De Makelaers

020-215 6 215
info@demakelaers.nl
demakelaers.nl

# LEEUWERIKSTRAAT 1 B

## AMSTERDAM

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

De Makelaers

**Verkopend makelaar**

**Bart Starink**

NVM Register Makelaar
020-215 6 215

Wij zijn **De Makelaers**
Een modern makelaarskantoor in Amsterdam met deskundige makelaars. Met bijna 25 jaar ervaring kennen we de markt door en door. Door de onafhankelijke beoordelingssite 'Wie Is De Beste Makelaar' zijn we vier keer verkozen tot Beste Makelaar van Nederland, en drie keer van Noord-Holland. Maar naast onze schoenen lopen, daar doen we niet aan. Integendeel. We staan met beide benen op de grond, zijn laagdrempelig en no-nonsense. De klant en zijn of haar wens staan altijd op nummer één. Persoonlijk contact vinden wij belangrijk. Samen met jou gaan we altijd voor het beste eindresultaat. Wij leveren een ouderwetse traditionele full-service dienstverlening, maar dan wel in een modern jasje. Ook online zijn we sterk. Tijden veranderen en wij veranderen mee.

# WIJ LATEN JE GRAAG KENNISMAKEN MET

## LEEUWERIKSTRAAT 1 B

AMSTERDAM

Woonoppervlakte
85 m²

Overig inpandige ruimte
-

Externe bergruimte
4 m²

Inhoud
279 m³

Perceeloppervlakte
0 m²

Aantal kamers
4 stuks

# KENMERKEN

| | |
|---|---|
| **Soort woning** | Bovenwoning |
| **Type woning** | Appartement |
| **Bouwjaar** | 1915 |
| **Bouwvorm** | Bestaande bouw |
| **Aantal slaapkamers** | 3 |
| **Aantal woonlagen** | 2 |
| **Woonoppervlakte** | 85 m² |
| **Perceeloppervlakte** | 0 m² |
| **Gebouwgebonden buitenruimte** | 7 m² |
| **Bruto inhoud woning** | 279 m³ |
| | (Dit zijn indicatieve afmetingen) |
| **Energieklasse** | C |
| **Warmwater** | C.v.-ketel |
| **Verwarming** | C.v.-ketel |
| **C.V.-ketel** | Intergas kombi kompakt hre 24/18a 2015 |
| **Tuin** | Geen tuin |
| **Balkon** | Ja |
| **Schuur / Berging** | Vrijstaand steen |
| **Ligging** | Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht |
| **Parkeerfaciliteiten** | Betaald parkeren, parkeervergunningen |

# OMSCHRIJVING

(hoek) bovenhuis: een bovenwoning met lichte, ruime woonkamer met vrij en groen uitzicht, in een monumentaal pand met eeuwigdurend afgekochte erfpacht.
In 2025 is het complex verduurzaamd; alle raamkozijnen zijn vervangen met inhaakkozijnen en er is extra isolatie aangebracht. Daarnaast is het pand teruggebracht naar het oorspronkelijke ontwerp van Berlage.
Amsterdam Noord combineert een kindvriendelijk dorps/stedelijk karakter met een ziel waar men naar elkaar omkijkt en jong en oud door elkaar heen woont. Er zijn in de Vogelbuurt in de afgelopen jaren veel jonge gezinnen komen wonen met een speeltuintje in het midden als ontmoetingsplek en sinds kort zijn er ook een bakker en een boekenwinkel aan het plein.

## INDELING

Begane grond:
Via de gemeenschappelijke voortuin is de eigen voordeur bereikbaar met trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot alle ruimten en moderne toiletruimte met zwevend toilet met fonteintje.
De woonkamer grenst aan de zijgevel en is daardoor erg licht met ramen rondom en heeft een heerlijk vrij uitzicht richting het tegenovergelegen park.
Doorloop naar de zijkamer, welke thans in open verbinding met de woonkamer staat, maar eenvoudig is te wijzigen naar een afgesloten ruimte.
De moderne keuken (2016) is uitgevoerd in lichte kleurstelling voorzien van een 5-pits kookplaat met afzuiging, combi oven magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. De apparatuur is van Bosch.
Vanuit zowel de woonkamer als de keuken is het vrij gelegen dakterras op het zuidwesten bereikbaar.

Tweede verdieping:
Overloop met toegang tot de twee heerlijk rustig gelegen slaapkamers.
De moderne badkamer (2016), uitgevoerd in wit/antraciet kleurstelling, is voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel.
Verder biedt deze verdieping plaats aan een berging met opstelling voor de CV-ketel en ruimte voor de wasmachine en droger. Het geheel is netjes afgewerkt met houten vloeren en gladde wanden.

## LIGGING EN BEREIKBAARHEID

De woning is heerlijk centraal gelegen in de kindvriendelijke 'Vogelbuurt', vlakbij diverse uitvalswegen (Ringweg A10 en IJ-tunnel) en op loopafstand van de metro (Noord/Zuidlijn), waarmee je in 2 minuten op het Centraal Station staat. Ook de pont naar het Centraal Station en het centrum van Amsterdam is binnen 5 tot 10 minuten bereikbaar.
Winkels voor de dagelijkse boodschappen liggen om de hoek, waaronder een Dirk van de Broek supermarkt. Verder ligt de Jumbo Foodmarkt op 3 minuten fietsafstand evenals winkelcentrum Mosplein en de markt aan de Van der Pekstraat.
Noord heeft uitstekende basis- en middelbare scholen, evenals kinderopvang.
Voor recreëren liggen twee grote parken op korte afstand en langs de IJ-oevers bevinden zich diverse horecagelegenheden, Filmmuseum Eye Amsterdam en bioscoop FC Hyena.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

De Vereniging van Eigenaars is actief, het vastgoedbeheer wordt professioneel uitgevoerd, er wordt jaarlijks vergaderd en er is een MJOP (Meerjarenonderhoudsplan) aanwezig. De servicekosten bedragen € 275,- per maand.

## EIGENDOMSSITUATIE

Het betreft een eeuwigdurend recht van erfpacht, eigendom van de gemeente Amsterdam. De Algemene Bepalingen 2016 zijn

van toepassing. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.

## RECENT UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN

- 2025: verduurzaming gehele VvE en terugbrengen pand in oorspronkelijke staat van Berlage.
- 2025: vervangen alle raamkozijnen met inhaakkozijnen met HR++ glas, isoleren platte daken en zijwangen dakkapellen.
- 2021: stuken appartement en uitvoeren binnen schilderwerk.
- 2016: renovatie appartement.

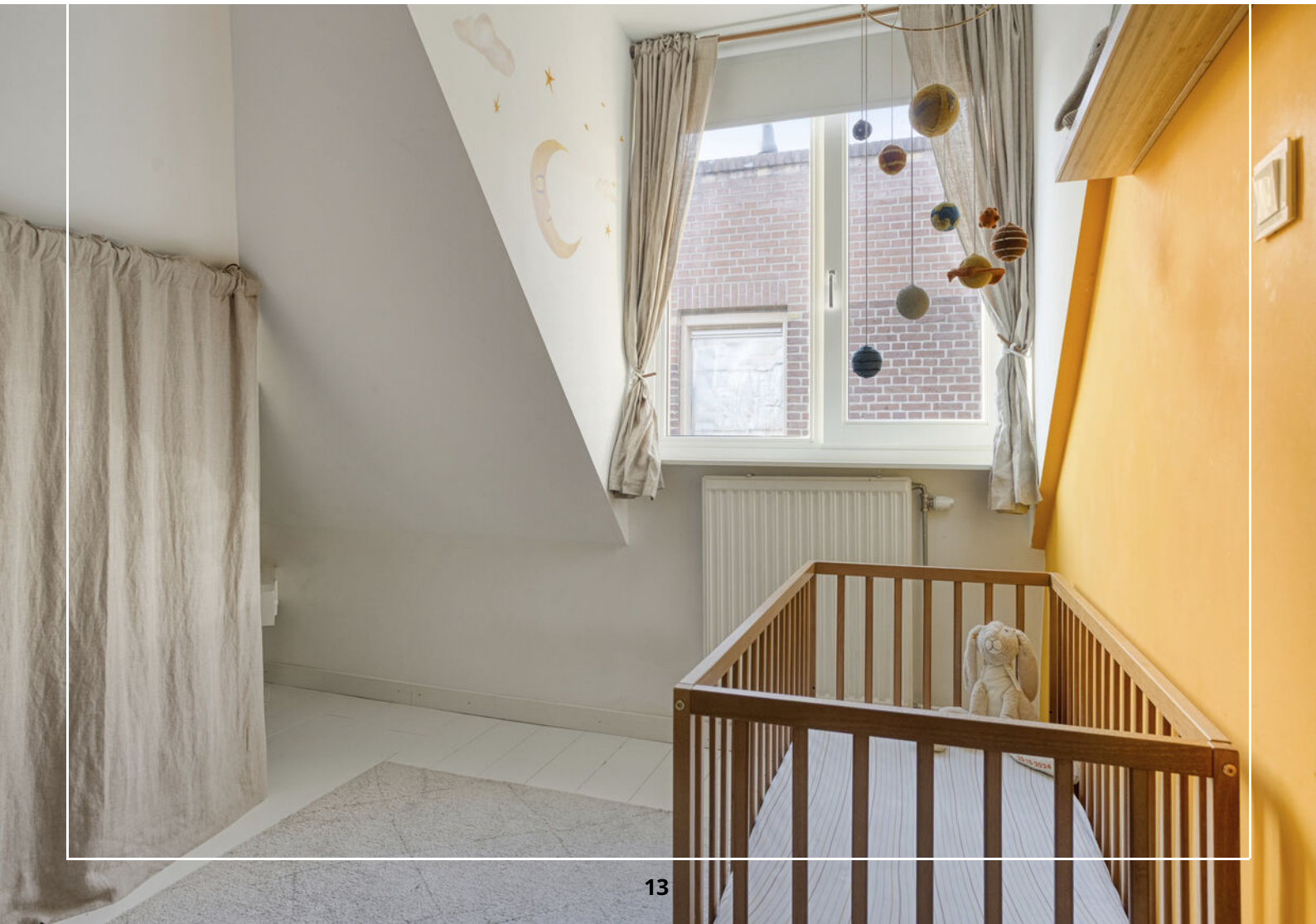
## INDICATIEVE AFMETINGEN

- Bruto vloeroppervlakte woning: 120 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen: 85 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 7 m²
- Externe bergruimte: 4 m²
- Bruto inhoud woning: 279 m³

## BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar: 1915.
- Betreft een gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht.
- Gedeelde, zonnige voortuin.
- Het dakterras is gesitueerd op het zuidwesten.
- Isolatie: voorzien van HR++ glas, isolatie van platte daken en zijwangen dakkapellen.
- Verwarming en warm water middels een CV combi ketel, bouwjaar 2015.
- Energielabel: C
- Funderingsrisico: A-C.
- Parkeren is mogelijk op basis van betaald parkeren. Informatie over de mogelijkheden, wachttijden en kosten van een parkeervergunning is terug te vinden op de website van de gemeente.
- Notaris: naar keuze koper, mits koopakte conform Model Ring bij notaris in Groot Amsterdam.

HELLO.



Kom uit de kraam
BOER BORIS

ABC

sans
DE DUIF

# Vergroot je kans op succes

NVM

Schakel een NVM-aankoopmakelaar in

nvm.nl

# Je huis verkopen zonder zorgen?

Kies voor een NVM-makelaar.

NVM Zeker weten.

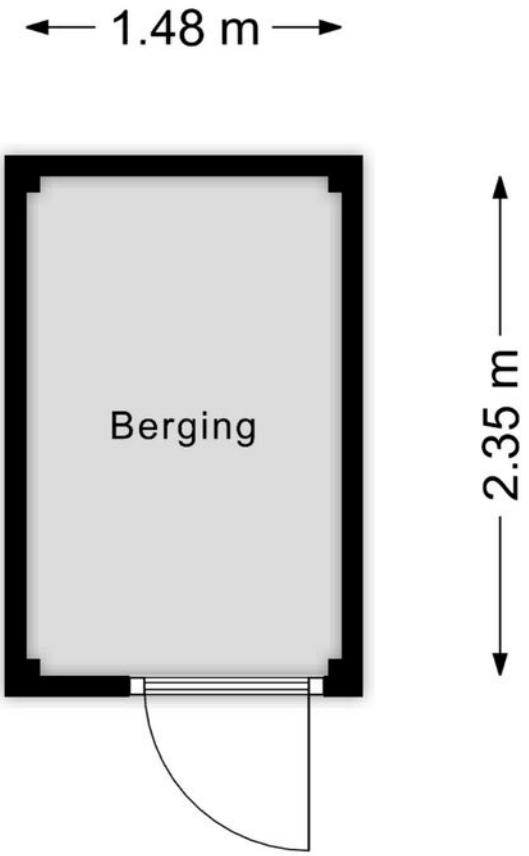
# PLATTEGROND

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

# PLATTEGROND

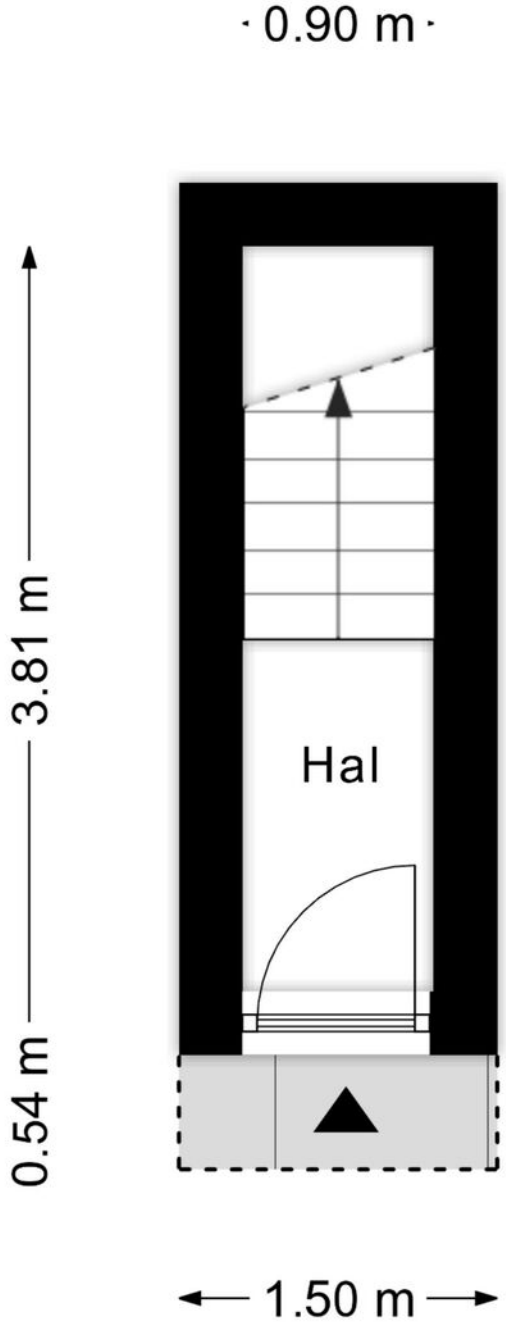
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND




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

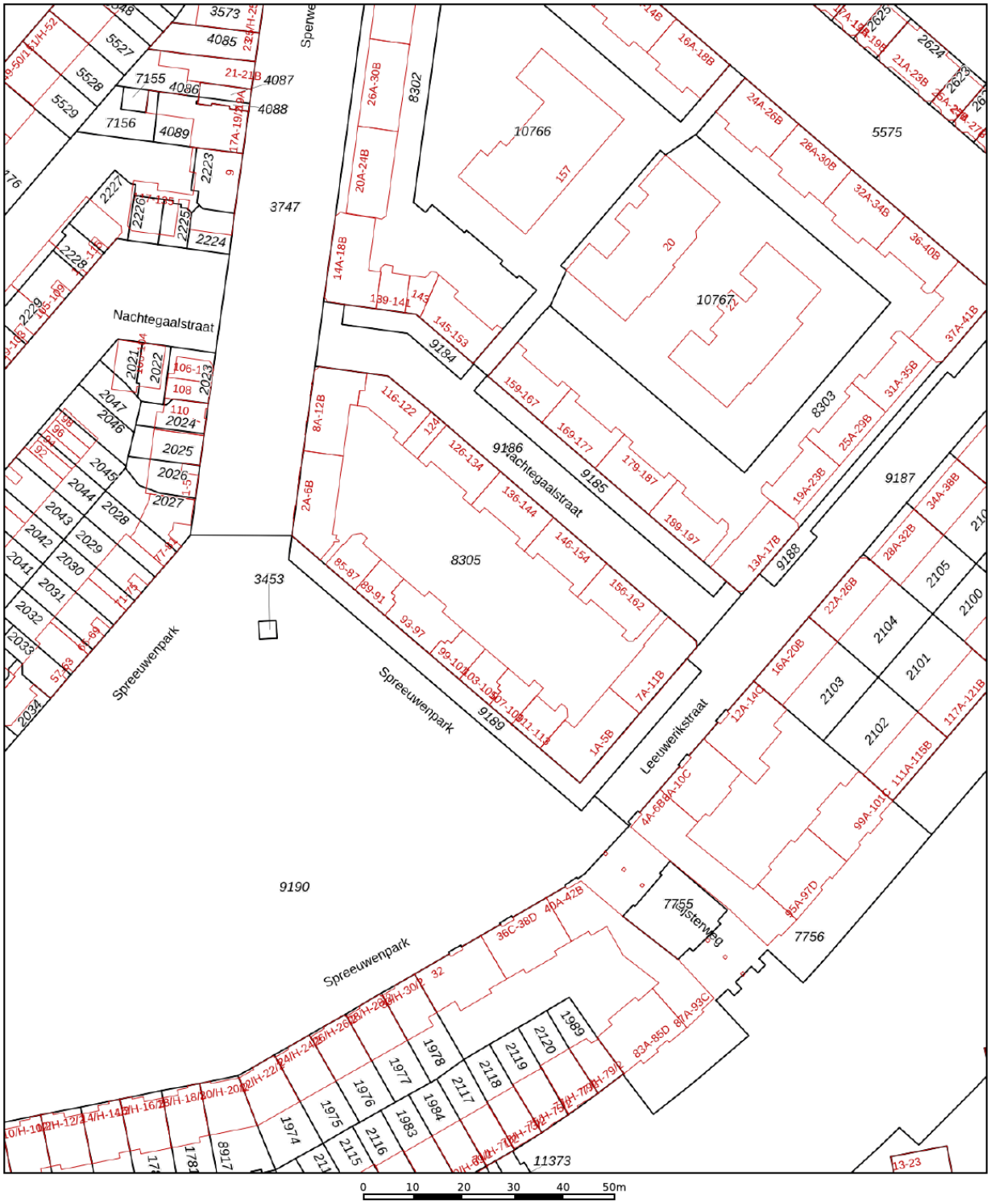
# PLATTEGROND




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

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Amsterdam

Sectie K

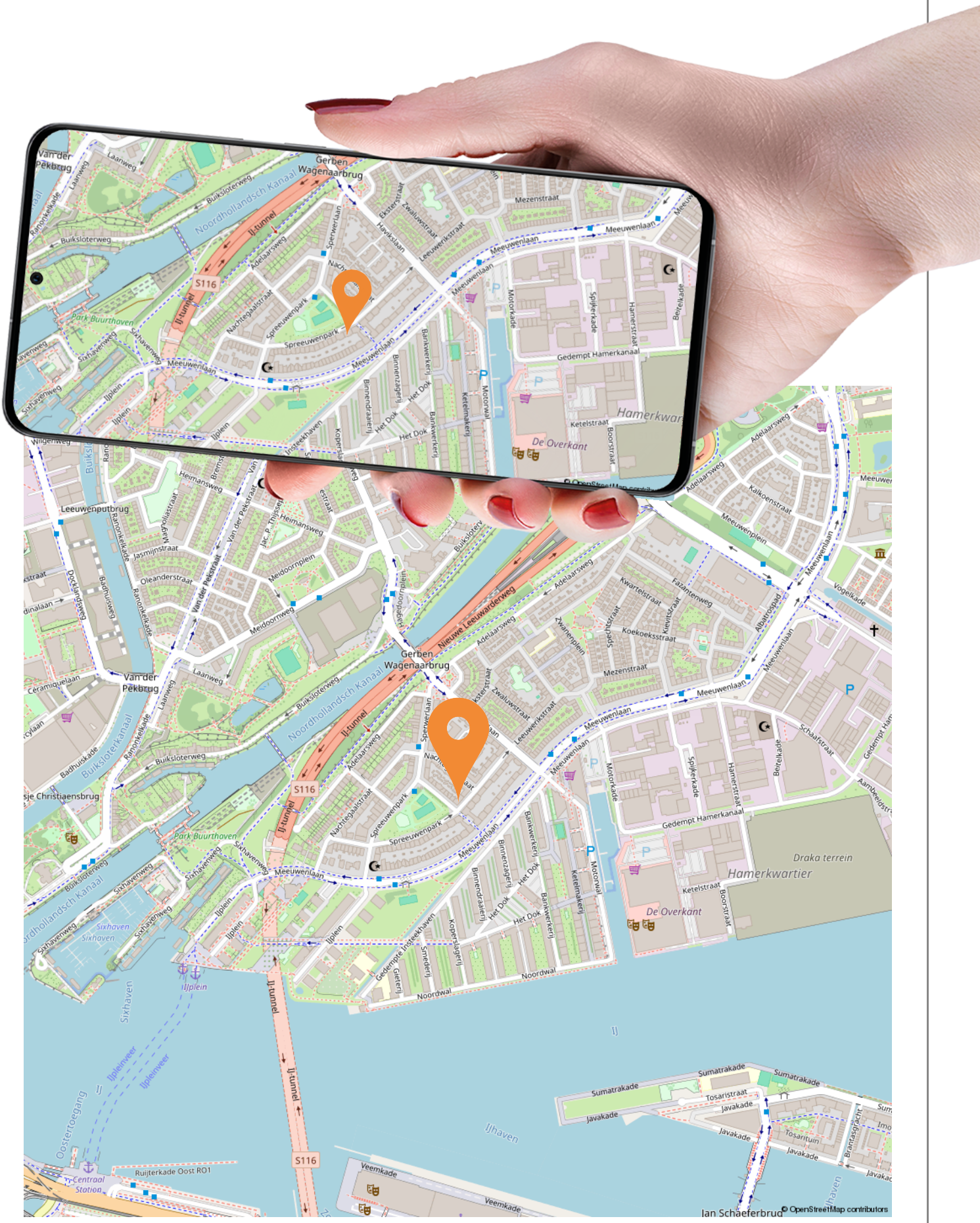
Perceel 9189

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# LOCATIE OP KAART



# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ● | | |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - planken keuken | | | ● |
| - planken kinderkamer | | | ● |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnen | | | ● |
| - lamellen | | | ● |
| - (losse) horren/rolhorren | ● | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - parketvloer | ● | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ● | | |
| - (gas)fornuis | ● | | |
| - afzuigkap | ● | | |
| - combi-oven/combimagnetron | ● | | |
| - koel-vriescombinatie | ● | | |
| - vaatwasser | ● | | |
| - koffiezetapparaat | | ● | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ● | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | ● | | |
| - wastafel | ● | | |
| - wastafelmeubel | ● | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| (Voordeur)bel | ● | | |
| Rookmelders | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ● | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ● | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinmeubel | | | ● |

# CLAUSULES

## PRIVACY

Verkoper en koper verlenen uitdrukkelijk toestemming aan De Makelaers B.V. om zijn/haar persoonsgegevens (waaronder bijvoorbeeld: personalia, adres, e-mailadres en- telefoonnummer) zoals deze in de door De Makelaers voor de onderhavige transactie op te maken koopakte zullen worden opgenomen, aan door verkoper en/of koper bij de onderhavige transactie betrokken derden (zoals bijvoorbeeld notarissen, makelaars, hypotheekadviseur, vereniging van eigenaren etc.) te verstrekken. Door ondertekening van deze overeenkomst van de koop en verkoop stemt de verkoper ermee in dat de courtagenota bij het passeren van de akte van levering door de in artikel 4 genoemde notaris zal worden verrekend. Partijen machtigen hierbij voornoemde notaris om aan de verkopend makelaar, de eventuele aankopend makelaar, alsook aan de eventuele financiële adviseurs van de kopende partij, een conceptakte alsmede een kopie van de afrekening met bijlagen en andere correspondentie te zenden. Eveneens machtigen partijen de betrokken makelaar(s) om indien nodig de door koper in te schakelen taxateur te voorzien van de nodige documentatie.

## CLAUSULE MAATVOERING

De woning is ingemeten conform NEN2580, de maatvoering is overgenomen van het aangeleverde meetrapport van de inmeter. Deze 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 meet-uitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het genoemde perceeloppervlakte is overgenomen conform opgave kadaster. Koper kan hier geen rechten aan ontlenen, onder- of overmaat zal niet worden verrekend.

## BEWIJSSTUKKEN ONTBINDING FINANCIERINGSVOORBEHOUD

In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder 'goed gedocumenteerd' in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij minstens twee geldverstrekkende instellingen een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat geen van die aanvragen tot het gewenste resultaat heeft geleid. Deze bewijsstukken dienen in ieder geval te bevatten: de naam van de aanvrager, het adres van de woning waarvoor de aanvraag is gedaan, het aan- gevraagde hypotheekbedrag alsmede de reden van afwijzing. Indien de mededeling niet 'goed gedocumenteerd' is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

## OUDERDSOMSCLAUSULE

Koper verklaart bekend te zijn met het bouwjaar en de bouwkundige staat van het pand en de eventuele bijgebouwen. Evenals met de eventueel later uitgevoerde verbouwingen van renovaties aan en/of vervangingen van onderdelen in de onroerende zaak. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij een nieuwbouwwoning. Om dit risico zoveel mogelijk te beperken heeft de koper de optie om een bod uit te brengen onder voorbehoud van een bouwkundige inspectie. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in de voor o.a. de kwaliteit van de fundering, gevels, vloeren, daken, kozijnen, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, riolering en lozingen, en de afwezigheid van ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaan en/of optrekkend vocht. Koper aanvaardt alle in verband hiermee voorzienbare en/of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, ook voor zover die een tijdelijke belemmering kunnen zijn voor het normale gebruik van de onroerende zaak.

## ASBESTCLAUSULE

Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw en/of de eventuele verbouwingen en renovaties van het verkochte het toegestaan was asbesthoudende materialen te verwerken. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## LOODCLAUSULE

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw cq. renovatie van woningen voor 1960 het normaal was lood casu quo loodhoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte meer loodhoudende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte. Indien deze

materialen in het verkochte aanwezig zijn, wordt dat door de koper aanvaard.

**INTERESSE IN DIT HUIS?**

Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor úw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

**VOORBEHOUD**

Alle verkoopinformatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor onjuist verkregen (mondelinge) informatie, onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is 'De Makelaers B.V.' de makelaar/adviseur van de verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)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 professionele 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.

# WIE ZIJN DE MAKELAERS?

## PERSOONLIJKE AANPAK

Een groot makelaarskantoor zijn we niet, we zijn groot door klein te blijven. Daarom werken we bewust met een kleine woningportefeuille, waardoor we de klant alle tijd en aandacht kunnen geven. Want de klant en zijn of haar wens staan bij ons altijd op nummer één. Persoonlijk contact vinden wij heel belangrijk. Door middel van een online klantensysteem ben je 24/7 op de hoogte van de status van het traject.

## KLEIN MAAR GROOT

De voordelen van De Makelaers ten opzichte van een groot kantoor? Met stip op één het persoonlijke contact, je bent geen nummer. Integendeel. En we zijn wel weer groot genoeg om ervoor te zorgen dat er altijd iemand voor je klaarstaat. Ziekte of vakantie? Daar heeft de klant geen last van. Bij De Makelaers ligt het werk nooit stil. Drukte kan te allen tijde goed worden opgevangen.

## NO-NONSENSE

Geen gladde praatjes, wij zijn open en transparant. We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen. Ervaren, deskundig en betrouwbaar.

## GEDIPLOMEERD EN GECERTIFICEERD

We zijn gediplomeerd, gecertificeerd en ingeschreven bij het makelaarsregister VastgoedCert. Door middel van verplichte permanente educatie worden wij continue op de hoogte gehouden van de laatste wetswijzigingen en veranderingen in de woningmarkt.

## NVM, MVA EN FUNDA

En ja, ook met de hoogste kwaliteitseisen zit het goed. We zijn lid van de Nederlandse Vereniging van de Makelaars en de Makelaarsvereniging Amsterdam. Vanzelfsprekend garanderen we professionaliteit en kwaliteit en zorgen voor een prominente plaatsing op Funda.

**Benieuwd wat we voor je kunnen doen?**
**We komen graag langs voor een gratis adviesgesprek.**

**9,7**

funda

**Scan de QR-code en bekijk alle reviews!**

# ONS TEAM

**David van de Wetering**

Directeur
NVM Register Makelaar

**Bart Starink**

NVM Register Makelaar

**Jan de Jager**

NVM Register Makelaar /
Taxateur

**Jeffrey Neeft**

NVM Register Makelaar

**Iwana Puhalovic**

NVM Makelaar

**Ashley van de Brink**

NVM Makelaar

**Edwin Buis**

NVM Makelaar

**Ineke van Zaane**

Office manager

**Tessa Peetoom**

Commercieel medewerker

**Lisa de Graaff - Adema**

A-RMT

# DE AANKOOPMAKELAERS

Wij helpen je graag bij de aankoop van je droomwoning Met onze full-service dienstverlening begeleiden we je in het hele traject van A tot Z. Van de zoektocht naar de woning tot en met de sleuteloverdracht. Hierbij wordt je transparant geadviseerd en volledig ontzorgd.

## HOE KOOP IK EEN WONING AAN?

Aankopen met een deskundige makelaar
Een huis kopen doe je niet zomaar even. Gemiddeld koop je zo'n vier keer in je leven een huis. Voor de aankoop van je volgende droomhuis zit je bij De (Aankoop)Makelaers goed. Als je wilt, zoeken we met je mee.

## DROOMHUIS GESPOT, EN NU?

Heb je jouw droomhuis gezien? Dan kom je vrijwel altijd direct in contact met de makelaar van de verkoper. Natuurlijk krijg je alle informatie over het huis, maar de verkopend makelaar blijft de makelaar van de andere partij. Dit betekent dat hij of zij primair de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou.

## HOE KOOP JE EEN WONING VOOR DE BESTE PRIJS?

Laat je door een deskundige NVM-makelaar adviseren. Hoeveel is het huis waarop je wilt bieden echt waard? Wat is een reëel bod? Zijn er gebreken aan de woning? Moet ik overbieden en zo ja, hoeveel? Jouw eigen aankoopmakelaar zoekt alles voor je uit en zal vechten voor jouw belangen. Het aan- en verkopen van woningen is ons werk, dat is waar we goed in zijn én: dat vinden wij leuk. Wij begeleiden je graag bij één van de grootste aankopen in je leven.

## ZORGELOOS AANKOPEN

Een NVM-aankoopmakelaar kan je tijd, geld en zorgen besparen. Zo geven we duidelijke informatie over bijvoorbeeld de historie van de woning, de omgeving en de bestemmingsplannen in de buurt. Daarnaast attenderen we je op zaken waar je zelf wellicht niet aan denkt, zoals wat je moet doen bij (verborgen) gebreken. Ook weten we of de vraagprijs wel reëel is en kunnen we voor jou de lastige onderhandelingen voeren. Wij ontzorgen je tijdens het hele aankooptraject. Ten slotte adviseren we je over de ontbindende voorwaarden die voor jou belangrijk kunnen zijn en begeleiden we je bij het eindtraject bij de notaris. Zo kun jij zonder zorgen de koopakte ondertekenen.

## WIL JE MEER WETEN OVER ONZE AANKOOPMOGELIJKHEDEN?

Bel voor een gratis kennismakingsgesprek.

Onze dienstverlening:
•Inventarisatie van de woonwensen
•Hypotheekberekening voor de financiële mogelijkheden en het Hypotheker Certificaat.
•Via het NVM uitwisselingssysteem word je dagelijks op de hoogte gehouden van het nieuwe aanbod van woningen welke valt binnen jouw zoekcriteria.
•We gaan je droomwoning samen bezichtigen en geven onze kritische en bouwkundige mening.
•Het doen van onderzoek naar bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, bouwkundige staat, fundering, omgevingsfactoren, financiële positie en plannen van de V.v.E.
•Het adviseren over het uit te brengen van een strategisch bod en condities (openings-/ eindvoorstel, ontbindende voorwaarden voor financiering en/of bouwkundige keuring, aanvaarding, roerende zaken, notariskeuze en eventuele andere bijzonder voorwaarden).
•Het voeren van de onderhandelingen.
•Controle van de koopakte en begeleiding bij ondertekening.
•Controle van de eindafrekening en het concept van de akte van levering.
•Begeleiding bij eindinspectie en transport.

## HYPOTHEEK

Welke hypotheek kies je, en bij wie? Ga je naar de bank of kies je voor een onafhankelijke hypotheekadviseur? Vergelijken is hierbij het sleutelwoord. Logischerwijs zal je eigen bank altijd haar eigen product aanraden. Of dat erg is? Ja! Want de grote Nederlandse banken bieden niet altijd de scherpste rente aan. De bank voelt wellicht vertrouwd, maar de verschillen tussen de hypotheken kunnen op lange termijn groot zijn. De moeite waar dus om je goed te laten adviseren. Na vergelijking selecteren ze de hypotheek met de gunstigste voorwaarden en desgewenst de laagste maandlasten. Zo ben je er zeker van dat je de beste deal krijgt.

## NIEUWSGIERIG NAAR WAT WIJ VOOR JE KUNNEN BETEKENEN?

Onze adviseurs vergelijken alle banken en zoeken voor jou de beste deal. We werken samen met de grootste Nederlandse organisatie in het selecteren, adviseren en realiseren van hypotheken: Jazeker, De Hypotheker.

## GRATIS WAARDEBEPALING

Plannen om een huis te kopen? En benieuwd naar de actuele waarde van je woning? Wij adviseren je graag tijdens dit proces.
Er zijn verschillende factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Denk aan grootte, afwerking, ligging, omgeving, bouwjaar. Onze makelaars leggen tijdens een gratis persoonlijk gesprek uit hoe de waarde van je woning tot stand komt. Wij geven inzicht in een reële marktwaarde en geven advies over de juiste vraagprijs.

Ook als je huis al lang te koop staat en je een second opinion wilt, zit je bij De Makelaers goed. Maak een afspraak voor een gratis waardebepaling zonder verplichtingen.

## ACHT JAAR OP RIJ!

Met gepaste trots mogen wij ons voor de vierde maal 'De Beste Makelaar van Nederland noemen. Op basis van de beoordelingen van onze opdrachtgevers op de site 'Wie is de beste Makelaar' zijn wij al 8 jaar op rij verkopen tot De Beste Makelaar van Amsterdam

# DE HYPOTHEKER

## EN DE MAKELAERS

"Al vanaf de start van De Makelaers werken we als Hypotheker graag samen. We streven beiden naar de hoogste kwaliteit van dienstverlening. Het is dan ook niet voor niets dat we goed bij elkaar passen en elkaar versterken. De klant staat bij ons centraal en die heeft belang bij een onafhankelijk en goed advies". Dit zegt Chris van der Salm, directeur van 6 vestigingen van De Hypotheker in Amsterdam en omstreken. Hieronder zet hij uiteen wat De Hypotheker voor jou kan betekenen.

### DROOMHUIS GEVONDEN? DE HYPOTHEKER HELPT JE BIJ DE FINANCIERING!

De Hypotheker is Nederlands grootste organisatie voor hypotheekadvies en bemiddeling bij alle financiële zaken rondom je eigen woning. We hebben al ruim 1 miljoen klanten mogen helpen met het grootste en leukste bezit in hun leven: hun (t)huis. De Hypotheker is volledig onafhankelijk: het belang van onze klanten staat altijd voorop. Op basis van jouw wensen en mogelijkheden vergelijken wij de hypotheken van meer dan 40 aanbieders. Dit doen we net zo lang tot we de beste deal gevonden hebben.

### ALTIJD EEN HYPOTHEEK DIE BIJ JE PAST

Voordat je besluit om 'JA' te zeggen tegen een woning, is het aan te raden om even bij De Hypotheker langs te gaan. We doen zaken met alle belangrijke geldverstrekkers van Nederland. In ons advies stemmen we je wensen af op je mogelijkheden. Dat doen we transparant en eerlijk. Dus vertellen we het ook als het niet verstandig is om tot je limiet te gaan. Het is zaak om van tevoren goed vast te stellen hoeveel je maandelijks wil uitgeven en bij welke soort hypotheek jij je het prettigst voelt. De Hypotheker helpt je bij het maken van de juiste keuze. Dat helpt jou bij je zoektocht naar een huis dat bij je past.

### GOED VOORBEREID OP HET KOPEN VAN JE DROOMHUIS MET HET HYPOTHEKER CERTIFICAAT

Als je een huis koopt, wil je goed voorbereid zijn. Vraag je hypotheekadviseur daarom naar het Hypotheker Certificaat. Dit certificaat zorgt voor duidelijkheid over hoeveel je maximaal kunt lenen. Zo weet jij waar je aan toe bent en de verkoper van jouw droomhuis ook.

### HOE HET WERKT

Je gaat in gesprek met één van onze adviseurs, waardoor hij inzicht krijgt in jouw persoonlijke (financiële) situatie. Hiervoor dien je ook wat documenten (digitaal) aan te leveren, zoals een recente salarisstrook en een overzicht van eventuele lopende leningen. Aan de hand van de verkregen informatie stelt de adviseur het Hypotheker Certificaat op. Hierop staat jouw maximale hypotheek aangegeven. Met dit certificaat kun je aantonen dat je je goed hebt voorbereid op de mogelijkheden tot het verkrijgen van een hypotheek. Hierdoor heeft de verkoper meer zekerheid dat jij als koper de financiering rond krijgt.

Jazeker. De Hypotheker.

### KOM LANGS BIJ DE HYPOTHEKER

Wil je meer informatie over de financiering van jouw droomhuis? Onze adviseurs helpen je graag verder. Dit kan online, maar je bent ook welkom op één de vestigingen in Amsterdam Van Baerlestraat/Osdorp/Bos en Lommer, Zaandam, Purmerend of Amstelveen.

# VEEL GESTELDE VRAGEN (FAQ)

Een huis kopen of verkopen doe je niet elke dag. Logisch dus, dat je allerlei vragen hebt. Wij van De Makelaers doen dit wel dagelijks. Daarom geven wij alvast antwoord op de meest gestelde vragen over het aankoop- en/of verkooptraject.

## WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

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

## 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. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

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

## KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERHOGEN?

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

## HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.
Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van je bod. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

## MAG EEN MAKELAAR VAN DE NVM TIJDENS DE ONDERHANDELING HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?

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

## 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 jou daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## 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 moet 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 belangenbehartiger van de verkoper en niet van jou als koper. Om deze reden is het verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt we voor rekening van de koper.

## IS ER EEN REGELING INHOUDENDE EEN "OPKOOPBESCHERMING" VAN TOEPASSING?

Koper dient daar zelf onderzoek naar te doen. Indien er sprake is van een zelfbewoningsplicht verklaren partijen dat de daarop betrekkende regeling is/ wordt nageleefd, ieder voor zover het hen betreft.

## INTERESSE?

Neem contact met ons op

Nieuwpoortstraat 82
1055 RZ Amsterdam
020-215 6 215
info@demakelaers.nl
demakelaers.nl

De Makelaers