



Johannes Vermeerplein 16 2, 1071 DV Amsterdam

Vraagprijs € 1.850.000,- k.k.

Makelaarskantoor BEN
Keizersgracht 555
1017 DR, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

Omschrijving

BEN te koop!

Johannes Vermeerplein 16- 2
1071 DV Amsterdam

English version below

Een uniek driedubbel bovenhuis van circa 226 m² met royaal dakterras van circa 40 m² en vrij uitzicht naar het Rijksmuseum !

Wonen op één van de meest geliefde locaties van Amsterdam, midden in het statige Museumkwartier, met het beste van de stad binnen handbereik. Deze uitzonderlijk ruime bovenwoning combineert karakter, ruimte en een energielabel C, met een fantastische ligging in Amsterdam Oud-Zuid.

Het bovenhuis is gelegen aan een fraai en rustig open plein, op loopafstand van het Concertgebouw, de wereldberoemde musea en het Vondelpark. De directe omgeving kenmerkt zich door een fijne mix van sfeervolle cafés, goede lunchgelegenheden en winkels voor de dagelijkse boodschappen, terwijl ook de P.C. Hoofstraat en de exclusieve boutiques in Zuid dichtbij zijn. De bruisende Pijp met de beroemde Albert Cuypmarkt evenals de uitstekende OV-voorzieningen bevinden zich om de hoek. In de omgeving zijn diverse goede scholen te vinden, voor zowel primair als voortgezet onderwijs. De dichtstbijzijnde internationale scholen zijn The British School of Amsterdam en de Winford Bilingual Primary School.

Met circa 226 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen, biedt deze woning een zee aan ruimte en mogelijkheden. De ruime slaapkamers, hoge plafonds met originele ornamenten en karakteristieke visgraatparketvloeren geven de woning een bijzondere en elegante uitstraling. Het dakterras vormt bovendien een heerlijke plek om buiten te genieten. Dankzij de ruime opzet en de vele karakteristieke elementen heeft de woning een statige en sfeervolle uitstraling, met alle ruimte om deze naar eigen smaak verder af te werken. Dit alles op een prachtige en gewilde woonlocatie in Amsterdam-Zuid.

Indeling:

Op de begane grond bevindt zich de marmeren entree en het trappenhuis, dat uitsluitend bestemd is voor het bovenhuis.

Tweede verdieping

Via de hal betreedt u de royale en sfeervolle living en-suite, waar de hoge plafonds en klassieke visgraatvloer direct de karakteristieke uitstraling van de woning benadrukken. De woonkamer staat in directe verbinding met de eetkamer, waardoor een royale en uitnodigende leefruimte ontstaat.

De eetkamer geeft toegang tot het inspannende balkon, een beschutte plek om op ieder moment van de dag even buiten te zitten. Hier kunt u rustig genieten van een kop koffie in de ochtend, een glas wijn aan het einde van de dag of zelfs buiten eten, ook wanneer het weer wat minder meewerkt. De keuken is praktisch ingedeeld en biedt ook hier voldoende ruimte om een gezellige eettafel te plaatsen.

Verder beschikt deze verdieping over een ruime hal met separaat toilet, een grote berging en een veelzijdige kamer aan de voorzijde met een prachtig balkon en uitzicht over het plein, die uitstekend kan worden gebruikt als gastenkamer, werkkamer of logeerkamer.

Derde verdieping

De derde verdieping beschikt over twee royale master bedrooms met ruime inbouwkasten en-suite. Ook hier ligt een fraaie eikenhouten vloer, die de verdieping een warme en sfeervolle uitstraling geeft. De indeling is identiek aan die van de tweede verdieping, waarbij de oorspronkelijke schuifdeur desgewenst kan worden hersteld.

Ook deze verdieping is voorzien van een veelzijdige kamer aan de voorzijde met uitzicht over het plein. Deze kamer is ideaal als kinderkamer, speelkamer of logeerkamer.

De zeer ruime badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, separate douche, dubbele wastafel en bidet. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. Het separate toilet bevindt zich in de hal/overloop. In de hal is er ook nog een bergruimte aanwezig.

