



MAXWELLSTRAAT 8

1097 EW

AMSTERDAM

Vraagprijs € 1.700.000 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	181 m ²
Perceeloppervlakte	327 m ²
Inhoud	678 m ³
Buitenruimte	187 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1952
Energie label	B



Beschrijving / Description

MAXWELLSTRAAT 8, EEN ZELDZAAM RUIM EN LICHT FAMILIEHUIS IN HET POPULAIRE AMSTERDAM-OOST

Maxwellstraat 8 is een verborgen parel: vanaf de buitenkant verwacht je niet wat je binnen aantreft, een verrassing die je direct bij binnenkomst voelt. Een woning waar ruimte, licht en sfeer op verfijnde wijze samenkomen en waar je meteen begrijpt dat dit geen doorsnee huis is. De woning is over de gehele breedte uitgebouwd en heeft hierdoor een fantastische leefruimte! De diepe tuin is fraai aangelegd en heerlijk groen! De hele dag zonnen is mogelijk!

Het is een stijlvol en royaal gezinshuis waar comfort en functionaliteit centraal staan. De begane grond biedt een indrukwekkende doorzonwoonkamer met een subtiele werkplek aan de voorzijde en een luxe open leefkeuken als hart van de woning, prachtig verbonden met de tuin via brede glazen schuifdeuren. Daarnaast is er een praktische bijkeuken en directe toegang tot de garage, wat zorgt voor optimaal wooncomfort.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, elk met ruimte voor een tweepersoonsbed en royale kasten. De nette badkamer is compleet ingericht met een wastafelmeubel, spiegel en toilet.

De zolderverdieping heeft een extra slaapkamer met veel maatwerk kastruimte en een eigen wastafel, waardoor deze ruimte veelzijdig te gebruiken is als master bedroom, logeerkamer of luxe werkruimte.

Een woning die uitblinkt in ruimte, licht en woonkwaliteit, gelegen op een rustige en groene locatie met alle voorzieningen van de stad binnen handbereik.

INDELING (zie plattegronden)

BEGANE GROND

Je komt binnen in de ruime hal, waar zich het toilet en een praktische kelderkast bevinden. Vanuit hier stap je door naar de royale woonkamer, een lichte en ruime woonkamer, waar het daglicht via de grote raampartijen aan de tuinzijde en de dakramen rijkelijk binnenvalt. De indeling is slim en stijlvol: aan de voorzijde is ruimte gecreëerd voor een rustige werkplek met bureau, ideaal voor thuiswerken in alle comfort.

De woonkamer vormt één groot, harmonieus geheel, maar is toch functioneel ingedeeld met een sfeervol zitgedeelte aan de achterzijde. Hier vind je de loungehoek met tv en bank. Aan de achterzijde zorgen de brede glazen schuifdeuren voor een verbinding met buiten, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en je optimaal geniet van licht en ruimte. In de tuin bevindt zich tevens een praktische schuur.

De open keuken sluit hier perfect op aan en is zonder twijfel een echte eyecatcher. Een luxe leefkeuken voor de kookliefhebber, uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur en een doordachte indeling. Via de keuken bereik je de praktische bijkeuken, die tevens dienst doet als wasruimte. Vanuit hier loop je direct door naar de garage, die als berging dienst doet.

Beschrijving / Description

EERSTE VERDIEPING

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot alle vertrekken. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk goed van formaat en daardoor zeer praktisch in te richten. In iedere kamer is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De badkamer is netjes en doordacht ingedeeld en beschikt over een wastafelmeubel met opbergruimte, een spiegel en een toilet.

DE ZOLDER

Via de trap bereik je de zolderverdieping, waar een ruime en sfeervolle slaapkamer is gecreëerd. De kamer biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en voelt dankzij de indeling licht en praktisch aan.

Langs de wanden zijn meerdere ingebouwde kasten geplaatst, waardoor er aan opbergruimte geen gebrek is en de ruimte strak en efficiënt benut wordt. Daarnaast is de slaapkamer voorzien van een eigen wastafel met spiegel.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning ligt aan de geliefde Maxwellstraat, vernoemd naar natuurkundige James Clerk Maxwell, en combineert een rustige woonomgeving met alle voorzieningen van de stad binnen handbereik. Vanuit de achtertuin wandel je zo naar het groene Darwinplantsoen en ook restaurants, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en winkels bevinden zich in de directe omgeving.

De bereikbaarheid is uitstekend. Binnen enkele minuten bereik je de ring A10, waardoor je snel de stad in en uit rijdt. Met het openbaar vervoer zijn er uitstekende verbindingen richting het centrum en andere delen van Amsterdam. Stations als Amstel en Science Park liggen op korte afstand, en ook Diemen is eenvoudig bereikbaar. Daarnaast ben je met de fiets in korte tijd in het centrum, langs de Amstel of op de Zuidas.

Een uniek huis op een toplocatie waar rust, ruimte en stadsleven perfect samenkomen.

BIJZONDERHEDEN

- Ruime bijkeuken;
- Garage in gebruik als berging;
- Zeer ruime achtertuin circa 187 m²;
- Oplaadpaal aan de voorkant van het huis;
- Vloerverwarming in de badkamer;
- Naast een CV ketel, ook een (hybride) warmtepomp;
- Zonnepanelen;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Erfpacht: Huidig tijdvak loopt t/m 30 november 2026 met canon, daarna eeuwigdurend afgekocht;
- Energielabel B;
- Oplevering in overleg;

Beschrijving / Description

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidige tijdvak loopt t/m 30 november 2026 en er is sprake van een jaarlijkse canon indexering. Voor de periode van 06-04-2022 t/m 30-11-2026 bedraagt de canon € 217,81.

Na 1 december 2026 is het eeuwigdurende recht van erfpacht door de verkoper afgekocht. De algemene bepalingen 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel B.

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

KADASTRALE AANDUIDING

Het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond gelegen te Amsterdam aan de Maxwellstraat, in eigendom toebehoren aan de gemeente Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A nummer 3845, groot drie are en zevenentwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde een woonhuis met garage, plaatselijk bekend Maxwellstraat 8 te 1097 EW Amsterdam

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing;

Beschrijving / Description

MAXWELLSTRAAT 8, A RARELY SPACIOUS AND BRIGHT FAMILY HOME IN POPULAR AMSTERDAM EAST

Maxwellstraat 8 is a hidden gem: from the outside, you would never expect what awaits inside – a surprise you feel the moment you step through the door. A home where space, light, and atmosphere come together in a refined way, and where you immediately realize this is anything but an ordinary house. The property has been extended across its full width, creating a fantastic living space. The deep garden is beautifully landscaped and wonderfully green, with sun throughout the entire day.

This is a stylish and generously sized family home where comfort and functionality take center stage. The ground floor features an impressive dual-aspect living room with a subtle workspace at the front and a luxurious open-plan kitchen as the heart of the home, beautifully connected to the garden through wide glass sliding doors. In addition, there is a practical utility room and direct access to the garage, ensuring optimal living comfort.

The first floor offers three full-sized bedrooms, each spacious enough for a double bed and generous wardrobes. The neat bathroom is fully equipped with a vanity unit, mirror, and toilet.

The attic floor features an additional bedroom with extensive custom-built storage and its own washbasin, making this space highly versatile as a master bedroom, guest room, or luxurious home office.

A home that stands out for its space, light, and quality of living, situated in a quiet and green location with all city amenities within easy reach.

LAYOUT (see floor plans)

GROUND FLOOR

You enter through the spacious hallway, where you will find the toilet and a practical under-stairs storage cupboard. From here, you step into the generous living room, a beautiful dual-aspect space flooded with natural light from both sides. The layout is smart and stylish: at the front, a peaceful workspace with a desk has been created, ideal for comfortable working from home.

The living room forms one large harmonious space while still being functionally divided, with a cozy seating area at the rear. Here you will find the lounge corner with TV and sofa. At the back, the wide glass sliding doors create a seamless connection to the outdoors, allowing indoor and outdoor living to blend effortlessly while maximizing light and space.

The open kitchen connects perfectly to the living area and is without doubt a true eye-catcher. A luxurious kitchen designed for cooking enthusiasts, equipped with high-end built-in appliances and a thoughtfully designed layout.

Through the kitchen, you reach the practical utility room, which also serves as the laundry area. From here, you have direct access to the garage, currently used as storage space.

OWNERSHIP

The property is situated on leasehold land. The current lease period runs until 30 November 2026 and is subject to annual indexation of the ground rent. For the period from 06-04-2022 until 30-11-2026, the annual ground rent amounts to €217.81.

After 1 December 2026, the perpetual leasehold has been bought off by the seller. The General

Beschrijving / Description

FIRST FLOOR

Via the staircase, you reach the landing on the first floor, which provides access to all rooms. Here you will find three spacious bedrooms, each well-sized and highly practical to furnish. Every room comfortably accommodates a double bed and a large wardrobe.

The bathroom is neatly and efficiently designed and features a vanity unit with storage space, a mirror, and a toilet.

THE ATTIC

Via the staircase, you reach the attic floor, where a spacious and atmospheric bedroom has been created. The room offers ample space for a double bed and feels bright and practical thanks to its layout.

Several built-in wardrobes have been installed along the walls, providing abundant storage space while making efficient use of the room. In addition, the bedroom features its own washbasin with mirror.

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

The property is located on the sought-after Maxwellstraat, named after physicist James Clerk Maxwell, and combines a peaceful residential environment with all urban amenities close at hand. From the back garden, you can walk directly into the green Darwinplantsoen park, while restaurants, schools, childcare facilities, sports amenities, and shops are all located nearby.

Accessibility is excellent. Within minutes, you can reach the A10 ring road, allowing quick access in and out of the city. Public transport connections to the city center and other parts of Amsterdam are excellent. Stations such as Amstel and Science Park are a short distance away, and Diemen is also easily accessible. In addition, you can cycle to the city center, along the Amstel River, or to the Zuidas business district in no time.

A unique home in a prime location where peace, space, and city living come together perfectly.

FEATURES

- * Spacious utility room;
- * Electric vehicle charging point at the front of the house;
- * Garage currently used as storage space;
- * Very spacious rear garden of approximately 187 m²;
- * Underfloor heating in the bathroom;
- * In addition to a central heating boiler, also equipped with a (hybrid) heat pump;
- * Solar panels;
- * Measured in accordance with BBMI standards;
- * Leasehold: current lease period runs until 30 November 2026 with annual ground rent, thereafter bought off in perpetuity;
- * Energy label B;
- * Transfer date in consultation.

Beschrijving / Description

OWNERSHIP

The property is situated on leasehold land. The current lease period runs until 30 November 2026 and is subject to annual indexation of the ground rent. For the period from 06-04-2022 until 30-11-2026, the annual ground rent amounts to €217.81.

After 1 December 2026, the perpetual leasehold has been bought off by the seller. The General Provisions 2016 of the Municipality of Amsterdam apply.

SUSTAINABILITY

This property has an energy label B.

Did you know that various mortgage providers offer discounts for homes with an energy label A or B?

CADASTRAL DESIGNATION

The continuous leasehold right of a plot of land located in Amsterdam on Maxwellstraat, owned by the Municipality of Amsterdam, cadastrally known as municipality Watergraafsmeer, section A number 3845, measuring three ares and twenty-seven centiares, together with the leaseholder's rights to the buildings situated on that land, being a residential house with garage, locally known as Maxwellstraat 8, 1097 EW Amsterdam.

CLAUSES

* Age clause applicable;

* Asbestos clause applicable.

Foto's / Photos





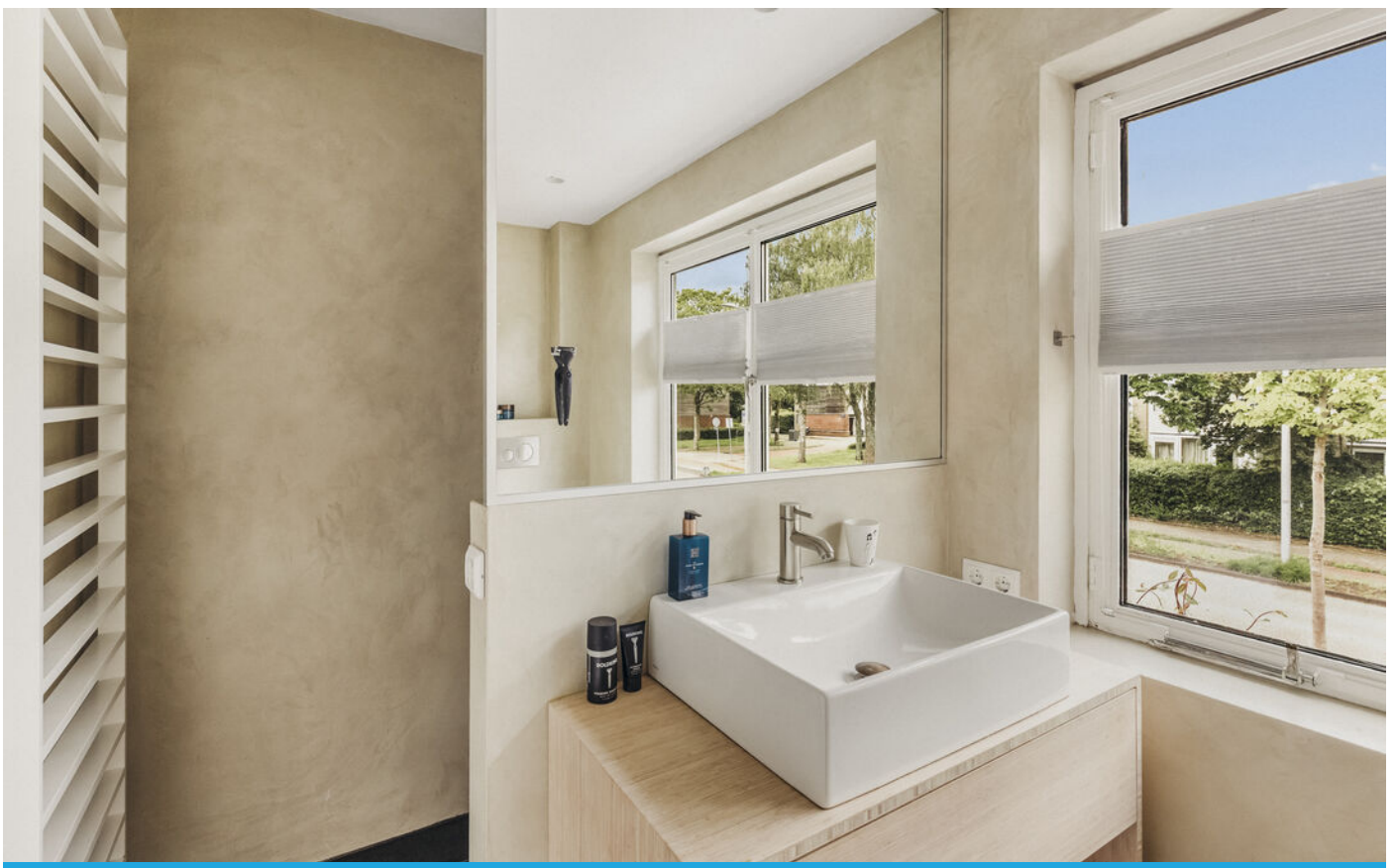








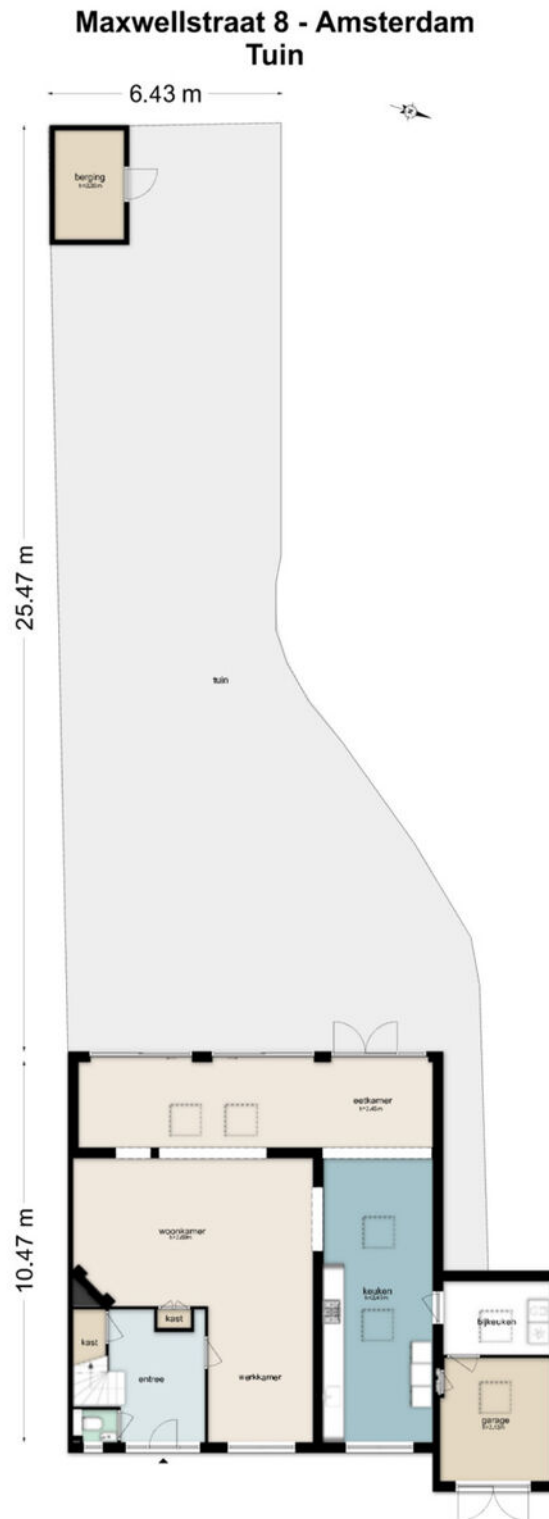








Plattegrond / Floorplan



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

Plattegrond / Floorplan

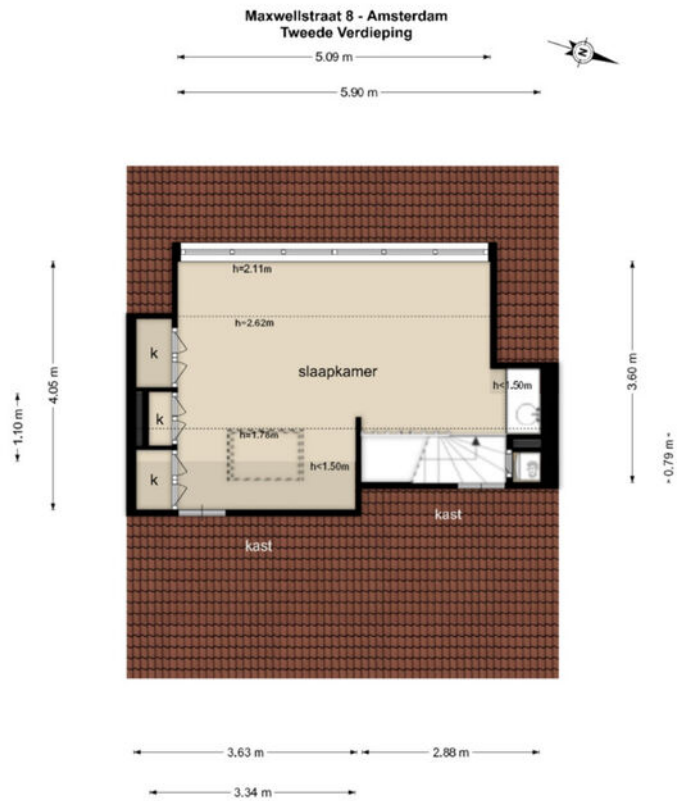


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.beetpakket.nl

Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



