



## Lisdoddelaan 36, 1087 KA Amsterdam

**Vraagprijs € 1.995.000,- k.k.**

Makelaarskantoor BEN  
Keizersgracht 555  
1017 DR, AMSTERDAM  
Tel: +31204202400  
E-mail: [info@benuwmakelaar.nl](mailto:info@benuwmakelaar.nl)  
[www.benuwmakelaar.nl](http://www.benuwmakelaar.nl)

# Omschrijving

**BEN te koop!**

**Lisdoddelaan 36  
1087 KA AMSTERDAM**

\*\*\*English version below\*\*\*

**Een unieke kans: luxe villa aan open vaarwater met vrij uitzicht over het Diemerpark.**

**Met twee parkeerplaatsen op eigen terrein en een erfpachtrecht dat eeuwigdurend is afgekocht en mogelijkheden om de villa uit te breiden middels een opbouw, is dit met recht een zeldzame kans voor wie op zoek is naar exclusief wonen op niveau.**

Stijlvol wonen aan het water, in een villa waar architectuur, ruimte en luxe op sublieme wijze samenkomen. Gelegen op één van de meest gewilde locaties van IJburg, direct aan open vaarwater en met een panoramisch vrij uitzicht over het Diemerpark, biedt deze uitzonderlijke villa een ongeëvenaarde woonbeleving.

De duurzaam gebouwde villa staat op één van de grootste kavels aan het brede, groene deel van de Lisdoddelaan en ademt in alles comfort en verfijning. Centraal in de woning bevindt zich een stijlvolle patio, die als een architectonisch hart fungeert en op elegante wijze licht, lucht en leefruimte met elkaar verbindt.

Het buitenleven is hier minstens zo indrukwekkend als binnen: een zonnige, fraai aangelegde tuin op het zuidwesten, meerdere royale terrassen en een privé aanlegsteiger maken dit een unieke plek om in alle rust te genieten van het water en de omgeving.

## Indeling van de villa:

### Begane grond

De woning heeft een ruime entree met garderobe, meterkast en toilet overgaand in een ruimtelijke en hoge hal. Deze hal heeft spectaculaire architectonische lijnen doorlopend tot aan het dak en geeft toegang tot een royale woonruimte van maar liefst 134 m<sup>2</sup>. De centraal in deze ruimte gelegen patio en de open haard verbinden de living met de leef- en werkruimte en de half open woonkeuken. De patio heeft een zitgelegenheid met maximale privacy, zorgt voor veel lichtinval en is voorzien van exclusieve zonwering. De living heeft aan de tuinzijde riante schuifpuien die over de volle breedte van vloer tot plafond lopen, met een schitterend en rustgevend uitzicht over het water en het Diemerpark.

De leef- annex werkruimte, waar een etentje voor 16 personen geen probleem is, heeft plafondhoge inbouwkasten en staat in verbinding met de half open woonkeuken. Deze op maat gemaakte keuken door Mario Kortooms is voorzien van een riante bar met natuurstenen aanrechtblad om heerlijk aan te eten of te borrelen. Alle denkbare luxe is aanwezig: een oven, magnetron, stoomoven, inbouw wijnklimaatkast, twee ijskasten, een vriezer, extra brede inductieplaat, afzuigkap en een inbouw TV. De vele lades zijn greeploos en voorzien van verlichting en stopcontact. De bijkeuken is aan alle zijden voorzien van inbouwkasten, een grote wasbak, twee wasmachines en twee drogers en heeft een extra deur naar de voortuin.

**Eerste verdieping:**

De verdieping is bereikbaar door een ruime rechte trap vanuit de woonruimte en leidt naar een grote overloop met werkruimte en daklicht. Ook hier prachtige lichtinval en mooie lijnen. Via een gang met kastenwand komt u uit in de ruime master bedroom met inloop kledingkamer en ramen over de gehele breedte die volledig verduisterd kunnen worden door rolluiken aan de buitenzijde. Een schuifpui en deur bieden toegang tot een geweldig dakterras van circa 32m<sup>2</sup> (met uitbreidingsmogelijkheid tot 74 m<sup>2</sup>).

Een geweldige plek, waar u in alle privacy kunt genieten van prachtige vergezichten over het Diemerpark. De badkamer bevindt zich naast de slaapkamer - gescheiden door een wand van matglas - en is voorzien van ligbad, douche, toilet en twee wastafels. Alles volledig afgewerkt in natuursteen en afgesloten met een taatsdeur. Een tweede ruime slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en heeft inbouwkasten, aansluitend de tweede badkamer met douche, toilet en wastafel; ook deze badkamer is volledig afgewerkt met natuursteen en een taatsdeur.

