VAN RAVENS MAKELAARDIJ

Rotterdam Zuid-Holland Zuid NVM

Droomhuis op het oog? Doe de NVM-dubbelcheck!

Wil je er zeker van zijn dat je droomhuis geen miskoop blijkt? Zet je roze bril dan even af en bekijk deze praktische checklist! De 30 belangrijkste aandachtspunten op een rijtje – verzameld onder de 200 ervaren NVM-aankoopmakelaars uit de regio Rotterdam Zuid-Holland Zuid.

Inhoudsopgave

Het begin van de expeditie	pagina 03
Het is een prachtig huis! Voldoet het echt aan je wensen?	pagina 04
Beter een goede buur...	pagina 06
Het is precies binnen budget!... Toch?	pagina 07
Wat zijn je rechten & plichten?	pagina 08
Huis in goede staat?	pagina 09
Nu & later	pagina 11

Het begin van de expeditie

Een woning zoeken is een leuk en spannend avontuur. En het is een heerlijk gevoel als je je droomhuis hebt gevonden. Maar het kopen van een woning is ook een grote investering en een belangrijke stap. Daarbij is het belangrijk is dat je je hoofd koel houdt.

Laat dat nou precies zijn wat de NVM-aankoopmakelaars doen. Het hoofd koel houden en met een vakkundige, rationele blik kijken naar jouw potentiële woning. Voldoet de woning aan je initiële wensen? Is het een goede investering? Zijn er geen verborgen gebreken of vervelende juridische verrassingen?

We hebben de belangrijkste valkuilen, tips en aandachtspunten van onze 200 makelaars voor je verzameld en gebundeld in dit e-book. Zo heb je een professionele 'dubbelcheck' van de ervaren NVM-makelaar in handen. En weet je zeker dat jouw droomhuis geen miskoop blijkt!

Het is een prachtig huis!
Maar voldoet het ook echt aan je wensen?

De zoektocht naar een huis is vaak een intensieve en emotionele reis. Een simpele en heldere inventarisatie van wat jij belangrijk vindt, geeft houvast. Tijdens de zoektocht en ook wanneer je je droomhuis hebt gevonden.

De aankoopmakelaars van NVM Zuid-Holland Zuid maken gebruik van een woonwensenlijst. Dus pak hem er nog eens bij!

Mijn gegevens

Ik zoek een huis voor ... personen,
waarvan ... kinderen.
Ik heb ☐ geen eigen koopwoning
☐ wel een eigen koopwoning, de geschatte waarde is _____
Ik vermoed dat ik in _____ ga verhuizen.

Ik zoek het volgende type woning (meerdere keuzes mogelijk):

- ☐ tussenwoning
- ☐ hoekwoning
- ☐ twee-onder-een-kap
- ☐ appartement
- ☐ vrijstaand
- ☐ anders, namelijk

De prijs die ik voor de woning wil betalen, ligt tussen de _____ en _____ euro.

Het liefst wil ik een woning met in totaal ... kamers, waarvan ... slaapkamers.

Bij voorkeur staat mijn nieuwe huis:

- ☐ in een stadscentrum
- ☐ in een buitenwijk
- ☐ aan de rand van het centrum
- ☐ in een kleine gemeente
- ☐ in een groene omgeving

In de directe omgeving van mijn huis heb ik graag:

- ☐ een stadscentrum
- ☐ bos
- ☐ water
- ☐ winkels
- ☐ scholen
- ☐ openbaar vervoer
- ☐ sportvoorzieningen
- ☐ een theater/bioscoop

Extra wensen; welke extra zaken zijn belangrijk voor jou? Denk bijvoorbeeld aan parkeermogelijkheden, rolstoeltoegankelijkheid of aan de ligging van de tuin.

Wist je dat...

bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is? De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd.

Leg dit formulier naast de volgende vragen over jouw droomwoning:

01 **Is de woning ruim genoeg en is de indeling geschikt?** Zo niet: is de benodigde aanpassing of uitbreiding mogelijk? Mag het ook volgens de lokale regelgeving?

02 **Beschikt de woning over de buitenruimte die je zoekt?** Dakterras, tuin, balkon? Zijn ze ruim genoeg voor het beoogde gebruik?

03 **Heb je voldoende bergruimte?** Zolder, schuur, garage... Het zijn niet de eerste zaken waar je voor valt, maar ze kunnen een woning wel heel comfortabel maken!

04 **Heeft het huis de sfeer en uitstraling die je zocht?** Of kun je het in voldoende mate en binnen budget aanpassen aan je wensen?

Beter een goede buur...

Als je de ideale woning hebt gevonden, maar de buurt je tegenstaat, zul je hoogstwaarschijnlijk toch verder willen zoeken. De sfeer in de wijk, je nieuwe buren, (on)voldoende parkeergelegenheid, de afstand tot voorzieningen als winkels en scholen... al deze factoren hebben invloed op je woongenot.

05

Hoe zijn de voorzieningen in de omgeving?

Denk aan openbaar vervoer, scholen en winkels. Zijn er voldoende zorgvoorzieningen in de buurt? Voldoet de ligging aan je eisen?

06

Voldoet de locatie aan je wensen?

Geografisch (de afstand ten opzichte van vrienden, familie of werk) en qua ligging (stedelijk, landelijk, in een woonwijk, vrijstaand)?

07

Hoe is de buurt?

Qua gezinssamenstelling en leefstijl? Passen deze bij jou? Zijn er wijkverenigingen actief?

Tip!

Loop eens een aantal keer op verschillende tijdstippen door de buurt om de sfeer te proeven.

Bijvoorbeeld 's ochtends vroeg, 's avonds laat en in het weekend. Zo krijg je een beter beeld van de woonomgeving.

Het is precies binnen budget!... Toch?

Binnen budget blijven is misschien wel één van de grootste uitdagingen bij de aankoop van een huis. Als je verliefd wordt op een woning, ben je eerder geneigd om je eigen grenzen te overschrijden. Staar je ook niet blind op alleen de verkoopprijs. De NVM-aankoopmakelaar kan je helpen het complete financiële plaatje helder te krijgen. Belangrijke aandachtspunten zijn:

08 **Hoe zit het met de kosten voor bijvoorbeeld een VVE, verzekeringen, parkeren en energiekosten?** Een hogere energierekening kan duiden op slechte isolatie.

09 **Wat moet er aan de woning worden gedaan, zodat hij voldoet aan al je wensen?** En past deze woning dan nog steeds binnen budget?

10 **Betaal je een goede, marktconforme prijs voor de woning?** Je woning is in eerste plaats je thuis. Maar een woning kopen is ook een grote financiële investering. Bekijk het ook zo.

11 **Voordat je een hypotheek afsluit, is het belangrijk om advies in te winnen bij een deskundige.** Een taxatie van de woning is hiervoor zelfs noodzakelijk. Via het landelijke netwerk van NVM heb je toegang tot een groot aanbod van hypotheekadviseurs en taxateurs.

12 **Goed onderhandelen!** Wat is de juiste biedingsstrategie? En welke voorwaarden wil je hieraan verbinden?

Als je een woning wilt kopen, kan een NVM-aankoopmakelaar je adviseren over de beste biedingsstrategie en eventuele voorwaarden. Ook heeft hij veel ervaring met het bepalen van de juiste waarde en in de NVM-database kan hij zien wat de marktwaarde is van vergelijkbare woningen.

Tip!

De makelaars van NVM Rotterdam ZHZ zijn lokaal actief en hebben gedegen kennis van het actuele woningaanbod en van de ontwikkelingen in de markt. Als je aankoopmakelaar de aankoop onverstandig vindt, dan hoor je dat ook!

Wat zijn je rechten & plichten?

Wanneer je een huis koopt, is het belangrijk om te weten met welke juridische aspecten je te maken kunt krijgen. De koper heeft namelijk verschillende rechten en plichten. De NVM-makelaar is op de hoogte van de juridische haken en ogen. Zo is het bijvoorbeeld goed om rekening te houden met de volgende zaken:

13 **Wat koop je precies?** Check of een zolder, berging, dakterras of kelder wel onderdeel is van je aankoop.

14 **Bij erfpacht ben je huiseigenaar, maar heb je de grond in bruikleen.** Daarom mag je niet zomaar alles met de grond doen wat je wilt. Welke mogelijkheden biedt het erfpachtcontract je?

15 **Welke bepalingen (uit het verleden) rusten er bijvoorbeeld op een perceel?** Met welke erfdienstbaarheden heb je bijvoorbeeld te maken?

16 **Komen de afmetingen van het perceel overeen met de gegevens van het Kadaster?** Controleer waar de scheiding met de buren precies ligt.

17 **Is er wel volgens vergunning gebouwd/verbouwd?** Onderzoek of er een vergunning is afgegeven voor bijvoorbeeld de dakkapel of de serre.

18 **Welke bestemming ligt er op het pand?** Als je een bijzonder object aankoopt, is het goed om te onderzoeken of je er wel in mag wonen.

19 **Hoe is bij een appartement het complex kadastraal gesplitst?** Je komt met meerdere eigenaren onder één dak te wonen. Daarom is het belangrijk te weten wat de specifieke splitisingsregels zijn.

20 **Hoe zit de VVE in elkaar en hoe functioneert deze?** De status van de VVE heeft invloed op de financiering.

3 dagen bedenktijd

Als jij en de verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend, gaat de wettelijke bedenktijd voor de koper in. Dat betekent dat je binnen deze tijd alsnog zonder opgaaf van reden kunt afzien van de koop.

Huis in goede staat?

Je bent dolenthousiast over het huis dat je bezichtigt. Dat is fijn natuurlijk, maar zorg wel dat het beeld dat je van de woning hebt realistisch is. Kijk naar de technische staat en stel er vragen over tijdens de bezichtiging. Je kunt ook laten onderzoeken of de woning bouwtechnisch in orde is. Bij een ouder huis doe je er sowieso goed aan om het te laten inspecteren op gebreken.

21

Wat is de staat van onderhoud van de woning? Zijn er noodzakelijke reparaties die moeten worden uitgevoerd?

22

Welk energielabel heeft de woning? Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop van een woning, op enkele uitzonderingen na. Hoe energiezuiniger je woning is, hoe waardevoller hij wordt.

23

Voorkom dat je gebreken pas na de koop van het huis ontdekt. De verkoper is verplicht om je te informeren over zaken die voor jou van belang kunnen zijn, zoals bijvoorbeeld een lekkage.

Maar dit geldt niet voor gebreken die je zelf kunt zien, zoals kozijnen die zichtbaar rot zijn of scheuren in muren. De verkoper hoeft je daar niet uitdrukkelijk op te wijzen.

24

Ga na welke isolatie in de woning aanwezig is. Welke isolatie kun je nog meer aanbrengen om de woning energiezuiniger te maken?

25

Welke aanpassingsmogelijkheden zijn er? Als je een verbouwing wilt doen, is het belangrijk om te weten welke aanpassingen technisch (en juridisch) mogelijk zijn.

Onderzoeksplicht koper
Van jou als koper wordt verwacht dat je de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die je bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor jouw rekening en kunnen later niet als verborgen gebreken worden benoemd. De onderzoeksplicht geldt ook voor juridische aspecten. Hierbij kun je denken aan erfdienstbaarheden, zoals recht van overpad. De NVM-makelaar kan je deze zorgen uit handen nemen.

NVM Huisgarantie

De NVM Huisgarantie verzekert je 12 maanden tegen verborgen gebreken in je nieuwe woning na een bouwkundige keuring.

Nu & later

Het is natuurlijk geweldig als het huis dat je op het oog hebt aan al je eisen voldoet. Maar dat is nu. Je eisen kunnen in de loop der tijd veranderen. Houd dus ook rekening met de toekomst als je een woning beoordeelt. Vragen die je jezelf kunt stellen zijn:

26 **Hoeveel ruimte heb je nu nodig in het huis? En later?** Bekijk of er extra kamers kunnen worden gerealiseerd.

27 **Wat is belangrijk aan de omgeving?** Is het bijvoorbeeld fijn om dicht bij scholen te wonen of dicht bij familie? En past de omgeving ook bij een latere levensfase?

28 **Hoe sta je er financieel voor?** Het is belangrijk om dat te weten, voor nu en later! Zorg voor een goed overzicht. Wat gebeurt er bijvoorbeeld als je je baan verliest of eerder wilt stoppen met werken?

29 **Welke aanpassingen kun je in de toekomst doen om de woning levensloopbestendig te maken?** Onderzoek welke voorzieningen en uitbreidingen de woning nodig heeft.

30 **Overweeg je om de woning in de toekomst te verhuren of te verkopen?** Dan is het belangrijk om te weten welk type woning daar geschikt voor is.

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar

VAN RAVENS MAKELAARDIJ

Turfkade 12-13, Brielle

0181 48 71 20

www.vanravens.nl

lees meer over deze makelaar

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

© NVM Rotterdam ZHZ