

Uiterwaard 18 Hendrik Ido Ambacht



Vraagprijs € 550.000,- 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



Uiterwaard 18 te Hendrik Ido Ambacht

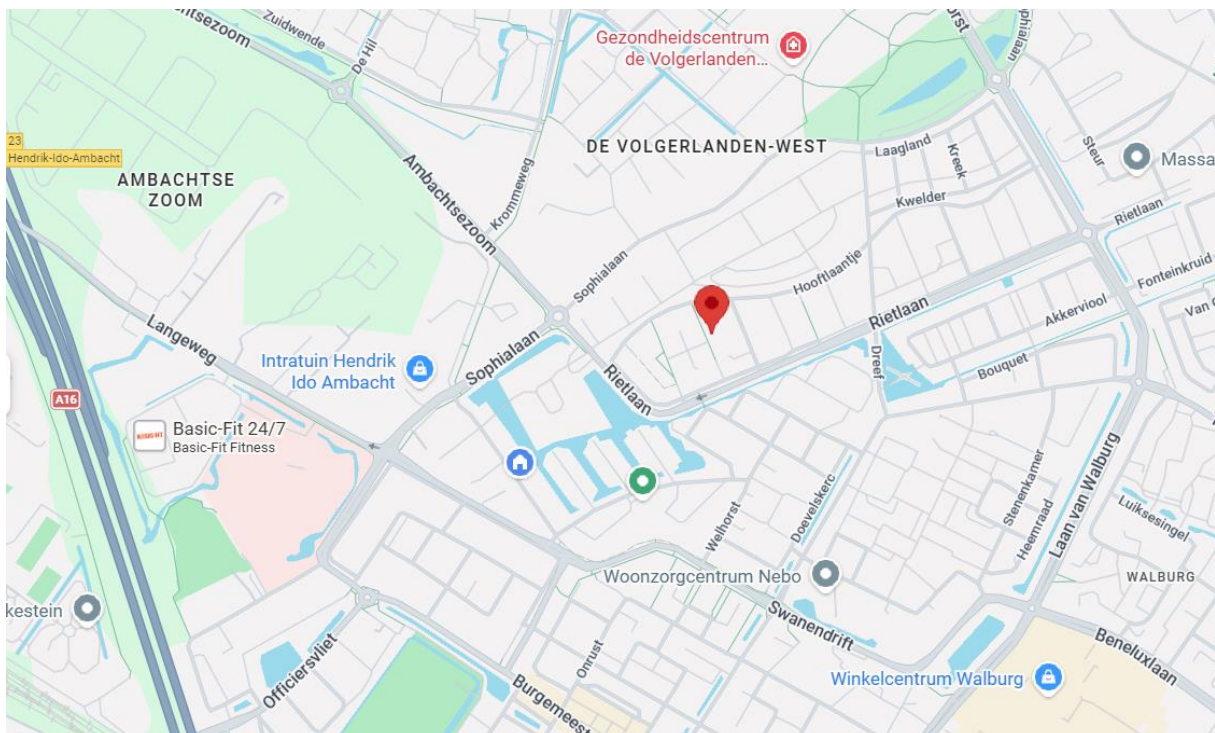
Deze ruime en zeer luxe afgewerkte 5-kamer tussenwoning ligt in een rustige, autovrije straat in de geliefde wijk De Volgerlanden in Hendrik-Ido-Ambacht. De woning is gebouwd in 2005, beschikt over een gebruiksoppervlakte van 126 m² en is gelegen op een perceel van 156 m² eigen grond.

Met een riante woonkamer, zeer luxe open keuken voorzien van alle inbouwapparatuur (vernieuwd in 2022), vier zeer ruime slaapkamers, waarvan één met grote dakkapel, een luxe badkamer (gemoderniseerd in 2019) met tweede toilet, douchecabine en wastafelmeubel en de riante achtertuin met houten berging en overkapping, biedt deze woning optimaal comfort voor het hele gezin.

De woning is afgewerkt met hoogwaardige materialen en kenmerkt zich door fraai afgewerkte, glad gestuukte wanden en plafonds. Op de begane grond ligt een moderne PVC-vloer met vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort. Daarnaast is de woning in 2022 voorzien van 10 zonnepanelen, gelegen op het zuidwesten, beschikt de tweede verdieping over airconditioning en heeft de woning een energielabel A.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk, nabij winkelcentrum Hoogambacht, winkelcentrum Walburg, het Sophiapark, scholen, vele speeltuintjes, sportcentra en met een goede aansluiting op de A16. Het NS-station Zwijndrecht is op fietsafstand bereikbaar.

Deze woning is beslist een bezichtiging waard !



**Zeer luxe afgewerkte tussenwoning in de Volgerlanden,
Hendrik-Ido-Ambacht, bouwjaar 2005.**

Indeling

Begane grond:

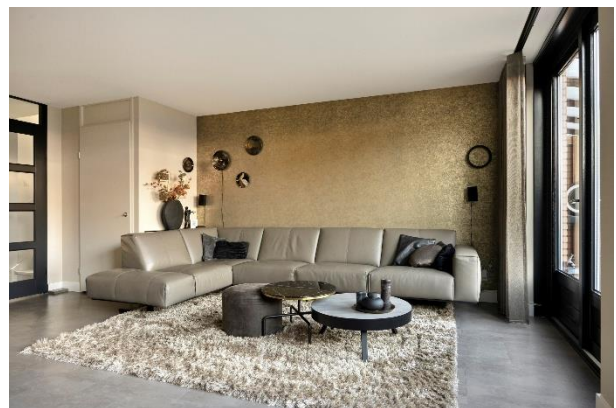
Entree:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een fraai aangelegde voortuin, die direct zorgt voor een verzorgde en uitnodigende eerste indruk. Via de verzorgde entree kom je binnen in de hal, waar direct de prettige afwerking opvalt. De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming en strak gestuukte wanden en plafonds, de wanden zijn daarna nog voorzien van glad glasvliesbehang. In de hal bevinden zich de meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars), het alarmsysteem (ter overname) en een stijlvolle glazen deur richting de woonkamer. Ook is hier het toilet bereikbaar, dat volledig is betegeld en is uitgevoerd met een zwevend toilet, fontein en mechanische ventilatie.



Woonkamer:

De woonkamer vormt het warme hart van het huis. Hier is volop ruimte voor een grote zithoek en een gezellige eettafel waar het gezin samenkomt. De openslaande deuren naar de tuin zorgen voor veel daglicht en maken binnen en buiten één geheel. De PVC-vloer in tegeluitstraling is niet alleen fraai, maar ook praktisch en comfortabel dankzij de vloerverwarming. Onder de trap bevindt zich een handige trapkast met een extra draaibare kast. Met de dimverlichting creëer je eenvoudig de juiste sfeer, van levendig overdag tot knus in de avond.



Keuken:

De keuken, vernieuwd in 2022, is een droom voor gezinnen die houden van samen koken en tafelen. Het kook-schiereiland biedt veel werkruimte en is uitgerust met hoogwaardige AEG-inbouwapparatuur. Zo beschik je over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, wijnkoelkast, koelkast, vriezer, vaatwasser, maar liefst twee combi oven/magnetrons en veel kastruimte. Inbouwspots en dimmers maken het geheel compleet en zorgen voor prettig licht op elk moment van de dag.



Tuin:

De achtertuin met houten berging en overkapping is maar liefst 12,96 meter diep en 5,70 meter breed, waardoor er volop ruimte is om te spelen, te ontspannen en gezellig buiten te zitten. De tuin is verzorgd aangelegd met tegels, houten schuttingen en een plantenperk en beschikt over een praktische achterom. Op zonnige dagen biedt het elektrische zonnescherf aangename schaduw. Daarnaast is er een wateraansluiting aanwezig.

Berging met overkapping:

Achterin de tuin staat een riante houten berging met overkapping, voorzien van verlichting en elektra. Ideaal voor fietsen, speelgoed, gereedschap of het creëren van een fijne hobby- of klusruimte. Onder de overkapping kun je al vroeg in het voorjaar genieten van de tuin.



Eerste verdieping:

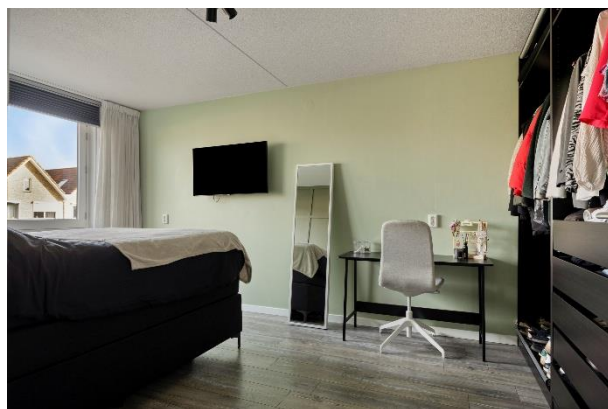
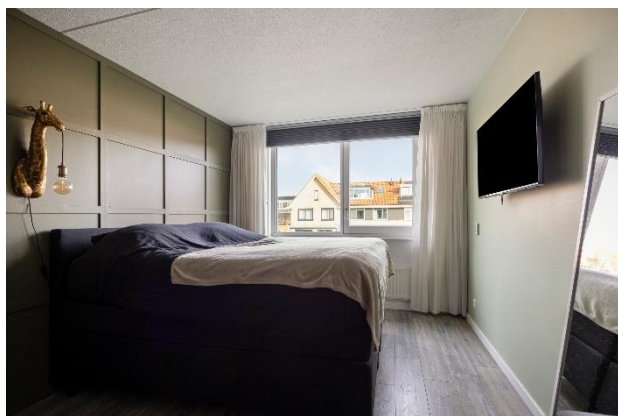
Overloop

De overloop beschikt over een vaste kast met veel bergruimte en geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele eerste verdieping is voorzien van een mooie laminaatvloer en glad afgewerkte wanden.

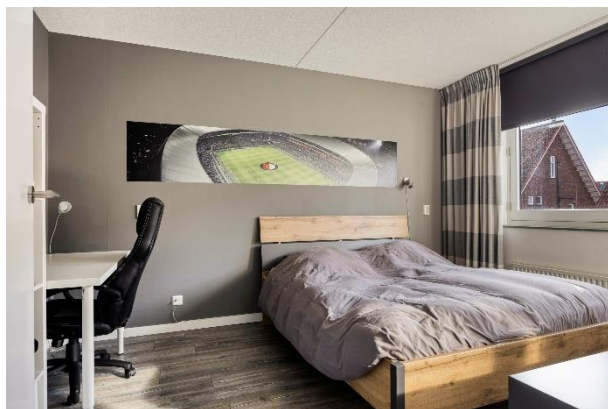


Slaapkamers:

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde, is een fijne ouderslaapkamer met gladde wanden, dimverlichting en datakabels. De grote losse kast blijft achter.



Slaapkamer 2, gelegen aan voorzijde en is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer, eveneens voorzien van gladde wanden, dimverlichting en datakabels.



Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde en beschikt over een praktische schuifwandkast die achterblijft, evenals de dimverlichting en datakabels.



Badkamer:

De badkamer, gemoderniseerd in 2019, is praktisch en comfortabel ingericht. Deze is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, zwevend toilet, wastafelmeubel en designradiator. Dankzij het opengaande raam en de mechanische ventilatie is de ruimte altijd fris en goed te ventileren.



Tweede verdieping:

Middels een vaste open trap bereik je de tweede verdieping. De overloop biedt toegang tot de vierde slaapkamer en een ruime berging onder het dakbeschot, netjes weggewerkt achter een schuifdeur en voorzien van verlichting.

Slaapkamer 4, is een royale en comfortabele kamer, perfect als master bedroom, tienerkamer of thuishkantoor. De grote dakkapel aan de achterzijde zorgt voor extra ruimte en veel licht. De kamer is voorzien van een fraaie PVC-vloer, airconditioning en een designradiator. Daarnaast is er een ruime inloopkast en extra kastruimte onder het dakbeschot. Vanuit deze kamer is er directe toegang tot de afgesloten wasruimte.

Wasruimte:

De wasruimte is zeer praktisch ingericht met aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier bevinden zich tevens de HR CV-combiketel (Remeha Tzerra, 2014), de omvormer voor de zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit. Ook hier is volop bergruimte aanwezig.



Ligging:

De woning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk De Volgerlanden, met diverse speeltuintjes, scholen en het Sophiapark op loop- en fietsafstand. Winkelcentrum Hoogambacht en winkelcentrum Walburg liggen in de directe omgeving. NS-station Zwijndrecht is binnen 10 minuten fietsen bereikbaar en via de A16 zijn omliggende steden snel te bereiken.



Overige:

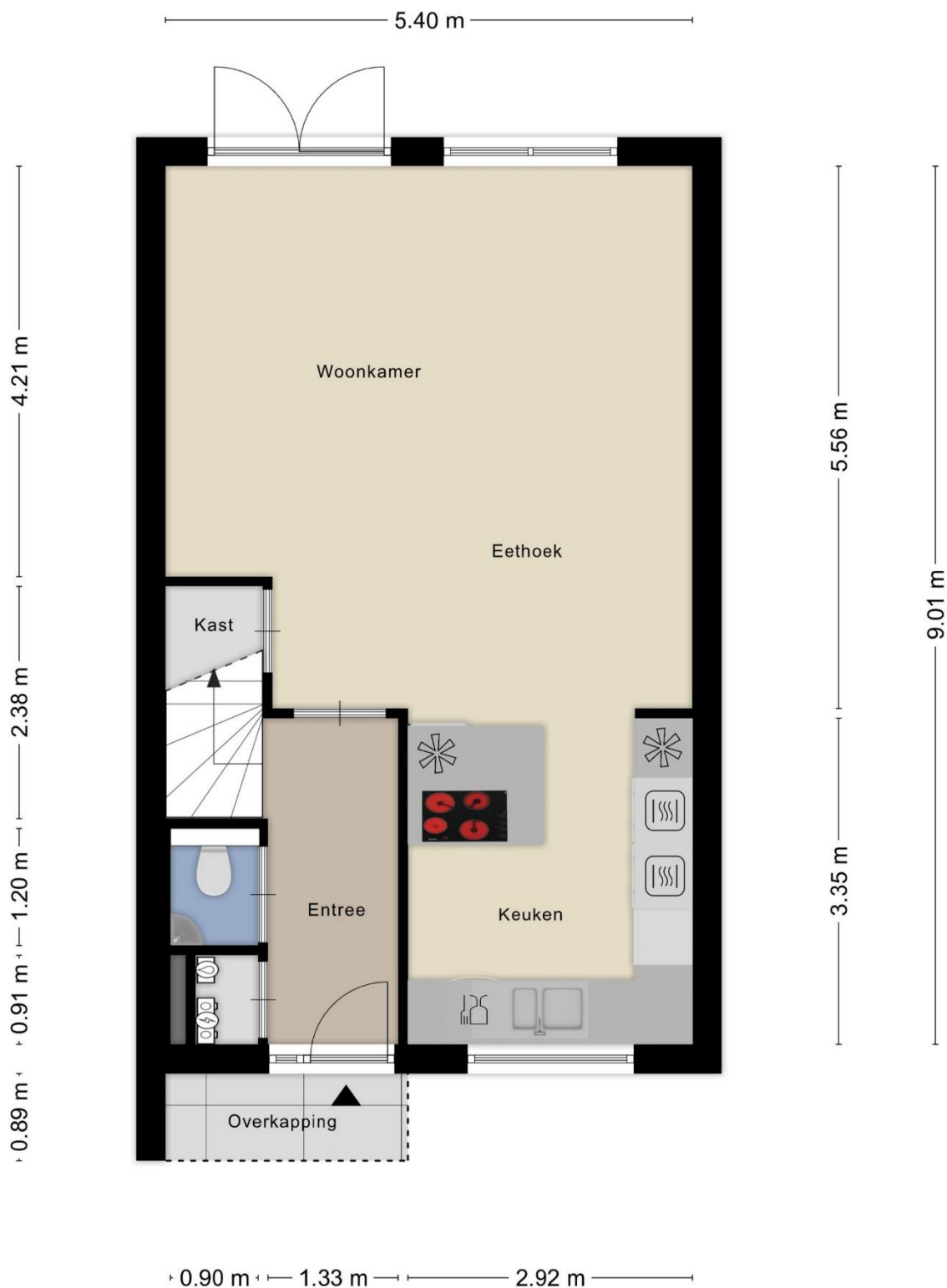
-  Gehele woning voorzien van hardhouten kozijnen met HR beglazing;
-  10 zonnepanelen (eigendom, geplaatst in 2022), gelegen op het zuidwesten;
-  Airconditioning op de tweede verdieping;
-  Begane grond volledig voorzien van vloerverwarming, de hal en woonkamer via CV-systeem en het toilet met elektrische vloerverwarming;
-  Energielabel A, geldig tot 14 oktober 2030, daarna zijn de zonnepanelen geplaatst, dus mogelijk een nog beter energielabel;
-  Begane grond: glad gestuukte wanden en plafonds, waarbij de wanden nog extra zijn voorzien van glad glasvliesbehang, overige verdiepingen glad gestuukte wanden;
-  Alle schakelmateriaal in de woonkamer vervangen;
-  Alle slaapkamers zijn voorzien van datakabels, waardoor bekabeld internet mogelijk is;
-  Gehele woning voorzien van horren (2025);
-  Alle deuren in de woning wit gespoten en voorzien van nieuwe deurklinken;
-  Alle kamers voorzien van dimverlichting;
-  Alle horren in hele huis blijven achter;
-  Alle rolgordijnen op de 1^e en 2^e verdieping blijft achter;
-  Alarminstallatie ter overname;
-  Oplevering: 1 juli 2026.

Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 550.000 k.k.
Ligging	Volgerlanden, Hendrik-Ido-Ambacht
Soort bouw	Bestaande bouw, 2005
Soort object	Eengezinswoning, tussenwoning
Eigen grond	Ja
Perceeloppervlakte	156 m ²
Woonoppervlakte	126 m ²
Inhoud	446 m ³
Woonkamer met open keuken	40 m ²
Slaapkamers	4 slaapkamers van respectievelijk 15 m ² , 12 m ² , 7,5 m ² en 19 m ² .
Badkamer	5 m ² met douchecabine, tweede toilet en wastafelmeubel
Wasruimte	4,5 m ²
Tuin	74 m ²
Berging	6,5 m ²
Overkapping aan berging	4 m ²
Cv-installatie	CV-combi HR Remeha Tzerra (2014)
Energielabel	A, geldig tot 14 oktober 2030
Onroerendzaakbelasting	€ 445,- per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 351,45 (4 personen)
Rioolheffing eigenaar en gebruiker	€ 153,63 per jaar en € 70,80 per jaar
Gas en Elektra	€ 115,43,- per maand gemiddeld
Waterschapslasten	€ 194,93 per jaar
Water	€ 288,42 per jaar
WOZ-waarde	€ 505.000 waarde peildatum 1 januari 2024

Plattegrond

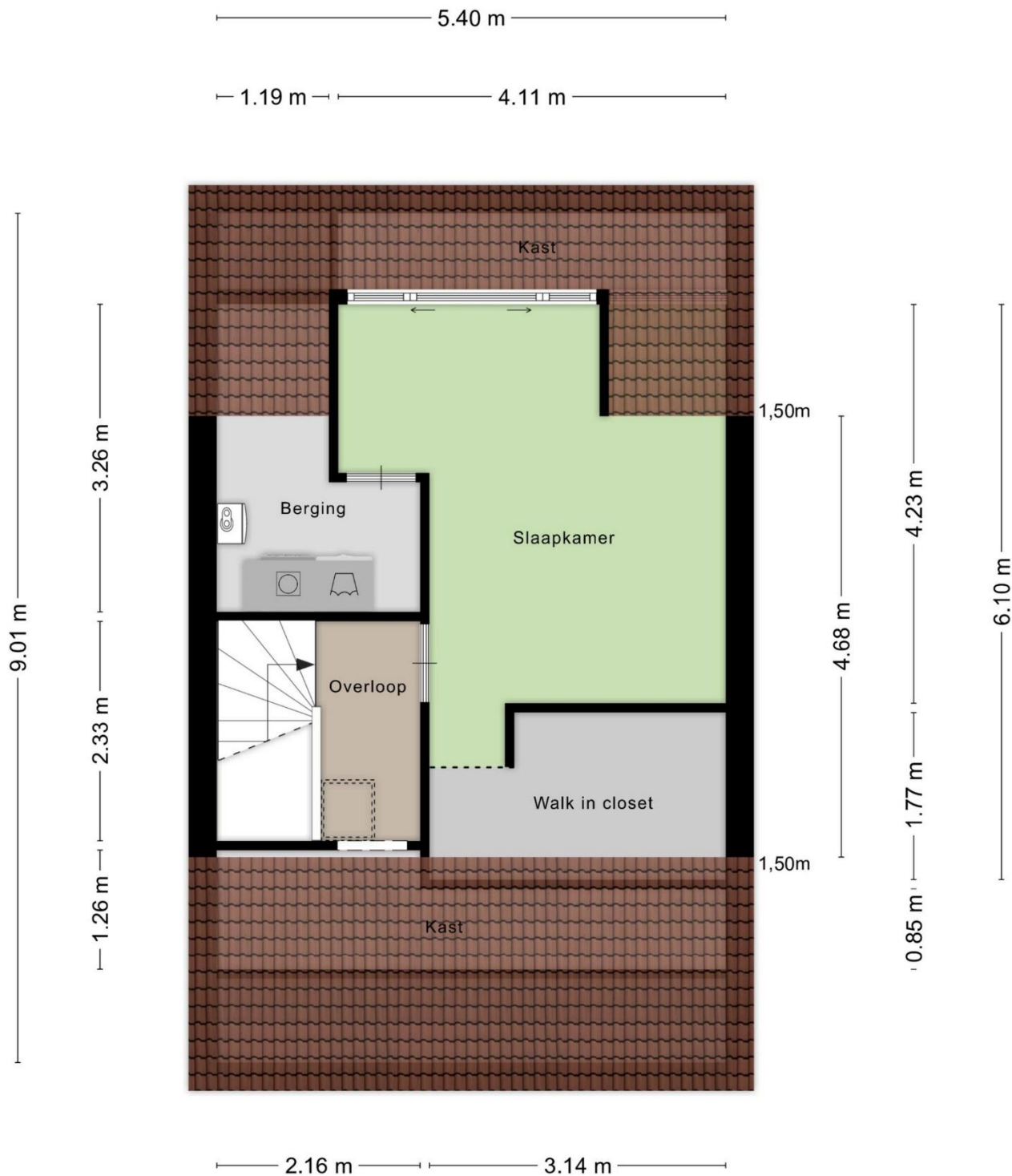
Begane grond:



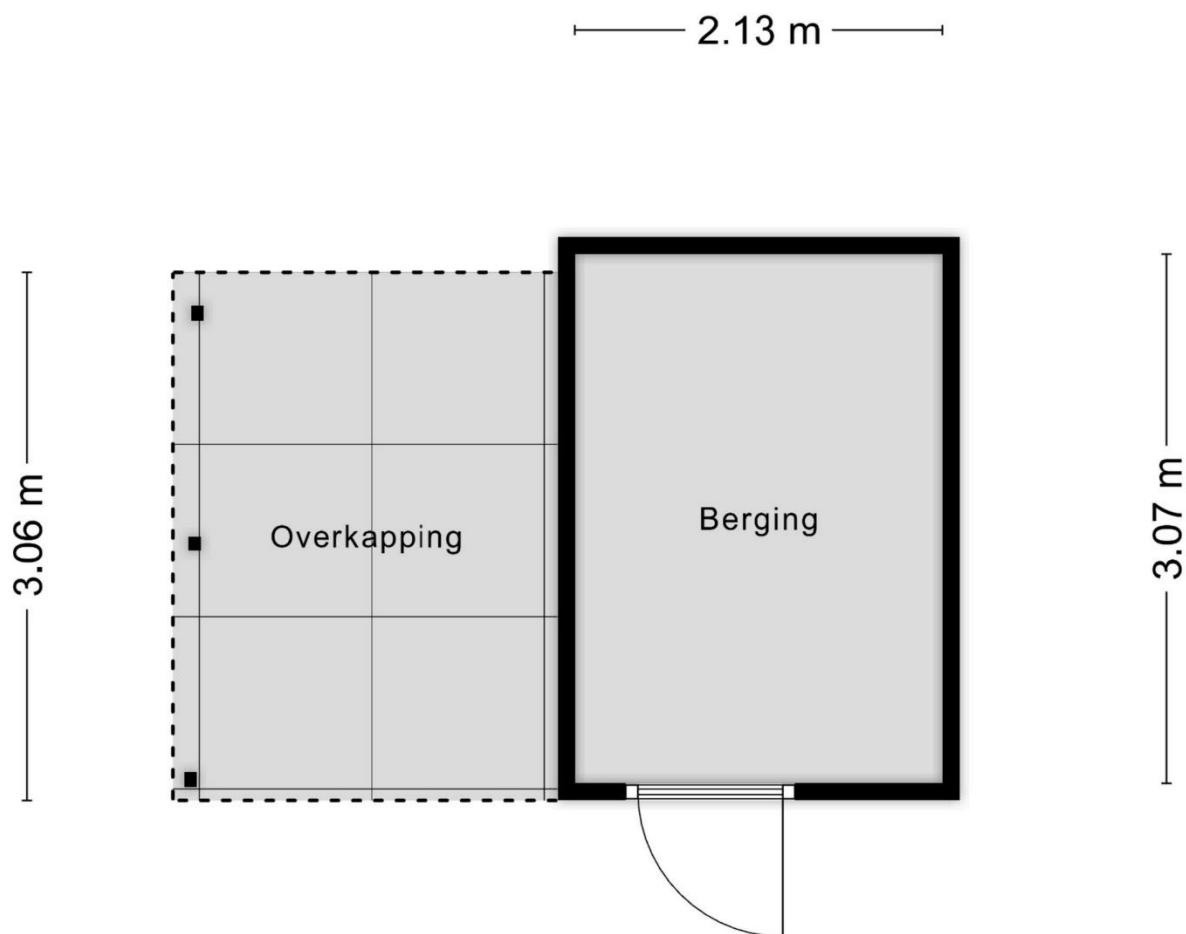
Eerste verdieping:



Tweede verdieping:



Berging met overkapping:



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: **Uiterwaard 18 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 gang en badkamer	☐	☐	☐	☒
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- ventilator	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kledingkasten, te weten:				
- Grote slaapkamer (1 ^e verdieping)	☒	☐	☐	☐
- Kleine slaapkamer / kantoor	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails 1 ^e en 2 ^e verdieping	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- vitrages BG	☐	☐	☒	☐
- rolgordijn keuken	☐	☐	☒	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Gordijnrails Begane Grond	☐	☐	☒	☐
- Rolgordijnen 1 ^e en 2 ^e verdieping	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat 1 ^e verdieping	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC vloer 2 ^e verdieping en BG	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator badkamer en zolder	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Ovenmagnetron 2x	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
-				
-				
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair				
- Toiletaccessoires:	☒	☐	☐	☐
- Badkameraccessoires aan muur bevestigd	☒	☐	☐	☐
- 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	☐	☐	☒	☐
Sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
CO2melder	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat (Toon – abonnement Eneco)	☐	☐	☒	☐
Airconditioning zolder	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– boiler	☐	☐	☐	☒
– geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering tuin	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Planken 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:				
- Alles				
-				

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) uitsluitingsclausules 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 Vastgoed Ned.-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. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp, in 2025 samengegaan met Vastgoed Pro onder de naam Vastgoed Ned.



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

