

PIMDEJONG

MAKELAARS



Wiborgeiland 139, 1014 ZC Amsterdam

Vraagprijs € 1.395.000,- k.k.

Omschrijving

In een fraai grachtenpand direct aan het water op het gewilde Wiborgeiland in de Houthavens ligt dit stijlvolle drielaags penthouse van 170 m² met privé dakterras op het zuidoosten.

Met hoogwaardige afwerking, een lift (plus separate fietsenlift), eigen parkeerplaats in de onderbouw, extra berging, prachtige lichtinval en weids uitzicht over de Houthavens biedt dit appartement een zeldzame combinatie van comfort, ruimte en locatie.

Wat direct opvalt naast alle nieuwbouwvoordelen zijn de hoge vide in de woonkamer en het dakterras dat naadloos aansluit op de keuken. Dankzij de lage borstwering en royale glaspartijen creëer je vanuit de woonkamer een prachtig direct contact met het water. Het beschutte, op het zuidoosten gelegen dakterras voelt heerlijk privé en biedt een fantastisch uitzicht over de stad en het vaarwater — ideaal voor een kop koffie in de ochtendzon of een gezellige borrel in de avond.

Locatie/bereikbaarheid:

Het Wiborgeiland is één van de zeven kunstmatige eilanden in de Houthavens. De Houthavens is een duurzame, autoluwe, waterrijke en kindvriendelijke stadswijk aan het IJ met een indrukwekkende geschiedenis en een bijzonder centrale ligging. De woonwijk is ingeklemd tussen het noordelijk deel van de Spaarndammerbuurt en het IJ, waar ook de iconische Pontsteiger ligt.

Wonen op het Wiborgeiland betekent ruimte, water en lucht maar ook wonen op een steenworp afstand van de levendige stad met musea, de Jordaan, Westerpark, Haarlemmerstraat en de NDSM-werf aan de overkant van het IJ.

Houthavens is meer dan wonen op een toplocatie. Deze levendige wijk herbergt veel creatieve organisaties, voorzieningen als Theater Amsterdam, twee basisscholen, een middelbare school, kinderdagverblijf en uiteraard horecalocaties zoals Boat & Co, Restaurant BAK, Vessel, Bar Hout, REM eiland, etc. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u naar de diverse supermarkten in de Spaarndammerstraat.

Indeling

Derde verdieping

De lift komt uit op de galerij van de derde verdieping. Hier is de entree, garderobe, hal, toilet, grote slaap- en/of werk/logeerkamer. De grote living met een fraaie open haard is aan de voorzijde met openslaande glazen deuren en een mooie lage borstwering. Door de hoge vide (van bijna 6 meter) tussen de woonkamer en de woonkeuken is er direct contact met boven en prachtig uitzicht op het water. De living heeft aan de voorzijde uitzicht over de nieuwe gracht en prachtige pakhuizen in de Houthavens.

Vierde verdieping

De grote open woonkeuken loopt over in de eethoek/kamer, door de grote glazen pui is het dakterras een fijne natuurlijke verlenging van de keuken. De woonkeuken is voorzien van een groot kookeiland met een inductieplaat inclusief geïntegreerde afzuiging en diverse andere luxe inbouwapparatuur zoals een Quooker, twee ovens, een afwasmachine en twee koel-vriescombinaties. Alle apparatuur is van Siemens en beschikt over 'Home Connect'. Wat opvalt is de daglichttoetreding van boven, het extra daklicht geeft meer volume en elan aan deze verdieping.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich de badkamers, het tweede toilet en 3 slaapkamers. De ruime badkamer in het midden heeft een inloepdouche, een vrijstaand ligbad en een dubbele wastafel. Aan de voorzijde liggen de twee slaapkamers, de grote masterbedroom met een vaste kastenwand ligt aan de achterzijde en heeft een eigen en suite badkamer voorzien van een inloepdouche en een wastafel.

Wiborgeiland 139

AMSTERDAM

Door het gehele appartement ligt een prachtige visgraat houten vloer met vloerverwarming, de verdieping van de woonkeuken heeft een mooie gietvloer, alles is nieuw en volledig geïsoleerd. Tot slot is er een externe fietsenberging, een privé berging (bijna 6m2) en een parkeerplaats in de onderbouw.

Duurzaamheid

Op Wiborgeiland staat duurzaamheid voorop. Voor de energiebehoefte van de woning is de 'Trias Energetica' gevolgd; een veelbelovende combinatie van energiebesparende, duurzame maatregelen die begint met een casco met een zeer hoge isolatiewaarde, duurzame energie via het stadswarmtenet - scheelt CO2 -uitstoot - en energieopwekking op locatie. Op het dak van het complex zijn zonnepanelen geplaatst.

Bijzonderheden

- Woonoppervlak 170 m²
- Dakterras ca. 9 m² met vrij uitzicht
- Penthouse gelegen aan twee zijden aan het water
- Imposante vide met veel licht en ruimtelijk gevoel
- Parkeerplaats in ondergelegen garage
- Luxe open keuken met kookeiland
- Gebouwd in 2021 – voorzien van alle hedendaagse eisen voor isolatie en comfort
- Energielabel A

VVE:

- VVE Wiborg
- De servicekosten zijn €288,45 per maand inclusief de parkeerplaats
- Ruim reservefonds aanwezig
- Professionele Administrateur

Erfpacht

- De Algemene Bepalingen van de gemeente Amsterdam van 2000 zijn van toepassing
- Het huidige tijdvak loopt tot en met 15 oktober 2067
- De canon wordt jaarlijks geïndexeerd en is thans € 8981,25 en €158,29 voor de parkeerplaats
- De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is afgerond onder gunstige voorwaarden

English translation

Located in a beautiful canal-side building directly on the water on the highly sought-after Wiborgeiland in Amsterdam's Houthavens district, this stylish three-level penthouse of 170 m² features a private southeast-facing rooftop terrace.

With its high-end finishes, elevator (plus a separate bicycle lift), private parking space in the underground garage, additional storage room, abundant natural light, and expansive views over the Houthavens, this apartment offers a rare combination of comfort, space, and location.

What immediately stands out—besides all the advantages of a newly built property—are the impressive double-height living room and the rooftop terrace that seamlessly connects to the kitchen. Thanks to the low parapet walls and generous floor-to-ceiling windows, the living room enjoys a wonderful direct connection to the water. The sheltered southeast-facing rooftop terrace feels exceptionally private and offers spectacular views over the city skyline and surrounding waterways—perfect for enjoying a morning coffee in the sun or hosting evening drinks with friends.

Location & Accessibility

Wiborgeiland is one of the seven artificial islands that make up the Houthavens district. Houthavens is a sustainable, low-traffic, water-rich, and family-friendly neighborhood on the IJ waterfront,

Wiborgeiland 139

AMSTERDAM

boasting an impressive history and a remarkably central location. The area is situated between the northern part of the Spaarndammerbuurt and the IJ River, home to the iconic Pontsteiger development.

Living on Wiborgeiland means enjoying space, water, and open skies while remaining just moments away from the vibrant city center, with its museums, the Jordaan, Westerpark, Haarlemmerstraat, and the NDSM Wharf across the IJ.

