

Tolstraat 142, AMSTERDAM



Woonhuis

186 m² perceeloppervlakte



Beschrijving

Woonhuis bestaand uit twee benedenwoningen en zes bovenwoningen met ondergrond en tuin, plaatselijk bekend te (1074 VM) te Amsterdam als TOLSTRAAT 142

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Noord maandag 19 oktober 2026
Inzet	maandag 19 oktober 2026 vanaf 18:00
Afslag	maandag 19 oktober 2026 vanaf 18:00
Veilinglocatie	De Eerste Amsterdamse / MVA Huis Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam
Kantoor	KB Notarissen Nachtwachtlaan 20 1058EA Amsterdam T: 020 540 70 07 F: 020 540 70 99 E: contact@kbnotarissen.nl
Behandelaar	mr. F.P. ten Veen / mr. M.H. Kempes
Bezichtiging	Indien mogelijk (als huurders mee willen werken) te bezichtigen op afspraak op dinsdag en donderdag, alsmede op de verkoopdag van 14:00 tot 16:00 uur.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Woonhuis
Perceeloppervlakte	186 m ²
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Rappange Makelaardij B.V. Prinsengracht 255-259 1016 GV Amsterdam T: 020 624 03 63 E: makelaardij@rappange.com
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Verhuurd



Inzetpremie

€ 20.000 t.l.v. verkoper, alleen bij gunning

en 11587, respectievelijk groot één are en 10 centiare, 83 centiare alomte één are en 10 centiare, 70 centiare, welke gotsuven zijn aangewezen als beschermde monument in de zin van de *Overeenkomst*.

De twee panden worden elk eerst afzonderlijk per optie en
afslag gevraagd, waarna de combinatie van de panden gezamenlijk in afslag (afslagverl)

Referentie: Telefoon 120-40, en 120-80 (als deze rijk is met)
 Aankomst de volgende is verduidelijkt staat ingevuld.

Totale netto huurprijsbruto Totaal 142 van het vast, vaste gedeelte: € 87.993,64 per jaar

Fluch (Kanalbuch): € 1.330,32; Vorschlagsstakey: € 881,61



en 11587, respectievelijk groot één are en 16 centiare, 63 centiare alsmede één are en 16 centiare, 70 centiare, welke gebouwen zijn aangewezen als beschermd monument in de zin van de Gemeentewet.

Soort eigendom

Het panden zijn gelegen op eigen grond.

Combinatie

De twee panden worden elk eerst afzonderlijk per opbod en afslag geveld, waarna de combinatie van de panden gezamenlijk in afslag plaatsvindt.

Oplevering

Behoudens Tolstraat 136-HL en 136-HR (alle twee vrije sector), worden de woningen in verhuurde staat opgeleverd.

Huuropbrengst

Totale netto huuropbrengst Tolstraat 136 van het verhuurde gedeelte: € 67.754,04 per jaar

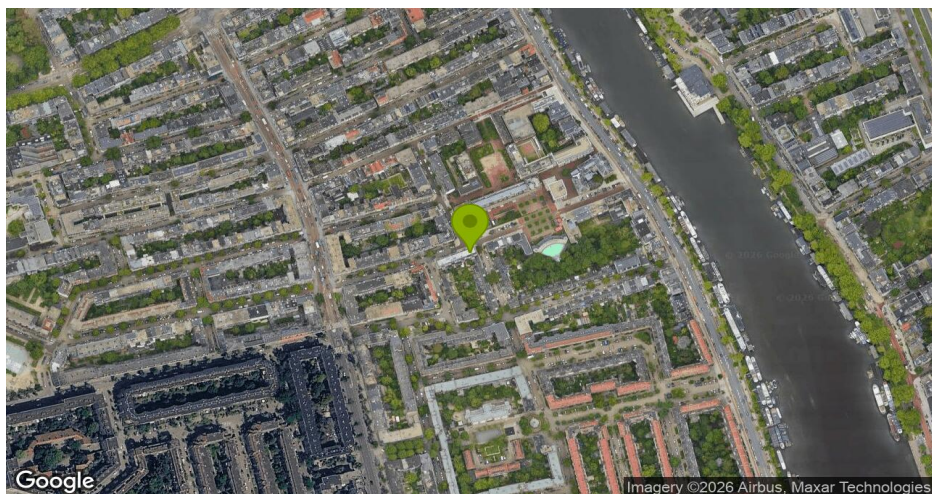
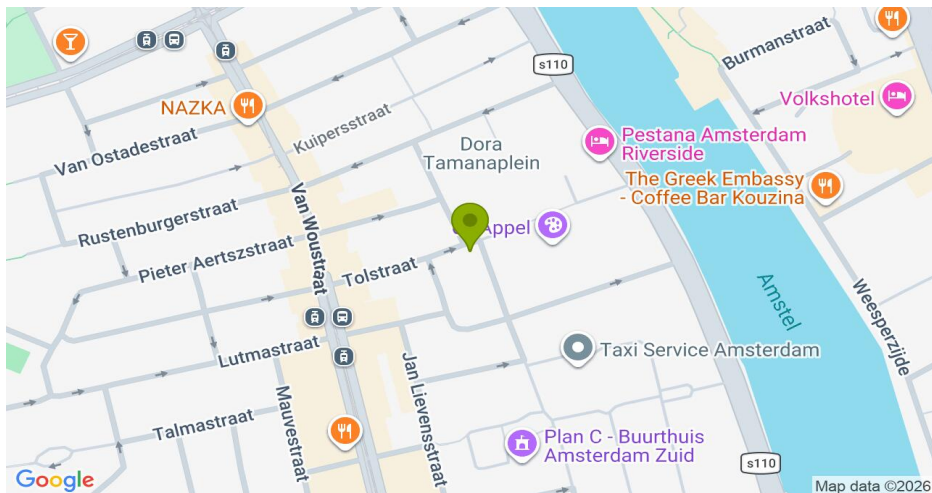
Totale netto huuropbrengst Tolstraat 142 van het verhuurde gedeelte: € 87.953,64 per jaar

Lasten

Tolstraat 136: WOZ-waarde 2026: € 3.691.000; Onroerende zaak belasting: € 1.945,12;

Riool/aansluitrecht: € 1.536,32; Waterschapslasten: € 651,61.

