

# TE KOOP



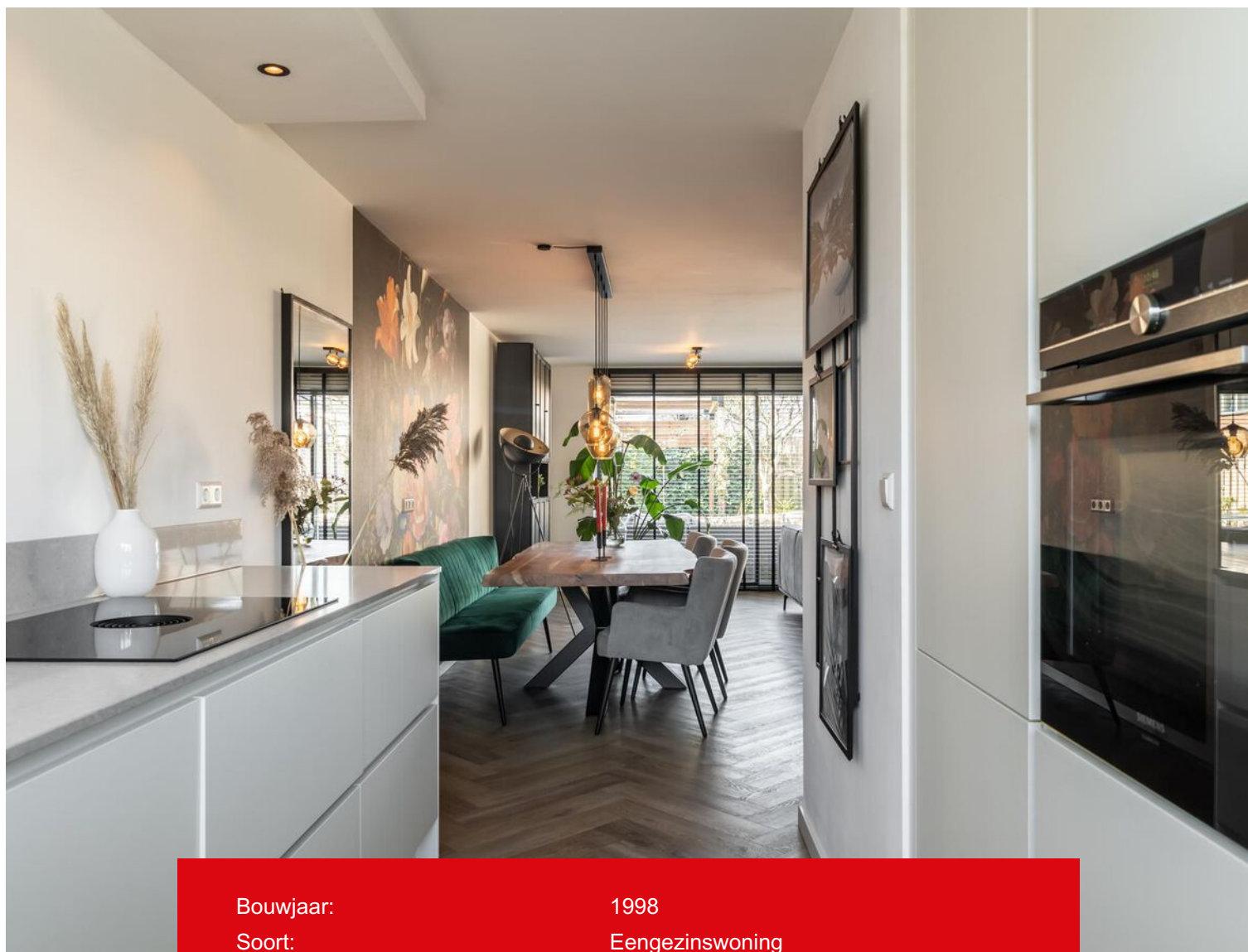
**Kolpa  
van Leeuwen**

Wolga 23  
2911 rc Nieuwerkerk A/d IJssel

Vraagprijs:  
€ 650.000 K.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1998
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	528 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	161 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	179 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	Vrijstaand hout
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd, hr glas



## Omschrijving

Wat een leuke en sfeervolle woning! Deze royale tussenwoning is gelegen in de wijk Esse-Laag. De woning heeft een grote woonkamer met brede schuifpui. Verder beschikt de woning over een extra kamer op de begane grond die eventueel gebruikt kan worden als praktijkruimte aan huis (voorheen was dit een garage), zonnige achtertuin, 5 slaapkamers en ruime moderne badkamer. De woning is ideaal gelegen t.o.v. het treinstation en zowel winkelcentra Dorrestein en Reigerhof en diverse scholen in de gemeente. De woonkamer met keuken is 60 m<sup>2</sup>, de extra kamer is 15m<sup>2</sup> groot.

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, toiletruimte, extra kamer (voorheen garage) en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal komt u in de riante woonkamer met openkeuken. De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De woonkamer is voorzien van een grote schuifpui, welke toegang geeft tot de achtertuin.

Door de grote raampartij komt er veel licht binnen waardoor u een ruimtelijk gevoel ervaart. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur; inductie kookplaat (BORA), combi-oven, vaatwasser en kokend waterkraan. In de woonkamer en hal ligt een visgraatvloer. De huidige eigenaar heeft alle muren strak laten trekken, vloerverwarming (2020), alle kozijnen binnen en buiten geschilderd (2020-2021) en nieuwe binnendeuren geplaatst. De extra kamer op de begane grond is ook verwarmd.



#### Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en ruime badkamer. De hoofdslaapkamer is voorzien van airco. De volledig betegelde moderne badkamer heeft een ligbad, extra ruime douchecabine, toilet en een wastafelmeubel. Tevens beschikt de badkamer over een raam, voor daglicht maar ook natuurlijke ventilatie. Deze etage heeft brede laminaat stroken en de radiatoren zijn vervangen voor nieuwe exemplaren (2020).

#### Tweede verdieping:

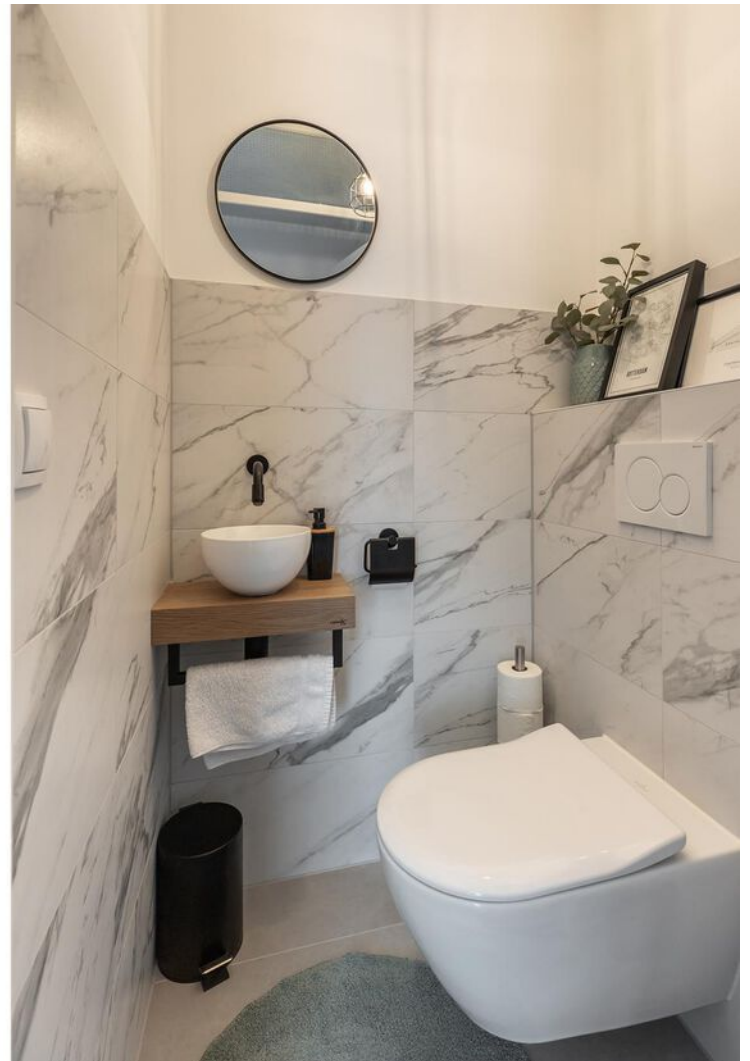
De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en een wasruimte. De wasruimte is zodanig ingericht dat er ruimte is voor een aansluiting van een wasmachine en droger, cv-ketel (dec. 2016) en mechanische ventilatie unit (2020). Tevens is het mogelijk om hier een tweede badkamer te realiseren. Op deze verdieping is ook een airco aanwezig.

#### Tuin:

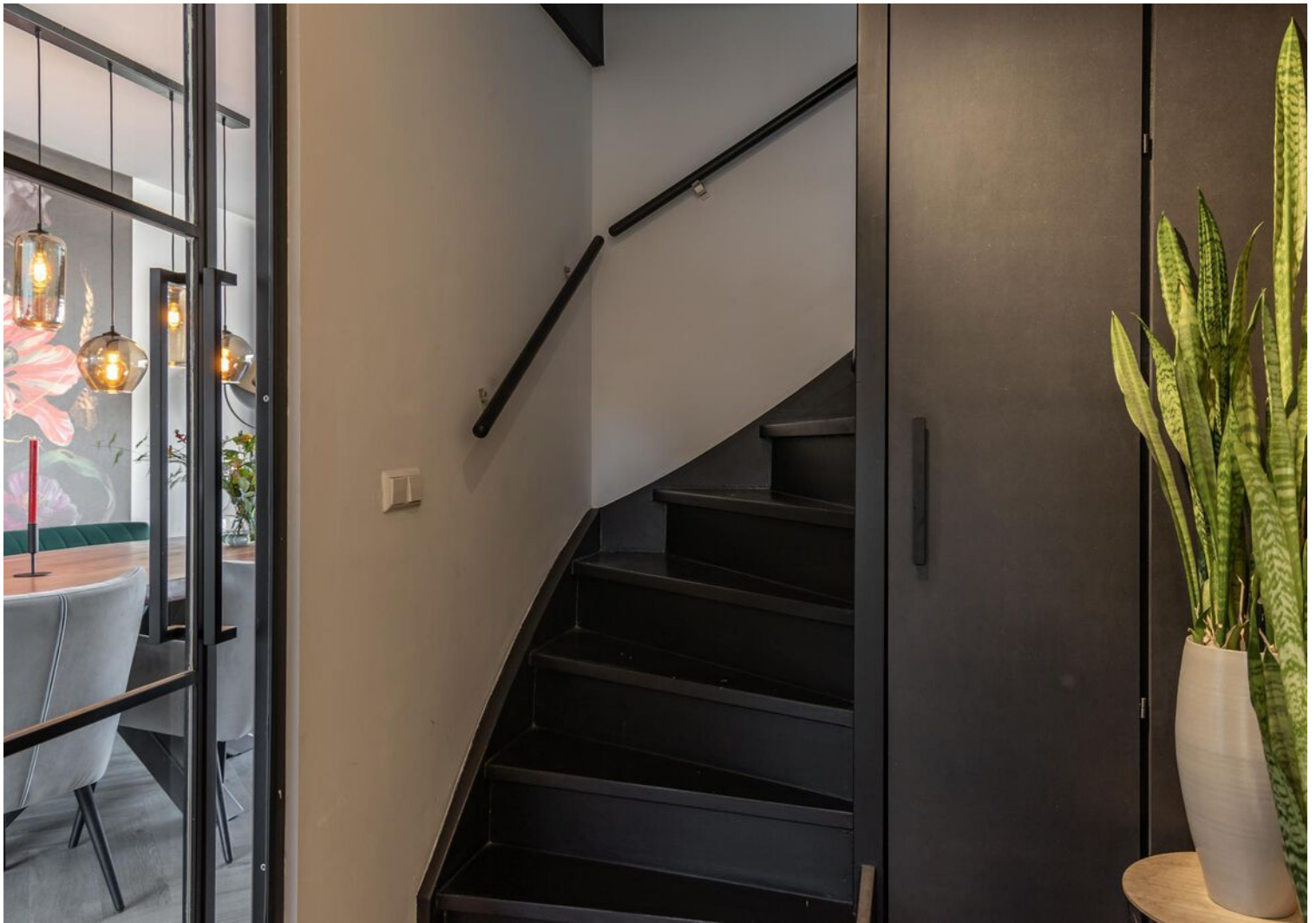
De voortuin (aangelegd in 2023) biedt de mogelijkheid om uw auto te parkeren op eigen terrein en beschikt over een elektrisch oplaadpunt. Zonnige (recent aangelegde achtertuin) op het zuidwesten met achterom biedt genoeg ruimte om te kunnen genieten van de zon. Mocht u even uit de zon willen kunt u gebruik maken van het elektrische zonnescerm of de sfeervolle overkapping achter in de tuin. Ook is er nog een nieuwe berging. Alle beglazingen in de woning is vervangen door HR ++ glas, op het dak van de 2e etage liggen 12 zonnepanelen en het dak van de woonkamer is met Sedum (planten) extra geïsoleerd op een natuurlijke manier.







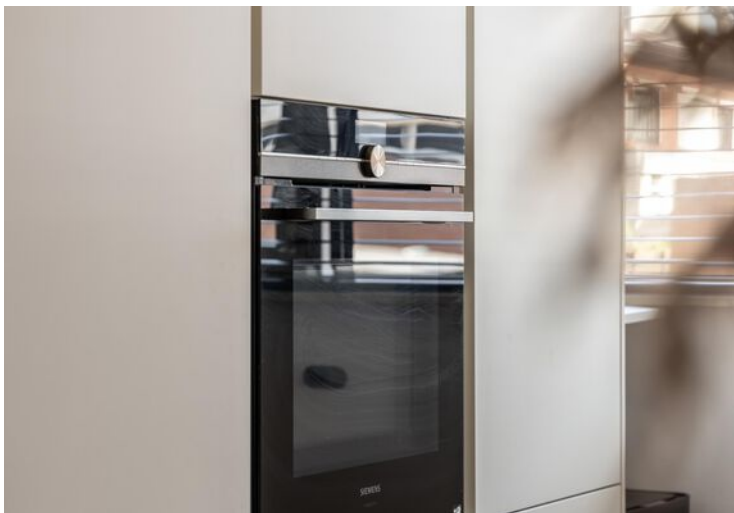












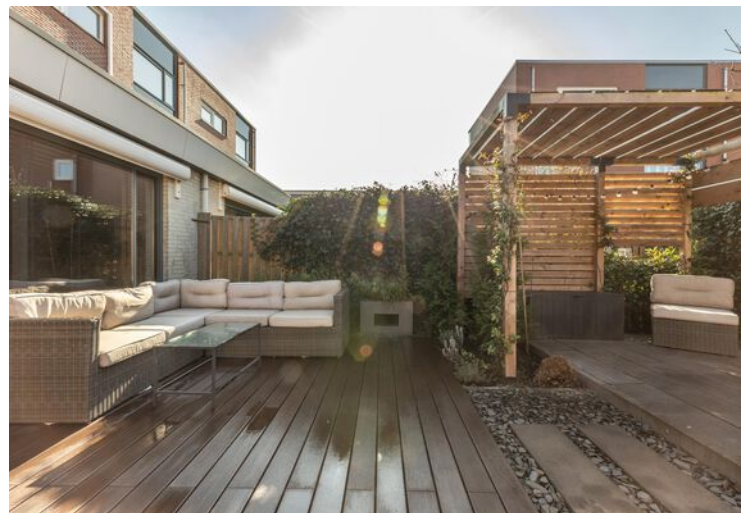




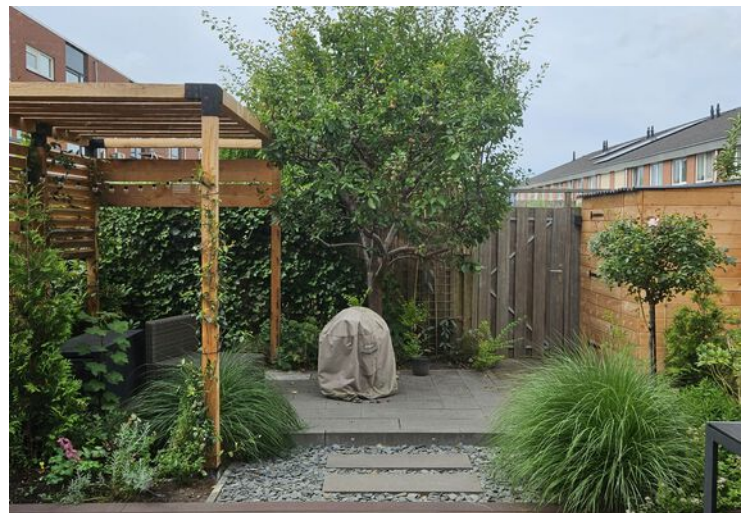
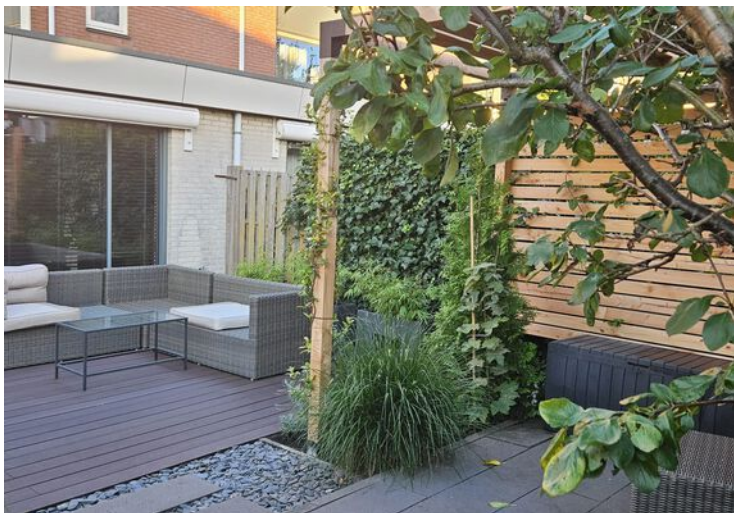




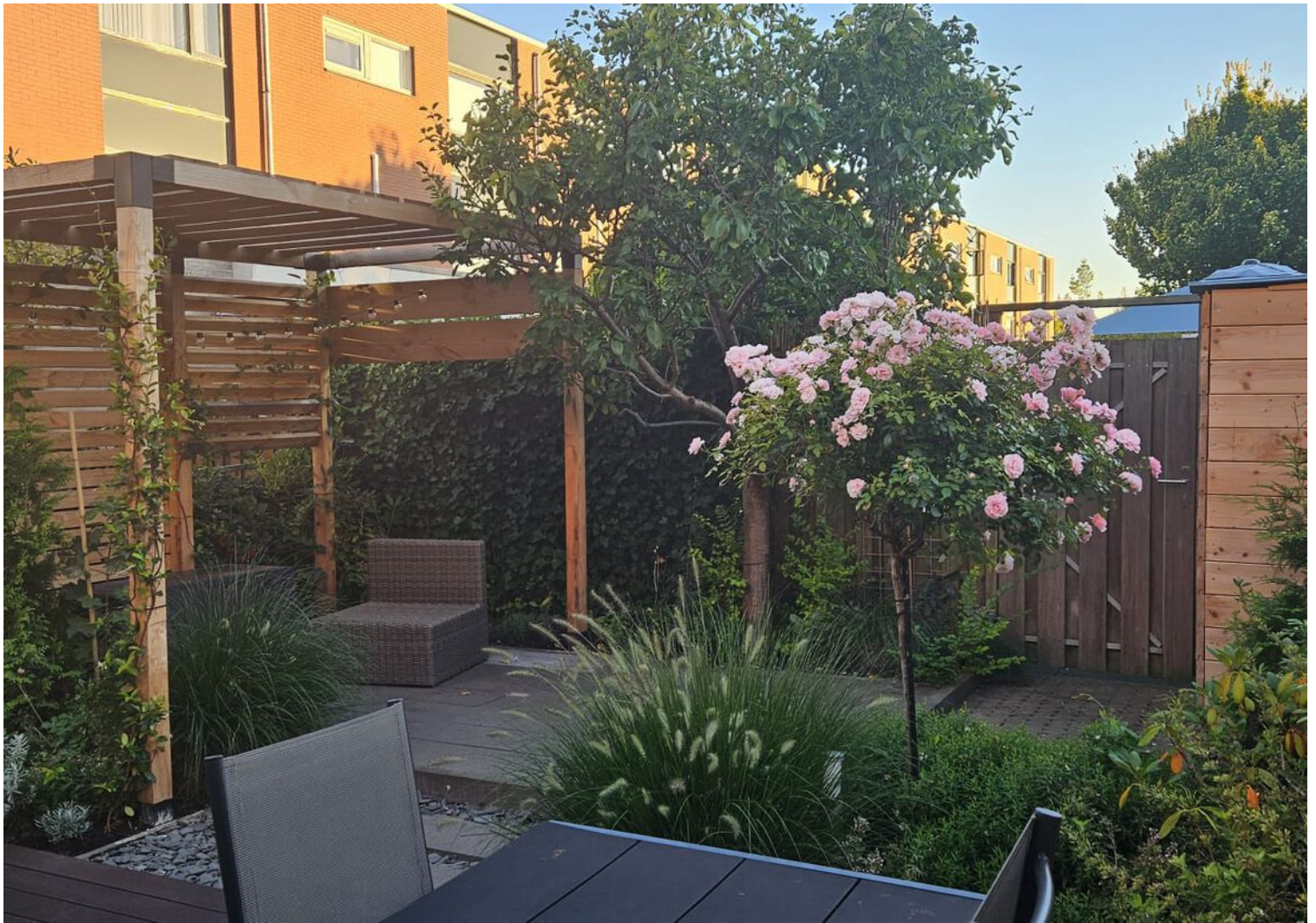






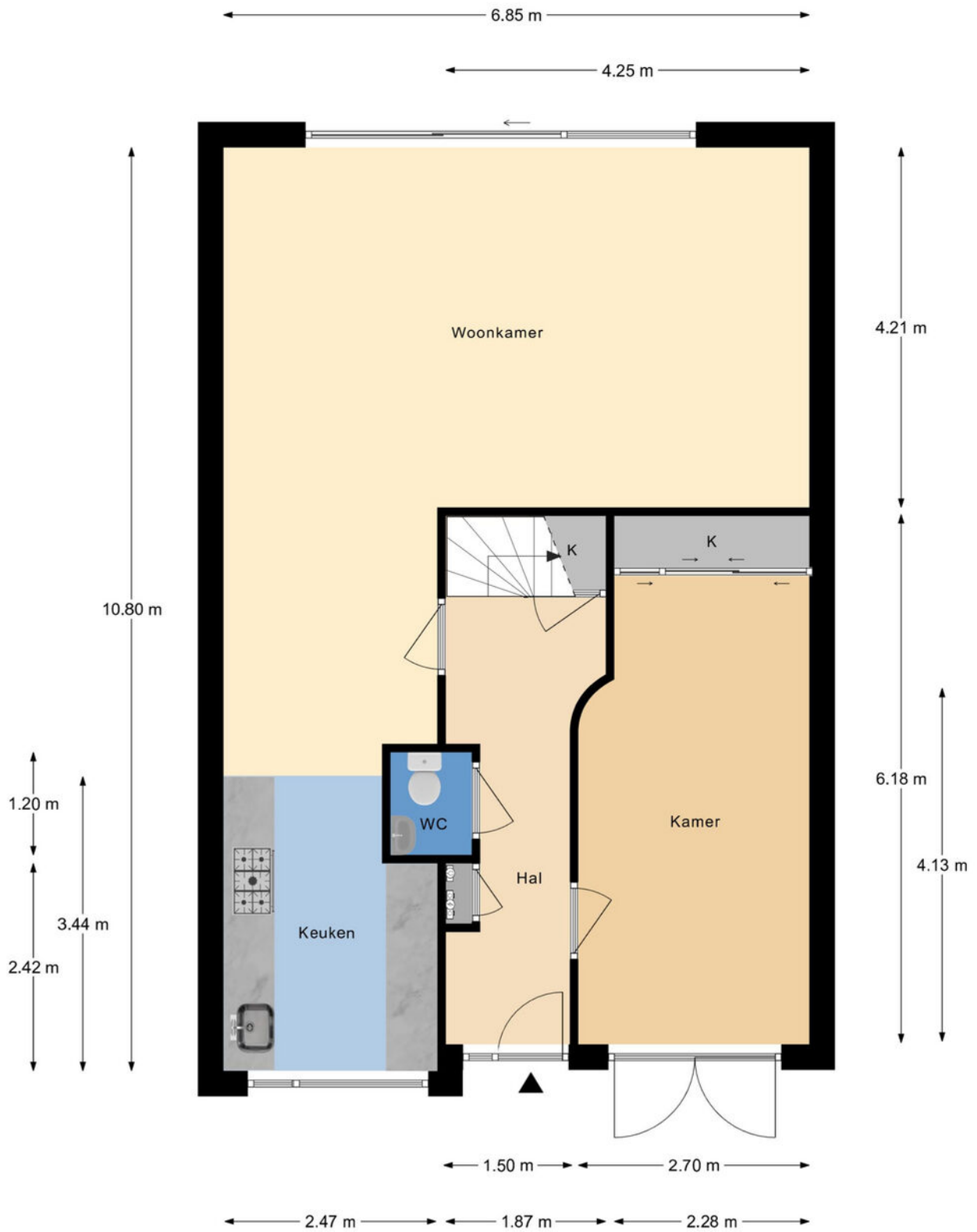






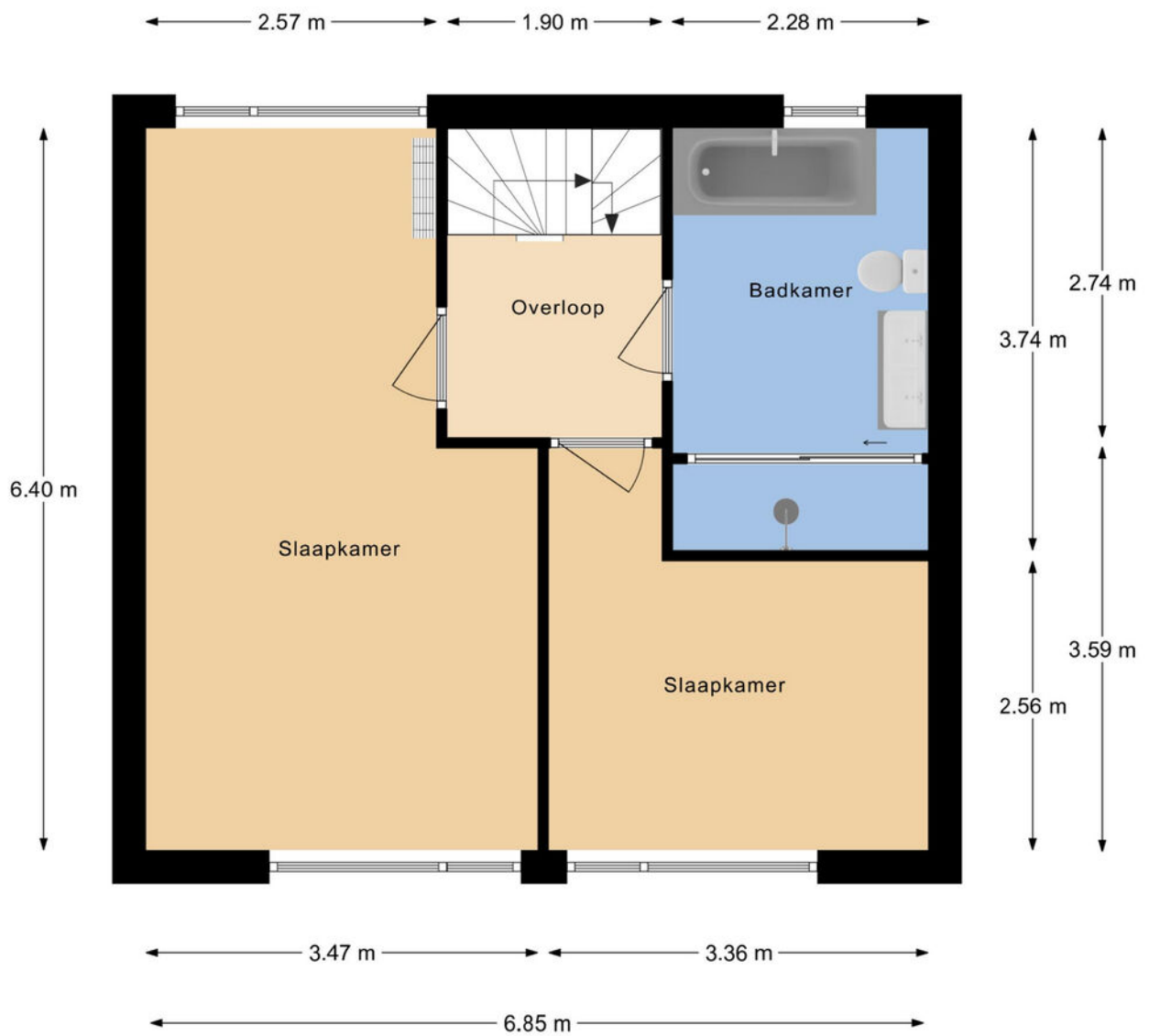


# Plattegrond



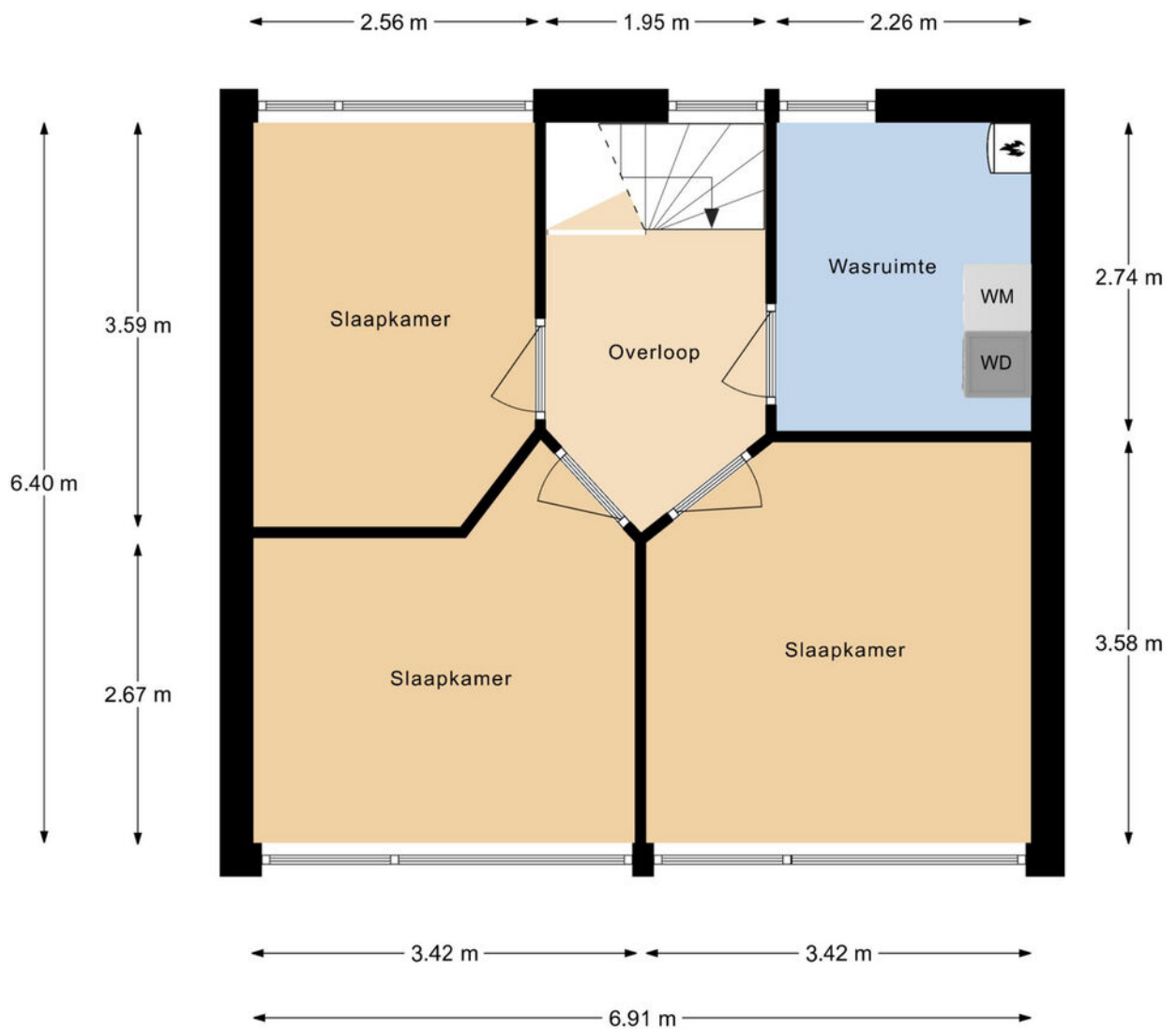
Begane Grond

# Plattegrond



1e Verdieping

# Plattegrond

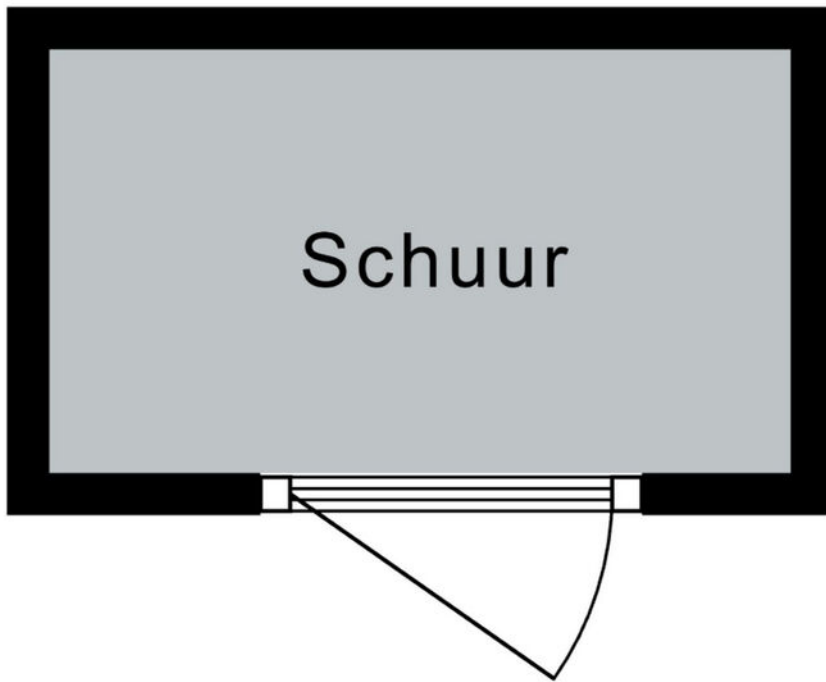


2e Verdieping



# Plattegrond

← 1.75 m →



↑  
1.00 m  
↓

Schuur







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wolga 23



0 5 10 15 20 25m

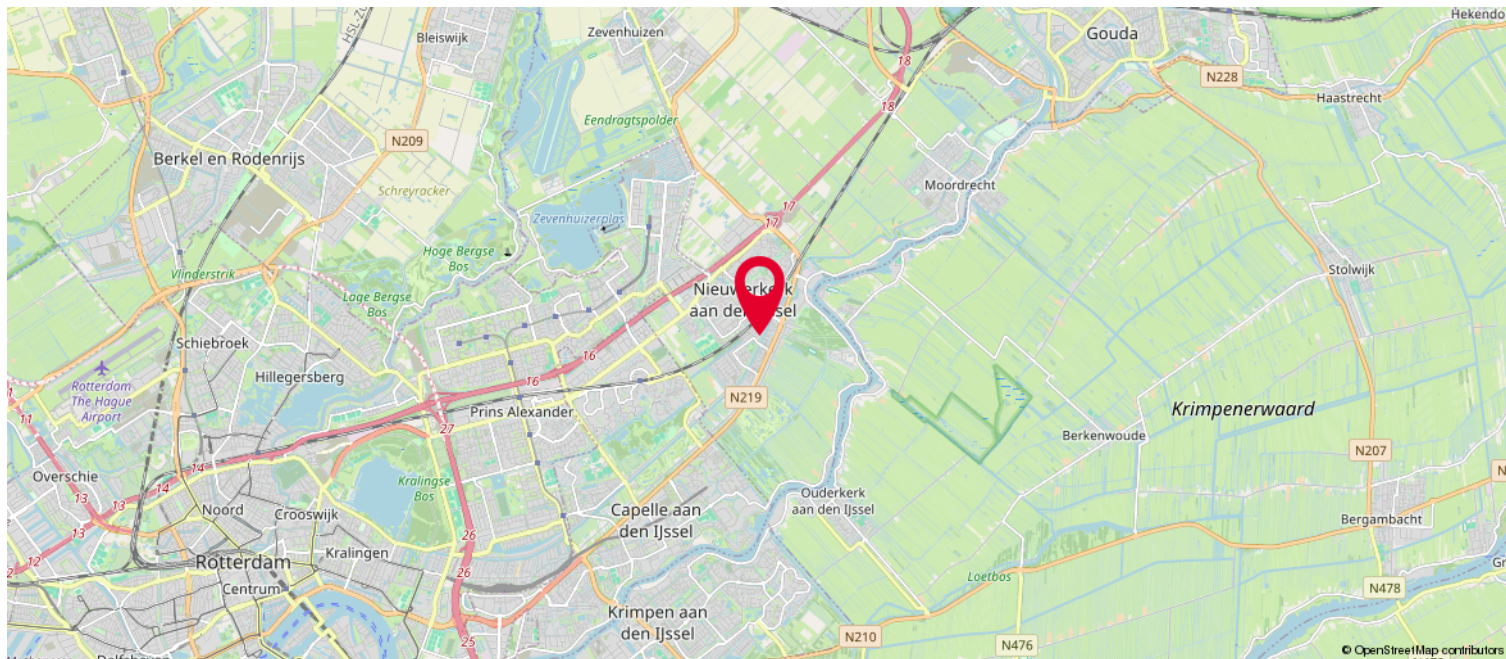
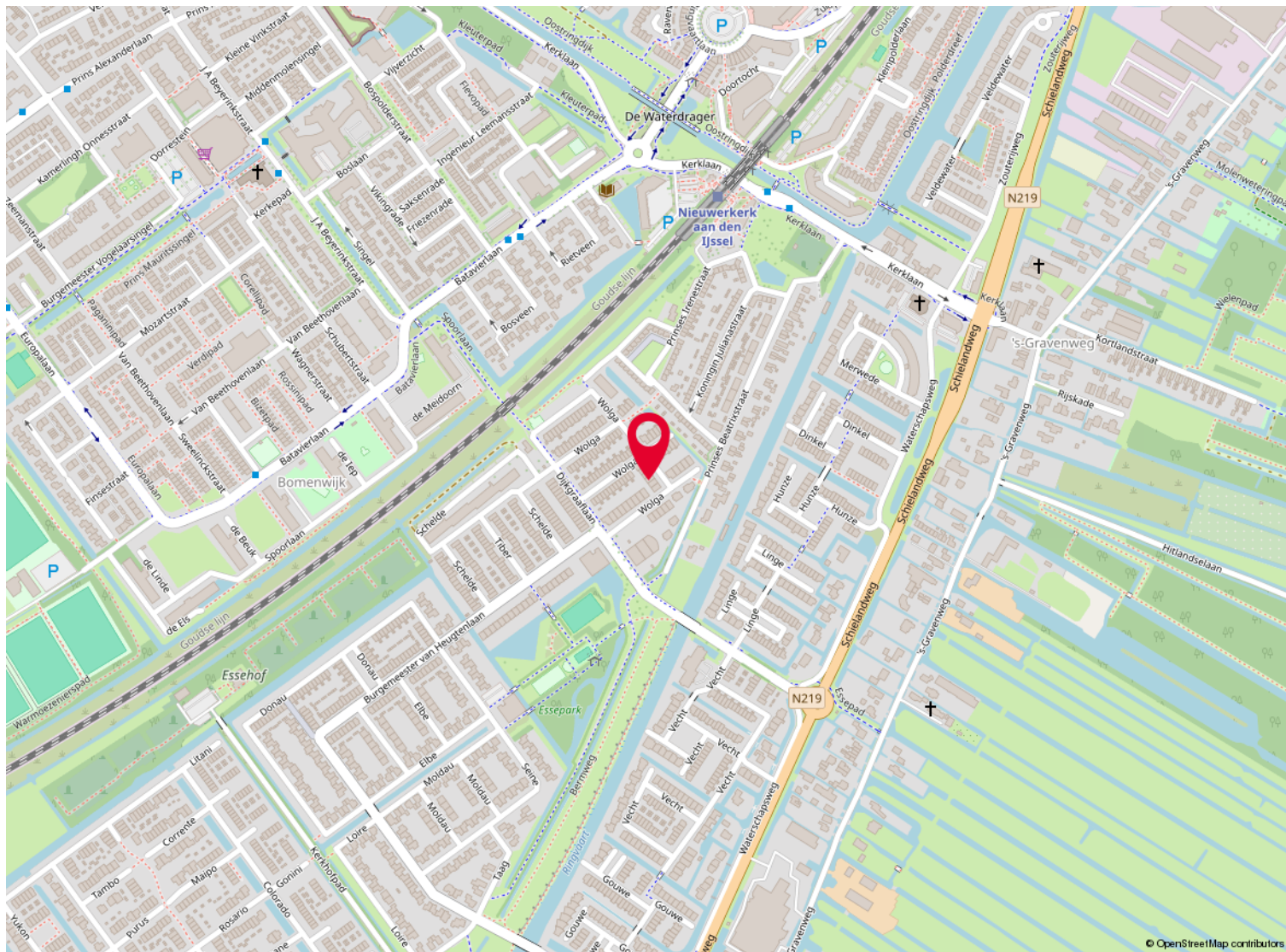
<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6600	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Armatuur eetkamer			x
Armatuur woonkamer			x
Kast in praktijk/opslagruimte (oorspronkelijke garage)	x		
Houten latjes panelen tegen de wand in woonkamer en gang		x	
Losse (hang)lampen		x	
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toiletrolhouder	x		
Toilet	x		
Infraroodpaneel met verlichting badkamer			x
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Waterslot wasautomaat		x	



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	x		
(Voordeur)bel		x	
CV-installatie	x		
Rolhorren	x		
Zonwering buiten	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
Airconditioning	x		
Zonnepanelen	x		
Rookmelders	x		
<b>Tuin</b>			
Pergola	x		
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 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? Rondom mei 2021

## Kozijnen, Ramen en Deuren 2 A

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Nee

## 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

## 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

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

## Vloeren, Plafonds en Wanden 2 D

Zo ja, waar? Badkamervloer is in 2023 opnieuw betegeld met nieuwe tegels ivm holklinkende tegels.

## Vloeren, Plafonds en Wanden 1 B



# NVM Vragenlijst

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.) Ja

## Vloeren, Plafonds en Wanden 1 E

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

## Vloeren, Plafonds en Wanden F

Is er sprake van vloerisolatie? Ja

## Kelder, Kruipruimte en Fundering B

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

## Kelder, Kruipruimte en Fundering D

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? 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? Nee

## Kelder, Kruipruimte en Fundering 1 E

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

# NVM Vragenlijst

## 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

## 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

## Gevels 1 C

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

## 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



# NVM Vragenlijst

## 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

## Daken 1 G

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

## Daken 1 A

Hoe oud zijn de daken? Platte daken: Om en nabij 2010 zijn de platte daken volgens de vorige bewoners vervangen.

## Daken 1 B

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

## Daken 1 E

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

## Daken 1 F

Zijn de regenwaterafvoeren in orde? Nee

## Installaties 1 C

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

## Installaties 2 A

Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? Mitsubishi Heavy Industries (airco)  
Intergas (CV)  
Grohe (kokend water kraan)

## Installaties 3 A

# NVM Vragenlijst

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	CV - 2023 (jaarlijks onderhoudscontract) Airconditioning - 2021 Grohe - niet
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?	Gehele woning alle elektra vervangen inclusief meterkast.
Vaste en Lasten 1 A	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?	578
Vaste en Lasten 2 A	
Belastingjaar	2024



# NVM Vragenlijst

## Vaste en Lasten 2 D

Belastingjaar? 2024

## Vaste en Lasten 1 B

Wat is de WOZ-waarde? 566000

## Vaste en Lasten 2 B

Peiljaar? 01-01-2023

## Vaste en Lasten 1 D

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag  
rioolrecht? 480

## Vaste en Lasten 1 E

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks  
aan de nutsbedrijven? Gas: 133

## 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

## 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

# 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.?

Ja

## Garanties 2 A

Zo ja, welke? Jaarlijks onderhoudscontract CV loopt via BOL B.V. Kan opgezegd worden.

## 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 1 C

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

Ja

## Bijzonderheden 2 C

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? Schutting met de bureu op nummer 21 staat geheel op eigen grond.

## Bijzonderheden 2 D

Zo ja, graag nader toelichten: (Nieuwe) schutting met de bureu op nummer 25 staat op de erfgru en is gezamenlijk in eigendom.

## Bijzonderheden 1 B



# NVM Vragenlijst

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 burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

## Bijzonderheden 1 D

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

Ja

## Bijzonderheden 1 E

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

## Bijzonderheden 1 F

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

Nee

## Bijzonderheden J

Is er sprake van ruilverkaveling?

Nee

## Bijzonderheden 1 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

# 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 L

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

## Bijzonderheden 2 L

Zo ja: - is er een huurcontract?	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 bureu.)	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 T



# NVM Vragenlijst

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

## Bijzonderheden S

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

## Bijzonderheden K

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

## Bijzonderheden P

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

## Bijzonderheden G

Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?	Nee
--	-----

## Diversen A

Wat is het bouwjaar van de woning?	1998
------------------------------------	------

## Diversen 1 B

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?	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 E

Is de grond voor zover bekend verontreinigd?	Nee
--	-----

# NVM Vragenlijst

## Diversen 1 F

Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? Nee

## Diversen 3 F

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

## Diversen 3 J

Zo ja, in welk jaartal? 2020-2022

## 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 1 H

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

## Diversen 1 L

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

## Diversen 2 L

Zo ja, welke label? A+

## Diversen 4 J



# NVM Vragenlijst

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Aannemer Versendaal B.V. en meerdere bedrijven voor specifieke verbouwingen

Diversen K

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

Nee

Diversen 2 J

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Gehele woning is verbouwd vanaf oktober 2020

Diversen G

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

Nee

Deel en B

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

Raamkozijn aan de achterzijde eerste verdieping slaapkamer klemt een beetje. Glasvezelaansluiting is aangevraagd maar heeft enorme vertraging opgelopen. Onduidelijk wanneer deze gerealiseerd wordt, maar vooralsnog is de planning in 2024 via DELTA.

# Deze woning heeft energielabel

# A<sup>+</sup>



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

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



24,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

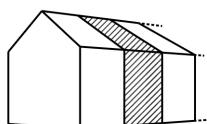
### Adres

Wolga 23  
2911RC Nieuwerkerk aan den IJssel  
BAG-ID: 1892010000656984

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1998  
Compactheid 1,53  
Vloeroppervlakte 157 m<sup>2</sup>

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

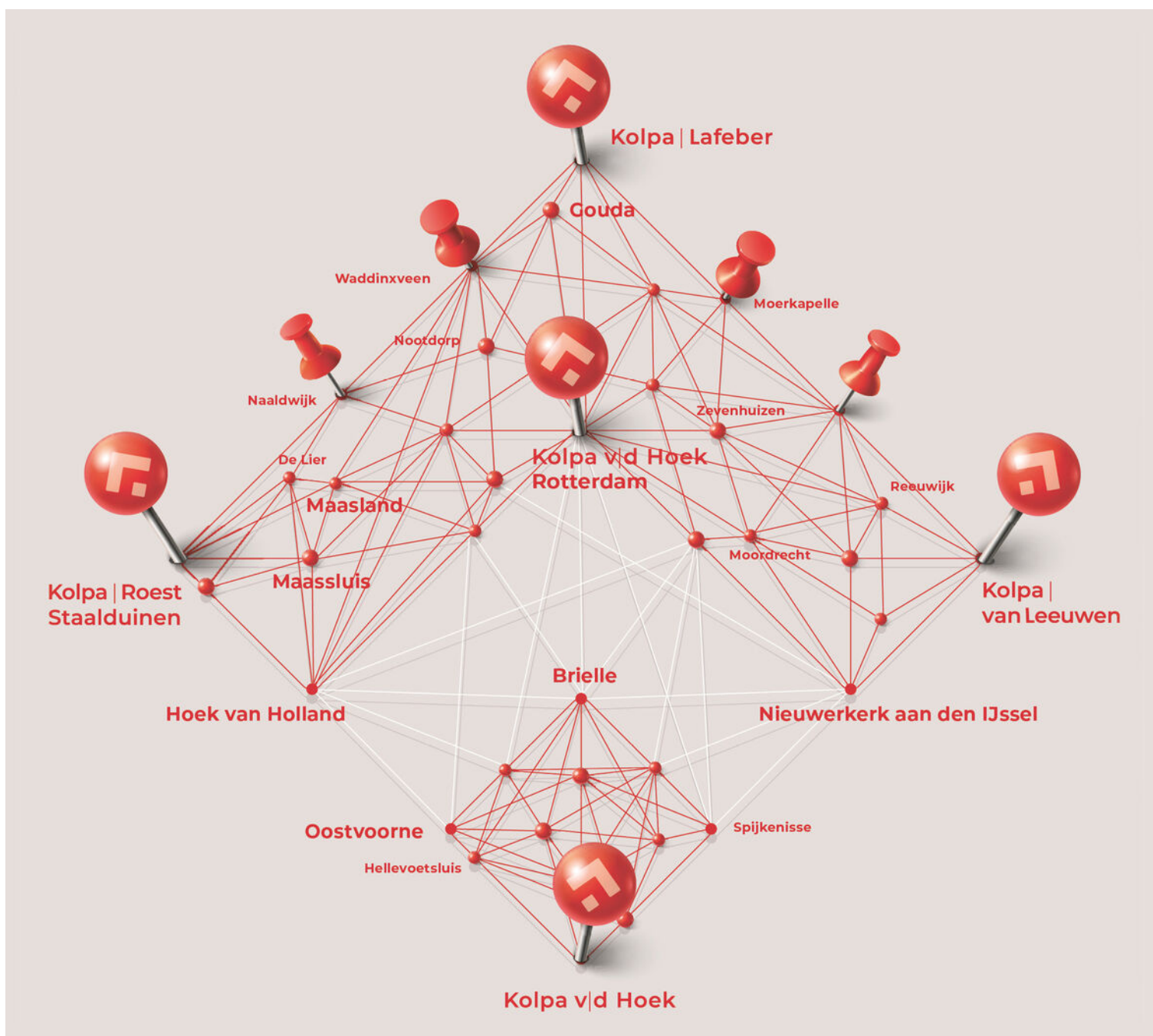




# Over ons

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](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