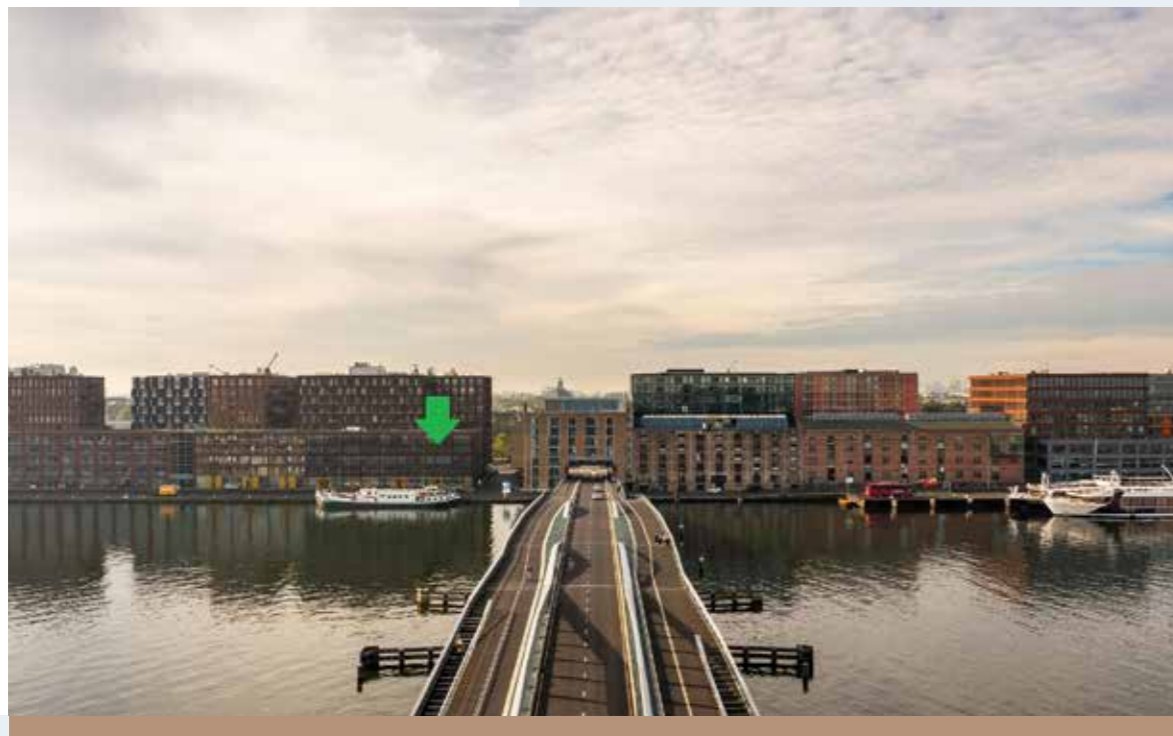


thuis in
vastgoed



VEEMKADE 274 + PP
1019 HD Amsterdam





Omschrijving

Op een toplocatie gelegen royaal en luxueus 3-kamerappartement van bijna 100m² verdeeld over de 3e en 4e verdieping met een privé parkeerplaats (incl.) onder het complex. Het appartement is schitterend gelegen aan het water van de IJ-haven in het Oostelijk Havengebied tussen de Piet Heinkade en het Java-eiland. Het appartement heeft een energielabel A en vloerverwarming voor een comfortabel woonklimaat. Het Oostelijk havengebied en De Eilanden staan bekend om de karaktervolle mix tussen oud en nieuw op slechts 5 minuten fietsen van het centrum van de stad. Met het Centraal Station op een steenworp afstand zijn de faciliteiten voor openbaar vervoer uitstekend. Zo zijn de Zuidas en Schiphol in ca. 20 minuten te bereiken. De erfpacht is tot 2053 afgekocht en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is reeds onder gunstige voorwaarden notarieel vastgelegd. Kortom; een turn-key appartement van alle gemakken voorzien op een fantastische locatie. En eerste rang bij Sail 2025!

Indeling (zie plattegrond)

Via de verzorgde entree van het gebouw is het appartement middels het trappenhuis of de lift (2) op de 4e verdieping te

bereiken. Vervolgens de entree van het appartement met ruimte voor de garderobe en de meterkast. De 2 ruime slaapkamers hebben beide vaste opmaat gemaakte kasten en fantastisch uitzicht over het water van de IJ-haven. Daarnaast beschikken de slaapkamers over elektrisch bedienbare verduisterende screens. De ruime badkamer is voorzien van een whirlpool ligbad, een dubbel wastafelmeubel en een zwevend toilet. De technische ruimte/berging is toegankelijk vanuit de badkamer.

Vervolgens de trap naar de 3e verdieping, het woongedeelte. Deze verdieping heeft ook een deur naar de algemene ruimte. En ook hier weer fantastisch uitzicht over het water en de Jan Schaeferbrug. Middels de harmonica ramen kan de gehele pui geopend worden. De half open moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een natuurstenen werkblad. Verder op deze verdieping nog een 2e toilet en een berging met ruimte voor de wasmachine en droger.

Door het gehele appartement ligt een strakke tegelvloer met vloerverwarming. In de onderbouw van het complex beschikt het appartement nog over een ruime berging en een privé parkeerplaats naast de lift.

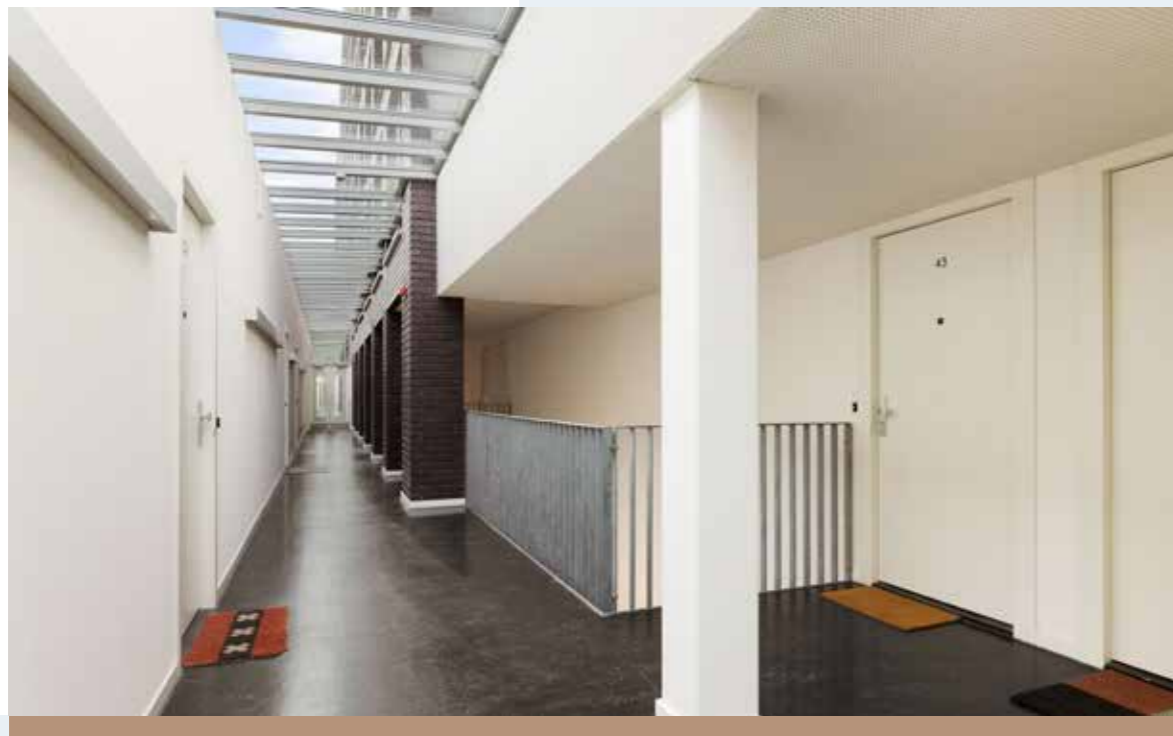
Eigendomssituatie grond

De woning is gelegen op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht d.d. 2016 zijn van toepassing. De jaarlijkse canon is afgekocht t/m 31-01-2053. De huidige eigenaar heeft tijdig gebruik gemaakt van de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden. In 2020 is de akte verleden bij de notaris. De jaarlijkse canon zal aan het eind van het tijdvak (dus per 2053) € 1.836 gaan bedragen (geen rekening gehouden met indexering).

Vereniging van Eigenaars

Katoen is een van de zes gebouwen die samen Complex De Loodsen vormen, naast gebouw Katoen heb je de gebouwen Kaneel, Koffie, Thee, Peper en Cacao, allen gelegen aan de Veemkade, Veembroederhof en Piet Heinkade. De VvE wordt professioneel beheerd door Munnik VvE Beheer en is zeer actief. In het complex is een huismeester, welke ervoor zorgt dat alles wordt nageleefd en waar je terecht kunt voor vragen. De VvE servicekosten voor dit appartement bedragen € 275 per maand incl. pp. Servicekosten worden betaald voor o.a. opstalverzekering, huismeester, schoonmaakwerkzaamheden in de centrale ruimtes, wassen van de ramen (6x per jaar), opbouwen van een reservefonds voor het onderhoud van het pand, gebruik van elektra in de centrale ruimtes. Een sluitend meerjarig onderhoudsplan is aanwezig. De VvE onderzoekt momenteel de mogelijkheden voor de energietransitie naar een alternatief warmtenet.





Description

Located in a prime location, this spacious and luxurious 3-room apartment of nearly 100m² is spread over the 3rd and 4th floors, with a private parking space (incl.) beneath the complex. The apartment is beautifully situated along the water of the IJ-haven in the Eastern Docklands area, between Piet Heinkade and Java Island. The apartment has an energy label A and underfloor heating for a comfortable living environment. The Eastern Docklands and The Islands are known for their distinctive blend of old and new, just a 5-minute bike ride from the city center. With Central Station just a stone's throw away, public transportation facilities are excellent, allowing quick access to the Zuidas business district and Schiphol Airport in approximately 20 minutes. The ground lease has been prepaid until 2053, and the transition to perpetual leasehold has already been notarially recorded under favorable conditions. In short, a turn-key apartment with all amenities in a fantastic location, offering front-row seats for Sail 2025!

Layout (see floor plan)

Through the well-maintained entrance of the building, the apartment can be reached on the 4th floor via the staircase or elevator

(2). Next, the entrance of the apartment with space for a wardrobe and the meter cupboard. Both spacious bedrooms have custom-made built-in closets and fantastic views over the water of the IJ-haven. Additionally, the bedrooms have electrically operated blackout screens. The spacious bathroom is equipped with a whirlpool bathtub, a double washbasin unit, and a floating toilet. The technical room/storage room is accessible from the bathroom.

Then, the stairs to the 3rd floor, the living area. This floor also has a door to the common area. Here, too, there is a fantastic view over the water and the Jan Schaefer Bridge. The entire facade can be opened with the accordion windows. The semi-open modern kitchen is equipped with various built-in appliances and a natural stone countertop. Furthermore, on this floor, there is a second toilet and a storage room with space for the washing machine and dryer.

There is a sleek tiled floor with underfloor heating throughout the apartment. In the basement of the complex, the apartment has a spacious storage room and a private parking space next to the elevator.