Tolstraat 142: WOZ-waarde 2026: € 5.879.000; Onroerende zaak belasting: € 3.043,87;



Bijlage

47108_Brochure - Tolstraat 136 en 142 te Amsterdam_2.pdf



Vrijwillige veiling van twee woon-winkelpanden in Amsterdam-Zuid/ De Pijp
TOLSTRAAT 136 en 142 – AMSTERDAM

VEILINGDATUM
19 oktober 2026

LOCATIE VEILING
MVA Huis, Amsterdam

NETTO HUURPBRENGST
€ 155.707,68 per jaar



Voor meer informatie:
Rappange Makelaardij B.V.
Prinsengracht 255-259
1016 GV Amsterdam
020 – 624 03 63
makelaardij@rappange.com



TOLSTRAAT 136 en 142



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
Veilingbijlet	3
Algemeen, Kadastrale omschrijving Verkoopwijze	4
Huren/ Energielabels	5
Zakelijke lasten	6
Eigen grond Cultuurhistorische waardering	7
Bestemmingsplan/ Bestemmingsplan, notaris, plok, benaderen huurders	8
Op te vragen stukken, funding en bijzonderheden	9
Kadastrale kaart	10
Plattegrond – Tolstraat 136	11
Plattegrond – Tolstraat 142	12
Plattegrond – Tolstraat 136-HL (nieuwe indeling)	13
Plattegrond – Tolstraat 142-HR	14
Foto's	15-17
Clauses	18
Bijzondere bepalingen	19
Verkoop- en veilingproces	20
Disclaimer	21



VRIJWILLIGE VERKOPING

op maandag 19 oktober 2026

's avonds na 18:00 uur Hybride (zaal en internet) in het

het MVA Huis

Entrepotdok 25, 1018 AD Amsterdam

ten overstaan van notaris

mr. F.P. ten Veen/ mr. M.H. Kempes

(KB Notarissen)

van: de

TWEE WOONHUIZEN

ieder bestaande uit twee benedenwoningen en zes bovenwoningen met ondergrond en tuin, plaatselijk bekend te (1074 VM) te Amsterdam als

TOLSTRAAT 136 EN 142

kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, nummers 1185 en 11584 alsmede 1182 en 11587, respectievelijk groot één are en 16 centiare; 63 centiare alsmede één are en 16 centiare; 70 centiare, welke gebouwen zijn aangewezen als beschermd monument in de zin van de Gemeentewet.

Soort eigendom

De panden zijn gelegen op eigen grond.

Combinatie

De twee panden worden elk eerst afzonderlijk per opbod en afslag geveild, waarna de combinatie van de panden gezamenlijk in afslag plaatsvindt.

Oplevering

Behoudens Tolstraat 136-HL en 136-HR (alle twee vrije sector), worden de woningen in verhuurde staat opgeleverd.

Huuropbrengst per jaar

Totale netto huuropbrengst Tolstraat 136 van het verhuurde gedeelte: € 67.754,04 per jaar

Totale netto huuropbrengst Tolstraat 142 van het verhuurde gedeelte: € 87.953,64 per jaar

Lasten

Tolstraat 136: WOZ-waarde 2026: € 3.691.000; Onroerende zaak belasting: € 1.945,16;

Riool-/aansluitrecht: € 1.536,32; Waterschapslasten: € 651,61.

Tolstraat 142: WOZ-waarde 2026: € 3.878.000; Onroerende zaak belasting: € 2.043,71;

Riool-/aansluitrecht: € 1.536,32; Waterschapslasten: € 684,62.

Indien mogelijk (als huurders mee willen werken) te bezichtigen op afspraak, alsmede op iedere dinsdag en donderdag en op de verkoopdag tussen 14.00 en 16.00 uur.

Plok

Tolstraat 136: € 25.000 excl. btw t.l.v. verkoper.

Tolstraat 142: € 20.000 excl. btw t.l.v. verkoper.

De plok wordt alleen uitgekeerd bij gunning van het object.

Nadere inlichtingen verstrekken de directie-makelaars

mr R.P. Rappange, U.A. van Willigenburg

(Rappange Makelaardij B.V.)

Prinsengracht 255-259, 1016 GV Amsterdam

020 – 624 03 63

makelaardij@rappange.com



ALGEMEEN

Rappange Makelaardij is door de eigenaar aangesteld als directie-makelaar voor de vrijwillige veiling van de twee dubbele woonpanden gelegen aan de Tolstraat 136 en 142 te Amsterdam. Deze brochure bevat de meest essentiële informatie met betrekking tot de veiling van dit object. De informatie is enkel bedoeld om potentiële kopers te informeren en uit te nodigen om zelf verder onderzoek uit te voeren en hierna eventueel over te gaan tot het uitbrengen van een koopvoorstel onder de gestelde voorwaarden, welke staan omschreven in het verkoopproces. Geïnteresseerde partijen kunnen aanvullende informatie opvragen bij Rappange Makelaardij.

