**Een huis kopen is leuk en spannend, maar er komt nogal wat bij kijken. Een NVM-aankoopmakelaar kan je met alles helpen. Hij kent de lokale situatie en weet precies hoe het allemaal werkt: de huidige woningmarkt, bouwkundige aspecten, ontbindende voorwaarden, gemeentelijke bepalingen en het uitbrengen van een scherp, maar realistisch bod. Hij helpt je net zo lang tot je helemaal blij en trots in je nieuwe woning zit.**

**Op zoek naar je droomwoning.**

Je wilt een nieuwe woning kopen. Goed plan. Dan begin je waarschijnlijk met kijken op funda.nl. Maar nog beter is het om kennis te maken met de NVM-makelaar in de buurt. Ga maar eens langs voor een kop koffie en om te vertellen waar je precies naar op zoek bent. Een appartement of een vrijstaande woning? Een tuin op het zuiden of een dakterras? Hoeveel kamers heb je nodig? In welke buurt? Wat zijn je financiële mogelijkheden? Als je dat samen allemaal op een rijtje hebt gezet, kan het grote zoeken beginnen…

**Je eerste bezichtiging.**

Als je een leuke woning gevonden hebt, is het tijd voor de eerste bezichtiging. De NVM-makelaar regelt een afspraak en begeleidt je. Loop voor de bezichtiging nog even een rondje door de buurt. En houd bij de bezichtiging je woonwensen en je toekomstplannen in het achterhoofd. Ondertussen zal de NVM-makelaar de woning kritisch bekijken. Hij kijkt naar het onderhoud van de woning, de aanwezigheid van eventuele gebreken en naar eventuele noodzakelijke reparaties of uit te voeren verbouwingen. Hij kan je ook adviseren om een bouwkundig specialist in te schakelen voor nader onderzoek. Daarnaast informeert hij bij de verkopende partij naar praktische zaken, zoals het aantal andere bezichtigingen en welke biedingsprocedure wordt gehanteerd.

**Hulp bij bieden.**

Misschien wel een van de moeilijkste onderdelen van het hele proces: het bieden. Gelukkig helpt de NVM-makelaar je hier ook bij. Hij houdt altijd het hoofd koel en adviseert je over de beste biedingsstrategie. Hij heeft veel ervaring met het bepalen van de juiste waarde en bovendien kan hij in de NVM- database zien wat de marktwaarde is van vergelijkbare woningen. Zo helpt de aankoopmakelaar je bij het vaststellen van een strategisch openingsbod. Dit bod kan -als jij dat wilt- van ontbindende voorwaarden worden voorzien, zoals een voorbehoud van financiering of bouwtechnische keuring. Op basis van zulke voorwaarden kan een koopovereenkomst alsnog door jou als koper ontbonden worden.

**Kopen.**

Heeft de verkoper je bod geaccepteerd? Dan kan de koopovereenkomst worden opgesteld. Je NVM-makelaar zorgt ervoor dat alles daarin goed wordt vastgelegd: de koopsom, de opleverdatum, de ontbindende voorwaarden en de lijst van zaken die de verkoper in de woning achterlaat. Als dat allemaal in orde is, kunnen jij en de verkoper tekenen. Zodra dat is gebeurd, is de koop rond. Wel heb je zelfs na het tekenen als koper nog een bedenktijd van drie werkdagen.

**Taxeren.**

Meestal is er voor de financiering een taxatie van de woning nodig. Door een gecertificeerde taxateur. Je aankoopmakelaar mag dat in dit geval niet doen, omdat hij bij het onderhandelings-proces is betrokken. Hij kan je natuurlijk wel helpen met het vinden van een andere gecertificeerde NVM-taxateur.

**Financieren.**

De NVM-makelaar kan je ook helpen bij vinden van een goede hypotheekadviseur. Want als de koopovereenkomst getekend is, moet je de financiering ook definitief rond maken. Aan de hand van de koopsom, verbouwingsplannen, eventueel eigen geld en de kosten koper (de inschrijving in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten), kan de hypotheekadviseur precies vaststellen welk bedrag je aan hypotheek nodig hebt. Zodra de bank ook akkoord is, stuurt die de hypotheekstukken naar de notaris en zorgt dat de hypotheeksom bij de notaris gestort wordt.

**Naar de notaris.**

Een paar dagen voor de datum van de overdracht krijg je van de notaris een concept leveringsakte, een concept-hypotheekakte en een nota van afrekening. Lees die vooral even rustig door en controleer altijd samen met je NVM-aankoopmakelaar of alles klopt. Op de dag van overdracht zelf ziet de agenda er als volgt uit:

* Vlak voor de overdracht controleer je samen met je NVM-aankoopmakelaar of de woning in de afgesproken staat wordt opgeleverd.
* Daarna ga je naar de notaris en teken je de akte van levering en de hypotheekakte.
* Vervolgens zorgt de notaris ervoor dat de akten worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Is dat gebeurd? Dan ben je officieel eigenaar van je nieuwe woning. Bij de overdracht ontvang je meestal direct de sleutels.

**Geniet van je nieuwe huis!**

Daarmee is het koopproces afgerond. Gefeliciteerd! En zelfs als je al hoog en droog in je nieuwe huis zit, staat de NVM-makelaar natuurlijk altijd voor je klaar als je nog vragen hebt of van andere diensten gebruik wilt maken.