Owners association

Katoen is one of the six buildings that make up Complex De Loodsen, alongside buildings Kaneel, Koffie, Thee, Peper, and Cacao, all located on Veemkade, Veembroederhof, and Piet Heinkade. The Owners' Association (VvE) is professionally managed by Munnik VvE Beheer and is highly active. The complex has a caretaker who ensures that everything is adhered to and is available to answer questions. The VvE service costs for this apartment are € 275 per month, including parking space. Service costs cover building insurance, caretaker services, cleaning of common areas, window cleaning (6 times a year), the establishment of a reserve fund for building maintenance, and the use of electricity in common areas. A comprehensive multi-year maintenance plan is in place. The VvE is currently exploring options for transitioning to an alternative heating network.

Owner Shipituation

The property is located on leasehold land owned by the municipality of Amsterdam. The general provisions for perpetual leasehold as of 2016 apply. The annual ground rent has been prepaid until January 31, 2053. The current owner has taken advantage of the opportunity to switch to perpetual leasehold under favorable conditions. The annual ground rent will amount to € 1,836 at the end of the lease period (as of 2053), not accounting for indexing.



Omgeving en ligging

Veemkade is gelegen in het Oostelijk Havengebied, een aantrekkelijke woonomgeving met architectuur van internationale allure, dichtbij het oude centrum van de stad. De omgeving bestaat uit een levendige en industriële mix van wonen, werken en recreatie. Voor de dagelijkse boodschappen ligt op loopafstand het winkelcentrum Brazilië (o.a. Albert Heijn, Jumbo, slager, visboer en andere handige winkels). Op loopafstand zijn leuke café- en eetgelegenheden als Scheepskameel, Hannekes Boom, vernieuwde Lloyd Hotel, PepeNero, Café Zuid, Kanis & Meiland te vinden. Op de punt van Java-eiland is Hotel Jakarta met een fijn terras/bar-restaurant, patisserie en een wellness/fitness ook toegankelijk voor bewoners (abonnement). Voor culturele evenementen, muziekoptredens en exposities is er het Muziekgebouw aan 't IJ, Bimhuis, Passenger Terminal, Pakhuis de Zwijger, enz. Ook de KNSM-Laan, Javastraat en Czaar Peterstraat zijn op loopafstand met veel hippe winkels en restaurants. De uitvalswegen met o.a. de A1, A2 en Ring A10 zijn via de IJ-tunnel of de Piet Heintunnel snel te bereiken. Kortom; een toplocatie aan het water met alles wat Amsterdam te bieden heeft binnen handbereik.



Surroundings

Veemkade is located in the Eastern Docklands, an attractive residential area with internationally acclaimed architecture, close to the old city center. The area consists of a vibrant and industrial mix of living, working, and recreation. For daily groceries, the Brazil shopping center (including Albert Heijn, Jumbo, butcher, fishmonger, and other convenient shops) is within walking distance. Nearby, you'll find charming cafes and eateries such as Scheepskameel, Hannekes Boom, the renovated Lloyd Hotel, PepeNero, Café Zuid, Kanis & Meiland. At the tip of Java Island, Hotel Jakarta with a nice terrace/bar-restaurant, patisserie, and wellness/fitness is also accessible to residents (subscription). For cultural events, music performances, and exhibitions, there's the Muziekgebouw aan 't IJ, Bimhuis, Passenger Terminal, Pakhuis de Zwijger, and more. The KNSM-Laan, Javastraat, and Czaar Peterstraat are also within walking distance, offering many trendy shops and restaurants. Major highways including the A1, A2, and Ring A10 are quickly accessible via the IJ tunnel or Piet Heintunnel. In short, a waterfront top location with everything Amsterdam has to offer at your fingertips.







Bijzonderheden

- video-intercom
- energielabel A
- vloerverwarming
- oplevering kan snel
- schilderwerk buitenzijde 2023
- bouwjaar 2006, eerste bewoner
- erfpacht afgekocht tot 31-01-2053
- incl. 1 parkeerplaats in de onderbouw
- eerste rang voor Sail Amsterdam 2025
- luxueus appartementencomplex met twee liften
- courante indeling met 2 goede (werk)slaapkamers
- winkelcentrum en stadscentrum op 5-10 min. lopen
- incl. individuele berging van ruim 6 m² in de onderbouw
- woonoppervlakte 98,70 m² (conform NEN-2580 richtlijn)
- professionele en financieel gezonde Vereniging van Eigenaars
- ideaal gelegen ten opzichte van het Centraal Station en Ring A-10
- eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden notarieel vastgelegd
- 3e en 4e verdieping met fantastisch uitzicht over het IJ en de Jan Schaeferbrugplaat



Specialties

- quick delivery
- energy label A
- video intercom
- underfloor heating
- outside paint job 2023
- built in 2006, first occupant
- ground lease prepaid until 31-01-2053
- front-row seats for Sail Amsterdam 2025
- includes 1 parking space in the basement
- functional layout with 2 good (work) bedrooms
- luxurious apartment complex with two elevators
- professional and financially healthy Owners' Association
- ideally located in relation to Central Station and Ring A-10
- shopping center and city center within a 5-10 minute walk
- living area of 98.70 m² (in accordance with NEN-2580 guidelines)
- perpetual leasehold recorded notarially under favorable conditions
- includes an individual storage room of approximately 6 m² in the basement
- 3rd and 4th floors with fantastic views of the IJ and the Jan Schaefer Bridge

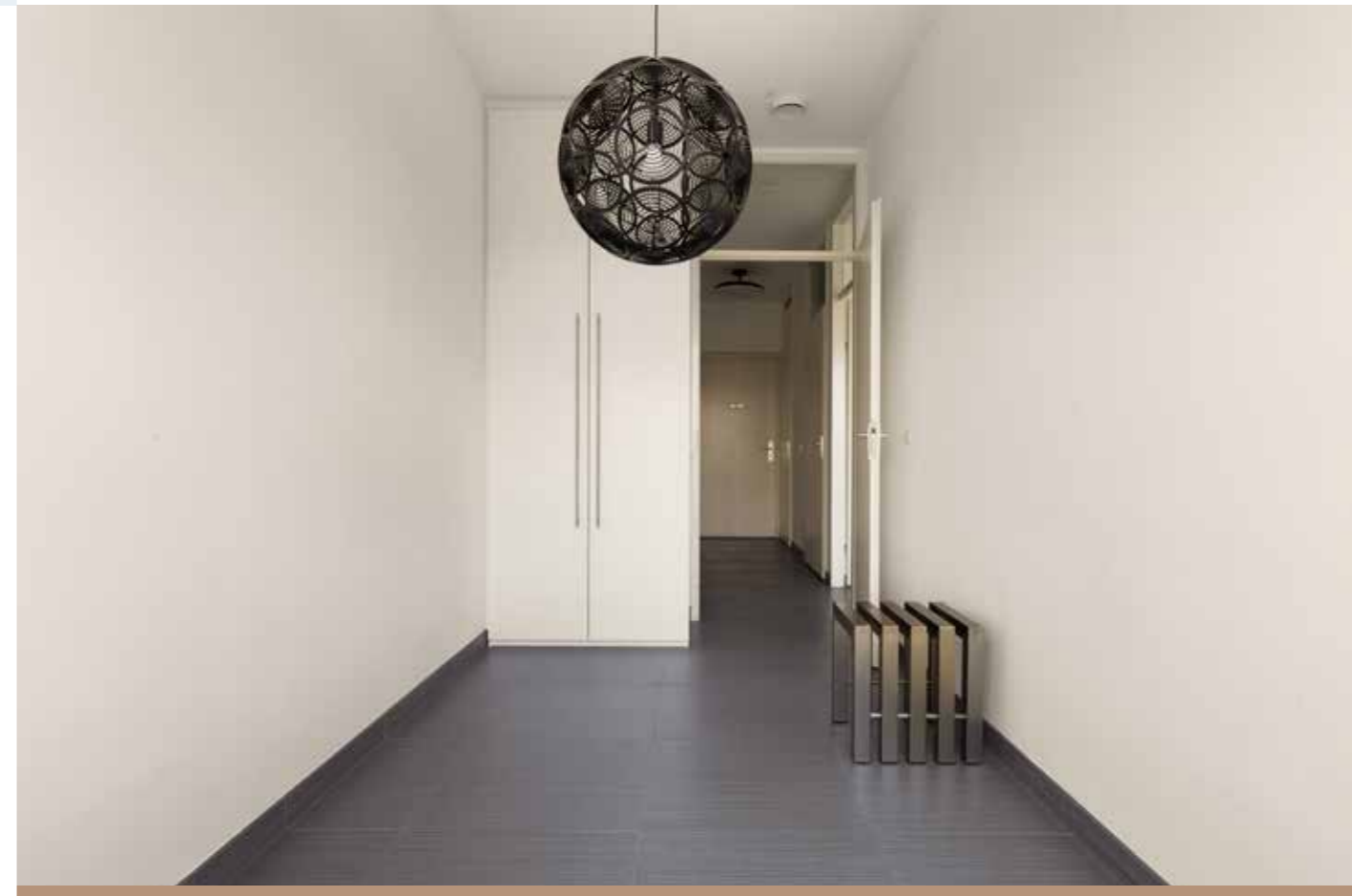




Veemkade 274 + pp 1019 HD Amsterdam

| | |
|-------------------|---|
| Vraagprijs | € 650.000 k.k. incl. pp |
| Bouwjaar | 2006 |
| Woonoppervlakte | 98,70 m ² appartement + 6,90 m ² berging (NEN-2580 richtlijn) |
| Inhoud | ca. 365 m ³ |
| Aantal kamers | 3 kamers |
| Grond situatie | erfpacht gemeente Amsterdam (AB 2016); canon is afgekocht tot 31-01-2053. Overstap eeuwigdurende erfpacht notarieel vastgelegd, canon na 31-01-2053 wordt € 1.836 per jaar. |
| Kadastraal bekend | Amsterdam, sectie N, nummer 4283, A-88 + A-426 (pp) |
| Aandeel V/E | app. 10/1.289ste + pp 1/446ste aandeel in de gemeenschap |
| Servicekosten | € 245 app + € 30 pp + € 160 voorschot energie |
| Oplevering | per direct |
| WOZ-waarde | € 683.000,- (peildatum 01-01-2022) |
| Energielabel | A label |

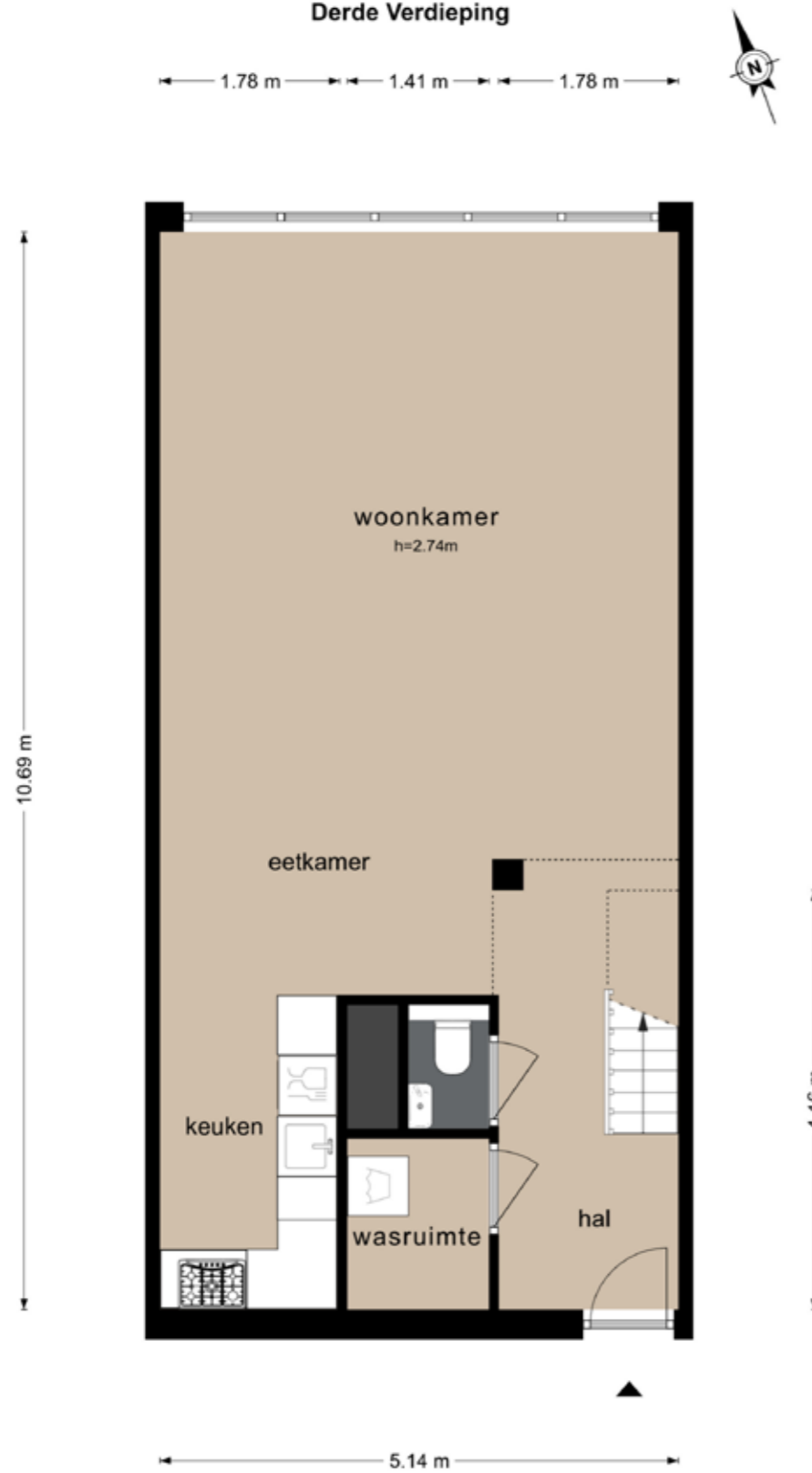








**Veemkade 274 - Amsterdam
Derde Verdieping**

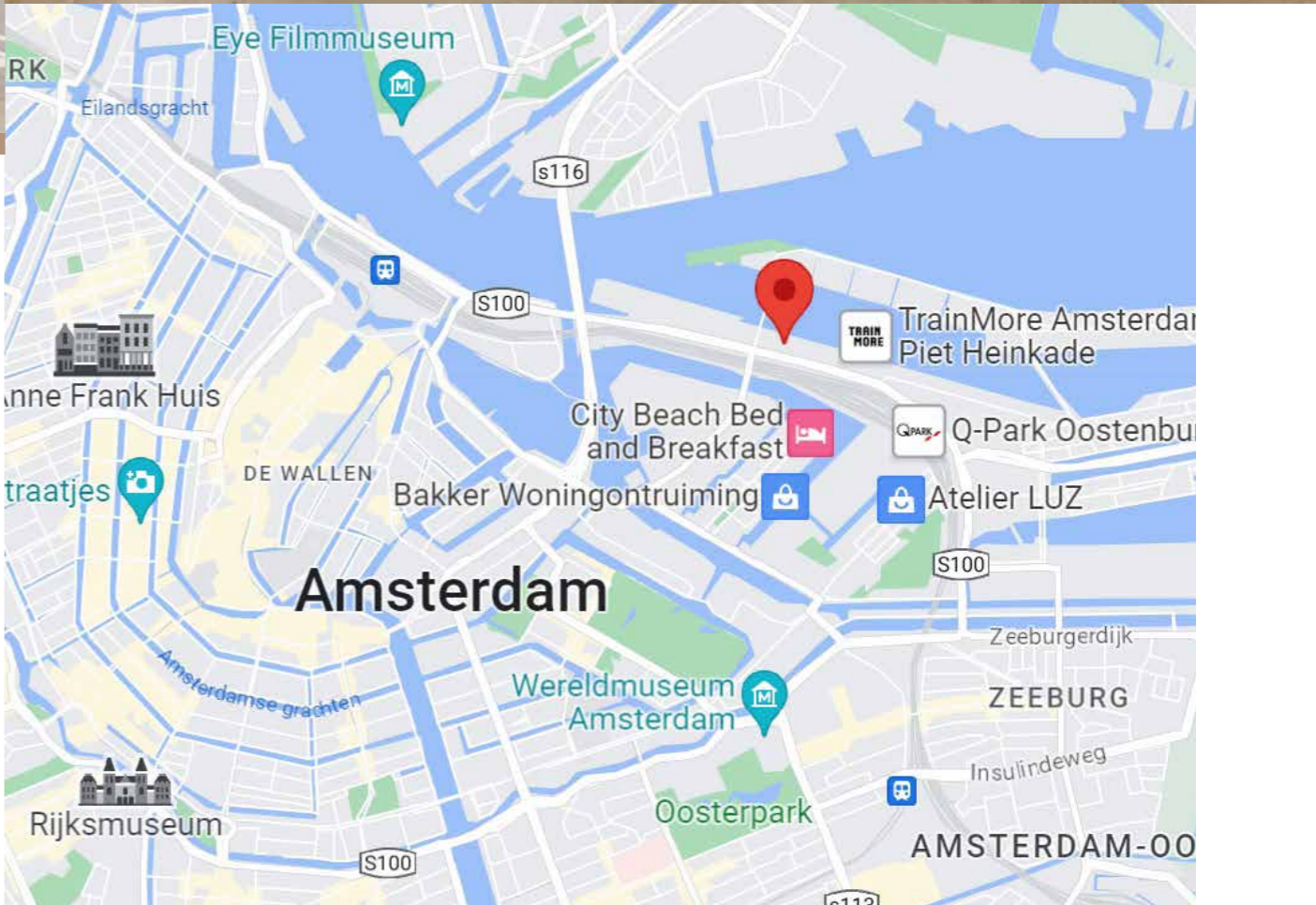


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldgarage.nl

**Veemkade 274 - Amsterdam
Vierde Verdieping**



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



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:

- Een tegenbod te doen.
- 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:

- 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:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

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 10). 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 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.

11. Wat is de NVM No-Risk clausule?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere

woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause 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 clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, 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 het huis aan de tweede koper.

12. 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.

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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 intrekingskosten genoemd.

17. 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 komt te staan.

18. 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:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwbonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- 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.

19. 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

20. 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

21. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?

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

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.

Wat is jouw mening?

Op funda.nl kun je je mening geven over jouw ervaring met NVM-makelaars of lezen over de bevindingen van anderen. We bedanken je alvast voor je bijdrage.

Verantwoording

Voorbehouden

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Door Thuis in Vastgoed wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. U mag verwachten dat de informatie welke door hen wordt verstrekt correct is. Er moet melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Voorbeelden: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten / plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enz. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij aan uw eigen NVM-makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Algemene ouderdomsclausule

Indien de woning ouder is dan 20, 30, 40 of zelfs 100 jaar dan nog wel ouder betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan

bij nieuwe(re) woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor vloeren, het dak, de gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, maar verzwijgt ook niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken.

Asbest

Tevens kunnen in een onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn in onder andere kruipluik, schoorsteen of luchtkanaal, zeil, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder cv-ketels of stoppenkasten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. In voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onze adresgegevens

Neem contact op met ons kantoor voor meer informatie of het maken van een bezichtigingsafspraak.

Thuis in Vastgoed

Piraeusplein 39
1019 NM Amsterdam
t: 020 - 420 42 06
info@thuisinvastgoed.nl
www.thuisinvastgoed.nl