

Vorstelijk Wonen

Kostverlorensteeg 2b
Harskamp



Vraagprijs: € 1.950.000,= k.k.

Bouwjaar: 2005

Soort: luxe villa met riante inpandige
dubbele garage

Kamers: 8

Inhoud: 1941 m³

Woonoppervlakte: 401 m²

Perceeloppervlakte: 9.460 m²

Overige inpandige ruimte: 122 m²

Verwarming: cv-ketel, vloerverwarming, warmte
terugwininstallatie, gashaard

Isolatie: volledig geïsoleerd





Wat een buitenkans!

Aan de rand, in het bosgebied, net buiten de bebouwde kom van het dorp Harskamp met uitzicht over de weilanden ligt deze zeer luxe villa van uitzonderlijke klasse.

Gelegen op een fraai aangelegd perceel van maar liefst ruim 9.400 m².

De villa is gebouwd in 2005 met een indrukwekkend afwerkingsniveau met veel luxe, comfort en de nieuwste technologie en domotica.

Ook rondom de villa is aan alles gedacht, de onder architectuur aangelegde tuin is tot in detail geregisseerd en sluit volledig aan bij de luxe uitstraling en de privacy van de villa.

De verrassend ruime villa heeft een unieke vormgeving en indeling.

De parterre beschikt over een prachtige royale lichte living met open verbinding naar de ruime luxe keuken, 2 erkers en toegang tot de fraaie serre/tuinkamer met subliem uitzicht op de tuin.

Tevens is er een ruime slaapkamer, complete badkamer en een hal/bijkeuken met liftinstallatie, trapopgang en toegang tot de dubbele garage.

Het souterrain is zowel met de personenlift alsmede via een vaste trap toegankelijk. Hier bevinden zich 2 verblijfsruimten, 2 (slaap)kamers, badkamer, toilet en een zeer ruime proviandruimte.

De combinatie van de prachtige locatie en de stijlvolle villa maken dit alles tot een exclusief object !



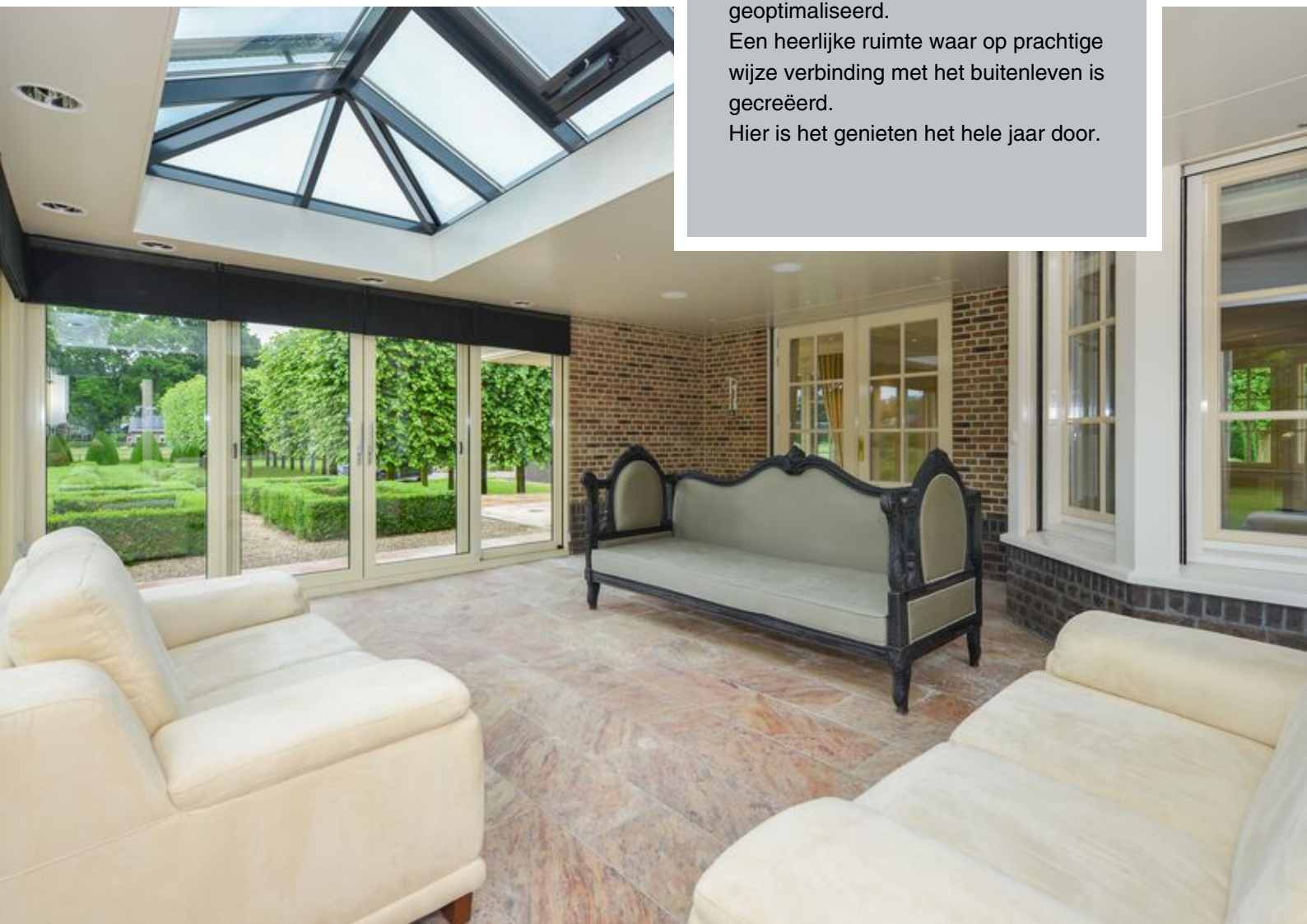
De prachtige, royale living met open keuken heeft een klassieke, luxe uitstraling en is voorzien van 2 erkers, openslaande deuren, een gashaard met schouw, sierlijsten met inbouwspots en toegang tot de serre/tuinkamer. In de living bevindt zich het bedieningspaneel voor alle domotica in en rondom de woning, daarnaast zijn alle vertrekken uitgerust met een eigen bedieningspaneel voor licht, geluid en warmte.







De fantastische serre/tuinkamer is grotendeels omgeven door glazen schuifwanden. Centraal in de ruimte bevindt zich ook nog een lichtstraat, waardoor de lichtinval vanuit alle kanten wordt geoptimaliseerd. Een heerlijke ruimte waar op prachtige wijze verbinding met het buitenleven is gecreëerd. Hier is het genieten het hele jaar door.



