

TE KOOP



**Kolpa
van Leeuwen**

Onderweg 15
3059 le Rotterdam

Vraagprijs:
€ 1.300.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2014
Soort:	Villa
Kamers:	6
Inhoud:	693 m ³
Woonoppervlakte:	167 m ²
Perceeloppervlakte:	770 m ²
Externe bergruimte:	Aangebouwd hout
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	Volledig geïsoleerd



Omschrijving

Landelijk wonen aan de rand van een grote stad (Rotterdam-Nesseland) en nabij het dorp Nieuwerkerk a/d IJssel.

Aan de overzijde van de enigszins smalle weg lopen de koeien en schapen in de wei 's-zomers te grazen, hier en daar een visser, die zijn hengel uitgooit in de sloot als begrenzer van de weide/weg. De vrijstaande woning is bereikbaar via een eigen brug, welke ook afsluitbaar is. Op de kavel grond is voldoende parkeergelegenheid voor drie auto's.

Alle mogelijke voorzieningen liggen op steenworp afstand, zoals het openbaar vervoer, winkels in Nesseland (bij het strand), winkelcentrum De Reigerhof, centraal in Nieuwerkerk a/d IJssel. Ook zijn er voldoende sportmogelijkheden zoals: golf, hockey, voetbal, tennis, padel, zwemmen, roeien, zeilen op de Zevenhuizerplas, paardrijden en zijn er ook stiltegebieden, ideaal voor vogelaars.

Lagere- en middelbare scholen zijn er voldoende in de omgeving, dus voor de schoolgaande kinderen goed aan te fietsen. Er is een prima verbinding naar de A20 en het centrum van Rotterdam is binnen 15 minuten bereikbaar met onder andere de metro.

Indeling:

Op de begane grond komt u binnen in de ruime ontvangsthal met vide en trapgang. De hal geeft toegang tot het toilet, de kelder en de woonkeuken. De centrale, maar vooral functionele keuken is uitgevoerd met hoogwaardige apparatuur; gasfornuis met afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Er is ruimte zat voor een grote eethoek, de ideale plek om te ontspannen en tijd door te brengen met familie en vrienden. Door de vele raampartijen, met glas tot de vloer, en vrij uitzicht over de dijk en weiland ervaar je het landelijke karakter van deze plek. Via de woonkeuken is ook de werk/studeerkamer bereikbaar. Fijn als u zich even wilt afsluiten van de hectiek van de dag.

Via de prachtige schuifdeuren komt u in de sfeervolle woonkamer. De woonkamer heeft zicht op de achtertuin die middels dubbele openslaande deuren bereikbaar is, en in de zomer met hordeuren afgesloten kunnen worden. Veel in deze ruimte is door professionele timmerlieden tot stand gebracht en dat is goed zichtbaar.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping komt u uit op de vide die toegang geeft tot drie slaapkamers en een badkamer. Wat nu de master bedroom is, bestond eerst uit twee slaapkamers. Eventueel is dit weer terug te brengen waardoor u vier slaapkamers creëert. Nu is de master bedroom één ruime kamer. De badkamer is ingericht met twee wastafels, toilet en douchecabine. De badkamer is goed te ventileren door de ligging in de woning, namelijk aan de buitengevel. Alle kamers boven hebben kiep-kantelramen en zijn voorzien van horren.

Vliering:

De woning beschikt ook over een vliering die via een vlizotrap op de overloop bereikbaar is. De vliering onder de kap geeft een heleboel opbergruimte.

Tuin:

De fraai aangelegde tuin rondom de woning heeft meerdere gezellig ingerichte hoeken. De voortuin is met grind belegd, er zijn heggen aangeplant en bomen geplaatst. Voor het aangezicht een weidse beleving. De achtertuin is sfeervol aangelegd met een overkapping aan de schuur waar ruimte is voor een heuse zithoek. Een betegeld terras met loungeset en een kas waar eigen groenten en fruit geteeld wordt of zelfs als een 'soort' serre ingericht kan worden. De sloot aan de achterzijde (het zuiden) begrenst het perceel.

Kelder:

De kelder heeft stahoogte. De kelder is uitgerust met alle elektra, onder andere voor de natte groepen, maar wat te denken van een wijnkast..., misschien wel net zo praktisch!

Bijzonderheden:

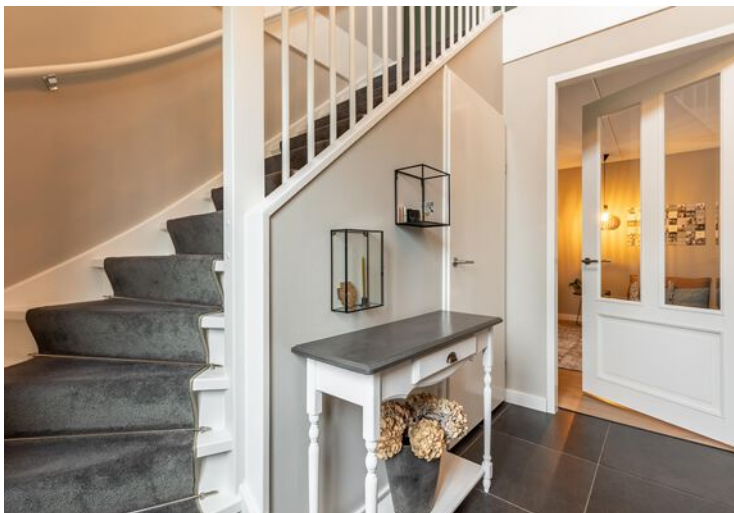
- Zonnepanelen - Energiezuinig - Vrijstaand en landelijk - Rustig boerenweggetje - Unieke kans
- Gebruik van eigen brug - Tuinkas/serre
- Kavel gescheiden door een mooie frisse (nieuwe) Portugese Laurier Haag





