



## Middelweg 45 | Rockanje

Vraagprijs € 1.050.000 k.k.



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

Bent u op zoek naar een ruime vrijstaande woning met groen uitzicht in de meest rustgevende omgeving? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en laat u informeren over de mogelijkheden.

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

De woning is gelegen in een buurt die zich kenmerkt als kindvriendelijk (opvang einde weg), rustig en groen. 2,9 km vanaf zee en 0,8 km vanaf Oostvoorne.

#### INDELING:

Entree van het perceel via de voortuin met elektrische poort met intercom. Een oprit langs prachtige bomen en een groen aangelegde tuin. Daarna komt er een licht en symmetrisch huis tevoorschijn.

Met dubbele deuren komt u in de indrukwekkende entree.

De entree is het hart van de woning waarmee u in verbinding staat met vrijwel alle ruimtes, inclusief de tuin en vijver die u bij binnenkomst al kunt zien door de openslaande deuren naar de woonkamer en de glazen schuifpui naar de achtertuin.

De entree heeft een riante plafondhoogte met een trap die in verbinding staat met de balustrade van de vide op de 1e verdieping.

Daarnaast is er een toilet, entree naar de garage, een garderobekast en trapkast met deuren van natuurlijk eiken.

De woonkamer en keuken zijn tot in de puntjes afgewerkt met gestuukte muren en vloeren van Parlato marmer met vloerverwarming (gehele begane grond incl. garage).

De ruimtes zijn met elkaar verbonden, voelen ruim aan

door de hoge plafonds en hebben rondom licht.

Door elk raam ziet u een stuk van de prachtig aangelegde tuin met de vele bijzondere planten en bomen.

Vanuit de keuken, eetkamer en woonkamer kunt u door de openslaande deuren en schuifpui de tuin betreden.

De ruime inpandige garage is volledig in stijl van het huis en zo aangelegd dat die bij het woonhuis betrokken kan worden, heeft vloerverwarming, wateraansluiting, elektriciteit en identiek venster als de woonkamer.

#### 1e verdieping:

De overloop biedt ruimte aan een zitkamer met bibliotheekmogelijkheden.

Daarnaast vindt u op deze verdieping 3 slaapkamers, een was/stookruimte en een zeer ruime badkamer.

Aan de rechterzijde van het huis vindt u 2 slaapkamers met ruime dakkapel.

Één slaapkamer is v.v. raambank met uitzicht op de tuin en een badkamer ensuite.

De andere ruime slaapkamer heeft toegang tot de vliering door middel van een vlizotrap.

De masterbedroom bevindt zich aan de linkerkzijde van de woning met een raambank die uitzicht biedt over de tuin en vijver, een vaste maatwerk kastenwand en ramen rondom.

De ruime en luxe badkamer is v.v. 2-persoons hoekbad, extra ruime inloopdouche met getint en zelfreinigend glas, dubbele wastafel, op maat gemaakt inbouwkastjes en een toilet.

#### Vliering:

De vliering is v.v. 2 kantelramen, heeft een hoogte van 2.25 m, ligt over de gehele breedte van de woning en biedt daarmee onder andere een zeer ruime bergruimte.

De tuin is privacybiedend en onder architectuur aangelegd met veel bijzondere planten zoals pijnbomen, vijg, Amerikaanse dennen en palmbomen. Er zijn diverse zitjes, doorkijkjes en een prachtige zelfregulerende vijver (10x13m) die is aangesloten op de regenafvoer en sloot, met automatische niveau regeling, grote graskarpers en schildpadden voor natuurlijk onderhoud.

Het terras, de entree en dorpels zijn gemaakt van



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

Belgisch hardsteen en basalt.

Het perceel is geheel omheind en de woning is voorzien van een professioneel en diervriendelijk beveiligingssysteem wat, waar u zich ook bevindt, met app/afstandsbediening te bedienen is.

