

Stappenplan woning kopen

Praktische Vencasa-checklist voor de koper van een bestaande woning in Nederland.

Dit document is een hulpmiddel. Een bod, koopovereenkomst, financiering en notariële overdracht kunnen grote financiële gevolgen hebben. Neem bij twijfel professioneel advies.

Van bezichtiging tot sleutel

1	Financiële ruimte bepalen Bereken maximale hypotheek en eigen middelen voor kosten koper en eventuele verbouwing.
2	Woning onderzoeken Stel vragen, lees documenten en overweeg bij bestaande bouw een bouwkundige keuring.
3	Bod doen Vermeld bedrag, overdrachtsdatum en eventuele voorbehouden zoals financiering en bouwkundige keuring.
4	Koopovereenkomst controleren Controleer koopsom, partijen, lijst van zaken, datum, voorbehouden, termijnen en bijzondere clausules.
5	Bedenktime Een particuliere koper heeft na ontvangst van de getekende overeenkomst normaal 3 dagen wettelijke bedenktijd.
6	Hypotheek & taxatie Regel financiering en toon de marktwaarde aan op de manier die de geldverstrekker accepteert.
7	Waarborg/bankgarantie Als afgesproken: zorg tijdig voor zekerheid, vaak 10% van de koopsom.
8	Notaris Koper en verkoper spreken af wie kiest; bij bestaande bouw kiest meestal de koper.
9	Eindinspectie Controleer staat, achterblijvende zaken, afgesproken herstel en meterstanden.
10	Levering Geld loopt via de notaris. Leveringsakte en zo nodig hypotheekakte worden getekend en ingeschreven.

Veelvoorkomende aankoopkosten (indicatief 2026)

Kostenpost	Indicatie	Opmerking
Overdrachtsbelasting	0% of 2%	Bij eigen bewoning. Startersvrijstelling 2026 onder voorwaarden tot woningwaarde EUR 555.000.
Notaris + Kadaster	ca. EUR 1.300 - 1.600	Leverings- en hypotheekakte samen; tarieven verschillen per kantoor.
Gevalideerde taxatie	gemiddeld ca. EUR 700	Veelal EUR 500 - 900; soms volstaat een goedkopere taxatievorm.
Bouwkundige keuring	vanaf ca. EUR 409	Afhankelijk van woninggrootte en aanbieder.
Hypotheekadvies	ca. EUR 2.100 - 3.200	Indicatie op basis van veelvoorkomende banktarieven; situatie kan afwijken.
Bankgarantie	indien nodig	Kosten verschillen; zekerheid zelf is in koopcontract vaak 10% van koopsom.

Kosten koper (k.k.)

Bij een bestaande woning komen de kosten van verkrijging bovenop de koopsom. Overdrachtsbelasting en notariële/Kadasterkosten voor de levering horen daar in elk geval bij. Financierings- en onderzoekskosten komen daar praktisch vaak nog bij.

Bronnen: Rijksoverheid, Belastingdienst, Notaris.nl, Vereniging Eigen Huis, Consumentenbond.