



MAKELAARS

☎ 078 699 1344



**Prachtig gelegen landhuis  
met allure en stijl!**

Westeinde 5,  
2969 BK Oud-Alblas

**Prijs op aanvraag**

VBO  MAKELAAR



# Steef!, aangenaam!

Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo gelden er geheel andere voorwaarden ten aanzien van de geldigheidsduur van de hypotheek-offerte. Kopers houden graag de vinger aan de pols en willen best een woning kopen, mits de eigen woning verkocht is. Hoe gaan we daar mee om? Hoe overzien we het geheel? Zijn er wel zekerheden te verkrijgen? Wat doen we als eerst? Maar wat als.....? Dat is waar Steef! Makelaars voor gaat; een oplossing op maat voor iedere "huisvestingsbeweging". Daarbij zijn relaties onmisbaar en heeft u een makelaar nodig die in staat is alle partijen bij elkaar te brengen en het overzicht te behouden.



**Stephan Bahlman**

Eigenaar



**Bram Muilwijk**

Kandidaat RMT



**Janette Baerveldt**

Kandidaat RMT



**Gezina Bakker**

Administratief medewerker



**Laura Bahlman**

Secretaresse



**Rosannie Plaisier**

Backoffice medewerker



## Omschrijving

Een betoverend landhuis met allure! De directe ligging aan rivier De Alblas in het pittoreske Oud-Alblas maakt dit een van de mooiste plekken om te wonen in de Alblasserwaard. Het landhuis is in 2010 onder architectuur gebouwd en ligt op een perceel van maar liefst 2155 m<sup>2</sup>. Uiteraard zijn er exclusieve faciliteiten zoals bijvoorbeeld een inpandige sauna, een buitenzwembad, 5 slaapkamers en maar liefst 4 badkamers in de woning te vinden. Auto's parkeer je op de ruime parkeergelegenheid voor de deur, onder de carport of in de garage met autolift. Bij binnenkomst word je direct verrast door de heerlijke lichte vertrekken. De woning beschikt over verschillende riante slaapkamers met bijbehorende luxe badkamers en biedt ook ruimte aan een compleet separaat appartement met eigen entree. Ideaal om bijvoorbeeld een kantoor of praktijk in te runnen! De tuin is ontworpen door tuinarchitect Jurgen Smit, bekend van televisie. Er zijn verschillende natuurstenen terrassen aangelegd waaronder een verdiept terras aan het water en last but not least een heerlijk zwembad met poolhouse. Een woning om van te dromen!

### Type object

LANDHUIS

### Bouwperiode

2010

### Inhoud

2164 m<sup>3</sup>

### Woonoppervlakte

624 m<sup>2</sup>

### Overige inpandige ruimte

11 m<sup>2</sup>

### Perceeloppervlakte

2155 m<sup>2</sup>



## BEGANE GROND

Entree: Riante entree waarbij direct de plafondhoogte van 3 meter opvalt. Voorzien van een ontvangstruimte, garderobe en toiletgroep. Vanuit de hal wordt tevens toegang geboden tot de living en keuken.

Toiletgroep: Grote toiletruimte (afm. ca. 1,85 x 1,93) met een zwevend wandcloset, urinoir en ingebouwde wastafel.

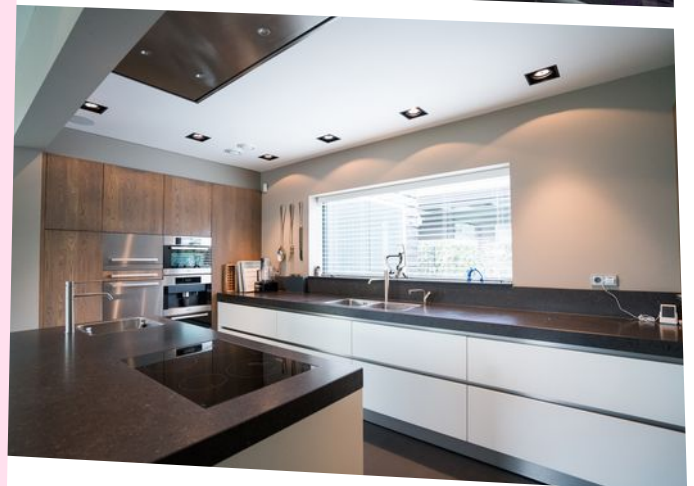
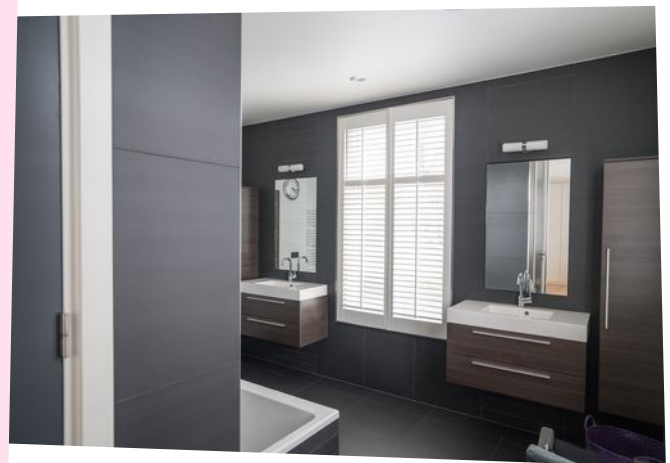
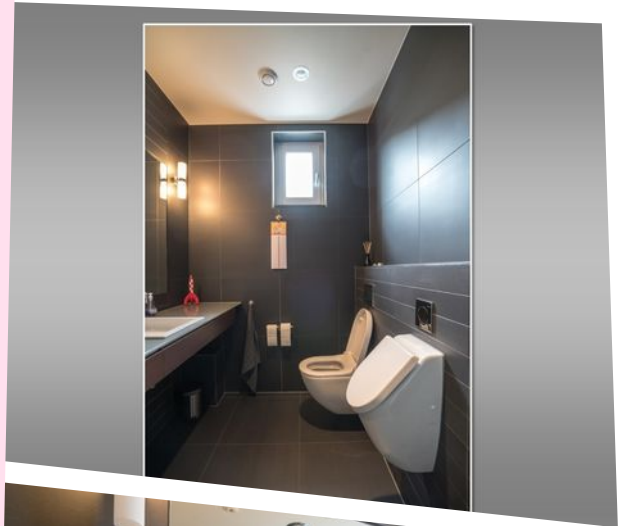
Kantoor: Prettige kantoorruimte voorzien van alle comfort, zoals diverse maatwerk inbouwkasten, speaker installatie en prachtige shutters. De ruimte is afgewerkt met een houten vloer in white wash afwerking, gestuukte wanden en plafond.

