

Uitzonderlijk wonen

Groene Allee 2a
Ermelo







VRAAGPRIJS: € 795.000,= k.k.

Bouwjaar: 2000

Soort: vrijstaande markante woning

Kamers: 5

Inhoud woning: 686 m³

Woonoppervlakte: 177 m²

Perceeloppervlakte: 715 m²

Verwarming: c.v.-ketel, warmtepomp,
vloerverwarming geheel, airco

Isolatie: volledig geïsoleerd

Zonnepanelen: 24 stuks (2022)

Energie label: voorlopig label A



Een bijzonder thuis op een unieke plek

Vrijstaand en royaal wonen op een fantastische locatie, op een perceel van maar liefst 715 m², hier is het mogelijk! Het markante pand, gebouwd in 2000, in gebruik geweest als trainingscentrum/kantoorpand heeft nu de bestemming wonen.

Alle ingrediënten zijn hier aanwezig om het comfortabele, royale pand om te toveren tot een heerlijke vrijstaande woning. Hoewel er nog een keuken en badkamer gerealiseerd moeten worden, biedt dit juist de kans om de woning geheel naar eigen wens en smaak in te richten.

Het kleine trappetje naar de voordeur verraaft direct de verrassende indeling. De begane grond ligt net iets hoger, wat een prettig ruimtelijk gevoel geeft en een mooi uitzicht op de tuin.

Op de begane grond bevindt zich een entree/hal met 2 separate toiletruimtes en trap naar het souterrain. Via de hal zijn 2 royale, lichte vertrekken bereikbaar. Beide voorzien van royale raampartijen, sfeervolle balkenconstructie en een natuurstenen vloer. Tevens beschikt 1 van deze vertrekken over een pantry. Het souterrain is ingedeeld met een hal voorzien van vaste kastruimte met toegang tot 3 ruime en lichte vertrekken. Op de plattegronden is alvast een fictieve 'woon'indeling gemaakt.

De rondom gelegen tuin biedt een prachtige balans tussen openheid en beslotenheid. Omzoomd door hagen, struiken en bomen die zorgen voor optimale privacy en een natuurlijke groene omlijsting.





Via de entree/hal zijn beide vertrekken op de begane grond bereikbaar. Het vertrek aan de linkerzijde is zeer ruim van opzet en heeft een prettige, lichte uitstraling.

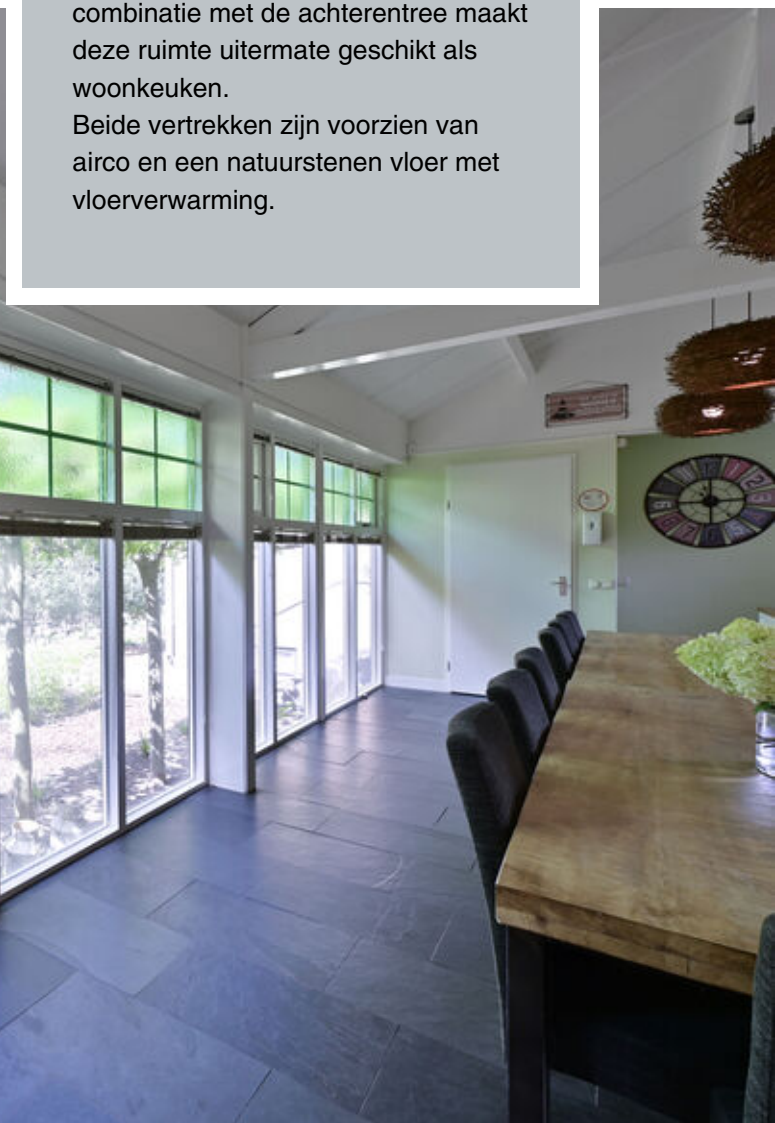
De diversiteit aan raampartijen en de fraaie nokhoogte met balkenconstructie geven de ruimte een sfeervol open karakter en een subliem uitzicht.

Een ideale ruimte om een fantastische living te creëren.





Het vertrek aan de rechterzijde is voorzien van een achterentree. Ook deze ruimte valt op door de royale raampartijen met fraai uitzicht en de nokhoogte met balkenconstructie. De aanwezigheid van een pantry in combinatie met de achterentree maakt deze ruimte uitermate geschikt als woonkeuken. Beide vertrekken zijn voorzien van airco en een natuurstenen vloer met vloerverwarming.







Het souterrain bevindt zich deels boven het straatniveau waardoor er ook hier veel natuurlijk daglicht naar binnenstroomt en tevens zorgt voor een leuk uitzicht.

Er zijn in totaal 3 royale vertrekken, ieder met een eigen formaat en uitstraling, zeer geschikt als slaapvertrekken en eventueel het creëren van een badkamer. Ook het souterrain is afgestyled met een plavuizenvloer met vloerverwarming.









Via een lommerrijke oprit is het keurig aangelegde perceel met eigen parkeergelegenheid toegankelijk. Het perceel biedt veel privacy met voldoende ruimte voor de zon en fijne schaduwplekken.

Een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de natuur.

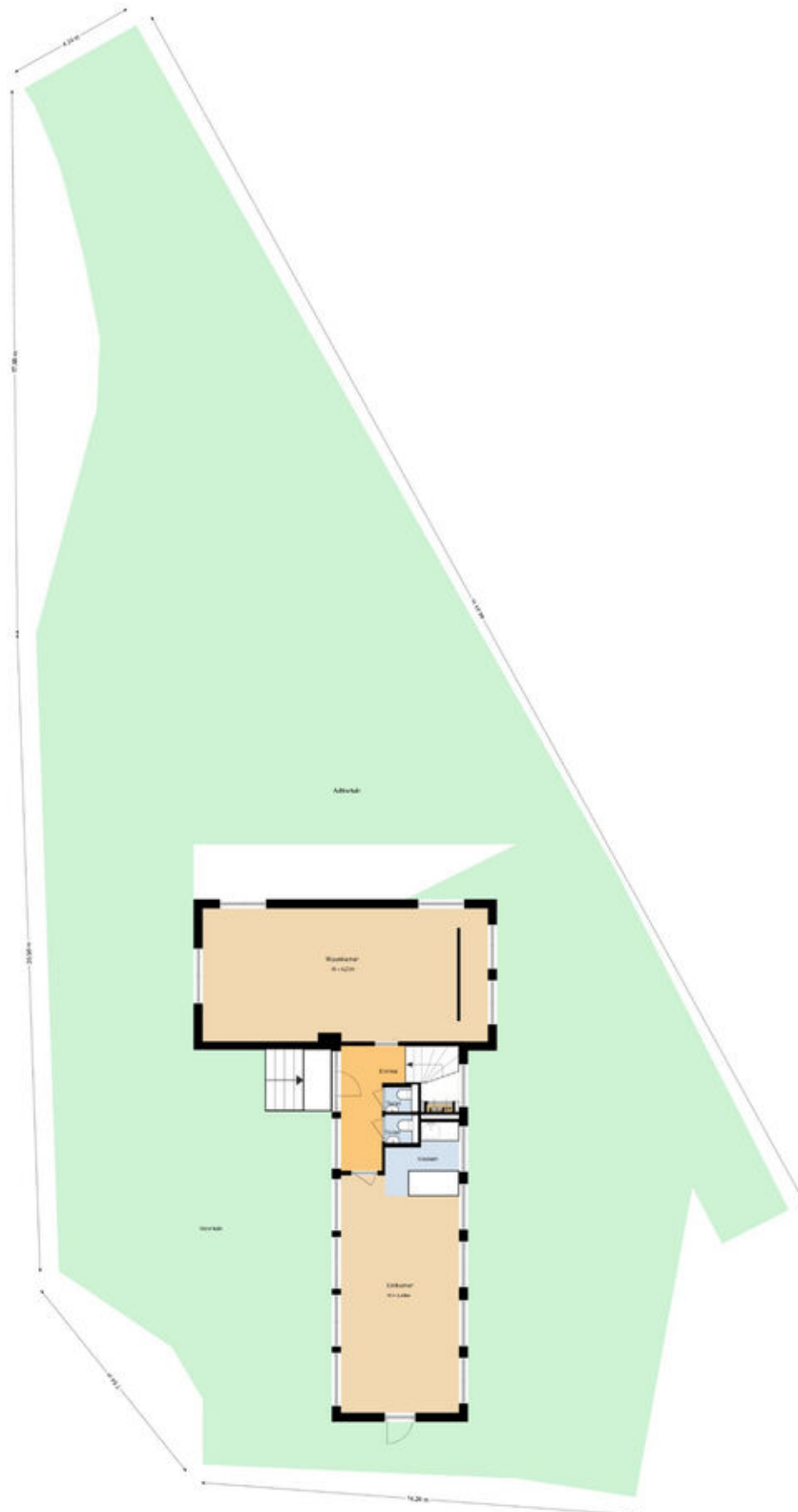
Via het klompenpad, vlak achter de woning, wandel je zo naar het park en het bos, hoe bijzonder!







Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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		
Kasten en roomdivider	In overleg			
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/natuursteen	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/afzuigsysteem				x
Magnetron				x
Stoomoven				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/scherf)				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
Zonnescherf				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			
Laadpaal		x		
Opstallen				
Garage/berging/overkapping				x
Werkbank				x
Losse planken				x
Stellingen				x
Kasten				x
Heaters				
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?	2000
2	Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
3	Zijn er zaken aan de buitenzijde vernieuwd, hersteld of verbeterd?	Ja
	Zo ja, welke en wanneer?	Drainage en zonnepanelen geplaatst, 2022-2023
4	Zijn er zaken aan de binnenzijde vernieuwd, hersteld of verbeterd?	Ja
	Zo ja, welke en wanneer?	Natuurstenen vloer, 2022
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 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?	Nee
11	Hoe is de garage geïsoleerd?	n.v.t.
12	Welke voorzieningen heeft de garage? (bijvoorbeeld elektra, water, krachtstroom)	n.v.t.
13	Is er condensvorming bekend bij dubbele beglazing?	Ja, 2 ruiten in de keuken
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 Nee
	(Mantelbuis wordt nog aangelegd)	Glasvezel Nee
Keuken en sanitair		
16	In welk jaar is de keuken geplaatst?	2012
17	Zijn er zaken na plaatsing gewijzigd aan de keuken?	Ja
	Zo ja, welke?	Kleine verbeteringen, aanrechtblad etc.
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?	2000
20	Zijn er gebreken of beschadigingen bekend aan het sanitair en/of tegelwerk?	Nee
	Zo ja, graag toelichting	n.v.t.
Casco		
21	Zijn de vloeren van hout of beton?	Begane grond Beton
		Kelder Beton
		Vliering Hout

