



JONKERSGANG 4

1391 DS

ABCOUDE

Vraagprijs € 1.075.000 K.K.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs **o/z**

www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	172 m ²
Perceeloppervlakte	222 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	2016
Energielabel	A+++
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR++ glas



Beschrijving / Description

Prachtige halfvrijstaande woning van 172 m2, gelegen in de duurzame en kindvriendelijke wijk "Land van Winkel". Met maar liefst 5 slaapkamers en 2 badkamers is dit werkelijk een ideale gezinswoning! De woning is hoogwaardig afgewerkt, uitstekend onderhouden én beschikt over een energielabel A+++.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Welkom in de gezelligste straat van Abcoude, gelegen in het hart van het duurzame woonproject "Land van Winkel"! Deze nieuwe wijk aan de zuidkant van Abcoude straalt een warme, dorpse sfeer uit en biedt een diversiteit aan unieke woningen. Je voelt je gelijk thuis in deze prachtige omgeving, waar elk alles zorgvuldig is doordacht. Geniet van de veilige en kindvriendelijke openbare ruimtes, waar je kleintjes zich vrij kunnen bewegen. Dankzij de ligging aan de rand van Abcoude loop of fiets je hier zo de natuur in via de Winkeldijk richting Baambrugge en Vinkeveen. En dat is nog niet alles - deze wijk is niet alleen een lust voor het oog, maar ook een toonbeeld van milieubewust wonen dankzij de volledig gasvrije en elektrische infrastructuur. Kortom, hier ervaar je het beste van twee werelden: een sfeervolle, gemeenschapsgerichte omgeving én een toekomstgerichte, duurzame levensstijl.

Abcoude zelf biedt een perfecte combinatie van landelijke rust en een gunstige ligging ten opzichte van Amsterdam, Amstelveen, Utrecht en Schiphol. Op slechts 15 minuten autorijden bevinden zich onder meer de Zuidas, Amsterdam-Zuid en het winkelcentrum Stadshart Amstelveen. Het eigen NS-station biedt tijdens spitsuur maar liefst 4 keer per uur een snelle verbinding naar Amsterdam (slechts 12 minuten naar Amstel CS), Utrecht en Rotterdam. De charme van Abcoude wordt versterkt door zijn historische kern, gevarieerde winkelaanbod en gezellige horecagelegenheden met prachtige terrassen, waaronder De Eendracht, de Witte Dame, Koppeldijk, het biologische restaurant Anne Haen en de Lindenhoff in Baambrugge. Daarnaast biedt het dorp een scala aan activiteiten, zoals de bekende Abcouder feestweek, een wekelijkse markt en een uitgebreid aanbod aan sportfaciliteiten, waaronder hockey, voetbal, golf, tennis, padel, het nieuwe zwembad en diverse watersportmogelijkheden op de Vinkeveense Plassen. Voor recreatie zit je in Abcoude en omgeving dus helemaal goed. Het gebied rondom Abcoude is zeer geliefd bij wandelaars en fietsers, met prachtige routes langs de wateren van de Angstel en Gein. Het Abcoudermeer en het recreatiestrand bieden op zomerse dagen een heerlijke plek om te ontspannen, terwijl de Vinkeveense Plassen en Ouderkerk aan de Amstel zich op fietsafstand bevinden.

Met 4 basisscholen en voldoende professionele kinderopvang trekt Abcoude ook steeds meer jonge gezinnen aan.

INDELING

Begane grond: Entree; centrale hal met toilet. Bij binnenkomst in de woonkamer vallen direct de lichtinval en de strakke afwerking op. De grote ramen lopen van de eikenhouten vloer tot aan het plafond en zorgen – naast veel licht- voor een ruimtelijk gevoel en verbondenheid met buiten. De woonkamer is voorzien van een open haard, inbouwkasten en heeft toegang tot de tuin. De open keuken is op maat gemaakt, deze ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over een bar, ATAG apparatuur, een Quooker, dubbele oven inclusief stoomoven en een inductie kookplaat met downdraft afzuiging.

Tuin: Via de eigen oprit en het luxe hekwerk zijn de achtertuin en de schuur bereikbaar. De zonnige tuin is fraai aangelegd met een echt gazon, meerdere terrassen en een ingebouwde trampoline.

Beschrijving / Description

2e Verdieping: Ruime en volwaardige verdieping door het zadeldak en een groot dakkapel op de kamer aan de kant van de tuin, hierdoor is er ook veel lichtinval. Beide slaapkamers zijn goed bemeten. De nieuwe badkamer is voorzien van vloerverwarming, een inloopdouche, wastafel, toilet en ingebouwde wasmachine en droger.

Alle woonlagen zijn voorzien van vloerverwarming.

DUURZAAMHEID

Deze prachtige woning is volledig gasvrij en beschikt over een energielabel A+++ . Uitgerust met onder meer een warmtepomp en vloerverwarming, 11 zonnepanelen (405wp per paneel) en volledige isolatie, biedt het niet alleen een comfortabel huis, maar ook aanzienlijke energiebesparingen (ongeveer 50% van je energieverbruik wordt opgewekt). Met hoogrendementsglas (HR+++) ben je verzekerd van optimale isolatie en een duurzame leefomgeving.

BIJZONDERHEDEN

- * Energielabel A+++
- * Volledig voorzien van vloerverwarming
- * 11 Zonnepanelen (2022)
- * Nieuwbouw uit 2017
- * Hoogwaardige afwerking
- * 5 Slaapkamers en 2 badkamers
- * Alarmsysteem op de begane grond en 1e verdieping
- * Parkeren op eigen terrein
- * Oplevering in overleg
- * Notariskeuze koper regio Amsterdam/Abcoude

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

KADASTRALE AANDUIDING

Een perceel grond, bestemd voor de bouw van een eengezinswoning, plaatselijk bekend 1391 DS Abcoude, Jonkersgang 4, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie B nummer 4067, groot twee are vijftwintig centiare (2a 25ca), zijnde voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte.

Beschrijving / Description

Beautiful semi-detached house of 172 sqm, located in the sustainable and family-friendly neighborhood "Land van Winkel." With a total of 5 bedrooms and 2 bathrooms, this is truly an ideal family home! The property is of high quality, excellently maintained, and has an energy label of A+++.

AREA AND ACCESSIBILITY

Welcome to the coziest street in Abcoude, situated in the heart of the sustainable residential project "Land van Winkel"! This new neighborhood on the south side of Abcoude exudes a warm, village atmosphere and offers a variety of unique homes. You'll feel right at home in this beautiful environment, where everything has been carefully considered. Enjoy the safe and child-friendly public spaces where your little ones can move freely. Thanks to its location on the outskirts of Abcoude, you can easily walk or cycle into nature via Winkeldijk towards Baambrugge and Vinkeveen. And that's not all – this neighborhood is not only a feast for the eyes but also a model of environmentally conscious living with its completely gas-free and electric infrastructure. In short, here you experience the best of both worlds: a charming, community-oriented environment and a forward-thinking, sustainable lifestyle.

Abcoude itself offers a perfect combination of rural tranquility and a convenient location to Amsterdam, Amstelveen, Utrecht, and Schiphol. Just a 15-minute drive away are the Zuidas, Amsterdam-Zuid, and the Stadshart Amstelveen shopping center. The local railway station provides a fast connection to Amsterdam (only 12 minutes to Amstel CS) during rush hours, as well as to Utrecht and Rotterdam. Abcoude's charm is enhanced by its historic core, diverse shopping options, and cozy dining establishments with beautiful terraces, including De Eendracht, De Witte Dame, Koppeldijk, the organic restaurant Anne Haen, and Lindenhoff in Baambrugge. Moreover, the village offers a range of activities, such as the well-known Abcouder festival week, a weekly market, and a comprehensive selection of sports facilities, including hockey, football, golf, tennis, padel, the new swimming pool, and various water sports on the Vinkeveense Plassen. For recreation, Abcoude and its surroundings have it all. The area around Abcoude is highly popular among walkers and cyclists, with beautiful routes along the waters of the Angstel and Gein. The Abcoudermeer and the recreational beach provide a delightful spot to relax on summer days, while the Vinkeveense Plassen and Ouderkerk aan de Amstel are within cycling distance.

With 4 primary schools and ample professional childcare, Abcoude is also attracting more and more young families.

LAYOUT

Ground floor: Entrance; central hall with toilet. Upon entering the living room, the abundance of light and the sleek finish immediately catch the eye. The large windows, extending from the oak floor to the ceiling, provide not only ample light but also a sense of spaciousness and connection with the outdoors. The living room features a fireplace, built-in cabinets, and access to the garden. The custom-made open kitchen is located at the front of the house and includes a bar, ATAG appliances, a Quooker, double oven including a steam oven, and an induction cooktop with downdraft ventilation.

Garden: The backyard and shed are accessible via the private driveway and luxury fencing. The sunny garden is beautifully landscaped with a real lawn, multiple terraces, and a built-in trampoline.

Beschrijving / Description

1st Floor: Landing with access to all rooms. At the front is the generously sized master bedroom, equipped with a large built-in wardrobe. At the rear are the 2nd and 3rd bedrooms. The luxurious bathroom has underfloor heating, a double walk-in shower, a double sink, and a bathtub. There is a separate toilet. Additionally, all windows on the first floor have insect screens.

2nd Floor: Spacious and fully-fledged floor thanks to the pitched roof and a large dormer window in the room on the garden side, providing ample natural light. Both bedrooms are well-proportioned. The new bathroom has underfloor heating, a walk-in shower, a sink, and built-in washer and dryer.

All living levels are equipped with underfloor heating.

SUSTAINABILITY

This beautiful home is completely gas-free and has an energy label of A+++. Equipped with, among other things, a heat pump and underfloor heating, 11 solar panels (405wp per panel), and full insulation, it not only offers a comfortable home but also significant energy savings (approximately 50% of your energy consumption is generated). With high-efficiency glass (HR++), you are assured of optimal insulation and a sustainable living environment.

SPECIAL FEATURES

- * Energy label A+++
- * Fully equipped with underfloor heating
- * 11 Solar panels (2022)
- * New construction from 2017
- * High-quality finish
- * 5 Bedrooms and 2 bathrooms
- * Alarm system on the ground floor and 1st floor
- * Parking on private property
- * Delivery by mutual agreement
- * Buyer's choice of notary in the Amsterdam/Abcoude region

OWNERSHIP

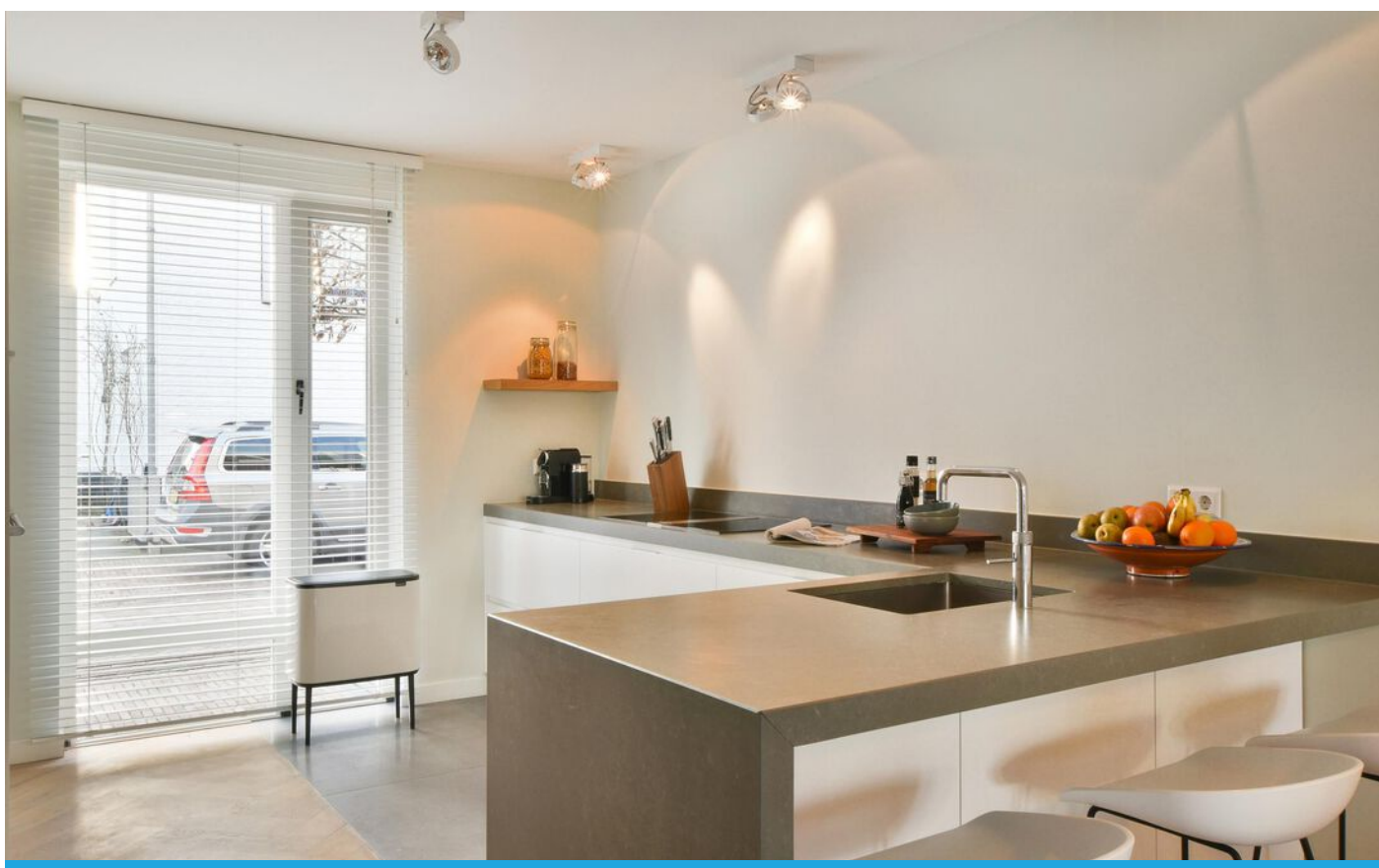
The property is located on private land.

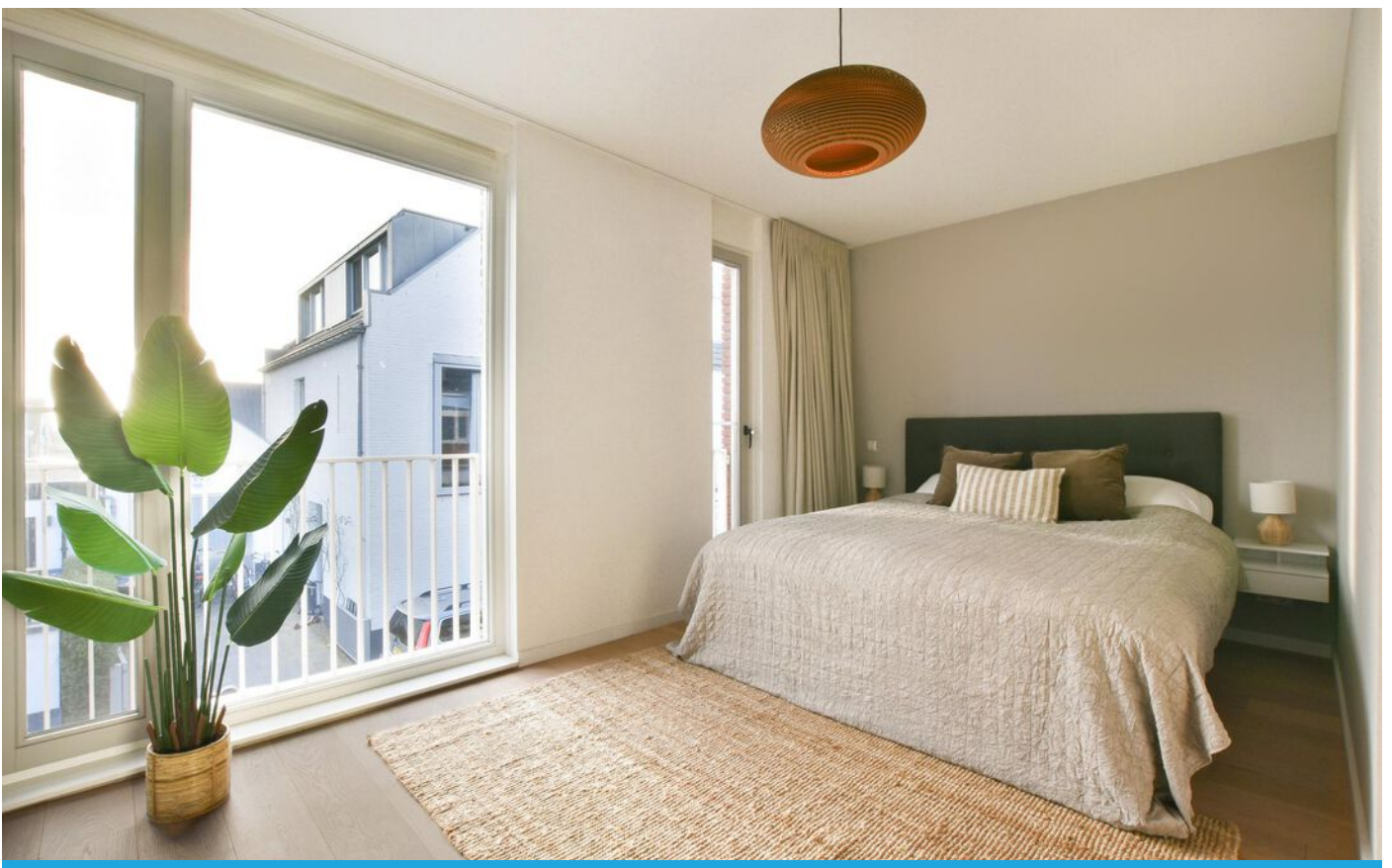
CADASTRAL DESIGNATION

A plot of land, intended for the construction of a single-family home, locally known as 1391 DS Abcoude, Jonkersgang 4, cadastral known in the municipality of Abcoude, section B number 4067, measuring two ares twenty-five centiares (2a 25ca), with provisional cadastral boundaries and area.

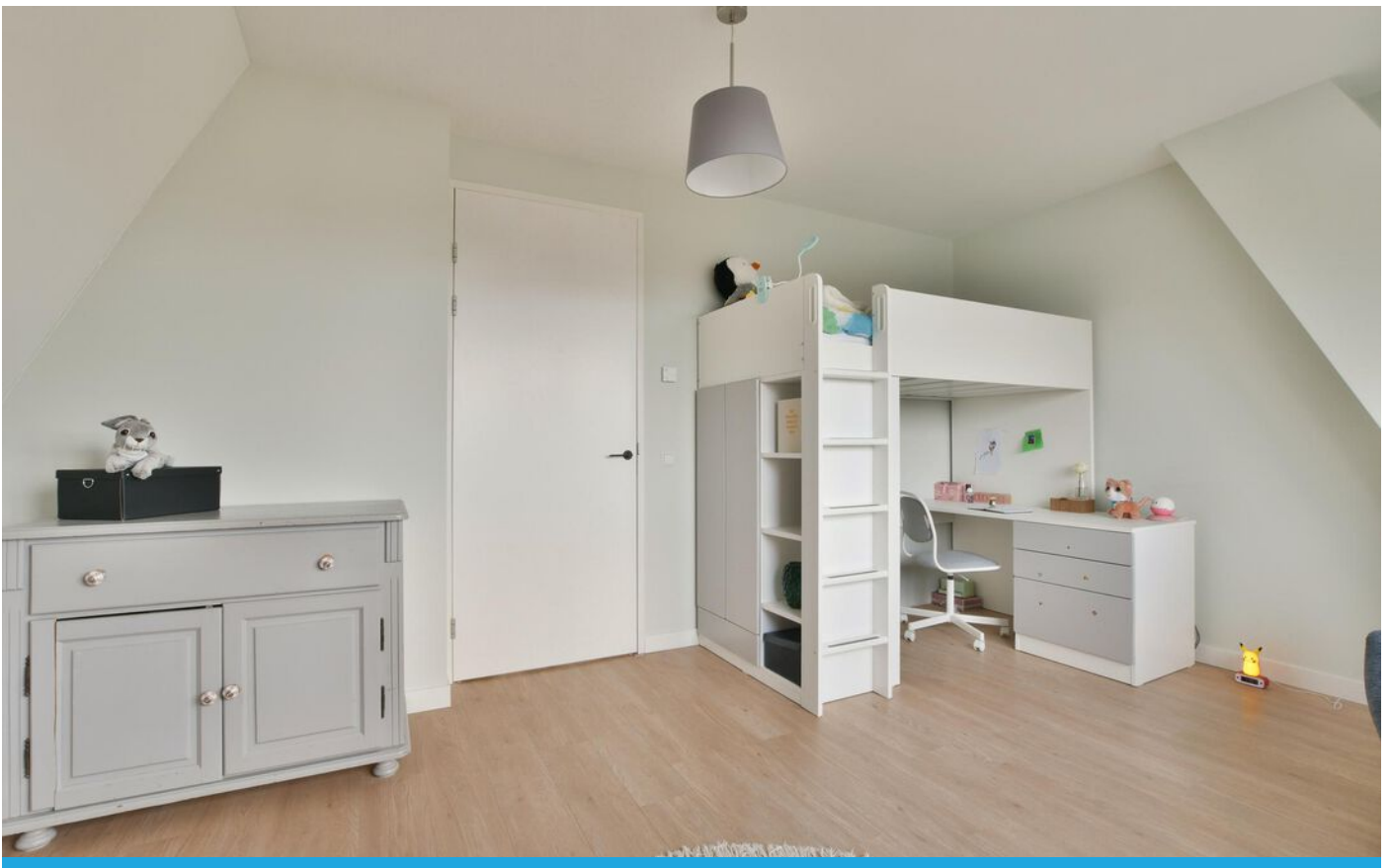
Foto's / Photos

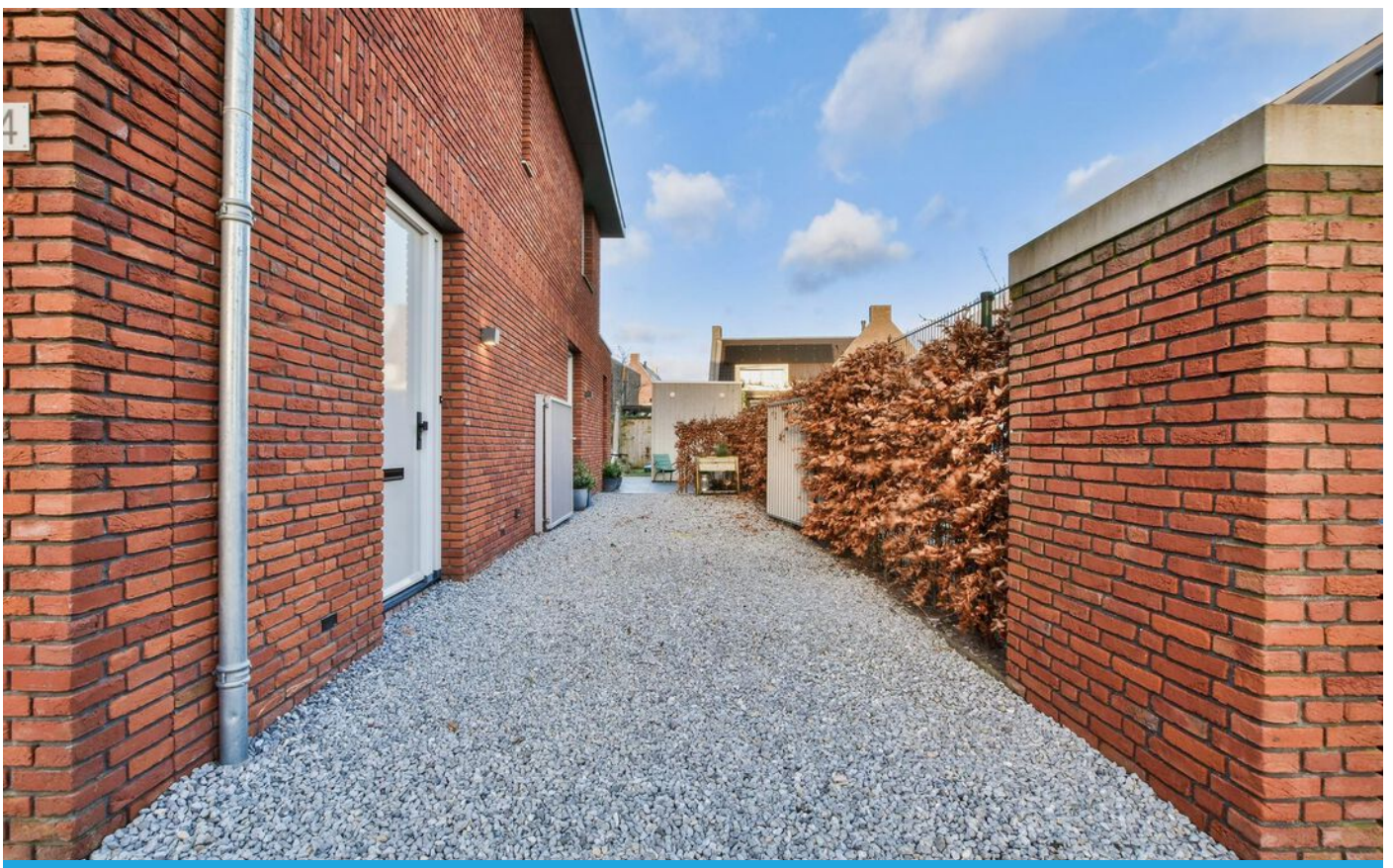








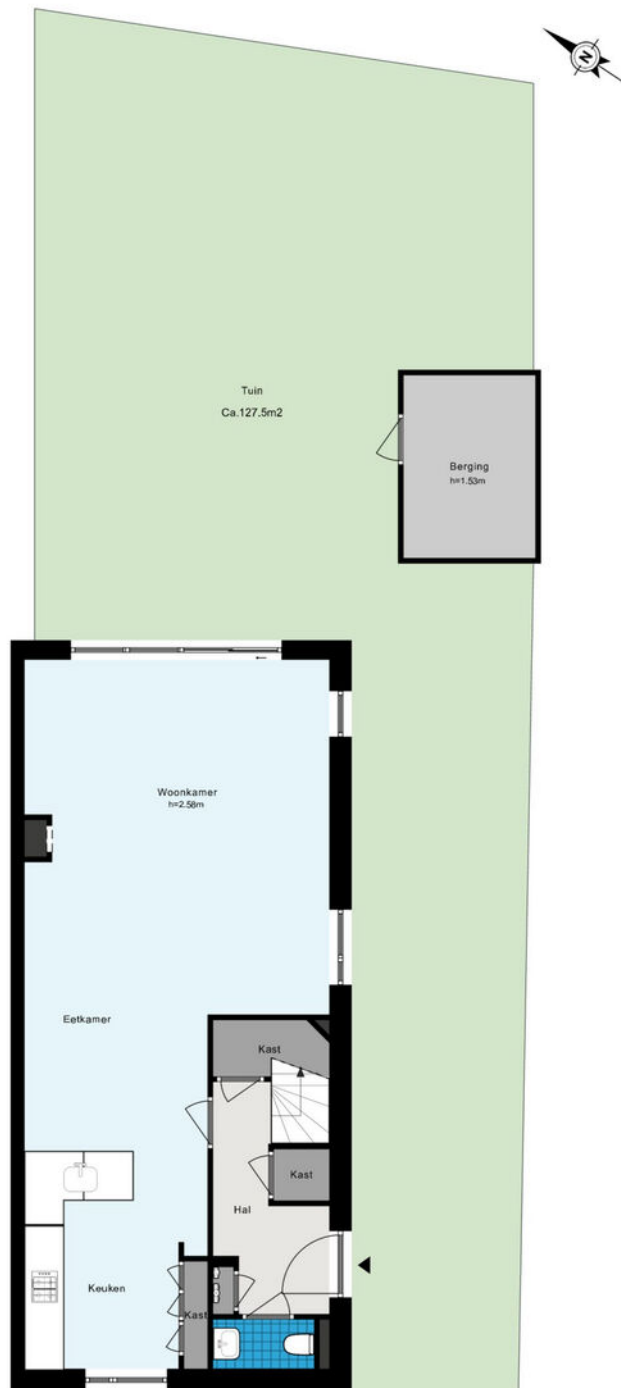




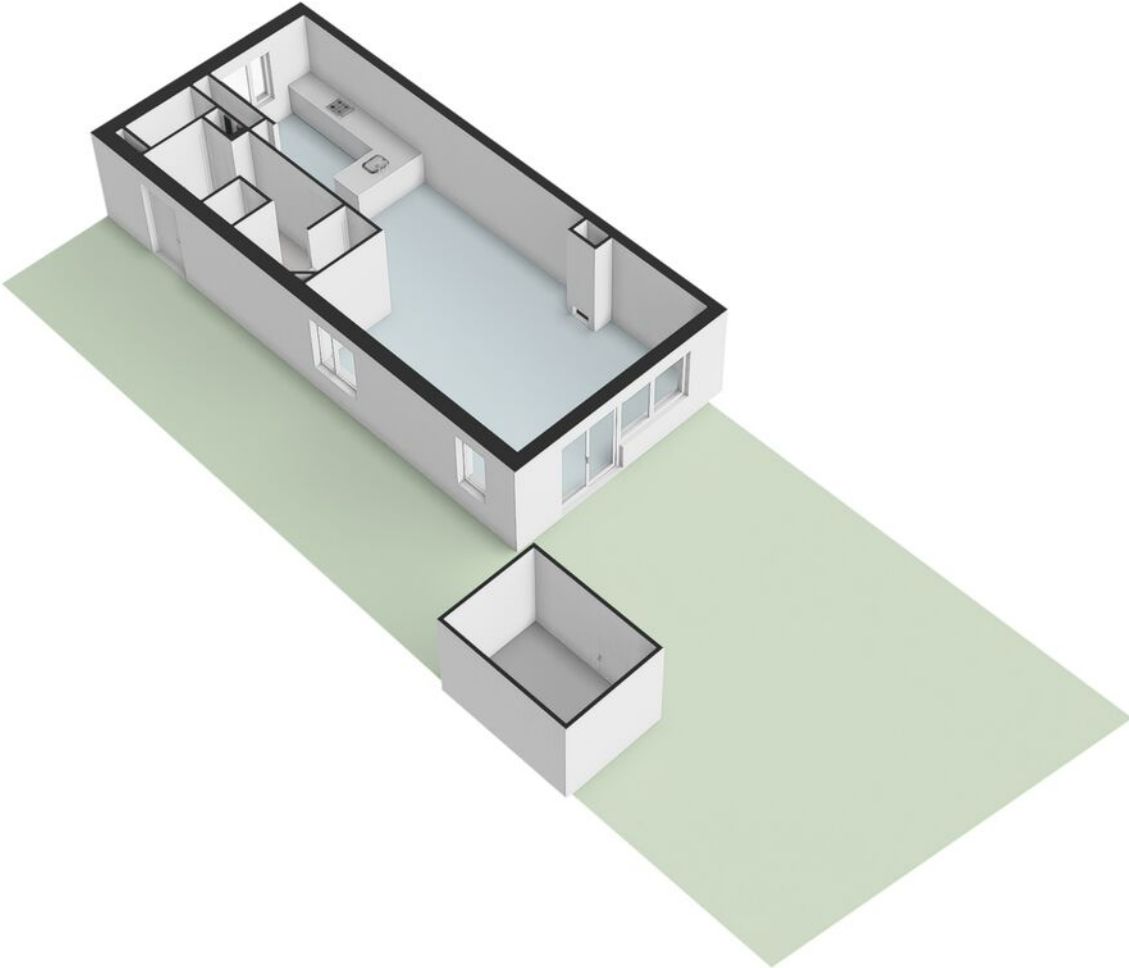


Plattegrond / Floorplan

Jonkersgang 4 - Abcoude
Perceeltekening



Plattegrond / Floorplan

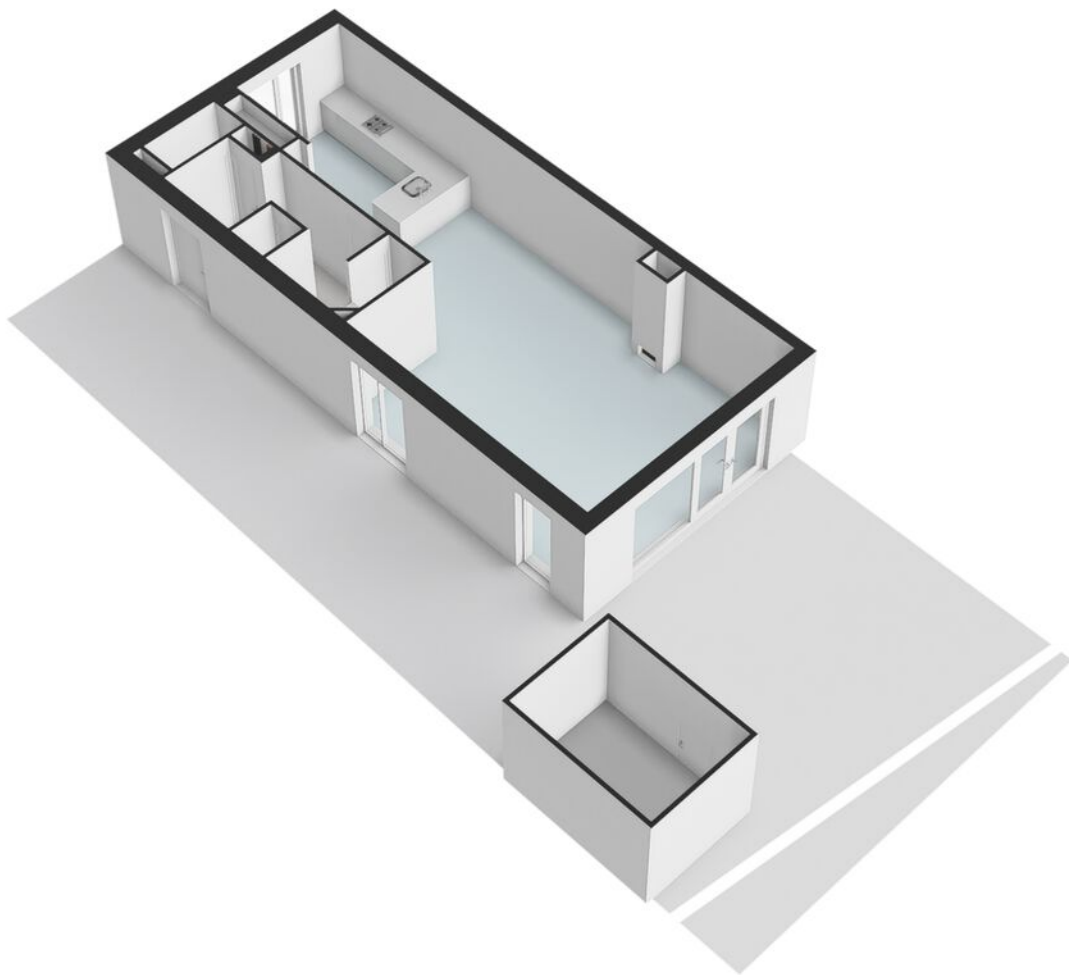


Plattegrond / Floorplan



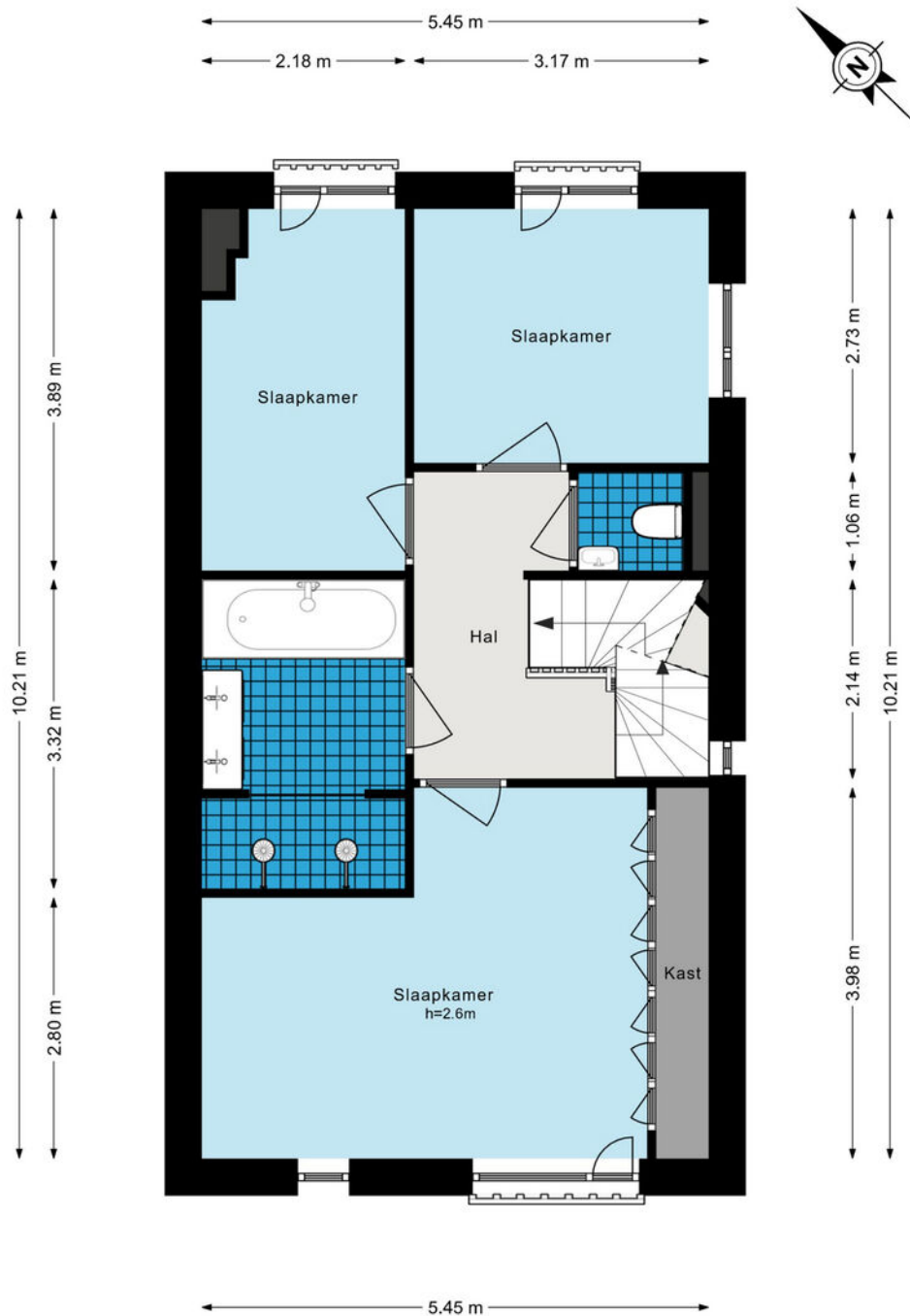
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan

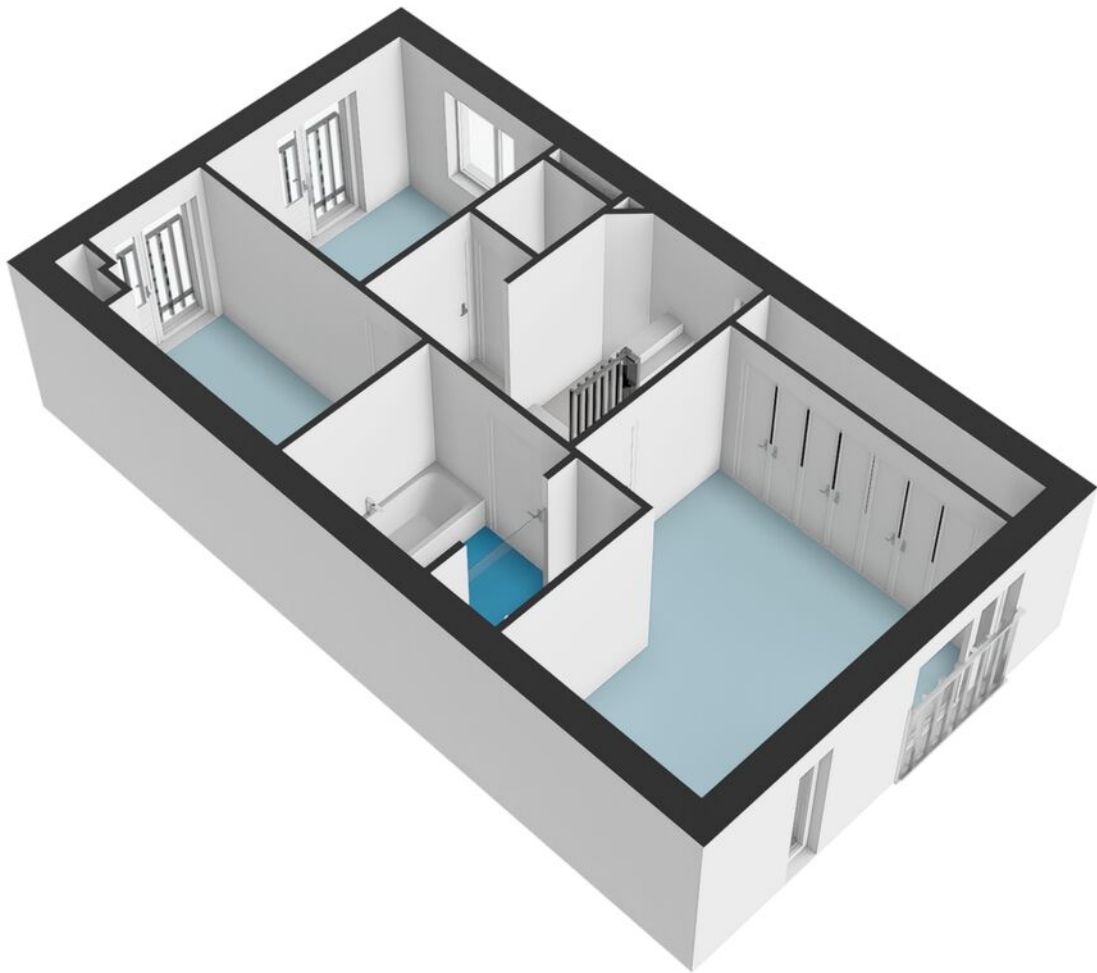


Plattegrond / Floorplan

Jonkersgang 4 - Abcoude Eerste verdieping

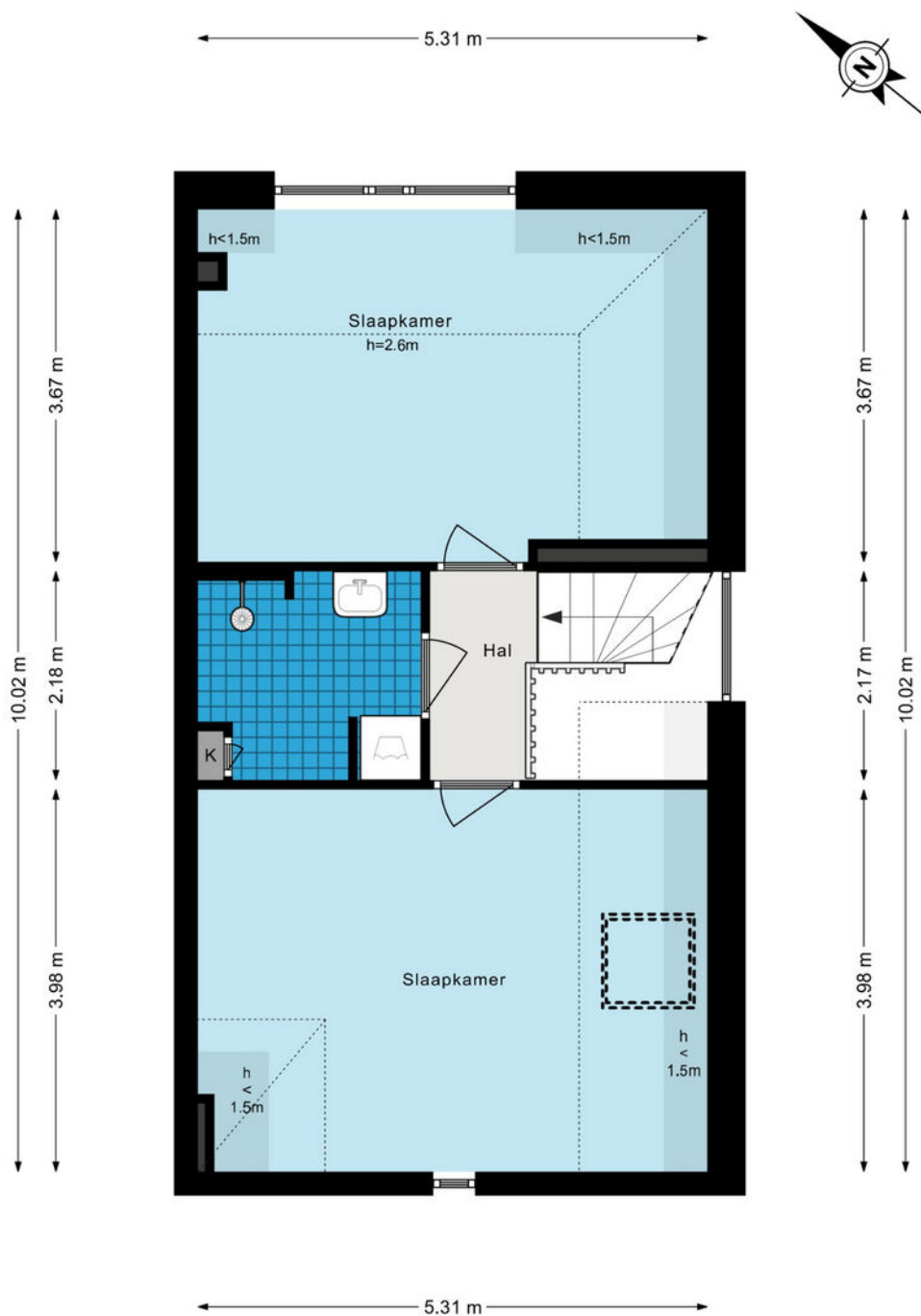


Plattegrond / Floorplan



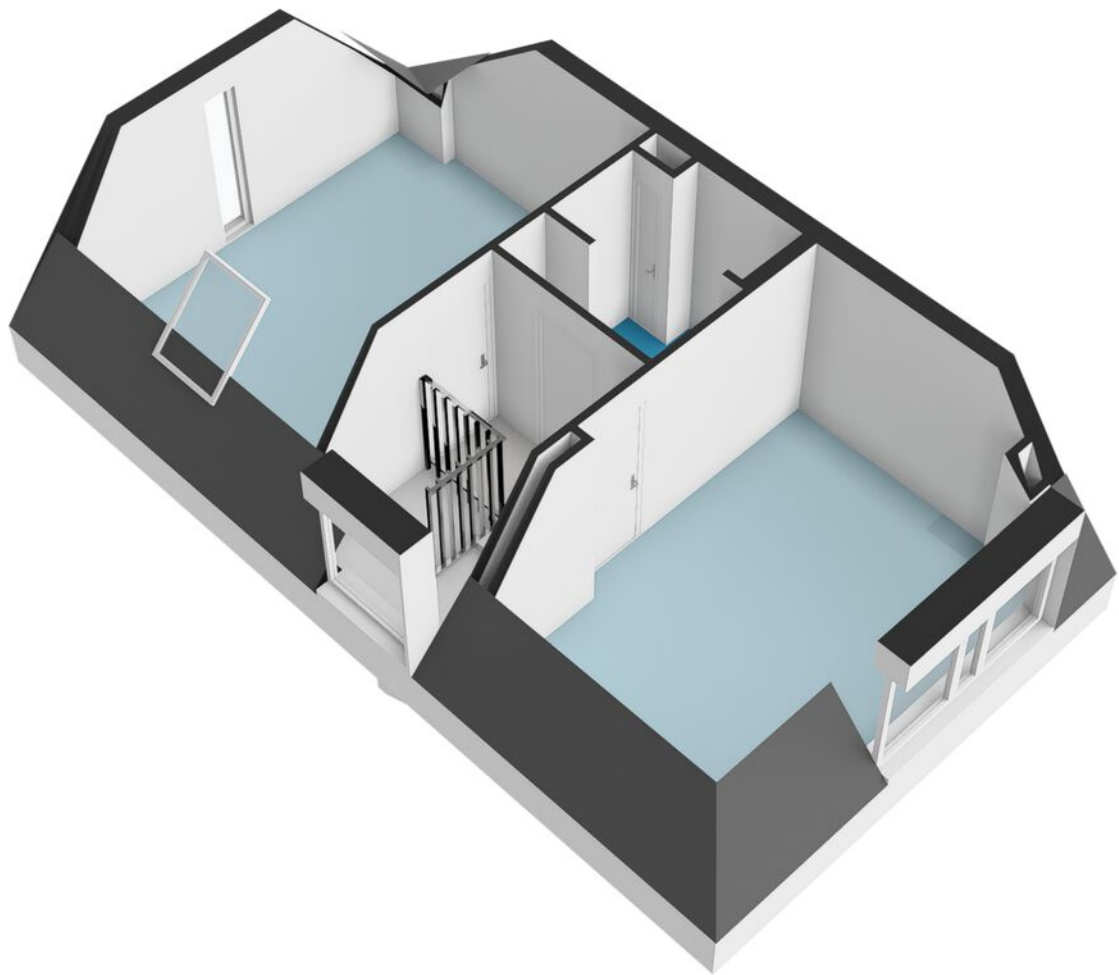
Plattegrond / Floorplan

Jonkersgang 4 - Abcoude Tweede verdieping



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

Plattegrond / Floorplan



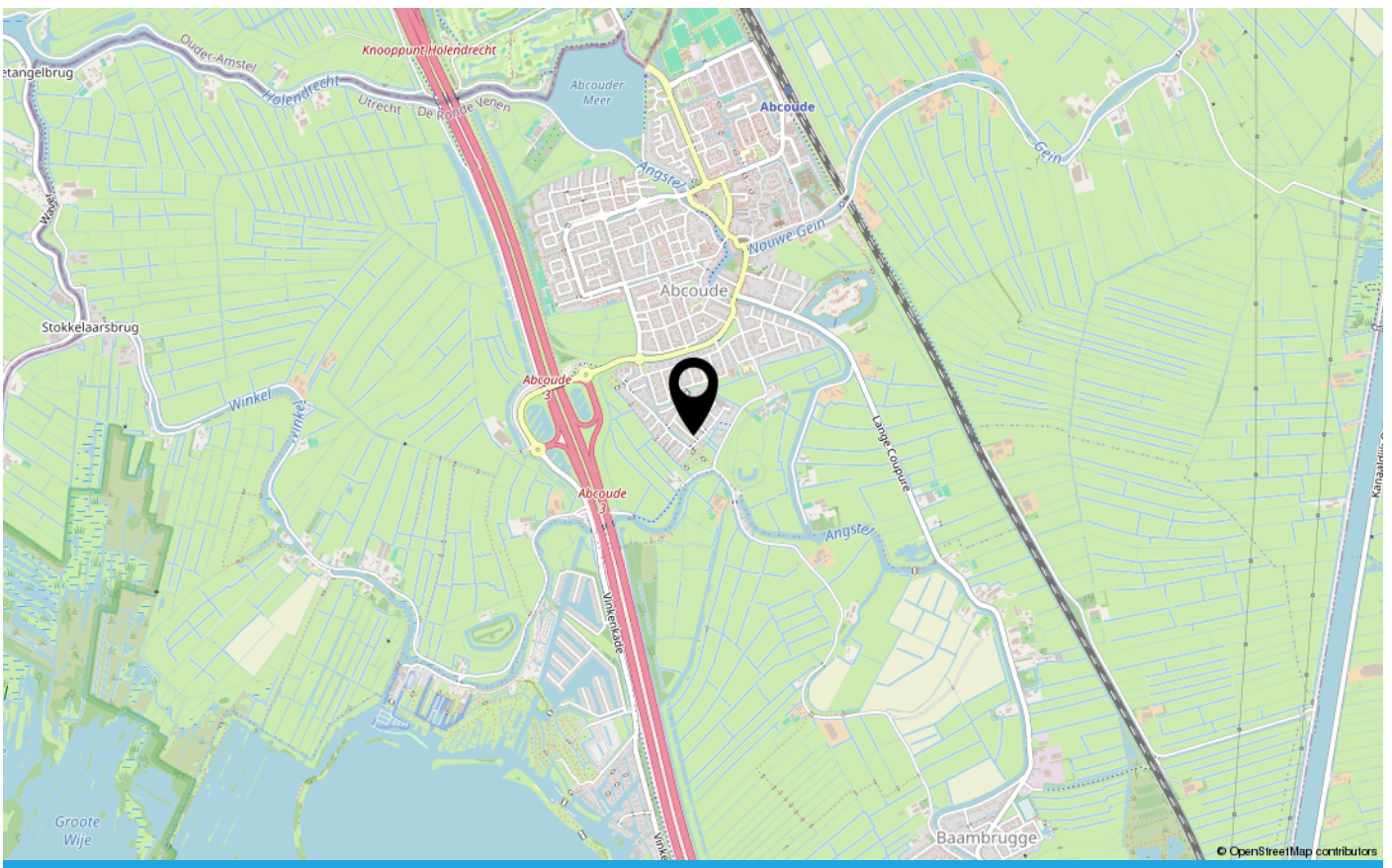
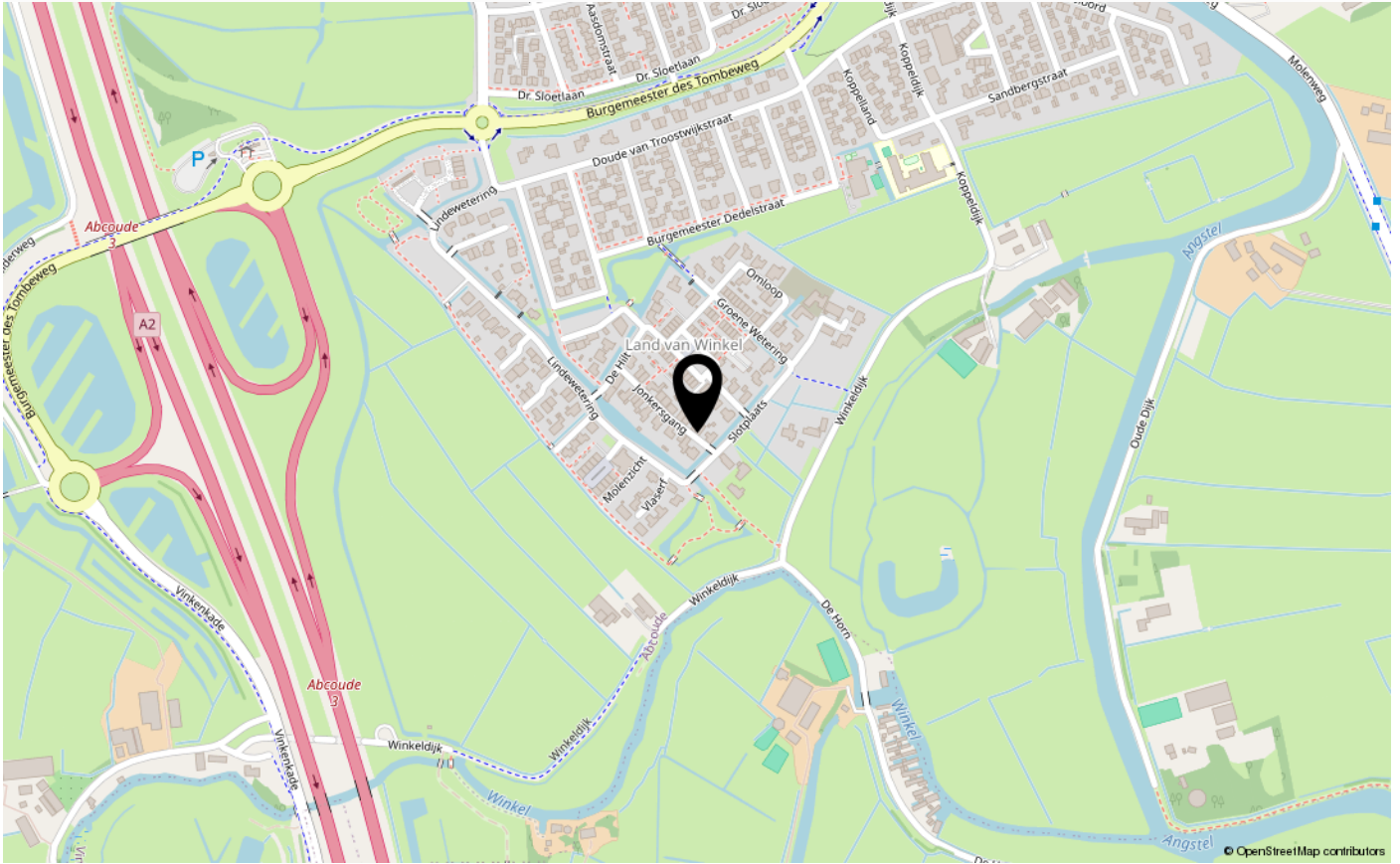
Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



KOM MEER TE WETEN OVER HET VERDUURZAMEN VAN JE HUIS



Wil je bijdragen aan een beter milieu?
Wil je kosten besparen?
Wil je advies op maat over gasloos wonen?

Klik hier voor de gratis woningscan!



Je woning gasloos of volledig Energieneutraal

Onze aanpak



Woningscan

Met onze gratis Woningscan geven we je een indicatie van de kosten, de Co2 besparing, het rendement en de nieuwe maandlasten voor je gasloze woning.

Woningopname & Energieplan op Maat

Als de uitkomst van de woningscan in jouw situatie interessant is, dan kan je een Woningopname & Energieplan op maat laten maken. Bij het laten uitvoeren van de maatregelen krijg je een korting op dit Energieplan.

Gesubsidieerde duurzaamheidslening

Met een door de overheid gesubsidieerde lening hoeft je deze investering niet zelf te doen. Wij helpen je met de leningaanvraag.

Uitvoering & Resultaat

Na akkoord op ons Energieplan op Maat voeren wij alles uit en zorgen voor een naadloze planning. Geen zorgen over rommel in je huis, binnen enkele dagen is je gasloze of energieneutrale woning gerealiseerd.

Voorbeeld woningen gerealiseerd door Woon Duurzaam

	Maatregelen	Huidig maandbedrag	Nieuw maandbedrag	Gemiddelde investering
Hoekwoning uit 2005 	Gasloos & koelen met vloerverwarming <ul style="list-style-type: none">Lucht-water warmtepompVloerverwarming11 zonnepanelenEnergiemonitoring	€ 180,- Zonder maatregelen in 2025: € 246,-	€ 172,- 15 jaar gefinancierd	€ 18.500,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Volledig energieneutraal <ul style="list-style-type: none">Lucht-water warmtepomp25 zonnepanelenEnergiemonitoring	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 88,- 15 jaar gefinancierd	€ 16.000,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Alleen gasloos	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 116,- Zelf geïnvesteerd	€ 7.400,-

Ons team / Our team



Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Moos Sporken

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
moos@smitenheinen.nl

Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Hein Voortman

Kandidaat-Makelaar
hein@smitenheinen.nl

Marsha Roeleveld

Office manager
marsha@smitenheinen.nl

Josien Duijzer

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
josien@smitenheinen.nl

Sabrina Steur

Assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

Arno Fransen

Gecertificeerd makelaar en taxateur
arno@smitenheinen.nl

George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek

Kandidaat-Makelaar
marije@smitenheinen.nl

Dünya Dam

Commercieel medewerker binnendienst
dunya@smitenheinen.nl

Gwen de Jong

commercieel medewerker binnendienst
gwen@smitenheinen.nl

Extra informatie / Information

ALGEMENE INFORMATIE:

“De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiten en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten.”

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

- Aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact

met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkende financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien dit schriftelijk (per post, en / of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en / of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant -koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant -koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

NOTARISKEUZE

De koopakte wordt bij voorkeur 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.

10 MEEST GESTELDE VRAGEN:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden.

De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde geëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds september 2003 is de Wet Koop Onroerende Zaken van kracht. Daarin is bepaald dat er pas sprake is van een koopovereenkomst op het moment dat de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ter hand gesteld heeft gekregen. In Amsterdam maakt de notaris de koopakte op. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in

de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende NVM-makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie vraag 8 en 9).

7. De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

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 voorwaarde 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 wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is

verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs **o/z**

www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl