



Friedalaan 55, 1161 TK Zwanenburg

Vraagprijs € 565.000,- k.k.

Omschrijving

NIEUW! Een unieke kans voor liefhebbers van stijl, design en luxe wonen. Deze prachtige jaren '50 woning heeft het afgelopen jaar een indrukwekkende transformatie ondergaan. Tijdens de renovatie is gekozen voor hoogwaardige materialen, een strak en tijdloos design en een elegante, neutrale kleurstelling met verfijnde accentkleuren. Het resultaat? Een woning die direct voelt als een luxe woon-magazine, maar dan helemaal klaar om in te trekken.

De speelse en doordachte indeling maakt optimaal gebruik van de beschikbare ruimte. Het hart van de woning wordt gevormd door de moderne leef-keuken, centraal gelegen op de begane grond. De fraaie uitbouw met aan weerszijden een bijzondere lichtstraat zorgt voor een zee aan natuurlijk daglicht en versterkt het ruimtelijke gevoel.

Met in totaal 114 m² woonbeleving beschikt de woning over 99 m² gebruiksoppervlakte wonen (NEN 2580) en daarnaast 15 m² inpandige ruimte op de zolderverdieping, waarvan de hoogte net onder de 2 meter ligt. Ook buiten is het volop genieten. De zonnige voor- en achtertuin bieden altijd een fijne plek om te ontspannen. De achtertuin beschikt over een achterom en een ruime stenen berging. Daarnaast huren de huidige eigenaren twee garageboxen direct grenzend aan de achtertuin. Mogelijk kan deze huur worden voortgezet, maar dit is geen verplichting. Momenteel wordt er ook geparkeerd in de voortuin (hiervoor is geen vergunning aanwezig).

De locatie

Zwanenburg combineert het beste van twee werelden: rustig wonen in een groen en gemoedelijk dorp, met de dynamiek van Amsterdam letterlijk om de hoek. Het dorp beschikt over een gezellige winkelstraat met een breed aanbod aan winkels en voorzieningen. Daarnaast zijn er diverse parken, goede basisscholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden.

Amsterdam en Haarlem liggen op slechts vijf autominuten afstand. Op circa tien minuten loopafstand bevinden zich SugarCity en NS-station Halfweg-Zwanenburg. Vanaf hier bereikt u zowel Amsterdam Centraal als Haarlem Centraal in minder dan tien minuten. Ideaal voor wie rustig wil wonen, maar toch snel in het hart van de stad wil zijn.

Ook de populaire Amsterdam The Style Outlets bevinden zich op slechts tien minuten lopen. Hier vindt u meer dan 115 premium en luxe winkels, gecombineerd met diverse horecagelegenheden.

Kortom: een volledig instapklare woning waar luxe, comfort, ruimte en een uitstekende ligging samenkomen.

Indeling

Begane grond

Entree, hal met vernieuwde meterkast, trapkast en moderne toiletruimte. Ruime woonkamer met erker en comfortabele vloerverwarming. De woonkamer loopt naadloos over in de stijlvolle woonkeuken met een strakke keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur. De uitbouw met lichtstraten aan beide zijden en openslaande deuren naar de achtertuin zorgt voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten.

Eerste verdieping

Overloop, ruime slaapkamer aan de voorzijde met balkon, tweede slaapkamer aan de achterzijde en een moderne badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet.

Zolderverdieping

Overloop met aansluitingen voor wasmachine en droger en opstelling van de cv-installatie. Royale derde slaapkamer met dubbele dakkapel.

Daarnaast beschikt de woning over een ruime stenen berging in de achtertuin en een praktische achterom.

Bijzonderheden

Vraagprijs: € 565.000, - k.k.

Oplevering: in overleg, kan snel

Bouwjaar: 1957

Woonoppervlakte: 99 m² gebruiksoppervlakte wonen + 15 m² zolderruimte

Perceeloppervlakte: 149 m²

Complete renovatie en modernisering uitgevoerd

Vloerverwarming op de begane grond

Luxe nieuwe keuken

Moderne nieuwe badkamer

Strak stuc- en schilderwerk

Drie volwaardige slaapkamers

Veel natuurlijke lichtinval door de bijzondere lichtstraten

Gelegen op een centrale locatie in het oude dorp

Volledig instap klaar en hoogwaardig afgewerkt

Een woning die luxe, sfeer en comfort moeiteloos combineert. Verhuizen, uitpakken en genieten!

ENGLISH

NIEUW! A unique opportunity for lovers of style, design, and luxury living.

This stunning 1950s home has undergone an impressive transformation over the past year. The renovation was carried out using high-quality materials, a sleek and timeless design, and an elegant neutral color palette complemented by refined accent tones. The result? A home that feels like a luxury interior design magazine, yet is completely move-in ready.

The playful and thoughtfully designed layout makes optimal use of the available space. At the heart of the home is the modern open-plan kitchen and living area, centrally positioned on the ground floor. The beautiful rear extension, featuring distinctive skylights on both sides, floods the space with natural daylight and enhances the sense of openness and space.

Offering a total living experience of 114 m², the property comprises 99 m² of living area (measured in accordance with NEN 2580 standards), plus an additional 15 m² of internal attic space with a ceiling height just under 2 meters.

Outdoor living is equally enjoyable. The sunny front and rear gardens provide inviting spaces to relax throughout the day. The rear garden features a private back entrance and a spacious brick storage shed. In addition, the current owners rent two garage units directly adjacent to the rear garden. It may be possible to continue this rental arrangement, although this is not guaranteed and is entirely optional. The current owners also park in the front garden (please note that no permit has been granted for this).

Location

Zwanenburg offers the best of both worlds: peaceful living in a green and welcoming village, with the vibrant city of Amsterdam just around the corner. The village features a charming shopping street with a wide range of shops and everyday amenities. There are also several parks, excellent primary schools, sports clubs, and recreational facilities nearby.

Amsterdam and Haarlem are both just a five-minute drive away. SugarCity and Halfweg-Zwanenburg railway station are approximately a ten-minute walk from the property. From here, both Amsterdam Central Station and Haarlem Central Station can be reached in less than ten minutes by train. Ideal for those who appreciate a quiet residential setting while remaining closely connected to the city.

The popular Amsterdam The Style Outlets are also just a ten-minute walk away, offering more than 115 premium and luxury stores alongside a variety of restaurants and cafés.

In short: a fully move-in-ready home where luxury, comfort, space, and an excellent location come together perfectly.

Layout

Ground Floor

Entrance hall with a modernized electrical panel, under-stair storage cupboard, and contemporary guest toilet. Spacious living room featuring a bay window and comfortable underfloor heating throughout the ground floor. The living room flows seamlessly into the stylish open-plan kitchen, fitted with a sleek kitchen design and a range of integrated appliances. The rear extension, with skylights on both sides and French doors opening onto the garden, creates a wonderful connection between indoor and outdoor living.

First Floor

Landing, spacious front-facing bedroom with balcony, second bedroom at the rear, and a modern bathroom equipped with a bathtub, walk-in shower, vanity unit, and a second toilet.

Attic Floor

Landing with connections for a washing machine and dryer, as well as the central heating system. Generous third bedroom featuring two large dormer windows.

The property also benefits from a spacious brick storage shed in the rear garden and a convenient private rear access.

Key Features

Asking price: €565,000 costs buyer (kosten koper)

Completion: By mutual agreement, available at short notice

Built in: 1957

Living area: 99 m² + 15 m² attic space

Plot size: 149 m²

Fully renovated and modernized

Underfloor heating on the ground floor

Luxury new kitchen

Modern new bathroom

Smooth plastered walls and high-quality paintwork throughout

Three full-sized bedrooms

Abundant natural light thanks to the unique skylights

Centrally located in the historic village center

Fully move-in ready and finished to a high standard

A home that effortlessly combines luxury, atmosphere, and comfort. Simply move in, unpack, and start enjoying your new lifestyle.

Kenmerken

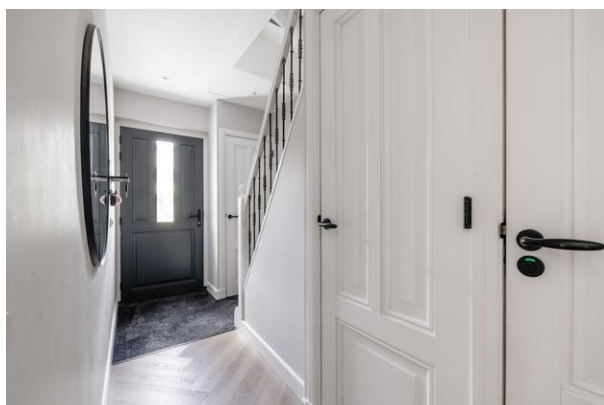
Vraagprijs	: € 565.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 370 m ³
Perceel oppervlakte	: 149 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 114 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1957
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 50 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Isolatie	: Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	: Buitenzonwering, Glasvezel kabel

