

TE KOOP



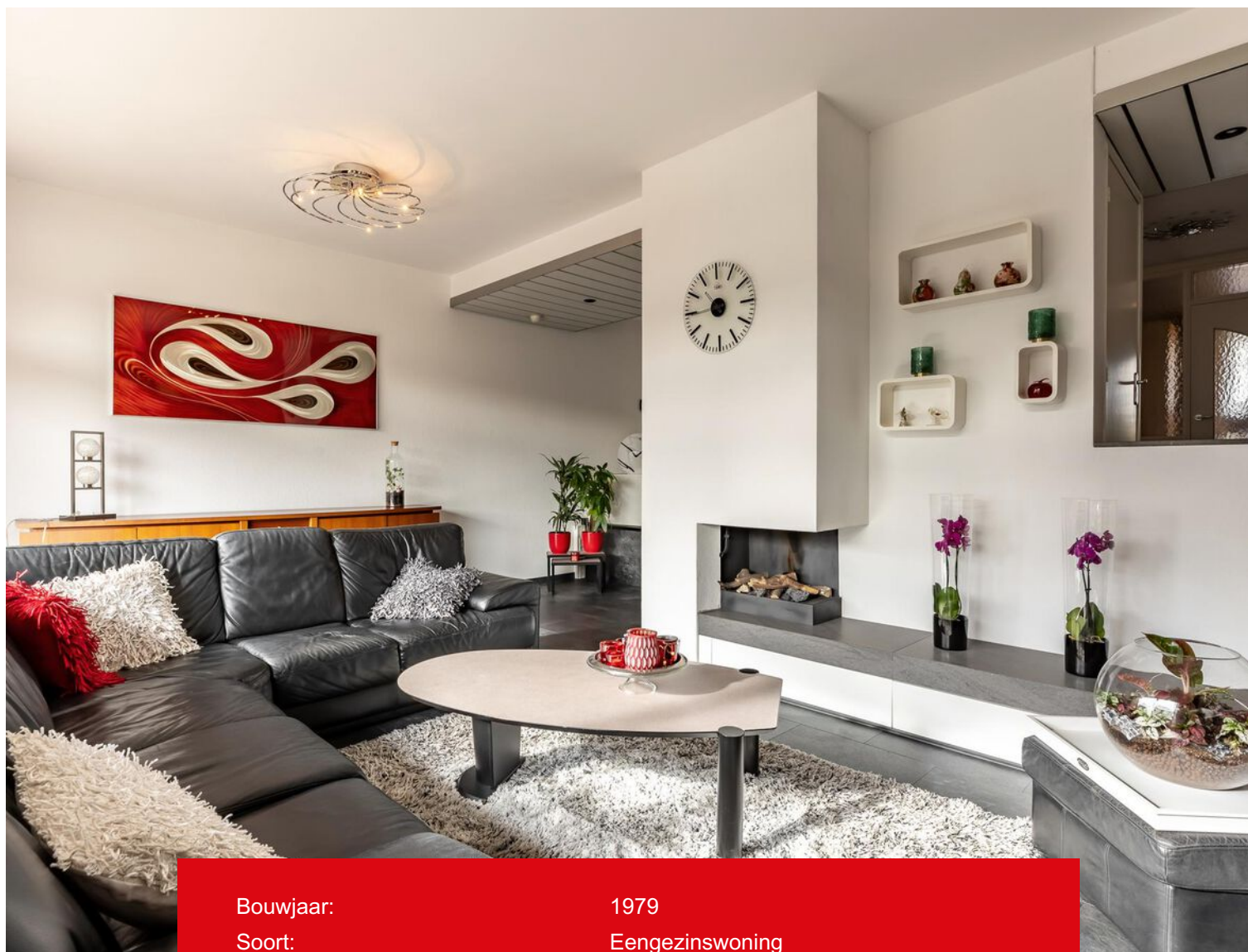
**Kolpa
van Leeuwen**

Parallelweg-Zuid 157
2914 le Nieuwerkerk a/d IJssel

Vraagprijs:
€ 675.000 K.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1979
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	627 m ³
Woonoppervlakte:	163 m ²
Perceeloppervlakte:	183 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	18
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	Dubbel glas



Omschrijving

Parallelweg Zuid 157 te Nieuwerkerk a/d IJssel, een brede beukwoning met half onder het maaiveld een grote inpandige garage, eigen parkeerplekken voor de deur, een tuin op het Zuid-Oosten en heel veel ruimte in de woning, maar wat wil je, 6.80 mrt. breed hart op hart gemeten..!

Om de voordeur te bereiken, maakt men gebruik van een korte betonnen trap, de entree en woonkeuken bevinden zich 1.50 mrt. boven het maaiveld en m.a.w. ook boven de garageruimte. Het portaal/garderobe/toilet/ is een goede "tocht" sluis voor de woon-eet-keukenruimte.

De keuken is van het merk, Tieleman, is op maat gemaakt en bestaat uit 10 lades, 5 pits gaskookplaat waarvan een pit ook als wok of warmhouder gebruikt kan worden. De wandafwerking van de keuken is eigentijds en makkelijk schoon te houden, een hardglazen plaat met een witte achtergrond kleur.

De apparatuur bestaat uit een inbouw vaatwasser, koelkast, 3 laden vriezer, oven, combi/magnetron.

De vloerbedekking is laminaat, in de vorm van donkergrijs gemêleerde tegels, deze structuur is ook in de woonkamer als vloerbedekking aangebracht. De woonkamer is een paar traptreden lager, ca 60 centimeter als indicatie en komt uit op het gelijk gehouden betonnen terras in de tuin. De muren zijn gestukt, wit, een gashaard completeert deze gezellige ruimte, via de schuifpui bereikt men het buitenterras.

1e etage:

Oppervlakte 11.40 mrt. diep x 6.80 mrt. breed, oorspronkelijk 4 slaapkamers, nu ingericht met 3 slaapkamers en een badkamer, zowel de badkamer als de slaapkamer aan de voorzijde zijn beiden voorzien van een dakkapel. De badkamer is ingericht met een wastafelcombinatie, douche, ligbad, met marmeren tegels voor de vloer en wand geeft het een moderne inrichting. Op de gang is een tweede natte ruimte te vinden, met een toilet, wastafel en strijkruijnte. De twee slaapkamers aan de tuinzijde hebben de beschikking over een woonbreed balkon van 6.80 x 1.30 mrt. Kamer 11 is ca. 4.53 x 3.04 mrt. en kamer 111 is ca. 4.53 x 3.36 mrt. In de grootste kamer is een driedeurs schuifkasten-wand geplaatst.

2e etage:

Zolder/speelplek, een vierde slaap/hobbyruimte van maar liefst 3.60 x 3.37 mrt., uitkomend op het dakterras van 9,5 m². Op de zolder is ook nog een berging/c.v. installatie te vinden van ca. 6.5 m².

Terug naar de garage/berging, de sectionaldeur is 2.4 mrt. breed, het plafond van deze ruimte is 2.40 mrt. hoog, er is water, elektra aanwezig en vanuit de bouw heeft de aannemer een pompput in deze ruimte aangebracht. Een beweegbare strook zorgt ervoor dat de openbare weg goed blijft aansluiten t.o.v. de afrit naar de garage.

De Nieuwerkerkse aannemer 'De Groot' heeft deze woningen gebouwd en Ben van Oosten, een Nieuwerkerkse architect zorgde voor de vormgeving. Deze partijen hebben goed werk geleverd, hun ideeën en uitvoering staan nog steeds als een huis.









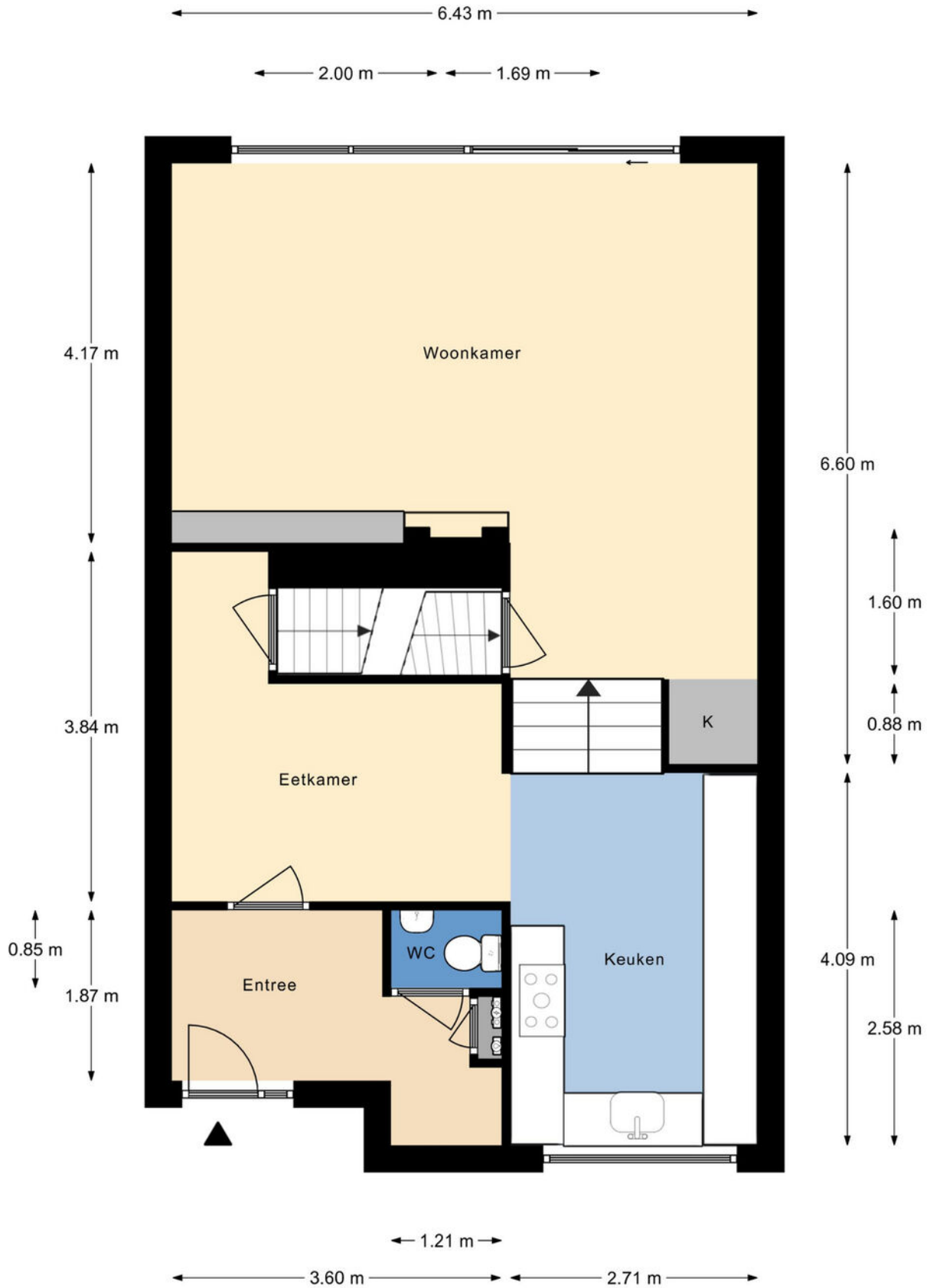








Plattegrond



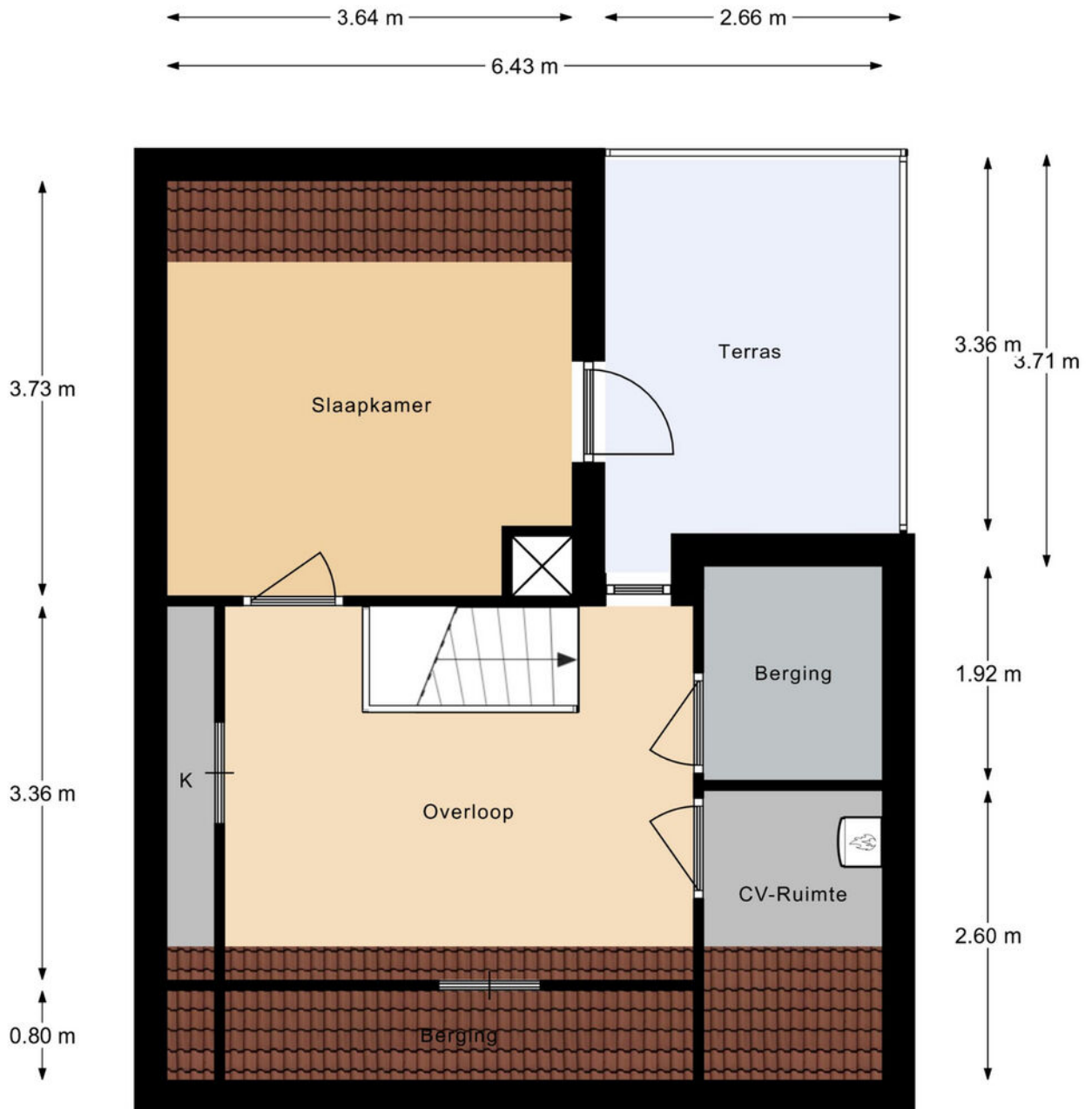
Begane Grond

Plattegrond



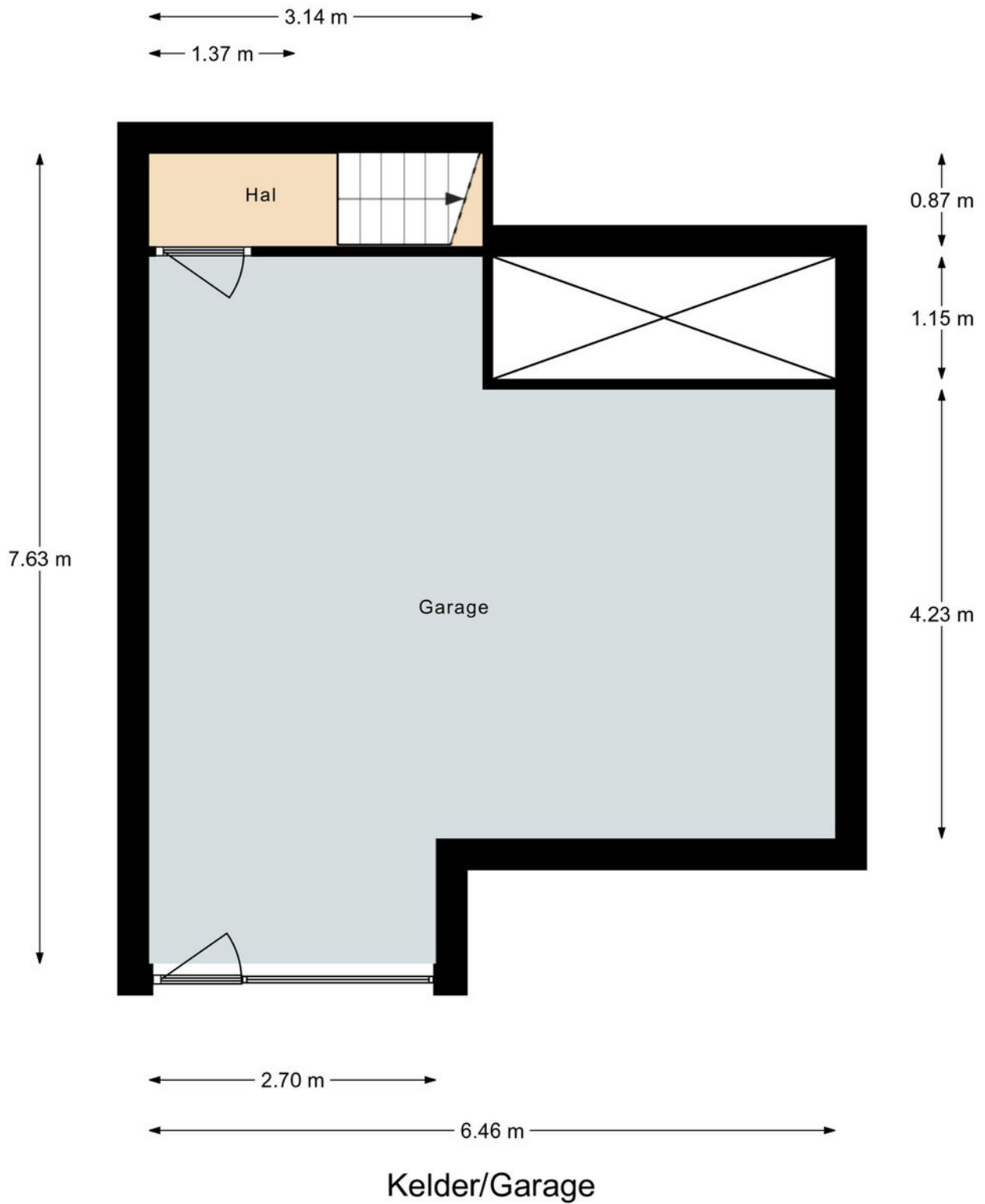
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

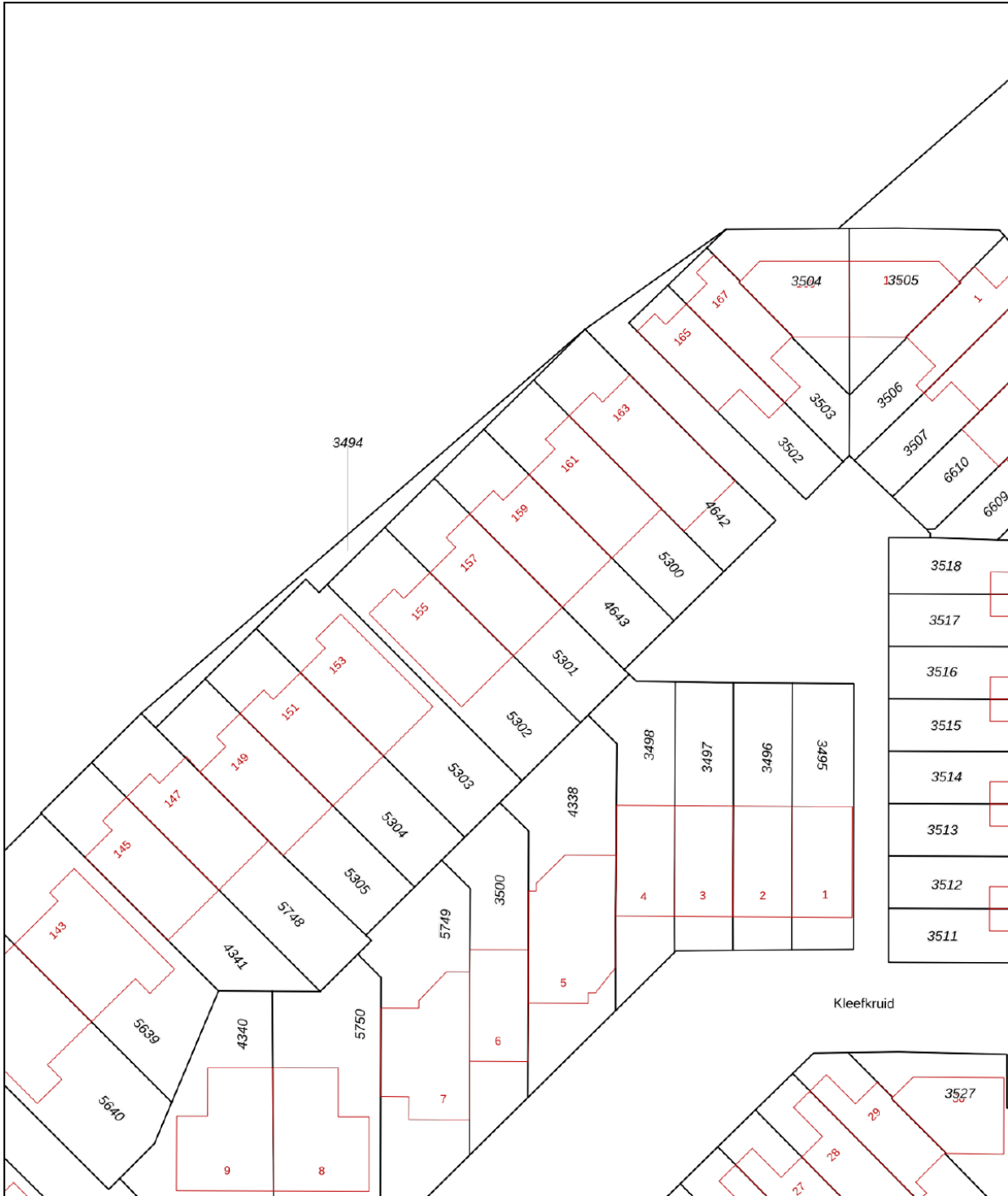
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Parallelweg Zuid 157

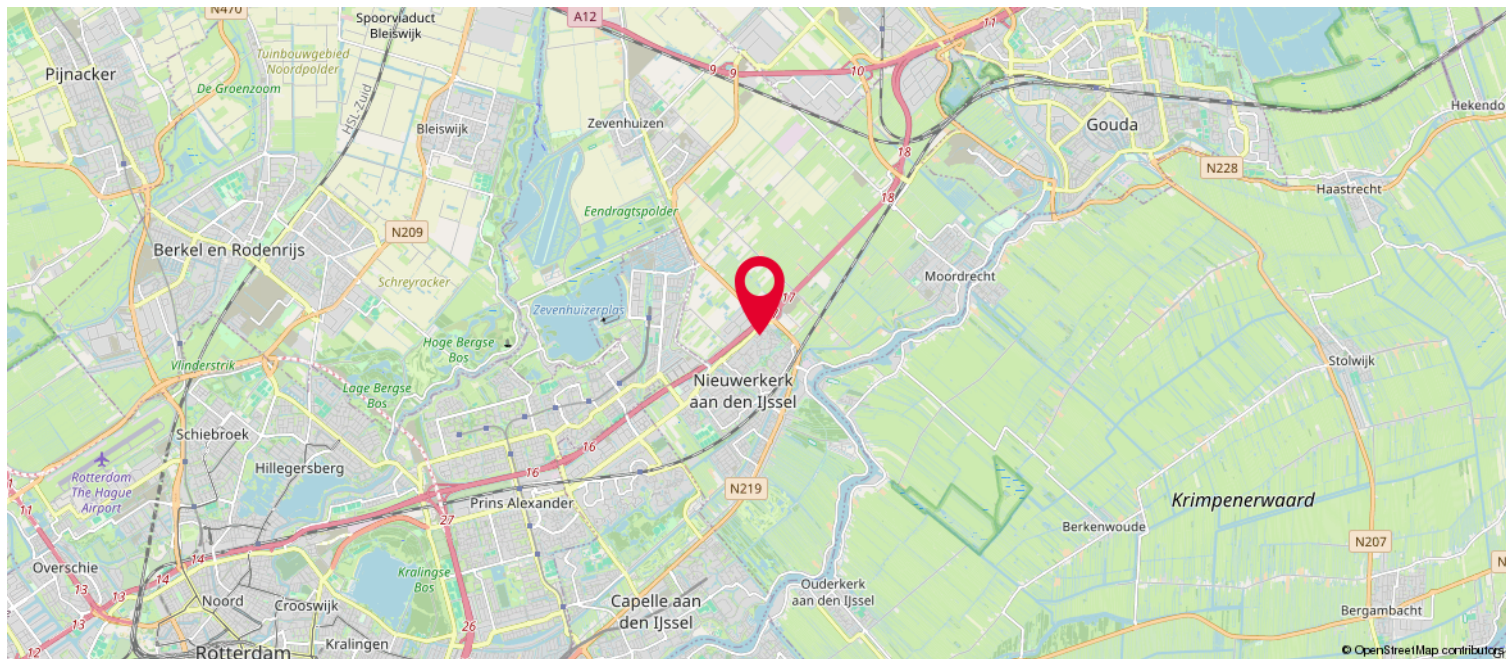
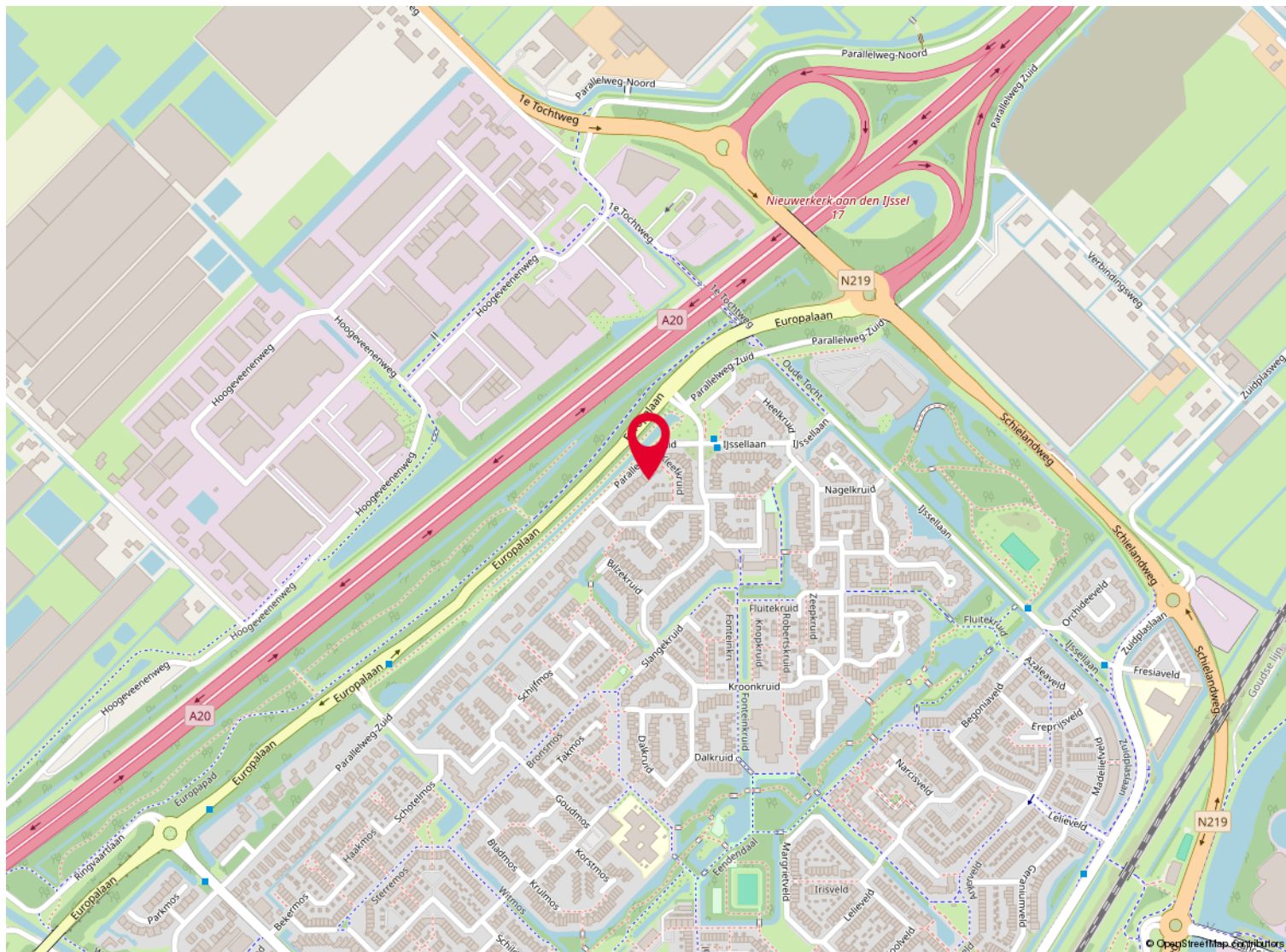


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5301	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 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
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
buitencamera me harde schijf	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Kluis	x		
Zonwering buiten	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Brievenbus	x		
Rookmelders	x		
Boiler	x		
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen		x	
kasten in kamer achterzijde			x
stelling in kast zolder	x		
schuifdeurkasten op zolder 1x en slaapverdieping 2x	x		
Openhaard met gasbrander	x		
Vitrages	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Spiegelwanden	x		
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Woning - Keuken			
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Keukenblok (met bovenkasten)	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Koffiezetapparaat		x	
Vaatwasser	x		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Fontein	x		

Tuin

Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting	x		
Beplanting	x		

Over te nemen contracten

NVM Vragenlijst

Kozijnen, Ramen en Deuren 2 A

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Nee

Kozijnen, Ramen en Deuren D

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Kozijnen, Ramen en Deuren 1 A

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Wordt dit voorjaar gedaan

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? Ja

Kozijnen, Ramen en Deuren 2 E

Zo ja, waar? In de badkamer 1 raam. wordt vervangen bij het schilderen

Vloeren, Plafonds en Wanden 2 A

Zo ja, waar? In de garage

Vloeren, Plafonds en Wanden 1 C

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

Vloeren, Plafonds en Wanden 1 A

NVM Vragenlijst

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

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 F

Is er sprake van vloerisolatie?	Nee
---------------------------------	-----

Kelder, Kruipruimte en Fundering D

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Ja
--	----

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? Ja

Kelder, Kruipruimte en Fundering 2 E

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

Kelder, Kruipruimte en Fundering B

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Sanitair en Riolering E

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

Sanitair en Riolering 1 A

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

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.? Nee

Installaties H

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

Installaties 1 C

NVM Vragenlijst

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Installaties 3 A

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? Gebeurd elk jaar

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? Nee

Installaties 1 J

Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? Nee

Gevels 1 A

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

Gevels 1 B

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

Daken 1 C

NVM Vragenlijst

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

Daken 1 B

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Daken 2 B

Zo ja, waar?

Toen we het pand aangekocht hebben hebben we dit op laten lossen en ca 10 jaar terug is een groot gedeelte van het lood vervangen

Daken 2 E

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

GEDEELTELIJK

Daken 1 F

Zijn de regenwaterafvoeren in orde?

Nee

Daken 1 G

Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage.)

Nee

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
--	-----

Garanties 1 A

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

Diversen K

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

Diversen 1 F

Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?	Nee
--	-----

Diversen 1 J

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

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? Nee

Diversen G

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

Bijzonderheden K

Is er sprake van onteigening? 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 burenen.) 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 burenen, toezeggingen, erfafscheidingsen.) Nee

Bijzonderheden 1 D

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

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 2 I

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

Bijzonderheden 3 I

Is er sprake van een beeldbepalend object?	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 1 L

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

Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?

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 P

NVM Vragenlijst

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

Nee

Deel en B

Nadere informatie (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Gas openhaard
in de keuken wanden geheel glas

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
1	Gevels	+/-	+	++	nee ja	
2	Gevelpanelen	+/-	+	++	nee ja	
3	Daken	+/-	+	++	nee ja	
4	Vloeren	+/-	+	++	nee ja	
5	Ramen	+/-	+	++	nee n.t.b.	
6	Buitendeuren	-	+/-	+	++	nee ja
7	Verwarming	HR-107 ketel			nee ja	
8	Warm water	Combiketel			nee ja	
9	Zonneboiler	Niet aanwezig			nee ja	
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			nee ja	
11	Koeling	Niet aanwezig			nee n.t.b.	
12	Zonnepanelen	Niet 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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Parallelweg-Zuid 157
2914LE Nieuwerkerk aan den IJssel

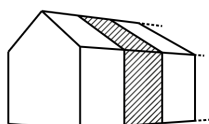
BAG-ID: 1892010000667802

Detailaanduiding

Bouwjaar 1979
Compactheid 1,41
Vloeroppervlakte 160 m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

P.J. Stolk

Examnummer

55151801

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

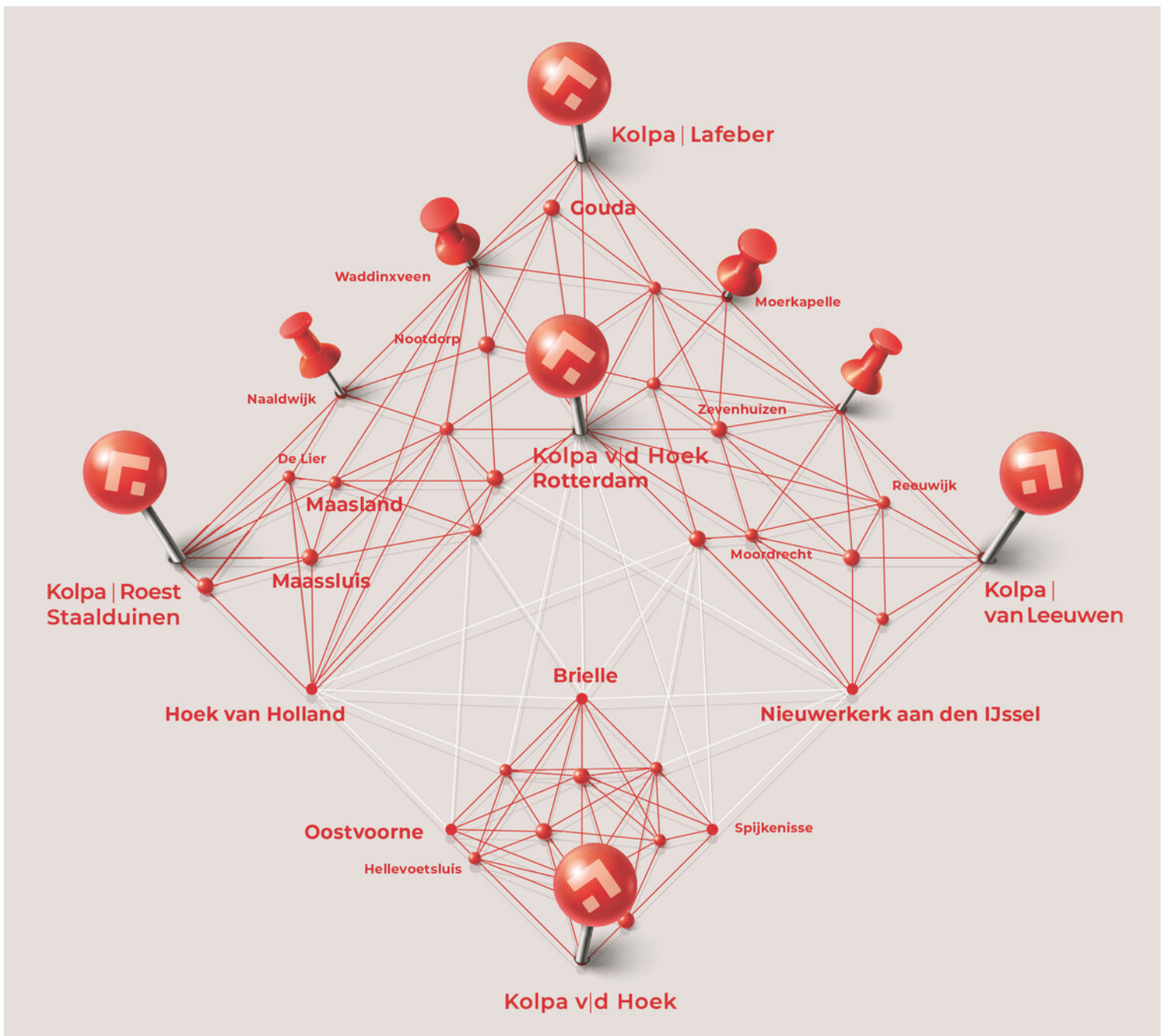
Basisopname



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