



thuis in  
vastgoed



ROERSTRAAT 115-3  
1078 LM Amsterdam





## Omschrijving

Zeer licht, top afgewerkt driedubbel bovenhuis van 141,5m<sup>2</sup> met drie slaapkamers, twee badkamers, een werkkamer en een riant zonnig dakterras op het Zuiden van 33m<sup>2</sup>.

Het appartement is gelegen in een rustige kindvriendelijke straat van de gewilde Rivierenbuurt met vrij uitzicht over het plantsoen. In 2018 is het appartement volledig en hoogwaardig gerenoveerd. In datzelfde jaar is ook het dakterras met vergunning aangelegd. Het appartement maakt onderdeel uit van een financieel gezonde en actieve VvE met een sluitend meerjarenonderhoudsplan. De erfpachtcanon bedraagt € 984,- per jaar tot 2054 (indexatie) en onlangs is de overstap naar eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden notarieel vastgelegd. De Rivierenbuurt is bijzonder gunstig gesitueerd, nabij uitvalswegen, openbaar vervoer, scholen en op loopafstand van diverse winkelstraten en gezellig cafés en restaurants. Mede door de ontwikkeling van de Zuid-as en het Amstelkwartier, de ruime opzet en vele architectonische details is de Rivierenbuurt al jaren een van de top locaties in Amsterdam!

## Indeling (zie plattegrond)

Via het ruime recent opgeknapte trappenhuis wordt de tweede verdieping bereikt. Het trappenhuis wordt gedeeld met de bewoners van de tweede verdieping. Vervolgens de entree van het appartement met de trap naar de derde verdieping en ruimte voor de garderobe. Op de derde verdieping biedt de fraaie glazen/stalen hal toegang tot de woonkamer en een separaat toilet. De lichte en zeer ruime woonkamer is aan de voorzijde ruim 8 meter breed, de sfeervolle erker geeft weids uitzicht over het plantsoen/speelveldje de Roerstraat in. Aan de achterzijde ligt een zonnig balkon grenzend aan de open keuken. De moderne keuken is voorzien van diverse apparatuur, een gezellig bar en veel werkruimte. Naast de keuken een ruime slaapkamer met aangrenzend een badkamer voorzien van een douche en wastafelmeubel.

**Vierde etage:** de ruime overloop biedt toegang tot de tweede slaapkamer, deze is voorzien van een grote vaste kastenwand en airconditioning! Verder een tweede toilet met tevens plaats voor wasmachine/droger. En de ruime badkamer voorzien van een inloop douche, een ligbad en een wastafelmeubel. Vanuit de overloop is er

toegang tot het zonnige dakterras voorzien van water en elektriciteit. Onder de vaste trap naar de vijfde verdieping is extra bergruimte gecreëerd.

**Vijfde verdieping:** via een vaste trap wordt de vijfde verdieping bereikt. Deze ruimte bestaat uit een rustige werkplek en een derde slaapkamer. De werkruimte kan uiteraard ook tot vierde slaapkamer worden omgebouwd. Deze verdieping is ook voorzien van airconditioning! De VvE heeft toestemming gegeven voor het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde (+ ca. 8m<sup>2</sup>).

## Description

Very light, excellently finished triple upper house of 141.5m<sup>2</sup> with three bedrooms, two bathrooms, a study, and a spacious sunny South-facing roof terrace of 33m<sup>2</sup>.

The apartment is located in a quiet child-friendly street in the sought-after Rivierenbuurt with unobstructed views over the greenery. In 2018, the apartment was fully and high-quality renovated. In that same year, the roof terrace was also constructed with a permit. The apartment is part of a financially healthy and active VvE (Association of Owners) with a comprehensive long-term maintenance plan. The ground lease amounts to € 984,- per year until 2054 (indexed), and recently, the switch to perpetual ground lease under favorable conditions has been legally formalized. The Rivierenbuurt is exceptionally well situated, near highways, public transportation, schools, and within walking distance of various shopping streets, cozy cafes, and restaurants. With the development of the Zuid-as and the Amstelkwartier, the spacious layout, and numerous architectural details, the Rivierenbuurt has been one of the top locations in Amsterdam for years!

## Layout (see floor plan)

Through the spacious recently renovated staircase, the second floor is reached. The staircase is shared with the residents of

the second floor. Then the entrance of the apartment with the stairs to the third floor and space for the wardrobe. On the third floor, the beautiful glass/steel hallway provides access to the living room and a separate toilet. The bright and very spacious living room is over 8 meters wide at the front, the charming bay window offers expansive views over the greenery / playground of Roerstraat. At the rear is a sunny balcony adjacent to the open kitchen. The modern kitchen is equipped with various appliances, a cozy bar, and plenty of workspace. Next to the kitchen, there is a spacious bedroom with an adjoining bathroom with a shower and a washbasin.

**Fourth floor:** the spacious landing provides access to the second bedroom, which has a large built-in wardrobe and air conditioning! There is also a second toilet with space for a washer/dryer. And the spacious bathroom with a walk-in shower, a bathtub, and a washbasin. From the landing, there is access to the sunny roof terrace with water and electricity connections. Additional storage space has been created under the fixed staircase to the fifth floor.

**Fifth floor:** via a fixed staircase, the fifth floor is reached. This space consists of a quiet workspace and a third bedroom. The workspace can also be converted into a fourth bedroom. This floor also features air conditioning! The VvE has approved the installation of a dormer window at the rear (+ approx. 8m<sup>2</sup>).



## Omgeving en ligging

Het appartement is gelegen in een rustige kindvriendelijke straat van de Rivierenbuurt (stadsdeel Zuid), waar de karakteristieke Amsterdamse Schoolarchitectuur de boventoon voert. Om de hoek van de Maasstraat/Scheldestraat vind je een groot aanbod aan cafés, restaurants en allerhande (delicatessen) winkels. Ook de gezellige Pijp en het "nieuwe" Amstelkwartier liggen op slechts 10 minuten lopen.

De Roerstraat is zeer goed bereikbaar met de auto via de ring afslag RAI S109 en afslag Amstel S111. Parkeren voor de deur is eerder regel dan uitzondering. De wachttijd voor een parkeervergunning is momenteel ca. 2 maanden. Ook qua openbaar vervoer ligt de Roerstraat uitstekend. Zo zijn er diverse tram- en bushaltes op de Rijnstraat/Churchill-laan/Rooseveltlaan op loopafstand gelegen. NS station Amstel / RAI en de Zuid-As liggen op ca. 5-10 minuten fietsen. De Nood-zuidlijn biedt natuurlijk ook uitkomst met station Europaplein. Voor recreatie liggen het Beatrixpark, het Martin Luther Kingpark (De Parade), het Amstel kwartier en park Somerlust in directe nabijheid. Kortom, een fantastisch locatie met alles wat Amsterdam te bieden heeft binnen handbereik!

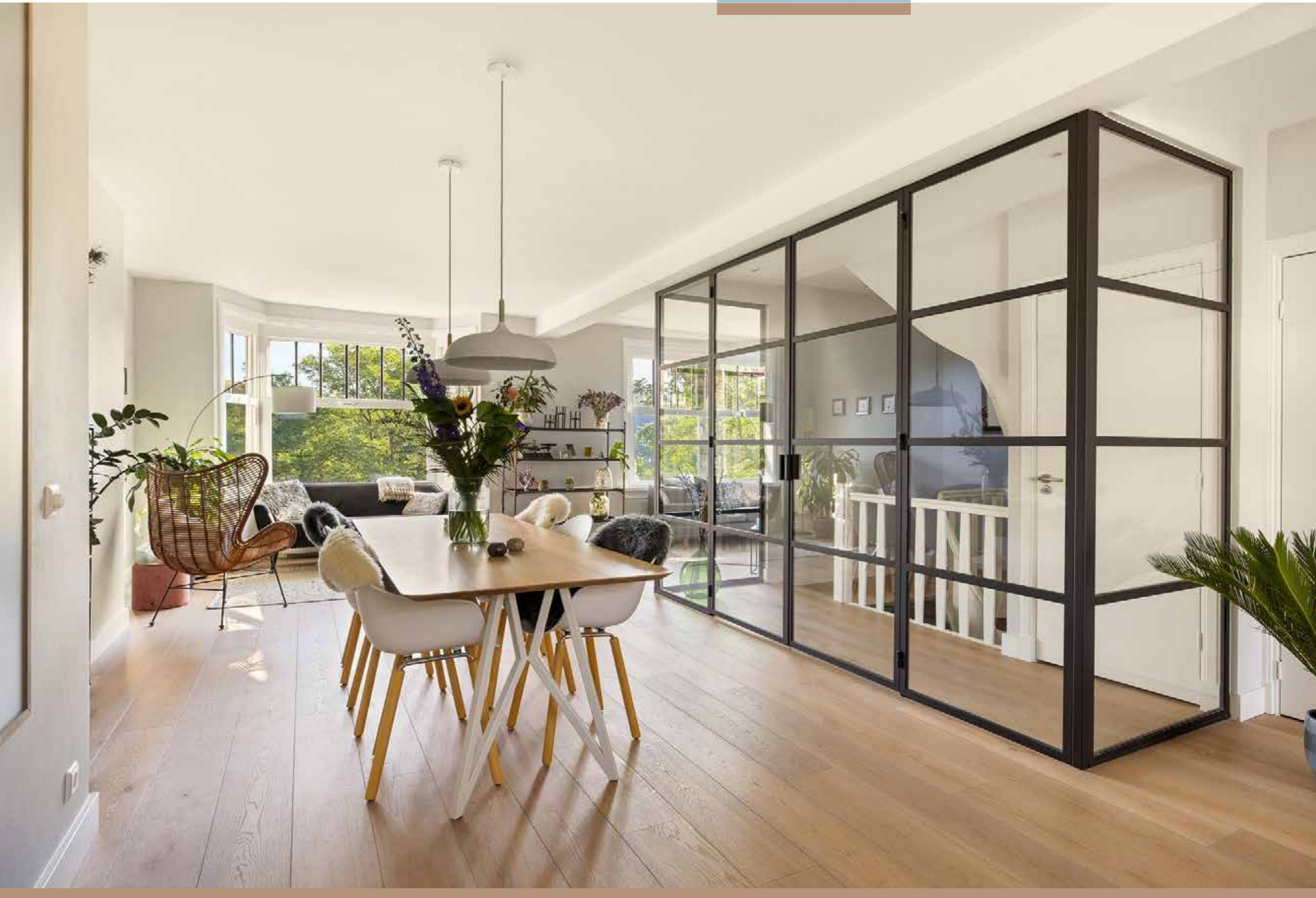


## Surroundings

The apartment is located in a quiet child-friendly street in the Rivierenbuurt (district Zuid), where the characteristic Amsterdam School architecture predominates. Around the corner from Maasstraat/Scheldestraat, you'll find a wide range of cafes, restaurants, and various (delicatessen) shops. The lively Pijp and the "new" Amstelkwartier are also just a 10-minute walk away.

Roerstraat is easily accessible by car via the ring road exit RAI S109 and exit Amstel S111. Parking in front of the door is more of a rule than an exception. The waiting time for a parking permit is currently approx. 2 months. In terms of public transportation, Roerstraat is also excellent. There are several tram and bus stops located within walking distance on Rijnstraat/Churchill-laan/Rooseveltlaan. Amstel/RAI railway stations and the Zuid-As are approximately 5-10 minutes by bike. The Noord-Zuid metro line also provides easy access with Europaplein station. For recreation, Beatrixpark, Martin Luther Kingpark (De Parade), Amstelkwartier, and Somerlust park are all nearby. In short, a fantastic location with everything Amsterdam has to offer within reach!







## Bijzonderheden

- energielabel D
- bouwjaar 1930
- ruime berging onder trap
- oplevering va. 01-09-2024
- cv-installatie vernieuwd in 2021
- hoogwaardig gerenoveerd in 2018
- rustige straat in kindvriendelijke buurt
- fraaie houten vloer door gehele appartement
- actieve VvE bestaande uit vier leden met MJOP
- voor en achter dubbele beglazing in houten kozijnen
- airconditioning in slaapkamer/kantoor (geïnstalleerd 2021)
- riant zonnig dakterras (vergund) op het Zuiden van ca. 33m<sup>2</sup>
- courante indeling / drie slaapkamers / twee badkamers / kantoor
- erfpacht gemeente Amsterdam (AB 2016); canon € 984 per jaar (2054)
- overstap eeuwigdurende erfpacht notarieel vastgelegd, canon na 2054 € 1.694,-
- voor recreatie liggen het M.L. Kingpark, Amstelpark en Beatrixpark op loopafstand
- ideaal gelegen t.o.v. uitvalswegen A-10, OV; station Amstel/Rai en de Noord-zuidlijn
- perfect gelegen t.o.v. scholen, winkels, cafés/restaurants in de Rivierenbuurt en de Pijp
- vve heeft toestemming gegeven om een dakkapel te plaatsen aan de achterzijde (+ ca. 8m<sup>2</sup>)



## Specialties

- energy label D
- year of construction 1930
- high-quality renovation in 2018
- spacious storage under the stairs
- delivery from 01-09-2024 onwards
- central heating system renewed in 2021
- quiet street in child-friendly neighborhood
- beautiful wooden floor throughout the apartment
- double glazing at the front and rear in wooden frames
- air conditioning in bedroom/office (installed in 2021)
- convenient layout / three bedrooms / two bathrooms / office
- spacious sunny South-facing roof terrace (permitted) of approx. 33m<sup>2</sup>
- municipal lease Amsterdam (AB 2016); ground rent € 984 per year (2054)
- active VvE consisting of four members with a MJOP (Long-Term Maintenance Plan)
- switch to perpetual ground lease legally formalized, ground rent after 2054 € 1,694,-
- the VvE has granted permission to install a dormer window at the rear (+ approx. 8m<sup>2</sup>)
- for recreation, M.L. Kingpark, Amstelpark, and Beatrixpark are within walking distance
- ideally located in terms of exit-roads, public transport; Amstel/Rai stations and Metro line
- perfectly situated in relation to schools, shops, cafes/restaurants in Rivierenbuurt and Pijp.





### Roerstraat 115-3 1078 LM Amsterdam

Vraagprijs	€ 1.240.000,- k.k.
Bouwjaar	1930 (renovatie 2018)
Woonoppervlakte	141,50m <sup>2</sup> (NEN-2580 richtlijn)
Inhoud	ca. 460m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5 kamers
Buitenruimte	dakterras 32,70m <sup>2</sup> + balkon 2,10m <sup>2</sup> zuidwest
Grondsituatie	erfpacht gemeente Amsterdam (AB 2016); canon € 984 per jaar, einde tijdvak 15-04-2054 overstap eeuwigdurende erfpacht notarieel vastgelegd, canon na 15-04-2054 wordt € 1.694 per jaar (+ inflatie)
Kadastraal bekend	gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 11813, A-7
Servicekosten	€ 150,68 per maand (110/323e aandeel in de gemeenschap)
Energielabel	D-label
WOZ-waarde	€ 971.000 (peildatum 01-01-2023)
Oplevering	va. september 2024

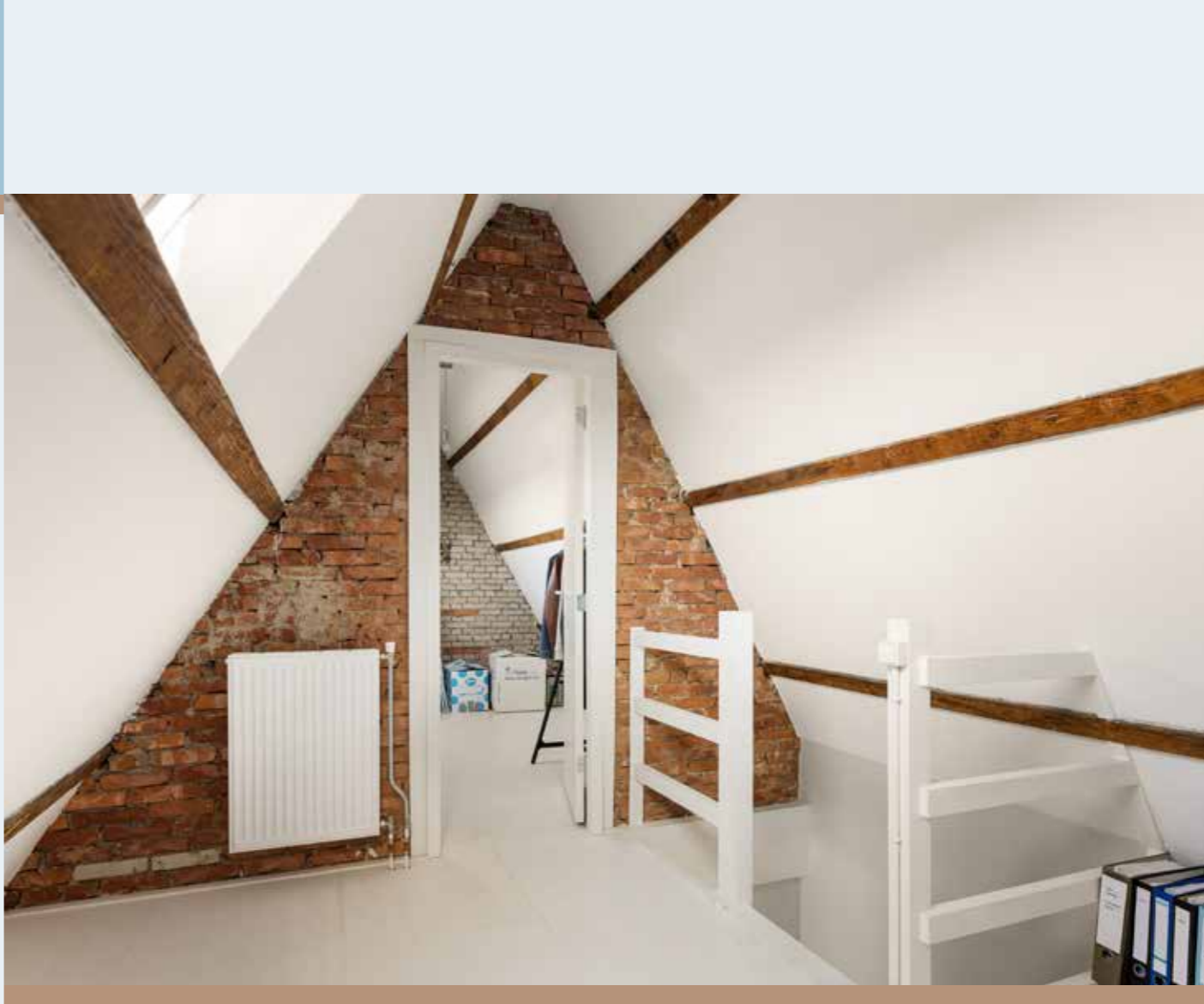


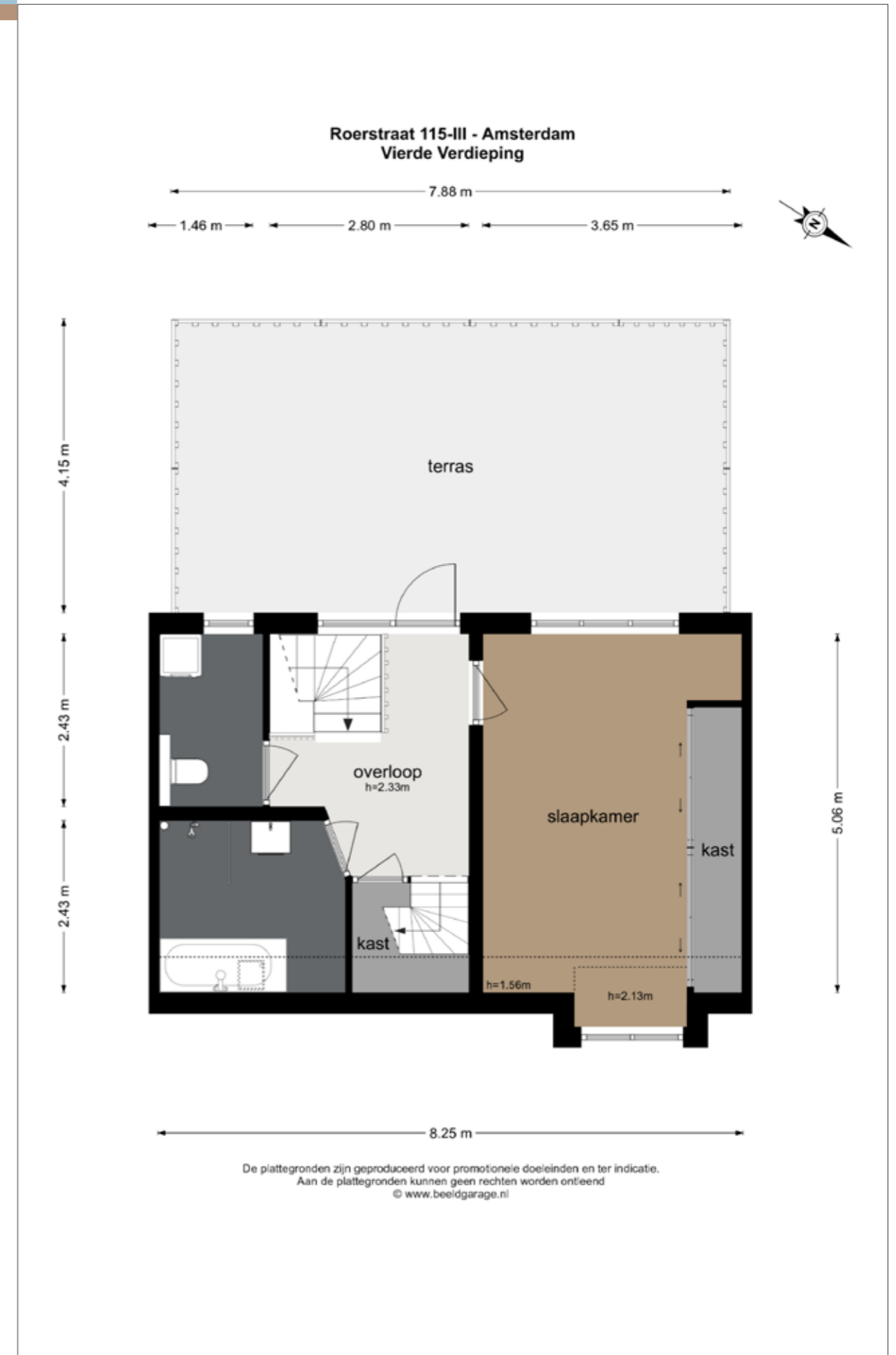






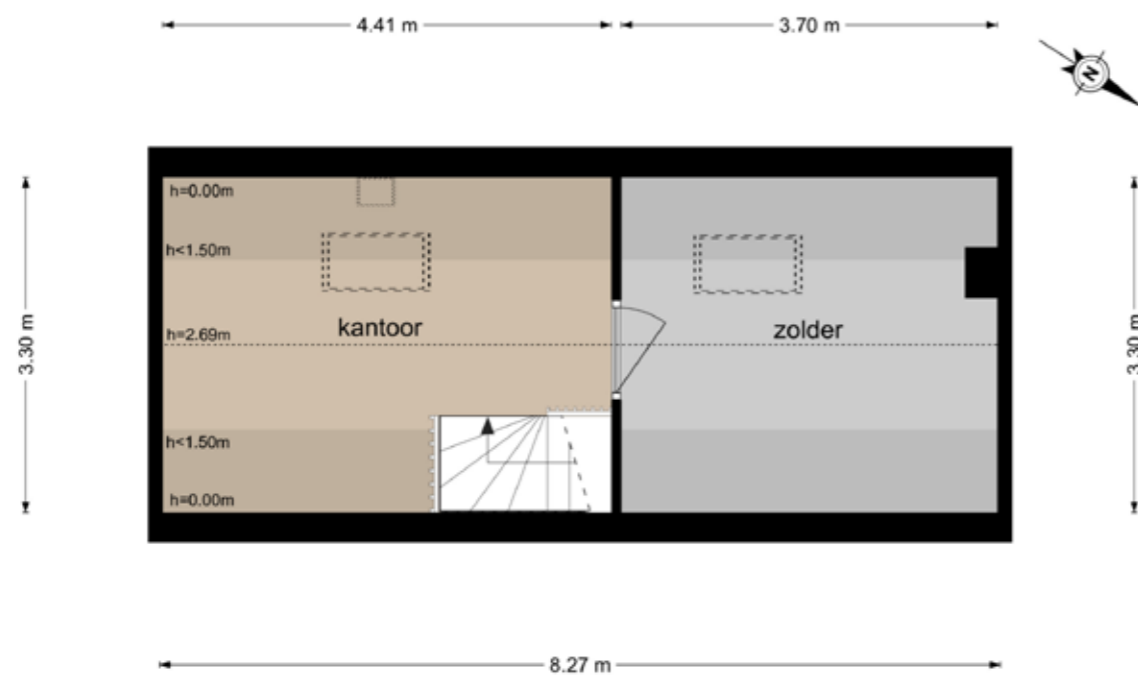




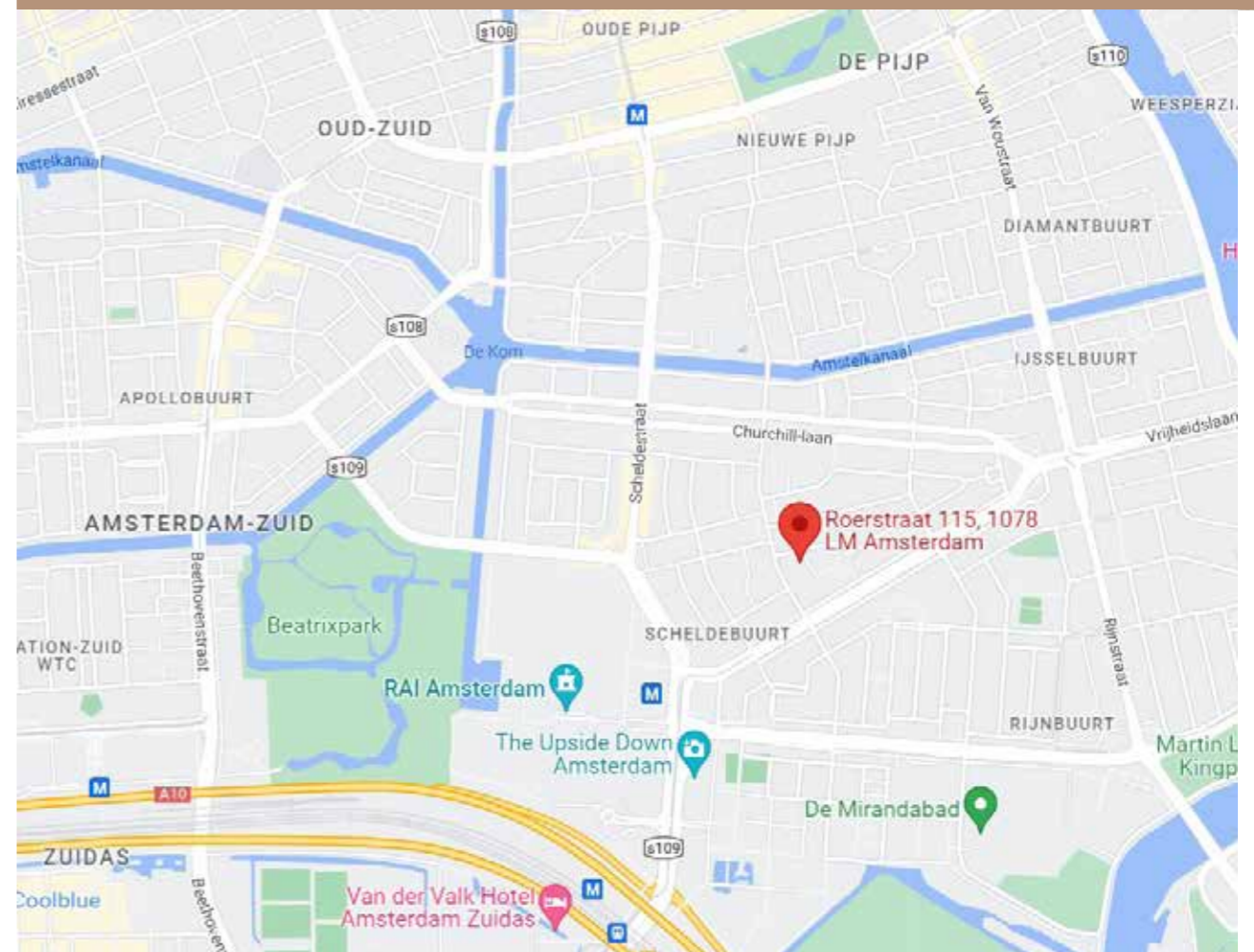


# Plattegrond vijfde verdieping

Roerstraat 115-III - Amsterdam  
Vijfde Verdieping



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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Meer informatie?

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

#### Wat is jouw mening?

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



# Verantwoording

## Voorbehouden

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

## Meldingsplicht verkoper

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

## Onderzoeksplicht

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

## Algemene ouderdomsclausule

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

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

## Asbest

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

## Erfdienstbaarheden

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

## Toelichtingsclausule NEN2580

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

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Onze adresgegevens

Neem contact op met ons kantoor voor meer informatie of het maken van een bezichtigingsafspraak.

### **Thuis in Vastgoed**

Piraeusplein 39  
1019 NM Amsterdam  
t: 020 - 420 42 06  
info@thuisinvastgoed.nl  
www.thuisinvastgoed.nl