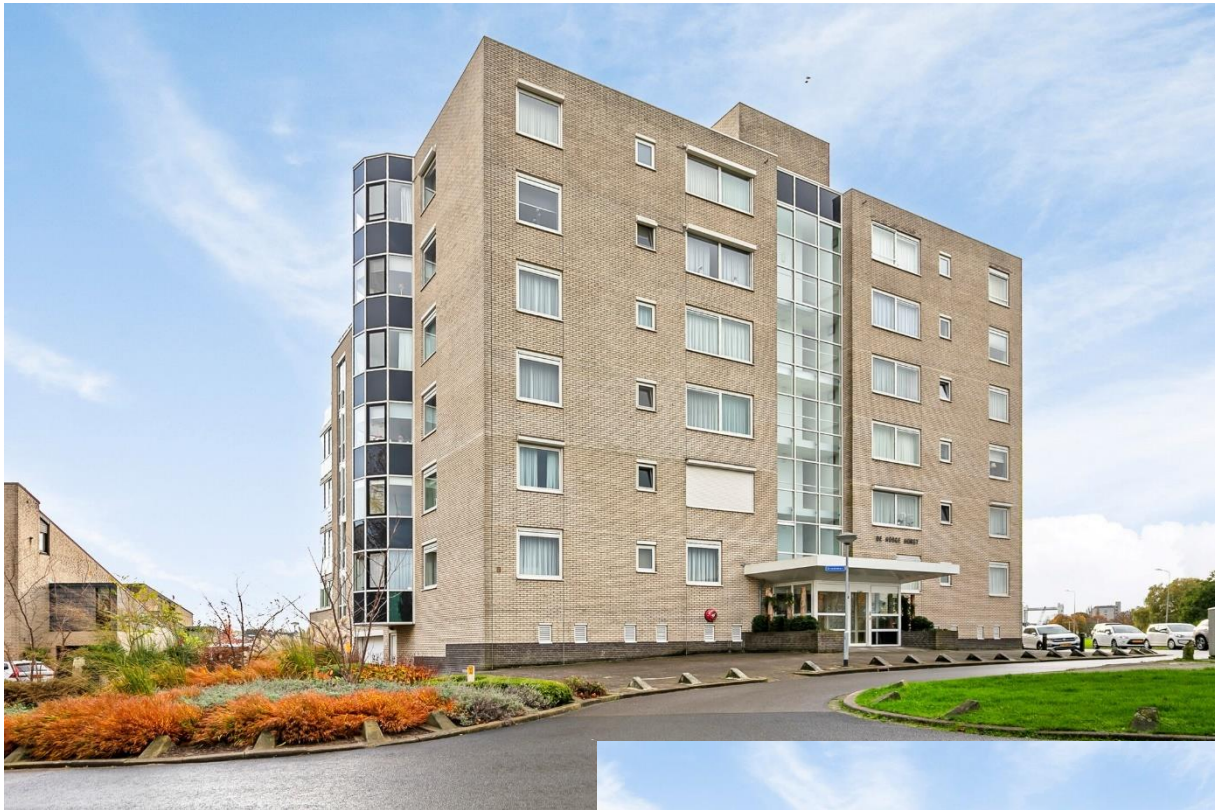


Krammer 56-57 Zwijndrecht



Vraagprijs € 1.795.000 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



Krammer 56-57 te Zwijndrecht

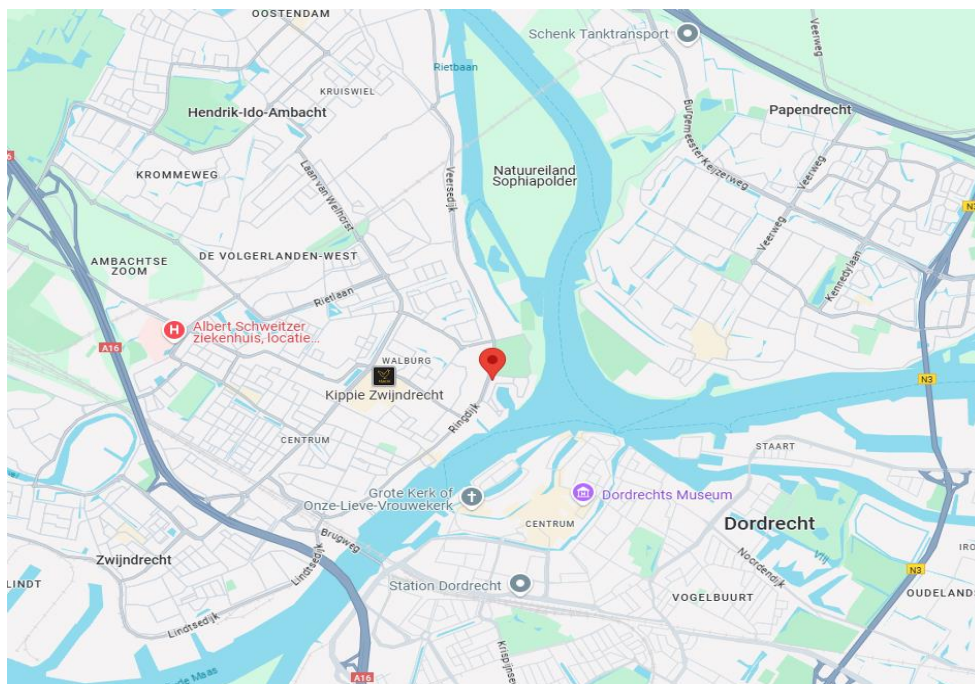
Zeer luxe en perfect gerenoveerd dubbel appartement (300 m²) met zeer groot terras (56 m²) en dubbele garage met schitterend uitzicht op het Balkengat, het Drierivierenpunt en de historische binnenstad Dordrecht, aan Krammer 56 en krammer 57 te Zwijndrecht. Dit appartement is gelegen op de vijfde verdieping in het zeer luxe appartementencomplex "De Hooge Horst" met lift. Ideale woning om wonen en werken te combineren of als dubbele bewoning.

De woning is in 2017 volledig vernieuwd en ingericht. Het appartement beschikt over een zeer ruime woonkamer met zeer luxe open woonkeuken (ca. 113 m²). Tevens beschikt het appartement over twee luxe badkamers, groot kantoor en drie zeer ruime slaapkamers, waarvan één met riante inloopkast en een badkamer en-suite.

Dit appartement is afgewerkt met hoogwaardige, duurzame materialen, fraaie deuren en biedt u een zeer luxe wooncomfort. Het appartement beschikt over kunststof kozijnen met dubbele beglazing en een nieuwe kunststof schuifpui naar het terras, glad gestuukte wanden, afgewerkt met glad glasvliesbehang en volledig voorzien van vloerverwarming en alle denkbare luxe.

Het appartementencomplex is zeer centraal gelegen, direct aan het Noordpark, vlakbij uitgaanscentrum Veerplein en winkelcentrum Walburg, binnen enkele minuten op NS station Zwijndrecht en de snelweg A16 met uitzicht op het unieke drierivierenpunt, waar Noord, Beneden-Merwede en Oude Maas samenkomen en het drukst bevaren punt voor scheepvaartverkeer in Europa is.

Dit appartement is beslist een bezichtiging waard!



Schitterend appartement met dubbele garage, riant terras en fenomenaal uitzicht op het drierivierenpunt en het historische Dordrecht!

Indeling:

Centrale ontvangstruimte:

De centrale entree is voorzien van bellentableau, videofooninstallatie en brievenbussen. Middels de lift of het trappenhuis bereikt u de 5^e verdieping. Het appartement is voorzien van twee voordeuren, één voor het kantoorgedeelte en één voor het appartement. Tevens is de centrale hal voorzien van twee uitgebreide meterkasten.



5^e verdieping:

Entree appartement:

Ruime hal (18 m²) met toegang tot de woonkamer met open keuken, slaapkamer 1 met kleedkamer en badkamer en-suite, de 2^e slaapkamer, de CV-ruimte met HR CV combiketel (Remeha, 2021) en veel bergruimte en als laatste de toiletruimte. In de hal bevindt zich tevens een riante ingebouwde garderobekast en de videofoon installatie. De hele woning is voorzien van vloerverwarming en fraai gestuukte wanden met glad glasvliesbehang.

Toilet:

De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een zwevend toilet en wastafelmeubel.



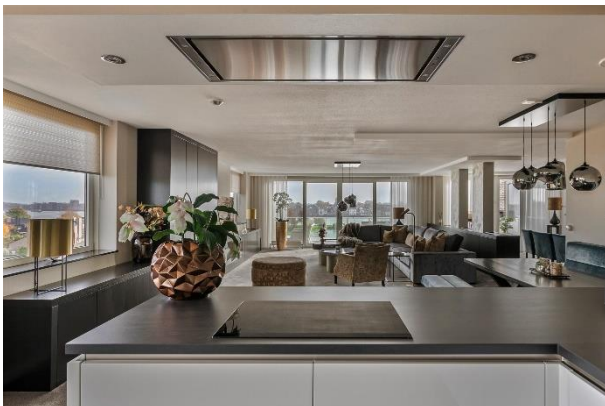
Woonkamer:

De ruime woonkamer met open woonkeuken (113 m²) biedt een schitterend uitzicht op het Balkengat, het Drierivierenpunt met het scheepvaartverkeer en de historische binnenstad Dordrecht, met veel lichtinval door de grote ramen en nieuwe kunststof schuifpui naar het riante terras. De woonkamer is verdeeld in een eetgedeelte en een zitgedeelte en staat in open verbinding met de woonkeuken met een extra eetgedeelte en is voorzien van raamkoven met verlichting. De woonkamer biedt toegang tot het kantoor en de hal van het kantoorgedeelte en is voorzien van drie airco's, die zijn weggewerkt in een kast tussen de eetkamer en de woonkamer. In de woonkamer is een groot wandmeubel/ televisiemeubel op maat gemaakt met elektrische haard en een wandkast in de eetkamer, deze worden beiden ter overname aangeboden.



Woonkeuken:

De zeer luxe woonkeuken is perfect op maat gemaakt en uitgevoerd in hoogglans witte kleurstelling met duurzaam aanrechtblad. De keuken is voorzien van Siemens inbouw-apparatuur, te weten een vaatwasser, koelkast, vriezer, 5-pits inductie kookplaat, oven, oven/magnetron, warmhoudlade, Quooker, Novi afzuigkap en een wijnklimaatkast met 2 zones. De keuken is tevens voorzien van een half ronde erker met geweldig uitzicht en een carouselkast. Een hoekzitbank met tafel en bankje zijn op maat gemaakt en worden ter overname aangeboden.



Terras:

Het riante en zonnige dakterras (56 m²) is gelegen op het zuidoosten, voorzien van drie elektrische zonneschermen en een fenomenaal uitzicht op de Oude Maas, het Drierivierenpunt, het Balkengat en de historische binnenstad Dordrecht.



Slaapkamer:

Slaapkamer 1 (6,00 x 4,11), gelegen aan de voorzijde van het appartement met toegang tot de kleedkamer (4,05 x 2,47) met riante walk-in closet met ingebouwde kasten en toegang tot een luxe badkamer.



Badkamer:

De luxe badkamer (3,36 x 3,42) is vanuit de slaapkamer, via de kleedkamer bereikbaar en is uitgevoerd met een ligbad, een riante inloopdouche, dubbele wastafelmeubel en een 3^e toilet. De badkamer is geheel voorzien van tegels in grijs/witte kleurstelling en een opengaand raam.



Slaapkamer 2

Slaapkamer 2 (4,16 x 2,67) is gelegen aan de zijkant van het appartement.



Entree kantoor Krammer 56:

Ruime hal met toegang tot de ontvangstruimte, het kantoor, slaapkamer 3, de wasruimte met 2^e badkamer, de CV-ruimte met HR CV combiketel (Remeha Avanta, 2021) en de volledig betegelde toiletruimte, voorzien van zwevend toilet en fontein.



Kantoor:

Het kantoor (6,13 x 6,01) is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van 3 schuifpuien naar het terras en veel lichtinval met een adembenemend uitzicht op het Drierivierenpunt en haar scheepvaartverkeer, de historische binnenstad en het Balkengat. Het kantoor biedt toegang tot de ontvangstruimte en de woonkamer van het appartement. Tevens is het kantoor voorzien van een videofoon installatie.



Ontvangstruimte:

De ontvangstruimte (5,01 x 3,10) is direct gelegen aan het kantoor en voorzien van vaste kastenwand en toegang tot de hal.



Wasruimte en badkamer 2:

De ruime wasruimte (4,48 x 3,23) is betegeld met witte tegels en is voorzien van een grote vaste kastenwand en een keukenblok met de aansluiting voor de wasmachine en droger, spoelbak en een flink aanrechtblad en tevens ruimte voor een extra koelkast. Aansluitend is de volledig betegelde tweede badkamer (2,28 x 1,80) met wastafelmeubel, spiegel, verlichting en de riante inloepdouche.



Slaapkamer 3

Slaapkamer 3 (5,17 x 3,23) is gelegen aan de achterzijde met schitterend uitzicht op het Balkengat en de historische binnenstad Dordrecht.



Dubbele garage en berging:

In de ondergelegen parkeergarage is een dubbele garage (6,06 x 6,09) aanwezig, met achtergelegen bergruimte (2,98 x 2,99), welke bij de vraagprijs zijn inbegrepen.
















Omgeving:

De locatie aan de Oude Maas, Noordpark en het Balkengat is fantastisch op loopafstand van het Veerplein met diverse restaurants en bars, winkelcentrum Walburg en NS-station Zwijndrecht en werkelijk alle voorzieningen.





Overige:

-  Het appartement is voorzien van vloerverwarming en 2 CV Combiketels, beiden Remeha uit 2021;
-  Het kantoor is voorzien van een PVC-vloer en het appartement van tapijt;
-  De wanden in de woning zijn fraai glad gestuukt en voorzien van glasvezelbehang;
-  De woning is in zijn geheel hoogwaardig afgewerkt;
-  Kunststof kozijnen met dubbel glas, nieuwe kunststof schuifpui woonkamer met HR++ beglazing, 3 kunststof schuifpuien in kantoor met dubbel glas;
-  Drie elektrisch bedienbare zonneschermen op het terras;
-  Drie keer airconditioning in de woonkamer;
-  In gehele appartement zijn de deuren vervangen;
-  Dubbele parkeergarage en berging in parkeergarage;
-  Alarmsysteem met bewegingsmelders en aangesloten op alarmcentrale van het bedrijf Echt Veilig;
-  Waterontharder in het appartement gedeelte met zoutsysteem;
-  Uitstekende Vereniging van Eigenaars met een bijdrage van € 305,24 voor het appartement inclusief garage en € 274,07 voor het kantoor inclusief garage per maand. Het onderhoud wordt uitstekend bijgehouden..
-  Oplevering in overleg.

Plattegrond



Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 1.795.000 k.k.
Ligging	Zwijndrecht
Soort bouw	Bestaande bouw, 1992
Eigen grond	Ja
Woonoppervlakte	300 m ²
Inhoud	825 m ³
Woonkamer met woonkeuken	113 m ²
Kantoor	37 m ²
Ontvangstruimte	16 m ²
Slaapkamers	Drie slaapkamers van respectievelijk 25 m ² , 11 m ² en 17 m ²
Kleedkamer	10 m ²
Badkamer 1	11 m ² , voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbel badkamermeubel en een 3 ^e toilet.
Wasruimte	15 m ²
Badkamer 2	4 m ² voorzien van inloopdouche en wastafelmeubel
Terras 1	± 58 m ² , dakterras, gelegen op het zuiden
Verwarming	2x HR CV Combiketel (Remeha, 2021)
VVE kosten	€ 305,24 per maand voor Krammer 57 inclusief garage € 274,07 per maand voor Krammer 56 inclusief garage

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

Betreffende het object: **Krammer 56 en 57 te Zwijndrecht**

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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Beplanting / erfafscheiding	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinhuisje, buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Plantenkas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuin accessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bel en trafo / Videofoon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarm met doorbelfunctie	<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"/>
<hr/>				
Alle sleutels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.v. ketels 2x 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(voorzet/inzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>				
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luxaflex horizontale lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolgordijnen Luxaflex	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vitrage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse horen / rolhorren schuifpui 2x	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PVC vloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Keukenblok met kasten		<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"/>
Inductie kookplaat		<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"/>
Oven / magnetron		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmhoudlade onder de oven		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Quooker		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wijnklimaatkast		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>					
Meubels		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inbouwverlichting		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting / alle lampen *		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse kasten		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken / legplanken		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ingebouwde kasten slaapkamers, wasruimte, ontvangstruimte		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ingebouwde kasten woonkamer en eetkamer, Hoekbank eettafel, tvmeubel		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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, planchets, spiegels		<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vuilcontainers		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

* Alle plafondverlichting blijft achter, behalve de twee plafondlampen in de woonkamer

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.

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.

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.

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

