PIMDEJONG
MAKELAARS



Wiborgeiland 139, 1014 ZC Amsterdam

Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.

MVA NVM vastgoedcert gecertificeerd funda

Wiborgeiland 139
AMSTERDAM

Omschrijving

In een fraai grachtenpand direct aan het water op het gewilde Wiborgeiland in de Houthavens ligt dit stijlvolle drielaags penthouse van 170 m² met een intiem privé dakterras op het zuidoosten.

Met hoogwaardige afwerking, een lift (plus separate fietsenlift), een eigen privé parkeerplaats in de onderbouw, extra berging, prachtige lichtinval en weids uitzicht over de Houthavens biedt dit penthouse een zeldzame combinatie van comfort, ruimte en locatie.

Wat direct opvalt naast alle nieuwbouwvoordelen zijn de imposante vide van bijna 6 meter hoog in de living en het beschutte dakterras dat naadloos aansluit op de woonkeuken. Dankzij de lage borstwering en royale glaspartijen geniet u vanuit de woonkamer van een prachtig, direct contact met het water. Het zonnige privé dakterras op het zuidoosten is ontworpen als een heerlijke, luwe buitenruimte en biedt een fantastisch vrij uitzicht over de stad en het vaarwater — de ideale plek voor een kop koffie in de ochtendzon of een ontspannen borrel in de avond.

Locatie & bereikbaarheid
Wiborgeiland is één van de zeven kunstmatige eilanden in de Houthavens: een duurzame, autoluwe, waterrijke en kindvriendelijke stadswijk aan het IJ met een indrukwekkende geschiedenis en een centrale ligging. De wijk ligt ingeklemd tussen het noordelijk deel van de Spaarndammerbuurt en het IJ, nabij de iconische Pontsteiger.
Wonen op het Wiborgeiland betekent de rust van ruimte, water en lucht, gecombineerd met het dynamische stadsleven op steenworp afstand. De Jordaan, het Westerpark, de Haarlemmerstraat en de NDSM-werf (via de pont) liggen allemaal binnen handbereik. De wijk herbergt creatieve bedrijvigheid, uitstekende scholen, een kinderdagverblijf, Theater Amsterdam en een breed scala aan bekende horeca zoals Boat & Co, Restaurant BAK, Vessel, Bar Hout en REM Eiland. Voor uw dagelijkse boodschappen wandelt u zo naar de Spaarndammerstraat.

Indeling
Derde verdieping
De lift komt uit op de galerij van de derde verdieping. Hier bevindt zich de representatieve entree met garderobe, hal, toilet en een zeer royale kamer aan de voorzijde. De kamer is momenteel ingericht als volwaardige slaap- en logeerkamer, maar leent zich door de ruime opzet en directe ligging bij de entree ook uitstekend als luxe executive home office en/of privé home gym (zie de alternatieve foto voor een impressie).

De aangrenzende living heeft een sfeervolle open haard, openslaande glazen deuren en een lage borstwering voor een optimaal uitzicht over de nieuwe gracht en de karakteristieke pakhuizen. De imposante vide van bijna 6 meter hoog zorgt voor een visuele verbinding met de erboven gelegen woonkeuken en creëert een zee van licht en een unieke ruimtelijke beleving.

Vierde verdieping
Via de vaste trap — stijlvol bekleed met hoogwaardig hout — bereikt u de grote open woonkeuken met aansluitende eethoek. Vanuit deze verdieping kijkt u prachtig weg over de open entresol richting de living eronder. Door de brede glazen pui vormt het dakterras een natuurlijke verlenging van het kook- en eetgedeelte. Een extra daklicht brengt rijk daglicht van boven en geeft deze verdieping nog meer volume en elan.

De luxe keuken beschikt over een ruim kookeiland met een inductiekookplaat inclusief geïntegreerde afzuiging en hoogwaardige inbouwapparatuur van Siemens (voorzien van Home Connect), waaronder een Quooker, twee ovens, een vaatwasser en twee koel-vriescombinaties.

Tweede verdieping
Op deze verdieping bevindt zich de slaaplaag met drie goed bemeten slaapkamers, twee badkamers

en een separaat tweede toilet. De royale master bedroom aan de achterzijde beschikt over een strakke vaste kastenwand en een luxe en-suite badkamer met inloopdouche en wastafel. Aan de voorzijde bevinden zich twee volwaardige kamers: één is momenteel ingericht als comfortabele slaapkamer en de ander als ruime werkkamer. Deze werkkamer kan echter uitstekend dienstdoen als volwaardige kinder- of logeerkamer (zie de alternatieve foto-impressie voor een inspirerende indeling als kinderkamer). De centrale badkamer is uitgerust met een inloopdouche, een vrijstaand ligbad en een dubbel wastafelmeubel.

Afwerking & Extra's
• Vloeren & Trap: Het gehele penthouse is afgewerkt met een hoogwaardige houten visgraatvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming; de trappen zijn stijlvol bekleed met bijpassend hout. De verdieping van de woonkeuken is voorzien van een strakke, onderhoudsvriendelijke gietvloer.
• Isolatie: Volledig geïsoleerd, turn-key opgeleverd met energielabel A.
• Berging & Parkeren: In de onderbouw beschikt u over een privéberging (ca. 6 m²), een externe fietsenberging én een eigen privé parkeerplaats in de ondergelegen garage.
• Duurzaamheid: Voldoet aan de 'Trias Energetica'-principes (hoge casco-isolatiewaarde, CO_2-arme energie via het stadswarmtenetwerk en zonnepanelen op het dak van het complex).

