

TE KOOP

€ 395.000 K.K.

veni,vendi.

MAKELAARS TAXATEURS



Stroveer 111

3032 GB Rotterdam



# Stroveer 111 3032 GB Rotterdam

## Inleiding

---

We komen aangelopen langs het Stadsarchief van Rotterdam en zien het appartementencomplex al van een afstand liggen. De hoofdingangen van het woonerf zitten aan de noord- en zuidzijde.

Het onder architectuur (1977 door Jan Verhoeven) gebouwde complex Heliport -in de volksmond wel klein Volendam genoemd- heeft een nieuw aangelegd binnenterrein met speeltuin en is omringd door een uitloper van de Rotte. Met voldoende parkeerplaatsen en subtiel weggewerkte parkeergarages onder de bebouwing én met het openbaar vervoer in de buurt is de bereikbaarheid optimaal. Er bestaat zelfs de mogelijkheid om er een garage te huren. De berging bekijken we straks.

Om eerst even iets van de sfeer te proeven maken we een ommetje over het centrale plein, bij uitstek een veilige plek voor spelende kinderen.



## Ligging en indeling

---

Hier moeten we zijn!

Ons appartement ligt op de begane grond én 1e etage en eenmaal binnen valt gelijk de lichte entree ons op. We bekijken eerst het stoer gestucte toilet (toffe verlichting wel) en lopen dan richting de woonkamer met open keuken. Een mooie lichte ruimte met zicht op het centrale plein. Een super gave en onverwoestbare RVS keuken, koken kan hier op keramische kookplaten, ook een magnetron, oven, vaatwasmachine en koelkast zijn aanwezig. Onder de trap bekijken we nog een praktische kastruimte. In de woonkamer waan je je in het groen en ontgaat de hectiek van de binnenstad je volledig. De grote woonkamer kijkt uit op de stadstuin en de waterpartij aan de achterzijde. Via de achterdeur kom je op het eigen terras dat vrijwel direct aan het water ligt. De makelaar vraagt ons om even te gaan zitten om te beleven hoe dat dan voelt. We horen vogels fluiten, het kabbelende water, de watervogels, paaiende vissen, kwakende padden bij zonsondergang en het ruisen van het riet. Het is een soort van groen eilandje midden in een uitloop van de Rotte én midden in het centrum van Rotterdam.



## Ligging en indeling

---

Door naar de verdieping, wederom een lekker ruime overloop en we tellen deuren, 4 stuks. Aan de achterzijde noteren we twee slaapkamers, ieder met een Frans balkon en dus ook groen uitzicht! Dan deur nummer drie, een badkamer in de sfeer van een thuis Hammam, met een royale inloopdouche, 2e toilet en een wastafel, op de overloop treffen we in een nis de wasmachine en droger.

De grootste slaapkamer ligt naast de badkamer en kijkt uit over het pleintje aan de voorzijde, om de hoek van de muur wacht de verrassing .... eindelijk die inloopkast! Of misschien voor grotere gezinnen dan net die extra kamer?

De prettige zonligging maakt het appartement extra licht en vrolijk. Het terras aan de voorzijde ligt op koffie met croissant tijd, het knusse terras achter op wijn en bier tijd. De meterkast heeft 9 groepen en 3 aardlekschakelaars. De servicekosten bedragen circa € 145,- per maand (opbouw reservefonds, liftonderhoud, opstalverzekering). De ruime inpandige berging bevindt zich ook op de begane grond en is buitenlangs aan de overzijde van het water bereikbaar.

Je waant je op deze plek in een eengezinswoning, op centrum locatie, maar dan zonder de hectiek van de grote stad. De omgeving leent zich voor prachtige wandelingen door de stad en het centrum met alle bijbehorende voorzieningen, horecagelegenheden, de wekelijkse markt, de Bijenkorf en het Centraal station.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Servicekosten	€ 145,09
Elektra	€ 18,-
Verwarming	€ 139,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Appartement, benedenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1983
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	109 m <sup>2</sup>
Inhoud	359 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	5,8 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

## Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
------------------------	---

# Kenmerken

---

Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	Centrale voorziening
Verwarmingssysteem	Stadsverwarming
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Opstal verzekering	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Erfpacht zonder opstalvergoeding
----------	----------------------------------



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---

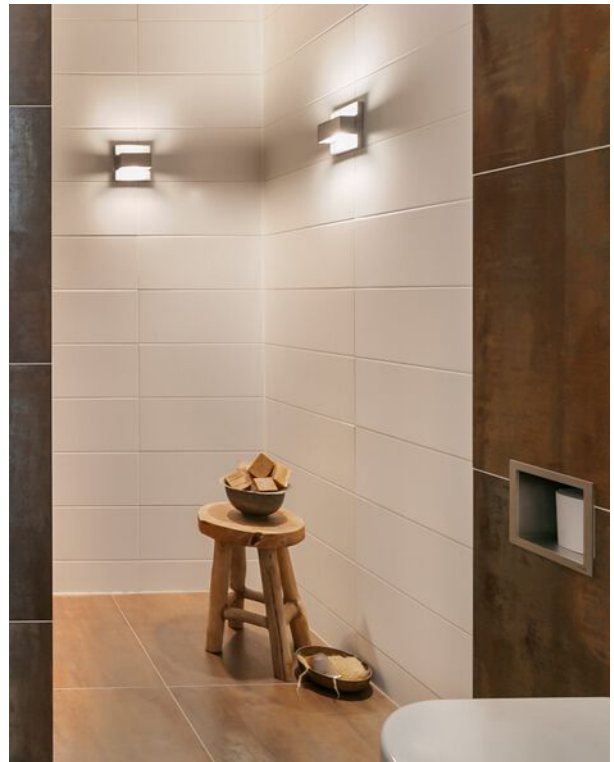




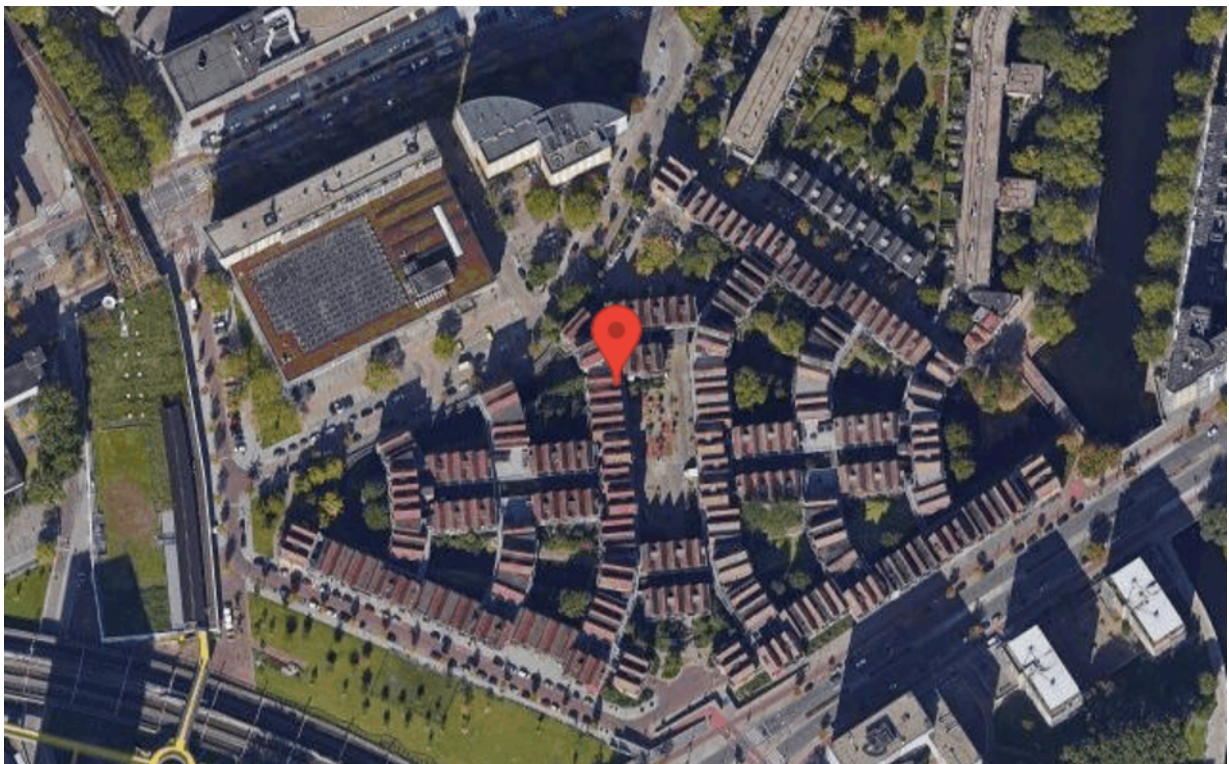


# Foto's

---



# Google maps





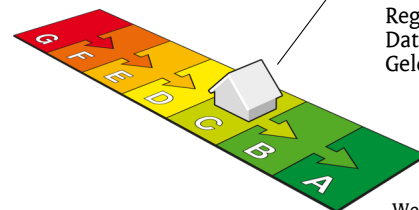
# Energie label woning

Stroever 111

3032GB Rotterdam

BAG-ID: 0599010000131279

Veel besparingsmogelijkheden



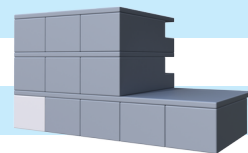
## Energie label C

Registratienummer 570506268  
Datum van registratie 31-12-2020  
Geldig tot 31-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met meerdere woonlagen - Hoek vloer
	Bouwperiode	1983 t/m 1987
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m <sup>2</sup>
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Stadsverwarming
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging



### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de slaapruiimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(s)	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Koen Sluijs  
Examnummer 380317  
KvK nummer 64537285

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

## LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object : Stroveer 111, 3032 GB ROTTERDAM

Datum : 9 maart 2021

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOME N	N.V.T.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vlaggenmast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinbank	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails 1e	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolgordijnen 1e	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Parketvloer/laminaat 1e	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Open haard, houtkachel</b>				
Tuinkachel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
(Combi)magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

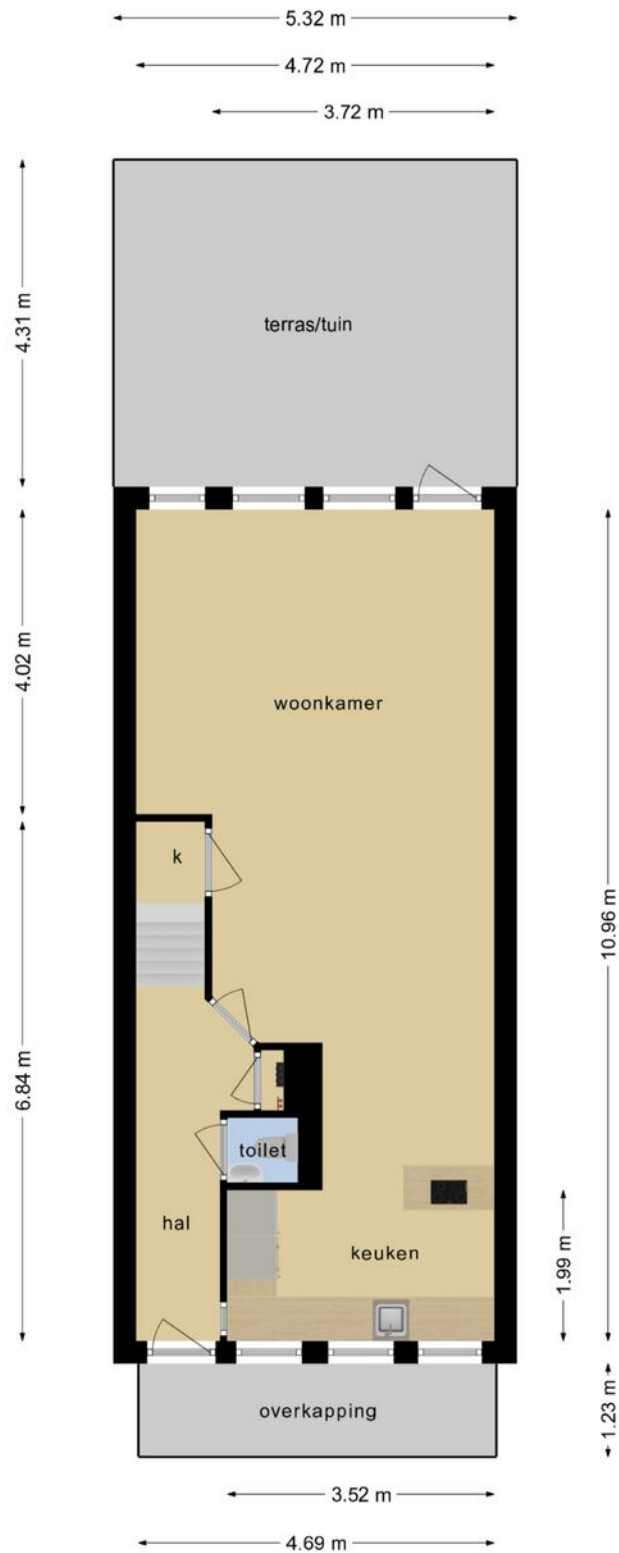
Afzuigkap/schouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast/vrieskast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lampjes keuken en badkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en) PAX kastenwand in berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inloopkast slaapkamer en kasten woonkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

De verkoper(s)		De koper(s)	
Naam:	mevrouw V. Verweij	Naam:	
Plaats:		Plaats:	---
Datum:		Datum:	---

Voor akkoord:

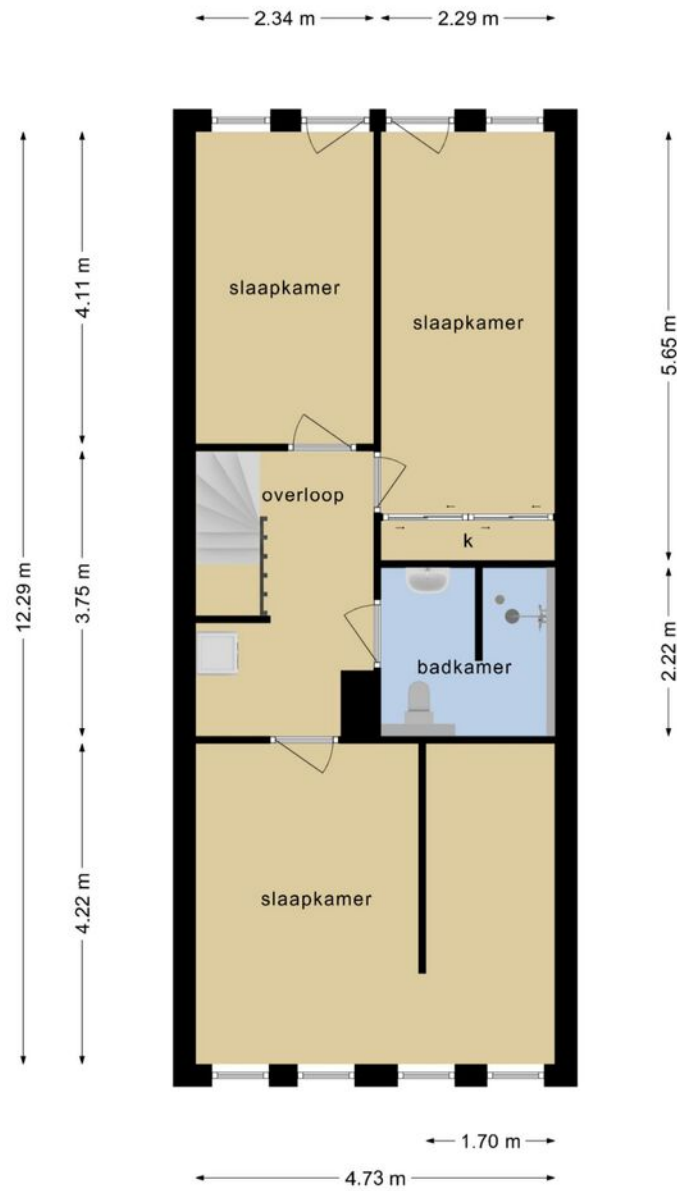
*Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO.  
Copyright VBO 2020, versie 2020\_1.*

# Tekeningen

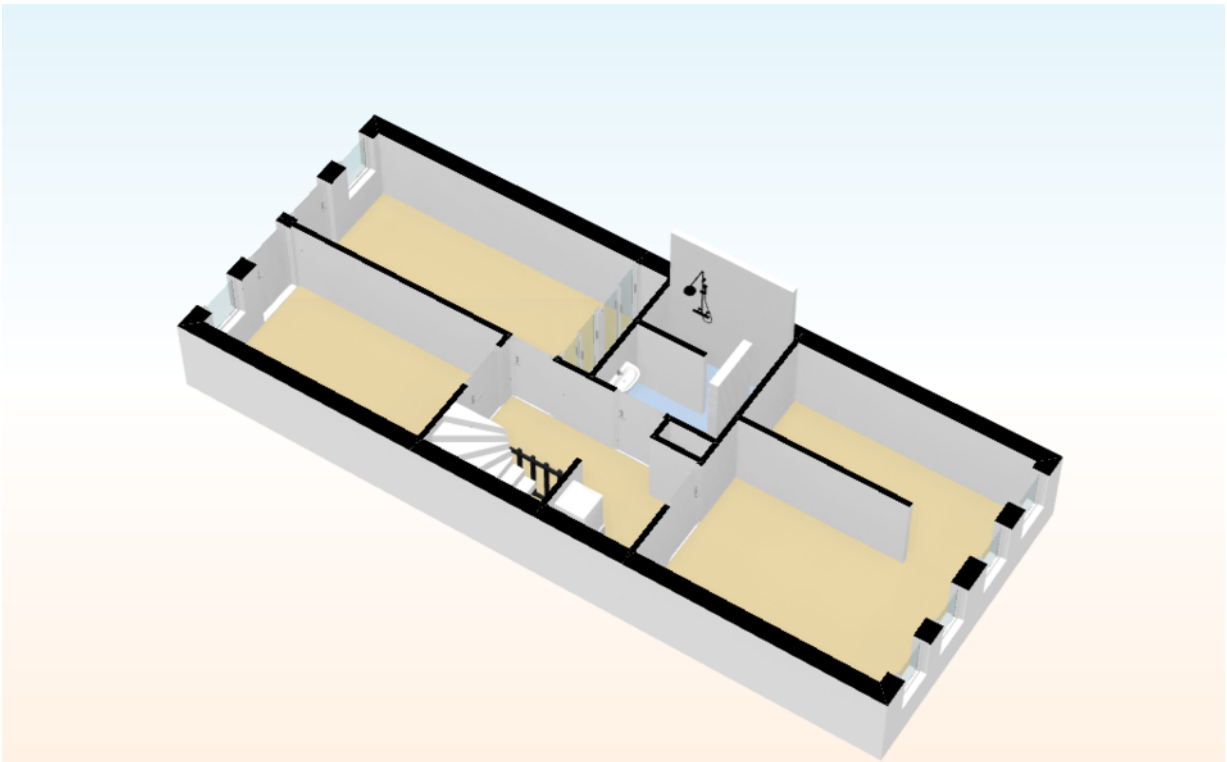
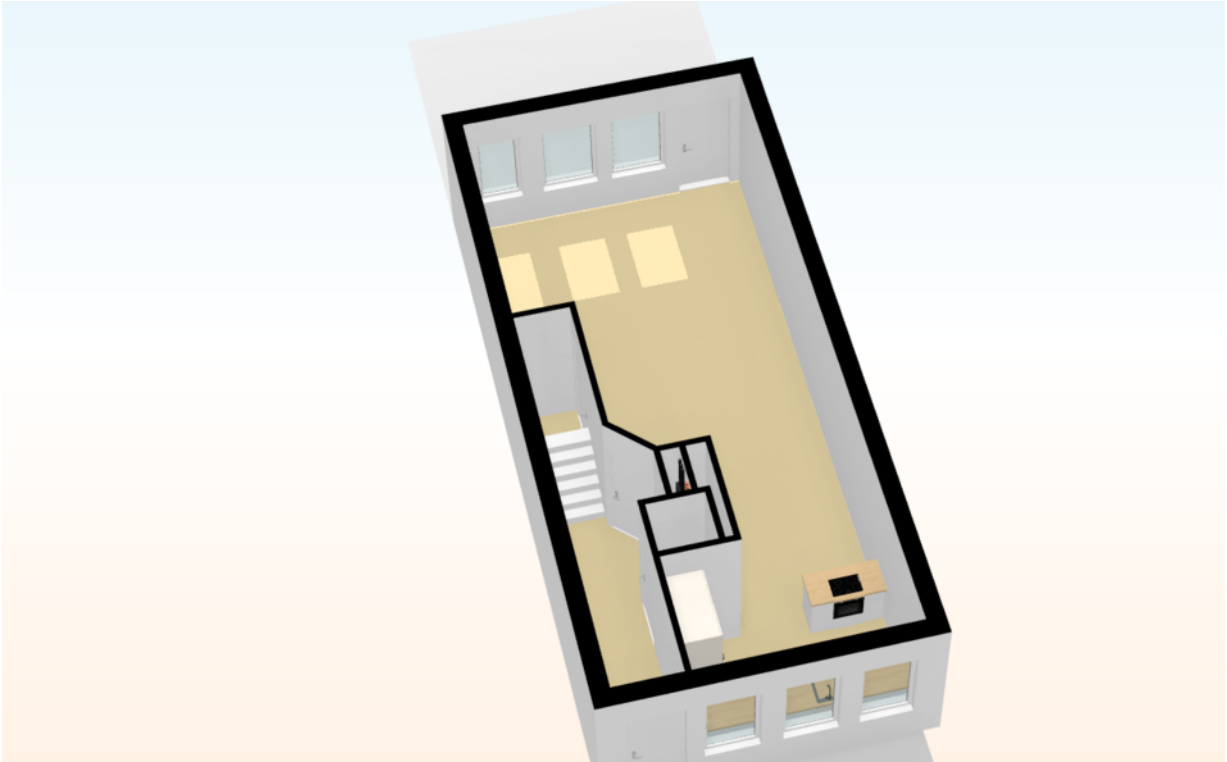


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor Veni Vendi  
voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Tekeningen



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor Veni Vendi  
voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

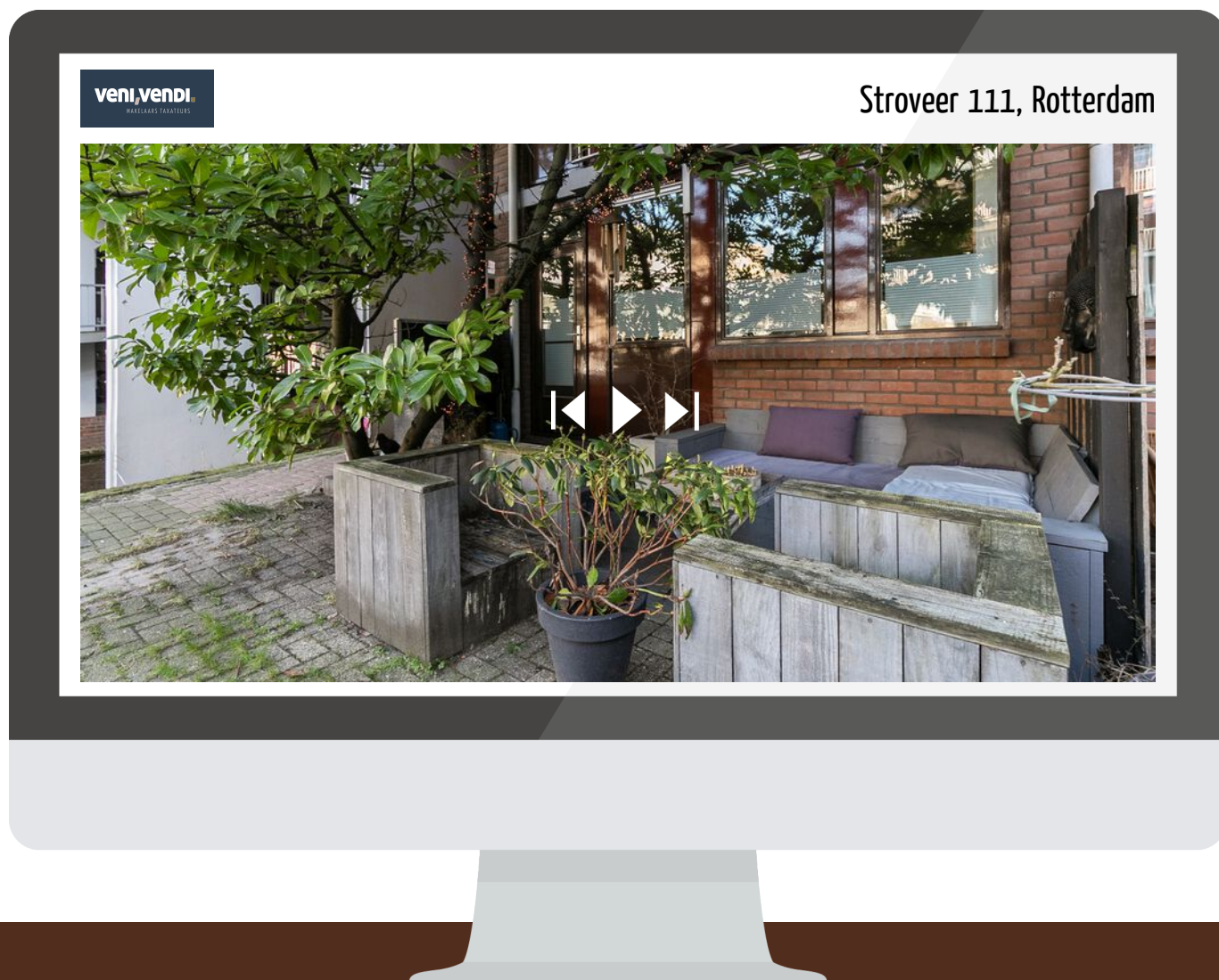




## Bekijk deze woning online!

Alle informatie van deze woning op 1 plek. Surf snel naar [www.stroveer111.nl](http://www.stroveer111.nl)

Hier vindt je 15 maart ook de biedingsformulieren die je kunt invullen en uploaden.



Scan deze code en  
bekijk de woning online!



De koopovereenkomst

*Wat is een koopakte?*

Indien u tot aankoop besluit over te gaan, worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst en in voorbeeldvorm vergezeld van alle relevante juridische bijlagen ter controle naar u gezonden. Deze koopakte bevat onder andere de gegevens van de koper en verkoper, het gekochte, de koopprijs, de notaris, de waarborgsom en de datum van eigendomsoverdracht.

*Wanneer onderteken ik de koopovereenkomst?*

Zodra de koop is gesloten zal de makelaar een afspraak met u maken voor het volledig doornemen en uitleggen van deze overeenkomst, waarna u tot ondertekening kunt overgaan. In de overeenkomst wordt voor u als bescherming een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een passende financiering opgenomen, wat inhoudt dat u nog van de koop af kunt zien als u binnen één maand de hypotheek niet rond blijkt te krijgen. Zodra beide partijen (koper en verkoper) de akte hebben ondertekend, ontvangt u een kopie van deze overeenkomst ten behoeve van uw eigen administratie en (indien van toepassing) voor het aanleveren bij de geldverstrekker. Tevens gaan vanaf het moment van ondertekenen de wettelijke drie dagen bedenktijd voor u in. De originele door beide partijen ondertekende akte wordt naar de projectnotaris verzonden die ervoor zal zorgen dat u binnen twee maanden wordt uitgenodigd om de woning in eigendom te verkrijgen.

De Hypotheek

*Wat is een hypotheek?*

Een hypotheek is een geldlening waarbij u uw huis 'in onderpand' geeft. Als u de aflossing of de rente van uw hypotheek niet zou betalen, dan heeft de geldgever het recht om de woning te (laten) verkopen. Alle kosten met betrekking tot de hypotheek zijn (vooralnog) aftrekbaar van uw inkomen. Dit houdt in dat u in het jaar waarin u een hypotheek afsluit, op een forse aftrekpost kunt rekenen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de site van de Belastingdienst: [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

*Welke hypotheekkosten bestaan er?*

Een overzicht van de meest voorkomende aftrekbare kosten:

- ✓ Hypotheekrente
- ✓ Notariskosten en kadastraal recht voor de hypotheekakte
- ✓ Afsluitprovisie
- ✓ Taxatiekosten voor de hypotheek
- ✓ Kosten van Nationale Hypotheek Garantie

*Wat is Nationale Hypotheek Garantie*

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is de naam van de garantie die u kunt krijgen als u een lening (niet meer dan € 245.000,=) afsluit voor het kopen of verbouwen van een woning. Hiermee staat het Waarborgfonds garant voor de terugbetaling van uw hypotheek (bedrag) aan de geldverstrekker. Met de NHG betaalt u een lagere hypotheekrente. De rentekorting kan oplopen tot 0,9%. Dat betekent elk jaar opnieuw honderden euro's voordeel. Bij het afsluiten van NHG betaalt u eenmalig 1% over uw hypotheekbedrag. Door het rentevoordeel en de fiscale aftrekbaarheid heeft u mogelijk deze kosten gemiddeld in een jaar terugverdiend ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)).

010

WWW.

8 46 56 29 [venivendi.nl](http://venivendi.nl)

Van der Hoevenlaan 15  
2651 DE Berkel & Rodenrijs  
[info@venivendi.nl](mailto:info@venivendi.nl)

ING NL45INGB0683486624  
BTW NL001709127B93  
KvK 2431 2924

Vereniging van Eigenaars

*Wat is een appartementsrecht?*

Een appartementsrecht, ook wel appartement genaamd, houdt in dat alle bewoners binnen het complex een privé gedeelte hebben alsmede voor een onverdeeld aandeel eigenaar zijn van het gehele complex. Dit wordt geregeld in een door de notaris op te stellen splitsingsakte waarin alle privé gedeeltes, de aandelenverhouding en het reglement van splitsing zijn opgenomen. In het reglement van splitsing wordt onder andere het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes en van de privé gedeeltes afzonderlijk omschreven. Op deze wijze wordt ervoor gezorgd dat de kwaliteit van het complex op lange termijn voor alle eigenaren gewaarborgd blijft. Het complex wordt collectief verzekerd (opstal- en brandverzekering), de gemeenschappelijke gedeeltes worden schoongemaakt en het complex wordt onderhouden.

*Word ik lid van de Vereniging van eigenaars?*

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. Als eigenaar mag u in uw appartement doen wat u wilt zolang u de andere eigenaars maar niet stoort door uw wijze van bewoning. Besluiten worden genomen in de bijeenkomst van eigenaars (ook genoemd de Algemene Ledenvergadering, of kortweg ALV) die tenminste éénmaal per jaar of zoveel vaker als nodig of gewenst is gehouden wordt. In de ALV kan iedere eigenaar in persoon of door een gemachtigde het woord voeren en zijn stem uitbrengen. Het aantal stemmen dat een eigenaar in de ALV kan uitbrengen ligt vast in het reglement van splitsing. Het bestuur wordt door de eigenaars benoemd en zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud e.d. Een belangrijke taak van het bestuur is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het maken van een exploitatieoverzicht (jaarrekening) over het afgelopen boekjaar. Op basis van de begroting -een overzicht waarop alle te verwachten kosten staan vermeld- wordt de maandelijkse verenigingsbijdrage voor elke appartementseigenaar vastgesteld.

*Wie doet het beheer van de VvE?*

Het beheer van de vereniging wordt meestal verzorgd door een professionele beheerder, waarbij (onder andere) wordt zorggedragen voor zaken als het afsluiten van verzekeringen en onderhoudscontracten, het innen van de bijdrages, het uitnodigen voor de vergaderingen, het notuleren en opstellen van de begroting en de jaarrekening, het afhandelen van klachten onderhoud en het bewaken van de reserve voor toekomstig onderhoud. Om toe te treden tot de VvE dient iedere koper meestal een administratievergoeding aan de beheerder te voldoen.

*Betaal ik een bijdrage aan de VvE?*

Alle jaarlijkse kosten die een vereniging van eigenaars maakt ten behoeve van bijvoorbeeld kosten voor het beheer, het schoonmaken, het verzekeren en onderhouden van het complex worden door alle eigenaren op basis van de verhouding van het gekochte binnen het complex evenredig verdeeld. Per maand betaald iedere eigenaar zo voor het schoonmaken en in stand houden van het complex. Hierdoor blijft de kwaliteit en dus ook de waarde van het complex waarvan uw woning deel uitmaakt gewaarborgd.

010

WWW.

8 46 56 29 [venivendi.nl](http://venivendi.nl)

Van der Hoevenlaan 15  
2651 DE Berkel & Rodenrijs  
[info@venivendi.nl](mailto:info@venivendi.nl)

ING NL45INGB0683486624  
BTW NL001709127B93  
KvK 2431 2924

De notaris

### *Wat doet de notaris?*

Bij eigendomsoverdracht van een woning is de tussenkomst van een notaris noodzakelijk. Deze notaris stelt aan de hand van de gegevens uit de koopakte de leveringsakte en hypotheekakte (indien van toepassing) op en zendt deze in concept, vergezeld van de nota van afrekening ter controle naar u toe. Op de nota van afrekening staan alle terzake van de koop van de woning te betalen en te ontvangen bedragen o.a. de koopsom en het bedrag van de hypothecaire lening, de verrekening van de VvE bijdrage, zakelijke lasten en de kosten verband houdende met de hypotheek en de verkrijging.

### *Wanneer word ik eigenaar?*

Zodra er geen voorbehouden meer zijn, wordt door de notaris met u een afspraak gemaakt om de akte door te nemen en te ondertekenen. Zodra de leveringsakte bij het kadaster wordt ingeschreven, worden de gelden overgemaakt naar de verkoper, hier na u zich eigenaar mag noemen. Ongeveer vijf weken later krijgt u het eigendomsbewijs en een afschrift van de hypotheekakte toegezonden. Bij de verkoop van uw woning werken we met een vast notariskantoor dat voor een rechtszekere overdracht van uw woning zorgdraagt:

Te verwachten kosten bij het kopen van een woning

### *Wat is kosten koper?*

De gestelde koopprijs is kosten koper wat inhoudt dat de kosten in verband met de verwerving van de woning voor uw rekening zijn. Deze kosten zijn circa 2-3% over de koopprijs en bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten voor de eigendomsoverdracht en kadastrale kosten.

### *Zijn er voor mij nog andere kosten te verwachten?*

Zodra u eigenaar bent van een woning krijgt u te maken met periodiek terugkerende vaste lasten. Naast de kosten die betrekking hebben op de financiering van uw woning moet u als eigenaar de volgende vaste lasten betalen:

### *Betaal ik als eigenaar Onroerend Zaak Belasting?*

Ieder huishouden in krijgt jaarlijks een aanslag onroerendezaakbelasting (OZB). De basis om de aanslag te berekenen is de waarde van het pand waarvan u eigenaar bent. De gemeenteraad stelt ieder jaar de tarieven voor de belasting vast.

### *Hoe zit het met Rioolrecht?*

Een gemeente als Lansingerland produceert dagelijks een enorme hoeveelheid afvalwater, dat voor een groot deel op de gemeentelijke riolering wordt geloosd. Via het gemeentelijke rioelstelsel wordt het afvalwater naar diverse afvalwaterzuiveringsinstallaties afgevoerd. Het systeem van buizen en pijpleidingen moet worden onderhouden en regelmatig worden vernieuwd. De gemeente betaalt de hiermee verband houdende kosten uit de opbrengst van het rioelrecht. De gemeente heft het rioelrecht door middel van het zogenaamde aansluitrecht. Dit betekent dat iedere eigenaar wordt aangeslagen voor een of meerdere aansluitingen op de gemeentelijke riolering. Voor deze aansluiting op het rioelstelsel wordt de eigenaar jaarlijks aangeslagen, ook als het eigendom leeg staat.

010

WWW.

8 46 56 29 venivendi.nl

Van der Hoevenlaan 15  
2651 DE Berkel & Rodenrijs  
info@venivendi.nl

ING NL45INGB0683486624  
BTW NL001709127B93  
KvK 2431 2924

### *Zijn er kosten voor het Waterschap?*

Een waterschap zorgt voor droge voeten en schoon water in een bepaald gebied. Binnen het gebied zorgt het waterschap voor de kwaliteit van het oppervlaktewater, het waterpeil en de waterkeringen. Daarnaast wordt een aantal wegen in het waterschap beheerd. Om de kosten te dekken wordt iedere gebruiker een tarief (Waterschapslasten) in rekening gebracht, de hoogte kunt u berekenen op de internetsite [www.hhdelfland.nl](http://www.hhdelfland.nl) of [www.hhsk.nl](http://www.hhsk.nl).

### *Wat is een Eigen-woningforfait?*

Volgens de belastingwetten geldt een eigen huis als bron van inkomen. Voorheen sprak men over huurwaardeforfait, tegenwoordig spreekt men over "eigen-woningforfait". De hoogte van deze belasting is eveneens afhankelijk van de WOZ- waarde van uw woning. Van deze WOZ- waarde moet u een bepaald percentage nemen, dit percentage is afhankelijk van de WOZ- waarde van uw woning. Dit bedrag dient u op uw aangiftebiljet op te tellen bij uw inkomen. De financieel adviseur kan u hier meer over vertellen.

Veel gestelde vragen

### *1. Wanneer ben ik in onderhandeling?*

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### *2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?*

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### *4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?*

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

010

WWW.

8 46 56 29 [venivendi.nl](http://venivendi.nl)

Van der Hoevenlaan 15  
2651 DE Berkel & Rodenrijs  
[info@venivendi.nl](mailto:info@venivendi.nl)

ING NL45INGB0683486624  
BTW NL001709127B93  
KvK 2431 2924

### *5. Mag een makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### *6. Mag een makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?*

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### *7. Wat is een optie?*

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

### *8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?*

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### *9. Hoe komt de koop tot stand?*

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.

010

WWW.

8 46 56 29 [venivendi.nl](http://venivendi.nl)

Van der Hoevenlaan 15  
2651 DE Berkel & Rodenrijs  
[info@venivendi.nl](mailto:info@venivendi.nl)

ING NL45INGB0683486624  
BTW NL001709127B93  
KvK 2431 2924

2. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

3. Niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

#### 10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

#### 11. Wat is de No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

Meer weten

Mist u informatie? Hebt u vragen? Aarzelt u niet. Stel uw vragen aan de makelaar tijdens de bezichtiging of bel de makelaar: 010 – 8 46 56 29.

Met vriendelijke groet,

VENI VENDI, *wij geven uw woning meer waarde*

Astrid Weps



# Bijzonderheden en procedure

Het is een zeer lastige tijd om een gewilde woning te kunnen kopen. Vaak worden er een beperkt aantal kijkmomenten gepland, waarna de woning snel verkocht is. Wij willen het graag anders doen en iedereen een gelijke kans geven om in ieder geval de woning te bezichtigingen.

Lees de procedure die wij volgen hieronder goed door:

Om tijdens deze Corona pandemie veel verschillende mensen de gelegenheid te geven om de woning te bekijken én te ervaren, hebben wij een digitale tour gereed gezet op onze website [www.venivendi.nl](http://www.venivendi.nl). Bezoek onze website of klik direct op virtuele tour bekijken. Wanneer je de virtuele tour én alle foto's goed hebt bekeken, hebben wij alvast de belangrijkste gegevens op een eigen woningwebsite gezet. Zo kun je deze documenten in alle rust downloaden en doornemen. Het adres van de website is [www.stroveer111.nl](http://www.stroveer111.nl), binnen enkele dagen zal deze online zijn.

Goed voorbereid kun je dan gaan zitten voor de LIVE bezichtiging die we streamen via Facebook, maandag 15 maart 12.30 uur. Zorg dat je deze niet mist! Volg Veni Vendi op Facebook en plan het evenement in je agenda. Je kunt hem later nogmaals bekijken, hij blijft online staan. Het leuke is dat ook iedereen hier LIVE de vragen kan stellen die er nog zijn.

Na deze live bezichtiging, kunnen geïnteresseerden een bod uitbrengen via het biedingsformulier dat maandagmiddag 15 maart online wordt gezet op de woning website [www.stroveer111.nl](http://www.stroveer111.nl). Print deze uit en volg de stappen die we aangeven op het formulier. Na ontvangst van de biedingen (we geven op het formulier de termijn aan) gaan wij een selectie maken, welke kandidaten daadwerkelijk met ons in de woning gaan kijken. Let op, alleen van die personen die de gevraagde gegevens volledig hebben ingevuld en geüpload binnen de beveiligde omgeving komen in aanmerking voor een bezichtiging en dus eventuele koop. We kijken hierbij niet alleen naar de hoogte van het bod, maar zeker ook naar gestelde voorwaarden of juist het ontbreken van voorwaarden en oplevering.

- \* Woonoppervlakte 109 m2
- \* 3 Ruime slaapkamers
- \* Geheel dubbel glas
- \* Energielabel C
- \* Eigen afgesloten berging
- \* Parkeerplaats te huur € 120 per maand
- \* Woonkamer en slaapkamers zijn met milieu vriendelijk leem gestuct
- \* Direct naast het toekomstig stadspark Hofbogen
- \* Fantastische combinatie van uitersten!
- \* Erfpacht afgekocht tot 2035
- \* Actieve VVE

Toelichtingsclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bovenstaande tekst is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De tekst is uitsluitend bedoeld om een goede indruk van het object te geven.

"In een voorschrift op het hooi van 1720 staat vermeld dat met hooi of stro geladen schepen, die niet bestemd waren voor de hooimarkt en langs de Schie of de Rotte de stad binnen kwamen om onderzocht te worden, moesten blijven liggen aan de Singel tussen de brug over de Schie en de Hofpoort. In het begin van de 19e eeuw sprak met over Strooveer of Stroommarkt. Voor het bombardement in mei 1940 lag het Stroveer langs de Rotte in het verlengde van de Rechter Rottekade tussen Katshoek en spoorweg viaduct, nu ligt de Stroveer ter plaatse van het vroegere Stroveer."



# Veni Vendi

Van der Hoevenlaan 15  
2651 DE Berkel en Rodenrijs  
010-8465629  
[info@venivendi.nl](mailto:info@venivendi.nl)