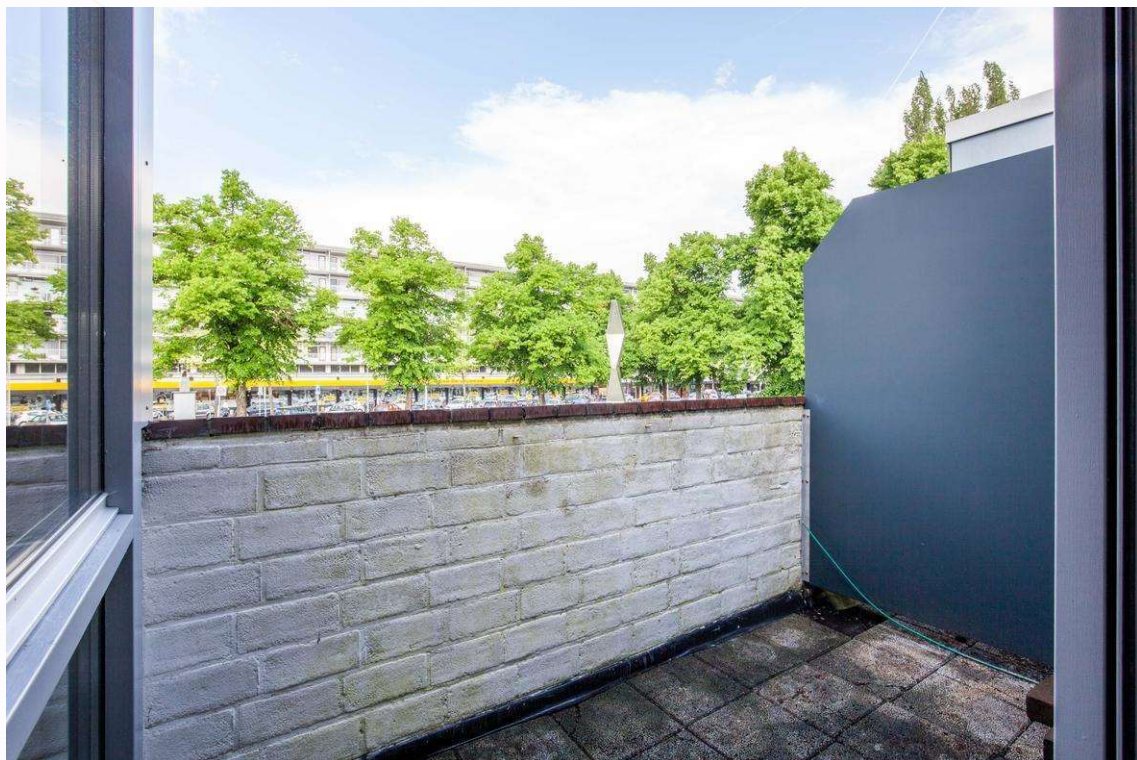
MAKELAARDIJ

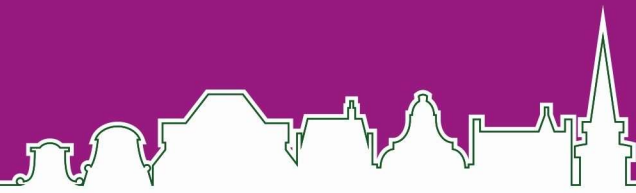