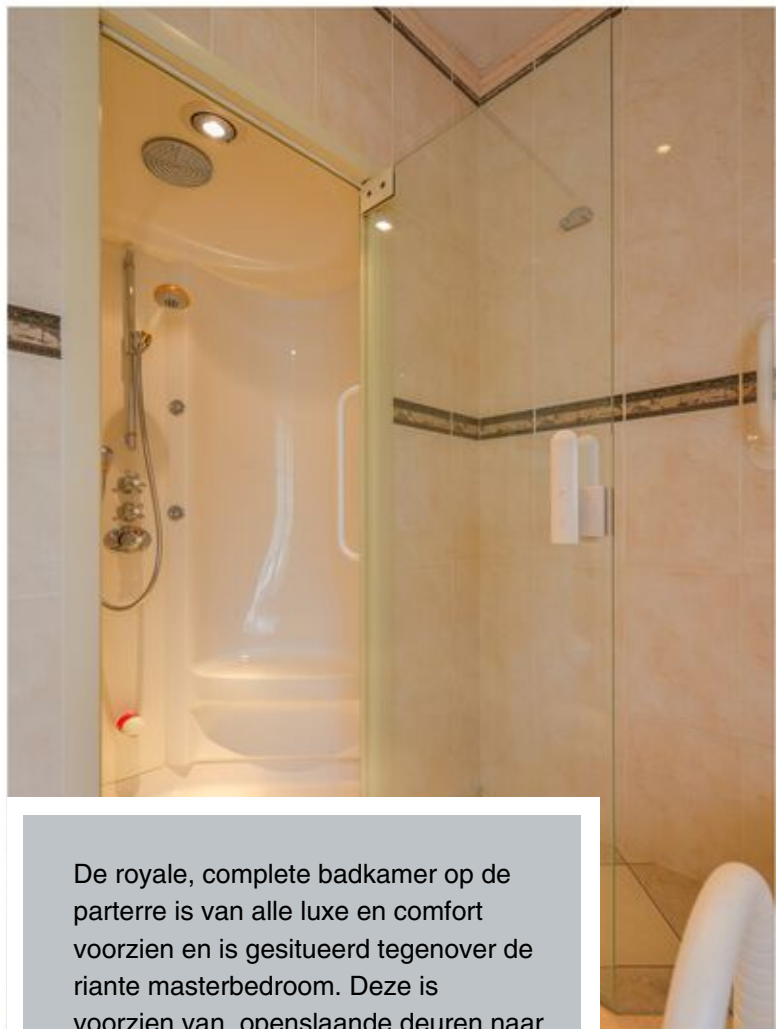


Middels een prachtige open verbinding is de royale, luxueuze keuken toegankelijk.

De klassieke, landelijke uitstraling van de keuken past perfect bij de stijl van de woning.

De servieskast, het bordenrek, de schouw met afzuigsysteem, het natuurstenen aanrechtblad en de diverse inbouwapparatuur maken dit tot een heerlijke ruimte om de lekkerste gerechten te bereiden.





De royale, complete badkamer op de parterre is van alle luxe en comfort voorzien en is gesitueerd tegenover de riante masterbedroom. Deze is voorzien van openslaande deuren naar het terras, een op maat gemaakte kastenwand en bedombouw. Alles is tot in detail en in harmonie op elkaar afgestemd. Vanuit de master bedroom is middels een elektrisch bedienbare trap de technische zolderruimte toegankelijk.

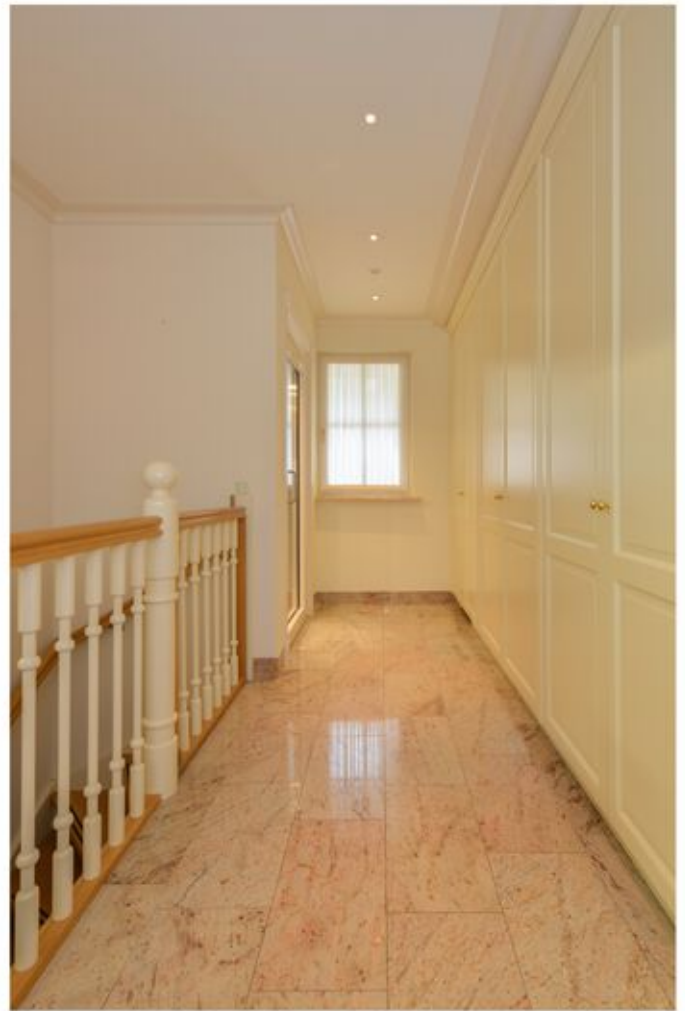




Het indrukwekkende souterrain is zowel met de lift alsmede met de trap toegankelijk. Ook in het souterrain is dezelfde stijl en het luxe afwerkings-niveau doorgevoerd.

Een deel van het souterrain bevindt zich onder de garage.

Aan deze zijde bevinden zich een zeer ruime opslagruimte met kast waarin het stofzuigsysteem is geïnstalleerd, een multifunctionele ruimte met vaste kasten en een koekoek en een berging





Aan de andere zijde, onder de woning gelegen, zijn een royale slaapkamer met vaste kastenwand en eigen badkamer aanwezig. Tevens zijn hier een separaat toilet en een technische ruimte gesitueerd.

Wat het souterrain zo indrukwekkend maakt zijn toch wel de fantastische verblijf-/ontspanningsruimtes.

Hier is werkelijk alles mogelijk om het woongenot naar eigen wens te optimaliseren.

