



IJburglaan 981, 1087 EN Amsterdam

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Makelaarskantoor BEN
Vijzelstraat 68 HS
1017 HL, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

Omschrijving

BEN te koop!

**IJburglaan 981
1087 EN AMSTERDAM**

English version below

Licht, ruimte en comfort komen samen in dit moderne en sfeervolle appartement aan de IJburglaan. Met een royale woonkamer, zonnig balkon op het westen met glazen schuifpanelen, twee ruime slaapkamers en een stijlvolle badkamer biedt deze woning alles voor zorgeloos woongenot. De moderne keuken, eigen parkeerplaats in de ondergelegen garage én de aanwezigheid van een lift zorgen voor extra gemak. Een heerlijk thuis op een centrale en goed bereikbare locatie op IJburg!

Indeling:

Via de gemeenschappelijke entree bereik je het appartement op de derde verdieping. Je komt binnen in een ruime hal met toegang tot alle vertrekken.

Aan de rustige achterzijde van het appartement bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers, beide voorzien van grote ramen voor een prettige lichtinval. In de hal zijn twee praktische bergkasten gesitueerd, ideaal voor het opbergen van spullen of de wasmachine-opstelling.

Centraal in het appartement vind je de moderne badkamer met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en strak tegelwerk. Het separate toilet met fontein is apart toegankelijk.

Aan de voorzijde strekt zich de royale woon- en eetkamer uit over de volle breedte van het appartement. Dankzij de glazen pui met openslaande deuren is deze ruimte bijzonder licht en biedt het een fijne verbinding met het ruime, overdekte balkon. Het balkon is voorzien van glazen schuifpanelen, waardoor je hier het hele jaar door comfortabel kunt zitten met zicht op het groen en de stad.

De open keuken is uitgevoerd in een minimalistisch, strak design met greeploze kastfronten, een luxe werkblad en diverse inbouwapparatuur (o.a. combi-oven, inductiekookplaat en vaatwasser). Dankzij het slimme ontwerp is er veel werkruimte en kastruimte beschikbaar.

De ligging: Het leven op IJburg – ruimte, natuur en stad binnen handbereik.

De IJburglaan 981 ligt centraal op het Haveneiland, een ruim opgezette en kindvriendelijke buurt op IJburg. De wijk wordt omringd door water en doorkruist door bevaarbare grachten, wat zorgt voor een ontspannen, maritieme sfeer. De gezellige jachthaven met diverse horecagelegenheden is een populaire ontmoetingsplek voor buurtbewoners en watersportliefhebbers.

Voor recreatie zijn er volop mogelijkheden: van het brede stadsstrand bij het voormalige Blijburg – waar nu nieuwe horeca en creatieve initiatieven verrijzen – tot het Theo van Goghpark en het uitgestrekte Diemerpark. Dit natuurgebied is even groot als het Vondelpark en perfect om te wandelen, hardlopen, fietsen of skaten. Er zijn mooie routes richting onder andere Muiden, en je vindt er zelfs een strand, een voetbalclub en een hockeyvereniging. Tennisliefhebbers kunnen terecht op Rieteiland Oost.

IJburg is ideaal voor gezinnen, met een groot aanbod aan basisscholen, kinderdagverblijven, speeltuinen en middelbaar onderwijs. Winkelen doe je in het nabijgelegen winkelcentrum met ambachtelijke verswinkels, een grote Albert Heijn, HEMA en op zaterdag een luxe vers markt. Het horeca aanbod is zeer divers met gezellige restaurants, terrasjes aan het water en hippe cafés.

Makelaarskantoor BEN
Vijzelstraat 68 HS
1017 HL, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl



De bereikbaarheid is uitstekend: tramlijn 26 brengt je in ca. 20 minuten naar Amsterdam Centraal. Buslijnen 66 en 360 rijden richting de Arena en Zuidoost, en met de auto zit je zó op de A10, A1, A2 of A9. Ook de internationale luchthaven Schiphol is snel bereikbaar. Voor fietsers en voetgangers is er een pontverbinding tussen het Zeeburgereiland en het Oostelijk Havengebied (Sporenburg), die op doordeweekse dagen iedere 20 minuten vaart.

Kenmerken:

- Instap klaar appartement op de derde verdieping;
- Woonoppervlakte ca. 87 m2 (conform NEN 2580);
- Twee ruime slaapkamers en royale woonkamer;
- Groot balkon op het zuidwesten met glazen schuifpanelen – heerlijk in de middag- en avondzon;
- Ruime berging in de onderbouw;
- Modern en goed geïsoleerd appartement met energielabel A;
- Luxe complex uitgerust met lift en video-/intercominstallatie;
- Goede VvE, € 197,91,- servicekosten per maand;
- Privé parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage separaat te koop voor € 30.000,- kk;
- Ideale stap voor mensen van IJburg en uit de stad;
- Goede ligging nabij tram, uitvalswegen, scholen, parken en het winkelcentrum in zeer kindvriendelijke wijk;
- Afgekochte erfpacht tot en met 31-12-2055;
- De eeuwigdurende erfpacht is onder gunstige voorwaarden tijdig vastgelegd bij de notaris, er is gekozen voor jaarlijkse canonbetaling.

Vraagprijs appartement: € 550.000,-- kosten koper.

Vraagprijs parkeerplaats: € 30.000,-- kosten koper.

Oplevering: in overleg.

Kom kijken en laat u verrassen door wat deze woning u te bieden heeft!

Bel uw eigen NVM makelaar of ons kantoor voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. 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 deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (MVA-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

AM for sale!

IJburglaan 981

1087 EN AMSTERDAM

It all comes together in this charming and modern apartment along IJburglaan: space, brightness and comfort. It has everything you need to live comfortably, including a generously proportioned living room, a sunny west-facing balcony with glass sliding panels, two good-sized bedrooms and a stylish bathroom. The modern kitchen, private parking space in the garage below and the presence of a lift add to the convenience this apartment offers. A wonderful home in a great central location on IJburg!

Makelaarskantoor BEN
Vijzelstraat 68 HS
1017 HL, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl



Layout:

Communal entrance and nicely maintained stairs leading up to the apartment on the third floor. Entrance, large hall, all the rooms lead off the hallway.

The two good-sized bedrooms are located at the quiet rear of the apartment and have large windows letting in natural light. Along the hall are two practical storage/utility cupboards, which you could use for your washing machine and storage.

The bathroom is situated in the middle and includes a bathtub, a walk-in shower, a double washbasin cabinet and has beautiful tiling. The separate toilet includes a small washbasin.

The generously proportioned living room/dining room is situated at the front and runs along the full width of the apartment. This space is particularly bright and airy due to the large windows and the French doors, and has access to the spacious covered balcony. The balcony has glass sliding panels, so that you can enjoy the view of the green surroundings and the city all year round.

The open-plan kitchen has a minimalistic sleek design with handle-less cabinet fronts, a luxurious worktop and various fitted kitchen appliances (including a combi-oven, an induction cooker and a dishwasher). The kitchen has a smart design, giving you lots of space to prepare your meals, as well as ample cupboard space.

The location: Living on IJburg means you have all the space you need, nature and the city within easy reach. IJburglaan 981 is situated on Haveneiland, a spaciouly laid out and family friendly part of IJburg. The area is surrounded by water and includes multiple boating canals, giving it a relaxed maritime atmosphere. The bars and restaurant in the lively marina is the perfect place to meet your neighbours and water sports enthusiasts.

The area offers lots of recreational possibilities: the broad city beach near the former Blijburg, an area where new bars/restaurants and creative initiatives are being set up, up to Theo van Gogh park and the green Diemerpark, which is a nature area the size of Vondelpark; perfect for a stroll, run, skating or a bike ride. IJburg is a great starting point for cycle routes to, for example, Muiden, and includes a beach, a football club and a hockey club. The tennis club is located at the nearby Rieteiland Oost.

IJburg is extremely family friendly, and offers a variety of primary schools, child care facilities, playgrounds and secondary education. You can do your daily shopping at the nearby shopping centre, where you can find a large Albert Heijn supermarket, various delicatessens and HEMA, and you can also get your fresh produce at the Saturday market. The area also has a variety of good bars and restaurants, some of which are situated along the water's edge.

The property is centrally located: tram 26 takes you to Central Station within approx. 20 minutes. Buses 66 and 360 will take you to Arena and Amsterdam Zuidoost, and the A10, A1, A2 or A9 are all within easy reach of the property, as is Schiphol airport. Cyclists and pedestrians can use the ferry between Zeeburgereiland and Oostelijk Havengebied (Sporenbrug), which runs every 20 minutes on weekdays.

Specifics:

- Turn-key apartment on the third floor;
- Living area approx. 87 m² (measured pursuant to NEN 2580 measurement instructions);
- Two good-sized bedrooms and a generously proportioned living room;
- Large south-west facing balcony with glass sliding panels - perfect place to enjoy the afternoon and evening sun;
- Large storage unit below;
- Modern and well-insulated apartment with energy label A;
- Luxurious apartment complex with elevator and video and intercom installation;
- Well-organised Owners' Association, monthly service fee: € 197.91;
- Private parking space in the parking below, available for separate purchase for € 30,000 costs payable by the purchaser;
- Ideal for people already living on IJburg or looking to move from Amsterdam's city centre;

- Great location, near the tram, motorway, schools, parks and the shopping centre in an extremely family-friendly area;
- The ground rent has been bought off until 31 December 2055;
- The perpetual ground lease has been arranged with the civil-law notary under favourable conditions; an annual ground rent is payable as of 31 December 2055.

Asking price apartment: € 550,000 costs payable by the purchaser

Asking price parking space: € 30,000 costs payable by the purchaser

Delivery: in consultation.

Come and view this lovely apartment and be amazed by what it has to offer!
Call your NVM real estate agent or our office to plan a viewing of this property.

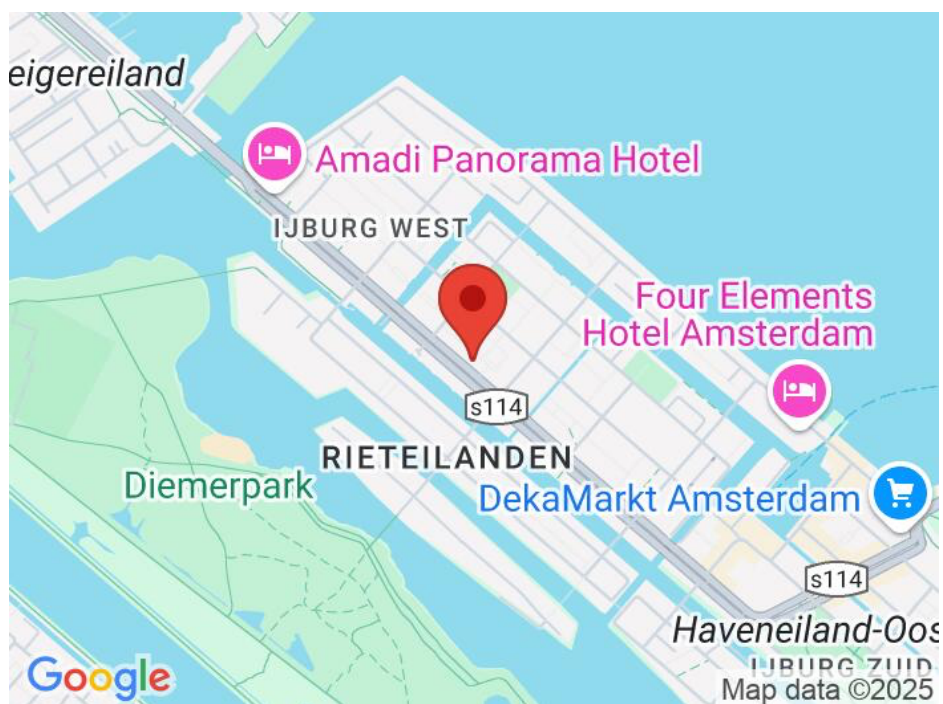
We have selected this information with the utmost care. We accept no responsibility for any incompleteness, inaccuracy or otherwise, nor for the consequences thereof. All the specified measurements and surfaces are indicative. The buyer has a duty to investigate any issues that are relevant to him/her. The real estate agent is the advisor of the seller in respect of this apartment. We advise you to engage the services of an expert (MVA) real estate agent to assist you during the purchasing process. If you have a specific requirement with regard to the property, we recommend that you inform our purchasing real estate agent thereof in time and conduct an independent investigation, or have it done on your behalf. If you do not engage the services of an expert representative, the law deems that you have enough expertise to establish any relevant matters. The NVM terms and conditions are applicable in full.

Kenmerken

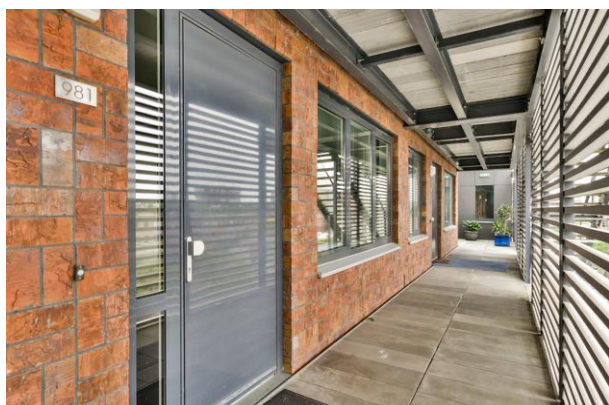
Vraagprijs	: € 550.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 290 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 87 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 2009
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Parkeerkelder, parkeerplaats
Energie label	: A
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Locatie

IJburglaan 981
1087 EN AMSTERDAM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

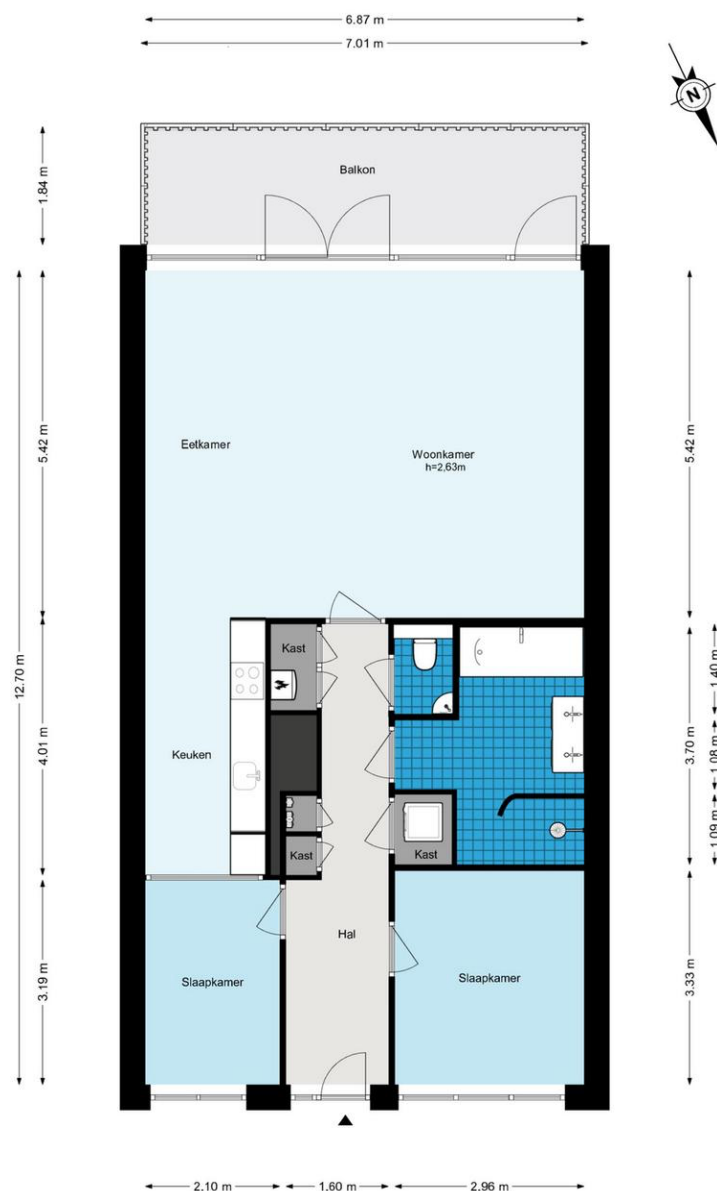


Foto's



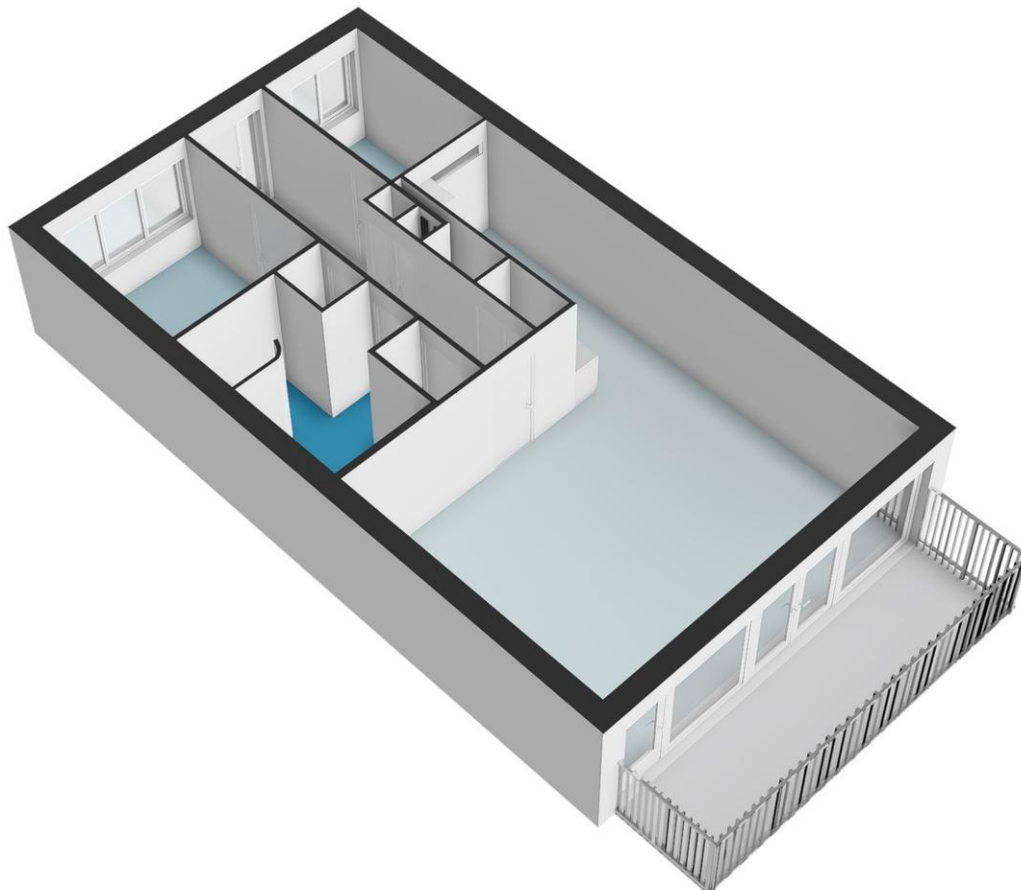
Plattegrond

IJburglaan 981 - Amsterdam Appartement



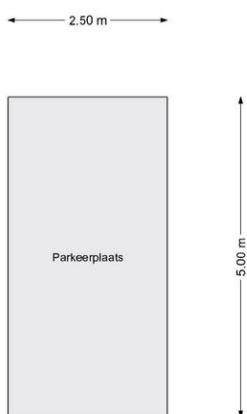
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond



Plattegrond

IJburglaan 981 - Amsterdam
Parkeerplaats



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

Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

MEEST GESTELDE VRAGEN OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden.

Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn.

Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 1. Financieringsvoorbehoud.
- 2. Geen huisvestingsvergunning.
- 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- 4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- 5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet

het **Schriftelijkheidsvereiste**. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

14. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

16. Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig?

Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen. Het energielabel is een rapport van enkele pagina's, opgesteld door een gecertificeerd energielabel adviseur. Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop van een woning, op enkele uitzonderingen na. Je NVM-makelaar kan je hierover meer vertellen. Het energielabel kan in je voordeel werken. Hoe energiezuiniger je woning is, hoe waardevoller je woning wordt. De NVM-makelaar kan je doorverwijzen naar een gecertificeerd energielabel adviseur.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.