



Thorbeckestraat 26, 2221 RE Katwijk

Vraagprijs € 419.000,00 kosten koper



Omschrijving

Thorbeckestraat 26, 2221 RE Katwijk

Deze royale maisonnetwoning is verdeeld over de eerste en tweede woonlaag en beschikt op de begane grond over een voormalige garage, die momenteel is ingericht als twee bergingen en een extra slaap-/hobbyruimte. De woning is zowel bereikbaar via de berging op de begane grond als via de hoofdentree aan de galerij op de eerste woonlaag.

De voormalige oprit aan de voorzijde is omgetoverd tot een heerlijke buitenruimte voorzien van een overkapping. Indien gewenst is deze ruimte eenvoudig weer terug te brengen naar een eigen parkeerplaats. Daarnaast beschikt de woning over een balkon, grenzend aan de woonkamer, waar u tot in de late uurtjes van de avondzon kunt genieten.

De woning is gunstig gelegen op korte afstand van winkelcentrum Hoornesplein met een gevarieerd aanbod aan winkels. Ook het gezellige centrum van Katwijk, evenals het strand en de Boulevard, zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Dankzij de centrale ligging bevinden scholen, sportvoorzieningen, busverbindingen en diverse uitvalswegen zich eveneens in de directe omgeving.

Indeling

Begane grond:

Via de voortuin met overkapping bereikt u de voormalige garage, die momenteel is ingedeeld in twee bergingen en een slaap-/hobbykamer. Vanuit deze ruimte leidt een vaste trap naar de woonverdieping.

Eerste woonlaag:

De eerste woonlaag is bereikbaar via de trap vanuit de begane grond of via het trappenhuis en de galerij. Vanuit de hal heeft u toegang tot de overloop, vanwaar alle vertrekken bereikbaar zijn.

De ruime woonkamer is gelegen aan de westzijde van de woning en kenmerkt zich door het grote raam, dat zorgt voor een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot het balkon, een fijne plek om op zonnige dagen en warme zomeravonden heerlijk buiten te zitten.

Aan de voorzijde bevindt zich de licht uitgevoerde keuken, voorzien van veel werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Op deze verdieping bevinden zich tevens de badkamer met ligbad en een separaat toilet.

Tweede woonlaag:

Op de tweede woonlaag treft u de overloop, een ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde en twee goed bemeten slaapkamers aan de achterzijde van de woning. Twee van de slaapkamers zijn voorzien van een eigen wastafel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede toilet en een bergkast met aansluiting voor de wasmachine.

Bijzonderheden:

- Energielabel: C;
- Bouwjaar: 1970;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR+ beglazing;
- Beneden maisonnette met 4 slaapkamers;
- Balkon op het westen met uitzicht op groen;
- Zonnige tuin met overkapping;
- Tuin in bruikleen bij de VvE;
- Actieve VvE;
- Servicekosten: € 220,86 per maand.

Vraagprijs € 419.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Maisonnette
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1970

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	351 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	111 m ²
Woonkamer	21 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk, beschutte ligging
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas, HR+ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Bosch (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Voortuin
Tuin diepte (cm)	544
Tuin breedte (cm)	451
Hoofdtuin	Voortuin
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Normaal







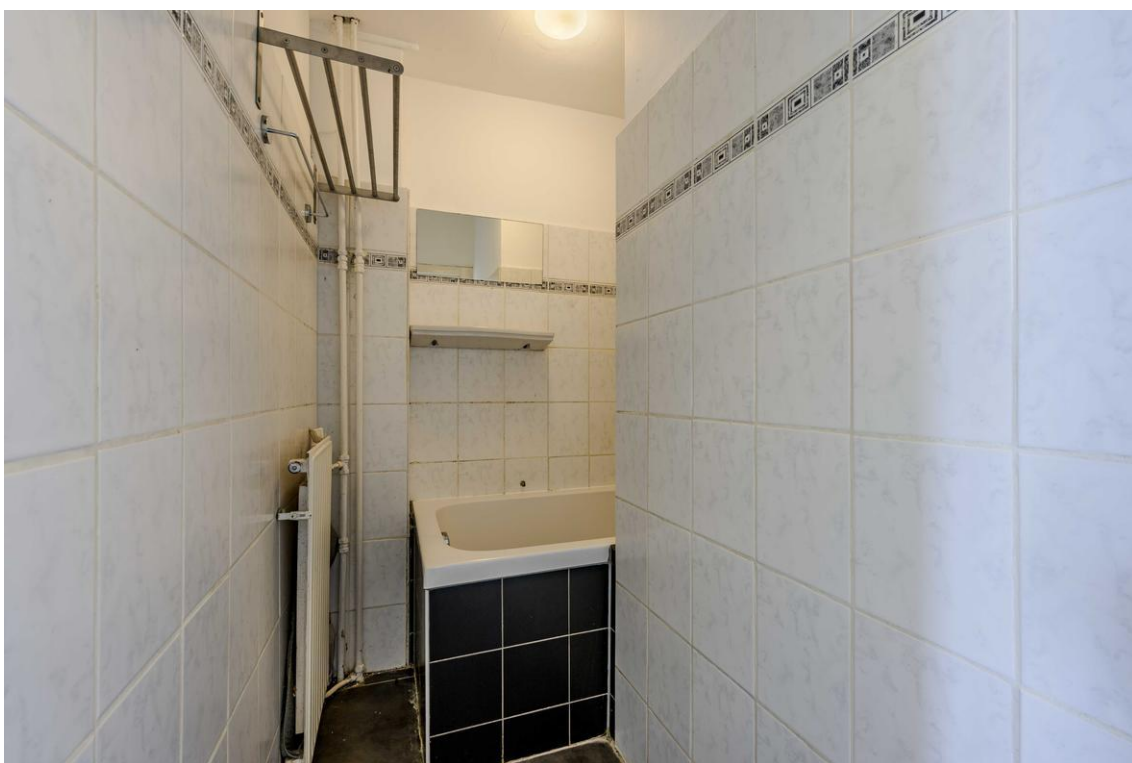


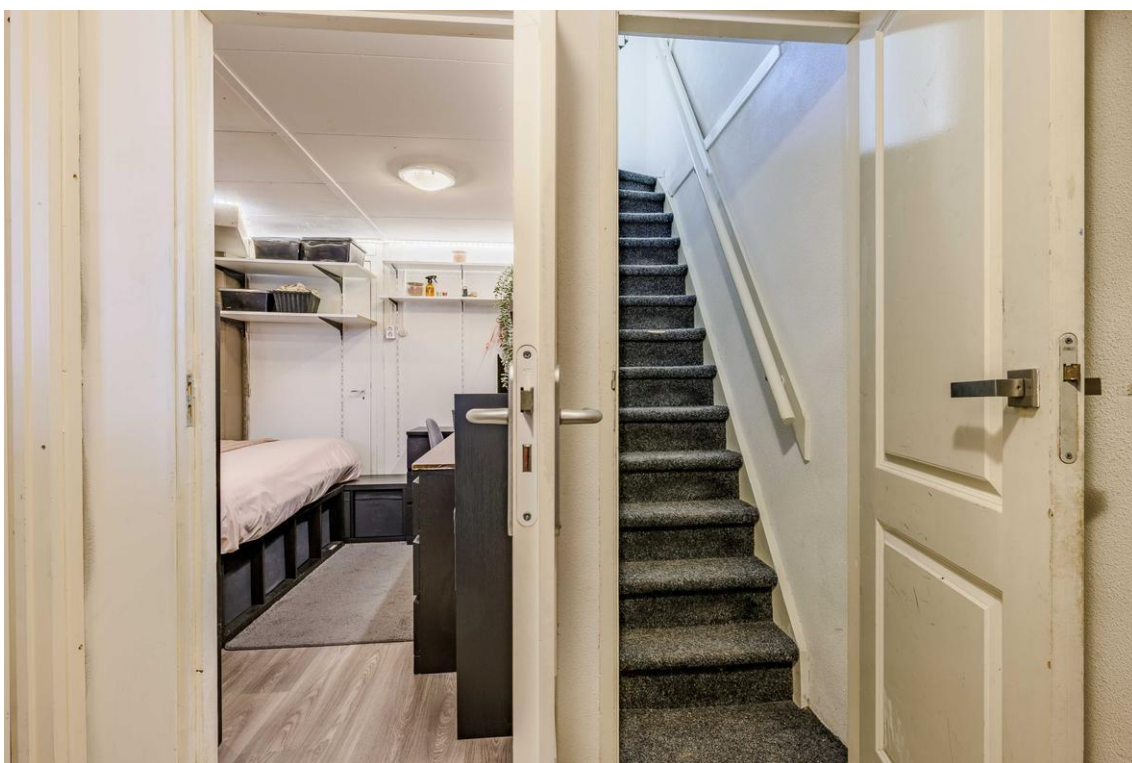




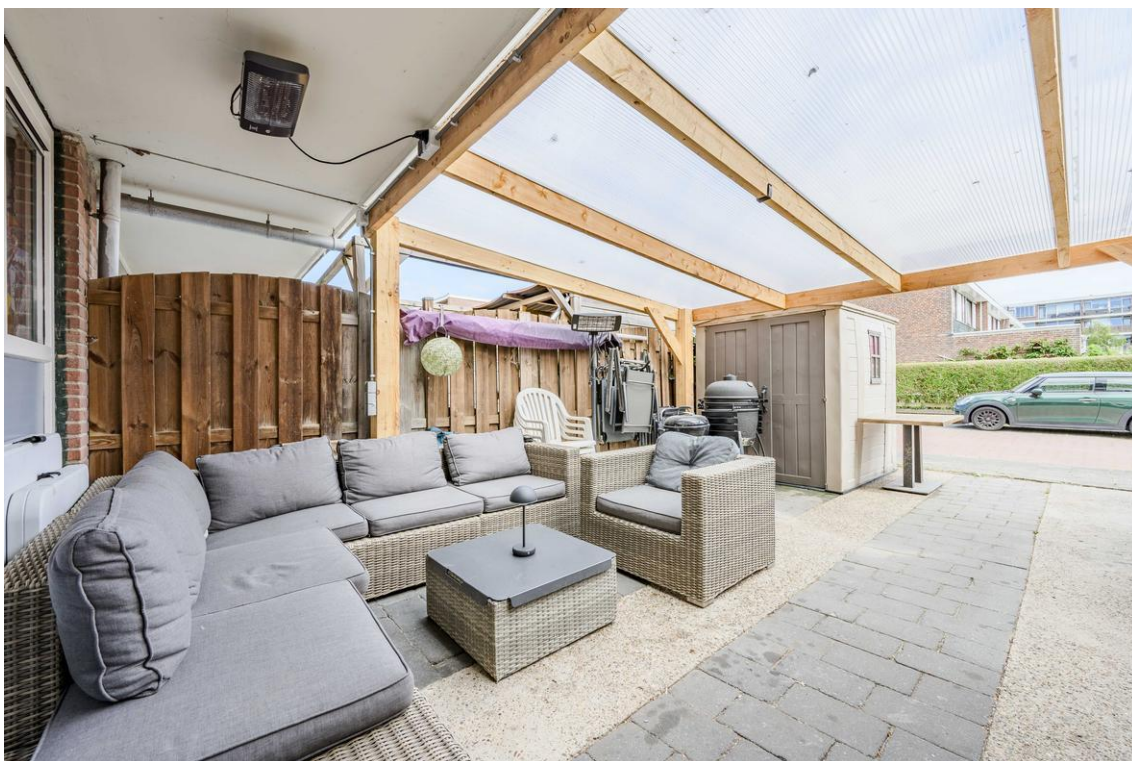






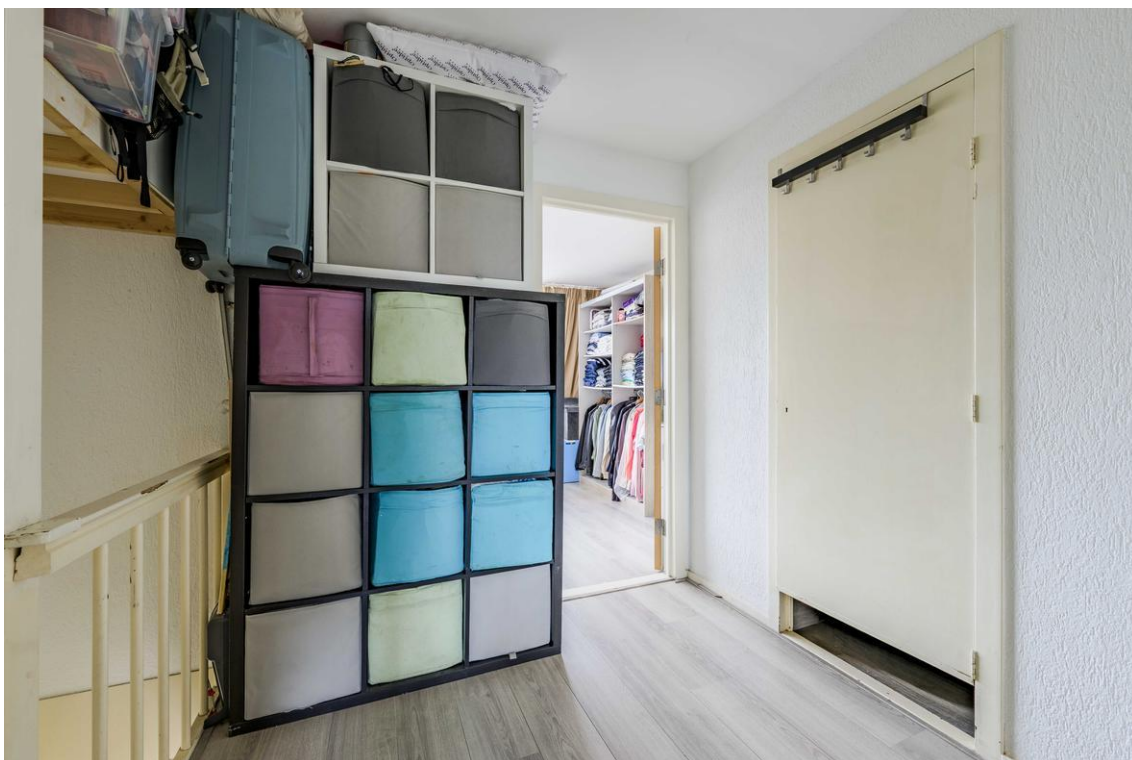




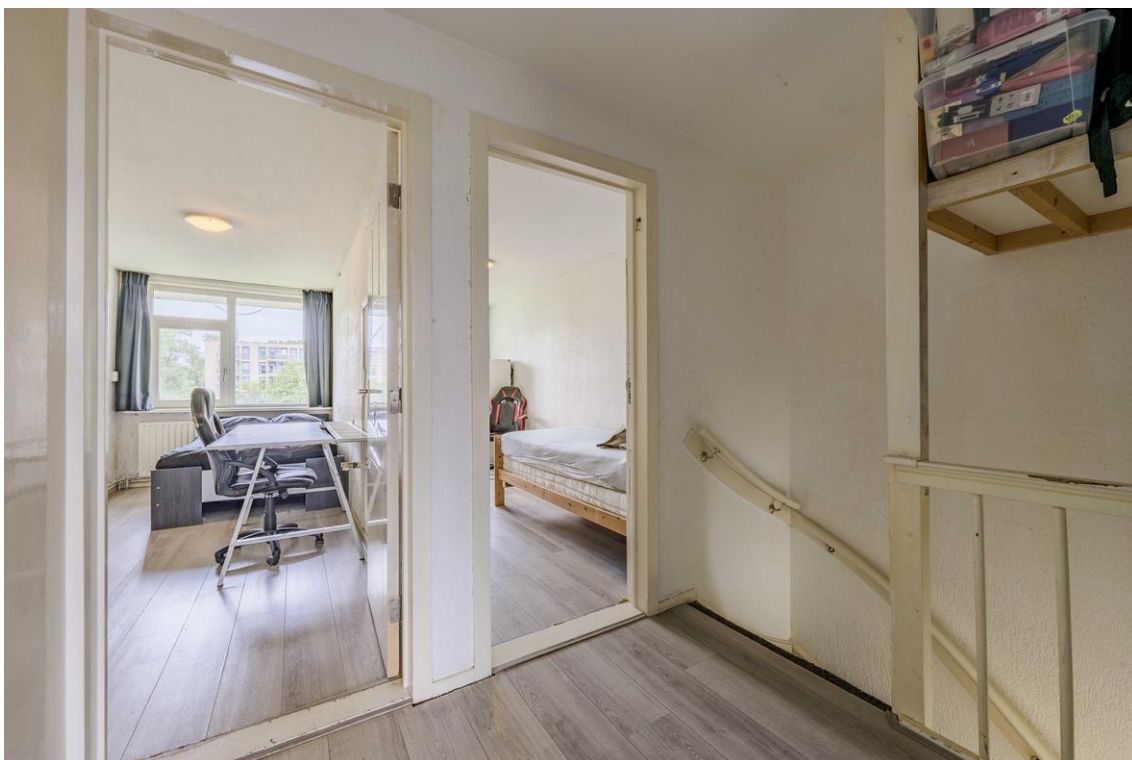


















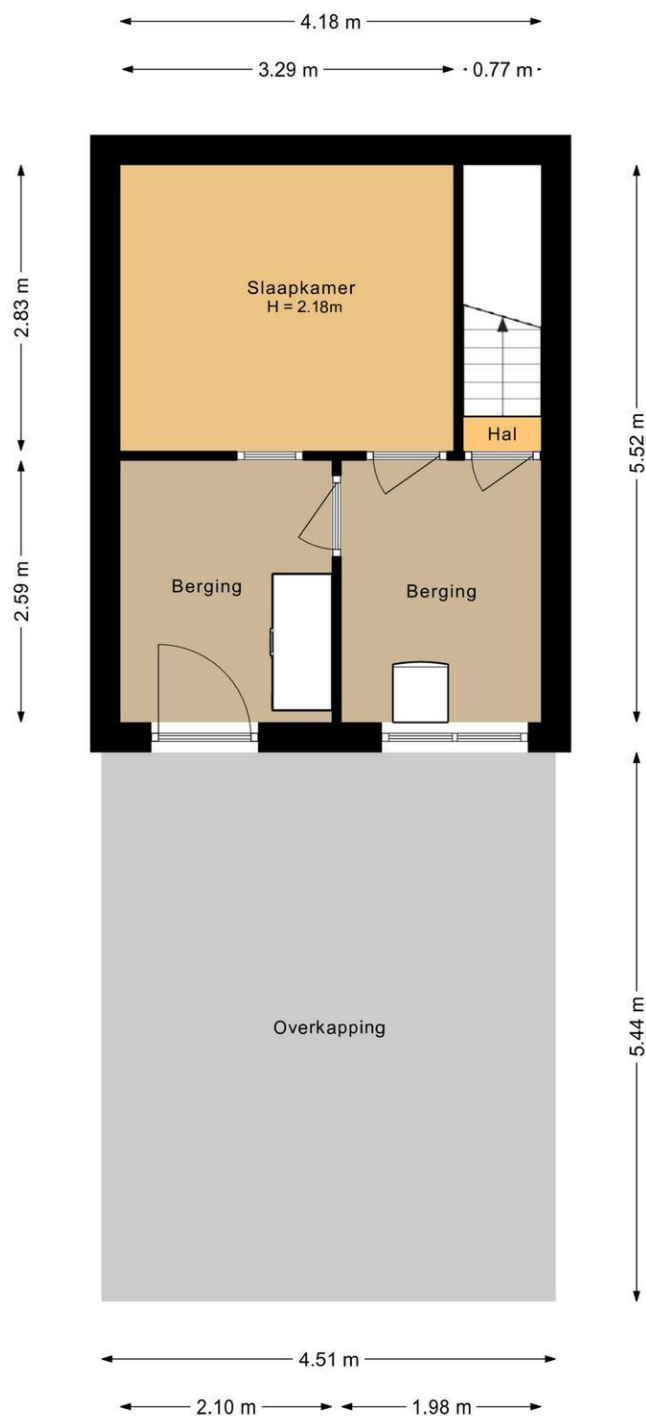




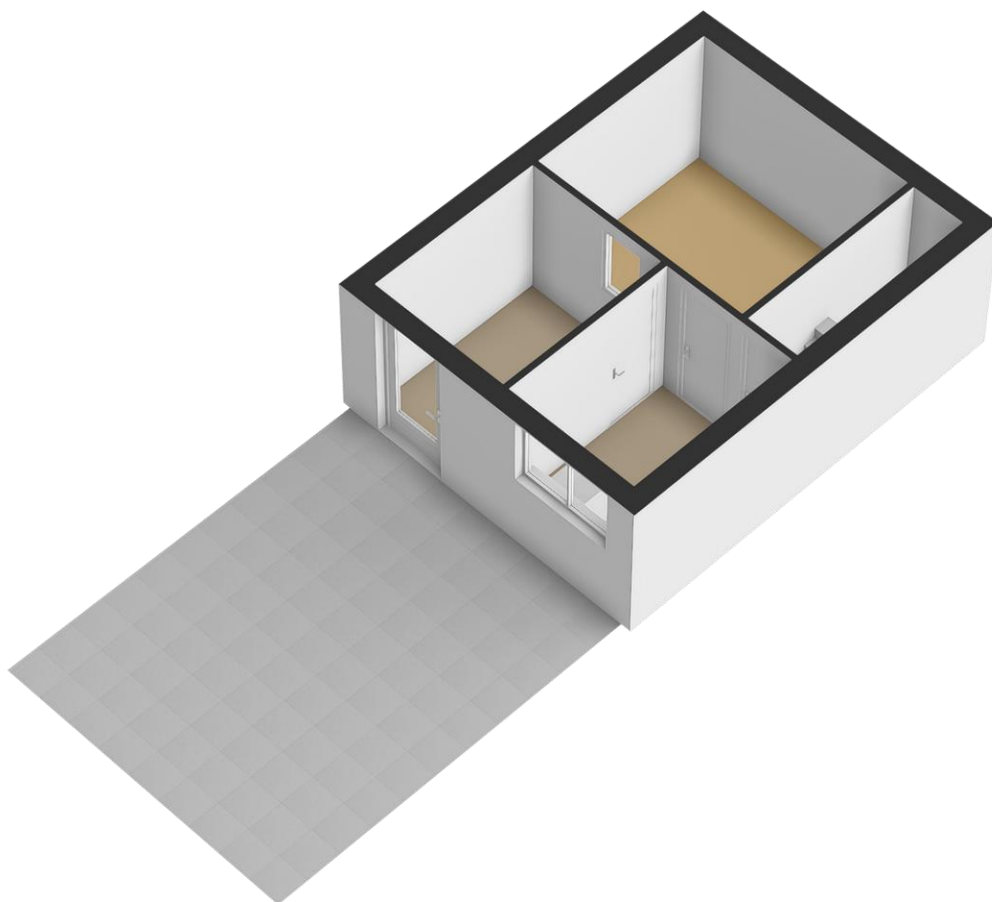




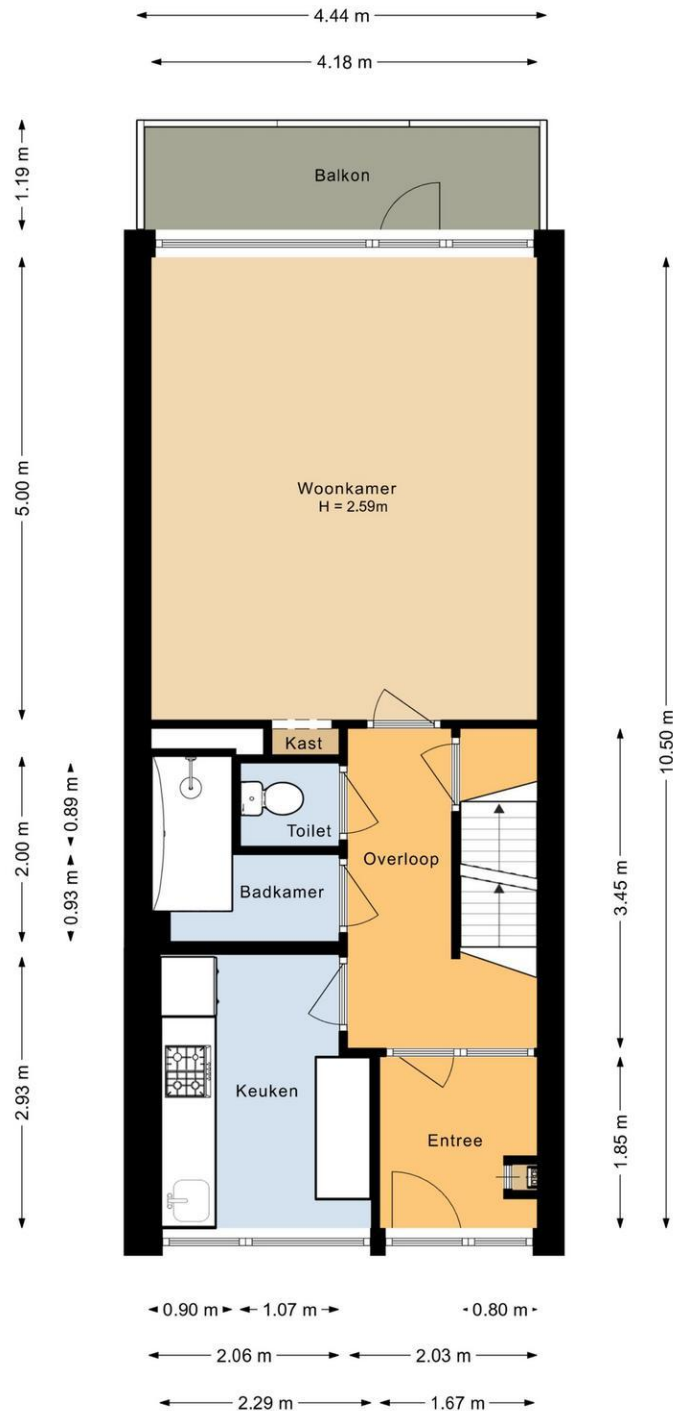
Plattegrond



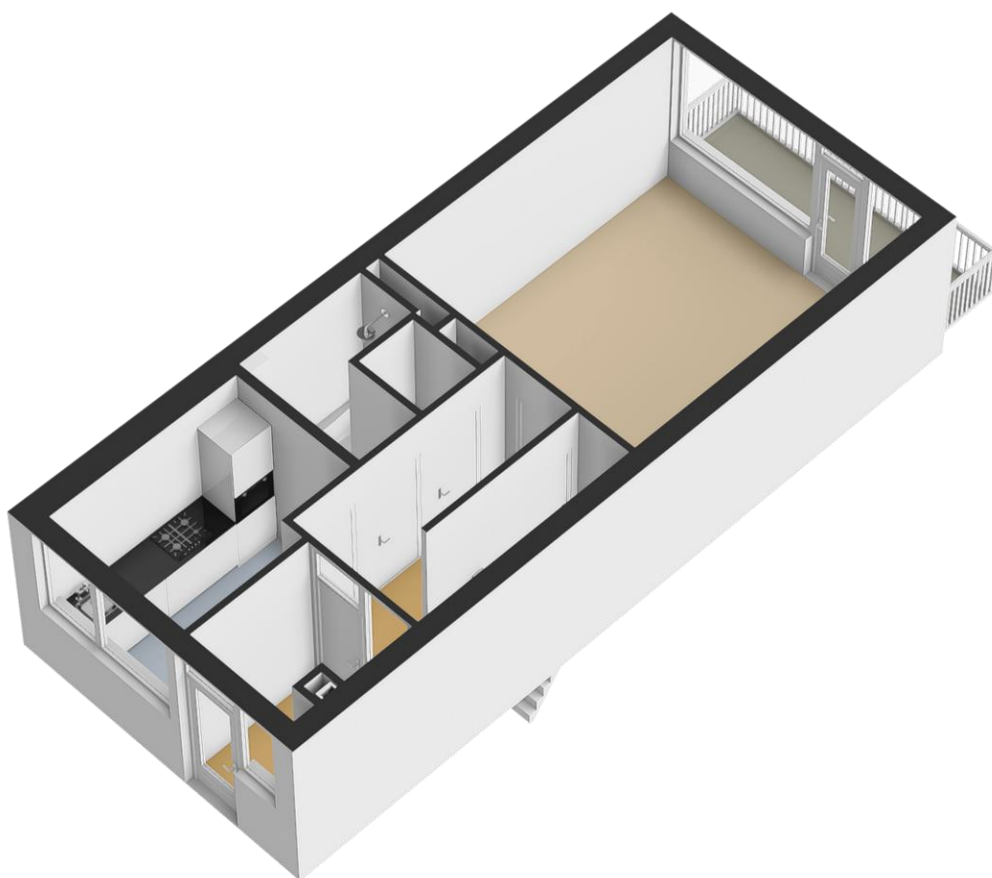
Plattegrond



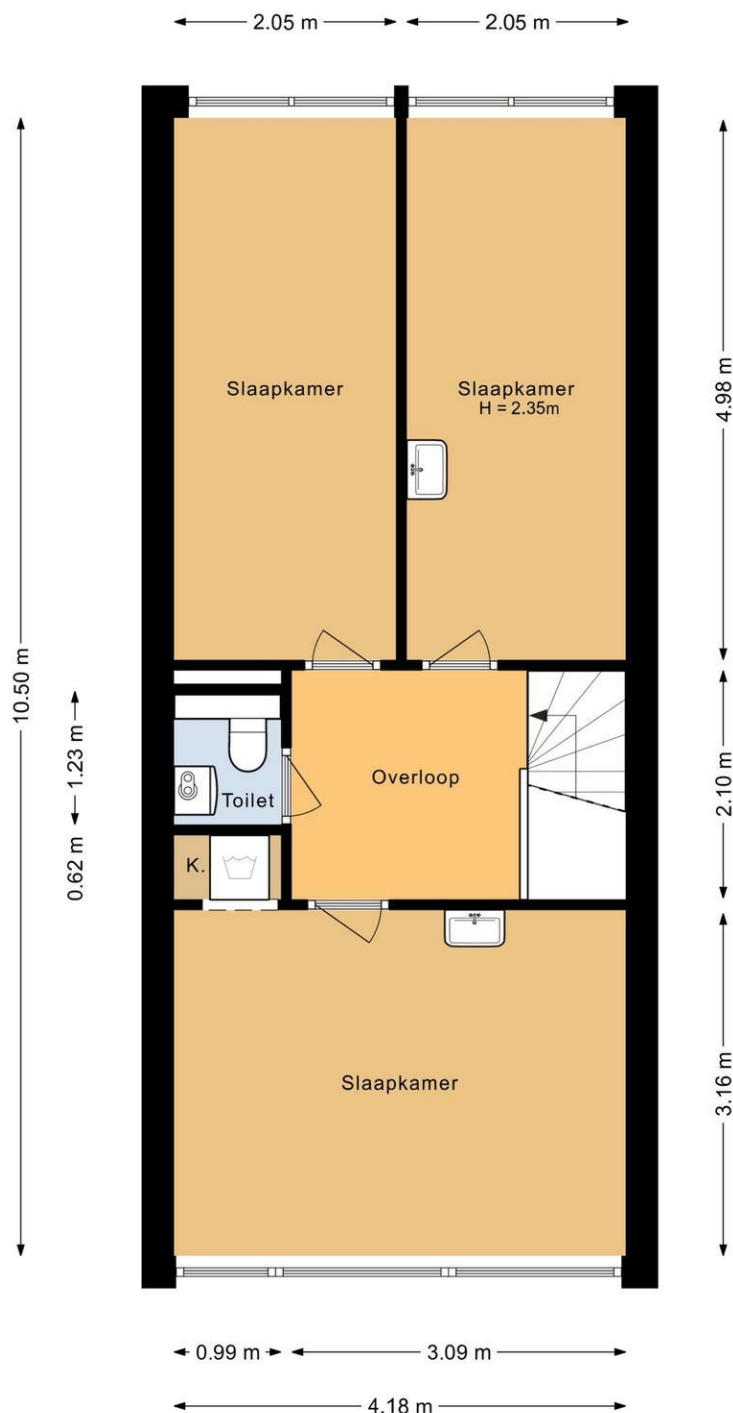
Plattegrond



Plattegrond



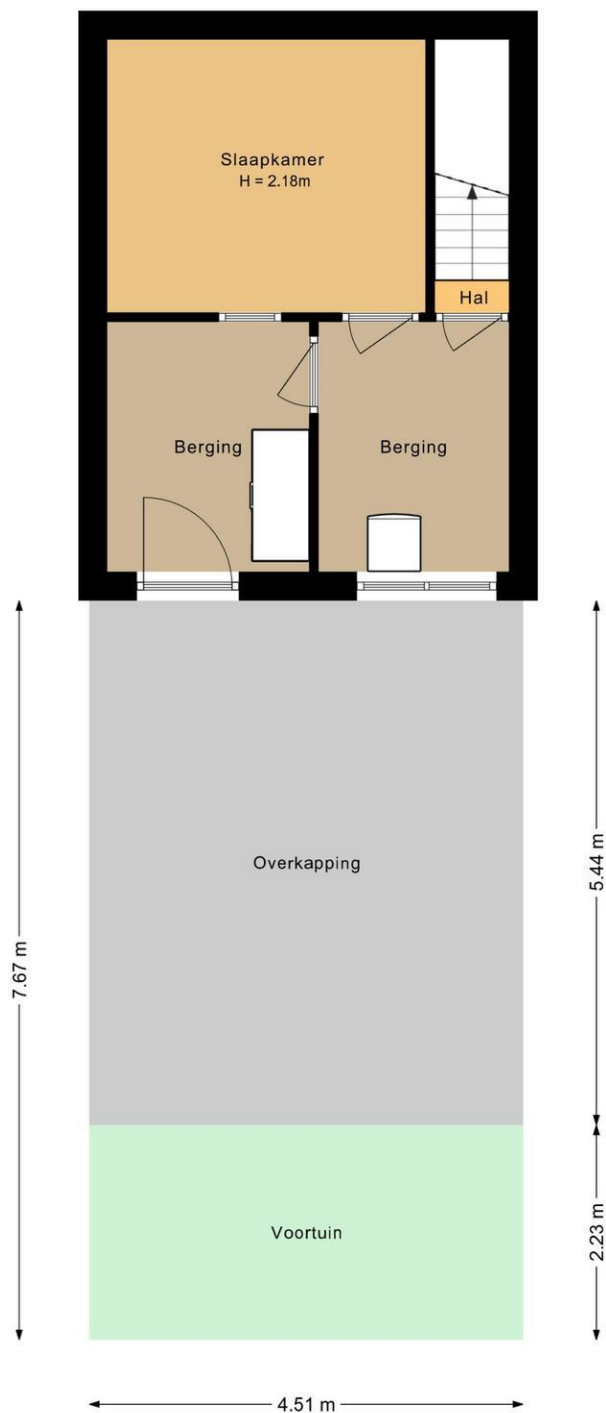
Plattegrond



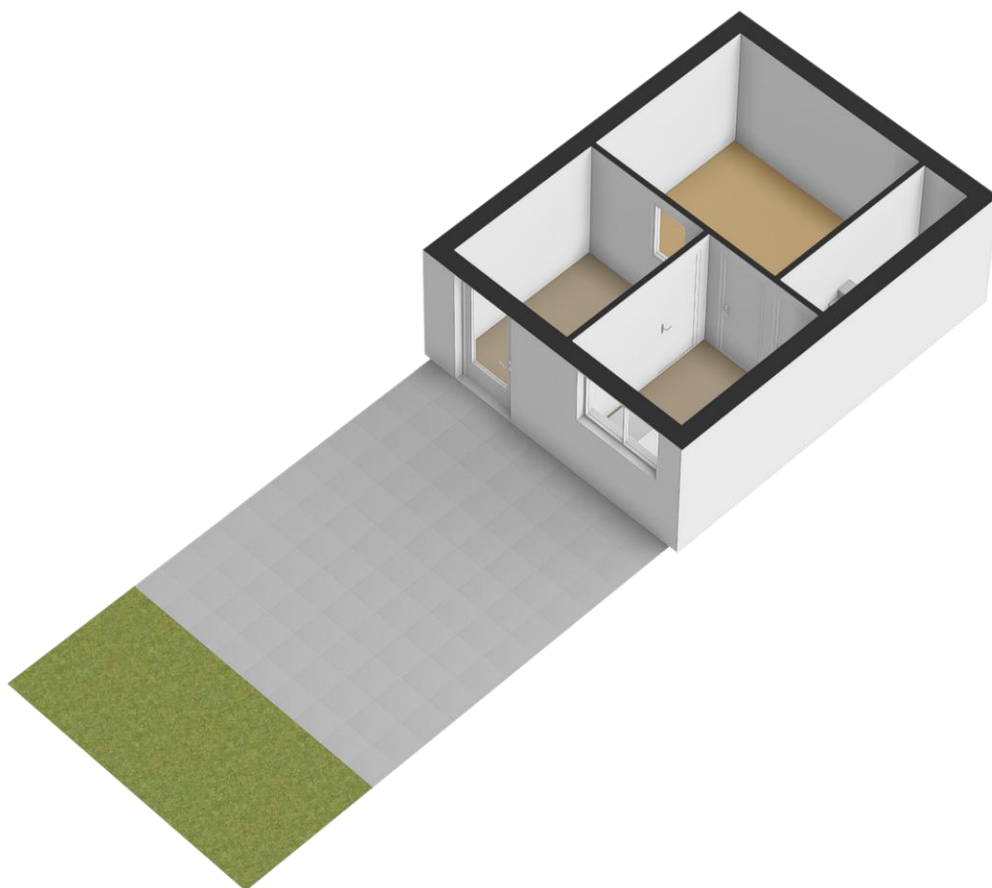
Plattegrond



Plattegrond

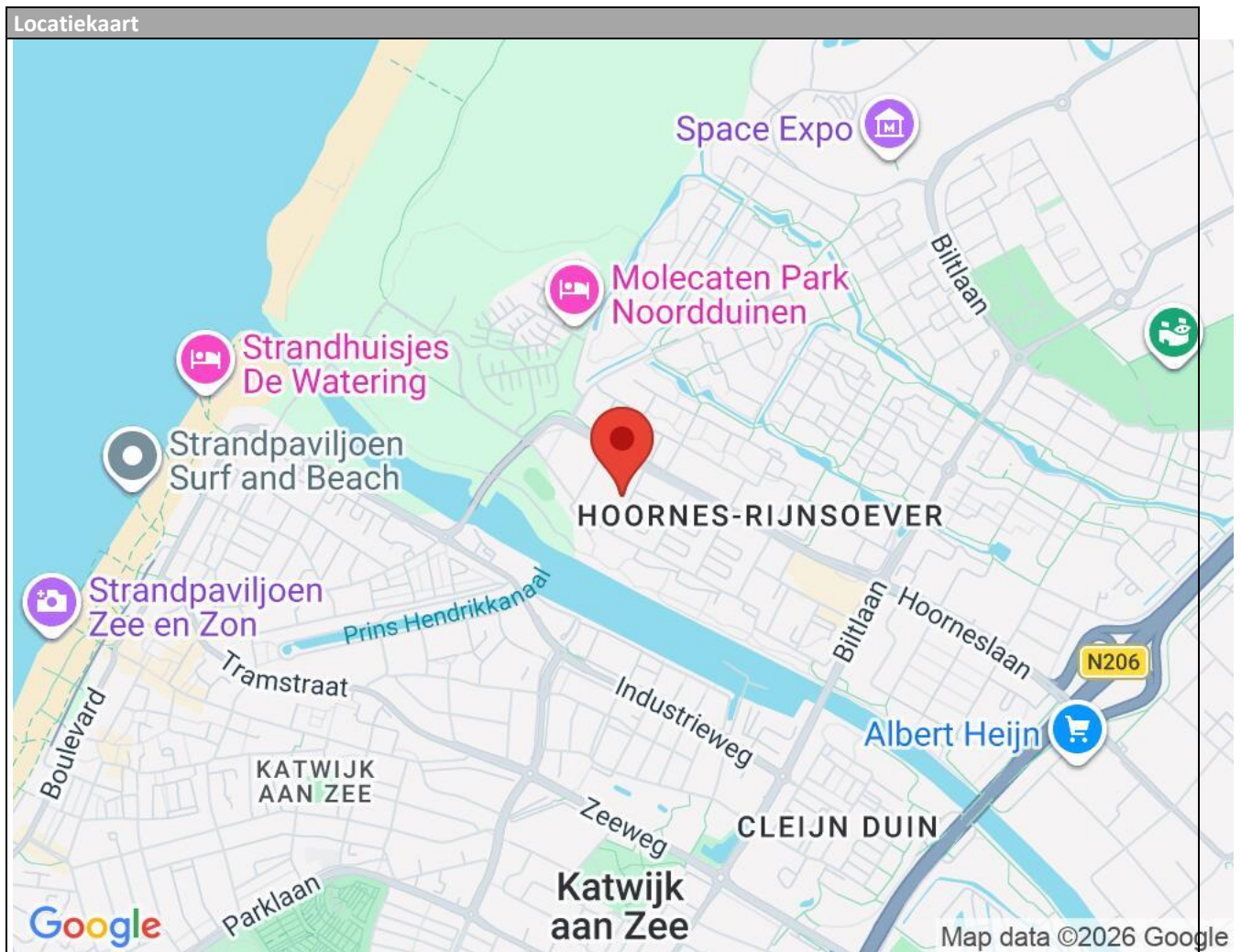


Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Thorbeckestraat 26
Postcode / plaats	2221 RE Katwijk
Provincie	Zuid-Holland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- zeil	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☒	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

-	☐	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oploadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☒	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement

DEEL B

1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Niet bekend**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat? : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Niet bekend**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten: : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Niet bekend**
Zo ja, welke grond? : _____
- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? **Nee**
(‘Bijzondere lasten en beperkingen’ kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.)
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**

- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
 Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee
 Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____
 Duur: : _____
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
 Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee
 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? Ja / Nee
 Zo ja, hoeveel? € _____
 Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee
 Zo ja, welke? : _____

- m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook **Nee**
 volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt regelmatig voor
 dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de
 splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan
 ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de
 splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)
- n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, **Nee**
 huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals
 erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)
 Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

- o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
 Zo ja, toelichting: : _____

- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of **Nee**
 aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?
 Zo ja, welke? : _____

- q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een **Nee**
 deel kunnen worden teruggevorderd?
 Zo ja, welke? : _____

- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
Zo ja, waarom? : _____
- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
Zo ja, waarom? : _____
- t. Hoe gebruikt u het appartement nu? : **Om in te wonen met me 3 kinderen**
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)
Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? **Ja**
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? **Ja / Nee**
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

2 Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**
Zo ja, waar? : **Er was beton rot Dat is 2 jaar geleden door een bedrijf hersteld allemaal**
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **Niet bekend**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : _____
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Ja / Nee**
Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : _____
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? **Niet bekend**
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____
- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : **Kan opgevraagd worden Ik heb zelf geen idee**
Overige daken: : **Niet**

3 Dak(en)

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? **Nee**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Niet bekend**
Overige daken: **Niet bekend**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Ja / Nee / Niet bekend
Overige daken: Ja / Nee / Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Ik heb geen idee**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Niet bekend**
Overige daken: **Niet bekend**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? **Nee**
Zo ja, toelichting: : _____
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
Zo ja, toelichting: : _____
- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : **Bij mij kunststof**
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : **Voorkant beneden nieuwe kozijnen maart 2015 geplaatst
Voordeur keuken nieuwe kozijnen maart 2025 geplaatst
September 2025 boven verdieping gewrapt Achterzijde woning geschilderd september 2025**

4 Kozijnen, ramen en deuren

- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**
Zo ja, door wie? : _____
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? **Ja**
Zo nee, toelichting: : _____

- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____
- e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? **Ja**
 Zo ja, welk type glas? : **Dubbel glas Hr plus**
 (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de
 glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke
 type glas er is geplaatst)
 Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? **Ja**
 Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : _____
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
 (Denk aan lekkende ruiten.)
 Zo ja, waar? : _____

5 Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc) **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? **Nee**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : _____
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja / Nee
 Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Muren zijn niet geïsoleerd**

a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Niet bekend**

Zo ja, waar? : _____

6 Kelder, kruipruimte en fundering

b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? **Nee**

Is de kruipruimte droog? **Ja**

Zo nee of meestal, toelichting: : _____

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting: : _____

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 / Nee / n.v.t.**

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

a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in : **Cv ketel**
het appartement?

(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

7 Installaties

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): : **Bosch**

Type(nummer) van de installatie(s): : **8290-459-004984-7716010189 25vrc Eurostar**

Installatiedatum van de installatie(s): : **Januari 2015**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **8-11-2024**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Van der hoogen**

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**

(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

- Zo ja, welke? : _____

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
Zo ja, waar en welke? : _____

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
Zo ja, waar? : _____

- f. Heeft u vloerverwarming in het appartement? **Nee**
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Ja / Nee
Elektrisch: _____
warm water: Ja / Nee
overig, namelijk : _____

- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : _____

- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : _____

- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : _____

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
Zo ja, welke? : _____

- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? **Nee**
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: : _____

- Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? : _____

- (Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **Op te vragen bij de vve**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : **Niet van toepassing**
voor het laatst gebruikt?
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**
- 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? : **Nieuwe meterkast geloof vorig jaar**
Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**
Zo ja, welke? : _____

- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**

Zo ja, waar bevindt deze zich?

: **Om de hoek op de groen van prinsterstraat**

Blijft deze achter?

Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja / Nee

Zo nee, toelichting:

: _____

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

: _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

: _____

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?

Ja / Nee

Zo nee, toelichting:

: _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

: _____

o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

: **Jaar of 6**

8 Sanitair en riolering

a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

: _____

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?

: **2015**

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

: _____

d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

Nee

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

Nee

Zo ja, welke?

: _____

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?

: _____

g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

: **Januari 2015**

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

: **Januari 2015 Vaatwasser november 2025 vervangen**

Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : _____

i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) **Nee**
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe : _____
oud is deze kraan ongeveer? _____

a. Wat is het bouwjaar van het appartement? : **1968**

b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) **Niet bekend**
Zo ja, welke en waar? : _____

c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**

d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? **Niet bekend**
Zo ja, waar? : _____

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

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

g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? **Nee**
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.

h. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**

9 Diversen

i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? **Ja**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar? : **Geweest buiten ivm verpleeghuis de duinrand Nu niet meer**

j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
Zo ja, waar? : _____

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, wanneer? : _____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____

- k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? **Ja**
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.)

Zo ja, waar? : **Bij de boven burens Maar dat is gerepareerd al 2 jaar geleden**

- l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? **Nee**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____

Zo ja, in welk jaartal? : _____

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____

- m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Ja**

- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Nee**

Zo ja, welke label? : _____

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 445**

Belastingjaar? : **2026**

- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 419000**

Peiljaar? : **2026**

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 550**

Belastingjaar? : **2026**

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 543**

Belastingjaar? : **2026**

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 100**

Elektra: **€ 150**

Water: **€ 35**

Stadsverwarming: € _____

Anders: : **Geen stadsverwarming**

Te weten: € _____

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **523**

Elektriciteit hoog (kWh): _____

Elektriciteit laag (kWh): _____

Elektriciteit totaal (kWh): **4045**

Water (m³): _____

Stadsverwarming (GJ): _____

Anders: _____

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **4**

10 Vaste lasten

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
Zo ja, welke? : _____
- Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
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: : _____
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**
Is de canon afgekocht? **n.v.t.**
Zo ja, tot wanneer? : _____
- 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? : _____
Zo ja, waarvoor? : _____
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : _____
worden aangevraagd? _____
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € _____

11 Garanties

- a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)
Zo ja, welke? : _____

12 De VvE en onderlinge verhoudingen

Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? **Nee**

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : _____

b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : **24**

c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? **Nee**

d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning: : **Geen idee**

Berging: : **Beneden aan het huis vast**

Parkeerplaats: : **Voor de deur**

e. Aantal stemmen voor dit appartement: : **24**

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

a. Is er een professionele bestuurder? **Ja**

b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? **Ja / Nee / n.v.t.**

14 De vergadering van eigenaars

a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? **Ja**

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

c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? **Nee**

Zo ja, om welke besluiten gaat het? : _____

15 Verzekeringen

a. Is er een collectieve opstalverzekering? **Ja**

b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? **Ja**

c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? **Ja**

16 Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

a. Is er een reservefonds? **Ja**

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: **€ 170000**

Datum: **01-04-2026**

b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? **Ja**

Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: : **Dat plan is recent opgesteld om nog verder uitgewerkt te worden De vve kan daarvoor benaderd worden Om alles op te vragen ook het precieze bedrag wat in de pot zit**

Periode: : **Voor de komende jaren wordt een plan gemaakt met de kosten ervan**

c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? : _____

d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: **€** _____
Waarvan:

Exploitatiekosten (servicekosten)

€ 22186

Reservering voor onderhoud

€ _____

Stookkosten (voorschot)

€ 250

e. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?

Nee

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

Bedrag: € _____

Te voldoen per: _____

f. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

Ja

Zo nee, welke niet? : _____

a. Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw : _____
mening moet weten) _____

U hebt via ons kantoor een woning bezichtigd wat nu?

Is dit het huis waar U naar op zoek was?

Nee: Laat het ons dan zo snel mogelijk weten. Wij kunnen dan onze opdrachtgever op de hoogte stellen.

Ja: Neem dan zo spoedig mogelijk contact op met ons kantoor. U krijgt op dat moment tevens te horen of wij nog vrij zijn met het pand. U kunt uw bod uitbrengen onder ontbindende voorwaarden. Bijvoorbeeld een bod met een ontbindende voorwaarde voor financiering. Dit houdt in dat wanneer u, binnen een bepaalde periode, de financiering niet rond krijgt, u de koop, zonder kosten, kunt ontbinden.

U kunt ook gebruik maken van de **Ancora combi**. Dat betekent voor u aan-kopen met de bemiddeling van "uw eigen makelaar", evt. verkopen en het afsluiten van een hypotheek tegen een zeer gunstig en voordelig tarief. Wilt u hierover meer weten? Vul dan het bijgesloten antwoordformulier in en stuur dit naar ons kantoor.

Een ontbindende voorwaarde is een onzekerheid voor de verkoper.

Indien de verkoper op een bepaald moment 2 gelijkwaardige, of bijna gelijkwaardige biedingen binnenkrijgt waarvan er één biding is met een ontbindende voorwaarde, kan de verkoper besluiten om de biding te kiezen zonder ontbindende voorwaarde. Er is voor hem dan direct zekerheid dat de koop niet meer kan worden ontbonden, natuurlijk met uitzondering van de wettelijke bedenktijd van 3 dagen.

Uw bod wordt in behandeling genomen.

De mogelijke reacties kunnen zijn:

1. Uw bod is te laag en wordt afgewezen. U wordt verzocht, indien u nog interesse heeft, de onderhandeling te starten met een hoger bod.

2. De makelaar gaat namens de verkoper met u of uw eigen makelaar onderhandelen. Dit hoeft niet over de prijs te gaan, dit kan ook betrekking hebben op de opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden of overname roerende



Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545

E-mail: makelaardij@ancora.nl

tenminste 2 van de 3 dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn de erkende feestdagen niet meegenomen).

Ondertekende koopakte door koper ontvangen	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
Maandag	Donderdag	3 kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	3 kalenderdagen
Woensdag	Maandag	5 kalenderdagen
Donderdag	Maandag	4 kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	3 kalenderdagen
Zondag	Woensdag	3 kalenderdagen

Indien u de koop, na acceptatie door de verkoper, en na de bedektijd, alsnog wilt ontbinden kan dit alleen op straffe van een boete van 10% van de koopprijs of een ander in het contract geregeld boetebeding. Dit geldt natuurlijk niet indien u de koop wilt ontbinden door het invoeren van een ontbindende voorwaarde of in geval van wanprestatie van de verkoper.

Er wordt met u een afspraak gemaakt om de koopakte bij ons op kantoor met u te bespreken en te ondertekenen. Na ondertekening door beide partijen zal de originele akte worden doorgezonden naar de (meestal) door de koper gekozen notaris.

Zowel koper als verkoper ontvangen een kopie van de koopakte. Zodra een exemplaar van de getekende koopakte aan koper ter hand is gesteld treedt de 3 dagen termijn in werking. Om zekerheid te verkrijgen ten aanzien van de ingangsdatum van de 3 dagen termijn bent U verplicht om een ontvangstbevestiging te tekenen.

Van de notaris ontvangt u een bevestiging dat de akte is ontvangen en, indien mogelijk, wordt er direct een afspraak gemaakt voor het passeren van de akte (de zgn. "eigendomslevering").

Vóór de levering is het koper toegestaan om de woning te inspecteren. U kunt dan kijken of de woning nog in dezelfde staat is als ten tijde van de bezichtiging. Tevens worden er op dat moment de meterstanden opgenomen.

Voor de koop van een woning heeft u natuurlijk ook een hypotheek nodig.

Voor een berekening en het afsluiten van een hypotheek kunt u ook bij Ancora terecht.

Wij werken nou samen met diverse geldverstrekkers en kiezen daaruit de hypotheek die het beste bij u past.

Laat u bij de koop van een nieuwe woning een koopwoning achter?

Neem dan contact op met ons kantoor voor een verkoopadvies. Natuurlijk is dit gesprek kosteloos en geheel vrijblijvend.

Heeft u na het lezen van al deze informatie nog vragen?

Neem dan gerust contact met ons op.

Een huis kopen doet u immers niet iedere dag!

"Word ik koper als ik de vraagprijs bied?" en "wanneer komt de koop tot stand?"

Dit zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan.

Onderstaand treft u de tien meest gestelde vragen over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten met de daarbij behorende antwoorden.

Vraag & Antwoord

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat U in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. u bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan bezichtigingen door. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod (zoals beschreven onder “Word ik koper als ik de vraagprijs bied?”), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over een weer biedingen.

Als de verkopende partij binnen de daarvoor gestelde termijn een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand te brengen. Andersom kan dat ook.

Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen “naar elkaar toekomen” in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), en wanneer dit schriftelijk is vastgelegd in een koopakte dan is er een koop. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nóg een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór dat er een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Let op: U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud van financiering” is. Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen 3 dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet U een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij Uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper– besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen

7. De makelaar vraagt een “belachelijke” hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken –roerende goederen bijvoorbeeld– pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

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 al 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting U daarover te informeren. Het is verstandig als U serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat Uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar U een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Ancora Makelaardij o.g. kan voor u:

Een huis verkopen.....

Een huis aankopen.....

Hypotheek regelen.....

Een taxatie maken.....

Het zijn allemaal zeer belangrijke zaken.

Te belangrijk om aan een ondeskundige uit te besteden.

Daarom stellen wij ons als NVM makelaar graag aan u voor.....

Ancora NVM Makelaar:

Dit predikaat is binnen de Nederlandse woningmakelaardij een garantie voor *hoge kwaliteit* en zorgt ervoor dat uw woning *uitgebreid* op de nummer 1 site van Nederland (Funda) wordt gepresenteerd.

Dienstverlening:

Bij de aan- en/of verkoop van woningen neemt Ancora Makelaardij de totale begeleiding op zich, tot en met de overdracht bij de notaris.

Ancora Makelaardij is als geen ander op de hoogte van de lokale (woning)markt en kan de waarde van woningen goed inschatten.

De werkzaamheden van de makelaardij bestaan onder andere uit:

- Bemiddelen bij aankoop
- Bemiddelen bij verkoop
- Bemiddelen bij huur
- Bemiddelen bij verhuur
- Advisering bij onteigening
- Taxaties

GRATIS extra service van Ancora Adviesgroep



Heeft u via onze bemiddeling een woning aangekocht of verkocht dan bieden wij u als extra de volgende gratis diensten aan

- Gratis Verzekerings vergelijking
- Gratis hypotheekberekening

Borden/Biljetten

U kunt de keuze maken of u een te koop bord of een te koop biljet wilt plaatsen.

De borden zijn door de vorm zeer opvallend en door de aangebrachte reflecterende laag op de tuinborden lichten ze op in het donker.

Na het gesprek tussen u en de makelaar

Zodra de makelaar bij u is geweest om alles door te nemen en te bespreken in een vrijblijvend gesprek gaat hij de waarde van uw woning berekenen en brengt vervolgens een advies uit voor de nader door u te bepalen vraagprijs. Uiteraard bent u helemaal vrij om hiermee te doen wat u wilt. U bent niet verplicht uw woning bij ons in verkoop te brengen, hoewel wij u uiteraard graag ten dienste willen zijn.

Indien u besluit de woning bij Ancora in verkoop te brengen

Zodra u heeft besloten u woning via onze bemiddeling te willen verkopen worden alle belangrijke zaken, zoals de vraagprijs en de oplevering vastgesteld. Vervolgens wordt alles in het werk gesteld om te starten met de verkoop. Deze procedure wordt eveneens gevolgd bij het plaatsen van een aankoop opdracht.

Indien u besluit een huis aan te kopen via Ancora

Ancora Financiële Diensten voor een duidelijk hypotheekadvies

Er zijn momenten in het leven dat uw financiële situatie verandert, bijvoorbeeld met het kopen van een huis of het verbouwen daarvan. In veel gevallen heeft u hiervoor een hypotheek nodig. Ook voor uw bestaande hypotheek kan het verstandig zijn deze eens tegen het licht te houden. Bij Ancora bent u hiervoor op het juiste adres.

Met een hypotheek gaat u enerzijds verplichtingen aan, anderzijds bouwt u ermee aan een waardevol bezit.

Beide aspecten gelden voor een lange reeks van jaren. Des te belangrijker is het dat u bij Ancora uw hypotheek als maatwerk kunt laten regelen en net zo makkelijk weer kunt laten aanpassen als uw persoonlijke- of gezinsomstandigheden veranderen.

Bij Ancora kunt u uw hypotheek blijven afstemmen op uw persoonlijke situatie, bestedingspatroon of toekomstverwachtingen.

Daarom heeft u bij Ancora de keus uit een tal van mogelijkheden met betrekking tot de looptijd, uw vermogensopbouw, uw fiscale voordeel en uw uiteindelijke (netto)maandlasten. Ook met de ontwikkeling van die factoren in de toekomst kunt u nu al rekening houden. De hypotheekadviseur van Ancora adviseert u in een persoonlijk gesprek graag om de juiste keuze te maken.

Ancora is onafhankelijk en werkt samen met vele banken en verzekeringsmaatschappijen. U hoeft dus niet te shoppen, dat doen wij voor u.

Neem contact op met onze Erkend Hypotheekadviseur

Tel: 071-4016545

Email: mailbox@ancora.nl

De informatie die u van ons heeft ontvangen is geheel vrijblijvend, de genoemde prijs is slechts een uitnodiging tot onderhandelen of het uitbrengen van een bod. De informatie in deze brochure is naar beste kunnen en weten samengesteld, doch voor de juistheid wordt geen garantie verleend. Dit geldt ook voor opgenomen maten en andere bouwkundige gegevens, deze kunnen afwijken van de feitelijke situatie.



De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.