



Noordsche Bosch 8, 1151 DB Broek in Waterland

Vraagprijs € 1.350.000,- k.k.

Noordsche Bosch 8

BROEK IN WATERLAND

Omschrijving

Prachtig vrijstaand woonhuis aan vaarwater met een vrijstaande schuur op een groot perceel grond aan de rand van het dorp. De woning is in 2022 geheel in 'broekerstijl' gebouwd van hoogwaardige materialen.

Het komt niet vaak voor dat er zo'n bijzondere woning in de verkoop komt. Nieuw gebouwd maar met de 'look and feel' van een oud huis. De woning is gebouwd in 2022 maar als je door de woning loopt heeft u niet het gevoel in een nieuwe woning te lopen. Het comfort van nieuw maar de sfeer van een Broeker huis.

De woning ligt op een mooi perceel grond van maar liefst 571 m². Het totale woonoppervlak is 162 m² exclusief de schuur (NEN 2580). Rondom het huis is veel ruimte en ook genoeg plek voor minimaal twee auto's. Het perceel grenst aan een brede sloot van waaruit u heerlijk met een bootje naar bijvoorbeeld Amsterdam kunt varen.

LOCATIE:

Noordsche Bosch ligt aan de rand van het sfeervolle Broek in Waterland, één van de mooiste Waterlandse dorpen direct ten Noorden van Amsterdam. Wonen in Broek in Waterland betekent vooral wonen in rust maar wel met Amsterdam binnen handbereik. De ringweg A10 en de IJtunnel naar het centrum van Amsterdam liggen op maar 5 kilometer. Er zijn voorzieningen zoals winkels, een geliefde basisschool en sportverenigingen. Een fantastische plek om kinderen op te laten groeien. Maar ook zeer geschikt voor een (ouder) echtpaar. Ook openbaar vervoer naar Amsterdam is goed. De bus rijdt zeer frequent naar de eindhalte van de Noord-zuidlijn in Amsterdam noord of het centraal station.

INDELING:

Entree/hal met de garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping, toilet en de royale bijkeuken met de verwarmingsinstallatie en de aansluitpunten voor de wasmachine en droger. Een deel van de bijkeuken kan met kleine aanpassingen worden veranderd in een separate werkruimte met eigen toegang tot de tuin. De ruime woonkamer is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en heeft een prettige verbinding met de tuin. Twee openslaande deuren geven direct toegang tot de tuin met een terras aan het huis maar ook aan het water. De hele woning heeft vloerverwarming en een mooie PVC vloer, met de uitstraling van een prachtig visgraat parket.

Op de verdieping zijn twee ruime slaapkamers waarvan de grootste met twee dakkapellen. Verder is er twee inloopkasten op de overloop. De badkamer is ruim en heeft een douche, wastafelmeubel, toilet en een bidet.

Op de tweede verdieping, bereikbaar met een vaste trap, is de derde slaapkamer en extra zolderkamer. Door het plaatsen van dakramen kan hier eenvoudig een logeer- of werkkamer gecreëerd worden.

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met veel privacy en vier terrassen. Op de zuiden, het westen, een klein terrasje op het noorden en aan het vaarwater bevindt zich een terrasvlonder waar je in alle rust van de landelijke omgeving kunt genieten. Op de eigen oprit is plaats voor twee auto's en is er een laadpaal voorbereid inclusief de grondkabel.

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning met grote houten schuur
- Bouwjaar 2022
- Circa 162 m² woonoppervlakte
- 5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
- Gelegen aan de rand van Broek in Waterland, aan vaarwater

Noordsche Bosch 8

BROEK IN WATERLAND

- Fraaie tuin rondom met vier terrassen
- Veel privacy in de tuin
- Twee openslaande deuren naar de tuin
- Twee dakkapellen
- Warmtepomp met geïntegreerde boiler
- Vloerverwarming
- 16 zonnepanelen
- Klimaatsysteem
- Mechanische ventilatie
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein
- Voorbereiding voor een laadpaal op de oprit
- Sproei installatie
- Gelegen op eigen grond

English translation

Beautiful detached house on the water with a detached barn on a large plot of land on the edge of the village. The house was built entirely in 2022 in the traditional "Broeker style", using high-quality materials.

It is rare for such a special property to come onto the market. Although newly built, it has the look and feel of an old house. The property was built in 2022, but when you walk through the house, you do not feel as though you are in a newly built home. It offers the comfort of a new-build property combined with the atmosphere and charm of a traditional Broeker house.

The property is situated on a beautiful plot of no less than 571 m². The total living area is 162 m², excluding the detached barn (NEN 2580 measurement standard). There is plenty of space around the house, including parking for at least two cars. The plot borders a wide canal, providing the opportunity to enjoy wonderful boat trips, for example to Amsterdam.

LOCATION:

Noordsche Bosch is located on the edge of the picturesque village of Broek in Waterland, one of the most beautiful villages in the Waterland region, directly north of Amsterdam. Living in Broek in Waterland means enjoying peace and tranquillity while still having Amsterdam within easy reach. The A10 ring road and the IJ Tunnel providing access to Amsterdam city centre are only 5 kilometres away.

The village offers a range of amenities, including shops, a popular primary school and various sports clubs. It is a fantastic place to raise children, but is equally well suited to a couple or older residents. Public transport to Amsterdam is also excellent. Buses run very frequently to the terminus of the North-South metro line in Amsterdam-Noord and to Amsterdam Central Station.

LAYOUT:

Entrance hall with cloakroom and staircase to the first floor, a separate toilet and a spacious utility room with the heating system and connections for a washing machine and tumble dryer. Part of the utility room could easily be converted, with minor modifications, into a separate home office with its own access to the garden.

The spacious living room is wonderfully light thanks to the large windows and enjoys a pleasant connection with the garden. Two sets of French doors provide direct access to the garden, with a terrace adjoining the house as well as one overlooking the water. The entire house has underfloor heating and a beautiful PVC floor designed to resemble elegant herringbone parquet flooring.

The first floor features two spacious bedrooms, the larger of which has two dormer windows. There

Noordsche Bosch 8

BROEK IN WATERLAND

are also two walk-in cupboards on the landing. The spacious bathroom is equipped with a shower, vanity unit, toilet and bidet.

The second floor, accessible via a fixed staircase, contains the third bedroom and an additional attic room. By installing roof windows, this space could easily be converted into a guest room or home office.

The house is surrounded by a beautifully landscaped garden offering plenty of privacy and four terraces: one facing south, one west, a small terrace on the north side, and a wooden deck terrace directly on the water. Here, you can relax and enjoy the peaceful rural surroundings.

The private driveway provides parking for two cars and is prepared for an EV charging point, including the necessary underground cabling.

FEATURES:

- Detached house with a large wooden barn
- Year of construction: 2022
- Approx. 162 m² of living space
- 5 rooms, including 3 bedrooms
- Located on the edge of Broek in Waterland, directly on navigable water
- Beautiful garden surrounding the house, with four terraces
- Plenty of privacy in the garden
- Two sets of French doors opening onto the garden
- Two dormer windows
- Heat pump with integrated hot-water boiler
- Underfloor heating
- 16 solar panels
- Climate control system
- Mechanical ventilation
- Parking for two cars on private property
- Preparation for an EV charging point on the driveway
- Garden irrigation system
- Situated on privately owned land

Noordsche Bosch 8

BROEK IN WATERLAND

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2022

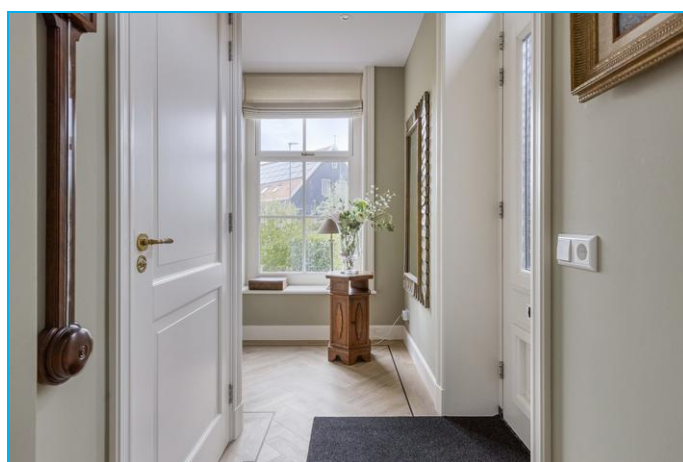
Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	600 m ³
Perceel oppervlakte	571 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	162 m ²

Details	
Ligging	Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater, landelijk gelegen
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Fraai aangelegd

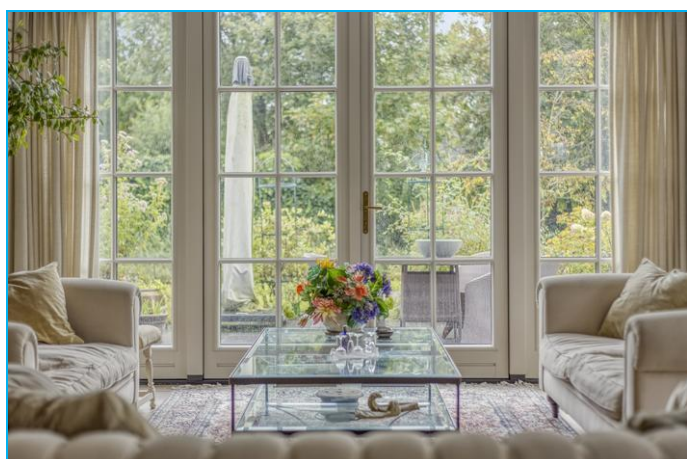
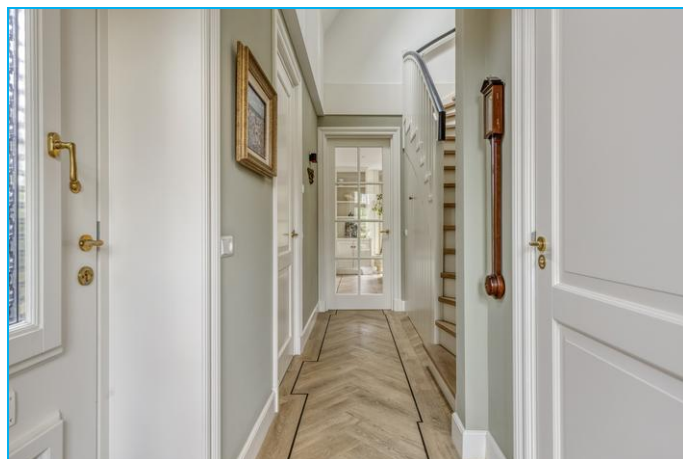
Noordsche Bosch 8 BROEK IN WATERLAND

Foto's



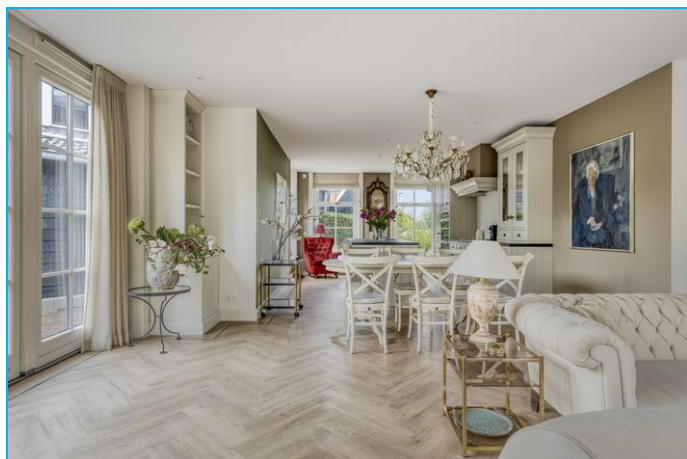
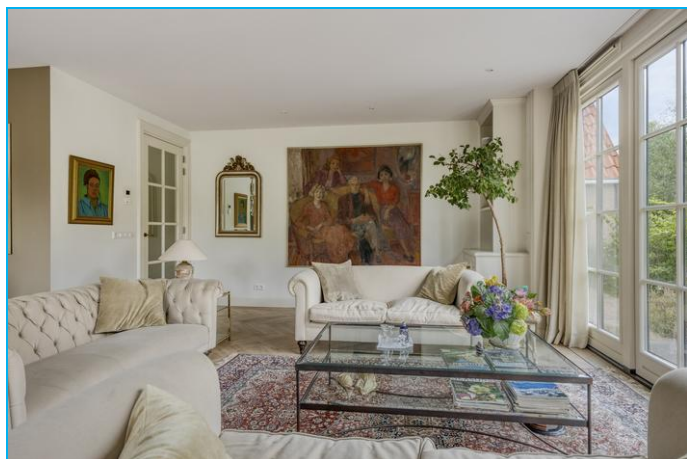
Noordsche Bosch 8 BROEK IN WATERLAND

Foto's



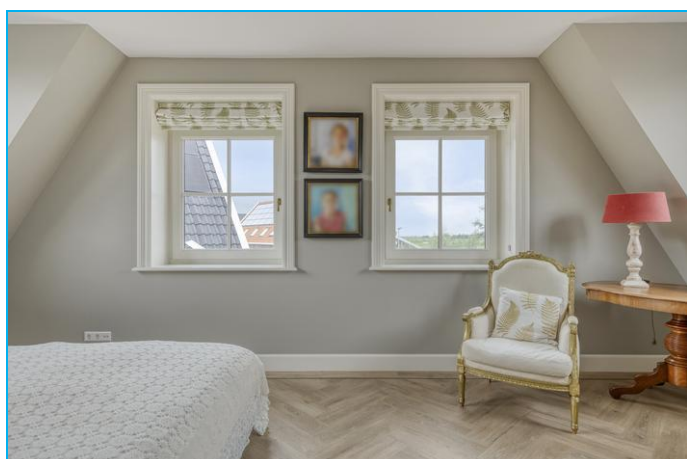
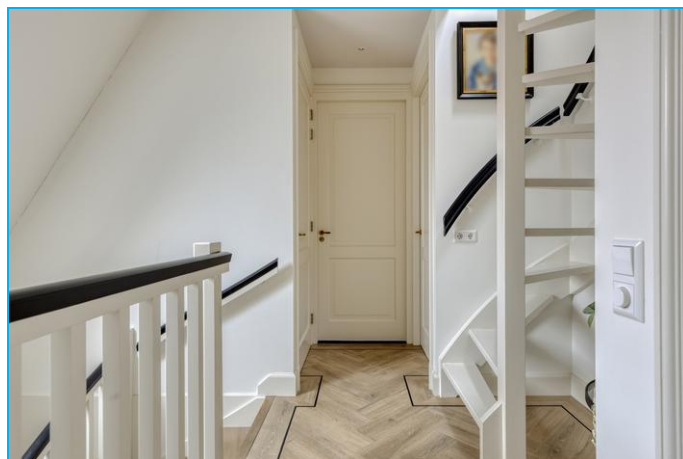
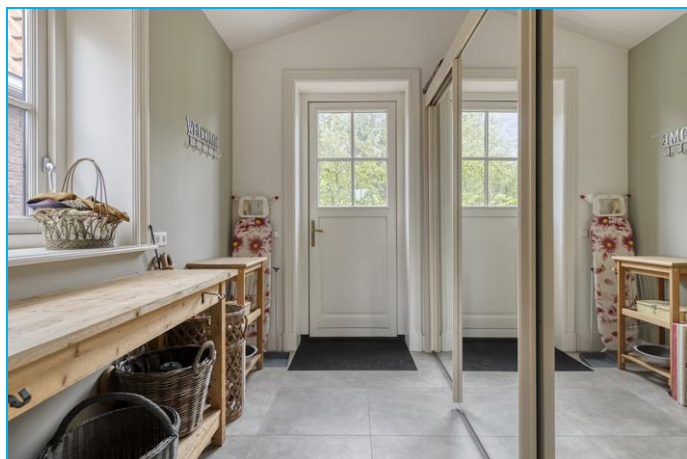
Noordsche Bosch 8 BROEK IN WATERLAND

Foto's



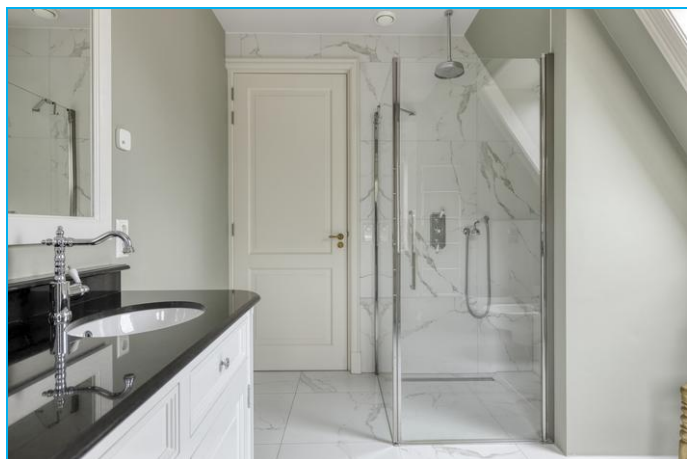
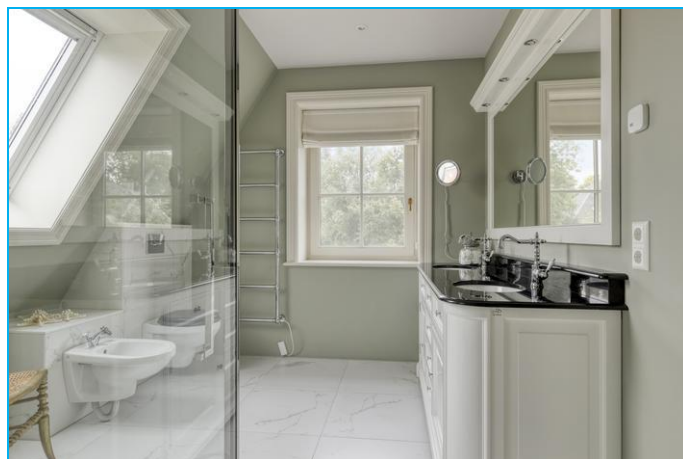
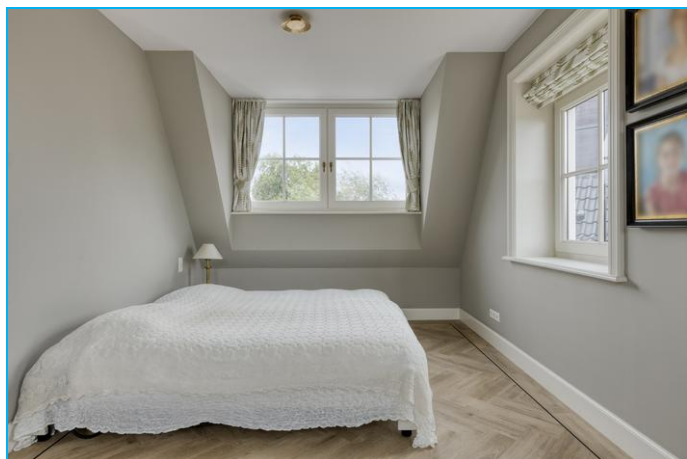
Noordsche Bosch 8 BROEK IN WATERLAND

Foto's



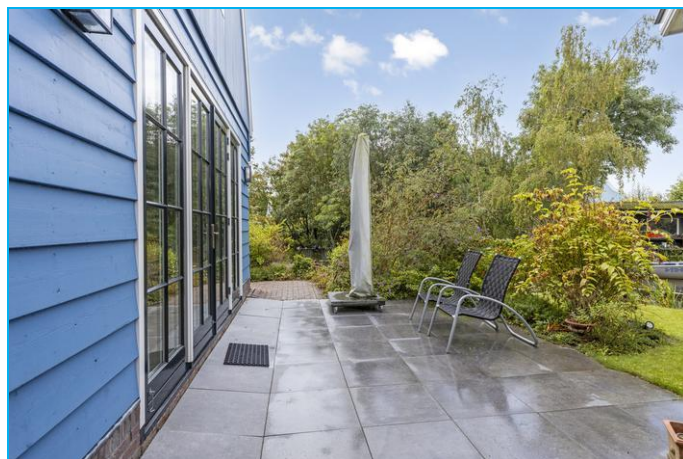
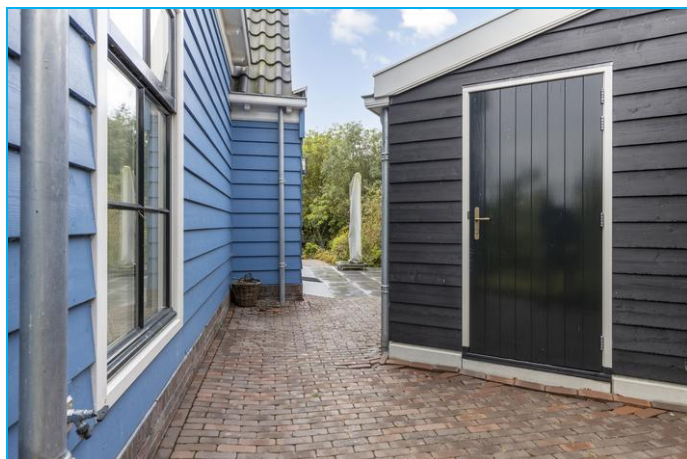
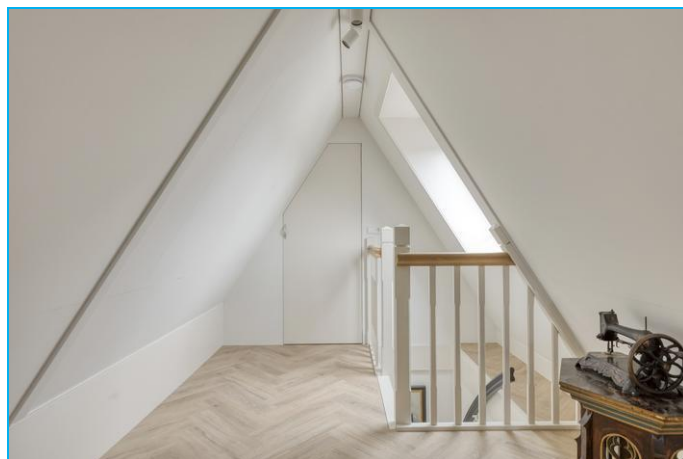
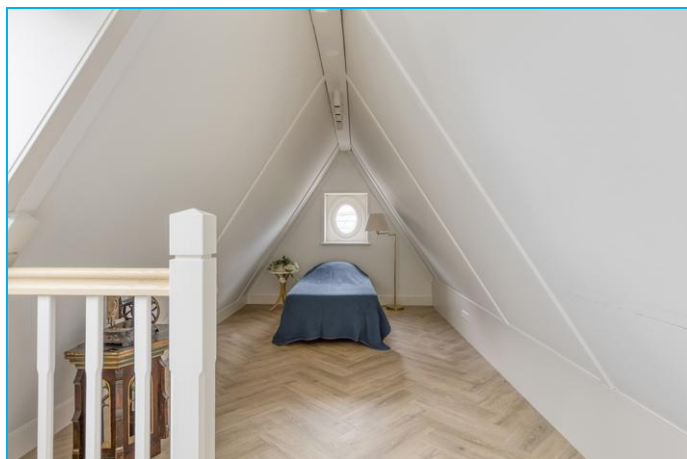
Noordsche Bosch 8 BROEK IN WATERLAND

Foto's



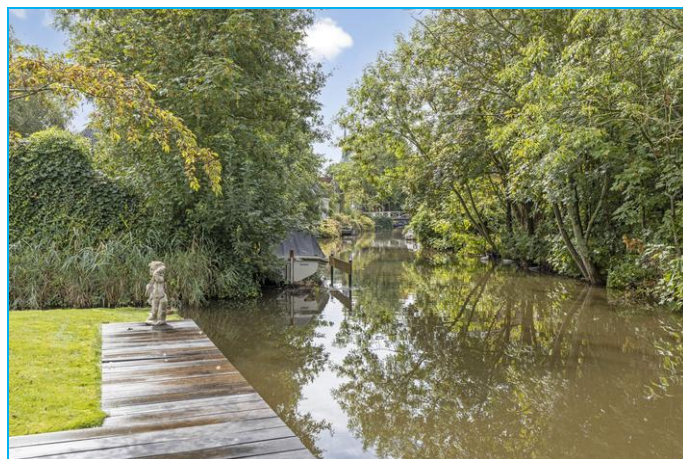
Noordsche Bosch 8 BROEK IN WATERLAND

Foto's



Noordsche Bosch 8 BROEK IN WATERLAND

Foto's



Noordsche Bosch 8 BROEK IN WATERLAND

Foto's



Noordsche Bosch 8 BROEK IN WATERLAND

Begane grond



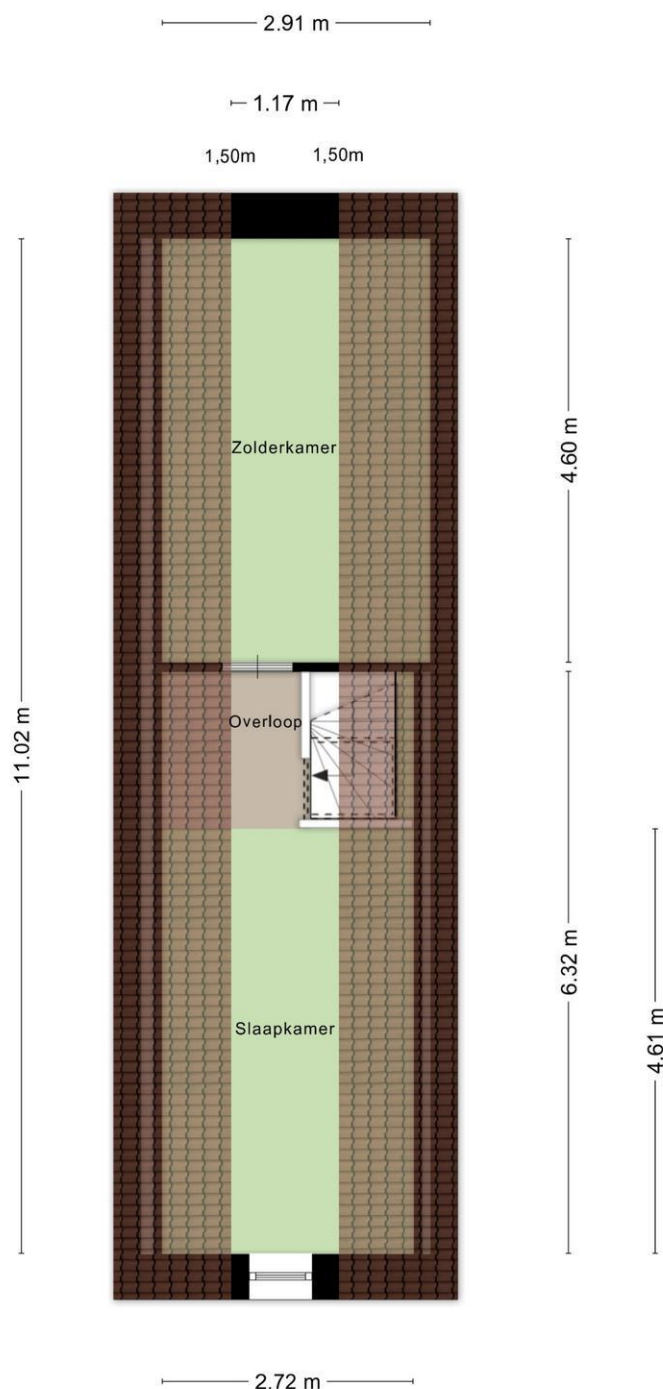
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



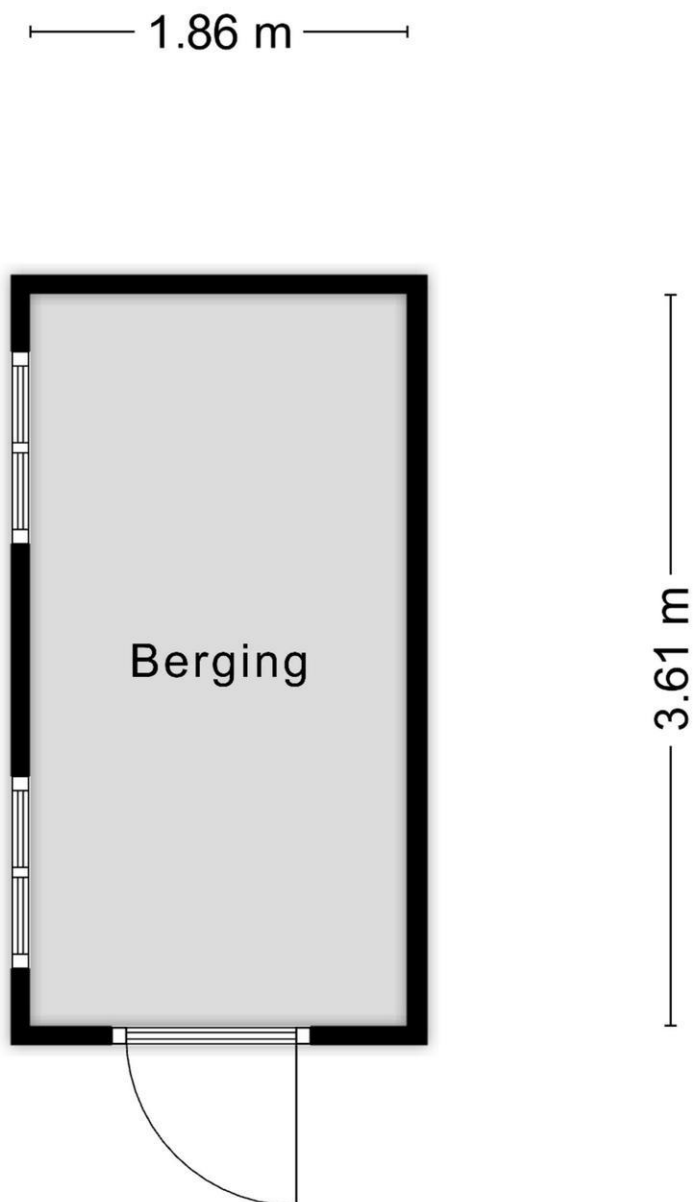
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Schuur



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Noordsche Bosch 8 BROEK IN WATERLAND

Kadastrale kaart



Noordsche Bosch 8

BROEK IN WATERLAND

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- alle losse kasten in overleg, vaste kasten blijven	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
- pvc vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- badkamer meubel en spiegel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Noordsche Bosch 8

BROEK IN WATERLAND

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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	☐	☐	☐	☒
- stoomoven	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒

Noordsche Bosch 8

BROEK IN WATERLAND

- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- bidet	☒	☐	☐	☐
- verwarmd handdoekdroogrek	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- warmtepomp met ingebouwde boiler	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
- 2 grote parasols, verrijdbaar	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
buitenmeubilair	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Noordsche Bosch 8 BROEK IN WATERLAND

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
automatische sproei installatie met pomp	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Algemene informatie voor u als koper van een woonhuis

Kosten koper (KK)

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

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten voor de leverings- en de hypotheekakte.

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

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

Waarborgsom/bankgarantie

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

De levering

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

Baten en lasten

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

Verzekeringen

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

Drie dagen bedenktijd

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

Keuze notaris

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

Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopende makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van € 0,15 per/km.

De 10 meest gestelde vragen

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

5. Hoe komt de koop tot stand?

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

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

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de bied procedure te

Noordsche Bosch 8

BROEK IN WATERLAND

wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

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

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

8. Wat is een optie?

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

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

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

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

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

Meer informatie?

PIMDEJONG
MAKELAARS

adres : postbus 36112 1020 MC AMSTERDAM
tel : 020 7729669
email : info@pimdejongmakelaars.nl
website : www.pimdejongmakelaars.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

