



Tolstraat 122 HS
1074 VL Amsterdam

Vraagprijs:
€ 395.000,- k.k.



Ruime prettige benedenwoning op eigen grond met hoge plafonds en een heerlijke zonnige achtertuin gelegen op een verrassend rustige locatie in de zeer gewilde De Pijp.

Indeling:

Momenteel heeft de woning de volgende indeling: Entree, tochtportaal, gang, ruime woonkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft middels openslaande deuren toegang tot de achtertuin. De tuin is gelegen op het zonnige Zuiden. De open keuken (2007) is voorzien van 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. De badkamer (2007), welke is vergroot, heeft een douche, wastafel en zwevend toilet. De ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en biedt plaats aan een grote kast. In de woonkamer (onder de trap) is een kleine ruimte aanwezig voor een bureau.

Recent zijn door de gehele woning de vloerbalken geïnspecteerd, vervangen en hersteld. Tevens zijn er vlokken aangebracht voor een beter klimaat in de kruipruimte. En ook zijn de leidingen en het riool volledig vernieuwd hierbij.

Indien gewenst kan ook de indeling gewijzigd worden. Dan zou deze er bijvoorbeeld als volgt uit kunnen zien (zie ook 2e plattegrond en impressiefoto met woonkamer aan voorzijde en slaap/badkamer aan achterzijde): Entree, tochtportaal, woonkamer aan de voorzijde met open keuken, kleine hal met toegang naar separaat toilet en slaapkamer aan de achterzijde met toegang naar de tuin, ruime badkamer in uitbouw.



In 2007 is het appartement deels gerenoveerd, destijds zijn zowel de badkamer als keuken vernieuwd. In 2018 is er zowel aan de voorkant als aan de achterkant geschilderd en is dubbel glas geplaatst. En in 2019 zijn vloerbalken vervangen en is het riool en het leidingwerk volledig vernieuwd.

Locatie:

De Tolstraat is een rustige straatje, gelegen in de altijd bruisende De Pijp. In de directe nabijheid zijn alle winkels te vinden voor de dagelijkse boodschappen, net als een groot scala aan andere winkels, de beroemde Albert Cuyp markt, hippe cafés, de Amstel en heel veel gezellige restaurants. Voor recreatie kunt u terecht in verschillende parken zoals het Sarphatipark, Amstelpark en Vondelpark, maar ook in uw eigen achtertuin kunt u de gehele middag genieten van de zon.

Het appartement heeft een gunstige ligging ten opzichte van het openbaar vervoer. Diverse tramverbindingen brengen u direct naar het Amstel Station, RAI of het Centrum. Ook met de auto is zowel het appartement als diverse uitvalswegen goed te bereiken. En een parkeerplaatsje is hier altijd te vinden.

Vereniging van Eigenaars:

De Vereniging van Eigenaars is genaamd Tolstraat 122 te Amsterdam. De administratie is in handen van Vincent & Vincent, Management van VvE Beheer. De servicekosten bedragen € 115,- per maand.

Er is een MJOP opgesteld. En de VvE staat ingeschreven bij de KvK onder nummer 34325423.

Bijzonderheden:

-Super locatie.

-Hoge plafonds.

-WOZ waarde 2019 bedraagt EUR 364.000,=

-Gelegen op eigen grond.



Tolstraat 122 HS | Amsterdam

- Zonnige achtertuin op het Zuiden.
- Vloerbalken recent vervangen, vlokken in kruipruimte aangebracht, leidingen en riool vernieuwd.
- Voor- en achterzijde geschilderd in 2018. Ook dubbel glas geplaatst.
- Goede bereikbaarheid ten opzichte van openbaar vervoer en uitvalswegen.
- Verwarming middels een cv-ketel (2007), gecombineerd met een warm watervoorziening.
- Lijst van roerende zaken aanwezig en bij makelaar op te vragen

Spacious ground floor apartment on private land with high ceilings and a lovely sunny back garden located in a surprisingly quiet location in the highly sought after De Pijp.

Layout:

Currently the house has the following layout: Entrance, enclosed porch, hallway, spacious living room is located at the rear side and has access to the back garden through patio doors. The garden is south-facing. The open kitchen (2007) is equipped with a 4-burner gas hob and extractor hood. The bathroom (2007), which has been extended, has a shower, sink and toilet. The spacious bedroom is located at the front and offers space for a large dresser or cupboard. There is a small space for a desk in the living room (under the stairs).

A number of floor beams have recently been replaced at the rear. If desired, the layout could also be changed. It could look like this (see also 2nd floor plan and impressions):

Entrance, enclosed portal, living room at the front with open kitchen, small hall with access to separate toilet and bedroom at the rear with access to the garden, spacious bathroom in development.

Location:

The Tolstraat is a quiet street, located in the bustling De Pijp. In the immediate vicinity you will find shops for your daily shopping, as well as a large range of other shops, the famous Albert Cuyp market, trendy cafes, the Amstel river and many cosy restaurants. For recreation you can



Tolstraat 122 HS | Amsterdam

visit different parks such as the Sarphatipark, Amstelpark and Vondelpark, or enjoy the sun in your own back garden all afternoon. The apartment is conveniently located in relation to public transportation. Various tram connections take you directly to Amstel Station, RAI or the Centre. Both the apartment and various roads are easily accessible by car.

The apartment was partly renovated in 2007, at the time both the bathroom and kitchen were remodeled.

Features:

Super location.

High ceilings.

WOZ (Real estate valuation act) value 2019 amounts to EUR 364,000

Located on private land.

Sunny south-facing back garden.

Floor beams recently replaced, flakes installed in crawl space and exterior painted

Good accessibility in relation to public transport and roads.

Heating by a central heating boiler (2007), combined with a hot water supply.

List of movable property present and available from broker



Tolstraat 122 HS | Amsterdam

Bouwjaar

1907

Woonoppervlakte

59 m²

Verwarming

C.V.-Ketel

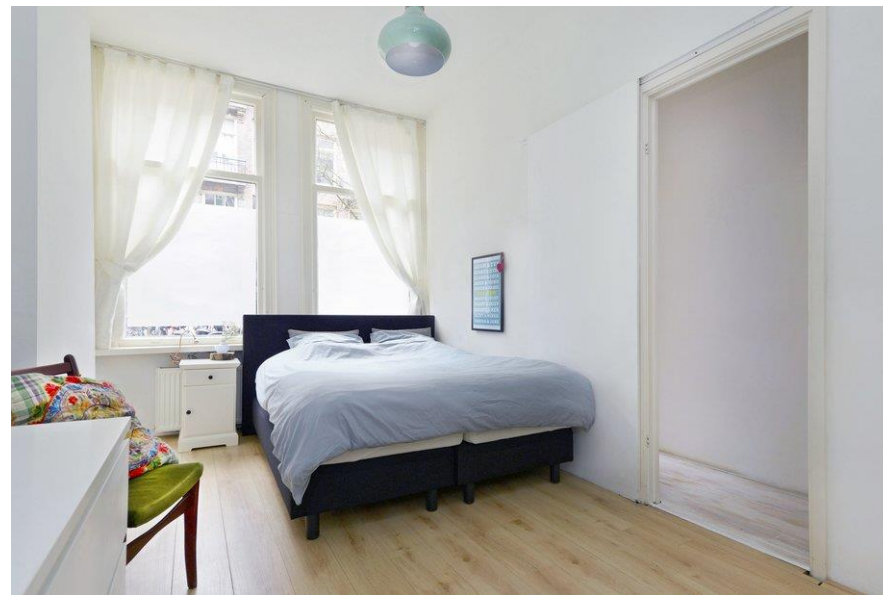
Warmwater

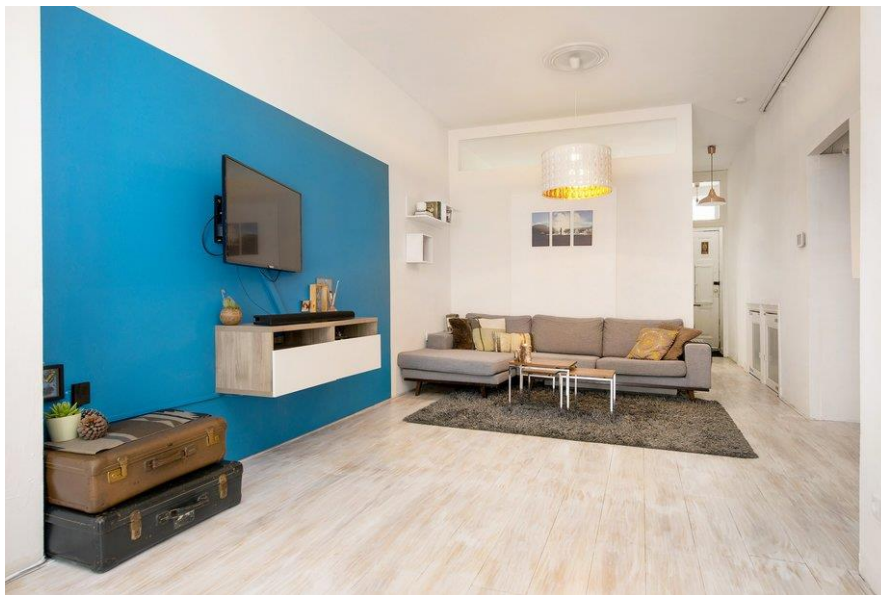
C.V.-Ketel

Oplevering

In overleg











Tolstraat 122 HS | Amsterdam



Tolstraat 122 HS | Amsterdam



Tolstraat 122 HS | Amsterdam



Tolstraat 122 HS | Amsterdam



Tolstraat 122 HS | Amsterdam

ALGEMENE INFORMATIE:

De oppervlakte van deze woning is berekend conform de eisen gesteld in de NEN2580. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare objecten en/of oude referenties. Met uiterste zorg is de woonoppervlakte berekend en deze wordt zoveel mogelijk ondersteund door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Doch willen wij benadrukken dat aan enig verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte geen rechten kunnen worden ontleend.

Bijzondere bepaling energieprestatiecertificaat:

Verkoper beschikt over een energieprestatiecertificaat.

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

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 contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkende financiële instelling of adviseur.
- Biedingen worden slechts behandeld indien dit schriftelijk (per post, fax en / of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- 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.
- 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 uitgebrachte voorstel.



Tolstraat 122 HS | Amsterdam

Notariskeuze

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen dat kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 15 eurocent per / km.

10 meeste gestelde vragen:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde geëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.



Tolstraat 122 HS | Amsterdam

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds september 2003 is de Wet Koop Onroerende Zaken van kracht. Daarin is bepaald dat er pas sprake is van een koopovereenkomst op het moment dat de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ter hand gesteld heeft gekregen. In Amsterdam maakt de notaris de koopakte op. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende NVM-makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie vraag 8 en 9).

7. De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.



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 voorwaarde 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. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

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

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.

