



thuis in  
vastgoed



ALBATROSPAD 13  
1021 TR Amsterdam





## Omschrijving

**RUIM EN COMFORTABEL WONEN OP EEN TOP LOCATIE IN AMSTERDAM-NOORD MET FANTASTISCH UITZICHT OVER DE STAD EN EEUWIGDUREND AFGEKOCHTE ERFPACHT!**

Zeer licht en royaal appartement van 130 m<sup>2</sup> met 4 slaapkamers en een privé parkeerplaats (optioneel). Het is gelegen in een hot-spot van Amsterdam-Noord op loopafstand van de Noord/Zuidlijn, de Zamenhofstraat pont (naar Oost), IJplein pont (naar Centrum), het Vliegenbos en Noorderpark. Het appartement maakt deel uit van complex de Albatros gebouwd in 2006. De actieve VvE wordt professioneel beheerd met een sluitend MJOP. Dit bijzondere appartement valt o.a. op vanwege de royale afmetingen van de vertrekken, zo meet de woonkamer alleen al ca. 60 m<sup>2</sup>, de hoeveelheid lichtinval en het fantastisch uitzicht over de skyline van Amsterdam. Kortom; zeker een bezichtiging waard!

## Indeling (zie plattegrond)

Entree via een moderne glazen hal aan de Meeuwenlaan, vervolgens de lift naar de vierde verdieping en toegang tot het appartement. De ruime hal biedt plaats voor de garderobe en een separaat toilet.

De hal komt uit in de riante woonkamer met fantastisch panoramisch uitzicht over de skyline van de stad. De woonkamer ligt op het zuidwesten, dus de hele dag zon in huis. Middels twee brede horizontale elektrische ramen worden inwendig balkons gerealiseerd! De half open keuken is voorzien van diverse inbouwapparaten en een natuurstenen aanrecht. In de hoek van de woonkamer is een moderne werkkamer gecreëerd afsluitbaar met een glazen schuifdeur. Vanuit de woonkamer is de master bedroom te betreden, voorzien van grote vaste kastenwand. De twee overige slaapkamers liggen aan de andere zijde van het appartement, beide prima van formaat. De badkamer is ingericht met een groot hoek bad/douche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Verder nog een ruime inpandige berging met opstelling voor de wasmachine/droger en CV+ WTW unit. Door het gehele appartement ligt een fraaie houten vloer.

In de onderbouw van het complex beschikt het appartement nog over een ruime berging en een ruime privé parkeerplaats (optioneel).

## Description

**LIVE SPACIOUSLY AND COMFORTABLY IN A PRIME LOCATION IN AMSTERDAM-NORTH WITH FANTASTIC CITY VIEWS AND PERPETUAL GROUND LEASE PAID OFF!**

This very bright and generous 130 m<sup>2</sup> apartment features 4 bedrooms and an optional private parking space. It is situated in a hot-spot area of Amsterdam-North, within walking distance of the North/South metro line, Zamenhofstraat ferry (to East), IJplein ferry (to the City Center), Vliegenbos, and Noorderpark. The apartment is part of the "Albatros" complex, built in 2006. The active Homeowners' Association (VvE) is professionally managed and has a well-maintained Long-Term Maintenance Plan (MJOP).

This remarkable apartment stands out for its spacious room dimensions, with the living room alone measuring approximately 60 m<sup>2</sup>, ample natural light, and fantastic views of the Amsterdam skyline. In short, it is definitely worth a viewing!

## Layout (see floor plan)

Entrance is through a modern glass hallway on Meeuwenlaan, followed by an elevator to the fourth floor and access to the apartment. The spacious hallway accommodates a wardrobe and a separate toilet. From the hallway, you enter the expansive living room with a fantastic panoramic view of the city. The living room faces southwest, ensuring plenty of sunlight throughout the day. Two wide horizontal electric windows create internal balconies! The semi-open kitchen is equipped with various built-in appliances and a natural stone countertop. A modern office space is created in one corner of the living room, enclosed with a glass sliding door. The master bedroom is accessible from the living room, featuring a large fitted wardrobe. The other two bedrooms are situated on the opposite side of the apartment, both of good size. The bathroom is furnished with a large corner bath/shower, a washbasin unit, and a second toilet. Additionally, there is a spacious indoor storage room with connections for a washing machine/dryer and the central heating and Heat Recovery Ventilation (HRV) unit. The apartment boasts an attractive wooden floor throughout. In the basement of the complex, the apartment comes with a large storage room and a spacious private parking space (optional).

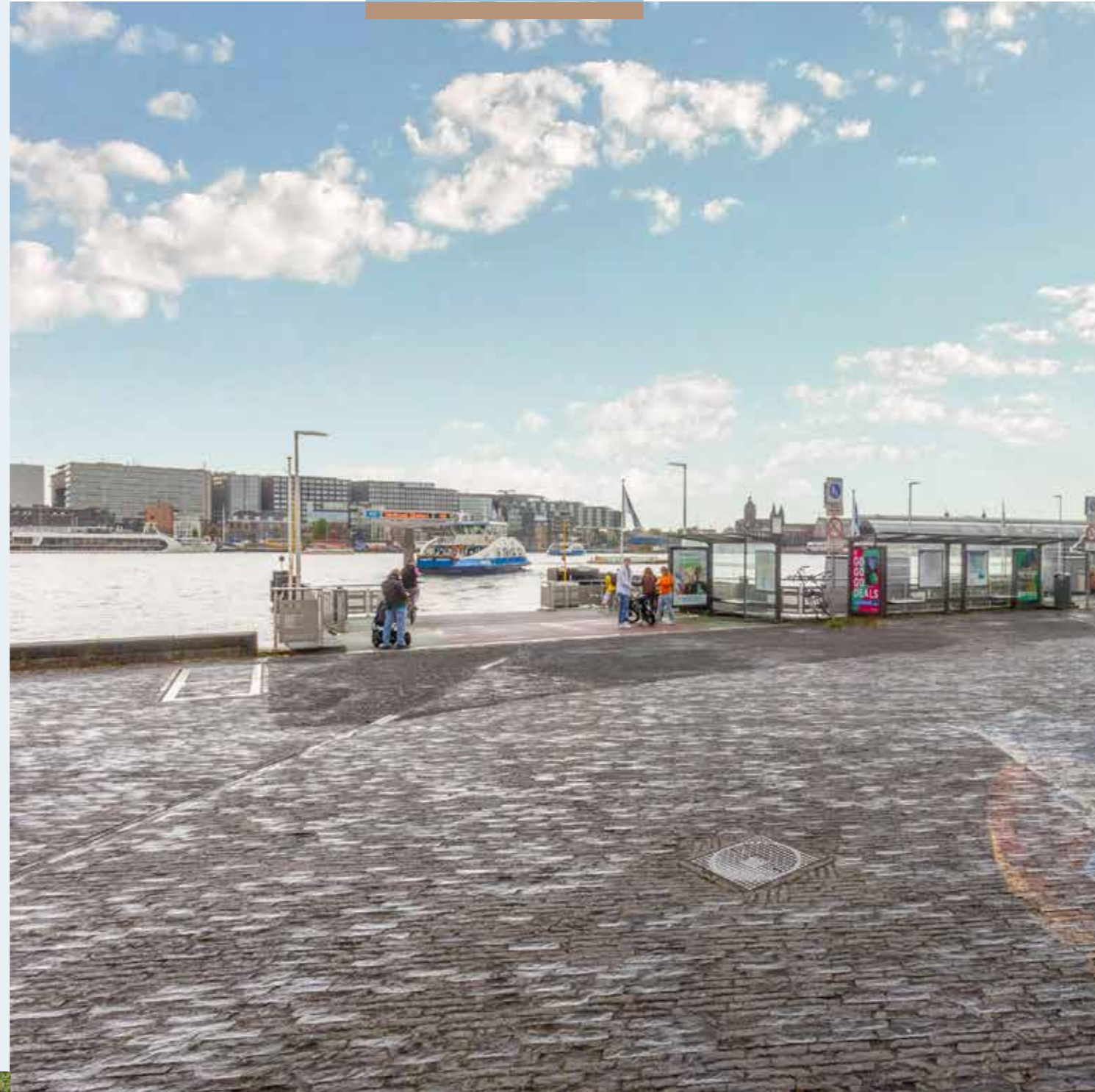




## Omgeving en ligging

Amsterdam-Noord ontwikkelt zich in een razend tempo tot een "hot spot" van Amsterdam en een zeer populaire woonomgeving met een grote diversiteit aan restaurants en uitgaansgelegenheden in het Hamerstraatgebied waaronder De Goudfazant, FC Hyena, Hangar - restaurant, Coba - cocktails en taco's, Oedipus en Walhalla brouwerij en proeflokaal. Ook ideaal voor gezinnen met kinderen met De VerbroederIJ, café met stadsstrand en moestuin, Pompét, pierenbad Noorderpark, en diverse speeltuinen om de hoek. De ADAM Toren, filmtheater EYE, THT, Paradiso Noord direct naast de Buiksloterveer en het NDSM terrein met zijn brede aanbod van restaurants en festivals. Ook is er veel groen met het Vliegenbos en het Noorderpark letterlijk om de hoek.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je op loopafstand terecht bij het nieuwe winkelcentrum Mosveld (o.a. AH, Blokker, de Bakkerszonen) of de Jumbo Foodmarkt en Dirk vd Broek aan de Meeuwenlaan. Verder is er op woensdag, vrijdag en zaterdag de gezellige Van der Pekmarkt. Tot slot ben je met de auto binnen 5 minuten op de ring A-10. De Noord/Zuidlijn halte Noorderpark ligt op slechts 2 minuten lopen en brengt je binnen 10 minuten in de Pijp en 15 minuten op de Zuidas. De pont bij het IJplein is ongeveer 3 minuten fietsen! Meer natuur en landelijkheid is te vinden in het nabijgelegen Twiske en Waterland. Kortom, een fantastische en centrale ligging met alles wat Amsterdam te bieden heeft binnen handbereik!



## Surroundings

Amsterdam-North is rapidly developing into a "hot spot" of Amsterdam and a highly popular residential area with a wide variety of restaurants and entertainment options in the Hamerstraat area, including De Goudfazant, FC Hyena, Hangar - restaurant, Coba - cocktails and tacos, Oedipus and Walhalla brewery and tasting room. It is also ideal for families with children, with De VerbroederIJ, a café with a city beach and vegetable garden, Pompét, a paddling pool in Noorderpark, and several playgrounds just around the corner. The ADAM Toren, EYE Film Institute, THT, Paradiso Noord, right next to the Buiksloterveer, and the NDSM area with its wide range of restaurants and festivals are all nearby. There is also plenty of greenery with Vliegenbos and Noorderpark literally around the corner. For daily groceries, you can find the new Mosveld shopping center within walking distance (including AH, Blokker, and de Bakkerszonen) or the Jumbo Foodmarkt and Dirk vd Broek on Meeuwenlaan. Additionally, the lively Van der Pekmarkt takes place on Wednesdays, Fridays, and Saturdays. Finally, by car, you can reach the A-10 ring road within 5 minutes. The Noord/Zuidlijn (North/South metro line) Noorderpark station is just a 2-minute walk away, taking you to De Pijp in 10 minutes and the Zuidas business district in 15 minutes. The ferry at IJplein is approximately a 3-minute bike ride away! More nature and countryside can be found in the nearby Twiske and Waterland areas. In short, it offers a fantastic and central location with everything Amsterdam has to offer at your fingertips!







## Bijzonderheden

- energielabel A
- bouwjaar 2006
- woonoppervlak 130 m<sup>2</sup>
- ligging op het zuidwesten
- fantastisch uitzicht over de stad
- erfpacht eeuwigdurend afgekocht!
- oplevering in overleg, kan snel
- ruime berging in de onderbouw
- Intergas cv ketel uit 2018 + WTW
- active en professioneel beheerde VvE
- ideale indeling met 4 goede slaapkamers
- riante en zeer lichte woonkamer van ca. 60m<sup>2</sup>
- ideaal gelegen m.b.t. groen, water, ov, winkels, horeca
- ruime prive parkeerplaats in de onderbouw (optioneel)



## Specialties

- energy label A
- living area: 130 m<sup>2</sup>
- fantastic city views
- southwestern orientation
- year of construction: 2006
- perpetual ground lease paid off!
- delivery date negotiable, can be quick
- spacious storage room in the basement
- ideal layout with 4 good-sized bedrooms
- private parking space in the basement (optional)
- spacious and very bright living room of approximately 60m<sup>2</sup>
- active and professionally managed Homeowners' Association (VvE)
- Intergas central heating boiler from 2018 + Heat Recovery Ventilation (WTW)

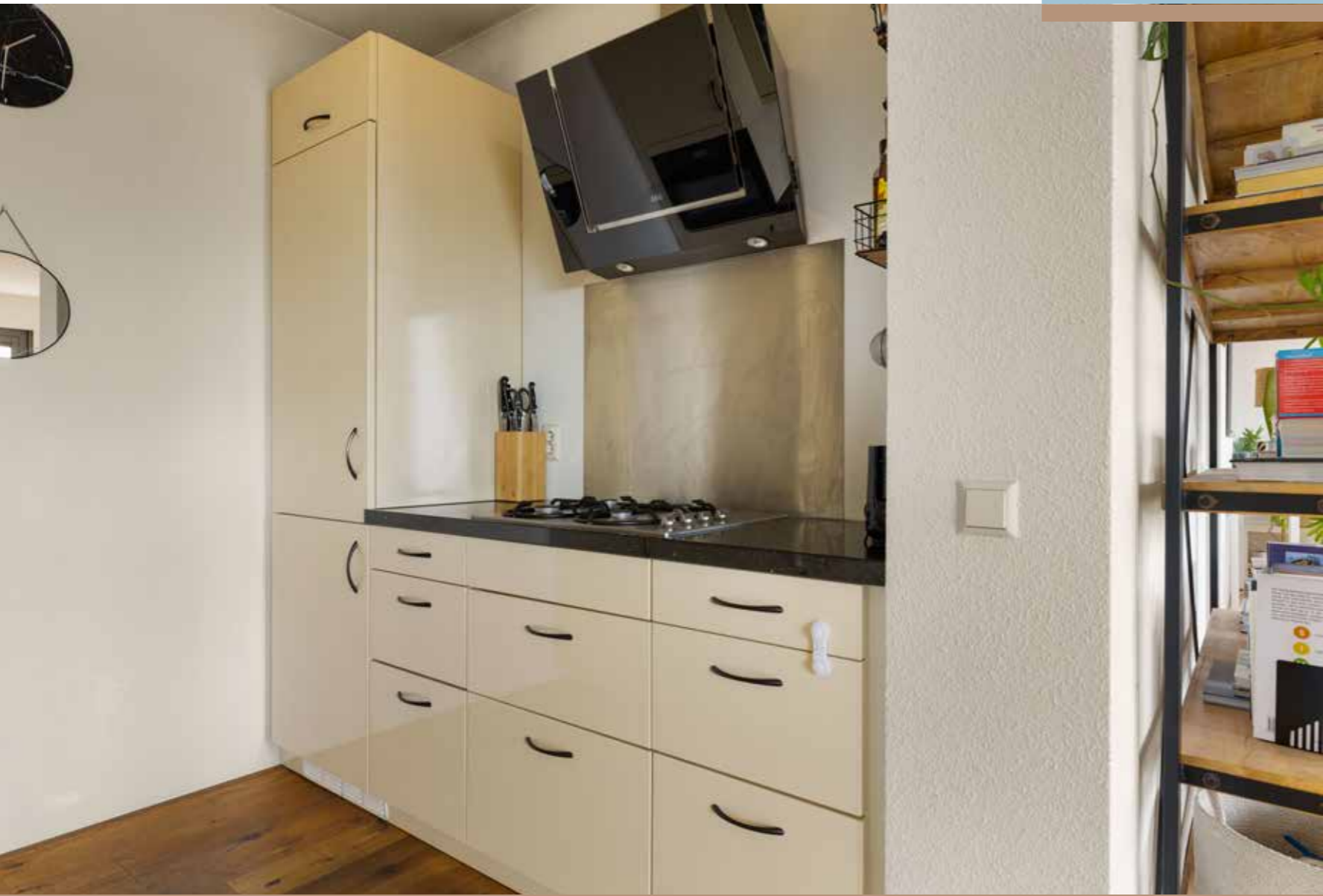




### Albatrospad 13 1021 TR Amsterdam

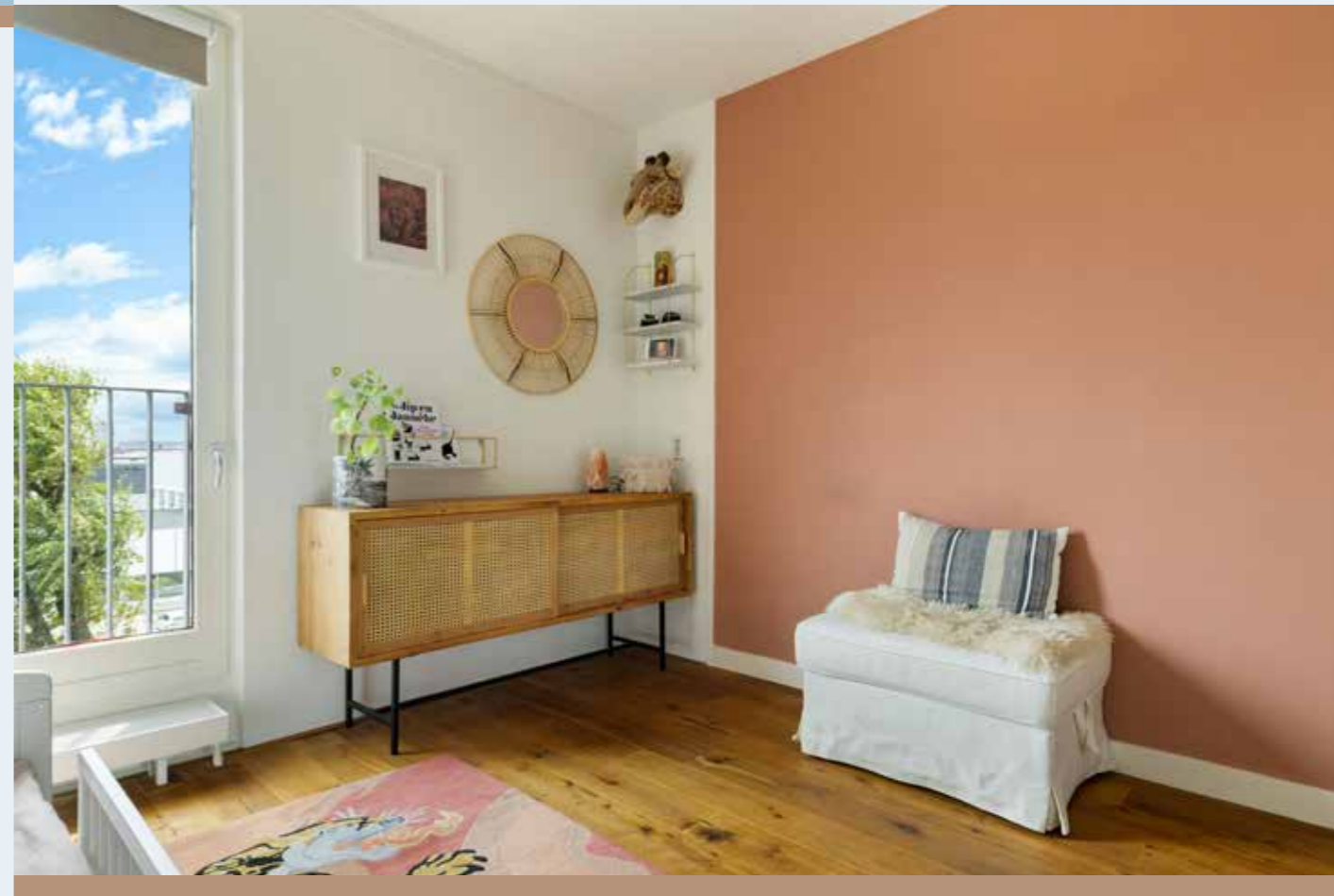
Vraagprijs	€ 650.000 (excl. PP) / € 675.000 (incl. PP)
Bouwjaar	2006
Oppervlakte	129,50 m <sup>2</sup> woning + 8,90 m <sup>2</sup> berging (NEN-2580 richtlijn)
Inhoud	ca. 415 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5 kamers
Grondsituatie	erfpacht grond gem. Amsterdam canon eeuwigdurend afgekocht
Kadastraal bekend	Amsterdam, sectie K, 8655-A-18 + A-179
Oplevering	in overleg, kan snel
WOZ-waarde	€ 625.000 (peildatum 01-01-2022)
Energielabel	A - label





















# Plattegrond vierde verdieping



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 bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### 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](http://www.nvm.nl/voorwaarden), op te vragen via [cv@nvm.nl](mailto: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 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://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](http://www.rijksoverheid.nl)

#### 20. Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio?

Op [www.nvm.nl](http://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](http://www.nvm.nl) bij 'Marktinformatie op maat' of per mail via [info@nvm.nl](mailto: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](http://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](http://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 gebruiksoppervlakte.

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