GEIJSEL

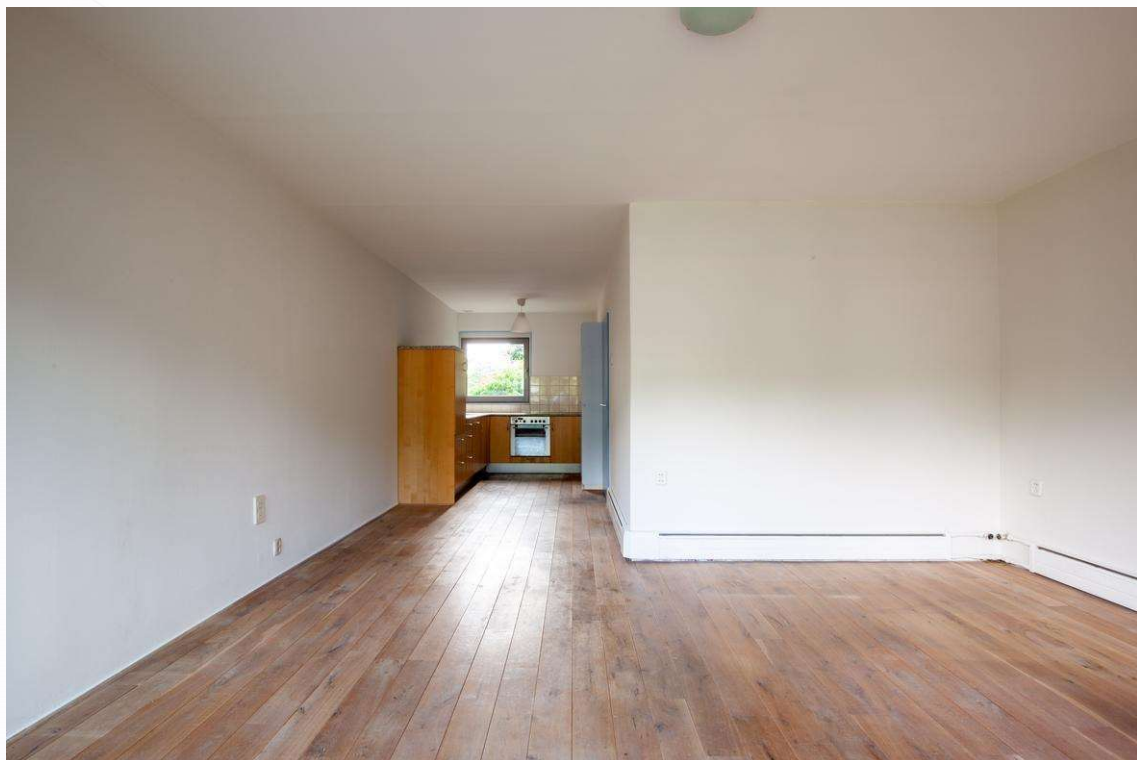
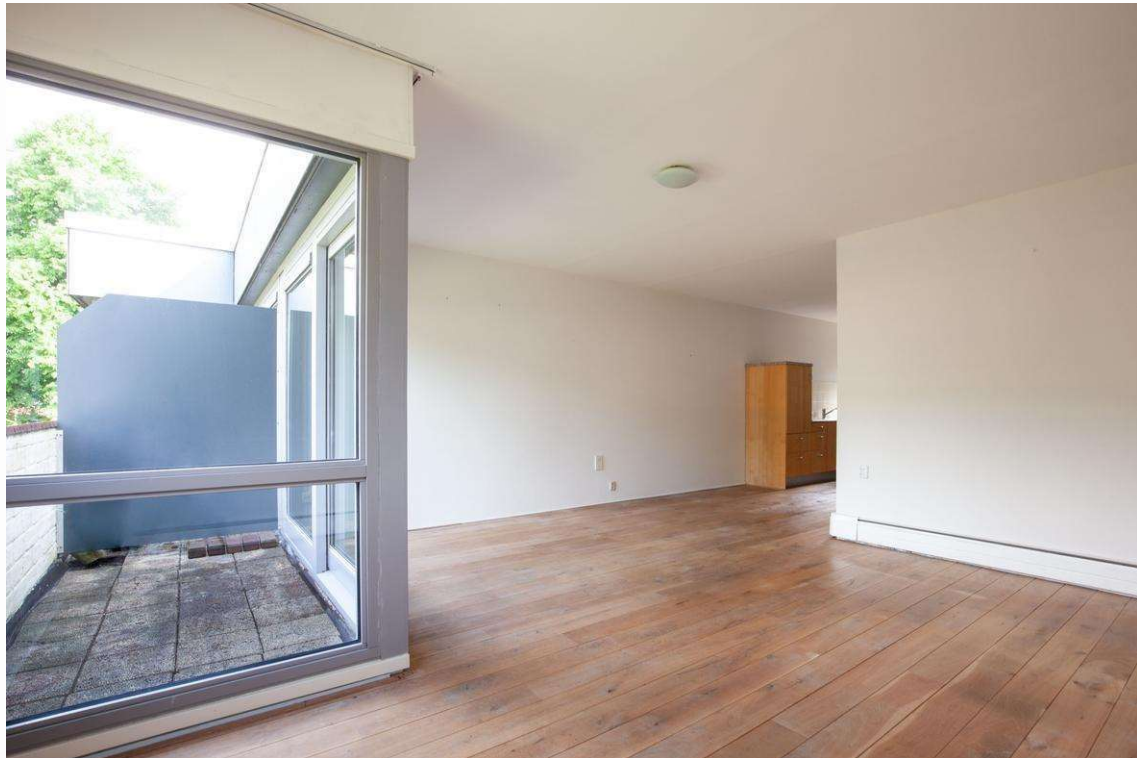
MAKELAARDIJ

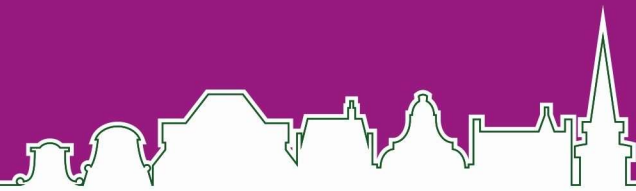




GEIJSEL

MAKELAARDIJ

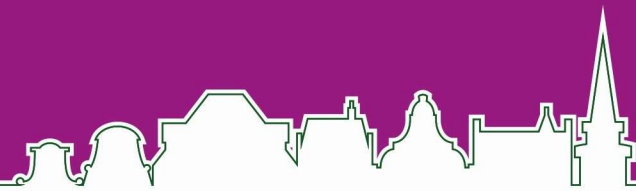




GEIJSEL

MAKELAARDIJ

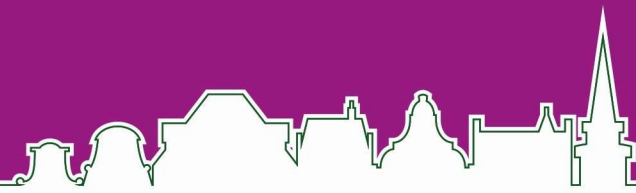




GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ

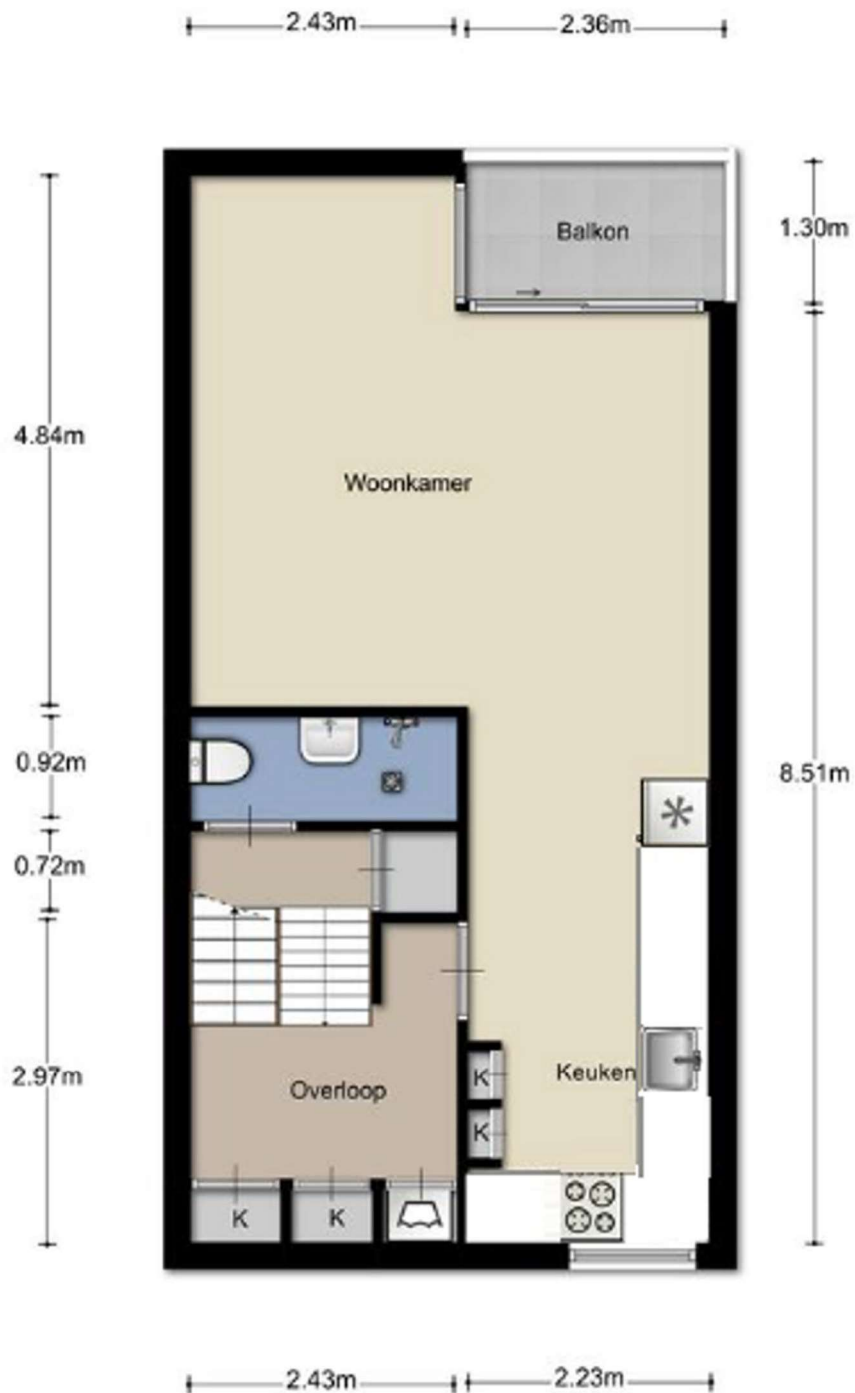




GEIJSEL

MAKELAARDIJ

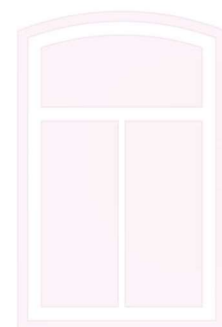
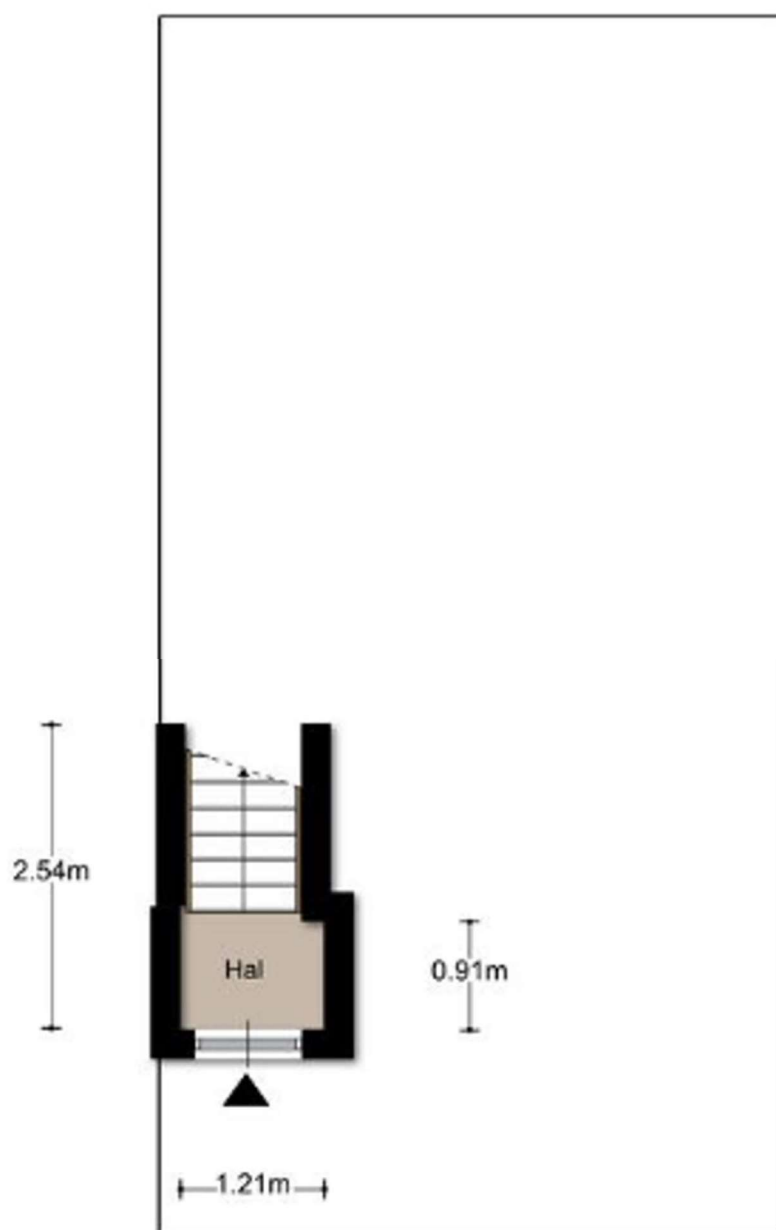
Plattegrond





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond

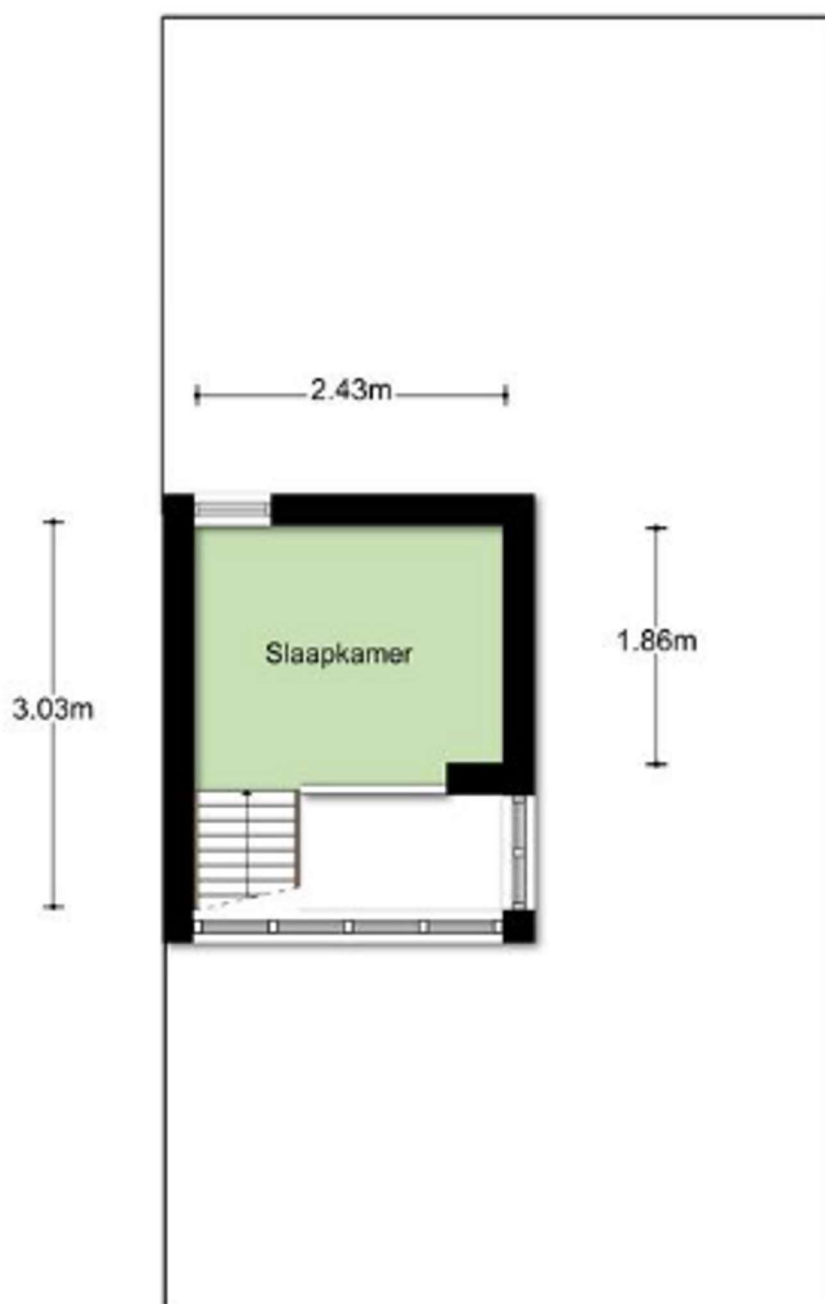




GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Plattegrond



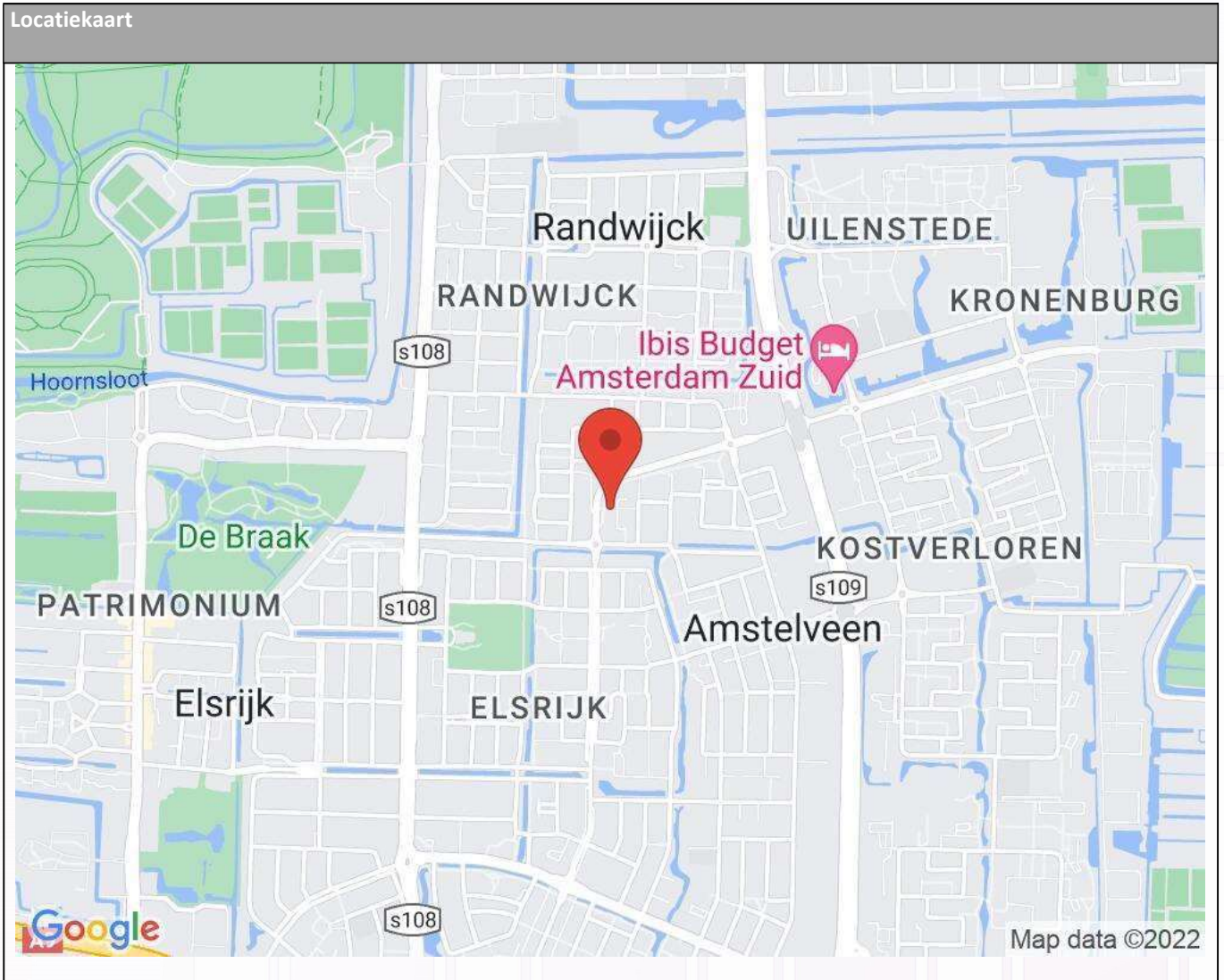


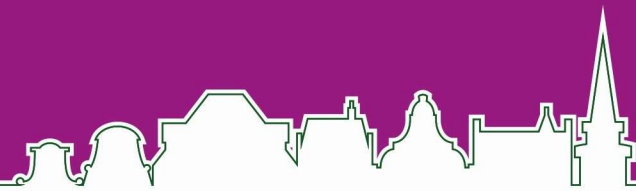
GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Tholenseweg 14
Postcode / plaats	1181 KE Amstelveen
Provincie	Noord-Holland



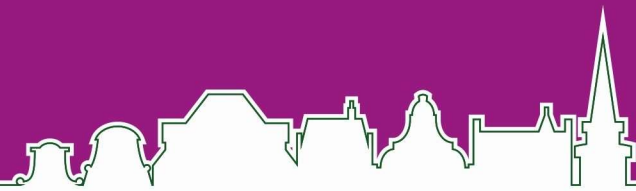


GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Algemene mededelingen en verkoopcondities

1. Na overeenstemming met u en de verkopende partij dient er binnen 1 week een koopcontract te worden opgesteld en getekend door koper en verkoper bij de notaris op kantoor.
2. De verkoop zal geschieden onder de normale bepalingen, opgenomen in de koopakte van de Notariële Broederschap Ring Amsterdam. De keuze van het notariskantoor in de regio Amsterdam is aan de koper, tenzij anders aangegeven in deze brochure.
3. Ter zekerheid van verkoper zal koper een bankgarantie cq. waarborg stellen van 10% van de koopsom, binnen 3 weken na ondertekening van de koopakte, te deponeren bij de betreffende notaris.
4. De verkoper en diens makelaar zal 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.
5. De opgegeven afmetingen, oppervlakte opgave en de verkooptekst zijn indicatief en dienen slechts om een indruk te geven van de woning, hieraan kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Deze maten en informatie kunnen afwijken.
6. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
7. Wij adviseren u een deskundige (bij voorkeur een NVM) makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Wij treden enkel op voor de verkopende partij en behartigen derhalve niet ook uw belangen. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Wij kunnen u wel van dienst zijn bij de verkoop van uw eigen woning.



GEIJSEL

MAKELAARDIJ

De tien meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

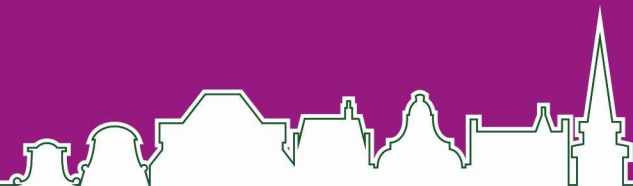
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), leggen beide partijen de afspraken schriftelijk vast in een koopakte opgemaakt bij de notaris. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper -



GEIJSEL

MAKELAARDIJ

besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag de makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.