



MARNIXSTRAAT 190 2

1016 TJ

AMSTERDAM

Vraagprijs € 625.000 k.k.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

www.smitenheinen.nl

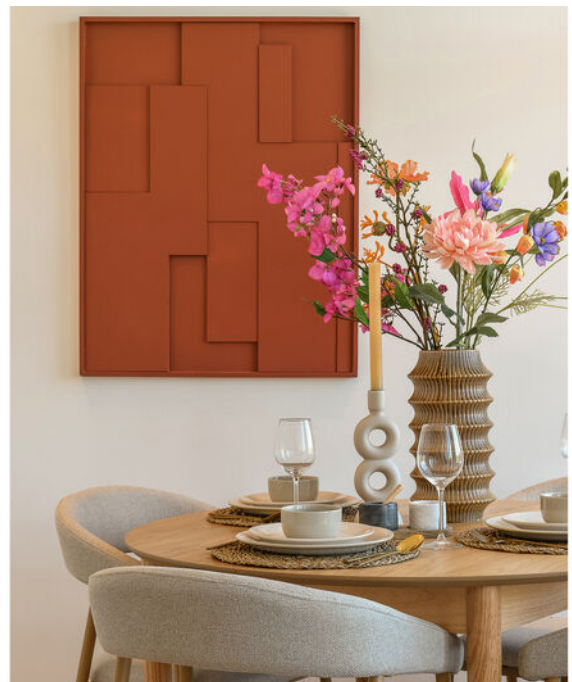
Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam

020-6727074

info@smitenheinen.nl

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	60 m ²
Inhoud	210 m ³
Buitenruimte	circa 5 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1884
Energie label	A



Beschrijving / Description

Aan de rand van de geliefde Jordaan, met vrij zicht over de Lijnbaansgracht, ligt dit stijlvolle en hoogwaardig gerenoveerde appartement van 60 m² op de tweede verdieping. Een woning die direct overtuigt door de combinatie van comfort, licht en een speelse indeling.

De woonkamer is ruim en prettig van opzet, met grote raampartijen die zorgen voor een levendig uitzicht over de gracht en een mooie lichtinval. De luxe open keuken sluit hier naadloos op aan en is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur. Aan de achterzijde bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers. Het balkon ligt aan de voorzijde en biedt een fijne plek om het stadsleven en het water aan je voorbij te zien gaan. De badkamer is modern en smaakvol afgewerkt, geheel in lijn met de hoogwaardige afwerking van de woning.

De afwerking is stijlvol en doordacht, met een warme, eigentijdse uitstraling. Dankzij energielabel A woon je hier bovendien comfortabel en energiezuinig.

De woning is in 2026 bijna volledig gerenoveerd en in het pand is in 2023 gesplitst, waarmee het voldoet aan de hedendaagse eisen en normen zoals gesteld door de gemeente. Wat deze woning daarnaast onderscheidt, is het hoge niveau van comfort en de doordachte technische afwerking. De gehele woning is voorzien van een modern lichtplan waarbij vrijwel alle verlichting dimbaar is en geïntegreerd in het slimme Plejd-systeem. Dit Zweedse systeem maakt het mogelijk om de verlichting eenvoudig te bedienen via smartphone, tablet of zelfs spraak, waardoor sfeer en gebruiksgemak moeiteloos samenkomen. De toiletruimte is praktisch uitgevoerd met een automatische lichtsensoren.

De keuken is uitgevoerd met voornamelijk inbouwapparatuur van Bosch en beschikt over een luxe wijnklimaatkast — een subtiel maar waardevol detail voor liefhebbers van koken en genieten.

Verder is de woning, evenals de overige verdiepingen binnen het pand, grotendeels gerenoveerd en volledig voorzien van vloerverwarming. Ieder vertrek kan afzonderlijk als zone worden ingesteld, wat zorgt voor een optimaal binnenklimaat en energie-efficiëntie.

Ook op het gebied van veiligheid en comfort is aan alles gedacht. De intercominstallatie van Comelit beschikt naast spraak over een video-/camerafunctie, wat bijdraagt aan een gevoel van veiligheid en controle.

Tot slot is in het trappenhuis een krachtige hydrofoorinstallatie geplaatst, die zorgt voor een constante en verbeterde waterdruk op alle verdiepingen — een luxe die in de Amsterdamse binnenstad zeker niet vanzelfsprekend is.

De woning is ook nog eens gelegen op eigen grond, dus geen erfpacht.

De ligging is dynamisch en stedelijk: direct aan de gracht met het karakter van de Jordaan en de levendigheid van de stad om je heen. De tram voor de deur onderstreept de uitstekende bereikbaarheid, terwijl de nabijgelegen Rozengracht na herinrichting een flinke kwaliteitsimpuls aan de buurt geeft. Op loopafstand vind je de Negen Straatjes, talloze cafés, restaurants en winkels. Alles wat de stad te bieden heeft ligt binnen handbereik in Amsterdam.

Kortom, een hoogwaardig en instapklaar appartement voor wie zorgeloos wil wonen, midden in het Amsterdamse leven.

Beschrijving / Description

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Wat deze omgeving rond de Westerkerk en de Rozengracht zo aantrekkelijk maakt, is de mix van historie en hedendaags stadsleven. Je woont hier midden in de Jordaan, maar wel op een plek waar de stad continu in beweging is — met een steeds groter aanbod aan moderne horeca en eigentijdse ontmoetingsplekken.

Naast de klassieke Jordaanse cafés en restaurants heeft de buurt zich de afgelopen jaren sterk ontwikkeld op het gebied van specialty coffee en moderne koffiebars. Denk aan minimalistisch ingerichte zaken waar barista's werken met zorgvuldig geselecteerde bonen, rustige espresso-bars met Japans geïnspireerde eenvoud en lichte plekken waar koffie, ontbijt en werk moeiteloos in elkaar overlopen. Juist in en rond de Jordaan en de Haarlemmerbuurt is een duidelijke 'third wave coffee'-scene ontstaan, met kleine adressen waar kwaliteit, sfeer en vakmanschap centraal staan.

Plekken zoals compacte specialty coffee bars en design-achtige koffiezaken op loop- en fietsafstand maken het gebied bijzonder geliefd bij jonge professionals en expats. Het zijn vaak lichte, rustige ruimtes met een internationale uitstraling, waar je net zo makkelijk even een espresso drinkt als een laptop opent voor een werkdag.

Die moderne laag vormt een mooi contrast met de historische straatjes, de ambachtelijke winkels en de traditionele horeca die de Jordaan al decennialang kenmerken. Samen zorgt dat voor een buurt die niet stilstaat, maar voortdurend vernieuwt — zonder haar karakter te verliezen.

Het resultaat is een stadsdeel waar je 's ochtends terechtkunt voor een perfect gezette flat white, 's middags verdwaalt tussen boetieks en grachten, en 's avonds aanschuift in een van de vele restaurants die de buurt rijk is. Een dynamisch, maar toch herkenbaar stukje Amsterdam waar oud en nieuw vanzelf in elkaar overlopen.

BIJZONDERHEDEN

- Modern en zeer strak afgewerkt!;
- Intern complete renovatie in 2026;
- Splitsing afgerond in april 2023;
- Beschermd stadsgezicht;
- Gemeten volgens de BBMI;
- De VvE moet nog worden opgestart;
- Servicekosten nog niet vastgesteld, dat gebeurt op de eerste VvE vergadering
- Gelegen op eigen grond (geen erfpacht);
- Energielabel A;
- Garanties op uitgevoerde werkzaamheden en apparatuur gaan over op koper, verder wordt de woning as-is-where-is verkocht
- Projectnotaris: Buma Algera Notariaat

Beschrijving / Description

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel A.

Wist je dat je bij verschillende hypotheekverstrekkers korting kan krijgen bij een energielabel A of B?

