

IJburglaan 753, 1087 CH Amsterdam

Vraagprijs € 799.000,- k.k.

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

Omschrijving

BEN te koop!

IJburglaan 753
1087 CH Amsterdam

English version below

Wat een heerlijk familiehuis!

Verdeeld over maar liefst vier woonlagen en met een fijne, ruime achtertuin biedt dit huis alles wat je nodig hebt om comfortabel te wonen, werken én ontspannen. De woning beschikt over een gezellige eetkeuken met een charmant splitlevel en hoge plafonds, een royale living en maar liefst vier ruime slaapkamers. Daarnaast is er de mogelijkheid om op eenvoudige wijze een tweede badkamer te realiseren.
In de onderbouw bevindt zich een ruime berging. Daarnaast is er optioneel een parkeerplaats te koop in de gemeenschappelijke parkeergarage.
Kortom: een zeer complete en fijne gezinswoning, gelegen nabij alle belangrijke voorzieningen. Een huis dat je echt gezien moet hebben! Kom snel kijken en laat je verrassen. De huidige bewoners hebben hier met veel plezier gewoond. Word jij de volgende gelukkige eigenaar?

Indeling:
Begane grond
Entree met garderobe, toilet en trapopgang. Vanuit de hal komt u in een ruimte die u naar eigen wens kunt inrichten. Denk aan een speel- of tv-kamer voor de kinderen, een comfortabele lounge-area of werkplek voor het hele gezin. De woonkeuken is ruimtelijk opgezet dankzij de splitlevel en hoge plafonds. De complete keuken biedt ruimte voor een grote eettafel en geeft toegang tot de achtertuin, die dankzij de ligging een beschut en vrij gevoel biedt. Hier is het in de zomer goed vertoeven en bovendien is de tuin een fijne speelplek voor kinderen.

Eerste verdieping
De lichte doorzonwoonkamer is heerlijk ruim en biedt volop mogelijkheden voor verschillende zit- en gebruikshoeken. Zo is er alle ruimte voor een comfortabele zithoek, een gezellige leeshoek en een piano. Daarnaast is de ruimte voorzien van een op maat gemaakte werkplek met eikenhouten bureau en inbouwkast.
Het trappenhuis is op fraaie wijze afgesloten met kamerhoge stompe deuren, wat zorgt voor een prettige en rustige sfeer in de woonkamer. Bovendien wordt het geluid richting de slaapverdiepingen hierdoor aanzienlijk beperkt.
De royale afmetingen van de woonkamer bieden daarnaast de mogelijkheid om hier relatief eenvoudig een extra (slaap)kamer te creëren. Daarmee is de ruimte niet alleen sfeervol en comfortabel, maar ook verrassend flexibel in te delen.

Tweede verdieping
Overloop met toegang tot twee grote slaapkamers, badkamer en separaat toilet. De vergrote badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel.

Derde verdieping
Lichte overloop met groot daklicht en toegang tot twee ruime slaapkamers, waarvan één met ingebouwde kasten en kamerbrede raampartij. Daarnaast is er een ruime wasruimte met aansluiting voor een wasmachine en droger, een wastafel en volop bergruimte. Dankzij de aanwezige aansluitingen voor warm en koud water kan hier eenvoudig een

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

tweede badkamer worden gerealiseerd.

Daarnaast beschikt de woning over een ruime berging in de onderbouw en kunnen bewoners gebruikmaken van de gemeenschappelijke fietsenstalling. De eigen parkeerplaats wordt separaat aangeboden.

De ligging:
De woning is gelegen op het centrale Haveneiland in de ruim opgezette en kindvriendelijke wijk IJburg, een buurt waar de buren elkaar kennen, kinderen samen buiten spelen en de sfeer gezellig en gemoedelijk is. Door het vele omliggende water en de bevaarbare grachten heeft IJburg een maritieme inslag met de haven en haar watersportvereniging als middelpunt. De jachthaven is een fijne plek om elkaar te ontmoeten in een van de horecagelegenheden. Nog meer recreatie vindt u op het strand, het Sportpark Strandeiland, het Theo van Goghpark en het Diemerpark.
IJburg grenst aan de oevers van het Diemerpark: een prachtig natuurgebied ter grootte van het Vondelpark, waar men naar hartenlust kan joggen, skaten of fietsen (mooie fietsroutes naar o.a. Muiden). Het park heeft zelfs een eigen strand! Daarnaast is er een voetbal- en hockeyclub. Tennissen kan op het Rieteiland Oost.
Door de vele speelplaatsen, scholen en kinderdagverblijven is het een fijne plek voor kinderen om op te groeien. Het Haveneiland beschikt over diverse basisscholen, het Terra Nova College (VWO, HAVO en VMBO), gezondheids- en kinderopvangcentra.
Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht in het winkelcentrum, op slechts 3 minuten loopafstand, met diverse speciaalzaken, een grote Albert Heijn, HEMA en verschillende eetgelegenheden. Elke zaterdag is er op het centrale plein een gezellige markt met onder meer een kaasboer, visboer, wijnhandel, bloemenkraam en diverse stands met verse delicatessen voor thuis of een lekkere lunch. Met tramlijn 26 bent u binnen 15 minuten bij het Centraal Station en bus 66 rijdt in ca. 15 minuten naar de Arena. Met de auto bent u via diverse uitvalswegen zo op de Ringweg A10, A1, A2, A9 en luchthaven Schiphol.

Kenmerken:
- Woonoppervlakte: Ruim familiehuis bestaande uit 4 woonlagen van ca. 151 m²;
- Buitenruimte: Fijne achtertuin gelegen op het noordoosten;
- Keuken: Sfeervolle woon/eetkeuken met hoge plafonds en splitlevel;
- Slaapkamers: 4 ruime slaapkamers; Mogelijkheid om een extra kamer te realiseren;
- Sanitair: Mogelijkheid voor een 2e badkamer in de wasruimte op de 3e verdieping;
- Afwerking: Stalen taatsdeuren op de begane grond en stijlvolle Amsterdamse plafondplinten door de gehele woning;
- Erfpacht: Het voortdurend recht van erfpacht is afgekocht tot en met 31 oktober 2055. Daarna is het eeuwigdurende erfpachtrecht geregeld conform de gunstige voorwaarden en condities en is de canon vastgeklikt op een bedrag van € 2343,87 per jaar;
- VvE: Gezonde en actieve VvE, servicekosten bedragen ca. € 206,18 per maand;
- Energie: Modern woonhuis, dus goed geïsoleerd, energielabel A;
- Berging & Parkeren: Inclusief grote berging in de gemeenschappelijke parkeergarage. Een eigen parkeerplaats (gelegen direct naast de berging) is optioneel aan te kopen voor € 25.000,-- k.k. (servicekosten parkeerplaats: € 20,71 p/m);
- Omgeving: Uitstekende ligging nabij openbaar vervoer, uitvalswegen, scholen, parken, de gezellige haven en vaar- én zwemwater en het winkelcentrum in zeer kindvriendelijke wijk.

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

Vraagprijs: € 799.000,-- kosten koper.
Oplevering: in overleg.

Kom kijken en laat u verrassen door wat deze woning u te bieden heeft!
Bel uw eigen NVM makelaar of ons kantoor voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

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!

IJburglaan 753
1087 CH Amsterdam

What a wonderful family home!

Spread across four floors and complemented by a generous back garden, this family home offers everything you need for modern family life, working from home and relaxation. The home has a spacious open-plan kitchen and dining area, as well as a charming split-level and high ceilings, a generously proportioned living room and no less than 4 good-sized bedrooms. You could even create a second bathroom if you so wish.
The property includes a spacious private storage room in the lower level. You can also purchase a private parking space in the communal parking.
All in all: a very complete and pleasant family home, close to all the necessary amenities. This is a house you really have to see! Make sure you arrange a viewing and see for yourself. The current owners have very much enjoyed living here. Will you be the next lucky owner?

Layout:
Ground floor
Entrance, wardrobe, along the hall the toilet and staircase. The hall leads into a space that offers lots of possibilities. You could, for example, use it as a play room or TV room for the children, a cosy lounge or an office for the whole family. The open-plan kitchen and dining area is spaciously laid out due to the split-level and the high ceilings. It comfortably fits a large dining table and has access to the back garden, which feels secluded and private; the perfect place to spend your summer days and is a perfect play area for the children.

First floor
The bright and spacious through-living room enjoys natural light from both sides of the house and is suitable for various layout options. The space is large enough for a spacious sitting area, a cosy reading corner and a piano. This floor also has a custom-built workspace with an oak desk and built-in cabinetry.
The staircase is elegantly enclosed by floor-to-ceiling flush doors, creating a pleasant and tranquil atmosphere in the living room. Moreover, this significantly limits the sound reaching the bedrooms.
As the living room is quite large, it would be fairly easy to use part of this space to create an additional (bed)room. The space is not only charming and comfortable, but also extremely flexible in terms of layout.

Second floor
Landing with access to two large bedrooms, a bathroom and a separate toilet. The family bathroom has a bathtub, a walk-in shower and a double washbasin.

Third floor
Bright landing with large skylight and access to two spacious bedrooms, one of which has fitted wardrobes and a full-width window frontage. This floor also has a separate laundry room with connections for a washing machine and dryer, a washbasin and ample storage space. The fittings for hot and cold water are already in place, so that you can easily add a second bathroom here.

The home also has a large storage space below and residents of the building can park their bicycles in the communal bike parking. The private parking space is also for sale, but is sold separately.

The location:
The home is situated on the central Haveneiland in the spacious and child-friendly IJburg district, an area where neighbours know each other, children can play outside to their heart's content and the atmosphere is pleasant and

relaxed. IJburg has a distinct maritime feel due to the wide expanse of water in its surroundings, with, at its heart, the harbour and the water sports centre. The marina is a great place to meet up with friends in one of the many bars and restaurants. The beach, Sportpark Strandeiland, Theo van Goghpark and Diemer Park offer lots of space to go out and about.
IJburg is close to the Diemerpark, a fabulous nature area the size of the Vondelpark, where you can jog, skate and bike (beautiful cycling routes e.g. to Muiden) to your heart's content. The park even has its own beach and is home to a football and a hockey club. Tennis can be played on Rieteiland Oost.
The area has lots of playgrounds, schools, childcare centres, making it a perfect place to raise children. Haveneiland has various primary schools, Terra Nova College (higher secondary education), healthcare centres and childcare centres.
You can do your daily shopping in the shopping centre, just a 3-minute walk away, where you can find a large Albert Heijn supermarket, HEMA and various restaurants. Every Saturday, a lively market takes place in the central square, where cheese, fish, wine, flowers are sold plus various delicacies to take home or enjoy for a tasty lunch. The area also has good transport links; tram 26 will take you to Central Station in 15 minutes and bus 66 will take you to Amsterdam Arena within a quarter of an hour. The A10, A1, A2 and A9 motorways and Schiphol Airport are all within easy reach by car.

Specifics:

- Living area: Spacious family home (151 m2) consisting of 4 floors;
- Outdoor space: Pleasant north-east facing back garden;
- Kitchen: Charming kitchen-diner with high ceilings and split-level;
- Bedrooms: 4 good-sized bedrooms; possibility to reconfigure the space to create an additional room;
- Sanitary: Possibility to create a second bathroom on the third floor;
- Standard of finish: Steel Taats doors on the ground floor and stylish Amsterdam ceiling plinths throughout the home;
- Ground lease: The leasehold ground rent has been prepaid until 31 October 2055; The perpetual ground lease has already been arranged on favourable conditions; an annual ground rent of € 2343.87 is payable as of 2055 (subject to indexation).
- Homeowners' Association (HOA): Financially sound and well-organised HOA, monthly service fee: € 206.18;
- Energy: Modern house, well-insulated, energy label A;
- Storage & Parking: The home includes a large separate storage in the communal parking below. You can also purchase a private parking space (which is situated directly next to the storage space) for € 25,000 costs payable by purchaser (monthly service fee parking space: € 20.71);
- Surrounding area: Ideally situated near public transport, motorway, schools, parks, the charming harbour, boating and swimming water and the shopping centre in an extremely child-friendly neighbourhood.

Asking price: € 799.000 (costs buyer)
Delivery: in consultation.

Come and view this lovely family home and be amazed by what it has to offer!
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 property. 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.

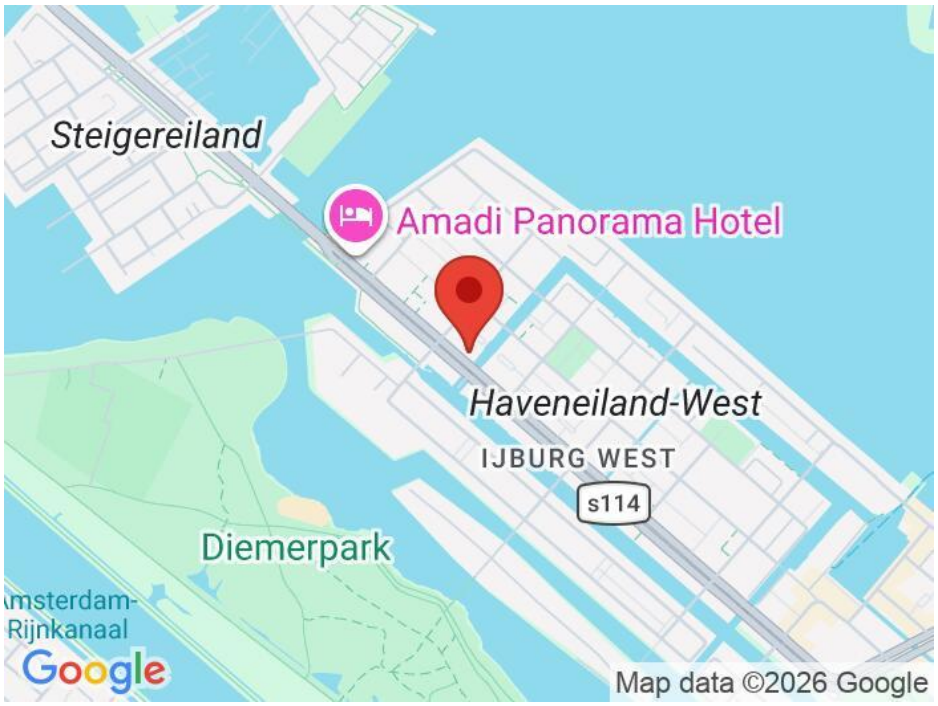
Makelaarskantoor BEN
Keizersgracht 555
1017 DR, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

Kenmerken

Vraagprijs	:	€ 799.000,00
Soort	:	Woonhuis
Type woning	:	Tussenwoning
Aantal kamers	:	6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	556 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	151 m^2
Soort woning	:	Herenhuis
Bouwjaar	:	2007
Ligging	:	In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	:	Achtertuin
Garage	:	Parkeerplaats
Energielabel	:	A
Verwarming	:	Stadsverwarming
Isolatie	:	Volledig geïsoleerd
Voorzieningen		Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Locatie

IJburglaan 753
1087 CH 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







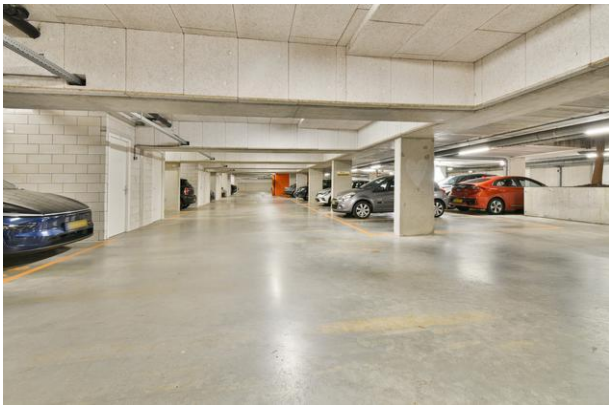






Makelaarskantoor BEN
Keizersgracht 555
1017 DR, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

Foto's













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

Foto's

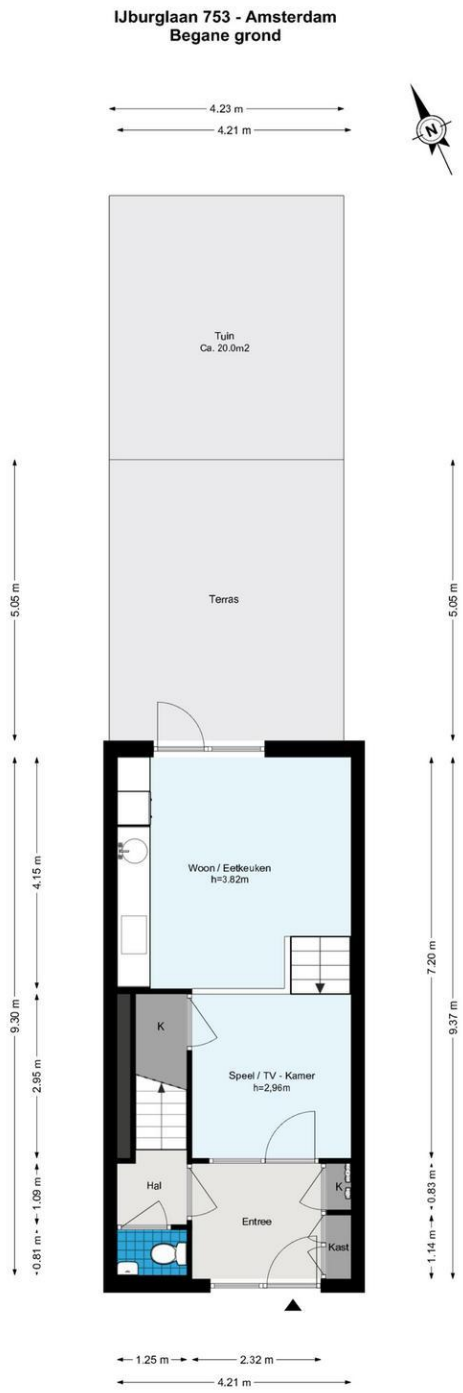






Makelaarskantoor BEN
Keizersgracht 555
1017 DR, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

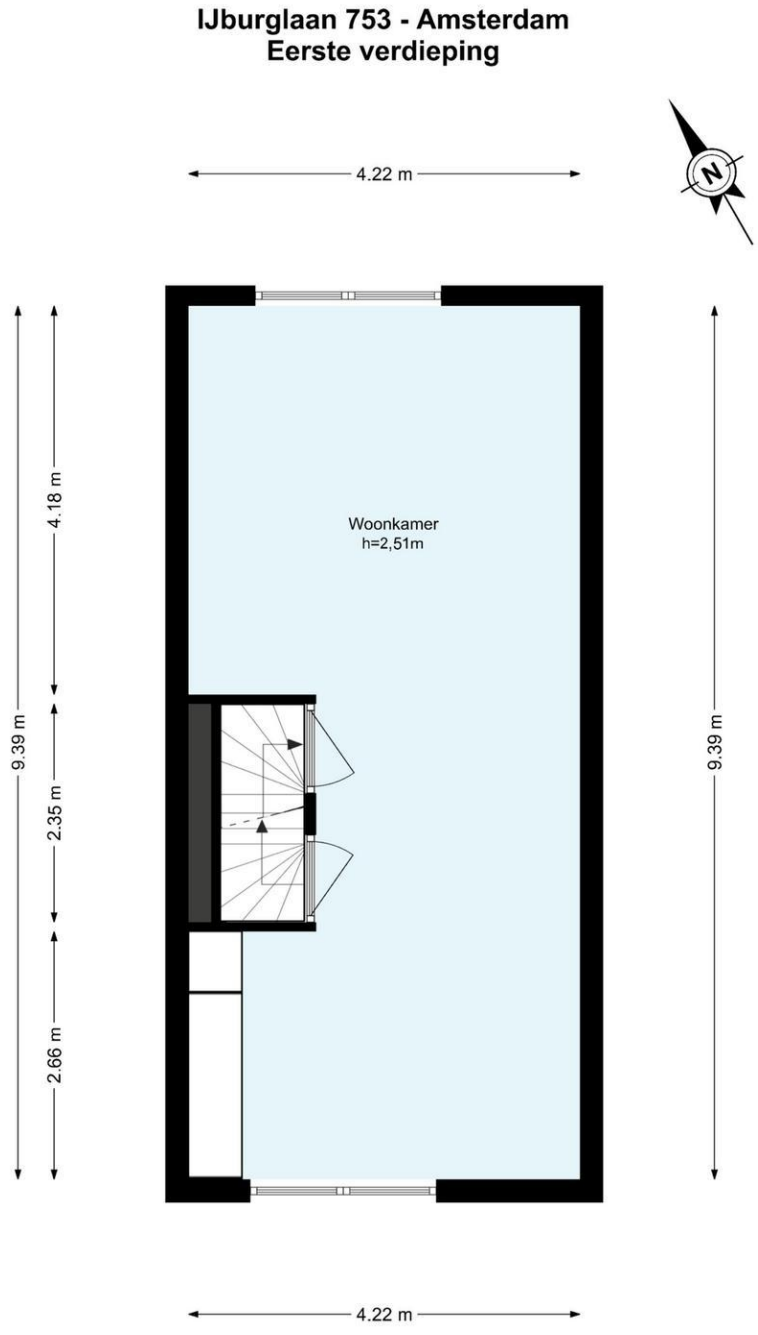
Plattegrond



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

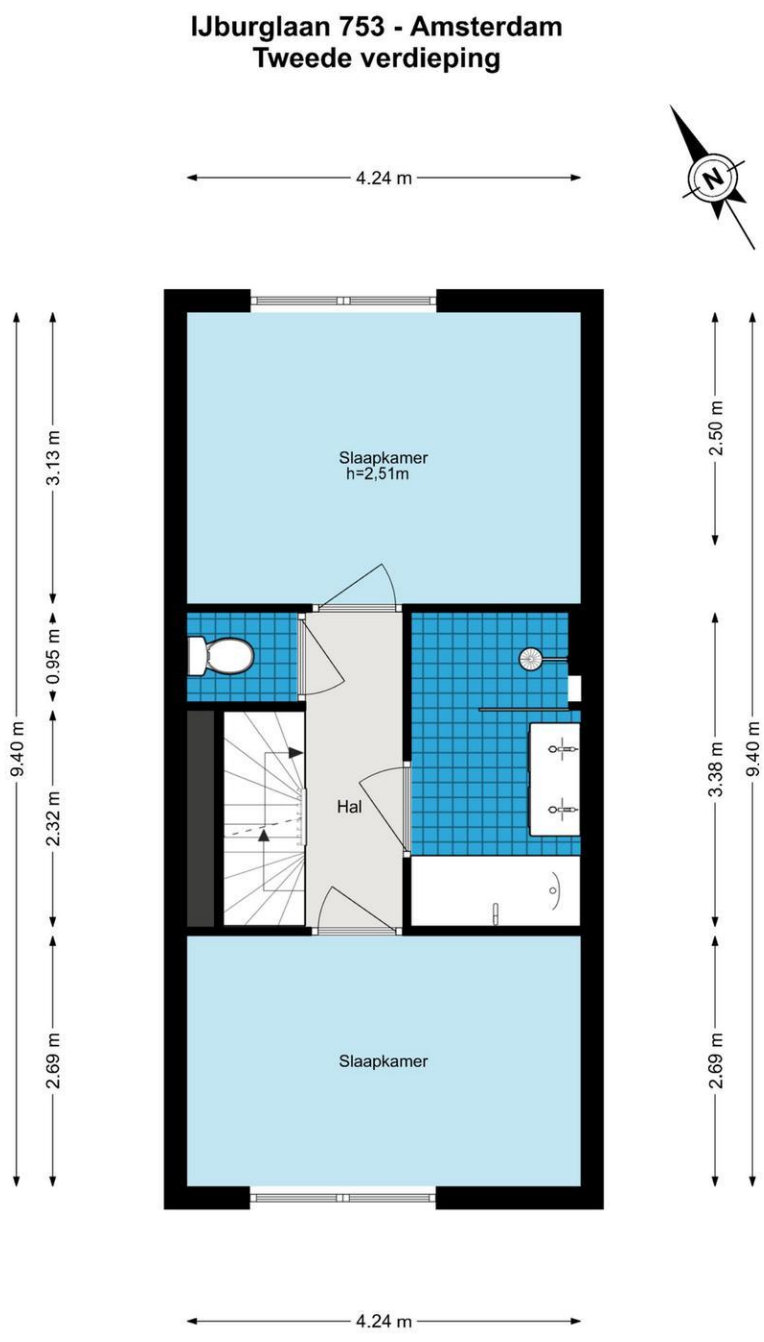
Plattegrond



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

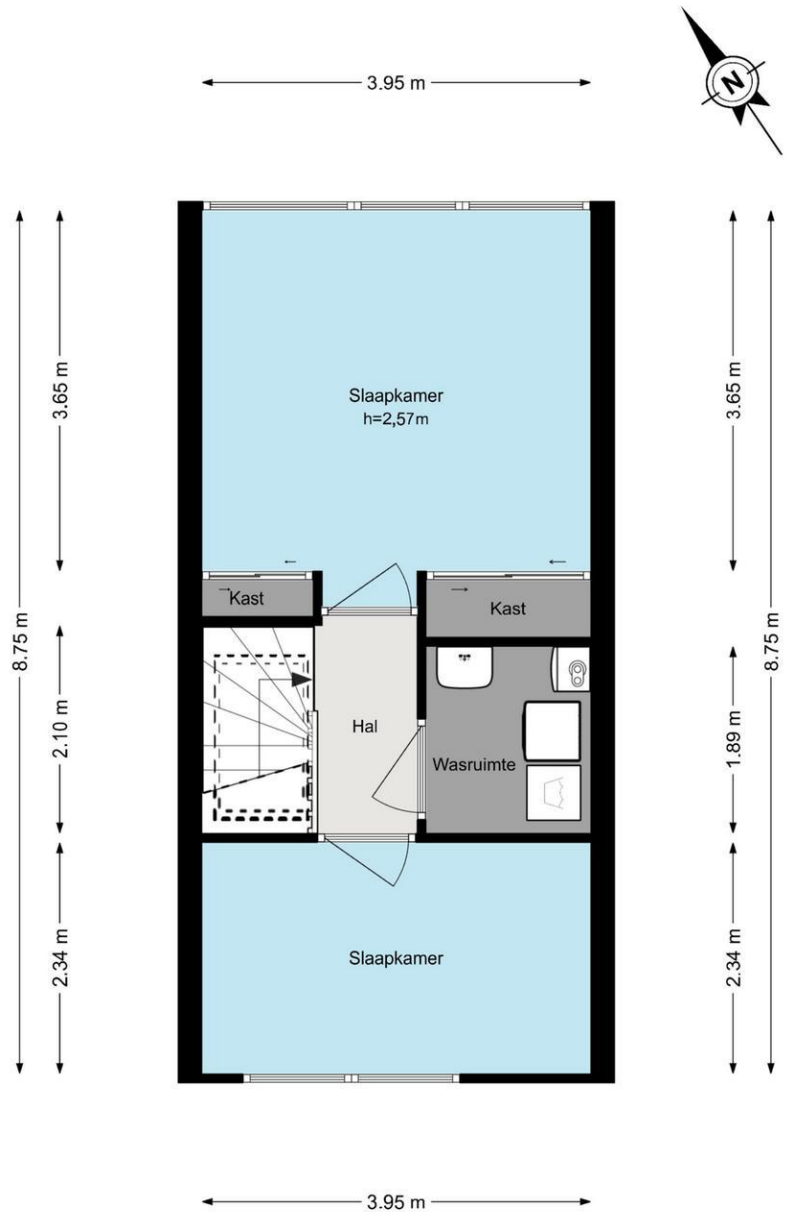


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

Plattegrond

IJburglaan 753 - Amsterdam
Derde verdieping

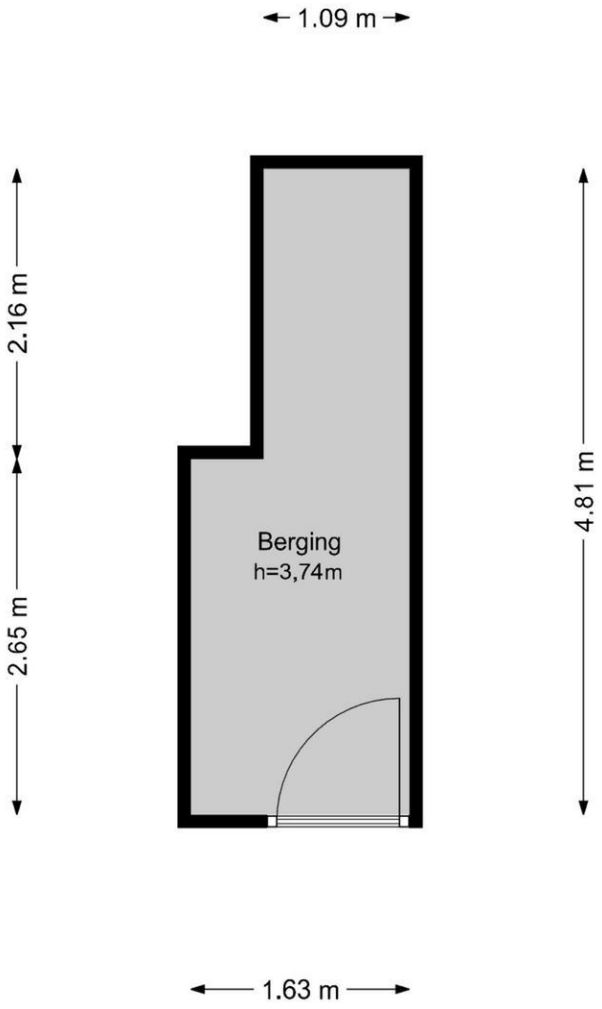


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

Plattegrond

IJburglaan 753 - Amsterdam
Berging



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	☐	☒	☐	☐
– Wandplanken 1e verdieping in kleur muur	☒	☐	☐	☐
– Plafond inbouwluidsprekers in slaapkamers 3e	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
– Plisségordijnen 1e verdieping	☐	☐	☒	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
– Marmoleum	☒	☐	☐	☐

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.
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
– TV-meubel hangend	☐	☐	☒	☐
– Hoogslaper/stapelbed kinderkamers	☐	☐	☒	☐
– Vrij staande kledingkasten	☐	☐	☒	☐
– Werkplek en buro kasten	☒	☐	☐	☐

Keuken

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

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

NVM
funda

	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	☐	☐	☐	☒

Tuin

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
Beplanting in bakken	☐	☐	☒	☐
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	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐

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