



De la Reijstraat 3 D, 1091 NX Amsterdam

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

Wouter Makelaardij
Van Oosten de Bruijnstraat 175
2014 VR, HAARLEM
Tel: 023-5474645
E-mail: info@woutermakelaardij.nl
www.woutermakelaardij.nl

Omschrijving

**** English below ****

Ruime vijfkamer bovenwoning met vier slaapkamers, eeuwigdurend afgekochte erfpacht en vrij uitzicht over een groen plein in de gewilde Transvaalbuurt

Aan een rustig en groen plein met bomen en speelvoorzieningen ligt deze verrassend ruime vijfkamer bovenwoning van circa 83 m², verdeeld over de bovenste twee woonlagen van een karakteristiek complex in Amsterdamse Schoolstijl. De woning beschikt over vier slaapkamers, een heerlijk lichte woonkamer, een fijn en open gelegen balkon en een eeuwigdurend afgekochte erfpacht.

Wat direct opvalt is de prettige, vrije ligging. Vanuit de woonkamer en de hoofdslaapkamer kijk je uit over het groen en het plein voor de deur, waardoor de woning een opvallend ruimtelijk gevoel heeft. Dankzij de ligging op de bovenste woonlagen en de grote raampartijen geniet het appartement bovendien van veel daglicht.

De woning is netjes onderhouden en voorzien van een laminaatvloer en dubbel glas. De keuken en sanitaire voorzieningen zijn functioneel uitgevoerd en bieden tegelijkertijd mogelijkheden om het geheel verder naar eigen smaak te moderniseren. Met vier slaapkamers, een praktische indeling en een actieve Vereniging van Eigenaars is dit een woning die zich uitstekend leent voor gezinnen, thuiswerkers of bewoners die simpelweg graag wat extra ruimte hebben.

Een belangrijk pluspunt is de erfpacht. Deze is namelijk eeuwigdurend afgekocht, waardoor toekomstige erfpachtkosten geen rol meer spelen.

INDELING

Gemeenschappelijke entree op de begane grond.

Entree van het appartement op de derde verdieping. Hal met toegang tot vrijwel alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer met vrij uitzicht over het groene plein. Dankzij de grote raampartijen en de open ligging is dit een bijzonder prettige leefruimte met voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een eettafel. Vanuit de woonkamer leidt een open trap naar de bovengelegen verdieping.

Aan de achterzijde bevinden zich de keuken en twee slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en kijkt eveneens vrij uit over het groen. De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een inloofdouche en wastafelmeubel. Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet.

De vierde verdieping is met vergunning bij de woning betrokken. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer die uitstekend kan worden gebruikt als hoofdslaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of gastenverblijf. Vanuit deze kamer is het brede en open gelegen balkon bereikbaar, een fijne plek om in alle rust van de zon en het uitzicht te genieten. Tevens is er op de etage nog een handige aparte wasmachine/droger kast aanwezig.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de flexibiliteit van de indeling. De huidige opzet met vier slaapkamers biedt volop ruimte voor een gezin of voor bewoners die thuiswerken, maar biedt tegelijkertijd interessante alternatieven. Zo zou de ruime slaapkamer aan de voorzijde zich uitstekend lenen voor een royale woonkeuken met uitzicht op het plein, terwijl van de twee kamers aan de achterzijde eenvoudig een ruime slaapkamer met aangrenzende werk-, kleed- of hobbykamer kan worden gemaakt. Hierdoor kan de woning relatief eenvoudig worden aangepast aan veranderende woonwensen en woonbehoeften.

OMGEVING

De woning ligt aan een rustig en groen plein met speelvoorzieningen in de geliefde Transvaalbuurt in Amsterdam-Oost, een buurt die bekendstaat om haar karakteristieke Amsterdamse Schoolarchitectuur, levendige sfeer en centrale ligging. Vanuit de woning kijk je uit op het groen en het plein, wat zorgt voor een verrassend vrije en prettige woonbeleving midden in de stad.

Op korte afstand bevinden zich het Oosterpark, Park Frankendael, de Ringdijk en de Amstel. Stuk voor stuk fijne plekken voor een wandeling, een rondje hardlopen of een ontspannen middag in het groen. Ook de Weesperzijde ligt dichtbij, een geliefde plek om aan het water te zitten of juist de stad even achter je te laten.

In de directe omgeving is een groot aanbod aan winkels, speciaalzaken, cafés en restaurants te vinden. Voor de dagelijkse boodschappen zijn onder meer winkelgebied Oostpoort, de Pretoriusstraat en het Beukenplein dichtbij. Daarnaast liggen populaire adressen als Coffee Bru, Bar Bukowski en De Vergulden Eenhoorn op korte afstand. Hierdoor woon je in een omgeving waar altijd iets te ontdekken valt, terwijl je thuis juist profiteert van de rust van het groene plein voor de deur.

BEREIKBAARHEID

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation Wibautstraat ligt op korte loopafstand en station Amsterdam Amstel bevindt zich eveneens dichtbij. Hierdoor zijn zowel het centrum van Amsterdam als bestemmingen buiten de stad snel bereikbaar. Met de fiets ben je bovendien binnen enkele minuten in De Pijp, aan de grachten of in het centrum van Amsterdam.

Met de auto is de ligging eveneens gunstig. Via de Gooiseweg zijn de Ring A10, de A1 en de A2 snel bereikbaar. Daarmee woon je hier centraal in de stad, met zowel openbaar vervoer als uitvalswegen binnen handbereik.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak circa 82 m² (NEN2580 meetrapport aanwezig)
- Gelegen op de derde en vierde verdieping dus geen bovenburen
- 4 slaapkamers
- Fijn en open gelegen balkon op het zuidwesten
- Vrij uitzicht over een groen plein met bomen en speelvoorzieningen
- Eeuwigdurend afgekochte erfpacht, dus geen toekomstige erfpachtverplichtingen
- Energielabel C
- Bouwjaar 1930
- Actieve Vereniging van Eigenaars, professioneel beheerd door Minerva Vastgoedbeheer
- Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig
- Servicekosten € 287,- per maand
- VvE is momenteel bezig met een project voor het vervangen van de collectieve rookgasafvoer door individuele rookgasafvoeren
- Kozijnen aan de voorzijde worden projectmatig vervangen door houten kozijnen in oorspronkelijke stijl, voorzien van HR++ beglazing
- Voorzien van isolatieglas en HR++ beglazing
- Nieuwe kozijnen aan de achterzijde
- Verwarming en warm water middels een Intergas HRE combiketel uit 2013
- Glasvezelaansluiting aanwezig tot aan de voordeur
- Aparte wasmachine/droger kast op de 4e verdieping
- Funderingsrisico volgens FunderMaps/KCAF: geen verhoogd funderingsrisico bekend
- Oplevering in overleg

**** English ****

Spacious five room duplex apartment with four bedrooms, perpetually prepaid ground lease and open views over a green square in the popular Transvaalbuurt.

Situated on a quiet, leafy square with mature trees and children's play facilities, this surprisingly spacious five room duplex apartment of approximately 83 m² occupies the top two floors of a characteristic building designed in the distinctive Amsterdam School architectural style. The property offers four bedrooms, a wonderfully bright living room, an attractive open balcony and a perpetually prepaid ground lease.

One of the first things you will notice is its pleasant and unobstructed position. Both the living room and the principal bedroom enjoy open views across the greenery and the square in front of the building, creating a remarkable sense of space. Thanks to its location on the upper floors and the large windows throughout, the apartment also benefits from an abundance of natural light.

The property has been well maintained and is fitted with laminate flooring and double glazing. The kitchen and sanitary facilities are functional and well kept, while also offering excellent opportunities for further modernization according to personal taste. With four bedrooms, a practical layout and an active Homeowners' Association, this is an ideal home for families, remote workers or anyone simply seeking additional living space.

A major advantage is the ground lease. The leasehold has been bought off in perpetuity, meaning there will be no future ground lease payments.

LAYOUT

Communal entrance on the ground floor.

Private entrance to the apartment on the third floor. The hallway provides access to almost all rooms. At the front of the property is the bright living room with open views over the green square. The large windows and unobstructed outlook create a particularly pleasant living space with ample room for both a comfortable seating area and a dining table. An open staircase leads from the living room to the upper floor.

