



Tolstraat 115-3

VRIJBLIJVENDE VERKOOPINFORMATIE

Zéér ruim en licht dubbel bovenhuis met riant dakterras en weids uitzicht in hartje "De Pijp". Dit heerlijke appartement verschuilt zich aan de geliefde en vooral rustige Tolstraat in de Amsterdamse wijk "de Pijp"; op een steenworp afstand van de Amstel. Het pand Tolstraat 115 is lekker breed waardoor het een riante woonoppervlakte biedt van circa 137m². Vanuit de woonkamer kijk je in de pittoreske Robijnstraat met haar Diamantwerkershuisjes.

Very spacious and light double upper house with spacious roof terrace and panoramic view in the heart of "De Pijp". This wonderful apartment is located on the popular and especially quiet Tolstraat in the Amsterdam district "de Pijp"; close to the Amstel. The Tolstraat 115 building is nice and wide, offering a spacious living area of approximately 137m². From the living room you look into the picturesque Robijnstraat with its diamond workers' houses.



VRIJBLIJVENDE VERKOOPINFORMATIE

WONEN

Via het nette gemeenschappelijke trappenhuis wordt de woning bereikt op de tweede etage met garderobe faciliteit en interne trap naar de leefruimte op de derde verdieping. Daar is meteen de "living" van de woning. Bij binnenkomst valt direct het lichte en vooral ruime karakter van de woning op. Aan de straatzijde van het appartement is de ruim opgezette zitkamer voorzien van grote raampartijen, die zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. In het midden van de voorgevel zijn openslaande deuren met Frans balkon. Over de gehele verdieping ligt een mooie eikenhouten vloer.

LIVING

The house is reached via the neat communal staircase on the second floor with wardrobe facility and internal staircase to the living space on the third floor.

There is immediately the "living" of the house. Upon entering, you immediately notice the light and especially spacious character of the house. On the street side of the apartment, the spacious sitting room has large windows that provide plenty of natural light. In the middle of the facade are patio doors with a French balcony. There is a beautiful oak floor over the entire floor.



VRIJBLIJVENDE VERKOOPINFORMATIE





VRIJBLIJVENDE VERKOOPINFORMATIE

KOKEN

Aan de achterzijde van de woning is de open keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur zoals o.a. een vaatwasser, 5-pits gasfornuis, rvs-afzuigkap, koelkast en vriezer. Het is daarnaast mogelijk om deze ruimte te voorzien van een goed formaat eettafel. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot het achterbalkon.

COOKING

At the rear of the house, the open kitchen is equipped with all necessary built-in appliances such as a dishwasher, 5-burner gas stove, stainless steel extractor hood, fridge and freezer. It is also possible to provide this space with a good-sized dining table. From the kitchen you have direct access to the rear balcony.



VRIJBLIJVENDE VERKOOPINFORMATIE



VRIJBLIJVENDE VERKOOPINFORMATIE



VRIJBLIJVENDE VERKOOPINFORMATIE

SLAPEN

Naast de keuken vindt u de eerste slaapkamer, welke ook dienst kan doen als studeer/werkkamer. Hierin bevindt zich ook de gastenw.c., voorzien van zwevend toilet en wastafel. Via een inpandige trap is de 4e etage van de woning te bereiken. De overloop biedt ontsluiting naar alle vertrekken op deze etage. Zo ligt aan de achterzijde een riante slaapkamer, welke eenvoudig tot twee ruim bemeten slaapkamers kan worden omgezet (zie alternatieve plattegrondtekening. Aan de voorzijde van de woning is de andere zeer ruime slaapkamer.

SLEEPING

Next to the kitchen you will find the first bedroom, which can also serve as a study / office. This also contains the guest toilet, with a floating toilet and sink. The 4th floor of the house can be reached via an indoor staircase. The landing provides access to all rooms on this floor. For example, there is a spacious bedroom at the rear, which can easily be converted into two spacious bedrooms (see alternative floor plan drawing). At the front of the house is the other very spacious bedroom.







VRIJBLIJVENDE VERKOOPINFORMATIE



VRIJBLIJVENDE VERKOOPINFORMATIE



VRIJBLIJVENDE VERKOOPINFORMATIE



VRIJBLIJVENDE VERKOOPINFORMATIE

BADKAMER

Te midden van deze slaapkamers is de nette badkamer voorzien van wastafel, inloopdouche, ligbad en toilet. Dit alles in neutrale kleursettingen en tegels.

BATHROOM

In the middle of these bedrooms is the neat bathroom with sink, walk-in shower, bath and toilet. All this in neutral color settings and tiles.



VRIJBLIJVENDE VERKOOPINFORMATIE



VRIJBLIJVENDE VERKOOPINFORMATIE

NAAR BUITEN

Een groot huis vraagt ook om een grote buitenruimte en die is er! Want via het interne trappenhuis wordt gemakkelijk het dakterras bereikt, mede dankzij de aanwezigheid van een dakhuisje. Het terras is maar liefst circa 36m² groot en biedt een prachtig weids uitzicht over de gehele stad Amsterdam. Een perfecte plek om met familie en vrienden te genieten en telkens iets nieuws op de sky-line van Amsterdam aan te wijzen.

OUTSIDE

A large house also requires a large outdoor space and it is there! Because the roof terrace is easily reached via the internal staircase, partly thanks to the presence of a roof house. The terrace is no less than approximately 36m² in size and offers a beautiful panoramic view of the entire city of Amsterdam. A perfect place to enjoy with family and friends and always point out something new on the Amsterdam skyline.



VRIJBLIJVENDE VERKOOPINFORMATIE



VRIJBLIJVENDE VERKOOPINFORMATIE





OMGEVING EN HOTSPOTS

Deze levendige Amsterdamse wijk heeft z'n bekendheid vooral te danken aan z'n gezellige karakter en de vele faciliteiten die er worden geboden. Zo vindt u om de hoek van deze woning de veelzijdige Van Woustraat en de bekende Ceintuurbaan met een grote diversiteit aan winkels. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij o.a. Stadsmarkt de Pijp, Ekoplaza Marqt, Albert Heijn en uiteraard bij de gezellige Albert Cupymarkt! Verder vindt u in de buurt vele leuke kroegjes en restaurantjes zoals o.a. F.A. Pekelhaaring, Nazka, Le Hollandais, de Ijsbreker, Samba Kitchen en Café Carbòn. Bent u opzoek naar wat inspanning of ontspanning? Dan kunt u terecht bij het mooie Sarphatipark. De uitvalswegen naar de A10, A2 en de A1 zijn op korte afstand en de openbaar vervoer verbindingen zijn zeer goed te noemen.

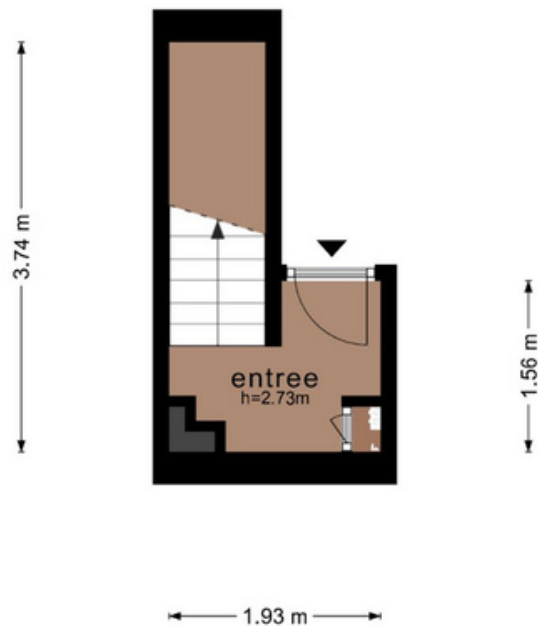


SURROUNDINGS AND HOTSPOTS

This lively Amsterdam district owes its fame mainly to its cozy character and the many facilities it offers. Around the corner from this house you will find the versatile Van Woustraat and the famous Ceintuurbaan with a wide variety of shops. For daily shopping you can go to Stadsmarkt de Pijp, Ekoplaza Marqt, Albert Heijn and of course to the cozy Albert Cupymarkt! You will also find many nice pubs and restaurants in the area, such as F.A. Pekelhaaring, Nazka, Le Hollandais, de Ijsbreker, Samba Kitchen and Café Carbòn. Are you looking for some exercise or relaxation? Then you can go to the beautiful Sarphatipark. The roads to the A10, A2 and A1 are a short distance away and the public transport connections are very good.

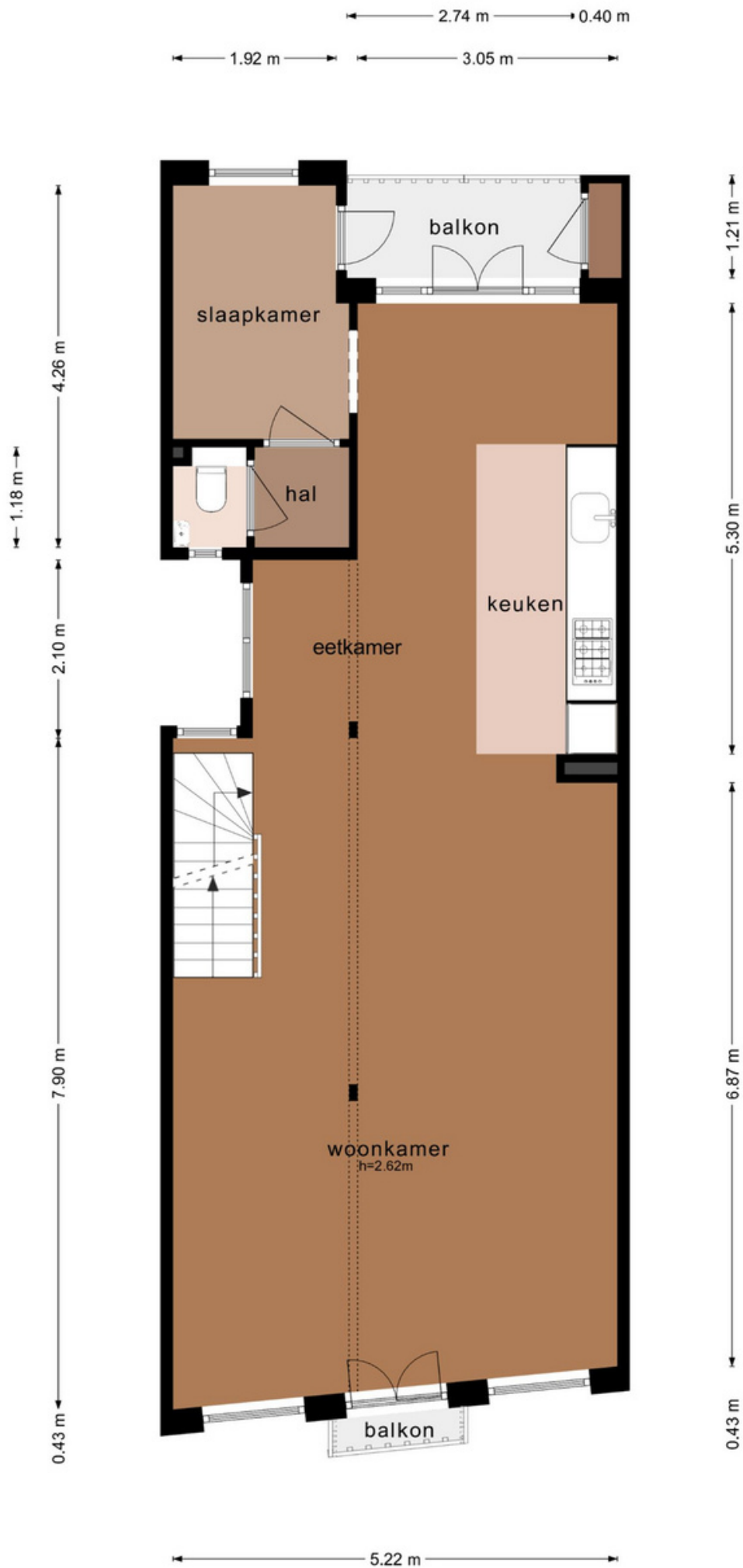
Tolstraat 115-3 - Amsterdam
Tweede Verdieping

