

Lauwers 31 Zwijndrecht



Vraagprijs € 950.000,- 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 – 21 41 16 02
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl

Lauwers 31 te Zwijndrecht

Zeer ruime en compleet gerenoveerde, zeer luxe afgewerkte splitlevel rivierwoning met uitbouw aan de zijkant, extra groot dakterras aan de keuken, inpandige berging, kelder, verrassende indeling en prachtig uitzicht op de Oude Maas en Dordrecht.

Deze woning is recent volledig gerenoveerd, dus een echte instapklare woning!

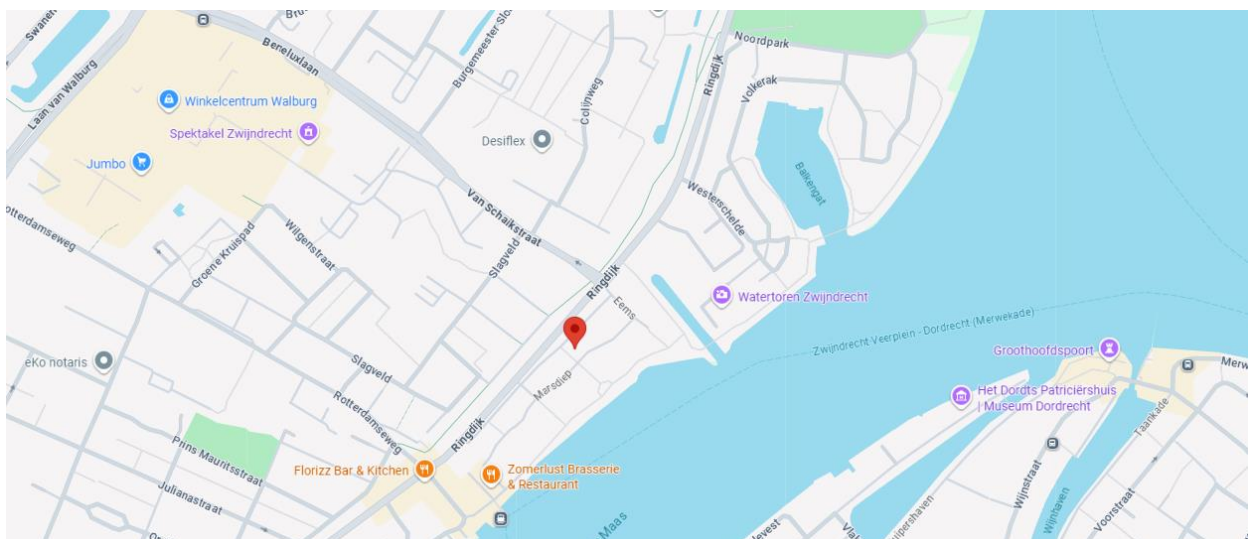
De woning beschikt over een ruime woonkamer met gashaard, zeer luxe keuken, 5 zeer ruime slaapkamers (mogelijkheid voor 6 slaapkamers), waarvan één in de uitbouw, 2 badkamers, inpandige berging/ garage, kelder, in totaal 5 terrassen en balkons, waaronder een ruim dakterras aan de zijkant, zonnig terras op het zuidoosten bij de woonkamer, een overkapping op de begane grond en een riante tuin op het zuidoosten.

De woning is verder voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing, vernieuwde en uitgebreide meterkast, geheel voorzien van vloerverwarming (behalve de berging) met per kamer regelbare temperatuur, twee HR CV combiketels, airconditioning in de keuken en vier van de vijf slaapkamers, nieuwe geglazuurde dakpannen en bitumen op de platte daken.

De woning heeft de mogelijkheid om meerdere auto's op de oprit voor de woning te parkeren en is centraal gelegen vlak bij het Veerplein, de Waterbus, winkelcentrum Walburg en uitvalswegen A16 / A15.

Deze woning heeft een woonoppervlakte van 207 m² en een kelder van 21 m², een inhoud van 801 m³ en is gelegen op een perceeloppervlakte van 231 m² eigen grond. Daarnaast heeft de woning meer dan 90 m² aan (dak)terrassen en balkons naast de riante tuin.

DEZE WONING IS BESLIST EEN BEZICHTIGING WAARD !!



Zeer ruime en zeer luxe afgewerkte hoek splitlevel woning met uitbouw aan de zijkant, kelder, inpandige berging, tuin en 5 (dak)terrassen.

De woning is van 2017 tot en met 2025 volledig gerenoveerd, uitgebouwd, voorzien van een kelder, extra groot dakterras en nog veel meer. Alle wanden en plafonds in de gehele woning zijn glad gestuukt en de gehele woning is voorzien van vloerverwarming met per kamer regelbare temperatuur.

Niveau 1:

Entree:

Ruime entree op straatniveau met ingebouwde garderobekast en toegang tot het toilet, trap naar de kelder, deur naar slaapkamer 1 en een deur naar de binnen berging. De entree biedt tevens toegang tot niveau 2 met de woonkamer en een terras en niveau 0 met een slaapkamer en 2^e badkamer.



Toilet:

Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een zwevend toilet, urinoir en wastafelmeubel met spiegel.



Binnen berging:

Op dijkniveau bevindt zich aan de voorkant van de woning de inpandige berging met ingebouwde kastwand en een deur naar de oprit, eenvoudig aan te passen naar een garage. Daarnaast is een vaste kast aanwezig met één van de twee HR CV combi ketels, een Intergas (2014).



Kelder:

De kelder is vanuit de entree bereikbaar middels een hardhouten trap, voorzien van vaste kasten en de aansluitingen voor twee wasmachines en een droger.



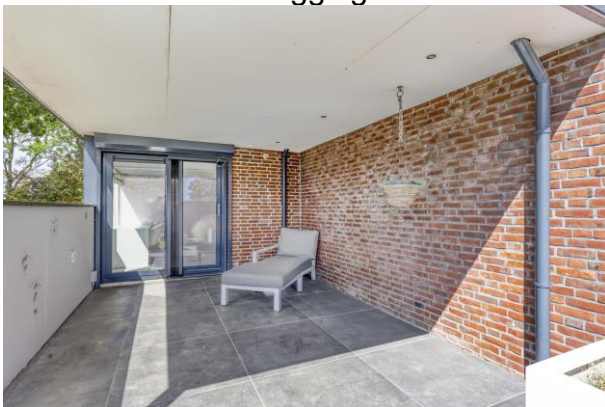
Slaapkamer 1:

Op dijkniveau bevindt zich aan de zijkant van de woning een grote slaapkamer met riante inloopkast en een schuifpui naar een overdekt terras, elektrisch rolluik en airconditioning.



Terras aan slaapkamer 1:

Het overdekte terras is bereikbaar vanuit slaapkamer 1 en gelegen op het zuid/oosten met een beschutte ligging en voorzien van tegels.



Niveau 2

Woonkamer:

De ruime woonkamer heeft een prachtig uitzicht over de Oude Maas, de Dordtse Dom en het historische Dordrecht! en voorzien van een sfeervolle gashaard en ingebouwd televisiemeubel. De woonkamer biedt middels een deur toegang tot het vergrootte terras met hetzelfde fantastische uitzicht. Vanuit de woonkamer toegang tot de keuken, welke is gelegen op niveau 3.



Terras:

Het terras is bereikbaar vanuit de woonkamer en is gelegen op het zuidoosten en biedt een schitterend uitzicht over de rivier De Oude Maas en Dordrecht. Het terras is voorzien van tegels, RVS balustrade met glas, elektrisch zonnescherm en elektrische screens.



Niveau 3:

Keuken:

Luxe open keuken met een kookeiland. De keuken is in hoogglans witte kleurstelling en voorzien van een natuurstenen aanrechtblad en luxe inbouwapparatuur, zoals twee vaatwassers, een 5 pits inductie kookplaat, Novi afzuigsysteem, welke in het plafond is weggewerkt, oven, combi oven/magnetron, combi Quooker, een koelkast en een tweede koelkast met vriesvak. Verder is de keuken voorzien van veel bergruimte, airconditioning, inbouwspots met dimbare ledverlichting, televisieaansluiting en een tegelvloer met vloerverwarming. De keuken biedt toegang middels openslaande deuren tot het zeer riante dakterras boven de aanbouw en een extra balkon aan de voorzijde. Tevens toegang tot niveau 4.





Dakterras:

De woning is voorzien van een dakterras, direct aan de keuken, welke is gelegen op het zonnige zuid/westen met een spectaculair uitzicht op de Oude Maas met haar scheepvaarverkeer en het historisch Dordrecht. Het terras is betegeld en voorzien van grote plantenbakken, een pergola, elektra en een water aansluiting.





Balkon voorzijde:

Vanuit de keuken is het balkon aan de voorzijde bereikbaar, gelegen op het noord/westen, voorzien van de airco buiten-unit en vrij uitzicht over de Ringdijk.



Niveau 4:

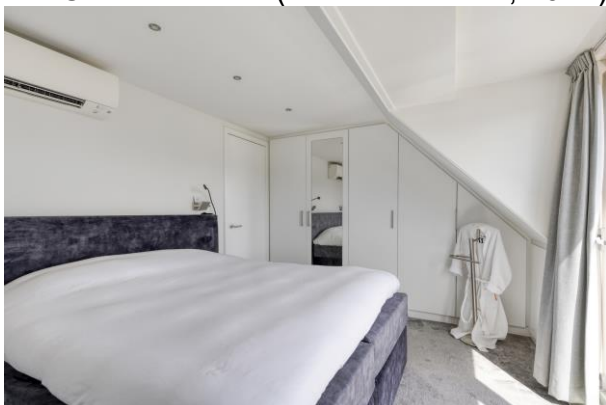
Overloop:

Vanuit de keuken is niveau 4 bereikbaar middels een trapje. Deze woonlaag is voorzien van een overloop en biedt toegang tot een slaapkamer, een badkamer en het 2e toilet, welke volledig is betegeld en voorzien van zwevend toilet. Tevens toegang tot niveau 5.



Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van veel bergruimte door de grote ingebouwde kastenwand, airconditioning en geeft toegang met een schuifpui naar het balkon met een elektrisch rolluik. Deze kamer biedt een schitterend uitzicht over de Oude Maas en het historische Dordrecht. Een vaste kast is voorzien van een extra HR CV combiketel (Remeha Tzerra, 2017).



Balkon:

Het balkon is bereikbaar vanuit de slaapkamer en biedt een schitterend uitzicht over de Oude Maas en het historische Dordrecht.



Badkamer 1:

Deze badkamer is voorzien van een riante inloopdouche met thermostaatkraan, regendouche en handdouche, dubbel wastafelmeubel, een verlaagd plafond met inbouwspots en dimverlichting.



Niveau 5:

Op dit niveau zijn de derde en vierde slaapkamer gelegen.

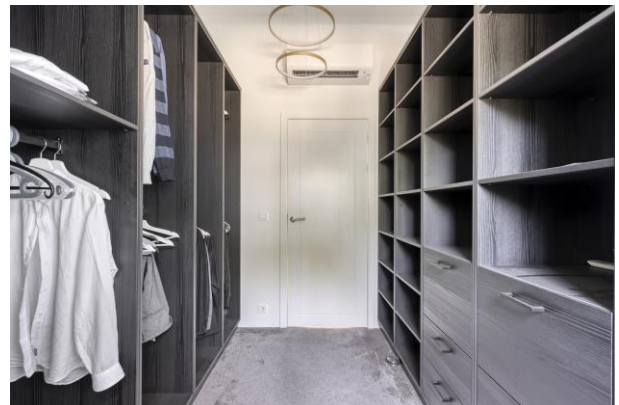
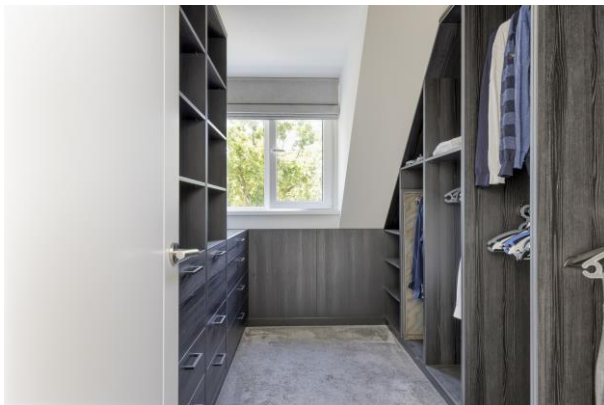
Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een dakkapel, groot zijraam, vaste kasten, airconditioning en een hoge nok.



Slaapkamer 4:

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een dakkapel, airconditioning en is nu in gebruik als inloopkast, waarvan de totale inrichting achterblijft.



Niveau 0:

Hal begane grond achterzijde:

De hal biedt toegang tot de meterkast met 30 groepen, 3 aardlekschakelaars en krachtstroom voor het laadpunt van de auto. Tevens toegang tot een grote 5^e slaapkamer, drie vaste kasten en de 2^e badkamer.

Slaapkamer 5:

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van 2 deuren met toegang naar de tuin, elektrisch bedienbaar rolluik en een grote kastenwand. Deze kamer was oorspronkelijk verdeeld in 2 slaapkamers. Eventueel kan het biljart achterblijven in de woning.



Badkamer 2:

Volledig betegelde badkamer, voorzien van een inloofdouche met thermostaatkraan en regendouche, 3^e toilet en een wastafelmeubel met spiegel.



Tuin:

De tuin gelegen aan de achterzijde van de woning is opnieuw aangelegd met kunstgras, groenbakken, tegels, grind, tuinverlichting, houten schutting en groen afscheiding.



Locatie:

De waterbus naar Dordrecht en het winkelcentrum Walburg zijn op loopafstand te bereiken. De woning is op 100 meter van het hartje van Zwijndrecht, het Veerplein met gezellige restaurants en cafés en op steenworp afstand van een mooi wandelpad langs het water van het Veerplein tot het Noordpark.





Overige:

- De woning is voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing en nagenoeg geheel voorzien van horren;
- De woning is voorzien van 3 elektrische rolluiken, 1 elektrisch screen en 1 elektrisch bedienbaar zonnescerm;
- In 2020 zijn alle kozijnen geschilderd door een erkend schildersbedrijf;
- Vernieuwde en uitgebreide meterkast en laadpaal voor een elektrische auto;
- Vloerverwarming in de gehele woning met in iedere kamer regelbare temperatuur;
- HR CV combiketel Intergas in de inpandige berging (2014) en HR CV Combiketel Remeha Tzerra ((2017) in slaapkamer 2 en vernieuwde mechanische ventilatie-unit (2017);
- Alarmsysteem met deurmagneten en bewegingssensoren;
- Airconditioning in de keuken en vier van de vijf slaapkamers, alleen de kamer aan de tuin niet;
- Gehele woning glad gestuukte wanden en plafonds en alle deuren zijn vernieuwd met inwendige scharnieren;
- Alle trappen in de woning zijn vernieuwd;
- Nieuwe geglazuurde dakpannen en bitumen;
- Geïsoleerde begane grondvloer (2023), spouwmuurisolatie (2023) en dakisolatie (2015);
- Energielabel C, geldig tot 25 oktober 2026, deze is afgegeven voor de renovatie, dus zou een veel beter energielabel kunnen zijn;
- Aanvaarding: In overleg, op korte termijn mogelijk.

Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 950.000 k.k.
Ligging	Zwijndrecht, met uitzicht op de Oude Maas en Dordrecht
Soort bouw	Bestaande bouw, 1978
Soort object	Hoekwoning met zij aanbouw
Eigen grond	Ja
Oppervlakte grond	231 m ²
Woonoppervlakte	± 207 m ²
Kelder	± 21 m ²
Inhoud	± 801 m ³
Entree	15 m ²
Inpandige berging	20 m ²
Woonkamer	32 m ²
Woonkeuken	25 m ²
Slaapkamers	5 slaapkamers van respectievelijk 17 m ² , 21 m ² 16 m ² 13 m ² en 9 m ² .
Badkamer 1	5 m ² , voorzien van inloopdouche en dubbel wastafelmeubel
Badkamer 2	4 m ² , met zwevend toilet, wastafelmeubel en inloopdouche
Tuin	± 60 m ² , gelegen op het zuidoosten
Terras aan slaapkamer 1	15 m ² , gelegen op het zuidoosten
Balkon aan de woonkamer	13 m ² , gelegen op het zuidoosten
Terras aan de keuken	45 m ² , gelegen op het zuid/westen
Balkon aan de keuken	3 m ² , gelegen op het noord/westen
Overkapping aan slaapkamer 5	11 m ² , gelegen op het zuidoosten
Balkon aan slaapkamer 2	2 m ² , gelegen op het zuidoosten
Verwarming	2 HR CV Combiketels, (2014 en 2017)
Energie label	C, geldig tot 25 oktober 2026
WOZ waarde	€ 606.000
Onroerend zaakbelasting	€ 519,34 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 320,52 per jaar
Rioolbelasting	€ 334,20 per jaar
Waterschapslasten	€ 180,88 en € 242,74 per jaar
Gas en elektra	€ 450,- per maand

Plattengronden

Begane grond:



Eerste verdieping:



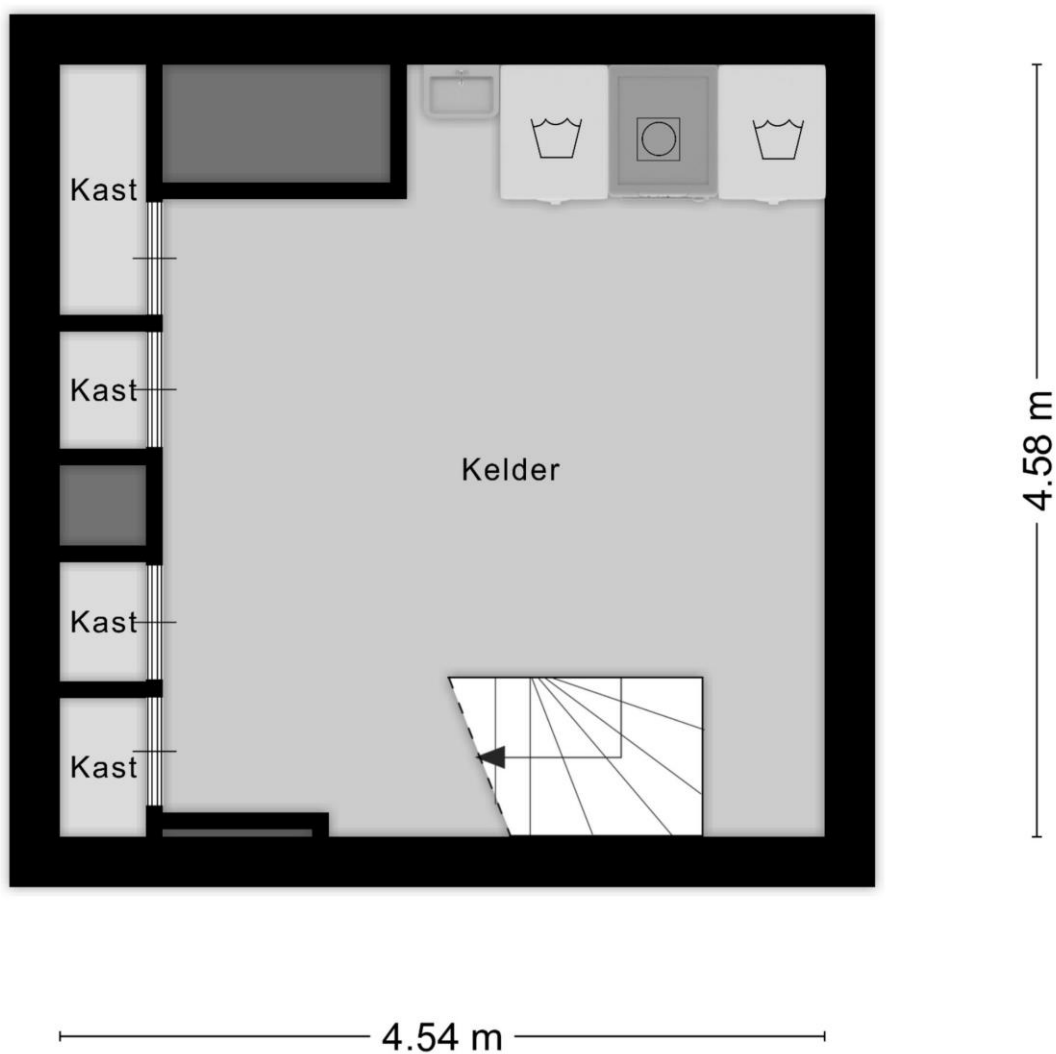


Tweede verdieping:



Kelder:

1.96 m 2.48 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Betreffende het object: **Lauwers 31 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	☒	☐	☐	☐
Beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
Tuinhuisje, buitenberging	☐	☐	☐	☒
Plantenkas	☐	☐	☐	☒
Tuin accessoires zoals plantenbakken	☒	☐	☐	☐
Tuinverlichting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Waterslanghaspel	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast RVS	☒	☐	☐	☐
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
(schotel)antenne	☐	☐	☐	☒
Losse brievenbus	☒	☐	☐	☐
Bel en trafo	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten	☒	☐	☐	☐
Alarm / camera's	☒	☐	☐	☐
(huis) telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Alle sleutels	☒	☐	☐	☐
c.v. ketel met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Boiler / close-in-boiler	☐	☐	☐	☒
Gas openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Kachel	☐	☐	☐	☒
Airco installatie 5x in keuken + slaapkamers	☒	☐	☐	☐
Alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	☒	☐	☐	☐
Elektrische laadpaal auto	☒	☐	☐	☐
Elektrisch zonnescherm	☒	☐	☐	☐
Elektrische rolluiken / screens	☒	☐	☐	☐
Luxaflex	☐	☐	☐	☒
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen / vouwgordijnen	☒	☐	☐	☐
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrage	☒	☐	☐	☐
Losse horen / rolhorren	☒	☐	☐	☐
Tapijt	☒	☐	☐	☐
Tegels	☒	☐	☐	☐
Linoleum / zeil	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☐	☐	☐	☒
Houten vloer	☐	☐	☐	☒
Parket	☐	☐	☐	☒
Kurk	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
Inbouwapparatuur t.w.				
Vaatwasser 2x	☒	☐	☐	☐
Inductiekookplaat	☒	☐	☐	☐
Koelkast met vriezer	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Oven / magnetron	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Combi Quooker	☒	☐	☐	☐
Novi afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Televisiemeubel in woonkamer	☒	☐	☐	☐
Tv's 3x	☒	☐	☐	☐
Wandlampen	☒	☐	☐	☐
Inbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting alle lampen	☒	☐	☐	☐
Losse kasten	☐	☒	☐	☐
Boeken / legplanken	☒	☐	☐	☐
Inbouwkasten overloop, slaapkamers en garage	☒	☐	☐	☐
inrichting kastenkamer / slaapkamer 4	☒	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wasmachinekraan	☒	☐	☐	☐
Toilet met accessoires	☒	☐	☐	☐
Spiegels	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires, planchets, spiegels	☒	☐	☐	☐
Douche/badscherm	☒	☐	☐	☐
Wastafel met accessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel verlichting	☒	☐	☐	☒
Tuinmeubels	☐	☒	☐	☐
 Door derden beschikbaar gestelde zaken, die bij het object behoren:				
Milieubox	☐	☐	☐	☒
Vuilcontainers	☒	☐	☐	☐

Meubels in de woning kunnen achterblijven behalve de bedden in de slaapkamers

Toelichting bij het kopen van een woning:

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

Voorbehouden

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

Verkopend makelaar

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

Mededelingsplicht

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

Onderzoeksplicht

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

Bouwkundige keuring

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

Bodemclausule

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

Asbestclausule

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

Ouderdomsclausule

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

Zelfbewoningclausule

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

gebruikt dan wel bewoond.

-  **Wanneer ben ik in onderhandeling?**
U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.
-  **Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?** Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.
-  **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.
-  **Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**
Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden, die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.
-  **Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?**
Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.
-  **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?**
Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod“ is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).
-  **Wanneer komt de koop tot stand?**
Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud financiering” is.
-  **Koopakte en notaris**
Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond “het voorlopig koopcontract” genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio's vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).
-  **Kosten koper**
Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt“ bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.
-  **Waarborgsom/bankgarantie**
Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).
-  **Het VBO Makelaar-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk**
Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie “VBO Makelaar”. Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een VBO-Makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen,

dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp.



Tot slot

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



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

