



BREUGHELSTRAAT 8 2

1077 LC

AMSTERDAM

Vraagprijs € 1.625.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	172 m ²
Inhoud	600 m ³
Buitenruimte	circa 43 m ²
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	6
Bouwjaar	1927
Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Beschrijving / Description

Prachtig wonen in Amsterdam Oud-Zuid!!

Unieke kans voor samengestelde gezinnen of ouders die hun kinderen op een geweldige locatie willen laten wonen tijdens de start van hun studie of start van hun carrière.

Een appartementsrecht bestaande uit drie woningen.

Elke woning is in 2020 geheel gerenoveerd.

Elke woning beschikt over twee slaapkamers.

Elke woning beschikt over een moderne keuken met diverse inbouwapparatuur.

Elke woning beschikt over een moderne badkamer.

Elke woning beschikt over een fijne buitenruimte; een balkon, twee balkons of een dakterras!

De woningen combineren flexibiliteit en leefruimte met een prettige woonkwaliteit op elke verdieping. Daarbij is de ligging in het geliefde Amsterdam Oud-Zuid een absolute plus: een rustige en groene woonomgeving met de Apollolaan om de hoek, op korte afstand van de Beethovenstraat met diverse winkels, cafés en speciaalzaken. Ook scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen richting de Ring A10 en Schiphol zijn uitstekend bereikbaar.

Dus 3 comfortabele en veelzijdige woningen, in 1 appartementsrecht op een van de meest gewilde locaties van Amsterdam.

INDELING (zie plattegronden)

Eigen entree vanaf de straat. Net trappenhuis.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een royale en lichte leefruimte met een moderne open keuken.

Dankzij de grote raampartijen geniet deze verdieping van een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht, wat zorgt voor een ruimtelijk en uitnodigend gevoel.

Aan de achterzijde van de woning liggen twee comfortabele slaapkamers, beide met een rustige ligging. Vanuit deze verdieping heb je tevens toegang tot een ruim balkon, een heerlijke plek om in alle privacy van de buitenlucht te genieten.

De stijlvolle badkamer is voorzien van een moderne inloopdouche en een wastafel. Daarnaast beschikt de verdieping over een apart toilet op de gang, wat extra comfort biedt voor bewoners en gasten.

Deze verdieping combineert ruimte, licht en functionaliteit op een aantrekkelijke manier en vormt daarmee een ideale woonlaag voor comfortabel wonen.

Beschrijving / Description

Derde verdieping:

De derde verdieping biedt een prachtige combinatie van ruimte, licht en comfort. De royale open keuken vormt het hart van deze woonlaag en staat in directe verbinding met het balkon aan de voorzijde. Hierdoor vloeien binnen- en buitenruimte naadloos in elkaar over, wat zorgt voor een bijzonder ruimtelijk en open gevoel.

Aan de rustige achterzijde bevinden zich twee comfortabele slaapkamers, beide met toegang tot het balkon.

Dit creëert een aangename sfeer en biedt de mogelijkheid om vanuit de slaapkamers direct van de buitenruimte te genieten.

De moderne badkamer is uitgerust met een stijlvolle inloopdouche en een wastafel. Daarnaast beschikt de verdieping over een apart toilet, wat bijdraagt aan extra gemak en privacy.

Met haar lichte uitstraling, praktische indeling en hoogwaardige woonbeleving is deze verdieping een ideale plek om comfortabel te wonen en te ontspannen.

Vierde verdieping:

Op de vierde verdieping bevindt zich een lichte woonruimte met een open keuken. Vanuit de woonkeuken heb je toegang tot het dakterras, waar voldoende ruimte is voor een comfortabele lounge set en waar je heerlijk kunt genieten van de buitenlucht.

Op deze verdieping zijn ook twee slaapkamers, die dankzij de praktische indeling geschikt zijn als slaap-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafel. Daarnaast beschikt de verdieping over een apart toilet, wat zorgt voor extra gemak.

Met de combinatie van een open indeling, twee slaapkamers en een fijn dakterras biedt deze verdieping een comfortabele en functionele woonruimte.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Breughelstraat is gelegen in het geliefde Amsterdam Oud-Zuid, op een rustige locatie met de statige Apollolaan letterlijk om de hoek. Deze buurt kenmerkt zich door haar brede straten, prachtige oude bomen en karakteristieke architectuur. Op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse basisscholen en middelbare scholen, waaronder ook The British School. Voor dagelijkse boodschappen, gezellige terrassen, koffiebars, speciaalzaken en winkels liggen zowel de Beethovenstraat als de Cornelis Schuytstraat in de directe omgeving.

Ook qua bereikbaarheid is de ligging uitstekend. Station Zuid/WTC, met trein-, metro-, tram- en busverbindingen in alle richtingen, bevindt zich op korte afstand. Vanaf Station Zuid is er een directe verbinding naar Schiphol. Met de auto bereik je binnen enkele minuten de Ring A10 met aansluitingen naar de A1, A2, A4 en andere uitvalswegen.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- 1 appartementsrecht, 3 woningen;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Drie volwaardige instapklare woningen;
- Energielabel A;
- Vaste notaris; Kuin & Van Overbeek notarissen te Amsterdam;

EIGENDOM

Het appartementsrecht is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidig tijdvak loopt t/m 30 september 2051. Er is sprake van een één jaarlijkse canonindexering. Voor de periode 1 januari 2026 t/m 31 december 2026 bedraagt de canon €2.842,07.

De overstap naar eeuwigdurend erfpacht is reeds voltooid en er is gekozen voor het vastklikken van de canon met jaarlijkse indexering per 1 oktober 2051 met een indicatie van €5.644,63 o.b.v. inflatie. De algemene bepalingen van 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

DUURZAAMHEID

Deze woningen beschikken over energielabel A.

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

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping, op de derde verdieping en op de vierde verdieping van het gebouw, met eigen opgang vanaf de begane grond, met balkons en met plat dak, plaatselijk bekend Breughelstraat 8 2 te 1077 LC Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Z, complexaanduiding 3706-A, appartementsindex 2, voor het éénhonderdnegentig/driehonderdveertigste (190/340ste) onverdeeld aandeel.

VERENIGING VAN EIGENAARS

Het betreft een VVE met 2 leden. Een dubbel benedenhuis en een driedubbel bovenhuis.

De VVE is nog niet actief. Er is een opstalverzekering en de VVE is ingeschreven in het kadaster.

De jaarlijkse lasten van de VVE worden eens per jaar hoofdelijk omgeslagen naar rato van ieders breukdeel.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Beautiful Living in Amsterdam Oud-Zuid!!

A unique opportunity for blended families or for parents who wish to provide their children with an exceptional place to live while starting their studies or career.

This apartment right comprises three separate residential units, each with:

Its own house number

Fully renovated in 2020

Two bedrooms

A modern kitchen with built-in appliances

A contemporary bathroom

Private outdoor space: either one balcony, two balconies, or a rooftop terrace

These homes combine flexibility, generous living space, and a high level of comfort on every floor.

Their location in the highly sought-after Amsterdam Oud-Zuid is an absolute highlight: a peaceful, green residential area with the elegant Apollolaan just around the corner, and within walking distance of Beethovenstraat, offering a wide variety of shops, cafés, and specialty stores. Schools, public transport, and major roads leading to the A10 Ring Road and Schiphol Airport are all easily accessible.

In short, three comfortable and versatile homes within one apartment right, located in one of Amsterdam's most desirable neighbourhoods.

LAYOUT (see floor plans)

Private Entrance

Private entrance from the street with a well-maintained staircase.

Second Floor

The second floor features a spacious and bright living area with a modern open-plan kitchen. Large windows provide an abundance of natural light, creating a bright, airy, and welcoming atmosphere.

At the rear of the property are two comfortable bedrooms, both quietly situated. This floor also offers access to a generous balcony, providing a wonderful private outdoor space to relax.

The stylish bathroom features a modern walk-in shower and washbasin. A separate toilet is located in the hallway, providing additional convenience for residents and guests.

This floor offers an attractive combination of space, natural light, and functionality, making it ideal for comfortable living.

Beschrijving / Description

Third Floor

The third floor offers an outstanding combination of space, light, and comfort.

The spacious open-plan kitchen forms the heart of the home and opens directly onto the front balcony, creating a seamless connection between indoor and outdoor living and enhancing the feeling of openness.

At the quiet rear of the property are two comfortable bedrooms, each with direct access to the rear balcony, allowing residents to enjoy the outdoor space directly from the bedrooms.

The modern bathroom is fitted with a stylish walk-in shower and washbasin. A separate toilet adds extra convenience and privacy.

With its bright interior, practical layout, and high-quality finish, this floor offers an ideal living environment.

Fourth Floor

The fourth floor features a bright living area with an open-plan kitchen.

From the kitchen, there is direct access to the rooftop terrace, which offers ample space for a comfortable lounge set and provides a wonderful place to enjoy outdoor living.

This floor also includes two bedrooms, suitable as bedrooms, home offices, or guest rooms thanks to the practical layout.

The bathroom is equipped with a walk-in shower and washbasin, while a separate toilet provides additional convenience.

The combination of an open layout, two bedrooms, and an inviting rooftop terrace creates a comfortable and functional living space.

LOCATION & ACCESSIBILITY

Breughelstraat is situated in the highly desirable Amsterdam Oud-Zuid district, in a quiet residential setting with the prestigious Apollolaan literally around the corner.

The neighbourhood is renowned for its wide, tree-lined streets, mature greenery, and beautiful period architecture. Several primary and secondary schools, including The British School of Amsterdam, are within walking and cycling distance.

For everyday shopping, cafés, restaurants, coffee bars, boutiques, and specialty shops, both Beethovenstraat and Cornelis Schuytstraat are just a short stroll away.

Accessibility is excellent. Amsterdam Zuid/WTC Station, offering train, metro, tram, and bus connections in every direction, is located nearby. Schiphol Airport can be reached directly by train from Amsterdam Zuid Station.

By car, the A10 Ring Road is only minutes away, providing excellent connections to the A1, A2, A4, and other major motorways.

Beschrijving / Description

KEY FEATURES

- One apartment right comprising three separate residential units
- Measured in accordance with BBMI standards
- Three fully self-contained, move-in-ready homes
- Energy Label A
- Civil-law notary: Kuin & Van Overbeek Notaries, Amsterdam

LEASEHOLD

The apartment right is situated on leasehold land issued by the Municipality of Amsterdam.

The current leasehold period runs until 30 September 2051, with annual indexation of the ground rent (canon).

For the period from 1 January 2026 to 31 December 2026, the annual ground rent amounts to €2,842.07.

The transition to perpetual leasehold has already been completed. The future annual ground rent has been fixed from 1 October 2051, subject to annual inflation indexation, with an indicative amount of €5,644.63 (inflation-adjusted). The 2016 General Provisions of the Municipality of Amsterdam apply.

SUSTAINABILITY

All three homes have an Energy Label A.

Please note that several Dutch mortgage providers offer interest rate discounts for properties with an Energy Label A or B.

CADASTRAL DETAILS

Apartment right comprising the exclusive use of the residential units located on the second, third, and fourth floors of the building, with a private entrance from the ground floor, balconies, and flat roof, locally known as Breughelstraat 8-2, 1077 LC Amsterdam, registered in the Municipality of Amsterdam, Section Z, Complex No. 3706-A, Apartment Index No. 2, representing an undivided 190/340th share.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The Homeowners' Association consists of two members:

One double ground-floor apartment

One triple upper apartment

The association is currently inactive. Building insurance is in place, and the VvE is registered with the Dutch Land Registry (Kadaster).

Annual VvE expenses are apportioned once a year among the owners according to their ownership share.

CLAUSES

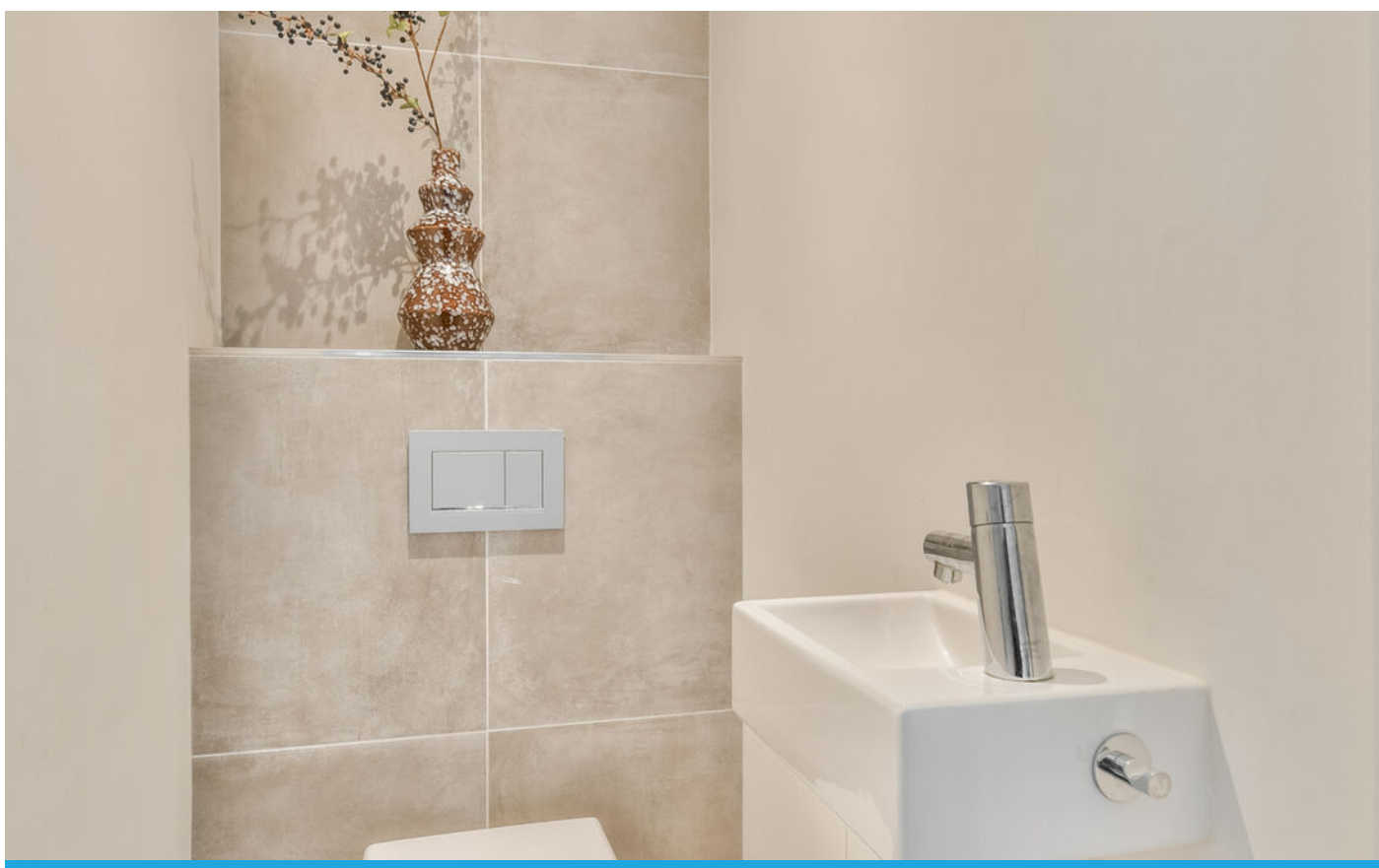
- Age Clause applies.
- Non-Owner Occupancy Clause applies.

