



LIBERO AANKOOP

HÉT HANDBOEK VAN DE AANKOOPEXPERT



Inhoud e-book

1. Oriënteren



2. Bezichtigen



3. Onderhandelen/bieden



4. Specialisten



5. Notaris



6. Verhuizen



7. Over Libero Aankoop



Hét handboek van de aankoopexpert

Er komt heel wat kijken bij de aankoop van een woning. Van het zoeken naar een woning, tot het laten uitvoeren van een taxatie tot de overdracht bij de notaris. Je kunt dus vast wel wat hulp gebruiken. Daarom hebben we de meest waardevolle aankooptips voor jou op een rijtje gezet. Lees ze allemaal door zodat jij een topaankoop kunt doen. Je kunt ook direct naar de tips voor de fase waarin jij je nu bevindt.

Wil je deze tips verder toegelicht krijgen of heb je nog vragen over de aankoop van jouw droomwoning? Volg dan onze gratis online training 'De Gouden Aankooptips', waarin wij in één uur tijd al onze geheimen over het aankopen van een woning onthullen. Meld je snel aan via liberoaankoop.nl/webinar. Vol = vol!



Oriënteren



1. Het woningaanbod kan overweldigend zijn. Want: 'waar begin je met zoeken?' Zorg er daarom voor dat je van tevoren lijstjes maakt met jouw wensen en eisen. Door dit van te voren op te schrijven, kun je gericht zoeken en maak je het jezelf een stuk makkelijker om jouw droomwoning te vinden.
2. Als je samen een huis gaat kopen maak dan, afzonderlijk van elkaar, een wensenlijstje en vergelijk deze naderhand. Zo kom je erachter wat jullie belangrijk vinden.
3. Zonder aankoopmakelaar kom je er bijna niet meer tussen. Zoek naar een aankoopmakelaar die 100% in jouw belang handelt en geen verkoopmakelaar is.
4. Laat jouw eisen niet zomaar varen, je hebt die eisen niet voor niets opgesteld.
5. Kijk ook naar de lange termijn. Als het goed is koop je een huis omdat je er heel wat jaren wilt gaan wonen. Wil je bijvoorbeeld kinderen? Kijk dan of het huis daar wel groot genoeg voor is. Anders moet je in no time weer op zoek naar een andere woning.
6. Lees je eens in over de gebreken die bij een bepaald bouwjaar horen. Een woning die gebouwd is in 1980, heeft hele andere kenmerken en veelvoorkomende gebreken dan een woning met als bouwjaar 1940.
7. Maak in de oriëntatiefase al een afspraak met een hypotheekadviseur. Deze kan je precies vertellen hoeveel je kunt lenen voor de aankoop van jouw droomwoning. Met dit hypotheekadvies kun je heel gericht naar woningen zoeken, je weet dan immers hoeveel je te besteden hebt. Kijk voor meer informatie op liberoaankoop.nl/hypotheek



8. Vaak is het eerste gesprek met een hypotheekverstrekker gratis. Ga dus gerust bij meerdere partijen op gesprek, zodat je een weloverwogen keuze kunt maken. Hierbij heb je ook de keuze tussen een adviseur van een bank en een onafhankelijke adviseur. De meeste banken geven enkel advies over de hypotheek die zij zelf aanbieden, onafhankelijke adviseurs leggen alle opties voor je naast elkaar.
9. Kies niet direct voor de goedkoopste hypotheekadviseur, kijk goed naar de voorwaarden voor de offerte en hypotheek. Zo voorkom je nare verrassingen.
10. Bereken ook je maandlasten. Het kan best zijn dat jouw maximale hypotheek zorgt voor veel te hoge maandlasten, waardoor je financieel erg krap komt te zitten en geen geld meer over hebt voor andere dingen.
11. Kijk ook eens op jaap.nl en zah.nl. Hier kunnen weer andere woningen op staan dan op Funda.nl en misschien vind je daar nou net de woning die je zoekt.
12. Vraag ook eens rond binnen je eigen netwerk of plaats een bericht op social media. Misschien vinden je vrienden en kennissen wel een hele mooie woning voor jou of hebben ze net gehoord dat er een huis op de markt komt dat voldoet aan jouw wensen.
13. Like pagina's op Facebook waarop huizen worden aangeboden. Soms worden woningen al aangeboden op social media, maar nog niet op een website. En dan ben jij de eerste!
14. Stel e-mail alerts in op huizensites, zo ben je als eerste op de hoogte van het nieuwe aanbod woningen.
15. Ga je samen een huis kopen zonder getrouwd te zijn? Laat een samenlevingscontract opstellen. Op deze manier wordt het huis echt van jullie beiden en heb je altijd iets om op terug te vallen.



16. Zorg dat je van tevoren weet waar je op moet letten bij de aankoop van een woning. Nu kun je natuurlijk urenlang het internet afspeuren naar tips, maar wat als we jou vertellen dat je in slechts één uur tijd alles te weten kan komen over het kopen van een woning? Volg de gratis online training “De Gouden Aankooptips” van Libero Aankoop door je aan te melden via liberoaankoop.nl/webinar
17. Behoeftte aan nog meer interessante info rondom het kopen van jouw droomwoning? Kijk eens op ons blog voor de laatste ontwikkelingen op de huizenmarkt. Je vindt hier elke week nieuwe tips die jou verder kunnen helpen met je zoektocht.



Meer informatie over het vinden van dé perfecte woning? Kijk eens in ons e-book *‘Op zoek naar een woning die echt bij jou past’*.



Bezichtigen



18. Bezichtig de woning altijd zelf. Het kan er op de foto's nog zo mooi uitzien, maar misschien geven de foto's wel een enorm vertekend beeld en zie je jezelf hier helemaal niet wonen.
19. Neem een checklist mee, bijvoorbeeld die van Libero Aankoop. Zo weet je zeker dat je niets vergeet.
20. Bezichtig de woning gerust zonder makelaar. Het gaat namelijk om het gevoel wat jij bij deze woning krijgt en dat is persoonlijk. Zonder expert een huis bekijken kan dus prima!
21. Doe voor de bezichtiging al wat research naar de buurt en informeer eens bij de gemeente naar het bestemmingsplan. Het loont ook om eens te babbelen met de burens. Zij kunnen je vaak veel informatie geven over hoe het er in de buurt aan toe gaat. Is dat voor jou een brug te ver? Kijk dan eens door het zolderraampje in hun tuin. Je krijgt dan vaak een goede indruk van je toekomstige buur.
22. De eerste indruk is het belangrijkste, maar houd er rekening mee dat de verkoper hierop inspeelt, door te zorgen voor een heerlijke geur in huis en bloemen op de tafel.
23. Twijfel je ergens over? Vraag het! Het is van belang dat je je goed laat informeren. Liever te veel gevraagd dan te weinig.
24. Probeer te achterhalen waarom de verkopers gaan verhuizen. Deze informatie kan voor jou erg waardevol zijn tijdens het onderhandelen.
25. Maak veel eigen foto's, zo kun je na de bezichtiging nog even rustig terugkijken of alles inderdaad naar je zin is. Maar er staan toch foto's bij de advertentie? Dat klopt, maar die zoomen niet in op de details die jij belangrijk vindt.

26. Staat de radio aan? Dit kan de verkoper doen om de gehorigheid te maskeren. Vraag of de radio uit mag en luister goed hoeveel geluiden je hoort.
27. Bij woningen die gebouwd zijn voor 1995 is weinig aandacht besteedt aan de gehorigheid van de woning. Als je zo'n woning bezichtigt, is het dus verstandig om goed te luisteren naar het geluid.
28. Draai kranen open, spoel het toilet door. Kortom: kijk of alles werkt.
29. Trek ook eens een kastje open. Zijn die in goede staat?
30. Sla geen ruimte over, controleer dus ook de kelder en de kruipruimte!
31. Let goed op zaken als vochtplekken en scheuren en vraag naar de oorzaken van deze gebreken.
32. Ga niet alleen, maar neem een neutraal persoon mee die niets met de aankoop te maken heeft. Hij of zij kan je wijzen op gebreken die jij misschien over het hoofd ziet, omdat je verliefd bent op de woning.
33. Laat je niet opjagen. De verkopende makelaar zal in een redelijk tempo door de woning gaan, zodat de zwakke punten minder opvallen. Houd je eigen tempo aan en neem de tijd om alles goed te bekijken. Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te maken!
34. Hoe aardig de verkopende makelaar ook is, onthoud dat hij in het belang van de verkopende partij handelt. Durf kritisch te zijn.
35. Ga je bezichtigen op een Open Huizen Dag? Prop niet teveel huizen in één dag, maar neem ook dan echt de tijd om een woning goed te bezichtigen. Liever drie huizen goed



bezichtigd, dan vijf vluchtig.

36. Als je meerdere huizen gaat bezichtigen op de Open Huizen Dag dan doe je er goed aan om voor jezelf een lijstje met adressen te maken van de te bezichtigen huizen. Hierna kun je op Google Maps kijken welke huizen dicht bij elkaar staan en zo een ideale route uitstippelen.
37. Bekijk de omgeving kritisch. Zijn de voorzieningen naar jouw wens?
38. Bekijk de wijk ook 's avonds, zo voorkom je dat je een huis koopt in een buurt die voor jou te druk of juist te rustig is.
39. Wees niet té enthousiast tijdens de bezichtiging. Zo laat je merken dat je de woning wel heel graag wilt hebben en verzwak je jouw onderhandelingspositie.



Bekijk ook eens ons e-book ['Jouw perfecte bezichtiging'](#) voor nog meer handige tips & tricks



Onderhandelen/bieden



40. Blijf zakelijk, maar ook vriendelijk. Als jij op goede voet staat met de verkopende partij, creëer je meer gunfactor en is de kans groter dat de verkopers jou tegemoet komen.
41. Veel mensen denken dat de WOZ-waarde een goede indicatie is voor de woningwaarde, maar dat klopt niet. De WOZ-waarde is globaal vastgesteld en gebaseerd op de waarde op 1 januari van het voorgaande jaar. Wil je weten wat jouw droomhuis echt waard is? Laat dan een taxatie uitvoeren of neem een ervaren aankoopmakelaar in de arm.
42. Een te laag bod zal door de verkopende partij niet serieus genomen worden. Bied dus altijd een realistisch bedrag.
43. Bied een afwijkend bedrag, dus €200.250 in plaats van €200.000. Het is iets psychologisch, maar het bod wordt dan sneller geaccepteerd. Een afwijkend bedrag zorgt voor meer gunfactor en bovendien val je meer op als er meerdere biedingen zijn.
44. Laat nooit zomaar ontbindende voorwaarden weg. Stel, je laat het voorbehoud van financiering weg en je kunt geen hypotheek krijgen. Dan zal dan een boete worden berekend van 10% van de verkoopprijs. Daar zit je natuurlijk niet op te wachten..
45. Een aankoopmakelaar kan jou helpen om het juiste bod neer te leggen en de laagste verkoopprijs te achterhalen. Een aankoopmakelaar lijkt misschien een investering, maar het kan je juist een flinke besparing opleveren.
46. Communiceer altijd schriftelijk (per mail) met de makelaar. Zo voorkom je dat informatie verloren gaat en kun je aantonen welke afspraken er zijn gemaakt.



47. Breng je bod altijd per mail uit en zorg dat je een bevestiging krijgt van een tegenbod.
48. Houd zelf de controle. Soms belt de makelaar je na de bezichting op en vraagt om voor een bepaalde datum een bod uit te brengen. Laat je niet verleiden, maar breng pas een bod uit als je dat zelf wilt. Hoe je met de verkopende makelaar om moet gaan, leggen wij haarfijn uit in onze gratis online training 'De Gouden Aankooptips'. Meld je snel aan via <https://www.liberoaankoop.nl/webinar>. Vol = vol!
49. Heb je twijfels? Slaap er een nachtje over. Je staat op het punt om een grote beslissing te maken, dus laat je niet opjagen.
50. Onthoud dat je pas in onderhandeling bent, met de verkopende partij, als je een tegenbod krijgt of de verkopers expliciet melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus niet in onderhandeling als je een bod uitbrengt.
51. Voorkom dat onderhandelingen stranden, omdat beide partijen vasthouden aan het eerste bod. Bedenk van tevoren op welke punten je eventueel zou willen schikken.
52. Maar schik alleen als je hier volledig achter staat.



Nóg beter leren onderhandelen? Dat kan met ons e-book '*Bieden op en huis*'.



Specialisten



53. Voor jouw onderhandelingspositie is het beter om pas na de acceptatie van het bod een taxateur en een bouwkundige in te schakelen. Doe je dit eerder, dan laat je zien dat je de woning heel graag wilt hebben. Je bent immers nu al bereid om kosten te maken voor deze woning. Weten hoe dit werkt en wat je beter kunt doen? Meld je aan voor onze gratis training 'De Gouden Aankooptips'. Schrijf je snel in via onze [website](#).
54. Taxateurs zijn vrij om hun eigen tarieven te bepalen, waardoor deze flink uiteenlopen. Voorkom dus dat je onnodig veel geld uitgeeft aan een taxatierapport. Op de website van [Taxatietarieven.nl](#) kun je heel makkelijk tarieven van taxateurs, bij jou in de buurt vergelijken.
55. Om een hypotheek aan te vragen, heb je een gevalideerd taxatierapport nodig. Dat houdt in dat een extern validatie-instituut bekijkt of de taxateur en het taxatierapport aan strenge kwaliteitseisen voldoen. Let bij je keuze voor een taxateur dus altijd op de mogelijkheden tot validatie.
56. Controleer of de taxateur is ingeschreven in een kwaliteitsregister zoals VastgoedCert. Zo weet je zeker dat je met een betrouwbare taxateur in zee gaat.
57. Een taxatie geeft je informatie over de waarde van de woning, niet over de bouwkundige staat. Het is dus niet zo dat je geen bouwkundige keuring meer hoeft te doen als je een taxatie hebt laten uitvoeren.
58. Zeker bij een wat oudere woning moet je de bouwkundige keuring nooit overslaan. De kans op verborgen gebreken is groot.
59. Als je een woning gaat kopen, ben je verplicht om onderzoek te doen naar de staat van de woning zodat je precies weet wat je koopt. Met een mondelinge meeloopkeuring voldoe je



al aan je onderzoeksplicht, het laten opstellen van een bouwkundig rapport is dus meestal niet nodig. Bovendien is een mondelinge meeloopkeuring een stuk goedkoper, het geld wat je hiermee bespaart kun je weer uitgeven aan leuke dingen! Via woningaankoopkeuring.nl kun je voor slechts €150,- een bouwkundige meeloopkeuring aanvragen.

60. Het voordeel van een mondelinge meeloopkeuring is dat je samen met de bouwkundige door de woning loopt. Je kunt dus direct al jouw vragen stellen met betrekking tot verbouwingen.
61. Neem bij een mondelinge keuring altijd pen en papier mee en maak aantekeningen over de bevindingen van de bouwkundige. Vaak krijg je erg veel informatie en dan is het fijn om alles even rustig terug te lezen.



Alle ins & outs over specialisten vind je in onze e-books over taxaties *'De waarde van jouw droomwoning'* en *'Bouwtechnische keuring'*





62. Laat het koopcontract, voor je gaat tekenen, altijd controleren door iemand met juridische kennis voor je gaat tekenen. Zo weet je zeker dat er geen kleine lettertjes zijn die in jouw nadeel werken. Libero Aankoop kan dit voor je doen.
63. Je mag de akten voor de overdracht overal tekenen. Kijk dus ook eens of een notaris in een andere gemeente goedkoper is. Zeker als je in een dure gemeente of grote stad woont is dit aan te raden.
64. Net als taxateurs zijn notarissen vrij om hun eigen tarieven te hanteren, terwijl ze dezelfde dienst leveren. Vraag daarom altijd offertes op van verschillende kantoren, zodat je de voordeligste kunt kiezen. Kijk bijvoorbeeld eens op [notaristarieven.nl](https://www.notaristarieven.nl)
65. Het is vaak goedkoper om meerdere akten tegelijkertijd te laten passeren. Dus wil je ook een samenlevingscontract of een testament? Vraag dan de notaris om dat ook mee te nemen in de offerte.
66. Heb je het voorlopig koopcontract getekend, maar voelt de koop toch niet goed? Je hebt recht op drie dagen wettelijke bedenktijd. Binnen deze termijn kun je de koop zonder opgaaf van reden ontbinden. Daarna heb je alleen nog je ontbindende voorwaarden om op terug te vallen.
67. Teken je een koopcontract rondom de feestdagen? Dan kan de bedenktijd afwijken. Let hier goed op.

68. De naam van een voorlopig koopcontract is misleidend, want het is helemaal niet zo voorlopig. Na het tekenen en de drie dagen wettelijke bedenktijd heb je alleen nog je ontbindende voorwaarden om op terug te vallen. Houd hier rekening mee!
69. Zorg dat je alle benodigde documenten aanlevert bij de verkopende partij als je wilt terugvallen op je ontbindende voorwaarden. Markeer in je agenda voor welke datum je de koop mag ontbinden.
70. Sla de laatste inspectieronde voor de overdracht bij de notaris nooit over. Op deze manier kun je controleren of de verkopende partij zich aan alle afspraken heeft gehouden. Na de overdracht kun je de verkopende partij niet meer aanspreken op nalatigheid, je hebt immers getekend.
71. Als je roerende goederen overneemt van de verkopende partij, dubbelcheck dan of deze daadwerkelijk zijn achtergelaten en nog steeds in goede staat verkeren.
72. Doet de verkopende partij geen moeite om een afspraak voor deze laatste inspectieronde te plannen? Neem zelf het initiatief!



Verhuizen



- 73.** Neem tijdig de maten van de woning op. Zo voorkom je dat je mooie spullen koopt die niet in de woning passen.
- 74.** Heb je een mooi meubel gezien maar past het net niet binnen je budget? Noteer de naam van het artikel en kijk eens op marktplaats. Wie weet vind je het meubelstuk hier voor een veel lagere prijs.
- 75.** Begin zo'n twee maanden voor je gaat verhuizen met ontspullen: gooi kapotte dingen weg en verkoop spullen die je niet meer gebruikt, maar nog wel in goede staat zijn. Des te minder hoef je mee te nemen naar jouw nieuwe woning. Dit scheelt veel tijd tijdens je verhuizing.
- 76.** Gebruik geen versleten verhuisdozen. Deze gaan stuk of belemmeren je bij het tillen. Dit levert veel frustratie op.
- 77.** Pak spullen in op ruimte. Zo heb je alles mooi bij elkaar en kan de juiste doos meteen naar de juiste kamer worden gebracht. Schrijf duidelijk op de verhuisdoos om welke kamer het gaat.
- 78.** Maak gebruik van vulmateriaal om, dozen die niet helemaal vol zijn, op te vullen. Zo voorkom je dat spullen kapot gaan omdat ze verschuiven.
- 79.** Stop kleding met hanger en al in vuilniszakken. Op deze manier kan de kleding snel en eenvoudig de nieuwe kast in.



80. Glazen en vazen kun je beschermen door er sokken omheen te doen. Vergeet vooral niet om tussen de glazen wat handdoeken of bubbeltjesplastic te doen om ze nog beter te beschermen.
81. Boeken zijn meestal de zwaarste spullen die je meeneemt tijdens een verhuizing. Voorkom flink sleepwerk door de boeken in een rolkoffer te stoppen in plaats van in een verhuisdoos.
82. Trek niet meteen de snoeren uit je apparaten om ze in te pakken, maar maak eerst een foto zodat je alles in je nieuwe huis weer makkelijk aan kunt sluiten. Dit scheelt je een hoop werk en frustratie.
83. Vaak loopt een verhuizing niet zoals gepland. Doe daarom net alsof je op vakantie gaat en pak een koffer in met spullen die je ook zou pakken voor een lang weekend weg: kleding, medicijnen, toiletpullen, etc. Zo kun je makkelijk bij je belangrijkste spullen als je huis een chaos is.
84. Maak een lijstje met betrokkenen aan wie je jouw adreswijziging moet doorgeven. Denk onder andere aan de gemeente, school van de kinderen, huisarts, tandarts, etc.
85. Vraag vrienden en familie om je te helpen met verhuizen. Dit is een stuk goedkoper dan het inschakelen van een verhuisbedrijf. Schakel je wel een bedrijf in? Vraag altijd meerdere offertes op, zodat je tarieven kunt vergelijken.
86. Je kunt aardig wat besparen op kosten aan je verhuisbedrijf als je zelf alles demonteert en monteert.
87. Verhuis op een gewone doordeweekse dag. Zo voorkom je toeslagen van het verhuisbedrijf voor avond- of weekendwerk.
88. Als je zelf gaat verhuizen, houd dan rekening met het vervoer en regel op tijd een busje. Als je wacht tot het laatste moment kan het gebeuren dat alle busjes verhuurd zijn.



89. Kijk eens naar de parkeermogelijkheden, het scheelt enorm als je niet zo veel met spullen hoeft te slepen. Reserveer een plek indien nodig.
90. Regel bijtijds de opvang voor huisdieren en kinderen.
91. Pak spullen uit per ruimte en zorg dat je minstens één kamer leefbaar maakt. Zo heb je altijd een ruimte waar je even rustig kunt ontspannen als het even te veel wordt.
92. Belangrijke dingen eerst: begin bijvoorbeeld met het plaatsen van het bed, zodat je er al kunt slapen wanneer je wilt.
93. Ga je gaten boren in de muur? Houd de stofzuiger eronder! Dat scheelt je achteraf een hoop opruimwerk.



Wil je nóg meer waardevolle tips ontvangen over het kopen van een woning? Schrijf je dan in voor onze gratis online aankooptraining via onze [website](#). Wij vertellen je in één uur tijd alles wat je moet weten over de grootste aankoop van je leven.



Over Libero Aankoop

Libero Aankoop is dé makelaar voor de aankoop van een woning.

- 3,4x meer kans op een woning
- Supersnel handelen
- Aankoopgarantie: wij gaan door tot we je huis gekocht hebben



Hulp bij de grootste aankoop van je leven? Libero Aankoop biedt onbeperkte aankoopbegeleiding voor een eerlijk tarief. Wat jouw aankoopproces ook is, een aankoopmakelaar van Libero Aankoop helpt jou altijd!

Dit is Libero Aankoop:

- Grootste aankoopmakelaar van Nederland
- Onbeperkte aankoopbegeleiding
- Supersnel handelen
- Eerlijk tarief

Libero Aankoop is de grootste aankoopmakelaar van Nederland. We zijn gespecialiseerd in woningaankoop. We doen niet aan woningverkoop, omdat we vinden dat je tegenstrijdige belangen krijgt als je zowel aan- als verkoop doet.

Je wordt pas ergens heel goed in als je er minimaal 10.000 uur in steekt. Libero Aankoop heeft heel veel tijd gestoken in de techniek en tactiek achter het kopen van huizen. We zijn een expert in het kopen van huizen.

Libero Aankoop is om verschillende redenen een online makelaar. Door online te werken, kunnen wij heel Nederland helpen. Online communicatie is de snelste manier van communiceren en dat is onmisbaar op de huidige woningmarkt.

De bezichtiging van een woning doet de klant zelf, omdat wij vinden dat alleen degene die er gaat wonen een goede mening kan vormen. Wij hebben daar als aankoopmakelaar niets aan toe te voegen, maar we staan altijd klaar voor vragen en advies. Libero Aankoop biedt complete aankoopbegeleiding met een eerlijk tarief.

1 op 1 gesprek met een aankoopexpert?

Wil je meer informatie of heb je zelfs al een woning gevonden? Neem geheel vrijblijvend contact met ons op door te bellen naar **088 430 30 22** of door te mailen naar **info@liberoaankoop.nl**.

Wij helpen je graag!



LIBERO AANKOOP

