



thuis in
vastgoed



VON ZESENSTRAAT 360
1093 BJ Amsterdam





Omschrijving

Licht en goed ingedeeld hoekappartement (56 m² volgens NEN 2580 richtlijn) met tuin, rustig gelegen in de populaire Dapperbuurt, stadsdeel Oost. Het appartement, bereikbaar via enkele traptreden ligt op de beletage en beschikt over een eigen berging in de kelder.

Voor de zonliefhebbers is het goed te weten dat het zonneterras van ca. 30 m² (met alle denkbare privacy) op het zuidoosten is gesitueerd, zodat vrijwel de gehele dag genoten kan worden van mooi weer. Het complex waar dit appartement onderdeel van uitmaakt, is gebouwd in 1981 en wordt goed onderhouden door de actieve VvE. De ruime woonkamer is voorzien van drie raampartijen met hoekligging, zodat het geheel lekker licht is en er sprake is van een fijn uitzicht. De ruime badkamer en het sanitair werden onlangs gemoderniseerd. De gezellige woonkeuken staat in directe verbinding

met de tuin. De isolatie van de woning is optimaal, mede door de aanwezigheid van dubbel glas en de betonnen bouwdelen. De Dapperbuurt, met alle denkbare voorzieningen in de nabijheid wordt gekenmerkt door een ruim aanbod van winkels, horecagelegenheden, parken en de gezellige markt. Kortom; dit is een instapklaar woning met zonneterras op een courante locatie! **Neemt u contact met ons op voor een bezichtiging?**

Indeling

Vanuit de gemeenschappelijke entree wordt na enkele traptreden de beletage bereikt. Van hieruit bereik je de woning: centrale hal die toegang biedt tot alle vertrekken: woonkamer met hoekligging aan de straatzijde. Aan de tuinzijde zijn de woonkeuken en de slaapkamer gelegen. De woonkeuken is ruim van opzet en is uitgerust met een wit keukenblok v.v. vaatwasser, gasoven met 6-pitskookplaat,

RVS wasemkap en een RVS werkblad. De naastgelegen slaapkamer staat in directe verbinding met de badkamer die recent werd gemoderniseerd: er is een stortdouche met handdouche aanwezig, een fraaie handdoekradiator en een wastafel met meubel. De diverse LED-inbouwspots maken het geheel compleet.

Tussen de voorzijde en de achterzijde van de woning vind je nog een separaat toilet (in dezelfde stijl als de badkamer), een garderobekast en een bergkast met opstelling CV (Remeha, 2018.) Aan bergruimte hier dus geen gebrek!

Zowel vanuit de keuken als de slaapkamer, is het zonneterras te bereiken. Deze betegelde stadstuin van ca. 30m² (ZUID) bestaat uit een klein overkapt gedeelte en een ruim buiten-gedeelte. Middels een klein hekje is de binnentuin te bereiken. Eikenhouten vloer door de gehele woning. In de onderbouw is nog een berging aanwezig. De meterkast is naast de voordeur geplaatst.

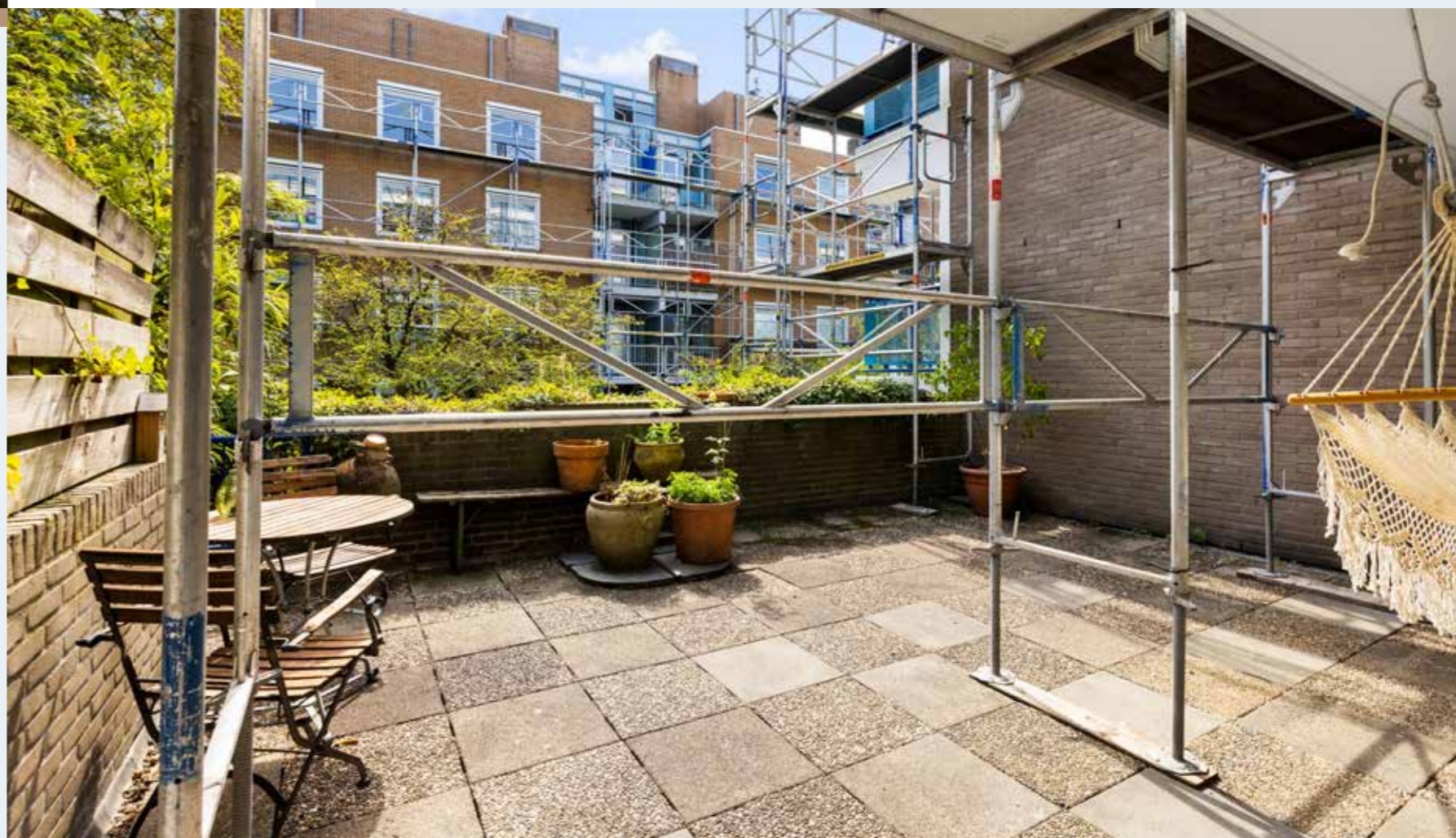
Eigendomssituatie

De woning is gelegen op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. De jaarlijkse canon is afgekocht t/m 28 februari 2034. De huidige eigenaar heeft (nog) geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Vereniging Van Eigenaars

Het pand is in 2006 gesplitst in appartements-rechten, waarbij tevens de VvE "Commelinstraat/ Pontanusstraat/Von Zesenstraat" werd opgericht. Binnen de actieve VvE Barcelonaplein wordt op regelmatige basis vergaderd en onderhoud verricht. Het beheer wordt verzorgd door Ymere.

Er is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld dat voorziet in onderhoud tot 2031. Het saldo van de reserveringen bedraagt per 31-12-2021 ca. € 790.000,- en de maandelijkse servicekosten bedragen € 79,-.



Omgeving en ligging

Het complex is gelegen in de gezellige Dapperbuurt tussen de Dappermarkt en het bekende proeflokaal de molen, naast Brouwerij 't IJ. Een aantrekkelijke woonomgeving met een keur aan leuke cafeetjes/restaurantjes (o.a. Bar Botanique, café Kuijper, Studio K, Bar Milo, Louie Louie, etc), winkels (zowel aan de 1e van Swindenstraat als in de Linnaeusstraat), OV-verbindingen (het Muiderpoort station is op ca. 200 mtr gelegen) en parken (Oosterpark, Flevopark en Artis).

Voor de dagelijkse boodschappen ligt de Dappermarkt op loopafstand, evenals een aantal supermarkten (Eko Plaza, Lidl, AH.) Met de auto is de Ring A-10 via diverse routes te bereiken. Er is momenteel een beperkte wachttijd voor het verkrijgen van een parkeervergunning (schatting: 7 maanden). Er is vrijwel altijd meer dan voldoende ruimte om je auto te parkeren.

Parkeervergunning

De Camperstraat is gelegen in vergunninggebied Oost 1a. De kosten voor een parkeervergunning bedragen per half jaar € 142,20,-. Op dit moment is er sprake van een wachtlijst van naar schatting 7 maanden. Zie voor meer informatie de website van de gemeente Amsterdam.

