

Exclusief wonen op royaal perceel



Kolpa v/d Hoek

Middelweg 32
Rockanje

Vraagprijs:
€ 2.950.000,-- k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1985
Soort:	landhuis
Kamers:	8
Inhoud:	1610 m ³
Woonoppervlakte:	444 m ²
Perceeloppervlakte:	27052 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	67 m ²
Externe bergruimte:	136 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk



Omschrijving

Op een perceel van 27.052 m² eigen grond, omringd door groen, rust en privacy, ligt deze bijzondere vrijstaande woning met een woonoppervlakte van ca. 444 m². Dit is een plek waar het hippische leven, weidse natuur en volstrekte privacy één worden. Het uitgestrekte terrein biedt volop ruimte voor het houden van paarden en andere dieren, met uitgebreide paardenfaciliteiten, meerdere weides en direct vanuit huis toegang tot de omliggende natuur. Tegelijkertijd geniet u van alle comfort en luxe die deze unieke woonomgeving te bieden heeft.

De woning beschikt over een zelfstandig bijhuis, een groot zwembad met veranda, een tennisbaan en een prachtig aangelegde tuin met volwassen groen en een eigen bosgedeelte, grenzend aan een compleet hippisch geheel voorzien van stallen, een stapmolen en een dressuurbaan.

Dankzij de indeling biedt dit object volop mogelijkheden voor dubbele bewoning, inwonende familieleden, een mantelzorgsituatie

of het combineren van wonen en werken aan huis (mits vergund door de Gemeente Voorne aan Zee).

Via het elektrisch bedienbare toegangshek bereikt u de royale oprit met meer dan voldoende parkeergelegenheid. Zodra u het perceel betreedt, ervaart u direct het gevoel van een privé landgoed waar rust, ruimte en natuur samenkomen. Reeën lopen regelmatig over het terrein en vanuit iedere plek op het perceel geniet u van een vrij uitzicht en een unieke sfeer die ieder seizoen weer anders is.

De oorspronkelijke woning is in de loop der jaren uitgebreid en gemoderniseerd. In 2018 is het souterrain volledig verbouwd en voorzien van luxe badkamers en comfortabele slaapvertrekken. Het bijhuis is recent (2025/2026) grondig gerenoveerd en biedt een volwaardige, zelfstandige woonruimte. De woning beschikt over een robuuste betonnen vloer met vloerverwarming en is zorgvuldig onderhouden.

Een object als dit komt slechts zelden op de markt. Een unieke kans voor wie op zoek is naar een royaal woonhuis met uitgebreide paardenfaciliteiten, volop ruimte voor dieren, dubbele bewoningsmogelijkheden en een uitzonderlijke mate van privacy op een van de mooiste locaties van Rockanje.

INDELING:

Begane grond:

Via de ruime entree/hal met garderobe, toiletruimte en fonteintje bereikt u het leefgedeelte. Nadat het souterrain in 2018 volledig is verbouwd, is in 2019 de leefruimte van de hoofdwoning aangebouwd deze verbindt het souterrain met de keuken en bijkeuken, waar zich nu de garderobe, het toilet met fonteintje en de woonkamer bevinden. Zo kenmerkt de woning zich door een open indeling waarbij de verschillende leefruimtes op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.

De woonkamer en keuken zijn georiënteerd op de tuinzijde van de woning. Het woongedeelte beschikt over een sfeervol Barnwood plafond en een open haard die zorgt voor extra warmte en sfeer. Dankzij de grote raampartijen staat het binnenleven voortdurend in verbinding met het

buitenleven.

De keuken vormt het hart van de woning en beschikt over een spoeliland met dubbele spoelbak en een stoer betonlook werkblad. Vanuit de keuken kijkt u uit over het omliggende groen en stapt u zo via de schuifpui het terras op richting het zwembad met veranda. Aangrenzend een ruime hal met veel ramen, een spoelbak in dezelfde stijl als de keuken en toegang naar de vaste trap naar de verdieping en de bijkeuken. Deze ruimte heeft een deur naar de oprit, biedt plaats aan de wasapparatuur en is tevens geschikt voor het stallen van fietsen of het creëren van extra opslag.

Verdieping:

De verdieping wordt momenteel als werkruimte en opslag gebruikt maar biedt verrassend veel mogelijkheden. Dankzij de dakkapel, airconditioning en de aanwezige lichtinval is dit een aangename ruimte die naar wens verder kan worden ingericht. Tevens bevindt zich hier een afgesloten technische ruimte met de cv-installatie en boiler.



Souterrain:

Het souterrain vormt een volwaardige woonlaag en is in 2018 volledig vernieuwd. Centraal bevindt zich een ruime hal die toegang geeft tot de verschillende vertrekken.

Hier treft u een royale wasruimte met meubel en wastafel, een afzonderlijke ruimte voor de wasmachine-opstelling en een technische ruimte met onder meer de boiler en hydrofoor t.b.v. riolering.

Verder beschikt deze verdieping over meerdere ruime kamers die momenteel in gebruik zijn als kantoor, logeerkamer en gym. Deze vertrekken lenen zich eveneens uitstekend als extra slaapkamers.

De hoofdslaapkamer is bijzonder ruim opgezet en beschikt over een eigen inloopkast.

Aangrenzend bevindt zich de luxe badkamer die is uitgerust met een ligbad, dubbele wastafel met meubel, infraroodsauna, dubbele inloofdouche met regen- en handdouches en een designradiator.

Zelfstandig bijhuis:

Een van de unieke kenmerken van deze woning is het volledig zelfstandige bijhuis. Dit gedeelte beschikt over zowel een eigen entree als een interne verbinding met de hoofdwoning. Hierdoor is het uitstekend geschikt voor dubbele

bewoning, mantelzorg, inwonende kinderen of gastenverblijf.

Via de eigen entree komt u in een ruime en lichte hal met ramen tot aan de vloer en een toiletruimte met fonteintje.

Het woongedeelte bestaat uit een gezellige zit- en eetkamer met een indrukwekkende kapconstructie, ramen tot de vloer en een hoogoplopend houten plafond. De natuursteenlook open haard vormt een sfeervol middelpunt van de ruimte. De verwarmde vloer is afgewerkt met pvc. Via openslaande deuren stapt u naar buiten op een eigen, zuidwest gelegen terras. Terwijl het terras van de hoofdwoning noordwest georiënteerd is en uitkijkt op het zwembad, biedt dit terras juist zicht op een open weide, waardoor ook bij inwoning een eigen stukje privacy gewaarborgd blijft.

De keuken beschikt over een compact maar compleet keukenblok met koelkast, spoelvoorziening en een marmerlook dekton werkblad.

De slaapkamer heeft eveneens directe toegang tot het terras. Aansluitend bevindt zich de badkamer met een inloofdouche voorzien van regen- en handdouche, een toilet en een wastafelmeubel.



Buitenruimte:

Het perceel is verdeeld in verschillende zones waardoor iedere gebruiker hier zijn eigen plek vindt. Rondom de woning ligt een mooi aangelegde tuin met volwassen beplanting, prachtige bomen, diverse terrassen en veel privacy. Direct achter de woning bevindt zich een groot terras waar u op elk moment van de dag van de zon of juist de schaduw kunt genieten.

Het zwembad (ca. 12 x 6 meter) vormt een heerlijke plek voor ontspanning tijdens de warmere maanden. Naast het zwembad bevindt zich een veranda waar u tot laat in de avond kunt dineren of deze naar wens kunt inrichten als bar. De technische ruimte van het zwembad beschikt over de benodigde installaties en het water wordt verwarmd door middel van een warmtepomp en warmteslangen op het dak van de veranda.

Voor liefhebbers van de paardensport is deze locatie bijzonder aantrekkelijk. Op het terrein bevinden zich een dressuurbaan met een eb- en vloedstelsel van circa 20 x 60 meter, een stapmolen, meerdere weides en een stallencomplex met vier boxen van circa 3 x 3 meter en in 2023 gebouwde poetsplaats met zadelkamer. Daarnaast is er een grote

overkapping voor werktuigen en twee afzonderlijke ponyboxen waar paarden zowel binnen als buiten apart kunnen staan.

Een bijzonder pluspunt van het perceel zijn de drie afzonderlijke entrees. De hoofdroprit met elektrisch toegangshek vormt een representatieve ontvangst van het woonhuis, terwijl twee extra toegangen aan weerszijden van het perceel zorgen voor een uitstekende bereikbaarheid van de achterliggende gronden, paardenfaciliteiten en overige buitenruimten. Hierdoor is het omvangrijke perceel niet alleen fraai, maar ook uiterst praktisch ingericht.

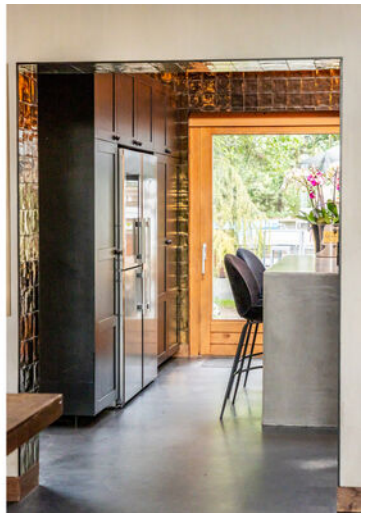
Op slechts 2 kilometer van het strand, omringd door bos en met een uitzonderlijke mate van privacy, is dit een unieke kans voor wie op zoek is naar een royaal woonhuis op een van de mooiste locaties van Rockanje.

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.

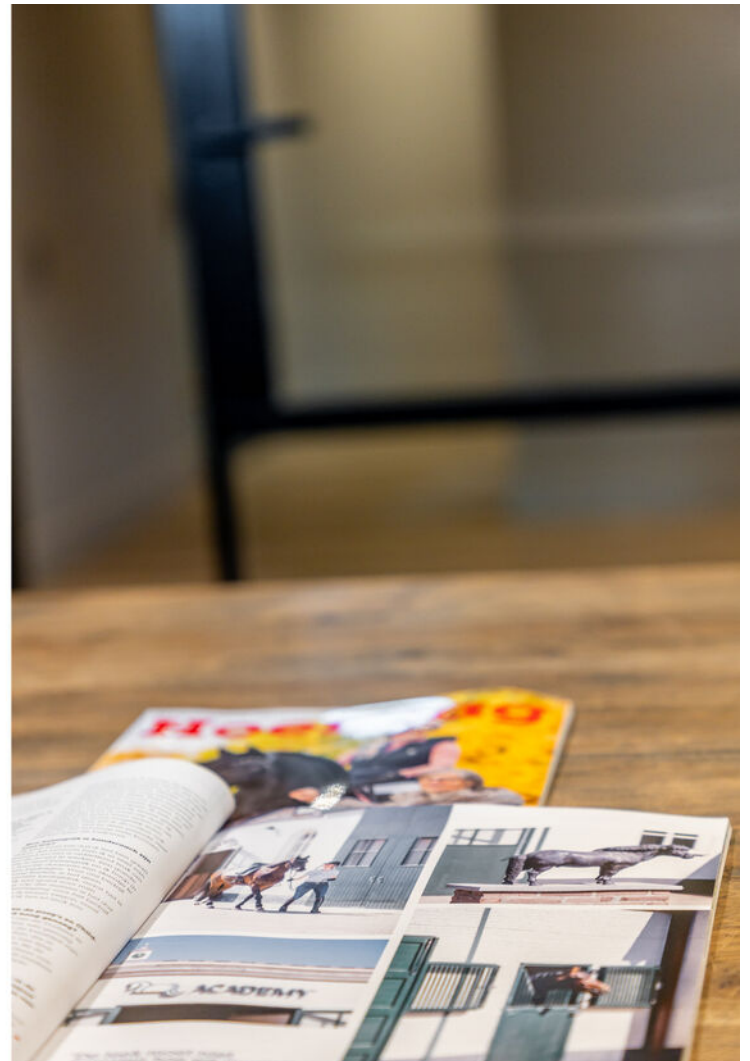


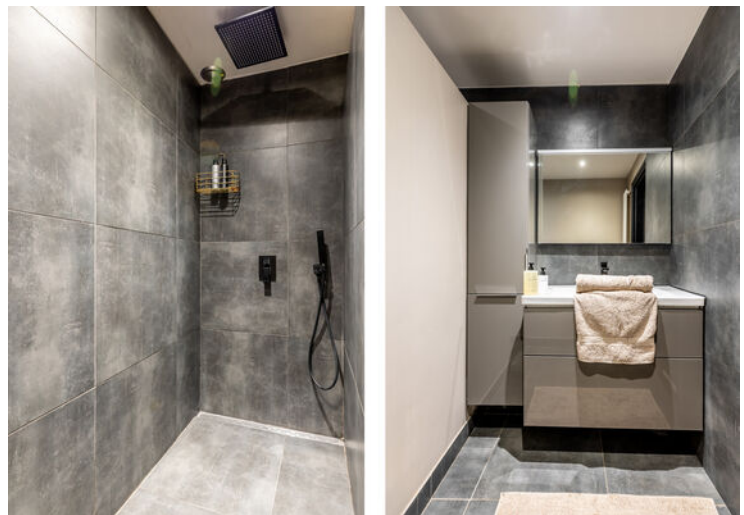


























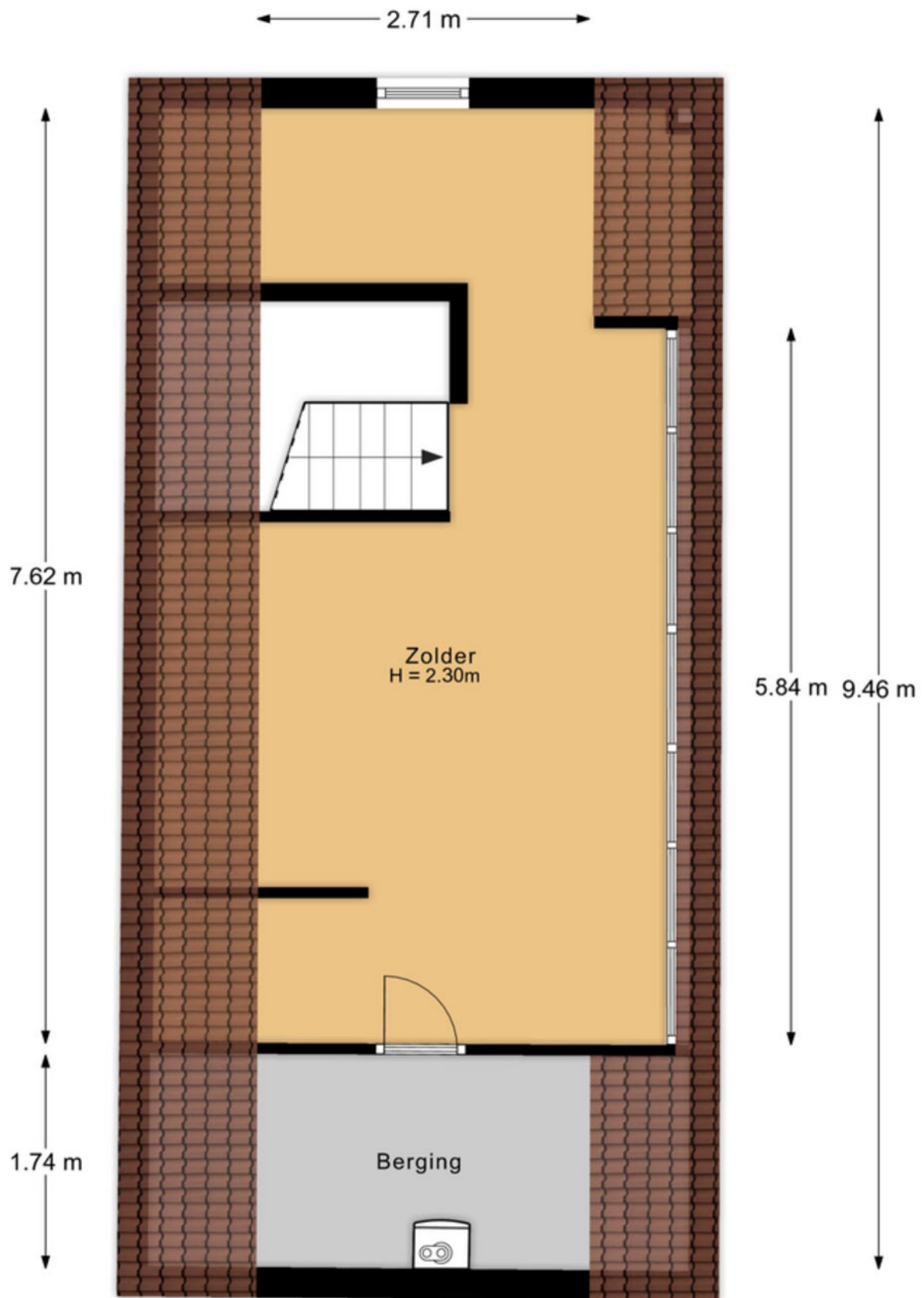


Plattegrond



Begane grond

Plattegrond



1e verdieping

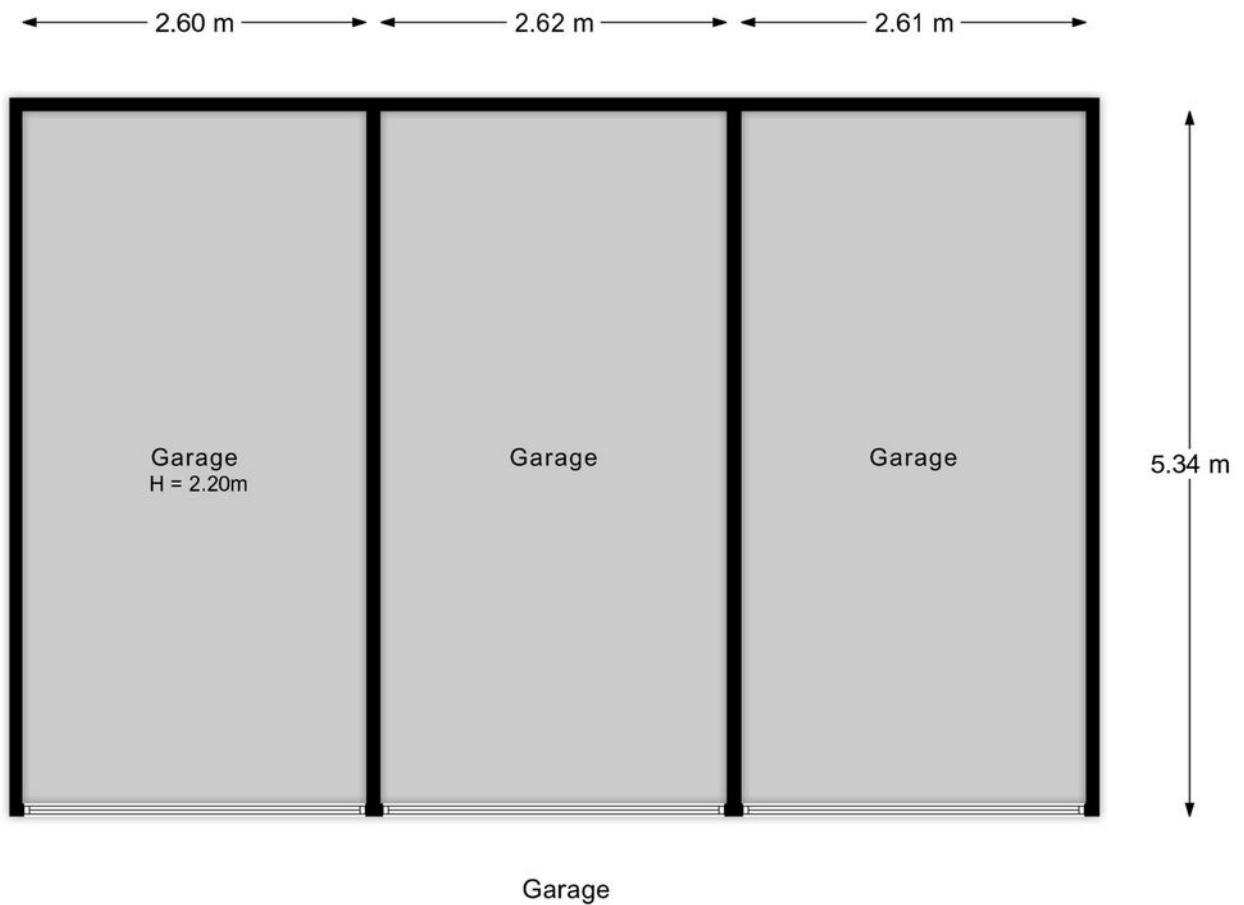
Plattegrond



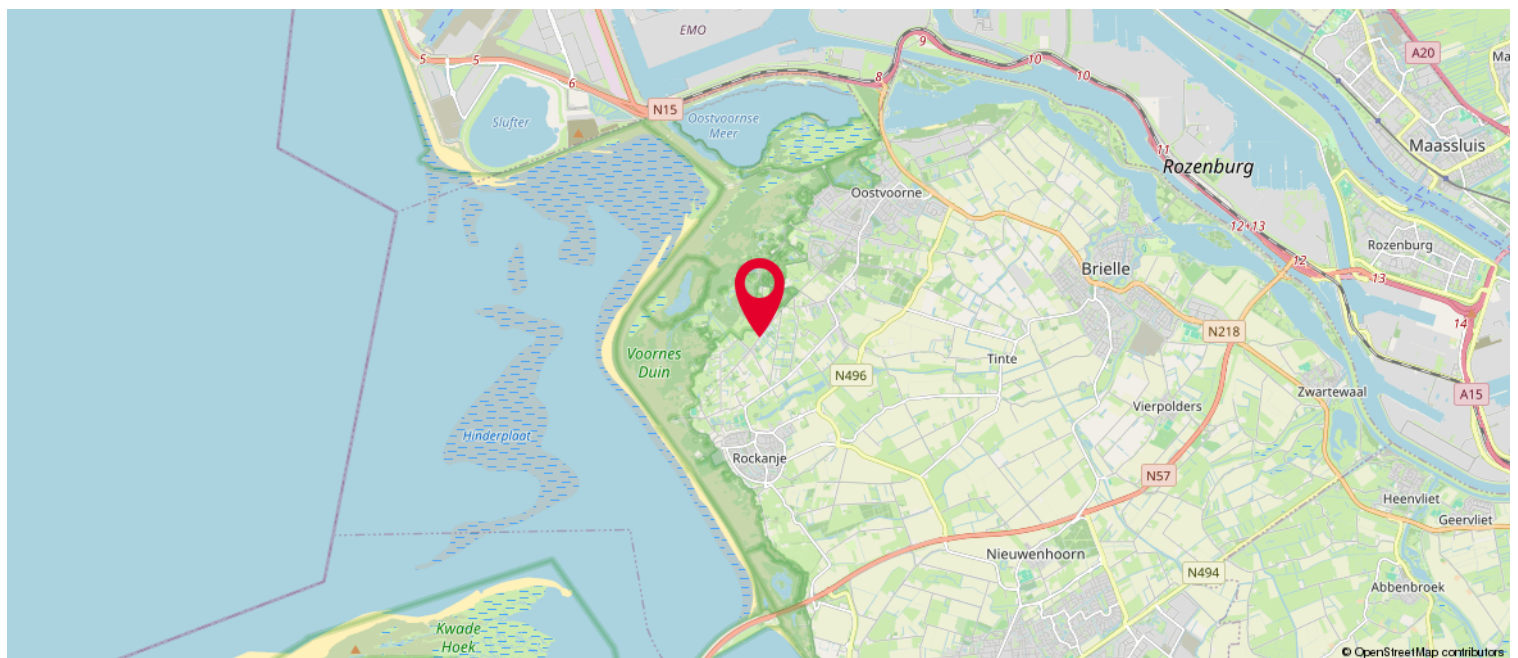
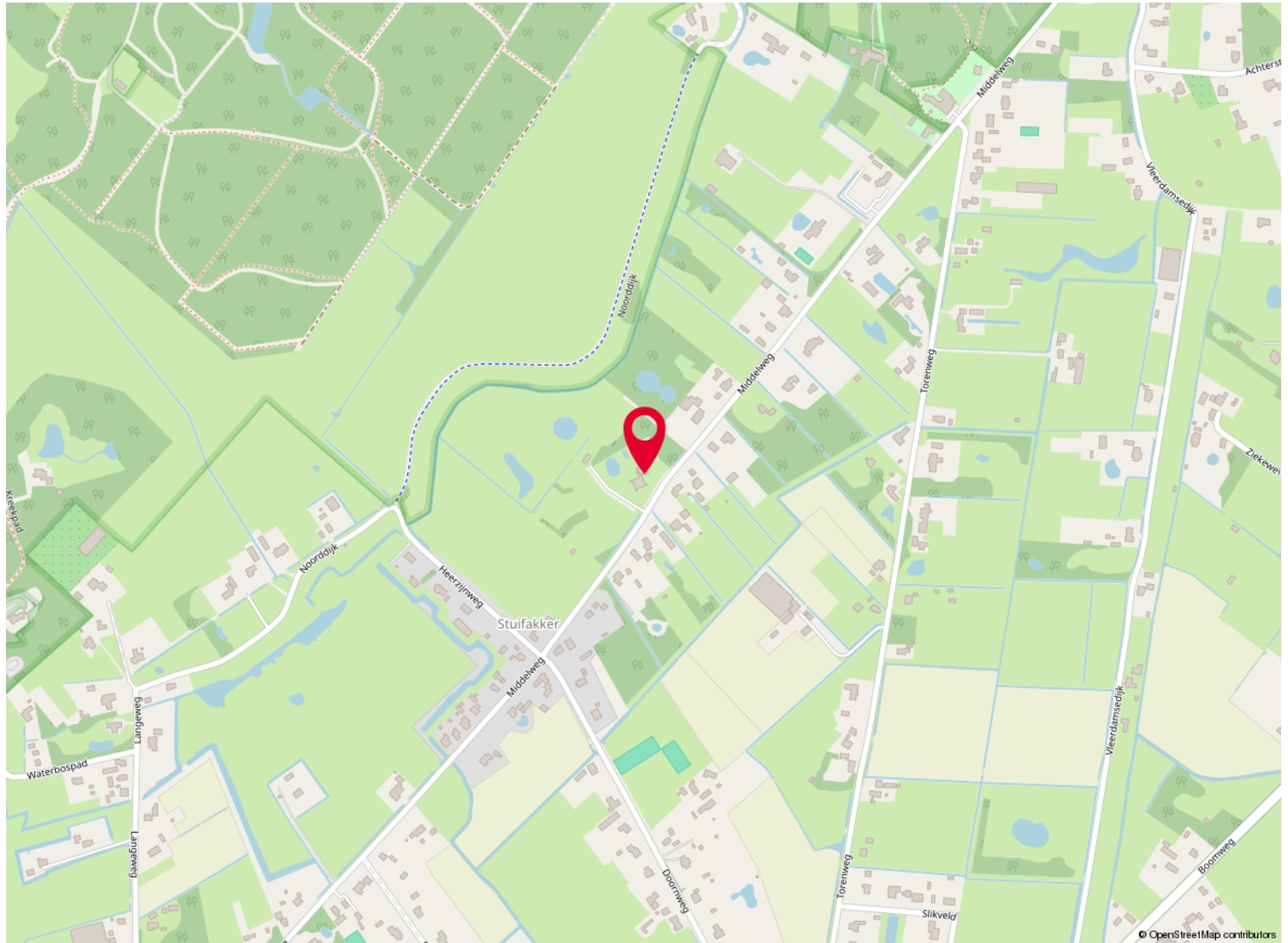
Plattegrond



Plattegrond



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Beton vloer	X		
- PVC Vloer souterrain en bijhuis	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis		X	
- afzuigkap	X		
- oven		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Vrijstaande Teakhouten hoge kast met louver deuren		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
XXL Parasol			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		
3 x garageboxen NIET VERGUND			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Dolphin M700 Zwembadrobot			X
- 2 x olijfbomen in Corten staal plantenbakken			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?

Ja

Zo ja, welke?

Er is een aanpassing in het kadaster gemaakt in week 39 2026

Middelweg 32 bestond uit :
Kavel 423 en 424 woonhuis en weiland
kavel 425 weiland

Middelweg 32 bestaat nu
Kavel 2079 woonhuis 15.044m2
Kavel 2077 weiland 12008m2

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.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

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.)

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Verticale terreinafscheidingen:
Geen hek tussen perceel 2078 en perceel 2079
Geen hek tussen perceel 2077 en perceel 2076

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:

NVM Vragenlijst

Bijzonderheden 1 E.

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) Nee

Zo ja, welke?

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

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

NVM Vragenlijst

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

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.

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.)

Zo ja, welke is/zijn dat?

NVM Vragenlijst

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
--	-----

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	Woning
--	--------

NVM Vragenlijst

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?	Ja
---	----

Zo ja, waar?	Ja aan de binnengevel, als oplossing is er een nieuw drainage bak om het huis gegraven in 2022 met een soort damwand constructie.
--------------	---

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?	Niet bekend
---	-------------

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2019 is de aanbouw met hr++ glas gebouwd. In 1985 bij bouw vermoedelijk aan de destijdt verplichte isolatie eisen.
--	--

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

Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
--------------------------------------	-------------

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

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
--------------------------------	----

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Met osmose water is het dak en zijn de gevels gereinigd Augustus 2026
--	---

NVM Vragenlijst

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Platte daken 2019

Overige daken: Zadeldak leisteen 1985

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: Ja

Overige daken: Niet bekend

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

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? 2018 / 2019 is er een aanbouw gemaakt door de aannemer en hier zit isolatiemateriaal

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Niet bekend

Overige daken: Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? -

NVM Vragenlijst

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? 90% hout
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of 10% aluminium
een andersoortig materiaal)

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Aanbouw Oregon Pine en dakkapel 2018 / 2019
bij levering en plaatsing
souterrain nieuwe kozijnen 2021 bij levering en plaatsing

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Oregon Pine aangeleverd door onze aannemer
Luuk Visser & Meerkkerk Houtbouw te
Hardinxveld Giessendam
Houtenkozijnen souterrain Bakker
meesterschilders in Sliedrecht

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?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

NVM Vragenlijst

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?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Het woonhuis onder het leistenen dak is enkel
glas en de kozijnen zijn ook nog nooit
vervangen

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?

Ja

Zo ja, waar?

Badkamer & Logeerkamer - circa 2019 in het
souterrain is er water naar binnengestroomd
vanwege een regen bui. Hierna is de vloer
hersteld en zoals aangeven is er een damwand
aan die zijde gemaakt voorzien van nieuwe
drainage.

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?

vloerverwarming in de aanbouw van 2019 hier ligt een betonnen vloer overheen 2019
vloerverwarming woonhuis 1985 hier ligt een pvc vloer overheen 2025
vloerverwarming in het souterrain hier ligt een pvc vloer overheen 2018

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

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?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Er is geen kruipruimte want er ligt een kelderbak waar gewoond wordt

NVM Vragenlijst

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

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? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) CV installatie woonhuis met leistenen dak 2017
CV installatie aanbouw 2019
Airconditioning in sportkamer, logeerkamer, en zolder/werkkamer

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): Nefit
Remeha
Toshiba

Type(nummer) van de installatie(s): -

Installatiedatum van de installatie(s): 2017 nefit
2019 remeha
2021 airco's

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 13-04-2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Installatiebedrijf Meuleman Ouddorp

Installaties 7 B.

NVM Vragenlijst

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

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Ja

Zo ja, welke?

In sportruimte en logeerkamer

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?

Ja

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

Ja

warm water:

Ja

overig, namelijk

n.v.t.

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

-

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Overal behalve in de zolder met dakkapel

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

n.v.t.

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

NVM Vragenlijst

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Nee

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:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

NVM Vragenlijst

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	18 juni 2026 alle 2 openhaarden
--	---------------------------------

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	week 39 2026
---	--------------

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?	Nee
--	-----

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

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?	Krijgt in oktober 2026 service
---	--------------------------------

Hoe oud is dit systeem ongeveer?	10 jaar
----------------------------------	---------

Installaties 7 N.

NVM Vragenlijst

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?

Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Ja

Zo ja, welke?

Er is kalk aanslag op de zwarte kranen aanwezig
Wastafelmeubel grijs heeft beschadiging op de handvaten daar laat de lak los
De afvoerpluggen van de wastafels en van het bad hebben beschadigingen daar is het zwart ervan af aan het gaan

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Souterrain beide badkamers en toilet 2018
Woonhuis met leistenen dak badkamer en toilet 2025

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

NVM Vragenlijst

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 het souterrain ligt een grote tank daar loopt het water van het woonhuis met leisteen dak boven en onder verdieping douche/bad/ wastafels/toilet naar toe en die wordt met behulp van een hydrofoorpomp naar het riool gebracht
In de aanbouw loopt het wel direct van het toilet en de keuken op het riool

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2019

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2019

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)

Ja

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

2024 vernieuwd alleen de kraan niet de boiler

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1985 woonhuis en bijgebouwen
2019 aanbouw

NVM Vragenlijst

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)	Niet bekend
--	-------------

Diversen 9 F.

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

Diversen 9 G.

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

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
----------------------------	-------------

NVM Vragenlijst

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? Niet bekend

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? Nee
(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)

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

NVM Vragenlijst

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Van 2018 tot 2026 zijn we continue bezig geweest met het renoveren van het bestaande woonhuis en bij gebouwen en in 2019 zijn de bijgebouwen aan elkaar gemaakt doormiddel van een aanbouw
Zo ja, in welk jaartal?	2018/2019
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Aannemersbedrijf Luuk Visser Bouwt Hardinxveld Giessendam

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?	Nee
--------------------------------------	-----

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	Energielabel B

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	1109
Belastingjaar?	Periode 01-01-2026 31-12-2026

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	1255000
Peiljaar?	Periode 01-01-2026 31-12-2026

NVM Vragenlijst

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	2668
Belastingjaar?	Periode 01-01-2026 31-12-2026

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	567
Belastingjaar?	Periode 01-01-2026 31-12-2026

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	816
Elektra:	662
Water:	43
Stadsverwarming:	0
Anders:	-
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	5445
Elektriciteit hoog (kWh):	10795
Elektriciteit laag (kWh):	10115
Elektriciteit totaal (kWh):	20910
Water (m3):	160
Stadsverwarming (GJ):	-
Anders:	-
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2 personen

Vaste lasten 10 F.

NVM Vragenlijst

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
------------------------------	-------

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.

NVM Vragenlijst

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

Nee

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar
uw mening moet weten)

N.V.T.

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.

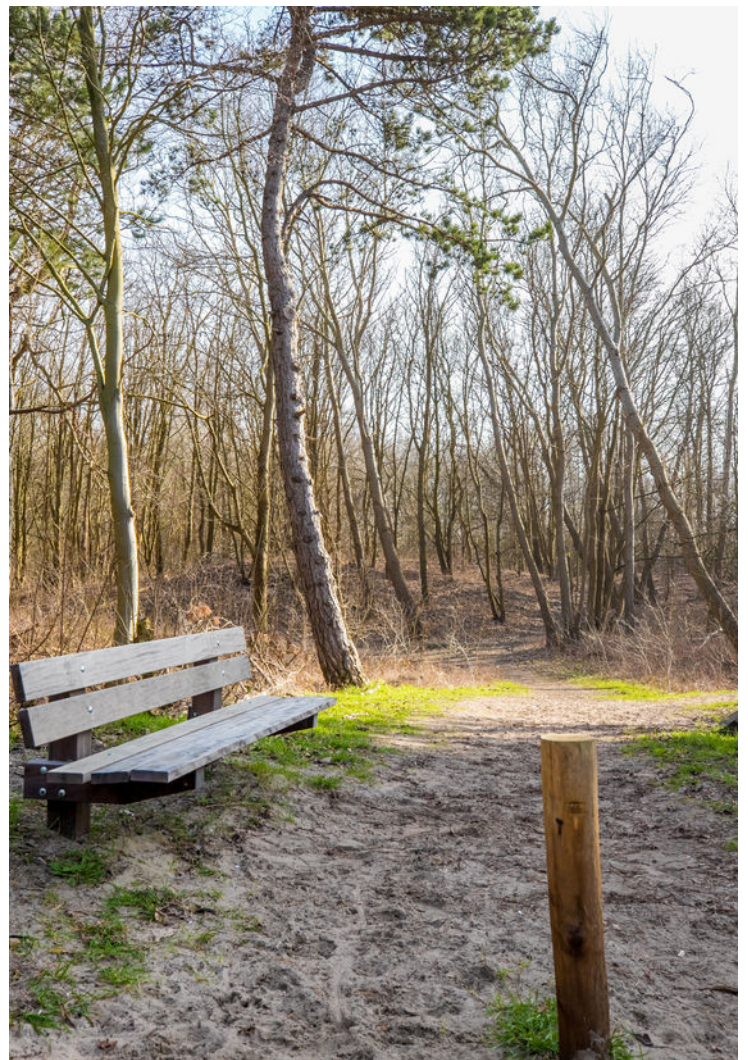
Rockanje is gelegen in provincie Zuid-Holland en vormt samen met Oostvoorne en Tinte de groene en bovenal recreatieve gemeente Voorne aan Zee.

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.

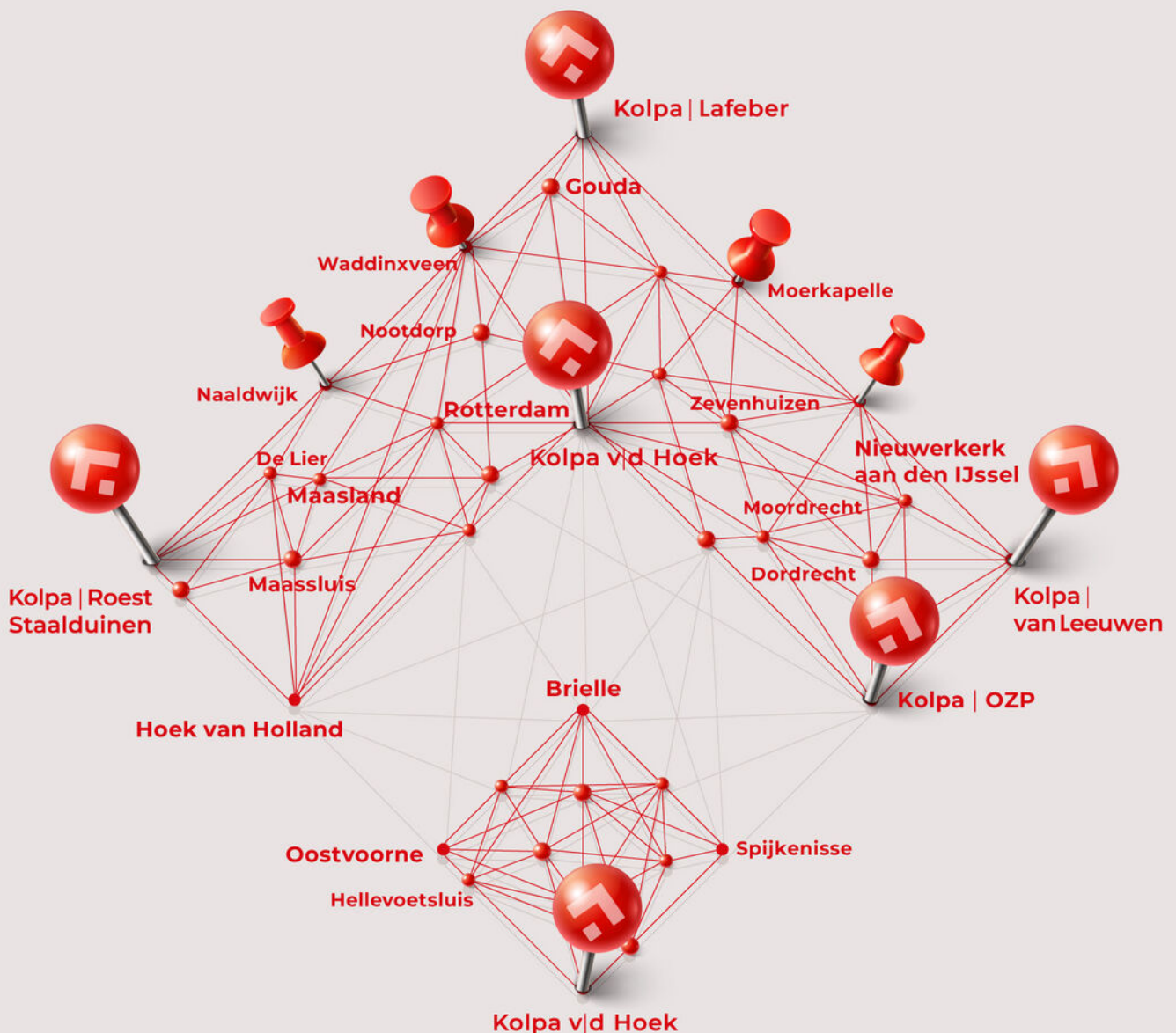


Over ons

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