**Tuin:**

De onder architectuur aangelegde voortuin is symmetrisch aan de achtertuin, iets wat de verbinding tussen binnen en buiten versterkt, en biedt ruimte aan twee auto's. De tuin aan de waterzijde (circa 64 m<sup>2</sup>) ligt lager dan de begane grond, de terrassen lopen echter gelijk aan de begane grond. Dit is niet alleen optisch mooi, daar het terras als een verlenging van de vloer doorloopt, het zorgt dat u beschut zit en waarborgt een vrij uitzicht vanuit de woonkamer. Het achtergelegen dijklichaam heeft een persoonlijk gebruiksrecht en is een verlengstuk van de tuin (circa 40 m<sup>2</sup>). Aansluitend bevindt zich het water waar gezwommen en geschaatst kan worden. Het is direct buitenwater dus u hoeft niet door een sluis om op het Markermeer te komen richting Amsterdam, Durgerdam of Muiden (Vecht). Er bevindt zich een trap in het dijklichaam die leidt naar de steiger welke ruimte geeft aan één of twee boten of een drijvende steiger welke dienst kan doen als extra terras of zwemplatform. Een prachtige kans voor watersportliefhebbers.

**Architectuur, materialen en installaties:**

Bij de bouw van de villa is gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen, het ontwerp is minimalistisch en er is gebouwd onder architectuur van Dirk Jan van Wieringhen Borski (casco) en Jen Alkema (afbouw en interieur). Dit ontwerp en de kwaliteit van de materialen dragen bij aan een zeer comfortabel huis met een exclusieve tijdloze uitstraling, een oase van rust met grote gebaren. Veel functionaliteit is weggewerkt, airconditioning units zijn niet in het zicht evenals de vloer- en muurverwarming die het huis comfortabel verwarmen. De plinten zijn zwevend, waardoor de mooie Frans eiken vloer onder de muur verdwijnt. De keuken, bijkeuken, badkamers en toilet zijn allemaal volledig afgewerkt met gezoet Moleanos natuursteen. Wat is er nog meer aanwezig in de woning: Er is een luchtbevochtigingsinstallatie, UTP CAT5 kabels naar alle kamers, glasvezel, zonwering van Woven Washi en een sfeervolle open haard van Boley; Liefhebbers van minimalisme en symmetrie kunnen hier hun hart ophalen.

**Opbouw:**

Indien u behoefte heeft aan extra ruimte, biedt de woning de mogelijkheid tot het realiseren van een opbouw. Hiermee kan het woonoppervlak met circa 60 m<sup>2</sup> worden vergroot, waardoor meerdere (slaap)kamers kunnen worden toegevoegd. Maxim Winkelaar heeft hiervoor een doordacht ontwerp gemaakt; de bijbehorende impressies zijn opgenomen bij de artist impressions.

**De ligging:**

De woning is gelegen op het "Kleine Rieteland" in de ruim opgezette en kindvriendelijke wijk IJburg. Door het vele omliggende water en de bevaarbare grachten heeft IJburg een maritieme inslag met de haven en haar watersportvereniging als middelpunt. De jachthaven is een fijne plek om elkaar te ontmoeten in een van de horecagelegenheden. Nog meer recreatie vindt u op het ruime strand bij voorheen Blijburg, waar momenteel diverse, nieuwe horecagelegenheden opgezet worden, het Theo van Goghpark en het Diemerpark. IJburg grenst aan de oevers van het Diemerpark: een natuurgebied ter grootte van het Vondelpark, waar men naar hartenlust kan joggen, wandelen, skaten of fietsen (mooie fietsroutes naar o.a. Muiden). Het park heeft zelfs een eigen strand en er resideert een voetbal- en hockeyclub. Tennissen kan op het Rieteland Oost. Door de vele speelplaatsen en scholen is het een fijne plek voor gezinnen om te wonen.

Het Haveneiland beschikt over diverse basisscholen, middelbare scholen, gezondheids- en kinderopvangcentra. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht in het winkelcentrum met haar ambachtelijke vers-winkels, een grote Albert Heijn, HEMA, leuke restaurants en trendy cafés. Met tramlijn 26 bent u in minder dan een kwartier op het Centraal Station en bus 66 rijdt in ca. 20 minuten naar de Arena. Met de auto bent u via diverse uitvalswegen zo op de Ringweg A10, A1, A2, A9 en de internationale luchthaven Schiphol.

