



HAPARANDAWEG 672

1013 BD

AMSTERDAM



www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	103 m ²
Inhoud	337 m ³
Buitenruimte	13 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	2015
Energie label	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, hr glas



Beschrijving / Description

De stad aan je voeten, de zon op je terras en een fenomenaal uitzicht dat blijft verrassen. Op de zesde verdieping ligt dit heerlijke, lichte en goed ingedeelde appartement (Sky4You) van 103 m² in de populaire Houthavens. Binnen vind je een royale woonkamer met open keuken, drie slaapkamers, een extra werkkamer en een ruim, zonnig terras van 13 m² over de volle breedte van de woning. Een eikenhouten vloer en zwarte stalen deuren geven het appartement een heel eigen karakter.

Hier woon je hoog boven de buurt, met veel privacy. Beneden wachten de kades, het water en de levendigheid van de wijk; boven geniet je van rust en licht. Energielabel A, een eigen berging en — apart te koop — een parkeerplaats met laadpaal maken het wooncomfort compleet.

INDELING (zie plattegrond)

Via de verzorgde gemeenschappelijke entree met lift en trappenhuis bereik je het appartement. De ruime hal geeft toegang tot de verschillende vertrekken, een separaat toilet en een praktische bergkast. De stalen deuren met glas laten het daglicht verder de woning in stromen en verbinden de ruimtes op een stijlvolle manier.

De woonkamer is het hart van het huis. De grote raampartijen en de open keuken geven de woning een bijzonder ruimtelijk gevoel; er is royaal ruimte voor een fijne zithoek en een grote eettafel. Of je nu op de bank zit, aan tafel schuift of aan het koken bent: het uitzicht over de stad blijft onderdeel van je dag.

De gezellige en moderne open SieMatic-keuken heeft een kookeiland met bar, een kastenwand, Siemens-inbouwapparatuur waaronder een combi/stoomoven, een wijnkoelkast en een Quooker. Een plek waar koken en samen zijn vanzelf in elkaar overlopen: iemand schuift aan de bar terwijl jij het eten voorbereidt, en een doordeweekse avond loopt zomaar over in lang tafelen met vrienden.

Een terras om thuis voor te blijven

Schuif de brede pui open en de woonkamer loopt over in het zonnige terras van 13 m² op het zuiden. Een ontspannen kop koffie buiten, een boek in de zon of een borrel met vrienden: hier heb je er alle ruimte voor, met Amsterdam als decor. De hoge ligging maakt het panorama extra bijzonder, met 's avonds prachtige zonsondergangen. Ook binnen profiteer je van het licht en de zon aan beide zijden van de woning.

Ruimte voor het leven van alledag

Met drie slaapkamers en een extra werkkamer is er volop vrijheid: ruimte voor een gezin, thuiswerken of een eigen hobbyruimte. De tweede slaapkamer is opvallend royaal, een prettig pluspunt dat je tijdens een bezichtiging meteen ervaart.

De ruime badkamer beschikt over een ligbad, een douche, een wastafelmeubel en een spiegelkast. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger; de wasmachine kan indien gewenst eenvoudig worden verplaatst naar de kast in de hal. Vloerverwarming en vloerkoeling zorgen voor een aangenaam binnenklimaat in ieder seizoen.

Beschrijving / Description

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Houthavens is een karakteristieke, waterrijke woonwijk waar moderne architectuur en het Amsterdamse havenverleden samenkomen. Groene hofjes, bruggen, grachten en een aantrekkelijke mix van hoog- en laagbouw geven de wijk een eigen gezicht. De autoluwe straten, nabijgelegen scholen en speelplekken maken het bovendien een fijne buurt voor gezinnen. Tegelijkertijd fiets je zo naar de Jordaan, de Haarlemmerdijk en het Westerpark voor (vintage) winkels, cafés, restaurants en terrassen.

De nabijgelegen Spaarndammerstraat biedt volop keuze voor de dagelijkse boodschappen, met supermarkten, buurtwinkels en speciaalzaken. Om de hoek liggen populaire horecagelegenheden zoals Vessel, Bar Hout, REM en The July van Hotel Boat & Co, met een openbaar zonneterras en zwemsteiger die in de zomermaanden druk bezocht wordt door zwemmers die een duik nemen in het IJ.

De buurt kent bovendien een gevarieerde mix van bewoners, van jonge professionals en stellen tot gezinnen en senioren, met kinderopvang binnen handbereik.

Ook de verbindingen zijn gunstig. Zowel Centraal Station als Station Sloterdijk liggen op circa 10 minuten fietsen, en bus 22 en 48 stoppen op loopafstand van het appartement. De pont naar Amsterdam-Noord vertrekt vlakbij, vanaf het iconische gebouw de Pontsteiger; in Noord is onder andere de NDSM-werf een geliefde bestemming. Met de auto bereik je binnen enkele minuten de Ring A10, met goede aansluitingen naar de rest van Amsterdam en de regio.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte van 103 m²; meetrapport beschikbaar;
- Gelegen op de zesde verdieping, met vrij uitzicht over de stad en de gracht;
- Ruim terras van 13 m² op het zuiden;
- Open SieMatic-woonkeuken met kookeiland;
- Drie slaapkamers en een extra werkkamer;
- Complete badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel; separaat toilet;
- Eikenhouten vloer met vloerverwarming en vloerkoeling in de gehele woning;
- Energielabel A; volledig geïsoleerd, met onder andere HR++ glas;
- Klimaatneutraal complex met zonnepanelen voor de algemene gezamenlijke ruimtes;
- Eigen berging van 5 m² op de begane grond;
- Eigen parkeerplaats met laadpaal voor een elektrische auto in de ondergelegen parkeergarage, apart te koop voor € 75.000,-;
- Bouwjaar 2015;
- Gezonde, professioneel beheerde VvE; maandelijkse servicekosten appartement van € 195,09, en € 44,97 voor de parkeerplaats.

EIGENAREN VERTELLEN

“Als pioniers in de Houthavens hebben we de wijk om ons heen zien groeien. Het water dichtbij, de levendige stad op steenworp afstand en de rust zodra je thuis de deur achter je dichttrekt: die combinatie maakt wonen hier voor ons zo bijzonder. Binnen dit segment vind je in de Houthavens maar weinig appartementen op deze hoogte, met zo’n fenomenaal uitzicht. Dat verveelt nooit. We verkopen met een traan en gunnen de volgende bewoners hier net zulke mooie herinneringen.”

Beschrijving / Description

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidig tijdvak loopt t/m 31-01-2064. Er is sprake van een één jaarlijkse canonindexering. Voor de periode 1 januari 2026 t/m 31 december 2026 bedraagt de canon € 3076,64,- voor de woning en € 263,78 voor de parkeerplaats.

De overstap naar eeuwigdurend erfpacht is reeds voltooid en er is gekozen voor het vastklikken van de canon met jaarlijkse indexering per 1-01-2064 met een indicatie van € 2277,72,- o.b.v. inflatie. De algemene bepalingen van 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel A.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevende - na het gereedkomen van de bouw - op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de zesde verdieping en berging op de begane grond van het gebouw, bouwnummer 27, plaatselijk nog nader aan te duiden, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding 9364-A, appartementsindex 27, uitmakende het eenhonderdzeven/vierduizend vijfhonderdachtentwintigste (107/4.528) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars VvE IJ4You te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door Munnik VvE Beheer. De maandelijkse bijdrage is € 195.09 en € 44,97 voor de parkeerplaats.
Er is een MJOP aanwezig.

