



Meerkoet 18
1715 HJ Spanbroek

Omschrijving

Een VRIJSTAANDE WONING met GARAGE op 469m² grond!

RUST, RUIMTE, WERKEN, WONEN maar bovenal GENIETEN.

Dat tref je bij deze riante vrijstaande woning aan de Meerkoet 18 in het gezellige dorp Spanbroek. De volledig geïsoleerde woning ligt op een ruim perceel en telt 4 royale slaapkamers waarvan 1 beneden, twee badkamers, een fijne leefkeuken en een riante en lichte woonkamer met vloerverwarming. Dit maakt het een ideale woning voor grote gezinnen.

LEVENSLLOOP BESTENDIG WONEN:

Via de hal tref je beneden een ruime slaapkamer met eigen badkamer met douche en wastafelmeubel!

Het energielabel is een 'hot item' en deze woning heeft een keurig B-label door een optimaal isolatiepakket en de 6 zonnepanelen op het dak.

Daarnaast is de woning voorzien van een ruime garage met kanteldeur en een oprit met ruimte voor 2 auto's.

Wat een prachtige KANS! Een heerlijke woning op een fantastische plek! De achtertuin is gelegen op het zuiden en met circa 11,5 meter diep en circa 17,5 meter breed biedt deze volop mogelijkheden om een fijne woonplek te realiseren.

Alle noodzakelijke voorzieningen waaronder scholen, openbaar vervoer, winkelcentrum en sportaccommodaties zijn op loop- en/of fietsafstand bereikbaar. Tevens een prima ontsluiting via de diverse uitvalswegen richting Alkmaar, Heerhugowaard, Hoorn en Amsterdam. Het NS station in Obdam ligt op slechts 5 kilometer afstand.

Dit alles maakt je vast nieuwsgierig! Wil je lekker en ruimtelijk wonen op een fantastische plek? Dan is dit de perfecte gelegenheid. Plan snel een bezichtiging en we verwelkomen je met een glimlach.

Even alles op een rijtje:

BEGANE GROND:

Kom binnen in de entree/hal met de meterkast, modern toilet met urinoir en fonteintje, trap naar de 1e verdieping, slaapkamer met badkamer en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer met tegelvloer is ruim en beschikt over veel licht door de erker, de voor-, zij- en achterraamen. De woonkamer biedt veel comfort door de vloerverwarming, een gezellige houtkachel en fijne royale zithoek, voldoende ruimte voor een grote tafel en openslaande deuren naar de tuin. De lichte en neutrale wanden bieden een ideale basis om de eigen interieurstijl op aan te sluiten!

Aan de achterzijde vinden we de open keuken met zicht op de tuin. De keuken is voorzien van een 4-zone keramische kookplaat, afzuigkap, combi magnetron, koelkast, 3-laden vriezer, vaatwasser, RVS wasbak en volop bergruimte. Naast de keuken komen we in de bijkeuken met de aansluitingen voor de wasmachine en/of droger, de CV-opstelling, een grote voorraadkast en de zijdeur naar de tuin.

LEVENSLLOOPBESTENDIG: aan de voorzijde een slaapkamer (circa 4,35m x 3,5m) met aangrenzend een eigen badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en vloerverwarming.

GARAGE:

De garage heeft een binnenmaat van maar liefst 6,65m x 3,46m en hoogte 2,44m en is voorzien van een kanteldeur, grote lichtkoepel en zijdeur naar de tuin.

1e VERDIEPING:

Hier vinden we 3 slaapkamers en de badkamer. In de slaapkamers ligt vloerbedekking en de gestuukte wanden zijn afgewerkt met behang en/of structuurverf. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt tevens over een ruime inloopkast.

De badkamer is voorzien van een instapdouche, toilet en wastafelmeubel. Onder de schuine kant is voldoende ruimte om nog een ligbad te plaatsen. Een prima ruimte om heerlijk fris de dag te beginnen.

ZOLDER:

Met een vlizotrap komen we op de meer dan ruime zolder met stahoogte 2,05m. Aan de voorzijde en achterzijde een raam voor natuurlijk licht en voldoende ruimte om je spullen op te bergen.

TUIN:

De keurig aangelegde tuin is gelegen op het zuiden en voorzien van meerdere terrassen, een veranda en volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens in te richten. Door de gunstige zonligging is bij mooi weer de hele dag de zon ergens te vinden in de tuin.

LIGGING:

De woning ligt op loopafstand van het centrum van Spanbroek met de dagelijkse boodschappen. In het centrum is een grote verscheidenheid aan winkels aanwezig zoals bijvoorbeeld; Etos, Kruidvat, Hema, Readshop en Albert Heijn. Verschillende basisscholen zijn aanwezig in zowel Opmeer als Spanbroek. Voor sport en spel kun je terecht bij meerdere sportverenigingen en sportcomplex de Weijver. De bushalte biedt ook de mogelijkheid met het openbaar vervoer naar Hoorn te gaan en met de auto zijn de omliggende steden snel en eenvoudig te bereiken.

INHOUD EN OPPERVLAKTE:

Grondoppervlak - 469 m²

Gebruiksoppervlakte(n) - Woonoppervlakte circa 185 m²

Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n) circa 14 m² (vliering)

Gebruiksoppervlakte(n) - Overige externe ruimte(n) circa 23 m² (garage)

Bruto inhoud - Woning circa 625 m³

BOUWJAAR + INSTALLATIES:

Woning: 1997

- vloerverwarming beneden
- houtkachel
- isolatie: volledig geïsoleerd
- energielabel B
- 6 zonepanelen (330 kwh)
- Cv-installatie: (ketel 2014)
- meterkast met 8 groepen, glasvezel en slimme meter.

AANVAARDING: in overleg.

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 625 m ³
Perceel oppervlakte	: 469 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 185 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1997
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 201 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 23 m ² (665 bij 346 cm)
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Locatie

Meerkoet 18
1715 HJ SPANBROEK



Foto's



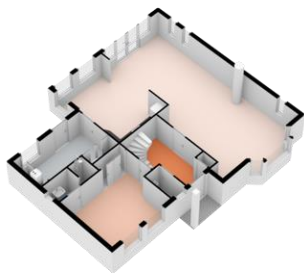
Foto's



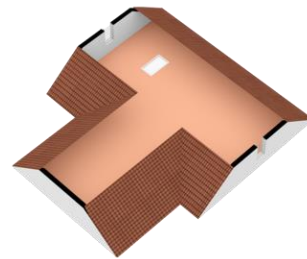
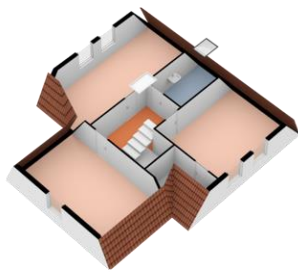
Foto's



Foto's



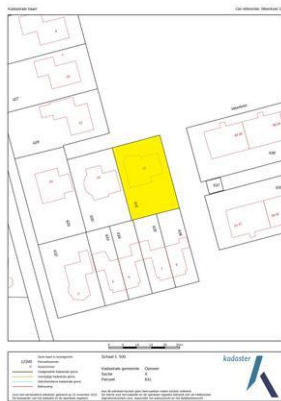
Foto's



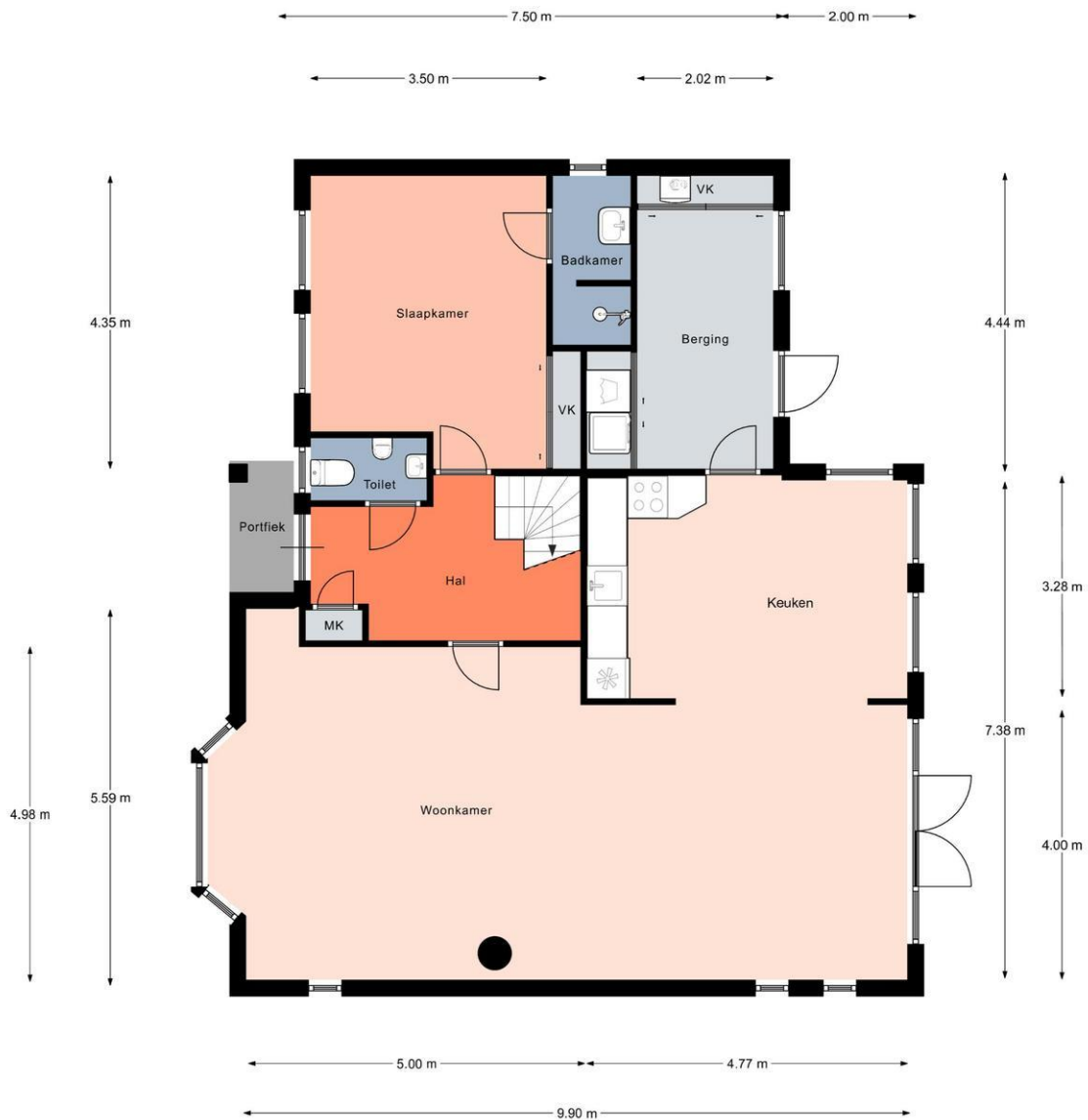
Foto's



Foto's



Plattegrond



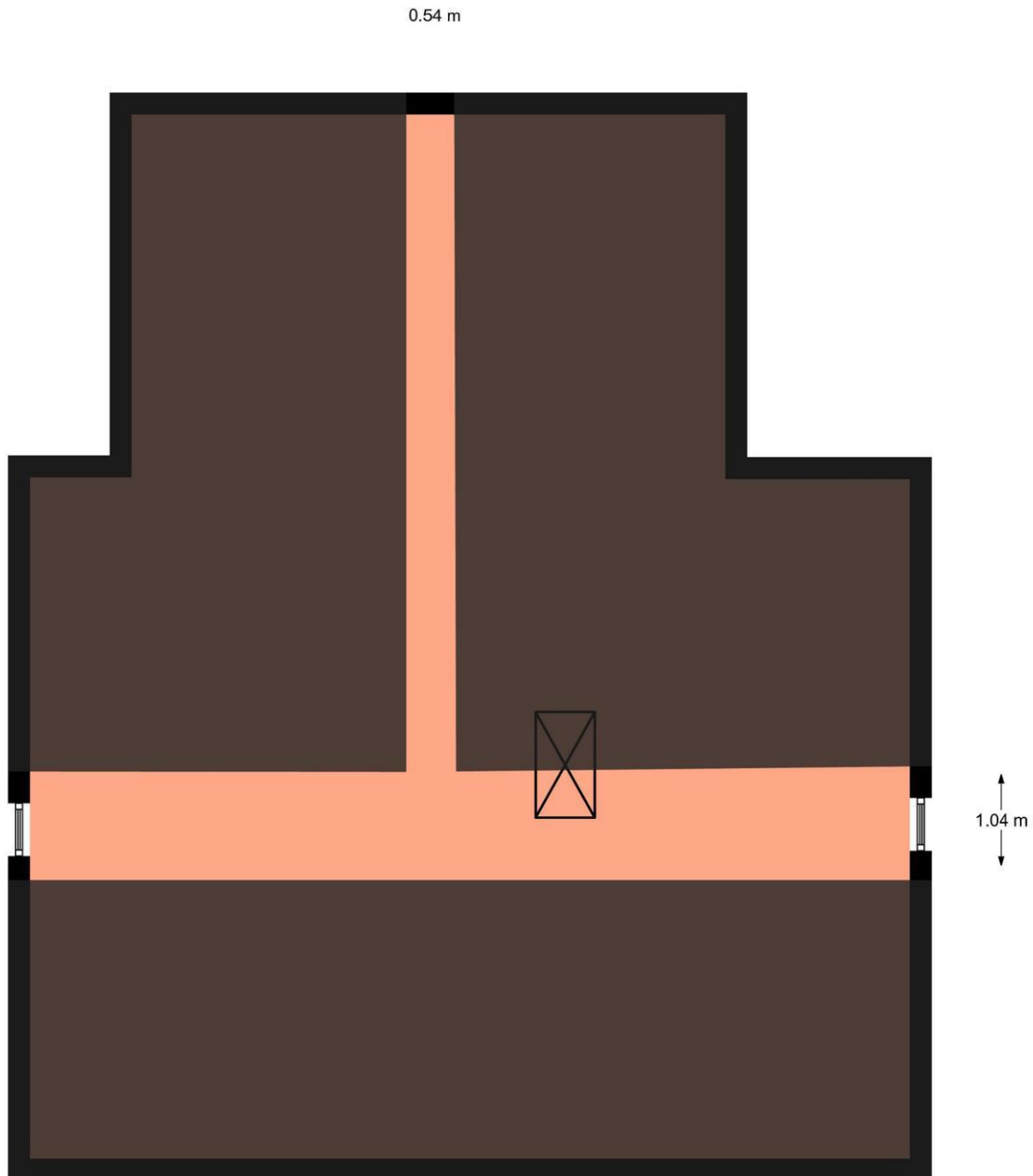
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Lijst van zaken

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Gas)fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Sanitair

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

Over EV Wonen

De huizenmarkt is dynamisch en vaak onvoorspelbaar. De grote vraag naar huizen houdt aan, prijzen stijgen naar recordhoogte en door het lage aanbod is het momenteel heel gunstig om de woning te verkopen.

Wij zijn dé verkoopmakelaar in deze regio en heel goed op de hoogte wat betreft de lokale huizenmarkt. We hebben al vele woningen in Heerhugowaard succesvol mogen verkopen!

EV Wonen Makelaardij is een Full service makelaar voor:

- Verkoop woningen
- Aankoop woningen
- Hypotheken
- Taxaties

EIGENTIJS 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

Wij nemen het vak makelaardij uiterst serieus. Dat betekent onder meer, dat we de volle aandacht hebben voor de persoonlijke situatie van de eigenaar en de bijzonderheden van de woning. Onze klanten (meer dan 150 beoordelingen) geven EV Wonen Makelaardij op dit moment een gemiddelde Funda beoordeling van **9,5!** Daar zijn we heel blij mee en realiseren dat ook graag bij deze woning.

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**.

Waarom kiezen voor EV Wonen Makelaardij:

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

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. Er komt veel kijken bij de aankoop van uw droomhuis, het is daarom verstandig om een aankoopmakelaar in de hand te nemen.

Als u 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.

Realiseert u zich dat de makelaar van de verkoper maar één belang heeft en dat is een optimaal resultaat behalen voor zijn klant. Neem uw eigen aankoopmakelaar mee om u zo goed mogelijk te adviseren, om zeker te zijn van een realistische en onafhankelijke kijk op de situatie.

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

Verkoopmakelaar

Investeringskosten voor de verkoop van de eigen woning:

- Full service dienstverlening tegen een **scherp courtage tarief**; een % van de verkoopprijs of een vooraf afgesproken bedrag. Dit is afhankelijk van uw wensen.
- **Geen opstartkosten en pas betalen bij de notaris!**
- Annuleringskosten: alleen bij intrekking van de opdracht een vooraf afgesproken bedrag inclusief BTW als tegemoetkoming in de gemaakte kosten.

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

De 10 meest gestelde vragen over kopen en verkopen 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.

Doet u dit niet, 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 het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

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?

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.

Een verkoper kan dus zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend ingaan op een hoger bod van een tweede koper!



info@evwonen.nl

www.evwonen.nl

06 408 72 042