



Akerdijk 256, 1171 RB Badhoevedorp

Vraagprijs € 700.000,- k.k.

Omschrijving

NIEUW! # Toplocatie/Leven aan het water/Buitenleven #

Op een absolute toplocatie aan de Ringvaart staat deze bijzondere 2-onder-1-kap dijkwoning, waar wonen aan het water, comfort en buitenleven op een unieke manier samenkomen. Dankzij de ligging op de dijk beschikt de woning over een extra woonverdieping in het souterrain. Deze verdieping is ingericht als een volledig zelfstandige woonruimte, waardoor dubbele bewoning mogelijk is. De woning heeft een fundering op betonnen palen. Daarnaast is de woning goed en duurzaam geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp. De woning is volledig gasloos en beschikt, ondanks het oorspronkelijke bouwjaar van 1950, over energielabel A+.

Ook buiten is het hier volop genieten. De woning beschikt over een brede en diepe achtertuin op het zonnige zuidwesten, met diverse fruitbomen, veel groen en een vrijstaande garage. Direct achter de woonkamer bevindt zich bovendien een ruim terras op het Zuidwesten, ideaal om tot in de late uurtjes met familie en/of vrienden te eten, drinken en te relaxen. Op eigen terrein is parkeergelegenheid naast de woning en aan de voorzijde kan men vrij parkeren voor de deur. Een absolute meerwaarde is de eigen aanlegsteiger aan de Ringvaart. Deze kan worden gebruikt voor het aanleggen van een eigen boot, als visstek of simpelweg als extra terras aan het water. Via de Ringvaart vaart u bovendien rechtstreeks richting Amsterdam en bent u met de boot in korte tijd bij de Amsterdamse grachten. Op warme dagen wordt er door bewoners uit de omgeving ook heerlijk in het water gezwommen.

De locatie

Badhoevedorp combineert de rust en gemoedelijkheid van een dorp met een uitstekende bereikbaarheid. Dankzij de ligging nabij Amsterdam, Schiphol en belangrijke uitvalswegen zoals de A4, A5 en A9 zijn Amsterdam en omliggende steden en dorpen snel bereikbaar. Ook met het openbaar vervoer zijn diverse bestemmingen goed bereikbaar. In Badhoevedorp zelf vindt u onder andere winkels, supermarkten, horecagelegenheden, basisscholen en verschillende sportvoorzieningen. Voor een uitgebreider aanbod liggen Amsterdam, Amstelveen en Hoofddorp op korte afstand. Hier woont u dus heerlijk rustig aan het water, terwijl alle voorzieningen en de dynamiek van de stad binnen handbereik zijn.

Indeling

Begane grond

Entree met hal/gang, meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal zijn het souterrain en de verdieping bereikbaar. De royale doorzonwoonkamer beschikt over openslaande deuren naar het zonnige terras. Aansluitend bevindt zich de moderne keuken, vernieuwd in 2023 en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de verschillende vertrekken, een toiletruimte, infraroodsauna en badkamer met ligbad, douche en wastafel. Oorspronkelijk waren hier twee slaapkamers aanwezig; momenteel is deze verdieping ingericht met één royale master bedroom.

Kapverdieping

Ruime slaapkamer met Velux-dakramen.

Souterrain

Het souterrain is ingericht als zelfstandige woonruimte met airconditioning en beschikt over openslaande deuren, een royale woon-/leefruimte met slaapgedeelte, een eigen keuken en een badkamer met douche, wastafel en toilet. Ideaal voor dubbele bewoning, mantelzorg, gasten of bijvoorbeeld een inwonend familielid.

Buitenruimte

De woning beschikt over een brede, diepe en zonnige achtertuin op het zuidwesten, voorzien van fruitbomen. Achter in de tuin staat de vrijstaande garage. Aan de Ringvaart bevindt zich de eigen aanlegsteiger.

Bijzonderheden

Vraagprijs: € 700.000, - k.k.

Oplevering in overleg

Bouwjaar: 1950

Perceeloppervlakte: 389 m²

Woonoppervlakte: 129m²

Fundering op betonnen palen

Nieuwe groepenkast

Volledig duurzaam geïsoleerd

Gasloos en voorzien van warmtepomp

Energie label A

Zonnepanelen (6 stuks)

Airconditioning in het souterrain appartement

Goed onderhouden woning

Moderne keuken uit 2023

Infraroodsauna

Mooie, dikke eikenvloerdelen door de gehele woning

Parkeren op eigen terrein en vrij parkeren voor de deur

Vrijstaande garage in de achtertuin

Fraai aangelegde, zonnige achtertuin op het zuidwesten

Ruim terras op het zuiden

Eigen aanlegsteiger aan de Ringvaart, in volle eigendom te verkrijgen

Zelfstandige woonruimte in het souterrain; dubbele bewoning mogelijk en aanwezig

Ligging direct aan het water, met vaarverbinding richting Amsterdam

Woning staat op grond uitgegeven in opstal; de jaarlijkse retributie is afgekocht tot oktober 2050. Daarna zijn weer jaarlijkse betalingen verschuldigd en geldt eeuwigdurende opstal

KORTOM: Een unieke combinatie van wonen aan het water, duurzaam comfort, volop buitenruimte en de mogelijkheid van dubbele bewoning — op korte afstand van Amsterdam.

ENGLISH:**NIEUW! #Prime Waterfront Location# | Living by the Water# Outdoor Living**

Situated in an exceptional location directly on the Ringvaart, this remarkable semi-detached dike house offers a unique combination of waterfront living, comfort and outdoor life. Because the property is built on the dike, it benefits from an additional living floor in the basement. This level has been converted into a fully independent living space, making the property suitable for multi-generational living or dual occupancy.

The house is built on a concrete pile foundation and is well and sustainably insulated. It is fully gas-free and equipped with a heat pump. Despite its original construction date of 1950, the property has an impressive energy label A.

Outdoor Living

The property truly comes into its own outdoors. It features a wide and deep south-west-facing rear garden, with several fruit trees, plenty of greenery and a detached garage.

Directly behind the living room is a spacious south-west-facing terrace, ideal for enjoying long summer evenings dining, having drinks and relaxing with family and friends.

NIEUW! Makelaardij B.V.

Kerkhoflaan 89

1161 JB, ZWANENBURG

Tel: 020-4972900

E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl

www.nieuwmakelaardij.nl



There is private parking next to the house, while free street parking is also available directly in front of the property. A particularly special feature is the private jetty on the Ringvaart, which is included in full ownership. It can be used for mooring your own boat, fishing, or simply as an additional waterside terrace. From the Ringvaart, you can sail directly towards Amsterdam, reaching the Amsterdam canals by boat in a relatively short time. On warm summer days, local residents also enjoy swimming in the water.

Location

Badhoevedorp combines the peace and friendly atmosphere of a village with excellent accessibility. Thanks to its location close to Amsterdam, Schiphol Airport and major motorways such as the A4, A5 and A9, Amsterdam and the surrounding cities and towns are easily accessible.

Public transport also provides convenient connections to various destinations.

Badhoevedorp itself offers a wide range of amenities, including shops, supermarkets, restaurants and cafés, primary schools and various sports facilities. For an even wider range of shopping, dining and cultural options, Amsterdam, Amstelveen and Hoofddorp are all within easy reach.

Here, you can enjoy the peace and privacy of living directly on the water, while the amenities and energy of the city are just a short distance away.

Layout

Ground Floor

Entrance hall with access to the meter cupboard and separate toilet. From the hallway, there is access to both the basement and the upper floors.

The spacious living room benefits from large windows and French doors opening onto the sunny terrace. Adjacent is the modern kitchen, renovated in 2023 and equipped with various built-in appliances.

First Floor

Landing providing access to the various rooms, a separate toilet, infrared sauna and bathroom with bathtub, shower and washbasin.

Originally, this floor contained two bedrooms; it is currently arranged as one spacious master bedroom.

Attic Floor

Spacious bedroom with Velux skylights.

Basement

The basement has been converted into a fully independent living accommodation with air conditioning. It features French doors, a generous living area with sleeping section, its own kitchen and a bathroom with shower, washbasin and toilet.

This space is ideal for dual occupancy, elderly care, guests, an au pair or a live-in family member.

Outdoor Space

The property boasts a wide, deep and sunny south-west-facing rear garden, complete with fruit trees. At the rear of the garden is a detached garage.

The property's private jetty is located directly on the Ringvaart, providing a unique opportunity to enjoy the water right from your own home.

Key Features

Asking price: €700,000 buyer's costs excluded (k.k.)

Completion: By mutual agreement

Year of construction: 1950

Plot size: 389 m²

Living area: 129 m²

NIEUW! Makelaardij B.V.

Kerkhoflaan 89

1161 JB, ZWANENBURG

Tel: 020-4972900

E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl

www.nieuwmakelaardij.nl



Concrete pile foundation
New electrical distribution board
Fully sustainably insulated
Fully gas-free
Heat pump
Energy label A
6 solar panels
Air conditioning in the basement apartment
Well-maintained property
Modern kitchen renovated in 2023
Infrared sauna
Beautiful, substantial oak flooring throughout the house
Private parking on the property
Free street parking directly in front of the house
Detached garage in the rear garden
Beautifully landscaped, sunny south-west-facing rear garden
Spacious south-west-facing terrace
Private jetty on the Ringvaart, available in full ownership
Independent living accommodation in the basement
Dual occupancy is possible and currently in use
Direct waterfront location with a boating connection towards Amsterdam
The property is situated on land granted under a right of superficies (opstal). The annual ground rent/retribution has been prepaid until October 2050. After that date, annual payments will resume under the perpetual right of superficies arrangement.

In Short

A truly unique opportunity combining waterfront living, sustainable comfort, generous outdoor space and the flexibility of independent living accommodation, all in a prime location just a short distance from Amsterdam.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 700.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 400 m ³
Perceel oppervlakte	: 389 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 129 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1950
Ligging	: Aan water, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 180 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 26 m ² (622 bij 426 cm)
Energielabel	: A+
Verwarming	: Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	: Airconditioning, Dakraam, Sauna, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Locatie

Akerdijk 256
1171 RB BADHOEVEDORP



Foto's



Foto's



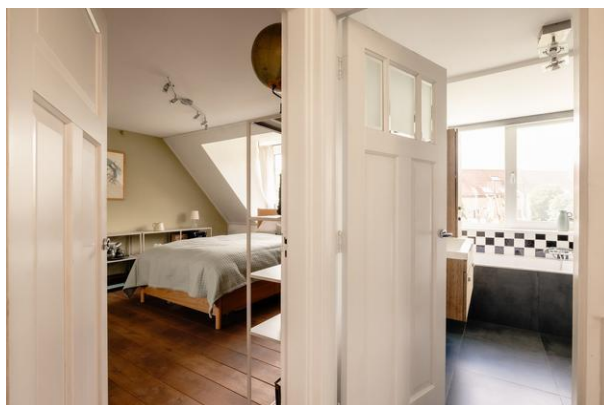
Foto's



Foto's



Foto's



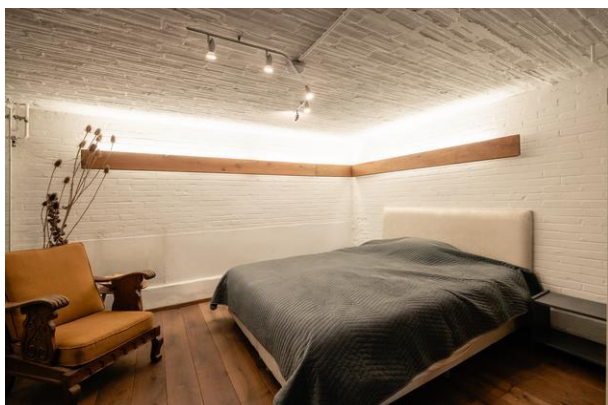
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