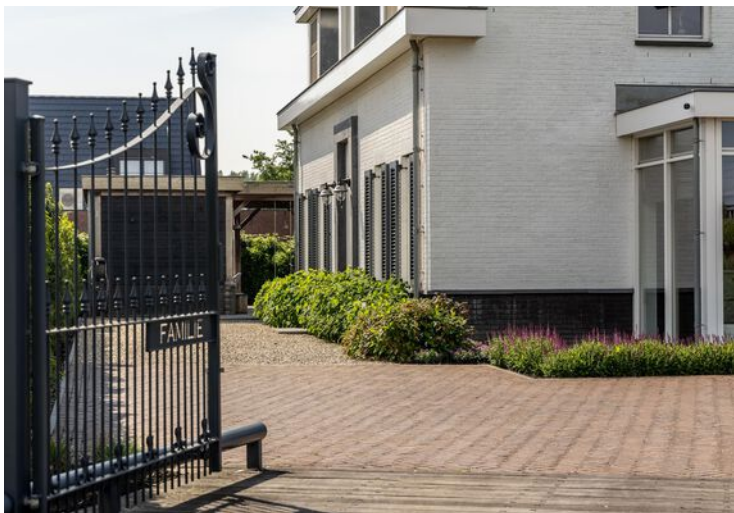








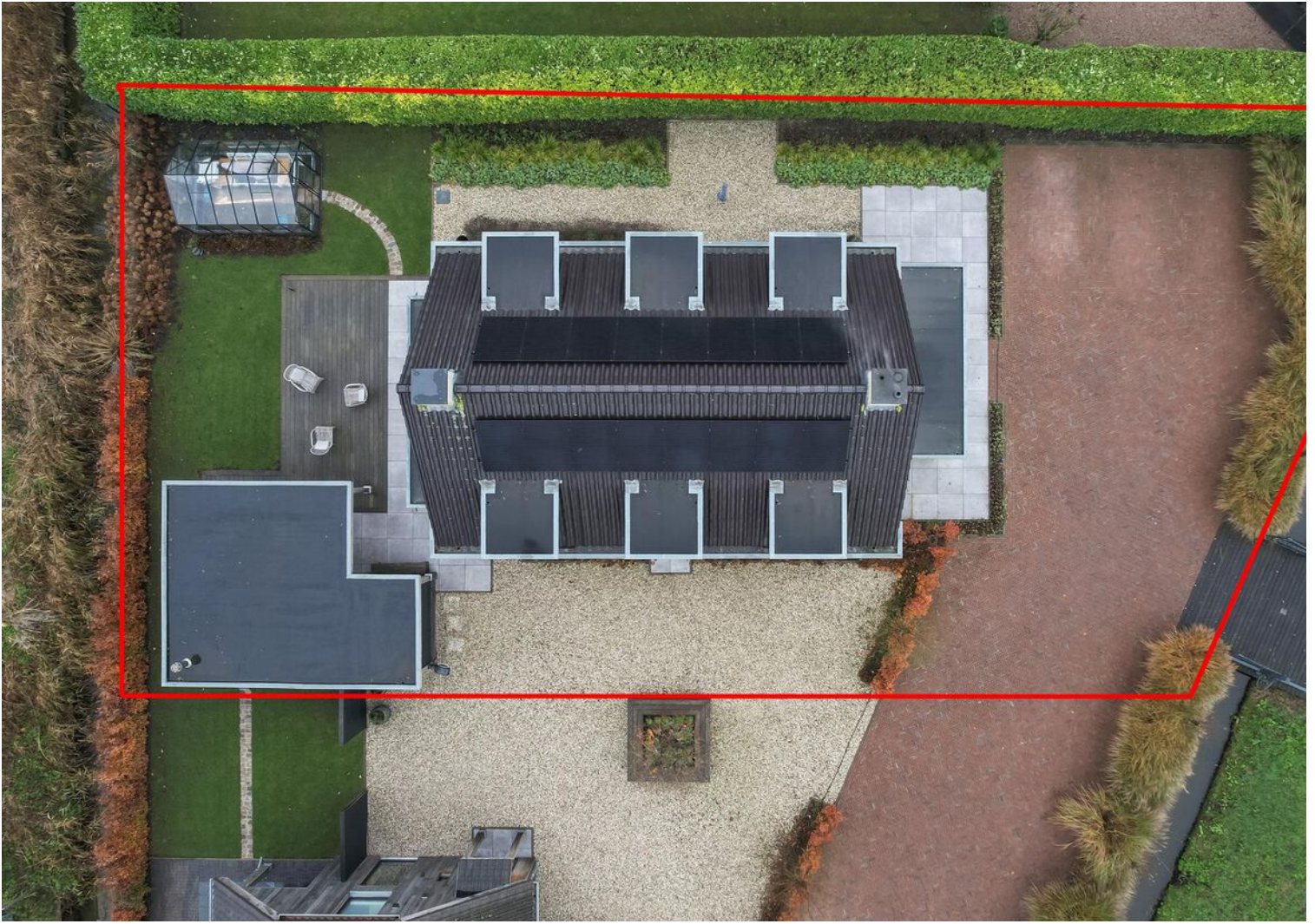




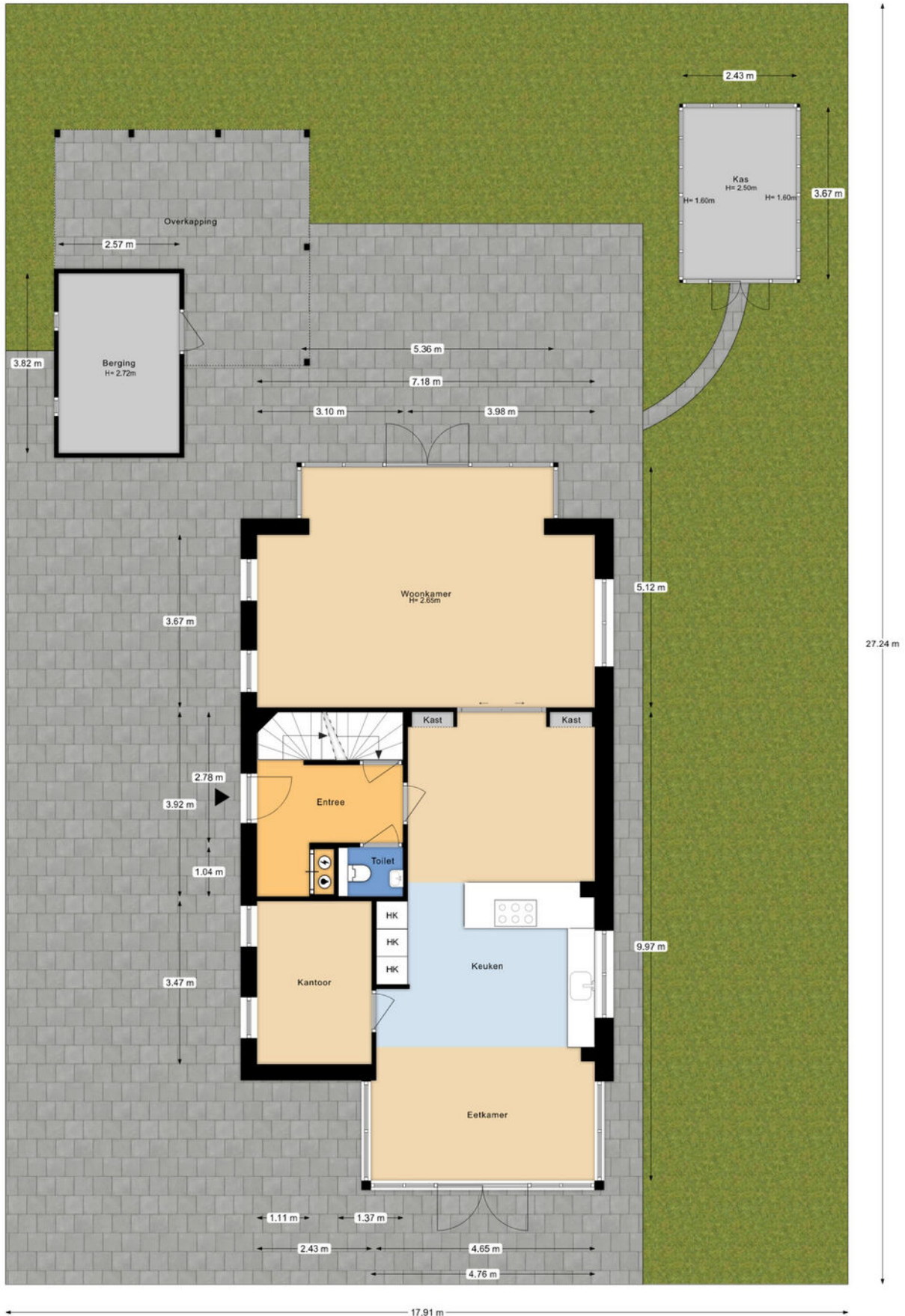








