



Kastanjelaan 20, 1161 VC Zwanenburg

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

Omschrijving

NIEUW! Karakteristieke 2-onder-1-kapwoning met royale garage, diepe tuin en volop mogelijkheden in het hart van Oud-Zwanenburg. Op een royaal perceel van maar liefst 336 m² eigen grond, staat deze bijzondere en karakteristieke 2-onder-1-kapwoning uit 1925. Een woning die direct opvalt door haar authentieke uitstraling, de indrukwekkende hoge plafonds op de begane grond en de uitzonderlijke mogelijkheden die het perceel biedt. Naast de woning bevindt zich een royale, vrijstaande en volledig verwarmde garage van ruim 40 m², voorzien van elektra, water en overige nutsvoorzieningen. Deze multifunctionele ruimte is niet alleen ideaal voor het stallen van auto's, motoren of fietsen, maar leent zich ook uitstekend als hobbyruimte, atelier, praktijkruimte of kantoor aan huis. Met enkele aanpassingen kan deze ruimte zelfs worden omgevormd tot zelfstandige woonruimte, bijvoorbeeld als mantelzorgwoning, gastenverblijf of woonruimte voor thuiswonende kinderen. Het perceel is fraai aangelegd met een rijke variatie aan volwassen beplanting, waardoor u het hele jaar door geniet van een groene woonomgeving. De diepe achtertuin biedt volop ruimte om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te leven. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een ruime houten terrasoverkapping met extra bergruimte. Hier kunt u tot in de late uurtjes genieten ongeacht het weer. De woning beschikt momenteel over twee ruime slaapkamers, maar biedt nog meer potentie. De aanwezige bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap; door het realiseren van een vaste trap ontstaat hier eenvoudig een volwaardige derde slaapkamer of extra werkruimte. Op de ruime oprit naast de woning is bovendien voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor meerdere auto's op eigen terrein.

DE LOCATIE:

Wonen in Zwanenburg: dorpse rust met de stad binnen handbereik

Zwanenburg staat bekend als een vriendelijk en groen dorp aan de rand van de gemeente Haarlemmermeer, direct grenzend aan Amsterdam. Hier woont u in een rustige, dorpse omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het dorp beschikt over een gezellige winkelstraat met een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Daarnaast zijn er diverse basisscholen, sportverenigingen, recreatiemogelijkheden en meerdere groene parken aanwezig. De ruim opgezette woonomgeving en de afwisseling van karakteristieke woningen en moderne bebouwing zorgen voor een prettige leefomgeving voor jong en oud.

De bereikbaarheid is uitstekend. Zowel Amsterdam als Haarlem bevinden zich op slechts enkele autominuten afstand. Op circa 10 minuten loopafstand ligt station Halfweg-Zwanenburg, vanwaar u binnen minder dan 10 minuten op Amsterdam Centraal of Haarlem Centraal arriveert. Hierdoor combineert u het beste van twee werelden: rustig wonen in een dorp met alle culturele, culinaire en recreatieve voorzieningen van de grote stad binnen handbereik. Ook het populaire winkelgebied The Style Outlets Amsterdam bevindt zich op loopafstand. Op het historische terrein van de voormalige suikerfabriek vindt u meer dan 115 premium winkels, restaurants en cafés.

Indeling

Begane grond Entree, ontvangsthall met meterkast, toiletruimte en lange gang voorzien van praktische trapkast. De sfeervolle doorzonwoonkamer profiteert van veel natuurlijke lichtinval en biedt dankzij de schuifpui direct toegang tot het houten terras en de achtertuin. De halfopen keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en vormt een prettig geheel met de leefruimte.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot de moderne badkamer, uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer met directe toegang tot het brede balkon over de volledige breedte van de woning. Aan de voorzijde ligt een tweede ruime slaapkamer met een eigen walk-in closet.

Zolderverdieping

Bergzolder bereikbaar via een vlizotrap. Door het plaatsen van een vaste trap kan hier eenvoudig een ruime derde slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek worden gerealiseerd.

Buitenruimte

Fraai aangelegde voor-, zij- en achtertuin met veel privacy.

Diepe en groene achtertuin.

Ruime houten terrasoverkapping met extra bergruimte.

Verwarmde vrijstaande garage van ruim 40 m² met elektrische roldeur.

Aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig.

Ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Bijzonderheden

Vraagprijs: € 625.000, - k.k.

Oplevering in overleg

Bouwjaar: 1925

Woonoppervlakte: 87 m²

Perceeloppervlakte: 336 m²

Eigen grond

Karakteristieke woning met hoge plafonds

Vrijstaande verwarmde garage van ruim 40 m²

Uitstekend geschikt voor kantoor, hobbyruimte of mantelzorgvoorziening

Mogelijkheid tot realiseren van een derde slaapkamer

Elektrisch toegangshek

Diepe, privacyvolle achtertuin met overkapping

Parkeren op eigen terrein

Centrale ligging nabij winkels, openbaar vervoer, Amsterdam en Haarlem

Een unieke woning met karakter, ruimte en uitzonderlijke mogelijkheden op een toplocatie in Zwanenburg. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de charme en mogelijkheden van deze bijzondere woning.

ENGLISH

Characterful Semi-Detached Home with Spacious Garage, Deep Garden, and Endless Potential in the Heart of Old Zwanenburg Situated on a generous 336 m² freehold plot, this distinctive and characterful semi-detached home, dating from 1925, immediately stands out thanks to its authentic appearance, impressive high ceilings on the ground floor, and the exceptional opportunities offered by the property.

Adjacent to the house is a spacious, detached, and fully heated garage of over 40 m², equipped with electricity, water, and all necessary utility connections. This versatile space is ideal not only for parking cars, motorcycles, or bicycles, but also serves perfectly as a hobby room, studio, home office, or practice space. With some modifications, it could even be converted into a self-contained living unit, suitable as a guest house, informal care accommodation, or independent living space for adult children.

The beautifully landscaped plot features a rich variety of mature planting, allowing you to enjoy a green and attractive living environment throughout the year. The deep rear garden offers ample space for relaxation, gardening, and outdoor entertaining. At the rear of the garden, you will find a spacious wooden covered terrace with additional storage space, providing the perfect setting to enjoy outdoor living well into the evening, regardless of the weather. The property currently offers two spacious bedrooms, but there is further potential. The existing attic storage space is accessible via a pull-down ladder; by installing a fixed staircase, this area can easily be transformed into a full-sized third bedroom, home office, or hobby room.

The generous driveway alongside the property provides ample off-street parking for multiple vehicles.

LOCATION

Living in Zwanenburg: Village Charm with the City Within Easy Reach

Zwanenburg is known as a friendly and green village on the edge of the Haarlemmermeer municipality, directly bordering Amsterdam. Here, you can enjoy a peaceful village atmosphere while having all daily amenities close at hand. The village offers a pleasant shopping street with a wide range of shops, supermarkets, cafés, and restaurants. In addition, there are several primary schools, sports clubs, recreational facilities, and green parks. The spacious residential setting, combined with a mix of characterful homes and modern developments, creates an attractive living environment for residents of all ages.

Accessibility is excellent. Both Amsterdam and Haarlem can be reached within minutes by car. Halfweg-Zwanenburg railway station is approximately a 10-minute walk away, providing direct train connections to both Amsterdam Central Station and Haarlem Central Station in less than 10 minutes. This allows you to enjoy the best of both worlds: peaceful village living with all the cultural, culinary, and recreational attractions of the city within easy reach.

The popular shopping destination Amsterdam The Style Outlets is also within walking distance. Located on the historic grounds of the former sugar factory, it offers more than 115 premium stores, restaurants, and cafés.

Layout

Ground Floor

Entrance hall with meter cupboard, guest toilet, and a long hallway featuring a practical under-stair storage cupboard. The inviting dual-aspect living room benefits from abundant natural light and, thanks to the sliding doors, provides direct access to the wooden terrace and rear garden. The semi-open kitchen is equipped with various built-in appliances and forms a pleasant connection with the living area.

First Floor

Landing with access to the modern bathroom, fitted with a walk-in shower, washbasin vanity unit, and toilet. At the rear of the property is a generous master bedroom with direct access to the wide balcony spanning the full width of the house. At the front is a second spacious bedroom featuring its own walk-in wardrobe.

Attic Floor

Storage attic accessible via a pull-down ladder. By installing a fixed staircase, this space can easily be converted into a spacious third bedroom, hobby room, or home office.

Outdoor Space

Beautifully landscaped front, side, and rear gardens offering excellent privacy
Deep and green rear garden
Spacious wooden covered terrace with additional storage space
Detached heated garage of over 40 m² with electric roller door
Connections available for a washing machine and dryer
Spacious driveway with parking for multiple vehicles on private property

Key Features

Asking price: €625,000 costs buyer (k.k.)
Completion date by mutual agreement
Built in 1925
Living area: 87 m²
Plot size: 336 m²
Freehold property
Characterful home with high ceilings
Detached heated garage of over 40 m²
Ideal for a home office, hobby room, or informal care accommodation
Potential to create a third bedroom
Electric entrance gate
Deep, private rear garden with covered terrace
Off-street parking on private property
Central location close to shops, public transport, Amsterdam, and Haarlem

A unique home offering character, space, and exceptional possibilities in a prime location in Zwanenburg. Schedule a viewing today and experience for yourself the charm and potential of this remarkable property.

Kenmerken

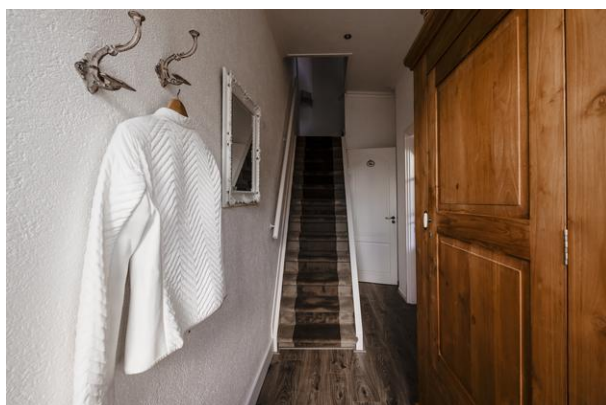
Vraagprijs	: € 625.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 310 m ³
Perceel oppervlakte	: 336 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 87 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1925
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 160 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 44 m ² (1.078 bij 405 cm)
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Alarminstallatie, Rolluiken, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom

Locatie

Kastanjelaan 20
1161 VC ZWANENBURG



Foto's



Foto's



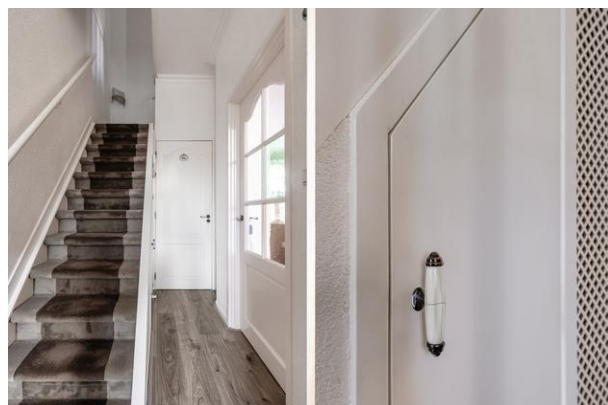
Foto's



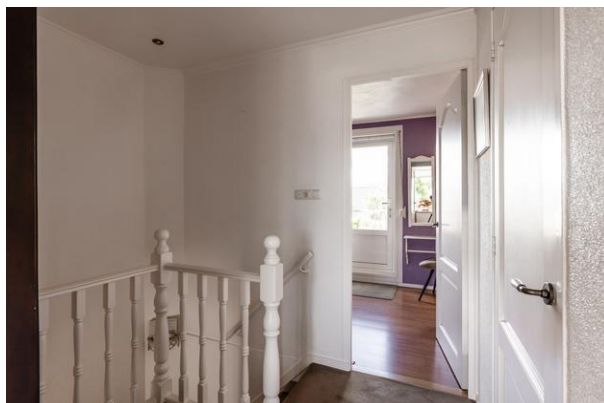
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



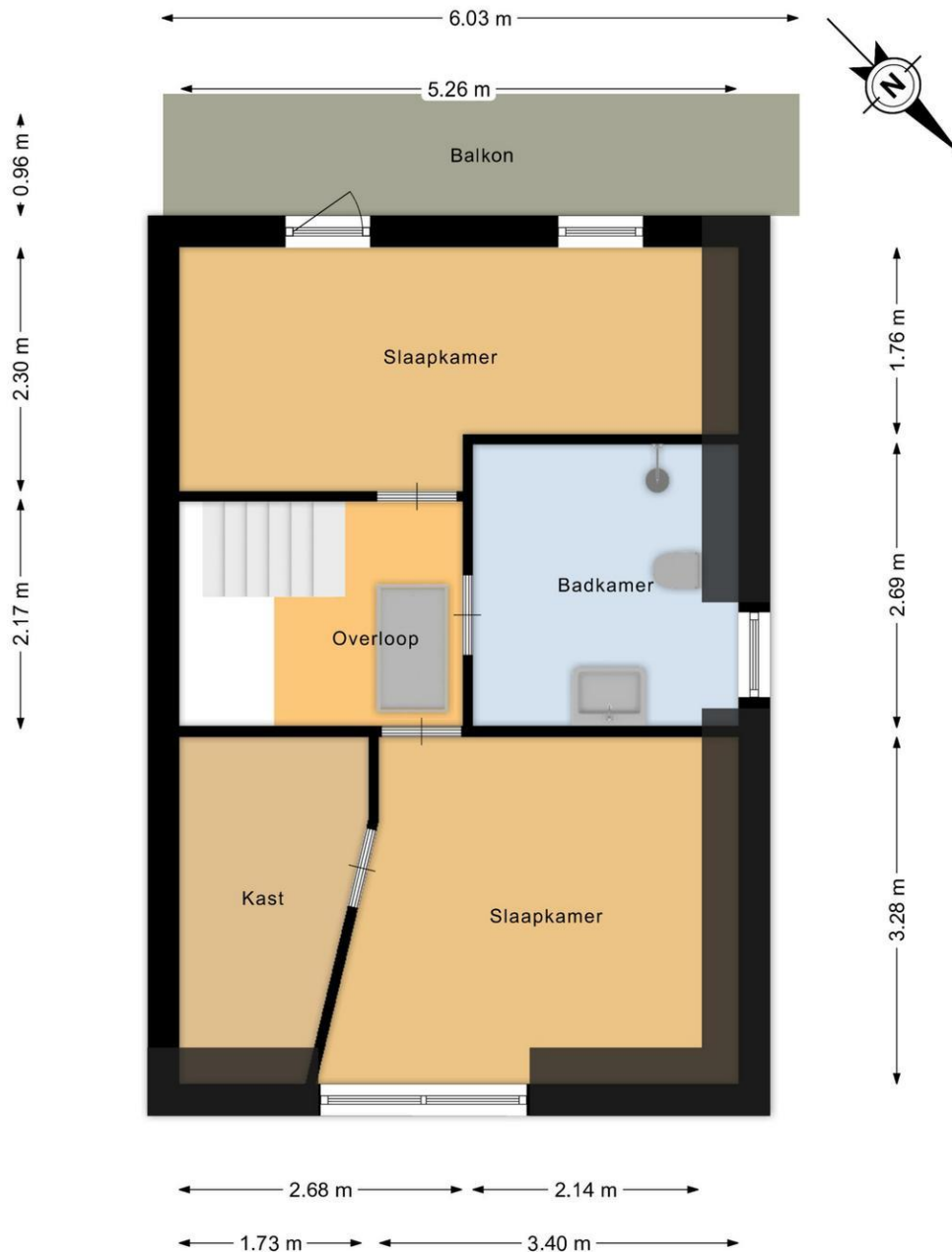
Plattegrond



Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2026

Plattegrond

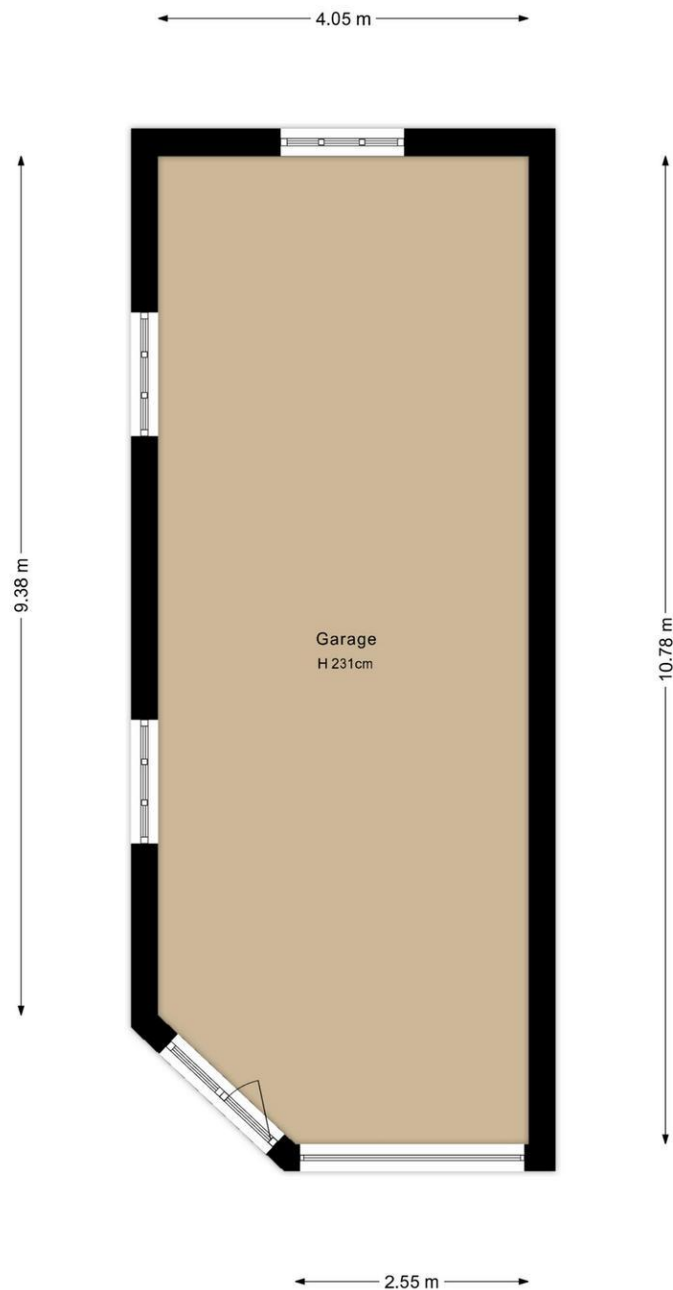
Kastanjelaan 20 - Zwanenburg 1e Etage



Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2026

Plattegrond

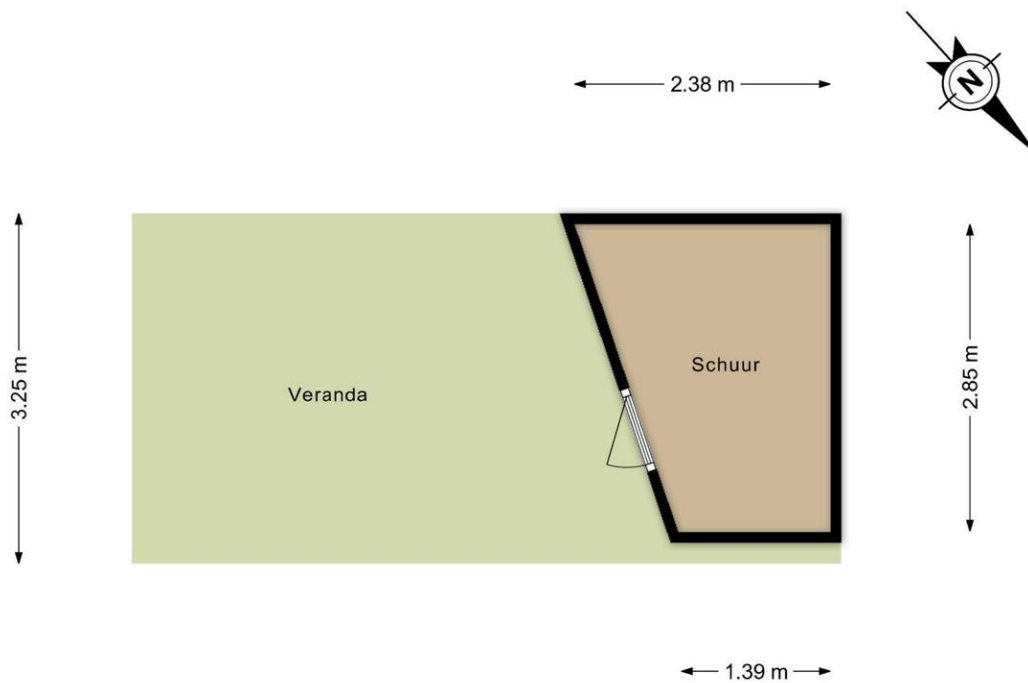
Kastanjelaan 20 - Zwanenburg Garage



Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2026

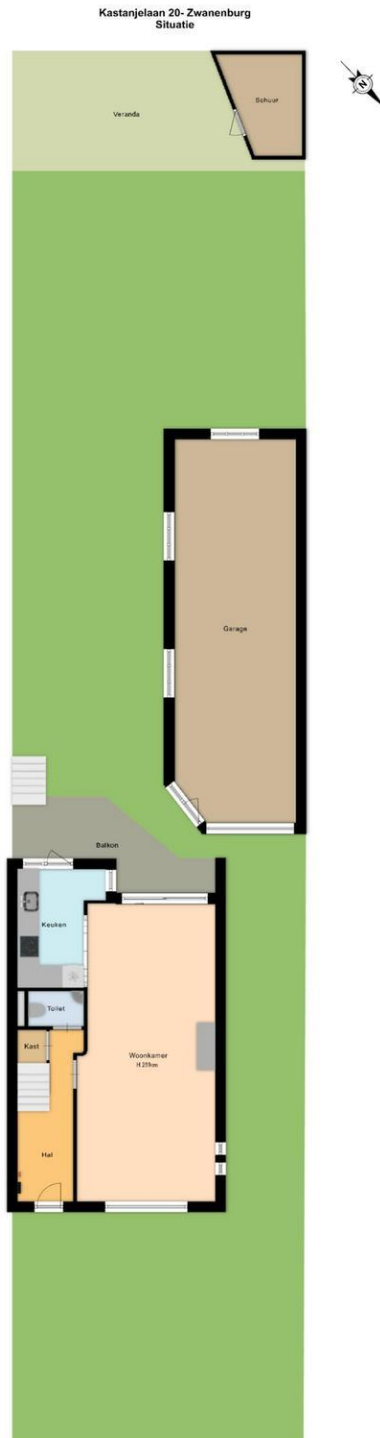
Plattegrond

Kastanjelaan 20 - Zwanenburg Schuur - veranda



Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2026

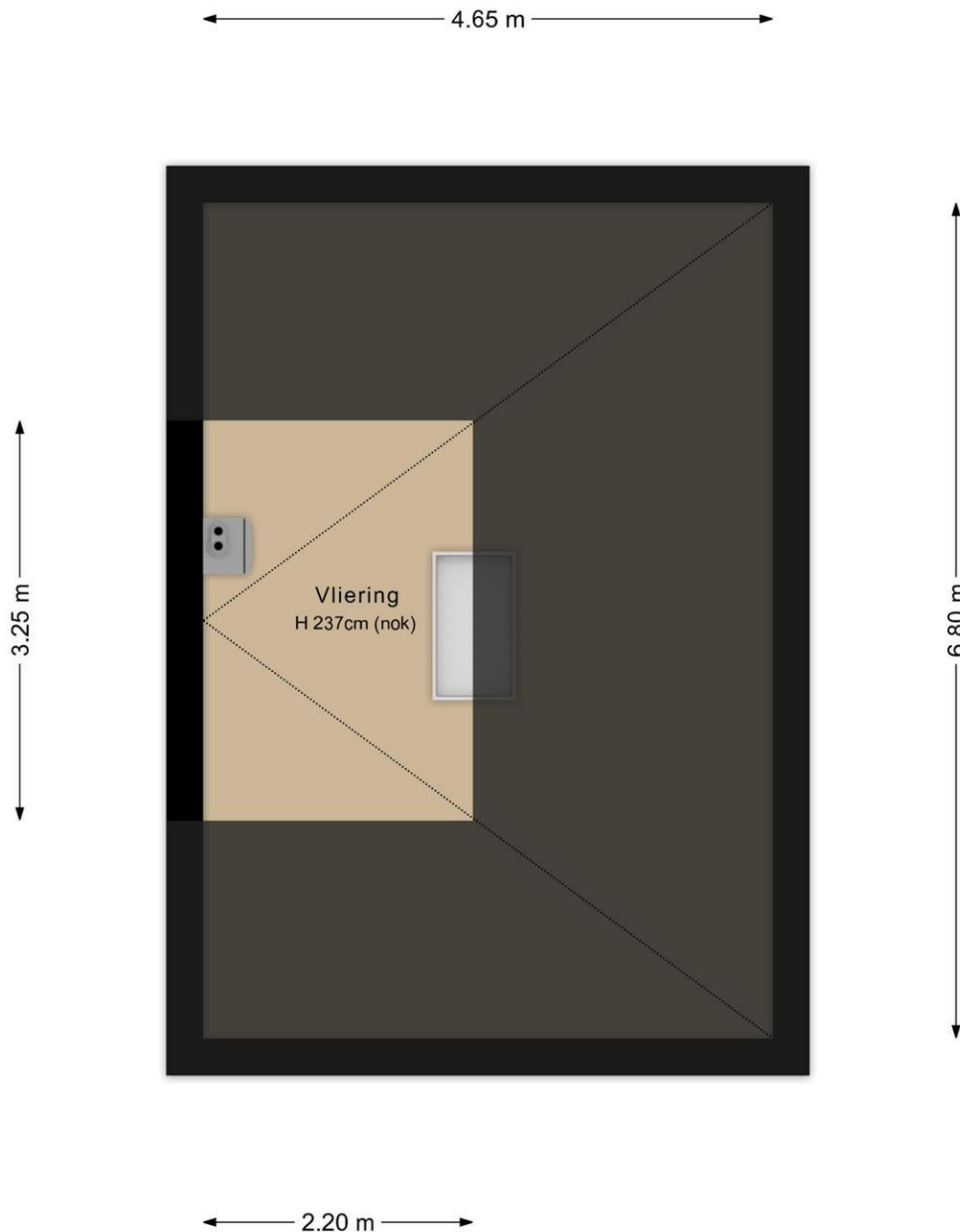
Plattegrond



Deze plattegrond is bedoeld voor informatieve doeleinden.
De afmetingen kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Plattegrond

Kastanjelaan 20 - Zwanenburg Vliering



Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2026

Algemene hypotheek informatie

U gaat toch ook voor een hypotheek op maat? Er zijn tientallen hypotheekvormen en nog veel meer hypotheek - producten. De rente die u betaalt is daarvan maar één aspect. Flexibiliteit, financiële zekerheid, rendement en perspectief zijn vaak minstens zo bepalend. Voor u, voor nu en voor later. Want een hypotheek is in veel gevallen de 'ruggengraat' van uw financiële planning. Een hypotheek die is toegesneden op uw specifieke situatie.

NIEUW! Makelaardij brengt u graag in contact met een deskundige hypotheekadviseur. Op basis van uw wensen krijgt u offertes van verschillende geldaanbieders, waaruit u dan zelf kunt kiezen.

Energieprestatie certificaat

Verkoper beschikt vaak (nog) niet over een energieprestatie certificaat als bedoeld in de regeling energieprestatie gebouwen zgn. EPA certificaat. Koper gaat hiermee akkoord! Dit certificaat zal wel bij de levering aanwezig zijn.

NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij met de grootste zorgvuldigheid dit object hebben ingemeten, volgens de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (NEN 2580), kunnen wij hier geen aansprakelijkheid voor aanvaarden

Biedverloop:

Voor de juiste afwikkeling van de biedingsprocedure en de algemene gang van zaken, kunnen wij u aanraden in overleg te treden met uw makelaar of de verkopend makelaar.

Gunning:

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien schriftelijk overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en de oplevering als wel de roerende zaken e.d.

Voorbehouden:

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge of schriftelijke informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft een onderzoeksplicht naar alle persoonlijke relevante zaken en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die opvraagbaar zijn uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Notariskeuze:

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper (In geval van Kosten Koper) aan te wijzen notaris kantoor-houdende in de regio Amsterdam, Haarlem of Hoofddorp (Haarlemmermeer). Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 15 eurocent per kilometer.

Roerende zaken:

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken, die in de aangehechte lijst van zaken zijn aangekruist, in de kolom "blijft achter", bij de koopsom zijn inbegrepen en zullen achterblijven. Indien volgens deze lijst, zaken ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen. Voor zover er een lijst van zaken aan de brochure is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Omgeving Haarlemmermeer en Schiphol:

Haarlemmermeer en Schiphol. Het wonen in een luchthavenomgeving brengt positieve effecten als werkgelegenheid en bereikbaarheid met zich mee, maar kan soms ook geluidshinder opleveren vanwege het vliegverkeer en de nabijheid van uitvliegroutes. Het is zaak om u van tevoren goed te informeren over dit onderwerp, zodat u weet wat u kunt verwachten. Omdat hinder een kwestie van beleving is, raden wij – toekomstige bewoners aan – om op verschillende dagen en tijdstippen een bezoek te brengen aan de woning of wijk die u op het oog heeft, zodat u zelf de situatie ter plekke kunnen beoordelen.

Voor al uw vragen over vliegverkeer, baangebruik en aanvliegroutes kunt u terecht bij het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS) www.bezoekbas.nl. Dit informatiecentrum voor omwonenden is een gezamenlijk initiatief van LVNL en Amsterdam Airport Schiphol (AAS) en wordt vanuit de overheid gesteund door de provincie Noord-Holland. BAS is dagelijks telefonisch bereikbaar op 020-6015555. Op de website van 8 BAS kunt u alle achtergrond informatie over het gebruik van de luchthaven vinden. Daarnaast kunt u aan de hand van dagelijkse radartracks en gegevens van het geluidmeetsysteem NOMOS onder meer zien, hoe vliegtuigen in de omgeving van Schiphol vliegen en hoeveel geluid zij op verschillende plaatsen maken. Bovendien is informatie beschikbaar over 9 regio's in de omgeving van Schiphol en over huidige en toekomstige woonlocaties in die regio (op basis van postcode of straatnaam of het aangeven van de locatie op een kaart).

Aan een mondelinge overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend!

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Clausules die u in de koopakte gaat tegenkomen mits van toepassing op de woning;

Bodemverontreiniging

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het bericht m.b.t. het onderhavige pand, welke is afgegeven door de Gemeente. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was. Een kopie van de bodemrapportage (Bodemloket) is op te vragen via ons kantoor.

Fundering

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering.

Waterhuishouding

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil, mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Ouderdom

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen, van tenminste .. jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven woongebouw (De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst).

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen en/of materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico koper.

Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Gebruikersclausule

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van c.q. de gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper.

Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

Royement van hypotheeken en beslagen

De koopovereenkomst kan door verkoper ontbonden worden, indien blijkt dat de verkoper geen royement verkrijgt van zijn hypothecaire inschrijving(en) en beslagen op de onroerende zaak. Verkoper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde dat royement te verkrijgen.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Verkoopbrochure

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning. AAN MATEN EN GEGEVENS ZOALS VERMELD IN DEZE BROCHURE KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis (NVM)

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. We beantwoorden hier de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u 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 tegenvoorstel te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

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 makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs biedt, 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 koper 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 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 een notaris (bij voorkeur kantoorhoudende in Amsterdam e.o.) de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte.

Vanaf dat moment 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 onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen 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 biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

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 daarom vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van een bepaalde toezegging 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. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. 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 (2 %), 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.

De brochure "De 10 meest gestelde vragen" is een uitgave van de NVM