



TOLSTRAAT 194 3

1074 VN

AMSTERDAM

Vraagprijs € 490.000,- k.k.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	55 m ²
Inhoud	213 m ²
Buitenruimte	21 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1929
Energie label	E
Isolatie	HR++ glas, 3 zonnepanelen en vloerisolatie



Beschrijving

Midden in de pijp en om de hoek van de Amstel bevindt zich deze woning met uitzicht op het prachtige, voormalige postkantoor. Deze ruime, goed ingedeelde en instapklare woning met balkon op het zuiden, berging en dakterras (!) bevindt zich op eigen grond!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Tolstraat is een rustig 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.

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.

INDELING (zie plattegronden)

Via het trappenhuis op de derde verdieping betreed je de woning. Bij binnenkomst loop je de eetkamer in. Sla de balkondeuren open en geniet van de zon terwijl je met vrienden, familie of partner geniet van een heerlijk diner, want de eetkamer is gelegen aan het zonnige balkon op het zuiden. Via de eetkamer vind je aan de rechterzijde de deur naar de slaapkamer. Aan de linkerzijde van de eetkamer bevindt zich de moderne keuken die van alle gemakken is voorzien; een Siemens inbouw koelkast en vriezer, een Bosch oven met magnetron functie, een vijf pits gasfornuis en ruime opbergmogelijkheden. Wanneer je door de keuken loopt tref je aan het einde de ruime, lichte woonkamer met grote raampartijen en uitzicht op het historische voormalige postkantoor van Amsterdam. De woonkamer is voorzien van een houten vloer en ook extra opbergmogelijkheden. De badkamer is voorzien van een toilet, ruime inloopdouche en een wastafel.

Wanneer we terug het trappenhuis in lopen richting de ruime berging die zich op de zolder bevindt, treffen we niet alleen de berging aan, maar ook een ruim, vergund dakterras!

BIJZONDERHEDEN

- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 100,- per maand;
- VvE in eigen beheer
- MJOP aanwezig
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel E;
- HR++ glas, vloerisolatie en zonnepanelen
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing;

Beschrijving

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel E en bezit over HR++ glas, vloerisolatie en beschikt over enkele zonnepanelen.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping met een berging gelegen op de zolderverdieping van na te melden gebouw, plaatselijk bekend te 1074 VN Amsterdam, Tolstraat 194-III, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie V complexaanduiding 9319-A, appartementsindex 11, uitmakende het onverdeeld acht/éénhonderdste (8/100e).

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Tolstraat 190-194 te Amsterdam" en wordt beheerd door een van de leden. De maandelijkse bijdrage is € 100,- per maand. Er is een MJOP aanwezig.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing;
- Loodclausule/ milieuschadelijk stoffen
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;
- As-is-where-is clausule van toepassing;

Description

Located in the heart of De Pijp and just around the corner from the Amstel River, this property offers views of the beautiful former post office building. This spacious, well-designed, move-in-ready apartment features a south-facing balcony, storage room, and even a rooftop terrace (!) and is situated on freehold land (no ground lease).

LOCATION AND ACCESSIBILITY

De Tolstraat is a quiet street located in the ever-vibrant De Pijp neighborhood. In the immediate vicinity you will find all shops for daily groceries, as well as a wide variety of other stores, the famous Albert Cuyp Market, trendy cafés, the Amstel River, and numerous cozy restaurants. For recreation, several parks are nearby, including Sarphatipark, Amstelpark, and Vondelpark.

The apartment is conveniently located with respect to public transportation. Various tram lines provide direct connections to Amstel Station, the RAI convention center, and the city center. The apartment is also easily accessible by car, with convenient access to major roads and highways.

LAYOUT (see floor plans)

Via the communal staircase, you enter the apartment on the third floor. Upon entering, you arrive in the dining room. Open the balcony doors and enjoy the sunshine while sharing a wonderful meal with friends, family, or your partner, as the dining room opens onto the sunny south-facing balcony.

From the dining room, the bedroom is located through the door on the right-hand side. To the left is the modern kitchen, which is fully equipped with a built-in Siemens refrigerator and freezer, a Bosch oven with microwave function, a five-burner gas stove, and ample storage space.

Continuing through the kitchen, you reach the spacious and bright living room at the rear of the apartment. Large windows provide abundant natural light and offer views of Amsterdam's historic former post office building. The living room features a wooden floor and additional storage space. The bathroom is fitted with a toilet, spacious walk-in shower, and washbasin.

Returning to the communal staircase and heading toward the generous storage room located in the attic, you will find not only the storage area but also a spacious rooftop terrace with the necessary permits in place.

FEATURES

- Measured in accordance with BBMI standards;
- Homeowners' Association (VvE) contribution: €100,- per month;
- Self-managed Homeowners' Association;
- Long-Term Maintenance Plan (MJOP) available;
- Situated on freehold land (no leasehold);
- Energy label E;
- HR++ double glazing, floor insulation, and solar panels;
- Transfer tax exemption for first-time buyers may apply.

Description

OWNERSHIP

The property is situated on freehold land.

SUSTAINABILITY

The property has an Energy Label E and is equipped with HR++ double glazing, floor insulation, and several solar panels.

CADASTRAL INFORMATION

Amsterdam, cadastrally registered in the Municipality of Amsterdam, Section V, Complex Designation - - 9319-A, Apartment Index 11, representing an undivided eight one-hundredths (8/100) share in the community.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VVE)

The Homeowners' Association is named "Vereniging van Eigenaars Tolstraat 190-194 te Amsterdam" and is managed by one of its members. The monthly service charge is €100,-. A Long-Term Maintenance Plan (MJOP) is available.

CLAUSES

Age clause;

Asbestos clause;

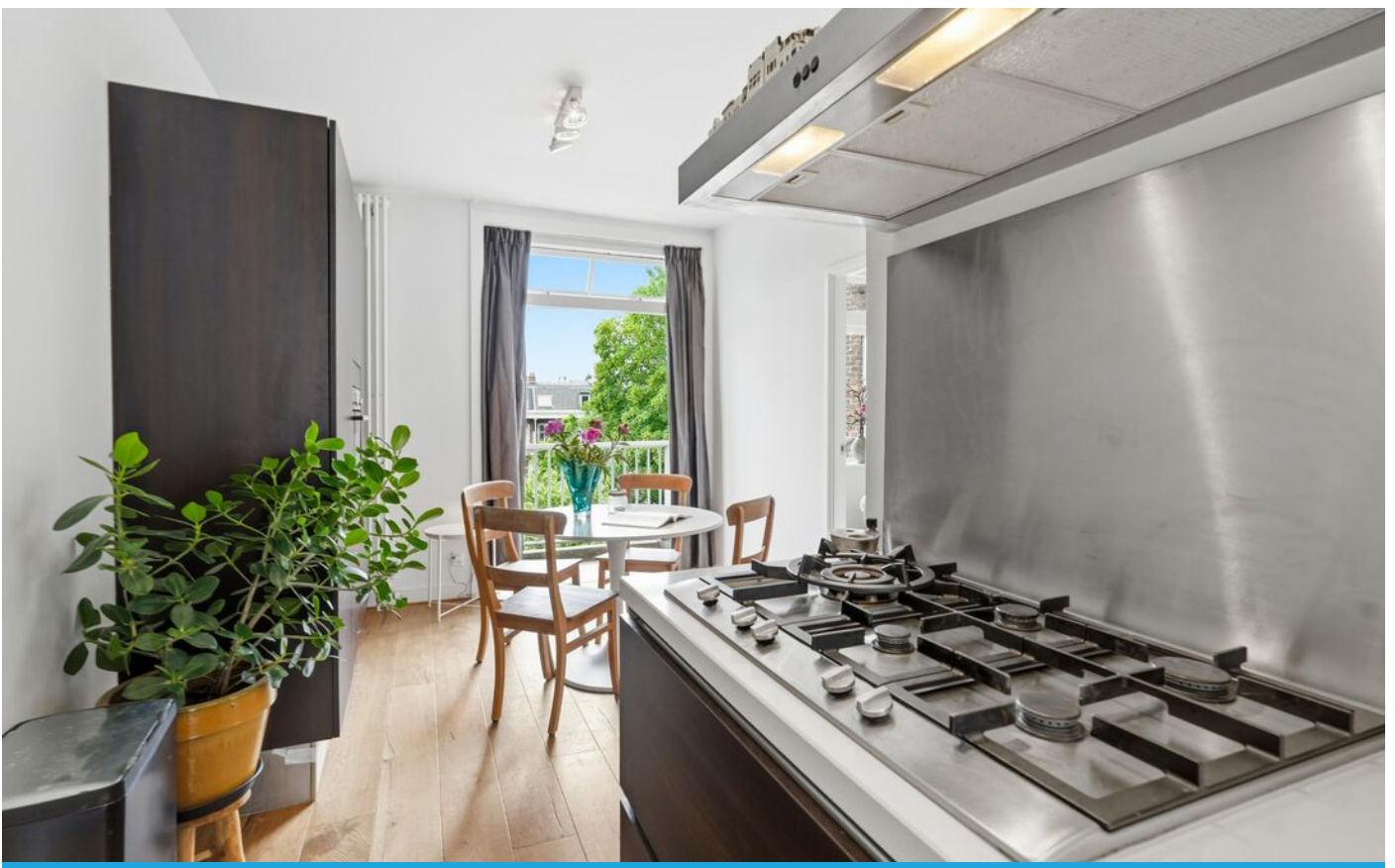
Lead and hazardous substances/environmental contamination clause;

