

Villa met uitzonderlijk wooncomfort!



Kolpa v/d Hoek

Kruislaan 4
Oostvoorne

vraagprijs:
€ 3.150.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2009
Soort:	villa
Kamers:	11
Inhoud:	2107 m ³
Woonoppervlakte:	458 m ²
Perceeloppervlakte:	1840 m ²
Overige inpandige ruimte:	269 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	39 m ²
Externe bergruimte:	10 m ²
Verwarming:	open haard, vloerverwarming geheel, warmtepomp



Omschrijving

Indrukwekkende villa met uitzonderlijk wooncomfort in het geliefde Overbos

Aan een van de mooiste groene lanen van Oostvoorne, in het geliefde Overbos, staat deze imposante rietgedekte villa op een perceel van maar liefst 1.840 m². De onder architectuur ontworpen, geheel gekoelde, villa is met uitzonderlijk veel ruimte en aandacht voor licht, comfort en detail gebouwd. De woning telt drie volwaardige woonlagen, zeven slaapkamers en drie badkamers en beschikt daarnaast over een kelder van bijna 200 m² en een dubbele inpandige garage. Van de indrukwekkende entree en royale leefruimten tot de prachtige tuin met volop privacy en zwembad: in alles is de aandacht voor kwaliteit en wooncomfort voelbaar. Hier komen ruimte, kwaliteit en buitenleven vanzelfsprekend samen.

Via de elektrisch bedienbare hardhouten toegangspoort rijdt u de ruime oprit op, waar volop parkeergelegenheid is voor meerdere auto's.

De villa wordt omgeven door een prachtig aangelegde tuin met volwassen beplanting, fraaie oude bomen en meerdere terrassen. Het groen en de royale opzet van het perceel zorgen voor rust, ruimte en privacy

Entree en hal

Zodra u de hal binnenstapt, ziet u meteen hoe ruim de villa is opgezet. De royale entree met vide en een verdiepingshoogte van 2,80 meter geeft een indrukwekkend gevoel van ruimte. De hal geeft toegang tot de woonkamer, woonkeuken, multifunctionele ruimte en inpandige garage. Ook bevinden zich hier de garderobe, meterkast en het ruime toilet met moderne hardstenen wastafel. Vanuit de hal leiden de trappen naar de eerste verdieping en de kelder. De fraaie vakverdeling in de ramen loopt zowel buiten als binnen consequent door, zorgt voor mooie zichtlijnen en draagt bij aan de stijlvolle, doordachte architectuur van de villa.

Woonkeuken

Vanuit de ruime hal loopt u de luxe woonkeuken van maar liefst 55 m2 binnen. Het hart van het huis waar u samen kunt koken en eten. Maar ook een heerlijke plek om aan het einde van de dag samen aan de keukentafel de dag door te nemen, onder het genot van een goed glas wijn of een warme kop thee.

De keuken van Tieleman is even doordacht als compleet uitgevoerd en beschikt over een hogedrukstoomoven, combi-oven, heteluchtoven, vaatwasser, vijf pits gaskookplaat, Quooker, twee grote koelkasten en twee grote vriezers, waarvan één met ijsblokjesfunctie. Het fraaie natuurstenen werkblad en de composietstenen eetbar geven de keuken een luxe uitstraling. De vrijdragende RVS designafzuigkap heeft een krachtige externe motor op zolder, waardoor deze bijzonder stil is. Ook aan de akoestiek is gedacht: het geluidsabsorberende plafond draagt bij aan de rust en het comfort in deze royale leefruimte.

Multifunctionele ruimte

Aangrenzend bevindt zich een multifunctionele ruimte die momenteel als kantoor wordt gebruikt. Een rustige plek om te werken dankzij de geluidsisolerende wanden en deuren.

De ruimte is ook via een tussendeur vanuit de hal bereikbaar. Desgewenst kan deze ruimte bij de woonkamer of keuken worden betrokken, waardoor een nog ruimere leefruimte ontstaat. Bij de bouw is hier al rekening mee gehouden: de stenen vloer loopt onder de kozijnen door. Zowel het kantoor als de keuken beschikken over dubbele deuren naar de tuin, waardoor u vanuit beide ruimtes zo naar buiten stapt.

Woonkamer

De Boley-openhaard vormt een sfeervol middelpunt in de woonkamer. Maar liefst vier dubbele deuren geven toegang tot de tuin en het terras. Op mooie dagen zet u de deuren open en loopt u vanuit de woonkamer zo naar buiten. Op het terras bevindt zich een tweede openhaard, een fijne plek om ook als het 's avonds wat afkoelt nog lang buiten te zitten.

Eerste verdieping

Via de trap bereikt u de ruime overloop met vide, vanwaar u terugkijkt op de entree beneden en opnieuw de bijzondere hoogte en ruimtelijkheid van de villa ervaart. De master suite van ruim 50 m2, bestaat uit een ruime slaapkamer, een eigen kleedkamer met op maat gemaakte inbouwkasten en een badkamer en suite.



Deze is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel en grote inloopdouche met jets. 's Ochtends zet u de dubbele deuren open en stapt u vanuit de slaapkamer zo het ruime overdekte balkon op. Een fijne plek om in alle rust de dag te beginnen.

Naast de master suite beschikt de villa over maar liefst zes ruime slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping. Drie daarvan bevinden zich op deze verdieping en zijn met circa 20, 21,5 en 23 m² stuk voor stuk bijzonder ruim. Iedere kamer heeft een eigen wastafelmeubel en de twee slaapkamers aan de voorzijde hebben dubbele openslaande deuren naar een balkon. Ook hier gaan comfort en gemak hand in hand, met een tweede badkamer, een apart toilet en een separate wasruimte.

Tweede verdieping

Bijzonder is dat u hier geen traditionele zolderverdieping aantreft, maar een volwaardige woonlaag met drie ruime slaapkamers. Daarmee telt de villa in totaal maar liefst zeven slaapkamers. De grootste kamer wordt momenteel gebruikt als werkkamer. Hier vindt u de derde badkamer met douche, floodshower en wastafel.

Daarnaast is er een ruime traditionele sauna met infraroodlampen: een heerlijke plek om na een lange dag helemaal tot rust te komen. Extra praktisch is dat de saunakachel al vanuit de meterkast op de begane grond kan worden ingeschakeld.

Een schuifdeur onderaan de trap geeft deze verdieping desgewenst extra privacy. Zo kan hier een eigen gedeelte ontstaan, bijvoorbeeld voor oudere kinderen of gasten. Een apart toilet en de bergruimte achter de knieschotten maken deze verdieping compleet.

Kelder

Vanuit de centrale hal neemt u de trap naar beneden. Hier ontdekt u bijna 200 m² aan extra ruimte, met volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een eigen fitnessruimte, thuisbioscoop, hobbyruimte of werkplek. Daarnaast vindt u hier veel bergruimte, een bijkeuken met keukenblok en de technische ruimtes.

Garage:

De dubbele inpandige garage kunt u zowel vanuit de entreehal als via de tweede keldertrap bereiken. Vanaf de oprit loopt u via de aparte loopdeur in de brede, op afstand bedienbare kanteldeur eenvoudig naar binnen.



Er is volop ruimte voor auto's, fietsen en extra opslag. Aan de achterzijde geven dubbele deuren direct toegang tot het terras en het zwembad. De dubbele garage is voorzien van een hijsbalk waarmee zware goederen eenvoudig naar de kelder kunnen worden verplaatst. Ook vindt u hier een praktische uitstortgootsteen en bevinden zich hier de installaties voor het zwembad en de beregening. En zelfs de garage is voorzien van vloerverwarming en -koeling.

Tuin & zwembad

De tuin voelt als een groene oase rondom de villa. Hoge oude bomen, kleurrijke struiken, volwassen borders en een verzorgd gazon geven de tuin een bijzonder, parkachtig karakter. Door de omvang van het perceel en de verschillende terrassen geniet u hier van veel rust en privacy en vindt u op ieder moment van de dag wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. Ook de natuur laat zich hier volop zien. Eekhoortjes en verschillende soorten vogels, waaronder meerdere soorten spechten, zijn trouwe bezoekers en soms is zelfs een nachtegaal te horen. De tuin beschikt over automatische beregening via een eigen bron.

Aan de achterzijde van de villa ligt een van de blikvangers van de tuin: het door solardeck verwarmde zwembad. Het zwembad ligt in een apart, met een hek afgescheiden, gedeelte en daar bevindt zich ook een buitendouche met thermostaatkraan. Op warme dagen is dit een heerlijke plek om verkoeling te zoeken en van de tuin te genieten.

Het grote overdekte terras bevindt zich aan de achterzijde van de villa. Met de buiten openhaard, vier meter diepe zonnescrm en aansluitingen voor warmtelampen kunt u hier ook als het 's avonds afkoelt nog lang buiten zitten. Verder beschikt de tuin over een houten tuinhuis en sfeervolle buitenverlichting op en rondom de woning.

Comfort, techniek & duurzaamheid

Bij het ontwerp van de villa is veel aandacht besteed aan wooncomfort, klimaatbeheersing en technische voorzieningen. Ook de afgelopen jaren is hierin verder geïnvesteerd, met verschillende verduurzamings- en onderhoudswerkzaamheden.

De gehele woning, inclusief kelder en garage, beschikt over vloerverwarming én vloerkoeling. In 2026 is de bodemwarmtepomp vernieuwd.



Verse buitenlucht wordt in vrijwel de gehele woning via gevelroosters aangevoerd en de afzuiging vindt CO -gestuurd plaats; de kelder beschikt over gebalanceerde ventilatie. Dankzij een ringleiding is bovendien door de hele woning direct warm water beschikbaar.

Ook de overige voorzieningen zijn zeer compleet. Zo beschikt de villa over een uitgebreid alarmsysteem met camera's en bedraad internet in nagenoeg alle vertrekken. De elektrische installatie is eveneens zeer uitgebreid uitgevoerd, met onder meer dimbare en geschakelde aansluitingen, vloerstopcontacten, USB-aansluitingen en geïntegreerde ledverlichting.

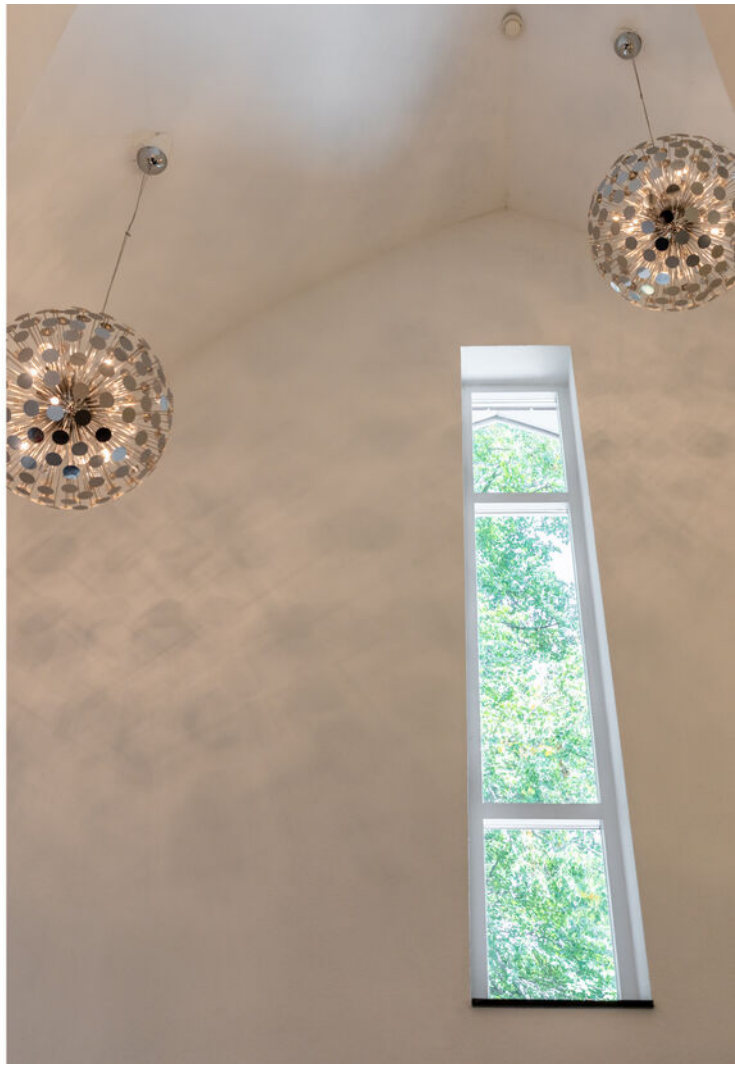
De afgelopen jaren is daarnaast veel aandacht besteed aan onderhoud en verduurzaming. In 2025 is het buitenschilderwerk uitgevoerd en is in de garage een laadpunt voor een elektrische auto geplaatst. In 2026 is de bitumineuze dakbedekking van de garage vernieuwd. Het rieten dak is gelijktijdig geïnspecteerd en voor de komende jaren goedgekeurd. De gebogen vorm van het dak zorgt voor een goede afvoer van regenwater, wat gunstig is voor de levensduur van het riet.

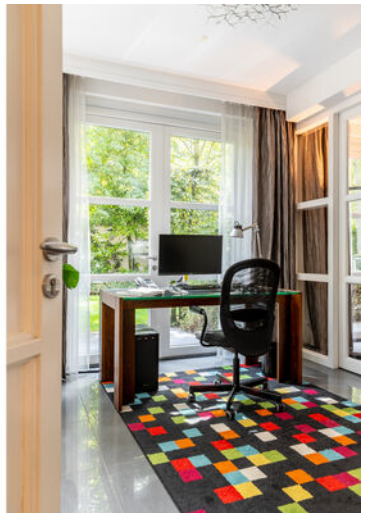
Ligging

Oostvoorne met zijn bosrijke ligging, jachthavens en strand om de hoek heeft een uitstekende bereikbaarheid. Door de nieuwe Blankenburgverbinding (A24) zijn bijvoorbeeld Delft en Rotterdam The Hague Airport in 30 minuten bereikbaar. De basisschool, bushalte en tennisbanen zijn op loopafstand van de woning. Diverse middelbare scholen zijn per fiets of bus bereikbaar. Met de bus reist u rechtstreeks naar Schiedam Centraal, met aansluiting op trein en metro.

Een villa van dit formaat, op een plek als deze en met deze combinatie van ruimte, comfort en buitenleven, komt maar zelden op de markt. Deze bijzondere woning laat zich het beste persoonlijk ervaren. Graag nodigen wij u uit voor een vrijblijvende bezichtiging.

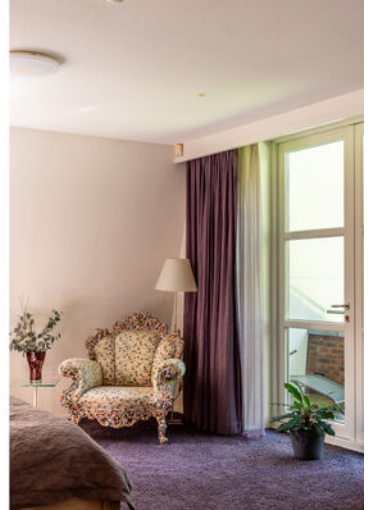
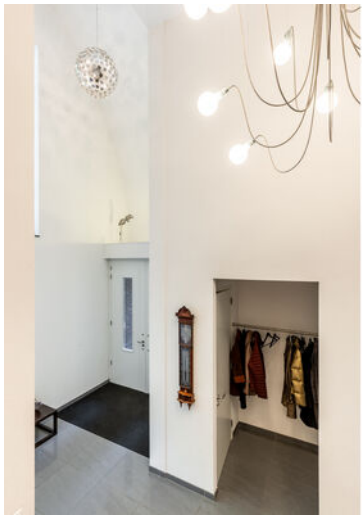


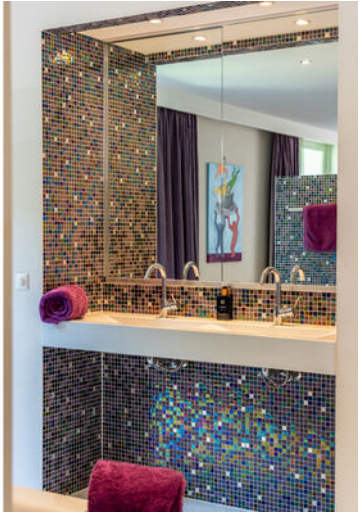
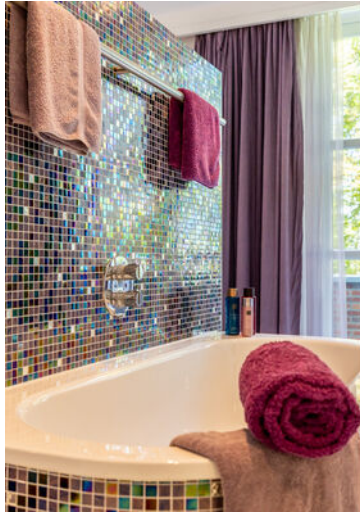


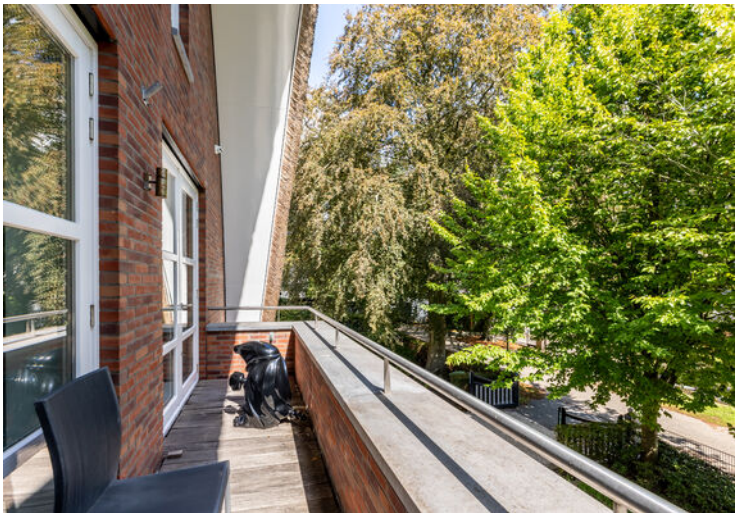






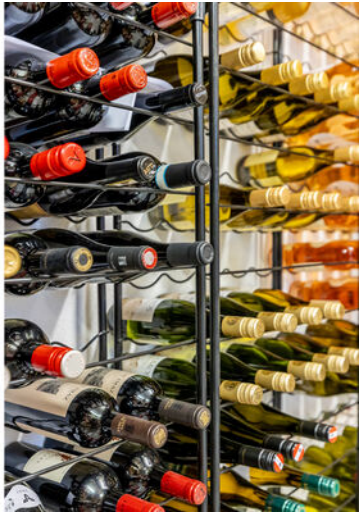
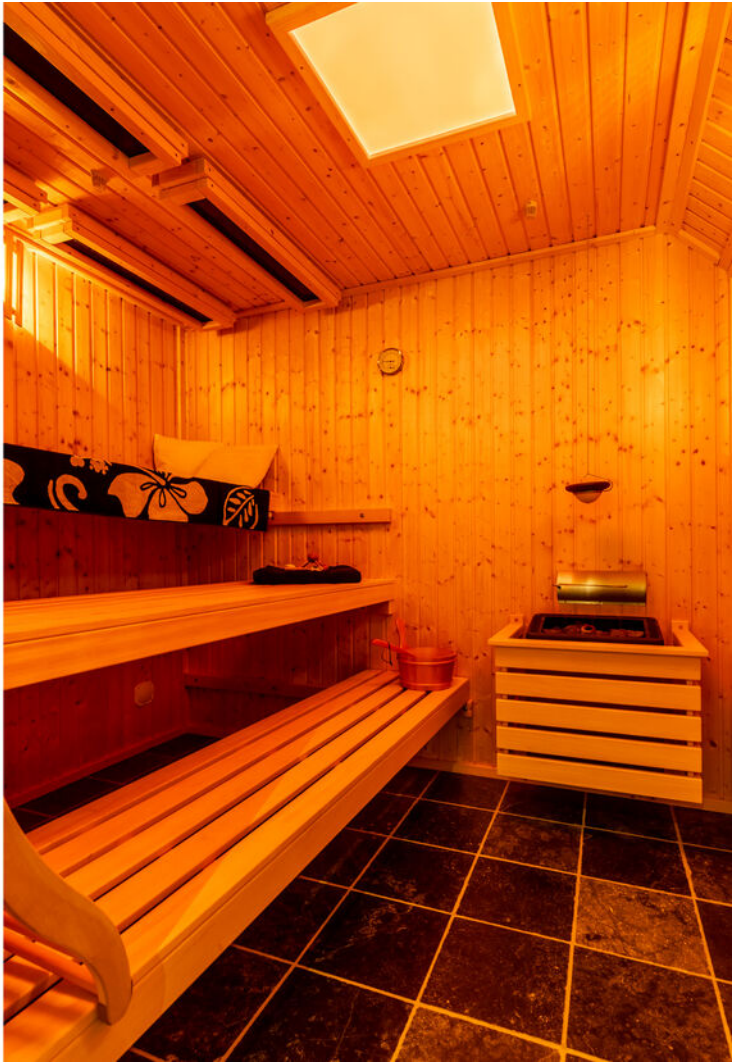


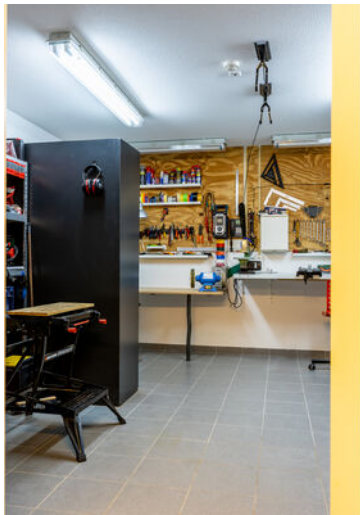


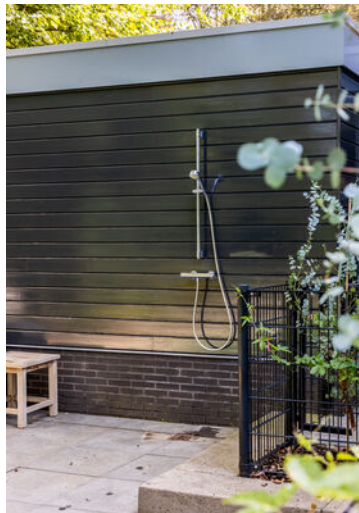
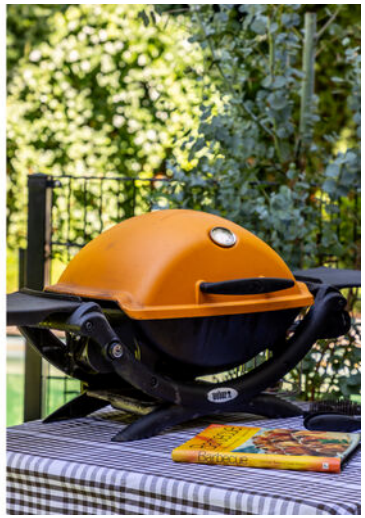


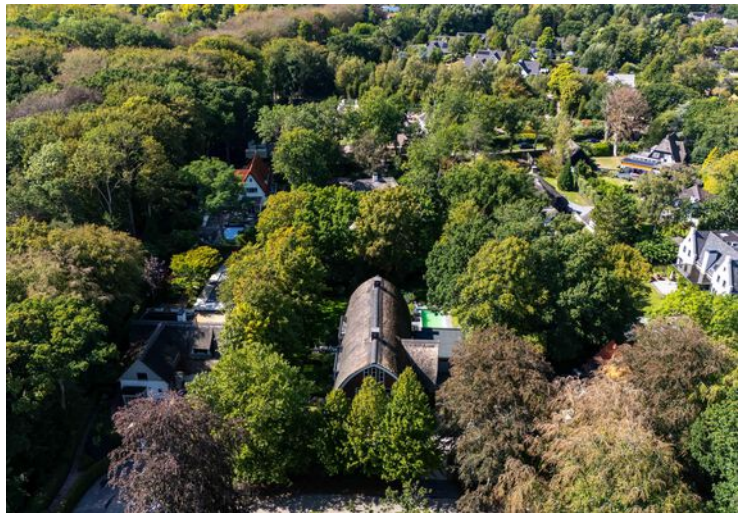
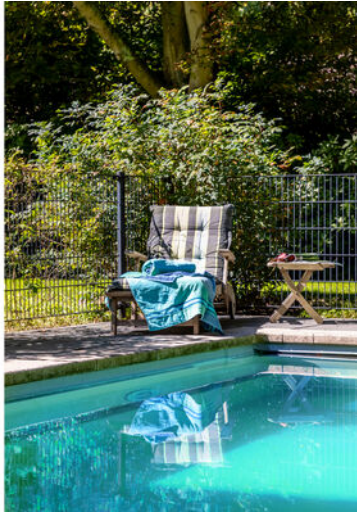






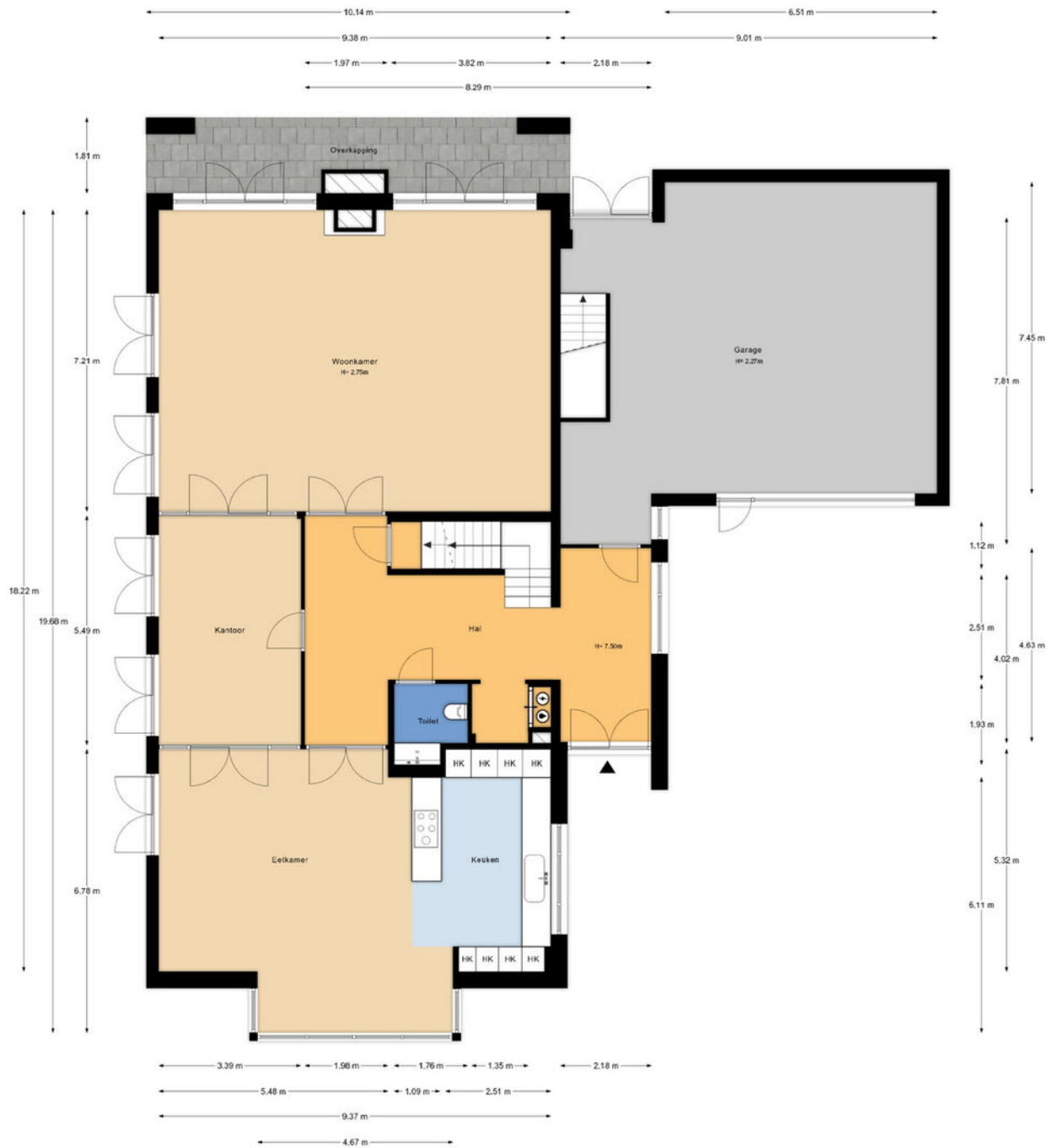




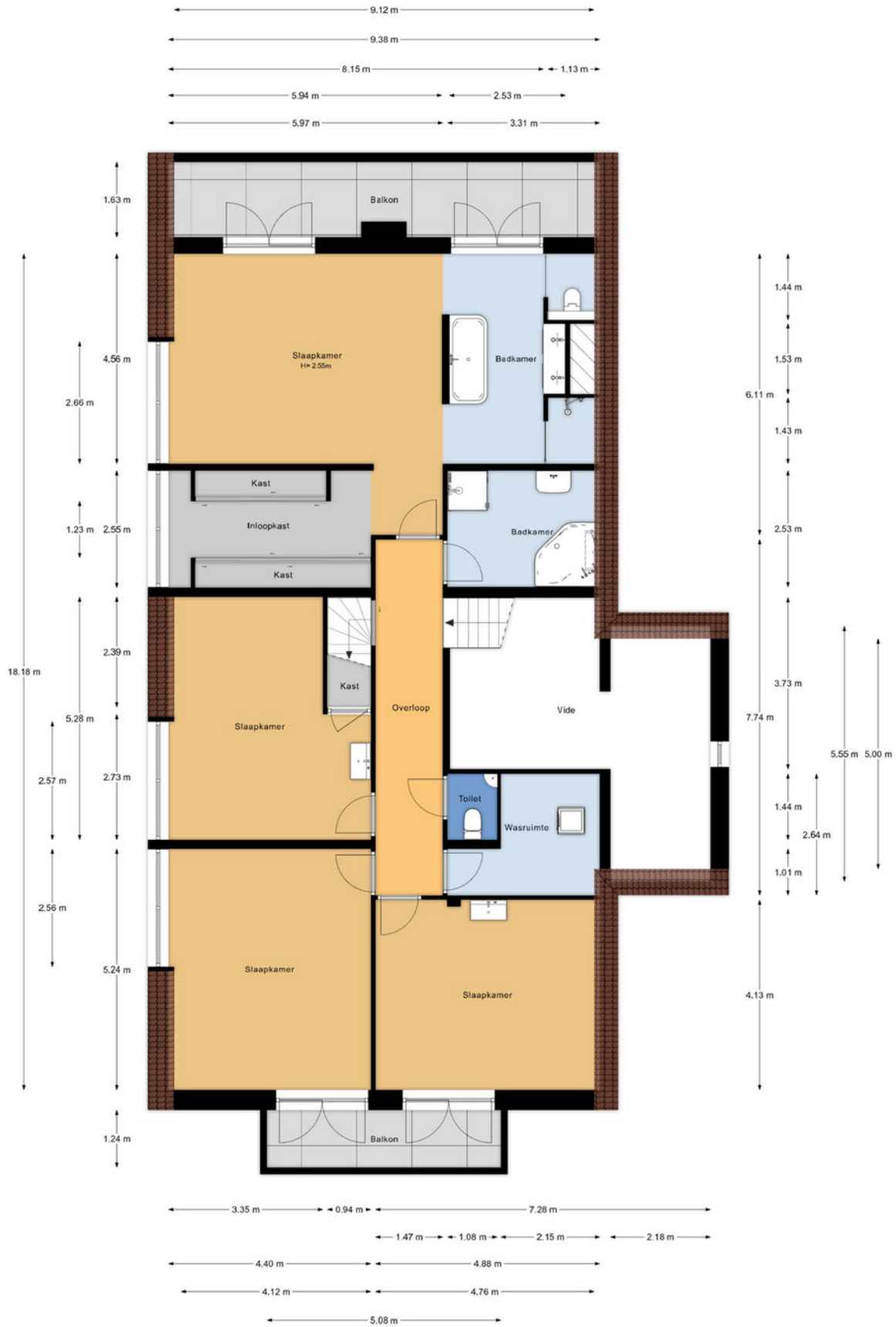




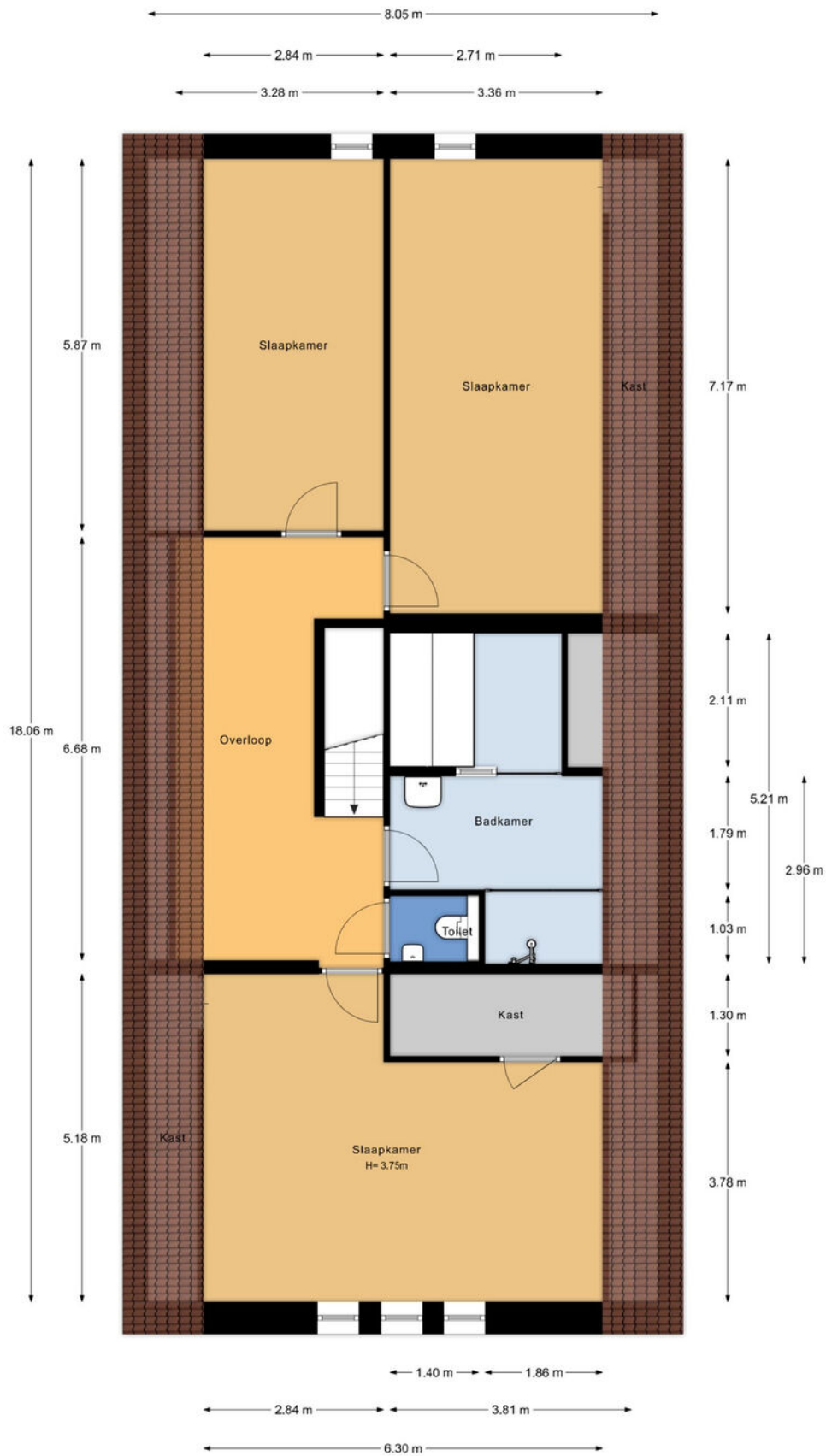
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

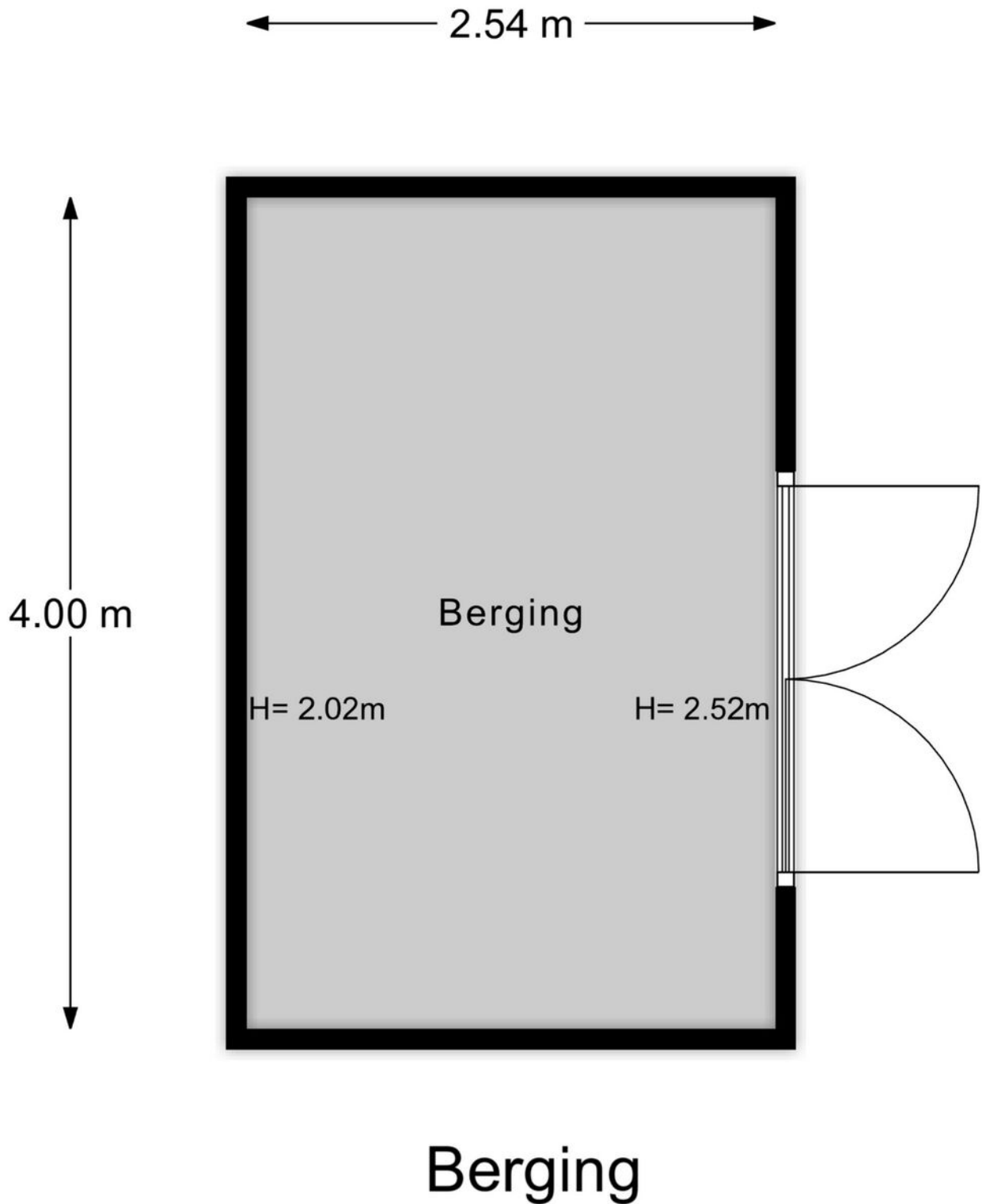


2e verdieping

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



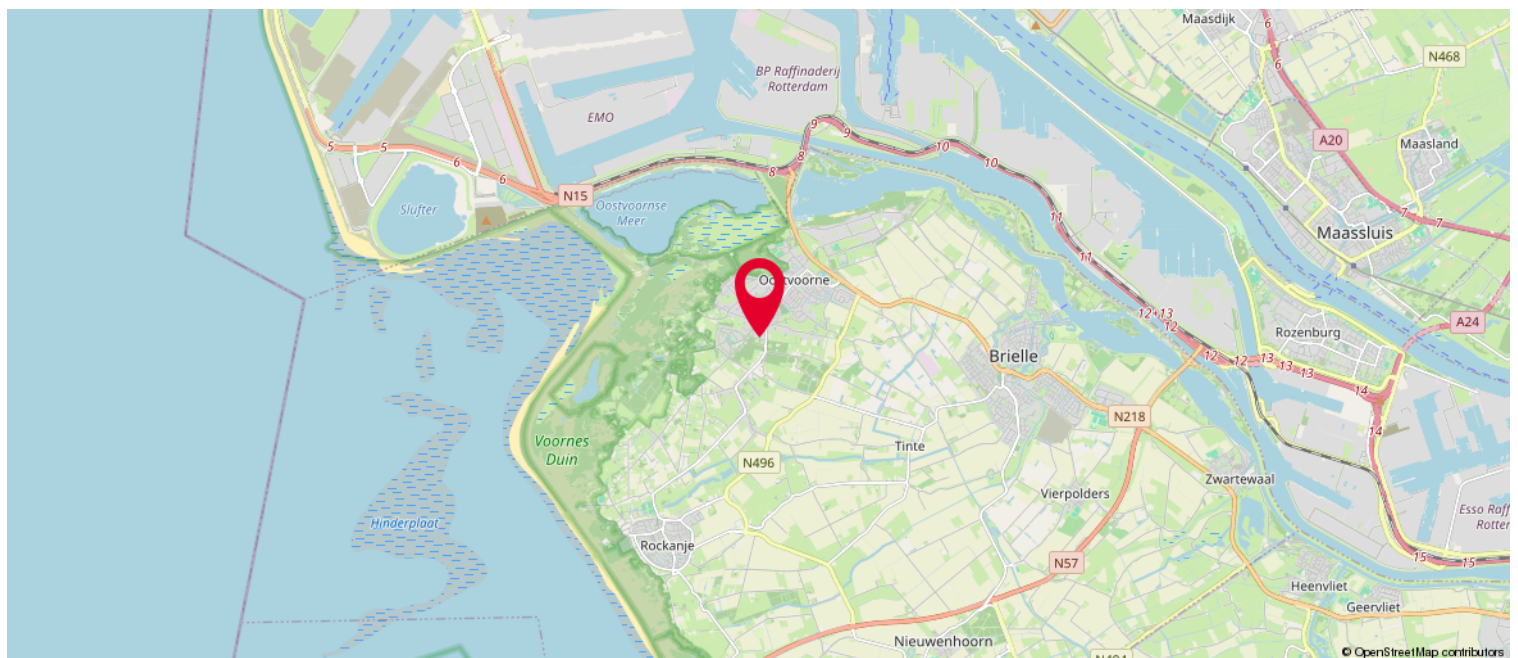
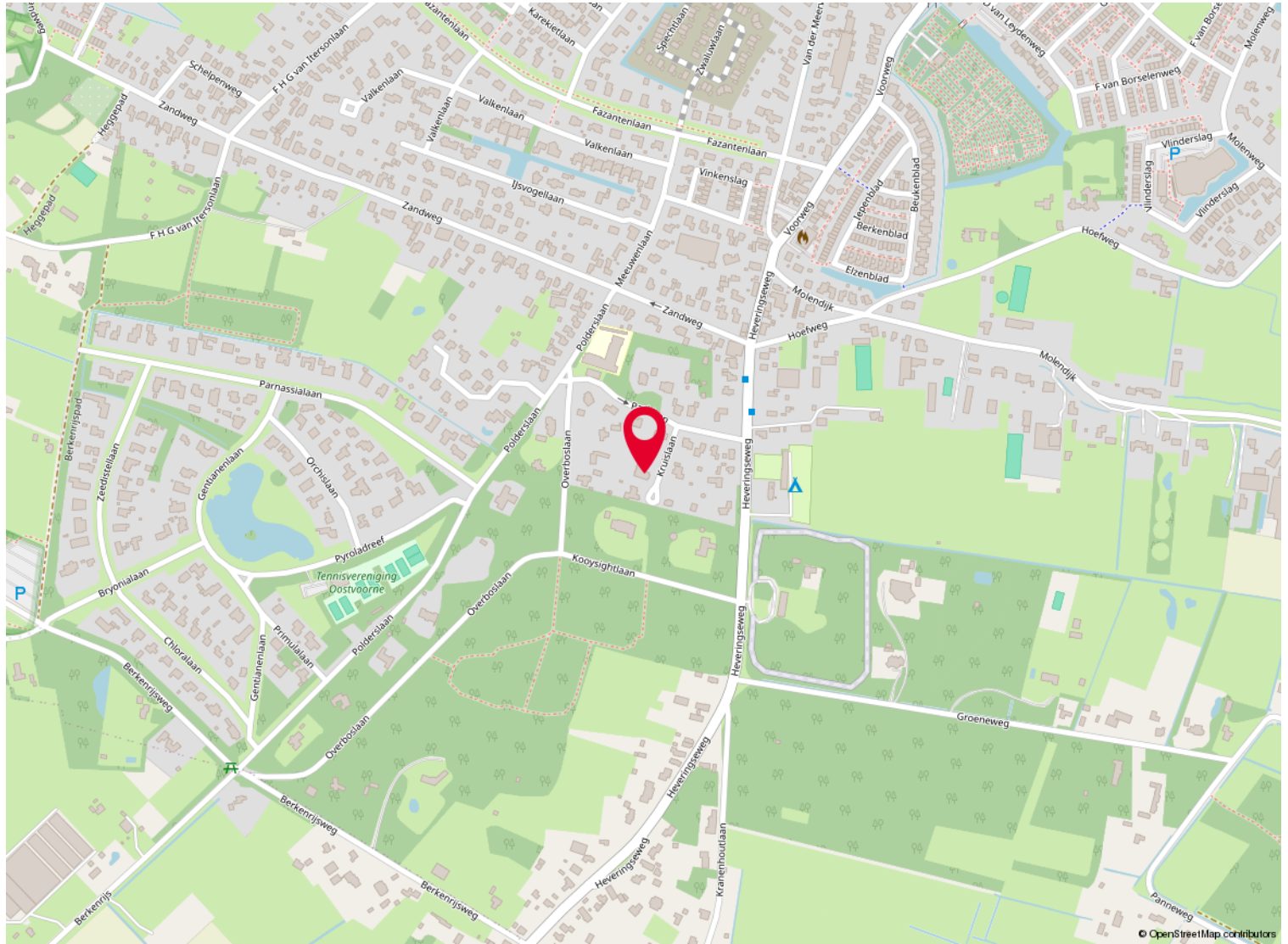
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Oostvoorne
	Huisnummer	Sectie		A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		2918
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 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



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?

Ja

Zo ja, welke?

Een deel van het perceel van Kruislaan 2 is aan ons perceel toegevoegd.
Ook ligt er ten laste van Kruislaan 2 een kettingbeding dat zij niet binnen 5 meter van de erfgrans hoger dan 1,4 m' mogen bouwen tenzij er nadrukkelijk toestemming is van de eigenaar van Kruislaan 4. Bij niet nakomen is een boeteclausule opgenomen.

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.)

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

Kruislaan 2 mag niet binnen 5 meter van ons perceel hoger dan 1,4 meter bouwen.

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.)

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Het hekwerk aan de zijde van Kruislaan 6 staat een stukje op op hun grond. Dit was bij aankoop door ons in 2007 al het geval dus zou inmiddels verjaard (10 jaar) zijn waarmee het strookje grond onderdeel van Kruislaan 4 is geworden.
(Deze extra oppervlakte is niet meegenomen in de berekening van de perceelgrootte.)

Bijzonderheden 1 D.

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

Ja

NVM Vragenlijst

Zo ja, graag nader toelichten:

Erfscheiding aan zijde Kruislaan 6 (zie hierboven)

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Ja

Zo ja, welke grond?

Strookje grond ter plaatse van Kruislaan 6 (zie hierboven)

Bijzonderheden 1 F.

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

NVM Vragenlijst

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:

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.

NVM Vragenlijst

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.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

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? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

NVM Vragenlijst

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

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 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? Ja

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

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Ja

NVM Vragenlijst

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Een klein deel van de rechterzijgevel nadat een schilder hier verf op had gemorst.

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

De dakbedekking van de dakkapellen is van de bouw (2009).

De dakbedekking van de garage is juli 2026 vervangen.

Overige daken:

Het riet is van de bouw (2009) en regelmatig onderhouden door de rietdekker.

Deze heeft in juli 2026 aangegeven dat er over pas over 2 tot 3 jaar licht onderhoud nodig is.

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

Dakkapel inloopkast, hersteld in 2021.

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?

Ja

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

Zie hierboven.

Garagedak vervangen (2026) regulier onderhoud.

Dakkapel inloopkast (2021) reparatie lekkage.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

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

NVM Vragenlijst

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Tijdens de bouw is de gehele woning geïsoleerd.

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 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? hardhout
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? zomer 2025

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Espee onderhoud & advies Brielle

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Nee

Zo nee, toelichting: Een van de sloten van de kanteldeur van de garage is defect. Beide andere sluitingen functioneren wel goed.

NVM Vragenlijst

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++
De kozijnen op de begane grond aan de zuid- en achtergevel zijn daarnaast ook warmtewerend.

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?

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?

NVM Vragenlijst

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.)

Ja

Zo ja, waar?

- af en toe een los mozaïektegeltje in de ouderbadkamer
- onderste rand spuitwerk van een deel van de kelder ivm oude lekkage door de doorvoeren (Deze zijn met garantie afgedicht).

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?

Ja

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

De keldervloer is tijdens de bouw geïsoleerd.

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Meestal

NVM Vragenlijst

Zo nee of meestal, toelichting:

Bij hoge grondwaterstand staat er water in de kruipruimte. Er staat een dompelpomp in om dit vanzelf via het riool af te voeren.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

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?

Nee

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

Ja

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)

WKO water-water warmtepomp (2026) en buffervat
CV ketel (2009)
Warmwaterboiler (500l)

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):

Warmtepomp: Nibe
CV-ketel: Nefit

Type(nummer) van de installatie(s):

Warmtepomp: KA27250- NIBE S1156-18
Grond-water
CV-ketel: Topline HR 30

Installatiedatum van de installatie(s):

2009 en de warmtepomp is juli 2026 vervangen

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

juli 2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

NVM Vragenlijst

Zo ja, door wie?

Markwat B.V. Oostvoorne

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?
(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 de woning?

Ja

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

Nee

warm water:

Ja

overig, namelijk

-

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

De volledige woning, inclusief kelder en garage, heeft vloerverwarming en -koeling.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

nvt

NVM Vragenlijst

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? Nee

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?
Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

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

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggestevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

NVM Vragenlijst

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2024
--	------

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2024
---	------

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
---	----

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	In verband deels overschakelen op LED verlichting zijn sommige dimmers vervangen door schakelaars of speciale LED-dimmers. In de keuken zijn 3, en in de masterbedroom zijn 2, stopcontacten vervangen door stopcontacten met USB aansluitingen. En in 2025 is er een laadpunt voor een elektrische auto (achter in de garage) aangebracht. Verder alleen incidenteel iets vervangen als het beschadigd was.
-------------------------------------	---

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Ja
--	----

Zo ja, welke?	Een deel van de tuinverlichting (paaltjes en lantaarnpalen) werkt niet. De verlichting direct rond de woning (grondspots) en op de gevels werkt wel.
---------------	--

Installaties 7 L.

NVM Vragenlijst

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Achterin de garage.

Blijft deze achter?

Ja

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?

-

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2009

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?

Rookmelders zitten in vrijwel alle ruimten. Deze zijn tijdens de bouw geplaatst en regelmatig onderhouden door BMB. De rookmelders zijn ook gekoppeld aan het alarmsysteem en dus automatische opvolging via de alarmcentrale.

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Ja

NVM Vragenlijst

Zo ja, welke?

Gebarsten glazuur aan de wastafel van de
ouderbadkamer.
Een kraan van de douche in de masterbedroom
draait heel zwaar.

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2009

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Nee

Zo nee, welke niet?

Afvoer keuken moet eens in de 2 á 3 jaar
ontstopt worden. Hiervoor is er een
bovengronds ontstopningspunt buiten onder het
grind aangebracht.

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?

2009

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

NVM Vragenlijst

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Grotendeels 2009 Vaatwasser en een van de koelkasten (2022) is tussentijds vervangen.
---	--

Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
-------------------------------------	----

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

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?	2009, werkt goed
--	------------------

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?	2009
------------------------------------	------

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.

NVM Vragenlijst

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
--	-----

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)	Ja
---	----

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?	Ja
--	----

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	Ja
--------------------------------------	----

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	De tank is in 1998 al lang voordat wij eigenaar werden verwijderd.
---	--

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? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
--	-----

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

NVM Vragenlijst

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?

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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

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? Nee

Diversen 9 P.

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

Zo ja, welke label? A

NVM Vragenlijst

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag
onroerendezaakbelasting? 2099

Belastingjaar? 2026

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 2375000

Peiljaar? 2025

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag
waterschapslasten? 1488

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: 154

Elektra: 504

Water: 32

Stadsverwarming: 0

Anders: Bovenstaande bedragen geven een vertekend
beeld doordat er ook twee auto's opgeladen
worden.

Te weten: 0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en
water? Gas (m³): 1390 m³

Elektriciteit hoog (kWh): nvt

Elektriciteit laag (kWh): nvt

Elektriciteit totaal (kWh): 24793 kWh

NVM Vragenlijst

Water (m3):	144m3
-------------	-------

Stadsverwarming (GJ):	nvt
-----------------------	-----

Anders:	nvt
---------	-----

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	5
Aantal:	

Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (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
--	----

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

NVM Vragenlijst

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.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Ja
---	----

(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

Garanties van:
Warmtepomp
Dakbedekking garage
Afdichten doorvoeren kelder

Nadere informatie 12 A.

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

Er is in het verleden wateroverlast in de kelder geweest. Dit werd veroorzaakt door water dat via de doorvoeren in de installatieruimtes naar binnen kwam.

Deze doorvoeren zijn inmiddels met garantie afgedicht en er zijn watermelders (als onderdeel van de alarminstallatie) aangebracht.

Wonen in Oostvoorne

De natuur in Oostvoorne is in één woord overweldigend, bos strand en zee... u heeft het straks allemaal in uw 'achtertuin'. Het Oostvoornse Meer is een van de mooiste recreatiegebieden van Voorne-Putten. En wat zou u denken van het Noordzeestrand?

Bovendien heeft die natuur in elk van de vier jaargetijden z'n aantrekkelijke kanten. Heerlijk in de zomer genieten van de zon op warme dagen in de herfst de eerste bladeren zien vallen. En in de winter de kragen hoog op, wandelend langs de vloedlijn met de wind door uw haren.

Voor liefhebbers van dorps wonen heeft Oostvoorne alles wat u maar zoekt, met al haar voorzieningen en horeca op loopafstand. Bovendien liggen het openbaar vervoer, scholen, speelveld, sportaccommodaties en uitvalswegen om de hoek. Oostvoorne vormt een prima uitvalsbasis voor de haven, industrie, Europoort, Maasvlakte en Botlek en ook Rotterdam en Spijkenisse zijn uitstekend te bereiken.





Op een unieke locatie op het groene Voorne-Putten woont u gevoelsmatig volledig “buiten” maar toch zeer nabij de Randstad. Oostvoorne is een kustplaats omgeven door prachtige begroeide duinen. Het strand is er breed. Populair, onder meer bij kitesurfers doordat de zee hier door de ligging van zandbanken rustig en veilig recreëren mogelijk maakt. Ook kunt u heerlijk wandelen door het Mildenburg bos.

De kern beschikt over alle noodzakelijke voorzieningen zoals een ruim winkelbestand, sportaccommodaties, waaronder een overdekt zwembad. Watersport mogelijkheden genoeg Brielse Meer of het Haringvliet. Oostvoorne en Hellevoetsluis beschikken over goede jachthavens.

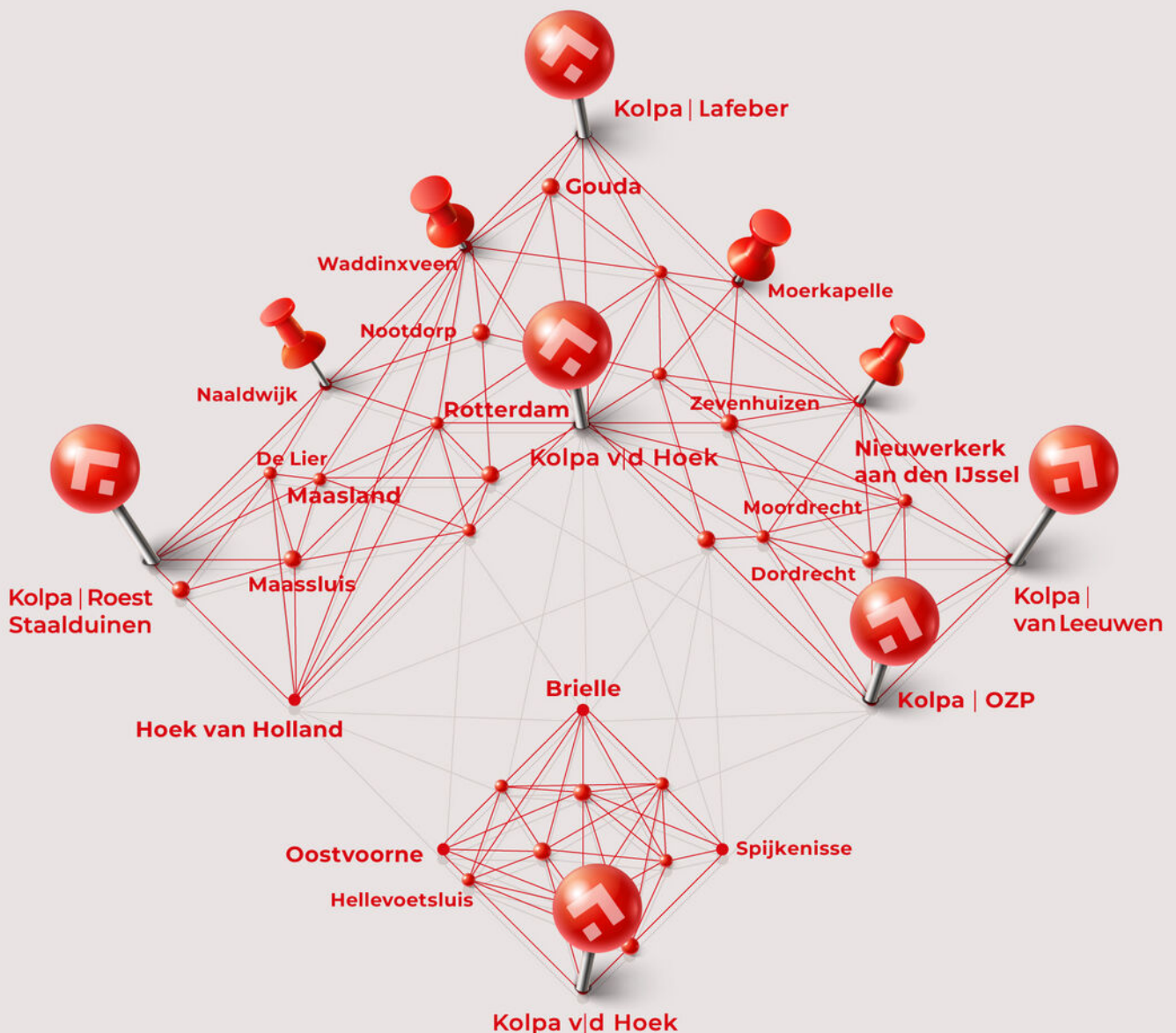


Over ons

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

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
www.kolpavanderhoek.nl



RICS®

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

nr.	laag	omschrijving	vloer	verlichting	raamdecoratie	inrichting/meubels
-0.00	kelder	Voorruimte	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - TL's	n.v.t.	Alles gaat mee
-0.01	kelder	Techniek (watermeter)	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - TL's	n.v.t.	Blijft achter: - vaste installaties - reserve tegels Rest gaat mee
-0.02	kelder	Bijkeuken	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - TL's - lamp bij de trap - rode verklikker lampjes	n.v.t.	Blijft achter: - keukenblokje Rest gaat mee
-0.03	kelder	Berging bij bijkeuken	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - TL's	n.v.t.	Alles gaat mee
-0.04	kelder	Berging (skihok)	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - TL's	n.v.t.	Alles gaat mee
-0.05	kelder	Berging (speelruimte)	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - TL's	n.v.t.	Blijft achter: - rolscherm Rest gaat mee
-0.06	kelder	Berging (werkplaats)	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - TL's plafond Rest gaat mee	n.v.t.	Blijft achter: - multiplex platen op de muur Rest gaat mee
-0.07	kelder	Berging (bij werkplaats)	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - TL's Rest gaat mee	n.v.t.	Alles gaat mee
-0.08	kelder	Techniek (CV-ruimte)	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - TL's	n.v.t.	Blijft achter: - vaste installaties Gaaf mee: - compressor (incl haspel garage)

nr.	laag	omschrijving	vloer	verlichting	raamdecoratie	inrichting/meubels
0.00	BG	Hal	Blijft achter: - tegels - vaste deurmat - vloerbedekking trap	Blijft achter: - inbouwspots Ter overname: - Jo-jo lamp bij trap - floodlights boven voordeur Gaat mee: - 'spiegelbollen' boven voordeur - Vogellamp boven voordeur	n.v.t.	Blijft achter: - kapstok - schilderijrails Rest gaat mee
0.01	BG	Meterkast	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - lamp in deurkozijn	n.v.t.	Blijft achter: - tv versterker + verdelers - plankjes - telefooncentrale (incl 2 vaste toestellen) - afstandbediening saunakachel - afstandbediening daksprinkler (uitgeschakeld) Ter overname: - grote internetswitch + kabels Rest gaat mee
0.02	BG	Toilet	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - inbouwspots	n.v.t.	Blijft achter: - toiletborstel en wc-rolhouders
0.03	BG	Keuken	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - ledlijn koof - inbouwspots Rest gaat mee	Ter overname	Blijft achter: - keuken incl. apparatuur - schilderijrails - buitenzonwering Ter overname: - barkrukken Rest gaat mee
0.04	BG	Kantoor/speelkamer	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - ledlijn koof Rest gaat mee	Ter overname	Alles gaat mee

nr.	laag	omschrijving	vloer	verlichting	raamdecoratie	inrichting/meubels
0.05	BG	Woonkamer	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - ledlijn koof - inbouwspots Ter overname: - hanglamp Rest gaat mee	Ter overname	Blijft achter: - open haard - schilderijrails Rest gaat mee
0.06	BG	Garage	Blijft achter: - tegels - vaste deurmatten	Blijft achter: - TL's - groene 'deur open' lamp	n.v.t.	Blijft achter: - zwembadinstallatie - beregeningsinstallatie - dompelpomp kruipruimte - oplaadpunt elektrische auto - grijze kast Ter overname: - plankendragers + planken - ladderhouder plafond - blauwe loopkat (takel zelf niet) Rest gaat mee

nr.	laag	omschrijving	vloer	verlichting	raamdecoratie	inrichting/meubels
1.01	1ste verd.	overloop	Blijft achter: - vloerbedekking	Blijft achter: - inbouwspots	n.v.t.	Blijft achter: - schilderijrails Rest gaat mee
1.02	1ste verd.	toilet	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - inbouwspots	n.v.t.	Blijft achter: - toiletborstel en wc-rolhouder Rest gaat mee
1.03	1ste verd.	wasruimte	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - inbouwspots - TL's	n.v.t.	Ter overname: - plankendragers + planken Gaat mee: - voet wasmachine/droger Rest gaat mee
1.04	1ste verd.	slaapkamer 1	Blijft achter: - vloerbedekking	Blijft achter: - inbouwspots Rest gaat mee	Ter overname	Blijft achter: - schilderijrails - wastafelmeubel Rest gaat mee
1.05	1ste verd.	slaapkamer 2	Blijft achter: - vloerbedekking	Blijft achter: - inbouwspots Rest gaat mee	Ter overname	Blijft achter: - schilderijrails - wastafelmeubel - buitenzonwering Rest gaat mee
1.06	1ste verd.	slaapkamer 3	Blijft achter: - vloerbedekking	Blijft achter: - inbouwspots Rest gaat mee	Ter overname	Blijft achter: - schilderijrails - wastafelmeubel - buitenzonwering Rest gaat mee
1.07	1ste verd.	inloopkast	Blijft achter: - vloerbedekking	n.v.t.	n.v.t.	Blijft achter: - planken Rest gaat mee

nr.	laag	omschrijving	vloer	verlichting	raamdecoratie	inrichting/meubels
1.08	1ste verd.	mastersuite	Blijft achter: - vloerbedekking	Blijft achter: - inbouwspots - ledlijn koof Rest gaat mee	Ter overname	Blijft achter: - schilderijrails - inbouwkasten - buitenzonwering - spiegelkast bij wastafel incl plankjes - handdoekhouder boven bad Rest gaat mee
1.09	1ste verd.	toilet	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - inbouwspots	n.v.t.	Blijft achter: - toiletborstel en wc-rolhouder Rest gaat mee
1.10	1ste verd.	douche	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - inbouwspots	n.v.t.	Blijft achter: - douchepaneel (met klein defect) Rest gaat mee
1.11	1ste verd.	kinderbadkamer	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - inbouwspots	Blijft achter	Alles gaat mee
B1.00	1ste verd.	Balkon achter	Blijft achter: - houten delen	Gaat mee	n.v.t.	Alles gaat mee
B1.01	1ste verd.	Balkon voor	Blijft achter: - houten delen	Blijft achter	n.v.t.	Alles gaat mee

nr.	laag	omschrijving	vloer	verlichting	raamdecoratie	inrichting/meubels
2.01	2de verd.	overloop	Blijft achter: - vloerbedekking	Gaat mee	n.v.t.	Alles gaat mee
2.02	2de verd.	bibliotheek	Blijft achter: - vloerbedekking	Blijft achter: - wandlamp Rest gaat mee	Ter overname	Blijft achter - schilderijrails Ter overname: - kasten en planken Rest gaat mee
2.03	2de verd.	logeerkamer	Blijft achter: - vloerbedekking	Gaat mee	Ter overname	Blijft achter - schilderijrails Rest gaat mee
2.04	2de verd.	badkamer	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - inbouwspots	n.v.t.	Blijft achter: - plankjes - luidprekers in plafond Rest gaat mee
2.04A	2de verd.	sauna	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - infrarood lampen - kleurenlamp (1 kleur) - wandlampen	n.v.t.	Blijft achter: - heteluchtkachel - saunabanken - thermometer - zandlopers - inbouwluidsprekers Rest gaat mee
2.05	2de verd.	toilet	Blijft achter: - tegels	Blijft achter: - inbouwspots	n.v.t.	Blijft achter: - toiletborstel en wc-rolhouder Rest gaat mee
2.06 2.07	2de verd.	berging	Blijft achter: - tegels	plafondlamp blijft	n.v.t.	Blijft achter: - installatie daksprinkler (Deze is al langere tijd uitgeschakeld. Voor ingebruikname dient er eerst onderhoud gepleegd te worden.) Rest gaat mee
2.08	2de verd.	kantoor	Blijft achter: - vloerbedekking	LED lijn koof blijft Rest gaat mee	Ter overname	Blijft achter: - schilderijenrails Rest gaat mee

nr.	laag	omschrijving	vloer	verlichting	raamdecoratie	inrichting/meubels
	Tuin	Oprit	Blijft achter: - bestrating - grind	Blijft achter: - tuinverlichting (*)	n.v.t.	Gaat mee: - natuurstenen blok onder kattenluik - natuursteen kunstwerk bij voordeur - 3 extra groene klike's (de originele blijft) Blijft achter: - katteluik (originele raam ligt in kelder) - brievenbus Rest gaat mee
	Tuin	Voortuin	Blijft achter: - bestrating - grind	Blijft achter: - tuinverlichting (*)	n.v.t.	Gaat mee: - natuurstenen bloembakken/voederbakken - tuinmeubels Blijft achter: - 2de poortje voor toegang achtertuin - waterpomp
	Tuin	Zijtuin	Blijft achter: - bestrating - grind	Blijft achter: - tuinverlichting (*)	n.v.t.	Gaat mee: - tuinmeubels - parasol - bloempotten

nr.	laag	omschrijving	vloer	verlichting	raamdecoratie	inrichting/meubels
	Tuin	Achtertuint	Blijft achter: - bestrating	Blijft achter: - tuinverlichting (*) - inbouwspots Gaaf mee: - kleine schijnwerpers op schuur (*) De vrijstaande paaltjes en lantaarnpalen in de tuin zijn deels defect. De verlichting op de woning en grondspots er direct omheen werken wel.	n.v.t.	Gaat mee: - metalen schaal - 3 beelden - tuinmeubels - bloempotten - verkeersborden - karretje en zeilboot - grasmaaier, overig tuingereedschap etc. - zwembadgereedschap Blijft achter: - houten schuur incl planken - rek + openhaardhout bij zwembad - inbouwluidsprekers (aansluiting in woonkamer) - zonnescherm - hek rond zwembad - buitendouche op garage - solardeck (in voorjaar te vervangen ivm slijtage) Rest gaat mee