



Paul Christiaan Flustraart 8, 1087 VD Amsterdam

Vraagprijs € 600.000,- k.k.

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

Omschrijving

BEN te koop!

**Paul Christiaan Flustra 8
1087 CD Amsterdam**

English version below

Unieke kans! Wel nieuwbouw maar je hoeft geen jaren te wachten! Een ruim en licht appartement (ca. 90 m²) over twee verdiepingen met heerlijk dakterras gelegen op Centrumeiland, om de hoek van het strand van IJburg. Het appartement wordt met een mooie keuken opgeleverd. Naar eigen smaak kun je alles inrichten voordat je verhuist. Wat let je! Maak een afspraak en kom kijken.

Het appartement is gelegen op de derde en vierde verdieping van een modern appartementencomplex met een gemeenschappelijke entree voorzien van video-/intercominstallatie, trappenhuis en lift.

Indeling:

Derde verdieping:

Ruime entree, hal met meterkast, toilet en trapkast, totaal drie slaapkamers waarvan een ruime slaapkamer aan de galerijzijde en twee ruime slaapkamers aan de voorzijde, de grote badkamer ligt in het midden v.v. inloofdouche en wastafel en de mogelijkheid voor het plaatsen van een bad.

Vierde verdieping:

Met de fraaie trap bereikt u de vierde verdieping van de woning. Zeer lichte woonverdieping die op een natuurlijk manier wordt verdeeld door een berging in het midden aan de straatzijde ligt een fraaie woonkamer en aan de achterzijde de woonkeuken met toegang middels dubbele openslaande deuren naar het grote terras van circa 19 m². In ondergelegen afgesloten parkeergarage je eigen parkeerplaats te bereiken met de lift.

De VvE beschikt over een fraaie gemeenschappelijk ruimte voorzien van een keuken, sanitaire voorzieningen en ruime aansluitende tuin.

De ligging: Het leven op IJburg – ruimte, natuur en stad binnen handbereik.

Paul Christiaan Flustra 8 ligt centraal op het Centrumeiland, een ruim opgezette en kindvriendelijke buurt op IJburg. De wijk wordt omringd door water en omgeven door bevaarbaar water, wat zorgt voor een ontspannen, maritieme sfeer. De gezellige jachthaven met diverse horecagelegenheden is een populaire ontmoetingsplek voor buurtbewoners en watersportliefhebbers.

Voor recreatie zijn er volop mogelijkheden: van het brede stadsstrand bij het voormalige Blijburg – waar nu nieuwe horeca en creatieve initiatieven verrijzen – tot het Theo van Goghpark en het uitgestrekte Diemerpark. Dit natuurgebied is even groot als het Vondelpark en perfect om te wandelen, hardlopen, fietsen of skaten. Er zijn mooie routes richting onder andere Muiden, en je vindt er zelfs een strand, een voetbalclub en een hockeyvereniging. Tennisliefhebbers kunnen terecht op Rieteiland Oost.

IJburg is ideaal voor gezinnen, met een groot aanbod aan basisscholen, kinderdagverblijven, speeltuinen en middelbaar onderwijs. Winkelen doe je in het nabijgelegen winkelcentrum met ambachtelijke verswinkels, een grote Albert Heijn, HEMA en op zaterdag een luxe vers markt. Het horeca aanbod is zeer divers met gezellige restaurants, terrasjes aan het water en hippe cafés.

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



De bereikbaarheid is uitstekend: tramlijn 26 brengt je in ca. 20 minuten naar Amsterdam Centraal. Buslijnen 66 en 360 rijden richting de Arena en Zuidoost, en met de auto zit je zó op de A10, A1, A2 of A9. Ook de internationale luchthaven Schiphol is snel bereikbaar. Voor fietsers en voetgangers is er een pontverbinding tussen het Zeeburgereiland en het Oostelijk Havengebied (Sporenburg), die op doordeweekse dagen iedere 20 minuten vaart.

Kenmerken:

- Unieke kans: nieuwbouwappartement dat je snel kan betrekken;
- Heerlijke gezinswoning;
- Ruim en licht appartement van circa 90 m²;
- 1 parkeerplaats, separaat te koop voor € 30.000,- kosten koper;
- Geweldig terras op het Oosten;
- Gelegen op de derde en vierde verdieping van een modern complex met lift en video-/intercominstallatie
- Drie ruime slaapkamers
- Ruime badkamer
- Modern appartement, dus goed geïsoleerd;
- Energielabel A++++;
- Fraaie gemeenschappelijk ruimte met aansluitende tuin
- Centruimeiland IJburg: ruim, groen en waterrijk, met maritieme sfeer;
- Om de hoek van het IJburgstrand, jachthaven en diverse horecagelegenheden;
- Kindvriendelijke wijk met basisscholen, middelbare scholen, kinderdagverblijven en speeltuinen in de directe omgeving;
- Ideale stap voor mensen van IJburg en uit de stad;
- Divers horeca-aanbod met gezellige restaurants, terrasjes aan het water en hippe cafés;
- Uitstekende bereikbaarheid: tram 26 naar Centraal Station (ca. 20 minuten), buslijnen 66 en 360, snelwegen A10, A1, A2, A9 en luchthaven Schiphol snel bereikbaar;
- Het eeuwigdurende recht van erfpacht (AB 2016), de jaarlijkse canon voor het appartement bedraagt € 2.033,30 en voor de parkeerplaats € 50,60, en wordt jaarlijks geïndexeerd.
- VvE in opstartfase; indicatie servicekosten € 176,51 per maand;

Appartement € 600.000,--kosten koper.

Parkeerplek € 30.000,-- kosten koper

Oplevering: in overleg.

Kom kijken en laat u verrassen door wat deze woning u te bieden heeft!

Bel uw eigen NVM makelaar of ons kantoor voor het maken van een 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.

BEN For Sale!

**Paul Christiaan Flustra 8
1087 CD Amsterdam**

English version

A unique opportunity! Newly built, yet without the long waiting time. A spacious and bright apartment (approx. 90 m²) spread over two floors with a wonderful rooftop terrace, located on Centrumeiland just around the corner from the IJburg beach. The apartment will be delivered with a beautiful kitchen. Everything else can still be arranged entirely to your own taste before moving in. What are you waiting for? Schedule a viewing and come take a look.

The apartment is situated on the third and fourth floor of a modern apartment complex with a shared entrance equipped with video/intercom system, staircase and elevator.

Layout:

Third floor:

Spacious entrance hall with meter cupboard, toilet and storage space under the stairs. In total there are three bedrooms: one spacious bedroom on the gallery side and two spacious bedrooms on the front side. The large bathroom is centrally located and equipped with a walk-in shower and washbasin, with the possibility to install a bathtub.

Fourth floor:

Via the elegant staircase the fourth floor is reached. This very bright living floor is naturally divided by a storage room in the center. At the street side is the beautiful living room, while at the rear you will find the open-plan kitchen with dining area, featuring double doors that open onto the large terrace of approximately 19 m².

Parking:

In the secure underground parking garage there is a private parking space, accessible by elevator.

The VvE features a beautiful communal space equipped with a kitchen, sanitary facilities and a spacious adjoining garden.

Location: Living on IJburg – space, nature and the city within reach.

Paul Christiaan Flustra 8 is centrally located on Centrumeiland, a spacious and family-friendly neighbourhood on IJburg. The area is surrounded by water and navigable waterways, creating a relaxed maritime atmosphere. The nearby marina, with various restaurants and cafés, is a popular meeting place for residents and water sports enthusiasts.

For recreation there are plenty of opportunities: from the wide city beach at the former Blijburg – where new hospitality venues and creative initiatives are emerging – to the Theo van Gogh Park and the vast Diemerpark. This natural park is as large as Vondelpark and ideal for walking, running, cycling or skating. There are scenic routes towards Muiden, and the park even features a beach, football club and hockey club. Tennis enthusiasts can play on Rieteiland Oost.

IJburg is particularly attractive for families, with a wide range of primary schools, daycare centres, playgrounds and secondary education nearby.

Shopping can be done in the nearby shopping centre with artisan food shops, a large Albert Heijn supermarket, HEMA and a luxury fresh market every Saturday. The area offers a diverse selection of restaurants, waterfront terraces and trendy cafés.

Accessibility is excellent: tram line 26 takes you to Amsterdam Central Station in approximately 20 minutes. Bus lines 66 and 360 connect to the Arena and Amsterdam Zuidoost. By car you can quickly reach the A10, A1, A2 and A9 motorways and Schiphol Airport.

For cyclists and pedestrians there is also a ferry connection between Zeeburgereiland and the Eastern Docklands (Sporenburg), operating every 20 minutes on weekdays.

Key Features:

- Newly built apartment available without waiting time
- Wonderful family home
- Spacious and bright apartment of approx. 90 m²
- 1 parking space, offered separately for €30,000 buyer's costs
- East-facing terrace
- Located on the 3rd and 4th floor of a modern complex with elevator and video/intercom
- Three spacious bedrooms
- Large bathroom
- Excellent insulation
- Energy label A++++
- Shared communal space with adjoining garden
- Centrumeiland IJburg: spacious, green and water-rich neighbourhood
- Around the corner from IJburg beach, marina and restaurants
- Family-friendly neighbourhood with schools, daycare centres and playgrounds nearby
- Wide range of restaurants, terraces and cafés
- Excellent accessibility by tram, bus and car
- Perpetual ground lease (AB 2016). Annual ground rent €2,033.30 for the apartment and €50.60 for the parking space (indexed annually)
- VvE in start-up phase; estimated service costs €176.51 per month

Price:

Apartment €600,000 buyer's costs

Parking space €30,000 buyer's costs

Delivery: in consultation.

Come and experience what this home has to offer!

Contact your own NVM real estate agent or our office to schedule a viewing.

Disclaimer:

This information has been compiled with due care. However, we accept no liability for any inaccuracies, incompleteness or the consequences thereof. All stated measurements and surfaces are indicative. Buyers have their own duty to investigate all matters that may be of importance to them. With regard to this property, the estate agent acts as advisor to the seller. We advise you to engage a professional (MVA/NVM) purchasing agent to guide you through the buying process. If you choose not to engage a professional representative, you declare yourself sufficiently knowledgeable under the law to oversee all relevant matters. The NVM conditions apply.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 600.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 300 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 90 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 2025
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Parkeerkelder, parkeerplaats
Energie label	: A++++
Verwarming	: Warmtepomp met boiler combinatie
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Schuifpui, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie, Prive dakterras

Locatie

Paul Christiaan Flustraath 8
1087 VD AMSTERDAM



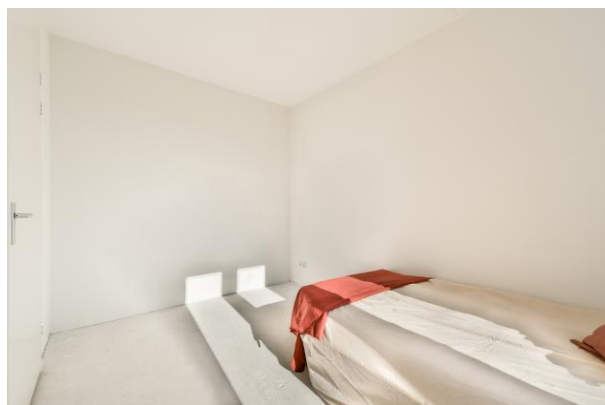
Foto's



Foto's



Foto's



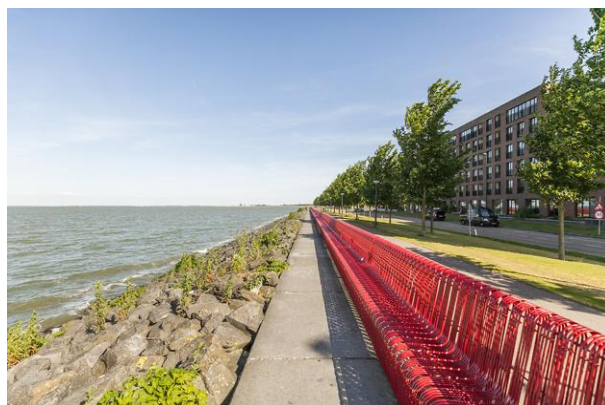
Foto's



Foto's

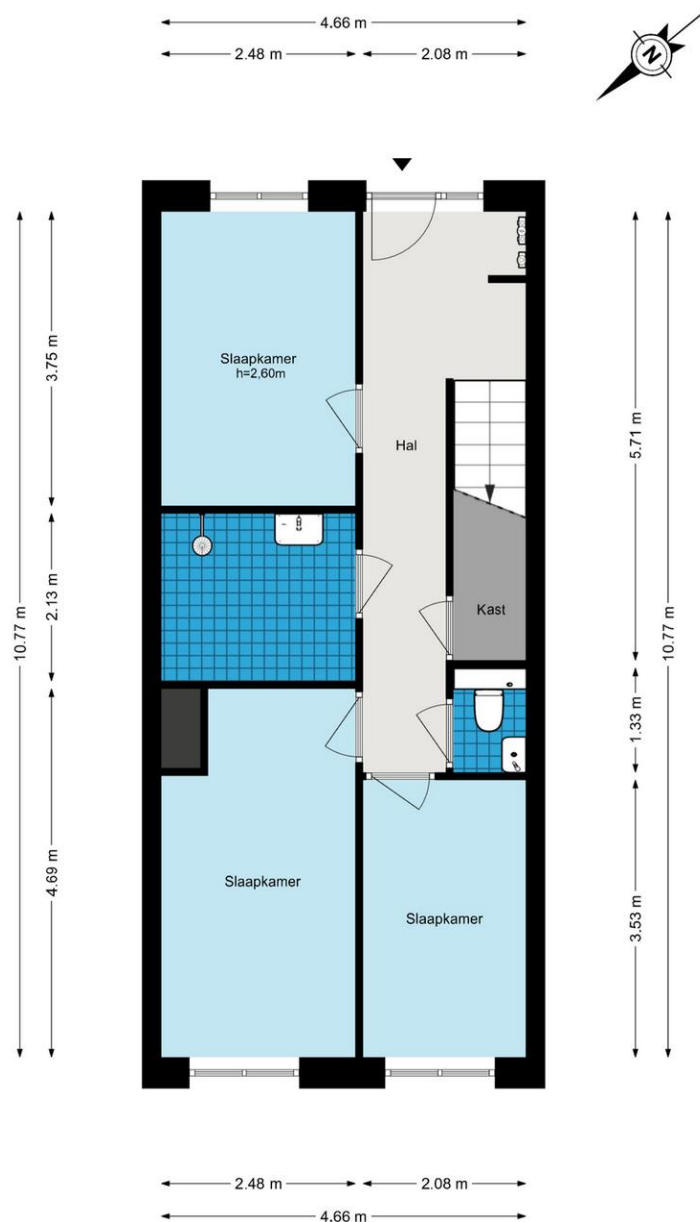


Foto's



Plattegrond

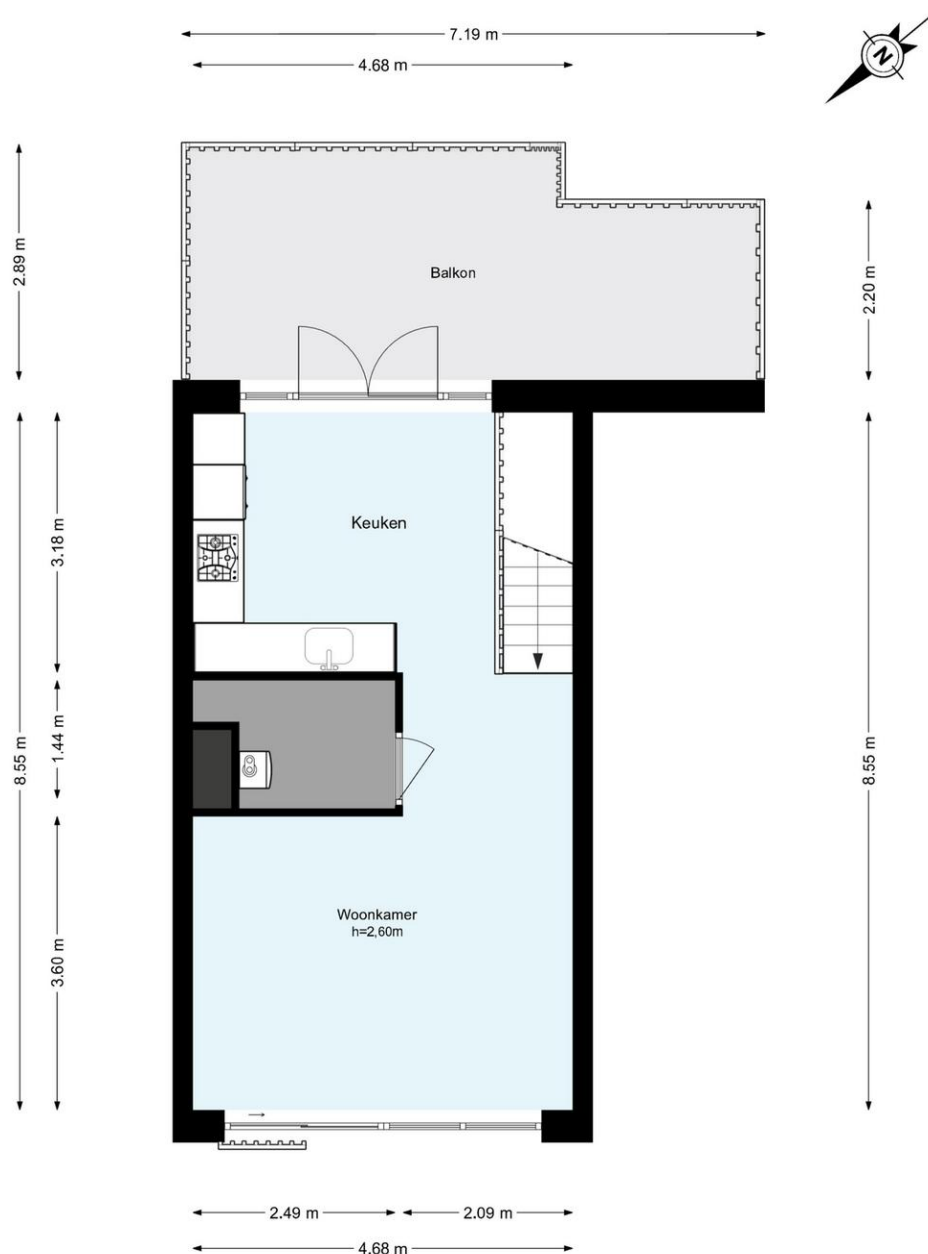
Paul Christiaan Flustraart 8 - Amsterdam Derde verdieping



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

Plattegrond

Paul Christiaan Flustraart 8 - Amsterdam Vierde verdieping



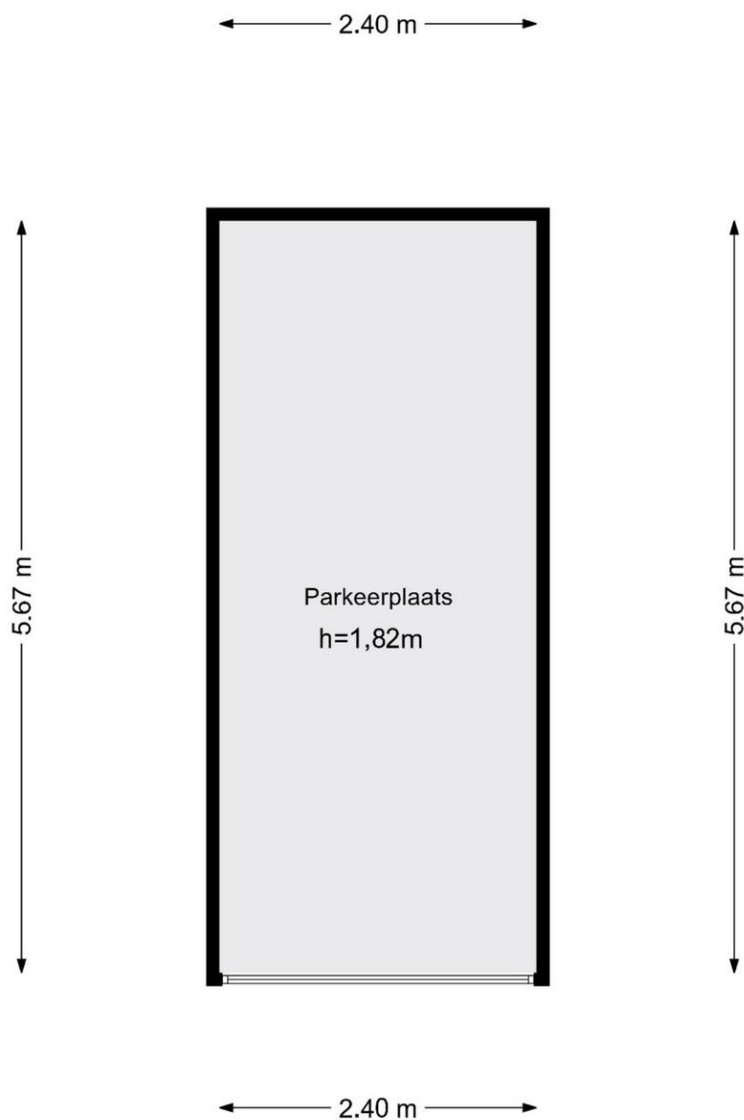
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond



Plattegrond

Paul Christiaan Flustra 8 - 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:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
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.