

# UW DROOMWONING TE KOOP

Sluisplein 9

2266 AV Leidschendam



Vraagprijs  
€ 599.500 k.k.



Brix Makelaars Voorburg  
T. 070 322 22 69  
[www.brixmakelaars.nl](http://www.brixmakelaars.nl)

Brix Makelaars Den Haag  
T. 070 820 98 77  
[info@brixmakelaars.nl](mailto:info@brixmakelaars.nl)



# WELKOM!



Hierbij presenteren wij de verkoopbrochure van de woning aan de **Sluisplein 9 in Leidschendam**. In deze brochure vind je de omschrijving van de woning, de voornaamste kenmerken, een fotoreportage, de plattegronden, de Kadastrale gegevens, de verkoopvoorwaarden en indien van toepassing de lijst van zaken. Daarnaast is er aanvullende informatie digitaal beschikbaar zoals de NVM vragenlijst, het eigendomsbewijs en bij een appartement de documenten over de Vereniging van Eigenaren.

Wil je na het lezen meer weten of een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

Waarschijnlijk ga je binnenkort een grote beslissing nemen, het kopen van een nieuwe woning. Daarbij wil je kunnen vertrouwen op de expertise, deskundigheid en kennis van een lokale makelaar. Dan ben je bij Brix makelaar op het juiste adres. Met twee toonaangevende kantoren (in Den Haag en Voorburg) vormen samen we één hecht team met ervaren makelaars, taxateurs en enthousiaste kantoorondersteuning.

We zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en aangesloten bij de vakgroep Wonen, de vakgroep Business, het Nederlands WoningWaarde Instituut (NWWI) en de Stichting VastgoedCert, het kwaliteitsregister voor makelaars en taxateurs.



**Remco de Boer**

informeert je graag over de

**Sluisplein 9**



# KENMERKEN



Woonoppervlakte

**125 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**474 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**93 m<sup>2</sup>**

Kamers

**4**

Slaapkamers

**2**

Bouwjaar

**1910**

## BUITENRUIMTE

Zonligging:  
Oppervlakte:  
Berging:

Zuidwest  
19 m<sup>2</sup>  
Nee

## OBJECT

Status:  
Type:  
Soort:

Beschikbaar  
Tussenwoning  
Herenhuis

## ENERGIE

Energie label:  
Verwarming:

**A +++**

Warm water:

C.v.-ketel,  
vloerverwarming  
gedeeltelijk,  
warmtepomp  
C.v.-ketel



# OMSCHRIJVING



Wonen in een gemeentelijk monument met energielabel A+ op een van de gezelligste locaties die Leidschendam rijk is: direct aan de sluisjes met al haar terrassen en restaurants. Dit bijzondere huis (125 m<sup>2</sup> GBO) met fraaie trapgevel, dateert uit 1910 maar is in 2025 door de eigenaar gerenoveerd en verduurzaamd. Zo is er een hybride warmtepomp geplaatst, zonnepanelen en hybride radiatoren die kunnen verwarmen en koelen. En ook intern is er het nodige verbouwd: een nieuwe keuken, twee nieuwe badkamers, nieuwe wand- en vloerafwerking, waarbij het karakter van het huis bewaard is gebleven. Kortom: een must-see voor iedereen die op zoek is naar een duurzaam huis op een unieke plek.

## De locatie:

Het woonhuis is gelegen in het hart van het Leidschendamse Centrum. Vanuit uw raam kunt u de bootjes zien manoeuvreren in de sluis. Voor de deur treft u diverse gezellige terrasjes en voor een ijsje kunt u bij uw buurman Fanielje terecht! Maar ook de supermarkt en diverse winkels voor uw dagelijkse boodschappen aan de Damlaan vindt u op nog geen 100 meter afstand. En binnen 3 minuten bereikt u via de Nieuwstraat het Rijkswegennet!

## De indeling:

Ruime, lichte entreehal met aan de linkerkant een trapje naar een royaal toilet met vrij hangend closet en wastafelmeubel. Vanuit de

hal is de L-vormige woonkeuken te bereiken. Hier is aan de voorzijde plaats voor een zitje. De achterzijde is de woonkeuken maar liefst 5,40 meter breed, waardoor hier een zee van ruimte is om een grote eettafel te plaatsen. Twee Sola-tubes voorzien dit gedeelte van de ruimte van extra daglichttoetreding. Tegen de wand is het nieuwe keukenblok geplaatst. Dit is voorzien van een composiet keukenblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een koel-/vriescombinatie, oven, vaatwasser en inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging. Vanuit de keuken is tevens een souterrain bereikbaar t.b.v. opslagruimte en de opstelplaats voor de wasmachine. Aan de achterzijde van de keuken bereikt men de eerste slaapkamer van circa 17 m<sup>2</sup>. Deze heeft een eigen badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel. Vanuit deze slaapkamer is de buitenruimte te bereiken die bestaat uit een pad dat uitmondt in een plaatsje.

Vanuit de entreehal biedt een trap met verlichte trapleuningen toegang tot de eerste verdieping. Hier vindt u de woonruimte met verschillende zones en hoekjes, zodat iedereen de indeling op zijn eigen manier kan doen. De originele spantenconstructie is echt spectaculair en deze geeft door de hoogte een groot gevoel van ruimte. Via een vlizotrap is een bergzolder bereikbaar alwaar u ook de hybride c.v.-ketel vindt en de omvormer van de zonnepanelen. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer (ca. 13 m<sup>2</sup>) met daarnaast gelegen tweede badkamer, die is



# OMSCHRIJVING



voorzien van een inloopdouche, wastafel, toilet en (elektrische) vloerverwarming.

Voorts het weten waard:

- 125 m<sup>2</sup> GBO-wonen + 7 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte;
- Gemeten conform BBMI, meetstaat aanwezig;
- Energielabel A+;
- Hybride warmtepomp + 7 zonnepanelen;
- Jaga Strada hybride convectoren (verwarmen & koelen);
- Geïsoleerde vloer met vloerverwarming op de begane grond;
- HR++ beglazing en gedeeltelijk HR beglazing;
- Twee nieuwe badkamers en nieuwe keuken;
- Aangewezen als gemeentelijk Monument;
- Oplevering kan snel;
- Gezien het bouwjaar zullen de materialen- en ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- Verkoopvoorwaarden Brix Makelaars van toepassing, zie brochure.



# DESCRIPTION



Municipally listed monumental house but with an A+ energy label in one of Leidschendam's most charming locations: right on the locks of Leidschendam, with all its cozy terraces and restaurants. This unique house (125 m<sup>2</sup> of floor space) with its beautiful stepped gable dates back to 1910 but was renovated and made more sustainable by the owner in 2025. A hybrid heat pump, solar panels, and hybrid radiators for heating and cooling were installed. Internally, much-needed improvements were also made: a new kitchen, two new bathrooms, and new wall and floor finishes, all while preserving the house's character. In short: a must-see for anyone looking for a sustainable home in a unique location.

## The location:

The house is located in the heart of Leidschendam's city center. From your window, you can watch the boats maneuvering in the lock. Just outside your door, you'll find several charming terraces, and for an ice cream, you can visit your neighbor, Fanielje! A supermarket and various shops for your daily groceries on Damlaan are also less than 100 meters away. And within 3 minutes, you can reach the national road network via Nieuwstraat!

## The layout:

Spacious, bright entrance hall with a small staircase on the left leading to a spacious toilet with a wall-hung toilet and vanity. From

the hall, you reach the L-shaped kitchen/diner. There is room for a seating area at the front. At the rear, the kitchen/diner is a generous 5.40 meters wide, providing ample space for a large dining table. Two Sola-tubes provide this part of the room with additional natural light. The new kitchen unit is placed against the wall. It features a composite countertop and various built-in appliances, including a fridge/freezer, oven, dishwasher, and induction cooktop with a built-in extractor fan. A basement is also accessible from the kitchen, providing storage space and space for the washing machine. At the rear of the kitchen, you reach the first bedroom of approximately 17 m<sup>2</sup>. This bedroom has an en-suite bathroom with a walk-in shower and vanity. From this bedroom, you can access the outdoor area, which consists of a path that leads to a small courtyard.

From the entrance hall, a staircase with illuminated banisters provides access to the first floor. Here you'll find the living area, which features various zones, allowing everyone to customize the layout. The original truss structure is truly spectacular, and its height creates a great sense of space. A loft ladder leads to a storage attic where you'll also find the hybrid central heating boiler and the inverter for the solar panels. At the rear is the second bedroom (approx. 13 m<sup>2</sup>) with an adjacent second bathroom, equipped with a walk-in shower, vanity, toilet, and (electric) underfloor heating.



# DESCRIPTION



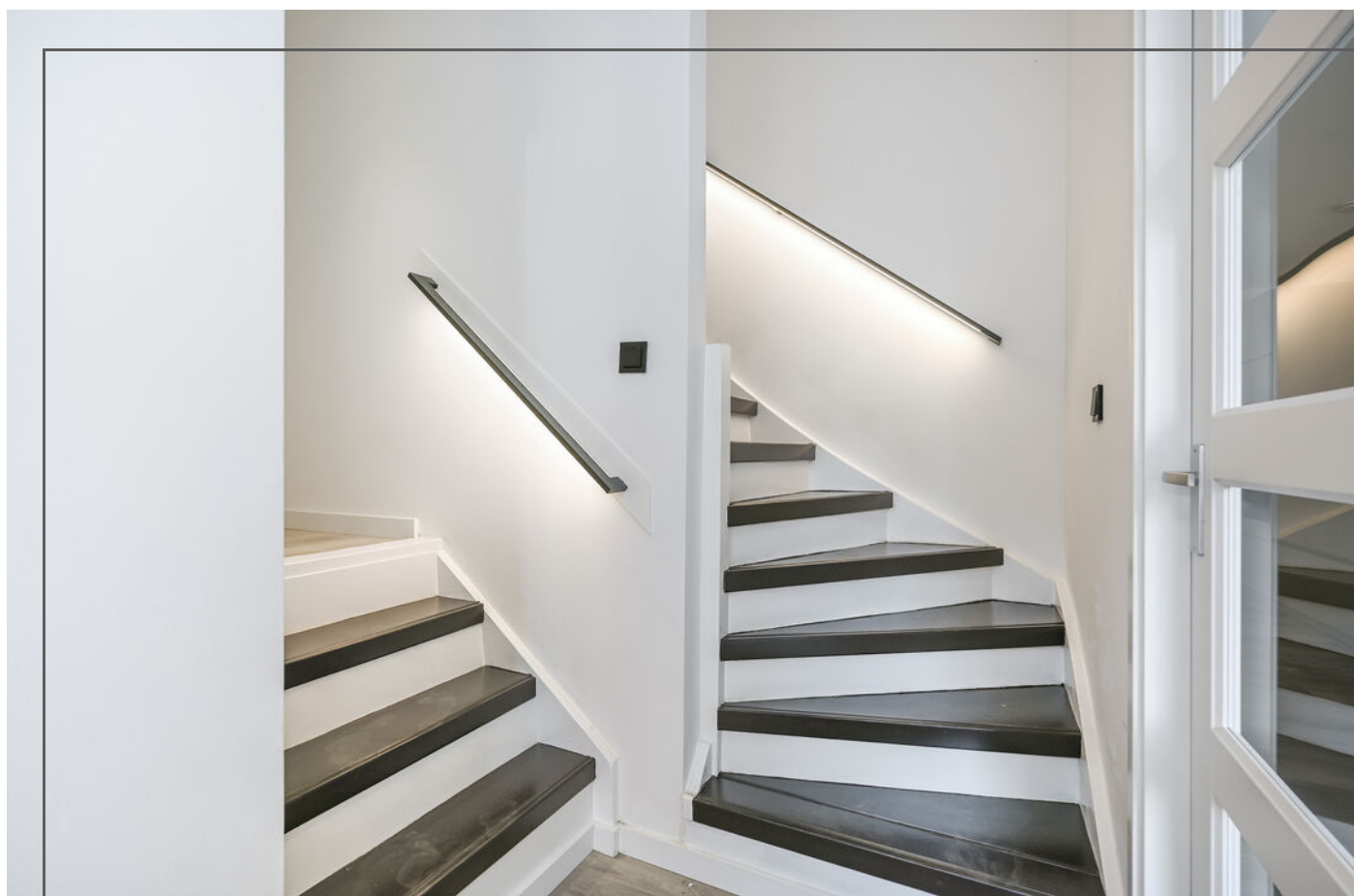
Also worth knowing:

- 125 m<sup>2</sup> of usable floor space + 7 m<sup>2</sup> of other indoor space;
- Measured in accordance with BBMI, measurement report available;
- Energy label A+;
- Hybrid heat pump + 7 solar panels;
- Jaga Strada hybrid convectors (heating & cooling);
- Ground floor with underfloor heating;
- HR++ glazing and partial HR glazing;
- Two new bathrooms and a new kitchen;
- Municipally listed monument;
- Delivery can be done quickly;
- Given the year of construction, the materials and age clause will be included in the purchase agreement;
- Brix Makelaars terms and conditions of sale apply, see brochure.

# FOTO'S

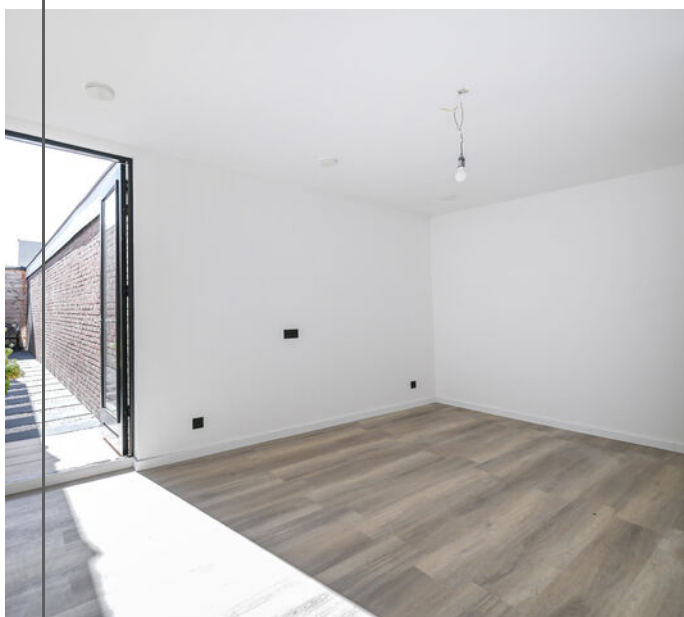
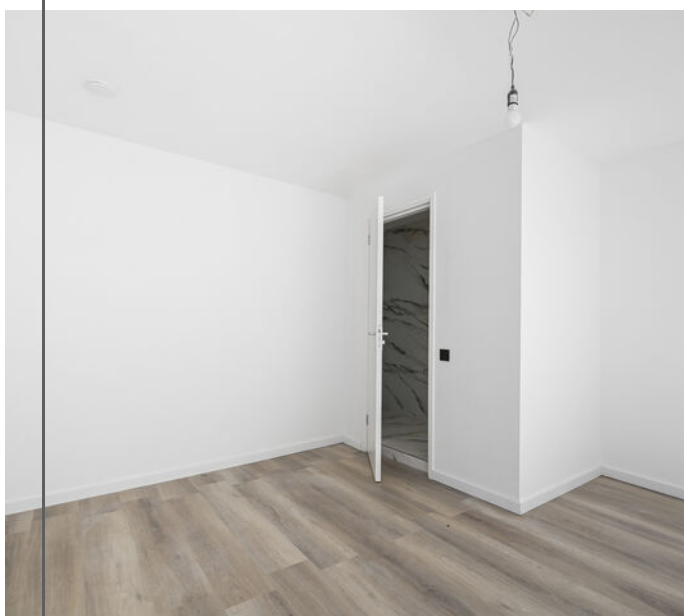
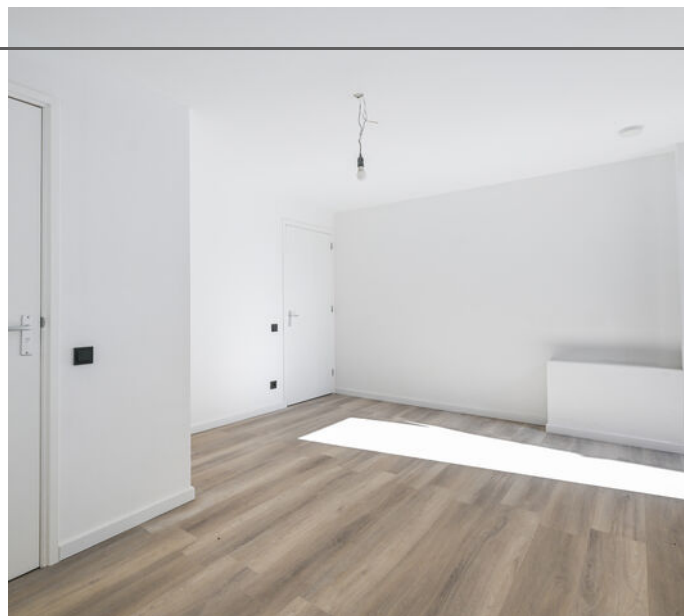


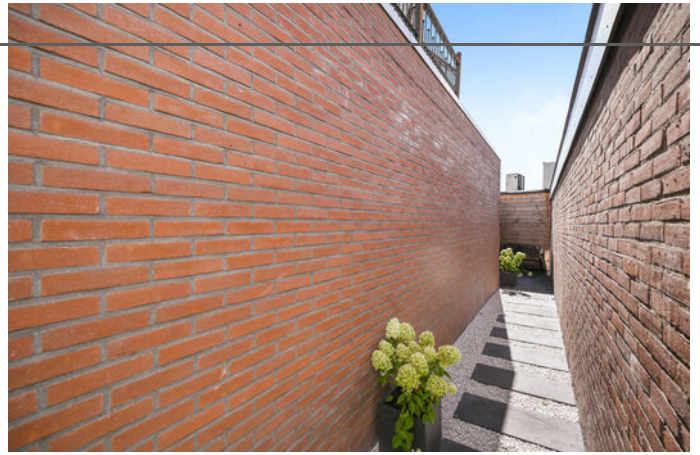








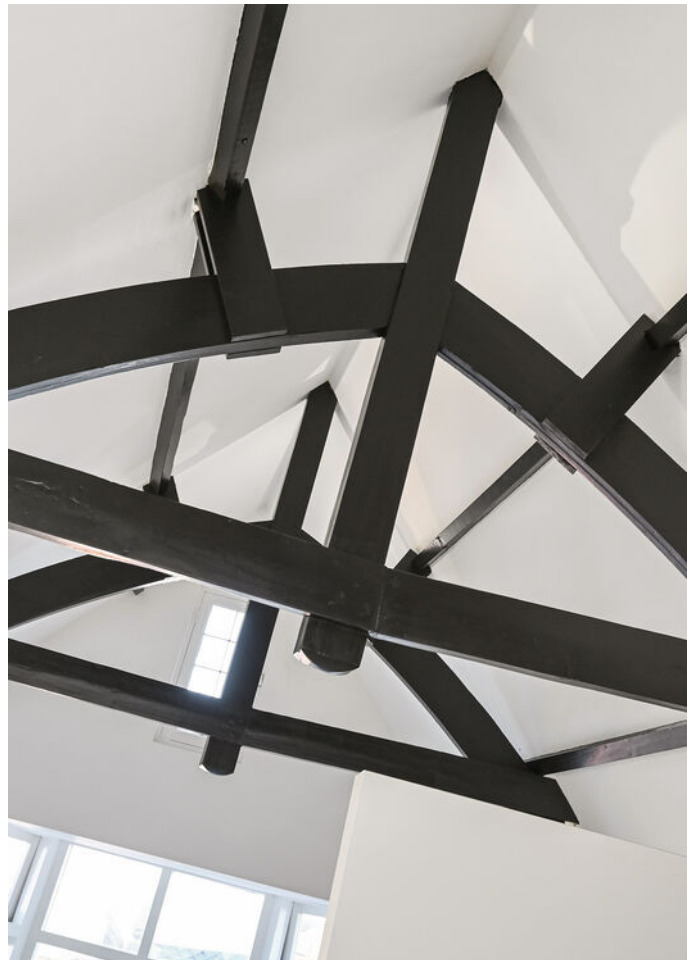












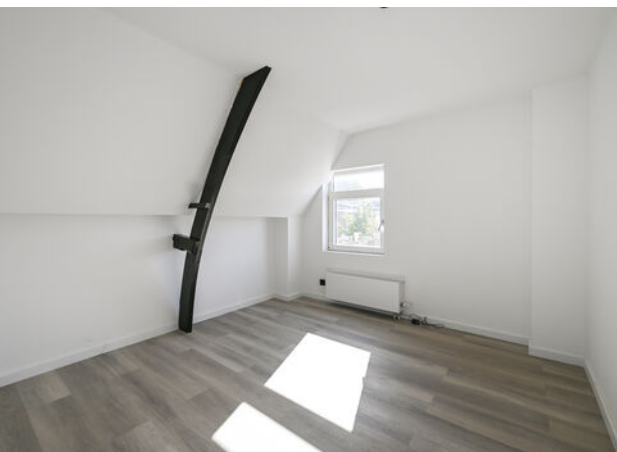












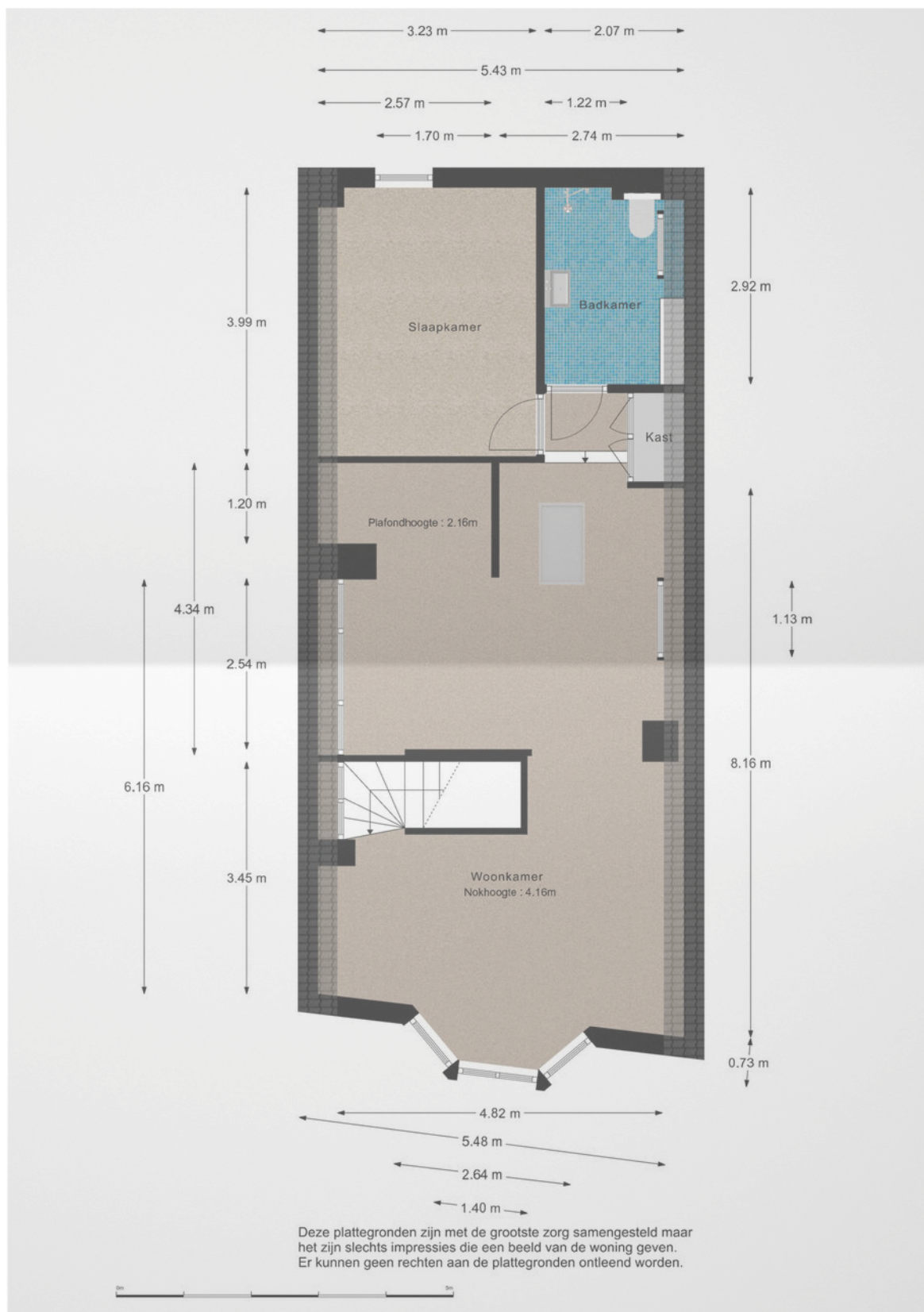






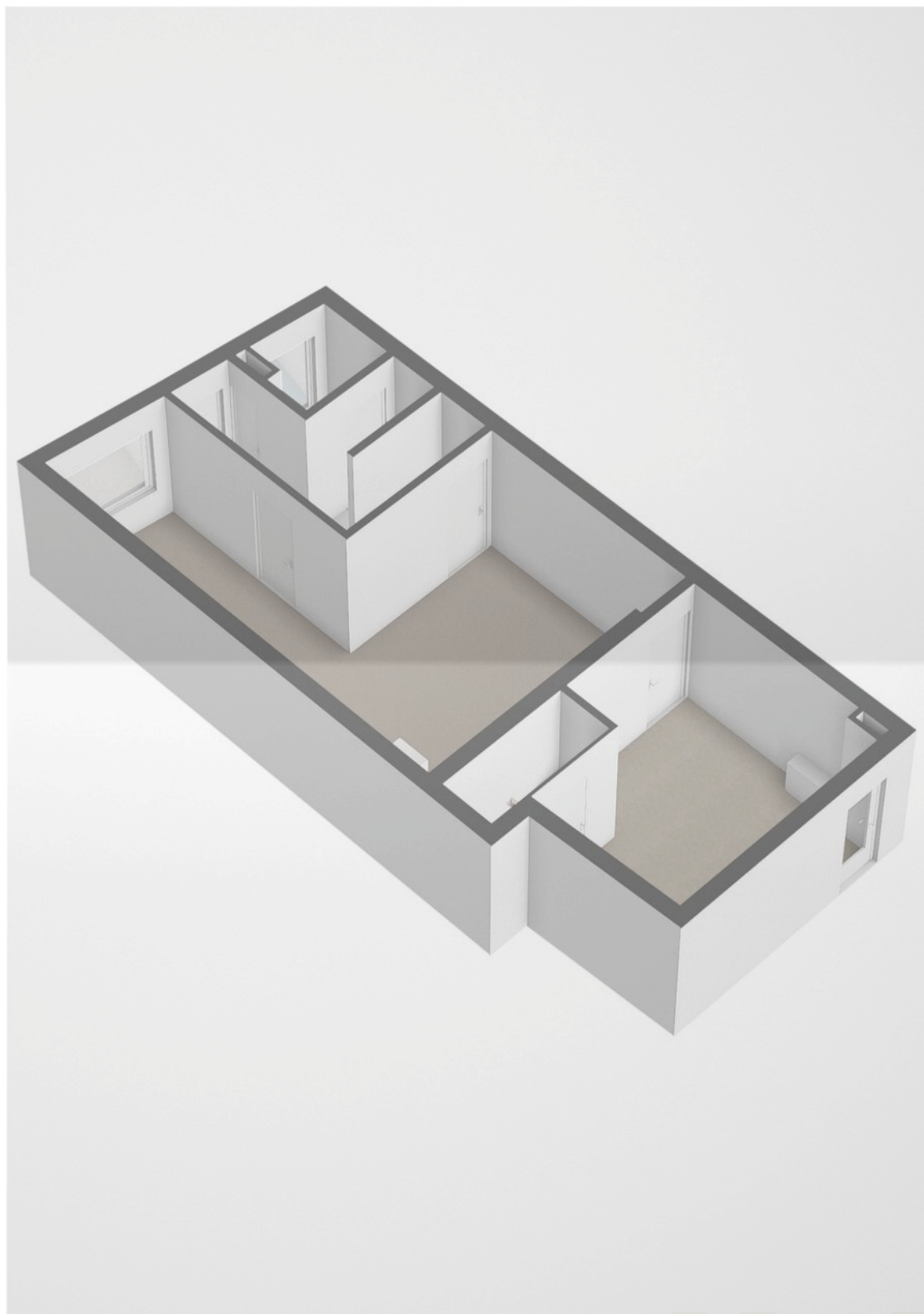


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND

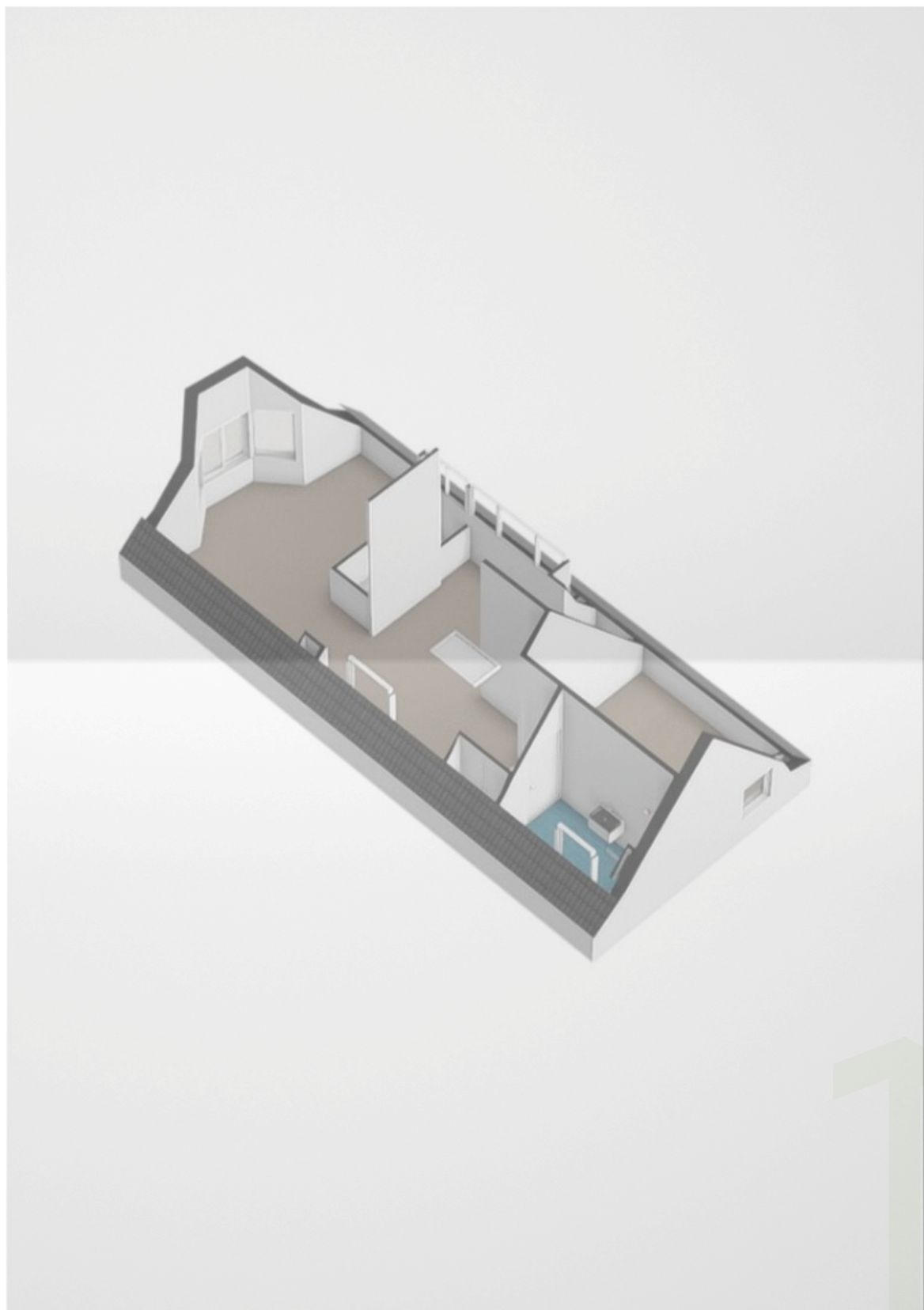


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND

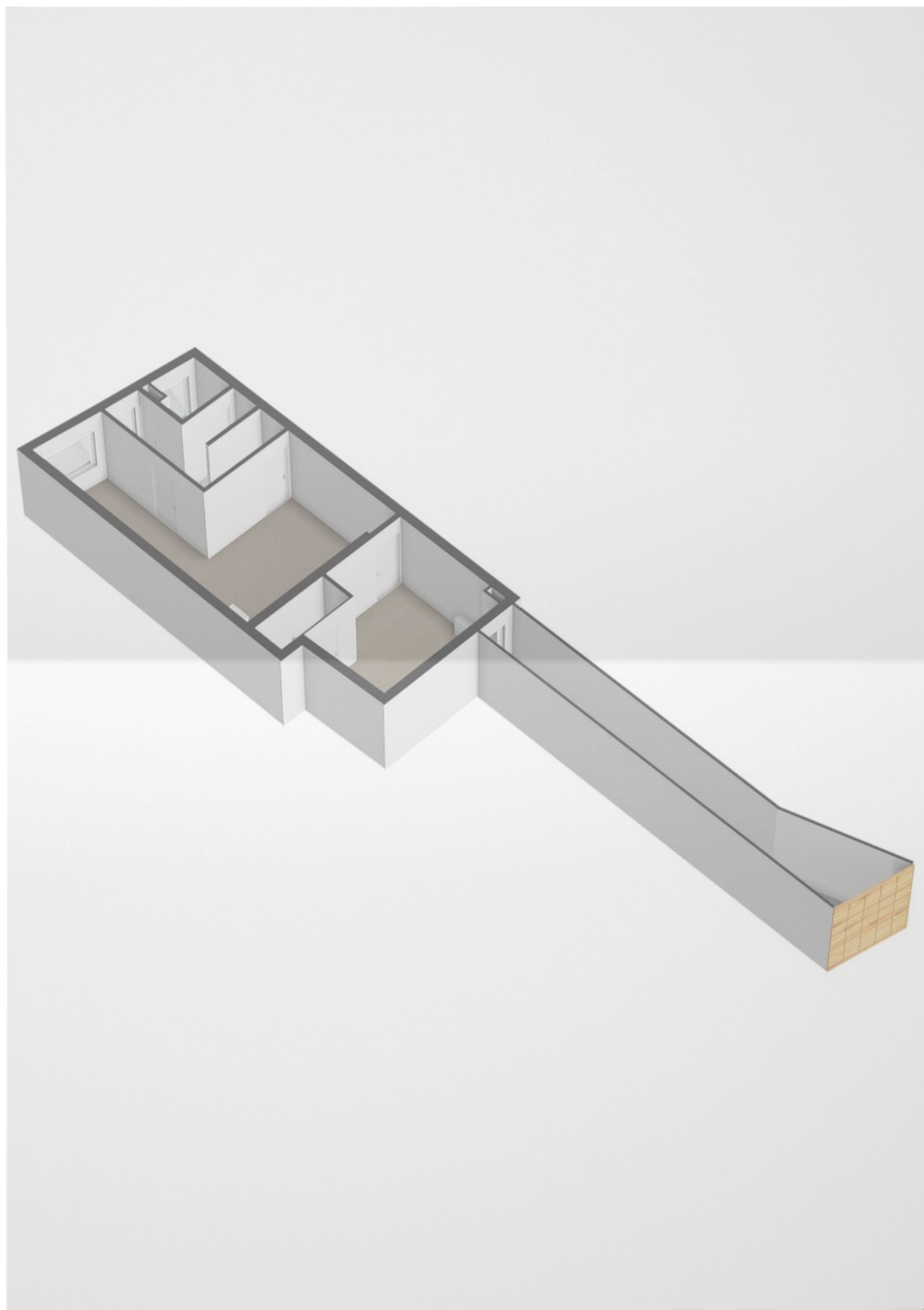


# PLATTEGROND

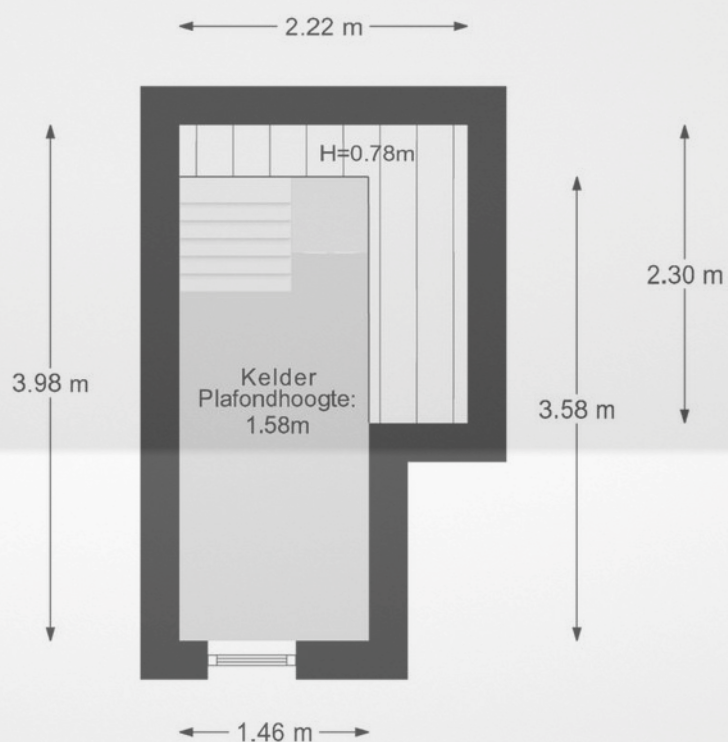




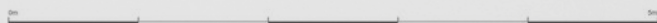
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

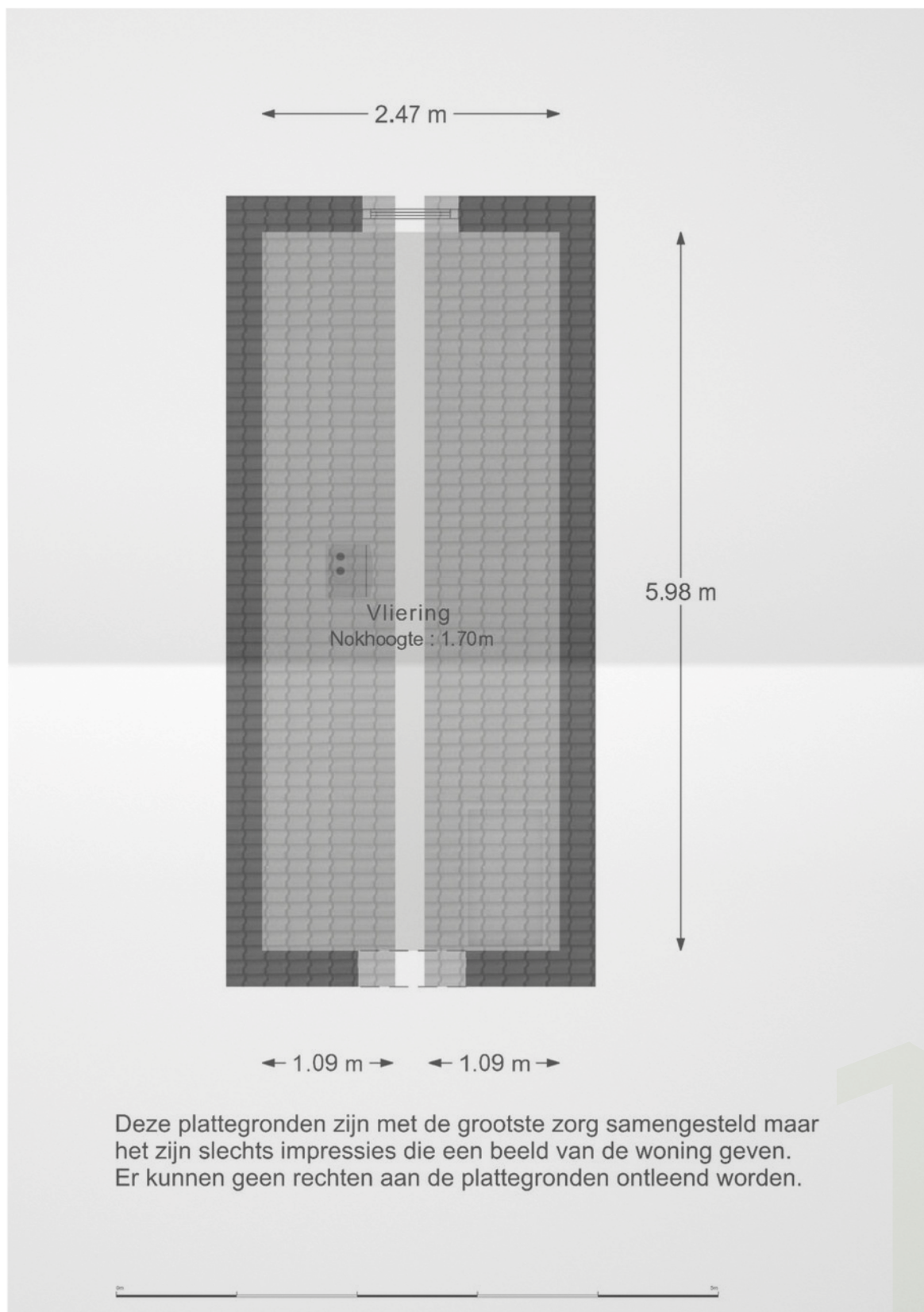


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.





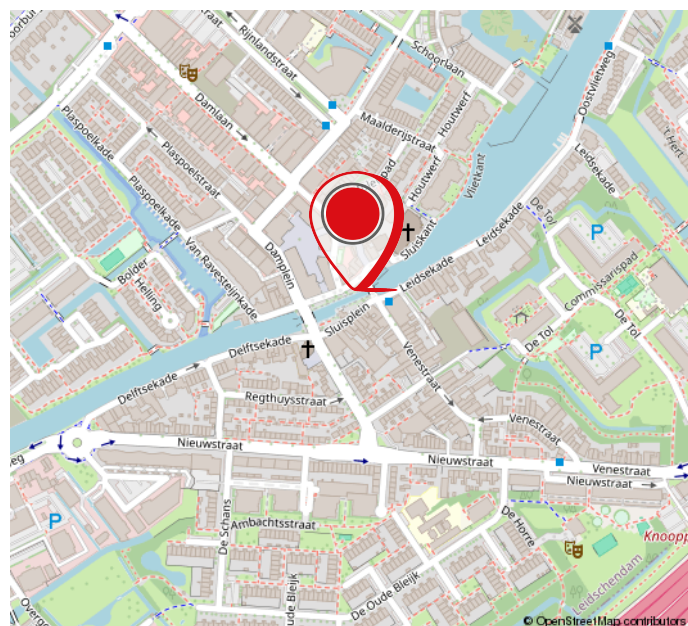
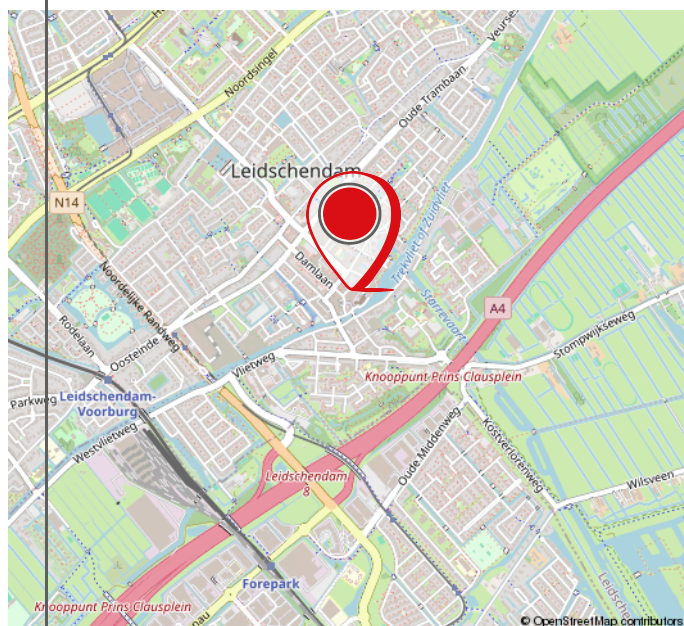
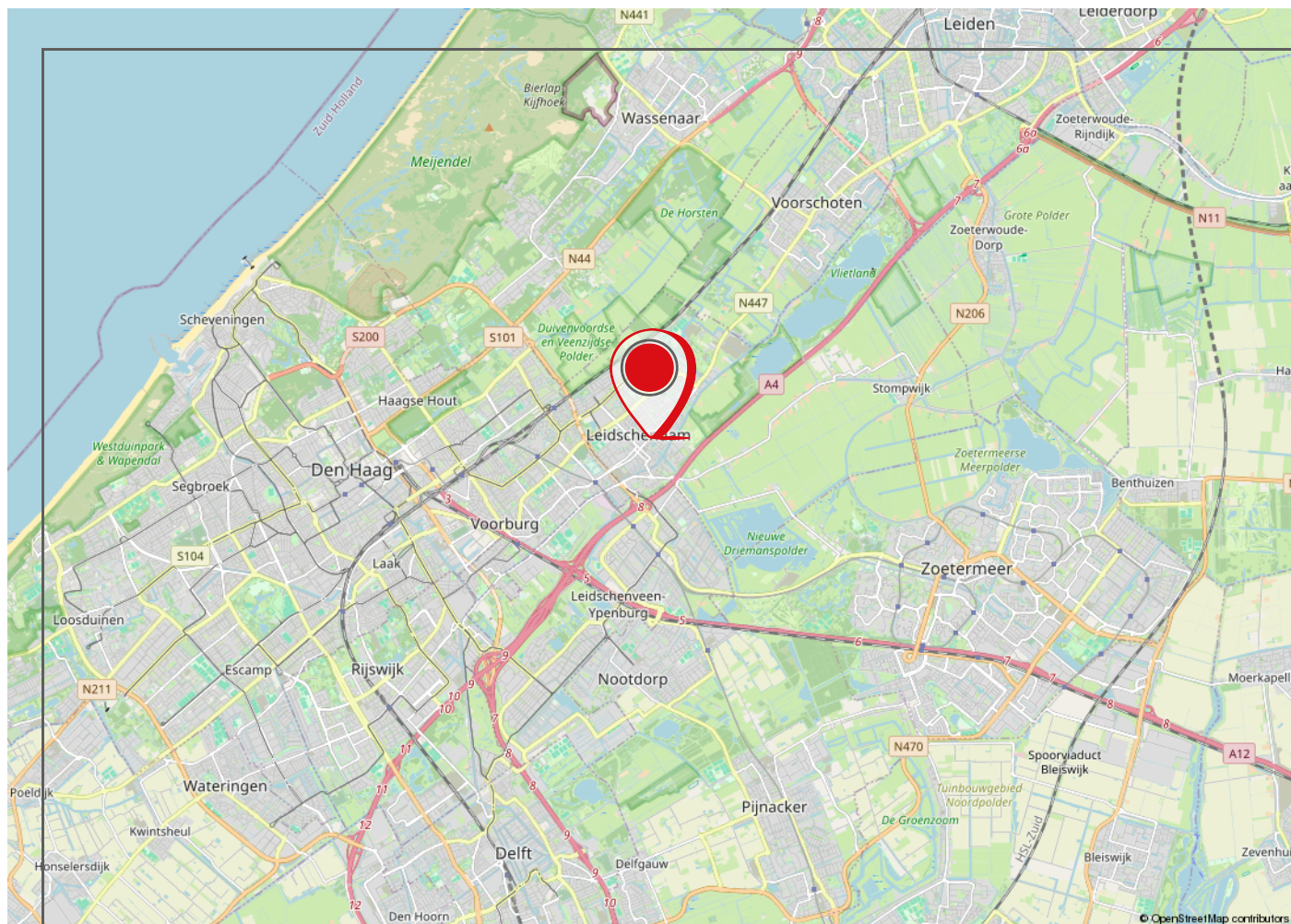
# PLATTEGROND







# LOCATIE OP KAART



# LIJST VAN ZAKEN



|                                        | Blijf<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>              |                 |             |                 |
| Designradiator(en)                     | X               |             |                 |
| Verlichting, te weten                  |                 |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                  | X               |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X               |             |                 |
| - losse (hang)lampen                   | X               |             |                 |
| - spots, opbouw en inbouw              | X               |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten               |                 |             |                 |
| - vloerbedekking                       | X               |             |                 |
| - laminaat                             | X               |             |                 |
| Overig, te weten                       |                 |             |                 |
| - spiegelwanden                        | X               |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                 |                 |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)           | X               |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten    |                 |             |                 |
| - kookplaat                            | X               |             |                 |
| - oven                                 | X               |             |                 |
| - koel-vriescombinatie                 | X               |             |                 |
| - vaatwasser                           | X               |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>         |                 |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren      |                 |             |                 |
| - toilet                               | X               |             |                 |
| - fontein                              | X               |             |                 |
| - toilet meubel, verwarmde spiegel     | X               |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren    |                 |             |                 |
| - douche (cabine/scherf)               | X               |             |                 |
| - wastafelmeubel                       | X               |             |                 |
| - toiletkast                           | X               |             |                 |
| - toilet                               | X               |             |                 |



# LIJST VAN ZAKEN



|                                                                    | Blijf<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|
| - verwarmde badkamer spiegel                                       | X               |             |                 |
| - elektrische vloerverwarming                                      | X               |             |                 |
|                                                                    |                 |             |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                 |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | X               |             |                 |
| Zonnepanelen                                                       | X               |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |                 |             |                 |
| - CV-installatie                                                   | X               |             |                 |
| - warmtepomp , jaga strada hybride convectoren, vloer verwarming   | X               |             |                 |
|                                                                    |                 |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |                 |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X               |             |                 |
| Beplanting                                                         | X               |             |                 |
|                                                                    |                 |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |                 |             |                 |
| Buitenverlichting                                                  | X               |             |                 |
|                                                                    |                 |             |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |                 |             |                 |
| Overige tuin, te weten                                             |                 |             |                 |
| - tuin meubels                                                     | X               |             |                 |
|                                                                    |                 |             |                 |

# BUURTINFORMATIE



Buurtinformatie - Leidschendam-Voorburg / Damcentrum

LEEFTIJD



0 - 14: 17%

15 - 24: 6%

25 - 44: 28%

45 - 64: 23%

65+: 26%

KOOP / HUUR



Koop: 55%

Huur: 45%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 48%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 25%



47%



53%



0,9 per huishouden

Gemiddelde  
woningwaarde: —



# OVER BRIX MAKELAARS

■ ■ ■

Bij **Brix makelaars** loop je gemakkelijk naar binnen. In onze kantoren in Voorburg en Den Haag ben je altijd welkom. Voor vragen, informatie of gewoon voor een kopje koffie in een informele, gezellige sfeer.

Als NVM makelaar richten wij ons op de hele regio Haaglanden met een focus op Leidschendam, Voorburg en Leidschenveen. Wij helpen je graag bij de verkoop van je huis, de aankoop van een nieuwe woning of de verhuur van je onroerend goed. Tevens kan je bij ons terecht voor de verhuur of verkoop van bedrijfspanden of de taxatie van een woning.

Al jarenlang bieden wij onze klanten deskundig advies en streven we naar een uitstekende service en het behalen van het beste resultaat. Op een persoonlijke manier, waarbij wij integriteit en kwaliteit niet uit het oog verliezen. Wij denken met je mee en zetten net dat stapje extra.



# DIENSTEN



## VERKOOP

Het verkopen van een woning is één van de grootste financiële uitgaven in je leven, reden genoeg om een ervaren en deskundige makelaar in te schakelen. Wij boeken uitstekende verkoopresultaten met een realistisch advies, passend bij jouw situatie en altijd in jouw belang. In een persoonlijk en geheel vrijblijvend gesprek vertellen wij je graag over onze diensten, werkwijze en tarieven.



## AANKOOP

Waarom zou je een eigen makelaar nodig hebben bij de aankoop van een woning? Een huis zoeken op Funda is relatief makkelijk. De woning daadwerkelijk is eigendom verkrijgen tegen de juiste prijs is een stuk lastiger. Wij kunnen je een hoop werk uit handen nemen, je behoeden voor mogelijke valkuilen en wij handelen altijd in jouw belang.



## VERHUUR

Als je je woning wilt verhuren dan is het belangrijk je goed te laten adviseren. Wij zijn al jaren gespecialiseerd in de verhuur van woningen en bedrijfs onroerend goed en bekend met het Nederlandse huurrecht. Of je nu een particuliere of professionele belegger bent, wij helpen je graag een betrouwbare huurder te vinden.



## TAXATIES

Heb je een taxatie nodig van je woning? Bijvoorbeeld voor het afsluiten van je hypotheek. Wij zijn aangesloten bij het NWWI en kunnen een deskundig en objectief rapport opmaken welke door alle reguliere Nederlandse banken wordt geaccepteerd. Ook kunnen wij een taxatierapport opstellen om bezwaar te maken tegen de WOZ, een verbouwing of voor fiscale redenen bij een erfenis of boedelscheiding.

Gemiddelde  
klantbeoordelingen



9,3

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Deskundigheid          | 9,4 |
| Lokale marktkennis     | 9,3 |
| Prijs / kwaliteit      | 9,1 |
| Service en begeleiding | 9,3 |



# VERKOOPVOORWAARDEN



## Verkooppresentatie

Deze woningbrochure is informatief en slechts bedoeld als een uitnodiging tot een bezichtiging of als uitnodiging tot het doen van een bod. Ondanks dat de brochure met de grootste zorg is samengesteld zijn alle maten indicatief en wijzigingen voorbehouden.

## Bieden

Een bod dient bij voorkeur op het woningplatform [www.move.nl](http://www.move.nl) te worden uitgebracht. Indien u schriftelijk een bod wenst uit te brengen dan kunt u gebruik maken van het biedingsformulier, welke is te downloaden op de website van Brix makelaars. Bij het doen van een bod dienen eventueel op te nemen voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, bouwtechnische keuring ed.) kenbaar gemaakt te worden.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

## Schriftelijke vastlegging koop

Er is sprake van een overeenkomst als beide partijen schriftelijk overeenstemming hebben over de koopsom, oplevering en overige voorwaarden. De koop van een woning door een consument is pas rechtsgeldig als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Door Brix Makelaars wordt een overeenkomst opgemaakt conform het standaard model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

## Bankgarantie/waarborgsom

Binnen 6 weken na totstandkoming van de overeenkomst dient er een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom door koper aan de notaris gesteld te worden.

## Bedenktijd

Na het ontvangst van een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft de koper nog drie dagen bedenktijd.

## De navolgende clausules zijn van toepassing en worden toegevoegd aan de koopovereenkomst;

### Verkoopinformatie

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennis genomen van de vrijblijvende woningpresentatie.

### Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en / of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel of geen gebruik van gemaakt.

### Ouderdom

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de

bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

### Materialen

Het is koper bekend dat ten tijde van de bouw van de hiervoor omschreven onroerende zaak het normale gebruik was dat materialen werden gebruikt, welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbesthoudende en/of loodhoudende materialen. Voor zover deze en/of vergelijkbare materialen nog aanwezig zijn, wordt dit door koper geaccepteerd.

### Gebruiksoppervlakte

NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte (GBO) gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de GBO. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan

geen rechten worden ontleend. Koper mag het gekochte, voor het tekenen van de koopovereenkomst, zelf op (laten) meten om het GBO vast te (laten) stellen, koper heeft hiervan wel of geen gebruik gemaakt. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW is onverminderd van kracht.

### Lijst van zaken

De woning wordt opgeleverd conform de lijst van zaken, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

### Notaris

De verkoop wordt gesloten op basis van kosten koper, dat betekent dat de kosten voor de notaris voor rekening van koper zijn. De koper heeft daarom de vrijheid de notaris te kiezen (tenzij anders is vermeld in de verkoopbrochure). Koper zal uiterlijk 1 week na ondertekening van de koopovereenkomst de gewenste notaris aan de makelaar kenbaar maken. Mocht koper zijn notariskeuze niet tijdig kenbaar maken, dan zal de koopovereenkomst naar een willekeurige notaris - kantoorhoudende in de gemeente van het verkochte object - worden verzonden ter uitvoering van de juridische levering. De kosten voor het royeren van een hypotheek van verkoper vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten zijn voor rekening van verkoper. Indien deze kosten echter meer bedragen dan € 250,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht.



# MEEST GESTELDE VRAGEN



## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij een tegenbod doet of expliciet vermeldt dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Moet de verkoper met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

### Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag de verkopende makelaar altijd van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen.

## 3. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod is uitgebracht of onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling of uitgebracht bod hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden indien de verkopende makelaar dit duidelijk aan alle partijen vertelt. De makelaar kan wel aangeven of er al een bod is uitgebracht of dat er onderhandelingen lopen. We doen geen mededelingen over de hoogte van de biedingen.

## 4. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is dan niet verplicht de

woning te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij of zij je bod wel of niet aanvaardt.

## 5. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling de verkoopprocedure veranderen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere geïnteresseerden die een bod uitbrengen. Op dat moment kan een verkoper besluiten de verkoopprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij deze procedure krijgen alle belangstellende een gelijke kans om een (finaal) bod uit te brengen.

## 7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd in?

De wettelijke drie dagen bedenktijd betekent dat de koper zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag.

### 8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de makelaarscourtage valt daar niet onder. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en de notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leverings- en hypotheekakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor de aankoopmakelaar voor rekening van de koper.

### 9. Mag de (kandidaat) koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd koper en verkoper vertegenwoordigen in dit proces. Als je begeleiding en advies wil tijdens de aankoop van een woning, dan is het verstandig een aankoopmakelaar in te schakelen.

### 10. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de koopsom, de leveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken) dan legt de verkopende makelaar deze afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dan komt de koop tot stand. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het

schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde koop is dus niet voldoende. De ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. De koper krijgt niet automatisch ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.





# AANTEKENINGEN

A blank, lined page from a notebook, representing the 'AANTEKENINGEN' (Notes) section. The page is cream-colored with horizontal ruling lines. The top of the page is slightly curled, and there is a soft shadow to the right. A faint green geometric shape is visible in the bottom right corner of the page.

# ÚW LOKALE SPECIALIST IN WONEN EN BEDRIJFS ONROEREND GOED



## NEEM CONTACT MET ONS OP

**Brix Makelaars Voorburg**  
Van Aremborgelaan 74,  
2274 BW Voorburg  
T. 070 322 22 69  
[www.brixmakelaars.nl](http://www.brixmakelaars.nl)

**Brix Makelaars Den Haag**  
Spieringdam 10  
2492 ND Den Haag  
T. 070 820 98 77  
[info@brixmakelaars.nl](mailto:info@brixmakelaars.nl)