

thuis in
vastgoed



KNSM-LAAN 647 + PP
1019 LH Amsterdam





Omschrijving

Aantrekkelijk gelegen, licht en praktisch ingedeeld 4-kamerappartement verdeeld over 2 verdiepingen met een riant zonnig terras op het zuiden, fantastisch uitzicht over het IJ en een privé parkeerplaats! Het appartement is rustig gelegen op de Oostelijke Haveneilanden aan de KNSM-Laan, met alle voorzieningen binnen handbereik. De isolatie van de woning is optimaal, mede door de aanwezigheid van dubbel glas en de betonnen bouwdelen, hetgeen resulteert in relatief lage energielasten en energielabel A. Het complex genaamd "Archimedes", waar dit appartement onderdeel van uitmaakt, is in 1993 gebouwd en voorzien van een lift. De actieve en professioneel beheerde VvE is financieel gezond en er is een meerjarenonderhoudsplan. Kortom, een comfortabel en zorgeloos appartement op een top locatie in Amsterdam om zo te betrekken!

Indeling (zie plattegrond)

Via de verzorgde entree van het gebouw is het appartement middels het trappenhuis of de lift op de derde verdieping te bereiken. Vervolgens de gang, waar zich de meterkast en de Cv-installatie (Vaillant 2017) bevinden en links daarvan toegang

tot het appartement. Daarna de hal met ruimte voor de garderobe en een separate toiletruimte. Onder de trap is een praktische bergkast en de twee slaapkamers zijn beide goed van formaat. De badkamer is in het midden gesitueerd en voorzien van een ruime inloop douche, een strak wastafelmeubel en aansluitingen voor de wasmachine/droger. Vervolgens de trap naar de tweede verdieping, het woongedeelte. Aan de straatzijde een multifunctionele ruimte, thans in gebruik als werkkamer/logeerkamer. Deze ruime kamer grenst aan het zonnige balkon (10m²) gelegen op het zuiden. Aan de waterzijde ligt de woonkamer, met verhoging om optimaal te kunnen genieten van het uitzicht over het IJ. De modern uitgevoerde keuken met kookeiland en gezellige bar is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een combi-oven, vaatwasser, koel/vriescombi, een 5-pits gaskookplaat en een rvs-afzuigkap. In de onderbouw van het complex beschikt het appartement nog over een ruime berging en een privé parkeerplaats.

Vereniging van eigenaars

Het pand is in 1992 gesplitst in 52 woningen met 50 parkeerplaatsen. Binnen de actieve VvE Archimedes wordt op regelmatige basis vergaderd en onderhoud verricht. Het beheer wordt verzorgd door Munnik

VvE Beheer. Er is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld dat voorziet in toekomstig onderhoud. Het saldo van de reserveringen bedraagt per 31-10-2022 € 135.446 en de maandelijkse servicekosten bedragen € 220. Via ons kantoor zijn alle relevante stukken op te vragen.

Eigendomssituatie

De woning is gelegen op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht d.d. 2000 zijn van toepassing. De jaarlijkse canon is afgekocht t/m 31-03-2042. De huidige eigenaar heeft tijdig gebruik gemaakt van de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden. In 2022 is de akte verleden bij de notaris. De jaarlijkse canon zal aan het eind van het tijdvak (dus per 2042) € 1.311 gaan bedragen (geen rekening gehouden met indexering).

Description

Attractively located, light-filled, and well-designed 4-room apartment spread across 2 floors with a spacious sunny terrace facing south, offering fantastic views over the IJ river, and a private parking space! The apartment is peacefully situated on the Eastern Docklands (Oostelijke Haveneilanden) along KNSM-Laan, with all amenities within easy reach. The insulation of the property is optimal, thanks in part to double glazing and concrete construction elements, resulting in relatively low energy costs and an A energy label. The complex named "Archimedes," of which this apartment is a part, was built in 1993 and features an elevator. The active and professionally managed Homeowners Association (VvE) is financially sound and has a long-term maintenance plan. In summary, this is a comfortable and worry-free apartment in a prime location in Amsterdam, ready to move into!

