



thuis in  
vastgoed



DE RIJPGRACHT 24-1  
1055 VS Amsterdam





## Omschrijving

Zeer licht en perfect afgewerkt/ingedeeld 3-kamer hoekappartement met een ruime berging en werkkamer op de zolderverdieping, een energielabel A en afgekochte erfpacht tot 2058 (daarna onder gunstige voorwaarden vastgeklikt).

Het appartement is gelegen aan brede Rijngracht in een rustig deel van een populair stukje Bos & Lommer, genaamd "Landlust" met alle denkbare voorzieningen op loop/fietsafstand. Het zeer goed onderhouden complex wordt professioneel beheerd en de VvE is actief en financieel zeer gezond. In 2008-2009, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, is het casco compleet en hoogwaardig gerenoveerd en geïsoleerd. Gezellige cafés, restaurants, winkels, openbaar vervoer en parken; het ligt allemaal op loopafstand. De Westring van de A-10 is in 3 minuten te bereiken en parkeren voor de deur is eerder regel dan uitzondering.

Kortom; een kant-en-klaar zeer comfortabel appartement op een fantastisch locatie per direct te betrekken!

## Indeling (zie plattegrond)

Via het nette gemeenschappelijke trappenhuis wordt het appartement op eerste verdieping bereikt. Het lichte en ruime trappenhuis wordt gedeeld met 1 andere bewoner. Vervolgens de riante hal met toegang tot alle vertrekken en ruimte voor de garderobe. Tevens een vast kast met de opstelling van de cv en ruimte voor de wasmachine. Aan de voorzijde de lichte woonkamer, door de hoekligging met grote raampartijen is er zeer veel lichtinval en fraai uitzicht over De Rijngracht. De moderne open keuken in hoekopstelling is voorzien een gasfornuis, afzuigkap, oven, koel/vriescombinatie, vaatwasser (2022) en zeer veel opbergruimte / voorraadkasten.

De twee ruime slaapkamers liggen aan de achterzijde. Beide hebben toegang tot het balkon. Het balkon kijkt uit over gemeenschappelijke binnentuin. De badkamer is in het midden van het appartement gesitueerd en voorzien van een inloopdouche, een wastafel en een toilet. De wanden en plafonds zijn in lichte kleuren strak afgewerkt en er ligt een mooie lamelparket vloer (white wash eiken). Op de zolderverdieping beschikt het appartement nog over 2 grote bergingen

van 8 m<sup>2</sup> en 9 m<sup>2</sup>. 1 van de bergingen wordt thans gebruikt als werkkamer. Het complex beschikt verder over een gemeenschappelijke afgesloten fietsenberging en verzorgde gemeenschappelijke binnentuin!

## Description

Very bright and perfectly finished 2-bedroom corner apartment with a spacious storage room and home office on the attic floor, energy label A, and ground lease paid off until 2058 (after locked in under favorable conditions). The apartment is located on the wide Rijngracht in a quiet part of the popular Bos & Lommer neighborhood, known as "Landlust," with all amenities within walking or cycling distance. The well-maintained complex is professionally managed, and the Homeowners' Association (VvE) is active and financially very healthy. In 2008-2009, during the conversion into apartment rights, the building was completely renovated and insulated to a high standard. Cozy cafés, restaurants, shops, public transport, and parks are all within walking distance. The A-10 motorway is reachable within 3 minutes, and parking in front of the building is more often the rule than the exception. In short, a ready-to-move-in, very comfortable apartment in a fantastic location, available immediately!

## Layout (see floor plan)

The apartment is accessed via a well-maintained shared staircase, which is shared with only one other resident. The bright and spacious staircase leads to the first floor, where you enter a generous hallway with access to all rooms and space for a coat rack. There is also a built-in closet with the central heating system and space for a washing machine. At the front of the apartment is the bright living room, thanks to its corner location with large windows, offering plenty of natural light and a beautiful view over the Rijngracht. The modern open kitchen in a corner setup is equipped with a gas stove, extractor hood, oven, fridge/freezer, dishwasher (2022), and plenty of storage and pantry space.

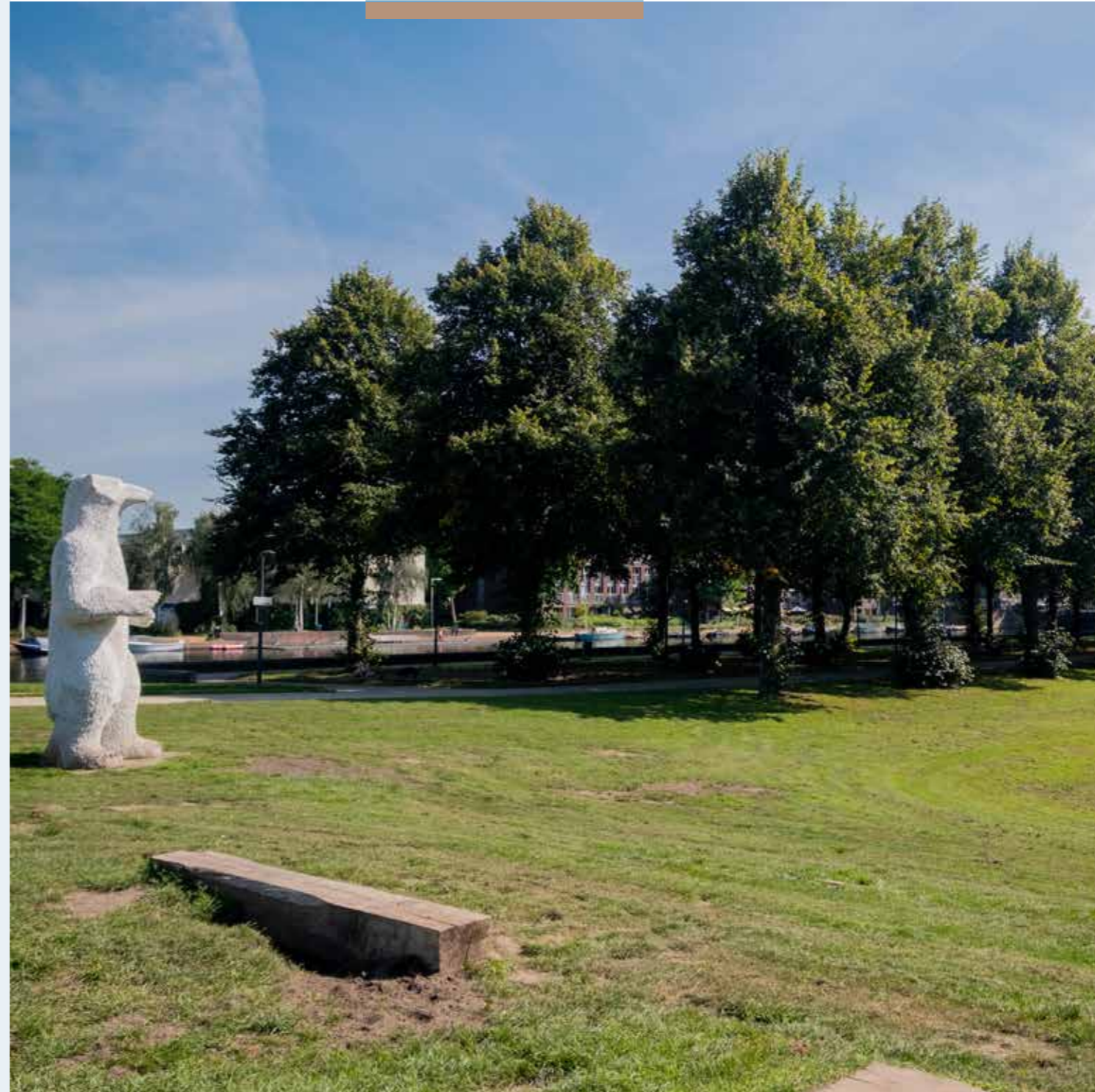
The two spacious bedrooms are located at the rear, both with access to the balcony. The balcony is overlooking the communal garden. The bathroom is centrally located in the apartment and features a walk-in shower, sink, and toilet. The walls and ceilings are finished in light colors, and there is a beautiful whitewashed oak parquet floor. On the attic floor, the apartment has two large storage rooms of 8 m<sup>2</sup> and 9 m<sup>2</sup>. One of these is currently used as a home office. The complex also offers a communal secured bicycle storage and a well-maintained shared garden.



