



Noord Veluwe Makelaardij



Beatrixweg 28 Heerde

Vraagprijs: € 595.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld.

Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.





Kenmerken

Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	Vermoedelijk in de jaren '40, bijna geheel verbouwd circa 1980
Perceelgrootte	920 m ²
Woonoppervlakte	122,6 m ²
Overige inpandige ruimte	48,6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	35,6 m ²
Inhoud woning	676,7 m ³
Aantal kamers	4, waarvan 3 slaapkamers
Energielabel	E
Zonnepanelen	8, geplaatst in 2023
Isolatie	Muur-, plafondisolatie, grotendeels dubbele beglazing
Verwarming	Hete lucht verwarmingssysteem van Brink, Vloerverwarming gedeeltelijk (toilet)
Warm water	Vaillant geiser
Parkeren	Op eigen terrein
Clausule	Ouderdomsclausule





Kom kijken naar deze charmante vrijstaande woning, gelegen in Heerde, in de buurtschap Hoorn. Met voorzieningen, bossen en uitgestrekte weilanden op loop- of fietsafstand. De goed onderhouden woning heeft een karakteristiek schilddak en staat op een perceel van 920 m². In circa 1980 is de woning bijna geheel verbouwd, gemoderniseerd en uitgebreid met een dubbele garage, inclusief zolderruimte. De garage is via een bijkeuken binnendoor te bereiken. De woning biedt een gezellige woonkamer, een halfopen keuken, een moderne badkamer en drie slaapkamers. Het huis is gedeeltelijk geïsoleerd en voorzien van dubbel glas. Daarnaast zijn er 8 zonnepanelen geplaatst. Op het perceel bevindt zich ook een veranda/overkapping en de achtertuin biedt veel privacy.

We nodigen u van harte uit om dit gezellige familiehuis te komen ontdekken, gelegen in een rustige en gemeidelijke buurt waar kinderen volop de ruimte hebben om op te groeien.

Indeling: (voor afmetingen zie plattegrond)

Begane grond:

Via de overdekte entree betreedt u de ruime hal, die is voorzien van een praktische garderobekast, een CV-ruimte en de meterkast. De half open woonkeuken is een sfeervolle ruimte met een gezellige bar en een L-vormige keukenopstelling, uitgerust met moderne inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koelkast, combi-oven, inductiekookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken heeft u tevens toegang tot de kelder en de trap naar de eerste verdieping.

De lichte woonkamer, voorzien van een fraaie parketvloer, ademt een warme sfeer. Het zitgedeelte rondom de open haard biedt een heerlijke plek om te ontspannen, met een mooi uitzicht over de Beatrixweg. De badkamer is uitgerust met een inloepdouche en een badkamermeubel met dubbele wastafel. Verder beschikt de woning over een praktische bijkeuken met toegang tot de garage.

Verdieping:

Hier treft u de overloop met bergruimte en 3 slaapkamers met dakkapel. Aan de voorzijde 2 sfeervolle slaapkamers en vaste kasten en een fijne kamer aan de achterzijde met deur naar het platte dak met uitzicht op de tuin.

Dubbele garage met zolder:

Via de aangebouwde dubbele garage heeft u toegang tot de bijkeuken, waar een praktisch aanrecht en aansluitingen voor zowel de wasmachine als de wasdroger aanwezig zijn. De garage is voorzien van een kanteldeur en de ruime zolder is bereikbaar via een losse trap. De bijkeuken en garage zijn tevens met elkaar verbonden door een binnendeur vanuit de woning.



Noord Veluwe Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwe.nl - www.noordveluwe.nl



Tuin met veranda/overkapping:

Voor het buitenleven is de tuin een hoogtepunt van dit huis. Via de oprit met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, afgesloten door een hekwerk, bereikt u de dubbele garage. De tuin met terras biedt veel privacy, is fraai aangelegd en voorzien van een grondwaterpomp. Onder de aangebouwde veranda/overkapping is het overigens heerlijk toeven wanneer u wilt genieten van de ondergaande zon! Daarnaast is er een praktische houtopslag voor o.a. het openhaardhout en de aanhangwagen.

