

TE KOOP



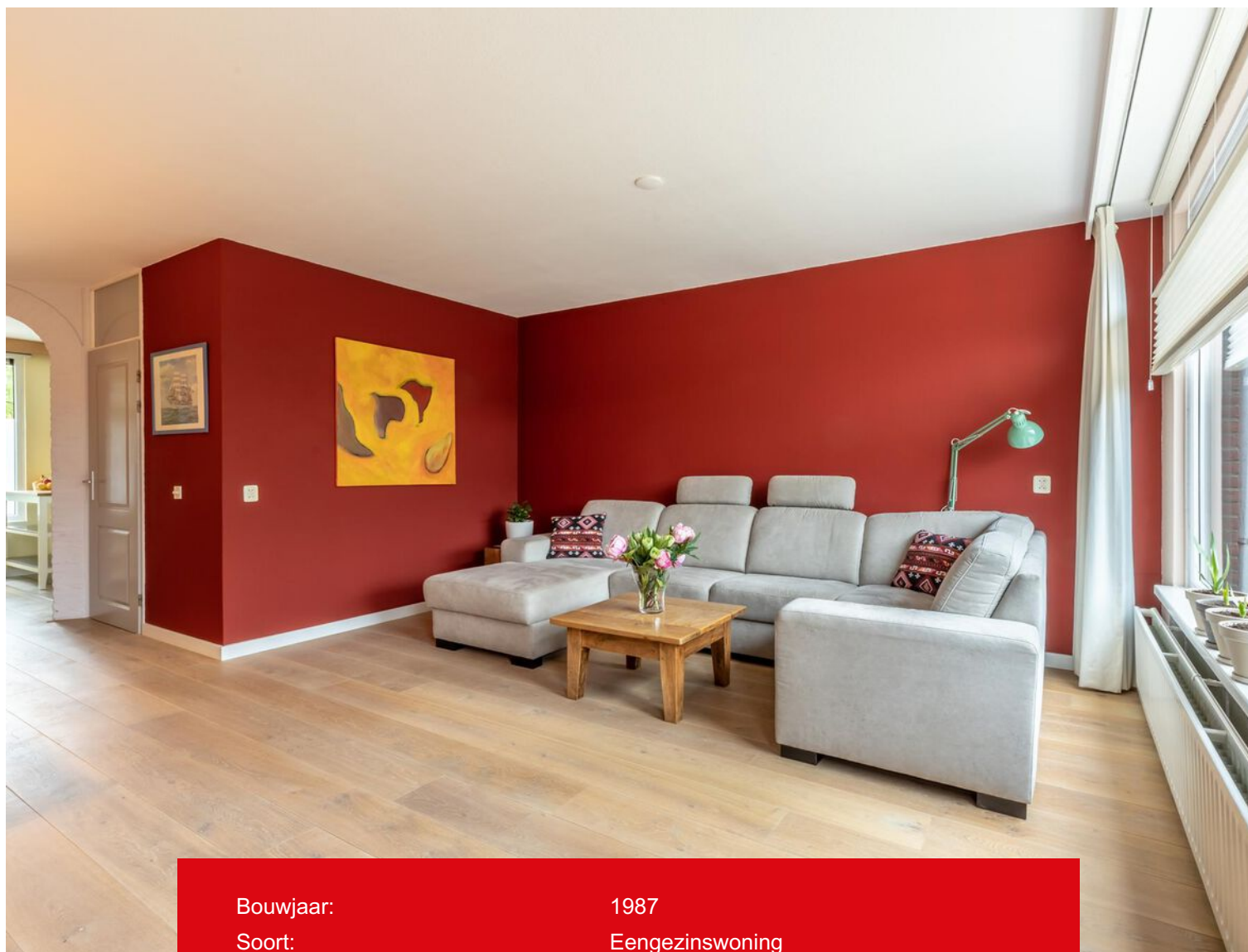
**Kolpa
van Leeuwen**

Schildmeer 101
3068 kv Rotterdam

Vraagprijs:
€ 398.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1987
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	373 m ³
Woonoppervlakte:	109 m ²
Perceeloppervlakte:	111 m ²
Overige inpandige ruimte:	0
Gebouw gebonden buiten ruimte:	0
Externe bergruimte:	7
Verwarming:	Stadsverwarming
Isolatie:	vloerisolatie, dubbel glas, hr glas



Omschrijving

Op gewilde unieke locatie in Rotterdam, aan de rand van de wijk Zevenkamp t.o. de wijk Nesselande in een autoluwe straat is de eengezinswoning nummer 101 te koop. De rust in dit stukje Rotterdam doet bijna dorps aan, uitzicht, voldoende parkeerplaatsen en een brede singel voor de deur, geweldig.

Begane grond:

De woning: entree, garderobe, meterkast vernieuwd in 2024 o.a. in verband met de op het dak geplaatste zonnepanelen, totaal 7 stuks.

De woonkamer ca. 27 m² ligt aan de tuinzijde. Door de Zuidwest ligging van de tuin is er veel licht in het huis.

In de woonkamer ligt er white wash eikenstructuur planken op de vloer, de muren zijn gestukt.

De keuken aan de voorzijde is ruim te noemen, ca. 3.42 x 3.00 mtr. uitgebreid met een elektrische kookplaat, afzuigkap, koelkast, diepvriezer met 3 laden, combi magnetron, vaatwasser, dubbele spoelbak en een eengreeps mengkraan.

Het toilet bij de opgang naar de eerste etage is geheel betegeld uitgevoerd met een vrij hangend closet en een wastafel.

De trap-treden zijn vernieuwd.

Vloerverwarming zorgt voor een aangenaam binnen klimaat.

1e verdieping:

De eerste etage is belegd met laminaat, hier zijn twee slaapkamers te vinden, v.h. waren dat drie slaapkamers.

Ook op deze etage zijn de kozijnen vervangen door kunststof met HR++ beglazing met draaikiepramen.

Slaapkamer een: ca. 4.86 x 4.52/3.50 mtr

Slaapkamer twee: ca. 4.12 x 2.70 mtr

Badkamer ingericht met een ruime douche, wastafel met ombouw en een vrij hangend tweede closet.

2e verdieping:

Grote zolderkamer, 2 Veluxkantelramen brengen licht en lucht in deze ruimte. Afmeting zolderkamer ca. 5.11 x 2.98 mtr.

Zelfs op de gang voor de zolder is een Veluxraam geplaatst, hier is de aansluiting voor de natte groepen te vinden.

Bijzonderheden:

Een rustige locatie met overwegend bestemmingsverkeer, het lijkt wel rustiek.

De buitengevels opnieuw gevoegd dat geldt ook voor de gevel van de berging in de tuin.

De berging is gebouwd op een betonnen vloer en er is elektra aanwezig. De schuttingen in de tuin zijn ook vernieuwd.

Als het uw smaak is, is het een instapklare woning. Deze woning gaat de bewoner(s) veel woongenot opleveren.

Gratis parkeren voor de deur.

Bouwjaar: 1987

Perceeloppervlakte 111 m²

Het erfpachtrecht eindigt op 30 september 2085, canon is afgekocht tot 24 september 2036.

In Rotterdam bestaat de mogelijkheid de erfpacht af te kopen en de grondwaarde vast te stellen voor of een nieuw erfpacht contract dan wel aankoop grond.

Benieuwd of deze ruime en zeer verzorgde woning iets voor u is? Komt u dan kijken en ervaar zelf wat deze mooie woning u te bieden heeft.





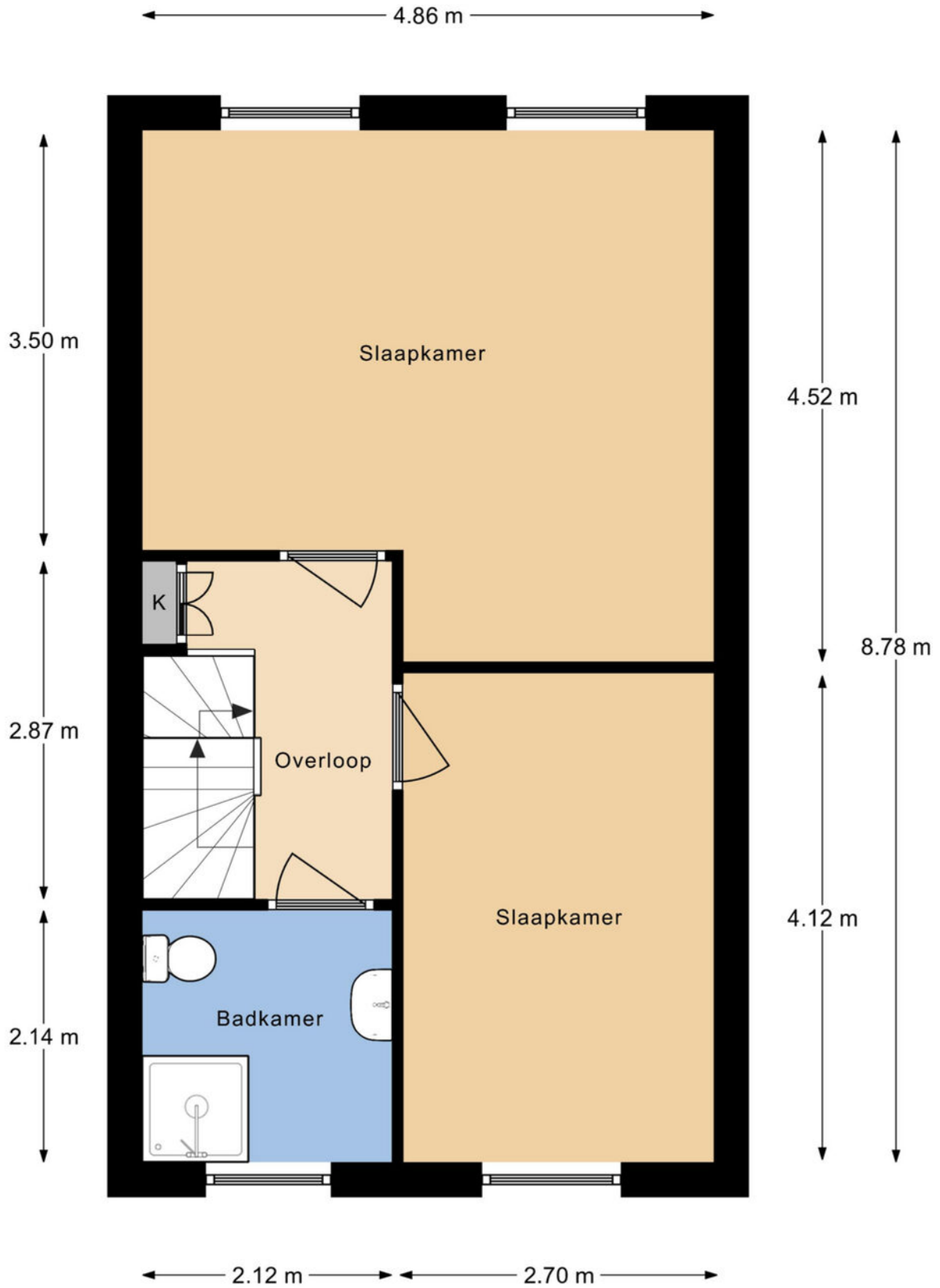






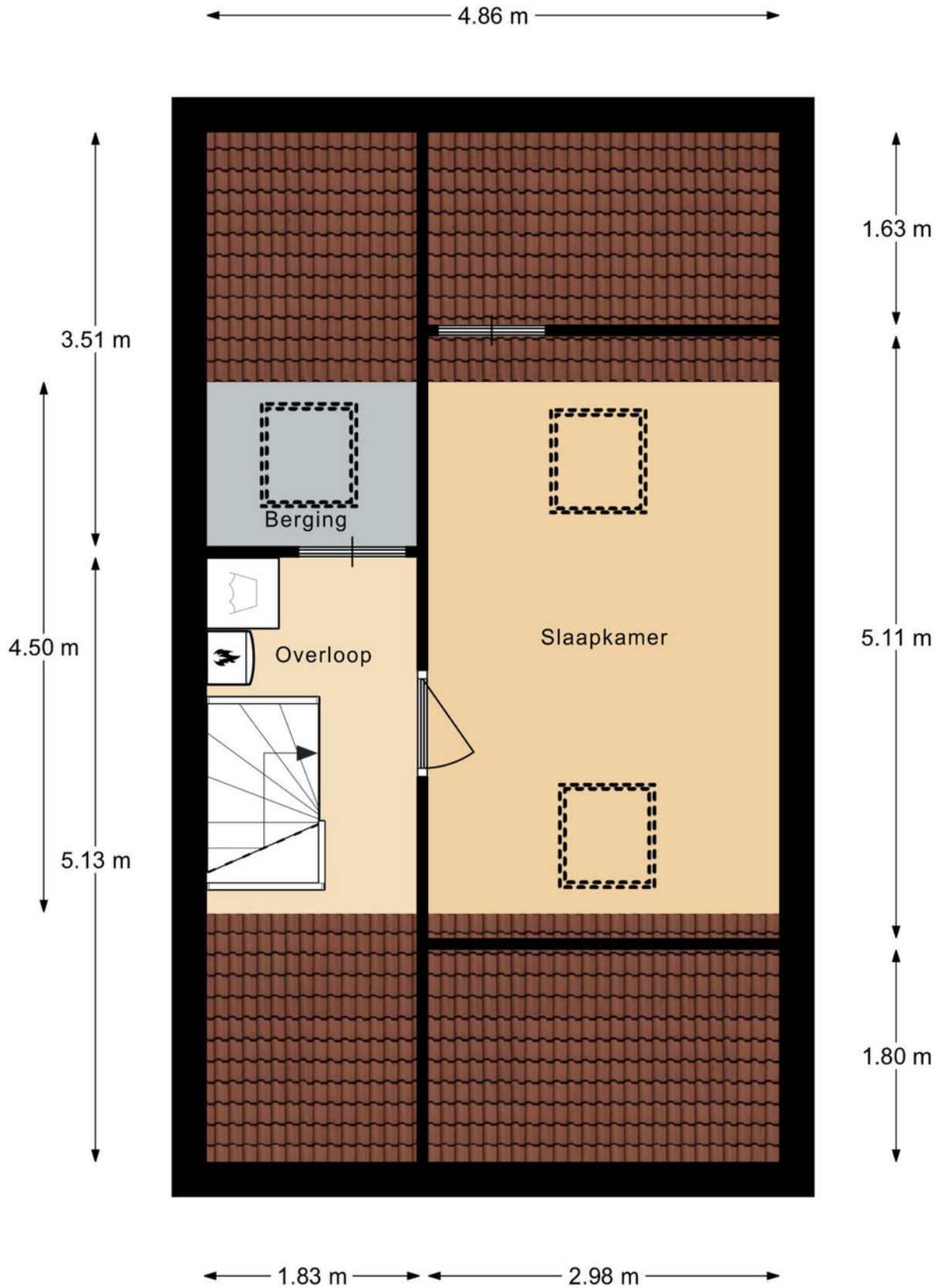


Plattegrond



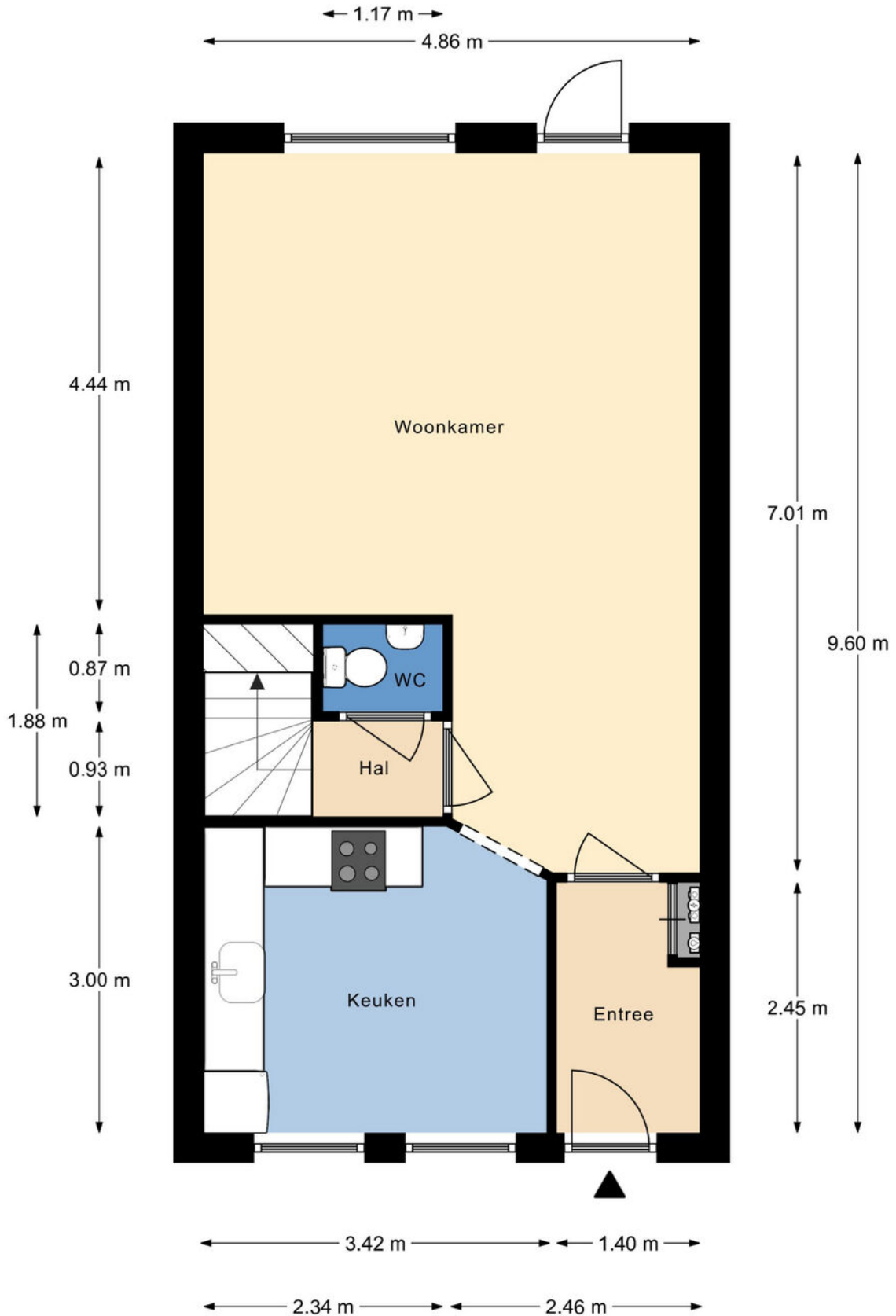
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

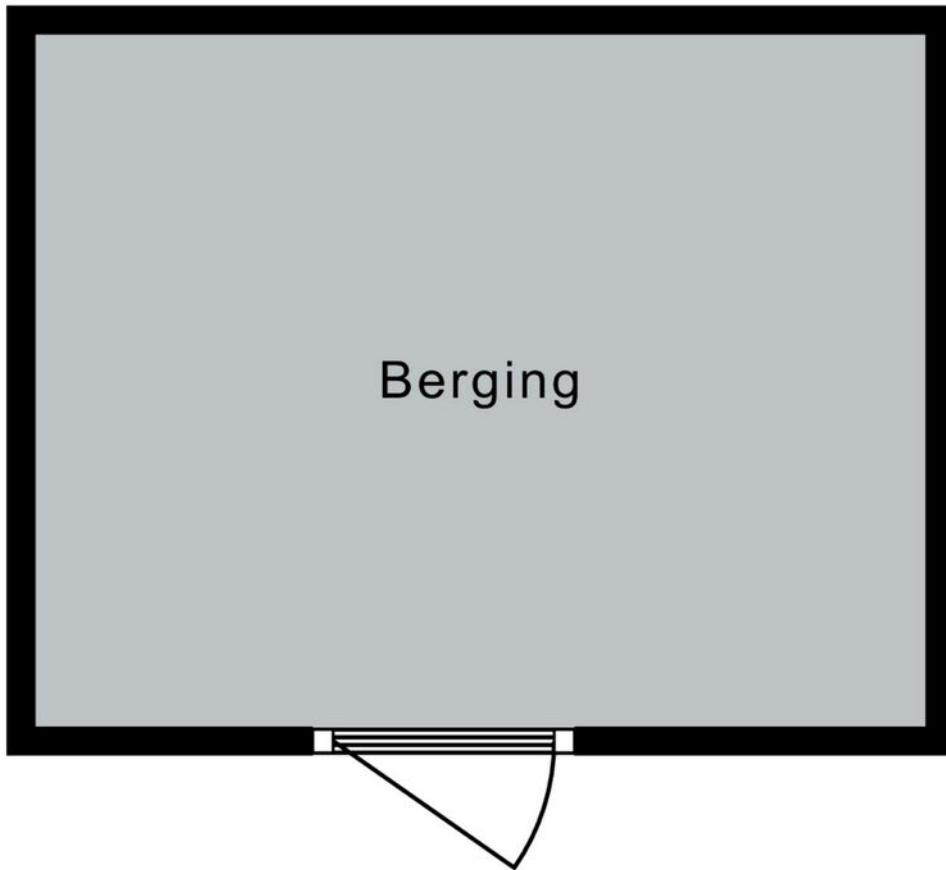
Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

← 3.06 m →



↑
2.38 m
↓


Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: EWK



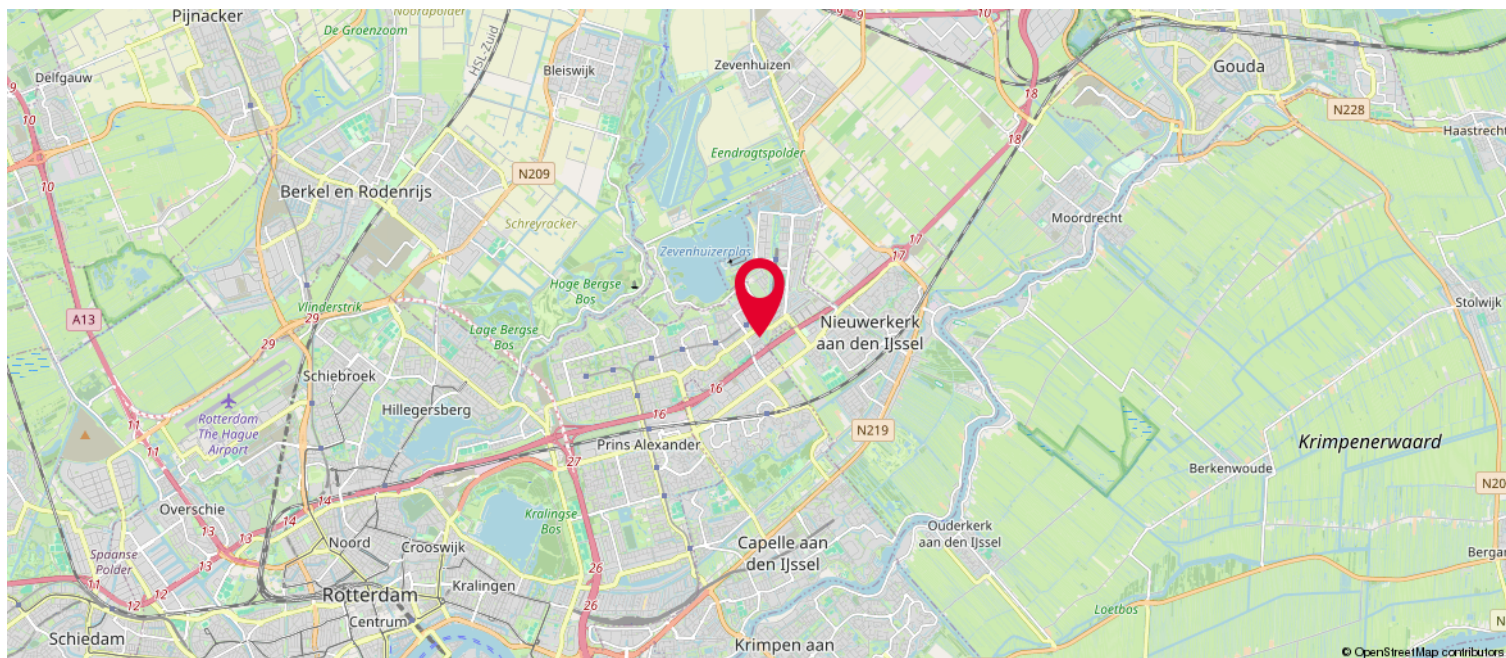
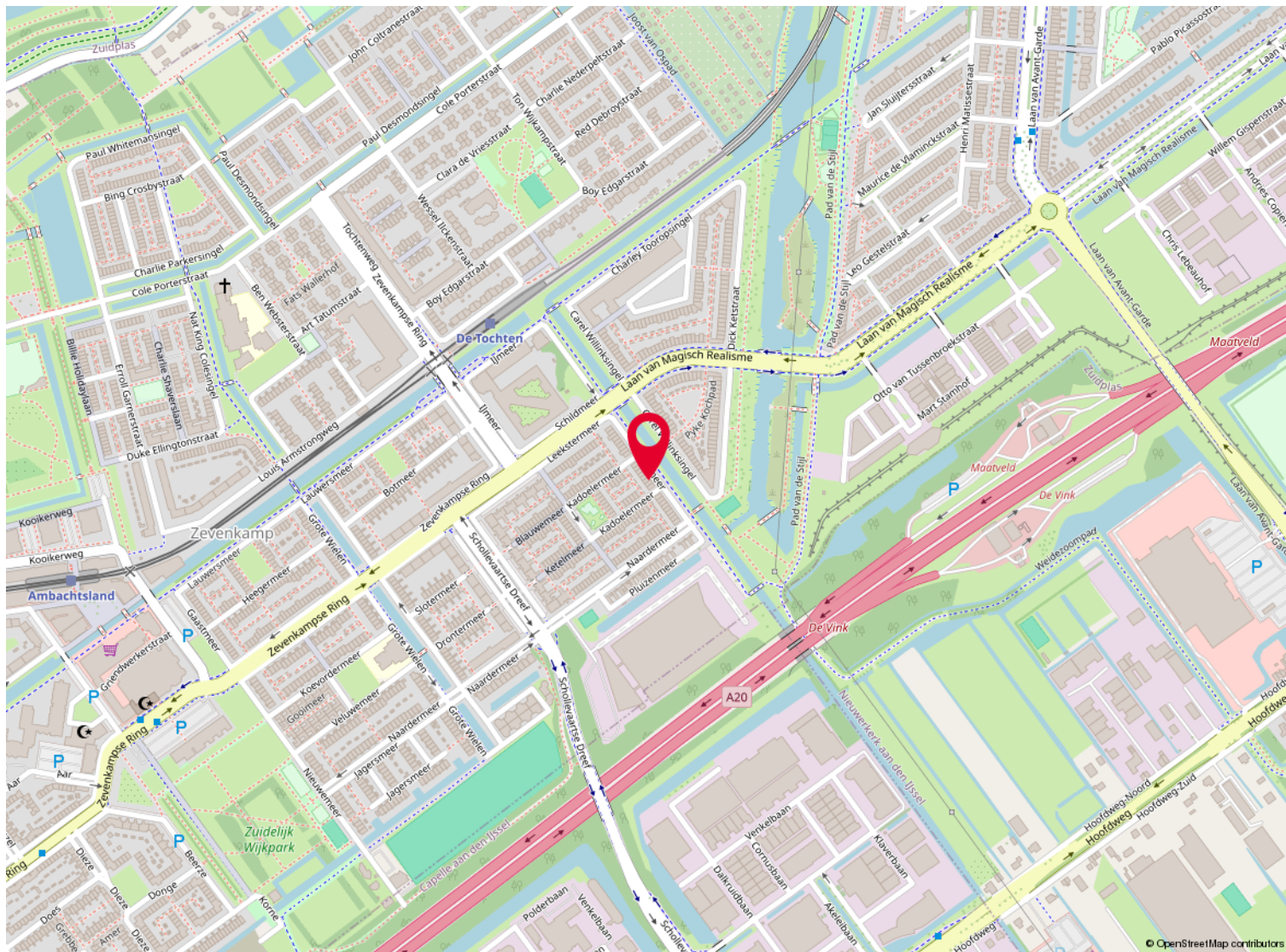
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Rotterdam
	Huisnummer	Sectie	BA
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1974
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 april 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			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
2 kledingkasten grote slaapkamer			x
Kledingkast zolder			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Rolgordijnen			x
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Spiegelwanden	x		
2 legplanken keuken	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

NVM Vragenlijst

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 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

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 1 A

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Nee

NVM Vragenlijst

Kelder, Kruipruimte en Fundering D

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? 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 2 E

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

Sanitair en Riolering 1 A

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

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

NVM Vragenlijst

Vaste en Lasten 1 A

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? 215

Vaste en Lasten 1 C

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 275

Vaste en Lasten 2 C

Belastingjaar? 2024

Vaste en Lasten 2 A

Belastingjaar 2024

Vaste en Lasten 1 B

Wat is de WOZ-waarde? 316000

Vaste en Lasten 2 B

Peiljaar? 2023

Vaste en Lasten 1 D

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? 623

Vaste en Lasten 2 D

Belastingjaar? 2024

Vaste en Lasten 2 E

Elektra: 13

Vaste en Lasten 1 F

Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.) Nee

NVM Vragenlijst

Vaste en Lasten 1 I

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Vaste en Lasten 1 H

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

Vaste en Lasten 2 H

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Vaste en Lasten 3 E

Blokverwarming: 110

Vaste en Lasten 3 G

Is de canon afgekocht? Ja

Vaste en Lasten 4 G

Zo ja, tot wanneer? 30-09-2036

Garanties 1 A

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

Kozijnen, Ramen en Deuren 1 A

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Alleen de voor en achterdeur zijn van hout en heb ik in 2022 nog geschilderd.

Kozijnen, Ramen en Deuren D

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Kozijnen, Ramen en Deuren 2 A

NVM Vragenlijst

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

Installaties 1 C

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

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

NVM Vragenlijst

Is de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Installaties 2 I	
Zo ja, wanneer?	Nieuwe meterkast. 3 fasen aansluiting. 11 januari 2024.
Installaties G	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	N.V.T.
Gevels 1 A	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Gevels 1 C	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Gevels 2 C	
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?	Nee
Gevels 1 B	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Gevels 1 D	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Gevels 2 D	
Zo ja, volgens welke methode?	Achtergevel en berging zijn, tijdens mijn bewoning, gereinigd, opnieuw gevoegd en gecoat.
Daken 1 A	
Hoe oud zijn de daken? Platte daken:	Even oud als het huis.

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 2 A

Overige daken:	Even oud als het huis.
----------------	------------------------

Daken 1 B

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
---------------------------------------	-----

Daken 1 E

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
--	-----

Daken 2 E

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?	Nee
---------------------------------------	-----

Daken 1 F

Zijn de regenwaterafvoeren in orde?	Nee
-------------------------------------	-----

Daken 1 G

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

Diversen A

Wat is het bouwjaar van de woning?	1987
------------------------------------	------

Diversen 1 B

NVM Vragenlijst

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 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 1 J

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

Diversen 1 H

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

Diversen 1 L

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

Diversen 2 L

Zo ja, welke label?	Energielabel
---------------------	--------------

Diversen G

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

NVM Vragenlijst

Diversen K

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

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

Bijzonderheden 1 B

Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burenen, toezeggingen, erfafscheidingsen.) Nee

Bijzonderheden 1 D

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

Bijzonderheden 1 E

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Bijzonderheden 1 F

NVM Vragenlijst

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

Ja

Bijzonderheden 2 F

Zo ja, welke?

Erfdienstbaarheid van voetpad en erfpacht.

Bijzonderheden J

Is er sprake van ruilverkaveling?

Nee

Bijzonderheden 1 I

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht?

Nee

Bijzonderheden 2 I

Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument?

Nee

Bijzonderheden 1 H

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?

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

NVM Vragenlijst

Bijzonderheden 2 L

Zo ja: - is er een huurcontract? Nee

Bijzonderheden 6 L

- heeft de huurder een waarborgsom gestort? Nee

Bijzonderheden 8 L

- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? 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

NVM Vragenlijst

Bijzonderheden T

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

Bijzonderheden G

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

Bijzonderheden K

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

Bijzonderheden S

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

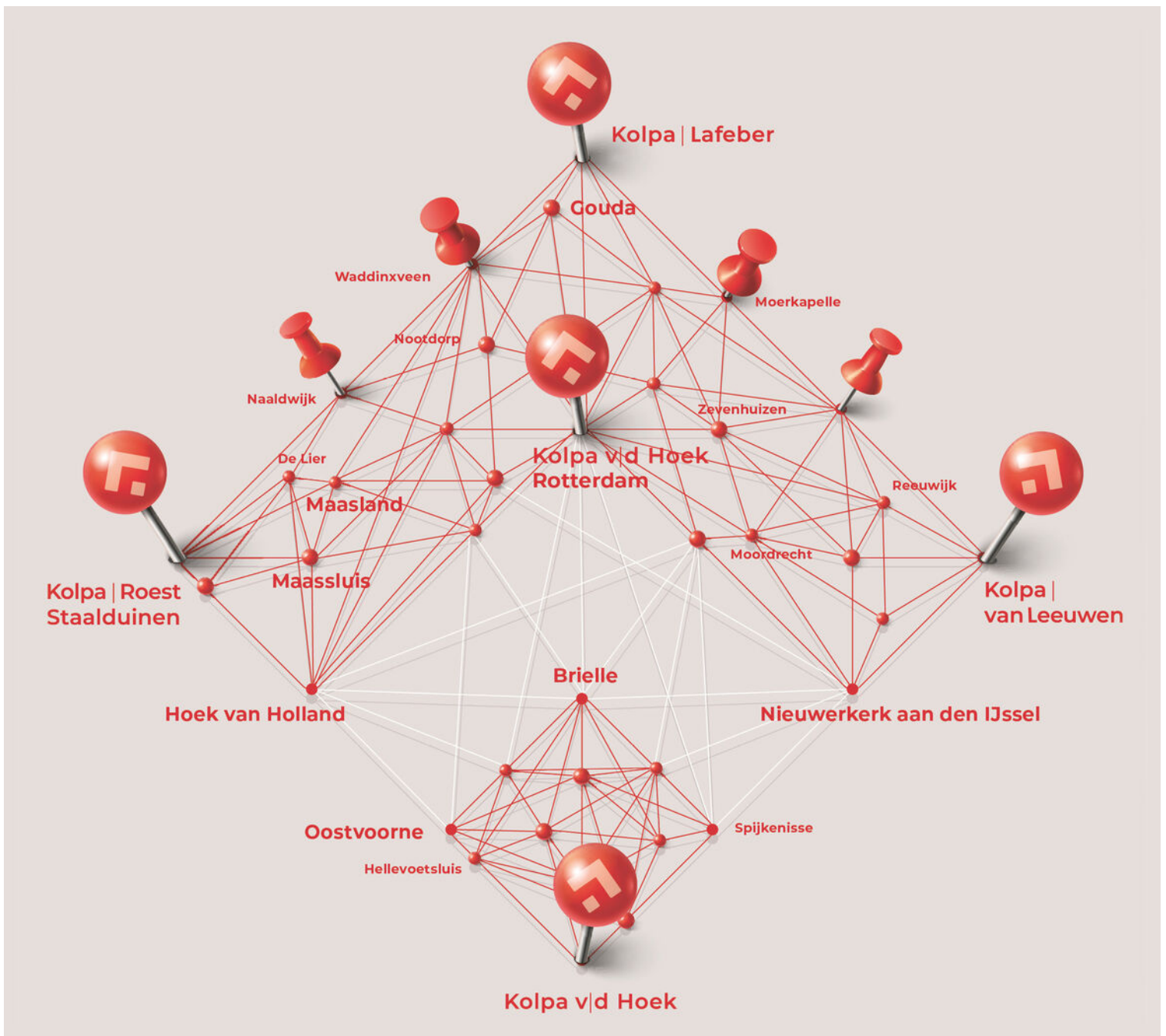
Bijzonderheden P

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