



Friedalaan 13, 1161 TJ Zwanenburg

Vraagprijs € 900.000,- k.k.

Omschrijving

NIEUW! DE BUITENCATEGORIE! Zelden komt er een woning op de markt die zoveel ruimte, luxe en mogelijkheden biedt als deze indrukwekkende twee-onder-een-kapwoning. Met maar liefst 246 m² woonoppervlakte, verdeeld over een royale gezinswoning én een volledig zelfstandig tuinhuis, is dit een uniek woonobject dat zijn gelijke in het dorp niet kent.

Achter de karakteristieke jaren '50-gevel schuilt een verrassend ruime en hoogwaardig afgewerkte woning. De oorspronkelijke woning is aan de achterzijde over twee verdiepingen uitgebouwd, volledig gerenoveerd en met oog voor detail afgewerkt in een warme, stijlvolle sfeer. Hier geniet u van een royale living, een luxe woonkeuken, 5 volwaardige slaapkamers, 2 moderne badkamers en alle comfort die u van een eigentijdse gezinswoning mag verwachten. Uiteraard beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

De echte blikvanger bevindt zich in de achtertuin: een volledig zelfstandig gastenverblijf van 75 m², compleet met een eigen entree, woonkamer, keuken, badkamer, 2 slaapkamers en een beschutte patio. Een zeldzame toevoeging die talloze mogelijkheden biedt. Ideaal voor mantelzorg, een thuiswonend kind, logerende familie of vrienden, een praktijk of kantoor aan huis, of zelfs als woonruimte voor meerdere generaties. Dit betekent niet één, maar twee volledig instapklare woningen op één perceel – een combinatie die slechts zelden wordt aangeboden.

Ook de ligging is uitstekend. De woning bevindt zich in het geliefde oude dorpscentrum, waar rust, ruimte en voorzieningen perfect samenkomen. Op loopafstand ligt een groot park met onder andere een speeltuin, zwembad en kinderboerderij. Daarnaast wandelt u binnen tien minuten naar het prachtige recreatiegebied Spaarnwoude, waar u kunt genieten van natuur, wandel- en fietsroutes en volop recreatiemogelijkheden.

Bent u op zoek naar een woning die écht alles biedt? Dan is dit een kans die u niet mag laten lopen.

Locatie:

Zwanenburg is een sfeervolle en steeds hipper wordende Suburb van Amsterdam en Haarlem en is gelegen aan de rand van de gemeente Haarlemmermeer. Het dorp heeft een lange winkelstraat met een ruime diversiteit aan winkels, er is/zijn veel groen/parken, goede basisscholen, meerdere sport en recreatieverenigingen en een ruime keuze van verschillende woonhuizen uit uiteenlopende bouwjaren. Amsterdam en Haarlem liggen op slechts 5 autominuten en zijn tevens bereikbaar met het openbaar vervoer (Lijn 80 en 179).

Op 10 minuten lopen van de woning ligt het NS-treinstation (Halfweg/ Sugarcity). De reistijd naar zowel Amsterdam CS als Haarlem CS bedraagt minder dan 10 minuten!! Dus veilig en rustig wonen in een groene omgeving maar het centrum van de 2 leukste steden van Nederland binnen de 10 minuten bereikbaar. Eind 2020 zijn de deuren geopend van de 'thestyleoutlets' op het voormalige terrein van de Suikerfabriek, hier zijn 115 luxe kledingwinkels en de nodige horeca gevestigd. Dit is slechts 10 minuten lopen van de woning.

Indeling:

HOOFDWONING: Entree aan de zijkant van de woning, gang met meterkast, bergkast met CV en toiletruimte. Royale uitgebouwde woonkamer met harmonicadeuren om het echt binnen/buiten gevoel te creëren. Luxe woonkeuken met lange kastenwand v.v. inbouwapparatuur en separaat kookeiland. 1ste verdieping: overloop, 1 kleine slaap/werkkamer aan de voorzijde, 1 ruimere slaapkamer ernaast, grote walk-in-closet met aansluitingen was/droger, badkamer met inloofdouche, toilet en dubbele wastafel. Royale master-bedroom met ensuite een badkamer v.v. ligbad, inloofdouche en dubbele wastafel. Kapverdieping: overloop met berging en 2 slaapkamers met dakkapel.