Locatie

Friedalaan 55
1161 TK ZWANENBURG



Foto's



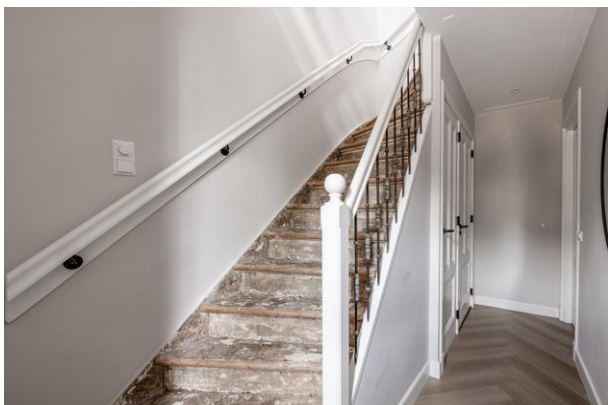
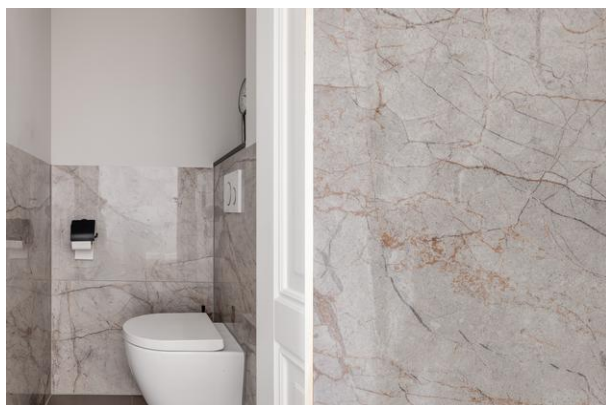
Foto's



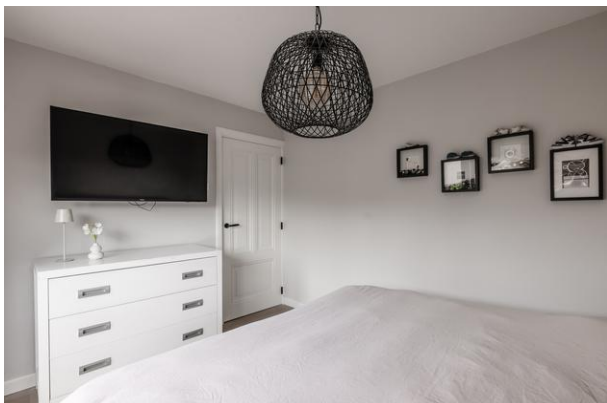
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