Layout (see floor plan)

Via the well-kept entrance of the building, the apartment can be reached on the third floor via the staircase or the elevator. Then the hallway, where the meter cupboard and the central heating system (Vaillant 2017) are located, and to the left of that, access to the apartment.

Then the foyer with space for the wardrobe and a separate toilet area. Under the stairs, there's a practical storage closet and the two bedrooms are both of good size. The bathroom is situated in the middle and equipped with a spacious walk-in shower, a sleek vanity unit, and connections for the washer/dryer. Then the stairs to the second floor, the living area. On the street side, a multifunctional space, currently used as a study/guest room. This spacious room adjoins the sunny balcony (10m²) located to the south. On the water side is the living room, with an elevation to fully enjoy the view over the IJ. The modern designed kitchen with cooking island and cozy bar is equipped with various built-in appliances including a combination oven, dishwasher, fridge/freezer combo, a 5-burner gas hob, and a stainless steel hood. In the basement of the complex, the apartment also has a spacious storage room and a private parking space.

Association-of-owners

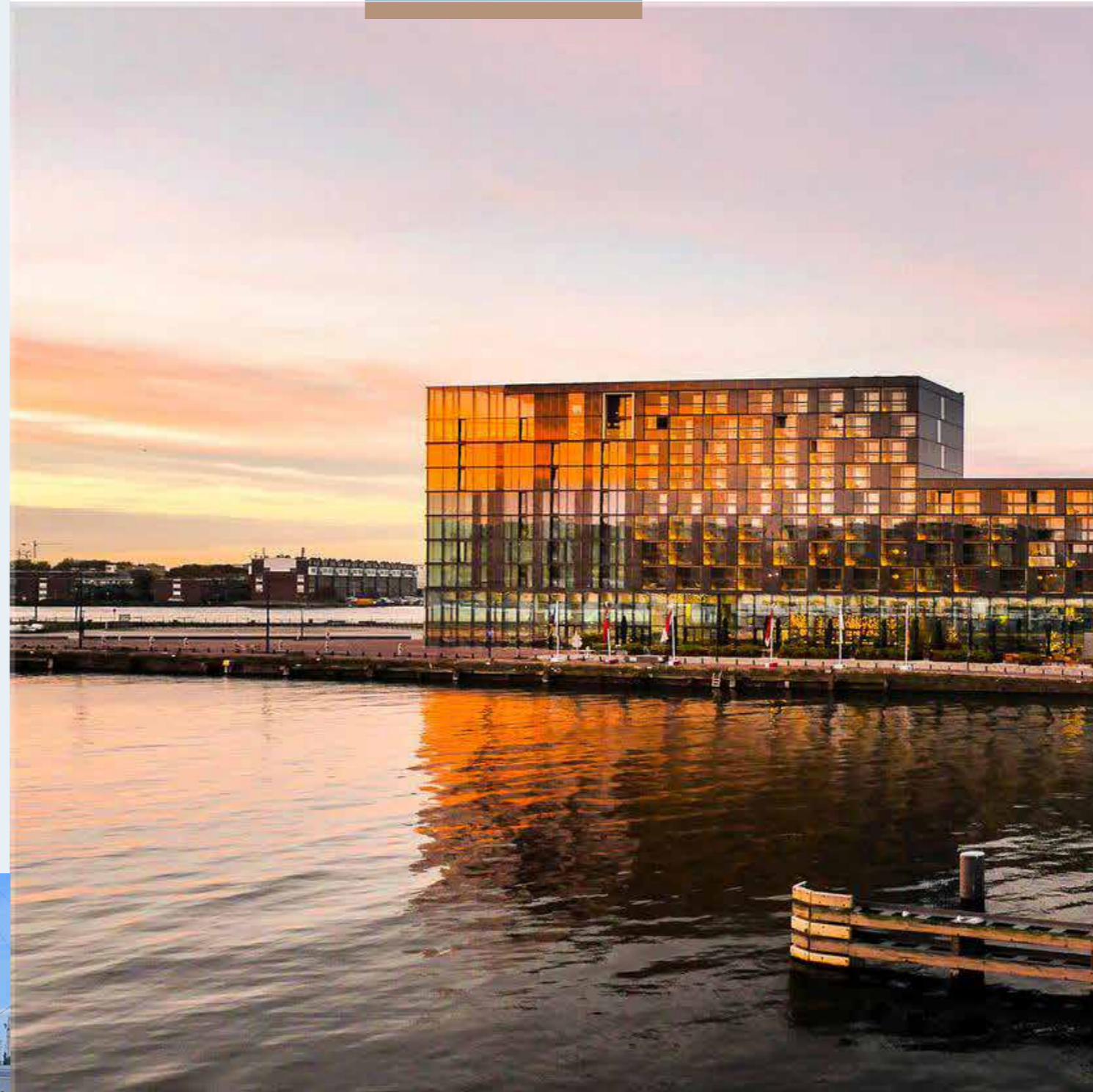
The building was divided into 52 apartments with 50 parking spaces in 1992. Within the active Homeowners Association (VvE) Archimedes, regular meetings are held, and maintenance is carried out. The management is handled by Munnik VvE Beheer. A long-term maintenance plan has been established to account for future upkeep. As of October 31, 2022, the balance of the reserves amounts to €135,446, and the monthly service costs are €220. All relevant documents can be requested through our office.

Ground-situation

The property is located on leasehold land owned by the municipality of Amsterdam. The general provisions for continuous ground lease dated 2000 are applicable. The annual ground rent has been bought out until 31-03-2042. The current owner has timely taken advantage of the opportunity to switch to perpetual ground lease under favorable conditions. In 2022, the deed was executed at the notary. The annual ground rent will amount to €1,311 at the end of the lease term (thus by 2042), without considering indexing.

Omgeving en ligging

Het complex is gelegen in het populaire Oostelijk Havengebied tussen de Ertshaven en 't IJ op het KNSM-Eiland. Nabij het complex liggen meerdere steigers waar het in de zomer heerlijk vertoeven is. Een frisse duik in het open water behoort ook tot de mogelijkheden. Het is een aantrekkelijke woonomgeving met architectuur van internationale allure. Het hippe winkelaanbod van o.a. Sissy Boy, Pols Potten, Keet in Huis, Loods 6 en bekende café- en eetgelegenheden als Panama, Oceaan, Anne&Max, Hotel Jakarta, Harbour Club Oost, vernieuwde Lloyd Hotel, café De Zuid, Puerto Pata Negra en Kanis & Meiland lokt veel bezoekers en geven de eilanden een levendig karakter. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Brazilië op enkele fietsminuten van het appartement en de warme bakker zit op de hoek van de KNSM-LAAN. Langs 't IJ is het circa 10 minuten fietsen om de binnenstad te bereiken, ook de hippe Javastraat ligt op slechts 10 minuten fietsen. Een bushalte bevindt zich op 50m en een tramhalte op ca. 400m afstand van het appartement. Met het pontje vanaf het Azartplein is Amsterdam noord binnen een paar minuten te bereiken. Met de auto is de Ring A-10 via de Piet Heintunnel zo te bereiken. Een top locatie met alles wat Amsterdam te bieden heeft binnen handbereik!



Surroundings

The complex is located in the popular Oostelijk Havengebied between the Ertshaven and 't IJ on KNSM-Eiland. In the vicinity of the complex, there are several jetties where you can enjoy spending time during the summer. Taking a refreshing swim in the open water is also possible. It is an attractive residential area with architecture of international allure. The trendy shopping options, such as Sissy Boy, Pols Potten, Keet in Huis, Loods 6, and well-known cafes and restaurants like Panama, Oceaan, Anne&Max, Hotel Jakarta, Harbour Club Oost, the renovated Lloyd Hotel, café De Zuid, Puerto Pata Negra, and Kanis & Meiland, attract many visitors and give the islands a lively character. For daily groceries, the Brazilië shopping center is just a few minutes away by bike, and there is a bakery on the corner of KNSM-LAAN. It takes about 10 minutes by bike along 't IJ to reach the city center, and the trendy Javastraat is also only a 10-minute bike ride away. There is a bus stop 50m away, and a tram stop is approximately 400m from the apartment. Amsterdam Noord can be easily reached within a few minutes by taking the ferry from Azartplein. By car, the A-10 ring road can be accessed quickly via the Piet Heintunnel. It's a prime location with everything Amsterdam has to offer within reach!







Bijzonderheden

- energielabel A
- bouwjaar 1993
- volledig geïsoleerd
- liftinstallatie aanwezig
- SAIL 2025 voor de deur
- videofooninstallatie aanwezig
- zon- en zwemsteigers voor de deur
- ruim en zonnig balkon op het zuiden
- gemeten conform NEN 2580-richtlijn
- gezellig keuken met bar en kookeiland
- fraai uitzicht over het IJ en KNSM-eiland
- actieve en financieel gezonde VvE met MJOP
- parkeerplaats en aparte berging onder het complex
- ideaal gelegen m.b.t. het openbaar vervoer en de Ring A-10
- door ontwikkeling van Amsterdam-Oost ligt het appartement zeer centraal
- ideaal gelegen m.b.t. winkels, cafés en restaurants in het Oostelijk Havengebied
- overstap eeuwigdurende erfpacht notarieel vastgelegd onder gunstige voorwaarden



Specialties

- year of construction 1993
- elevator installation present
- fully insulated, energy label A
- video intercom system present
- SAIL 2025 right in front of the doorstep
- cozy kitchen with bar and kitchen island
- spacious and sunny balcony facing south
- beautiful view over the IJ river and KNSM island
- measured in accordance with NEN 2580 guidelines
- sun and swimming docks right in front of the doorstep
- parking space and separate storage unit beneath the building
- ideally located in terms of public transportation and the A-10 ring road
- due to the development of Amsterdam-East, the apartment is very centrally situated
- active and financially healthy Homeowners Association (VvE) with a long-term maintenance plan (MJOP)

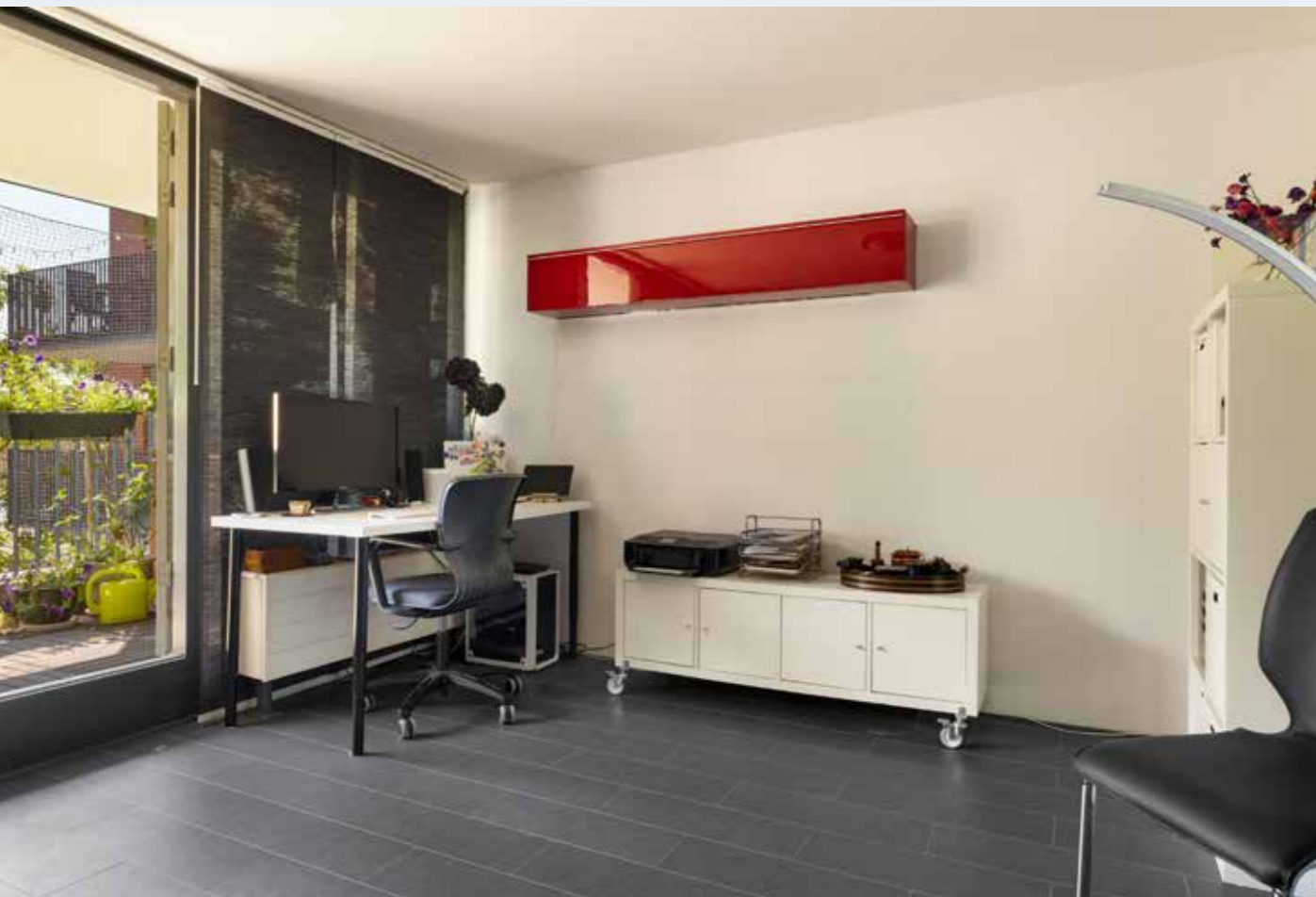




KNSM-LAAN 647 + PP 1019 LH Amsterdam

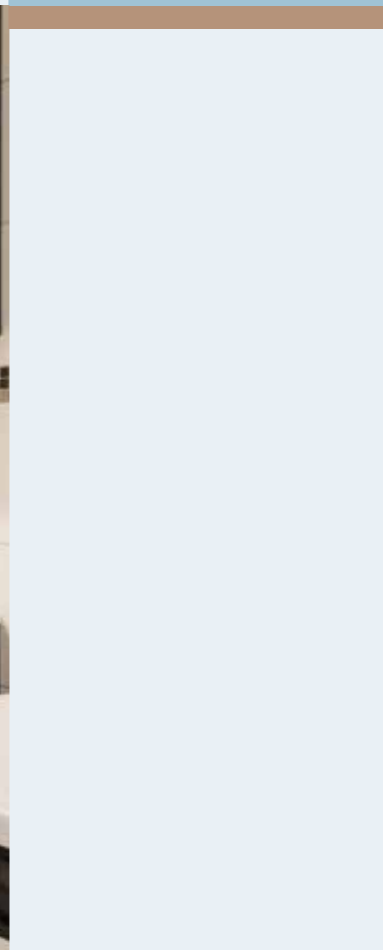
Vraagprijs	€ 675.000,- k.k. incl. PP
Bouwjaar	1993
Woonoppervlakte	103,50 m ² + 1,90 m ² overig inpandig (NEN-2580 richtlijn)
Inhoud	ca. 320 m ³
Aantal kamers	4 kamers + berging 4,60 m ²
Buiten	balkon zuid 10,50 m ²
Grond situatie	erfpacht gemeente Amsterdam, canon afgekocht tot 31-03-2042 overstap eeuwigdurende erfpacht notarieel vastgelegd, canon na 2042 wordt € 1.311 per jaar (+ inflatie)
Kadastraal bekend	sectie A, nummer 7383 A-16 + A-82 (12 + 1/658e aandeel in V/E)
Servicekosten	€ 220,77 per maand incl. parkeerplaats
Energie label	A-label
Oplevering	In overleg, december 2023





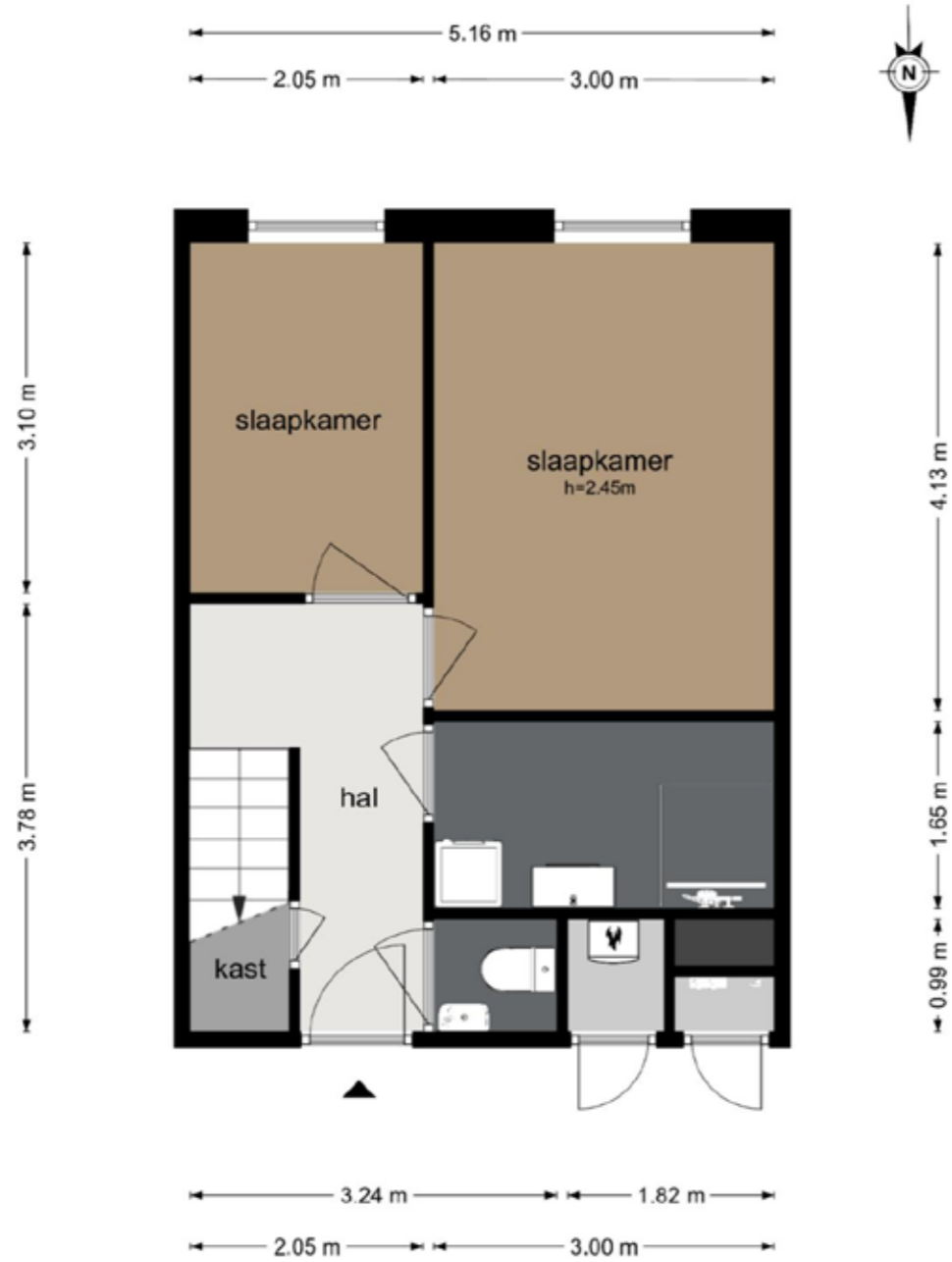






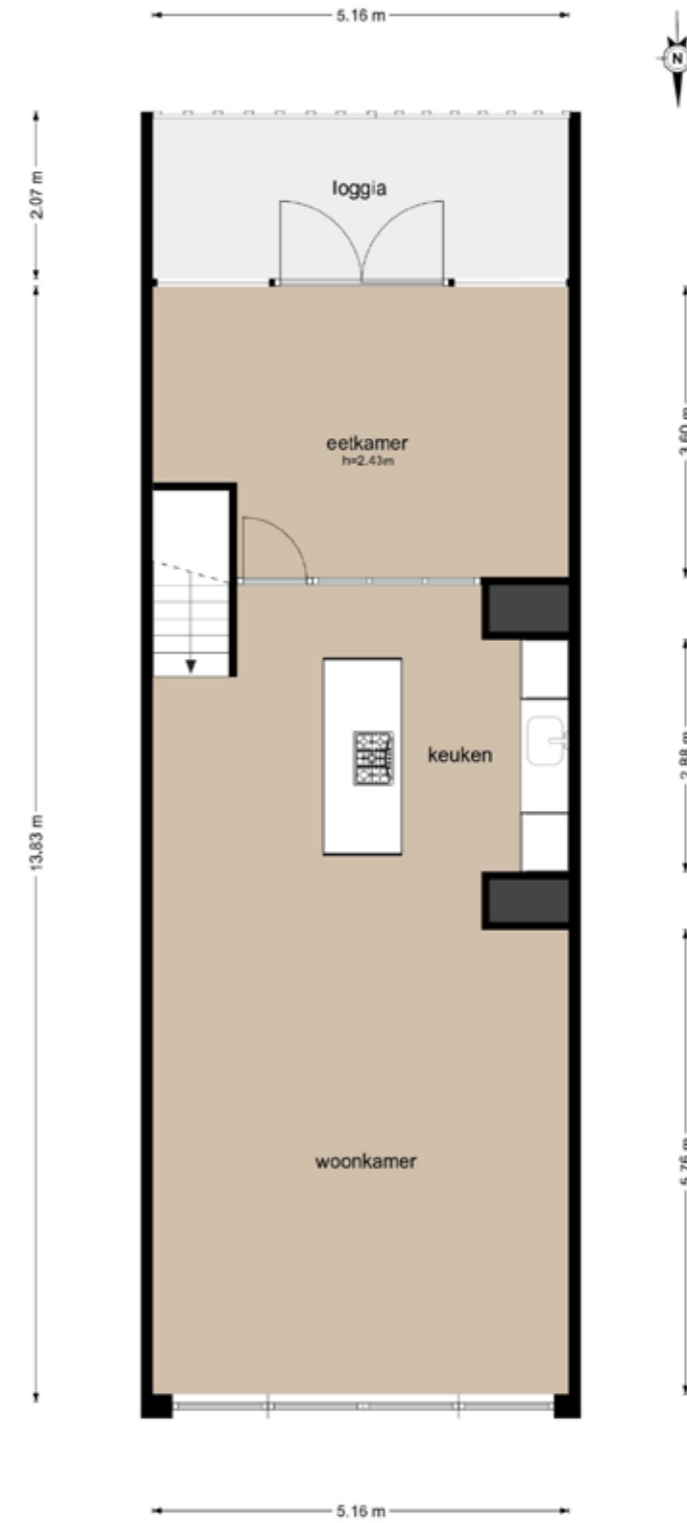


KNSM-Laan 647 - Amsterdam
Eerste Verdieping

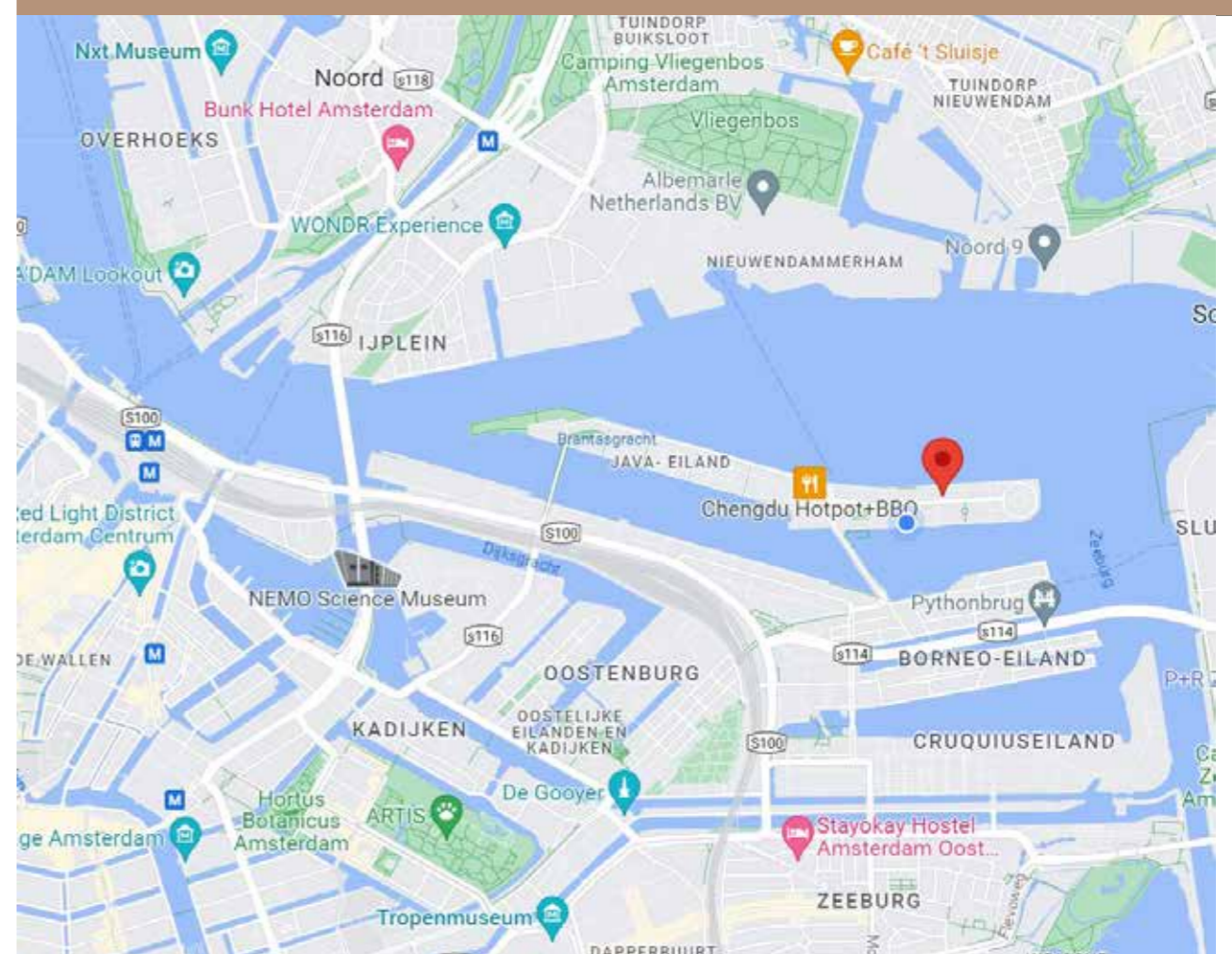


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldgarage.nl

KNSM-Laan 647 - Amsterdam
Tweede 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:

- 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 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