

**BUITENGEWOON
WONEN!**

**Arkemheenseweg 6
Putten**



VRAAGPRIJS: € 2.950.000,= k.k.

Bouwjaar: 1899 originele boerderij verbouwjaar
2005-2007

Soort: rietgedekte woonboerderij met
diverse bijgebouwen

Kamers: 7

Inhoud: 1253 m³

Woonoppervlakte: 357 m²

Perceeloppervlakte: 21225 m²

Bijgebouwen: 642 m²

Verwarming: c.v.-ketel, gashaarden

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie

Energie label: D









Harmonieuze mix van geschiedenis en moderniteit

Ontdek de perfecte combinatie van historische charme en eigentijds comfort van deze unieke rietgedekte riante woonboerderij met diverse royale bijgebouwen.

Het landelijke perceel van maar liefst ruim 2 ha. is weldoordacht ingericht met de woonboerderij en loods/garage met aangrenzende carport en berging als middelpunt.

De indeling van het erf heeft een knusse uitstraling en tegelijkertijd een open karakter waar privacy, functionaliteit en bereikbaarheid zijn gecombineerd. Aan de achterzijde van het perceel bevinden zich de faciliteiten voor het hobbymatig houden van paarden/klein-vee, waaronder het royale bijgebouw met paardenstallen en fourageopslag.

Aan de linkerzijde van de oprit bevindt zich een ruim bijgebouw (thans verhuurd), ideaal gelegen met veel privacy en eigen parkeergelegenheid.

De in 1899 gebouwde karakteristieke boerderij heeft in de periode 2005-2007 een complete metamorfose ondergaan, met een verbluffend eindresultaat. Er is op fantastische wijze met een moderne glazen doorgang/serre een verbinding gemaakt tussen de boerderij en het rietgedekte voormalige bijgebouw. Hierdoor heeft de stijlvolle, moderne woonboerderij een zee aan ruimte en een verrassende indeling gekregen.

Een prachtig geheel waar historie, licht en leefcomfort naadloos samenkomen op een fijne landelijke locatie.



De uitnodigende centrale hal heeft aan beide zijde dubbele taatsdeuren. In de fantastische woon-/leefruimte is een perfecte balans gecreëerd tussen het moderne hedendaagse comfort en de authentieke details met behoud van de uitstraling van een boerderij. Centraal in de royale leefruimte staat een mooi op maat gemaakt element met daarin de markante doorkijk gashaard, zo is het in de hele ruimte genieten van de gezellige warmte.





Vanuit de centrale hal is via de indrukwekkende glazen doorgang/serre de luxueuze woonkeuken bereikbaar.

Er is hier op sublieme wijze een verbinding met het voormalige bijgebouw en het buitenleven gecreëerd.

Ook de keuken heeft een moderne look en is van alle gemakken en luxe voorzien.

Daarnaast is er ook nog een praktische bijkeuken met achterentree.







De eigentijdse badkamer is zeer ruim van opzet en heeft mede door de dakconstructie een speelse vormgeving.

Alle ingrediënten om te ontspannen en je op te frissen zijn hier aanwezig. Zo is er een whirlpool ligbad, stoomdouchecabine, sauna, 2 wastafels, designradiator en een vaste kastenwand.

De bijzondere Velux dakramen zorgen voor een heerlijke lichtinval.

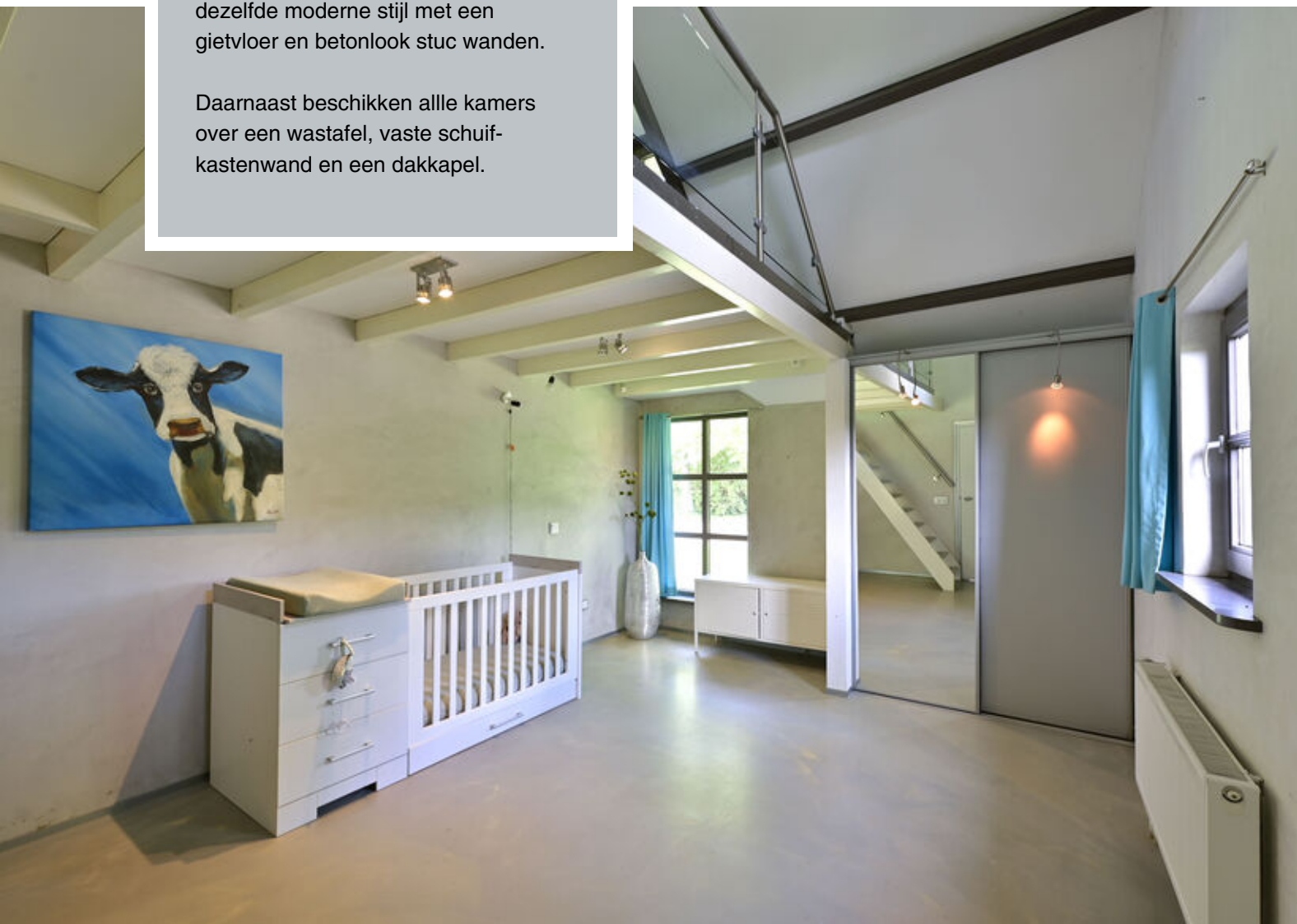




Ook zijn hier 4 unieke (slaap)kamers met eigen vaste trap naar een slaapvide.

Alle kamers hebben een aangename frisse uitstraling en zijn afgewerkt in dezelfde moderne stijl met een gietvloer en betonlook stuc wanden.

Daarnaast beschikken alle kamers over een wastafel, vaste schuifkastenwand en een dakkapel.











Daarnaast bevinden zich nog 2 bijzondere vertrekken op de 1e verdieping.

In de vide boven de keuken is een extra zithoek gesitueerd, deze is vanuit de keuken met een vaste trap bereikbaar.

De royale, verrassende master bedroom is met een vaste trap vanuit de centrale hal te bereiken en bevindt zich boven de woon-/leefruimte.











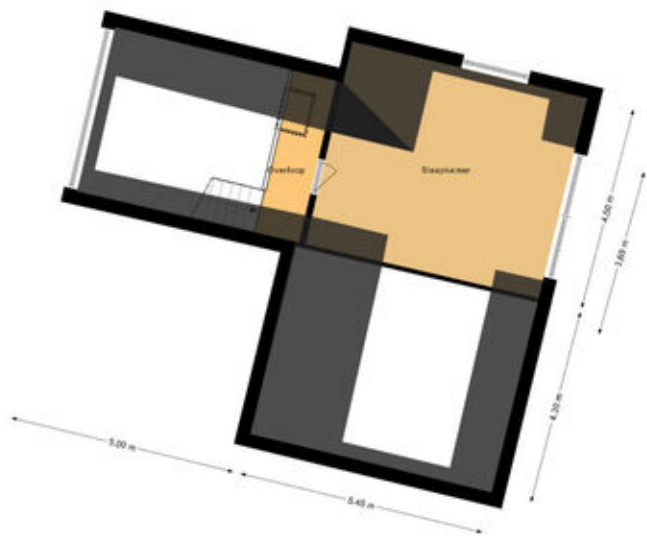
This architectural floor plan shows a building with a complex, irregular layout. The plan is divided into several color-coded areas: orange for residential or office spaces, blue for common areas and stairs, and light blue for a large hall. Key rooms include:

- Top Section (Orange):** Four rooms labeled 'Wohnzimmer' (Living Room) and a long 'Flur' (Corridor).
- Middle Section (Blue):** A 'Küche' (Kitchen), 'Bad' (Bathroom), 'Toilette' (Toilet), and 'Ruhesalon' (Relaxation Salon).
- Bottom Section (Blue):** A 'Ruhesalon' (Relaxation Salon), 'Küche' (Kitchen), 'Bad' (Bathroom), and 'Toilette' (Toilet).
- Right Section (Orange):** A large 'Wohnzimmer' (Living Room) and a 'Küche' (Kitchen).
- Central Area:** A large 'Ruhesalon' (Relaxation Salon) with a staircase.

Dimensions are provided for various sections of the plan:

- Top Section:** 5.21 m, 6.67 m, 1.36 m, 3.65 m, 2.82 m, 2.85 m, 3.68 m, 0.88 m, 3.88 m, 5.57 m.
- Bottom Section:** 3.67 m, 3.76 m, 6.27 m.
- Right Section:** 4.95 m, 3.60 m, 5.04 m, 4.64 m, 3.88 m, 4.64 m.

Eerste verdieping





Het royale bijgebouw met verdieping past perfect bij de uitstraling van de woonboerderij. Met een oppervlakte van ruim 225 m² en vele extra faciliteiten zijn de mogelijkheden hier talrijk. Het royale bijgebouw met paardenstallen, fourageopslag, buitenbak met verlichting en genoeg ruimte voor een weiland maken het zeer geschikt voor de paarden liefhebber. Maar uiteraard is dit bijgebouw ook, indien wenselijk voor andere doeleinden geschikt.







De royale loods/garage met aangrenzende berging en carport is voorzien van een aantal faciliteiten, te weten: elektra, krachtstroom, uitstortbak, gaskachel, vliering en grondwaterpomp voor beregning.

De berging is zowel van binnenuit de loods/garage als van buitenaf via een aparte loopdeur toegankelijk.





Tevens bevindt zich op het perceel nog een derde royaal bijgebouw/loods met diverse faciliteiten.

De gunstige ligging op het perceel en de bijbehorende parkeergelegenheid maken het uitermate geschikt voor (eventuele) verhuur.

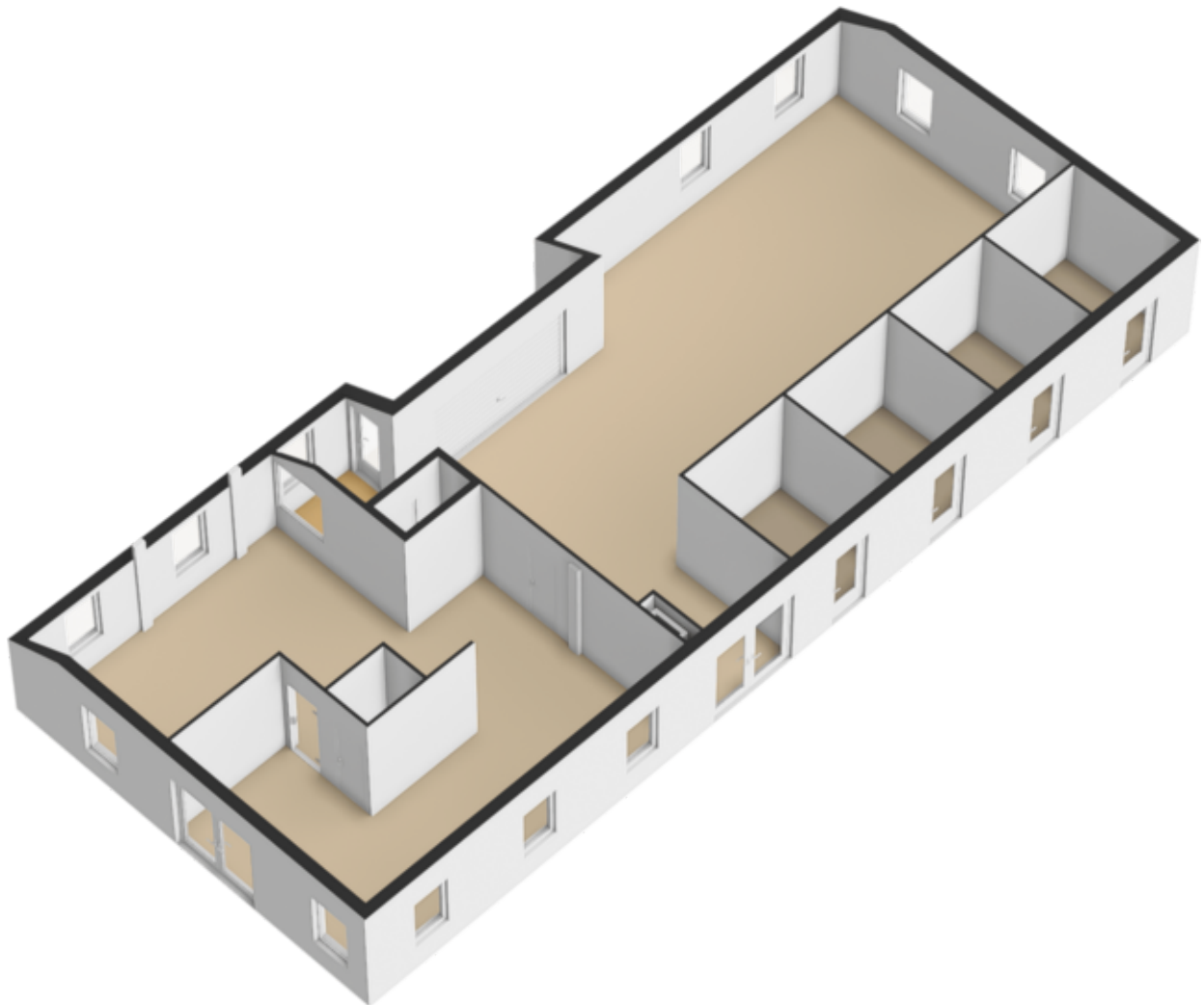
Maar uiteraard is de loods ook, indien wenselijk, voor eigen gebruik en/of andere doeleinden geschikt.



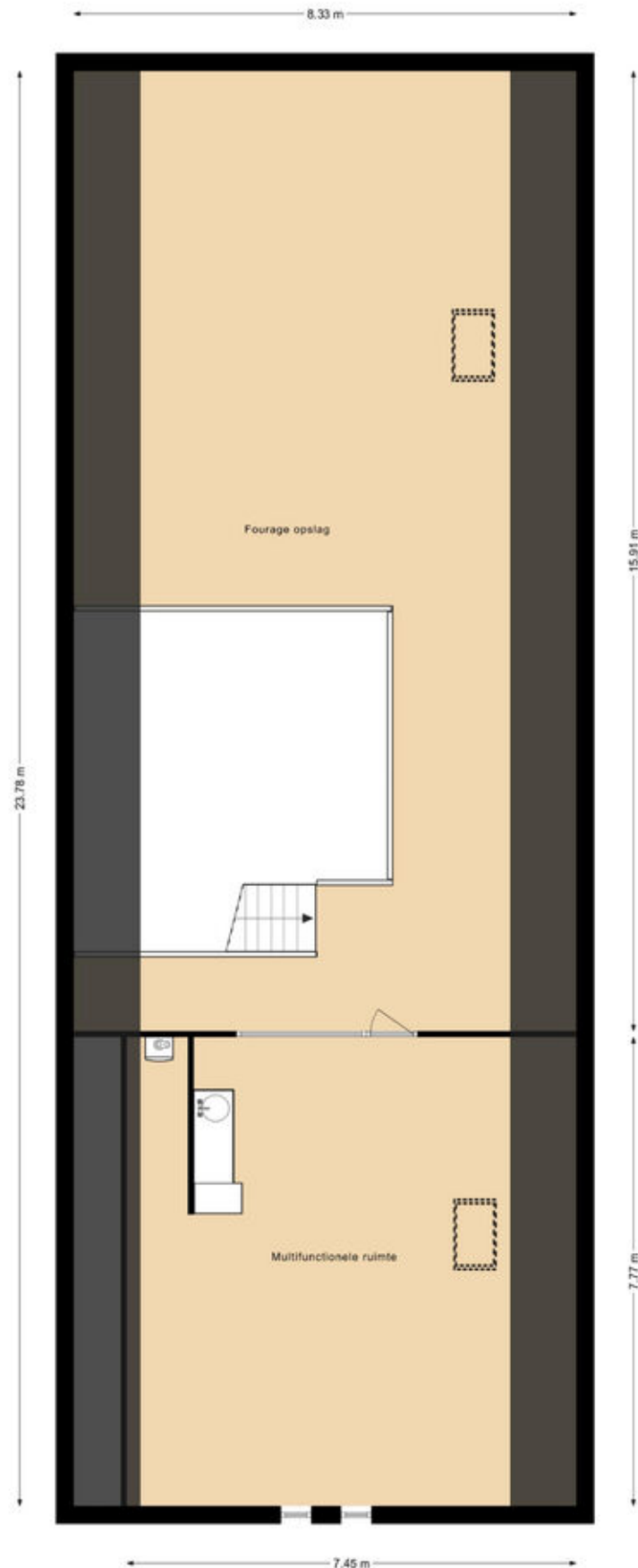
Bijgebouw met stallen



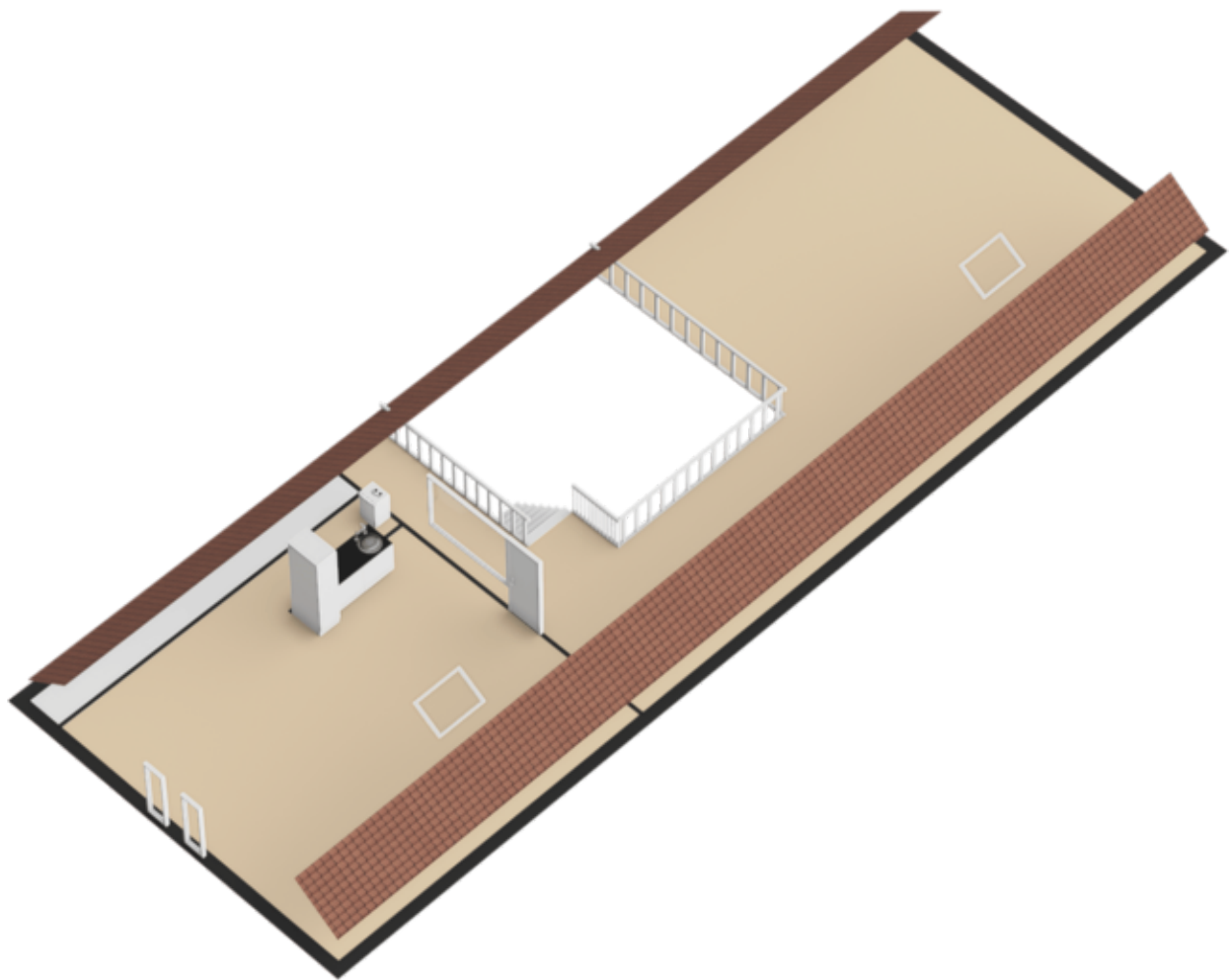
Bijgebouw met stallen



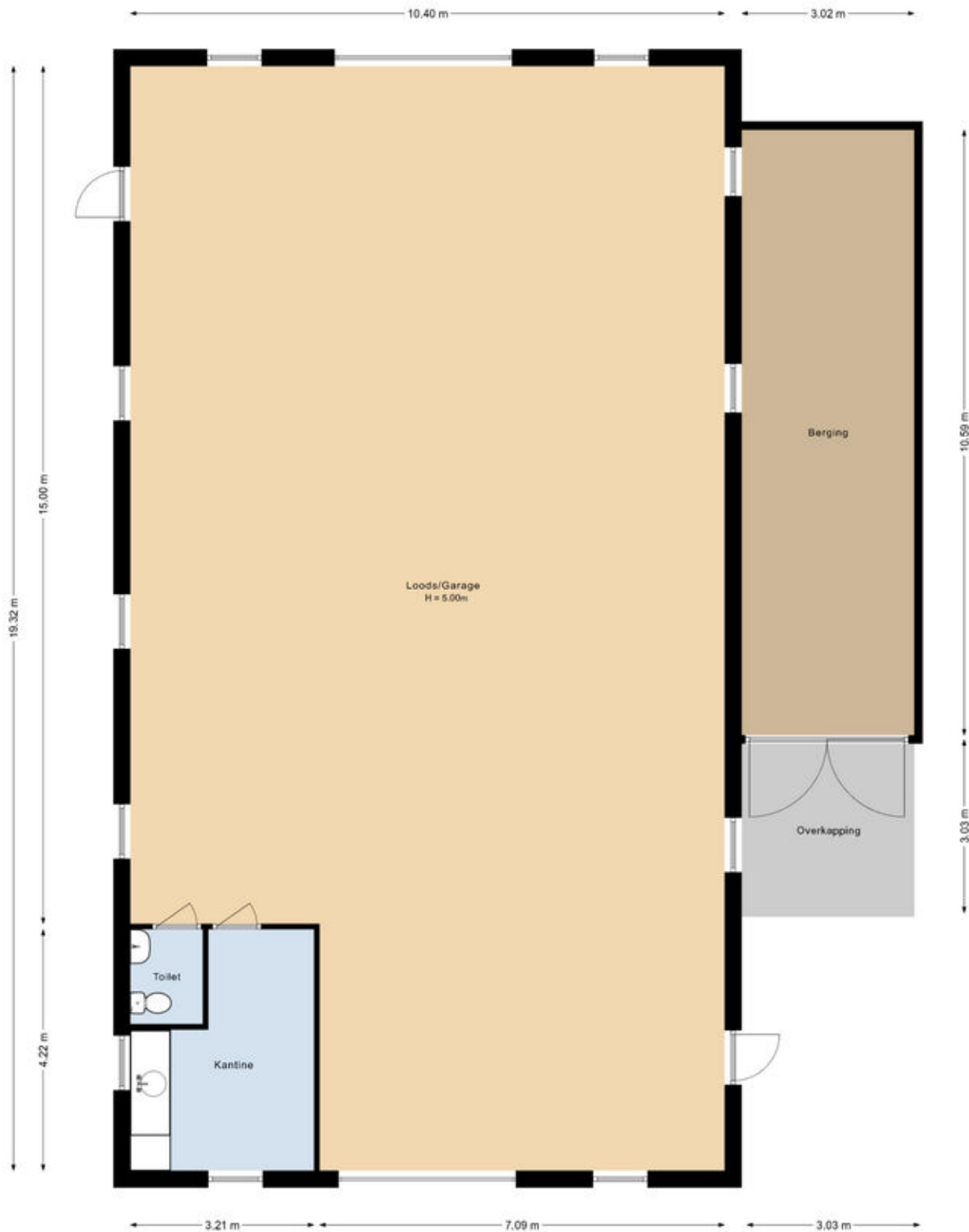
Bijgebouw met stallen



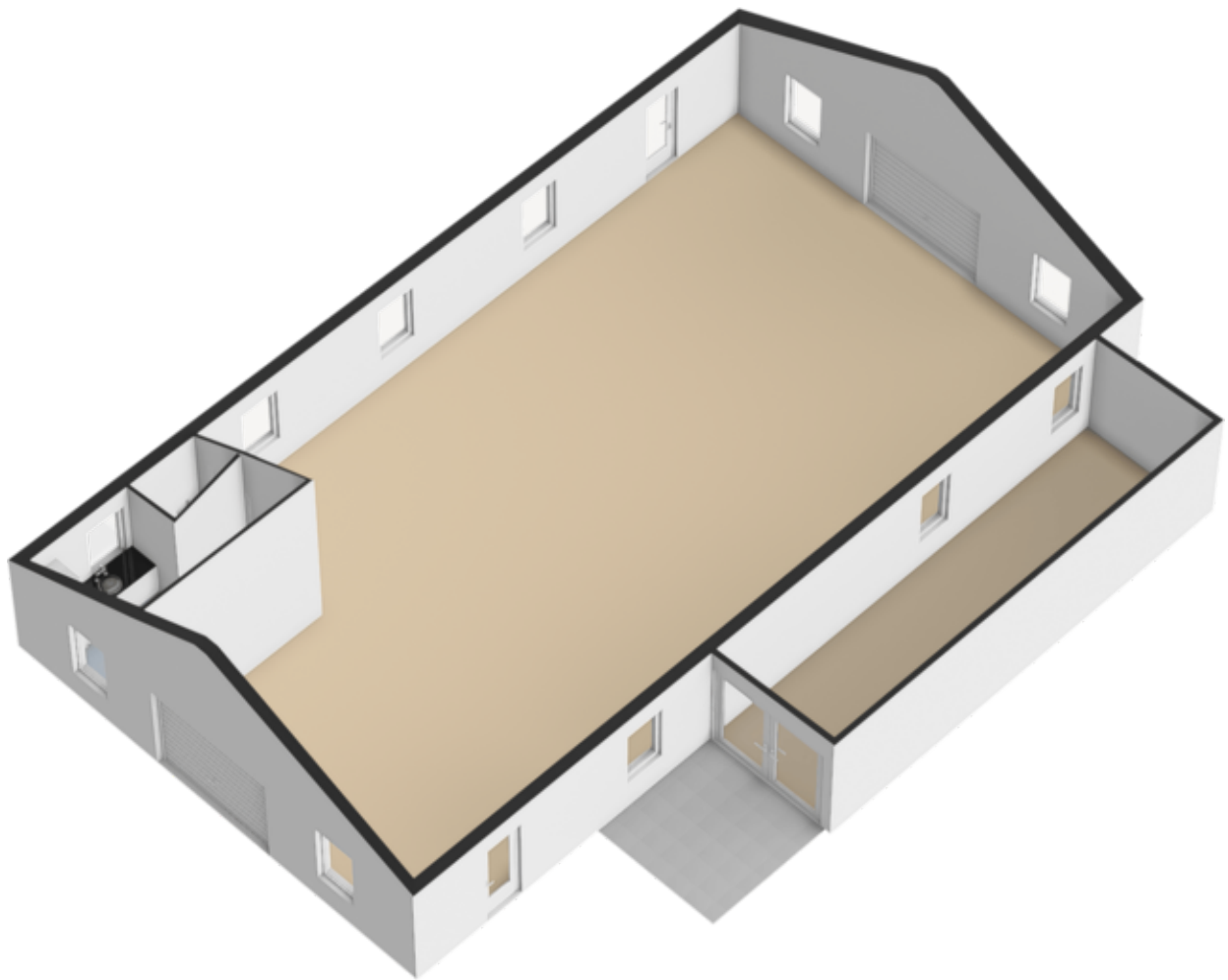
Bijgebouw met stallen



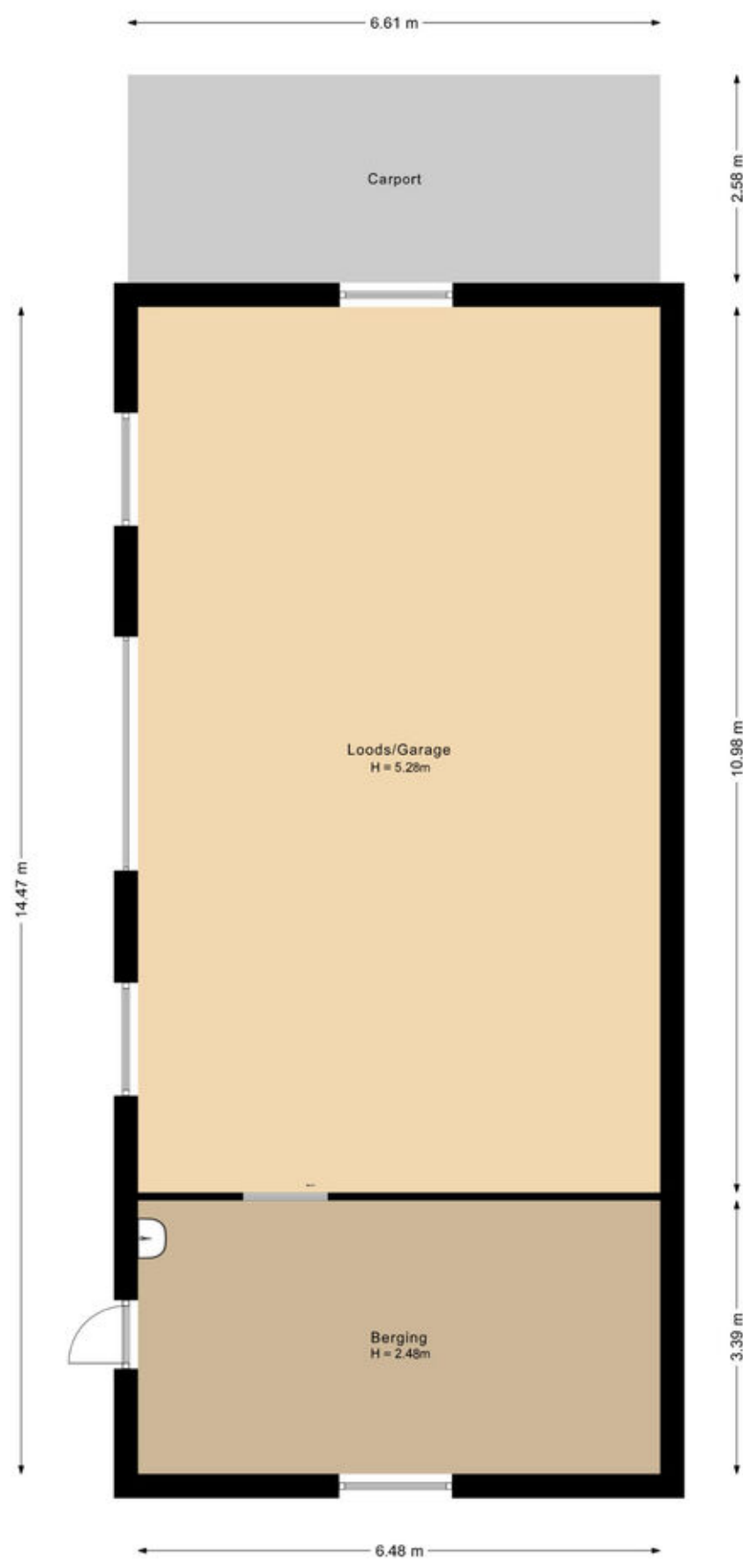
Loods/garage (verhuurd)



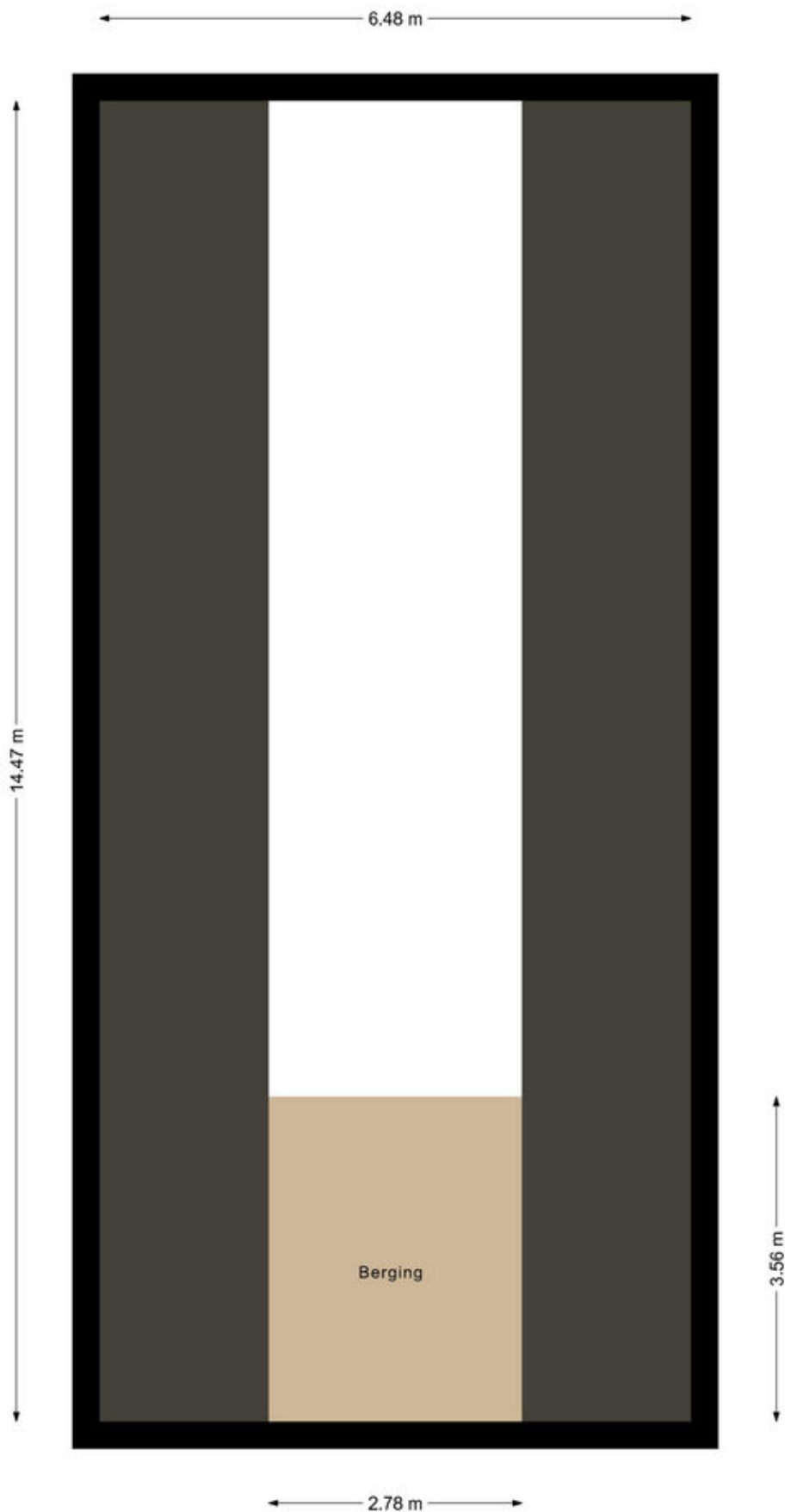
Loods/garage (verhuurd)



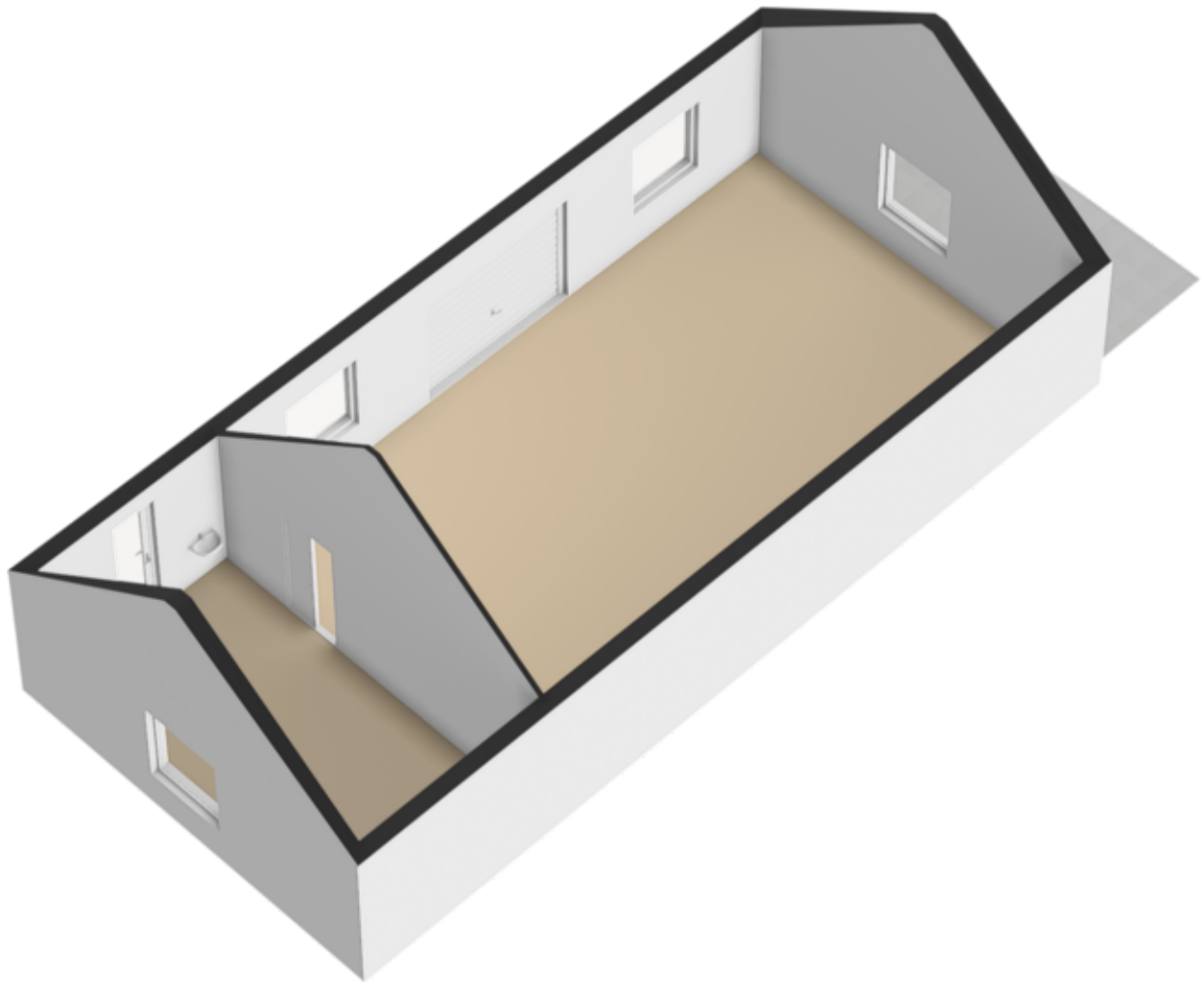
Loods/garage



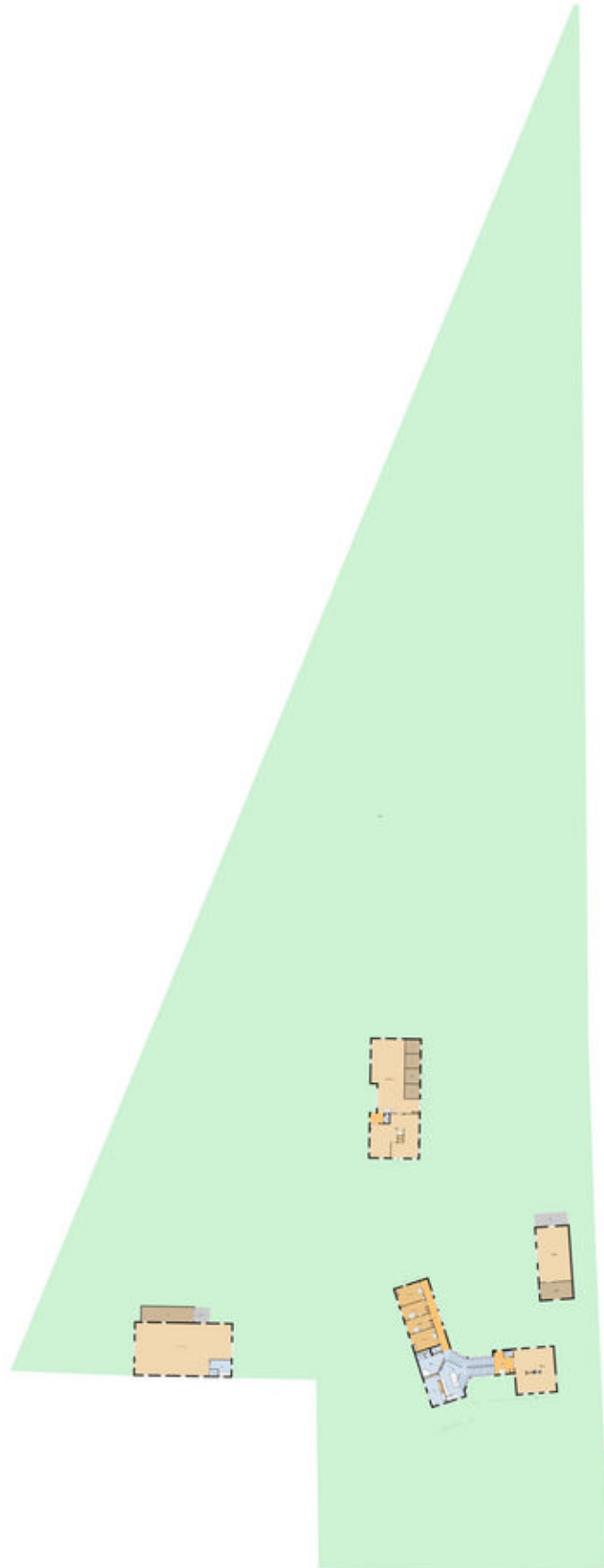
Loods/garage



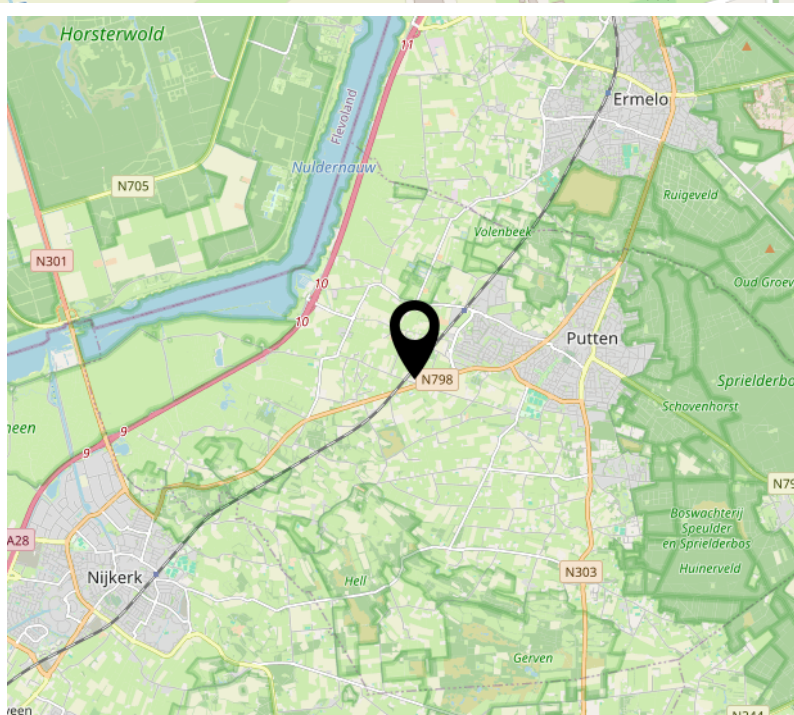
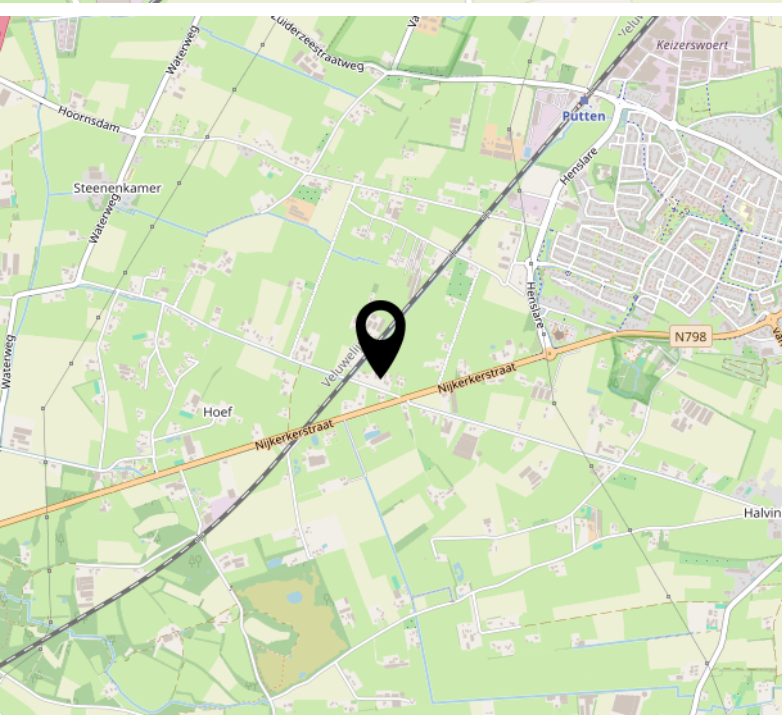
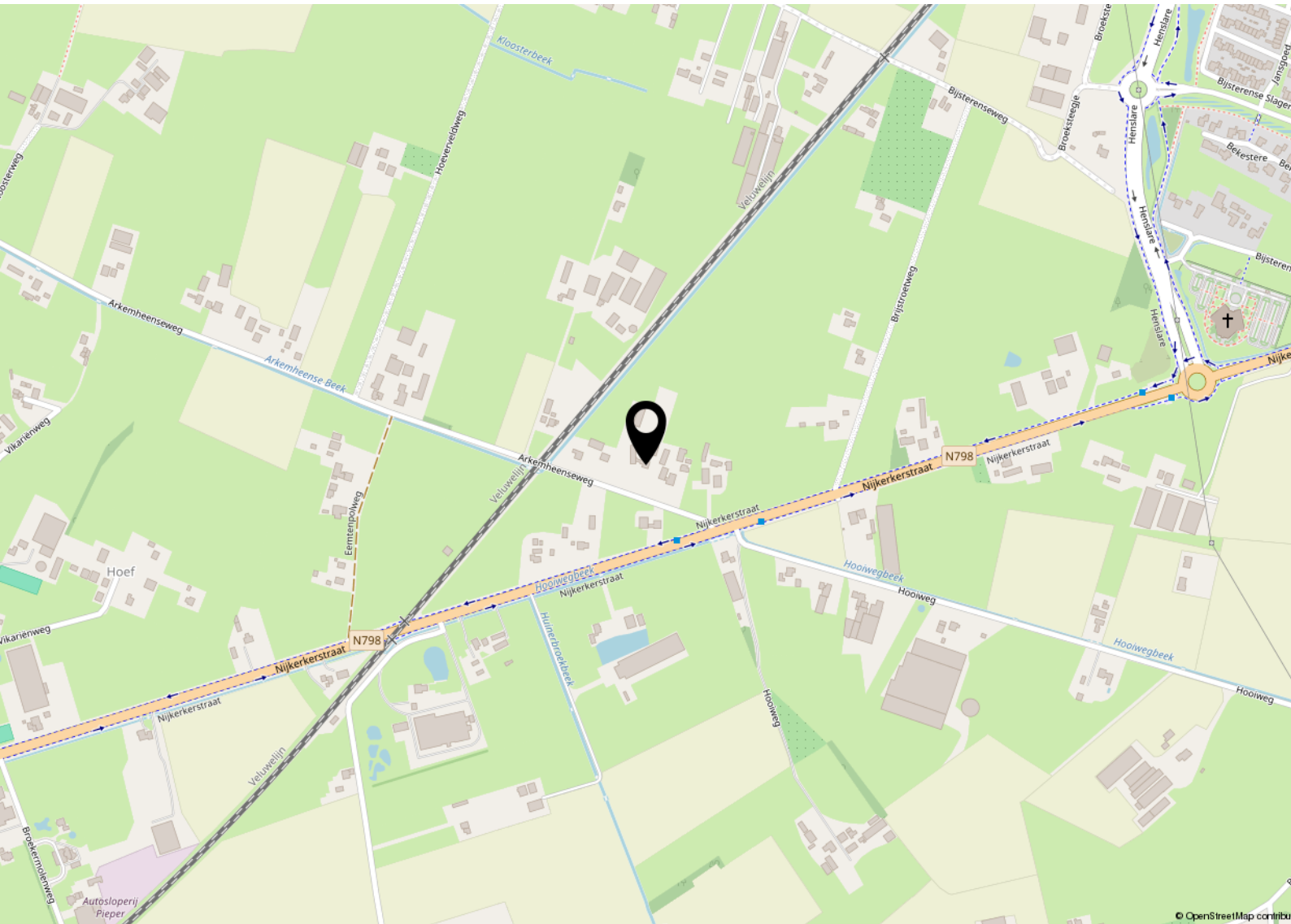
Loods/garage



Plattegrond



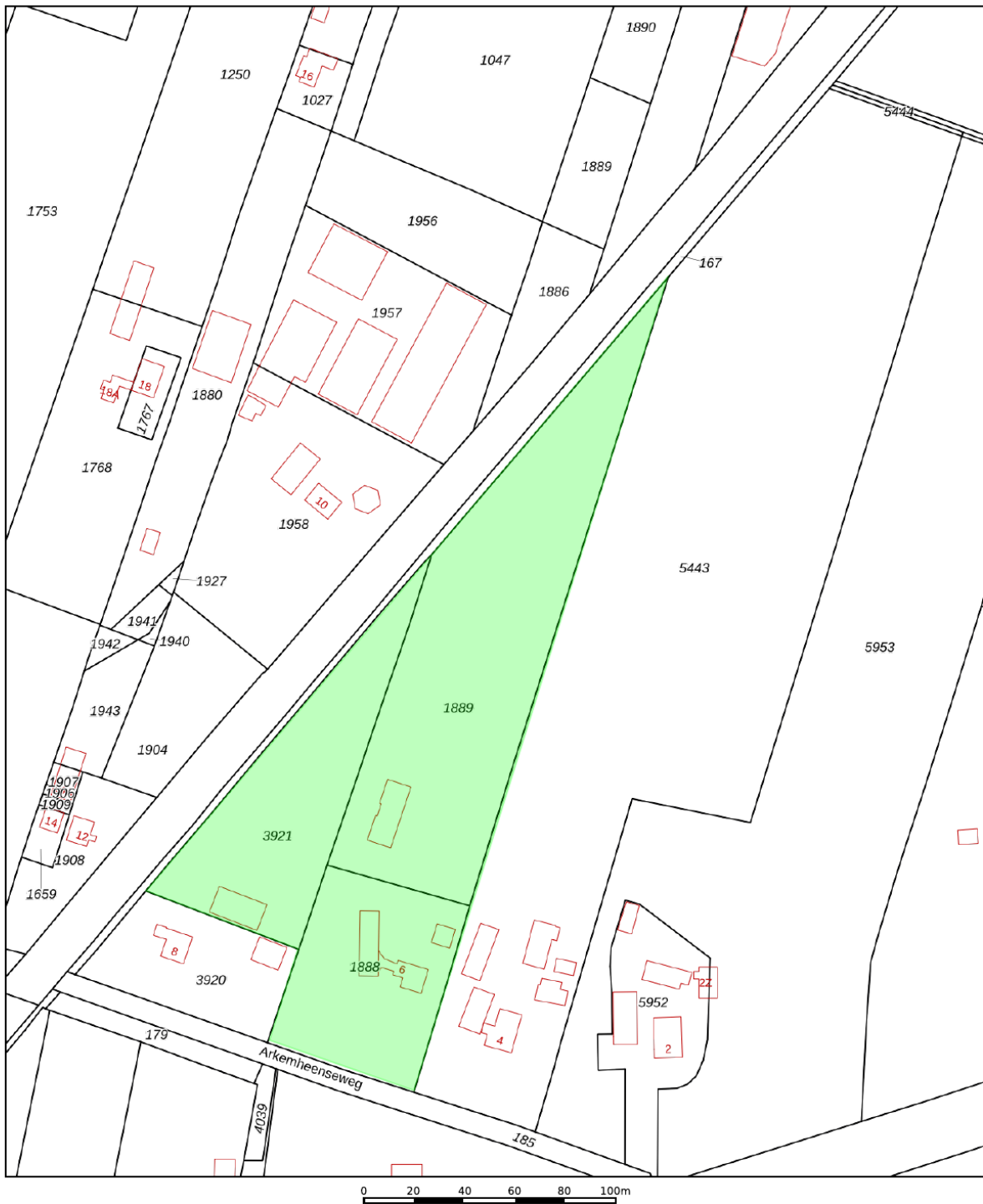
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Arkemheenseweg 6



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige l

Administrati

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Putten

Sectie

Perceel

Putten

N

1889

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 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.

kadaster



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
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieën				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Massief houten vloer				x
Laminaat				x
Plavuizen				x
Linoleum/marmoleum				x
PVC				x
Vinyl				x
Betonlook vloer	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 (2x)	x			
Oven				x
Combimagnetron				x
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie		x		
Vaatwasser	x			
Quooker	x			
Koffiezetapparaat	x			
Sanitair				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	x			
Fontein	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Douche (cabine/schermb)	x			
Ligbad	x			
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Sauna met toebehoren				
	x			
Exterieur				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
(Voordeur)bel				x
Screens/rolluiken				x
Zonneschermb				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Installaties				
CV met toebehoren	x			
Warmtepomp				x
(Klok)thermostaat	x			
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	x			
Warmtepomp				x
Boiler	x			
Close-in boiler				x
Geiser				x
Mechanische ventilatie	x			
Airconditioning met toebehoren				x
Zonnepanelen				x
Alarminstallatie				x
Rookmelders	x			
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting				x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				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
Autolaadpaal				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?	1899
2	Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
3	Zijn er zaken aan de buitenzijde vernieuwd, hersteld of verbeterd?	Ja
	Zo ja, welke en wanneer?	vrijstaande stenen garage gebouwd 2004-2005. Totale renovatie + nieuwbouw serre/sluis + realiseren badkamer en slaapkamers 2005-2007
4	Zijn er zaken aan de binnenzijde vernieuwd, hersteld of verbeterd?	Ja
	Zo ja, welke en wanneer?	Totale renovatie 2005-2007
5	Hoe is de woning geïsoleerd?	Dakisolatie Ja
		Spouwisolatie Ja
		Vloerisolatie Ja
		Dubbele beglazing Grotendeels
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 berging aanwezig?	Diverse bijgebouwen
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 Nee
		Dubbele beglazing Nee
12	Welke voorzieningen heeft de garage? (bijvoorbeeld elektra, water, krachtstroom)	Elektra, krachtstroom, gas, water, grondwaterpomp en verwarming
13	Is er condensvorming bekend bij dubbele beglazing?	Ja, waaijer glas serre
14	Verkoper is in het bezit van een energielabel?	Label D Ja
15	Is uw woning aangesloten op	Gas Ja
		Water Ja
		Elektra Ja
		Riolering Ja
		Kabel TV Nee
		Glasvezel Nee
Keuken en sanitair		
16	In welk jaar is de keuken geplaatst?	2009
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?	Ja
	Zo ja, graag toelichting	Lades verdienen aandacht, kookplaat en inbouw koffiezet-apparaat defect

Vragenlijst

19	Wanneer zijn de badkamer(s) en toiletten geplaatst?	2006/2007	
20	Zijn er gebreken of beschadigingen bekend aan het sanitair en/of tegelwerk?		Ja
	Zo ja, graag toelichting	Baddisplay defect en deur sauna defect	
Casco			
21	Zijn de vloeren van hout of beton?	Begane grond	Beton
		1e verdieping	Hout
22	Indien beton, is deze geplaatst tussen 1965 en 1981 en van het merk Kwaaitaal, Manta of TBI?		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?	Onder serre, bijkeuken, keuken, badkamer en toilet naast badkamer	Ja, deels
25	Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen?	Hout en serre aluminium	
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?	Rietenkap en pannen	
	Betreft het een rietenkap?		Ja
	Zo ja, betreft het een traditioneel of schroefdak? En wanneer is deze voor het laatst vernieuwd?	Schroefdak, vleugel met keuken, bijkeuken, slaapkamers en badkamer in 2005. Vleugel met woonkamer in 1988	
29	Van welk materiaal is de dakbedekking op de aan- of uitbouwen?	glas/pannen/riet	
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?		Ja
	Zo ja, waar?	Waaier raam serre	
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?	Rietenkap oude gedeelte van de woning	Ja
34	In welk jaar is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	2022	
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	
40	Welk merk en type cv-ketel heeft u?	Nefit Ecomline HR Classic	
41	Wat is het bouwjaar van de cv-ketel?	2004	
42	Is de cv-ketel gehuurd of eigendom?	eigendom	
43	Wanneer is de cv-ketel voor het laatst onderhouden?	2025	

Vragenlijst

44	Heeft u vloerverwarming?		Nee
	Zo ja, waar?	Alleen in kantoorgedeelte bijgebouw	
45	Moet de installatie vaker dan 1 keer per jaar bijgevuld worden?		Ja
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?	Gaskachels	Ja
49	Wanneer is het rookkanaal voor het laatst geveegd?	n.v.t.	
50	Waar bevinden zich de meters voor gas, water en elektra?	Gas buiten, water & elektra bijkeuken	
51	Aardlekschakelaar(s) aanwezig?		Ja
52	Heeft u krachtstroom?		Ja
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?		
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?		Ja
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?	Kwalitatieve verplichting m.b.t. persriool	Ja
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 erfgrenzen met de kadastrale grenzen?		Ja
63	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Eigendom	
	linkerzijde	eigendom	
	rechterzijde	eigendom	
	achterzijde		
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?	In overleg, bijgebouw momenteel verhuurd	
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 en agrarisch	
69	Gebruikt u het perceel in overeenstemming met de bestemming?	Nu ook bedrijf gevestigd, word gedoogd	Nee
70	Zijn u bepaalde ontwikkelingen bekend in uw omgeving (bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituatie) welke voor koper wetenswaardig zijn?		Nee

Vragenlijst

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
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?	Tank t.b.v. toilet kantoor	Ja	
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?			
Financieel				
80	Wat is de laatst bekende WOZ-waarde van de woning? Peildatum: 01-01-2024	€ 1.220.000,-	Jaar:	
81	Wat betaalt u per jaar aan waterschapsbelasting? (GBLT)	€ 548,66	Jaar:	2025
82	Wat betaalt u per jaar aan onroerendzaakbelasting?	€ 744,-	Jaar:	2025
83	Wat betaalt u per jaar aan afvalstoffenheffing?	€ 155,-	Jaar:	2025
84	Wat betaalt u per jaar voor rioolheffing?	€ 212,40	Jaar:	2025
85	Wat verbruikt u per jaar aan gas?	1000 m ³	Jaar:	23/24
	Wat verbruikt u per jaar aan elektra?	8148 kWh	Jaar:	23/24
	Indien zonnepanelen aanwezig, wat is de opbrengst per jaar?	kWh	Jaar:	n.v.t.
86	Zijn er fiscale bijzonderheden bijv., BTW, bouwgrond, baatbelasting, ruilverkaveling, rente, overdrachtsbelasting (< 6 maanden eigenaar)			Nee
87	Zijn er overige lasten? (Bijv. servicekosten, erfpachtcanon, enz.?)			Nee
	Zo ja, welke en hoeveel bedragen deze per maand	€		n.v.t.
Omgeving				
88	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving, welke voor een koper van belang kunnen zijn (b.v. burens, geluidsoverlast, stankoverlast)?			Nee
Bijzonderheden				
89	Is er verder nog informatie bekend welke voor een koper van belang zou kunnen zijn?			Nee



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:	NVM Register Makelaar
Marc Visser:	NVM Makelaar
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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.