



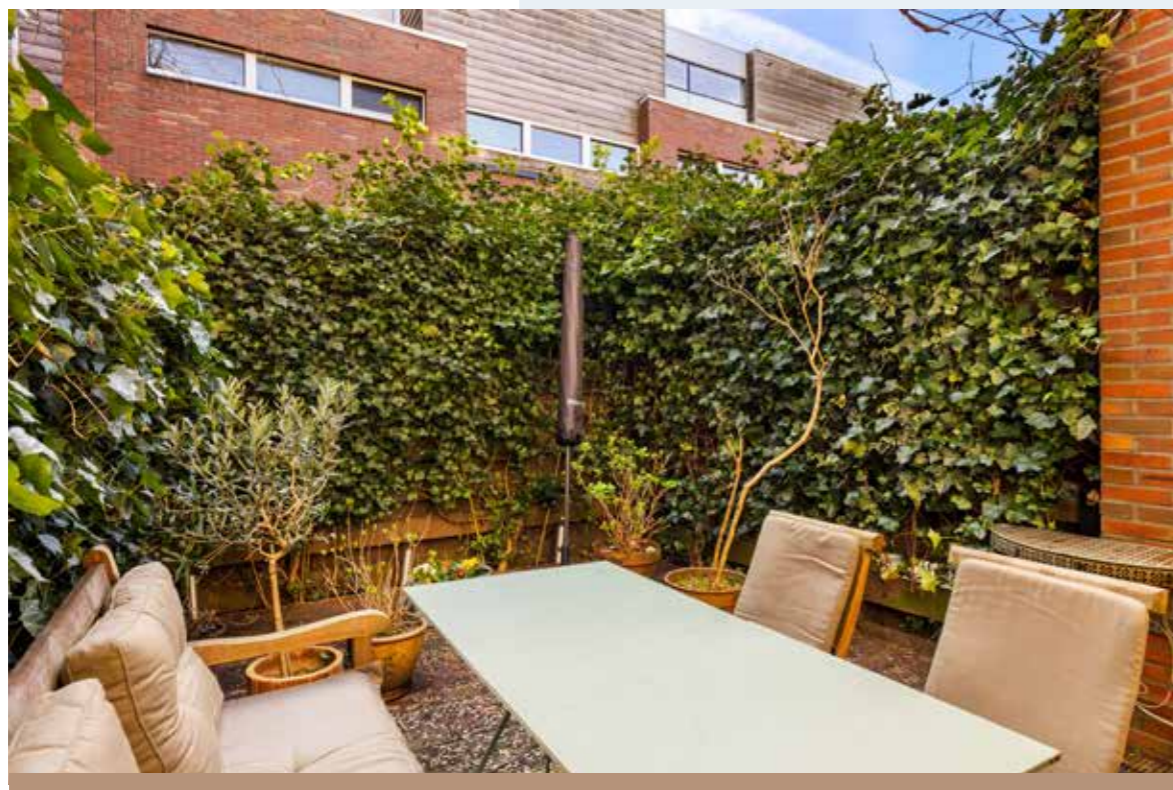
thuis in  
vastgoed



ERTSKADE 9 + PP  
1019 BB Amsterdam







## Omschrijving

Wij bieden aan een onder architectuur gebouwde woning gelegen op het voormalig haveneiland 'Sporenburg', in het Oostelijk Havengebied. Een fijne buurt om te wonen, waar vrijheid, water, rust en ruimte kenmerkend zijn voor een heerlijke woonomgeving. De woning is ontworpen door architectenbureau Neutelings Riedijk Architects en bevindt zich bijna op de kop van het schiereiland met een schitterend uitzicht over het water. Deze ruime en speelse ingedeeld woning heeft een woonoppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. De riante living is uniek door de volle breedte over twee panden, het panoramische uitzicht over het water en de plafondhoogte van 5.20m, hetgeen een beleving van ruimte en licht geeft.

Kenmerken als een zonnige tuin/balkon, uitbreidingsmogelijkheden voor een vierde slaapkamer, en een zelfstandige studio met eigen entree op de begane grond maken deze woning tot een bijzonder object! Het geheel maakt onderdeel uit van een actieve en financieel gezonde VvE welke professioneel wordt beheerd met een sluitend MJOP. De ligging is ideaal, zo is de Ring A-10 snel te bereiken en zijn

alle denkbare voorzieningen op loop/fietsafstand. Kortom; een bijzonder object op een toplocatie in Amsterdam!

## Indeling (zie plattegrond)

Vanaf de Ertskade kan de woning via twee voordeuren betreedt worden. RECHTS; de deur naar de hal met een op maat gemaakte kastwand, ideaal voor de garderobe en opslag, zeker door de hoogte van 3.26m. LINKS; de deur naar de zelfstandige studio met eigen badkamer en een ingebouwd entresol als "slaapverdieping". De studio staat nu in verbiding met de hal, maar kan uiteraard gemakkelijk afgesloten worden. Vervolgens een trapje naar de tuin en een toilet. De zonnige beschutte tuin ligt op het zuidoosten. Vervolgens weer een trapje naar de eerste verdieping.

De eerste verdieping is uniek; een riante zonovergoten woonkamer met een hoogte van meer dan 5 meter en een glazen overkapping hetgeen een fraai en licht ruimtelijk effect creëert. De woonkamer en keuken lopen over de volle breedte van twee woningen, dit geeft wekelijks een zeer fraai panoramisch uitzicht over de kade

en het water. De gezellige openkeuken is van het merk Bulthaup, de vele op maat gemaakte kasten zijn ideaal voor opbergruimte. Vanaf het balkon kan er heerlijk genoten worden van de avondzon.

De tweede verdieping is de slaapverdieping. Met aan de voorzijde een ruime slaapkamer en aan de achterzijde nog een slaapkamer. De nette badkamer is in het midden gesitueerd en voorzien van een douche, ligbad, wastafelmeubel en wasmachine-aansluiting. Vanuit elk vetrek is er uitzicht op het water, de lichtkoepels in het dak zorgen voor extra lichtinval. Deze verdieping is eenvoudig uit te breiden door een deel van het atrium dicht te maken. Zo ontstaat er een vierde slaapkamer en circa 12m<sup>2</sup> extra woonoppervlak!

De woning is goed geïsoleerd en overall voorzien van dubbele beglazing en heeft een energie A label. Het dak leent zich ideaal voor het plaatsen van zonnepanelen. In de kleinschalige parkeergarage (t.h.v. nummer 47) wordt een ruime parkeerplaats aangeboden ad. € 50.000 k.k.

## Description

We offer a architecturally designed house located on the former harbor island 'Sporenburg', in the Eastern Docklands. A wonderful neighborhood to live in, where freedom, water, peace, and space characterize a delightful living environment. The house is designed by Neutelings Riedijk Architects and is situated almost at the tip of the peninsula with a stunning view over the water. This spacious and creatively laid out house has a living area of 150 m<sup>2</sup>.

The generous living area is unique due to its full width across two buildings, the panoramic view over the water, and the ceiling height of 5.20m, providing a sense of space and light. Features such as a sunny garden/balcony, expansion possibilities for a fourth bedroom, and a self-contained studio with its own entrance on the ground floor make this house a special property! The property is part of an active and financially healthy Owners' Association which is

professionally managed with a comprehensive maintenance plan. The location is ideal, with easy access to the Ring A-10 and all imaginable amenities within walking/cycling distance. In short; a unique property in a prime location in Amsterdam

## Layout (see floor plan)

From Ertskade, the house can be accessed through two front doors. RIGHT; the door to the hallway with a custom-made wardrobe, ideal for storing coats and belongings, especially with a height of 3.26m. LEFT; the door to the self-contained studio with its own bathroom and a built-in mezzanine as a 'sleeping level'.

The studio is currently connected to the hallway but can easily be closed off. Then, a small staircase leads to the garden and a toilet. The sunny sheltered garden is southeast facing. Then, another staircase leads to the first floor. The first floor is unique; a spacious sunlit living room with a height of over 5 meters and a glass canopy creating a beautiful and light spatial effect. The living room and kitchen span the full width of two houses, providing a truly impressive panoramic view over the quay and the water.

The cozy open-plan kitchen is from the Bulthaup brand, and the many custom-made cabinets are ideal for storage. The balcony offers a wonderful spot to enjoy the evening sun. The second floor is the sleeping level. With a spacious bedroom at the front and at the back. The neat bathroom is centrally located and equipped with a shower, bathtub, vanity unit, and washing machine connection. Every room has a view of the water, and the skylights in the roof provide extra light. This floor can easily be expanded by enclosing part of the atrium. This creates a fourth bedroom and approximately 12m<sup>2</sup> of extra living space! The house is well insulated and equipped with double glazing throughout and has an energy A label. The roof is ideal for installing solar panels. In the small-scale parking garage (at no. 47) a spacious parking space is offered for €50,000 buyer's costs.



## Omgeving en ligging

De Ertskade ligt in het Oostelijk-Havengebied op het schiereiland Sporenburg tussen Borneo-eiland en KNSM-eiland. En tussen de volop in ontwikkeling zijnde gebieden Cruquiseiland, Oostenburg en de Sluisbuurt. De omgeving is ruimtelijk opgezet en bestaat uit een indrukwekkende mix van oude pakhuizen, moderne architectuur, industriële gebouwen, een haven en diverse horecagelegenheden en hippe winkels. De woning is zeer centraal gelegen vlakbij de Ringweg A-10. Met het centrum op 10 minuten fietsen zijn alle denkbare voorzieningen binnen handbereik. Maar ook in het Oostelijk Havengebied zelf is van alles te vinden: voor de dagelijkse boodschappen is er op loopafstand het grote winkelcentrum Brazilië. Daarnaast ligt de Dappermarkt vlakbij en is er op woensdag om de hoek een biologische markt. Sporten kan bij Train More en Crossfit, op de tennisbaan in het Rietlandpark of in het nabijgelegen Flevopark. Een frisse duik in het open water behoort ook tot de mogelijkheden. En (daarna) ontspannen bij een aantal zeer aantrekkelijke cafés, restaurants en uitgaansgelegenheden zoals het vernieuwde Lloyd Hotel, The Harbor Club, Panama, Brouwerij 't IJ, Oceaan, bioscoop Studio K, het Muziek-gebouw aan het IJ, enz. En niet te vergeten, de Javastraat en de Czaar Peterstraat tegenwoordig de plek voor koffieboetieks en trendy cafés/restaurants. De om de hoek gelegen pont maakt de verbinding met IJburg, Durgerdam en de nieuwe Sluisbuurt mogelijk. Kortom, een fantastische en centrale ligging met alles wat Amsterdam te bieden heeft binnen handbereik!



## Surroundings

Ertskade is located in the Eastern Docklands on the Sporenburg peninsula between Borneo Island and KNSM Island. And between the developing areas of Cruquius Island, Oostenburg, and the Sluisbuurt. The surroundings are spacious and consist of an impressive mix of old warehouses, modern architecture, industrial buildings, a harbor, and various restaurants and trendy shops. The property is centrally located near the Ring Road A-10. With the city center just a 10-minute bike ride away, all imaginable amenities are within easy reach. But in the Eastern Docklands itself, there is also plenty to discover: for daily shopping, there is the large Brazil shopping center within walking distance. In addition, the Dappermarkt is nearby, and there is an organic market around the corner on Wednesdays. Sports enthusiasts can go to Train More and Crossfit, to the tennis court in Rietlandpark or in the nearby Flevopark. A refreshing swim in open water is also an option. And afterwards, relax at some very attractive cafes, restaurants, and entertainment venues such as the renovated Lloyd Hotel, The Harbor Club, Panama, Brouwerij 't IJ, Oceaan, Studio K cinema, the Muziekgebouw aan het IJ, etc. Not to forget, Javastraat and Czaar Peterstraat are nowadays the place for coffee boutiques and trendy cafes/restaurants. The nearby ferry connects to IJburg, Durgerdam, and the new Sluisbuurt. In short, a fantastic and centrally located area with everything Amsterdam has to offer within easy reach!











## Bijzonderheden

- bouwjaar 1997
- oplevering in juli 2024
- aangesloten op stadsverwarming
- volledig geïsoleerd (energielabel A)
- onder architectuur gebouwd complex
- vanuit elk vertrek uitzicht over het water
- zonnig balkon (N-W) en zonnige beschutte tuin (Z-O)
- gemeentelijke erfpacht is afgekocht tot 30-04-2046
- actieve en financieel gezonde VvE met sluitend MJOP
- vraagprijs is exclusief parkeerplaats ad. € 50.000 k.k.
- studio met privé entree en badkamer op begane grond
- vierde slaapkamer te creëren middels entresol +12 m<sup>2</sup>
- overstap naar eeuwigdurende erfpacht notarieel vastgelegd
- goede scholen en kinderdagverblijven in de directe omgeving
- riante living met Bulthaup keuken en deels 5.25m plafondhoogte
- fantastisch vrij uitzicht over de Ertshaven en Amsterdam Rijnkanaal
- ideaal gelegen m.b.t. cafés/restaurants, winkels, uitvalswegen en OV



## Specialties

- built in 1997
- delivery in July 2024
- connected to city heating
- water views from every room
- fully insulated (energy label A)
- architecturally designed complex
- municipal leasehold paid until 30-04-2046
- fourth bedroom possible via mezzanine +12 m<sup>2</sup>
- transition to perpetual leasehold legally established
- sunny balcony (N-W) and sunny sheltered garden (Z-O)
- good schools and daycare centers in the immediate vicinity
- asking price excludes parking space for €50,000 buyer's costs
- studio with private entrance and bathroom on the ground floor
- spacious living room with Bulthaup kitchen and partly 5.25m ceiling height
- fantastic unobstructed views over the Ertshaven and Amsterdam-Rijnkanaal
- ideally located regarding cafes/restaurants, shops, highways, and public transportation
- active and financially healthy Owners' Association with comprehensive maintenance plan





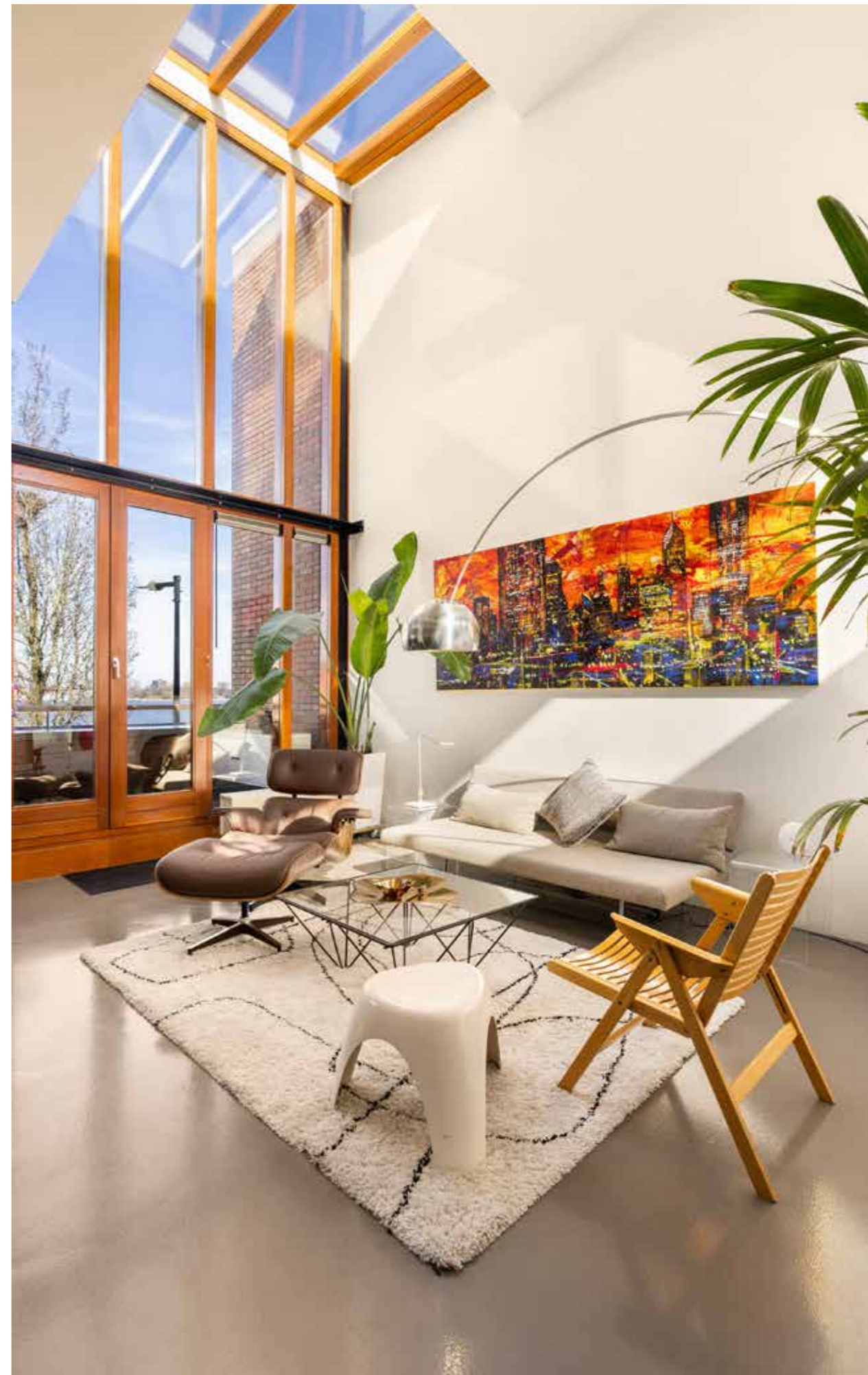




### Ertskade 9 + PP 1019 BB Amsterdam

Vraagprijs woning	€ 1.145.000 k.k.
Vraagprijs pp	€ 50.000 k.k.
Bouwjaar	1997
Oppervlakte	149,70 m <sup>2</sup> woning (NEN-2580 richtlijn)
Inhoud	ca. 580 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4/5 kamers
Buiten	balkon noordwest 4,8 m <sup>2</sup> + tuin zuidoost 21 m <sup>2</sup>
Grond	erfpacht gemeente Amsterdam, canon afgekocht t/m 30-04-2046 overstap eeuwigdurende erfpacht notarieel vastgelegd onder gunstige voorwaarden met jaarlijkse canon na 2046
Kadastraal bekend	Amsterdam, sectie A, nummer 7552 A-27 (WON), 7551 A-18 (PP)
Servicekosten	€ 434,62 woning / € 22,28 parkeerplaats per maand
Oplevering	juli 2024
WOZ-waarde	€ 1.019.000 (peildatum 01-01-2023)
Energie label	A label









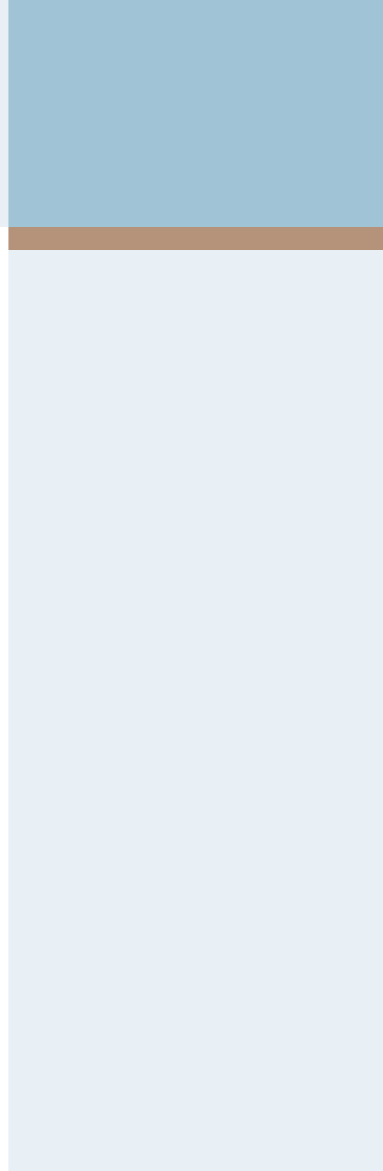








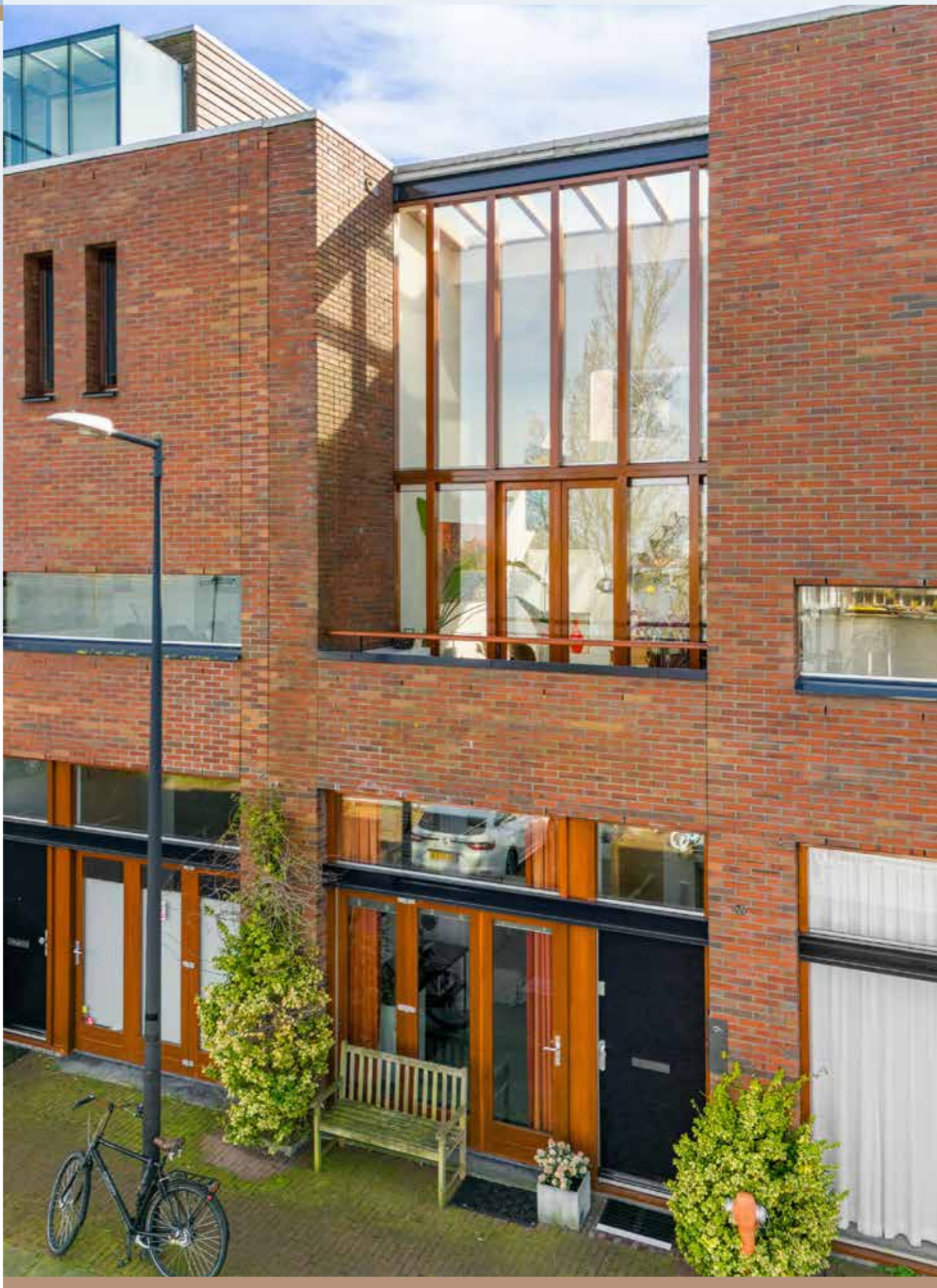
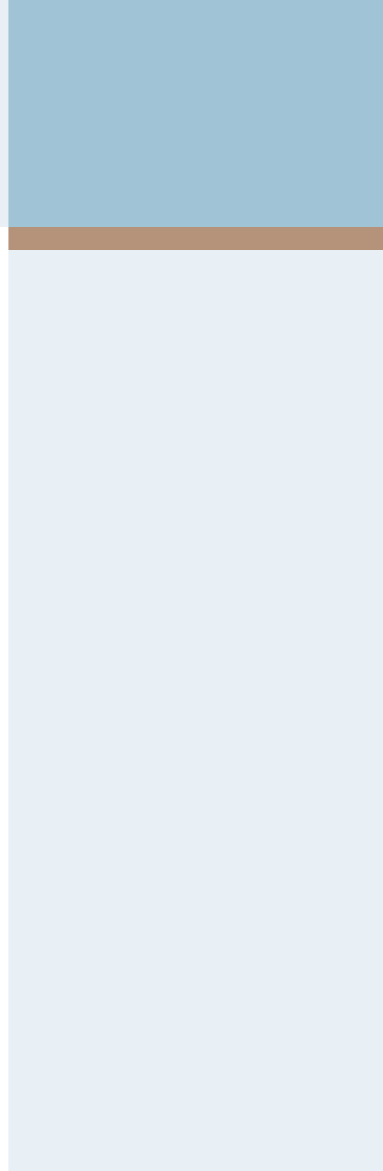






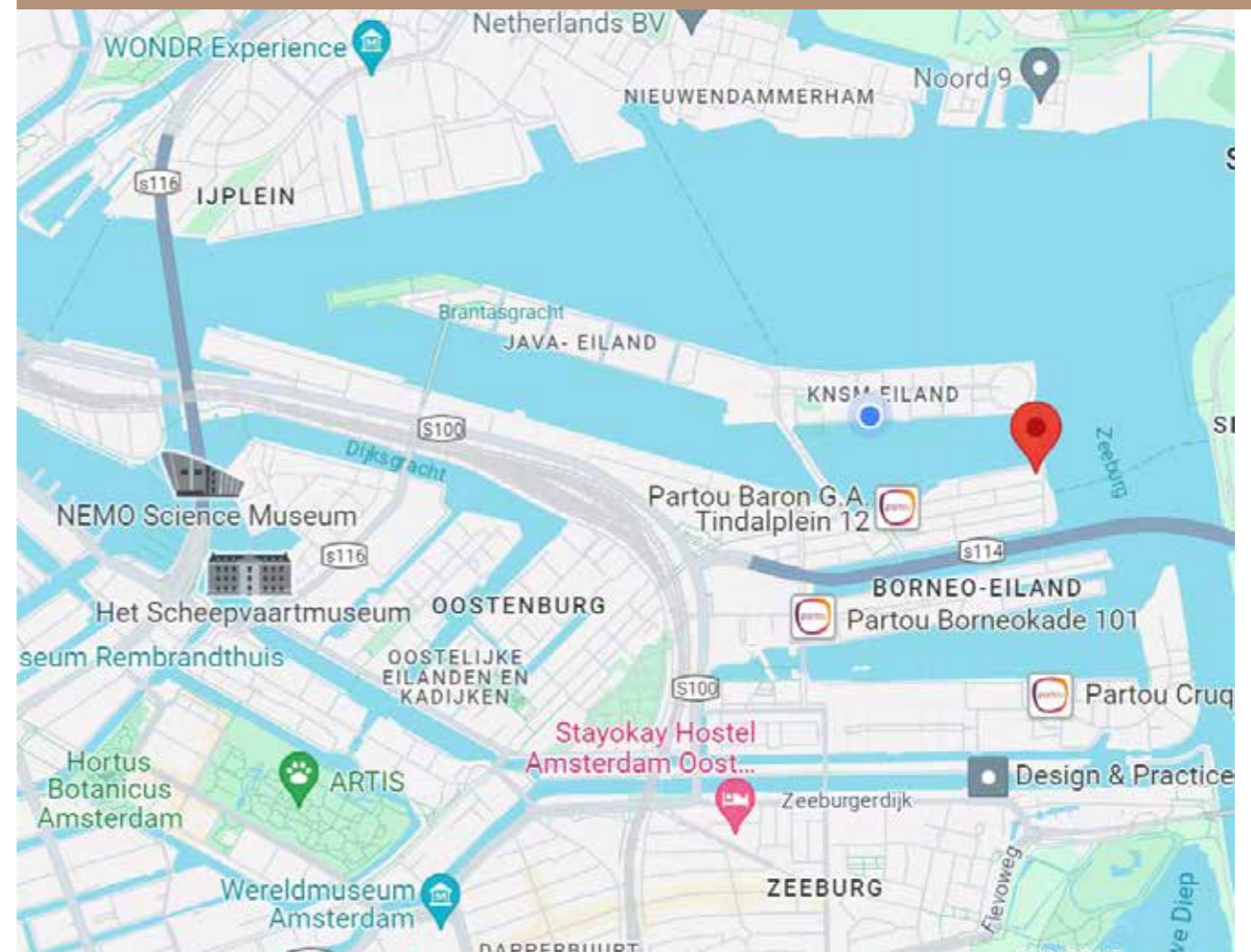
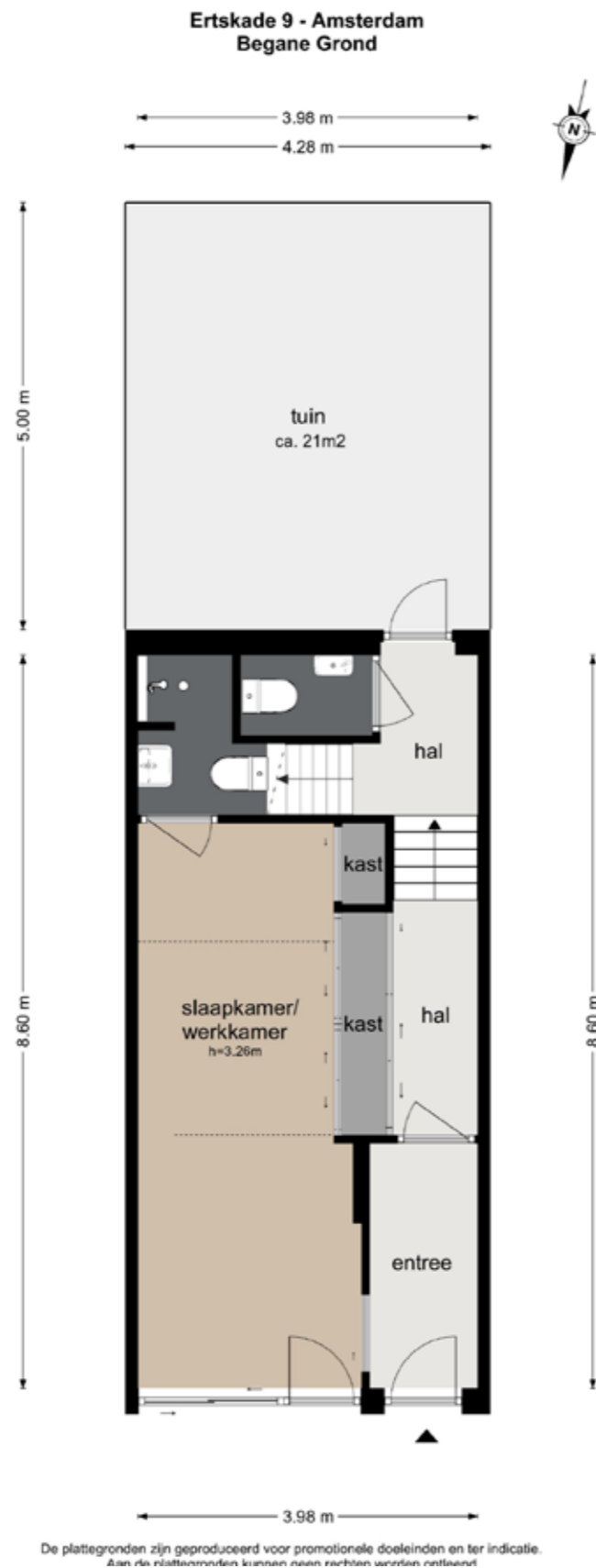








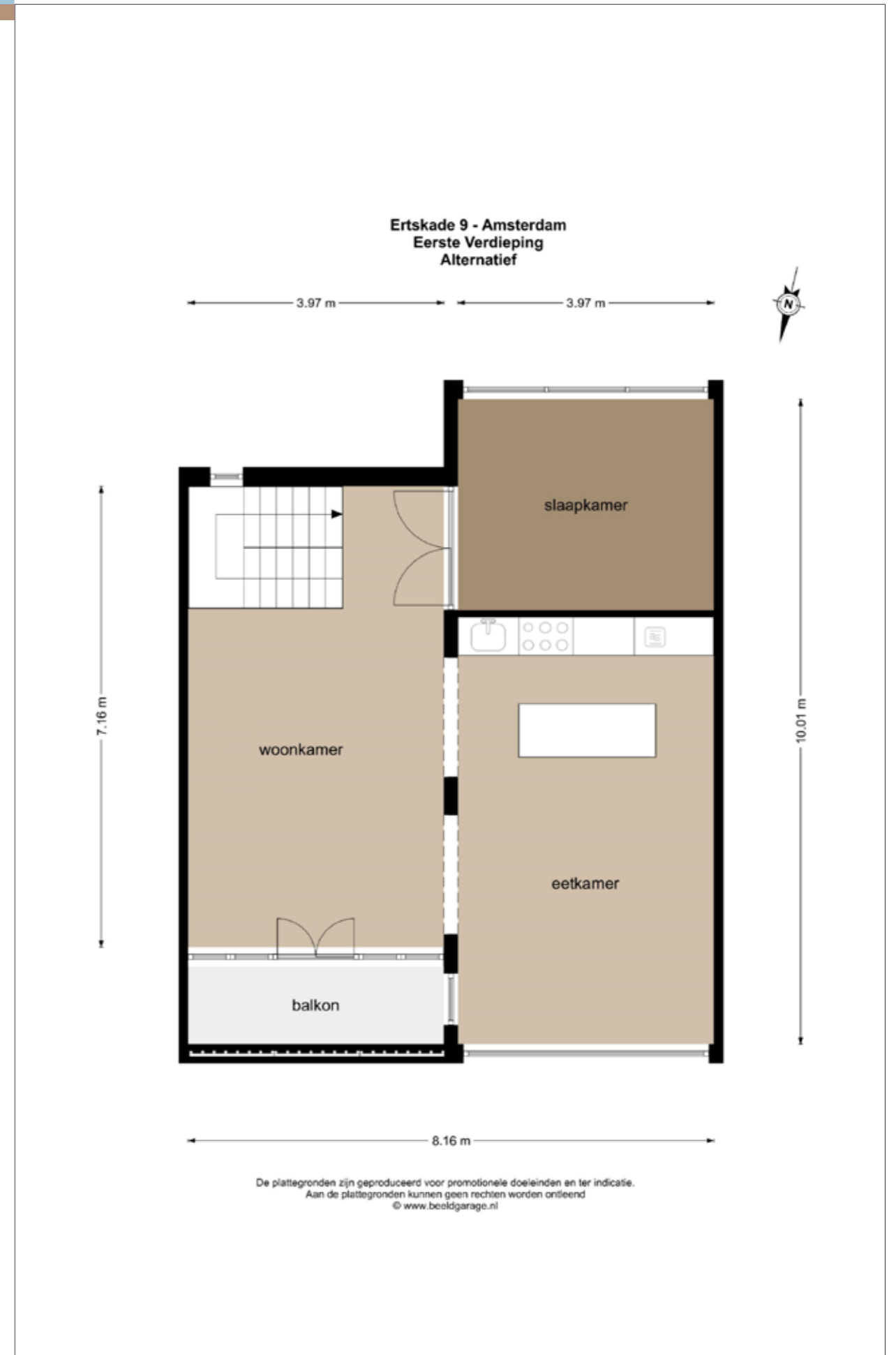
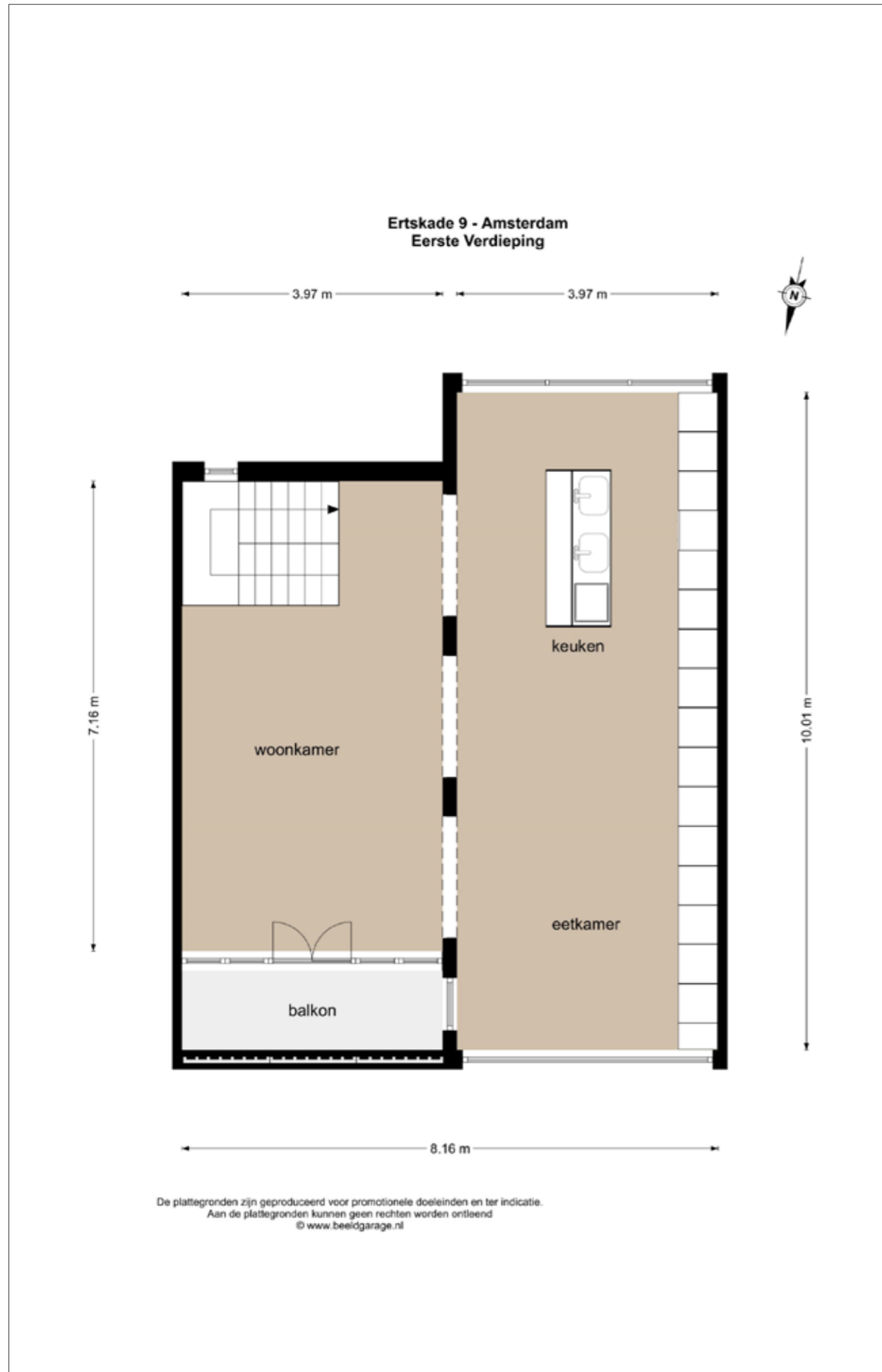
# Plattegrond begane grond





Plattegrond eerste verdieping

Plattegrond eerste verdieping (alternatief)





Plattegrond tweede verdieping

Plattegrond tweede verdieping (alternatief)



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



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



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

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via [www.nvm.nl/voorwaarden](http://www.nvm.nl/voorwaarden), op te vragen via [cv@nvm.nl](mailto:cv@nvm.nl) of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

#### 13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft

ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

#### 14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

#### 15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

#### 16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

#### 17. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper.

Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen komt te staan.

#### 18. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwbonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

#### 19. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf

1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

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

Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) kun je bij de marktinformatie de recente verkoopcijfers uitgesplitst in vijf typen woningen vinden zowel per regio als voor geheel Nederland. Je treft hier ook een technische toelichting op de cijfers aan, zodat je weet welke berekeningsmethode is toegepast. Ook kun je hier de historische marktinformatie voor heel Nederland en per regio vinden. Wil je meer specifieke informatie dan is deze tegen betaling (mits beschikbaar) verkrijgbaar, vanaf € 150,-. Je kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen via het invulformulier vermeld op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) bij 'Marktinformatie op maat' of per mail via [info@nvm.nl](mailto:info@nvm.nl)

#### 21. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?

De NVM heeft een modelkoopovereenkomst, maar stelt deze alleen beschikbaar aan haar leden.

#### Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.

#### Wat is jouw mening?

Op [funda.nl](http://funda.nl) kun je je mening geven over jouw ervaring met NVM-makelaars of lezen over de bevindingen van anderen. We bedanken je alvast voor je bijdrage.



# Verantwoording

## Voorbehouden

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Door Thuis in Vastgoed wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. U mag verwachten dat de informatie welke door hen wordt verstrekt correct is. Er moet melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Voorbeelden: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten / plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enz. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij aan uw eigen NVM-makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

## Algemene ouderdomsclausule

Indien de woning ouder is dan 20, 30, 40 of zelfs 100 jaar dan nog wel ouder betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan

bij nieuwe(re) woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor vloeren, het dak, de gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, maar verzwijgt ook niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken.

## Asbest

Tevens kunnen in een onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn in onder andere kruipluik, schoorsteen of luchtkanaal, zeil, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder cv-ketels of stoppenkasten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. In voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen.

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de 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