



Carolina MacGillavrylaan 123, 1098 XA Amsterdam

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

Omschrijving

BEN te koop!

Carolina MacGillavrylaan 123 + PP
1098 XA AMSTERDAM

English version below

Geweldig ruim 4-kamer appartement van ca. 119m² gelegen op de 9de verdieping van het moderne complex Samos, voorzien van een lift. Het appartement heeft zijn eigen parkeerplaats en een externe berging in de onderbouw.

Het appartement heeft een prachtig breed en ver uitzicht vanuit elke kamer, zo zie je vanuit de royale living de Zuidas, de Johan Cruijff Arena en aan de andere kant heb je zicht op het Flevopark en het water. Er zijn drie ruime slaapkamers, een separaat toilet, een zonnig balkon gelegen op het zuidoosten en een berging op de begane grond en eigen parkeerplaats in de gemeenschappelijke garage.

Een courant 4 kamer appartement met balkon en eigen parkeerplaats in een complex met lift, Kom snel kijken !

Indeling:

Mooie centrale hal op de begane grond met de brievenbussen, de liften en de parkeergarage en de eigen berging;

9de verdieping:

Entree, zeer ruime hal die toegang geeft tot alle vertrekken; de riante living met woonkeuken is prachtig gelegen op de hoek van het appartement met veel lichtinval en wijds, prachtig uitzicht. De woonkeuken is voorzien van een kookeiland met diverse moderne inbouwapparatuur en aan de keuken grenst een ruime en handige bijkeuken met wasmachineaansluiting en cv-ketel. De woonkamer is ruim en heeft ook dat fijne uitzicht. Via een schuifpui in de woonkamer is het balkon te betreden. Hier drink je heerlijk je koffietje in de zon en geniet je van het uitzicht.

De gang geeft toegang tot de eerste en tweede slaapkamer en de royale badkamer, voorzien van ligbad, inloopdouche, handdoekenradiator en een wastafelmeubel. De derde slaapkamer grenst aan de woonkamer en kijkt ook uit op het Flevopark.

Berging op de begane grond en een eigen parkeerplaats in de kelder van het gebouw.

De ligging:

Een appartement met het adembenemende uitzicht en de prachtige op-en ondergaande zon is gelegen op de grens van de Watergraafsmere en de Indische buurt, aan de Oostelijke Ringdijk en op fietsafstand van hartje Amsterdam en met alle voorzieningen zoals winkels, restaurants en het openbaar vervoer op loopafstand. Het Science Park ligt aan de rand van de Watergraafsmere, aan de overzijde van de Indische buurt. De Watergraafsmere kent veel voorzieningen zoals Park Frankendael met de bekende horecagelegenheden De Kas en Merkelbach, maar ook het Flevopark, waar u op uitkijkt vanuit alle kamers, met het Nieuwe Diep en Café Polder op het Science park zelf. Ook zijn er diverse basisscholen, kinderopvang gelegenheden en speeltuintjes en vooral veel bekende sportverenigingen. Daarnaast is er een zeer goede sortering winkels, zowel op de Middenweg als op het Christiaan Huygensplein en diverse cafés en restaurants zoals Lavalade en 1900. Aan de grens met de Watergraafsmere bevindt zich ook het winkelcentrum Oostpoort.

Er zijn meerdere sportvelden (voetbal, atletiek en hockey), tennisverenigingen en de beroemde Jaap Edenbaan gevestigd in de buurt. Bovendien is het Flevoparkbad en het Sportfondsenbad Oost beiden drie minuten fietsen. Door al het groen, de weidse opzet, de vele voorzieningen en grote woningen, is de Watergraafsmeer een zeer geliefde, kindvriendelijke omgeving. Maar ook de reuring van De Pijp of het Centrum is bereikbaar binnen tien minuten fietsen. De meeste Watergraafsmeeders blijven echter in Oost en gaan in vijf minuten naar de Indische Buurt of de Oosterparkbuurt waar ook heel veel gezellige horeca zit, zoals bijvoorbeeld Bukowski of Louis Louis, het Badhuis of Studio/K (filmhuis) en natuurlijk de befaamde Dappermarkt.