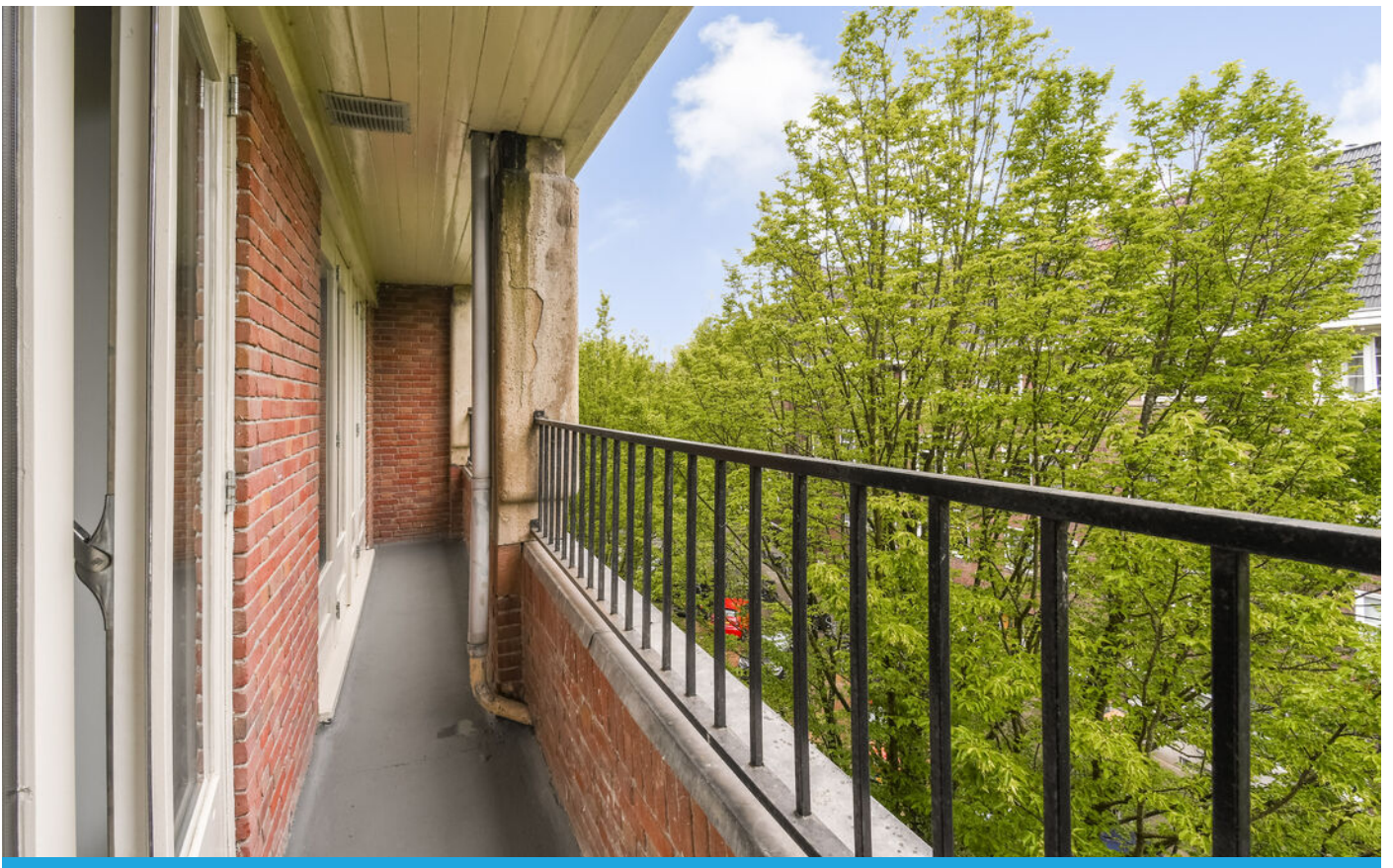
Foto's / Photos

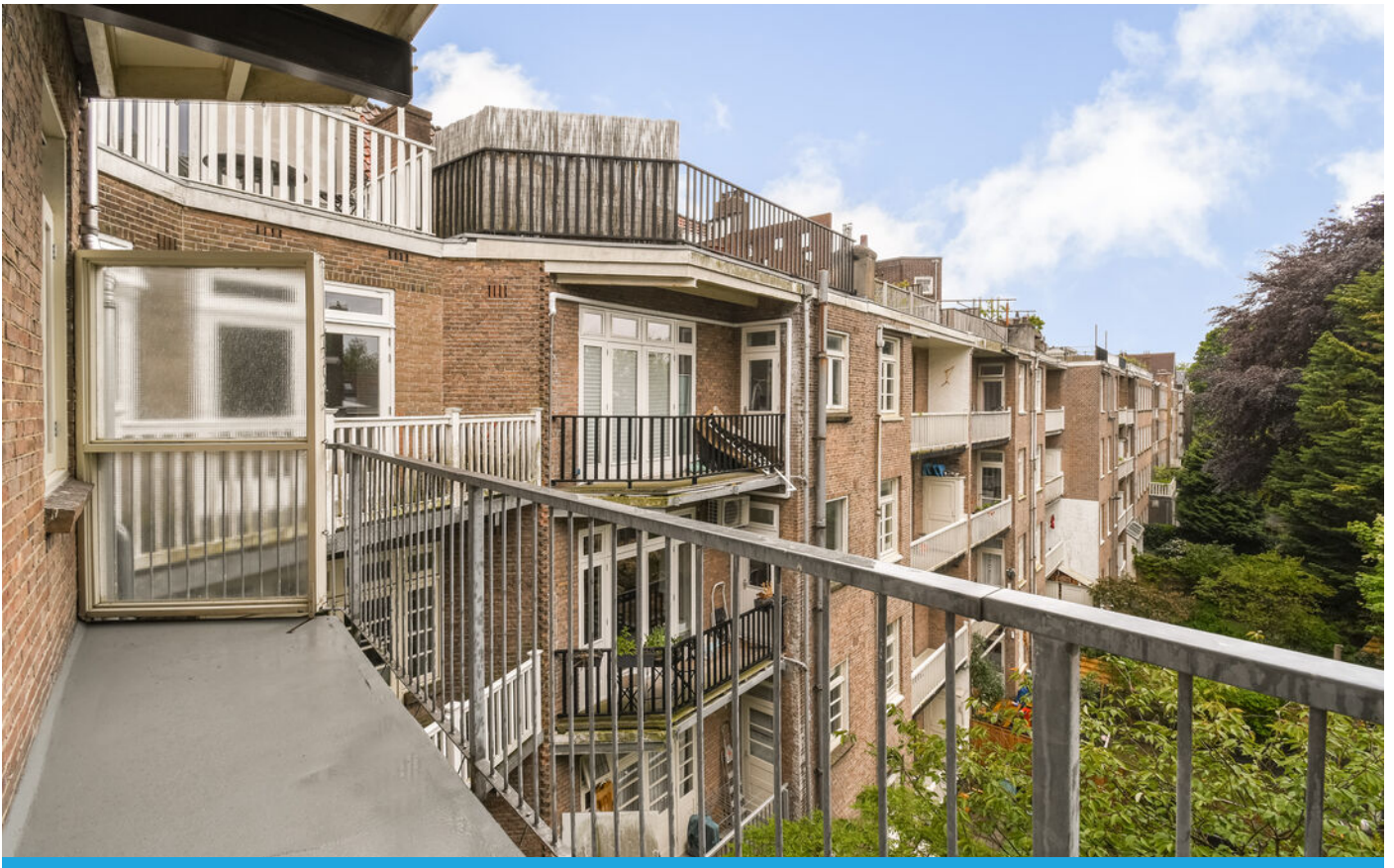












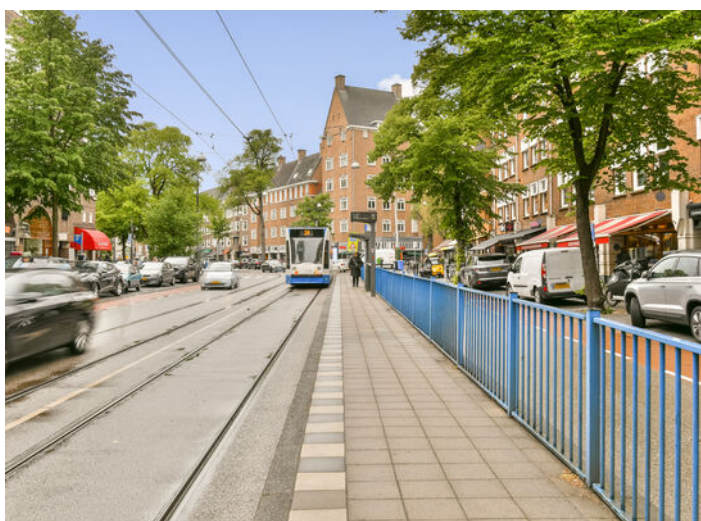












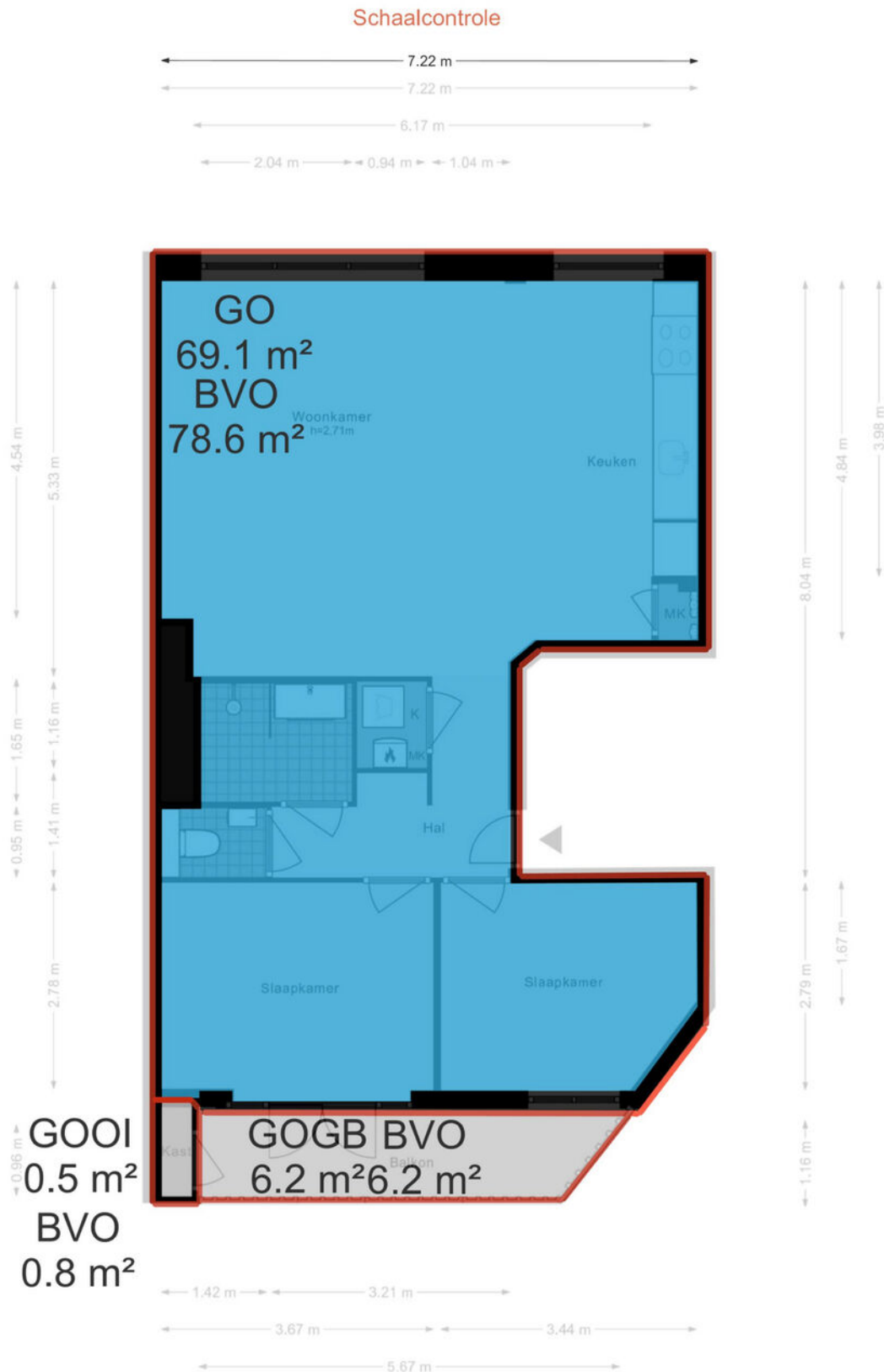
Plattegrond / Floorplan

Breughelstraat 8-2 - Amsterdam Appartement



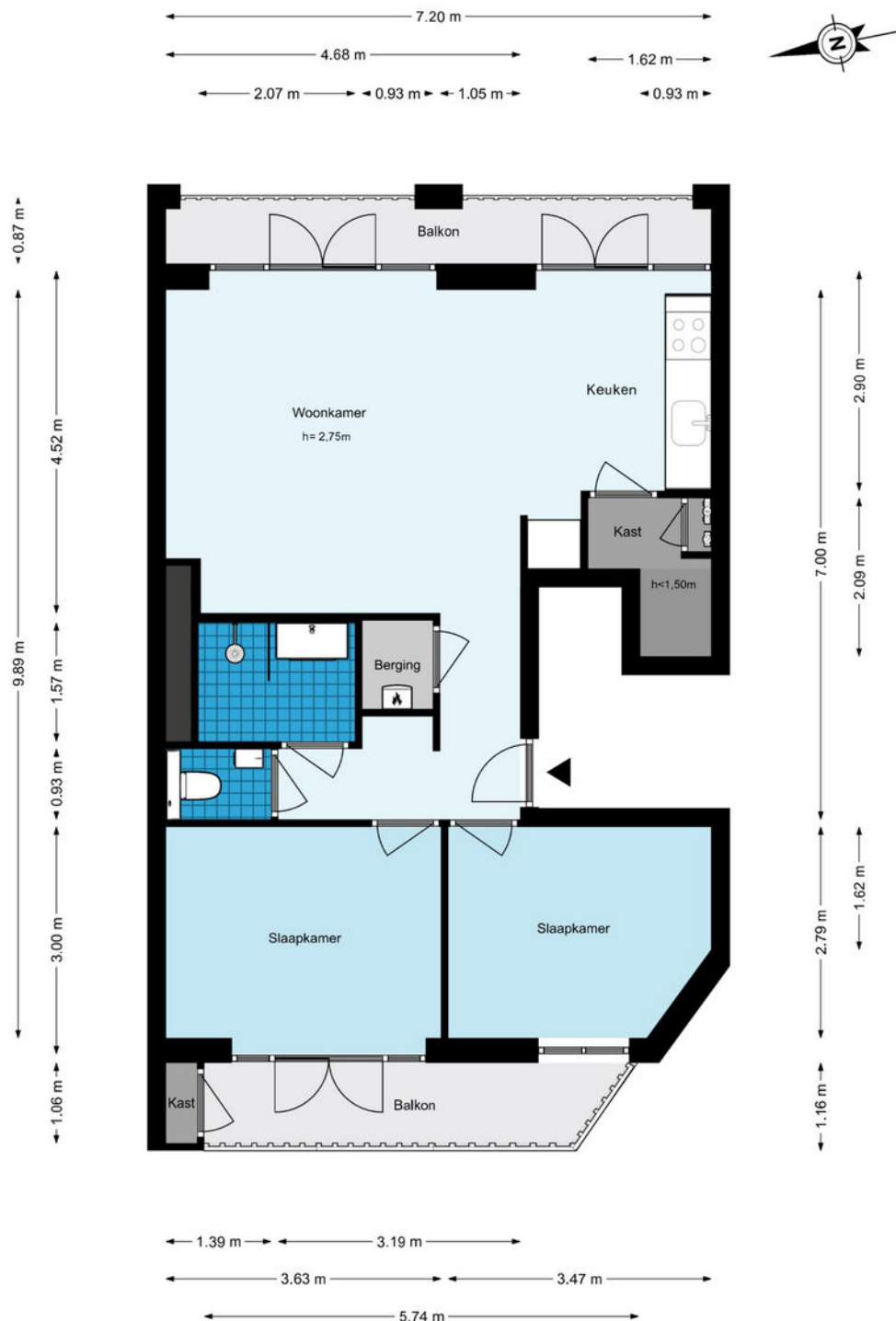
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



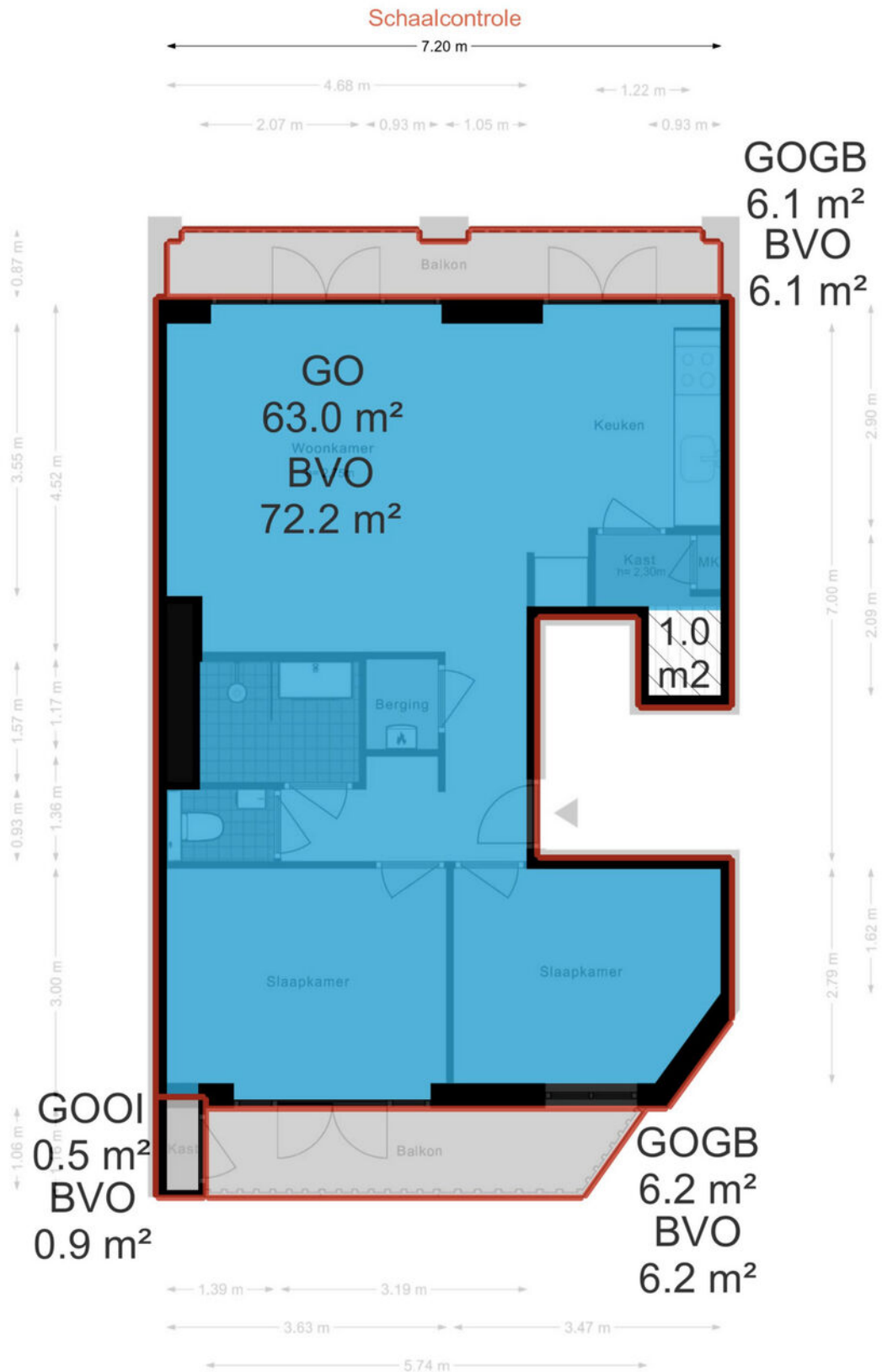
Plattegrond / Floorplan

Breughelstraat 8-3 - Amsterdam
Derde Verdieping



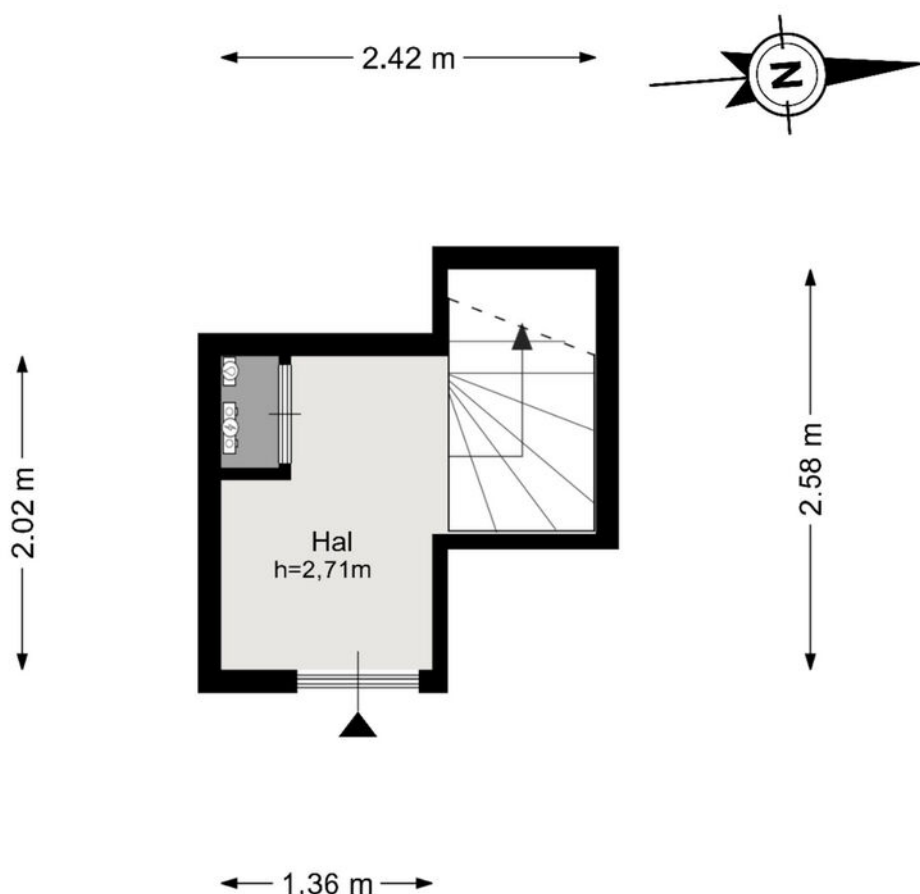
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan

Breughelstraat 8-4 - Amsterdam Derde verdieping



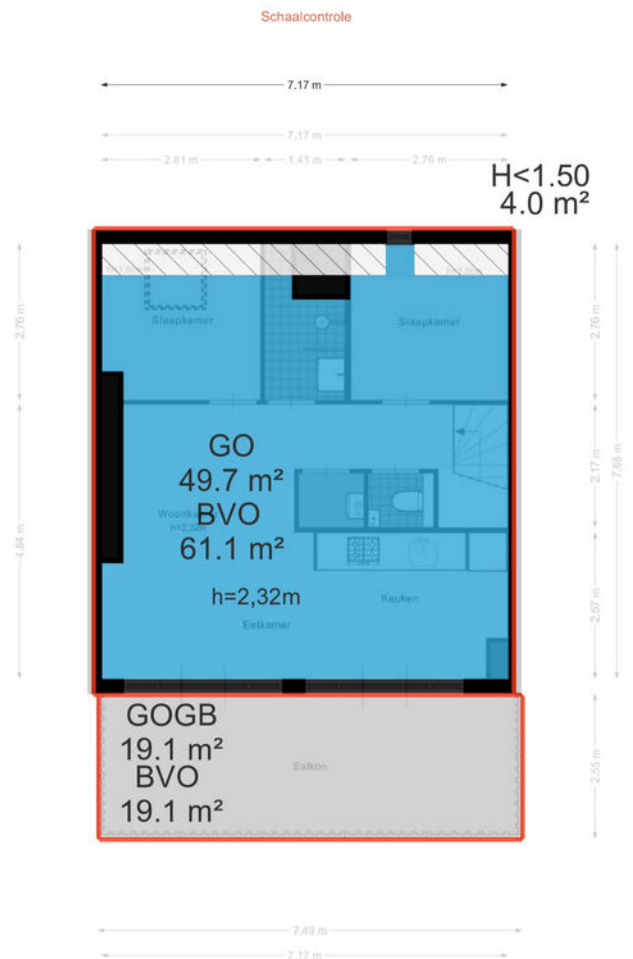
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan

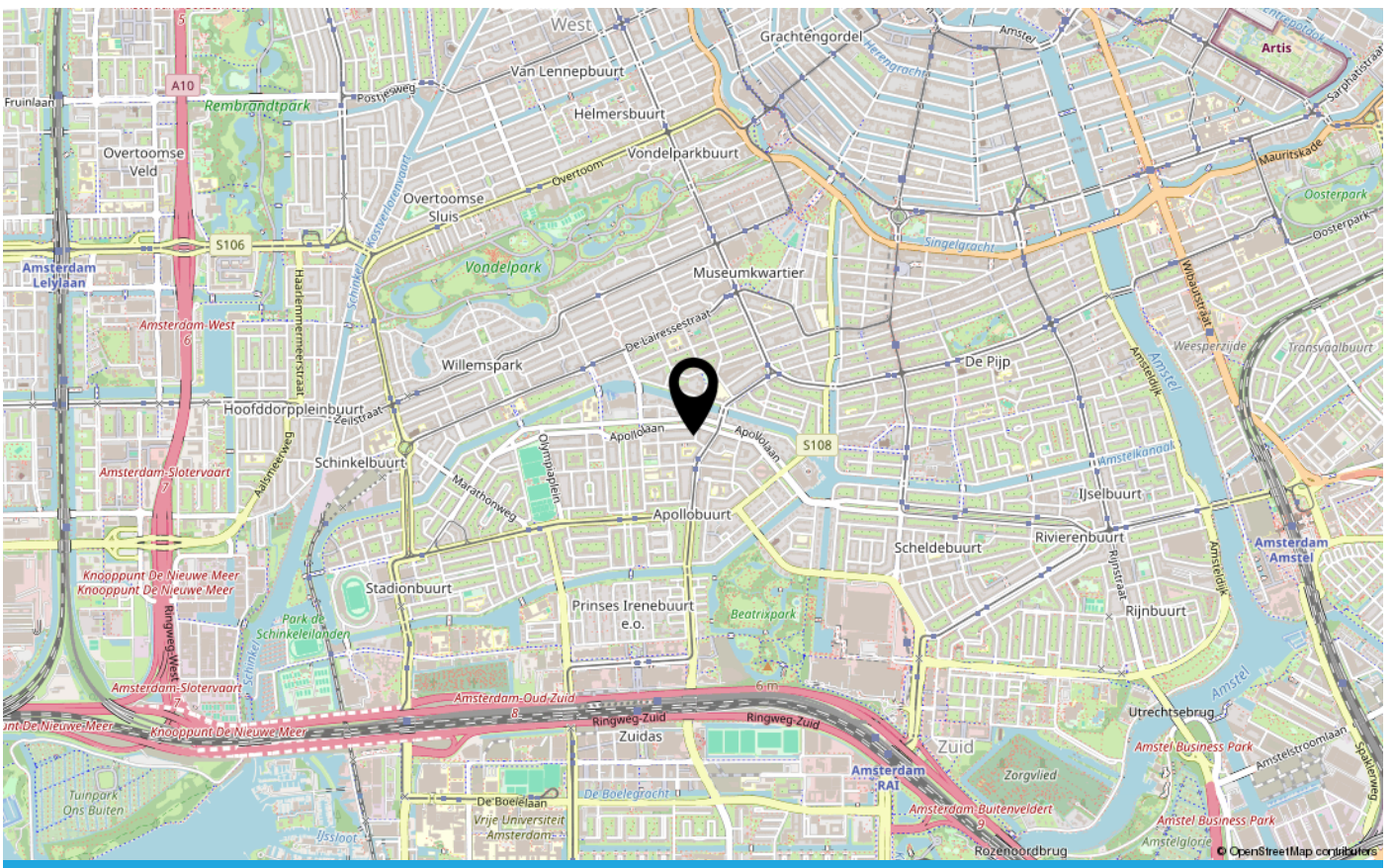
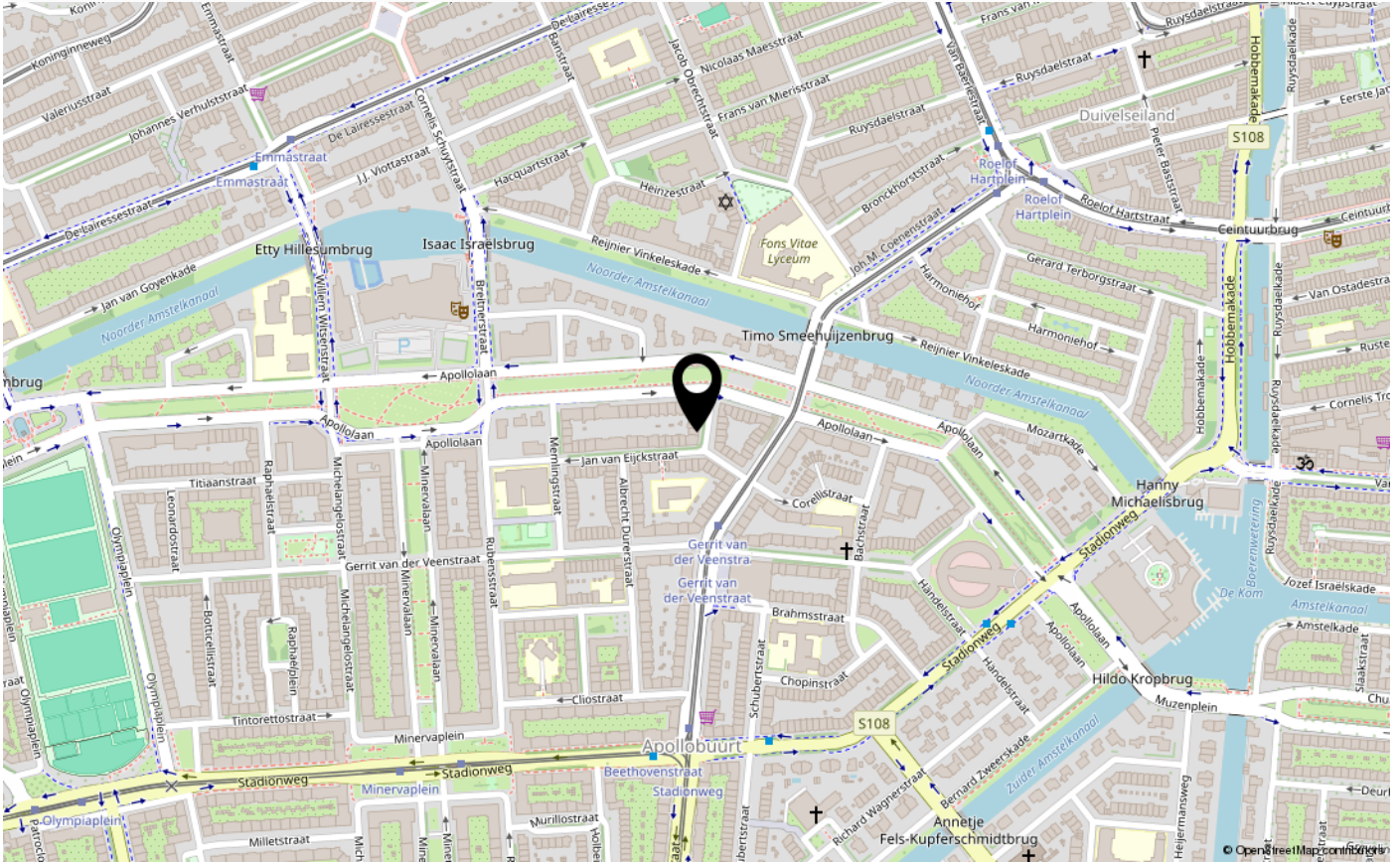
Breughelstraat 8-4 - Amsterdam Vierde verdieping



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Minervabuurt Noord

Leeftijd



0 - 14: 20%

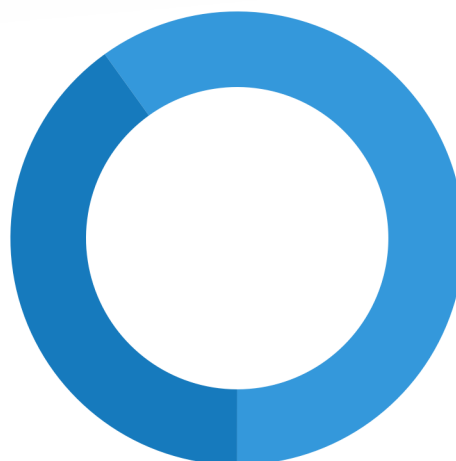
15 - 24: 11%

25 - 44: 21%

45 - 64: 30%

65+: 17%

Koop / huur



Koop: 60%

Huur: 40%

Huishoudens



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 41%



50%



50%



0,9 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 en 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 meededen 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 onderzoekspllicht 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 bidder 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



www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl