



thuis in  
vastgoed



VAN SPILBERGENSTRAAT 47-III  
1057 PX Amsterdam





## Omschrijving

Zeer sfeervol en licht hoekappartement verdeeld over twee verdiepingen met een riant privé gelegen dakterras en een zonnig balkon. De Van Spilbergenstraat is een kindvriendelijke groene straat gelegen gelegen om de hoek van het Rembrandtpark in het populaire stadsdeel de Baarsjes. De hippe buurt is uitgeroeid tot een van de leukste buurten van Amsterdam! Het hoekappartement is in 2012 compleet gerenoveerd en zeer praktisch en verrassend ingedeeld. Het heeft maar liefst drie volwaardige slaapkamers, een ruime lichte living, een fijn zonnig balkon met ruime bergingen en een heerlijk dakterras met veel privacy.

Het pand, waar dit appartement onderdeel van uitmaakt is in 2003 gesplitst in vier appartementen en de erfpacht is afkocht tot 2064! De ligging nabij het Rembrandtpark en tal van winkels, OV, gezellige cafés, terrassen en restaurants

op loopafstand is fantastisch. Kortom een perfect verrassend dubbel bovenhuis op een geweldige locatie!

## Indeling

Via het ruime trappenhuis wordt de entree van het appartement op de derde verdieping bereikt. Wat direct opvalt bij binnenkomst van het appartement is de hoeveelheid lichtinval, dit maakt de L-vormige living een verrassend fijne ruimte.

Aan de achterzijde van de woning is de luxe open keuken gelegen voorzien van diverse inbouw apparatuur als een 5-pits gasfornuis, een afzuigkap, een vaatwasser een combi-oven, een koelkast en een vriezer. Tevens aan de achterzijde een zonnig balkon op het westen met een opslag voor bv. twee racefietsen en nog een extra ruime berging. Aan de voorzijde van het appartement de gezellige woonkamer voorzien van een zijraam met fraai uitzicht in de straat.

Verder op deze verdieping een ruime garderobe kast en een ruim separaat toilet met fonteintje.

## Vierde verdieping

Middels een vaste trap in de woonkamer wordt de overloop op de vierde verdieping bereikt, deze is voorzien van een grote vaste kastenwand ideaal voor opslag. Op deze verdieping zijn maar liefst drie volwaardige slaapkamers gesitueerd. Aan de achterzijde de masterbedroom (3,34m x 4,10m). Aan de voorzijde van het appartement de andere twee ruime slaapkamers. Beide speels ingedeelde kamers hebben een plafondhoogte van ruim vier meter met de originele balkconstructie in het zicht.

De veluxramen in het schuine dak zijn op afstand te bedienen. De moderne en goed onderhouden badkamer beschikt over een wastafel, een inloopdouche, een ligbad en een tweede zwevend toilet. Op deze verdieping verder nog een aparte berging met aansluitingen voor de wasmachine/droger en de CV-installatie. Een vaste trap biedt toegang tot het zeer aantrekkelijke en ruime dakterras. De beplanting, de grote hoekbank, de picknicktafel en de zandbak maken dit tot de ultieme plek om midden in de stad te kunnen genieten van privacy in een oase van rust.

Tevens is water en elektriciteit aanwezig en afgewerkte vloer spots. Door het gehele appartement ligt een fraaie houten vloer.

## Description

Very attractive and bright corner apartment spread over two floors with a spacious private roof terrace and a sunny balcony. The Van Spilbergenstraat is a child-friendly green street located around the corner from the Rembrandtpark in the popular Baarsjes district. The trendy neighbourhood has become one of the nicest neighbourhoods in Amsterdam! The corner apartment was completely renovated in 2012 and is very practical and surprisingly laid out. It has no less than three full bedrooms, a spacious bright living room, a sunny balcony with storage spaces and a lovely roof terrace with lots of privacy. The building, of which this apartment is part, was split into four apartments in 2003 and the ground lease is paid till 2064! The location around the corner from the Rembrandtpark and numerous shops, public transport, cosy cafes / restaurants within walking distance is fantastic. In short, a perfectly surprising double upper house in a great location!



## Omgeving en ligging

De Van Spilbergenstraat is een rustige kindvriendelijke groene straat gelegen in stadsdeel De Baarsjes, tussen de Hoofdweg en het Rembrandtpark. De karakteristieke straat heeft een zeer breed trottoir en biedt voldoende parkeerruimte. Deze plek is o.a. vanwege de centrale ligging zeer gewild en heeft alles binnen handbereik. Boodschappen doe je letterlijk om de hoek (Albert Heijn). En goede kinderopvang, speeltuinen en scholen zijn er in de nabije omgeving te vinden. In de zomer is heerlijk vertoeven op o.a. de terrassen van Café Zurich, Bartack en de Huiskamer van Rembrandt.

De gezellige Hallen en de Kinkerstraat zijn op loopafstand gelegen en luxe sportaccommodaties zoals David Lloyd en Sportplaza Mercator bieden, naast het Rembrandtpark, mogelijkheden om te sporten. Ook de bereikbaarheid van het appartement is zeer goed met een ruime keuze aan openbaar vervoer (buslijnen 15-18-247 / tramlijn 17). Met de auto is de ring A10 zeer snel te bereiken. Een top locatie met alles wat Amsterdam te bieden heeft op loop/fietsafstand!







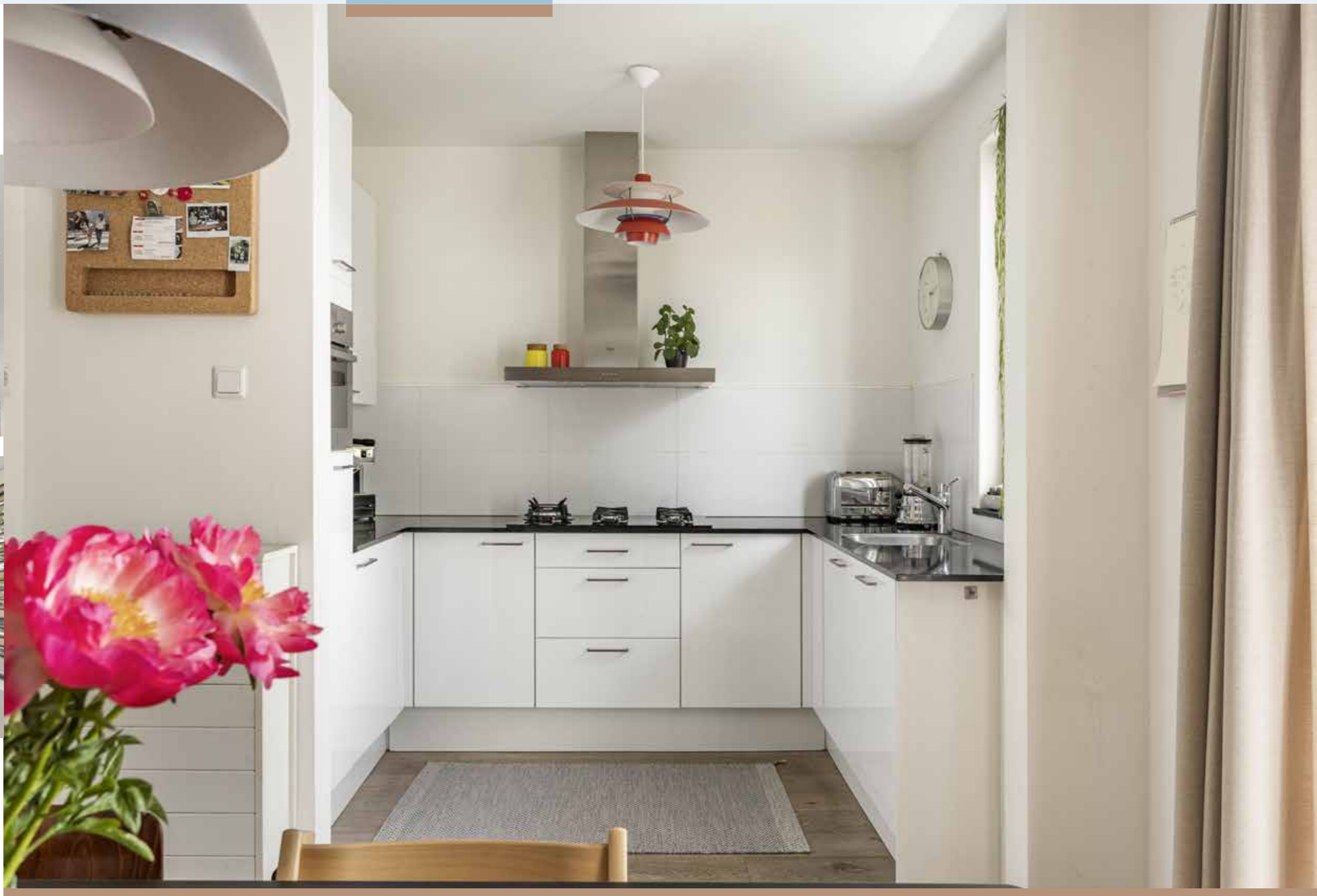
## Bijzonderheden

- oplevering begin oktober 2022
- houten vloer door gehele appartement
- rustige en kindvriendelijke groene straat
- compleet en hoogwaardig gerenoveerd in 2012
- plafond hoogte slaapkamers voorziede ca. 4.15m
- ideaal gelegen m.b.t. de ring A-10 en uitvalswegen
- woonoppervlak conform NEN-2580 richtlijn gemeten
- parkeren voor de deur is eerder regel dan uitzondering
- Nefit cv-ketel uit 2008, bijna geheel vernieuwd in 2017
- renovatie trappenhuis gepland eind 2022 / begin 2023
- zeer courante indeling met drie volwaardige slaapkamers
- fraai afgewerkt en riant zonnig dakterras met veel privacy
- afstand bedienbare Velux ramen in slaapkamers voorziede
- volledig geïsoleerd, dubbele beglazing in kunststof kozijnen
- gesplitst in vier appartementsrechten met vergunning in 2003
- financieel gezonde vereniging van eigenaars (€ 11.000 in kas)
- ideaal gelegen m.b.t. winkels/OV/cafés/restaurants/terrassen/parken
- vicariegrond gemeente Amsterdam, canon afgekocht tot 15-01-2064  
(aanvraag overstap eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden geregistreerd op 09-12-2019)



## Specialties

- transfer beginning of October
- quiet and child-friendly green street
- completely high-end renovated in 2012
- wooden floor throughout the apartment
- ideally located in terms of exit-roads A-10
- split into four apartment rights with permit in 2003
- remote-controlled Velux windows in front bedrooms
- living space measured conform NEN-2580 guideline
- fully insulated, double glazing in plastic window frames
- stairwell renovation planned for late 2022 / early 2023
- very practical and surprising layout with three full bedrooms
- financially healthy association of owners (€ 11,000 in reserve)
- parking in front of the door is the rule rather than the exception
- ground lease by the municipality of Amsterdam paid till 15-01-2064
- ideally located in terms of shops/public transport/restaurants/parks
- beautifully finished and spacious sunny roof terrace with lots of privacy
- Nefit central heating system from 2008, almost completely renewed in 2017
- owners applied for an offer to switch to perpetual ground with favourable conditions  
(registered on 09-12-2019)







### Van Spilbergenstraat 47-III 1057 PX Amsterdam

Vraagprijs	€ 800.000,- k.k.
Bouwjaar	1924 (renovatie 2012)
Woonoppervlakte	103,80 m <sup>2</sup> + 2,40 m <sup>2</sup> overige inpandig (NEN-2580 richtlijn)
Inhoud	380 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4 kamers
Buiten	balkon west 5,10 m <sup>2</sup> + dakterras 33,70 m <sup>2</sup>
Grond situatie	vicarie grond (gem. A'dam) canon afgekocht tot 15-01-2064
Kadastraal bekend	gemeente Sloten (NH), sectie C, nummer 10771, A-4 (2/5e aandeel)
Oplevering	vanaf oktober 2022
Energie label	E
Servicekosten	€ 200,- per maand (kas VvE per 01-06-2022 ca. € 11.000)
WOZ-waarde	€ 680.000,- (peildatum 01-01-2021)

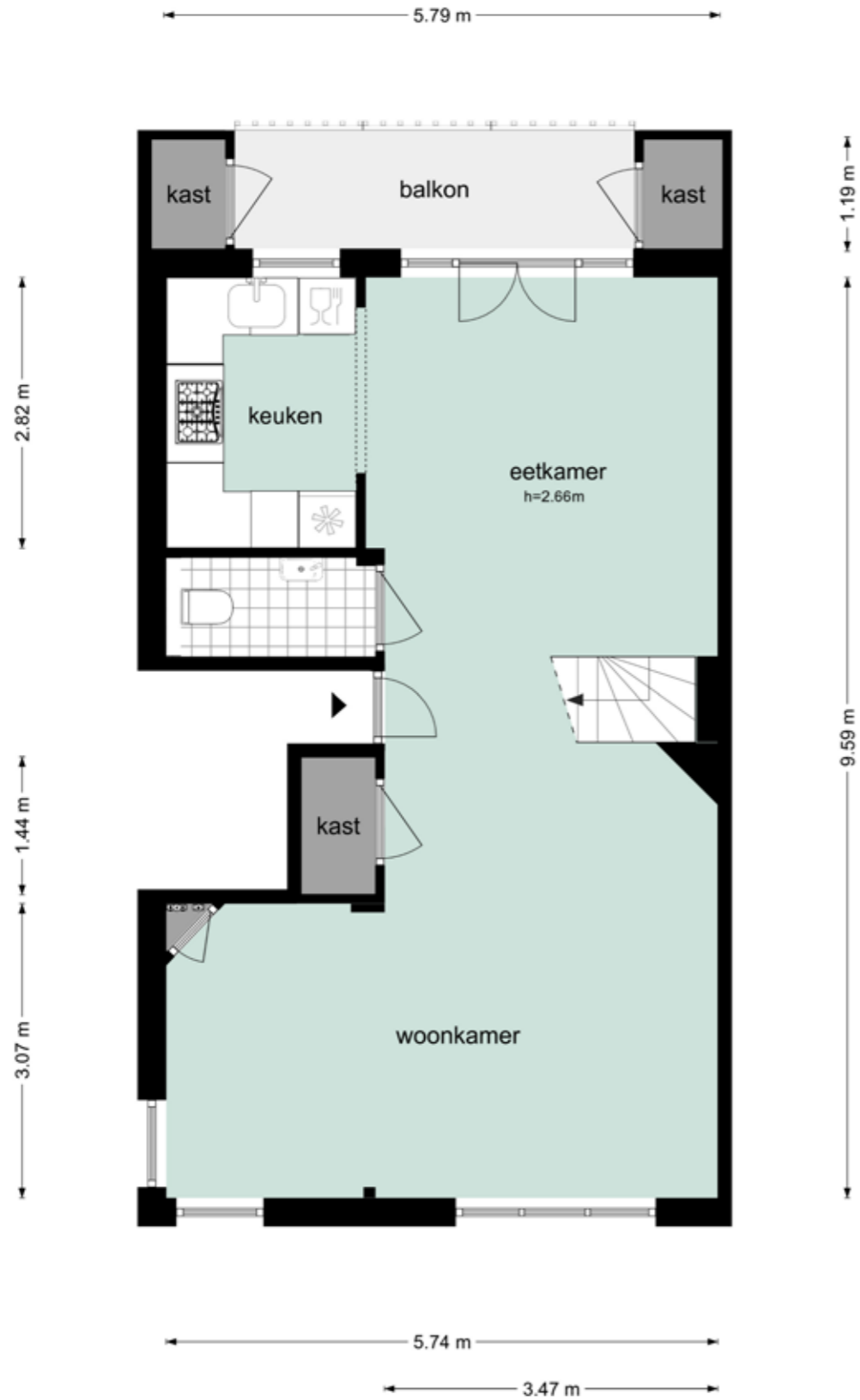






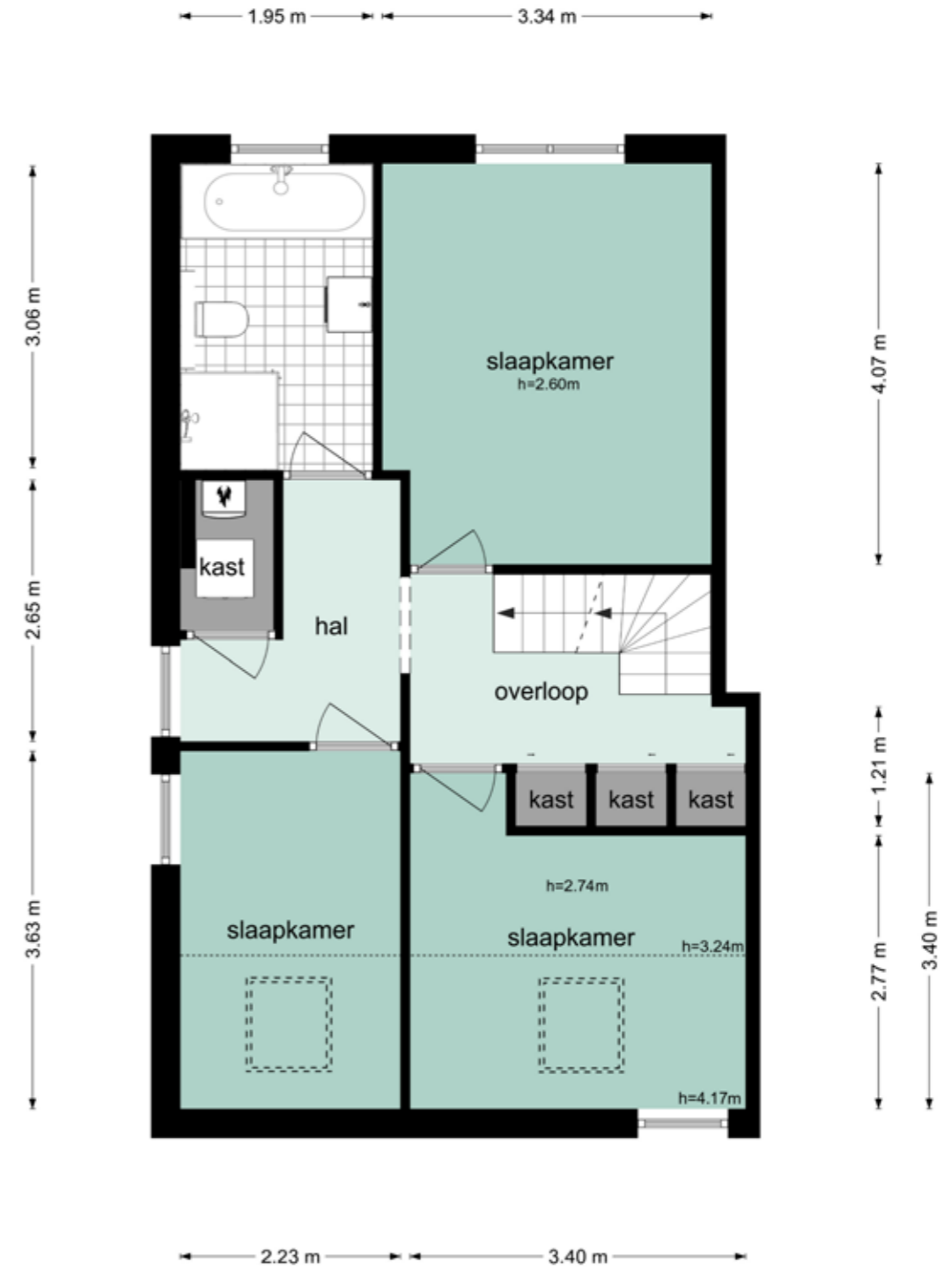


**Van Spilbergenstraat 47-3 - Amsterdam  
Derde Verdieping**

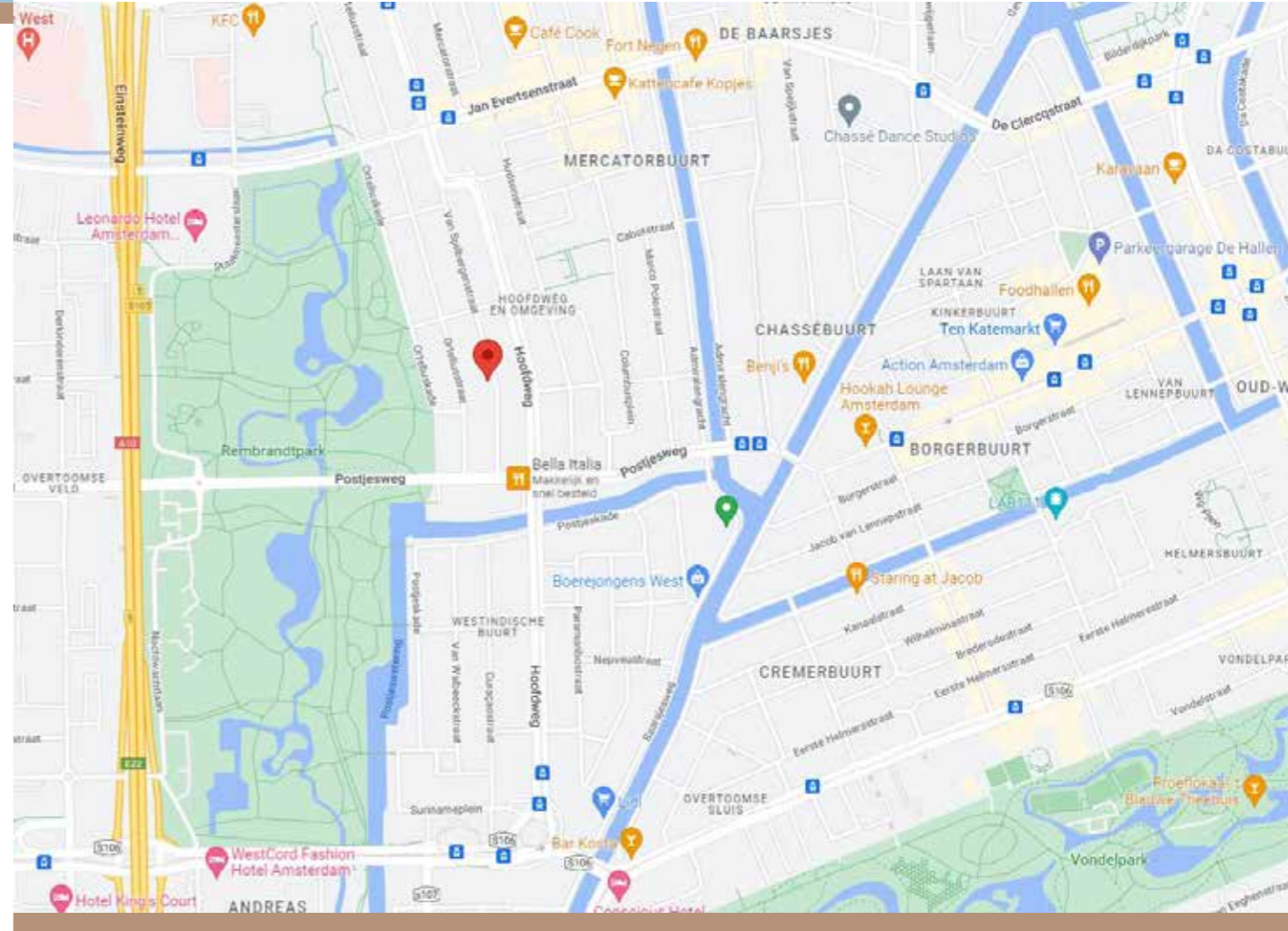


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.maylan.nu

**Van Spilbergenstraat 47-3 - Amsterdam  
Vierde Verdieping**



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



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](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.
- Gebouwgebonden 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 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