



ADMIRAAL DE RUIJTERWEG 455-3, 1055 MG AMSTERDAM

Vraagprijs € 825.000,- k.k.



www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	119 m ²
Inhoud	416 m ³
Buitenruimte	Balkon, dakterras
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1925
Energielabel	D
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas



Beschrijving / Description

Admiraal de Ruijterweg 455-3 | Licht en ruim dubbel bovenhuis met balkon en een royaal dakterras aan de Admiraal de Ruijterweg!

Op zoek naar een modern en sfeervol appartement met veel buitenruimte, een luxe woonkeuken en meerdere slaapkamers? Dan is dit dubbel bovenhuis aan de Admiraal de Ruijterweg 455-3 precies wat je zoekt. Verdeeld over twee woonlagen, met een prachtig dakterras, is dit een woning die ruimte, comfort en een fijne indeling combineert.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Het appartement bevindt zich in het levendige Bos en Lommer, een populaire wijk die volop in ontwikkeling is. De buurt staat bekend om haar hippe sfeer en het groeiende aanbod aan winkels en hotspots, zoals Fuku Espressobar, Boulangerie Farine, Podium Mozaiëk, Restaurant Abbey, Lupe en Terrasmus. Direct om de hoek vind je gezellige restaurants, cafés en diverse buurtwinkels voor de dagelijkse boodschappen.

Daarnaast liggen het Westerpark, Erasmuspark en Rembrandtpark op loop- of korte fietsafstand, net als de Ten Katemarkt, De (Film)Hallen en de Jordaan. Dankzij de uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer en de nabijheid van de Ring A10 is de rest van de stad en daarbuiten eenvoudig te bereiken. Kortom: een ideale locatie om te wonen.

INDELING (zie plattegronden)

Via het gemeenschappelijke trappenhuis kom je bij de entree van de woning.

Bij binnenkomst betreed je de ruime woonkeuken met een centraal spoel/keukeneiland. De strakke, witte keuken is voorzien van hoogwaardige Siemens-apparatuur, waaronder een grote koel-vriescombinatie, een vijfspots kookplaat met oven, een moderne afzuigkap en een vaatwasser. Het royale keukeneiland biedt veel werkruimte en nodigt uit om gezellig aan te schuiven tijdens het koken.

De woonkamer heeft een natuurlijke indeling, met aan de voorzijde een comfortabel zitgedeelte met openslaande deuren naar een smal balkon en aan de achterzijde een eetgedeelte met eveneens openslaande deuren naar een tweede balkon met praktische opbergkast. De doorlopende lichte eikenhouten vloer geeft de woonkamer een frisse en ruimtelijke uitstraling.

Op deze verdieping bevindt zich een extra kamer, ideaal als werkkamer, kinderkamer of logeerkamer. Via de interne trap is de bovengelegen etage bereikbaar.

Vierde verdieping

Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers aan de voorzijde. Beide kamers zijn licht en praktisch ingedeeld. De badkamer is luxe uitgevoerd en beschikt over een inloopdouche, een ligbad met bubbelfunctie, een dubbele wastafel en een design handdoekradiator. Daarnaast is er een separate toiletruimte en een praktische wasruimte met aansluiting voor wasmachine en droger.

Buitenruimte

De overloop is heerlijk licht dankzij de recent geplaatste lichtstraat. In combinatie met de gunstige ligging op het Zuid-Westen profiteer je de hele dag door van een prachtige lichtinval en een zonnige ambiance. Het dakterras van ca. 30 m² is een echte eyecatcher: volop zon, een mooi uitzicht en meer dan genoeg ruimte. Dankzij de praktische opbergbox berg je tuinmeubels en andere spullen gemakkelijk op.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Dubbel bovenhuis verdeeld over de derde en vierde verdieping;
- Luxe open keuken met Siemens-apparatuur en spoeliland;
- Balkon en een groot dakterras met opbergbox;
- VvE-bijdrage is €180,51,- per maand;
- Energielabel D;
- Erfpacht: AB2016 - eeuwigdurend - Het huidig tijdvak loopt tot 1 augustus 2049 met jaarlijkse canonindexering;
- Nieuwe cv/boiler (2025);
- Lichtstraat voorzien van HR++ glas;

EIGENDOM

Het appartementsrecht is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidig tijdvak loopt tot 1 augustus 2049. Er is sprake van een één jaarlijkse canonindexering. Voor de periode 1 januari 2025 t/m 31 december 2025 bedraagt de canon € 688,04. De huidige eigenaar heeft reeds de overstap naar eeuwigdurend erfpacht voltooid en gekozen voor het vastklikken van de canon per 1 augustus 2049 (reeds geïndexeerd). De algemene bepalingen van 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel D.

