

Bourgondischelaan 32 Ridderkerk



Vraagprijs € 1.200.000,- k.k.

Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Teunie Cové Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasterdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 10 02 95 00
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl

Bourgondischelaan 32 te Ridderkerk

Schitterende, vrijstaande villa, met een woonoppervlakte van maar liefst 246 m², een grote kantoorruimte van 68 m² en houten berging van 11 m² gelegen op een riant perceel eigen grond van 1.045 m².

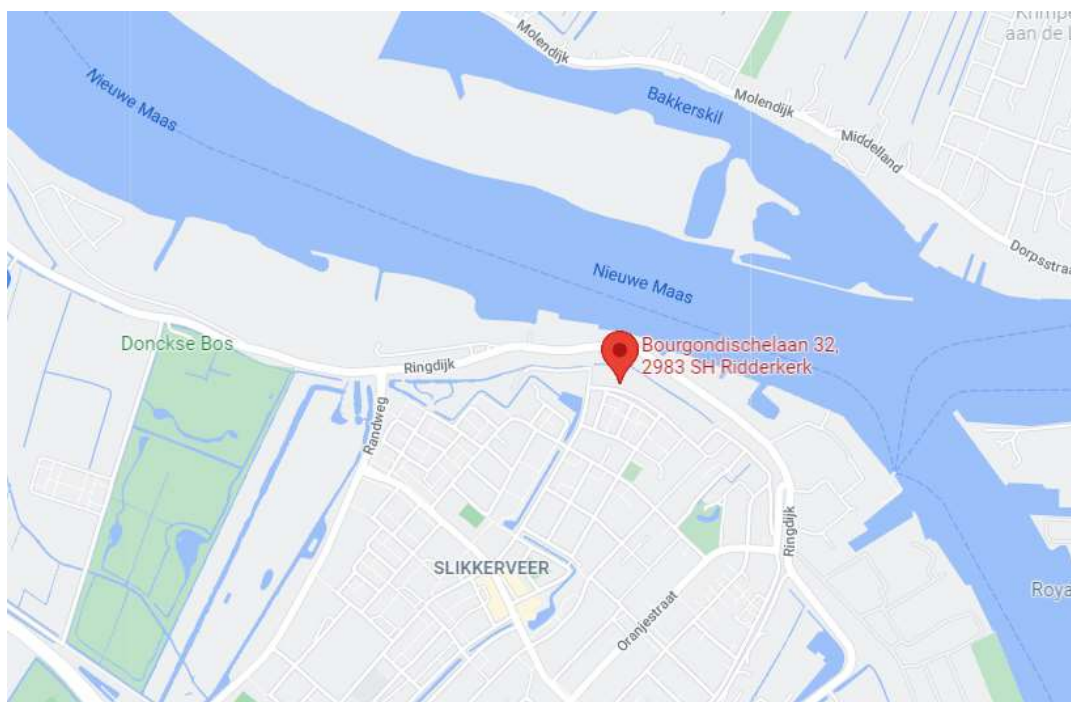
De woning is onder meer voorzien van een zeer ruime woonkamer, riante open en luxe keuken met inbouwapparatuur, riante bijkeuken, grote inpandige berging / garage, twee slaapkamers en een zeer luxe badkamer op de begane grond. De eerste verdieping is voorzien van 2 zeer ruime slaapkamers, een grote badkamer en ruime kast, tevens een vlizotrap naar de bergzolder.

De woning is voorzien van een grote kantoorruimte, gelegen in de achtertuin van maar liefst 68 m² met twee grote kantoorruimtes, keuken, toilet en eigen voorzieningen, zoals airconditioning, eigen meterkast en HR CV combiketel.

Deze villa is afgewerkt met hoogwaardige materialen en biedt u een zeer luxe wooncomfort. De riante en zonnige tuin op het zuid/westen is voorzien van water ornamenten, tegels, diverse terrassen en een houten berging. Aan de voorzijde van de woning is een elektrisch bedienbaar openslaand toegangshek, een looppoort en is er ruimte voor het parkeren van wel 6 auto's.

De woning is voorzien van vloerverwarming, elektrisch bedienbare rolluiken en een alarmsysteem met camerabewaking.

De woning is gelegen in de kindvriendelijke wijk Slikkerveen, centraal gelegen, nabij winkels, openbaar vervoer, scholen en diverse uitvalswegen.



Schitterend luxe afgewerkte villa met kantoorruimte

Indeling

Entree en oprit:

Voor de woning is een elektrisch bedienbaar openslaand toegangshek, een loop poort, de brievenbus en videofoon. De voortuin is voorzien van een riante oprit met parkeerruimte voor wel 6 auto's op eigen terrein.



Begane grond:

De begane grond is voorzien van een entree, ruime woonkamer, zeer luxe keuken, 2 slaapkamers, luxe badkamer, de inpandige berging, bijkeuken, tweede entree, toilet en trapopgang naar de 1^e verdieping.

Entree en toilet:

De ruime entree met veel lichtinval biedt toegang tot de woonkamer met open woonkeuken en heeft een trapopgang naar de 1^e verdieping. De entree biedt plaats aan de meterkast (14 groepen + 4 aardlekschakelaars). Tevens is er een alarm systeem en camerasysteem aanwezig. Ruim en luxe betegeld toilet met luxe wand- en vloertegels, fonteintje en een wandcloset.



Woonkamer:

De ruime woonkamer (58 m²) biedt veel lichtinval door de grote ramen en een schitterend uitzicht op de tuin. De woonkamer is voorzien van een fraaie tegelvloer met vloerverwarming, fraai afgewerkte wanden, glad gestukt plafond met geïntegreerde verlichting. De woonkamer is voorzien van een gashaard en openslaande deuren naar de tuin.



Keuken:

De keuken (3,61 x 3,60) is in witte kleurstelling met granieten aanrechtblad. De keuken is luxe afgewerkt met diverse inbouw-apparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven/magnetron, vriezer, koelkast, Quooker en RVS afzuigkap. De keuken is verder voorzien van een gezellige bar. Een deur in de keuken biedt toegang tot de bijkeuken.



Bijkeuken:

De bijkeuken (3,53 x 3,00) is voorzien van een vaste schuifwanden kast met hierin de aansluiting voor de wasmachine en droger en de opstelling van de HR CV combiketel (Nefit) en de boiler (Nefit). De keuken biedt toegang middels een deur naar de tuin en een deur naar de extra entree.



Extra entree aan de zijkant:

Vanuit de oprit is een extra entree aan de zijkant van de woning, die toegang biedt tot de berging, bijkeuken en een deur richting de hal met de 2 slaapkamers en de badkamer op de begane grond.



Inpandige berging:

De ruime berging (6,72 x 2,90), is de voormalige garage, maar nu volledig ingericht met vaste kasten en openslaande deuren naar de voortuin.



Badkamer:

De zeer luxe en ruime badkamer (3,97 x 2,90) is modern ingericht, volledig betegeld met luxe vloer- en wandtegels en is voorzien van een inloopdouche met regendouche, handdouche en thermostaatkraan, een vrijstaand ligbad, 2^e zwevend toilet, een zeer luxe dubbel badkamermeubel met spiegel en verlichting en vaste kasten. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.



Slaapkamers begane grond:

Slaapkamer 1 (31 m²), gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een grote inloopkast en vaste kastenwand. Deze slaapkamer is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik en een PVC-vloer en biedt een fraai uitzicht over de tuin.



Slaapkamer 2 (4,82 x 3,41), gelegen aan de zijkant/achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik en een PVC-vloer



Eerste verdieping:

Overloop:

De ruime overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, ruime 2^e badkamer en een grote kast, tevens toegang middels een vlizotrap naar de bergzolder met de mechanische ventilatie-unit. De eerste verdieping is volledig voorzien van tapijt en strak afgewerkte wanden.

Slaapkamers:

De slaapkamers zijn voorzien van fraai afgewerkte wanden en plafonds. Tevens zijn de slaapkamers voorzien van tapijt.

Slaapkamer 3 (5,25 x 3,75), gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een vaste kastenwand.



Slaapkamer 4 (5,25 x 3,41), gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een vaste kastenwand en een deur naar het balkon.



Balkon:

Het ruime balkon (5,25 x 1,03) is bereikbaar vanuit slaapkamer 4 en biedt een fraai uitzicht op de omgeving. Het balkon is gelegen op het zuiden.



Badkamer 2:

De ruime badkamer (2,81 x 2,57) met dakkapel is volledig betegeld in lichte kleurstelling met rode tegels in de douche en is voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, badkamermeubel met spiegel en verlichting en vaste kasten en een derde zwevend toilet. De badkamer is tevens voorzien van mechanische ventilatie.



Kantoorruimte:

De kantoorruimte (68 m²), is gelegen in de tuin en voorzien van een eigen entree, vaste kast met de HR CV combiketel en de meterkast met 7 groepen en 2 aardlekschakelaars, 2 kantoorruimtes en de keuken. De kantoorruimte is voorzien van tapijt.



Kantoor 1 (5,75 x 4,50), gelegen aan de achterzijde en voorzien van airconditioning en vrij uitzicht op de tuin.



Kantoor 2 (4,00 x 3,63), gelegen aan de zijkant en voorzien van een schuifpui naar de tuin, airconditioning en vrij uitzicht op de tuin.



Keuken:

De keuken (2,75 x 1,96) is voorzien van betegelde vloer, kunststof aanrechtblad een vaatwasser en koelkast.



Tuin:

De riante tuin is fraai aangelegd en voorzien van diverse terrassen, door de grootte van de tuin is er altijd wel een plekje in de zon of een plekje in de schaduw te vinden. De tuin is voorzien van fraaie tegels, vaste beplanting en bomen, rondom voorzien van hoge hagen. De tuin is verder voorzien van een vaste buiten haard / bbq, elektra, camerabewaking wateraansluiting, stopcontacten, verlichting, moderne water ornamenten, overdekte fietsenstalling, een houten berging (3,73 x 2,95), toegang tot de voortuin middels een hek en natuurlijk toegang tot de kantoorruimte.



Omgeving:

Fraaie ligging aan de rand van Slikkerveer, direct onder de Ringdijk, nabij scholen, winkels en alle voorzieningen.



Overige:

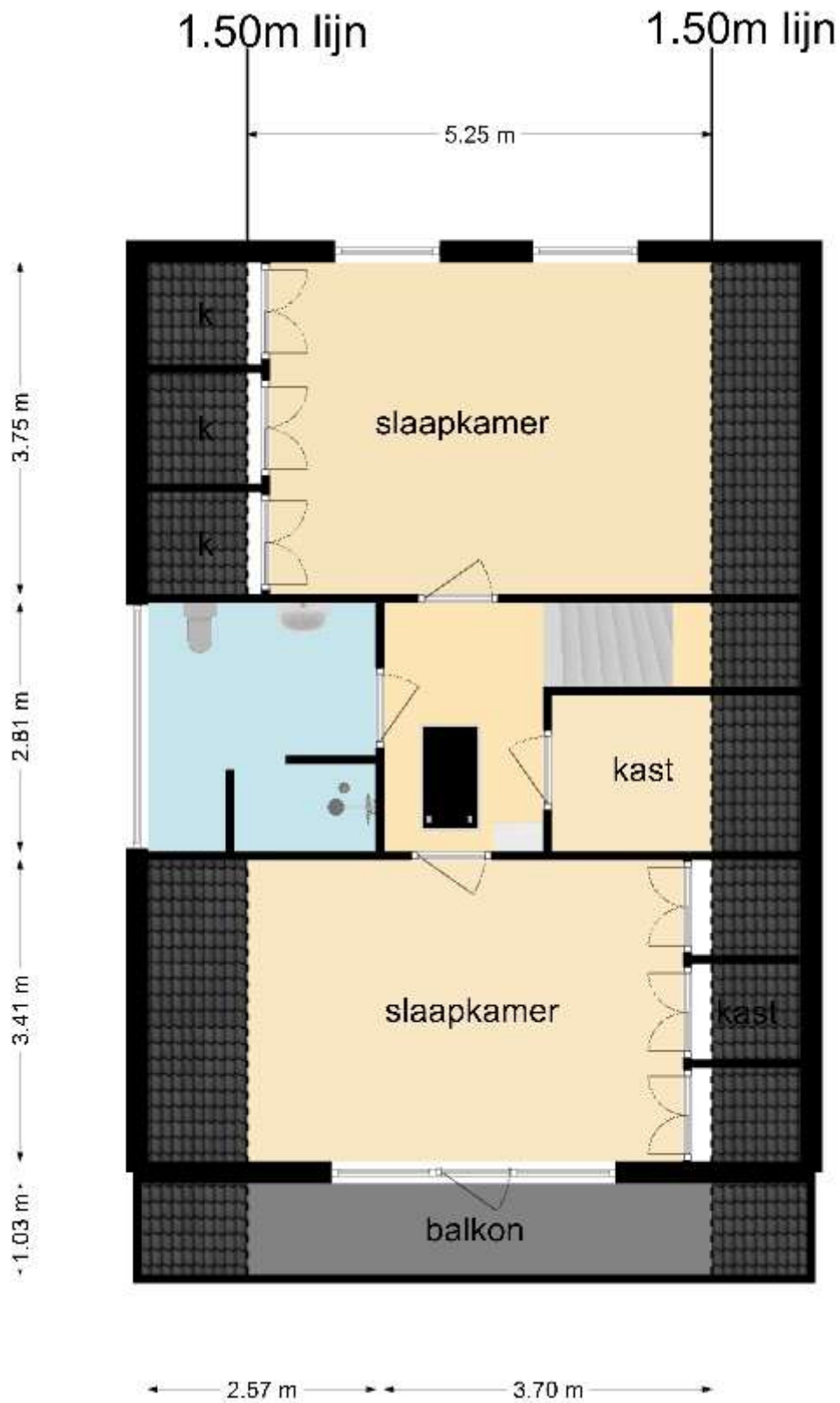
- Traditioneel gebouwde woning, houtskelet, waarbij de gevels zijn opgetrokken in metselwerk en houten gevelbekleding, gedekt met dakpannen, betonnen begane grondvloer en houten tussenvloer;
- De kantoorruimte is voorzien van een gemetselde onderrand tot ca. 30 cm en daarboven afgewerkt met houten gevelbekleding en voorzien van een plat dak met bitumen dakbedekking;
- De woning is voorzien van een HR CV Combiketel van Nefit en een extra boiler van Nefit;
- Dakkapel bij de tweede badkamer;
- De slaapkamers op de begane grond zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken;
- De begane grond is voorzien van glad gestuukte plafonds met inbouwspots;
- De gehele woning is voorzien van glasvliesbehang wanden, die in iedere kleur te schilderen zijn;
- De gehele woning is voorzien van zeer luxe afwerkkniveau;
- houten kozijnen met isolerende beglazing;
- Vloerverwarming met tegelvloer op de begane grond, behalve in de slaapkamers;

- De kantoorruimte is voorzien van een eigen meterkast, eigen HR CV combiketel (Vaillant) en airconditioning;
- Alarmsysteem met camerasysteem aanwezig;
- Het buiten schilderwerk is in 2020 nog uitgevoerd;
- Aanvaarding: in overleg.

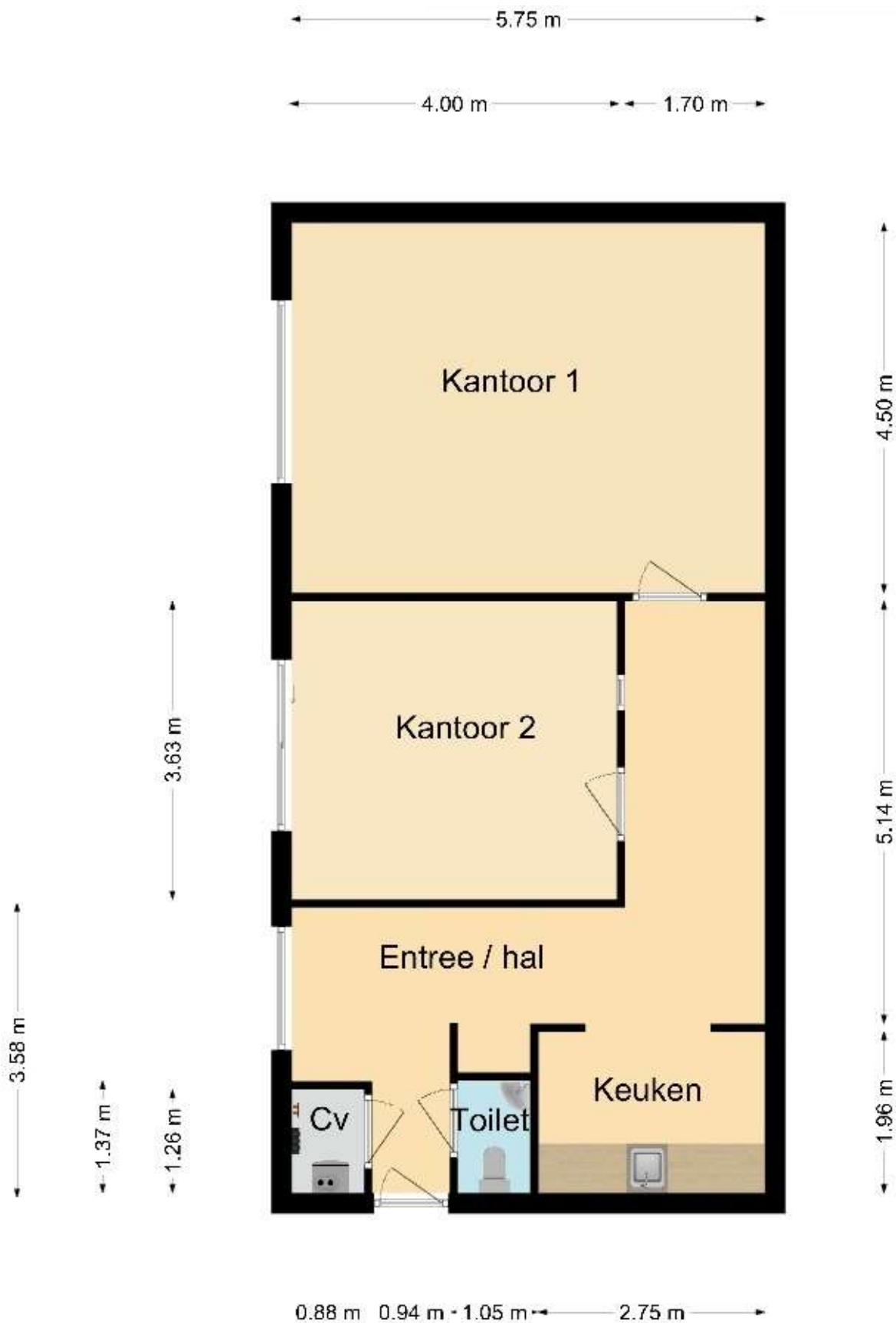
Begane grond:



Eerste verdieping:



Kantoorruimte / bijgebouw:



Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 1.200.000 k.k.
Ligging	Ridderkerk. Slikkerveer
Soort bouw	Bestaande bouw, 1989
Soort object	Vrijstaande woning met vrijstaande kantoorruimte
Eigen grond	Ja
Oppervlakte grond	1.045 m ²
Balkon	6 m ²
Woonoppervlakte	± 246 m ²
Inhoud	± 834 m ³
Woonkamer	± 58 m ²
Keuken	± 13 m ²
Bijkeuken	± 11 m ² met vaste kast en opstelling HR CV-combiketel (Nefit) en boiler
Inpandige berging	± 20 m ²
Slaapkamers	4 slaapkamers van respectievelijk 31 m ² , 16 m ² , 20 m ² en 18 m ²
Badkamer 1	± 12 m ² Luxe badkamer voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan en regendouche, zwevend toilet, vrijstaand ligbad en luxe dubbel wastafelmeubel.
Badkamer 2	± 7 m ² voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, wastafelmeubel en 3 ^e zwevend toilet.
Kantoorruimte	68 m ² , voorzien van 2 kantoorruimtes, keuken, eigen entree, CV combiketel en eigen meterkast.
Houten berging in tuin	± 11 m ²
Onroerend zaakbelasting	€ per jaar
Rioolbelasting	€ per jaar
Afvalstoffenheffing	€ per jaar
Waterschap lasten	€
Gas, elektra en water	€ maand
WOZ waarde	€

Lijst van zaken behorende bij
Opdracht tot dienstverlening bij verkoop / koopakte *)

Betreffende het object: **Bourgondischelaan 32 te Ridderkerk**

Omschrijving van de zaken, die wel of niet in de koop zijn begrepen. Wilt u middels een kruisje aangeven wat in u situatie het geval is?

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Tuinaanleg, (sier)bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting / erfafscheiding	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuisje, buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plantenkas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuin accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>				
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(schotel)antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Losse brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bel en trafo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en ov. inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarm / telefooncentrale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(huis) telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Camera's	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>				
Alle sleutels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.v. ketel met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(klok) thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler / close-in-boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voorzet/inzet) openhaard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airco installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>				
Rolluiken / zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luxaflex	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rol gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse horens / rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>				
Tapijt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Linoleum / zeil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houten vloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Parket	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kurk	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PVC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inbouwapparatuur t.w.				
Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kookplaat (inductie)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Combi oven / magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkapen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Combi Quooker	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koffiezetapparaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Inbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse kasten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken / legplanken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Inloop) kasten slaapkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasmachinekraan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toilet met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Douche/badscherm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel verlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Door derden beschikbaar gestelde zaken, die bij het object behoren:

Milieubox	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vuilcontainers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Toelichting bij het kopen van een woning:

De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.

Voorbehouden

Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Verkopend makelaar

Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

Mededelingsplicht

De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

Onderzoeksplicht

Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

Bouwkundige keuring

Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

Bodemclausule

Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

Asbestclausule

Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

Ouderdomsclausule

Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Zelfbewoningclausule

Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft 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 een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel 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, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?

Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod“ is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).

Wanneer komt de koop tot stand?

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit „onder voorbehoud financiering“ is.

Koopakte en notaris

Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond „het voorlopig koopcontract“ genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio's vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).

Kosten koper

Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt“ bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.

 **Waarborgsom/bankgarantie**

Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).

 **Het VBO Makelaar-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk**

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie "VBO Makelaar". Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een VBO-Makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp.

 **Tot slot**

Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.



Ga via de QR-code direct naar www.molenaarcove.nl voor meer informatie