

Jan Pettersonstraat 86 Rotterdam



Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Teunie Cové Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasserdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 10 02 95 00
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl



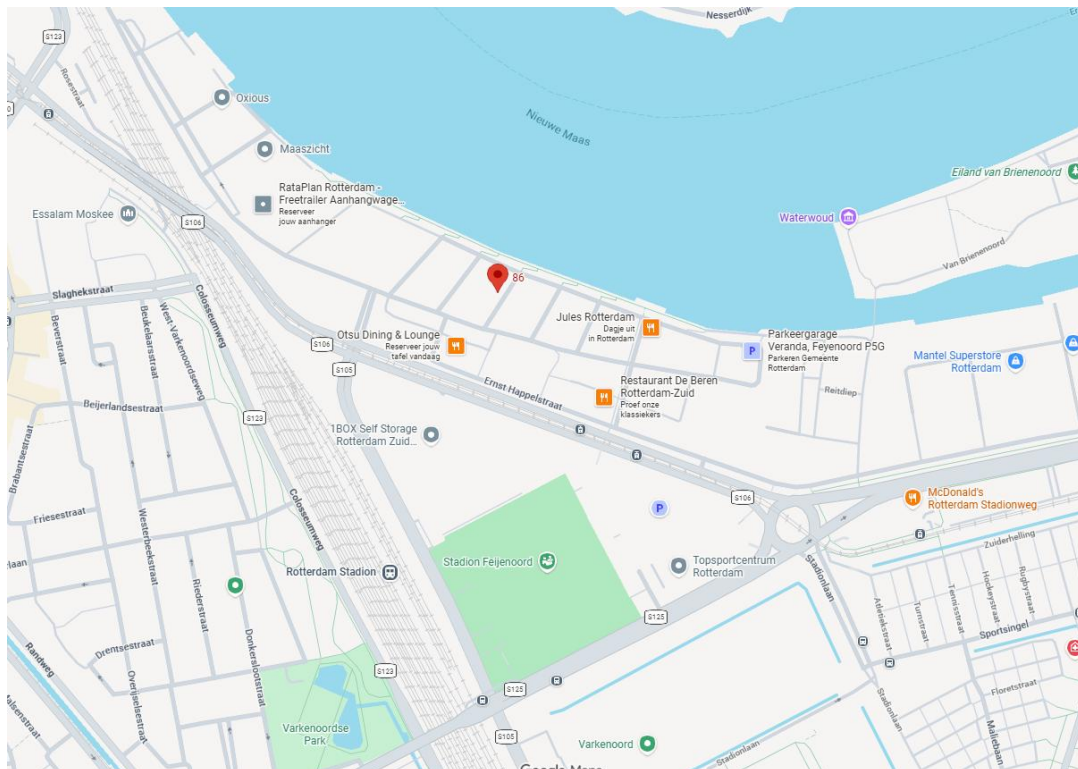
Jan Pettersonstraat 86 te Rotterdam

Wonen op hoog niveau met een fenomenaal uitzicht over de Nieuwe Maas! Dit ruime 3-kamerappartement van circa 90 m², gelegen op de 8e verdieping van het luxe appartementencomplex “**Ruysdael**”, biedt een unieke combinatie van comfort, ruimte en een uitstekende locatie. Vanuit de woning en vanaf het royale balkon op het westen geniet u dagelijks van een schitterend uitzicht over de Nieuwe Maas, het levendige scheepvaartverkeer en het iconische stadion De Kuip.

Het in 2002 gebouwde appartement maakt deel uit van de prestigieuze wijk **De Veranda** en beschikt over een royale woonkamer met open keuken van maar liefst circa 45 m², twee comfortabele slaapkamers, een ruime badkamer en een heerlijk zonnig balkon op het westen waar u tot in de avond van de zon kunt genieten. Daarnaast beschikt u over een praktische berging op de eerste verdieping en het gemak van een lift in het complex. Dit zeer energiezuinige appartement heeft energielabel A!

De ligging is bijzonder centraal. Op korte afstand bevinden zich diverse winkels, restaurants, openbaar vervoer en de bioscoop Pathé De Kuip. Bovendien zijn de uitvalswegen uitstekend bereikbaar en bent u binnen enkele minuten zowel op de A16 als in het bruisende centrum van Rotterdam.

Een comfortabel en appartement op een toplocatie, met uitzicht dat nooit verveelt!

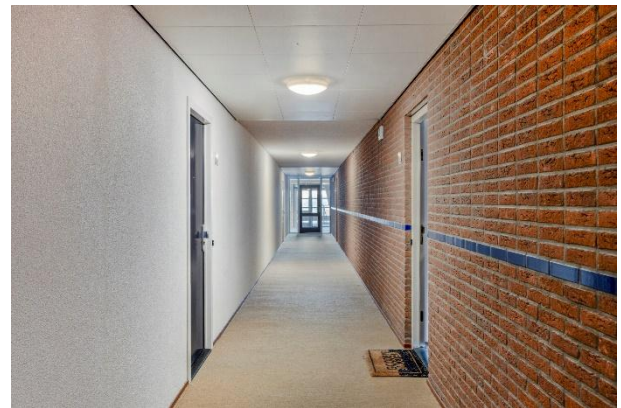


Ruim 3-kamer appartement in de wijk “De Veranda” te Rotterdam

Indeling:

Centrale ontvangstruimte:

Via de entree aan de zijkant van het appartementencomplex betreedt u de verzorgde centrale ontvangsthal. Hier bevinden zich het brieven- en bellentableau, de intercominstallatie, het trappenhuis en de lift. Met de lift of via het trappenhuis bereikt u de achtste verdieping, waar het appartement is gelegen.



Entree:

De ruime hal vormt het centrale hart van de woning en biedt toegang tot alle vertrekken. Hier bevindt zich ook de meterkast, uitgerust met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars.

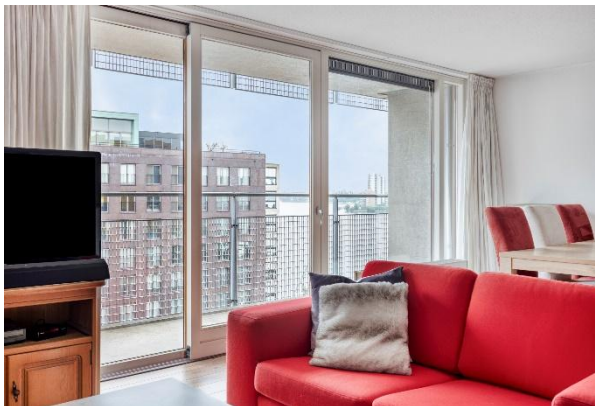
Toilet:

Het separate toilet is volledig betegeld en beschikt over een toilet, fonteintje en mechanische ventilatie.



Woonkamer:

Bij binnenkomst in de woonkamer met open keuken wordt direct duidelijk wat deze woning zo bijzonder maakt. De royale leefruimte van maar liefst circa 45 m² biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zit- en eethoek. Dankzij de grote raampartijen geniet u van een schitterend uitzicht over de Nieuwe Maas en het voorbijvarende scheepvaartverkeer. Via de schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met het ruime balkon, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.



Balkon:

Het riante balkon is gesitueerd op het westen, waardoor u hier optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. Met uitzicht over de Nieuwe Maas vormt dit een heerlijke plek om te ontspannen, terwijl de schepen rustig voorbij varen.



Keuken:

De open keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en beschikt over veel werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van een vaatwasser, oven, keramische 5-pits kookplaat, een keramische 2-pits warmhoudplaat en een RVS-afzuigkap. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijft u tijdens het koken altijd betrokken bij uw gezelschap. Daarnaast is de keuken uitgerust met mechanische ventilatie.



Slaapkamers:

Slaapkamer 1 (3,70 x 3,59), gelegen aan de rustige achterzijde van het appartement en heeft een deur naar het balkon. Vanuit deze kamer kijkt u uit over de fraaie gemeenschappelijke binnentuin en de Nieuwe Maas.



Slaapkamer 2 (2,89 x 3,59), gelegen aan de achterzijde van het appartement. Deze kamer heeft eveneens een deur naar het balkon en biedt uitzicht op de binnentuin en de Nieuwe Maas en is uitstekend geschikt als logeer-, werk- of kinderkamer.



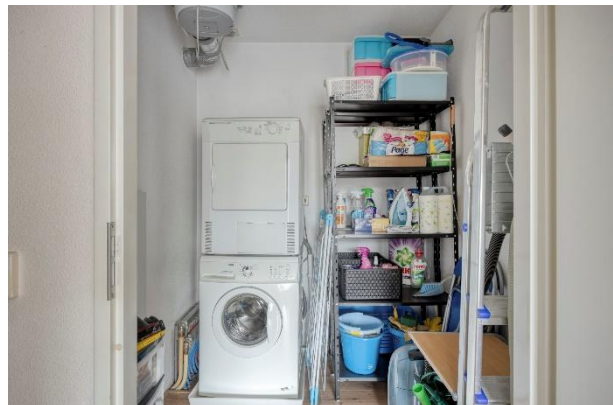
Badkamer:

De ruime badkamer van circa 2,99 x 1,81 meter is volledig betegeld in een lichte kleurstelling, wat zorgt voor een frisse en tijdloze uitstraling. De badkamer beschikt over een ligbad met douchegelegenheid, een wastafelmeubel, een designradiator en mechanische ventilatie.



Wasruimte:

De inpandige wasruimte biedt plaats aan zowel een wasmachine als een droger. Daarnaast bevinden zich hier de mechanische ventilatie-unit en diverse mogelijkheden voor extra opslag.



Berging:

Bij het appartement hoort een eigen berging van circa 3,13 x 1,97 meter, gelegen op de eerste verdieping van het complex. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van seizoenspullen.

Ligging:

De ligging van dit appartement is zonder meer uniek. Het complex bevindt zich direct aan de Maas en beschikt over een fraaie gemeenschappelijke binnentuin. Langs de kade loopt een sfeervolle boulevard waar u heerlijk kunt wandelen en genieten van het uitzicht over het water.

Op het nabijgelegen plein vindt u tal van voorzieningen voor ontspanning en vermaak. Zo liggen bioscoop Pathé, diverse restaurants, een bowlingbaan, glow-in-the-dark golf, een sportschool en Stadion De Kuip op loopafstand. Voor een heerlijke wandeling bereikt u via de boulevard binnen enkele minuten het prachtige Eiland van Brienoord.

Ook qua bereikbaarheid zit u hier uitstekend. Via de nabijgelegen oprit Feijenoord bent u snel op de A16 en dankzij de uitstekende openbaarvervoerverbindingen reist u eenvoudig richting het centrum van Rotterdam. Tramlijn 23 brengt u rechtstreeks naar de binnenstad, station Rotterdam Zuid ligt in de buurt en zelfs de watertaxi stopt praktisch voor de deur, met verbindingen naar tientallen locaties in Rotterdam.





Overige:

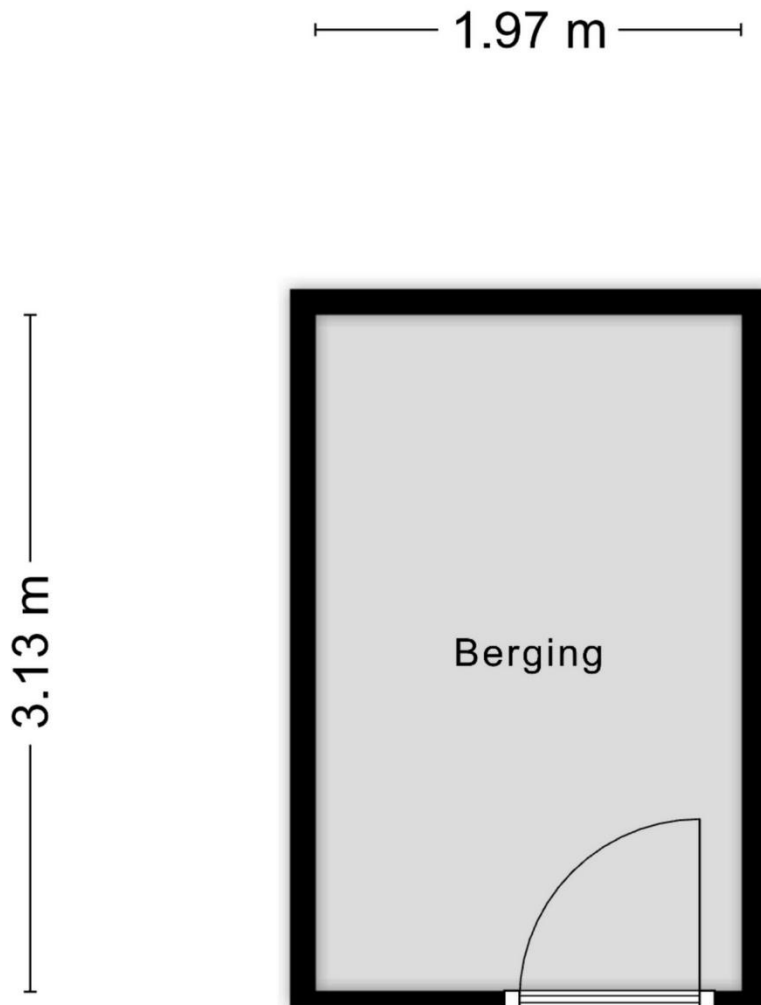
- Verwarming middels stadsverwarming;
- Energielabel A, geldig tot 21 mei 2036;
- Actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaren;
- VvE-bijdrage: € 162,37 per maand;
- Hardhouten kozijnen met isolerende beglazing;
- Afwerking met laminaatvloeren, tapijt en gespoten plafonds;
- Gelegen op erfpachtgrond, geldig tot 16 december 2098;
- Erfpachtcanon afgekocht tot 16 december 2049;
- Parkeervergunning mogelijk, deze is voor de eerste auto € 114,- per jaar;
- Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk.

Bent u op zoek naar een ruim appartement met een fenomenaal uitzicht, een zonnig balkon, uitstekende voorzieningen en een toplocatie aan het water? Dan is Jan Pettersonstraat 86 absoluut een bezichtiging waard.

Plattegrond appartement



Plattegrond berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijzonderheden

Vraagprijs <u>appartement</u>	€ 375.000 k.k.
Ligging	Rotterdam, wijk "Veranda" aan rivier de Nieuwe Maas
Soort bouw	Bestaande bouw, 2002
Soort object	Appartement
Energie label	A, geldig tot 21-05-2036
Woonoppervlakte	90 m ²
Inhoud	296 m ³
Woonkamer met open keuken	45 m ²
Slaapkamers	Twee slaapkamers van 13,3 m ² en 10,4 m ²
Badkamer	5,4 m ² , voorzien van douchecabine, wastafel, designradiator en mechanische ventilatie.
Berging	6,2 m ² Inpandige berging op de 1 ^e verdieping
Balkon	21 m ² , met prachtig uitzicht naar de Nieuwe Maas en de gemeenschappelijke binnentuin
Verwarming	Centrale verwarming, middels stadsverwarming
OZB-eigenaar	€ 234,70 per jaar
Riool- en afvalstoffenheffing etc.	€ 1.011,30 per jaar
Waterschapslasten	€ 436,30 per jaar
WOZ Waarde	€ 365.000 peildatum 01-01-2025
VVE	€ 162,37 per maand
Parkeervergunning	€ 114,- per jaar

Lijst van zaken behorende bij
 Opdracht tot dienstverlening bij verkoop / koopakte *)

Betreffende het object: **Jan Pettersonstraat 86 te Rotterdam**

Omschrijving van de zaken, die wel of niet in de koop zijn begrepen. Wilt u middels een kruisje aangeven wat in u situatie het geval is?

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Tuinaanleg, (sier)bestrating	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Beplanting / erfafscheiding	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinhuisje, buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Plantenkas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuin accessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<hr/>				
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(schotel)antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Losse brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bel en trafo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alarm / telefooncentrale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(huis) telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<hr/>				
Alle sleutels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stadsverwarming	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(klok) thermostaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Boiler / close-in-boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(voorzet/inzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airco installatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<hr/>				
Rolluiken / zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Luxaflex	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolgardijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Losse horen / rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<hr/>				
Tapijt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Linoleum / zeil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Houten vloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kurk	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inbouwapparatuur t.w.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kookplaat en warmhoudplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koel/vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>				
Inbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse kasten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken / legplanken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schuifkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasmachinekraan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toilet accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires, planchets, spiegels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Douche/badscherm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wastafel met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel verlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Door derden beschikbaar gestelde zaken, die bij het object behoren:				
Milieubox	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vuilcontainers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Toelichting bij het kopen van een woning:

De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.

Voorbehouden

Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Verkopend makelaar

Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

Mededelingsplicht

De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingsclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

Onderzoeksplicht

Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

Bouwkundige keuring

Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

Bodemclausule

Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

Ouderdomsclausule

Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart er mee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Asbestclausule


Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

 **Zelfbewoningclausule**

Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.

 **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.

 **Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.

 **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.

 **Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel 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, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.

 **Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.

 **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?**

Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod” is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).

 **Wanneer komt de koop tot stand?**

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud financiering” is.

 **Koopakte en notaris**

Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond “het voorlopig koopcontract” genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio's vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).

 **Kosten koper**

Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt“ bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.

 **Waarborgsom/bankgarantie**

Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).

 **Het Vastgoed Ned.-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk**

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie “Vastgoed Ned.”. Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een Vastgoed Ned. makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp, in 2025 samengegaan met Vastgoed Pro onder de naam Vastgoed Ned.

 **Tot slot**

Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.



Ga via de QR-code direct naar www.molenaarcove.nl voor meer informatie