TUINHUIS: Openslaande deuren aan de voorzijde, ruime woonkamer met moderne open keuken en openslaande deuren aan de achterzijde naar de patiotuin. Overloop met toiletruimte, was/drogeraansluiting, ruime badkamer met inloofdouche en wastafel. Vaste trap naar de kapverdieping met overloop en 2 ruime slaapkamers.

Bijzonderheden:

Vraagprijs: € 900.000, - k.k.

Oplevering: In overleg

Bouwjaar: 1957/2024

Perceel: 311m2 eigen grond

Woonoppervlak: 246 m2 vloeroppervlak; 171m2 hoofdwoning en 75m2 bijgebouw.

Energie label C

Parkeren op eigen terrein (2 auto's)

Hoogwaardige en sfeervolle afwerking

Totaal: 7 slaapkamers, 2 woonkamers, 3 badkamers, 2 keukens

ENGLISH:

NIEUW! THE OUTDOOR CATEGORY!

Rarely does a property come onto the market that offers as much space, luxury, and versatility as this exceptional semi-detached home. With an impressive 246 m2 of living space, comprising a spacious family home and a fully self-contained garden house, this is a truly unique property unlike any other in the village.

Behind its charming 1950s façade lies a surprisingly spacious home finished to an exceptional standard. The original house has been extended over two floors at the rear, completely renovated, and beautifully finished with great attention to detail, creating a warm and stylish living environment.

The main residence features a generous living room, a luxurious open-plan kitchen, five full-sized bedrooms, two modern bathrooms, and all the comfort you would expect from a contemporary family home. The property also benefits from a private driveway with off-street parking.

The true highlight is found in the rear garden: a fully self-contained 75 m² guest house, complete with its own private entrance, living room, kitchen, bathroom, two bedrooms, and a secluded patio. This rare addition offers endless possibilities, making it ideal for multi-generational living, guest accommodation, independent living for an adult child, home care, a home office or practice, or extended family.

In short, this property offers not one, but two fully move-in-ready homes on a single plot—a combination that is rarely available. The location is equally attractive. Situated in the charming historic centre of the village, the property combines peace and space with excellent local amenities. Within walking distance is a large park featuring a playground, swimming pool, and petting zoo. In addition, the beautiful Spaarnwoude recreational area can be reached in just ten minutes on foot, offering extensive walking and cycling trails, nature, and numerous outdoor leisure activities.

If you are looking for a home that truly, has it all, this is an opportunity not to be missed.

Location

Zwanenburg is a charming and increasingly sought-after suburb of both Amsterdam and Haarlem, located on the edge of the municipality of Haarlemmermeer. The village offers a lively shopping street with a wide variety of stores, abundant green spaces and parks, excellent primary schools, numerous sports clubs, and a diverse range of homes from different architectural periods.

Amsterdam and Haarlem are both just a five-minute drive away and are also easily accessible by public transport (bus lines 80 and 179). The Halfweg–Zwanenburg railway station (SugarCity) is only a ten-minute walk from the property,

NIEUW! Makelaardij B.V.

Kerkhoflaan 89

1161 JB, ZWANENBURG

Tel: 020-4972900

E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl

www.nieuwmakelaardij.nl



with train journeys to both Amsterdam Central Station and Haarlem Central Station taking less than ten minutes. This allows you to enjoy peaceful village living in a green setting while remaining within easy reach of two of the Netherlands' most vibrant cities.

Also within a ten-minute walk is Amsterdam The Style Outlets, opened in late 2020 on the former Sugar Factory site, featuring over 115 premium fashion stores alongside a wide selection of restaurants and cafés.

Layout

Main House

Entrance via the side of the property into the hallway with meter cupboard, storage cupboard housing the central heating system, and separate WC. The spacious extended living room features full-width folding doors, creating a seamless indoor-outdoor connection.

