

TE KOOP



**Kolpa
van Leeuwen**

's-Gravenpark 4
2902 Id Capelle aan den IJssel

Vraagprijs:
€ 1.395,000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1959
Soort:	Bungalow
Kamers:	5
Inhoud:	944 m ³
Woonoppervlakte:	219 m ²
Perceeloppervlakte:	1932 m ²
Externe bergruimte:	Inpandig
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, hr glas



Omschrijving

Te koop op het 's-Gravenpark 4 in Capelle aan den IJssel: zeer ruime geheel gemoderniseerde bungalow met 4 slaapkamers op maar liefst 1932 m2 eigen grond. Het 's-Gravenpark is een voor autoverkeer doodlopende zijweg van de bekende 's-Gravenweg. Een oase van rust: u waant zich midden in de natuur, terwijl de stad vlakbij is (de metro naar Rotterdam is op 8 minuten loopafstand).

De oprit biedt ruimte voor 3 auto's, maar er zijn mogelijkheden voor meer parkeerplaatsen.

Bij binnenkomst in de woning via de moderne entree (voordeur en entree in 2019 vernieuwd) in het midden van de linkerzijgevel betreedt men een grote hal, die voor veel doeleinden geschikt is, bijvoorbeeld als bibliotheek, of om te sporten. De 3 grote ramen bieden een mooi uitzicht op de tuin.

Het toilet bij de entree is ruim en geheel gemoderniseerd met een zwevend toilet en vloerverwarming.

Rechts van de hal bevindt zich de zeer ruime woonkamer. Via de maar liefst 9 plafondhoge ramen komt veel licht binnen en is een magnifiek uitzicht op de riante tuin gecreëerd. De tuin is als het ware een verlengstuk van de woning. De vloer bestaat uit brede planken met een eikenhouten toplaag. De ingebouwde houthaard zorgt voor een warme sfeer in de woonkamer.

De grote open keuken nodigt uit tot uitgebreid koken en is een gezellige bezigheid door de directe relatie met de woonkamer. De keuken (Bulthaup) is uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, magnetron, koelkast, vriezer met 3 laden, en een 5 pits Gaggenau gaskookplaat met aparte wokmogelijkheid.

De keuken bestaat verder uit kastruimtes tegen de muur en een groot kookeiland met veel opbergmogelijkheden. De vloer van de keuken heeft een betonlook en is voorzien van vloerverwarming.

Direct naast de keuken bevindt zich de bijkeuken/berging met vaste kasten, de moderne meterkast, omvormer voor de zonnepanelen en de aansluiting voor wasmachine en droger. Deze ruimte heeft een aparte deur naar buiten.

Vanuit de hal zijn de overige vertrekken via de gang te vinden. Deze gang is voorzien van een lichtkoepel, zodat er daglicht kan binnenstromen. De gang beschikt over vloerverwarming. Rechts in de gang bevinden zich de ruime hoofdslaapkamer met vaste kasten en aangrenzende badkamer. De badkamer is modern ingericht, met ligbad, grote wastafel met 2 kranen en een aparte douche.

Aan de linkerkzijde bevindt zich de werk/studeerkamer, ook met vaste kasten. De aansluitende inpandige grote berging is ook de plaats van de CV-ketel, die in 2022 is vernieuwd. De berging wordt verwarmd met een radiator.

Aan de achterzijde van de bungalow zijn in 2005 een tweede badkamer, een apart toilet en twee ruime slaapkamers gerealiseerd.

Alle leidingen zijn in 2005 vernieuwd, de dakbedekking is ongeveer 12 jaar geleden geheel onder handen genomen en de ramen en radiatoren zijn deels in 2016 en voor het overige in 2019 vervangen. De bungalow is voorzien van moderne inbraakbeveiliging, 37 zonnepanelen, een laadpaal en airco in de woonkamer en de hoofdslaapkamer.

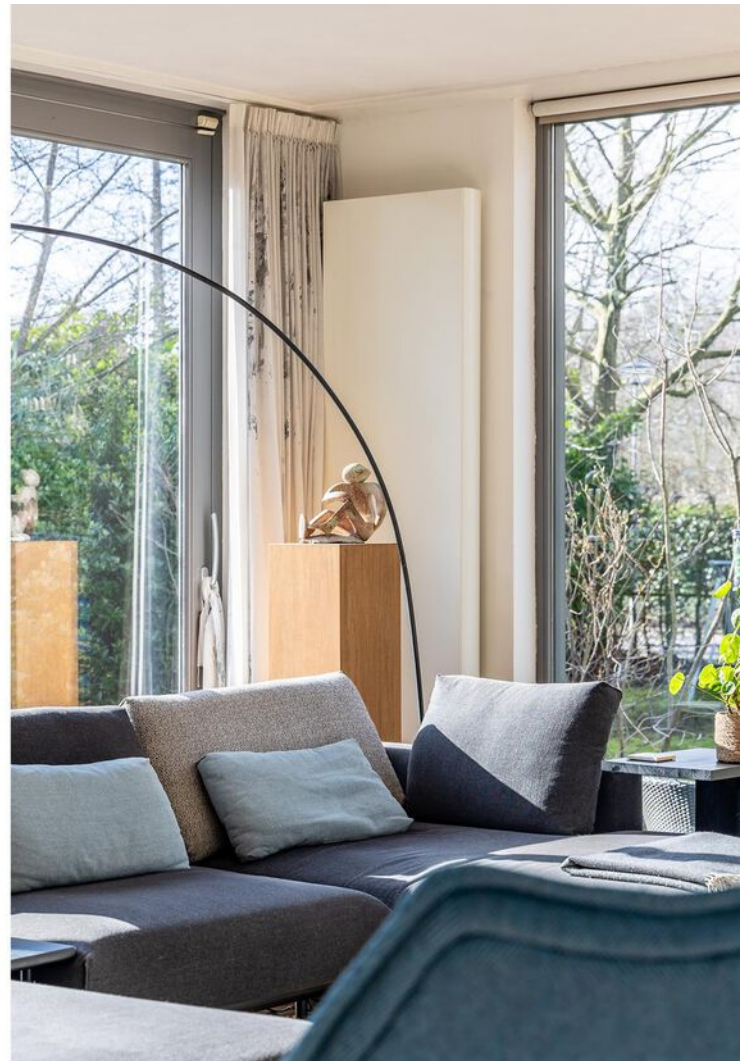
Voor de maatvoering verwijzen wij u naar de plattegronden van de woning.

Deze ruime bungalow is van alle gemakken voorzien en gelegen op een grote kavel grond, biedt u een unieke kans om centraal te wonen, dicht bij Rotterdam, terwijl u in de ochtend ontwaakt met vogelgezang.























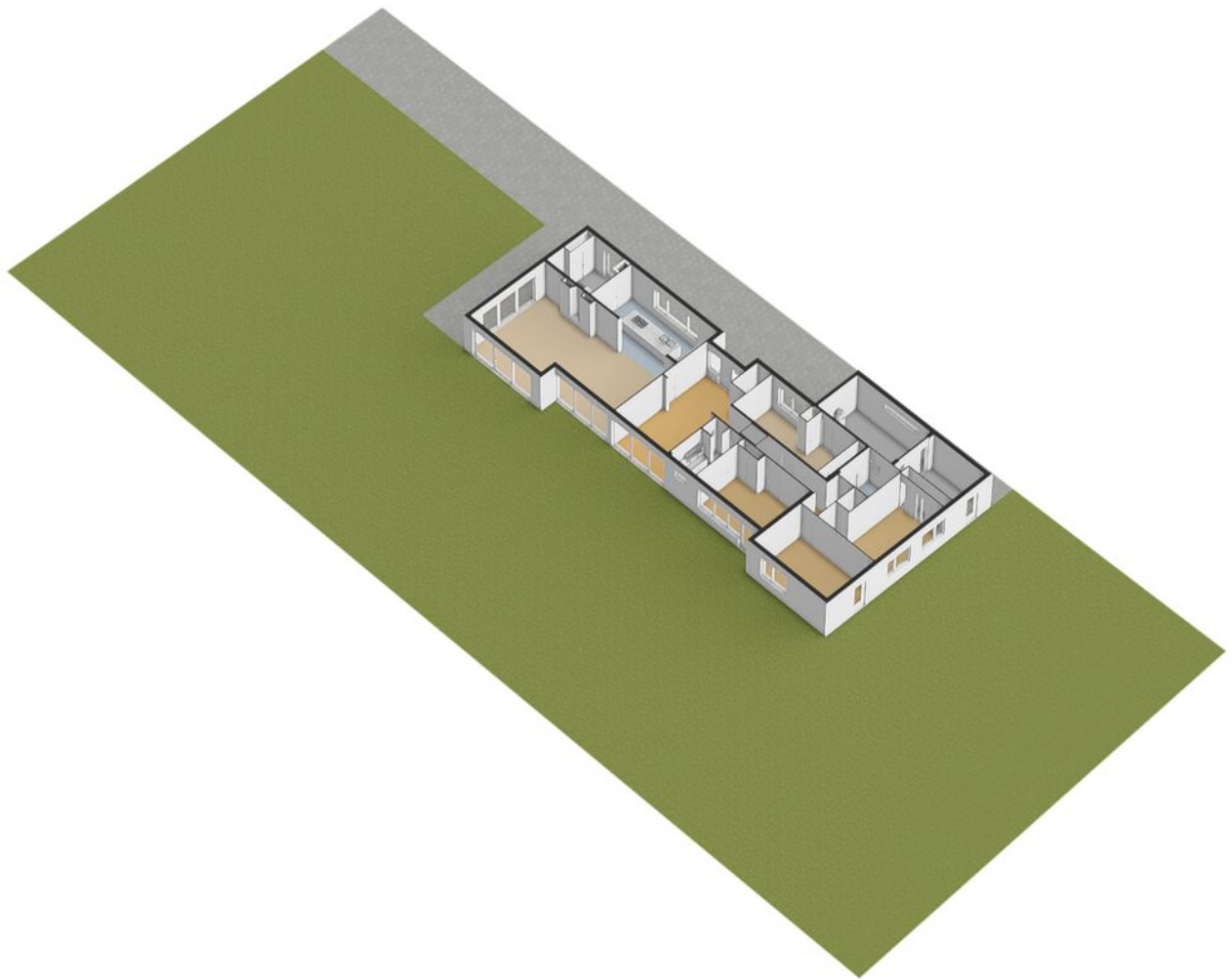
Plattegrond



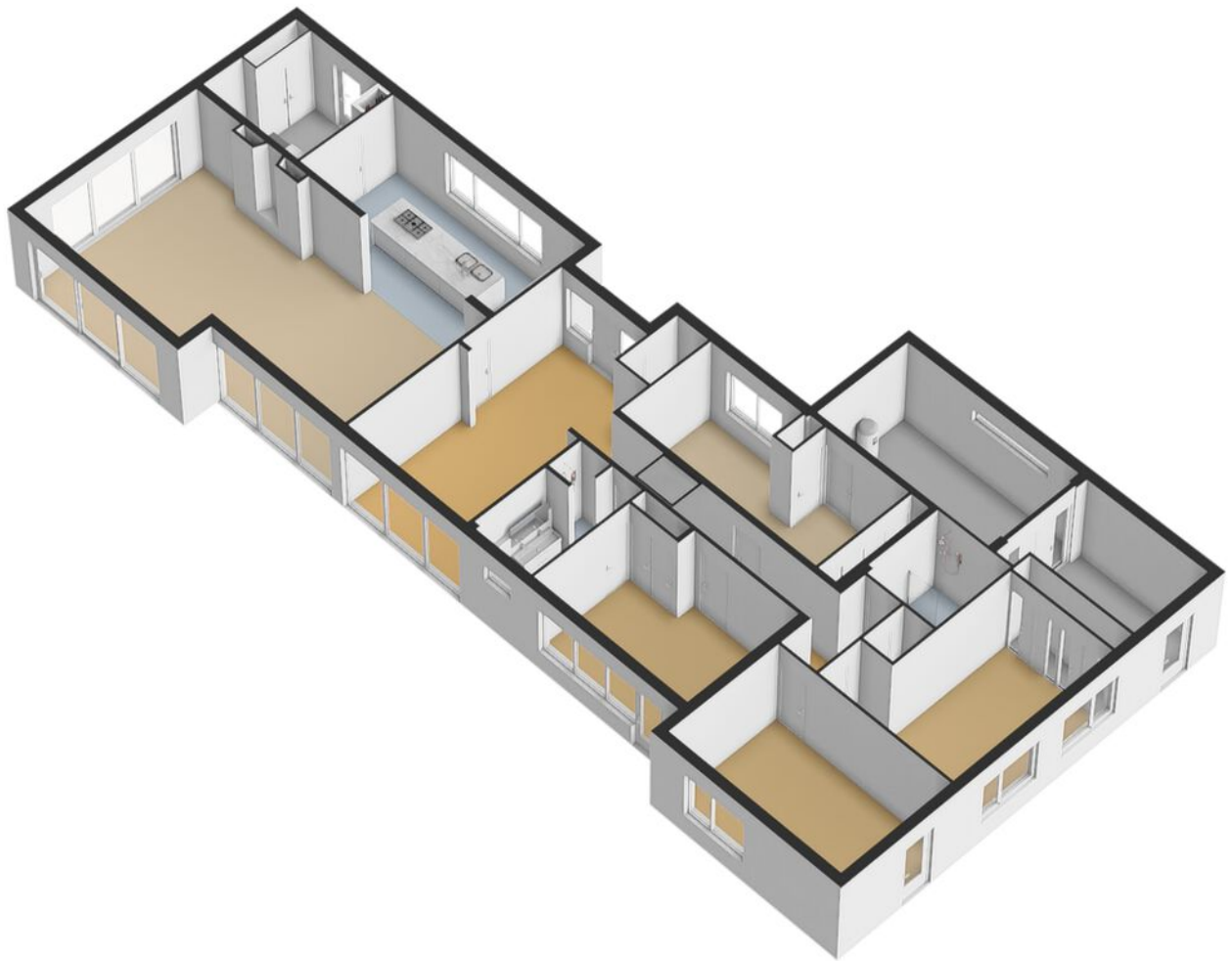
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

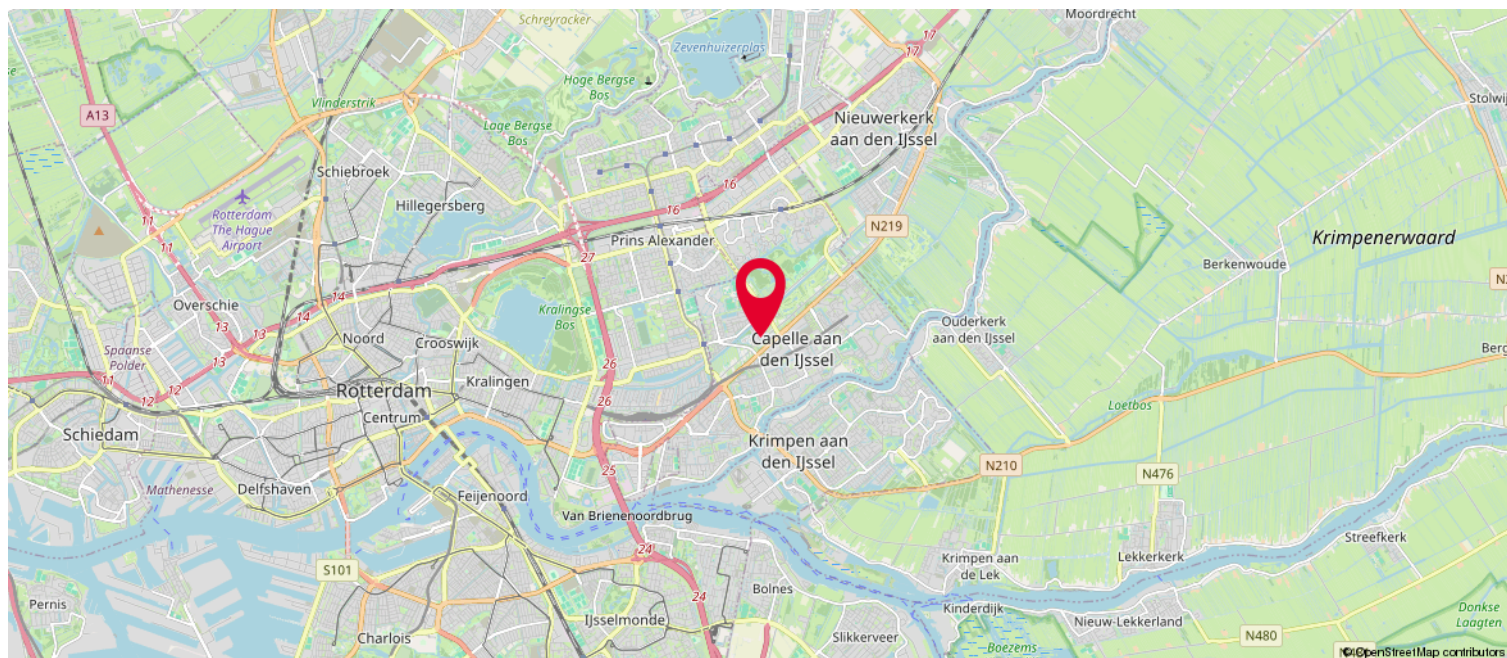
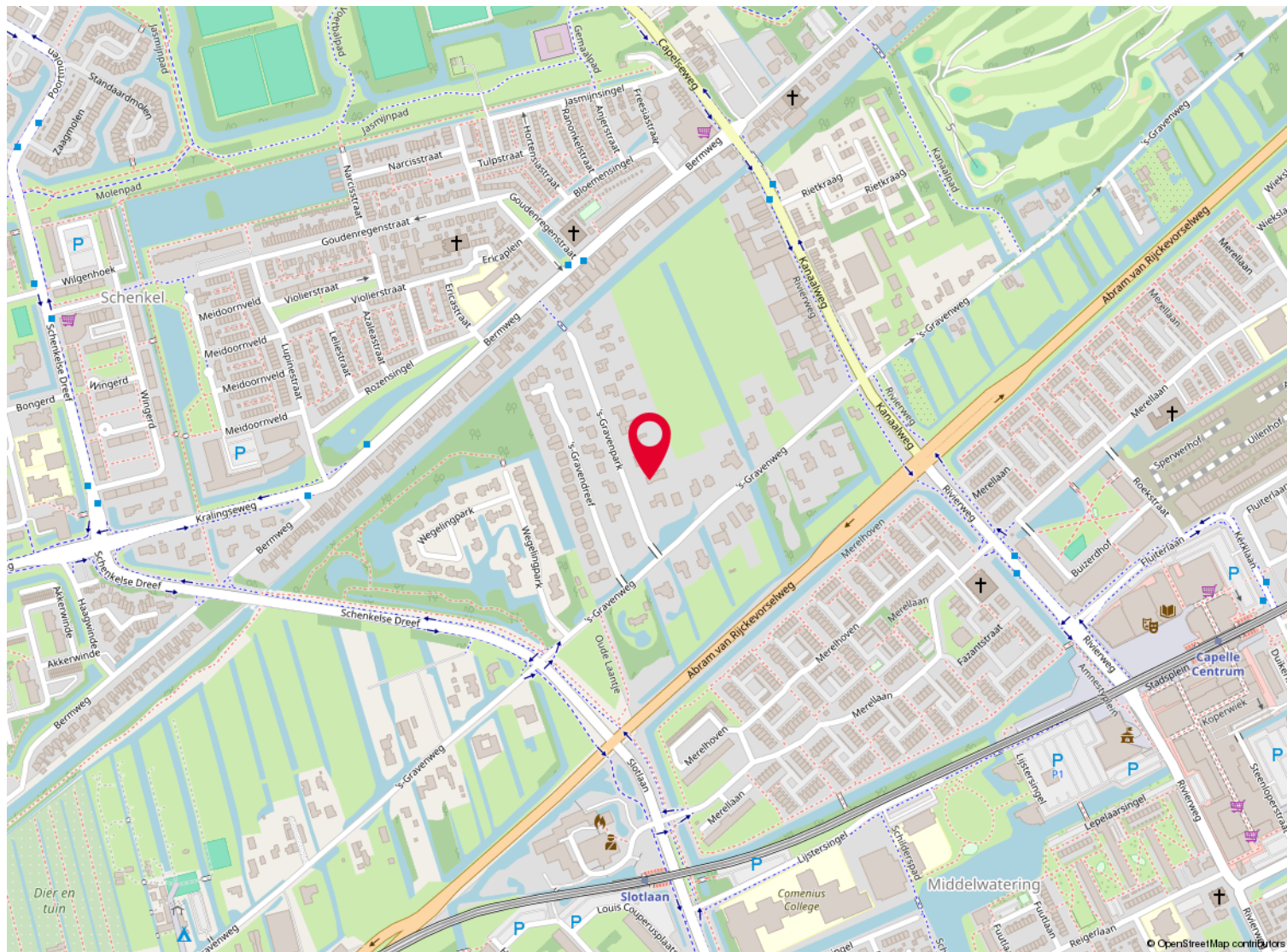
Kadastrale kaart

Uw referentie: 's Gravenpark 4



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Capelle aan den IJssel	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4519	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 februari 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 - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Gordijnrails	x		
Rolgordijnen	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
(Klok)thermostaat	x		
(Voordeur)bel	x		
CV-installatie	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Boiler	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	x		
Zonnepanelen	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Brievenbus	x		
Rookmelders	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Buitenverlichting	x		
Beplanting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Over te nemen contracten			

NVM Vragenlijst

Kozijnen, Ramen en Deuren 2 A

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Kozijnen, Ramen en Deuren D

Is er sprake van isolerende beglazing? 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 1 A

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2019

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 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

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?

Ja

Vloeren, Plafonds en Wanden 2 E

Zo ja, waar?

in de hoek van de studeerkamer is een plek waar een plank is aangetast. Hier staat een inbouwkast op. vanuit de kruipruimte is dit te controleren

Vloeren, Plafonds en Wanden F

Is er sprake van vloerisolatie?

Nee

Vloeren, Plafonds en Wanden 1 A

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

Nee

Kelder, Kruipruimte en Fundering C

Is de kruipruimte droog?

Ja

Kelder, Kruipruimte en Fundering 1 E

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

Nee

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

Installaties H

NVM Vragenlijst

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

Installaties 2 A

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

Installaties 3 A

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 8 september 2023

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

Installaties 1 I

Is de elektrische installatie vernieuwd? Ja

Installaties 2 I

Zo ja, wanneer? 2005; meterkast, alle leidingen en stopcontacten, met uitzondering van enkele leidingen en stopcontacten in de berging

NVM Vragenlijst

Installaties G

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? 2020

Gevels 2 A

Zo ja, waar? Dit is verholpen, voor- en zijgevel hebben ventilatieroosters aan de buitenzijde gekregen

Gevels 2 C

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Ja

Gevels 1 B

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

Gevels 1 A

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

Daken 1 C

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

Daken 2 C

Zo ja, waar? Aanbouw: dak is daarna geheel vernieuwd in 2014

Daken D

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

Daken 1 B

NVM Vragenlijst

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Daken 2 E

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Ja

Daken 1 F

Zijn de regenwaterafvoeren in orde? Nee

Daken 1 G

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

Daken 1 A

Hoe oud zijn de daken? Platte daken: 10 jaar

Sanitair en Riolering E

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

Sanitair en Riolering 1 A

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

NVM Vragenlijst

Vaste en Lasten 2 A

Belastingjaar 2024

Vaste en Lasten 1 C

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 544

Vaste en Lasten 2 C

Belastingjaar? 2023

Vaste en Lasten 1 B

Wat is de WOZ-waarde? 1185000

Vaste en Lasten 2 B

Peiljaar? 2024

Vaste en Lasten 1 D

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? 416

Vaste en Lasten 2 D

Belastingjaar? 2024

Vaste en Lasten 1 E

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 275

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? Nee

NVM Vragenlijst

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 3 H

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? er is een klein gemaal voor het 's Gravenpark om de waterstand te reguleren. Kosten 23,16 euro in 2023

Vaste en Lasten 1 A

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? 862

Garanties 2 A

Zo ja, welke? CV installatie, zonnepanelen

Garanties 1 A

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

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

NVM Vragenlijst

Diversen 1 D

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Diversen 1 F

Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? Ja

Diversen 2 F

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja

Diversen 3 F

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Ja

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? aanbouw

Diversen 3 J

Zo ja, in welk jaartal? 2006

Diversen 1 L

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

NVM Vragenlijst

Diversen 1 H

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

Diversen 4 J

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? Aanneembedrijf de Groot Ouderkerk aan den IJssel

Diversen G

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

Diversen A

Wat is het bouwjaar van de woning? 1956

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

NVM Vragenlijst

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

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)	Woning
---	--------

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 dorpgezicht?	Nee
---	-----

NVM Vragenlijst

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

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 T

NVM Vragenlijst

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	Ja
--	----

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
--	-----

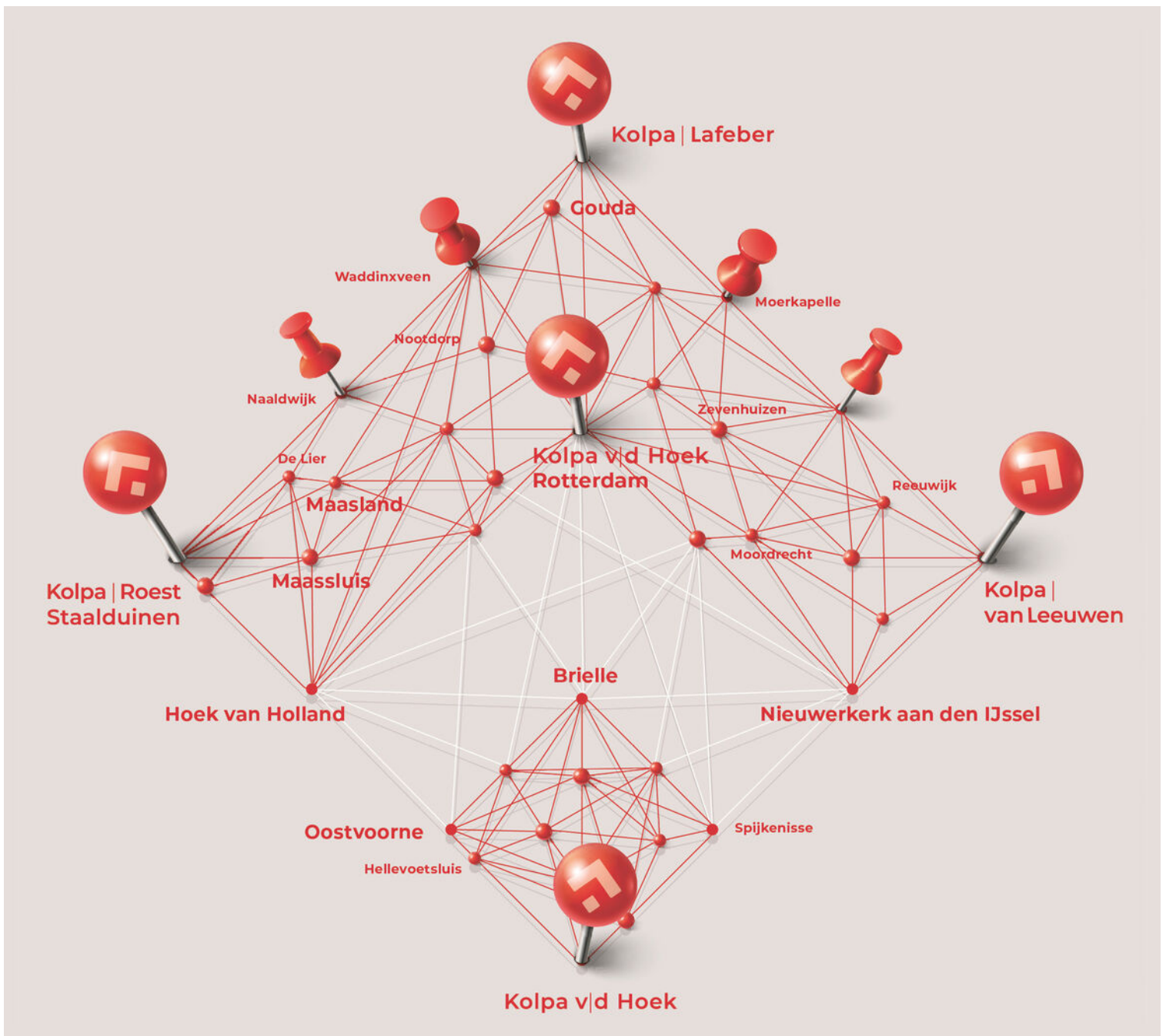
Bijzonderheden P

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

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