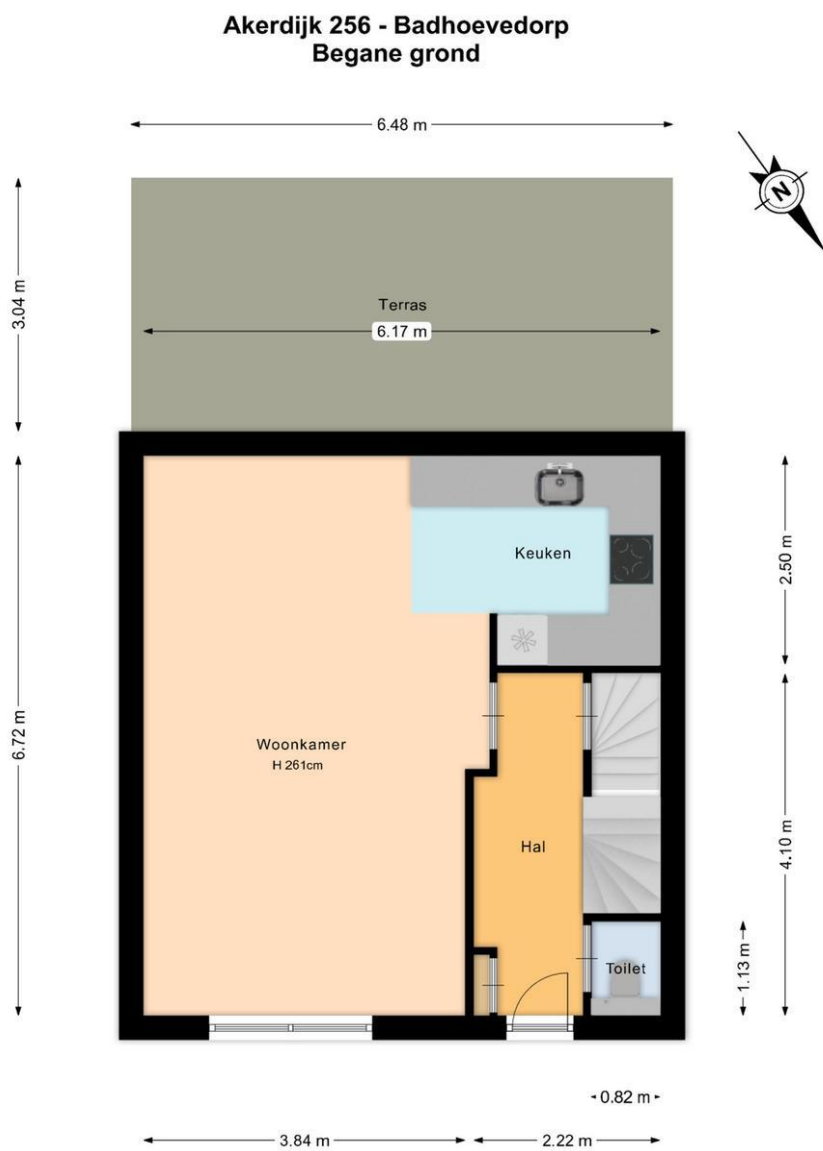


Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond

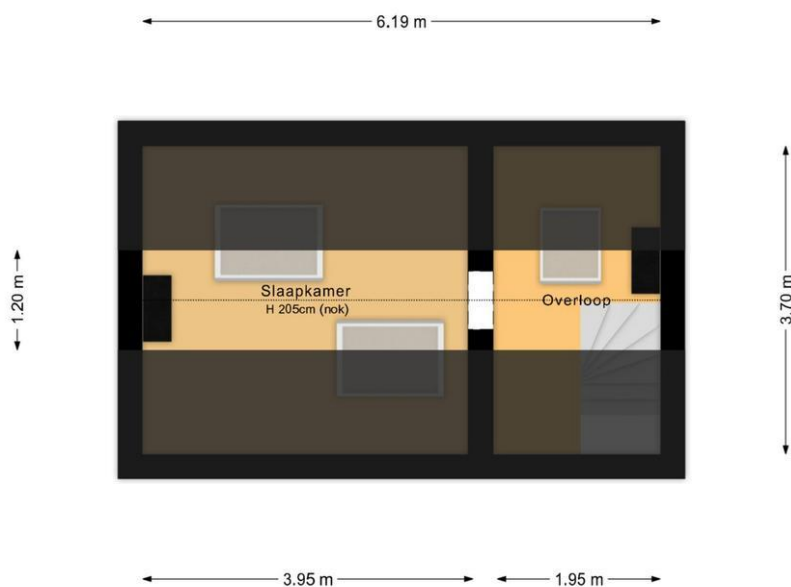
Akerdijk 256 - Badhoevedorp 1e Etage



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

Plattegrond

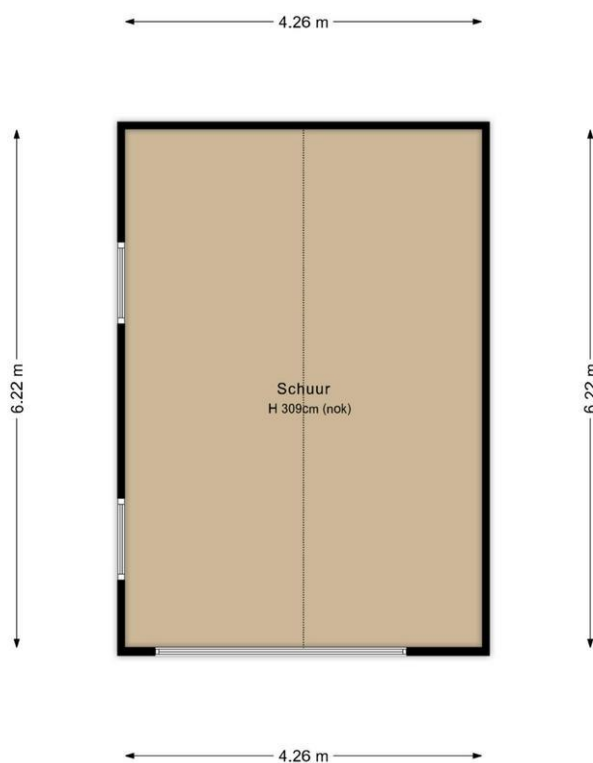
Akerdijk 256 - Badhoevedorp 2e Etage



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

Plattegrond

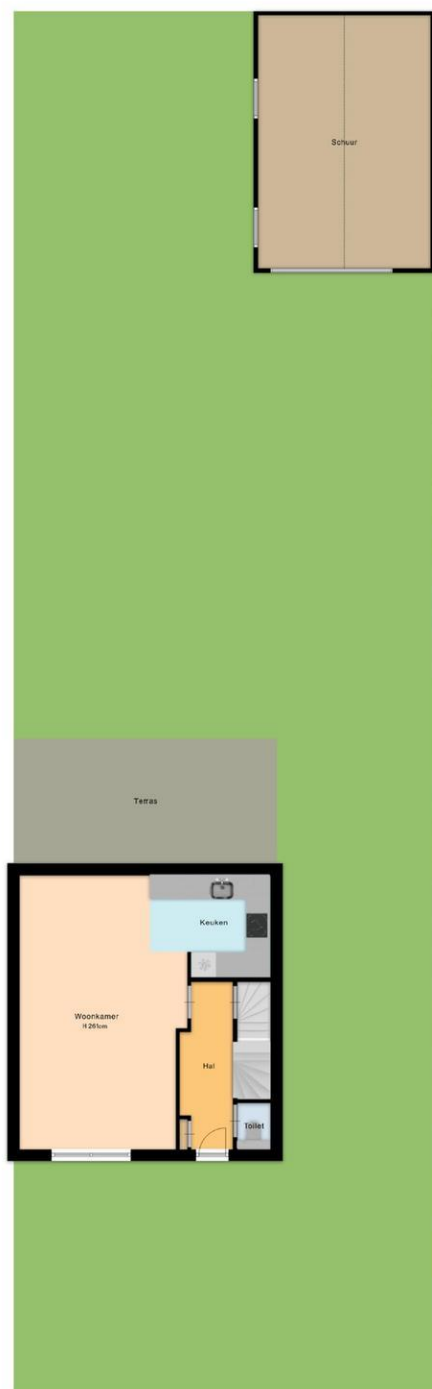
Akerdijk 256 - Badhoevedorp Schuur



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

Plattegrond

Akerdijk 256 - Badhoevedorp
Situatie



Deze plattegrond is bedoeld voor informatieve doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. (04/2025)

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