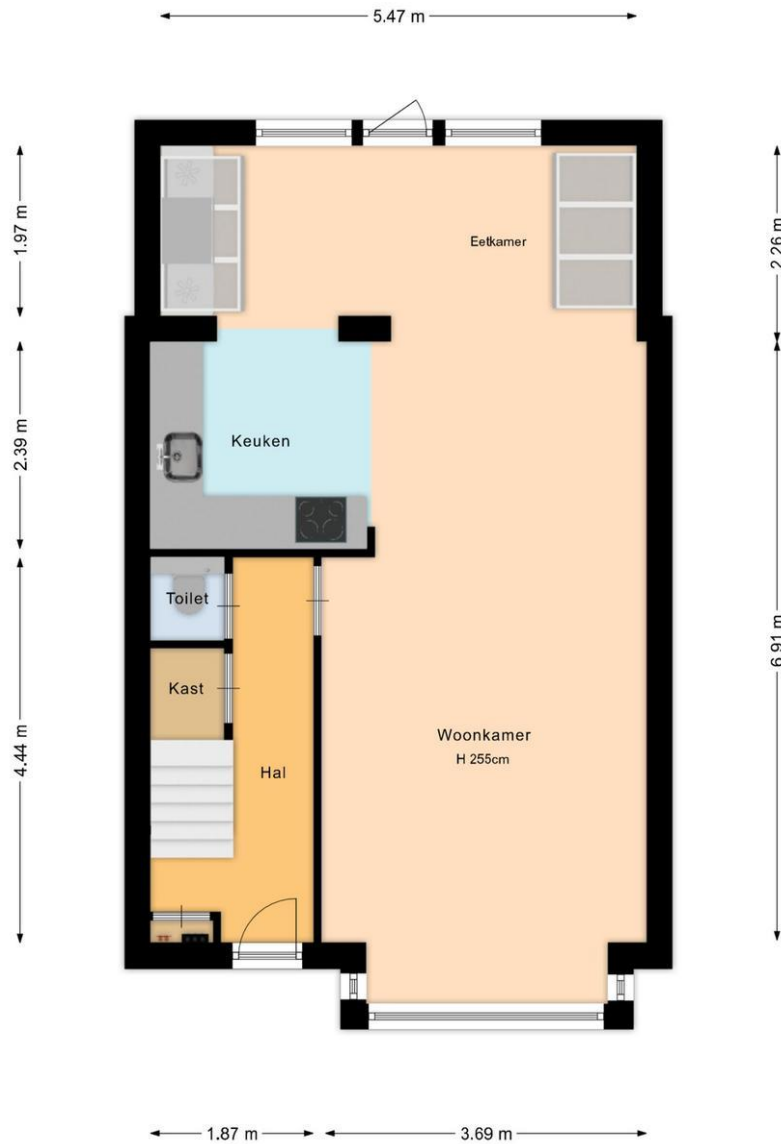


Foto's



Plattegrond

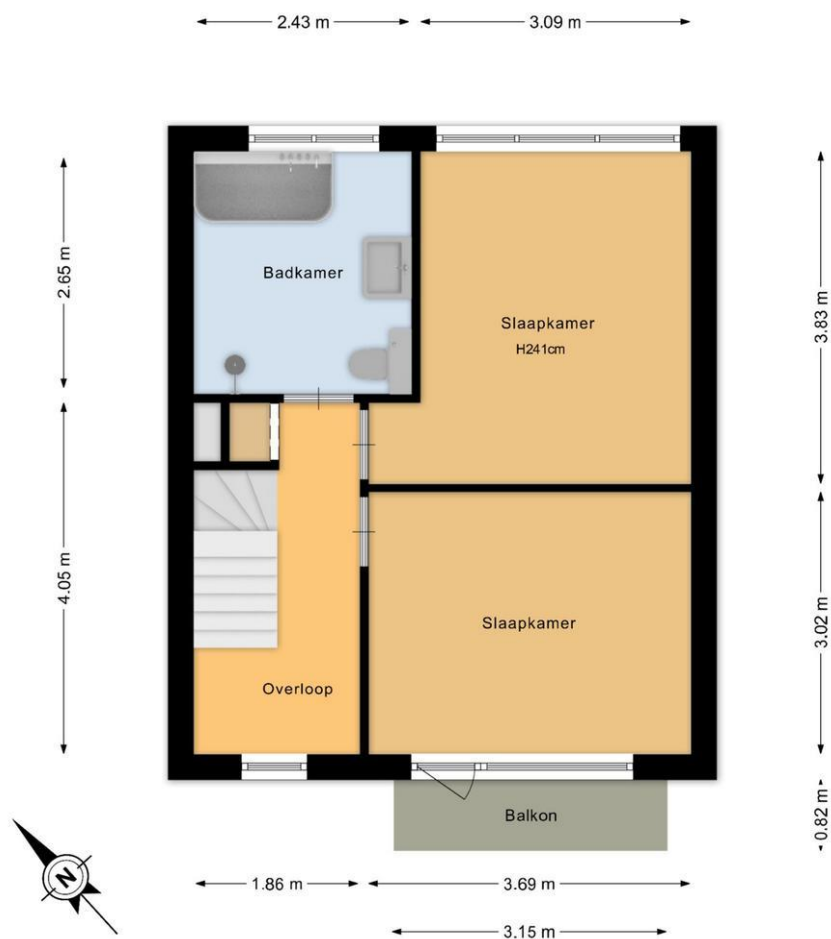
Friedalaan 55 - Zwanenburg Begane grond



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

Plattegrond

Friedalaan 55 - Zwanenburg 1e Etage



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

Plattegrond

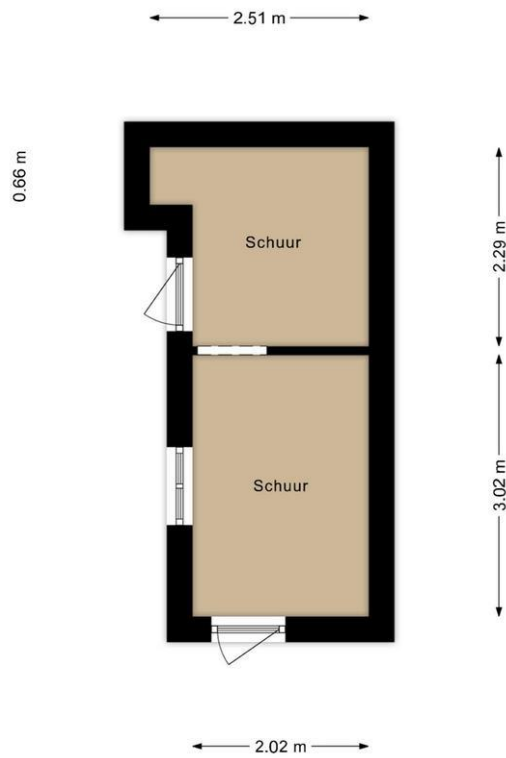
Friedalaan 55 - Zwanenburg 2e Etage



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

Plattegrond

Friedalaan 55 - Zwanenburg Schoor



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

Plattegrond

Friedalaan 55 - Zwanenburg
Situatie



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 bouwkwaliteit 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 hypotheek, welke dan ook.

Royement van hypotheek 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 gebruiksovervlakte. 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