

Struisgras 21 Hendrik Ido Ambacht



Vraagprijs € 850.000,- k.k.



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

Struisgras 21 te Hendrik Ido Ambacht

Deze ruime, hoogwaardig afgewerkte 2-onder-1-kapwoning aan de Volgerplas in Volgerlanden biedt ultiem wooncomfort met vijf grote slaapkamers, een multifunctionele kantoorruimte op de begane grond en een prachtige tuin aan het water met eigen aanlegsteiger en twee parkeerplaatsen.

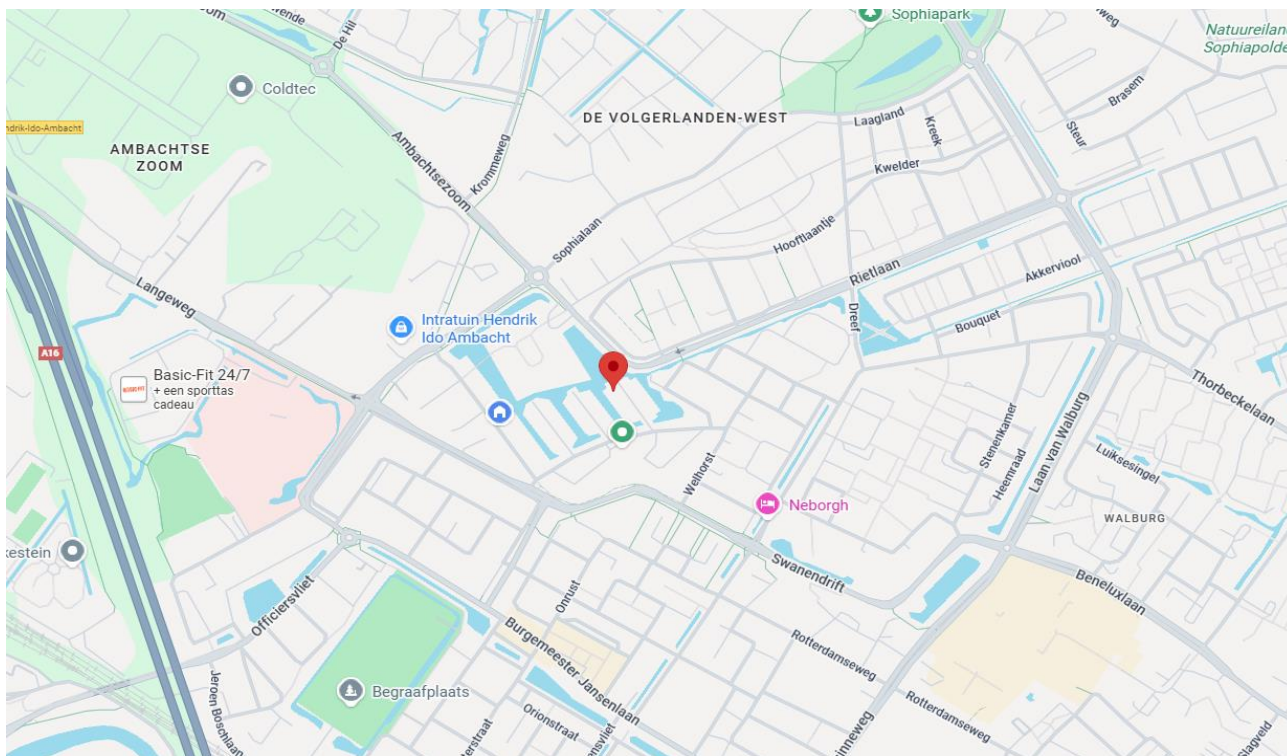
De royale woonkamer heeft een marmeren vloer, kamerbrede ramen en een luxe Bulthaup-keuken met hoogwaardige apparatuur. De kantoorruimte met eigen entree is ideaal voor thuiswerken. Op de eerste en tweede verdieping zijn vijf slaapkamers, waaronder één met een dakterras van 12 m² en drie met dakkapellen. De luxe wellness-badkamer, wasruimte en ruime bergzolder maken het plaatje compleet.

De schitterende tuin op het westen is fraai aangelegd en grenst direct aan het water.

De woning is afgewerkt met hoogwaardige materialen, voorzien van airconditioning op alle slaapkamers, vloerverwarming, 13 zonnepanelen, twee HR CV-ketels, energielabel A++ en een alarminstallatie.

De locatie is rustig en groen, in een doodlopende straat, dichtbij winkelcentrum Hoog Ambacht, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen. Binnen 25 minuten bent u in Rotterdam centrum – perfect voor wie rust, ruimte en stedelijke bereikbaarheid zoekt.

Deze woning is beslist een bezichtiging waard!



Schitterende, zeer luxe afgewerkte 2 onder 1 kap woning in de Volgerlanden, Hendrik Ido Ambacht, bouwjaar 2006.

Oprit:

Riante oprit met ruimte voor twee auto's en nog ruimte voor een fietsenrek of scooter.



Indeling

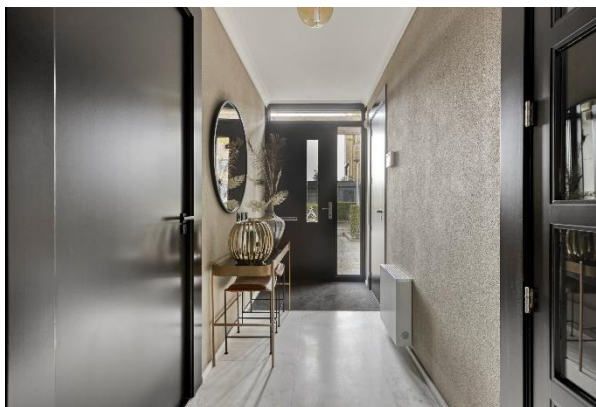
Begane grond:

Entree:

De entree straalt direct kwaliteit uit, met een luxe marmeren vloer met vloerverwarming, toegang tot het toilet, de keuken, het kantoor en de woonkamer. Voorzien van een alarmsysteem, rookmelder en een uitgebreide meterkast met 13 groepen en 3 aardlekschakelaars.

Toilet:

De toiletruimte is volledig betegeld en afgewerkt met een stijlvol zwevend toilet en een compact wastafelmeubel. Het plafond is voorzien van inbouwspots, die door een bewegingssensor aangaan en mechanische ventilatie zorgt voor een prettig klimaat. Een nette, luxe ruimte die perfect aansluit bij de rest van de woning.



Kantoor:

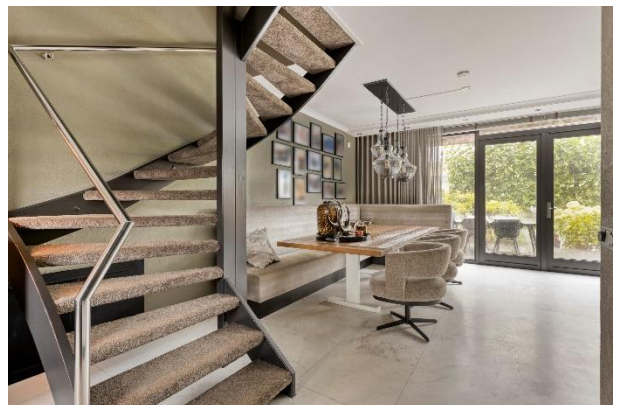
Op de begane grond bevindt zich een lichte en multifunctionele kantoorruimte, met een grote glaspui en een eigen entree aan de voorzijde van de woning – ideaal voor werken aan huis of het ontvangen van klanten. De ruimte is praktisch ingericht met vaste kastenwand en heeft zelfs een aparte schoenenkast en een waterontharder.



Woonkamer:

Indrukwekkende woonkamer waar ruimte, comfort en stijl naadloos samenkomen. De royale indeling biedt zowel een sfeervol zitgedeelte als een apart eetgedeelte – ideaal voor ontspannen avonden en gezellige diners met familie of vrienden. De ruimte wordt versterkt door de grote raampartijen en openslaande deuren die uitkomen op een prachtig aangelegde tuin en een vrij uitzicht over het water. De gas open haard vormt het warme hart van de woonkamer en zorgt het hele jaar door voor extra sfeer en gezelligheid.





Keuken:

Deze stijlvolle Bulthaup-keuken in U-vorm is een perfecte mix van design en functionaliteit. Voorzien van een nieuw natuurstenen aanrechtblad en hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een oven/magnetron, koffiezetmachine, Quooker, 5-pits inductiekookplaat, plafondafzuiging, vaatwasser en koelkast.

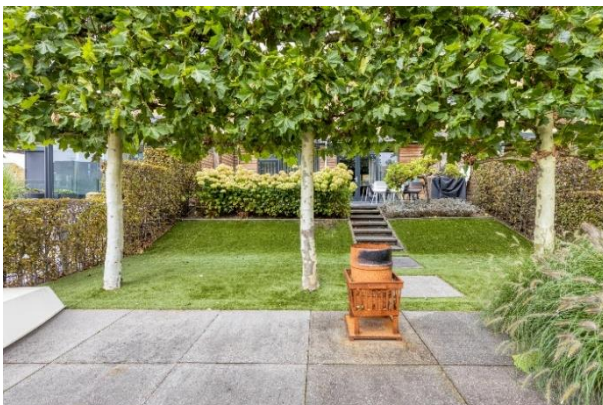
De keuken biedt volop opbergruimte dankzij brede korflades en een extra kastenwand. In 2021 zijn de fronten met vakmanschap vernieuwd door een scheepstimmerman – een uniek detail dat direct opvalt.



Tuin:

De diepe (13,50 m) en brede (9,50 m) achtertuin ligt op het westen en is stijlvol aangelegd. Geniet van het fraai betegelde terras met handige tuinkast en een trapje naar de lagere gelegen tuin met kunstgras, extra terras en een vlondersteiger – perfect voor het aanleggen van een bootje. De tuin is voorzien van water- en elektra-aansluitingen en omringd door vaste planten en imposante platanen, die door het automatische beregeningssysteem ook in de droge periodes water krijgen en weinig onderhoud vergen.

Gelegen aan de rustige Volgerplas biedt deze tuin een prachtig vrij uitzicht en een oase van rust. In de zomer lekker varen met een bootje en in de winter verandert deze plek in een waar schaatsparadijs: vanuit uw eigen tuin kunt u zo het ijs op glijden voor urenlang winterplezier.



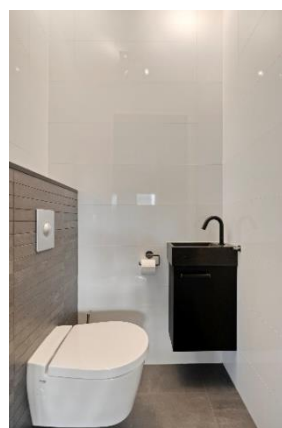
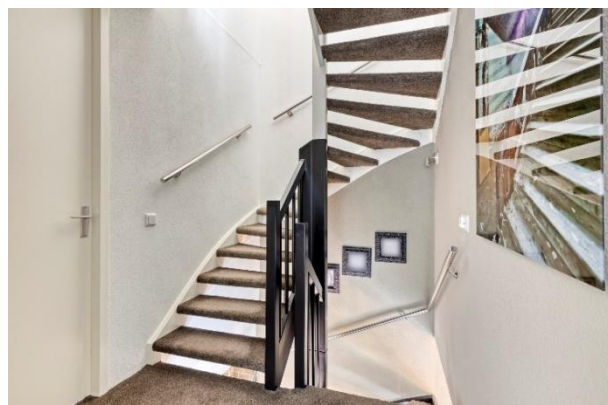


Eerste verdieping:

Via de open trap met tapijt en moderne RVS-leuning kom je op de royale overloop, die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers, een tweede toiletruimte en een zeer luxe badkamer. De overloop heeft een vaste trap naar de tweede verdieping.

Tweede toilet:

De tweede toiletruimte is volledig betegeld en eveneens afgewerkt met een stijlvol zwevend toilet en compact wastafelmeubel. Het plafond is voorzien van inbouwspots, die door een bewegingssensor aangaan en mechanische ventilatie.



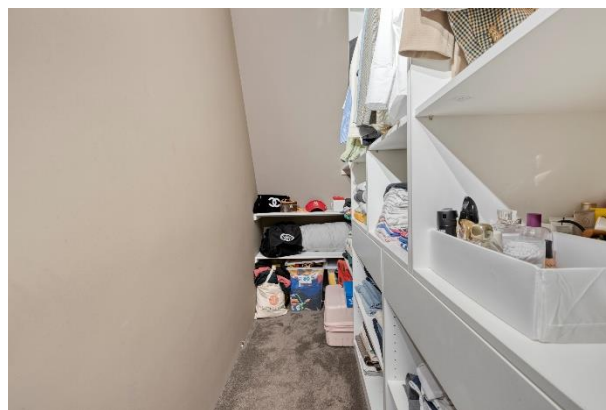
Slaapkamers:

Alle slaapkamers zijn voorzien van fraai afgewerkte wanden en vloerverwarming.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde van de woning beschikt over een grote ingebouwde kastenwand, airconditioning en een elektrisch screen voor optimaal comfort. Via een deur stap je zo het zeer ruime dakterras op.



Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde van de woning is voorzien van een dakkapel, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. Ook deze slaapkamer is voorzien van airconditioning en handbediend rolluik. Dankzij de riante inloopkast en de extra bergruimte onder het schuine dak – vakkundig gerealiseerd door een sloopstimmerman – is er volop ruimte voor al je spullen.



Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde van de woning en ook voorzien van een dakkapel, airconditioning, handbediend rolluiك, vaste ingebouwde kasten en bergruimte onder het schuine dak, welke vakkundig afgewerkt is door een scheepstimmerman.



Dakterras:

Het zeer ruime dakterras is gelegen op het zonnige westen met schitterend uitzicht over de “Volgerplas” en direct toegankelijk vanuit de master bedroom en biedt een rustige, privé buitenruimte met volop mogelijkheden om te genieten van het vrije uitzicht.



Badkamer:

De badkamer is in 2017 gemoderniseerd en voorzien van nieuwe tegels. Voorzien van een ruime inloofdouche met thermostaatkraan, een heerlijk ligbad met thermostaatkraan, en twee moderne wastafelmeubels. Daarnaast geniet je van natuurlijk licht via een raam, subtiele inbouwspots, een designradiator, vloerverwarming en mechanische ventilatie, wat het geheel compleet maakt tot een luxe wellnessruimte.



Tweede verdieping:

Via een vaste open trap bereikt u de tweede verdieping, waar zich de vierde en vijfde slaapkamer bevinden. Daarnaast is hier een praktische wasruimte/technische ruimte, ideaal voor extra bergruimte en huishoudelijke taken.

Slaapkamer 4, gelegen aan de achterzijde en voorzien van een grote dakkapel met rolluik, waardoor er veel licht binnenkomt. Verder biedt de kamer airconditioning, praktische inbouwkasten en een ingebouwd bed met extra bergruimte eronder – ideaal voor een opgeruimde, comfortabele leefruimte.



Slaapkamer 5, gelegen aan de voorzijde en beschikt over een Velux dakraam dat zorgt voor veel natuurlijk licht. Daarnaast is deze slaapkamer ook uitgerust met airconditioning, praktische inbouwkasten en een ingebouwd bed met bergruimte eronder. Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar, ideaal voor extra opslag.



Technische ruimte / wasruimte:

De technische ruimte is praktisch ingericht met de opstelling voor wasmachine en droger, twee HR CV-combiketels Remeha Avanta, 2012 en een Intergas, 2006, de omvormer voor de zonnepanelen en extra bergruimte. Een functionele ruimte die perfect aansluit bij de moderne woonwensen



Omgeving:

Centrale ligging nabij winkelcentrum Hoog Ambacht, Walburg, Sophiapark, scholen, hondenloslooplek, bushalte en uitvalswegen. Maar ook een ideale woon-werk afstand met Rotterdam. Binnen 25 minuten al in Rotterdam-centrum. De woning staat in een doodlopende straat op een pier met alleen bestemmingsverkeer en in de straat is een klein speeltuintje aanwezig, ideaal voor gezinnen.



Overig:

-  De woning is zeer goed onderhouden en gemoderniseerd;
-  De woning is volledig voorzien van hardhouten kozijnen met HR-beglazing;
-  De buitenkozijnen zijn in 2024 en 2025 geschilderd;
-  De woning is voorzien van 13 zonnepanelen (2023, eigendom);
-  De keuken is in 2021 voorzien van nieuwe fronten, nieuw aanrechtblad en de inbouwapparatuur is gemoderniseerd;
-  De badkamer is in 2017 gemoderniseerd;
-  De mechanische ventilatie-unit is vernieuwd in 2025;
-  Twee HR CV combiketels Remeha Avanta, 2012 en een Intergas, 2006;
-  Vloerverwarming op de begane grond en gehele eerste verdieping;
-  Airconditioning in 5 slaapkamers;
-  De woning is geheel voorzien van fraai afgewerkte wanden en op de begane grond zijn de plafonds glad gestuukt;
-  Voorzien van alarmsysteem en waterontharder;
-  Voorzien van een automatisch beregeningssysteem in de tuin;
-  Volledig geïsoleerd;
-  Energielabel A++, geldig tot 14 september 2035;
-  Oplevering, in overleg.

Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 850.000 k.k.
Ligging	In Volgerlanden, Hendrik Ido Ambacht
Soort bouw	Bestaande bouw, 2005
Soort object	2 onder 1 kap
Eigen grond	Ja
Oppervlakte eigen grond	285 m ²
Woonoppervlakte	180 m ²
Dakterras	12 m ²
Inhoud	638 m ³
Woonkamer + keuken	57 m ²
Kantoor	17 m ²
Slaapkamers	5 slaapkamers van respectievelijk 16 m ² , 14 m ² , 13 m ² , 10 m ² en 8 m ² .
Badkamer	7 m ² met ligbad, inloofdouche, beide met design thermostaatkraan, twee wastafelmeubels
Verwarming	2x HR CV-combiketel, 2006 en 2012
Energielabel	A++, geldig tot 14 september 2035
Onroerendzaakbelasting	€ 542,31 per jaar inclusief riool en afvalstoffenheffing
Gas en Elektra	€ 319 per maand (6 bewoners)

Plattegrond

Begane grond:



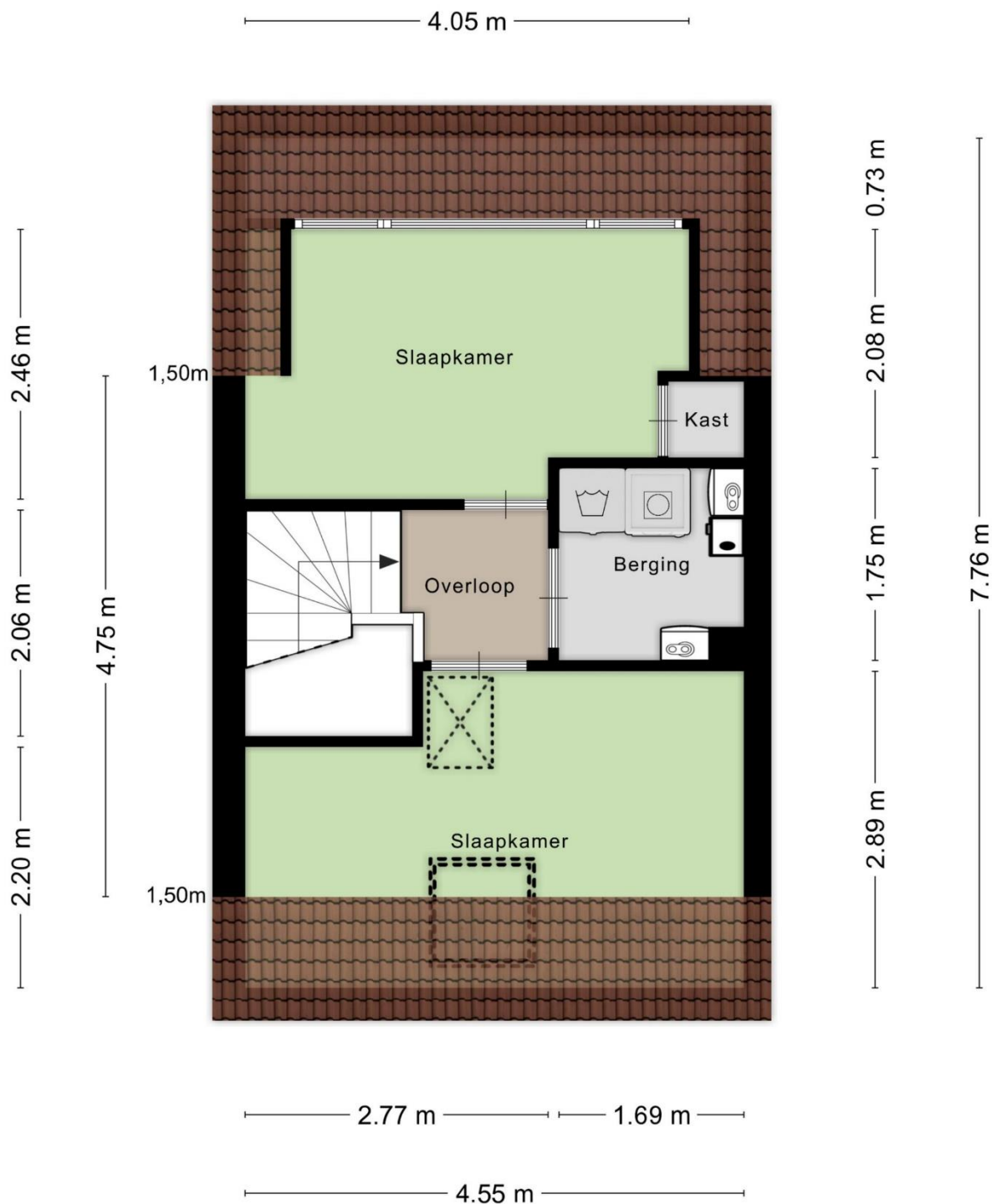
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping:



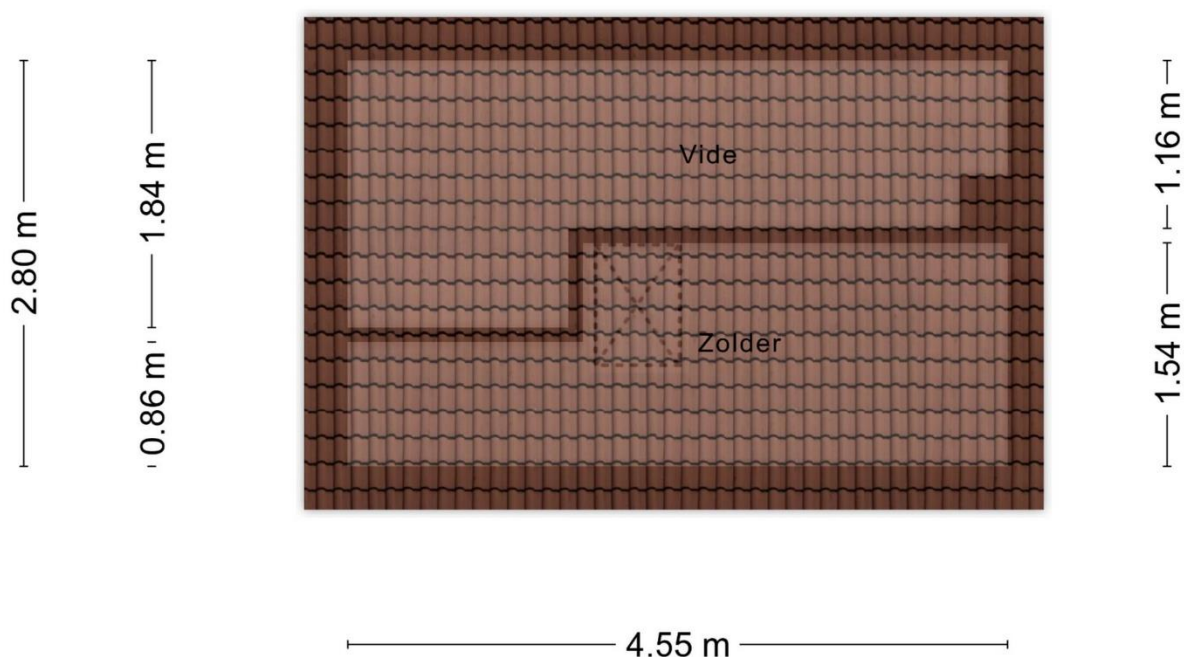
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping:



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

Zolderruimte:



lattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Betreffende het object: **Struisgras 21 te Hendrik Ido Ambacht**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
- ventilator	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☐
- laminaat	☐	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
- PVC vloer	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetmachine	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair				
- Toiletaccessoires:	☒	☐	☐	☐
- Badkameraccessoires, planchet, spiegels	☒	☐	☐	☐
- Douche / badscherm	☒	☐	☐	☐
- Wastafel met accessoires	☒	☐	☐	☐
- Wastafel verlichting	☒	☐	☐	☐
- Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Vaste kasten in de woning	☒	☐	☐	☐
Kapstok	☐	☐	☒	☐
Wasmachine en droger 2024	☐	☐	☒	☐
Hoekbank eettafel	☐	☐	☒	☐
Fietsenrek	☐	☐	☒	☐
Waterontharder	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
(sier)hek	☐	☐	☐	☒
vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
Tuin accessoires	☐	☒	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

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 eerte 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 en de koper en verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend, 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 Vastgoed Ned. Makelaar-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie "Vastgoed Ned". Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een Vastgoed Ned.-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.



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

