



KRAIJENHOFFSTRAAT 28 3  
1018 RL  
AMSTERDAM

**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	54 m <sup>2</sup>
Inhoud	182 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1936
Energielabel	E
Isolatie	Dubbel glas



# Beschrijving / Description

Een sfeervol, praktisch en op eigen grond gelegen appartement met vrij uitzicht op het groen, in een buurt waar rust en stedelijke voorzieningen samenkomen.

Gelegen in de gezellige Czaar Peterbuurt in stadsdeel Centrum bieden wij dit lichte en efficiënt ingedeelde (3) driekamer appartement op de derde en vierde verdieping van circa 54 m<sup>2</sup> aan. De woning bevindt zich in een verzorgd pand op eigen grond en kijkt aan de achterzijde vrij uit over het groene, rustige Funenpark.

## OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning ligt in een karakteristieke wijk aan de grens tussen Centrum en Oost, direct aan het Funenpark, op korte afstand van de Dappermarkt en de sfeervolle Czaar Peterstraat. In de buurt zitten goede restaurants, trendy cafes, speciaalzaken en diverse sportclubs. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er een Vomar, Odin of Albert Heijn op loopafstand.

In de directe omgeving bevinden zich onder meer Brouwerij 't IJ, ARTIS, Club Panama, de bioscoop Studio K en het Oostelijk Havengebied. Het Funenpark zelf is een rustige, groene enclave tussen de stadse dynamiek, ideaal voor ontspanning of een wandeling.

De bereikbaarheid is uitstekend. Station Amsterdam Muiderpoort ligt op korte afstand en er zijn diverse tram- en busverbindingen richting onder meer Amsterdam Centraal. Met de auto is via de Piet Heintunnel een snelle aansluiting op de ring A10 beschikbaar.

## INDELING (zie plattegronden)

Entree via het gemeenschappelijke trappenhuis.

Op de derde verdieping beschikt het appartement over een prettige entree, woonkamer gelegen aan de voorzijde met gezellige erker en veel lichtinval. Aan de achterzijde tref je de woonkeuken met Frans balkon aan, voorzien van openslaande deuren. Je hebt hier een prachtig uitzicht op het Funenpark en kan het hele jaar heerlijk van de zon genieten. De praktische keuken heeft diverse lades en kasten en is voorzien van een 4-pits gasfornuis, een ruime gootsteen, AEG vaatwasser en Siemens oven. Centraal op deze verdieping bevindt zich tevens de badkamer met douche en toilet.

Middels een vaste trap vanuit de woonkeuken heb je toegang tot de vierde verdieping. Hier bevindt zich de slaapkamer met dakkapel met prachtig uitzicht over het rustige Funenpark. De slaapkamer beschikt over twee ruime inbouwkasten, waarvan één beschikt over een wasmachine aansluiting. Daarnaast bevindt zich op deze zelfde etage, te bereiken via deur naar gezamenlijk trappenhuis een eigen, ruime, afgesloten berging.

# Beschrijving / Description

## OVERIGE BIJZONDERHEDEN

- Heerlijk licht appartement, het hele jaar door;
- Rustige ligging, zowel aan straat- als parkkant;
- Eigen grond;
- Gezonde VVE;
- Functionele indeling;
- Centrale ligging in Amsterdam Centrum-Oost;
- Één ruime woonkeuken en één slaapkamer;
- Aparte eigen berging op de vierde verdieping;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Energielabel E;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing;
- Oplevering in overleg;
- Ouderdomsclausule;
- Vaste projectnotaris Schut & van Os te Amsterdam.

## EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

## DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel E.

## KADASTRALE AANDUIDING

'het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping van na te vermelden gebouw, plaatselijk bekend te 1018 RL Amsterdam als Kraijenhoffstraat 28-3, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, complexaanduiding 3971-A, appartementsindex 11, uitmakende het onverdeeld vijftig/negenhonderdste (50/900e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de panden met ondergrond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te Amsterdam aan de Kraijenhoffstraat 24, 26, 28 en 30, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 3137, groot twee are negenentwintig centiare; en het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de zolderverdieping van het hiervoor vermelde gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, complexaanduiding 3971 A, appartementsindex 17, uitmakende het onverdeeld vijftien/negenhonderdste (15/900e) aandeel in de hiervoor onder 1. omschreven gemeenschap,'  
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de zolderverdieping van het hiervoor vermelde gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, complexaanduiding 3971 A, appartementsindex 19, uitmakende het onverdeeld vijftien/negenhonderdste (15/900e) aandeel in de hiervoor onder 1. omschreven gemeenschap,'

## VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd:

"Vereniging Van Eigenaars Van Het Gebouw Krayenhoffstraat 24-30 Beneden te Amsterdam"

Deze VVE wordt professioneel beheerd door VVE.nl.

