

Strandeilandlaan 155, 1087 VW Amsterdam

Vraagprijs € 850.000,- k.k.

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

Omschrijving

BEN te koop!

Strandeilandlaan 155
1087 VW Amsterdam

English version below

Heerlijk en luxe herenhuis van ca. 134 m² met prachtig vrij uitzicht over het water, 4 slaapkamers en een fijn ruim dakterras.
Wat een bijzonder compleet en comfortabel familiehuis! Gelegen op het populaire Centrumeiland van IJburg, met een prachtig vrij uitzicht over het IJmeer en de omliggende natuur. De woning beschikt over circa 134 m² woonoppervlakte, is zeer courant ingedeeld met 4 slaapkamers en maar liefst drie badkamers. Daarnaast heeft de woning een balkon met ochtend- en middagzon en een heerlijk ruim dakterras. Een sfeervolle plek om op zwoele zomerse avonden te vertoeven.

Optioneel is achter de woning een eigen overdekte parkeerplaats met laadpunt te koop.

Kortom, een heerlijke plek voor wie luxe, ruimte en natuur wil combineren met de stad binnen handbereik!

Indeling:
Begane grond
Via de eigen entree bereikt u de eerste ruime kamer met een plafondhoogte van circa 3,20 m. Deze verdieping is momenteel ingericht als werkkamer, maar biedt ook mogelijkheden voor een vierde slaapkamer, zelfstandige slaapverdieping of werken aan huis. De aanwezige luxe badkamer en het separate toilet maken de ruimte extra veelzijdig.
Aan de achterzijde bevinden zich de technische ruimte met warmtepomp en boiler, de wasmachine- en drogeraansluitingen en de directe toegang tot de binnentuin en optioneel de overdekte privé parkeerplaats met laadpaal.

Eerste verdieping
De lichte woonverdieping beschikt over een sfeervolle woonkamer en moderne open keuken met eetgedeelte. Schuifdeuren geven toegang tot het zonnige balkon op het zuidoosten, met vrij uitzicht over het water en de natuur. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koel-vriescombinatie en twee ovens, waarvan één met stoomfunctie. De elektrische haard vormt een sfeervolle afscheiding tussen keuken en woonkamer. In de woonkamer zorgt de houten op maat gemaakte kast voor sfeer en biedt het ook veel opbergruimte. Via grote schuifdeuren bereikt u het ruime dakterras aan de achterzijde, met uitzicht op de gezamenlijke binnentuin!

Tweede verdieping
De tweede verdieping is ingericht als comfortabele slaapverdieping met drie ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over een diepe inbouwkast, garderobewand en een eigen badkamer met douche, wastafel en toilet. Daarnaast is er een tweede, complete badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. Op de overloop bevindt zich volop kastruimte, waaronder een diepe kast met de WTW-/ventilatieapparatuur.

Buitenruimtes

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

De woning beschikt over twee aantrekkelijke buitenruimtes: een zonnig balkon op het zuidoosten met vrij uitzicht over het IJmeer en de Diemer Vijfhoek, en een ruim dakterras aan de keuken met uitzicht op de afgesloten gezamenlijke binnentuin, ideaal om buiten te eten en te ontspannen terwijl kinderen veilig kunnen spelen. Het dakterras is gelegen op het noordwesten. Tevens is er een gezamenlijke fietsenstalling en een eigen opbergkast. Optioneel: een eigen overdekte parkeerplaats met laadpunt

De ligging: Het leven op IJburg – ruimte, natuur en stad binnen handbereik.
Strandeilandlaan 155 ligt centraal op het ruim opgezette en kindvriendelijke Centrumeiland. Omringd door water ademt IJburg een ontspannen, maritieme sfeer. De gezellige jachthaven met diverse horecagelegenheden vormt een geliefde ontmoetingsplek.
Voor recreatie is er volop keuze: het stadsstrand, het Theo van Goghpark en het uitgestrekte Diemerpark met wandel-, fiets- en sportroutes, strand en diverse sportverenigingen. Ook Muiden is per fiets goed bereikbaar.
IJburg is bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen, met volop basisscholen, kinderopvang, speeltuinen en middelbaar onderwijs. Het nabijgelegen winkelcentrum biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en verswinkels. Ook aan horeca geen gebrek, met gezellige restaurants, cafés en terrassen aan het water.
De bereikbaarheid is uitstekend. Met tram 26 bent u in circa 20 minuten op Amsterdam Centraal. Met de fiets bent u in ongeveer 20 minuten in Amsterdam Oost. Buslijnen 66 en 360 verbinden IJburg met Zuidoost en de Arena. Met de auto zijn de A10, A1, A2 en A9 snel bereikbaar en ook Schiphol ligt op korte afstand. Daarnaast is er een pontverbinding voor fietsers en voetgangers tussen Zeeburgereiland en het Oostelijk Havengebied.

Kenmerken:
- Heerlijk ruim en luxe herenhuis van ca. 134 m²;
- Bouwjaar 2021, alles gloednieuw en instapklaar!
- Vrij uitzicht over het water en natuur;
- Courante indeling met 4 slaapkamers en maar liefst 3 badkamers:
- Sfeervolle elektrische haard op de woonverdieping;
- Mogelijkheid voor een fijne thuiswerkplek of eigen verdieping voor bijvoorbeeld een au-pair;
- Zonnig balkon op het zuidoosten met spectaculair vrij uitzicht over het water;
- Ruim dakterras aan de keuken met uitzicht op de gezamenlijke binnentuin;
- Moderne open keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Afgesloten gezamenlijke binnentuin;
- Gezonde, professioneel beheerde VvE 'Het Strandhuis', opgericht in 2021, met 11 leden; De servicekosten bedragen € 197,--per maand;
- Het betreft een eeuwigdurend recht van erfpacht (AB 2016) en de jaarlijkse canon bedraagt € 3662,61 (aftrekbaar IB);
- Met energielabel A++++, tien zonnepanelen, WTW-installatie en MV, warmtepomp en vloerverwarming en -koeling is ook aan duurzaamheid en comfort gedacht.
- Optioneel een eigen overdekte parkeerplaats met elektrisch laadpunt te koop. De vraagprijs bedraagt € 40.000,-- k.k. De servicekosten bedragen € 12,- per maand.

Vraagprijs woonhuis: €850.000,-- k.k.
Oplevering: in overleg.

Kom snel kijken! Deze woning is absoluut een bezichtiging waard! Ervaar zelf de ruimte, het comfort en de unieke mogelijkheden.
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

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

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.

****

AM for sale!

Strandeilandlaan 155
1087 VW Amsterdam

Luxurious townhouse of approx. 134 m² with stunning unobstructed views over the water, 4 bedrooms and a spacious roof terrace.
What an exceptionally complete and comfortable family home! Located on IJburg's popular Centrumeiland, with beautiful open views over the IJmeer and the surrounding nature. The house offers approx. 134 m² of living space and a highly practical layout with 4 bedrooms and no fewer than three bathrooms. It also features a balcony that catches the morning and afternoon sun, and a generous roof terrace – a lovely spot to while away warm summer evenings.

A private covered parking space with EV charging point behind the house is optionally available.

In short: a wonderful home for anyone looking to combine luxury, space and nature with the city within easy reach!

Layout:
Ground floor
The private entrance leads to the first spacious room, with a ceiling height of approx. 3.20 m. This floor is currently used as a study, but is equally suitable as a fourth bedroom, a self-contained bedroom floor or a space for working from home. The luxurious bathroom and separate toilet make it particularly versatile.
At the rear are the utility room with heat pump and hot-water cylinder, the washing machine and dryer connections, and direct access to the communal courtyard garden and the optional private covered parking space with charging point.

First floor
The bright living floor comprises an inviting living room and a modern open-plan kitchen with dining area. Sliding doors open onto the sunny south-east-facing balcony, with open views over the water and nature.
The kitchen is fitted with high-end built-in appliances, including a Quooker boiling-water tap, an induction hob with integrated extraction, a dishwasher, a fridge-freezer and two ovens, one with a steam function. An electric fireplace forms an attractive divide between kitchen and living room. In the living room, a bespoke wooden cabinet adds warmth and provides plenty of storage. Large sliding doors lead to the spacious roof terrace at the rear, overlooking the communal courtyard garden.

Second floor
The second floor is laid out as a comfortable bedroom floor with three generous bedrooms. The master bedroom features a deep built-in wardrobe, a wall of wardrobes and an en-suite bathroom with shower, washbasin and toilet. There is also a second, fully equipped bathroom with bath, shower, double washbasin and toilet. The landing offers ample storage, including a deep cupboard housing the heat-recovery ventilation unit.

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

Outdoor space
The home has two attractive outdoor spaces: a sunny south-east-facing balcony with unobstructed views over the IJmeer and the Diemer Vijfhoek nature area, and a spacious north-west-facing roof terrace off the kitchen, overlooking the enclosed communal courtyard garden – ideal for dining outdoors and relaxing while the children play safely. There is also a shared bicycle storage room and a private storage unit.

Optional: a private covered parking space with EV charging point.

Location: life on IJburg – space, nature and the city within easy reach
Strandeilandlaan 155 is centrally located on the spacious, child-friendly Centrumeiland. Surrounded by water, IJburg has a relaxed, maritime atmosphere. The lively marina, with a variety of restaurants and cafés, is a popular meeting place.
There is plenty to do: the city beach, Theo van Goghpark and the extensive Diemerpark with walking, cycling and sports routes, a beach and various sports clubs. Muiden is also within easy cycling distance.
IJburg is particularly attractive for families, with plenty of primary schools, childcare facilities, playgrounds and secondary schools. The nearby shopping centre offers a wide range of shops, supermarkets and specialist food stores, and there is no shortage of restaurants, cafés and waterside terraces.
Transport links are excellent. Tram 26 takes you to Amsterdam Central Station in about 20 minutes, and Amsterdam-Oost is around 20 minutes by bike. Bus lines 66 and 360 connect IJburg with Amsterdam Zuidoost and the Johan Cruijff ArenA. By car, the A10, A1, A2 and A9 motorways are quickly accessible, and Schiphol Airport is a short drive away. A ferry for cyclists and pedestrians also connects Zeeburgereiland with the Eastern Docklands.

Key features:

- Spacious, luxurious townhouse of approx. 134 m²;
- Built in 2021 – as good as new and ready to move into;
- Unobstructed views over the water and nature;
- Practical layout with 4 bedrooms and no fewer than 3 bathrooms;
- Atmospheric electric fireplace on the living floor;
- Ideal for a home office or a separate floor for, for example, an au pair;
- Sunny south-east-facing balcony with spectacular open views over the water;
- Spacious roof terrace off the kitchen, overlooking the communal courtyard garden;
- Modern open-plan kitchen with high-end built-in appliances;
- Enclosed communal courtyard garden;
- Healthy, professionally managed owners' association (VvE 'Het Strandhuis'), established in 2021, with 11 members; service charges are € 197 per month;
- Perpetual leasehold (AB 2016); the annual ground rent is € 3,662.61 (deductible for Dutch income tax purposes);
- Energy label A++++, ten solar panels, heat-recovery and mechanical ventilation, a heat pump and underfloor heating and cooling – designed for sustainability and comfort;
- Optional: a private covered parking space with EV charging point for sale. Asking price € 40,000 k.k. (buyer's costs); service charges € 12 per month.

Asking price house: € 850,000 k.k. (buyer's costs)
Asking price parking space: € 40,000 k.k. (buyer's costs)
Transfer: by mutual agreement.

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

Come and see it soon! This home is well worth a viewing – experience the space, comfort and unique possibilities for yourself.
Contact your own NVM estate agent or our office to arrange a viewing.

This information has been compiled by us with due care. However, we accept no liability whatsoever for any incompleteness, inaccuracy or otherwise, or for the consequences thereof. All stated dimensions and surface areas are indicative. The buyer has their own duty to investigate all matters that are of importance to them. With regard to this property, the estate agent acts as adviser to the seller. We recommend engaging a qualified (MVA) estate agent to guide you through the purchase process. If you have specific requirements regarding the property, we advise you to make these known to your purchasing agent in good time and to investigate them independently or have them investigated. If you do not engage a qualified representative, you are deemed by law to be sufficiently knowledgeable to oversee all matters of importance. The NVM terms and conditions apply.

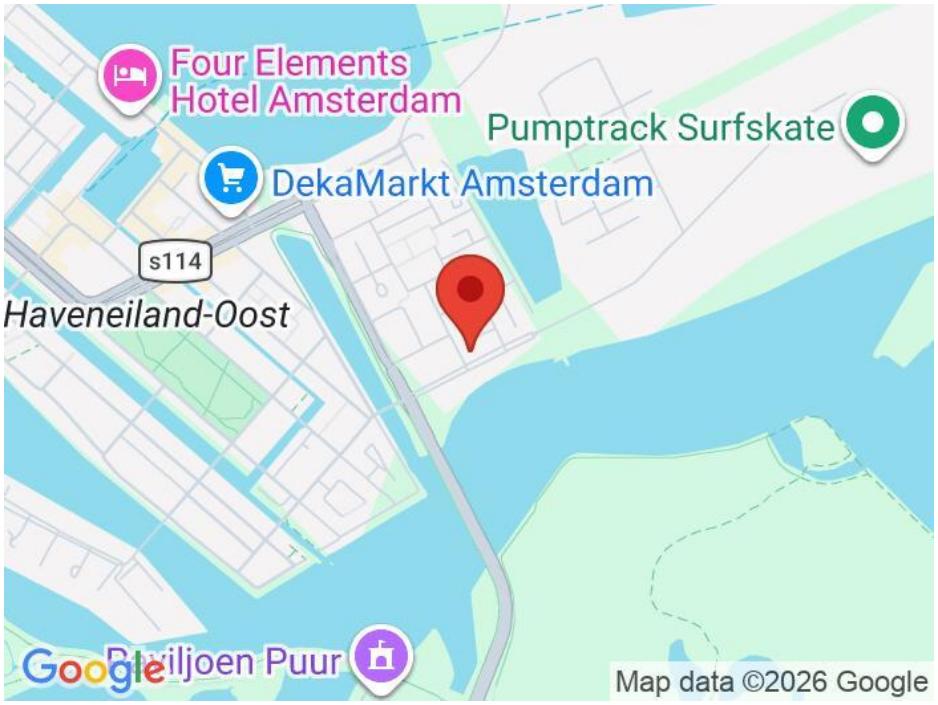
Makelaarskantoor BEN
Keizersgracht 555
1017 DR, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

Kenmerken

Vraagprijs	:	€ 850.000,00
Soort	:	Woonhuis
Type woning	:	Tussenwoning
Aantal kamers	:	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	509 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	134 m^2
Soort woning	:	Herenhuis
Bouwjaar	:	2021
Ligging	:	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	:	Zonneterras
Hoofdtuin		Zonneterras
Garage	:	Parkeerplaats (6 bij 5 cm)
Energielabel	:	A++++
Verwarming	:	Stadsverwarming
Voorzieningen		Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Prive dakterras

Locatie

Strandeilandlaan 155
1087 VW 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











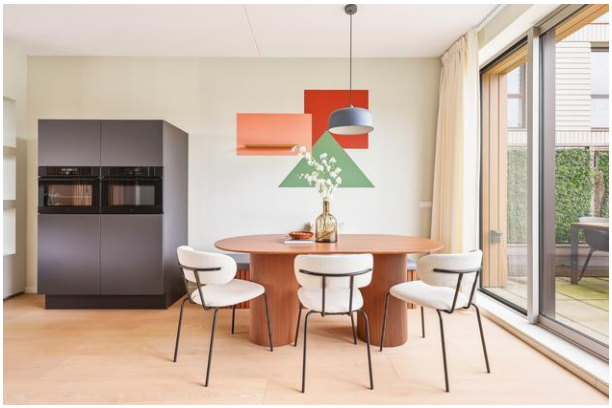






Makelaarskantoor BEN
Keizersgracht 555
1017 DR, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

Foto's

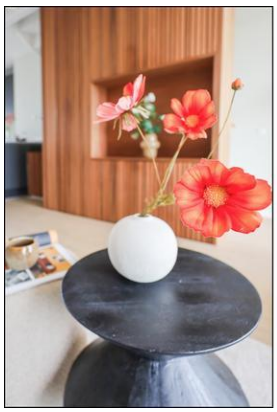














Makelaarskantoor BEN
Keizersgracht 555
1017 DR, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

Foto's









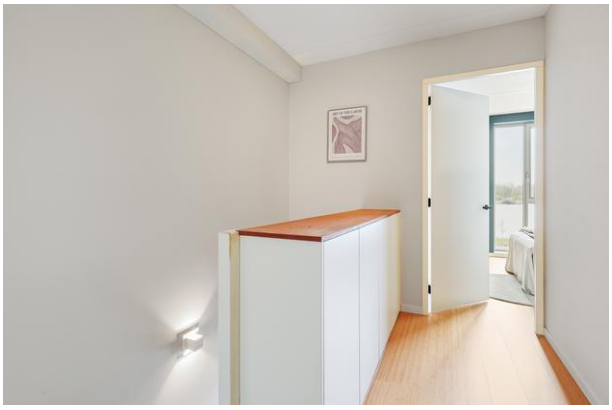






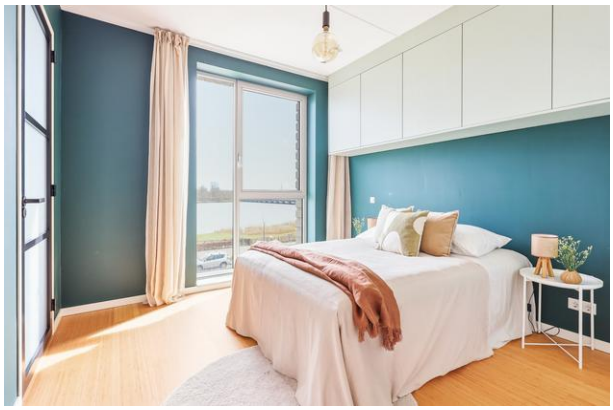
Makelaarskantoor BEN
Keizersgracht 555
1017 DR, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

Foto's

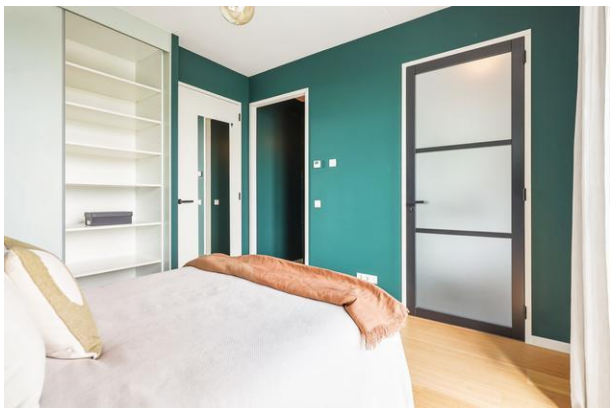












Makelaarskantoor BEN
Keizersgracht 555
1017 DR, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

Foto's



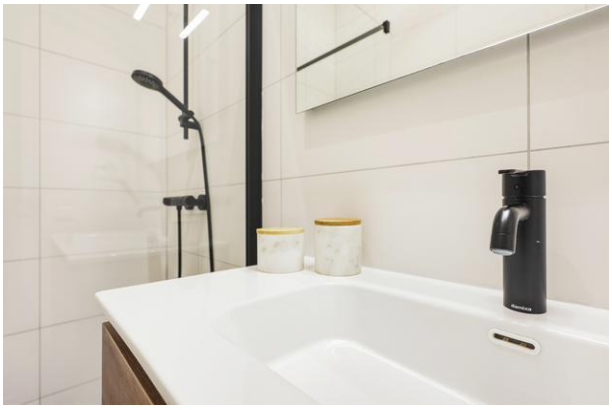







Makelaarskantoor BEN
Keizersgracht 555
1017 DR, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

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

Foto's

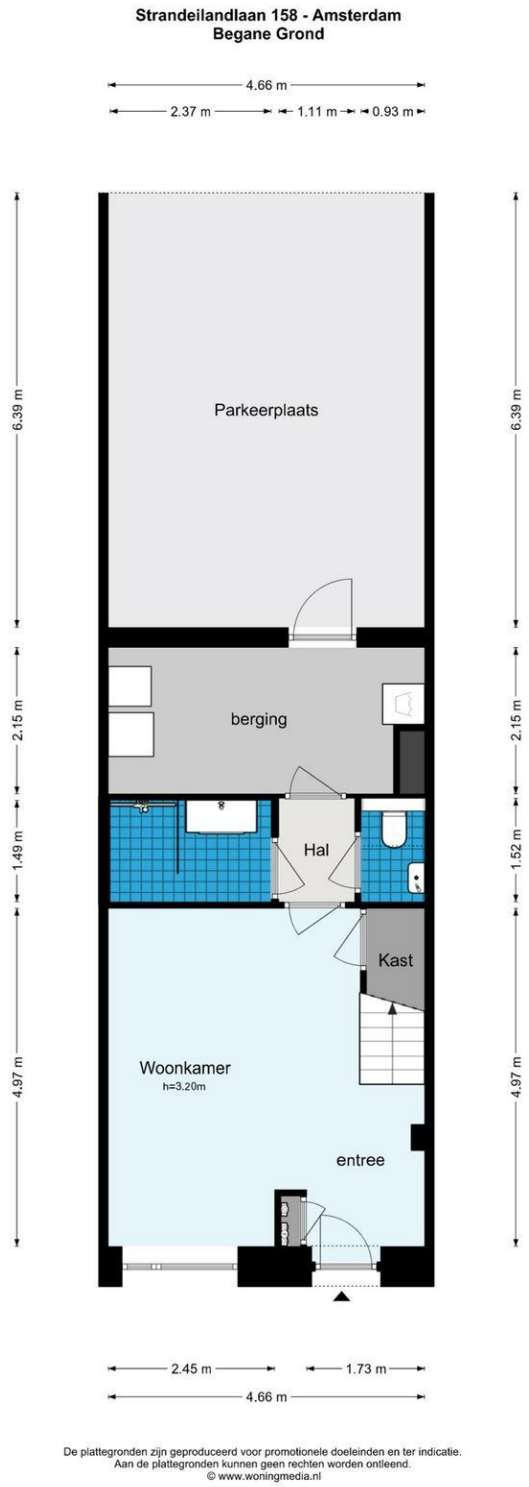






Makelaarskantoor BEN
Keizersgracht 555
1017 DR, AMSTERDAM
Tel: +31204202400
E-mail: info@benuwmakelaar.nl
www.benuwmakelaar.nl

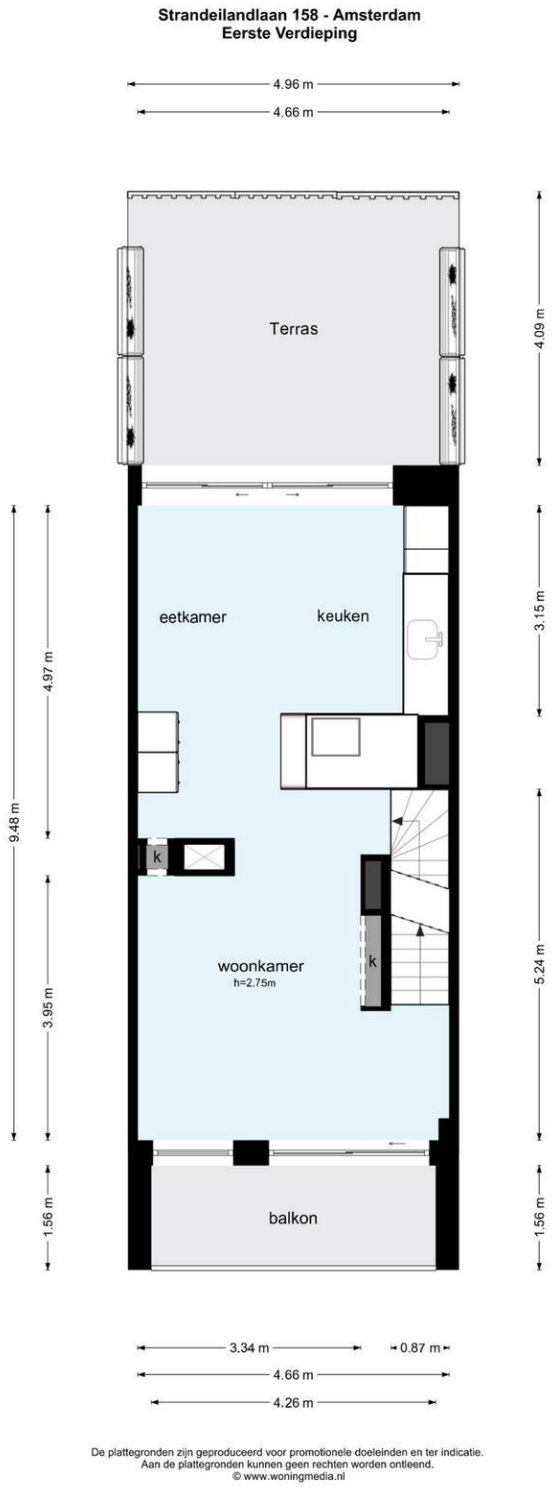
Plattegrond



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

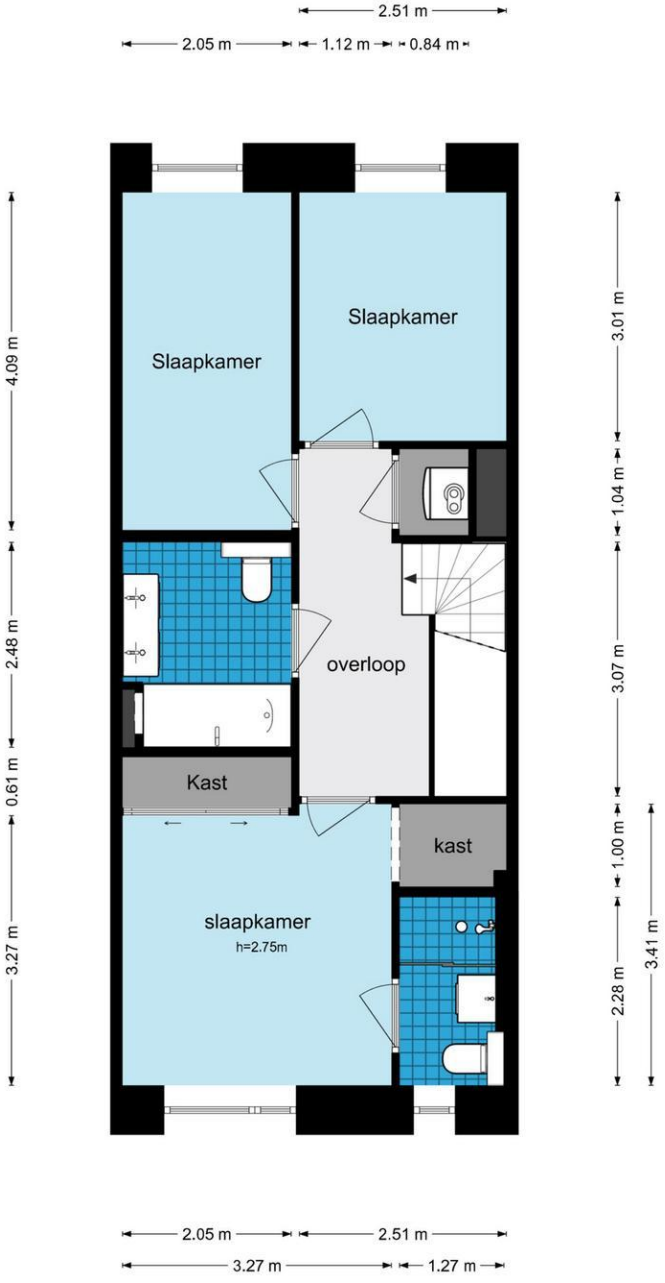


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

Plattegrond

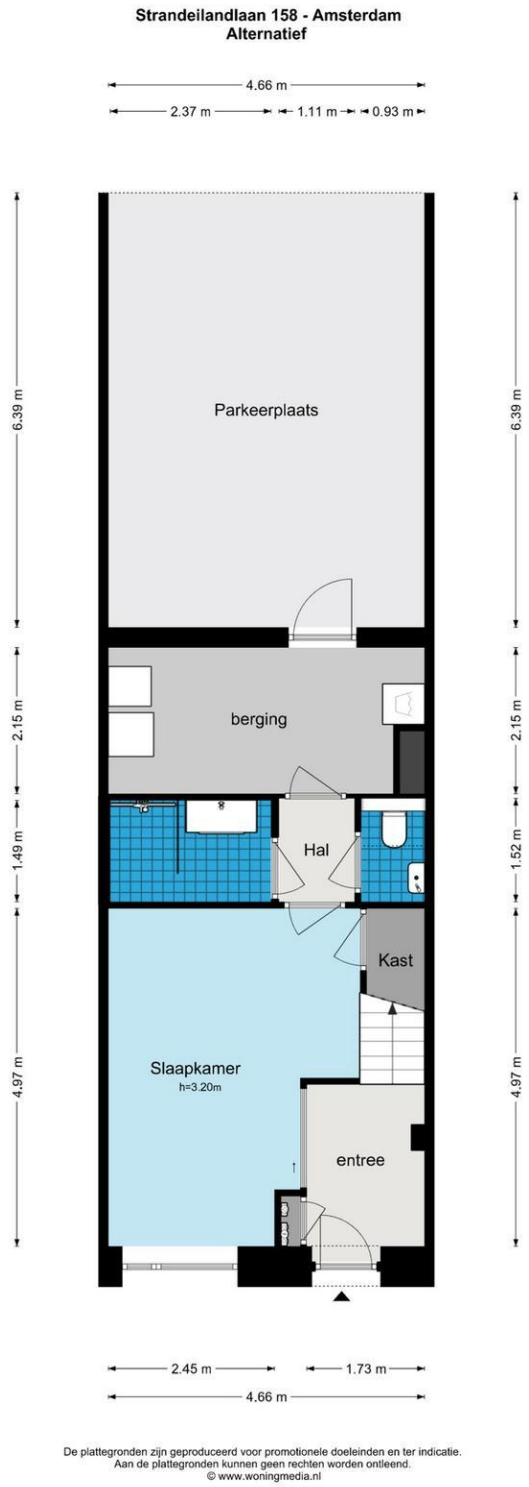
Strandeilandlaan 158 - Amsterdam
Tweede Verdieping



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

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

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

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

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

Keuken

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

Sanitair/sauna

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

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

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	☐	☐	☐	☒
– Aquacell waterontharder	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐

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

Tuin

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

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

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

MEEST GESTELDE VRAGEN OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden.
Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn.
Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.
Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het **Schriftelijkheidsvereiste**. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper

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

(en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen.
De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:
a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:
a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

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

12. Wat is de NVM No-Risk clausule?
Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.
Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

14. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?
Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:
a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.
Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

16. Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig?
Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen. Het energielabel is een rapport van enkele pagina's, opgesteld door een gecertificeerd energielabel adviseur. Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop van een woning, op enkele uitzonderingen na. Je NVM-makelaar kan je hierover meer vertellen. Het energielabel kan in je voordeel werken. Hoe energiezuiniger je woning is, hoe waardevoller je woning wordt. De NVM-makelaar kan je doorverwijzen naar een gecertificeerd energielabel adviseur.

Meer informatie?
Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.

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