↔ 0.88 m ↔ ↔ 0.95 m ↔

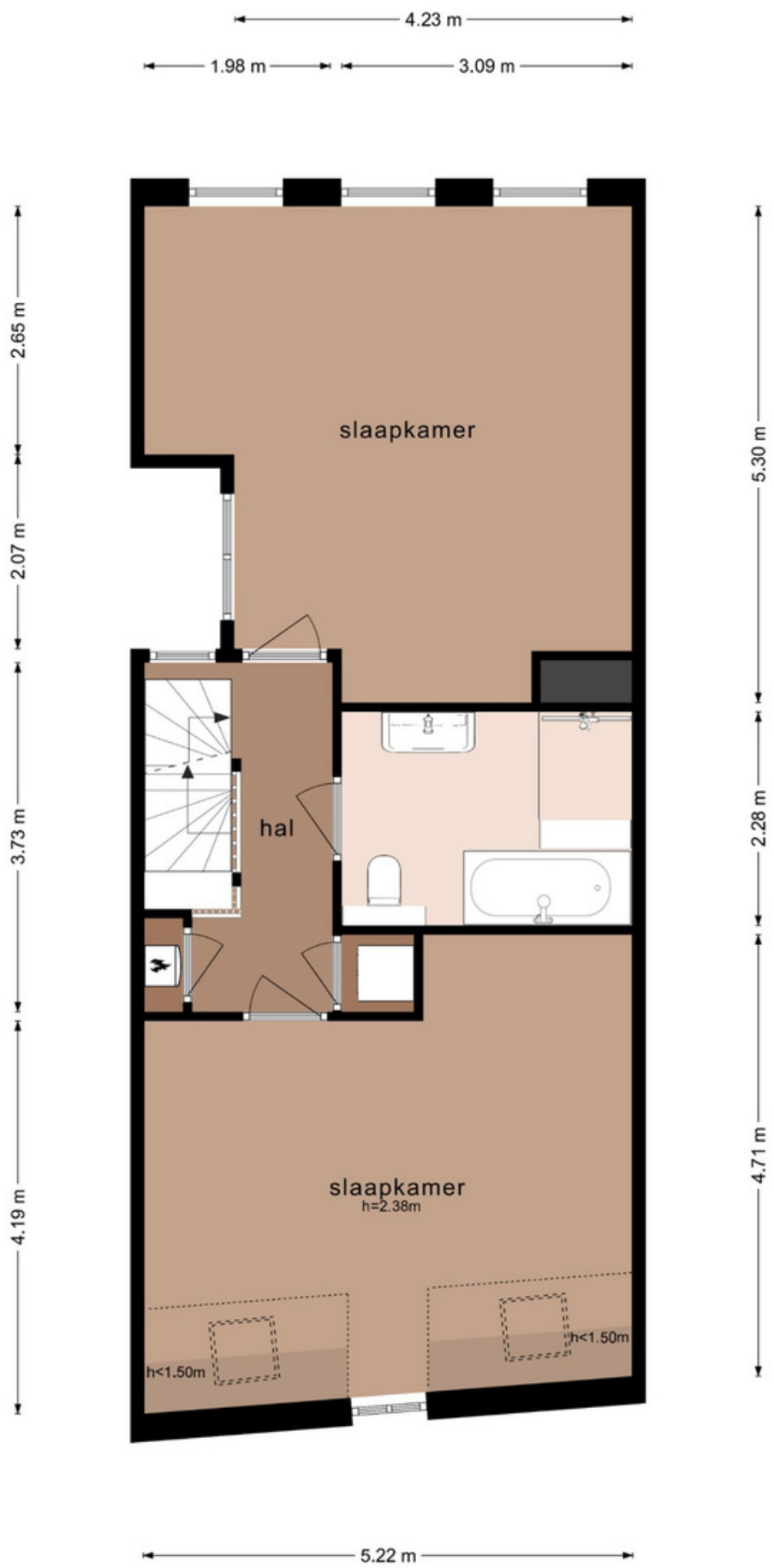


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©www.woningvisueel.nl