Bijzonderheden:

- Er zijn diverse mogelijkheden om de woning uit te breiden
- 2016 bouwkundig rapport
- 2016/2017 buitenkant geheel geschilderd, 5 jaar garantie
- 2017 verbouwd onder leiding van een interieur architect (Versteegh Design)
- 2017 geheel voorzien van maatwerk inbouwkasten op badkamer, slaapkamer en hal
- De hal is voorzien van natuurlijk eiken
- 2017 binnenkant geheel gestuukt, geschilderd en gewit
- 2017 gordijnen/vitrage nieuw (gestoffeerde oplevering)
- 2017 back-up-systeem voor alarm, poort en internet
- Keukenapparatuur Siemens en AEG met composiet blad
- Het huis is traditioneel gebouwd en zeer hoogwaardig geïsoleerd, energielabel A 180€ pm
- Aannemer "van Reek" - les. -
- In perfecte staat van onderhoud, zowel buiten als binnen
- Nefit hr- Topline ketel (bj. 2010)
- HR++ beglazing in hardhouten kozijnen
- Bouwjaar 2010

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij.  
Neem uw eigen NVM aankoop servicemakelaar 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.

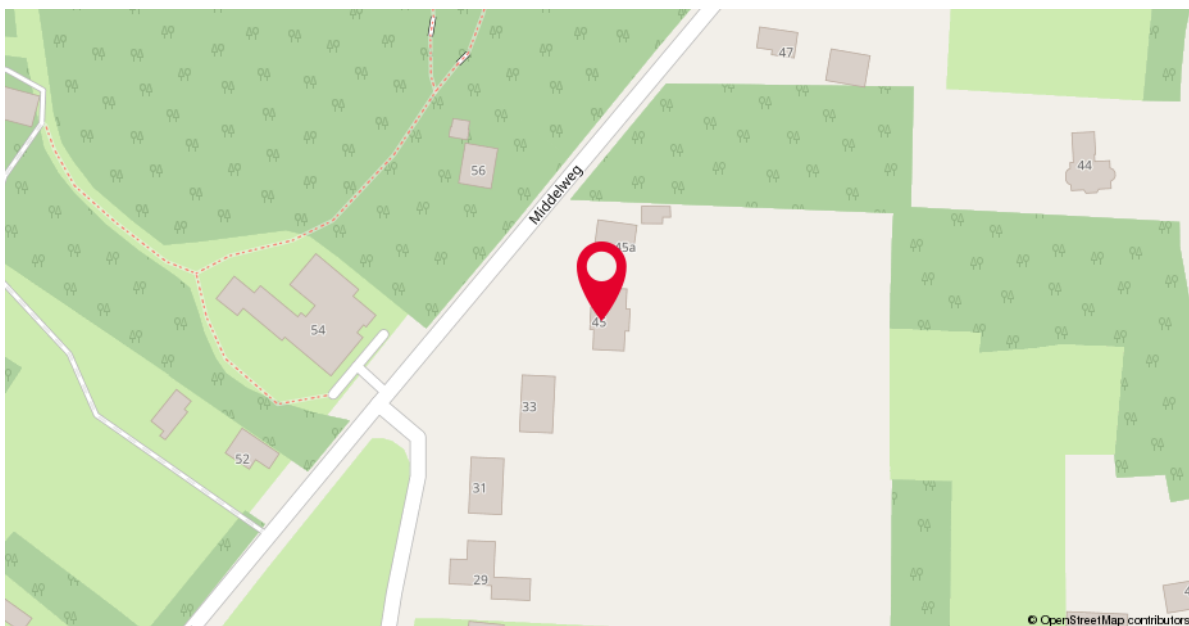


**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Kenmerken

<b>Vraagprijs:</b>	€ 1.050.000 k.k.
<b>Soort:</b>	landhuis
<b>Type:</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers:</b>	4
<b>Inhoud:</b>	1175 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	1835 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	252 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte:</b>	47 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buiten ruimte:</b>	-
<b>Externe bergruimte:</b>	4 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar/-periode:</b>	2010
<b>Ligging:</b>	aan bosrand, buiten bebouwde kom
<b>Tuin:</b>	tuin rondom, zonneterras
<b>Garage:</b>	inpandig
<b>Isolatie:</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming geheel

## Locatie







**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

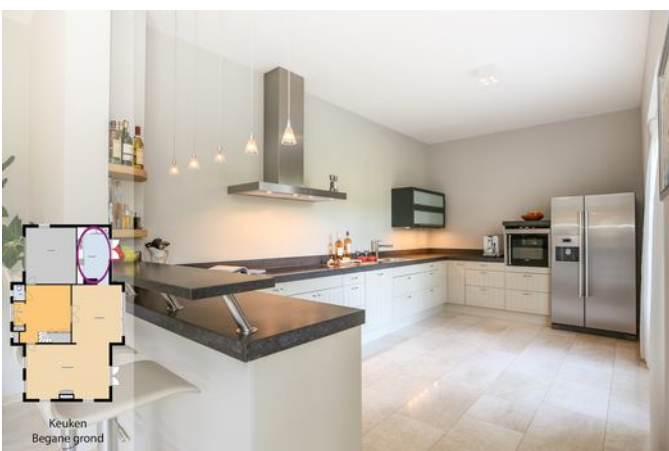


Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

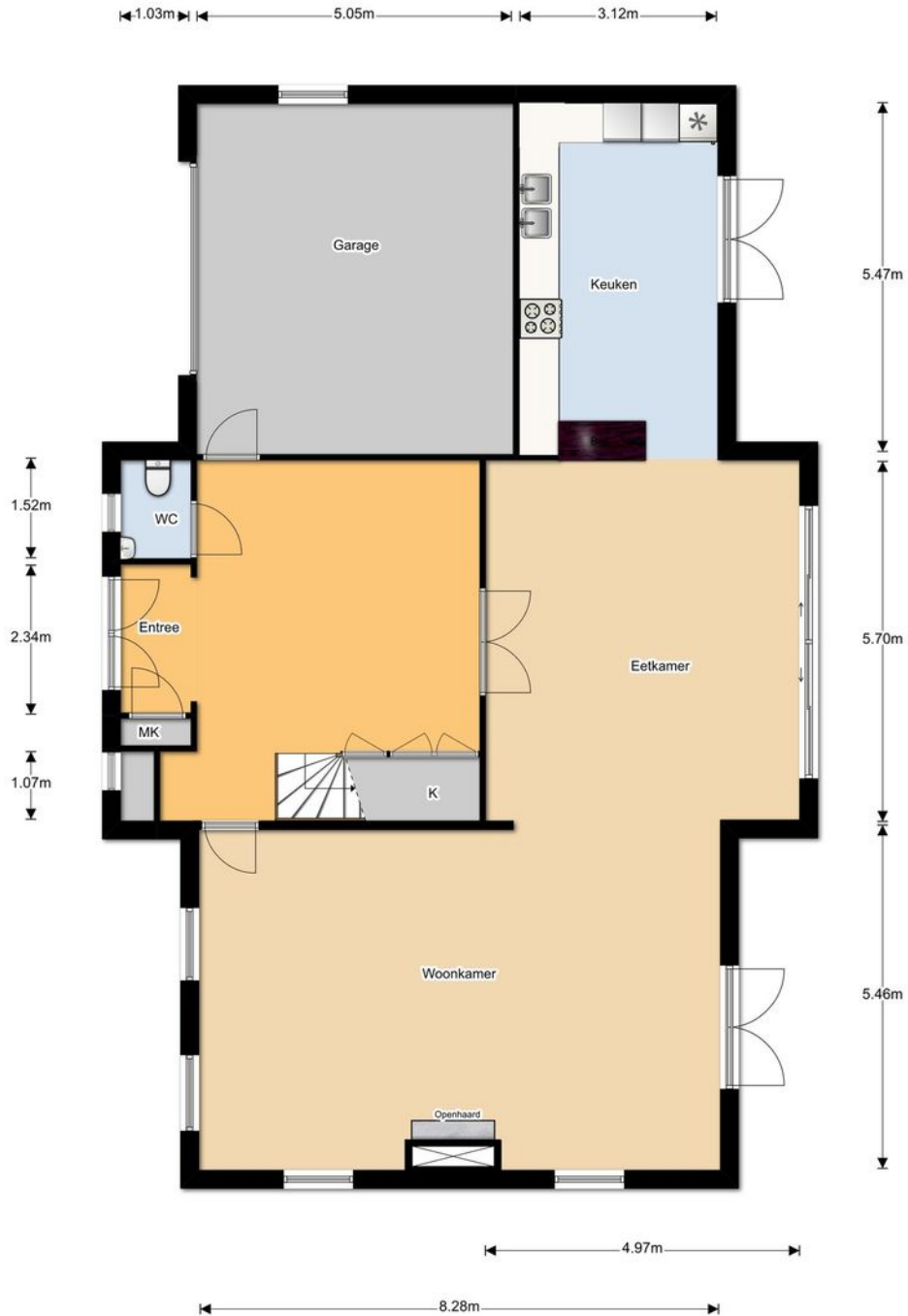
info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800







**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

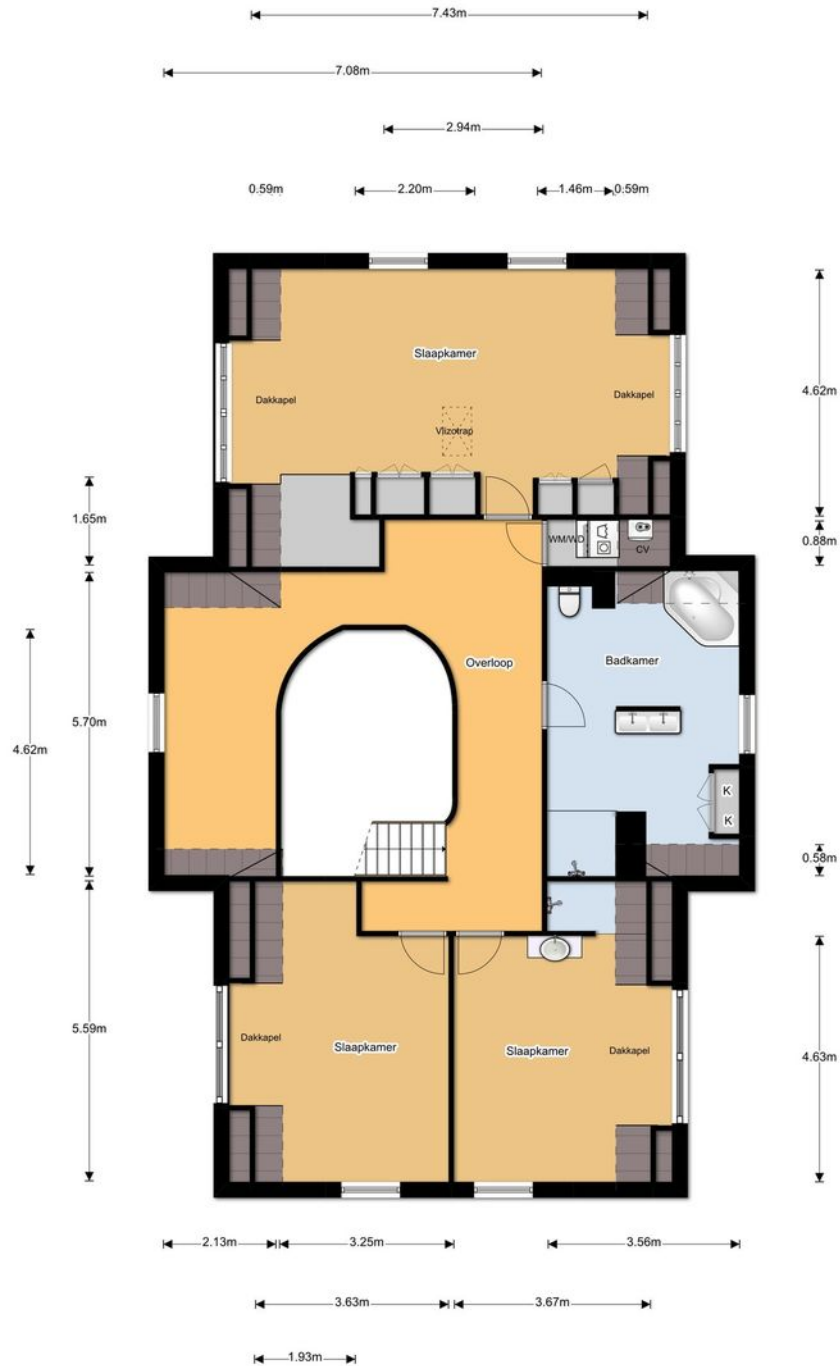


Begane Grond





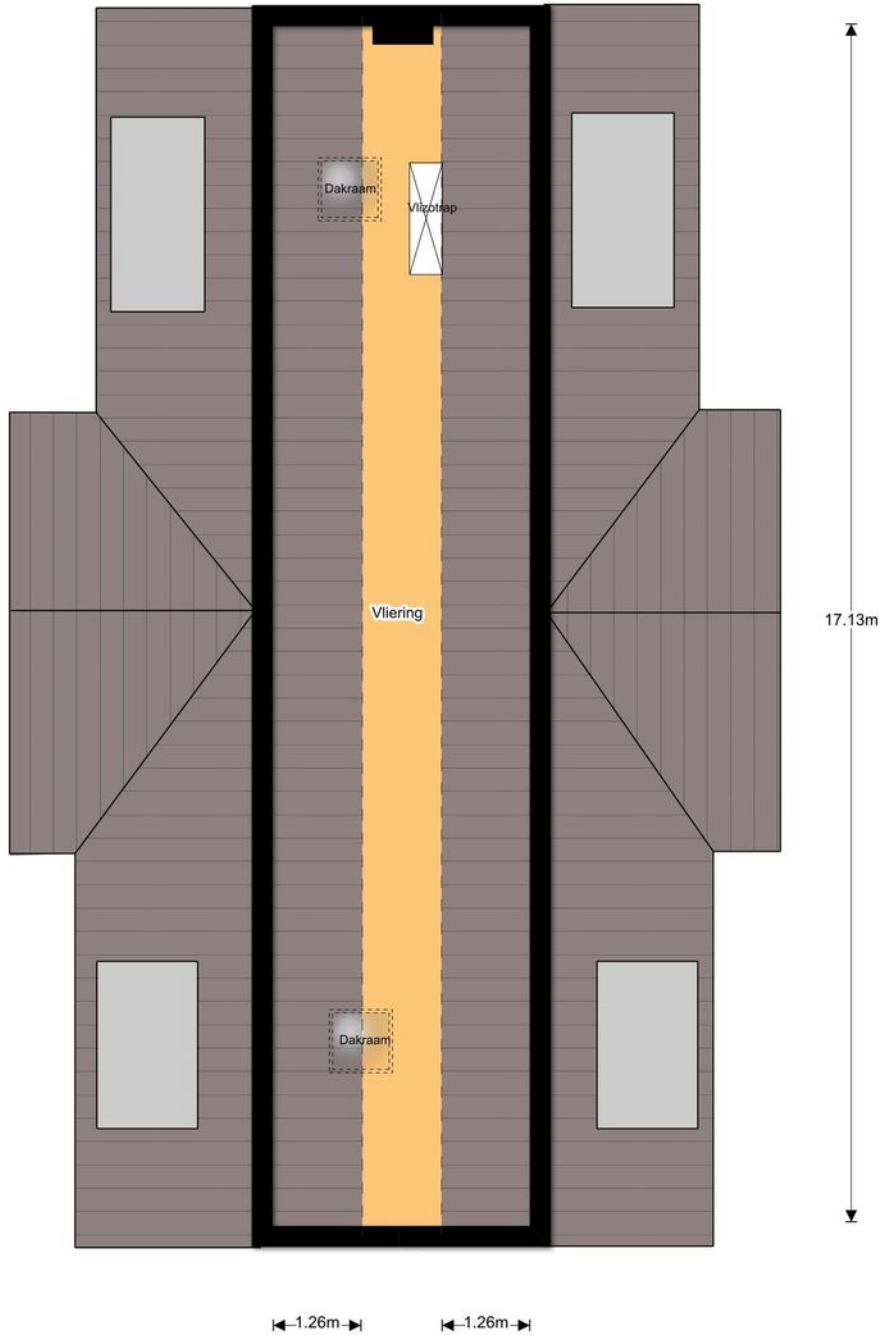
**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Verdieping



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



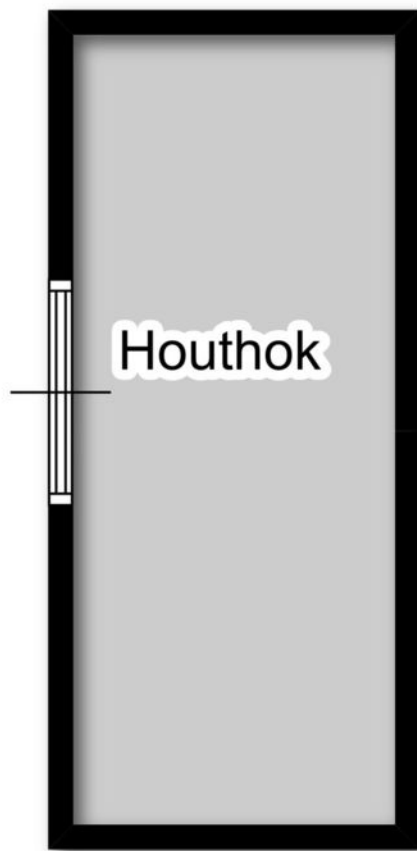
Vliering





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

←1.29m→



3.15m

Houthok



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 21 september 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente    <b>WESTVOORNE</b></p> <p>Sectie                        <b>B</b></p> <p>Perceel                      <b>1421</b></p> <p>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.</p>
--	---

## Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Voet droogmolen				X
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
<b>Tuin overige</b>				
Waterhaspels			X	
Motor Grasmaaier Sabo			X	
Tuinset (tafel 2.40 + 6 stoelen)			X	
<b>Woning</b>				
Brievenbus	X			
Rookmelders	X			
Schotel/antenne	X			
Rolluiken/Zonwering buiten				X
Vliegenhorren				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X			
Zonwering binnen				X
Vlaggenmast				X



## Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Raamdecoratie</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen/vitrages	X			
Losse horren/rolhorren				X
Rolgordijnen	X			
<b>Vloerdecoratie</b>				
Plavuizen				X
Vloerbedekking	X			
Parketvloer/laminaat				X
<b>Warmwatervoorziening overige</b>				
Designradiator badkamer	X			
<b>Warmwatervoorziening</b>				
CV met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Kachels				X
Open haard met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Airconditioning				X
Isolatievoorzieningen	X			
Mechanische ventilatie	X			
<b>Keukenapparatuur</b>				



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vaatwasser Siemens	X			
Combi Magnetron Siemens			X	
Afzuigkap / Inductie kookplaat Siemens	X			
Hetelucht oven Siemens	X			
Amerikaanse koelkast Siemens	X			
<b>Verlichting</b>				
Kroonlucht wit glas			X	
Wand lampen			X	
Plafond lampen			X	
<b>Losse kasten legplanken</b>				
Wandkast woonkamer			X	
Boekenlast op vide 8 meter			X	
TV popup kast / wandmeubel 2x			X	
<b>Toilet accessoires</b>				
Ingebouwde Toiletrol reservoir	X			
<b>Badkamer accessoires</b>				
Toiletspiegelkast	X			
Toilettafel	X			
<b>Overige zaken</b>				
Kasten in garage			X	
Eetkamer tafel			X	





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Barkrukken			X	
Kluis			X	
Bankstel			X	
<b>Algemeen</b>				
Natuurstenen vloer Perlaton	X			
Radiatorafwerking				X
Schilderijophangstelsysteem				X
Keukenblok met bovenkasten	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden	X			
Wastafels met accessoires	X			
Sauna met toebehoren				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## 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

### Bijzonderheden 1 B.

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

Zo ja, welke zijn dat: Rioolbuis van vijver perceel 45 naar sloot perceel 45a

### Bijzonderheden 1 C.

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

### Bijzonderheden 1 D.

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

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

### Bijzonderheden 1 F.

Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? Nee  
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)

## Vragenlijst

### Bijzonderheden 1 G.

Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? Nee

### Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? Nee

### Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpgezicht? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? Nee

Is er sprake van een beeldbepalend object? Nee

### Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake van ruilverkaveling? Nee

### Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

### Bijzonderheden 1 L.

Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja, hoeveel? -

- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Nee

### Bijzonderheden 1 M.

Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? Nee  
(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met bureu.)

Zo ja, welke is/zijn dat? =

### Bijzonderheden 1 N.



## Vragenlijst

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	=
<b>Bijzonderheden 1 O.</b>	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 P.</b>	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 Q.</b>	
Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 R.</b>	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
<b>Bijzonderheden 1 S.</b>	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)	woning
<b>Bijzonderheden 1 T.</b>	
Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	Ja
<b>Gevels 2 A.</b>	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	-



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Vragenlijst

### Gevels 2 B.

Zo ja, waar?

-

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

### Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken? Platte daken:

2009 en 2017

Overige daken:

Pannen 2009

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

### Dak(en) 3 C.

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

Nee

### Dak(en) 3 D.

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

Nee

### Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

### Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren in orde?

Ja



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Vragenlijst

### Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage.) Ja

### Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2016 en 2017 5 jaar garantie

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Zijn alle sleutels aanwezig? Ja

### Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

### Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Nee

### Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Vragenlijst

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

### 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

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

### Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

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

Nee

### Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

### Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is de kruipruimte droog?

Meestal

### Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

### Kelder, kruipruimte en fundering 6 E.

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

Nee

### Installaties 7 A.

Is er een CV-installatie aanwezig?

Ja



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Vragenlijst

Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?	2009 Nefit Topline
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	2017
<b>Installaties 7 B.</b>	
Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk?	Nee
<b>Installaties 7 C.</b>	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
<b>Installaties 7 D.</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
<b>Installaties 7 E.</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
<b>Installaties 7 F.</b>	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
<b>Installaties 7 G.</b>	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2017
<b>Installaties 7 H.</b>	
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
<b>Installaties 7 I.</b>	
Is de elektrische installatie vernieuwd?	Nee
Zo ja, welke onderdelen?	2018 dimmers en voelers buiten



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Vragenlijst

### Installaties 7 J.

Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? Nee

### Installaties 7 K.

Zijn er andere installaties met gebreken? Nee

### Sanitair en riolering 8 A.

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

### Sanitair en riolering 8 B.

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

### Sanitair en riolering 8 C.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

### Sanitair en riolering 8 D.

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

### Sanitair en riolering 8 E.

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

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 2009

### Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? Nee





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Vragenlijst

### 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

### Diversen 9 E.

Is de grond voor zover bekend verontreinigd? Nee

### Diversen 9 F.

Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? Nee

### Diversen 9 G.

Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.) Nee

### Diversen 9 H.

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

### Diversen 9 I.

Is er voor zover bekend 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 betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.) Nee

### Diversen 9 J.

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



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Vragenlijst

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	hal en trap 2 dakkapellen achter badkamer gestuukt en gewit CV naar zolder Ombouw Open Haard
Zo ja, in welk jaartal?	2017
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Aannemersbedrijf Schouwenburg, s' Gravendeel Binnenhuis architect Versteegh Design
<b>Diversen 9 K.</b>	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
<b>Diversen 9 L.</b>	
Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	A
<b>Vaste lasten 10 A.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?	1379
Belastingjaar	2018
<b>Vaste lasten 10 C.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	275
Belastingjaar?	2018
<b>Vaste lasten 10 D.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?	-



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Vragenlijst

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 180 Gas + Elektra

### Vaste lasten 10 F.

Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.) Nee

### 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

### Vaste lasten 10 I.

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

### Garanties 11

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc.? Ja

Zo ja, welke? Alarminstallatie  
Schilderwerk buiten 5 jaar



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## **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.





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

#### **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](http://www.nvm.nl)**



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

### **Belangrijke aspecten bij aankoop**

Voor u als koper zijn nog een aantal zaken belangrijk bij de aankoop van een nieuw huis of appartement.

- Advies bij de verkoop van uw woning
- Eventueel een taxatierapport
- Advisering welke leidt tot een optimale hypotheek in uw specifieke situatie
- Opstellen van een testament of samenlevingscontract
- Het afsluiten van een opstalverzekering voor uw nieuwe woning

Ook inboedel-, glas- en aansprakelijkheidsverzekering zijn belangrijk

### **Documentatie**

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.