

Te koop



Vraagprijs  
€ 549.000,- k.k.

Helling 12, 3371 EZ  
Hardinxveld-Giessendam

**Stuij &  
van Dijk**  
makelaardij

Oplevering

Medio april '26

Bouwjaar

**1916**

Energie label

**A**





# Een introductie

Dit aanbod is zonder twijfel uniek! Een uitstekend onderhouden en energiezuinige 2/1 kapper met eigen garage / werkplaats en salon; ruimtes waar u werkelijk alle kanten mee op kunt. En dit gelegen in een privacy-volle omgeving, op steenworp afstand van rivier De Merwede.

Het woongedeelte biedt maar liefst vier riante slaapkamers, een rijkelijk uitgeruste badkamer en een complete keuken. De met een serre uitgebouwde woonkamer is het hart van het huis en grenst direct aan de tuin met toegang tot de oergezellige lounge-ruimte – een plek waar u volop kunt genieten van gezellige avonden met het gezin of het ontvangen van gasten.

De woning stamt uit 1916 maar is door de jaren heen volledig aangepast en hoogwaardig verbouwd door de huidige eigenaren. Zo is het dak vernieuwd, beschikt de begane grond over vloerverwarming, zijn er zonnepanelen en isolatiepanelen geplaatst, is het voorzien van houten kozijnen met HR++ glas en rolluiken. Dankzij de climate control geniet u bovendien zelfs in de warmste zomermaanden van een aangenaam binnenklimaat.

Kortom, een woning met uiteenlopende mogelijkheden op een royaal perceel van 310 m².

Wij nodigen u van harte uit om dit unieke aanbod zelf te komen ervaren tijdens een bezichtiging.



# Alle kenmerken van dit aanbod

## Het onroerend goed

|                     |                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|
| Soort woning        | Eengezinswoning                                               |
| Type woning         | 2-onder-1-kapwoning                                           |
| Kadastrale gegevens | Hardinxveld-Giessendam sectie D nummer 3020                   |
| Bouwjaar            | 1916                                                          |
| Aantal woonlagen    | 3                                                             |
| Type dak            | Zadeldak bedekt met pannen                                    |
| Ligging             | Gelegen op een industrieterrein in de nabijheid van de rivier |

## Oppervlaktes

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte        | 310 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 125 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                    | 410 m <sup>3</sup> |
| Externe bergruimte        | 100 m <sup>2</sup> |
| Dakterras                 | 26 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| Aantal kamers                 | 5                         |
| Aantal slaapkamers            | 4 slaapkamers             |
| Aantal badkamers en toiletten | 1 badkamer en 2 toiletten |

## Buitenvoorzieningen

|                        |                                                                                                         |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Voorzien van een tuin? | Ja, rondom gelegen, voorzien van garage en achterom                                                     |
| Parkeergelegenheid     | Parkeergelegenheid in eigen garage en daarnaast voldoende openbare parkeermogelijkheden in de nabijheid |

## Isolerende voorzieningen

|                                       |                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Isolatievormen                        | Vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie, HR ++ glas |
| Energielabel met geldigheid tot datum | A, geldig tot 5 september 2035                        |

## Installaties

CV-ketel Remeha (2023), CV-ketel Remeha (2005) in de werkplaats

## Overige voorzieningen / uitrusting

Airconditioning Fujitsu (2015), vloerverwarming, zonnepanelen (21 stuks), rolluiken, dakramen, mechanische ventilatie



# De begane grond

## Entree

De huidige hoofdentree vindt plaats via de serre in de woonkamer, vandaar toegang tot de hal voorzien van de berg-/meterkast, de garderoberuimte, de toiletruimte en de trapopgang.

## Toiletruimte

Nette toiletruimte voorzien van een zwevend toilet.

## Woonkamer

De ruime woonkamer (ca. 44 m<sup>2</sup>) is net als de etage voorzien van climate control en is bijzonder sfeervol aangekleed en afgewerkt met onder meer een originele bakstenen vloer. Het zitgedeelte is naar de serre / tuin gericht, terwijl het eetgedeelte nabij de keuken is gesitueerd.

## Keuken

De handgemaakte open keuken in L-opstelling is voorzien van een hardstenen aanrechtblad en diverse opbergmogelijkheden. Hiernaast is de keuken uitgerust met diverse inbouwapparatuur als een inductiekookplaat, een vaatwasser en een combi-oven/magnetron. De grote raampartijen in dit gedeelte zijn voorzien van rolluiken.





De hal met garderobe- en  
toiletruimte. Unieke  
bakstenen vloer





Eetgedeelte van de  
woonkamer met grote  
raampartijen





Handgemaakte keuken in L-  
opstelling uitgerust met  
diverse apparatuur





## 1ste etage

### Overloop

De ruime overloop staat in directe verbinding met de 1ste twee slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2de etage. Al de raampartijen op deze etage zijn voorzien van rolluiken.

### Badkamer

De badkamer is rijkelijk uitgerust met onder meer een ligbad, een inloofdouche, een wastafel met bijpassend meubel en de witgoedaansluitingen.

### Slaapkamer I en II

Beide slaapkamers zijn aan de Dokzijde gesitueerd en uitgerust met climate control en rolluiken.

## 2de etage

### Voorzolder

De voorzolder is uitgerust met een Velux-dakraam en biedt bergruimte achter de schotten.

### Slaapkamer III en IV

Beide ruime slaapkamers beschikken over Velux-dakra(a)m(en).





Ruime overloop en de 1ste slaapkamer, ramen voorzien van rolluiken





Hoofdslaapkamer met  
climate control en de  
ramen met rolluiken



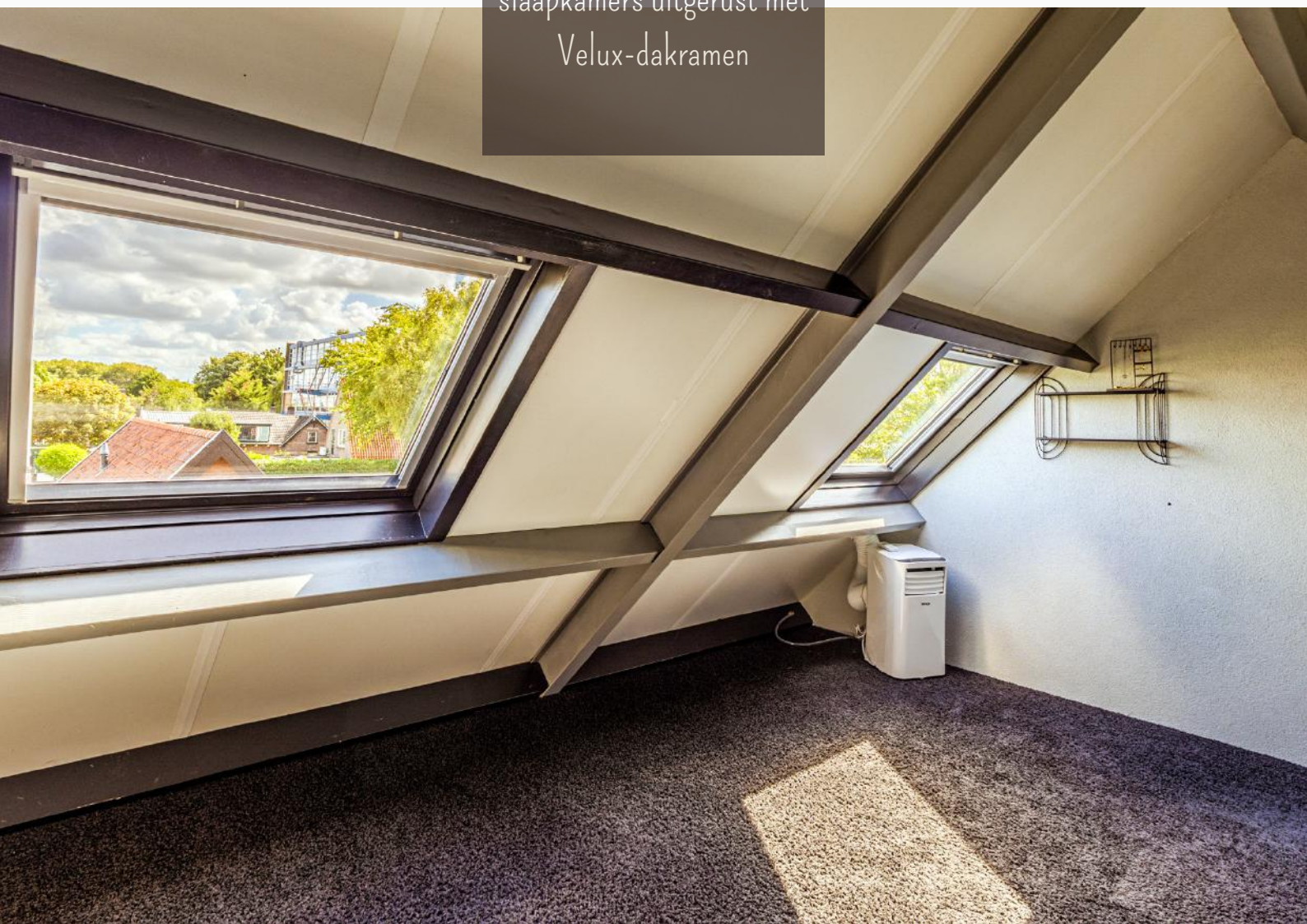


Complete badkamer met  
inloopdouche, bad en de  
witgoedaansluitingen



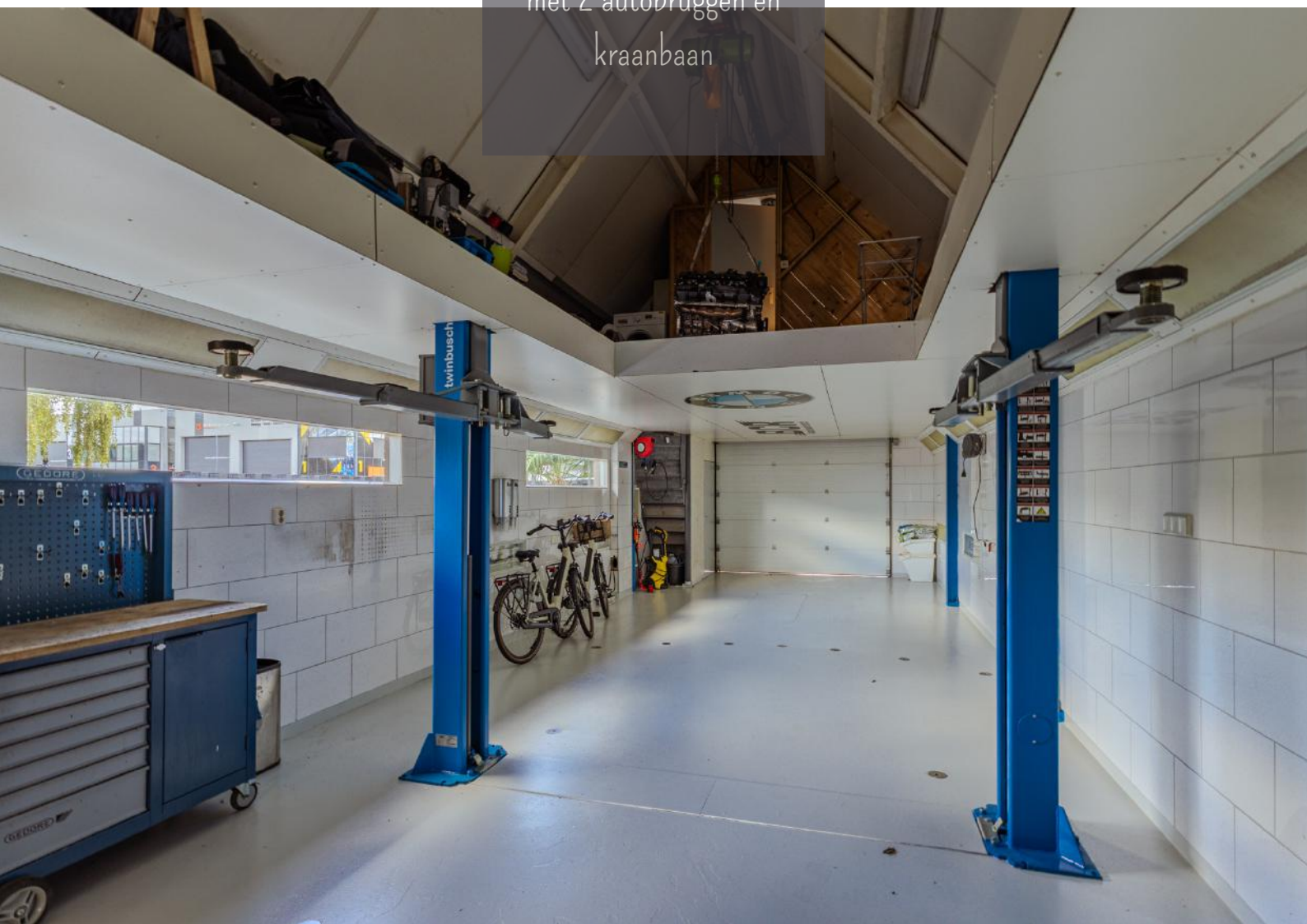


Op de 2de etage 2 ruime  
slaapkamers uitgerust met  
Velux-dakramen





Ruime garage / werkplaats  
met 2 autobruggen en  
kraanbaan





## Garage / werkplaats

In 2010 is het perceel uitgebreid met een multifunctionele, ruime en geheel onderheide en volledig geïsoleerde garage / werkplaats met een oppervlak van ca. 70 m<sup>2</sup> en een nokhoogte van ca. 5.30 m. De ruimte is uitgerust met 2 autobruggen en een kraanbaan welke 1.500 kg kan tillen. Op het dak zijn verder 21 zuidgerichte zonnepanelen geplaatst.

De begane grond van deze ruimte is voorzien van vloerverwarming en is vanuit de Helling toegankelijk via een elektrische overheaddeur en/of via de eigen opgang welke uitkomt in de hal met trapopgang. De achterzijde van deze ruimte biedt toegang tot de lounge ruimte.

De grotendeels halfopen etage is aan de Hellingzijde ingericht als salon cq. praktijkruimte met op de begane grond een eigen opgang. In deze ruimte vind je een keurige toiletruimte, een wasmeubel en berging achter de schotten. Via een tussendeur bereik je de halfopen zolder met witgoed aansluitingen, een 2de CV-installatie en de omvormer voor de zonnepanelen.

## Loungeruimte

Grenzend aan de garage / werkplaats is een oergezellige en d.m.v. een glazen schuifwand geheel afsluitbare lounge ruimte van ca. 25m<sup>2</sup> gecreëerd. Deze ruimte is voorzien van elektra en een wateraansluiting. Door middel van een barndeur eveneens toegang tot de zijtuin.





Op de verdieping een salon  
met toilet, wasruimte en  
witgoedaansluitingen





# Buiten

## Tuin

Aan zowel de dokzijde als de Hellingzijde biedt dit aanbod een nette bestrate tuin met achterom. Hellingzijde: Via een poort toegang tot de zijtuin welke naadloos overgaat in de lounge ruimte grenzend aan de verzorgde voortuin. Vanuit het overkapte zijpad toegang tot de tuin gelegen aan de Dokzijde.

## Dakterras

Bovenop de lounge ruimte bevindt zich een heerlijk dakterras welke toegankelijk is vanuit de hoofdtuin, perfect om te ontspannen of van het zonnetje te genieten. Via een barndeur toegang tot de berg ruimte boven de uitbouw van de garage.

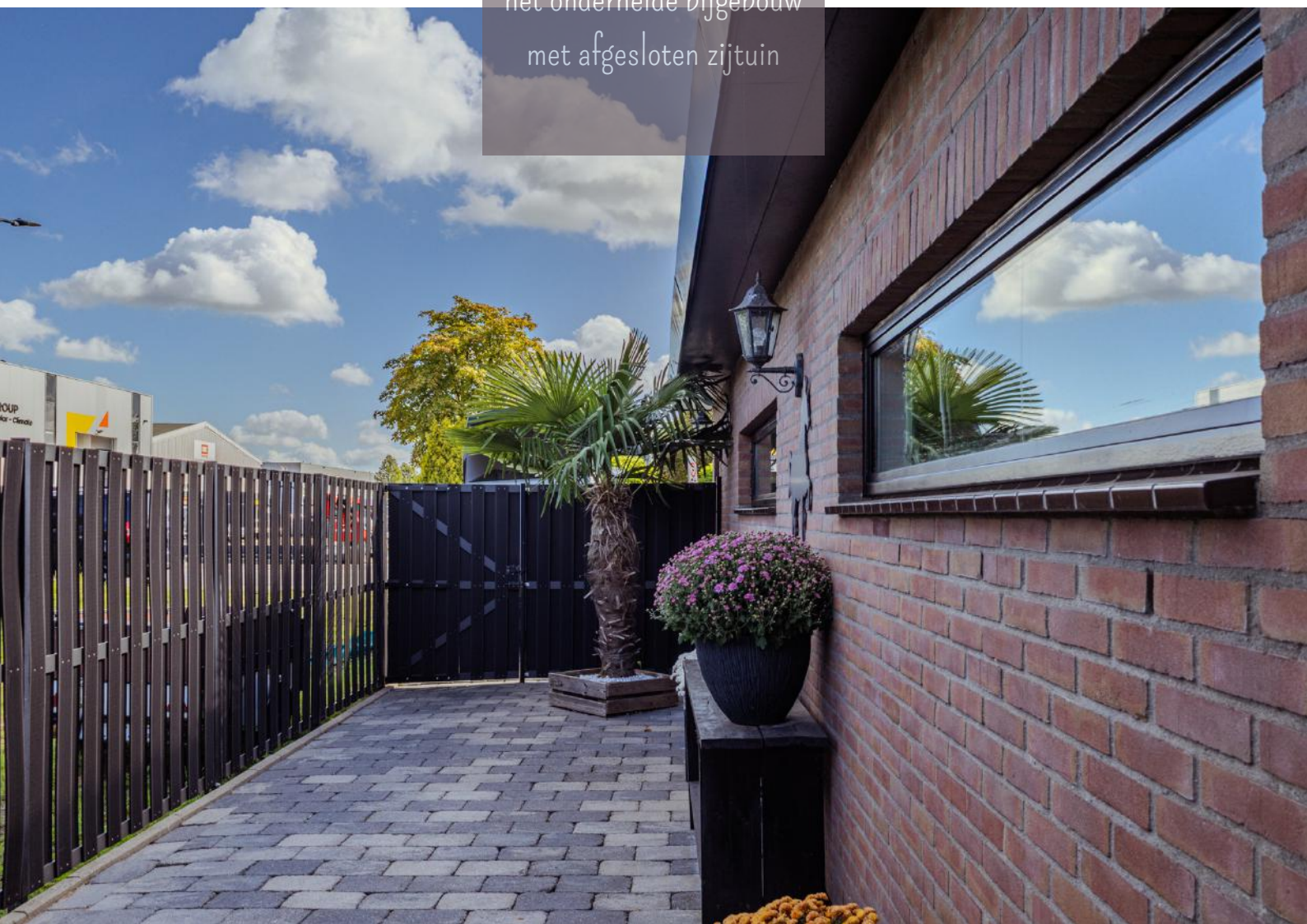
# Algemeen

- De vloerverwarming op de begane grond is in het beton gegoten.
- De CV-installatie in de woning is in 2023 vervangen.
- Dit aanbod beschikt over 21 zuidgerichte zonnepanelen van het merk Solar Edge.
- In 2024 zijn de gevels geïsoleerd met HR++ isolatieparels.
- In 2010 is het dak van de woning vernieuwd.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met HR++ glas.
- Parkeermogelijkheden op eigen grond, in de garage en zowel voldoende openbare parkeergelegenheid aan de voor- als achterzijde.



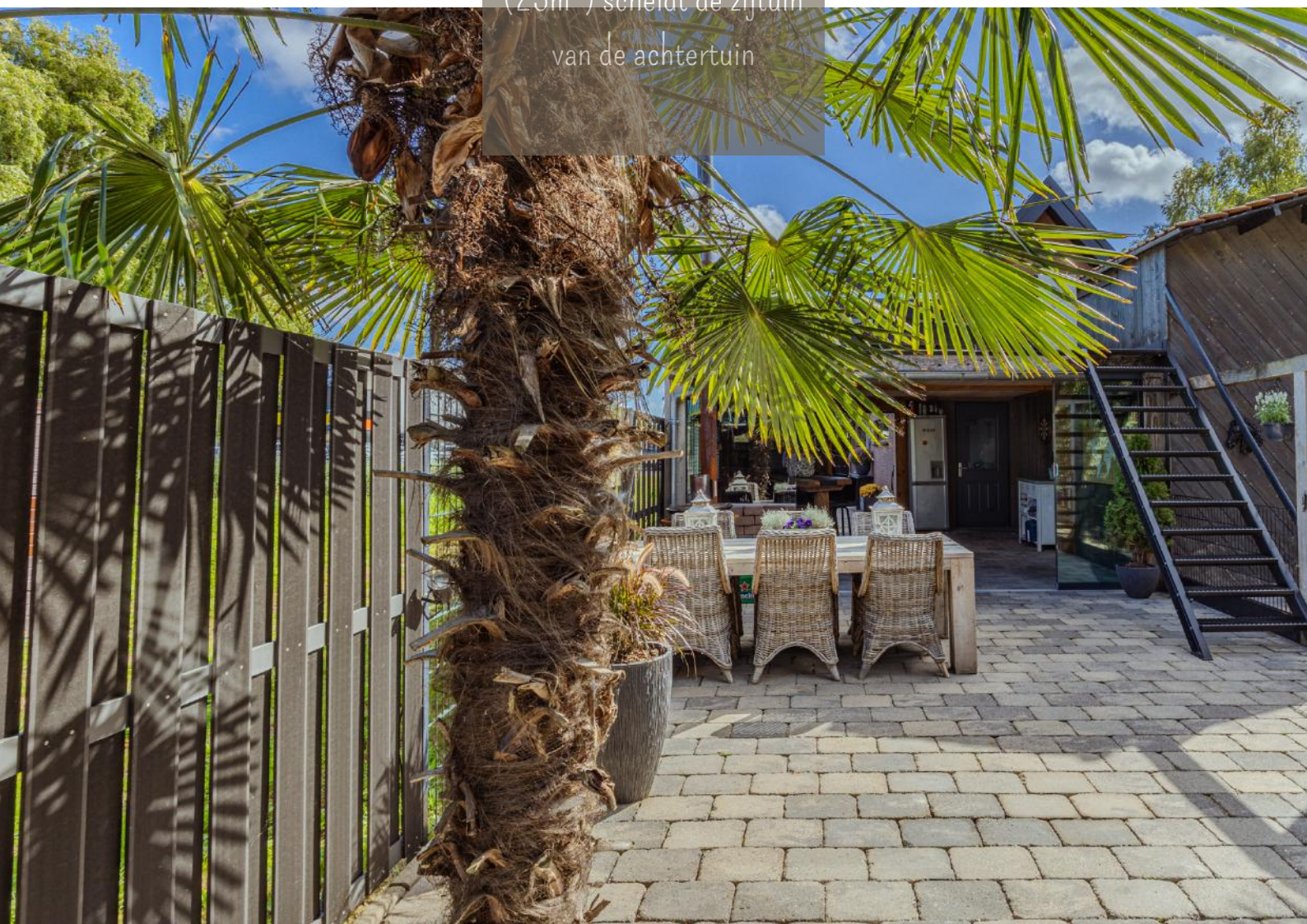


Riante overheaddeur naar  
het onderheide bijgebouw  
met afgesloten zijtuin





De gezellige lounge ruimte  
(25m<sup>2</sup>) scheidt de zijtuin  
van de achtertuin



# Plattegrond woning begane grond

## 2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

# Plattegrond woning 1ste etage

## 2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

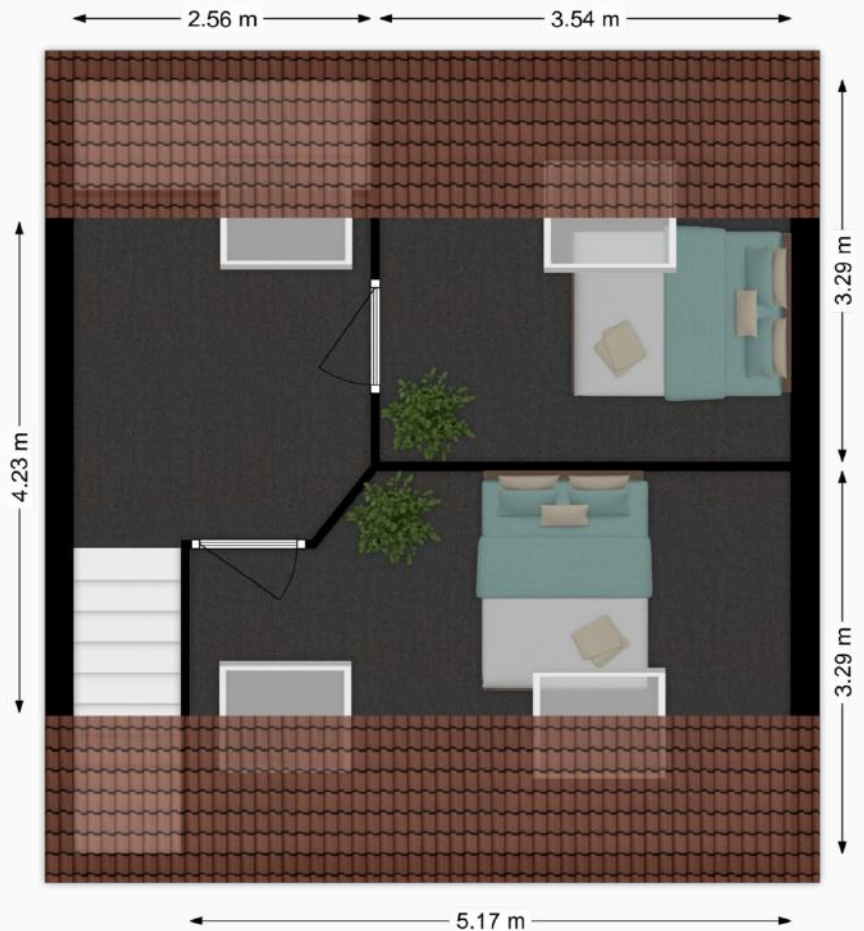
# Plattegrond woning 2de etage

## 2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

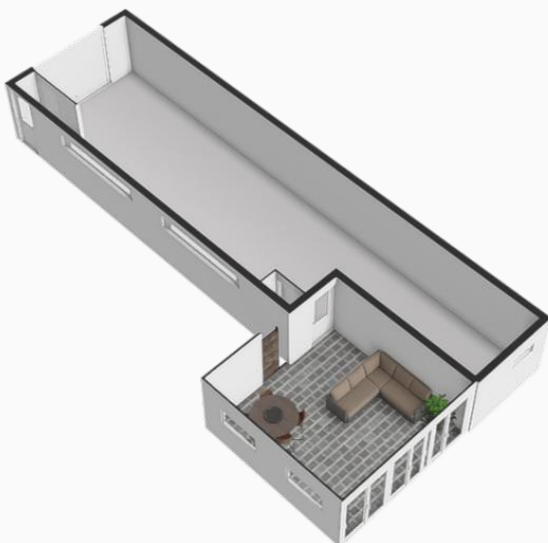
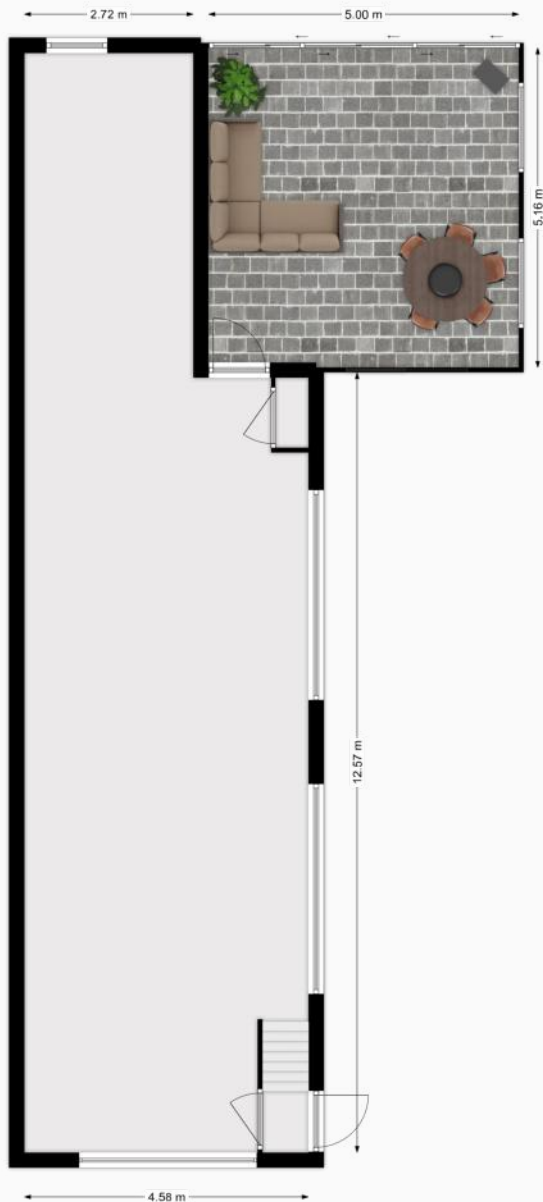
# Plattegrond bijgebouw begane grond

## 2D

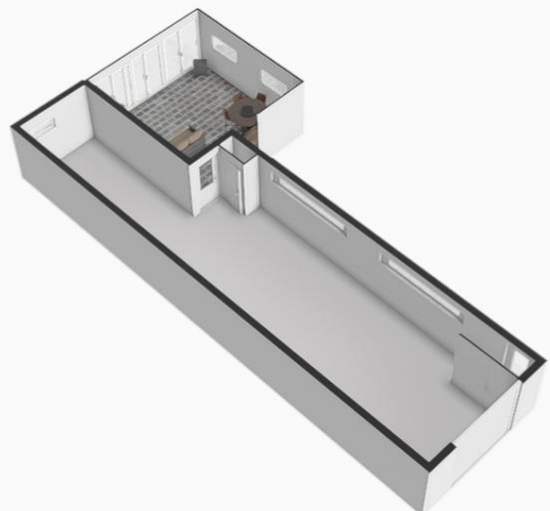
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

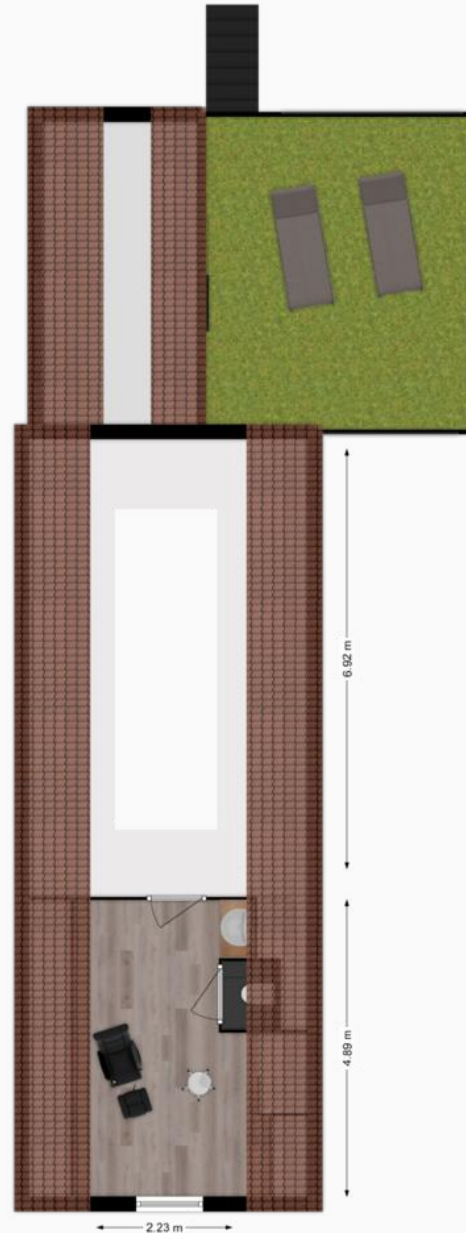
# Plattegrond bijgebouw etage

## 2D

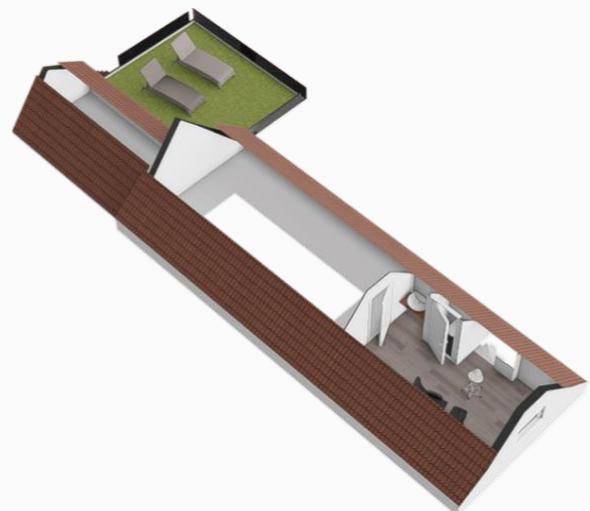
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

# Plattegrond situatie



# Afwerkingen en kenmerken



## BEGANE GROND

| Ruimte         | Vloer                | Wanden                              | Plafond               | Kenmerken                                                                                          |
|----------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entree / serre | Bakstenen straatwerk |                                     | Sauswerk met spots    | – Vloerverwarming                                                                                  |
| Woonkamer      | Bakstenen straatwerk | Deels behang / deels spagtelputz    | Agnesplaten met spots | – Vloerverwarming<br>– Raampartij met rolluik (2x)                                                 |
| Keuken         | Bakstenen straatwerk | Deels tegelwerk / deels spagtelputz | Agnesplaten met spots | – Vloerverwarming<br>– Kookplaat<br>– Afzuigkap<br>– Combi-oven/combimagnetron<br>– Vaatwasmachine |
| Hal            | Bakstenen straatwerk | Behang                              | Sauswerk met spots    | – Bergings- / meterkast<br>– Garderoberuimte<br>– Vloerverwarming                                  |
| Toiletruimte   | Vloertegels          | Wandtegels                          | Sauswerk met spots    | – Zwevend toilet                                                                                   |

## 1<sup>STE</sup> ETAGE

| Ruimte        | Vloer          | Wanden                           | Plafond            | Kenmerken                                                                        |
|---------------|----------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Overloop      | Vloerbedekking | Deels behang / deels spagtelputz | Sauswerk           | – Raam met rolluik                                                               |
| Badkamer      | Vloertegels    | Wandtegels                       | MDF met spots      | – Raampartij met rolluik<br>– Witgoedaansluitingen<br>– Inloepdouche<br>– Ligbad |
| Slaapkamer I  | Vloerbedekking | Deels behang / deels spagtelputz | Stucwerk met spots | – Raampartij met rolluik (2x)                                                    |
| Slaapkamer II | Vloerbedekking | Spagtelputz                      | Sauswerk           | – Raampartij met rolluik                                                         |

## 2<sup>DE</sup> ETAGE

| Ruimte         | Vloer          | Wanden   | Kenmerken            |
|----------------|----------------|----------|----------------------|
| Overloop       | Vloerbedekking | Sauswerk | – Velux dakraam      |
| Slaapkamer III | Vloerbedekking | Sauswerk | – Velux dakraam      |
| Slaapkamer IV  | Vloerbedekking | Sauswerk | – Velux dakraam (2x) |

# Lijst van zaken



| <b>Verlichting binnen</b>                                       | <b>Blijft achter</b> | <b>Gaat mee</b> | <b>Ter overname</b> |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|
| ▪ Inbouwspots / dimmers                                         | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers                    | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Losse (hang)lampen                                            | ✓                    |                 |                     |
| <b>Raamdecoratie / zonwering binnen</b>                         | <b>Blijft achter</b> | <b>Gaat mee</b> | <b>Ter overname</b> |
| ▪ Gordijnrails                                                  | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Gordijnen / overgordijnen / vitrages / rolgordijnen           | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Lamellen / jaloezieën                                         | ✓                    |                 |                     |
| ▪ (Losse) horren/rolhorren                                      | ✓                    |                 |                     |
| <b>Vloerdecoratie binnen</b>                                    | <b>Blijft achter</b> | <b>Gaat mee</b> | <b>Ter overname</b> |
| ▪ Vloerbedekking                                                | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Vloertegels                                                   | ✓                    |                 |                     |
| <b>Diverse binnen</b>                                           | <b>Blijft achter</b> | <b>Gaat mee</b> | <b>Ter overname</b> |
| ▪ Spiegelwanden in badkamer                                     | ✓                    |                 |                     |
| <b>Keuken</b>                                                   | <b>Blijft achter</b> | <b>Gaat mee</b> | <b>Ter overname</b> |
| ▪ Keukenblok                                                    | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:                          |                      |                 |                     |
| – Kookplaat                                                     | ✓                    |                 |                     |
| – Afzuigkap                                                     | ✓                    |                 |                     |
| – Combi-oven/combimagnetron                                     | ✓                    |                 |                     |
| – Koelkast                                                      |                      | ✓               |                     |
| – Vriezer                                                       |                      | ✓               |                     |
| – Vaatwasmachine                                                | ✓                    |                 |                     |
| <b>Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte</b>                   | <b>Blijft achter</b> | <b>Gaat mee</b> | <b>Ter overname</b> |
| ▪ Toilet                                                        | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Toiletrolhouder / - borstel(houder)                           | ✓                    |                 |                     |
| <b>Sanitaire voorzieningen – Badkamer</b>                       | <b>Blijft achter</b> | <b>Gaat mee</b> | <b>Ter overname</b> |
| ▪ Ligbad                                                        | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Douche                                                        | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Wastafel incl. meubel                                         | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Toiletkast                                                    | ✓                    |                 |                     |
| <b>Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing</b> | <b>Blijft achter</b> | <b>Gaat mee</b> | <b>Ter overname</b> |
| ▪ Houtkachel                                                    | ✓                    |                 |                     |
| ▪ CV-installatie (2x)                                           | ✓                    |                 |                     |
| ▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie               | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Rookmelders                                                   | ✓                    |                 |                     |
| ▪ (Klok)thermostaat                                             | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Airconditioning                                               | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Brievenbus                                                    | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting                       |                      | ✓               |                     |
| ▪ Zonnepanelen                                                  | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Rolluiken                                                     | ✓                    |                 |                     |
| <b>Tuin en/of balkon</b>                                        | <b>Blijft achter</b> | <b>Gaat mee</b> | <b>Ter overname</b> |
| ▪ Aanleg / bestrating                                           | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Beplanting                                                    | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Buitenverlichting                                             | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder                  | ✓                    |                 |                     |
| ▪ Kasten / werkbank in tuinhuis / buitenberging                 |                      | ✓               |                     |

# Welkom in Hardinxveld-Giessendam!

Gelegen aan de oevers van de rivier de Merwede, nodigt Hardinxveld-Giessendam je uit om zijn charme en levendige gemeenschap te ontdekken. Dit dynamische dorp, bestaande uit de samenvoeging van de voormalige gemeenten Hardinxveld en Giessendam, biedt een boeiende mix van geschiedenis, natuurschoon en moderne voorzieningen.

Hardinxveld-Giessendam wordt gekenmerkt door de sterke band met de rivier en de maritieme traditie. Als thuisbasis van een bloeiende scheepsbouwindustrie heeft dit dorp een belangrijke rol gespeeld in de Nederlandse maritieme geschiedenis.

Naast zijn maritieme erfgoed biedt Hardinxveld-Giessendam ook een overvloed aan natuurlijke pracht. Het dorp wordt omringd door groene landschappen, idyllische waterwegen en uitgestrekte polders, waardoor het goed vertoeven is voor liefhebbers van buitenactiviteiten. Fietzers, wandelaars en watersportliefhebbers zullen genieten van de talloze routes en recreatiemogelijkheden die deze omgeving te bieden heeft.

De gemeenschap van Hardinxveld-Giessendam is een bruisende en hechte gemeenschap, waar traditie en moderniteit hand in hand gaan. Het historische dorpscentrum is bezaaid met gezellige cafés, lokale winkels en levendige markten, waar bezoekers kunnen genieten van heerlijke streekproducten en de gastvrijheid van de lokale bevolking.

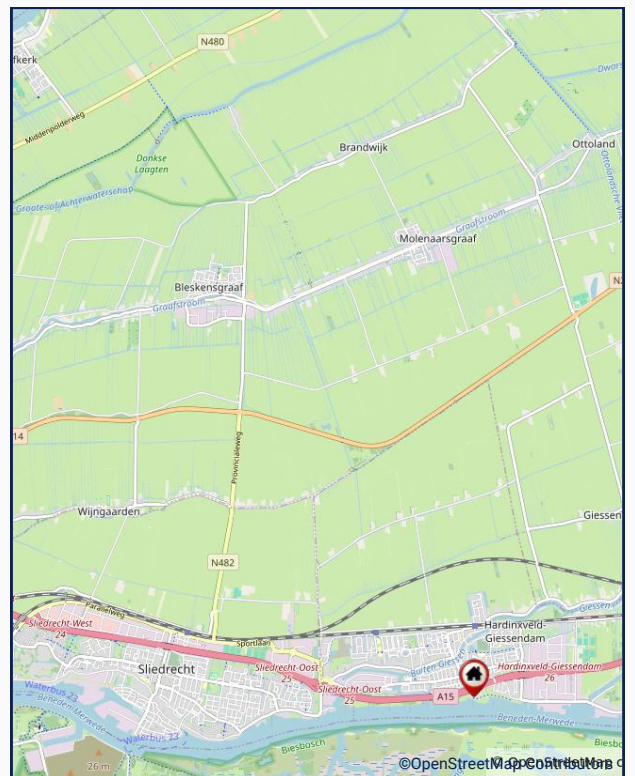
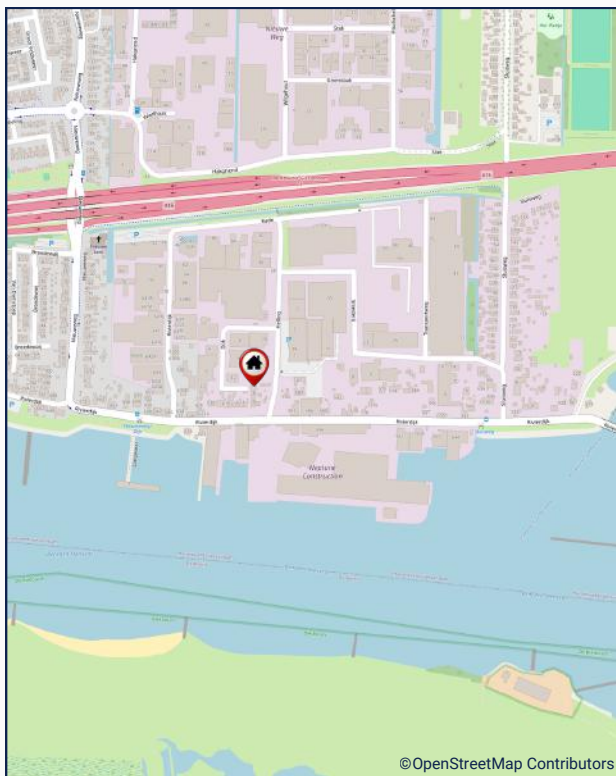
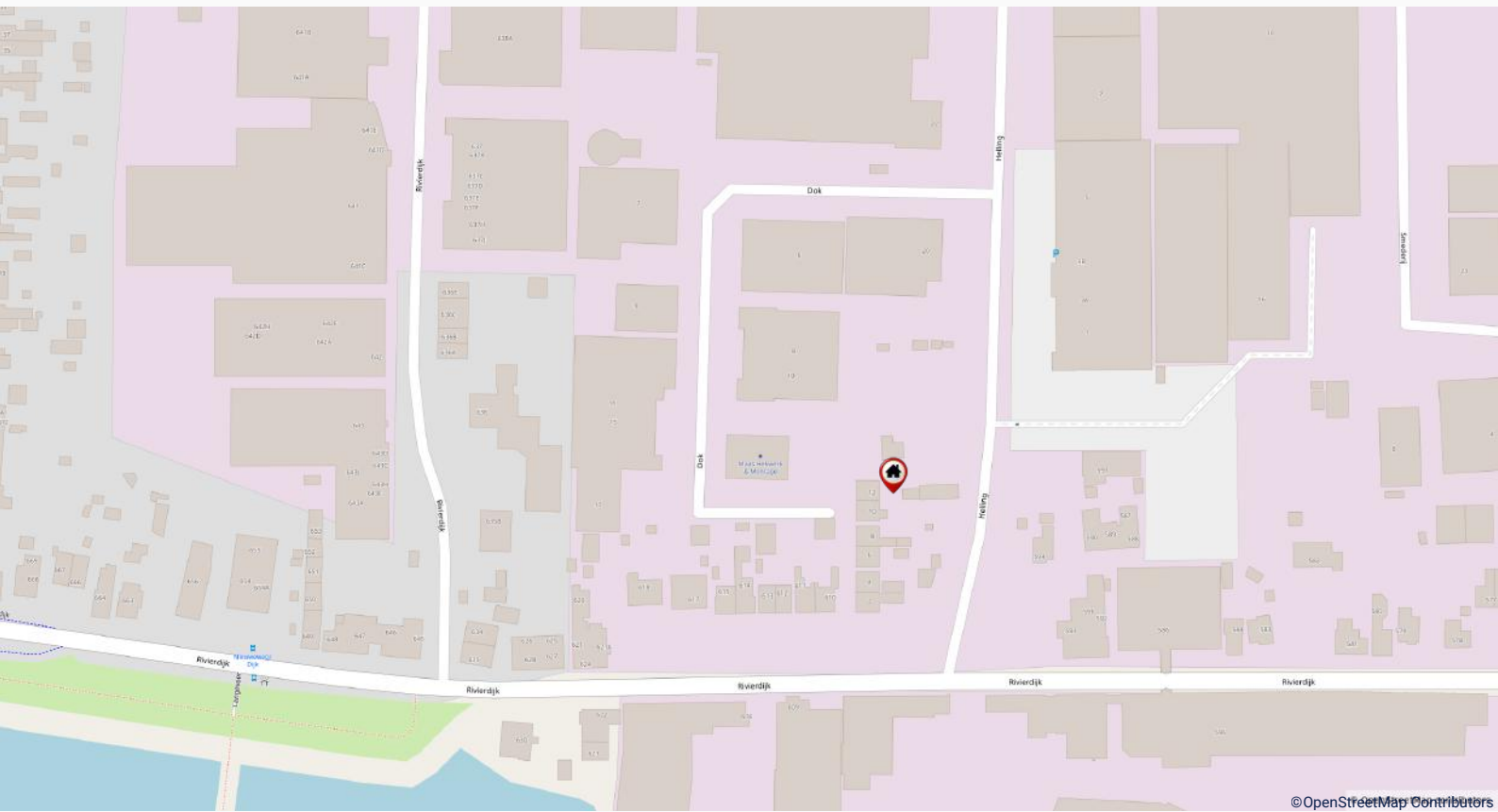


Regelmatige terugkerende evenementen en festivals brengen de gemeenschap samen en vieren de unieke cultuur en identiteit van Hardinxveld-Giessendam.

De autosnelweg A15, die langs de westelijke grens van Hardinxveld-Giessendam loopt, zorgt voor een goede ontsluiting tot grote steden zoals Rotterdam en Gorinchem. Lokale ontsluitingswegen verbinden het dorp met de naburige gemeenten zoals Sliedrecht en Giessenburg, waardoor ook deze nabijgelegen dorpen uitstekend bereikbaar zijn.

Al met al biedt Hardinxveld-Giessendam een aantrekkelijke combinatie van een gunstige ligging, natuurlijke schoonheid, voorzieningen en een levendige gemeenschap, waardoor het een geweldige plek is om te wonen voor mensen die op zoek zijn naar een rustig en comfortabel leven in een landelijke omgeving.

# Woont u binnenkort hier?



# Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

Sectie D

Perceel 3020

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





## Deze woning heeft uw interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij u hartelijk voor uw interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie echter afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren u dan ook om zelf onderzoek te verrichten; u kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder vindt u een aantal zaken en stappen die worden doorlopen, mocht deze woning uw interesse hebben gewekt.

### **Bezichtiging**

Natuurlijk is het mogelijk om deze woning ook van binnen te bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht u tot niets. Tijdens de bezichtiging is er een makelaar aanwezig; u kunt hiervoor een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar zal u op het afgesproken tijdstip bij de woning ontmoeten en u voldoende ruimte en tijd geven om rond te kijken en al uw vragen te beantwoorden. Mocht u geen interesse meer hebben dan is dat uiteraard geen probleem; de makelaar is benieuwd naar de reden om dit aan de verkopende partij door te geven. Indien u wel interesse heeft, worden er in overleg verdere stappen ondernomen.

### **Bieden**

Voordat u een bod uitbrengt, is het raadzaam om alle relevante aspecten van de woning grondig te begrijpen. Dit omvat zaken zoals de opleverdatum, de roerende zaken die u kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. U kunt uw bod indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk, zowel mondeling als per e-mail óf via het online biedplatform van de woning.

### **Koop**

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafpraak ingepland.

### **Hypotheek**

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aankoop van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.



## Hoe verder? en veelgestelde vragen

### **Van koopovereenkomst tot de notariële overdracht**

In de koopovereenkomst wordt een datum vastgelegd wanneer de notariële overdracht van het onroerend goed plaats zal vinden, de zgn. opleverdag. Met andere woorden houdt dit in dat op de opleverdag hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar u de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als uw bewijs van eigendom.

Feitelijk: de overdracht van de sleutels gebeurt meestal gelijktijdig met het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met u bij de woning af voor de eindinspectie.

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

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het eerste bod hoeft niet het beste bod te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

### **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



## Veelgestelde vragen

### **Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Een koop komt alleen tot stand wanneer de verkopende partij het bod accepteert. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het eerder gedane bod, vervalt het eerdere bod van de verkoper. Dit betekent dat zelfs als de partijen tijdens het biedingsproces dicht bij elkaar komen, de verkoper plotseling kan besluiten zijn tegenbod te verhogen, terwijl de koper tevens zijn bod kan verlagen.

### **Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat is toegestaan. Eén van de partijen heeft het recht om de onderhandeling te beëindigen. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden dat het lastig is om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n situatie kan de verkopende makelaar, uiteraard in overleg met de verkoper, besluiten om de huidige onderhandeling stop te zetten en de biedprocedure aan te passen. Het is belangrijk dat hij eerst eventuele toezeggingen nakomt. De makelaar kan bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bidders gelijke kansen hebben om het hoogste bod uit te brengen. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure.

### **Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?**

De Nederlandse wet stelt een schriftelijkheidsvereiste voor bij overeenkomsten met betrekking tot registergoederen. Dit betekent dat de verkoper pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebonden is aan de afspraken die in deze overeenkomst zijn gemaakt.

### **Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is.

#### **Disclaimer:**

Deze verkoopbrochure, evenals de informatie, beschrijvingen en plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan de inhoud worden ontleend. Voor eventuele vragen of onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.

# Gewoon alles onder één dak.

**van Dijk**  
VERZEKERINGEN  
EN HYPOTHEKEN

[www.vandijkverzekerings.nl](http://www.vandijkverzekerings.nl)  
[www.stuijenvandijk.nl](http://www.stuijenvandijk.nl)



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder  
en compleet  
advies.**

**Stuij &  
van Dijk**  
makelaardij

**van Dijk**  
verzekerings en hypotheek