

TE KOOP



Zelhem
Michelstraat 9


Maison®
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl/gm

Vraagprijs
€ 1.395.000 k.k.



Status: Beschikbaar

BOUWVORM Soortobject: Bestaande bouw
Type woning: Luxe woonboerderij
Bouwjaar: 2011
Woonoppervlakte: 168 M²
Overige inp. ruimte: 71 M²
Geb. buitenruimte: 74 M²

INDELING
Inhoud: 1006 M³
Aantal kamers woning: 3 waarvan 2 slaapkamers
Gastenverblijf: 1 slaapkamer + badkamer

ENERGIE
Verwarming woning: Warmtepompinstallatie + vloerverwarming (2011)
Verwarming gastenverblijf: C.V.-ketel (Nefit 2016)
Isolatie: Vloer, muur, glas en dakisolatie
Energie label: A
Zonnepanelen: Ja, aantal: 26 (bouwjaar 2023)

BUITENRUIMTE
Perceeloppervlakte: 8.865 M²
Hoofdtuin: Randon
Zwembad: Verwarmd zwembad + autom. instal. voor chloor-en ph-regeling
Stallen: Professionele paardenfaciliteiten met stallen en rijbak

OVERIGE
Parkeerfaciliteit: Op eigen terrein
Poort: Elektronische toegangspoort met afstandsbediening
Beregeningsinstallatie: Automatische, computergestuurde beregeningsinstallatie voor tuin en weilanden

Huidige bestemming: Wonen Erf - tuin
Permanente bewoning: Ja
Onderhoud binnen: Uitstekend
Onderhoud buiten: Uitstekend
Glasvezel: Ja

OBJECTGEGEVENS:



Het geluid van hoefslag in de rijbak, het geruis van bladeren in de wind en de geur van pas gemaaid gras. Welkom op een plek waar al uw woondromen waar worden gemaakt en waar het elke dag voelt als vakantie. Deze woonboerderij uit 2011, gelegen op bijna 9.000 m² eigen grond, laat zien hoe modern comfort en authentiek buitenleven hand in hand kunnen gaan. De echte paarden- en buitenliefhebber vindt hier alles wat het hart begeert: professionele stallen, een rijbak, ruime weilanden en een gastenverblijf voor wie ook wil delen in dit buitenleven. Het deels rietgedekte dak en de houten balken vertellen een verhaal van ambacht en kwaliteit, terwijl de moderne voorzieningen zorgen voor hedendaags comfort. Dit noemen we pas ruimte voor het leven.

IN HET KORT

- Luxe woonboerderij (bouwjaar 2011) op 8.865 m² eigen grond
- Professionele paardenfaciliteiten met stallen en rijbak
- Verwarmd zwembad met flexibel overdekt loungegedeelte dat opgehaald kan worden voor volledige zon
- Automatische installatie voor chloor- en ph-regeling zwembad
- Apart gastenverblijf met eigen slaap- en badkamer
- Energielabel A met 26 zonnepanelen op de stallen
- Deels rietgedekt dak
- Afsluitbare toegangspoort met elektronische bediening
- Warmtepompinstallatie en vloerverwarming
- Automatische, computergestuurde beregeningsinstallatie voor tuin en weilanden



Zelhem vormt de perfecte uitvalsbasis voor het echte buitenleven. Het dorp ligt op slechts 7 kilometer van Doetinchem, terwijl andere steden als Arnhem en Apeldoorn goed bereikbaar blijven. Voor paardenliefhebbers is de omgeving werkelijk een paradijs: het karakteristieke coulisselandschap van de Achterhoek biedt talloze ruiterroutes over rustige zandwegen door bossen en landgoederen. De actieve paardensportgemeenschap, met onder andere Rijvereniging Zelhem in het dorp zelf, biedt volop mogelijkheden om contact te leggen met andere paardenliefhebbers.

ENTREE:

Het toegangshek opent zich op afstand en geeft toegang tot uw eigen privé-domein. De ruime oprit biedt plaats aan meerdere voertuigen en leidt u naar de woning waar de charme van het deels rietgedekte dak u direct zal opvallen. Bij binnenkomst ontdekt u verschillende werelden die naadloos in elkaar overlopen: de warmte van natuurlijke materialen en de frisheid van moderne architectuur.



BEGANE GROND:

WOONKAMER

Wat een ruimte! De woonkamer met vide vormt het kloppende hart van deze bijzondere woning. Houten balken doorsnijden het witte plafond, terwijl de grote raampartijen aan alle kanten zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. Het oog valt direct op de sfeervolle houtkachel – de perfecte plek om na een dag in de buitenlucht bij te komen. De diverse openslaande deuren naar het overdekte terras zorgen ervoor dat binnen en buiten als één geheel aanvoelen. Let op de longhorn-schedel aan de muur: een knipoog naar het ranch-leven dat hier werkelijkheid wordt.