Non-owner-occupancy clause;

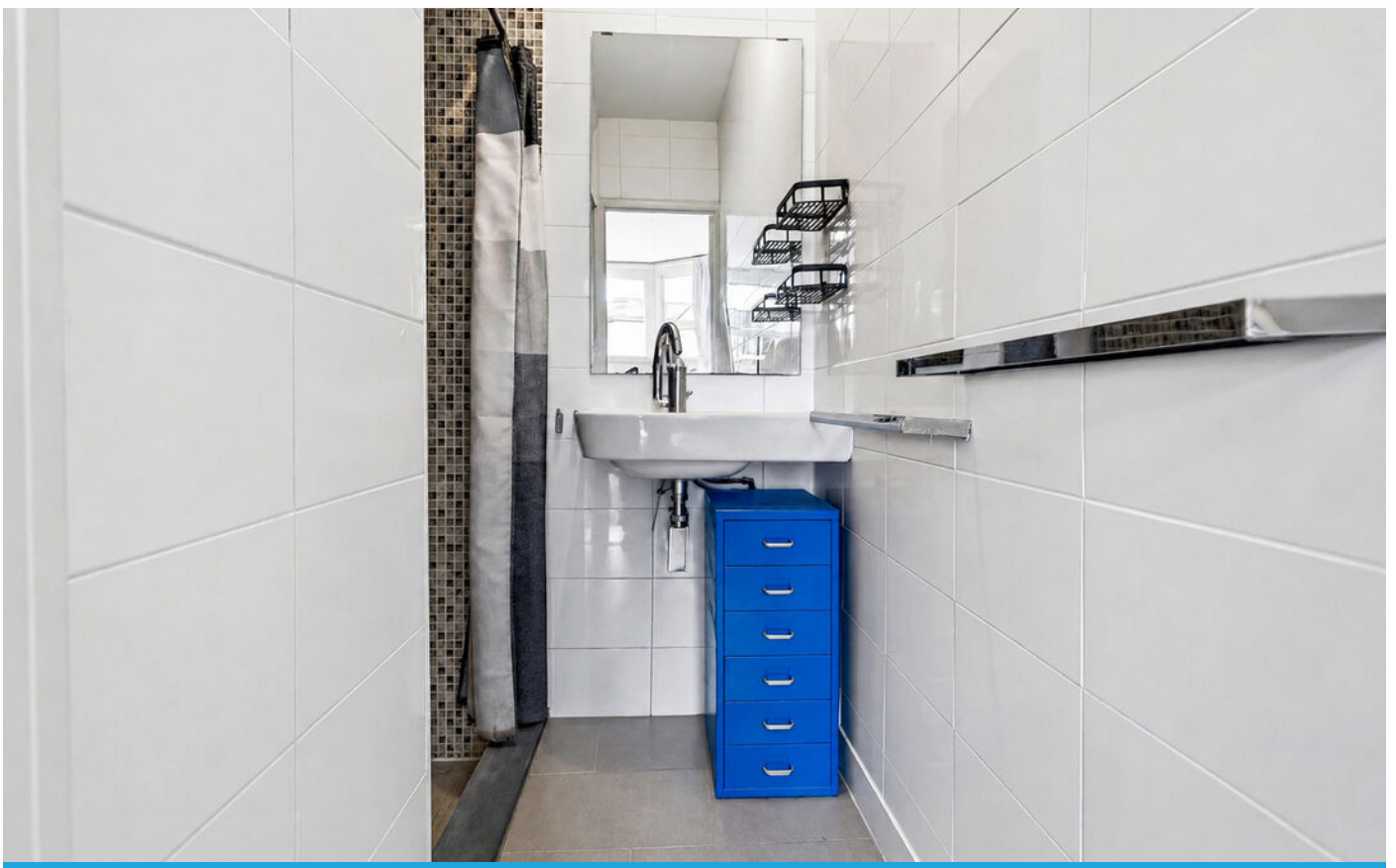
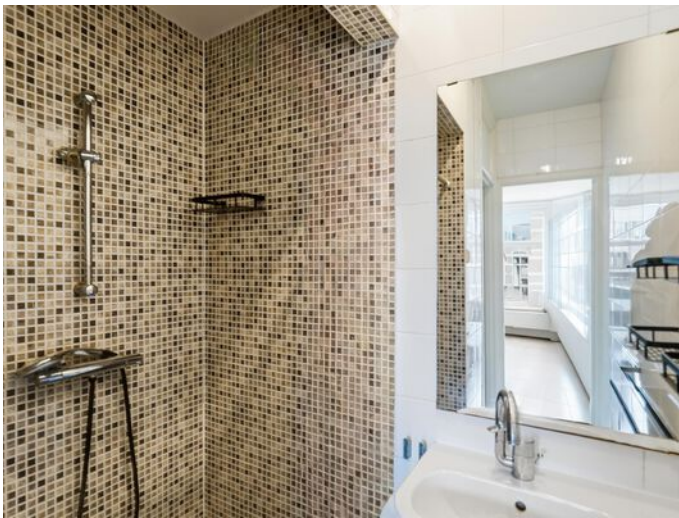
"As Is, Where Is" clause.

Foto's / Photos







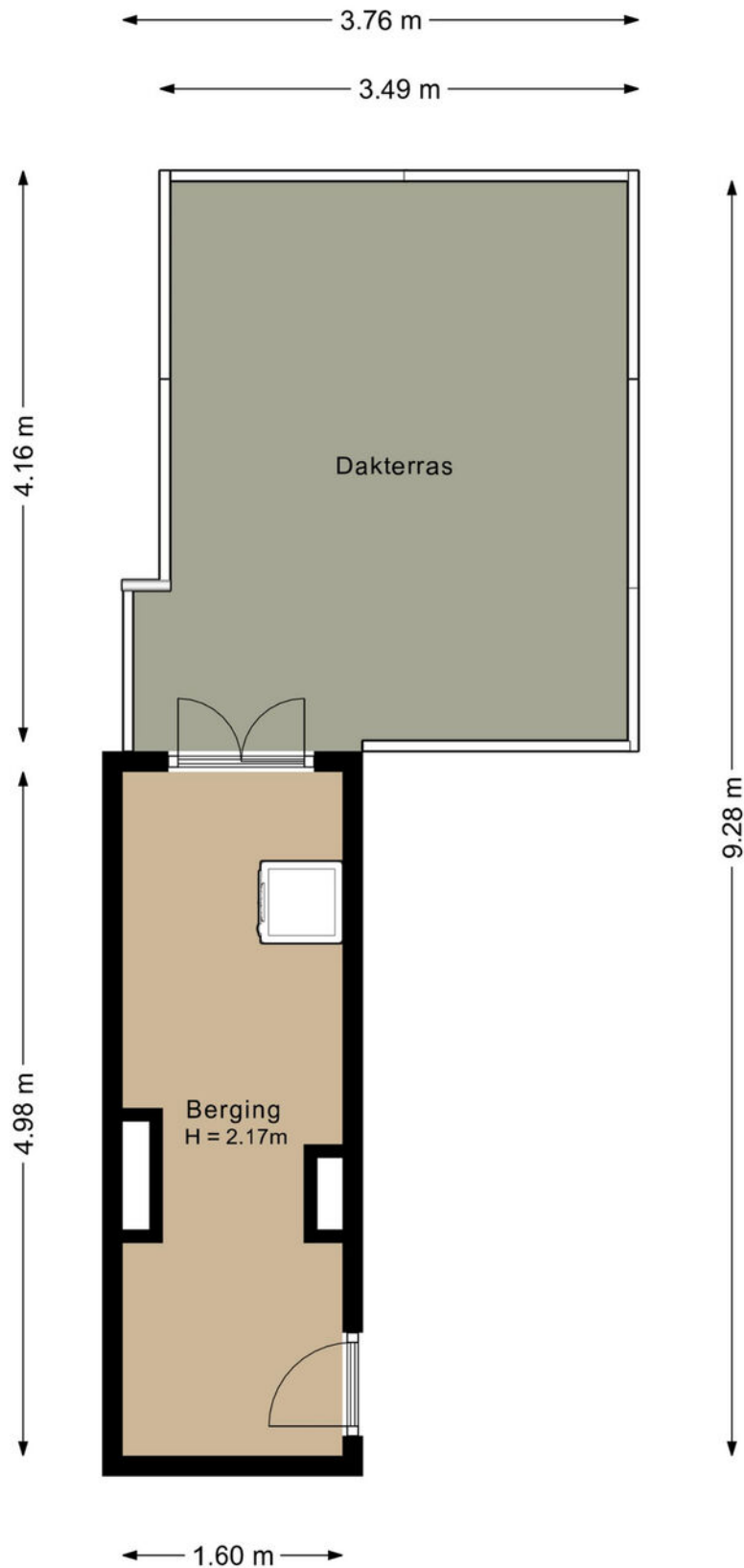




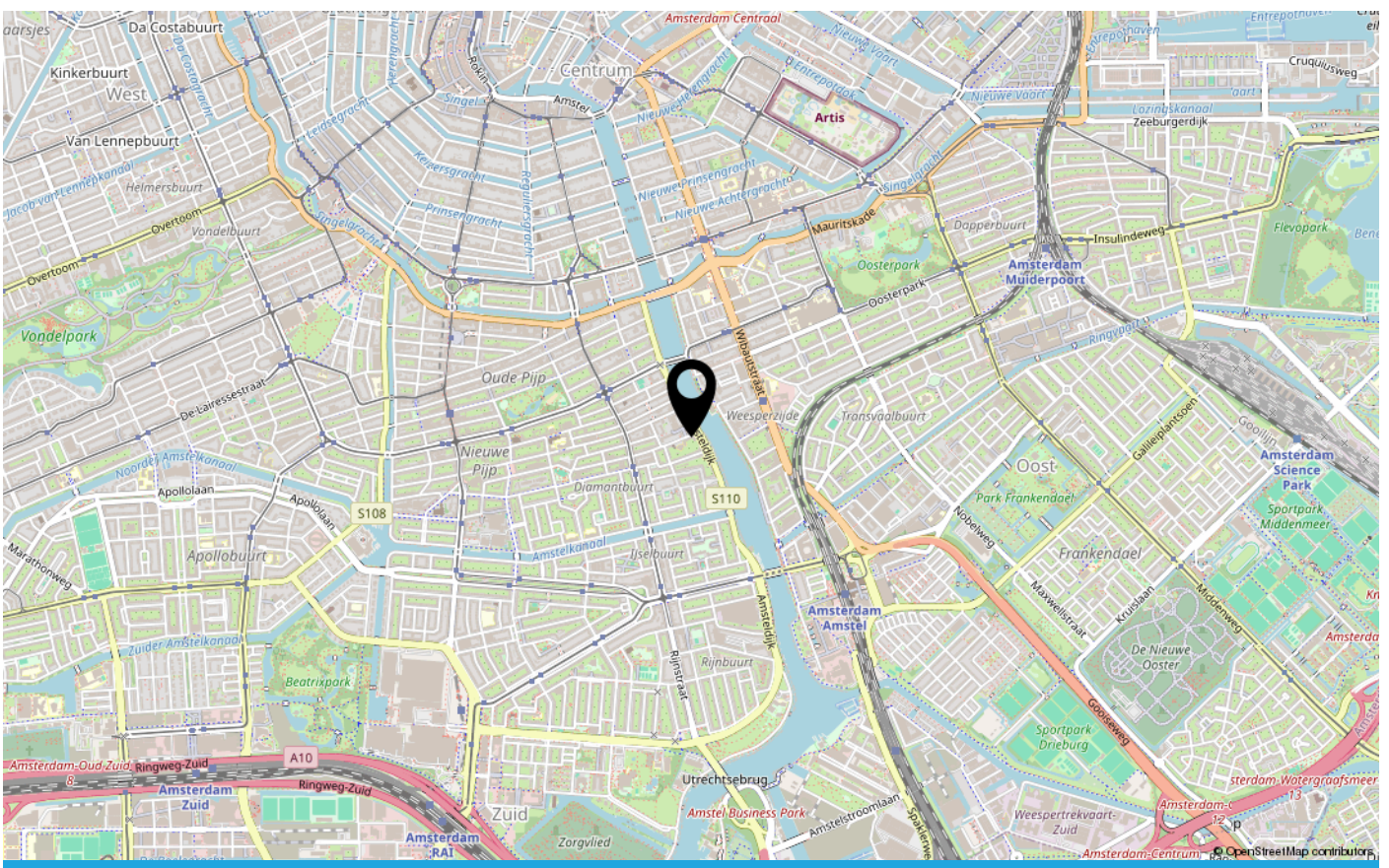
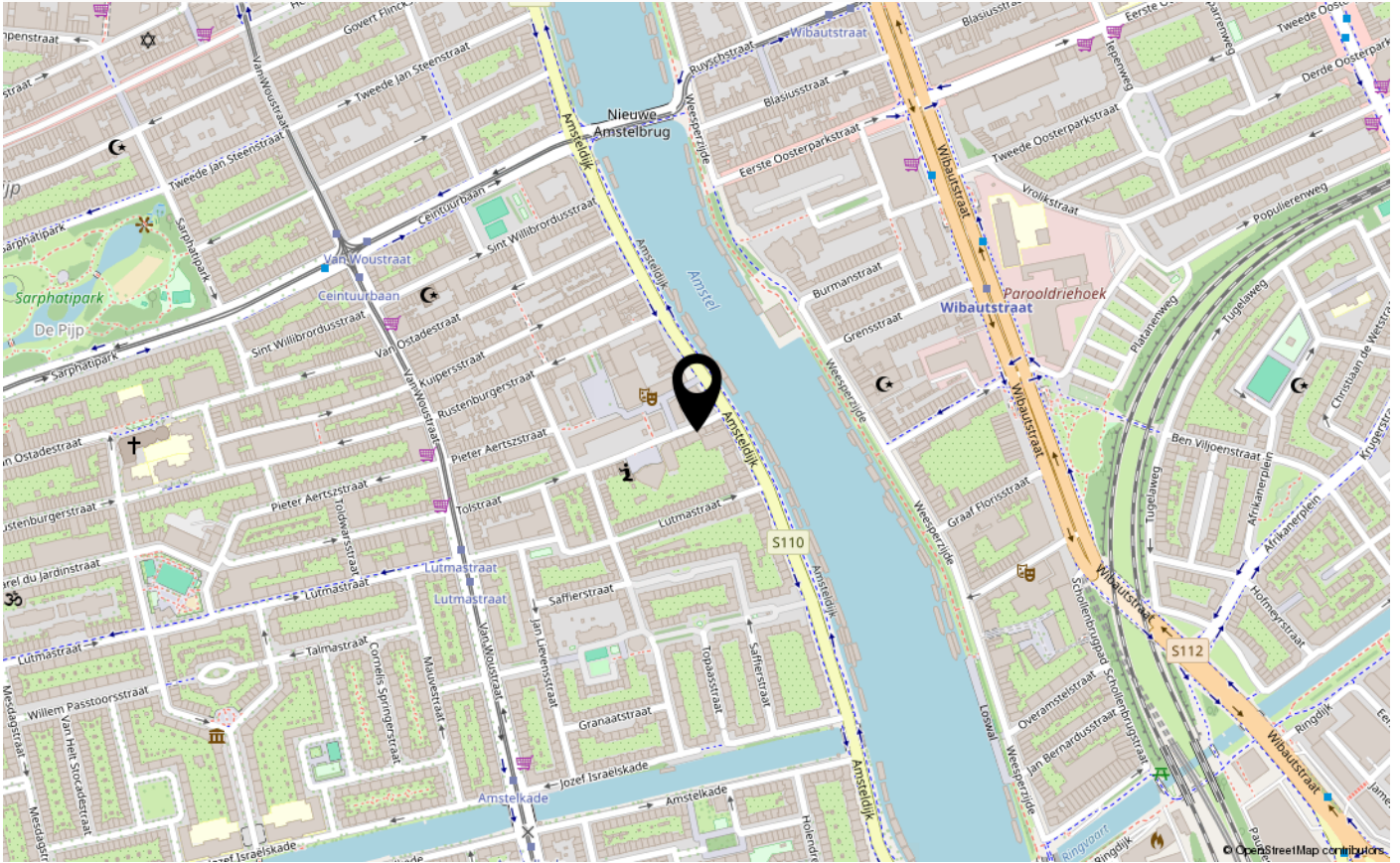
Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Diamantbuurt

Leeftijd



0 - 14: 11%

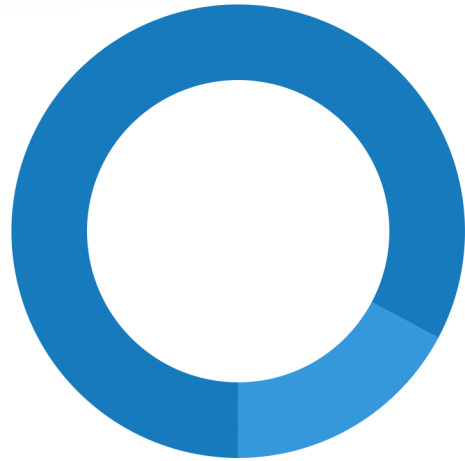
15 - 24: 12%

25 - 44: 33%

45 - 64: 25%

65+: 19%

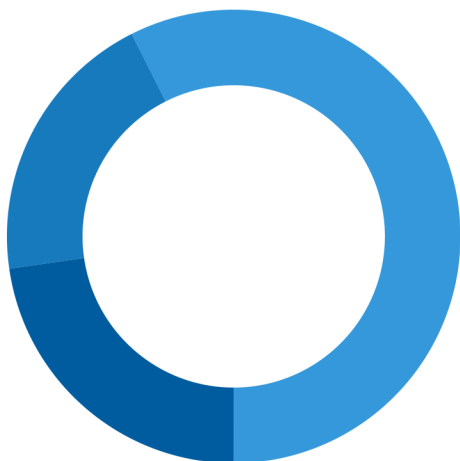
Koop / huur



Koop: 17%

Huur: 83%

Huishoudens



Eenpersoons: 58%

Zonder kinderen: 20%

Met kinderen: 23%

 48%

 52%

 0,4 per huishouden

Ons team / Our team



Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
jeroen@smitenheinen.nl

Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Josien Duijzer

NVM Makelaar
josien@smitenheinen.nl

Lotte Folkersma

Commercieel medewerker binnendienst
lotte@smitenheinen.nl

Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek

NVM Makelaar
marije@smitenheinen.nl

Roos Ouwehand

Commercieel medewerker binnendienst
roos@smitenheinen.nl

Andreas van Kooten

NVM makelaar
andreas@smitenheinen.nl

Anna Noëlle Kaffe

Commercieel medewerker binnendienst
anna@smitenheinen.nl

Extra informatie / Information

ALGEMENE INFORMATIE:

"De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiteen te verklaren bij de verkoper of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten."

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, 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 mededelen 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.

NOTARISKEUZE

De koopakte wordt bij voorkeur 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.

10 MEEST 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.

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 wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' 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 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.



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs **o/z**

www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl