

# Fonteinkruid 9 Hendrik Ido Ambacht



**Vraagprijs € 500.000,- 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](mailto:info@molenaarcove.nl)  
[www.molenaarcove.nl](http://www.molenaarcove.nl)

## Fonteinkruid 9 te Hendrik Ido Ambacht

Stap binnen in deze vanuit de nieuwbouw royaal uitgebouwde eindwoning (bouwjaar 2004) in de populaire en kindvriendelijke wijk *De Volgerlanden* in Hendrik-Ido-Ambacht. Een woning die uitblinkt in comfort, duurzaamheid, volledig gasloos en uitgerust met een eigen/individuele aardwarmtepomp, wat bijdraagt aan comfortabel én energiezuinig wonen (energielabel A).

De woning is afgewerkt met hoogwaardige materialen met fraai afgewerkte wanden, gespoten plafonds, een moderne Unica grindvloer (half geseald) (2016) met vloerverwarming/koeling op de begane grond en laminaat met vloerverwarming/koeling op de verdiepingen, wat zorgt voor een gelijkmatige temperatuurverdeling.

De royale woonkamer is bij de nieuwbouw uitgebouwd, wat zorgt voor een indrukwekkende leefruimte met veel lichtinval. Aansluitend de luxe open keuken (vernieuwd in 2019), voorzien van alle moderne inbouwapparatuur die van een woning in dit segment verwacht mag worden. Met maar liefst vier zeer ruime slaapkamers — waarvan één met een dakkapel — is er plek voor het hele gezin, een thuiskantoor of logeerkamer. De badkamer is compleet: met ligbad, aparte douchecabine, dubbel wastafelmeubel én een tweede toilet. De ruime, onderhoudsvriendelijke tuin beschikt over een houten berging én een inklapbare overkapping met ruimte voor een buitenkeuken — perfect voor lange zomeravonden!

Deze woning is gebouwd met oog voor detail en duurzaamheid. In 2016 is een modulerende Nibe aardwarmtepomp met eigen boorpalen geïnstalleerd voor optimale verwarming en koeling. In 2024 is bovendien het warmte-terugwinsysteem vernieuwd. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen en een aluminium schuifpui, beiden met HR-glas.

De woning is gelegen in een rustige kindvriendelijke wijk, nabij winkelcentrum Hoogambacht, winkelcentrum Walburg, Sophiapark, scholen, sportcentra en aansluiting op de A16.



**Fraai afgewerkte eindwoning in de Volgerlanden, Hendrik-Ido-Ambacht, bouwjaar 2004.**

**Indeling**

**Begane grond:**

De wanden op de begane grond zijn fraai afgewerkt en de vloer is voorzien van een moderne grindvloer met vloerverwarming.

**Entree:**

Aan de voorzijde van de woning is de entree, voorzien van een uitgebreide meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars, krachtstroom, alarmsysteem en glasvezelkabel). De entree geeft toegang tot de toiletruimte, volledig betegeld en voorzien van een zwevend toilet, fontein en ventilatie. Tevens heeft de entree de trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping (gerenoveerd in 2024) en een deur naar de woonkamer.





### Woonkamer:

De zeer ruime uitgebouwde woonkamer (7,12 x 5,11) geeft middels een aluminium schuifpui toegang tot de achtertuin. Verder is de woonkamer voorzien van een ruime trapkast met veel kastruimte, extra lichtinval door de zijramen en een moderne Unica grindvloer (half geseald) (2016 met vloerverwarming/koeling). Vanuit de woonkamer toegang tot de luxe open keuken.



## Keuken:

De luxe open keuken (3,96 x 2,54) is in 2019 vernieuwd. De keuken (Tulp) is gelegen aan de voorzijde, in hoekopstelling en voorzien van kunststof aanrechtblad, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, te weten; een Lancellotti fornuis met dubbele oven/gril en 5 pits inductie kookplaat, stoomoven, afzuigschouw, Quooker en een vaatwasser. De Amerikaanse koelkast wordt ter overname aangeboden.



## Eerste verdieping:

### Overloop

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en een vaste trap naar de 2<sup>e</sup> verdieping.





## Slaapkamers:

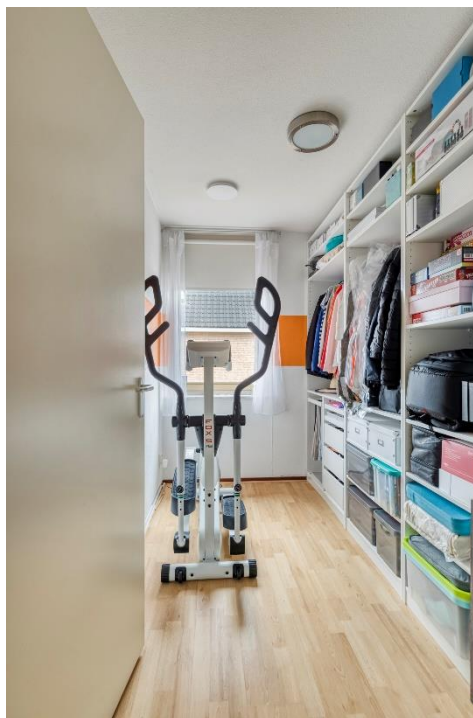
Slaapkamer 1 (4,17 x 2,99), gelegen aan de achterzijde van de woning. Voorzien van laminaat en een extra zijraam, waardoor er veel lichtinval is.



Slaapkamer 2 (3,91 x 2,68), gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is ook voorzien van laminaat en een extra zijraam.



Slaapkamer 3 (2,89 x 1,94), gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer. De kast wordt ter overname aangeboden.



### **Badkamer:**

De ruime badkamer (2,91 x 2,26) is betegeld in witte kleurstelling en voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, een ligbad met thermostaatkraan, vernieuwd dubbel wastafelmeubel met spiegelkast en tweede toilet. Tevens is de badkamer voorzien van ventilatie en een opengaand raam.



### **Tweede verdieping:**

Middels een vaste open trap bereikt u de tweede verdieping met overloop en toegang tot de vierde slaapkamer. De overloop is voorzien van een Velux dakraam, het aardwarmtepompsysteem van Nibe (2016), lus met 125 meter diepe grondboring, 180 liter boiler en de Zehnder comfoair warmte-terugwin-unit (2024). Het aardwarmtepompsysteem zorgt voor zowel verwarming als koeling door middel van de vloerverwarming in de gehele woning. De WTW wint warmte terug uit de afgevoerde ventilatielucht om de binnenkomende frisse lucht te verwarmen, wat energie bespaart. De overloop is tevens voorzien van de aansluiting voor de wasmachine en droger en veel bergruimte achter het dakbeschot over de gehele breedte van de woning.





Slaapkamer 4, voorzien van een dakkapel met elektrisch rolluik.



### Tuin:

De ruime tuin (7,48 x 5,57) is voorzien van tegels, overkapping met mogelijkheid voor een buitenkeuken. Daarnaast is de tuin voorzien van een houten berging (3,44 x 2,44), achterom en een buitenkraan.







### Omgeving:

De woning is gelegen in een rustige straat met speelvoorzieningen en voldoende parkeergelegenheid.



### Overige:

- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen en HR beglazing en een aluminium schuifpui met HR beglazing;
- De woning is voorzien van een uitbouw aan de woonkamer, vanaf de nieuwbouw en een dakkapel op de 2<sup>e</sup> verdieping;
- Alarmsysteem aanwezig;
- Aardwarmtepompsysteem van Nibe (2016), lus met 125 meter diepe grondboring;
- 180 liter boiler;
- De woning is gasloos;
- Zehnder comfoair warmte-terugwin-unit (2024);
- Vloerverwarming/koeling op de begane grond, 1<sup>e</sup> verdieping en 2<sup>e</sup> verdieping;
- De wanden in de woning zijn fraai afgewerkt;
- De keuken is vernieuwd in 2019;
- De trap is in 2024 gerenoveerd;
- Oplevering: 15 oktober 2025 of eerder in overleg.

## Bijzonderheden

|                            |                                                                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                 | € 500.000 k.k.                                                                                                    |
| Ligging                    | Volgerlanden, Hendrik-Ido-Ambacht                                                                                 |
| Soort bouw                 | Bestaande bouw, 2004                                                                                              |
| Soort object               | Eengezinswoning, eindwoning                                                                                       |
| Eigen grond                | Ja                                                                                                                |
| Perceeloppervlakte         | 124 m <sup>2</sup>                                                                                                |
| Woonoppervlakte            | ± 126 m <sup>2</sup>                                                                                              |
| Inhoud                     | ± 444 m <sup>3</sup>                                                                                              |
| Woonkamer                  | 36 m <sup>2</sup>                                                                                                 |
| Keuken                     | 10 m <sup>2</sup>                                                                                                 |
| Slaapkamers                | 4 slaapkamers van respectievelijk 13 m <sup>2</sup> , 10 m <sup>2</sup> , 6 m <sup>2</sup> en 12 m <sup>2</sup> . |
| Badkamer                   | 7 m <sup>2</sup> met douchecabine, ligbad, tweede toilet en dubbel wastafelmeubel                                 |
| Tuin                       | 42 m <sup>2</sup>                                                                                                 |
| Berging                    | 8 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Aardwarmtepomp-installatie | Inclusief 180 liter boiler en boorpalen van 125 meter diep (2016)                                                 |
| Energie label              | A, geldig tot 18-10-2030                                                                                          |
| Onroerendzaakbelasting     | € 410,- per jaar                                                                                                  |
| Rioolheffing               | € 153,63 per jaar                                                                                                 |
| Afvalstoffenheffing        | € 358,95 per jaar en storting per 30- of 60 literzak                                                              |
| Elektra                    | € 106,- per maand                                                                                                 |
| Waterschapslasten          | € 413,88 per jaar                                                                                                 |
| WOZ-waarde                 | € 465.000 waarde peildatum 1 januari 2024                                                                         |



## Plattegrond

**Begane grond:**



**Eerste verdieping:**

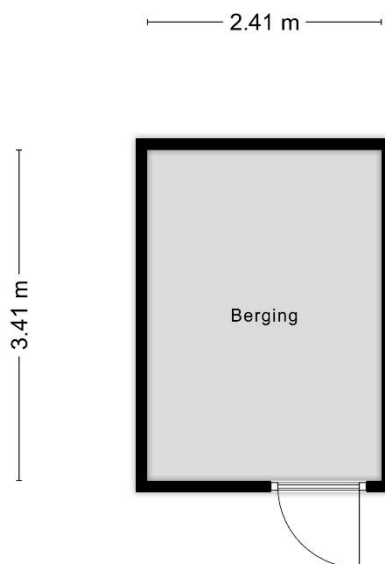




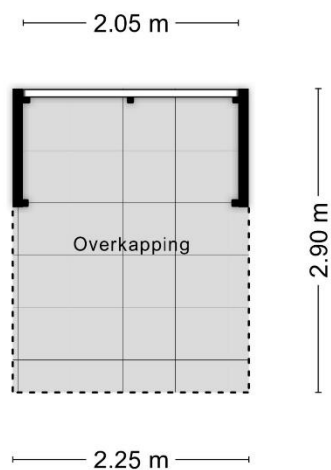
**Tweede verdieping:**



## Berging en overkapping:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

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

Betreffende het object: **Fonteinkruid 9 te Hendrik-Ido-Ambacht**

Omschrijving van de zaken, die wel of niet in de koop zijn begrepen.

| 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 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"/>            |
| Overkapping /buitenkeuken                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| BBQ                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 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                             | <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"/>            |
| Alarmsysteem                             | <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"/> |
| Alle sleutels                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Warmtepomp inclusief boiler              | <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"/> |
| Alle isolatievoorzieningen, voorzetramen | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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"/> |
| Rolgordijnen                             | <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 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 horren / rolhorren                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input 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"/> |



|                                          | 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"/> |
| Inductie kookplaat (Lancellotti fornuis) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Amerikaanse koelkast met vriezer         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Oven                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Stoomoven                                | <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"/> |
| Afzuigkap                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

---

|                                          |                                     |                          |                                     |                                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Inbouwverlichting                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Opbouwverlichting                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Kast slaapkamer 3                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Boeken / legplanken trapkast             | <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, 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"/>            |
| Dartboard 2 <sup>e</sup> verdieping      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Eetkamer met stoelen                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Dressoir                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Salontafel                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Tvkast                                   | <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 type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vuilcontainers (papier) | <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.

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