



thuis in
vastgoed



CÉRAMIQUELAAN 329
1031 KG Amsterdam





Omschrijving

Zeer luxueus en licht hoekappartement gelegen op de vierde verdieping, met twee ruime zonnige terrassen met fantastisch vrij uitzicht, drie slaapkamers, een privé parkeerplaats en afgekochte erfpacht tot 2069!

Het appartement maakt onderdeel uit van het in 2021 opgeleverde complex The Wing, en kenmerkt zich door het gebruik van luxueuze materialen en een statige uitstraling. Het appartement is zeer hoogwaardig en strak afgewerkt met o.a. een stijlvolle open keuken ontworpen door LODDER Keukens, strakke wanden met Renovlies behang, en een fraaie gietvloer met vloerverwarming en vloerkoeling voor een prettig leefklimaat gedurende het hele jaar.

Vanaf de zonnige terrassen aan de woonkamer heeft het appartement vrij uitzicht over het aan te leggen Schegpark, het EYE Filmmuseum, de A'DAM Toren en 't IJ! De Céramiquelaan ligt in de wijk Overhoeks één van de meest populaire stukjes van hip Amsterdam-Noord dichtbij het centrum van de stad. Kortom; een bijzonder comfortabel/luxueus en

duurzaam hoekappartement op een toplocatie in Amsterdam!

Indeling (zie plattegrond)

Bij een gebouw en plek als dit past een stijlvolle gemeenschappelijke entree met een fraai licht atrium met glazen dak. Vervolgens met de lift naar de entree van het appartement op de vierde verdieping. De brede royale gang, met plaats voor de garderobe en separaat toilet met fontein, beschikt verder over een technische ruimte met WKO, en een ruime berging met opmaat gemaakte kasten voor de wasmachine/droger/WTW-unit. De gang komt uit in de lichte en ruime woonkamer met aan de linkerzijde het zitgedeelte met schuifdeur naar het terras op het oosten.

In het midden de open keuken; de luxueuze keuken is ontworpen door LODDER Keukens en voorzien van een kookeiland met een inductiekookplaat met geïntrigeerde afzuiging, GAGGENAU inbouwapparatuur, incl. een wijnklimaatkast en een Quooker (5-in-1). Het stijlvolle Carrara-marmereen blad en de fraaie eikenhouten wand met dubbele koel/vriescombi, combi-oven, koffiemachine en ijsdispenser maakt het

geheel helemaal af. Aan de rechterzijde het eetgedeelte met schuifdeur naar het terras op het zuidwesten met fantastisch uitzicht over het aan te leggen park en 't IJ. Vanuit de gang zijn de drie slaapkamers te bereiken, allen met toegang tot de omringende buitenruimte en opmaat gemaakte vaste kasten. De masterbedroom is voorzien van een fraaie opmaat gemaakte inloopkast. Eventueel kan de inloopkast verbouwd worden tot een tweede badkamer.

De stijlvolle badkamer is in het midden van het appartement gesitueerd en voorzien van een inloopdouche, een dubbele wastafelmeubel,

een tweede toilet en een ligbad. Het sanitair is van het merk Tortu en de kranen zijn van het Italiaanse merk Vola. Het gehele appartement is voorzien van een strakke gietvloer met vloerverwarming en koeling verdeeld in zones, wat zorgt voor een zeer aangenaam klimaat.

Verder beschikt het appartement over een ruime berging met elektra in de onderbouw van het complex en een privé parkeerplaats dichtbij de lift. Een tweede parkeerplaats behoort tot de mogelijkheid, vraagprijs € 65.000 (optioneel). De gemeenschappelijke fietsenberging is op de begane grond.





From the hallway, you can access the three bedrooms, all with access to the surrounding outdoor space and custom-made built-in closets. The master bedroom features a beautiful custom-made walk-in closet. The walk-in closet can potentially be converted into a second bathroom.

The stylish bathroom is located in the middle of the apartment and includes a walk-in shower, a double vanity unit, a second toilet, and a bathtub. The sanitary ware is from the brand

Tortu, and the faucets are from the Italian brand Vola. The entire apartment has a sleek poured floor with underfloor heating and cooling divided into zones, providing a very pleasant climate. Additionally, the apartment has a spacious storage room with electricity in the basement of the complex and a private parking space near the elevator.

A second parking space is available for an additional cost of €65,000 (optional). The communal bicycle storage is on the ground floor.

Description

Very luxurious and bright corner apartment located on the fourth floor, with two spacious sunny terraces offering fantastic unobstructed views, three bedrooms, a private parking space, and prepaid leasehold until 2069!

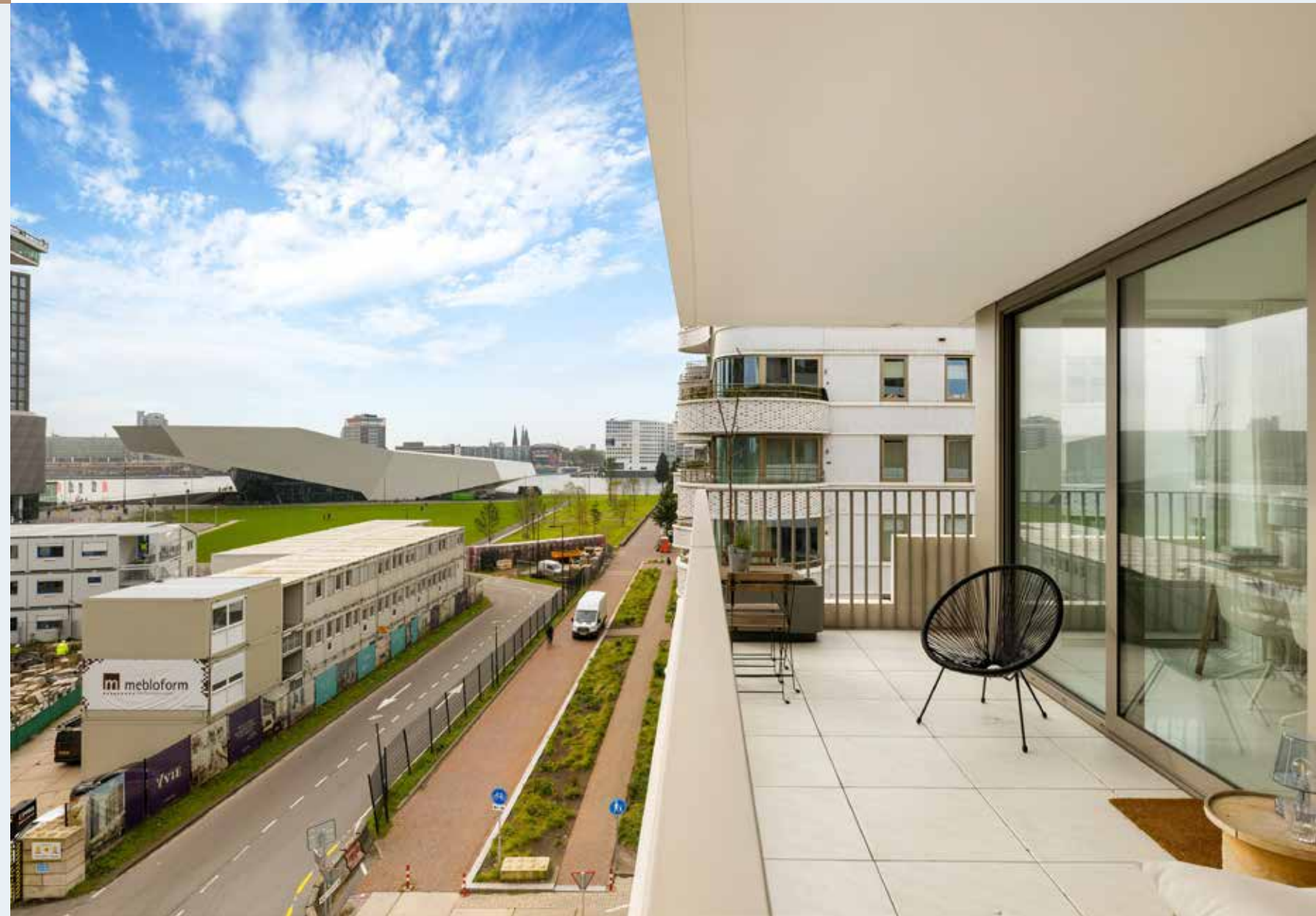
The apartment is part of The Wing complex, completed in 2021, and is characterized by the use of luxurious materials and a stately appearance. The apartment is of very high quality and features a sleek finish, including a stylish open kitchen designed by LODDER Keukens, smooth walls with Renovlies wallpaper, and a beautiful poured floor with underfloor heating and cooling for a comfortable living environment year-round.

From the sunny terraces off the living room, the apartment enjoys unobstructed views of the planned Schegpark, the EYE Filmmuseum, the A'DAM Tower, and the IJ! Céramiquelaan is located in the Overhoeks district, one of the most popular areas of trendy Amsterdam-North, close to the city center. In short, an exceptionally comfortable and luxurious corner apartment in a prime location in Amsterdam!

Lay out (see floor plan)

A building and location like this deserve a stylish communal entrance with a beautiful light atrium with a glass roof. Then, take the elevator to the entrance of the apartment on the fourth floor. The wide and spacious hallway, with space for a wardrobe and a separate toilet with a sink, also has a technical room with WKO, and a large storage room with custom-made cabinets for the washing machine/dryer/WTW unit. The hallway leads to the bright and spacious living room, with the sitting area on the left side and a sliding door to the east-facing terrace.

In the center, there's the open kitchen; the luxurious kitchen is designed by LODDER Keukens and features a kitchen island with an induction cooktop with integrated hood, GAGGENAU built-in appliances, including a wine climate cabinet and a Quooker (5-in-1). The stylish Carrara marble countertop and the beautiful oak wall with a double refrigerator/freezer, combination oven, coffee machine, and ice dispenser complete the look. On the right side, there's the dining area with a sliding door to the southwest-facing terrace with fantastic views of the planned park and the IJ.



Omgeving en ligging

The Wing ligt op een unieke plek, tussen het dynamische Schegpark en het groene, centrale buurtplein in. De vorm van het gebouw, een vleugel, zorgt voor een unieke dynamiek tussen natuur en architectuur. Aan het Schegpark ligt ook de algemene tuin van The Wing. Zo geniet elke bewoner van deze unieke spot, met uitzicht op EYE Filmmuseum en de A'DAM Toren. De nieuwe woonwijk 'Aan het IJ' ligt op een steenworp afstand van Paradiso Noord en de culturele vrijplaats Tolhuistuin, maar ook dichtbij de Van der Pekbuurt voor de dagelijkse boodschappen en de markt. En er komt meer bij... Aan de Docklandsweg om de hoek is onlangs de gezellige wijnbar Vindict geopend en kleinschalige retail. Denk bijvoorbeeld aan een kleine lunchroom of een hip koffiezaakje op de hoek van het Schegpark, onder de nieuwe gebouwen The Twins en The Bow. Tevens is er een Albert Heijn aan de andere kant van het Schegpark.

Als je in de wijk Aan het IJ woont, heb je in principe geen auto nodig. Met de pont sta je zo in het centrum van Amsterdam. De veerverbindingen over het IJ zijn gratis voor voetgangers en fietsers. En met De Noord/Zuidlijn reis je snel en gemakkelijk van Amsterdam Noord, onder het centrum door naar station Zuid. Met de auto rijd je binnen een mum van tijd de ring van Amsterdam op. Auto's zijn in 'Aan het IJ' overigens zoveel mogelijk te gast en uit beeld, omdat groen/water in de omgeving een van de belangrijkste pijlers is. Kortom; een toplocatie met alles wat Amsterdam te bieden heeft binnen handbereik!

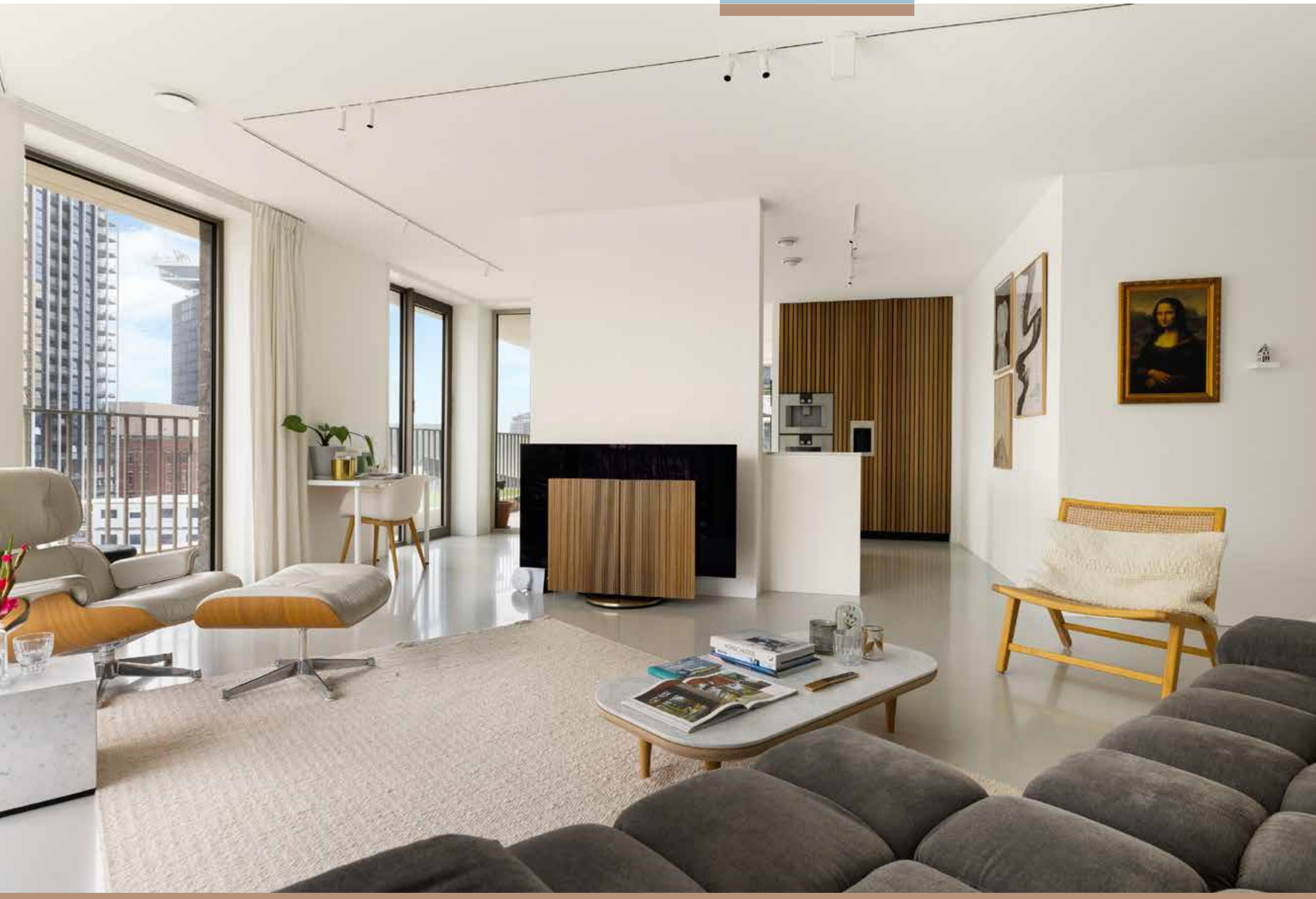


Surroundings

The Wing is situated in a unique location, between the dynamic Schegpark and the green central neighborhood square. The building's wing shape creates a unique dynamic between nature and architecture. The general garden of The Wing is also located along the Schegpark. This allows every resident to enjoy this unique spot, with a view of the EYE Filmmuseum and the A'DAM Tower. The new residential area "Aan het IJ" is just a stone's throw away from Paradiso Noord and the cultural haven Tolhuistuin, as well as close to the Van der Pek neighborhood for daily shopping and the market. And there's more to come... Recently, the cozy wine bar Vindict opened on Docklandsweg just around the corner, as well as small-scale retail. Think, for example, of a small lunchroom or a trendy coffee shop on the corner of the Schegpark, under the new buildings The Twins and The Bow. There's also an Albert Heijn on the other side of the Schegpark.

Living in the "Aan het IJ" neighborhood essentially eliminates the need for a car. The ferry connections across the IJ are free for pedestrians and cyclists. With the North/South Line, you can quickly and easily travel from Amsterdam North, passing through the city center to station Zuid. By car, you can easily access the Amsterdam Ring Road. In "Aan het IJ," cars are largely kept out of sight, as greenery and water in the area are key priorities. In short, a prime location with everything Amsterdam has to offer at your fingertips!







Bijzonderheden

- bouwjaar 2021
- zeer hoogwaardig afgewerkt
- luxueuze keuken en badkamer
- mogelijkheid voor een tweede badkamer
- volledig geïsoleerd met energielabel A++
- vraagprijs 2e parkeerplaats € 65.000, optioneel
- rondom buitenruimte en twee zonnige terrassen
- privé berging en gemeenschappelijke fietsenstalling
- luxueus appartementencomplex met statige uitstraling
- vloerverwarming en vloerkoeling middels LTEO/WKO-systeem
- drie ruime slaapkamers met opmaat gemaakte kastenwanden
- erfpacht gemeente Amsterdam, canon afgekocht tot 15-8-2069
- fantastisch uitzicht over het Schegpark, EYE Filmmuseum en 't IJ
- ideaal gelegen ten opzichte van het Centraal Station en Ring A-10
- professionele en financieel gezonde Vereniging van Eigenaars (77 leden)
- gelegen op een steenworp afstand van de Jordaan en de oude binnenstad



Specialties

- very high-quality finish
- year of construction: 2021
- luxurious kitchen and bathroom
- possibility for a second bathroom
- fully insulated with energy label A++
- private storage and communal bicycle storage
- outdoor space all around and two sunny terraces
- luxurious apartment complex with a stately appearance
- fantastic view of Schegpark, EYE Filmmuseum, and the IJ
- underfloor heating and cooling through LTEO/WKO system
- three spacious bedrooms with custom-made built-in closets
- asking price for a second parking space: €65,000 (optional)
- located just a stone's throw from the Jordaan and the old city center
- ideally located with respect to Central Station and the A-10 Ring Road
- professional and financially healthy Owners Association (77 members)
- leasehold from the municipality of Amsterdam, canon bought off until 15-8-2069

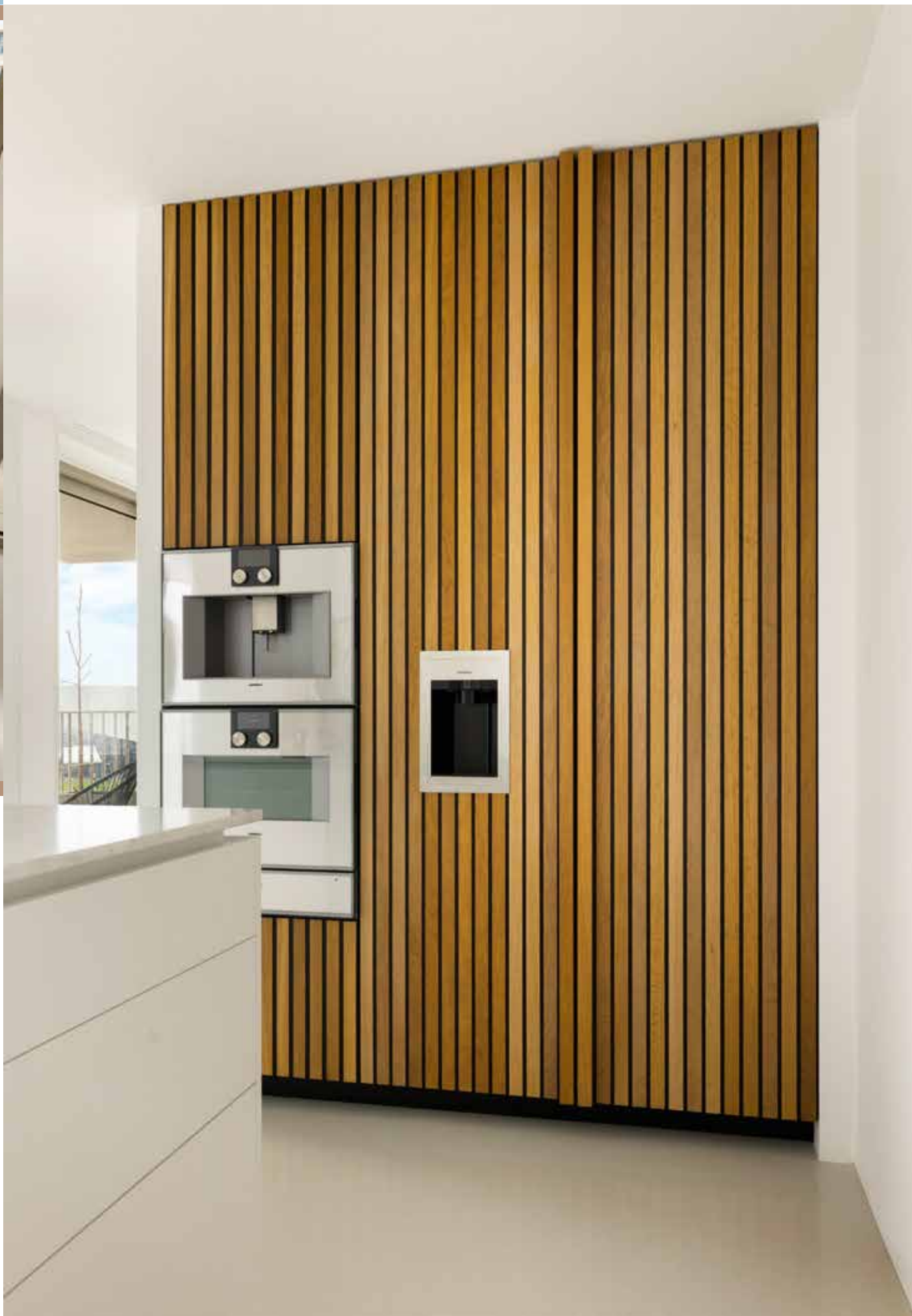




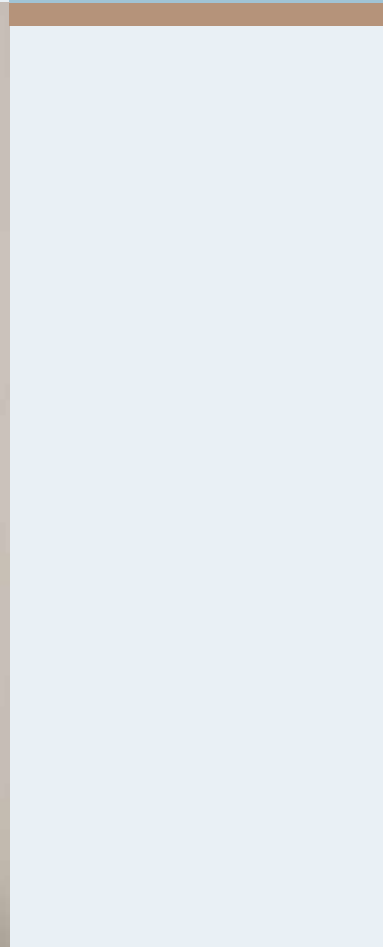
Céramiquelaan 329 1031 KG Amsterdam

Vraagprijs	€ 1.375.000 k.k. incl. PP (P60)
Vraagprijs 2e PP	€ 65.000 k.k. (P83)
Bouwjaar	2021
Woonoppervlakte	144,80 m ² wonen + 5,50 m ² berging (NEN-2580 richtlijn)
Inhoud	ca. 475 m ³
Aantal kamers	4 kamers
Buitenruimte	terras zuidwesten + terras oosten totaal 25,60 m ²
Grondsituatie	erfpacht gemeente Amsterdam, canon afgekocht tot 15-08-2069
Kadastraal APP	gemeente Amsterdam, sectie K, 11251, A-225 (163/10.280e)
Kadastraal BERG	gemeente Amsterdam, sectie K, 11251, A-312 (1/10.280e)
Kadastraal PP1	gemeente Amsterdam, sectie K, 11251, A-356 (1/102e)
Kadastraal PP2	gemeente Amsterdam, sectie K, 11251, A-409 (1/102e)
Servicekosten	€ 285 APP + € 44 PP per maand
Oplevering	in overleg
WOZ-waarde	€ 895.000 (peildatum 01-01-2022)
Energielabel	A++





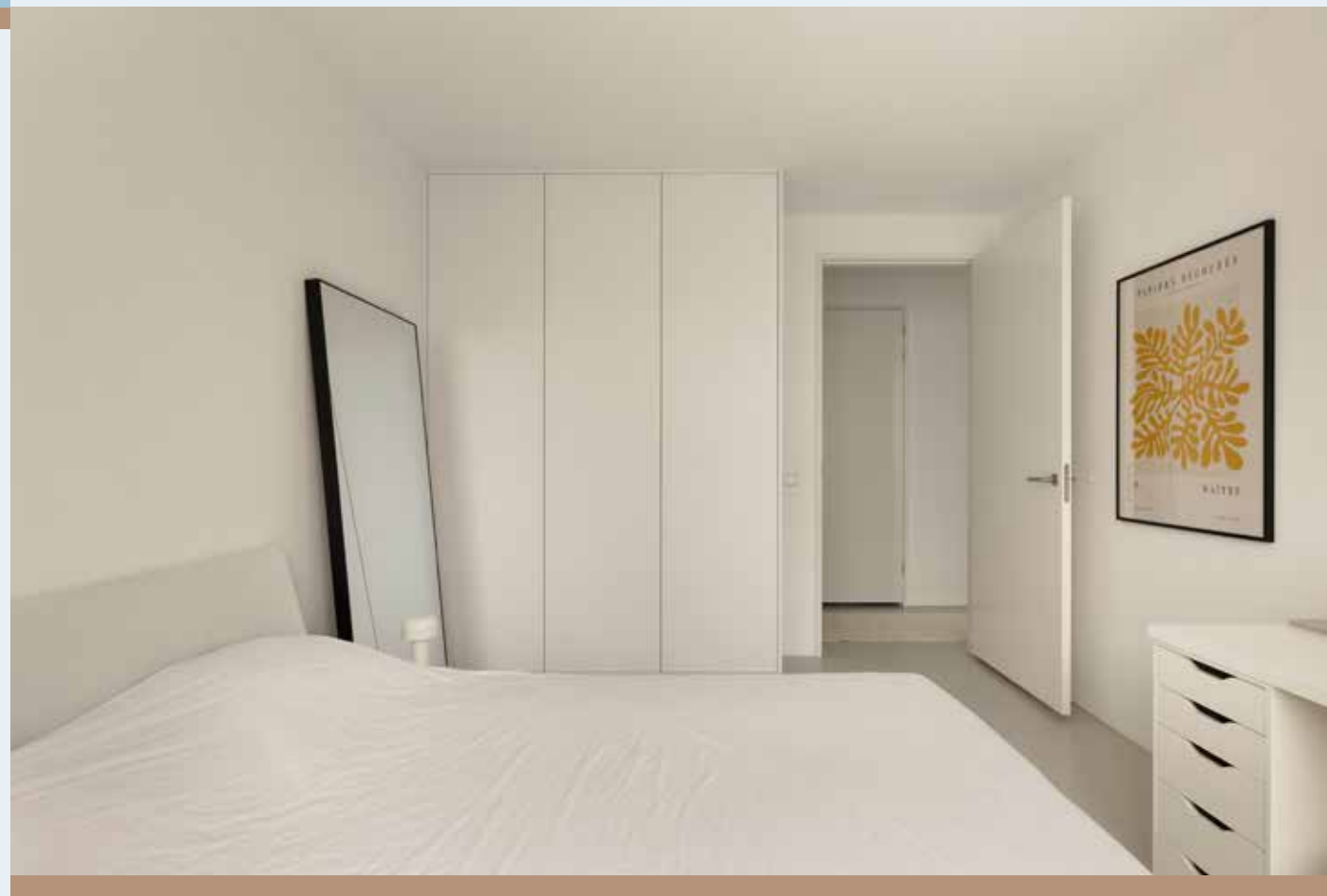
















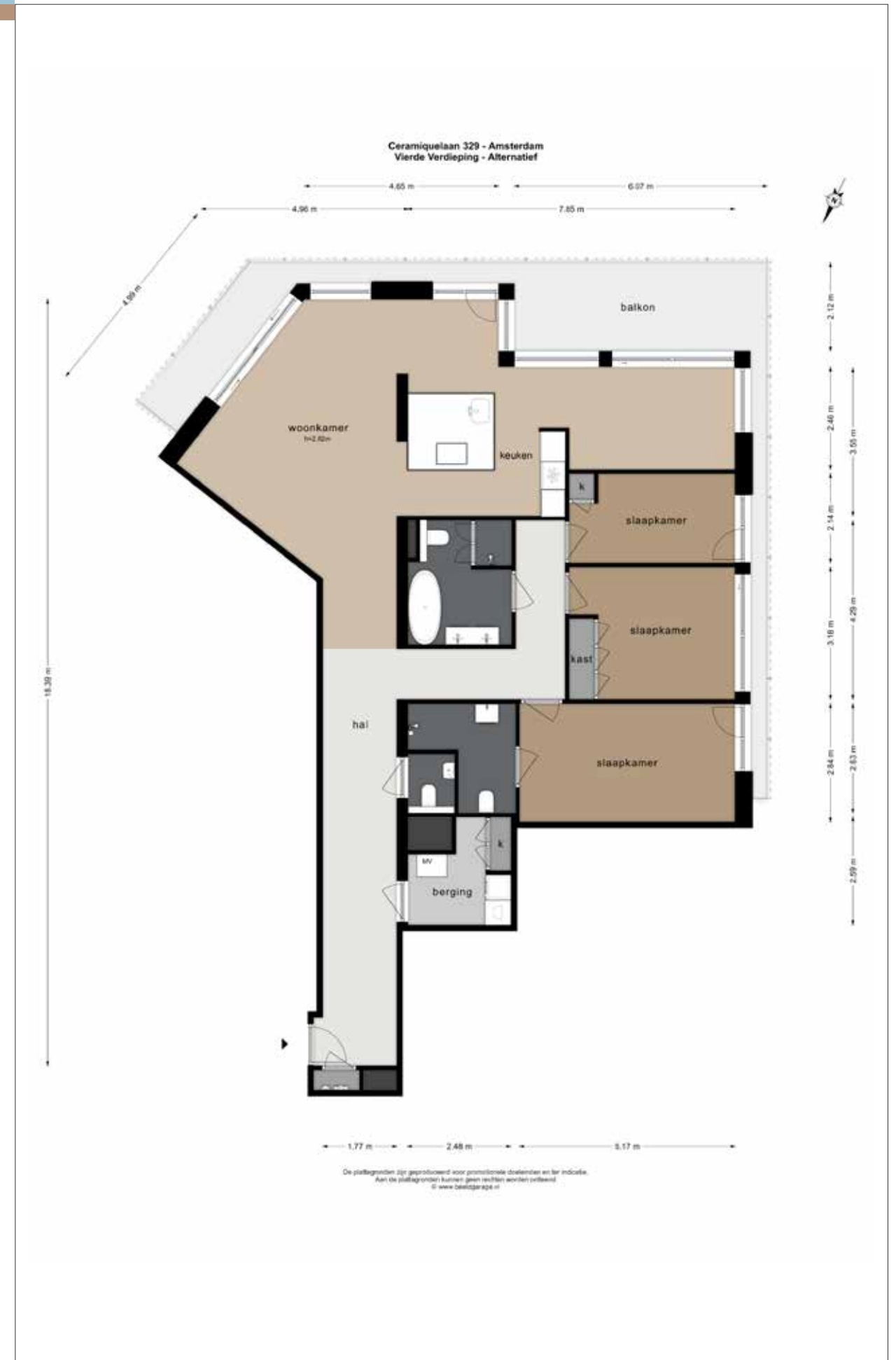


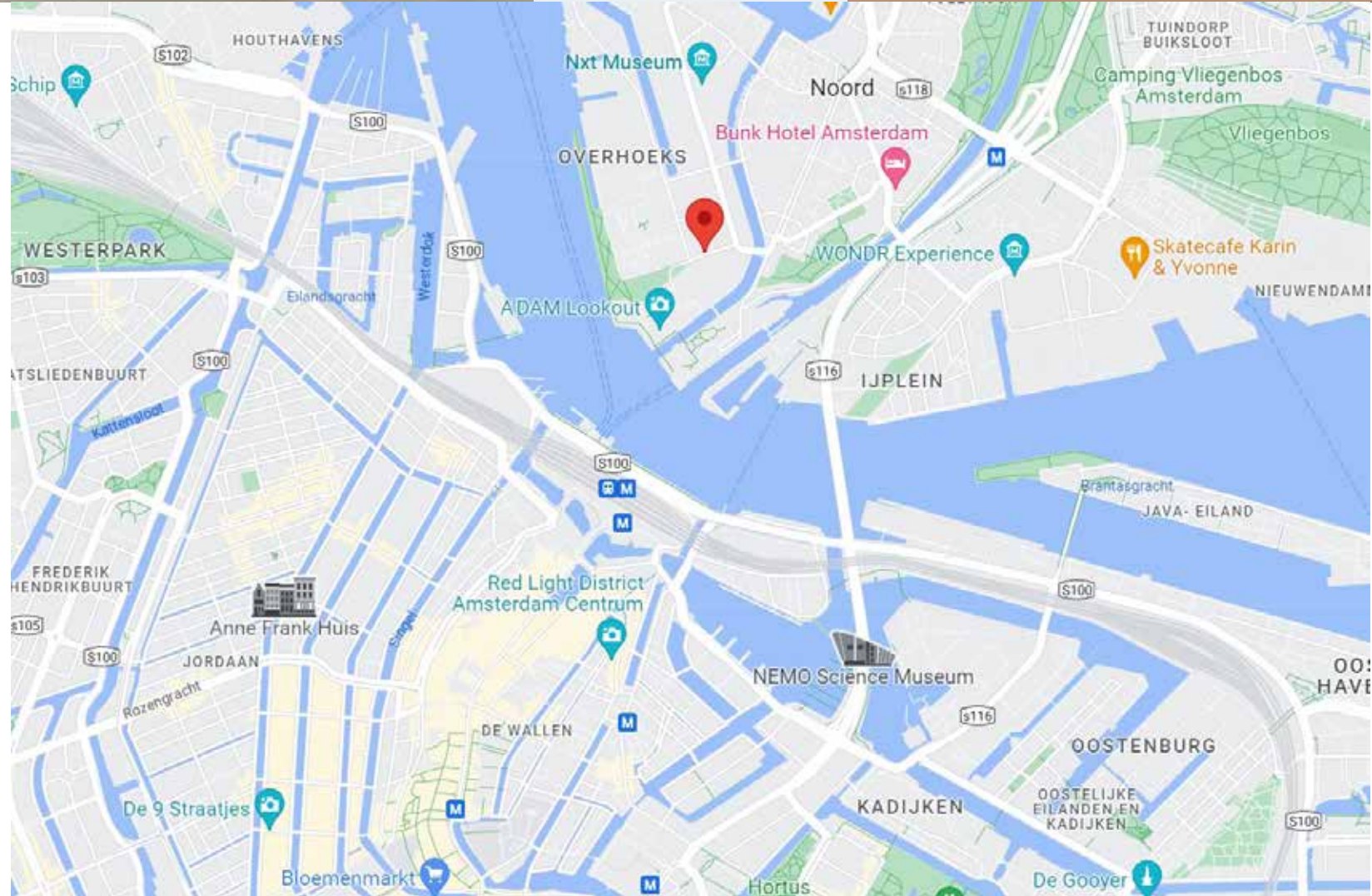
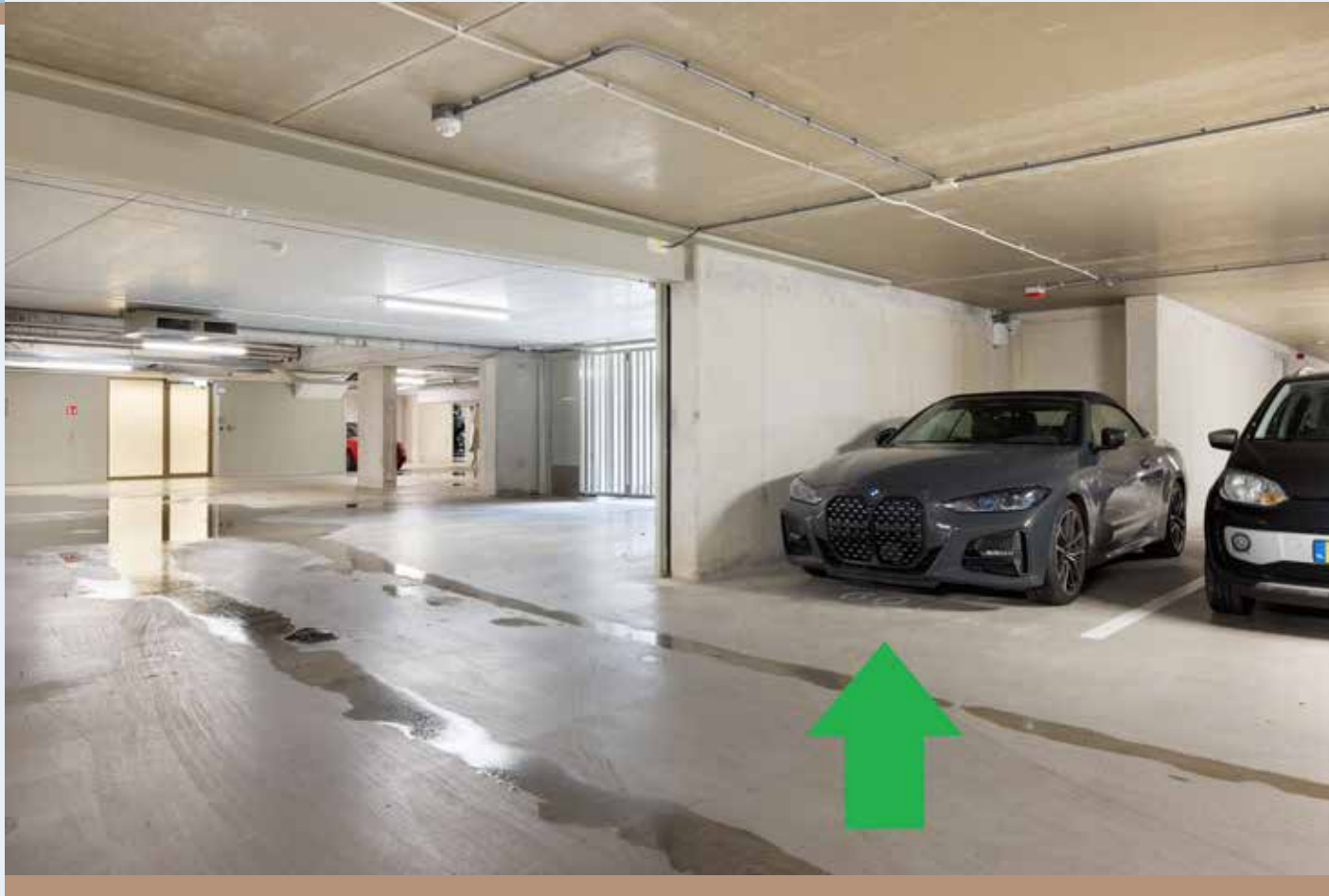
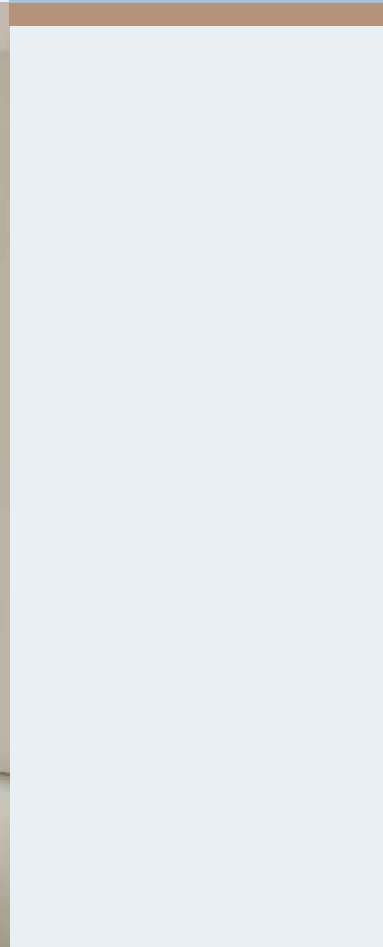


Plattegrond vierde verdieping



Plattegrond vierde verdieping (alternatief)





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, 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