KEUKEN

Dit is koken op topniveau. Het granieten keukenblad van het kookeiland weerspiegelt het licht van de grote ramen, terwijl de hoogglans houten keukenwand alle moderne gemakken elegant verbergt. De inbouwapparatuur laat niets te wensen over: een 5-pits inductiekookplaat, diepvries met 6 lades, koelkast, inbouwkoffiemachine, vaatwasser, combioven, stoomoven en natuurlijk de Quooker-kraan voor kokend water op elk moment. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer, zodat de gastheer of gastvrouw altijd deel uitmaakt van het gezelschap. De draaikiepramen zorgen voor optimale ventilatie tijdens het koken, en de shutters en vliegenhorren bieden praktische bescherming tegen insecten en zon wanneer gewenst.







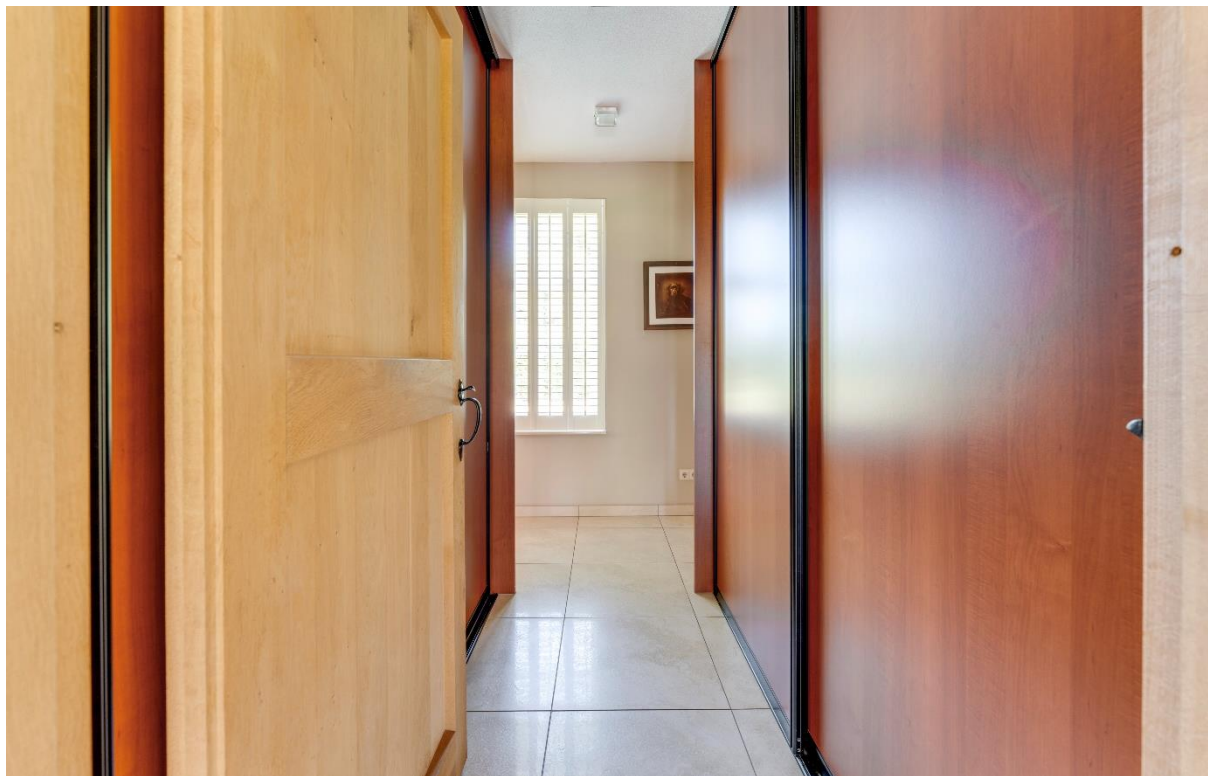
SLAAPKAMER

Op de begane grond bevindt zich een elegante slaapkamer die directe toegang biedt tot de luxe badkamer via een praktische kastenkamer. De slaapkamer biedt meer dan genoeg ruimte voor een royaal tweepersoonsbed. De grote draaikiepramen met shutters en vliegenhorren kijken uit over de eigen weilanden. Tevens stapt u vanuit hier via de deur direct het terras op. Een betere manier om wakker te worden bestaat er niet.



