

Te koop



Vraagprijs

€ 439.995,- k.k.

Baijensweer 33, 3371 PA  
Hardinxveld-Giessendam

**Stuij &  
van Dijk**  
makelaardij

Oplevering

Medio juli 2026

Bouwjaar

**1974**

Energie label

**C**







# Een introductie

Robuuste 7-kamer tussenwoning gelegen in een kindvriendelijke wijk en een speelpark direct om de hoek! Met een woonoppervlakte van bijna 140 m², twee badkamers én een doucheruimte en suite is dit een ideale woning voor gezinnen die prijsstellen op extra ruimte en comfort.

De bovenste etage biedt aan zowel de voor- als achterzijde dakkapellen, waarbij op deze woonlaag in 2023 de tweede volwaardige badkamer incl. toilet is geplaatst.

De afgelopen 3 jaar is dit aanbod hiernaast voorzien van diverse energiebesparende vernieuwingen. Zo zijn er vijf zonnepanelen geplaatst, is de CV-ketel vervangen, is de meterkast aangepast en is er airconditioning aangebracht. Ook buiten is hier voldoende leefruimte: In 2024 is de achtertuin voorzien van een veranda/serre welke een heerlijke overgang tussen binnen en buiten creëert.

Hoewel er hier en daar nog wat kleine aandachtspunten zijn, biedt deze woning alle mogelijkheden om volledig naar eigen wens te verbouwen en wonen.

De ligging is ideaal: sportveld direct om de hoek en dagelijkse voorzieningen waaronder scholen, winkels en OV zijn op loopafstand. De oprit naar de A15 is overigens binnen 2 minuten te bereiken.

Kortom, een woning die gezien mag worden – een bezichtiging is zeker de moeite waard!



# Alle kenmerken van dit aanbod

## Het onroerend goed

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Tussenwoning

Kadastrale gegevens

Hardinxveld-Giessendam, sectie H, nummer 494

Bouwjaar

1974

Aantal woonlagen

3

Type dak

Zadeldak bedekt met pannen.

Ligging

Gelegen in een rustige wijk, vlakbij een park en met diverse voorzieningen en ontsluitingswegen in de directe omgeving.

## Oppervlaktes

Perceeloppervlakte

157 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen

136 m<sup>2</sup>

Inhoud

482 m<sup>3</sup>

Externe bergruimte

10 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte

6 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte

15 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers

7

Aantal slaapkamers

6 slaapkamers

Aantal badkamers en toiletten

2 badkamers plus een extra douchegelegenheid en 3 toiletten

## Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?

Ja, achtertuin gelegen op het oosten voorzien van een serre en een vrijstaande stenen berging en een achterom.

Parkeergelegenheid

Er zijn er voldoende parkeermogelijkheden in de nabije omgeving.

## Isolerende voorzieningen

Isolatievormen

Gevelpanelen, dakisolatie, dubbele beglazing

Energielabel met geldigheid tot datum

C, geldig tot 29 januari 2036

## Installaties

CV-ketel Vaillant Type VHR 30/36 (2025)

## Overige voorzieningen / uitrusting

Airconditioning (2 units), zonnepanelen (5), serre, dakkapellen, inpandig balkon, elektrische boiler.





# De begane grond

## Entree / hal

De overdekte entree vindt plaats in de hal met de meterkast, de garderobe- en de toiletruimte.

## Toiletruimte

De deels betegelde toiletruimte is v.v. een modern zwevend toilet met flexibele bidetslang, een fonteintje en designradiator.

## Woonkamer

De Z-vormige woonkamer is onderverdeeld in twee functionele gedeelten. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, terwijl aan de achterzijde, nabij de halfopen keuken, het eetgedeelte is gesitueerd. De open trap naar de eerste etage vormt hierbij een natuurlijke scheiding tussen beide zones. De woonkamer is tevens voorzien van airconditioning.

## Keuken

De halfopen keuken (2017) is uitgevoerd in een L-opstelling en biedt diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de praktische bijkeuken/het achterportaal.

## Bijkeuken/achterportaal

Deze praktische ruimte beschikt over de witgoedaansluitingen. Dankzij de lichtkoepel valt hier volop natuurlijk licht naar binnen. Vanuit deze ruimte is tevens de serre te bereiken.







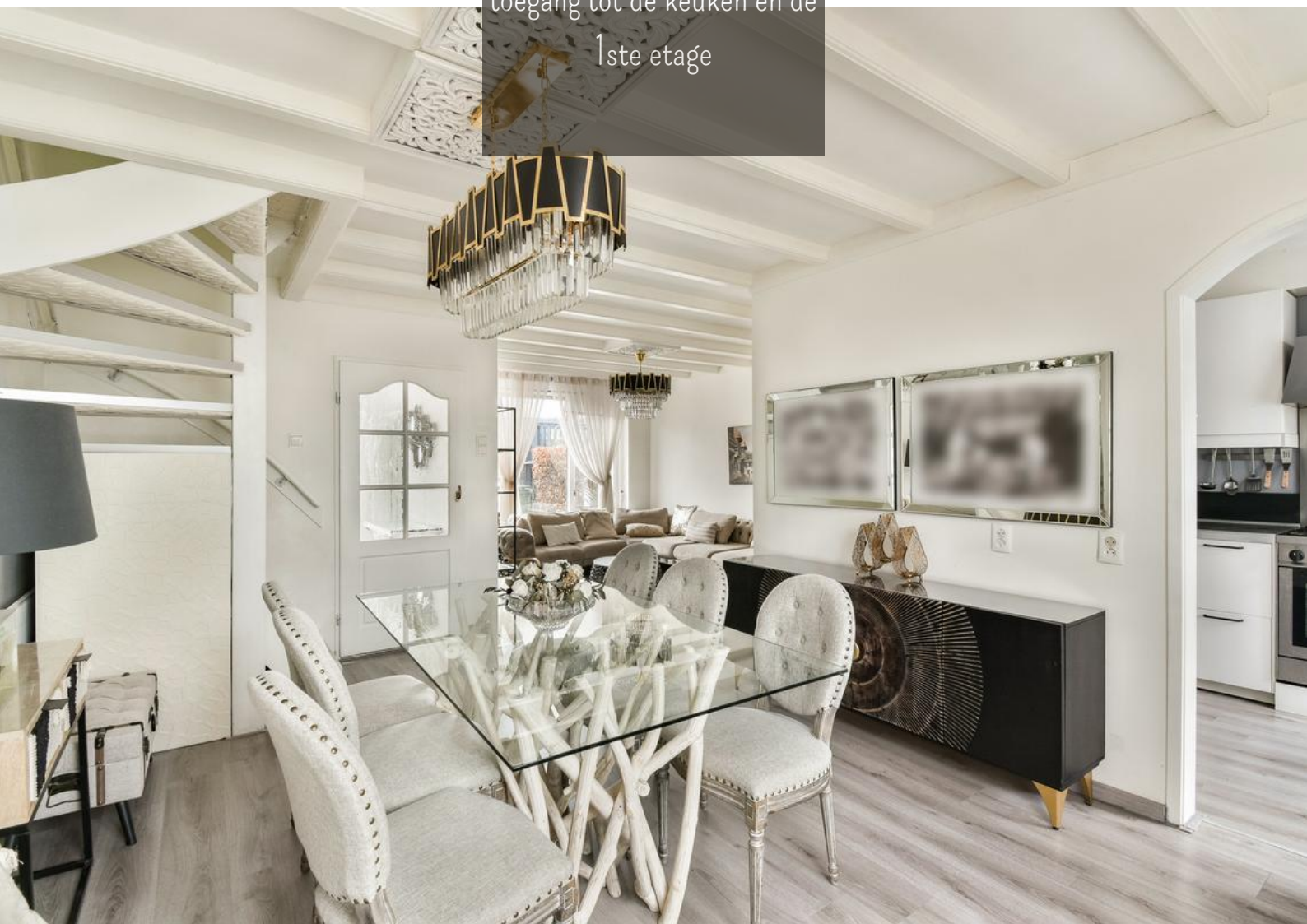
Binnenkomst in de hal met  
toiletruimte, meterkast en  
toegang tot de woonkamer







Mooi balkenplafond en  
toegang tot de keuken en de  
1ste etage







Modern uitgevoerde  
keuken voorzien van  
diverse inbouwapparatuur







# De 1ste etage

## Overloop

Vanaf de overloop toegang tot drie slaapkamers, de eerste badkamer en de trapopgang naar de tweede etage.

## Slaapkamer I

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning, is voorzien van airconditioning en biedt toegang tot de inloopkast. Deze riante inloopkast is uitgerust met een douchecabine en wasmeubel.

## Slaapkamer II

Deze ruime slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen.

## Slaapkamer III

De derde slaapkamer op deze etage biedt toegang tot het inpandige balkon dat zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Van hier is er een mooi uitzicht over de wijk en het naastgelegen speelpark.

## Badkamer I

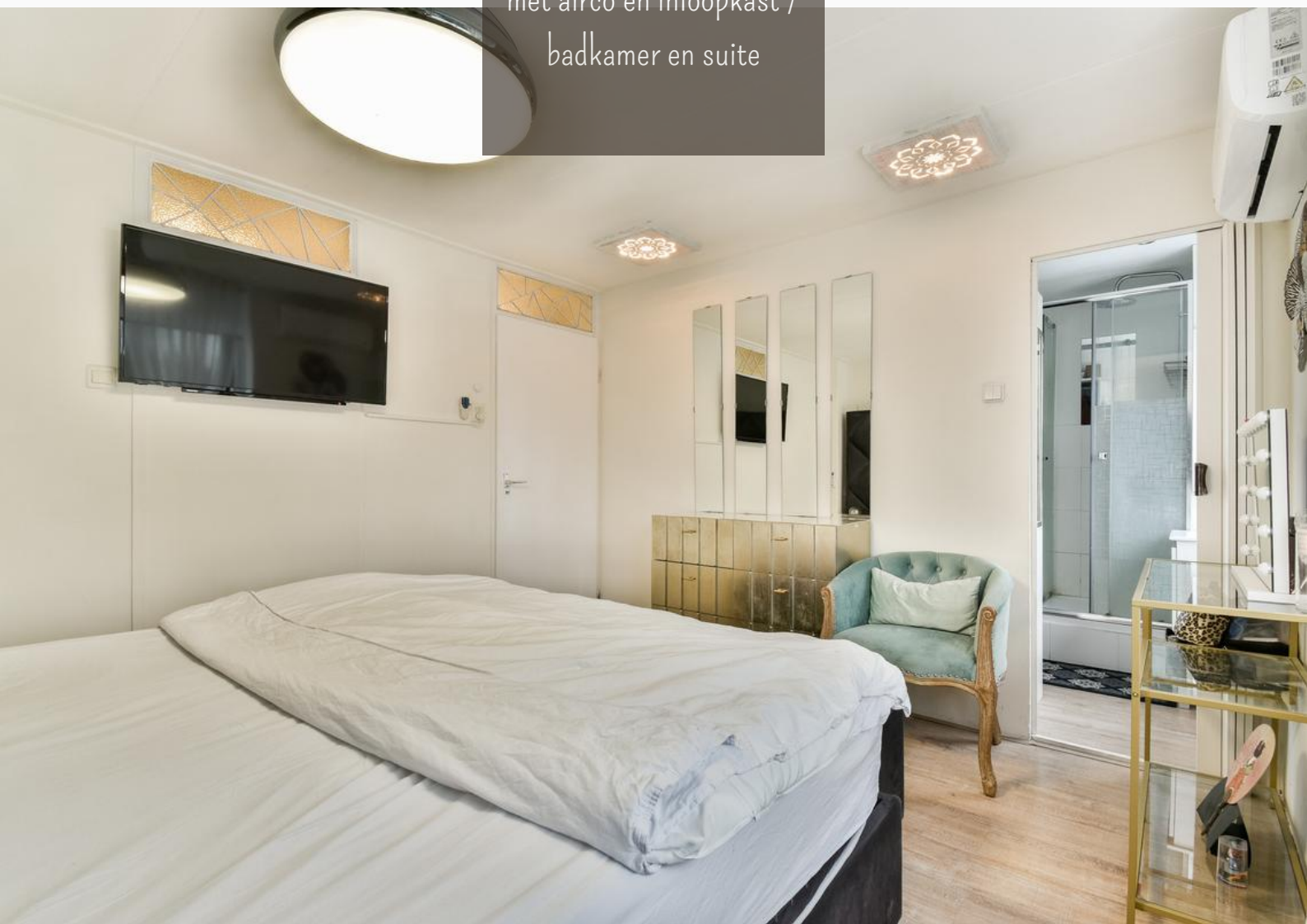
De eerste badkamer is uitgerust met een zwevend toilet met flexibele bidetslang, een douchecabine en een wasmeubel.







Slaapkamer  
met airco en inloopkast /  
badkamer en suite







Inloopkast / badkamer en  
suite met douchecabine en  
wasmeubel







2de slaapkamer gelegen  
aan de voorzijde van  
de woning







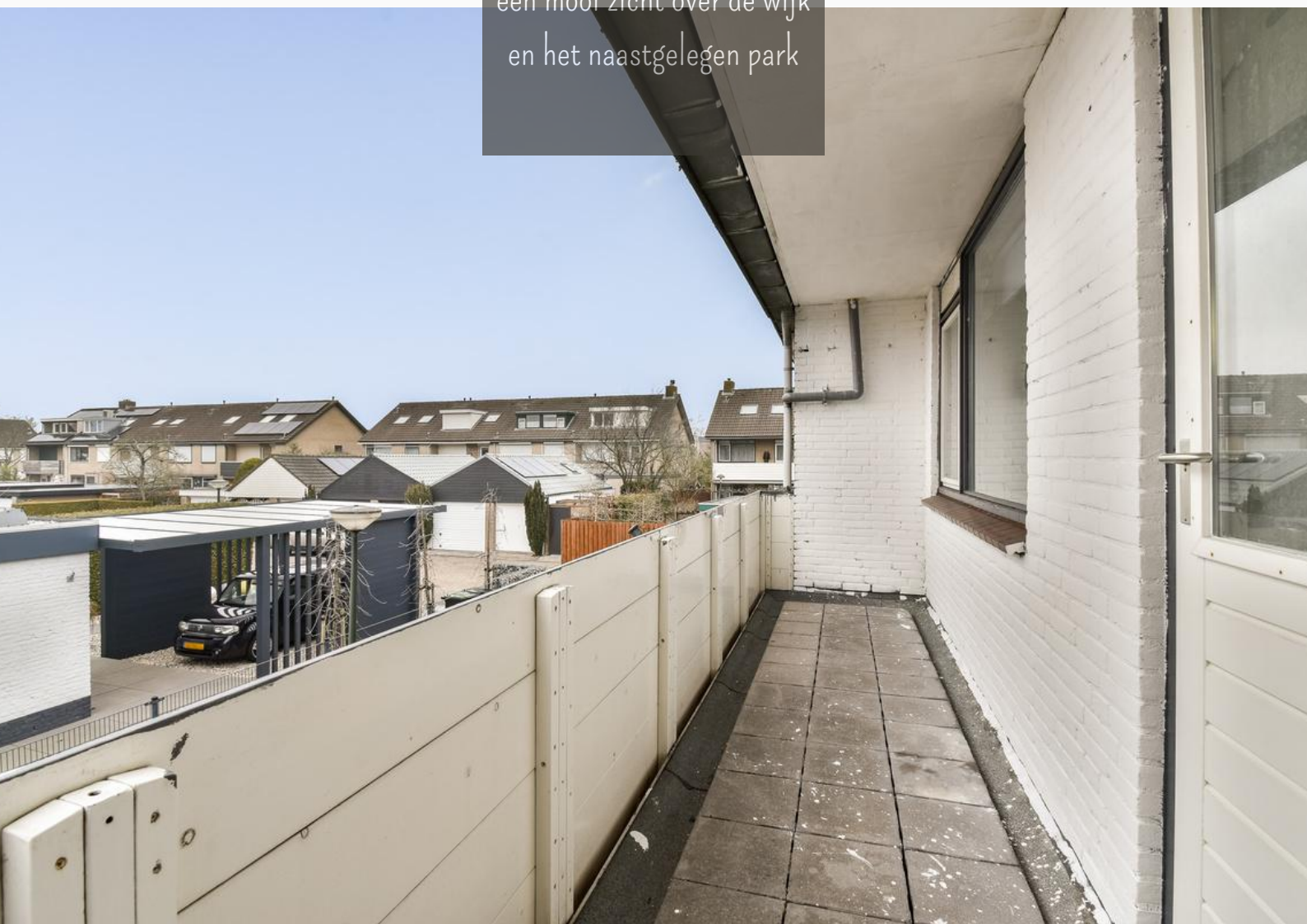
3de slaapkamer met  
toegang tot het gevelbrede  
in pandige balkon







Het inpandige balkon biedt  
een mooi zicht over de wijk  
en het naastgelegen park







## De 2de etage

### Overloop

De overloop biedt toegang tot de vertrekken op deze etage en is voorzien van een vaste kast met wastafel en biedt toegang de bovengelegen bergzolder.

### Slaapkamer IV

Deze slaapkamer is gelegen aan de tuinzijde van de woning en is uitgerust met een dakkapel en biedt vaste bergingsruimte.

### Slaapkamer V

Ook de vijfde slaapkamer heeft een tuinligging, is voorzien van een dakkapel en heeft een doorgang naar de laatste slaapkamer.

### Slaapkamer VI

Deze laatste slaapkamer, gelegen aan de voorzijde, is eveneens uitgerust met een dakkapel. Net als de overige slaapkamers is er bergruimte achter de knieschotten.

### Badkamer II

De tweede badkamer biedt een staand toilet, een douchecabine en de vernieuwde cv-installatie (2025). Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.







De vierde slaapkamer  
met dakkapel en  
vaste bergruimte







De 5de en 6de slaapkamer,  
beide uitgerust met  
dakkapel en bergruimte







Badkamer met wastafel,  
toilet, douchecabine en  
CV-installatie (2025).







## Voortuin

De voortuin is grotendeels voorzien van grind en omheind met een hekje. Een betegeld pad met aan weerszijden beplanting leidt naar de overdekte entree.

## Achtertuintuin

Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de in 2024 geplaatste serre welke een fraaie overgang vormt tussen binnen en buiten. Het hele jaar door is dit een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven, zonder direct last te hebben van de weerelementen. Vanuit de serre is er directe toegang tot de op het oosten gelegen achtertuin, waar een zithoek is ingericht. Het overige gedeelte van de tuin is aangelegd met grind, siertegels en diverse vaste beplanting. Achterop het perceel bevindt zich de overdekte achterom met toegang tot de berging van circa 10 m<sup>2</sup>. Achter de woning ligt een groenstrook met voldoende openbare parkeergelegenheid.

## Algemeen

- Alle kozijnen zijn van hout en in 2022 v.v. nieuwe laklaag.
- De zonnepanelen leveren 410 wattpiek per paneel.
- De woning is v.v. van een elektrische boiler.
- De woning is gelegen op eigen grond.







Riante serre met glazen  
schuifwanden en directe  
toegang tot de achtertuin







Omsloten achtertuin v.v.  
vrijstaande stenen berging  
(10m<sup>2</sup>) en achterom







Kindvriendelijke wijk  
met een speelpark direct  
om de hoek!





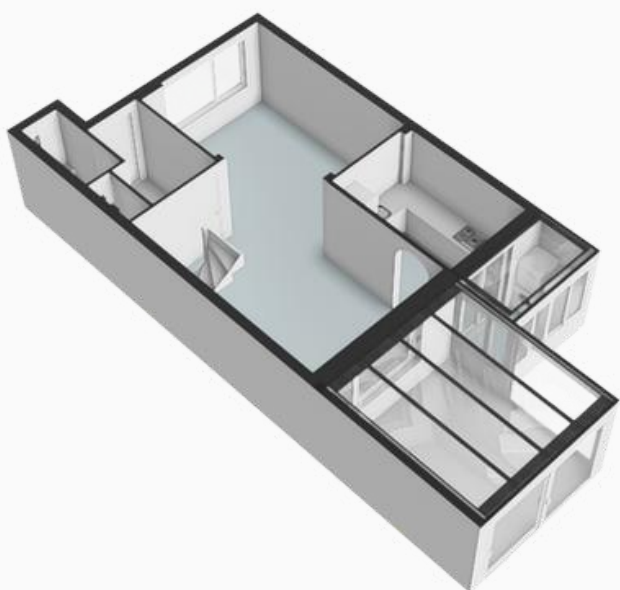
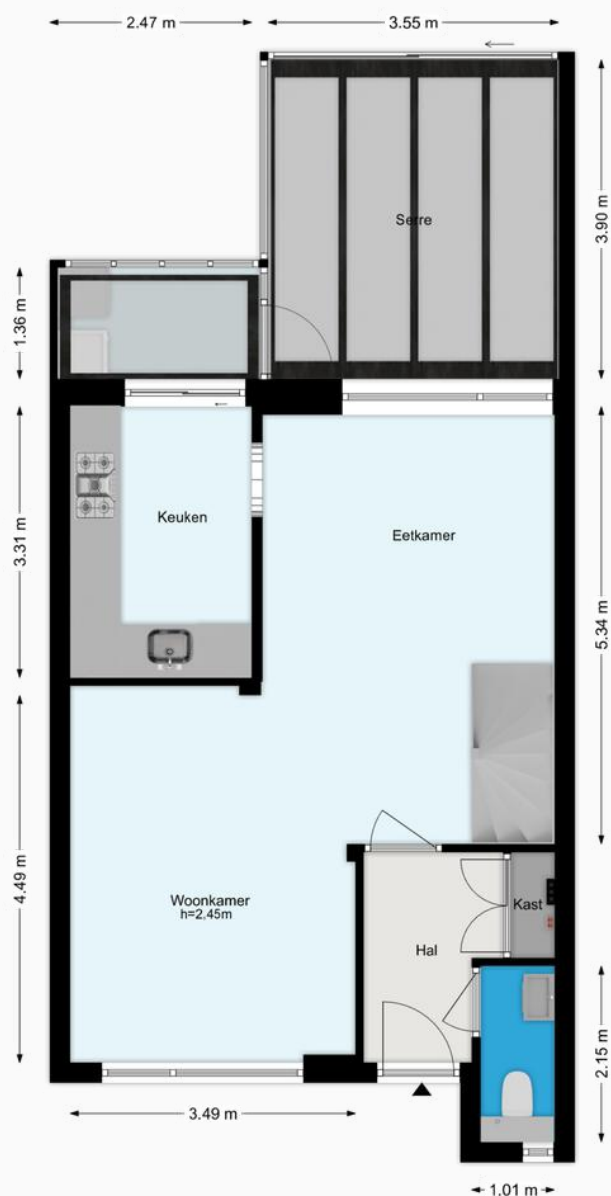
# Plattegrond begane grond

## 2D

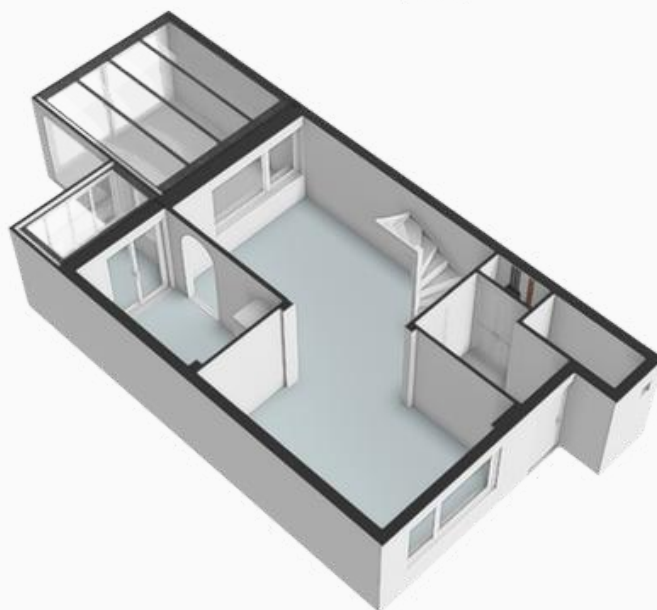
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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



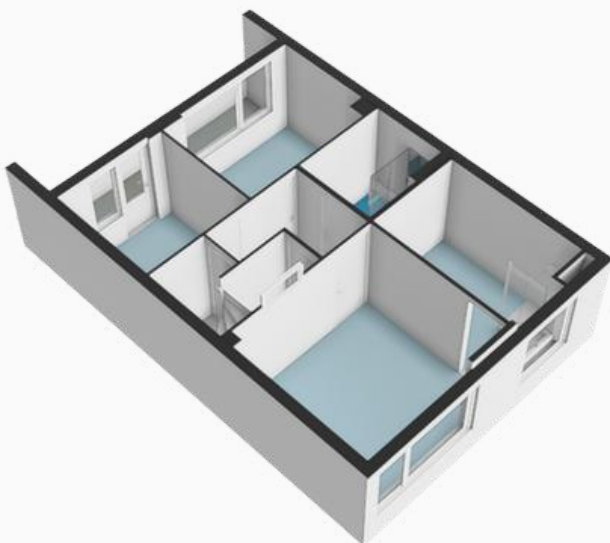
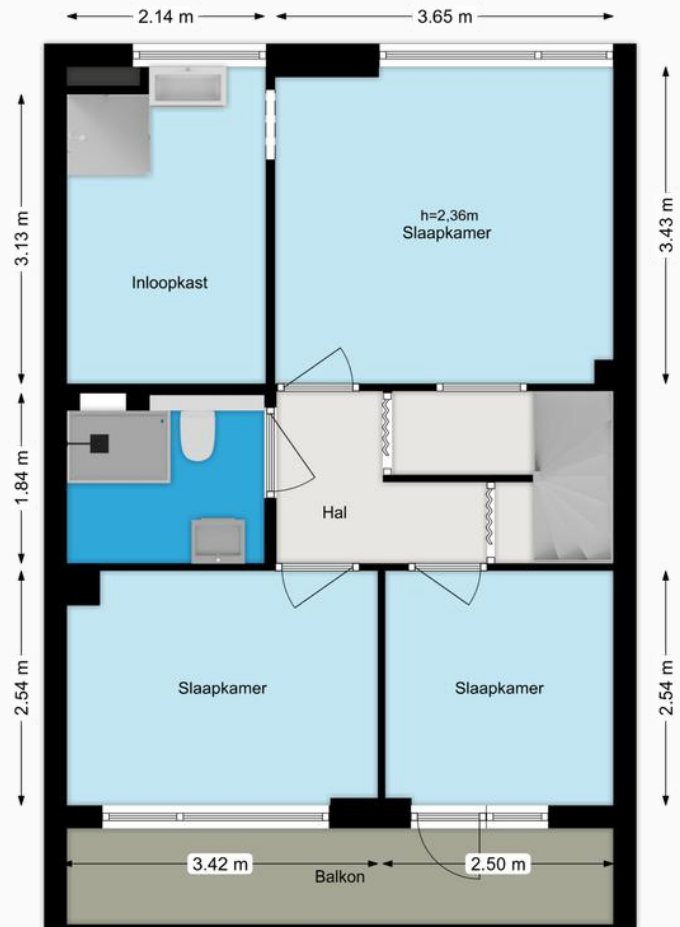
# Plattegrond 1ste etage

## 2D

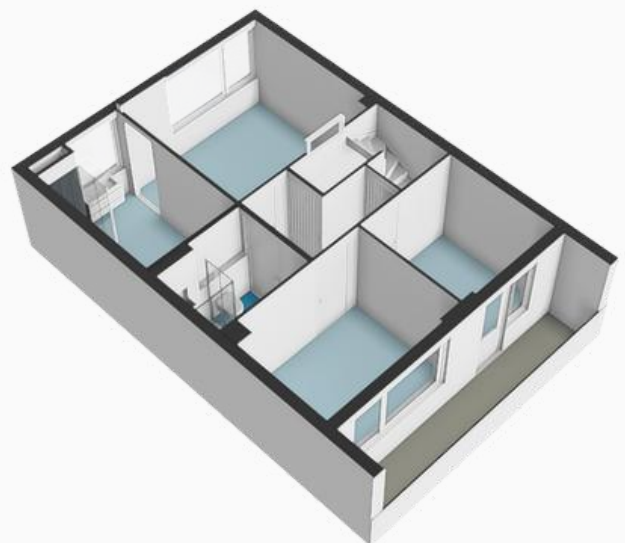
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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



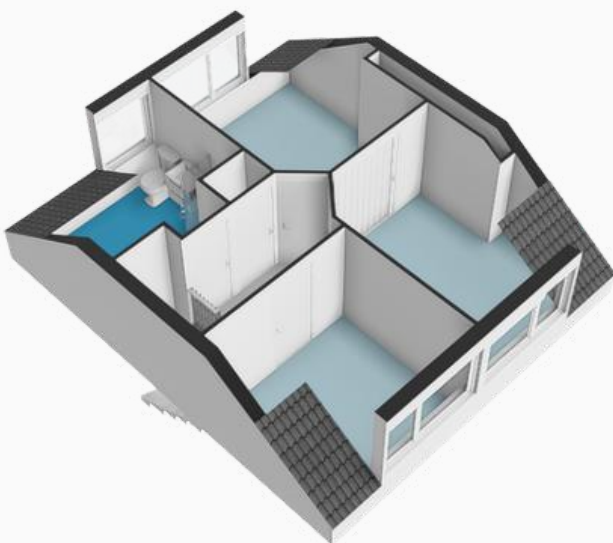
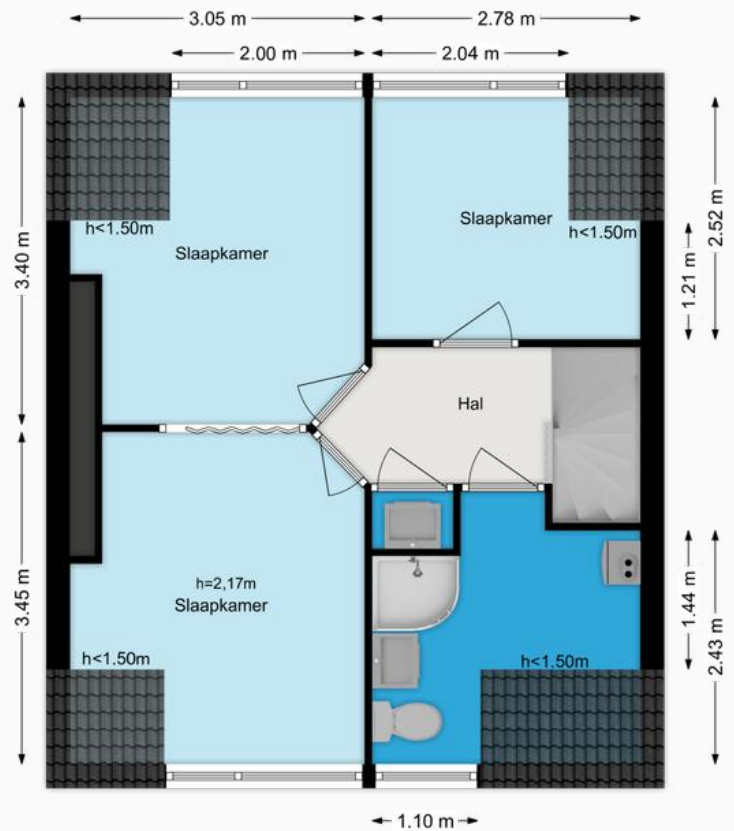
# Plattegrond 2de etage

## 2D

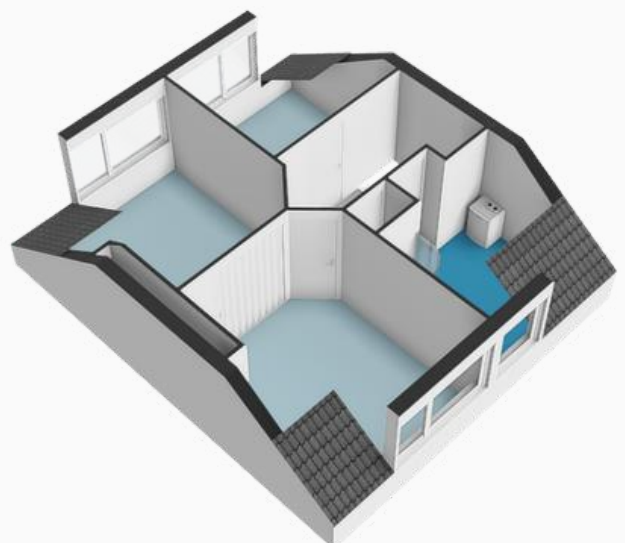
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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                                                                                                                                                                                |
|--------------|-------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hal / entree | Vloertegels | Sauswerk                          | Sauswerk                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Meterkast</li> <li>– Toiletruimte</li> <li>– Garderoberuimte</li> </ul>                                                                         |
| Toiletruimte | Vloertegels | Deels wandtegels / deels sauswerk | Sauswerk                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zwevend toilet</li> <li>– Fonteintje</li> </ul>                                                                                                 |
| Woonkamer    | Laminaat    | Sauswerk                          | Balkenplafond met sauswerk | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Trapopgang</li> <li>– Airconditioning</li> </ul>                                                                                                |
| Open keuken  | Laminaat    | Deels behang / deels sauswerk     | Sauswerk met inbouwspots   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gaskookplaat</li> <li>– Afzuigkap</li> <li>– Magnetron</li> <li>– Oven</li> <li>– Koelkast/vriezer (combi)</li> <li>– Vaatwasmachine</li> </ul> |
| Bijkeuken    | Laminaat    | Sauswerk                          | Lichtkoepel                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wasmachine aansluiting</li> <li>– Toegang serre</li> </ul>                                                                                      |

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

| Ruimte         | Vloer       | Wanden     | Plafond                  | Kenmerken                                                                                                                |
|----------------|-------------|------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Overloop       | Laminaat    | Sauswerk   | Sauswerk                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Trapopgang</li> </ul>                                                           |
| Badkamer I     | Vloertegels | Wandtegels | Sauswerk met inbouwspots | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zwevend toilet</li> <li>– Douchebaine</li> <li>– Wastafel met meubel</li> </ul> |
| Slaapkamer I   | Laminaat    | Sauswerk   | Sauswerk                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Airconditioning</li> <li>– Inloopkast met douchebaine</li> </ul>                |
| Slaapkamer II  | Laminaat    | Sauswerk   | Sauswerk                 |                                                                                                                          |
| Slaapkamer III | Laminaat    | Sauswerk   | Sauswerk                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Toegang inpandig balkon</li> </ul>                                              |

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

| Ruimte        | Vloer       | Wanden                            | Plafond  | Kenmerken                                                                                                                                         |
|---------------|-------------|-----------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Overloop      | Laminaat    | Sauswerk                          | Sauswerk | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Toegang bergzolder</li> <li>– Vaste kast</li> </ul>                                                      |
| Badkamer II   | Vloertegels | Deels wandtegels / deels sauswerk | Sauswerk | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Staand toilet</li> <li>– Douchebaine</li> <li>– Wastafel met meubel</li> <li>– CV-installatie</li> </ul> |
| Slaapkamer IV | Laminaat    | Sauswerk                          | Sauswerk | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Dakkapel</li> </ul>                                                                                      |
| Slaapkamer V  | Laminaat    | Sauswerk                          | Sauswerk | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Dakkapel</li> <li>– Bergruimte achter knieschotten</li> </ul>                                            |
| Slaapkamer VI | Laminaat    | Sauswerk                          | Sauswerk | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Dakkapel</li> <li>– Bergruimte achter knieschotten</li> </ul>                                            |



# Lijst van zaken



| Verlichting binnen                                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| ▪ Inbouwspots / dimmers                                   | ✓             |          |              |
| ▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers              | ✓             |          |              |
| ▪ Losse (hang)lampen                                      | ✓             |          |              |
| Raamdecoratie / zonwering binnen                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
| ▪ Gordijnrails                                            | ✓             |          |              |
| ▪ Gordijnen                                               |               |          | ✓            |
| ▪ Overgordijnen                                           | ✓             |          |              |
| ▪ Rolgordijnen                                            | ✓             |          |              |
| ▪ Lamellen                                                | ✓             |          |              |
| ▪ Jaloezieën                                              | ✓             |          |              |
| ▪ (Losse) horren/rolhorren                                | ✓             |          |              |
| Vloerdecoratie binnen                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
| ▪ Laminaat                                                | ✓             |          |              |
| ▪ Plavuizen / vloertegels                                 | ✓             |          |              |
| Keuken                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
| ▪ Keukenblok incl. bovenkasten                            | ✓             |          |              |
| ▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:                    |               |          |              |
| – Gaskookplaat                                            | ✓             |          |              |
| – Afzuigkap                                               | ✓             |          |              |
| – Magnetron                                               | ✓             |          |              |
| – Oven                                                    | ✓             |          |              |
| – Koelkast/vriezer (combi)                                | ✓             |          |              |
| – Vaatwasmachine                                          | ✓             |          |              |
| Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
| ▪ Toilet                                                  | ✓             |          |              |
| ▪ Toiletrolhouder / - borstel(houder)                     | ✓             |          |              |
| ▪ Fontein                                                 | ✓             |          |              |
| Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
| ▪ Douche (cabine/scherf)                                  | ✓             |          |              |
| ▪ Wastafel                                                | ✓             |          |              |
| ▪ Wastafelmeubel                                          | ✓             |          |              |
| ▪ Toiletkast                                              |               |          | ✓            |
| ▪ Toilet                                                  | ✓             |          |              |
| ▪ Toiletrolhouder / - borstel(houder)                     | ✓             |          |              |
| Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
| ▪ CV-installatie                                          | ✓             |          |              |
| ▪ Boiler                                                  | ✓             |          |              |
| ▪ Geiser                                                  | ✓             |          |              |
| ▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie         | ✓             |          |              |
| ▪ Rookmelders                                             |               |          | ✓            |
| ▪ (Klok)thermostaat                                       | ✓             |          |              |
| ▪ Airconditioning                                         | ✓             |          |              |
| ▪ Brievenbus                                              |               |          | ✓            |
| ▪ (Voordeur)bel                                           | ✓             |          |              |
| ▪ Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.) | ✓             |          |              |
| ▪ Veiligheidsschakelaar wasautomaat                       | ✓             |          |              |
| ▪ Zonnepanelen                                            | ✓             |          |              |
| ▪ Screens                                                 | ✓             |          |              |





| Tuin en/of balkon                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| ▪ Aanleg / bestrating / beplanting              | ✓             |          |              |
| ▪ Buitenverlichting                             | ✓             |          |              |
| ▪ Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder  | ✓             |          |              |
| ▪ Tuinhuis / buitenberging                      | ✓             |          |              |
| ▪ Kasten / werkbank in tuinhuis / buitenberging | ✓             |          |              |
| ▪ (Sier)hek                                     | ✓             |          |              |
| ▪ Vlaggenmasthouder                             | ✓             |          |              |

## Toelichting

- Onder de spoelbak in de keuken is tevens een waterfilter geïnstalleerd, dat het leidingwater filtert en het beter geschikt maakt om te drinken. Een vervangingsfilter is verkrijgbaar onder de naam Frizzlife FZ-2 Filter Cartridge for MP99/MK99 Undersink Water Filter.
- De tuindecoratie, de loungesets en het tuinmeubilair blijven achter zoals te zien is op de foto's. De opbergkast wordt eveneens leeg opgeleverd. De parasol blijft ook achter als onderdeel van de tuin, evenals de bomen, het dak van de motorstalling en het aan de grond bevestigde platform voor het parkeren van de motor.
- De berging wordt leeg opgeleverd, met alle schappen die momenteel zijn geïnstalleerd.
- De extra tegels die overeenkomen met de verschillende ruimtes van de woning en die tijdens de bouw zijn overgebleven, blijven achter, evenals de resterende laminaatvloerdelen van de woonkamer en van de overige vertrekken van de woning.
- Het tuinverlichtingssysteem blijft eveneens geïnstalleerd; dit systeem maakt het mogelijk om de tuinverlichting automatisch in en uit te schakelen, evenals de bewegingssensoren die de verlichting activeren. Ook wordt de fontein met waterval, gebouwd in de muur van de berging, opgeleverd zoals deze momenteel is, waarbij de werking plaatsvindt via een daarin geïnstalleerde pomp.
- Uitsluitend de decoratieve haard die zich onder de televisie in de woonkamer bevindt, blijft achter. De twee in de woonkamer geïnstalleerde kroonluchters blijven aanwezig. De gordijnrails of -stang blijft behouden. Het witte verduisterende gordijn blijft achter.
- De entree van de woning wordt leeg opgeleverd. De toiletruimte bij de entree wordt opgeleverd zoals deze momenteel te zien is, inclusief de wastafel, het toilet, evenals de verlichting en de tegels van de toiletruimte.
- In de hoofdslaapkamer blijft het witte verduisterende gordijn achter. De inloopkast wordt opgeleverd met de kasten, de douche, de wastafel en de elektrische boiler.
- De hoofdbadkamer van de woning wordt opgeleverd zoals deze momenteel te zien is, inclusief de douche, de douchewand, het toilet en de wastafel met bijbehorend meubel. Tevens wordt de badkamer op de tweede verdieping opgeleverd met de gasgestookte cv-ketel, evenals de twee planken die zich daar tegenover bevinden.
- De voortuin van de woning, de schommel, de plaats voor het plaatsen van de afvalcontainers, de brievenbus voor grote pakketten, evenals de stenen en decoratieve elementen van de voortuin, blijven achter zoals te zien is op de foto's.
- De woning beschikt over een airconditioningsysteem met warmtepomp Carrier 2x1, met een buitenunit aan de achtergevel van de woning en twee binnen-units (splits).



# 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.



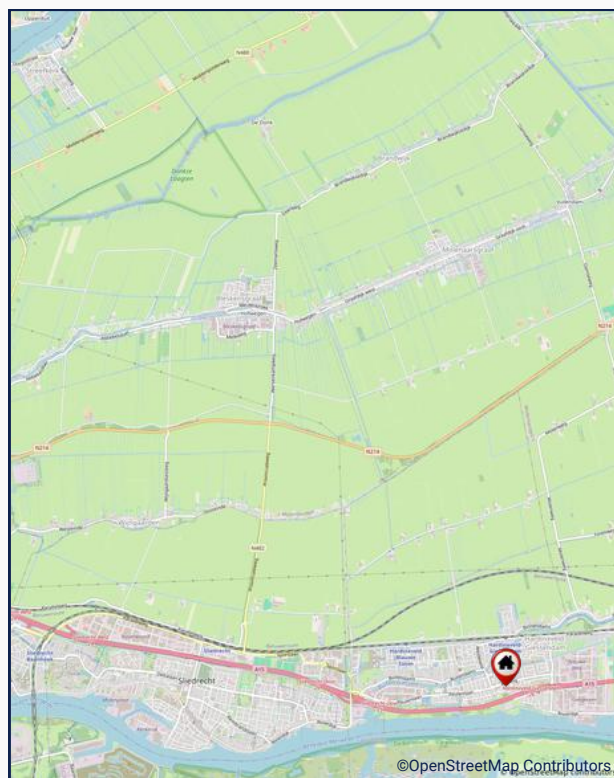
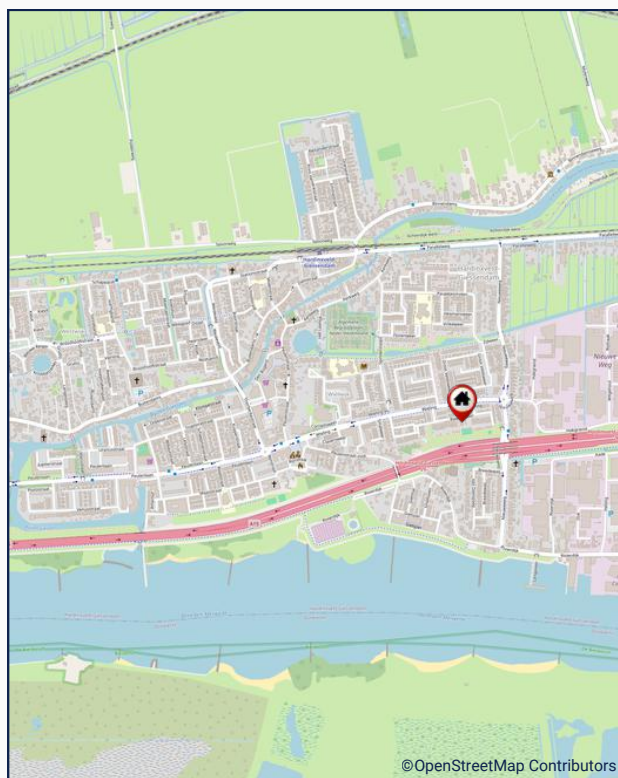
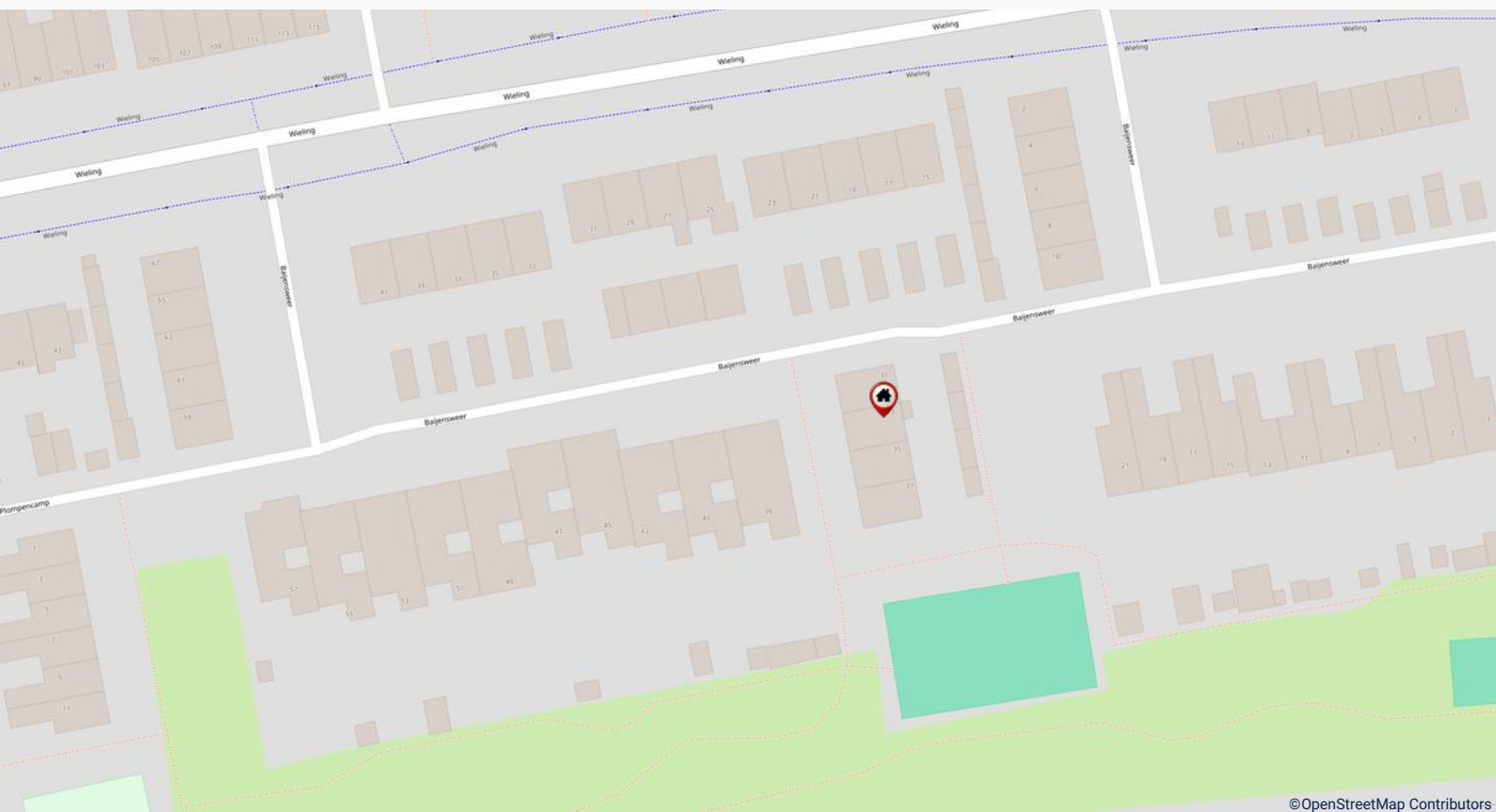
Regelmatige terugkerende evenementen en festivals brengen de gemeenschap samen en vieren de unieke cultuur en identiteit van Hardinxveld-Giessendam.

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

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hardinxveld-Giessendam

H

494

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





## 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 dichterbij 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