

# TE KOOP



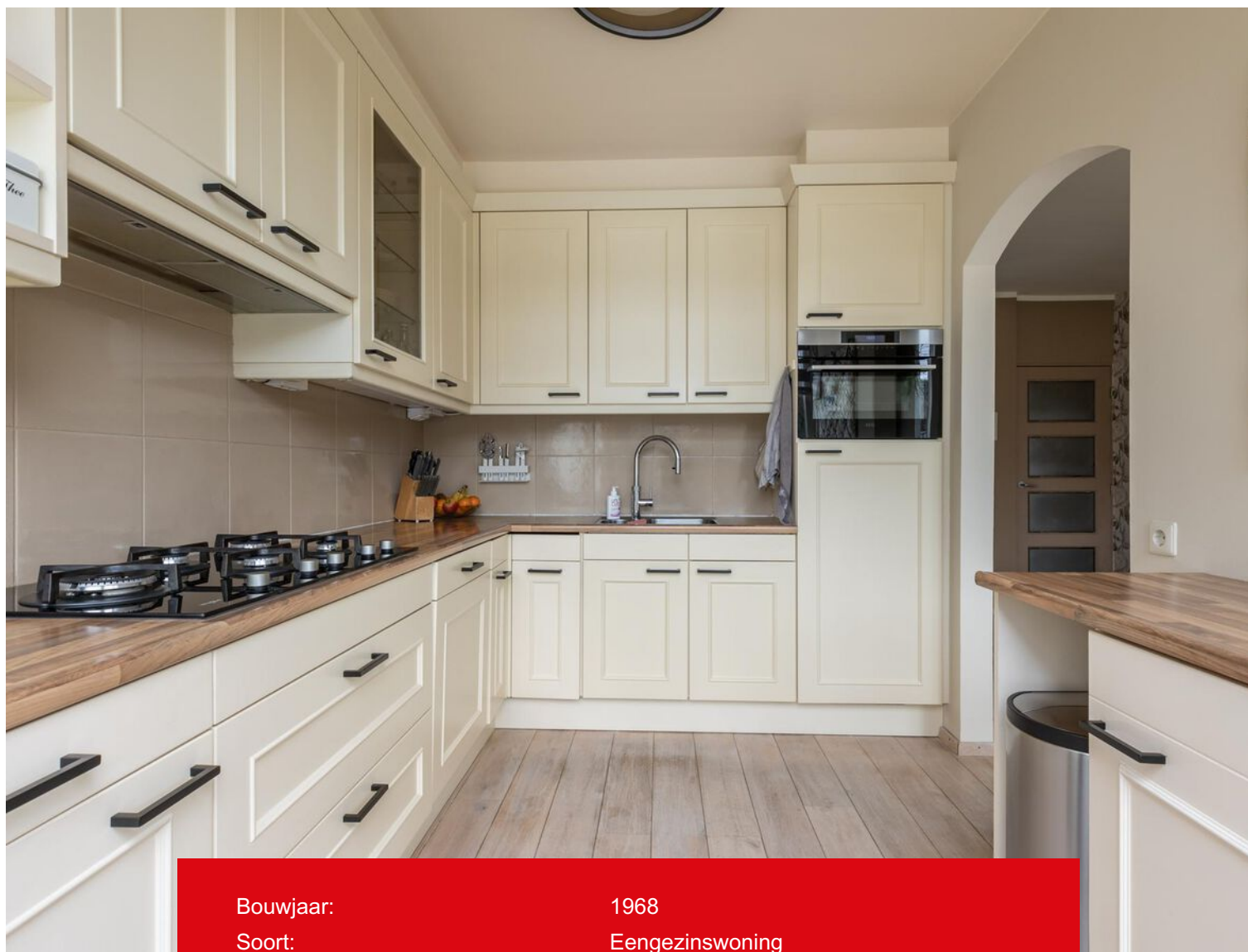
**Kolpa  
van Leeuwen**

Rietveen 24  
2912 sk Nieuwerkerk A/d IJssel

Vraagprijs:  
€ 565.000 K.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties



|                     |   |
|---------------------|---|
| Bouwjaar:           | 1968  |
| Soort:              | Eengezinswoning                                 |
| Kamers:             | 5   |
| Inhoud:             | 451 m <sup>3</sup>                              |
| Woonoppervlakte:    | 131 m <sup>2</sup>                              |
| Perceeloppervlakte: | 232 m <sup>2</sup>                              |
| Externe bergruimte: | Vrijstaand steen                                |
| Verwarming:         | Cv ketel  |
| Isolatie:           | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, hr glas |



## Omschrijving

Een woning in concoursstaat gelegen aan het Rietveen 24 te Nieuwerkerk a/d IJssel, tuin met veel privacy aan een brede sloot, deze mondt uit in een vijver, gezicht op de (trein) dijk, zo wel voor als achter vrij uitzicht, tuindiepte meer dan 20 meter! Ligging Zuidoost.

De woning ligt achter een groene haag, waar aan de straatzijde parkeerplaatsen zijn gemaakt, de woning zelf ligt aan een autovrij pad.

Entree, vernieuwde toilet en een diepe vaste kast aan de linkerzijde, garderobe en meterkast met nieuwe schakelkast aan de rechterzijde. De met glas ingelegde deur geeft toegang naar de meanderende woonkamer, waarbij is opgemerkt dat de keuken apart is, maar toch enigszins een geheel is met de woonkamer. Afmeting begane grond woonkamer/keuken ca. 8.96 x 6.15 mtr. met een uitstekende voorpui van ca. 0.42 mtr. diep.

De beglazing is in 2015 vervangen door HR ++ glas, onder de begane grondvloer is stampbeton aangebracht.

De keuken is in een hoekopstelling geplaatst, ingericht met een Quooker, 4 pits gaskooktoestel en een extra wok-brander. De inbouwapparatuur bestaat uit een vaatwasser, combimagnetron, 1,5 spoelbak, 4 onderkasten, 5 bovenkasten, een draaikast, lades en een afzuigkap. De plafondhoogte is 2.58 mtr., wat een ruimtelijke indruk geeft van de meanderende woonkamer.



