

Architectuur, duurzaamheid & vrijheid!



Kolpa v/d Hoek

Eersteling 8
BRIELLE

vraagprijs:
€ 1.595.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2025
Soort:	villa
Kamers:	8
Inhoud:	1128 m ³
Woonoppervlakte:	338 m ²
Perceeloppervlakte:	3530 m ²
Overige inpandige ruimte:	4 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	32 m ²
Externe bergruimte:	31 m ²
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie:	volledig geïsoleerd



Omschrijving

Wonen op een plek waar architectuur, duurzaamheid en vrijheid samenkomen. Aan een rustige eigen weg, verscholen in het groene buitengebied van Brielle, staat deze uitzonderlijke villa met een volledig zelfstandige mantelzorgwoning.

Een eigentijdse woning met een indrukwekkende staalconstructie, grote glaspartijen van vloer tot plafond, luxe maatwerkafwerking en een hoog wooncomfort. Hier ervaart u het beste van twee werelden: wonen te midden van een groen en landelijk landschap met vrij uitzicht over weilanden en water terwijl alle voorzieningen van het historische centrum van Brielle dichtbij zijn.

De in 2025 opgeleverde woning is ontworpen met veel aandacht voor licht, ruimte en duurzaamheid. De architectuur kenmerkt zich door de combinatie van staal, glas en hout, waardoor een warme en tegelijkertijd moderne uitstraling is ontstaan. Vrijwel de gehele voor- en achterzijde bestaat uit glas, waardoor het buitenleven optimaal wordt betrokken bij de

woonruimtes en u vanuit iedere hoek van de woning geniet van uitzicht op het omliggende groen.

De woning beschikt over een volledig geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming én vloerkoeling. Daarnaast zijn er 24 zonnepanelen, een warmtepompinstallatie, een boiler van 180 liter en een regenwateropvang van maar liefst 10.000 liter. De hoogwaardige aluminium kozijnen van Schüco onderstrepen het exclusieve karakter van deze villa.

INDELING:

Begane grond:

Via de ruime entree met garderobe, toilet met fonteintje, bereikt u de royale leefruimte waar direct de indrukwekkende hoogte van de woning opvalt. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en biedt zicht tot in de nok. De opvallende houten balken, grote glaspartijen en de vide creëren een bijzondere ruimtelijke beleving.

De luxe woonkeuken is in 2025 geplaatst en volledig op maat gemaakt. Het royale kook- en spoeleiland met marmerlook werkblad vormt het centrale middelpunt van de ruimte. Daarnaast beschikt de keuken over een uitgebreide kastenwand met koffiecormer, een grote koelkast en vriezer, vaatwasser, Quooker, oven en volop bergruimte.

Vanuit de keuken bereikt u de technische ruimte, waar de technische installaties, de meterkast, evenals de opstelling voor wasmachine en droger stijlvol zijn weggewerkt in een op maat gemaakte kastenwand.

Daarnaast beschikt de begane grond over een comfortabele slaapkamer met kamerhoge raampartijen en een eigen badkamer ensuite. Deze badkamer is ingericht met een dubbele wastafel met meubel, een kastenwand, een separaat toilet en een ruime inloepdouche. Het raam tot aan de vloer versterkt ook hier het gevoel van licht en ruimte.

De aanwezigheid van alle woonvoorzieningen op de begane grond maakt de woning levensloopbestendig.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping wordt gekenmerkt door een fraaie vide die zorgt voor een open verbinding met de woonruimte beneden.

Aan de ene zijde van de overloop bevindt zich de vide, terwijl aan de andere zijde twee ruime slaapkamers, de badkamer en een veelzijdige werk- of hobbyruimte zijn gesitueerd. Vanuit deze ruimte geniet u van een prachtig uitzicht over de living. Dankzij de grote daklichten valt overal volop natuurlijk daglicht naar binnen. De twee slaapkamers en de badkamer profiteren van een hoge nok en een doorlopende dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte, licht en comfort. De moderne badkamer is voorzien van een ruime inloepdouche met glazen wand, regendouche en handdouche, een dubbele wastafel met meubel en een toilet. De vide biedt daarnaast volop mogelijkheden voor een thuiswerkplek, leeshoek of extra logeerruimte en versterkt het ruimtelijke karakter van de woning.

Mantelzorgwoning:

Een bijzonder pluspunt van dit object is de volledig zelfstandige mantelzorgwoning, die in 2021 is gerealiseerd. Deze vrijstaande woning is volledig vergund voor bewoning en biedt daardoor tal van mogelijkheden, zoals mantelzorg, inwoning van familie, een gastenverblijf of een combinatie van wonen en werken aan huis. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een ruime eet- en hobbykamer, 2 slaapkamers en een badkamer.



De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een heteluchtoven, vaatwasser, koelkast en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Via een vaste trap is de verdieping bereikbaar (met een hoogte lager dan 2 meter), waar momenteel een logeerkamer is ingericht. De sfeervolle uitstraling wordt versterkt door de in het zicht gelaten eiken balken, die door de hele woning terugkomen. Daarnaast zorgen de openslaande deuren in vrijwel iedere ruimte voor een directe verbinding met het terras en de tuin rondom, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Ook op duurzaamheidsgebied is deze woning uitstekend uitgerust. De mantelzorgwoning beschikt over een elektrische cv en boiler en op het dak liggen 24 zonnepanelen, die zowel de mantelzorgwoning als het hoofdverblijf van duurzame energie voorzien. Dankzij de zelfstandige indeling, hoogwaardige afwerking en veelzijdige gebruiksmogelijkheden vormt deze mantelzorgwoning een unieke aanvulling op het geheel.

Tuin:

De tuin vormt een natuurlijke verlenging van de woning en is met veel zorg en aandacht aangelegd.

Het perceel biedt een fraaie afwisseling van gazons, volwassen en jonge bomen, siergrassen en gevarieerde beplanting, waardoor elk seizoen zijn eigen sfeer en beleving kent. Rondom de woning zijn meerdere terrassen aangelegd, zodat u op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw kunt vinden. Aan de voorzijde staat een groot aantal Portugese Laurieren die zorgen voor beschutting en een aantal meerstammige berken die de komende jaren gaan zorgen voor een heerlijke schaduwplek. Onder de royale overstek van de woning bevindt zich een beschut terras en ook aan de achterzijde is onder de indrukwekkende hoge kap een ruim overdekt terras gerealiseerd. Vanaf hier geniet u in alle rust van het uitzicht over de tuin en de omliggende natuur. Het perceel biedt daarnaast volop ruimte voor hobby, ontspanning en buitenleven. Zo beschikt de tuin over een kapschuur met veranda, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Verder zijn een kas, trampoline en schommel aanwezig. De combinatie van groen, ruimte, privacy en diverse gebruiksmogelijkheden maakt deze tuin tot een heerlijke plek voor jong en oud.



Parkeren:

Het perceel is toegankelijk via een fraai sierhekwerk aan de voorzijde, dat direct de verzorgde uitstraling van het geheel onderstreept. De royale oprit is uitgevoerd met een kiezelstenen op onderliggende rasters en biedt volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Daarnaast is vóór het hek nog een extra parkeerplaats aanwezig. Dankzij de ruime opzet en uitstekende bereikbaarheid is parkeren hier altijd comfortabel en probleemloos.

Kortom, een unieke combinatie van moderne architectuur, hoogwaardige afwerking, duurzaamheid en multifunctioneel wonen op een schitterende locatie in het buitengebied van Brielle. Een unieke woonplek waar comfort, ruimte, duurzaamheid en vrijheid op uitzonderlijke wijze samenkomen.

Woonoppervlakte m2 verdeling/aantal (slaap)kamers:

- Woonhuis 236,8 m2 wonen, 31,6 m2 gebouw gebonden buitenruimte, inhoud 1128 m3- 4 kamers, waarvan 3 slaapkamers (Begane grond: 172,8 m2 wonen, 31,6 m2 gebouw gebonden buitenruimte - 2 kamers, waarvan 1 slaapkamer, verdieping: 64 m2 - 2 slaapkamers).
- Bijhuis 100,8 m2 wonen, 3,6 m2 overig inpandig, inhoud 438 m3 - 4 kamers, waarvan 3 slaapkamers (Begane grond: wonen 84,5 m2, 3,6 m2 overig inpandig - 3 kamers, waarvan 2 slaapkamers, verdieping: 16,3 m2 wonen - slaapkamer met videgedeelte).
- Schuur 12,3 m2
- Kas 18,8 m2

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij.

Neem uw eigen NVM aankoop makelaar mee!

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

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.





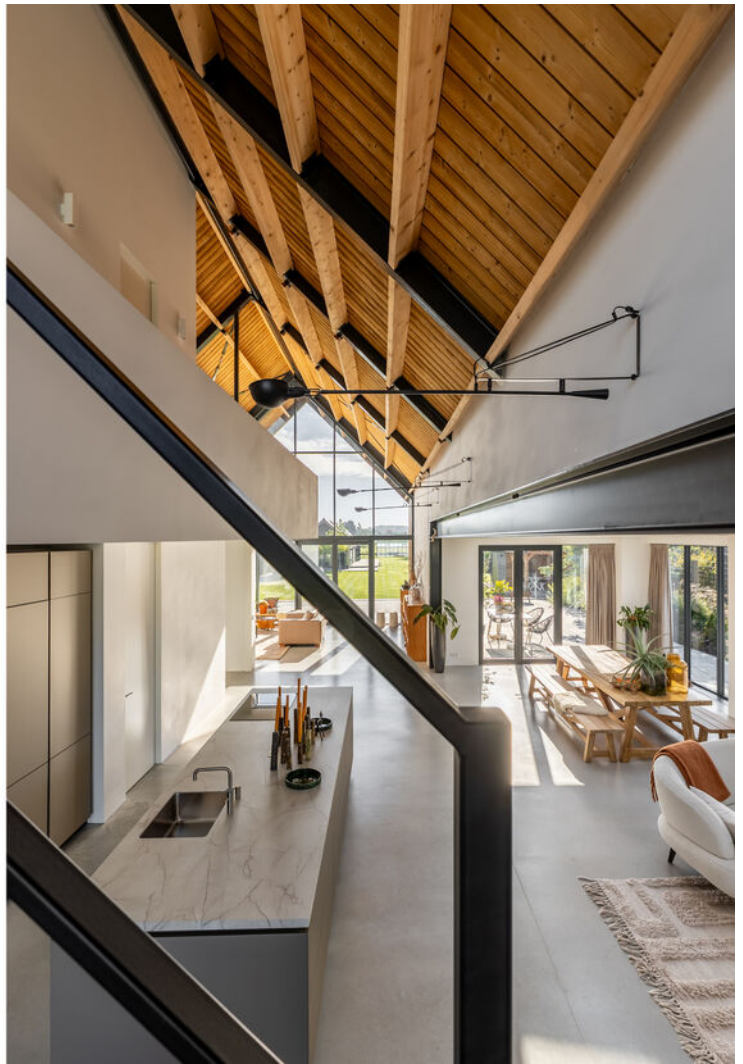














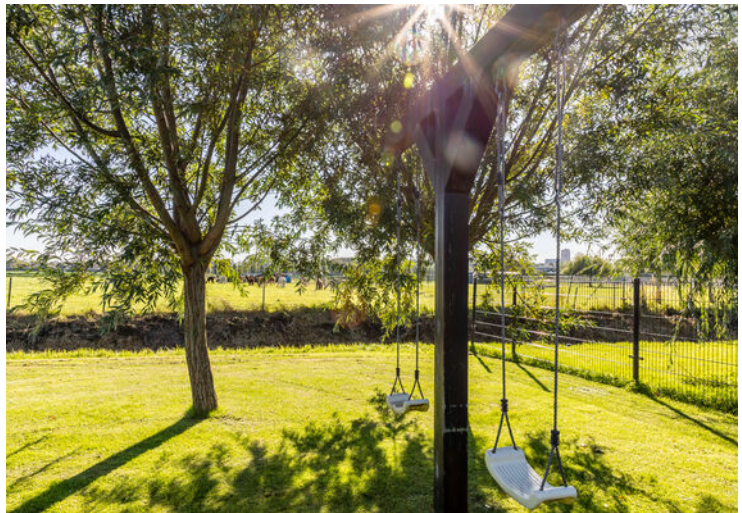








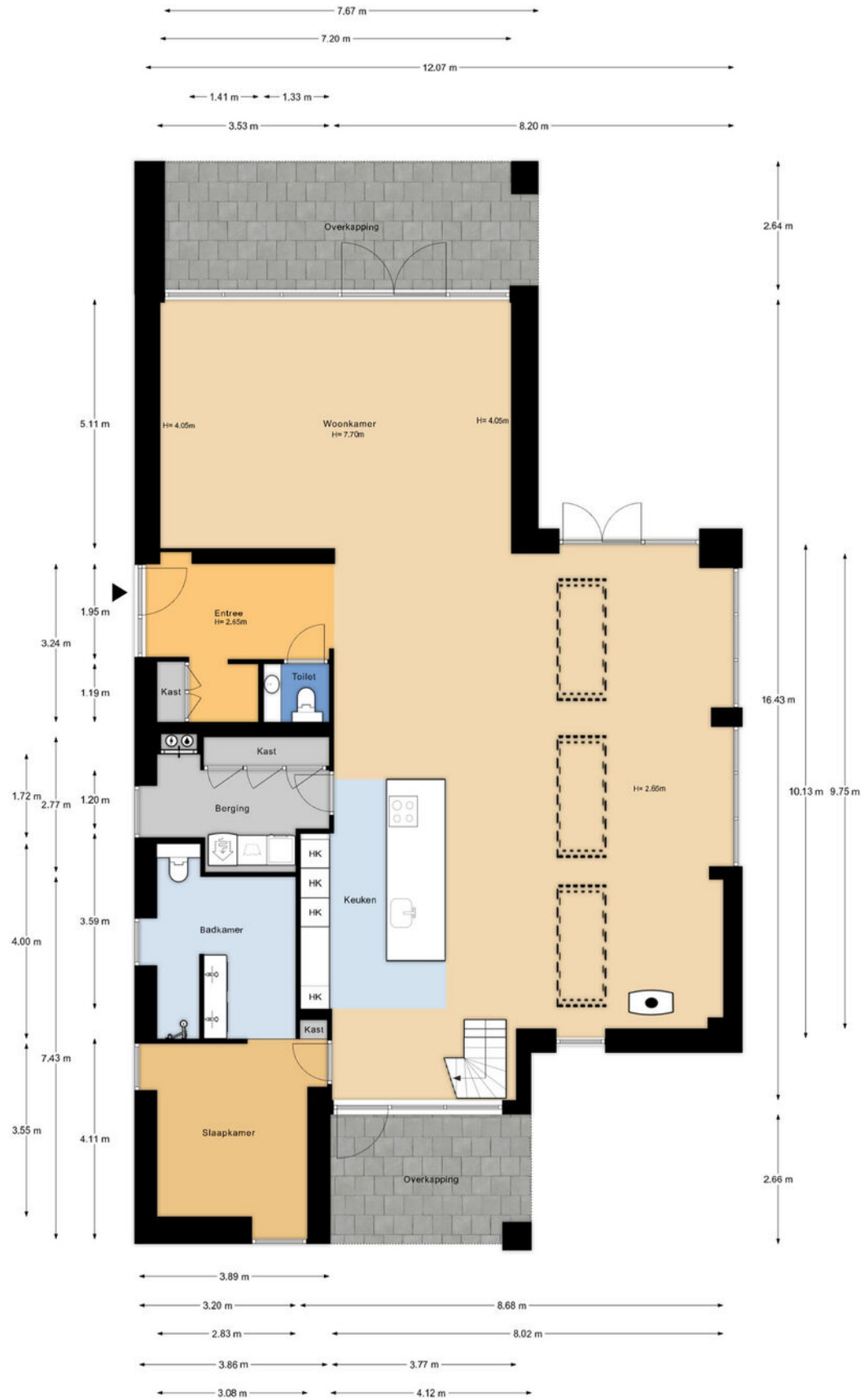






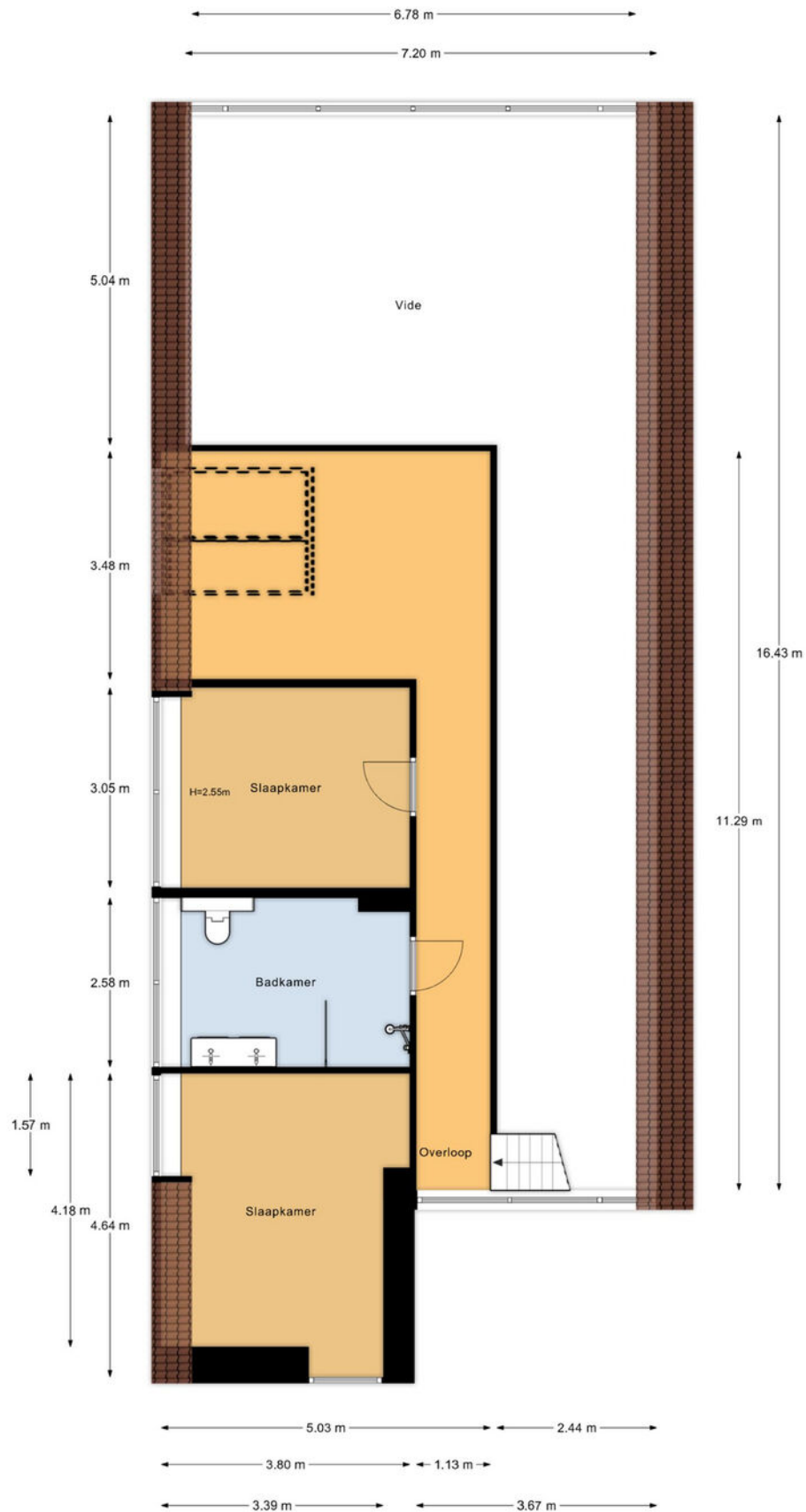


Plattegrond



Begane grond

Plattegrond



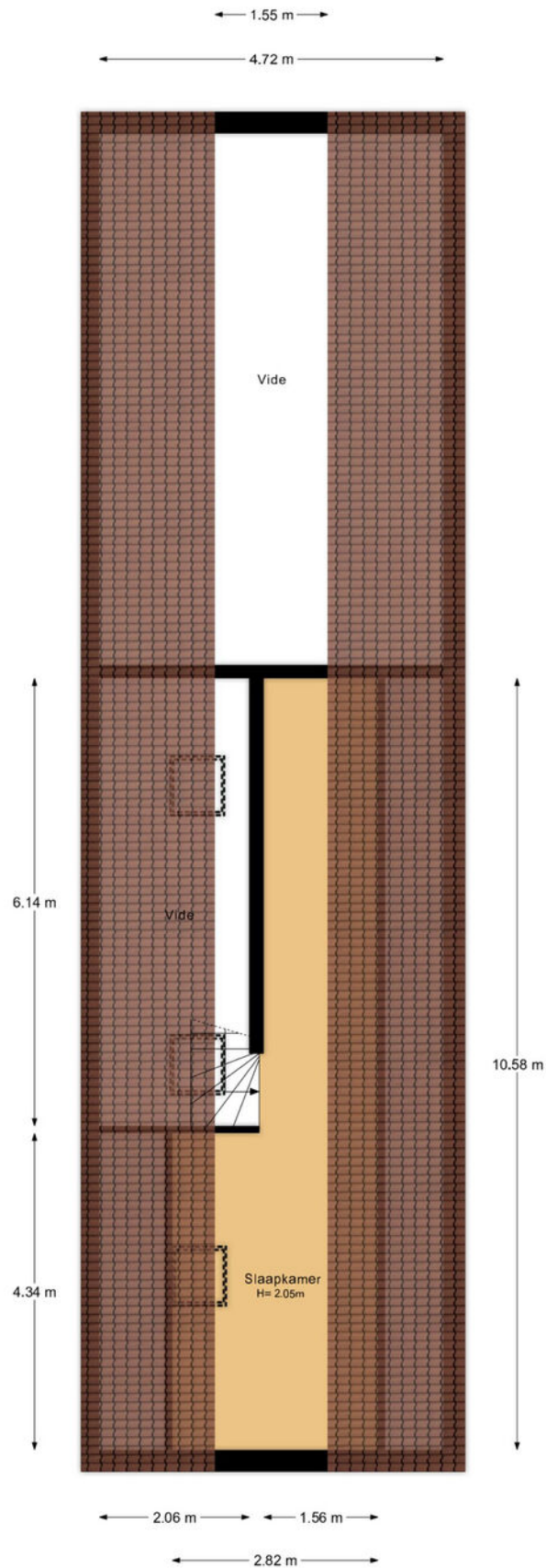
1e verdieping

Plattegrond



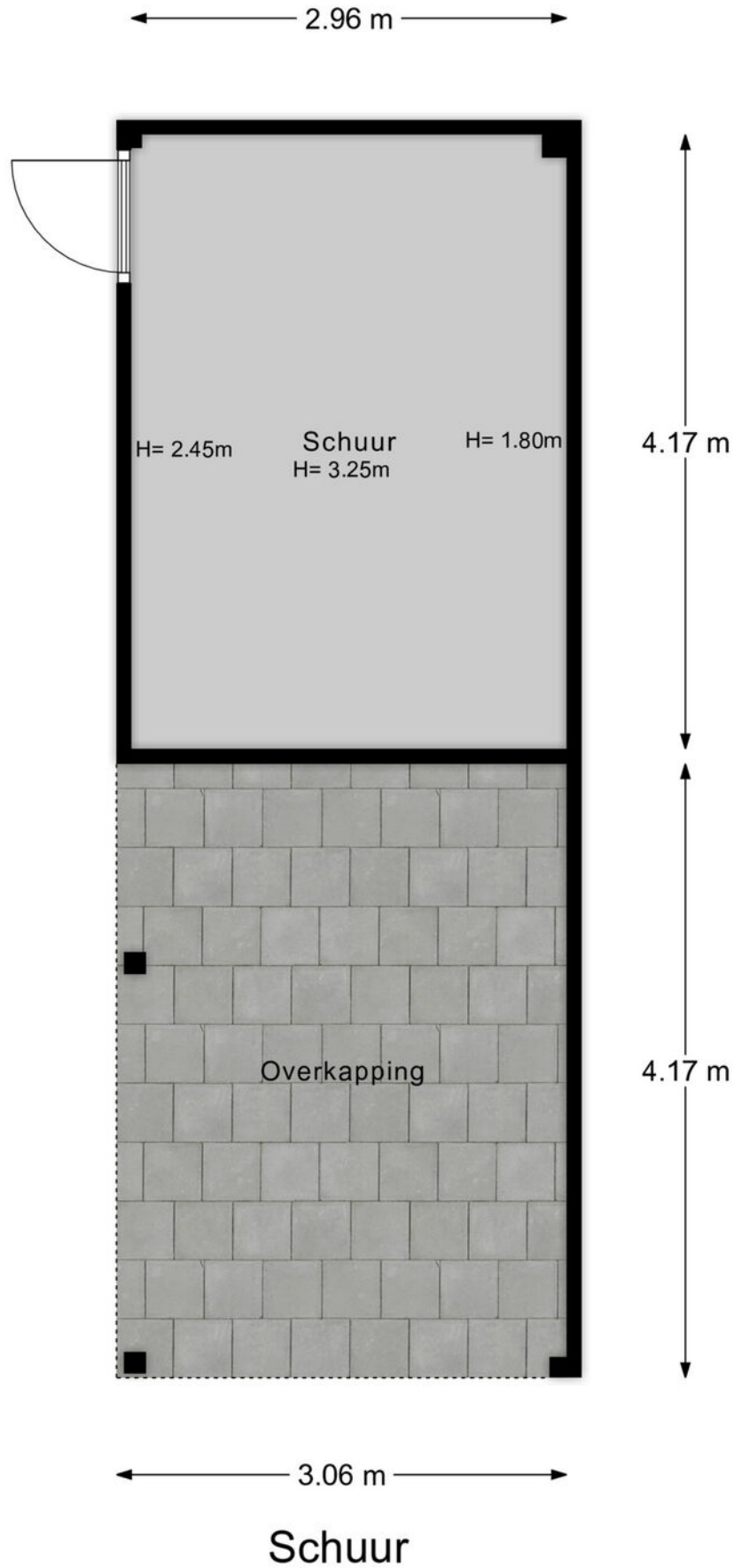
Begane grond- Bijhuis

Plattegrond

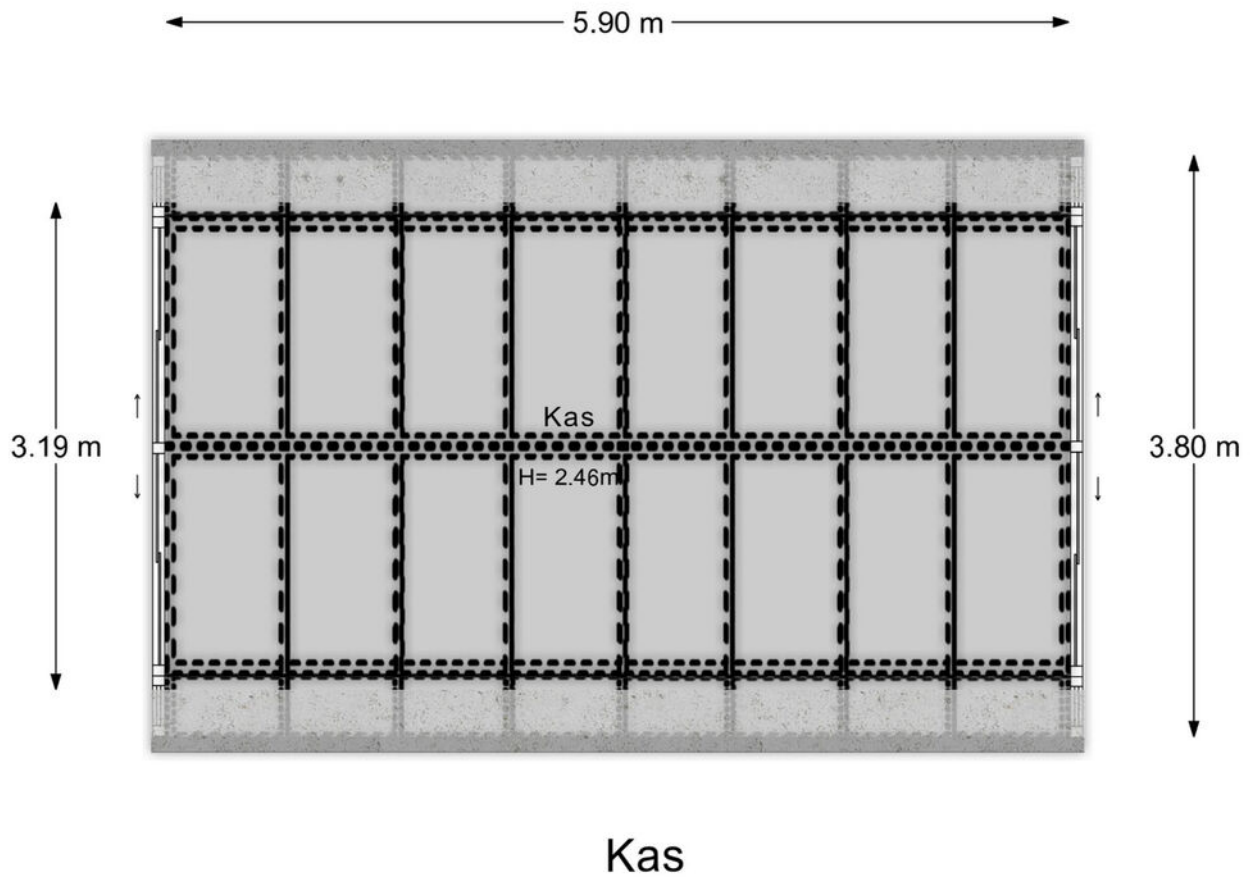


1e verdieping- Bijhuis

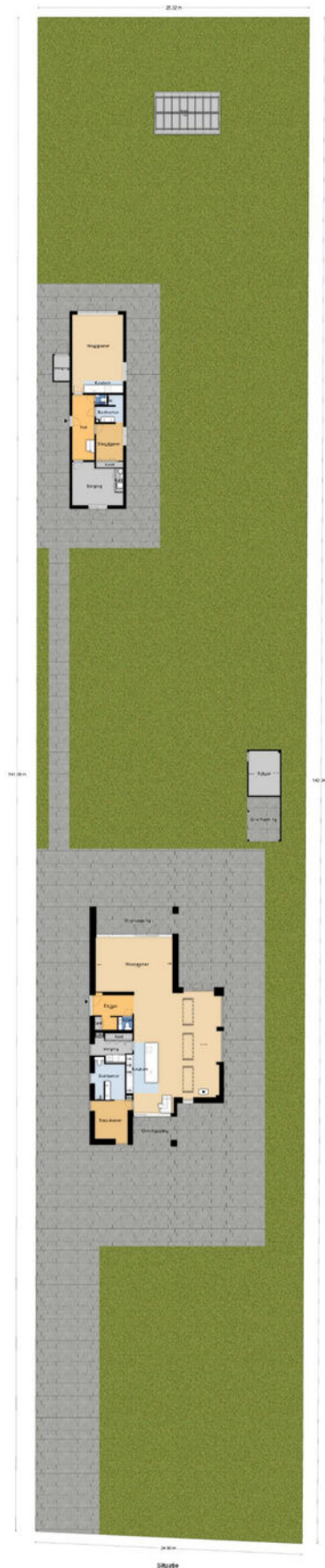
Plattegrond



Plattegrond



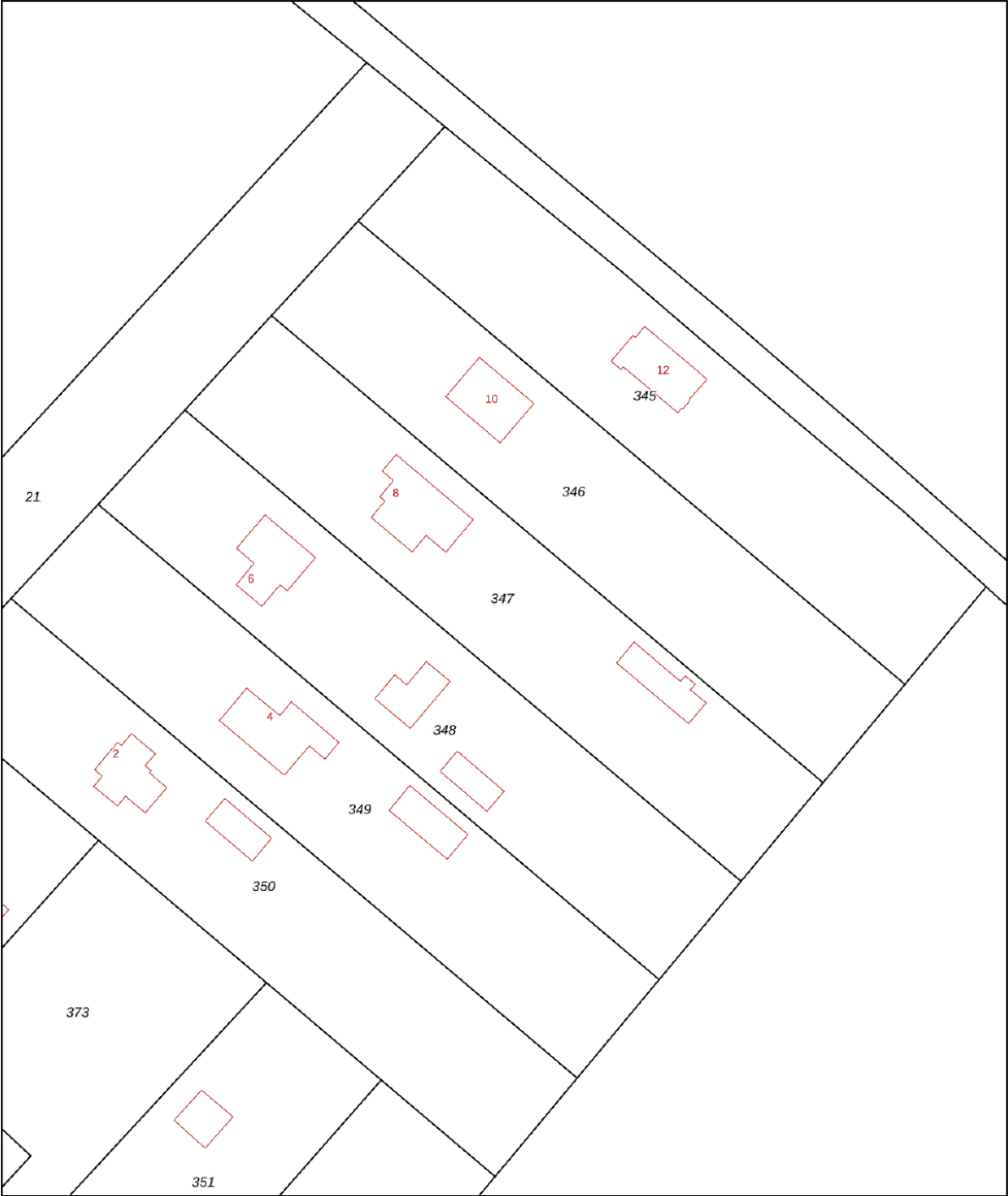
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Brielle

Sectie D

Perceel 347

kadaster



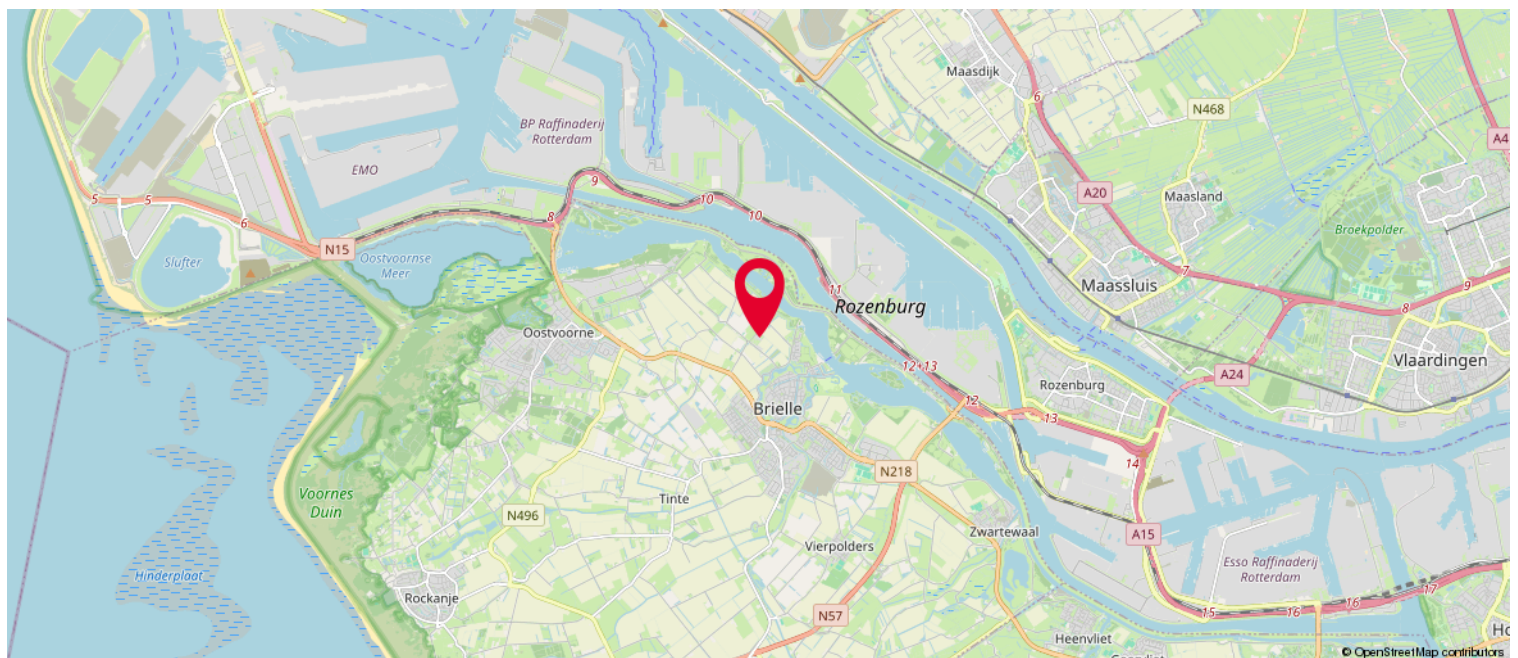
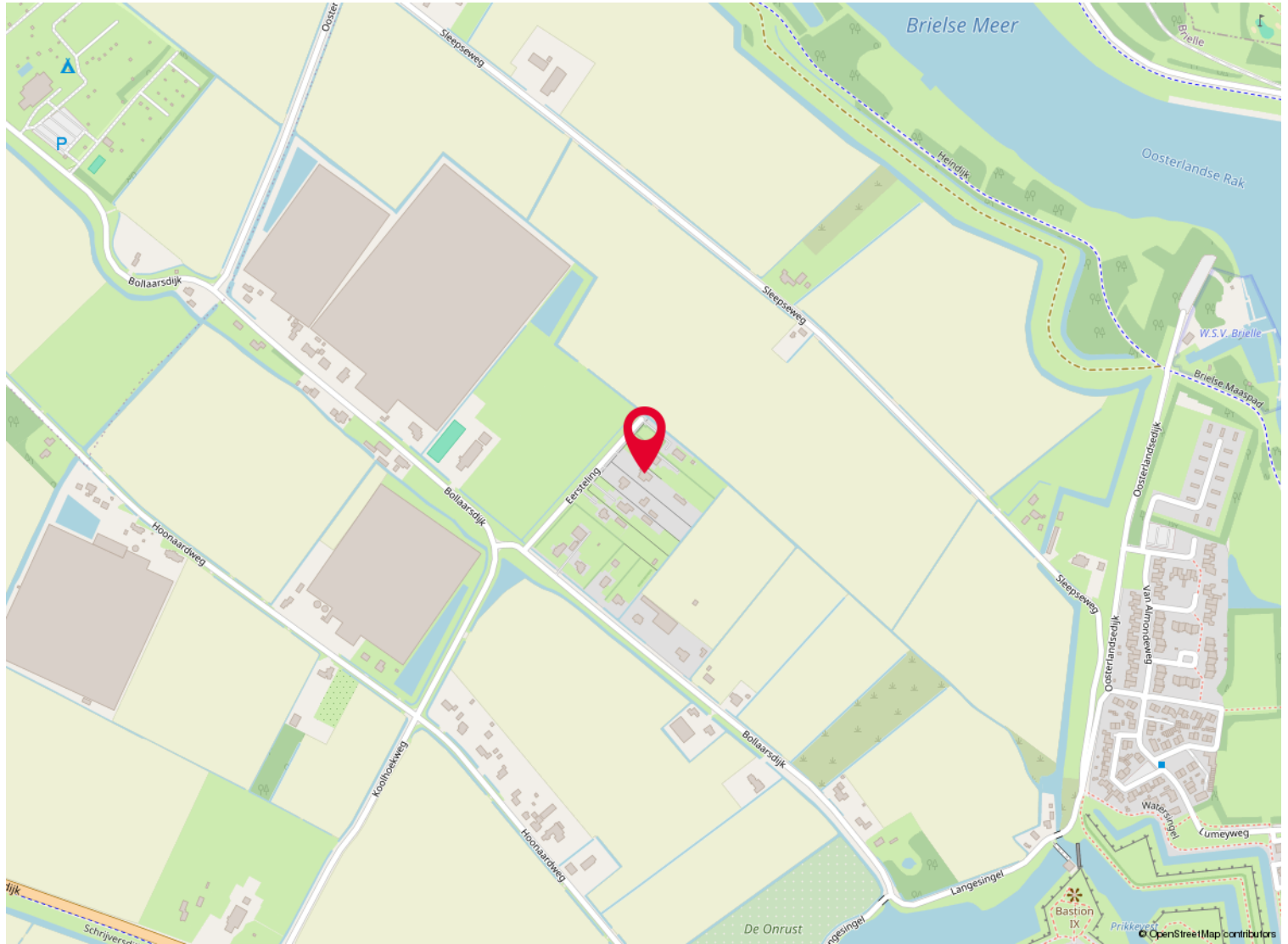
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- 5 plafondlampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkasten in slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		

NVM Vragenlijst

Bijzonderheden 1 A.

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

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Ja
--	----

Zo ja, welke zijn dat?

Ten aanzien van nummer 6 is er gezamenlijk een hekwerk geplaatst op de erfgrans van de gehele kavel.
Ten aanzien van nummer 10 is er gezamenlijk een wilgenhaag en een beukhaag geplaatst op de erfgrans.

Op de Eersteling is een VVE actief. Deze is verantwoordelijk voor het onderhoud van de sloot achter de kavels en de straat. Tevens zijn er tegenover de woningen gezamenlijk aan de straatzijde bomen geplaatst. Het groenstrook aan de straatzijde wordt door een hoveniersbedrijf onderhouden.

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)	Ja
---	----

NVM Vragenlijst

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

De burens van nummer 6 hebben in tegenstelling tot de richtlijnen in het kavelpaspoort het hekwerk, zonder overleg, over de laatste 5 meter doorgetrokken. We hebben hen verzocht om dit hekwerk weg te halen. Nadat dit niet gebeurt is, hebben we contact gehad met het Waterschap en de gemeente hierover schriftelijk geïnformeerd. Het Waterschap heeft ons thuis bezocht en legt de verantwoordelijkheid als schrijver van het kavelpaspoort bij de gemeente Voorne aan Zee. De gemeente Voorne aan Zee, reageert met de mededeling dat zij... ondanks de melding in het kavelpaspoort...niet zullen handhaven en attendeert ons op de mogelijkheid om eventueel een privaatrechtelijke procedure te starten. Wij hebben op zich geen probleem met het verlengen van het hek. Indien dit in de toekomst tot calamiteiten zou leiden bij het schoonmaken van de sloot dan is de eigenaar van nummer 6 hier verantwoordelijk voor. De brief vanuit de gemeente Voorne aan Zee van 16.06.2026 kan desgewenst worden overlegd.

Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

NVM Vragenlijst

Rusten er '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 burens,
zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad,
erfafscheidingen e.d.) Ja

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

NVM Vragenlijst

Wonen in Brielle

Naast het vele culturele erfgoed en de prachtig bewaarde vesting is Brielle ook een winkel- en horecastad bij uitstek. Brielle moet u zien, proeven en beleven!

In de winkelstraten van Brielle is het nostalgische karakter van Brielle duidelijk te herkennen. Niet alleen de panden in de binnenstad tonen hun verleden, er zijn ook vele ambachtelijke, specialistische winkels en horecagelegenheden te vinden. En... Brielle staat het hele jaar door bol van de evenementen, zowel in de winter als de zomer!

Dit alles gecombineerd met watersporten, wandelen, fietsen langs wallen en bastions, grachten en ravelijnen maakt dat Brielle één van de leukste stadjes op elk moment van het jaar!

De vele historische panden in vestingstadje Brielle zijn niet alleen leuk om te bekijken, er kan ook geshopt worden! Brielle is rijk aan unieke, gespecialiseerde winkeltjes, waar u als klant nog persoonlijk wordt opgevangen en er echt aandacht voor u is. U vindt er zaakjes met ambachtelijke producten, zoals kwaliteitskaas uit de omgeving en eigengemaakte chocolade. Verder zijn er exclusieve kledingwinkels, verschillende kunstgaleries en panden waar u bijzondere cadeautjes kunt kopen.





En, moe en tevreden van het slenteren door de straatjes van Brielle, dan kunt u in diezelfde historische panden terecht voor een heerlijke, ambachtelijke lunch, een echt Briels diner of een lekker drankje. Leuk detail; de meeste namen van de Brielse cafés en restaurantjes verwijzen naar de unieke geschiedenis van de vestingstad. En wilt u liever niet meer weg, dan wandelt u naar uw nieuwe woning in Brielle!

Brielle vormt een prima uitvalsbasis voor de haven, industrie, Europoort, Maasvlakte en Botlek en ook Rotterdam is uitstekend te bereiken.

Voor de natuur-, bos- en strandliefhebbers zijn het Brielse Meer, Oostvoorne, Rockanje en ook de haven van Hellevoetsluis prima te bereiken.

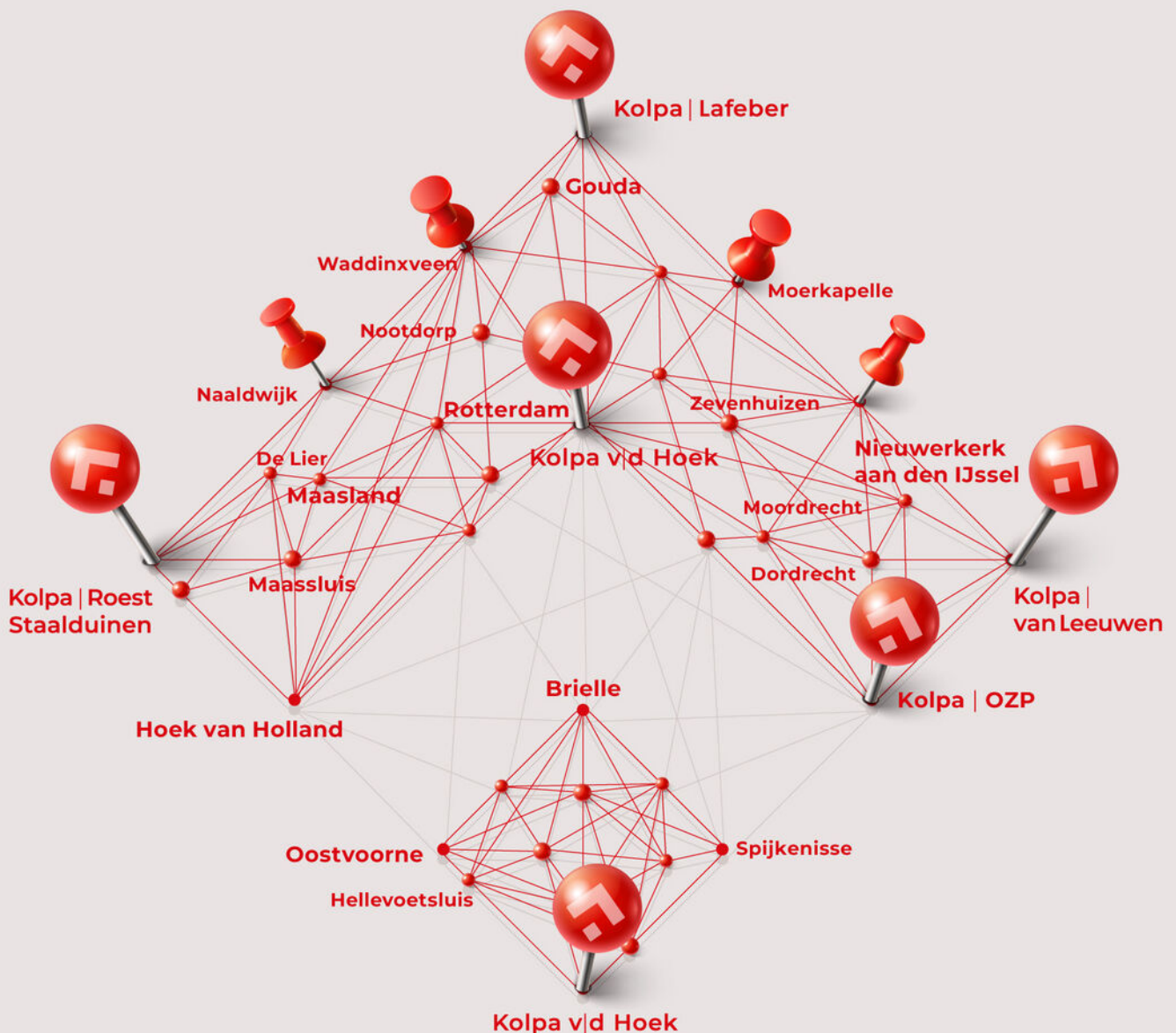


Over ons

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

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

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





Kolpa v|d Hoek

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

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Hoe komt de koop tot stand?

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

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



Kolpa v|d Hoek

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

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

7. Wat is een waarborgsom?

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

8. Wat is een optie?

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

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

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

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

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

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

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

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

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

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

This image shows a full page of white paper with evenly spaced horizontal black lines, resembling notebook paper. There are no margins, text, or other markings on the page.

Heeft u interesse?



Kolpa v|d Hoek

Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne

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



RICS®

MAKELAARS ♦ TAXATEURS