Wil je weten hoe je deze woning kunt verduurzamen? Kijk verderop in de brochure waar je aan kunt denken en wat je kunt doen.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping en zolderverdieping met dakterras, alsmede de trap vanaf de tweede naar de derde verdieping van na te noemen gebouw gelegen te 1055 MG Amsterdam, Admiraal de Ruijterweg 455-3, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie N, complexaanduiding 615, appartementsindex 4, uitmakende het eenhonderdvijftig/vijfhonderdvijftigste (150/550e) aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging van eigenaars gebouw Admiraal de Ruijterweg 455-457 te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door Van Roemburg. De maandelijkse bijdrage is €180,51. Er is een MJOP aanwezig.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Admiraal de Ruijterweg 455-3 | Bright and spacious double upper house with balcony and a large roof terrace!

Looking for a modern and atmospheric apartment with plenty of outdoor space, a luxurious open kitchen, and multiple bedrooms? This double upper house on Admiraal de Ruijterweg 455-3 offers exactly that. Spread over two levels and featuring a stunning roof terrace, this home combines space, comfort, and a thoughtful layout.

LOCATION & ACCESSIBILITY

The apartment is located in lively Bos en Lommer, a popular neighborhood that is continuously developing. The area is known for its trendy vibe and growing range of shops and hotspots, such as Fuku Espressobar, Boulangerie Farine, Podium Mozaiëk, Restaurant Abbey, Lupe, and Terrasmus. Around the corner you'll find cozy restaurants, cafés, and local shops for daily groceries.

The Westerpark, Erasmuspark, and Rembrandtpark are all within walking or short cycling distance, as are the Ten Katemarkt, De Hallen (with cinema), and the Jordaan. Thanks to excellent public transport connections and the nearby A10 Ring Road, the rest of the city and beyond is easy to reach. In short: an ideal location to live.

LAYOUT (see floor plans)

Via the shared staircase you reach the entrance of the apartment.

Upon entering, you step into the spacious living kitchen with a central cooking/ sink island. The sleek, white kitchen is equipped with high-quality Siemens appliances, including a large fridge-freezer, a five-burner stove with oven, a modern extractor, and a dishwasher. The generous island provides plenty of workspace and invites family and friends to gather while cooking.

The living room offers a natural layout: at the front a comfortable seating area with French doors opening onto a narrow balcony, and at the rear a dining area with French doors to a second balcony with a practical storage cabinet. The continuous light oak wooden floor gives the space a fresh and open feel.

On this floor there is also an additional room, ideal as a home office, children's room, or guest bedroom. The internal staircase leads to the upper floor.

Fourth Floor

This floor offers two spacious bedrooms at the front, both bright and well laid out. The luxurious bathroom features a walk-in shower, a bathtub with bubble function, double sink, and a designer towel radiator.

Additionally, there is a separate toilet and a practical laundry room with connections for a washing machine and dryer.

OUTDOOR SPACE

The landing is beautifully bright thanks to the skylight, which also enhances the airy atmosphere inside. From here you access the generous roof terrace of approx. 30 m². This true eye-catcher offers sun, views, and plenty of space. A handy storage box provides room for garden furniture or other belongings.

Beschrijving / Description

FEATURES

Double upper house spread across the third and fourth floors

Luxury open kitchen with Siemens appliances and island

Balcony and large roof terrace with storage box

Monthly VvE contribution: €180.51

Energy label: D

Leasehold: AB2016 – perpetual – current period until August 1, 2049 with annual indexation

New central heating/boiler (2025)

Skylight with HR++ glass

OWNERSHIP

The property is located on leasehold land. The current term runs until August 1, 2049, with annual indexation. For the period January 1, 2025, to December 31, 2025, the ground rent amounts to €688.04.

The seller has already switched to perpetual leasehold and fixed the canon per August 1, 2049 (indexed).

The general provisions of 2016 by the Municipality of Amsterdam apply.

SUSTAINABILITY

The property has energy label D.

Would you like to know how to make this home more sustainable? Further in the brochure you will find suggestions and possible measures.

CADASTRAL INFORMATION

The property right, granting exclusive use of the apartment located on the third and attic floors with roof terrace, as well as the staircase from the second to the third floor, situated at Admiraal de Ruijterweg 455-3, 1055 MG Amsterdam. Cadastral reference: municipality of Sloten (Noord-Holland), section N, complex designation 615, apartment index 4, representing a 150/550th share in the community.

OWNERS' ASSOCIATION

The Owners' Association is named "Vereniging van Eigenaars gebouw Admiraal de Ruijterweg 455-457 te Amsterdam" and is professionally managed by Van Roemburg. The monthly contribution is €180.51. A multi-year maintenance plan (MJOP) is in place.

CLAUSES

Age clause applies

Foto's / Photos









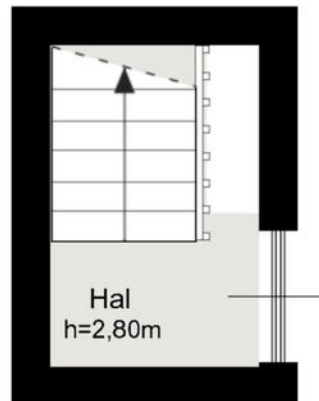




Plattegrond / Floorplan

Admiraal de Ruijterweg 455-3 - Amsterdam Tweede verdieping

← 1.35 m →



↑ 2.08 m ↓

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

© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan

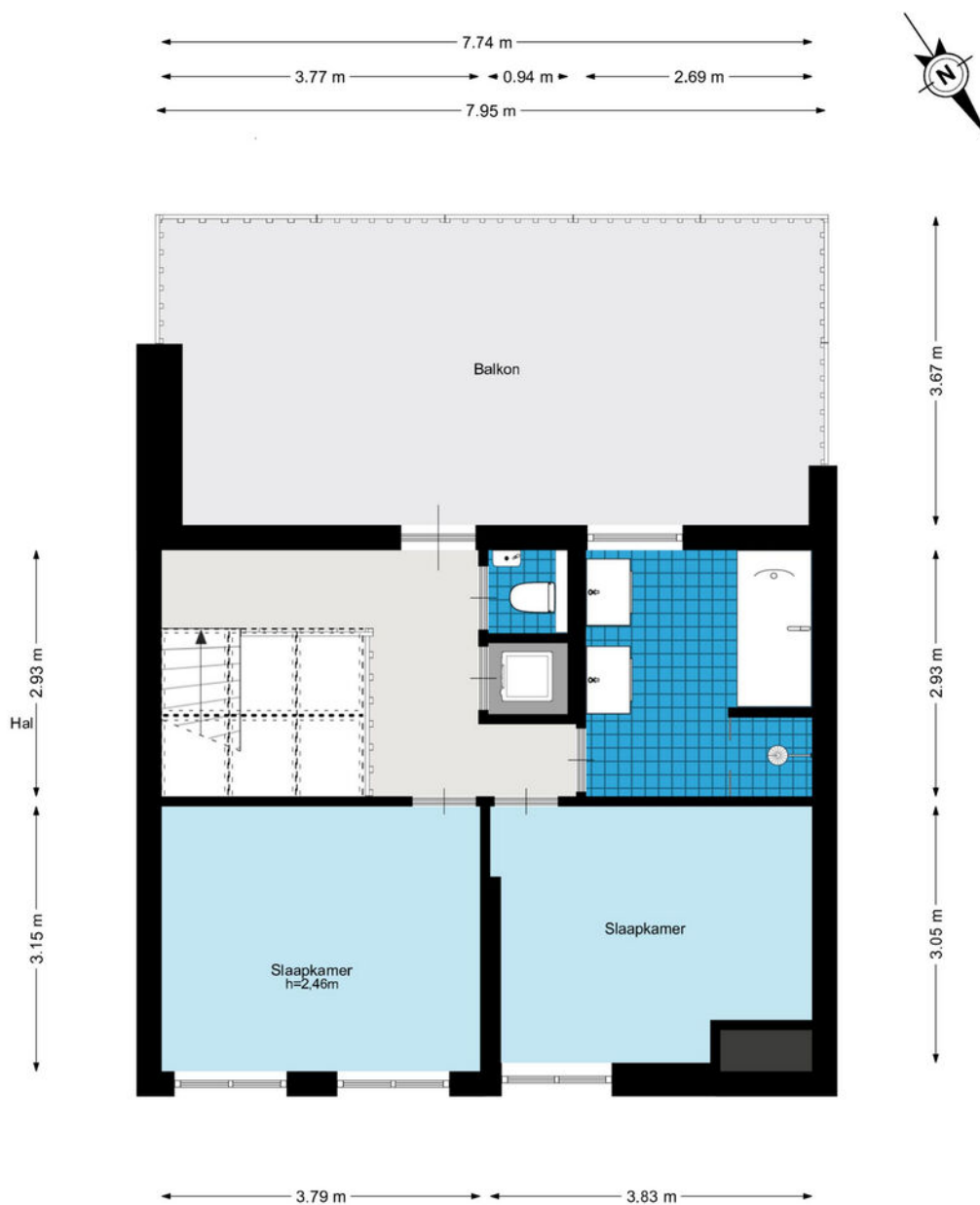
Admiraal de Ruijterweg 455-3 - Amsterdam
Derde verdieping



