



Zandpad 2, 1054 GA Amsterdam

Vraagprijs € 6.500.000,- k.k.

Omschrijving

Een van de laatste historische stadsserven aan de entree van het Vondelpark. Sommige plekken zijn eenvoudigweg uniek. Aan de rand van het Vondelpark, op een steenworp afstand van het Leidseplein, bevindt zich een zeldzame eigendom die zich nauwelijks laat vergelijken met enig ander aanbod in Amsterdam. Niet vanwege de bestaande bebouwing, maar vanwege de uitzonderlijke combinatie van historie, een iconische ligging en een perceel van ongekeende omvang voor deze locatie.

Het perceel van circa 824 m² behoort tot de grootste particuliere woonpercelen op deze unieke locatie en biedt een zeldzame kans voor degene die de waarde ziet van een plek die al ruim anderhalve eeuw deel uitmaakt van de geschiedenis van de stad.

Vanaf 1867 was hier de kwekerij van bloemist P. Sweers gevestigd. De karakteristieke kas aan de achterzijde van het perceel, later verbouwd in 1921, herinnert nog altijd aan deze geschiedenis. In 1876 verleende de gemeente vergunning voor de bouw van drie arbeiderswoningen, de nog altijd bekende Sweers-huisjes. Tegenwoordig bestaat het object uit twee woningen en een groot bijgebouw op het achterterrein.

De huidige bebouwing is eenvoudig van aard. De werkelijke waarde ligt in de uitzonderlijke ligging, de omvang van het perceel en de mogelijkheden die een dergelijke eigendom op termijn kan bieden, uiteraard met inachtneming van de geldende bestemming, het beschermde stadsgezicht en de vereiste vergunningen.

Objecten van deze omvang en op deze locatie komen slechts zeer zelden beschikbaar. Voor beleggers, vermogende particulieren, familie kantoren en andere kopers die op zoek zijn naar een uitzonderlijke positie binnen de Amsterdamse woningmarkt, vormt dit een unieke kans.

Op het perceel bevinden zich momenteel twee karakteristieke woningen met een gezamenlijk gebruiksoppervlak van circa 207 m², alsmede een royaal bijgebouw dat oorspronkelijk dienstdeed als bloemenkas en winkel en later is verbouwd tot studio en opslag. De bebouwing is eenvoudig van aard, maar vormt een tastbare herinnering aan de rijke geschiedenis van deze bijzondere locatie.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 277,4 m² (NEN2580) woning inclusief bijgebouw;
- Perceeloppervlakte 824 m²;
- Bouwjaar woning 1876;
- Energielabel D;
- 3 slaapkamers;
- Royaal bijgebouw;
- Zonnige bijzonder grootte tuin op het zuid-oosten;
- Openslaande deuren naar de tuin;
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein direct achter en naast de woning;
- Beschermd stadsgezicht;
- Nieuwe fundering (2003);
- Oplevering in overleg.

Erfpacht

- Het huidige tijdvak met Algemene Bepalingen van 1966 loopt tot en met 15-11-2040;
- Jaarcanon 2026 €6.054, 5-jaarlijkse indexatie;
- Overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht (Algemene Bepalingen van 2016), bij overstap €10.805 per jaar;
- Erfpacht analyse met berekening afkoop is aanwezig.

Zandpad 2 AMSTERDAM

One of the Last Historic City Estates at the Entrance to Vondelpark.

Some locations are simply unique. Situated on the edge of Vondelpark, just a stone's throw from Leidseplein, this is an exceptionally rare property unlike virtually anything else currently available in Amsterdam. Its distinction lies not in the existing buildings, but in the extraordinary combination of historical significance, an iconic location, and an exceptionally large plot for this part of the city.

The plot of approximately 824 m² is one of the largest privately owned residential plots in this highly sought-after location and offers a rare opportunity for those who appreciate the value of a property that has been part of Amsterdam's history for more than 150 years.

From 1867, the site was home to the nursery of florist P. Sweers. The characteristic greenhouse at the rear of the property, later converted in 1921, still serves as a reminder of this rich history. In 1876, the municipality granted permission for the construction of three workers' cottages, now known as the Sweers Houses. Today, the property comprises two residences and a substantial outbuilding situated at the rear of the plot.

