

**TE KOOP**



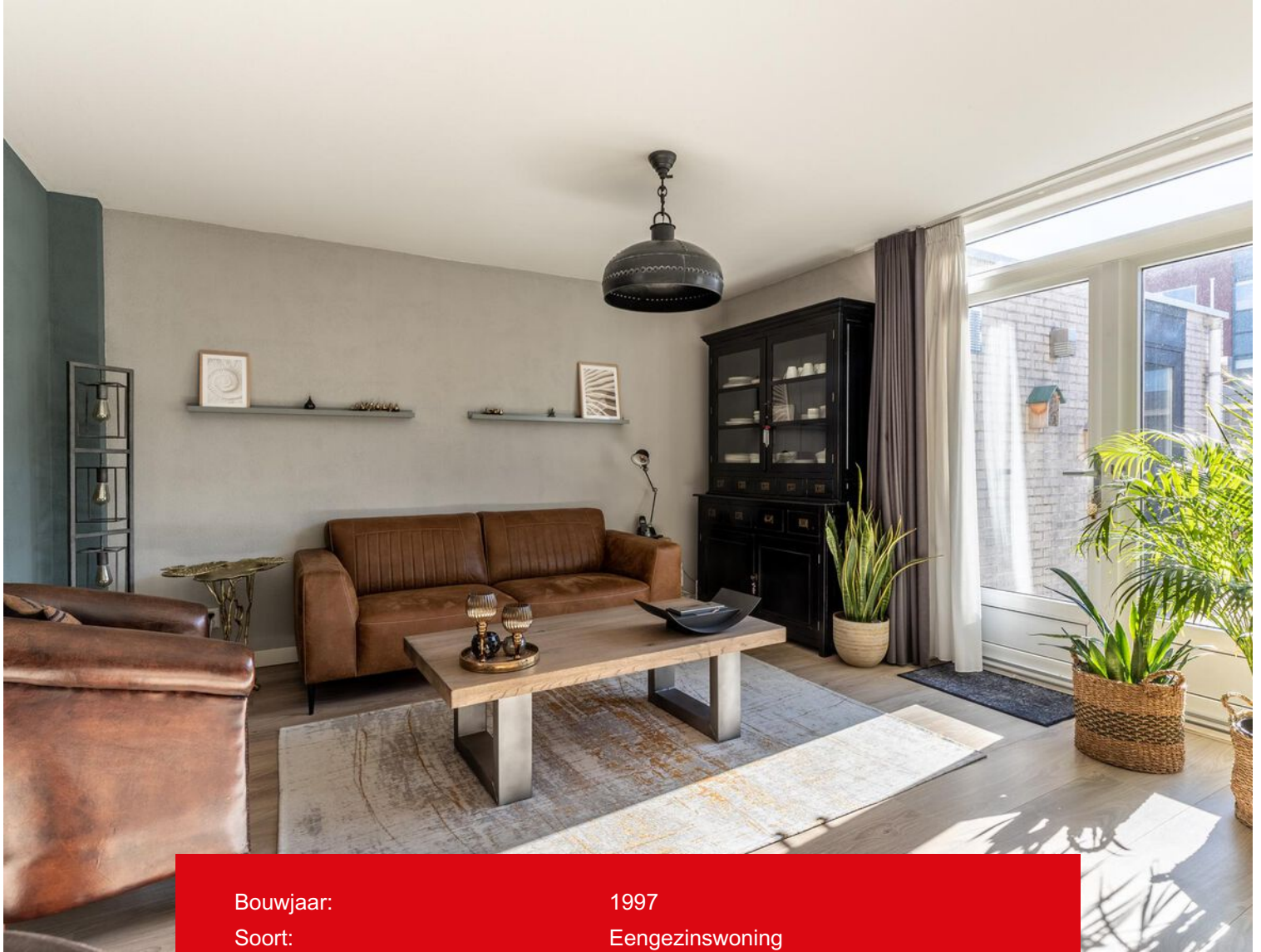
**Kolpa  
van Leeuwen**

Wolga 49  
2911 RC Nieuwerkerk A/d IJssel

Vraagprijs:  
€ 399.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1997
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	377 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	102 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	119 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	Aangebouwd steen
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	dubbel glas, hr glas





## Omschrijving

Waar voorheen een boerderij stond is de Wolga in de wijk Esse-Laaq ontwikkeld en gerealiseerd. De rustige Noord-Oostzijde van Esse-Laaq bestaat uit een bescheiden aantal woningen, het verkeer bestaat merendeel uit bestemmingsverkeer. Op loopafstand vindt u het treinstation en het winkelcentrum De Reigerhof. De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en heeft een zonnige achtertuin op het zuidoosten met berging en achterom. In de voortuin heeft u een parkeerplaats op eigen terrein.

### Indeling

Begane grond:

Hal met meterkast, toilet, trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal komt u in de woonkamer met openkeuken.

De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht met dubbele openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. De nette landelijke keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning. De keuken is voorzien van vaatwasser, gasfornuis, oven en koel-vriescombinatie. Op de vloer ligt laminaat met brede laminaatstroken en de muren zijn gestukt en daarna voorzien van pleisterwerk.

Eerste verdieping:

Overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde, de hoogte van de kap heeft de slaapkamer een ruimtelijke beleving. De badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van toilet, douchecabine en wastafel.

Tweede verdieping:

Royale zolder met een inbouwkast waar de cv-ketel, wasmachine aansluitingen zijn gesitueerd. Deze ruimte biedt ook de mogelijkheid voor een vierde slaapkamer. Er zijn 8 zonnepanelen op het dak geplaatst.

Tuin:

De voortuin biedt mogelijkheid om uw auto op eigen terrein te parkeren. De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is voorzien van grote berging en achterom.

Een heerlijk complete woning met voldoende ruimte voor een gezin. Komt u gerust kijken en ervaar zelf de ruimte van de leuke woning in een jonge wijk!







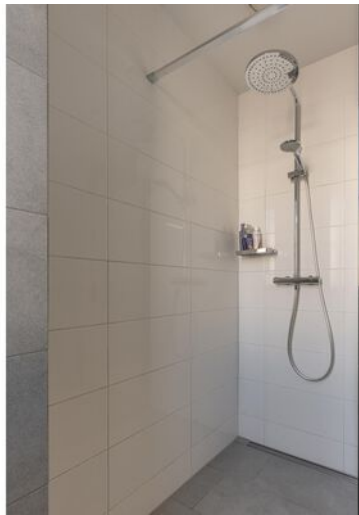














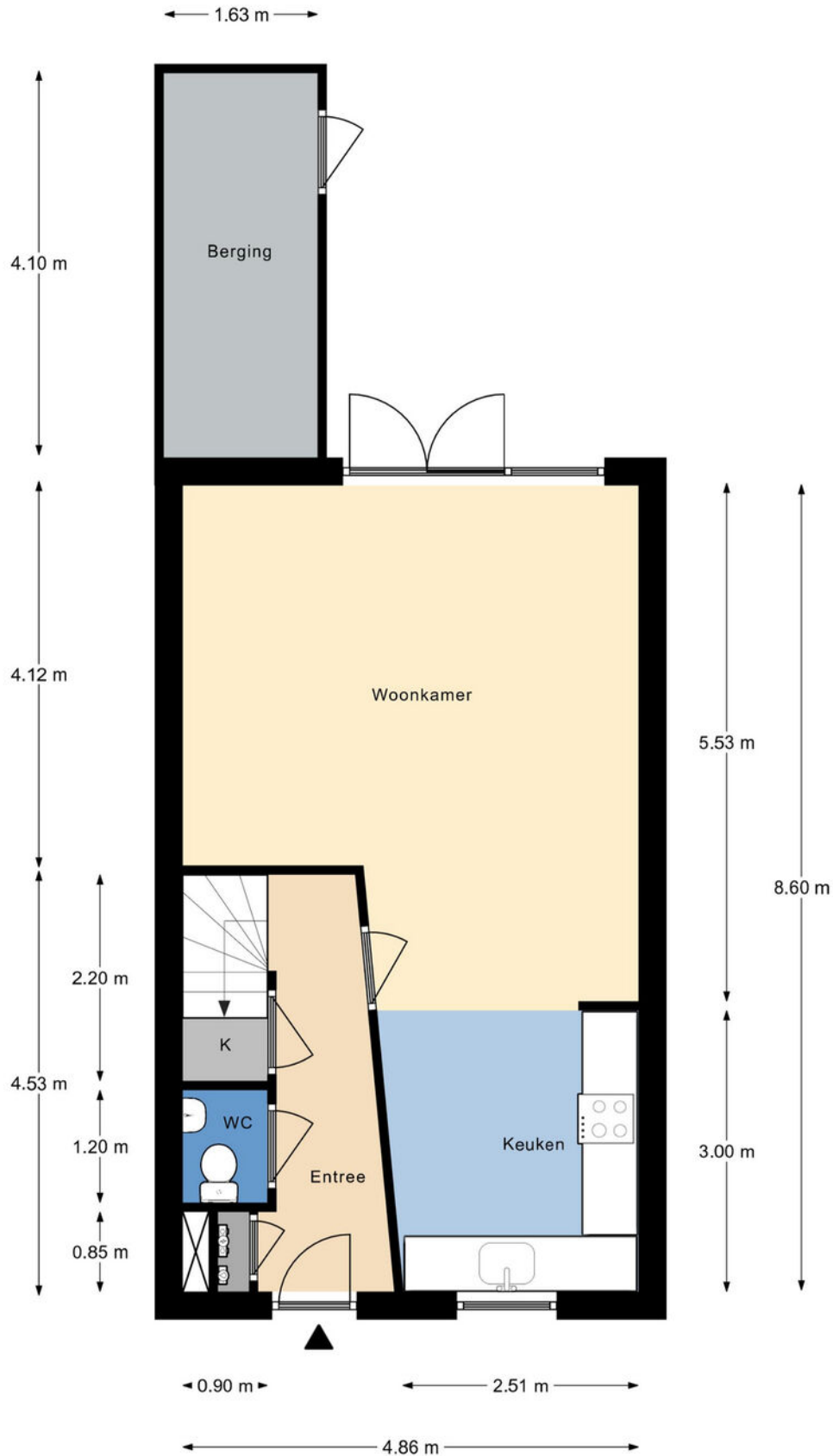








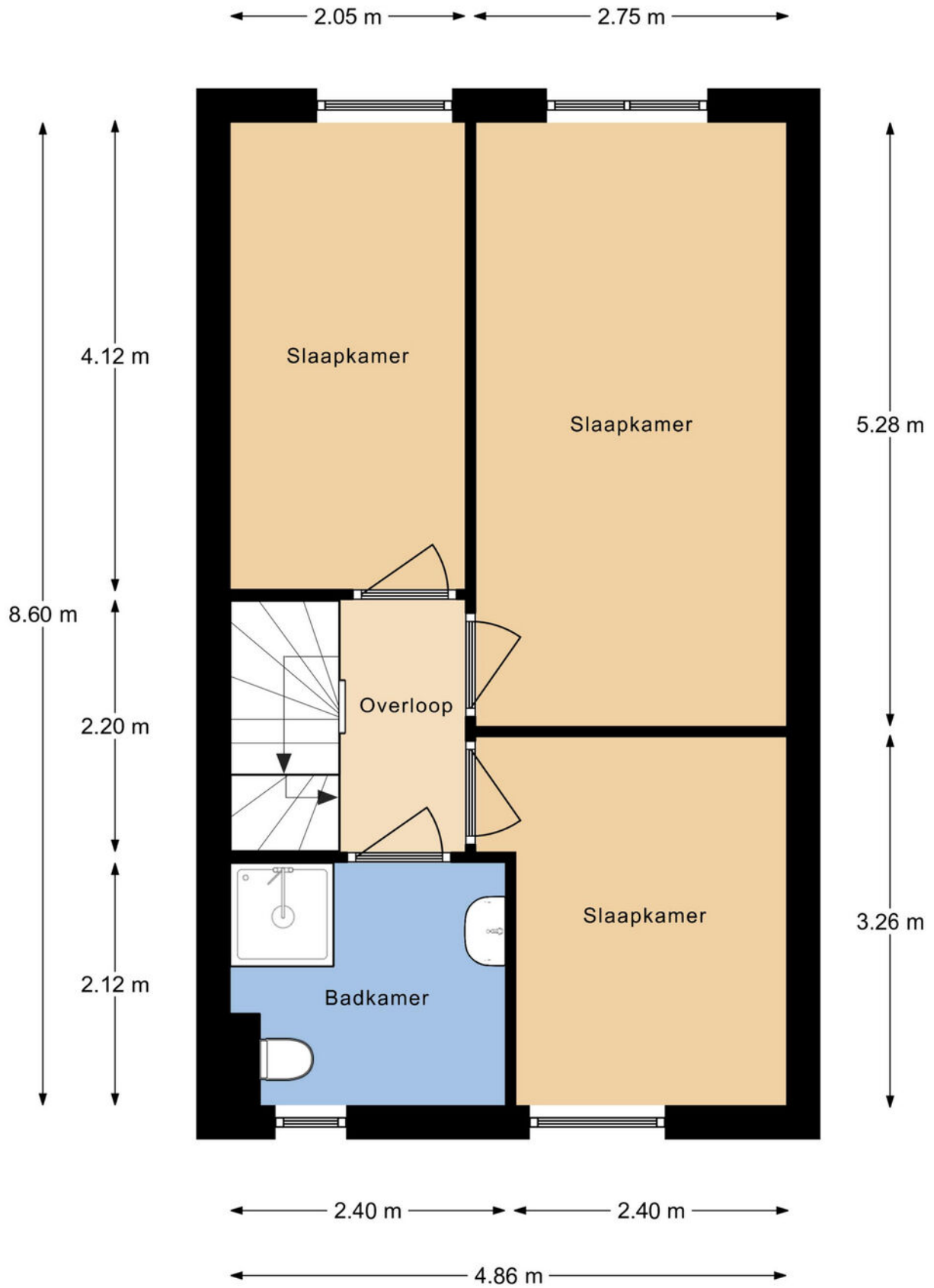
# Plattegrond



Begane Grond



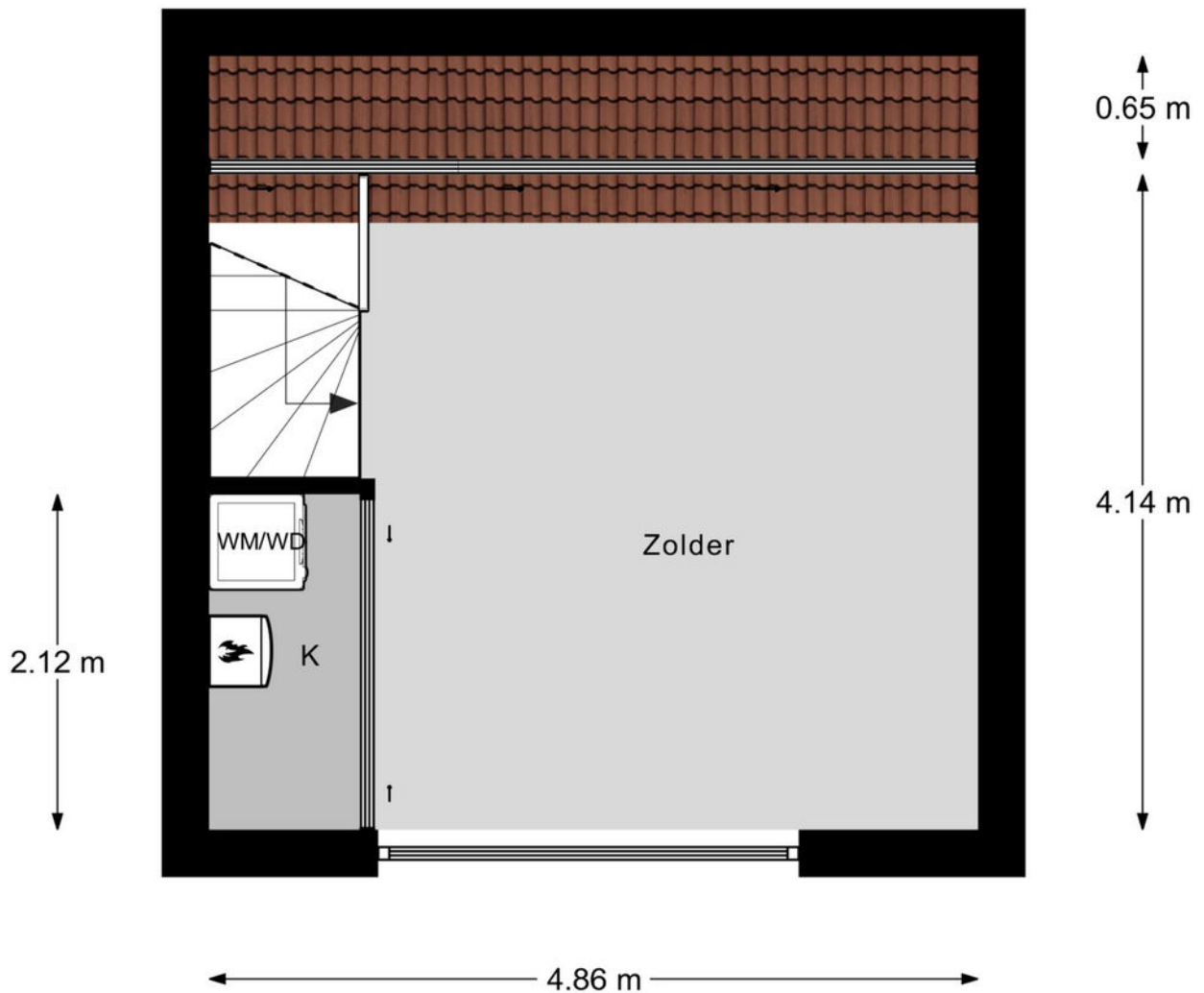
# Plattegrond



1e Verdieping



# Plattegrond



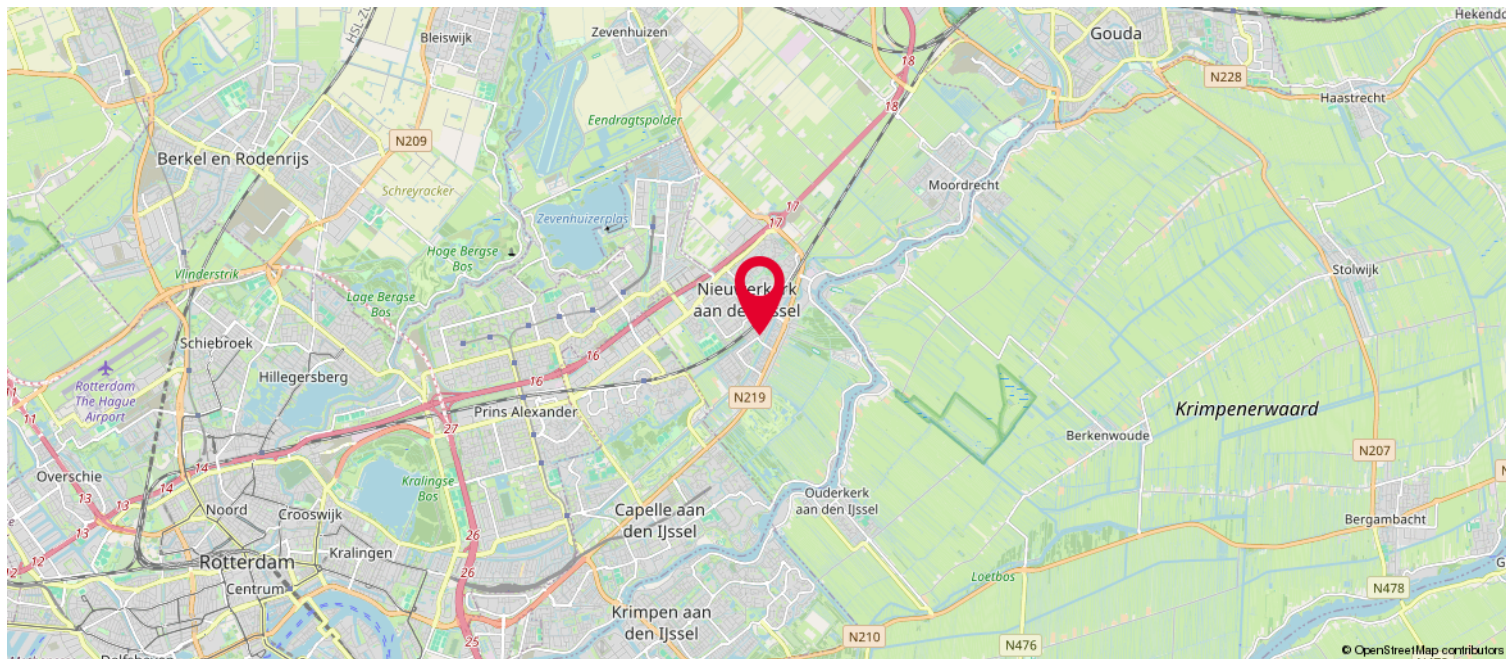
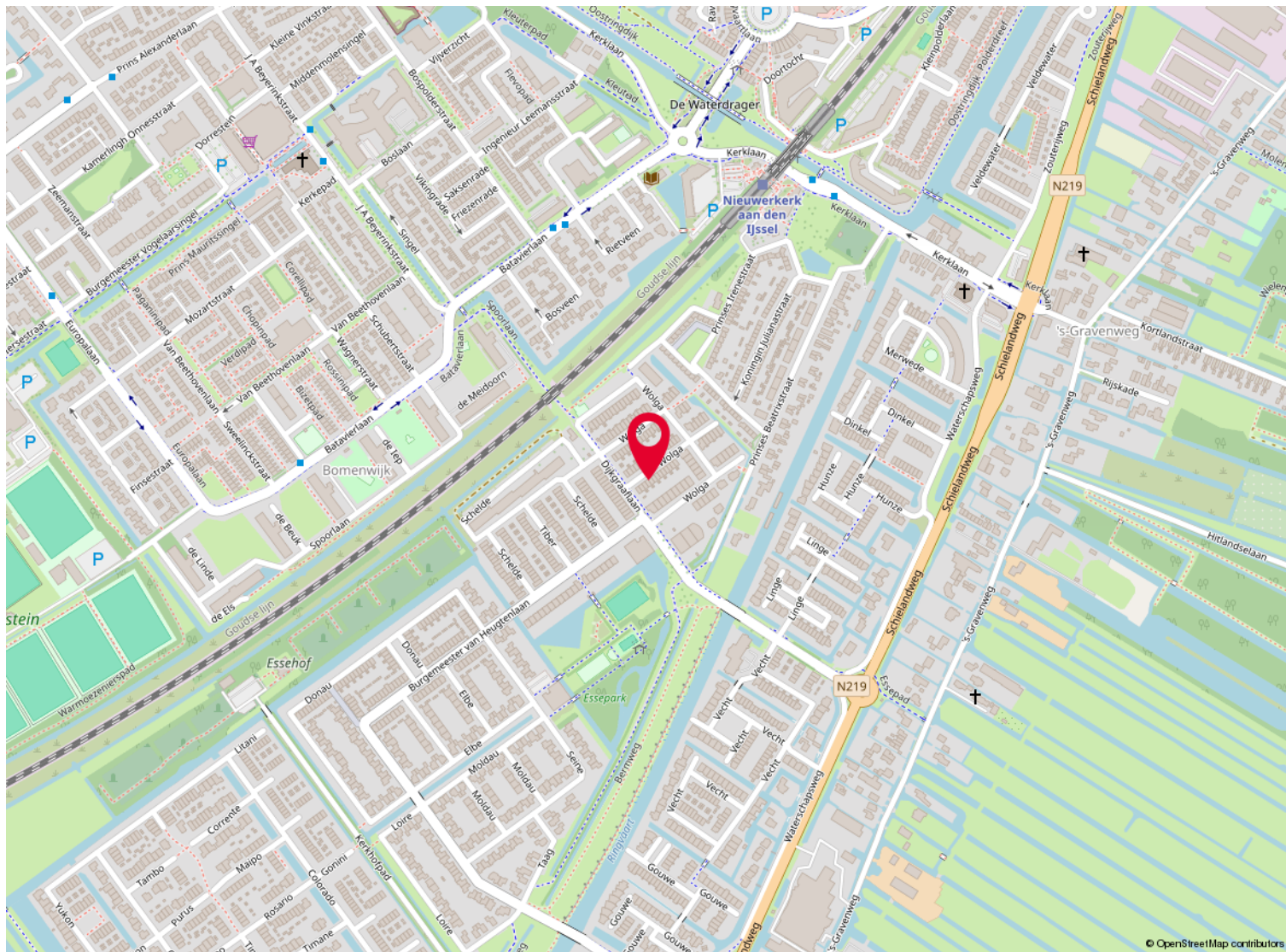
2e Verdieping







# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten			x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rolluiken	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Woning - Interieur</b>			
Losse (hang)lampen		x	
stellingkast en planken tuinberging, planken trapkast, planken 'washok'	x		
smalle planchetten huiskamer, idem in de slaapkamer aan voorzijde, glazen planchet hal	x		
Vitrages		x	
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren			x
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Gordijnrails	x		
Overgordijnen		x	
<b>Woning - Keuken</b>			
Koel-vriescombinatie	x		
planchet	x		
(Gas) fornuis	x		
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Toilet	x		
regendouche	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Fontein	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
regenton	x		
Buitenverlichting			x
Beplanting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
<b>Over te nemen contracten</b>			



# 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? voordeur binnen- en buitenzijde en deuromlijsting: 2020-2021 (enige item dat niet van kunststof is)

## Kozijnen, Ramen en Deuren 2 A

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

## Kozijnen, Ramen en Deuren 1 B

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

## Kozijnen, Ramen en Deuren C

Zijn alle sleutels aanwezig? Ja

## Kozijnen, Ramen en Deuren 1 E

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

## 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 1 B

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

## Vloeren, Plafonds en Wanden 1 D

# NVM Vragenlijst

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

## 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?

Ja

## Kelder, Kruipruimte en Fundering 1 E

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

Nee

## Sanitair en Riolering E

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

Nee

## Sanitair en Riolering 1 A



# NVM Vragenlijst

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 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

## 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

# NVM Vragenlijst

## Daken 1 A

Hoe oud zijn de daken? Platte daken: Vermoedelijk 1997

## Daken 2 A

Overige daken: Vermoedelijk 1997

## Daken 1 B

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

## Daken 2 E

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? GEDEELTELIJK

## Daken 1 F

Zijn de regenwaterafvoeren in orde? Nee

## Daken 2 F

Zo nee, toelichting: Vorige bewoners hebben bovenin het regenpijpje van de tuinberging gaten gemaakt. Reden onbekend, doorstroming is goed.

## 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? HR Combiketel Vaillant eco TEC plus

## Installaties 3 A

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? Standaard om het jaar, eerstvolgende servicebeurt is ingepland op 6 mei 2024

## Installaties 1 B

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



# NVM Vragenlijst

## 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? Stopcontacten en schakelaars zijn vervangen in 2014  
Meterkast is vernieuwd en groepen uitgebreid in 2019

## Installaties G

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

## Vaste en Lasten 1 C

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 394

## Vaste en Lasten 2 C

Belastingjaar? 2023

# NVM Vragenlijst

## Vaste en Lasten 1 A

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? 413

## Vaste en Lasten 2 A

Belastingjaar 2024

## Vaste en Lasten 2 D

Belastingjaar? 2024

## Vaste en Lasten 1 B

Wat is de WOZ-waarde? 405000

## Vaste en Lasten 2 B

Peiljaar? 2024

## 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: 67

## 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
--	-----

## 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 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 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?	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 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 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

# NVM Vragenlijst

## 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

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

Ja

## Bijzonderheden S

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

Als woning

## Bijzonderheden K

Is er sprake van onteigening?

Nee



# NVM Vragenlijst

## Bijzonderheden P

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

## Bijzonderheden G

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

## Diversen A

Wat is het bouwjaar van de woning?	1997
------------------------------------	------

## 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
--	-----

## 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?	2014
-------------------------	------

## Diversen I

# NVM Vragenlijst

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

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Door gekwalificeerde aannemers, gegevens niet meer achterhaalbaar.

## Diversen K

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

Nee

## Diversen 2 J

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Badkamer, toilet en keuken vernieuwd

## Diversen G

# NVM Vragenlijst

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):

- Glasvezel wordt door DELTA aangelegd tot in de meterkast in 2024-2025. Precieze datum nog niet bekend. Geen abonnement afgesloten.



# Deze woning heeft energielabel

# A



Isolatie					
1 Gevels		+/-	+	++	
2 Gevelpanelen				++	
3 Daken			+	++	
4 Vloeren			+	++	
5 Ramen			+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++	

Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
8 Warm water	Combiketel	nee ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee ja
11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
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



17,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

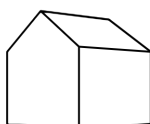
Wolga 49  
2911RC Nieuwerkerk aan den IJssel  
BAG-ID: 1892010000660034

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1997  
Compactheid 1,43  
Vloeroppervlakte 104 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

J.G. Zwiep

### Examnummer

66162010

### Certificaathouder

Energie label Deskundige

### Inschrijfnummer

EPG2022-69W

### KvK-nummer

85722022

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

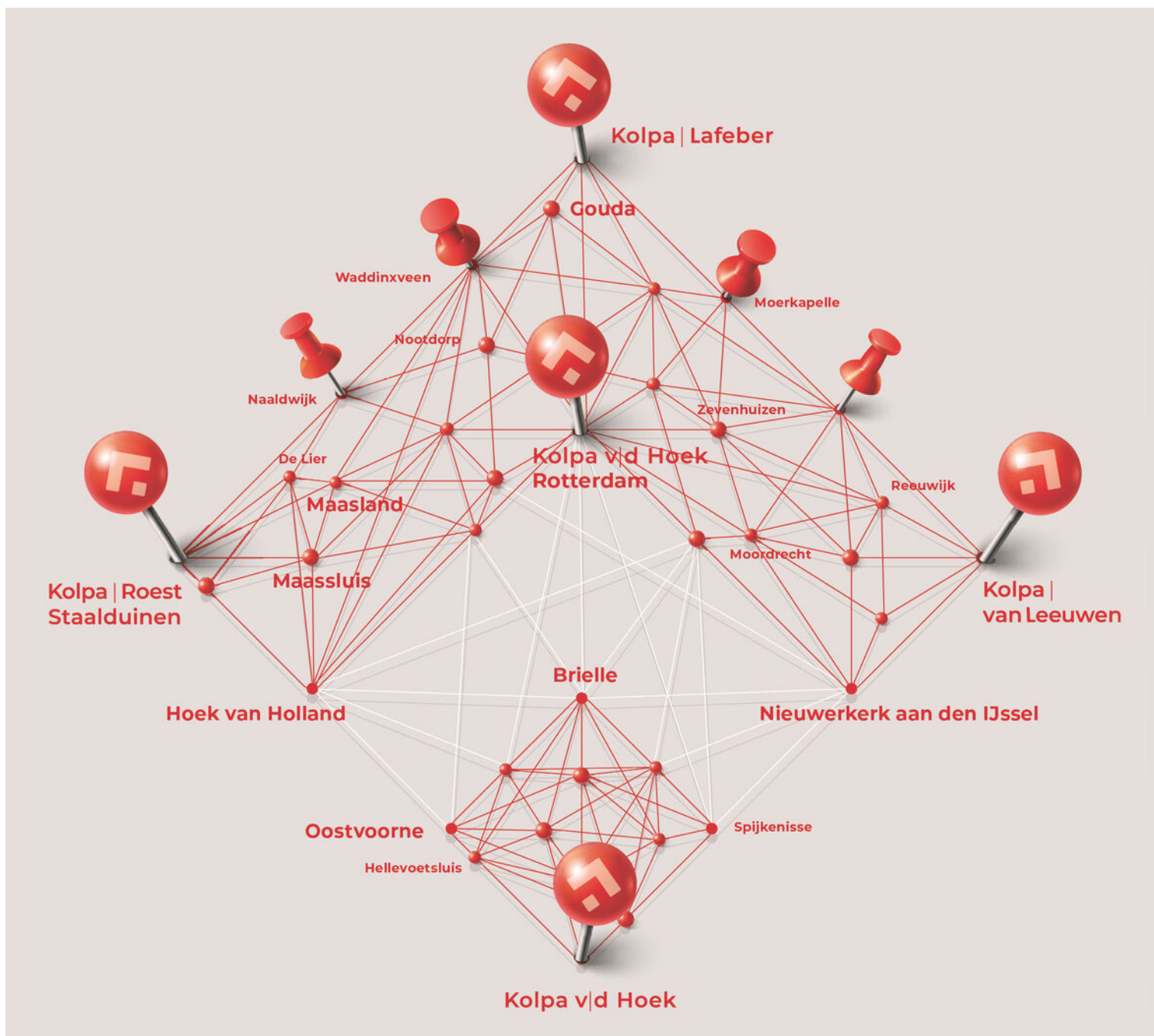
Basisopname



# 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