

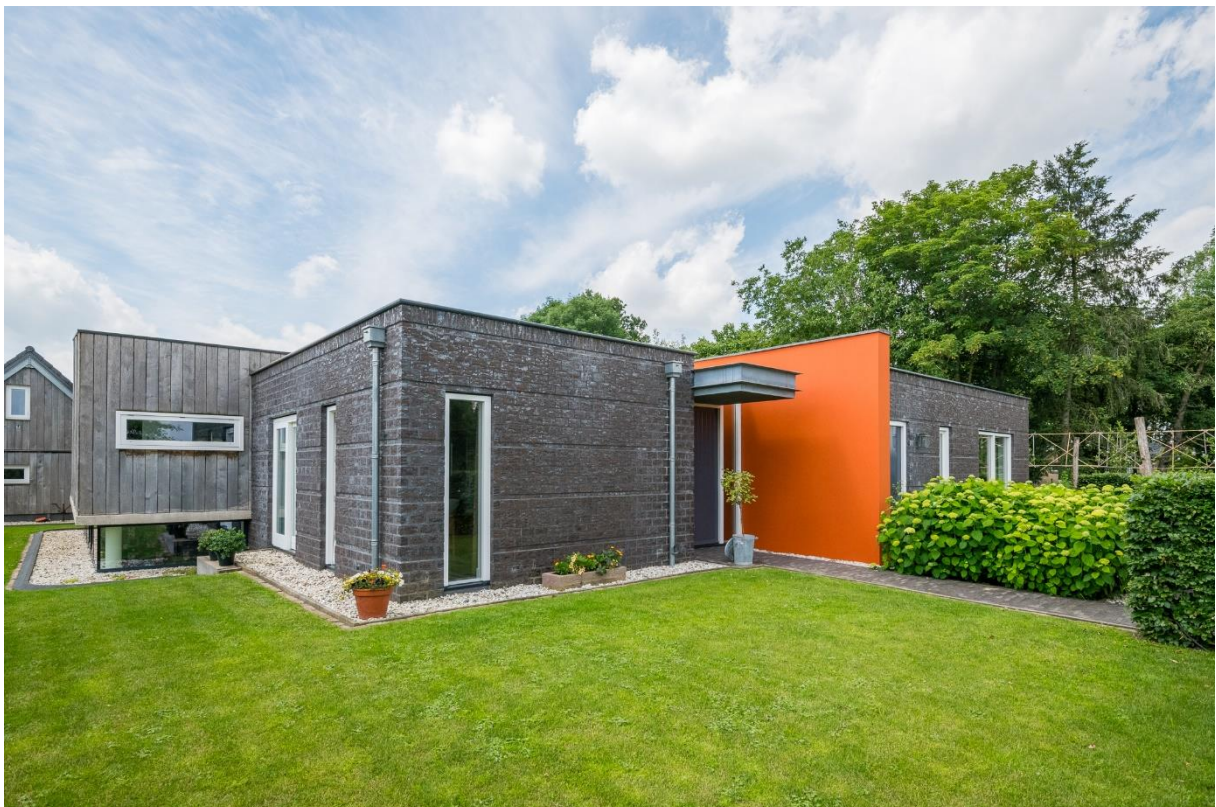


Keijenborg- Hengelo Gld,
Olde Kaste 4 € 395.000,- k.k.
Olde Kaste 4a € 1.700.000,- k.k.

OBJECTOMSCHRIJVING:

Deze moderne, onder architectuur gebouwde villa met bijgebouw leent zich bij uitstek om al je woon- en werkdromen waar te maken. Een uniek object, gelegen in het buitengebied tussen Hengelo en Keijenborg, te midden van het Achterhoekse coulisselandschap. Door de bijzondere indeling zijn er diverse woon-werkcombinaties mogelijk, waaronder dubbele bewoning en een gastenverblijf of praktijkruimte in het bijgebouw.

De villa wordt in zijn geheel (Olde Kaste 4 + 4A) én separaat aangeboden.



ALGEMEEN:

De grond waarop deze villa is gebouwd is doordrenkt met historie. De bebouwing is via een verharde, maar doodlopende weg "De Olde Kaste" bereikbaar: vernoemd naar de molen die hier vroeger heeft gestaan. Het terrein biedt aan alle kanten prachtig uitzicht over de landerijen en grenst deels aan een klein bosje. Je ademt en beleeft hier het buitengebied "De Gooise Enk" op haar best. De biologische zwemvijver op het terrein voegt een unieke eigenschap toe aan deze toch al bijzondere woning.

Toch behoefte aan wat meer reuring? De kernen Hengelo en Keijenborg zijn niet ver weg en bieden alles wat je nodig hebt. Tevens zijn fraaie steden als Doetinchem en Zutphen makkelijk bereikbaar. Kortom: laat je verrassen door de perfecte balans tussen rust en dynamiek van deze moderne villa in het hart van de Achterhoek.

