



MEERLUCHTLAAN 228

1096 DA

AMSTERDAM

Vraagprijs € 400.000

**SMIT & HEINEN**  
Makelaars en Taxateurs o/z

[www.smitenheinen.nl](http://www.smitenheinen.nl)

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam  
020-6727074  
[info@smitenheinen.nl](mailto:info@smitenheinen.nl)

# Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	37 m <sup>2</sup>
Inhoud	130 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	2024
Energielabel	A++



# Beschrijving / Description

\*\*\*ENGLISH TEXT BELOW\*\*\*

MEERLUCHTLAAN 228 | HIGH QUALITY NEW BUILD APARTMENT ON THE 15TH FLOOR WITH PANORAMIC VIEWS IN THE JAY - BAJESKWARTIER, FREEHOLD PROPERTY.

Dit modern afgewerkte appartement combineert kwaliteit en comfort met een schitterend uitzicht over de stad. Dankzij de doordachte plattegrond, het rijke lichtinval en het gebruik van duurzame materialen, evenals de luxe keuken en stijlvolle badkamer, geniet je hier van een eigentijdse en zorgeloze woonervaring.

Gelegen in de levendige en groene stadswijk Bajeskwartier, met restaurants, koffiebars en voorzieningen op loopafstand. Zowel het centrum van Amsterdam als de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

INDELING (zie plattegrond)

Op de 15e verdieping van het moderne complex The Jay ligt dit lichte en efficiënt ingedeelde 2-kamerappartement. Het appartement is in oktober 2024 opgeleverd en dankzij de hoogwaardige afwerking direct instapklaar!

De woonkamer is voorzien van een open keuken (2024) met kookeiland en Siemens inbouwapparatuur zoals een combi-oven, vaatwasser én inductieplaat los afzuigstelsel. Dankzij de slimme indeling is er volop bergruimte. De kamer biedt voldoende ruimte voor een leuke eettafel en zithoek. Vanuit de woonkamer heb je prachtig uitzicht over Amsterdam Oost!

De slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en biedt genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast. Ook deze kamer heeft prachtig uitzicht!

De badkamer is modern en stijlvol ingericht met een ruime regendouche, een extra losse douchekop, een wastafel en het toilet. In de badkamer zit een aansluiting voor zowel een wasmachine als droger.

The Jay

Woontoren The Jay vormt de entree van het Bajeskwartier en telt 135 tweekamerappartementen. De architectuur is geïnspireerd op de voormalige Bijlmerbajes en maar liefst 90% van de bouwmaterialen komt uit dit iconische gebouw. Daarmee is The Jay een uniek voorbeeld van circulaire bouw met een bijzonder verhaal in Amsterdam.

De toren is ontworpen voor iedereen die comfortabel, slim en duurzaam wil wonen op een centrale plek in de stad. Voor wie regelmatig thuiswerkt is er een moderne co-working space op de begane grond, waardoor je beschikt over een professionele werkplek zonder dat dit ten koste gaat van je eigen woonruimte. Daarnaast is er een gezamenlijke binnentuin, exclusief voor bewoners, en een afgesloten fietsenstalling met toegewezen plekken.

# Beschrijving / Description

## OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Het Bajeskwartier ontwikkelt zich tot de groenste wijk van Amsterdam. Hier woon je in een autoluwe en duurzame omgeving met volop ruimte om te wandelen en te fietsen. Er komen bijna 70 aaneengesloten tuinen, afgewisseld met pleinen en waterpartijen, waardoor een levendig én groen stadsdeel ontstaat.

De ligging is bijzonder centraal. Op slechts 50 meter afstand ligt metrostation Spaklerweg: binnen twee haltes sta je op de Zuidas en in binnen 15 minuten fiets je naar het centrum. Heb je een auto nodig? Dan maak je eenvoudig gebruik van een deelauto uit de mobiliteitshub. Binnen enkele minuten rijd je de Ringweg A10 op.

## BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte: 37m<sup>2</sup> NEN- meetrapport;
- Eigen grond;
- Energielabel A++;
- In oktober 2024 opgeleverd en volledig instapklaar;
- Gelegen op de 15e verdieping van het moderne complex The Jay;
- Warmtepomp met vloerverwarming en koeling (voor in de zomer);
- Gemeenschappelijke tuin en werkruimte;
- Gemeenschappelijke fietsenstalling;
- VvE-bijdrage is € 134,- per maand;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing.

## EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond!!

## DUURZAAMHEID

The Jay heeft een eigen gemeenschappelijke tuin die alleen toegankelijk is voor bewoners. Het organisch afval wordt ingezameld en gerecycled in De Groene Toren tot energie en compost voor de 68 tuinen in Bajeskwartier. De appartementen zijn hoogwaardig afgewerkt, met water- besparende kranen, energiezuinige apparaten en zijn goed geïsoleerd. Het appartement heeft Energielabel A++.

## KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijftiende verdieping, plaatselijk bekend te 1096 DA Amsterdam, Meerluchtlaan 228, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AG, complexaanduiding 2301-A, appartementsindex 113, uitmakende het zevenendertig/vijfduizend zesentachtigste (37/5.086e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

## VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Bajeskwartier - The Jay" en wordt professioneel beheerd door T&T Vastgoed en VvE Beheer. De maandelijkse bijdrage is € 134,-. Er is een MJOP aanwezig.

# Beschrijving / Description

\*\*\* this property is listed by a MVA Certified Expat Broker \*\*\*

MEERLUCHTLAAN 228 | HIGH QUALITY NEW BUILD APARTMENT ON THE 15TH FLOOR WITH PANORAMIC VIEWS IN THE JAY, BAJESKWARTIER, FREEHOLD PROPERTY.

This modernly finished apartment combines quality and comfort with stunning views over the city. Thanks to its well thought out layout, abundant natural light and the use of sustainable materials, as well as the luxury kitchen and stylish bathroom, you will enjoy a contemporary and carefree living experience.

Located in the vibrant and green Bajeskwartier district, with restaurants, coffee bars and various amenities within walking distance. Both the centre of Amsterdam and the main roads are easily and quickly accessible.

LAYOUT see floor plan

On the 15th floor of the modern complex The Jay you will find this bright and efficiently laid out one bedroom apartment. The apartment was completed in October 2024 and, thanks to its high quality finish, is ready to move in.

The living room features an open kitchen 2024 with a cooking island and Siemens built in appliances such as a combi oven, dishwasher and induction hob with a separate extraction system. Thanks to the smart layout there is ample storage space. The living area offers sufficient space for a dining table and a comfortable seating area.

From the living room you enjoy stunning views over Amsterdam Oost.

The bedroom is located at the rear and offers enough space for a double bed and wardrobe. This room also enjoys beautiful views.

The bathroom is modern and stylishly designed with a spacious rain shower, an additional handheld shower, a washbasin and toilet. The bathroom includes connections for both a washing machine and dryer.

## THE JAY

Residential tower The Jay forms the entrance to the Bajeskwartier and consists of 135 one bedroom apartments. The architecture is inspired by the former Bijlmerbajes and no less than 90 percent of the building materials originate from this iconic complex. The Jay is therefore a unique example of circular construction with a special story in Amsterdam.

The tower has been designed for anyone who wishes to live comfortably, efficiently and sustainably in a central location in the city. For those who regularly work from home there is a modern co working space on the ground floor, providing a professional workspace without sacrificing private living space. In addition, there is a communal courtyard garden exclusively for residents and a secured bicycle storage area with allocated spaces.

# Beschrijving / Description

## SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

Bajeskwartier is developing into the greenest district of Amsterdam. Here you live in a car free and sustainable environment with plenty of space for walking and cycling. Nearly 70 connected gardens will be created, interspersed with squares and water features, resulting in a lively and green urban neighbourhood.

The location is highly central. Metro station Spaklerweg is just 50 metres away. Within two stops you reach the Zuidas and within 15 minutes by bike you are in the city centre. Do you need a car? You can easily make use of a shared car from the mobility hub. Within a few minutes you can access the A10 ring road.

## PARTICULARS

- Woonoppervlakte 37 m<sup>2</sup> NEN measurement report;
- Freehold property;
- Energy label A++;
- Completed in October 2024 and fully move in ready;
- Located on the 15th floor of the modern complex The Jay;
- Heat pump with underfloor heating and cooling in summer;
- Communal garden and work space;
- Communal bicycle storage;
- Homeowners association contribution € 134 per month;
- Transfer tax exemption for first time buyers applies.

## OWNERSHIP

The property is situated on freehold land.

## SUSTAINABILITY

The Jay has its own communal garden accessible exclusively to residents. Organic waste is collected and recycled in De Groene Toren into energy and compost for the 68 gardens in Bajeskwartier. The apartments are finished to a high standard with water saving taps, energy efficient appliances and excellent insulation. The apartment has energy label A++.

## CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right, entitling the exclusive use of the residence located on the fifteenth floor, locally known as 1096 DA Amsterdam, Meerluchtlaan 228, registered in the cadastral records of the municipality of Amsterdam, section AG, complex designation 2301-A, apartment index 113, representing the thirty seven/five thousand eighty sixth undivided share 37/5,086th in the community.

## HOMEOWNERS ASSOCIATION

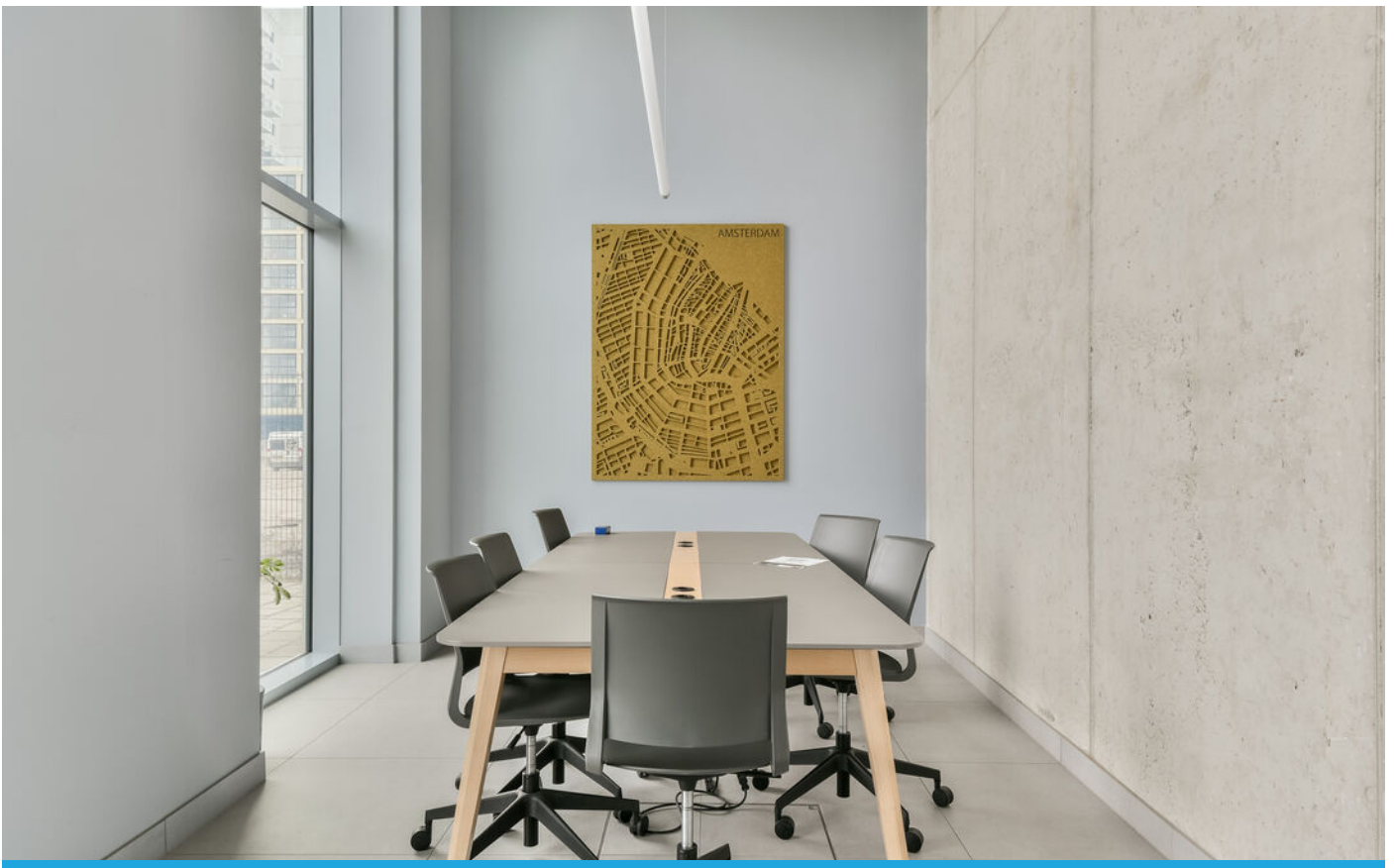
The homeowners association is named "Vereniging Van Eigenaars Bajeskwartier - The Jay" and is professionally managed by T&T Vastgoed en VvE Beheer. The monthly contribution is € 134. A long term maintenance plan is available.

# Foto's / Photos





# Foto's / Photos



# Foto's / Photos

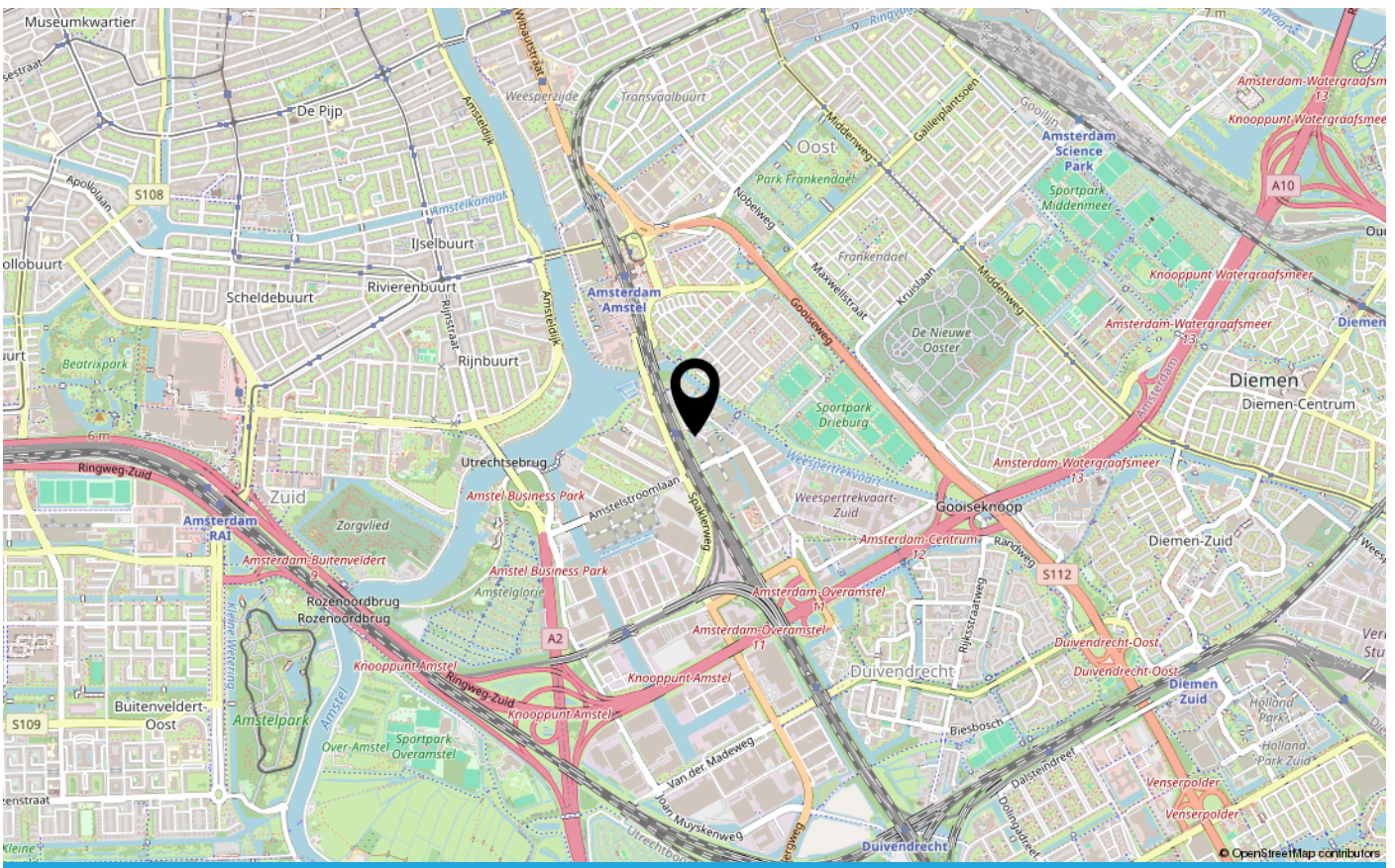
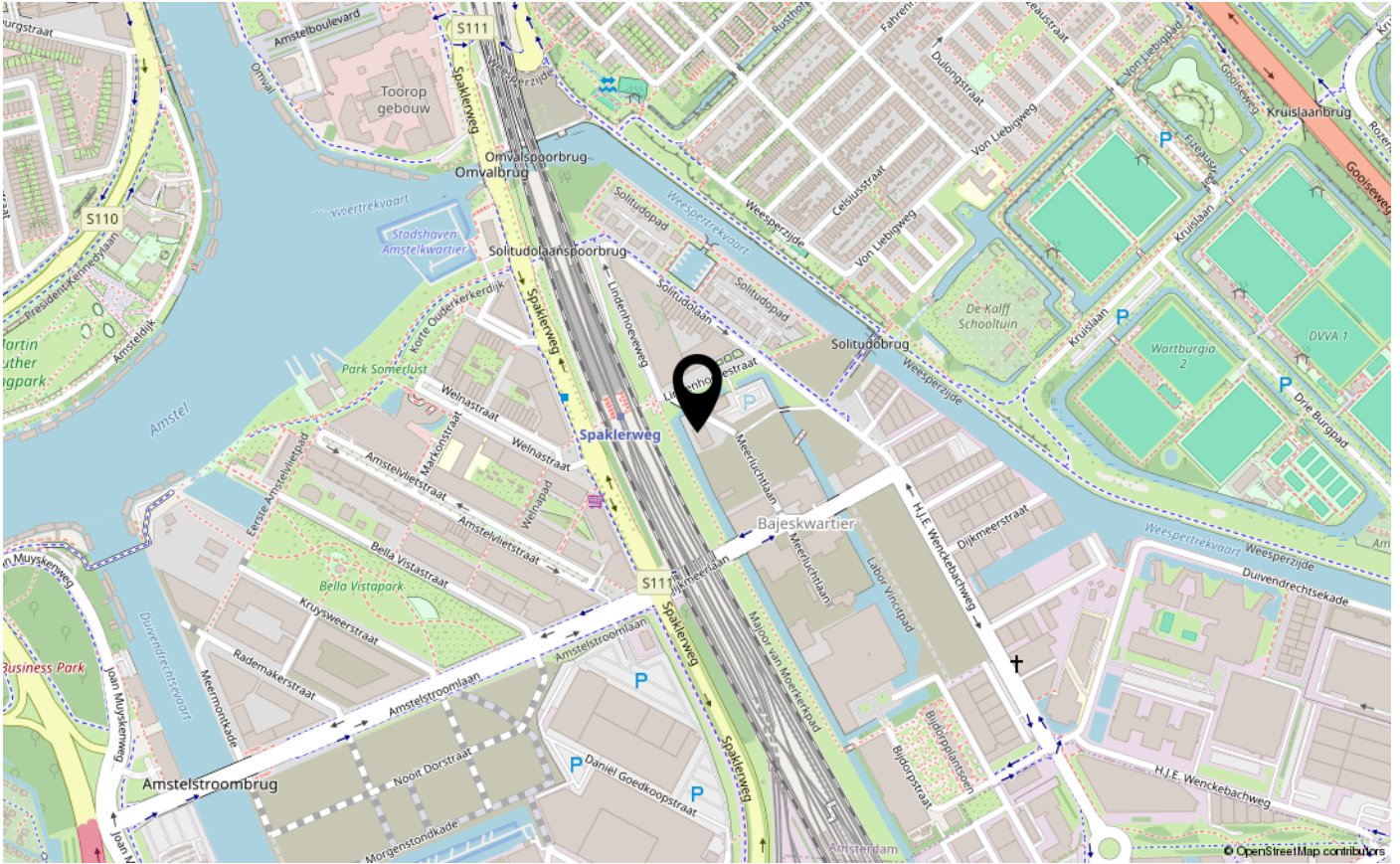


# Plattegrond / Floorplan

## Meerluchtlaan 228 - Amsterdam Appartement



# Locatie / Location



# Statistieken / Statistics

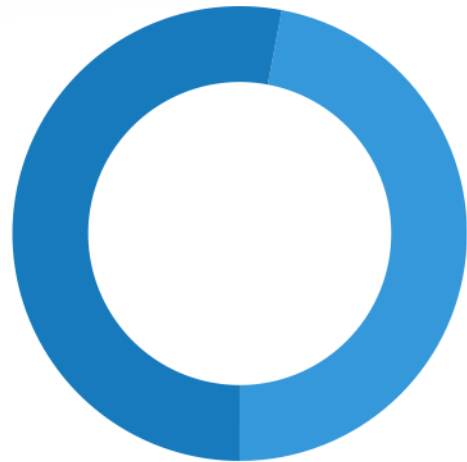
## Buurtinformatie - Amsterdam / De Omval

Leeftijd



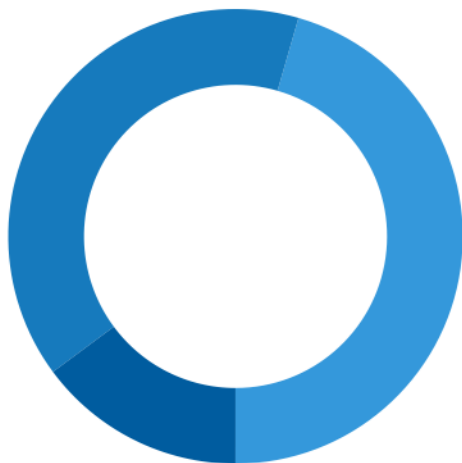
0 - 14: 8%    15 - 24: 6%    25 - 44: 44%  
45 - 64: 22%    65+: 19%

Koop / huur



Koop: 47%    Huur: 53%

Huishoudens



Eenpersoons: 46%    Zonder kinderen: 40%  
Met kinderen: 14%

 52%

 48%

 0,5 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 hoef 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
<b>Hoekwoning uit 2005</b> 	<b>Gasloos &amp; koelen met vloerverwarming</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lucht-water warmtepomp</li><li>• Vloerverwarming</li><li>• 11 zonnepanelen</li><li>• Energiemonitoring</li></ul>	€ 180,- Zonder maatregelen in 2025: € 246,-	€ 172,- 15 jaar gefinancierd	€ 18.500,-
<b>Vrijstaande woning uit 2004</b> 	<b>Volledig energieneutraal</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lucht-water warmtepomp</li><li>• 25 zonnepanelen</li><li>• Energiemonitoring</li></ul>	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 88,- 15 jaar gefinancierd	€ 16.000,-
<b>Vrijstaande woning uit 2004</b> 	<b>Alleen gasloos</b>	€ 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](mailto:sven@smitenheinen.nl)

**Jeroen Meppelink**

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)  
[jeroen@smitenheinen.nl](mailto:jeroen@smitenheinen.nl)

**Justin Winkelman**

Gecertificeerd makelaar en taxateur  
[justin@smitenheinen.nl](mailto:justin@smitenheinen.nl)

**Sabrina Steur**

Office manager en assistent makelaar  
[sabrina@smitenheinen.nl](mailto:sabrina@smitenheinen.nl)

**Josien Duijzer**

NVM Makelaar  
[josien@smitenheinen.nl](mailto:josien@smitenheinen.nl)

**Lumi Fernandez**

Commercieel medewerker binnendienst  
[lumi@smitenheinen.nl](mailto:lumi@smitenheinen.nl)

**Inger Smit**

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur  
[inger@smitenheinen.nl](mailto:inger@smitenheinen.nl)

**George Kloprogge**

Gecertificeerd makelaar en taxateur  
[george@smitenheinen.nl](mailto:george@smitenheinen.nl)

**Marije Verbeek**

NVM Makelaar  
[marije@smitenheinen.nl](mailto:marije@smitenheinen.nl)

**Gwen de Jong**

Commercieel medewerker binnendienst  
[gwen@smitenheinen.nl](mailto:gwen@smitenheinen.nl)

**Andreas van Kooten**

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)  
[andreas@smitenheinen.nl](mailto:andreas@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 te verklaren bij de verkoper 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 mededelen 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 bieder 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

**SMIT & HEINEN**  
Makelaars en Taxateurs **o/z**

[www.smitenheinen.nl](http://www.smitenheinen.nl)

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam  
020-6727074  
[info@smitenheinen.nl](mailto:info@smitenheinen.nl)