Vragenlijst

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?	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?	Geglazuurde dakpannen
	Betreft het een rietenkap?	Nee
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?	Lekkage gehad, is opgelost
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?	2024
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?	Ja, drainageslang is doorgevreesd, is opgelost
39	Hoe wordt de woning verwarmd?	Combi-ketel + Hybride warmtepomp
40	Welk merk en type cv-ketel heeft u?	Remeha tzerra 28c
41	Wat is het bouwjaar van de cv-ketel?	okt-25
42	Is de cv-ketel gehuurd of eigendom?	Eigendom
43	Wanneer is de cv-ketel voor het laatst onderhouden?	2025
44	Heeft u vloerverwarming?	Ja
	Zo ja, waar?	Gehele woning
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?	Nee
49	Wanneer is het rookkanaal voor het laatst geveegd?	n.v.t.
50	Waar bevinden zich de meters voor gas, water en elektra?	Buiten kast
51	Aardlekschakelaar(s) aanwezig?	Ja
52	Heeft u krachtstroom?	Nee
53	Heeft u een eigen grondwaterinstallatie?	Nee
54	Zijn er aanschrijvingen voor verbetering aan woning of installatie? (gemeente of nutsbedrijf)	Nee
55	Heeft uw woning zonnepanelen?	Ja
	Zo ja, hoeveel?	24 stuks
56	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?	2022

Vragenlijst

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)?	Ja, de bank	
62 Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?		Ja
63 Van wie zijn de erfafscheidingen?	Linkerzijde burenen/openbare weg	
voorzijde	Buren	
rechterzijde	Buren	
achterzijde	s-Heeren Loo	
64 Is er sprake van bebouwing door de burenen op uw grond of heeft u gebouwd op grond van burenen 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?		Nee
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
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.	

Vragenlijst

Omgeving

80 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving, welke voor een koper van belang kunnen zijn (b.v. burens, geluidsoverlast, stankoverlast)? Nee

81 Hoe is de gezinssamenstelling van de burens (vanaf de straat gezien)?

Links: Echtpaar

Rechts: Echtpaar

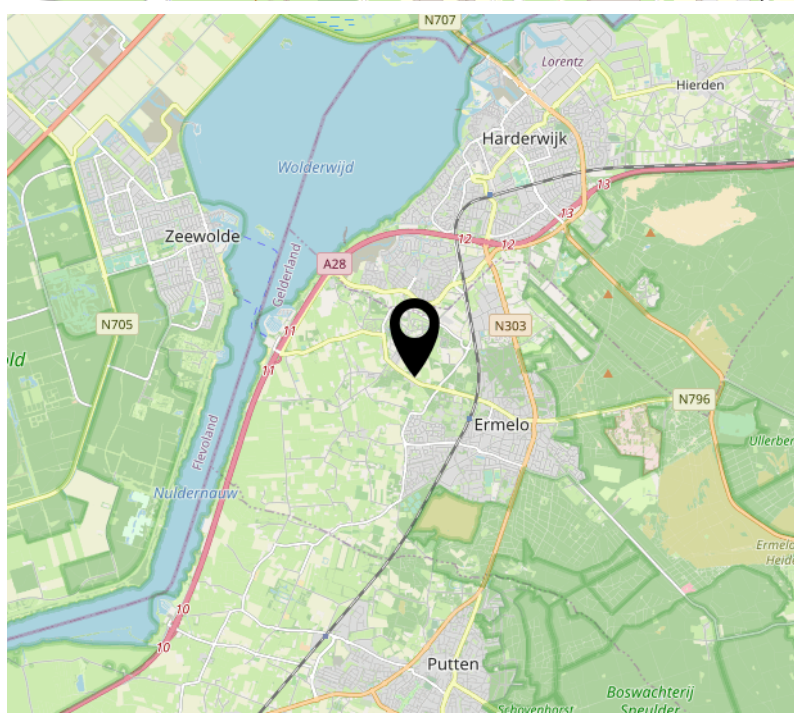
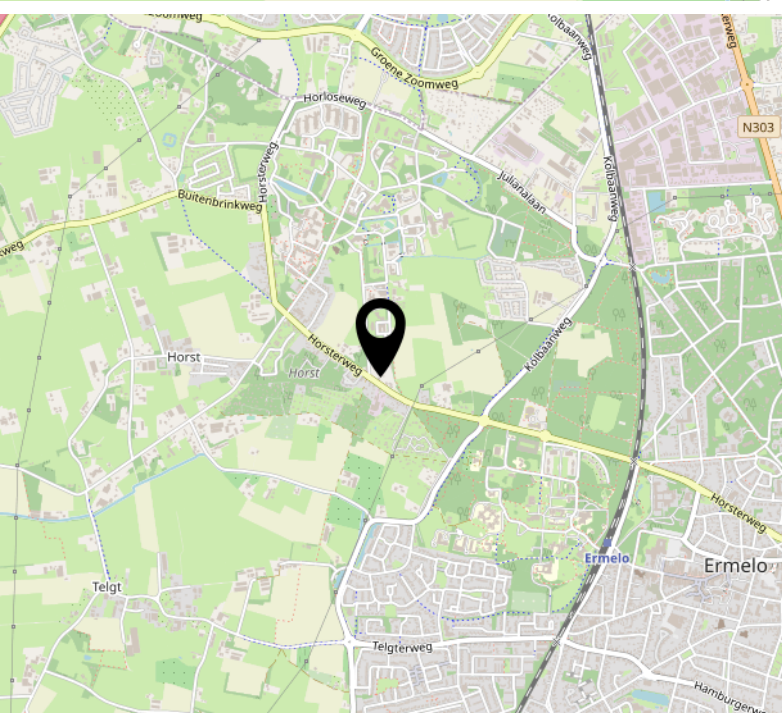
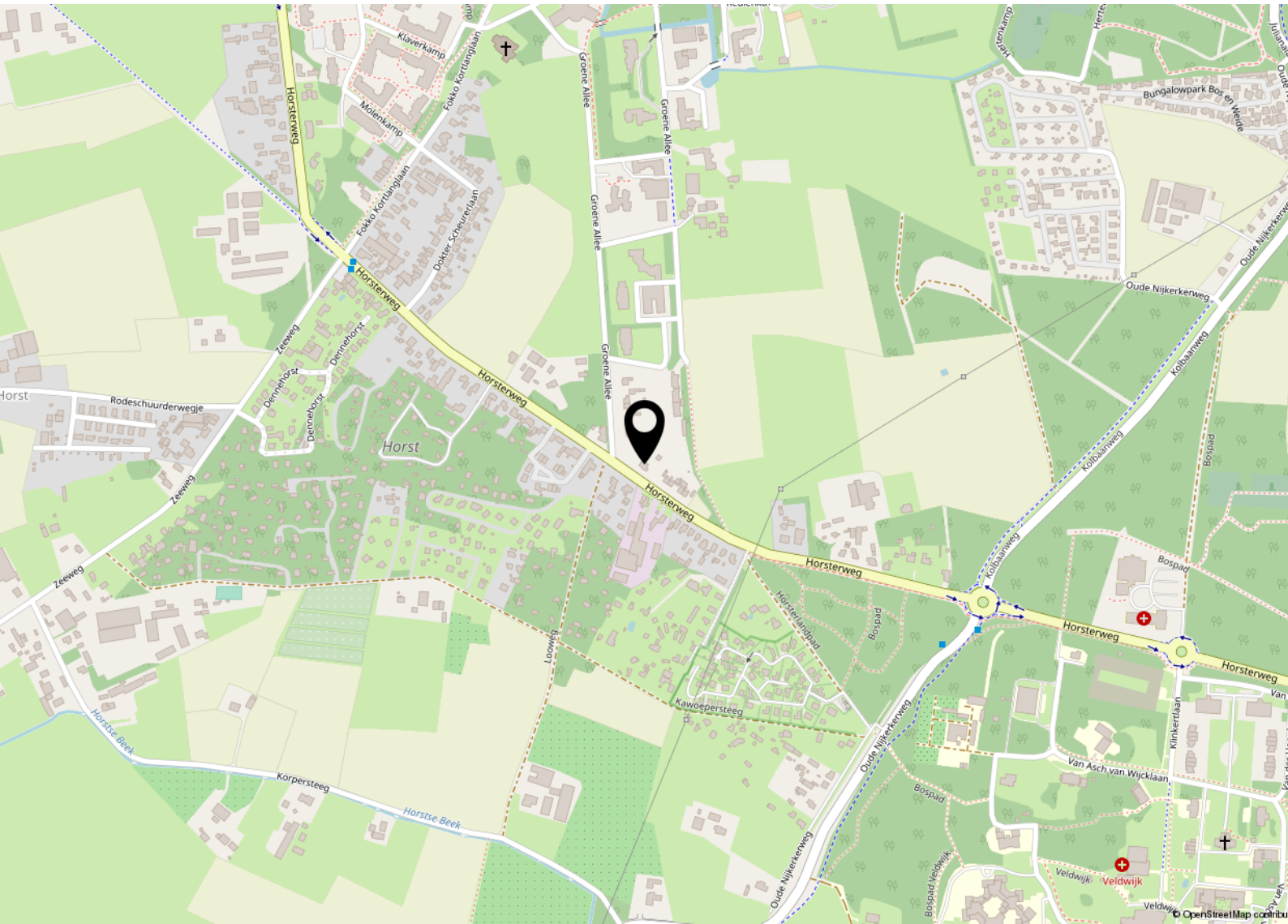
Bijzonderheden

82 Is er verder nog informatie bekend welke voor een koper van belang zou kunnen zijn? Ja

* Liander moet nog kabels trekken, gas, water, elektra, dit is gepland

* In 2023 lekkage in souterrain door defect drainage, waterpomp is volledig verholpen

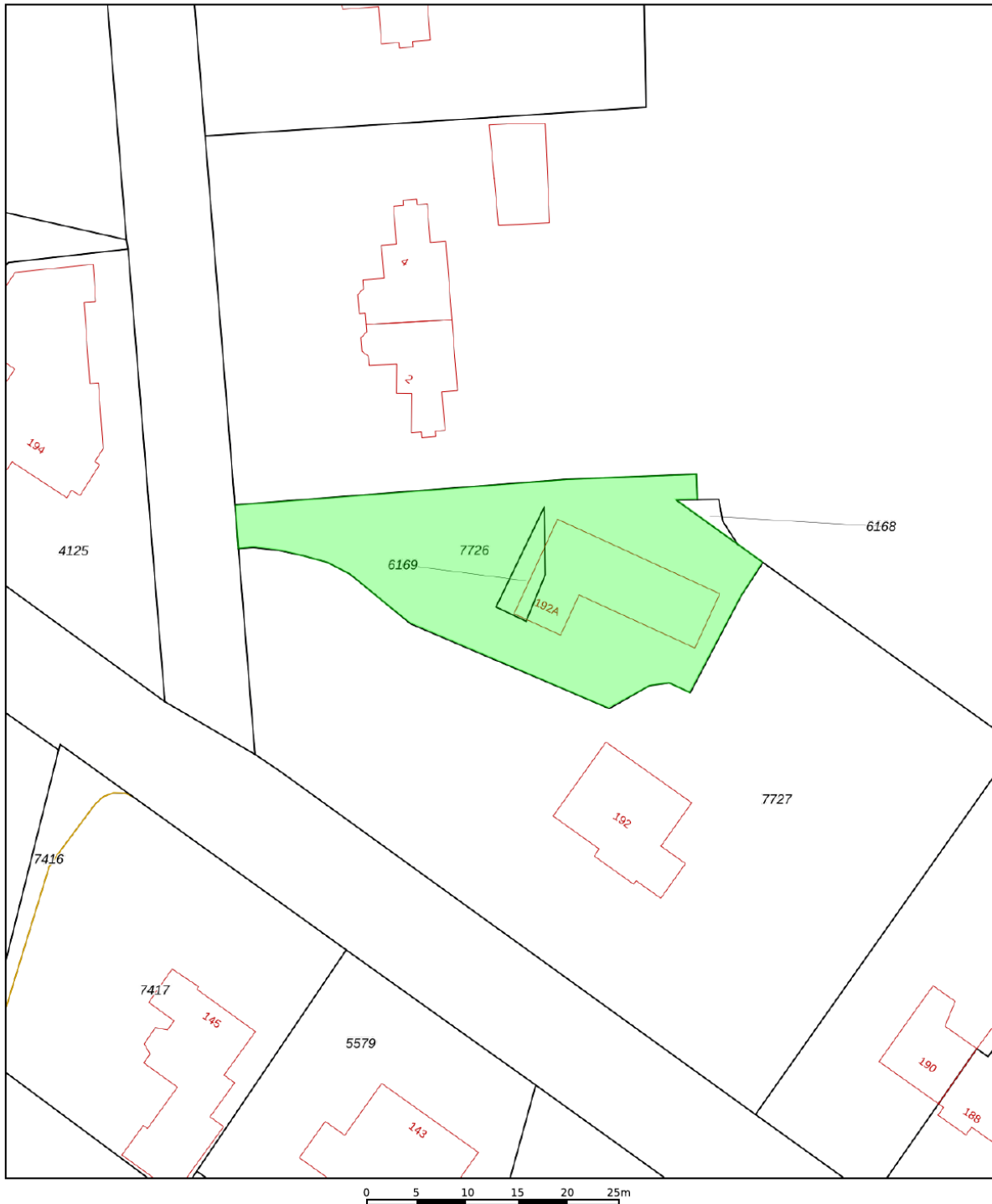
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Groene Allee 2A



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ermelo

Sectie I

Perceel	7726
---------	------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juli 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





Wonen in Ermelo

Ermelo is een dorp met een veelzijdig karakter, een geweldige plek om te wonen, te werken en om van te genieten tijdens een weekendje weg of vakantie. Waarom? Met de Veluwe in de 'voortuin' en het strand in de 'achtertuin'.

Wat is er allemaal te doen in Ermelo? Veel activiteiten in en om Ermelo vinden in de buitenlucht plaats: fietsen over de mooie hei, paardrijden door de bossen, surfen bij Strand Horst of klimmen in klimbos Ermelo. Het buitenleven staat centraal. Daarnaast zijn winkelen in het gezellige centrum, wijn proeven in de lokale wijngaard en genieten van de rust bij de Schaapskooi ook typerende activiteiten in Ermelo.

BEZIENSWAARDIGHEDEN

Strand Horst

Strand Horst is één van de populairste windsurf- en kitesurflocaties van Nederland. Dit komt door de centrale ligging en het ondiepe water.

Klompenpaden

Klompenpaden zijn rondwandelingen in het agrarisch cultuurlandschap. Ze voeren over onverharde paden via boerenland en landgoederen. Dé manier om het mooie buitengebied van Ermelo op een rustige manier te ontdekken.

Wijngaard Telgt

De echte wijnliefhebber kan en mag Wijngaard Telgt niet overslaan. Bij Wijngaard Telgt worden diverse soorten wijn gemaakt. Kies voor een rondleiding, een excursie, een wijnproeverij of geniet van een glaasje wijn op het wijnterras in de natuur.

De Schaapskooi

Ga op zoek naar de kudde schapen op de heide en leer op een interactieve manier meer over De Schaapskooi.

Museum Het Pakhuis

In Museum Het Pakhuis kunt u op expeditie door



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 en taxateur o.z.
Edward Kip:	Makelaar en taxateur i.o.
Relly Leijenhorst:	Makelaar A-RMT
Bart Simons:	Office manager
Caroline Berghshoeff:	Office manager
Anne-Will van den Brink:	Administratief medewerkster





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.