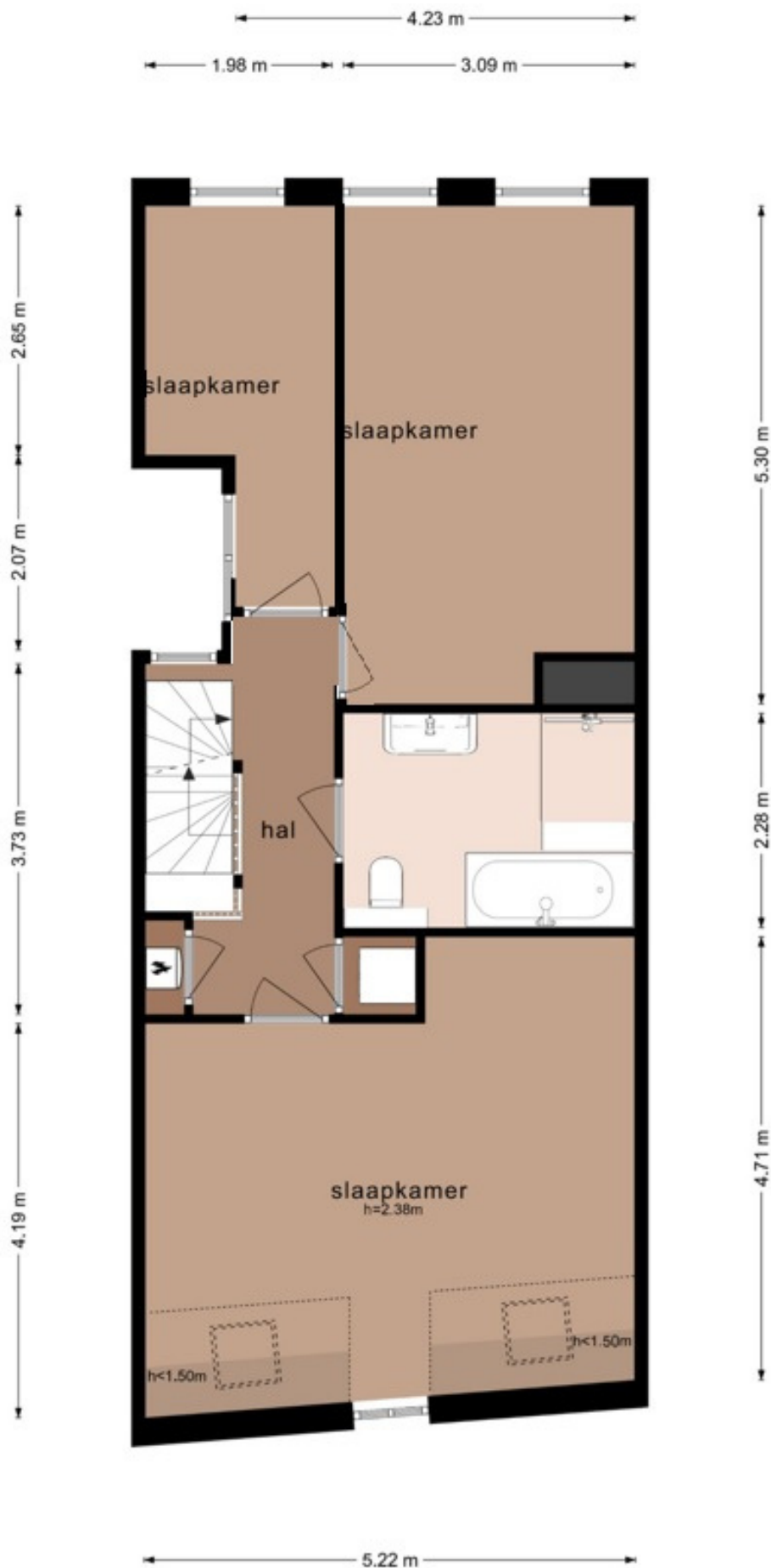
Tolstraat 115-3 - Amsterdam
Derde Verdieping



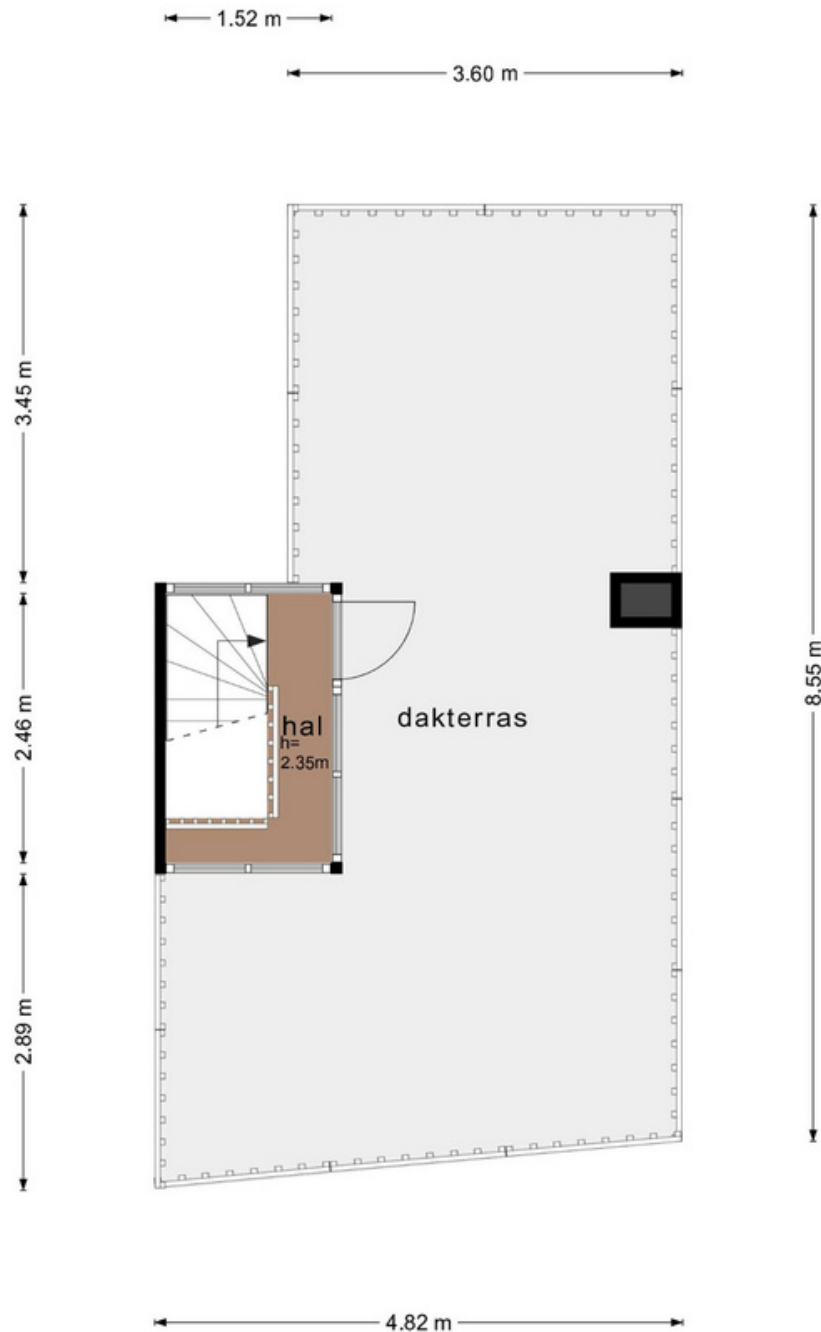
Tolstraat 115-3 - Amsterdam
Vierde Verdieping



