



## Frans Cobellaan 36, Voorburg

Vraagprijs € 300.000 k.k.



Dijkhuizen Makelaars  
Prins Bernhardlaan 187  
2273 DP Voorburg

Tel. 070 - 3000138  
info@dijkhuizenmakelaars.nl  
www.dijkhuizenmakelaars.nl



## Omschrijving van de woning



### **WELKOM THUIS bij dit leuke en luxe gemoderniseerde 3-kamer appartement, gelegen op een uitstekende locatie in Voorburg!**

Starters opgelet! Dit leuke appartement van ca. 59 m<sup>2</sup> is één jaar geleden onderhanden genomen en is voorzien van twee slaapkamers, dubbel glas, een PVC vloer, twee balkons (ZO en NW) en heeft een grote eigen berging van ca. 15m<sup>2</sup> gelegen in de onderbouw van het complex.

De ligging is zeer gunstig ten opzichte van alle belangrijke voorzieningen. Binnen loopafstand vindt u namelijk winkels, parken en diverse OV-verbindingen. Zo vindt u op 2 minuten lopen twee supermarkten en een sportschool. Winkelcentrum "De Julianabaan" is gelegen op ongeveer 10 minuten lopen, een gezellig winkelcentrum waar u alles kunt vinden wat u dagelijks nodig heeft. De schitterende Mall of The Netherlands met meer dan 230 winkels en horecagelegenheden is gelegen op ca. 7 minuten fietsen.

Qua bereikbaarheid is deze locatie ook uitstekend. Op een paar minuten lopen vindt u de halte van tram 2 waarmee u een snelle directe verbinding heeft met Den Haag Laan van NOI en Den Haag CS. Station Voorburg 't Loo is eveneens gelegen op een paar minuten lopen en vanaf hier pakt u zo de RandstadRail naar Zoetermeer of de Metro naar Rotterdam! Er is veel groen in de wijk dus een heerlijke wandeling is ook zo te doen.

Kortom, zoekt u een instapklare woning gelegen in een rustige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan nodigen we u van harte uit voor een bezichtiging!



# Omschrijving van de woning

## INDELING

Gesloten portiek met brievenbussen en bellentableau, trappenhuis en entree tot het appartement op de 2e woonlaag. U komt dan binnen in een ruime hal met meterkast, bergkast en een separaat toilet met fonteintje. Ruime woonkamer van ca. 19 m<sup>2</sup> aan de voorzijde met toegang tot de hoofdslaapkamer van ca. 12 m<sup>2</sup> aan de achterzijde. Deze slaapkamer is voorzien van een bergkast en een whirlpool. De 2e slaapkamer met bergkast is gelegen aan de voorzijde en biedt toegang tot het voorbalkon. Dit balkon is gelegen op het noordwesten (middag- en avondzon) en is ook toegankelijk via de woonkamer. De keuken is gelegen aan de achterzijde en volledig gemoderniseerd en is van alle gemakken voorzien. De apparatuur inclusief de 5 pits inductiekookplaat zijn van Siemens en de vaatwasser van Miele (Quooker ter overname). Via de keuken kunt u naar het achterbalkon (ZO). Op dit balkon is een bergkast met een opstelplaats van de CV voor het warme water. De moderne badkamer is toegankelijk via de hoofdslaapkamer en voorzien van een inloofdouche met een grote regendouche en een wastafel. Tot slot is er in de onderbouw nog een ruime berging van ca. 15 m<sup>2</sup>.

## KENMERKEN:

- + bouwjaar 1962
- + gelegen op eigen grond
- + gebruiksoppervlak wonen ca. 59 m<sup>2</sup>
- + gebouw gebonden buitenruimte ca. 6 m<sup>2</sup> (2 balkons)
- + externe berging ca. 15 m<sup>2</sup>
- + woning is volledig voorzien van dubbel glas
- + verwarming middels blokverwarming
- + warm water douche middels CV ketel Intergas (eigendom; geïnstalleerd in 2023)
- + appartement is één jaar geleden volledig gemoderniseerd
- + volledige elektrische installatie is vernieuwd
- + 3/136e aandeel in actieve VvE
- + VvE-bijdrage is € 140,57 per maand (exploitatie en reservering onderhoud)
- + voorschot stookkosten € 135,- per maand
- + Meer-jaren-onderhoudsplanning 2019-2033 aanwezig
- + saldo reservefonds € 207.186,61 per 31-12-2022
- + overige verkoopinformatie digitaal beschikbaar
- + asbestclausule van toepassing i.v.m. bouwjaar
- + roerende zaken zijn in overleg ter overname beschikbaar (zie lijst van zaken)
- + oplevering kan snel

Heeft u interesse in deze woning? Schakel uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Met een NVM aankoopmakelaar heeft u meer kans tot succes voor een geslaagde aankoop! De adressen van onze collega's in Haaglanden vindt u op Funda.





## Kenmerken



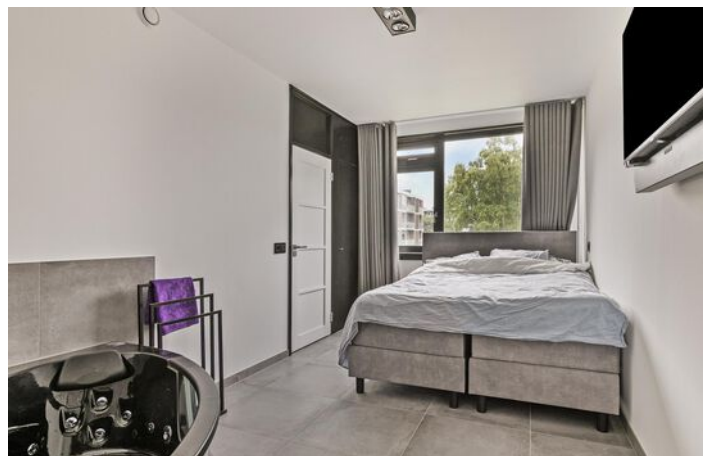
Soort	<b>portiekflat</b>
Type woning	<b>appartement</b>
Bouwjaar	<b>1962</b>
Inhoud	<b>195 m<sup>3</sup></b>
Woonoppervlakte	<b>59 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Balkon	<b>ja</b>
Balkon ligging	<b>voor- en achterzijde</b>
Energie label	<b>E</b>
Aantal kamers	<b>3</b>
Aantal slaapkamers	<b>2</b>

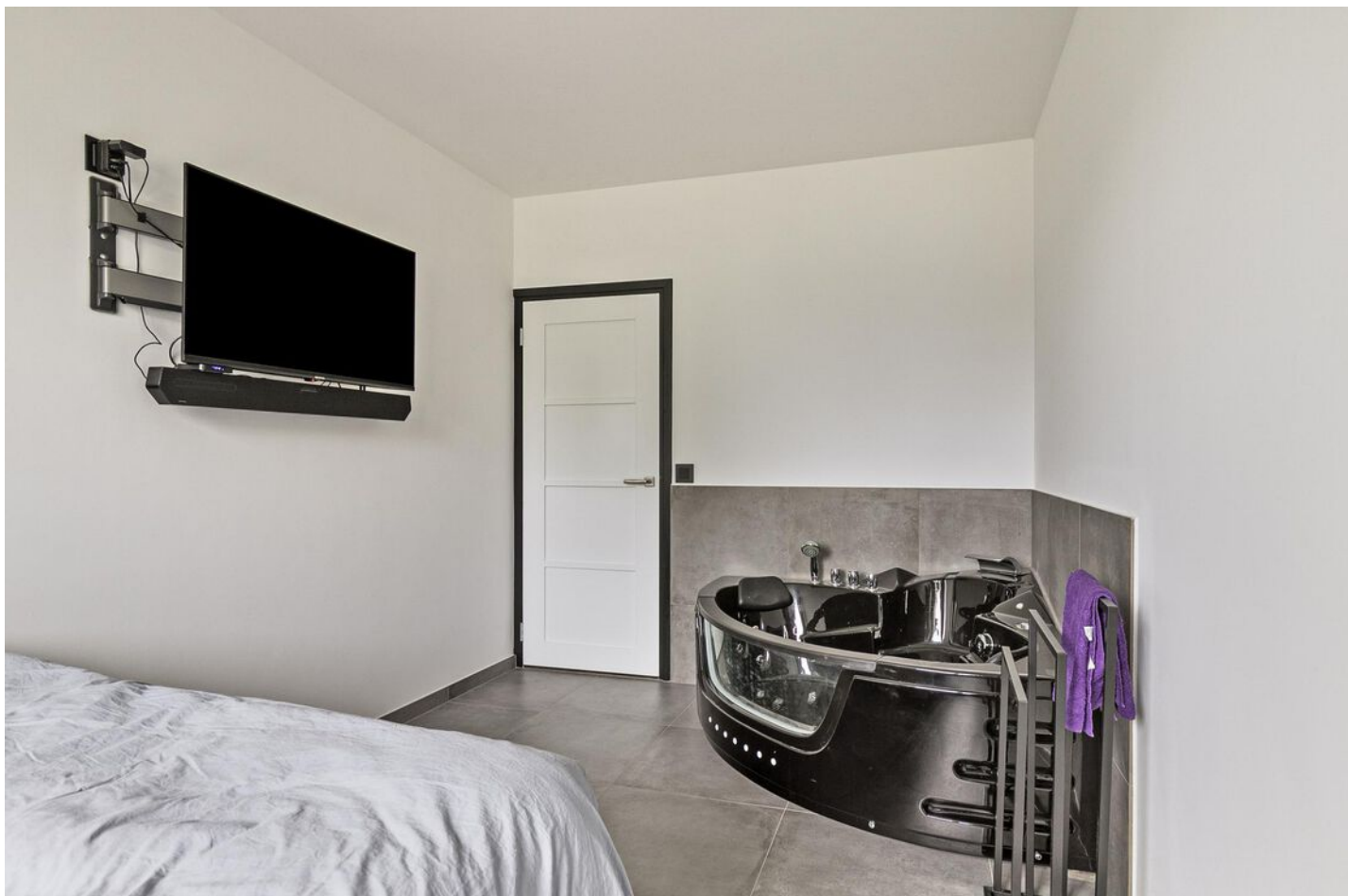


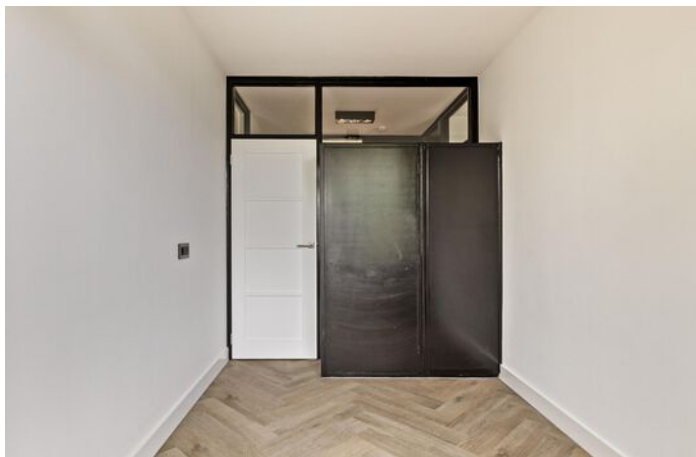








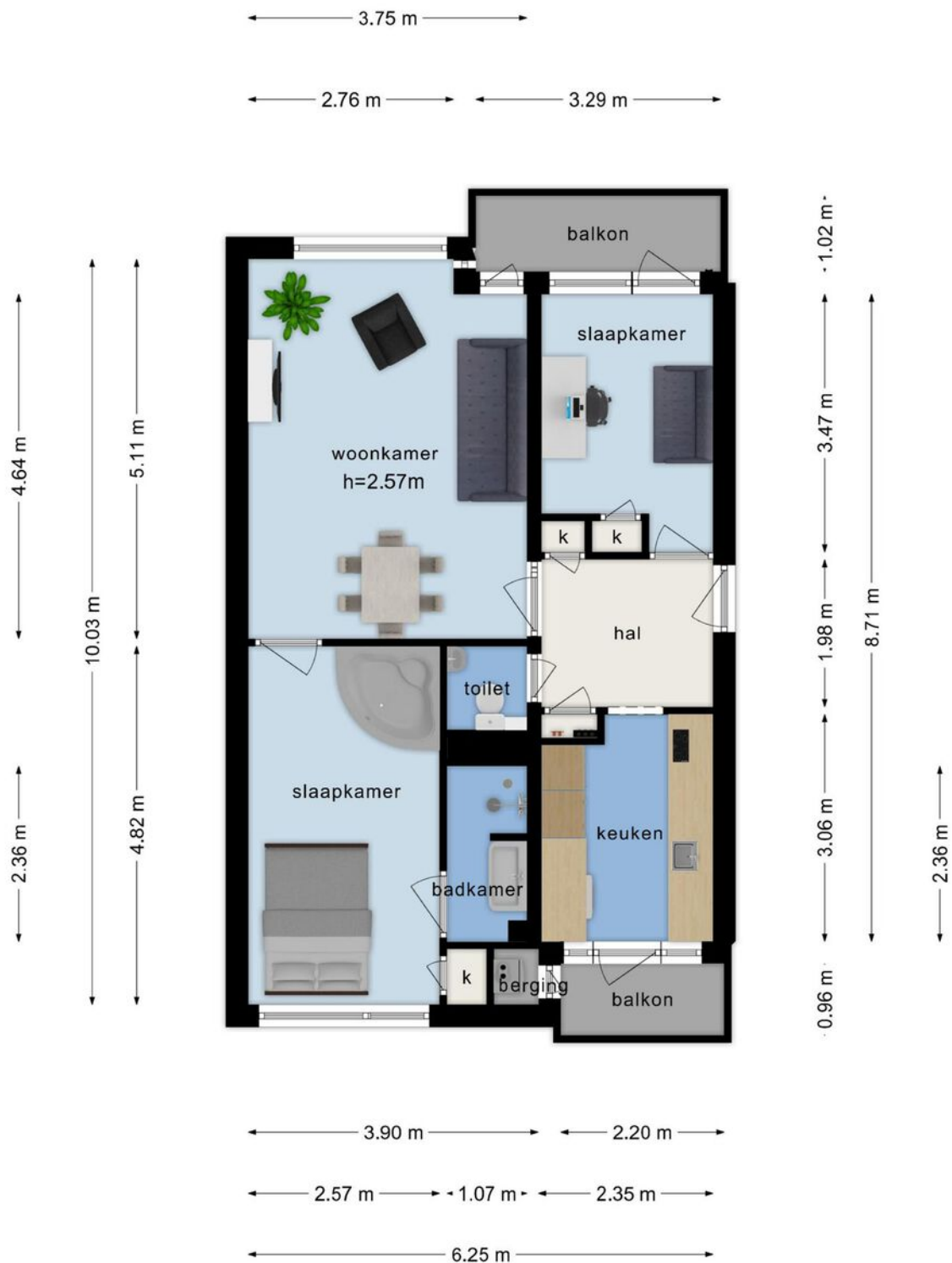








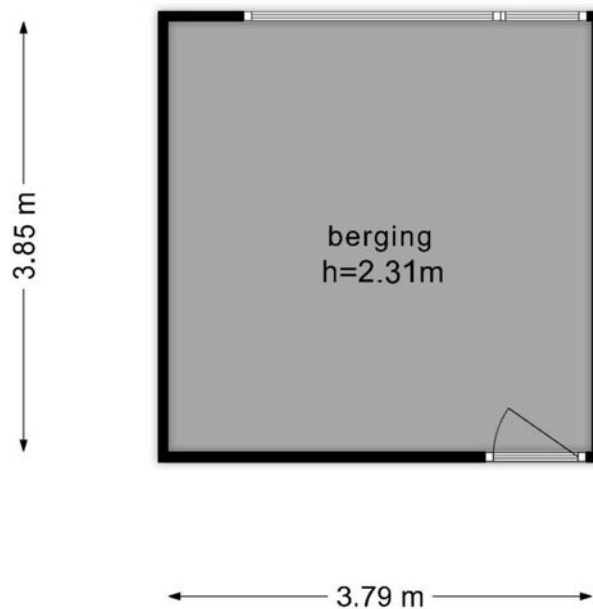
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Voorburg</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5857</p> <p>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.</p>	
---	--	---



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
<b>Verlichting, te weten</b>				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
- Stalen kast woonkamer			X	
- Zwevende kast woonkamer (waar tv boven hangt)	X			
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen			X	
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- PVC vloer	X			
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- roerende zaken zijn in overleg ter overname beschikbaar			X	
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker			X	
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet				X
- toiletrolhouder			X	
- toiletborstel(houder)			X	
- fontein				X
-				X
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



## Buurtinformatie - Leidschendam-Voorburg / Voorburg Midden noord

### Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 10%

25 - 44: 21%

45 - 64: 25%

65+: 32%

### Huishouden



Eenpersoons: 52%

Zonder kinderen: 22%

Met kinderen: 26%

### Koop / huur



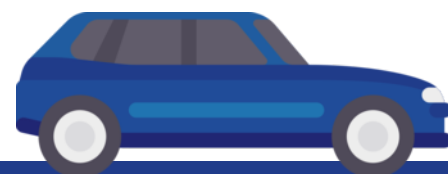
Koop: 32%

Huur: 68%

45%  
man



55%  
vrouw



0,6 per huishouden



# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar

toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.



## Tijd voor een nieuw nestje?

---



De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### **7. 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 voorwaarde 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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?**

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.



# Dijkhuizen Makelaars

U speelt al een tijdje met de gedachte om uw woning te verkopen maar u weet nog niet zo goed welk kantoor u daarbij het beste kan helpen. Er zijn er ook zoveel! Wat u wel weet is dat u een makelaar zoekt met een gedegen kennis, die fair is en waar u makkelijk mee kunt schakelen. Een makelaar met een open houding en die met u meedenkt. Kortom een makelaar waar u van op aan kunt!

Dan staan wij van Dijkhuizen makelaars voor u klaar. Al sinds 1995 zijn wij met veel succes actief in de regio Haaglanden. Wij richten ons op een breed spectrum woningaanbod en onze focus ligt op Voorburg en Leidschendam, maar ook in Den Haag, Rijswijk en Nootdorp bevinden we ons op bekend terrein.

Heeft u een taxatie die uitgevoerd moet worden of wilt u advies bij een aankoop of wellicht zit u er aan te denken om uw woning te verhuren? Ook in die gevallen kunnen wij u uitstekend van dienst zijn. Wij adviseren u graag bij ons op kantoor onder het genot van een heerlijke kop koffie of thee.

Op ons toegankelijke kantoor heerst een vriendelijke informele sfeer en u bent altijd welkom voor vragen, een gesprek en een kop koffie. Al onze medewerkers zijn gediplomeerd dus u kunt er ook zeker van zijn dat de informatie die u vraagt en de service die u van ons verwacht van uitstekende kwaliteit is. Wij zijn niet voor niets NVM makelaars!



# Van bezichtiging tot aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

Wij stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Wij brengen u graag in contact met een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Wij stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Als u een bod uitbrengt (via [move.nl](http://move.nl)) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

## Aankoopbegeleiding

Heeft u de juiste woning nog niet gevonden? Wij helpen u graag met de zoektocht naar een geschikte woning. Wij kunnen de aankoopkansen aanzienlijk vergroten. Informeer naar de mogelijkheden of maak een vrijblijvende afspraak bij ons op kantoor.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

### De notaris.

De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

### De hypotheek.

De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

### Laatste inspectie.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals wij hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

### De overdracht.

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

## Prettig wonen zonder zorgen

Prettig wonen in een fijn huis zonder financiële zorgen. Vermogen opbouwen en de fiscale mogelijkheden benutten. En ook de zaken goed geregeld hebben als er onverwachte dingen gebeuren. Daar gaat het om bij een goed hypotheekadvies.

## Wilt u hierover in gesprek?

Staat u voor zo'n belangrijke financiële beslissing? Of wilt u uw lopende hypotheek laten nakijken? Neem dan contact op met ons en wij brengen u in contact met onze adviseur Hilco Zijlstra van Hypotheek Compleet Service voor een kennismakingsgesprek. Dat is de beste manier om te ontdekken wat we voor elkaar kunnen betekenen. Wij luisteren dan graag naar wat uw wensen zijn. Wat u precies geregeld wilt hebben en wat u van ons verwacht.

## Verantwoord lenen als uitgangspunt.

Wij rekenen dan voor u uit of uw wensen financieel verantwoord zijn. Dat is in ieders belang. Maar ook als uw aanvraag niet past binnen de huidige normen, kijken we toch of we u van dienst kunnen zijn. Maatwerk dus. We onderzoeken alle mogelijkheden om tot een verantwoorde hypotheek te komen. Verantwoord lenen is en blijft het uitgangspunt.

## Welke hypotheek past bij u?

Iedereen is uniek. Daarom verdient iedereen een persoonlijke hypotheekoplossing. Maar welke hypotheek past het beste bij u? Dat is nou typisch een vraag voor ons. Hiervoor stellen wij een financieel plan op dat bestaat uit tien logische stappen.

## Wat hebben wij u te bieden en wat kost het?

Wij bieden alle hypotheekvormen en producten van meer dan 35 geldverstrekkers tegen netto tarieven. Dat wil zeggen zonder (afsluit)provisie, doorlopende provisie en/of kostenopslagen. In plaats hiervan brengen wij u een vast en van tevoren overeengekomen advies- en bemiddelingskosten in rekening. U betaalt geen bemiddelingskosten als de hypotheek (om welke reden dan ook) niet tot stand komt. Wij staan u met raad en daad terzijde!

Hypotheekadvies bij Hypotheek Compleet Service beperkt zich niet tot het geven van advies alleen. Daartoe hoort ook de complete begeleiding van het traject. Het aanvragen, vergelijken en controleren van hypotheekoffertes. Het regelen van de bankgarantie verzorgen van alle contacten met de bank, makelaar, verzekeraar, notaris, taxateur. Tijdsbewaking als er sprake is van een deadline. Het controleren van de hypotheekakte en de notarisafrekening en de nazorg.

## Kopen zonder risico!

Uniek is onze samenwerking bij hypotheekbemiddeling waarbij de koper op voorhand akkoord krijgt van de hypotheekbank middels een Hypotheek Compleet Certificaat. Dit certificaat geeft 100% zekerheid dat je een hypotheek krijgt en voor welk bedrag. Hierdoor wordt het kopen van een huis een stuk gemakkelijker en heb je een voorsprong op de rest die nog een hypotheek moeten gaan aanvragen als ze gaan bieden.

**Met onze zekerheid van een Hypotheek Compleet Certificaat kun je bieden zonder financieringsvoorbehoud en loop je toch geen risico.**



Verhuizen doe je natuurlijk niet iedere dag, tenzij je bij een verhuisbedrijf werkt. Om je op weg te helpen geeft Dijkhuizen Makelaars in samenwerking met Bewust Verhuizen daarom deze handige verhuistips. Als je de volgende verhuistips opvolgt, moet het helemaal goed komen met je verhuizing!

## 1. Begin op tijd

Voor je gaat verhuizen is het aan te raden om per kamer een lijst te maken van belangrijke spullen, breekbare dingen en spullen die niet mee verhuizen. Op deze manier heb je een helder overzicht voor jezelf. Wanneer je gaat verhuizen is het aan te raden om eens goed door al je spullen heen te gaan. Beslis voor jezelf welke spullen moeten worden bewaard, verkocht of weggegooid. Het is belangrijk om hier tijdig mee te beginnen zodat dit veel stress bespaart. Daarnaast bespaar je ook op de kosten door veel spullen alvast uit te zoeken.

## 2. Beslis wat je zelf wilt doen

Verhuizen wordt veelal gezien als een stressvolle en fysiek zware onderneming waarbij veel komt kijken. Wanneer je gaat verhuizen is het dus verstandig om goed te bedenken wat je zelf wilt gaan doen en wat je wilt laten doen. Ga je bijvoorbeeld zelf een busje huren, of maak je gebruik van de verhuisbus van Dijkhuizen Makelaars of kies je ervoor om te gaan verhuizen met een erkend verhuisbedrijf als Bewust Verhuizen. Zij hebben veel ervaring met verhuizingen in de regio Voorburg, Leidschendam en Den Haag. Je kan er ook voor kiezen om een deel zelf te doen en bijvoorbeeld de grote stukken door een verhuisservice te laten verhuizen. Er zijn verschillende oplossingen, bedenk van tevoren zelf goed wat je zelf wilt doen en wat je wilt laten doen.

## 3. Tussentijdse opslag

Soms is het wenselijk om tussentijdse opslag te regelen voor je spullen tijdens je verhuizing. Opslag van je spullen kan handig zijn op het moment dat je bijvoorbeeld nog niet direct in je nieuwe woning kunt, of als er veel spullen uit huis moeten voor goede ruimtelijke foto's op funda. Het is mogelijk om een opslagbox voor je deur te laten plaatsen. Je kan dan alvast wat spullen hier tijdelijk in plaatsen zodat je makelaar mooie foto's kan maken. Uiteraard wordt de box veilig tijdelijk opgeslagen.

## 4. Vraag tijdig een offerte aan

Wanneer je ervoor kiest om je verhuizing uit te laten voeren door een verhuisbedrijf, is het aan te raden om tijdig een offerte aan te vragen. Je kan dan in alle rust alle mogelijkheden met het verhuisbedrijf doornemen. Ook heb je vaak keuze uit meerdere verhuisdata wanneer je tijdig een offerte aanvraagt. Ons advies is om dit tenminste acht weken van tevoren te doen.

[Klik hier voor een vrijblijvende offerte van Bewust Verhuizen.](#)

## 5. Verhuismaterialen kopen

Het inpakken van je spullen is vaak een tijdrovende klus. Uiteraard wil je dat je spullen netjes overkomen naar de nieuwe woning. Daarom is het van belang om je spullen in een professionele verhuisdoos in te pakken.



## 6. Maak de verhuisdozen niet te zwaar

Let erop dat je de verhuisdozen niet te zwaar maakt. Dit werkt namelijk niet heel prettig voor jezelf maar ook niet voor de verhuizers van het verhuisbedrijf. Een maximaal gewicht van 15kg werkt het prettigst.

## 7. Geef kamers in het nieuwe huis een naam of nummer

Geef alle kamers in je nieuwe woning een naam of nummer, en zet dit op de etiketten van de verhuisdozen. Het is ook aan te raden op de verhuisdoos te noteren wat erin zit om het uitpakken nog makkelijker te maken. Dat maakt het voor de verhuizers of voor jijzelf makkelijk om alles direct in de juiste kamer te zetten.

## 8. Aanvragen van Parkeerontheffing

Voor een goed verloop van de verhuizing is het prettig als er voor het huis kan worden geparkeerd op zowel het oude als het nieuwe adres. Wanneer een parkeervergunning of tijdelijke verkeersmaatregel noodzakelijk is, moet dit op tijd worden aangevraagd bij de gemeente. Ook wanneer er bijvoorbeeld een verhuislift nodig is dien je goed te kijken of er genoeg ruimte beschikbaar is.

## 9. Eén dag voor de verhuizing een bij-de-hand-tas inpakken

Tijdens de verhuisdag wil je niet op zoek hoeven naar sleutels, belangrijke papieren, toiletspullen of andere zaken die je elke dag gebruikt. Ook paspoorten raden wij aan apart te houden tijdens de verhuizing. Verzamel deze spullen en vervoer deze zelf. Door het opvolgen van deze tips zal je minder stress ervaren tijdens je verhuizing. Voor vragen over je verhuizing kun je met ons contact opnemen of direct met Bewust Verhuizen.



## De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt er een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Afsluitprovisie van een bank of hypotheekadviseur



# Aantekeningen

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaan-

sprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



# Heeft u interesse in Frans Cobellaan 36?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

Bel 070 - 3000138 of mail naar [info@dijkhuizenmakelaars.nl](mailto:info@dijkhuizenmakelaars.nl)



**WELKOM  
THUIS**



Dijkhuizen Makelaars  
Prins Bernhardlaan 187  
2273 DP Voorburg

Tel. 070 - 3000138  
[info@dijkhuizenmakelaars.nl](mailto:info@dijkhuizenmakelaars.nl)  
[www.dijkhuizenmakelaars.nl](http://www.dijkhuizenmakelaars.nl)