Eerste etage: gang, badkamer aan de voorzijde van de woning, ingericht met een ligbad, wastafelcombinatie, vrij hangend closet, handdoekenradiator, betegelde vloer.

Slaapkamer I, de hoofdslaapkamer ca. 3.69 x 3.58 mtr. aan de voorzijde gelegen.

Slaapkamer II, de slaapkamer aan de tuinzijde, ca. 3.68 x 3.30 mtr. met een mooi uitzicht.

Slaapkamer III, de slaapkamer ook aan de tuinzijde, ca. 4.60 x 2.43 mtr. ook met een mooi uitzicht.

Dan de tweede etage, daar is nog een grote slaapkamer te vinden, o.a. doordat er een dakkapel aan de achterzijde geplaatst is over de breedte van deze kamer, afmeting, ca. 5.58 x 3.60/2.40 mtr.

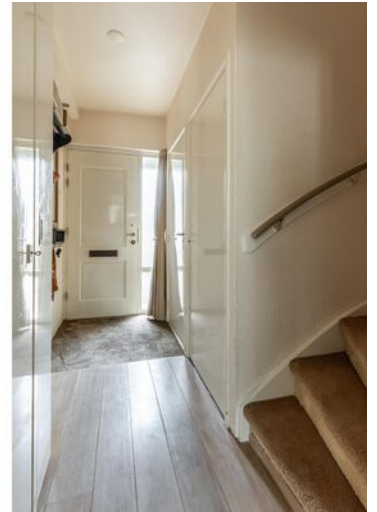
De gang/overloop van deze etage biedt ruimte voor de aansluiting voor de natte groepen, is met een dakraam uitgerust en zou met enige handigheid ook een extra kamer kunnen opleveren.

De berging van steen is in de tuin, vlakbij de keuken, de tuin is zo diep dat er altijd een plek voor de zon is, moet de zon wel schijnen.

Deze wijk uit de eind van de jaren '60, begin '70, is nog ruim van opzet, ligt precies tussen twee winkelcentra, scholen, treinstation, heeft voldoende p.p., kortom een buitenkans voor wie een lekker ruim huis zoekt op een fijne centrale maar toch rustige plek. Acht zonnepanelen een HR cv-ketel completeren deze woning voor de energie.

























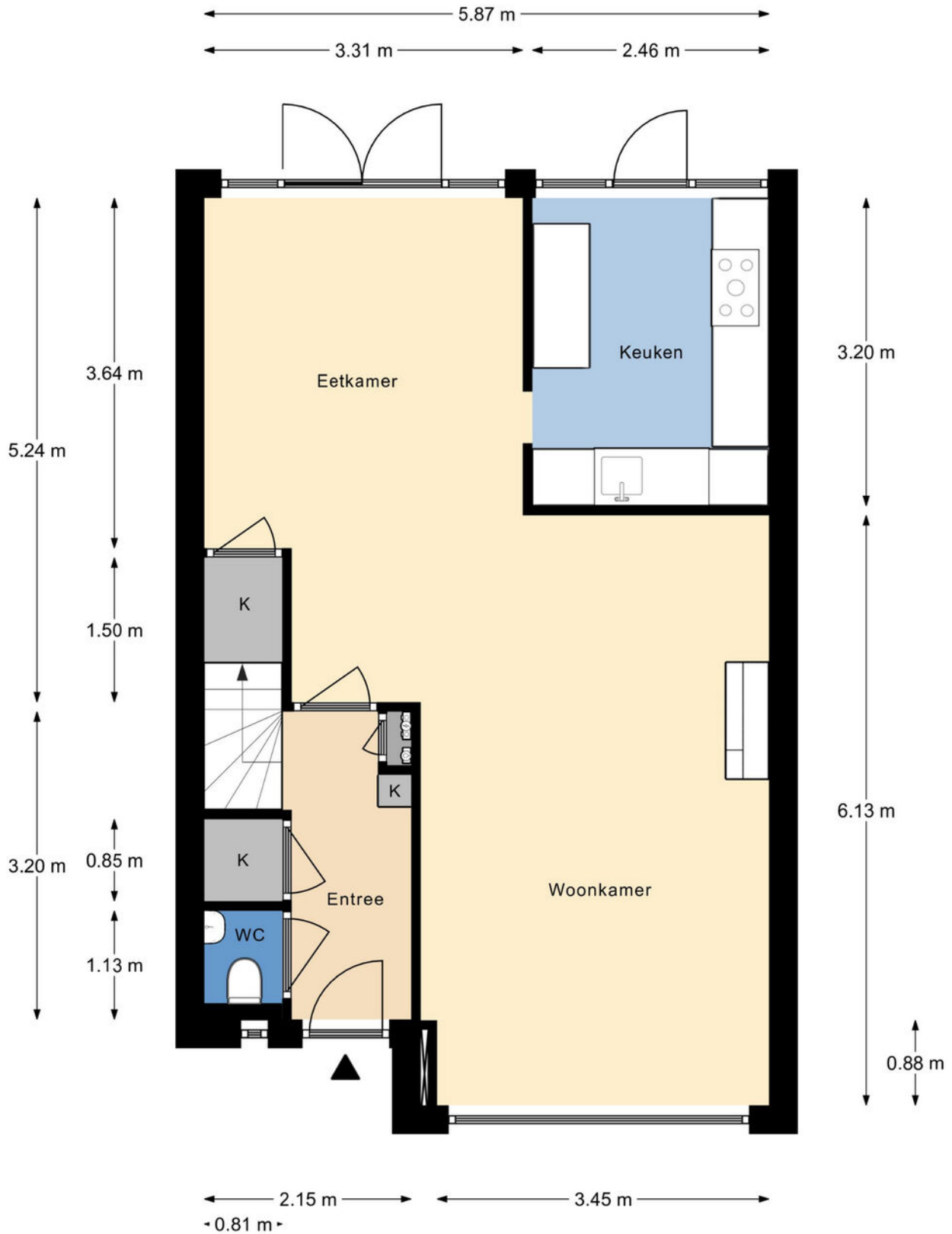






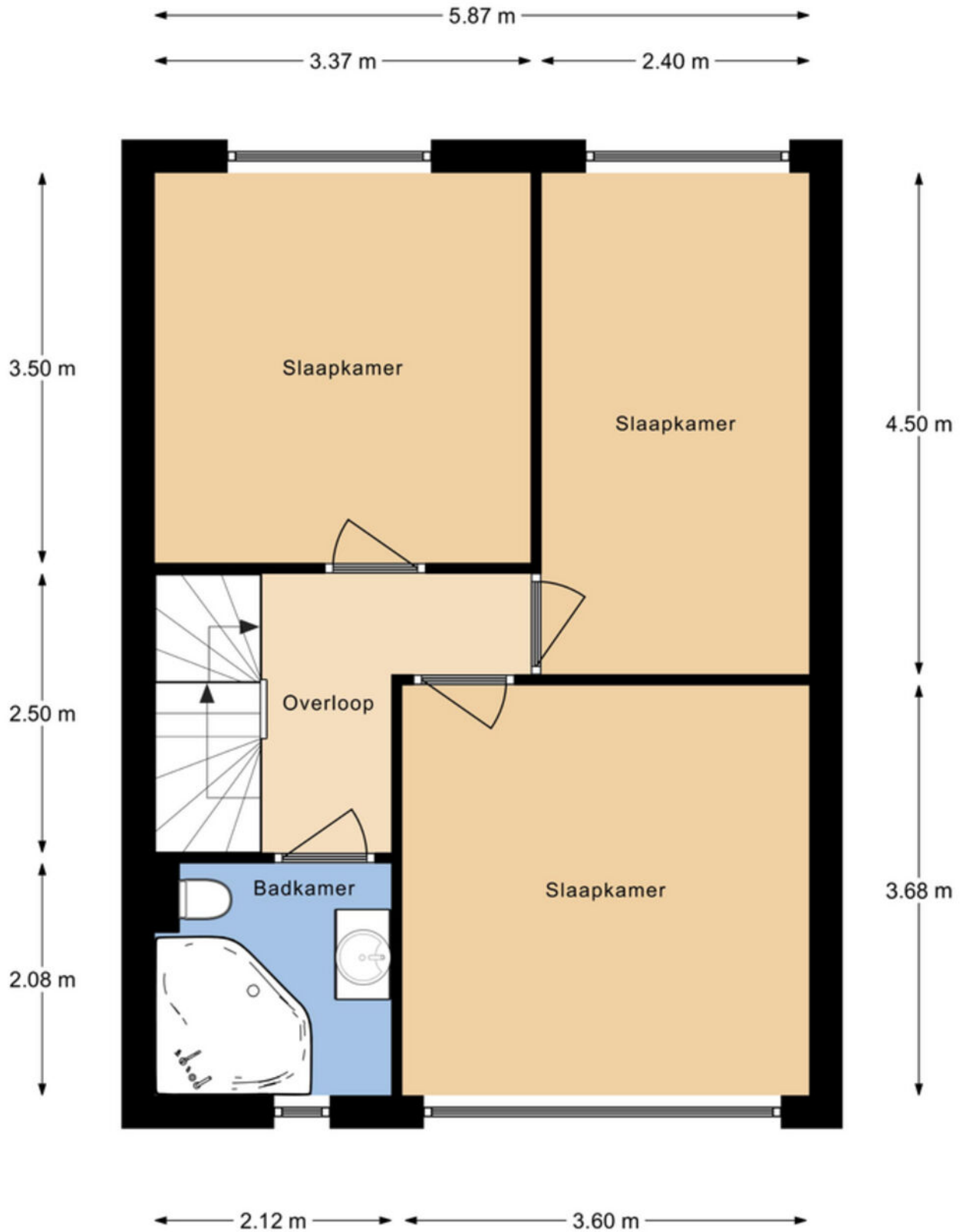


# Plattegrond



Begane grond

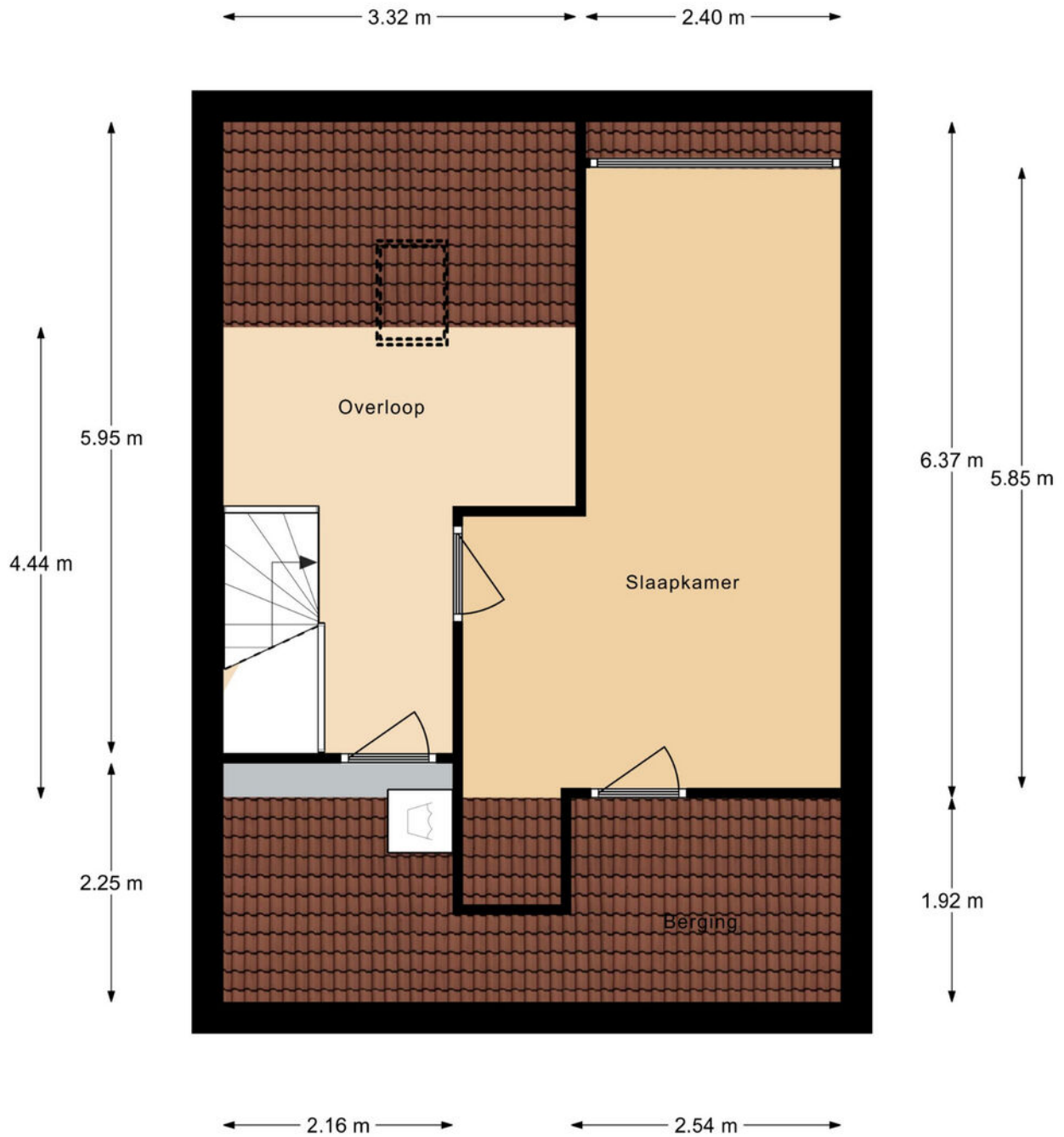
# Plattegrond



1e Verdieping



# Plattegrond

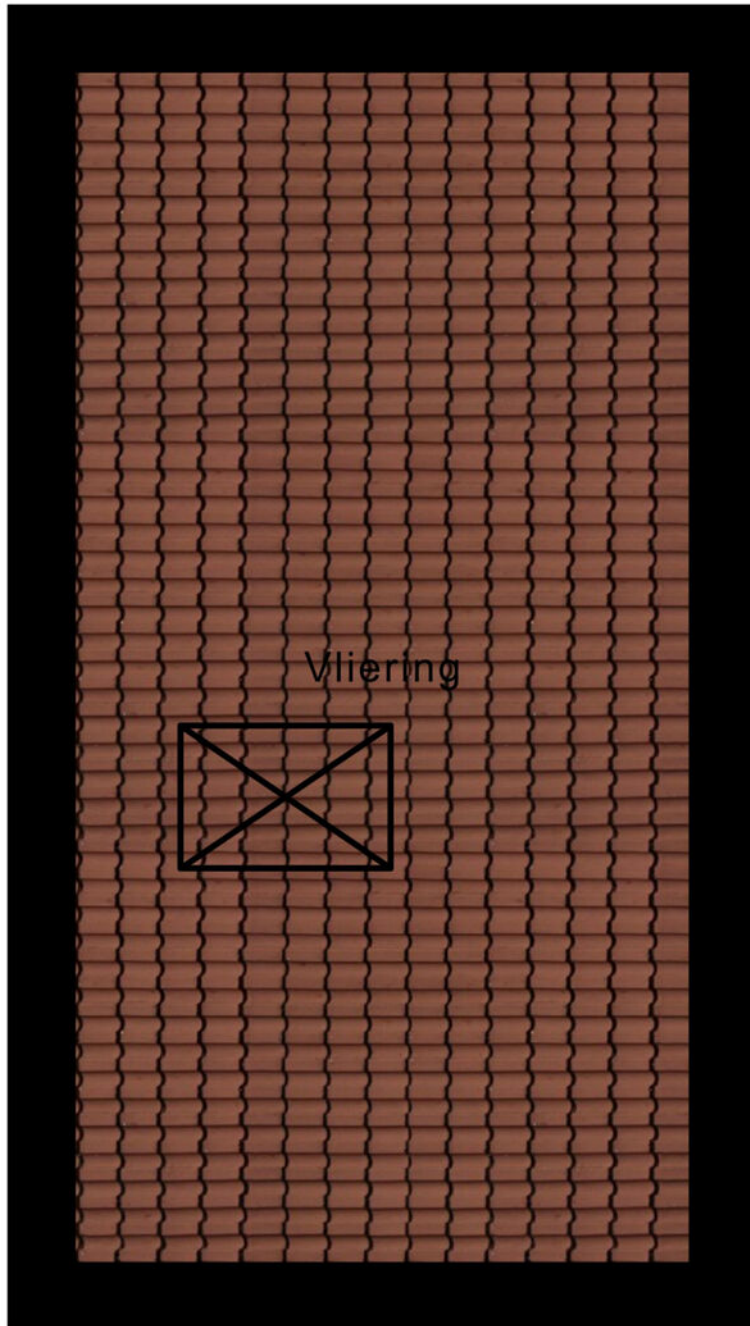


2e Verdieping

# Plattegrond

← 2.69 m →

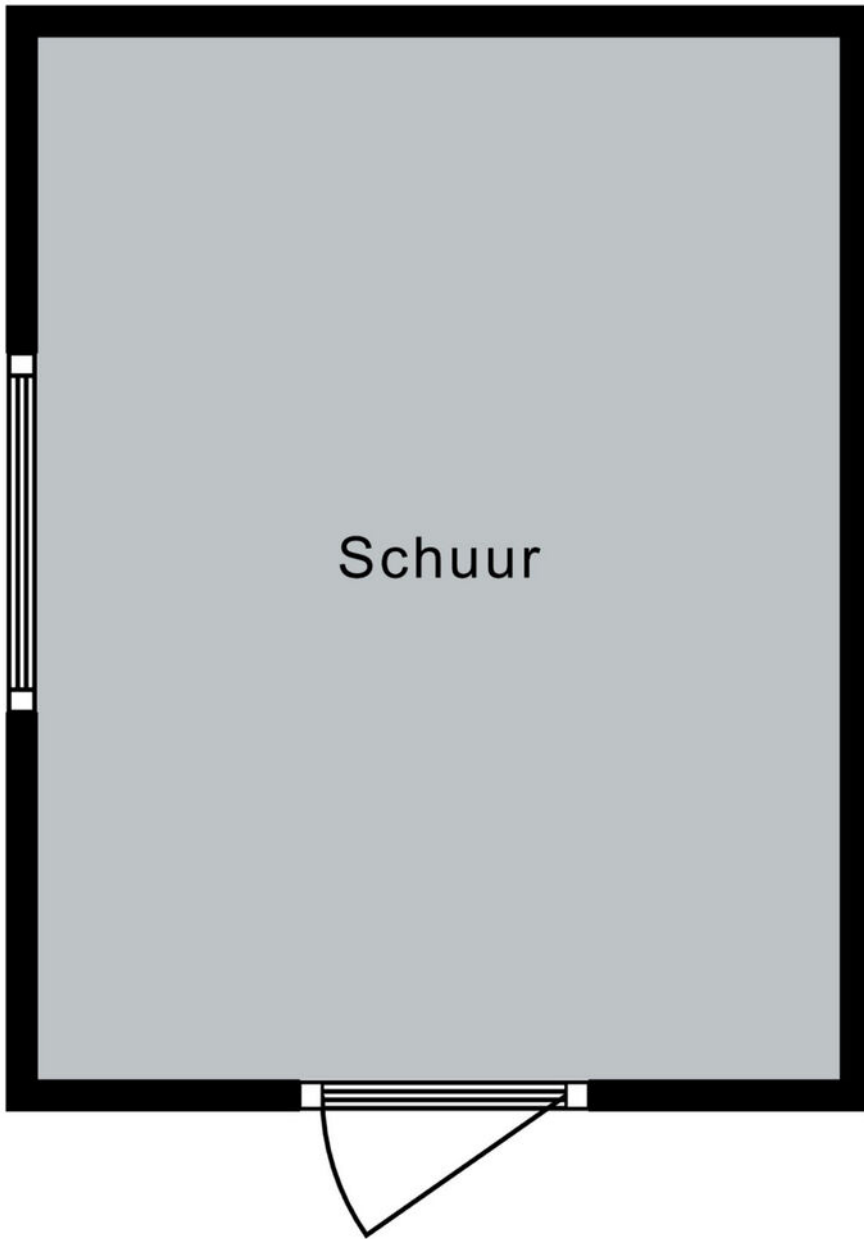
↑  
5.22 m  
↓



Vliering

# Plattegrond

← 2.50 m →



↑  
3.25 m  
↓

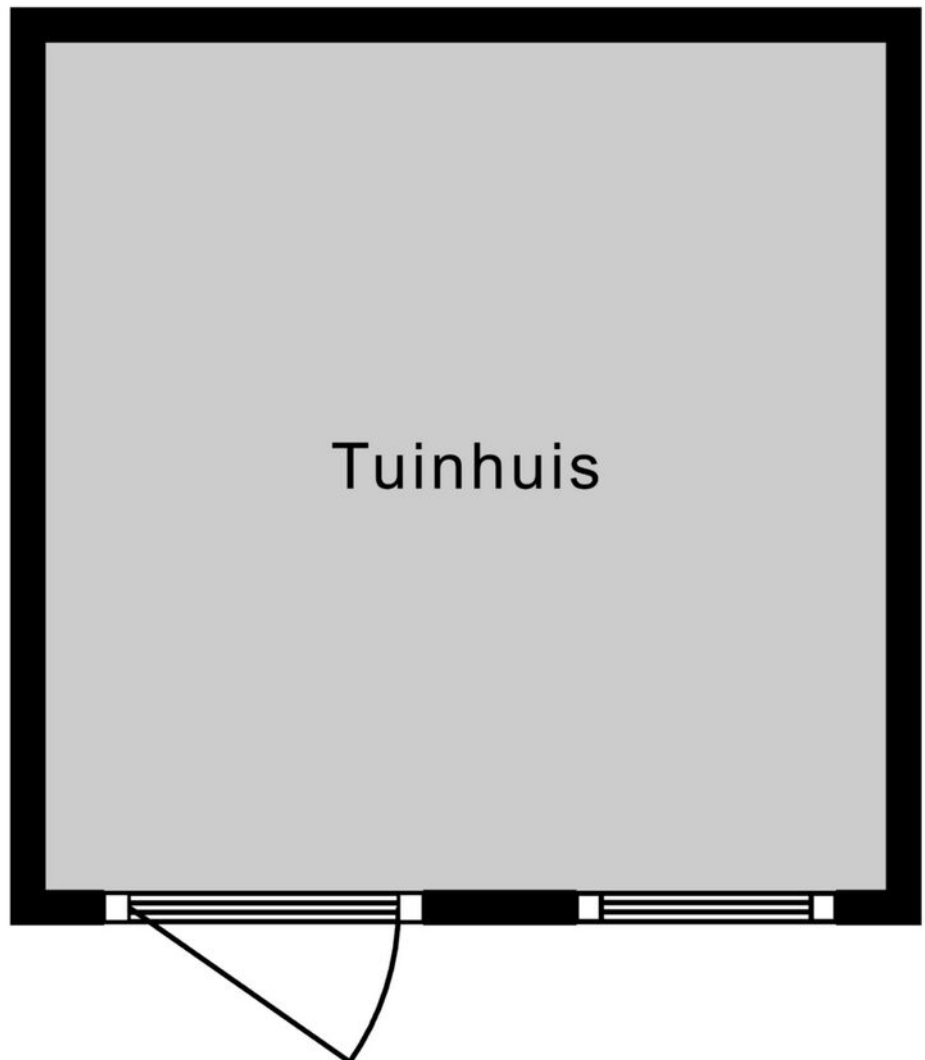
Berging



# Plattegrond

← 2.37 m →

↑  
2.39 m  
↓

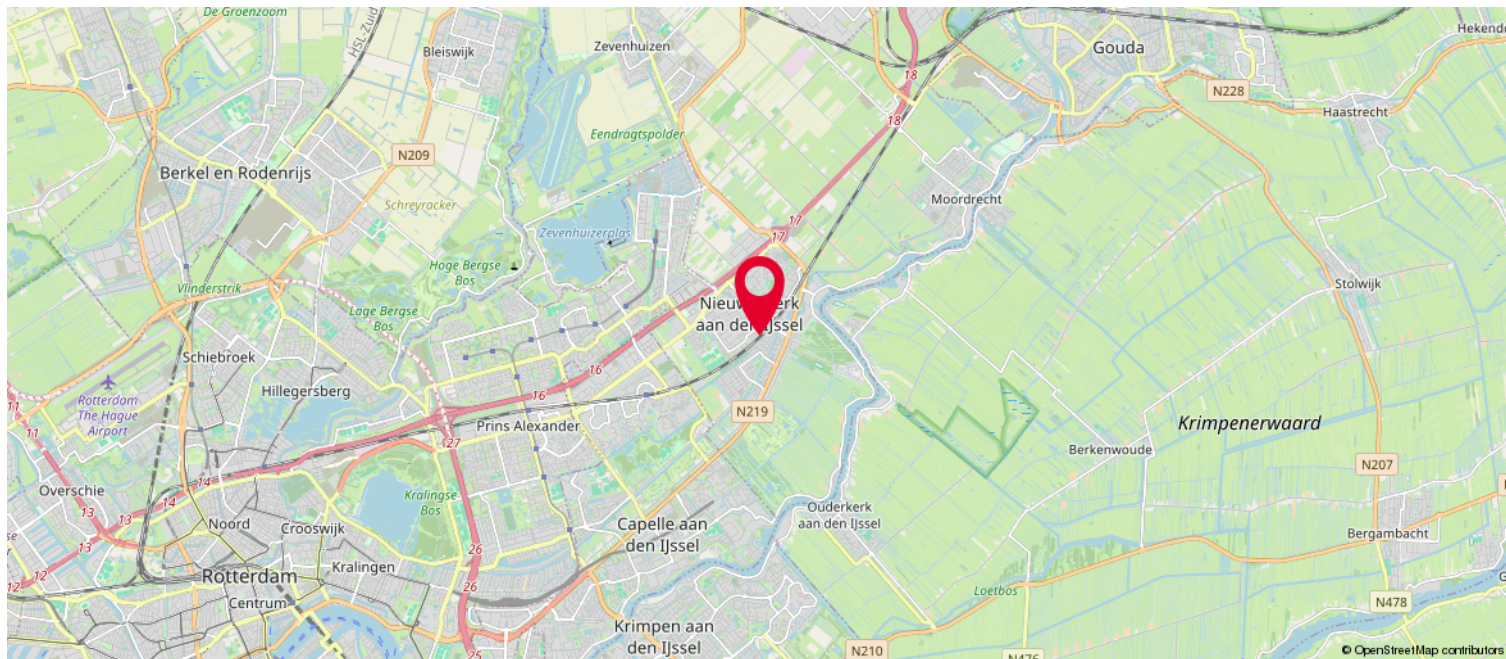
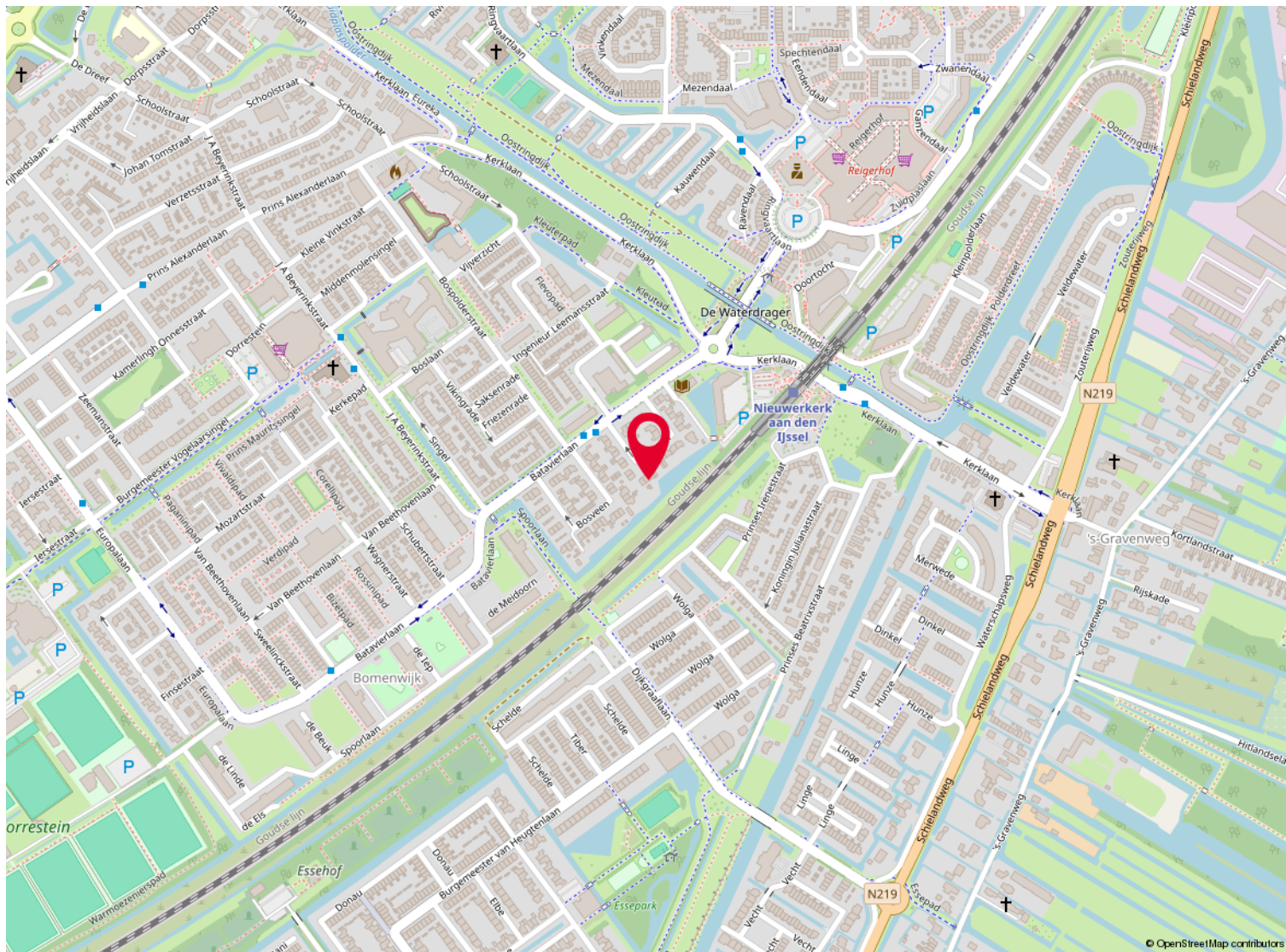


Tuinhuis





# 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        |              |
| Gordijnrails                         | x             |          |              |
| Gordijnen                            |               | x        |              |
| Overgordijnen                        |               | x        |              |
| Vitrages                             |               | x        |              |
| Rolgordijnen                         | x             |          |              |
| Jaloezieen                           | x             |          |              |
| (Losse) horren/rolhorren             | x             |          |              |
| Vloerbedekking                       | x             |          |              |
| Laminaat                             | x             |          |              |
| Plavuizen                            | x             |          |              |
| Houtkachel                           | x             |          |              |
| Designradiator(en)                   | x             |          |              |
| Losse (hang)lampen                   |               | x        |              |
| Losse kasten                         |               | x        |              |
| Boekeplanken zolderkamer             | x             |          |              |
| Houten vloer(delen)                  | x             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>               |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | x             |          |              |
| Kookplaat                            | x             |          |              |
| Afzuigkap                            | x             |          |              |
| Koelkast                             | x             |          |              |
| Vriezer                              |               | x        |              |
| Vaatwasser                           | x             |          |              |
| Quooker                              | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron            | x             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>       |               |          |              |
| Toilet                               | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                      | x             |          |              |
| Fontein                              | x             |          |              |
| Ligbad                               | x             |          |              |
| Douche (cabine/scherm)               | x             |          |              |
| Wastafel                             | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                       | x             |          |              |



# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Toiletborstel(houder)   |               | x        |              |
| Toilet  | x             |          |              |
| Toiletrolhouder   | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)   |               | x        |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| Rookmelders   | x             |          |              |
| Rolluiken   | x             |          |              |
| Boiler  | x             |          |              |
| Zonnepanelen  | x             |          |              |
| Zonwering buiten  | x             |          |              |
| (Voordeur)bel   | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | x             |          |              |
| CV-installatie  | x             |          |              |
| <b>Tuin</b>   |               |          |              |
| Beplanting  | x             |          |              |
| Buitenverlichting   | x             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging  | x             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                 | x             |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating   | x             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                          | x             |          |              |
| <b>Over te nemen contracten</b>                                     |               |          |              |

# NVM Vragenlijst

| Bijzonderheden   |        |
|--|--------|
| Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?   | NEE    |
| 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    |
| Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)  | Woning |
| Is er sprake van onteigening?  | NEE    |
| Heeft u grond van derden in gebruik?   | NEE    |
| 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    |
| Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?   | NEE    |
| Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht?   | NEE    |
| Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument?  | NEE    |
| Is er sprake van een beeldbepalend object?   | NEE    |
| Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?   | NEE    |
| Zo ja: - is er een huurcontract?   | NEE    |
| - heeft de huurder een waarborgsom gestort?  | NEE    |
| - heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?  | NEE    |



# 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   |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?   | NEE   |
| Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  | NEE   |
| Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  | NEE   |
| 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   |
| Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?  | JA  |
| Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?  | NEE   |
| Is er sprake van ruilverkaveling?   | NEE   |
| 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, erfafscheidingen.) | JA  |
| Zo ja, welke zijn dat:  | Recht van overpad langs de tuin van de burenen naar de tuin van Rietveen 24 |
| Diversen  |   |
| Wat is het bouwjaar van de woning?  | ca 1970   |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?  | NEE   |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning?  | NEE   |
| Is de grond voor zover bekend verontreinigd?  | NEE   |

# NVM Vragenlijst

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?   | NEE                                 |
| Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  | NEE                                 |
| Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?  | JA                                  |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.)  | NEE                                 |
| 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                                 |
| Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?   | NEE                                 |
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?  | JA                                  |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?  | Inpandig balkon bij kamer getrokken |
| Zo ja, in welk jaartal?  | 2014                                |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?   | NEE                                 |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?   | Aannemingsbedrijf Anker             |
| Vaste Lasten   |                                     |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?  | 407                                 |
| Belastingjaar?   | 2023                                |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?   | 472                                 |
| Belastingjaar?   | 2023                                |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:   | 142                                 |
| Elektra:   | 5                                   |
| Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.)  | NEE                                 |



# NVM Vragenlijst

|  |  |
|--|--|
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?   | JA                                     |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?   | NEE                                    |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?   | NEE                                    |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?   | 447                                    |
| Belastingjaar  | 2023                                   |
| Wat is de WOZ-waarde?  | 438000                                 |
| Peiljaar?  | 2023                                   |
| Zo ja, hoe hoog en waarvoor?   | rioolrechten ed.                       |
| Garanties  |  |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc.? | NEE                                    |
| Gevels   |  |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?   | NEE                                    |
| Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?  | JA                                     |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?   | JA                                     |
| Zo ja, volgens welke methode?  | 2017, reiniging impregneren/hydroferen |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?  | NEE                                    |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?  | NEE                                    |
| Daken  |  |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?                  | NEE                                    |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?   | NEE                                    |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?  | JA                                     |

# NVM Vragenlijst

|  |  |
|--|--|
| Zijn de regenwaterafvoeren in orde?  | NEE  |
| Hoe oud zijn de daken? Platte daken:   | 2020 Dakkapel, 2022 Schuurdak  |
| Overige daken:   | Originele bouw   |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?  | NEE  |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?  | JA   |
| Zo ja, waar?   | 2020 dakkapel (was niet juist geïnstalleerd, dakdekker heeft dit opgelost) |
| Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage.)  | NEE  |
| <b>Kozijnen Ramen Deuren</b>   |  |
| Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  | NEE  |
| Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?   | 2020 achterzijde, 2019 voorzijde   |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?   | NEE  |
| Is er sprake van isolerende beglazing?   | JA   |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?   | JA   |
| Zijn alle sleutels aanwezig?   | JA   |
| <b>Vloeren Plafonds Wanden</b>   |  |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?  | NEE  |
| Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk etc.) | NEE  |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?                                      | NEE  |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?  | NEE  |
| Is er sprake van vloerisolatie?  | NEE  |



# NVM Vragenlijst

|   |                    |
|---|--------------------|
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?                              | NEE                |
| Kelder Kruipruimte Fundering  |                    |
| Is de kruipruimte toegankelijk?   | JA                 |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? | NEE                |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?   | NEE                |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  | NEE                |
| Is de kruipruimte droog?  | MEESTAL            |
| Installaties  |                    |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?   | JA                 |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden?  | NEE                |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  | NEE                |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  | NEE                |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?   | NEE                |
| Is de elektrische installatie vernieuwd?  | JA                 |
| Zo ja, wanneer?   | 2006 automatenkast |
| Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?  | Nefit HR           |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?          | 2023               |
| Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk?                                     | NEE                |
| Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties?  | NEE                |
| Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?  | maart 2023         |
| Sanitair Riolering  |                    |

# NVM Vragenlijst

|   |     |
|---|-----|
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc.? | NEE |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?       | NEE |
| Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?        | NEE |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?  | JA  |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                      | JA  |



# Deze woning heeft energielabel

# A



| Isolatie       | Installaties    | Hoofdsysteem                                    | Verbetering<br>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 ventilatie via ramen en/of roosters | 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



15,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

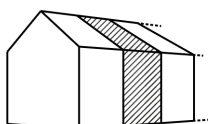
Rietveen 24  
2912SK Nieuwerkerk aan den IJssel

BAG-ID: 1892010000659332

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1968  
Compactheid 1,34  
Vloeroppervlakte 131 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Tussenwoning



## Opnamedetails

### Naam

P.J. Stolk

### Examnummer

55151801

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfsnummer

SKGIKOB 013038

### KvK-nummer

39090359

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

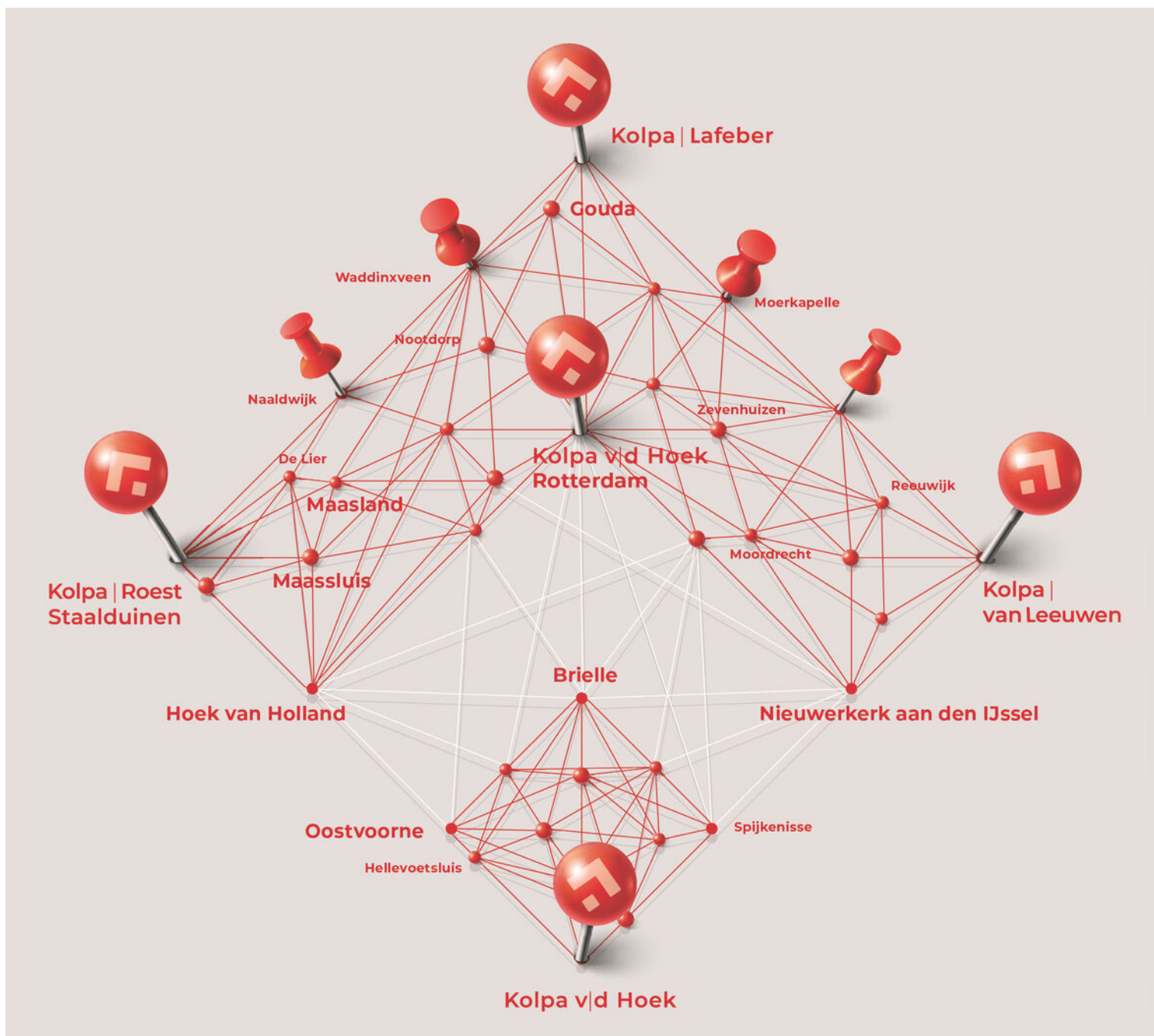
Basisopname



# 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](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