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

Plattegrond / Floorplan

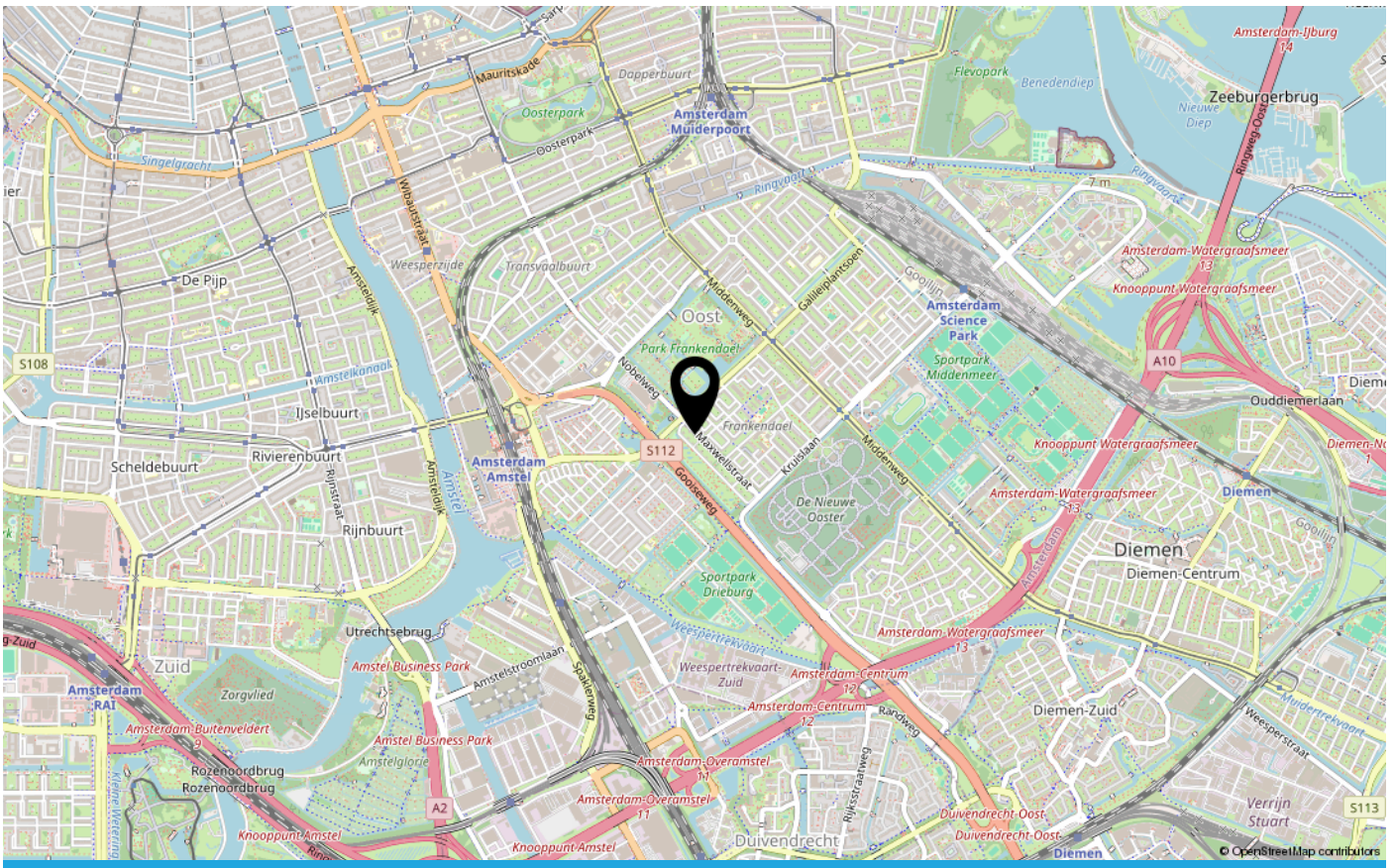
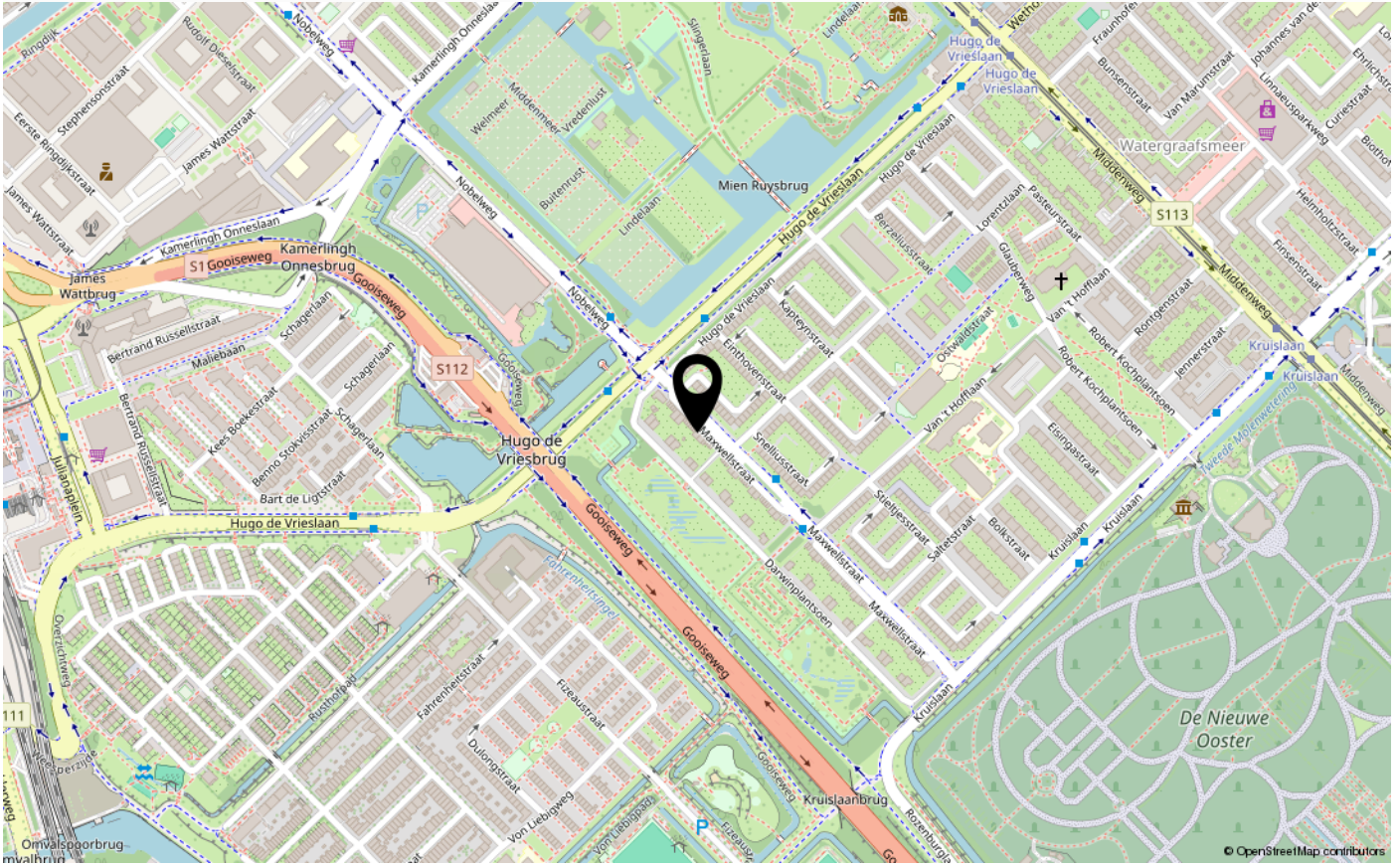
Maxwellstraat 8 - Amsterdam
Berging

← 1.91 m →



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

Locatie / Location



Statistieken / Statistics

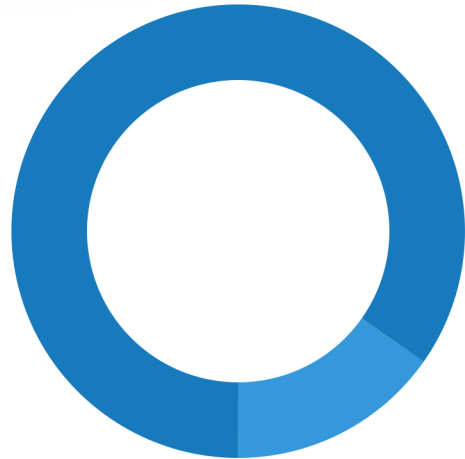
Buurtinformatie - Amsterdam / Tuindorp Frankendael

Leeftijd



0 - 14: 14% 15 - 24: 6% 25 - 44: 33%
45 - 64: 26% 65+: 21%

Koop / huur



Koop: 15% Huur: 85%

Huishoudens



Eenpersoons: 63% Zonder kinderen: 16%
Met kinderen: 21%

 51%

 49%

 0,5 per huishouden

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

Roos Ouwehand

Commercieel medewerker binnendienst
roos@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