

Stappenplan woning verkopen

Praktische Vencasa-checklist voor een particuliere verkoper van een bestaande woning in Nederland.

Dit document is een praktische checklist en geen juridische koopovereenkomst of notariële akte. Bij bijzondere omstandigheden of clausules: laat de koopafspraken controleren door een notaris of jurist.

Van te koop tot overdracht

1	Eigendom & bevoegdheid controleren Controleer wie juridisch eigenaar is en of alle eigenaren moeten tekenen of machtigen.
2	Woningdossier maken Verzamel bekende gebreken, verbouwingen, vergunningen, erfdienstbaarheden, VvE-stukken, erfpacht en relevante correspondentie.
3	Energielabel regelen Voor de meeste woningen is een geldig energielabel bij verkoop verplicht en hoort de labelklasse in de advertentie.
4	Vraagprijs bepalen Een taxatie is voor de verkoper niet standaard verplicht; een waardebeoordeling of taxatie kan wel helpen.
5	Advertentie & bezichtigingen Zorg dat foto's en teksten kloppen. Registreer vragen, biedingen en afspraken.
6	Bod beoordelen Beoordeel naast de prijs ook financieringsvoorbehoud, bouwkundige keuring en gewenste overdrachtsdatum.
7	Koopafspraken vastleggen Laat koopsom, datum, voorbehouden, lijst van zaken, waarborg/bankgarantie en bijzonderheden schriftelijk opnemen.
8	Notaris inschakelen De notaris controleert partijen, woning, hypotheek en maakt de leveringsakte en nota van afrekening.
9	Eindinspectie Controleer samen met koper de woning en noteer meterstanden en afgesproken reparaties/zaken.
10	Overdracht & uitbetaling Leveringsakte tekenen, akte naar Kadaster, hypotheek aflossen en netto opbrengst na controles uitbetalen.

Veelvoorkomende verkoperskosten

Kostenpost	Indicatie	Opmerking
Energielabel	ca. EUR 250 - 350	Als er geen geldig label aanwezig is; marktprijs verschilt per woning/adviseur.
Royement hypotheek	verschilt per notaris	Doorhalen van bestaande hypotheekinschrijving is normaal een verkoperskost.
Fotografie / meetrapport	optioneel	Afhankelijk van wat u zelf uitvoert of uitbesteedt.
Juridische controle	optioneel	Aanbevolen bij afwijkende clausules, erfpacht, scheiding, nalatenschap, verhuur e.d.
Vencasa / verkoopdienst	volgens overeenkomst	Staat los van kosten van notaris, taxateur, energiedeskundige en andere derden.

Belangrijk: informatieplicht

Vertel de koper wat u weet over relevante gebreken, lasten en beperkingen. De koper heeft daarnaast een onderzoeksplicht. Leg belangrijke informatie schriftelijk vast.

Bronnen: Notaris.nl, Rijksoverheid, Belastingdienst. Controleer bij een concrete transactie altijd actuele regels en tarieven.