



Admiraalsplein 171-P36

3317 BD Dordrecht

oppervlakte 18 m²

te koop

Vraagprijs: € 7.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Admiraalsplein 171-P36

3317 BD Dordrecht

€ 7.000 k.k.

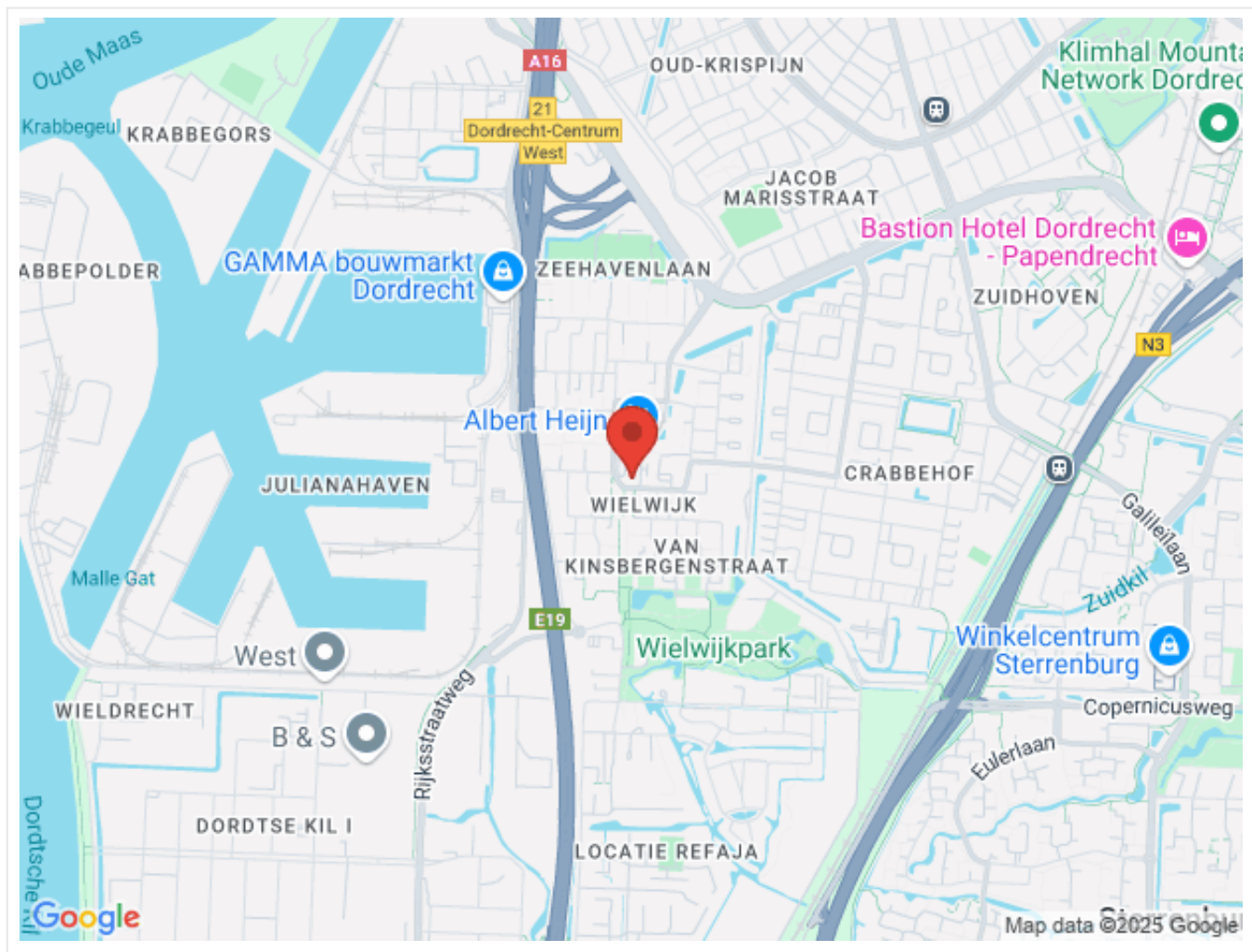
Basisinformatie

soort object:	parkeergelegenheid
type object:	parkeerplaats op terrein
oppervlakte:	18 m ²
beschikbaar:	per direct

Kadastrale informatie

gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 2958,
perceelopp. 18 m², type geheel

Kaart



Omschrijving

Dordrecht - Wielwijk

Heeft u interesse in deze parkeerplaats? Laat het ons weten via Funda met de knop "neem contact op".

Vraagprijs € 7.000,-- k.k.

TE KOOP PARKEERPLAATS

- Opp. ca. 18m²
- Betreft parkeerplaats op afgesloten terrein (toegankelijk middels een handzender).

Bijzonderheden:

- Projectnotaris van toepassing;
- Anti-speculatiebeding van 2 jaar van toepassing;
- Eeuwigdurende zelfgebruiksplicht van toepassing;
- Verhuurverbod van toepassing, dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst
- Maandelijkse VvE-bijdrage 2025 ca. €29.06

AANMELDEN KAN EENVOUDIG VIA DE ADVERTENTIE VAN DEZE WONING OP WWW.CORPOWONEN.NL OF FUNDA.

De loting vindt plaats binnen een week na de deadline. Kandidaten die ingeloot zijn, worden uitgenodigd voor een individuele bezichtiging waarna zij bij interesse kunnen bieden. De kandidaat met de beste voorwaarden mag kopen.

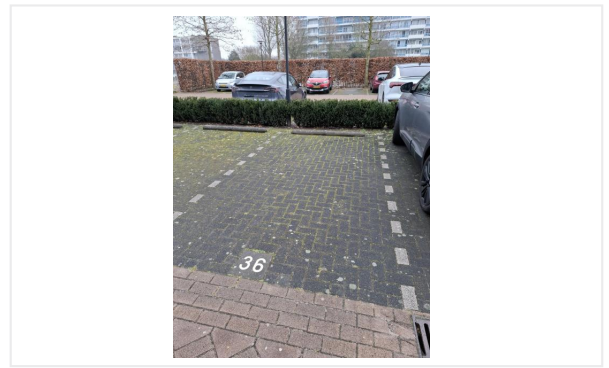
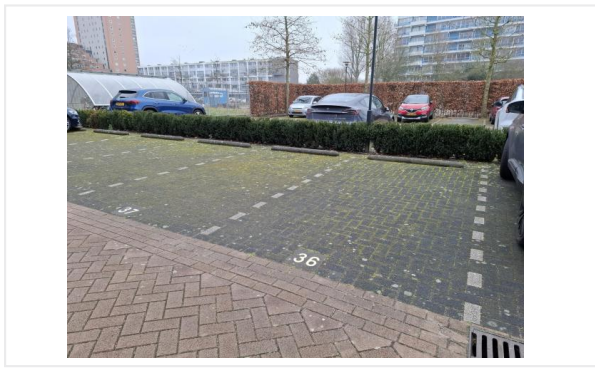
Zorgt u dat u bereikbaar bent op uw opgegeven contactgegevens, indien wij u twee dagen niet hebben kunnen bereiken behouden wij ons het recht voor om de woning aan de volgende kandidaat te verkopen.

Dit is een woning die u koopt op de vrije markt. Verbouwen of tussentijds een extra financiering voor een verbouwing afsluiten, dat regelt u zelf, zonder aanvullende voorwaarden.

Wanneer u weer wilt verhuizen en de woning verkoopt, kunt u zelf een verkoopmakelaar uitzoeken die de woning voor u verkoopt op de vrije markt waarbij u zelf de verkoopprijs bepaalt.

U mag de woning niet verhuren of op andere wijze in gebruik geven aan anderen, dit geldt ook voor opvolgende eigenaren als u de woning weer gaat verkopen! Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd. Het is niet toegestaan om de woning binnen twee jaar na het tekenen van de akte van levering te verkopen. Dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst en akte van levering (u leest de tekst verderop in de brochure).

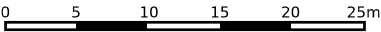
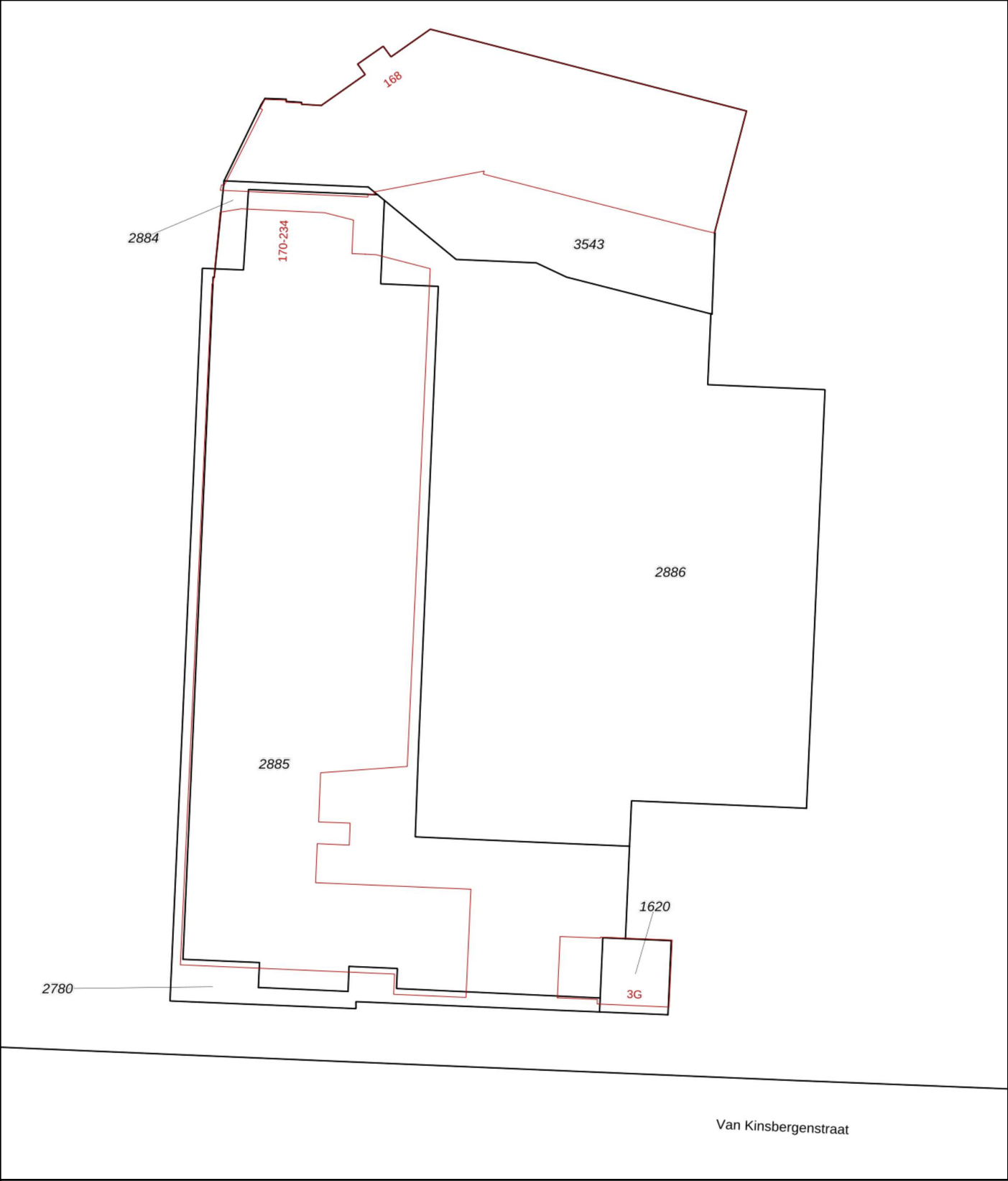
Foto's



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Admiraalsplein



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Dordrecht

M

2884

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2025

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.

Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

Woonbron Makelaars heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **Woonbron Makelaars** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **Woonbron Makelaars** op telefoonnummer **088 - 966 03 00** of per mail **info@woonbronmakelaars.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch (**085 - 401 10 20**) of per mail (**info@corpowonen.nl**) aan CORPOwonen worden doorgegeven.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Bijzondere bepalingen

Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

Vrije verkoop, optie zelfstandig bezichtigen op uitnodiging

Dit is een woning die u koopt op de vrije markt. Wanneer u weer wilt verhuizen en de woning verkoopt, verkoopt u de woning niet terug aan Woonbron. U verkoopt de woning op de vrije markt en bepaalt zelf de verkoopprijs. U mag dit pas na twee jaar doen. Het is niet toegestaan om de woning binnen twee jaar na het tekenen van de akte van levering bij de notaris te verkopen.

U mag de woning niet verhuren of op andere wijze in gebruik geven aan anderen, dit geldt ook voor opvolgende eigenaren als u de woning weer gaat verkopen! Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd.

In de koopovereenkomst / leveringsakte wordt de volgende tekst opgenomen:

ZELFBEWONINGSPLICHT/VERBOD TOT INGEBRUIKGEVING

Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Koper kan ervoor kiezen een bouwkundige inspectie te laten uitvoeren om dit risico te verkleinen.

Koper is verplicht het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen; hij mag het Registergoed niet verlaten door zijn hoofdverblijf op te geven, geheel of gedeeltelijk verhuren of anderszins in gebruik afstaan. Het in dit artikel bepaalde zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Registergoed en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Registergoed krijgen. Sprake is zoveel als mogelijk van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Verkoper. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper wordt materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.

Kettingbeding

Verkoper en Koper beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze bepaling inzake zelfbewoningsplicht/verbod tot ingebruikgeving. De hierna vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking. Indien Koper tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed overgaat, is hij gehouden deze bepaling inzake zelfbewoningsplicht/verbod tot ingebruikgeving inclusief het boete- en kettingbeding- voor zoveel nodig- aan zijn rechtsopvolger op te leggen en voor Verkoper te bedingen en aan te nemen; bij gebreke daarvan is Koper een door Verkoper vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd van maximaal éénhonderd procent (100,00%) van de op het moment van overtreding of niet-nakoming geldende vrije marktwaarde van het Registergoed, leeg en ontruimd. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van Koper. Ook bij opvolgende gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed is de betreffende overdragende partij gehouden deze bepaling inzake zelfbewoningsplicht/verbod tot ingebruikneming inclusief het boete- en kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en voor Verkoper (Stichting Woonbron) te bedingen en aan te nemen zulks op straffe van bedoelde boete bij verzuim. Dit artikel is niet van toepassing in geval van een executieverkoop door de hypotheekverstrekker.

ANTI-SPECULATIEBEDING

1. Het is Koper niet toegestaan om gedurende een periode van twee (2) jaar, ingaande per de datum van levering, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper het Verkochte - geheel of gedeeltelijk - te vervreemden (waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en het vestigen van een beperkt recht anders dan het recht van hypotheek), dan wel (rechts)handelingen te verrichten die aan vervreemding gelijk kunnen worden gesteld.
2. Koper is gedurende de eerste twintig (20) jaren na de datum van levering niet bevoegd het Verkochte te splitsen in appartementsrechten, tenzij met toestemming van Verkoper.
3. Verkoper zal aan het verlenen van toestemming als

bedoeld in de leden 1 en 2 voorwaarden verbinden, waaronder de financiële voorwaarde om diens eventueel verkregen meerwaarde aan Stichting Woonbron, voornoemd, af te dragen, verminderd met de substantiële aan de hand van facturen aangetoonde investeringen, een en ander uitsluitend ter beoordeling door Stichting Woonbron. Verkoper kan aan haar toestemming ook de voorwaarde verbinden dat Koper alsdan aansprakelijk blijft voor de nakoming van onder 1 en 2 van dit artikel omschreven verplichtingen. De notaris die de overgang of overdracht onder bijzondere titel onder zich krijgt zal zonder schriftelijke toestemming van Stichting Woonbron of diens rechtsopvolger niet overdragen en zal bij Stichting Woonbron of diens rechtsopvolger bij een voorgenomen overgang of overdracht schriftelijk informeren of deze toestemming verstrekt wordt casu quo verstrekt is.

4. Bij overtreding en/of niet correcte nakoming van de in lid 1 of lid 2 van dit artikel bedoelde bepaling, verbeurt Koper aan Verkoper een zonder gerechtelijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van vijftig procent (50%) van de (opvolgende) aankoopsom.

5. Lid 1 tot en met 4 van dit artikel zijn niet van toepassing in geval van overlijden van (een van de) koper(s) of een executieverkoop door de hypotheekverstrekker.

6. Het in dit artikel bepaalde wordt bij wege van kettingbeding aan Koper opgelegd, die zulks aanvaardt en zich verplicht om het in dit artikel bepaalde, voor zover de in lid 1 en/of de in lid 2 van dit artikel genoemde termijnen nog niet zijn verstreken, in elke akte van gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte (waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en het vestigen van een beperkt recht anders dan het recht van hypotheek) aan zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) ten behoeve van Stichting Woonbron of haar rechtsopvolger op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en woordelijk in de betreffende akte op te (doen) nemen, bij overtreding of niet-nakoming waarvan de Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete zal/zullen verbeuren gelijk aan een bedrag ter grootte van vijftig procent (50%) van de aankoopsom, zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van Verkoper nakoming te vorderen.

Een woning kopen bij Woonbron Makelaars



**‘Wij willen zo
veel mogelijk
zekerheid’**

Delft, Dordrecht, Nissewaard en Rotterdam



Een woning kopen, wat komt er bij kijken?

Kosten koper

Wanneer u een huis koopt, krijgt u bovenop de koopsom te maken met bijkomende kosten, de kosten koper. Een groot deel van die kosten hangt direct samen met de koop, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten voor het opstellen van de leveringsakte. Het overige deel heeft te maken met de financiering. Laat u door de verkoopmakelaar van Woonbron Makelaars of een hypotheekadviseur informeren wat de bijkomende kosten zijn.

Staat van onderhoud

Om inzicht te geven in de staat van de woning die u koopt, laat Woonbron Makelaars een bouwkundige keuring en een gas- en elektrakeuring uitvoeren voordat u de woning koopt. De installaties voor gas en elektra worden altijd door een gecertificeerd vakman beoordeeld en de bevindingen worden in een rapport vastgelegd. Dit rapport ontvangt u bij aankoop van de woning.

Koopt u een appartement, dan krijgt u de onderhoudsbegroting van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Daarin staat welke kosten er de komende tijd voor onderhoud verwacht worden.

Kosten bij koop*

Overdrachtsbelasting
Notariskosten leveringsakte
Inschrijfkosten Kadaster
Verrekening OZB, waterschap en rioolrecht

Kosten van financiering

Provisie hypotheek
Notariskosten hypotheekakte
Taxatiekosten voor financiering
Kosten Nationale Hypotheek Garantie
Inschrijfkosten Kadaster

**Vermelde kosten gelden alleen bij de koop van een bestaande woning. Voor nieuwbouwwoningen gelden andere kosten.*

Vereniging van Eigenaars

Als u een appartement koopt, koopt u formeel een appartementsrecht en wordt u automatisch lid van een Vereniging van Eigenaars (VvE). Het beheer van de VvE wordt verzorgd door een 'bestuurder'. De bestuurder bereidt de ledenvergaderingen voor en incasseert de VvE-bijdragen. Alle eigenaars betalen een bijdrage aan de VvE voor onder andere het gemeenschappelijk onderhoud aan het gebouw en een opstalverzekering. De hoogte van deze bijdrage wordt in de VvE-vergadering vastgesteld. U krijgt de laatste begroting, notulen, jaarrekening en meerjarenonderhoudsplanung van de VvE. Zo heeft u goed inzicht in het functioneren van de VvE en weet u waarvoor u betaalt. De VvE is verplicht het gebouw goed te onderhouden en voldoende geld te reserveren voor onderhoud.

Meer informatie over een VvE kunt u krijgen bij de Vereniging Eigen Huis (www.veh.nl) of op de website van VvE Belang (www.vvebelang.nl).

Onderhoud

Bij een eengezinswoning bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhouden van de woning die u heeft gekocht. Bij appartementen draagt de Vereniging van Eigenaars (VvE), waarvan u als eigenaar automatisch lid bent, zorg voor het onderhoud van uw appartementencomplex. Een deel van uw VvE-bijdrage is een reservering voor het gezamenlijk onderhoud. Het onderhoud aan de binnenzijde van uw appartement regelt u zelf.

Professionele ondersteuning van de VvE

Woonbron Makelaars heeft voor iedere actieve Vereniging van Eigenaars een bestuursovereenkomst afgesloten met een zogeheten 'bestuurder'. Het bestuur en de bestuurstaken worden meestal uitgevoerd door Woonbron VvE Beheer. Het staat de VvE vrij om een andere bestuurder te kiezen. Voorwaarde is wel dat deze, net als Woonbron VvE Beheer, aan strenge kwaliteitseisen voldoet.

Koopvormen

Woonbron Makelaars biedt woningen aan in de vrije verkoop of met twee verschillende koopvormen onder voorwaarden. Elke variant kent zijn eigen voordelen.

Vrije verkoop

Een huis kopen en zelf de touwtjes in handen houden? Kies dan voor een woning die we verkopen in de vrije verkoop. De woning heeft een vraagprijs, dit betekent dat u kunt onderhandelen over de aankoopprijs.

Verbouwen of tussentijds een extra financiering voor een verbouwing afsluiten, dat regelt u zelf, zonder aanvullende voorwaarden. Wanneer u weer wilt verhuizen en de woning verkoopt, hoeft u de woning niet aan Woonbron Makelaars te verkopen. U kunt zelf een verkoopmakelaar uitzoeken die de woning voor u verkoopt. U verkoopt de woning op de vrije markt en bepaalt zelf de verkoopprijs.

Zelf in de woning wonen

Als u de woning in de vrije verkoop heeft gekocht, geldt de eeuwigdurende zelfbewoningsplicht.

Koopgarant en Koopcomfort

Naast woningen die in de vrije verkoop verkocht worden, heeft u de mogelijkheid te kiezen voor een woning met een koopvorm waaraan voorwaarden zijn verbonden. Daarbij zijn er twee varianten: Koopgarant en Koopcomfort. Deze koopvormen maken een koopwoning voor een grotere groep mensen bereikbaar.

Koopcomfort houdt in dat Woonbron Makelaars de woning binnen drie maanden weer van u terugkoopt als u de woning wilt verkopen. Dit heet terugkoopgarantie. Verlies of winst is volledig voor u.

Koopgarant kent ook een terugkoopgarantie, maar betekent bovendien dat u een prijsverlaging van maximaal 15% van de taxatiewaarde van een bestaande of nieuwbouwwoning krijgt. Hierdoor kunt u een lagere hypotheek afsluiten. Verkoopt u de woning weer, dan delen we verlies of winst op de taxatiewaarde samen: u draagt 77,5% van de winst of het verlies, Woonbron Makelaars de overige 22,5%. Met Koopgarant bent u verplicht de hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie af te sluiten.

Of Koopgarant voor u gunstig is, hangt af van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Bij een sterkere waarde stijging dan gemiddeld zou u met normale koop - achteraf gezien - financieel beter af zijn geweest. Daar staat tegenover dat u met Koopgarant bij een waardedaling het voordeel heeft van zowel de lagere woonlasten als het gedeelde verlies. Waarde stijging als gevolg van verbeteringen die u in de woning aanbrengt, hoeft u niet met ons te delen. Deze waarde stijging is voor u. Let wel, de taxatiewaarde van verbeteringen is meestal lager dan de investering die u gedaan heeft.

Let op! Niet alle hypotheekadviseurs of geldverstrekkers zijn voldoende bekend met de koopvormen Koopgarant. Om misverstanden of teleurstellingen te voorkomen krijgt u van ons aanvullende informatie over 'Koopgarant en Hypotheek', speciaal bestemd voor financiers.

Erfpacht

Bij een koop via Koopgarant of Koopcomfort (en soms ook bij Vrije Verkoop) koopt u altijd een recht van erfpacht. Als Woonbron de grond in eigendom heeft, koopt u een eeuwigdurend recht van erfpacht. Als dit niet het geval is, koopt u een recht van ondererfpacht. In beide gevallen is de afkoopsom voor het recht van erfpacht verwerkt in de koopsom. U betaalt dus geen maandelijkse bijdrage voor erfpacht.

Zelf in de woning wonen

Als u een woning onder voorwaarden van Woonbron Makelaars koopt (Koopgarant of Koopcomfort), moet u zelf in de woning wonen en mag u de woning niet verhuren of als bedrijfsruimte gebruiken. In sommige gevallen maken wij een uitzondering op deze regel. Daarvoor heeft u wel schriftelijke toestemming van ons nodig. Als u in een appartement woont, kan de Vereniging van Eigenaars (VvE) ook nog eigen regels hebben voor het bewonen.

Hoe zorgt u voor een goede financiering?

U kunt een woning kopen met eigen geld, een hypothecaire lening of een combinatie van beide. U bent daar geheel vrij in. Ook de rentevast periode en de soort hypotheek bepaalt u zelf. De hypotheekrente is fiscaal aftrekbaar. Laat, voordat u besluit te kopen, toetsen of een eigen huis financieel binnen uw bereik ligt.

Om teleurstelling te voorkomen adviseren wij u, voordat u de koopovereenkomst tekent, een hypotheekberekening op te laten stellen, inclusief een woonlastenberekening. Denk daarbij ook aan kosten voor (gemeenschappelijk) onderhoud, bijdrage VvE, Onroerende Zaak Belasting, riool- en reinigingsrecht, energie en verzekeringen. Na het tekenen van de koopovereenkomst moet u passende financiering regelen. Meestal is dat een hypotheek. Houd er rekening mee dat hypotheekverstrekkers tijd nodig hebben om een hypotheekofferte uit te brengen en goed te keuren.

Financiering op maat

Bij het afsluiten van uw hypotheek doet u er goed aan naar de toekomst te kijken. Blijft uw inkomen de komende jaren hoog genoeg om de woonlasten te kunnen betalen? Wilt u of uw partner straks minder gaan werken? Heeft u kinderen die gaan studeren? Of daalt uw besteedbaar inkomen, omdat u met pensioen gaat? Alleen u kunt bepalen of u de maandlasten, inclusief de bijkomende lasten, ook echt wilt en kunt opbrengen. Ons advies: financier op maat.

Bij het afsluiten van uw hypotheek doet u er goed aan naar de toekomst te kijken.

Bureau Krediet Registratie (BKR)

Vergeet niet een hypotheekadviseur volledig te informeren over eventuele leningen die u nog heeft lopen, over winkelpasjes en over producten die u op afbetaling heeft gekocht. Of u andere leningen heeft, wordt bij het aanvragen van de hypotheekofferte getoetst bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). Bij het BKR geregistreerde verplichtingen verlagen uw maximaal te verkrijgen hypotheek.

Maximale hypotheeksom

U kunt vrij een hypothecaire lening afsluiten, zolang die voldoet aan de eisen die de overheid hieraan stelt. Banken kunnen aanvullende eisen stellen. Eisen kunnen wijzigen. Het is daarom verstandig u hierover goed te laten voorlichten door uw bank of tussenpersoon. Meer informatie is ook te vinden op de websites van de Nationale Hypotheek Garantie of

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Het kan verstandig zijn de woning met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) te financieren. Bij de koopvorm Koopgarant en Koopcomfort is dat zelfs verplicht. Een woning kopen met NHG heeft verschillende voordelen:

- Veilig: komt u buiten uw schuld financieel in de problemen dan neemt NHG maatregelen zodat u of in de woning kunt blijven wonen of zij neemt de restschuld over na (gedwongen) verkoop van de woning.
- Verantwoord: de lening past bij uw financiële situatie en is niet hoger dan volgens de regels is toegestaan.
- Voordelig: u betaalt een lagere rente.

Lees meer over de Nationale Hypotheek Garantie op www.nhg.nl.

de Vereniging Eigen Huis. Woonbron Makelaars stelt als voorwaarde dat de hypotheek voldoet aan de eisen van de Nationale Hypotheek Garantie. Hierover leest u verderop meer. Het is niet mogelijk een persoonlijke lening af te lossen met de hypotheek. Voor een verbouwing is een hoger bedrag te financieren. Dat is nooit hoger dan de marktwaaarde van de verbouwing. Komt de lening door de verbouwing meer dan 10% hoger uit dan de koopsom, dan heeft u toestemming nodig van Woonbron Makelaars. U moet dan de marktwaaarde van de verbouwing kunnen aantonen en een kostenopgave bijvoegen.

Hypotheekrente en de fiscus

Per 2013 komen alleen hypotheekovereenkomsten met een annuïtair of lineair aflossingsschema in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek. U betaalt maandelijks een bedrag dat bestaat uit aflossing en rente. Het rentedeel van uw hypotheek is aftrekbaar, het aflossingsdeel niet. Bij annuïtair blijft dit bedrag hetzelfde, waarbij het aflossingsdeel steeds groter en het rentedeel steeds kleiner wordt. Bij lineair blijft het aflossingsbedrag hetzelfde, waardoor u steeds minder rente gaat betalen. Bij deze vorm zijn uw hypotheeklasten in het begin relatief hoog, waarna deze steeds minder worden. Laat u goed informeren welke hypotheekvorm het beste aansluit bij uw financiële situatie.

Verantwoord lenen

Ga bij de keuze van een hypotheek of hypotheekverstrekker niet over één nacht ijs. Uw adviseur moet een 'erkend hypotheekadviseur' zijn. U kunt controleren of dit geval is op de website www.seh.nl.

Vereniging Eigen huis

Vereniging Eigen Huis geeft haar leden informatie en advies en is belangenbehartiger voor bezitters van een eigen woning. Ook voor uitgebreide informatie over hypotheek kunt u bij de vereniging terecht. Kijk voor meer informatie op www.veh.nl.

**'Wij willen zelf de touwtjes
in handen houden'**



Wanneer is de woning van u?

Ondertekenen koopovereenkomst

Als u heeft besloten de woning te kopen, wordt de koopovereenkomst opgemaakt, met u doorgenomen en door u en Woonbron Makelaars ondertekend. Deze overeenkomst is bindend. U gaat hiermee de verplichting aan om de woning in eigendom te nemen.

Zodra u de financiering geregeld heeft, vindt bij de notaris de overdracht van de woning plaats. Vanaf dat moment is de woning van u. Als u niet of later dan de afgesproken datum van overdracht naar de notaris gaat, brengen wij u kosten in rekening.

Als u zich bij deze stappen graag door een deskundige wilt laten adviseren, raden wij u aan om een aankoopmakelaar in de arm te nemen.

Bedenktime

Stel dat u na het tekenen van de koopovereenkomst tot de conclusie komt dat u te snel gehandeld heeft: geen nood. U mag binnen drie werkdagen na het tekenen van de koopovereenkomst zonder opgaaf van redenen de koop ongedaan maken. Dit is de wettelijke bedenktijd.

Ontbindende voorwaarden financiering

In de koopovereenkomst staat de bepaling dat u de koopovereenkomst kunt ontbinden als u de financiering (hypotheek) niet rond krijgt. Dat betekent dat de koop niet doorgaat. Om de koopovereenkomst te kunnen ontbinden moet u de afwijzing van uw financieringsaanvraag van ten minste twee erkende hypotheekadviseurs of banken kunnen tonen.

Als na de overeengekomen ontbindingstermijn blijkt dat u de financiering niet rond krijgt, bent u een boete aan Woonbron Makelaars verschuldigd.

Overdracht

Nadat u de financiering heeft geregeld, kan de overdracht van de woning bij de notaris plaatsvinden. Daarbij ontvangt u de sleutels van de woning en bent u eigenaar. Wij raden u aan om vlak voor de overdracht te controleren of de woning in de staat is die u met Woonbron Makelaars in de koopovereenkomst heeft afgesproken.



Is de aankoop eenmaal rond, maar heeft u nog vragen? Dan kunt u altijd bij ons terecht.

Verbouwen

Een nieuwe keuken, een dakkapel of een andere badkamer. U heeft misschien grote verbouwingsplannen om het wooncomfort in uw nieuwe woning te verhogen. Een vakkundig uitgevoerde verbouwing kan bovendien een gunstige invloed hebben op de waarde van uw huis. Onder een verbouwing verstaan we verbeteringen in uw woning die u zelf uitvoert of laat uitvoeren, los van het onderhoud dat - in geval van een appartement - door een VvE wordt georganiseerd.



**'Flexibiliteit is
belangrijk voor mij'**



Verbouwen in een appartement

Koopt u een appartement en wilt u dit verbouwen? Het onderhoud aan de buitenkant is voor rekening van de Vereniging van Eigenaars (VvE). In de splitsingsakte staat precies wat daaronder wordt verstaan. In veel gevallen horen de kozijnen van uw appartement daar bijvoorbeeld bij. U mag deze dan niet zonder toestemming van de VvE vervangen. Dit geldt overigens voor vrijwel alle aanpassingen aan de buitenkant van de woning. Ook aanpassingen aan de binnenzijde van de woningen dienen te voldoen aan de voorwaarden in de splitsingsakte. Denk daarbij aan het voorkomen van geluidsoverlast door het aanbrengen van harde vloerbedekking als laminaat, parket of plavuizen. Uiteraard moet u bij aanpassingen aan uw woning ook altijd voldoen aan de eisen die de overheid aan verbouwingen stelt.

Verbouwen in een eengezinswoning

Koopt u een eengezinswoning dan heeft u meer vrijheid als u wilt verbouwen. U dient echter wel rekening te houden met de eisen die de overheid aan verbouwingen stelt.

Duurzaam investeren kan lonen

Verbeteringen aan de woning kunnen een waardestijging opleveren. Deze stijging is vrijwel altijd lager dan het bedrag dat u heeft geïnvesteerd. Ook moet u rekening houden met afschrijving: een keuken van 10 jaar oud is minder waard dan een keuken die 1 jaar jong is. Bovendien heeft de gemiddelde koper vaak niet dezelfde smaak als u. Hoe duurzamer de investering en hoe minder aan smaak onderhevig, des te groter de kans op een waardevermeerdering van de woning.

Als u de woning weer wilt verkopen, wordt bij de taxatie van de verbeteringen alleen rekening gehouden met onroerende zaken. Denk hierbij aan een keuken of badkamer. Roerende zaken, zoals vloerbedekking (ook laminaat) en gordijnen vallen daar niet onder.

Terugkoop

Hopelijk bevalt uw woning goed. Heeft u een woning met Koopgarant of Koopcomfort gekocht en besluit u te willen verhuizen, dan mag u de woning alleen verkopen aan Woonbron Makelaars. Wij kopen de woning binnen drie maanden van u terug. Uw woning staat dus nooit lang te koop. Dit is een van de grote voordelen van Koopgarant en Koopcomfort.

Terug verkopen Koopcomfort-woning

Wilt u uw Koopcomfort-woning aan ons terug verkopen? De prijs waartegen Woonbron Makelaars de woning van u terugkoopt ('terugkoop prijs') berekenen wij aan de hand van een onafhankelijk uitgevoerde taxatie. Woonbron Makelaars koopt de woning van u terug tegen de taxatiewaarde. Is uw woning in waarde gestegen of gedaald? De winst of het verlies is volledig voor u.

Terug verkopen Koopgarant-woning

Wilt u uw Koopgarant-woning aan ons terug verkopen? De prijs waartegen Woonbron Makelaars de woning van u terugkoopt ('terugkoop prijs') berekenen wij aan de hand van een onafhankelijk uitgevoerde taxatie. Is uw woning in waarde gestegen of gedaald? 77,5% van de winst of het verlies is in dat geval voor u en 22,5% voor Woonbron Makelaars.

Aandeel in waarde-ontwikkeling

	Woonbron Makelaars	Uw aandeel
Bij prijsverlaging van 10%	15,0%	85,0%
Bij prijsverlaging van 15%	22,5%	77,5%
Bij prijsverlaging van 20%	30,0%	70,0%
Bij prijsverlaging van 25%	37,5%	62,5%

Deze verhouding tussen het percentage van de prijsverlaging en de verdeling van de waardeontwikkeling is vastgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en onderschreven door de Vereniging Eigen Huis. Deze tabel geldt wanneer u nu een woning koopt met Koopgarant. In het verleden golden ook andere verhoudingen. Bijvoorbeeld bij een prijsverlaging van 25% gold voorheen een verdeling van de waardeontwikkeling van 50% versus 50%.



De waarde van eventueel zelf aangebrachte verbeteringen wordt in geval van Koopgarant apart getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. Waardestijging als gevolg van zelf aangebrachte verbeteringen wordt buiten de waardedeling gehouden. Leidt een door u aangebrachte verbetering tot een waardestijging van de woning, dan komt deze waardestijging volledig voor uw rekening. Voorwaarde is natuurlijk wel dat de benodigde vergunningen zijn afgegeven.

Hypotheek aflossen bij verkoop

Het is mogelijk dat de opbrengst van de terug verkoop van uw woning lager is dan het uitstaande hypotheekbedrag. Neemt u bij de verkoop contact op met uw bank, zodat u weet of dit het geval is. Een restschuld moet u betalen van uw spaargeld of dit bedrag opnieuw lenen.

Meer informatie over terugkoop vindt u in de brochure 'Uw woning verkopen aan Woonbron Makelaars'. Deze brochure vindt u op www.woonbronmakelaars.nl.

Rekenvoorbeelden terugkoop Koopgarant-woning

Onderstaand vindt u vier voorbeelden van een terugkoopprijs wanneer u een Koopgarant-woning aan ons terug verkoopt. Uitgaande van 15% prijsverlaging bij aankoop.

Voorbeeld 1: Waarestijging Zonder woningverbeteringen		Voorbeeld 3: Waardedaling Zonder woningverbeteringen	
Taxatiewaarde bij aankoop	€ 200.000	Taxatiewaarde bij aankoop	€ 200.000
Prijsverlaging (15%)	€ 30.000 -	Prijsverlaging (15%)	€ 30.000 -
Oorspronkelijke koopsom	€ 170.000	Oorspronkelijke koopsom	€ 170.000
Taxatiewaarde bij terugkoop	€ 230.000	Taxatiewaarde bij terugkoop	€ 180.000
Waardeontwikkeling (€ 230.000 -/- € 200.000)	€ 30.000 +	Waardeontwikkeling (€ 180.000 -/- € 200.000)	€ 20.000 -
Uw aandeel (77,5%)	€ 23.250 +	Uw aandeel (77,5%)	€ 15.500 -
Aandeel Woonbron Makelaars (22,5%)	€ 6.750 +	Aandeel Woonbron Makelaars (22,5%)	€ 4.500 -
Terugkoopprijs (€ 170.000 + € 23.250)	€ 193.250	Terugkoopprijs (€ 170.000 -/- € 15.500)	€ 154.500
Voorbeeld 2: Waarestijging Met zelf aangebrachte woningverbeteringen		Voorbeeld 4: Waardedaling Met zelf aangebrachte woningverbeteringen	
Taxatiewaarde bij aankoop	€ 200.000	Taxatiewaarde bij aankoop	€ 200.000
Prijsverlaging (15%)	€ 30.000 -	Prijsverlaging (15%)	€ 30.000 -
Oorspronkelijke koopsom	€ 170.000	Oorspronkelijke koopsom	€ 170.000
Taxatiewaarde bij terugkoop		Taxatiewaarde bij terugkoop	
Inclusief verbeteringen	€ 240.000	Inclusief verbeteringen	€ 190.000
Exclusief verbeteringen	€ 230.000	Exclusief verbeteringen	€ 180.000
Waardeontwikkeling zelf aangebrachte woningverbeteringen (€ 240.000 -/- € 230.000)	€ 10.000 +	Waardeontwikkeling zelf aangebrachte woningverbeteringen (€ 190.000 -/- € 180.000)	€ 10.000 +
Uw aandeel (100%)	€ 10.000 +	Uw aandeel (100%)	€ 10.000 +
Overige waardeontwikkeling (€ 230.000 -/- € 200.000)	€ 30.000 +	Overige waardeontwikkeling (€ 180.000 -/- € 200.000)	€ 20.000 -
Uw aandeel (77,5%)	€ 23.250 +	Uw aandeel (77,5%)	€ 15.500 -
Aandeel Woonbron Makelaars (22,5%)	€ 6.750 +	Aandeel Woonbron Makelaars (22,5%)	€ 4.500 -
Terugkoopprijs (€ 170.000 + € 10.000 + € 23.250)	€ 203.250	Terugkoopprijs (€ 170.000 + € 10.000 -/- € 15.500)	€ 164.500

In het kort

Vrije verkoop

- Geen voorwaarden aan financiering of verkoop.
- Onderhandeling over de aankoop prijs mogelijk.
- Woning verkopen op de vrije markt.
- Winst of verlies bij verkoop volledig voor uw rekening.
- Eeuwigdurende zelfbewoningsplicht.

Koopgarant

- Maximaal 15% prijsverlaging op de taxatiewaarde van de woning bij aankoop.
- Vaste koopprijs door onafhankelijke taxateurs vastgesteld.
- Gegarandeerde terug verkoop van de woning binnen 3 maanden aan Woonbron Makelaars op het moment dat u wilt verhuizen.
- Delen van winst of verlies bij terug verkoop; 77,5% voor u, 22,5% voor Woonbron Makelaars.
- Waardestijging of -daling door zelf aangebrachte verbeteringen bij terug verkoop volledig voor uw rekening.

Koopcomfort

- Vaste koopprijs door onafhankelijke taxateurs vastgesteld.
- Gegarandeerde terug verkoop van de woning binnen 3 maanden aan Woonbron Makelaars op het moment dat u wilt verhuizen.
- Winst of verlies bij terug verkoop volledig voor uw rekening.



Over Woonbron Makelaars

Eerlijk, deskundig en betrouwbaar.

Dat zijn drie trefwoorden die de dienstverlening van Woonbron Makelaars typeren. Woonbron Makelaars is de verkoopafdeling van Woonbron, met 49.000 woningen één van de grootste wooncorporaties van Nederland. Hierdoor zijn wij een solide en professionele partner met een groot aanbod woningen in de gemeenten Rotterdam, Delft, Dordrecht en Nissewaard. Tegelijkertijd zijn wij een kleinschalig kantoor waar u als klant centraal staat. Als geen ander kennen wij de wijken waarin ons woningaanbod zich bevindt. Wij kunnen u zo optimaal informeren en begeleiden in de zoektocht naar uw droomwoning.

Meer informatie en ons actuele aanbod vindt u op www.woonbronmakelaars.nl