

**TE KOOP**

**€ 750.000 K.K.**

**veni,vendi.**

MAKELAARS TAXATEURS



**Rodenrijseweg 247**

2651 BR Berkel en Rodenrijs



## Inleiding

---

Stoer en statig staat deze vrijstaande woning te pronken met de voeten in de Rodenrijse Vaart en met de achtertuin zowat in het Annie M.G. Schmidtpark.

Wij mogen deze dijk van een woning verkopen, 3 slaapkamers, grote zolder, mega onderbouw, luxe keuken, balkon en veel mogelijkheden.

Lees gauw verder.



## Ligging en indeling

---

'U hebt uw bestemming bereikt', zegt de dame uit het dashboard. En we parkeren de auto voor de woning, in de voortuin, plek genoeg. We lopen via het pad door de tuin omhoog richting de voordeur.

In de hal zien we een moderne plavuizen vloer in hout structuur met vloerverwarming die over de gehele begane grond is doorgelegd. We bekijken de meterkast en het ruim opgezette toilet met hangcloset en fontein.

De trap laten we links liggen, nu eerst door naar de woonkamer. Deze is van het type ruim, met openslaande deuren naar het woning brede balkon aan de achterzijde. De afwerking is bijzonder fraai. Ook de moderne open keuken mag er zijn en is voorzien van de nodige apparatuur waaronder een breed gasfornuis met pitten, 2 ovens en bordenwarmer, afzuigkap, oven, vaatwasmachine, Quooker, koelkast en vriezer. We checken met de ring het mooie en robuuste aanrechtblad.

Er is nagedacht over de functie van het eiland in de keuken; spoelen, ontbijten of toekijken vergezeld met een goed glas wijn.



## Ligging en indeling

---

Op de achtergrond brandt de kachel in de woonkamer. Het raam aan de zijgevel geeft speelse lichtinval. We twijfelen of we eerst naar buiten gaan, we besluiten dat nog even uit te stellen.

We lopen terug naar de hal en passeren de officiële eetkamer weer. Het vrije uitzicht valt ons nu pas op, je kijkt zo over de auto's voor de deur heen.

Vanuit de hal nemen we de trap naar beneden en worden verrast over de ruimte en mogelijkheden.

Het is praktisch ingedeeld en echt een extra verdieping. In de hal voldoende bergruimte met 4 inbouwkasten, als we doorlopen vinken we een kitchenette, moderne badkamer met douche en wastafel en een separaat toilet (heren rechts) af. De gehele onderbouw is verwarmd door een eigen CV ketel (2017) en radiatoren. In de centrale ruimte is de toegangsdeur naar de voortuin, een werkruimte en twee extra kamers. Alle drie met toegang tot de tuin.

We besluiten hier naar buiten te stappen, onder het balkon door en worden nog even door de makelaar gewezen op de mogelijkheid om extra uit te bouwen.



## Ligging en indeling

---

We kijken bijna 20 meter diep de tuin in, die gezellig is ingericht met verschillende hoekjes en een zonneterras aan de achterzijde.

De houten berging achter op het perceel is gedeeltelijk ingericht als kippenpension, voorzien van water en elektra. En dan die kastanjeboom, compleet met schommel en bankje, ons ideaal plaatje is compleet. De tuin is keurig verzorgd. Vogels fluiten en de kinderen ravotten op het riante groene gazon, met overal zon- en schaduwplekken, de ligging is Zuidoost.

Het geheel ligt indirect aan de Rodenrijse Vaart en nabij het Annie M.G. Schmidtpark. De honden kunnen we mooi uitlaten in de polder aan de Wilderszijde. Verder zien we gevarieerde lint bebouwing in de buurt.

Het pand is weliswaar vrijstaand maar we lopen er niet omheen. Dit kun je een nadeel noemen, wij zien een voordeel in veiligheid, aan de achterzijde is het perceel door een sloot gescheiden van de openbare weg.



## Ligging en indeling

---

Terug naar binnen en door naar de eerste verdieping, hier zien we drie ruime slaapkamers, waarvan 1 met een schuifkastwand en uitzicht over de vaart. Om nat te worden kun je kiezen in de badkamer uit een inloofdouche, dubbele wastafel, of een jacuzzi met sterrenhemel, ook een extra toilet ontbreekt hier niet. Het is een ideale plek om langer te vertoeven dan alleen tijdens het snelle ochtend ritueel.

Minder interessant, maar wel noodzakelijk is de ruimte met de CV ketel en gelijk ook de plaats van de wasmachine en droger. Het Velux dakraam zorgt voor de frisse lucht en licht.

Een vlizotrap brengt ons naar de spullen die je maar een paar keer per jaar gebruikt. Maar wel een ruimte waar met een beetje aanpassing een extra verdieping gemaakt kan worden, met vaste trap.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 750.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, vrijstaande woning, dijkwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1994
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	386 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	200 m <sup>2</sup>
Inhoud	727 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	11 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	8 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	36 m <sup>2</sup>

## Indeling

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

## Locatie

Ligging	Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuint

# Kenmerken

---

Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Nefit 2006 en Intergas 2017
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Heeft een jacuzzi	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg t.w. boompje bij de vijver, oleanders en bakken en potten gaan mee		X		
Buitenverlichting		X		
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver	X			
Vlaggenmast			X	
<b>Woning</b>				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidsslotten en overige inbraakpreventie	X			
Screens achterzijde woning	X			
Zonwering buiten	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Rol gordijnen	X			
Vitrages	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Plavuizen	X			
Laminaat	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Quooker	X			
<b>Open haard, houtkachel</b>				
Kachels			X	
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
Fornuis	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Magnetron, koelvriescombinatie kelder		X		
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
Losse hanglampen		X		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)		X		
Werkbank in schuur/garage				
Stalen kast in de kelder met legplanken ernaast	X			
Spiegelwanden	X			
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Sterrenhemel in badkamer	X			
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen		X		
Telefooninstallatie / aansluiting		X		
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking	X			

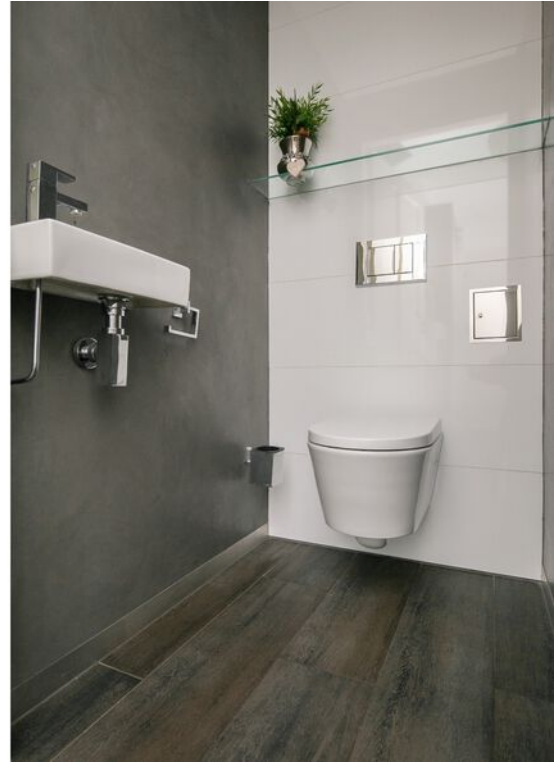
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



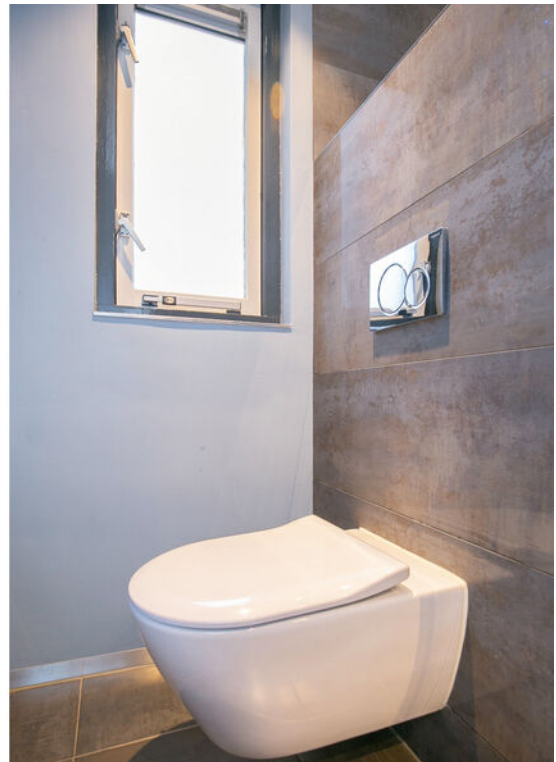
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---

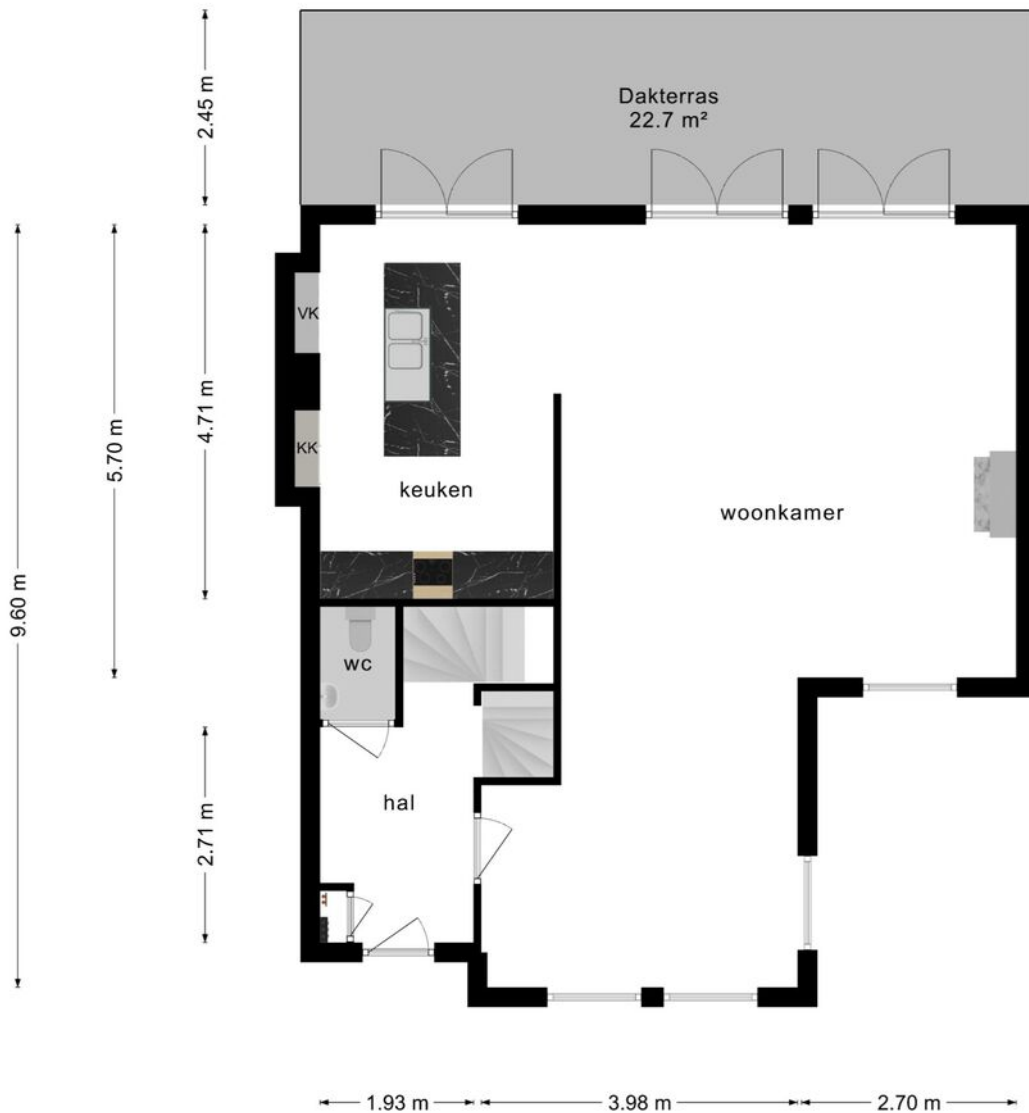


# Foto's

---

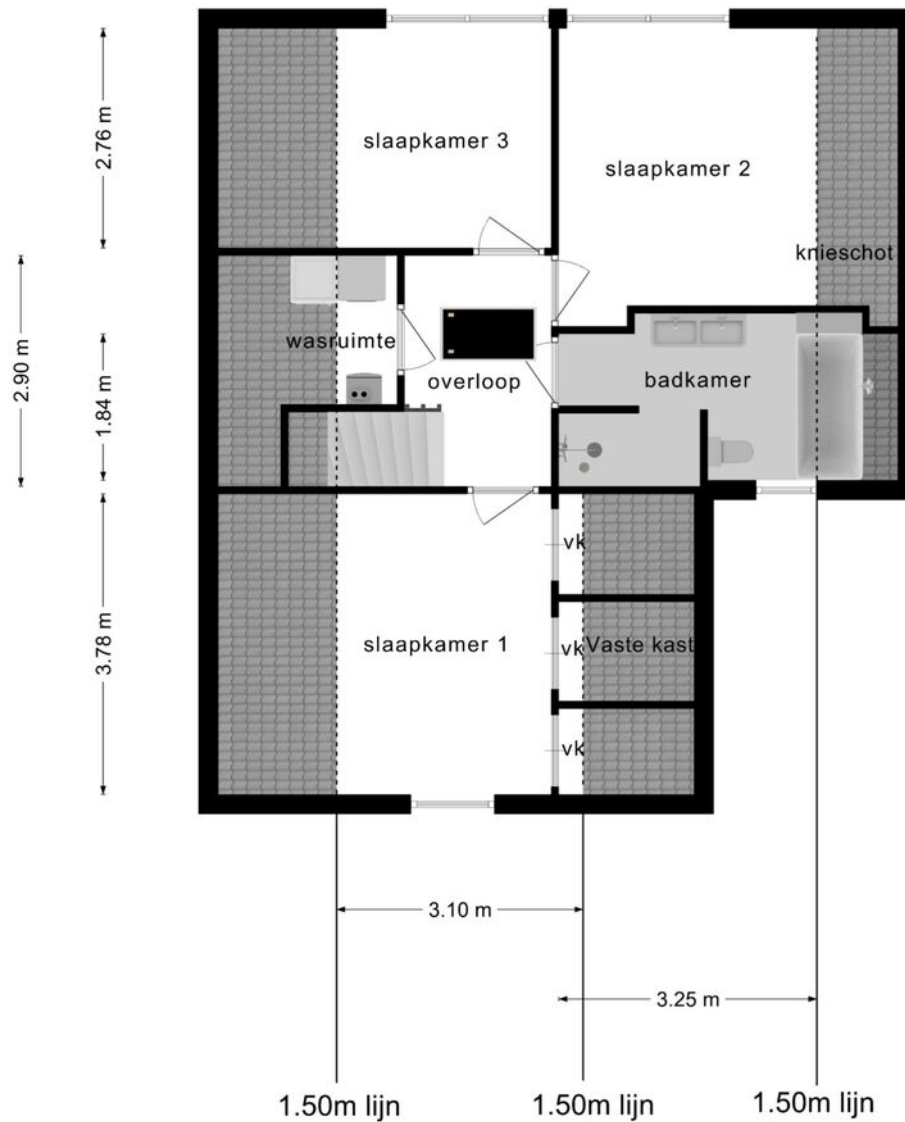


# Tekeningen

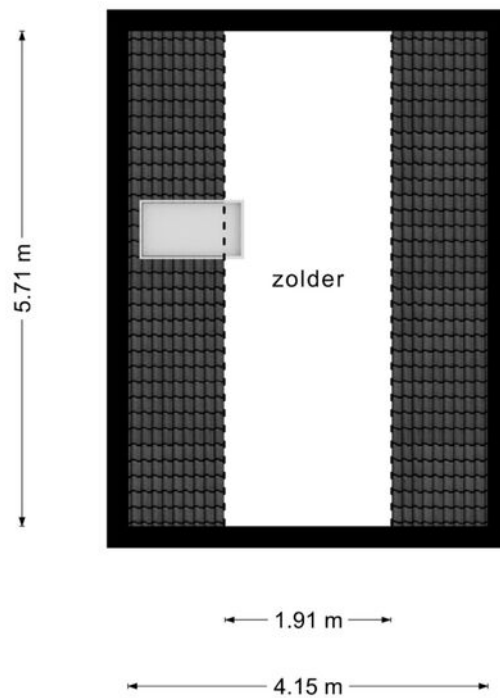


**Deze plattegronden zijn voor Veni Vendi gemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Tekeningen



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



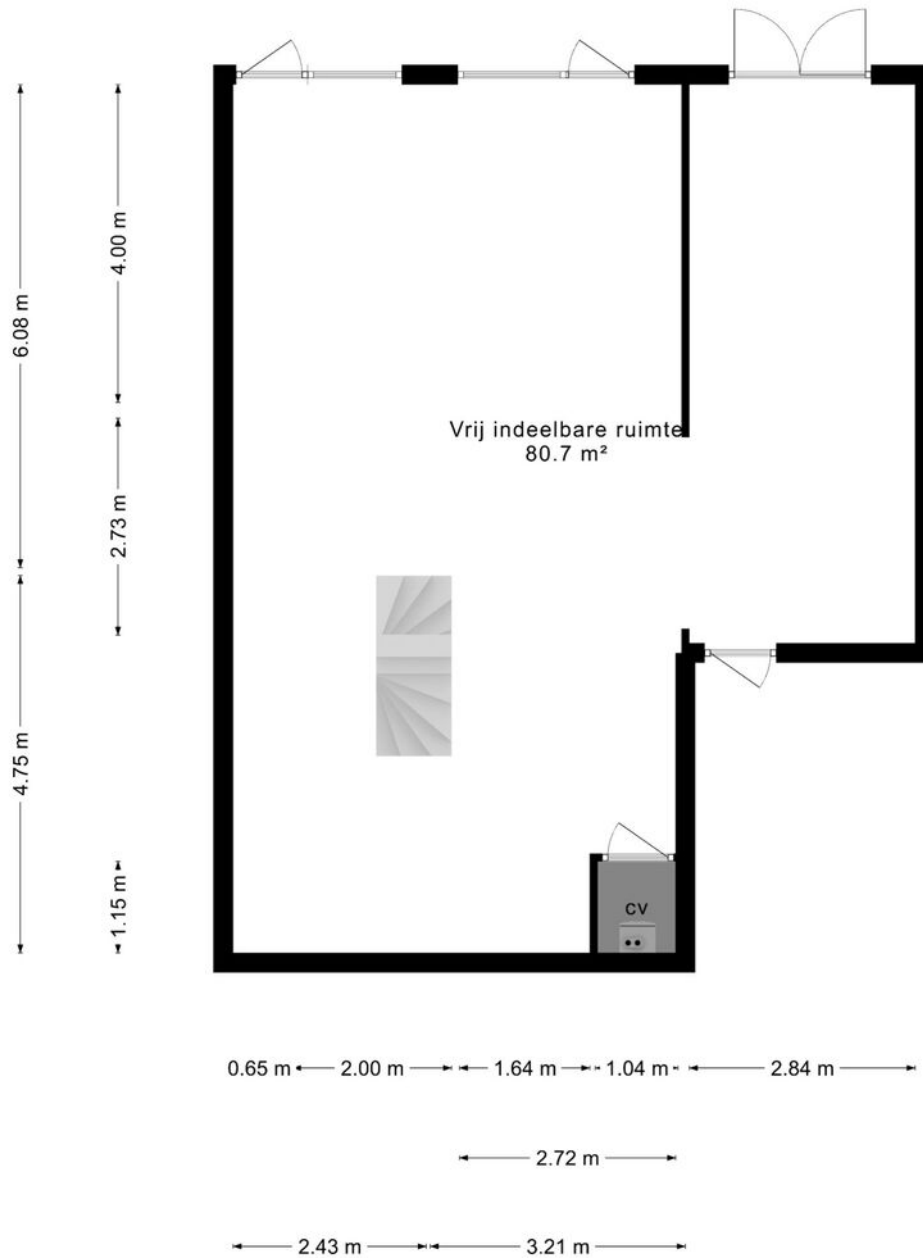
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Tekeningen



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

# Tekeningen



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



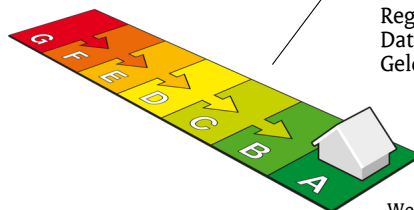


# Energie label woning

Rodenrijseweg 247  
2651BR Berkel en Rodenrijs

BAG-ID: 1621010000008268

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label A

Registratienummer 344848735  
Datum van registratie 27-12-2020  
Geldig tot 27-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning	
	Bouwperiode	1992 t/m 1999	
	Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

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

### Goedgekeurd door:

Naam Arjan den Elzen  
Examnummer 3423  
KvK nummer 62050249

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

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

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

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 (vooralsnog) 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

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

Van der Hoevenlaan 15  
2651 DE Berkel & Rodenrijs  
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,

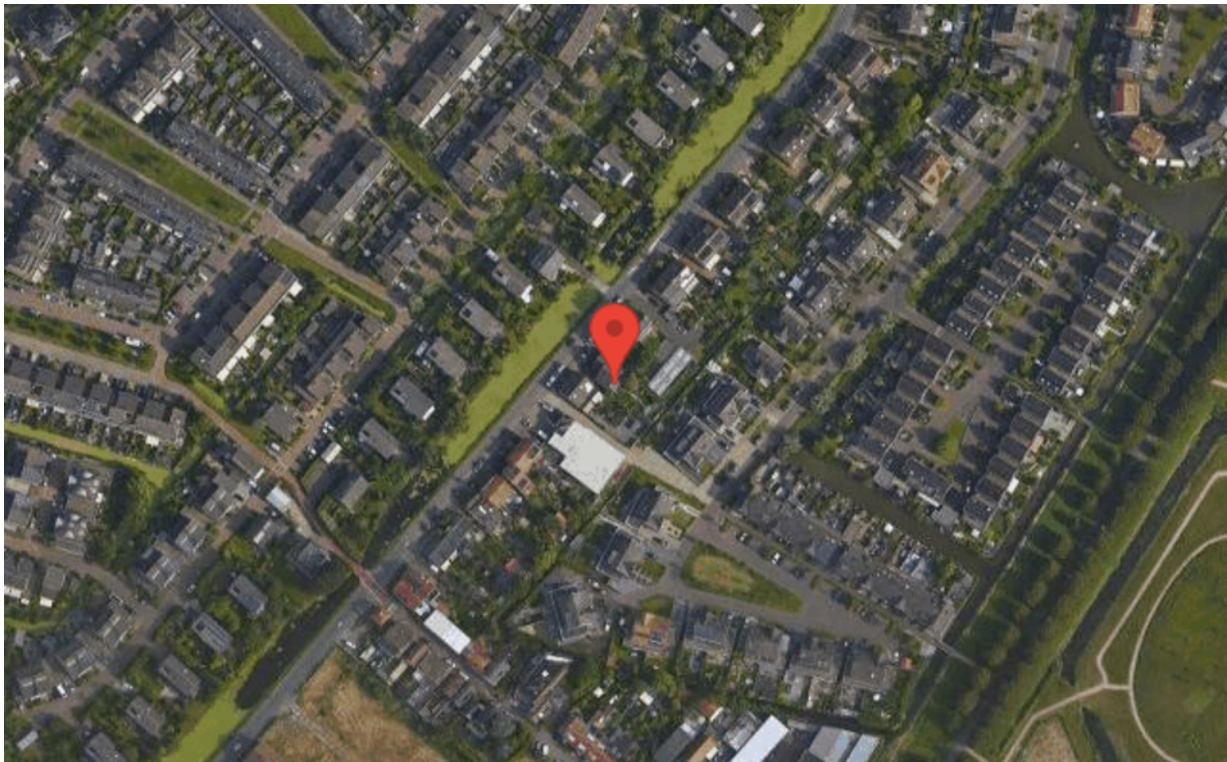
VENI VENDI, *wij geven uw woning meer waarde*

Astrid Weps



# Google maps

---



# Bekijk deze woning online!

[www.rodenrijseweg247.nl](http://www.rodenrijseweg247.nl)

veni,vendi  
REALKERS REALTORS

Rodenrijseweg 247, Berkel en Rodenrijs



Scan deze code en  
bekijk de woning online!







# Bijzonderheden en kleine lettertjes....

- \* Wooneenheden, een eigen biljart kamer of wellness centre mogelijk
- \* Vijver met filter installatie
- \* Tuinhuis en BBQ plaats
- \* Houtopslag (lekker binnen, dus niet door de regen)
- \* Nefit Ecomline HR CW5 met extra boiler uit 2006 & Intergas uit 2017

Een aantal voorbeelden heb je hierboven kunnen lezen. De andere vertellen we je graag tijdens een uitgebreide rondleiding.

**Tip:**  
Bestudeer eens op het gemak de schetstekeningen die we in ons dossier hebben voor een herindeling van de onderbouw.


**Kleine lettertjes:**  
Toelichtingsclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. 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'.

De 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.



# Veni Vendi

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