## Omgeving en ligging

Het appartement is rustig gelegen aan een brede gracht in de pittoreske woonwijk Landlust. Landlust is een buurt in Amsterdam die flink in opkomst is. Leuke nieuwe winkeltjes en eettentjes die er regelmatig geopend worden, maken deze buurt snel populairder. Bos & Lommer is in de afgelopen tijd sowieso een trendy wijk geworden met een enorm potentieel. Dit is onder andere af te lezen aan de continue stroom van nieuwe initiatieven. Maar ook de diverse gevestigde hippe cafeetjes en restaurants zoals Spaghetteria, Local Hero, Bagels & Beans, Buurman & Buurman theatercafé Mozaïek dragen daar al lang aan bij!

De omgeving is rijk aan groen met lommerrijke bomen en 3 prachtige stadsparken in de directe omgeving. Het Erasmuspark ligt op 3 minuten lopen. Terrasmus, in het park, is een fijne plek waar je kunt ontbijten, lunchen en borrelen. Of even doorlopen/joggen naar het nabij gelegen Rembrandtpark of Westerpark. Het Wachterliedplantsoen, de kinderboerderij en de speeltuin liggen tevens op loopafstand en zijn superleuk voor kleine kinderen. Diverse allerhande winkels en supermarkten zijn te vinden op de Bos en Lommerweg en in de Jan van Galenstraat. Het appartement is centraal gelegen op circa 5 minuten fietsen van de Jordaan/Oud-West en 10 minuten van de Dam. Bovendien zijn er prima openbaar vervoermogelijkheden in de nabijheid te vinden zoals tram- en busverbindingen en Station Sloterdijk. De ring A-10 is met de auto binnen 3 minuten te bereiken en parkeren voor de deur is eerder regel dan uitzondering! Er is momenteel geen wachttijd voor het verkrijgen van een parkeervergunning. Kortom een top locatie met alles wat Amsterdam te bieden heeft binnen handbereik.



## Surroundings

The apartment is peacefully situated on a wide canal in the picturesque Landlust neighborhood. Landlust is an up-and-coming area in Amsterdam, with new shops and eateries regularly opening, making it increasingly popular. Bos & Lommer has already become a trendy neighborhood with great potential, reflected in the continuous flow of new initiatives. Additionally, several established cafés and restaurants, such as Spaghetteria, Local Hero, Bagels & Beans, Buurman & Buurman, and Theatercafé Mozaïek, contribute to the area's appeal. The surroundings are rich in greenery with tree-lined streets and three beautiful city parks nearby. Erasmus Park is just a 3-minute walk away, and Terrasmus, located in the park, is a great spot for breakfast, lunch, or drinks. You can also continue walking or jogging to the nearby Rembrandt Park or Westerpark. The Wachterliedplantsoen, petting zoo, and playground are also within walking distance, perfect for young children. A variety of shops and supermarkets can be found on Bos en Lommerweg and Jan van Galenstraat. The apartment is centrally located, just a 5-minute bike ride from Jordaan/Oud-West and 10 minutes from Dam Square. Public transport options, including tram and bus connections, as well as Sloterdijk Station, are nearby. The A-10 ring road is reachable within 3 minutes by car, and parking in front of the apartment is generally easy. Currently, there is no waiting time for obtaining a parking permit. In short, a top location with everything Amsterdam has to offer within reach.







## Bijzonderheden

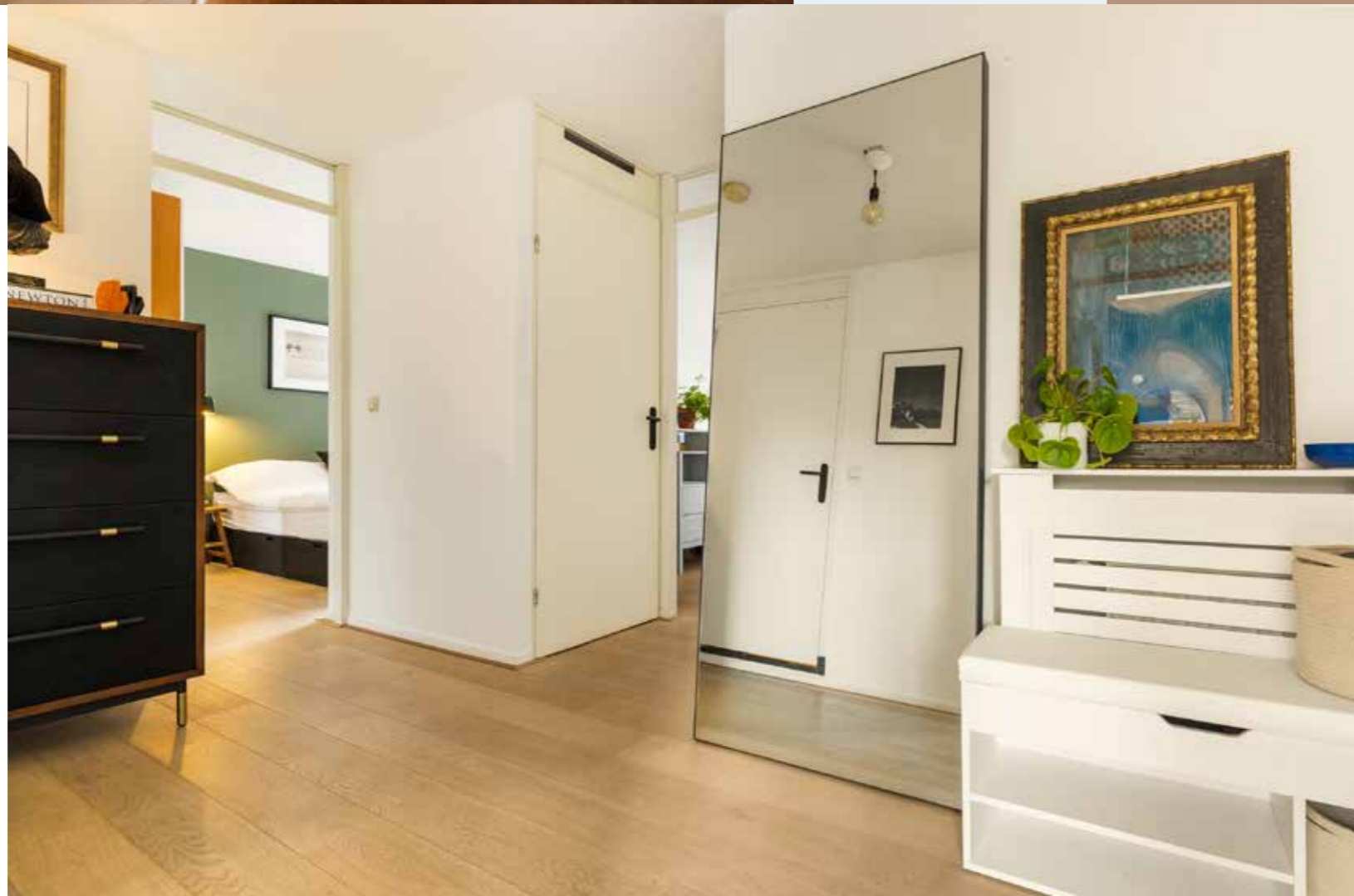
- energielabel A
- oplevering per direct
- turk-key appartement
- servicekosten € 179 per maand
- rustige straat met weinig verkeer
- erfpacht afgekocht tot 16-05-2058
- fantastisch vrij uitzicht over de gracht
- ligging om de hoek van het Erasmuspark
- slechts 5 minuten fietsen van de Jordaan
- bootje kan voor de deur aangelegd worden
- courante indeling met 2 goede slaapkamers
- hoekligging met zeer veel lichtinval (zuidwest)
- trappenhuis wordt gedeeld met 1 ander stel (koop)
- actieve en financieel zeer gezonde VvE met sluitend MJOP
- werkkamer en ruime berging (17 m<sup>2</sup>) op de zolderverdieping
- ideaal gelegen m.b.t. winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen
- gebruik van de gemeenschappelijke binnentuin en fietsenstalling
- geen wachttijd voor een parkeervergunning (bron: gemeente Amsterdam)
- erfpacht na 2058 vastgeklikt onder gunstige voorwaarden op € 1.128 p.jr. (+inflatie)



## Specialties

- energy label A
- immediate delivery
- turn-key apartment
- quiet street with little traffic
- stunning view over the canal
- service costs €179 per month
- ground lease paid off until 16-05-2058
- only 5 minutes by bike from the Jordaan
- practical layout with 2 spacious bedrooms
- boat mooring possible in front of the building
- located around the corner from Erasmus Park
- access to communal garden and bicycle storage
- corner location with plenty of natural light (southwest)
- staircase shared with only one other household (owners)
- office and spacious storage room (17 m<sup>2</sup>) on the attic floor
- ideally located near shops, public transport, and main roads
- no waiting time for a parking permit (source: City of Amsterdam)
- active and financially healthy Homeowners' Association with sound MJOP
- ground lease after 2058 fixed under favourable conditions at €1,128 per year (+inflation)





### De Rijngracht 24-I 1055 VS Amsterdam

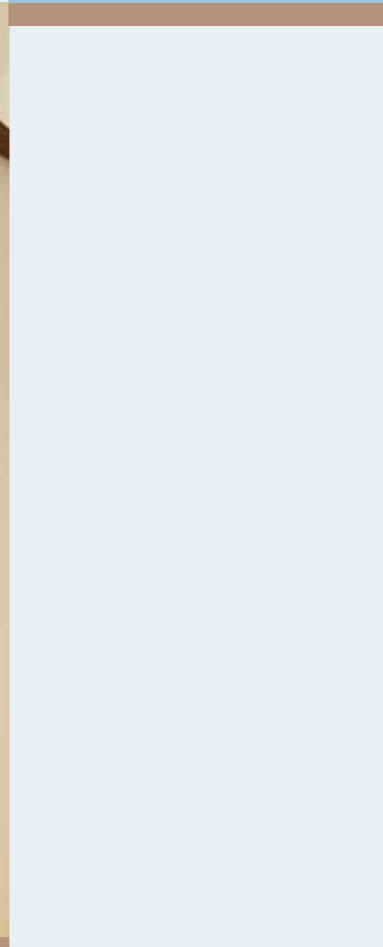
Vraagprijs	€ 580.000,- k.k.
Kadaster	gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 11498 A-70
Woonoppervlakte	64,80 m <sup>2</sup> wonen + 9,20 m <sup>2</sup> + 8,70 m <sup>2</sup> berging (nen-2580 richtlijn)
Inhoud woning	ca. 210 m <sup>3</sup>
Buitenruimte	balkon noordoost 3,40 m <sup>2</sup>
Kamers	3 kamers + 2 bergingen
Bouwperiode	1934, renovatie 2008-2009
Grond situatie	erfpacht AB 2016, afgekocht tot 16-05-2058 overstap naar eeuwigdurende erfpacht notarieel vastgelegd; € 1.128 per jaar na 2058 + inflatie
Servicekosten	€ 179,22 per maand (112/10.387e aandeel in de VvE)
WOZ-waarde	€ 518.000,- (peildatum 01-01-2023)
Oplevering	per direct
Energie label	A-label



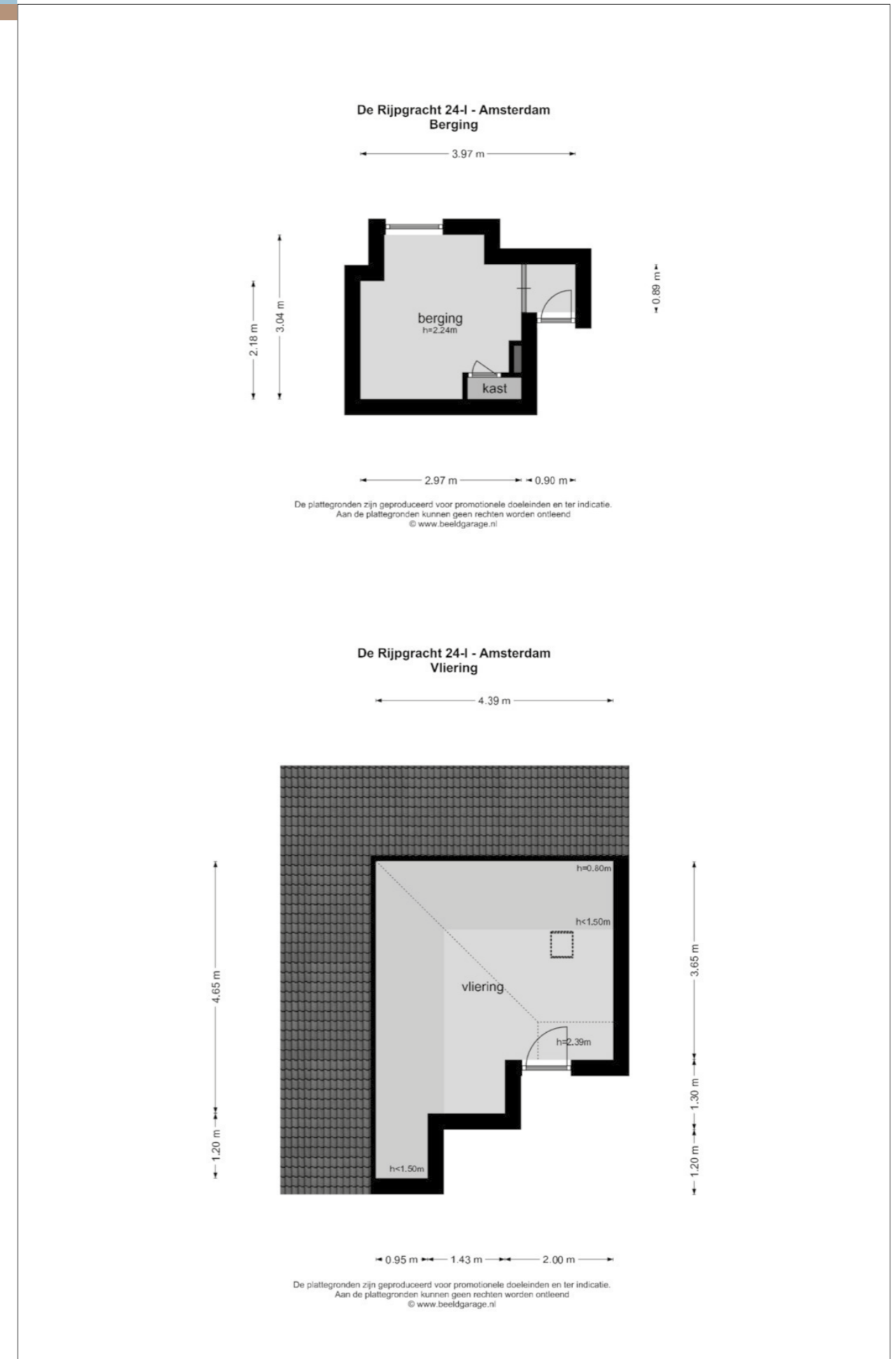
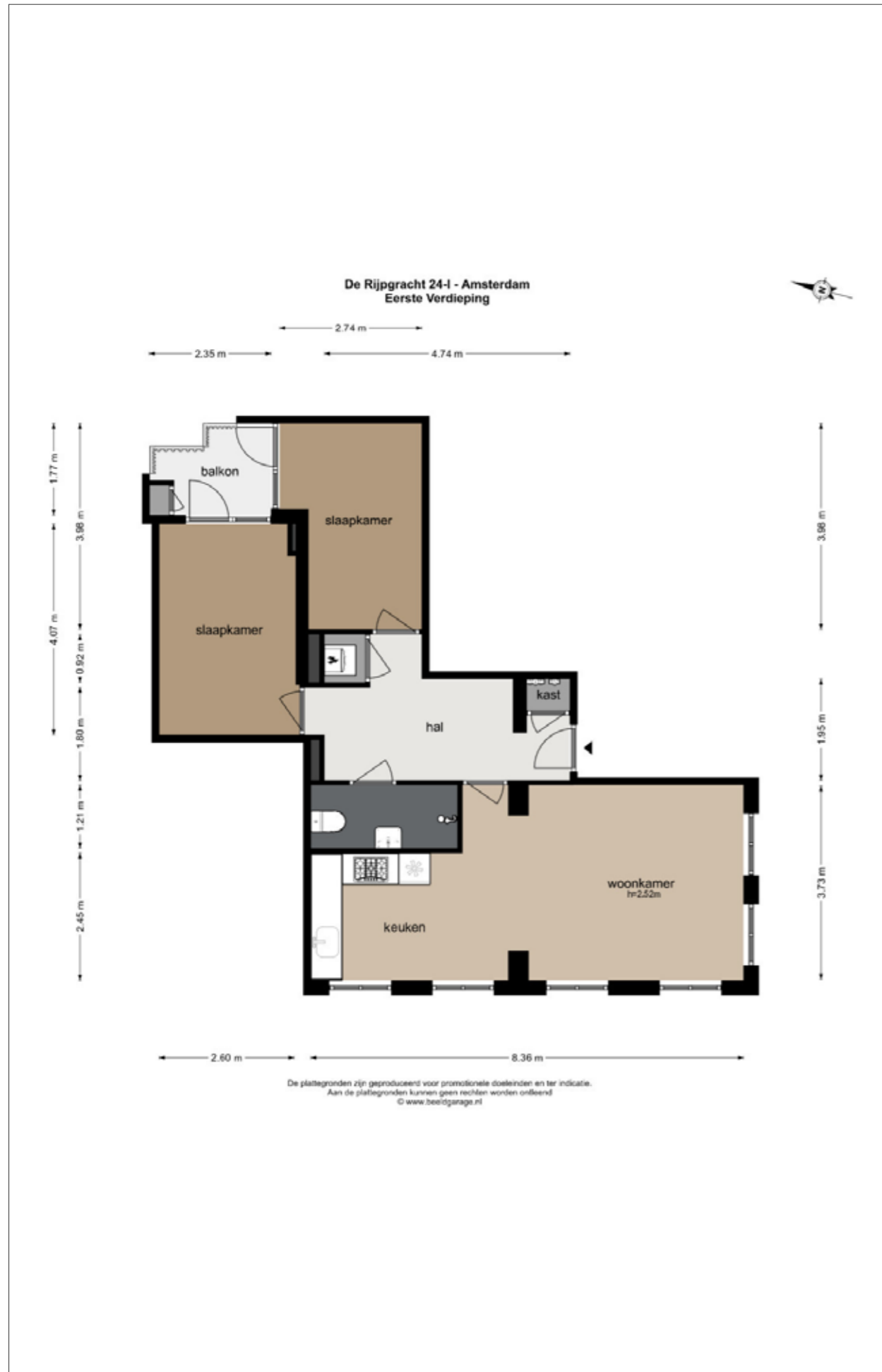


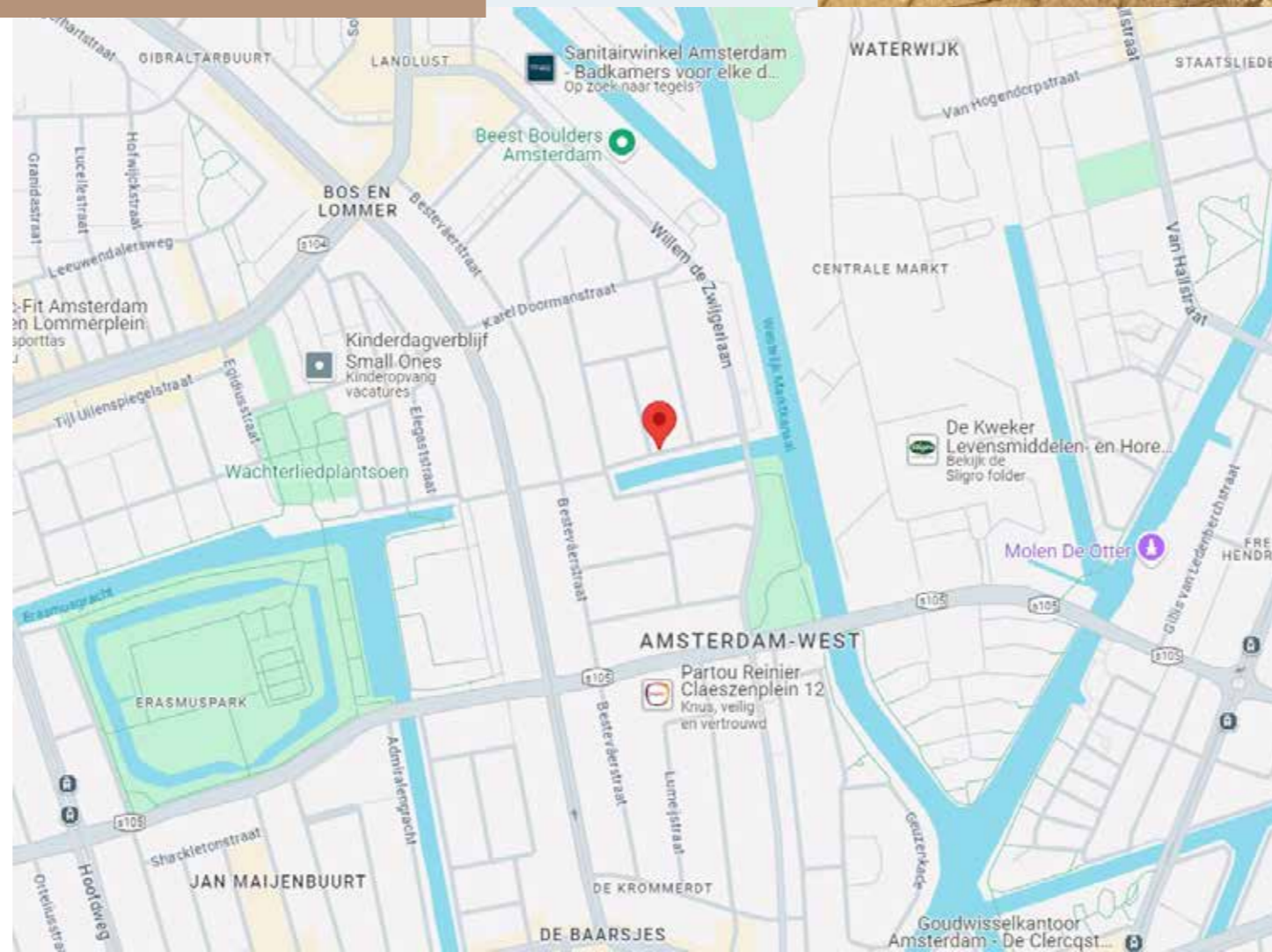












Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### 5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### 6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### 7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd.

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

### 8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### 9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende

voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### 10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

### 11. Wat is de NVM No-Risk clausule?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere

woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

#### 12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via [www.nvm.nl/voorwaarden](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 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