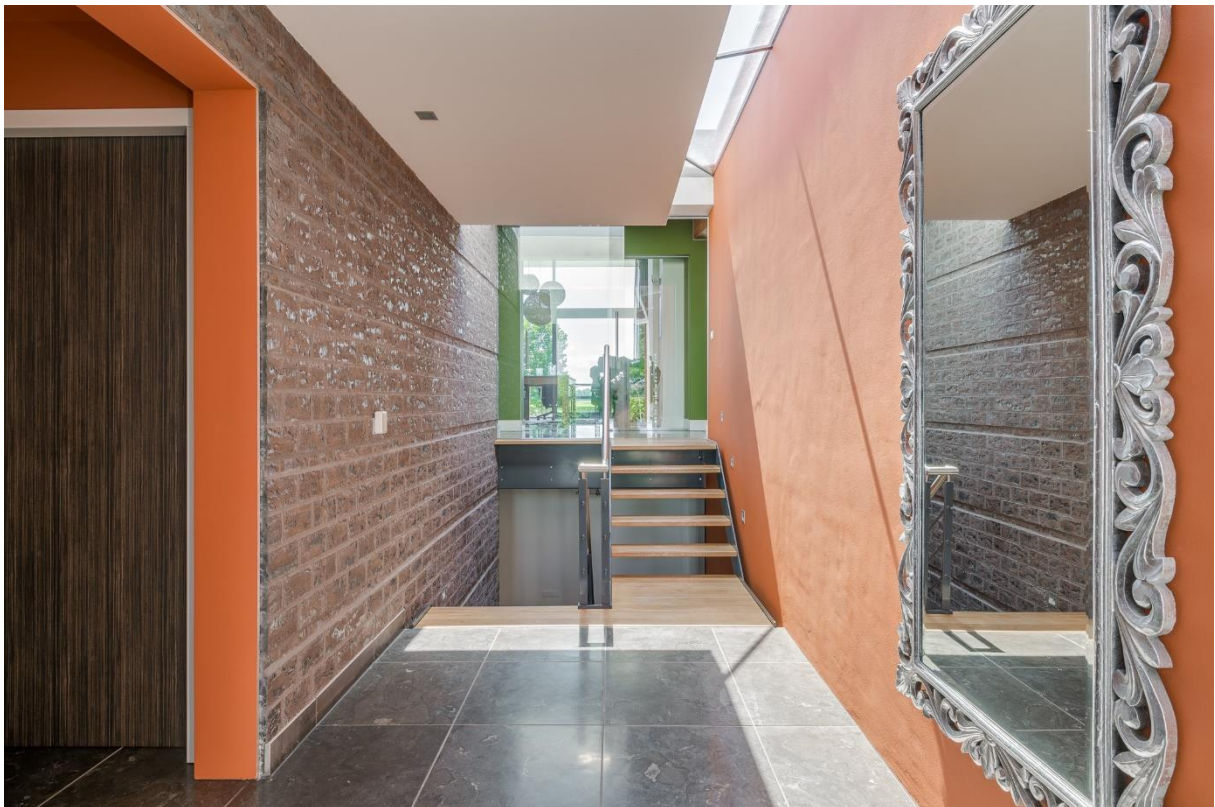




OLDE KASTE 4A

ENTREE

Het speelse ontwerp van deze villa zorgt voor een unieke indeling. Zo biedt de entree toegang tot een uiterst ruim souterrain (180 m²) en een royale, verhoogd aangelegde woonlaag (130 m²). Tevens geeft een garderobenis toegang tot een toilet en een master bedroom met aangrenzende badkamer (43 m² in totaal), voorzien van een wastafel en inloopdouche.



We noemen deze villa niet voor niets uniek: de verhoogd aangelegde woonlaag zorgt voor een werkelijk schitterend uitzicht over de landerijen en het erf. De woonlaag bestaat uit een royaal woongedeelte (53 m²), een serre (25 m²), een ruime woonkeuken (35 m²) en een berging met achteringang (8,7 m²).

WOONKAMER

Met een oppervlakte van maar liefst 53 m² leent de woonkamer zich perfect voor het creëren van diverse zithoeken. In de gehele woning zijn natuurlijke materialen gebruikt. Ook hier zorgt dat voor een bijzondere sfeer: de prachtige houten spanten voegen een warme uitstraling toe. Dankzij de grote glazen pui, die toegang biedt tot het op het zuidwesten gelegen terras, is de ruimte zeer licht. Schuif op zonnige dagen de deuren open en geniet van een heerlijke open leefomgeving. Een zomers buitje is geen probleem, want het terras is overdekt. Alleen nog een goed glas wijn en de lange zomeravonden kunnen beginnen...





SERRE

De keuken en de woonkamer worden van elkaar gescheiden door een aparte serre van 25 m², die eindeloze mogelijkheden biedt voor extra ruimte. Hier kun je bijvoorbeeld een kantoor of een bibliotheek realiseren. De serre is verbonden met de woonkamer door een sfeervolle panoramahaard.



WOONKEUKEN

Grenzend aan de serre bevindt zich de riante woonkeuken (35 m²). Deze hoogglans witte keuken is van alle gemakken voorzien, met een stoomoven, combi-oven, ingebouwd koffiezetapparaat, 5-pits gasfornuis en vaatwasser. Nodig gerust iedereen uit voor een gezellig etentje, want deze ruimte biedt volop plaats voor een lange tafel en grote gezelschappen. De woonkeuken is daarmee een perfecte combinatie van functionaliteit en gezelligheid, waar elke maaltijd een feest wordt.





SLAAPKAMER - BADKAMER

Via de garderobenis is er toegang tot een toilet en een master bedroom met aangrenzende badkamer (43 m² in totaal), voorzien van een wastafel en inloopdouche.





SOUTERRAIN

Wanneer we via de hal het souterrain betreden, bevinden we ons op een volledige woonlaag van maar liefst 180 m². Het rechterdeel van het souterrain is volledig ingericht voor recreatief gebruik. Het linkerdeel fungeert als slaapverdieping, met vier slaapkamers en een badkamer. Ook vind je hier de technische ruimte ten behoeve van alle benodigde apparatuur die aanwezig is in de villa. Deze technische ruimte is tevens voorbereid op een centraal stofzuigsysteem en biedt mogelijkheden voor het plaatsen van een wasmachine en droger.



SLAAPVERDIEPING

De slaapkamers op de slaapverdieping (4 stuks) zijn uniform ingedeeld en bieden allemaal ca. 14 m² aan ruimte. Dit maakt ze volwaardige slaapkamers waar voldoende plaats is voor een tweepersoonsbed en kasten. Deze kamers delen een luxe badkamer, compleet met een dubbele wastafel, toilet, whirlpool en inloopdouche.







BADKAMER





RECREATIEVE GEDEELTE

Ondanks de half verzonken bouw van het souterrain is deze ruimte verrassend ruim en licht. Dat komt mede door de prettige hoogte van 2,6 meter. Met een royale oppervlakte van 90 m² zijn de mogelijkheden voor de inrichting eindeloos. Momenteel genieten de huidige bewoners van een gezellige thuishoek met een groot biljart. Of je nu droomt van een thuisbioscoop of een ontspannende wellnessruimte, hier kun je je eigen ideale ruimte creëren voor entertainment en ontspanning.



TUIN-TERRAS

Als er iets is wat deze onder architectuur gebouwde villa extra bijzonder maakt, dan is het de tuin. Deze heeft een oppervlakte van maar liefst 1600 m². In de tuin is een biologische zwembad en schaatsvijver aangelegd. 's Zomers neem je hier vanaf de vlonder een verfrissende duik, 's winters schaats je er op een natuurlijke ijsbaan, omringd door een betoverend winterlandschap.



En dat glas wijn waar we het net over hadden? Dat drink je op het royale, overdekte terras van maar liefst 78 m². Het terras loopt over de gehele breedte van de woning en ligt op het zuidwesten. Dit betekent dat je er vooral in de middag en avond geniet van de zon – inclusief de mooiste zonsondergangen.













BIJGEBOUW Olde Kaste 4a



BIJGEBOUW OLDE KASTE 4A:

Het bijgebouw beslaat een oppervlakte van 95 m² en biedt een garage, berging en gastenverblijf. Het bestaat uit twee verdiepingen en is wederom van alle gemakken voorzien.



GASTENVERBLIJF

Een grote pre van de villa is het zelfstandige gastenverblijf. Ideaal voor gasten om – na die gezellige etentjes in de ruime woonkeuken – te kunnen blijven logeren. Het gastenverblijf is overigens ook perfect geschikt om in te richten als bed & breakfast, of kan uitstekend dienen als kantoor aan huis.



WOONKAMER

Het gastenverblijf is voorzien van een ruime, lichte woonkamer die uitkijkt over het Achterhoekse landschap. Er is plek voor een ruime zithoek én eethoek. Openslaande deuren bieden toegang tot het overdekte terras van 21 m², vanwaar je bovendien gemakkelijk bij de zwemvlonder kunt komen. Deze bevindt zich op slechts een steenworp afstand van het verblijf – ideaal als je gasten 's zomers graag een verkwikkende duik nemen.



KEUKEN

De keuken is uitgerust met een vaatwasser, gaskookplaat, koelkast en combimagnetron. Van alle gemakken voorzien, dus. Ook is er voldoende bergruimte beschikbaar, waardoor alles netjes opgeborgen kan worden.





BADKAMER



SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping van het gastenverblijf bevinden zich drie slaapkamers. De kans is groot dat je gasten wat later aan het ontbijt zullen verschijnen: de grote raampartij van de master bedroom zorgt voor een panoramische uitzicht over de landerijen. Zo adembenemend mooi, dat iedereen er gegarandeerd éven wat langer van zal genieten. De overige twee slaapkamers bieden beide voldoende ruimte voor extra slaapgelegenheid. Op deze verdieping is ook ruimte voor het plaatsen van een wasmachine en droger.





GARAGE & BERGING

De garage en berging bieden een ruime 48 m² aan (extra) opslagruimte. Voldoende plek dus voor bijvoorbeeld tuingereedschap, fietsen en tuinmeubilair.

TUIN – TERRAS





Olde Kaste 4



OLDE KASTE 4:

Olde Kaste 4 ligt geschakeld aan Olde Kaste 4A. Deze volledig zelfstandige levensloopbestendige woning biedt diverse mogelijkheden zoals dubbele bewoning, verhuur of een praktijkruimte aan huis. De woning heeft een totale oppervlakte van 77 m² en beschikt over een royale woonkamer met keuken, berging, slaapkamer en badkamer. De woning beschikt over heerlijke buitenruimte en heeft een eigen oprit met kleine berging. Uniek is de carport aan de overkant van de weg: hier parkeer je je auto veilig en droog op slechts enkele stappen van de voordeur.



WOONKAMER-WOONKEUKEN

De keuken staat in open verbinding met het woongedeelte en hebben samen een oppervlakte van 40 m². Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een kleine berging, geschikt voor extra witgoed of als opslagruimte.



SLAAPKAMER & BADKAMER

De ruime slaapkamer grenst aan de keuken en heeft voldoende plek voor een tweepersoonsbed en kasten. En suite vinden we hier ook de badkamer. Strak afgewerkt en helemaal van deze tijd, van alle gemakken voorzien. Er is een heerlijke regendouche, luxe wastafel met modern, houten wastafelmeubel en strak wandcloset.







TUIN



KENMERKEN

Algemeen

Bouwjaar	2013
Perceeloppervlak	5965 M ²
Woonoppervlak	429 M ²
Slaapkamers	9
Badkamers	4

Olde Kaste 4a

Vraagprijs:	€ 1.700.000 k.k.
Perceeloppervlak	1899 M ²
Woonoppervlak	352 M ²
Inhoud	980 M ³
Energielabel	A+

Olde Kaste 4

Vraagprijs:	€395.000 k.k.
Perceeloppervlak	832 M ²
Woonoppervlak	77 M ²
Inhoud	231 M ³
Energielabel	A

Souterrain: 180 M²

Slaapkamers	4
Badkamer	1
Recreatieruimte	1

Begane grond: 42 M²

Hal/entree	1
Slaapkamer	1
Badkamer	1
Toiletruimte	1

Woonlaag 130 M²

Woonkamer	1
Serre	1
Woonkeuken	1
Berging	1
Overdekt terras	1 (67 M ²)

Begane grond: 77 M²

Hal/entree	1
Toilet	1
Woonkamer/keuken	1
Slaapkamer	1
Badkamer	1
Berging	1

Bijgebouw/gastenverblijf (4a)

Oppervlak	149 M ²
Inhoud	414 M ³

Begane grond: 95 M²

Woonkamer/keuken	1
Badkamer	1
Hal/entree	1
Berging	1
Overdekt terras	1 (21 M ²)

Verdieping 54 M²

Slaapkamers	3
Overloop	1

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.



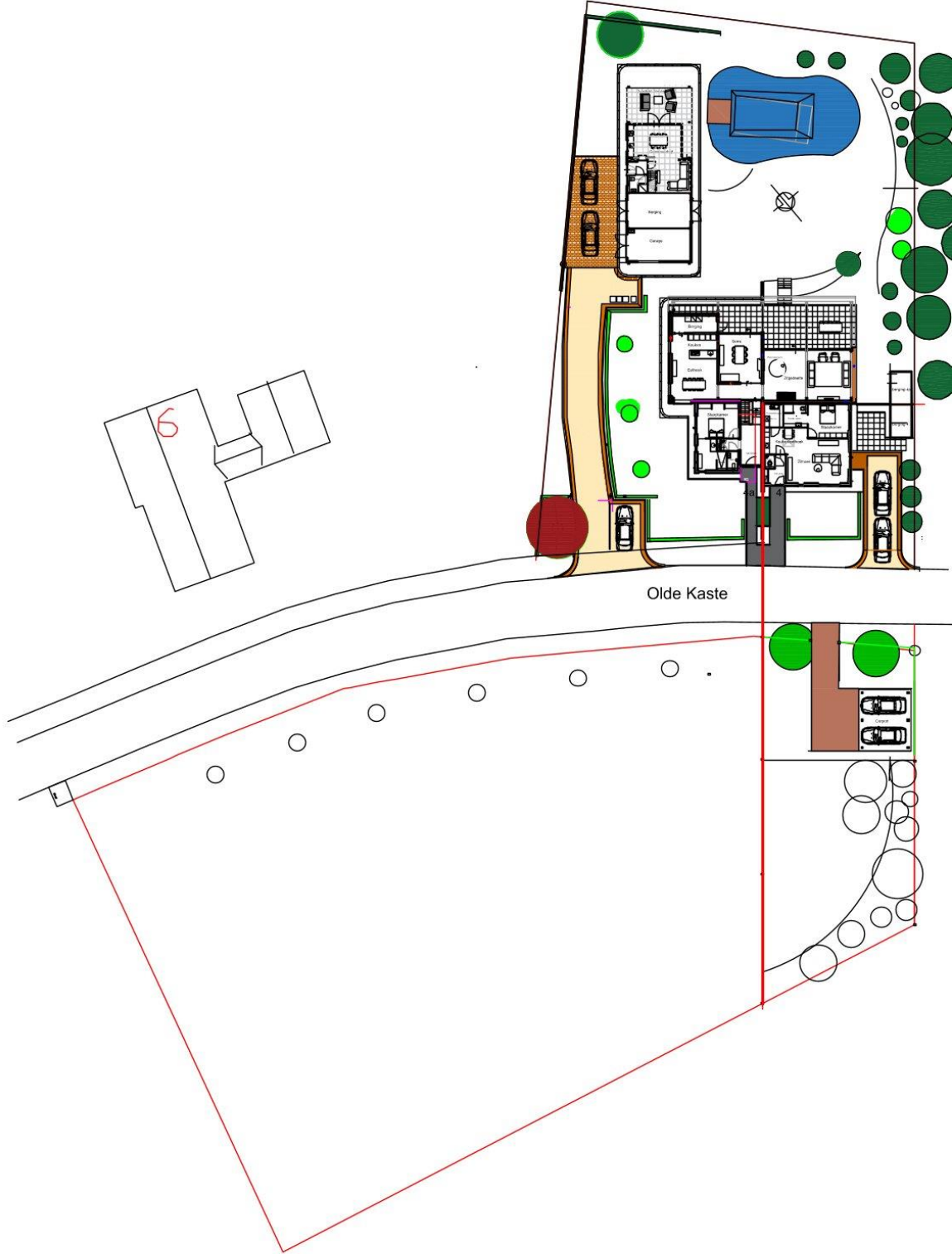
Midden in het hart

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 kunstwandelaroute 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.



PLATTEGRONDEN OLDE KASTE 4A - 4:

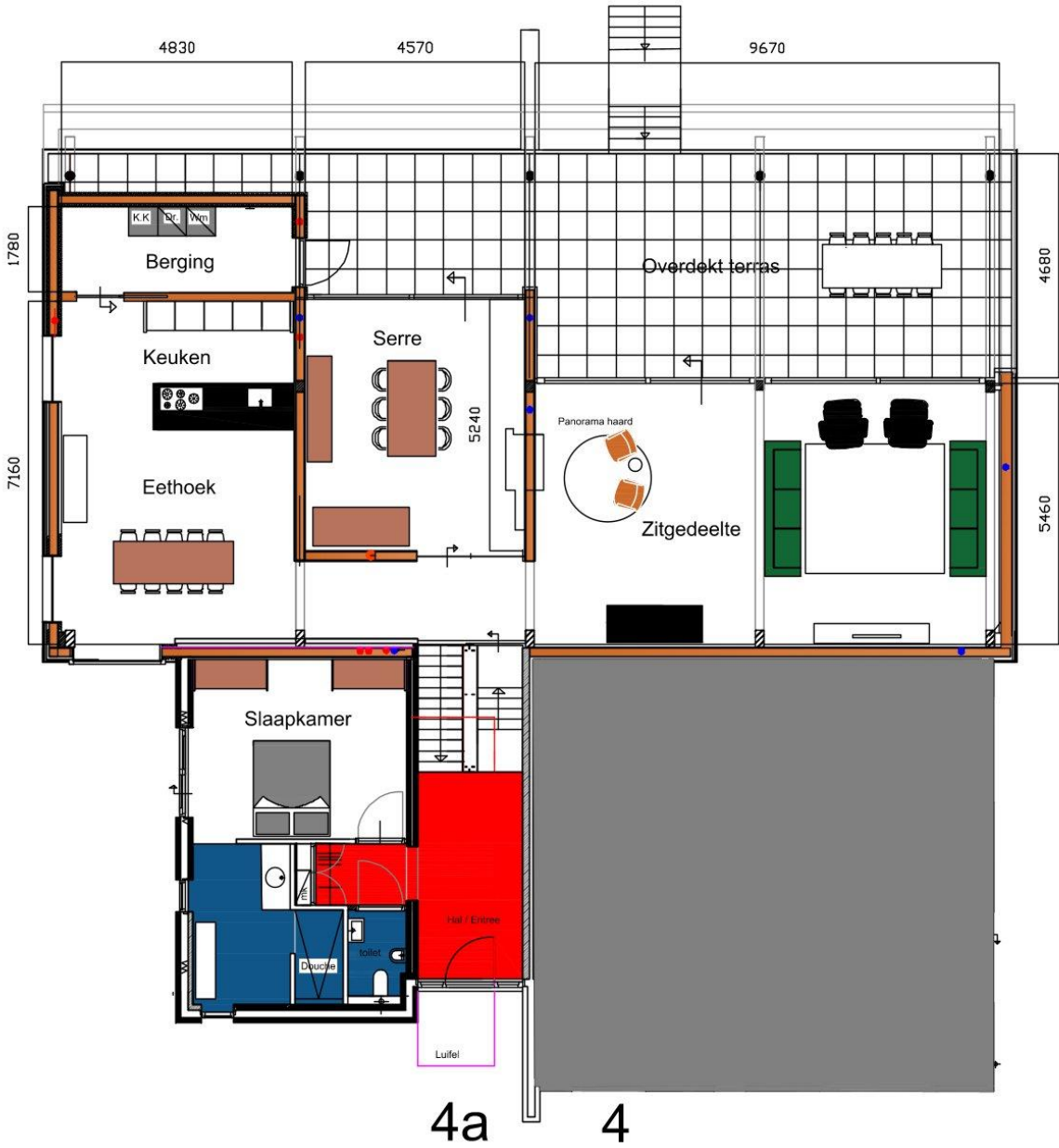


PLATTEGRONDEN OLDE KASTE 4A - 4:



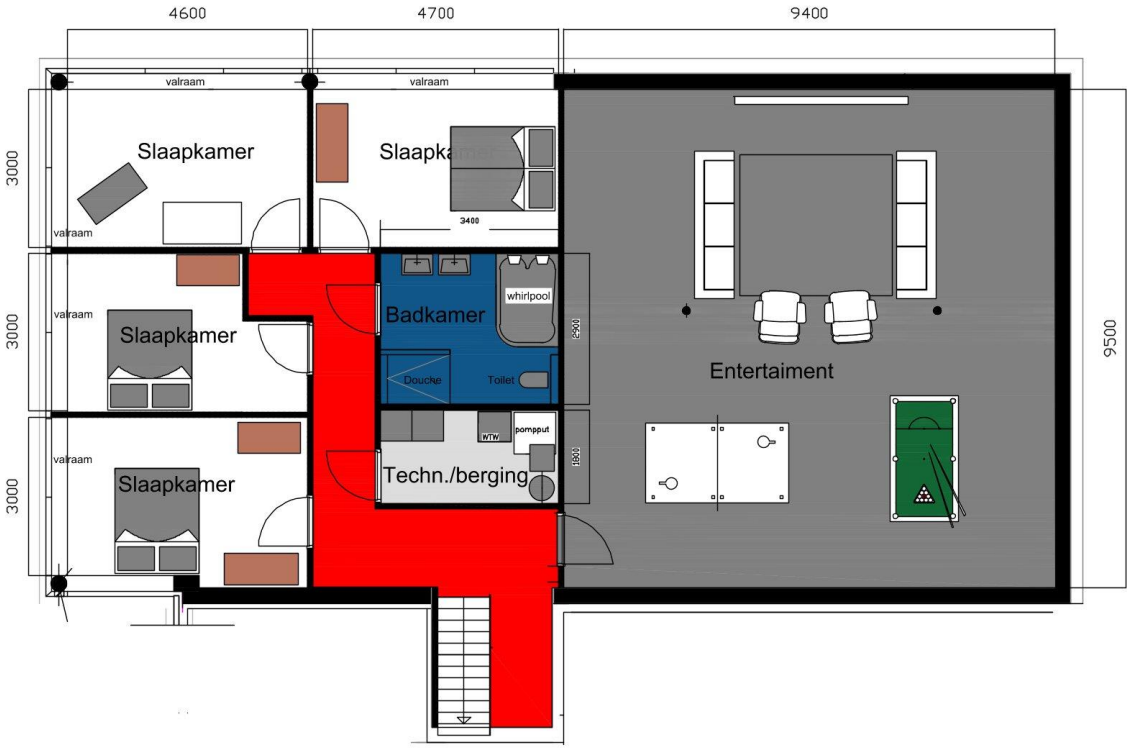
Olde Kaste

PLATTEGROND OLDE KASTE 4A :



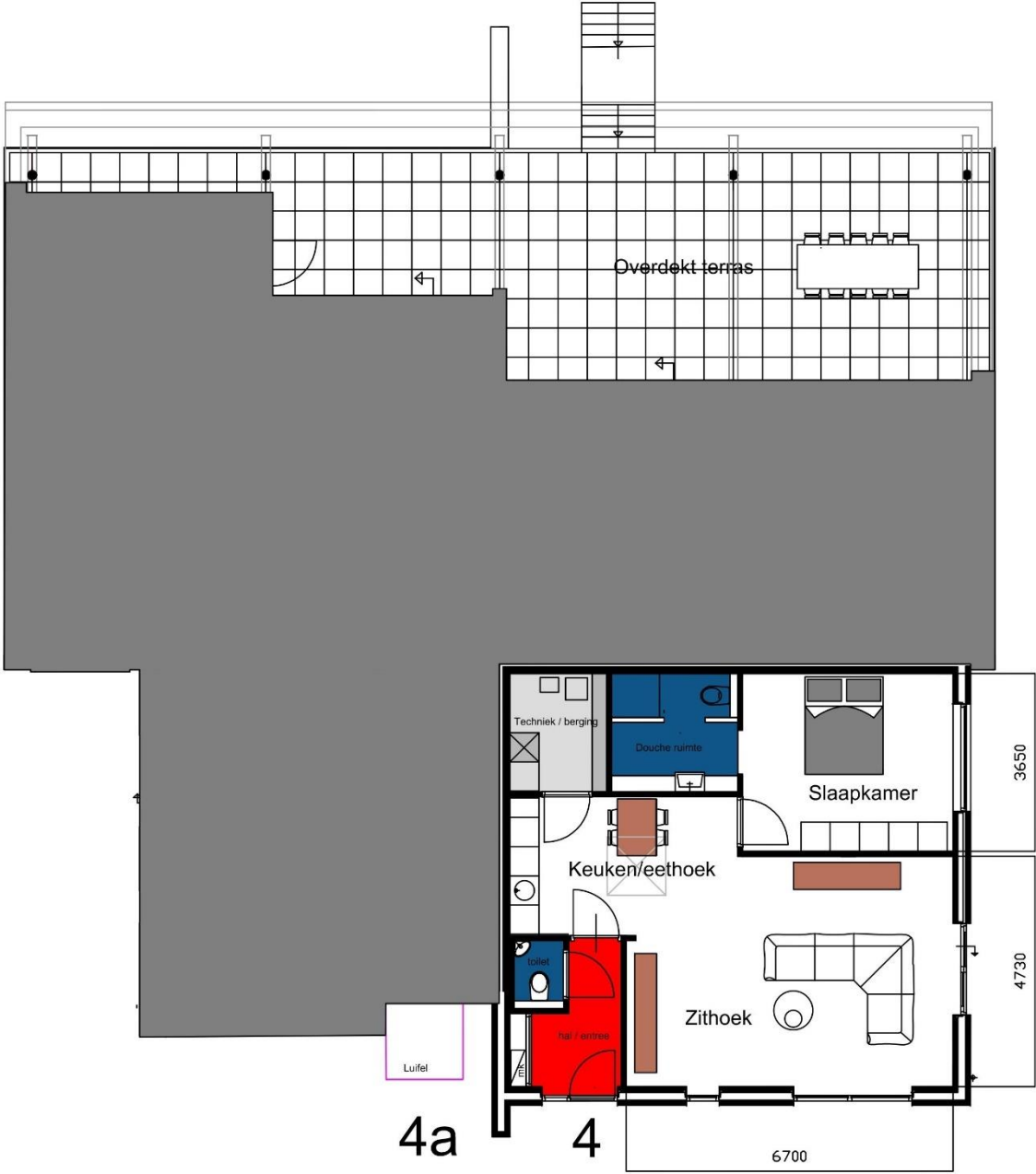
Begane grond

PLATTEGROND SOUTERRAIN OLDE KASTE 4A:



Souterrain

PLATTEGROND OLDE KASTE 4:



Begane grond

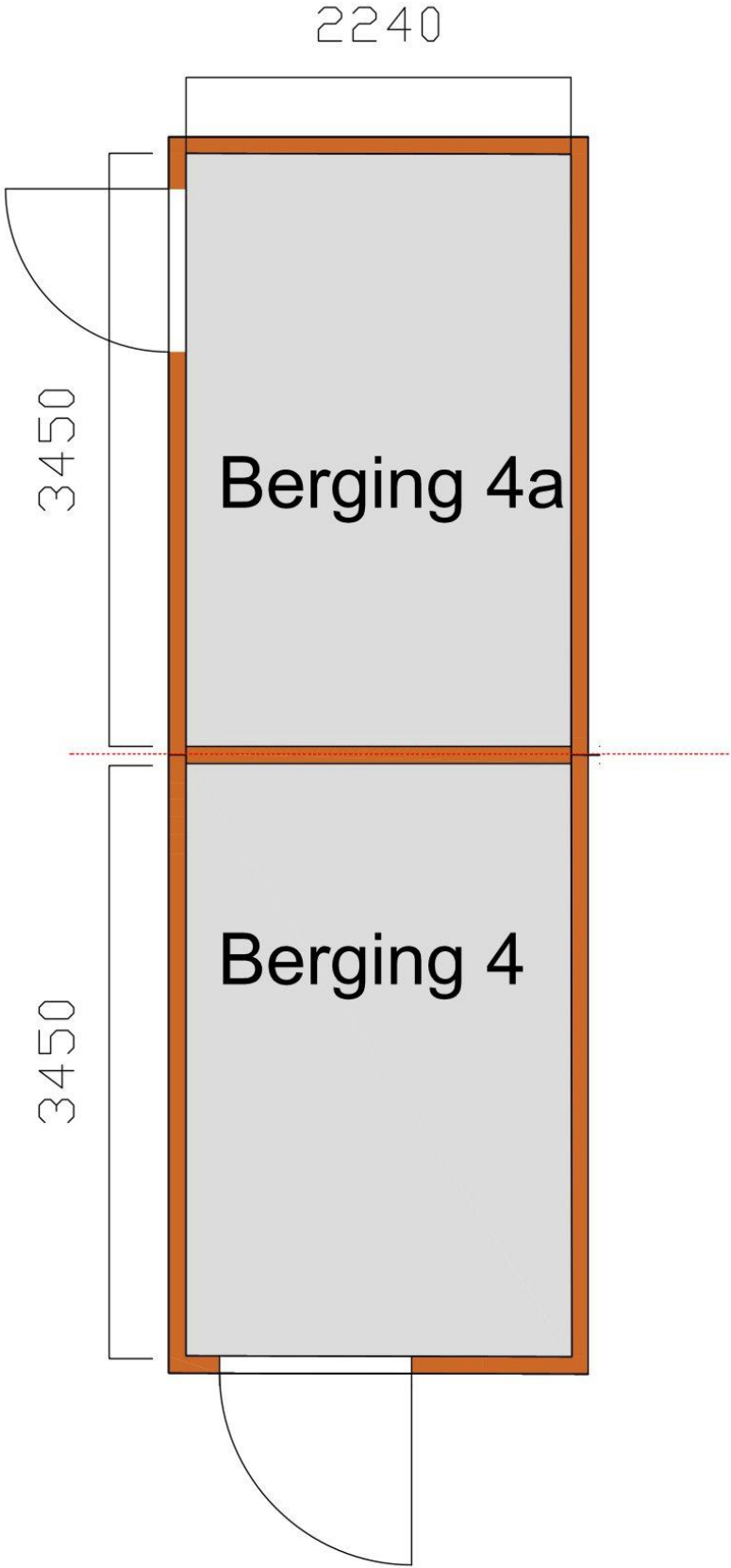
PLATTEGROND BIJGEBOUW OLDE KASTE 4A:



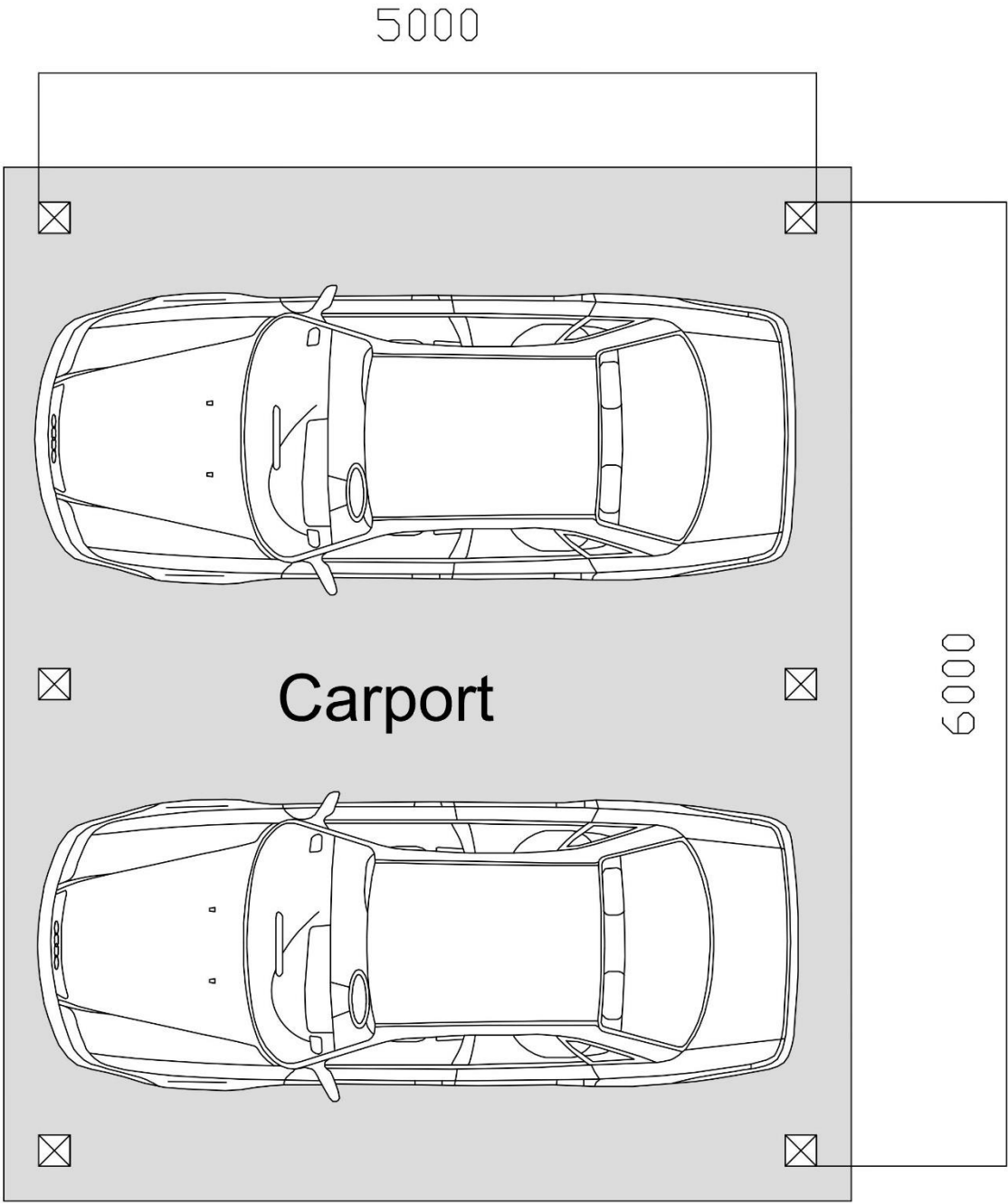
PLATTEGROND BIJGEBOUW OLDE KASTE 4A:



PLATTEGROND BERGING OLDE KASTE 4A - 4:



PLATTEGROND CARPORT OLDE KASTE 4:



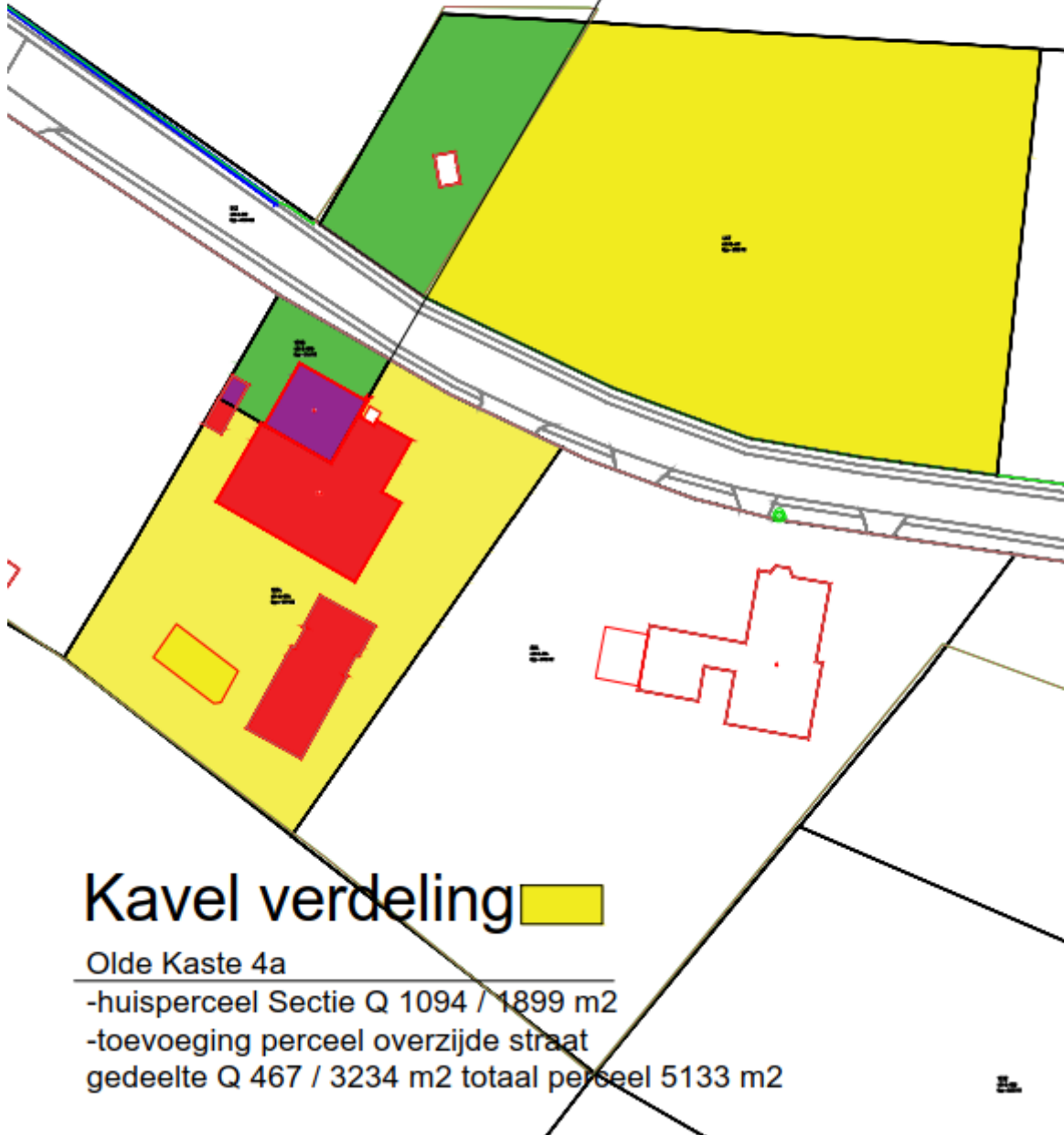
Kavel verdeling

Olde Kaste 4

-huisperceel Sectie Q 1093 / 246 m²

-toevoeging perceel overzijde straat

gedeelte Q 467 / 586 m² totaal perceel 832 m²



Kavel verdeling

Olde Kaste 4a

-huisperceel Sectie Q 1094 / 1899 m²

-toevoeging perceel overzijde straat

gedeelte Q 467 / 3234 m² totaal perceel 5133 m²

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 overbieden 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 biedingsproces 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 rechtcollege, 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.



Maison[®]

MAKELAARS

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

funda