



## Zwanenburgerdijk 301, 1161 NM Zwanenburg

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

## Omschrijving

NIEUW! Wat een ruimte en wat een mogelijkheden! **Het betreft een bedrijfswoning, dus alleen te financieren met een bedrijfshypotheek.** Deze 2 -1 kapwoning van 150 m2 beschikt over maar liefst 2 grote aangebouwde garages (waarvan 1 met grote kelder). Deze 2 garages zijn natuurlijk ideaal voor de autoliefhebber, maar kunnen natuurlijk ook uitstekend dienstdoen als extra woonruimte, atelier, kantoor aan huis of worden omgebouwd tot ultieme mancave. De woning is niet instap klaar en zal van binnen en van buiten nog de nodige renovatie en moderniseringskosten met zich meebrengen, maar dan kan je het wel gelijk helemaal eigen maken en dan heb je een prachtige en grote 2-1 Kap aan het water. De verdiepingvloeren zijn ruim van opzet en er zijn nu 3 slaapkamers, maar dit kunnen er eenvoudig 4 tot 6 worden, dus ook voor de grotere gezinnen ruimte genoeg. De zolderruimte zou eventueel ook nog extra vergroot kunnen worden door het plaatsen van dakkapellen aan voor- en achterzijde. Op het achtergelegen terras kunt u in alle privacy heerlijk ontspannen en tot in de late uurtjes genieten van de zon. Aan de voorzijde kunt u wellicht een eigen steiger plaatsen (nog wel aan te vragen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland). Via het water van de Ringvaart bent u met de boot in een mum van tijd op de Amsterdamse grachten. Het water is van goede kwaliteit en op warme dagen kunt u daar dan, net als de andere bewoners, heerlijk zwemmen.

### De locatie:

Zwanenburg is een gezellig klein dorp aan de rand van de gemeente Haarlemmermeer. Het dorp ontwikkelt zich in hoog tempo als de nieuwe Suburb van Amsterdam. Het heeft een lange winkelstraat met een ruime diversiteit aan winkels. Er is veel groen (onder andere 2 parken), goede basisscholen, meerdere sport- en recreatieverenigingen en een ruime keuze van verschillende woonhuizen uit uiteenlopende bouwjaren. Amsterdam en Haarlem liggen op slechts 10 autominuten en zijn ook bereikbaar met het openbaar vervoer (bus 80 en 179). Op 5 minuten lopen van de woning ligt het NS-treinstation (Halfweg/ Zwanenburg). De reistijd naar zowel Amsterdam CS als Haarlem CS bedraagt ongeveer 10 minuten. Dus veilig en rustig wonen in een groene omgeving, maar het centrum van de 2 leukste steden van Nederland zijn in 10 minuten bereikbaar. Recent zijn de deuren geopend van de 'The Style Outlets' op het voormalige terrein van de Suikerfabriek/ SugarCity. Hier zijn 115 luxe kledingwinkels en diverse horeca gevestigd. Dit alles op slechts 5 minuten lopen van de woning.

### Indeling:

Entree, ruime hal met toiletruimte, grote doorzon woonkamer met openhaard en schuifpui naar het terras, Gesloten keuken aan de achterzijde. Aansluitende de grote garage met kelderruimte. 1ste verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer met ligbad, douche, wastafel en 2de toilet. Kapverdieping: Een grote zolderruimte die nog nader in te delen is met dakraam en CVAansluiting.

2de grote garage onder het terras aan de achterzijde, via de dijk en eigen perceel bereikbaar.

### Bijzonderheden:

Vraagprijs: € 475.000, - k.k.

Oplevering in overleg

Bouwjaar 1979

Perceelgrootte: 286m2

Woonoppervlak: 150m2

Woning ligt op grond uitgegeven in Opstal (dit recht wordt eeuwigdurend geleverd), de retributie is fiscaal aftrekbaar.

Energie label

Carport aanwezig; parkeren op eigen terrein

2 garages op het eigen terrein

Terras ligt op het zonnige zuiden

NIEUW! Makelaardij B.V.

Kerkhoflaan 89

1161 JB, ZWANENBURG

Tel: 020-4972900

E-mail: [info@nieuwmakelaardij.nl](mailto:info@nieuwmakelaardij.nl)

[www.nieuwmakelaardij.nl](http://www.nieuwmakelaardij.nl)



## ENGLISH:

NIEUW! What a space and what possibilities! **This concerns a company home, so it can only be financed with a business mortgage.** This 150 m2 semi-detached house has no less than 2 large attached garages (1 with a large basement). These 2 garages are of course ideal for the car enthusiast, but can of course also serve as an extra living space, studio, home office or be converted into the ultimate man cave. The house is not ready to move in and will still require the necessary renovation and modernization costs inside and out, but then you can immediately make it completely your own and then you have a beautiful and large 2-1 roof on the water. The floors are spacious and there are now 3 bedrooms, but this can easily become 4 to 6, so there is also enough space for larger families. The attic space could also be further expanded by placing dormers at the front and back. On the rear terrace you can relax in complete privacy and enjoy the sun until late at night. At the front you may be able to place your own jetty (you can still request this from the Hoogheemraadschap van Rijnland). Via the water of the Ringvaart you can reach the Amsterdam canals by boat in no time. The water is of good quality and on warm days you can swim there, just like the other residents.

The location: Zwanenburg is a cozy little village on the edge of the municipality of Haarlemmermeer. The village is rapidly developing as the new Suburb of Amsterdam. It has a long shopping street with a wide variety of shops. There is a lot of greenery (including 2 parks), good primary schools, several sports and recreation clubs and a wide choice of different houses from different years of construction. Amsterdam and Haarlem are only a 10-minute drive away and can also be reached by public transport (bus 80 and 179). The NS train station (Halfweg/ Zwanenburg) is a 5-minute walk from the house. The travel time to both Amsterdam CS and Haarlem CS is approximately 10 minutes. So safe and quiet living in a green environment, but the center of the 2 nicest cities in the Netherlands can be reached in 10 minutes. The doors of 'The Style Outlets' have recently opened on the former site of the Suikerfabriek/ SugarCity. 115 luxury clothing stores and various catering establishments are located here. All this is only a 5-minute walk from the house

## Layout:

Entrance, spacious hall with toilet, large living room with fireplace and sliding doors to the terrace, Closed kitchen at the rear. Adjoining the large garage with basement. 1st floor: Landing, 3 bedrooms, bathroom with bath, shower, sink and 2nd toilet. Top floor: A large attic space that can be further divided with a skylight and central heating connection.

2nd large garage under the terrace at the rear, accessible via the dike and private plot.

## Special features:

Asking price: € 475,000, - k.k.

Delivery in consultation

Year of construction 1979

Plot size: 286m2

Living area: 150m2

House is located on land issued in Opstal (this right is delivered in perpetuity), the fee is tax deductible.

Energy label

Carport available; parking on private property

2 garages on private property

Terrace faces sunny south

## Kenmerken

|                                 |                                                                         |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 475.000,00                                                          |
| Soort                           | : Woonhuis                                                              |
| Type woning                     | : 2-onder-1-kapwoning                                                   |
| Aantal kamers                   | : 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)                                      |
| Inhoud woning                   | : 590 m <sup>3</sup>                                                    |
| Perceel oppervlakte             | : 286 m <sup>2</sup>                                                    |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 150 m <sup>2</sup>                                                    |
| Soort woning                    | : Eengezinswoning                                                       |
| Bouwjaar                        | : 1979                                                                  |
| Ligging                         | : Aan water, aan vaarwater                                              |
| Tuin                            | : Voortuin, zonneterras                                                 |
| Hoofdtuin                       | : Zonneterras 48 m <sup>2</sup>                                         |
| Garage                          | : Aangebouwd steen, vrijstaand steen 30 m <sup>2</sup> (760 bij 400 cm) |
| Energielabel                    | : C                                                                     |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel                                                            |
| Isolatie                        | : Dubbel glas                                                           |
| C.V.-ketel                      | : Gas gestookt, combiketel in eigendom                                  |

