



Fritz Dietrich Kahlenbergstraat 5 A, 1087 MS Amsterdam

Vraagprijs € 890.000,- k.k.

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

Omschrijving

BEN te koop!

Fritz Dietrich Kahlenbergstraat 5 A
1087 MS AMSTERDAM

English version below

Omschrijving

RUIME EN COMFORTABELE GEZINSWONING MET 5 SLAAPKAMERS, 2 BADKAMERS, EEN UITGEBOUWDE WOONKAMER, TWEE PARKEERPLAATSEN OP EIGEN TERREIN EN EEN HEERLIJKE ACHTERTUIN OP HET ZUIDWESTEN – GELEGEN OP DE GROTE RIETEILANDEN IN HET KINDVRIENDELIJKE IJBURG.

Royaal wonen in een rustige, autoluwe straat op een van de mooiste eilanden van IJburg? Deze ruime gezinswoning aan de Fritz Dietrich Kahlenbergstraat biedt verrassend veel leefruimte, verdeeld over drie woonlagen. Met vijf slaapkamers, twee badkamers, een ruime bergruimte en zowel een voor- als achtertuin is dit een ideale woning voor gezinnen die comfortabel en ruim willen wonen.

De woning beschikt bovendien over twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De achtertuin op het zuidwesten heeft een vrijstaande berging en een achterom. De rustige ligging, de nabijheid van een gezellige speeltuin en het vele groen en water rondom maken dit een bijzonder fijne plek om te wonen.

BIJZONDERHEDEN

- Ruime gezinswoning verdeeld over drie woonlagen
- Uitgebouwde woonkamer met directe toegang tot de achtertuin
- Moderne open keuken aan de voorzijde
- Vijf goed bemeeten slaapkamers
- Badkamer op de eerste verdieping met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet
- Tweede badkamer op de tweede verdieping met ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet
- Ruime bergruimte op de tweede verdieping
- Vloerverwarming op de begane grond
- Energielabel A
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten met vrijstaande berging en achterom
- Voortuin met twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Rustige en autoluwe straat
- Gezellige speeltuinen op korte afstand
- Kindvriendelijke en groene woonomgeving
- Veel water en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving
- Alle dagelijkse voorzieningen van IJburg binnen handbereik
- Erfpacht afgekocht tot en met april 2065
- Eeuwigdurende erfpacht reeds vastgelegd bij de notaris; gekozen voor canonbetaling

WONEN EN KOKEN

De woonkamer vormt het hart van de woning. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een ruime eethoek, waardoor dit een heerlijke plek is om met het gezin samen te komen of vrienden te ontvangen.

Vanuit de woonkamer loop je zo de achtertuin in. Op zonnige dagen kunnen binnen en buiten daardoor mooi met elkaar worden verbonden. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

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



Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Door de open verbinding met de woonkamer blijft de keuken onderdeel van de leefruimte en ontstaat er een prettige, sociale indeling.

SLAPEN EN BADEN

Met maar liefst vijf slaapkamers biedt deze woning volop ruimte voor een groot gezin, logees, een thuiswerkplek of hobbyruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. De badkamer op deze verdieping is compleet ingericht met een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers en een tweede badkamer. Deze badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet. Daarnaast is op deze verdieping een ruime bergruimte aanwezig, ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld koffers, kleding, speelgoed of andere spullen.

De aanwezigheid van twee badkamers is bijzonder praktisch en zorgt ervoor dat de woning ook op drukke ochtenden comfortabel en functioneel blijft.

BUITENLEVEN

De woning beschikt over zowel een voortuin als een heerlijke achtertuin op het zuidwesten. Dankzij de gunstige ligging kun je hier gedurende een groot deel van de dag genieten van de zon, ideaal voor een ontspannen middag of gezellige avond buiten.

De achtertuin is bereikbaar vanuit de woonkamer en beschikt over een vrijstaande berging. Via de achterom is bovendien de openbare weg bereikbaar.

Aan de voorzijde bevinden zich twee parkeerplaatsen op eigen terrein, een groot voordeel in Amsterdam. De rustige ligging en de nabijgelegen speeltuin maken de buitenruimte bovendien bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen.

DE GROTE RIETEILANDEN & IJBURG

De woning ligt op De Grote Rieteilanden, in een ruim opgezette en kindvriendelijke omgeving van IJburg. De straat is rustig en autoluw, terwijl een gezellige speeltuin zich iets verderop in de straat bevindt.

IJburg staat bekend om de combinatie van ruimte, water, moderne architectuur en een ontspannen woonomgeving. De vele grachten, het bevaarbare water en de jachthaven geven de wijk een karakteristieke maritieme sfeer.

In en rondom de jachthaven vind je onder andere een watersportvereniging, horecagelegenheden en gezellige plekken om elkaar te ontmoeten. Voor ontspanning zijn het strand bij het voormalige Blijburg, het Theo van Goghpark en het Diemerpark dichtbij.

Het Diemerpark is een uitgestrekt natuurgebied dat bijna twee keer zo groot is als het Vondelpark. Je kunt hier heerlijk wandelen, hardlopen, fietsen en skaten. Ook zijn er diverse sportverenigingen in de omgeving.

KINDVRIENDELIJKE OMGEVING

IJburg is bij uitstek geschikt voor gezinnen. In de wijk zijn veel speelplaatsen, scholen, kinderdagverblijven en sportvoorzieningen te vinden.

Op het Haveneiland bevinden zich diverse basisscholen, het Terra Nova College, gezondheidscentra en kinderopvang. Ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: het winkelcentrum biedt onder andere ambachtelijke verswinkel, een grote Albert Heijn, HEMA en verschillende restaurants en cafés.

BEREIKBAARHEID

Ook qua bereikbaarheid heeft IJburg veel te bieden. Met tramlijn 26 bereik je Amsterdam Centraal in circa een kwartier. De buslijnen 66 en 360 brengen je in ongeveer 15 minuten naar de Johan Cruijff Arena.

Met de auto ben je snel op de Ring A10 en de uitvalswegen A1, A2 en A9. Ook Schiphol is goed bereikbaar.

EIGENDOMSITUATIE

De woning is gelegen op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. De erfpacht is afgekocht tot en met april 2065.

De eeuwigdurende erfpacht is reeds vastgelegd bij de notaris en er is gekozen voor canonbetaling.

VRAAGPRIJS

€ 890.000,- kosten koper

OPLEVERING

De oplevering is in overleg.

GOED OM TE WETEN

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn.

Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren je een deskundige (MVA-)makelaar in te schakelen die je begeleidt bij het aankoopproces. Indien je specifieke wensen hebt omtrent de woning, adviseren wij deze tijdig kenbaar te maken aan je aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen.

Indien je geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht je je volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM-voorwaarden.

Description

SPACIOUS AND COMFORTABLE FAMILY HOME WITH 5 BEDROOMS, 2 BATHROOMS, AN EXTENDED LIVING ROOM, 2 PARKING SPACES ON PRIVATE LAND AND A LOVELY SOUTH-WEST FACING BACK GARDEN, SITUATED ON THE LARGE RIETEILANDEN AREA ON THE FAMILY-FRIENDLY IJBURG.

Looking for a spacious family home in a quiet, low-traffic street on one of the prettiest islands of IJburg? This spacious family home on Fritz Dietrich Kahlenbergstraat offers a surprising amount of living space spread across three floors. With five bedrooms, two bathrooms, ample storage space, and both a front and back garden, this is an ideal home for families looking for comfortable, spacious living.

In addition, the property has two private parking spaces. The southwest-facing back garden includes a detached storage shed and has rear access. Its quiet location, proximity to a pleasant playground, and the abundant green surroundings and water make this a truly wonderful place to live.

SPECIFICS:

- Spacious family home spread over three floors
- Extended living room with direct access to the back garden
- Modern open-plan kitchen at the front
- Five good-sized bedrooms
- First-floor bathroom with walk-in shower, double washbasin, and toilet
- Second bathroom on the second floor with bathtub, walk-in shower, washbasin, and toilet
- Spacious storage area on the second floor
- Floor heating on the ground floor
- Energy label A
- Sunny south-west facing garden with detached storage shed and rear entrance
- Front garden with two parking spaces on private land
- Quiet and low-traffic street
- Great playgrounds a short distance away
- Child-friendly and green residential area
- Abundant water and recreational opportunities in the immediate vicinity
- All daily amenities of IJburg within easy reach
- The ground rent has been bought off until April 2065
- The perpetual ground lease has already been arranged with the civil-law notary; the current owners have opted for an annual ground rent payment;

LIVING AND COOKING

The living room forms the heart of the home. There is plenty of space for a generous seating area and a spacious dining area, making it a wonderful place to gather with the family or entertain friends.

You can step straight out into the back garden from the living room. This allows for a seamless connection between indoor and outdoor living on sunny days. The ground floor has floor heating, providing added comfort.

The modern open plan kitchen is located at the front of the property and includes various fitted kitchen appliances. Thanks to the open connection with the living room, the kitchen remains part of the living area, creating a pleasant, sociable layout.

SLEEPING AND BATHING

With no fewer than five bedrooms, this home offers plenty of space for a large family, guests, an office, or a hobby room.

There are three good-sized bedrooms on the first floor. The bathroom on this floor is fully equipped with a walk-in shower, double washbasin, and toilet.

The second floor offers two additional bedrooms and a second bathroom. This bathroom features a bathtub, walk-in shower, washbasin, and toilet. Additionally, there is a spacious storage area on this floor, ideal for storing items such as suitcases, clothing, toys, or other belongings.

Having two bathrooms is particularly practical, ensuring the home remains comfortable and functional even on busy mornings.

OUTDOOR LIVING

The property has a front garden and a delightful southwest-facing back garden. Thanks to its favourable location, you can enjoy the sun here for much of the day—ideal for a relaxing afternoon or a pleasant evening outdoors. The back garden is accessible from the living room and has a detached storage shed. There is also access to the public road via a rear entrance.

At the front, there are two parking spaces on private land—a major advantage in Amsterdam. Moreover, the quiet location and the nearby playground make the outdoor area particularly attractive for families with children.

DE GROTE RIETEILANDEN & IJBURG

The property is located on De Grote Rieteilanden, a spaciouly laid out and family-friendly part of IJburg. The street is quiet and low-traffic, and a pleasant playground is located a little further along.

IJburg is known for its combination of open space, water, modern architecture, and a relaxed living environment. The many canals, navigable waterways, and the marina give the neighbourhood a distinctive maritime atmosphere.

In and around the marina, you will find a watersports club, dining and drinking establishments, and inviting spots to meet up, among other things. For relaxation, the beach at the former Blijburg, Theo van Gogh Park, and Diemerpark are all nearby.

Diemerpark is a vast nature area that is nearly twice the size of Vondelpark. It is a great place for walking, running, cycling, and skating. There are also various sports clubs in the area.

CHILD-FRIENDLY AREA

IJburg is ideally suited for families. The area features numerous playgrounds, schools, day-care centers, and sports facilities.

Haveneiland is home to various primary schools, Terra Nova College, health centres, and childcare facilities. You do not have to go far for daily shopping either: the shopping centre offers artisanal fresh-food shops, a large Albert Heijn, HEMA, and various restaurants and cafés.

ACCESSIBILITY

IJburg also offers excellent accessibility. Tram line 26 takes you to Amsterdam Central Station in about fifteen minutes.

Bus lines 66 and 360 get you to the Johan Cruijff ArenA in approximately 15 minutes.

By car, you can reach the A10 and the A1, A2, and A9 motorways in no time at all. Schiphol Airport is also easily accessible.

OWNERSHIP

The apartment is situated on leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam. The ground lease has been bought off up to and including April 2065.

The perpetual ground lease has already been arranged with the civil-law notary; the current owners have opted for an annual ground rent payment;.

ASKING PRICE

€ 890,000 costs payable by the purchaser

DELIVERY

The delivery is in consultation.

ADDITIONAL INFORMATION

We have selected this information with the utmost care. We accept no responsibility for any incompleteness, inaccuracy or otherwise, nor for the consequences thereof. All the specified measurements and surfaces are

indicative. The buyer has a duty to investigate any issues that are relevant to him/her.

The real estate agent is the advisor of the seller in respect of this apartment. We advise you to engage the services of an expert (MVA) real estate agent to assist you during the purchasing process. If you have a specific requirement with regard to the property, we recommend that you inform our purchasing real estate agent thereof in time and conduct an independent investigation, or have it done on your behalf.

If you do not engage the services of an expert representative, the law deems that you have enough expertise to establish any relevant matters. The NVM terms and conditions are applicable in full.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 890.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 508 m ³
Perceel oppervlakte	: 119 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 150 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 2017
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 38 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

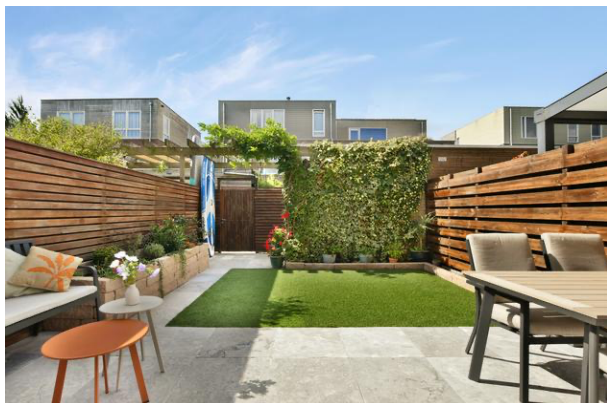
Locatie

Fritz Dietrich Kahlenbergstraat 5 A
1087 MS AMSTERDAM



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

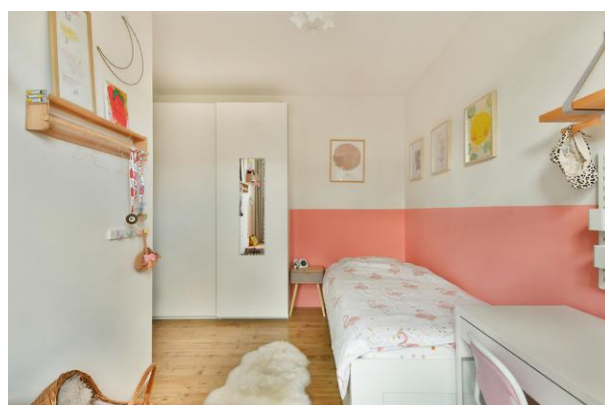
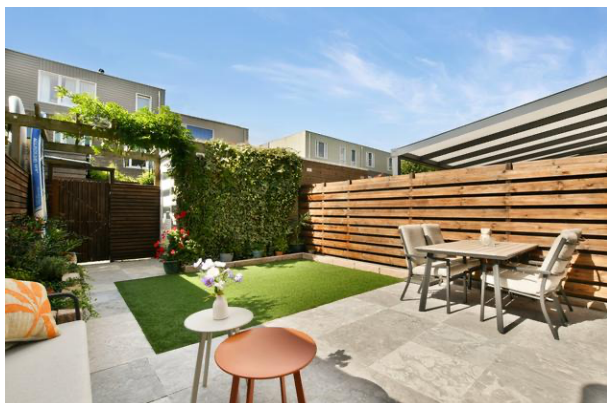
Foto's



Foto's



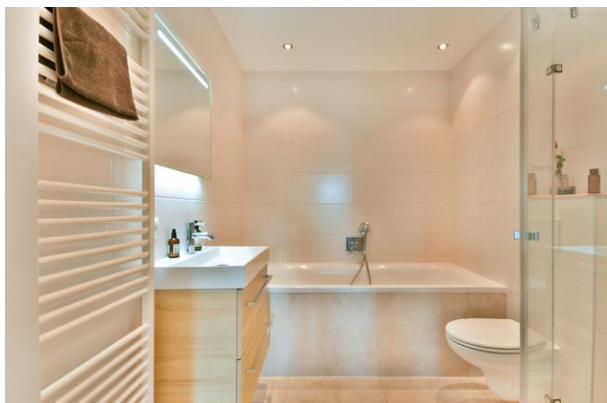
Foto's



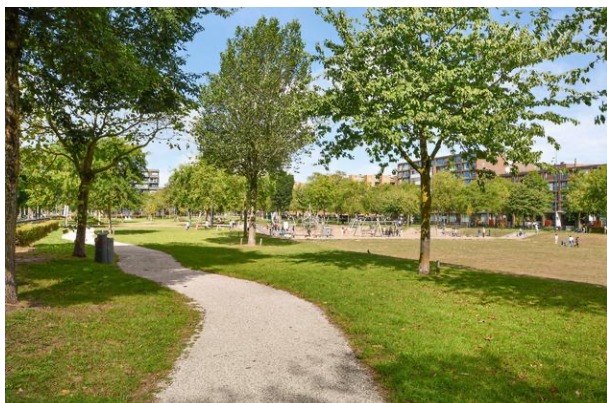
Foto's



Foto's



Foto's

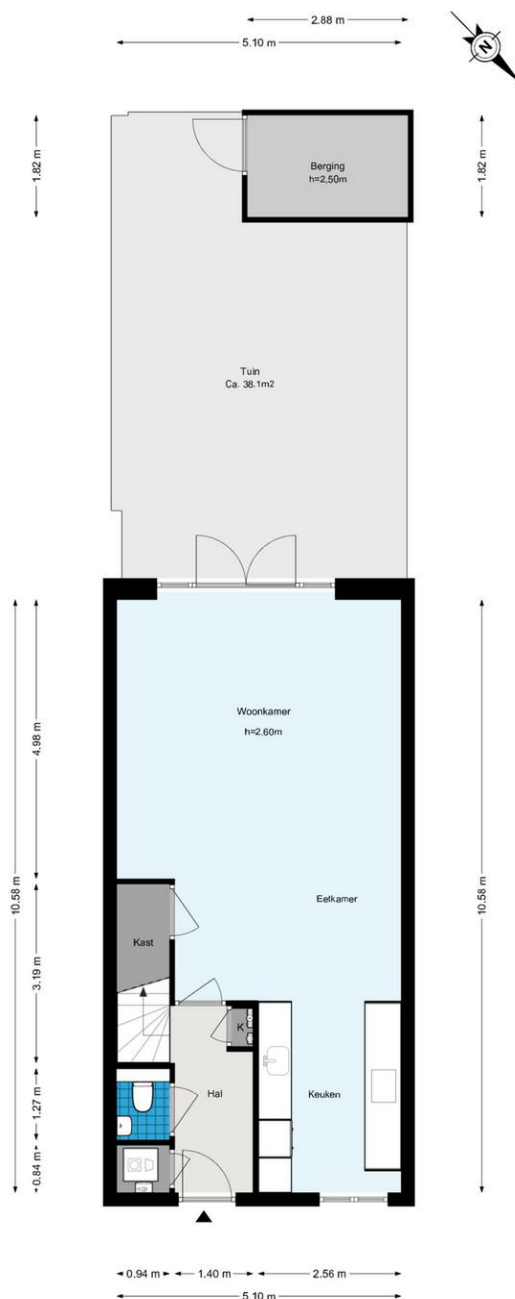


Foto's



Plattegrond

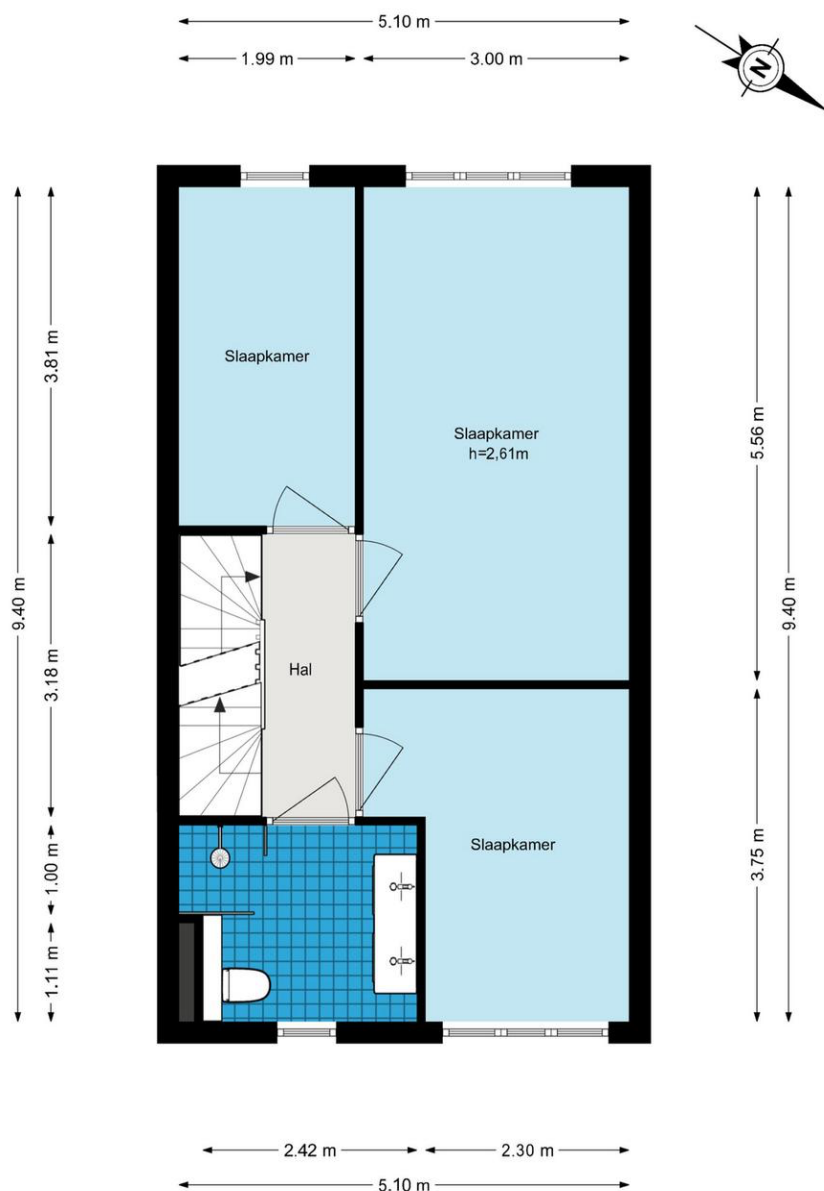
Fritz Dietrich Kahlenbergstraat 5-A - Amsterdam
Begane grond



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

Plattegrond

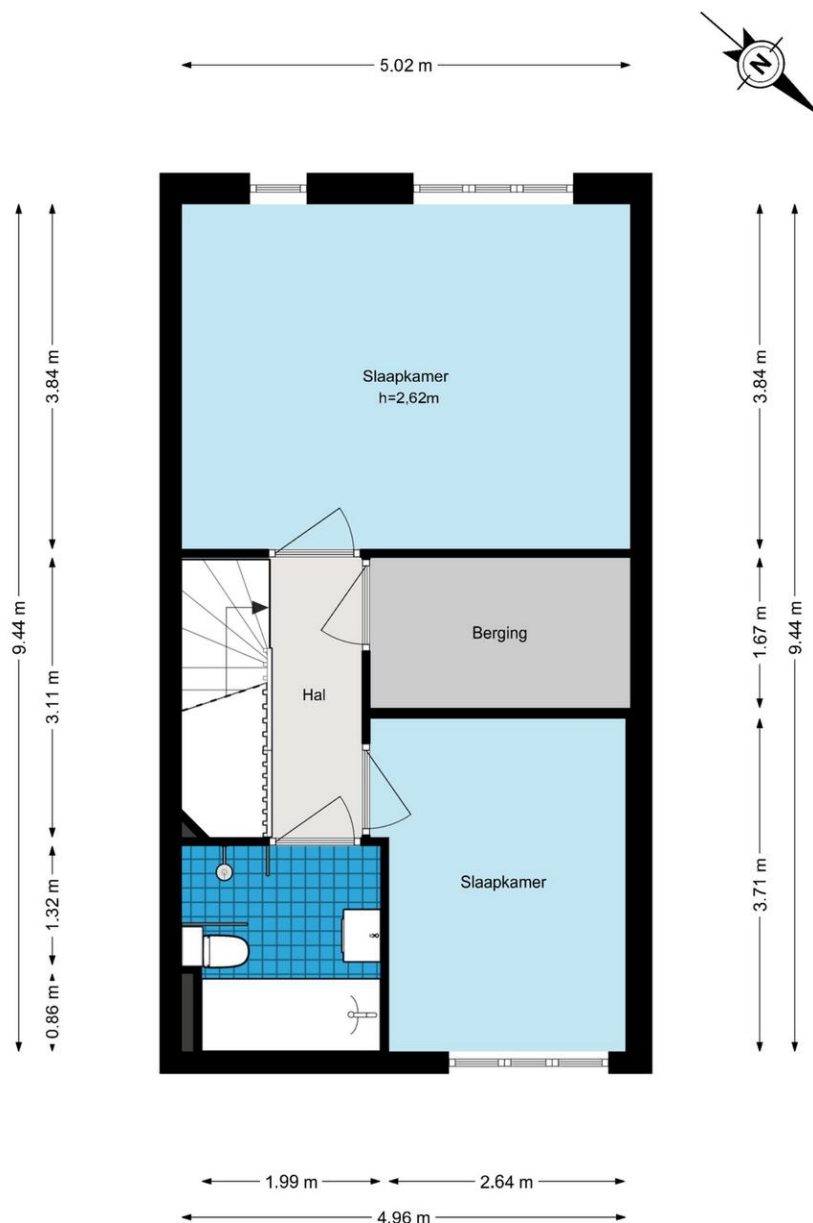
Fritz Dietrich Kahlenbergstraat 5-A - Amsterdam Eerste verdieping



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

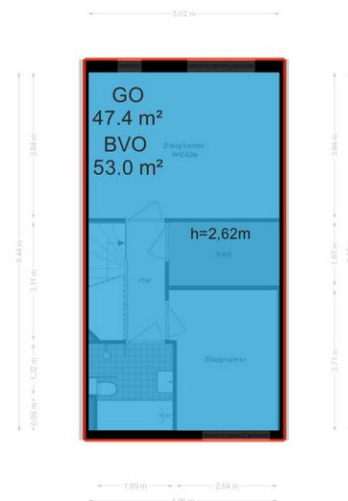
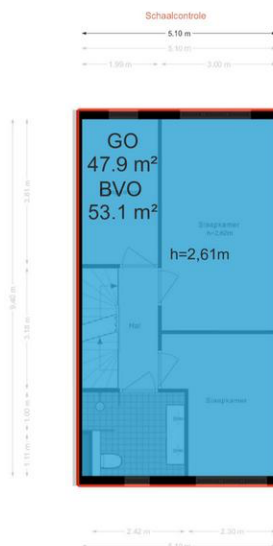
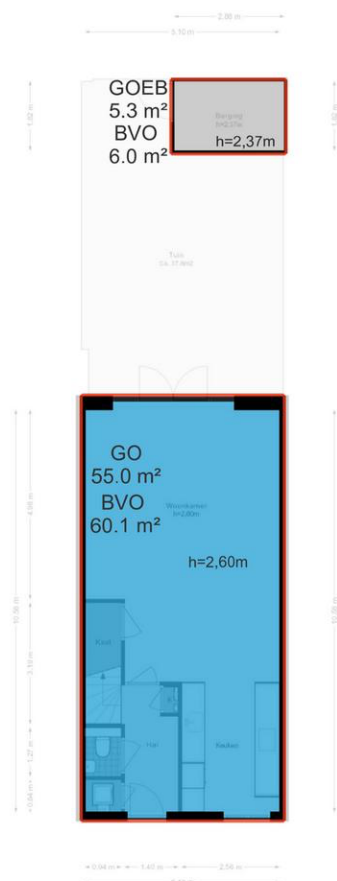
Plattegrond

Fritz Dietrich Kahlenbergstraat 5-A - 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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Alle kasten	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☒	☐	☐
- Oven	☐	☒	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
Losse potten	☐	☒	☐	☐
<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:				
- nvt				
-				

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 clausule.

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.