The luxurious open-plan kitchen is fitted with a full wall of integrated cabinetry and appliances, complemented by a separate cooking island. First Floor Landing, small bedroom/home office at the front, second spacious bedroom, large walk-in wardrobe with laundry connections, family bathroom with walk-in shower, toilet, and double washbasin. Spacious master bedroom with en-suite bathroom featuring a bathtub, walk-in shower, and double vanity.

Second Floor, landing with storage space. Two generous bedrooms, both with dormer windows

Garden House

French doors open into a spacious living room with a modern open-plan kitchen. Additional French doors at the rear lead to the private patio garden.

The ground floor also includes a landing, separate WC, laundry area, and a spacious bathroom with a walk-in shower and washbasin.

A fixed staircase leads to the first floor, where a landing provides access to two generous bedrooms.

Key Features

Asking price: €900,000 costs buyer

Completion: By mutual agreement

Year built: 1957, extensively renovated and extended in 2024

Freehold plot: 311 m²

Total living area: 246 m²

Main residence: 171 m²

Detached garden house: 75 m²

Energy label: C

Private driveway with parking for two cars

High-quality, stylish finish throughout

Total of 7 bedrooms

2 living rooms

3 bathrooms

2 fully equipped kitchens

Exceptional opportunity for multi-generational living, guest accommodation, home business, or rental potential

Kenmerken

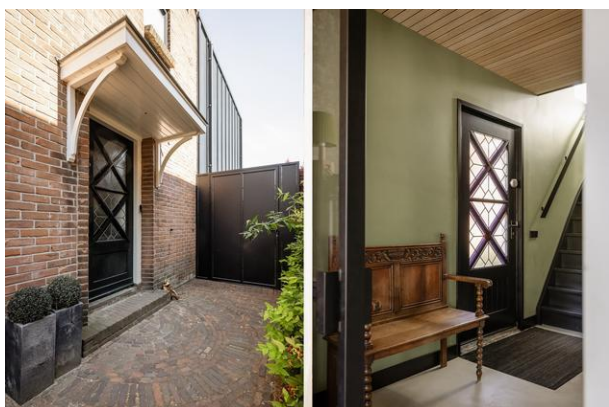
Vraagprijs	: € 900.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 750 m ³
Perceel oppervlakte	: 311 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 246 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1957
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 200 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Airconditioning, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Guesthouse
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel

Locatie

Friedalaan 13
1161 TJ ZWANENBURG



Foto's



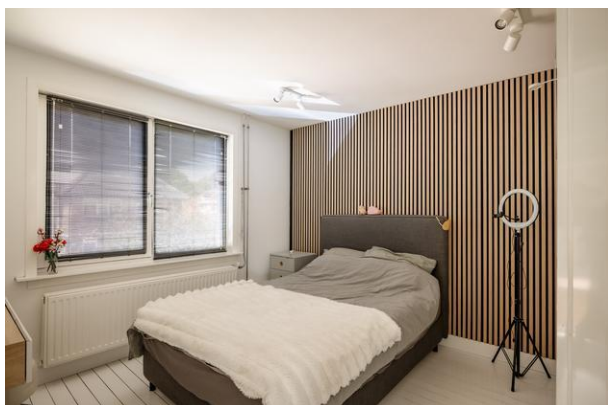
Foto's



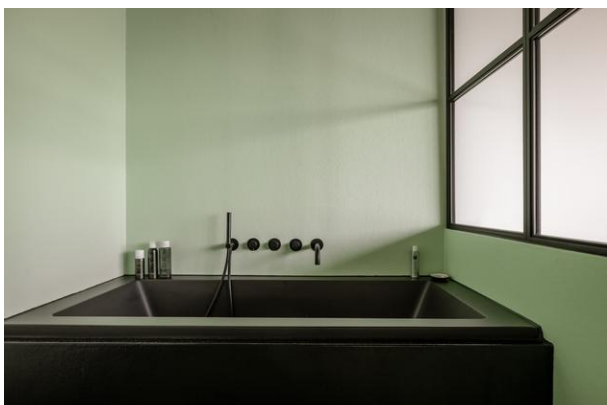
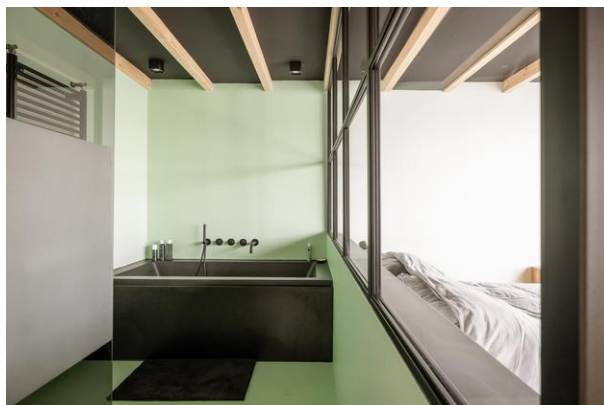
Foto's



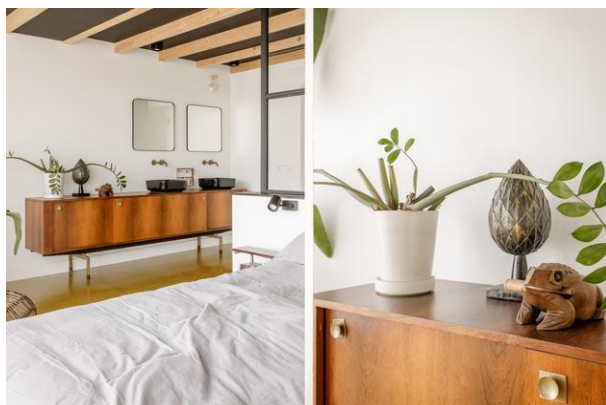
Foto's



Foto's



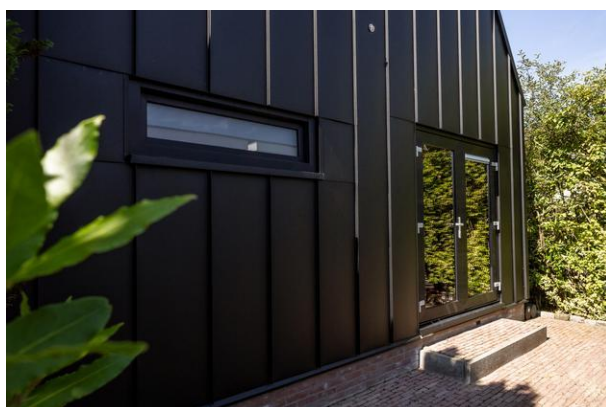
Foto's



Foto's



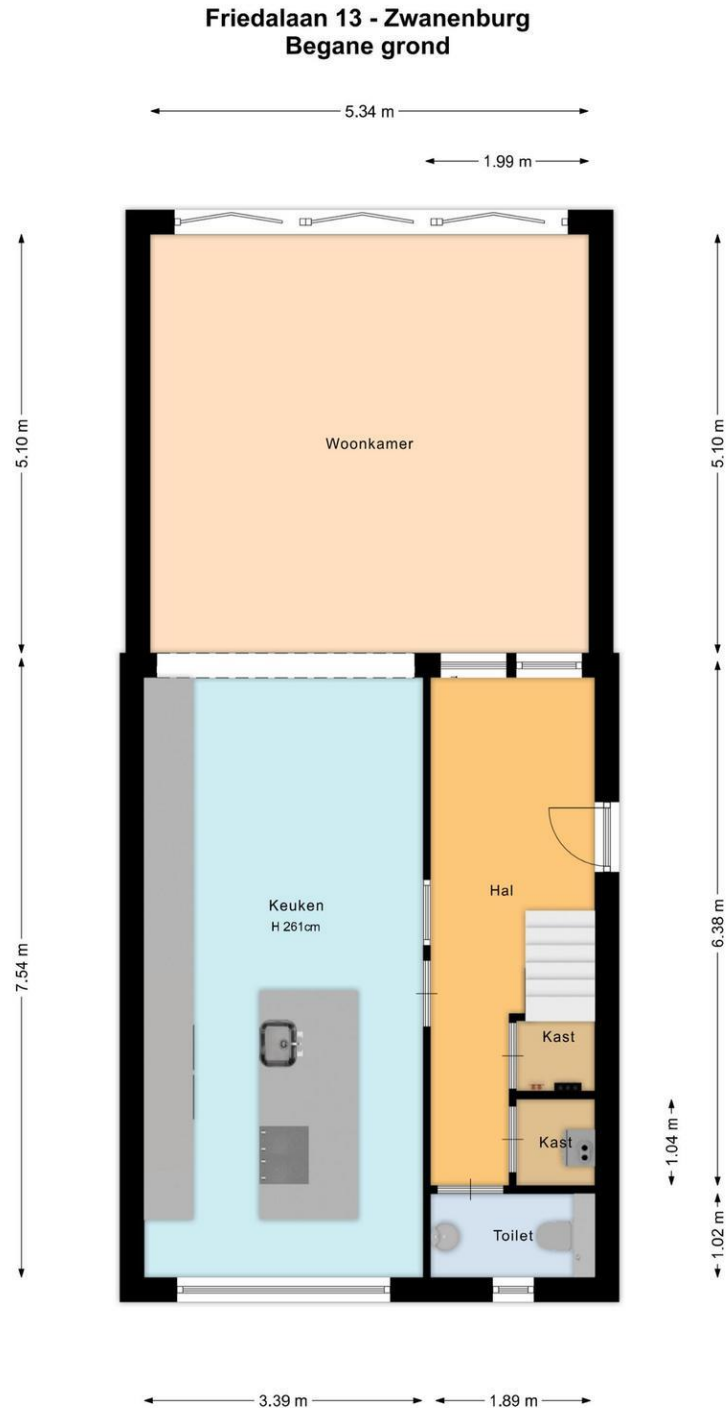
Foto's



Foto's



Plattegrond



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

Plattegrond

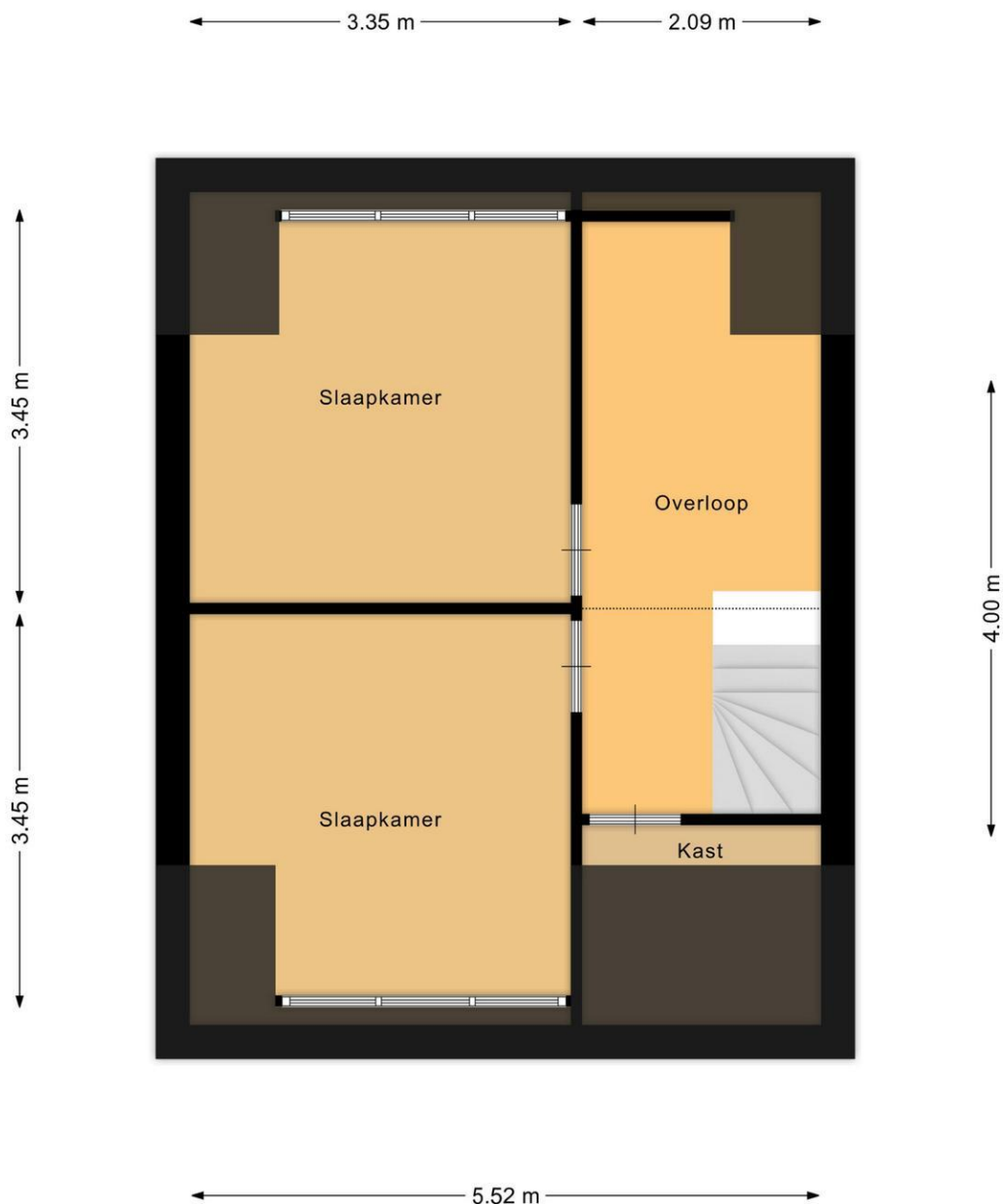
Friedalaan 13 - Zwanenburg 1e Etage



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

Plattegrond

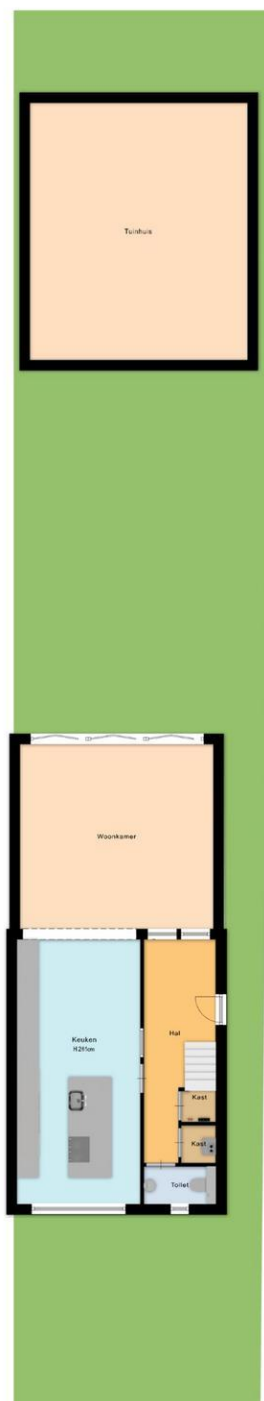
Friedalaan 13 - Zwanenburg 2e Etage



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

Plattegrond

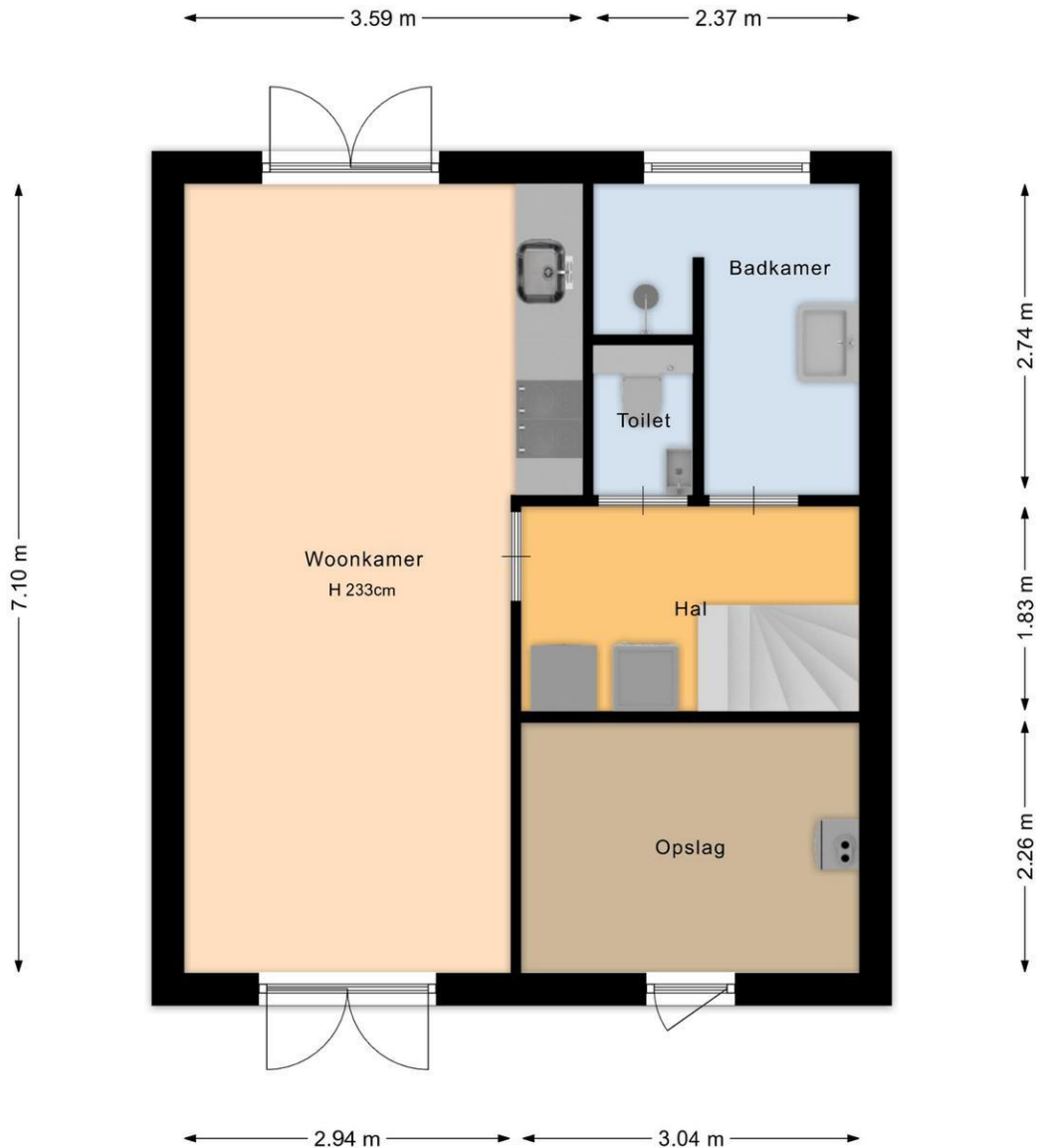
Friedalaan 13 - Zwanenburg
Situatie



Dit plattegrond is bedoeld voor informatieve doeleinden.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegrond.