Master bedroom I: Heerlijk lichte slaapkamer met maatwerkkasten, shutters en design spots. De kamer is afgewerkt met een houten vloer, gestuukte wanden en plafond.

Badkamer: Grenzend aan de master bedroom vind je deze complete badkamer voorzien van een ligbad met verlichting, inloopdouche met bankje, dubbel wastafelmeubel en een separaat toilet.

Verkeersruimte: Praktische ruimte met toegang tot de living en keuken, voorzien van een luxe tegelvloer, gestuukte wanden en plafond met design inbouwspots.

Keuken: Luxe woonkeuken met kookeiland, voorzien van een 4-pits inductieplaat, spoelbak, grote lades, plafondunit afzuigkap, apparatuur van Gaggenau waaronder een koelkast, vriezer en ijsblokmachine. Het aanrechtblok is voorzien van lades, een dubbele spoelbak en Quooker. In de andere wand is een koffiemachine, vaatwasser, stoomoven, combi-oven en servies-verwarmer geplaatst. Vanuit de ruimte wordt toegang geboden tot de bijkeuken.





## BEGANE GROND

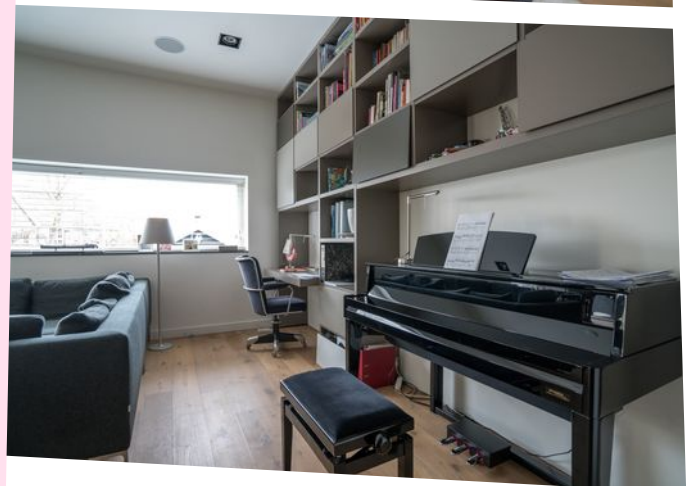
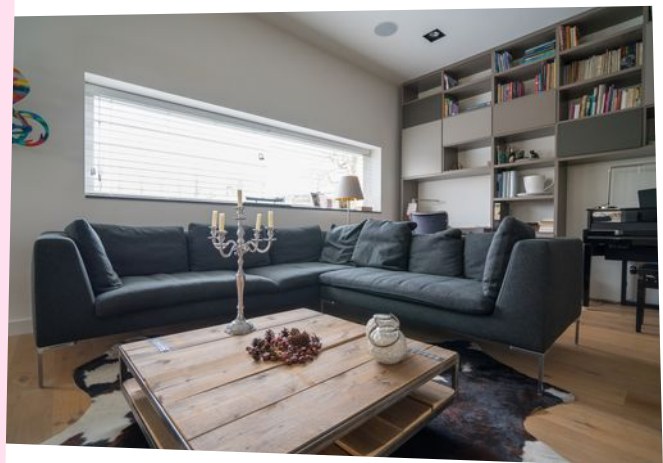
**Bijkeuken:** In de bijkeuken is een keukenblok met afzuigkap te vinden evenals een inbouw keukenwand en praktische trapkast. De bijkeuken heeft tevens een aparte ingang.

**Living:** Comfortabele living waar een dubbele glazen pui zorgt voor een overvloedige lichtinval. Deze pui zorgt voor een schilderachtig uitzicht op de tuin, rivier en het zwembad. De brede gashaard zorgt voor warmte en sfeer in de zithoek. Deze ruimte leent zich uitstekend voor het ontvangen van gasten, maar ook een avondje relaxen voor de televisie. Een prettige ruimte om te vertoeven!

**Eetkamer:** In het verlengde van de living vind je de eetkamer, waarvandaan je geniet van het uitzicht op de tuin en de rivier. Deze ruimte is gesitueerd onder de speelse vide, wat een extra ruimtelijk effect geeft. Dit wordt versterkt door de lichtstraat die boven de pui is geplaatst. De design inbouwkasten zorgen voor bergruimte en plaats voor een kleine bibliotheek. Het geheel loopt vloeiend over in het hardstenen terras/loggia, wat in de zomermaanden als extra leefruimte fungeert. Daarnaast wordt er vanuit de eetkamer toegang geboden tot de inpandige garage, toiletruimte, lounge en trapopgang naar de eerste verdieping.

**Lounge:** Luxe lounge ruimte met ook weer dat geweldige uitzicht op de groene tuin. Een open haard zorgt hier voor een comfortabele sfeer, waardoor het lounge gevoel vanzelf ontstaat. Vanuit de lounge wordt toegang geboden tot het terras/loggia en de filmruimte. De ruimte is voorzien van speakers, designspots en prachtige houten vloer.

**Filmruimte:** Relaxt een filmpje kijken doe je in deze ontspannen sfeer! Uiteraard is deze ruimte voorzien van alle technische apparatuur en zorgt de vloerbedekking voor een uitstekende akoestiek.





## BEGANE GROND

Inpandige garage: Luxe garage met parkeerlift waarmee twee auto's in de garage kunnen worden gestald. De garage is voorzien van een dubbele elektrische deur, hydraulische vergrendeling, stofzuigsysteem, wateronthardingsapparatuur en een praktische berging.

De prachtige trap naar de eerste verdieping is voorzien van Belgisch hardsteen met LED-verlichting. Deze wordt geschakeld via een schemerschakelaar op de voorgevel. Hierdoor is nabij de trap altijd oriëntatieverlichting aanwezig.

Alle ruimtes op de begane grond zijn voorzien van vloer- en luchtverwarming.

## EERSTE VERDIEPING

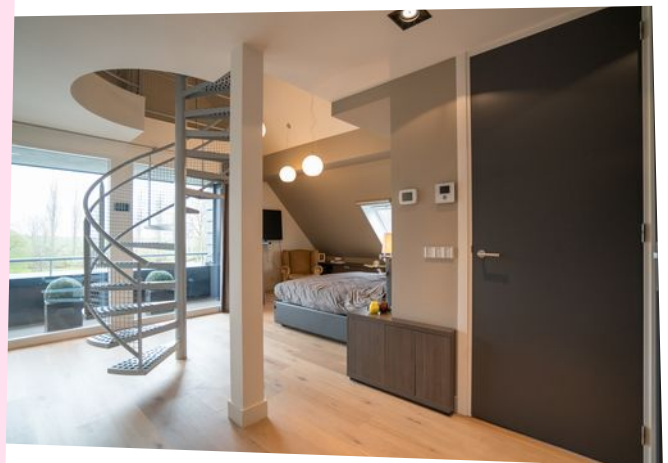
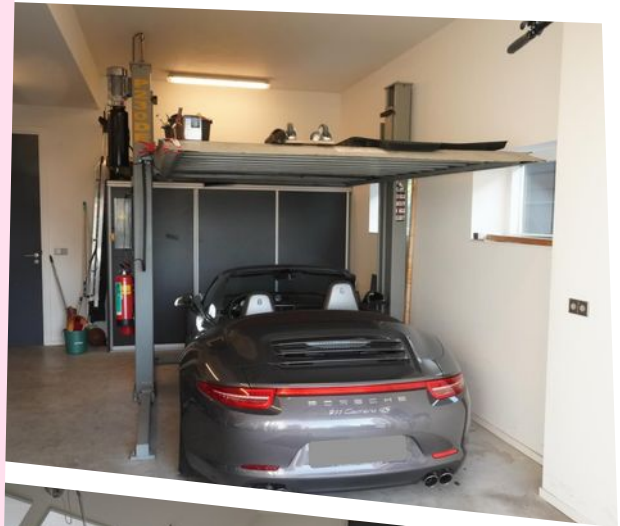
Overloop: De overloop is gesitueerd op de vide, met zicht op de eetkamer en tuin.

Master bedroom II: Fantastische slaapkamer met vaste kastenwand en inpandige loggia. De kamer biedt toegang tot de bijbehorende badkamer, wasruimte, separaat toilet en walk-in closet. Daarnaast kom je via een spiltrap op de tweede verdieping waar een fitness ruimte is gecreëerd.

Toiletruimte: Mooie donker uitgevoerde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Badkamer II: Luxe badkamer met ligbad, zeer ruime inloopdouche, een dubbele wastafel en designspots.

Walk-in closet: Een eigen kamer voor al je kleding! De walk-in closet is bereikbaar via master bedroom II en voorzien van inbouwkasten.







## EERSTE VERDIEPING

Technische ruimte I: Technische ruimte met groepenkast, opstelplaats van de CV-ketel (Remeha Quinta) warmtepomp, comfort boiler, thermo hete lucht en koeling, dubbele unit en warmtewisselaar.

Master bedroom III: Grote slaapkamer met inbouwkasten, prachtige houten vloer en designspots. Badkamer met sauna: Ultiem genieten in je eigen wellnessruimte! Deze badkamer is voorzien van een sauna, inloopdouche, wastafelmeubel en closet.

Alle natte ruimtes op de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming.

## SEPARAAT APPARTEMENT OP DE EERSTE VERDIEPING

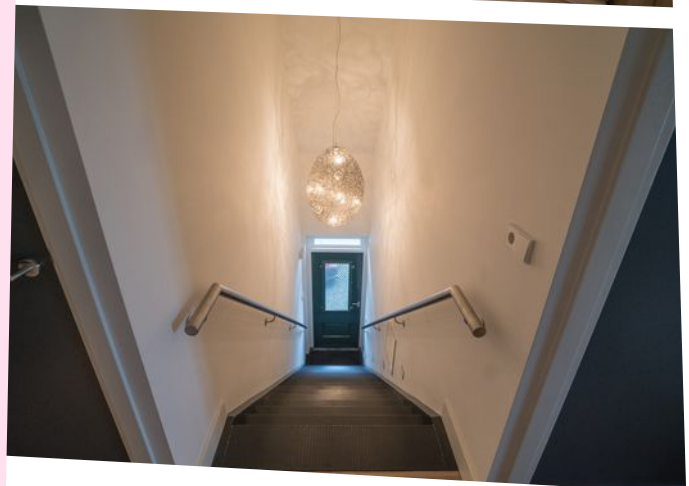
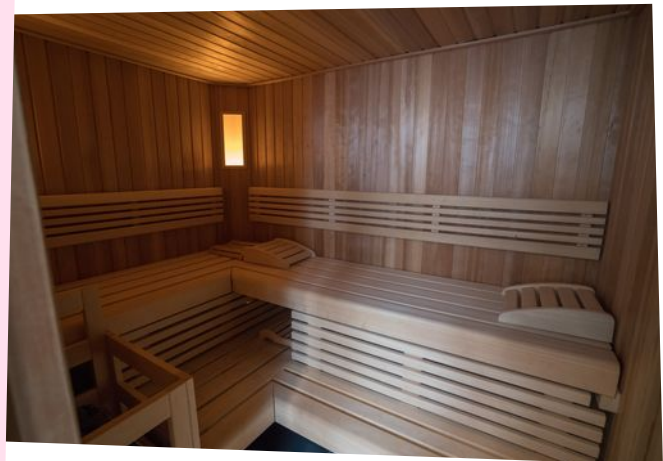
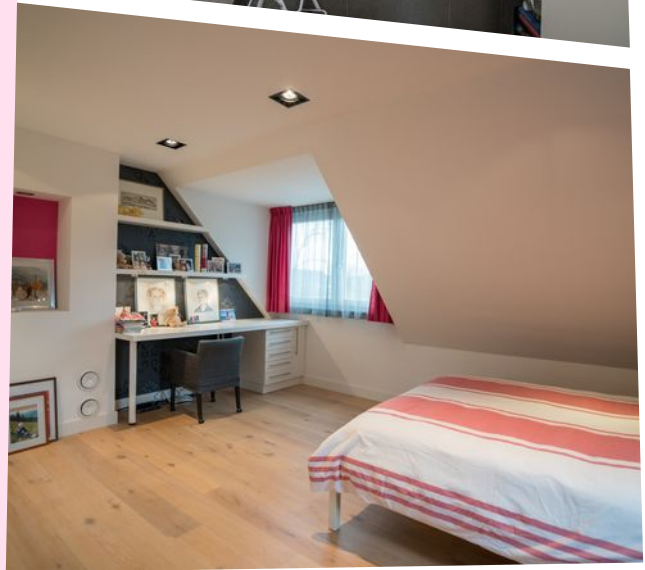
Het appartement beschikt over een eigen entree en is tevens bereikbaar via de eerste verdieping van de hoofdwoning. Deze ruimte is ideaal om in gebruik te nemen als kantoor, praktijkruimte of kan gebruikt worden voor een Au Pair of een verzorger!

Hal: Entree met trapopgang naar het appartement en toegang tot de verschillende vertrekken.

Toiletruimte: Donker uitgevoerde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Badkamer: Luxe uitgevoerde badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, closet en dubbel dakraam. De badkamer beschikt over voldoende ruimte en licht.

Hobbyruimte: Deze ruimte is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en droger en is momenteel in gebruik als berging.