Vierde verdieping

Wat de woning extra bijzonder maakt is de prachtige grote loftachtige ruimte op de vierde verdieping met toegang tot een groot terras. De loftachtige ruimte met de mooie balkenlaag is zeer charmant en biedt fraai uitzicht naar het Rijksmuseum en het groene plein. De ruimte beschikt over een kleine pantry. Vanuit de overloop is het dakterras bereikbaar. Op deze verdieping is er een ruime berging aanwezig waar zich de cv-ketel bevindt. Deze ruimte leent zich zeer goed om een 2de badkamer te realiseren, zodat de loft daadwerkelijk als zelfstandig appartement zou kunnen functioneren. Ideaal voor een au pair, studerend kind of logeerruimte. Deze veelzijdige ruimte zou ook heel mooi zijn om te gebruiken als atelier, werkruimte of yogastudio.

De ruime berging/opslagruimte is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige zaken.

Dakterras

Het royale dakterras van circa 40 m² is een heerlijke plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. Vanaf de bovenste verdieping ervaart u hier de ruimte en levendigheid van Amsterdam-Zuid, met een prachtig uitzicht over de groene binnentuinen en karakteristieke daken van de stad. Een fijne plek om op zonnige dagen te loungen, buiten te eten of tot laat in de avond van de stad en de buitenlucht te genieten.

De ligging:

De woning ligt in het hart van het Museumkwartier, één van de meest statige en geliefde wijken van Amsterdam. Hier komen cultuur, luxe, groen en stedelijke levendigheid op unieke wijze samen.

Op korte loopafstand bevinden zich het Museumplein, met o.a. Rijksmuseum, Stedelijk Museum, Van Goghmuseum, het Concertgebouw en het Vondelpark. Voor exclusief winkelen is de P.C. Hooftstraat nabij. Het ligt tevens vlak bij de gezellige horeca en kleine boutiques van de Cornelis Schuytbuurt, maar ook de Albert Cuyp markt ligt om de hoek.

Dankzij de uitstekende openbaarvervoervoorzieningen zijn ook de rest van Amsterdam en het Centraal Station eenvoudig bereikbaar. Een locatie die zich onderscheidt door haar combinatie van rust, allure, cultuur en stedelijk comfort.

Kenmerken:

- Driedubbel bovenhuis van circa 226 m²;
- Gelegen in het gewilde Museumkwartier in Amsterdam Oud-Zuid;
- Karakteristiek pand uit 1911;
- Vrij uitzicht richting het Rijksmuseum;
- Prachtige loftachtige ruimte op de bovenste verdieping met schitterend uitzicht;
- Royaal dakterras van circa 40 m²;
- Veel authentieke details aanwezig zoals paneel- en glas-in-looddeuren, kamers en-suite, balkenlagen en hoge plafonds met originele ornamenten;
- Vijf ruime slaapkamers, waaronder een royale loftachtige open ruimte;
- Energielabel C;
- Veel bergruimte aanwezig;
- Uitstekende ligging ten opzichte van het Concertgebouw, Vondelpark, P.C. Hooftstraat, de Pijp, de Cornelis Schuytbuurt en het openbaar vervoer;

- Kleine Vereniging van Eigenaren, 2 leden, ingeschreven bij de KvK en de maandelijkse servicekosten bedragen € 342,- per maand;
- Het betreft een voortdurend recht van erfpacht en de canon bedraagt € 588,58 per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd. De erfpachtperiode loopt tot en met 30 november 2035. De erfpacht is eeuwigdurend vastgeklit;
- Funderingsrisico niet verhoogd (A-B-C);
- Niet-bewonersclausule en ouderdomsclausule aanwezig.

Vraagprijs: € 1.850.000,-- kosten koper.

Oplevering: in overleg.

Kom kijken en laat u verrassen door wat deze woning u te bieden heeft!
Bel uw NVM makelaar of ons kantoor voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

**Johannes Vermeerplein 16- 2
1071 DV Amsterdam**

A unique triple-level upper apartment of approximately 226 m², including a spacious roof terrace of around 40 m² and an unobstructed view of the Rijksmuseum!

Live in one of Amsterdam's most sought-after locations—right in the heart of the stately Museum Quarter—with the best of the city has to offer within easy reach. This exceptionally spacious upper-floor home combines character, ample space, and an energy label C rating with a fantastic location in the Amsterdam Oud-Zuid area.

