

# Vrouwgelenweg 100 Hendrik-Ido-Ambacht



**Vraagprijs € 1.795.000,- k.k.**

Molenaar|Cové Makelaars B.V.  
Teunie Cové Makelaar o.g.  
Nieuwland Parc 307  
2952 DD Alblasterdam  
tel: 078 – 89 07 999  
mobiel: 06 – 10 02 95 00  
[info@molenaarcove.nl](mailto:info@molenaarcove.nl)  
[www.molenaarcove.nl](http://www.molenaarcove.nl)

## Vrouwgelenweg 100 te Hendrik-Ido-Ambacht

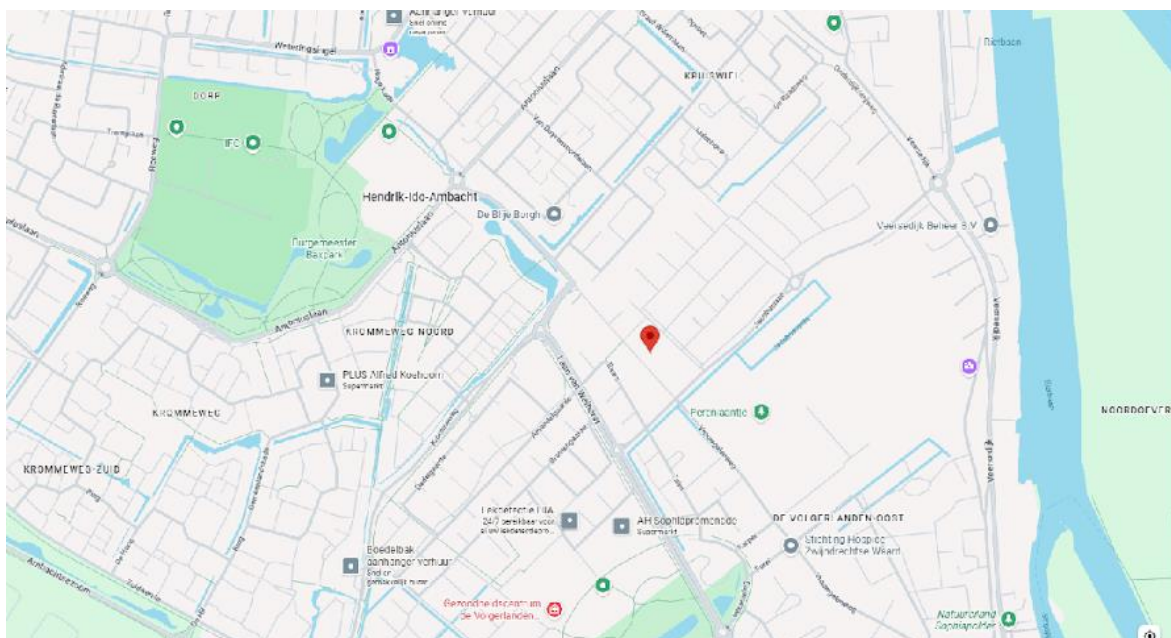
Aan de geliefde Vrouwgelenweg staat deze indrukwekkend luxe afgewerkte vrijstaande villa waar werkelijk alles draait om comfort, ruimte en exclusief wonen. Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.614 m<sup>2</sup> eigen grond biedt deze woning een unieke combinatie van luxe afwerking, hoogwaardige materialen, moderne techniek en een fantastische leefomgeving voor het hele gezin.

De woning is in 2019 volledig gerenoveerd en uitgebouwd en beschikt over de mogelijkheid tot vier of vijf aparte en riante slaapkamers, twee luxe badkamers, een spectaculaire woonkeuken, een sfeervolle woonkamer met houtkachel en een hoogwaardige afwerking tot in detail. De gehele begane grond is voorzien van een Hongaarse punt PVC vloer met vloerverwarming, strak gestucte wanden en plafonds en een prachtige lichtinval dankzij de vele grote raampartijen.

Buitenleven krijgt hier een compleet nieuwe betekenis. De onder architectuur aangelegde tuin beschikt over meerdere terrassen, een royale overkapping met complete buitenkeuken, een waterval, moestuin en volop privacy. Dankzij de enorme afmetingen van het perceel is er altijd een heerlijke plek in de zon of schaduw te vinden. De indrukwekkende oprit biedt parkeergelegenheid voor minimaal tien auto's en daarnaast beschikt de woning over een zeer ruime dubbele garage met elektrisch bedienbare deuren, vliering, krachtstroom en volop werk- en bergruimte.

Deze villa combineert de sfeer van luxe landelijk wonen met het comfort van een moderne woning en is volledig instapklaar voor wie uitsluitend genoeg neemt met het allerbeste.

De villa is gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk De Volgerlanden, met alle voorzieningen binnen handbereik. Scholen, speelvoorzieningen en winkelcentrum Hoog Ambacht bevinden zich op korte afstand, terwijl ook de uitvalswegen richting de A15 en A16 snel en eenvoudig bereikbaar zijn. Een ideale combinatie van rustig wonen met uitstekende bereikbaarheid.



## Schitterende en zeer luxe afgewerkte villa aan de Vrouwgelenweg

### Indeling

#### **Voortuin en oprit:**

Vanaf het moment dat u de lange oprijlaan opdraait, ervaart u direct het gevoel van exclusiviteit en privacy. De voortuin is maar liefst circa 31 meter breed en 20 meter diep en prachtig aangelegd met vaste planten, bomen, strak gazon en een automatische grasmaaier. In het vroege voorjaar is het beschutte terras de plek waar de dag zonnig eindigt, uit de wind, vol in de voorjaarszon, met een lekker drankje en het gevoel dat de wereld nog even kan wachten. Een verzorgd betegeld pad leidt u naar de entree van deze villa.

De royale oprit van circa 38 meter lang is op zichzelf al een statement en biedt ruimte voor het parkeren van minimaal tien auto's - ideaal voor gezinnen, gasten of autoliefhebbers of voor wie simpelweg ruimte wil.

Aan de voorzijde het heerlijke privé gelegen en betegeld terras met royale hoekbank en hoge tafel. Een sfeervolle plek om in alle rust van de zon of een gezellige zomeravond te genieten. Deze tuinmeubels blijven achter.



### **Begane grond:**

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk dat deze woning met oog voor detail en hoogwaardige materialen is afgewerkt. De royale entree met vide zorgt voor een indrukwekkend gevoel van ruimte en licht. Grote raampartijen laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en versterken de open sfeer van de woning.

De gehele begane grondvloer is voorzien van een schitterende PVC vloer in Hongaarse punt gelegd, gecombineerd met comfortabele vloerverwarming. Alle wanden en plafonds zijn fraai glad gestuukt, wat zorgt voor een moderne en luxe uitstraling.

### **Entree en toilet:**

De entree beschikt over een prachtige houten trap naar de eerste verdieping en een uitgebreide meterkast (33 groepen, krachtstroom en 4 aardlekschakelaars), volledig voorbereid op modern en comfortabel wonen. Via stijlvolle openslaande taatsdeur bereikt u de woonkamer. Vanuit de hal is tevens toegang tot de volledig betegelde royale toiletruimte, voorzien van een modern toilet en een wastafelmeubel.

Daarnaast bereikt u vanuit de entree de slaapkamer op de begane grond met badkamer en-suite en de trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping.



### **Woonkamer - royaal, sfeervol en heerlijk licht:**

De woonkamer is zowel aan de voorzijde als aan de zijkant uitgebouwd, waardoor een bijzonder royale leefruimte is ontstaan van 81 m<sup>2</sup> inclusief de keuken. Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van een prachtige lichtinval gedurende de gehele dag. De woonkamer is sfeervol ingedeeld in twee afzonderlijke zithoeken, elk met een eigen karakter. Aan de ene zijde bevindt zich een warme en gezellige zithoek rondom de houtkachel, dé perfecte plek waar u 's winters wegzwijmelt bij dansende vlammen, zonder te merken hoe laat het wordt. Aan de andere zijde bevindt zich een tweede comfortabele zithoek die ingericht is als televisiekamer en een sfeervolle erker, die extra charme en karakter aan de ruimte geeft. De woonkamer staat in open verbinding met de woonkeuken aan de achterzijde, waardoor een prachtige leefruimte ontstaat waar koken, ontspannen en samen zijn moeiteloos samenkomen.





## Keuken:

De woonkeuken aan de achterzijde van de woning vormt zonder twijfel één van de absolute eyecatchers van het huis. Deze zeer luxe uitgevoerde keuken combineert design, functionaliteit en comfort op hoog niveau. Het royale kookeiland met natuurstenen aanrechtblad vormt het centrale middelpunt van de ruimte. Daarnaast beschikt de keuken over twee rechte keukenblokken met enorm veel bergruimte. Het fraaie balkenplafond met ingebouwde verlichting zorgt voor extra sfeer en warmte. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en luxe voorzieningen, zoals een vaatwasser, combi Quooker Cube inclusief koud waterkraan, combi oven/magnetron, combi oven/stoomoven, koelkast en een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel in het aanrechtblad. Daarnaast heeft de keuken een vaste kastenwand met ingebouwde wijnkoelkast (ter overname) en een losse Amerikaanse koelkast (ter overname). Middels een deur toegang tot de bijkeuken.

Maar wat deze keuken echt bijzonder maakt, is de aluminium harmonicapui die volledig openvouwt naar de achtertuin. Een zwoele zomeravond, lang tafelen, binnen en buiten die prachtig in elkaar overlopen - dit is de keuken waar dat als vanzelf gebeurt.





### Bijkeuken:

De praktische bijkeuken is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van de opstelling voor de wasmachine en droger, een extra vriezer, een wastafel, vaste schuifwandkasten met veel opbergruimte. Het zijraam zorgt voor natuurlijke lichtinval.



### Slaapkamer begane grond – luxe hotelsuite met wellnessbeleving

Wakker worden op het geluid van vogels. De gordijnen open, uitzicht op een weelderig groene tuin waar wel eens een fazant loopt. Geen overgang - gewoon direct daar zijn waar u wilt zijn.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt volop rust en privacy. Aansluitend bevindt zich een indrukwekkende inloopkledingkamer met aan beide zijden royale kastruimte, deze vormt de natuurlijke schakel naar de badkamer en-suite.





Vanuit de slaapkamer is tevens toegang tot de separate CV-ruimte met de opstelling van de HR Vaillant CV-combiketel, de waterontharder en waterdrukpomp en extra bergruimte.

### **Badkamer en-suite – privé wellness aan huis**

Via een stijlvolle glazen schuifdeur bereikt u de luxe badkamer en-suite, waar u kunt kiezen of u heerlijk in bad gaat of samen gezellig gaat douchen. Met de mogelijkheid om te genieten van daglicht onder de douche of juist een infraroodbehandeling na het sporten, het is hier allemaal mogelijk.

De badkamer is volledig betegeld en luxe afgewerkt met hoogwaardige materialen en moderne voorzieningen. De badkamer is voorzien van een ligbad met thermostaatkraan, tweede zwevend toilet, dubbel modern wastafelmeubel, royale inloopdouche met dubbele regendouchekop, handdouche, thermostaatkraan, sunshower (infrarood/daglichtpaneel) en designradiator. Het verlaagde plafond met ingebouwde spots en de mechanische ventilatie maken de comfortabele ontspannen sfeer compleet. Privé wellness, op het moment dat u wenst.



## **Eerste verdieping – ruimte, licht en comfort:**

### **Overloop:**

De overloop op de eerste verdieping ontvangt aangenaam daglicht via het Velux dakvenster en geeft toegang tot de slaapkamers en tweede badkamer.

Praktisch en slim: terwijl de slaapkamer en badkamer en-suite op de begane grond volledig privé zijn, beschikken de kinderen of logés op de verdieping over hun eigen badkamer. Geen gedeeld ochtendritueel. Ieder zijn eigen tempo. Doordat de ruimtes groot zijn, is er de mogelijkheid de bovenverdieping anders te situeren en extra slaapkamers te creëren.



### **Slaapkamers - licht, comfortabel en sfeervol:**

(Slaap)kamer 2, voorzien van vaste kasten en een moderne PVC vloer in visgraat gelegd. Dankzij de grote dakkapel aan de achterzijde en het Velux dakraam geniet deze kamer van veel natuurlijk licht. Daarnaast is de kamer voorzien van ingebouwde garderobekasten met veel bergruimte erachter. Een stijlvolle glazen industriële deur geeft toegang tot de aparte slaapkamer en zorgt voor een moderne uitstraling.



Slaapkamer 3, beschikt over een prachtige lichtinval dankzij het Velux balkonvenster en een extra zijraam. De kamer is voorzien van tapijt, wat zorgt voor een warme uitstraling, en daarnaast uitgerust met airconditioning voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.



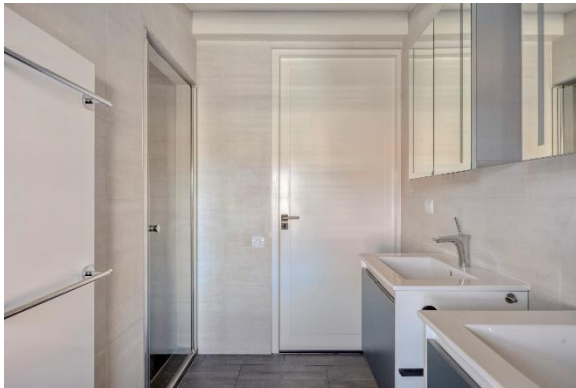
Slaapkamer 4, geniet van veel natuurlijk licht en is bijzonder sfeervol ingericht. De kamer beschikt over een PVC vloer in visgraat gelegd en een gezellige zithoek bij de dakkapel. Daarnaast is de kamer voorzien van airco, ingebouwde kledingkasten met extra bergruimte, een vast bureau en een slaapgedeelte met Velux balkonvenster en een zijraam. Vanuit het balkonvenster heeft u een schitterend vrij uitzicht over de tuin en de Vrouwgelenweg.





## Badkamer 2:

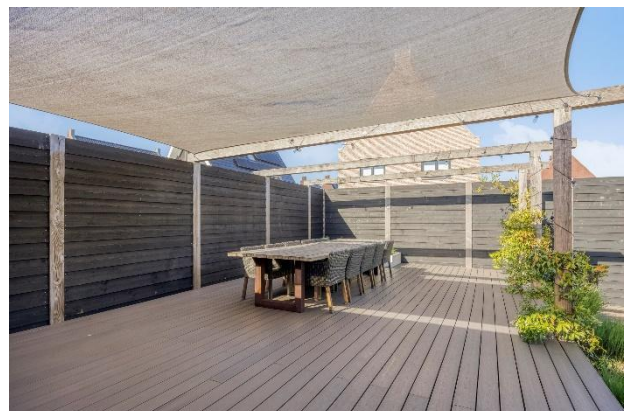
Ook de tweede badkamer is volledig betegeld en modern uitgevoerd, ideaal voor kinderen, gasten of logés. De badkamer is voorzien van twee wastafelmeubels, spiegelkasten, derde zwevend toilet, inloopdouche, regendouche, handdouche, mechanische ventilatie, een designradiator, vloerverwarming en opengaand raam.



### **Achtertuintuin – een complete buitenbeleving:**

De achtertuin is in 2020 volledig opnieuw aangelegd en vormt een waar privéresort. Er is altijd een zonnige plek en altijd schaduw - de tuin is groot genoeg voor beide. Spelende kinderen in de tuin of een feestje, aan de bar in de overkapping kan een lekker drankje worden geserveerd en de aparte buitentoilet biedt altijd uitkomst tijdens zo'n gezellig samenzijn.

Direct aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royaal gefundeerd terras met composiet vloerdelen, perfect voor lange zomeravonden en gezellige diners. De riante overkapping met complete buitenkeuken maakt buitenleven hier tot een dagelijkse luxe ervaring. De buitenkeuken is voorzien van een wijnkoelkast, bar, verlichting en elektra. De tuin is prachtig aangelegd met een waterval, vaste planten, volwassen bomen, moestuin aan de zijkant, diverse terrassen en een groot grasveld. De achtertuin is gelegen op het noordoosten, maar dankzij de enorme afmetingen van de tuin is er op ieder moment van de dag een geschikt plekje te vinden met of zonder zon. Voor de vaste planten is een beregeningssysteem vanuit de sloot aangelegd. Alle tuinmeubelen blijven bovendien achter in de woning. Daarnaast beschikt de tuin over houten schuttingen, separate toiletruimte en een zeer ruime dubbele garage.





## Dubbele garage – multifunctioneel en uitzonderlijk ruim

De dubbele garage (59 m<sup>2</sup> inclusief bergzolder) biedt ongekend veel ruimte en mogelijkheden. Ideaal voor hobby's, opslag, werkruimte of het stallen van voertuigen. De garage is voorzien van twee elektrisch bedienbare geïsoleerde paneeldeuren, vaste kasten, werkbank, grote vloering welke met een vaste trap bereikbaar is, extra groepenkast met krachtstroom en aardlekschakelaar.



## Omgeving:

De woning is gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk De Volgerlanden, met alle voorzieningen binnen handbereik, scholen, speelvoorzieningen en winkelcentrum Hoog Ambacht bevinden zich op korte afstand, terwijl ook de uitvalswegen richting de A15 en A16 snel en eenvoudig bereikbaar zijn. Een ideale combinatie van rustig wonen met uitstekende bereikbaarheid.



## Overige:

- Traditioneel gebouwde woning, waarbij de gevels zijn opgetrokken in metselwerk en vervolgens strak gestuct, gedekt met rieten dak, betonnen begane grondvloer en houten geïsoleerde verdiepingsvloer;
- Volledig nieuw dak met rieten kap en isolatie (2019);
- Bouwjaar 1983 en in 2019 volledig gerenoveerd;
- Vloerisolatie aangebracht (2019);
- Spouwmuurisolatie aangebracht (2019);
- Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- Aluminium harmonica pui met HR++ glas geplaatst (2019);
- Twee Velux balkonvensters geplaatst (2019);
- Verdiepingsvloer van de tweede woonlaag geïsoleerd (2019);
- HR Vaillant CV-combiketel (2014);
- Moderne PVC vloer met vloerverwarming op de gehele begane grond (2019);
- Airconditioning aanwezig in twee slaapkamers op de eerste verdieping (2019);
- Mechanische ventilatie aangebracht (2019);
- Grote dakkapel aan de achterzijde (2019);
- Hydrofoor aanwezig voor extra waterdruk (2021);
- Waterontharder aanwezig (2019);
- Alarminstallatie inclusief rookmelders (ter overname);
- Nieuwe aanbouw aan de achterzijde (2019);
- Nieuwe aanbouw aan de zijkant (2000);
- Aanvaarding: in overleg.

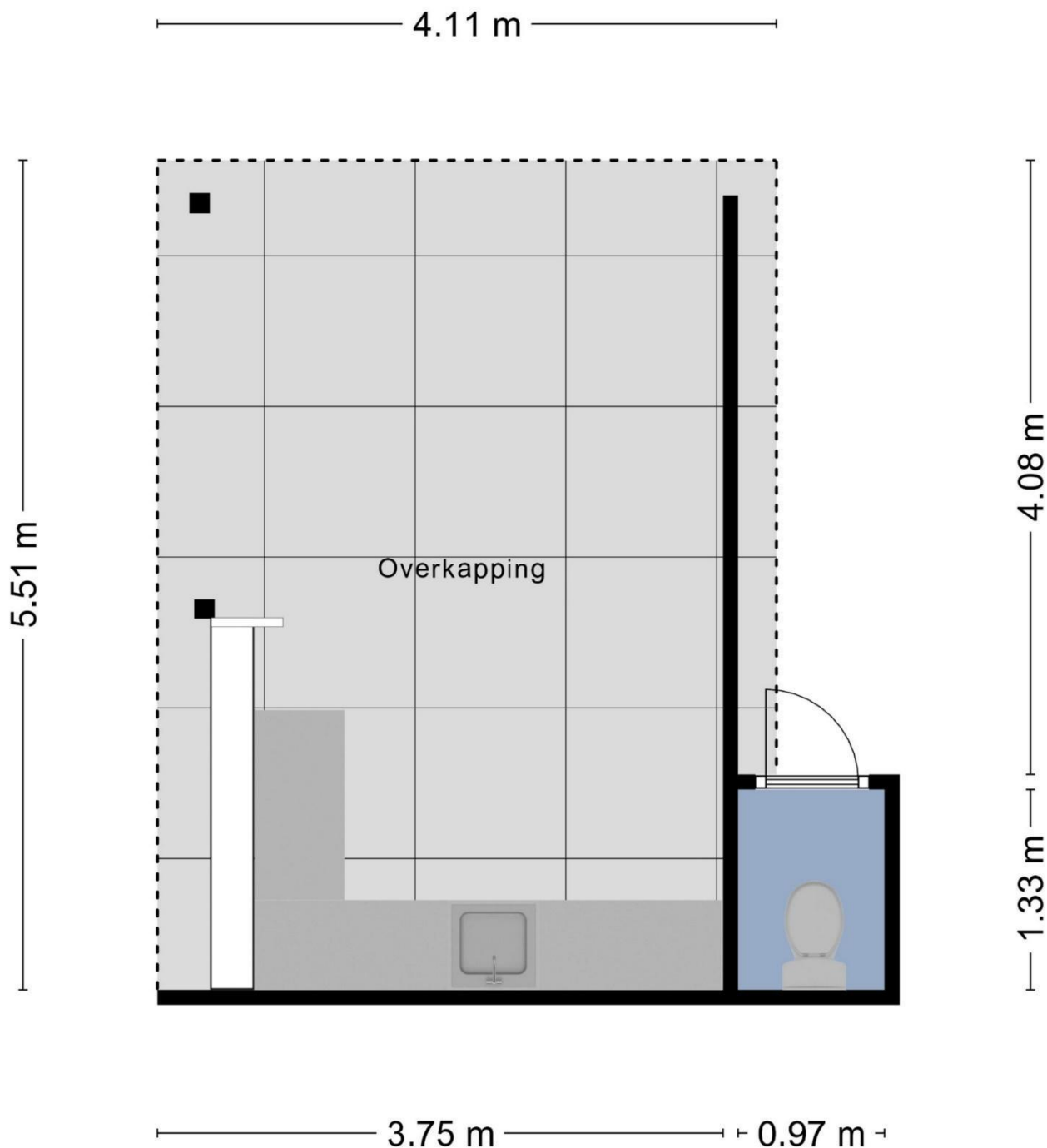
**Begane grond:**



**Eerste verdieping:**

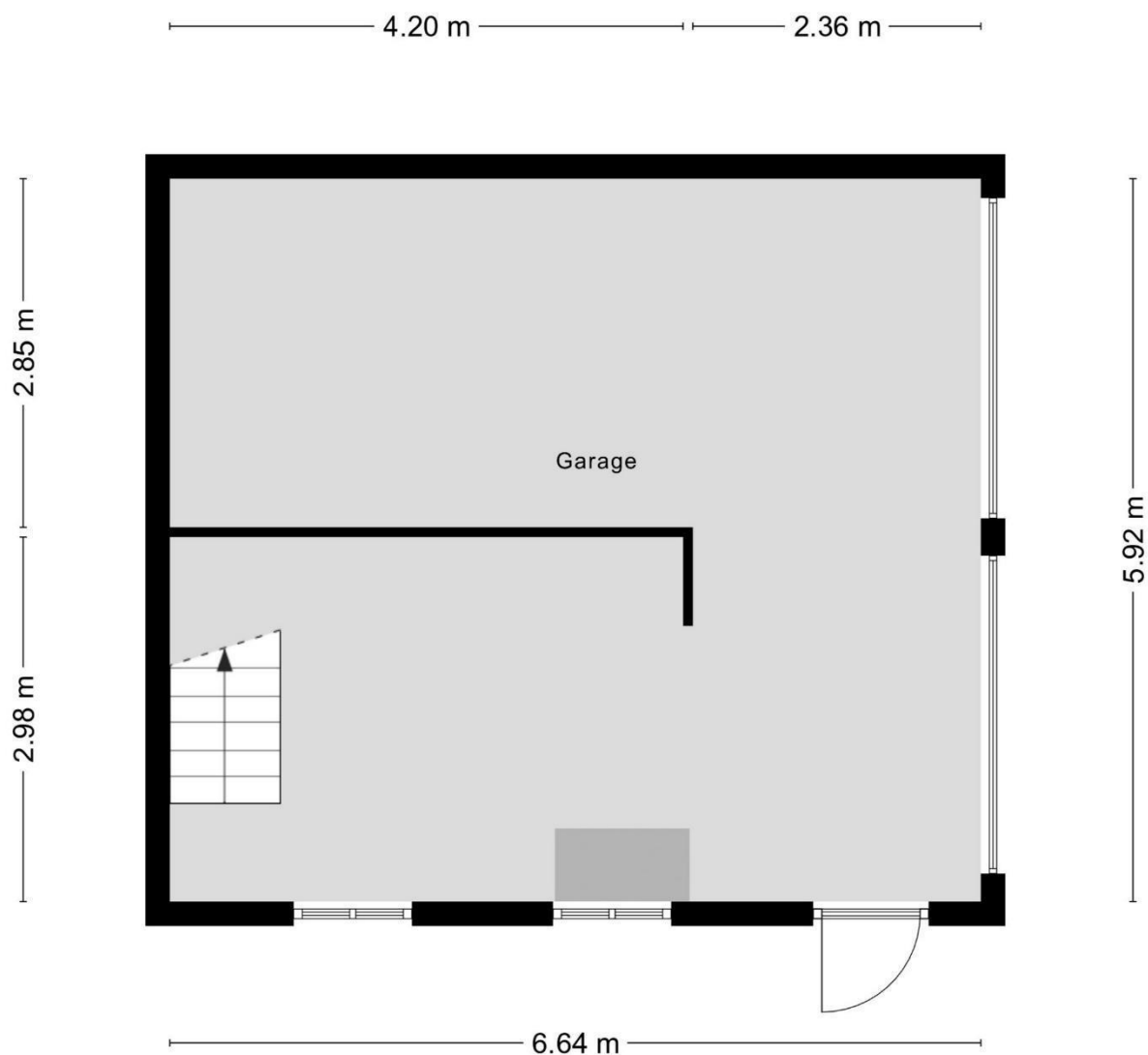


**Overkapping met buitenkeuken:**



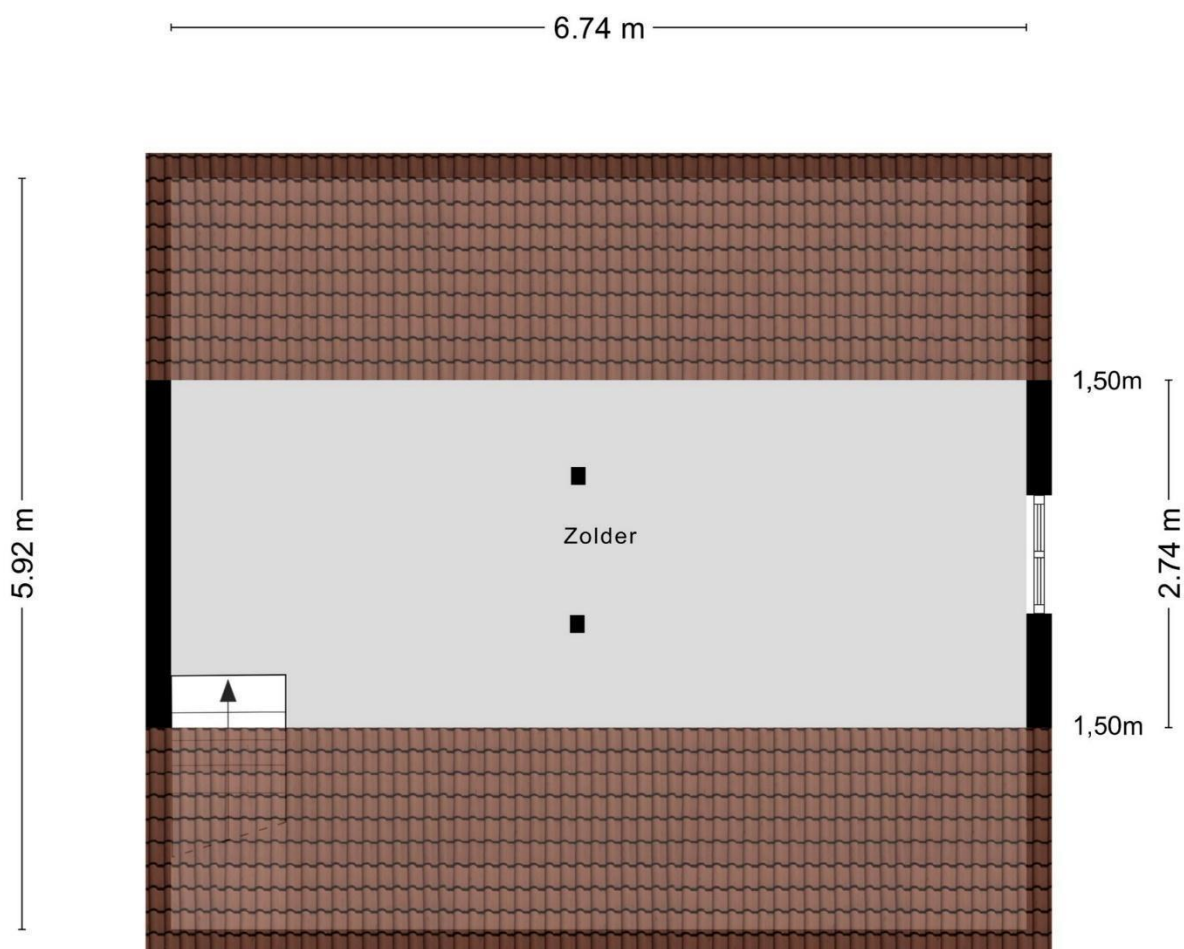
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**Garage begane grond:**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**Garage zolder:**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Bijzonderheden

|                                     |                                                                                                                    |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                          | € 1.795.000 k.k.                                                                                                   |
| Ligging                             | Hendrik-Ido-Ambacht                                                                                                |
| Soort bouw                          | Bestaande bouw,                                                                                                    |
| Soort object                        | Vrijstaande woning met dubbele garage en overkapping met buitenkeuken                                              |
| Eigen grond                         | Ja                                                                                                                 |
| Oppervlakte grond                   | 1614 m <sup>2</sup>                                                                                                |
| Overdekt terras                     | 21 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Woonoppervlakte                     | 224 m <sup>2</sup>                                                                                                 |
| Inhoud                              | 829 m <sup>3</sup>                                                                                                 |
| Garage met zolder                   | 59 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Woonkamer met open keuken           | 81 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Slaapkamers                         | 4 slaapkamers van respectievelijk 14 m <sup>2</sup> , 19 m <sup>2</sup> , 11 m <sup>2</sup> en 21 m <sup>2</sup> . |
| Kledingkamer/ inloopkast            | 13 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Badkamer 1                          | 10 m <sup>2</sup> met ligbad, inloofdouchecabine, tweede toilet en dubbel wastafelmeubel                           |
| Badkamer 2                          | 5 m <sup>2</sup> met inloofdouche, derde toilet en twee wastafelmeubels                                            |
| Wasruimte                           | 11 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Achtertuint                         | ca, 480 m <sup>2</sup>                                                                                             |
| Voortuin inclusief oprit            | ca. 800 m <sup>2</sup>                                                                                             |
| Overkapping                         | 23 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Cv-installatie                      | CV-combi HR Vaillant (2014)                                                                                        |
| Energielabel                        | A, geldig tot 11 mei 2036                                                                                          |
| Onroerendzaakbelasting              | € 944,- per jaar                                                                                                   |
| Afvalstoffenheffing en rioolheffing | € 659,84 (3 personen)                                                                                              |
| Gas en Elektra                      | € 295,- en € 120,- per maand                                                                                       |
| Waterschapslasten                   | € 436,30 per jaar                                                                                                  |
| Water                               | € 47,53 per maand                                                                                                  |
| WOZ-waarde                          | € 1.100.000 waarde peildatum 1 januari 2025                                                                        |

## **Toelichting bij het kopen van een woning:**

**De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.**

- **Voorbehouden**

Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

- **Verkopend makelaar**

Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

- **Mededelingsplicht**

De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingsclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

- **Onderzoeksplicht**

Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

- **Bouwkundige keuring**

Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

- **Bodemclausule**

Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

- **Ouderdomsclausule**

Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

- **Asbestclausule**

Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

- **Zelfbewoningclausule**  
Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.
- **Wanneer ben ik in onderhandeling?**  
U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.
- **Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?** Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.
- **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**  
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.
- **Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**  
Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel 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, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.
- **Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?**  
Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.
- **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?**  
Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod“ is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).
- **Wanneer komt de koop tot stand?**  
Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit „onder voorbehoud financiering“ is.
- **Koopakte en notaris**  
Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond „het voorlopig koopcontract“ genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio's vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).
- **Kosten koper**  
Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt“ bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.

- **Waarborgsom/bankgarantie**

Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).

- **Het Vastgoed Ned.-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk**

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie "Vastgoed Ned.". Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een Vastgoed Ned. makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp, in 2025 samengegaan met Vastgoed Pro onder de naam Vastgoed Ned.

- **Tot slot**

Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.



Ga via de QR-code direct naar [www.molenaarcove.nl](http://www.molenaarcove.nl) voor meer informatie

