# Luxe, rust en vrijheid!

Achterstrypseweg 9 b
ROCKANJE

vraagprijs:
€ 3.150.000 k.k.

Kolpa v|d Hoek

MAKELAARS ◆ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties

| | |
|---|---|
| Bouwjaar: | 2009 |
| Soort: | villa |
| Kamers: | 9 |
| Inhoud: | 1811 m³ |
| Woonoppervlakte: | 414 m² |
| Perceeloppervlakte: | 8035 m² |
| Overige inpandige ruimte: | 26 m² |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 58 m² |
| Externe bergruimte: | 14 m² |
| Verwarming: | open haard, vloerverwarming geheel, elektrische verwarming, gashaard |

# Omschrijving

Op een werkelijk unieke locatie aan de rand van Rockanje ligt deze indrukwekkende villa met rieten kap, een recente aanbouw, een vrijstaand bijgebouw met woonfunctie en een perceel van maar liefst 8.035 m². Hier woont u midden in het groen, met weidse uitzichten over uw eigen land, optimale privacy en een gevoel van vrijheid dat zelden wordt gevonden. De combinatie van hoogwaardige afwerking, luxe materialen, wooncomfort en veelzijdigheid maakt dit een uitzonderlijk object.

De villa is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd en uitgebreid, waaronder een stijlvolle aanbouw uit 2026. De woning beschikt onder meer over een exclusieve woonkeuken, meerdere slaapkamers en badkamers, een sfeervolle luxe bar en een fraaie glazen veranda. Samen met het verwarmde zwembad, de 33 zonnepanelen en het zelfstandige bijgebouw met woonfunctie biedt dit object tal van gebruiksmogelijkheden. Denk hierbij aan dubbele bewoning, een Bed & Breakfast, mantelzorg of een combinatie van wonen en werken aan huis.

Het perceel ademt rust, ruimte en vrijheid. Uitgestrekte gazons, fraaie volwassen bomen en het aangrenzende weiland creëren een parkachtige setting waarin privacy en natuur samenkomen. Vanaf vrijwel iedere plek op het perceel geniet u van groene vergezichten en een gevoel van ongekende ruimte. Het zwembad met automatisch roldek, de sfeervolle tuinverlichting en de dubbele carport met schuur onderstrepen het hoogwaardige karakter van deze unieke woonplek. Voor paardenliefhebbers biedt het gedraineerde weiland bovendien uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een paardenbak.

INDELING
Woonhuis:

Begane grond:
Via de ruime entree/hal met meterkast en toilet met fonteintje heeft u toegang tot de diverse

vertrekken. De royale woonkeuken vormt het hart van de woning en is uitgevoerd in een landelijke stijl met hoogwaardige materialen. De keuken beschikt over een marmeren werkblad, een kook- en spoeleiland, een Quooker Cube voor gekoeld, bruisend en kokend water, een wijnklimaatkast, koffiebar, combi-oven, separate oven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en een waterfiltersysteem. De fraaie erker zorgt voor extra daglicht en een prettig uitzicht op de tuin. Daarnaast beschikt de keuken over een fraaie gashaard.
Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, uitgevoerd in dezelfde stijl als de keuken, met een extra vaatwasser, extra koelkast en een tweede Quooker Cube.
De sfeervolle woonkamer beschikt over een open haard met marmeren schouw, fraaie balkenplafonds en openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Tussen het oorspronkelijke woonhuis en de aanbouw bevindt zich een betegelde corridor met aan beide zijden glas en een daklicht. De recent gerealiseerde aanbouw is een indrukwekkende ruimte met een hoge nok, een luxe baropstelling met marmeren afwerking en sfeervolle verlichting. Vanuit deze ruimte kijkt u prachtig uit op de glazen veranda.
Verder bevinden zich in dit deel op de begane grond een ruime slaapkamer, een luxe badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, stort- en regendouche en een badmeubel, een technische ruimte en een aparte wasruimte met op maat gemaakte inbouwkasten. Vanuit deze aanbouw bereikt u via een vlizotrap de eerste verdieping, waar momenteel een lounge-/ ontspanningsruimte en een kleedruimte met vaste kasten zijn gerealiseerd.

De woning is volledig voorzien van vloerverwarming, waarbij de aanbouw beschikt over elektrische vloerverwarming. Daarnaast is in vrijwel het gehele woonhuis airconditioning aanwezig. De gehele begane grond is afgewerkt met een onderhoudsvrije visgraat eikenhouten vloer (september 2026).

Eerste verdieping:
De overloop beschikt over op maat gemaakte vaste kasten en biedt toegang tot meerdere slaapkamers. Twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning en beschikken beide over toegang tot een balkon. De derde slaapkamer is ingericht als royale kleedkamer met luxe, op maat gemaakte kasten.
Daarnaast bevinden zich op deze verdieping twee badkamers. De eerste badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, stortdouche en een wastafelmeubel met dubbele waskom. De tweede badkamer beschikt over een ligbad, wastafelmeubel met waskom en een op maat gemaakte kastenwand. Op de overloop bevindt zich nog een separaat toilet.

Bijgebouw met zelfstandige woonfunctie:
Het vrijstaande bijgebouw is volledig zelfstandig te gebruiken en beschikt over een eigen oprit met elektrisch toegangshek. Hierdoor is het uitermate geschikt als gastenverblijf, mantelzorgwoning, woonruimte voor dubbele bewoning of het realiseren van een hoogwaardige Bed & Breakfast.

Begane grond:
De woonkamer met open keuken is sfeervol en praktisch ingericht. De keuken beschikt onder meer over een 6-pits gasfornuis met oven, vaatwasser, koffieautomaat, combi-oven, koelkast en vriezer. Dankzij de hoge nok, de ramen tot aan de vloer en de zichtbare balkenconstructie is dit een bijzonder lichte en ruime leefruimte.
Via de royale kledingkamer/inloopkast bereikt u de badkamer, die is uitgerust met een douche, dubbele wastafel en toilet.
Daarnaast beschikt het bijgebouw over een zeer ruime slaapkamer op de begane grond. Vanuit deze slaapkamer bereikt u de zolder.
Vanuit iedere ruimte heeft u toegang tot het terras aan zowel de voor- als achterzijde.
Het bijgebouw is afgewerkt met een plavuizenvloer, vloerverwarming, airconditioning en een fraaie houten kapconstructie, waardoor ook hier een warme en luxe sfeer is gecreëerd.

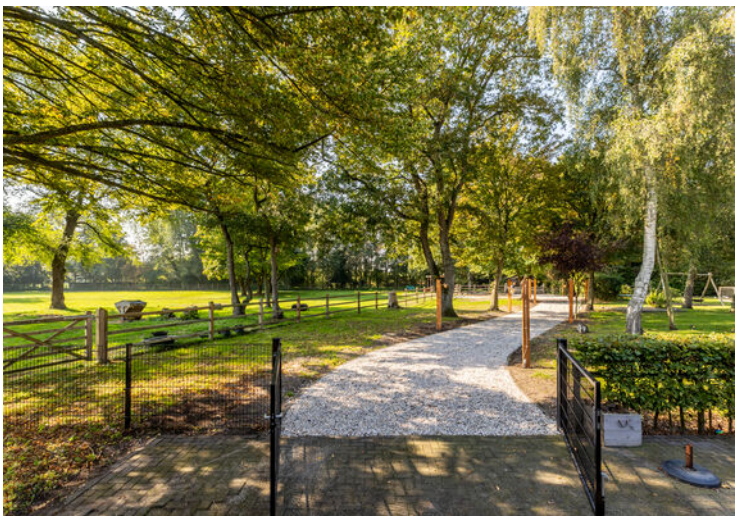
Eerste verdieping:
Afsluitbare zolder, bereikbaar via een luik, boven circa de helft van het bijgebouw.

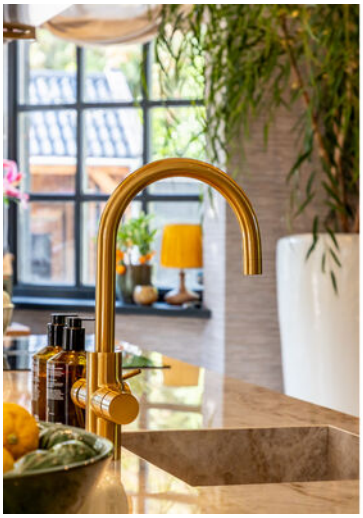
Tuin & carport:
De rondom gelegen tuin biedt een uitzonderlijke combinatie van luxe, privacy en ruimte. Meerdere terrassen zorgen ervoor dat er altijd een fijne plek is om van de zon of juist van de schaduw te genieten. Het verwarmde zwembad met roldek vormt een prachtig middelpunt van de tuin en wordt omgeven door groen en diverse zitgelegenheden.
De sfeervolle veranda nodigt uit tot lange zomeravonden, terwijl de automatische tuinverlichting ook in de avonduren voor een fraaie uitstraling zorgt. Achter de woning ligt een gedraineerd weiland waar eventueel een paardenbak kan worden aangelegd, wat deze locatie ook voor paardenliefhebbers bijzonder aantrekkelijk maakt. Dankzij de vrije ligging en het uitzicht over eigen terrein ervaart u hier dagelijks het gevoel van buiten wonen op een niveau dat maar zelden wordt aangeboden.
Het royale perceel is praktisch én stijlvol ingericht. Zo beschikt de woning over een dubbele houten carport met bijbehorende schuur, die circa twee jaar geleden is gerealiseerd. Deze verzorgde en onderhoudsvriendelijke ruimte biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein en extra bergruimte voor fietsen, gereedschap en tuinmaterialen. Dankzij de royale opzet van het erf, de twee eigen toegangswegen met elektrische hekken en de verschillende gebruiksmogelijkheden van het perceel is dit een object dat zowel qua wonen als qua hobby's en werken aan huis uitzonderlijk veel mogelijkheden biedt.

Een uitzonderlijke villa op een unieke locatie waar luxe wonen, rust, privacy en veelzijdigheid samenkomen. Met een vrijstaand bijgebouw met zelfstandige woonfunctie, een verwarmd zwembad, royale buitenruimtes en een perceel met tal van gebruiksmogelijkheden biedt dit bijzondere object een zeldzame combinatie van exclusief wonen, werken aan huis, recreëren en dubbele bewoning, midden in het groene buitengebied van Rockanje.

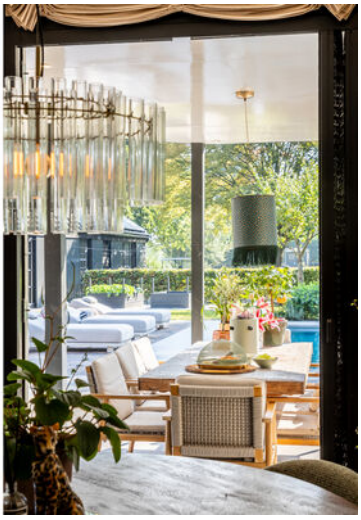
Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoop makelaar mee!

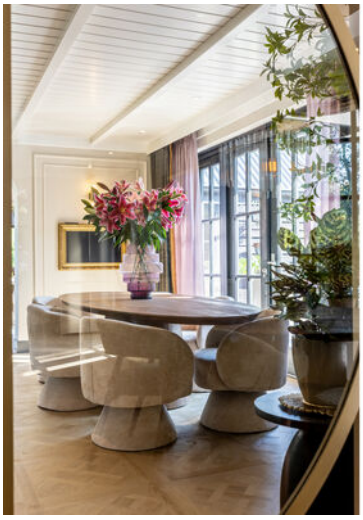
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

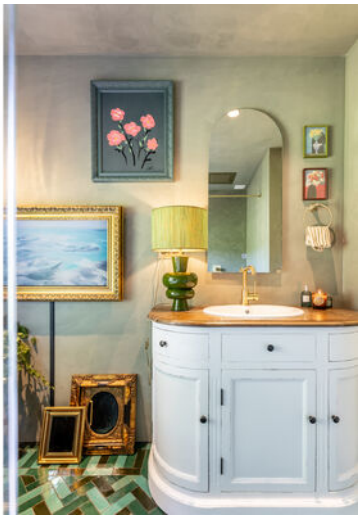


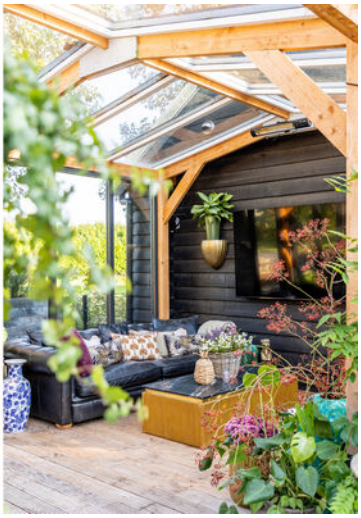


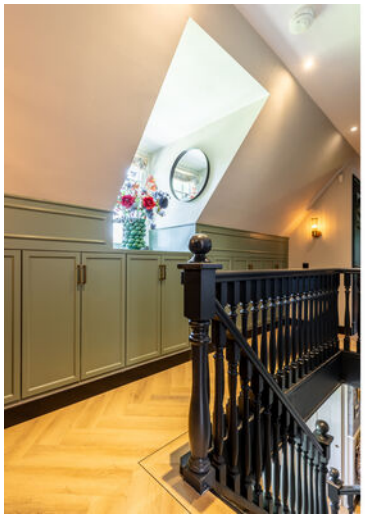
PRADA

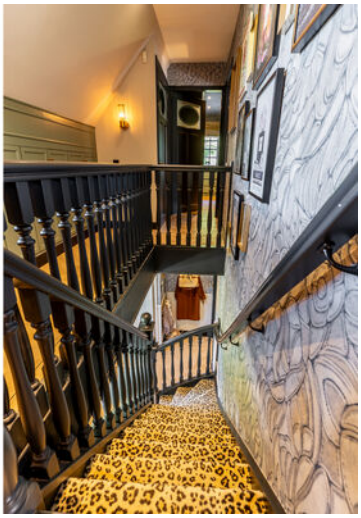


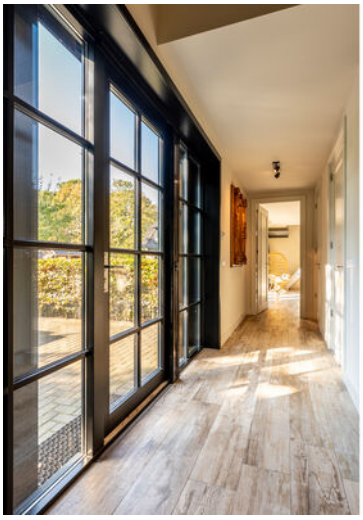


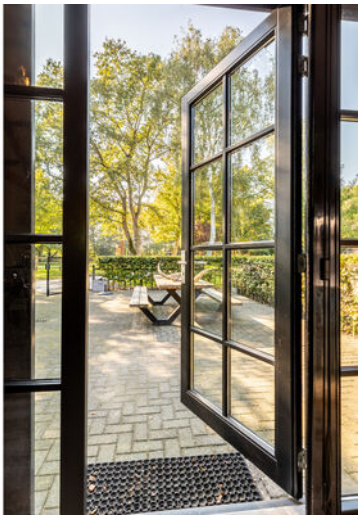


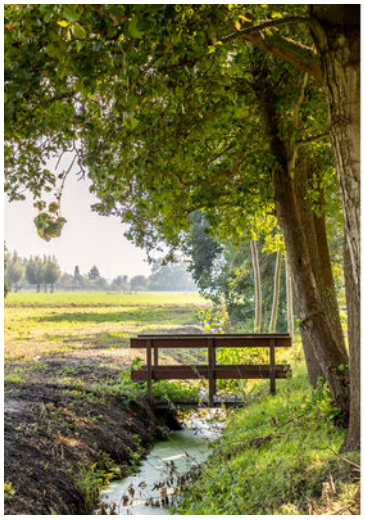


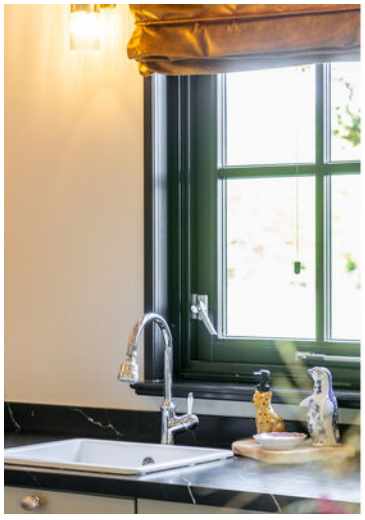


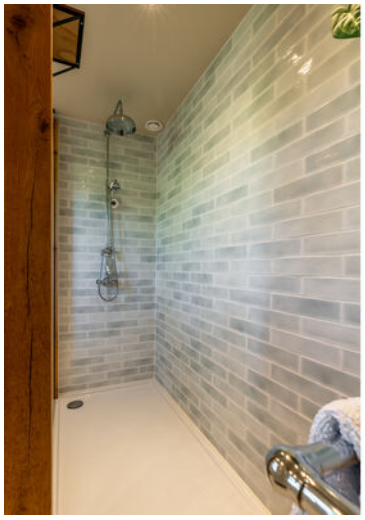


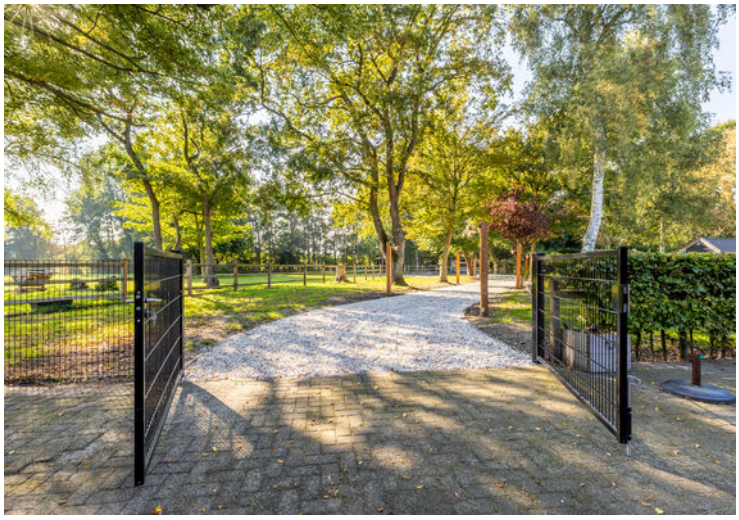


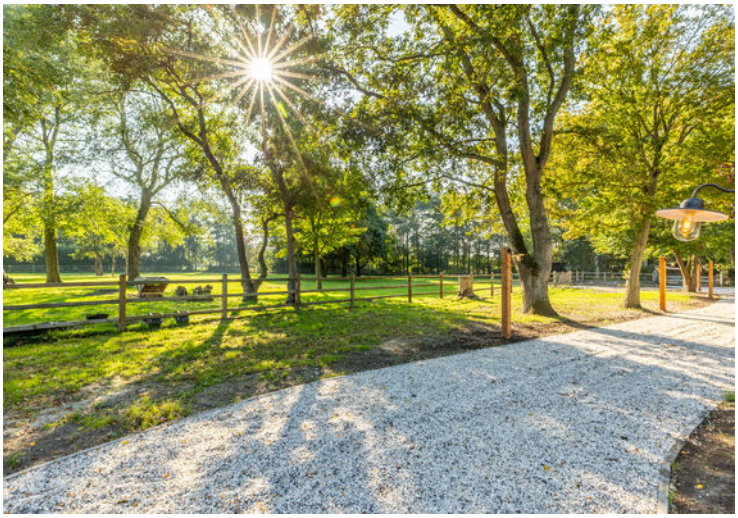




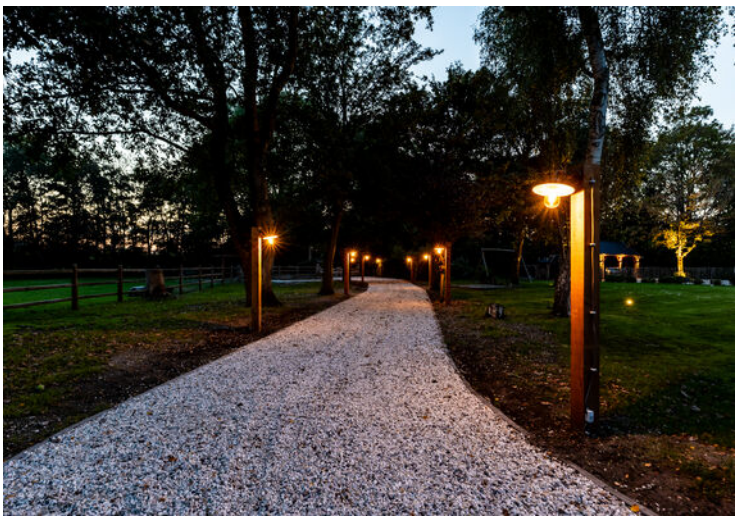


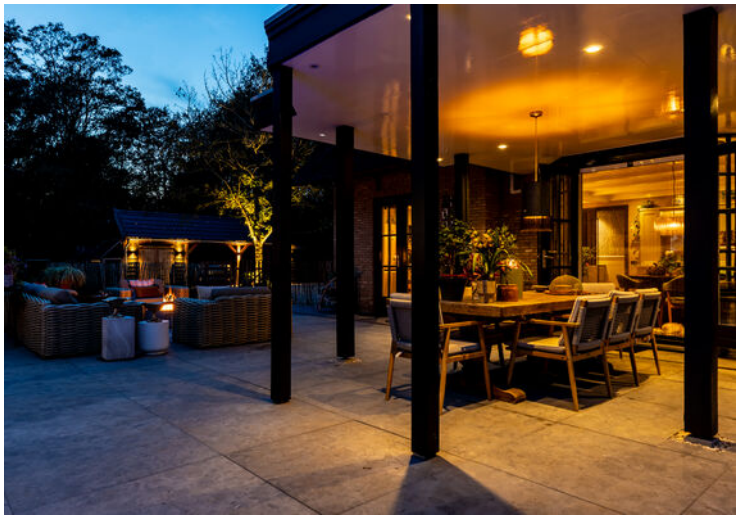


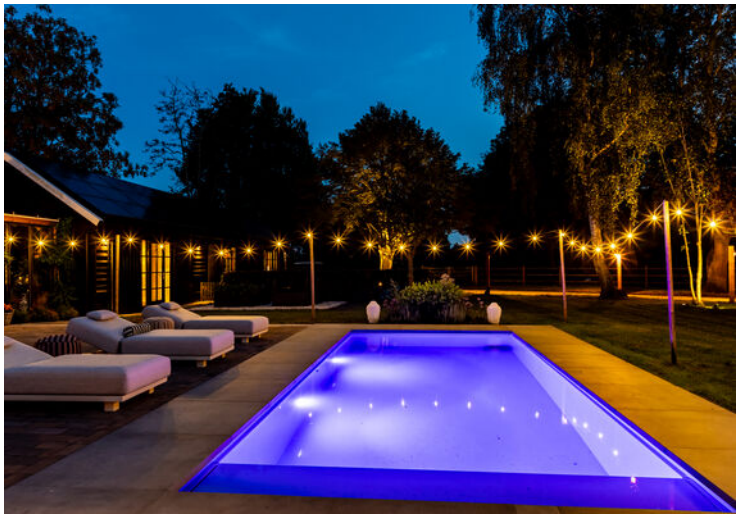




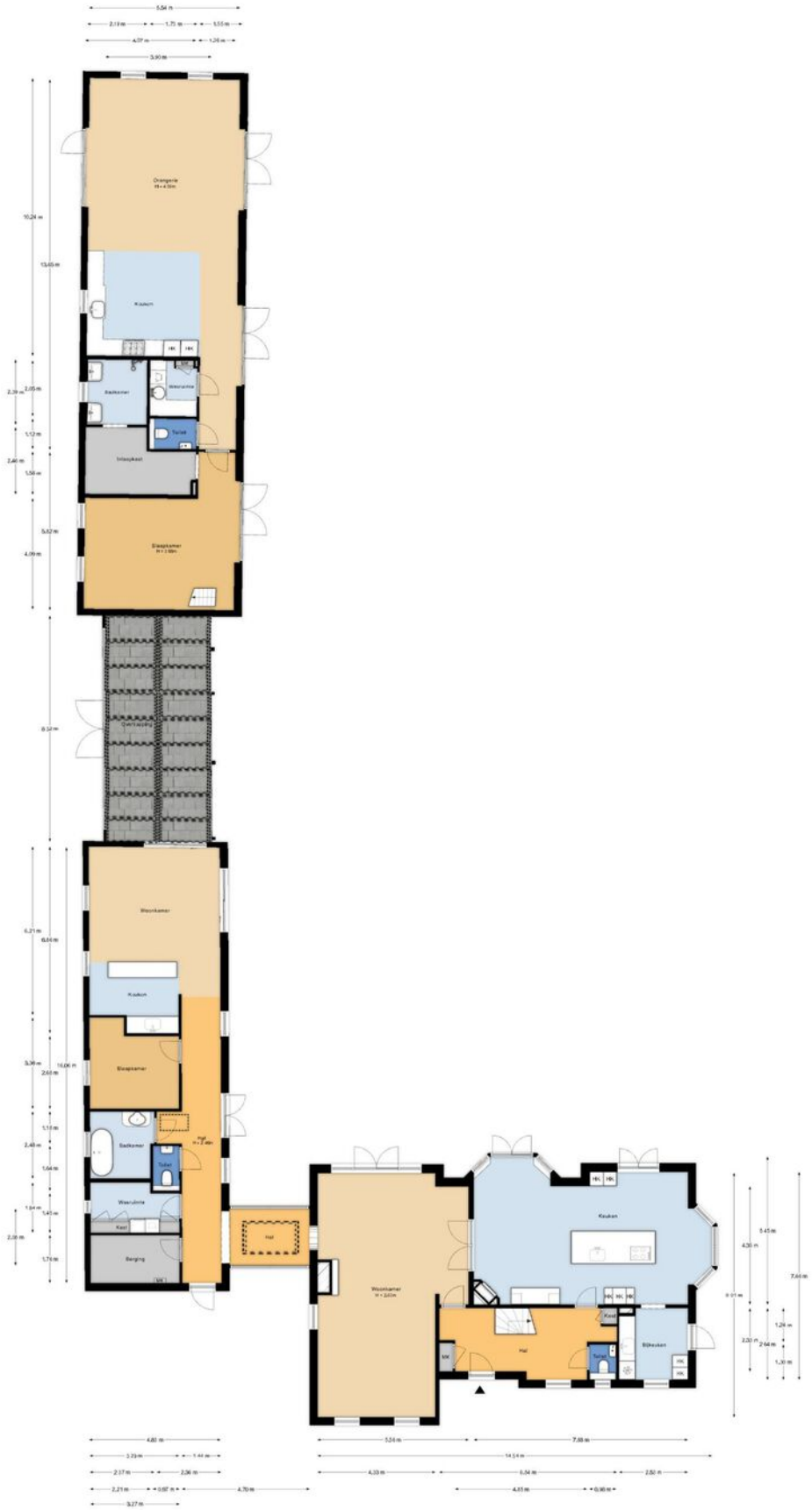
XJ-520-G







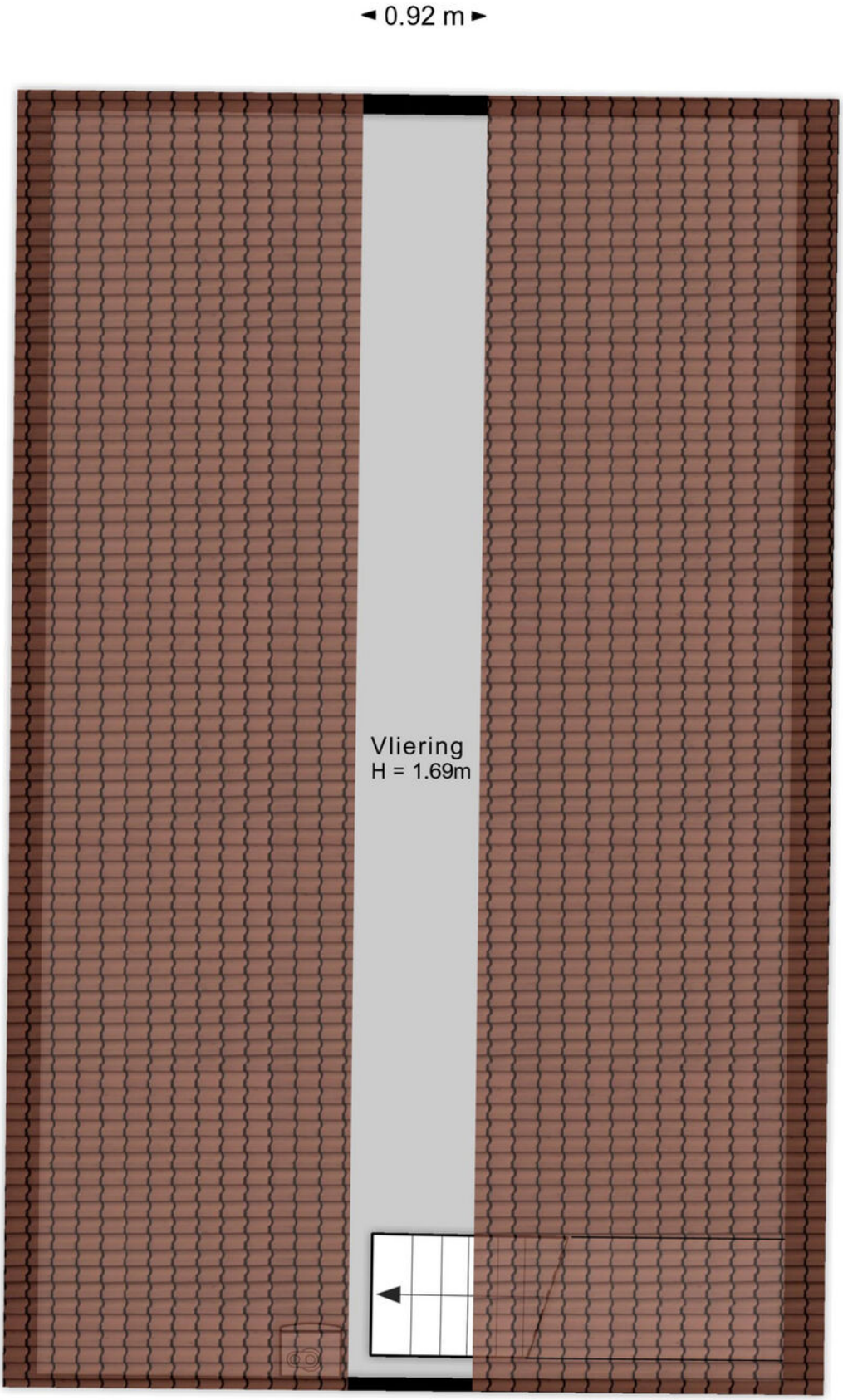
# Plattegrond




Begane grond

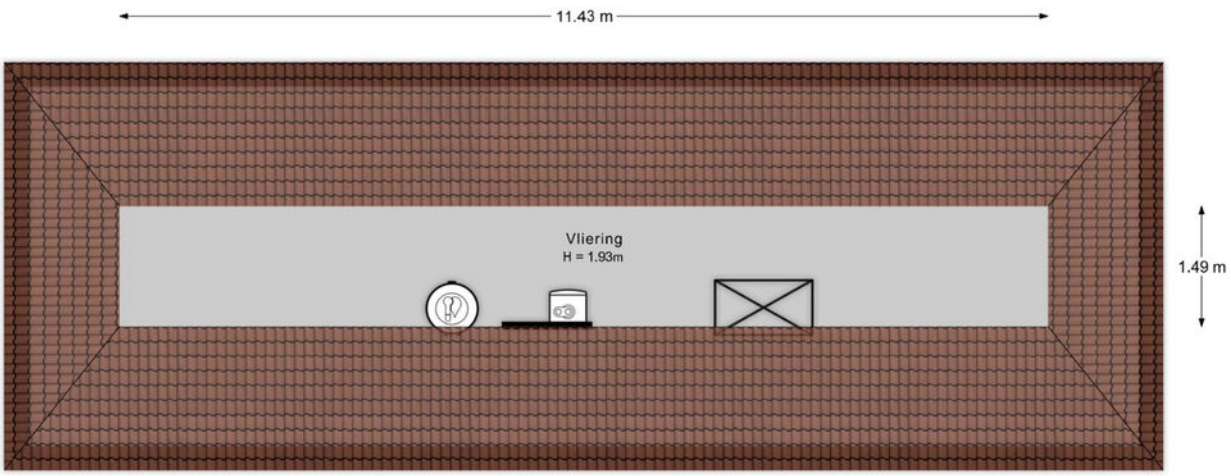
# Plattegrond

# Plattegrond



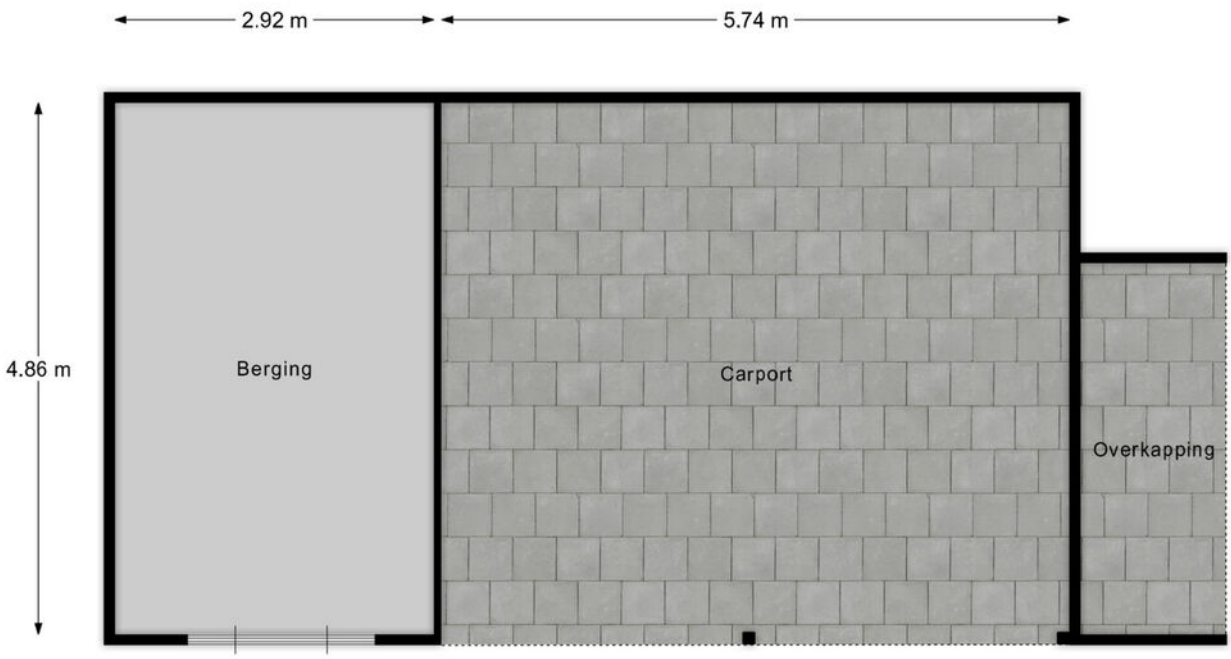

Vliering 1

# Plattegrond




Vliering 2

# Plattegrond



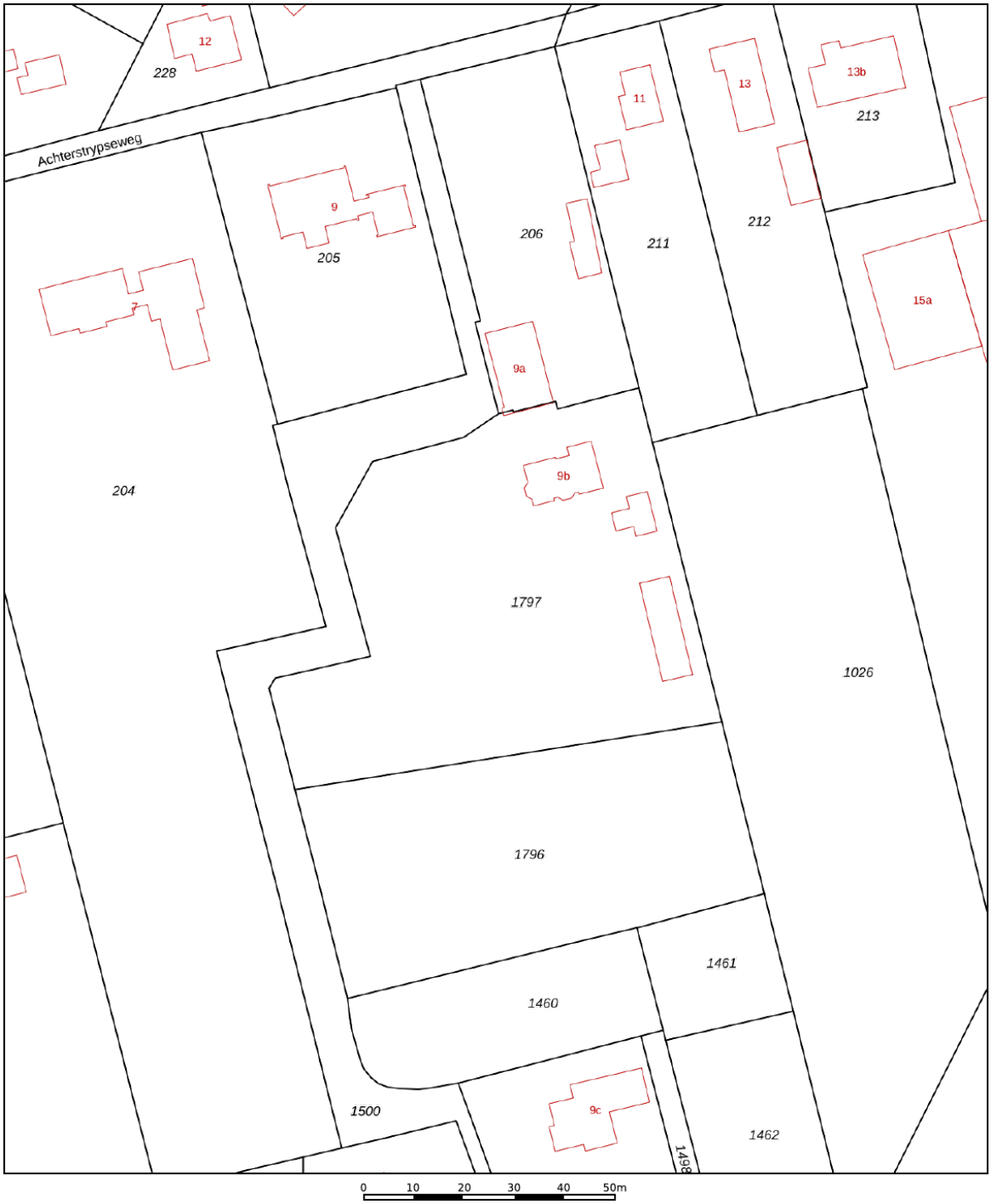

Berging/Carport

# Plattegrond

# 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 28 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

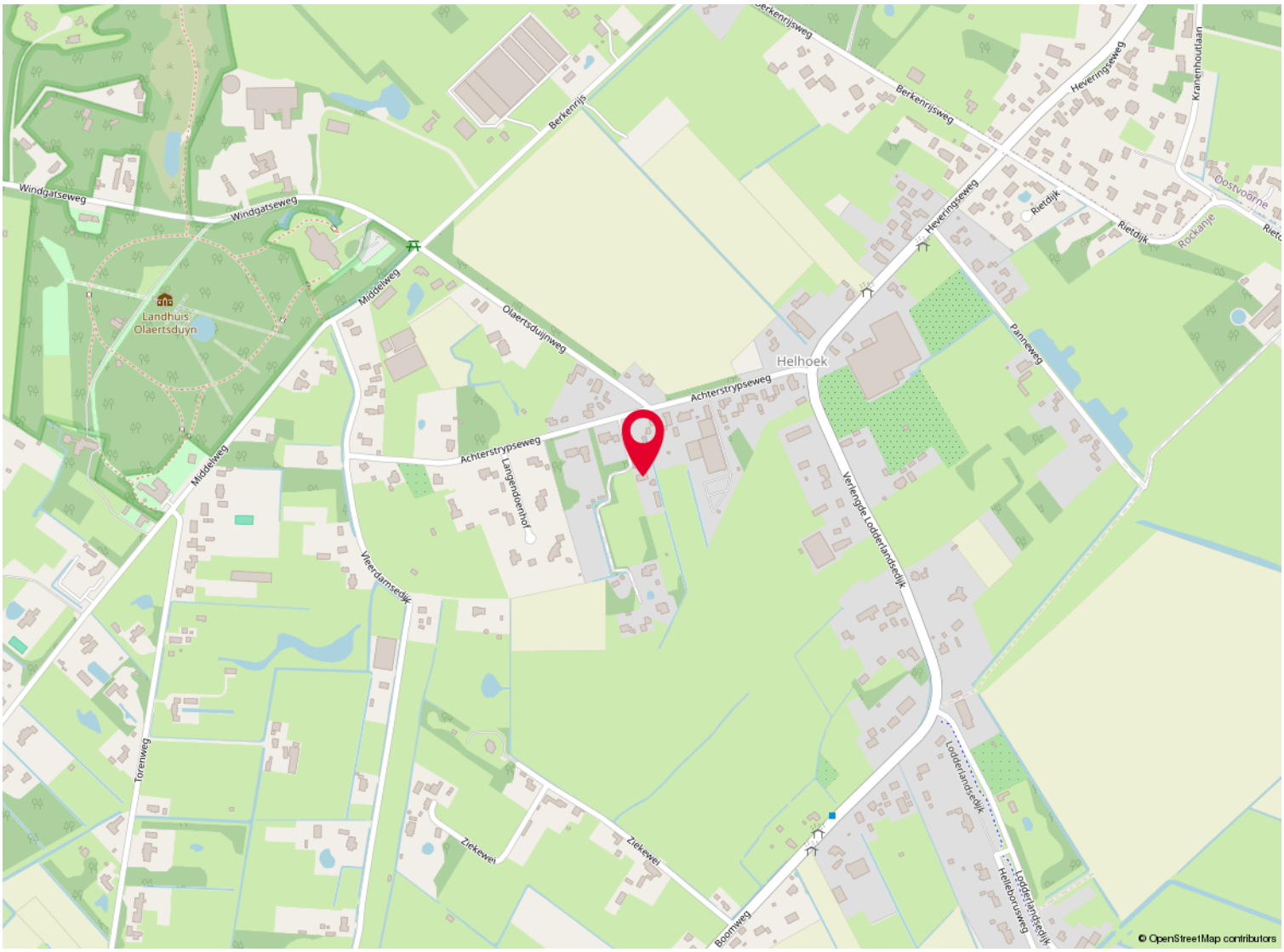
Schaal 1: 1000

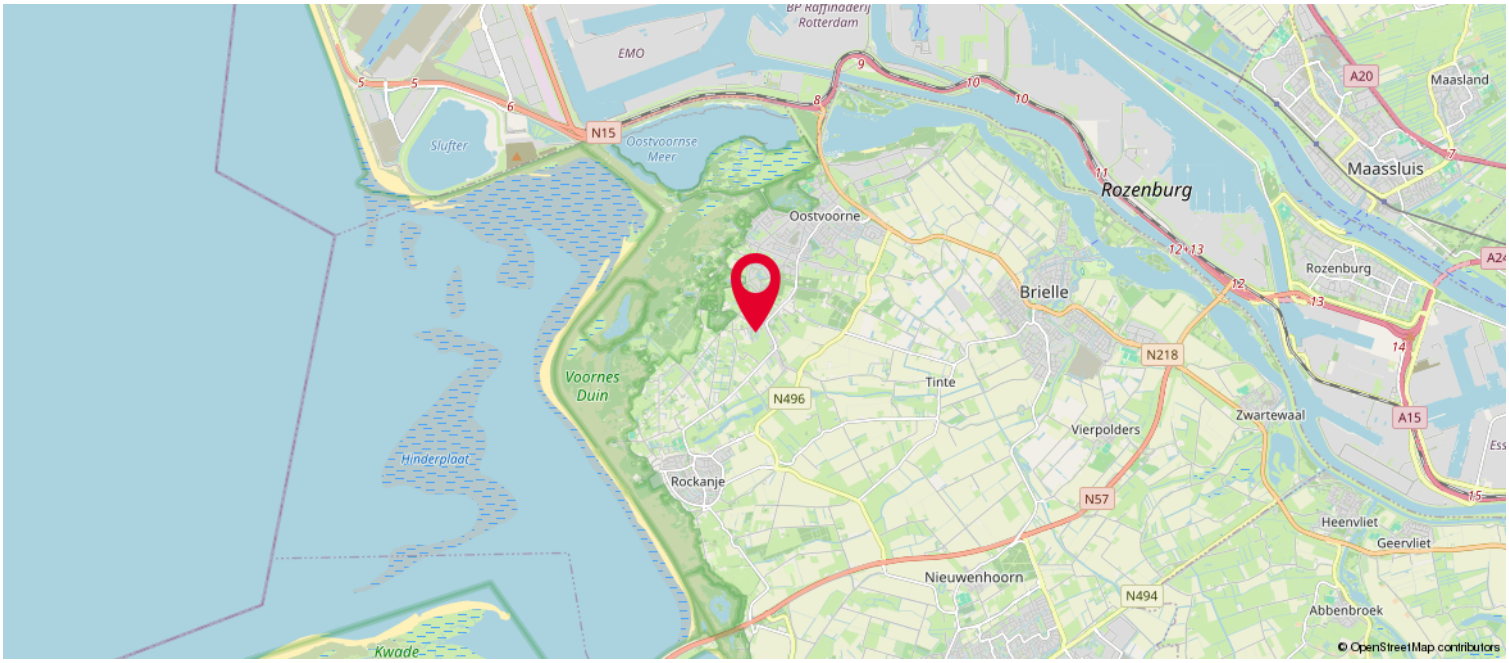
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Westvoorne |
| Sectie | B |
| Perceel | 1797 |

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** | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Houtkachel | X | | |
| (Gas)kachels | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | | X |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - | | | X |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | | X | |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - parketvloer | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - oven | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **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 | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| Schotel/antenne | X | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Alarminstallatie | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| - geiser | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | 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?<br>(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.) | Niet bekend |
| Zo ja, welke zijn dat? | |

| Bijzonderheden 1 C. | |
|---|---|
| Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?<br>(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? | |
| | |
| Bijzonderheden 1 G. | |
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? | Nee |
| | |
| Bijzonderheden 1 H. | |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? | Nee |
| Zo ja, hoe lang nog? | |
| | |
| Bijzonderheden 1 I. | |
| Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? | Nee |
| Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? | Nee |
| Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? | Nee |
| | |
| Bijzonderheden 1 J. | |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? | Nee |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? | |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: | |

# NVM Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Duur: | |
| | |
| Bijzonderheden 1 K. | |
| Is er sprake van onteigening? | Nee |
| | |
| Bijzonderheden 1 L. | |
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? | Nee |
| Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? | |
| Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: | |
| Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? | |
| Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? | |
| Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) | |
| Heeft de huurder een waarborgsom gestort? | |
| Zo ja, hoeveel? | |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? | |
| Zo ja, welke? | |
| | |
| Bijzonderheden 1 M. | |
| Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met 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?<br>(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) | Nee |
| Zo ja, waarom? | |
| | |
| Bijzonderheden 1 S. | |
| Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) | om te wonen |
| 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? | Niet bekend |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? | |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | |
| Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? | |
| | |
| Gevels 2 D. | |
| Zijn de gevels ooit gereinigd? | Niet bekend |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer? | |
| | |
| Dak(en) 3 A. | |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: | 2009 |
| Overige daken: | 2024 |
| | |
| 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? | Riet bijgestoken in 2019 |

| | |
|---|---|
| Dak(en) 3 E. | |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: | Niet bekend |
| Overige daken: | Niet bekend |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: | |
| Overige daken: | |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Ja |
| Overige daken: | Ja |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | |
| | |
| Dak(en) 3 F. | |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting: | |
| | |
| Dak(en) 3 G. | |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting: | |
| | |

# NVM Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Kozijnen, ramen en deuren 4 A. | |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | Hout |
| | |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 B. | |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | 2024 |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | Ja |
| Zo ja, door wie? | Koren Schilders |
| | |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 C. | |
| Functioneren alle scharnieren en sloten? | Ja |
| Zo nee, toelichting: | |
| | |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 D. | |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? | Ja |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? | |
| | |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 E. | |
| Is er sprake van isolerende beglazing? | Ja |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++,<br>zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | HR++ |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? | Ja |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? | |
| | |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 F. | |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(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 |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | 2024 |

# NVM Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | |
| | |
| Fundering, kruipruimte en kelder 6 A. | |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| Fundering, kruipruimte en kelder 6 B. | |
| Is de kruipruimte toegankelijk? | Ja |
| Is de kruipruimte droog? | 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: | door veel regenval |
| | |
| 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. | |
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) | CV, airconditioning, warmtepomp |
| Is/zijn de installatie(s) eigendom? | Ja |

# NVM Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Zo nee, toelichting:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden) | |
| Merk van de installatie(s): | ? |
| Type(nummer) van de installatie(s): | ? |
| Installatiedatum van de installatie(s): | 2009 & 2024 |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | 2025 |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Ja |
| Zo ja, door wie? | Leendertse Bouw |

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Installaties 7 F. | |
| Heeft u vloerverwarming in de woning? | Ja |

# NVM Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: | Ja |
| warm water: | Ja |
| overig, namelijk | |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? | in het nieuwe gedeelte wat aangebouwd is. |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? | Bovenverdieping |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? | |
| | |
| 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: | 33 |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? | Ja |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | 390Wp |
| Functioneren alle zonnepanelen? | Ja |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? | ? |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? | Ja |
| Zo ja, welke? | Shinephone |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: | 2024 |

# NVM Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Installateur: | Ron Verkerk |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? | Ja |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: | ? |
| Aantal kWh: | ? |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? | ? |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? | Nee |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? | |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? | |
| | |
| Installaties 7 I. | |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd? | 2026 |
| | |
| Installaties 7 J. | |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | 2026 |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | Ja |
| | |
| Installaties 7 K. | |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Nee |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | |
| 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? | Carpoort |

# NVM Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Blijft deze achter? | 3 |
| | |
| Installaties 7 M. | |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? | Nee |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | |
| Zo nee, toelichting: | |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | |
| | |
| 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? | 2024 |
| | |
| 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? | 2023 |
| | |
| Sanitair, riolering en keuken 8 C. | |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? | Ja |

# NVM Vragenlijst

| | |
|---|---|
| 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? | Niet bekend |
| 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? | 2024 |
| | |
| Sanitair, riolering en keuken 8 H. | |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | 2024 |
| 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? | 2024 Unito |
| | |
| Diversen 9 A. | |
| Wat is het bouwjaar van de woning? | 2009 |

# NVM Vragenlijst

| | |
|---|---|
| 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? | Niet bekend |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| Diversen 9 E. | |
| Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) | Nee |

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

# NVM Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport? | |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? | |
| | |
| Diversen 9 I. | |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? | Nee |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? | |
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? | |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | N.v.t |
| | |
| Diversen 9 J. | |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?<br>(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| Diversen 9 K. | |
| Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? | |
| Zo ja, wanneer? | |
| Zo ja, door welk bedrijf? | |
| | |
| 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. | |

# NVM Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? | Ja |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? | aanbouw huis |
| Zo ja, in welk jaartal? | 2024 |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? | Verhage Bouw |
| | |
| Diversen 9 N. | |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| | |
| Diversen 9 O. | |
| Is er sprake van glasvezel internet? | Ja |
| | |
| Diversen 9 P. | |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? | Nee |
| Zo ja, welke label? | |
| | |
| Vaste lasten 10 A. | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | 1447 |
| Belastingjaar? | 2026 |
| | |
| Vaste lasten 10 B. | |
| Wat is de WOZ-waarde? | 1638000 |
| Peiljaar? | 2025 |
| | |
| Vaste lasten 10 C. | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 1661 |
| Belastingjaar? | 2026 |
| | |
| Vaste lasten 10 D. | |

# NVM Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 3581 |
| Belastingjaar? | 2026 |
| | |
| Vaste lasten 10 E. | |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: | 1600 |
| Elektra: | 1600 |
| Water: | 500 |
| Stadsverwarming: | |
| Anders: | |
| Te weten: | 1700 |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas ($m^3$): | ? |
| Elektriciteit hoog (kWh): | ? |
| Elektriciteit laag (kWh): | ? |
| Elektriciteit totaal (kWh): | ? |
| Water (m3): | ? |
| Stadsverwarming (GJ): | ? |
| Anders: | |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: | 3 |
| | |
| 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?<br>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: | |

# NVM Vragenlijst

| | |
|---|---|
| | |
| Vaste lasten 10 G. | |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? | |
| Heeft u alle canons betaald? | N.v.t |
| Is de canon afgekocht? | N.v.t |
| Zo ja, tot wanneer? | |
| | |
| Vaste lasten 10 H. | |
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? | Ja |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | Nee |
| Zo ja, hoe hoog en waarvoor? | |
| | |
| Vaste lasten 10 I. | |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? | Nee |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? | |
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? | |
| | |
| Garanties 11 A. | |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(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) | |

# Wonen in Oostvoorne

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

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

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

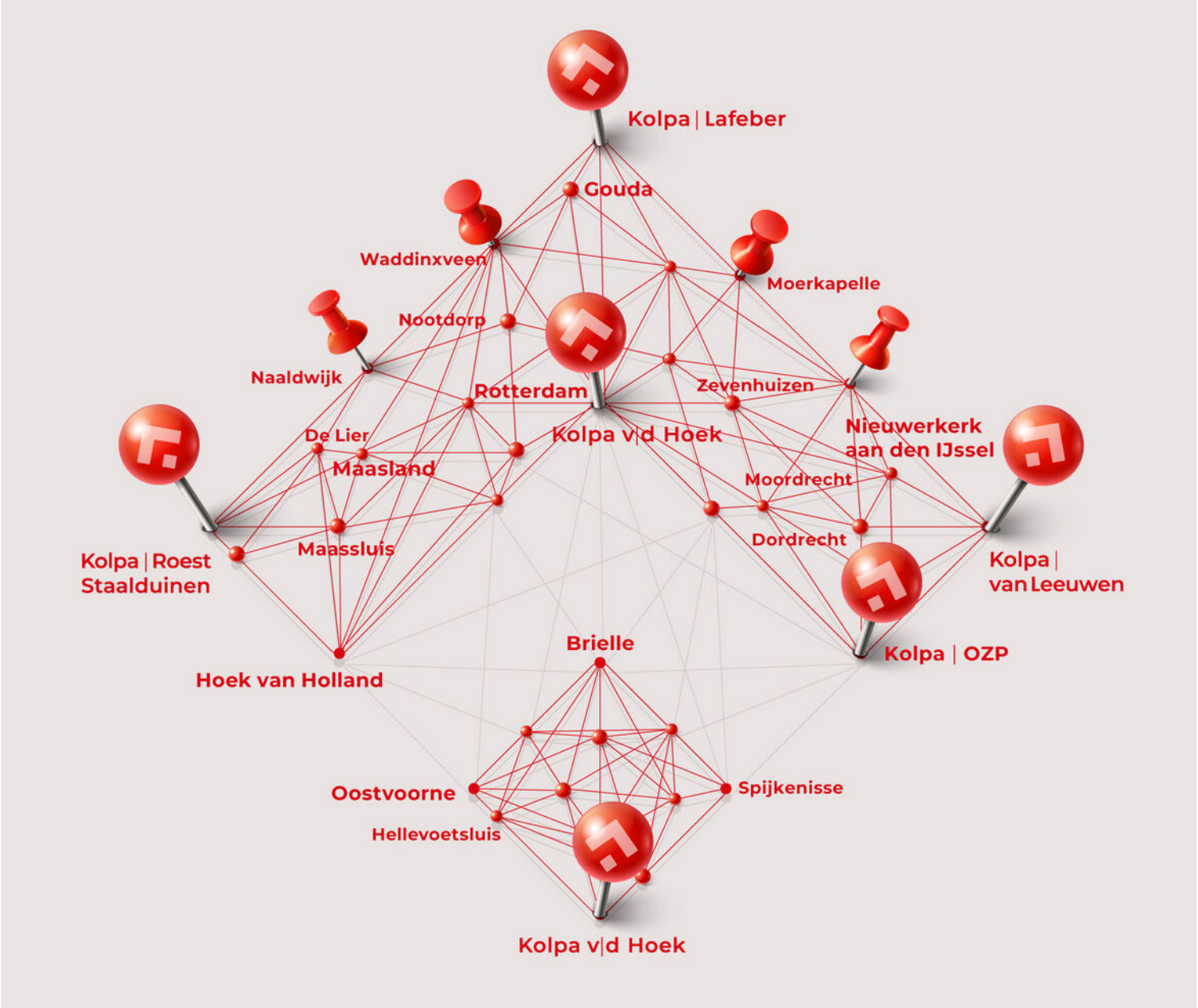
Op een unieke locatie op het groene Voorne-Putten woont u gevoelsmatig volledig “buiten” maar toch zeer nabij de Randstad. Oostvoorne is een kustplaats omgeven door prachtige begroeide duinen. Het strand is er breed. Populair, onder meer bij kitesurfers doordat de zee hier door de ligging van zandbanken rustig en veilig recreëren mogelijk maakt. Ook kunt u heerlijk wandelen door het Mildenburg bos.
De kern beschikt over alle noodzakelijke voorzieningen zoals een ruim winkelbestand, sportaccommodaties, waaronder een overdekt zwembad. Watersport mogelijkheden genoeg Brielse Meer of het Haringvliet. Oostvoorne en Hellevoetsluis beschikken over goede jachthavens.

# Over ons

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

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

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



Kolpa v|d Hoek

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

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

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

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

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

**3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

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

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

Kolpa v|d Hoek

**6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle 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