



Schneevoogtstraat 1 A RD, 2012 XE Haarlem

Vraagprijs € 585.000,- k.k.

Omschrijving

Sfeervol, modern afgewerkt en instap-klaar wonen op een fantastische plek in Haarlem!

Deze woning onderscheidt zich in het straatbeeld; weinig panden in de directe omgeving hebben zo een karakteristieke gevel en bouwstijl die de tijd rond 1900 kenmerkt. Deze charmante bovenwoning (86 m²), verdeeld over 2 woonlagen, is in 2023 grondig gemoderniseerd met onder andere een nieuwe keuken, nieuwe badkamer, deels vernieuwde beglazing, gerenoveerd balkon, geïsoleerd dak, een energiebesparende voordeur, stucwerk, vloerverwarming/afwerking en uitgebreid met een fantastisch nieuw dakterras. Dankzij de optimale en efficiënte indeling voelt de woning ondanks het compacte formaat verrassend ruim aan en is iedere vierkante meter functioneel benut. De voorzijde van de woning kijkt uit op het iconische rijksmonument “De Greiner”, een prachtig en karakteristiek gebouw vol historie dat direct bijdraagt aan de unieke sfeer van de straat, terwijl je aan de achterzijde uitkijkt over één van de vele pittoreske Haarlemse straatjes. De woning beschikt over drie comfortabele slaapkamers met nieuwe airconditioning (koelen én verwarmen), een nieuwe moderne badkamer, een handige was-/droogruimte. Het heerlijke en recent geplaatst dakterras van 24 m² heeft een vrije en volledige 360° view over de gehele stad.

Locatie:

Wonen in het Rozenprieel betekent het beste van twee werelden: rust en ruimte, met de levendigheid van de stad op loopafstand. De binnenstad, met haar winkels, restaurants, terrassen en culturele voorzieningen, ligt letterlijk om de hoek. Ook wandel je zo langs het Spaarne richting groenere delen van de stad of pak je gemakkelijk het openbaar vervoer. Een geliefde plek met een fijne mix van bewoners en een ontspannen, stadse sfeer.

Indeling:

Opgang & entree:

Bij binnenkomst op de begane grond tref je een nette, verzorgde entree met toegang tot de meterkast, die in 2023 is uitgebreid naar 10 groepen met 3 aardlekschakelaars. Vanuit de hal leidt een vaste trap naar de eerste verdieping. Deze opgang voelt licht en ruimtelijk aan door de strakke afwerking en vormt een prettige, logische overgang naar de woonverdieping.

Eerste Verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich de lichte en sfeervolle woonkamer. De woonkamer staat in open verbinding met de moderne open keuken uit 2023, die volledig gasloos is en beschikt over luxe inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer en een combi oven. Deze keuken vormt echt het hart van deze etage: stijlvol, praktisch en helemaal klaar voor de toekomst.

Via de nieuwe schuifpui met HR++ glas stap je het vernieuwde balkon op — een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend of een moment van rust aan het einde van de dag.

De gehele verdieping is afgewerkt met vloerverwarming en een nieuwe gelijmde PVC vloer in visgraatmotief (2023), wat zorgt voor een warm en luxe gevoel. Verder bevindt zich hier een veelzijdige werk-/slaapkamer, ideaal voor thuiswerken of logees, en een vernieuwd toilet (2023).

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping kom je uit op een ruime en lichte overloop, die toegang geeft tot een aparte was-/droogruimte. Deze afgesloten ruimte zorgt ervoor dat de verdieping rustig en opgeruimd aanvoelt.

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allemaal voorzien van airconditioning waarmee je zowel kunt koelen als verwarmen — ideaal voor elk seizoen.

De badkamer is praktisch en compleet ingericht met een comfortabele inloofdouche met zit, wastafel en toilet, en is centraal gelegen op de verdieping. Tot slot bevindt zich hier de vaste trap naar het dakterras, waardoor deze woonlaag naadloos aansluit op de derde verdieping en het buitenleven gemakkelijk binnen handbereik brengt.

NIEUW! Makelaardij B.V.

Kerkhoflaan 89

1161 JB, ZWANENBURG

Tel: 020-4972900

E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl

www.nieuwmakelaardij.nl



Dakterras:

Ruim en uniek dakterras 24m² met prachtig uitzicht over Haarlem en vrijwel de hele dag zon. Het dakterras is veilig voor kinderen door het extra hoge hekwerk.

VRAAGPRIJS: € 585.000, - k.k.

Highlights:

- Instapklare en modern afgewerkte bovenwoning
- Luxe keuken (2023)
- Nieuwe PVC visgraatvloer en vloerverwarming op de 1e etage
- Elektrische installatie uitgebreid (10 groepen + 3 aardlekschakelaars)
- Drie slaapkamers met airconditioning
- Nieuw dakterras met vergunning (2024)
- Volledig geïsoleerd dak (2023)
- Vernieuwd balkon aan de keuken
- Aparte was-/droogruimte
- Uitzicht op rijksmonument De Greiner
- Rustige ligging in Rozenprieel West

Overige Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 86 m²
- Bouwjaar: 1905
- Energielabel: B
- VvE bijdrage: € 111,00 per maand (2025)
- Volle eigendom

ENGLISH:

Charming, modernly finished, and move-in ready living in a fantastic location in Haarlem!

This home stands out in the streetscape; few buildings in the immediate area boast such a characteristic facade and architectural style typical of the period around 1900. This charming upstairs apartment (86 m²), spread over two floors, was thoroughly modernized in 2023, including a new kitchen, new bathroom, partially replaced glazing, a renovated balcony, an insulated roof, an energy-efficient front door, stucco, underfloor heating/finishing, and expanded with a fantastic new roof terrace. Thanks to the optimal and efficient layout, the home feels surprisingly spacious despite its compact size, and every square meter is used effectively. The front of the house overlooks the iconic national monument "De Greiner," a beautiful and characteristic building steeped in history that immediately contributes to the unique atmosphere of the street, while the rear overlooks one of Haarlem's many picturesque streets. The house features three comfortable bedrooms with new air conditioning (cooling and heating), a new, modern bathroom, and a convenient laundry/drying room. The delightful, recently installed 24 m² roof terrace offers unobstructed, 360° views of the entire city.

Location:

Living in the Rozenprieel offers the best of both worlds: peace and quiet, with the vibrancy of the city within walking distance. The city center, with its shops, restaurants, terraces, and cultural amenities, is literally around the corner. You can also easily stroll along the Spaarne River to greener parts of the city or easily take public transportation. A popular location with a pleasant mix of residents and a relaxed, urban atmosphere.

Layout:**Entrance:**

Upon entering the ground floor, you'll find a neat and tidy entrance with access to the meter cupboard, which was expanded in 2023 to 10 circuits with 3 earth leakage circuit breakers. From the hall, a staircase leads to the first floor.

NIEUW! Makelaardij B.V.

Kerkhoflaan 89

1161 JB, ZWANENBURG

Tel: 020-4972900

E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl

www.nieuwmakelaardij.nl

This entrance feels light and spacious thanks to the sleek finish and provides a pleasant, logical transition to the living area.

First Floor:

On the first floor is the bright and inviting living room. It opens onto the modern open-plan kitchen, dating from 2023. It is completely gas-free and features luxury built-in appliances, including a Bora induction cooktop with integrated extractor hood, Quooker, dishwasher, refrigerator, freezer, and a combination oven. This kitchen truly forms the heart of this floor: stylish, practical, and fully equipped for the future.

New sliding doors with HR++ glass open onto the renovated balcony—a wonderful spot for a morning cup of coffee or a moment of peace at the end of the day.

The entire floor features underfloor heating and a new glued PVC floor in a herringbone pattern (2023), creating a warm and luxurious feel. There is also a versatile study/bedroom, ideal for working from home or for guests, and a renovated toilet (2023).

Second floor:

On the second floor, you enter a spacious and bright landing, which provides access to a separate laundry/drying room. This enclosed space creates a calm and uncluttered feel throughout the floor.

On this floor, you'll find three bedrooms, all equipped with air conditioning for both cooling and heating—ideal for any season.

The bathroom is practical and fully equipped with a comfortable walk-in shower with a seat, sink, and toilet, and is centrally located on the floor.

Finally, the staircase to the roof terrace is located here, seamlessly connecting this floor to the third floor and bringing outdoor living within easy reach.

Roof terrace:

Spacious and unique 24m² roof terrace with stunning views over Haarlem and sunshine almost all day long. The extra-high fencing makes the roof terrace safe for children.

ASKING PRICE: €585,000 (costs for buyer)

Highlights:

- Move-in ready and modernly finished upper apartment
- Luxury kitchen (2023)
- New PVC herringbone flooring and underfloor heating on the first floor
- Expanded electrical system (10 circuits + 3 earth leakage circuit breakers)
- Three bedrooms with air conditioning
- New roof terrace with permit (2024)
- Fully insulated roof (2023)
- Renovated balcony off the kitchen
- Separate laundry/drying room
- View of the De Greiner national monument
- Quiet location in Rozenprieel-West

Other Features:

- Living area: 86 m²
- Year built: 1905
- Energy label: B
- Homeowners' Association (VvE) fee: € 111.00 per month (2025)
- Freehold

NIEUW! Makelaardij B.V.

Kerkhoflaan 89

1161 JB, ZWANENBURG

Tel: 020-4972900

E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl

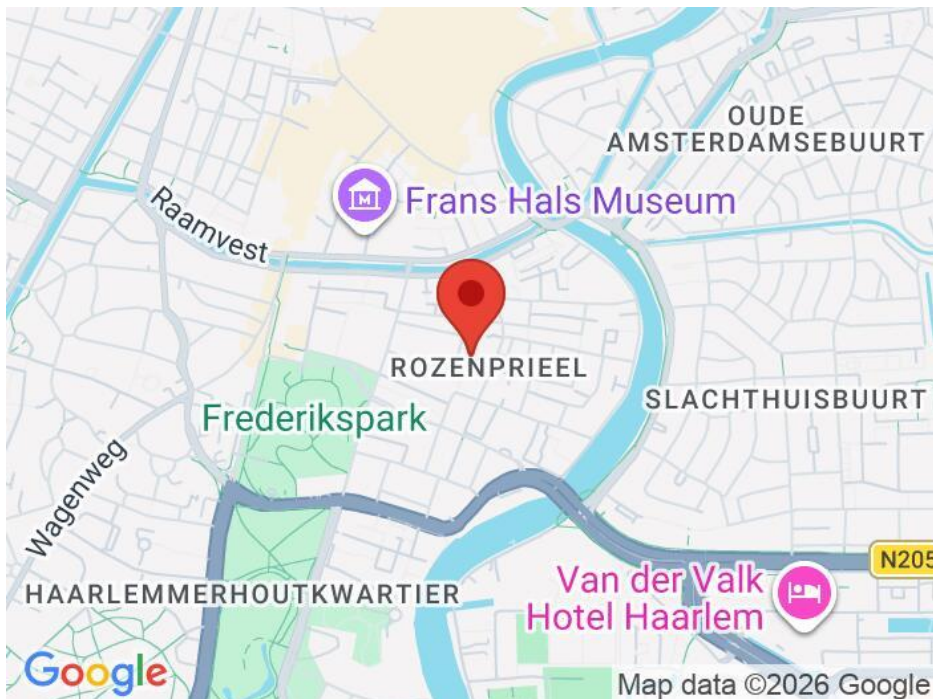
www.nieuwmakelaardij.nl

Kenmerken

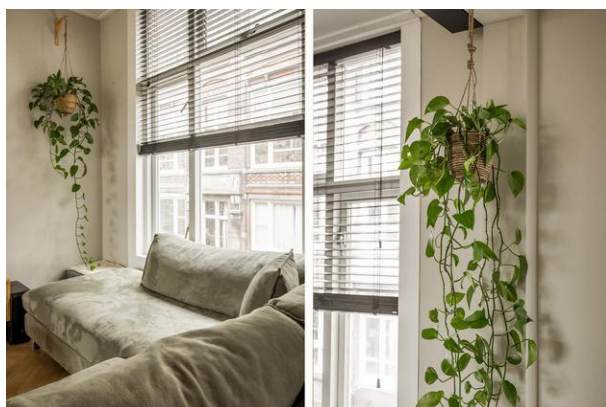
Vraagprijs	: € 585.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 300 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 86 m ²
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 1900
Ligging	: Vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	Airconditioning, Schuifpui
C.V.-ketel	: ombiketel uit 2023, eigendom

Locatie

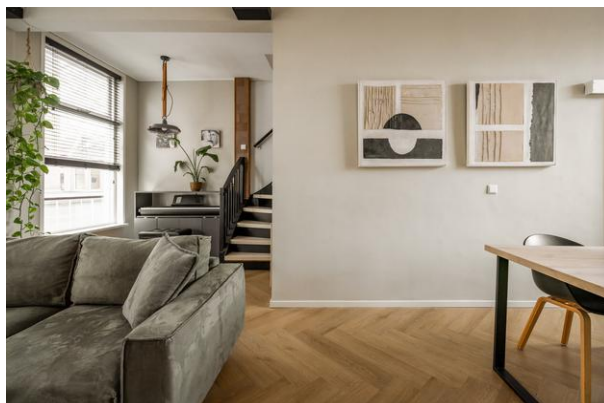
Schneevoogtstraat 1 A RD
2012 XE HAARLEM



Foto's



Foto's



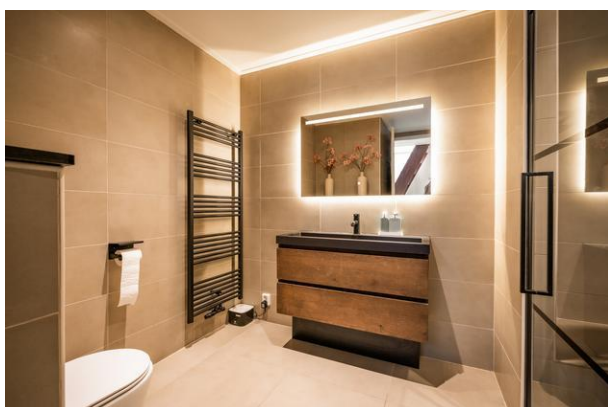
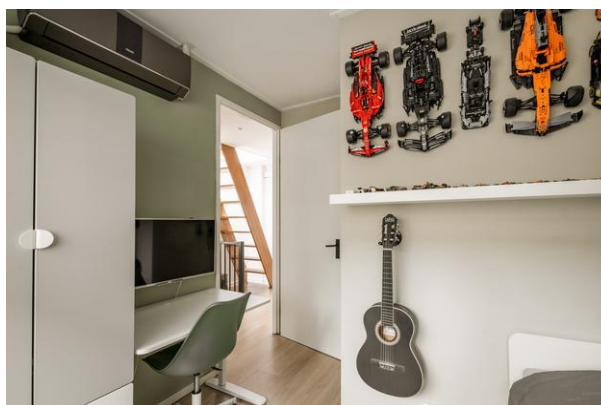
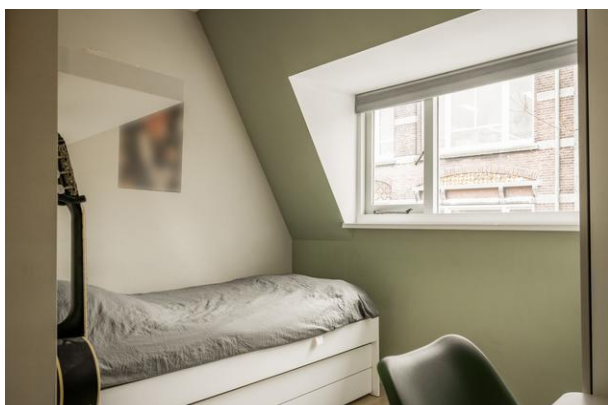
Foto's



Foto's



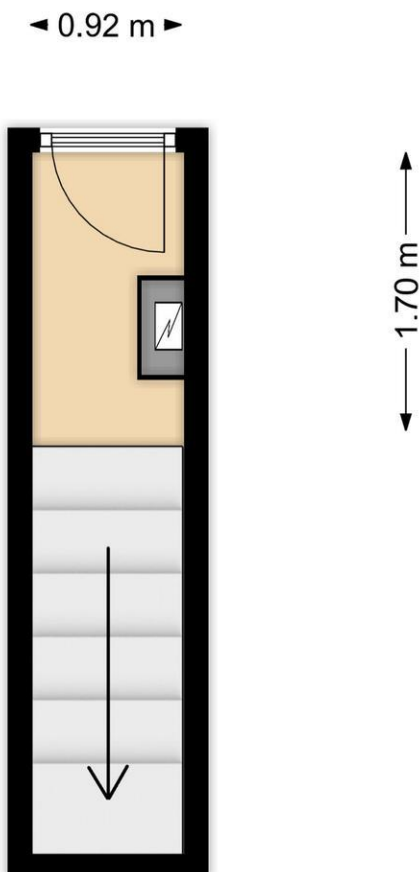
Foto's



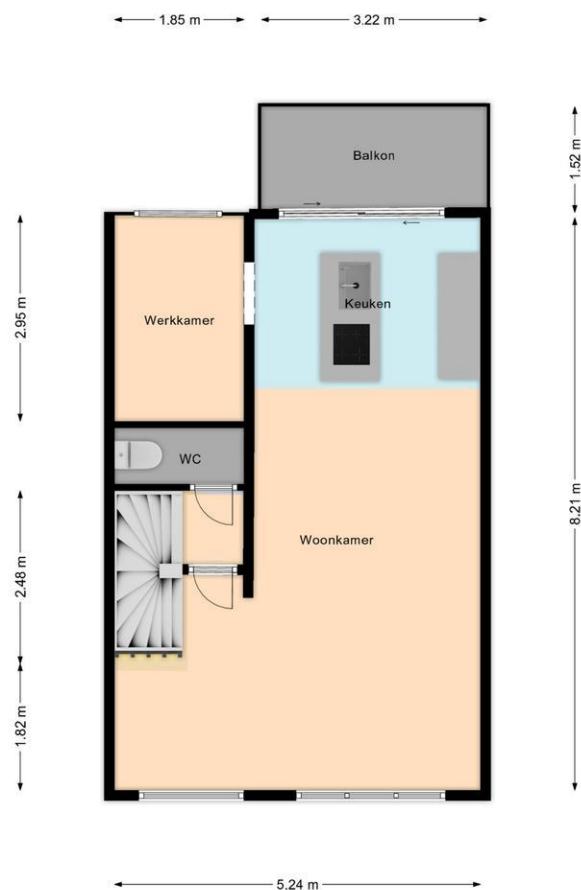
Foto's



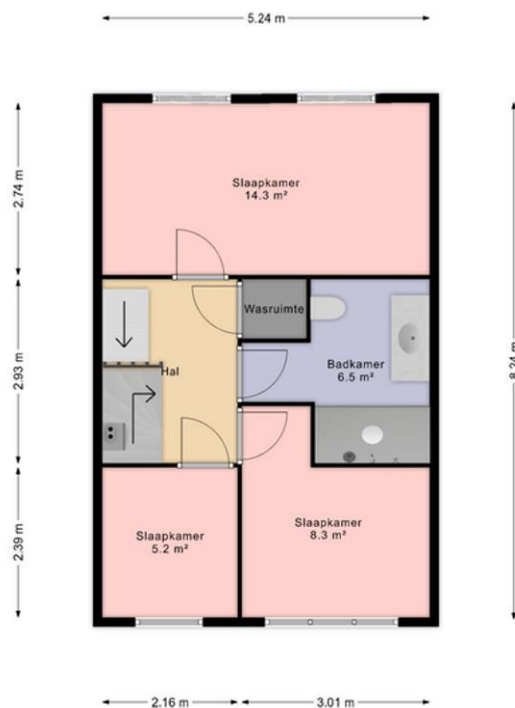
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Algemene hypotheek informatie

U gaat toch ook voor een hypotheek op maat? Er zijn tientallen hypotheekvormen en nog veel meer hypotheek - producten. De rente die u betaalt is daarvan maar één aspect. Flexibiliteit, financiële zekerheid, rendement en perspectief zijn vaak minstens zo bepalend. Voor u, voor nu en voor later. Want een hypotheek is in veel gevallen de 'ruggengraat' van uw financiële planning. Een hypotheek die is toegesneden op uw specifieke situatie. NIEUW! Makelaardij brengt u graag in contact met een deskundige hypotheekadviseur. Op basis van uw wensen krijgt u offertes van verschillende geldaanbieders, waaruit u dan zelf kunt kiezen.

Energieprestatie certificaat

Verkoper beschikt vaak (nog) niet over een energieprestatie certificaat als bedoeld in de regeling energieprestatie gebouwen zgn. EPA certificaat. Koper gaat hiermee akkoord! Dit certificaat zal wel bij de levering aanwezig zijn.

NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij met de grootste zorgvuldigheid dit object hebben ingemeten, volgens de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (NEN 2580), kunnen wij hier geen aansprakelijkheid voor aanvaarden

Biedverloop:

Voor de juiste afwikkeling van de biedingsprocedure en de algemene gang van zaken, kunnen wij u aanraden in overleg te treden met uw makelaar of de verkopend makelaar.

Gunning:

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien schriftelijk overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en de oplevering als wel de roerende zaken e.d.

Voorbehouden:

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge of schriftelijke informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft een onderzoeksplicht naar alle persoonlijke relevante zaken en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die opvraagbaar zijn uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Notariskeuze:

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper (In geval van Kosten Koper) aan te wijzen notaris kantoor-houdende in de regio Amsterdam, Haarlem of Hoofddorp (Haarlemmermeer). Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 15 eurocent per kilometer.

Roerende zaken:

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken, die in de aangehechte lijst van zaken zijn aangekruist, in de kolom "blijft achter", bij de koopsom zijn inbegrepen en zullen achterblijven. Indien volgens deze lijst, zaken ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen. Voor zover er een lijst van zaken aan de brochure is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Omgeving Haarlemmermeer en Schiphol:

Haarlemmermeer en Schiphol. Het wonen in een luchthavenomgeving brengt positieve effecten als werkgelegenheid en bereikbaarheid met zich mee, maar kan soms ook geluidshinder opleveren vanwege het vliegverkeer en de nabijheid van uitvliegroutes. Het is zaak om u van tevoren goed te informeren over dit onderwerp, zodat u weet wat u kunt verwachten. Omdat hinder een kwestie van beleving is, raden wij – toekomstige bewoners aan – om op verschillende dagen en tijdstippen een bezoek te brengen aan de woning of wijk die u op het oog heeft, zodat u zelf de situatie ter plekke kunnen beoordelen.

Voor al uw vragen over vliegverkeer, baangebruik en aanvliegroutes kunt u terecht bij het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS) www.bezoekbas.nl. Dit informatiecentrum voor omwonenden is een gezamenlijk initiatief van LVNL en Amsterdam Airport Schiphol (AAS) en wordt vanuit de overheid gesteund door de provincie Noord-Holland. BAS is dagelijks telefonisch bereikbaar op 020-6015555. Op de website van 8 BAS kunt u alle achtergrond informatie over het gebruik van de luchthaven vinden. Daarnaast kunt u aan de hand van dagelijkse radartracks en gegevens van het geluidmeetsysteem NOMOS onder meer zien, hoe vliegtuigen in de omgeving van Schiphol vliegen en hoeveel geluid zij op verschillende plaatsen maken. Bovendien is informatie beschikbaar over 9 regio's in de omgeving van Schiphol en over huidige en toekomstige woonlocaties in die regio (op basis van postcode of straatnaam of het aangeven van de locatie op een kaart).

Aan een mondelinge overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend!

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Disclaimer

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.

Clausules die u in de koopakte gaat tegenkomen mits van toepassing op de woning;***Bodemverontreiniging***

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het bericht m.b.t. het onderhavige pand, welke is afgegeven door de Gemeente. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was. Een kopie van de bodemrapportage (Bodemloket) is op te vragen via ons kantoor.

Fundering

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering.

Waterhuishouding

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil, mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Ouderdom

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen, van tenminste .. jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven woongebouw (De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst).

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen en/of materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico koper.

Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Gebruikersclausule

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van c.q. de gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper.

Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

Royement van hypotheeken en beslagen

De koopovereenkomst kan door verkoper ontbonden worden, indien blijkt dat de verkoper geen royement verkrijgt van zijn hypothecaire inschrijving(en) en beslagen op de onroerende zaak. Verkoper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde dat royement te verkrijgen.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Verkoopbrochure

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning. AAN MATEN EN GEGEVENS ZOALS VERMELD IN DEZE BROCHURE KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis (NVM)

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. We beantwoorden hier de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenvoorstel te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de koper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt een notaris (bij voorkeur kantoorhoudende in Amsterdam e.o.) de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte.

Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

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

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2 %), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

De brochure "De 10 meest gestelde vragen" is een uitgave van de NVM