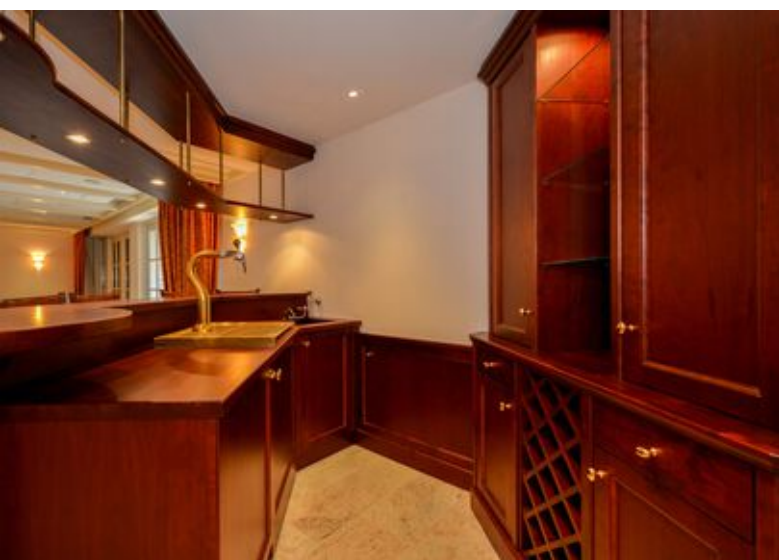






De 2 riante verblijf-/ontspanningsruimtes staan in verbinding met elkaar middels openslaande deuren. 1 van deze vertrekken beschikt over dubbele openslaande deuren welke zorgen voor een fraaie lichtinval en toegang geven tot het prachtige terras.

Zowel de parterre alsmede het souterrain zijn voorzien van een mooie natuurstenenvloer met vloerverwarming.





Rondom de woning worden de diverse vertrekken en woonlagen verbonden door prachtige trapopgangen en fraaie smeedijzeren hekwerken. Hierdoor is er eenheid en symmetrie ontstaan. Het fantastische tuinontwerp is tot in detail geregiseerd en sluit volledig aan op het mooie lijnenspel, de luxe uitstraling en de privacy van de woning.

Wat een een rijkdom, wandelen in eigen paleistuin.









Het masjestueuze gevoel begint zodra de elektrisch bedienbare toegangspoort opent.
De fraaie oprijlaan met in het midden een prachtige waterpartij met fontein wijst de weg naar de luxe villa.
De combinatie van de fantastische locatie en de stijlvolle villa met alle comfort maken dit alles tot een exclusief object.

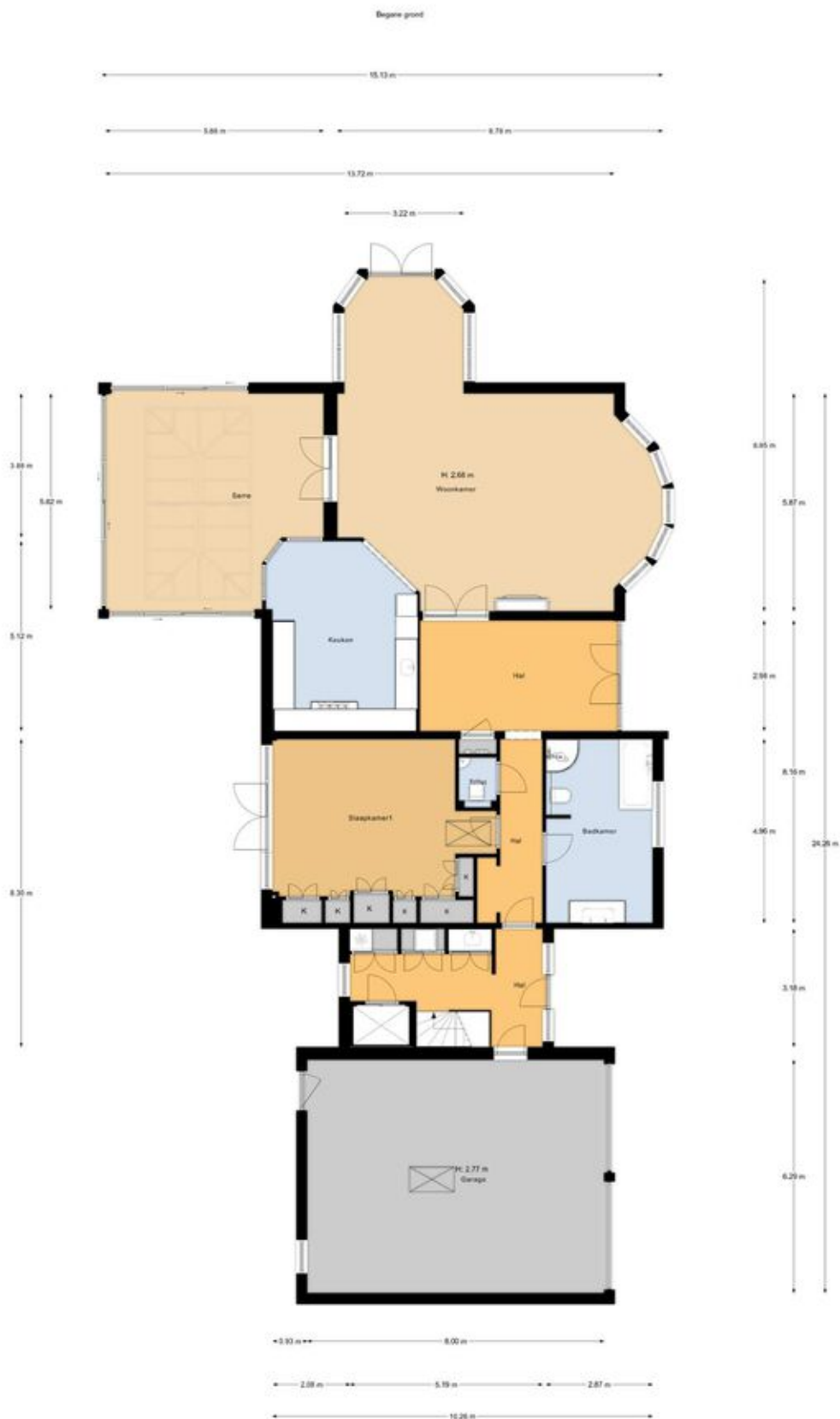
Dit is wat men VORSTELIJK WONEN noemt!



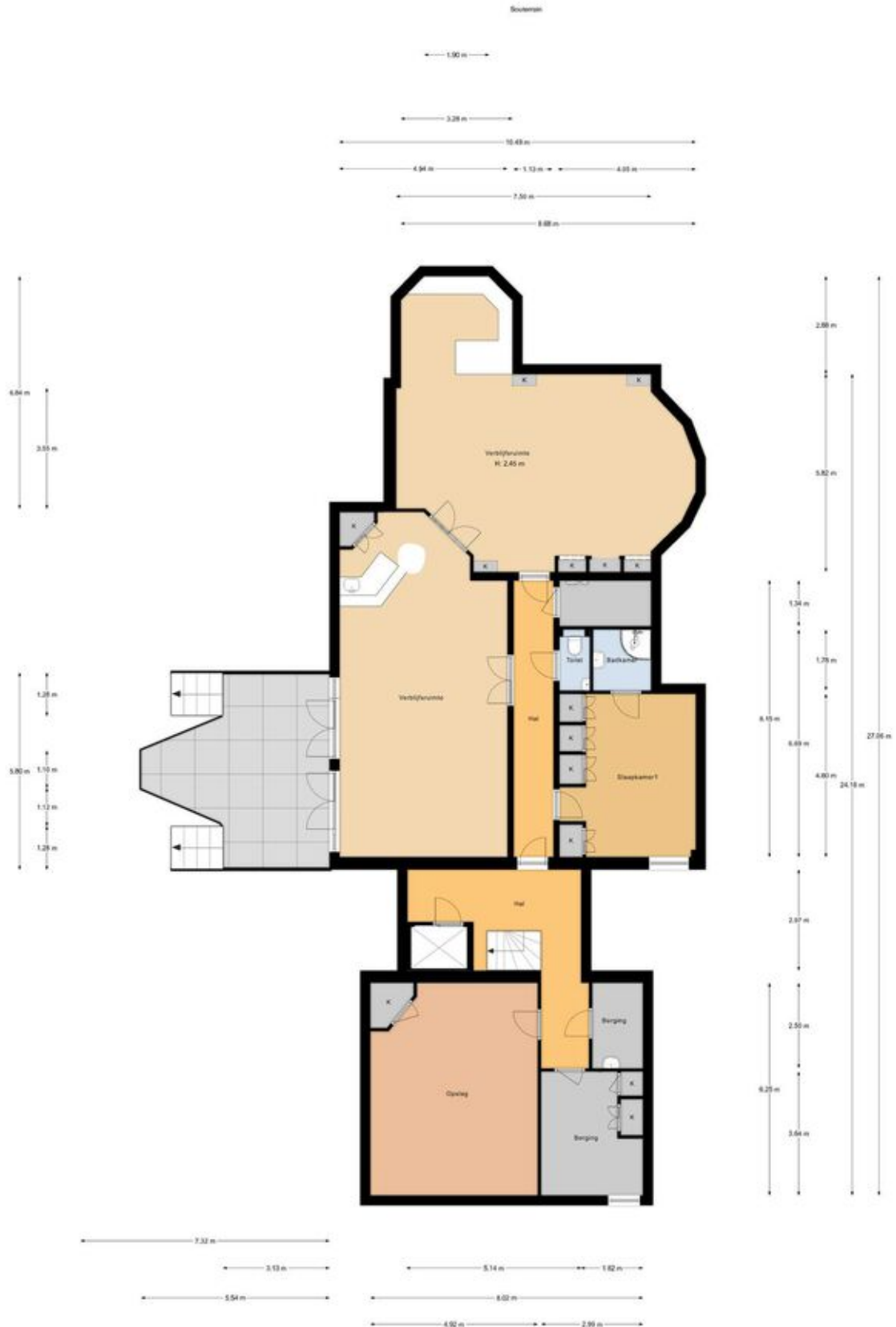




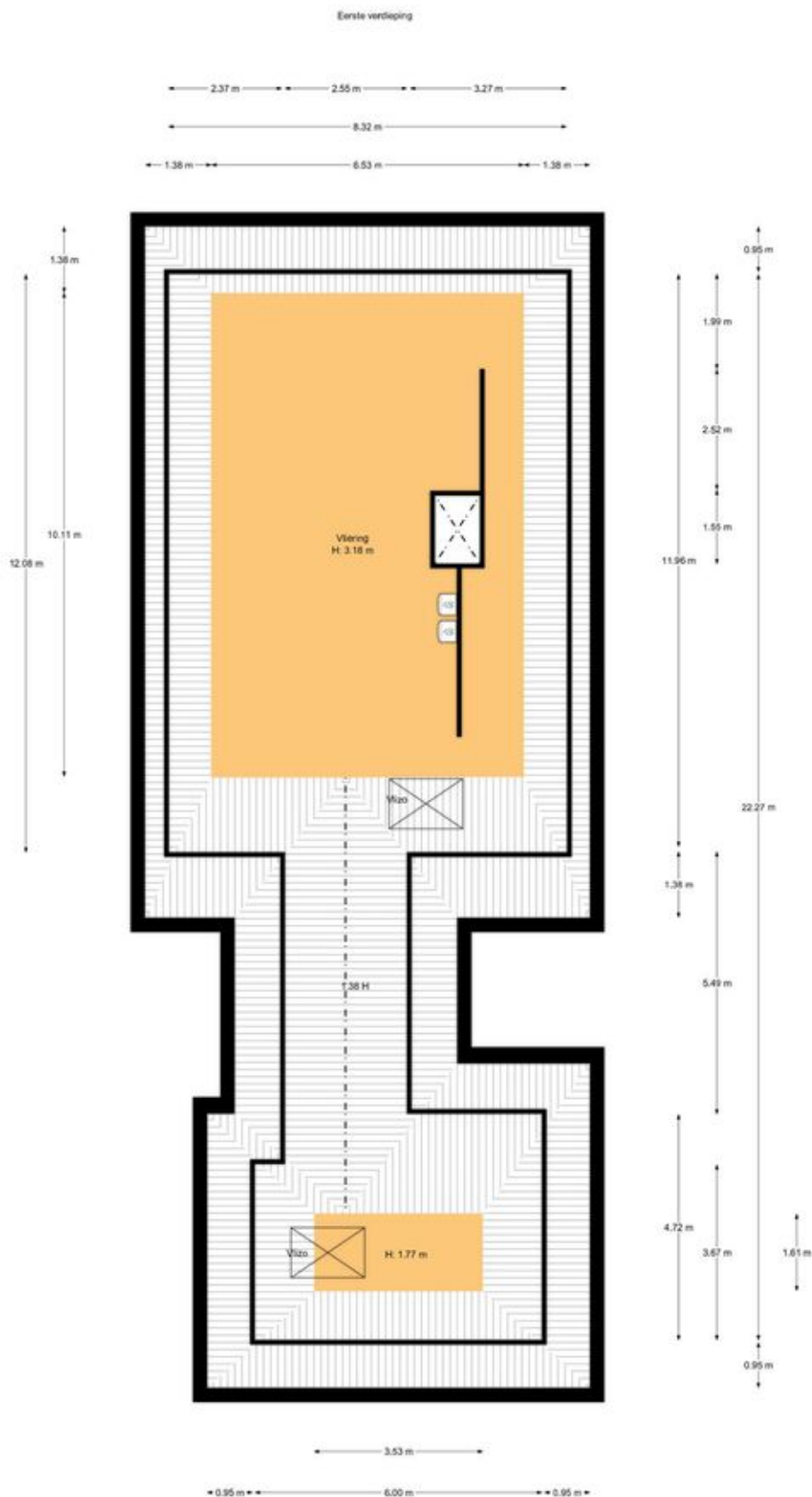
Begane grond



Souterrain



Eerste verdieping



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden!
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken, ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn, geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen. **Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door de verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

Woning	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Interieur				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	X			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
Losse (hang)lampen		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten:	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Vitrages/ Inbetween	X			
Rol gordijnen	X			
Lamellen				X
Jaloezieën				X
(Losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	X			
Parketvloer				X
Massief houten vloer				X
Laminaat				X
Plavuizen/natuur steen	X			
Linoleum/marmoleum				X
PVC				X
Vinyl				X
Grindvloer				X
Warmtebronnen:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Pelletkachel				X
Overige, te weten:				
Radiatorafwerking	X			
Spiegelwanden	X			
Schilderij ophangstelsysteem				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat (gas/inductie/keramisch)	X			
Fornuis				X
Afzuigkap/afzuigstelsysteem	X			
Magnetron	X			
Stoomoven				X
Oven	X			
Combimagnetron	X			
Koelkast	X			
Vriezer	X			
Koel-vriescombinatie				X
Vaatwasser	X			
Quooker				
Koffiezetapparaat				
Sanitair				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	X			
Fontein	X			
Toiletrolhouder	X			
Toiletborstel(houder)	X			
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Douche (cabine/schermbord)	X			
Ligbad	X			
Wastafel	X			
Wastafelmeubel	X			
Planchet				X
Toilet	X			
Toiletrolhouder	X			
Toiletborstel(houder)				
Sauna met toebehoren				
				X
Exterieur				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Screens/rolluiken	X			
Zonneschermbord				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Installaties				
CV met toebehoren	X			
Warmtepomp/WTW-installatie	X			
(Klok)thermostaat	X			
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	X			
Warmtepomp/WTW-installatie	X			
Boiler	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Mechanische ventilatie				
Airconditioning met toebehoren	X			
Zonnepanelen				X
Alarminstallatie	X			
Rookmelders	X			
Liftinstallatie	X			
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Grondwaterpomp/sproei-installatie	X			
Opstallen				
Garage/berging/overkapping	X			
werkbank				X
losse planken				X
stellingen				X
kasten				X
heaters				X
Vlaggenmast				X
(Broei)kas				X
(Sier)hek	X			
Schommel				X
Trampoline				X
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?				
CV/geiser/boiler				X
Keuken/tuin/kozijnen				X
Intelligente thermostaten e.d.				X
Zonnepanelen				X

Vragenlijst

Op grond van bepalingen van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een informatieplicht aan (aspirant) koper. Het is daarom van groot belang dat deze informatielijst door de verkoper nauwkeuring wordt ingevuld. Deze lijst zal aan de overeenkomst worden gehecht.

Algemeen		
1	Wat is het bouwjaar van de woning?	2005
2	Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
3	Zijn er zaken aan de buitenzijde vernieuwd, hersteld of verbeterd?	Nee
	Zo ja, welke en wanneer?	n.v.t.
4	Zijn er zaken aan de binnenzijde vernieuwd, hersteld of verbeterd?	Nee
	Zo ja, welke en wanneer?	n.v.t.
5	Hoe is de woning geïsoleerd?	Dakisolatie Ja
		Spouwisolatie Ja
		Vloerisolatie Ja
		Dubbele beglazing Ja
6	Is er sprake van na-isolatie?	Nee
	Zo ja, waar? Wanneer is dat gedaan ? En met welk materiaal?	n.v.t.
7	Is er een separate berging aanwezig?	Nee
8	Hoe is de berging geïsoleerd?	n.v.t.
9	Welke voorzieningen heeft de berging (bijvoorbeeld elektra, water etc.)	n.v.t.
10	Is er een garage aanwezig?	Ja
11	Hoe is de garage geïsoleerd?	Dakisolatie Ja
		Spouwisolatie Ja
		Vloerisolatie Ja
		Dubbele beglazing Ja
12	Welke voorzieningen heeft de garage? (bijvoorbeeld elektra, water, krachtstroom)	Elektra, water
13	Is er condensvorming bekend bij dubbele beglazing?	Nee
14	Verkoper is in het bezit van een energielabel?	Ja
15	Is uw woning aangesloten op	Gas Ja
		Water Ja
		Elektra Ja
		Riolering Ja
		Kabel TV Ja
		Glasvezel Ja
Keuken en sanitair		
16	In welk jaar is de keuken geplaatst?	2005
17	Zijn er zaken na plaatsing gewijzigd aan de keuken?	Nee
	Zo ja, welke?	n.v.t.
18	Zijn er gebreken of beschadigingen bekend aan keuken en-of apparatuur?	Nee
	Zo ja, graag toelichting	n.v.t.
19	Wanneer zijn de badkamer(s) en toiletten geplaatst?	2005
20	Zijn er gebreken of beschadigingen bekend aan het sanitair en/of tegelwerk?	Nee
	Zo ja, graag toelichting	n.v.t.

Vragenlijst

Casco		
21 Zijn de vloeren van hout of beton?	begane grond	beton
	1e verdieping	beton
	2e verdieping	beton
22 Indien beton, is deze geplaatst tussen 1965 en 1981 en van het merk Kwaaitaal, Manta of TBI? Bent u bekend met eventuele betonaantasting?		Nee
23 Bent u bekend met betonrot in de vloeren, balkons, lateien of andere onderdelen van de woning?		Nee
24 Heeft u een kruipruimte onder uw woning?		Nee
25 Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen?	Hout	
26 Zijn alle ramen en deuren normaal te openen en te sluiten?		Ja
27 Zijn er plafonds aanwezig waarbij gebruik is gemaakt van zachtboard?		Nee
28 Van welk materiaal is de dakbedekking op de woning?	Leisteen	
29 Van welk materiaal is de dakbedekking op de aan- of uitbouwen?	n.v.t.	
30 In welk jaar is de dakbedekking van de platte daken voor het laatst vernieuwd?	n.v.t.	
Onderhoud en gebreken		
31 Is er een bouwkundig rapport van de woning aanwezig?		Nee
32 Zijn u (zichtbare of onzichtbare) gebreken (zowel kleine als grote) bekend aan vloeren, muren, daken, gevels, goten, houtwerk?		Nee
Zo ja, waar?	n.v.t.	
33 Zijn er reparaties of kosten waarmee de koper binnen enkele jaren geconfronteerd zou kunnen worden behoudens normaal onderhoud aan vloeren, muren, daken, gevels, houtwerk?		Nee
34 In welk jaar is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaarlijks t/m 2017	
35 Is dit door een schildersbedrijf uitgevoerd?		Ja
36 Bent u bekend met de aanwezigheid van boktor, houtworm of schimmel?		Nee
37 Zo ja, is deze behandeld?	n.v.t.	
Installaties		
38 Zijn er problemen (geweest) met de verwarming, elektra, waterleiding, hemelwaterafvoer, goten of riolering?		Nee
39 Hoe wordt de woning verwarmd?	cv-ketel, WTW-installatie, vloerverwarming, gashaard	
40 Welk merk en type cv-ketel heeft u?	Nefit Ecomline HR	
41 Wat is het bouwjaar van de cv-ketel?	2005	
42 Is de cv-ketel gehuurd of eigendom?	Eigendom	
43 Wanneer is de cv-ketel voor het laatst onderhouden?	2019	
44 Heeft u vloerverwarming?		Ja
Zo ja, waar?	Begane grond, souterrain	
45 Moet de installatie vaker dan 1 keer per jaar bijgevuld worden?		Nee
46 Zijn er problemen (geweest) met de verwarmingsinstallatie?		Nee
47 Is er mechanische ventilatie aanwezig in uw woning?		Ja
48 Heeft u een open haard, houtkachel of gaskachel?	Gaskachel	Ja
49 Wanneer is het rookkanaal voor het laatst geveegd?		
50 Waar bevinden zich de meters voor gas, water en elektra?	Meterkast hal	
51 Aardlekschakelaar(s) aanwezig?		Ja
52 Heeft u krachtstroom?		Ja

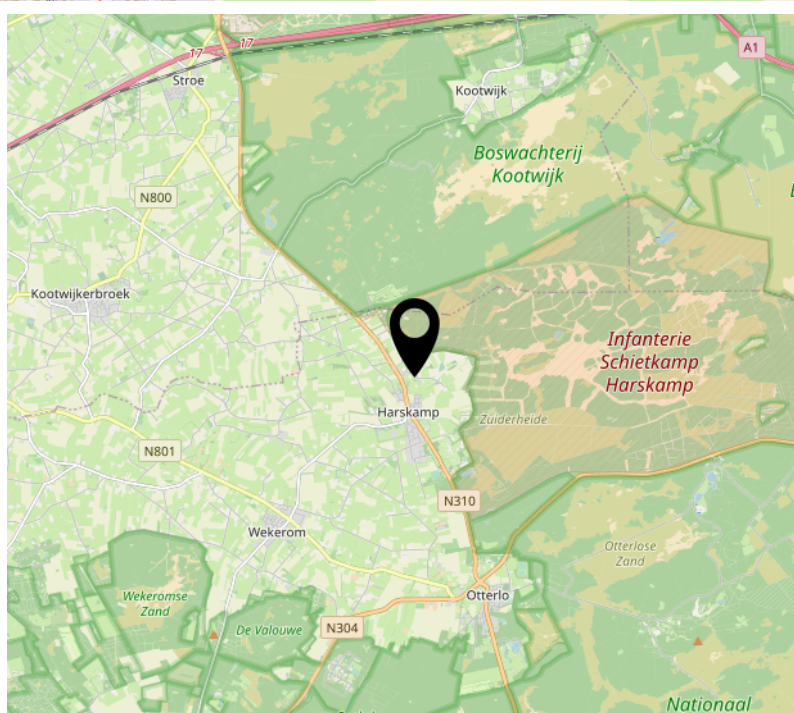
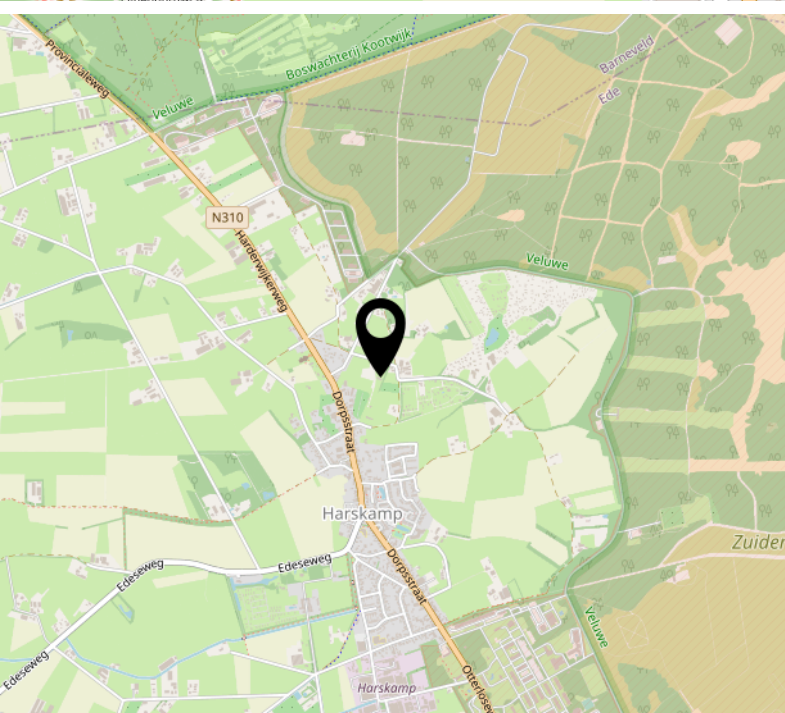
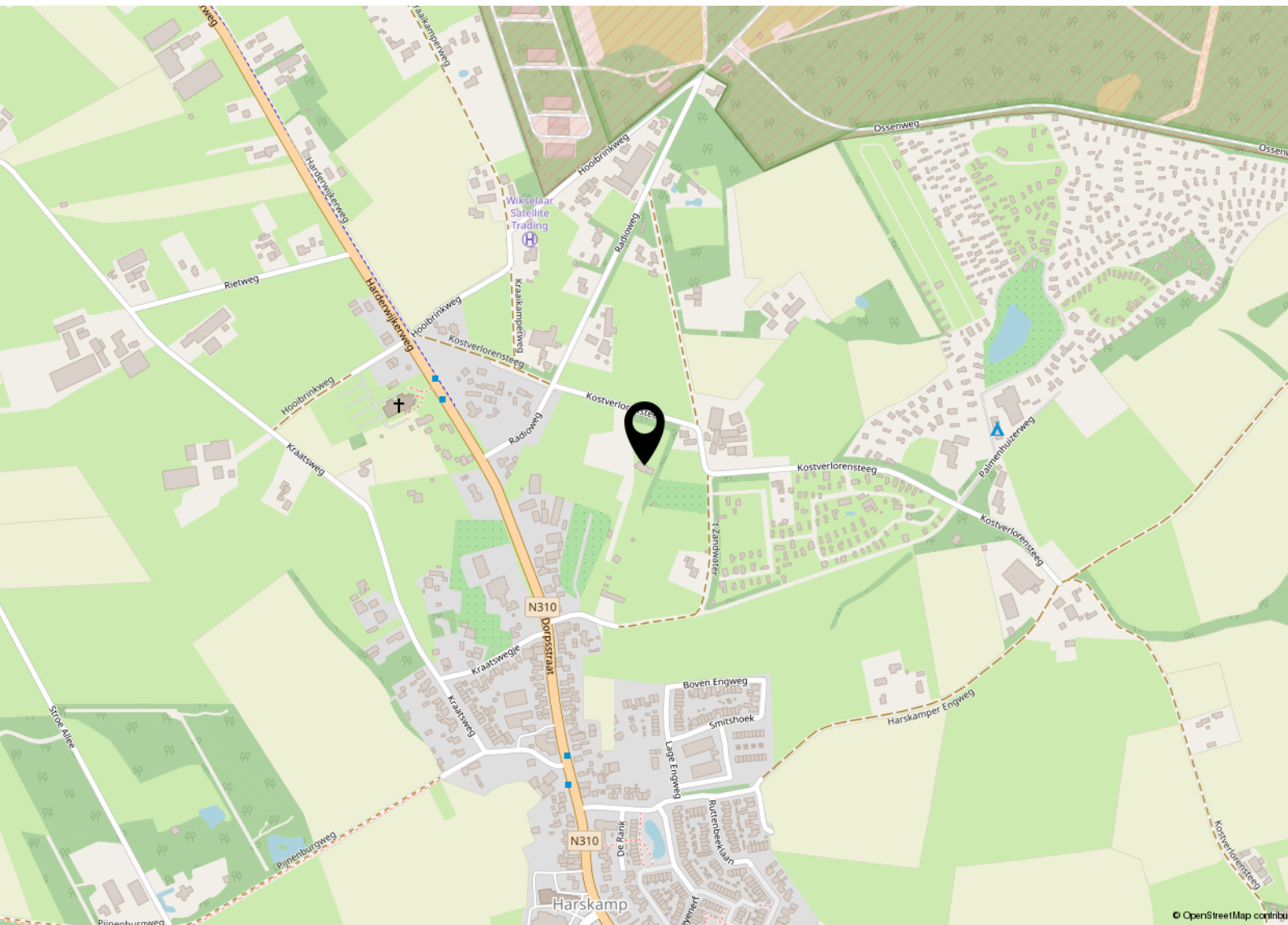
Vragenlijst

53	Heeft u een eigen grondwaterinstallatie?	Ja
54	Zijn er aanschrijvingen voor verbetering aan woning of installatie? (gemeente of nutsbedrijf)	Nee
55	Heeft uw woning zonnepanelen?	Nee
	Zo ja, hoeveel?	n.v.t.
56	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?	n.v.t.
Privaatrechtelijke informatie		
57	Bent u als verkoper ook eigenaar van de woning?	Ja
58	Heeft u de woning ook zelf bewoond?	Nee
59	Zijn er nadat u de woning in eigendom hebt verkregen nog andere, eventuele aanvullende afspraken gemaakt of notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het onroerend goed?	Nee
60	Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht/opstalrecht/ erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve rechten of verplichtingen/mandeligheden/anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen?	Nee
61	Is er toestemming of goedkeuring vereist voor de verkoop door derden (b.v. gemeente, erfpachter, VVE, bank (ex-)partners, kinderen)?	Nee
62	Kloppen de feitelijke erfgronden met de kadastrale grenzen?	Ja
63	Van wie zijn de erfafscheidingen?	
	linkerzijde	Eigendom
	rechterzijde	Eigendom
	achterzijde	Eigendom
64	Is er sprake van bebouwing door de burens op uw grond of heeft u gebouwd op grond van burens of gemeente?	Nee
65	Is er sprake van garanties voor de koper van bijvoorbeeld GIW, dakbedekking o.i.d.?	Nee
66	Wordt de woning en de grond vrij van huur en gebruik geleverd?	Ja
67	Zijn er procedures of geschillen (geweest) inzake privaatrechtelijke zaken rondom de woning?	Nee
Publiekrechtelijke informatie		
68	Wat is de bestemming van het perceel?	Wonen
69	Gebruikt u het perceel in overeenstemming met de bestemming?	Ja
70	Zijn u bepaalde ontwikkelingen bekend in uw omgeving (bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituatie) welke voor koper wetenswaardig zijn?	Nee
71	Is er een verbouwing uitgevoerd of heeft u iets aan- of bijgebouwd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente, maar waar geen toestemming voor is gegeven?	Nee
72	Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing in het kader van de Monumentenwet, dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht of beeldbepalend object?	Nee
73	Is er sprake van onteigening, ruilverkaveling of Voorkeursrecht Gemeenten?	Nee
74	Zijn er procedures of geschillen (geweest) inzake publiekrechtelijke zaken rondom uw woning?	Nee

Vragenlijst

Milieu		
75	Bent u bekend met verontreiniging van de bodem of het bodemwater van uw perceel?	Nee
76	Is er een olietank of een andere tank, zoals een septictank of zinkput aanwezig (geweest) op uw perceel?	Nee
77	Is de olietank verwijderd?	n.v.t.
78	Zo ja, is de tank gesaneerd en is er een certificaat aanwezig?	n.v.t.
79	Zijn er voorzover u bekend in de woning, de bijgebouwen en/of de tuin eternietplaten, asbestcementplaten of ander asbesthoudend materiaal toegepast?	Nee
	Zo ja, waar?	n.v.t.
Omgeving		
80	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving, welke voor een koper van belang kunnen zijn (b.v. burens, geluidsoverlast, stankoverlast)?	Nee
Bijzonderheden		
81	Is er verder nog informatie bekend welke voor een koper van belang zou kunnen zijn?	Nee

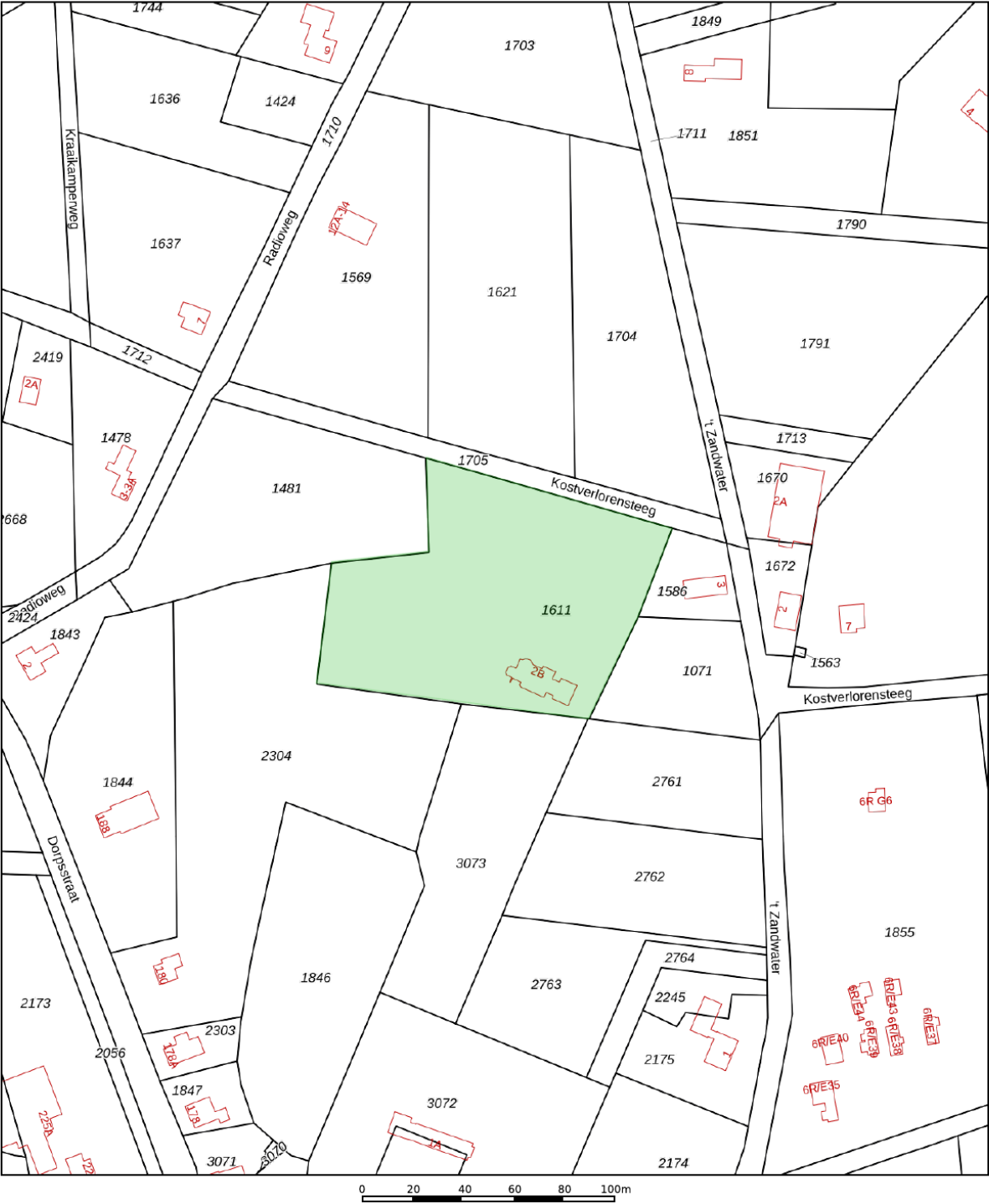
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kostverlorensteeg 2B



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Otterlo

Sectie A

Perceel 1611

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

[illegible]



Over ons

Zielman makelaardij is sinds 1989 een begrip in Putten en omgeving

Persoonlijke aandacht, vertrouwen, integriteit en kwaliteit zijn woorden die onze werkwijze goed karakteriseren. Wij vinden een grote mate van zorgvuldigheid en kwalitatief hoogwaardige dienstverlening van groot belang. Een persoonlijke relatie met onze opdrachtgevers op basis van wederzijds vertrouwen is daarbij ons uitgangspunt. Vanaf de in verkoop name van een woning tot aan het moment dat de akte van uw woning wordt gepasseerd bij de notaris wordt u persoonlijk begeleid door de makelaars van Zielman. Ons kantoor is aangesloten bij de Nederlandse Makelaars Vereniging (NVM). Het enthousiaste team van Zielman makelaardij bestaat uit:

Heleen van de Beek:	Makelaar RM
Relly Leijenhorst:	Makelaar A-RMT
Bart Simons:	Office manager
Caroline Bergshoeff:	Office manager
Britt Beijnen:	Administratief medewerker





Meest gestelde vragen

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 eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de koop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk.

Bij het kopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' 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 dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan.

Een 'optie' kunt u niet eisen.

De verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

De onderhandeling begint pas wanneer de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen.

Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dit mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Het kan ook zo zijn dat de verkoper graag wil weten of er nog meer belangstelling is voor zijn woning. Het is overigens zo dat er ook met meer dan één gegadigde tegelijk mag worden onderhandeld.

De NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. De verkopende NVM-makelaar zal aan belangstellende vaak vertellen dat een pand, 'onder bod' is. Wanneer u belangstelling heeft voor het pand, mag u wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. Over de hoogte van biedingen doet de NVM-makelaar geen uitspraken. Dit kan namelijk overbieden uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, niet automatisch. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, 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.

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

De verkoper heeft de mogelijkheid om de vraagprijs van de woning te verhogen of te verlagen. U als potentiële koper kan echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Wanneer de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk weer het eerder gedane bod.

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 niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is 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 is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment 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.

Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

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

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 uit breng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar wat uw positie is. Dat kan teleurstellingen voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning.

Dat zijn de overdrachtsbelasting (0% (starters onder de 35 jaar), 2% of 10,4%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Wat betekent 'vrij op naam'?

De wettelijk te maken overdrachtkosten, zoals overdrachtsbelasting, transportakte en kadastrale rechten, zijn inbegrepen in de koopsom. Meestal worden nieuwbouwwoningen vrij op naam verkocht.





De makelaar van goede huizen

ZIELMAN
MAKELAARDIJ O.Z.

Dorpsstraat 44
3881 BE PUTTEN
0341-360 244
info@zielman.nl
www.zielman.nl



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Zielman Makelaardij o.z. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.