Beschrijving / Description

The city at your feet, the sun on your terrace, and a phenomenal view that never ceases to amaze. Located on the sixth floor in the highly popular Houthavens district, this delightful, bright, and well-laid-out 103 m² apartment (Sky4You) awaits. Inside, you will find a generous living room with an open kitchen, three bedrooms, an additional study, and a spacious, sunny 13 m² terrace spanning the full width of the property. An oak floor and black steel doors infuse the apartment with a distinctive character all its own.

Here, you live high above the neighborhood with plenty of privacy. Below, the quays, the water, and the vibrant life of the district await; above, you enjoy peace and light. An Energy Label A rating, a private storage room, and — available for purchase separately — a parking space with a charging station complete this picture of total comfort.

LAYOUT (see floor plan)

You reach the apartment via the well-maintained communal entrance, equipped with both an elevator and a staircase. The spacious hallway provides access to the various rooms, a separate toilet, and a practical storage closet. Glass-paneled steel doors allow natural light to flow deeper into the home, connecting the spaces in a stylish manner.

The living room forms the heart of the home. Large windows and the open-plan kitchen give the property an exceptionally airy feel, offering ample room for a comfortable seating area and a large dining table. Whether you are relaxing on the sofa, sitting at the table, or cooking, the panoramic view over the city remains a part of your day.

The cozy and modern open SieMatic kitchen features a cooking island with a breakfast bar, a wall of cabinetry, and integrated Siemens appliances, including a combination oven/steamer, a wine cooler, and a Quooker. It is a space where cooking and socializing blend seamlessly: someone can pull up a stool at the bar while you prepare dinner, easily turning a weekday evening into a long, relaxed dinner with friends.

A terrace worth staying home for

Slide open the wide doors and the living room extends naturally onto the sunny, south-facing 13 m² terrace. A relaxed morning coffee outdoors, reading a book in the sun, or enjoying drinks with friends: you have all the space you need here, with Amsterdam as your backdrop. The high elevation makes the panorama extra special, offering stunning sunsets in the evening. Indoors, you also benefit from natural light and sunshine streaming in from both sides of the property.

Space for everyday life

With three bedrooms and an additional study, the layout offers complete flexibility: plenty of room for a family, working from home, or a dedicated hobby space. The second bedroom is remarkably generous—a pleasing bonus that you will notice immediately during a viewing.

The spacious bathroom features a bathtub, a shower, a vanity unit, and a mirrored cabinet. The connections for the washing machine and dryer are also located here; if desired, the washing machine can easily be relocated to the hallway closet. Underfloor heating and underfloor cooling ensure a comfortable indoor climate across all seasons.

Beschrijving / Description

NEIGHBORHOOD AND ACCESSIBILITY

The Houthavens is a distinctive, water-rich residential area where modern architecture meets Amsterdam's maritime history. Green courtyards, bridges, canals, and an attractive mix of high- and low-rise buildings give the neighborhood a unique identity. Low-traffic streets, nearby schools, and playgrounds make it a wonderful area for families. At the same time, you can easily cycle to the Jordaan, the Haarlemmerdijk, and the Westerpark for (vintage) shops, cafes, restaurants, and terraces.

The nearby Spaarndammerstraat offers plenty of options for daily shopping, including supermarkets, local shops, and specialty stores. Just around the corner are popular hotspots like Vessel, Bar Hout, REM, and The July by Hotel Boat & Co, which features a public sun terrace and a swimming jetty that is highly popular with swimmers taking a dip in the IJ during the summer months.

Furthermore, the neighborhood boasts a diverse mix of residents, ranging from young professionals and couples to families and seniors, with childcare facilities within easy reach.

Connections are equally convenient. Both Central Station and Sloterdijk Station are roughly a 10-minute bike ride away, and buses 22 and 48 stop within walking distance of the apartment. The ferry to Amsterdam-Noord departs nearby from the iconic Pontsteiger building; in Noord, destinations like the NDSM wharf are highly popular choices. By car, you can reach the A10 ring road within minutes, offering excellent connections to the rest of Amsterdam and the surrounding region.

FEATURES

- Living area of 103 m²; measurement report available;
- Situated on the sixth floor, offering unobstructed views over the city and the canal;
- Spacious south-facing terrace of 13 m²;
- Open-plan SieMatic kitchen-diner with a cooking island;
- Three bedrooms and an additional study;
- Full bathroom with a bathtub, shower, and vanity unit; separate toilet;
- Oak flooring with underfloor heating and cooling throughout the entire property;
- Energy Label A; fully insulated, including HR++ glazing;
- Climate-neutral complex featuring solar panels for the communal areas;
- Private storage room of 5 m² on the ground floor;
- Private parking space with a charging station for an electric car in the underground garage, available for purchase separately for € 75,000;
- Year of construction: 2015;
- Healthy, professionally managed Homeowners' Association (VvE); monthly service charges of € 195.09 for the apartment and € 44.97 for the parking space.

A WORD FROM THE OWNERS

"As pioneers in the Houthavens, we have watched the neighborhood grow around us. The water close by, the vibrant city just a stone's throw away, and total peace the moment you close your front door behind you: that combination is what makes living here so special to us. Within this segment of the Houthavens, you rarely find apartments at this height with such a phenomenal view. It never gets old. We are selling with a heavy heart and wish the next residents memories just as beautiful as ours."

Beschrijving / Description

OWNERSHIP STATUS

The property is situated on leasehold land issued by the municipality. The current ground lease period runs until January 31, 2064. The ground rent (canon) is subject to annual indexing. For the period from January 1, 2026, to December 31, 2026, the ground rent amounts to € 3,076.64 for the apartment and € 263.78 for the parking space.

The transition to a perpetual ground lease has already been finalized. The owners opted to lock in the ground rent with annual indexing starting from January 1, 2064, with an inflation-adjusted indication of € 2,277.72. The 2016 General Provisions of the Municipality of Amsterdam apply.

SUSTAINABILITY

This property holds an Energy Label A rating.

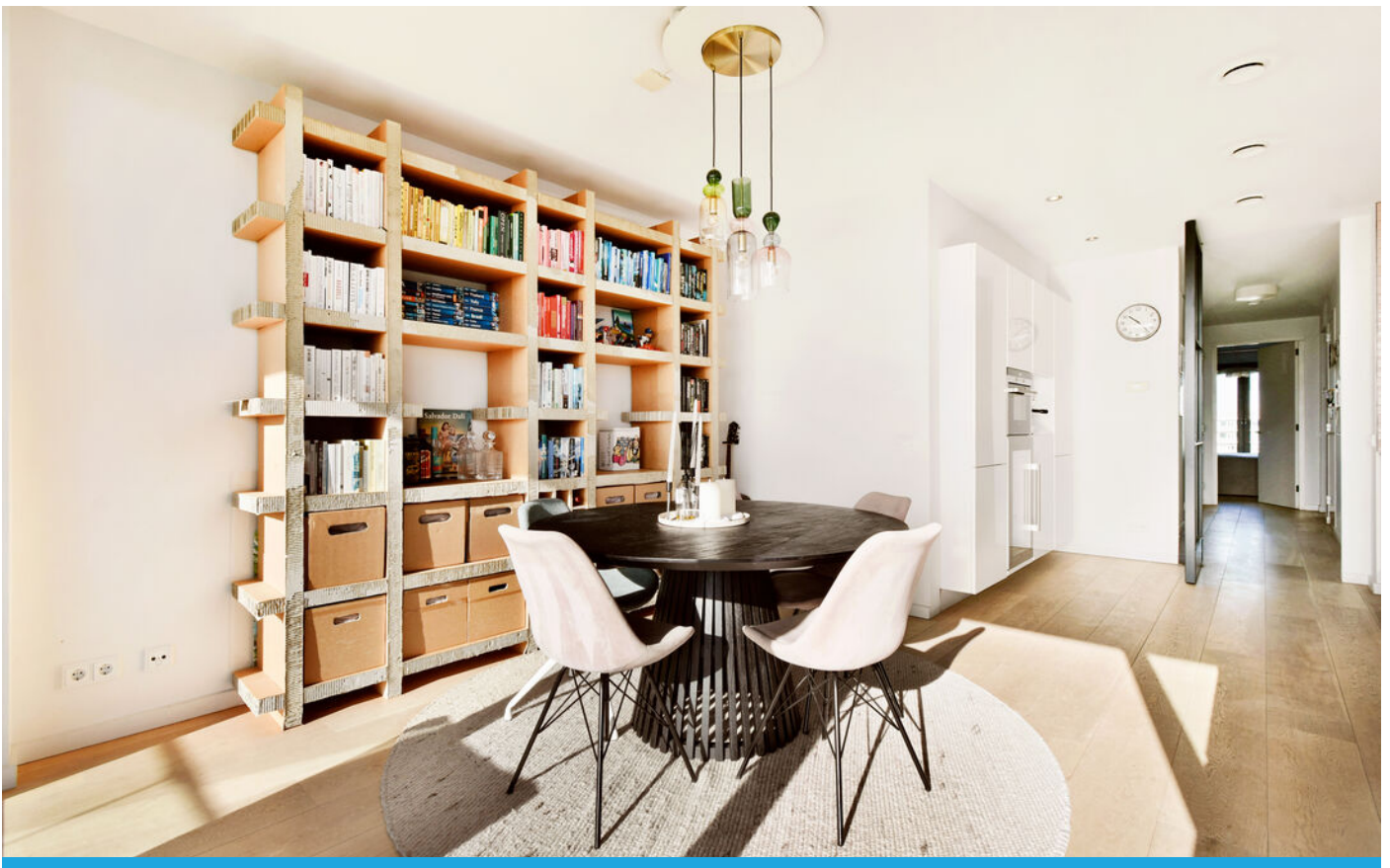
CADASTRAL DESIGNATION

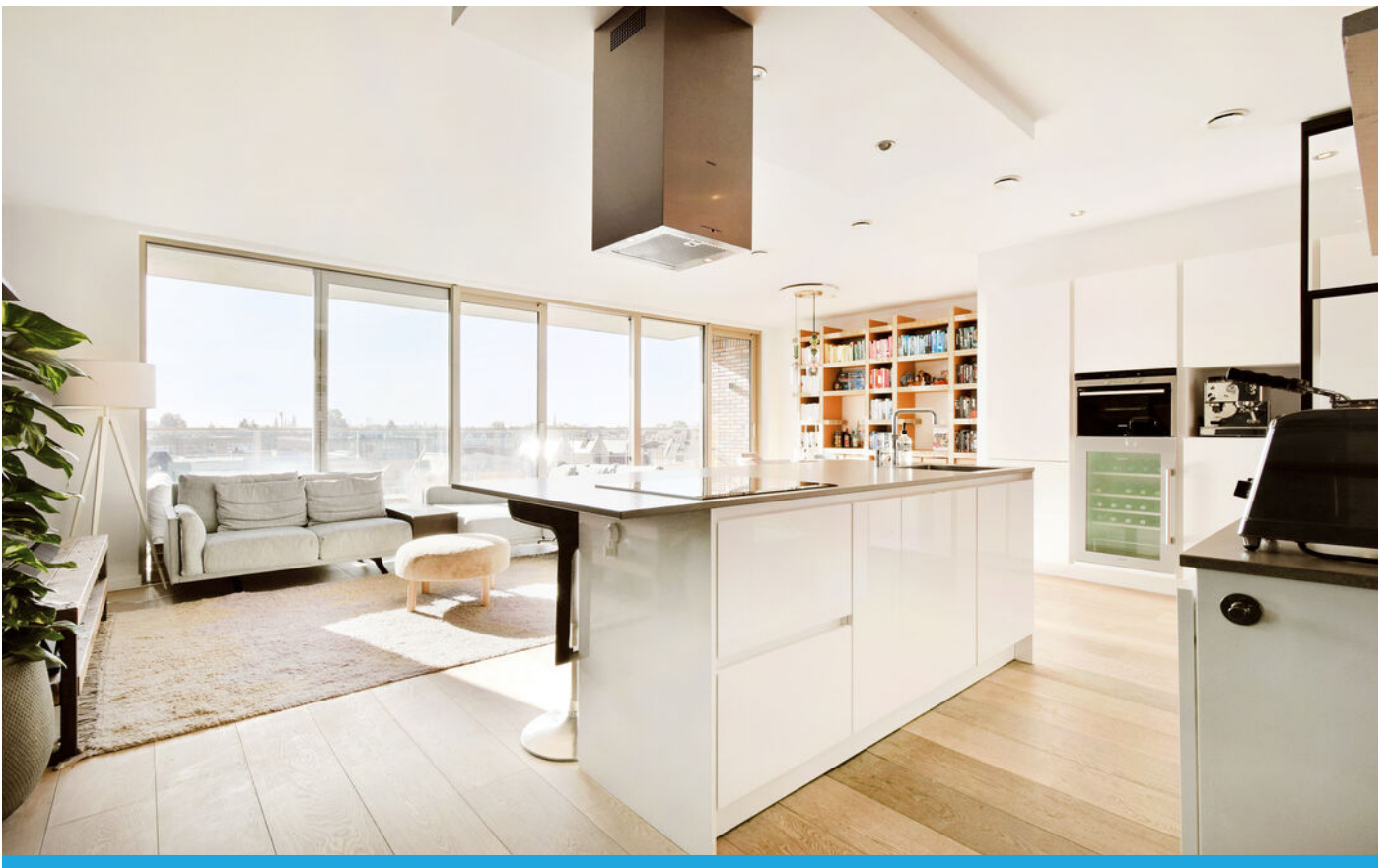
The apartment right, entitling the owner — upon completion of construction — to the exclusive use of the residential property with outdoor space located on the sixth floor and a storage room on the ground floor of the building, construction number 27, locally to be further designated, registered cadastrally as Municipality of Amsterdam, Section K, complex designation 9364-A, apartment index 27, representing a 107/4,528th undivided share in the aforementioned community.

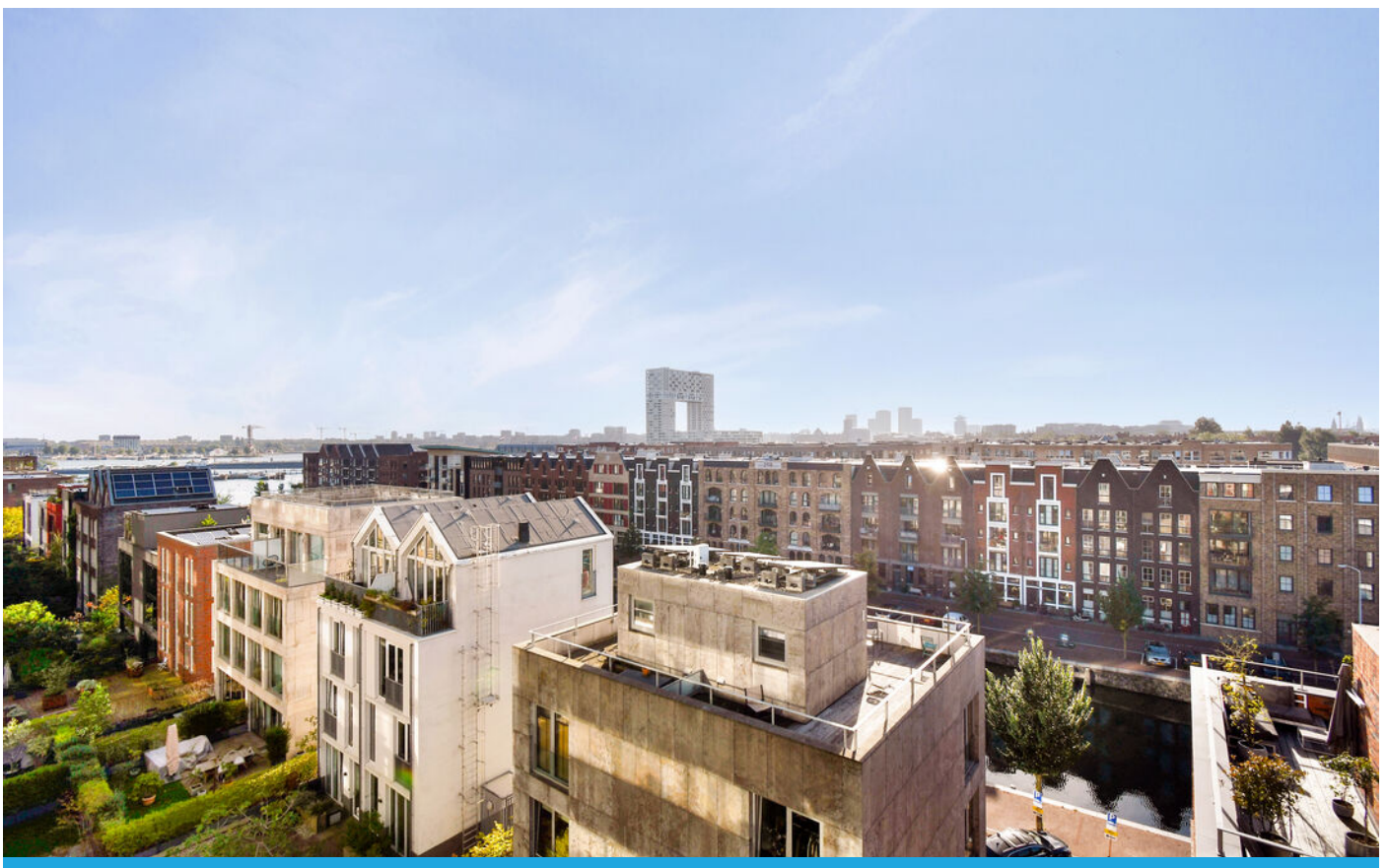
HOMEOWNERS' ASSOCIATION

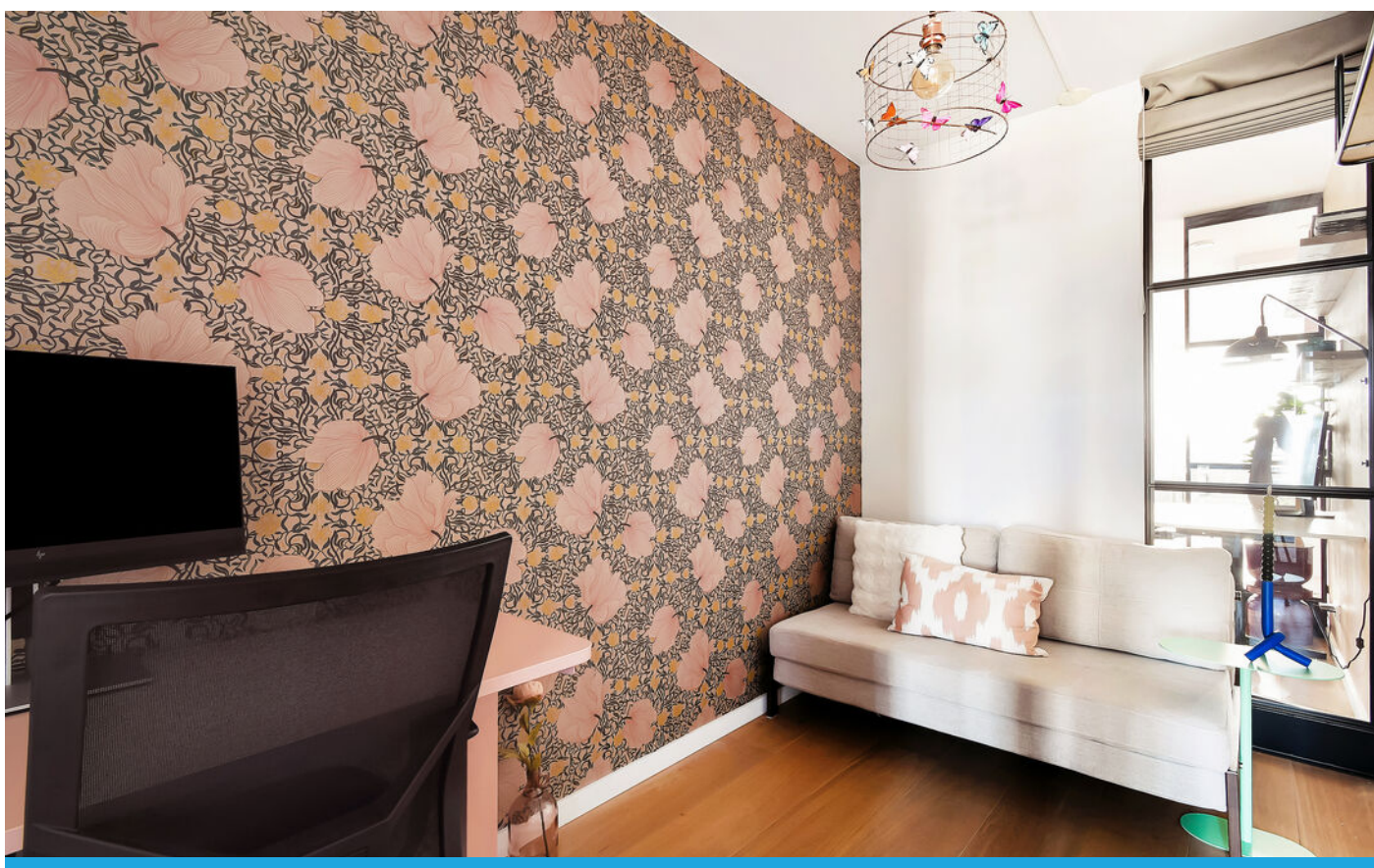
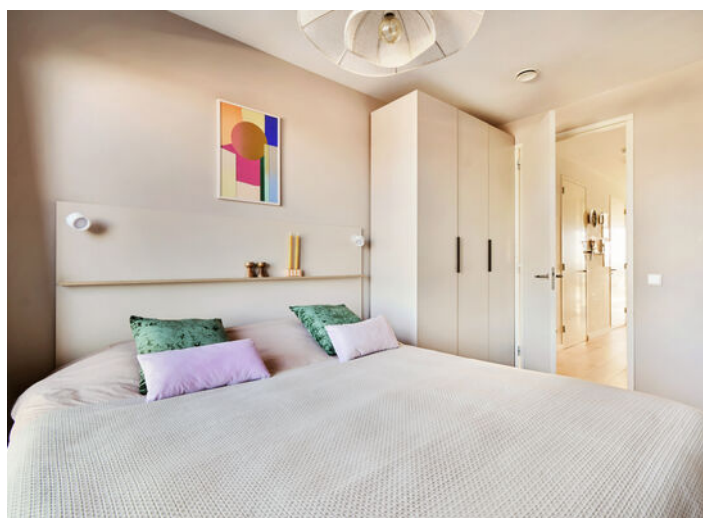
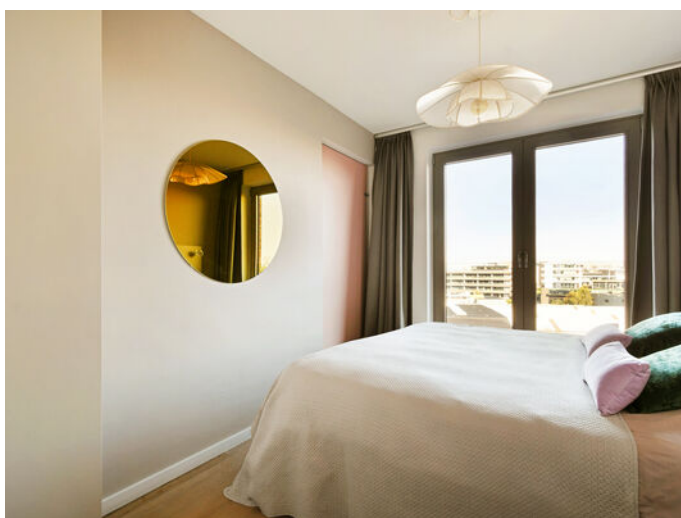
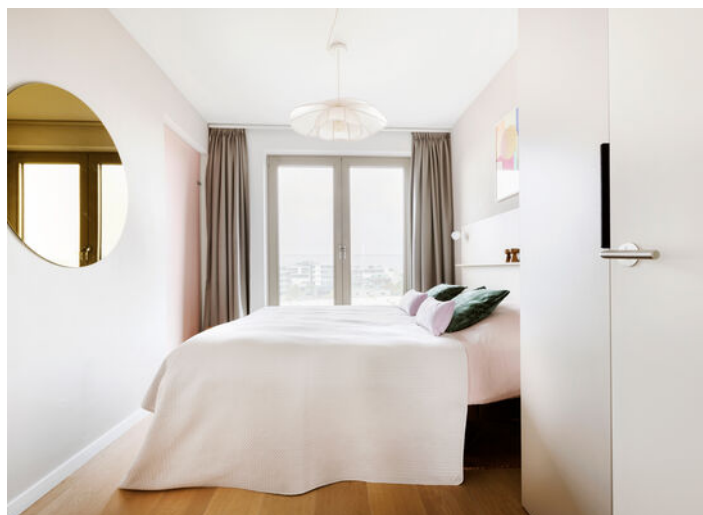
The Homeowners' Association is named "Vereniging Van Eigenaars VvE IJ4You te Amsterdam" and is professionally managed by Munnik VvE Beheer. The monthly contribution is € 195.09 and €44.97 for the parking space. A long-term maintenance plan (MJOP) is in place.

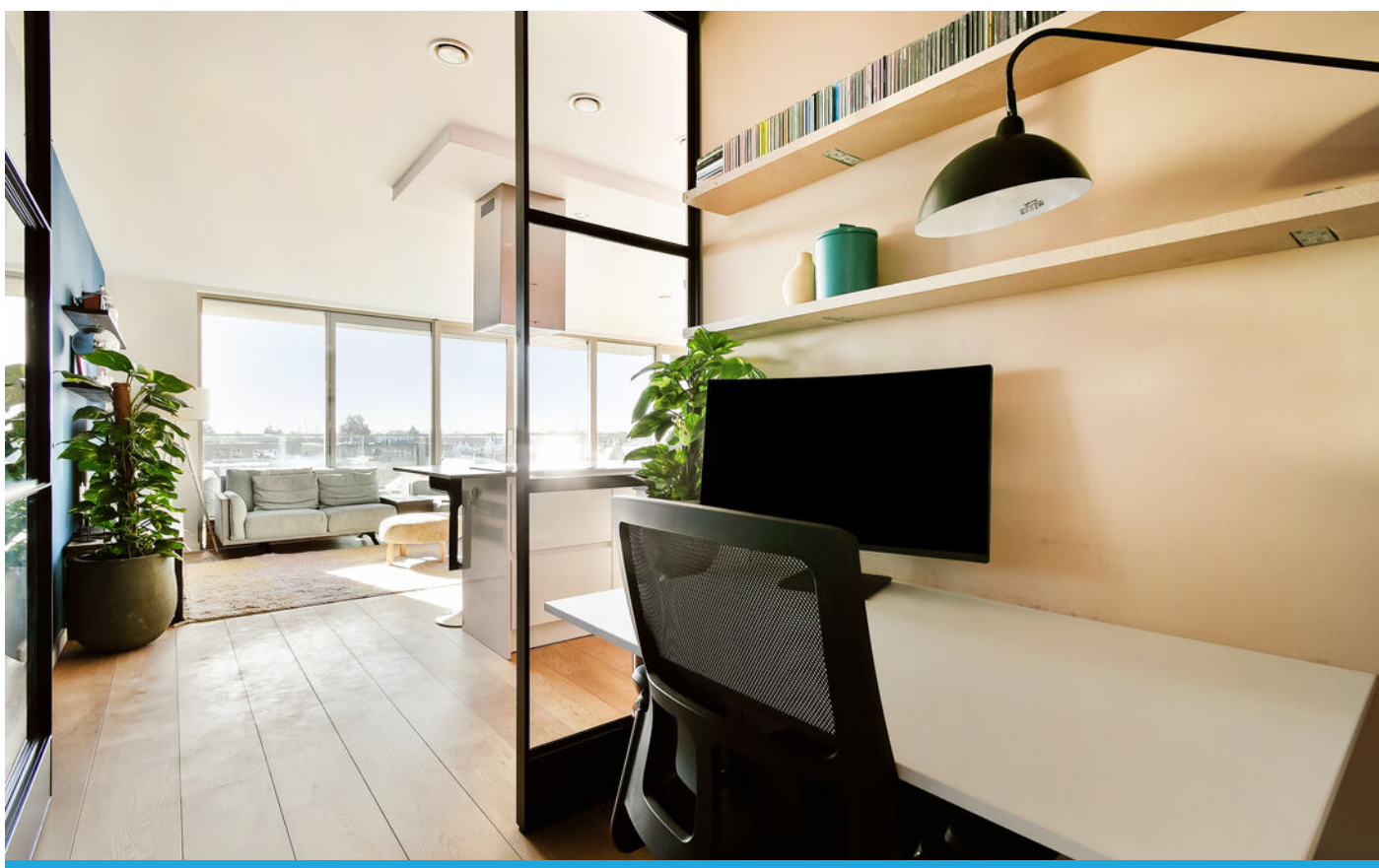
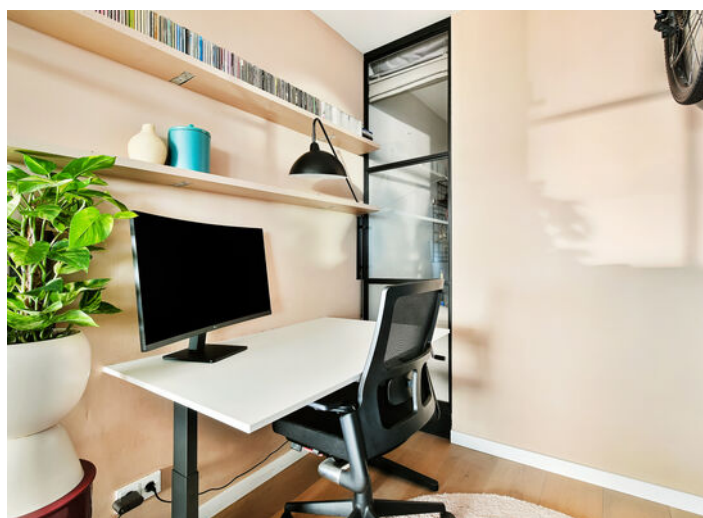
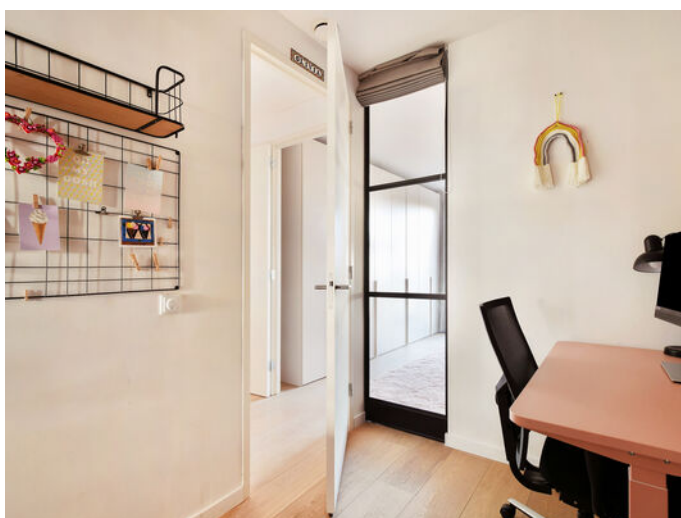
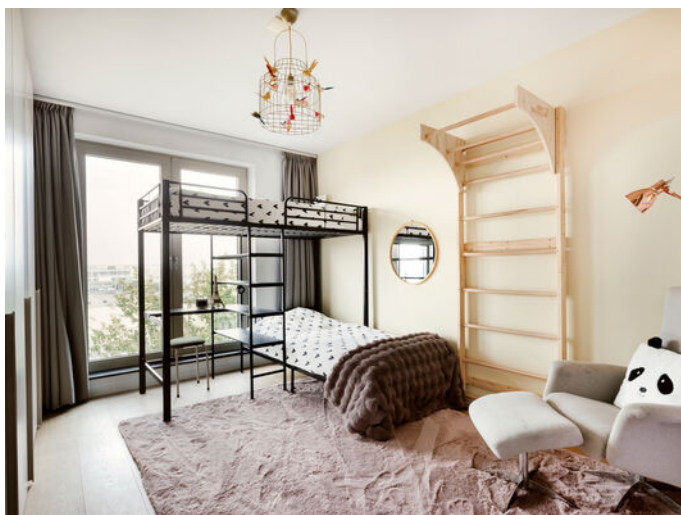
Foto's / Photos









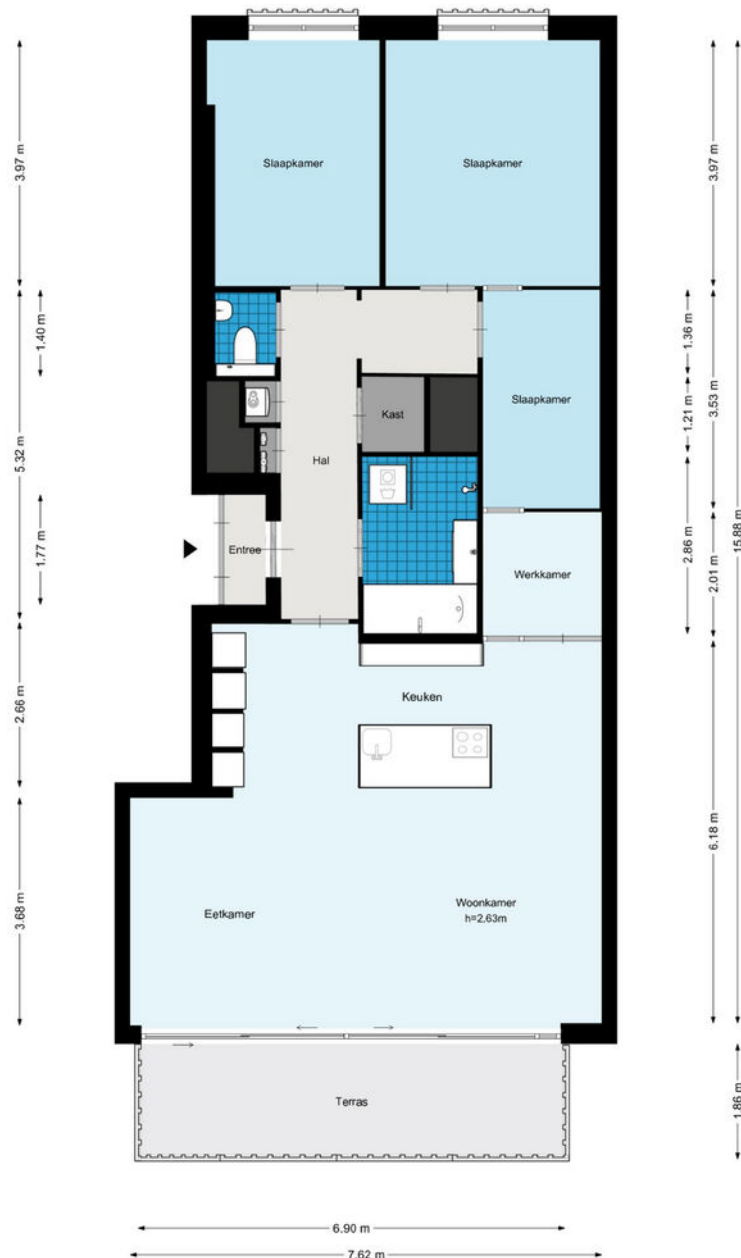
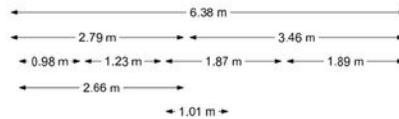






Plattegrond / Floorplan

Haparandaweg 672 - Amsterdam
Zesde verdieping

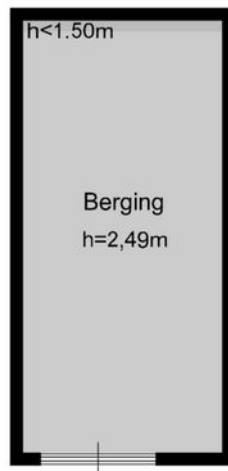


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan

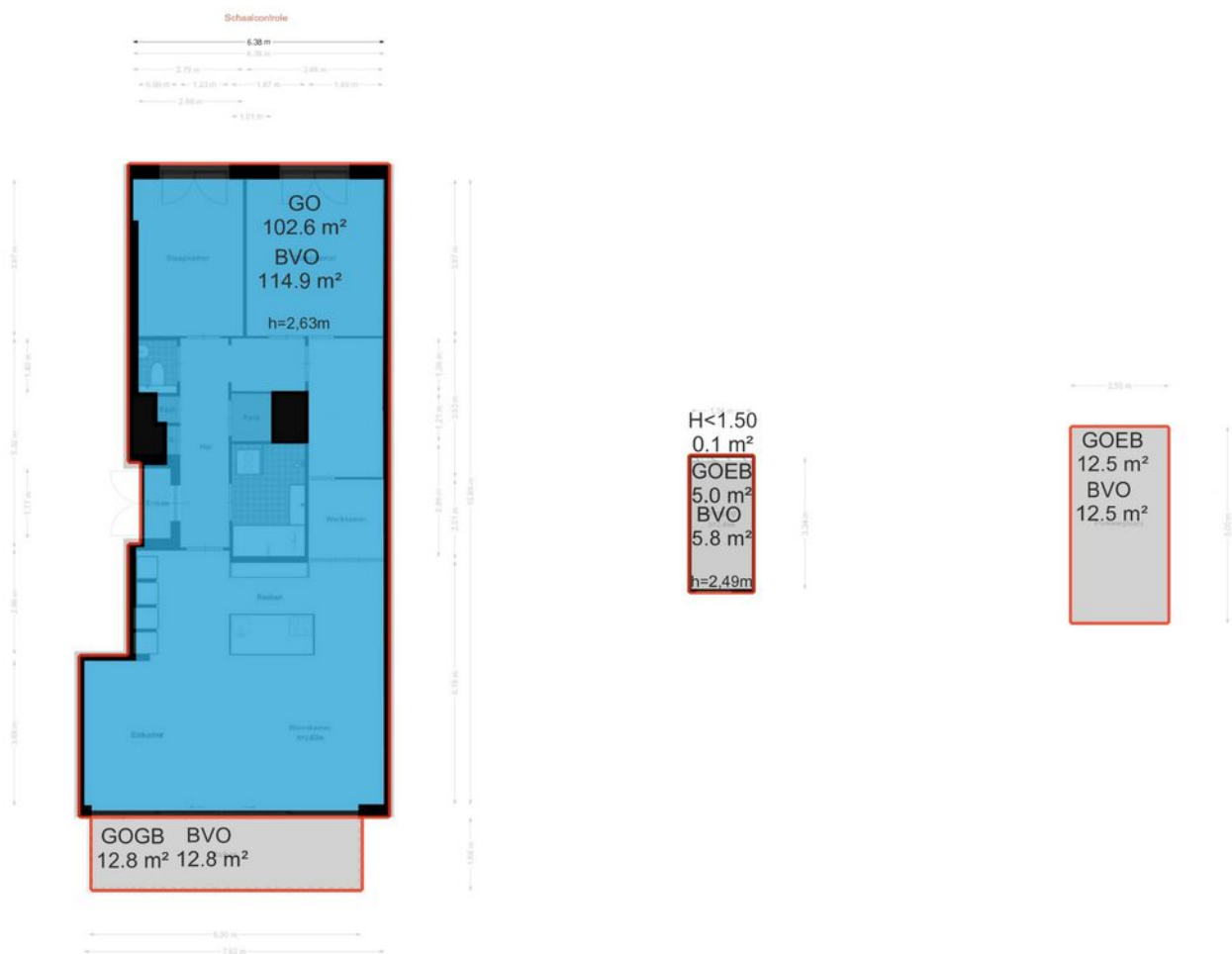
Haparandaweg 672 - Amsterdam
Berging

← 1.54 m →



3.34 m

Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan

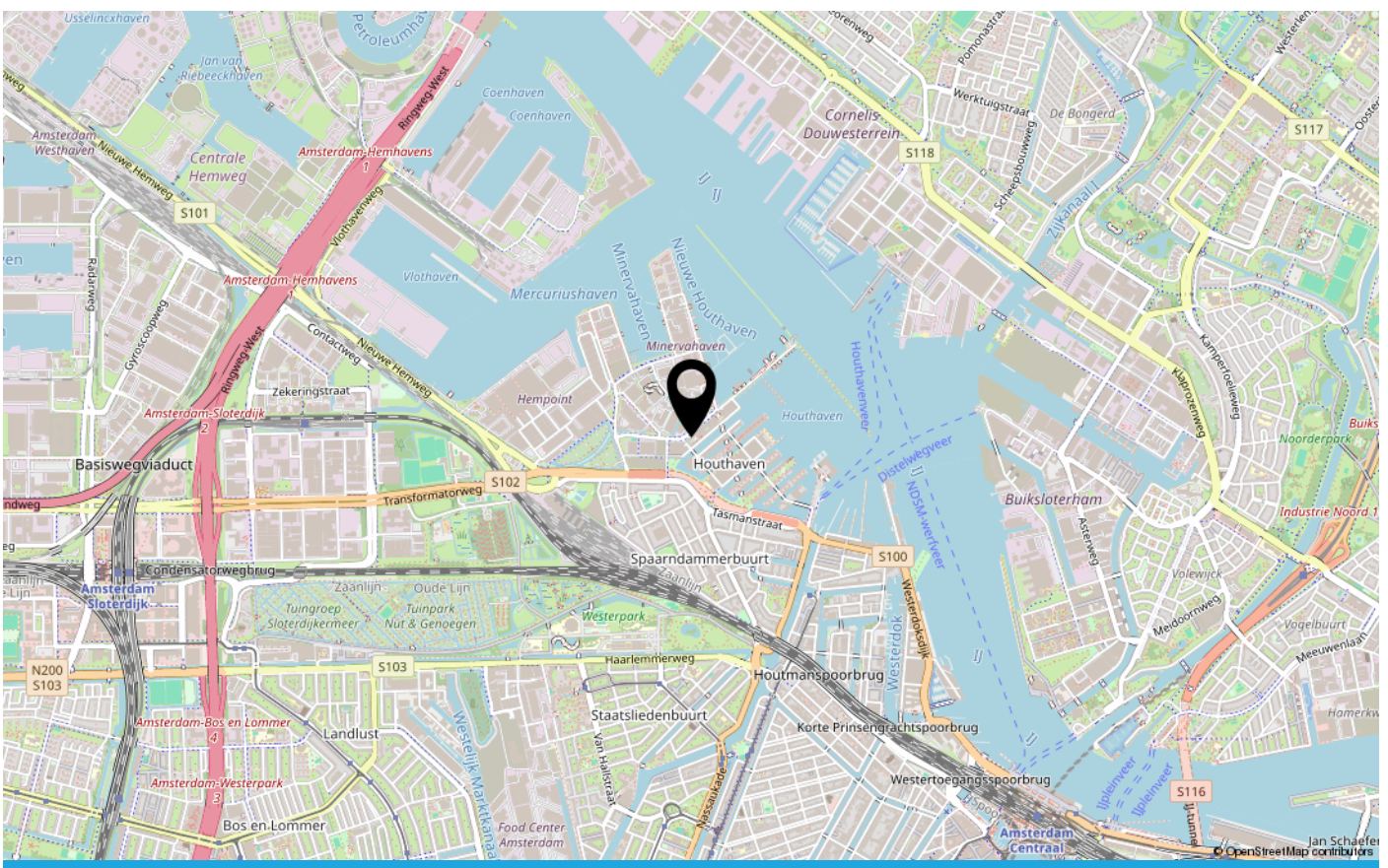
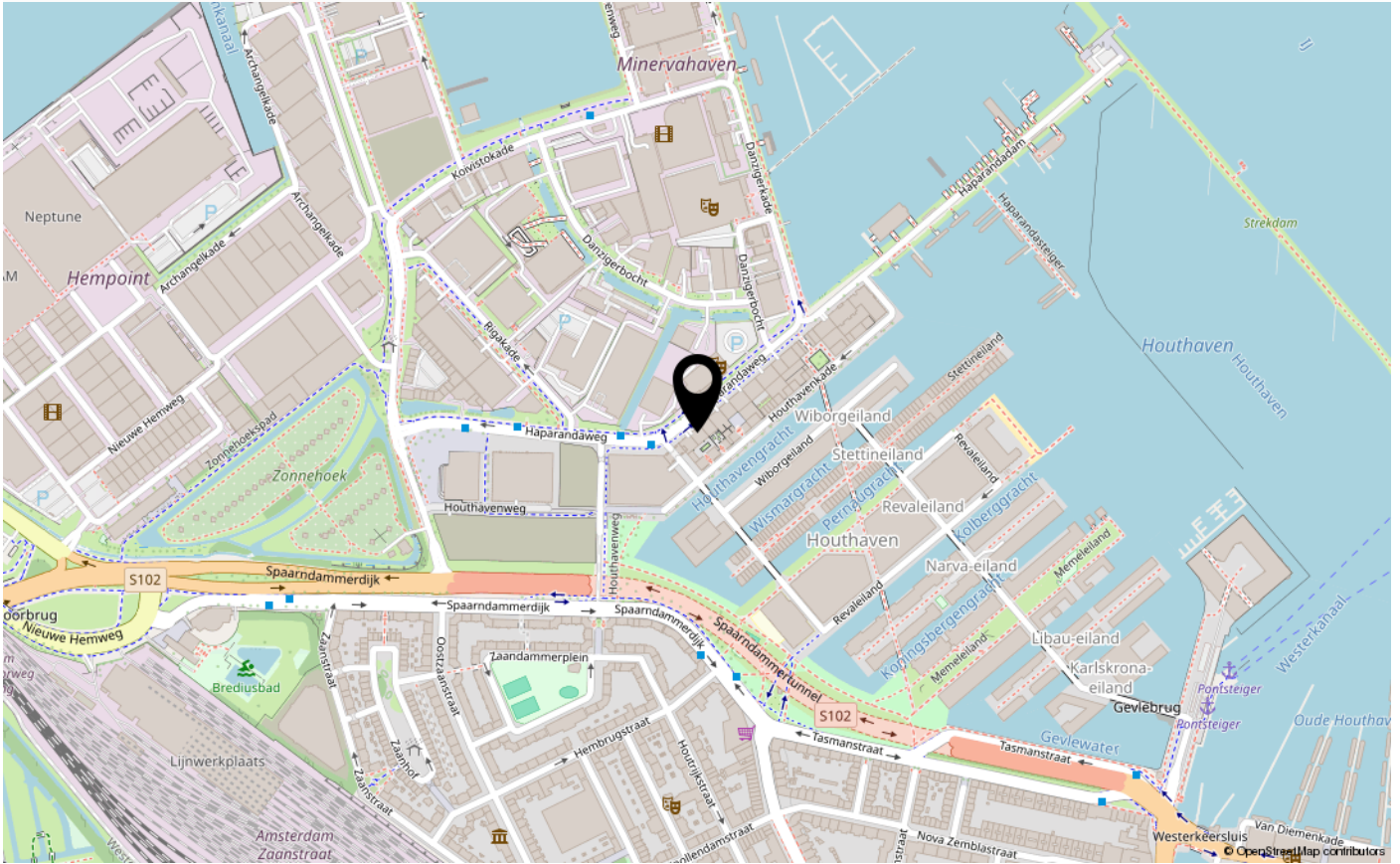
Haparandaweg 672 - Amsterdam
Parkeerplaats

← 2.50 m →



↑ 5.00 m ↓

Locatie / Location



Statistieken / Statistics

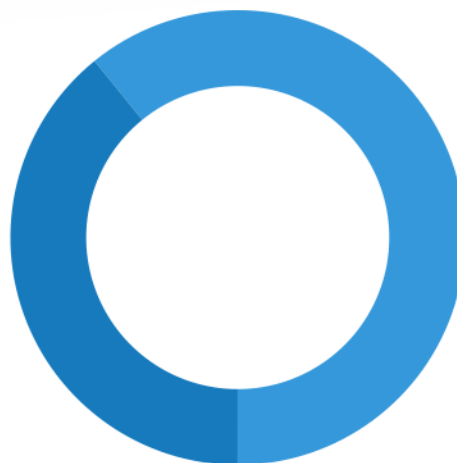
Buurtinformatie - Amsterdam / Houthavens West

Leeftijd



0 - 14: 23% 15 - 24: 5% 25 - 44: 41%
45 - 64: 24% 65+: 8%

Koop / huur



Koop: 61% Huur: 39%

Huishoudens



Eenpersoons: 37% Zonder kinderen: 27%
Met kinderen: 35%

 51%

 49%

 1,0 per huishouden

Ons team / Our team



Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
jeroen@smitenheinen.nl

Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Josien Duijzer

NVM Makelaar
josien@smitenheinen.nl

Lotte Folkersma

Commercieel medewerker binnendienst
lotte@smitenheinen.nl

Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek

NVM Makelaar
marije@smitenheinen.nl

Roos Ouwehand

Commercieel medewerker binnendienst
roos@smitenheinen.nl

Andreas van Kooten

NVM makelaar
andreas@smitenheinen.nl

Anna Noëlle Kaffe

Commercieel medewerker binnendienst
anna@smitenheinen.nl

Extra informatie / Information

ALGEMENE INFORMATIE:

"De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiteen en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten."

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

- Aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact

met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkende financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien dit schriftelijk (per post, en / of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meededen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en / of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant -koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant -koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

NOTARISKEUZE

De koopakte wordt bij voorkeur opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

10 MEEST GESTELDE VRAGEN:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden.

De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde geëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds september 2003 is de Wet Koop Onroerende Zaken van kracht. Daarin is bepaald dat er pas sprake is van een koopovereenkomst op het moment dat de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ter hand gesteld heeft gekregen. In Amsterdam maakt de notaris de koopakte op. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in

de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende NVM-makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie vraag 8 en 9).

7. De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

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 voorwaarde 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 wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is

verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

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

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor



www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl