

TE KOOP

# Jubelpark 10

1567 HP, ASSENDELFT



# WIJ LATEN JE GRAAG KENNISMAKEN MET JUBELPARK 10

## VRAAGPRIJS

€ 750.000,- K.K.

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## INDICATIEVE AFMETINGEN (conform NEN2580 meting)

- NEN2580 meetrapport aanwezig.
- Woonoppervlakte: ca. 177 m<sup>2</sup>.
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 3 m<sup>2</sup>.
- Bruto inhoud woning: ca. 747 m<sup>3</sup>.



Wij zijn De Makelaers. Een modern makelaarskantoor in Amsterdam, met deskundige makelaars. We mogen ons zelfs de beste makelaars van Amsterdam noemen. Met meer dan twintig jaar ervaring kennen we de markt door en door. Niet voor niets zijn we meerdere keren tot beste makelaar van Nederland uitgeroepen. En daar zijn we best trots op. Maar naast onze schoenen lopen, daar doen we niet aan. Integendeel. We staan met beide benen op de grond. Noem het no-nonsense. Laagdrempelig, mag ook. De klant en zijn of haar wens staan altijd op nummer één. Persoonlijk contact vinden wij belangrijk. Samen met jou gaan we altijd voor het beste eindresultaat. En die ae? Die slaat op de ouderwetse traditionele full service dienstverlening, maar dan wel in een modern jasje. Ook online zijn we sterk. Tijden veranderen, wij veranderen mee.

HERENHUIS  
177 M<sup>2</sup> WOONOPPERVLAKTE



HOEKWONING MET 6 KAMERS  
UIT HET JAAR 2009

# JUBELPARK 10

Riant herenhuis in de Saendelftse Compagnie met garage en energielabel A+ omringd door water en natuur!

Deze woning doet qua uitstraling denken aan een monumentaal pakhuis uit de tijd van de Verenigde Oostindische Compagnie.

Welkom bij deze royale hoekwoning aan het Jubelpark 10 in Assendelft, waar woongenot en eigentijdse luxe samenkomen. Deze prachtige pakhuiswoning biedt niet alleen een verfijnde architectuur, maar ook een perfecte balans tussen comfort en stijl. Met een ruim aanbod aan slaapkamers, een ruime garage, een flinke pakzolder en een riante zonnige tuin aan het water, geniet je hier van voldoende ruimte voor het hele gezin.

De diepe en brede tuin van ruim 100m<sup>2</sup>, gelegen op het noordwesten, vangt de hele dag de zonnestralen en biedt een oase van rust en privacy. Het aangrenzende terras aan het water creëert een schilderachtige setting, perfect om te ontspannen en te genieten van het uitzicht. Deze woning biedt niet alleen visuele pracht, maar ook praktische voordelen.

Jubelpark 10 is meer dan een huis; het is een thuis waar comfort, moderne esthetiek en functionaliteit samenkomen. Kom en ontdek zelf de allure van wonen in dit unieke huis en deze unieke omgeving.

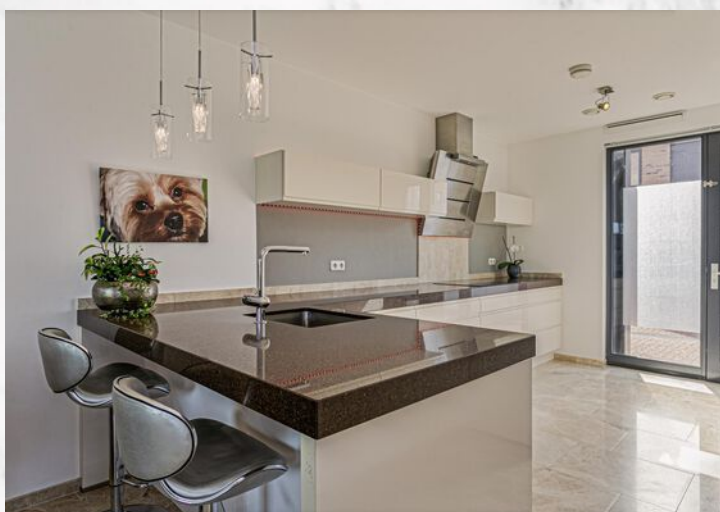
## LIGGING

Dit huis is gelegen aan het Jubelpark 10 in Assendelft, waarbij je profiteert van een unieke ligging. De woning biedt een rustige omgeving omringd door water, waar je kunt genieten van een ontspannen uitzicht en zelfs een eigen terras aan het water hebt. Met een strategische positie in Assendelft, bevind je je op een steenworp afstand van allerlei voorzieningen. Van basis- en middelbare scholen tot winkels en recreatiemogelijkheden, diverse eettentjes, alles is binnen handbereik. Of je nu houdt van een rustige wandeling langs het water, wilt genieten van lekker eten of de levendige omgeving wilt verkennen, Jubelpark 10 biedt een locatie waar je niet alleen woont, maar echt onderdeel bent van de charme van Assendelft.

## BEREIKBAARHEID

Zowel de bushalte als het NS-station Krommenie-Assendelft zijn binnen ongeveer 10 minuten lopen of een paar minuten fietsen te bereiken. Voor automobilisten is de bereikbaarheid ook uitstekend: zowel de A9 als de A8, met aansluitend de ring A10 richting Zaandam en Amsterdam, zijn goed toegankelijk.





# INDELING VAN DE WONING

We parkeren onze fietsen in de ruime garage en betreden het huis via de voordeur of via de ruime garage.

Begane grond:

Entree met meterkast en garderobe; keurig zwevend toilet met fonteintje; toegang tot de eerste verdieping en toegang tot de ruime, lichte woonkamer met open keuken. De woonkamer in hofstijl heeft aan de achterzijde een grote schuifpui. Aan de rechterzijde is de L-vormige keuken opgesteld. De royale keuken is strak gebroken wit met een 70 cm diep composiet aanrechtblad en de volgende apparatuur is aanwezig: koelkast, inductie kookplaat, vaatwasser, combi oven en watervoorziening aan het schier kookeiland. De woonkamerinrichting bestaat uit een goed onderhouden natuurstenen vloer met vloerverwarming en strak gestucte plafonds en wanden. Aan de linkerzijde van de woonkamer is een riante ruimte voor de eettafel met uitzicht op de tuin, het aangrenzende balkon en water..

Eerste verdieping: Via de hal bereiken we de overloop van deze verdieping. Op deze verdieping is een laminaatvloer aanwezig. Hier bevinden zich twee slaapkamers (een grote masterbedroom en een kleinere slaapkamer) en de badkamer. De riante badkamer is voorzien van natuurstenen tegels, een dubbele wastafel, twee designradiatoren, vloerverwarming, ruim bad en aparte douche. Bovendien bevindt zich hier een tweede toilet. Een hoogglans greep loze ruime kastenwand is aanwezig, die in de woning achterblijft.

Tweede verdieping: Via de open trap bereikt u de tweede verdieping, waarop zich twee ruime slaapkamers bevinden en een ruime overloop die als wasruimte dient. Op deze verdieping is een lichte laminaatvloer aanwezig.

Zolderruimte: Op de volgende verdieping - middels een vlizo trap bereikbaar - is nog een flinke bergzolder aanwezig die over de volledige diepte van de woning loopt. Hier is veel opslagruimte beschikbaar en bevinden zich de zonneboiler, de mechanische ventilatie en de combiketel.  
Tuin: De woning heeft een diepe, prachtig aangelegde achtertuin (100m2!) met groene accenten. De zuidwestelijke hoek van de woning ligt dichtbij het water en heeft een groot terras (onder) met uitzicht op het water.







# KENMERKEN

<b>Soort woning</b>	Herenhuis
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	2009
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Aantal kamers</b>	6 (waarvan 4 slaapkamers)
<b>Aantal woonlagen</b>	4
<b>Woonoppervlakte</b>	177 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	235 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	3 m <sup>2</sup>
<b>Bruto inhoud woning</b>	747 m <sup>3</sup> (Dit zijn indicatieve afmetingen)
<b>Energieklasse</b>	A+
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel, zonneboiler
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Intergas Compact HRE 36/30 CW5 2009
<b>Tuin</b>	Achtertuintuin op het noordwesten
<b>Schuur / Berging</b>	Inpandig
<b>Ligging</b>	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren









# BIJZONDERHEDEN

- **Bouwjaar: 2009**
- **Energielabel: A+**
- **Voorzien van 25 zonnepanelen**
- **100 liter Zonneboiler**
- **Oplevering in overleg**
- **Notaris: naar keuze koper**
- **Er is pas een overeenkomst indien zowel de particuliere koper en verkoper een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend.**
- **Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.**

## **OPLEVERING**

in overleg























A





# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



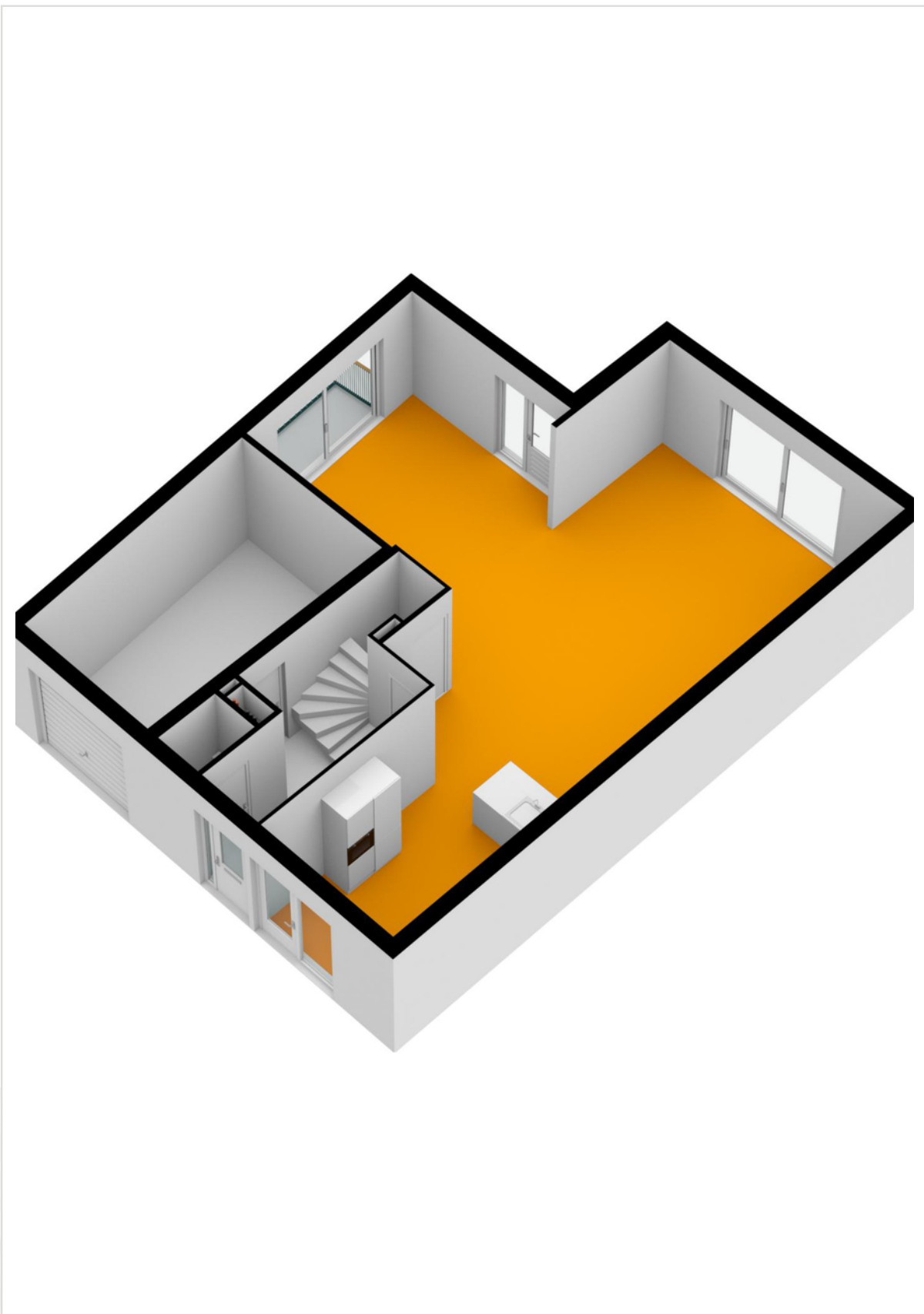
# PLATTEGROND



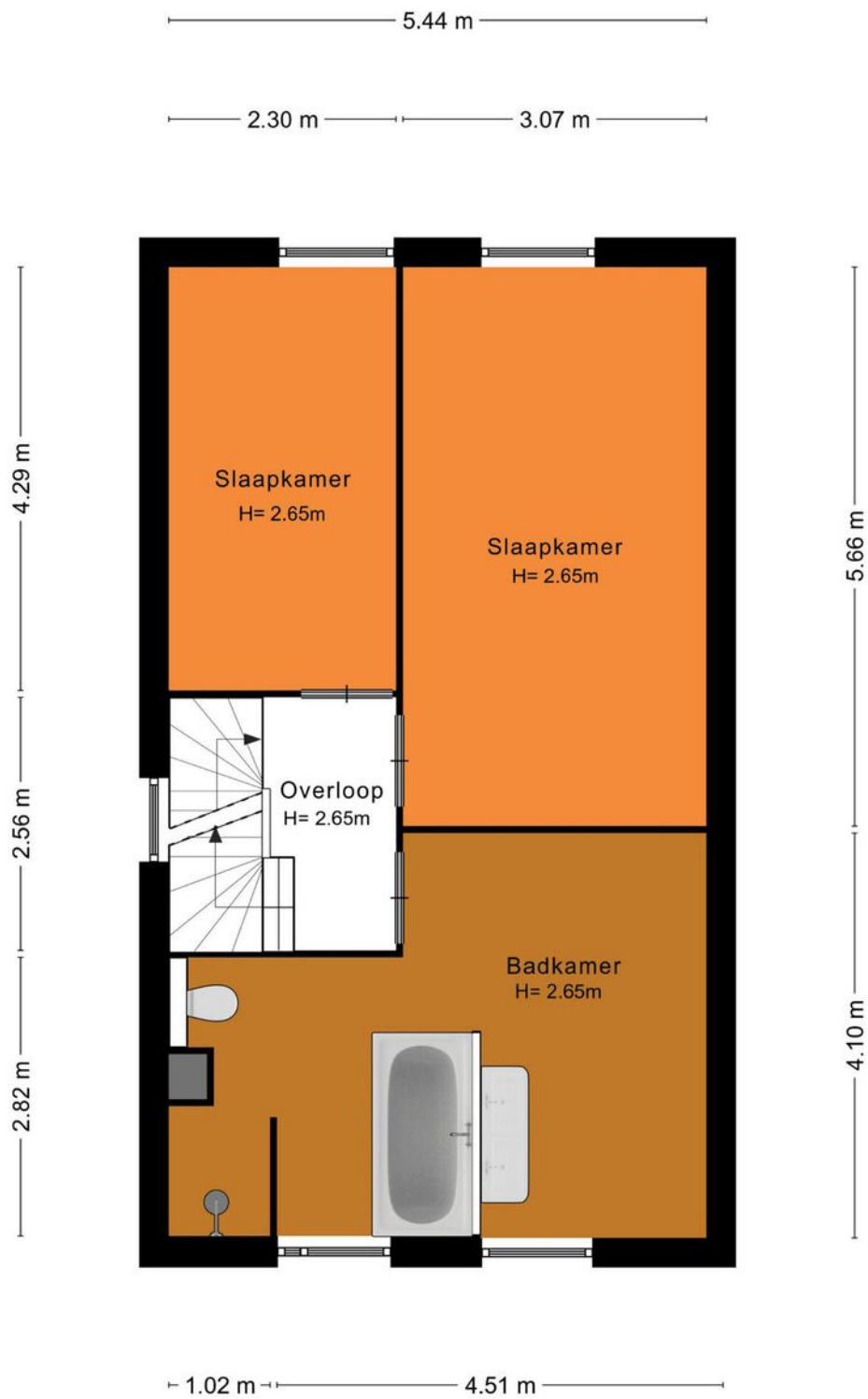
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

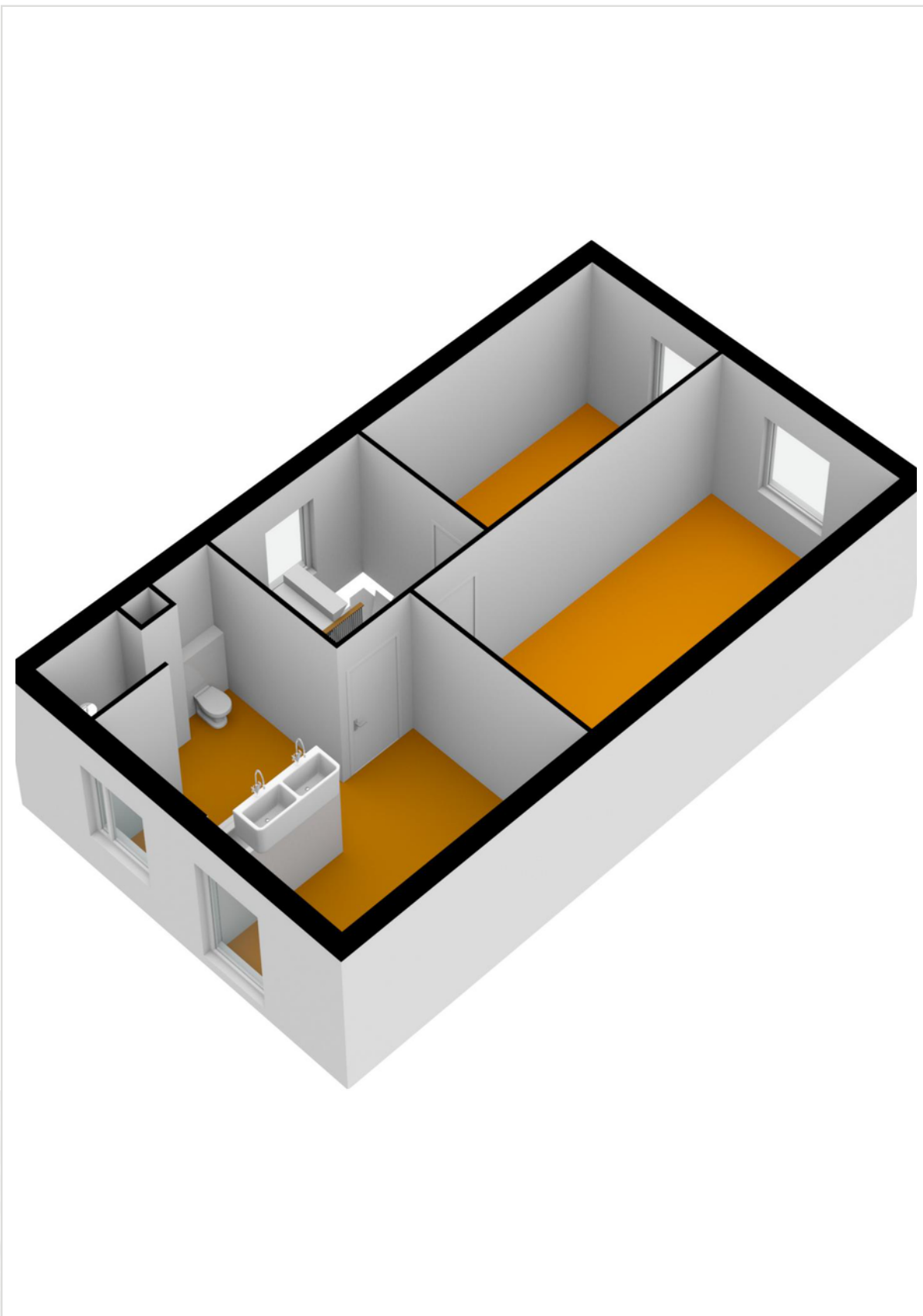


# PLATTEGROND

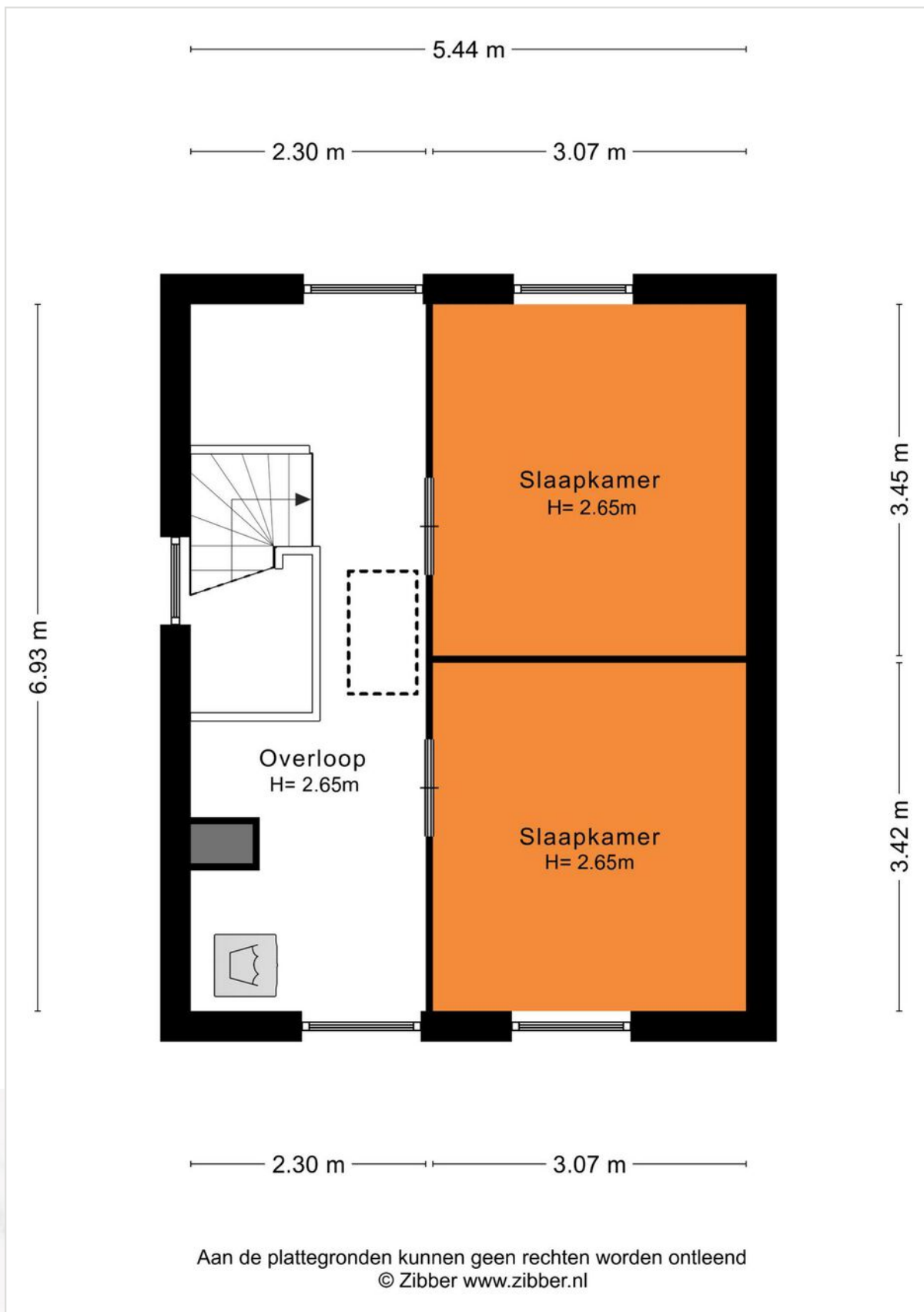


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

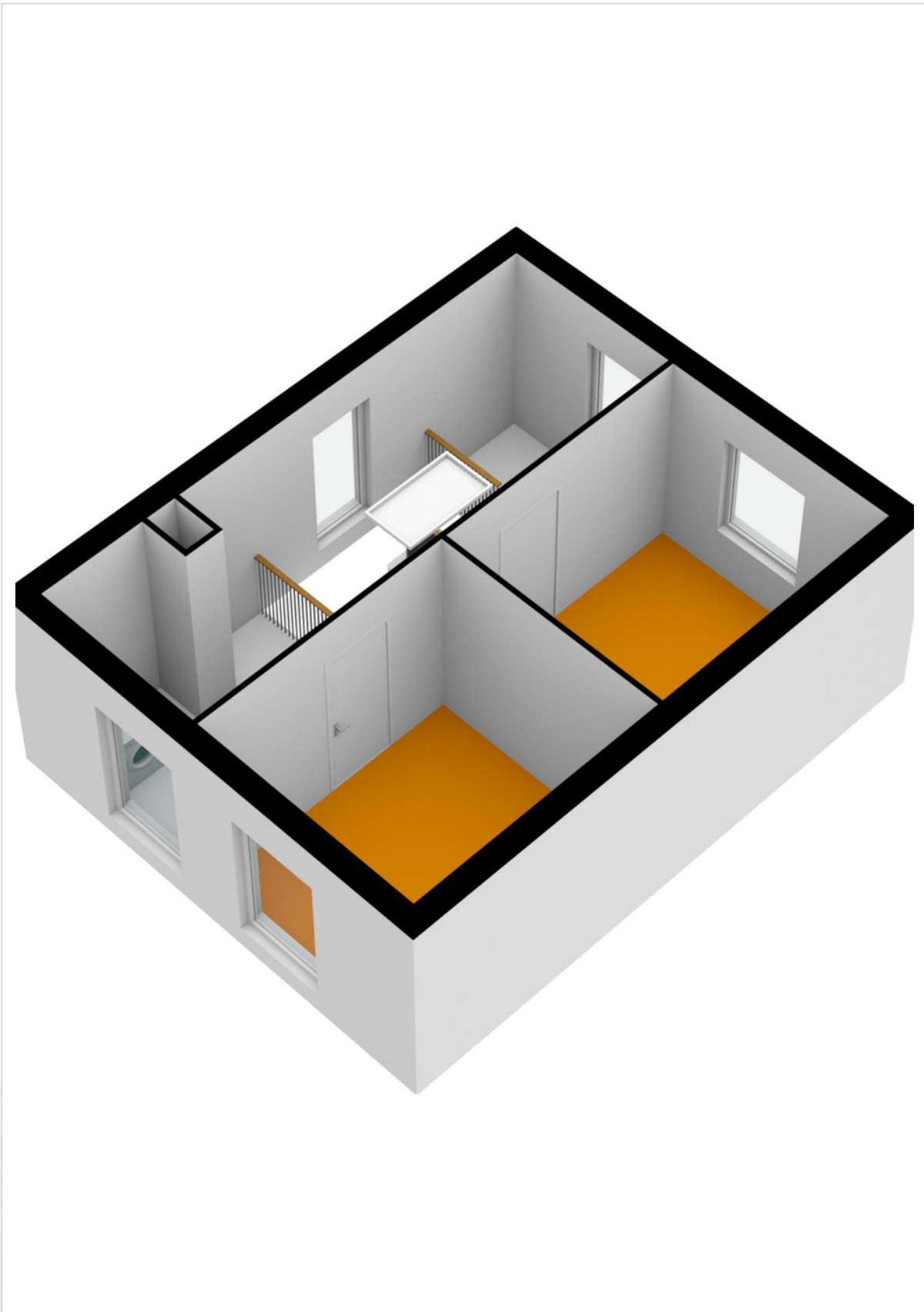
# PLATTEGROND



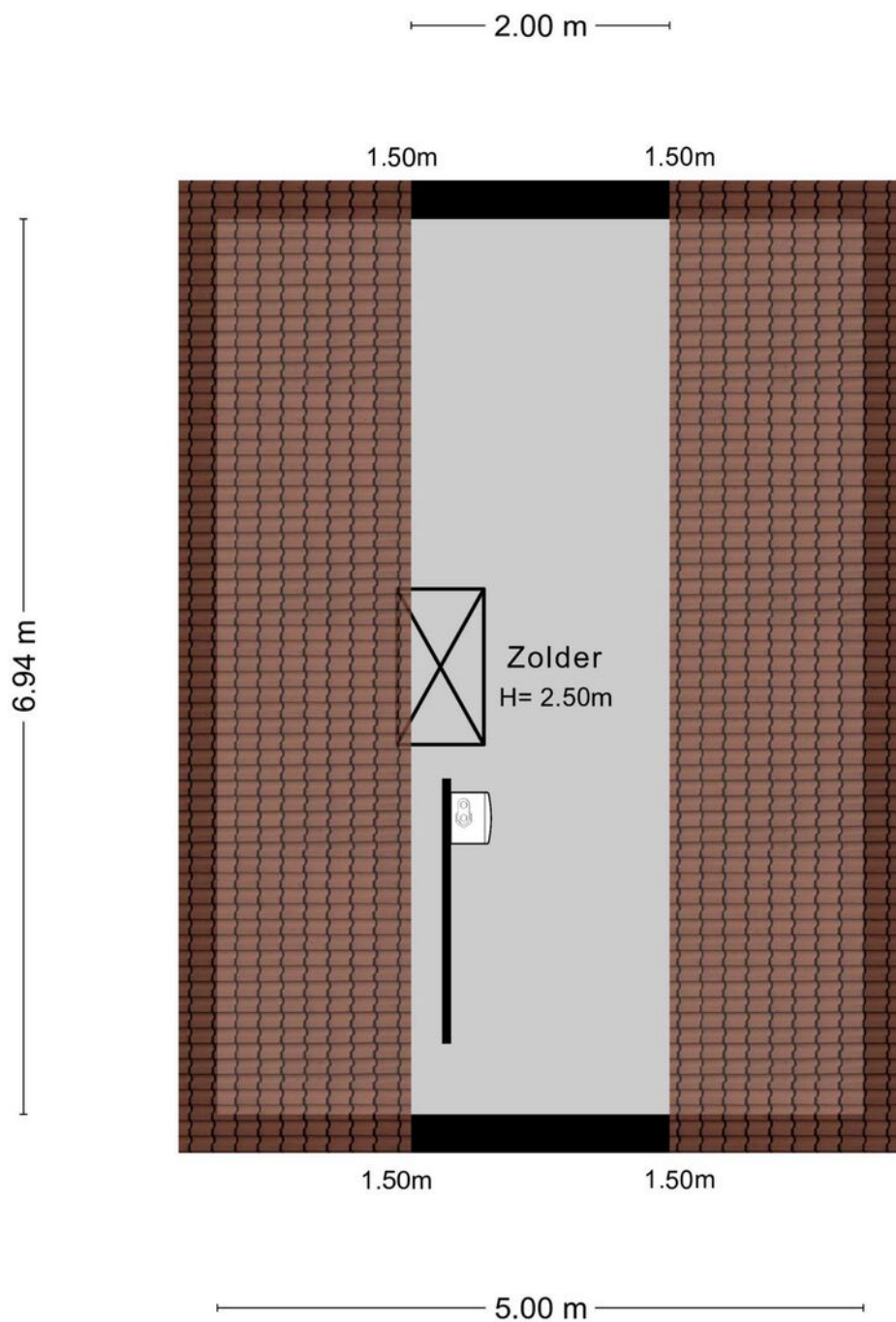
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



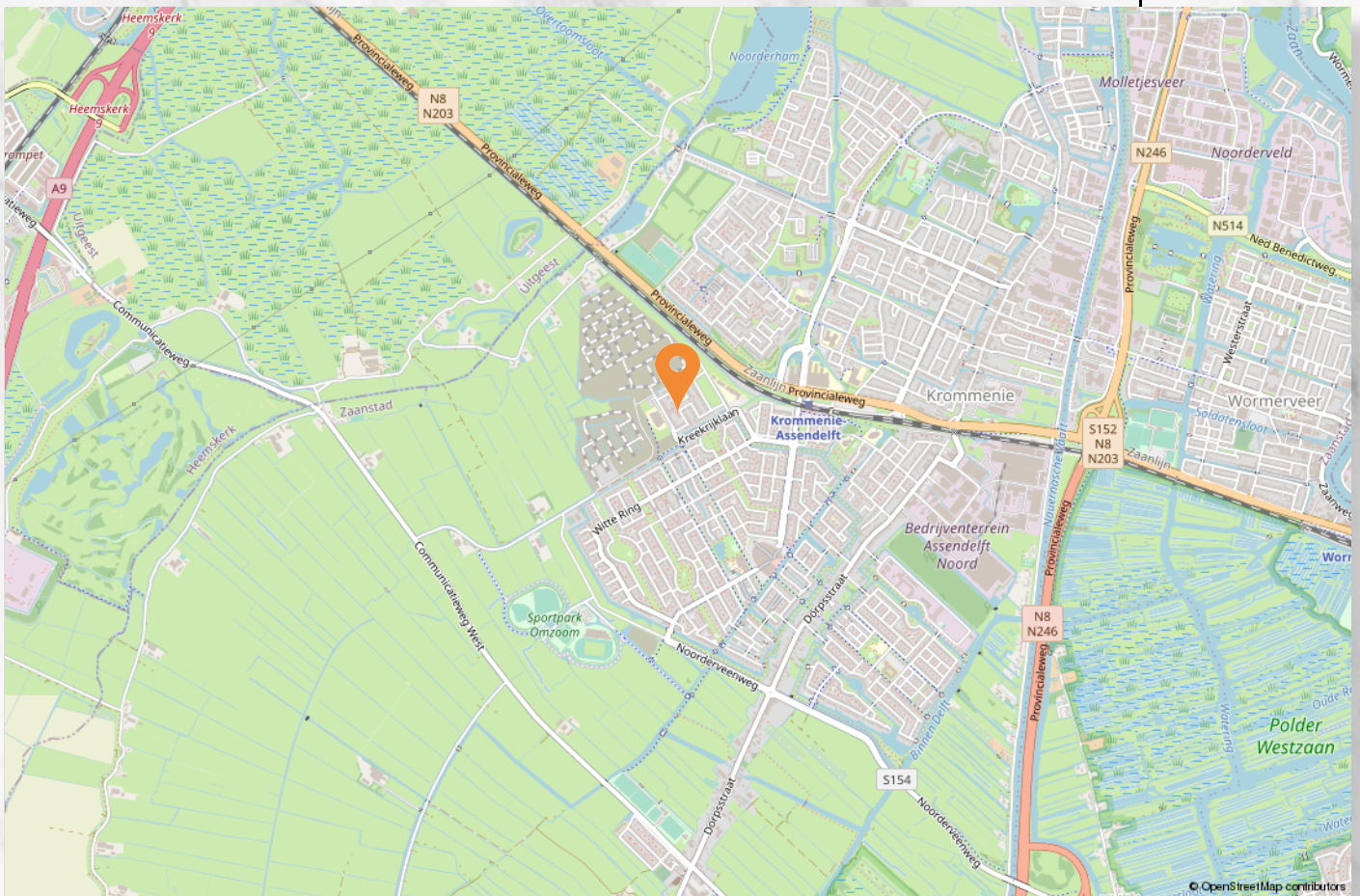
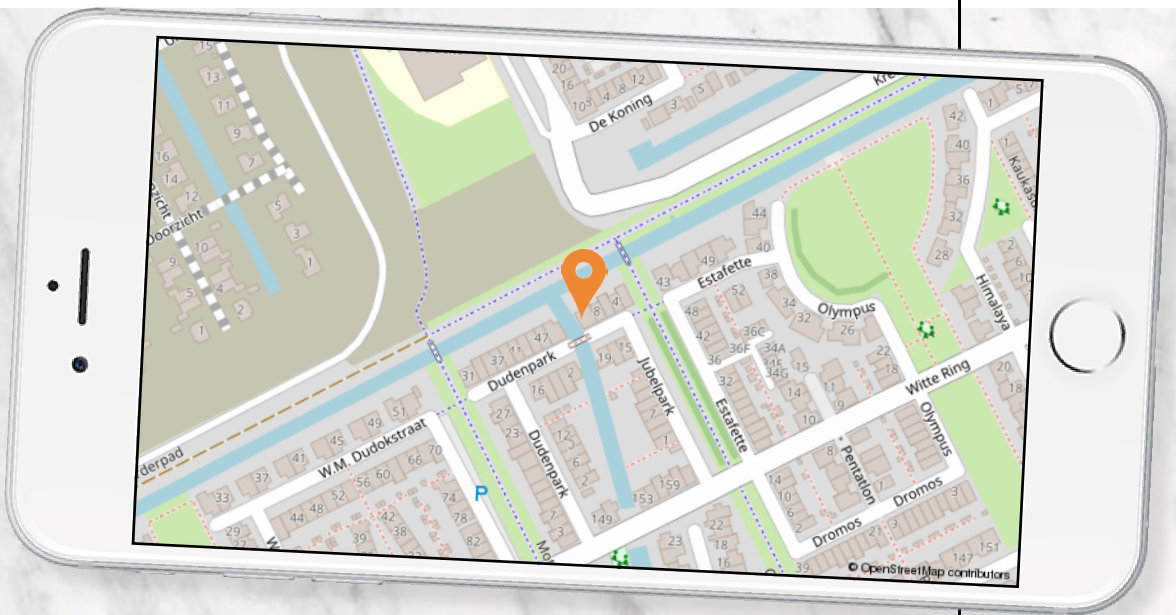
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



# LOCATIE VAN DE WONING



# KADASTRALE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen			✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kast in badkamer blijft achter. De overige kasten in de woning kunnen worden overgenomen.			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	✓		
Kluis		✓	
(Voordeur)bel	✓		
Alarminstallatie	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- vlaggenmast(houder)	✓		

# WIE ZIJN WIJ?

## **PERSOONLIJK & BETROKKEN**

Een groot makelaarskantoor zijn we niet, we zijn groot door klein te blijven. Daarom werken we bewust met een kleine woningportefeuille, waardoor we de klant alle tijd en aandacht kunnen geven. Want de klant en zijn of haar wens staan bij ons altijd op nummer één. Persoonlijk contact vinden wij heel belangrijk. Door middel van een online klantensysteem ben je altijd op de hoogte van de status van je traject en zo houden wij meer tijd over. En die steken we graag in jou.

## **KLEIN MAAR GROOT**

De voordelen van De Makelaers ten opzichte van een groot kantoor? Met stip op één het persoonlijke contact, je bent geen nummer. Integendeel. En we zijn wel weer groot genoeg om ervoor te zorgen dat er altijd iemand voor je klaarstaat. Ziekte of vakantie? Daar heeft de klant geen last van. Bij De Makelaers ligt het werk nooit stil. Drukke kan te allen tijde goed worden opgevangen.

## **NO-NONSENSE**

Geen gladde praatjes, wij zijn open en transparant. We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen. Ervaren, deskundig, betrouwbaar.

## **GEDIPLOMEERD EN GECERTIFICEERD**

We zijn gediplomeerd, gecertificeerd en ingeschreven bij het makelaarsregister VastgoedCert. Door middel van verplichte permanente educatie worden wij op de hoogte gehouden van de laatste wetswijzigingen en veranderingen in de woningmarkt.

## **NVM, MVA EN FUNDA**

En ja, ook met de hoogste kwaliteitseisen zit het goed. We zijn lid van de Nederlandse Vereniging van de Makelaars en de Makelaarsvereniging Amsterdam. Vanzelfsprekend garanderen we professionaliteit en kwaliteit en zorgen voor een prominente plaatsing op Funda.

## TROTS!

Op Funda scoren we op basis van  
**600+ WAARDERINGEN** van opdrachtgevers  
een gemiddeld cijfer van + **9,8!**

Scan de QR-code en  
bekijk alle reviews!





**DAVID VAN DE WETERING**

Register Makelaar (RM)  
06-27 09 75 36  
david@demakelaers.nl



**KARIN VAN DUIJN**

Commercieel binnendienst medewerkster  
020-215 6 215  
karin@demakelaers.nl



**BART STARINK**

Register Makelaar (RM)  
06-45 03 89 14  
bart@demakelaers.nl



**INEKE VAN ZAANE**

Commercieel binnendienst medewerkster  
020-215 6 215  
ineke@demakelaers.nl



**JEFFREY NEEFT**

Register Makelaar Taxateur (RM/RT)  
06-24 19 23 87  
jeffrey@demakelaers.nl



**ASHLEY VAN DEN BRINK**

Commercieel binnendienst medewerker  
020-215 6 215  
ashley@demakelaers.nl



**JOSHUA SOMOGYI**

Register Makelaar Taxateur (RM/RT)  
06-27 10 75 98  
joshua@demakelaers.nl



**DIEGO MURGIA**

Chef Beveiliging

WIJ ZIJN GEEN GROOT  
ONPERSOONLIJK MAKELAARSKANTOOR  
EN DAT WILLEN WE BLIJVEN OOK.

ZES JAAR OP RIJ!

Met gepaste trots mogen wij ons voor de derde maal 'De Beste Makelaar van Nederland' noemen. Op basis van de beoordelingen van onze opdrachtgevers op de site 'Wie is de beste Makelaar' zijn wij al zes jaar op rij verkozen tot 'De Beste Makelaar van Noord-Holland'.







## HOE KOOP IK EEN WONING AAN?

### **AANKOPEN MET EEN DESKUNDIGE MAKELAAR**

Een huis kopen doe je niet zomaar even. Gemiddeld koop je zo'n vier keer in je leven een huis. Voor de aankoop van je volgende droomhuis zit je bij De Makelaers goed. Als je wilt, zoeken we met je mee.

### **DROOMHUIS GESPOT, EN NU?**

Heb je jouw droomhuis gezien? Dan kom je vrijwel altijd direct in contact met de makelaar van de verkoper. Natuurlijk krijg je alle informatie over het huis, maar de verkopend makelaar blijft de makelaar van de andere partij. Dit betekent dat hij of zij primair de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Het begint al met de vraagprijs van de woning. De makelaar van de verkoper wil een zo hoog mogelijke opbrengst voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard zo min mogelijk voor dezelfde woning betalen. Hoe koop je een woning voor de beste prijs? Laat je door een onafhankelijke deskundige makelaar adviseren. Door een makelaar die niet voor de verkoper werkt maar voor jou. Hoeveel is het huis waarop je wilt bieden echt waard? Wat is een goed bod? Zijn er gebreken aan de woning? Moet ik overbieden, en zo ja, hoeveel? Hé, daar zijn De Makelaers. Prettig, want: wij zoeken alles voor je uit en vechten voor jouw belangen.

Het aan- en verkopen van woningen is ons werk, dat is waar we goed in zijn én: dat vinden wij leuk. Wij begeleiden je graag bij één van de grootste aankopen in je leven. Dag stress.

### **ZORGELOOS AANKOPEN**

Een NVM-aankoopmakelaar kan je tijd, geld en zorgen besparen. Zo geven we duidelijke informatie over bijvoorbeeld de historie van de woning, de omgeving en de bestemmingsplannen in de buurt. Daarnaast attenderen we je op zaken waar je zelf wellicht niet aan denkt, zoals wat je moet doen bij verborgen gebreken. Ook weten we of de vraagprijs wel reëel is en kunnen we voor jou de lastige onderhandelingen voeren. Wij ont-zorgen je tijdens het hele aankooptraject. Ten slotte adviseren we je over de ontbindende voorwaarden die voor jou belangrijk kunnen zijn en begeleiden we je bij het eindtraject bij de notaris. Zo kun jij zonder zorgen tekenen.



WIL JE MEER WETEN OVER ONZE  
AANKOOPMOGELIJKHEDEN?  
BEL VOOR EEN GRATIS ADVIESGESPREK.  
WE KOMEN GRAAG LANGS.

**AANKOPEN, DIT IS DE ROL VAN DE MAKELAAR**

- Behartigen van je belangen
- Analyseren van je woonwensen
- Zoeken en aanbieden van passende woningen
- Begeleiden bij het bezichtigen van passende woningen
- Een prijsadvies geven op basis van de bouwkundige staat en omgevingsfactoren
- Professioneel onderhandelen met verkopende partij
- Advies over juridische zaken
- Begeleiding bij de notaris
- En, niet onbelangrijk, ook na de oplevering kun je met vragen bij ons terecht.

Een huis kopen doe je  
niet iedere dag?

Onze aankoopmakelaars wel!



## JE DROOMHUIS GEVONDEN, EN NU?

Klaar met de huizenjacht, je hebt je droomhuis gevonden. **Gefeliciteerd!** Door naar het volgende hoofdstuk: de hypotheek. Welke hypotheek kies je, en bij wie? Ga je naar de bank of kies je voor een onafhankelijke hypotheekadviseur? De keuze is reuze, dus laat je goed adviseren. Vergelijken is hierbij het sleutelwoord. Logischerwijs zal je eigen bank altijd haar eigen product aanraden. Misschien ken je de jarentachtigreclame 'Wij van wc-eend adviseren wc-eend' nog wel. Bij jouw bank gaat het eigenlijk op dezelfde manier. Of dat erg is? Ja! Want de grote Nederlandse banken bieden niet altijd de scherpste rente aan. En hoewel het verschil misschien klein lijkt, betaal je onderaan de streep meer. Oké, bij een onafhankelijke hypotheekadviseur zijn de bemiddelingskosten misschien iets hoger, maar op lange termijn ben je voordeliger uit. De bank voelt wellicht vertrouwd, maar de verschillen tussen de hypotheeken kunnen op lange termijn groot zijn. De moeite waar dus om je goed te laten adviseren.

### **NIEUWSGIERING NAAR WAT WIJ VOOR JE KUNNEN BETEKENEN?**

Onze adviseurs vergelijken alle banken, ja, ook jouw bank, en zoeken voor jou de beste deal. We werken samen met de grootste Nederlandse organisatie in het selecteren, adviseren en realiseren van hypotheeken: jazeker, De Hypotheker.

### **DE HYPOTHEKER VERGELIJKT ALLE BANKEN**

Het hypotheekadvies van De Hypotheker is volstrekt onafhankelijk en dient uitsluitend jouw belangen. De adviseurs zijn verbonden aan hun klanten en op geen enkele manier gebonden aan geldverstrekkers. Daarom zitten ze om de tafel met geldverstrekkers en staan ze sterk in de onderhandelingen. Zo heb je de breedst mogelijke keuze. Ze vergelijken alle banken. Ook jouw eigen bank. Na vergelijking selecteren ze de hypotheek met de gunstigste voorwaarden en desgewenst de laagste maandlasten. Zo ben je er zeker van dat je de beste deal krijgt.



# TAXATIE

Een taxatie, wat is dat eigenlijk? Een taxatie is een schatting van de marktwaarde van een woning door een deskundige. Er wordt daarbij onder andere rekening gehouden met het type huis, de grootte, de staat van onderhoud en de ligging. Een taxatierapport is nodig voor het verkrijgen van een hypotheek en moet worden uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur, die zelf niet betrokken is bij de koop of verkoop van de woning. De kosten van de taxatie zijn voor rekening van de koper en zijn fiscaal aftrekbaar.

Het Nederlands Woning Waarde Instituut, afgekort NWWI is een onafhankelijk, landelijk taxatie instituut dat geldt als keurmerk voor taxatierapporten. Het NWWI staat alleen open voor taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen. Alle aangesloten taxateurs werken volgens dezelfde, controleerbare taxatiemethode. Als keurmerk garandeert NWWI objectieve en betrouwbare gevalideerde woning-taxaties. Via NWWI is het altijd een gevalideerd rapport.

**Benieuwd wat een taxatie kost? Bel ons. Wij komen graag met je in contact.**



## GRATIS WAARDEBEPALING

Plannen om een huis te kopen? En benieuwd naar de actuele waarde van je woning? Wij adviseren je graag tijdens dit proces. Ook als je huis al lang te koop staat en je een second opinion wilt, zit je bij De Makelaers goed. Maak een afspraak voor een gratis waardebepaling zonder verplichtingen.

### **DE WAARDE VAN JE WONING BEPALEN, HOE DOE JE DAT?**

Weten wat je huis waard is, hoe werkt dat eigenlijk? Er zijn verschillende factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Denk aan grootte, afwerking, ligging, omgeving, bouwjaar. Onze makelaars leggen tijdens een gratis persoonlijk gesprek uit hoe de waarde van je woning tot stand komt. Wij geven inzicht in een reële marktwaarde en geven advies over de juiste vraagprijs. De verkoop van een woning is altijd maatwerk, geen huis is hetzelfde.

# VEEL GESTELDE VRAGEN (1/3)

Een huis kopen of verkopen doe je niet elke dag. Logisch dus, dat je allerlei vragen hebt. Wij van De Makelaers doen dit wel dagelijks. Daarom geven wij alvast antwoord op de meest gestelde vragen over het aankoop- en/of verkooptraject.

## **WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?**

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op je bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## **MAG EEN MAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD WORDT ONDERHANDELD?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## **WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERHOGEN?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerder gedane bod.



## VEEL GESTELDE VRAGEN (2/3)

### HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van je bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop. Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### MAG EEN MAKELAAR VAN DE NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### MAG EEN MAKELAAR VAN DE NVM EEN BELACHELIJK HOGE PRIJS VRAGEN VOOR EEN WONING?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### WAT IS EEN OPTIE?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk.

## VEEL GESTELDE VRAGEN (3/3)

Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **MOET EEN MAKELAAR ALS EERSTE MET MIJ IN ONDERHANDELING GAAN ALS IK DE EERSTE BEN DIE BELT VOOR EEN BEZICHTIGING OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht jou daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE 'KOSTEN KOPER'?**

Nee, onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van jou als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt we voor rekening van de koper. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen.



**VRAGEN? NEEM CONTACT OP  
MET ONZE BINNENDIENST!**

info@demakelaers.nl  
020-215 6 215

**ASHLEY**



**KARIN**



**INEKE**



# DE MAKELAAR ALS POORTWACHTER

Het is u wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

## **WAAROM VRAGEN WIJ WAT WE VRAGEN?**

Op basis van de Wwft moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren (of u nu een particulier bent of een zakelijke klant). Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Voor zakelijke klanten moeten we ook de hele bedrijfsstructuur in kaart brengen en achterhalen wie de UBO's (uiteindelijke belanghebbende) achter een organisatie zijn.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, waar uw bedrijf gevestigd is en/of waar de UBO's wonen. Als u een zakelijke klant bent willen wij weten in welke branche u actief bent en wat uw producten en diensten zijn die u aanbiedt. Waarom? Dat alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Maar ook bepaalde branches worden gekenmerkt met een verhoogde kans op witwassen en terrorismefinanciering.

## **WAAROM WORDT ER GEVRAAGD NAAR DE HERKOMST VAN GELDEN?**

We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Daarnaast moeten we ook nog cliëntenonderzoek doen naar de andere bij de aan- of verkoop betrokken partij. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

## **MOT**

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden. Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de AVG. Heeft u nog vragen? Dan kunt u altijd contact met ons opnemen.



# VAN TOEPASSING ZIJNDE CLAUSULES

## **PRIVACY**

Verkoper en koper verlenen uitdrukkelijk toestemming aan De Makelaers B.V. om zijn/haar persoonsgegevens (waaronder bijvoorbeeld: personalia, adres, e-mailadres en- telefoonnummer) zoals deze in de door De Makelaers voor de onderhavige transactie op te maken koopakte zullen worden opgenomen, aan door verkoper en/of koper bij de onderhavige transactie betrokken derden (zoals bijvoorbeeld notarissen, makelaars, hypotheekadviseur, vereniging van eigenaren etc.) te verstrekken. Door ondertekening van deze overeenkomst van de koop en verkoop stemt de verkoper ermee in dat de courtagenota bij het passeren van de akte van levering door de in artikel 4 genoemde notaris zal worden verrekend. Partijen machtigen hierbij voornoemde notaris om aan de verkopend makelaar, de eventuele aankopend makelaar, alsook aan de eventuele financiële adviseurs van de kopende partij, een conceptakte alsmede een kopie van de afrekening met bijlagen en andere correspondentie te zenden. Eveneens machtigen partijen de betrokken makelaar(s) om indien nodig de door koper in te schakelen taxateur te voorzien van de nodige documentatie.

## **CLAUSULE MAATVOERING**

De woning is ingemeten conform NEN2580, de maatvoering is overgenomen van het aangeleverde meetrapport van de inmeter. Deze 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. Het genoemde perceeloppervlakte is overgenomen conform opgave kadaster. Koper kan hier geen rechten aan ontlennen, onder- of overmaat zal niet worden verrekend.

## **BEWIJSSTUKKEN ONTBINDING FINANCIERINGSVOORBEHOUD**

In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder 'goed gedocumenteerd' in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij minstens twee geldverstrekkingen een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat geen van die aanvragen tot het gewenste resultaat heeft geleid. Deze bewijsstukken dienen in ieder geval te bevatten: de naam van de aanvrager, het adres van de woning waarvoor de aanvraag is gedaan, het aangevraagde hypotheekbedrag alsmede de reden van afwijzing. Indien de mededeling niet 'goed gedocumenteerd' is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

Jazeker! **Goed voorbereid**  
op het kopen van je  
droomhuis met het  
**Hypotheeker Certificaat**



Meer weten over een  
hypotheek voor je droomhuis?

Maak een afspraak op [hypotheeker.nl](https://www.hypotheeker.nl)



**Jazeker. De Hypotheek.**

**Amsterdam**, Van Baerlestraat (hoek Vondelpark), **020-6622861**

**Amsterdam**, Osdorpplein (t.o Sloterplas), **020-7072111**

**Amsterdam Bos en Lommer** (boven ring A10), **020-581999**

## DE HYPOTHEKER EN DE MAKELAERS

“Al vanaf de start van De Makelaers werken we als Hypotheker graag samen. We streven beiden naar de hoogste kwaliteit van dienstverlening. Het is dan ook niet voor niets dat we goed bij elkaar passen en elkaar versterken. De klant staat bij ons centraal en die heeft belang bij een onafhankelijk en goed advies”. Dit zegt Chris van der Salm, directeur van 6 vestigingen van De Hypotheker in Amsterdam en omstreken. Hieronder zet hij uiteen wat De Hypotheker voor jou kan betekenen.

### **Droomhuis gevonden? De Hypotheker helpt je bij de financiering!**

De Hypotheker is Nederlands grootste organisatie voor hypotheekadvies en bemiddeling bij alle financiële zaken rondom je eigen woning.

We hebben al ruim 1 miljoen klanten mogen helpen met het grootste en leukste bezit in hun leven: hun (t)huis. De Hypotheker is volledig onafhankelijk: het belang van onze klanten staat altijd voorop. Op basis van jouw wensen en mogelijkheden vergelijken wij de hypotheeken van meer dan 40 aanbieders. Dit doen we net zo lang tot we de beste deal gevonden hebben.

### **Altijd een hypotheek die bij je past**

Voordat je besluit om 'JA' te zeggen tegen een woning, is het aan te raden om even bij De Hypotheker langs te gaan. We doen zaken met alle belangrijke geldverstrekkers van Nederland. In ons advies stemmen we je wensen af op je mogelijkheden. Dat doen we transparant en eerlijk. Dus vertellen we het ook als het niet verstandig is om tot je limiet te gaan. Het is zaak om van tevoren goed vast te stellen hoeveel je maandelijks wil uitgeven en bij welke soort hypotheek jij je het prettigst voelt. De Hypotheker helpt je bij het maken van de juiste keuze. Dat helpt jou bij je zoektocht naar een huis dat bij je past.

### **Goed voorbereid op het kopen van je droomhuis met het Hypotheker Certificaat**

Als je een huis koopt, wil je goed voorbereid zijn. Vraag je hypotheekadviseur daarom naar het Hypotheker Certificaat. Dit certificaat zorgt voor duidelijkheid over hoeveel je maximaal kunt lenen. Zo weet jij waar je aan toe bent en de verkoper van jouw droomhuis ook.

### **Hoe het werkt**

Je gaat in gesprek met één van onze adviseurs, waardoor hij inzicht krijgt in jouw persoonlijke (financiële) situatie. Hiervoor dien je ook wat documenten (digitaal) aan te leveren, zoals een recente salarisstrook en een overzicht van eventuele lopende leningen.

Aan de hand van de verkregen informatie stelt de adviseur het Hypotheker Certificaat op. Hierop staat jouw maximale hypotheek aangegeven. Met dit certificaat kun je aantonen dat je je goed hebt voorbereid op de mogelijkheden tot het verkrijgen van een hypotheek. Hierdoor heeft de verkoper meer zekerheid dat jij als koper de financiering rond krijgt.

### **Kom langs bij De Hypotheker**

Wil je meer informatie over de financiering van jouw droomhuis? Onze adviseurs helpen je graag verder. Dit kan online, maar je bent ook welkom op één de vestigingen in Amsterdam Van Baerlestraat/Osdorp/ Bos en Lommer, Zaandam, Purmerend of Amstelveen.



**Amstelveen**, Amsterdamseweg 460, **020-6459166**  
**Purmerend**, Looiersplein 4, **0229-714800**  
**Zaandam**, Prins Bernhardplein 1, **075-6555777**





INTERESSE IN DEZE WONING?  
NEEM CONTACT MET ONS OP.



Joshua Somogyi  
joshua@demakelaers.nl

020-215 6 215  
info@demakelaers.nl

[demakelaers.nl](https://www.demakelaers.nl)



vastgoedcert  
gecertificeerd