

**24makelaar**



Bezichtiging | 2

# DE BEZICHTIGING

Editie 2023 | Januari

# INLEIDING

**De eerste bezichtiging kent ongeschreven wetten en regels.** Hier moet je maar net op de hoogte van zijn. In dit e-book lees je alles over de eerste bezichtiging, de voorbereiding en tips wanneer je in jouw potentiële nieuwe huis binnen stapt.

**Sta je op het punt om een woning te kopen?** Of ben je aan het oriënteren en wil je graag weten welke documenten belangrijk zijn en waar je allemaal rekening mee moet houden? In dit e-book leggen we je graag uit waar je aan moet denken als je een woning wilt kopen.

**24makelaar** staat voor je klaar om al jouw vragen te beantwoorden. Wil je na het lezen van dit e-book nog meer informatie ontvangen? Dan kun je altijd contact opnemen door een bericht te sturen via [WhatsApp](#) of direct te bellen met mij.

We wensen je veel leesplezier,

**Patrick van Zwienen RT**

**24makelaar**



**Heb je direct een vraag? Dat is begrijpelijk! Stuur ons een berichtje via WhatsApp en we nemen binnen 24 uur contact met je op.**

# INHOUD

## 1. BEREID JEZELF GOED VOOR

Heb jij jouw woonwensen al eens op een rijtje gezet? Ga na waar precies jouw wensen liggen. Voordat je de telefoon pakt om de makelaar te bellen, is het handig om na te gaan of de woning bij jou past.

4

## 2. DE BEZICHTIGING

Waar let je op bij een bezichtiging? We geven je handige tips.

7

## 3. NA DE EERSTE BEZICHTIGING

Sta je stevig in je schoenen voor de onderhandelingen of schakel je een aankoopmakelaar in?

10

## 24MAKELAAR HELPT JE VERDER

In de huidige woningmarkt is het vaak hard werken om een woning te bemachtigen. Daarom helpt 24makelaar je verder.

12

An aerial photograph of a residential neighborhood, showing various houses with different roof colors and styles, interspersed with trees and streets. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter. In the center, there is a large orange number '1' above the text 'BEREID JEZELF GOED VOOR' in white, bold, sans-serif capital letters.

# 1 BEREID JEZELF GOED VOOR

**Je bent al een tijd op zoek naar een huis en je hebt eindelijk een leuke woning gevonden. Het liefst wil je zo snel mogelijk een bezichtiging inplannen. Voordat je de telefoon pakt om de makelaar te bellen, is het handig om na te gaan of de woning bij jou past.**

### **IS DIT JOUW DROOMHUIS?**

Heb jij jouw woonwensen al eens op een rijtje gezet? Ga na waar precies jouw wensen liggen. Het is slim om vooraf precies te weten wat jouw wensen zijn, zodat je na de aankoop niet teleurgesteld bent.

### **KUN JE HET HUIS BETALEN?**

Naast de checklist is het ook goed om te weten of je het huis kunt betalen. Dat klinkt misschien een beetje gek, maar het is jammer om verliefd op een huis te worden waar je een te hoge hypotheek voor moet aanvragen. Ga dus van tevoren na hoeveel je in jouw situatie maximaal wilt lenen en hoeveel eigen geld je beschikbaar hebt om eventueel te kunnen overbieden.

### **Houdt daarnaast ook rekening met de volgende zaken:**

- Kosten voor een aankoopmakelaar
- Kosten voor het afsluiten van een hypotheek
- Notariskosten
- Overdrachtsbelasting
- Een eventuele verbouwing
- De inrichting
- Kosten voor het verhuizen
- Eventuele financiële steun van familie

### **DE AFSpraak MAKEN**

Je bent erover uit: je weet welk huis je wilt bezichtigen. In het volgende hoofdstuk geven we je tips voor de bezichtiging. **Bezichtig de woning bij daglicht.** Zo krijg je een goed beeld van de staat van het huis en de lichtinval. Een andere tip is om alvast eens door de buurt te rijden. Wat voor buurt is het? Heb je last van de drukte in de spits? Hoe ziet de omgeving eruit? Deze informatie kan je helpen voordat je daadwerkelijk de woning gaat bezichtigen.

### **NEEM EEN AANKOOPMAKELAAR MEE**

Je hebt zelf de keuze om een aankoopmakelaar in te schakelen tijdens het proces. Je kunt het natuurlijk ook zelf doen. Dit betekent alleen wel dat je zelf veel uitzoekwerk hebt. Het voordeel van een aankoopmakelaar is dat hij de lokale woningmarkt goed kent, je helpt bij het bepalen van de reële woningwaarde en heeft veel ervaring met onderhandelen.

**BIJ 24MAKELAAR** helpen we je **binnen 24 uur** een bod te doen, zodat je niet achter het net vist. Je kunt kiezen uit twee pakketten, waarin wij als aankoopmakelaar je alles uit handen neemt, zodat jij je geen zorgen hoeft te maken over je onderzoeksplicht en de onderhandelingen. Met de [aankoopcoach](#) doe je het meeste zelf, maar staan wij klaar voor al jouw vragen.



# 2 DE BEZICHTIGING

**De bezichtiging is gepland en je kunt niet wachten om de woning te bekijken. Om je goed voor te bereiden, geven we je hier wat handige tips.**

### **IK GA NAAR EEN BEZICHTIGING EN IK NEEM MEE...**

Het bezichtigen van een woning die je op het oog hebt, kan overweldigend zijn wanneer je daadwerkelijk in de woonkamer staat. Wat wilde je ook alweer allemaal weten? Neem daarom het volgende zéker mee:

- Een telefoon met camera om foto's te maken (vraag hier toestemming voor)
- Je vooraf opgestelde vragen

### **WELKE VRAGEN MOET IK STELLEN?**

Na alle voorbereidingen is het eindelijk tijd voor de bezichtiging. Het gevaar is dat je met een roze bril de woning gaat bekijken. Het is daarom handig om niet alleen een extra paar ogen mee te nemen, maar ook om van tevoren een aantal vragen op te schrijven. Stel bijvoorbeeld vragen over de buitenkant van het huis. Wat is de ligging en hoe valt de zon? Zijn er genoeg parkeerplekken en zitten er scheuren in de muren?

Over de binnenkant van het huis kun je jezelf ook een aantal vragen stellen, zoals: past de indeling van de woning bij jouw levensstijl en plannen voor de toekomst? Is er genoeg lichtinval? Kan er mogelijk sprake zijn van geluidsoverlast? Let ook op hoe het in de woning ruikt en hoe de muren eruitzien. Ruikt het er muff en zie je scheuren in de muren? Vraag aan de makelaar of de verkoper wat de oorzaak is.

Natuurlijk valt er over de buurt ook een aantal vragen te stellen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan wat de verkeerssituatie is of ligt het huis in een rustige buurt? Wat is hier de sfeer en leefbaarheid? Zijn er bepaalde toekomstplannen voor de wijk of de buurt?

Als laatste is het goed om te vragen wat mogelijke bijkomende kosten zijn. Is er sprake van een erfpacht en hoe hoog zijn de gemiddelde stookkosten en elektriciteitskosten? Staan er bepaalde heffingen open en wat is het bedrag voor onroerendzaakbelasting?

Al deze vragen zijn voorbeelden die je zou kunnen stellen, maar er zijn er natuurlijk nog veel meer. Praat vooraf met anderen en neem de tijd om al jouw vragen op papier te zetten.



## **LAAT JE NIET AFLEIDEN**

Een bezichtiging duurt gemiddeld 30 minuten. Dat is kort, maar probeer je niet te laten haasten. Stel daarom al je vragen. Je kunt maar beter te veel vragen stellen dan te weinig. Probeer eigen initiatief te nemen, zodat jij de dingen ziet die je wilt zien. Let hierbij in elke ruimte op vochtplekken en scheuren, binnen- en buitengeluiden, aanwezige apparatuur: is de cv-ketel en keukenapparatuur nog in goede staat? Waar (geaarde) stopcontacten zitten en of deze aan de moderne eisen voldoen. Blijf dus vragen stellen! De verkoper heeft een mededelingsplicht en dient je alles te vertellen over mogelijke gebreken aan de woning. Maar je bent zelf ook verplicht (onderzoeksplicht) om zo veel mogelijk informatie te achterhalen, onderzoek doen dus!

## **...WEES NIET TÉ ENTHOUSIAST**

Velen denken dat het in hun nadeel is als ze positief zijn over de woning. Dit is niet een rare gedachte, maar de woning volledig afkraken tijdens de bezichtiging in de hoop een lagere prijs voor de woning te kunnen betalen is niet de juiste manier. Als je erg negatief bent over de woning, vind de makelaar het juist raar als je een bod uitbrengt. Je mag best positief zijn en mooie kanten van het huis benoemen.

Maar wees niet té enthousiast. Laat de verkoper niet gelijk merken dat je verkocht bent, dat maakt de onderhandeling alleen maar moeilijker. Wanneer je te enthousiast bent en je al staat de dansen in de woonkamer, dan is het overduidelijk dat de woning in de smaak valt en zal de verkoopmakelaar tijdens de onderhandelingen niet snel akkoord gaan. Neutraal opstellen dus.



3

# NA DE EERSTE BEZICHTIGING

## De bezichtiging zit erop, je hebt al je vragen gesteld en nu is het tijd om alles op een rijtje te zetten. Wat nu?

### DIT WORDT 'EM!

Weet je het zeker? Gefeliciteerd! De onderhandelingen kunnen beginnen. Sta je stevig in je schoenen om deze onderhandelingen zelf aan te gaan? Of schakel je liever de hulp in van een [aankoopmakelaar](#). Een aankoopmakelaar onderzoekt alle documenten, de reële waarde van de woning en heeft speciaal voor jou een aankoopstrategie klaar.

Als koper heb je een onderzoeksplicht en de verkoper heeft een mededelingsplicht. De verkoper moet alle gebreken vermelden waarvan hij op de hoogte is, vooral als ze voor jou niet zichtbaar zijn. Ook moet hij verplichtingen melden die bij de woning horen. Een onderzoeksplicht houdt in dat je onderzoek moet doen naar de gebreken en de staat van het onderhoud. Dit is vooral na de koop en overdracht belangrijk. Als jij een gebrek ontdekt die niet zichtbaar was, voordat je de woning kocht en dit niet door de verkoper is gemeld, kun je in sommige gevallen de verkoper aansprakelijk stellen. Om je een extra handje te helpen, kun je een bouwkundige inschakelen. **In ons e-book 'Bouwkundige keuring' geven we je alle informatie die je wilt weten over het keuren van de woning.**

### VRAAG VOOR DE START VAN DE ONDERHANDELINGEN ALLE BELANGRIJKE DOCUMENTEN OP BIJ DE VERKOOPMAKELAAR.

De makelaar heeft een vragenlijst waarop de bewoners alle belangrijke zaken hebben genoteerd die met het huis te maken hebben. Hij heeft ook een lijst waarop staat wat de overname is, wat door de bewoners wordt meegenomen en wat achterblijft.

**Zie je het voor je om in het huis en de buurt te wonen?** Heb je alle juridische en bouwkundige zaken onderzocht? Dan kun je verder naar de volgende stap: het huis kopen.

Koop je een appartement? Dan koop je een appartementsrecht. Hier komen andere zaken bij kijken dan het kopen van een woning. **In ons e-book 'Appartementen' leggen we je alles uit over het kopen van een appartement.**



**Ben je het gesprek aangeegaan en krijg je negatieve antwoorden op een van de bovenstaande vragen? Neem dan vooral contact met ons op. Wij helpen je graag verder in het proces.**

# 24makelaar helpt je verder

## PATRICK VAN ZWIENEN

Je hebt een leuke woning gezien en je wilt het liefst snel een bod doen. **Neem dan je eigen aankoopmakelaar van 24makelaar mee.** Een professionele aankoopmakelaar die binnen 24 uur alle relevante stukken heeft onderzocht, de reële waarde weet en de aankoopstrategie klaar heeft. Blijf de concurrentie voor door binnen 24 uur een bod te doen.

### WAAROM EEN AANKOOPMAKELAAR INSCHAKELEN?

Wanneer je een woning koopt, wordt er van je verwacht om goed onderzoek te doen en stevig in je schoenen te staan tijdens de onderhandelingen. **Onze aankoopmakelaar heeft alle kennis in huis** om alle relevante stukken te onderzoeken en de bouwkundige staat te beoordelen, voor jou de beste onderhandelingsstrategie te bepalen, onderhandelingen uit te voeren en controleert na de aankoop de koopovereenkomst, zodat jij zorgeloos kunt tekenen.

**Met de aankoopmakelaar of aankoopcoach van 24makelaar blijf je de concurrentie voor. Na de gratis meeloopbezoeking gaan wij direct voor je aan de slag.**



## ALEJANDRA SMITS



**Enthousiast geworden?**

**Plan nu jouw gratis meeloopbezoeking in via WhatsApp.**

**Liever nog even erover nadenken? Bezoek [onze website](#) voor meer informatie.**