

Comfort en functionaliteit!



Kolpa v/d Hoek

Boomweg 21
Rockanje

vraagprijs:
€ 1.395.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2013
Soort:	villa
Kamers:	6
Inhoud:	811 m ³
Woonoppervlakte:	233 m ²
Perceeloppervlakte:	1000 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	25 m ²
Externe bergruimte:	49 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



Omschrijving

Aan de Boomweg gelegen ruime en stijlvol afgewerkte vrijstaande woning. Met een lichte woonkamer, een royale leefkeuken en in totaal vijf slaapkamers is dit een huis dat comfort en functionaliteit uitstekend combineert. De tuin met veranda en de vrijstaande, geïsoleerde garage met werkruimte maken het geheel compleet en bieden volop ruimte om te wonen, werken en genieten.

INDELING:

Begane grond:

Bij binnenkomst betreed je de ruime hal met meterkast, trapkast met garderobe en modern toilet met fonteintje.

Vanuit hier loop je de woonkamer in, die meteen indruk maakt. De erker aan de voorzijde zorgt voor veel lichtinval en geeft de ruimte een charmante uitstraling. Een voorbereiding op een haardaansluiting is aanwezig, mocht je extra sfeer willen creëren. De woonkamer is stijlvol afgewerkt met een eikenhouten parketvloer.

Luxe stalen ensuite deuren met inbouwkasten voorzien van eikenhouten planken en inbouwspots vormen de verbinding met de keuken. Dit geeft niet alleen een exclusieve uitstraling, maar maakt het ook mogelijk de ruimtes praktisch te scheiden.

De keuken aan de achterzijde is een echte leefruimte. Het keukeneiland, de royale eettafelruimte en de vele inbouwapparatuur – waaronder een groot gasfornuis, vaatwasser, vriezer, koelkast, apothekerskast, oven en combimagnetron – maken dit tot een plek waar koken en samenzijn centraal staan.

Een aparte voorraadkast in de keuken zorgt voor extra bergruimte.

Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, een badkamer en een aparte wasruimte.

De hoofdslaapkamer is voorzien van een maatwerk kastenwand met inbouwverlichting.

De badkamer is compleet ingericht met een ruime inloepdouche, ligbad, dubbele wastafel, toilet en designradiator. Tevens is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt nog twee ruime slaapkamers, beiden met pultdak en Velux dakramen inclusief hor en verduisterend rolgordijn.

Tevens zijn beide slaapkamers voorzien van een vaste maatwerkkast.

Hier bevindt zich tevens een kast met de zonneboiler en cv-installatie.

Op de overloop in een aparte techniekruimte bevindt zich de zonneboiler, de cv installatie en de mechanische installatie van de woning.

Op de eerste en tweede verdieping ligt een onderhoudsvriendelijke laminaatvloer; de badkamer is volledig betegeld met grote luxe tegels.

Buitenruimte:

De woning is bereikbaar via een elektrisch hek met intercom. Op het terrein is voldoende ruimte om meerdere auto's te parkeren en er is een elektrische laadpaal aanwezig.

De achtertuin biedt veel privacy en is met zorg aangelegd.

Direct achter de woning bevindt zich een volledig onderheide veranda met glazen zijwanden, waardoor je hier altijd beschut kunt zitten.

Verder vind je een groot gazon, meerdere volwassen bomen en fruitbomen, waaronder appel- en perenbomen.

Rondom de woning en garage zijn inbouwspots aangebracht, die 's avonds voor een prachtig en sfeervol aanzicht zorgen. Deze inbouwspots, evenals de verlichting in de poort zijn gekoppeld aan de schemerschakeling van de woning.

Daarnaast zijn er meerdere stroompunten en watertappunten (2 stuks aan de woning en 1 stuks aan de garage) in de tuin aanwezig.

Garage en werkruimte:

De vrijstaande garage is volledig geïsoleerd, voorzien van een betonnen vloer en verdeeld in twee delen. Het voorste deel wordt gebruikt als berging; het achterste deel als werkruimte. Deze werkruimte is luxe afgewerkt met een keukenblok, gootsteen met boiler en elektrische verwarming.



De garage biedt bovendien de mogelijkheid om – indien gewenst – in te richten als mantelzorgwoning (mits vergund door de Gemeente), wat het gebruik nog veelzijdiger maakt. Een praktische luiktrap geeft toegang tot de vliering die over de gehele garage loopt en voorzien is van ramen – ideaal voor extra opslag of hobbyruimte.

Kenmerken op een rij

- Royale gezinswoning met vijf slaapkamers
- Stijlvolle woonkamer met erker en eiken parketvloer
- Luxe keuken met kookeiland en openslaande deuren naar de tuin
- Luxe badkamer met inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel
- Elektrisch hek, parkeerplaatsen op eigen terrein en laadpaal
- Vrijstaande, geïsoleerde garage met berging, werkruimte en vliering
- 18 zonnepanelen op de garage en 20 zonnepanelen op de woning

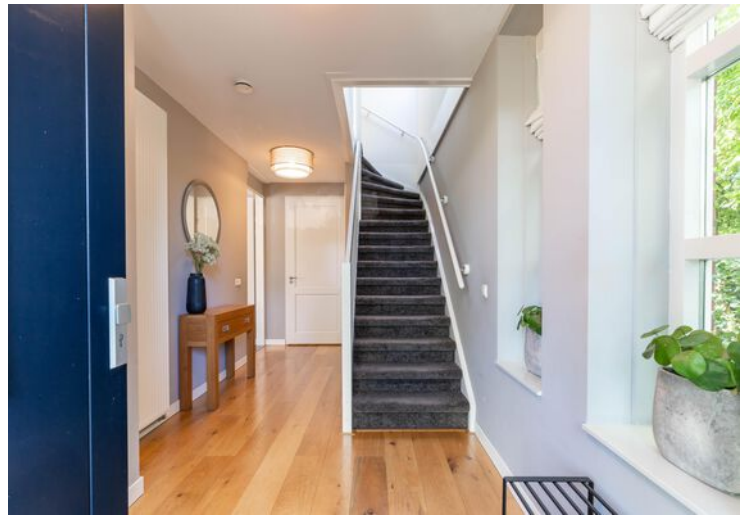
Wij behartigen de belangen van de verkopende partij.

Neem uw eigen NVM aankoop makelaar mee!

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.





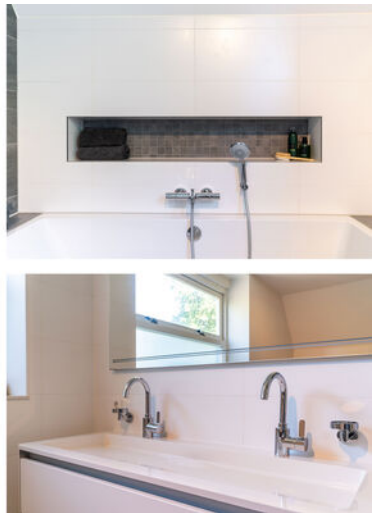




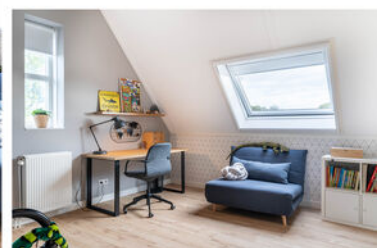
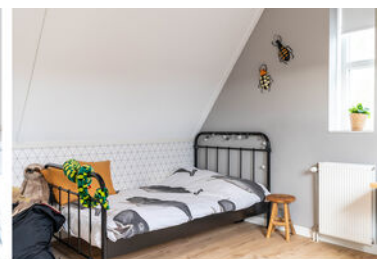
















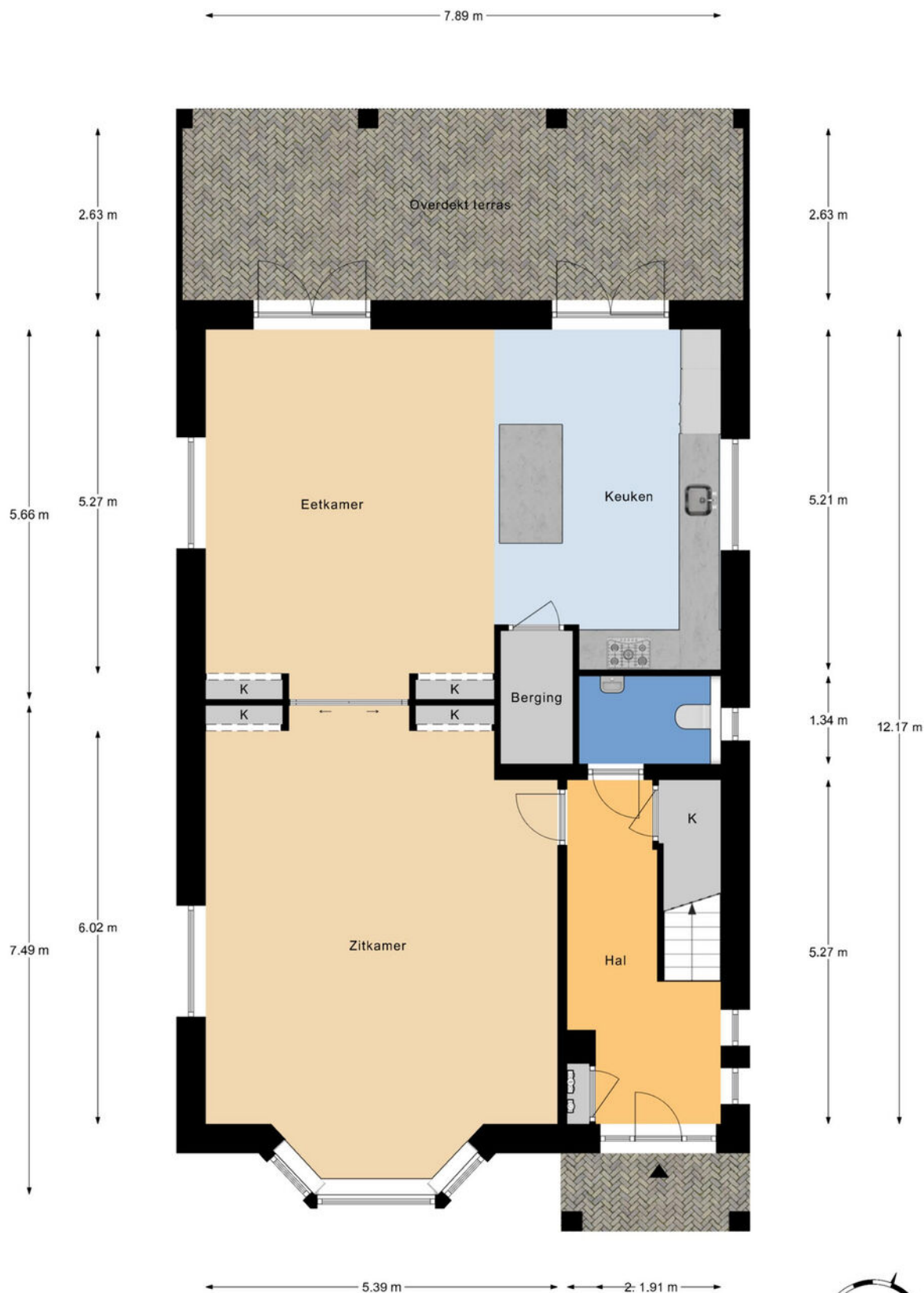








Plattegrond



Begane grond
h = 2,59 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

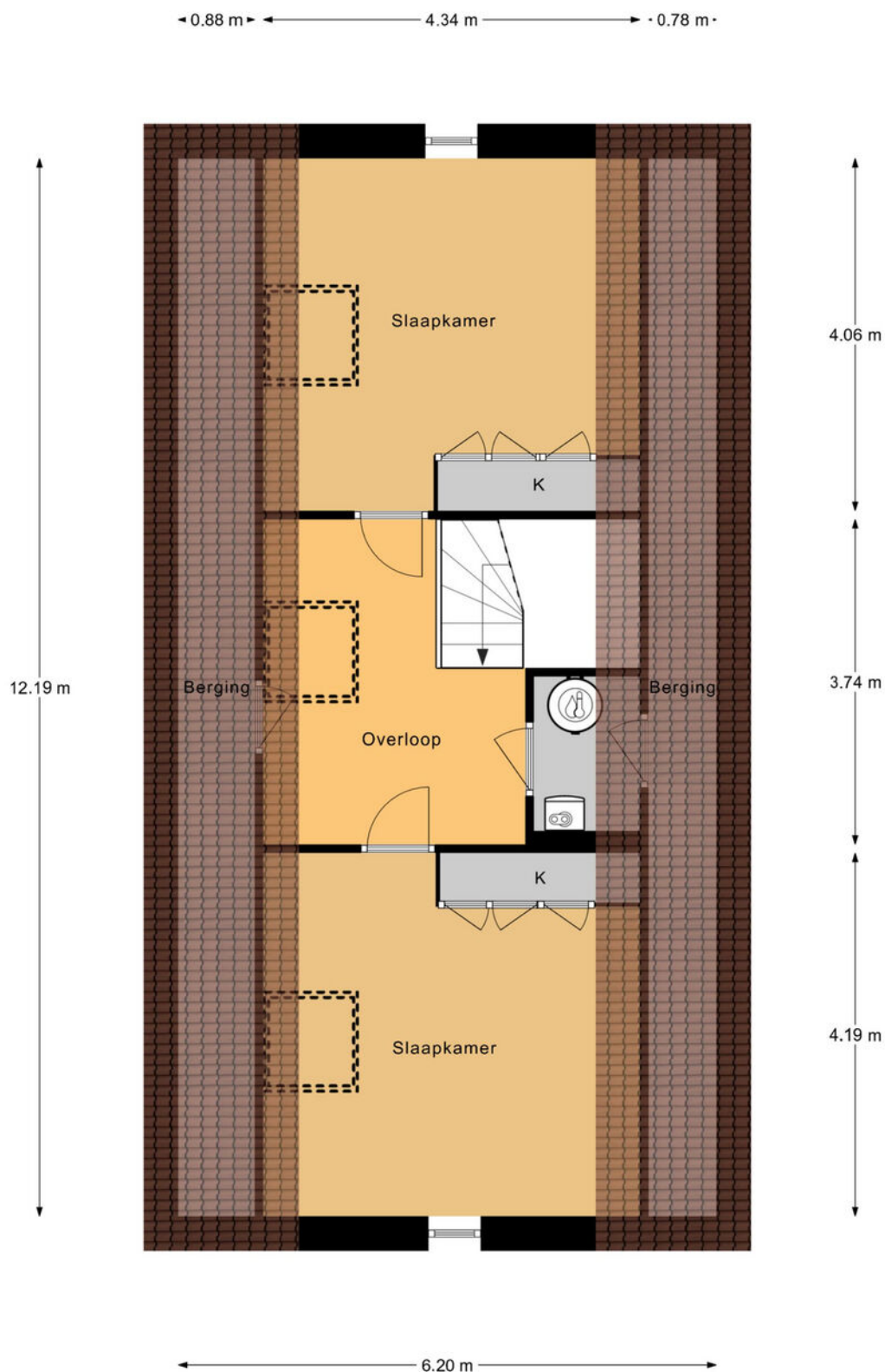


1e Verdieping
h = 2,59 m
© Homeswitchers

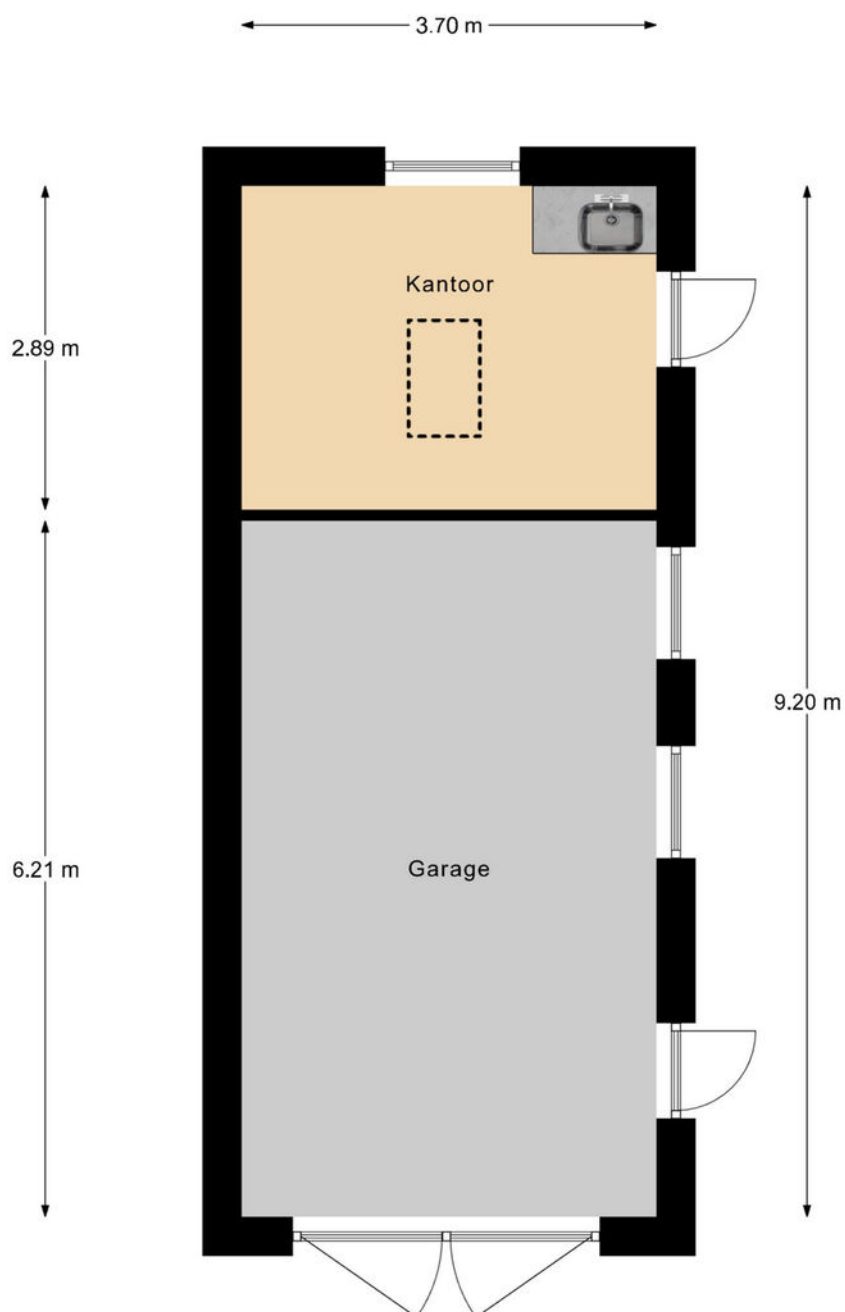
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond



Plattegrond

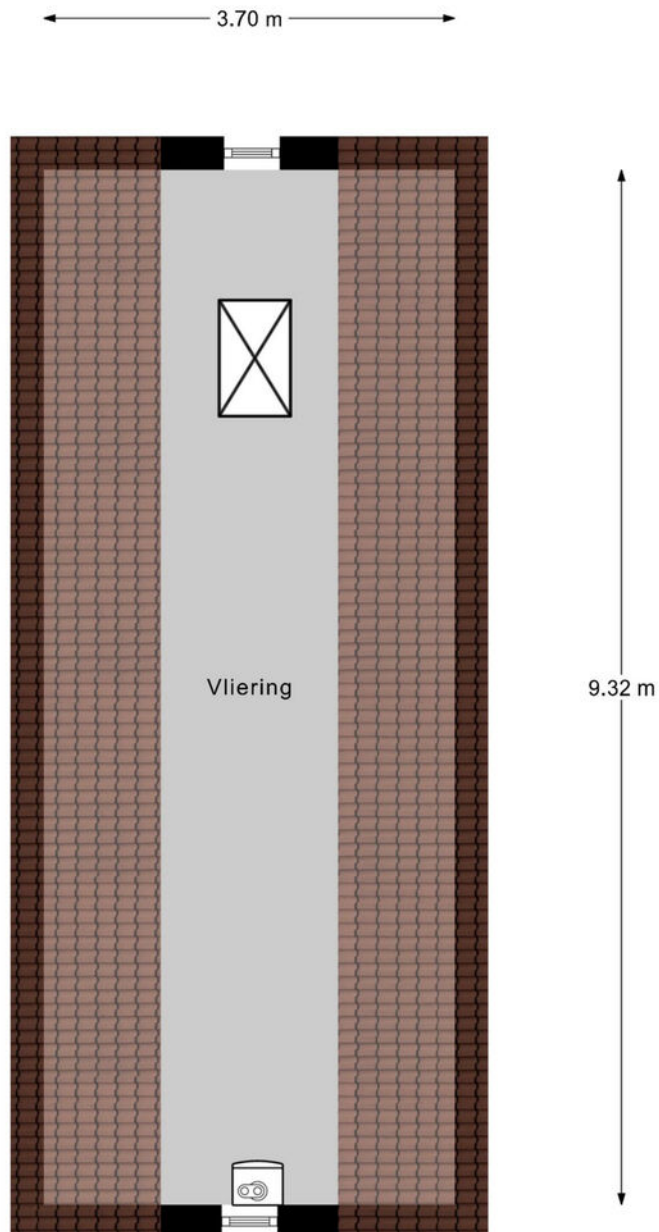


Garage
h = 2,62 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond



Vliering Garage
h nok = 2,49 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



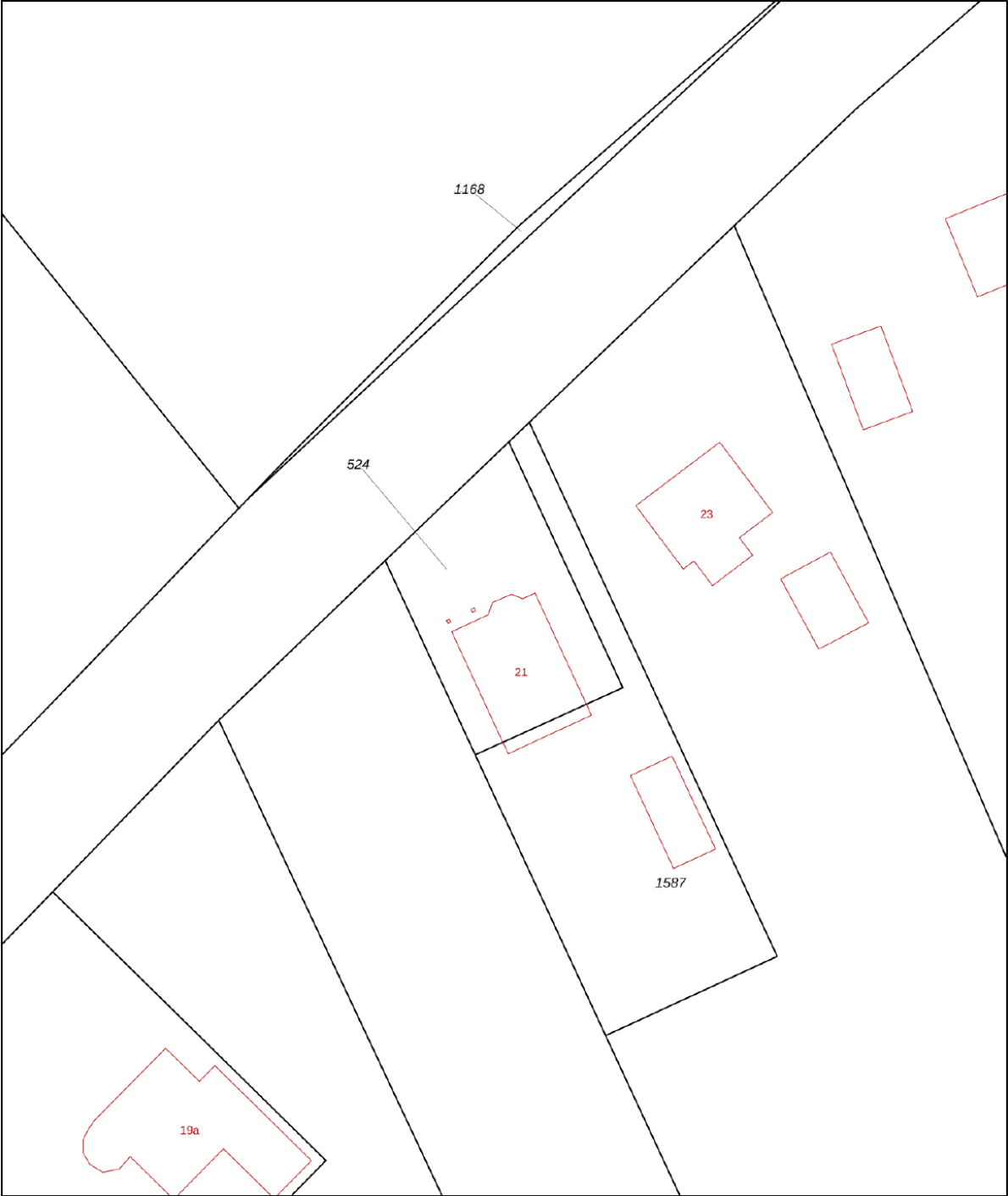
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Westvoorne
Sectie B
Perceel 524

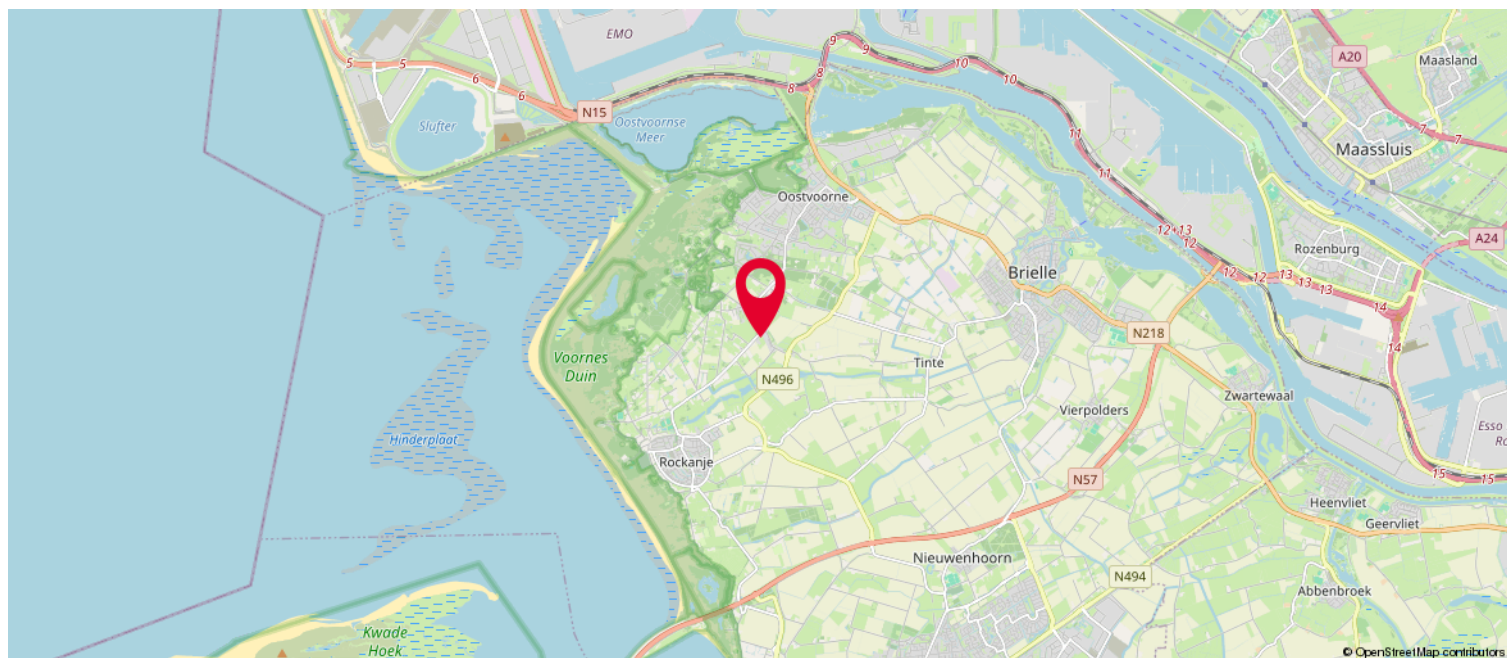
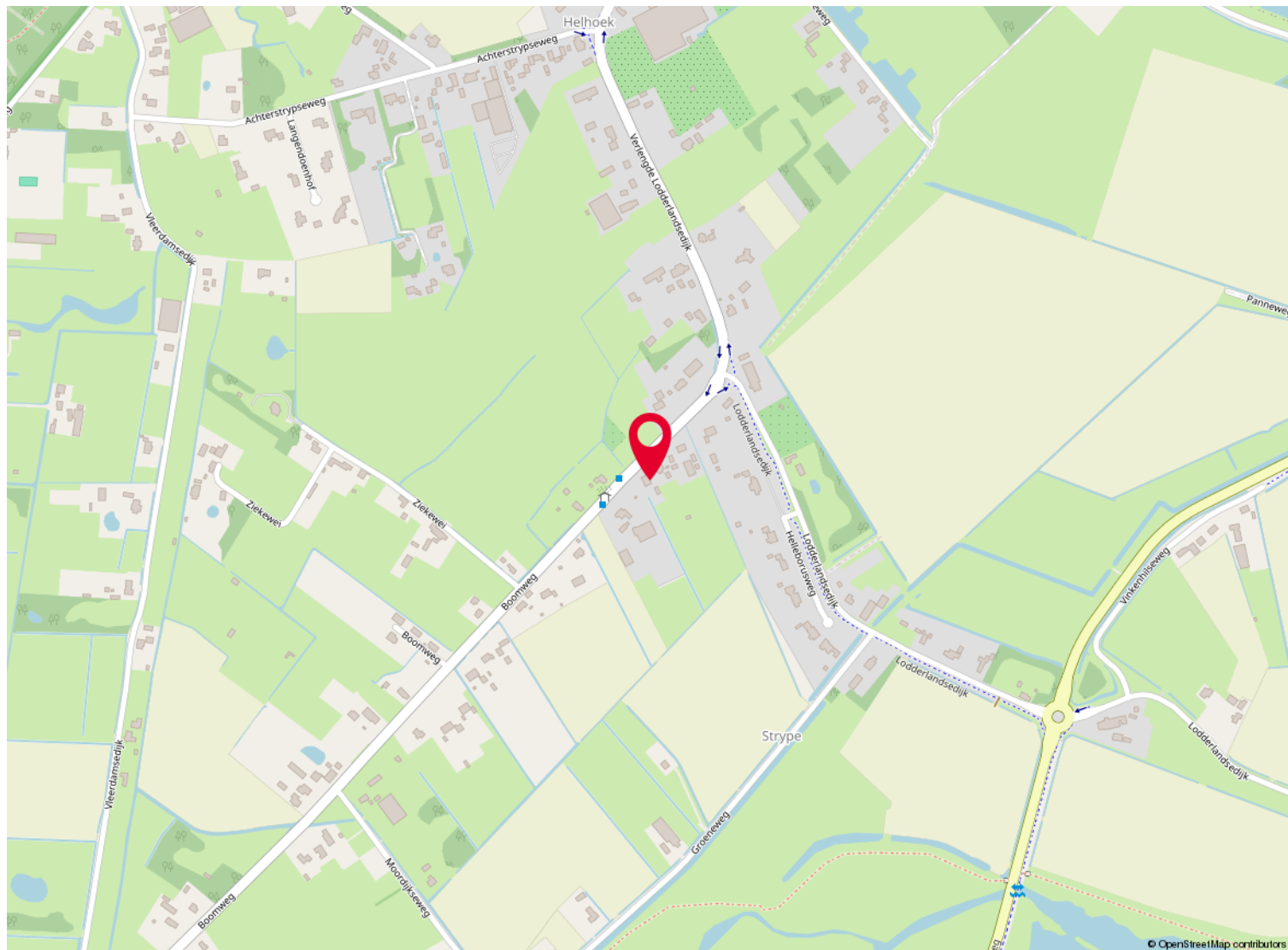
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Op de zolder blijven de inbouwkasten op de slaapkamers achter.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouw gordijnen (begane grond en op de eerste verdieping)			X
- Raamdecoratie (2 stuks) in schuur (werkkamer) kan worden overgenomen.			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vloer in werkkamer achter garage	X		
Overig, te weten			
- Elektrische verwarming in schuur (werkkamer) blijft achter.	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
-		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Prullenbakje Brabantia	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
- Prullenbakje Brabantia	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	X		
- Boiler warmwater in de pantry werkkamer (schuur).	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Alle planten in potten gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Verlichting tussen knotwilgen.			X
Tuin - Bebouwing			
Stellage in garage en werkbank			X
Grasmaaier/kantenmaaier en elektrische heggenschaar			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Speelhuis met diverse schommels etc.	X		
- Twee duikelrekken	X		

NVM Vragenlijst

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

Met de burens van nummer 23 hebben we een mondelinge afspraak dat voor wat betreft de beukenhagen die zich bevinden tussen ons en de burens van nummer 23 de lage beukenhagen op 1,5 meter hoog mogen zijn ten opzichte van onze tuin en de hoge beukenhagen achter de garage op 2 meter. Verder is besproken dat we elkaar op de hoogte houden van wanneer er gesnoeid zal worden. Meestal is het snoeien eind augustus/begin september.

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

NVM Vragenlijst

Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
--------------------------------------	-----

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)	Ja
---	----

Zo ja, welke?

Ten behoeve van de Gemeente Voorne aan Zee (destijds de gemeente Westvoorne) is een recht gevestigd tot instandhouding van een persleiding (riool). Er bevindt zich een put tussen de leibomen en de beukenhaag aan de voorzijde van de woning. Bij verstoppingen dient deze put toegankelijk te zijn.

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
--	-----

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
--	-----

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
---	-----

NVM Vragenlijst

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Ja

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

NVM Vragenlijst

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

NVM Vragenlijst

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) Als woning.

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Nee

NVM Vragenlijst

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Plat dak veranda en luifel bij voordeur stammen uit 2014.

Overige daken: Scharnierkap huis en garage stammen uit 2013.

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Nee

Overige daken: Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Nee

Overige daken: Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Scharnierkap van huis en garage zijn geïsoleerd in 2013. Zie energielabel voor type isolatiemateriaal.
Plat dak van veranda is niet geïsoleerd.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Nee

NVM Vragenlijst

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Alleen dak van de veranda is niet geïsoleerd.

Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Akoya hout (verduurzaamd en verzuurd hout).

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	September/oktober 2025 (van de buitenkozijnen is buitenzijde geschilderd, de deuren van zowel het huis als die van de garage zijn van binnen en buiten geschilderd).
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Schildersbedrijf Boogert te Oostvoorne.

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	

NVM Vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Zo ja, welk type glas?
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++,
zie de glassponning waarin doorgaans staat
vermeld welke type glas er is geplaatst) HR++

Is er sprake van isolerende beglazing in de
gehele woning? Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van
condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.) Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of
optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of
wanden? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op
de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren
en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds
en/of wanden aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

NVM Vragenlijst

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Nee
---	-----

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
---	-----

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
---------------------------------	----

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	In 2013: geïsoleerde kanaalplaatvloeren. Zie ook de specificaties in het energielabel.
---	--

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
--	-----

Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
--------------------------------------	----

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
---	-----

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
---------------------------------	----

Is de kruipruimte droog?	Ja
--------------------------	----

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
--	-----

Zo ja of soms, toelichting:

NVM Vragenlijst

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren
waarneembaar gewijzigd of is er sprake van
wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm
van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit
geleid?

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er
aanwezig in de woning? Een cv-installatie en een zonneboiler.
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem,
WKO-systeem, (hybride) warmtepomp,
airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler,
pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting:
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of
geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): Cv-installatie: Nefit
Zonneboiler: ALL Senz

Type(nummer) van de installatie(s): Zonneboiler ALL Senz 300 Nero 4 (is
gekoppeld aan 4 zonnepanelen).
Cv-installatie: Intergas Kompakt HRE CW5

Installatiedatum van de installatie(s): Cv-installatie: 2014
Zonneboiler: 2022

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor
het laatst onderhouden? We hebben deze installaties laten onderhouden
door een connectie vanuit werk.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend
bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Een connectie vanuit werk.

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten
aanzien van de installatie(s)? Nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1
keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie
functioneert niet goed)

NVM Vragenlijst

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?

Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

NVM Vragenlijst

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	20 zonnepanelen op de woning en 18 zonnepanelen op de garage
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	Zonnepaneel woning (1 stuk): 375 Wp Zonnepaneel garage (1 stuk): 430 Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Zonnepanelen woning: LG Solar - NeOn H Black 375 Mono 375Wp ALL Black SolarEdge - P401 Power Optimizer / Solaredge Inverter SE7K-ER-01 (3 phase) Zonnepanelen garage: Jinko Tiger N-type 430 WP SolarEdge SE6K 3-fase omvormer / 18 stuks power optimizers S440
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	mySolarEdge
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	Zonnepanelen woning: 2022 Zonnepanelen garage: 2023
Installateur:	Zonnepanelen op de woning: Feenstra Zonnepanelen op de garage: De Eilanden installatietechniek
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2024 garage: 5,56 MWh 2024 woning: 5 MWh
Aantal kWh:	2024 garage: 5560 kWh 2024 woning: 5000 kWh

NVM Vragenlijst

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zonnepanelen garage: 25 jaar product garantie en 30 jaar vermogensgarantie. Omvormer garantie 12 jaar. Power optimizers garantie 25 jaar.

Zonnepanelen woning: 25 jaar product garantie op de LG panelen. 12 jaar op de solar edge omvormer. 25 jaar op de optimizers.

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

Niet van toepassing.

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Niet van toepassing.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Aan de voorzijde van het perceel naast het toegangshek.

NVM Vragenlijst

Blijft deze achter?	Ja
---------------------	----

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
---	----

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
---	----

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	In 2022.
---	----------

Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Uit 2014.
----------------------------------	-----------

Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
---	-----

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
--	----

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Uit 2014. Ze zijn gekoppeld aan elkaar en ook op netstroom.
--	---

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
---	-----

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Badkamer stamt uit 2014.
----------------------------------	--------------------------

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

NVM Vragenlijst

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Ja

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? In de voortuin is een riool persleiding van de Gemeente Voorne aan Zee aanwezig. Hiervoor geldt dat je dit moet dulden. Onderhoud/storing is voor rekening van de Gemeente Voorne aan Zee.

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? Keuken dateert uit 2014.

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Uit 2014.

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

NVM Vragenlijst

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

2013/2014. Oplevering in 2014.

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/ gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Niet bekend

Diversen 9 G.

NVM Vragenlijst

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
---	-----

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?	Nee
----------------------------	-----

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
--	-----

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t
--------------------------------------	-------

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
--	-----

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
---	-----

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

NVM Vragenlijst

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

De installaties in de zolder zijn aangepast en naar de overloop gebracht, waardoor er twee slaapkamers op zolder gemaakt konden worden.

De garage is opgedeeld in een deel garage (voorzijde) en een aparte werkkamer (achterzijde). Er is ter plaatse van de werkkamer een extra raam geplaatst en de werkkamer is voorzien van verlichting, een pantry met watervoorziening en een elektrische verwarming.

Ter plaatse van het huis aan de achterzijde is de veranda voorzien van borstweringen van metselstenen met daarboven kozijnen met veiligheidsglas.

De toegangspoort is voorzien van een elektrische sturing.

Ook zijn er na de bouw zonnepanelen en een zonneboiler geplaatst, evenals een laadpaal.

NVM Vragenlijst

Zo ja, in welk jaartal?

De installaties in de zolder zijn aangepast en naar de overloop gebracht, waardoor er twee slaapkamers op zolder gemaakt konden worden: 2019

De garage is opgedeeld in een deel garage (voorzijde) en een aparte werkkamer (achterzijde). Er is ter plaatse van de werkkamer een extra raam geplaatst en de werkkamer is voorzien van verlichting, een pantry en een elektrische verwarming: 2019

Ter plaatse van het huis aan de achterzijde is de veranda voorzien van borstweringen van metselstenen met daarboven kozijnen met veiligheidsglas: 2020

De toegangspoort is voorzien van een elektrische sturing: 2022

Ook zijn er na de bouw zonnepanelen en een zonneboiler geplaatst: Zie eerdere informatie hierover.

Laadpaal: 2022

NVM Vragenlijst

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

De installaties in de zolder zijn aangepast en naar de overloop gebracht, waardoor er twee slaapkamers op zolder gemaakt konden worden.

De garage is opgedeeld in een deel garage (voorzijde) en een aparte werkkamer (achterzijde). Er is ter plaatse van de werkkamer een extra raam geplaatst en de werkkamer is voorzien van verlichting, een pantry en een elektrische verwarming.

Ter plaatse van het huis aan de achterzijde is de veranda voorzien van borstweringen van metselstenen met daarboven kozijnen met veiligheidsglas. Deze werkzaamheden zijn gedeeltelijk zelf uitgevoerd en gedeeltelijk door relaties vanuit de bouw.

De toegangspoort is voorzien van een elektrische sturing: Jaco Nap. Zie ook sticker naast de poort voor eventueel storingen.

Ook zijn er na de bouw zonnepanelen en een zonneboiler geplaatst. Zie eerdere informatie voor wat betreft wie dit heeft geplaatst.

De laadpaal: deze is geplaatst door Wevi (leasemaatschappij VolkerWessels)

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

A+++

NVM Vragenlijst

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 850

Belastingjaar? 2024

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 906000

Peiljaar? 2024

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 763

Belastingjaar? 2024 (wegenheffing eigenaar, wegenheffing gebruiker, watersysteemheffing eigenaar, watersysteemheffing gebruiker, zuiveringsheffing woonruimten twee of meer personen)

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 546

Belastingjaar? 2024 (afvalstoffenheffing op basis van 6 personen, rioolheffing eigenaar en rioolheffing gebruiker)

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 260

Elektra: 0

Water: 48

Stadsverwarming: 0

NVM Vragenlijst

Anders:	We betalen voor gas en elektra een vast bedrag van 260 euro per maand (we kunnen niet uitsplitsen wat precies voor gas is en wat voor elektra is). Dit is relatief hoog ingeschat vanwege het elektrisch laden. Gemiddeld op jaarbasis na aftrek elektrische kosten en door gebruik van de zonneboiler en zonnepanelen komen we uit tussen een bedrag van 120/150 euro per maand voor een gezin van 6 personen.
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	1521
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	2853
Water (m3):	226
Stadsverwarming (GJ):	N.v.t.
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	6
Aantal:	
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t

NVM Vragenlijst

Is de canon afgekocht?	N.v.t
------------------------	-------

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
--	----

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
--	-----

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
--	-----

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Ja
--	----

Zo ja, welke?	Zonnepanelen, zie eerdere informatie hierover.
---------------	--

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	Onderhoud stukje sloot tussen ons perceel (rechterzijde) en Boomweg 19 (hoveniersbedrijf): 1 keer per jaar riet verwijderen (je moet dit schoonhouden voor het Waterschap). Dat doet meestal de buurman en wij geven hem dan een kleine donatie voor de koffiepot op zijn werk.
---	---

Op de plafonds van de woning zijn op een aantal plekjes zogenaamde 'kalkpitten' te zien. Dit is onschuldig en makkelijk te verhelpen.

Wonen in Rockanje

Rockanje staat bekend als kustdorp met een levendige strandcultuur, in het dorpscentrum treft u bovendien een ruim assortiment aan winkels, tevens diverse school-, sport- en recreatiefaciliteiten.

Rockanje vormt een prima uitvalsbasis voor de haven, industrie, Europoort, Maasvlakte en Botlek en ook Rotterdam en Spijkenisse zijn uitstekend te bereiken.

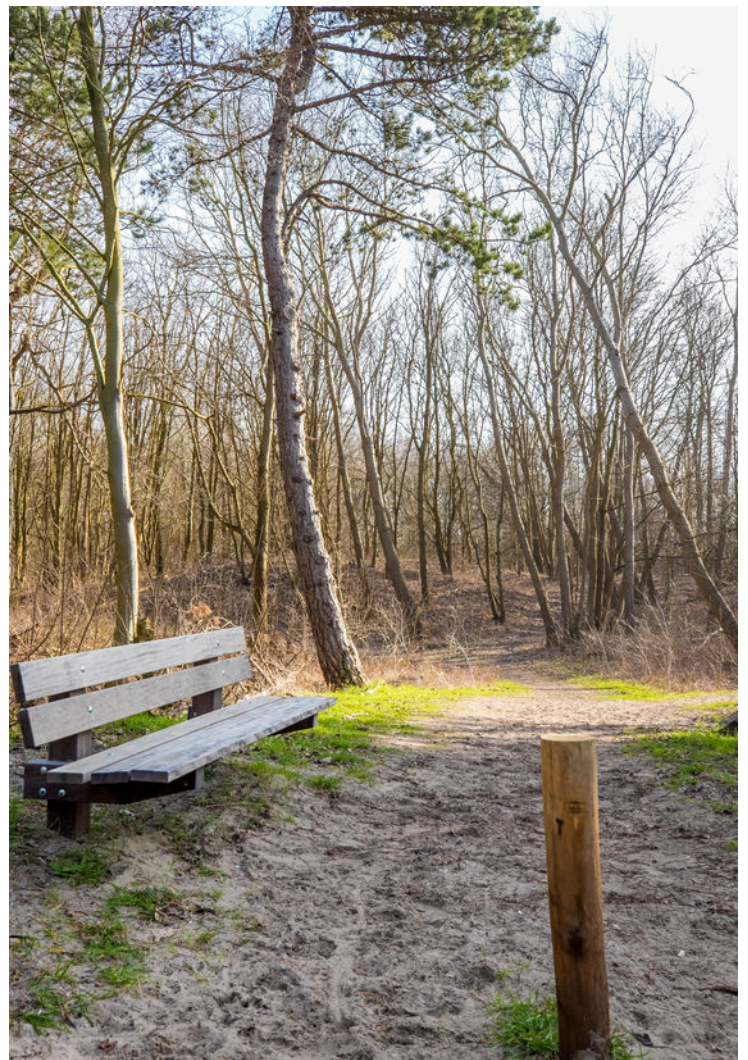
Rockanje is gelegen in provincie Zuid-Holland en vormt samen met Oostvoorne en Tinte de groene en bovenal recreatieve gemeente Voorne aan Zee.

Natuurlijke liefhebbers kunnen hier hun hart ophalen met het strand, bossen en duinen in de directe omgeving waar het heerlijk fietsen, wandelen of paardrijden is.





Rockanje heeft een unieke ligging aan zee. Het dorp ligt aan de westkant van het eiland Voorne. Het wordt omgeven door prachtige duinen die dik begroeid zijn. Deze omgeving is ideaal voor een mooie wandeling of een fietsrit. Rockanje heeft een prachtig, breed Noordzee strand. Het speciale is dat het strand aan het zuiden ligt. Dus er is een grote kans dat de zon recht boven je hangt. De zandbanken voor de kust zorgen voor een rustige zee, dus de kinderen kunnen veilig in het water spelen. De verschillende strandpaviljoenen zijn de ideale plekken om te ontspannen op het strand. Voor liefhebbers van dorps wonen heeft Rockanje alles wat u maar zoekt, met al haar voorzieningen en horeca op loopafstand.

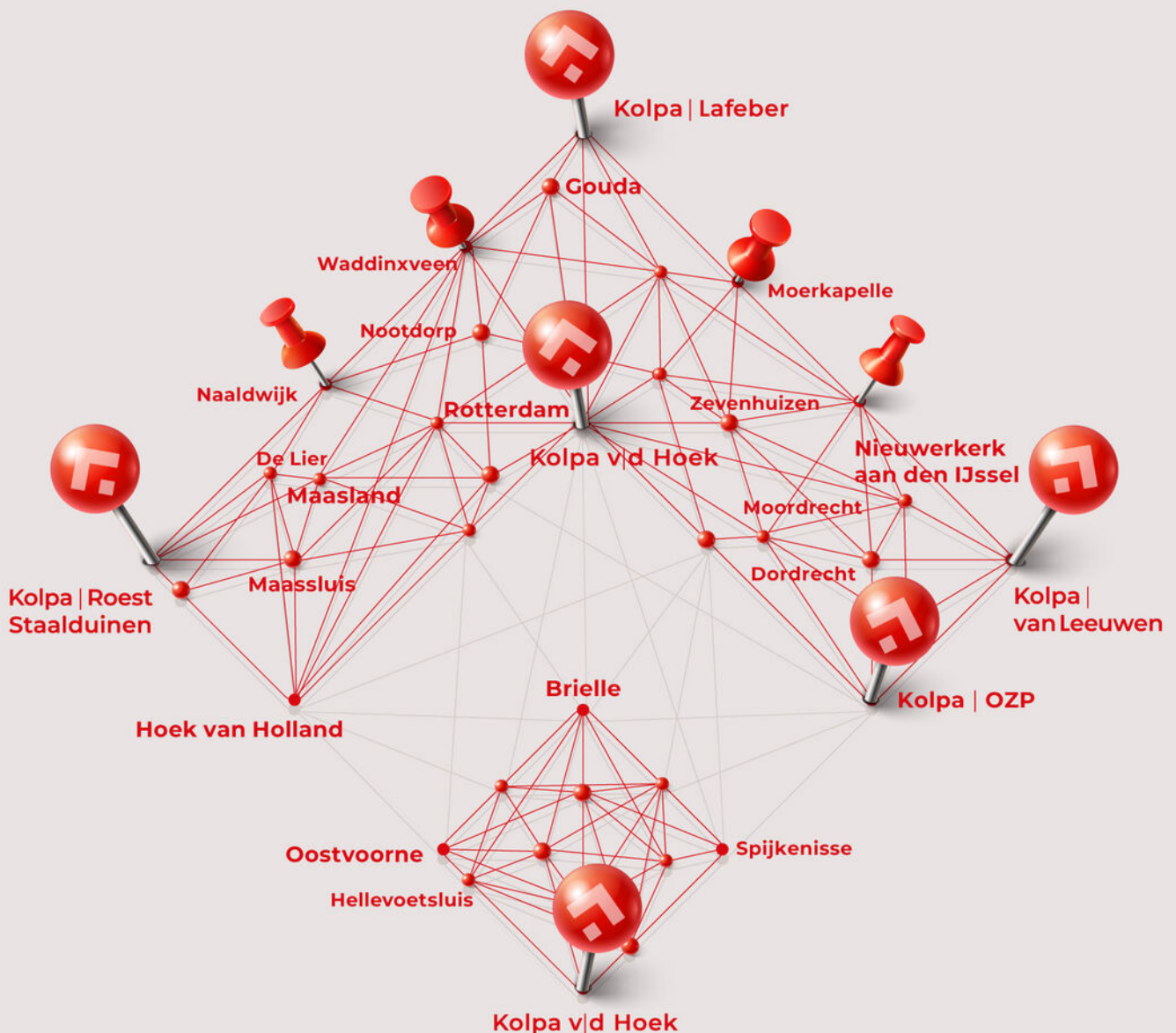


Over ons

Kolpa van der Hoek Makelaars en Taxateurs is in 2020 ontstaan door de samenvoeging van Kolpa Makelaars (sinds 1915) uit Rotterdam en Van der Hoek Makelaars (sinds 1960) uit Voorne-Putten. In zowel 2022 als in 2023 is het werkgebied uitgebreid met de overname van de bekende kantoren Roest Staalduinen Makelaardij & Vijverberg Westland Makelaars, Van Leeuwen Makelaardij en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

De inzet voor onze klanten blijft niet onopgemerkt. Zo waren we in 2018, 2019 en 2021 én 2022 de trotse winnaar van een FD Gazellen Award, werden we in vier categorieën genomineerd in de Woningmakelaar van het jaar-verkiezing én hebben we in oktober 2022 een internationale Global Business Award gewonnen, waarbij we zijn uitgeroepen tot 'Meest betrouwbare makelaar van Nederland'.

Wij beschikken over alle denkbare certificeringen en lidmaatschappen. Zo zijn wij aangesloten bij de NVM en zijn wij een 'RICS Regulated Firm'. Firm'.





Kolpa v|d Hoek

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



Kolpa v|d Hoek

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel 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 - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. 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 wel 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 bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

[illegible]

Heeft u interesse?



Kolpa v|d Hoek

Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne

0181 - 48 40 00
oostvoorne@kolpavanderhoek.nl
www.kolpavanderhoek.nl



RICS®

MAKELAARS ♦ TAXATEURS