



Tip Maruggstraat 8 B, 1087 VR Amsterdam

Vraagprijs € 498.000,- k.k.

Omschrijving

BEN te koop!

Tip Maruggstraat 8 B
1087 VR AMSTERDAM

English version below

Licht en verzorgd 3-kamerappartement (ca. 71 m²) in een modern en luxueus complex met lift, video-/intercom en eigen parkeerplaats in de ondergelegen garage. Het gebouw is bijzonder: het is ontwikkeld door de bewoners zelf en ademt daardoor een warme, sociale sfeer waar burens elkaar nog écht kennen. Naast een heerlijke gemeenschappelijke daktuin beschikt het complex over een gezamenlijke woonkamer met keuken, een logeerkamer en een ruime werkplek die ideaal is voor lezingen, trainingen of ontmoetingen. Dankzij de rustige ligging nabij het strand van IJburg, diverse winkels en uitstekende OV-verbindingen combineert dit appartement het beste van comfortabel wonen met een levendige en betrokken buurt.

Indeling

Begane grond:

Verzorgde en representatieve gezamenlijke entree met video-/intercom, brievenbussen, trapopgang en lift die u rechtstreeks naar de woonverdiepingen en de parkeergarage brengt.

Eerste verdieping:

Via de ruime entree met garderobehoek en meterkast betreedt u de woning. De lichte en royale woonkamer valt direct op door de hoge plafonds en de grote raampartijen die zorgen voor een prachtige lichtinval en panoramische vergezichten over het water. De open keuken, uitgevoerd met moderne inbouwapparatuur, vormt een centraal punt in de ruimte en is ideaal voor de kookliefhebber die houdt van uitgebreid koken en gezellig tafelen.

De twee slaapkamers zijn verrassend praktisch en speels ingedeeld, beide voorzien van een hoogslaper voor twee personen waardoor de vloeroppervlakte optimaal benut wordt. De luxe badkamer is ingericht met een inloofdouche, stijlvol wastafelmeubel en toilet. Aan de rustige binnentuinzijde beschikt het appartement bovendien over een fijne buitenruimte, waar u heerlijk van de zon en het groen kunt genieten.

Parkeren:

In de afgesloten parkeergarage, die met de lift bereikbaar is, beschikt u over een eigen privéparkeerplaats.

Gemeenschappelijke voorzieningen:

Het complex onderscheidt zich door de vele extra faciliteiten die het wonen hier bijzonder maken. Op de bovenste verdieping ligt een fraai aangelegde daktuin met verschillende zitjes, perfect om te ontspannen of samen te komen met medebewoners. Direct aansluitend bevindt zich een ruime en lichte woonkamer met keuken, die door bewoners gebruikt kan worden voor feestjes of partijen. Voor gasten is er een comfortabele logeerkamer met eigen badkamer beschikbaar. Daarnaast is er op de begane grond een zeer royale multifunctionele ruimte die uitstekend geschikt is voor lezingen, trainingen of ontmoetingen.

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

De Tip Maruggstraat 8B ligt centraal op het Centrumeiland, een ruim opgezette en kindvriendelijke buurt op IJburg. De wijk wordt omringd door water en omgeven door bevaarbaar water, 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.

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:

- Woonoppervlakte ca. 71 m2;
- Lichte woonkamer met hoge plafonds en grote raampartijen;
- Panoramisch uitzicht over het water;
- Twee goed ingedeelde slaapkamers met praktische hoogslapers;
- Moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- Luxe badkamer met inloofdouche, wastafelmeubel en toilet;
- Privé parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage (met lift bereikbaar), separaat te koop ad €28.000,- kk;
- Gemeenschappelijke daktuin met diverse zitjes;
- Gezamenlijke woonkamer met keuken voor feestjes en ontmoetingen;
- Logeerkamer met eigen badkamer voor gasten;
- Extra gemeenschappelijke ruimte op de begane grond voor o.a. trainingen, lezingen of bijeenkomsten;
- Voorzien van vloerverwarming én vloerkoeling;
- Zeer energiezuinig, energielabel A+++;
- Modern en uitstekend geïsoleerd complex;
- Sociale en betrokken VvE, actief en goed onderhouden;
- Servicekosten € 201,05 (appartement) en € 21,64 (parkeerplaats) per maand;
- Eeuwigdurend recht van erfpacht, jaarlijkse canon € 1.873,87 (appartement) en € 52,71 (parkeerplaats);
- Rustige ligging nabij IJburgstrand, parken en groenvoorzieningen;
- Goede bereikbaarheid met tram 26 richting Centraal Station en uitvalswegen A10, A1 en A9;
- Ideale woning voor starters, jonge gezinnen of mensen die comfortabel willen wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Vraagprijs appartement: € 498.000,-- kosten koper.

Vraagprijs parkeerplaats: € 28.000,-- 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!

Tip Maruggstraat 8 B 1087 VR AMSTERDAM

Bright and beautifully maintained 3-room apartment (approx. 71 m2) in a modern and luxurious apartment building with lift, video/intercom and private parking space in the garage below. The building is special in that it was developed by the residents themselves, resulting in a homely community, where neighbours really know each other. The apartment building has a wonderful communal roof garden, a communal living area and kitchen, a guest room and a spacious work area, which is ideal for lectures, trainings or gatherings. The location is perfect, near IJburg beach, shops and public transport, offering an ideal combination of comfortable living in a close-knit community.

Layout

Ground floor:

The beautiful communal area is nicely maintained and includes a video/intercom, letter boxes and the stairwell and lift to the apartments above and the parking garage below.

First floor:

Spacious entrance, hall and along the hall the wardrobe space and meter cupboard. The bright and generously proportioned living room has strikingly high ceilings and large windows, letting in lots of natural light and offering panoramic views of the surrounding water. The open-plan kitchen has modern fitted kitchen appliances and is the focal point in this part of the home; ideal for culinary enthusiasts who love to prepare elaborate meals and entertain friends and family.

The two bedrooms have a practical and playful layout, both have bunk beds, making optimum use of the floor space. The luxurious bathroom has a walk-in shower, a stylish washbasin cabinet and toilet. At the rear is the quiet courtyard garden and a lovely outdoor space, where you can enjoy the sun and the green surroundings.

Parking:

The private parking space is located in the secure parking below, which is accessible by lift.

Communal facilities:

The apartment building is special in that it has various additional facilities that make living here very pleasant. The nicely landscaped roof garden is situated on the top floor and has various seating areas; the perfect place to sit and relax or socialize with your neighbours. Next, a spacious and bright living area and kitchen, which residents can use for parties and gatherings. The apartment building has a comfortable guest room with private bathroom, as well as a spacious multi-functional space on the ground floor, which is perfect for lectures, trainings or gatherings.

The location: Living on IJburg - space, nature and the city within easy reach.

Tip Maruggstraat 8B is in the centre of Centrumeiland, a spaciouly laid-out and family-friendly area on IJburg. The area is surrounded by water and boating water, giving it a relaxed, maritime atmosphere. The lovely harbour with its bars and restaurants is a popular meeting point for people from the area and water sports enthusiasts.

IJburg also has lots of recreational areas, such as the broad city beach - formerly known as Blijburg and home to new bars, restaurants and creative initiatives - Theo van Goghpark and the extensive Diemerpark; a nature area the size of Vondelpark which is perfect for a stroll, run, bike ride or skating. Here you can also find a beach, a football club and a hockey club and this is also the perfect starting point for a lovely bike ride to Muideren. There is also a tennis club at the nearby Rietland Oost.

IJburg is ideal for families, and has various primary schools, child care facilities, playgrounds and a secondary school. You can do your shopping at the nearby shopping centre, where you can find various delicatessens and a large Albert Heijn supermarket, HEMA and fresh produce at the Saturday market. The area has a good variety of bars, restaurants, water-side bars and hip cafes.

The area has excellent public transport links - tram 26 takes you to Amsterdam Central Station in approx. 20 minutes and buses 66 and 360 take you to Arena and Zuidoost - and the A10, A1, A2 or A9 motorways and Schiphol international airport are all within easy reach of the apartment. The ferry between Zeeburgereiland and Oostelijk Havengebied (Sporenburg) takes cyclists and pedestrians across and runs every 20 minutes on weekdays.

Specifics:

- Living area approx. 71 m²;
- Bright living room with high ceilings and large windows;
- Panoramic view across the water;
- Two good-sized bedrooms with practical bunk beds;
- The modern open-plan kitchen with various kitchen appliances;
- Luxurious bathroom with walk-in shower, washbasin cabinet and toilet;
- Private parking space in the secure parking garage (accessible by lift); sold separately, asking price is € 28,000 costs payable by purchaser;
- Communal roof garden with multiple seating areas;
- Communal living room and kitchen for parties and gatherings;
- Guest room with private bathroom;
- Extra communal space on the ground floor for lectures, trainings or gatherings;
- The property has floor heating and floor cooling;
- Extremely energy efficient, energy label A+++;
- Modern and excellently insulated apartment building;
- Socially-oriented and active Owners' Association, and well-maintained apartment building;
- Monthly service fee € 201.05 (apartment) and € 21.64 (parking space);
- Perpetual ground lease, annual ground rent € 1,873.87 (apartment) and € 52.71 (parking space);
- Quiet location near IJburg beach, parks and green areas;
- Excellent public transport links (including tram 26 to Central Station) and near A10, A1 and A9 motorways;
- Ideal property for first-time buyers, young families or people who are looking to live in an area with everything close at hand.

Asking price apartment: € 498,000 costs payable by the purchaser

Asking price parking space: € 28,000 costs payable by the purchaser

Delivery: in consultation.



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

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.

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

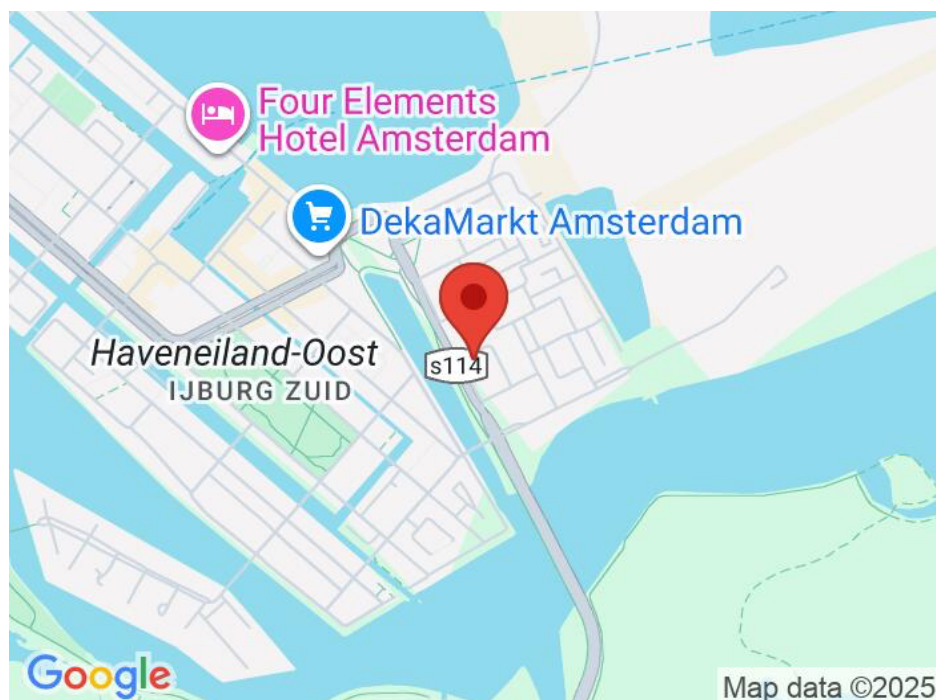


Kenmerken

Vraagprijs	: € 498.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 272 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 71 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 2022
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Parkeerplaats
Energie label	: A+++
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Tip Maruggstraat 8 B
1087 VR AMSTERDAM



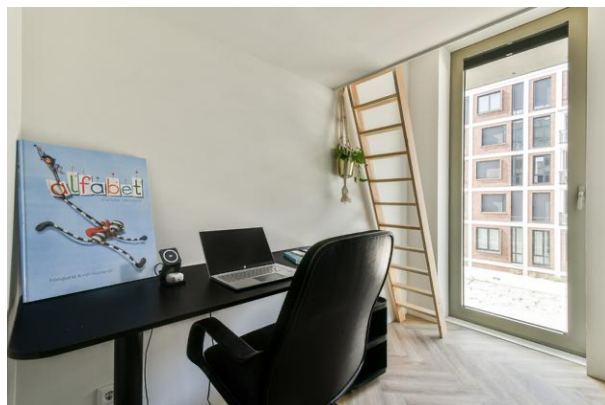
Foto's



Foto's



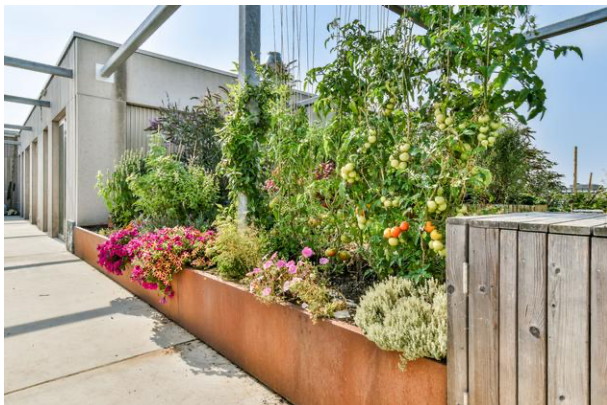
Foto's



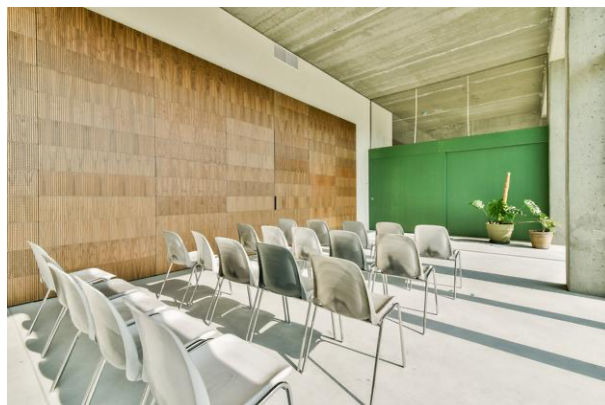
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

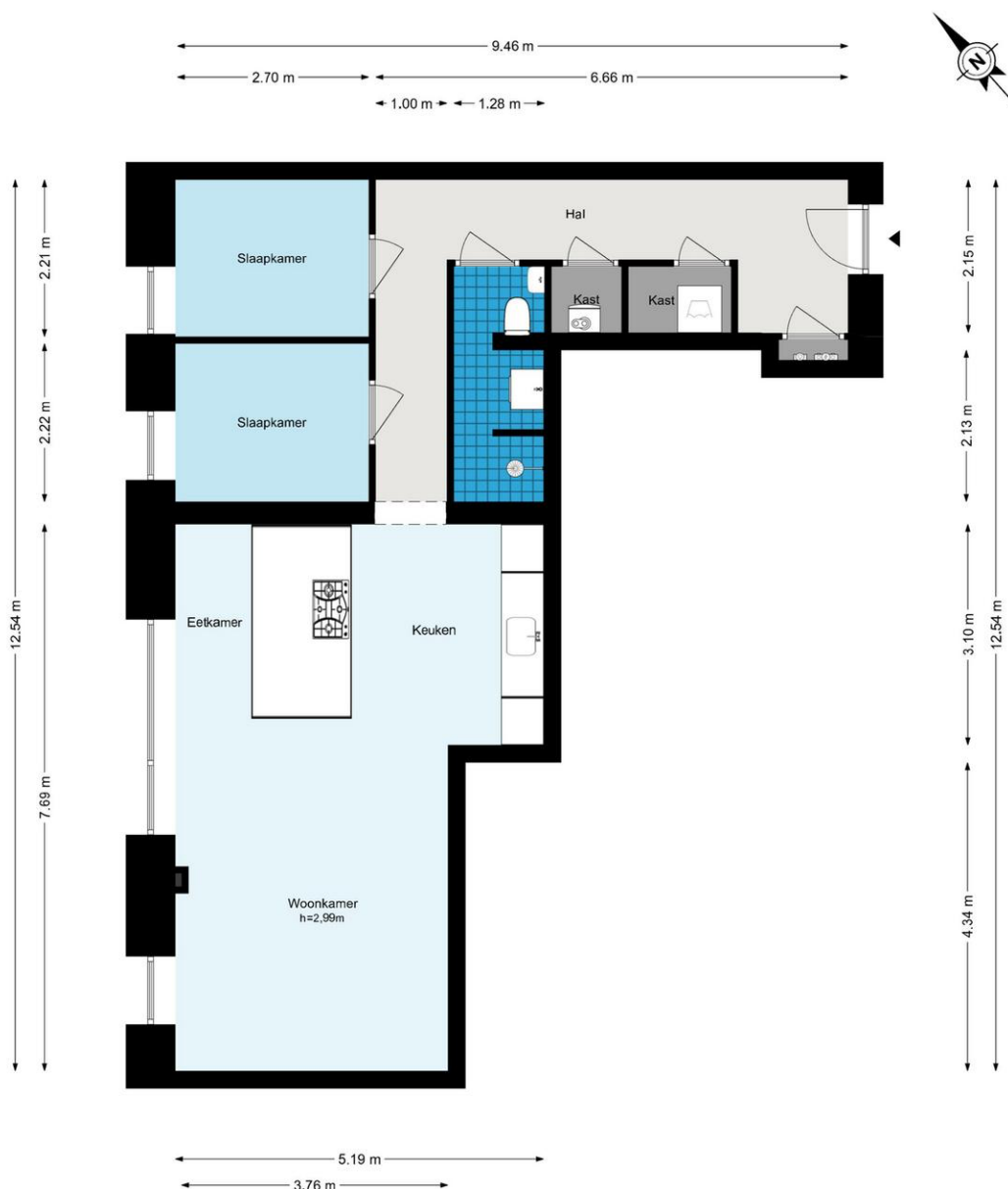


Foto's



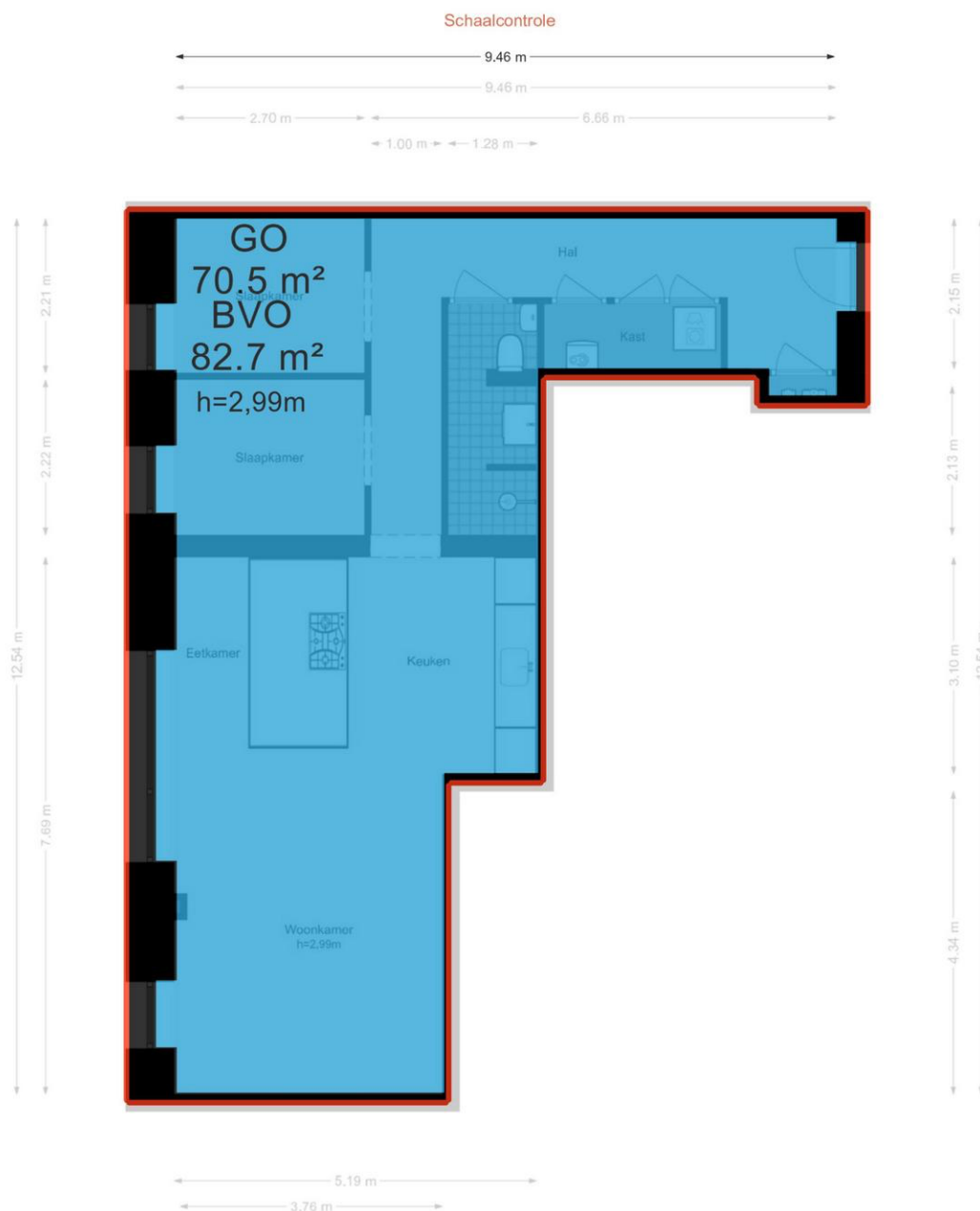
Plattegrond

Tip Maruggstraat 8-B - Amsterdam Appartement



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:				
- kasten slaapkamers en woonkamer	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- combi oven/stoomoven	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- 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	☐	☐	☐	☒
- Warmtepomp (Eteck)	☒	☐	☐	☐
- WTW-installatie	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen VVE	☒	☐	☐	☐

	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	☐	☒	☐	☐
Warmtepomp via energiecontract Eteck	☐	☐	☐	☒
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Warmte, vloerkoeling en warmwater via Eteck				
-				

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 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.