



Hoefstraat 16
1705 EJ Heerhugowaard

EV Wonen Makelaardij
Rustenburgerweg 88
1703 RZ, HEERHUGOWAARD
Tel: 0640872042
E-mail: info@evwonen.nl
www.evwonen.nl



Omschrijving

VRIJSTAAND WONEN AAN HET PARK - RUST, RUIMTE EN PRIVACY

Wat als je iedere dag thuiskomt op een plek waar rust, ruimte en comfort vanzelfsprekend zijn? Waar je geniet van privacy en een groene omgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Een woning waar alles al klopt. Verhuizen, inrichten en genieten.

Deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning biedt maar liefst 188 m² woonoppervlak. Het combineert ruimte, licht, luxe en duurzaamheid op een manier die je zelden tegenkomt. De woning is de afgelopen jaren hoogwaardig gemoderniseerd en volledig instapklaar. Hier hoeft je alleen nog maar je spullen neer te zetten en te genieten.

Check de **EXCLUSIEVE EIGEN WEBSITE VAN DE WONING** (Hoefstraat16.nl) voor meer informatie over de woning en de omgeving via de site van EV Wonen Makelaardij.

BEZICHTIGING: plan eenvoudig een afspraak via Funda of de website van EV Wonen Makelaardij. We laten deze bijzondere woning graag aan je zien!

BIJZONDERHEDEN

- Ruim perceel grond van 392 m²
- Vrijstaande woning met ca. 188 m² woonoppervlak
- Uitgebouwd en volledig instapklaar
- Strak glad afgewerkte wanden en plafonds, zwarte stalen tussendeuren
- Philips HUE verlichting door het gehele huis
- Energielabel A met 30 zonnepanelen (15 uit 2018, 15 uit 2022)
- Verwarming middels lucht-warmtepomp
- Eigen oprit (plek voor 2 auto's) met laadpaal
- Luxe leefkeuken volledig uitgerust met Siemens inbouwapparatuur en Quooker (2021)
- Seperate kantoorruimte
- Royale bijkeuken / wasruimte
- 4 ruime slaapkamers
- 2 luxe badkamers- Waterontharder
- Airconditioning op de tweede verdieping
- Vrije ligging aan park
- Veranda met houtkachel
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten

LOCATIE:

Een centrale ligging. De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving met scholen, supermarkten, sportvoorzieningen, speeltuinen en openbaar vervoer op korte afstand. Daarnaast zijn Alkmaar, Haarlem, Amsterdam en de rest van de Randstad uitstekend bereikbaar.

INDELING:

BEGANE GROND:

Leven in licht en ruimte! Zodra je binnenkomt valt direct de ruimte op. Dankzij de royale uitbouw aan de achterzijde is een indrukwekkende leefruimte ontstaan waarin wonen, koken en ontspannen moeiteloos samenkomen.

De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval gedurende de hele dag en verbinden binnen op natuurlijke wijze met de zonnige tuin en het groen achter de woning.

De sfeervolle woonkamer biedt volop ruimte om samen te komen, te ontspannen en te genieten van lange avonden thuis. De hoogwaardige afwerking, microcementvloer met vloerverwarming en sfeervolle gashaard zorgen voor een warme, rustige en eigentijdse uitstraling.

De stijlvolle leefkeuken vormt het centrale hart van de woning. Het royale kookeiland met geïntegreerde BORA-kookplaat, Quooker en hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur maakt deze ruimte tot een heerlijke plek om te koken, te borrelen en samen te zijn.

De openslaande deuren naar de tuin versterken het gevoel van ruimte, en zorgen ervoor dat binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

Aangrenzend bevindt zich een separate kantoorruimte die ideaal is voor thuiswerken, studeren of een rustige hobbyruimte.

De voormalige garage is slim getransformeerd tot een royale bijkeuken en wasruimte met vaste kasten, veel bergruimte en een praktische indeling die perfect aansluit op het moderne (gezins)leven.

Op de verdiepingen bevinden zich vier ruime slaapkamers, twee badkamers en een separaat toilet.

EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, afgewerkt met laminaatvloer en glad gestucte wanden en plafond. De masterbedroom aan de voorzijde beschikt over vaste inbouwkasten en ramen aan drie zijden.

Het toilet is separaat gesitueerd op de overloop. De hoofdbadkamer is in 2025 volledig vernieuwd en uitgevoerd met hoogwaardige materialen en een luxe afwerking.

TWEEDE VERDIEPING:

Beide slaapkamers op de tweede verdieping beschikken over een inloopkast en wastafel. Eén van de slaapkamers beschikt daarnaast ook over een eigen douche. Daardoor is deze verdieping uitstekend geschikt als luxe master suite, gastenverblijf of zelfstandige tienerverdieping. De op maat gemaakte shutters geven deze verdieping extra sfeer, karakter en comfort.

Op de overloop bevindt zich een bergkast met de CV-omvormer en de mechanische ventilatie-unit.

TUIN:

Een tuin waar je echt tot rust komt.

De achtertuin ligt perfect op het zuidwesten, waardoor je vrijwel de hele dag kunt genieten van zon en buitenleven. Wat deze tuin bijzonder maakt, is de vrije ligging aan een park. Geen directe achterburen, maar groen, rust en privacy. Een plek waar kinderen kunnen spelen, waar je kunt ontspannen onder de veranda en waar lange zomeravonden vanzelf ontstaan.

De ruime veranda met houtkachel vormt een verlengstuk van de woning en maakt het mogelijk om vrijwel het hele jaar door van het buitenleven te genieten.

DUURZAAMHEID:

Duurzaam wonen zonder concessies.

Naast comfort biedt deze woning ook uitstekende duurzaamheid. Met energielabel A, een lucht-warmtepomp, 30 zonnepanelen, vloerverwarming, airconditioning, waterontharder en een eigen laadpaal voor elektrische auto's is deze woning klaar voor de toekomst. Dat betekent niet alleen comfortabel wonen, maar ook lagere energielasten en een toekomstbestendige investering.

PARKEREN:

Op eigen terrein is ruimte voor twee auto's.

Hoefstraat 16 biedt een combinatie die maar zelden beschikbaar komt: vrijstaand wonen, veel privacy, een zonnige tuin aan het park, hoogwaardige afwerking en uitstekende duurzaamheid.

Aanvaarding: in overleg.

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 635 m ³
Perceel oppervlakte	: 392 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 188 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1996
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 178 m ²
Garage	: Garage mogelijk 11 m ² (438 bij 254 cm)
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Gashaard, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Openslaande deuren

Locatie

Hoefstraat 16
1705 EJ HEERHUGOWAARD



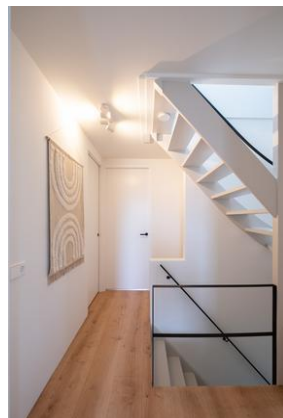
Foto's



Foto's



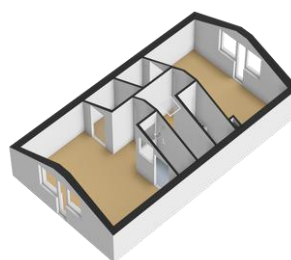
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Energie label woning

Hoefstraat 16
1705 EJ Heerhugowaard
BAG-ID: 039600000000250



Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning
2. Bouwperiode	1990 t/m 1999
3. Woningsoort	Wg
4. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
5. Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas
6. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
7. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
8. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
9. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
10. Aparte warmtapwaterverwarming	Geen apart toestel
11. Zonnepanelen	2,4 kW zonnepanelen en geen zonnecollector
12. Ventilatie	Mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energieverbruik? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonnecollector voor het verwarmen van uw tapwater
HR++ glas in de woonruimte(s)
HR++ glas in de slaapruiimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden (HR++ glas, HR++ vloerisolatie) niet zijn aangegeven, dan is slechts één van deze maatregelen nodig om te besparen. U kunt kiezen voor een maatregel die u het meest uitkomt.