Tolstraat 115-3 - Amsterdam
Vierde Verdieping



Tolstraat 115-3 - Amsterdam
Vijfde Verdieping



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

KENMERKEN

AL HET MOOIS SAMENGEVAT

VRAAGPRIJS

985.000,00 k.k

OPPERVLAKTE

134,6 M2

EIGENDOMSSITUATIE

De woning is gelegen op gemeentelijke erfpacht grond, de kosten hiervan zijn € 150,57 (2023) per jaar onder de Algemene Bepalingen 2000. Deze worden jaarlijks geïndexeerd. Verkoper is al naar de notaris geweest om de erfpacht vast te klikken onder de gunstige voorwaarden van 2019. De schaduw canon voor het nieuwe tijdvak bedraagt € 2.230,38 en dit nieuwe tijdvak begint per 1 november 2029, eveneens jaarlijks geïndexeerd (AB 2016)

VVE

Het betreft hier een gezonde en actieve VvE, die professioneel wordt beheerd door DKVvE Beheer. De VvE bestaat uit 12 leden en de maandelijkse bijdrage is € 180,06.

BIJZONDERHEDEN

- Parket eikenhouten vloer in de gehele woning
- In 2015 zijn nieuwe kozijnen geplaatst voorzien van HR ++ glas
- CV-ketel nieuw geplaatst in 2018

CHARACTERISTICS

ALL THE NICE FEATURES IN A NUTSHELL

ASKING PRICE

985.000,00 k.k

MEASUREMENTS

13 M2

OWNERSHIP SITUATION

The house is located on municipal leasehold land, the costs of which are € 150.57 (2023) per year under the General Provisions 2000. These are indexed annually. The seller has already been to the notary to secure the leasehold under the favorable conditions of 2019. The shadow canon for the new period is €2,230.38 and this new period starts on November 1, 2029, also indexed annually (AB 2016)

ASSOCIATION OF OWNERS

This is a healthy and active VvE, which is professionally managed by DKVvE Beheer. The VvE consists of 12 members and the monthly contribution is € 180.06.

GOOD TO KNOW

- Parquet oak floor throughout the house
- New window frames were installed in 2015 with HR ++ glass
- CV boiler newly installed in 2018

ALLES DUIDELIJK?

VRAAG/VERTEL ONS GERUST

Met deze brochure en bij de bezichtigingsafspraak proberen wij u, namens de verkoper, zoveel mogelijk relevante informatie te geven om een goede indruk van de woning te vormen. Maar er is natuurlijk nog veel meer informatie beschikbaar. Als u geïnteresseerd bent of meer wilt weten, laat het ons dan gerust weten. En wij helpen u graag verder. Wij kunnen u echter niet adviseren of begeleiden bij de aankoop van deze woning, omdat we de belangen van verkoper hier vertegenwoordigen.

Als u besluit een voorstel te willen doen is het belangrijk deze van de volgende informatie te voorzien:

SCHRIFTELIJK:

Uw volledige gegevens, de hoogte van uw bieding, de eventuele aanvullende condities zoals bijvoorbeeld financieringsvoorbehoud, bouwtechnische keuring, voorgestelde leveringsdatum, datum van stellen van 10% waarborgsom. Mocht u behoefte hebben aan deskundige hulp, raden wij u aan een andere (NVM)-makelaar te raadplegen. VRAAG OM EEN ONTVANGSTBEVESTIGING.

Belangrijk is ook dat u zich goed heeft geïnformeerd over uw financiële mogelijkheden en consequenties bij een bepaald hypotheekbedrag. In de huidige hectische markt is het verstandig adequaat te kunnen handelen, maar dit natuurlijk wel op een verantwoorde manier.

Wij hopen natuurlijk dat deze woning uw droomwoning is, én dat u straks misschien wel de koper bent. Wij danken u via deze weg voor de getoonde belangstelling en willen u veel succes wensen in het vervolgtraject.

Even voorstellen, A short introduction

LIVING
Real Estate

Een huis verkopen doe je stukken beter met een makelaar. Meer kennis, meer zekerheid, meer overtuiging.

We hopen dat u dat ook zo ervaart. En dat u al een deskundige (NVM-) makelaar heeft ingeschakeld voor de aankoop van deze of misschien toch een andere woning. Het maakt u een stuk succesvoller en slagvaardiger.

Zo niet, dan staan wij graag tot uw beschikking om het verschil uit te leggen. Bel gerust voor een vrijblijvend oriëntatiegesprek. Bij deze ontmoeting treden wij op voor de verkoper en kunnen u dus niet adviseren over de aankoop van deze mooie woning.

Selling a house is much better with a real estate agent. More knowledge, more security, more conviction.

We hope you feel the same way. And that you have already called in an expert (NVM) estate agent for the purchase of this or perhaps another house. It makes you a lot more successful and decisive.

If not, we are happy to explain the difference. Please call us for an orientation meeting, without any obligation. At this meeting, we act on behalf of the seller and are therefore unable to advise you on the purchase of this beautiful home.

*Met vriendelijke groet/kind regards,
Team Living Real Estate*

Roba El Sayed

Angelique Bijleveld

Alexandra Wolff

Merel Ferili van der Weijden

Alexandra Stodel



Verkoop condities

*en andere
wetenswaardigheden*

NVM

al onze diensten vinden plaats

*binnen de richtlijnen van de
Nederlandse vereniging van
Makelaars.*

Notaris ter plaatse

**binnen 5 km van het hierbij
aangebodene**

*mocht u toch voor een notaris elders
opteren, kan verkoper en diens
makelaar u aanvullende
kosten in rekening brengen.*

Toelichting NEN 2580

*de meetinstructie is gebaseerd op NEN2580
Echter, verschillen kunnen niet worden
uitgesloten door bijvoorbeeld
interpretatieverschillen, afrondingen of
beperkingen bij het uitvoeren van de meting,*

Onderzoeksplicht koper

**De verkoper en/of diens makelaar
deelt datgeen aan koper mee, wat**

*van verkoper en/of diens makelaar kan
worden verwacht en wat van invloed
kan zijn op het besluit van de koper om
te kopen. Alles wat eenvoudig zelf kan
worden opgemerkt of uitgezocht, wordt
koper verondersteld ook daadwerkelijk
zelf uit te zoeken. Hetzelfde geldt voor
zaken die specifiek belangrijk zijn voor
de koper, gebaseerd op diens individuele
wooneisen.*

Wijze van verkoop

Vraag de makelaar ernaar

*deze kan namelijk verschillen,
afhankelijk van de animo.*

Schriftelijkheids vereiste

**Er is pas sprake van
een overeenkomst nadat**

*er door beide partijen een getekend
koopcontract is opgemaakt,
en er overeenstemming is bereikt over
prijs, leveringsdatum en
voorwaarden alsmede eventuele
voorbehouden inzake financiering.*

Biedingen schriftelijk

**enkel biedingen welke
schriftelijk zijn gedaan**

*kunnen door de makelaar op een
juiste wijze worden geïnterpreteerd
en aan verkoper worden voorgelegd.*

*Vraag daarom altijd om een
ontvangstbevestiging.*

Biedingen blijven van kracht

tot het moment waarop

*de verkoper(en/of diens makelaar)
antwoordt door middel van een
acceptatie, uitbrengen van een
ander bod of door afwijzing
van het bod.*

Wet wwft

verplichting vanuit de overheid

*vanuit de overheid zijn wij als makelaars
kantoor verplicht om te werken conform de
regelgeving Wwft (Wet ter voorkoming van
witwassen en financieren van terrorisme).*

*Dit betekent dat wij verplicht zijn
om uw identiteitsbewijs, en die van de
wederpartij, op te nemen in ons dossier.
Mocht de wederpartij bijgestaan worden door
een makelaar, houdt er dan rekening mee dat
de desbetreffende makelaar ook om een kopie
van uw identiteitsbewijs zal vragen voor het
dossier*

Legitimatie verplicht

**De makelaar mag nadere informatie
aan u vragen**

*met name indien u niet wordt bijgestaan
door een aankopend makelaar. kan het
voorkomen dat wij u om nadere
informatie over u en uw financiële
gegoedheid vragen.*

AVG

**ons kantoor werkt conform
de regelgeving**

*van de AVG (Algemene Verordening
Gegevensbescherming). Hierdoor mag u
erop vertrouwen dat uw persoonsgegevens
vertrouwelijk worden behandeld.*

Exoneratie clausule

**alle informatie uit deze brochure is
geheel vrijblijvend**

*en aan de inhoud ervan kunnen
geen rechten worden ontleend.
Wijzigingen voorbehouden. deld.*

Sale conditions

& other interesting facts

NVM

all our services take place

within the Dutch association of owners

Notary on site

within 5 km of it hereby offered

should you nevertheless opt for a civil-law notary elsewhere, the seller and his broker you additional charge costs.

Explanation NEN 2580

the measurement instruction is based on NEN2580 However, differences cannot be ruled out due to, for example, differences in interpretation, rounding off or limitations in performing the measurement.

Buyer's obligation to investigate

The seller and/or his broker does not communicate that to the buyer

what the seller and/or his broker can do expected and what may affect the buyer's decision to purchase. Everything that can easily be noticed or figured out by himself, the buyer is supposed to actually find out himself. The same applies to matters that are specifically important to the buyer, based on their individual living requirements

Method of sale

Aks the realtor

this may differ, depending on the enthusiasm.

Writing requirements

There is only talk of it an agreement after

a signed purchase contract has been drawn up by both parties, and agreement has been reached on price, delivery date and conditions as well as any financing reservations.

Offer in writing

**only bids which
have been made in writing**

*can be set by the broker on a
be interpreted correctly
and presented to the seller.
Therefore, always ask for
a confirmation of receipt.*

Offers remain in effect

until the moment when

*the seller (and/or his broker)
answers by means of a
acceptance, release of a
other offer or by rejection
of the offer.*

WWFT law

obligation from the government

*from the government we are like brokers
office is obliged to work in accordance with
the Wwft (Money Laundering and Terrorist
Financing Prevention Act).*

*This means that we are obliged
to include your proof of identity, and that of
the other party, in our file. If the other party is
assisted by a broker, please bear in mind that
the broker in question will also ask for a copy
of your proof of identity for the file*

Identification required

**The broker may ask you for further
information**

*especially if you are not assisted by a
purchasing broker. we may ask you for
further information about you and your
financial strength.*

AVG

**our office works in accordance
the regulations**

*of the AVG (General Regulation
data protection). As a result, you can trust
that your personal data
be treated confidentially.*

Exoneration clause

**all information contained in this
brochure without charge**

and to its contents no rights are derived.

VOOR- WAARDEN

NVM

AL ONZE WERKZAAMHEDEN

worden verricht in overeenstemming met de richtlijnen en voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Daarnaast zijn wij aangesloten bij de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) en geregistreerd onder het Centraal Register van Makelaars en Taxateurs.

ALL OUR SERVICES

are carried out in accordance with the guidelines and conditions of the Dutch Association of Estate Agents (NVM). In addition, we are affiliated with the Real Estate Agents Association of Amsterdam (MVA) and are registered with the Central Register of Real Estate Agents.





CONTACTGEGEVENS

LIVING REAL ESTATE



Sarphatipark 44
1073CZ Amsterdam



+31 (0)20-5287862



www.livingrealestate.nl



info@livingrealestate.nl



[livingrealestate.nl](https://www.instagram.com/livingrealestate.nl)