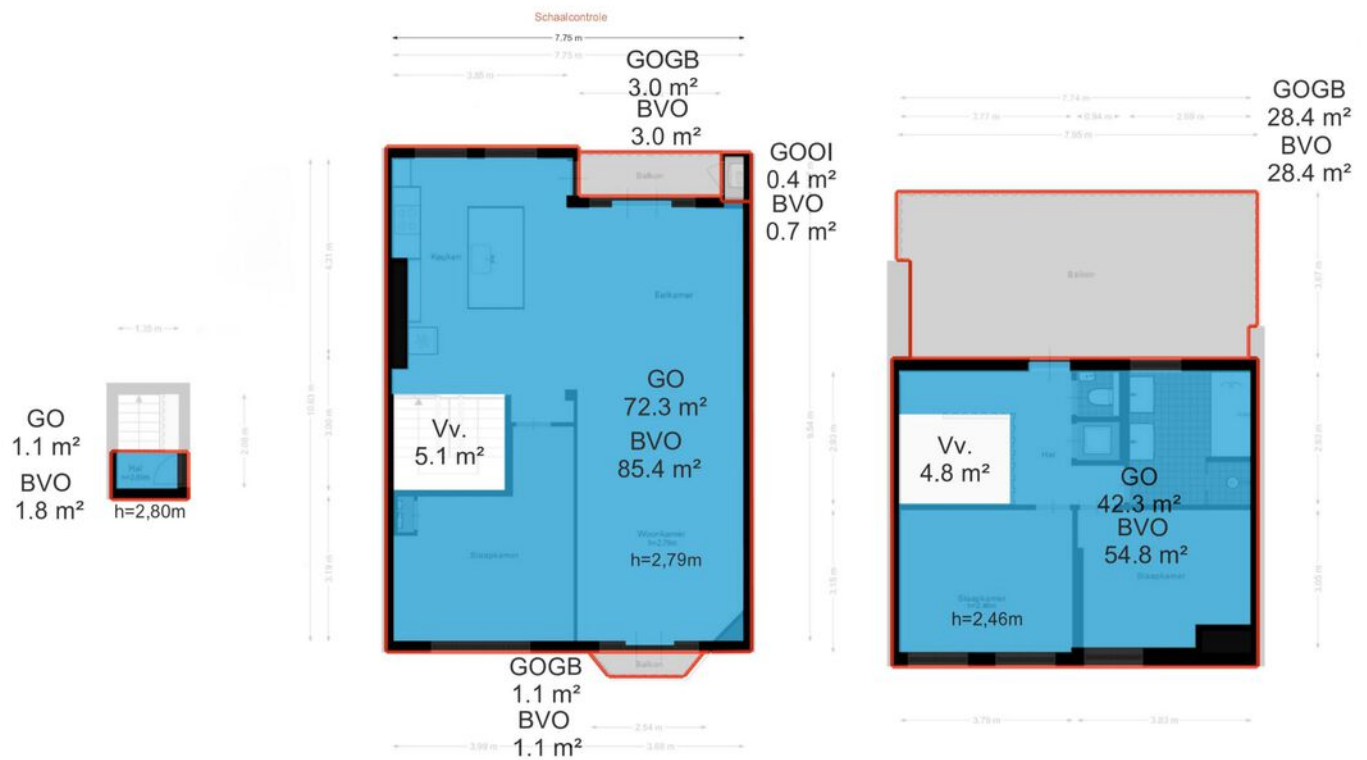
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan

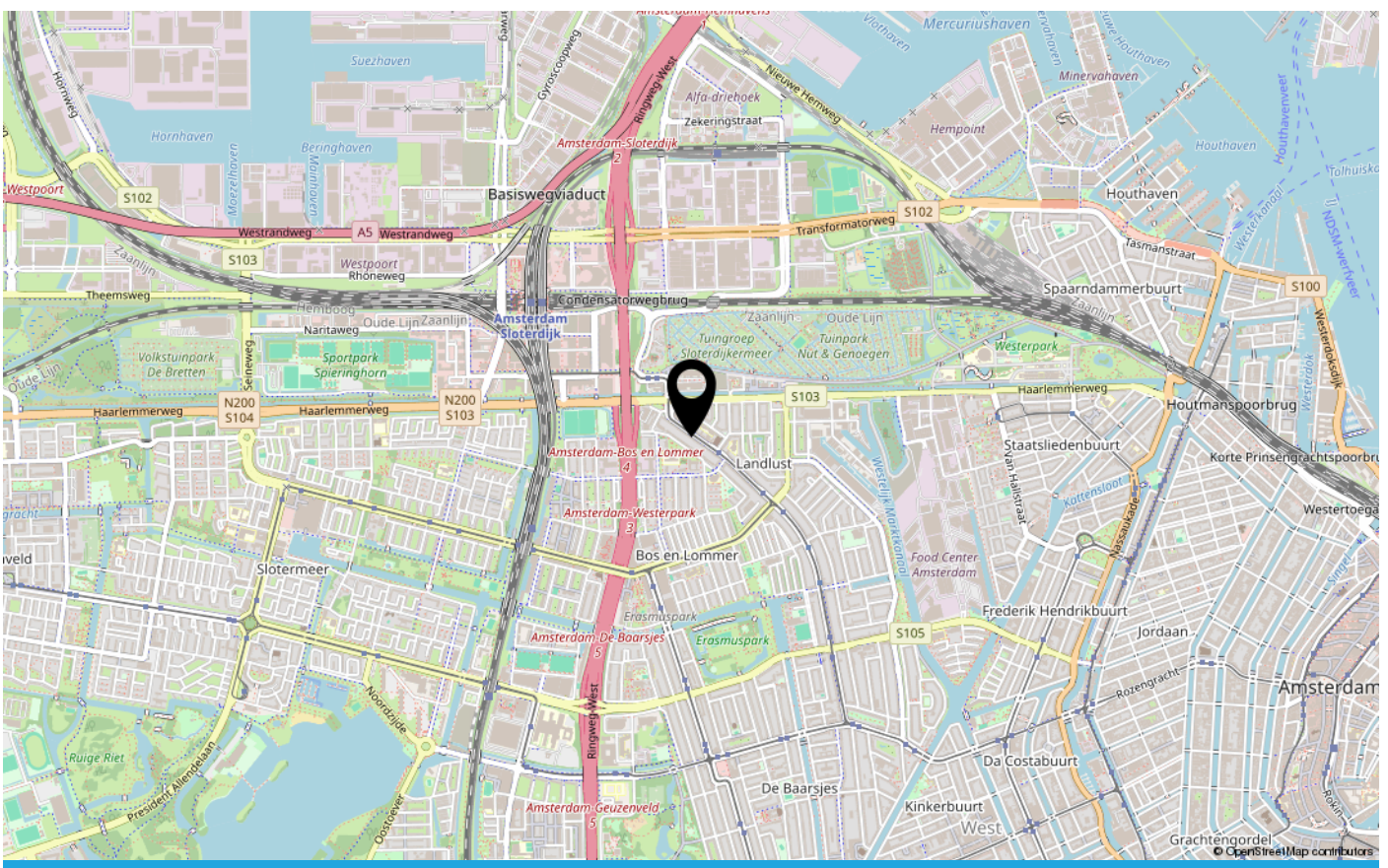
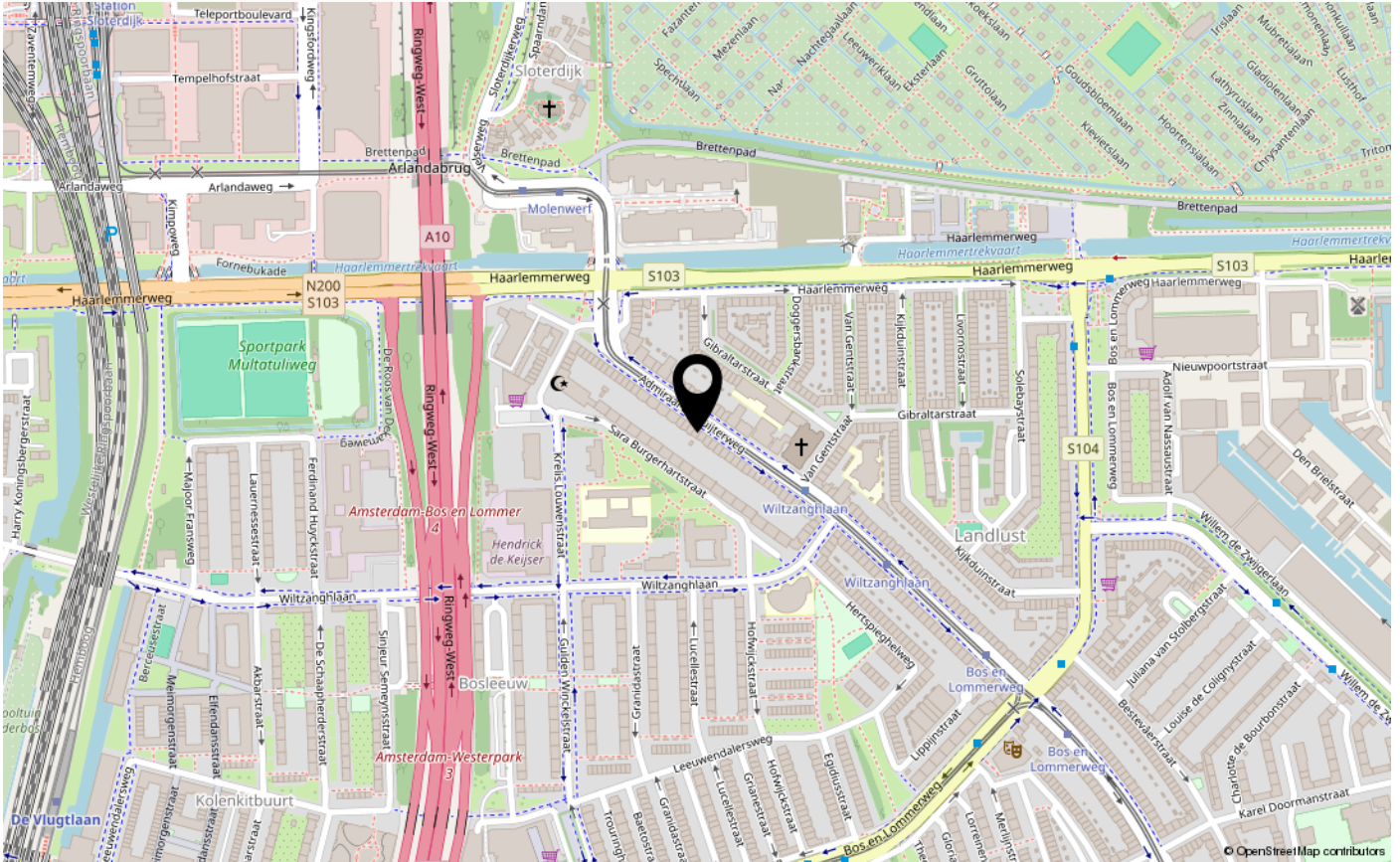
Admiraal de Ruijterweg 455-3 - Amsterdam
Vierde verdieping



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Landlust Zuid

Leeftijd



0 - 14: 13%

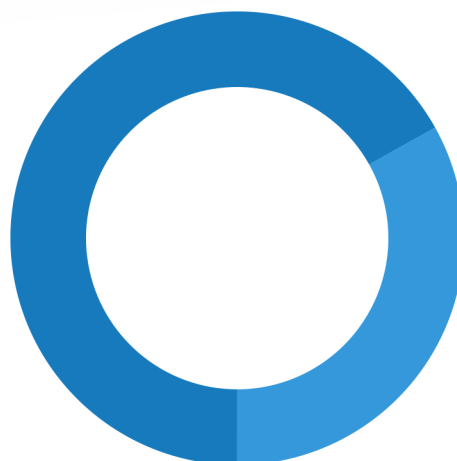
15 - 24: 10%

25 - 44: 47%

45 - 64: 21%

65+: 8%

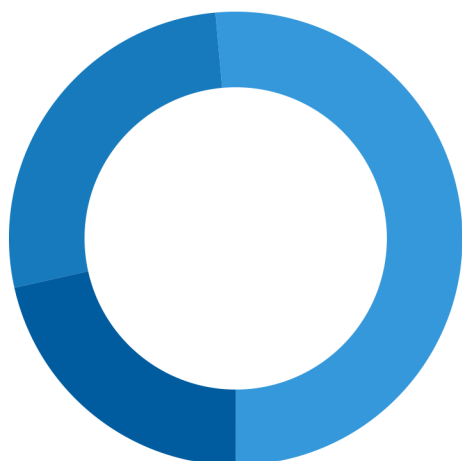
Koop / huur



Koop: 33%

Huur: 67%

Huishoudens



Eenpersoons: 52%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 21%



50%



50%



0,4 per huishouden

KOM MEER TE WETEN OVER HET VERDUURZAMEN VAN JE HUIS



Wil je bijdragen aan een beter milieu?
Wil je kosten besparen?
Wil je advies op maat over gasloos wonen?

Klik hier voor de gratis woningscan!



Je woning gasloos of volledig Energieneutraal

Onze aanpak



Woningscan

Met onze gratis Woningscan geven we je een indicatie van de kosten, de Co2 besparing, het rendement en de nieuwe maandlasten voor je gasloze woning.

Woningopname & Energieplan op Maat

Als de uitkomst van de woningscan in jouw situatie interessant is, dan kan je een Woningopname & Energieplan op maat laten maken. Bij het laten uitvoeren van de maatregelen krijg je een korting op dit Energieplan.

Gesubsidieerde duurzaamheidslening

Met een door de overheid gesubsidieerde lening hoeft je deze investering niet zelf te doen. Wij helpen je met de leningaanvraag.

Uitvoering & Resultaat

Na akkoord op ons Energieplan op Maat voeren wij alles uit en zorgen voor een naadloze planning. Geen zorgen over rommel in je huis, binnen enkele dagen is je gasloze of energieneutrale woning gerealiseerd.

Voorbeeld woningen gerealiseerd door Woon Duurzaam

	Maatregelen	Huidig maandbedrag	Nieuw maandbedrag	Gemiddelde investering
Hoekwoning uit 2005 	Gasloos & koelen met vloerverwarming • Lucht-water warmtepomp • Vloerverwarming • 11 zonnepanelen • Energiemonitoring	€ 180,- Zonder maatregelen in 2025: € 246,-	€ 172,- 15 jaar gefinancierd	€ 18.500,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Volledig energieneutraal • Lucht-water warmtepomp • 25 zonnepanelen • Energiemonitoring	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 88,- 15 jaar gefinancierd	€ 16.000,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Alleen gasloos	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 116,- Zelf geïnvesteerd	€ 7.400,-

Ons team / Our team



Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
jeroen@smitenheinen.nl

Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Josien Duijzer

NVM Makelaar
josien@smitenheinen.nl

Willemijn den Dulk

Commercieel medewerker binnendienst
willemijn@smitenheinen.nl

Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek

NVM Makelaar
marije@smitenheinen.nl

Jeanine Scheuter

Commercieel medewerker binnendienst
jeanine@smitenheinen.nl

Gwen de Jong

Commercieel medewerker binnendienst
gwen@smitenheinen.nl

Extra informatie / Information

ALGEMENE INFORMATIE:

"De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiteen en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten."

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

- Aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact

met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkende financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien dit schriftelijk (per post, en / of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meedeelden dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en / of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant -koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant -koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

NOTARISKEUZE

De koopakte wordt bij voorkeur opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

10 MEEST GESTELDE VRAGEN:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden.

De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde geëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds september 2003 is de Wet Koop Onroerende Zaken van kracht. Daarin is bepaald dat er pas sprake is van een koopovereenkomst op het moment dat de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ter hand gesteld heeft gekregen. In Amsterdam maakt de notaris de koopakte op. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in

de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende NVM-makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie vraag 8 en 9).

7. De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

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 voorwaarde 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 wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is

verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

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

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor



www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl