



«Poeldijkstraat 345, 1059 VL Amsterdam»

Vraagprijs € 625.000,00 kosten koper



Omschrijving

TIP! Waar in Amsterdam heb je zoveel groen en zo weinig auto's om je heen, maar ben je toch zo dicht bij de reuring van de stad? Waar in Amsterdam heb je alle comfort van een nieuwbouwappartement en ook veel buitenruimte zowel privé als in het parkje? Nog één TIP, je woont straks op de grens met stadsdeel zuid en je woont nagenoeg aan het water. Genoeg TIP's. Kom maar gewoon kijken en laat je verrassen door dit lichte 3 kamer appartement van 76 m² (Nen 2580 gemeten) in de Westlandgracht buurt.

*** ENGLISH BELOW ***

De indeling is als volgt:

Via het mooi aangelegde groene parkje loop je de ruime centrale hal met dubbele schuifdeuren binnen. Direct na deze hal kom je bij de lift. Op de 3e verdieping is de entree van het appartement.

Dit energiezuinige drie kamer appartement heeft een prachtige woonkamer met een open keuken met zwarte greeploze keukenkastjes en een RVS aanrechtblad. Deze luxe keuken heeft inbouwapparatuur met o.a. een inductieplaat, een oven en een koelkast met vriezer. Er is ook een separate opbergruimte/installatieruimte en in de badkamer is de aansluiting voor de wasmachine. De woonruimte grenst direct aan de open keuken. Aan licht is er geen gebrek door de grote ramen die van plafond tot vloer doorlopen (plafondhoogte ca. 3 meter). Direct aan de woonkamer is het ruime balkon dat toegankelijk is door middel van een schuifpui. Er is een vrij uitzicht en hier kan je genieten van de avondzon (West gelegen) en zie je de gemeenschappelijke, goed onderhouden tuin rondom het gebouw en de Westlandgracht. In het gehele appartement ligt een prachtige gietvloer met vloerverwarming.

In de onderbouw is via de lift de (fietsen-) berging te vinden.

Bijzonderheden:

- Prachtig nieuwbouw appartement gelegen in een fraai aangelegd parkje;
- Eigen (fiets-) berging van ca. 6 m²;
- Mogelijkheid aanmeren van een boot;
- Volledig geïsoleerd, label A;
- In de gehele woning vloerverwarming;
- Mechanische ventilatie;
- Gebruiksoppervlakte wonen 76 m² (Nen rapport aanwezig);
- Professionele beheerder VvE;
- Servicekosten VvE appartement € 172,- per maand;
- Tuin in eigen beheer;
- Winnaar particuliere woonbeleving 2019 uitgeroepen door BNA (Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus).

Poeldijkstraat 345 - 1059 VL Amsterdam

TIP Makelaar
Poeldijkstraat 323
1059 VL, AMSTERDAM
Tel: 020 8208778
E-mail: info@tip.amsterdam
www.tip.amsterdam



Woonoppervlakte:

Conform NEN2580 meting bedraagt het in pandig gebruiksoppervlak 76 m².

De oppervlakte van de berging bedraagt 6 m².

De oppervlakte van het balkon bedraagt 14 m².

NB. De opgegeven oppervlakte is door een gespecialiseerd bedrijf gemeten conform NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

Omgeving:

Het gebouw ligt in een door de bewoners ontworpen park met moestuin, fruit- en notenbomen en een speeltuintje. Het parkje is in eigen beheer en is een heerlijke plek om te relaxen, te zonnen aan de gracht of voor kinderen om te spelen. In de nabije omgeving vind je het Hoofddorpplein, de Zeilstraat en de Amstelveenseweg met een groot aanbod aan winkels, café's en restaurants. Om er een paar te noemen, Lokaal van de Stad, Stadscafé van Mechelen, Foodbar 63, Ron's gastrobar en Gent aan de Schinkel. Op 5 minuten fietsen is het natuurgebied de Oeverlanden met Het Nieuwe Meer. Ook het prachtige Vondelpark en het Rembrandtpark liggen om de hoek. Naast dit vele groen in de omgeving ben je binnen 10 tot 15 minuten bij het WTC/de Zuidas, de Pijp en het Centrum. Daarnaast is het vliegveld Schiphol op slechts 10 minuten rijden met de auto.

Bereikbaarheid:

Het appartement is met de auto goed te bereiken (betaald parkeren voor de deur), ringweg west afslag S107 op 4 minuten afstand rijden en per openbaar vervoer uitstekend bereikbaar (halte voor de tramlijn 2 en buslijn N88 aan de Heemstedestraat en buslijn 15 op het Hoofddorpplein). Zowel de metrohaltes Heemstedestraat en Henk Sneevlietweg op 1 km afstand).

Winnaar gebouw van het jaar 2019:

Het Schetsblok is uitgeroepen door de BNA (Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus) tot Gebouw van het Jaar 2019 in de categorie particuliere woonbeleving. De jury prijst de mooie vormgeving, tijdloze uitstraling en de samenhang die is gerealiseerd binnen de enorme verscheidenheid aan woonwensen. Het Schetsblok is een flexibel woongebouw dat in mede opdrachtgeverschap is gerealiseerd.

Vereniging van Eigenaren:

De Vereniging van Eigenaren, genaamd "Vereniging van Eigenaars Schetsblok te Amsterdam", zorgt goed voor het woongebouw. De maandelijkse servicekosten bedragen € 172,- en omvatten onder andere reserveringen voor onderhoud, opstalverzekering en administratiekosten. Er is een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) aanwezig en het beheer van de VvE is in handen van Sturm en de Neeve VvE Beheer.



Eigendomssituatie:

Voortdurende recht van erfpacht t/m 1 september 2066 (Algemene Bepalingen 2000). De jaarlijkse canon verplichting bedraagt € 701,68 voor de periode 16 augustus 2025 t/m 15 augustus 2026.

Oplevering:

In huidige staat, leeg en ontruimd.

Notaris:

De koper heeft de keuze voor een Amsterdamse notaris welke een koopakte zal opstellen conform Amsterdams Model.

Op aanvraag beschikbaar:

- VvE stukken;
- Lijst van zaken;
- Vragenlijst;
- Akte van levering;
- Splitsingsakte.

Wacht niet langer en maak een vrijblijvende afspraak voor een bezichtiging!

Deze aanbiedingstekst is met de grootste zorg samengesteld op basis van door de verkoper (en/of derden) verstrekte informatie. Aan deze informatie kunnen noch jegens de makelaar, noch jegens de verkoper rechten worden ontleend.

*** ENGLISH ***

TIP! Where else in Amsterdam can you enjoy so much greenery and so few cars around you, yet still be so close to the vibrant energy of the city? Where in Amsterdam do you get all the comfort of a newly built apartment combined with generous outdoor space, both private and in the park? One more TIP: you will soon be living on the border of the South district and practically right by the water. Enough TIPS. Just come see it for yourself and be surprised by this bright 3-room apartment of 76 m² (measured according to NEN 2580) in the Westlandgracht neighbourhood.

Layout:

Through the beautifully landscaped green park, you enter the spacious central hall with double sliding doors. Directly after this hall, you will find the lift. The entrance to the apartment is on the 3rd floor.

This energy-efficient three-room apartment features a beautiful living room with an open kitchen equipped with handleless black cabinets and a stainless steel countertop. This luxurious kitchen includes built-in appliances such as an induction hob, an oven and a fridge-freezer. There is also a separate storage/utility room, and the bathroom contains the washing machine connection. The living space flows directly into the open kitchen. Natural light is

Poeldijkstraat 345 - 1059 VL Amsterdam

TIP Makelaar
Poeldijkstraat 323
1059 VL, AMSTERDAM
Tel: 020 8208778
E-mail: info@tip.amsterdam
www.tip.amsterdam



abundant thanks to the large floor-to-ceiling windows (ceiling height approx. 3 metres). The spacious balcony is directly accessible from the living room via sliding doors. It offers unobstructed views and is perfectly positioned to enjoy the evening sun (facing west), as well as the well-maintained communal garden surrounding the building and the Westlandgracht. The entire apartment is fitted with a beautiful poured floor with underfloor heating.

In the basement, accessible by lift, you will find the (bicycle) storage room.

Features:

- * Beautiful newly built apartment located in a lovely landscaped park
- * Private (bicycle) storage room of approx. 6 m²
- * Possibility to moor a boat
- * Fully insulated, energy label A
- * Underfloor heating throughout the apartment
- * Mechanical ventilation
- * Living area 76 m² (NEN report available)
- * Professionally managed Homeowners' Association (VvE)
- * Monthly service costs VvE: €172
- * Garden jointly managed by residents
- * Winner of the 2019 Private Residential Experience Award by the BNA (Royal Institute of Dutch Architects)

Living area:

According to the NEN2580 measurement, the internal usable floor area is 76 m².

The storage room measures 6 m².

The balcony measures 14 m².

Note: The stated area has been measured by a specialised company in accordance with NEN2580.

The measurement instruction ensures a more uniform way of determining usable area.

Surroundings:

The building is situated within a resident-designed park with a vegetable garden, fruit and nut trees, and a playground. The park is jointly maintained and offers a wonderful place to relax, sunbathe by the canal, or let children play. Nearby you'll find Hoofddorpplein, Zeilstraat and Amstelveenseweg, all offering a wide range of shops, cafés and restaurants. A few highlights include Lokaal van de Stad, Stadscafé van Mechelen, Foodbar 63, Ron's Gastrobar and Gent aan de Schinkel. The Oeverlanden nature reserve and Het Nieuwe Meer are just a 5-minute bike ride away. The beautiful Vondelpark and Rembrandtpark are also around the corner. Despite the abundance of greenery, you can reach the WTC/Zuidas, De Pijp and the city centre within 10 to 15 minutes. Schiphol Airport is a short 10-minute drive away.

Accessibility:

The apartment is easily accessible by car (paid parking in front of the building), with the A10 ring road Exit S107 just 4 minutes away. Public transport connections are excellent as well (tram line 2 and night bus N88 stop at Heemstedestraat, and bus line 15 at Hoofddorpplein). Metro stations Heemstedestraat and Henk Sneevlietweg are both 1 km away.

Poeldijkstraat 345 - 1059 VL Amsterdam

TIP Makelaar
Poeldijkstraat 323
1059 VL, AMSTERDAM
Tel: 020 8208778
E-mail: info@tip.amsterdam
www.tip.amsterdam



Winner Building of the Year 2019:

"Schetsblok" was awarded Building of the Year 2019 by the BNA (Royal Institute of Dutch Architects) in the category of Private Residential Experience. The jury praised its beautiful design, timeless appearance, and the cohesion achieved despite the broad diversity of housing wishes. Schetsblok is a flexible residential building developed through cooperative commissioning.

Homeowners' Association:

The Homeowners' Association, "Vereniging van Eigenaars Schetsblok te Amsterdam", maintains the building to a high standard. Monthly service costs amount to €172 and include maintenance reserves, building insurance and administration costs. A multi-year maintenance plan (MJOP) is available, and the VvE is professionally managed by Sturm en de Neeve VvE Beheer.

Ownership situation:

Ongoing leasehold right until 1 September 2066 (General Provisions 2000).
The annual ground rent obligation is €701.68 for the period 16 August 2025 to 15 August 2026.

Transfer:

In its current condition, vacant and cleared.

Notary:

The buyer may choose an Amsterdam notary who will draw up the purchase deed in accordance with the Amsterdam Model.

Available on request:

- * VvE documents
- * List of items included/excluded
- * Questionnaire
- * Deed of transfer
- * Deed of division

Don't wait any longer—schedule a viewing today!

This property description has been compiled with great care based on information provided by the seller and/or third parties. No rights can be derived from this information.



Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	2017

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	263 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	76 m ²

Details	
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Schuifpui
Schuur / berging	Box
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas, HR-glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warmwater	Stadsverwarming

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

Foto's



Poeldijkstraat 345 - 1059 VL Amsterdam

TIP Makelaar
Poeldijkstraat 323
1059 VL, AMSTERDAM
Tel: 020 8208778
E-mail: info@tip.amsterdam
www.tip.amsterdam

Foto's



Poeldijkstraat 345 - 1059 VL Amsterdam

TIP Makelaar
Poeldijkstraat 323
1059 VL, AMSTERDAM
Tel: 020 8208778
E-mail: info@tip.amsterdam
www.tip.amsterdam

Foto's



Poeldijkstraat 345 - 1059 VL Amsterdam

TIP Makelaar
Poeldijkstraat 323
1059 VL, AMSTERDAM
Tel: 020 8208778
E-mail: info@tip.amsterdam
www.tip.amsterdam

Foto's



Poeldijkstraat 345 - 1059 VL Amsterdam

TIP Makelaar
Poeldijkstraat 323
1059 VL, AMSTERDAM
Tel: 020 8208778
E-mail: info@tip.amsterdam
www.tip.amsterdam

Foto's

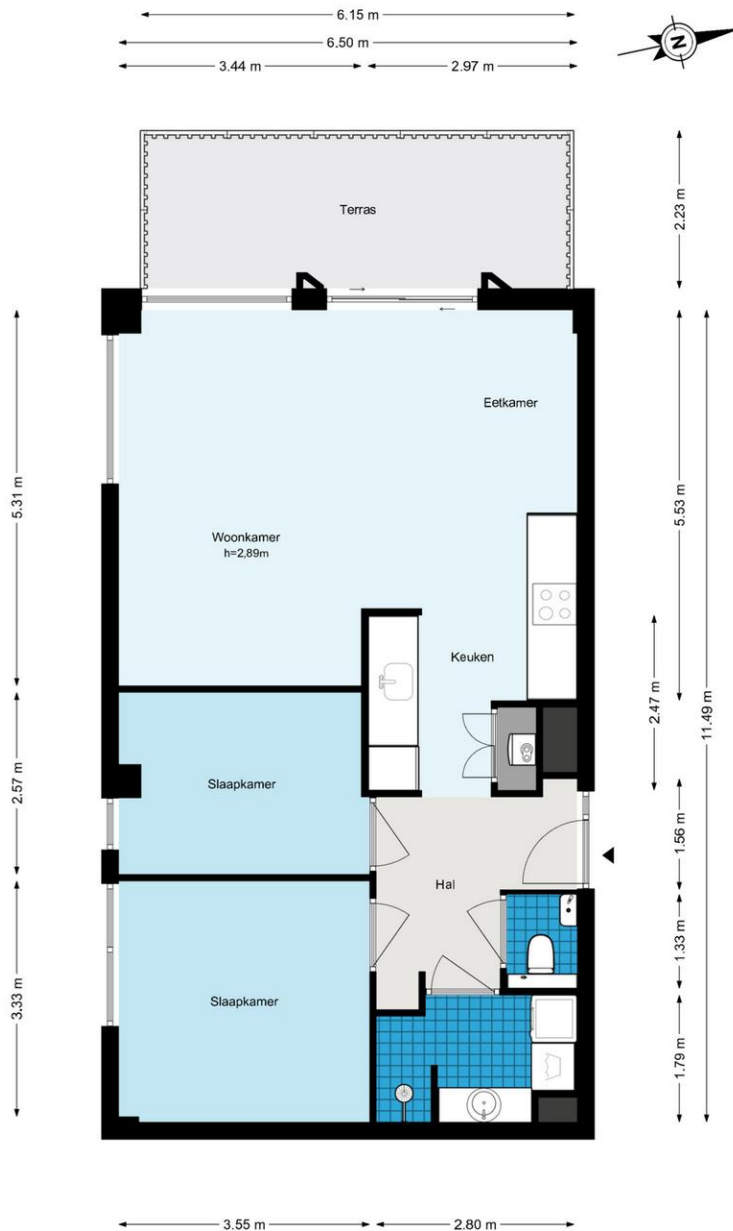


Poeldijkstraat 345 - 1059 VL Amsterdam

TIP Makelaar
Poeldijkstraat 323
1059 VL, AMSTERDAM
Tel: 020 8208778
E-mail: info@tip.amsterdam
www.tip.amsterdam

Plattegrond

Poeldijkstraat 345 - Amsterdam Appartement

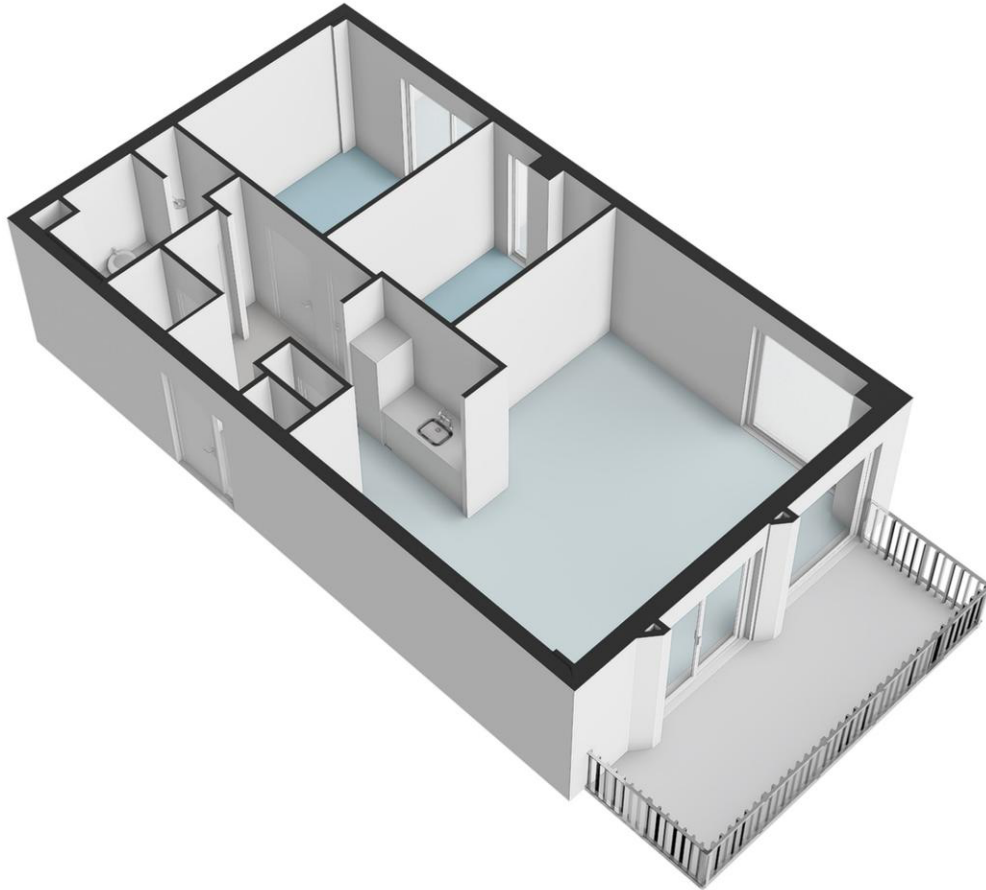


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Poeldijkstraat 345 - 1059 VL Amsterdam

TIP Makelaar
Poeldijkstraat 323
1059 VL, AMSTERDAM
Tel: 020 8208778
E-mail: info@tip.amsterdam
www.tip.amsterdam

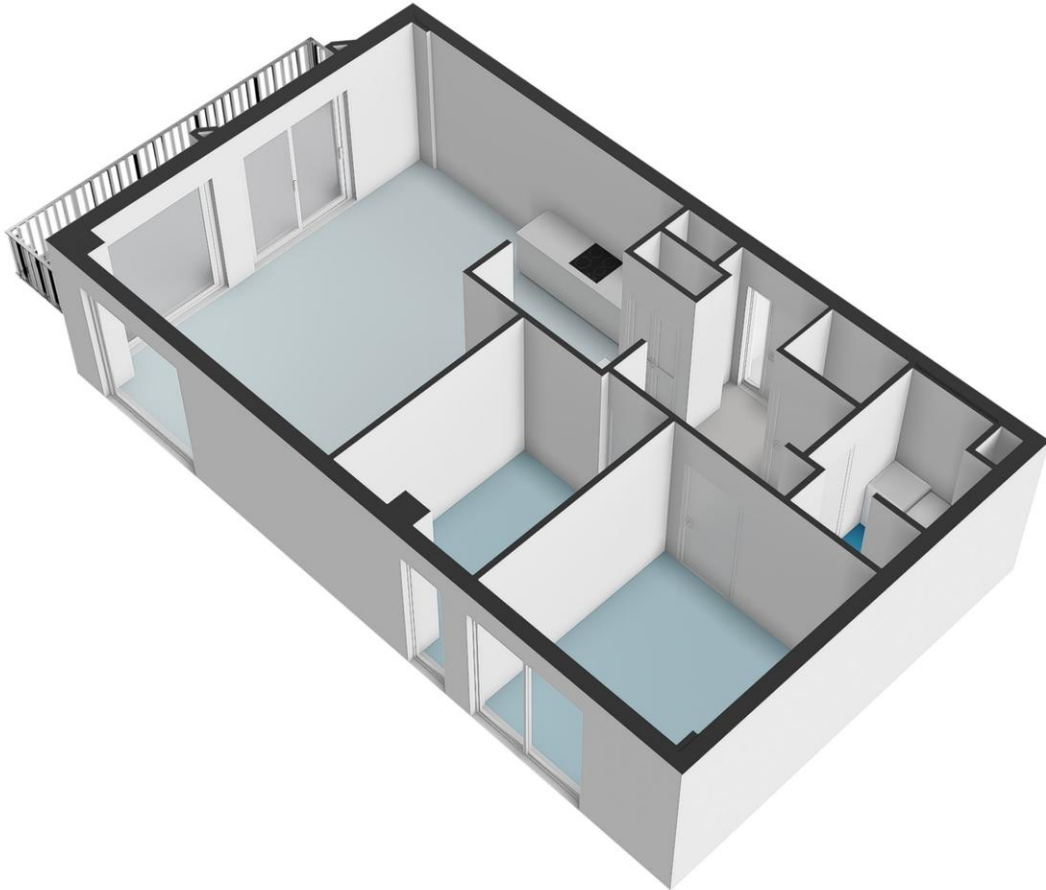
Plattegrond



Poeldijkstraat 345 - 1059 VL Amsterdam

TIP Makelaar
Poeldijkstraat 323
1059 VL, AMSTERDAM
Tel: 020 8208778
E-mail: info@tip.amsterdam
www.tip.amsterdam

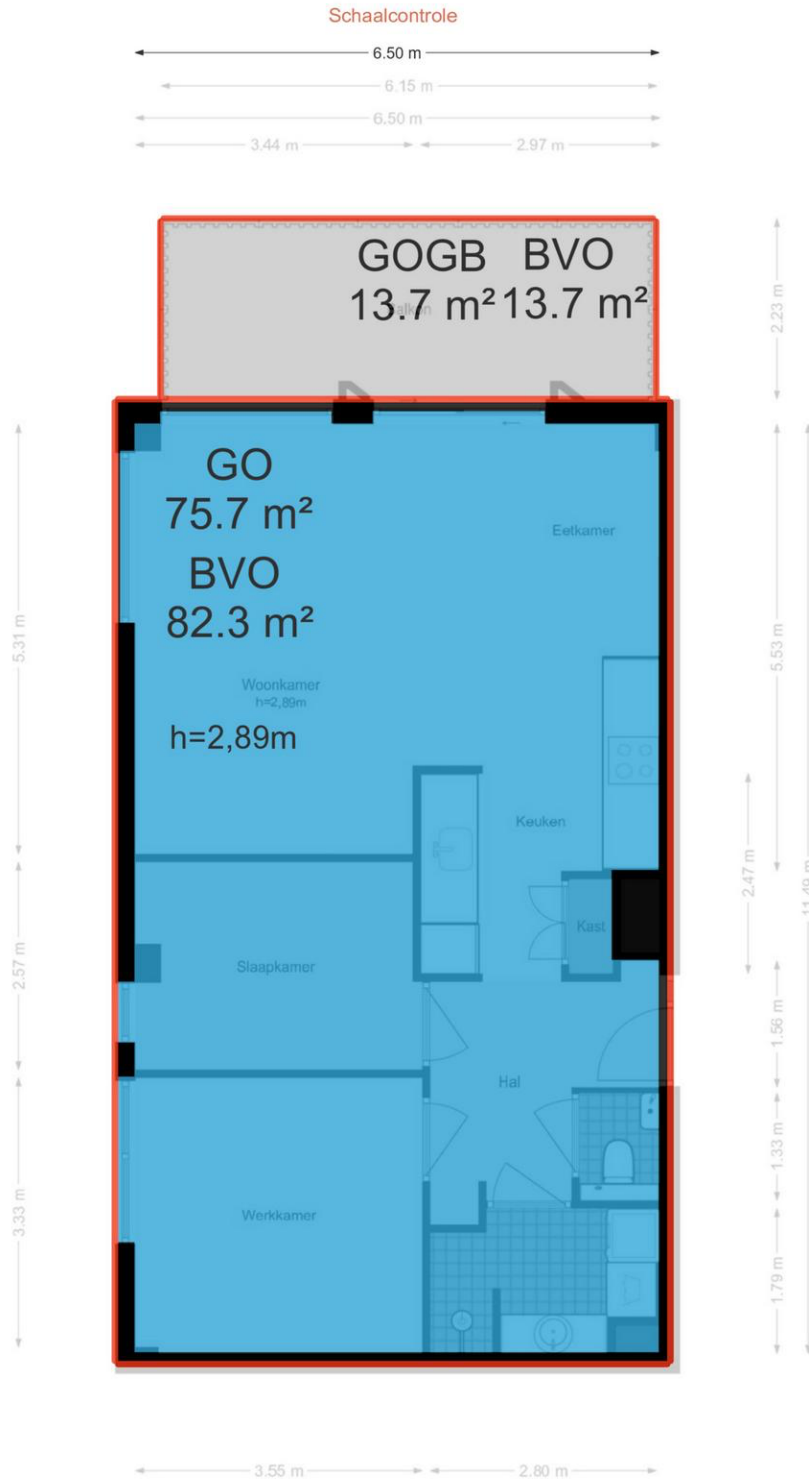
Plattegrond



Poeldijkstraat 345 - 1059 VL Amsterdam

TIP Makelaar
Poeldijkstraat 323
1059 VL, AMSTERDAM
Tel: 020 8208778
E-mail: info@tip.amsterdam
www.tip.amsterdam

Plattegrond



Poeldijkstraat 345 - 1059 VL Amsterdam

TIP Makelaar
Poeldijkstraat 323
1059 VL, AMSTERDAM
Tel: 020 8208778
E-mail: info@tip.amsterdam
www.tip.amsterdam



Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Indexnummer

Soort

Poeldijkstraat 345

1059 VL Amsterdam

Sloten Noord-Holland

E / 9247

14

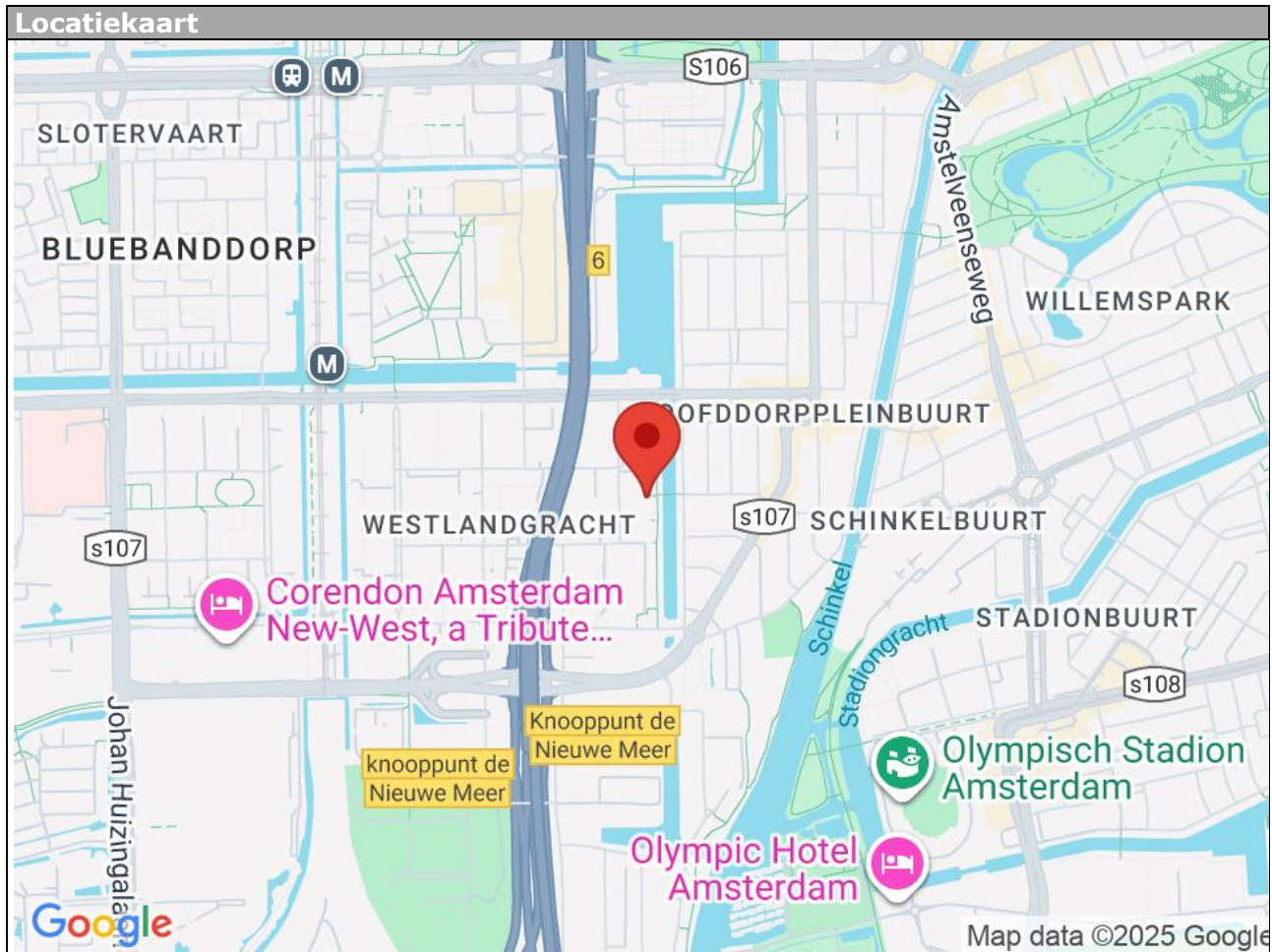
Eigendom belast met erfpacht

Poeldijkstraat 345 - 1059 VL Amsterdam

TIP Makelaar
Poeldijkstraat 323
1059 VL, AMSTERDAM
Tel: 020 8208778
E-mail: info@tip.amsterdam
www.tip.amsterdam

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Poeldijkstraat 345
Postcode / plaats	1059 VL Amsterdam
Provincie	Noord-Holland



Poeldijkstraat 345 - 1059 VL Amsterdam

TIP Makelaar
Poeldijkstraat 323
1059 VL, AMSTERDAM
Tel: 020 8208778
E-mail: info@tip.amsterdam
www.tip.amsterdam



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	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒

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

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	☒	☐	☐	☐
- Toilettrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

	Blijft achte r	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
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:				
-				
-				



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. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden 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. 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 bidders 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. 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 clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (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.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave 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.

11. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

12. 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.

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. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekkingkosten genoemd.

16. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

17. 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 meegemeten, 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.

18. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

19. Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio?

Op www.nvm.nl kun je bij de marktinformatie de recente verkoopcijfers uitgesplitst in vijf typen woningen vinden zowel per regio als voor geheel Nederland. Je treft hier ook een technische toelichting op de cijfers aan, zodat je weet welke berekeningsmethode is toegepast. Ook kun je hier de historische marktinformatie voor heel Nederland en per regio vinden. Wil je meer specifieke informatie dan is deze tegen betaling (mits beschikbaar) verkrijgbaar, vanaf €150,-. Je kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen via het invulformulier vermeld op www.nvm.nl bij 'Marktinformatie op maat' of per mail via info@nvm.nl

20. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?

De NVM heeft een modelkoopovereenkomst, maar stelt deze alleen beschikbaar aan haar leden.

Deze brochure houdt slechts een uitnodiging in tot het doen van een bod c.q. openen van de onderhandelingen. Er is pas sprake van een bindende overeenkomst na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst door zowel verkoper als koper. Tip Makelaar is niet gerechtigd tot het sluiten van een koopovereenkomst namens de verkoper. De verkoper beslist zelf of hij met u een schriftelijke koopovereenkomst wenst aan te gaan.

TIP Makelaar treedt in dit geval op voor de verkopende partij en behartigt dus de belangen van de verkoper. TIP Makelaar adviseert u een deskundige (bij voorkeur een NVM) makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen.

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld op basis van door de verkoper (en/of derden) verstrekte informatie. Aan deze informatie kunnen noch jegens de makelaar, noch jegens de verkoper rechten worden ontleend.



De eventuele tekeningen in deze brochure geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer overeenstemmen.

De woon- en gebruiksoppervlakte is bepaald conform afspraken binnen de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) op basis van NEN 2580. U wordt door ons in de gelegenheid gesteld deze maten te (laten) controleren. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



TIP Makelaar
Poeldijkstraat 323
1059 VL, AMSTERDAM
Tel: 020 8208778

E-mail: info@tip.amsterdam