

Maria Austriastraat 156, 1087 EK Amsterdam

Vraagprijs € 975.000,- k.k.

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

Omschrijving

BEN te koop!

Maria Austriastraat 156
1087 EK Amsterdam

English version below

Volledig instapklaar en zó te betrekken: dit hoogwaardige herenhuis verkeert in uitstekende staat van onderhoud (recent professioneel geschilderd, nieuwe WTW-installatie 2024, 11 zonnepanelen 2023 en A++ energielabel). Verbouwen is hier absoluut overbodig.

Een royaal en bijzonder herenhuis aan het Ed Pelsterpark, onderdeel van het architectonisch onderscheidende Blok 17. De woning werd oorspronkelijk bewoond door Henk Döll, architect van deze woningen, en onderscheidt zich door de verrassende indeling, de extra hoge plafonds, de markante vide en de twee verdiepingen hoge glaspartij.
De open woonkeuken op de begane grond staat via de vide in verbinding met de lichte woonverdieping. Hier is volop ruimte voor een royale zithoek, een comfortabele televisieopstelling en een fijne werkplek in de erker met uitzicht op het Ed Pelsterpark. De stalen gaasbalustrade en de designer kroonluchter met 60 dimbare LED-lichtpunten geven de woning een uitgesproken modern en ruimtelijk karakter.
Met vier slaapkamers, waaronder een kamer met eigen douche en wastafel op de begane grond, een ruime badkamer met ligbad en separate douche, een zonnige tuin op het zuiden en een eigen private parkeerplaats is dit een uitzonderlijk compleet gezinshuis in Amsterdam.

Indeling:
Begane grond
Entree met hal, meterkast en separaat toilet. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkeuken met veel lichtinval en directe toegang tot de zonnige tuin op het zuiden van circa 62 m².
De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven-/magnetroncombinatie, stoomoven, slimme Siemens vaatwasser uit 2023, Elica afzuigsysteem uit 2024, grote spoelbak en designkraan uit 2025.
Aan de voorzijde ligt een slaapkamer/multifunctionele kamer met eigen douche en wastafel. Deze ruimte is uitstekend geschikt als werk-, logeer-, hobby- of slaapkamer en is voorzien van een schuifdeur voor extra privacy.

Eerste verdieping
Via de fraaie vide staat deze lichte, open woonverdieping in verbinding met de woonkeuken. De grote glaspartij, de extra hoge plafonds en de erker met uitzicht op het Ed Pelsterpark zorgen voor een bijzondere ruimtelijke beleving. Er is volop ruimte voor een royale zithoek, televisieopstelling en werkplek.
De designer kroonluchter met 60 dimbare LED-lichtpunten, verdeeld over twee smart-controlled zones, vormt een echte blikvanger.

Tweede verdieping
Overloop met toegang tot drie volwaardige slaapkamers en de ruime badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, separate douche, wastafelmeubel en toilet. Een rustige en praktisch ingedeelde slaapverdieping, ideaal voor een gezin.

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

De ligging:
De woning ligt aan het Ed Pelsterpark op het centrale Haveneiland, in de ruim opgezette en kindvriendelijke wijk IJburg. Water, moderne architectuur en veel groen bepalen hier het karakter. In de directe omgeving bevinden zich onder meer de jachthaven met diverse horecagelegenheden, Strand IJburg, het Theo van Goghpark en het uitgestrekte Diemerpark. Dit natuur- en recreatiegebied biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen, hardlopen en sporten.
IJburg beschikt over diverse basisscholen, kinderopvang, gezondheidscentra en het Montessori Lyceum Terra Nova voor voortgezet onderwijs. Voor dagelijkse boodschappen, restaurants en cafés kunt u terecht bij het winkelcentrum en langs de haven. Ook sportliefhebbers vinden hier volop mogelijkheden, met onder meer voetbal, hockey, tennis en diverse watersportverenigingen.
De bereikbaarheid is uitstekend. Tram 26 brengt u in circa vijftien minuten naar Amsterdam Centraal en bus 66 biedt een snelle verbinding met station Bijlmer ArenA. Met de auto zijn de Ring A10 en de snelwegen A1, A2 en A9 goed bereikbaar. Daarnaast vaart veerpont F9 tussen Zeeburgereiland en Sporenburg, waardoor ook het Oostelijk Havengebied gemakkelijk per fiets of te voet bereikbaar is.

Kenmerken:
- Royaal en onder architectuur gebouwd herenhuis aan het Ed Pelsterpark;
- Oorspronkelijk bewoond door Henk Döll, architect van de woningen van Blok 17;
- Unieke indeling met extra hoge plafonds, vide en twee verdiepingen hoge glaspartij;
- Woonoppervlakte van circa 149 m²;
- Verdeeld over drie volwaardige woonlagen;
- Ruime woonkeuken met directe toegang tot de tuin;
- Lichte woonverdieping met ruimte voor zithoek, televisieopstelling en werkplek;
- Designer kroonluchter met 60 dimbare LED-lichtpunten;
- Vier slaapkamers, waaronder een slaapkamer/multifunctionele kamer met eigen douche en wastafel op de begane grond;
- Ruime badkamer met ligbad, separate douche, wastafelmeubel en toilet;
- Twee douches, ligbad en twee toiletten in totaal;
- Grote, zonnige achtertuin op het zuiden van circa 62 m²;
- Vloerverwarming door de gehele woning;
- Gasloze woning met energielabel A++;
- Nieuwe Duco Comfort 325 WTW-installatie, geplaatst in 2024;
- 11 zonnepanelen van 430 Wp per stuk, geïnstalleerd in 2023;
- CAT6-bekabeling op iedere verdieping;
- Interieur professioneel geschilderd in 2023;
- Nieuwe grote spoelbak en designkraan geplaatst in 2025;
- Eén private parkeerplaats inbegrepen in de vraagprijs;
- Tweede private parkeerplaats optioneel separaat te koop voor € 25.000,-- kosten koper;
- Gunstige erfpachtsituatie: de erfpachtcanon is afgekocht tot en met 31 december 2055 en er is reeds overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht onder gunstige, vastgeklikte voorwaarden.

Vraagprijs inclusief één private parkeerplaats: € 975.000,-- kosten koper.
Tweede parkeerplaats: optioneel separaat te koop voor € 25.000,-- kosten koper.
Oplevering: in overleg.

Kom kijken en laat u verrassen door de ruimte, het licht en de bijzondere indeling van deze woning.
Bel uw eigen NVM makelaar of ons kantoor voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

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

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. 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 u een deskundige (MVA-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

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

AM for sale!

Maria Austriastraat 156
1087 EK Amsterdam

Completely turn-key and ready to move into immediately: with a professionally painted interior, top-tier climate systems (new 2024 heat recovery, 2023 solar panels), and an A++ energy rating, this home requires zero renovation work or post-purchase investment.

This spacious and distinctive townhouse facing Ed Pelsterpark, forms part of the architecturally unique Block 17. The home was originally occupied by Henk Döll—the architect of these residences—and stands out for its surprising layout, extra-high ceilings, striking mezzanine, and a two-story-high expanse of glass.
The open-plan kitchen and dining area on the ground floor connects via the mezzanine to the bright living level. There is plenty of room here for a spacious seating area, a comfortable TV setup, and a pleasant workspace in the bay window overlooking Ed Pelsterpark. The steel mesh balustrade and the designer chandelier featuring 60 dimmable LED lights give the home a distinctly modern and spacious feel.
With four bedrooms—including one on the ground floor with its own shower and washbasin—a spacious bathroom with a bathtub and separate shower, a sunny south-facing garden, and a private parking space, this is an exceptionally well-equipped family home in Amsterdam.

Layout:
Ground floor
Entrance with hallway, utility cupboard, and separate toilet. At the rear, the spacious and bright kitchen-diner and direct access to the sunny, south-facing garden of approximately 62 m².
The kitchen is equipped with various fitted kitchen appliances, including an oven/microwave combination, a steam oven, a smart Siemens dishwasher (2023), an Elica extractor system (2024), a large sink and a designer tap (2025).
At the front, a bedroom/multi-purpose room with its own shower and washbasin.
This room is ideally suited as a study, guest room, hobby room, or bedroom, and features a sliding door for added privacy.

First floor
This bright, open living level connects to the kitchen-diner via a beautiful mezzanine. The large expanse of glass, extra-high ceilings, and bay window overlooking Ed Pelsterpark add to the remarkably spacious feel of this living space.
There is ample room for a generous seating area, a TV setup, and a workspace.
The designer chandelier, featuring 60 dimmable LED light points distributed across two smart-controlled zones, is a real eye-catcher.

Second floor
Landing with access to three full-sized bedrooms and the spacious family bathroom. The bathroom is equipped with a bathtub, separate shower, a washbasin cabinet, and a toilet. A quiet sleeping floor with a practical layout—ideal for a family.

The location:
The property is located along Ed Pelsterpark on the centrally located Haveneiland, in the heart of the spaciously laid out and family-friendly IJburg area. Water, modern architecture, and abundant green surroundings define this area.
The immediate vicinity features the marina—with various dining and drinking establishments—as well as IJburg Beach, Theo van Gogh Park, and the expansive Diemerpark. This nature and recreation area offers plenty of opportunities for walking, cycling, running, and sports.
IJburg boasts various primary schools, childcare facilities, and health centres, as well as the Montessori Lyceum Terra Nova for secondary education. For daily groceries, restaurants, and cafés, you can visit the local shopping centre or

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

the area along the harbour. Sports enthusiasts will also find plenty to do here, with options including football, hockey, tennis, and various water sports clubs.
The property is centrally located; Tram 26 takes you to Amsterdam Central Station in approximately fifteen minutes, and bus 66 offers a quick connection to Bijlmer ArenA station. By car, the A10 ring road and the A1, A2, and A9 motorways are easily accessible. In addition, ferry F9 operates between Zeeburgereiland and Sporenburg, making the Oostelijk Havengebied area easily accessible by bicycle or on foot.

Characteristics:

- Spacious, architect-designed townhouse facing Ed Pelsterpark;
- Originally occupied by Henk Döll, the architect of the homes in Block 17;
- Unique layout featuring extra-high ceilings, a mezzanine, and a two-story glass facade;
- Living area of approximately 149 m²;
- Distributed across three full-sized floors;
- Spacious kitchen-diner with direct access to the garden;
- Bright living level with space for a seating area, TV setup, and workspace;
- Designer chandelier with 60 dimmable LED light points;
- Four bedrooms, including a bedroom/multi-purpose room with a private shower and washbasin on the ground floor;
- Spacious bathroom with bathtub, separate shower, washbasin cabinet, and toilet;
- Two showers, a bathtub, and two toilets in total;
- Large, sunny south-facing back garden of approximately 62 m²;
- Floor heating throughout the home;
- Gas-free home with energy label A++;
- New Duco Comfort 325 heat recovery system, fitted in 2024;
- 11 solar panels (430 Wp each), fitted in 2023;
- CAT6 cabling on every floor;
- Interior professionally painted in 2023;
- New large sink and designer faucet installed in 2025;
- One private parking space included in the asking price;
- A second private parking space can be purchased separately for € 25,000 (costs payable by the purchaser);
- Favourable ground lease terms: the ground rent has been prepaid up to and including 31 December 2055, the perpetual ground lease has already been arranged on favourable conditions.

Asking price including one private parking space: € 975,000 costs payable by the purchaser
Second parking space: can be purchased for a purchase price of € 25,000 costs payable by the purchaser.
Delivery: in consultation.

Come and view this town house, and be amazed by the space, brightness and excellent location of this home.
Call your NVM real estate agent or our office to plan a viewing of this property.

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.

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

Kenmerken

Vraagprijs	:	€ 975.000,00
Soort	:	Woonhuis
Type woning	:	Tussenwoning
Aantal kamers	:	7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	630 m^3
Perceel oppervlakte	:	150 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	150 m^2
Soort woning	:	Herenhuis
Bouwjaar	:	2008
Ligging	:	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	:	Achtertuin
Garage	:	Parkeerplaats
Energielabel	:	A++
Verwarming	:	Stadsverwarming
Isolatie	:	Volledig geïsoleerd
Voorzieningen		Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren

Locatie

Maria Austriastraat 156
1087 EK AMSTERDAM



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

Foto's













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

Foto's















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

Foto's













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

Foto's













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

Foto's



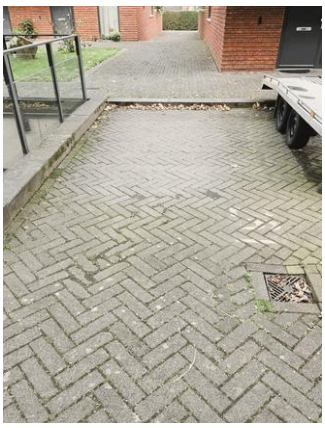












Makelaarskantoor BEN
Keizersgracht 555
1017 DR, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

Foto's













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

Foto's







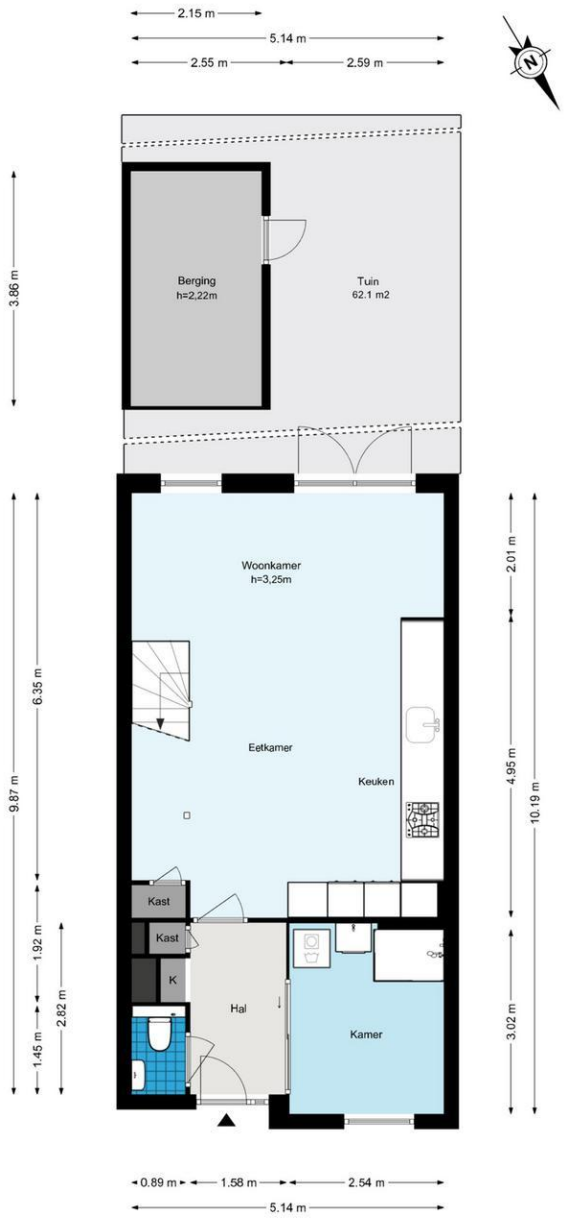




Makelaarskantoor BEN
Keizersgracht 555
1017 DR, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

Plattegrond

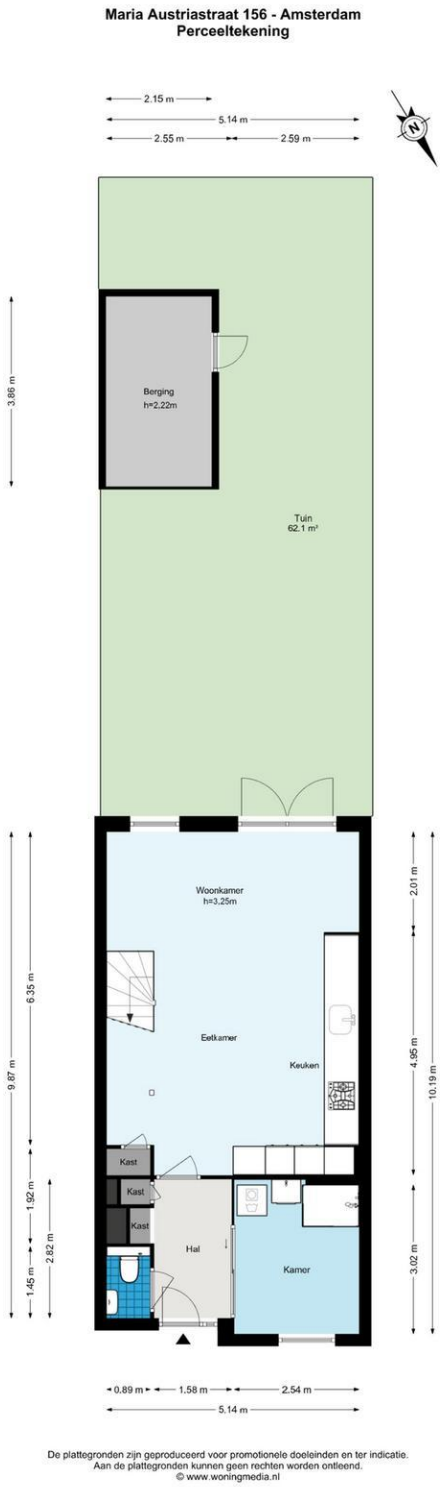
Maria Austriastraat 156 - Amsterdam
Begane grond



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

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

Plattegrond

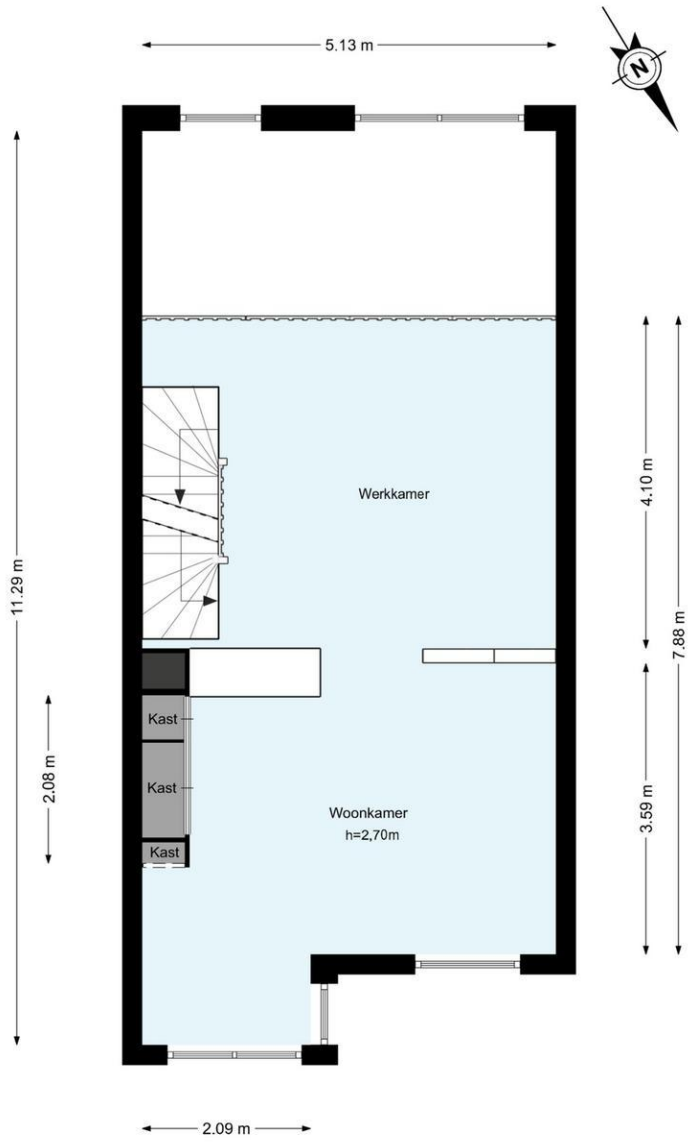


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

Plattegrond

Maria Austriastraat 156 - Amsterdam
Eerste verdieping

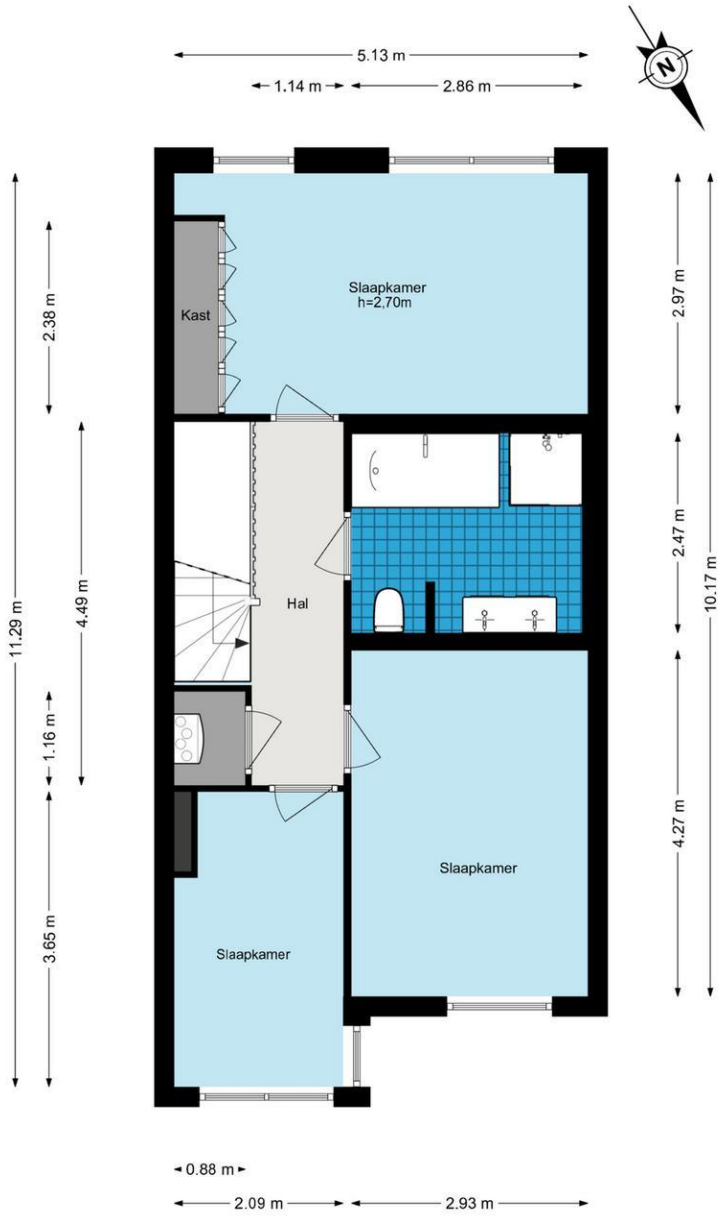


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

Plattegrond

Maria Austriastraat 156 - Amsterdam
Tweede verdieping



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

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☒	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒

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

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

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	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

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

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

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

Overig

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

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

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

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

(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 bieders 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.

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

12. Wat is de NVM No-Risk clausule?
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 clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule 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 clausule 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 clausule, 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.

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