



Sarphatipark 72 H, 1073 EA Amsterdam

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

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

Omschrijving

BEN te koop!

**Sarphatipark 72 H
1073EA Amsterdam**

English version below

Bijzonder dubbel benedenhuis van ruim 145m² met een zonnige tuin op het zuiden gelegen aan het geliefde Sarphatipark in het bruisende De Pijp.

De woning kan naar eigen smaak gerenoveerd worden. De woning ademt karakter dankzij de vele klassieke elementen zoals ornamenten plafonds, originele schouwen en stijlvolle ensuite deuren. Met 3 à 4 slaapkamers, een ruime living en een open keuken is dit een ideaal familiehuis op een van de mooiste plekken van de stad. Vanuit je woonkamer kijk je uit over het park en geniet je het hele jaar van rust en groen, midden in de dynamiek van Amsterdam.

Een unieke kans om te wonen in een riant benedenhuis met historie, sfeer en tuin op toplocatie!

Indeling

Bel-etage (wonen & koken)

Via een fraai portiek met originele deuren, smeedijzeren hekwerk en karakteristieke tegeltjes betreed je de woning. De eigen entree komt uit in een stijlvolle vestibule en hal met marmeren details, waar ook een toilet en praktische bergruimte aanwezig zijn. De ensuite woonkamer is een echte blikvanger: hoge ornamenten plafonds, klassieke schouwen en prachtige suite-deuren geven dit huis allure. Aan de tuinzijde bevindt zich de royale eetkamer met open keuken, die direct in verbinding staat met de living. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot een charmante veranda met trap naar de diepe en besloten achtertuin op het zuiden.

Souterrain (slapen & extra entree)

Het souterrain met een stahoogte van 2.50m beschikt over een eigen entree en biedt volop ruimte en mogelijkheden. Hier vind je een ruime slaapkamer aan de voorzijde, een multifunctionele kamer in het midden en een grote slaapkamer aan de achterzijde met toegang tot de tuin. Daarnaast is er een moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De hal biedt extra opbergruimte en een aparte wasruimte, waardoor dit niveau zowel praktisch als comfortabel is ingericht.

Tuin

De zonnige achtertuin van ca. 57 m² op het zuiden is een oase van rust en privacy, prachtig aangelegd met meerdere zitjes waar je de hele dag kunt genieten van zon en groen.

De ligging:

Wonen aan het Sarphatipark betekent wonen in het hart van de bruisende Pijp, een van de meest geliefde en levendige wijken van Amsterdam. In de directe omgeving vind je talloze winkels voor de dagelijkse boodschappen, speciaalzaken, gezellige koffiebars en een breed scala aan restaurants: van wereldkeukens tot verfijnde gastronomie. De beroemde Albert Cuypmarkt, met zijn dagelijkse aanbod van verse producten en lokale lekkernijen, ligt letterlijk om de hoek en zorgt voor een unieke dynamiek in de buurt.

Voor ontspanning en recreatie wandel je zo je voordeur uit het Sarphatipark in, waar je kunt genieten van groen, waterpartijen en speelweides. Ook de Amstel ligt dichtbij, ideaal voor een sportieve run of een ontspannen wandeling langs de kade. Cultuurliefhebbers komen hier eveneens volledig aan hun trekken: binnen enkele minuten fietsen sta je in het Museumkwartier met het Rijksmuseum, Van Gogh Museum en het Concertgebouw. Daarnaast zijn er volop theaters, filmhuizen en galleries in de nabije omgeving.

De bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation De Pijp en diverse tram- en busverbindingen liggen op loopafstand, waardoor je in korte tijd in het Centrum, Amsterdam Zuid of op Amsterdam Centraal bent. Met de auto rijd je in enkele minuten de Ring A10 op richting de rest van de Randstad en Schiphol.

Kenmerken:

- Het appartement staat op eigen grond!
- Gelegen in de bruisende en geliefde wijk De Pijp aan het Sarphatipark en om de hoek van de Amstel, ideaal voor recreatie zoals hardlopen, fietsen en roeien.
- Dit fraaie dubbele benedenhuis is ruim 50 jaar met veel liefde bewoond. Het is nu tijd om nieuwe eigenaren te vinden die de woning met veel liefde naar hun eigen smaak gaan indelen en moderniseren.
- Sfeervolle veranda met toegang tot de zonnige beschut achtertuin op het zuiden (ca. 57 m²) met veel privacy
- Woonoppervlakte ca. 143 m²;
- Goede VvE, € 275,- servicekosten per maand
- Eigen entree via fraai portiek met originele details
- Vestibule en hal met marmer
- Riante ensuite woonkamer met hoge ornamenten plafonds, schouwen en suite-deuren
- Royale eetkamer met open keuken en zicht op de tuin
- 3/4 slaapkamers
- Moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet
- Veel bergruimte
- Veel culturele voorzieningen om de hoek: musea, theaters, filmhuizen en galleries
- Goede ligging nabij tram, uitvalswegen, scholen en parken in kindvriendelijke wijk;
- Met de auto in enkele minuten op de Ring A10 richting Schiphol en de Randstad

Vraagprijs: € 1.250.000,-- 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!

**Sarphatipark 72 H
1073EA Amsterdam**

Fabulous double lower house of more than 145m2 with a sunny south-facing garden, situated along the popular Sarphatipark in the bustling De Pijp area. The property can be renovated to suit your own requirements. The home has retained many of its original features, such as the ornamental ceilings, the original hearths and stylish en-suite doors. The home has 3 to 4 bedrooms, a spacious living room and a modern kitchen and is an ideal family home in one of the prettiest parts of the city. The living room overlooks the park; the perfect place to enjoy the green surroundings in the heart of the city. This is an unique opportunity to live in a generously proportioned lower house with charming original features and a lovely garden in an excellent location!

Layout

Elevated ground floor (living room & kitchen)

Lovely porch, original doors, wrought iron gate and characteristic tiling. The private entrance leads into the stylish vestibule and hallway which has marble detailing; along the hall are the toilet and a practical storage space. The en-suite living room is a real eyecatcher: it has high ornamental ceilings, classic hearths and lovely suite doors, which add to the classic charm of the home. The large dining room faces the garden and has an open plan kitchen; the kitchen is in open connection to the living room. The living room has access to a veranda with steps down to the charming, deep and secluded south-facing back garden.

Basement (bedrooms & additional entrance)

The basement has a private entrance and offers lots of space and possibilities. There is a large bedroom at the front, a multifunctional room in the middle and a large bedroom at the rear with access to the garden. This floor also has a modern bathroom with a walk-in shower, a washbasin cabinet and a toilet. The hall offers additional storage space and along the hall is a separate pantry/utility space, making the best use of the space available and adding to the comfort of this home.

Garden

The sunny south-facing back garden (approx. 57 m2) is peaceful and private and nicely landscaped with various seating areas, allowing you to enjoy the sun at any time of day.

The location:

Living along Sarphatipark means you get to enjoy living in the heart of the bustling De Pijp, of the most vibrant and characteristic areas in Amsterdam. You can find numerous shops for your daily shopping, delicatessens, nice coffee bars, and a variety of bars and restaurants, ranging from authentic diners to refined cuisine; all within walking distance. The famous Albert Cuyp market, with its daily produce and local delicatessens, is literally around the corner, adding to the unique dynamic quality of the area.

You don't have to go far to relax and enjoy green surroundings with the green Sarphatipark on your doorstep, which includes beautiful water features and pleasant lawns. Amstel river is also close by; great for a stroll or run along the water's edge.

The home is also close to various cultural venues: Museum quarter including Rijksmuseum, Van Gogh Museum and Concertgebouw, is within short biking distance as are lots of theatres, cinemas and galleries.

The property is centrally located. The area has excellent public transport links; you can catch the metro to the city centre, Amsterdam Zuid or Central Station at De Pijp metro station or take one of the various trams and buses. The A10 motorway is within easy reach, from where you can travel to other destinations, such as Schiphol Airport.

Specifics:

- The apartment is freehold!
- Situated in the lively and popular De Pijp area, along Sarphatipark, around the corner of Amstel river, ideal for recreational activities, including running, biking and rowing.
- The current owner has loved living in this beautiful double lower house for over 50 years. The time has come for the new owners to modernise and place their stamp on the property and make this their home for many years to come.
- Charming veranda with access to the sunny and secluded south-facing back garden (approx. 57 m2) which offers lots of privacy
- Living area approx. 143 m2;
- Well-organised Owners' Association, monthly service fee: € 275
- Private entrance via beautiful porch with original features
- Vestibule and hall with marble details
- Spacious en-suite living room with high ornamental ceilings, hearths and suite doors
- Generously proportioned dining room with open-plan kitchen, overlooking the garden
- Veranda with steps down to the sunny garden
- 3/4 bedrooms
- Modern bathroom with a walk-in shower, a washbasin cabinet and a toilet
- Lots of storage space
- Multiple cultural venues nearby: museums, theatres, cinemas and galleries
- Great location, near the tram, motorway, schools and parks in a child-friendly neighbourhood;
- The A10 motorway can be reached within a matter of minutes, from where you can travel on to the A1, A2 and A4

Asking price: € 1,250,000 costs payable by the purchaser

Delivery: in consultation.

Come and view this lovely double lower house 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.

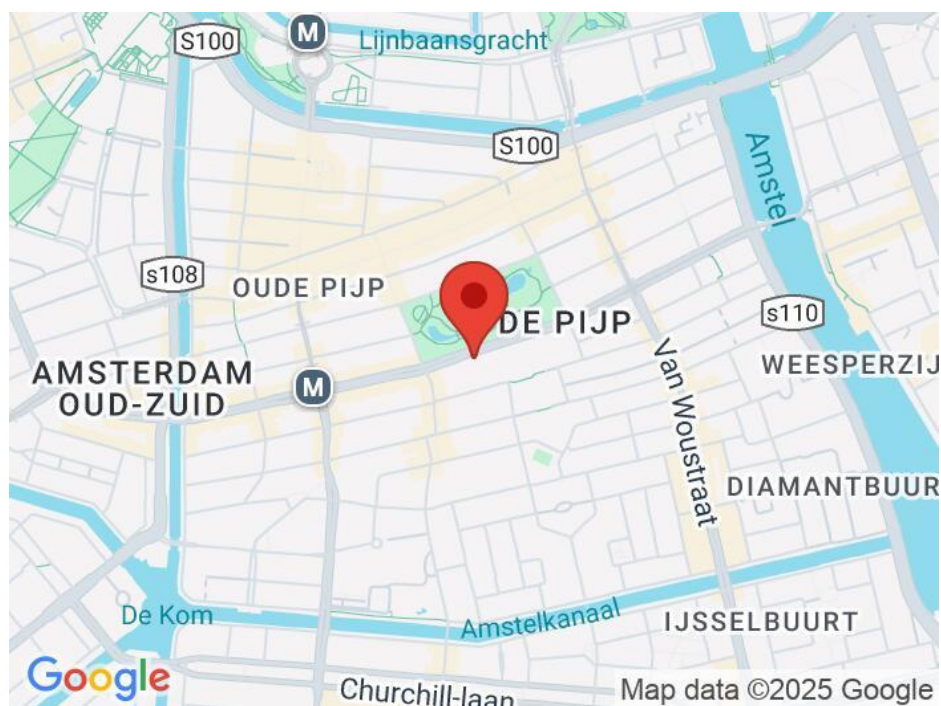
We have selected this information with the utmost care. We accept no responsibility for any incompleteness, inaccuracy or otherwise, nor for the consequences thereof. All the specified measurements and surfaces are indicative. The buyer has a duty to investigate any issues that are relevant to him/her. 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	: € 1.250.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 543 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 143 m ²
Soort appartement	: Dubbel Benedenhuis
Bouwjaar	: 1890
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 57 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Locatie

Sarphatipark 72 H
1073 EA AMSTERDAM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



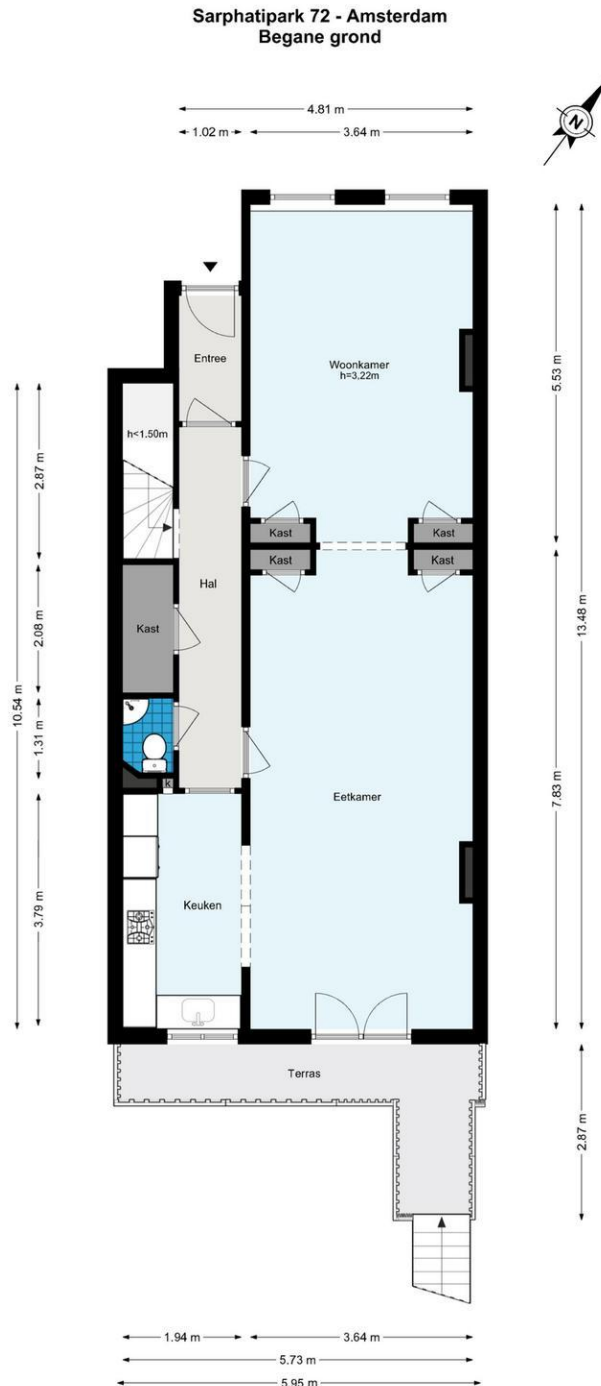
Foto's



Foto's

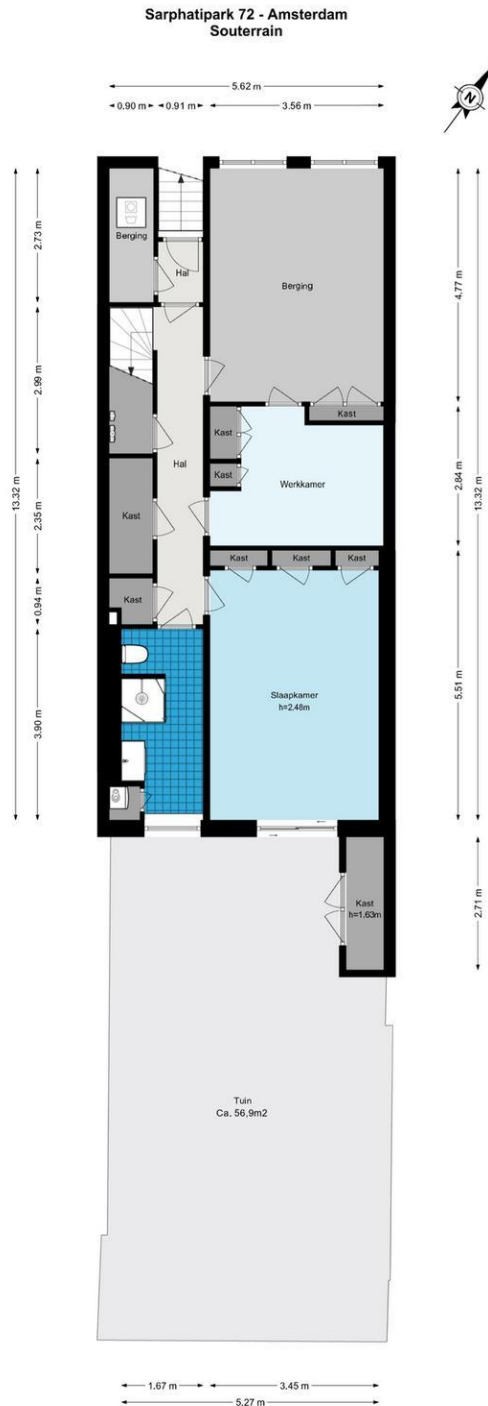


Plattegrond



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

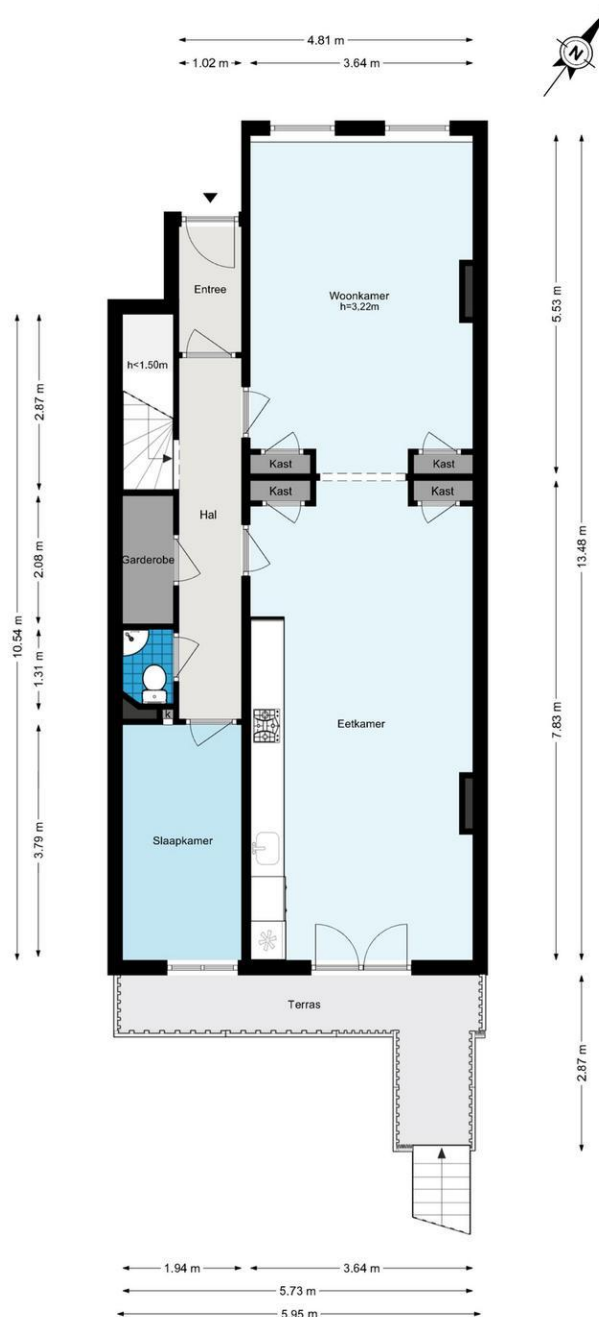
Plattegrond



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

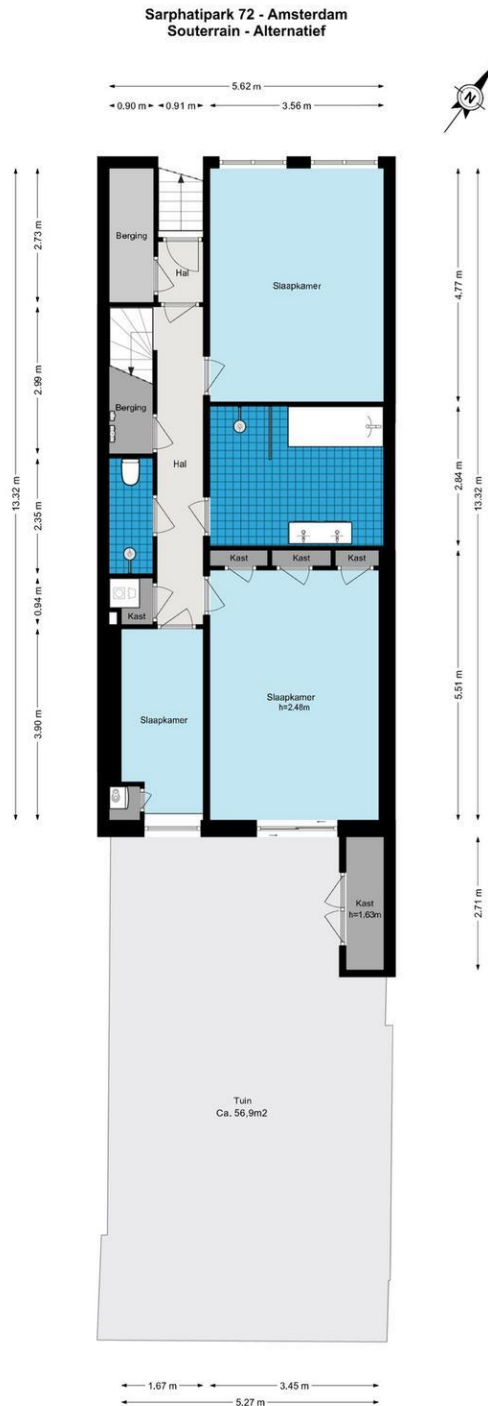
Plattegrond

Sarphatipark 72 - Amsterdam
Begane grond - Alternatief



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.woningmedia.nl

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	☒	☐	☐	☐
- plafonnière en muur lampen toledo tussenkamer souterrain	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- boekenkast woonkamer	☒	☐	☐	☐
- overig los meubilair	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Glas in lood /Tiffany in deur souterrain	☐	☒	☐	☐
- Diverse glas in lood/tiffany vestibule deur, gang-keuken, ramen voorkamer	☐	☐	☒	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒

	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/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

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:				
- geen 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 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.