**Kenmerken:**

- Luxe villa aan het brede gedeelte van de Lisdoddelaan met tuin aan water en een eigen aanlegsteiger;
- Vrij uitzicht op het water en het Diemerpark;
- Woonoppervlakte 218m<sup>2</sup> ( gemeten conform NEN2580 218,40 m<sup>2</sup>);
- Vergunning aanwezig voor een opbouw van ruim 60m<sup>2</sup>, zie de artist impressions;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht, nooit geen erfpachtbetalingen meer !;
- Volledig geïsoleerd, energiezuinig, energielabel A;
- Volledig turn-key: de woning kan, indien gewenst, inclusief stijlvolle meubels en complete inrichting worden overgenomen;
- Houten vloer van Frans eiken door het gehele huis;
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, welke op afstand via mobiele bediening kan worden aangestuurd.
- Natuursteen, gezoet Moleanos, in alle keukens, toiletten en badkamers;
- Plafond hoge deuren en inbouwkasten (2.60 m) door het hele huis;-
- Taatsdeuren in de badkamers;
- Luxe keuken met kookeiland en natuurstenen aanrechtblad, de keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een oven, magnetron, stoomoven, wijnkast, 1 grote ijskast, 2 vriezers, vaatwasser, extra brede inductieplaat, inbouw TV achter spiegel in de keuken;
- Bijkeuken met wastafel, twee wasmachines en twee drogers;
- Twee badkamers en toilet volledig afgewerkt in natuursteen;
- Twee/drie ruime slaapkamers waarvan een met inloopkledingkamer;
- Ruim dakterras met uitbereidingsmogelijkheid;
- Zonnige, tuin voor en achter (op het zuidwesten ) met diverse terrassen;
- Een eigen aanlegsteiger, voor twee boten.
- Zeer goed onderhouden, buitenschilderwerk recentelijk gedaan.

**Vraagprijs: € 1.995.000,-- kosten koper.**

**Oplevering: in overleg.**

Wij ontvangen u graag voor een bezichtiging om deze uitzonderlijke villa en haar unieke ligging zelf te ervaren. Plan hiervoor een afspraak via uw NVM-makelaar of rechtstreeks met ons kantoor.

**Lisdoddelaan 36, 1087 KA Amsterdam****Asking Price: € 1,995,000 — buyer's costs applicable (kosten koper)**

A rare opportunity to own one of Amsterdam's most architecturally refined waterfront villas, where open water, nature, and the energy of one of Europe's most vibrant cities converge in perfect equilibrium.

Set on the Kleine Rieteiland within the sought-after IJburg district, this exceptional villa occupies a prime position on the widest stretch of Lisdoddelaan, opening directly onto navigable open water with unobstructed panoramic views across the Diemerpark nature reserve. With the ground lease (erfpacht) permanently and perpetually bought off, two private parking spaces, a private mooring for two vessels, and planning permission already pre-approved for a substantial extension, this is one of Amsterdam's most compelling residential offerings.

**Architecture and Design**

Conceived under the direction of architect Dirk Jan van Wieringhen Borski (shell construction) and interior architect Jen Alkema (fit-out and interiors), the villa is a study in refined minimalism. Every functional element is discreetly concealed, from underfloor heating to air conditioning, leaving only clean lines, natural materials, and effortless calm. Solid French oak flooring runs throughout, Moleanos natural stone finishes all kitchens, bathrooms and toilets, and floor-to-ceiling doors and cabinetry at 2.60 metres run through the entire home. A central patio draws natural light deep into the plan, connecting living, working and entertaining spaces with quiet elegance.

**Ground Floor**

A generous entrance hall with cloakroom and guest toilet opens into a spectacular double-height reception hall, leading into a principal living space of 134 m<sup>2</sup> that flows between a sitting room, dining and working area, and a bespoke semi-open kitchen. Designed by Mario Kortooms, the kitchen is fitted with oven, microwave, steam oven, wine climate cabinet, two refrigerators, freezer, extra-wide induction hob, extractor and integrated television, centred around an island with natural stone countertop. A utility room with two washing machines and two dryers completes the floor. Floor-to-ceiling sliding doors open the living room onto the terrace and water beyond, and a Boley fireplace anchors the sitting room.

**First Floor**

The master suite spans the full width of the rear, with walk-in dressing room, full-width windows with external blackout shutters, and a sliding door onto a roof terrace of approximately 32 m<sup>2</sup>, extendable to 85 m<sup>2</sup>, with uninterrupted views across the Diemerpark. The en suite bathroom features a freestanding bath, walk-in shower, double vanity and toilet, finished in natural stone with a pivot door. A second bedroom at the front is served by its own natural stone bathroom.

Gardens, Terraces and Private Mooring

The southwest-facing waterside garden of approximately 64 m<sup>2</sup> is terraced at ground floor level, creating a sheltered outdoor living space with open sightlines across the water. The symmetrical front garden mirrors the rear, reinforcing the connection between interior and exterior. Beyond the garden, an embankment of approximately 40 m<sup>2</sup> under personal usage rights leads to open navigable water, suitable for swimming in summer and skating in winter, with a private jetty for one or two vessels that doubles as a floating terrace. No lock is required to reach the Markermeer, giving direct water access to Amsterdam, Durgerdam and Muideren.

**Approved Extension**

Planning permission has been pre-approved for an upper-floor extension designed by Maxim Winkelaar, adding approximately 70 m<sup>2</sup> for additional bedrooms, a studio or home office suite. Winkelaar remains available to oversee the full realization of the extension, offering buyers a seamless path from purchase to completion without the need to source an architect independently.

**Location and Connectivity**

IJburg combines the character of a maritime village with full urban amenities. The Diemerpark nature reserve, comparable in scale to the Vondelpark, begins at the doorstep, with running, cycling and skating trails, a beach and sports clubs. Amsterdam UMC (AMC and VUmc) and Onze Lieve Vrouwe Gasthuis (OLVG) are within a short drive. Amsterdam Centraal is under 15 minutes by tram (line 26), Schiphol Airport approximately 20 minutes by car via the A10. The Haveneiland centre offers daily shopping, schools, international childcare and healthcare facilities.

**Key Facts**

- Living area 218 m<sup>2</sup> (NEN 2580)
- Energy label A.
- Ground lease perpetually bought off.
- Turn-key delivery available.
- Pre-approved extension of approximately 70 m<sup>2</sup>.
- Additional features include UTP CAT5 cabling, fibre broadband, Woven Washi blinds and concealed air conditioning. Exterior paintwork recently completed.
- Delivery by mutual agreement.

To arrange a private viewing, please contact your NVM purchasing agent or our office directly.

## Kenmerken

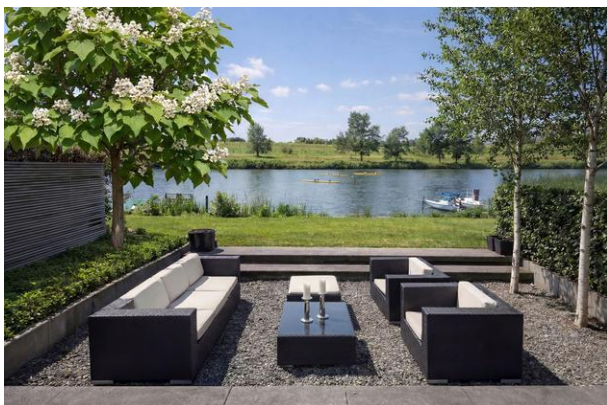
|  |   |
|--|---|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 1.995.000,00  |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis  |
| <b>Type woning</b>                     | : Halfvrijstaande woning  |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)  |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 767 m <sup>3</sup>  |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 286 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 218 m <sup>2</sup>  |
| <b>Soort woning</b>                    | : Villa   |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 2007  |
| <b>Ligging</b>                         | : Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, aan vaarwater   |
| <b>Tuin</b>                            | : Achtertuin, voortuin  |
| <b>Hoofdtuin</b>                       | : Achtertuin 64 m <sup>2</sup>  |
| <b>Garage</b>                          | : Geen garage   |
| <b>Energielabel</b>                    | : A   |
| <b>Verwarming</b>                      | : Stadsverwarming, Open haard, Vloerverwarming geheel, Muurverwarming   |
| <b>Isolatie</b>                        | : Volledig geïsoleerd   |
| <b>Voorzieningen</b>                   | : Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel, Balansventilatie, Natuurlijke ventilatie, Prive dakterras |

## Locatie

Lisdoddelaan 36  
1087 KA AMSTERDAM



## Foto's



## Foto's



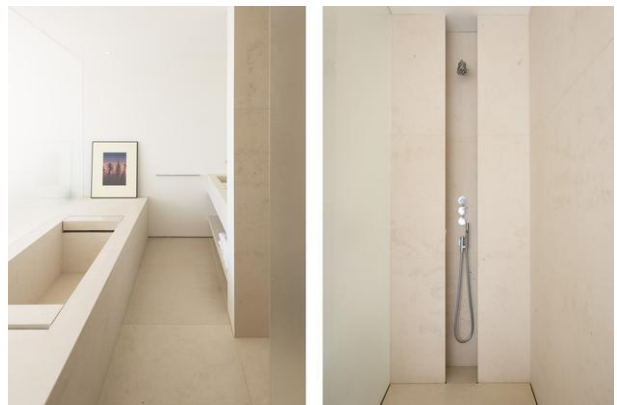
## Foto's



## Foto's



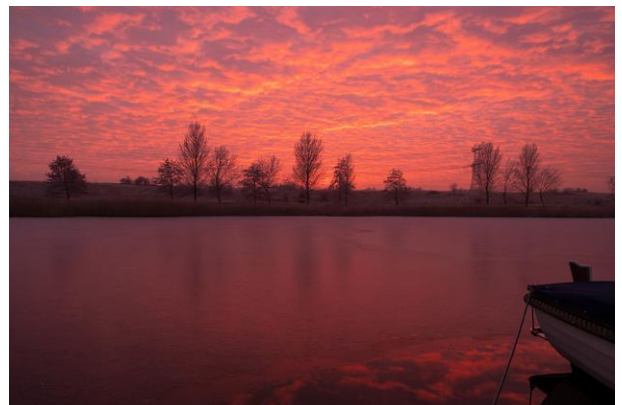
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



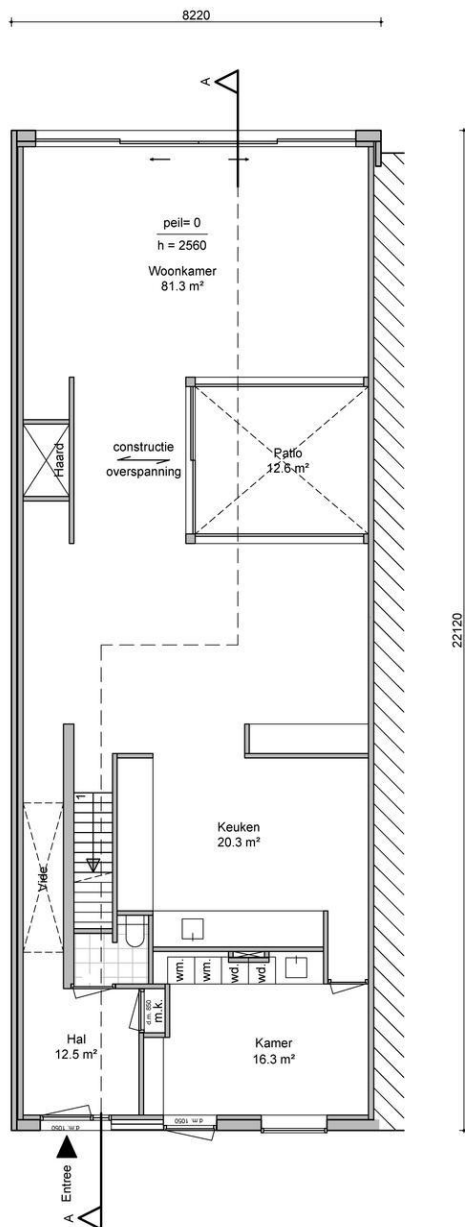
## Foto's



## Foto's

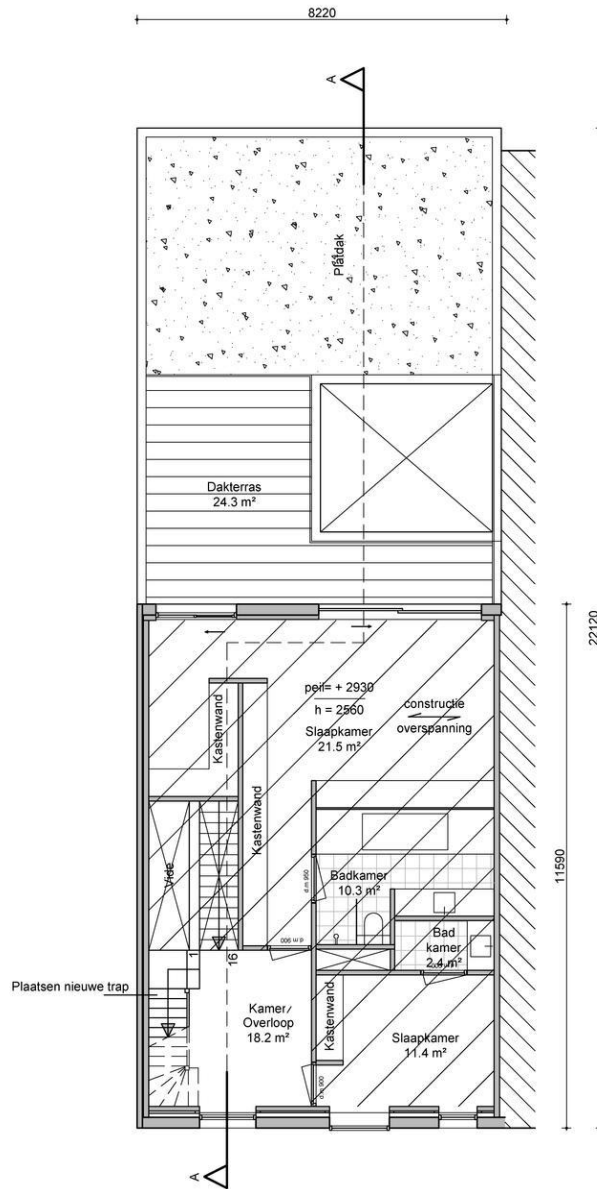


# Plattegrond



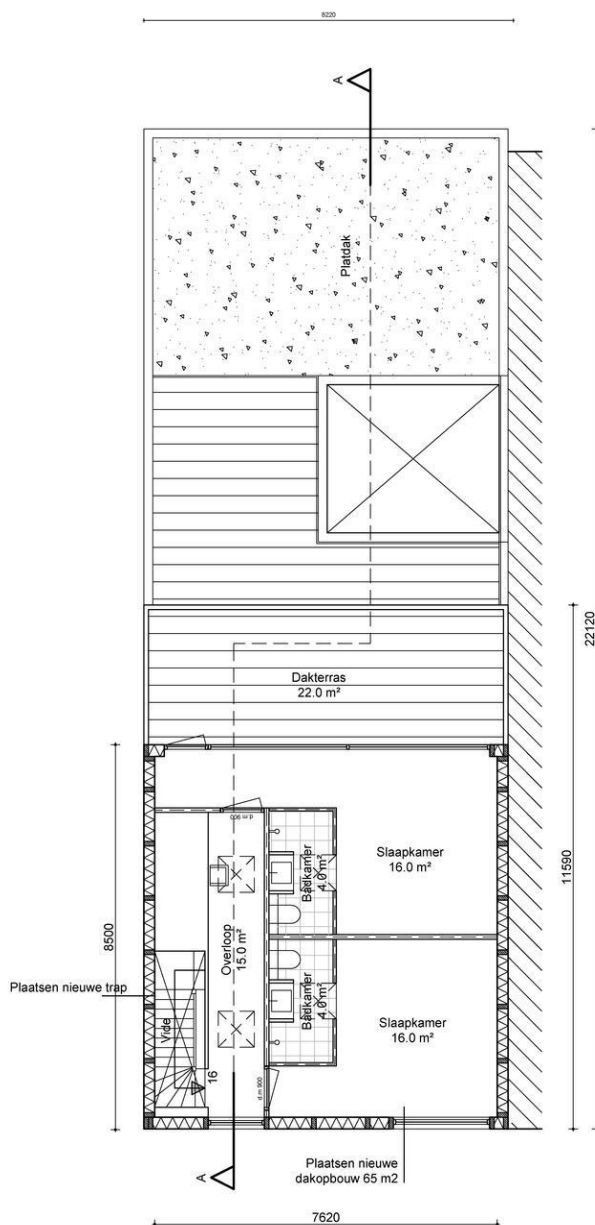
## BEGANE GROND

# Plattegrond



## EERSTE VERDIEPING

# Plattegrond



## TWEEDE VERDIEPING

# Lijst van zaken

|   | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen           | n.v.t.                              |
|---|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Woning</b>                             |                                     |                          |                                     |                                     |
| <i>Interieur</i>                          |                                     |                          |                                     |                                     |
| Verlichting, te weten:                    |                                     |                          |                                     |                                     |
| - Inbouwspots/dimmers                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Losse (hang)lampen                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten:      |                                     |                          |                                     |                                     |
| - Inbouwkasten door het hele huis         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: |                                     |                          |                                     |                                     |
| - Gordijnrails                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Gordijnen                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Overgordijnen                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Vitrages                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Rolgordijnen                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Lamellen                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Jaloezieën                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - (Losse) horren/rolhorren                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vloerdecoratie, te weten:                 |                                     |                          |                                     |                                     |
| - Vloerbedekking                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Parketvloer                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Houten vloer(delen)                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Laminaat                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Allesbrander                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Houtkachel                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Gas)kachels                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

|                                | Blijft<br>achter         | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen | n.v.t.                              |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Designradiator(en)             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Radiatorafwerking              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overig, te weten:              |                          |                          |                           |                                     |
| - Spiegelwanden                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Schilderij ophangstelsysteem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |

### Keuken

|  |                                     |                                     |                          |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Keukenblok (met bovenkasten)             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:     |                                     |                                     |                          |                                     |
| - Kookplaat                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - (Gas)fornuis                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Afzuigkap                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Magnetron                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Oven                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Combi-oven/combimagnetron              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Koelkast                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Vriezer                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Koel-vriescombinatie                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Vaatwasser                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Quooker                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Koffiezetapparaat                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Wijnkast, Stoomoven en extra vrieskast | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Inbouw TV                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Keukenaccessoires, te weten:             |                                     |                                     |                          |                                     |
| - Glazen potten op inbouwplanken keuken  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### Sanitair/sauna

|                                      |                                     |                          |                          |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Toilet met de volgende toebehoren:   |                                     |                          |                          |                                     |
| - Toilet                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Toiletrolhouder                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Toiletborstel(houder)              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Fontein                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Badkamer met de volgende toebehoren: |                                     |                          |                          |                                     |
| - Ligbad                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Jacuzzi/whirlpool                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Douche (cabine/scherm)             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Stoomdouche (cabine)               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Wastafel                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

|  | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen           | n.v.t.                              |
|--|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - Wastafelmeubel   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Planchet   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Toiletkast   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Toilet   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Toilethouder   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Toiletborstel(houder)  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Sauna met toebehoren   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>          |                                     |                          |                                     |                                     |
| Schotel/antenne  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Brievenbus   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Kluis  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Voordeur)bel  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Alarminstallatie   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Rookmelders  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Klok)thermostaat  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Airconditioning  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Warmwatervoorziening, te weten:                                    |                                     |                          |                                     |                                     |
| - Via CV-installatie   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Boiler   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Geiser   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Vloerverwarmingsunits & bedieningssysteem met app                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Screens  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rolluiken  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Zonwering buiten   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Tuinset  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: |                                     |                          |                                     |                                     |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Waterslot wasautomaat  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Zonnepanelen   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Oplaadpunt elektrische auto  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

|   | Blijft achter                       | Gaat mee                            | Kan worden overgenomen   | n.v.t.                              |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>   |                                     |                                     |                          |                                     |
| <i>Inrichting</i>   |                                     |                                     |                          |                                     |
| Tuinaanleg/bestrating   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Beplanting  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Verlichting/installaties</i>   |                                     |                                     |                          |                                     |
| Buitenverlichting   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Bebouwing</i>  |                                     |                                     |                          |                                     |
| Tuinhuis/buitenberging  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Broei)kas  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Overig</b>   |                                     |                                     |                          |                                     |
| Overige tuin, te weten:   |                                     |                                     |                          |                                     |
| - (Sier)hek   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Vlaggenmast(houder)   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Overig</b>   |                                     |                                     |                          |                                     |
| <b>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?</b> | <b>Ja</b>                           | <b>Nee</b>                          | <b>Gaat mee</b>          | <b>Moet worden overgenomen</b>      |
| CV  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Boiler  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Zonnepanelen  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Bijlage(n) over te nemen contracten:  |                                     |                                     |                          |                                     |
| - nvt   |                                     |                                     |                          |                                     |
| -   |                                     |                                     |                          |                                     |

# 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 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://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](http://www.nvm.nl) of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.