Master bedroom: Fijne slaapkamer met veel lichtinval, gesitueerd aan de voorzijde van het pand met uitzicht op de groene omgeving.

Woonkamer: Ruime woonkamer met open keuken die momenteel in gebruik wordt genomen als kantoor en is voorzien van een vast bureau. Daarnaast is er veel opbergruimte gecreëerd door middel van diverse inbouwkasten. De ruimte beschikt over een eigen meterkast en is voorzien van sfeervolle shutters.

Keuken: De moderne keuken is voorzien van een aanrechtblok met 4-pits keramische kookplaat, vaatwasser, afzuigkap, koelkast, combi-oven en magnetron.

#### TWEEDE VERDIEPING (WOONHUIS)

Fitnessruimte: Grote open zolderruimte die in gebruik wordt genomen als fitnessruimte. Deze ruimte is toegankelijk via de spiltrap in master bedroom II.

#### SEPARAAT APPARTEMENT OP DE TWEEDE VERDIEPING

Overloop: Overloop met toegang tot de master bedroom en technische ruimte.

Master bedroom IV: Prachtige slaapkamer met dubbel dakvenster, afgewerkt met een laminaat vloer en stukwerk.

Technische ruimte II: Grote ruimte voorzien van een dubbele thermo unit met eigen warmte terugwisselaar en klimaatsysteem.







## Tuin

Tuin voorzijde: Het landhuis is afgeschermd door een elektronisch hekwerk en biedt veel privacy. In het voorste deel van het perceel is zeer veel parkeergelegenheid gecreëerd (circa 10-12 auto's). In het onderliggende funderingspakket is rekening gehouden met de belasting, zodoende kan zelfs zwaar verkeer hier probleemloos manoeuvreren. Onder de aanwezige carport wordt parkeergelegenheid voor twee auto's geboden. Het geheel wordt omlijst door onderhoudsvriendelijke beplanting.

Berging: Praktische berging (afm. ca. 3,00 x 3,00) met BBQ ruimte.

Zwembad: Wat een genot, dit zwembad met bijbehorend badhuis (afm. ca. 2,77 x 3,80) en buitendouche. Op het dak van het badhuis zijn zonnecollectoren aangelegd. Dankzij de luikenkap, het solar dek en de zonnecollectoren is het badwater gedurende de zomer circa 28 graden zonder het gebruik van de separate CV-ketel. Het zwembad wordt gereinigd door middel van zout-elektrolyse. 's Avonds kan het zwembad worden verlicht en waan je in een modern sprookje.

Achter- en zijtuin: De tuin is ontworpen en aangelegd door tuinarchitect Jurgen Smit, o.a. bekend van diverse televisieprogramma's. Centraal in het ontwerp stond het creëren van privacy, rust en onderhoudsvriendelijke beplanting. Er zijn verschillende natuurstenen terrassen te vinden. Aan de waterkant is een verdiept terras gecreëerd in beton. Hier kun je heerlijk uit de wind zitten en genieten van de zonsondergang.



## Tuin

Vervolg achter- en zijtuin: Het zwembad, bijbehorend badhuis en daarin aanwezige filtertechniek en de toegangspoort zijn onderheid zodat hier geen zettingen kunnen ontstaan. Daar de tuin direct is gelegen aan rivier 'De Alblas', werd een stalen damwand met een planklengte van ca. 8 meter aangelegd. Zodoende is een zeer degelijke, toekomstbestendige oeverbeveiliging gemaakt die nog decennia meegaat. De planklengte van de damwand waar het insteekhaventje van het boothuis is gemaakt, bedraagt overigens maar liefst 13 meter.

Boothuis: Het boothuis (afm. ca. 3,10 x 8,50) is voorzien van een bootlift met een maximale hijscapaciteit van 4.000 kg. Zodoende kan de boot na ieder gebruik uit het water worden gehesen. De kraan kan hydraulisch zwenken en is voorzien van twee sterke armaturen. De kraan naast het boothuis kan in alle richtingen bewegen en zodoende uitstekend dienen als variabele lichtmast voor huis, tuin of water (lengte circa 8 meter). Zodra het weer het toelaat vaar je binnen een halfuur langs de wereldberoemde molens van Kinderdijk.

Oud-Alblas is een idyllisch dorp in de Zuid-Hollandse gemeente Molenwaard en behoort tot een van de oudste plaatsen in de Alblasserwaard. Je woont hier landelijk, maar toch centraal in de randstad. De woning is vrij gelegen aan een doorgaande weg, dichtbij het centrum van het dorp met diverse uitvalswegen waaronder de A15 op 5 minuten afstand. Grote steden zoals Rotterdam (20 minuten) en Amsterdam (60 minuten) zijn hierdoor goed te bereiken. Sportpark 'Souburgh' met onder andere tennisbanen, hockeyvelden etc. is tevens in de directe omgeving te vinden. Een rustige, kindvriendelijke en unieke plek om te wonen!





## Algemeen

In de woning is een Sonos geluidsinstallatie aanwezig. Indien gewenst kunnen op deze manier in diverse vertrekken tegelijk, verschillende muziek worden afgespeeld. De speakers van deze installatie bevinden zich veelal in het plafond, zodat de bedrading niet zichtbaar is. In de woonkamer is een tweetal speakers in de wand gemonteerd. Overige vertrekken voorzien met deze installatie: kantoor, master bedroom BG, keuken, woonkamer, eetkamer, lounge, serre, master bedroom 1e verdieping en badkamer.

De woning is daarnaast voorzien van diverse installaties waaronder:

- centraal stofzuigersysteem
- waterontharder
- alarminstallatie
- camera-installatie welke eveneens te bedienen is via je telefoon
- centrale poortbediening middels een wandpaneel, afstandsbediening of mobiele telefoon
- beregeningsinstallatie door middel van een pomp in betonnen put nabij boothuis/kraan
- het pand wordt op een constante temperatuur gehouden door hete luchtverwarming en koeling (warmtewisselaar)



## Algemeen

De toegang van het huis en appartement is geregeld via een uitgebreid sleutelplan, waarmee verschillende personen toegang kunnen verkrijgen tot de onderscheiden toegangsdeuren. Zo kan bijvoorbeeld aan een persoon toegang worden verleend aan het appartement, zonder dat deze toegang heeft tot de bijkeuken en hoofdentree.

### ALGEMEEN

Bouwjaar woning: 2010

Verwarming: Remeha Quinta CV-ketel (2010)

Warmwatervoorziening: Remeha Quinta CV-ketel (2010)

Glas: Dubbele beglazing

Kozijnen: Hard houten en aluminium kozijnen (buitenwerk geschilderd in 2017)

# Kadastrale kaart



# Begane grond



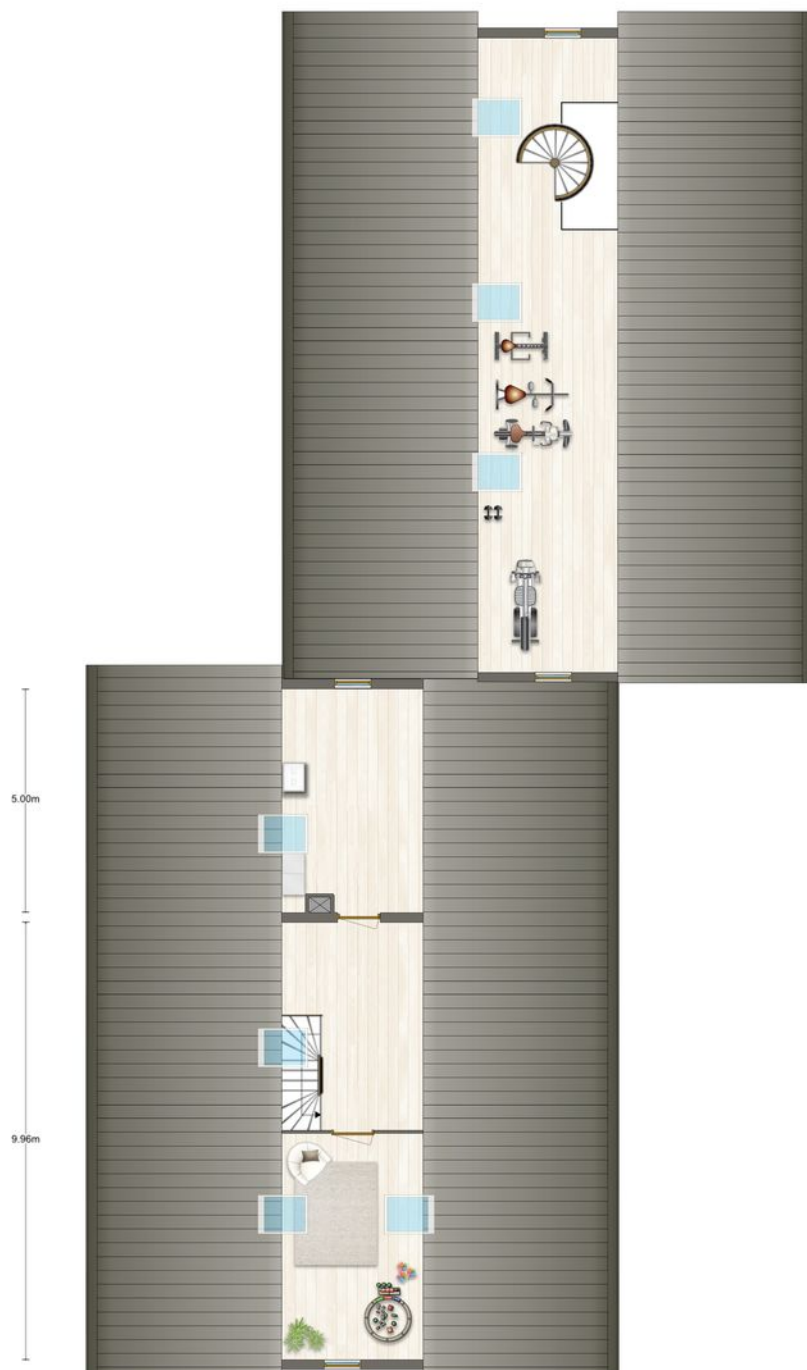
Westeinde  
Begane grond

# 1e verdieping



Westeinde  
1e Verdieping

## 2e verdieping



Westeinde  
2e Verdieping

# Lijst van zaken

|                                               | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| <b>Buiten</b>                                 |                  |             |                           |     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting              | X                |             |                           |     |
| Buitenverlichting                             | X                |             |                           |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder    | X                |             |                           |     |
| Tuinhuis/buitenberging                        | X                |             |                           |     |
| Vijver                                        |                  |             |                           | X   |
| Broeikas                                      |                  |             |                           | X   |
| Vlaggenmast (2x)                              | X                |             |                           |     |
| <b>Woning</b>                                 |                  |             |                           |     |
| Alarminstallatie                              | X                |             |                           |     |
| Schotel/antenne                               |                  |             |                           | X   |
| Brievenbus                                    | X                |             |                           |     |
| (Voordeur)bel                                 | X                |             |                           |     |
| Rookmelders                                   | X                |             |                           |     |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | X                |             |                           |     |
| Screens (2x)                                  | X                |             |                           |     |
| Rolluiken/zonwering buiten                    |                  |             |                           |     |
| Zonwering binnen                              | X                |             |                           |     |
| Vliegenhorren                                 | X                |             |                           |     |
| Klok woonkamer                                |                  |             | X                         |     |
| Begane grond bureau (hoog tot hoek)           |                  |             | X                         |     |
| Raamdecoratie, te weten                       |                  |             |                           |     |
| - Jaloezieën / lamellen                       | X                |             |                           |     |
| Vloerdecoratie, te weten                      |                  |             |                           |     |
| - Vloerbedekking / linoleum                   |                  |             |                           | X   |
| - Parketvloer/laminaat                        | X                |             |                           |     |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>              |                  |             |                           |     |
| - CV met toebehoren                           | X                |             |                           |     |
| - Close-in boiler                             |                  |             |                           | X   |
| - Geiser                                      |                  |             |                           | X   |
| - Thermostaat (4x)                            | X                |             |                           |     |
| - Mechanische ventilatie/luchtbehandeling     | X                |             |                           |     |
| - Airconditioning                             | X                |             |                           |     |
| - Quooker                                     | X                |             |                           |     |

# Lijst van zaken

|                                                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|--------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| Open haard, houtkachel                                 |                  |             |                           |     |
| - (Voorzet) open haard                                 | X                |             |                           |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                    |                  |             |                           |     |
| - Keukenmeubel (3x)                                    | X                |             |                           |     |
| - (Combi)magnetron (2x)                                | X                |             |                           |     |
| - Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis | X                |             |                           |     |
| - Oven                                                 |                  |             |                           |     |
| - Vaatwasser (2x)                                      | X                |             |                           |     |
| - Afzuigkap / schouw (2x)                              | X                |             |                           |     |
| - Koelkast / vrieskast (2x)                            | X                |             |                           |     |
| - Wasmachine                                           |                  | X           |                           |     |
| - Wasdroger                                            |                  | X           |                           |     |
| Verlichting, te weten                                  |                  |             |                           |     |
| - Inbouwverlichting / dimmers                          | X                |             |                           |     |
| - Opbouwverlichting                                    |                  |             | X                         |     |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten                   |                  |             |                           |     |
| - Losse kast(en)                                       |                  |             |                           | X   |
| - Boeken/legplanken                                    |                  | X           |                           |     |
| - Werkbank in schuur / garage                          |                  |             | X                         |     |
| - Vast bureau                                          |                  |             |                           |     |
| - Spiegelwanden                                        |                  |             |                           | X   |
| Sanitaire voorzieningen                                |                  |             |                           |     |
| - Badkameraccessoires                                  | X                |             |                           |     |
| - Wastafel(s)                                          | X                |             |                           |     |
| - Toiletaccessoires                                    | X                |             |                           |     |
| - Veiligheidsschakelaar wasautomaat                    | X                |             |                           |     |
| - Waterslot wasautomaat                                | X                |             |                           |     |
| - Sauna                                                | X                |             |                           |     |
| Telefoontoestel /-installatie                          |                  |             |                           |     |
| - Telefoontoestellen                                   |                  | X           |                           |     |
| - Telefooninstallatie                                  |                  |             |                           | X   |
| Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten            |                  |             |                           |     |
| - Radiatorafwerking                                    |                  |             |                           | X   |
| - Voorzetramen                                         |                  |             |                           | X   |
| - Isolatievoorzieningen                                | X                |             |                           |     |

## Lijst van zaken

|                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|----------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| <b>Overige zaken, te weten:</b>  |                  |             |                           |     |
| Schilderijophangstelsysteem      | X                |             |                           |     |
| Hijskraan                        | X                |             |                           |     |
| Verlichtingsmast                 | X                |             |                           |     |
| Zwembad                          | X                |             |                           |     |
| Buithuis met pom/filter techniek | X                |             |                           |     |
| Over te nemen contracten         |                  |             |                           |     |
| - Heluto CV/airco                |                  |             |                           |     |
| Engie (stroom)                   |                  |             |                           |     |
| Oasen (water)                    |                  |             |                           |     |



## Toelichting bij het kopen van een woning

Zoals u gewend bent van Steef! Makelaars bedienen wij onze klanten en relaties naar beste kunnen. Juist daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Uiteraard kunt u deze vragen ook altijd persoonlijk aan uw makelaar stellen. Wij hopen u met deze bijlage op een juiste manier van dienst te zijn en zien u graag weer bij ons terug.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. De makelaar

zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

### Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het bieding proces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

## Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrecht het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

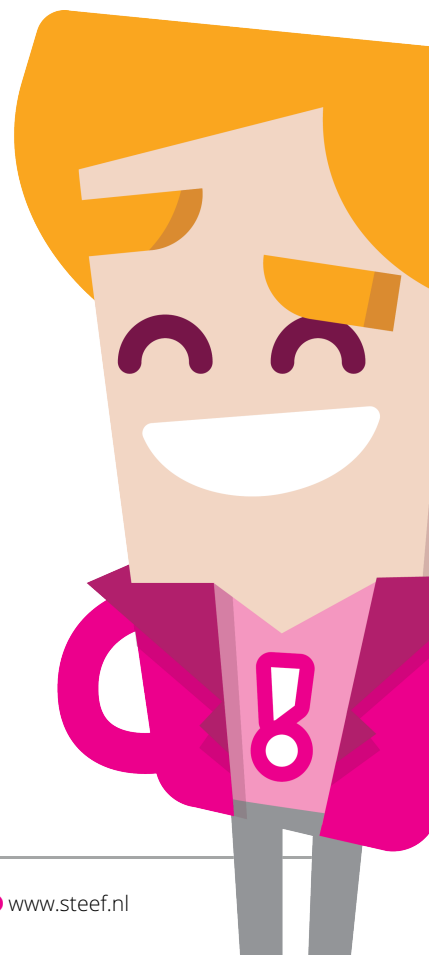
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

## Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Heeft u elders een leuke woning gezien? Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling of kijk op [www.steef.nl](http://www.steef.nl)

📞 078 699 1344



## Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze presentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een bijlage als deze, volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot de makelaar met wie u de woning heeft bezichtigd. Deze neemt graag de tijd voor u!

## Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op kantoor ligt voor u de volgende documentatie ter inzage:

- Bouwkundig rapport (indien van toepassing)
- Eigendomsbewijs van de woning
- Lijst van roerende zaken
- Inlichtingenformulier van de verkoper
- Kadastraal uittreksel

Aanvullende documentatie indien het een appartement betreft:

- Akte van splitsing
- Reglement van splitsing
- Statuten van de Vereniging van Eigenaars
- Huishoudelijk reglement

## Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, met dien verstande dat ook deze koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster.

## Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen reden op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen.

De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

## Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke, zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze medewerkers tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop) procedure. U kunt altijd contact opnemen met ons kantoor op telefoonnummer: 078-6991344 of via ons e-mail adres: [info@steef.nl](mailto:info@steef.nl)

## Financieel advies

**Je hebt een huis op het oog en vraagt je af of de hypotheeklasten wel betaalbaar zijn. Vanzelfsprekend wil je ook weten waar je de laagste maandlast betaalt. Met die vragen helpen we je graag.**

Daarom werken we samen met Besems Verzekeringen en Hypotheken. De hypotheekadviseurs van Besems kunnen je alles vertellen over banken, rente, voorwaarden en vooral of een hypotheek in jouw persoonlijke situatie betaalbaar is. Dat doen ze op een eigentijdse en persoonlijke manier. Zo maak je bij Besems bijvoorbeeld kosteloos gebruik van de handige online tool "Mijn hypotheekaanvraag", maar heb je daarnaast altijd persoonlijk contact met je eigen adviseur. Verder heb je via Besems toegang tot 30 hypotheekverstrekkers en wordt er bij ieder advies een "Financiële Foto" gemaakt, zodat je onder alle omstandigheden weet of je hypotheek betaalbaar blijft.

Maak gerust vrijblijvend een afspraak met de hypotheekadviseurs van Besems, je weet dan meteen welke mogelijkheden je hebt bij het kopen van een huis. Telefoon 078-6919206 of mail [info@besems.com](mailto:info@besems.com).

**Actiecode: Geef bij het maken van een afspraak de actiecode steef1344 door en maak kans op een maand gratis wonen\*.**

(Trekking 1 winnaar per jaar door notaris, max. € 1.000,- netto maandlast)



**Begrijpelijk Besems**  
verzekeringen en hypotheeken

# Wie **Steef!** Makelaars eenmaal leert kennen is meteen

**VERKOCHT**

**steef!**  
MAKELAARS

Bezoek ons kantoor aan de  
**Dam 69 in Alblasserdam**  
bel **078 699 13 44**  
of ga naar **www.steef.nl**

