



## Lisdoddelaan 121, 1087 KB Amsterdam

**Vraagprijs € 1.600.000,- k.k.**

Makelaarskantoor BEN  
Vijzelstraat 68 HS  
1017 HL, AMSTERDAM  
Tel: +31204202400  
E-mail: [info@benuwmakelaar.nl](mailto:info@benuwmakelaar.nl)  
[www.benuwmakelaar.nl](http://www.benuwmakelaar.nl)

## Omschrijving

**BEN te koop!**

**Lisdoddelaan 121  
1087 KB AMSTERDAM**

\*\*\*English version below\*\*\*

Wonen aan het water op z'n best: dit royale en stijlvolle familiehuis van ca. 234 m<sup>2</sup> ligt aan de geliefde Lisdoddelaan op IJburg en biedt een zonnige tuin met privé aanlegsteiger én een ruim terras op het zuidwesten. De onder architectuur ontworpen woning is volledig gasloos, uitstekend geïsoleerd en verdeeld over twee volwaardige woonlagen, met vier slaapkamers, twee badkamers en een multifunctioneel souterrain — nu ingericht als fitnessruimte met berging. Hier combineer je rust, ruimte en natuur met het comfort van de stad binnen handbereik. Een unieke kans voor wie royaal en toekomstbestendig wil wonen.

### Indeling

#### Begane grond:

Binnenkomst via de oprit met ruimte voor twee auto's op eigen terrein. De royale hal beschikt over een garderobe onder de trap, meterkast, modern gastentoilet en toegang tot de inpandige berging aan de voorzijde — ideaal voor fietsen of extra opslag, en ook bereikbaar via een eigen entree. Vanuit de hal betreed je de riante leefkeuken voorzien van inbouwapparatuur, grenzend aan de zonnige tuin op het noordoosten. Deze grenst direct aan het water en is voorzien van een privé aanlegsteiger — perfect voor een bootje of een frisse duik. De open keuken loopt naadloos over in de eetkamer, waar volop ruimte is voor lange avonden tafelen met familie en vrienden waarbij er ook gedacht is aan de kinderen met een heerlijke speelhoek. Aan de tuinzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers. Daarnaast biedt deze verdieping een moderne badkamer met ligbad, dubbele wastafel en een aparte wasruimte. Aan de voorzijde ligt een multifunctionele kamer met eigen entree die perfect dienst kan doen als kantoor aan huis, extra slaapkamer of praktijkruimte.

#### Eerste verdieping:

De trap komt uit in de luxe ingerichte woonkamer met kitchenette uitgerust met een Quooker, inbouwkoelkast en wijnklimaatkast, veel daglicht en een schitterend uitzicht over het water. Via de schuifpui bereik je het royale dakterras op het zuidwesten — een heerlijke plek om te loungen, dineren of zonnen tot in de avond.

Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met vaste kastenwand en een eigen moderne badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Meerdere ingebouwde kasten zorgen voor praktische opbergruimte.

#### Souterrain:

Het souterrain is momenteel ingericht als sportkamer met een plafondhoogte van 2,23 meter en een grote kastenwand. De ruimte is multifunctioneel en kan uitstekend worden ingezet als fitnessruimte, speelkamer, studio of berging.

#### De ligging:

De woning is gelegen op het "Grote Rieteland" in de ruim opgezette en kindvriendelijke wijk IJburg. Door het vele omliggende water en de bevaarbare grachten heeft IJburg een maritieme inslag met de haven en haar watersportvereniging als middelpunt. De jachthaven is een fijne plek om elkaar te ontmoeten in een van de horecagelegenheden. Nog meer recreatie vindt u op het ruime strand bij voorheen Blijburg, waar momenteel diverse,

nieuwe horecagelegenheden opgezet worden, het Theo van Goghpark en het Diemerpark. IJburg grenst aan de oevers van het Diemerpark: een natuurgebied ter grootte van het Vondelpark, waar men naar hartenlust kan joggen, wandelen, skaten of fietsen (mooie fietsroutes naar o.a. Muiden). Het park heeft zelfs een eigen strand en er resideert een voetbal- en hockeyclub. Tennissen kan op het Rieteiland Oost. Door de vele speelplaatsen, scholen en kinderdagverblijven is het een fijne plek voor kinderen om op te groeien. Het Haveneiland beschikt over diverse basisscholen, middelbare scholen, gezondheids- en kinderopvangcentra. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht in het winkelcentrum met haar ambachtelijke vers-winkels, een grote Albert Heijn, HEMA, leuke restaurants en trendy cafés. Met tramlijn 26 bent u in minder dan een kwartier op het Centraal Station en bus 66 rijdt in ca. 20 minuten naar de Arena. Met de auto bent u via diverse uitvalswegen zo op de Ringweg A10, A1, A2, A9 en de internationale luchthaven Schiphol. Tevens is er sinds kort een pont voor fietsers en voetgangers tussen Zeeburgereiland en het Oostelijk Havengebied (Sporenburg).

Maandag tot en met vrijdag vaart de pont tussen 7:00 en 19:00 uur iedere 20 minuten.

#### Kenmerken:

- Woonoppervlakte 234 m<sup>2</sup>;
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- 4 slaapkamers;
- 2 badkamers;
- In 2021 verbouwd;
- Vloerverwarming op de begane grond en in het souterrain;
- Groot souterrain thans ingericht als fitnessruimte;
- Heerlijke tuin op het noordoosten;
- Privé aanlegsteiger voor een bootje en een frisse duik;
- Modern woonhuis, dus goed geïsoleerd;
- Energielabel A
- 16 zonnepanelen;
- Airconditioning in de master-bedroom en de multifunctionele werkkamer;
- 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 30 april 2057;
- Het eeuwigdurende recht van erfpacht is tijdig vastgelegd bij de notaris onder de gunstige condities. Er is gekozen voor canonbetaling vanaf 1 mei 2057.

**Vraagprijs: € 1.600.000,-- 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 bezichtigingsafpraak.

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!**

**Lisdoddelaan 121  
1087 KB AMSTERDAM**

Living along the water's edge at its best; this generously proportioned and stylish family home (approx. 234 m2) is situated along the popular Lisdoddelaan on IJburg and has a sunny garden with a private jetty and a spacious south-west facing terrace. The architecturally designed home is not connected to the gas mains, is excellently insulated and is divided over two complete floors, with four bedrooms, two bathrooms and a multi-functional basement, which is currently being used as fitness area and storage space. Here, you can enjoy the peace and quiet and nature, whilst having the city within easy reach. A unique opportunity for anyone looking for an extremely spacious and future-proof family home!

**Layout**

**Ground floor:**

Entrance via the driveway with space for two cars on private land. The spacious hall has a wardrobe space beneath the stairs, along the hall the meter cupboard, a modern guest toilet and access to the internal storage space at the front; ideal for bicycles or extra storage and accessible via a private entrance. Down the hall is the large kitchen-diner, which includes fitted kitchen appliances and borders on the sunny north-east garden. The garden is on the water's edge and has a private jetty, perfect for a small boat or a dip in the water. The open-plan kitchen flows into the dining room; a large space where you can enjoy dinner and drinks with friends and family and which also includes a wonderful play area for the children. Two good-sized bedrooms overlook the garden. This floor also has a modern family bathroom which includes a bathtub, a double washbasin and a separate utility space. At the front is a multi-functional room with a private entrance, which could easily be used as an office, extra bedroom or practice.

**First floor:**

The stairs lead up to the luxuriously designed livingroom with kitchenette, which includes a Quooker, a fitted fridge and wine climate cabinet, lots of daylight and a phenomenal view across the water. The sliding doors lead out to the generously proportioned south-west facing roof terrace; the perfect place to lounge, dine or enjoy the sun until the evening.

At the front is a large master bedroom with a fitted wardrobe and a modern en-suite bathroom with walk-in shower, washbasin cabinet and toilet. There are multiple fitted wardrobes/cabinets for practical storage.

**Basement:**

The basement is currently used as sports room and has a ceiling height of 2.23 meters and has a wall-to-wall cabinet. This is a multi-functional space, which can be used for various purposes: fitness room, play room, studio or storage.

**The location:**

The property is located on "Grote Rieteiland" in the spaciouly laid out and family-friendly IJburg area. IJburg has a distinct maritime feel due to the wide expanse of water in its surroundings, with, at its heart, the harbour and the water sports centre. The marina is a great place to meet up with friends in one of the many bars and restaurants. You can also go to the new bars and restaurants which are currently being set up at the former Blijburg beach or relax and enjoy the Theo van Goghpark or Diemerpark. IJburg is close to Diemerpark, a nature area the size of the Vondelpark, where you can jog, walk, skate and bike (beautiful cycling routes e.g. to Muiden) to your heart's content. The park even has its own beach and is home to a soccer and hockey club. Tennis can be played on Rieteiland Oost. The area has lots of playgrounds, schools, childcare centres, making it a perfect place to raise children. Haveneiland has various primary schools, IJburg College (higher secondary education), healthcare centres and childcare centres. You can buy your groceries in the shopping centre with its speciality shops, a large Albert Heijn supermarket and HEMA, as well as great restaurants and hip bars. The area also has good transport links; Tram 26 will take you to Central Station in less

**Makelaarskantoor BEN**  
**Vijzelstraat 68 HS**  
**1017 HL, AMSTERDAM**  
**Tel: +31204202400**  
**E-mail: [info@benuwmakelaar.nl](mailto:info@benuwmakelaar.nl)**  
**[www.benuwmakelaar.nl](http://www.benuwmakelaar.nl)**



than 20 minutes and bus 66 will take you to Amsterdam Arena within the same amount of time. The A10, A1, A2 and A9 motorways and Schiphol Airport are all within easy reach by car. The area now also has a ferry connection, connecting Zeeburgereiland with the Oostelijk havengebied area (Sporenburg). The ferry runs every 20 minutes from Monday to Friday between 7 am and 7 pm.

#### **Specifics:**

- Living area: 234 m2;
- 2 parking spaces on private land;
- 4 bedrooms;
- 2 bathrooms;
- renovated in 2021;
- Floor heating on the ground floor and in the basement;
- Large basement currently used as fitness room;
- Wonderful north-east facing garden;
- Private jetty for your own boat or a dip in the water;
- modern family home, well-insulated;
- Energy label A;
- 16 solar panels;
- Air-conditioning in the master bedroom and in the multi-functional work room;
- 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 30 April 2057;
- The perpetual ground rent has been arranged with the civil-law notary under favourable conditions; An annual ground rent is payable as of 1 May 2057.

**Asking price: € 1,600,000 costs payable by the purchaser**

**Delivery: in consultation.**

Come and view this lovely family home 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                      | : € 1.600.000,00                                                                                                                      |
| Soort                           | : Woonhuis                                                                                                                            |
| Type woning                     | : Geschakelde woning                                                                                                                  |
| Aantal kamers                   | : 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                                                                                                    |
| Inhoud woning                   | : 804 m <sup>3</sup>                                                                                                                  |
| Perceel oppervlakte             | : 234 m <sup>2</sup>                                                                                                                  |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 234 m <sup>2</sup>                                                                                                                  |
| Soort woning                    | : Villa                                                                                                                               |
| Bouwjaar                        | : 2008                                                                                                                                |
| Ligging                         | : Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater                                                                              |
| Tuin                            | : Achtertuin, voortuin                                                                                                                |
| Garage                          | : Parkeerplaats                                                                                                                       |
| Energie label                   | : A                                                                                                                                   |
| Verwarming                      | : Stadsverwarming                                                                                                                     |
| Isolatie                        | : Volledig geïsoleerd                                                                                                                 |
| Voorzieningen                   | Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie |

## Locatie

Lisdoddelaan 121  
1087 KB AMSTERDAM

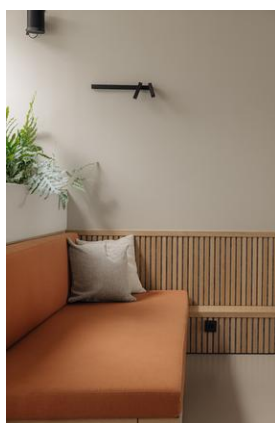


Makelaarskantoor BEN  
Vijzelstraat 68 HS  
1017 HL, AMSTERDAM  
Tel: +31204202400  
E-mail: [info@benuwmakelaar.nl](mailto:info@benuwmakelaar.nl)  
[www.benuwmakelaar.nl](http://www.benuwmakelaar.nl)

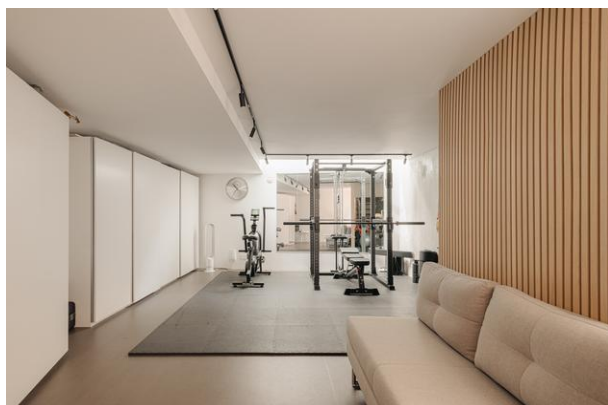
## Foto's



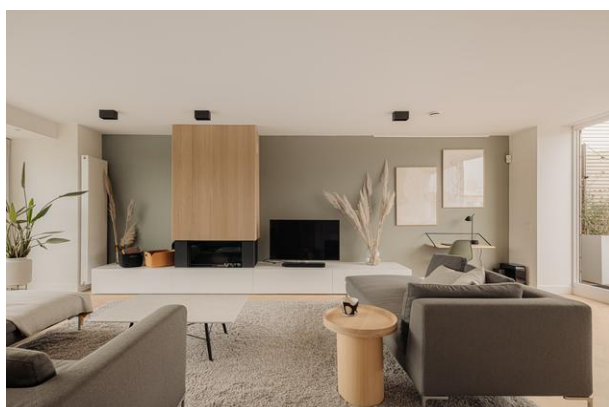
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



# Plattegrond



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

# Plattegrond



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

## Plattegrond

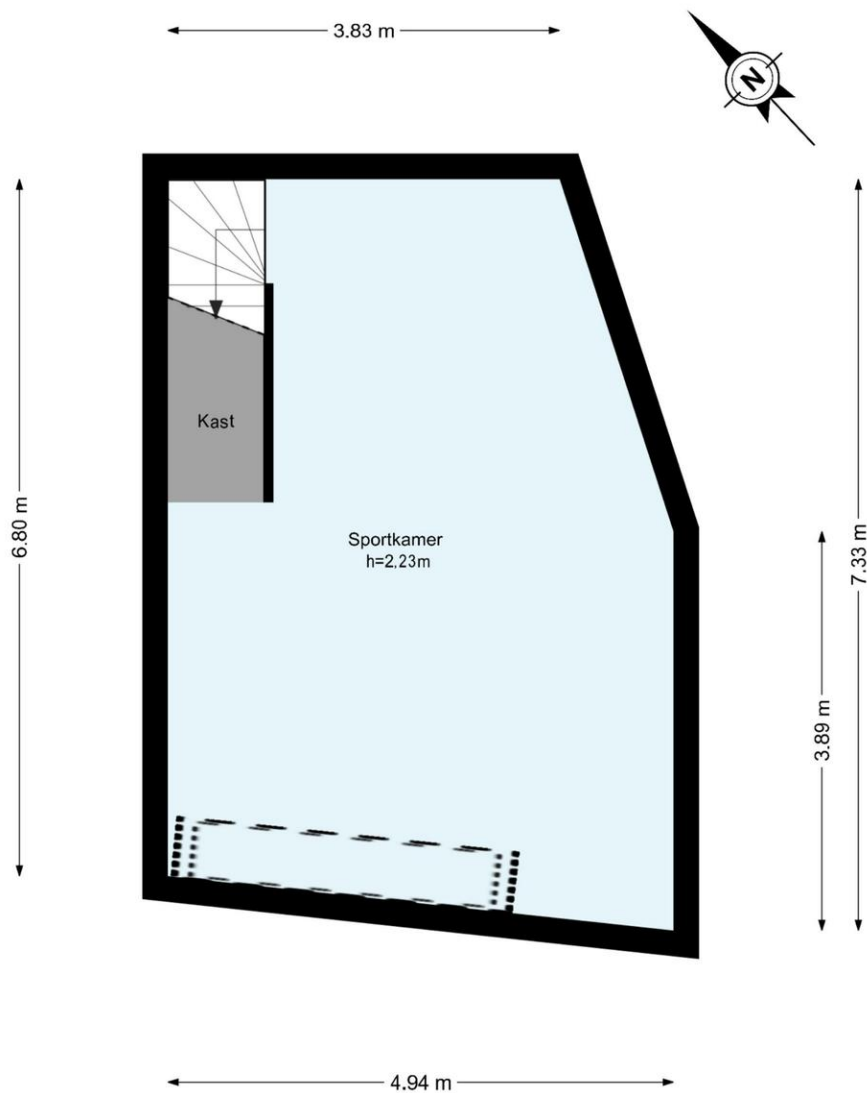
Lisdoddelaan 121 - Amsterdam  
Eerste verdieping



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

## Plattegrond

Lisdoddelaan 121 - Amsterdam  
Souterrain



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

## Plattegrond



# 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 clausule.

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](http://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](http://www.nvm.nl) of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.