



**ORANJE NASSAUPLEIN 33, EERBEEK**

**€ 275.000 k.k.**

**[www.oranjenassauplein33.nl](http://www.oranjenassauplein33.nl)**

## Oranje Nassauplein 33, Eerbeek

Mooie 4-kamer maisonnette gelegen boven de winkels op het Oranje Nassauplein. Deze goed onderhouden woning is GASLOOS, volledig v.v. dubbele beglazing, grotendeels v.v. kunststof kozijnen, een woonkamer met veel lichtinval, ruime hoofslaapkamer en 2 balkons.

### Indeling maisonnette:

Entree/hal, meterkast, toilet met fontein en garderobe. Lichte woonkamer met laminaatvloer, inbouwkast en toegang tot het balkon, keuken v.v. 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast.

### Verdieping:

Overloop, royale slaapkamer (voorheen 2) aan de voorzijde met toegang tot het inpandige balkon, badkamer met douche en wastafel. Twee slaapkamers gelegen aan de achterzijde, waarvan 1 v.v. waterafvoer. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

### Info:

- De woning is volledig v.v. dubbele beglazing met grotendeels kunststof kozijnen;
- Het balkon is v.v. een zonnescrm (doek is vervangen);
- servicekosten € 143,21 per maand.
- Gasloos, airco's voor verwarming
- warmtepomp boiler verzorgt het warme water
- zeer lage energielasten

De VVE heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in het gebouw, o.a. een nieuw dak, entree puin en betonrenovaties.

Voor deze woning is een eigen website met o.a. fullscreen foto's beschikbaar. U vindt de website door straatnaam, huisnummer achter elkaar te typen en af te sluiten met .nl

In het kader van eventuele vervolginteresse wijzen wij u op onderstaande voor deze woning van toepassing zijnde toevoegingen op de standaard NVM koopovereenkomst:

- Ouderdomsclausule
- Asbestclausule
- Niet-zelfbewoningsclausule.
- Documentatie bij beroep op een eventueel opgenomen financieringsvoorbehoud.
- Toelichting meetinstructie
- Aanvulling notariskeuze.

Een nadere uitleg over mogelijke clausules/ toevoegingen treft u aan achterin de verkoopbrochure, te downloaden op de website van de woning.

## Kenmerken

### Overdracht

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Vraagprijs   | € 275.000 k.k.     |
| Status       | Beschikbaar        |
| Aanvaarding  | In overleg         |
| Bijdrage VVE | € 143,21 per maand |

### Bouw

|                   |                                              |
|-------------------|----------------------------------------------|
| Soort appartement | Maisonnette                                  |
| Soort bouw        | Bestaande bouw                               |
| Bouwjaar          | 1970                                         |
| Bijzonderheden    | Gedeeltelijk gestoffeerd                     |
| Soort dak         | Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking |

### Oppervlakte en Inhoud

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 90 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 4 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                      | 225 m <sup>3</sup> |

### Indeling

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Aantal kamers         | 4 (3 slaapkamers)            |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet |
| Badkamervoorzieningen | 1 douche en 1 wastafel       |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen                  |
| Gelegen op            | 2 <sup>e</sup>               |
| Voorzieningen         | Glasvezel kabel en Kabel TV  |

### Energie

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Definitief energielabel | <b>A</b>    |
| Isolatie                | Dubbel glas |

### Kadastrale gegevens

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Hall E 4482       |                              |
| Omvang            | Appartementsrecht of complex |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom               |

## Buitenruimte

|                  |                                                               |
|------------------|---------------------------------------------------------------|
| Ligging          | In bosrijke omgeving, in centrum, in woonwijk en open ligging |
| Tuin             | Geen tuin                                                     |
| Balkon/dakterras | Balkon aanwezig                                               |

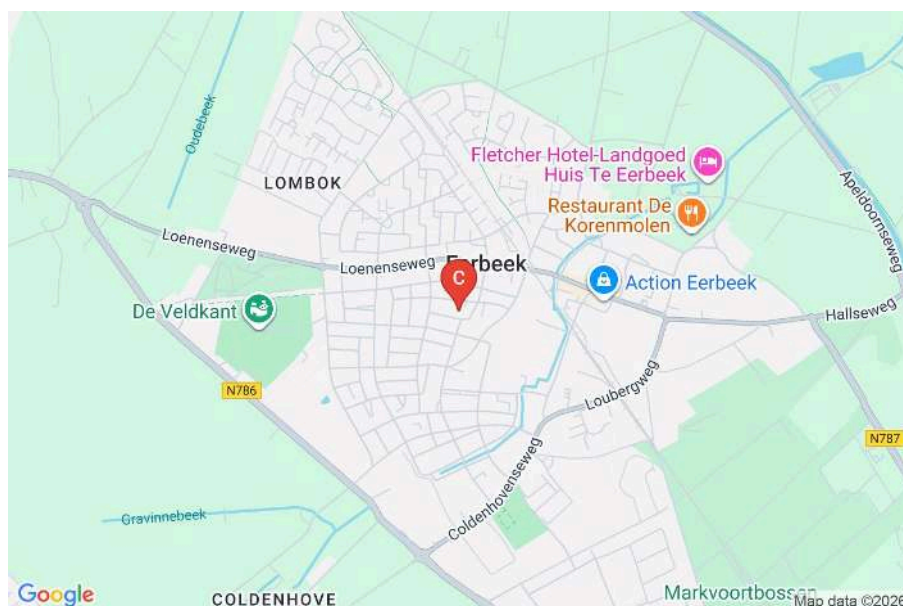
## Parkeergelegenheid

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren |
|--------------------------|-------------------|

## VVE Checklist

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Inschrijving KvK       | Ja            |
| Jaarlijkse vergadering | Ja            |
| Periodieke bijdrage    | Ja (€ 143,21) |
| Reservefonds aanwezig  | Ja            |
| Onderhoudsplan         | Ja            |
| Opstalverzekering      | Ja            |

## Oranje Nassauplein 33, Eerbeek







Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



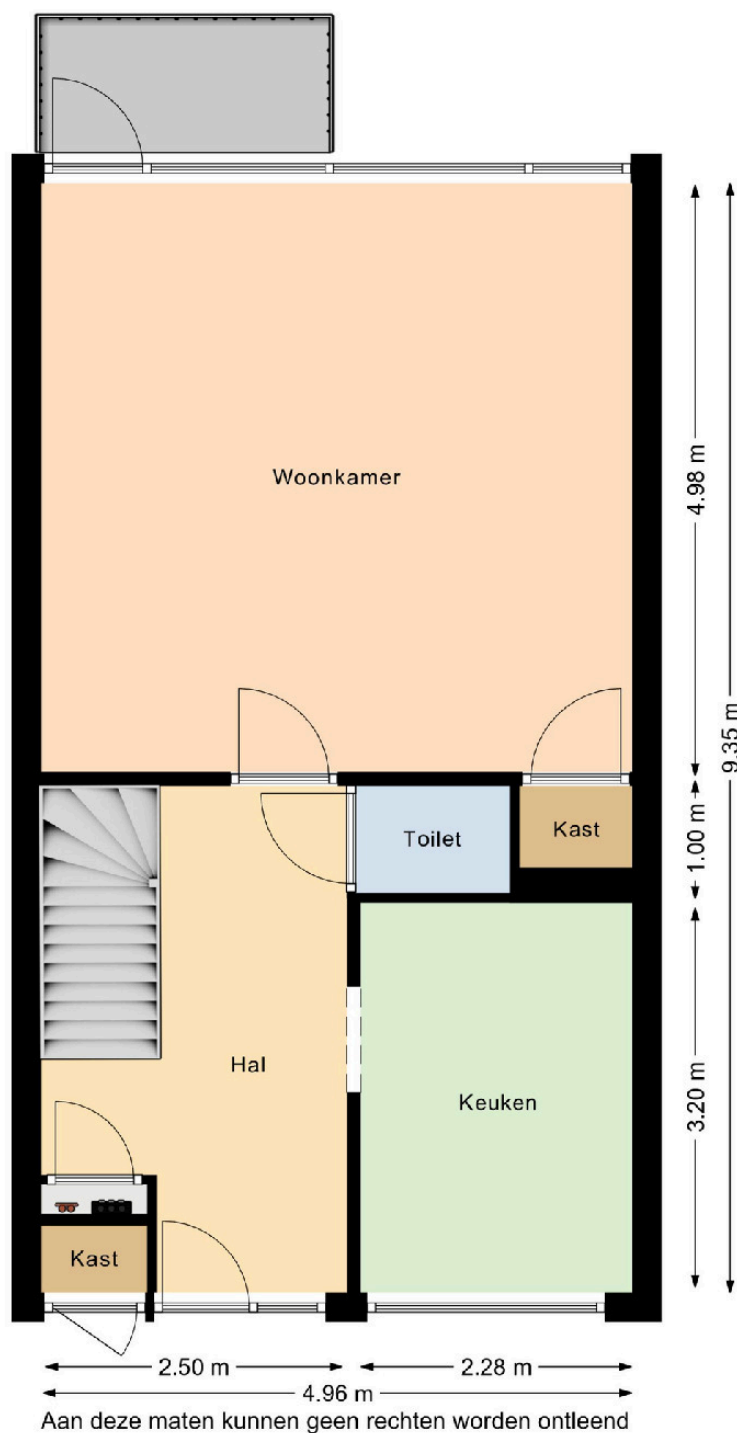
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





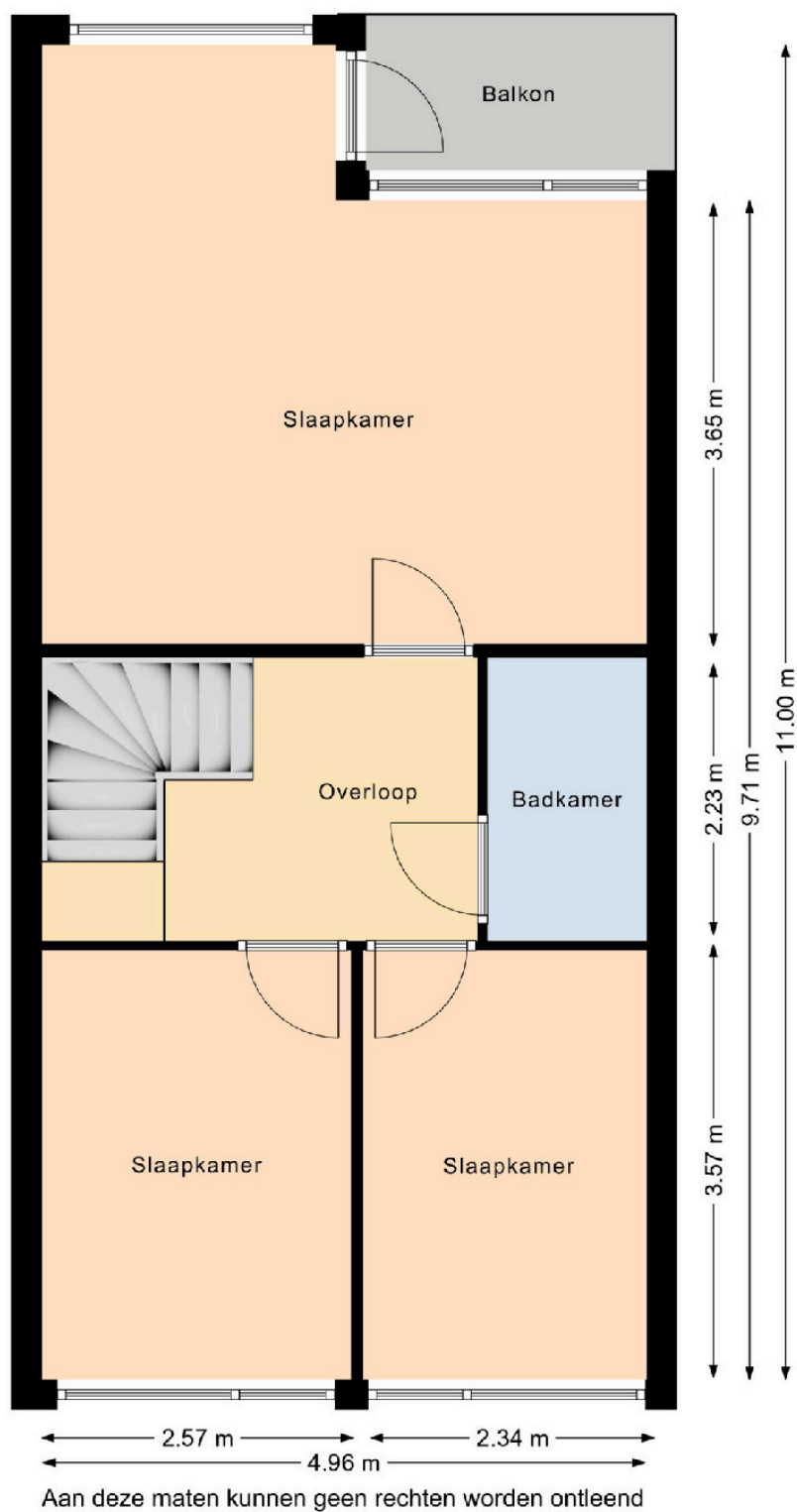
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Lijst van zaken

### 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.

|                                                    | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>overgenomen           | N.v.t.                   |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>Woning</b>                                      |                                     |                                     |                                     |                          |
| <b>Interieur</b>                                   |                                     |                                     |                                     |                          |
| Verlichting, te weten:                             |                                     |                                     |                                     |                          |
| - Inbouwspots/dimmers                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - Losse (hang)lampen                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten:              |                                     |                                     |                                     |                          |
| - hoekkast kamer                                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - kasten in slaapkamers                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:          |                                     |                                     |                                     |                          |
| - Gordijnrails                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - Gordijnen                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - Overgordijnen                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - Vitrages                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - Rolgordijnen                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - Jaloezieën                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - (Losse) horren/rolhorren                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Vloerdecoratie, te weten:                          |                                     |                                     |                                     |                          |
| - Laminaat                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - Plavuizen                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Overige, te weten:                                 |                                     |                                     |                                     |                          |
| - wasmachine, wasdroger, wasrek etc.               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - losse elektrische radiator, mobiele airco        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - stofzuiger en andere schoonmaakapparatuur        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - meubilair kamer, slaapkamers en gang             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Keuken</b>                                      |                                     |                                     |                                     |                          |
| Keukenblok (met bovenkasten)                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:               |                                     |                                     |                                     |                          |
| - Kookplaat                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - Afzuigkap                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - Magnetron                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - Koelkast                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - Koffiezetapparaat                                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Keukenaccessoires, te weten:                       |                                     |                                     |                                     |                          |
| - overige keukenapparatuur en inhoud keukenkastjes | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Sanitair/sauna</b>                              |                                     |                                     |                                     |                          |
| Toilet met de volgende toebehoren:                 |                                     |                                     |                                     |                          |
| - Toilet                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - Toilethouder                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - Toiletborstel(houder)                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Aan de maten van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Lijst van zaken



|                                                                                                                                                                                                     | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>overgenomen | N.v.t.                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| – Fontein                                                                                                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>           |
| – legplank                                                                                                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>           |
| Badkamer met de volgende toebehoren:                                                                                                                                                                |                                     |                                     |                           |                                    |
| – Douche (cabine/scherf)                                                                                                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>           |
| – Wastafel                                                                                                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>           |
| – Wastafelmeubel                                                                                                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>           |
| – Planchet                                                                                                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>           |
| <b>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</b>                                                                                                                                           |                                     |                                     |                           |                                    |
| (Voordeur)bel                                                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>           |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>           |
| Rookmelders                                                                                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>           |
| Airconditioning                                                                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>           |
| Warmwatervoorziening, te weten:                                                                                                                                                                     |                                     |                                     |                           |                                    |
| – Boiler                                                                                                                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>           |
| Zonwering buiten                                                                                                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>           |
| Telefoonaansluiting/internet aansluiting                                                                                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>           |
| <b>Overig</b>                                                                                                                                                                                       |                                     |                                     |                           |                                    |
| <b>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?</b> | <b>Ja</b>                           | <b>Nee</b>                          | <b>Gaat<br/>mee</b>       | <b>Moet worden<br/>overgenomen</b> |
| CV                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>           |
| Boiler                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>           |
| Zonnepanelen                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>           |



# Best spannend, kan ik dit huis betalen?



**MAAK SNEL  
EEN AFSPRAAK  
0313 450 333**

Het kopen van je eerste woning is erg leuk maar ook heel spannend. Er komt zoveel op je af. Zaken waar je over na moet denken en waar je over moet beslissen. Hoeveel kun je bijvoorbeeld lenen? En nog belangrijker hoeveel wil je lenen. Want er moet nog geld overblijven om leuke dingen te doen. Hoe ziet jouw ( nabije) toekomst eruit? Welke hypotheek is het meest geschikt. En hoeveel spaargeld heb je nodig om alle bijkomende kosten te kunnen betalen?

**Bespreek je mogelijkheden met een financiële planner.**

Wil je graag weten wat jouw mogelijkheden zijn om dat leuke huis dat je op het oog hebt te kopen? Neem dan vandaag nog contact op met één van onze financiële adviseurs. Hij of zij inventariseert samen met jou je persoonlijke financiële situatie en wensen en zoekt naar een hypotheek die bij jou past.

**De financieel adviseur van Best Living kijkt verder dan jouw hypotheek**

Onze partners:



**Best Living**  
NVM MAKELAARS & FINANCIËEL ADVISEURS

## Algemene informatie

### Brochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

### Onderzoeksplicht

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook de aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

### Notariskeuze

De notariskeuze wordt bepaald door koper. Indien de notaris extra kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster tegen een marktconform tarief (totaal maximaal €200,- per inschrijving), zijn de kosten voor het meerdere voor rekening van de koper. Wanneer de koper een notaris kiest op een afstand van meer dan 20 kilometer van de onroerende zaak, dan zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper(s) eveneens voor rekening van de koper.

### Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een door koper te stellen waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen, te voldoen binnen één week na het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst. In plaats van het storten van een waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of te bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.

### Asbest

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Indien dat bij de verkoper bekend is, zal dit door ons worden gemeld waarna de volgende clause wordt opgenomen in de koopovereenkomst:

“In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.”

## Algemene informatie

Als het bij de verkoper of ons niet bekend is kan het toch gezien het bouwjaar van de woning mogelijk zijn dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn, in dat geval zal de volgende clausule worden opgenomen in de koopovereenkomst:

“Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.”

### Ouderdomsclausule

Indien het een oudere woning betreft, zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen: “Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 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 komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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.”

### Meetinstructie

In de koopovereenkomst zullen wij de volgende clausule opnemen: “Voor het bepalen van de oppervlakten hanteren wij de uitgangspunten zoals vermeld in de Meetinstructie Gebruiksoppervlakten Woningen. Deze 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. Aan de vermelde oppervlakten en overige maten, dan wel toegevoegde (bouw)tekeningen kunnen door koper dan ook geen rechten worden ontleend.”

### Niet zelf bewoond

Wanneer de verkoper de woning (recent) niet zelf gebruikt of bewoond heeft, zal onderstaande clausule aan de koopovereenkomst toegevoegd worden:

“Koper is ermee bekend dat verkoper de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij de onroerende

zaak zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”



## Veelgestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

### 5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### 6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### 7. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## **8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.



## BEST LIVING NVM MAKELAARS

Makelaars van Best Living hebben passie voor het vak. Zij zijn actief en gedreven in het vinden van de beste koper voor uw huis maar vinden het ook belangrijk dat u de juiste woning koopt.

Doordat wij veel kennis hebben van de regionale markt en de actuele ontwikkelingen in de woningbranche, staan wij altijd klaar met een goed en persoonlijk advies. Onze makelaars zullen u stap voor stap begeleiden in het verkoopproces en regelmatig voorzien van nieuwe informatie. Service staat namelijk hoog bij ons in het vaandel. Neem voor vragen dan ook direct contact met ons op!

## BEST LIVING HYPOTHEKEN

Natuurlijk wilt u bij het kopen van een woning of het oversluiten van uw hypotheek alles goed geregeld hebben. Zekerheid is belangrijk, nu en in de toekomst. Daar hoort de beste hypotheek bij en daarvoor bent u bij Best Living aan het juiste adres.

Een passend en persoonlijk advies. Dat is wat u krijgt van onze financieel adviseur. Onder andere door zijn onafhankelijkheid kan onze adviseur actief met u meedenken en de beste hypotheek voor u vormgeven. Maar onze financieel adviseur is tevens hypotheekplanner en kijkt dus verder dan alleen de hypotheek. Hij geeft u een totaal financieel advies. Zijn jarenlange ervaring en kennis van zaken zorgen ervoor dat u verzekerd bent van een duidelijk en goed resultaat dat precies bij u past.

## BEST LIVING VERZEKERINGEN

Ieder mens is uniek. U wilt dus een advies op maat. De adviseur van Best Living helpt u graag uw huidige en toekomstige risico's in te schatten.

Persoonlijk contact kenmerkt onze werkwijze. Samen met u brengt onze adviseur de risico's in beeld tijdens een persoonlijk gesprek. Vervolgens gaan wij met u na welke risico's verzekerd moeten worden. Hierbij geven wij advies welke producten naar ons oordeel het beste aansluiten bij uw wensen en persoonlijke omstandigheden.

Best Living is volledig adviesvrij. Dat wil zeggen dat wij in vrijheid de producten van meerdere verzekeraars kunnen adviseren en de premies kunnen vergelijken. U krijgt dus een onafhankelijk advies. Wij zijn volledig op de hoogte en kunnen gebruik maken van alle vormen van pakketpolissen van de met ons samenwerkende verzekeraars zodat wij u de beste prijs/kwaliteitverhouding kunnen bieden.



Dieren

Wilhelminaweg 47

T 0313 41 90 30

dieren@bestliving.nl



Brummen

Arnhemsestraat 13

T 0575 56 10 50

brummen@bestliving.nl



Eerbeek

Stuyvenburchstraat 70

T 0313 65 11 99

eerbeek@bestliving.nl

