

TE KOOP



**Kolpa  
van Leeuwen**

Egelnest 8  
2841 MZ Moordrecht

Vraagprijs:  
€ 535.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties



|                                |                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar:                      | 2021                                                          |
| Soort:                         | bovenwoning                                                   |
| Kamers:                        | 3                                                             |
| Inhoud:                        | 394 m <sup>3</sup>                                            |
| Woonoppervlakte:               | 108 m <sup>2</sup>                                            |
| Overige inpandige ruimte:      | 5 m <sup>2</sup>                                              |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 13 m <sup>2</sup>                                             |
| Verwarming:                    | vloerverwarming geheel, aardwarmte                            |
| Isolatie:                      | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd |



# Omschrijving

Instapklare A+++ maisonnette met riant balkon, vrij uitzicht en duurzame voorzieningen!

Welkom in deze fraaie en energiezuinige maisonnette uit 2021, gelegen in de jonge en geliefde woonwijk De Brinkhorst. Deze moderne woning combineert comfort, ruimte en duurzaamheid op een uitstekende manier. Met maar liefst 108 m<sup>2</sup> woonoppervlak, een energielabel A+++, een warmtepomp, zonnepanelen en vloerverwarming/vloerkoeling in de gehele woning bent u volledig voorbereid op de toekomst. Een absoluut hoogtepunt is het royale balkon van circa 13 m<sup>2</sup>, waar u in de middag- en avondzon geniet van een prachtig vrij uitzicht over groen en weilanden. Op heldere dagen reikt het uitzicht zelfs tot aan de skyline van Rotterdam. Dankzij de lichte woonkamer met ramen aan drie zijden, de moderne afwerking en de praktische indeling is dit een woning waar u direct kunt intrekken en genieten.

## Indeling

Begane grond

Entree, kleine hal met praktische kast en toegang tot de inpandige berging. Deze berging is ideaal voor fietsen en opslag en is tevens van buitenaf bereikbaar.

## Eerste verdieping

Hal met moderne meterkast en een toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal bereikt u de sfeervolle woonkamer van circa 28 m<sup>2</sup>. Dankzij de grote raampartijen aan drie zijden is dit een heerlijk lichte leefruimte. Via de schuifpui heeft u toegang tot het royale balkon van circa 13 m<sup>2</sup> met een fantastisch vrij uitzicht over de omliggende weilanden en het groen.

De halfopen keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en beschikt eveneens over een deur naar het balkon. De moderne keuken is uitgerust met diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder twee Siemens combi-ovens, een koelkast, een vriezer met vier lades, een vaatwasser en een Bora-kookplaat met geïntegreerde afzuiging. De gezellige bar vormt een fraaie en praktische afscheiding tussen de keuken en de woonkamer.

#### Tweede verdieping

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers. Door de dakkapel aan de noordwestzijde zijn de kamers niet alleen ruim, maar blijven zij ook aangenaam koel tijdens warme dagen, uiteraard ook mede dankzij de vloerkoeling. De royale badkamer is voorzien van een grote inloopdouche, dubbele wastafel en een dakkapel met wederom een prachtig vrij uitzicht. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime technische berging met de opstelplaats van de warmtepomp, de warmte-terugwininstallatie (WTW), de omvormer van de zonnepanelen en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Kenmerken op een rij

Maisonnette uit 2021

108 m<sup>2</sup> woonoppervlak

Energie label A+++

Warmtepomp met 200 liter boiler

6 zonnepanelen

Vloerverwarming in de gehele woning en tevens

vloerkoeling in de gehele woning

Royale en lichte woonkamer met ramen aan drie zijden

Moderne keuken met luxe Siemens-apparatuur en Bora-kookplaat

Twee ruime slaapkamers

Luxe badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel

Twee toiletten aanwezig

Ruime inpandige (fietsen)berging met buitenom bereikbaar

Technische ruimte met veel bergruimte

Balkon van circa 13 m<sup>2</sup> op de middag- en avondzon

Vrij uitzicht over groen, weilanden en bij helder weer richting Rotterdam

Gelegen in de populaire nieuwbouwwijk De Brinkhorst





Wonen in De Brinkhorst betekent genieten van ruimte, groen en een prettige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Scholen, sportfaciliteiten en dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, terwijl de uitvalswegen richting Rotterdam, Utrecht en Den Haag uitstekend bereikbaar zijn. Een unieke kans voor wie comfortabel, duurzaam en centraal wil wonen in het gezellige Moordrecht!



















# Plattegrond



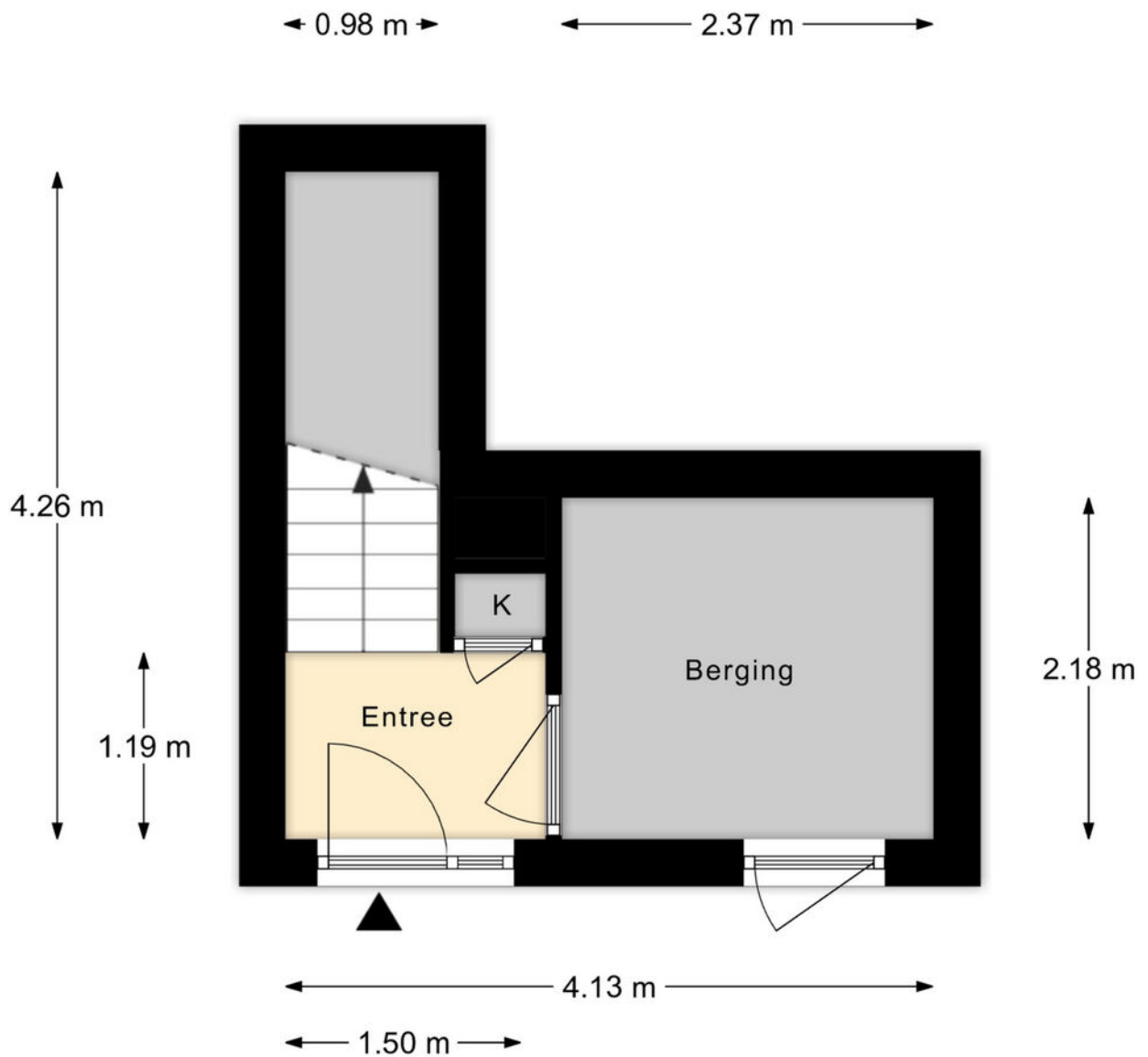
1e Verdieping

# Plattegrond



2e Verdieping

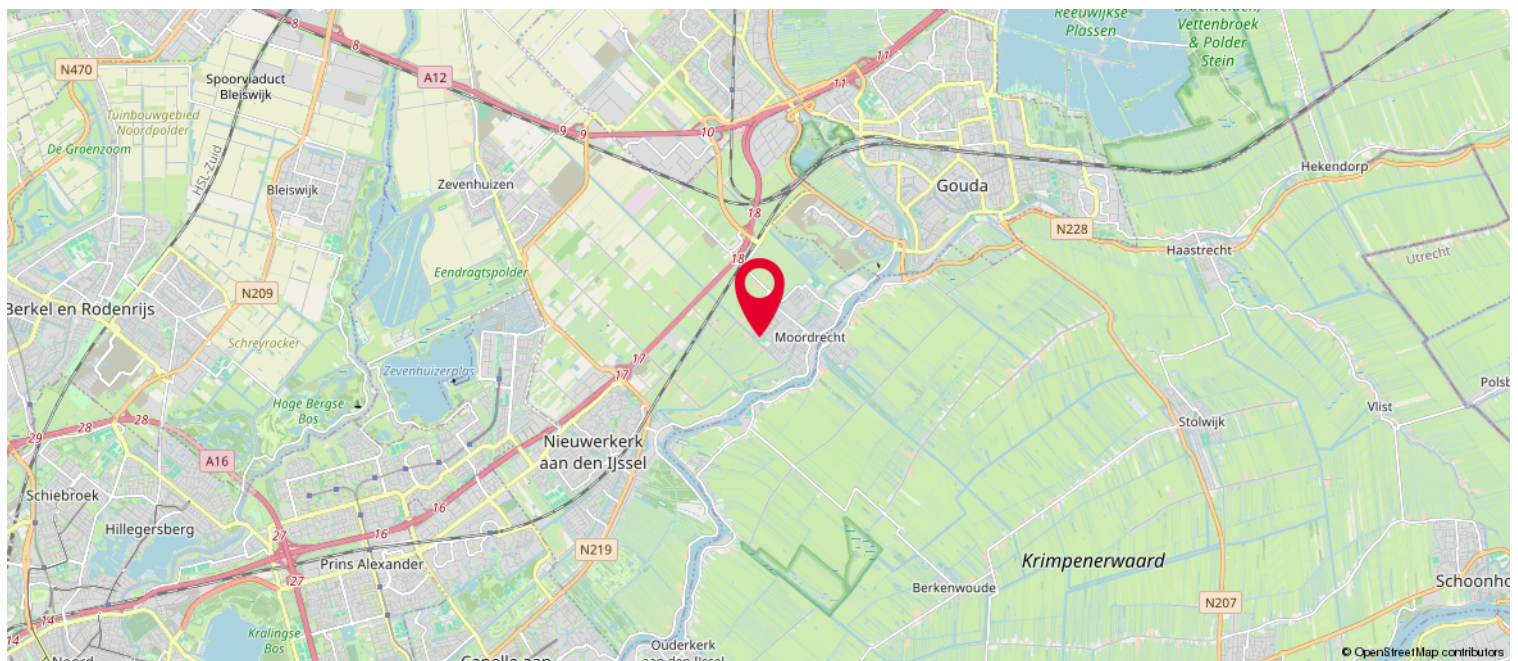
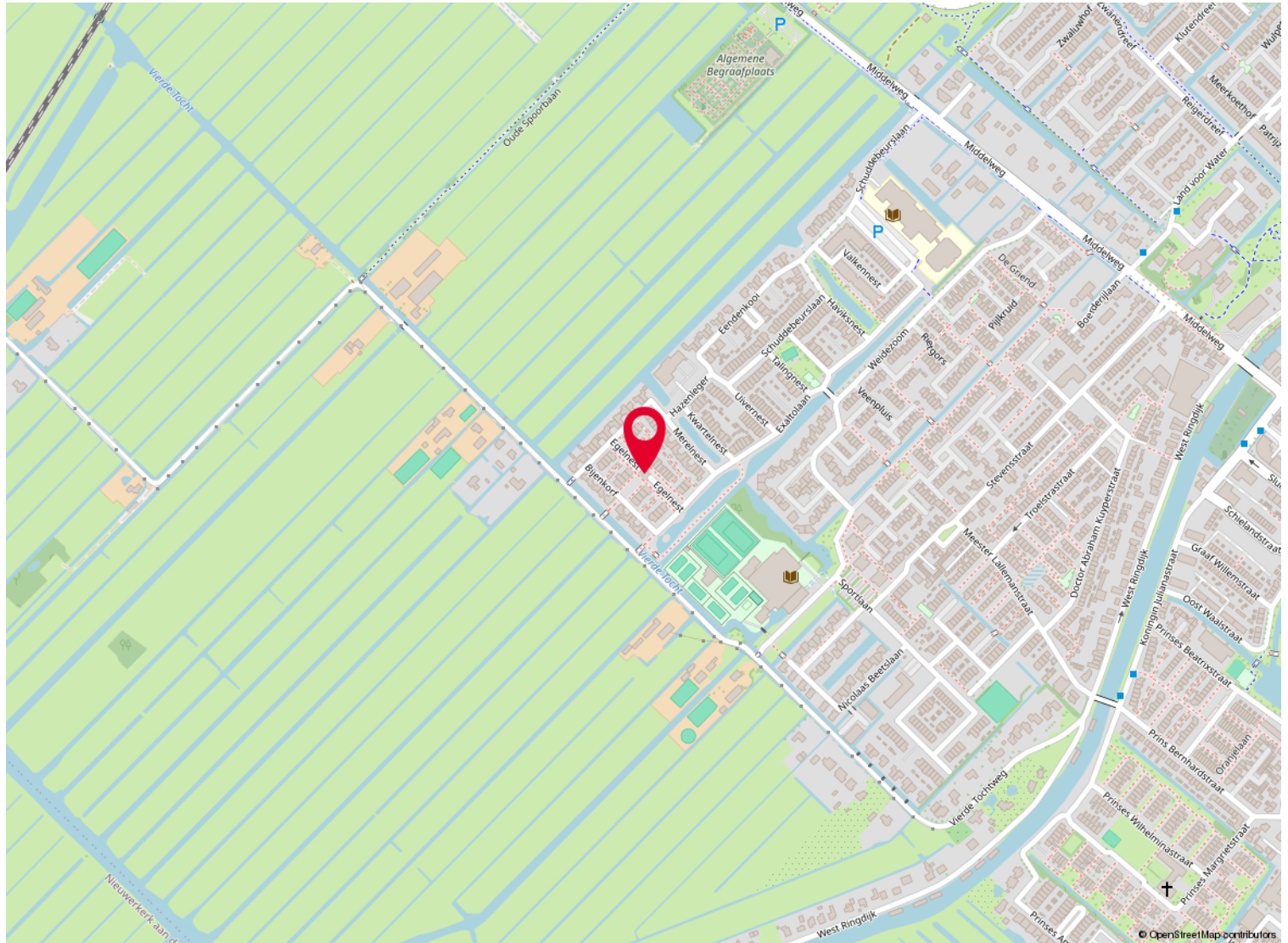
# Plattegrond



Begane Grond

# Kadastrale kaart

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| - Traptreden                             | 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             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - douche (cabine/schermbel)                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                    | X             |          |              |
| - toilet                                                            | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                       | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                     | X             |          |              |
| Rookmelders                                                         | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                        | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                      |               |          |              |
| - boiler                                                            | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                              |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                                |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                              |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                               | X             |          |              |

# NVM Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement?

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 uw appartement, 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 voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? Nee

('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.)

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 het appartement? 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? Ja

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 het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? Tuin op de begane grond is eigendom van de VVE en de bewoners van nummer 4 hebben het heboort tot het privé gedeelte van nummer 4

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? Geen

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen) Ja

# NVM Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 N.

Is er over het appartement een geschil/  
procedure 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.)

Ja

Zo ja, welke is/zijn dat?

Er is een geschil met de Vries en Verburg over  
de deugzaamheid en duurzaamheid van  
nokvorsten op het dak . Er is een uitspraak van  
woningborg welke heeft aangegeven dat de  
nokvorsten deugdelijk en duurzaam opnieuw  
aangebracht moeten worden ten laste van de  
Vries en Verburg.

## Bijzonderheden 1 O.

Is er bezwaar gemaakt tegen de  
waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 P.

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 Q.

Zijn er in het verleden subsidies of premies  
verstrekkt die bij verkoop van het appartement  
voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 R.

Is het appartement onbewoonbaar verklaard of  
in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard  
geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

# NVM Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 S.

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

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 T.

|                                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Hoe gebruikt u het appartement nu?<br>(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.) | Hoofdverblijf |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? | Ja |
|------------------------------------------------------|----|

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | Ja |
|------------------------------------------------|----|

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

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

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

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

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? | Ja |
|----------------------------------------------------------------|----|

# NVM Vragenlijst

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? Ja

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

Gevels 2 D.

Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: 5 jaar

Overige daken: 5 jaar

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja

Zo ja, waar? Bij de uitbouw in de badkamer

Dak(en) 3 C.

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

Zo ja, waar? Nokvorsten welke niet goed aangebracht zijn

Dak(en) 3 D.

Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? Nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

# NVM Vragenlijst

## Dak(en) 3 E.

Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Ja

Overige daken: Ja

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

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Niet bekend

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Ja

Overige daken: Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? Tijdens de bouw

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Onbekend

# NVM Vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? | 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 in het appartement? | Ja |
|-----------------------------------------------------------|----|

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

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? | 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?<br>(Denk aan lekkende ruiten.) | Nee |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

# NVM Vragenlijst

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er in het appartement (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 in het appartement 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 in het appartement 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 in het appartement sprake van vloerisolatie?

Ja

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

Db 15 onder de keramische tegels in de gehele woning  
2021

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

# NVM Vragenlijst

|                                                                          |     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | Nee |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, waar?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? | Ja |
|-----------------------------------------------------|----|

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Is de kruipruimte droog? | Ja |
|--------------------------|----|

Zo nee of meestal, toelichting:

Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? | Nee |
|----------------------------------------------------|-----|

Zo ja of soms, toelichting:

Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

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

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 het appartement?<br>(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) | WTW systeem<br>WKO systeem |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Is/zijn de installatie(s) eigendom? | Ja |
|-------------------------------------|----|

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

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Merk van de installatie(s): | Itho daaldrop |
|-----------------------------|---------------|

# NVM Vragenlijst

|                                                                         |                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type(nummer) van de installatie(s):                                     | Wtw systeem : Itho Daalderop HRU Eco 300R Duo Zone<br><br>Boilervat : Itho Daalderop WPV 200L 2G<br><br>Warmtepomp : Itho Daalderop WPU 55L- 5G |
| Installatiedatum van de installatie(s):                                 | Tijdens de bouw 2021                                                                                                                            |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | 2025                                                                                                                                            |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?                    | Nee                                                                                                                                             |
| Zo ja, door wie?                                                        |                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Installaties 7 B.                                                                                                                                                                                         |     |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?<br>(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed) | Nee |
| Zo ja, wat is u opgevallen?                                                                                                                                                                               |     |

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Installaties 7 C.                        |     |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden? | Nee |
| Zo ja, welke?                            |     |

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| Installaties 7 D.                                  |     |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? | Nee |
| Zo ja, waar en welke?                              |     |

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| Installaties 7 E.                                              |     |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? | Nee |
| Zo ja, waar?                                                   |     |

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Installaties 7 F.                           |    |
| Heeft u vloerverwarming in het appartement? | Ja |

# NVM Vragenlijst

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

Nee

warm water:

Ja

overig, namelijk

N.v.t.

Waar bevindt zich de elektrische  
vloerverwarming?

N.v.t.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met  
warm water?

De gehele woning ( behalve schuur en entree )

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

N.v.t.

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft het appartementencomplex  
zonnepanelen?

Ja

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?  
Jaar:

Tijdens de bouw

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt  
gebruikt?  
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de  
bewoners of voor de gemeenschappelijke  
ruimten)

Eigen gebruik

Installaties 7 I.

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

Geen

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige  
schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Net

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen  
goed?

Niet bekend

# NVM Vragenlijst

## 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.) | Nee |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? | 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? | Jaarlijks door ons |
|-----------------------------------------------------|--------------------|

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | 5 jaar |
|----------------------------------|--------|

## Installaties 7 N.

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

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

Zo nee, toelichting:

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | 5 jaar |
|----------------------------------|--------|

## Installaties 7 O.

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

# NVM Vragenlijst

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | 5 jaar |
|----------------------------------------------|--------|

## Sanitair en riolering 8 A.

|                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | Nee |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 8 B.

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 5 jaar |
|----------------------------------|--------|

## Sanitair en riolering 8 C.

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? | Ja |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

Zo nee, welke niet?

## Sanitair en riolering 8 D.

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? | Ja |
|------------------------------------------------------------|----|

## Sanitair en riolering 8 E.

|                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 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 en riolering 8 G.

|                                                     |      |
|-----------------------------------------------------|------|
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? | 2021 |
|-----------------------------------------------------|------|

# NVM Vragenlijst

Sanitair en riolering 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2021

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair en riolering 8 I.

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

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van het appartement? 2020

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement 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 het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in het appartement? Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

# NVM Vragenlijst

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)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 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Diversen 9 F.

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

Diversen 9 G.

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? | Nee |
|---------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 H.

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| 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 I.

|                                                                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?<br>(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) | Nee |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, waar?

Diversen 9 J.

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? | Nee |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, waar?

# NVM Vragenlijst

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 K.

Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?  
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden 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.)

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 L.

Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?

Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Diversen 9 M.

Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

# NVM Vragenlijst

## Diversen 9 P.

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

|                     |   |
|---------------------|---|
| Zo ja, welke label? | A |
|---------------------|---|

## Vaste lasten 10 A.

|                                                                     |      |
|---------------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | 1535 |
|---------------------------------------------------------------------|------|

|                |      |
|----------------|------|
| Belastingjaar? | 2025 |
|----------------|------|

## Vaste lasten 10 B.

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 508000 |
|-----------------------|--------|

|           |      |
|-----------|------|
| Peiljaar? | 2025 |
|-----------|------|

## Vaste lasten 10 C.

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 268 |
|---------------------------------------------------------------|-----|

|                |      |
|----------------|------|
| Belastingjaar? | 2025 |
|----------------|------|

## Vaste lasten 10 D.

|                                                                                                                        |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 1029 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

|                |      |
|----------------|------|
| Belastingjaar? | 2025 |
|----------------|------|

## Vaste lasten 10 E.

|                                                                          |   |
|--------------------------------------------------------------------------|---|
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: | 0 |
|--------------------------------------------------------------------------|---|

|          |    |
|----------|----|
| Elektra: | 85 |
|----------|----|

|        |    |
|--------|----|
| Water: | 20 |
|--------|----|

|                  |   |
|------------------|---|
| Stadsverwarming: | 0 |
|------------------|---|

|         |        |
|---------|--------|
| Anders: | N.v.t. |
|---------|--------|

|           |   |
|-----------|---|
| Te weten: | 0 |
|-----------|---|

# NVM Vragenlijst

|                                                                    |         |
|--------------------------------------------------------------------|---------|
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): | N.v.t.  |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                          | N.v.t.  |
| Elektriciteit laag (kWh):                                          | N.v.t.  |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                        | 1630,37 |
| Water (m3):                                                        | 75      |
| Stadsverwarming (GJ):                                              | N.v.t.  |
| Anders:                                                            | N.v.t.  |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?                         | 2       |
| Aantal:                                                            |         |

Vaste lasten 10 F.

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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? | 0 |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| 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 |
|----------------------------------------------------------------------------|----|

# NVM Vragenlijst

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

Zo ja, hoe hoog?

Zo ja, 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 per jaar?

Garanties 11 A.

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

|               |                                         |
|---------------|-----------------------------------------|
| Zo ja, welke? | Dakbedekking overige moeten we nakijken |
|---------------|-----------------------------------------|

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? | Ja |
|-----------------------------------------------------------------------|----|

|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: | 83825266 |
|-------------------------------------------|----------|

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.

|                                                 |   |
|-------------------------------------------------|---|
| Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? | 3 |
|-------------------------------------------------|---|

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 C.

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? | Nee |
|--------------------------------------------------------------------|-----|

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 D.

# NVM Vragenlijst

Breukdeel van het aandeel in het  
appartementencomplex: Woning:

1/3

Berging:

Eigen berging in het pand

Parkeerplaats:

Openbaar parkeerterrein

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.

Aantal stemmen voor dit appartement:

1

De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 A.

Is er een professionele bestuurder?

Nee

De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 B.

Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?

N.v.t

De vergadering van eigenaars 14 A.

Wordt er ten minste eenmaal per jaar  
vergaderd?

Ja

De vergadering van eigenaars 14 B.

Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en  
actielijsten van de laatste twee vergaderingen  
beschikbaar?

Ja

De vergadering van eigenaars 14 C.

Lopen er procedures tot vernietiging van  
besluiten?

Nee

Zo ja, om welke besluiten gaat het?

Verzekeringen 15 A.

Is er een collectieve opstalverzekering?

Ja

Verzekeringen 15 B.

Is daar een 'appartementenclausule' in  
opgenomen?

Ja

# NVM Vragenlijst

## Verzekeringen 15 C.

Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? Ja

## Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 A.

Is er een reservefonds? Ja

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: 21628

Datum: 31-12-2025

## Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 B.

Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? Ja

Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: Opgemaakt in april 2024 tot het jaar 2033

Periode: 10 jaar

## Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 C.

Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?

## Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 D.

Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: 270  
Waarvan:

Exploitatiekosten (servicekosten) 0

Reservering voor onderhoud 0

Stookkosten (voorschot) 0

## Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 E.

# NVM Vragenlijst

|                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? | Nee |
|-------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?

Bedrag:

Te voldoen per:

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 F.

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? | Ja |
|------------------------------------------------------|----|

Zo nee, welke niet?

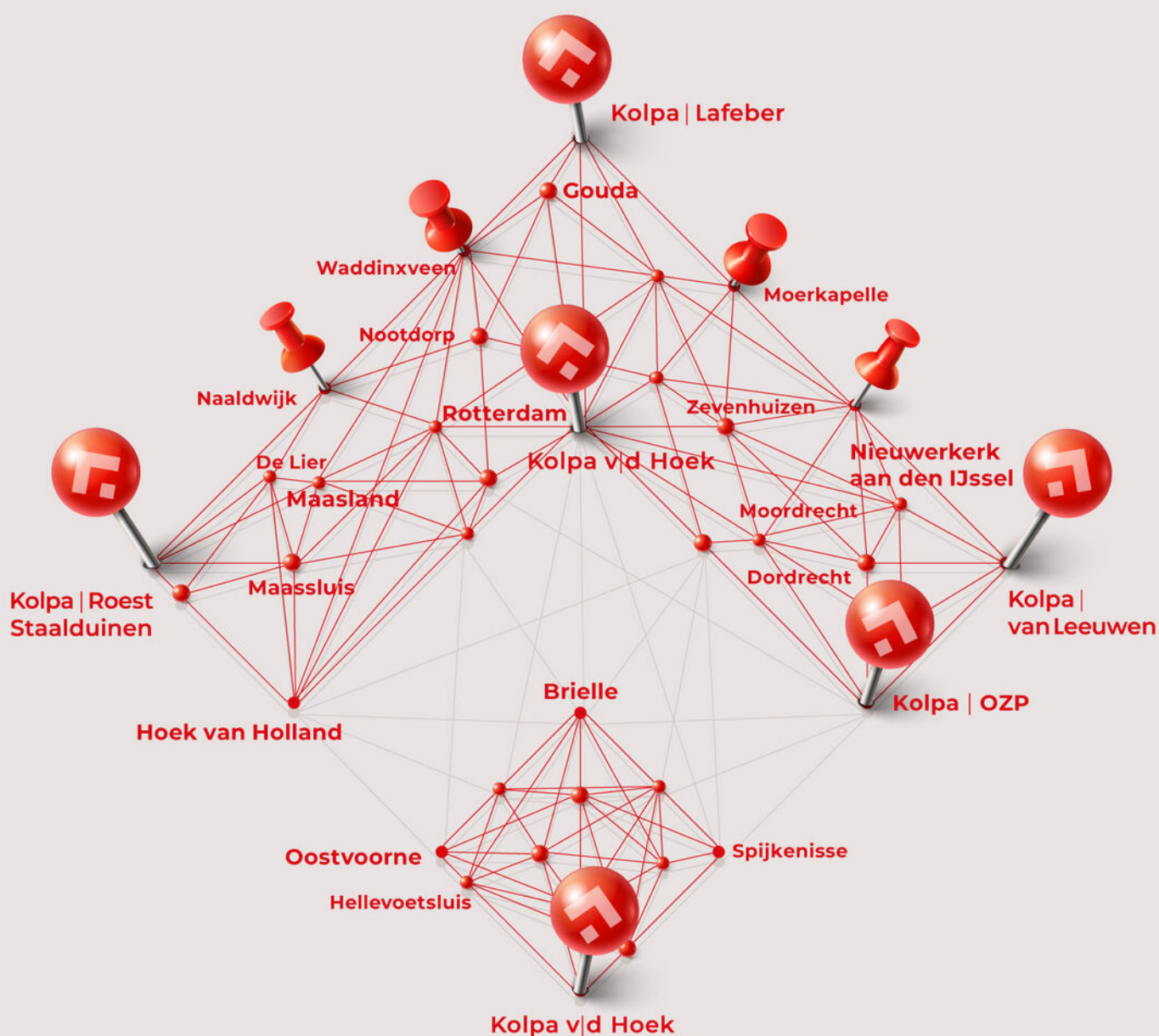
Nadere informatie 17 A.

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) | N.v.t. |
|---------------------------------------------------------------------|--------|

# Over ons

Een deskundig, persoonlijk en slagvaardig makelaarskantoor. Een bewezen factor in de vastgoedsector, altijd op zoek naar vernieuwing. In 2023 is het werkgebied uitgebreid door de fusie tussen Kolpa van der Hoek Makelaars en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

Naast verkoopmakelaar zijn wij in deze regio ook actief als aankoopmakelaar, verhuurmakelaar en taxateur. Met kennis van zaken, kennis van waarde.





## **De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis**

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Wat is een waarborgsom?**

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

## **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## **Meer informatie?**

**Kijk ook eens op de website [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)**

## **Disclaimer**

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

[illegible]

**Heeft u interesse?**



**Kolpa  
van Leeuwen**

Kerklaan 38b  
2912 CK Nieuwerkerk a/d IJssel  
0180 - 313 370  
[info@kolpavanleeuwen.nl](mailto:info@kolpavanleeuwen.nl)

De Smidse 36  
2841 XW Moordrecht  
0182 - 370 774  
[moordrecht@kolpavanleeuwen.nl](mailto:moordrecht@kolpavanleeuwen.nl)

[www.kolpavanleeuwen.nl](http://www.kolpavanleeuwen.nl)



**RICS**<sup>®</sup>



**MAKELAARS ♦ TAXATEURS**