

**TE KOOP**



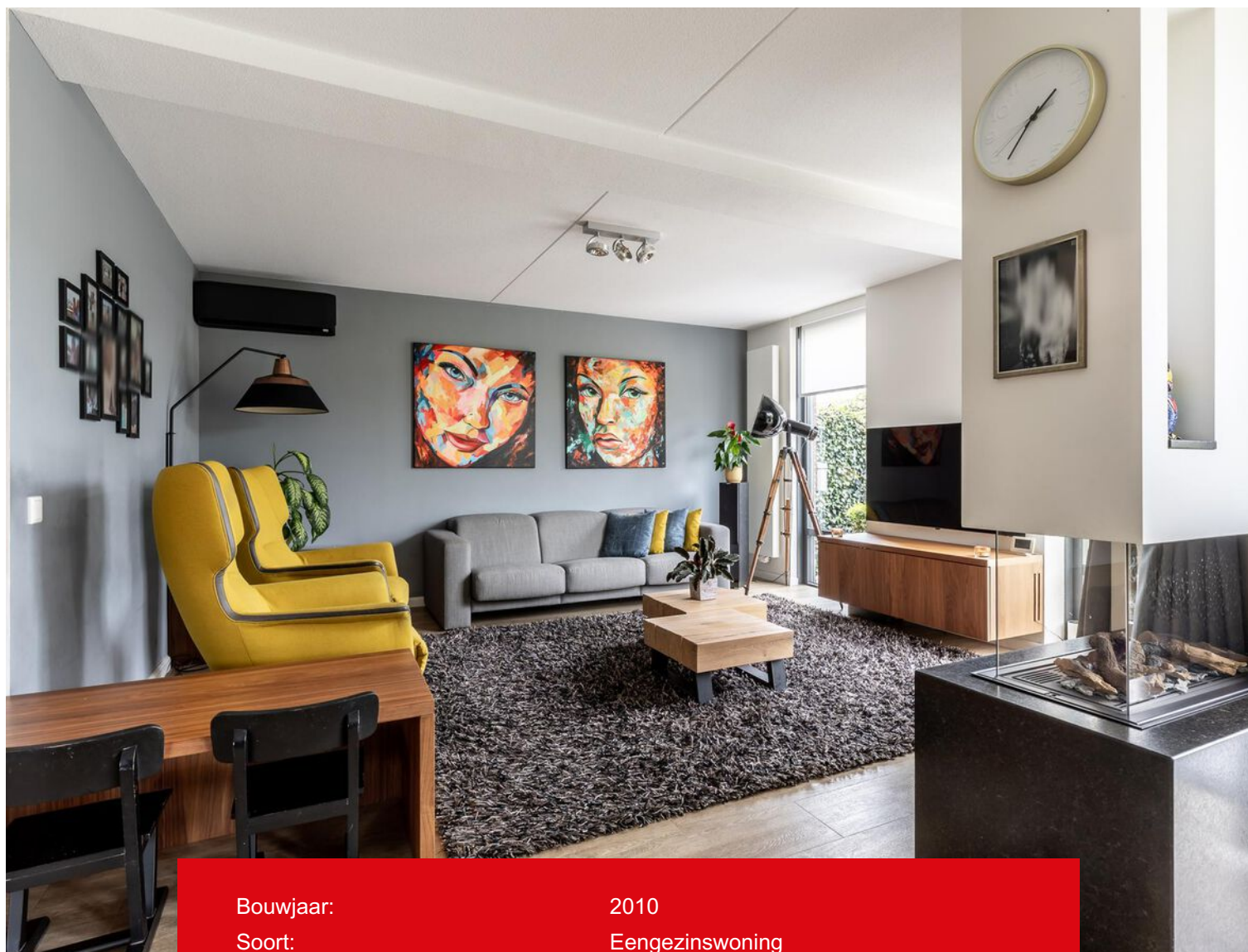
**Kolpa  
van Leeuwen**

Veldewater 34  
2911 PG Nieuwerkerk a/d IJssel

Vraagprijs:  
€ 1.090.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2010
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	715 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	197 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	373 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	6
Externe bergruimte:	Aangebouwd hout
Verwarming:	warmtepomp, gashaard
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, hr glas





## Omschrijving

Luxe Vrijstaande Woning in Veldewater –  
Uw Droomhuis aan het Water

Welkom in de charmante wijk Veldewater, voorheen bekend als Kleinpolder Hoog. Deze locatie heeft een rijke geschiedenis, van een spoorwegstation tot een herontwikkelde woonwijk. Het huidige restaurant Muller, ooit een spoorwegstation, herinnert ons aan dit verleden. Nadat het spoor verlegd was, werd het gebied getransformeerd tot een prachtige woonwijk. Sindsdien heeft de wijk zich ontwikkeld tot een gewilde woonlocatie. De wijk is zeer geliefd bij bewoners vanwege de 86 prachtige Parkvilla's en de rustige, groene en autoluwe omgeving. Hier vindt u een ideale leefomgeving voor gezinnen en mensen die op zoek zijn naar rust en comfort.

Adres: Veldewater 34

Vraagprijs: € 1.090.000 k.k.

Uw Nieuwe Thuis

Deze schitterende vrijstaande woning combineert modern comfort met een ideale ligging. Gelegen nabij het treinstation en de snelweg, geniet u van uitstekende bereikbaarheid zonder verkeersoverlast. Op loopafstand vindt u zowel het winkelcentrum als het treinstation, wat uw dagelijkse leven bijzonder gemakkelijk maakt. Daarnaast biedt de nabijheid van het serene Hitlandbos en de Ringvaart volop mogelijkheden voor natuurliefhebbers. Veldewater staat ook bekend als een zeer kindvriendelijke buurt, met speelvoorzieningen en veilige straten waar kinderen vrij kunnen spelen en ontdekken.

## Indeling van de Woning

### Begane Grond

- Entree: Ruime hal met toegang tot alle belangrijke ruimtes, waaronder de trap, speel/game/tv-kamer, living, woonkeuken, toilet en garderobe.
- Woonkeuken: Een droomkeuken die fungeert als het hart van het huis. Voor wie van koken houdt, is deze keuken meer dan compleet en van alle gemakken voorzien. Een centrale ontmoetingsplek met een kookeiland voorzien van Miele-apparatuur, waaronder een 5-pitskooktoestel met wok brander en aparte lavagrill-barbecue. Rondom het eiland bevinden zich een ruim doorlopend aanrecht, meer dan voldoende opbergruimte in de vorm van kasten en lades en luxe inbouwapparatuur zoals een combimagnetron, stoomoven, warmhoud lades, Quooker, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Het keukenblad is van natuursteen, wat de luxe uitstraling van de keuken compleet maakt.
- Living: Aansluitend aan de woonkeuken bevindt zich de knusse en ruime living, met een frisse, unieke kleurcombinatie en bijpassende vloerbedekking en op maat gemaakte houtenmeubels.

De moderne gashaard en overvloed aan natuurlijk licht creëren een warme en uitnodigende sfeer, met behoud van privacy.

- Speel/Game/TV-kamer: De voormalige inpandige garage is omgebouwd tot een kindvriendelijke ruimte met tv, verwarming en strak gestucte muren. Hier bevindt zich ook een bergruimte.

### Eerste Etage

- Slaapkamers: De ouderslaapkamer is voorzien van tapijt in een warme kleur, wat zorgt voor een knusse en rustige sfeer. De walk-in closet biedt niet alleen veel opbergruimte, maar maakt het mogelijk om uw kleding netjes en overzichtelijk te organiseren, alsof u in uw kleding in uw eigen boetiek past. Deze kamer is ook voorzien van airconditioning voor optimaal comfort.
- Badkamer: De badkamer is een ware oase van rust en luxe. Met een schildpad ei ligbad kunt u heerlijk ontspannen. Daarnaast zijn er dubbele wastafels ingebouwd in een stijlvol meubel, en een ruime douchehoek die van alle gemakken is voorzien. De badkamer is geheel betegeld en beschikt over vloerverwarming, zodat u altijd warme voeten heeft. Het aparte toilet op deze etage zorgt voor extra gemak.







#### Tweede Etage

- Zolderkamer met Uitzicht: Door dakkapellen aan beide zijden is extra ruimte gecreëerd. Deze multifunctionele ruimte wordt momenteel gebruikt als sportruimte, maar kan ook perfect dienen als kantoor of extra slaapkamer. Geniet van een prachtig uitzicht over het water, wat deze ruimte extra bijzonder maakt.

- Wasruimte en warmtepomp en zonnepanelen: Een aparte ruimte op deze etage voor de wasmachine en droger, en voldoende ruimte voor het uithangen en opvouwen van uw wasgoed. Hier bevindt zich ook de 'machinekamer' met daarbij de warmtepomp voor energie-efficiëntie en de aansluitingen voor de zonnepanelen en overige energie voorzieningen.

#### Exterieur

- Tuin: De ruime en prachtig aangelegde tuin, ontworpen door Blok Hoveniers, biedt een oase van rust en privacy. De kavel van 373 m<sup>2</sup> ligt aan de Noordwest- en Noordoostzijde aan het water en beschikt over verschillende terrassen en groenpartijen. U kunt genieten van diverse zitplekken, zowel in de zon als in de schaduw, wat de tuin perfect maakt voor ontspanning op elk moment van de dag. Met middag- en avondzon is dit de ideale plek om buiten te dineren of gewoon te relaxen.

De verwarmde buitendouche is een luxe toevoeging, perfect na het sporten, na een verfrissende duik in het water, of gewoon om af te koelen op warme dagen.

- Stijger: De woning is ideaal gelegen aan een doorgaande vaart met een eigen stijger. Deze biedt directe toegang tot de Hollandse IJssel en is perfect voor watersportliefhebbers. Of u nu een eigen boot heeft of graag kajakt, de stijger biedt volop mogelijkheden. Vanaf hier kunt u eenvoudig de Rottermeren bereiken, wat de locatie extra aantrekkelijk maakt voor vaartochten en recreatie op het water. De verbinding met het doorgaande water maakt deze woning uniek en biedt een prachtige meerwaarde.

- Parkeren: aan de voorzijde van de woning is er mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein.

Grijp deze unieke kans om eigenaar te worden van een luxueuze, moderne woning in de gewilde wijk Veldewater.

















































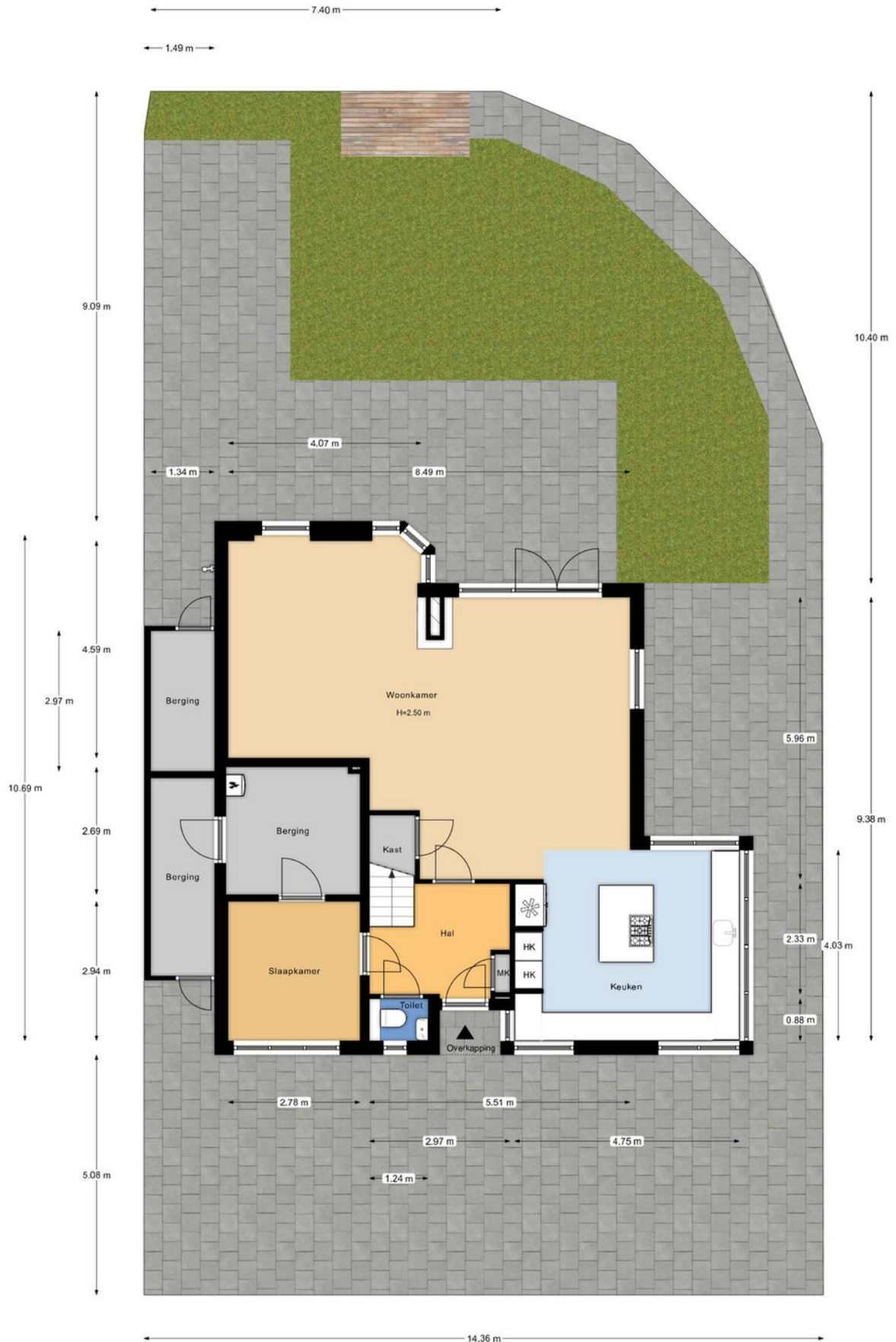








# Plattegrond



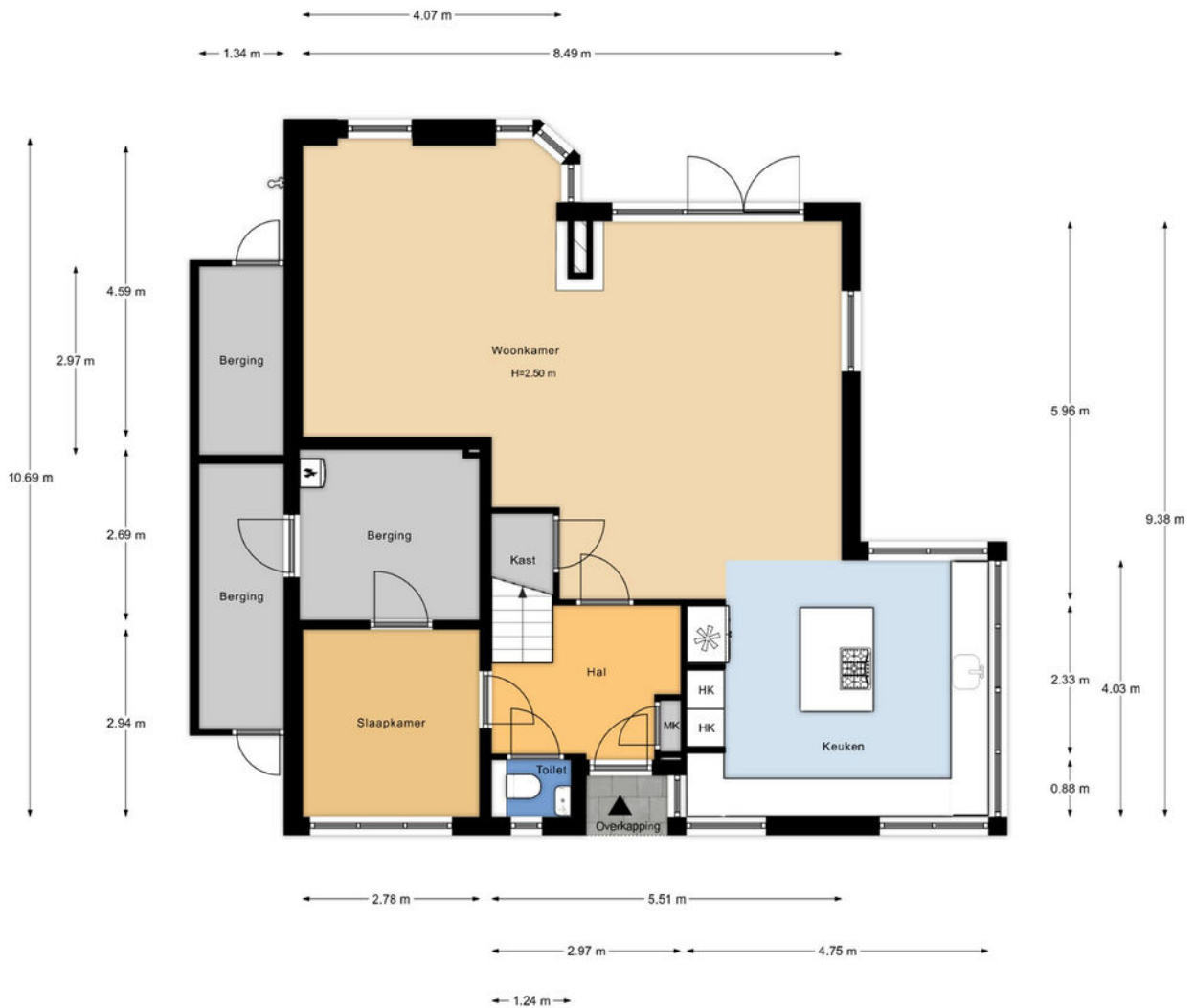


# Plattegrond





# Plattegrond



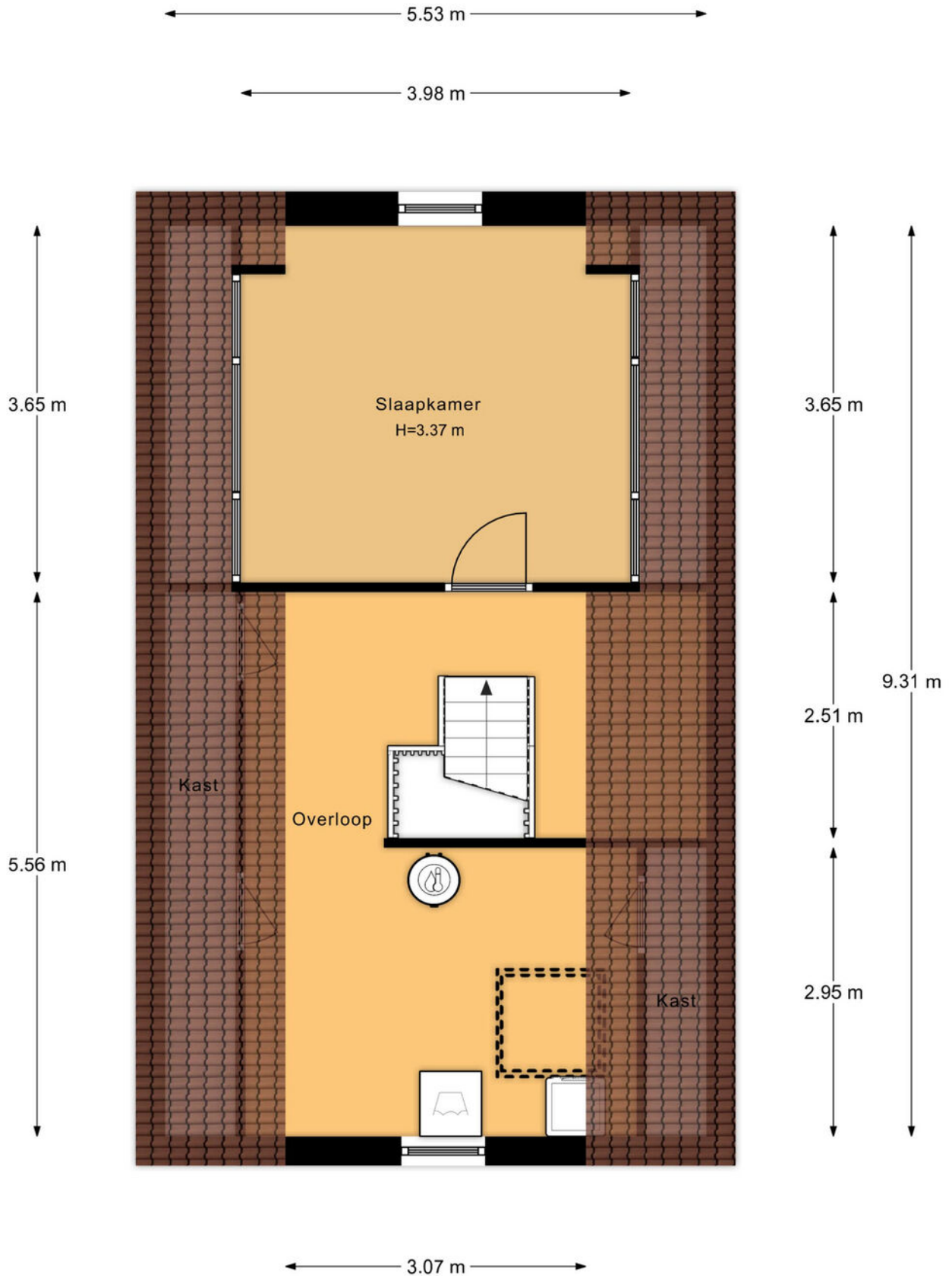


# Plattegrond



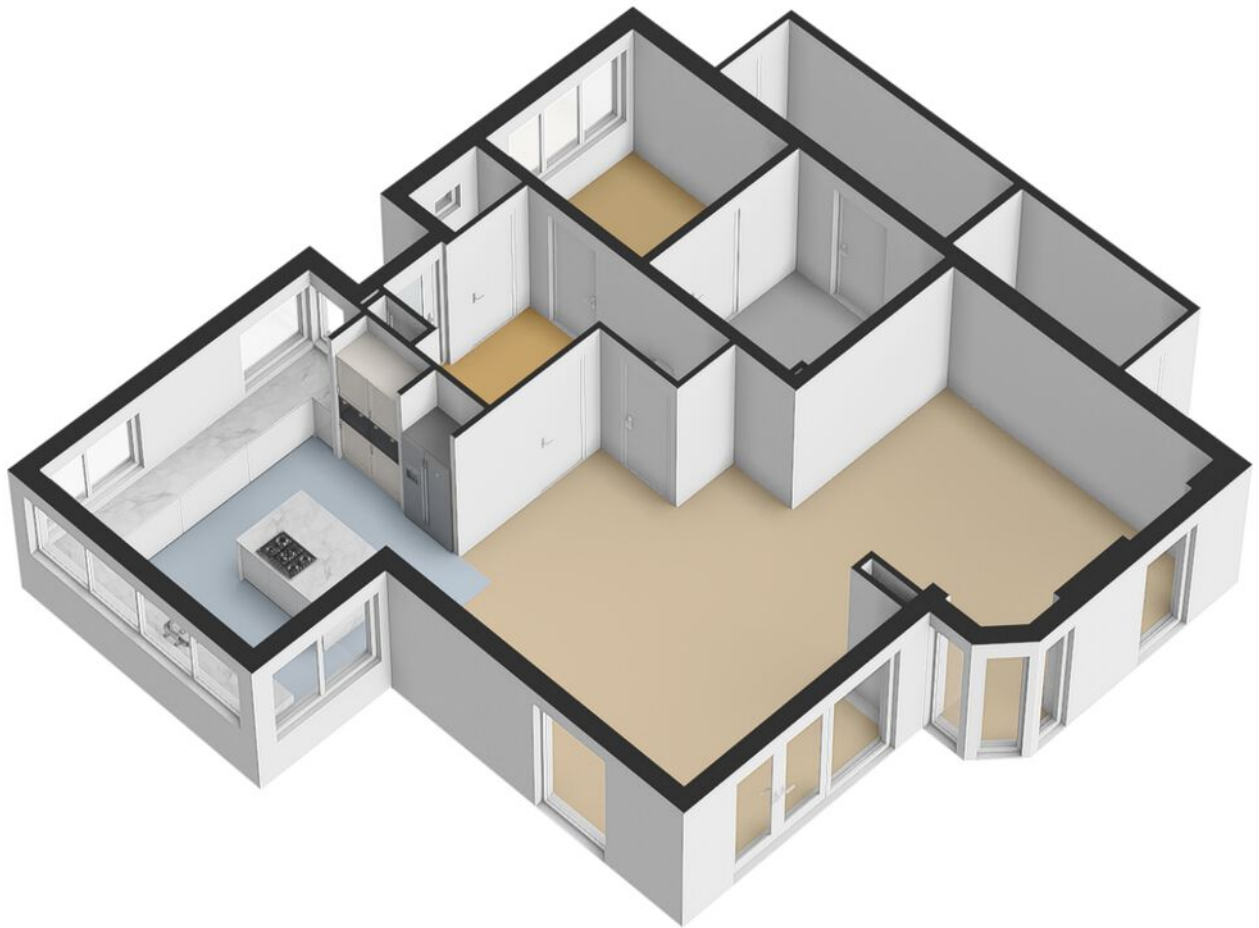


# Plattegrond



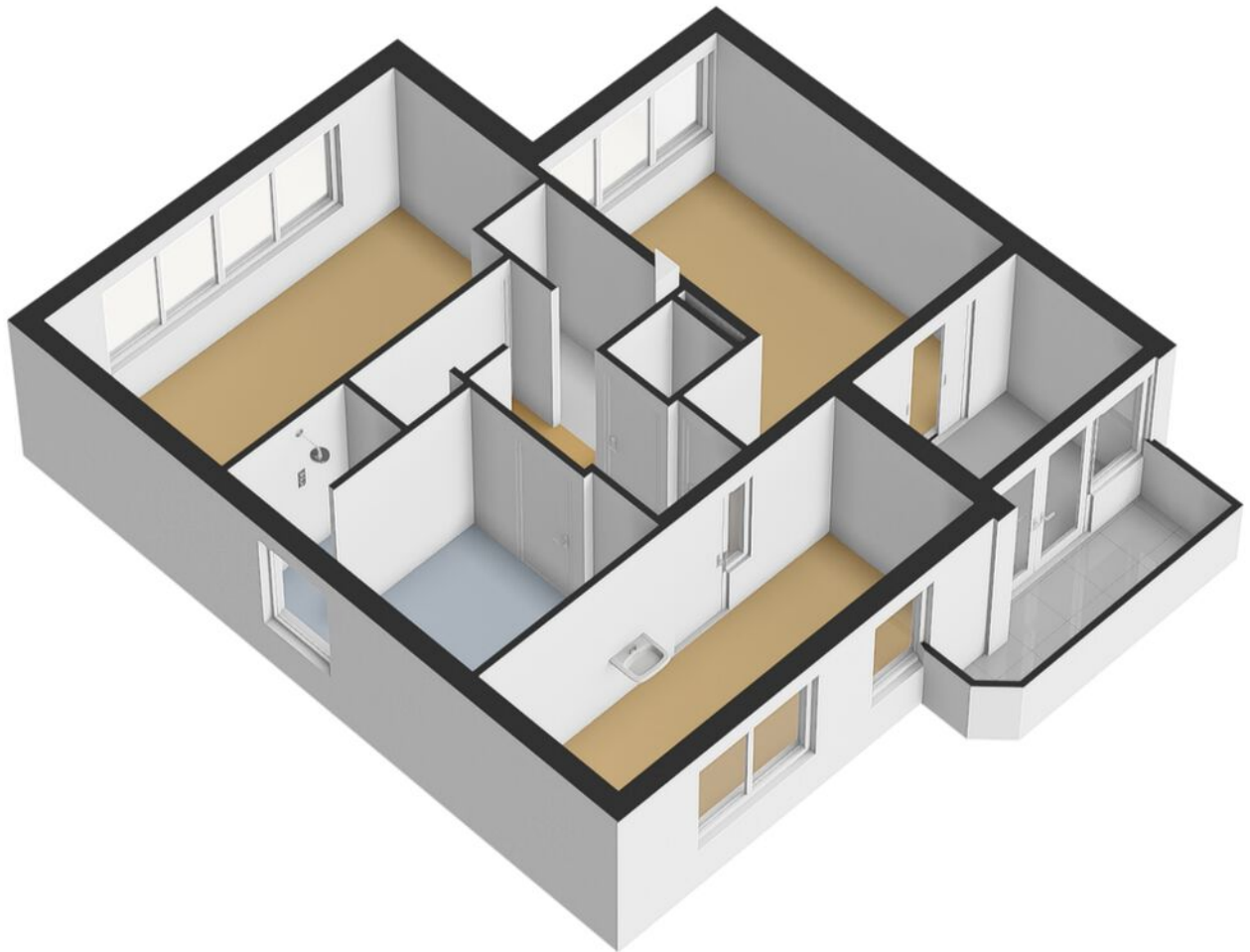


# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Veldewater 34



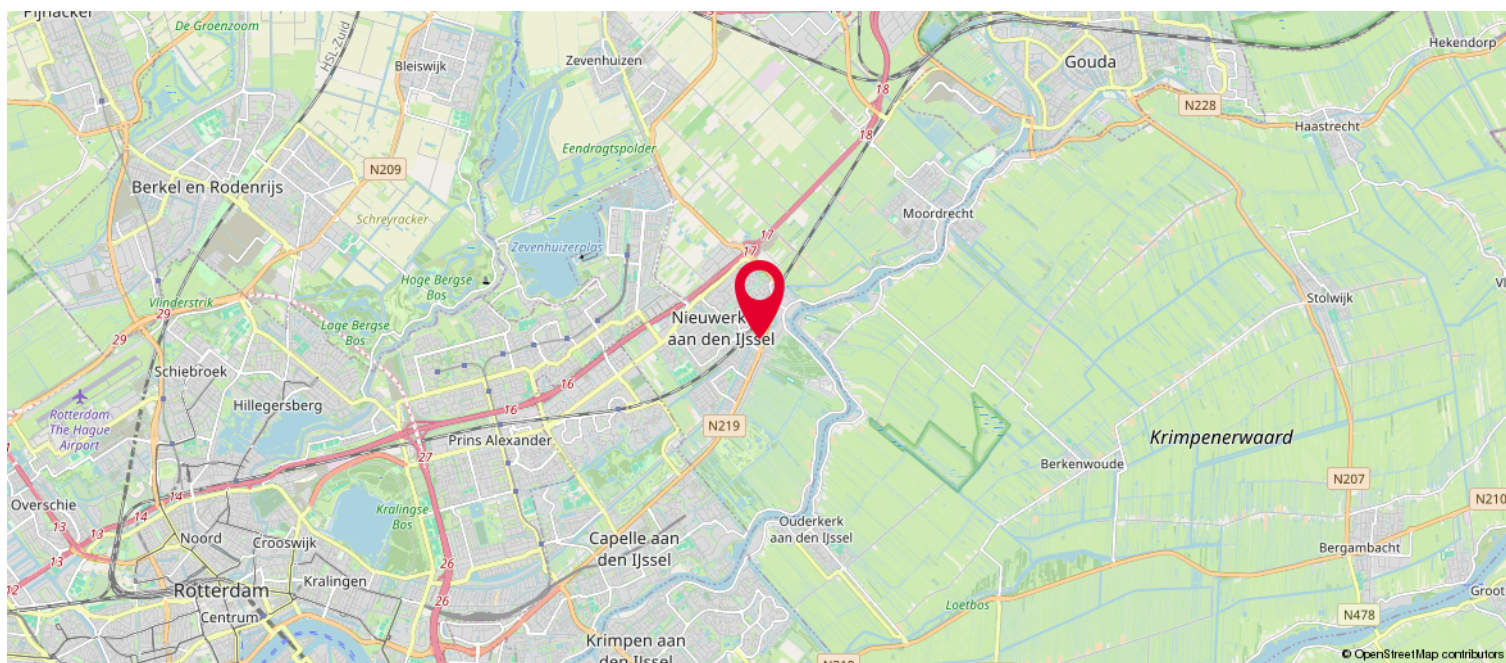
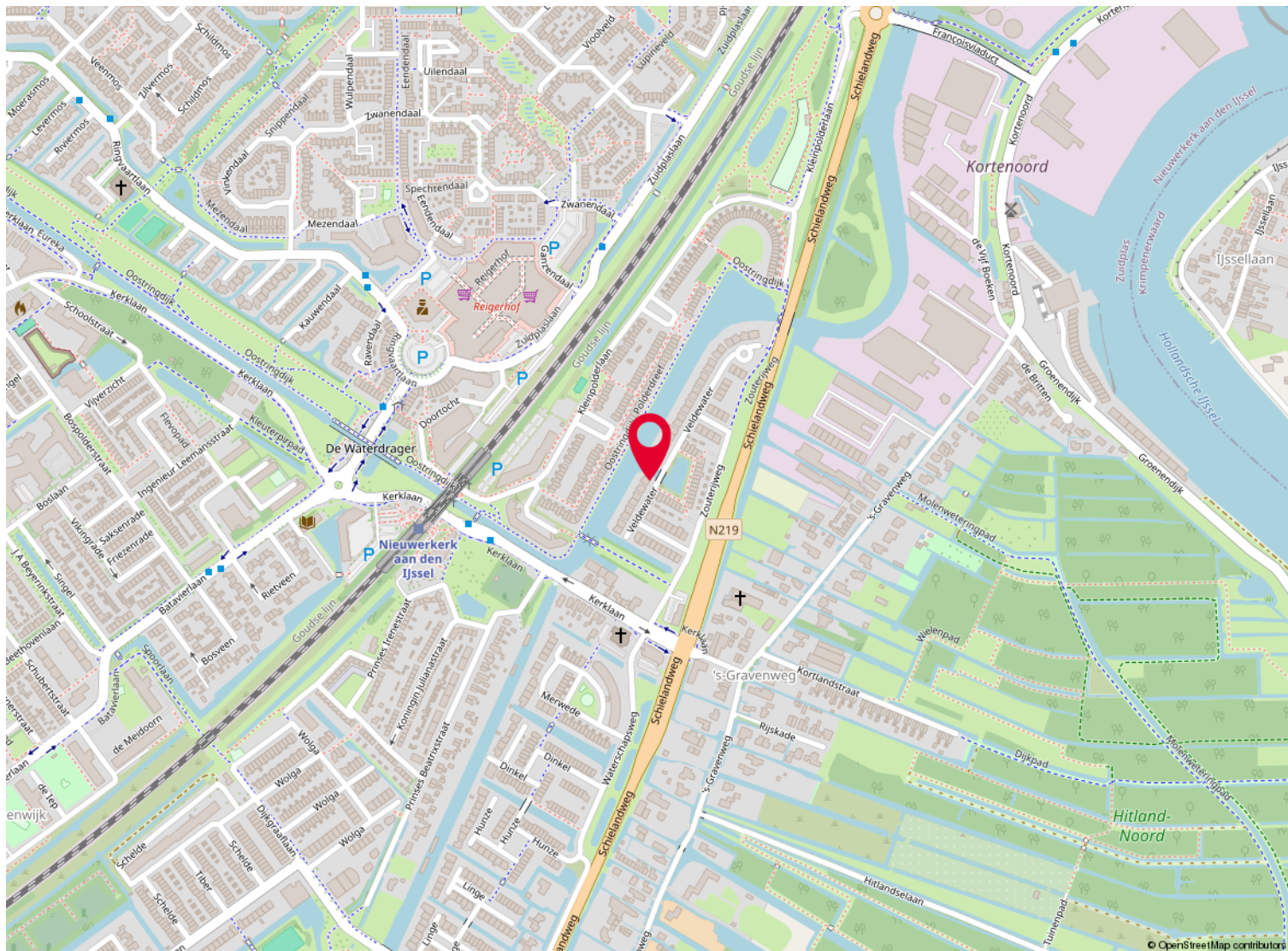
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6147	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 januari 2024  
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
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Kast woonkamer, kasten kinderkamer , kasten speelkamer			x
Tv meubel en maat kasten woonka			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer			x
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser		x	
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Lava stenen grill	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Medicijnkastje toilet	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Zonnebank			x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Waterpomp	x		
Zonwering buiten	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Tuinset			x
Tuinmeubels			x
(Sier)hek	x		



# NVM Vragenlijst

## Installaties 2 A

Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?	nibe ukv 100 nibe smo 40 solar edge grundfos
--	--

## Installaties 3 A

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	Nvt
--	-----

## Installaties 1 B

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

## Installaties 1 D

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	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?	Ja
---	----

## Installaties 2 F

Zo ja, welke?	Speelkamer (voormalig garage)
---------------	-------------------------------

## Installaties 1 J

Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties?	Nee
--	-----

## Installaties 1 I

Is de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
--	----

## Installaties 2 I



# NVM Vragenlijst

Zo ja, wanneer?	In 2014 incl krachtstroom aansluiting
Installaties 1 C	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Installaties G	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Nvt
Gevels 1 A	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Gevels 1 B	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Gevels 1 C	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Daken 1 A	
Hoe oud zijn de daken? Platte daken:	ca 10 jaar voor deel bij de keuken, andere deel sinds de bouw 2001
Daken 2 A	
Overige daken:	sinds de bouw 2001
Daken 1 B	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Daken 1 E	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja



# NVM Vragenlijst

## Daken 1 F

Zijn de regenwaterafvoeren in orde? Nee

## Daken 1 G

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

## Daken 1 C

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

## Daken D

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

## Kozijnen, Ramen en Deuren 1 A

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2023

## 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 C

Zijn alle sleutels aanwezig? Ja

## Kozijnen, Ramen en Deuren 1 E

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

## Kozijnen, Ramen en Deuren D



# NVM Vragenlijst

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

## 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 B

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de 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 E

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

## 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 1 A

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

## Kelder, Kruipruimte en Fundering C

Is de kruipruimte droog? Ja

## Kelder, Kruipruimte en Fundering 1 E



# NVM Vragenlijst

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

## Kelder, Kruipruimte en Fundering 2 E

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Nee

## Kelder, Kruipruimte en Fundering B

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

## Sanitair en Riolering 1 A

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

Nee

## Sanitair en Riolering 2 D

Zo ja, welke? stankoverlast en gootsteen verstopping in 2021, bleek verzakte pijp, is opgelost.

## Sanitair en Riolering 1 B

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

Ja

## Sanitair en Riolering C

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

## Sanitair en Riolering 1 D

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

Ja

## Sanitair en Riolering E

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

Nee

## Vaste en Lasten 2 D

# NVM Vragenlijst

Belastingjaar?	2024
Vaste en Lasten 1 B	
Wat is de WOZ-waarde?	917000
Vaste en Lasten 2 B	
Peiljaar?	2024
Vaste en Lasten 1 D	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?	1346
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	
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?	559
Vaste en Lasten 2 C	
Belastingjaar?	2024



# NVM Vragenlijst

## Garanties 1 A

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

## Bijzonderheden K

Is er sprake van onteigening?	Nee
-------------------------------	-----

## Bijzonderheden 2 D

Zo ja, graag nader toelichten:	de schutting/afscheiding links van de woning ligt precies op de erfscheiding en word dus gedeeld met de buren. in overleg kan worden afgestemd over onderhoud/vervangen/ reparatie.
--------------------------------	---

## 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 D

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

## Bijzonderheden 1 E

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

## Bijzonderheden 1 F

# NVM Vragenlijst

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 L

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

## Bijzonderheden 2 I

Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument?	Nee
---	-----

## Bijzonderheden 3 I

Is er sprake van een beeldbepalend object?	Nee
--	-----

## Bijzonderheden 1 M



# NVM Vragenlijst

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

Nee

## 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 P

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

Nee

## Bijzonderheden G

Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?

Nee

## Bijzonderheden A

# NVM Vragenlijst

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

## Diversen K

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

Nee

## Diversen 1 B

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?

Nee

## Diversen 1 D

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

## Diversen 1 E

Is de grond voor zover bekend verontreinigd?

Nee

## Diversen 1 J

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

Ja

## Diversen 2 J

Zo ja, welke ver-/aangebouwingen?

Aanbouw keuken  
Garage ombouw woonruimte  
Dakkapellen zolder  
Velux raam zolder  
Balkon ombouw tot kastruimte slaapkamer

## Diversen 3 J

Zo ja, in welk jaartal?

2014

## Diversen 1 L

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?

Nee



# NVM Vragenlijst

Diversen 4 J

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Edwin Anker bouwbedrijf Nieuwerkerk

Diversen A

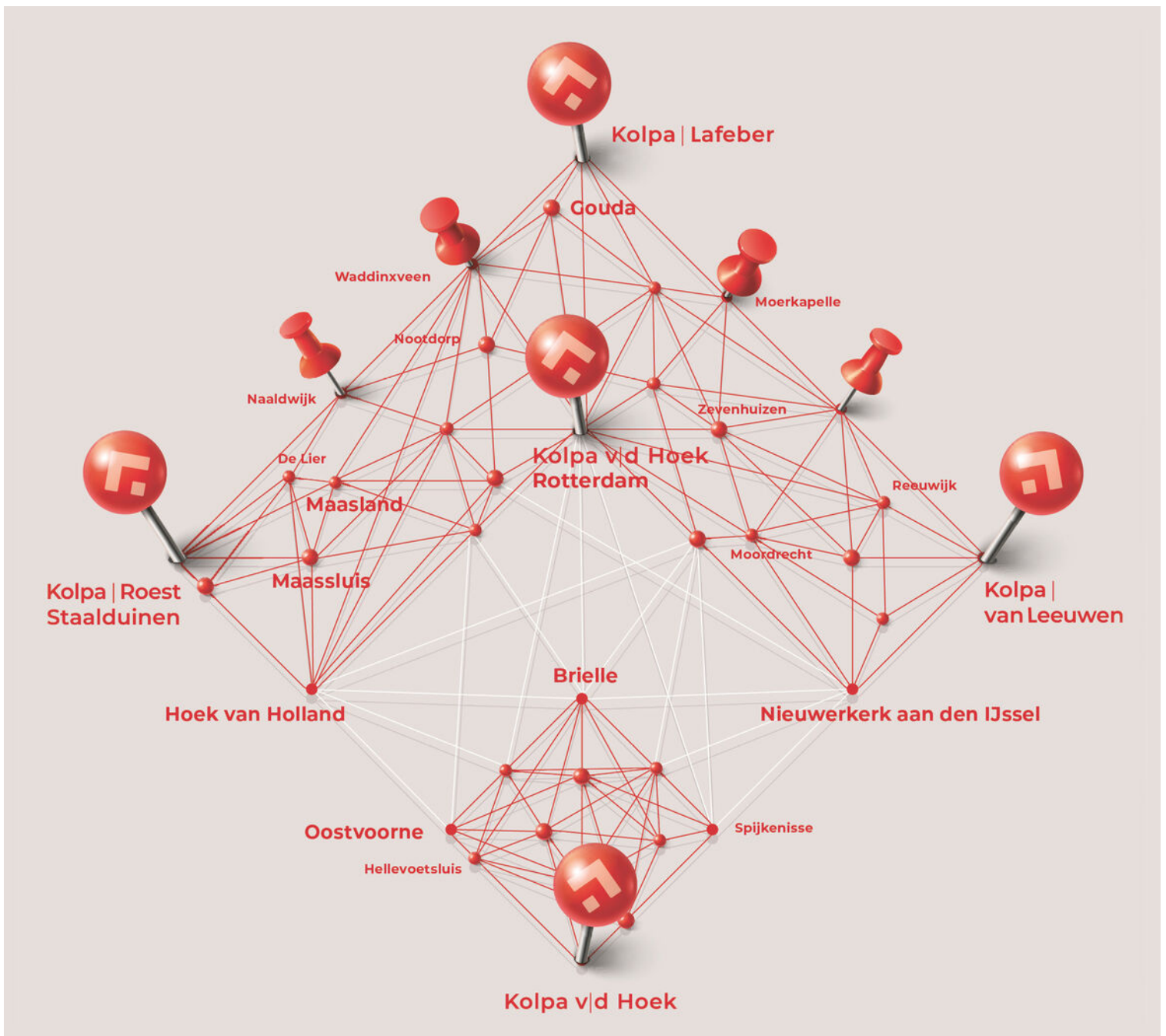
Wat is het bouwjaar van de woning?

2001

# 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](http://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](mailto:info@kolpavanleeuwen.nl)

De Smidse 36  
2841 XW Moordrecht  
0182 - 370 774  
[moordrecht@kolpavanleeuwen.nl](mailto:moordrecht@kolpavanleeuwen.nl)

[www.kolpavanleeuwen.nl](http://www.kolpavanleeuwen.nl)



RICS®



MAKELAARS ♦ TAXATEURS