



Hoofdweg 692, 1055 AB Amsterdam

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

Omschrijving

BEN te koop!

**Hoofdweg 692 + PP
1055 AB AMSTERDAM**

English version below

Stijlvol appartement met eigen parkeerplaats en berging in verzorgd complex met lift!
Tevens is het eeuwigdurende erfpacht recht geheel afgekocht, dus NOOIT meer erfpachtbetalingen. Het appartement heeft verder een energiezuinig label A, wat wil je nog meer!

Dit gerenoveerde appartement is gelegen op de vierde verdieping en verkeert in uitstekende staat van onderhoud. De woning beschikt over een praktische en courante indeling met drie slaapkamers, een ruim balkon op het westen en een eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage. Daarnaast is er een eigen separate berging in de onderbouw aanwezig. Handig voor de fietsen en/of opstal van spullen.

In 2021 heeft een volledige interne renovatie plaatsgevonden. Hierbij zijn alle wanden en plafonds gestuct en geschilderd, is door het gehele appartement een hoogwaardige visgraat pvc-vloer gelegd, is een moderne keuken geplaatst en is de woning voorzien van stijlvolle zwarte taatsdeuren.

Het appartement bevindt zich derhalve in zeer goede conditie en is volledig instapklaar. Een bezichtiging is dan ook zeker de moeite waard.

Indeling

Begane grond

Verzorgde en afgesloten entree met video-intercom, brievenbussen, trappenhuis en lift.

Vierde verdieping

Via de galerij bereikt u de entree van de woning.

Hal met ruimte voor garderobe en een separaat toilet, een prachtige zwarte taatsdeur geeft toegang tot de woonkamer met open keuken. De woonkamer is lekker licht en via openslaande deuren heeft u toegang tot het terras gelegen op het westen en voorzien van een zonnesherm. De moderne keuken (2021) is voorzien van diverse inbouwapparatuur en het keukenraam geeft leuk uitzicht naar de galerij en de groene binnentuinen.

De centrale hal geeft toegang tot de overige vertrekken, waaronder de drie slaapkamers. Twee slaapkamers liggen aan de rustige binnentuinen en de ruime masterbedroom bevindt zich aan de voorzijde van het appartement. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een inloepdouche en een wastafelmeubel. Daarnaast is er een praktische inpandige berging met aansluiting voor de wasmachine en droger.

In de onderbouw beschikt de woning over een eigen berging én een privé parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage.

De ligging

Het appartement is gelegen in de levendige buurt Bos en Lommer in Stadsdeel West. Het complex is gebouwd in 2008 en is gelegen op een van de gezelligste stukken van de Hoofdweg, nabij het Erasmuspark, het Rembrandtpark en het

Bos en Lommerplein. De afgelopen jaren heeft het stadsdeel veel geïnvesteerd in de buurt en daardoor heeft deze omgeving een ware metamorfose ondergaan.

In de buurt bevinden zich diverse leuke winkels voor de dagelijkse boodschappen op o.a. de Hoofdweg, het Bos & Lommerplein en het Mercatorplein. Ook zijn er diverse horecagelegenheden in de nabijheid van de woning te vinden zoals: Café Buurman & Buurman, Bagel & Beans, Bar Lusconi, Masmals Taquaria en cultureel centrum Mozaïek. Sportplaza Mercator met o.a. een binnen- en buitenzwembad is op ca. 7 minuten loopafstand gelegen. Ook het Westerpark, de Jordaan, het centrum van Amsterdam en Station Sloterdijk zijn op korte fietsafstand bereikbaar. Het appartement is uitstekend bereikbaar met openbaar vervoer, station Amsterdam Sloterdijk is op ca. 10 minuten fietsafstand van het appartement gelegen. Op de Hoofdweg en het Bos & Lommerplein zijn er meerdere bus-, tramhaltes richting o.a. Amsterdam Sloterdijk, Amsterdam Centraal en de Zuid-as. Tevens is de woning zeer gunstig gelegen ten opzichte van de ring A-10. deze is met de auto binnen enkele minuten te bereiken.

Kenmerken

- EEUWIGDUREND RECHT VAN ERFPACHT IS AFGEKOCHT, NOOIT MEER BETALINGEN !;
- Zeer courante indeling met 3 slaapkamers;
- Woonoppervlakte ca. 95m²;
- Het appartement verkeert in zeer goede conditie, verbouwing in 2021. Stuc- en schilderwerk, nieuwe pvc vloer, nieuwe moderne keuken met inbouwapparatuur, stijlvolle zwarte taatsdeuren;
- Zonnig en ruim terras op het westen;
- Privé parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage;
- Verwarming en warm water middels een Intergas HR C.V. Ketel uit 2022;
- Privé berging in de onderbouw van 7 m²;
- Bouwjaar: 2008, Energielabel A;
- Goed geïsoleerd, HR++, met geluids- en luchtsisolatie.
- Verzorgd complex met lift;
- Gezonde en professionele VVE, er is een MJOP aanwezig.
- Servicekosten ca. € 274,-- per maand (incl. parkeerplaats)
- In 2021 zijn er 120 zonnepanelen geplaatst. De opbrengst hiervan komt ten goede aan de gemeenschappelijke ruimten van de VvE;
- Notaris: naar keuze koper, mits koopakte conform Model Ring bij notaris in Groot Amsterdam.

Vraagprijs: € 675.000, -- kosten koper (incl. 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!

Hoofdweg 692 + Parking space 1055 AB AMSTERDAM

Stylish apartment with private parking space and separate storage unit in a nicely maintained apartment building with lift!

What's more: the perpetual ground lease has been bought off, so you will NEVER need to pay ground rent again. The apartment has energy efficient label A, what more could you want?

This renovated apartment is situated on the fourth floor and has an excellent standard of finish and is well-maintained. The property has a practical layout, three bedrooms, a large west-facing balcony and a private parking space in the parking below. The apartment also has a private storage unit below which you can use to park your bikes or store your items.

The interior was comprehensively renovated in 2021; including new wall and ceiling plastering, new high-quality herringbone PVC flooring, a new modern kitchen and stylish black Taats doors.

All in all, the apartment is in great shape and completely turn-key. Make sure you arrange a viewing to see for yourself!

Layout

Ground floor

Smart looking and secure communal entrance area with video intercom system, stairwell and lift.

Fourth floor

You access the entrance of the property via the gallery.

Hall with space for coats, along the hall the toilet, beautiful black Taats door to the living room and open-plan kitchen. The living room is lovely and bright and the French doors open up to the west-facing terrace and has a sun screen. The modern kitchen (2021) includes various fitted kitchen appliances and the kitchen window looks out onto the gallery and the green courtyard gardens.

The main hall provides access to the other rooms, including the three bedrooms. Two bedrooms are situated at the rear and overlook the quiet courtyard gardens and the large master bedroom is situated at the front of the apartment. The family bathroom includes a bathtub, a walk-in shower and a washbasin cabinet. The handy internal utility cupboard has a washing machine and drier connection.

Below, there is a separate storage space and a private parking space in the secure parking garage.

The location:

The apartment is located in the vibrant Bos en Lommer area in the west of Amsterdam; The apartment building was built in 2008 and is situated on a beautiful part of Hoofdweg, near Erasmuspark, Rembrandtpark and Bos en Lommerplein. This part of the city has seen a lot of regeneration over recent years, giving this area a real makeover. You can find a good variety of nice shops for your daily shopping along Hoofdweg, Bos en Lommerplein and Mercatorplein. There are also lots of bars and restaurants in the vicinity of the apartment, including Café Buurman & Buurman, Bagel & Beans, Bar Lusconi, Masmals Taquaria and cultural centre Mozaïek. Sportplaza Mercator, which includes an indoor and outdoor swimming pool is just a 7-minute walk away. Westerpark, Jordaan, Amsterdam city centre and Sloterdijk are all within easy biking distance.

The area has excellent public transport links and Amsterdam Sloterdijk is 10 minutes away by bike. There are multiple bus and tram stops along Hoofdweg and Bos en Lommerplein, from where you can travel to Amsterdam Sloterdijk, Amsterdam Central station and Zuidas. The A10 motorway can be reached in a matter of minutes.

Characteristics

- THE PERPETUAL GROUND RENT HAS BEEN BOUGHT OFF, NO MORE GROUND RENT PAYMENTS
- Extremely practical layout with 3 bedrooms;
- Living area: approx. 95 m2;
- The apartment is in excellent condition, renovated in 2021 New plastering, painting, new PVC flooring, new modern kitchen with fitted kitchen appliances, stylish black Taats doors;
- Spacious and sunny west-facing terrace
- Private parking space in the parking below.
- Central heating and hot water generated by Intergas central heating boiler (2022).
- Separate storage unit below (7 m2);
- Year of construction: 2008
- energy label A;
- Well insulated, HR++ with sound and air insulation.
- Smart-looking apartment building with lift;
- Financially sound and professionally managed Owners' Association, multi-annual maintenance plan is available.
- Monthly service fee for the apartment (including parking space): approx. € 274
- 120 solar panels were fitted in 2021. The proceeds from the solar panels are used to maintain the communal areas of the Owners' Association;
- Civil-law notary: to be chosen by the purchaser, provided the deed of purchase is in line with the Ring Model, and is executed by a civil-law notary in the Greater Amsterdam area.

Asking price: € 675,000 costs payable by the purchaser (this includes 1 parking space)

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.

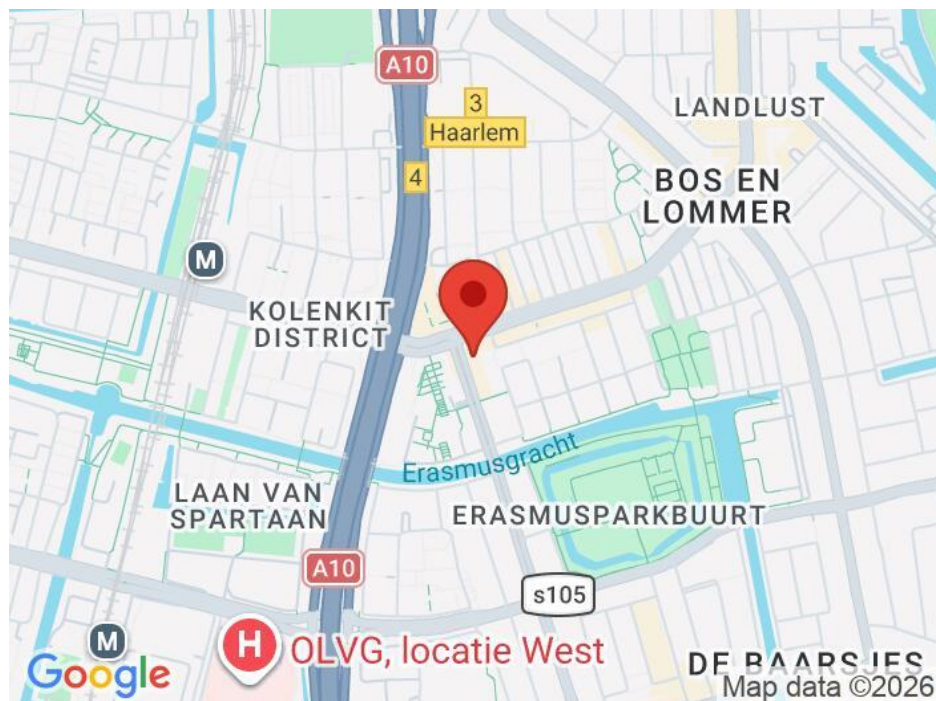
We have selected this information with the utmost care. We accept no responsibility for any incompleteness, inaccuracy or otherwise, nor for the consequences thereof. All the specified measurements and surfaces are indicative. The buyer has a duty to investigate any issues that are relevant to him/her. 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	: € 675.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 310 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 95 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 2008
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Parkeerplaats
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Lift, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Intergas compact HRE (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Locatie

Hoofdweg 692
1055 AB AMSTERDAM



Makelaarskantoor BEN
Keizersgracht 555
1017 DR, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

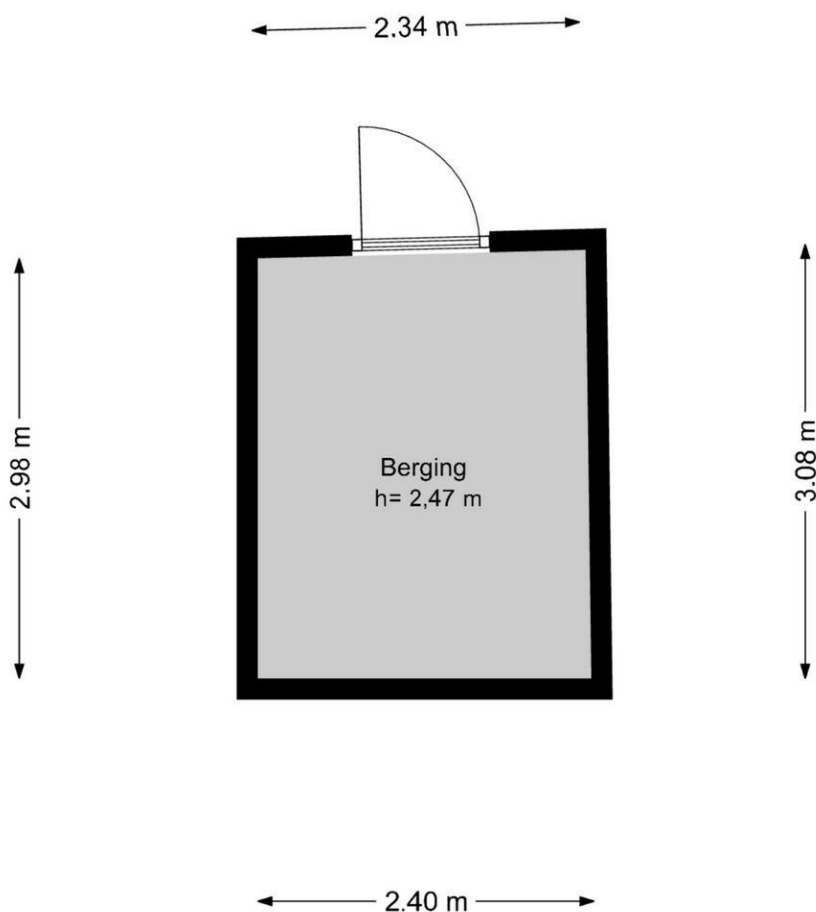
Hoofdweg 692 - Amsterdam Appartement



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

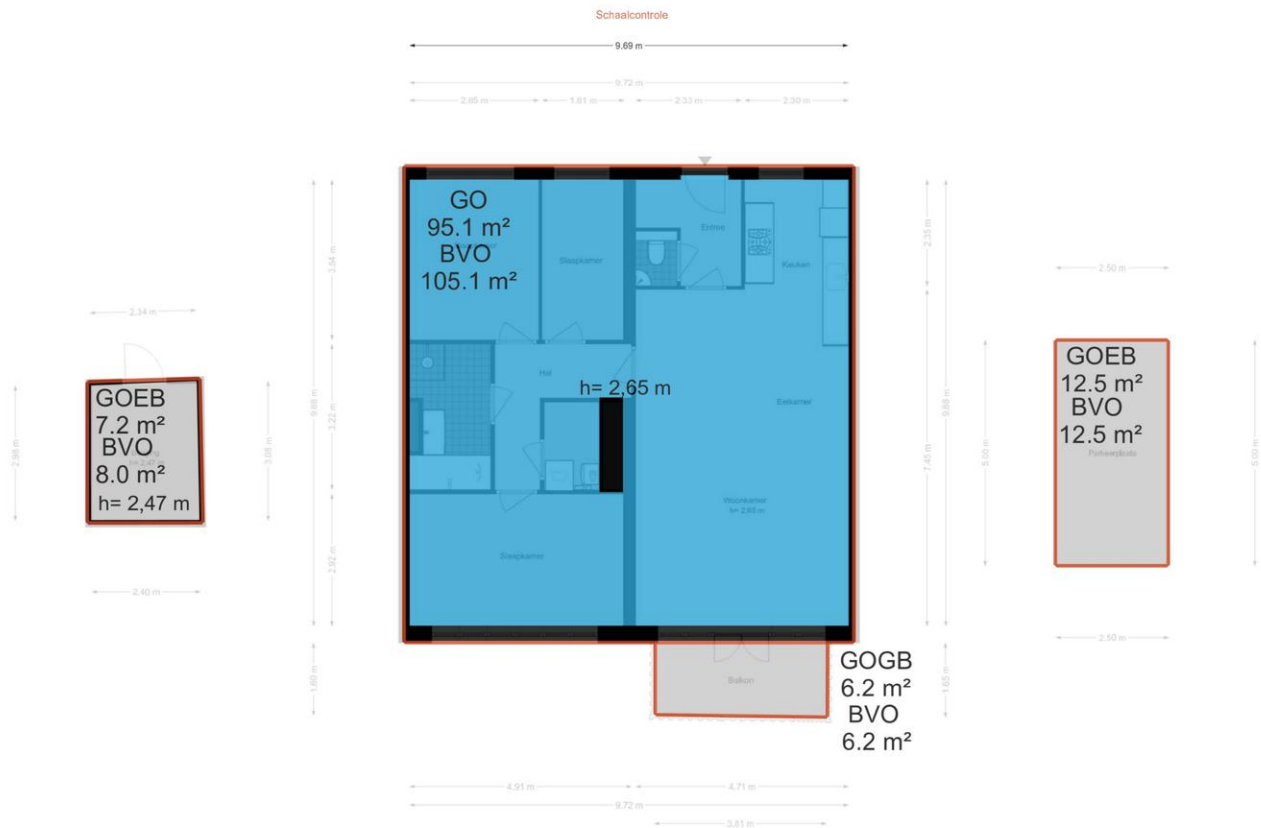
Plattegrond

Hoofdweg 692 - Amsterdam Berging



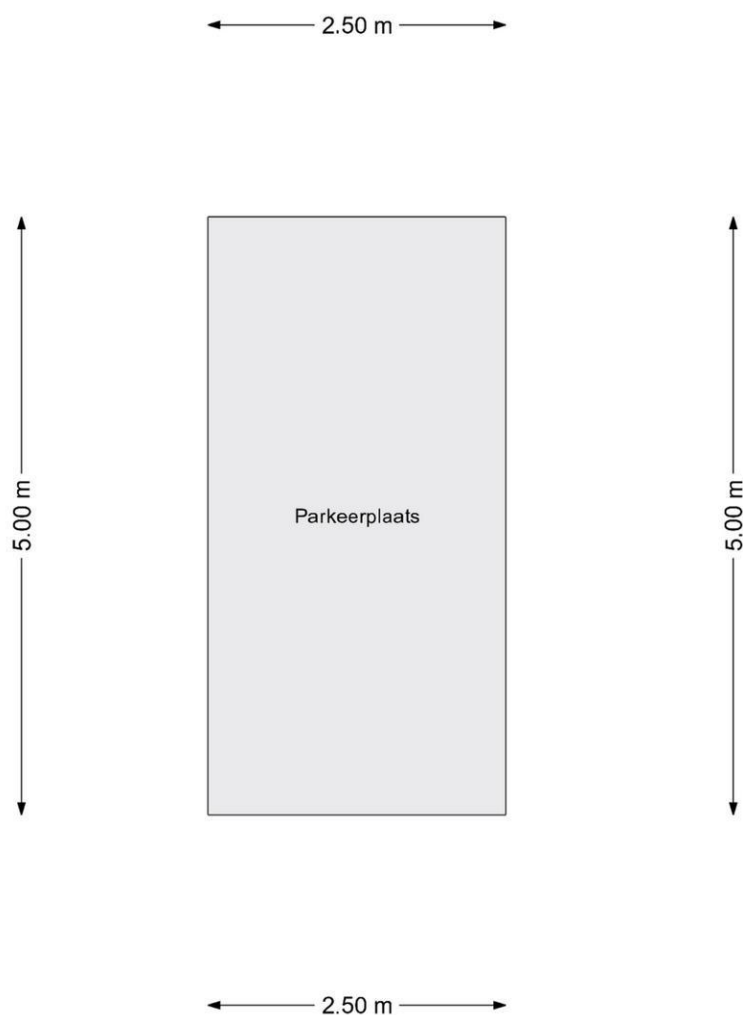
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond



Plattegrond

Hoofdweg 692 - Amsterdam Parkeerplaats



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	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Zwevende TV meubel woonkamer	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Plisse gordijn op maat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC visgraat vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☒	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Eettafel met 6 stoelen	☐	☐	☒	☐

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	☐	☐	☐	☒

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	☐	☐	☐	☒
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:				
-				
-				

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.