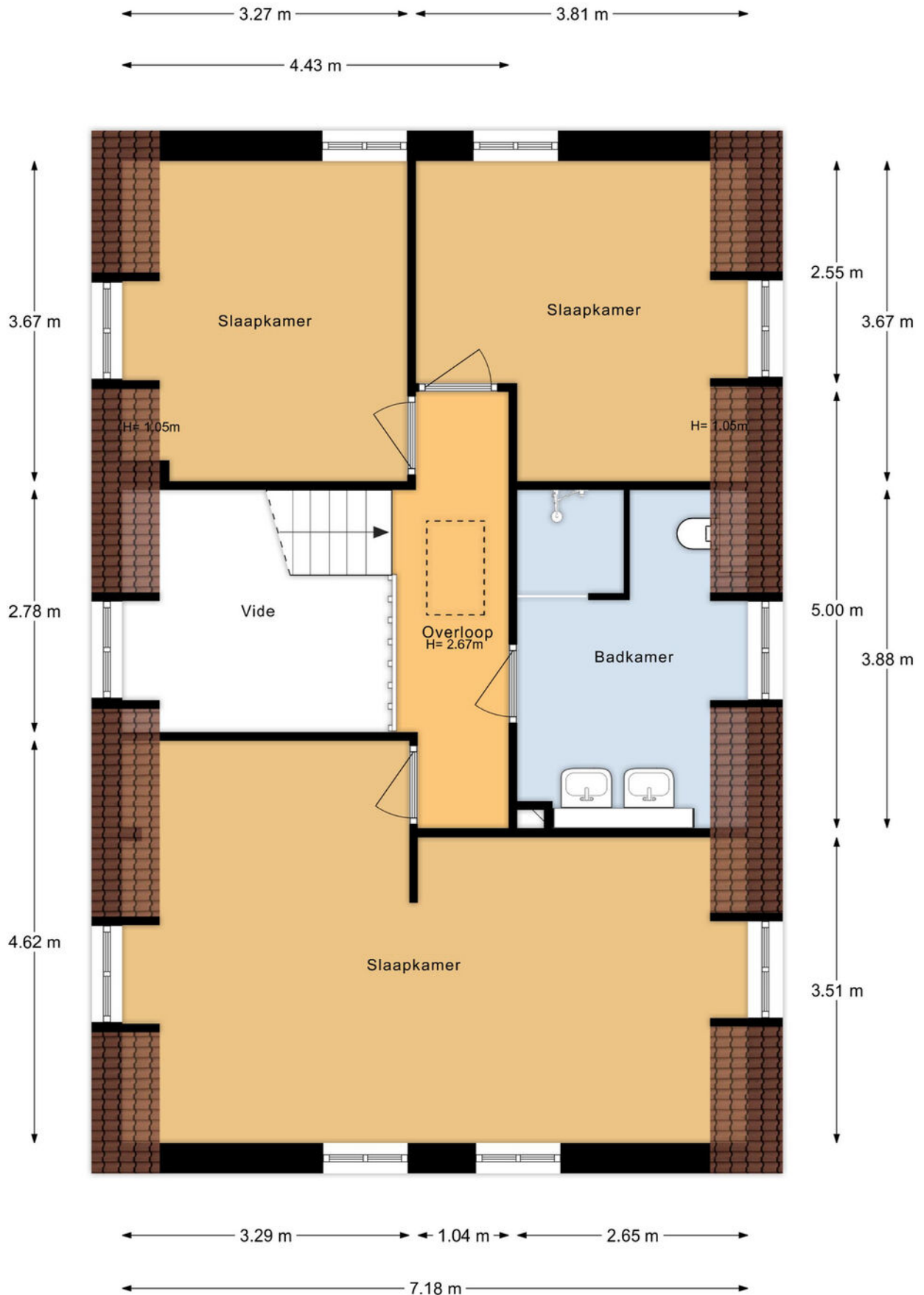
Plattegrond



Plattegrond

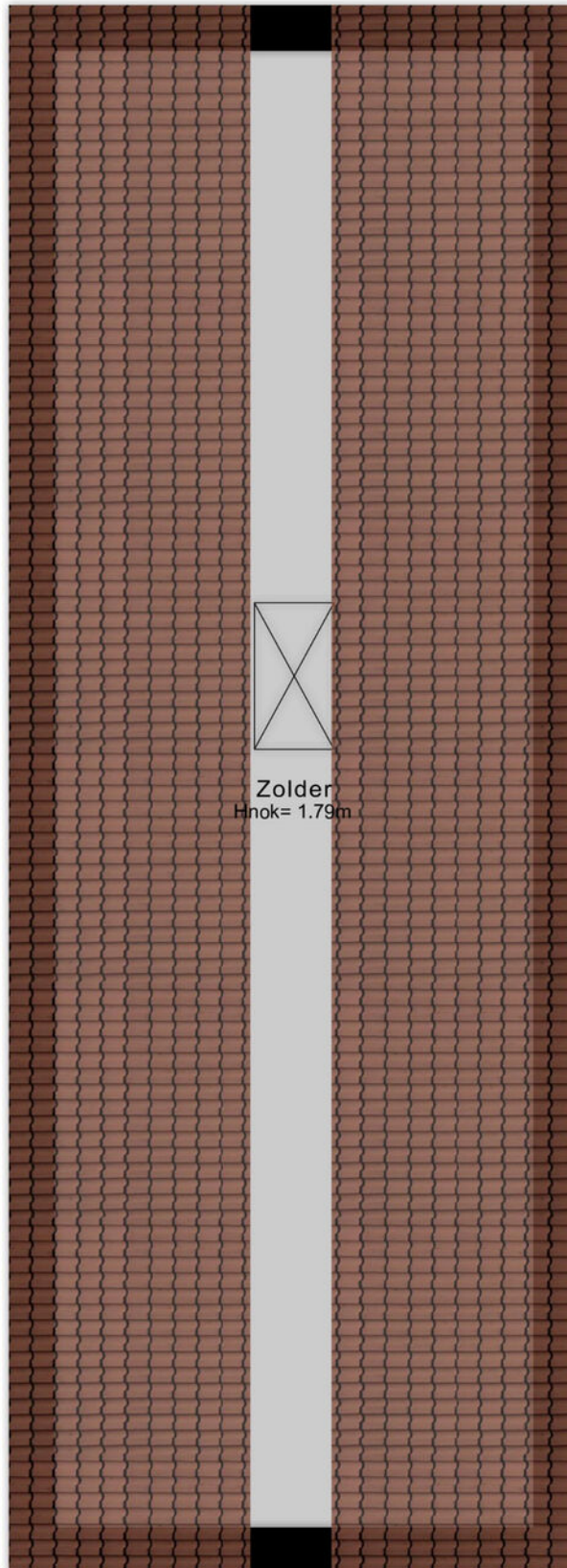


Plattegrond



Plattegrond

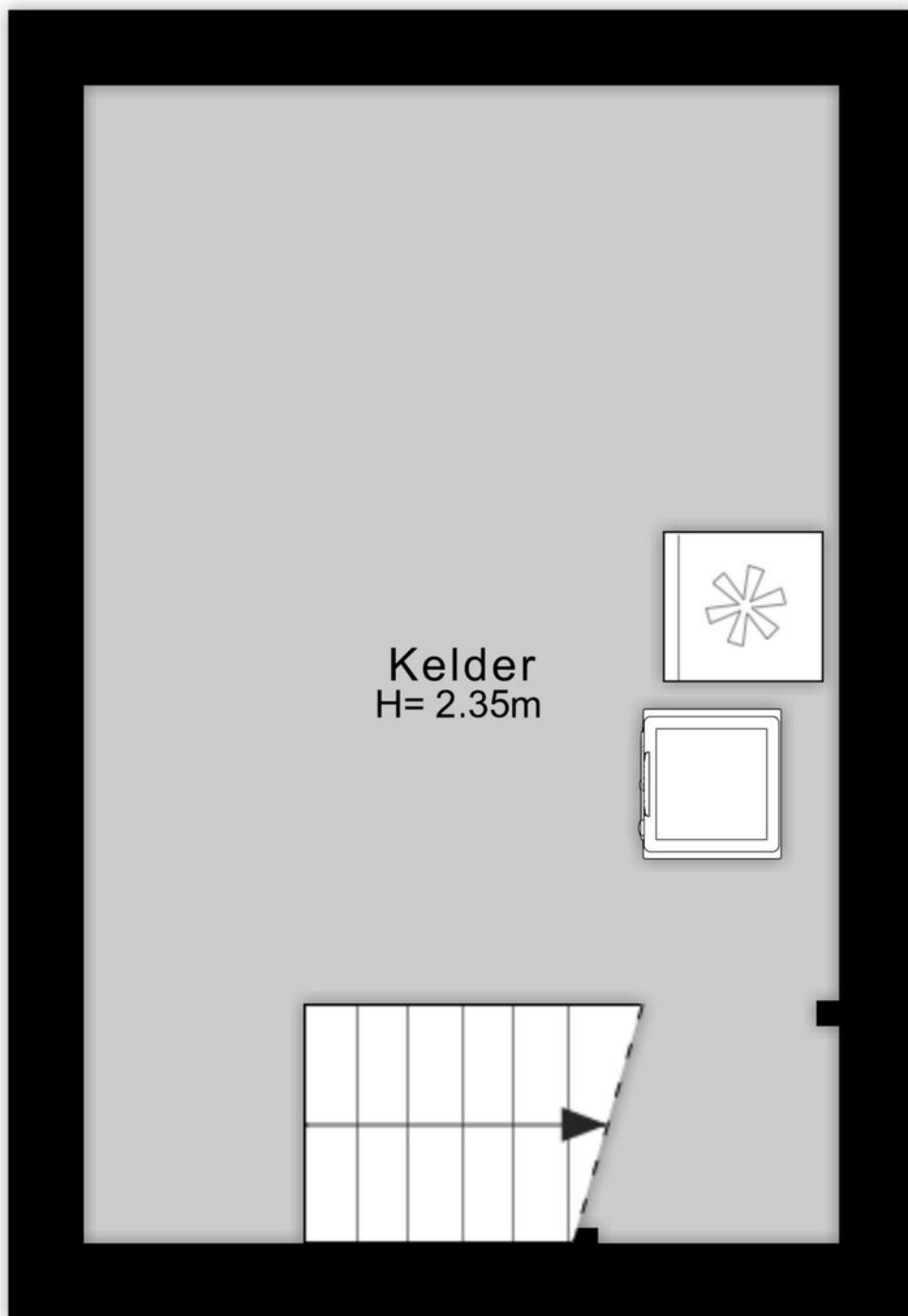
← 3.66 m →



11.27 m

Plattegrond

← 2.99 m →

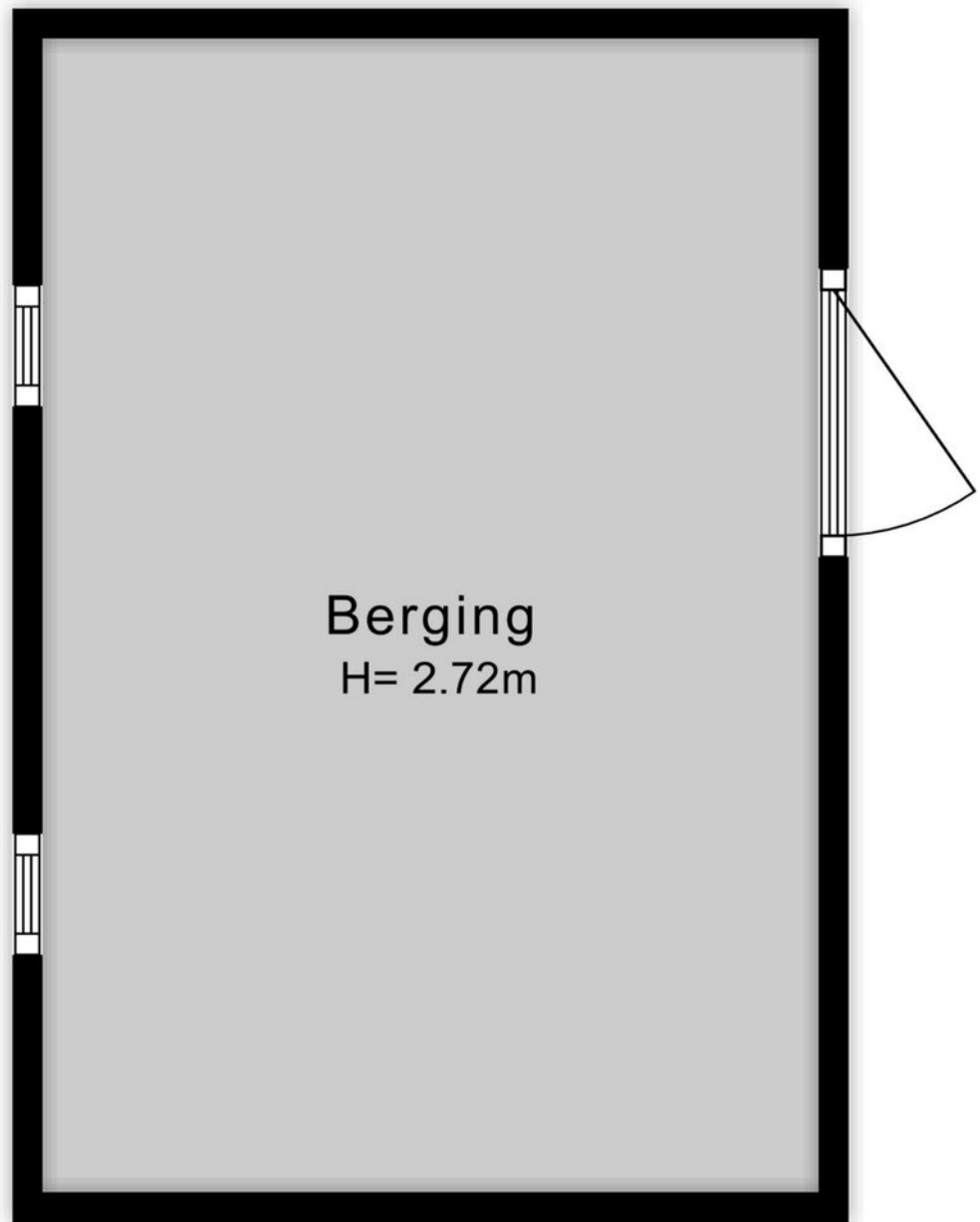


↑ 4.59 m ↓

Plattegrond

← 2.57 m →

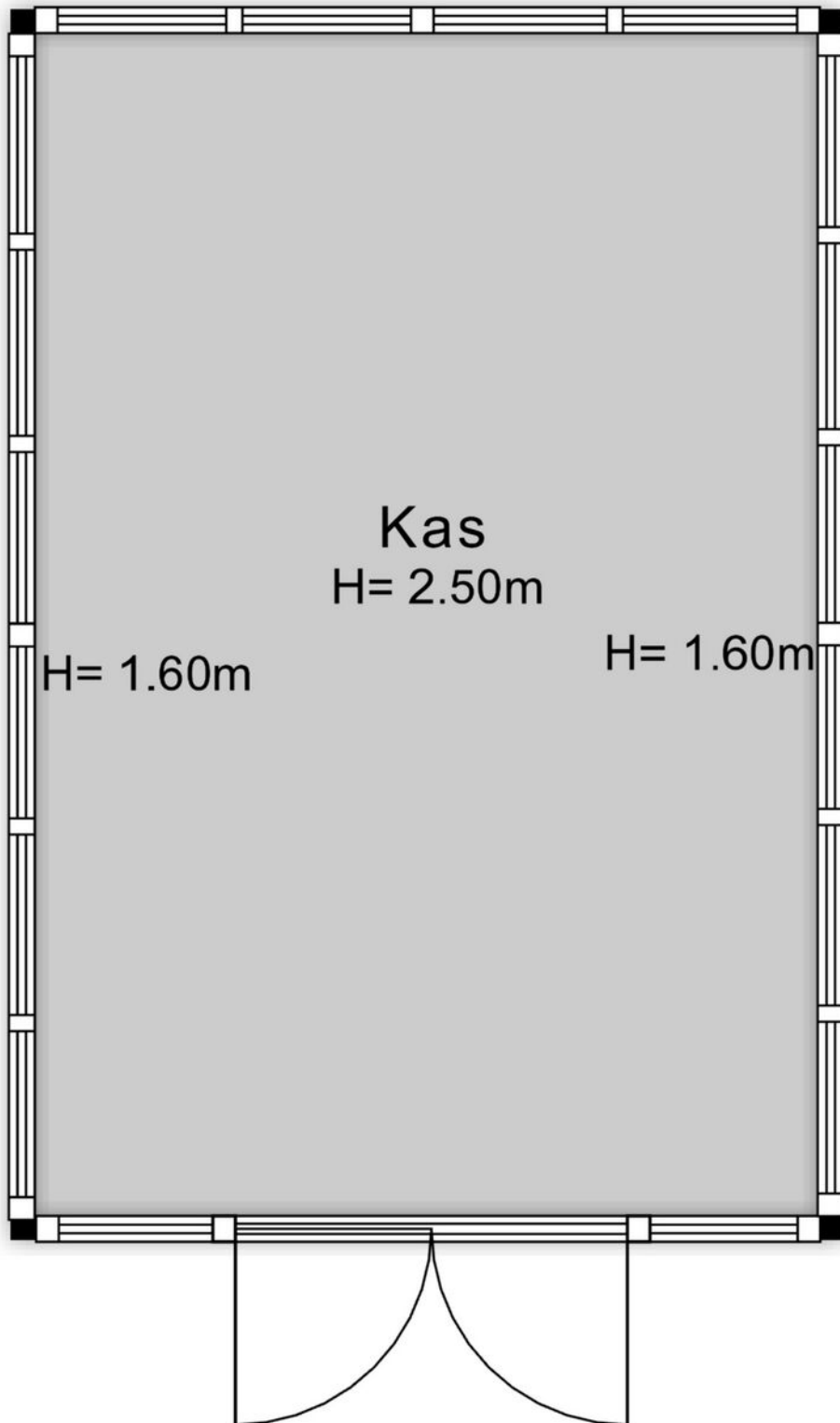
↑
3.82 m
↓



Berging
H= 2.72m

Plattegrond

← 2.43 m →



↑ 3.67 m ↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Onderweg 15

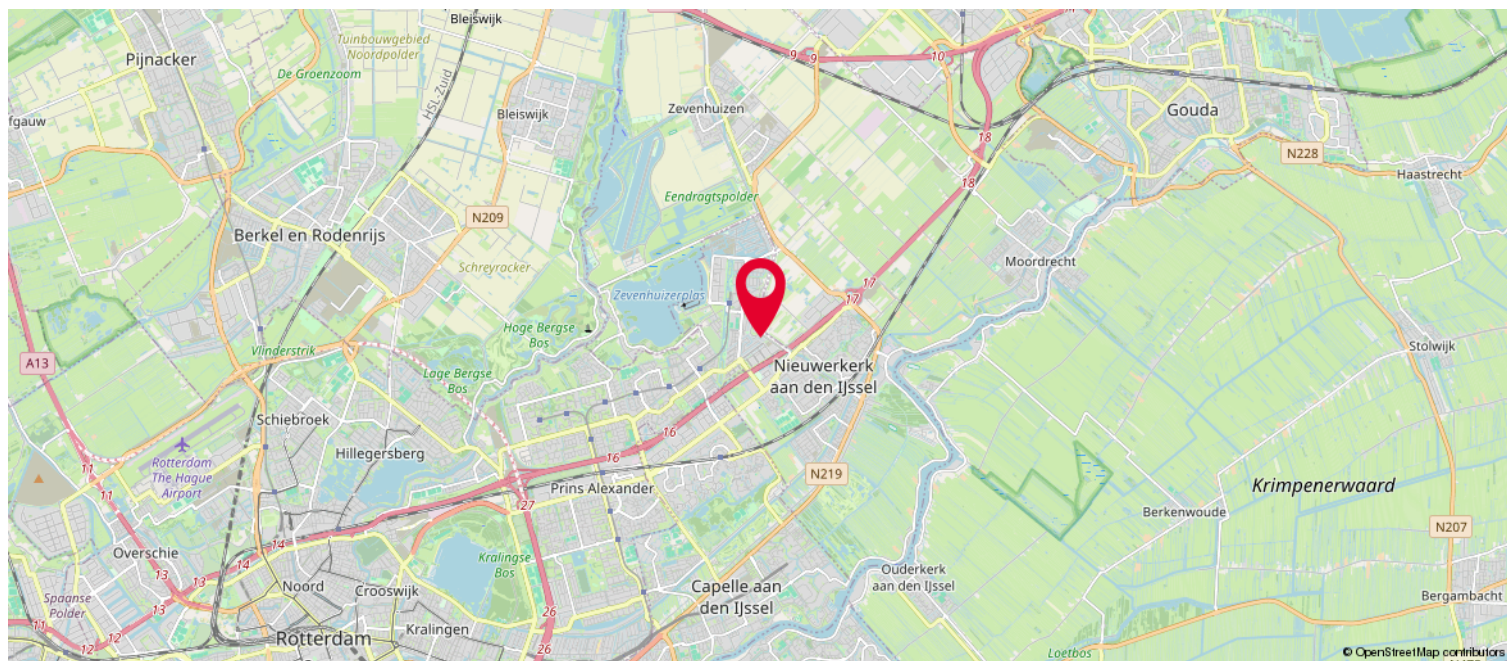
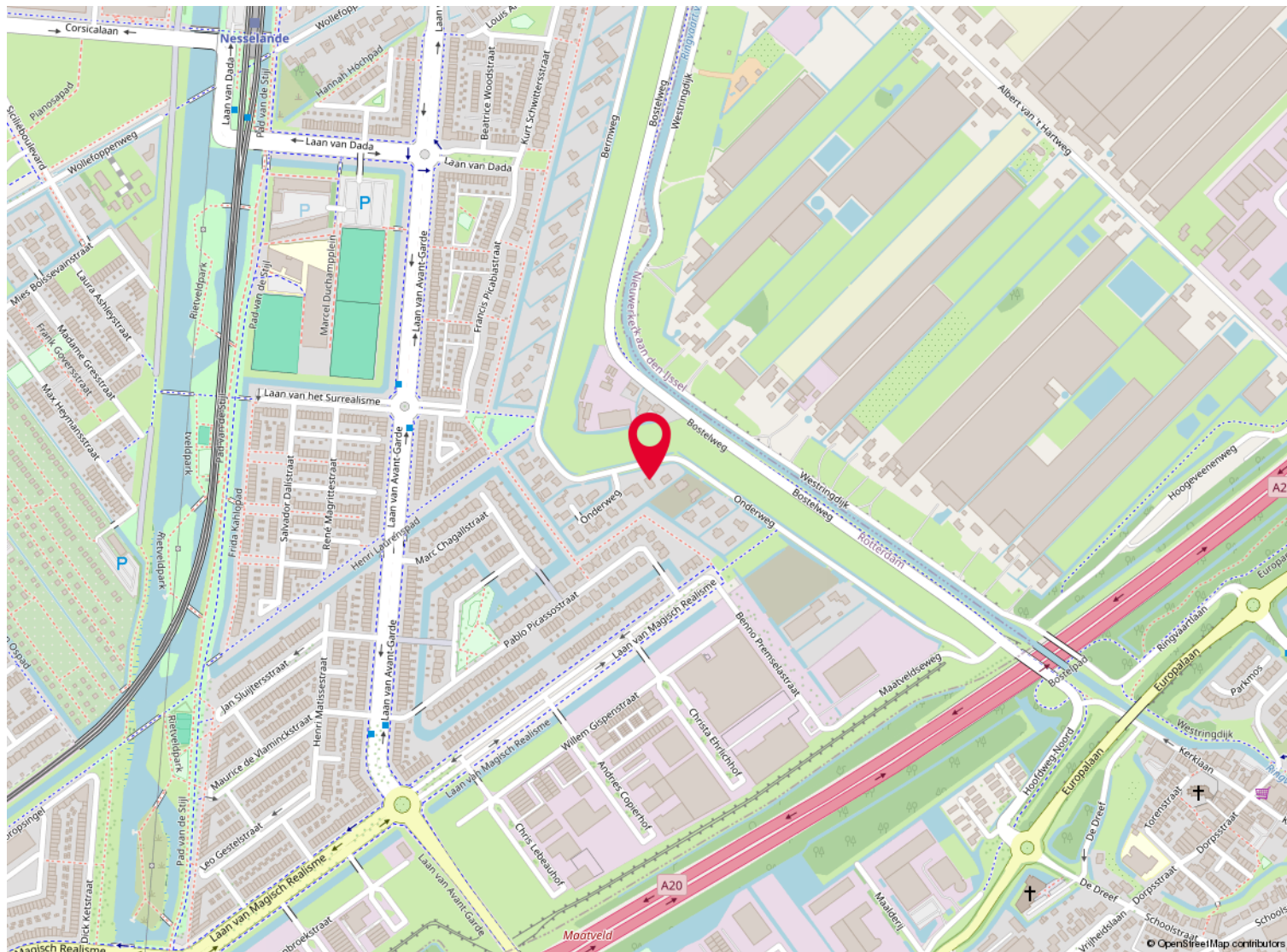


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rotterdam	
	Huisnummer	Sectie BC	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4417	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Handdoekenrek	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Broei)kas	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

NVM Vragenlijst

Kozijnen, Ramen en Deuren D

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Kozijnen, Ramen en Deuren C

Zijn alle sleutels aanwezig? Ja

Kozijnen, Ramen en Deuren 1 A

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2013

Kozijnen, Ramen en Deuren 2 A

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Kozijnen, Ramen en Deuren 1 B

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Kozijnen, Ramen en Deuren 1 E

Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Nee

Vloeren, Plafonds en Wanden 1 A

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Vloeren, Plafonds en Wanden 1 D

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk etc.) Nee

Vloeren, Plafonds en Wanden 1 B

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

NVM Vragenlijst

Vloeren, Plafonds en Wanden 1 E

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Vloeren, Plafonds en Wanden F

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Vloeren, Plafonds en Wanden 1 C

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Kelder, Kruipruimte en Fundering D

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Kelder, Kruipruimte en Fundering C

Is de kruipruimte droog?

MEESTAL

Kelder, Kruipruimte en Fundering 1 A

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Kelder, Kruipruimte en Fundering B

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Gevels 1 A

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Gevels 1 D

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Gevels 1 B

NVM Vragenlijst

Zijn er (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
---	-----

Gevels 1 C

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
--	----

Daken D

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
--	-----

Daken 1 A

Hoe oud zijn de daken? Platte daken:	10 jaar
--------------------------------------	---------

Daken 2 A

Overige daken:	10 jaar
----------------	---------

Daken 1 B

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
---------------------------------------	-----

Daken 1 G

Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage.)	Nee
--	-----

Daken 1 E

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
--	----

Daken 1 F

Zijn de regenwaterafvoeren in orde?	Nee
-------------------------------------	-----

Daken 1 C

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
--	-----

NVM Vragenlijst

Installaties 2 A

Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? Intergas Kombi Kompakt

Installaties 3 A

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2021

Installaties 1 D

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Installaties 1 B

Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? Nee

Installaties 1 E

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Installaties 1 F

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Installaties 1 J

Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? Nee

Installaties 1 C

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Vaste en Lasten 2 C

Belastingjaar? 2023

Vaste en Lasten 1 A

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? 700

NVM Vragenlijst

Vaste en Lasten 2 A

Belastingjaar 2023

Vaste en Lasten 1 D

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag
rioolrecht? 640

Vaste en Lasten 2 D

Belastingjaar? 2022

Vaste en Lasten 1 B

Wat is de WOZ-waarde? 1041000

Vaste en Lasten 2 B

Peiljaar? 2022

Vaste en Lasten 1 E

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks
aan de nutsbedrijven? Gas: 100

Vaste en Lasten 2 E

Elektra: 100

Vaste en Lasten 1 F

Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken,
kozijnen, CV-ketel etc.) Nee

Vaste en Lasten 1 H

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u
verschuldigd bent al betaald? Ja

Vaste en Lasten 2 H

NVM Vragenlijst

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
--	-----

Vaste en Lasten 1 I

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
--	-----

Vaste en Lasten 1 C

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	523
---	-----

Garanties 1 A

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc.?	Nee
--	-----

Sanitair en Riolering E

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
--	-----

Sanitair en Riolering C

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
--	----

Sanitair en Riolering 1 A

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
---	-----

Sanitair en Riolering 1 D

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc.?	Nee
---	-----

Sanitair en Riolering 1 B

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
--	----

NVM Vragenlijst

Bijzonderheden 1 D

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Nee
---	-----

Bijzonderheden 1 B

Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Nee
---	-----

Bijzonderheden 1 E

Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
--------------------------------------	-----

Bijzonderheden 1 F

Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)	Nee
--	-----

Bijzonderheden J

Is er sprake van ruilverkaveling?	Nee
-----------------------------------	-----

Bijzonderheden 1 M

Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren.)	Nee
--	-----

NVM Vragenlijst

Bijzonderheden 1 N

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Bijzonderheden O

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Nee

Bijzonderheden Q

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

Bijzonderheden R

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) Nee

Bijzonderheden 1 H

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? Nee

Bijzonderheden 1 I

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpgezicht? Nee

Bijzonderheden 2 I

Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? Nee

Bijzonderheden 3 I

Is er sprake van een beeldbepalend object? Nee

NVM Vragenlijst

Bijzonderheden 1 L

Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Bijzonderheden 1 C

Wijken de huidige terreinafscheidings volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de bureu.) Nee

Bijzonderheden K

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden P

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

Bijzonderheden A

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Nee

Bijzonderheden G

Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? Nee

Diversen C

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

Diversen 1 D

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

NVM Vragenlijst

Diversen 1 B

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? Nee

Diversen 1 E

Is de grond voor zover bekend verontreinigd? Nee

Diversen 1 F

Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? Nee

Diversen 2 F

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Nee

Diversen I

Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.) Nee

Diversen 1 J

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja

Diversen 2 J

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? Hobbykas

Diversen 3 J

Zo ja, in welk jaartal? 2023

Diversen 1 H

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

NVM Vragenlijst

Diversen 1 L

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? Ja

Diversen 2 L

Zo ja, welke label? A

Diversen 3 E

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Nee

Diversen 4 J

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? BK klussen

Diversen K

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Nee

Diversen A

Wat is het bouwjaar van de woning? 2013

Diversen G

Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.) Nee

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Combiketel	nee ja
3 Daken	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee ja
5 Ramen	11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



24,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

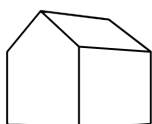
Onderweg 15
3059LE Rotterdam
BAG-ID: 0599010000485271

Detailaanduiding

Bouwjaar 2014
Compactheid 2,52
Vloeroppervlakte 176 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

P.J. Stolk

Examnummer

55151801

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

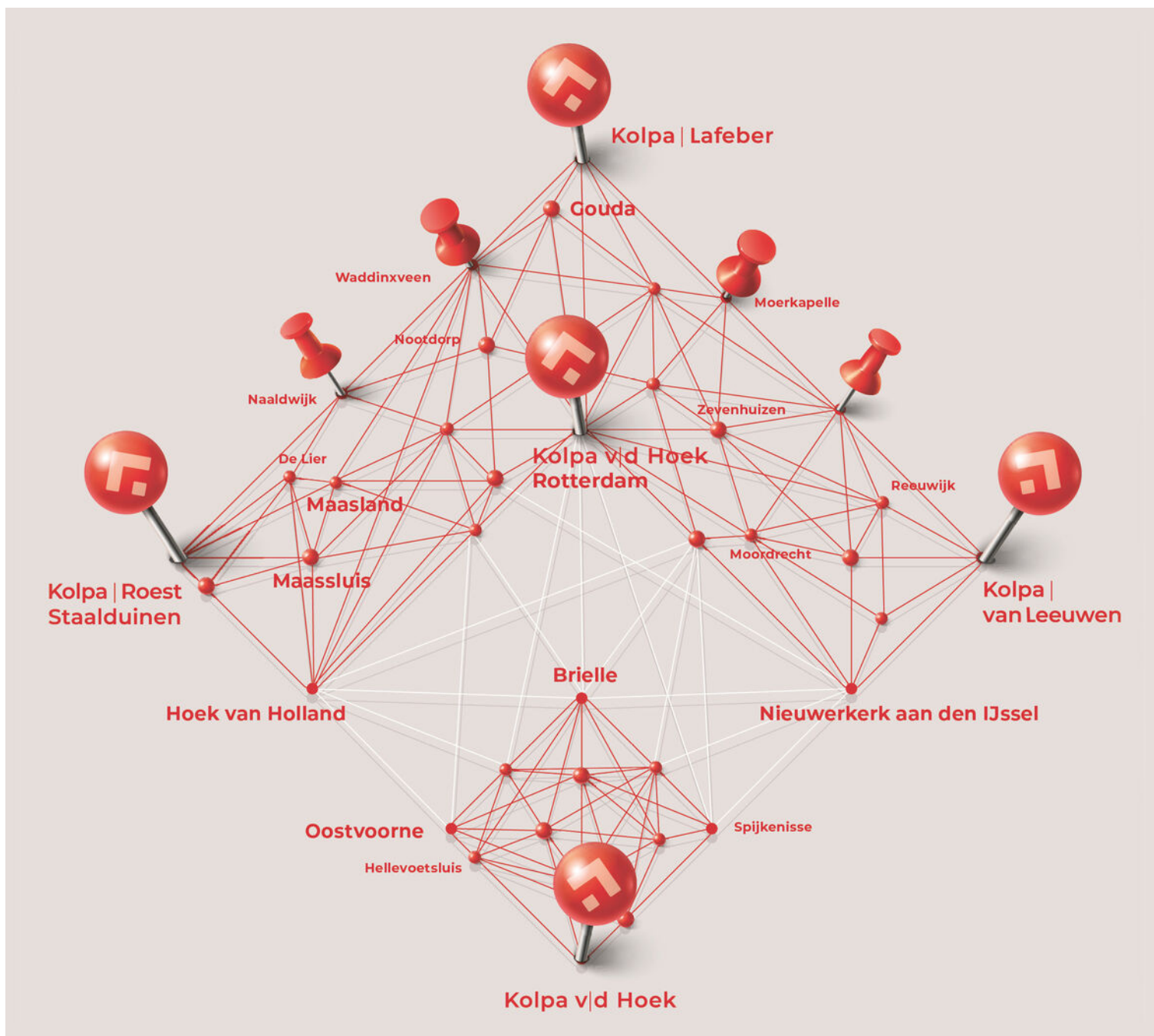
Basisopname



Over ons

Een deskundig, persoonlijk en slagvaardig makelaarskantoor. Een bewezen factor in de vastgoedsector, altijd op zoek naar vernieuwing. In 2023 is het werkgebied uitgebreid door de fusie tussen Kolpa van der Hoek Makelaars en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

Naast verkoopmakelaar zijn wij in deze regio ook actief als aankoopmakelaar, verhuurmakelaar en taxateur. Met kennis van zaken, kennis van waarde.





De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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 u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u 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.

3. 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 u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. 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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. 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. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw 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 u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u 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.



6. 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.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. 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. 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 belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. 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 u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. 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 u 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 wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

Heeft u interesse?



Kolpa van Leeuwen

Kerklaan 38b
2912 CK Nieuwerkerk a/d IJssel
0180 - 313 370
info@kolpavanleeuwen.nl

De Smidse 36
2841 XW Moordrecht
0182 - 370 774
moordrecht@kolpavanleeuwen.nl

www.kolpavanleeuwen.nl



RICS®



MAKELAARS ♦ TAXATEURS