

## Vlashof 3 Alblasserdam



**Vraagprijs € 1.595.000,- k.k.**

Molenaar|Cové Makelaars B.V.  
Teunie Cové Makelaar o.g.  
Nieuwland Parc 307  
2952 DD Alblasserdam  
tel: 078 – 89 07 999  
mobiel: 06 – 10 02 95 00  
[info@molenaarcove.nl](mailto:info@molenaarcove.nl)  
[www.molenaarcove.nl](http://www.molenaarcove.nl)

## Vlashof 3 te Alblasserdam

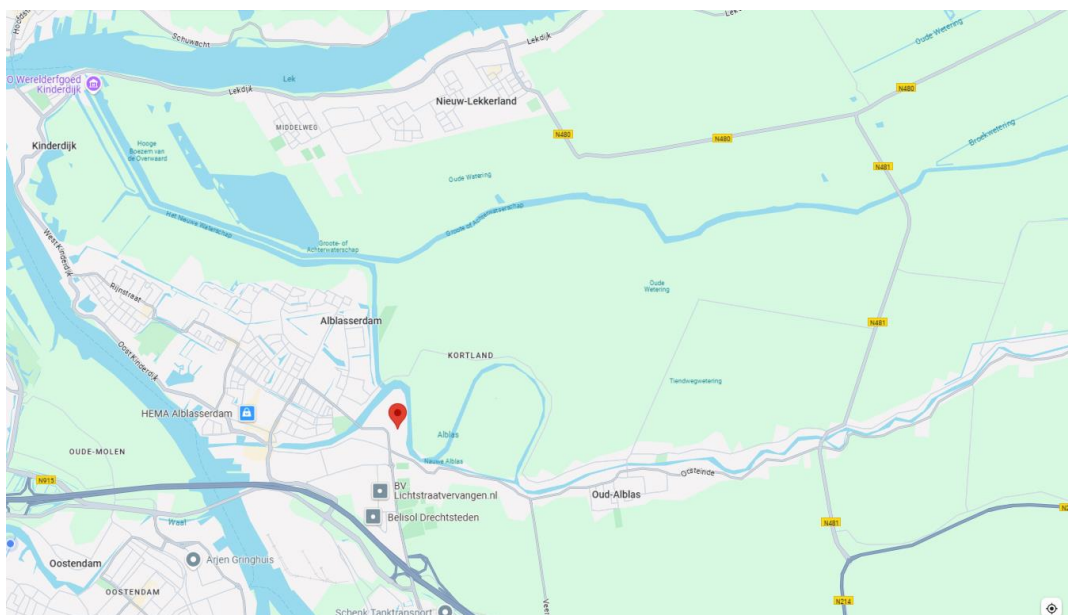
Schitterende en zeer luxe afgewerkte, vrijstaande villa aan het riviertje De Alblas, met een woonoppervlakte van 191 m<sup>2</sup>, vrijstaande garage, gelegen op een perceel eigen grond van maar liefst 648 m<sup>2</sup> in de geliefde wijk "Klein Alblas". Bouwjaar 2021.

De woning is onder meer voorzien van een schitterende entree met eikenhouten trap en vide, zeer ruime woonkamer uitbouw aan de achterzijde en openslaande deuren naar de overkapping met lichtkoepels in de tuin, zeer luxe open keuken met alle denkbare inbouwapparatuur en eetbar en vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken. Op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn drie, mogelijkheid voor vier ruime slaapkamers en een riante, zeer luxe badkamer en vanuit een slaapkamer toegang tot een bergzolder.

De riante en fraai aangelegde tuin is voorzien van een onderheid terras en grote overkapping, gras, tegels, volledig geïsoleerde garage (mogelijkheid voor kantoor of praktijk aan huis), vaste planten, aanlegsteiger voor een boot en een bootlift. Aan de voorzijde is de woning voorzien van parkeerplaats voor ten minste 4 auto's, laadpunt voor evt. een elektrische auto en vaste planten,

De woning is zeer energiezuinig, door de dubbele isolatie, 23 zonnepanelen, warmtepomp met 520 liter boiler, voorzien van energielabel A+++ . Tevens is de woning geheel voorzien van vloerverwarming, airconditioning in woonkamer, eetkamer en twee slaapkamers, camerasysteem en een alarmsysteem.

De woning is gelegen in de kindvriendelijke en zeer populaire wijk "Klein Alblas", centraal gelegen ten opzichte van de A15 / A16, nabij winkels, openbaar vervoer, scholen en diverse uitvalswegen. Daarnaast is Kinderdijkdijk op korte afstand met haar prachtige molens.



## Schitterend luxe afgewerkte villa aan de Alblas

### Indeling

#### Entree en oprit:

Voor de woning is parkeerruimte voor ten minste 4 auto's op eigen terrein, elektrisch laadpunt voor een elektrische auto. De voortuin is voorzien van vaste planten, grind en tegels.

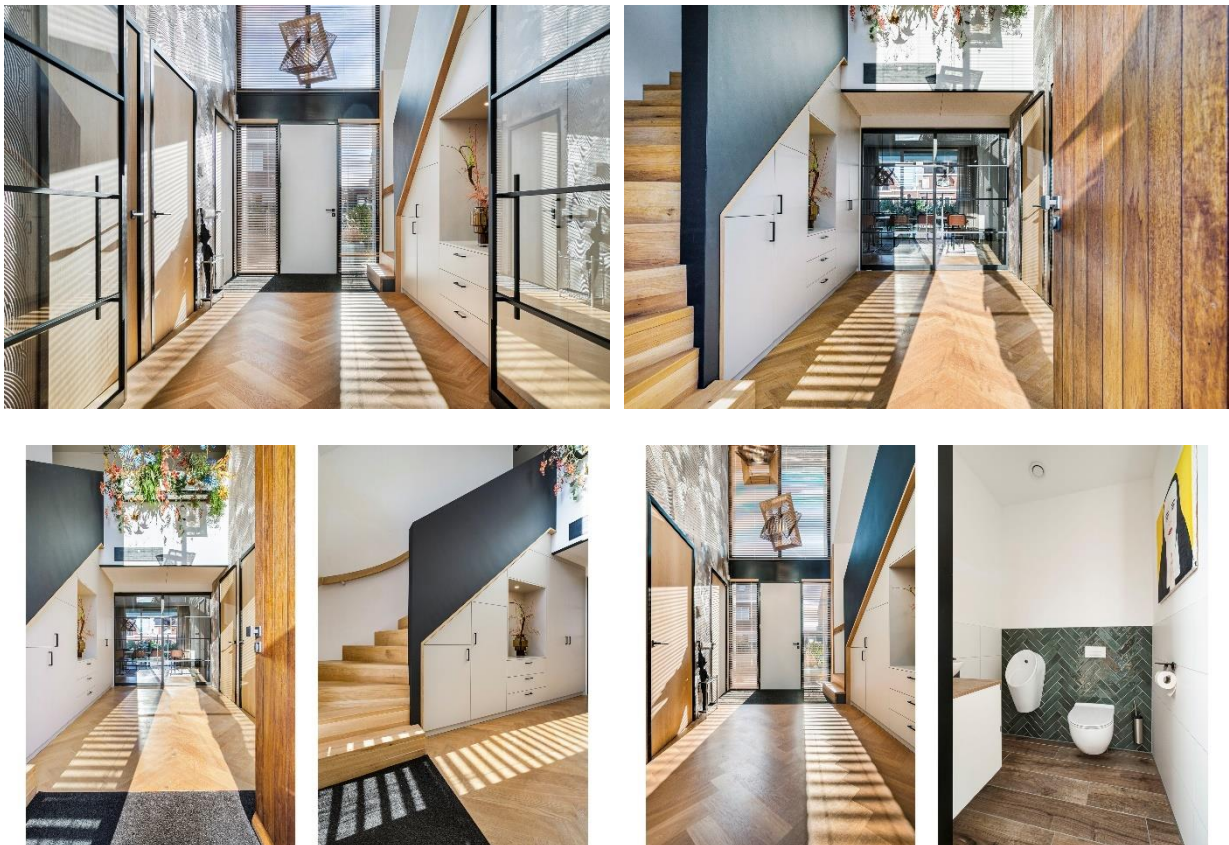


**Begane grond:**

De gehele begane grondvloer is voorzien van een schitterende houten vloer, in visgraad gelegd, met vloerverwarming en alle wanden en plafonds zijn fraai glad gestuukt.

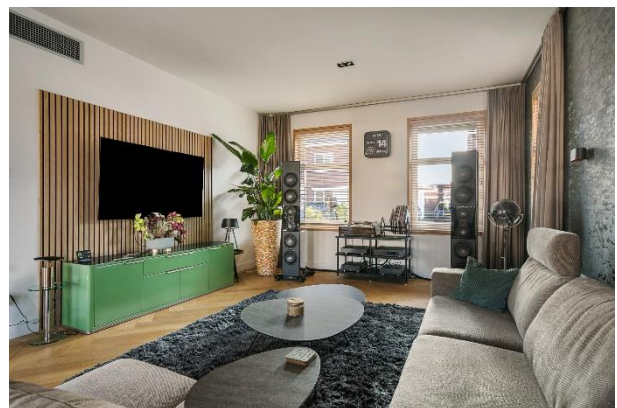
**Entree:**

De begane grond is voorzien van een imposante entree met vide en openslaande deuren met stalen frame naar de ruime woonkamer en eikenhouten trapopgang naar de eerste verdieping. Tevens is de entree voorzien van een grote kastenwand met garderobe en de riante, volledig betegelde, toiletruimte met zwevend toilet, urinoir en wastafelmeubel. De entree geeft tevens toegang tot de bijkeuken en biedt plaats aan de uitgebreide meterkast (38 groepen, 5 aardlekschakelaars, krachtstroom en alarm systeem) met veel bergruimte.



**Woonkamer:**

De riante woonkamer met uitbouw aan de achterzijde en open keuken (86 m<sup>2</sup>) biedt veel lichtinval door de grote raampartijen. De woonkamer is voorzien van een schitterende houten vloer met vloerverwarming, fraai afgewerkte wanden en plafonds. In de plafonds zijn ingebouwde speakers, die middels een audiosysteem worden bediend. De woonkamer en eetkamer zijn verder voorzien van airconditioning in het plafond, openslaande deuren naar het overdekte terras en biedt toegang tot de open keuken met bijkeuken.



**Keuken:**

De keuken is voorzien van een riant kookeiland met natuurstenen aanrechtblad en bar, hoge vaste kastenwand en alle denkbare inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsysteem, Teriyaki plaat, inductie wokplaat, Quooker, vaatwasser, combi stoomoven, oven, warmhoudladen, vriezer koelkast en elektrisch bedienbare kastdeuren. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken en via het eetgedeelte naar de woonkamer.



### **Bijkeuken:**

De bijkeuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van ramen, een kastenwand met de aansluiting voor de wasmachine en droger en veel bergruimte, een extra keukenblok met laden en kastruimte en een deur naar de technische ruimte met de elektrische 520 liter boiler, hydrofoor, warmtepomp CV installatie, waterontharder en audiosysteem, welke het geluid in de gehele woning regelt. De bijkeuken heeft een deur naar de entree en de keuken.



### **Eerste verdieping:**

#### **Overloop en toilet:**

De ruime overloop met vide naar de entree geeft toegang tot drie (mogelijkheid voor vier) slaapkamers, een ruime badkamer en een tweede toilet, voorzien van zwevend toilet en fontein. De eerste verdieping is voorzien van een houten vloer en glad gestuukte wanden en plafonds.



#### **Slaapkamers:**

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde van de woning, voorzien van dakkapel, airconditioning en een open verbinding naar de kleedruimte met vaste kastenwand en lage kasten (optioneel een extra slaapkamer) en een badkamer en-suite.



### **Badkamer:**

De luxe en ruime badkamer is voorzien van een dakkapel, grote inloopdouche met regendouche en infrarood sunshower, breed wastafelmeubel en een designradiator. In de badkamer is een luik naar een bergruimte met de omvormer voor de zonnepanelen.





Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een dakkapel.



Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een dakkapel, airconditioning en vlizotrap naar de bergzolder.



**Tuin:**

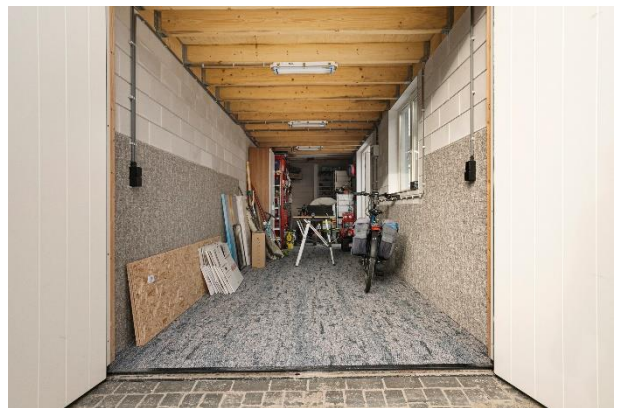
De riante achter tuin is ca. 20 meter breed en 10 meter diep, fraai aangelegd en voorzien van een overdekt terras van 34 m<sup>2</sup> met lichtkoepels en verlichting. De tuin is direct gelegen aan een zijtakje van de Alblas en voorzien van een hardhouten vlonder steiger met ligplaats voor meerdere boten en een bootlift. Verder is de tuin voorzien van gras, vaste planten, tegels, verlichting, speakers, besproeiingssysteem een gedeelte van het water. De tuin is gelegen op het noorden, door de grootte van de tuin is er op ieder moment van de dag een zonnige plek en schaduwplek te vinden in de tuin.





### Garage:

De vrijstaande garage (24 m<sup>2</sup>) is gelegen in de achtertuin en voorzien van een elektrisch bedienbare garagedeur aan de voorzijde en een loopdeur aan de zijkant. De garage is volledig geïsoleerd en voorzien van een raam met HR++ beglazing en krachtstroom, waardoor het ideaal is als bergruimte, maar ook zeker geschikt gemaakt kan worden als kantoor aan huis of een praktijkruimte.



**Overige:**

- Traditioneel gebouwde woning, waarbij de gevels zijn opgetrokken in metselwerk, gedekt met dakpannen, betonnen begane grondvloer en betonnen verdiepingsvloer;
- De muren zijn voorzien van extra geluiddempende Porisol binnenmuurstenen;
- De woning is voorzien van een warmtepompsysteem (2021), waterontharder, soundsysteem door de hele woning en tuin met ingebouwde speakers in het plafond en diverse speakers in de tuin, alarmsysteem, camerasysteem, airconditioning in twee slaapkamers, de woonkamer en eetkamer, 520 liter boiler, 23 zonnepanelen (375 WP) met 15 kWh accu opslag (deze accu's worden ter overname aangeboden);
- Energielabel A+++;
- Drie dakkapellen;
- De woning is voorzien van glad gestuukte wanden en plafonds;
- De gehele woning is voorzien van een zeer luxe afwerkniveau;
- Elektrisch bedienbare luxaflex op de begane grond;
- Domotica systeem voor bediening muziek, luxaflex, verlichting etc.;
- Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- Vloerverwarming in de gehele woning;
- Aanvaarding: ín overleg, voorkeur eind september 2025.

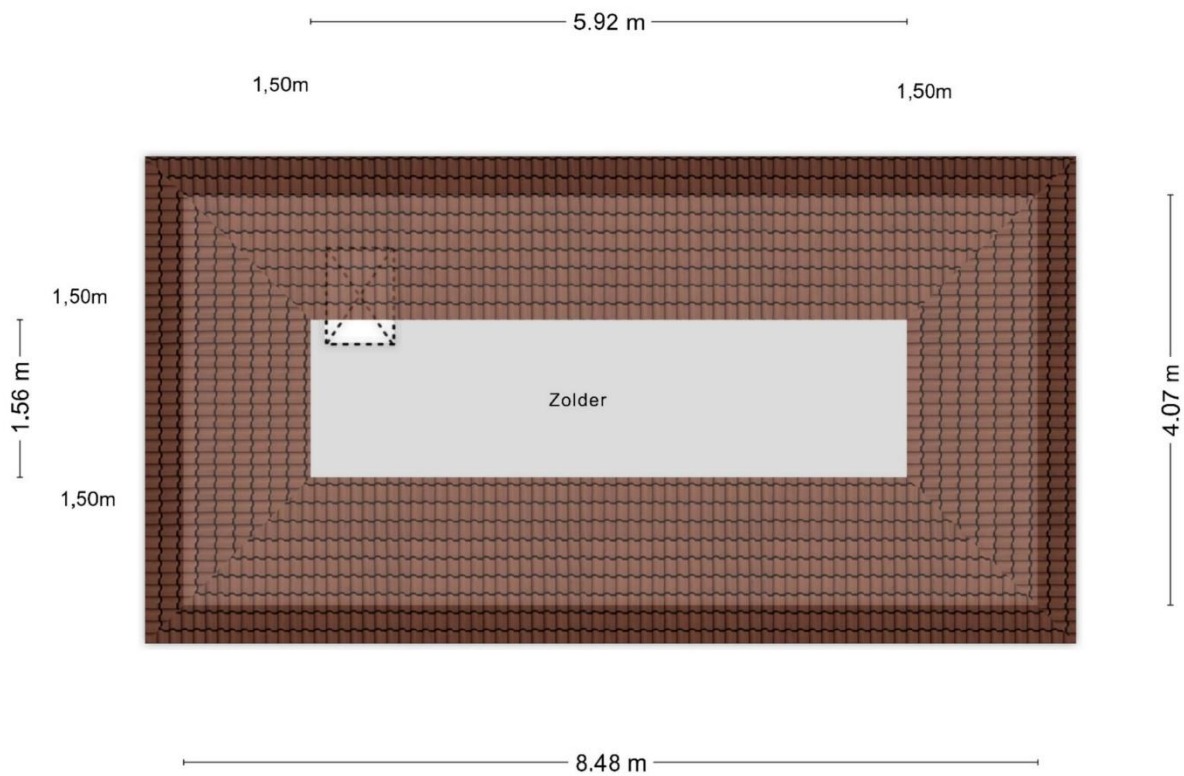


**Eerste verdieping:**



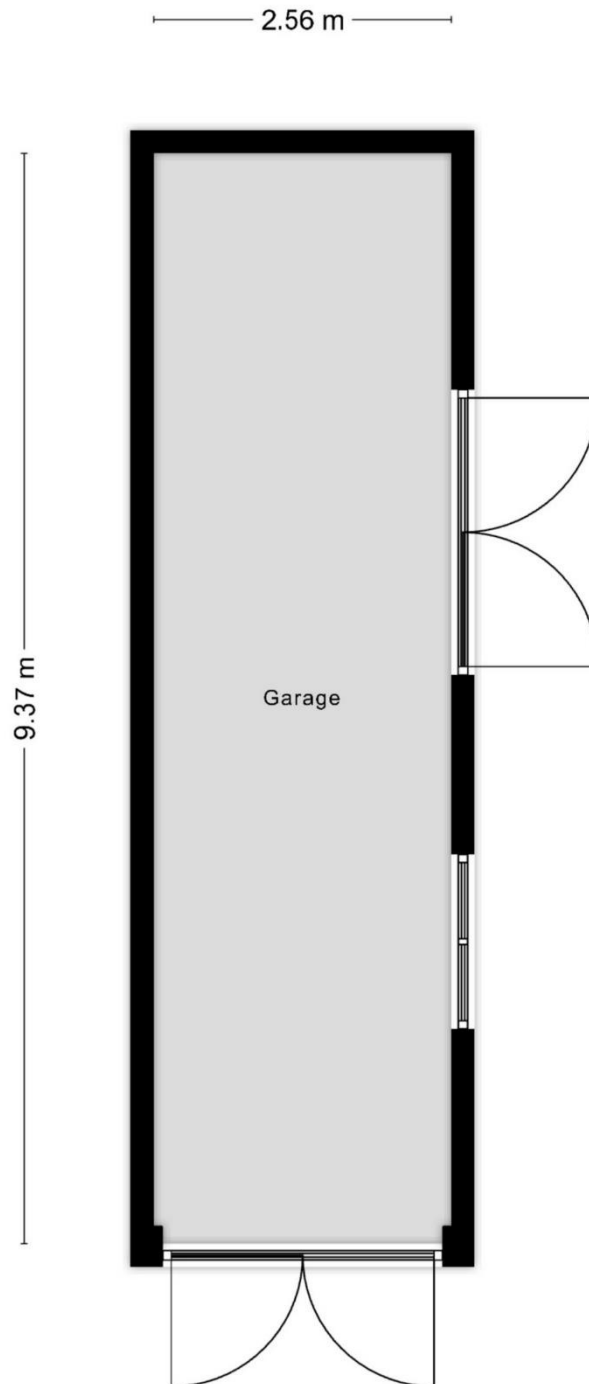
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

**Bergzolder:**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

**Garage:**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



## Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 1.595.000 k.k.
Ligging	Alblasserdam, aan de Alblas
Soort bouw	Bestaande bouw,
Soort object	Vrijstaande woning met garage
Eigen grond	Ja
Oppervlakte grond	648 m <sup>2</sup>
Overdekt terras	34 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	± 191 m <sup>2</sup>
Garage	± 24 m <sup>2</sup>

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

Betreffende het object: **Vlashof 3 te Alblasserdam**

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"/>
Garage	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
Bootlift	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Besproeiingssysteem met pomp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Speakers	<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 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 / camerasysteem	<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. ketel met toebehoren en warmtepomp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hydrofoor	<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 (520 liter)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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, voorzetramen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>				
Rolluiken / zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Luxaflex (elektrische bedienbaar)	<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"/>
Rolgardijnen	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Losse horen / rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<hr/>				
Tapijt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parquet	<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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
Bora inductie kookplaat incl. afzuiging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inductie wokplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teriyaki plaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Combi stoomoven	<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"/>
Warmhoudladen	<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"/>
Quooker	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektrische bediening kastdeuren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>				
Inbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse kasten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Boeken / legplanken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
vaste kasten slaapkamer, entree, bijkeuken	<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"/>
Audiosysteem speakers in plafonds	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Monitor en audio computer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Accu's voor opslag energie zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 woongebouw.

#### **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](http://www.molenaarcove.nl) voor meer informatie