At the rear are the kitchen and two bedrooms. The spacious principal bedroom is located at the front of the apartment and also enjoys open views over the greenery. The bathroom is practically designed and fitted with a walk in shower and vanity unit. There is also a separate toilet.

The fourth floor has been legally incorporated into the apartment with the appropriate permit. Here you will find a generous fourth bedroom that can perfectly serve as a principal bedroom, home office, hobby room or guest accommodation. This room provides access to the wide and openly positioned balcony, a wonderful place to relax and enjoy the sun and the views in complete privacy. This floor also features a convenient separate cupboard housing the washing machine and dryer.

An additional advantage of this property is the flexibility of its layout. The current configuration with four bedrooms offers plenty of space for a family or for those working from home, while also allowing for interesting alternative arrangements. For example, the spacious front bedroom could easily be transformed into a generous kitchen diner overlooking the square, while the two rear rooms could be combined to create a large bedroom with an adjoining study, dressing room or hobby room. As a result, the apartment can be adapted relatively easily to changing lifestyle requirements and future housing needs.

LOCATION

Wouter Makelaardij
Van Oosten de Bruijnstraat 175
2014 VR, HAARLEM
Tel: 023-5474645
E-mail: info@woutermakelaardij.nl
www.woutermakelaardij.nl

The apartment is situated on a quiet green square with play facilities in the highly sought after Transvaalbuurt district of Amsterdam East, a neighbourhood renowned for its characteristic Amsterdam School architecture, vibrant atmosphere and central location. The property enjoys views over the greenery and the square, creating a surprisingly open and pleasant living environment in the heart of the city.

Within easy reach are the Oosterpark, Park Frankendael, the Ringdijk and the Amstel. These are all excellent places for a walk, a morning run or a relaxing afternoon outdoors. The popular Weesperzijde is also nearby, offering a wonderful spot to sit by the water or momentarily escape the bustle of the city.

The immediate area offers a wide variety of shops, specialty stores, cafés and restaurants. For daily shopping, Oostpoort shopping centre, Pretoriusstraat and Beukenplein are all within close proximity. Popular local hotspots such as Coffee Bru, Bar Bukowski and De Vergulden Eenhoorn are also just a short distance away. This creates a lively and dynamic living environment where there is always something to discover, while the apartment itself benefits from the tranquillity of the green square outside.

ACCESSIBILITY

Accessibility is excellent. Wibautstraat Metro Station is within walking distance, while Amsterdam Amstel Station is also nearby. This provides quick connections both to Amsterdam city centre and destinations beyond the city. By bicycle, you can reach De Pijp, the canals and the city centre within just a few minutes.

The location is equally convenient by car. Via the Gooiseweg, the A10 Ring Road, A1 and A2 motorways can all be reached quickly and easily. As a result, this property combines a central city location with excellent public transport links and convenient access to major road networks.

HIGHLIGHTS

- Living area approximately 82 m² (NEN2580 measurement report available)
- Located on the third and fourth floors, with no upstairs neighbours
- Four bedrooms
- Attractive southwest facing balcony with an open outlook
- Unobstructed views over a green square with trees and play facilities
- Perpetually prepaid ground lease, meaning no future ground lease obligations
- Energy label C
- Built in 1930
- Active Homeowners' Association (VvE), professionally managed by Minerva Vastgoedbeheer
- Long Term Maintenance Plan (MJOP) available
- Service charges: €287 per month
- The Homeowners' Association is currently undertaking a project to replace the collective flue system with individual flue systems
- Front façade window frames are being replaced as part of a building wide project, using traditional timber frames with HR++ double glazing
- Equipped with insulated glazing and HR++ glass
- New window frames at the rear of the property
- Heating and hot water supplied by an Intergas HRE combination boiler (2013)
- Fibre optic internet connection available up to the front door
- Separate washing machine and dryer cupboard on the fourth floor
- According to FunderMaps/KCAF, no elevated foundation risk is known
- Completion date by mutual agreement

Wouter Makelaardij
Van Oosten de Bruijnstraat 175
2014 VR, HAARLEM
Tel: 023-5474645
E-mail: info@woutermakelaardij.nl
www.woutermakelaardij.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 595.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 279 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 82 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: Aan drukke weg, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Intergas hre 24/18 (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Locatie

De la Reijstraat 3 D
1091 NX AMSTERDAM



Wouter Makelaardij
Van Oosten de Bruijnstraat 175
2014 VR, HAARLEM
Tel: 023-5474645
E-mail: info@woutermakelaardij.nl
www.woutermakelaardij.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



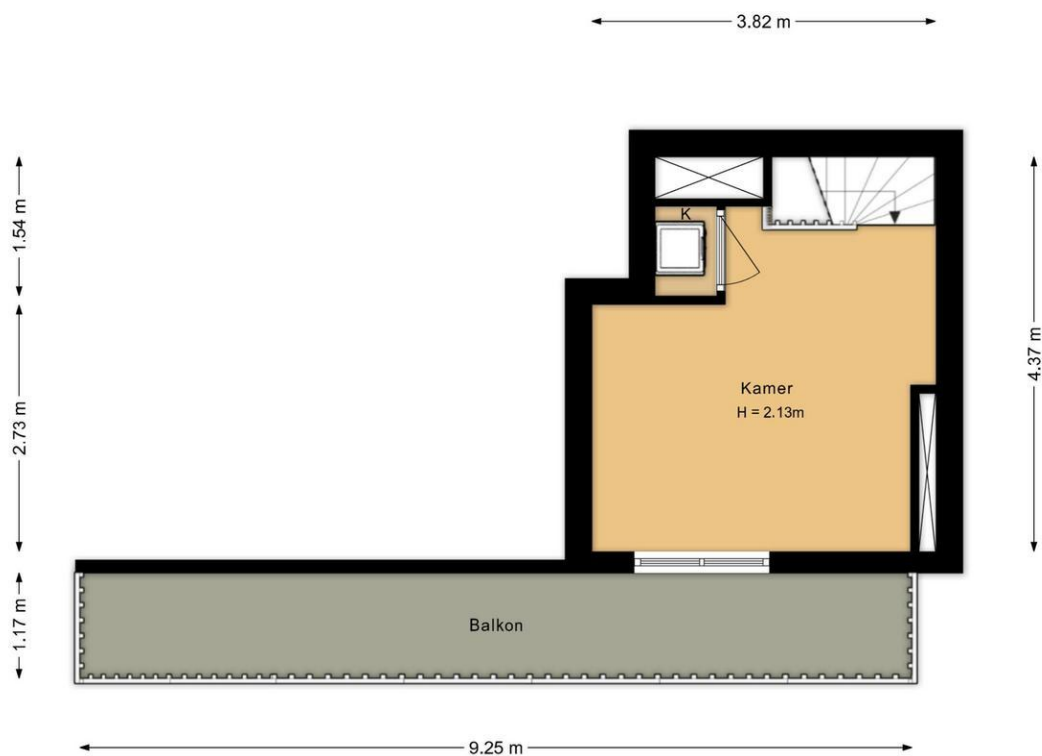
Plattegrond



Derde verdieping
 De La Reijstraat 3D
 Amsterdam

Wouter Makelaardij
 Van Oosten de Bruijnstraat 175
 2014 VR, HAARLEM
 Tel: 023-5474645
 E-mail: info@woutermakelaardij.nl
www.woutermakelaardij.nl

Plattegrond

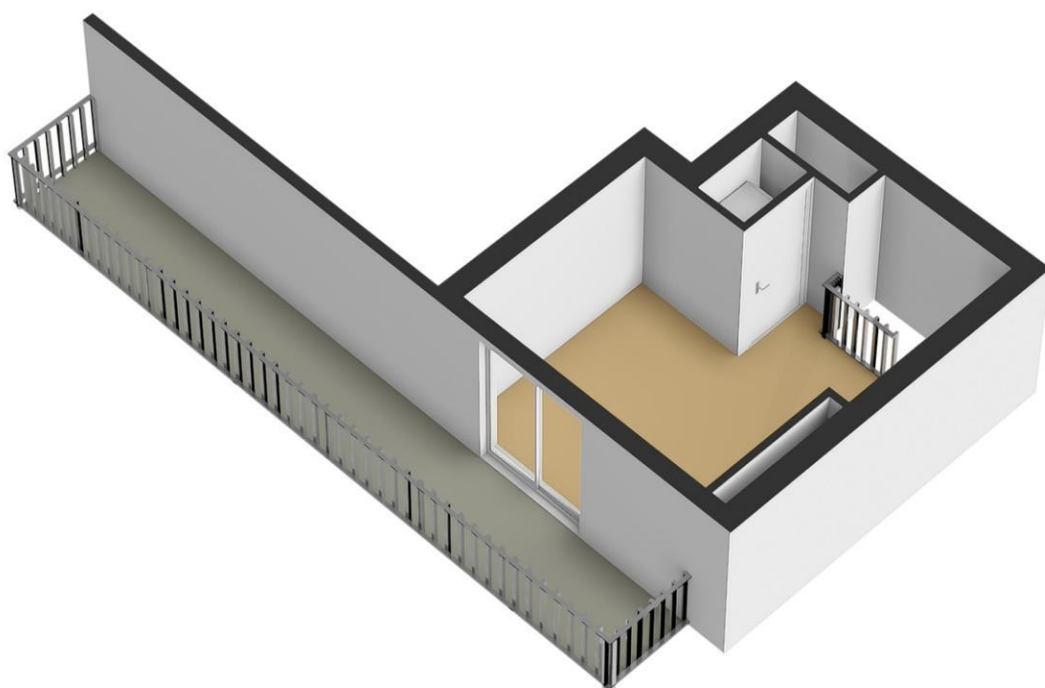


Vierde verdieping
De La Reijstraat 3D
Amsterdam

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Optie voor alternatieve indeling

Derde verdieping
 De La Reijstraat 3D
 Amsterdam

Let op: dit is een optie indeling. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Boekenplanken zolder boven de trap	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, 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/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Spiegelkastje met lampje + stopcontact	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Wouter Makelaardij
Van Oosten de Bruijnstraat 175
2014 VR, HAARLEM
Tel: 023-5474645
E-mail: info@woutermakelaardij.nl
www.woutermakelaardij.nl



-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
Balkon houten vlonders (1 jaar oud)	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Balkonmoestuintje	☐	☐	☒	☐
- Balkonbankje + kussens	☐	☐	☒	☐

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?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement

DEEL B

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? **Nee**
(*'Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.*)
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het appartement? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag € _____
Duur : _____
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
Zo ja: Is er een huurcontract? Ja / Nee

Welk gedeelte is verhuurd? : _____
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen) : _____

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

- m. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) **Nee**

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- q. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? : _____

- s. Hoe gebruikt u het appartement nu? : **Bewoning**
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)

- t. Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? **Ja**

- u. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Ja / Nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

2. Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**
 Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Nee**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Geen gevelisolatie aanwezig**
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : **niet bekend**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex?
 Platte daken : ?
 Overige daken : ?
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**
 Zo ja, waar? : **Berging vanaf platdak Woonkamer + slaapkamer vanaf ons balkon Beide lekkages waren snel (en blijvend) opgelost**
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? **Nee**
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend
 Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____

4. Kozijnen, ramen, en deuren

- a. Wanneer zijn de (buiten)kozijnen, ramen en deuren : ?
 van het appartement voor het laatst geschilderd?
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : ?
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? **Ja**
 Zo nee, toelichting : _____
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____
- d. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? **Ja**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Ja**

(Denk aan lekkende ruiten.)

Zo ja, waar?

: Een raam in de woonkamer

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar?

: _____

- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Ja**

Zo ja, waar?

: **Wand van slaapkamers (een stukje achter het gordijn) bij onvoldoende ventilatie**

- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar?

: **scheuren in het stucwerk**

- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? **Nee**
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)

Zo ja, waar?

: _____

- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**

Zo ja, waar?

: _____

- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? **Ja**

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

: **buitenmuren (op de zolder na)**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar?

: _____

- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? **Nee**

Is de kruipruimte droog?

Ja / Nee / Meestal

Zo nee of meestal, toelichting

: _____

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Ja / Nee / Soms**

Zo ja of soms, toelichting

: _____

- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Ja / Nee**

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Ja / Nee /
n.v.t.

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

: _____

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig in het appartement? **CV**

(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

Wouter Makelaardij

Van Oosten de Bruijnstraat 175

2014 VR, HAARLEM

Tel: 023-5474645

E-mail: info@woutermakelaardij.nl

www.woutermakelaardij.nl



Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **Intergas**

Leeftijd : **2013**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

**5 november
2024**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

: **Bouma CV**

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

: _____

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

: _____

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

: _____

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

: _____

- f. Heeft u vloerverwarming in het appartement?

Nee

Zo ja, waar?

: _____

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

: _____

- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?

Nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar

: _____

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?

: _____

(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)

- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

: **Weet ik niet, maar er loopt via de vve een offertetraject om nieuwe rookgaskanalen te laten installeren. Nu worden de kanalen nog gedeeld met meerdere appartementen en we willen dat elk appartement een eigen kanaal krijgt.**

- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

: **nvt**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

- k. Is de elektrische installatie vernieuwd?

Nee

Zo ja, wanneer?

: _____

- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

Nee

Zo ja, welke?

: _____

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Ja

Zo ja, welke?

: **kraan in de wc lekt**

- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? **Ja**
 Zo nee, welke niet? : _____
- c. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- d. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?
 Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden : _____
 onderhouden?
- 9. Diversen**
- a. Wat is het bouwjaar van het appartement? : **1930**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? **Niet bekend**
 Zo ja, welke en waar? : _____
- c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? **Niet bekend**
 Zo ja, waar? : _____
- e. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? **Niet bekend**
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- f. Is er een olietank aanwezig? **Niet bekend**
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.
 Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?: _____
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? **Nee**
 (*Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)
 Zo ja, waar? : _____
- h. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Niet bekend**
 Zo ja, waar? : _____
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.
 Zo ja, wanneer? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- i. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? **Niet bekend**
 (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.)

- Zo ja, waar? : _____
- j. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? **Ja**
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Isoleren van berging en betrekken bij appartement middels trap vanuit de woonkamer. Raam in berging en aanleg balkon**
 Zo ja, in welk jaartal? : **2017**
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____
- k. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Ja**
 Zo ja, welke? : **Trap naar de zolder is (met toestemming van de vve) in 2017 geplaatst, in 2025 is de omgevingsvergunning alsnog geregeld.**
- l. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- m. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
 Zo ja, welke label? : **C**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 300**
 Belastingjaar : **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 569000**
 Peiljaar? : **2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 480**
 Belastingjaar? : **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 661**
 Belastingjaar : **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____
 Elektra: € _____
 Blokverwarming: € _____
 Anders : **voorschot gas en stroom samen**
 Te weten **€ 199**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?(Bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.) **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
 Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
 Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
 Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom € _____
 Duur : _____
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
 Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**
 Is de canon afgekocht? **Ja**

Zo ja, tot wanneer? : **Eeuwigdurend**

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**

Zo ja, hoe hoog? : _____

Zo ja, waarvoor? : _____

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Ja**

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : **1**
worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? **€ 400**

11. Garanties

a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : _____

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? **Ja**

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel : **56967705**

b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : **177**

c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? **Ja**

d. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : **79**

Berging : **22**

Parkeerplaats : **nvt**

e. Aantal stemmen voor dit appartement : **101**

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

a. Is er een professionele bestuurder? **Nee**

b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? **Ja**

14. De vergadering van eigenaars

a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? **Ja**

b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? **Ja**

c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? **Nee**

Zo ja, om welke besluiten gaat het? : _____

15. Verzekeringen

a. Is er een collectieve opstalverzekering? **Ja**

b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? **Ja**

c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? **Ja**

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

a. Is er een reservefonds? **Ja**

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: € _____

Datum

- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? **Ja**
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke : **2019**
periode bestrijkt het plan? Jaar
Periode : **2019-2033**
- c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? :
- d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: **€ 287**
Waarvan:
Exploitatiekosten (servicekosten) €
Reservering voor onderhoud €
Stookkosten (voorschot) €
- e. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? **Nee**
Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald? :
Bedrag €
Te voldoen per
- f. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? **Ja**
Zo nee, welke niet? :

17. Nadere informatie

- a. Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) : De keuken en vloer zijn aan vervanging toe. De planning is dat in 2027 de ramen aan de voorzijde vervangen worden door houten kozijnen (in de originele stijl). De VvE zal dan waarschijnlijk een duurzaamheidslening afsluiten, waardoor de VvE bijdrage mogelijk hoger zal worden. De burens in ons trappenhuis zijn allemaal kopers en we hebben onderling goed contact. Wel willen ze rond de tafel om te kijken naar eventuele maatregelen voor extra geluidsisolatie. In ons appartement ervaren we zelf geen/weinig geluidsoverlast van burens, maar vanwege de structuur van het pand is er sprake van contactgeluid richting de (onder)burens. In 2013 is de vloer geïsoleerd volgens de normen. Volgens de omgevingsvergunning moet de deur van de berging + het stukje muur daaromheen naar de algemene gang nog brandwerend gemaakt worden. Een andere optie is om de deur weg te halen en een brandwerend muurtje te plaatsen. Binnen de VvE is afgesproken dat je alleen boven eigen woonruimte een balkon/dakterras mag maken (een dakterras boven de

zolderruimte maken is dus ook nog mogelijk). Daarnaast is afgesproken, dat mocht een van de burens een groter raam willen maken in de zijkant van hun berging, het stukje balkon vóór die berging niet meer gebruikt kan worden om de privacy te waarborgen. (Dit is voor zover wij weten nu niet aan de orde, maar in dit hypothetische geval zou het om een stukje van ongeveer 2 meter gaan). Het balkon ligt wat hoger dan de vloer van de zolder. Er is daarom een raam gemaakt waardoor je het balkon kunt betreden.

VERKOOPPROCEDURE

Amsterdamse biedsysteem: De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat- koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neer- leggen. Koper kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

B-systeem: Houdt in dat de verkoop wordt geregeld volgens een methode van inschrijving. Belangstellenden mogen allemaal op een van te voren mee gedeeld uiterlijk tijdstip hun bod uitbrengen bij de verkopende partij. De verkoper zal na overleg laten weten of, en zo ja, aan welke bieder hij wil verkopen (recht van gunning).

Biedingen: Biedingen dienen te allen tijden schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor. Dit kan per e-mail of move.

Bereikbaarheid: Bieders dienen er voor te zorgen dat zij tijdens de onderhandeling te allen tijde bereikbaar zijn.

Gunning: Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenstemming: Een overeenkomst zal pas worden opgemaakt nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering en bijkomende zaken. Mondeling overeenstemming Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere verkoper en particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenstemming als de particuliere verkoper en particuliere koper de koopakte hebben ondertekend (artikel 7:2 BW).

Onderzoeksplicht: Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen: Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. In het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar staan erfdienstbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld. Een kopie is op te vragen bij Wouter Makelaardij.

Lijst van (roerende) zaken: Uitgangspunt is dat de (roerende) zaken volgens de aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn begrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

Energielabel: Aan deze brochure is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vòòr de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.
De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Schriftelijke vastlegging: Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de 5de werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Koopakte: De koopakte zal worden 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. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen dat 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.

Onderstaande clausules kunnen worden toegevoegd aan de modelkoopakte:

Notaris: Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij een notaris in de regio, ter keuze van de koper. Bij keuze door de koper van een notariskantoor buiten de regio, kan dit resulteren in bijkomende kosten voor de verkoper (regeling akte van volmacht, reiskosten e.d.) Alsdan worden deze kosten opgenomen in de nota van afrekening via het notariskantoor ten laste van de koper. In bijzondere gevallen verkiest de verkoper het notariskantoor. Indien door de notaris van de koper, de aan verkoper in rekening te brengen kosten voor doorhaling, per doorhaling exclusief BTW meer bedragen dan € 175,00 en de kosten van onderzoek kadaster/GBA/VIS/ faillissementregister/curateleregister in totaal meer bedragen dan € 35,00 exclusief BTW, komt het meerdere voor rekening van de koper.

Overbruggingshypotheek: Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk (tot uiterlijk de overeengekomen dag van de levering) te bezwaren met een (overbrugging) 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 verkocht aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 95 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Milieuclausule (bodemgesteldheid): 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.

Waterhuishoudingclausule: Door gewijzigd duinwater beheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper de verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade die hieruit voortvloeit.

Fundering: Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot de fundering en de staat hiervan.

Asbestclausule: Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieu-wetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper alle aansprakelijkheid, die uit de eventuele aanwezigheid kan voortvloeien.

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. Koper vrijwaart verkoper alsmede Wouter Makelaardij van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Toestemming versturen documenten aan makelaars(s):

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte

van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening

(met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

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. 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.