Bijzonderheden:

- Kindvriendelijke locatie, met alle voorzieningen op korte afstand
- De woning is voorzien van een schilddak
- Rookkanaal aanwezig
- Buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd in 2024
- Keuken, vernieuwd in 2007, met diverse inbouwapparatuur
- Badkamer op de begane grond
- Aangebouwde dubbele garage
- Meterkast 10 groepen met aardlekschakelaar
- TV kabel
- Grondwaterpomp aanwezig

Ligging:

Hoorn is een buurtschap in de gemeente Heerde tussen de Veluwe en de IJsselvallei. Het is gelegen aan het Apeldoorns kanaal op 2 kilometer ten noordoosten van Heerde en 14 kilometer ten zuiden van Zwolle. De bereikbaarheid is prima; door de gunstige ligging ten opzichte van de A50 zijn steden als Apeldoorn en Zwolle snel te bereiken.

In het hart van Hoorn ligt de Jenaplanschool. Elk jaar wordt het Hoornsefeest gehouden. In de directe omgeving kunt u prachtig wandelen in het Zwolse Bos en Landgoed Vosbergen rondom Kasteel Vosbergen.

Voorzieningen:

Hoorn ligt op slechts een korte afstand van het centrum van Heerde, waar u terecht kunt voor alle basisvoorzieningen. Heerde is een aantrekkelijk dorp met een gevarieerd winkelaanbod, een markt, basisscholen, voortgezet onderwijs. Een multifunctionele accommodatie, De Heerd, waarin onder andere bibliotheek, theaterzaal en muziekschool zijn opgenomen en diverse horecagelegenheden. Daarnaast beschikt Heerde over diverse sportverenigingen. In Wapenveld vindt u het Berghuizer zwembad en een nevenvestiging van het Isala ziekenhuis.

Disclaimer.

Noord Veluwe Makelaardij streeft er naar de informatie zo actueel en nauwkeurig mogelijk te houden. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De opgegeven oppervlakten en/of maten zijn indicatief. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing.



Noord Veluwe Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwe.nl - www.noordveluwe.nl













Meetcertificaat

NEN 2580 - M E E T S T A A T

Object&co

© 2025 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl

Datum Meetopname
Datum Meetrapport
Meetrapporteur
Meetcertificaat Type A

4-02-2025
05-02-2025
OC-2025-131779
Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf
Opsteller
Opnemer
Status