De maandelijkse bijdrage is 162,80 per maand + 48,84 voor de bergingen.

# Beschrijving / Description

An atmospheric, practical apartment located on freehold land with an unobstructed view of greenery, in a neighborhood where tranquility and urban amenities come together.

Located in the cozy Czaar Peterbuurt in the City Center district, we offer this bright and efficiently laid out (3) three-room apartment of approximately 54 m<sup>2</sup> on the third and fourth floors. The property is situated in a well-maintained building on freehold land and offers an unobstructed view over the green, peaceful Funenpark at the rear.

## SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

The property is located in a characteristic neighborhood on the border between the City Center and East (Oost) districts, directly adjacent to the Funenpark, a short distance from the Dappermarkt and the charming Czaar Peterstraat. The neighborhood features excellent restaurants, trendy cafes, specialty shops, and various sports clubs. For daily groceries, a Vomar, Odin, or Albert Heijn supermarket are within walking distance.

The immediate vicinity includes Brouwerij 't IJ, ARTIS Royal Zoo, Club Panama, Studio K cinema, and the Eastern Docklands (Oostelijk Havengebied). The Funenpark itself is a peaceful, green enclave amidst the urban dynamism, ideal for relaxation or a walk.

The accessibility is excellent. Amsterdam Muiderpoort station is located a short distance away, and there are various tram and bus connections towards destinations including Amsterdam Central Station. By car, the Piet Hein tunnel provides quick access to the A10 ring road.

## LAYOUT (see floor plans)

Entrance via the neatly maintained communal staircase. On the third floor, the apartment features a pleasant hallway and a living room located at the front with a cozy bay window and plenty of natural light. At the rear, you will find the kitchen-diner with a French balcony, equipped with French doors. This spot offers a beautiful view of the Funenpark and allows you to enjoy the sun all year round. The practical kitchen has various drawers and cabinets and is equipped with a 4-burner gas stove, a spacious sink, an AEG dishwasher, and a Siemens oven. The bathroom, featuring a shower and toilet, is also centrally located on this floor. A fixed staircase from the kitchen-diner provides access to the fourth floor. The bedroom is located here, offering a beautiful view over the peaceful Funenpark. The bedroom features two spacious built-in wardrobes, one of which includes a washing machine connection. Additionally, a spacious, locked storage room is located on this same floor, accessible via a door to the communal staircase.

# Beschrijving / Description

## OTHER PARTICULARS

- High amount of natural light throughout the apartment, all year round;
- Peaceful location, both on the street side and the park side; Functional layout;
- Central location in Amsterdam Center-East;
- One spacious kitchen-diner and one bedroom;
- Storage room; Measured in accordance with the BBMI industry standard;
- Energy label E;
- First-time buyer exemption for transfer tax applies;
- Delivery in consultation;
- Age clause (ouderdomsclausule) applies;
- Designated project notary Schut & van Os in Amsterdam.

## OWNERSHIP

The property is located on freehold land (eigen grond).

## SUSTAINABILITY

This property has energy label E.

## CADASTRAL DESIGNATION

'the apartment right, entitling to the exclusive use of the housing unit, located on the third floor of the below-mentioned building, locally known in 1018 RL Amsterdam as Kraijenhoffstraat 28-3, registered in the cadastral registry of the municipality of Amsterdam, section N, complex designation 3971-A, apartment index 11, constituting the undivided fifty/nine-hundredth (50/900th) share in the community, consisting of the buildings with underground and further appurtenances, standing and located in Amsterdam at Kraijenhoffstraat 24, 26, 28, and 30, at the time of the division into apartment rights registered in the cadastral registry of the municipality of Amsterdam, section N, number 3137, sizing two are twenty-nine centiare; and the apartment right, entitling to the exclusive use of the storage room located on the attic floor of the aforementioned building, locally not further designated, registered in the cadastral registry of the municipality of Amsterdam, section N, complex designation 3971 A, apartment index 17, constituting the undivided fifteen/nine-hundredth (15/900th) share in the community described above under 1.'

## HOMEOWNERS ASSOCIATION (VvE)

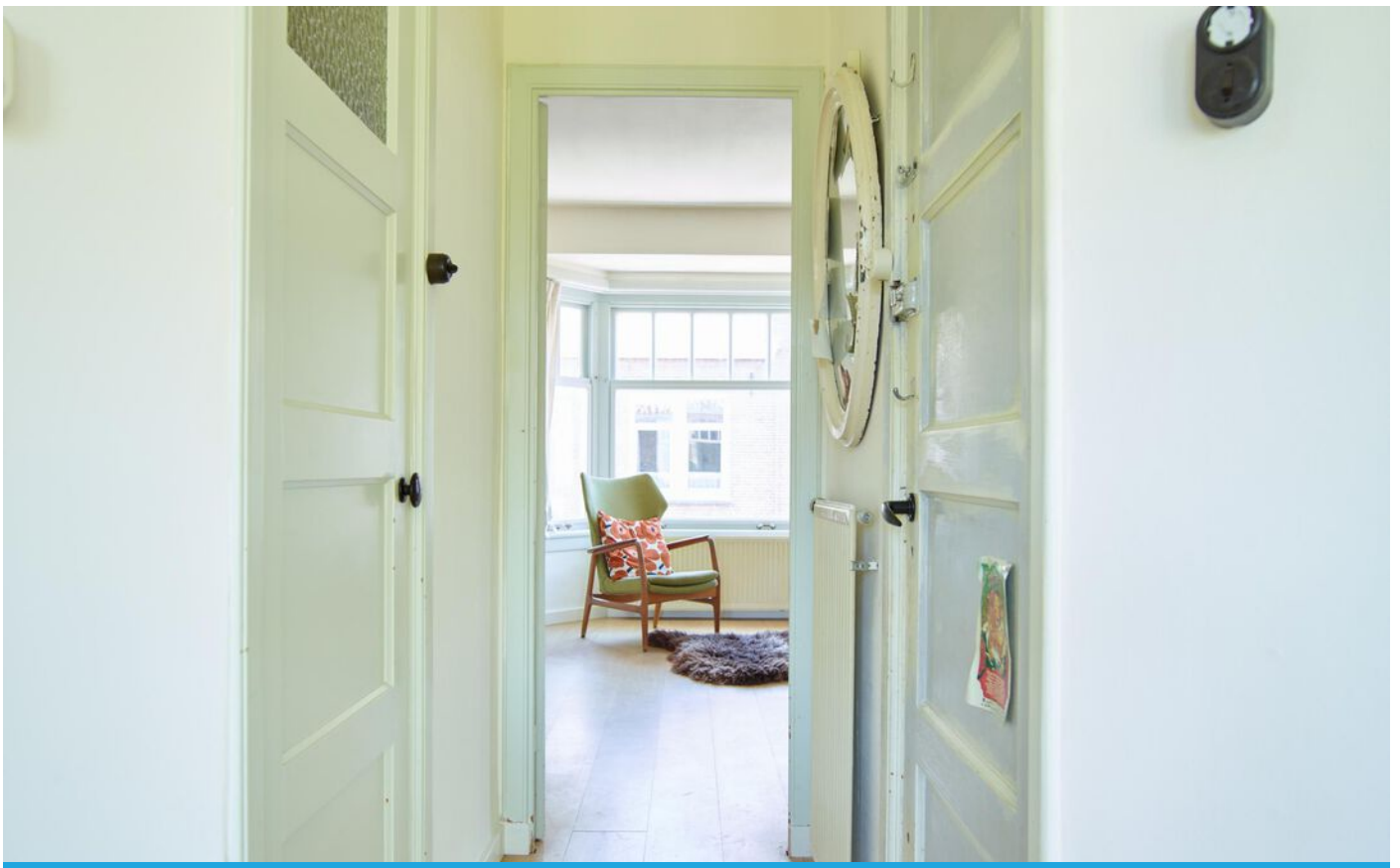
The Homeowners Association is named: "Vereniging Van Eigenaars Van Het Gebouw Krayenhoffstraat 24-30 Beneden te Amsterdam" This VvE is professionally managed by VvE.nl. The monthly contribution is EUR 162.80 per month + EUR 48.84 for the storage room.

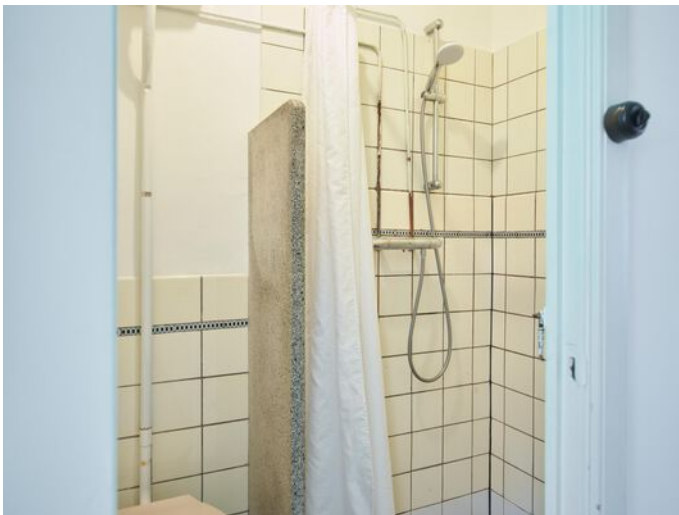
# Foto's / Photos







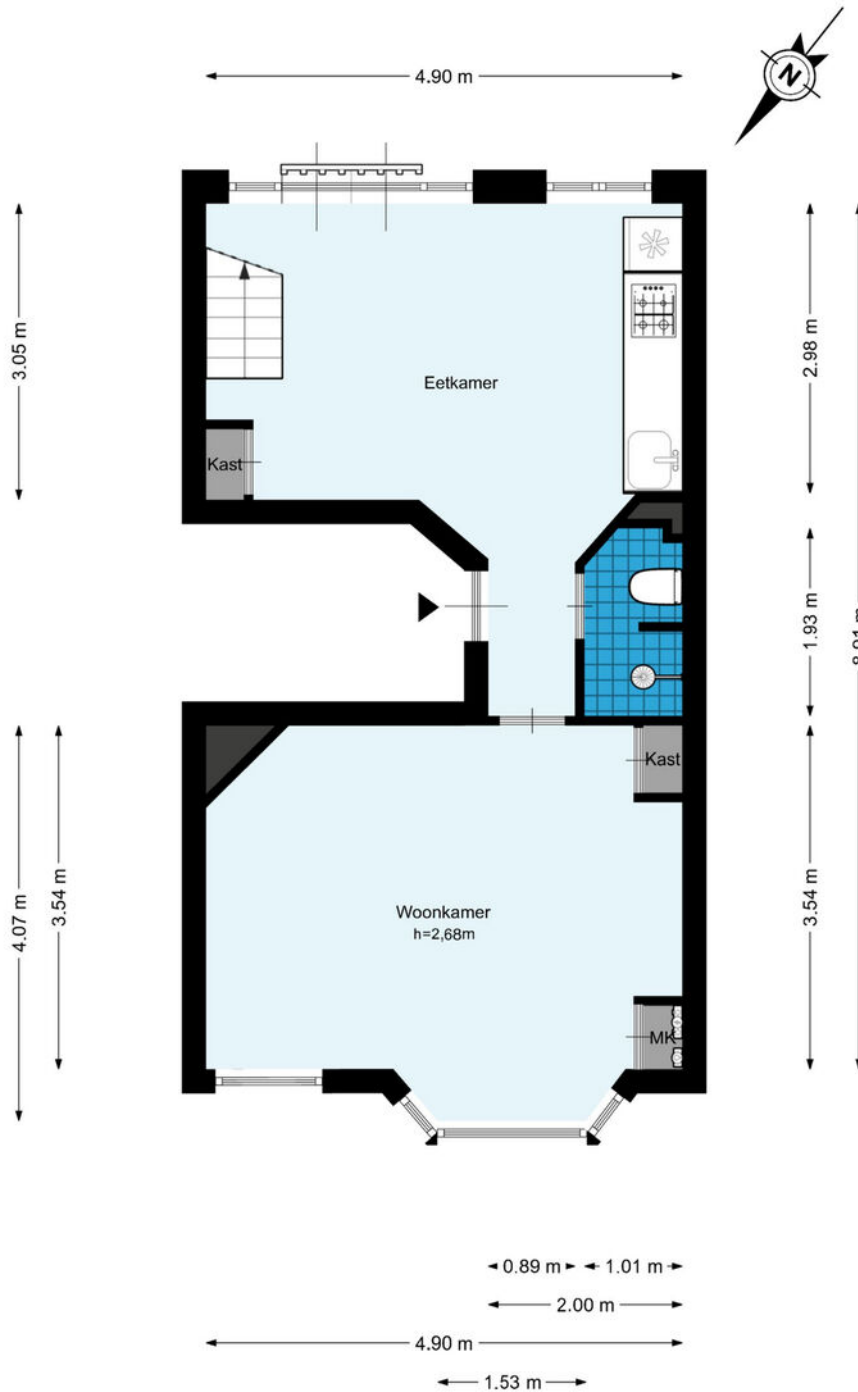






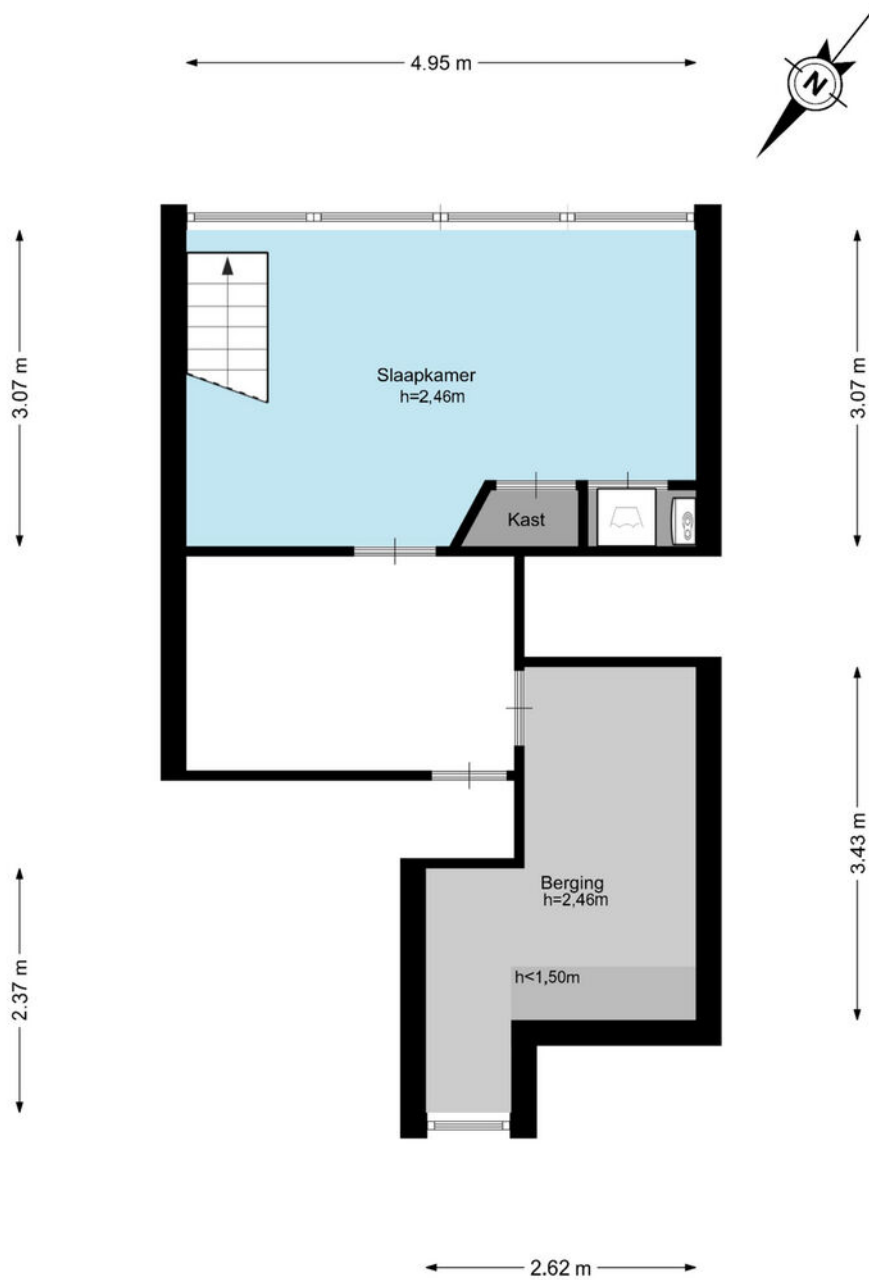
# Plattegrond / Floorplan

## Kraijenhoffstraat 28-3 - Amsterdam Derde verdieping



# Plattegrond / Floorplan

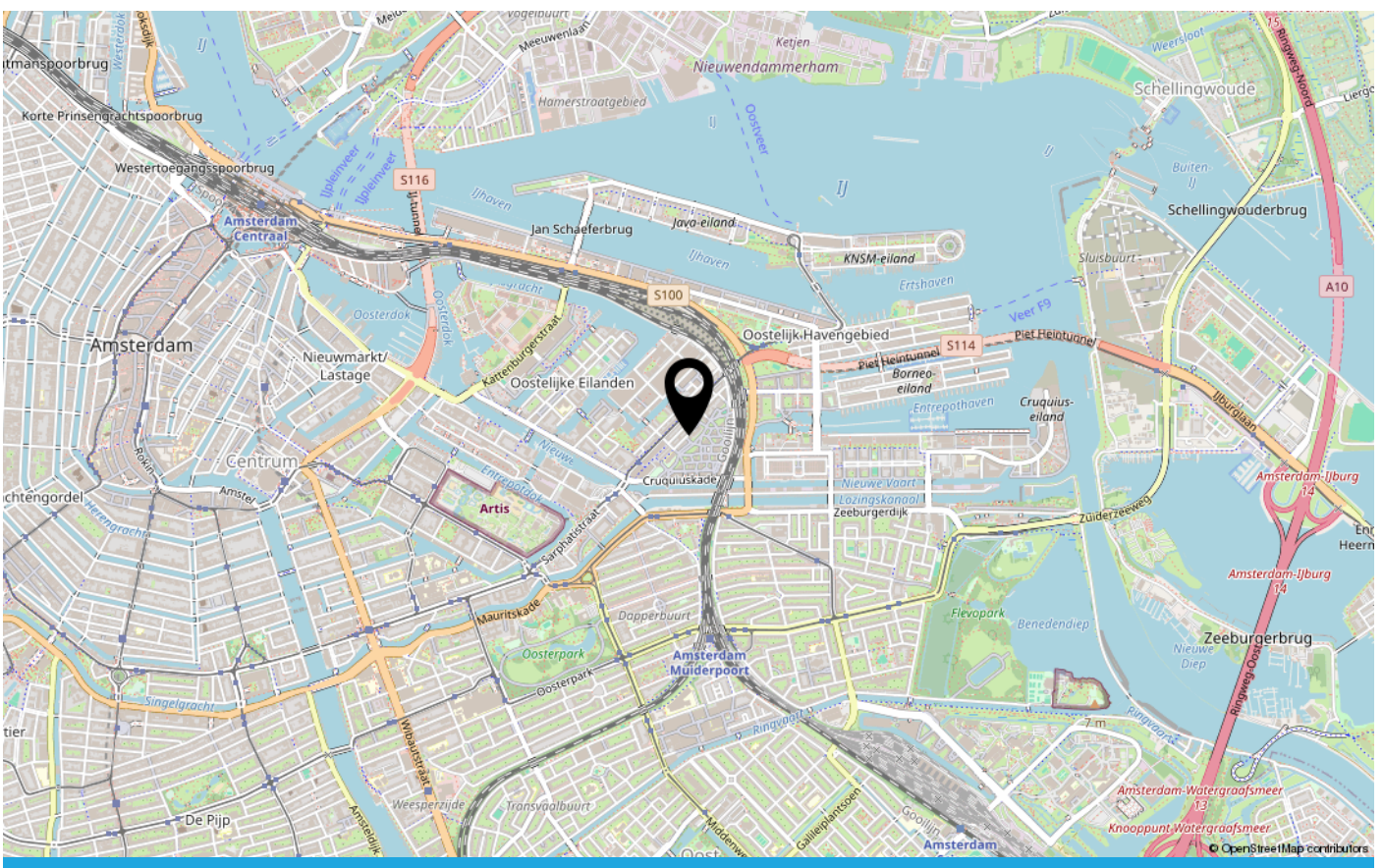
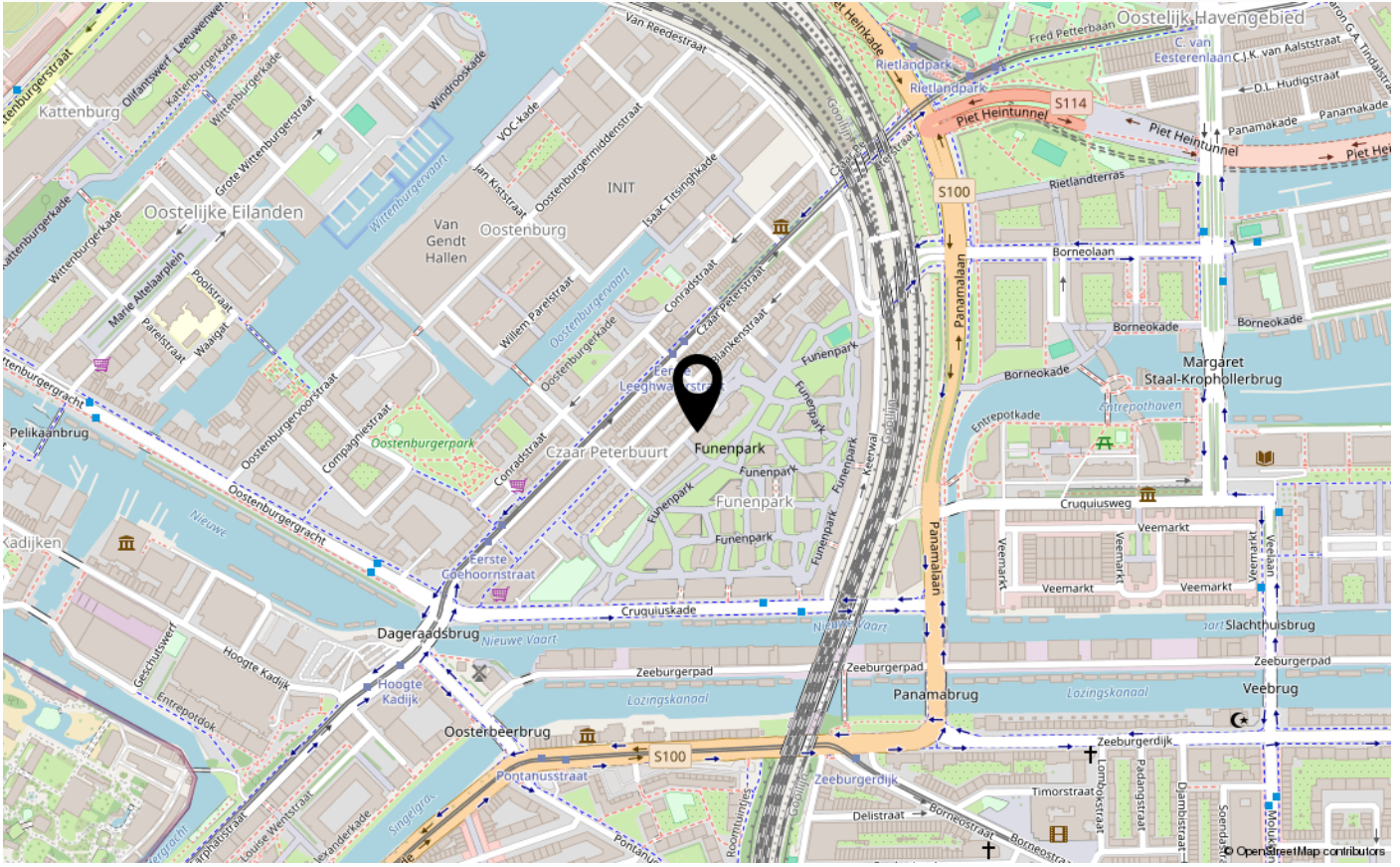
Kraijenhoffstraat 28-3 - Amsterdam  
Vierde verdieping



# Plattegrond / Floorplan



# Locatie / Location



# 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 hoeft 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)

## Lotte Folkersma

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

NVM makelaar  
[andreas@smitenheinen.nl](mailto:andreas@smitenheinen.nl)

## Anna Noëlle Kaffe

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