Kenmerken & Bijzonderheden
• Woonoppervlakte: 170 m²
• Buitenruimte: Intiem en beschut dakterras op het zuidoosten (ca. 9 m²) met vrij uitzicht
• Ligging: Penthouse aan twee zijden direct aan het water gelegen
• Architectuur: Imposante open entresol (bijna 6 meter hoog) met overvloedige lichtinval
• Privé parkeren: Eigen privé parkeerplaats in de ondergelegen afgesloten garage (vraagprijs € 50.000,- k.k.). Servicekosten voor de parkeerplaats bedragen € 87,84 per maand.
• Keuken: Luxe woonkeuken met kookeiland en Siemens Home Connect apparatuur
• Bouwjaar: 2021
• VvE: Gezonde en professioneel beheerde VvE 'Wiborg'. Servicekosten voor het appartement bedragen € 212,50 per maand en voor de parkeerplaats € 87,84 per maand. Ruim reservefonds aanwezig.

Erfpacht
• Huidig tijdvak: Loopt tot en met 15 oktober 2067. De huidige geïndexeerde canon bedraagt € 8.981,25 per jaar voor het appartement/berging en € 158,29 per jaar voor de parkeerplaats (fiscaal aftrekbaar in Box 1).
• Eeuwigdurende erfpacht: De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is reeds officieel geregeld en vastgelegd onder gunstige voorwaarden.
• Vastgelegde canon na 2067: De canon voor de periode ná 15 oktober 2067 is definitief vastgezet op een basisbedrag van € 3.225,77 per jaar voor de woning/berging en € 185,45 per jaar voor de parkeerplaats (uitsluitend onderhevig aan inflatie-indexering). Dit biedt maximale financiële zekerheid en sluit toekomstige grondprijsstijgingen uit.

Situated in an attractive canal-side townhouse directly on the water, on the sought-after Wiborg Island in Amsterdam's Houthavens district, this stylish three-level penthouse offers 170 m² of living space and an intimate private south-east-facing rooftop terrace.

Featuring high-quality finishes, a lift (as well as a separate bicycle lift), a private parking space in the underground garage, additional storage, beautiful natural light and sweeping views across the Houthavens, this penthouse offers a rare combination of comfort, space and location.
What immediately sets this property apart, in addition to all the advantages of modern new-build living, are the impressive double-height void of almost 6 metres in the living room and the sheltered rooftop terrace, which flows seamlessly from the open-plan kitchen. Thanks to the low parapet and

generous floor-to-ceiling glazing, the living room offers a wonderful, uninterrupted connection with the water.

The sunny, south-east-facing private rooftop terrace has been designed as a delightful, sheltered outdoor retreat, offering fantastic unobstructed views across the city and the waterways. It is the perfect place to enjoy a morning coffee in the sunshine or relax with an evening drink.

Location & Accessibility
Wiborg Island is one of seven man-made islands in the Houthavens: a sustainable, low-traffic, water-rich and family-friendly urban neighbourhood on the IJ waterfront, boasting an impressive history and a central location. The neighbourhood is nestled between the northern part of the Spaarndammerbuurt district and the IJ, close to the iconic Pontsteiger building.

Living on Wiborg Island means enjoying the peace and tranquillity of open space, water and fresh air, while remaining just moments away from the vibrant city centre. The Jordaan, Westerpark, Haarlemmerstraat and the NDSM wharf (accessible by ferry) are all within easy reach.

The neighbourhood is home to a thriving creative community, excellent schools, a nursery, Theater Amsterdam and a wide selection of well-known restaurants and bars, including Boat & Co, Restaurant BAK, Vessel, Bar Hout and REM Eiland. For everyday shopping, Spaarndammerstraat is just a short walk away.

Layout
Third Floor
The lift opens onto the gallery on the third floor. Here, you will find the impressive entrance hall, complete with a cloakroom, hallway, guest toilet and a particularly spacious room at the front of the property.

This room is currently arranged as a fully equipped bedroom and guest room. However, thanks to its generous proportions and convenient position next to the entrance, it would also lend itself perfectly to use as a luxurious executive home office and/or private home gym (please refer to the alternative photograph for an impression).

The adjoining living room features an atmospheric open fireplace, full-height glazed French doors and a low parapet, allowing for optimal views across the new canal and the characteristic former warehouses.

The impressive double-height void, measuring almost 6 metres, creates a visual connection with the open-plan kitchen above, flooding the space with natural light and creating a unique sense of openness and volume.

Fourth Floor
The elegant staircase, beautifully finished in high-quality timber, leads to the spacious open-plan kitchen and adjoining dining area.

From this floor, you can enjoy wonderful views across the open mezzanine towards the living room below. Thanks to the wide expanse of glass, the rooftop terrace forms a natural extension of the kitchen and dining area.

An additional rooflight allows abundant natural daylight to enter from above, further enhancing the sense of space and character on this floor.

The luxurious kitchen features a generous island with an induction hob and integrated extraction

system, complemented by high-end Siemens built-in appliances with Home Connect functionality. These include a Quooker boiling-water tap, two ovens, a dishwasher and two fridge-freezer combinations.

Second Floor
This floor accommodates the sleeping quarters, comprising three generously proportioned bedrooms, two bathrooms and a separate second toilet.

The spacious master bedroom at the rear features sleek, fitted wardrobes and a luxurious en-suite bathroom with a walk-in shower and washbasin.

At the front of the property are two further well-proportioned rooms: one is currently furnished as a comfortable bedroom, while the other is used as a spacious home office. The latter could easily be converted into a full-sized bedroom or children's room (please see the alternative artist's impression for an inspiring children's bedroom layout).

The main bathroom is fitted with a walk-in shower, a freestanding bathtub and a double vanity unit.

Finishes & Additional Features
• Flooring & Staircase: Throughout most of the penthouse, high-quality wooden herringbone flooring has been installed, complemented by comfortable underfloor heating. The staircases are elegantly finished in matching timber. The kitchen floor features a sleek, low-maintenance poured resin finish.
• Insulation & Energy Efficiency: Fully insulated and delivered turnkey, with an A-rated energy performance certificate.
• Storage & Parking: The property benefits from a private storage unit of approximately 6 m² in the basement, a separate external bicycle storage facility and a dedicated private parking space in the underground garage.
• Sustainability: The building complies with the principles of the 'Trias Energetica', combining excellent building-envelope insulation, low-carbon energy supplied through the district heating network and solar panels installed on the roof of the complex.

Property Details & Key Features
• Living area: 170 m²
• Outdoor space: Intimate, sheltered south-east-facing rooftop terrace of approximately 9 m², offering unobstructed views.
• Location: Penthouse directly overlooking the water on two sides.
• Architecture: Impressive open mezzanine with a ceiling height of almost 6 metres and an abundance of natural light.
• Private parking: Dedicated parking space in the secured underground garage (asking price €50,000, buyer's costs). Monthly service charges for the parking space amount to €87.84.
• Kitchen: Luxurious open-plan kitchen with cooking island and Siemens Home Connect appliances.
• Year of construction: 2021.
• Owners' Association (VvE): Healthy and professionally managed Owners' Association, 'Wiborg'. Monthly service charges amount to €212.50 for the apartment and €87.84 for the parking space. The association maintains substantial financial reserves.

Ground Lease (Erfpacht)
• Current lease period: Runs until and including 15 October 2067. The current indexed annual ground rent amounts to €8,981.25 for the apartment and storage unit, and €158.29 for the parking space (tax-deductible under Box 1 of the Dutch income tax system).
• Perpetual ground lease: The conversion to a perpetual ground lease has already been formally arranged and contractually secured under favourable conditions.
• Ground rent fixed after 2067: The annual ground rent for the period after 15 October 2067 has

been definitively fixed at a base amount of €3,225.77 for the apartment and storage unit, and €185.45 for the parking space. These amounts will only be subject to inflation indexation. This provides maximum financial certainty and eliminates exposure to future increases in land value.

Wiborgeiland 139
AMSTERDAM

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Penthouse
Open portiek	Nee
Bouwjaar	2021

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	593 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	170 m^2

Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming geheel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

Wiborgeiland 139
AMSTERDAM

Foto's













Wiborgeiland 139
AMSTERDAM

Foto's













Wiborgeiland 139
AMSTERDAM

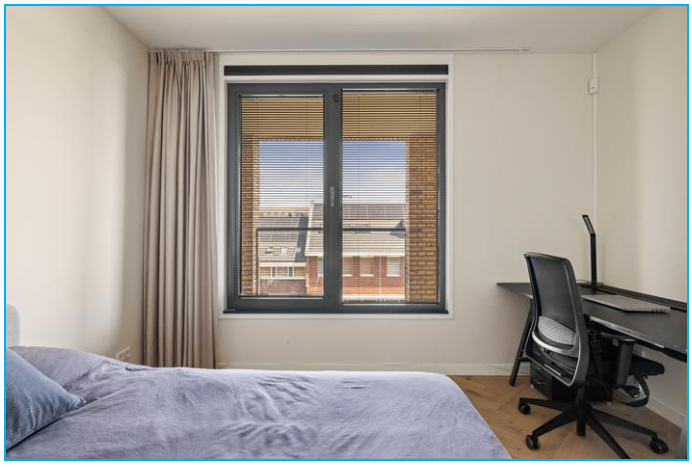
Foto's

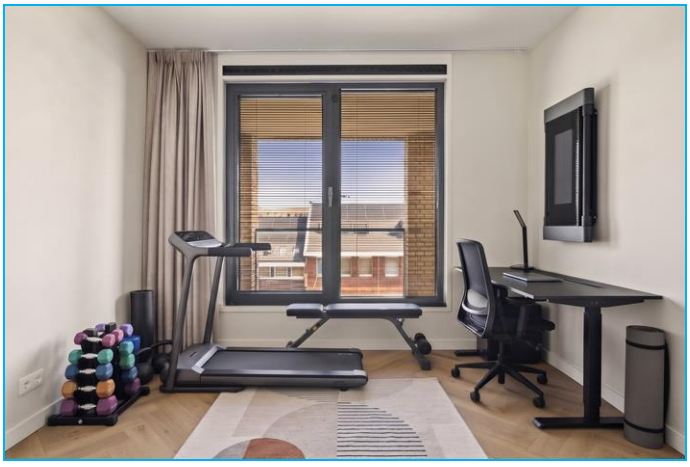






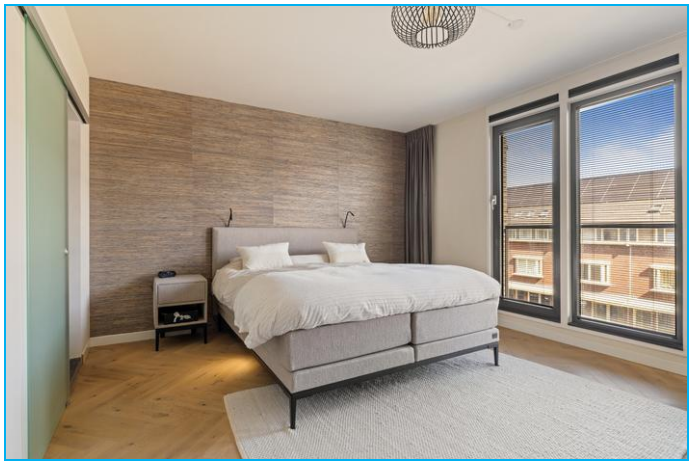




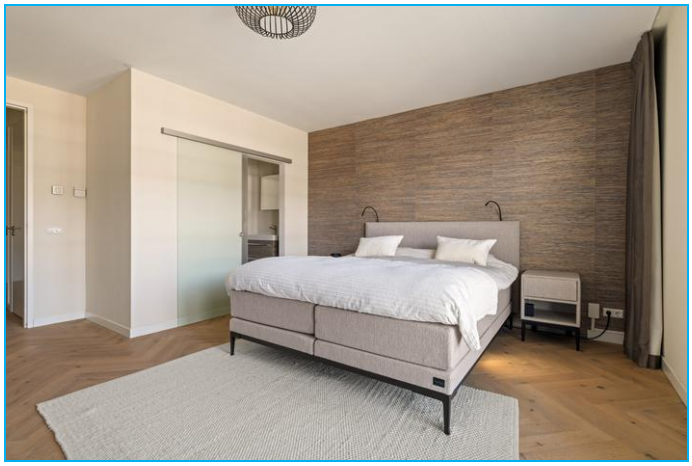


Wiborgeiland 139
AMSTERDAM

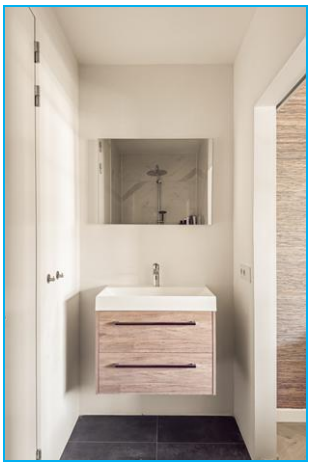
Foto's







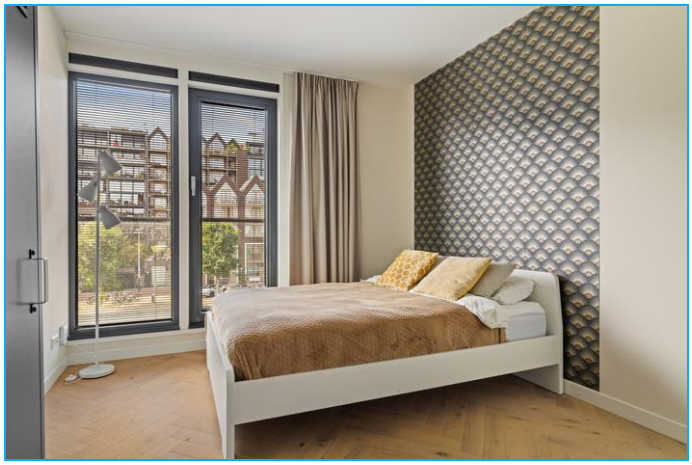


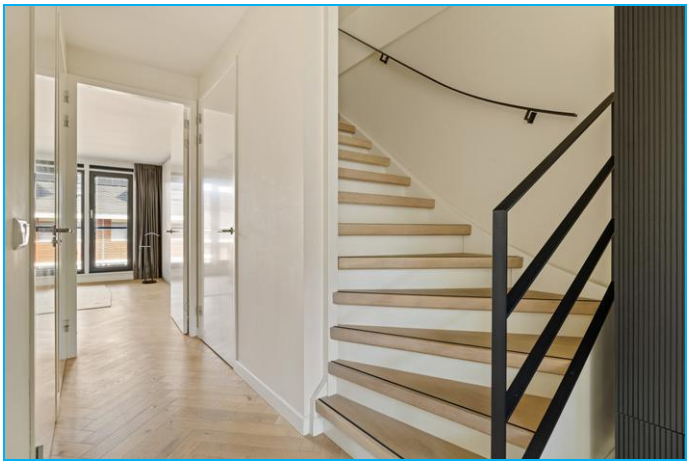




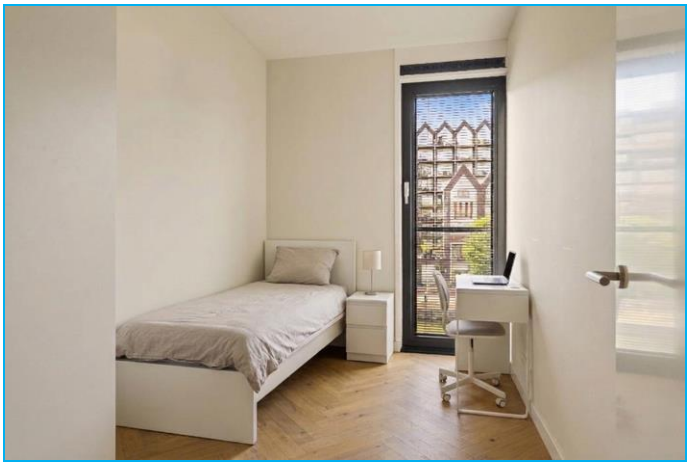
Wiborgeiland 139
AMSTERDAM

Foto's













Wiborgeiland 139
AMSTERDAM

Foto's













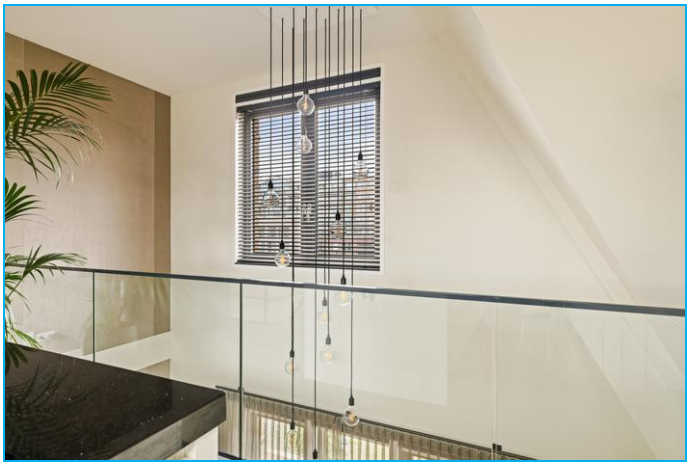
Wiborgeiland 139
AMSTERDAM

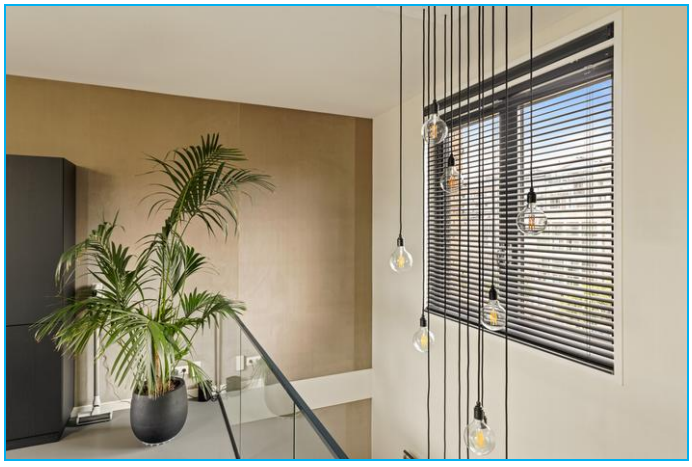
Foto's

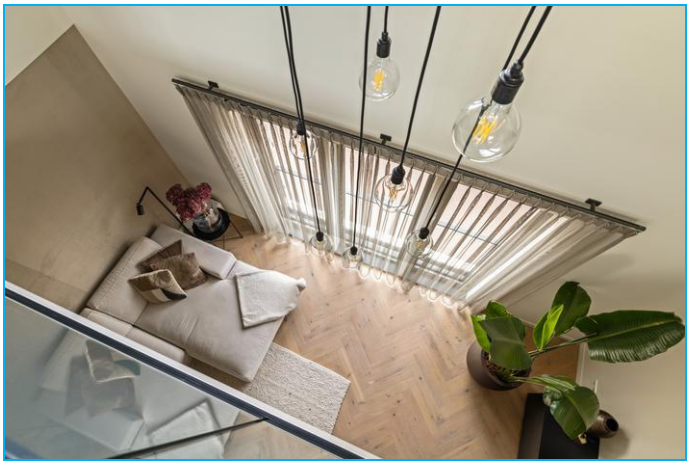












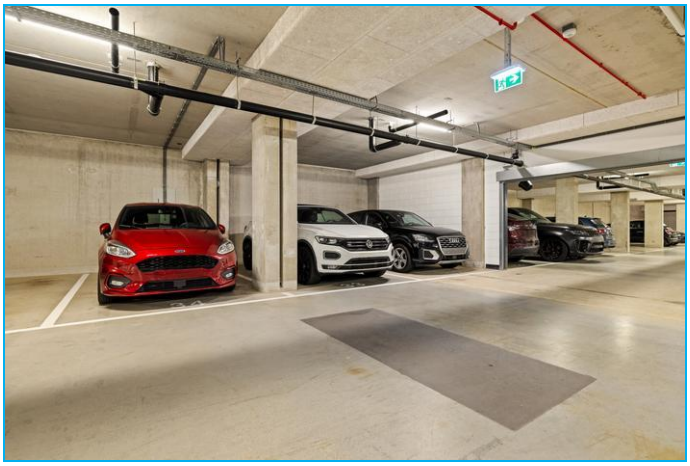
Wiborgeiland 139
AMSTERDAM

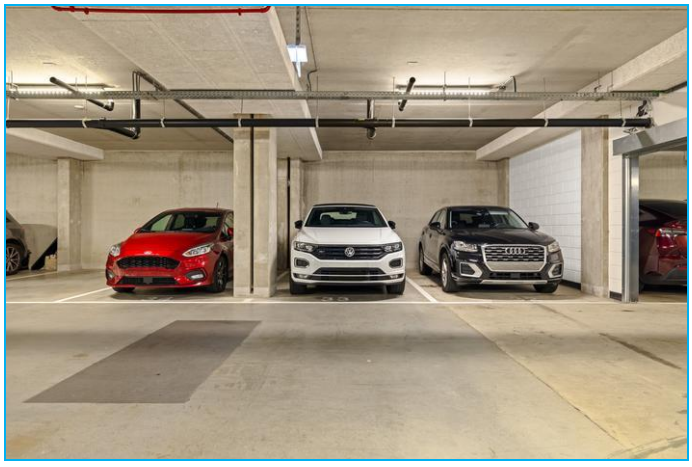
Foto's





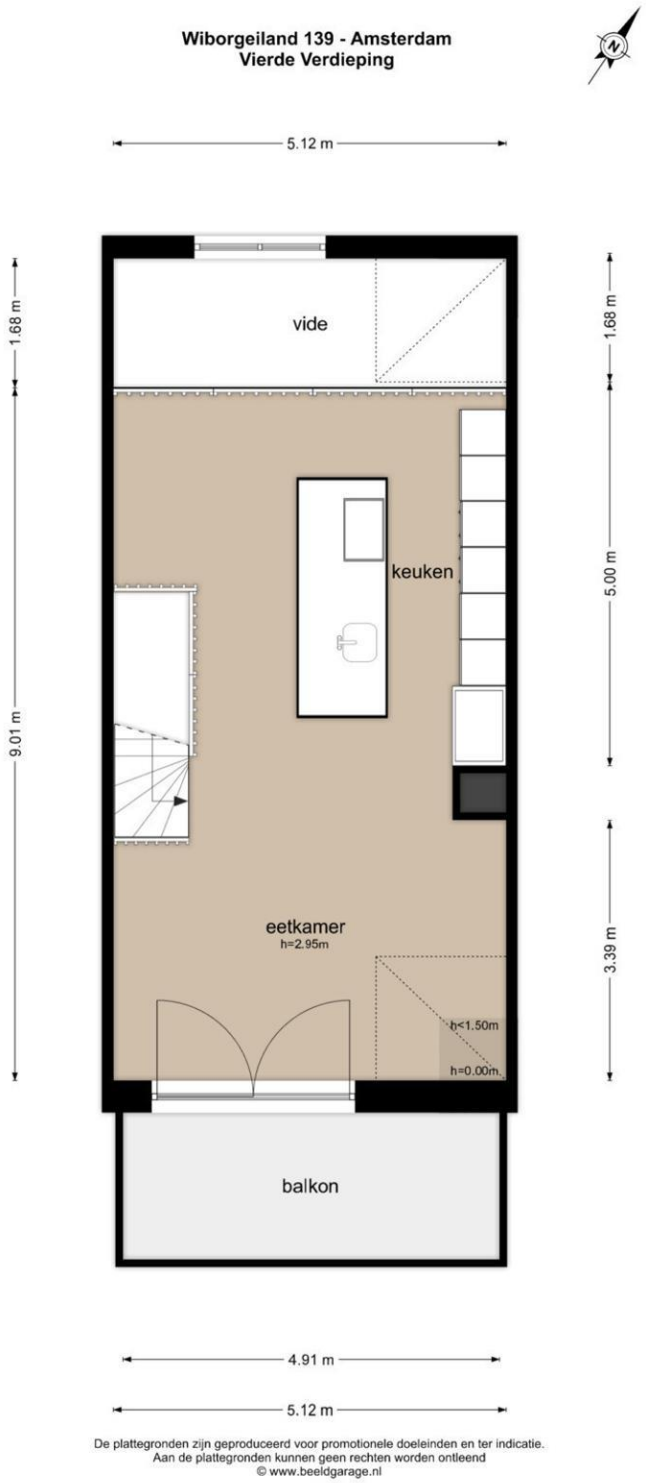






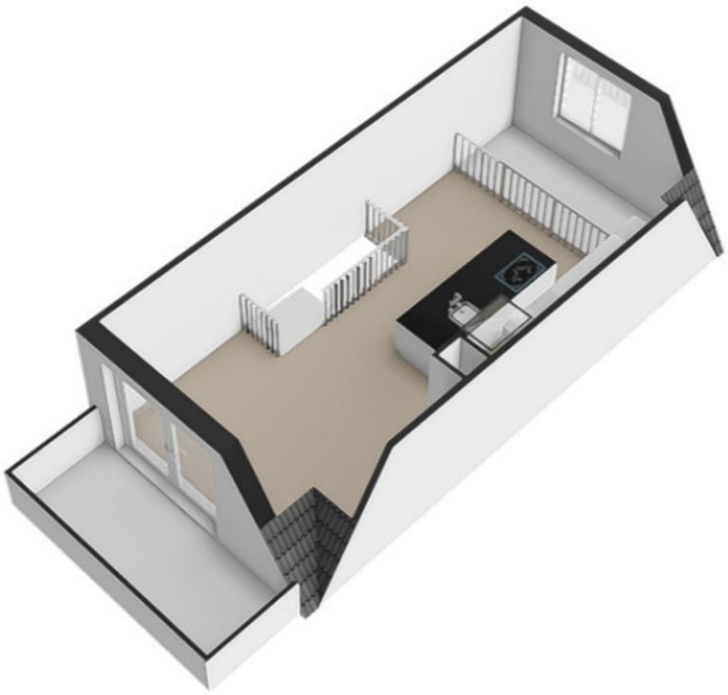


Wiborgeiland 139
AMSTERDAM

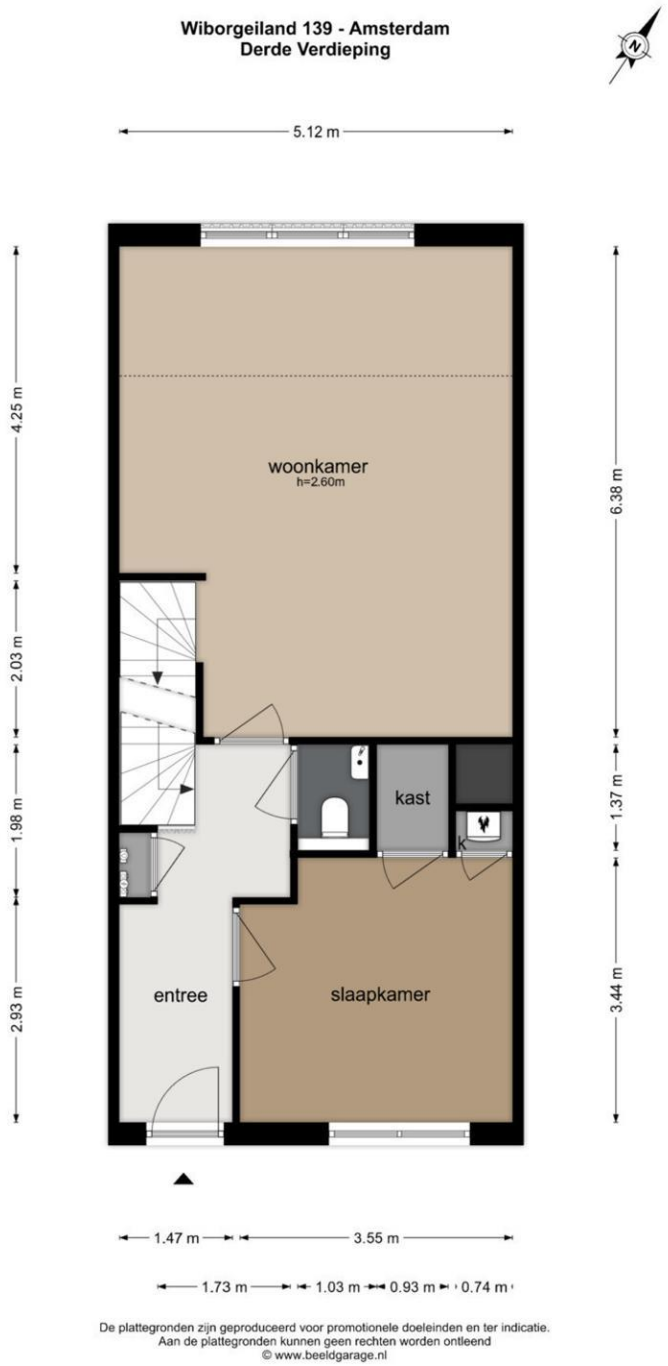


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldgarage.nl

Wiborgeiland 139
AMSTERDAM

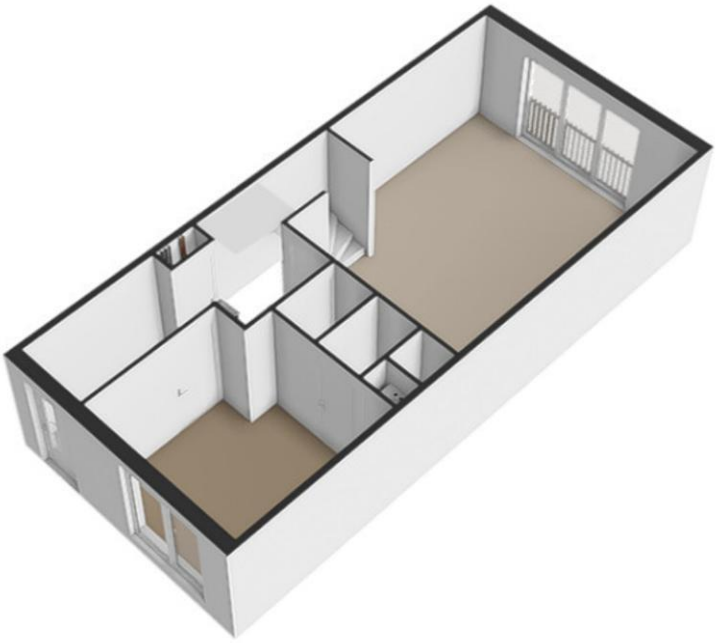


Wiborgeiland 139
AMSTERDAM

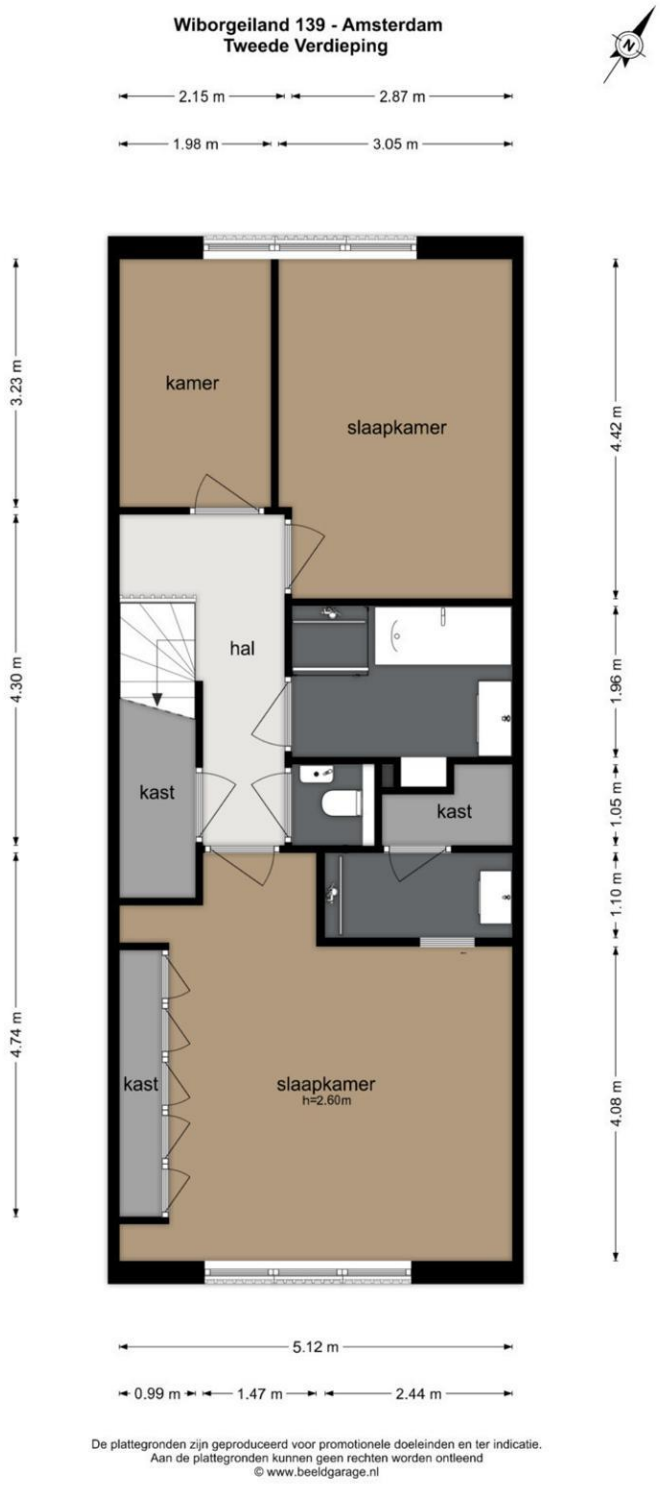


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldgarage.nl

Wiborgeiland 139
AMSTERDAM

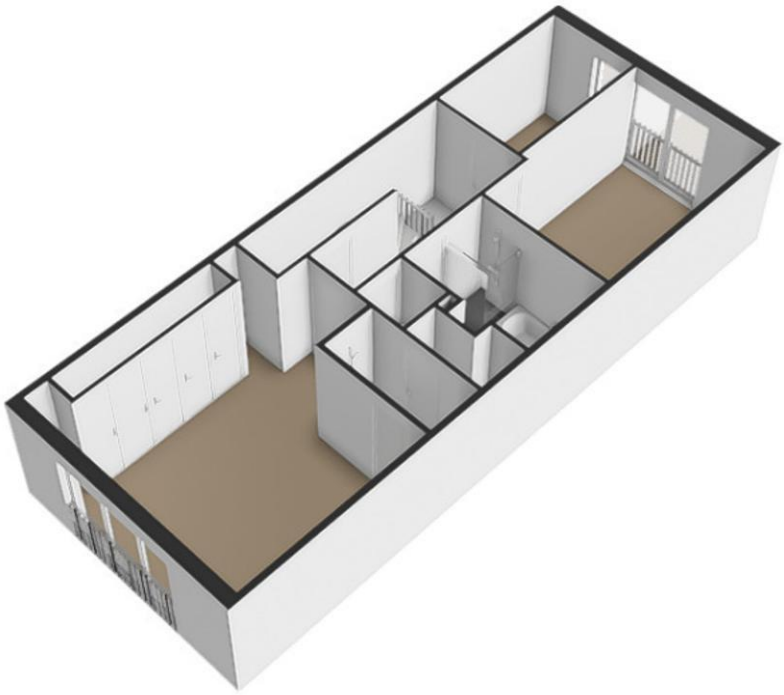


Wiborgeiland 139
AMSTERDAM



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

Wiborgeiland 139
AMSTERDAM



Wiborgeiland 139
AMSTERDAM



Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– kast op de overloop	☐	☐	☒	☐
– kastenwand in de master bedroom	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, 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	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐

– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Badkamer master bedroom	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Stadsverwarming	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

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:				
–				
–				

Algemene informatie voor u als koper van een woonhuis

Kosten koper (KK)
Gebruikelijk is dat bij verkoop van bestaande woningen de kosten van eigendomsoverdracht voor rekening komen van de koper. Deze eenmalige kosten bestaan uit:
- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten voor de leverings- en de hypotheekakte.

In de meeste gevallen zal de koper een hypotheek nodig hebben voor de aankoop van de woning. Deze kosten komen eveneens voor rekening van de koper en bestaan uit:
- Advieskosten die door uw hypotheekadviseur in rekening worden gebracht.
- Taxatiekosten voor het maken van een taxatierapport dat verlengd wordt door uw geldverstrekker.

Waarborgsom/bankgarantie
In de koopakte zal een artikel worden opgenomen omtrent de waarborgsom. Het is gebruikelijk dat u als koper een waarborgsom of een bankgarantie stelt ter grootte van 10 % van de koopsom binnen 4 weken na het sluiten van de koopovereenkomst dit ter nakoming van uw verplichtingen gesteld in de koopovereenkomst.

De levering
In de koopovereenkomst zal een uiterlijke datum opgenomen worden omtrent de levering van het woonhuis. De levering zal altijd geschieden leeg en ontruimd behoudens de mee verkochte roerende zaken, tenzij anders vermeld. U kunt hierbij denken aan een verhuurd woonhuis.

Baten en lasten
De baten en lasten komen voor rekening van koper met ingang van de datum van feitelijke levering. De lopende baten en lasten welke rusten op het woonhuis worden naar rato verdeeld.

Verzekeringen
Vanaf de datum dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (sleutel overdracht) draagt u als koper het risico van de woning. Dit betekent dat u het huis verzekerd dient te hebben. U moet hierbij denken aan een opstal-, inboedel- en een aansprakelijkheidsverzekering. Onze hypotheek- en assurantie adviseurs kunnen u hierbij uiteraard deskundig en vrijblijvend adviseren.

Drie dagen bedenktijd
U, als koper (natuurlijk persoon), heeft het recht een koopovereenkomst zonder opgave van reden te ontbinden. Dit recht heeft u gedurende 3 dagen na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst.

Keuze notaris
Zowel het opmaken van de koopovereenkomst als de leveringsakte zullen plaatsvinden bij een door de koper aan te wijzen notaris. Deze notaris dient gevestigd te zijn in de woonplaats of binnen een straal van 5 km van het verkochte object.
Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopende makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van € 0,15 per/km.

De 10 meest gestelde vragen

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

3. 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 u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de 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 bied procedure te

wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

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

Meer informatie?

PIMDEJONG
MAKELAARS

adres : postbus 36112 1020 MC AMSTERDAM
tel : 020 7729669
email : info@pimdejongmakelaars.nl
website : www.pimdejongmakelaars.nl