De locatie is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer en in vier autominuten is de Ring A-10 bereikbaar. Het Centraal Station ligt op tien minuten fietsafstand. Met het Amstelstation, Muiderpoortstation en Station Science Park op loop- of fietsafstand is dit wellicht de best bereikbare buurt van Amsterdam.

Kenmerken:

- Bouwjaar 2012;
- Het voortdurende recht van erfpacht is afgekocht tot 30 september 2058;
- 4-kamerappartement op de 9de verdieping;
- Fenomenaal uitzicht over heel Amsterdam Oost;
- Woonoppervlakte van circa 119 m²;
- Prachtige woonkeuken met living;
- Drie ruime slaapkamers;
- Parkeerplaats op de begane grond en extra berging op de begane grond;
- Professioneel beheerde en gezonde en goed functionerende VvE;
- Servicekosten bedragen € 262,67 per maand (incl. de parkeerplaats);
- Balkon op het zuidoosten, grenzend aan woonkamer;
- Houten raamkozijnen met HR ++ glas;
- Energielabel A;
- Vraagprijs is inclusief parkeerplaats.

Vraagprijs: € 750.000,-- kosten koper inclusief 1 PP.

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!

Carolina MacGillavrylaan 123 + PP
1098 XA AMSTERDAM

This wonderfully spacious and bright 4-room apartment (approx. 119m²) is located on the 9th floor of the modern and nicely maintained Samos apartment building. The apartment has a private parking space and a private storage below.

The property offers a beautiful panoramic view from each room; from the generously proportioned living room you can see as far as the Zuidas business district and Johan Cruijff Arena and on the other side Flevopark and the canal. The property has three good-sized bedrooms, a separate toilet, a sunny south-east facing balcony, a private storage unit on the ground floor and a private parking space in the communal parking.

Four-room apartment with a practical layout, a balcony, a private parking space in an apartment building with lift; this certainly is a property worth viewing!

Layout:

Beautiful communal hall on the ground floor with letter boxes, the lifts, the parking garage and the private storage unit.

9th floor:

Entrance, very large hall with access to all the rooms; generously proportioned living room with kitchen-diner in a lovely spot in the corner of the apartment, with lots of natural light and a fabulous panoramic view of the area. The kitchen-diner has a kitchen island with various modern kitchen appliances and just off the kitchen is a handy pantry with the washing machine connection and central heating boiler. The living room is spacious and also has this gorgeous view. The sliding doors in the living room give access to the balcony; the perfect place to enjoy a coffee in the morning sun and the view.

The first and second bedroom and the large family bathroom are accessible from the hall. The bathroom includes a bathtub, a walk-in shower, a towel radiator and washbasin cabinet. The third bedroom borders on the living room and looks out onto Flevopark.

The separate storage unit is located on the ground floor, and the private parking space is in the cellar of the building.

The location:

An apartment with a breath-taking view and the gorgeous sunrise and sunset is located on the edge of Watergraafmeer and Indische Buurt, along Oostelijke Ringdijk and within easy biking distance from Amsterdam city centre and has everything, such as shops, restaurant, public transport and much more within walking distance. Science Park is just across the Indische buurt area, on the edge of Watergraafmeer. Watergraafmeer is an area that has everything you need close at hand, including Park Frankendael where the famous De Kas and Merkelbach restaurants are located, and the apartment overlooks Flevopark, where you can find Nieuwe Diep and Café Polder in Science Park. The area also has a variety of primary schools, child care facilities, playgrounds and lots of sports clubs, as well as a wide range of shops along Middenweg, Christiaan Huygensplein and various bars and restaurants, including La Vallade and 1900. You can find more shops in the nearby Oostpoort shopping area just along Watergraafmeer.

The area is also home to various sports clubs (football, athletics and hockey, tennis) and the famous Jaap Edenbaan ice rink. Flevoparkbad and Sportfondsenbad Oost swimming pools are both within short biking distance. Watergraafmeer is a popular area for families due to the green surroundings, the many good facilities and family homes.

Makelaarskantoor BEN
IJburglaan 1153
1087 GJ AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl



And you don't have to go far for the hustle and bustle of, for example, De Pijp and Amsterdam's city centre, they are both just a 10-minute bike ride away. Most people in the area prefer to stay in the east, where you can also find lots of good bars and restaurants in Indische Buurt or Oosterparkbuurt, including Bukowski, Louis Louis, Badhuis, or Studio/K (cinema) and, last but not least, Dappermarkt.

De area has excellent public transport links and the A10 motorway can be reached in a matter of minutes. Central Station is a 10-minute bike ride away. The area is also within easy walking or biking distance from Amstel station, Muiderpoort station and Science Park station, making this one of the most accessible areas of Amsterdam.

Specifics:

- Year of construction 2012;
- The continuous ground lease has been bought off until 30 September 2058;
- 4-Room apartment, situated on the 9th floor;
- Phenomenal view of the east of the city;
- Living area of approx. 119 m2;
- Beautiful kitchen-diner and living room;
- Three good-sized bedrooms;
- Private parking space and private storage unit below;
- Professionally management and financially sound Owners' Association;
- Monthly service fee for the apartment and the parking space: € 262.67;
- South-east facing balcony, along the living room;
- Wooden window frames and HR++ glazing;
- Energy label A;
- The asking price includes the parking space.

Asking price: € 750.000,-- costs payable by the purchaser including one parking space PP.

Delivery: in consultation.

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

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

Kenmerken

Vraagprijs	: € 750.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 392 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 120 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 2012
Ligging	: Aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Parkeerplaats
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Lift, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Intergas Kompakt HR (Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

Locatie

Carolina MacGillavrylaan 123
1098 XA AMSTERDAM

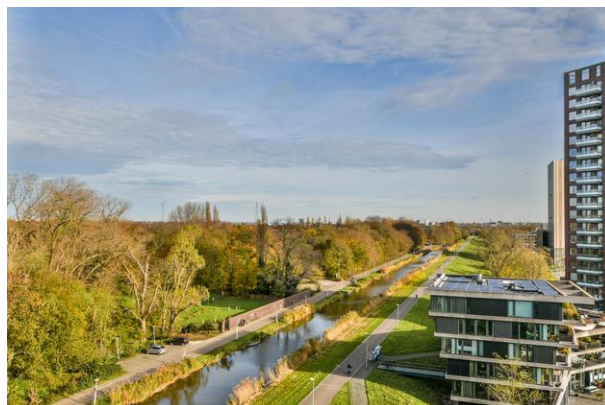


Makelaarskantoor BEN
IJburglaan 1153
1087 GJ AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

Foto's



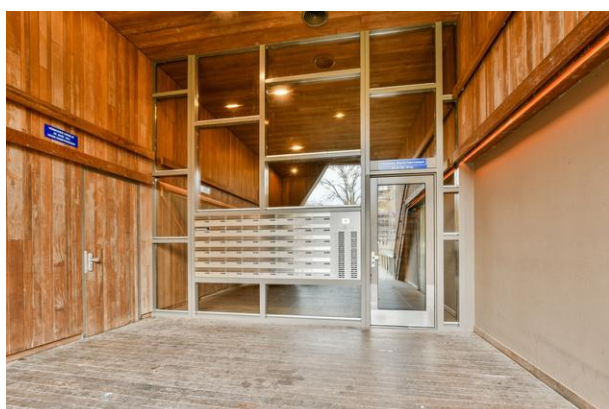
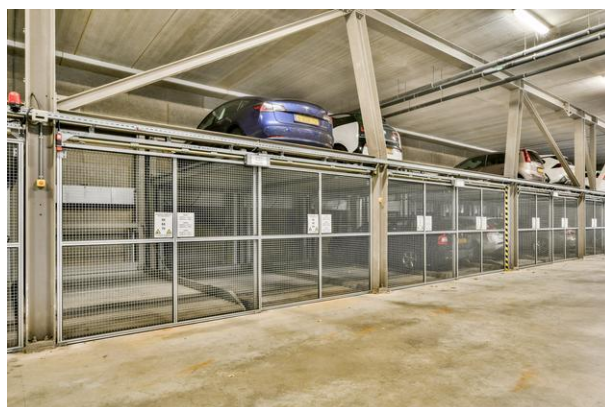
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



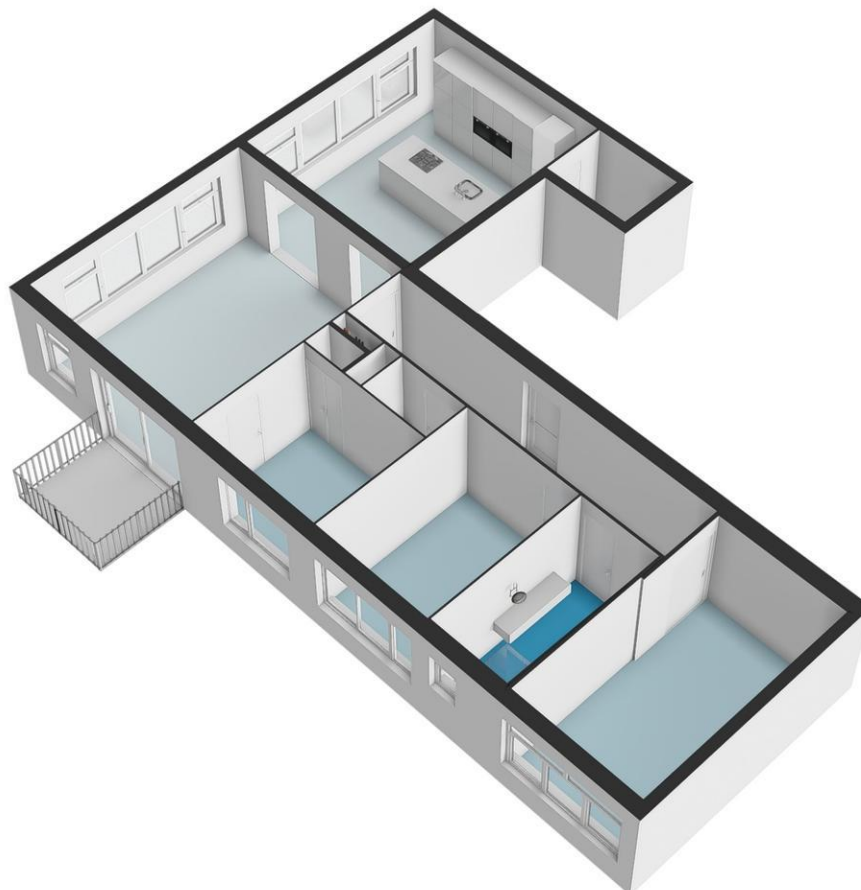
Plattegrond

Carolina MacGillavrylaan 123 - Amsterdam
Appartement



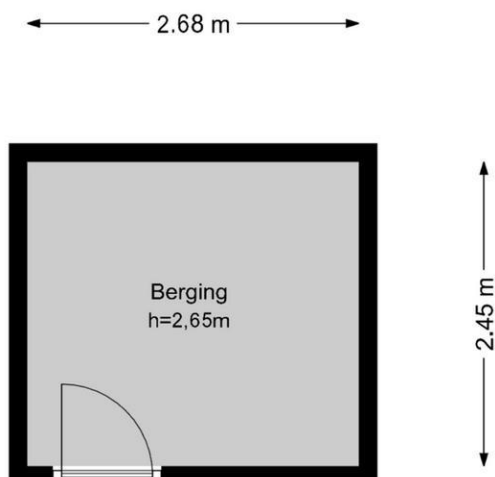
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond



Plattegrond

Carolina MacGillavrylaan 123 - Amsterdam
Berging



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:				
- Boekenkast	☒	☐	☐	☐
- Overige kasten	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

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

Keuken

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

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- 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	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				

MEEST GESTELDE VRAGEN OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Hoe komt de koop tot stand?

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

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

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

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