Goedgekeurd door:

Naam: Floris Spronk
Datum van registratie: 31-05-2019
KVK nummer: 571/0112

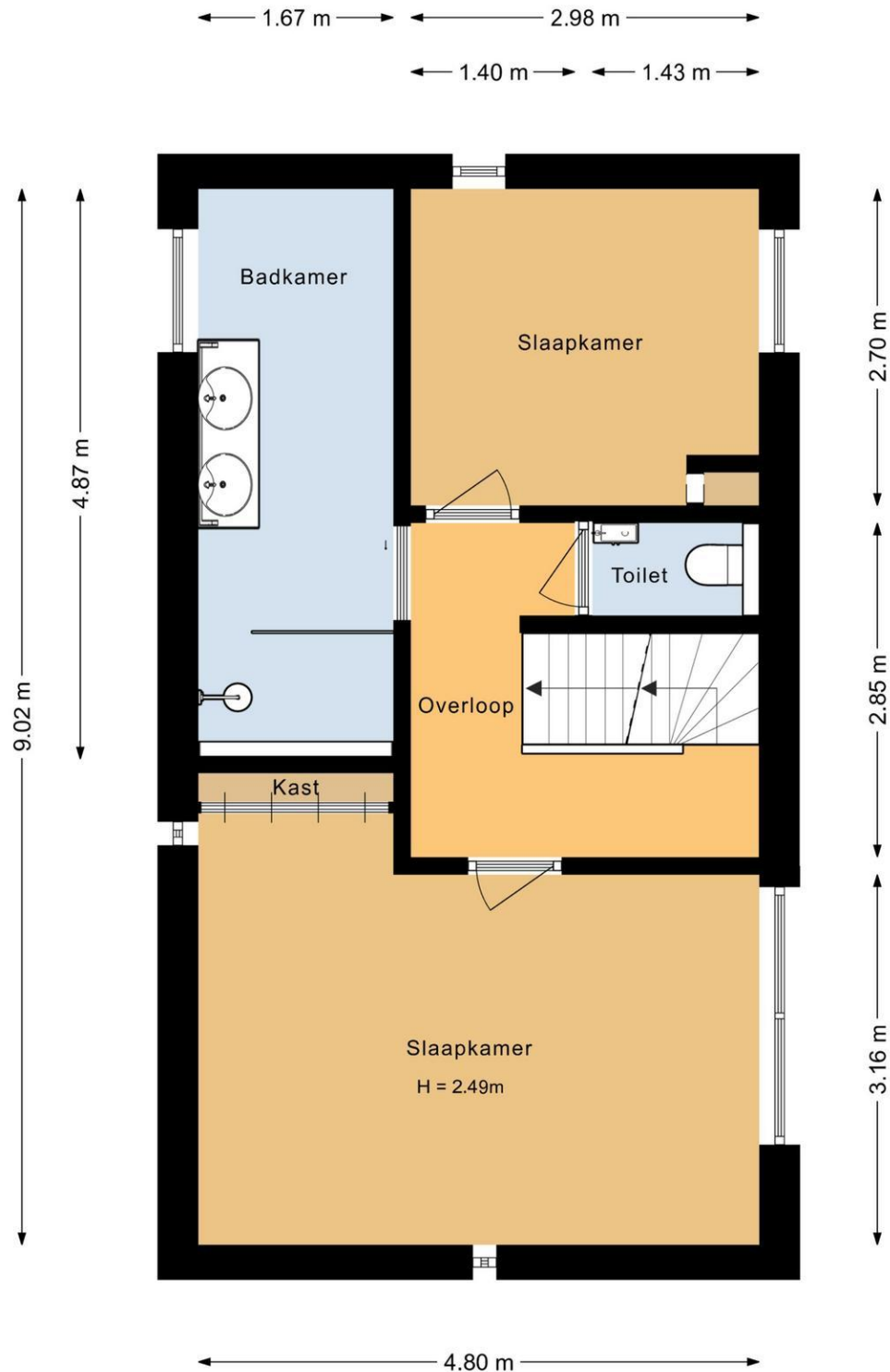
Afgegeven conform de regeling energielabels
gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

De energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
De energielabel is altijd verkrijgbaar op www.energiekeuze.nl of www.energiekeuze.nl/energiekeuze.

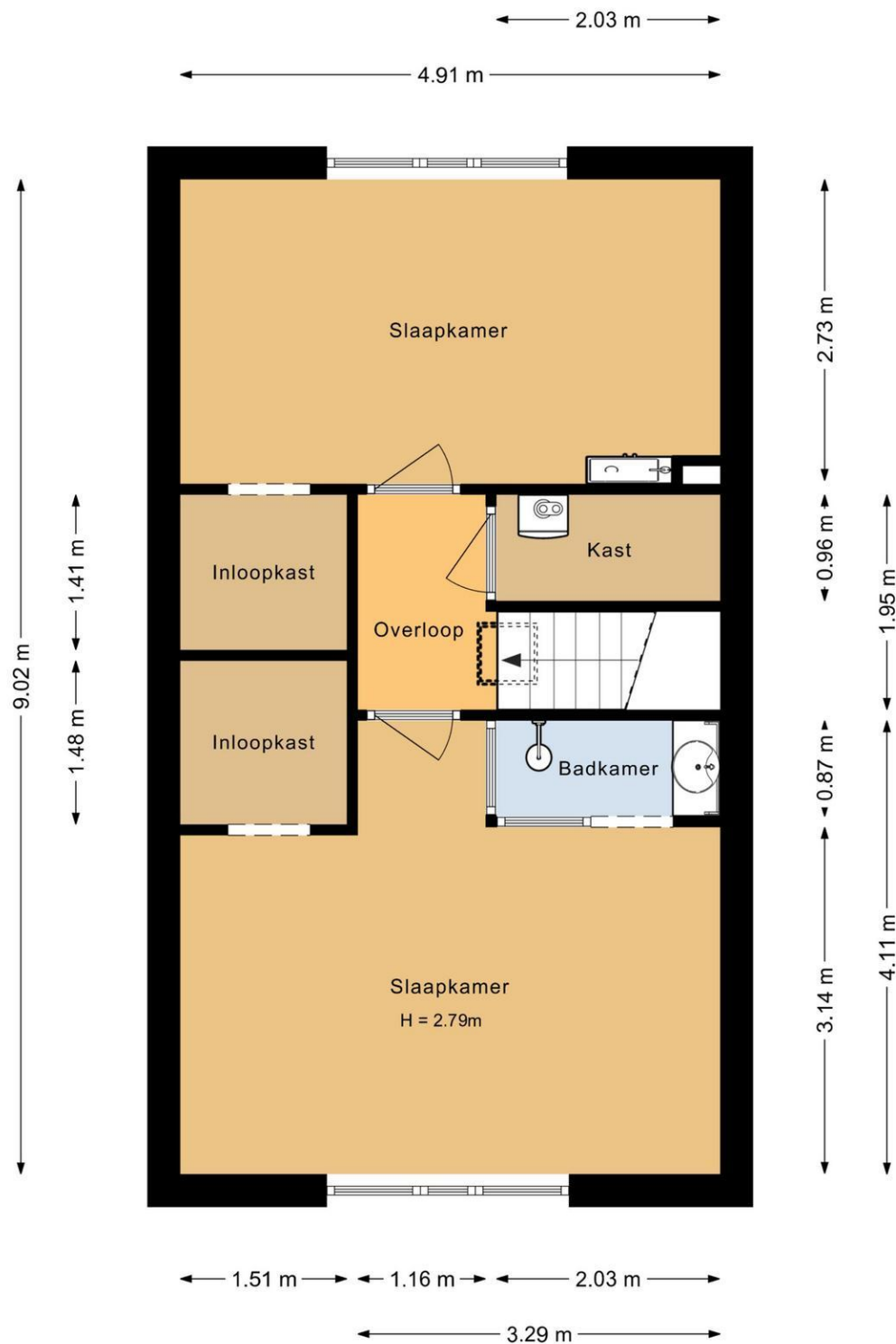
Plattegrond



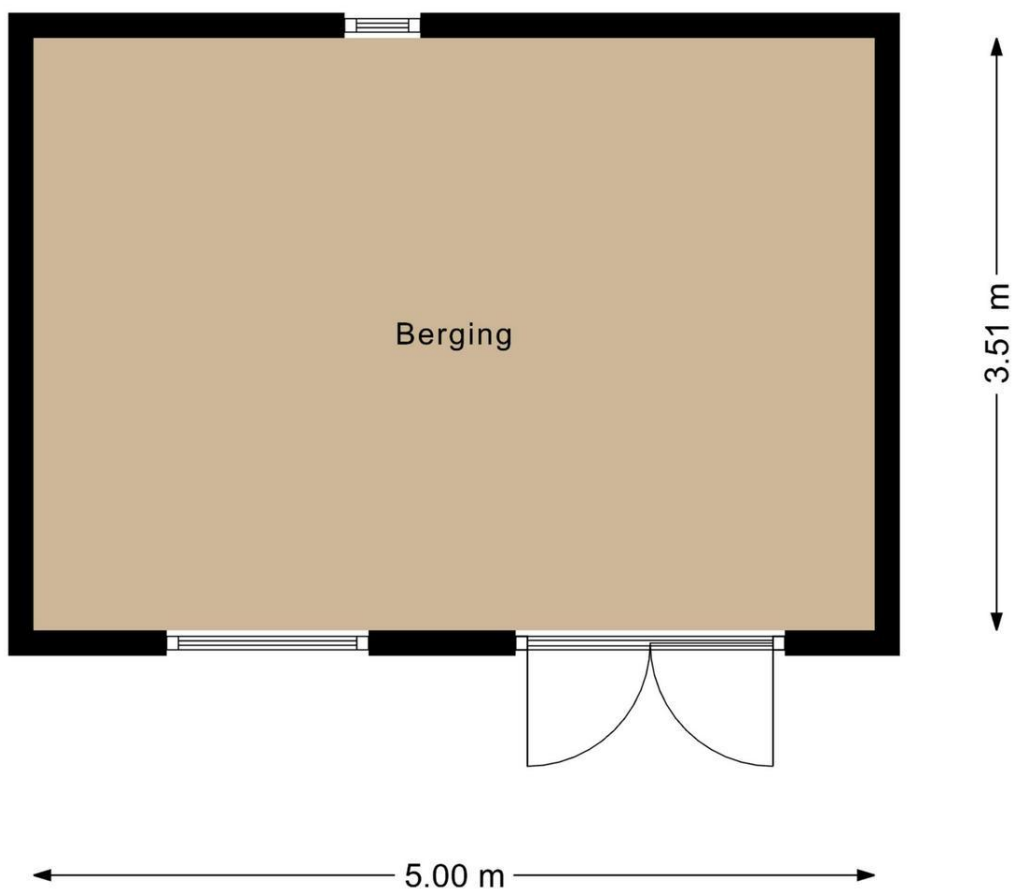
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Shutters	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

Over EV Wonen

Je huis is te klein geworden, of juist te groot. Je gaat samenwonen, of juist uit elkaar. Er zijn vele redenen om een huis te kopen of te verkopen. Hoe dan ook, er komt veel op je af net op een moment dat je zakelijk moet zijn. Dus nemen wij de tijd om naar je vragen en wensen te luisteren, en te praten over wat een woning zo geliefd maakt, zodat we daar rekening mee kunnen houden.

EV Wonen Makelaardij is een Full service kantoor!

Kennis en ervaring zijn ruim voldoende aanwezig! We worden door klanten als open, eerlijk en slagvaardig ervaren.

- Register Makelaar / Register Taxateur

Om jouw huis zo snel mogelijk, en tegen de beste prijs en voorwaarden te verkopen halen we alles uit de kast want een zeer tevreden klant maakt het werk nog mooier.

We houden ons bezig met:

- Verkoop woningen
- Aankoop woningen
- Hypotheken
- Taxaties

EIGENTIJD EN VERNIEUWEND

Onze werkwijze is helder en persoonlijk. Met een stevig verkoopplan, een eersteklas presentatie, de proactieve inzet van social media en een flinke dosis lokale marktkennis zorgen we voor een eigentijdse en frisse marketingcampagne met een succesvolle verkoop.

EERLIJK EN VERTROUWD

We hebben de volle aandacht voor de persoonlijke situatie van de eigenaar en de bijzonderheden van de woning. Onze klanten (meer dan 300 beoordelingen) geven EV Wonen Makelaardij op dit moment een gemiddelde Funda klantbeoordeling van **9,7!**

ERG VOORDELIG

Naast veel persoonlijke aandacht bieden wij ook een scherp tarief. Er zijn geen opstartkosten en de afrekening vindt pas plaats bij het passeren van de woning bij de notaris.

We zoeken naar een juiste en realistische **prijs – kwaliteit verhouding**.

Over EV Wonen

Het geheim van ons succes is dat we gewone dingen, ongewoon goed doen met een juiste prijs/kwaliteitsverhouding. We hebben al vele woningen succesvol mogen verkopen met erg tevreden klanten!

De huizenmarkt is dynamisch en vaak onvoorspelbaar. Wij zijn dé verkoopmakelaar en aankoopmakelaar in deze regio en heel goed op de hoogte wat betreft de lokale huizenmarkt. Wij houden niet van vaste patronen omdat we ervan overtuigd zijn dat alle woningen en verkopers uniek zijn; bij ons kun je rekenen op een persoonlijke aanpak.

Enthousiasme, daadkracht en vriendelijkheid zijn gedragskenmerken die onlosmakelijk met onze organisatie zijn verbonden. Er wordt samen met jou bekeken wat voor jouw woning het beste is.

Een dynamisch makelaarskantoor gevestigd in Heerhugowaard gericht op een maximaal resultaat en zeer tevreden klanten.

Toe aan de volgende stap in je woon-carrière?

Aankoopmakelaar

EV Wonen Makelaardij kan zowel voor de verkoop als voor de aankoop van een woning worden ingeschakeld. Een huis of appartement kopen is voor veel mensen een grote stap en een cruciaal moment in hun leven.

Door deskundigheid, ervaring en marktkennis bespaart een makelaar voor jou duizenden euro's en veel tijd en problemen. Als je het 'juiste gevoel' krijgt bij het bekijken van 'de droomwoning' dan is het heel menselijk om veel elementen rooskleuriger te zien dan ze in werkelijkheid zijn.

Neem je eigen aankoopmakelaar mee om je zo goed mogelijk te laten adviseren om zeker te zijn van een realistische en onafhankelijke kijk op de situatie.

Mocht deze woning niet aan je wensen voldoen dan help ik je graag met het zoeken naar een passende woning!

Over EV Wonen

Verkoopmakelaar

Een woning succesvol verkopen gaat niet vanzelf. Wij verkopen kundig, snel en met een maximaal resultaat waarbij een stevig verkoopplan en een eersteklas presentatie onmisbaar zijn. Wij bespreken de aanpak die het beste bij je past, en we informeren je uitgebreid over onze manier van werken. Zo gaan we samen voor het optimale resultaat!

Investeringskosten voor de verkoop van de eigen woning:

- Full service dienstverlening tegen een **scherp courtage tarief** van de verkoopprijs of een vooraf afgesproken bedrag. Dit is afhankelijk van uw wensen en blijft altijd maatwerk.
- **Geen opstartkosten**
- **Pas betalen bij de notaris!**

EV Wonen biedt je een geheel vrijblijvende en GRATIS WAARDEBEPALING van de woning inclusief een offerte voor een eventuele verkoop!



Waarom kiezen voor EV Wonen Makelaardij:

- Kennis van de markt en de buurt
- Zeer goede beoordeling door tevreden klanten
- Optimale presentatie van uw woning
- Groot bereik van potentiële kopers
- Gedreven makelaar
- Aangesloten bij een brancheorganisatie
- Scherpe offerte

De 10 meest gestelde vragen over kopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. MAG EEN MAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is (overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld; een makelaar moet dit wel duidelijk melden).

Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Overigens komt een overeenkomst slechts tot stand, als partijen het ook eens zijn over de datum van notariële overdracht, roerende zaken en ontbindende voorwaarden.

4. KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELINGEN VERHOGEN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp.

U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop.

Wanneer dat niet het geval is, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om op hetzelfde moment een bod uit te brengen. Gunning aan een partij gebeurt vervolgens door de verkoper op basis van de hoogte van een bod en de aanvullend gestelde voorwaarden.

7. MAG EEN MAKELAAR EEN BELACHELIJK HOGE PRIJS VRAGEN VOOR EEN WONING?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. WAT IS EEN OPTIE?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. MOET EEN MAKELAAR ALS EERSTE MET MIJ IN ONDERHANDELING GAAN ALS IK DE EERSTE BEN DIE BELT VOOR EEN BEZICHTIGING OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. MAG EEN EIGENAAR INGAAN OP EEN HOGER BOD?

Ja dat mag, zolang de koopovereenkomst nog niet door de verkoper is ondertekend mag deze ingaan op een hoger bod van een andere koper!

Hierover zijn eerder rechtszaken gevoerd: ondanks het bereiken van mondelinge overeenstemming tussen een consument-verkoper en een consument-koper weigerde de verkoper te tekenen. Er kwam dus geen rechtsgeldige overeenkomst tot stand. De reden voor het weigeren was een hoger bod. De Hoge Raad bepaalde dat de verkoper niet door een rechterlijk vonnis kan worden gedwongen zijn handtekening te zetten op de koopovereenkomst.

Dit schriftelijkheids vereiste voor consument-verkoper is in 2011 bevestigd door de hoogste rechter in Nederland, de Hoge Raad. Het accepteren van een hoger bod leidde bovendien niet tot het betalen van schadevergoeding aan de eerste koper.



info@evwonen.nl

www.evwonen.nl

06 408 72 042