The existing buildings are modest in nature. The true value of this offering lies in its exceptional location, the remarkable size of the plot, and the long-term possibilities such a property may offer, naturally subject to the applicable zoning regulations, its protected historic cityscape status, and the necessary planning permissions.

Properties of this scale and in such a prestigious location rarely become available. For investors, high-net-worth individuals, family offices, and discerning buyers seeking an exceptional position within Amsterdam's residential market, this represents a truly unique opportunity.

The property currently comprises two charming historic residences with a combined usable living area of approximately 207 m², together with a spacious outbuilding. Originally constructed as a flower greenhouse and shop, the outbuilding was later converted into a studio and storage space. Although the buildings themselves are relatively modest, they remain a tangible reminder of the rich history of this remarkable location.

Key Features

- Approx. 277.4 m² of gross usable floor area (NEN 2580), including the outbuilding;
- Plot size of 824 m²;
- Originally built in 1876;
- Energy label D;
- Three bedrooms;
- Spacious detached outbuilding;
- Exceptionally large south/south-east facing garden;
- French doors opening onto the garden;
- Private parking space on a secure, gated site directly behind and alongside the residence;
- Located within a protected historic cityscape;
- New foundation installed in 2003;
- Completion by mutual agreement.

Ground Lease (Erfpacht)

- Current lease period under the 1966 General Conditions runs until 15 November 2040;
- Annual ground rent for 2026: €6,054, subject to five-yearly indexation;
- The property has already been transferred to the perpetual ground lease system under the 2016 General Conditions, with an annual ground rent of €10,805 after the current lease period expires;
- A comprehensive ground lease analysis, including a calculation of the buy-out option, is available upon request.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1876

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.122 m ³
Perceel oppervlakte	824 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	277 m ²

Details	
Ligging	Aan park, in centrum
Bijzonderheden	Dubbele bewoning mogelijk, dubbele bewoning aanwezig, beschermd stads- of dorpsgezicht
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	R - inpandig in het gebouw
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, zijtuin
Tuin diepte (cm)	2.239
Tuin breedte (cm)	2.400
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Normaal

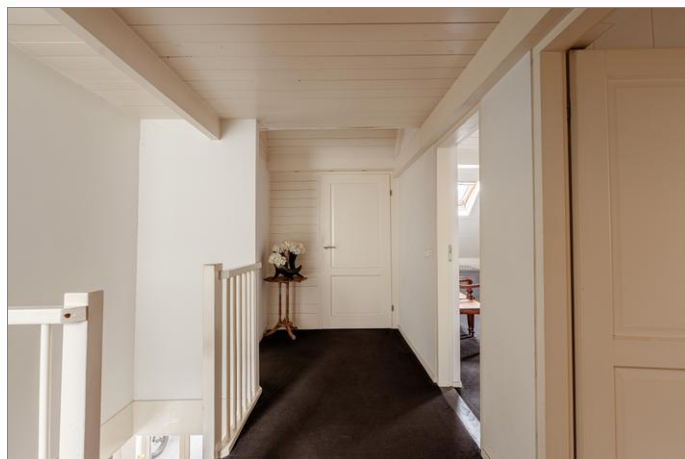
Zandpad 2 AMSTERDAM

Foto's



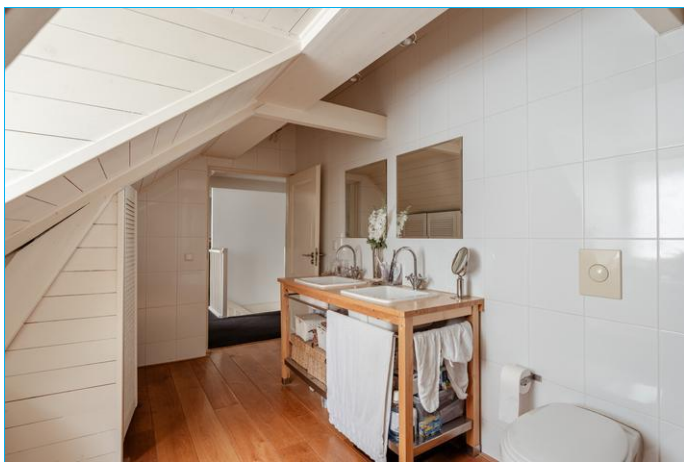
Zandpad 2 AMSTERDAM

Foto's



Zandpad 2 AMSTERDAM

Foto's



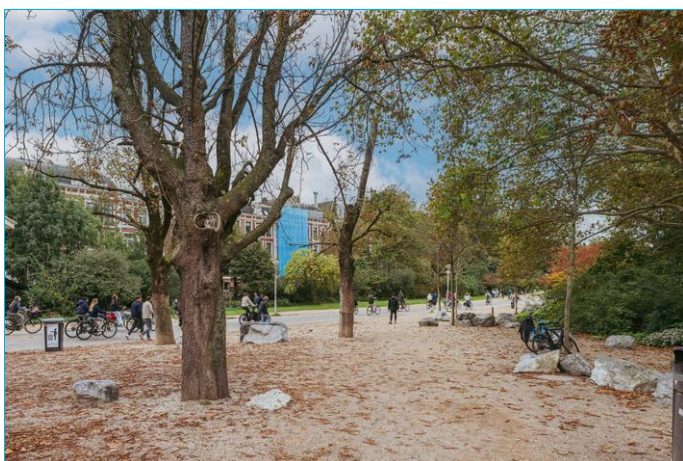
Zandpad 2 AMSTERDAM

Foto's



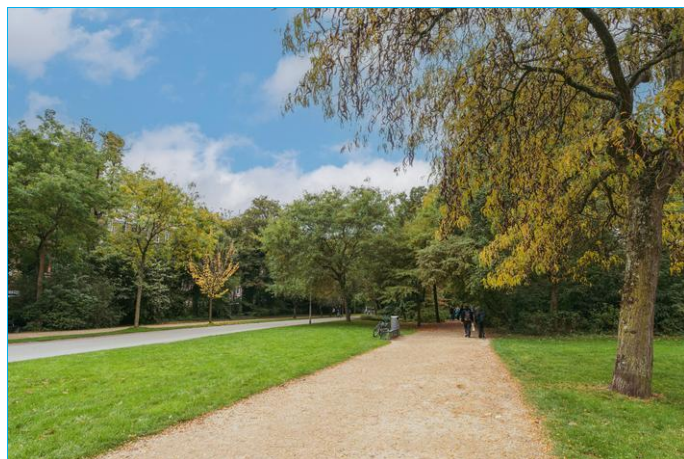
Zandpad 2 AMSTERDAM

Foto's



Zandpad 2 AMSTERDAM

Foto's



Zandpad 2 AMSTERDAM

Foto's



Zandpad 2 AMSTERDAM



OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN

NEN2580 BBMI - NVM

GEbruiksoppervlakte wonen	114,10 M²
OVERING INPANDIGE RUIMTE	0,90 M²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	38,30 M²
EXTERNE BERGRUIMTE	N.V.T.

ZANDPAD 2, AMSTERDAM

BEGANE GROND

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Zandpad 2 AMSTERDAM



OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN

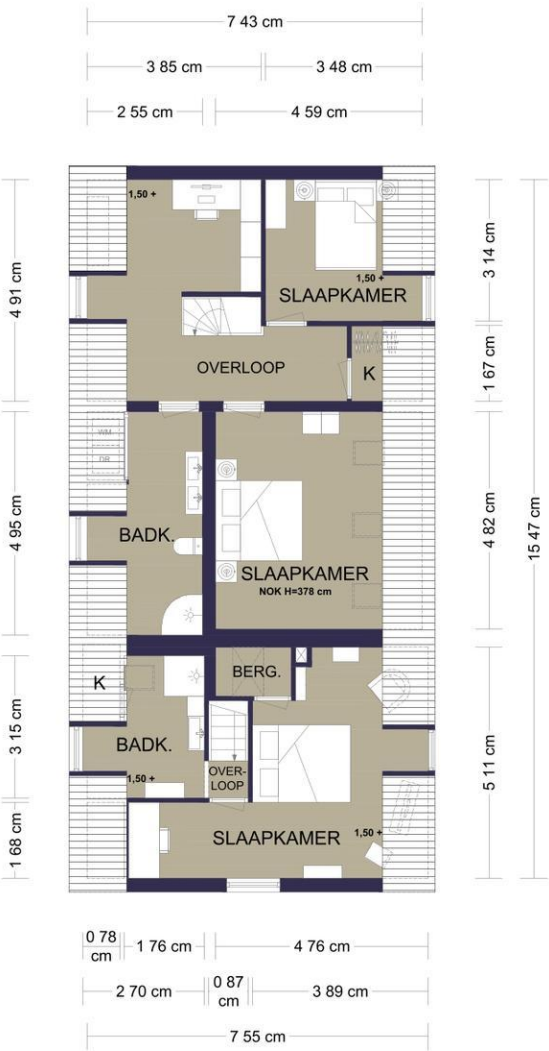
NEN2580 BBMI - NVM

GEbruiksoppervlakte wonen	114,10 M²
Overgang inpandige ruimte	0,90 M²
Gebouwggebonden buitenruimte	38,30 M²
Externe bergruimte	N.V.T.

ZANDPAD 2, AMSTERDAM BEGANE GROND

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Zandpad 2 AMSTERDAM



OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN

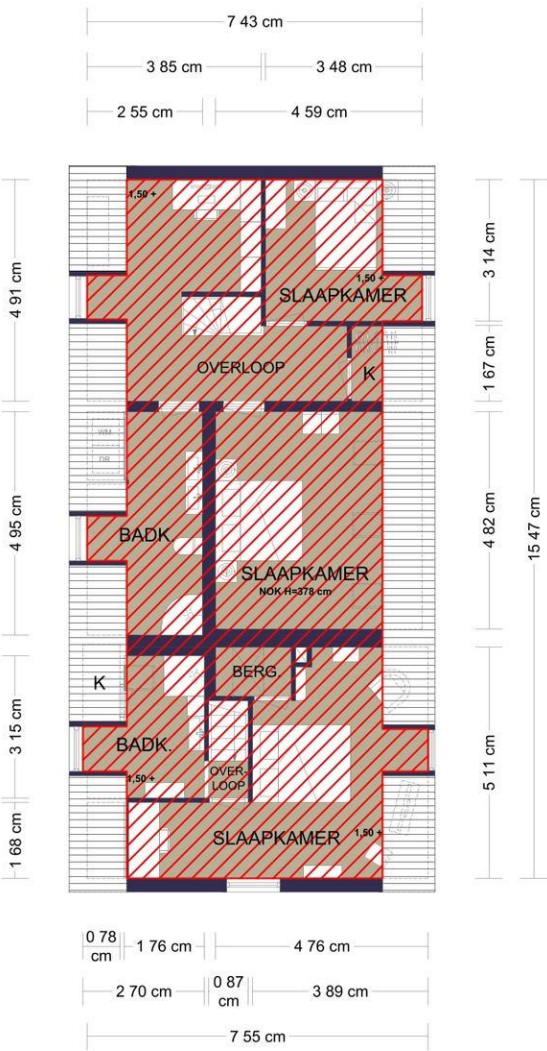
NEN2580 BBMI - NVM

GEbruiksoppervlakte wonen	92.50 M²
Overring in pandige ruimte	N.V.T.
Gebouwggebonden buitenruimte	N.V.T.
Externe bergruimte	N.V.T.

ZANDPAD 2, AMSTERDAM EERSTE VERDIEPING

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Zandpad 2 AMSTERDAM



OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN

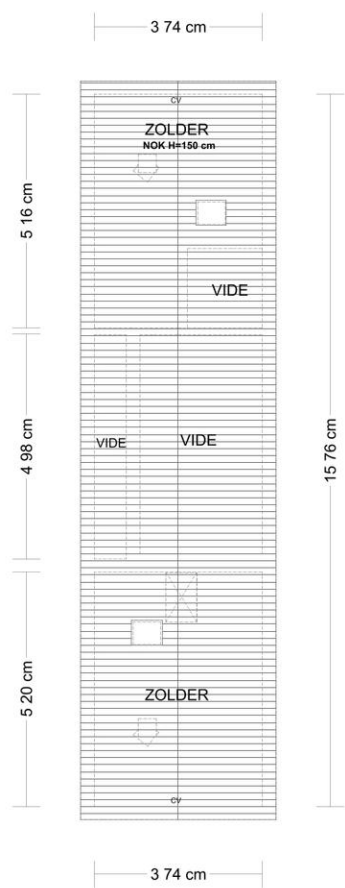
NEN2580 BBMI - NVM

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	92.50 M²
OVERING INPANDIGE RUIMTE	N.V.T.
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	N.V.T.
EXTERNE BERGRUIMTE	N.V.T.

ZANDPAD 2, AMSTERDAM EERSTE VERDIEPING

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Zandpad 2 AMSTERDAM



OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN

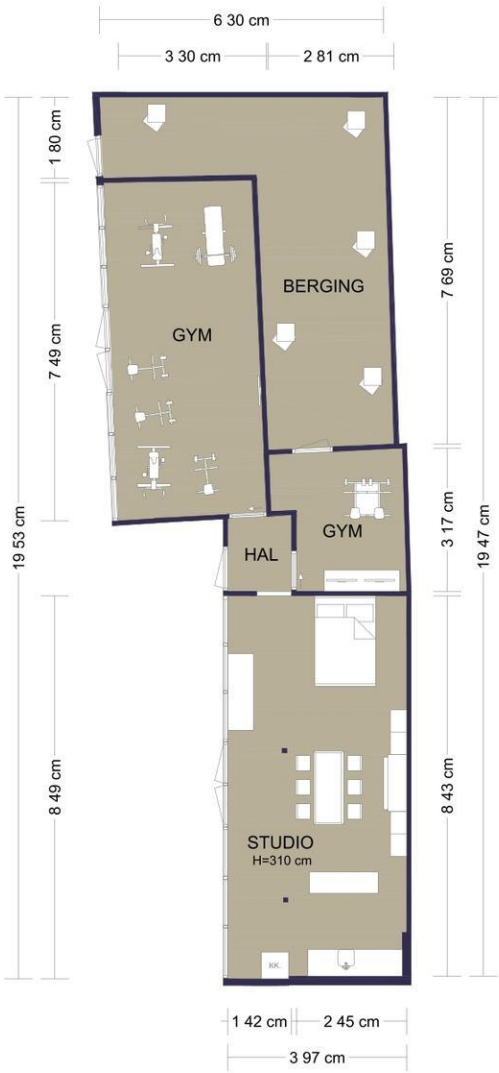
NEN2580 BBMI - NVM

GEbruiksoppervlakte wonen	N.V.T.
Overlating in pandige ruimte	N.V.T.
Gebouwggebonden buitenruimte	N.V.T.
Externe bergruimte	N.V.T.

ZANDPAD 2, AMSTERDAM TWEDE VERDIEPING

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Zandpad 2 AMSTERDAM



OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN

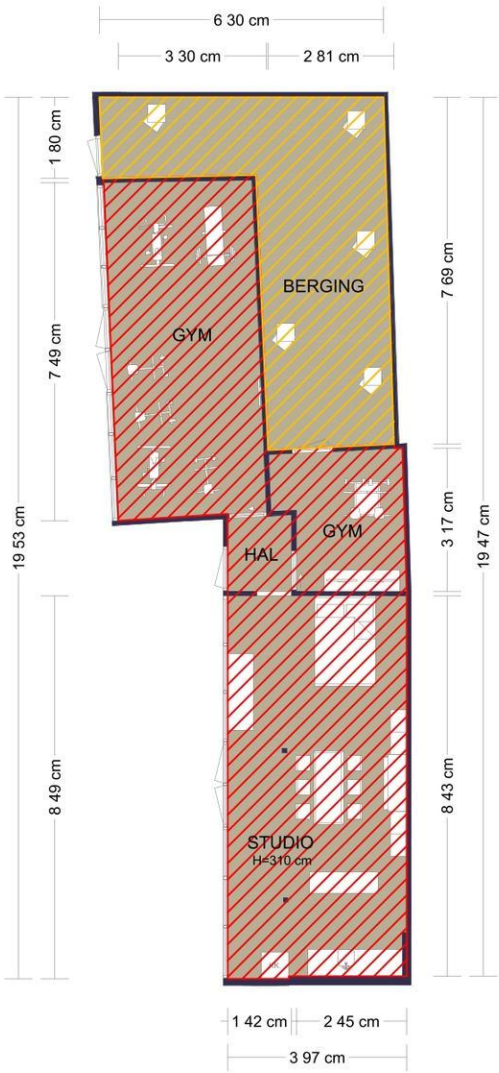
NEN2580 BBMI - NVM

GEbruiksoppervlakte wonen	70,80 M²
Overring inpandige ruimte	28,00 M²
Gebouwggebonden buitenruimte	N.V.T.
Externe bergruimte	N.V.T.

ZANDPAD 2, AMSTERDAM BIJGEBOUW

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Zandpad 2 AMSTERDAM



OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN

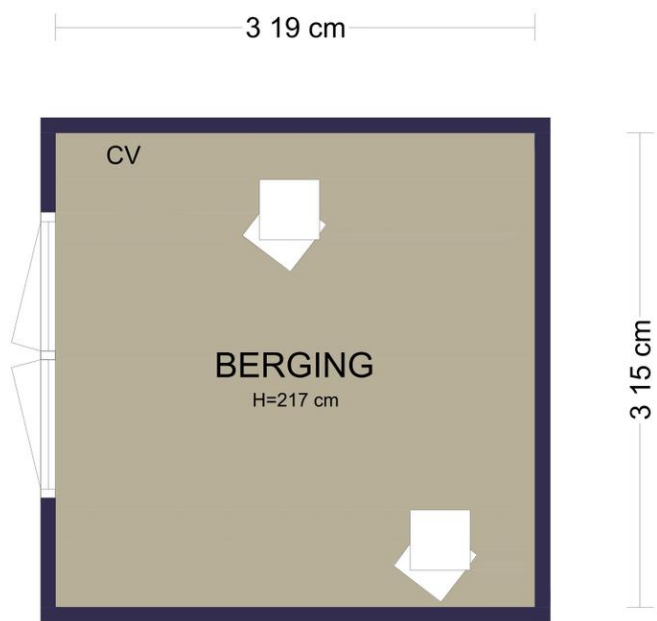
NEN2580 BBMI - NVM

GEbruiksoppervlakte wonen	70,80 M²
Overring inpandige ruimte	28,00 M²
Gebouwggebonden buitenruimte	N.V.T.
Externe bergruimte	N.V.T.

ZANDPAD 2, AMSTERDAM BIJGEBOUW

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Zandpad 2
AMSTERDAM



OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN

NEN2580 BBMI - NVM

GEbruiksoppervlakte wonen	N.V.T.
Overlaping in pandige ruimte	N.V.T.
Gebouwggebonden buitenruimte	N.V.T.
Externe bergruimte	10,00 M²

ZANDPAD 2, AMSTERDAM
BERGING

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Zandpad 2
AMSTERDAM



OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN

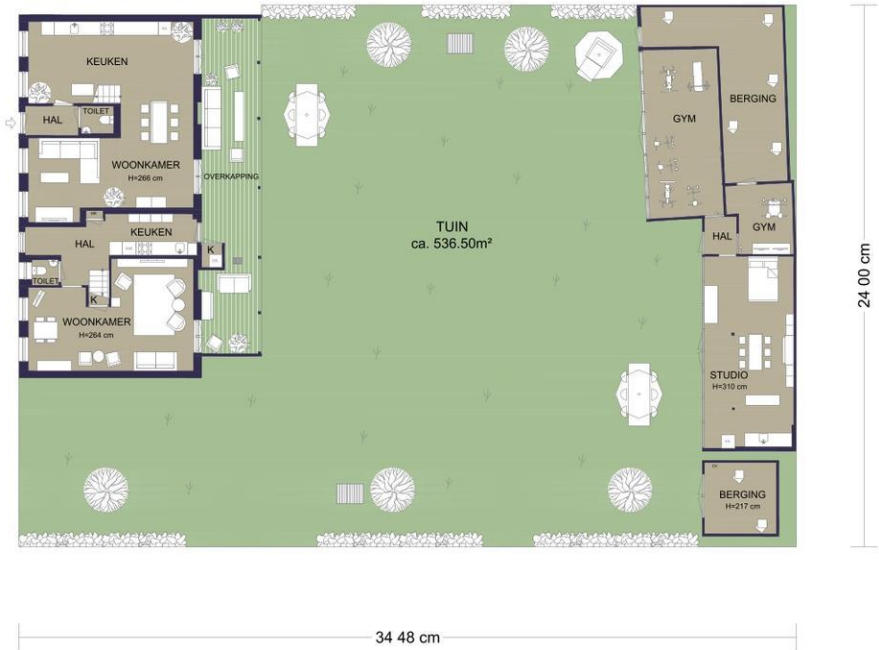
NEN2580 BBMI - NVM

GEbruiksoppervlakte wonen	N.V.T.
Overlaping inpandige ruimte	N.V.T.
Gebouwggebonden buitenruimte	N.V.T.
Externe bergruimte	10,00 M²

ZANDPAD 2, AMSTERDAM
BERGING

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Zandpad 2 AMSTERDAM



OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN

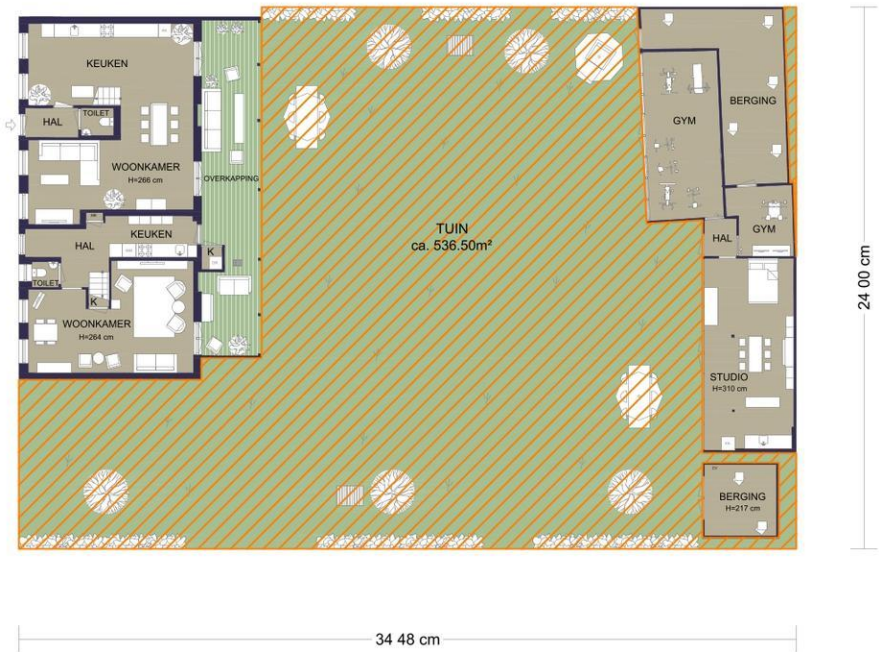
NEN2580 BBMI - NVM

GEbruiksoppervlakte wonen	184,90 M²
Overlating in pandige ruimte	28,90 M²
Gebouwggebonden buitenruimte	38,30 M²
Externe bergruimte	10,00 M²

ZANDPAD 2, AMSTERDAM PERCEELTEKENING

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Zandpad 2 AMSTERDAM



OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN

NEN2580 BBMI - NVM

GEbruiksoppervlakte wonen	184,90 M²
Overring inpandige ruimte	28,90 M²
Gebouwggebonden buitenruimte	38,30 M²
Externe bergruimte	10,00 M²

ZANDPAD 2, AMSTERDAM PERCEELTEKENING

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Lijst van zaken



Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

N.v.t.

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Vloerdecoratie, te weten:

– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Badkamer met de volgende toebehoren:

– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermbord)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☐	☐	☐	☒
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sauna met toebehoren

	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Algemene informatie voor u als koper van een woonhuis

Kosten koper (KK)

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

- Overdrachtsbelasting een bepaald percentage van de koopsom.
- Notariskosten voor de leverings- en de hypotheekakte.

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

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

Waarborgsom/bankgarantie

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

De levering

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

Baten en lasten

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

Verzekeringen

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

Drie dagen bedenktijd

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

Keuze notaris

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

De 10 meest gestelde vragen

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

5. Hoe komt de koop tot stand?

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

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

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de bied procedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

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

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

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

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

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

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

Meer informatie?

PIMDEJONG
MAKELAARS

adres : postbus 36112 1020 MC AMSTERDAM
tel : 020 7729669/ 06 51535035
email : jolanda@pimdejongmakelaars.nl
website : www.pimdejongmakelaars.nl