



VAN OSTADESTRAAT 86 3
1072 TB
AMSTERDAM

Vraagprijs € 925.000 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	103 m ²
Inhoud	323 m ³
Buitenruimte	circa 33 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1905
Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Beschrijving / Description

Van Ostadestraat 86-3 | Amsterdam

Licht, ruimte en buitenleven komen samen in dit uitstekend onderhouden dubbel bovenhuis met een zonnig balkon en een fantastisch dakterras midden in De Pijp.

Wonen op een toplocatie in De Pijp met een royaal dakterras, energielabel A en een uitstekende staat van onderhoud. Dit lichte en verrassend ruime dubbel bovenhuis van circa 103 m² beschikt over twee royale slaapkamers, een luxe badkamer, twee toiletten, een woningbreed balkon en een fantastisch dakterras van circa 28 m². Het pand is in 2012 vernieuwbouwd en sindsdien met zorg onderhouden. De erfpacht is afgekocht tot en met 2062 en de woning is direct te betrekken.

INDELING

Gemeenschappelijk trappenhuis naar de tweede verdieping waar zich de eigen entree van het appartement bevindt.

Derde verdieping

Via de hal met separaat toilet en praktische inpandige berging betreed je de royale woonverdieping. Direct valt de fraaie lichtinval op dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor als achterzijde. De doorzonindeling en open opzet zorgen voor een bijzonder ruimtelijk gevoel en maken dit een heerlijke plek om te wonen.

Aan de achterzijde ligt de sfeervolle woonkamer met openslaande deuren naar het zonnige, woningbrede balkon. Hier kijk je uit over de groene binnentuinen en geniet je van een rustige ligging midden in de stad.

De open keuken vormt het hart van de verdieping en beschikt over veel werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Aan de voorzijde is ruimte voor een royale eettafel, waardoor een fijne eetkamer ontstaat. Een ideale plek om uitgebreid te dineren of gasten te ontvangen. De gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie eiken visgraatparketvloer, die perfect aansluit bij de stijlvolle uitstraling van de woning en bovendien uitstekend is onderhouden.

Via de vaste trap bereik je de vierde verdieping.

Vierde verdieping

Ruime overloop met tweede toilet. Op deze verdieping bevinden zich twee volwaardige slaapkamers van goed formaat, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Beide slaapkamers beschikken over praktische inbouwkasten, waardoor er veel bergruimte aanwezig is. Dankzij de slimme indeling is het bovendien mogelijk om eenvoudig een derde slaapkamer of kantoorruimte te realiseren.

Centraal op deze verdieping bevindt zich de luxe badkamer, die in 2021 volledig is vernieuwd. De badkamer is uitgevoerd met hoogwaardige materialen en voorzien van een vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel.

Vanuit de overloop leidt een vaste trap naar het absolute hoogtepunt van de woning: het royale dakterras van circa 28 m². Hier geniet je de hele dag van de zon en een spectaculair 360 graden uitzicht over de Amsterdamse skyline. Het dakterras is daarnaast voorzien van een wateraansluiting en elektra, waardoor het de perfecte plek is om te ontspannen, te dineren of gasten te ontvangen.

Beschrijving / Description

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning ligt aan de Van Ostadestraat, één van de meest geliefde straten van De Pijp, op steenworpafstand van de Ferdinand Bolstraat. Deze populaire wijk staat bekend om haar levendige karakter, uitstekende horeca, speciaalzaken, boetieks en gezellige terrassen.

Voor de dagelijkse boodschappen bevinden de Albert Cuypmarkt, diverse supermarkten en speciaalzaken zich letterlijk om de hoek. Ook bekende hotspots zoals het Gerard Douplein, Marie Heinekenplein, de Frans Halsstraat en de vele restaurants rondom de Ceintuurbaan zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Voor ontspanning liggen zowel het Sarphatipark als de Amstel op korte afstand. Hierdoor combineert deze locatie het beste van twee werelden: de levendigheid van de stad met voldoende rust en groen in de directe omgeving.

De bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation De Pijp van de Noord/Zuidlijn ligt op enkele minuten lopen en biedt snelle verbindingen naar Amsterdam Zuid, Amsterdam Centraal en Amsterdam Noord. Daarnaast bevinden zich diverse tram- en busverbindingen in de directe omgeving. Een groot pluspunt van deze locatie is de uitstekende verbinding met Schiphol. Dankzij de Noord/Zuidlijn en treinverbindingen vanaf station Amsterdam Zuid bereik je de luchthaven al binnen circa 20 minuten. Met de auto zijn de Ring A10 en de uitvalswegen richting de A1, A2 en A4 eveneens snel bereikbaar.

Kortom, een toplocatie midden in De Pijp waar alle voorzieningen, horeca, openbaar vervoer, groen én internationale verbindingen binnen handbereik zijn.

BIJZONDERHEDEN

- Dubbel bovenhuis van circa 103 m² woonoppervlakte;
- Fantastisch dakterras van circa 28 m² met panoramisch uitzicht over Amsterdam;
- Balkon grenzend aan de woonkamer;
- Geheel pand vernieuwbouwd in 2012;
- Uitstekend onderhouden woning;
- Direct te betrekken;
- Twee royale slaapkamers;
- Mogelijkheid tot het realiseren van een derde slaapkamer of thuiswerkplek;
- Praktische inbouwkasten op de slaapverdieping;
- Luxe badkamer, volledig vernieuwd in 2021;
- Twee toiletten, verdeeld over beide woonlagen;
- Fraaie eiken visgraatparketvloer op de woonverdieping;
- Houten vloer op de slaapverdieping;
- Schilderwerk aan de voor- en achterzijde uitgevoerd in 2022;
- Energielabel A;
- Kleinschalige en actieve VvE;
- VvE-bijdrage € 148,28 per maand;
- Erfpacht afgekocht tot en met 31 december 2062;
- Oplevering in overleg.

Beschrijving / Description

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Van Ostadestraat 86 te Amsterdam" en wordt beheerd door de leden zelf. De maandelijkse bijdrage is € 148,28.

EIGENDOM

Het appartementsrecht is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidig tijdvak is volledig afgekocht en loopt t/m 31-12-2062. De algemene bepalingen 2000 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

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, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde en vierde verdieping van het gebouw, met dakterras, plaatselijk bekend 1072 TB Amsterdam, Van Ostadestraat 86-3, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie V complexaanduiding 12006-A appartementsindexnummer 3, uitmakende het eenhonderdeenentwintig/tweehonderdneuentachtigste (121/289e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Van Ostadestraat 86-3 | Amsterdam

Light, space and outdoor living come together in this exceptionally well-maintained duplex apartment featuring a sunny balcony and a fantastic rooftop terrace in the heart of De Pijp.

Live in a prime location in De Pijp with a generous rooftop terrace, Energy Label A, and an excellent state of maintenance. This bright and surprisingly spacious duplex upper-level apartment of approximately 103 m² offers two generous bedrooms, a luxurious bathroom, two separate toilets, a sunny balcony adjoining the living room, and a fantastic rooftop terrace of approximately 28 m². The building was comprehensively renovated and rebuilt in 2012 and has been carefully maintained ever since. The ground lease has been prepaid until 2062, and the property is truly move-in ready.

LAYOUT

Shared staircase leading to the second floor, where the private entrance to the apartment is located.

Third Floor

Through the hallway with a separate toilet and a practical internal storage room, you enter the spacious living floor. The abundance of natural light is immediately noticeable thanks to the large windows at both the front and rear of the property. The through-living layout and open design create a wonderful sense of space and make this a fantastic place to live.

At the rear of the apartment is the inviting living room with French doors opening onto the sunny, full-width balcony. From here, you overlook the green inner gardens and enjoy a peaceful setting in the heart of the city.

The open-plan kitchen forms the heart of this floor and offers ample workspace and storage. It is equipped with various built-in appliances, including a 4-burner gas hob, extractor hood, oven, refrigerator, freezer, and dishwasher. At the front of the property, there is plenty of space for a large dining table, creating a comfortable dining area that is perfect for entertaining guests or enjoying long dinners with family and friends. The entire floor is finished with a beautiful oak herringbone parquet floor that perfectly complements the stylish character of the home and is in excellent condition.

A fixed staircase leads to the fourth floor.

Fourth Floor

Spacious landing with a second toilet. This floor offers two well-proportioned bedrooms, one at the front and one at the rear. Both bedrooms feature practical built-in wardrobes, providing ample storage space. Thanks to the smart layout, it is also easy to create a third bedroom or home office.

Centrally located on this floor is the luxurious bathroom, which was completely renovated in 2021. Finished with high-quality materials, it features a freestanding bathtub, spacious walk-in shower, and a stylish vanity unit.

From the landing, a fixed staircase leads to the absolute highlight of the property: the generous rooftop terrace of approximately 28 m². Here, you can enjoy sunshine throughout the day and spectacular 360-degree views across the Amsterdam skyline. The terrace is also equipped with water and electricity connections, making it the perfect place to relax, dine, or entertain guests.

Beschrijving / Description

LOCATION AND ACCESSIBILITY

The property is located on Van Ostadestraat, one of the most sought-after streets in De Pijp, just a stone's throw from Ferdinand Bolstraat. This popular neighbourhood is known for its vibrant atmosphere, excellent restaurants and cafés, specialty shops, boutiques, and lively terraces.

For daily shopping, the Albert Cuyp Market, several supermarkets, and specialty stores are literally around the corner. Well-known hotspots such as Gerard Douplein, Marie Heinekenplein, Frans Halsstraat, and the many restaurants around Ceintuurbaan can all be reached within minutes.

For relaxation, both Sarphatipark and the Amstel River are within walking distance. This location perfectly combines the best of both worlds: the energy of city life with plenty of greenery and tranquillity nearby.

Accessibility is excellent. De Pijp metro station on the North/South Line is just a few minutes' walk away, offering fast connections to Amsterdam Zuid, Amsterdam Central Station, and Amsterdam Noord. In addition, various tram and bus connections are available in the immediate vicinity. A major advantage of this location is its excellent connection to Schiphol Airport. Thanks to the North/South Line and train connections from Amsterdam Zuid Station, Schiphol can be reached in approximately 20 minutes. By car, the A10 Ring Road and major highways connecting to the A1, A2, and A4 are also easily accessible.

In short, a prime location in the heart of De Pijp where all amenities, restaurants, public transport, green spaces, and international connections are within easy reach.

FEATURES

- Duplex upper-level apartment with approximately 103 m² of living space;
- Fantastic rooftop terrace of approximately 28 m² with panoramic views over Amsterdam;
- Balcony adjoining the living room;
- Entire building comprehensively renovated and rebuilt in 2012;
- Exceptionally well-maintained property;
- Ready for immediate occupation;
- Two spacious bedrooms;
- Possibility to create a third bedroom or home office;
- Practical built-in wardrobes on the bedroom floor;
- Luxurious bathroom, fully renovated in 2021;
- Bathroom featuring a freestanding bathtub and spacious walk-in shower;
- Two separate toilets, one on each floor;
- Beautiful oak herringbone parquet flooring on the living floor;
- Wooden flooring on the bedroom floor;
- Exterior painting at both front and rear completed in 2022;
- Energy Label A;
- Small-scale and active Homeowners' Association (VvE);
- Monthly service charges of €148.28;
- Ground lease prepaid until 31 December 2062;
- Transfer date in consultation.

Beschrijving / Description

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (WE)

The Homeowners' Association is called "Vereniging van Eigenaars Van Ostadestraat 86 te Amsterdam" and is self-managed by its members. The monthly service charge is €148,28.

OWNERSHIP

The apartment right is situated on leasehold land. The current leasehold period has been fully prepaid and runs until 31 December 2062. The General Provisions 2000 of the Municipality of Amsterdam apply.

SUSTAINABILITY

This property has an Energy Label A.

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

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right entitling the exclusive use of the residence located on the third and fourth floors of the building, including rooftop terrace, locally known as Van Ostadestraat 86-3, 1072 TB Amsterdam, cadastrally registered in the Municipality of Amsterdam, Section V, complex designation 12006-A, apartment index number 3, representing a one hundred and twenty-one/two hundred and eighty-nine (121/289th) undivided share in the community.

CLAUSES

- Age Clause applicable.

Foto's / Photos





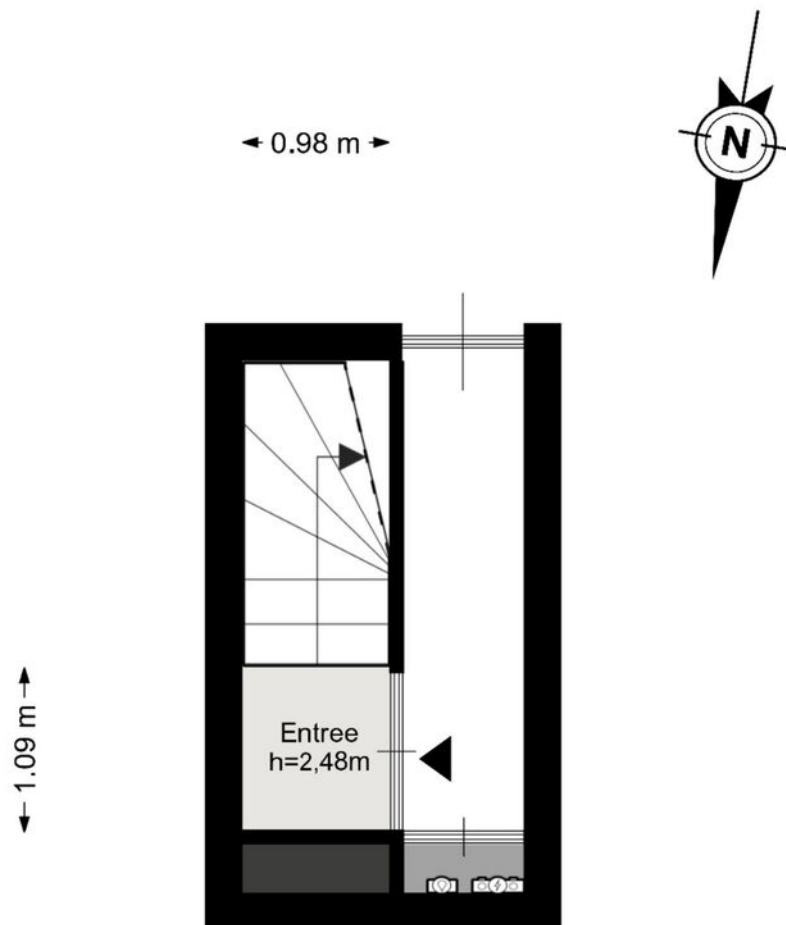






Plattegrond / Floorplan

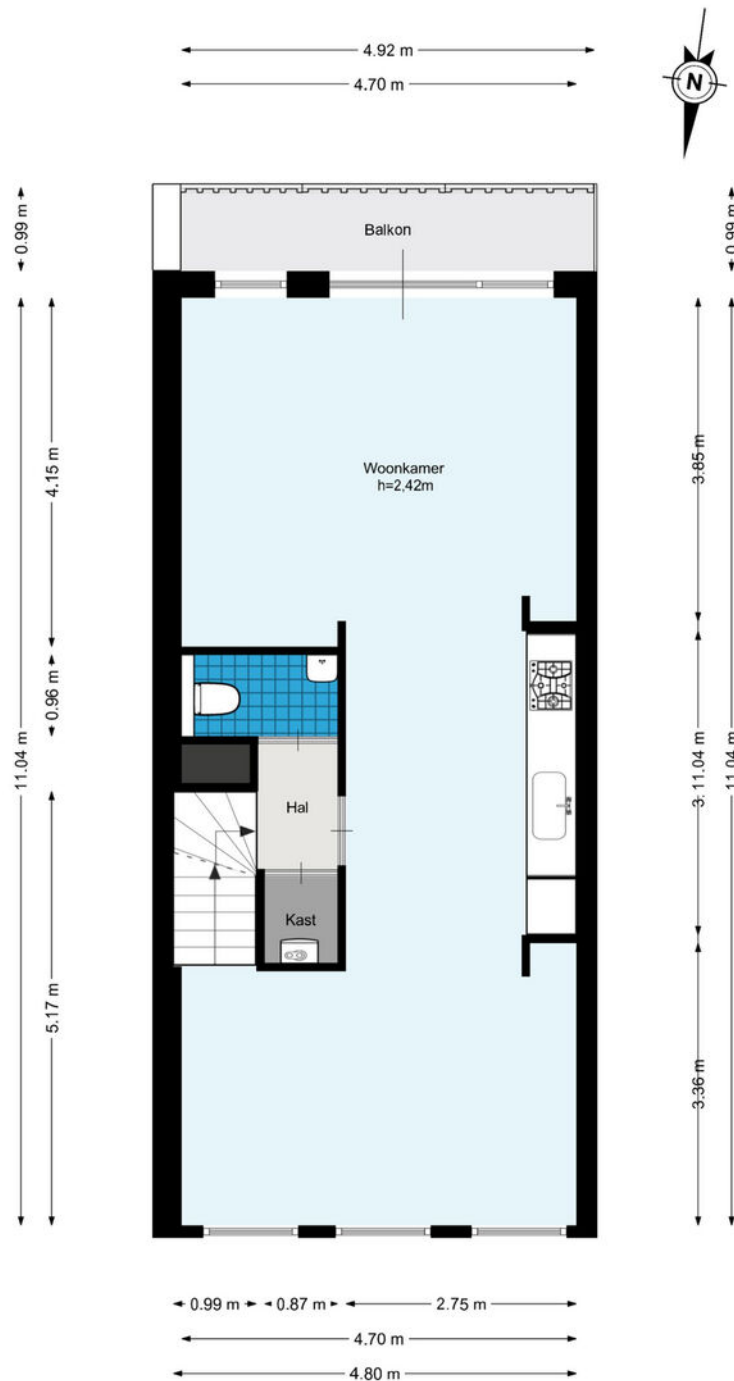
Van Ostadestraat 86-3 - Amsterdam
Tweede verdieping



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

Plattegrond / Floorplan

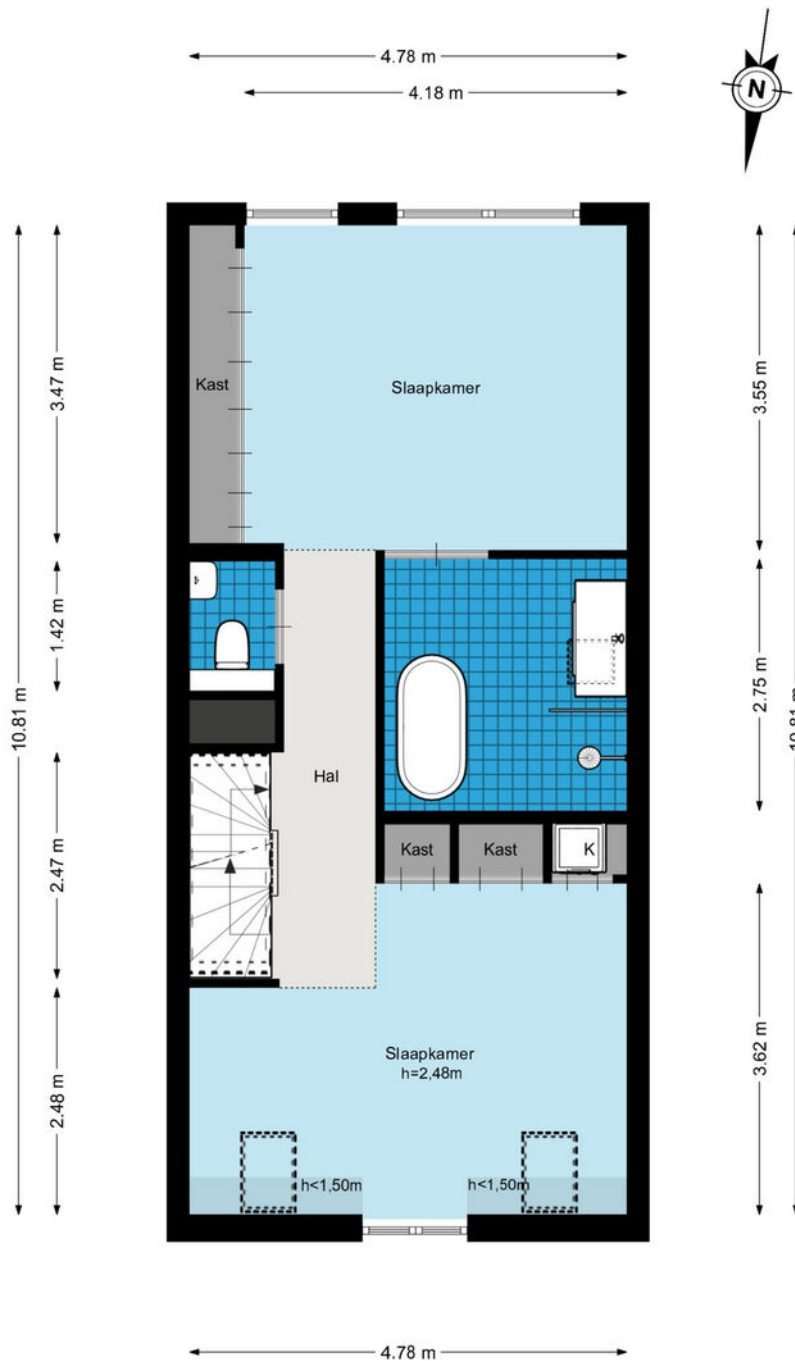
Van Ostadestraat 86-3 - Amsterdam
Derde verdieping



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

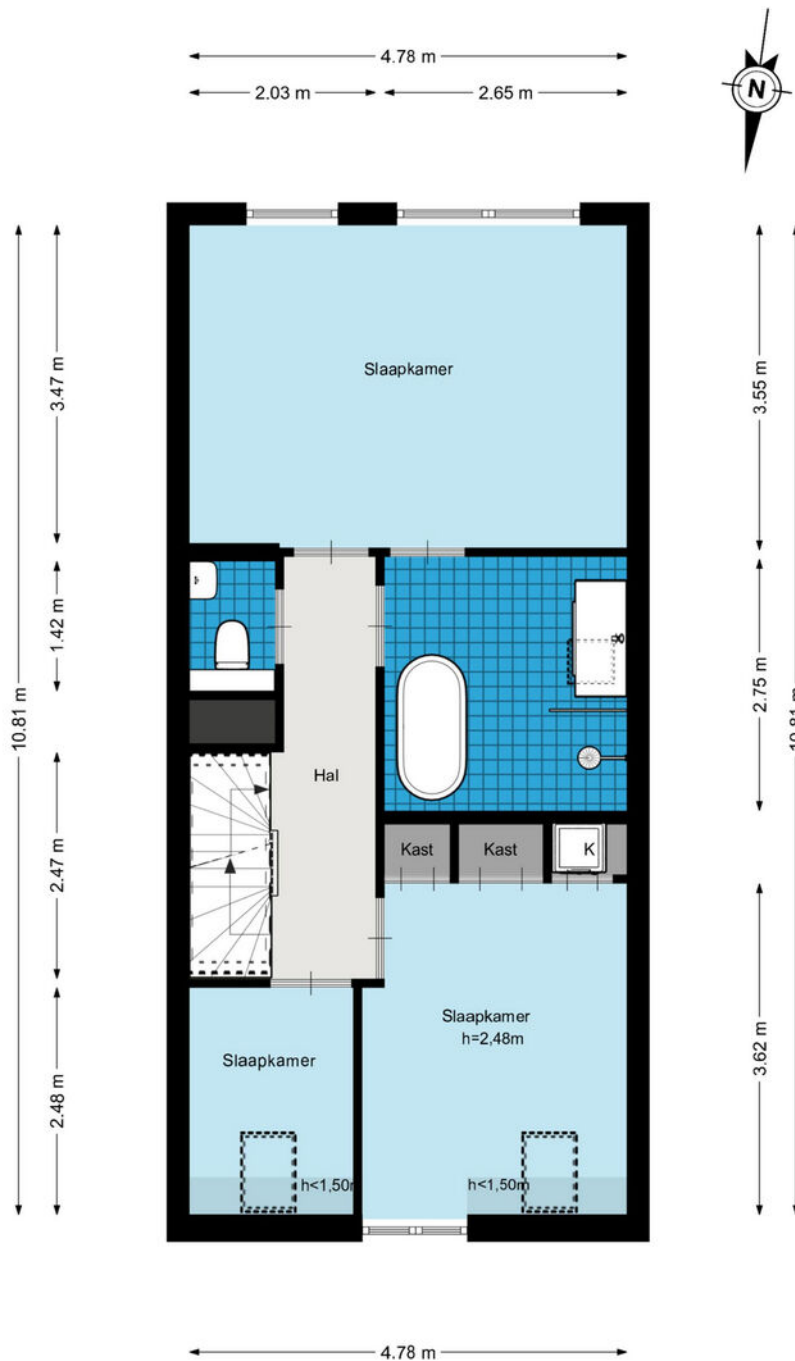
Plattegrond / Floorplan

Van Ostadestraat 86-3 - Amsterdam
Vierde verdieping



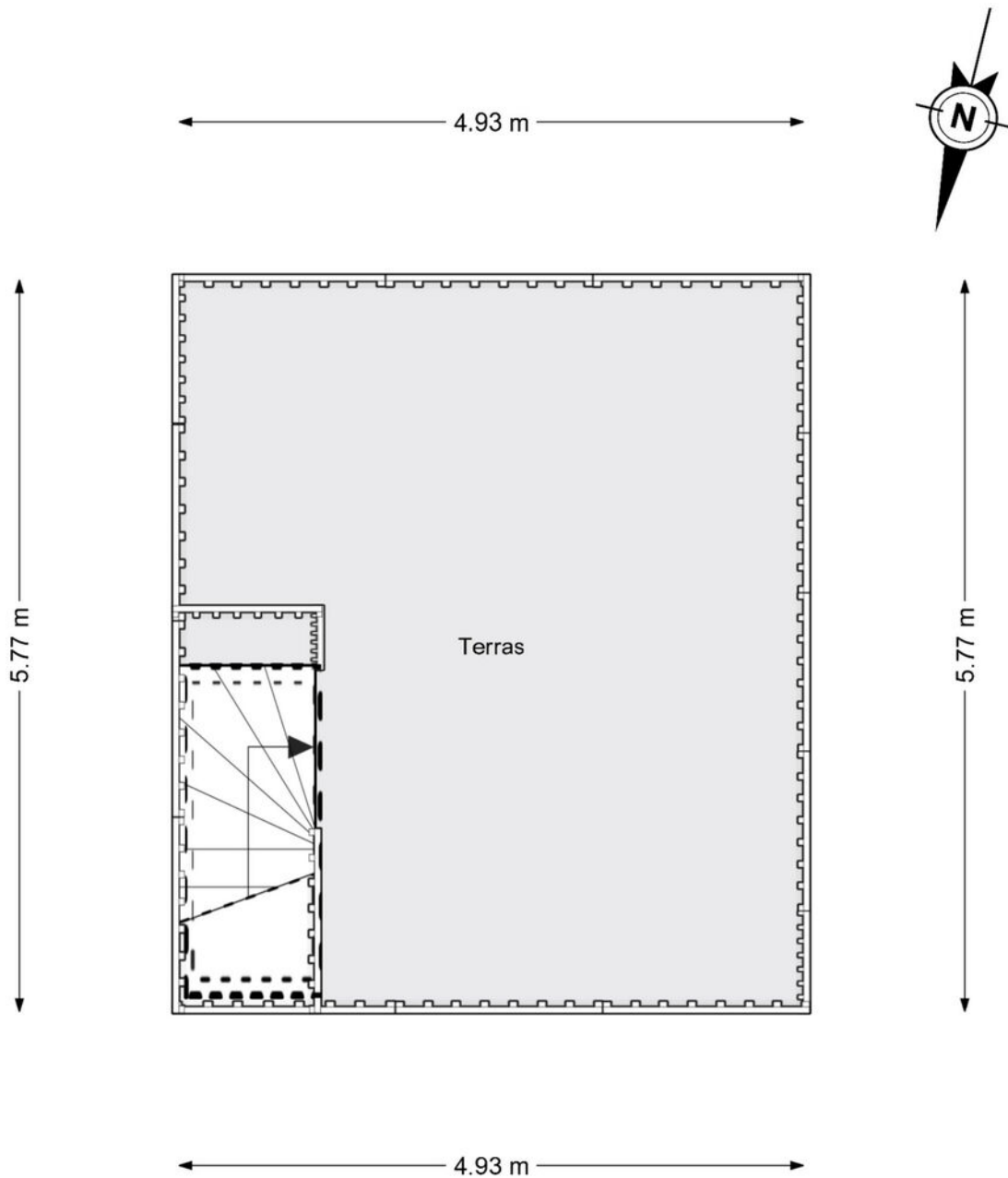
Plattegrond / Floorplan

Van Ostadestraat 86-3 - Amsterdam
Vierde verdieping - Alternatief



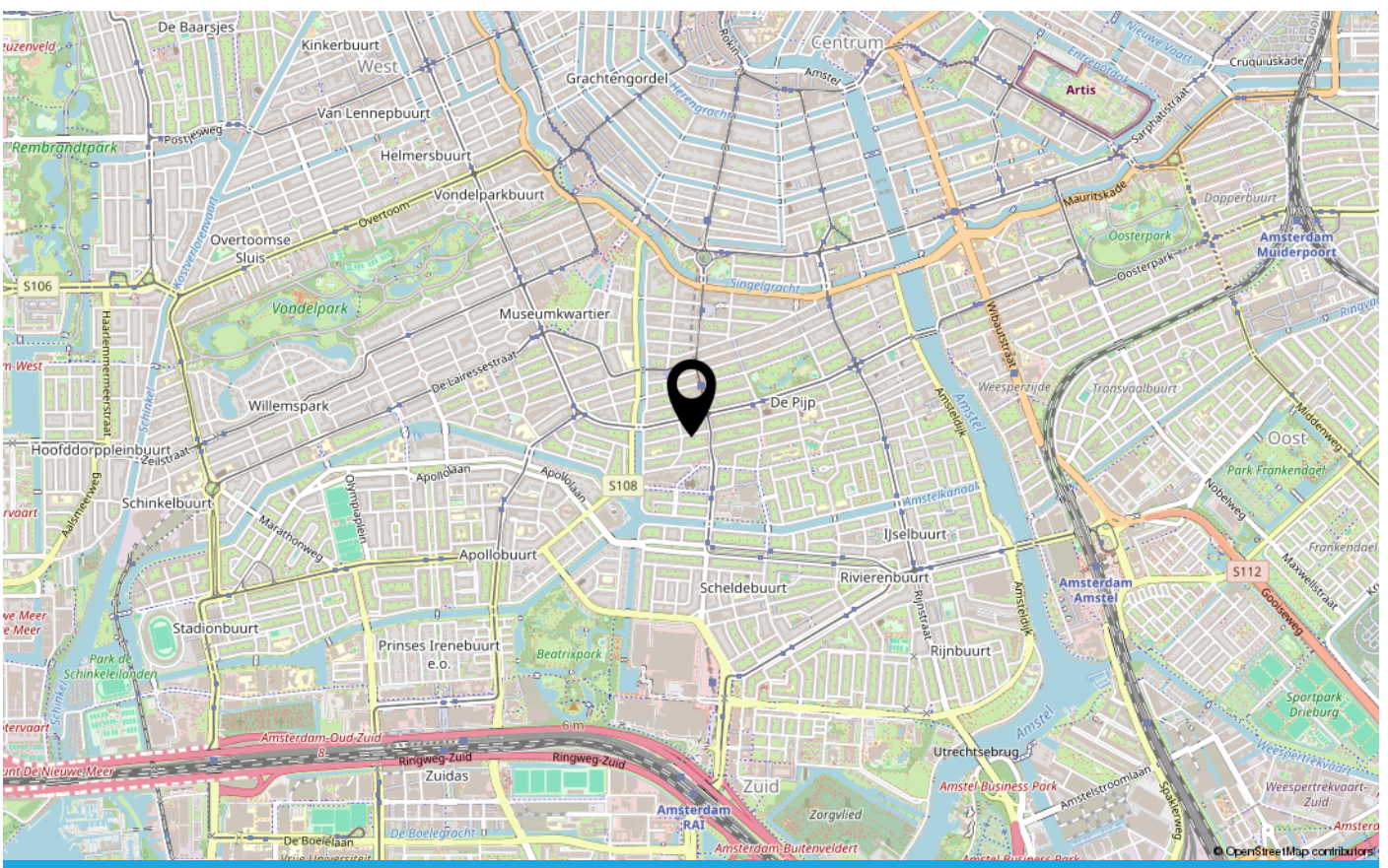
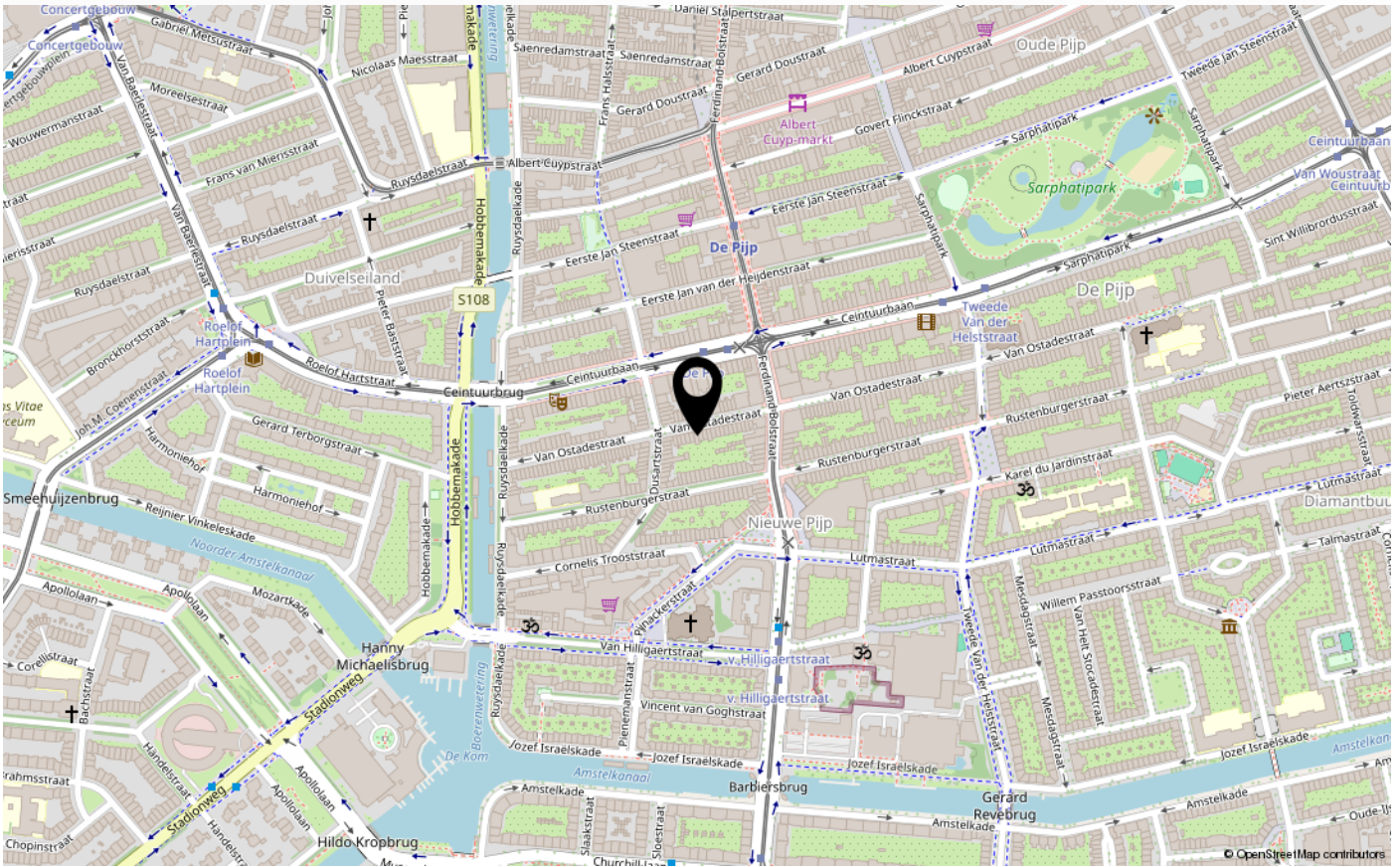
Plattegrond / Floorplan

Van Ostadestraat 86-3 - Amsterdam Dakterras



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

Locatie / Location



Statistieken / Statistics

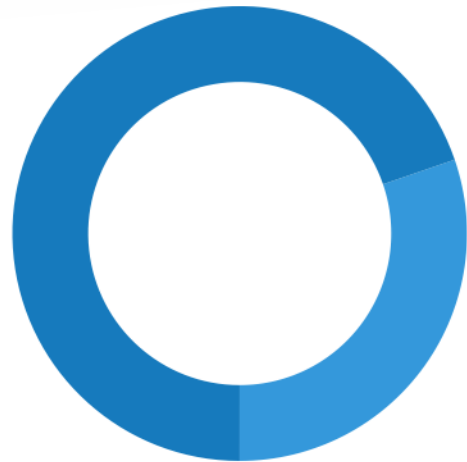
Buurtinformatie - Amsterdam / Cornelis Troostbuurt

Leeftijd



0 - 14: 9% 15 - 24: 11% 25 - 44: 47%
45 - 64: 21% 65+: 12%

Koop / huur



Koop: 30% Huur: 70%

Huishoudens



Eenpersoons: 60% Zonder kinderen: 27%
Met kinderen: 14%

 47%

 53%

 0,3 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