Welkom bij landgoed "De Drie Wilgen"

Kolpa v|d Hoek

Kuijerdamseweg 33
Ellemeet

vraagprijs:
€ 3.250.000 k.k.

MAKELAARS ◆ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1650
Soort:	landhuis
Kamers:	10
Inhoud:	5157 m³
Woonoppervlakte:	922 m²
Perceeloppervlakte:	24570 m²
Overige inpandige ruimte:	85 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	28 m²
Externe bergruimte:	173 m²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, warmte terugwininstallatie

Omschrijving

"De Drie Wilgen”

Welkom op "De Drie Wilgen”, een uitzonderlijk Rijksmonumentaal erfgoed op de kop van Schouwen-Duiveland. Zodra u het terrein betreedt via de statige oprijlaan, opent zich een oase van rust, ruimte en historie. Deze hofstede uit 1650 is volledig gerestaureerd met een ongekende liefde voor detail. Wat u hier ervaart, is geen woning, maar een beleving, een harmonie tussen het verleden en de toekomst.

Binnen in het hoofdgebouw vindt u originele bedstede, historische deuren, kloostermoppen in de kelderwanden en een indrukwekkend balkenplafond. De charme van het verleden is hier voelbaar in elke ruimte. Tegelijk biedt het huis het comfort van nu: een royale woonkeuken geheel in stijl van de woonboerderij, van alle gemakken voorzien en plavuizenvloer met vloerverwarming. De voormalige paardenstal is stijlvol getransformeerd tot een comfortabele master bedroom met kleedkamer met ensuite badkamer, voorzien van sunshower, dubbele wastafel, luxe douche, douche-toilet en een hoogwaardig afwerkingsniveau.

De rondgang voert u verder naar een betoverende zwembadruimte. Hier treft u een binnenbad van tien bij vier meter met automatisch isolerend roldek, jetstream en massagebank. De grote glazen puien, de rietgedekte en geïsoleerde kap en de perfecte akoestiek maken deze ruimte uitermate geschikt voor ontspanning of een klein huisconcert. Een ingebouwde poolbar met koelkast maakt de ervaring compleet. Aansluitend bevindt zich, in het achterste deel van de voormalige stal, een zelfstandig appartement met woonkamer, keuken, twee slaapkamers en een eigen badkamer — perfect voor gasten, mantelzorg of extra privacy.

Aangrenzend ligt het "Witte Huis”, een voormalig jongvee-schuur die onder architectuur is verbouwd tot volwaardig gastenverblijf. Deze zelfstandige eenheid biedt plaats aan negen personen, beschikt over een ruime keuken, twee

badkamers, meerdere slaapkamers en volledige vloerverwarming. De slimme indeling maakt het pand geschikt voor dubbele bewoning, logés of verhuur.

Duurzaamheid is subtiel maar doordacht verweven in het geheel. Een combinatie van warmtepomp, houtketel (gestookt op eigen hout), zonnepanelen op meerdere locaties en een accu-opslagsysteem zorgen voor een energie-efficiënt en CO2-neutraal woonklimaat. Energielabel A.

Dankzij het dynamisch energiecontract wordt stroom opgeslagen wanneer deze het goedkoopst is, terwijl de buffertank de warmte intelligent verdeelt tussen de gebouwen. Bij stroomuitval schakelt het systeem automatisch over op de accu's, u merkt er niets van. Naast de woning ligt een eigen veld met zonnepanelen, zorgvuldig uit het zicht geplaatst, en een groene geluidswal beschermt het perceel tegen geluid van de nabijgelegen weg zonder het uitzicht te verstoren.

Het buitenleven doet niet onder voor het binnenklimaat. De tuin is een zorgvuldig aangelegde combinatie van eenvoud en karakter: met stinzenplanten, oude bomen, een loofgang met drie uitgangen, originele waterputten en een vijver die als natuurlijk overloopsysteem dient. Drie markante treurwilgen geven de hofstede haar naam. De wagenschuur biedt ruimte voor vijf auto's, heeft drie automatische deuren en herbergt tevens technische installaties, waaronder de inverters van de zonnepanelen.

Het regenwater van alle daken wordt in een separate kelder van 25 m3 opgevangen en gebruikt voor toiletten, wasmachines en zwembad.

Een voormalig bakhuis, een kapschuur, houtopslag, fietsenschuur en diverse terrassen ronden het geheel af. Zelfs het wandelpad achter de loofgang draagt bij aan het bijzondere karakter: het grenst aan eigen grond maar is publiek toegankelijk via Stichting Landschapsbeheer Zeeland, een bewijs van verbinding met de omgeving.

"De Drie Wilgen” is een zeldzame samensmelting van cultuurhistorie, comfort, duurzaamheid en charme. Hier woont u niet alleen, hier leeft u te midden van het verhaal dat deze hofstede al eeuwen vertelt.

INDELING:

Rondleiding door de woning:
Bij binnenkomst in de woning wordt u verwelkomd in een ruime hal met authentieke elementen zoals originele vloeren en historische deuren. Vanuit hier heeft u toegang tot meerdere vertrekken, waaronder de kelder met muren van kloostermoppen, die tot de oudste delen van het huis behoort.

Rechts van de hal bevindt zich een sfeervolle zitkamer met een volledig originele Zeeuwse bedstede-wand, waarvan alle deurtjes nog aanwezig zijn, elk met hun eigen karakter. Aangrenzend ligt de eetkamer, waar de opkamer direct op aansluit. Deze verhoogde ruimte, waar u nu een bibliotheek vindt, werd vroeger gebruikt om de melk koel te houden boven de oude kelder en vormt nu een prachtig verstild hoekje in huis.
De lichte woonkeuken straalt warmte en karakter uit en is voorzien van een zes-pits inductiekookplaat, dubbele oven, vaatwasser, koelkast, originele balkenplafond en een plavuizenvloer met vloerverwarming. De combinatie van modern comfort en monumentale charme komt hier prachtig samen. Luiken en handbediende markiezen zorgen voor effectieve zonwering, terwijl de sfeer van het verleden in stand is gehouden. Grenzend aan de keuken bevindt zich de voormalige paardenstal, die is omgetoverd tot een stijlvolle master bedroom met uitzicht op het erf. Aansluitend vindt u een kleedkamer en een ensuite badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel, douche-toilet en sunshower. Een kleinere kamer ernaast is perfect geschikt als babykamer, werkruimte of extra logeerkamer. Verder is er op de begane grond een praktische wasruimte met de opstelplaats van de wasmachine en de droger.

De zwembadvleugel vormt een van de meest unieke elementen van het pand. Hier bevindt zich een binnenzwembad van tien bij vier meter met jetstream, massagebank en automatisch isolerend roldek. De ruimte is afgewerkt met een riet gedekte en geïsoleerde kap en biedt dankzij de grote glazen puien veel licht en een bijzondere akoestiek. Het zwembad wordt geflankeerd door een poolbar met koelkast en spoelgelegenheid, ideaal voor ontspanning of gastenontvangst. Ondanks de moderne toevoegingen zijn originele staldeuren en houten details behouden gebleven, zoals vereist door de Rijksdienst voor Monumentenzorg.

Achterin de voormalige stal bevindt zich een extra, zelfstandig appartement met een eigen woonkamer die prachtig uitkijkt over zowel het erf als het zwembad. De woonkamer is licht en ruim, met openslaande deuren naar buiten. Het appartement beschikt over een eigen keuken met een vier-pits gasfornuis, koelkast en spoelvoorziening, twee slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche en wastafel. Dankzij de slimme situering is dit een ideale ruimte voor gasten, een inwonend familielid of als rustige werkplek met volop privacy en eigen entree. Boven dit appartement bevindt zich een technische ruimte waarin onder andere de installatie voor het zwembad is ondergebracht, evenals verwarmingssystemen zoals de gasketels en WTW-ventilatiesysteem.. Deze ruimte is nauw verbonden met de duurzame energievoorziening van het gehele pand.

Een vaste trap in de stal leidt naar een aparte slaapkamer met eigen badkamer, uitgerust met douche en toilet. Deze verdieping vormt een compleet zelfstandig slaapvertrek, ideaal voor logés of oudere kinderen. Er is ook nog een speelzolder bereikbaar vanuit deze ruimte.

Boven het oorspronkelijke woonhuis bevindt zich daarnaast nog een grote, open zolderruimte met dakspanten in het zicht. Deze ruimte is volledig geïsoleerd en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te delen, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, atelier of werkruimte.

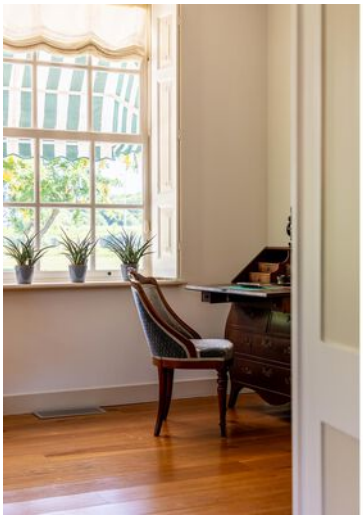
Het “Witte Huis”
Het door de huidige eigenaren zo genoemde “Witte Huis”, ooit de jongveeschuur, is volledig omgebouwd tot een zelfstandig gastenverblijf met eigen entree, een royale woonkeuken met vijf-pits inductieplaat, oven, magnetron, vaatwasser en ruime opbergmogelijkheden. Er is een grote eettafel die ruimte biedt aan grotere gezelschappen, wat het verblijf perfect maakt voor logés, dubbele bewoning of een weekend met vrienden of familie. Op de begane grond zijn twee slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en apart toilet aanwezig. Op de verdieping bevinden zich nog eens twee lichte slaapkamers en een tweede badkamer. De vloerverwarming door het hele gebouw zorgt voor aangenaam comfort, terwijl zichtbare houten balken en slimme indeling het geheel bijzonder maken. Er is zelfs gedacht aan extra dakramen voor meer daglicht.

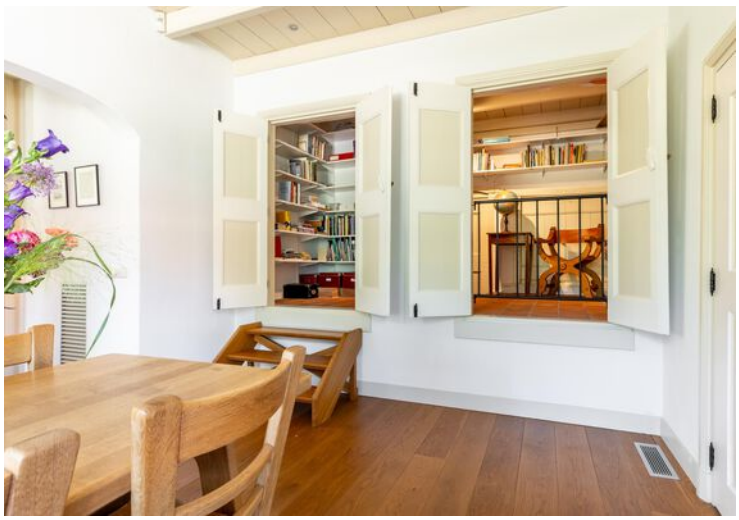
De buitenruimte sluit naadloos aan op het huis en draagt bij aan het unieke karakter van De Drie Wilgen. De wagenschuur biedt plaats aan vijf auto’s, heeft drie automatische deuren en herbergt de techniek van het zonne-energiesysteem. Er zijn een fietsenschuur, bakhuisje, houtopslag en een open kapschuur aanwezig. De tuin is royaal en onderhoudsvriendelijk ingericht met stinzenplanten, oude bomen en een loofgang met drie uitgangen. De drie karakteristieke treurwilgen, die deze hofstede haar naam geven, zijn prominent aanwezig. Het watermanagementsysteem is ingenieus verwerkt in het terrein: regenwater wordt via de originele, met gele ijsselstenen gemetselde, waterputten in een betonnen kelder opgevangen en stroomt bij overloop in de grote vijver, die uiteindelijk via natuurlijke afvoer aansluit op de sloten in het gebied. Rondom het erf bevinden zich meerdere terrassen met uitzicht over het landschap, een bloemenrand en een wandelpad dat – via een overeenkomst met Stichting Landschapsbeheer Zeeland, openbaar toegankelijk is, maar eigen terrein blijft.

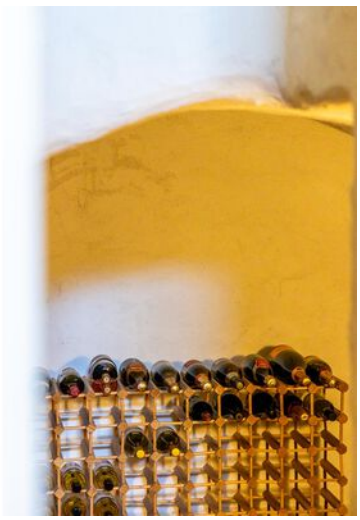
De combinatie van historisch erfgoed, duurzame technieken, royale leefruimte en een weelderige buitenomgeving maakt deze woning tot een uniek bezit. Iedere ruimte vertelt een verhaal, iedere hoek ademt kwaliteit en zorg. Hier woont u niet slechts, hier leeft u op een plek waar geschiedenis, comfort en natuur in perfecte harmonie samenkomen.

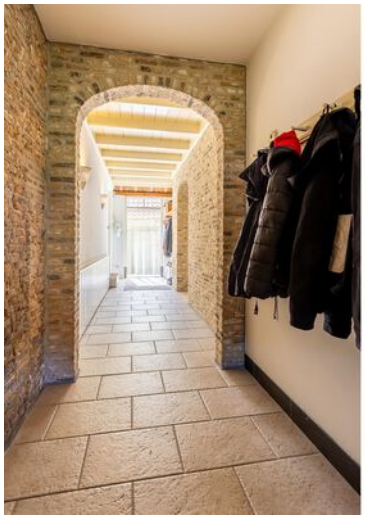
Wij behartigen de belangen van de verkopende partij.
Neem uw eigen NVM aankoop makelaar mee!

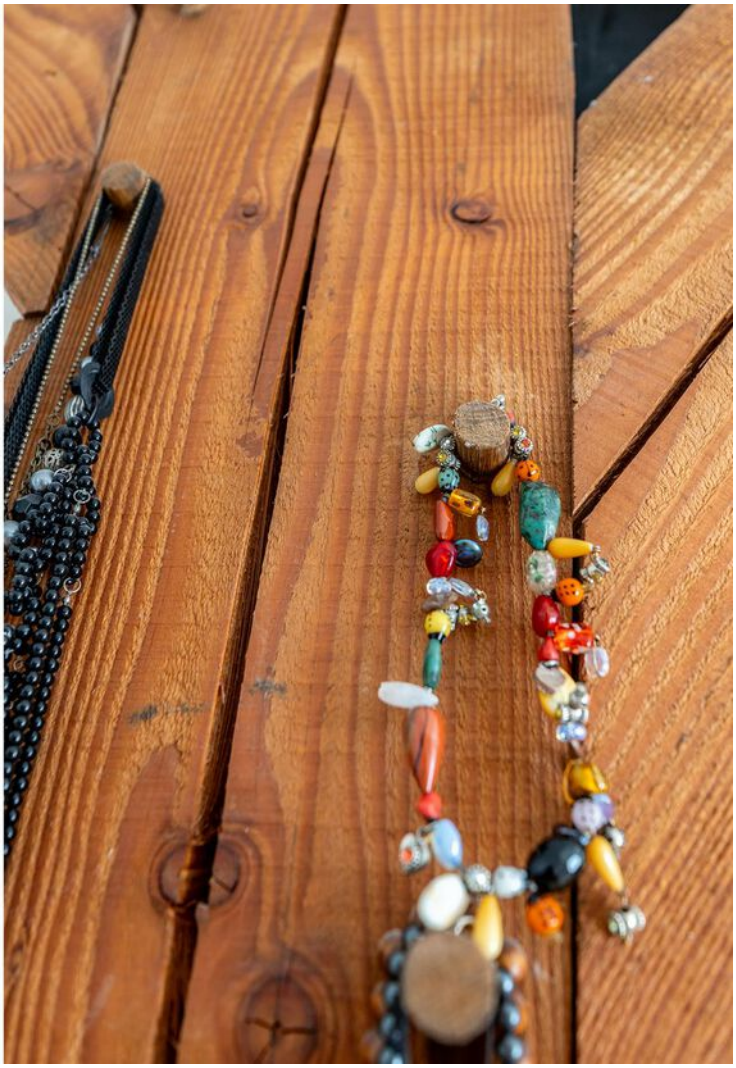
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

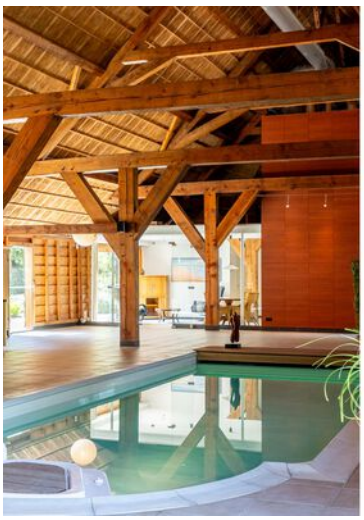


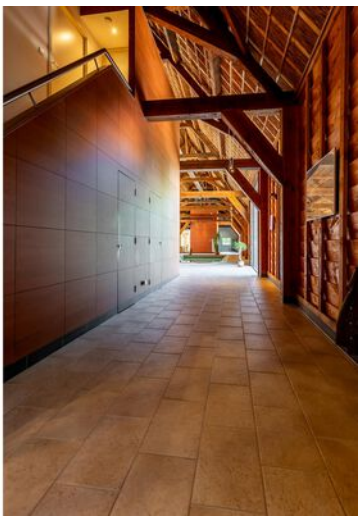


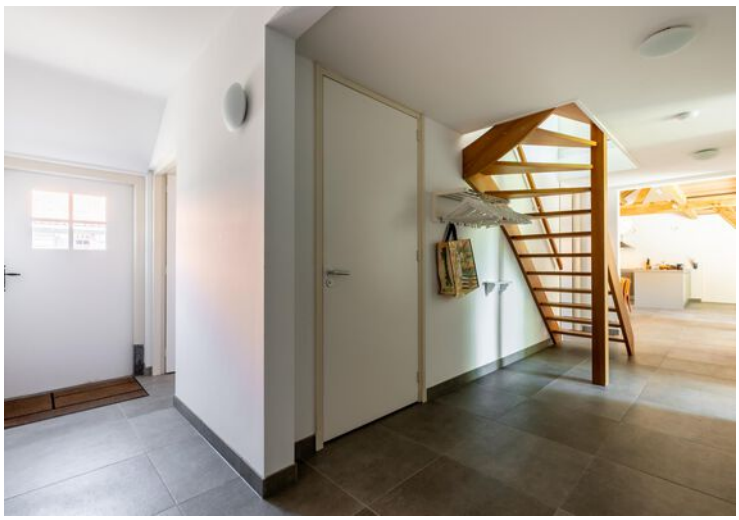


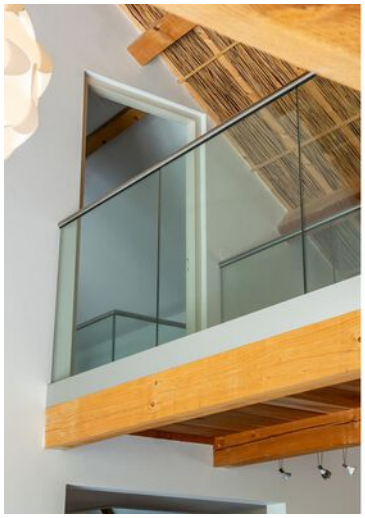


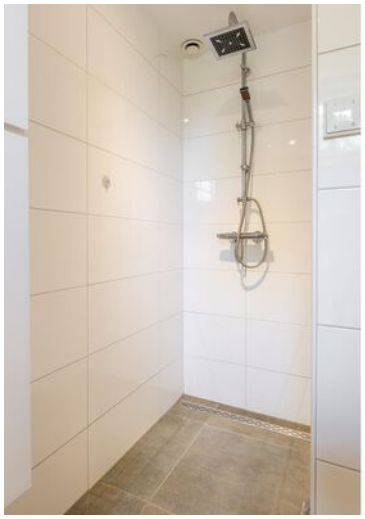


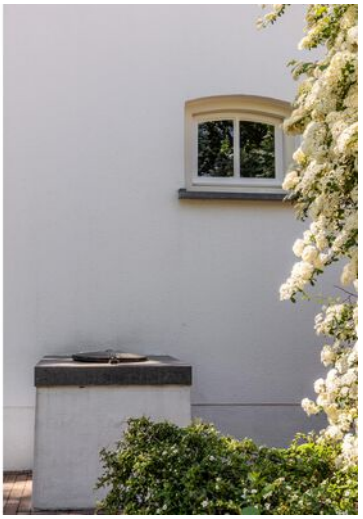








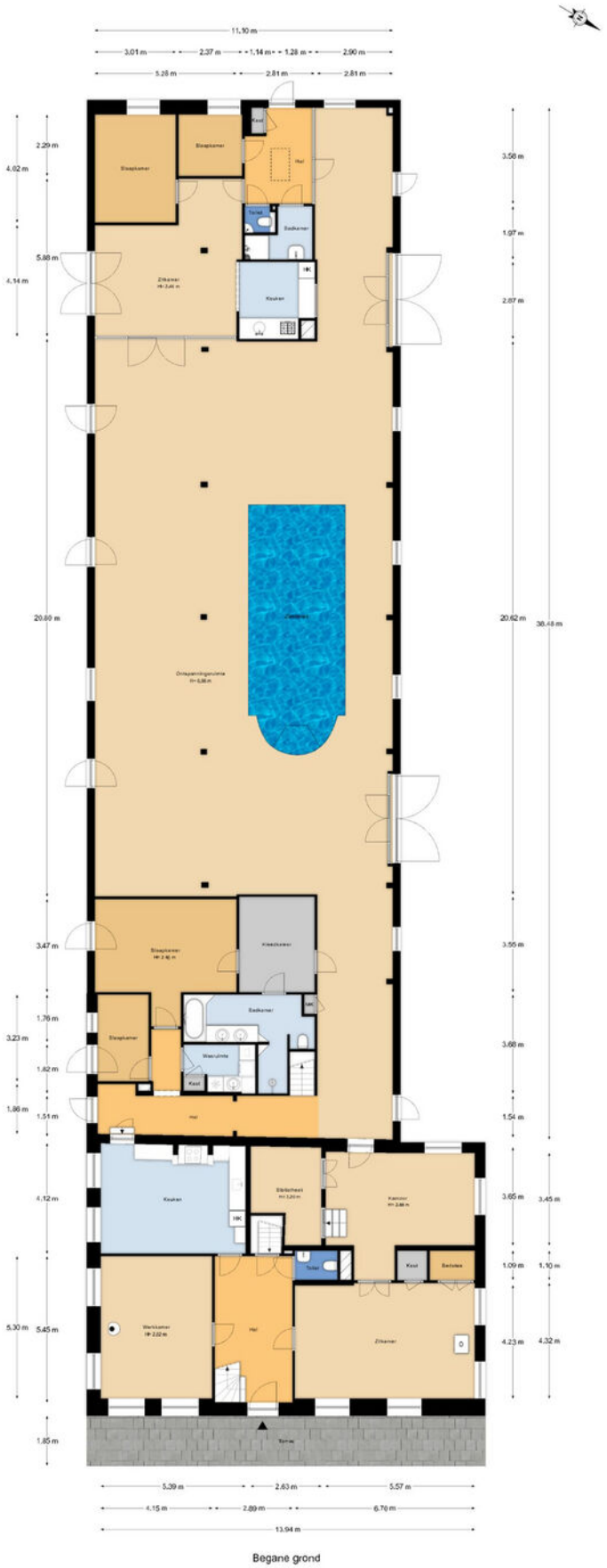




DE DRIE

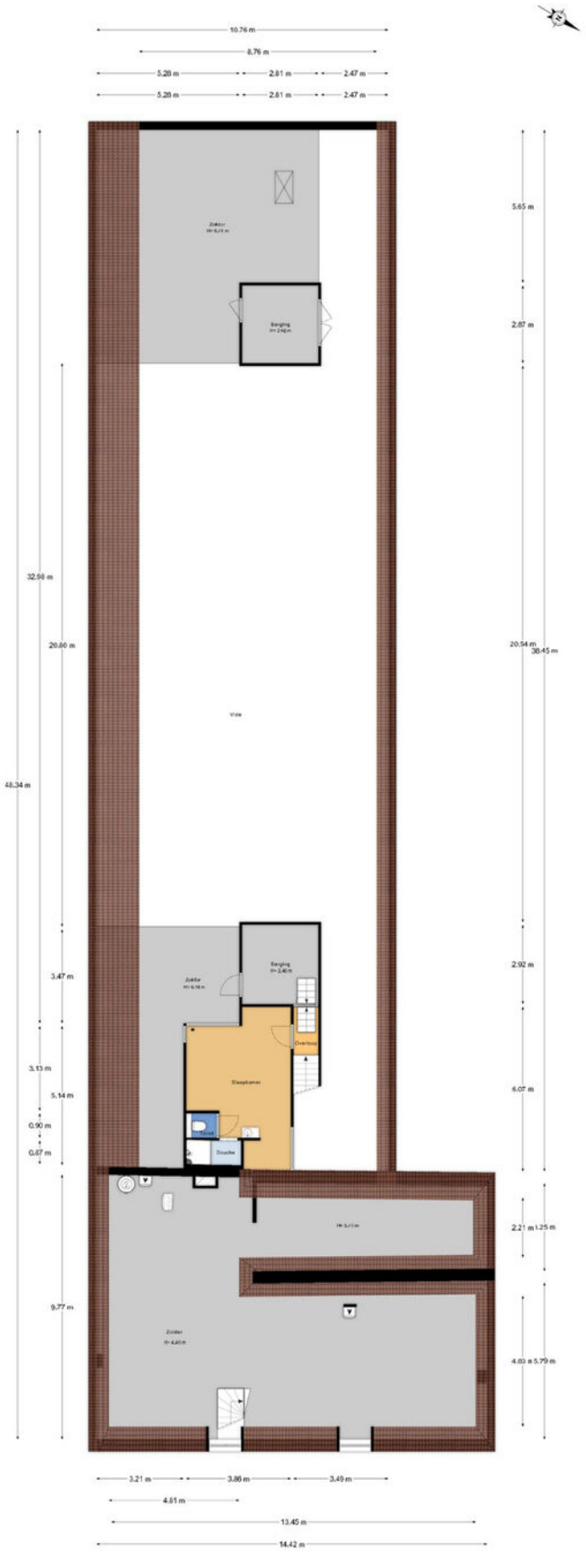
DE DRIE WILGEN

Plattegrond



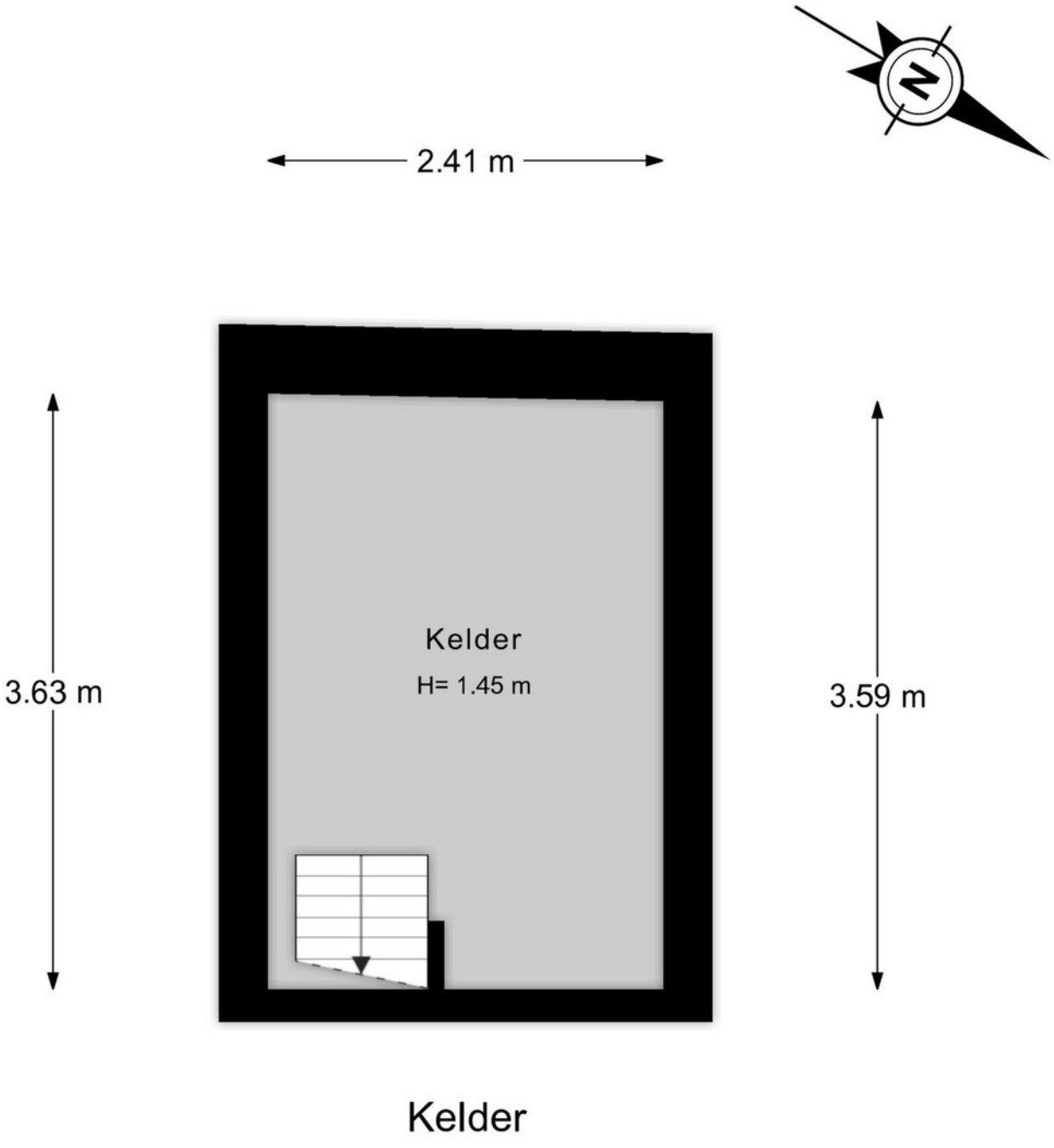
Begane grond

Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond

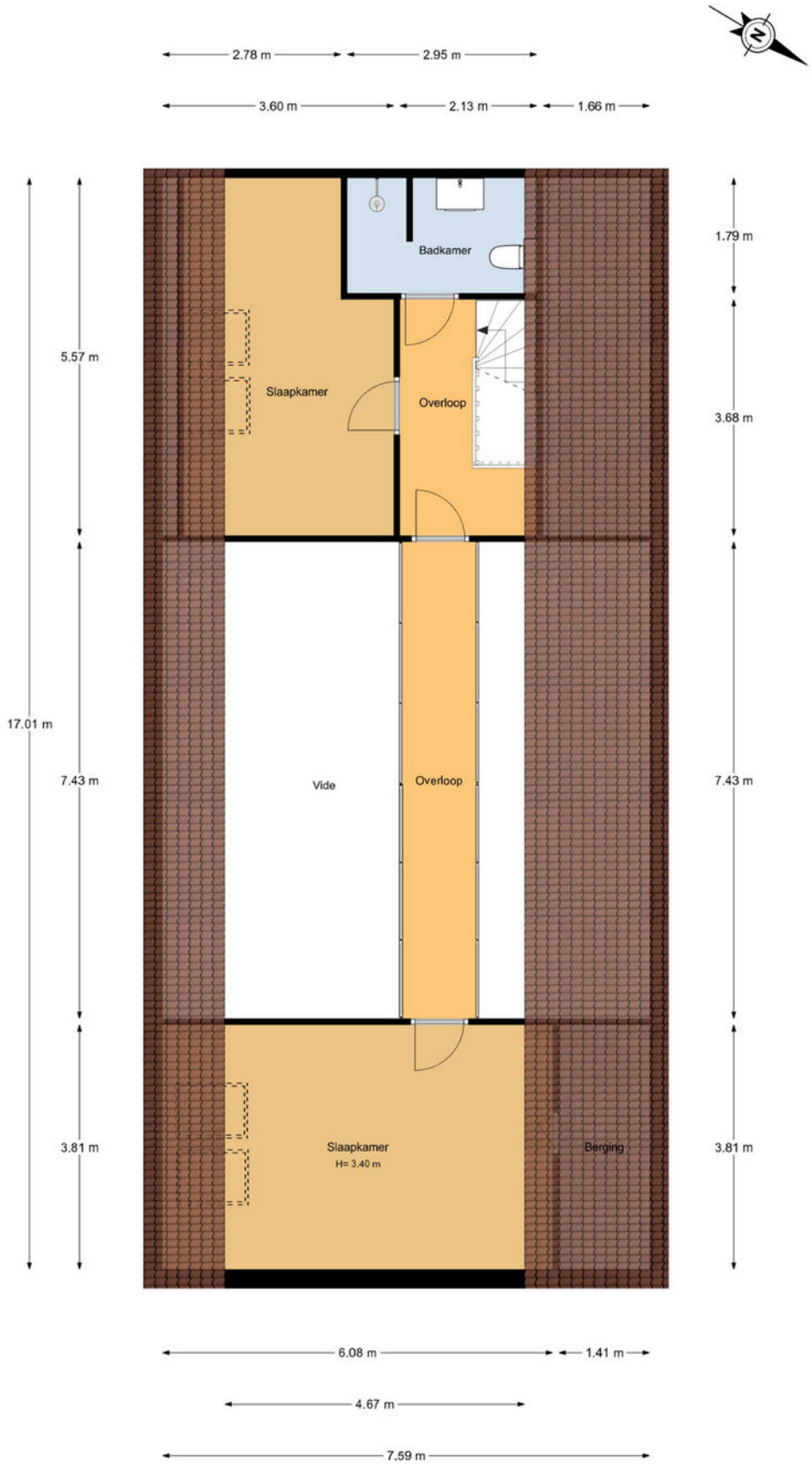


Kelder

Plattegrond

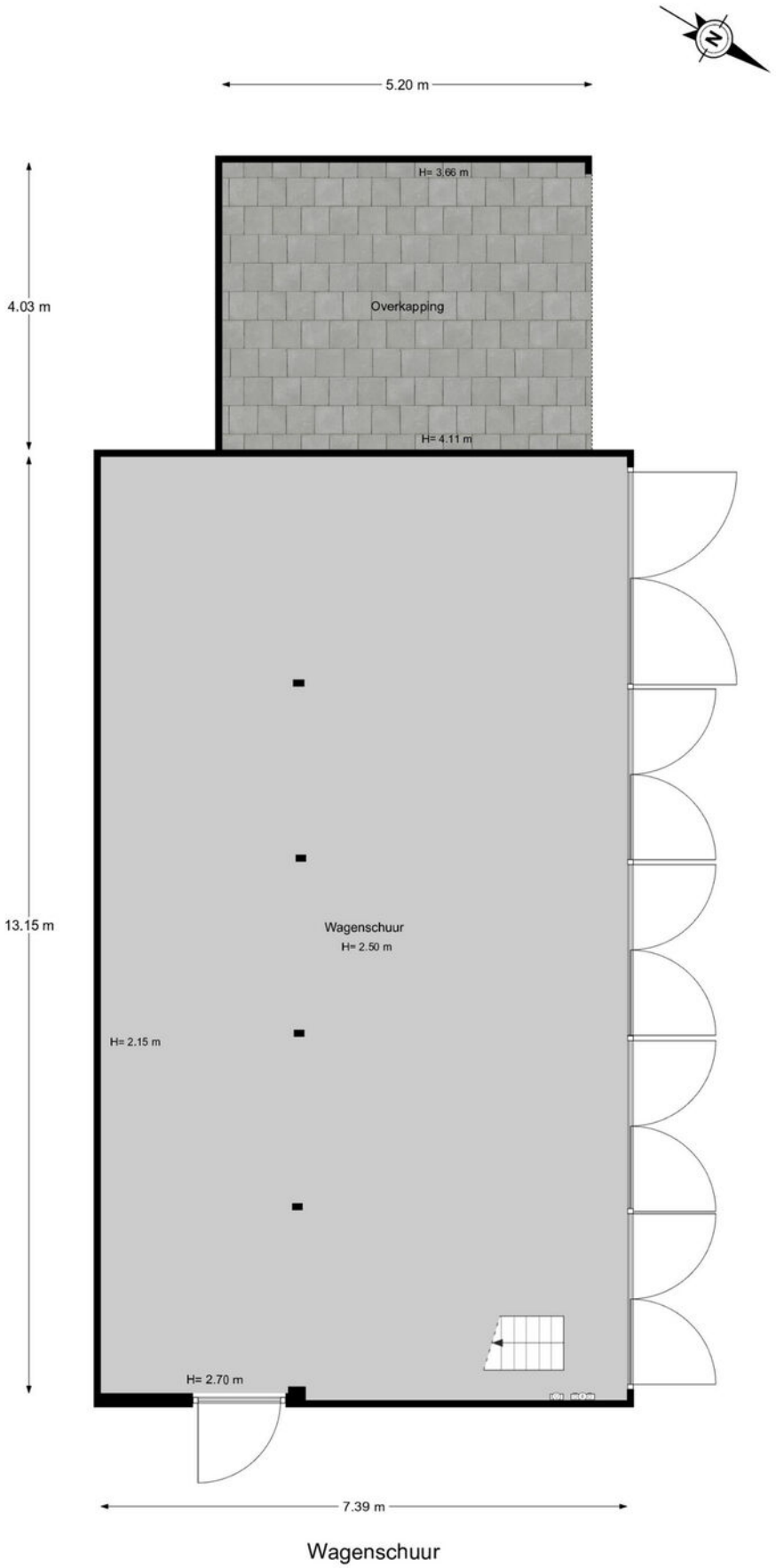
Begane grond Gastenverblijf

Plattegrond

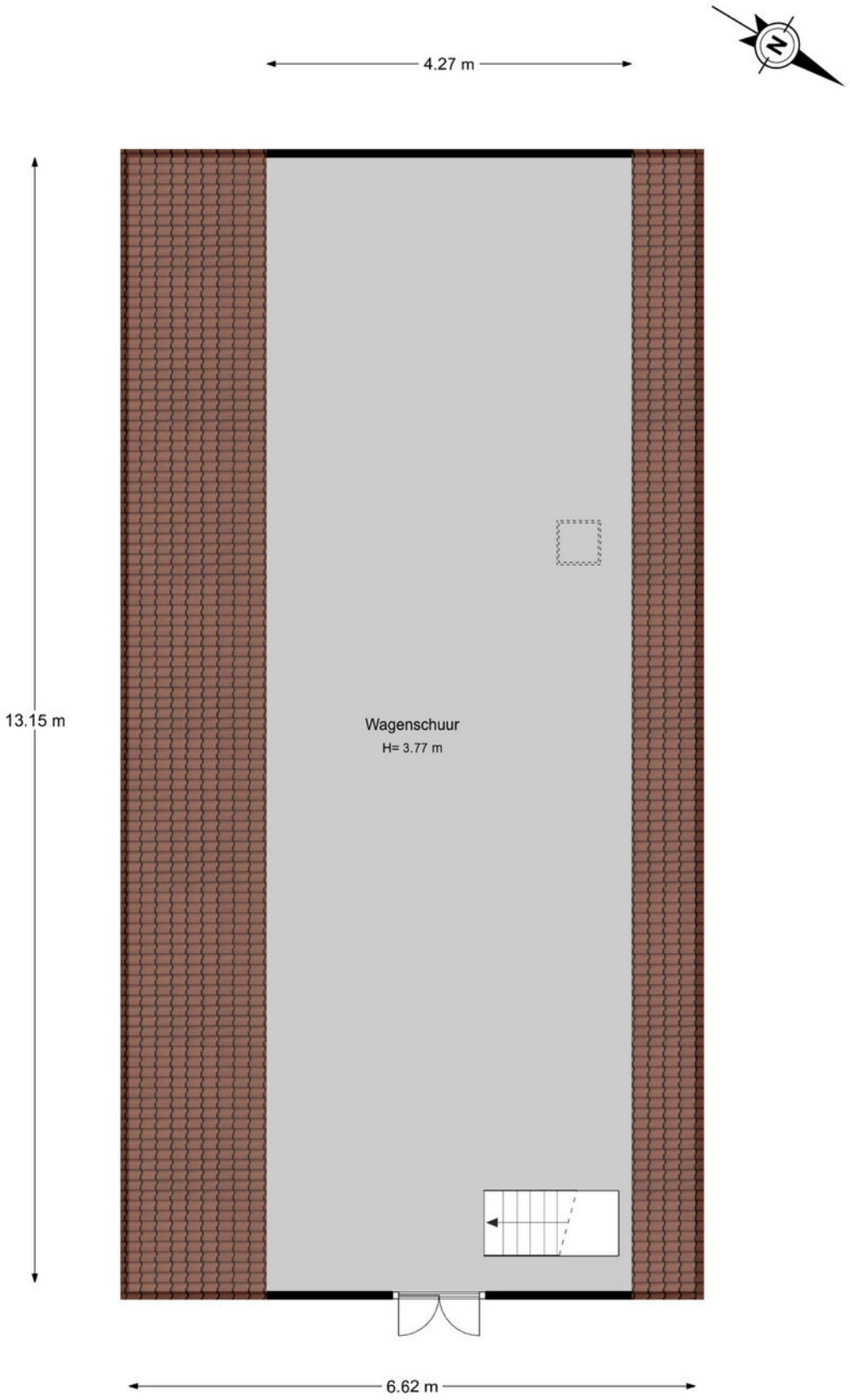


1e verdieping Gastenverblijf

Plattegrond

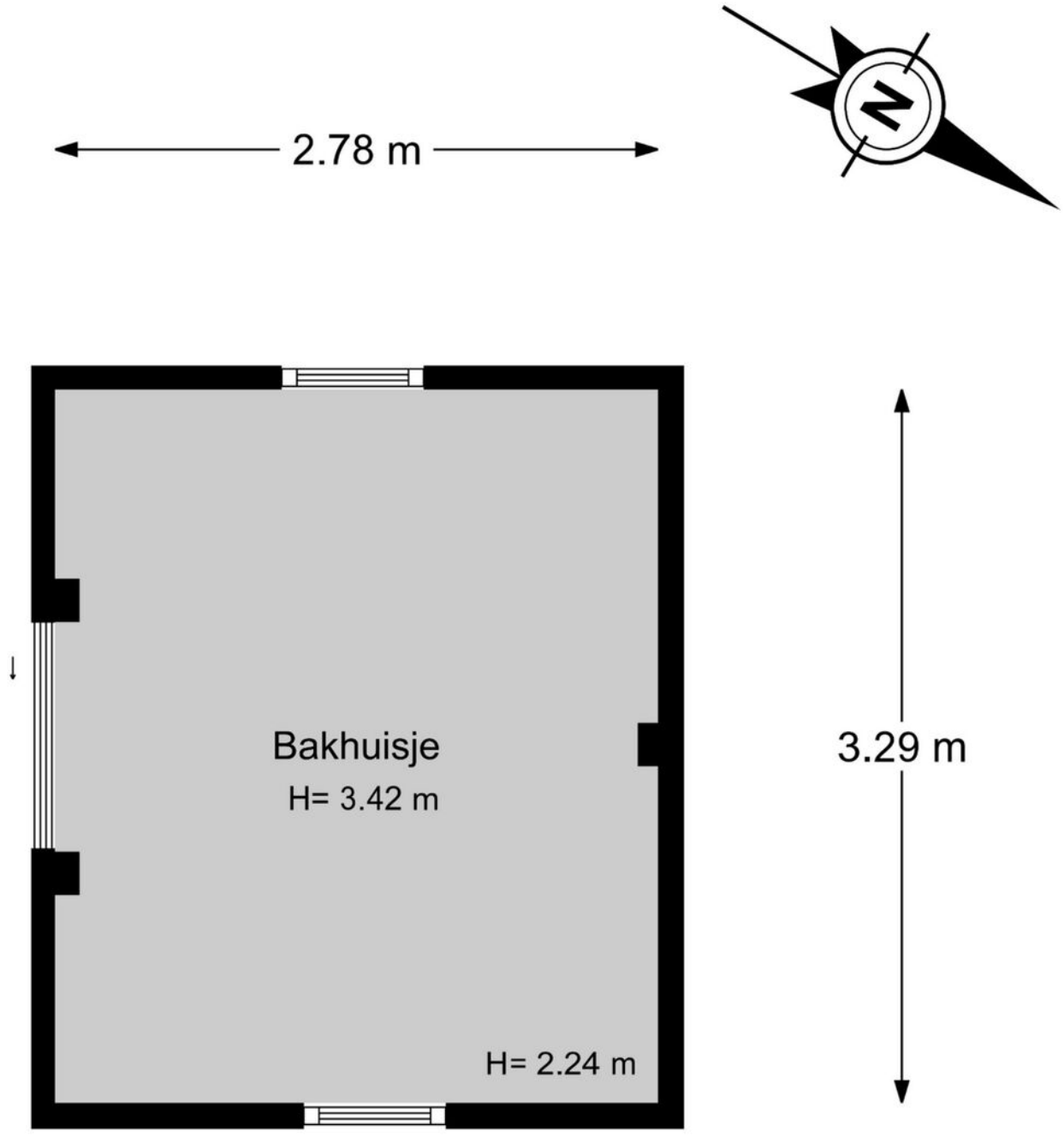


Plattegrond



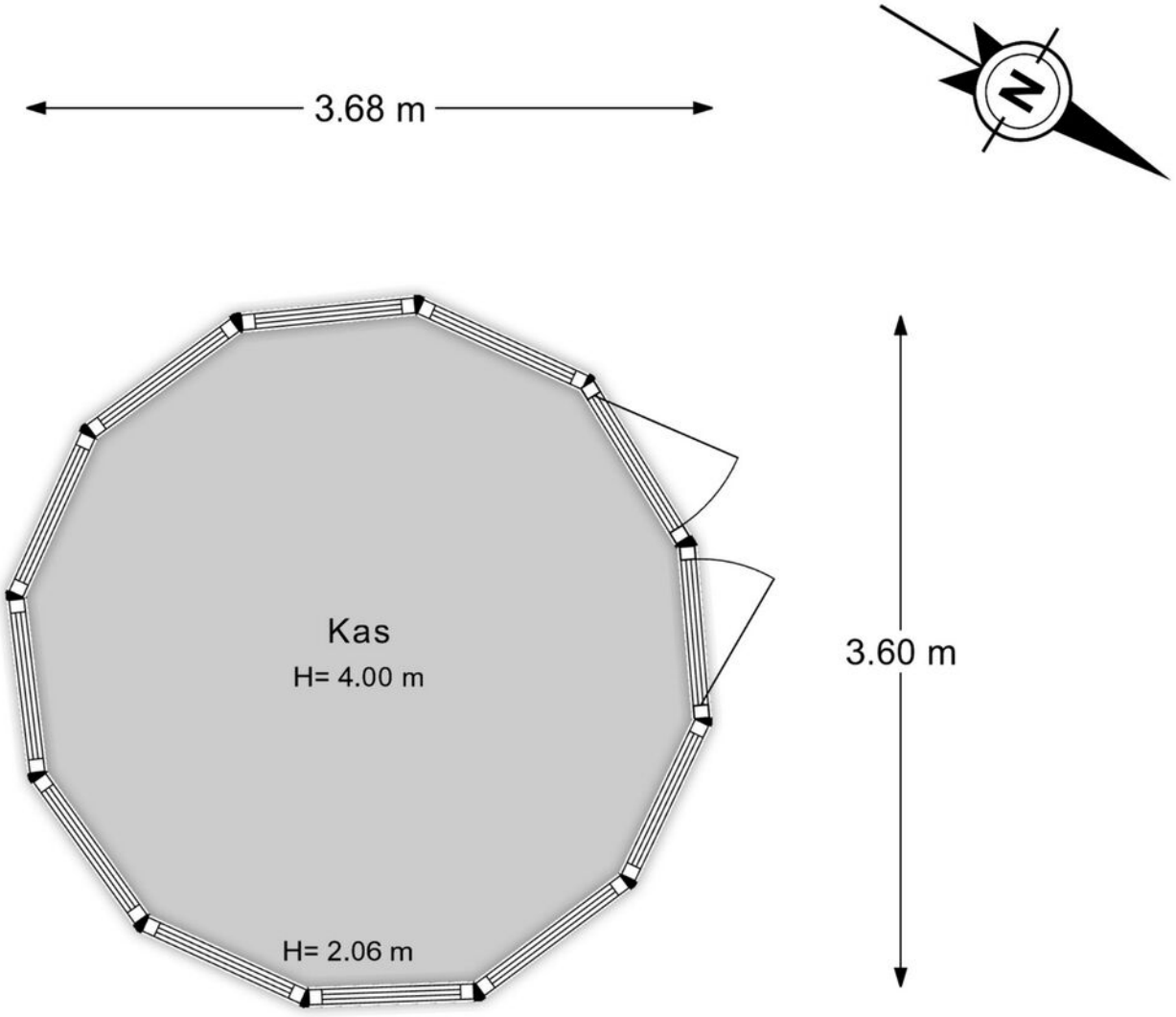
Wagenschuur 1e verdieping

Plattegrond



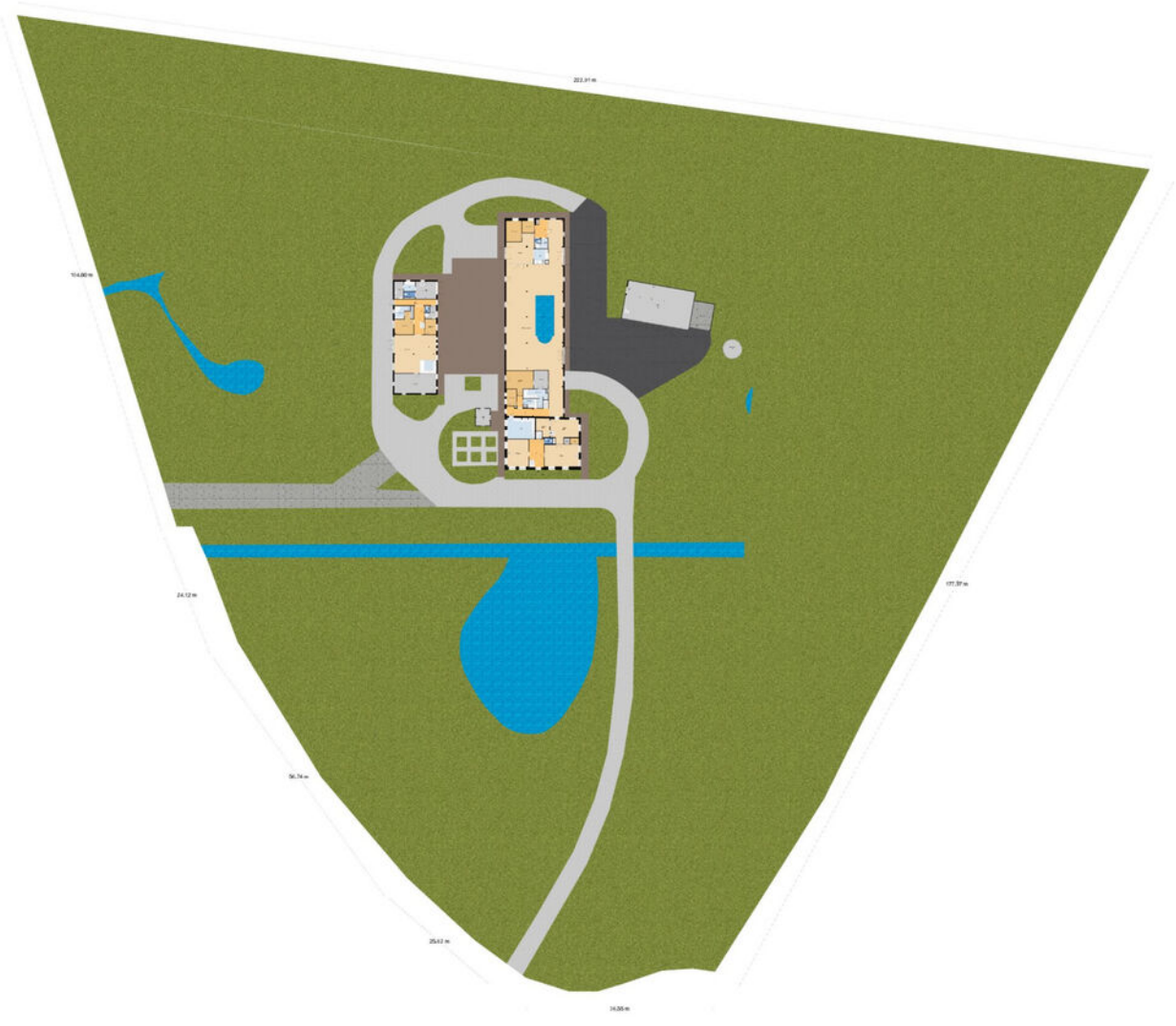
Bakhuisje

Plattegrond



Kas

Plattegrond

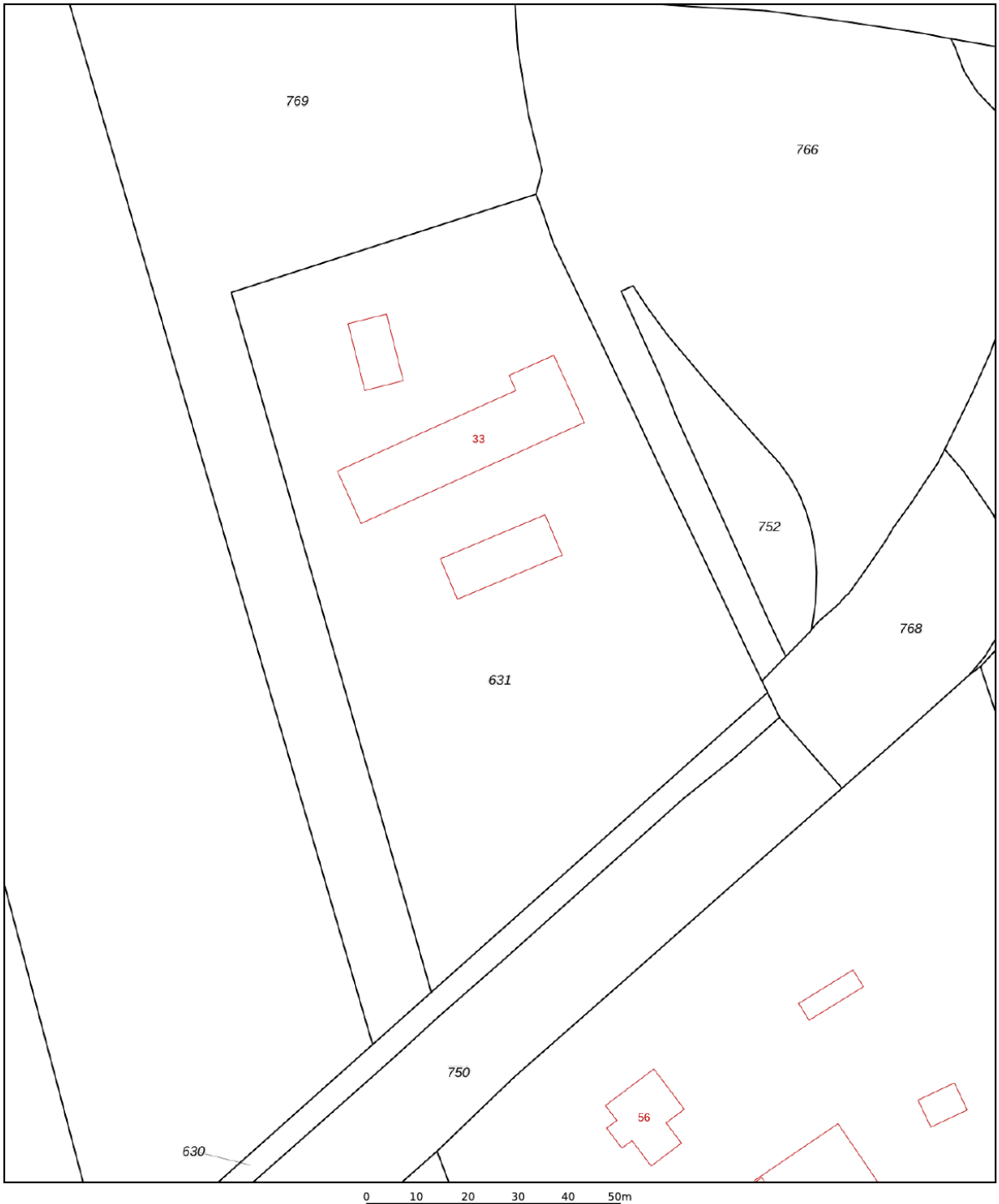


Situatie

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

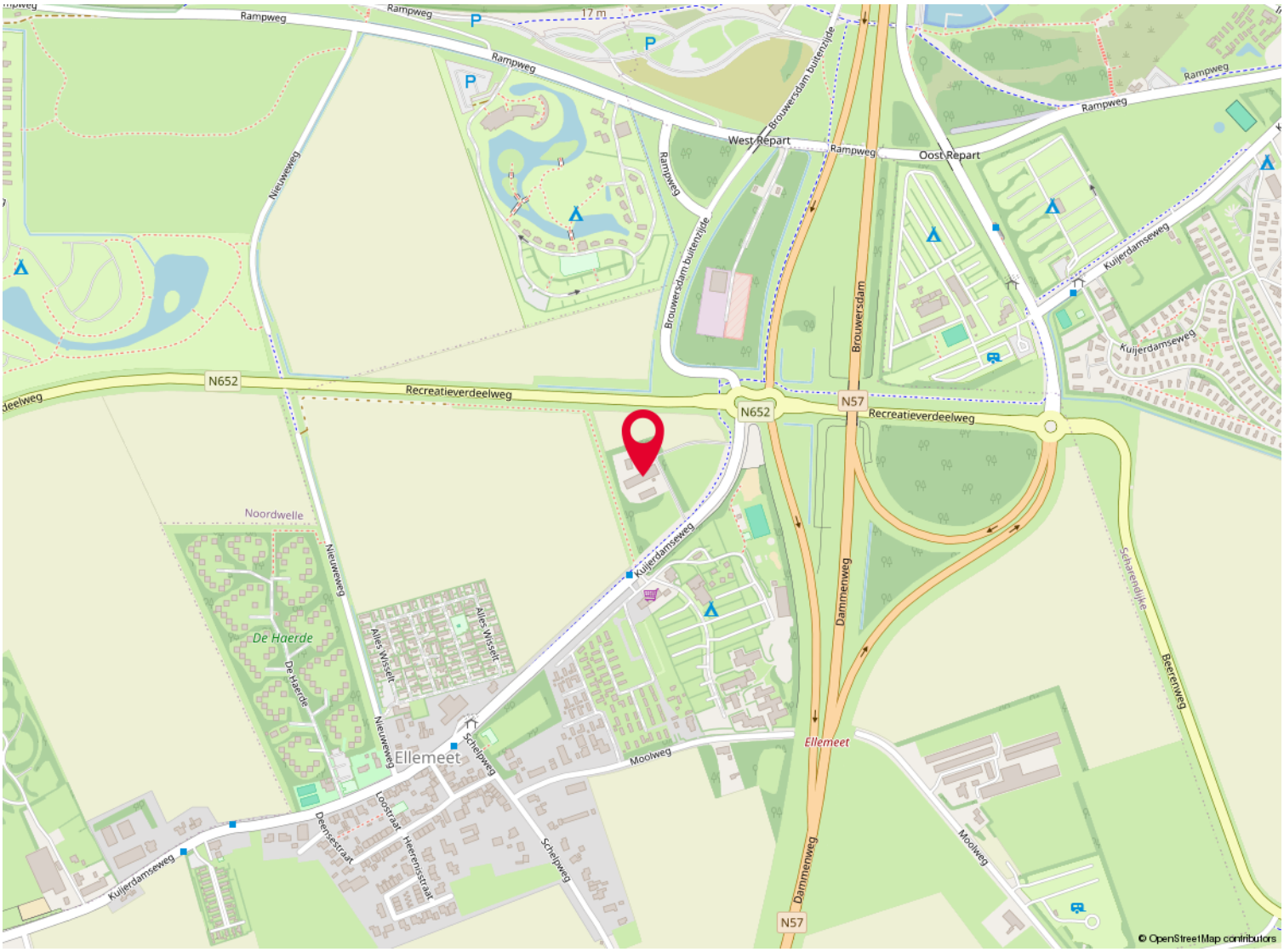
Schaal 1: 1000

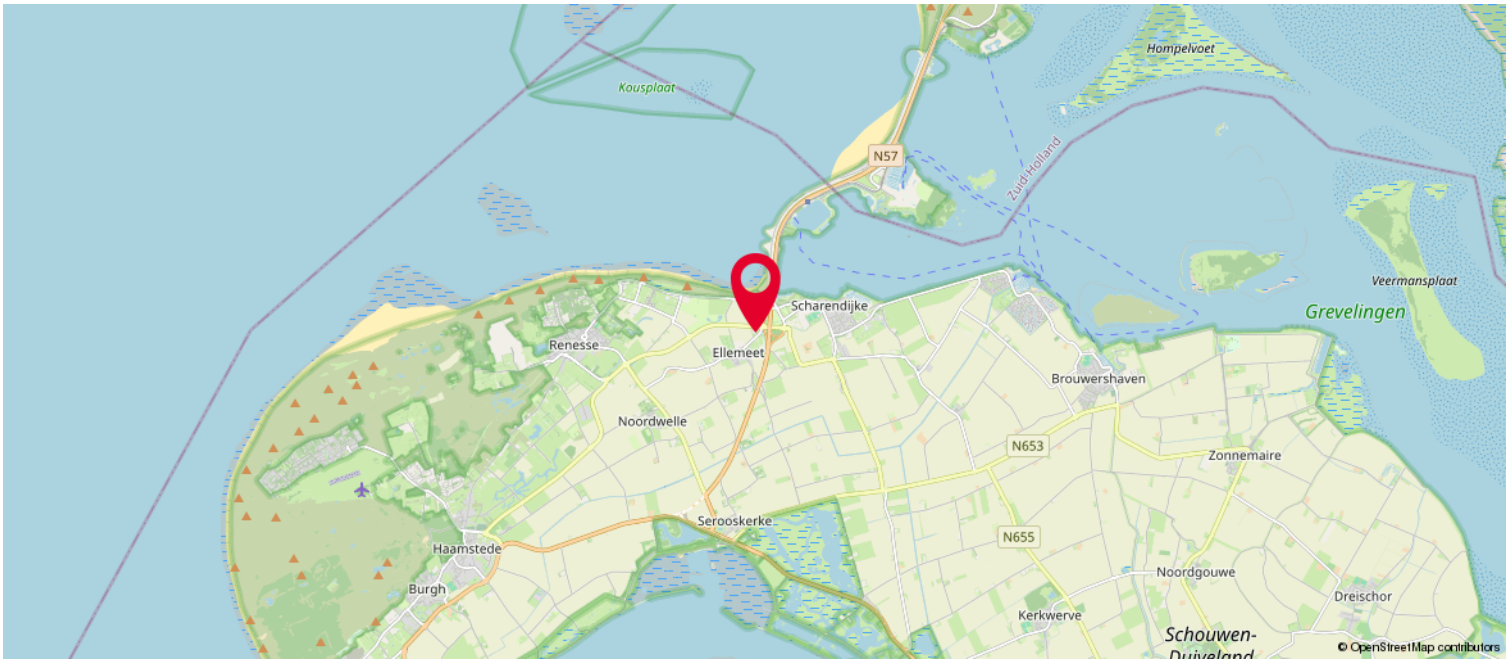
Kadastrale gemeente	Middenschouwen
Sectie	F
Perceel	631

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.

kadaster

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
(Gas)kachels			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Buitenverlichting			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			X
- houten vloer(delen)			X
- plavuizen			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			X
- afzuigkap			X
- magnetron			X
- oven			X
- koelkast			X
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser			X
- Quooker			X
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			X
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
- fontein			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			X
- douche (cabine/scherm)			X
- wastafel			X
- wastafelmeubel			X
- planchet			X
- toiletkast			X
- toilet			X
- toiletrolhouder			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			X
Brievenbus			X
Kluis			X
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat			X
Airconditioning			X
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnepanelen			X
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
- boiler			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
(Broei)kas			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			X

NVM Vragenlijst

Bijzonderheden 1 A.	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	

Bijzonderheden 1 B.	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Ja
Zo ja, welke zijn dat?	Openbaar wandelpad langs achterzijde naar de strandopgang in samenwerking/contract met Landschapsbeheer Zeeland

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 buren.)	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	

Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	

Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	

Bijzonderheden 1 F.

NVM Vragenlijst

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)	Nee
Zo ja, welke?	Rijksmoniment nr 29909
Bijzonderheden 1 G.	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
Bijzonderheden 1 I.	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Ja
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Ja
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Ja
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	Nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	

NVM Vragenlijst

Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 M.	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, 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:	

NVM Vragenlijst

Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	(Familie)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?	

NVM Vragenlijst

Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2004 steenwol
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
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?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	n.v.t.
Overige daken:	150 jaar pannendaken
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	

NVM Vragenlijst

Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	

Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Alle daken zijn in 2004 gerenoveerd, m.u.v. wagenschuur

Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Alle daken zijn geisoleerd met 10cm purschuim dakplaten in 2004 en 2011, m.u.v. Wagenschuur en Bakhuisje
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Dak wagenschuur en bakhuisje

Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

NVM Vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Grenenhout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2022
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Zebra Vastgoedzorg
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Ruysdaelglas in antieke ramen en dubbelglas in andere ramen
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	

NVM Vragenlijst

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja

NVM Vragenlijst

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Alle tegelvloeren met vloerverwarming zijn geisoleerd met 10cm tempex Alle houten vloeren zijn geisoleerd met steenwolmatten
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?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Soms
Zo ja of soms, toelichting:	Vloertegels/plavuizen varieren in vochttoestend
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?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	

NVM Vragenlijst

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)	Gasketels, houtketel en warmtepomp op CV-installatie. Zowel verwarmen als koelen. Houtkachel in woonkamer 4 WTW-units voor alle woonruimtes 2 Remeha doorstroomboilers en 1 E-boiler voor gastenvervblijf Solar-installatie van 20kWp en accu-opslag 45 kWh met no-breakinstallatie voor gehele complex. Voorzien van noodstroomaggregaat 5,5 kW.
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):	Remeha 40 kW gasketels, Mescoli houtketel 36 kW, LG warmtepomp R290 16 kW, Brink WTW-installaties Victron energy accu opslag/no-breakinstallatie met Scheppach noodstroomaggregaat
Type(nummer) van de installatie(s):	staan op de apparaten
Installatiedatum van de installatie(s):	diverse data
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	Regelmatig en voldoende onderhoud
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Gasketels: Ooms Installatietechniek Bruinisse

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.

NVM Vragenlijst

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	nvt
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Alle harde vloeren, m.u.v. wagenschuur en bakhuisje
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	nvt
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	120 x 185 Wp
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja

NVM Vragenlijst

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	185 Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Chinees
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Victron Energy app
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2010, eigen beheer/Elenbaas Staal
Installateur:	Deurloo, Schuddebeurs
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2024
Aantal kWh:	20.000 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	geen
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Ja
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd?	Jaarlijks, mei 2025, houtkachel
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Winter 2024/2025
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 K.	

NVM Vragenlijst

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?	Accuopslag met No-breakinstallatie januari 2025
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
Zo ja, waar bevindt deze zich?	In wagenschuur 2x en buitenzijde gastenverblijf 1x
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?	Elke 3 maanden onderhoud/vervanging filters
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2004
Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem 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?	4 jaar

NVM Vragenlijst

Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2004
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2004
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2004

NVM Vragenlijst

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?	Installatie in 2015, Quooker kraan recent(mei 2025) vervangen
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1650
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)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
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)? (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)	Nee
Zo ja, waar?	

Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Restauratie in 2004 en bouw Gastenverblijf 2011
Zo ja, in welk jaartal?	2004 en 2011
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Restauratie 2004 door Leenhouts Aannemingsbedrijf, Sluis Bouw gastenverblijf 2011 door Bouwbedrijf Van der Schelde, Scharendijke

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

NVM Vragenlijst

Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	Energielabel A
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	1472
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	1553000
Peiljaar?	1 januari 2024
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	813
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	225
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	225
Elektra:	200
Water:	15
Stadsverwarming:	0
Anders:	nvt
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3):	2000

NVM Vragenlijst

Elektriciteit hoog (kWh):	5000
Elektriciteit laag (kWh):	5000
Elektriciteit totaal (kWh):	10000
Water (m3):	60
Stadsverwarming (GJ):	nvt
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2+
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?	

NVM Vragenlijst

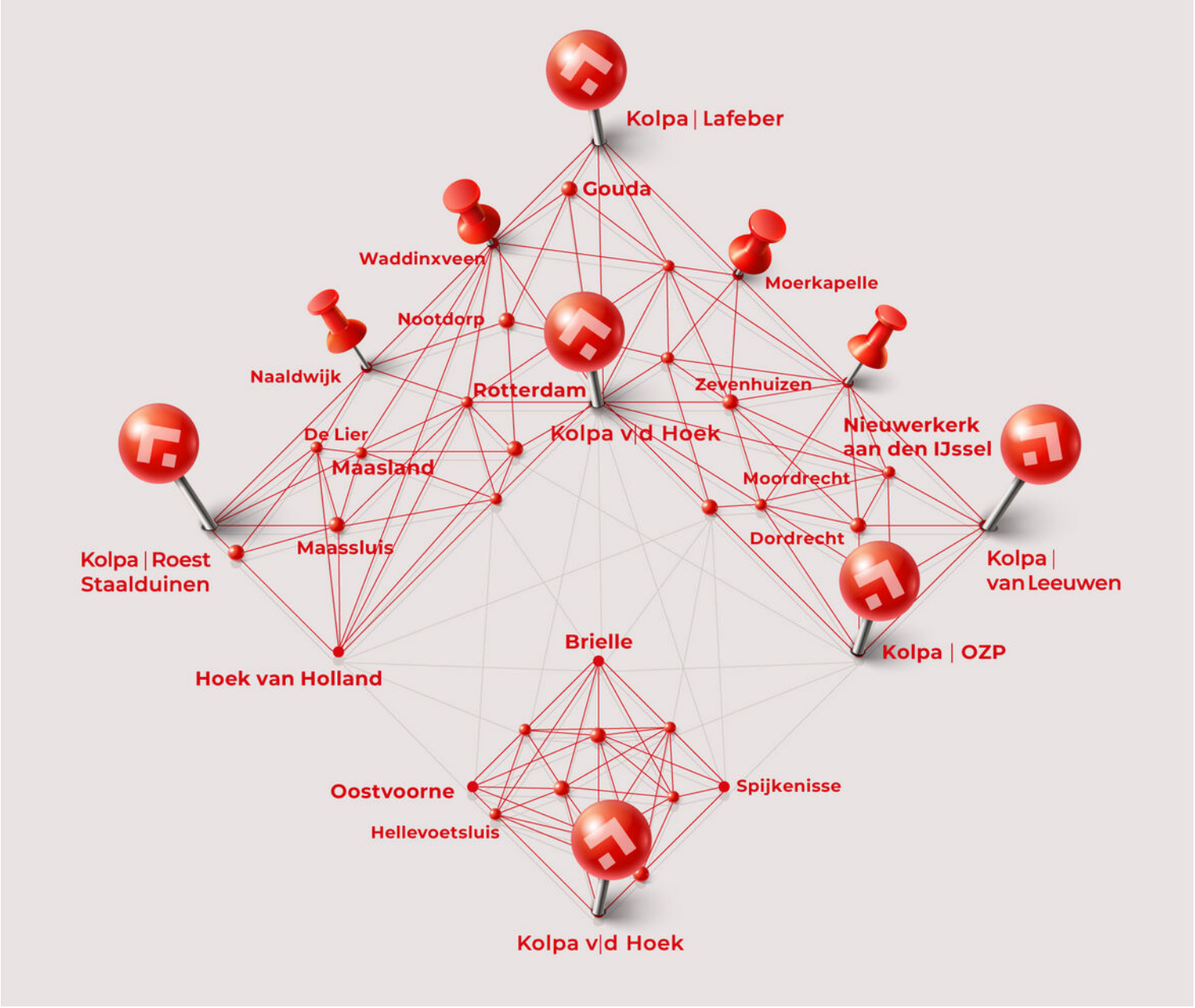
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	Woning is Rijksmonument-boerderij die valt onder de SIM regeling met 60% subsidie of woonhuis-regeling met 38% subsidie.

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 bieders 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.

Aantekeningen

Heeft u interesse?

Kolpa v|d Hoek

Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne

0181 - 48 40 00
oostvoorne@kolpavanderhoek.nl
www.kolpavanderhoek.nl

MAKELAARS ◆ TAXATEURS