Marialaan 76, 1161 XD Zwanenburg

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Omschrijving

NIEUW! Wauw, wat een heerlijke plek om thuis te komen.

Deze karakteristieke halfvrijstaande jaren 30-woning aan de Marialaan biedt verrassend veel ruimte, comfort en mogelijkheden. Doordat de woning slechts met één muur is geschakeld aan de naastgelegen woning, ervaart u hier bijna het gevoel van vrijstaand wonen.
Ook buiten is het volop genieten. De woning beschikt over een ruime, rondom gelegen tuin met twee fraai aangelegde terrassen. Een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen, te genieten van lange zomeravonden en volop buiten te leven. De grote tuin ligt bovendien gunstig op het Zuiden. Een bijzonder pluspunt is de vrijstaande XL-garage van maar liefst 28 m², bereikbaar via de eigen oprit. Naast het stallen van een auto biedt deze royale ruimte volop mogelijkheden als berging, hobbyruimte, werkplek of voor andere doeleinden.

Een heerlijke woonplek in het oude dorp
De woning ligt in het geliefde en karakteristieke 'oude' dorp van Zwanenburg. Vanuit hier heeft u alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden bevinden zich op loopafstand.
Op korte afstand ligt een groot centraal park met onder andere een speeltuin, zwembad en kinderboerderij. Voor wie graag de natuur in trekt, ligt het prachtige recreatiegebied Spaarnwoude op slechts 15 minuten lopen.
Zwanenburg combineert het beste van twee werelden: rust, ruimte en groen wonen, terwijl zowel Amsterdam als Haarlem verrassend dichtbij zijn.

LOCATIE
Zwanenburg ontwikkelt zich steeds meer tot een aantrekkelijke en hippe woonomgeving aan de rand van de Haarlemmermeer, precies tussen Amsterdam en Haarlem in. Beide steden zijn met de auto en het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar.
Het NS-station Halfweg-Zwanenburg ligt op 10 minuten lopen. Vanaf daar reist u in minder dan 10 minuten naar zowel Amsterdam Centraal als Haarlem Centraal. Ook de busverbindingen richting Amsterdam en Haarlem zijn goed.
Op loopafstand bevindt zich bovendien The Style Outlets, gevestigd op het voormalige terrein van de Suikerfabriek. Hier vindt u een ruime keuze aan luxe winkels en horeca. Ideaal voor een middagje shoppen of gezellig uit eten, gewoon dichtbij huis.

INDELING
Begane grond
Entree, hal/gang met meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal komt u in de royale woon- en eetkamer, die dankzij de open verbinding een heerlijk ruimtelijk geheel vormt. De open haard zorgt voor extra sfeer en gezelligheid. Aansluitend bevindt zich de open keuken, met een deur naar de patio en de tuin.

Eerste verdieping
Overloop met toegang tot de verschillende vertrekken. De centraal gelegen badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel en tweede toilet. Verder zijn er twee ruime slaapkamers en een praktische, kleinere werkkamer. Vanuit deze kamer is er een vaste trap naar de kapverdieping.

Kapverdieping
Overloop met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer met dakkapel. 1 kleine werkkamer in het verlengde daarvan en daarnaast is volop praktische bergruimte.

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Buiten
De rondom gelegen tuin biedt volop privacy en ruimte. Dankzij de ligging op het zuiden kunt u hier optimaal genieten van de zon. De twee aangelegde terrassen maken het gemakkelijk om op verschillende momenten van de dag een fijne plek in de zon of juist de schaduw op te zoeken.
De vrijstaande garage van 28 m² en de eigen oprit maken het geheel compleet.

BIJZONDERHEDEN:
Vraagprijs: € 675.000, - k.k.
Oplevering: in overleg
Bouwjaar: 1939
Perceeloppervlak: 337 m² eigen grond (2 kavels)
Woonoppervlak: 136 m²
Vrijstaande XL-garage van 28 m²
Eigen oprit (plaats voor 2 auto's)
Ruime tuin op het zuiden
Kleine binnentuin/patio
Vloerverwarming op de begane grond
Karakteristieke jaren 30-uitstraling
Degelijke bouw
Halfvrijstaand wonen met het gevoel van vrijstaand
Centrale ligging nabij winkels, scholen, groen, recreatie en openbaar vervoer

Kortom: een karaktervol en verrassend ruim familiehuis op een heerlijke locatie. Hier woont u rustig en groen, met volop ruimte binnen én buiten, terwijl Amsterdam en Haarlem binnen handbereik liggen. Een woning met karakter, mogelijkheden en een fijne sfeer – absoluut een bezichtiging waard!

ENGLISH:

NIEUW! Wow, what a wonderful place to come home to!!

This charming semi-detached 1930s home on Marialaan offers a surprising amount of space, comfort and potential. As the property is attached to the neighbouring house by only one wall, it offers almost the feeling of living in a detached home.
Outside, there is plenty to enjoy as well. The property has a spacious garden surrounding the house, with two beautifully landscaped terraces. It is a wonderful place to relax in peace, enjoy long summer evenings and make the most of outdoor living. The large garden is also ideally situated facing south.
A particular highlight is the detached XL garage of no less than 28 m², accessible via the private driveway. In addition to parking a car, this generous space offers numerous possibilities as storage, a hobby room, home office, workshop or for other purposes. A wonderful home in the historic village centre

The property is located in the popular and characteristic "old" village of Zwanenburg. All everyday amenities are within easy walking distance, including shops, schools, sports clubs and recreational facilities.
A large central park is also nearby, featuring a playground, swimming pool and petting zoo. For nature lovers, the beautiful Spaarnwoude recreational area is just a 15-minute walk away.
Zwanenburg combines the best of both worlds: peace, space and greenery, while both Amsterdam and Haarlem are surprisingly close by.

LOCATION
Zwanenburg is increasingly becoming an attractive and lively residential area on the edge of the Haarlemmermeer, conveniently situated between Amsterdam and Haarlem. Both cities are easily accessible by car and public transport.

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Halfweg-Zwanenburg railway station is approximately a 10-minute walk away. From there, Amsterdam Central Station and Haarlem Central Station can both be reached in less than 10 minutes. There are also good bus connections to Amsterdam and Haarlem.
Within walking distance you will also find The Style Outlets, located on the former Sugar Factory site. Here you can enjoy a wide selection of premium shops and restaurants—perfect for an afternoon of shopping or a meal out, right on your doorstep.

LAYOUT
Ground floor
Entrance hall with meter cupboard and separate toilet. From the hallway, you enter the spacious living and dining room, which forms a wonderfully open and airy space thanks to its open-plan layout. The fireplace adds warmth, atmosphere and cosiness.
The open-plan kitchen is located adjacent to the living area and has a door leading to the patio and garden.

First floor
Landing providing access to the various rooms. The centrally located bathroom features a walk-in shower, washbasin and second toilet.
There are also two spacious bedrooms and a practical smaller study/office. This room provides access to a fixed staircase leading to the attic level.

Attic level
Landing with connections for the washing machine and dryer. There is a spacious bedroom with a dormer window, as well as a small additional study/office and plenty of useful storage space.

Outside
The surrounding garden offers plenty of privacy and space. Thanks to its south-facing position, you can enjoy the sunshine throughout much of the day.
The two landscaped terraces make it easy to find a comfortable spot in either the sun or the shade at different times of the day. The detached 28 m² garage and private driveway complete the property.

KEY FEATURES
Asking price: € 675,000 buyer's costs (k.k.)
Completion: by mutual agreement
Year of construction: 1939
Plot size: 337 m² of freehold land (2 plots)
Living area: 136 m²
Detached XL garage of 28 m²
Private driveway with space for 2 cars
Spacious south-facing garden
Small courtyard/patio
Underfloor heating on the ground floor
Characteristic 1930s appearance
Solid construction
Semi-detached living with the feel of a detached home
Central location close to shops, schools, green spaces, recreation and public transport

IN SHORT
A characterful and surprisingly spacious family home in a wonderful location. Here, you can enjoy peace, greenery and plenty of indoor and outdoor space, while Amsterdam and Haarlem are both within easy reach.
A home full of character, possibilities and a warm atmosphere, definitely worth a viewing!