## Locatie

Zwanenburgerdijk 301  
1161 NM ZWANENBURG





## Foto's

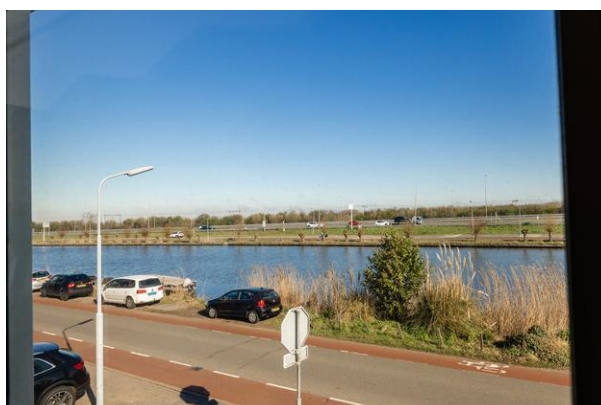


## Foto's





## Foto's

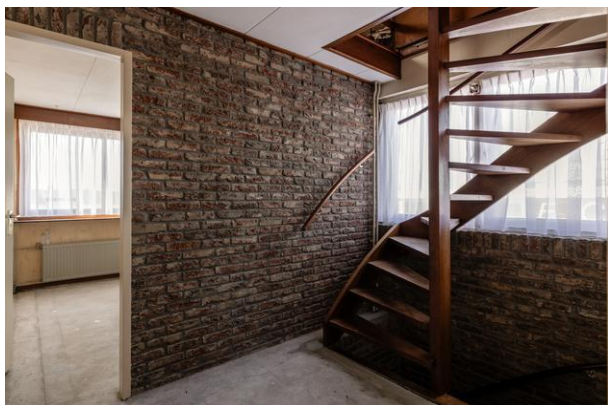
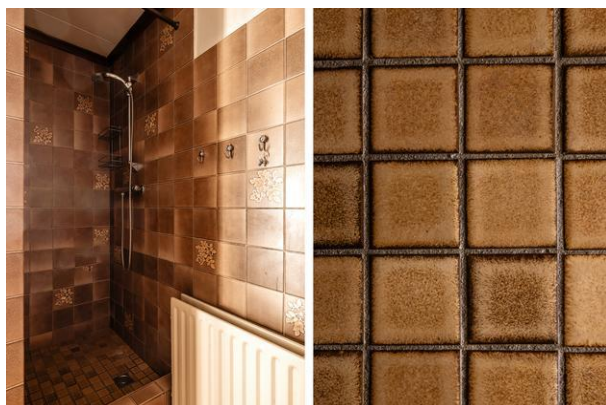


## Foto's



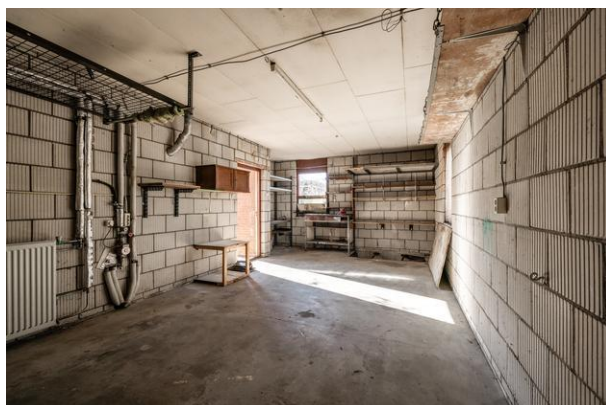


## Foto's

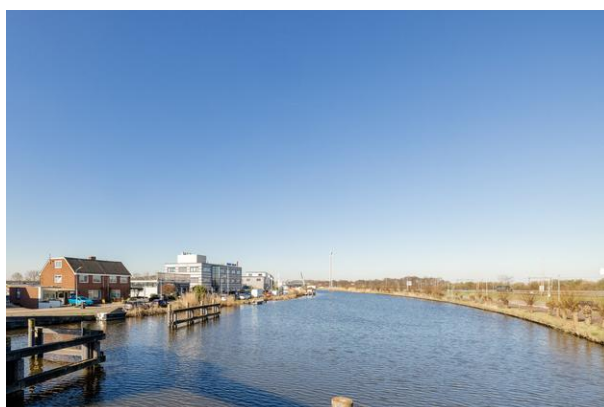
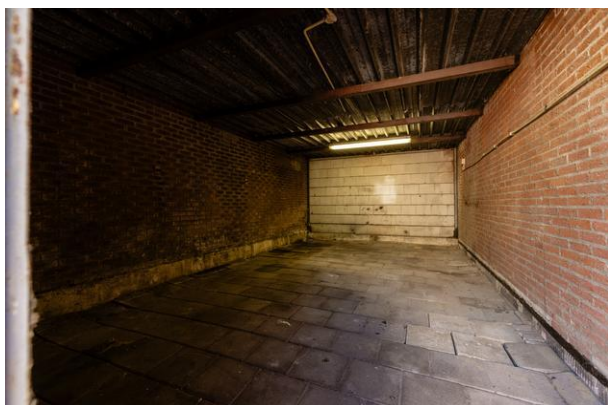




## Foto's



## Foto's





## Foto's



## Plattegrond

Zwanenburgerdijk 301 - Zwanenburg  
Begane grond



Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2025



## Plattegrond

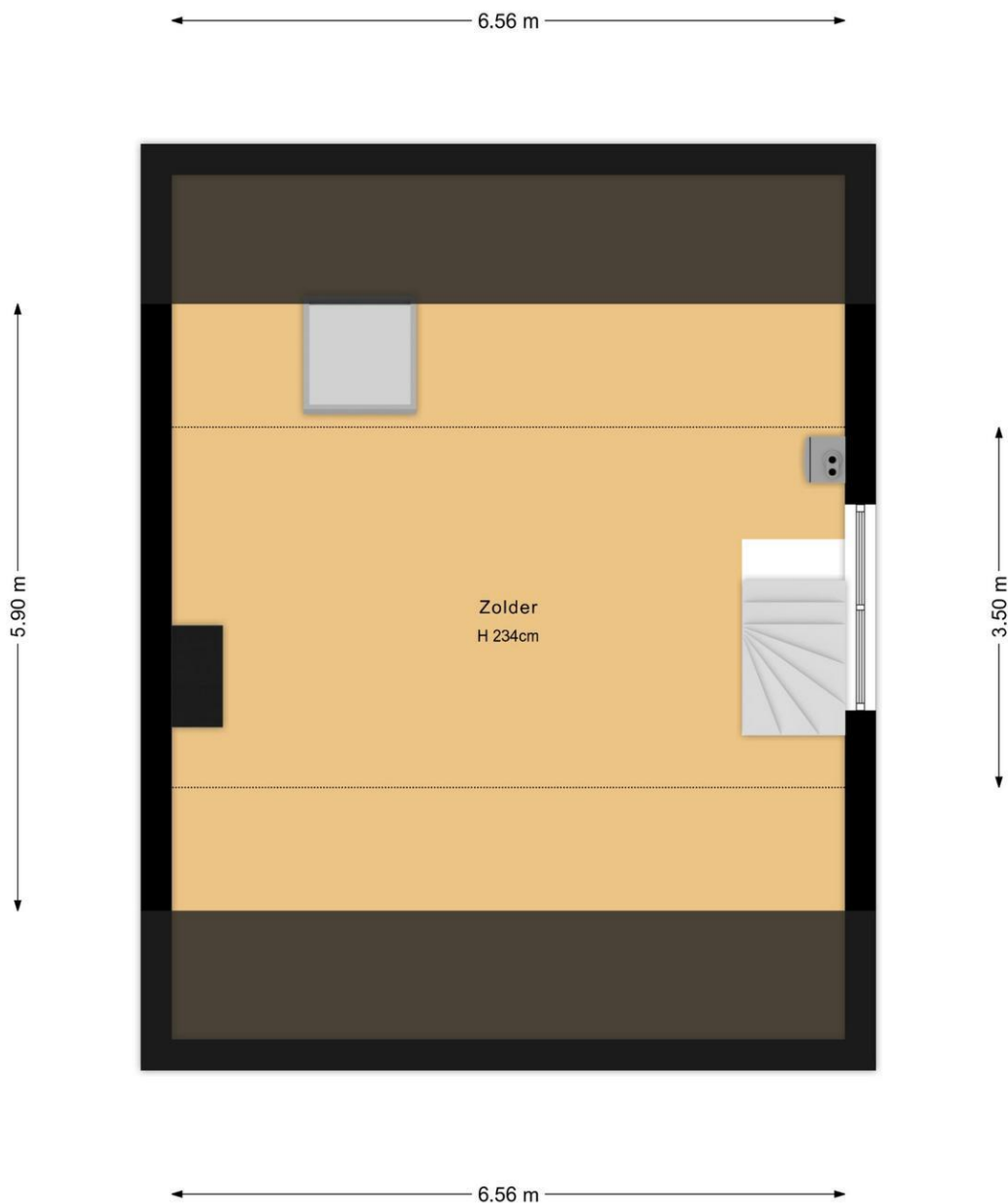
### Zwanenburgerdijk 301 - Zwanenburg 1e Etage



Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2025

## Plattegrond

### Zwanenburgerdijk 301 - Zwanenburg 2e Etage

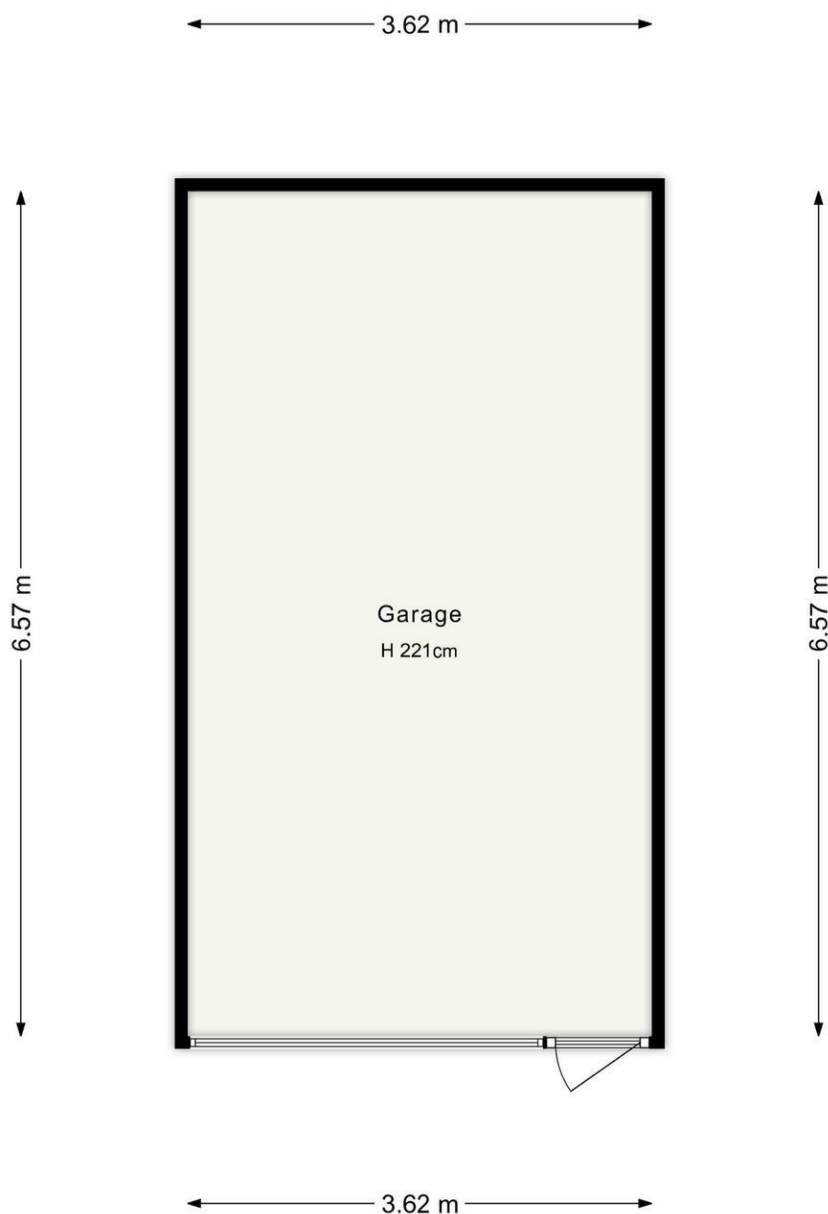


Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2025



## Plattegrond

### Zwanenburgerdijk 301 - Zwanenburg Garage



Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2025

## Plattegrond

Zwanenburgerdijk 301 - Zwanenburg  
Situatie



Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2025

### Algemene hypotheek informatie

U gaat toch ook voor een hypotheek op maat? Er zijn tientallen hypotheekvormen en nog veel meer hypotheek - producten. De rente die u betaalt is daarvan maar één aspect. Flexibiliteit, financiële zekerheid, rendement en perspectief zijn vaak minstens zo bepalend. Voor u, voor nu en voor later. Want een hypotheek is in veel gevallen de 'ruggengraat' van uw financiële planning. Een hypotheek die is toegesneden op uw specifieke situatie.

NIEUW! Makelaardij brengt u graag in contact met een deskundige hypotheekadviseur. Op basis van uw wensen krijgt u offertes van verschillende geldaanbieders, waaruit u dan zelf kunt kiezen.

### Energieprestatie certificaat

Verkoper beschikt vaak (nog) niet over een energieprestatie certificaat als bedoeld in de regeling energieprestatie gebouwen zgn. EPA certificaat. Koper gaat hiermee akkoord! Dit certificaat zal wel bij de levering aanwezig zijn.

### NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij met de grootste zorgvuldigheid dit object hebben ingemeten, volgens de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (NEN 2580), kunnen wij hier geen aansprakelijkheid voor aanvaarden

### Biedverloop:

Voor de juiste afwikkeling van de biedingsprocedure en de algemene gang van zaken, kunnen wij u aanraden in overleg te treden met uw makelaar of de verkopend makelaar.

### Gunning:

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien schriftelijk overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en de oplevering als wel de roerende zaken e.d.

### Voorbehouden:

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge of schriftelijke informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft een onderzoeksplicht naar alle persoonlijke relevante zaken en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die opvraagbaar zijn uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

### Notariskeuze:

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper (In geval van Kosten Koper) aan te wijzen notaris kantoor-houdende in de regio Amsterdam, Haarlem of Hoofddorp (Haarlemmermeer). Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 15 eurocent per kilometer.



**Roerende zaken:**

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken, die in de aangehechte lijst van zaken zijn aangekruist, in de kolom "blijft achter", bij de koopsom zijn inbegrepen en zullen achterblijven. Indien volgens deze lijst, zaken ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen. Voor zover er een lijst van zaken aan de brochure is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

**Omgeving Haarlemmermeer en Schiphol:**

Haarlemmermeer en Schiphol. Het wonen in een luchthavenomgeving brengt positieve effecten als werkgelegenheid en bereikbaarheid met zich mee, maar kan soms ook geluidshinder opleveren vanwege het vliegverkeer en de nabijheid van uitvliegroutes. Het is zaak om u van tevoren goed te informeren over dit onderwerp, zodat u weet wat u kunt verwachten. Omdat hinder een kwestie van beleving is, raden wij – toekomstige bewoners aan – om op verschillende dagen en tijdstippen een bezoek te brengen aan de woning of wijk die u op het oog heeft, zodat u zelf de situatie ter plekke kunnen beoordelen.

Voor al uw vragen over vliegverkeer, baangebruik en aanvliegroutes kunt u terecht bij het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS) [www.bezoekbas.nl](http://www.bezoekbas.nl). Dit informatiecentrum voor omwonenden is een gezamenlijk initiatief van LVNL en Amsterdam Airport Schiphol (AAS) en wordt vanuit de overheid gesteund door de provincie Noord-Holland. BAS is dagelijks telefonisch bereikbaar op 020-6015555. Op de website van 8 BAS kunt u alle achtergrond informatie over het gebruik van de luchthaven vinden. Daarnaast kunt u aan de hand van dagelijkse radartracks en gegevens van het geluidmeetsysteem NOMOS onder meer zien, hoe vliegtuigen in de omgeving van Schiphol vliegen en hoeveel geluid zij op verschillende plaatsen maken. Bovendien is informatie beschikbaar over 9 regio's in de omgeving van Schiphol en over huidige en toekomstige woonlocaties in die regio (op basis van postcode of straatnaam of het aangeven van de locatie op een kaart).

**Aan een mondelinge overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend!**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

**Disclaimer**

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.

**Clausules die u in de koopakte gaat tegenkomen mits van toepassing op de woning;*****Bodemverontreiniging***

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het bericht m.b.t. het onderhavige pand, welke is afgegeven door de Gemeente. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was. Een kopie van de bodemrapportage (Bodemloket) is op te vragen via ons kantoor.

***Fundering***

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering.

***Waterhuishouding***

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil, mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

***Ouderdom***

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen, van tenminste .. jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven woongebouw (De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst).

***Asbestclausule***

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen en/of materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico koper.

***Zuiveringsclausule***

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

### **Gebruikersclausule**

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van c.q. de gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper.

### **Overbruggingshypotheek**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

### **Royement van hypotheeken en beslagen**

De koopovereenkomst kan door verkoper ontbonden worden, indien blijkt dat de verkoper geen royement verkrijgt van zijn hypothecaire inschrijving(en) en beslagen op de onroerende zaak. Verkoper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde dat royement te verkrijgen.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Verkoopbrochure**

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning. AAN MATEN EN GEGEVENS ZOALS VERMELD IN DEZE BROCHURE KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



## De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis (NVM)

*Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. We beantwoorden hier de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u zoek gaat naar dat huis van uw dromen.*

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenvoorstel te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de koper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt een notaris (bij voorkeur kantoorhoudende in Amsterdam e.o.) de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte.

Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### 6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

### 7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### 8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarom vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van een bepaalde toezegging die een verkopende NVM makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

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

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2 %), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

*De brochure "De 10 meest gestelde vragen" is een uitgave van de NVM*