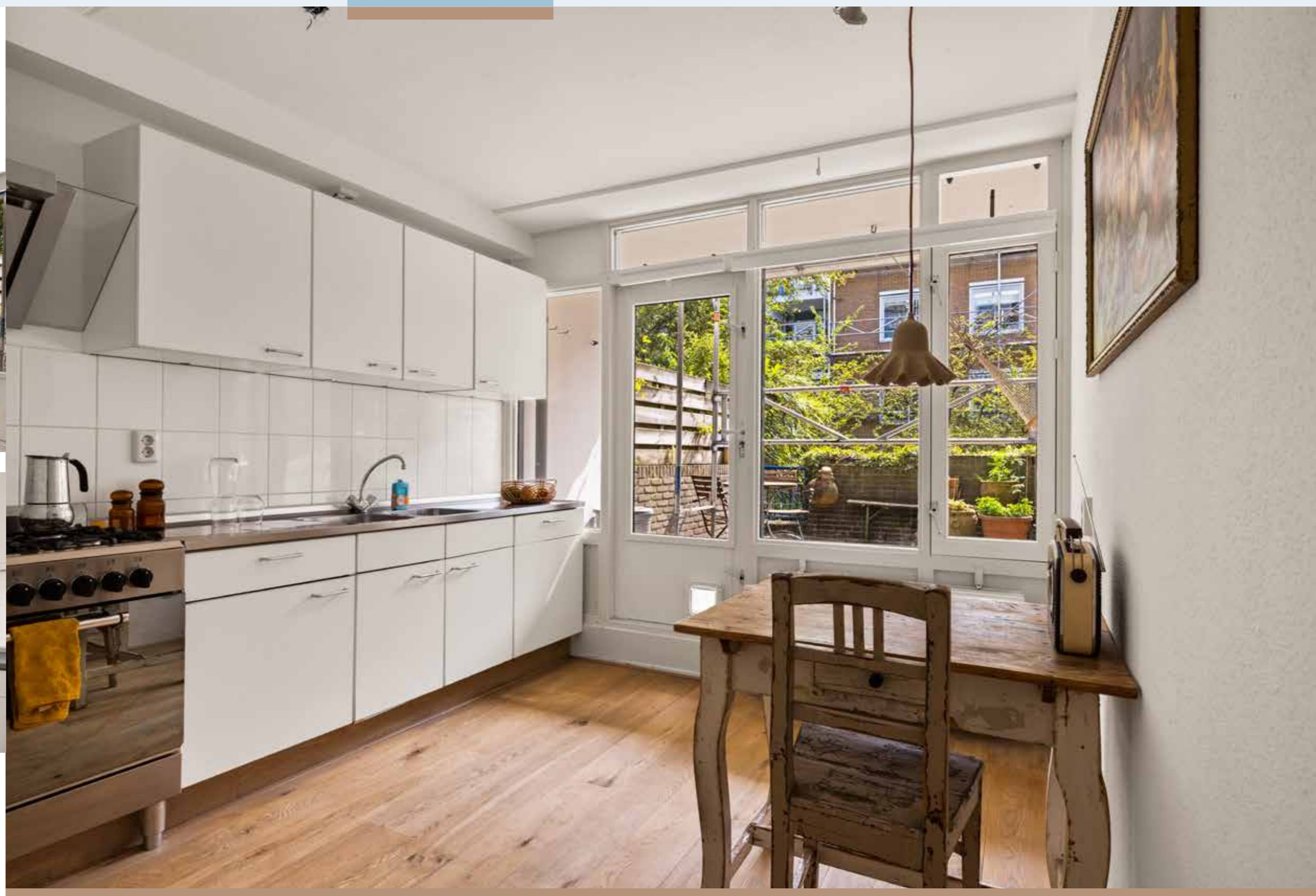


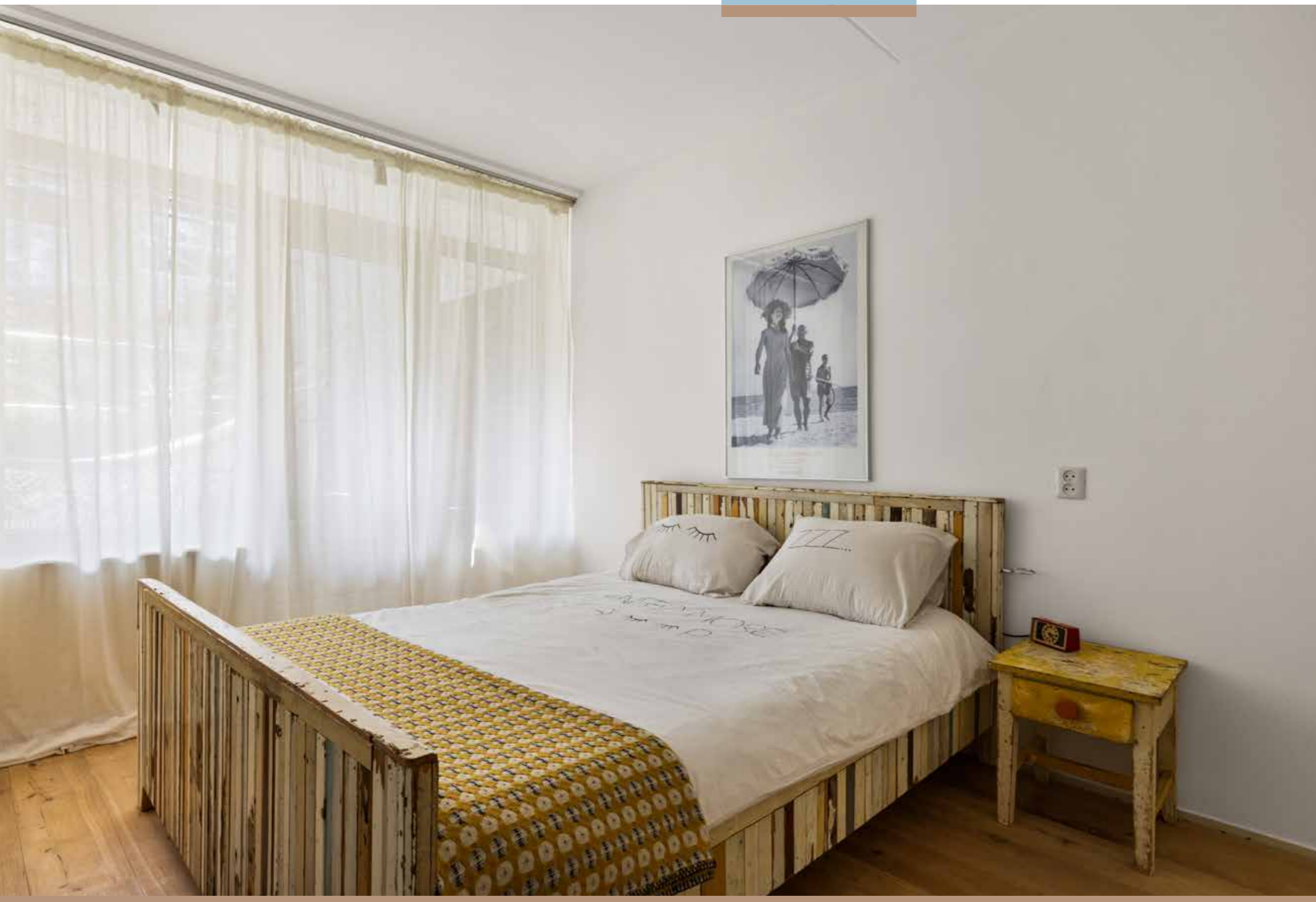


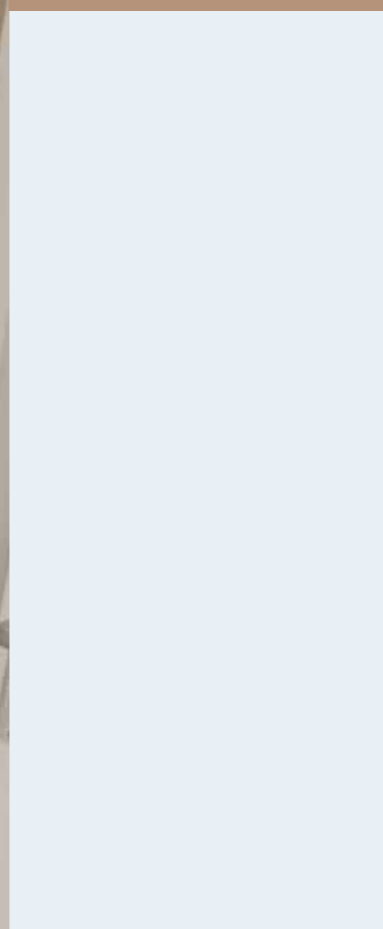


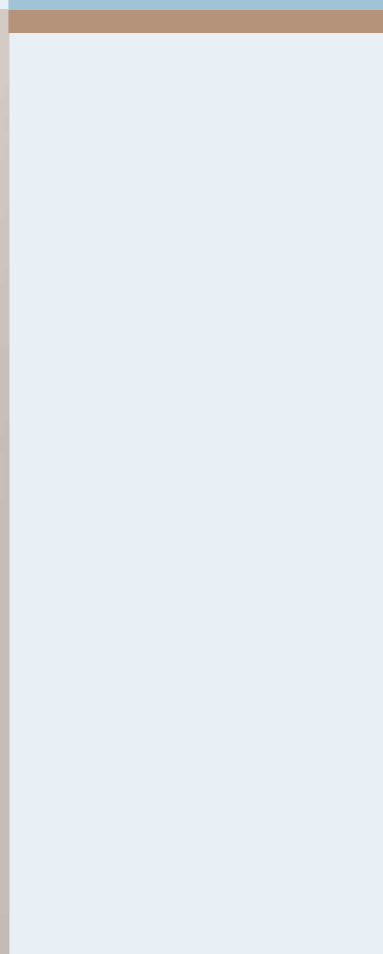
Bijzonderheden

- Gemeten conform NEN 2580: 63 m² bruto, 56 m² netto
- Volledig geïsoleerd, bouwjaar 1981
- Zonneterras van ca. 30 m² (Z/O) met alle denkbare privacy
- Ruime woonkeuken met div. apparatuur
- Slaapkamer aan rustige tuinzijde
- Lichte woonkamer met 3 raampartijen en hoekligging
- Moderne badkamer, recent volledig vernieuwd
- Schilderwerk buitenzijde in 2022 verricht
- WOZ Waarde € 367.000,- (peildatum: 01-01-2021)
- Energielabel C; lage energielasten!
- Actieve en financieel gezonde VvE
- Ruime berging onder het complex
- Jaarlijkse erfpachtcanon afgekocht t/m 30-11-2034
- Ligging nabij de Dappermarkt, het Tropenmuseum en het Oosterpark
- Ideaal gelegen t.o.v. het openbaar vervoer en de Ring A-10
- Houten vloer door gehele woning (licht eiken)
- Voorbehoud gunning verkoper; levering in overleg

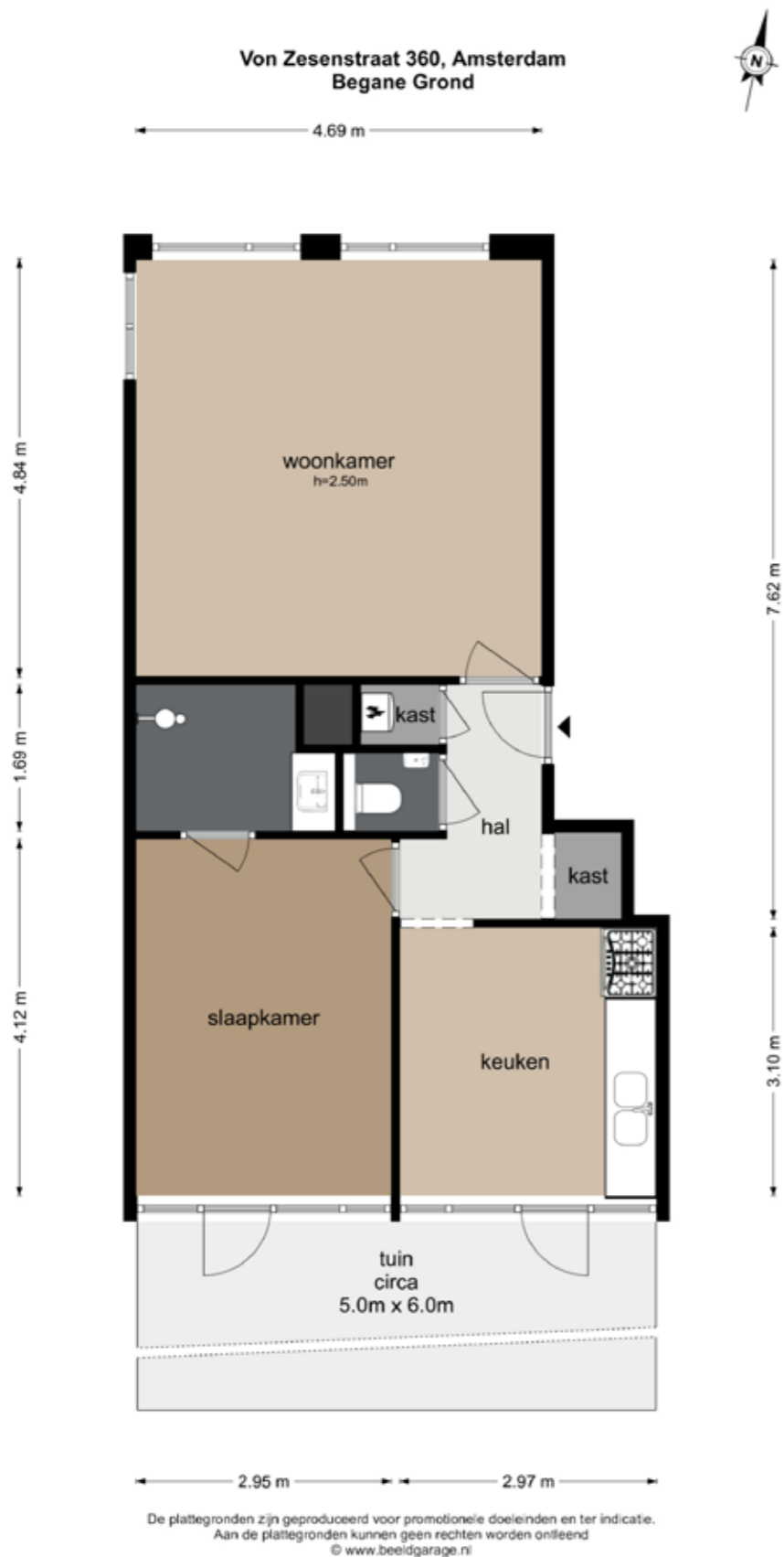




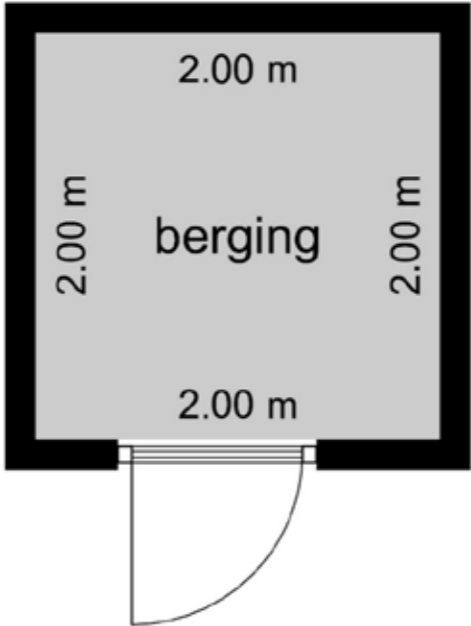








Von Zesenstraat 360, Amsterdam
Kelder



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

Beeldgarage stelt meetcertificaten NEN2580 op volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011.
In opdracht van **Thuis in Vastgoed** hebben wij de volgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Object type Woning
Adres Von Zesenstraat 360
Postcode / Plaats 1093 BJ Amsterdam

Meetrapport type A Op locatie gemeten
Datum meting 25 augustus 2022
Datum meetrapport 29 augustus 2022
Rapportcode BG-2022-2019

	Kelder	BG	Totaal
Bruto vloeroppervlakte - Woning		62,70	62,70 m ²
Gebruiksoppervlakte (GO) - Wonen		55,90	55,90 m²
GO - Overige inpandige ruimte		-	0,00 m ²
Aftrekposten: Vides		-	0,00 m ²
Aftrekposten: Verticaal Verkeer		-	0,00 m ²
Aftrekposten: Tarra		6,80	6,80 m ²
Aftrekposten: h<1.50m		-	0,00 m ²
Bruto inhoud - Woning		200,64	200,64 m³
GO - Gebouwgebonden buitenruimte		30,00	30,00 m ²
GO - Externe bergruimte	4,00	-	4,00 m ²
- Berging	4,00	-	4,00 m ²
- Parkeerplaats		-	0,00 m ²

Amsterdam, 29 augustus 2022

Michel Beskers

Beeldgarage



GABY BALKEMA

HUIS KOPEN? ZO GEDAAN!

De aanschaf
van een woning
in 18 stappen



NIEUW

Leer een huis kopen via aankoopcoaching.nl

**AANKOOP
COACHING** NL

**BEKEND
VAN TV**

OVER DE ONDERZOEKPLICHT, SPLITSINGSAKTES, VERBORGEN
GEBREKEN, AANSCHRIJVINGEN EN ANDERE TRICKY DETAILS

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

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 clause?

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 Consumenten-voorwaarden 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:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) 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 Consumenten-voorwaarden 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:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiks-oppervlakte 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 kruipruimte, 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