The apartment is situated on a beautiful, quiet open square, within walking distance of the Concertgebouw, world-famous museums, and Vondelpark. The immediate area offers a delightful mix of charming cafés, excellent lunch spots, and shops for daily groceries, while the P.C. Hooftstraat and the exclusive boutiques of Amsterdam South are also close by. The vibrant De Pijp area—home to the famous Albert Cuyp Market—and excellent public transport links are just around the corner. There are various good schools in the area, catering to both primary and secondary education. The nearest international schools are The British School of Amsterdam and the Winford Bilingual Primary School.

With approximately 226 m² of living space spread across three floors, this home offers an abundance of room and possibilities. Spacious bedrooms, high ceilings with original ornamental details, and characteristic herringbone parquet flooring give the property a distinctive, elegant feel. The roof terrace also provides a wonderful spot to enjoy the outdoors. Thanks to its spacious layout and many period features, the home exudes a stately yet inviting atmosphere, while offering plenty of scope to add your own personal touch. All this in a beautiful, highly sought-after residential location in the south of Amsterdam.

Layout:

The marble entrance and the staircase, which is reserved exclusively for the upper house, are located on the ground floor.

Second floor

From the hallway, you enter the spacious and charming en-suite living area, where high ceilings and classic herringbone flooring immediately highlight the home's distinctive character. The living room connects directly to the dining room, creating a generous and inviting living space.

The dining room provides access to the internal balcony—a sheltered spot where you can sit outside at any time of day. Here, you can quietly enjoy a morning coffee, a glass of wine at the end of the day, or even dine al fresco, regardless of the weather. The kitchen features a practical layout and offers ample space to accommodate a cosy dining table.

Makelaarskantoor BEN
Keizersgracht 555
1017 DR, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

Additionally, this floor includes a spacious hallway with a separate toilet, a large storage room, and a versatile front room—complete with a beautiful balcony and a view of the square—that serves perfectly as a guest room, study, or spare bedroom.

Third floor

The third floor features two spacious master bedrooms with ample en-suite built-in wardrobes. A beautiful oak floor runs throughout this level as well, lending the space a warm and inviting atmosphere. The layout mirrors that of the second floor, with the option to restore the original sliding door if desired.

This floor also includes a versatile room at the front overlooking the square. This room is ideal for use as a children's room, playroom, or guest room.

The generously proportioned family bathroom is fully equipped with a bathtub, separate shower, double vanity, and bidet, as well as the fittings for the washing machine and dryer. Along the hall is the separate toilet and a handy storage cupboard.

Fourth floor

What makes this home truly special is the magnificent, spacious, loft-style area on the fourth floor, which opens onto a large terrace. This loft-like space, featuring beautiful exposed beams, is full of charm and offers lovely views of Rijksmuseum and the green square and includes a small kitchenette.

The roof terrace is accessible from the landing. This floor also has a spacious storage room for the central heating boiler. This space is ideally suited for the installation of a second bathroom, allowing the loft to function as a self-contained apartment. It is perfect for an au pair, a studying child, or as a guest suite. This versatile space would also make a wonderful studio, workspace, or yoga room.

The spacious storage area is ideal for keeping seasonal items and other belongings.

Roof terrace

The spacious roof terrace of approximately 40 m² is a wonderful spot to relax and enjoy outdoor living. From this top-floor vantage point, you can experience the sense of space and the vibrant atmosphere of the Amsterdam-Zuid area, while enjoying beautiful views of the green courtyard gardens and the city's characteristic rooftops. It is a delightful place to lounge on sunny days, dine al fresco, or simply enjoy the city and the open air late into the evening.

The location:

The property is situated in the heart of the Museum Quarter, one of Amsterdam's most stately and sought-after areas. Here, culture, luxury, greenery, and urban vibrancy come together in a unique way.

Within easy walking distance are Museum Square—home to the Rijksmuseum, Stedelijk Museum, Van Gogh Museum, and the Concertgebouw—as well as Vondelpark. For exclusive shopping, P.C. Hoofstraat is nearby. The property is also close to the charming restaurants, cafés, and boutiques of the Cornelis Schuyt area, while the Albert Cuyp Market is just around the corner. Excellent public transport links provide easy access to the rest of Amsterdam and Central Station. A location distinguished by its blend of tranquillity, allure, culture, and urban convenience.

Characteristics:

- Triplex upper-floor apartment of approximately 226 m²;
- Located in the sought-after Museum Quarter in Amsterdam Oud-Zuid;
- Characterful building dating from 1911;
- Unobstructed view towards Rijksmuseum;
- Stunning loft-style space on the top floor with magnificent views;
- Spacious roof terrace of approximately 40 m²;
- The home still has lots of authentic features, such as panel doors and stained-glass doors, en-suite rooms, exposed beams, and high ornamental ceilings;
- Five spacious bedrooms, including a large, open loft-style area;
- Energy label C;

- Lots of storage space;
- Excellent location close to the Concertgebouw, Vondelpark, P.C. Hooftstraat, De Pijp, the Cornelis Schuyt area, and public transport;
- Small Owners' Association (VvE) with 2 members, registered with the Chamber of Commerce; monthly service fee amounts to € 342;
- Continuous ground lease; the annual ground rent amounts to € 588.58 and is subject to annual indexation; the current time slot ends on 30 November 2035 and the perpetual ground lease has been arranged;
- The foundation risk is not increased;
- Non-residency clause and old-age clause apply.

Asking price: € 1,850,000 costs payable by the purchaser

Delivery: in consultation.

Come and view this lovely home and be amazed by what it has to offer!
Call your real estate agent or our office to plan a viewing of this property.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.850.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 819 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 226 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1911
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas, Voorzetramen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Natuurlijke ventilatie, Prive dakterras
C.V.-ketel	:

Locatie

Johannes Vermeerplein 16 2
1071 DV AMSTERDAM



Makelaarskantoor BEN
Keizersgracht 555
1017 DR, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

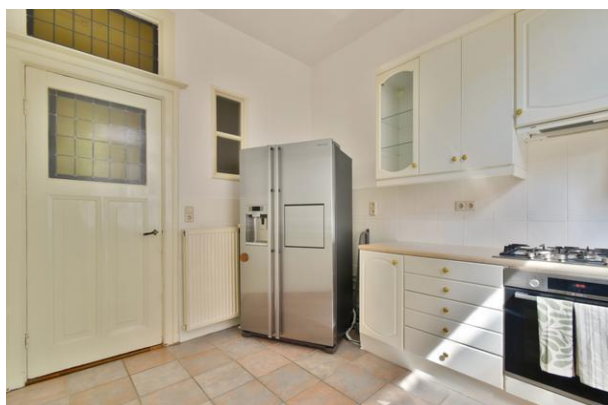
Foto's



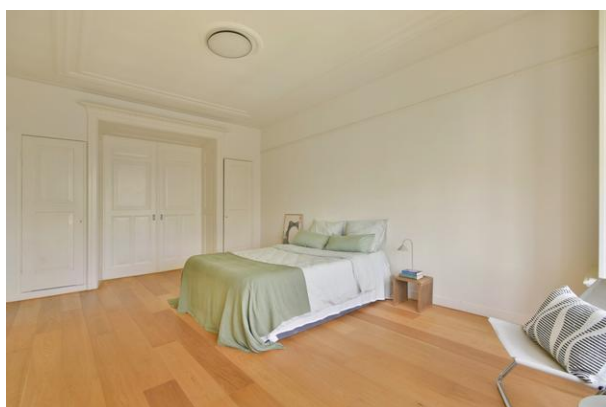
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

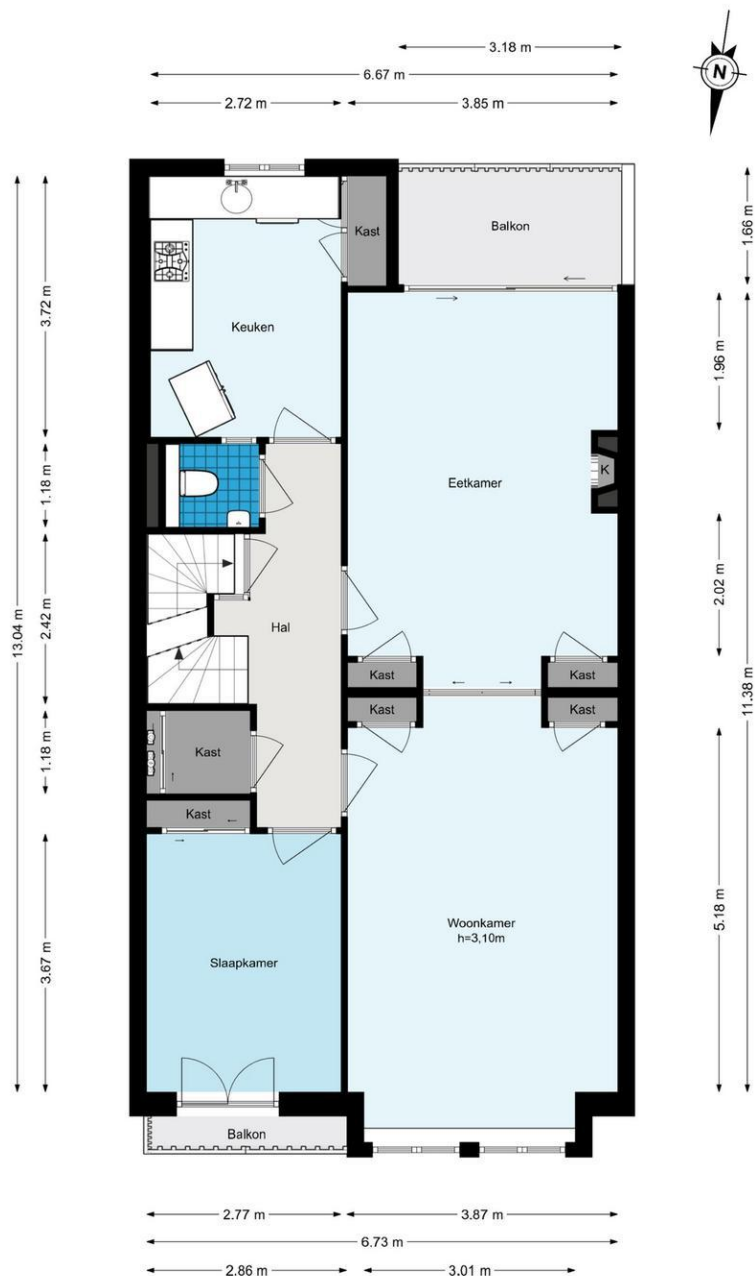


Foto's



Plattegrond

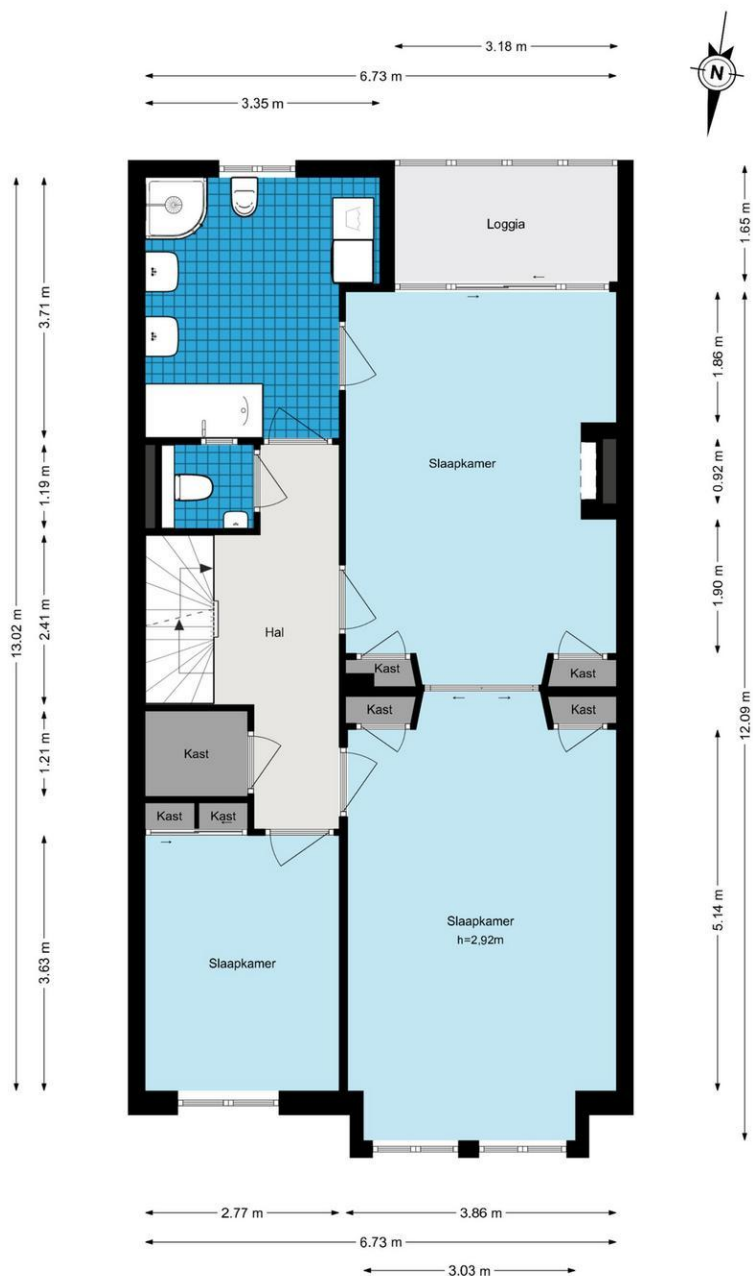
Johannes Vermeerplein 16-2 - Amsterdam Tweede verdieping



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

Plattegrond

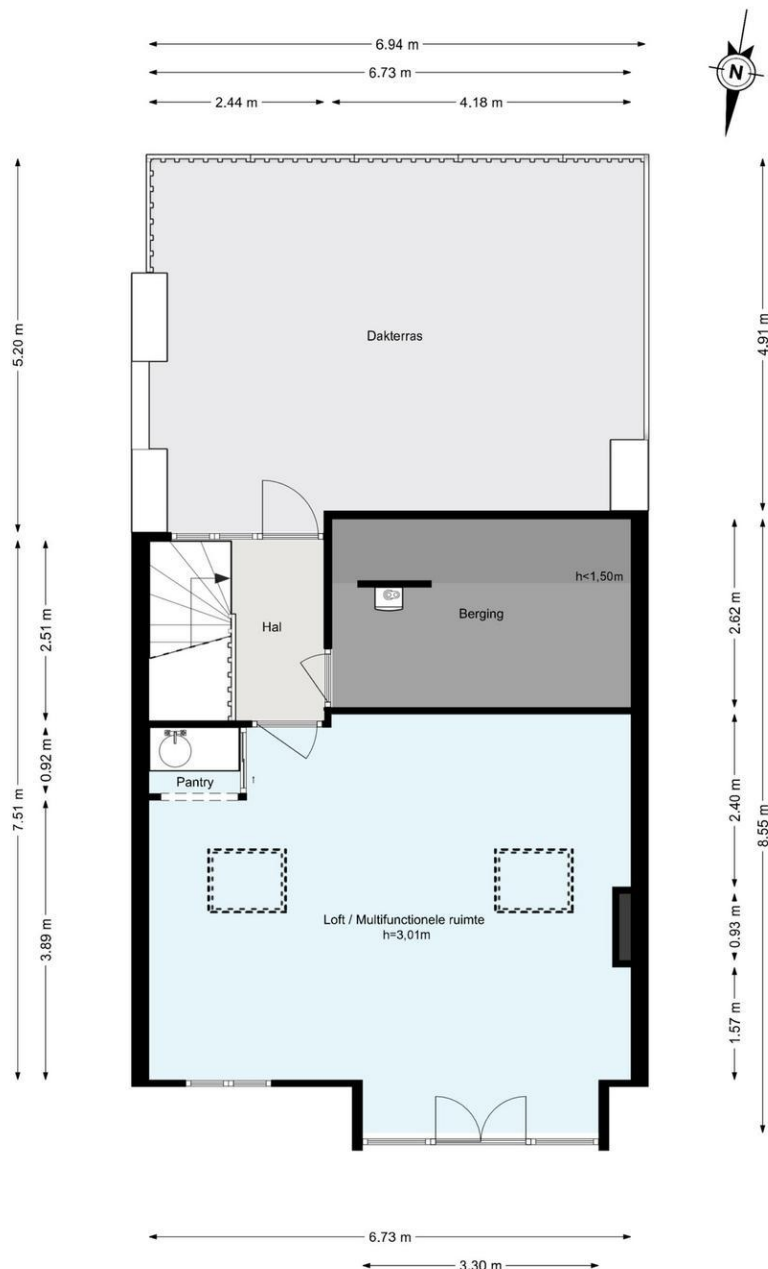
Johannes Vermeerplein 16-2 - Amsterdam
Derde verdieping



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

Plattegrond

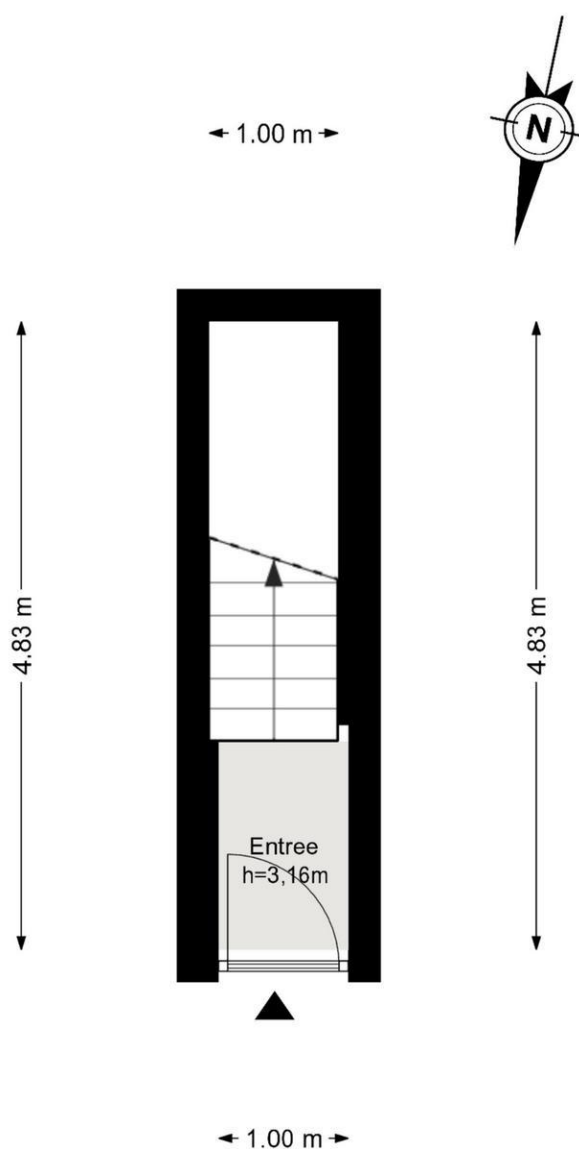
Johannes Vermeerplein 16-2 - Amsterdam Vierde verdieping



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

Plattegrond

Johannes Vermeerplein 16-2 - Amsterdam Begane grond



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

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	☒	☐	☐	☐
- 5-armige lamp achterkamer 2e verdieping	☐	☒	☐	☐
- Koetslamp op overloop 4e verdieping	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
- Schilderij in trappenhuis beneden	☐	☒	☐	☐
- Touw en blok 40 meter, goede kwaliteit (voor verhuizen via de hijsbalk)	☐	☐	☒	☐

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	☐	☐	☐	☒
- Amerikaanse koelkast/vriescombinatie Samsung	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Kleine koelkast in pantry op zolderverdieping	☐	☒	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
- Spiegel badkamer	☒	☐	☐	☐
- Bidet	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Wasmachine Siemens WM14UU00NL (2022) 9kg	☒	☐	☐	☐
- Heteluchtdroger AEG 6000 Series Lavatherm (2018-2020) 7kg	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Rhododendron op dakterras	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
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:				
-				
-				

MEEST GESTELDE VRAGEN OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden.

Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn.

Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het **Schriftelijkheidsvereiste**. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper

(en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

14. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

16. Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig?

Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen. Het energielabel is een rapport van enkele pagina's, opgesteld door een gecertificeerd energielabel adviseur. Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop van een woning, op enkele uitzonderingen na. Je NVM-makelaar kan je hierover meer vertellen. Het energielabel kan in je voordeel werken. Hoe energiezuiniger je woning is, hoe waardevoller je woning wordt. De NVM-makelaar kan je doorverwijzen naar een gecertificeerd energielabel adviseur.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.