KADASTRALE OMSCHRIJVING

Tolstraat 136

Het woonhuis met ondergrond en tuin, plaatselijk bekend te 1074 VM Amsterdam als **Tolstraat 136 1L, 136 1R, 136 2L, 136 2R, 136 3L, 136 3R, 136 HL, 136 HR**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V nummer 1185, ter grootte van een are en zestien centiare (1 a 16 ca), welk gebouw is aangewezen als beschermd monument in de zin van de Gemeentewet, alsmede het perceel grond, in gebruik als tuin bij de Tolstraat 136 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V nummer 11584, groot drieënzestig centiare;

Tolstraat 142

Het woonhuis met ondergrond en tuin, plaatselijk bekend te 1074 VM Amsterdam als **Tolstraat 142 1L, 142 1R, 142 2L, 142 2R, 142 3L, 142 3R, 142 HL, 142 HR**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V nummer 1182, ter grootte van een are en zestien centiare (1 a 16 ca), welk gebouw is aangewezen als beschermd monument in de zin van de Gemeentewet, alsmede het perceel grond, in gebruik als tuin bij de Tolstraat 142 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V nummer 11587, groot zeventig centiare;

OMSCHRIJVING OBJECT

Aan de Tolstraat worden twee karakteristieke dubbele woonhuizen aangeboden, ieder met acht woningen, ondergrond en tuin. De objecten zijn gelegen op eigen grond en hebben de status van gemeentelijk monument. De verkoop biedt de mogelijkheid één pand afzonderlijk te verwerven, dan wel beide panden als combinatie.

De panden maken deel uit van het historische woonensemble in de Diamantbuurt, ontworpen door A.L. van Gendt. De architectuur en de ligging nabij de voormalige diamantslijperij Asscher geven het geheel een herkenbaar Amsterdams karakter.

Kortom: Een bijzondere beleggingskans in Amsterdam-Zuid!

Verkoopwijze – afzonderlijk én gecombineerd

Tolstraat 136 en Tolstraat 142 worden ieder eerst afzonderlijk bij opbod en afslag aangeboden. Aansluitend vindt een gecombineerde afslag van beide panden plaats. Gunning geschiedt overeenkomstig de toepasselijke veilingvoorwaarden. Een geïnteresseerde kan dus op één pand of op de combinatie bieden.

KERNGEGEVENS

Kerngegevens	Tolstraat 136	Tolstraat 142
Aantal woningen	8 woningen	8 Woningen
Status	2 benedenwoningen vrij; 6 woningen verhuurd	8 woningen verhuurd
Netto jaarhuur verhuurd gedeelte	€ 67.754,04	€ 87.953,64
WOZ-waarde 2026	€ 3.691.000	€ 3.878.000
Eigendom	Eigen grond	Eigen grond
Monument	Gemeentelijk monument	Gemeentelijk monument

Gecombineerde actuele netto jaarhuur verhuurde gedeeltes: € 155.707,68 per jaar. Voor de twee lege benedenwoningen (vrije sector) van Tolstraat 136-HL en HR is geen huur opgenomen.



HUREN

Omschrijving	Netto maandhuur	Serv/glas	Bruto maandhuur	Netto jaarhuur
Tolstraat 136	€ 5.646,17	€ -	€ 5.646,17	€ 67.754,04
Tolstraat 142	€ 7.329,47	€ 5,00	€ 7.329,47	€ 87.953,64
Totaal	€ 12.975,64	€ 5,00	€ 12.980,64	€ 155.707,68

ENERGIELABEL

Omschrijving	Energie label	Registratie- datum	Geldig tot
Tolstraat 136-HL	D	30-06-2025	16-06-2035
Tolstraat 136-HR	C	31-08-2025	15-08-2035
Tolstraat 136-1L	G	30-06-2025	16-06-2035
Tolstraat 136-1R	D	01-09-2021	01-09-2031
Tolstraat 136-2L	C	06-08-2021	29-07-2031
Tolstraat 136-2R	G	06-08-2021	05-08-2031
Tolstraat 136-3L	A	17-12-2020	17-12-2030
Tolstraat 136-3R	C	16-06-2025	16-06-2035
Tolstraat 142-HL	F	30-07-2021	29-07-2031
Tolstraat 142-HR	A	16-11-2023	17-10-2033
Tolstraat 142-1L	C	30-06-2025	16-06-2035
Tolstraat 142-1R	F	05-04-2022	01-04-2032
Tolstraat 142-2L	G	31-03-2022	29-03-2032
Tolstraat 142-2R	B	30-07-2021	29-07-2031
Tolstraat 142-3L	F	30-07-2021	29-07-2031



ZAKELIJKE LASTEN (2026)

Omschrijving	WOZ-waarde	OZB	Rioolrecht	Waterschaps-lasten	Totaal
Tolstraat 136-HL	€ 475.000	€ 250,32	€ 192,04	€ 83,86	€ 526,22
Tolstraat 136-HR	€ 708.000	€ 373,11	€ 192,04	€ 124,99	€ 690,15
Tolstraat 136-1L	€ 427.000	€ 225,02	€ 192,04	€ 75,38	€ 492,45
Tolstraat 136-1R	€ 419.000	€ 220,81	€ 192,04	€ 73,97	€ 486,82
Tolstraat 136-2L	€ 412.000	€ 217,12	€ 192,04	€ 72,73	€ 481,90
Tolstraat 136-2R	€ 412.000	€ 217,12	€ 192,04	€ 72,73	€ 481,90
Tolstraat 136-3L	€ 419.000	€ 220,81	€ 192,04	€ 73,97	€ 486,82
Tolstraat 136-3R	€ 419.000	€ 220,81	€ 192,04	€ 73,97	€ 486,82
Totaal	€ 3.691.000	€ 1.945,12	€ 1.536,32	€ 651,61	€ 4.133,09

Omschrijving	WOZ-waarde	OZB	Rioolrecht	Waterschaps-lasten	Totaal
Tolstraat 142-HL	€ 694.000	€ 365,73	€ 192,04	€ 122,52	€ 680,30
Tolstraat 142-HR	€ 708.000	€ 373,11	€ 192,04	€ 124,99	€ 690,15
Tolstraat 142-1L	€ 419.000	€ 220,81	€ 192,04	€ 73,97	€ 486,82
Tolstraat 142-1R	€ 388.000	€ 204,47	€ 192,04	€ 68,50	€ 465,01
Tolstraat 142-2L	€ 412.000	€ 217,12	€ 192,04	€ 72,73	€ 481,90
Tolstraat 142-2R	€ 419.000	€ 220,81	€ 192,04	€ 73,97	€ 486,82
Tolstraat 142-3L	€ 419.000	€ 220,81	€ 192,04	€ 73,97	€ 486,82
Tolstraat 142-3R	€ 419.000	€ 220,81	€ 192,04	€ 73,97	€ 486,82
Totaal	€ 3.878.000	€ 2.043,67	€ 1.536,32	€ 684,62	€ 4.264,65

Totaal

Omschrijving	WOZ-waarde	OZB	Rioolrecht	Waterschaps-lasten	Totaal
Tolstraat 136	€ 3.691.000	€ 1.945,12	€ 1.536,32	€ 651,61	€ 4.133,09
Tolstraat 142	€ 3.878.000	€ 2.043,67	€ 1.536,32	€ 684,62	€ 4.264,65
Totaal	€ 7.569.000	€ 3.988,79	€ 3.072,64	€ 1.336,23	€ 8.397,73

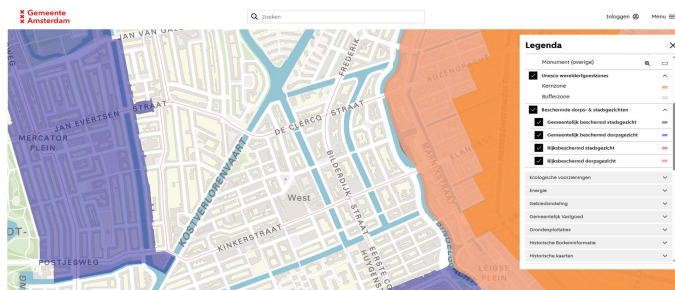
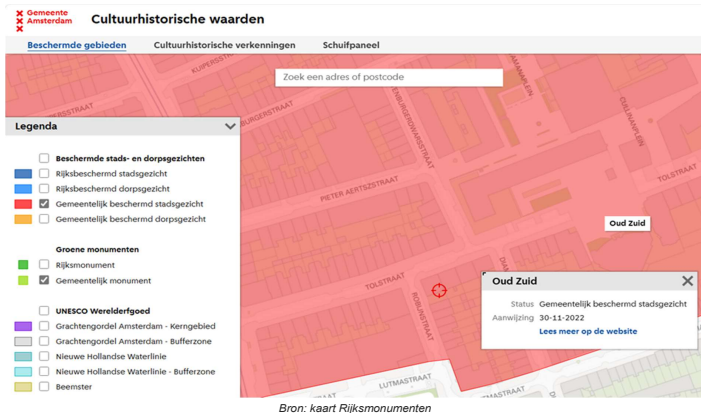


EIGEN GROND

De panden zijn gelegen op eigen grond.

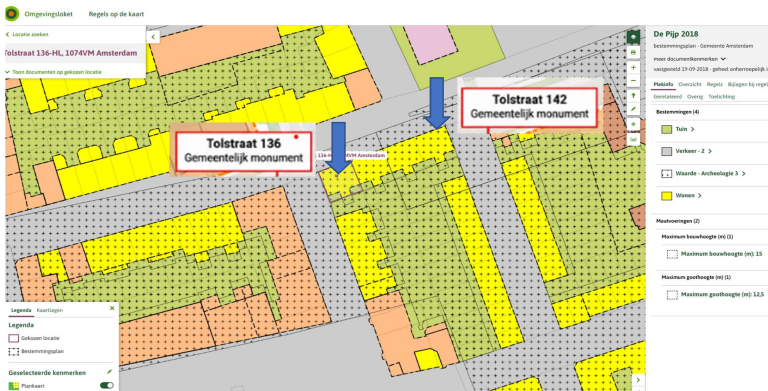
CULTUURHISTORISCHE WAARDERING / MONUMENT

- De panden vallen **NIET** onder het UNESCO Werelderfgoed Kerngebied, wel onder de Bufferzone;
- De panden vallen **NIET** onder een Rijksbeschermd stadsgezicht; **WEL** onder Gemeentelijk beschermd stadsgezicht;
- De panden zijn **GEEN** Rijksmonument, maar **WEL** een Gemeentelijk Monument;
- Ten aanzien van het verkochte zijn geen publiekrechtelijke beperkingen geregistreerd, anders dan: een publiekrechtelijke beperking op grond van de Huisvestingsverordening (splittingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014), afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143, ingeschreven in het kadaster op 29 januari 2024.





BESTEMMINGSPLAN



DIGITAAL STELSEL OMGEVINGSWET (DSO)

Op het verkochte rusten mogelijk publiekrechtelijke beperkingen die niet uit de openbare registers van het Kadaster blijken. Deze publiekrechtelijke beperkingen worden door het Digitaal stelsel Omgevingswet (DSO) beschikbaar gemaakt en zijn onder meer raadpleegbaar via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Koper verklaart daar zelf onderzoek naar te hebben gedaan of daar uit eigen beweging van af te zien.

NOTARIS

KB notarissen
mr. F.P. ten Veen/ mr. M.H. Kempes
Nachtwachlaan 20, 1058 EA Amsterdam,
Telefoon: 020 - 540 70 70
E-mail: contact@kbnotarissen.nl

INZETPREMIE

Tolstraat 136: € 25.000 excl. btw t.l.v. verkoper.
Tolstraat 142: € 20.000 excl. btw t.l.v. verkoper.
De plok wordt alleen uitgekeerd bij gunning van het object.

BENADEREN VAN HUURDERS

Verkoper vraagt expliciet om de huurders niet rechtstreeks te benaderen of zomaar bij de huurders aan te bellen of binnen te lopen.



OP TE VRAGEN STUKKEN

- Eigendomsinformatie;
- Kadastrale kaart;
- Energielabels;
- Bestemmingsplan;
- (Geanonimiseerde) huurovereenkomsten;
- BAG-uittreksels;
- Bodemrapportage;
- Bijzondere veiling voorwaarden.

FUNDERING

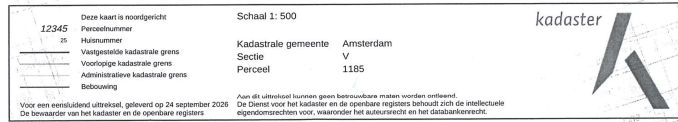
Fugro heeft diverse funderingsonderzoeken gedaan naar de funderingen van Tolstraat 136 en 142. De rapporten zijn op te vragen bij de directie-makelaar.

BIJZONDERHEDEN

- De panden worden volgens het 'As is, where is' principe verkocht. Tevens zal er in de akte van veiling een 'ouderdomsclausule', 'asbestclausule', 'loodclausule' en een 'niet-gebruikersclausule' worden opgenomen, daarnaast zullen er nog een paar bijzondere bepalingen worden opgenomen;
- De panden zijn gelegen op eigen grond;
- De panden zijn aangewezen als beschermd monument in de zin van de Gemeentewet.;
- Behoudens Tolstraat 136-HL als 136-HR, worden de woningen in verhuurde staat opgeleverd;
- Datum levering: twee maanden na gunning of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen;
- De maatvoering en de indeling van de plattegronden zijn indicatief en kunnen aan afwijkingen onderhevig zijn;
- Voor de zijgevel van Tolstraat 136 is een overeenkomst beschikbaar over de tijdelijke muurschildering "Klimaat" aan de zijgevel aan de Robijnstraat, uitgevoerd door kunstenaar Lars Brehm in opdracht van stadsdeel Zuid. De overeenkomst vermeldt een periode van vier jaar vanaf 1 oktober 2025, met evaluatie na drie jaar. De gemeente draagt volgens de overeenkomst zorg voor het onderhoud van het kunstwerk; na afloop is in beginsel verwijdering en herstel voorzien, tenzij anders wordt overeengekomen. De volledige overeenkomst en vergunning zijn leidend.



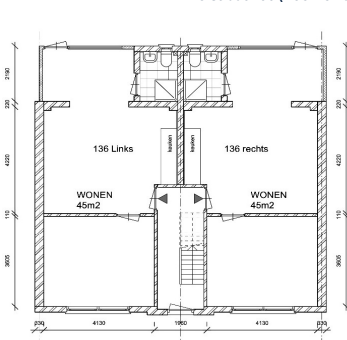
Uw referentie: Udo



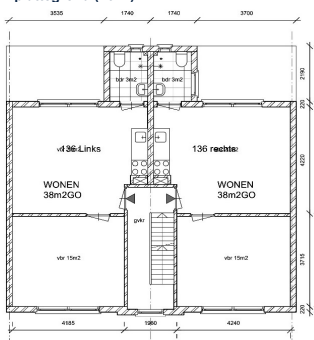


PLATTEGROND

Tolstraat 136 (Voor- en achtergevel en plattegrond (2021))

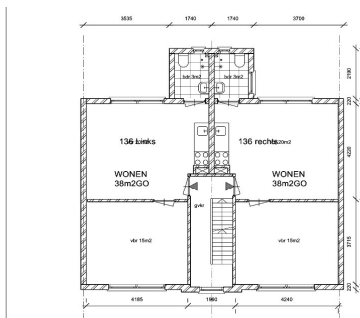


Begane grond bestaande/nieuwe toestand
ongewijzigd
(schaal 1:100)

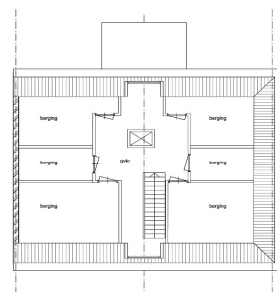


1e verdieping bestaande toestand
(schaal 1:100)

Tolstraat 136 en 142		Willemsen-Tower ARCHITECT www.willemsen-tower.nl
REPEREERT	DATE: 11-10-21	
TOLSTR 136	FORMAAT: A3	
B3	WATERS IN HET WERK CONTROLES BLAD	



2/3e verdieping bestaande toestand
(schaal 1:100)



4e bestaande/nieuwe toestand
ongewijzigd
(schaal 1:100)

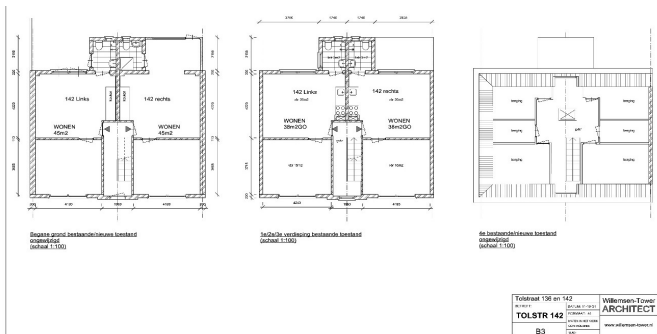
Disclaimer

Deze tekeningen zijn afkomstig van Willemsen-Tower (d.d. 11-10-2021) en dienen uitsluitend ter illustratie. Aan de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De weergegeven maten, benamingen en indeling zijn ongewijzigd overgenomen uit de oorspronkelijke tekening, maar kunnen in werkelijkheid veranderd zijn. Maten dienen in het werk te worden gecontroleerd.

Tolstraat 142 (Voor- en achtergevel en plattegrond (2021))



De auteur aanvaardt de aansprakelijkheid voor de juistheid van de inhoud van de aflevering. De aflevering kan vertraging ondergaan door technische problemen. De aflevering kan vertraging ondergaan door technische problemen. De aflevering kan vertraging ondergaan door technische problemen.

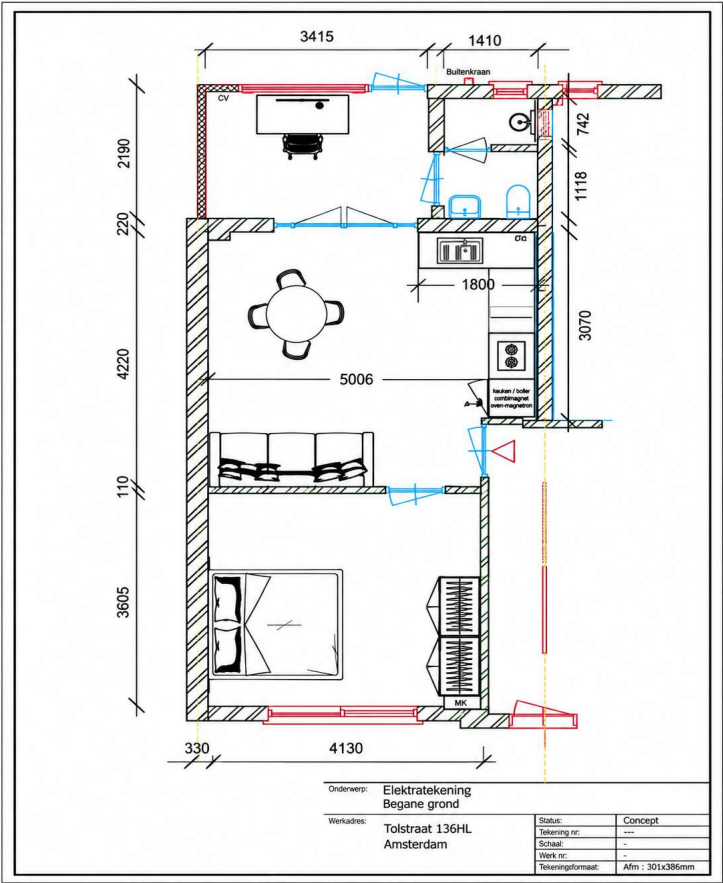


Deze tekeningen zijn afkomstig van Willemsen-Tower (d.d. 11-10-2021) en dienen uitsluitend ter illustratie. Aan de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De weergegeven maten, benamingen en indeling zijn ongewijzigd overgenomen uit de oorspronkelijke tekening, maar kunnen in werkelijkheid veranderd zijn. Maten dienen in het werk te worden gecontroleerd.



PLATTEGROND

Tolstraat 136-HL





PLATTEGROND

Tolstraat 142-HR

Tolstraat 142 H - Amsterdam Tuin



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

Tolstraat 142 H - Amsterdam Begane Grond



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



Tolstraat 136



Tolstraat 142





Tolstraat 142-HR



Tolstraat 142-HR



Tolstraat 142-HR



Tolstraat 142-HR



FOTO'S
Tolstraat 136-HR



Tolstraat 136-HR (Achterzijde)



Tolstraat 136-HR (Woonkeuken)



Tolstraat 136-HR (Kamer voorzijde)



Tolstraat 136-HR (Badkamer)



Tolstraat 136-HR (Tuin)



Tolstraat 136-HR (Tuin)





DE VOLGENDE CLAUSULES ZIJN VAN TOEPASSING

AS-IS, WHERE-IS

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de onderhavige koop en verkoop van het verkochte, een koop en verkoop op basis van het principe 'as is, where is' is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het verkochte in alle opzichten door koper wordt aanvaard en ter zake door verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheken en beslagen. In de koopakte gemelde verklaringen, voorwaarden, bedingen en de van toepassing verklaarde algemene bepalingen dienen in die context te worden gelezen, casu quo uitgelegd. In het kader van de verkoop 'as is, where is' en het hiervoor vermelde kan verkoper Artikel 2.f. van de koopakte van het model van de KNB ring Amsterdam ('De zich in de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt') niet garanderen.

OUDERDOMSCLAUSULE

In de koopakte zal een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen waarin koper verklaart ermee bekend te zijn dat dit pand meer dan 80 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de wanden, de plafonds, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, eventueel aanwezige CV-leidingen en de afwezigheid van ongedierte (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht etc. Koper aanvaardt alle, in verband met vorenbedoelde lagere bouwkwaliteit, tekortkomingen van het verkochte, ook voor zover die een belemmering voor het normaal gebruik van het verkochte kunnen zijn.

LOODCLAUSULE

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte het normaal was lood casu quo loodhoudende materialen in de bouw te verwerken. De mogelijke aanwezigheid van lood in het verkochte, wordt door de koper aanvaard en eventueel voor eigen rekening vervangen.

ASBESTCLAUSULE

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest in het verkochte. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in de onroerende zaak kunnen voortvloeien. Verkoper heeft uitdrukkelijk vermeld dat door huurders diverse soorten vloerbedekkingen (waaronder al dan niet asbesthoudend linoleum, vinyl enz.) gebruikt kunnen zijn, waarvan de soort of de samenstelling aan verkoper niet bekend is.

NIET-GEBRUIKERSCLAUSULE

Verkoper heeft koper nadrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het onroerend goed nimmer zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk zou hebben gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in; de desbetreffende feiten en omstandigheden komen volledig voor rekening en risico van koper, die zelf desgewenst onderzoek kan verrichten. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van de hierboven genoemde clausules voor de ondertekening van de koopovereenkomst en is zich bewust van de gevolgen daarvan. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken.



DE VOLGENDE BIJZONDERE BEPALINGEN ZIJN VAN TOEPASSING

Leegstand/ verbouw Tolstraat 136-HL en 136-HL

De benedenwoningen gelegen aan de Tolstraat 136-HL en 136-HR worden op dit moment verbouwd en vrij van huur opgeleverd. Verkopers zullen voor hun rekening zorgdragen dat de woningen dusdanig worden verbouwd dat de woningen op basis van de nu geldende regelgeving in de vrije sector verhuurd kunnen worden, dat wil zeggen volgens het nu geldende woningwaarderingssysteem (WWS) op ten minste 187 punten zullen zijn gewaardeerd (zie verder hieronder bij het onderdeel 'Huurregelgeving, verhuurbaarheid en beleggersrisico'). Voor meer informatie zie de informatie in de bijlagen.

Muurschildering

Voor de zijgevel van Tolstraat 136 is een overeenkomst beschikbaar over de tijdelijke muurschildering "Klimaat" aan de zijgevel aan de Robijnstraat, uitgevoerd door kunstenaar Lars Brehm in opdracht van stadsdeel Zuid. De overeenkomst vermeldt een periode van vier jaar vanaf 1 oktober 2025, met evaluatie na drie jaar. De gemeente draagt volgens de overeenkomst zorg voor het onderhoud van het kunstwerk; na afloop is in beginsel verwijdering en herstel voorzien, tenzij anders wordt overeengekomen. De volledige overeenkomst en vergunning zijn leidend.

Huurregelgeving, verhuurbaarheid en beleggersrisico

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de wet- en regelgeving met betrekking tot de verhuur van woonruimte, waaronder begrepen regelgeving inzake huurprijsbescherming, woningwaardering, vergunningen en gemeentelijke verordeningen, aan verandering onderhevig is en in de toekomst verder kan wijzigen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat bij beëindiging van een bestaande huurovereenkomst en/of een tussentijdse toetsing (de alsdan geldende wet- en regelgeving) ertoe kan leiden dat een woning slechts tegen een lagere huurprijs kan worden verhuurd dan de thans geldende dan wel in het verleden gerealiseerde huurprijs.

Koper is er voorts mee bekend dat het, teneinde een woning bij toekomstige verhuur in de vrije sector te kunnen (blijven) verhuren, noodzakelijk kan zijn investeringen, aanpassingen en/of verduurzamingsmaatregelen aan de woning te verrichten. Alle daarmee verband houdende kosten, risico's en gevolgen komen volledig voor rekening en risico van koper. In het verleden gerealiseerde, overeengekomen of thans geldende huurprijzen, alsmede eventuele berekeningen, rendementen of uitgangspunten daaromtrent, houden uitdrukkelijk geen garantie of toezegging in ten aanzien van toekomstige huurprijzen, verhuurbaarheid, huurregime of rendement.

Koper heeft zich ter zake zelfstandig kunnen laten informeren en aanvaardt de hiervoor omschreven omstandigheden uitdrukkelijk als onderdeel van het reguliere beleggers- en exploitatierisico. Koper kan verkoper, tenzij verkoper de huurprijs of huurregime heeft gegarandeerd, niet aansprakelijk stellen voor enige schade, waardevermindering, lagere huuropbrengst, rendementsderving of kosten als gevolg van huidige of toekomstige wijzigingen in wet- en regelgeving en/of gemeentelijke verordeningen, behoudens voor zover uitsluiting van aansprakelijkheid naar dwingend recht niet is toegestaan.



VERKOOP- C.Q. VEILINGPROCES

ALGEMEEN

De verkoper heeft opdracht gegeven om de objecten, gelegen aan de **Tolstraat 136 en 142**, te verkopen via de hybride veiling (vanuit de zaal, met veilingmeester en internet). De hybride of Zaal-/Internetveiling wordt georganiseerd vanuit een openbaar toegankelijke locatie, de veilingzaal. Tegelijkertijd kan deze veiling ook via internet worden gevolgd. Zowel in de zaal als via het internet hoort u de veilingmeester die de veiling begeleidt. Hij geeft onder andere aan wanneer de veiling start en hoe er kan worden geboden.

Op basis van de informatie in deze brochure, alsmede eventuele aanvullende stukken die gedurende het verkoopproces ter beschikking worden gesteld, worden geïnteresseerde partijen uitgenodigd om uiterlijk op **maandag 19 oktober 2026 vanaf 18.00 uur** naar de veiling te komen om mee te doen met het veilingproces.

KOSTEN

Potentiële kopers dienen hun eigen kosten te dragen met betrekking tot het aankoopproces, waaronder de kosten voor een eventuele due diligence, alsmede juridische en fiscale adviezen, inclusief de kosten van de notaris met betrekking tot de juridische overdracht van het eigendom.

VEILINGNOTARIS

Verkoper heeft **KB Notarissen** aangesteld om het veilingproces te begeleiden. De akte van veiling, eventuele akte de command en de akte kwitantie kooppenningen worden opgesteld en verleden door notaris **mr. F.P. ten Veen en mr. M.H. Kempes**.

VEILINGGEGEVENS

VEILING

Conform de Algemene Voorwaarden Vrijwillige Veilingen 2018 (AVVV2018).

GUNNING

De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich hierover uiterlijk binnen 4 uur na de veiling uitspreken.

VEILINGKOSTEN

De veilingkosten zullen voor zover mogelijk worden gespecificeerd in het kostenoverzicht dat zal worden gepubliceerd op www.eersteamsterdamse.nl.

COMMUNICATIE

Potentiële kopers mogen op dit moment geen contact opnemen met de huurders, verkoper of met diens eventuele bestuurders, leidinggevende, werknemers of vertegenwoordigers.

Voor verdere informatie over het pand kunt u contact opnemen met Rappange Makelaardij.

Rappange Makelaardij

Udo van Willigenburg

E-mail: makelaardij@rappange.com



Meer dan alleen makelaardij – uw partner in vastgoed(-beheer)

Met onze brede vakkennis en jarenlange ervaring in Amsterdam en omstreken zijn wij al **meer dan 120 jaar** een vaste partner voor zowel particuliere als commerciële huizenbezitters. Wij zijn actief op vastgoedveilingen en voortdurend op zoek naar interessante beleggingsobjecten voor onze opdrachtgevers.



Makelaardij

Aan- en verkoop, verhuur, taxaties en begeleiding bij vastgoedtransacties.



Vastgoedbeheer

Professioneel en zorgeloos beheer van uw vastgoed, met oog voor rendement en behoud van waarde.



Huuradministratie en VvE-beheer

Efficiënte administratie en deskundig beheer van huurzaken en verenigingen van eigenaren.



Technisch onderhoud en aannemerij

Van klein onderhoud tot renovatie en verbouwing: snel, vakkundig en betrouwbaar.



Verzekeringen

Verzekeringen voor zowel particulieren als bedrijven, zoals opstal-, aansprakelijkheid- en luchtvaartverzekeringen alsmede pensioenverzekeringen.



Al onze diensten onder één dak

Bij Rappange Makelaardij combineren wij deskundigheid, betrokkenheid en praktische oplossingen. Zo heeft u voor al uw vastgoedzaken één aanspreekpunt dat met u meent en voor u handelt – efficiënt, transparant en betrouwbaar.



Rappange Makelaardij B.V.

MAKELAARDIJ OG - AANNEMERIJ - VERZEKERINGEN - BEHEER OG

www.rappange.com

TEL. 020 624 03 63



DISCLAIMER

Alles volgens ingewonnen informatie. De verstrekte vrijblijvende informatie is met zorg samengesteld op basis van gegevens van de verkoper/verhuurder (en/of derden). Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot dit object is de directie-makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent dit object, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De makelaars alsmede de veilingorganisaties zijn niet verantwoordelijk voor de inhoud van de websites waarnaar mogelijk verwezen wordt. De bijzonderheden slechts zijn weergegeven als een algemene beschrijving die dient als leidraad voor potentiële kopers / huurders en niet dient te worden beschouwd als een offerte of contract, of onderdeel daarvan;

Alle beschrijvingen, afmetingen, verwijzingen naar bouwkundige staat en de voor de inbezitting en het gebruik benodigde vergunningen en alle overige bijzonderheden te goeder trouw zijn verstrekt en geacht worden correct te zijn, doch dat potentiële kopers / huurders zich er niet op kunnen beroepen als verklaringen voor waar maar zichzelf van de juistheid ervan dienen te overtuigen door middel van inspectie of anderszins;

Bijlage

47108_Veilingbijet - Tolstraat 136 en 142 te Amsterdam_Kedde2.pdf

Amsterdam 2026

VRIJWILLIGE VERKOPING op MAANDAG 19 OKTOBER 2026

's avonds na 18:00 uur Hybride (zaal en internet) in het

MVA Huis

Entrepotdok 25, 1018 AD Amsterdam

ten overstaan van notaris

mr. F.P. ten Veen/ mr. M.H. Kempes
(KB Notarissen)
van: het

TWEE WOONHUIZEN

ieder bestaande uit twee benedenwoningen en
zes bovenwoningen met ondergrond en tuin, plaatselijk bekend te (1074 VM) te Amsterdam als

TOLSTRAAT 136 EN 142

kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, nummers 1185 en 11584 alsmede 1182
en 11587, respectievelijk groot één are en 16 centiare; 63 centiare alsmede één are en
16 centiare; 70 centiare, welke gebouwen zijn aangewezen als beschermd monument in de zin van de
Gemeentewet.

Soort eigendom

Het panden zijn gelegen op eigen grond.

Combinatie

De twee panden worden elk eerst afzonderlijk per opbod en
afslag geveld, waarna de combinatie van de panden gezamenlijk in afslag plaatsvindt.

Oplevering

Behoudens Tolstraat 136-HL en 136-HR (alle twee vrije sector),
worden de woningen in verhuurde staat opgeleverd.

Huuropbrengst

Totale netto huuropbrengst Tolstraat 136 van het verhuurde gedeelte: € 67.754,04 per jaar
Totale netto huuropbrengst Tolstraat 142 van het verhuurde gedeelte: € 87.953,64 per jaar

Lasten

Tolstraat 136: WOZ-waarde 2026: € 3.691.000; Onroerende zaak belasting: € 1.945,12;
Riool-/aansluitrecht: € 1.536,32; Waterschapslasten: € 651,61.
Tolstraat 142: WOZ-waarde 2026: € 3.878.000; Onroerende zaak belasting: € 2.043,67;
Riool-/aansluitrecht: € 1.536,32; Waterschapslasten: € 684,62.

Plok

Tolstraat 136: € 25.000 excl. btw t.i.v. verkoper.

Tolstraat 142: € 20.000 excl. btw t.i.v. verkoper.

De plok wordt alleen uitgekeerd bij gunning van het object.

Alles volgens ingewonnen informatie

Indien mogelijk (als huurders mee willen werken) te bezichtigen op afspraak
op dinsdag en donderdag, alsmede op de verkoopdag van 14:00 tot 16:00 uur.

De veilcondities en de eigendomsbewijzen zullen 8 dagen voor alsmede
op de verkoopdag ter inzage liggen ten kantore van notaris mr. F.P. ten Veen/
mr. M.H. Kempes (KB notarissen) Nachtwachtlaan 20, 1058 EA Amsterdam,
contact@kbnotarissen.nl, 020 - 540 70 70

**Nadere inlichtingen verstrekken de direktie-makelaars
mr R.P. Rappange, U.A. van Willigenburg
(Rappange Makelaardij B.V.)**



Prinsengracht 255-259
1016 GV Amsterdam
020 - 624 03 63
makelaardij@rappange.com

 **DE EERSTE
AMSTERDAMSE**
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

**OPENBARE
VERKOOP.nl**

De borden zijn in huur! Het is NIET TOEGESTAAN de borden van de gevel te verwijderen!