KASTENKAMER

Vanuit de slaapkamer loopt u via de kastenkamer naar de badkamer. Deze ruimte is voorzien van een volledige kastenwand aan beide zijden, met zowel hang- als leggedeeltes. Geen zorgen over privacy, want ook deze ramen zijn voorzien van shutters.



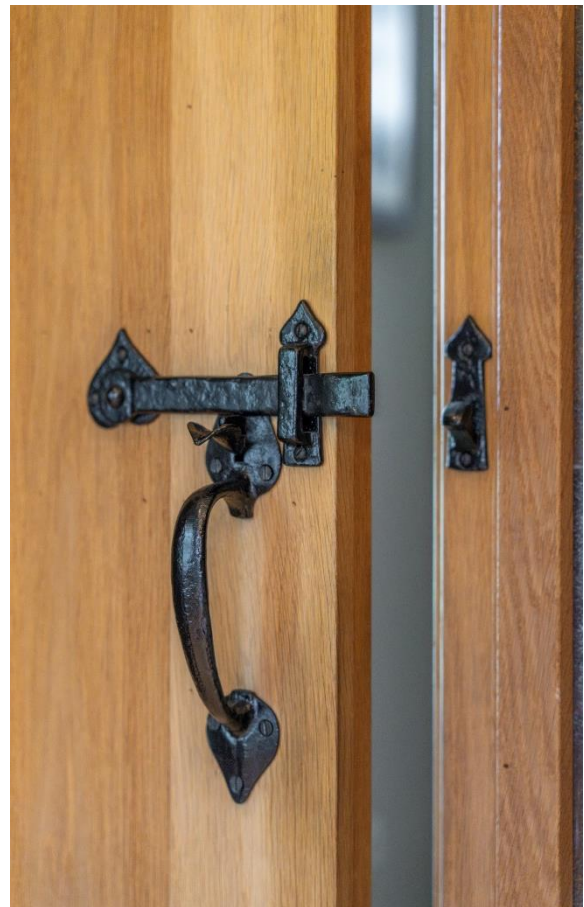
BADKAMER

De badkamer is een heerlijke plek waar u elke dag opnieuw kunt genieten van hotel-luxe. De donkere natuurstenen tegels creëren een serene sfeer, terwijl de dubbele inloopdouche met regendouche en handdouche zorgt voor ultiem doucheplezier. Het vrijstaande ligbad nodigt uit voor een ontspannend bad na een actieve dag, en de dubbele wastafel maakt het mogelijk dat twee personen tegelijkertijd van de ruimte gebruik kunnen maken. In de badkamer is tevens een toilet met wandcloset aanwezig. De draaikiepramen zorgen voor natuurlijke ventilatie, terwijl ook hier de shutters met vliegenhorren optimale privacy bieden.



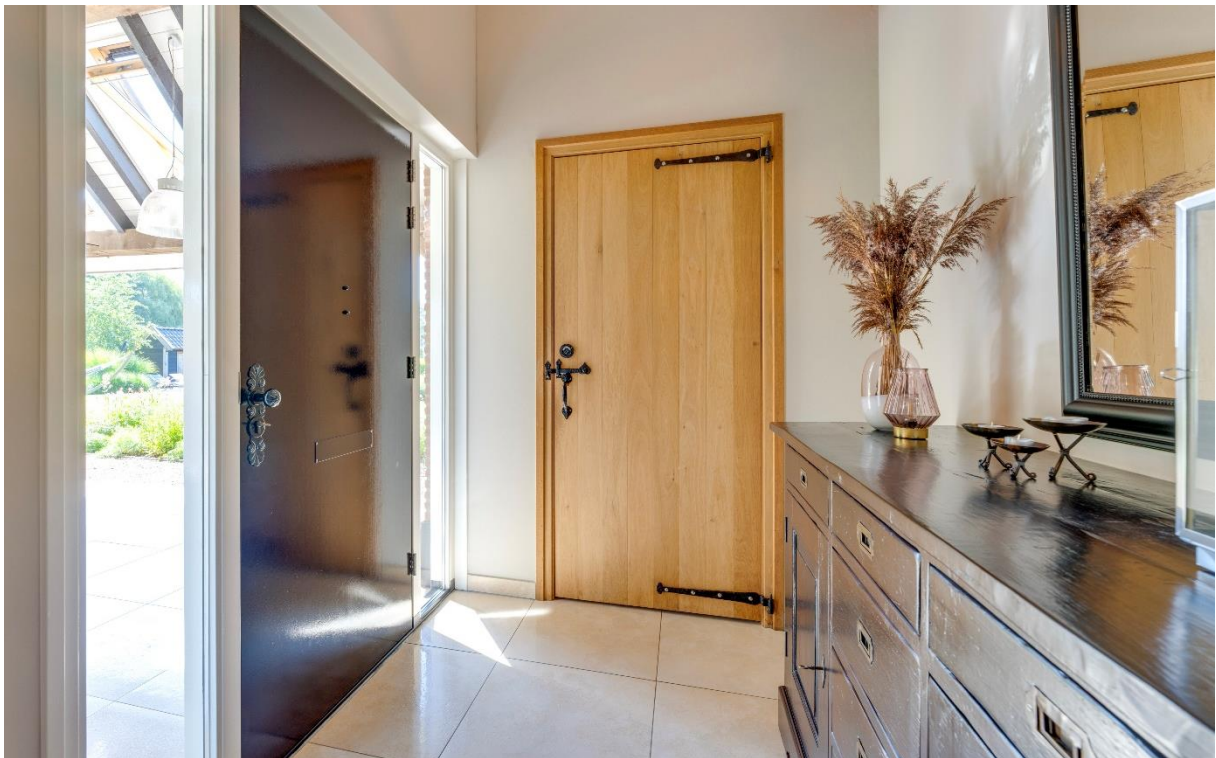






TOILET

Het separate toilet straalt luxe uit met dezelfde warme bruintinten en hoogwaardige afwerking als de badkamer. Het charmante halfronde raam zorgt voor natuurlijk licht en een open gevoel. De ruimte is voorzien van zowel een wandcloset als een urinoir.



EERSTE VERDIEPING/VIDE:

SLAAPKAMER OP VIDE

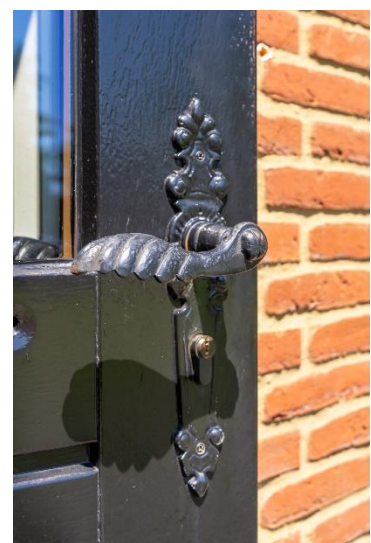
Via de massief eiken trap in de woonkamer bereikt u de vide waar zich een bijzondere slaapkamer bevindt. De dakramen zorgen voor een prachtige lichtinval en bieden 's avonds uitzicht op de sterrenhemel. De ruimte kan ook dienst doen als studeerkamer of leeshoek – de mogelijkheden zijn eindeloos. Het kiepraam in het dak is voorzien van shutters en een vliegenhor.





TUIN EN BUITENLEVEN:

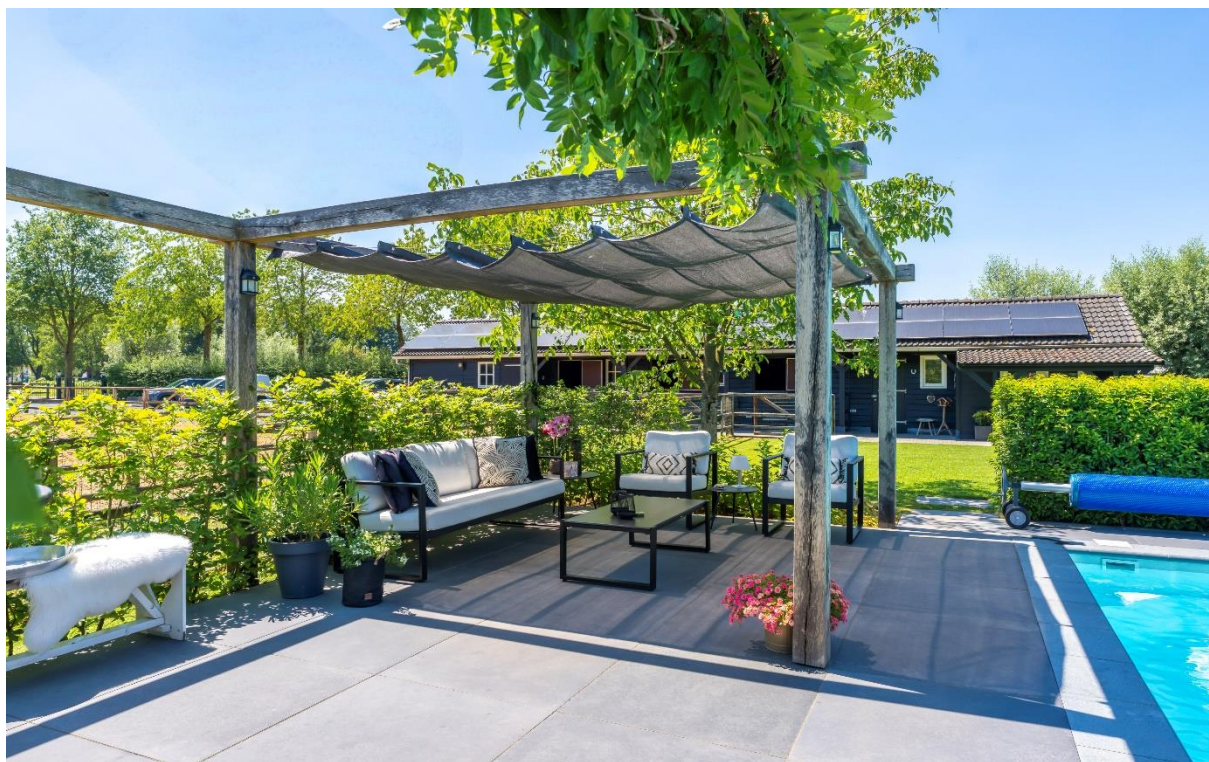
Net als dat er meerdere wegen zijn die naar Rome leiden, zijn er in deze woning meerdere manieren om de tuin te betreden. Eén ervan is via de verschillende openslaande deuren in de woonkamer, maar een andere is via de gang vanuit de keuken. Onderweg stoppen we heel even om stil te staan bij een slimme schuifwandenkast: hier verschuilt zich de wasmachine- en drogeraansluiting. Ideaal, want hierdoor verdwijnen deze huishoudelijke taken netjes uit het zicht. De ramen in deze bijkeukenruimte zijn eveneens voorzien van shutters.



En dan bereiken we de tuin waar wellicht de moeilijkste keuze van de dag wacht: waar kijkt u het eerst naar? Het uitnodigende verwarmde zwembad, de eindeloze ruimte van de weilanden, of misschien toch die perfecte loungeruimte? Het grote overdekte terras is uitgevoerd met dezelfde keramische tegels als binnen, waardoor binnen en buiten prachtig in elkaar overlopen. Deze plek is niet alleen handig tijdens een onverwachte bui, maar vooral heerlijk voor die momenten waarop u juist de schaduw opzoekt terwijl u toch optimaal van de buitenlucht kunt genieten.



En over schaduw gesproken: die vindt u ook naast het zwembad in de vorm van een heerlijke loungeplek. Na een verfrissende duik is dit de perfecte plek voor ontspanning, zonder direct in de hete zon te liggen. Liever wél in de zon? Het schaduwdoek is eenvoudig opzij te schuiven, waardoor u in een handomdraai een zonovergoten loungeplek creëert. Een kleine houten schuur herbergt alle technische voorzieningen, waaronder de automatische installatie die de chloor- en pH-waardes van het zwembad regelt. Ook biedt deze extra bergruimte, bijvoorbeeld voor tuinkussens of gereedschap.





PAARDENFACILITEITEN:

Voor de paardenliefhebber is dit eigendom een droom die uitkomt. De professionele, ruime stallen bieden plaats aan meerdere paarden, compleet met goede ventilatie, directe uitloop naar de weilanden en alle voorzieningen die u nodig heeft voor optimale paardenverzorging. Zelfs in de koudste winters hoeft u zich geen zorgen te maken: de drinkbakken in de stallen kunnen verwarmd worden, zodat het water nooit bevroert. De rijbak ligt direct naast de stallen, waardoor training en dagelijkse verzorging een fluitje van een cent worden.







GASTENVERBLIJF:

Het gastenverblijf grenst aan de stallen en biedt uw gasten volledige privacy en comfort. De ruime slaapkamer biedt uitzicht over het terrein, terwijl de eigen badkamer met inloopdouche en toilet zorgt voor alle gemakken. Perfect voor logés die wat langer willen blijven en genieten van het landelijke leven, of als zelfstandige werkruimte voor wie vanuit huis werkt. Het gehele gastenverblijf is voorzien van vloerverwarming voor optimaal comfort in alle seizoenen.







Voor tuin- en weideberegening is een puntstuk geslagen waarop een waterpomp is aangesloten. De volledig geautomatiseerde, computergestuurde beregeningsinstallatie zorgt ervoor dat uw tuin en weilanden altijd optimaal van water worden voorzien. Het gehele perceel is omheind met een hekwerk.









BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 2011 met energielabel A
- 26 zonnepanelen op de stallen voor duurzame energie
- Warmtepompinstallatie in de kelder
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en in het gastenverblijf
- Massief eiken trappartij en balkenstructuur
- Deels rietgedekt dak
- Elektronische toegangspoort met afstandsbediening
- Volledig omheind terrein voor optimale privacy
- Professionele paardenstallen met rijbak en weilanden
- Verwarmd zwembad met flexibel overdekt loungegedeelte dat opgehaald kan worden voor volledige zon
- Automatische installatie voor chloor- en ph-regeling zwembad
- Apart gastenverblijf met eigen voorzieningen
- Automatische, computergestuurde beregeningsinstallatie voor tuin en weilanden

Bent u klaar voor een leven waarin elke dag voelt als vakantie? Waar de paarden grazen in uw eigen weilanden en het zwembad uitnodigt voor een frisse duik na een dag in de buitenlucht? Dan is deze bijzondere woonboerderij uw kans om van uw droom werkelijkheid te maken. Neem contact met ons op voor een bezichtiging – we leiden u graag rond.



PLATTEGRONDEN:

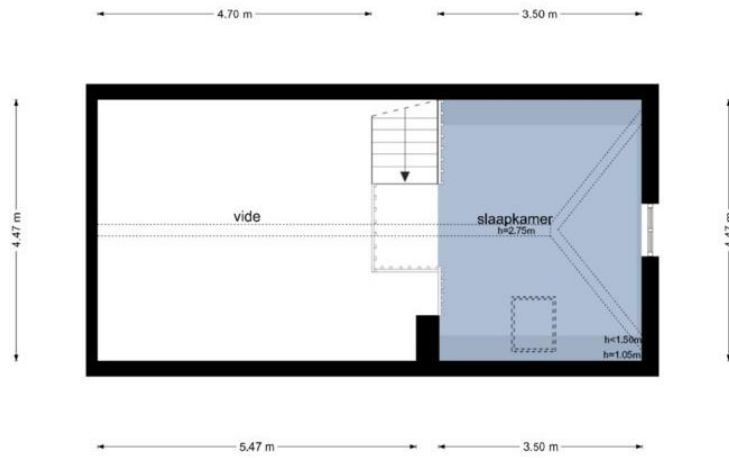


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.abjedenico.nl



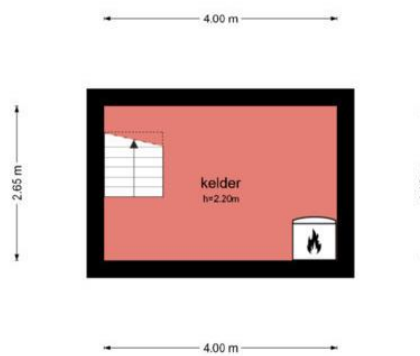
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Michelstraat 9 - Zelhem
Eerste Verdieping

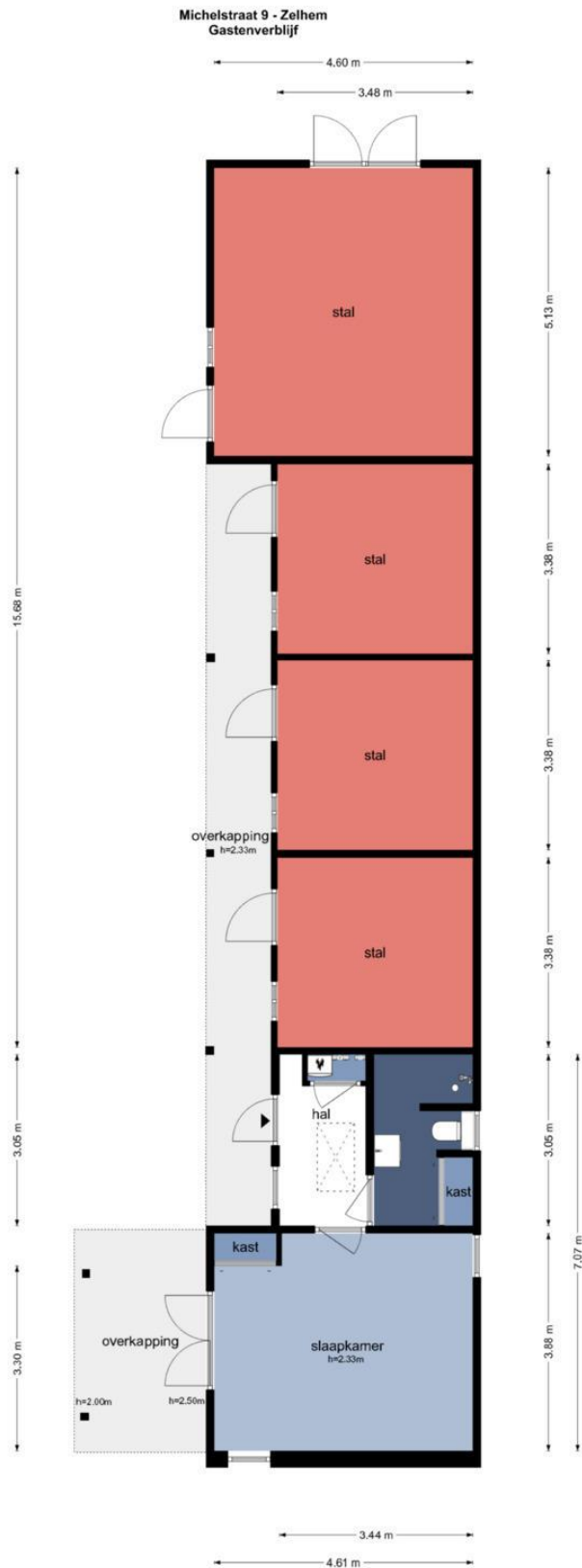


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Michelstraat 9 - Zelhem
Kelder

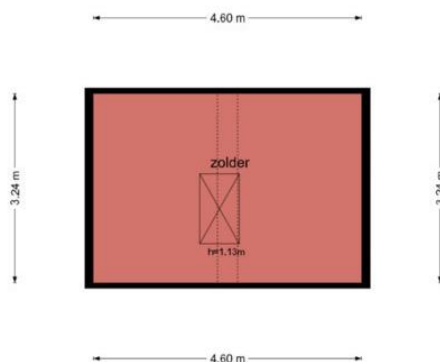


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



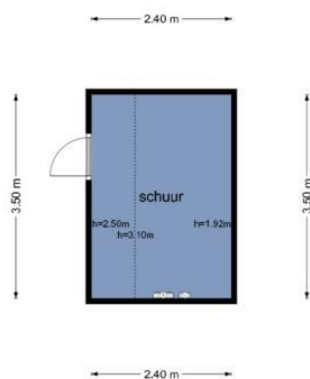
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinco.nl

Michelstraat 9 - Zelhem
Gastenverblijf Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

Michelstraat 9 - Zelhem
Schoor



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

KADASTRALE KAART:

Percelenrapport

Kenmerk Michelstraat 9, 7021LV Zelhem
Datum 26-05-2025



GEMEENTE: BRONCKHORST

De gemeente Bronckhorst ontstond in 2005 uit een gemeentelijke herindeling van de gemeenten Hengelo, Hummelo en Keppel, Steenderen, Vorden en Zelhem. Het gemeentebestuur is gevestigd in het centrum van de gemeente; in Hengelo. De gemeente telt 44 dorpen en kernen en ruim 36.500 inwoners (bron: CBS). Bronckhorst heeft een oppervlakte van ruim 286 km² en een omtrek van 108 km gemeentegrens en is daarmee een van de grotere gemeenten van Nederland.



Bronckhorst:

Eén van de grootste plattelandsgemeenten herbergt het kleinste stadje

Het platteland van de gemeente Bronckhorst kenmerkt zich door bossen en uitgestrekte weilanden. Rivier de IJssel markeert de westgrens. Aan de IJssel ligt Bronckhorst, het kleinste stadje van Nederland. De gemeente werd in 2018 vanwege zijn afwisselende landschap tot 'Wandelgemeente van het jaar' uitgeroepen. Verschillende wandel- en fietsroutes voeren door de prachtige natuur en de gezellige dorpen met buurgemeenten Zutphen en Doetinchem op een steenworp afstand.

Een rondje Bronckhorst

Het kleinste stadje van Nederland, Bronckhorst, lijkt wel een openluchtmuseum met al haar monumenten, groentetuinen, sfeervolle winkeltjes en galeries. Vanuit het veerpontje is het stadje vanaf de IJssel te zien. Vorden ligt te midden van kastelen, landgoederen en pachtboerderijen. De Achtkastelenroute is een begrip dat al meer dan honderd jaar bestaat. Door de jaren heen zijn er langs de route volop rustpunten op mooie natuurlocaties om in een ontspannen sfeer een kop koffie of lunch te nuttigen.



Midden in het hart

Winkelen, cultuur en horeca. Het is allemaal te vinden in Zelhem dat ook wel het Hart van de Achterhoek wordt genoemd. In Keppel ligt Kasteel Keppel met om de hoek de IJssel en galeries. Hummelo is bekend van de jaarlijkse kunstwandeleroute en de brocante- en kunstfair Vive la France. Hengelo ligt centraal in de gemeente en is sinds jaar en dag bekend vanwege de paardenmarkten en paardenkeuringen. Niet alleen voor de wandelaar of fietser, maar ook voor motorliefhebbers worden diverse evenementen georganiseerd, zoals de motorraces met Hemelvaart op wegcircuit Varsse.

Kortom; Bronckhorst heeft gezellige dorpen en kent een rijk verenigingsleven met tal van evenementen en een bloeiende middenstand.



Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, indien ook de koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst overhandigd is, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Bedenktijd en termijnenwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen. Op het moment dat de koper een kopie, van de door beide partijen ondertekende koopakte, heeft ontvangen gaat de bedenktijd de eerstvolgende dag in. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze houdt in dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen).

Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris mag deze inschrijving verzorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper zo wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Als de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd wordt, vervalt deze bescherming.

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

Getekend op	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

Geachte belangstellende,

Wij hebben, namens de verkoper, met deze folder geprobeerd u een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Heeft u nog vragen of wilt u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst.

De omschrijving van deze woning met foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc. Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar of de notaris een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden de standaardregels. Op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar zijn de Algemene Consumenten Voorwaarden van VBO Makelaar van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar.

Zowel onze opdrachtgever als wij stellen het op prijs als u na een bezichtiging uw bevindingen aan ons kenbaar maakt. Als dit pand toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij u wellicht van dienst zijn als aankopend makelaar. Graag informeren wij u over alle mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar

Wij maken het u graag gemakkelijk. U ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op uw persoonlijke wensen.

Bij ons weet u waar u aan toe bent. Ervaar de energie van een vernieuwend en fris team dat zich elke dag met een enorme drive en vol passie inzet voor haar klanten. Wij zijn er voor u!

Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat; Maison Makelaars heeft oog voor detail, biedt gedegen maatwerk en geeft intensieve en persoonlijke aandacht.

Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak vertelt de verkopende makelaar aan belangstellenden dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou verbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen. Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. 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 al 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 gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend 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.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, die de woning bezichtigt of die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

9. Wat betekent k.k. (kosten koper)?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%)
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheek garantie (NHG)

10. Ik kan toch ook zonder makelaar een huis verkopen of kopen?

Ja, dat kan. U moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doet u dat niet, dan loopt u veel risico. Als koper heeft u bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet u precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen. Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wilt u uw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en uw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in. Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.

Maison Makelaars is aangesloten bij VBO, vereniging van makelaars en taxateurs. Een actieve brancheorganisatie met ruim 1.200 betrokken ondernemers.



Om lid te zijn van VBO, moet je als makelaar in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn. Dankzij meerdere kennisbijeenkomsten in het jaar en verplichte Permanente Educatie blijven we up-to-date van de vastgoed- en woningmarkt. Zodat we onze klanten de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die zij verwachten. VBO leden beschikken over een database met historische en actuele woninginformatie. Deze informatie zorgt ervoor dat een VBO-makelaar u van goed advies kan voorzien, deze kan onderbouwen en sterker staat in de onderhandeling.

U kunt ervan uitgaan dat uw VBO-makelaar deskundig is en zich als een goed opdrachtnemer gedraagt. Denk hierbij aan het opmaken van een correcte verkoopadvertentie, het ontvangen van potentiële kopers of huurders, het voeren van gedegen onderhandelingen en het wijzen op bepaalde risico's. Heeft u onverhoopt toch een klacht of is er een geschil ontstaan tussen u en uw makelaar/taxateur? Dan kunt u terecht bij de onafhankelijke Geschillencommissie Makelaardij (SGC) en het onafhankelijk Tuchtcollege Makelaardij Nederland (TMCNL). Daarnaast zijn VBO-leden verplicht om zich te verzekeren tegen schade door beroepsfouten. Dit is ook in uw belang. Meer weten over VBO? Ga naar www.vbomakelaar.nl

Samen sterker. Daar gaan wij voor.

NOTITIES

A large, light blue rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes.



puur, persoonlijk en professioneel



Maison Makelaars Graafschap Midden

Jura 4 | 7007 LX Doetinchem

0314 - 39 26 84

gm@maisonmakelaars.nl

www.maisonmakelaars.nl/gm



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