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Kenmerken

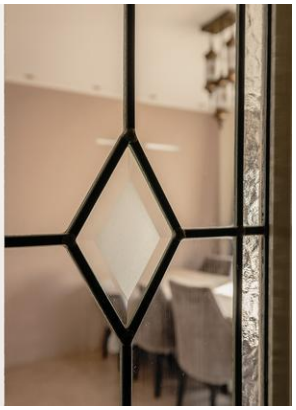
Vraagprijs	:	€ 675.000,00
Soort	:	Woonhuis
Type woning	:	Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	:	6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	460 m^3
Perceel oppervlakte	:	337 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	136 m^2
Soort woning	:	Eengezinswoning
Bouwjaar	:	1939
Ligging	:	Aan park, aan rustige weg
Tuin	:	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin		Zijtuin 228 m^2
Garage	:	Vrijstaand steen 28 m^2 (725 bij 380 cm)
Verwarming	:	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	:	Dakisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen		Rookkanaal, Glasvezel kabel

Locatie

Marialaan 76
1161 XD ZWANENBURG

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Foto's



NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

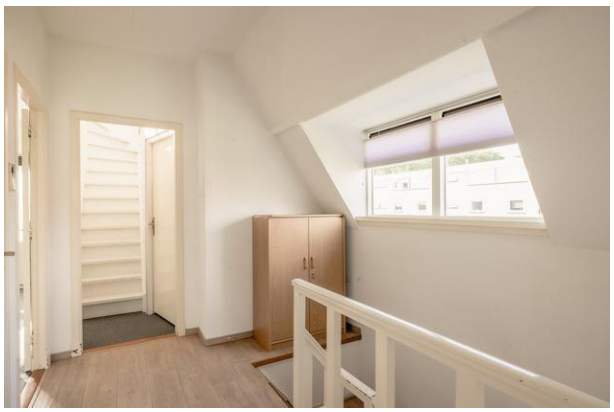
Foto's

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Foto's

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Foto's



NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Foto's

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Foto's

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Foto's

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Plattegrond

Marialaan 76 - Zwanenburg
Begane grond

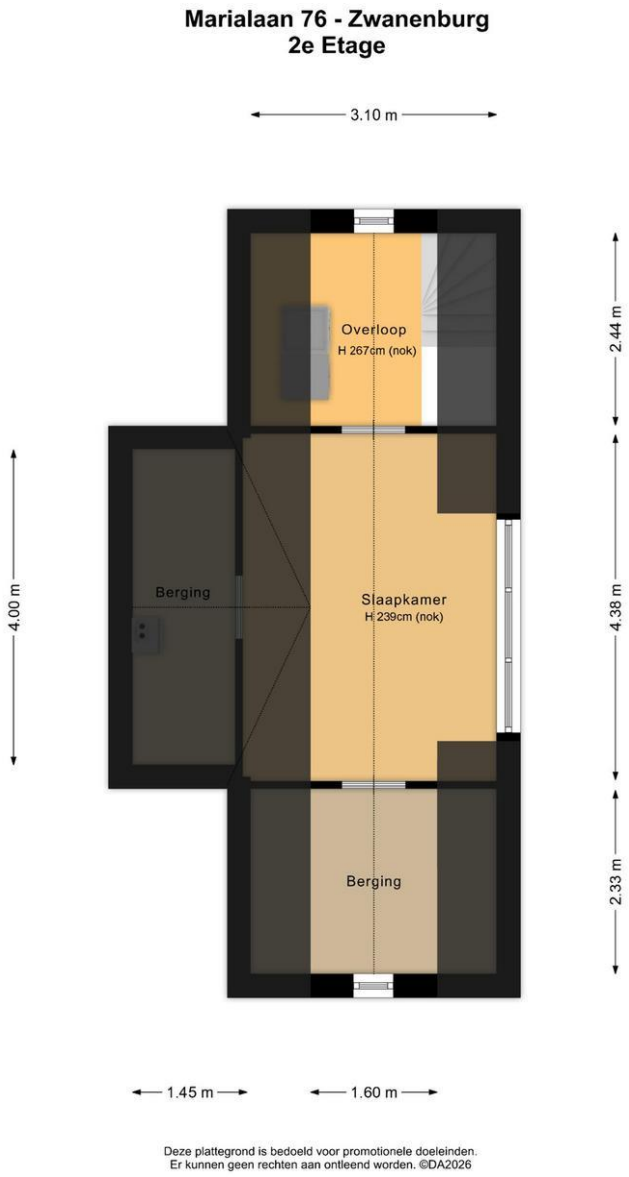
Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2026

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Plattegrond

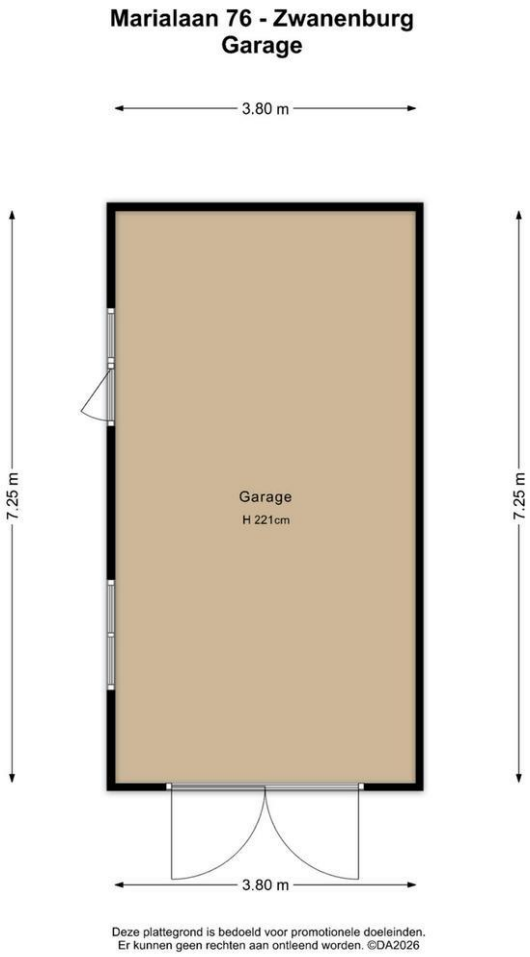
NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Plattegrond



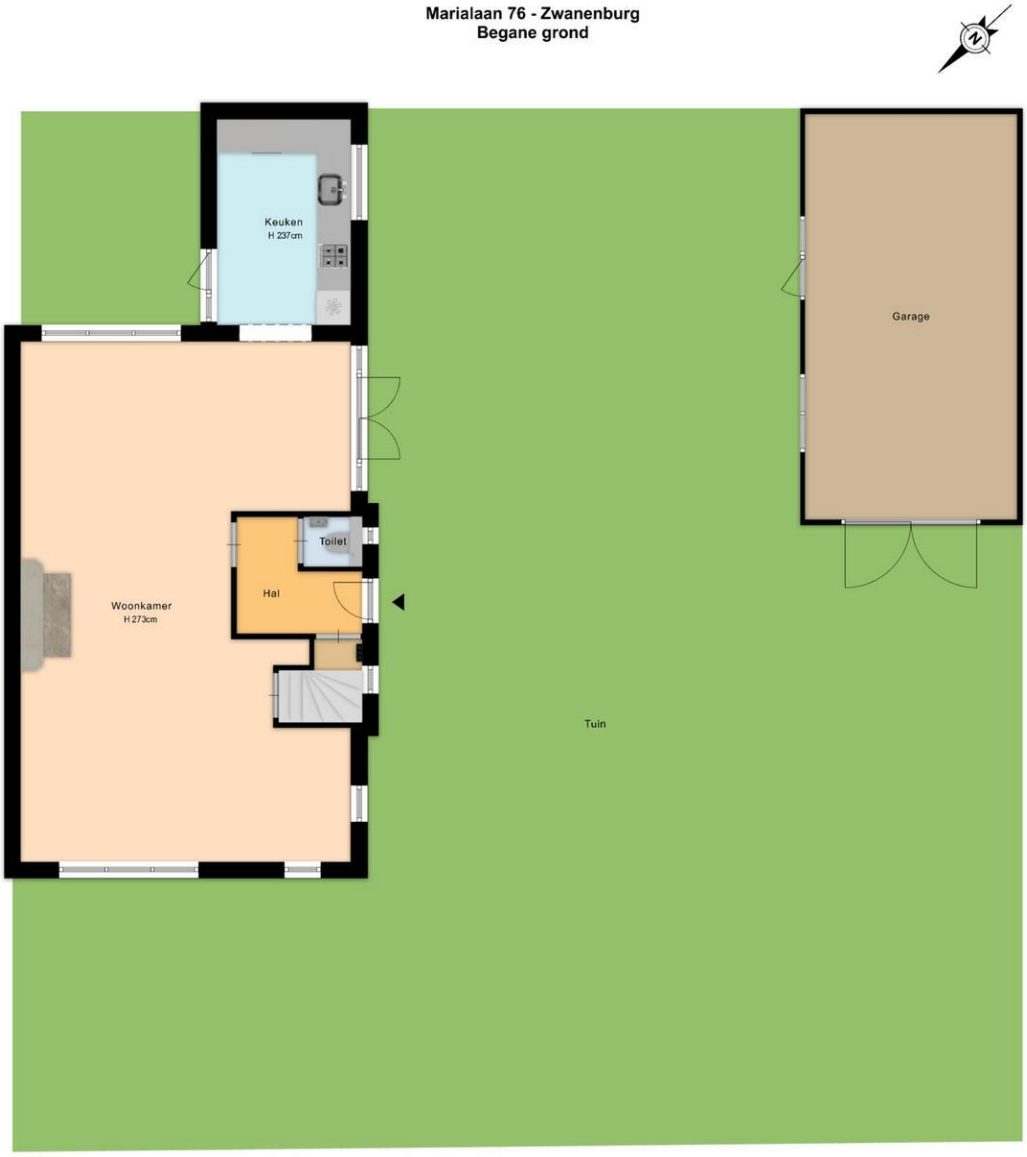
NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Plattegrond



NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Plattegrond



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

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Algemene hypotheek informatie

U gaat toch ook voor een hypotheek op maat? Er zijn tientallen hypotheekvormen en nog veel meer hypotheek - producten. De rente die u betaalt is daarvan maar één aspect. Flexibiliteit, financiële zekerheid, rendement en perspectief zijn vaak minstens zo bepalend. Voor u, voor nu en voor later. Want een hypotheek is in veel gevallen de 'ruggengraat' van uw financiële planning. Een hypotheek die is toegesneden op uw specifieke situatie. NIEUW! Makelaardij brengt u graag in contact met een deskundige hypotheekadviseur. Op basis van uw wensen krijgt u offertes van verschillende geldaanbieders, waaruit u dan zelf kunt kiezen.

Energieprestatie certificaat

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

NEN 2580

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

Biedverloop:

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

Gunning:

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

Voorbehouden:

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

Notariskeuze:

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

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

Roerende zaken:

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

Omgeving Haarlemmermeer en Schiphol:

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

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

Aan een mondelinge overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend!

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

Disclaimer

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

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

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

Bodemverontreiniging

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

Fundering

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering.

Waterhuishouding

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

Ouderdom

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

Asbestclausule

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

Zuiveringsclausule

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

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

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

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

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

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

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

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

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt een notaris (bij voorkeur kantoorhoudende in Amsterdam e.o.) de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte.
Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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

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

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl

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

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

8. Wat is een optie?

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

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

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

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

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

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

NIEUW! Makelaardij B.V.
Kerkhoflaan 89
1161 JB, ZWANENBURG
Tel: 020-4972900
E-mail: info@nieuwmakelaardij.nl
www.nieuwmakelaardij.nl