Houthavens offers much more than just an exceptional residential location. This lively neighborhood is home to numerous creative organizations and amenities, including Theater Amsterdam, two primary schools, a secondary school, childcare facilities, and a wide range of restaurants and cafés such as Boat & Co, Restaurant BAK, Vessel, Bar Hout, and REM Eiland. Daily shopping is easily accommodated by the various supermarkets located on nearby Spaarndammerstraat.

Layout

Third Floor

The elevator opens onto the gallery level on the third floor. Here you will find the entrance, cloakroom, hallway, guest toilet, and a spacious bedroom that can also serve as a home office or guest room.

The generous living room, complete with an elegant fireplace, is located at the front of the property and features full-height glass French doors and a beautifully low parapet overlooking the water. The impressive double-height void of nearly six meters between the living room and kitchen creates a strong visual connection between the levels and enhances the sense of space and light. From the living room, you enjoy views over the newly created canal and the distinctive warehouse architecture of Houthavens.

Fourth Floor

The spacious open-plan kitchen flows naturally into the dining area. Thanks to the large glass façade, the rooftop terrace becomes a seamless extension of the living space.

The kitchen is equipped with a large central island featuring an induction cooktop with integrated extraction, as well as a range of premium built-in appliances including a Quooker boiling-water tap, two ovens, a dishwasher, and two fridge-freezer combinations. All appliances are by Siemens and feature Home Connect functionality.

A standout feature of this floor is the exceptional natural daylight from above. Additional skylights bring extra volume, brightness, and architectural character to the space.

Second Floor

The second floor accommodates three bedrooms, two bathrooms, and a separate toilet.

The spacious main bathroom, centrally located, features a walk-in shower, freestanding bathtub, and double vanity. Two bedrooms are situated at the front of the apartment, while the generous primary bedroom is located at the rear. The primary suite includes a built-in wardrobe wall and a private en-suite bathroom with a walk-in shower and washbasin.

Throughout the apartment, a beautiful herringbone wooden floor with underfloor heating has been installed. The kitchen level features an elegant poured resin floor. The entire property is newly built and fully insulated.

Additional amenities include a separate bicycle storage area, a private storage room of approximately 6 m², and a private parking space in the underground garage.

Wiborgeiland 139

AMSTERDAM

Sustainability

Sustainability was a key priority in the development of Wiborgeiland. The home's energy concept follows the principles of the "Trias Energetica," a progressive combination of energy-saving and sustainable measures. This starts with a highly insulated building shell, supplemented by sustainable district heating—significantly reducing CO₂ emissions—and local energy generation. Solar panels have been installed on the roof of the complex.

Key Features

- Living area: 170 m²
- Rooftop terrace of approximately 9 m² with unobstructed views
- Penthouse situated directly on the water on two sides
- Impressive double-height living space with abundant natural light
- Private parking space in the underground garage
- Luxury open-plan kitchen with cooking island
- Built in 2021 and fully compliant with modern standards for insulation and comfort
- Energy Label A

Homeowners' Association (VvE)

- VvE Wiborg
- Service charges: €288.45 per month, including the parking space
- Healthy reserve fund in place
- Professionally managed association

Ground Lease (Erfpacht)

- Subject to the General Provisions of the Municipality of Amsterdam (2000)
- Current lease period runs until 15 October 2067
- Annual ground rent is indexed and currently amounts to €8981,25 per year, plus €158,29 for the parking space

This exceptional waterfront penthouse combines contemporary luxury, generous living space, and a unique location in one of Amsterdam's most desirable and forward-thinking neighborhoods.

Wiborgeiland 139 AMSTERDAM

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Penthouse
Open portiek	Nee
Bouwjaar	2021

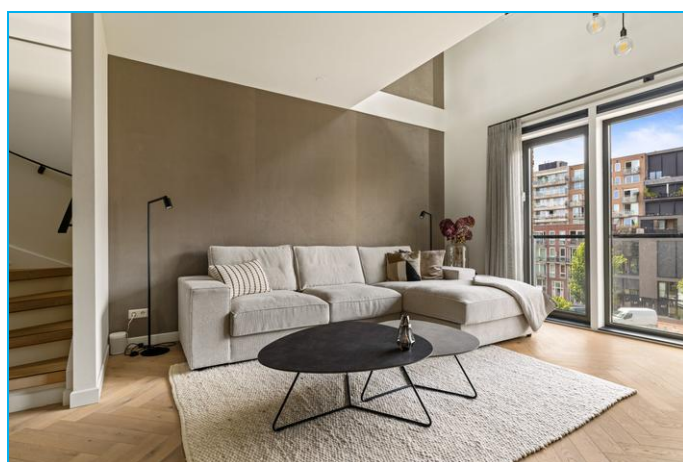
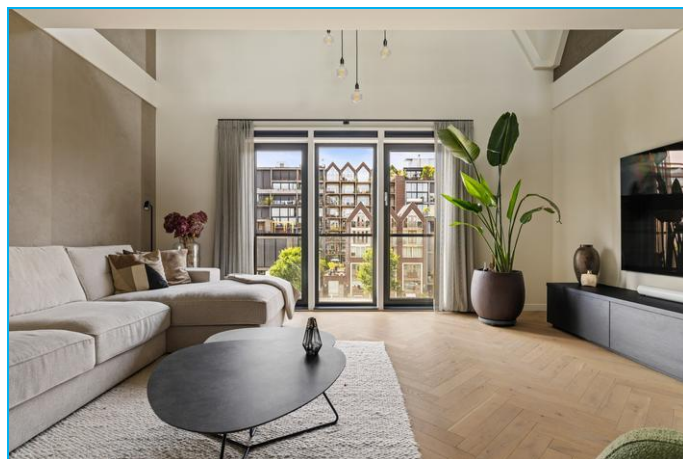
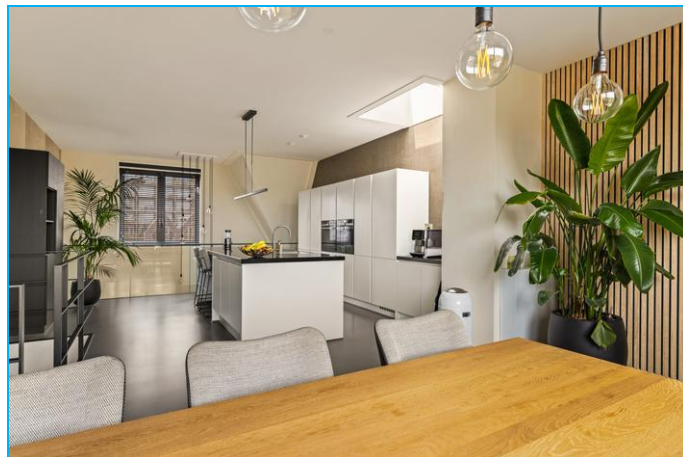
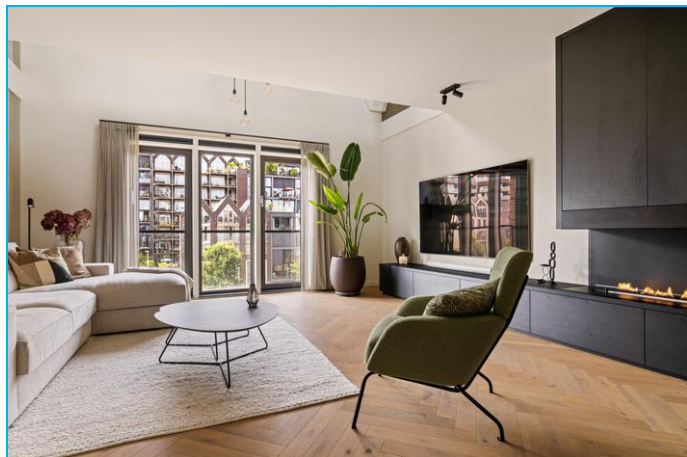
Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	593 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	170 m ²

Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming geheel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

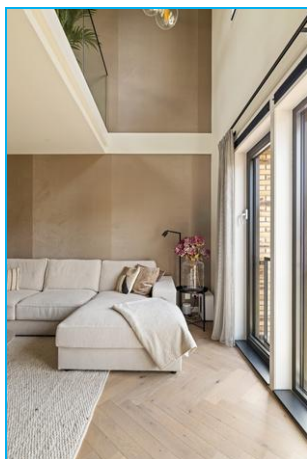
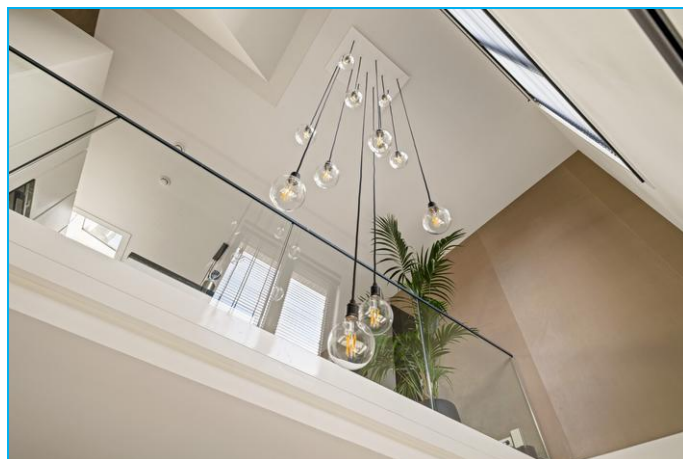
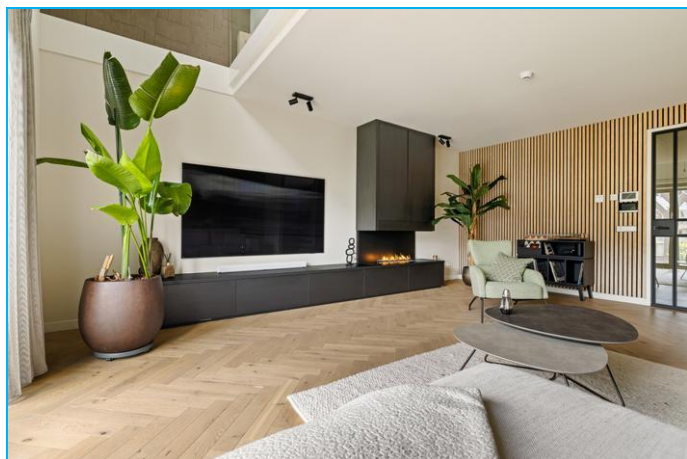
Wiborgeiland 139 AMSTERDAM

Foto's



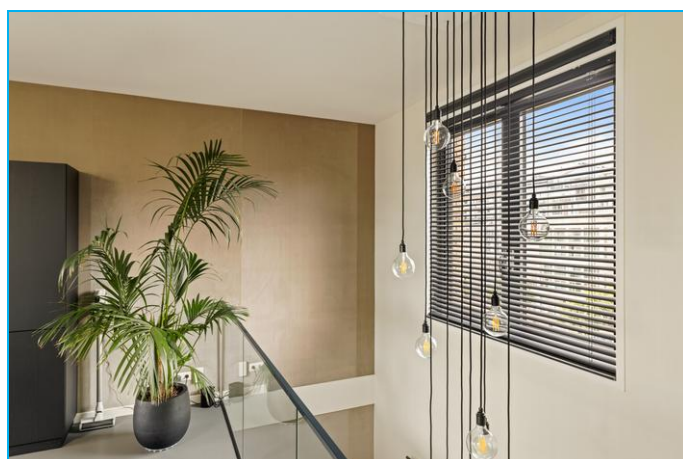
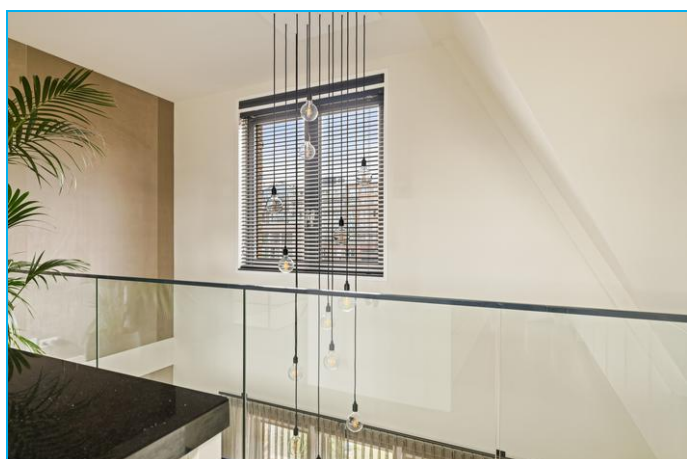
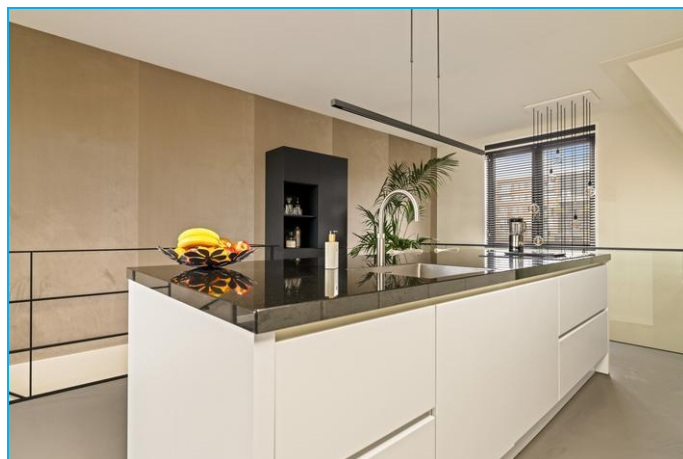
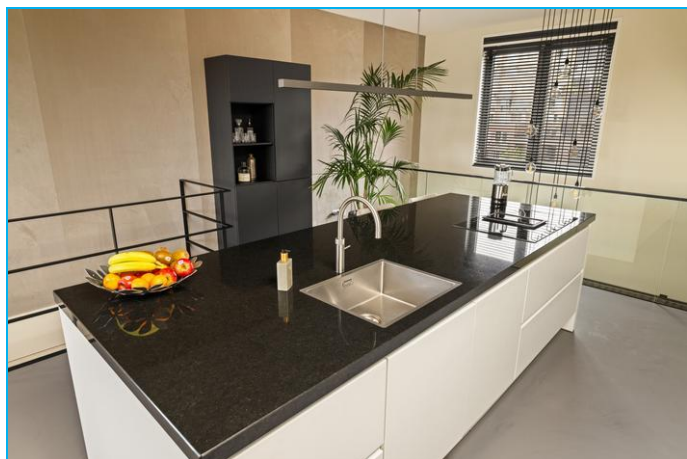
Wiborgeiland 139 AMSTERDAM

Foto's



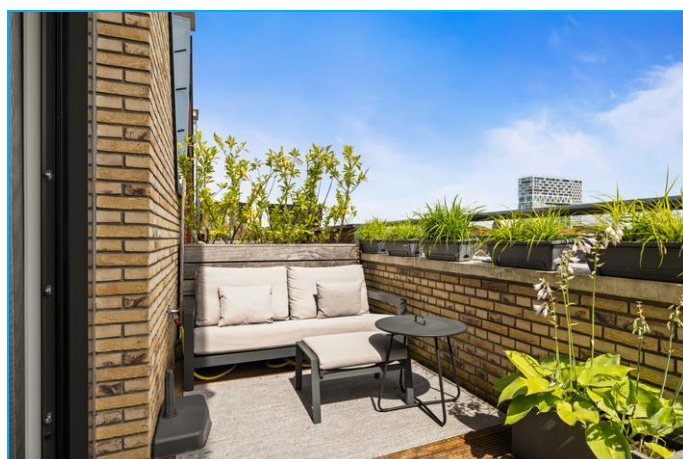
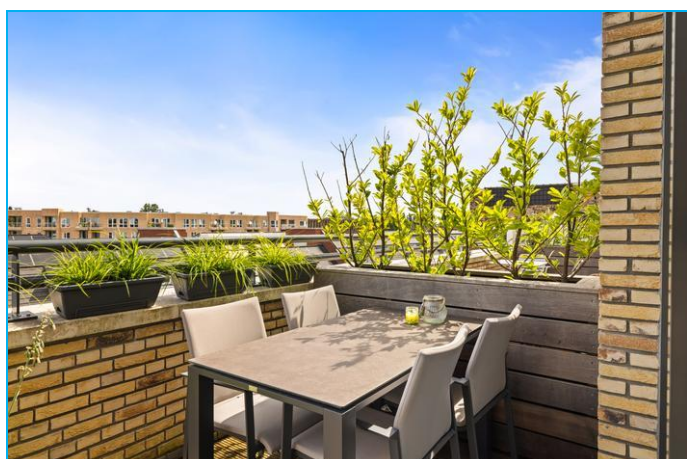
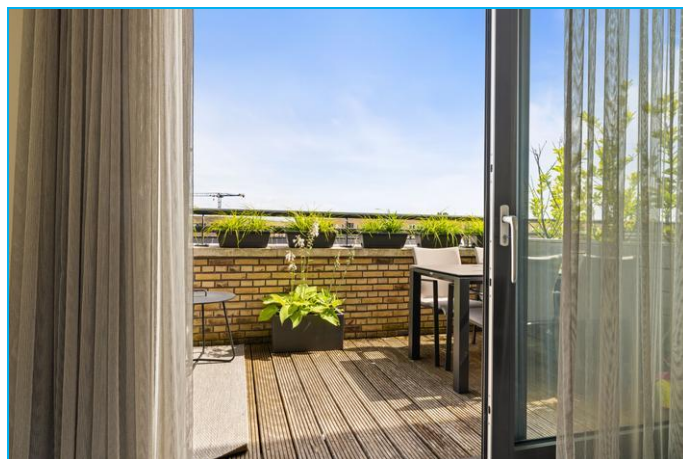
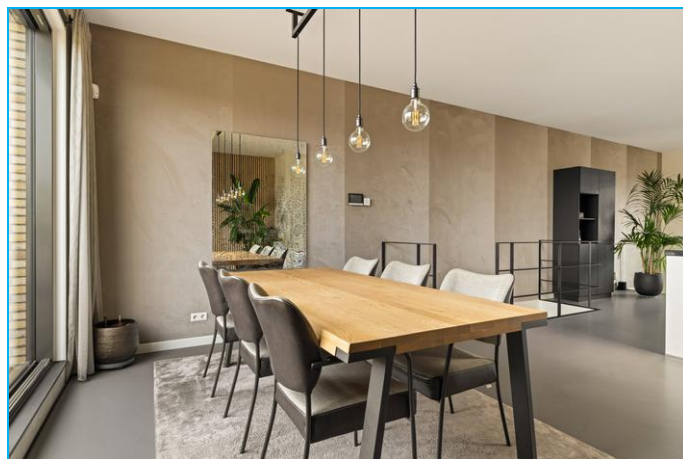
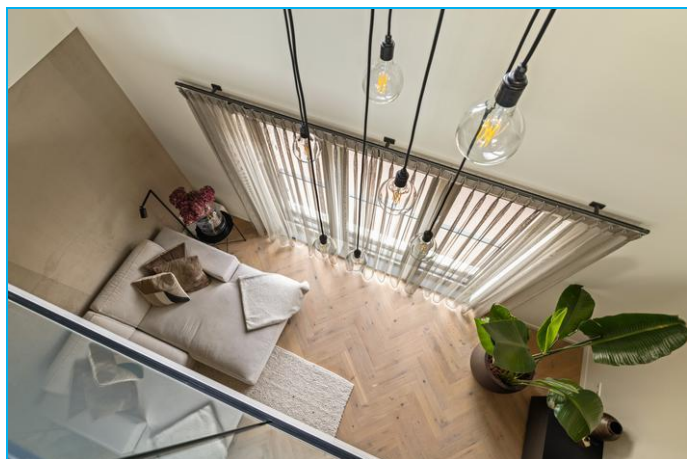
Wiborgeiland 139 AMSTERDAM

Foto's



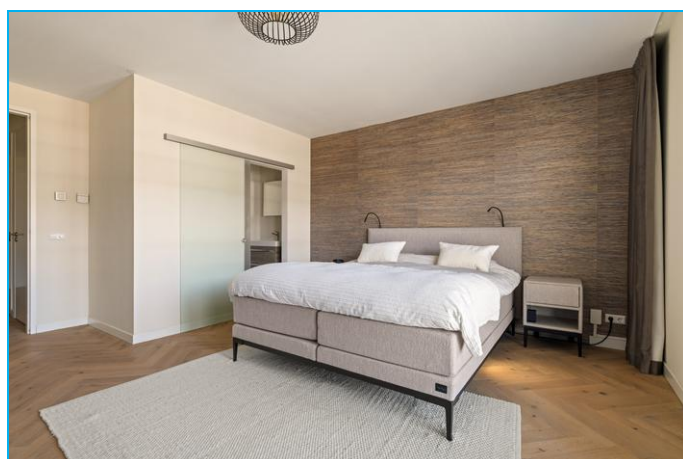
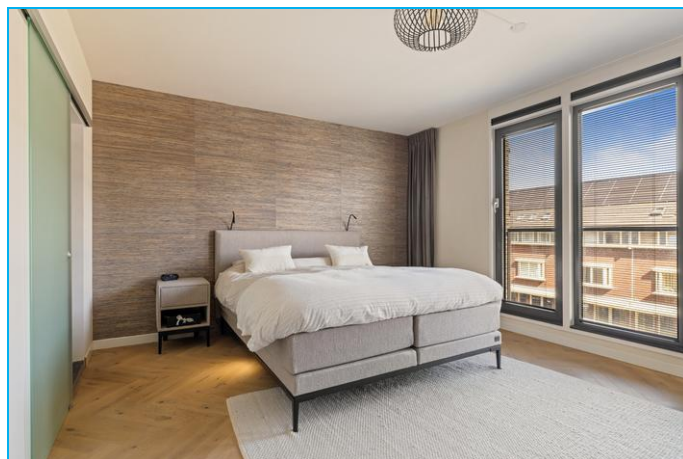
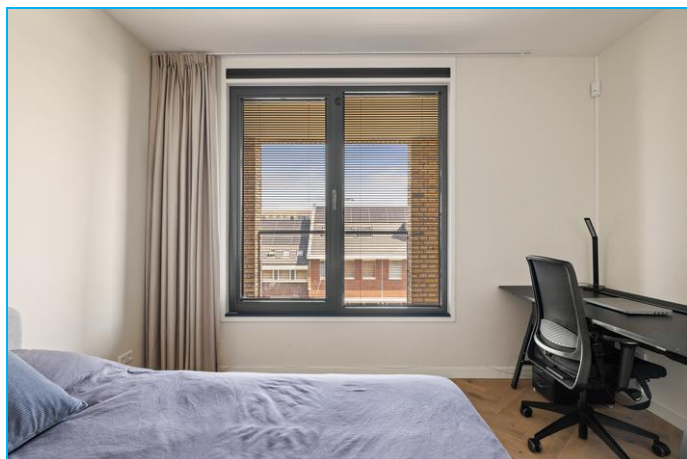
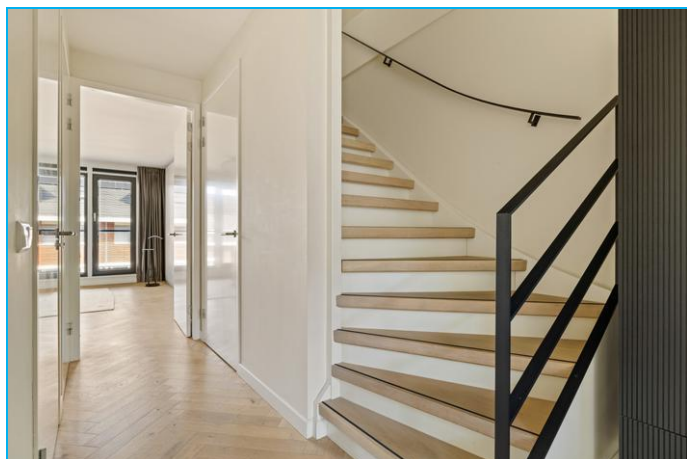
Wiborgeiland 139 AMSTERDAM

Foto's



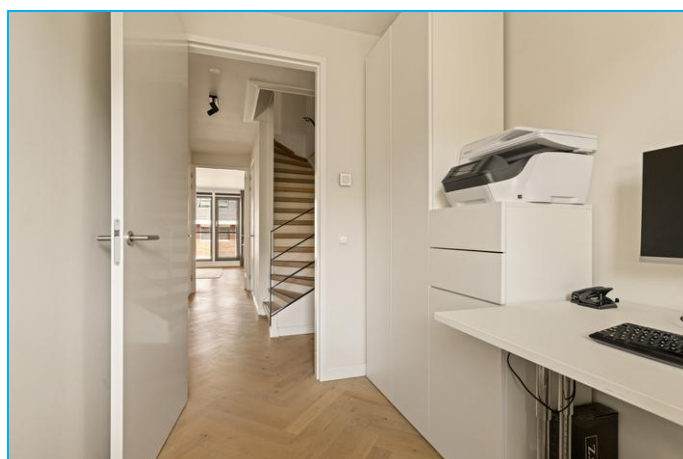
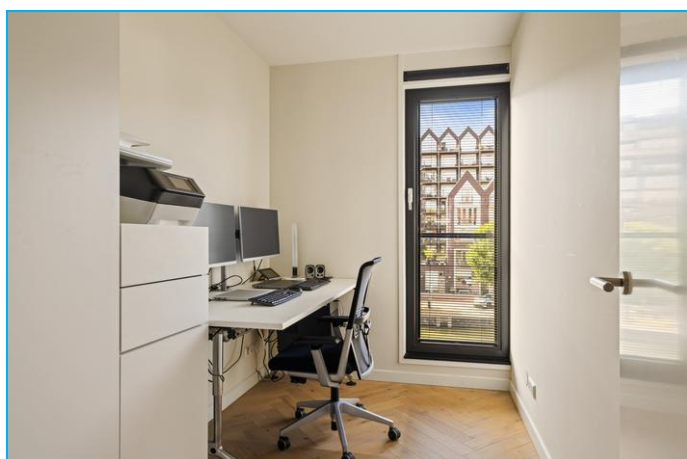
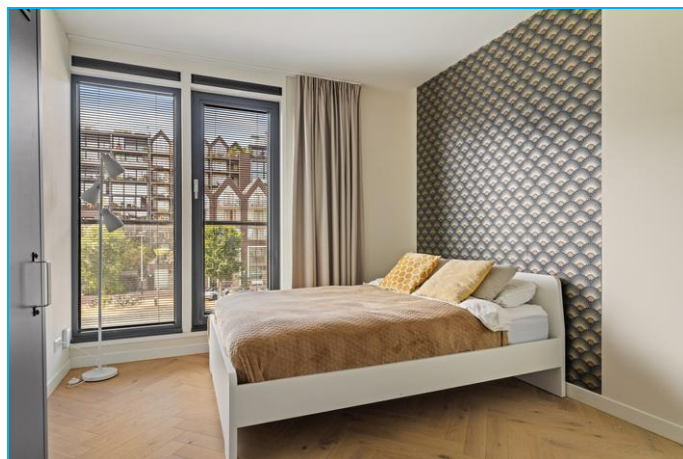
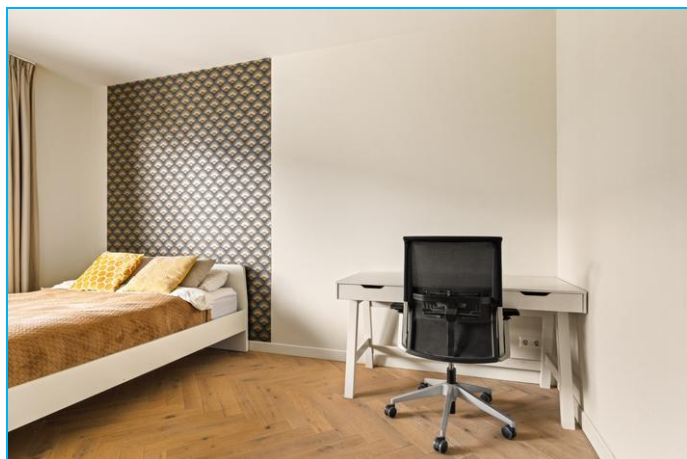
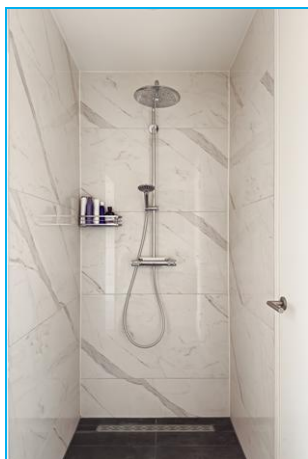
Wiborgeiland 139 AMSTERDAM

Foto's



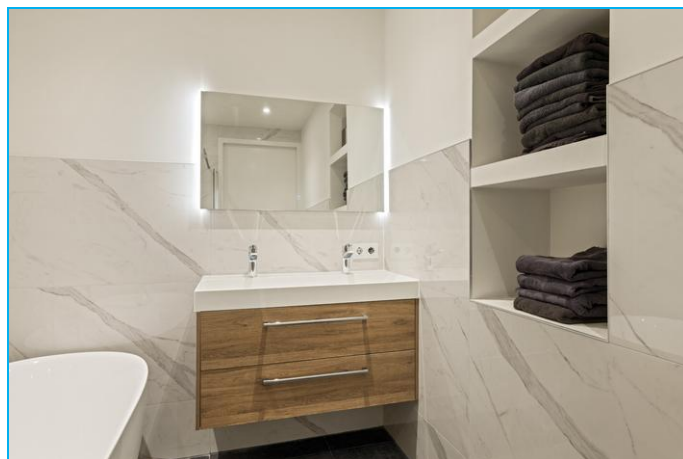
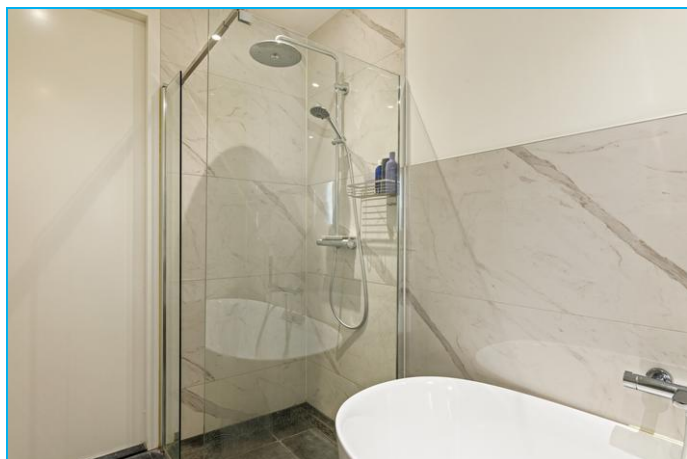
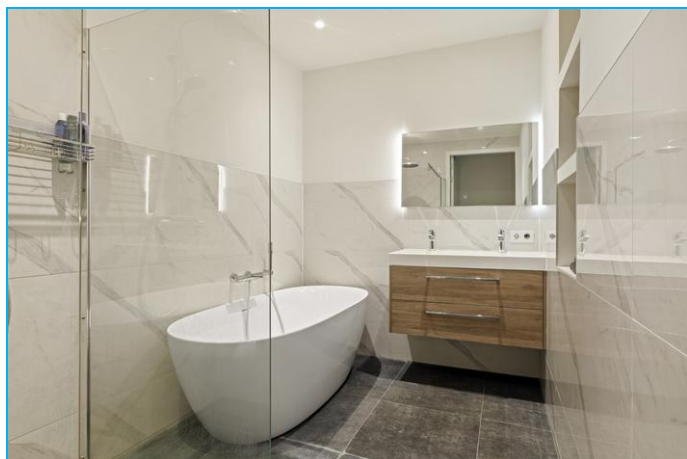
Wiborgeiland 139 AMSTERDAM

Foto's



Wiborgeiland 139 AMSTERDAM

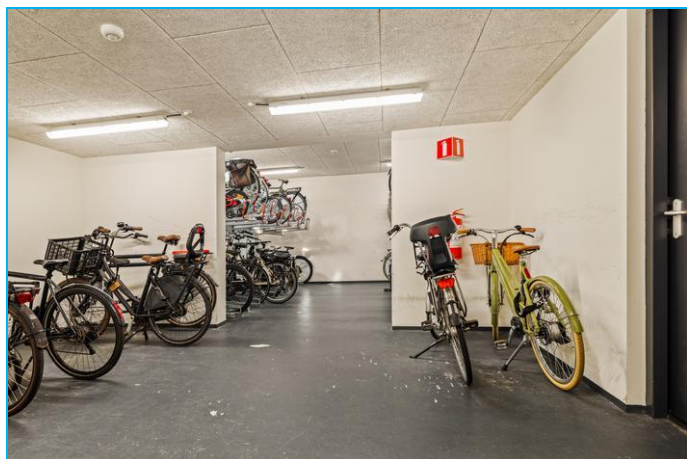
Foto's



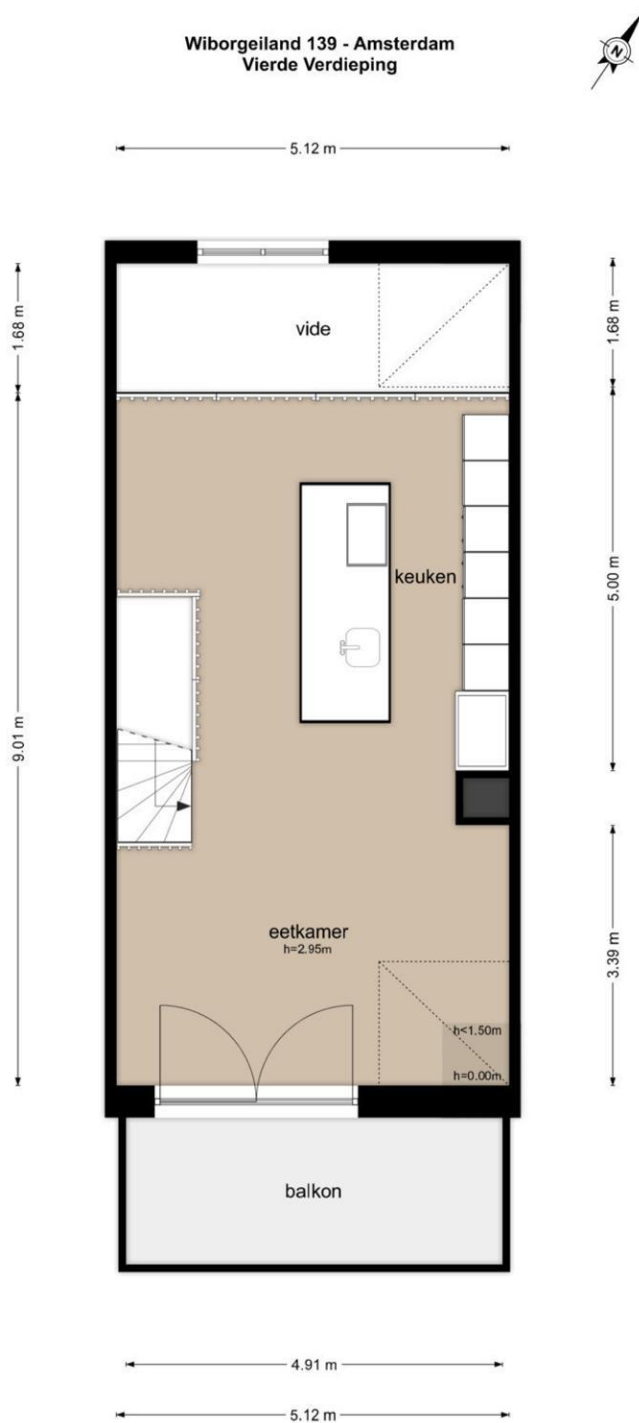
Wiborgeiland 139

AMSTERDAM

Foto's



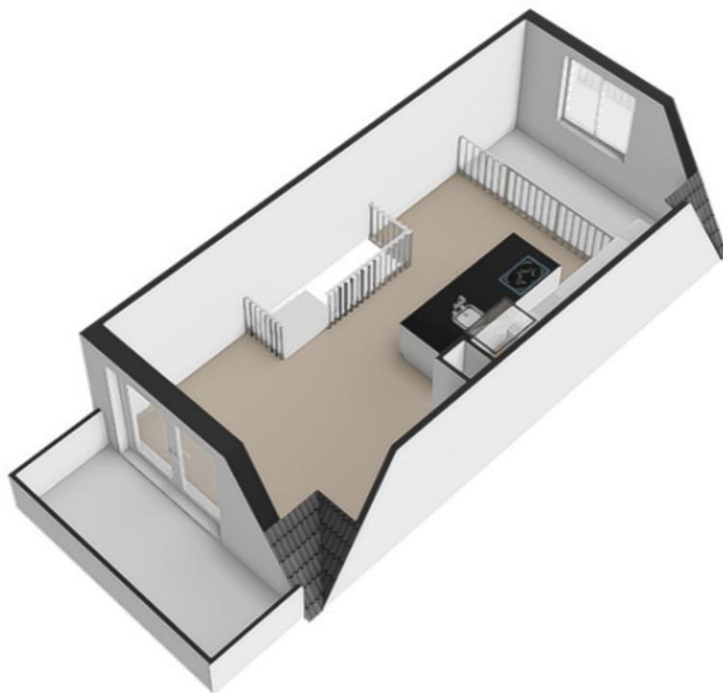
Vierde verdieping



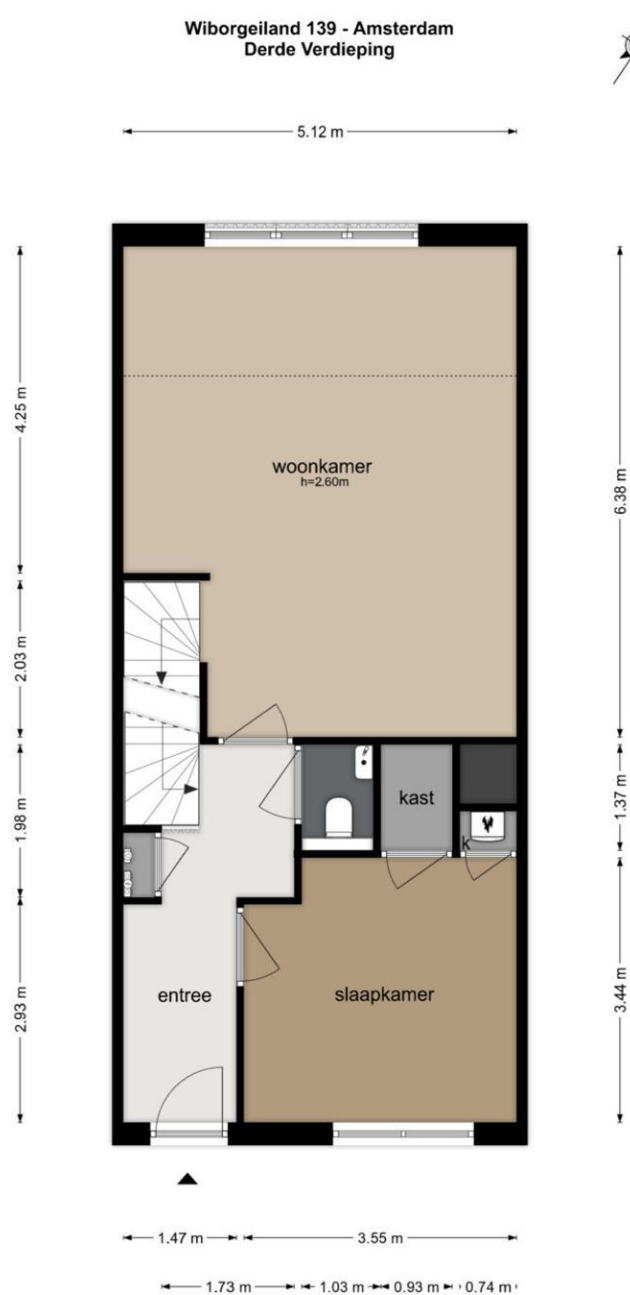
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.beeldgarage.nl

Wiborgeiland 139

AMSTERDAM



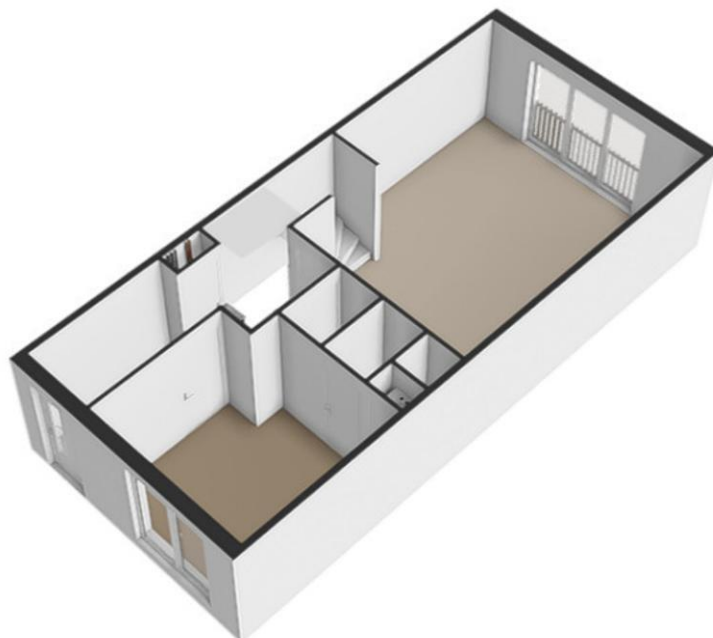
Derde verdieping



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

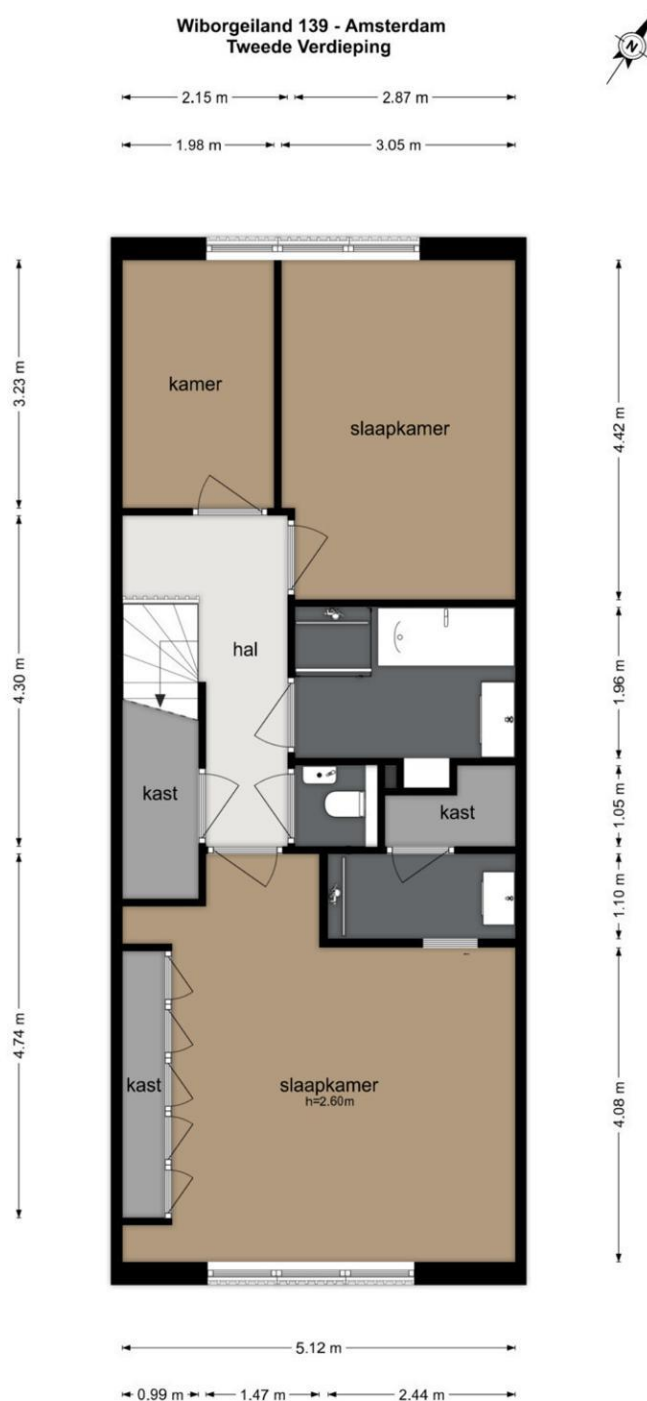
Wiborgeiland 139

AMSTERDAM



Wiborgeiland 139 AMSTERDAM

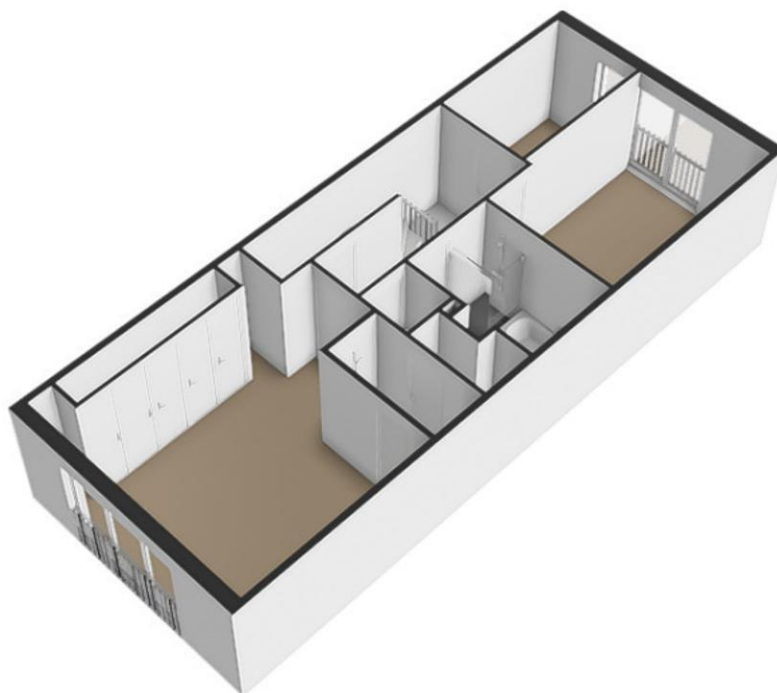
Tweede verdieping



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

Wiborgeiland 139

AMSTERDAM



Wiborgeiland 139
AMSTERDAM

NEN 2580



Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- kast op de overloop	☐	☐	☒	☐
- kastenwand in de master bedroom	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☒	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Wiborgeiland 139

AMSTERDAM

-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐

Wiborgeiland 139

AMSTERDAM

- Badkamer master bedroom	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- Stadsverwarming	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Wiborgeiland 139

AMSTERDAM

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

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?

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-
-

Algemene informatie voor u als koper van een woonhuis

Kosten koper (KK)

Gebruikelijk is dat bij verkoop van bestaande woningen de kosten van eigendomsoverdracht voor rekening komen van de koper. Deze eenmalige kosten bestaan uit:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten voor de leverings- en de hypotheekakte.

In de meeste gevallen zal de koper een hypotheek nodig hebben voor de aankoop van de woning. Deze kosten komen eveneens voor rekening van de koper en bestaan uit:

- Advieskosten die door uw hypotheekadviseur in rekening worden gebracht.
- Taxatiekosten voor het maken van een taxatierapport dat verlengd wordt door uw geldverstrekker.

Waarborgsom/bankgarantie

In de koopakte zal een artikel worden opgenomen omtrent de waarborgsom. Het is gebruikelijk dat u als koper een waarborgsom of een bankgarantie stelt ter grootte van 10 % van de koopsom binnen 4 weken na het sluiten van de koopovereenkomst dit ter nakoming van uw verplichtingen gesteld in de koopovereenkomst.

De levering

In de koopovereenkomst zal een uiterlijke datum opgenomen worden omtrent de levering van het woonhuis. De levering zal altijd geschieden leeg en ontruimd behoudens de mee verkochte roerende zaken, tenzij anders vermeld. U kunt hierbij denken aan een verhuurd woonhuis.

Baten en lasten

De baten en lasten komen voor rekening van koper met ingang van de datum van feitelijke levering. De lopende baten en lasten welke rusten op het woonhuis worden naar rato verdeeld.

Verzekeringen

Vanaf de datum dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (sleutel overdracht) draagt u als koper het risico van de woning. Dit betekent dat u het huis verzekerd dient te hebben. U moet hierbij denken aan een opstal-, inboedel- en een aansprakelijkheidsverzekering. Onze hypotheek- en assurantie adviseurs kunnen u hierbij uiteraard deskundig en vrijblijvend adviseren.

Drie dagen bedenktijd

U, als koper (natuurlijk persoon), heeft het recht een koopovereenkomst zonder opgave van reden te ontbinden. Dit recht heeft u gedurende 3 dagen na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst.

Keuze notaris

Zowel het opmaken van de koopovereenkomst als de leveringsakte zullen plaatsvinden bij een door de koper aan te wijzen notaris. Deze notaris dient gevestigd te zijn in de woonplaats of binnen een straal van 5 km van het verkochte object.

Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopende makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van € 0,15 per/km.

De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de bied procedure te

wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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 voorwaarden 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 niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 makelaar van de NVM 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 de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

PIMDEJONG

MAKELAARS

adres : postbus 36112 1020 MC AMSTERDAM
tel : 020 7729669
email : info@pimdejongmakelaars.nl
website : www.pimdejongmakelaars.nl