



thuis in  
vastgoed



FLORIS VERSTERSTRAAT 11-F  
1058 JL Amsterdam







## Omschrijving

Uniek LOFT appartement in voormalig schoolgebouw met 2 dakterrassen! In 2013 is het gebouw compleet en hoogwaardig verbouwd en gesplitst in 7 appartementen. Het speelse appartement heeft een open karakter met zeer veel lichtinval en telt 5/6 kamers. Het maakt onderdeel uit van een kleine actieve en vooral gezellige VvE welke professioneel wordt beheerd.

Het appartement is gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat nabij het Hoofddorpplein in stadsdeel Zuid. Het Vondelpark, allerhande winkels en speciaalzaken, gezellige cafés en restaurants, crèches/scholen/speeltuinen, het ligt allemaal op loopafstand van het appartement.

Parkeren voor de deur is eerder regel dan uitzondering, en ook de aanleg van een bootje aan de Westlandgracht behoort tot de mogelijkheden.

Kortom; een uniek turn-key LOFT op een gewilde locatie om zo te betrekken!

## Indeling

Via de voordeur van de oude school wordt de centrale hal bereikt, vervolgens kan via het originele trappenhuis of via de lift het appartement op de derde verdieping worden bereikt. De voordeur van het appartement ligt naast de lift. Vervolgens de grote open en lichte living met woonkeuken. Dit vertrek heeft een vrije hoogte van ca. 4.60 meter, originele balkenconstructie en een gietvloer met vloerverwarming. De houtkachel zorgt voor nog meer gezelligheid in de winter.

Aan de straatzijde zijn twee kleine aan elkaar verbonden slaapkamers en een open werk-/ speelruimte. De masterbedroom is gelegen op de entresol en voorzien van airconditioning. Daarnaast ligt een open vertrek, ideaal als werkruimte/

logeerkamer. Vanuit het entresol worden de 2 trapsgewijze dakterrassen bereikt met volledige privacy en de gehele dag zon! De badkamer met ligbad, wastafel en douche is als een af te sluiten half open box gesitueerd in het midden van het appartement. Verder beschikt het appartement over een separaat toilet en veel bergruimte in een fraaie vaste kastenwand. De vloerverwarming zorgt voor een prettig leefklimaat in elk vertrek. De gehele ruimte wordt gekenmerkt door openheid, speelsheid en veel lichtinval!

## Description

Unique LOFT apartment situated in an old school with 2 roof terraces! In 2013 the building was completely renovated with sustainable and high-end materials and then divided in 7 apartments. This playful and bright apartment has an open character and counts 5/6 rooms. It is part of a small, but active and cozy association of owners which is professionally administrated. The apartment is located in a quiet child friendly street near the Hoofddorpplein in Amsterdam Zuid. The Vondelpark, all kind of shops, good cafes and restaurants, schools/playgrounds/day-care centers it can all be found within walking distance. There is also good parking availability in front of the house. And you can dock your boat around the corner on the Westlandgracht. In short; a turn-key LOFT located in a popular area!





## Omgeving en ligging

Het appartement is gelegen in Stadsdeel Zuid in een rustige, kindvriendelijke straat met een brede stoep en alleen bestemmingsverkeer. Om de hoek, op het Hoofddorpplein en in de Zeilstraat, zijn talloze allerhande winkels en speciaalzaken te vinden. Tevens zijn er diverse leuke hippe cafés en restaurants binnen loopafstand te bereiken. Denk aan; Gent a/d Schinkel, Bedier, Oslo, Lokaal v/d stad, Drovers Dog, Stadscafé Van Mechelen, Helder, Ron Gastrobar, Bagels & Beans en Caffenation. Het Vondelpark ligt op circa 3 minuten lopen, het Museumplein op circa 5 minuten fietsen. Ook liggen het Amsterdamse Bos en de strandjes van de Oeverlanden aan de Nieuwe Meer op slechts 10 minuten fietsen.

Kinderopvang, speeltuinen en scholen zijn er in de nabije omgeving te vinden. En het appartement is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Diverse tram-, bushaltes en metrolijn 50 bevinden zich op loopafstand (Hoofddorpplein, Haarlemmermeerstation, Amstelveenseweg) richting o.a. het centrum. De twee treinstations, Amsterdam Lelylaan en Amsterdam Zuid WTC liggen op circa 10 minuten fietsafstand. Tevens uitstekend gelegen ten opzichte van de Ring A10, A2 en A4; deze zijn met de auto binnen enkele minuten te bereiken. Parkeren voor de deur is eerder regel dan uitzondering. Momenteel bedraagt de wachttijd voor het verkrijgen van een parkeervergunning ca. 3/4 maanden. Een top locatie met alles wat Amsterdam te bieden heeft op loop/ fietsafstand!











## Bijzonderheden

- volledig vernieuwd in 2013
- veel bergruimte / vaste kasten
- airconditioning in de slaapkamer
- gemeenschappelijke fietsenberging
- lift aanwezig (niet de snelste, wel stil)
- gemeenschappelijke zonnecollectoren
- 2 grote zonnige dakterrassen (vergund)
- vloerverwarming door gehele appartement
- actieve vereniging van eigenaars met MJOP
- LOFT appartement verdeeld op 1,5 verdieping
- volledige dubbele beglazing in houten kozijnen
- wachttijd voor een parkeervergunning 3/4 maanden
- ideaal gelegen t.o.v. de ring A10 en openbaar vervoer
- woonoppervlakte gemeten conform NEN-2580 richtlijn
- ruime en lichte woon-eetkamer met plafondhoogte van 4.60m
- vve 7 leden; professioneel beheerd door Minerva Vastgoedbeheer
- erfpacht grond gemeente Amsterdam, canon € 1.567 per jaar tot 2062
- overstap eeuwigdurende erfpacht notarieel vastgelegd na 2062 € 1.459
- ideaal gelegen t.o.v. winkels, cafés/ restaurants, scholen en het Vondelpark



## Specialties

- fully renovated in 2013
- communal bicycle shed
- common solar collectors
- 2 big sunny roof terraces
- lots of storage room/closets
- elevator (not quick, but silent)
- air-conditioning in the bedroom
- parking permit within 3-4 months
- LOFT apartment divided over 1,5 floor
- double glazing in wooden window frames
- underfloor heating throughout the apartment
- active and financially healthy association of owners
- ideally located in terms of exit-roads and public transport
- spacious and bright living room with a ceiling height of 4.60m
- living space measured in accordance with the NEN-2580 guideline
- association of owners consists of 7 members, professionally managed
- ideally located in terms of shops/cafes/restaurants/schools/Vondelpark
- ground lease by municipality of Amsterdam, yearly fee € 1.567,- till 2062
- transfer of perpetual ground lease notarized and fixate at € 1.459,- after 2062

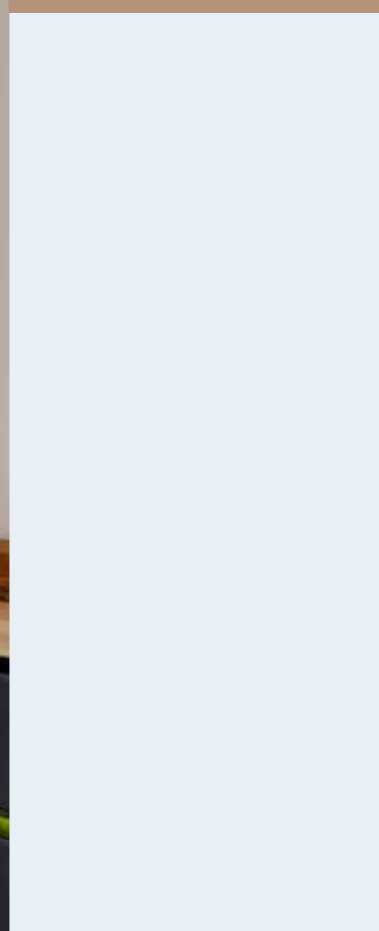
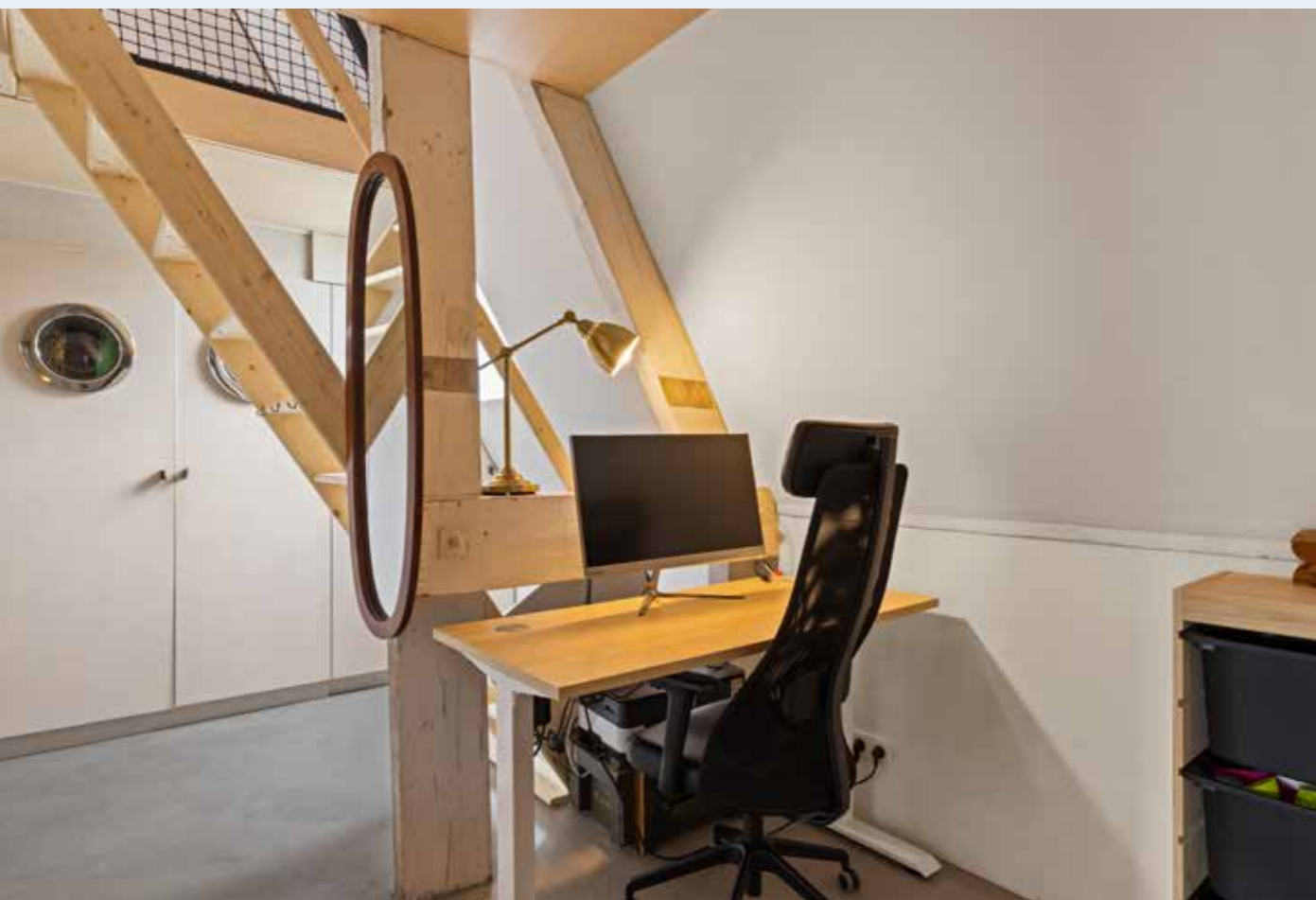












## Floris Versterstraat 11-F 1058 JL Amsterdam

Vraagprijs	€ 890.000,- k.k.
Bouwjaar	1931 (vernieuwbouw 2013)
Oppervlakte	95,70 m <sup>2</sup> wonen + 2,00 m <sup>2</sup> overig inpandig + 0,50 m <sup>2</sup> berging
Inhoud	389 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	woonkamer / 3 slaapkamers / 2 werkkamers
Buitenruimte	dakterrassen 20,40 m <sup>2</sup> + 19,70 m <sup>2</sup>
Grond situatie	erfpacht grond gemeente Amsterdam, jaarlijkse canon € 1.567,25 tot 16-12-2062. Overstap onder gunstige voorwaarde notarieel vastgelegd na 2062 € 1.459,09 (+ inflatie)
Kadastrale bekend	gemeente Sloten, sectie O, complexaanduiding 3398, A-7
Servicekosten	€ 119,01 per maand (82/964ste aandeel in de gemeenschap)
Oplevering	voorkeur oktober 2022
WOZ-waarde	€ 657.000,- (peildatum 01-01-2021)

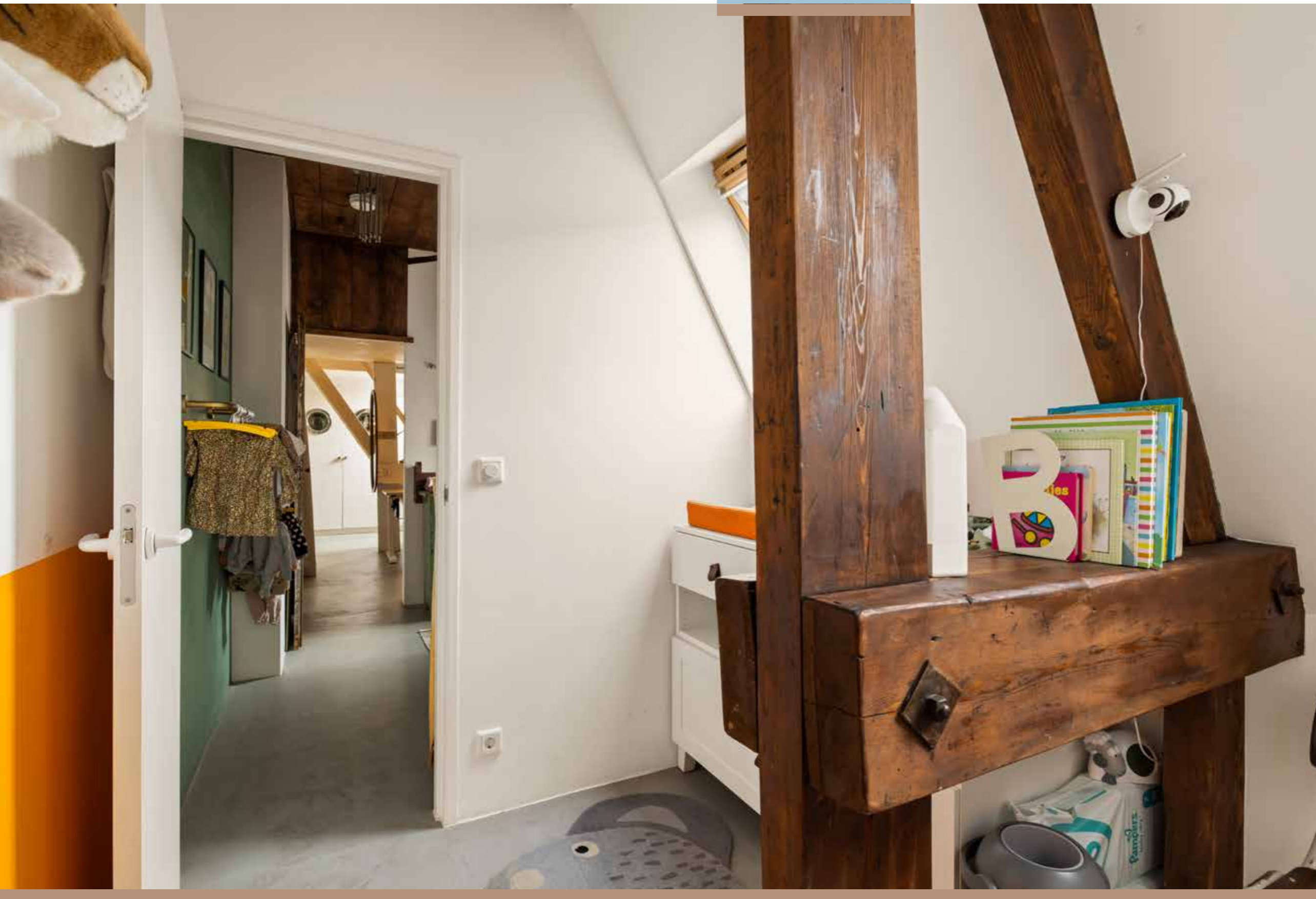








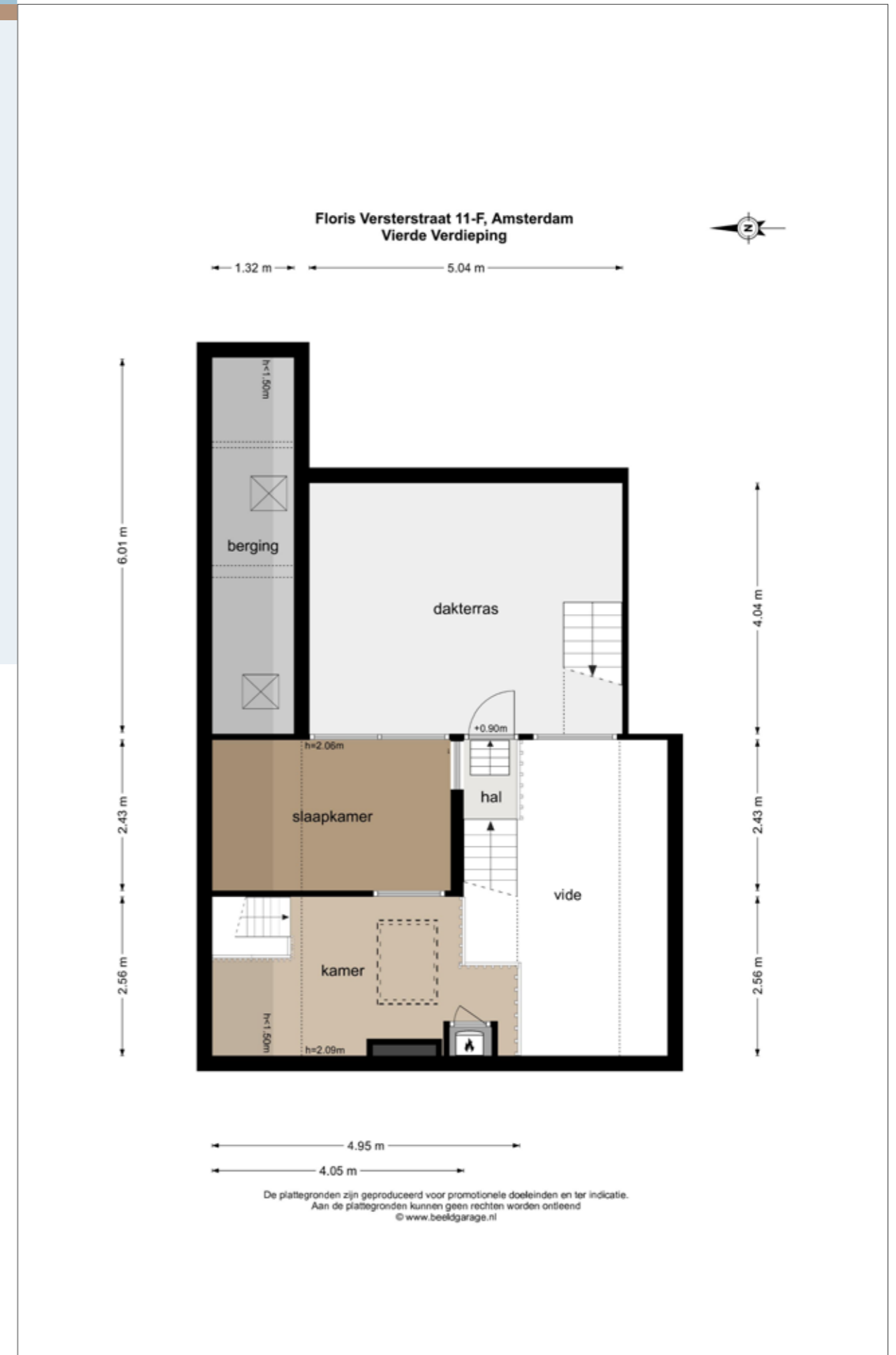




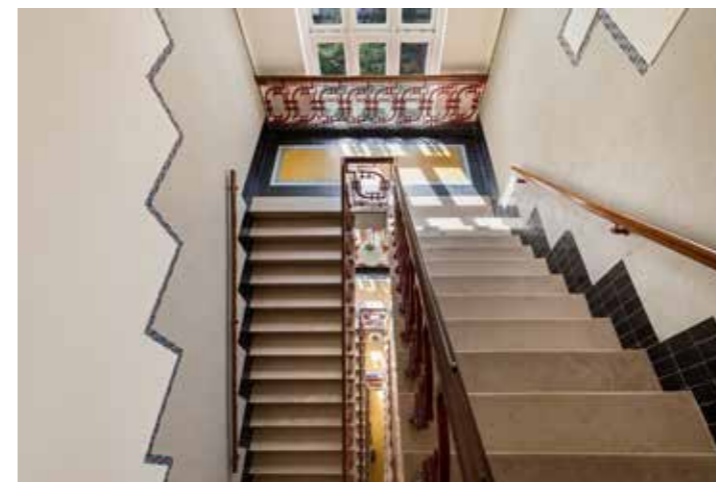
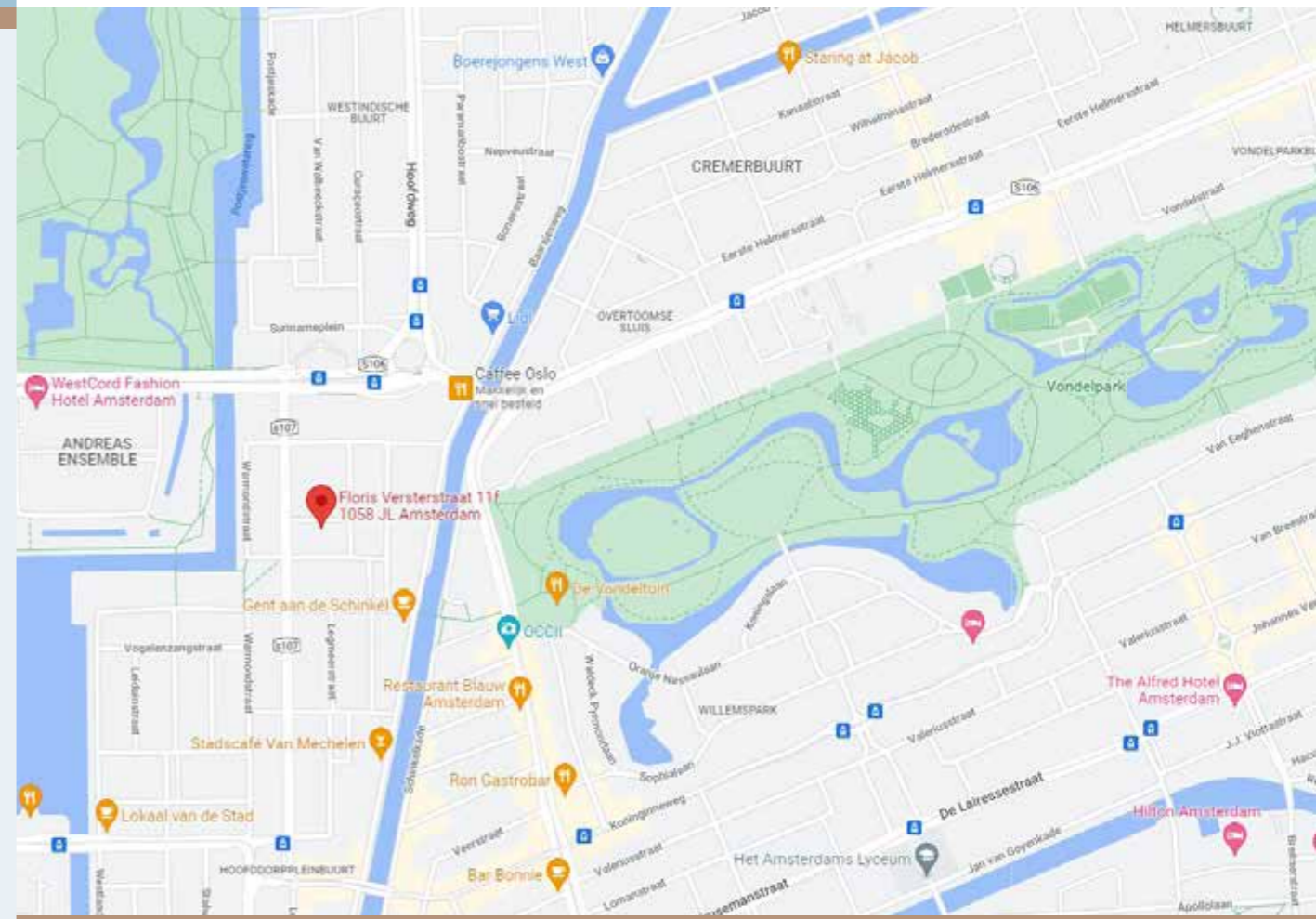


Plattegrond derde verdieping

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:

- 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.
- 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