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als Marnixstraat 190-2 te 1016 TJ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie E, complexaanduiding 11020-A, appartementsindex 3, het onverdeeld vijfenzeventig/vierhonderdachtentwintigste (75/428) aandeel

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging van Eigenaars gebouw Marnixstraat 190 te Amsterdam". De VvE moet nog worden opgestart.

CLAUSULES

- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;
- Loodclausule van toepassing;
- Ouderdomsclausule (met inachtneming van de uitgevoerde werkzaamheden) van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing.

Beschrijving / Description

At the edge of the beloved Jordaan district, with unobstructed views over the Lijnbaansgracht canal, you will find this stylish and high-quality renovated 60 m² apartment on the second floor. A home that immediately impresses with its combination of comfort, natural light, and playful layout.

The living room is spacious and well designed, featuring large windows that provide lively canal views and beautiful natural light. The luxurious open-plan kitchen connects seamlessly to the living area and is fitted with high-end built-in appliances. At the rear of the apartment are two well-proportioned bedrooms. The balcony is located at the front and offers a wonderful place to enjoy the vibrant city life and the passing canal scenery. The bathroom is modern and tastefully finished, fully in line with the property's high-quality standards.

The finishing throughout the apartment is stylish and thoughtfully designed, with a warm and contemporary feel. In addition, the apartment offers comfortable and energy-efficient living thanks to its Energy Label A.

The property was almost entirely renovated in 2026, while the building itself was legally subdivided in 2023, ensuring compliance with current municipal standards and regulations. What further distinguishes this apartment is the high level of comfort and sophisticated technical finish. The entire apartment is equipped with a modern lighting plan, with nearly all lighting dimmable and integrated into the smart Plejd system. This Swedish system allows the lighting to be easily controlled via smartphone, tablet, or even voice control, effortlessly combining atmosphere and convenience. The toilet area is practically equipped with an automatic light sensor.

The kitchen features mainly Bosch built-in appliances and includes a luxurious wine climate cabinet — a subtle yet valuable detail for those who enjoy cooking and entertaining.

Furthermore, the apartment, like the other floors within the building, has been extensively renovated and fully equipped with underfloor heating. Each room can be individually adjusted as its own climate zone, ensuring optimal comfort and energy efficiency.

Attention has also been paid to safety and convenience. The Comelit intercom system includes both audio and video/camera functionality, contributing to a strong sense of security and control.

Finally, a powerful hydrofoil pressure system has been installed in the stairwell, ensuring constant and improved water pressure on all floors — a luxury that is certainly not standard in Amsterdam's city center.

The apartment is also situated on freehold land, meaning there is no ground lease.

The location is vibrant and urban: directly on the canal, surrounded by the charm of the Jordaan and the energy of the city. The tram stop right outside the door emphasizes the excellent accessibility, while the nearby Rozengracht has received a significant quality upgrade following its recent redevelopment. Within walking distance, you will find the Nine Streets, countless cafés, restaurants, and boutiques. Everything Amsterdam has to offer is within easy reach.

In short, a high-quality, move-in-ready apartment for those seeking carefree living in the heart of Amsterdam.

Beschrijving / Description

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

What makes the area around the Westerkerk and Rozengracht so attractive is the unique mix of history and contemporary city life. You live here in the heart of the Jordaan, yet in a location where the city is constantly evolving — with an ever-growing selection of modern hospitality venues and contemporary meeting places.

In addition to the classic Jordaan cafés and restaurants, the neighborhood has developed significantly in recent years in terms of specialty coffee and modern coffee bars. Think minimalist cafés where baristas work with carefully selected beans, tranquil espresso bars inspired by Japanese simplicity, and bright spaces where coffee, breakfast, and remote working blend seamlessly together. In and around the Jordaan and Haarlemmerbuurt especially, a distinct “third wave coffee” scene has emerged, with intimate spots focused on quality, atmosphere, and craftsmanship.

Places such as compact specialty coffee bars and design-focused cafés within walking and cycling distance make the area especially popular among young professionals and expats. These are often bright, peaceful spaces with an international atmosphere, where it is just as easy to enjoy a quick espresso as it is to open your laptop for a full workday.

This modern layer forms a beautiful contrast with the historic streets, artisanal shops, and traditional hospitality venues that have characterized the Jordaan for decades. Together, they create a neighborhood that continues to evolve without losing its authentic character.

The result is a part of the city where you can enjoy a perfectly crafted flat white in the morning, wander through boutiques and canals in the afternoon, and settle into one of the many excellent restaurants in the evening. A dynamic yet unmistakably authentic part of Amsterdam where old and new blend together naturally.

PARTICULARS

- Modern and exceptionally sleek finish;
- Complete internal renovation in 2026;
- Legal subdivision completed in April 2023;
- Protected cityscape area;
- Measured in accordance with BBMI standards;
- The Owners' Association (VvE) is yet to be established;
- Service charges have not yet been determined and will be discussed during the first VvE meeting;
- Situated on freehold land (no ground lease);
- Energy Label A;
- Guarantees on completed works and appliances will transfer to the buyer; the property is otherwise sold on an “as-is, where-is” basis;
- Project notary: Buma Algera Civil Law Notaries.

Beschrijving / Description

OWNERSHIP

The apartment is situated on freehold land.

SUSTAINABILITY

This property has Energy Label A.

Did you know that several mortgage providers offer discounts for homes with an Energy Label A or B?

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right, entitling the exclusive use of the residence with balcony, located on the second floor of the building, locally known as Marnixstraat 190-2, 1016 TJ Amsterdam, cadastrally known in the municipality of Amsterdam, section E, complex designation 11020-A, apartment index 3, representing the undivided seventy-five/four hundred twenty-eighth (75/428) share.

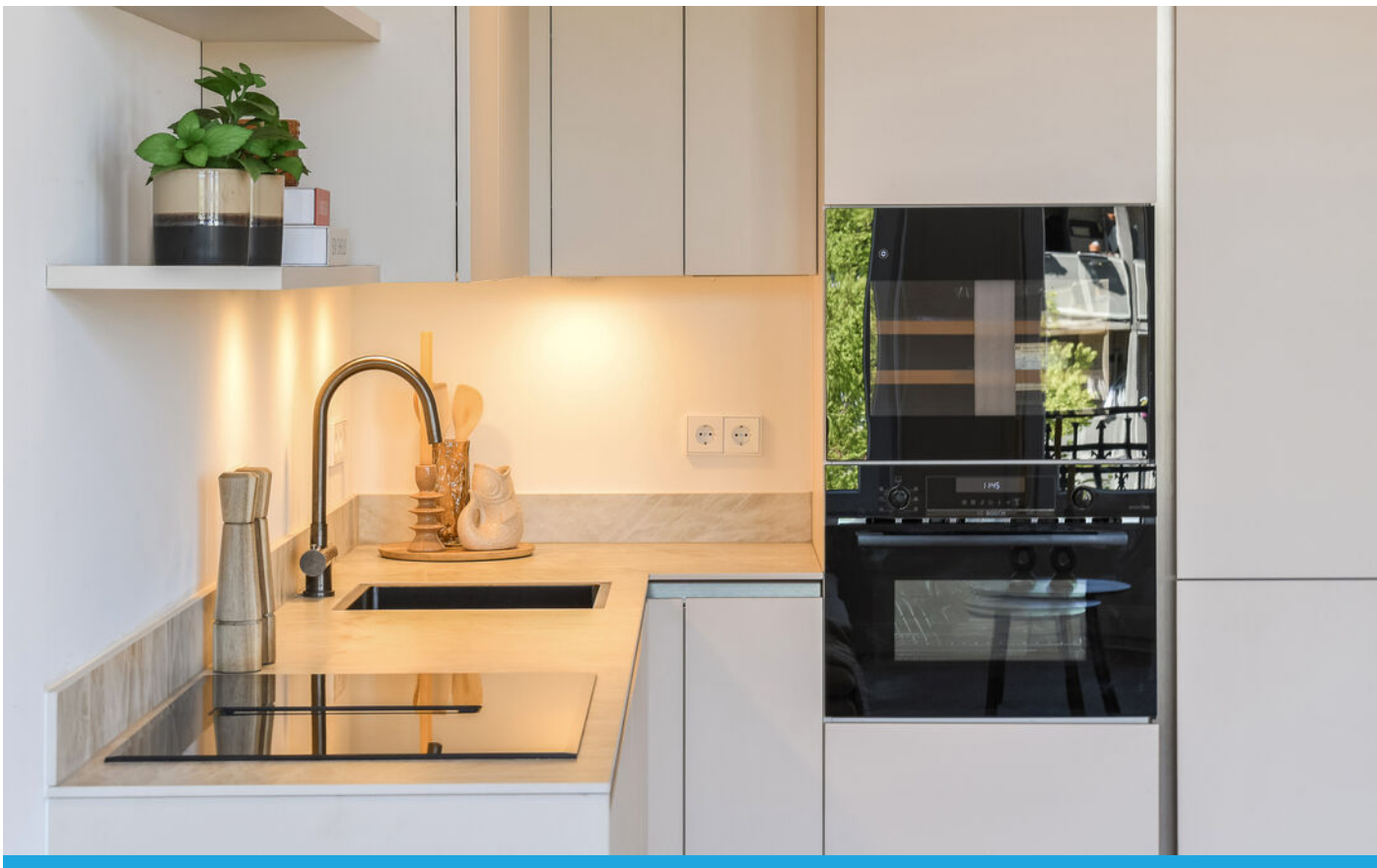
OWNERS' ASSOCIATION

The Owners' Association is named "Vereniging van Eigenaars gebouw Marnixstraat 190 te Amsterdam."
The VvE has yet to be formally established.

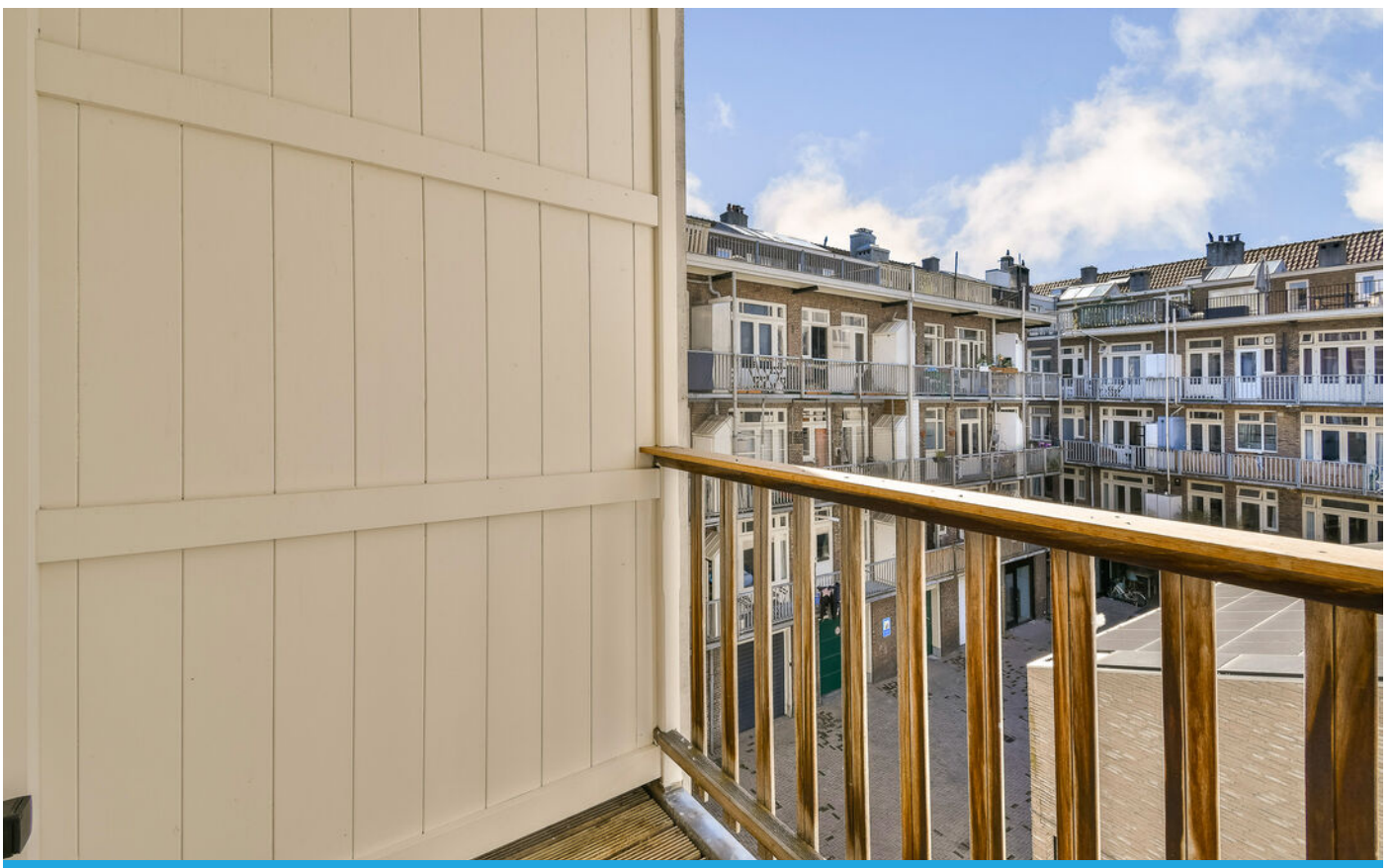
CLAUSES

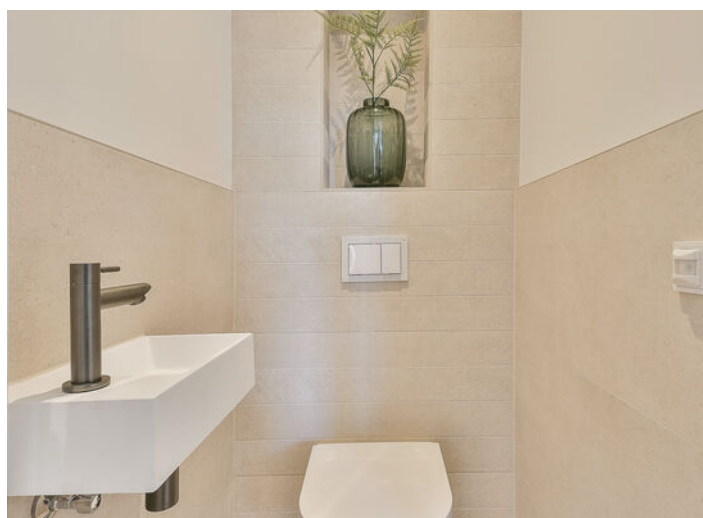
- Non-owner-occupied clause applies;
- Lead clause applies;
- Age clause applies (taking into account the completed renovation works);
- Asbestos clause applies.

Foto's / Photos











Plattegrond / Floorplan

Marnixstraat 190-2 - Amsterdam Appartement

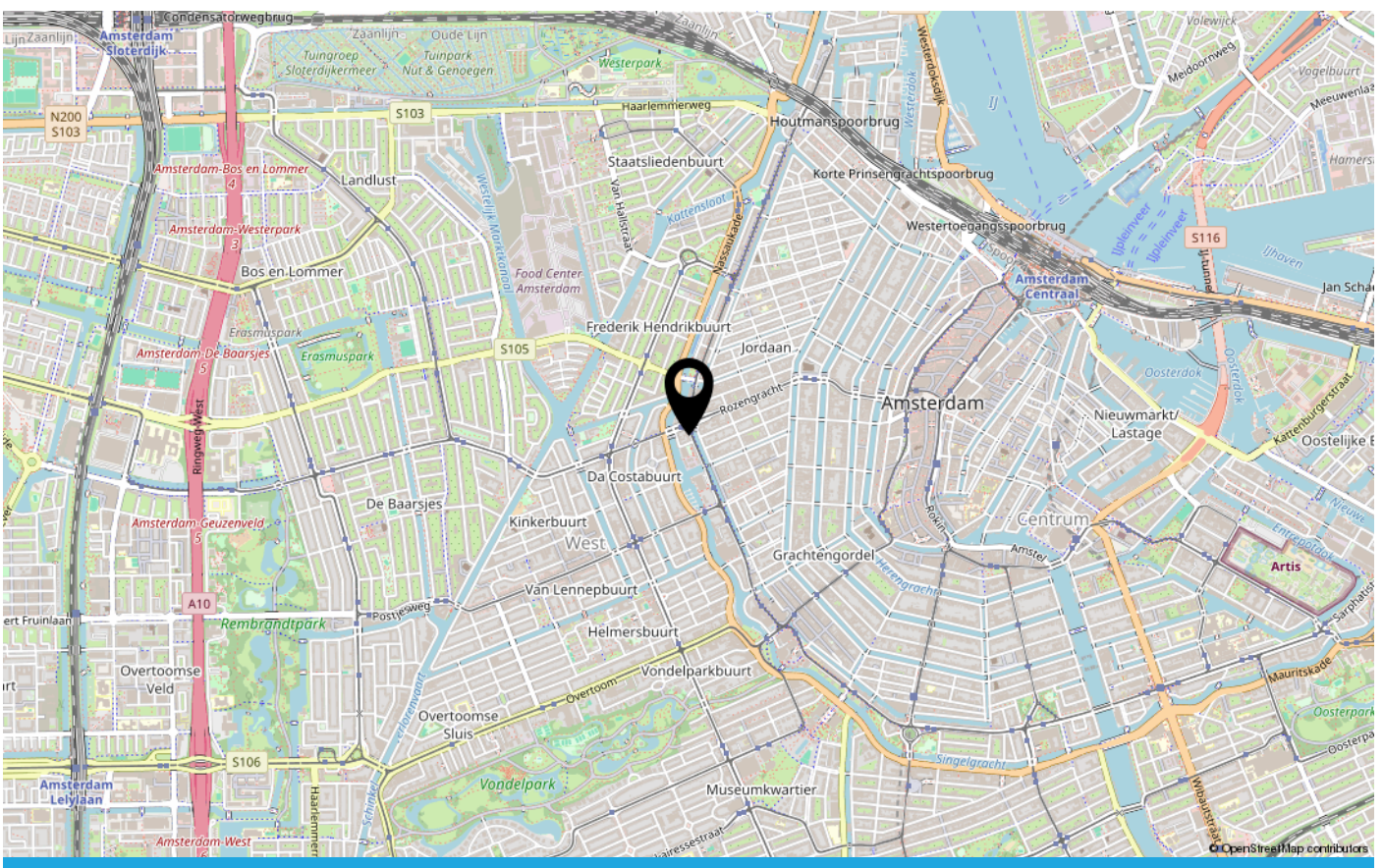
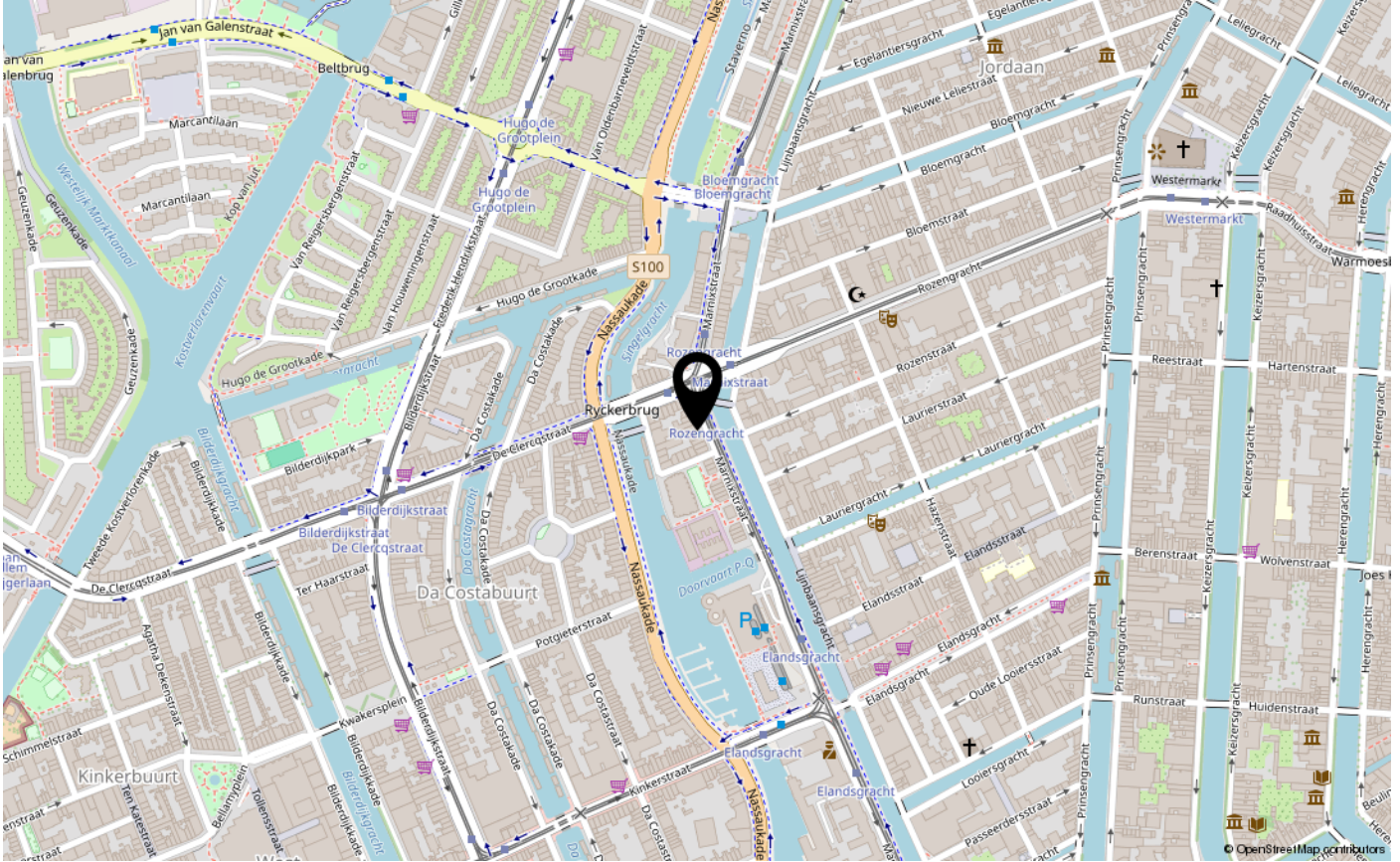


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Ons team / Our team



Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
jeroen@smitenheinen.nl

Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Josien Duijzer

NVM Makelaar
josien@smitenheinen.nl

Lotte Folkersma

Commercieel medewerker binnendienst
lotte@smitenheinen.nl

Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek

NVM Makelaar
marije@smitenheinen.nl

Gwen de Jong

Commercieel medewerker binnendienst
gwen@smitenheinen.nl

Andreas van Kooten

NVM makelaar
andreas@smitenheinen.nl

Anna Noëlle Kaffe

Commercieel medewerker binnendienst
anna@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 zij door de verkopend 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 meedeelden 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

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl