

# Wonen in het buitengebied!



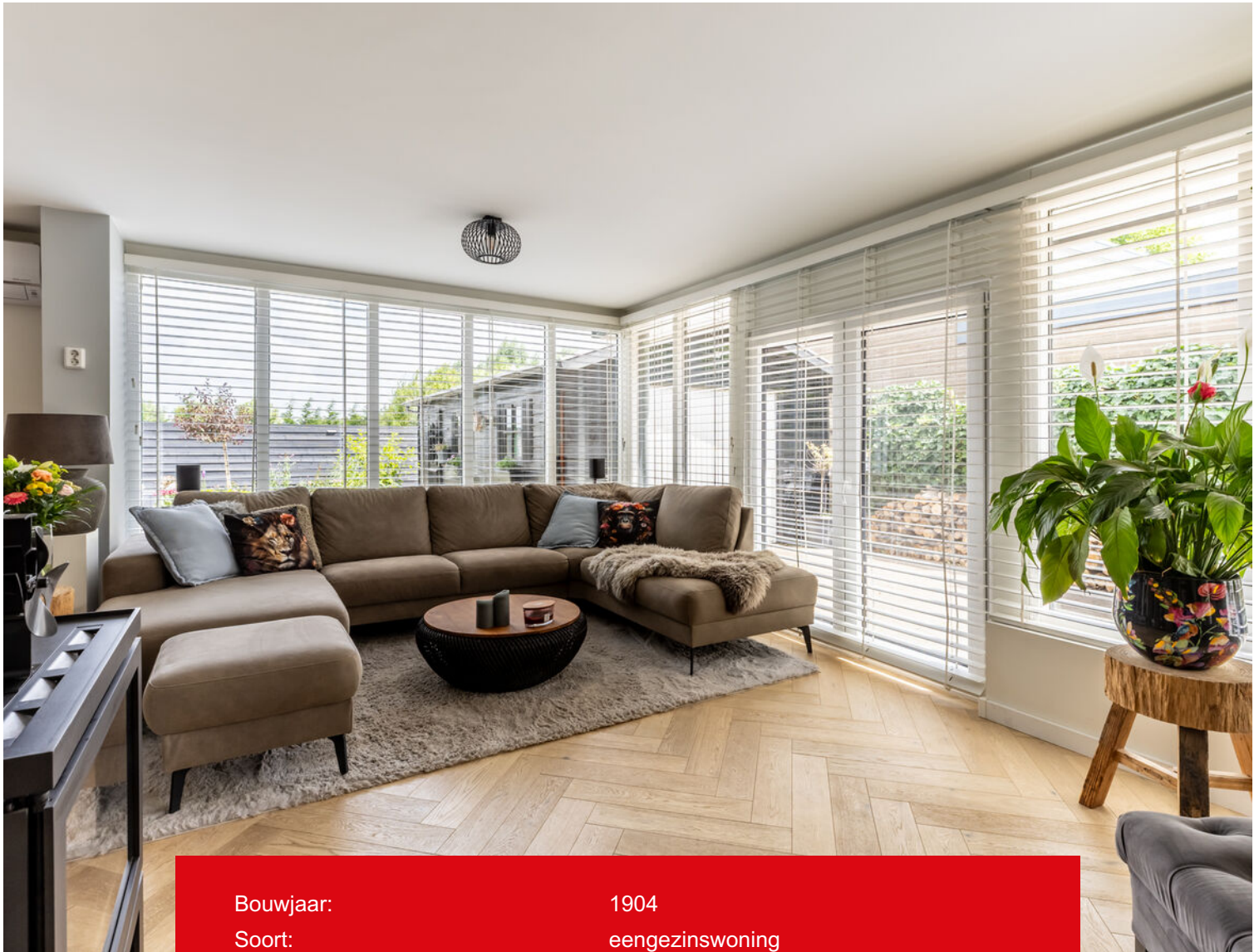
**Kolpa v/d Hoek**

Rijswaardsedijk 17  
Zwartewaal

vraagprijs:  
€ 749.500 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties



|                                |                                                         |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Bouwjaar:                      | 1904                                                    |
| Soort:                         | eengezinswoning                                         |
| Kamers:                        | 4                                                       |
| Inhoud:                        | 502 m <sup>3</sup>                                      |
| Woonoppervlakte:               | 132 m <sup>2</sup>                                      |
| Perceeloppervlakte:            | 405 m <sup>2</sup>                                      |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 8 m <sup>2</sup>                                        |
| Externe bergruimte:            | 27 m <sup>2</sup>                                       |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk,<br>houtkachel |
| Isolatie:                      | muurisolatie, dubbel glas                               |





## Omschrijving

Deze charmante vrijstaande woning is niet alleen gelegen in het mooie groene buitengebied tussen Zwartewaal en Hellevoetsluis maar is de afgelopen jaren compleet gerenoveerd en tot in detail afgewerkt waardoor het instapklaar is. De gelijkvloerse indeling, met een slaapkamer, badkamer en woonkamer/keuken op dezelfde verdieping, maakt deze woning niet alleen buitengewoon comfortabel, maar ook levensloopbestendig.

Een stukje geschiedenis bij deze woning: de oorspronkelijke boerderij (bj. 1904) bestond uit een voorhuis en aangrenzende stal welke in de loop der jaren is omgebouwd tot woonruimte. De keuken is in 2017 vervangen en vanaf 2021/2022 is de gehele begane grond vernieuwd en gemoderniseerd. Er zijn Gewoon Gers taatsdeuren geplaatst, ligt er een eiken parketvloer in visgraatmotief speciaal voor vloerverwarming (in 2 zones verdeeld), is de houtkachel van Dik Geurts geplaatst, zijn er airco's geplaatst op de begane grond, liggen er 10 zonnepanelen, zijn o.a. aan de voorzijde de

kozijnen vervangen, is de achtergevel onlangs geschilderd en bovendien de achtertuin recent opnieuw aangelegd.

De begane grond is deels v.v. kunststof kozijnen met hr++ beglazing en insectenhorren, de verdieping is v.v. houten kozijnen met dubbele beglazing, de Velux dakramen zijn v.v. zonwering en hr++ beglazing.

### INDELING:

#### Begane grond:

Entree van het perceel via de ruime oprit en toegang tot woonhuis, garage en achtertuin. U betreedt de woning via de overdekte entree met meterkast, modern toilet v.v. hangend closet, fonteintje en automatische mechanische ventilatie, wasruimte met opstelplek voor wasapparatuur en toegang tot de hal. Laat u verrassen door de sfeervolle woonkamer met rondom grote raampartijen, openslaande tuindeuren, Dik Geurts houtkachel (2023), airco, open keuken en trapopgang naar de verdieping.

De moderne keuken heeft een keukenblok in hoekopstelling en is v.v. inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, enkele spoelbak met Quooker kraan, stoomgrilloven, combimagnetron, grote koelkast en grote vriezer. Het geheel wordt gecompleteerd door een composiet stenen aanrechtblad en openslaande tuindeuren richting het terras. Naast het keukenblok bevindt zich een ruime voorraadkast/berging.

De moderne badkamer is al net zo'n plaatje en is ingericht met een ruime inloofdouche, 2e toilet, meubel met dubbele wastafel, elektrische vloerverwarming en verwarmde handdoekenstang.

De hoofdslaapkamer is bijzonder ruim, is gelegen op de begane grond aan de voorzijde, heeft grote raampartijen, elektrische rolluiken, een vaste kastenwand, airco en een sierhaard. Voor de liefhebber van slimme technologie is de woning uitgerust met een "smart homesysteem" waarmee onder andere de vloerverwarming, airco's, thermostaat en ventilatie eenvoudig via apps zijn te bedienen.

#### Verdieping:

De overloop geeft toegang tot een berging, een vaste kast met opstelplek voor de cv-ketel,

en een portaal met toegang tot 2 riante slaapkamers.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een mogelijkheid tot het creëren van een dakterras en is v.v. vaste kastruimte.

De berging is het vermelden waard aangezien deze is gelegen over de gehele lengte van de woning en dus bijzonder ruim is.

#### Tuin:

De tuin is al net zo'n plaatje als de rest van de woning. Onlangs opnieuw aangelegd met een terras met sierbestrating, bloemrijke vaste plantenborders en kunstgras. Het is gelegen op het noordoosten en door de afmeting is er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden, en biedt bovendien privacy. Verder is de damwand vervangen, is er een opstelplek voor de gastank, Inlight led-tuinverlichting (12 stuks), een buitenkraan en is er een vrijstaande houten garage v.v. elektra, water, kanteldeur en loopdeur.

De ruime oprit biedt plek aan meerdere auto's en de voortuin heeft uitzicht op de landerijen. Aan beide zijden van de woning bevindt zich bovendien een afsluitbare achterom.







Woonkamer  
Begane grond

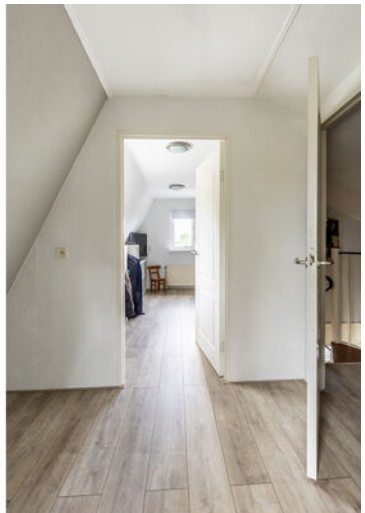






























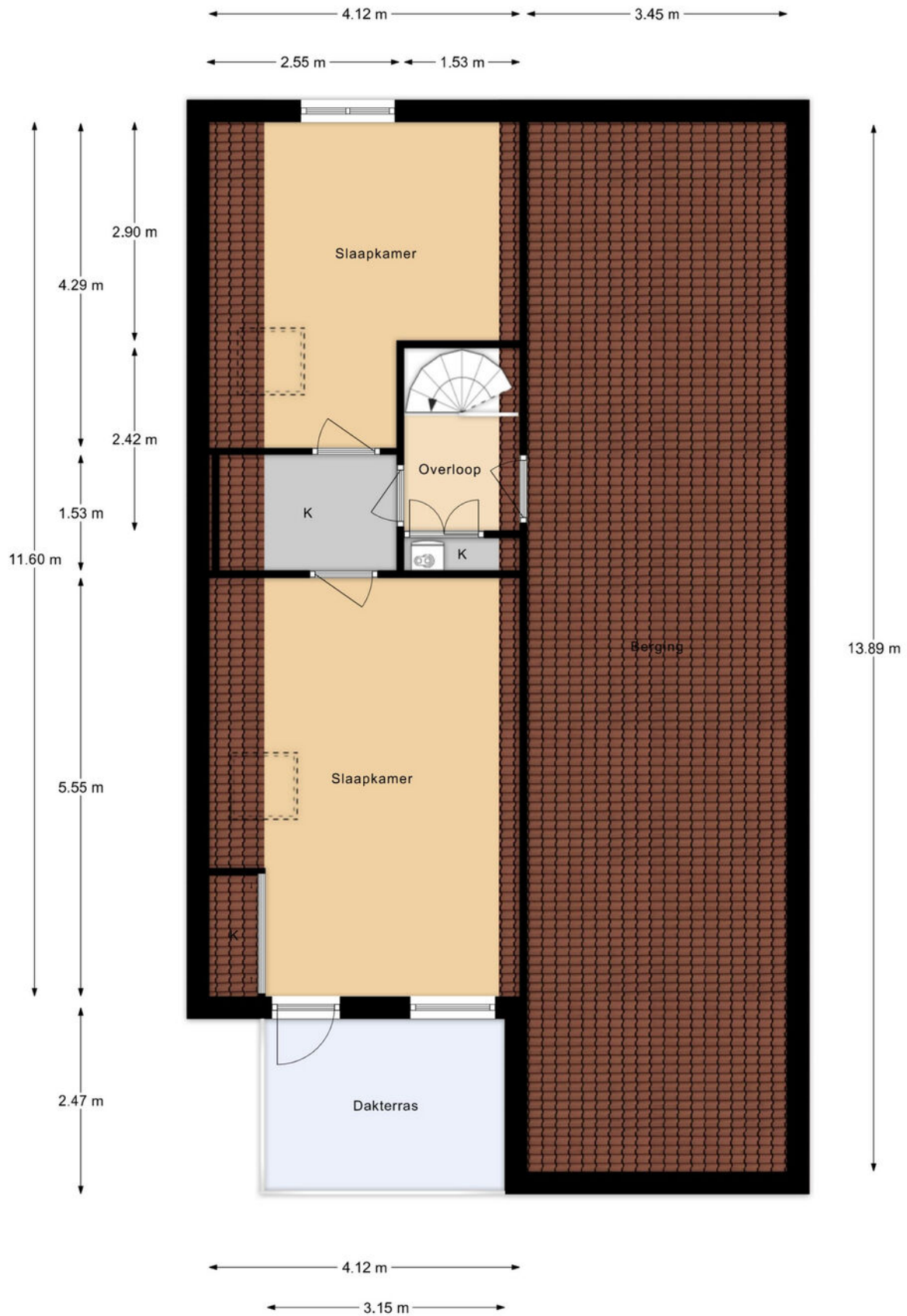
# Plattegrond



Begane Grond



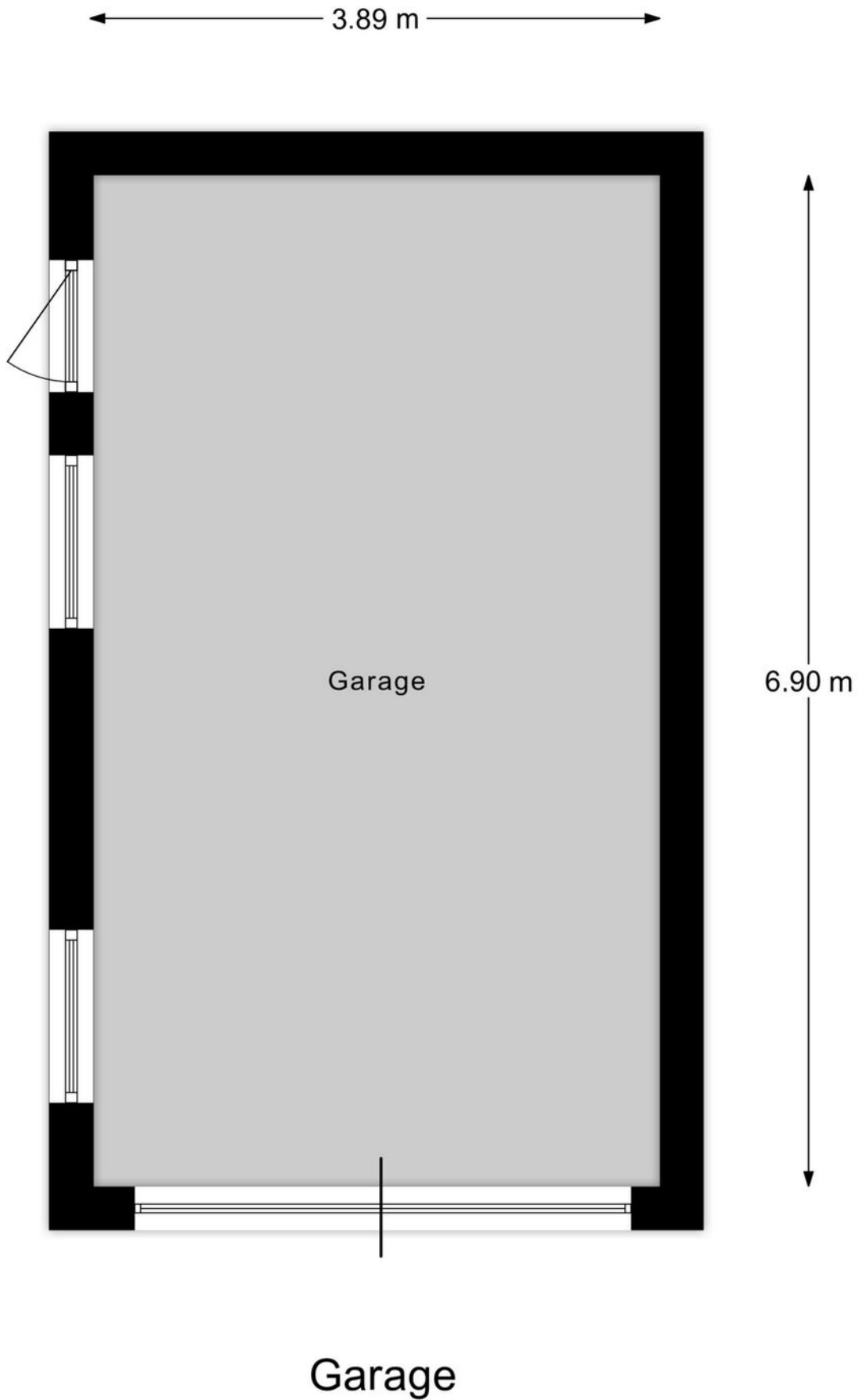
# Plattegrond



1e Verdieping



# Plattegrond

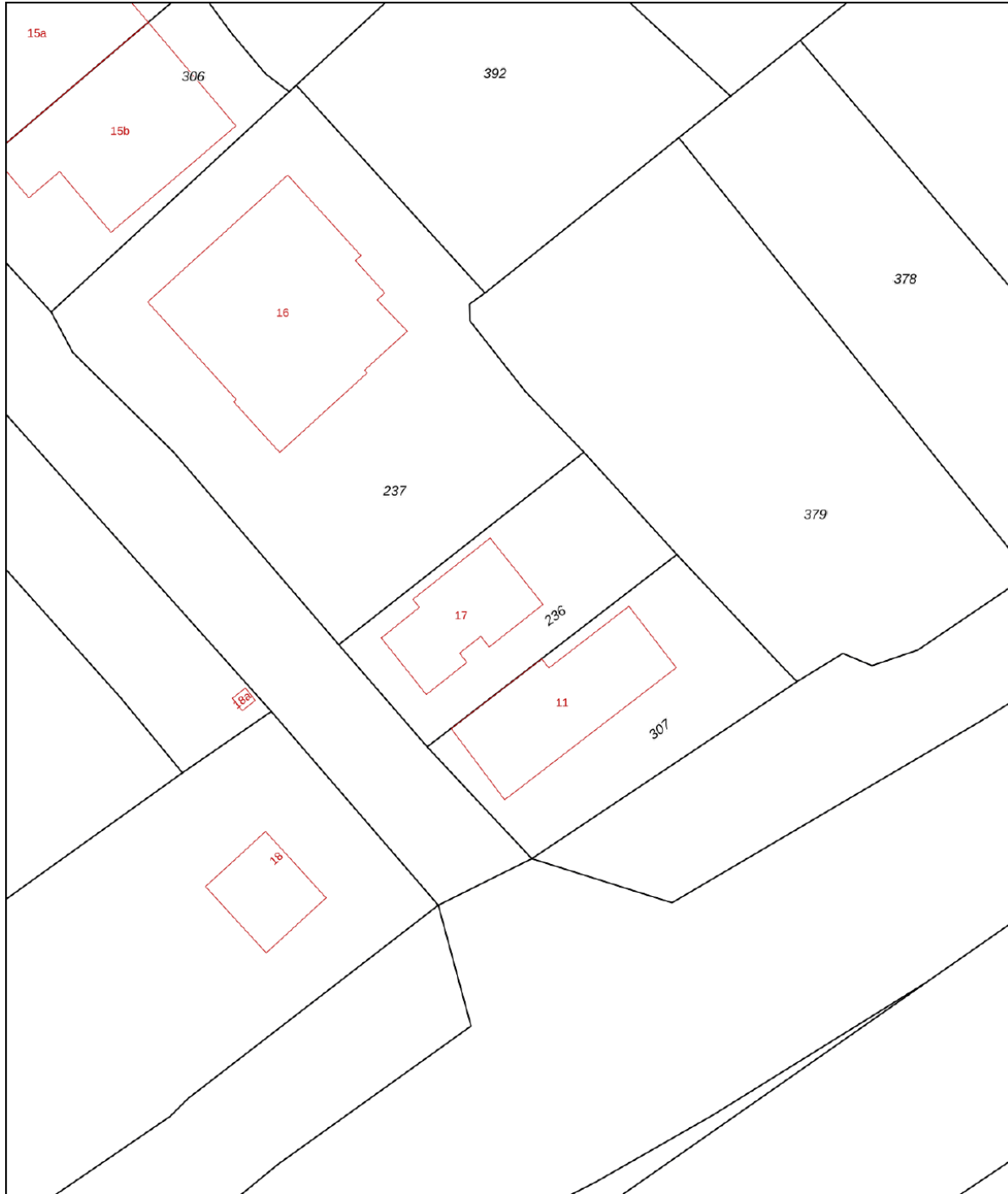




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



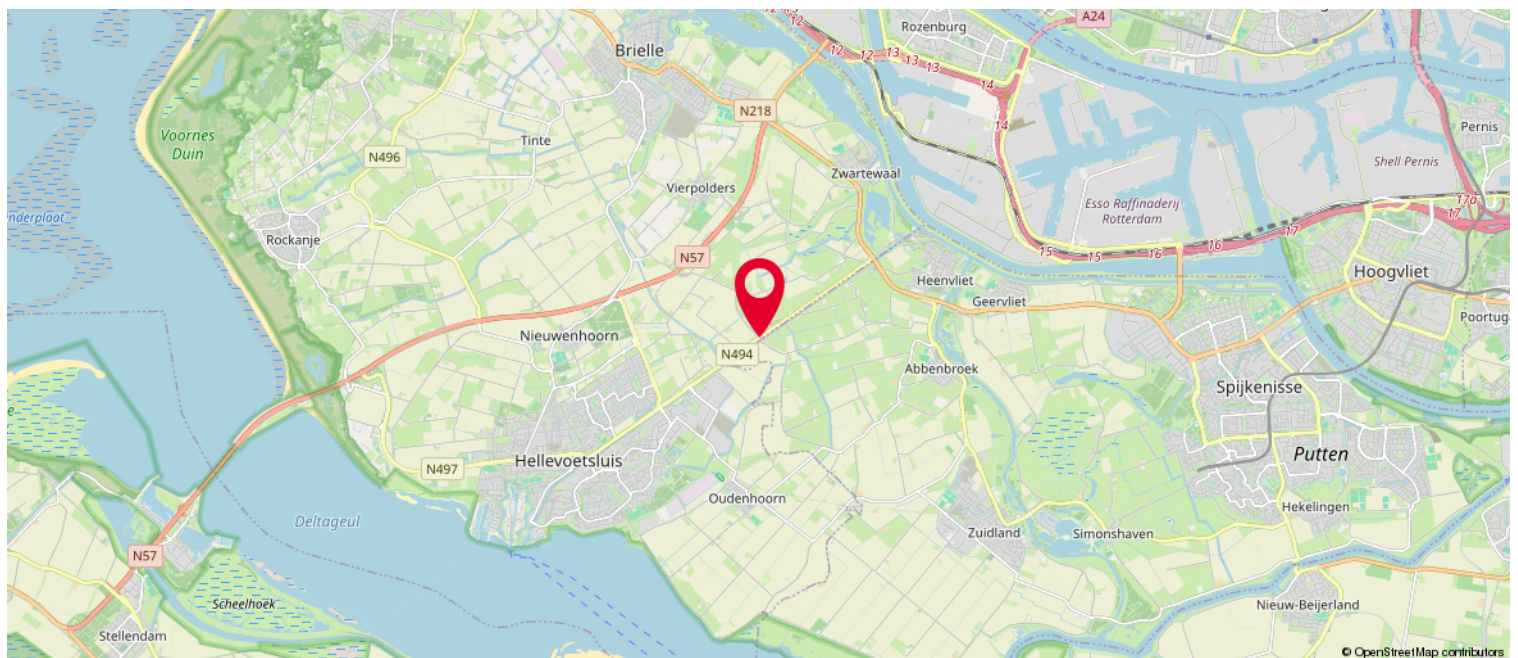
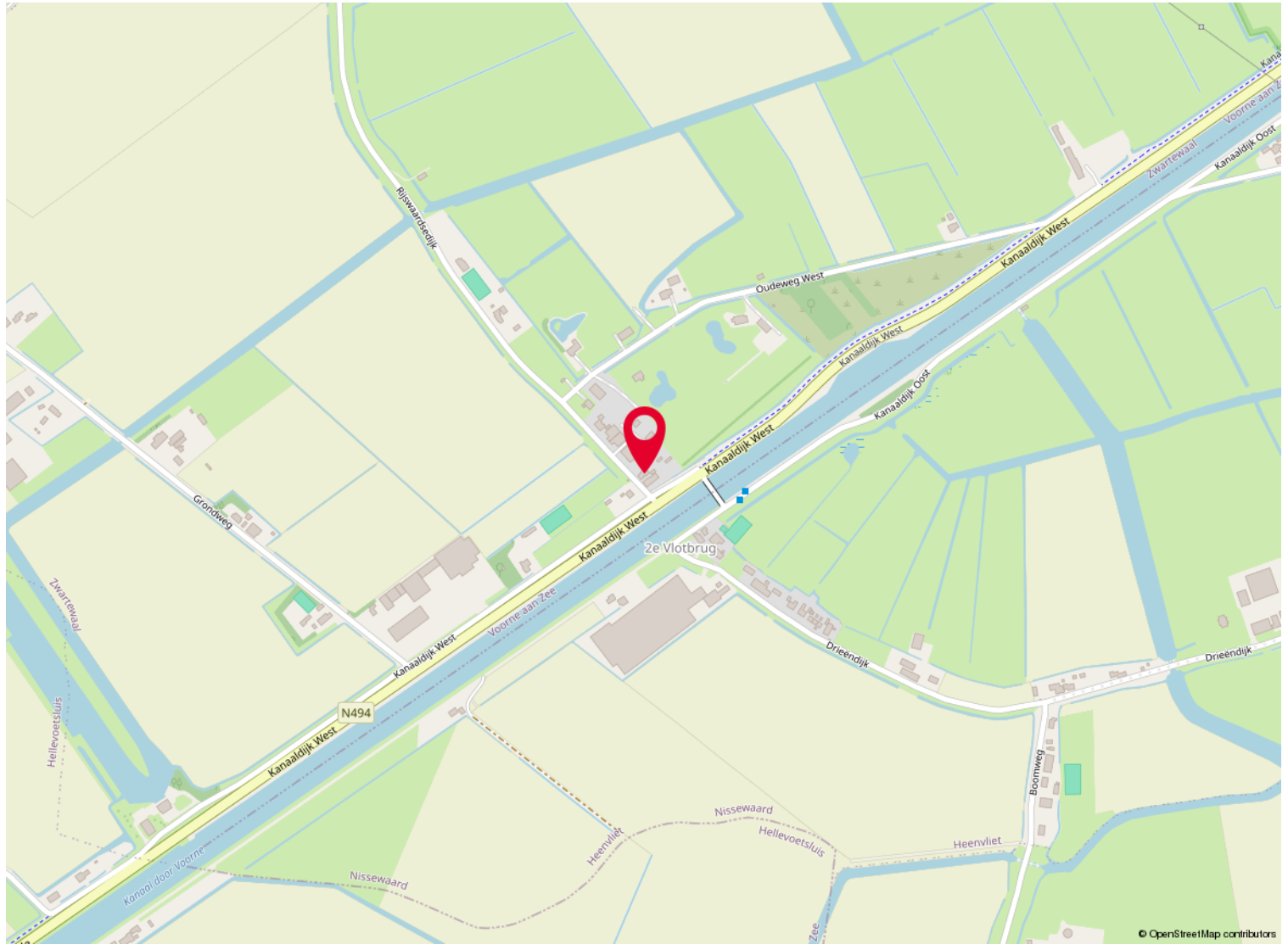
|       |                                  |                             |                                                                                       |
|-------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500               |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Brielle |                                                                                       |
|       | Huisnummer                       | Sectie H                    |                                                                                       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 236                 |                                                                                       |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                             |                                                                                       |
|       | Administratieve kadastrale grens |                             |                                                                                       |
|       | Bebouwing                        |                             |                                                                                       |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Kleding kasten slaapkamer              | X             |          |              |
| - Kapstok en schoenenkast                | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - Sierhaard                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Quooker                                | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                              | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| Losse potten met beplanting                                        | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | X             |          |              |
| Stellingen garage                          |               | X        |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |
| - Buitenkeuken betondelen                  | X             |          |              |
| - Brandhout                                | X             |          |              |

# NVM Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 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

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er 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

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen 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 burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.



# NVM Vragenlijst

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

# NVM Vragenlijst

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/  
gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is,  
beschrijf hieronder wat (mondeling) met de  
huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij  
verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders  
gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures  
gaande, al dan niet bij de rechter,  
huurcommissie of een andere instantie?  
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens,  
zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad,  
erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de  
waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:



# NVM Vragenlijst

Bijzonderheden 1 O.

|                                                                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? | Nee |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

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

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? | Nee |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

|                                                                                                                                                                                                          |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?<br>(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) | Nee |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) | Nvt |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

# NVM Vragenlijst

## Gevels 2 A.

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? | Nee |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

|                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? | Nee |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? | Ja |
|--------------------------------------------|----|

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Is er sprake van volledige isolatie? | Niet bekend |
|--------------------------------------|-------------|

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

## Gevels 2 D.

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Zijn de gevels ooit gereinigd? | Niet bekend |
|--------------------------------|-------------|

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: | Oktober 2021 |
|-----------------------------------------------|--------------|

|                |             |
|----------------|-------------|
| Overige daken: | Niet bekend |
|----------------|-------------|

## Dak(en) 3 B.

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

Zo ja, waar?



# NVM Vragenlijst

## Dak(en) 3 C.

|                                                                                                                                                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 D.

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? | Nee |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                               |                                                                    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | Zie hierboven door vorige bewoner. Aantal dakpannen zijn vernieuwd |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|

## Dak(en) 3 E.

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: | Ja |
|------------------------------------------------------|----|

|                |             |
|----------------|-------------|
| Overige daken: | Niet bekend |
|----------------|-------------|

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

|                                                                                |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | Bergzolder niet, overige wel |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
|--------------------------------------------------------|-----|

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Ja |
|----------------------------------------------------|----|

|                |             |
|----------------|-------------|
| Overige daken: | Niet bekend |
|----------------|-------------|

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Dak(en) 3 F.

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | Nee |
|---------------------------------------------|-----|

Zo ja, toelichting:

## Dak(en) 3 G.

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |
|-----------------------------------|-----|

Zo ja, toelichting:

# NVM Vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Hout en kunststof (slaapkamer BG, badkamer, keuken en zijdeuren woonkamer)

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

juli 2023 en gevelbekleding achterzijde juli 2026

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Borremans en Hellevoetsluis Schilders

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

HR en HR++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?



# NVM Vragenlijst

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

|                                                                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? | Nee |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

|                                                                                                                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) | Nee |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Is er sprake van vloerisolatie? | Niet bekend |
|---------------------------------|-------------|

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

# NVM Vragenlijst

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Niet bekend

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

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

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

CV-installatie voor propaangas, airconditioning en houtkachel A+

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja



# NVM Vragenlijst

Zo nee, toelichting:  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of  
geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): CV: Nefit  
Airco's: LG  
Houtkachel: Dick Geurts

Type(nummer) van de installatie(s): CV: Nefit easy  
Airco: LG PC09 en LG PC18S  
Houtkachel: Dick Geurt Vidar Triple

Installatiedatum van de installatie(s): CV: februari 2017  
Airco januari 2024  
Houtkachel: april 2023

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor  
het laatst onderhouden? CV: 16 februari 2026  
Airco: idem  
Houtkachel: 21-1-2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend  
bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? CV+ airco: KH installaties  
Houtkachel: Schoorsteenveegbedrijf  
Boomgaardshoek Rotterdam

## Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten  
aanzien van de installatie(s)? Ja  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1  
keer per jaar bijgevuld worden of de installatie  
functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen? CV: Expansievat was lek, deze is vervangen in  
mei 2026

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die  
leken? Nee

Zo ja, waar en welke?

# NVM Vragenlijst

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Ja  
Elektrisch:

warm water: Ja

overig, namelijk nvt

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? Badkamer

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? Gehele BG

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? nvt

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? 10  
Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? 420 Wp  
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.



# NVM Vragenlijst

|                                                                                                                                                                                 |                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                                                 | Ja                                              |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                                      | Jinko solar jkm435N Tiger neo N-type full black |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                                    | Ja                                              |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                   | EMA app                                         |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                                                  | 2024                                            |
| Installateur:                                                                                                                                                                   | Hosted energy                                   |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                                          | Nee                                             |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                                       | 2025                                            |
| Aantal kWh:                                                                                                                                                                     | 5069                                            |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                                        | 01-10-2044                                      |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                                                  | Ja                                              |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?                                                                                                                                    | Nee                                             |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                                                                                                                    |                                                 |
| Installaties 7 I.                                                                                                                                                               |                                                 |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?                                                                            | 2026                                            |
| Installaties 7 J.                                                                                                                                                               |                                                 |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                                                                                                       | 2026                                            |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                                               | Ja                                              |
| Installaties 7 K.                                                                                                                                                               |                                                 |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Ja                                              |

# NVM Vragenlijst

|                                     |                                                              |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | Nieuwe groepenkast in 2024 in combinatie met de zonnepanelen |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? | Nee |
|--------------------------------------------------|-----|

|               |  |
|---------------|--|
| Zo ja, welke? |  |
|---------------|--|

## Installaties 7 L.

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | Nee |
|--------------------------------------------------------|-----|

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Zo ja, waar bevindt deze zich? |  |
|--------------------------------|--|

|                     |  |
|---------------------|--|
| Blijft deze achter? |  |
|---------------------|--|

## Installaties 7 M.

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? | Ja |
|-------------------------------------------------------------------|----|

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | Ja |
|-----------------------------------------------|----|

|                      |  |
|----------------------|--|
| Zo nee, toelichting: |  |
|----------------------|--|

|                                                     |                                               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | 2026 alleen in badkamer en in drukknop toilet |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | 2021 geplaatst |
|----------------------------------|----------------|

## Installaties 7 N.

|                                                                                                                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) | Nee |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                               |  |
|-----------------------------------------------|--|
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? |  |
|-----------------------------------------------|--|

|                      |  |
|----------------------|--|
| Zo nee, toelichting: |  |
|----------------------|--|

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? |  |
|----------------------------------|--|

## Installaties 7 O.

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? | Ja |
|----------------------------------------------------|----|

|                                              |      |
|----------------------------------------------|------|
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | 2025 |
|----------------------------------------------|------|

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

# NVM Vragenlijst

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

november 2021

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2017

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2017

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?



# NVM Vragenlijst

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Functioneert goed en is uit 2023

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

Voorzijde ongeveer 1904 en achterzijde 2001

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/ gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

# NVM Vragenlijst

## Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Nee

## Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Nee

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? N.v.t

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? Nee  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

# NVM Vragenlijst

## Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? Nee  
(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 beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Zo ja, waar?

## Diversen 9 M.

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

Zo ja, welke ver-/aانبouwen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

## Diversen 9 N.

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

Zo ja, welke?

## Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet? Ja

## Diversen 9 P.

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

Zo ja, welke label? B

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 517

Belastingjaar? 2026

## Vaste lasten 10 B.



# NVM Vragenlijst

|                                                                                                                        |                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                  | 585000                                                                |
| Peiljaar?                                                                                                              | 2025                                                                  |
| Vaste lasten 10 C.                                                                                                     |                                                                       |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                          | 622                                                                   |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2026                                                                  |
| Vaste lasten 10 D.                                                                                                     |                                                                       |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 567                                                                   |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2026                                                                  |
| Vaste lasten 10 E.                                                                                                     |                                                                       |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:                                               | 0                                                                     |
| Elektra:                                                                                                               | 60                                                                    |
| Water:                                                                                                                 | 33                                                                    |
| Stadsverwarming:                                                                                                       | 0                                                                     |
| Anders:                                                                                                                | Gastank per vulling 1100,-, tank met inhoud van 2600 liter            |
| Te weten:                                                                                                              | 1100                                                                  |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):                                                     | gas 1 tank per jaar                                                   |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                              | 1490                                                                  |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                              | 2169                                                                  |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                            | 3659                                                                  |
| Water (m³):                                                                                                            | 194                                                                   |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                  |                                                                       |
| Anders:                                                                                                                | Wij hebben vanwege de zonnepanelen nog een terug levering van 2841kWh |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                     | 2                                                                     |
| Vaste lasten 10 F.                                                                                                     |                                                                       |

# NVM Vragenlijst

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) | Nee |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Heeft u alle canons betaald? | N.v.t |
|------------------------------|-------|

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Is de canon afgekocht? | N.v.t |
|------------------------|-------|

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

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

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties 11 A.

# NVM Vragenlijst

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of  
garantieregelingen overdraagbaar aan de  
koper?  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele  
beglazing, etc.)

Ja

Zo ja, welke?

Garantie op zonnepanelen

Nadere informatie 12 A.

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

Er is een abonnement op de gastank dit is een  
huurtank van Antargaz, het vullen nemen wij af  
bij Voorne gas(is geen verplichting). De tank is  
in februari 2026 vervangen en heeft een  
levensduur van 12 jaar. Bij transport zal het  
eventuele nog aanwezige gas worden  
verrekend tussen de partijen.

Er is geen kruipruimte aanwezig onder het huis.

De watermeter zit buiten in de voortuin bij de  
brievenbus in een put onder het grind.

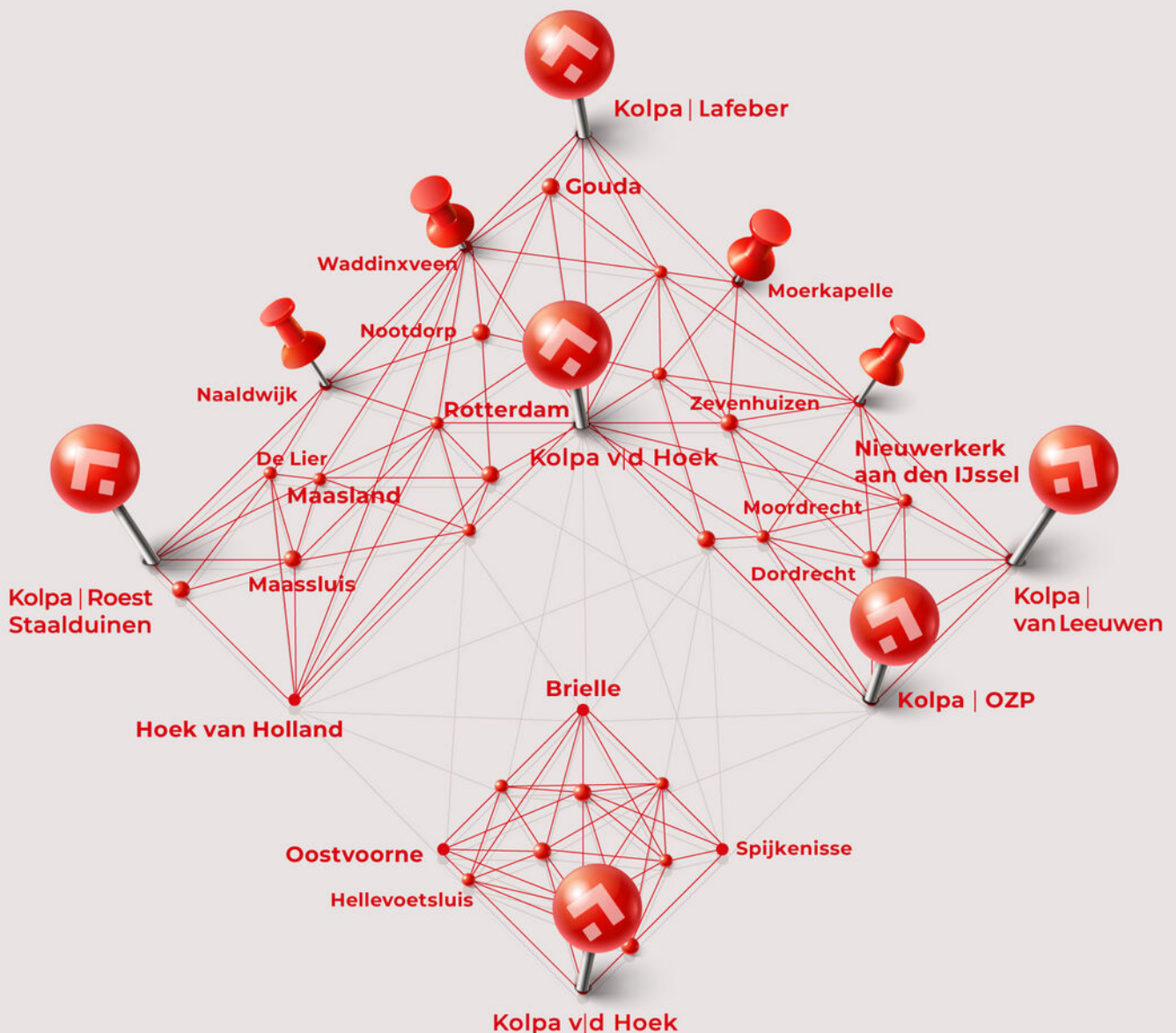


# Over ons

Kolpa van der Hoek Makelaars en Taxateurs is in 2020 ontstaan door de samenvoeging van Kolpa Makelaars (sinds 1915) uit Rotterdam en Van der Hoek Makelaars (sinds 1960) uit Voorne-Putten. In zowel 2022 als in 2023 is het werkgebied uitgebreid met de overname van de bekende kantoren Roest Staalduinen Makelaardij & Vijverberg Westland Makelaars, Van Leeuwen Makelaardij en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

De inzet voor onze klanten blijft niet onopgemerkt. Zo waren we in 2018, 2019 en 2021 én 2022 de trotse winnaar van een FD Gazellen Award, werden we in vier categorieën genomineerd in de Woningmakelaar van het jaar-verkiezing én hebben we in oktober 2022 een internationale Global Business Award gewonnen, waarbij we zijn uitgeroepen tot 'Meest betrouwbare makelaar van Nederland'.

Wij beschikken over alle denkbare certificeringen en lidmaatschappen. Zo zijn wij aangesloten bij de NVM en zijn wij een 'RICS Regulated Firm'. Firm'.





# Kolpa v|d Hoek

## 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.



## Kolpa v|d Hoek

### **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.



[illegible]

Heeft u interesse?



Kolpa v|d Hoek

Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne

0181 - 48 40 00  
[oostvoorne@kolpavanderhoek.nl](mailto:oostvoorne@kolpavanderhoek.nl)  
[www.kolpavanderhoek.nl](http://www.kolpavanderhoek.nl)



RICS®

MAKELAARS ♦ TAXATEURS