Object&co Nederland BV
M. van Essen
Charles Timmermans
Definitief

Object type
Adres
Postcode/Plaats

Woning
Beatrixweg 28
8181 LE Heerde

Opdrachtgever
Adres
Postcode/Plaats

Noord Veluwe Makelaardij
Bonenburgelaan 3
8181HA Heerde

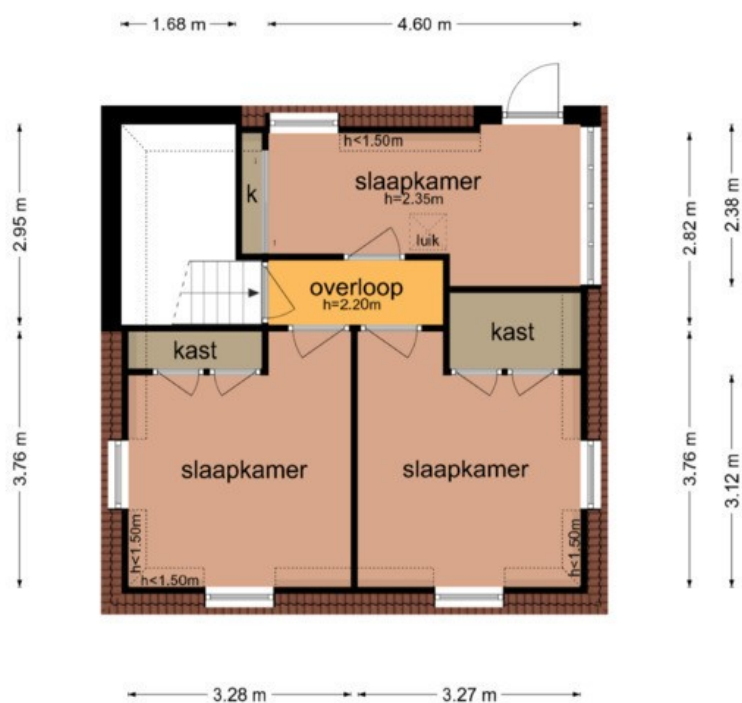
Verklaring Meetcertificaat:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bopalen gebruiksovervloakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bopalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
				Ruimte met beperkte sta-hoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte		
	Vides en schuiframen > 4 m²	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Terra oppervlakte (BVO-NVO)	H150	VV	GO	GOOI	GGOB	OEER	Bruto inhoud m³
-01	KELDER	-	11,10	-	-	-	7,50	-	-	23,53
	Kelder	-	11,10	-	-	-	7,50	-	-	23,53
00	BEGANE GROND	-	179,60	-	-	84,20	41,10	35,60	-	586,38
	Woon-/werkruimte	96,20	12,00	-	-	84,20	-	-	-	313,37
	Garage	47,80	6,70	-	-	-	41,10	-	-	189,05
	Overkapping	12,00	-	-	-	-	-	12,00	-	32,04
	Overkapping	23,60	-	-	-	-	-	23,60	-	51,92
01	EERSTE VERDIEPING	-	56,00	8,80	3,50	38,40	-	-	-	150,82
	Woon-/werkruimte	56,00	8,80	3,50	5,30	38,40	-	-	-	150,82
TGP	Totalen geheel Perceel	-	246,70	31,10	5,30	122,60	48,60	35,60	-	760,73
TW	Totalen Woning	-	211,10	-	-	122,60	48,60	35,60	-	676,77

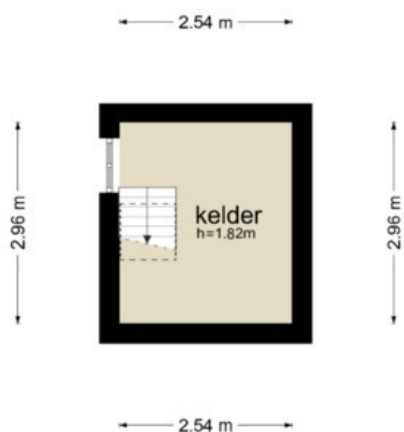


**Beatrixweg 28 - Heerde
Eerste Verdieping**



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

Beatrixweg 28 - Heerde
Kelder



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



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerde

Sectie N

Perceel 127

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Situatie



**Beatrixweg 28, 8181
LE Heerde**

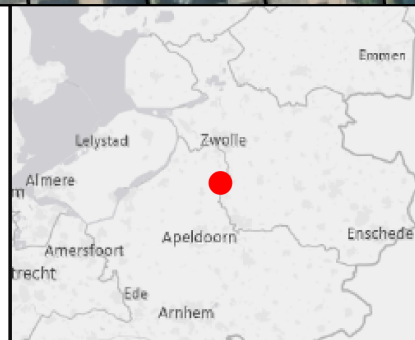
Auteur: Noord Veluwe
Makelaardij
Datum: 21-1-2025

Schaal: 1: 549



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



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.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☐
- hanglampen boven bar	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- kelder	☒	☐	☐	☐
- slaapkamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☐
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☐
- parketvloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☐
- laminaat	☐	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☐
- vloerbedekking boven	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsel	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- combioven Siemens	☒	☐	☐	☐
- afwasmachine Bauknecht	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap Falmec	☒	☐	☐	☐
- inductieplaat Bosch	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- toiletborstel	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☐
- geiser	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

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

Overig	ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

De meest gestelde vragen

Deze informatie geeft u antwoord op veel voorkomende vragen en onduidelijkheden, in het traject van interesse in een woning tot en met het bod dat u doet. Leest u deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

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 d.m.v. het doen van een tegenbod. 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.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al onderhandeld wordt? Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste bieder te zijn. Daarom kunnen bezichtigingen doorgaan. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen 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 zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen? Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals hieronder beschreven onder "word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook 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, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. 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 weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wanneer komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten 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.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege in ons land, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis 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 beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is om 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 eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Mag de makelaar een 'belachelijke' hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten koper en verkoper over een aantal minder belangrijke zaken – bijvoorbeeld roerende goederen – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

De 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 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van een aantal toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende van de verkoper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over het doen van 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.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan? Op deze drie vragen is het antwoord 'nee'. 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.

Is de makelaarscourtage inbegrepen in de "kosten koper"? Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'koppelt' aan de overdracht van een woning. Dat is de 'overdrachtsbelasting' (2% over de koopsom) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de openbare registers (het Kadaster). Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienstverlening (= de makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn om een eigen "aankopende" makelaar in te schakelen.

Ouderdomsclausule. Het is koper bekend dat de onroerende zaak gedeeltelijk meer dan 80 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:1'7 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Waarborgsom of bankgarantie.

In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.

***Heeft u nog vragen of wilt u een nadere toelichting?
Vraagt u ons er gerust naar, we nemen er graag de tijd voor!***



Welkom bij Noord Veluwe Makelaardij

Meer dan 30 jaar ervaring en middenin de lokale markt

Noord Veluwe Makelaardij is een kleinschalig makelaarskantoor met een hecht team bestaande uit Henk Kok, Gerard Koerhuis en Marianne Steenberg. Met meer dan 30 jaar ervaring op de lokale woningmarkt weten wij precies wat er speelt en hoe we u zo goed mogelijk van dienst kunnen zijn.

Wij staan graag voor u klaar met onze kennis, zorg en ervaring.

Persoonlijk, betrokken en vertrouwd

Wij nemen de tijd voor een eerlijk en kundig advies, zodat u goed weet wat u kunt verwachten. Afhankelijk van uw persoonlijke wensen, ontzorgen wij u graag in alle stappen van het aan- of verkoopproces. Want of u nu een huis wilt kopen of verkopen - u wilt niet voor verrassingen komen te staan. Als het moet, zetten we graag een stapje extra. **Als u tevreden bent, zijn wij tevreden.**

Waar kan Noord Veluwe Makelaardij u mee van dienst zijn?

Of het nu gaat om het kopen of verkopen van een woning, bouwkaavel, agrarische grond of woonboerderij, wij onderscheiden ons door u als klant centraal te stellen. Behalve de woningmakelaardij bestaat onze expertise uit aan- en verkoopbegeleiding van agrarisch & landelijk vastgoed en bedrijfsonroerend goed.

Wilt u weten wat wij voor u kunnen betekenen? Wilt u weten wat uw huis nu waard zou kunnen zijn? Wij komen graag bij u langs voor een vrijblijvend gesprek.

Wij stellen ons even aan u voor:

Henk Kok

Register makelaar-taxateur Onroerende Zaken en lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) sinds 1991
"In 1991 heb ik mijn opleiding tot makelaar-taxateur in onroerende zaken afgerond en sindsdien ben ik werkzaam in de makelaardij in Heerde en omgeving. De maatschappelijke betrokkenheid maakt dat het vak veel voldoening geeft."



Gerard Koerhuis

Register makelaar-taxateur verbonden aan de Noord Veluwe Makelaardij. Ingeschreven bij de kamer Agrarische & Landelijk Vastgoed (makelaar-taxateur) en de kamer Wonen (makelaar).
"Gericht op het buitengebied. Met daarbij alle werkzaamheden op het gebied van vergunningsverlening, (erf)pacht en bestemmingsplannen. Mijn doel is het beste voor mijn klanten te realiseren."



Marianne Steenberg

Sinds 2014 werkzaam bij Noord Veluwe Makelaardij.
"Als secretaresse ondersteun ik de makelaars in hun werkzaamheden. Vaak ben ik de eerste met wie u contact heeft als u op ons kantoor komt of belt. Ik vind het belangrijk dat de eerste kennismaking een goede indruk achterlaat."



Noord Veluwe Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwe.nl - www.noordveluwe.nl