Plattegrond

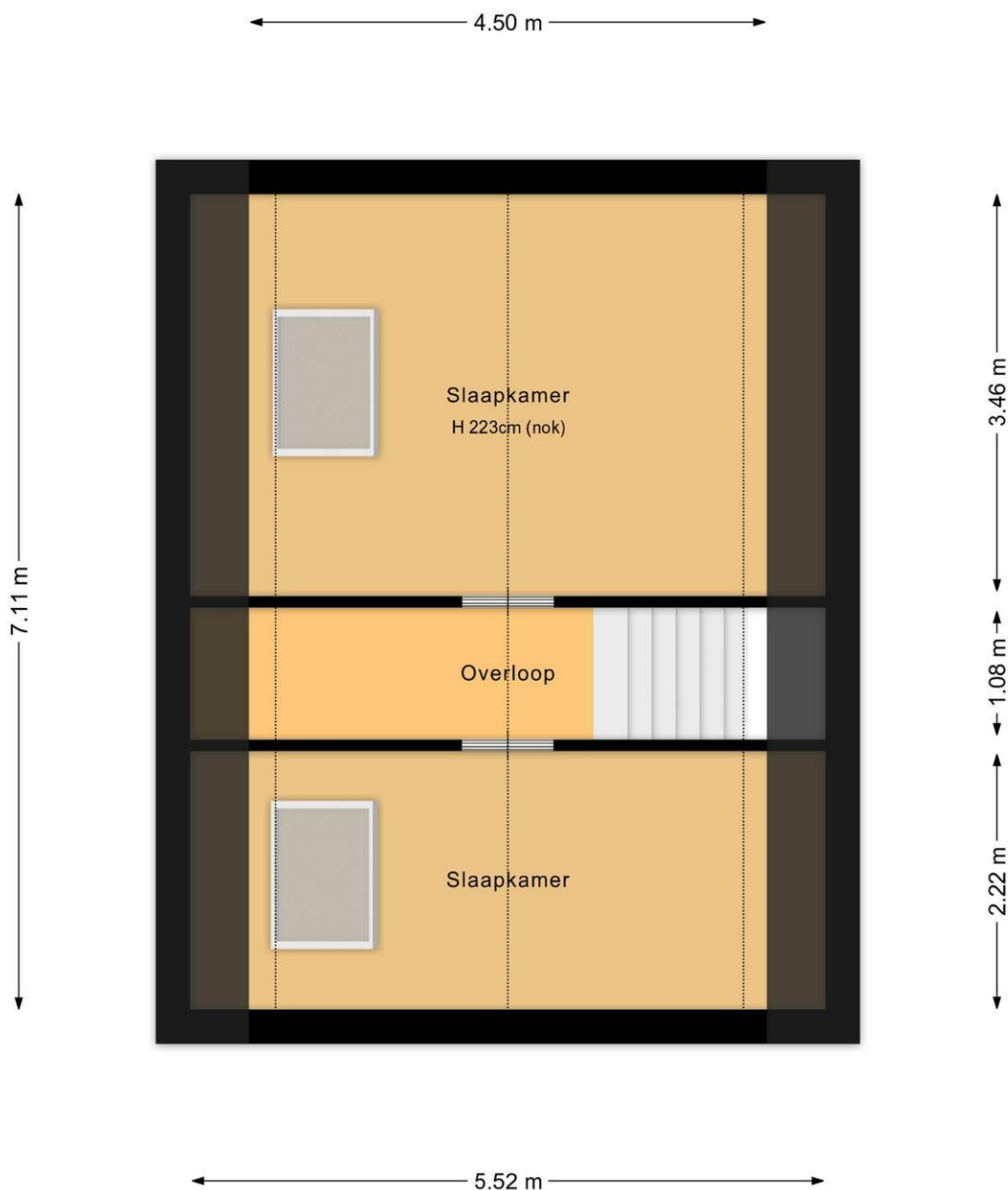
Friedalaan 13 - Zwanenburg Tuinhuis - begane grond



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

Plattegrond

Friedalaan 13 - Zwanenburg Tuinhuis - 1e etage



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

Algemene hypotheek informatie

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

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

Energieprestatie certificaat

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

NEN 2580

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

Biedverloop:

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

Gunning:

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

Voorbehouden:

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

Notariskeuze:

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

Roerende zaken:

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

Omgeving Haarlemmermeer en Schiphol:

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

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

Aan een mondelinge overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend!

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

Disclaimer

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

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

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

Fundering

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering.

Waterhuishouding

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

Ouderdom

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

Asbestclausule

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

Zuiveringsclausule

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

Gebruikersclausule

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

Overbruggingshypotheek

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

Royement van hypotheeken en beslagen

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

Toelichtingsclausule NEN2580

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

Verkoopbrochure

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

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

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

5. Hoe komt de koop tot stand?

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

Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

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

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

8. Wat is een optie?

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

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

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

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

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2 %), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

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