
WONEN

Begint bij Brandt Makelaars



Spoorlaan 21
NUNSPEET

VRAAGPRIJS € 595.000,-- K.K.



DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Brandt Makelaars werkt conform de voorwaarden van de NVM en het daarbij behorende privacyreglement. Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website.

KENMERKEN

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Woonoppervlakte	152 m²
Perceeloppervlakte	285 m²
Inhoud	524 m³
Bouwjaar	1978
Energie label	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, warmtepomp

Omschrijving

Op een prachtlocatie wonen in Nunspeet? Dat kan! Op de hoek van de Driestweg en de karakteristieke Spoorlaan in deze royale **HALFVRIJSTAANDE WONING** met veranda, berging/garage en besloten tuin! Een ideale plek voor iedereen die lekker ruim wil wonen, met alle voorzieningen van het centrum, de scholen en het NS-/busstation op loopafstand.

De woning is verrassend van opzet en biedt alles wat je in een dergelijke woning zoekt en meer!!! Het geheel is altijd netjes onderhouden en in 2022/2023 zijn er ook nog diverse vernieuwingen en extra's aangebracht. Te denken valt daarbij aan een nieuwe en uitgebreide keukeninrichting met alle inbouwapparatuur, diverse nieuwe ramen en kozijnen in kunststof, veranda in aluminium en glas etc.

Tevens heeft men ingezet op verduurzaming door het laten plaatsen van een warmtepomp in combinatie met een hybride cv-ketel en het plaatsen van 18 zonnepanelen. Dat alles resulteert in een energielabel A. Het afwerkingsniveau is verder op orde en prima bruikbaar, maar tevens biedt een en ander ook alle ruimte tot modernisering en afwerking naar eigen smaak.

INDELING:

Begane grond: Hal/entree, meterkast, toilet met fonteintje, woonkamer aan de straatzijde, schuifpui naar veranda/tuin, halfopen keuken met uitgebreide inrichting en inbouwapparatuur (2023) en bijkeuken met uitstortgootsteen en wasmachine-/drogeraansluiting.

1e Verdieping: heerlijk ruime overloop met daglicht, grote hoofdslaapkamer aan de voorzijde (hier kunnen eenvoudig ook twee slaapkamers van gemaakt worden) met balkon, badkamer met douchecabine, toilet, wastafel en badkamermeubel, tweede slaapkamer.

2e Verdieping: overloop met cv-/bergruimte, douchecel met wastafeltje en zowel aan de straat- als aan de tuinzijde nog een slaapkamer.

OPVALLEND:

- halfvrijstaand woonhuis met fijne tuin;
- gezellige woonkamer met schuifpui naar fraaie veranda (2024);
- keuken met uitgebreide inrichting en inbouwapparatuur (2023);
- vier slaapkamers (eventueel vijf mogelijk) en balkon;
- badkamer op de 1e verdieping en compacte douchecel met wastafeltje op de 2e verdieping.





De begane grond beschikt over een sfeervolle, straatgerichte, woonkamer.

Verder is de woning voorzien van onder andere een massief houten vloer en nieuwe radiatoren op de begane grond, diverse screens en zonwering.



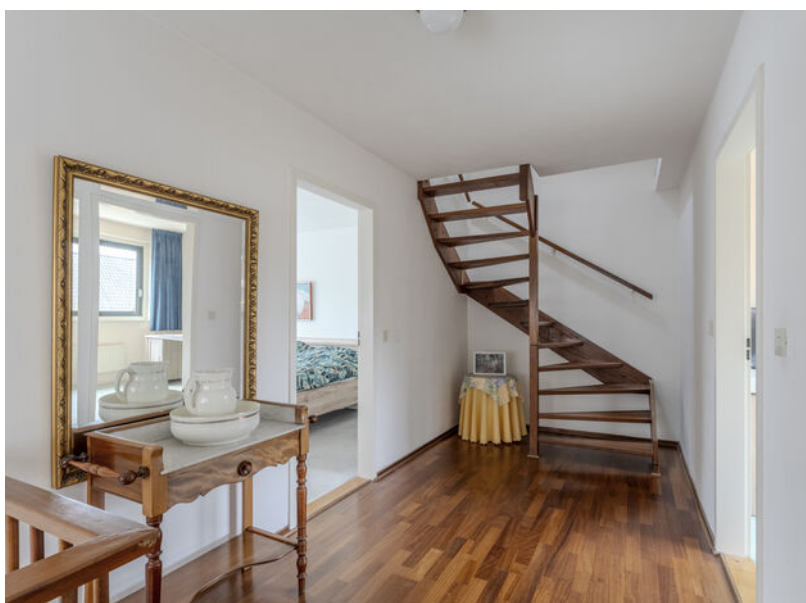






De woonkamer loopt over in een halfopen (woon-)keuken met schuifpui naar de veranda en met een uitgebreide inrichting met inbouwapparatuur (inductie kookplaat, afzuigkap, magnetron, oven, koelkast, vaatwasser en Quooker).

Vanuit de keuken heeft u een rechtstreekse toegang tot de praktische bijkeuken met achteringang.







Op de eerste verdieping bevinden zich een ruime overloop met daglicht en twee royale slaapkamers.

De grootste slaapkamer aan de straatzijde is eenvoudig aan te passen naar twee slaapkamers en beschikt tevens over een balkon.





Verder is de woning voorzien een prima badkamer met o.a. een 2e toilet. Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers onder de kap, een douchecel met wastafeltje, een cv-opstelling en een bergruimte.







Gelegen op een perceel eigen grond van 285 m² met een onderhoudsvriendelijk aangelegde, nette tuin met terrassen en borders.

Verder nog een tuinschuurtje en een vrijstaande stenen berging/garage (spouw) met pantry, verwarming en aansluitingen op gas, water en elektra.





Naast het huis op de oprit nog ruime
parkeermogelijkheden op eigen terrein.

Wil je deze woning graag bekijken? Dan
kan dat natuurlijk eenvoudig!

Neem gerust contact met ons op voor
een afspraak en wij leiden je met alle
plezier rond.



**Vergroot je
kans op succes!**

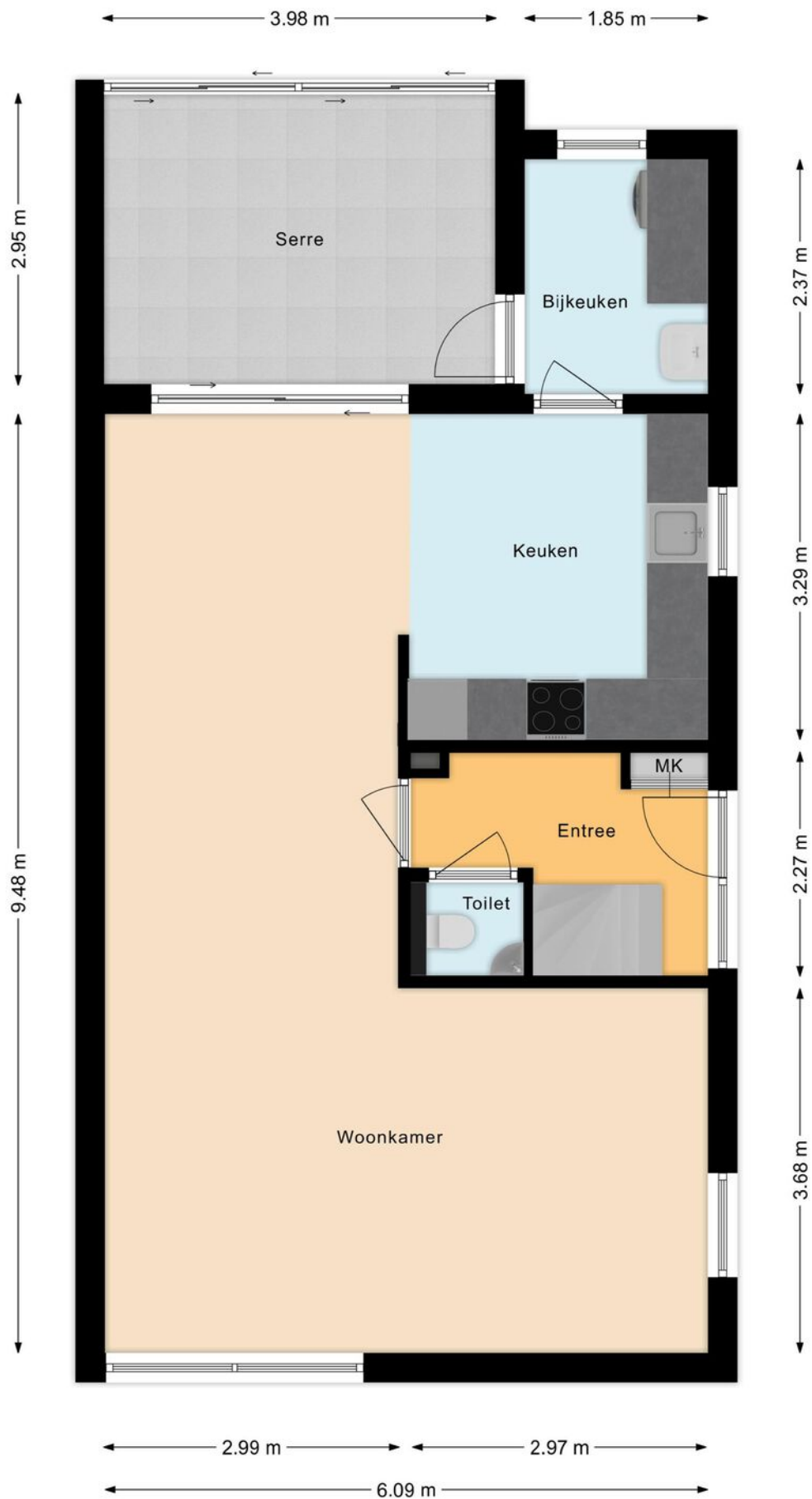
Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



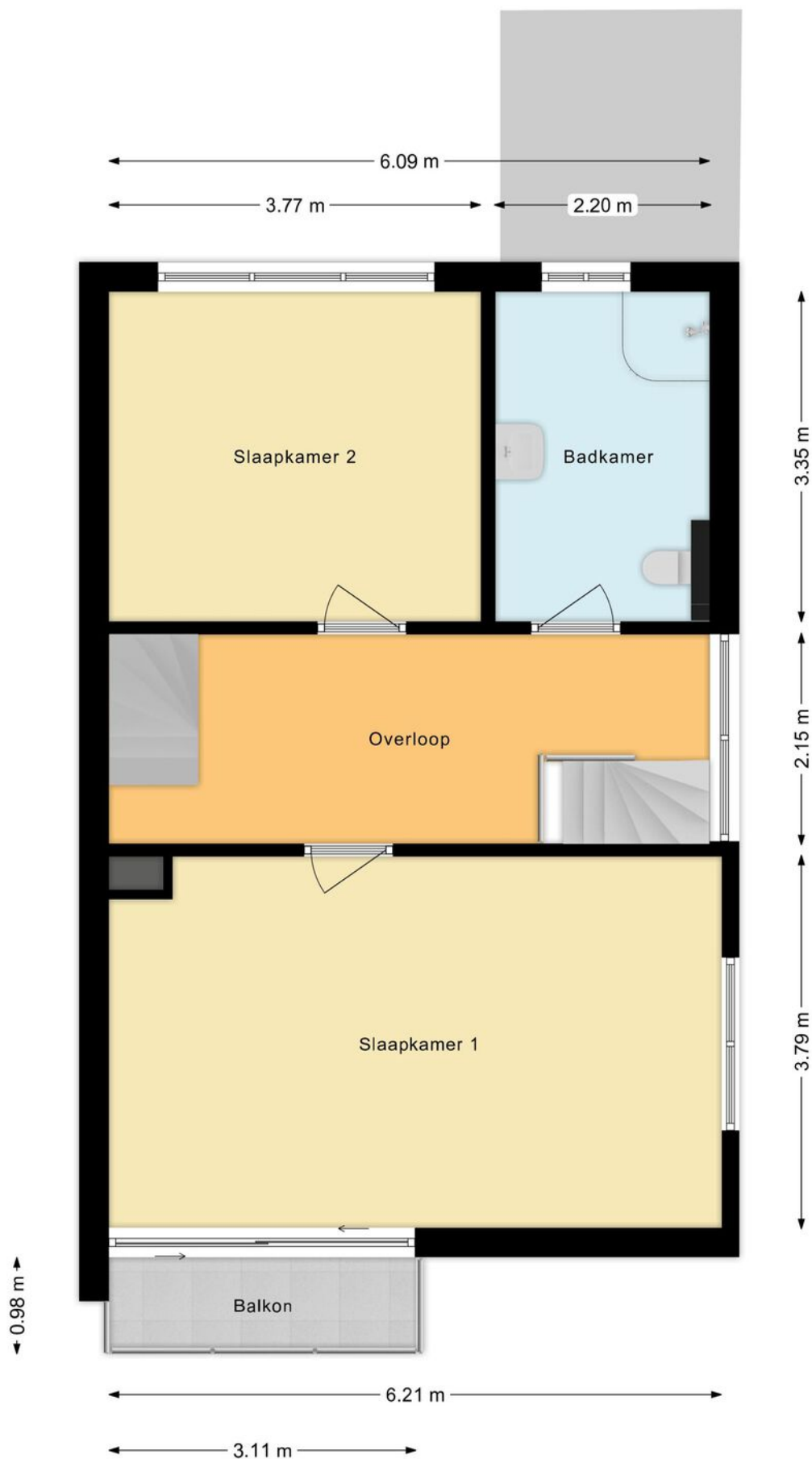
Zeker weten.



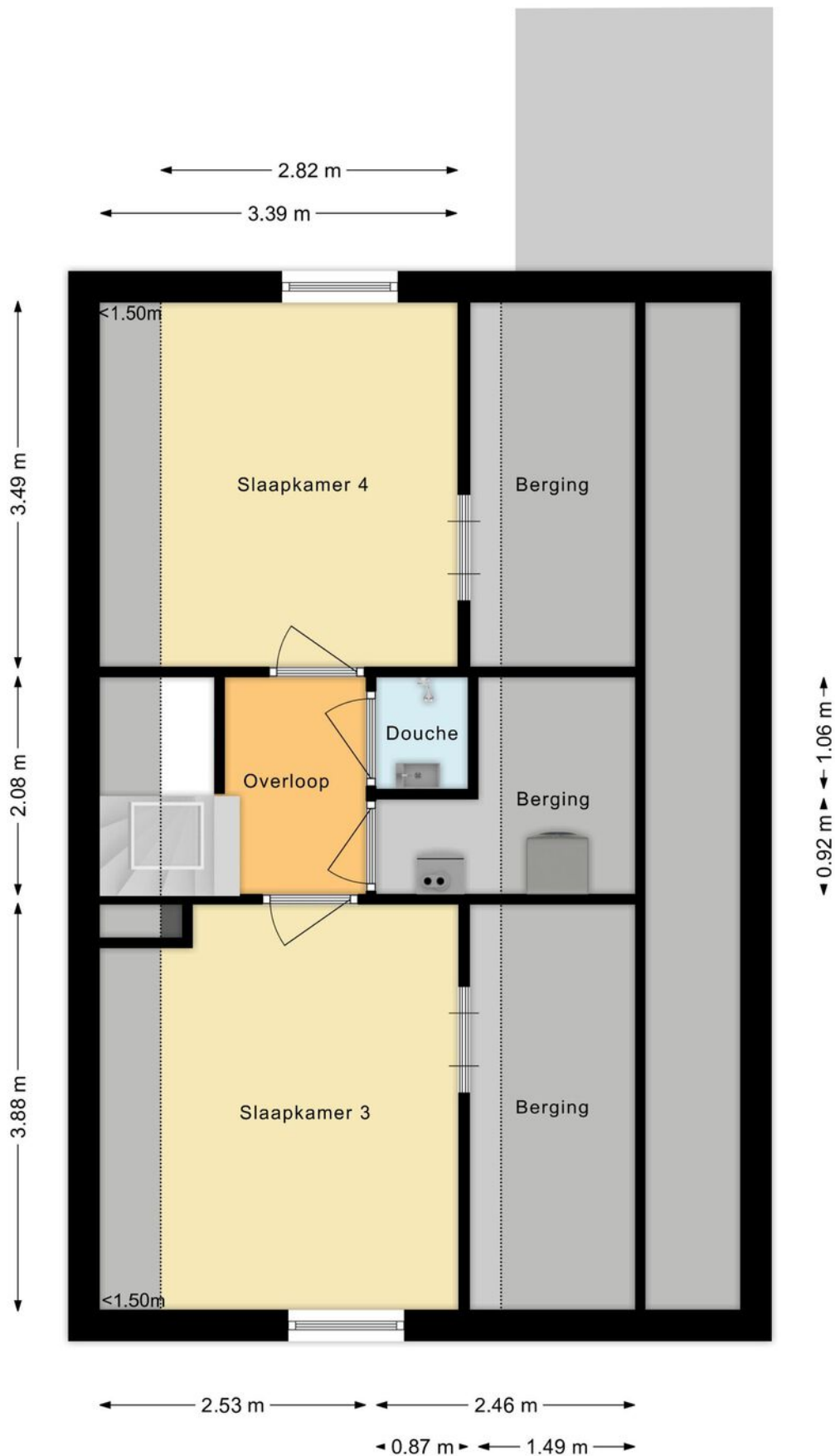
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



INFORMATIELIJST

1. Bouwkundige zaken / onderhoud

1.1 Gebreken

Welke (zichtbare en/of onzichtbare) gebreken (zowel klein als groot) aan uw onroerende zaak zijn u bekend (bijvoorbeeld: houtrot, lekkage, houtworm, boktor, problemen met vloeren of dak)?

- *Houten betimmering voor- en zijgevel heeft onderhoud nodig. NB: is aangebracht op de spouwmuur;*
- *Plaatselijk enige modernisering mogelijk / nodig;*
- *Plaatselijk een beschadiging mogelijk;*
- *Plaatselijk scheurtje in wand of muur mogelijk;*
- *Voor het overige geen bijzonderheden bekend voor een woning van dit type en deze leeftijd.*

1.2 Reparaties

Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?
Zo ja, welke?

- *18 zonnepanelen geplaatst met omvormer in 2022;*
- *Nieuwe keukeninrichting geplaatst in maart 2023;*
- *Luchtwater- warmtepomp i.c.m. nieuwe radiatoren geplaatst in mei 2023;*
- *Diverse nieuwe kunststof ramen / kozijnen geplaatst in mei 2023;*
- *Nieuwe buitendeur geplaatst in de bijkeuken in april 2023;*
- *Glazen overkapping/veranda geplaatst in maart 2024;*
- *In 2025 is een slecht stuk riool in de kruipruimte richting de straat vervangen.*

1.3 Kosten

Met welke reparaties en of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?

- *Zie vraag 1.1, voor het overige afhankelijk van de wensen van de koper en passend bij het type en de leeftijd van de woning.*

1.4 Bouwaard

Wat is de bouwaard van het woonhuis (steens- of

spouwmuren, beschoten of onbeschoten kap, houten of betonnen vloeren)?

- Gevels : *spouwmuren.*
- Begane grond vloer : *betonnen vloer.*
- Verdiepingsvloeren : *betonnen vloeren.*
- Kap : *beschoten kap gedekt met pannen. Deels plat dak met bitumineuze dakbedekking.*

1.5 Betonvloeren

Zijn in uw onroerende zaak betonvloeren van het fabrikaat "Kwaaitaal", "TBI" of "Manta" toegepast?
Zo ja, zijn de vloeren aangetast (betonrot)?

- *Niet voor zover bekend.*

1.6 Kruipluik

Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar is deze gesitueerd?

- *Ja, t.p.v. de voordeur.*

1.7 Technische installaties

Zijn er gebreken en/of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties (bijv.: elektrische installatie/bedrading, leidingwerk voor gas/water/riolering/centrale verwarming/warmwatertoestel)?

- *In december 2022 zijn er 18 zonnepanelen geplaatst met één omvormer en optimizers. (hierdoor presteert elk paneel individueel, ook al valt er één van de panelen uit (parallel geschakeld).*

1.8 Platte daken

Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?

- *Platte dak van de garage is in ± 2020 vernieuwd (samen met de burens). Platte dak bijkeuken is ouder.*

INFORMATIELIJST

1.9 Schilderwerk Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	- <i>Het buitenschilderswerk is inmiddels wat beperkt nodig, maar dient wel weer nagelopen te worden.</i>
1.10 Garanties Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur? Zo ja, welke en tot hoe lang?	- <i>Eventuele garanties gaan over op de koper.</i>

2. Voorzieningen

2.1 Centrale verwarmingsinstallatie - Welk systeem? - Bouwjaar ketel? - Type ketel? - Onderhoudscontract? - Bijzonderheden?	- <i>Hybride systeem met CV-ketel i.c.m. luchtwater-warmtepomp (DAIKIN 2023);</i> - <i>2023;</i> - <i>HR combi-ketel.</i> - <i>Nee; wordt wel per twee jaar gecontroleerd;</i> - <i>De radiatoren op de begane grond zijn vernieuwd. De buiten-unit van de warmtepomp staat op het dak van de bijkeuken.</i>
2.2 Boiler / geiser - Welk systeem? - Bouwjaar? - Inhoud?	- <i>Quooker keuken;</i> - <i>2023;</i> - <i>7 liter.</i>
2.3 Mechanische ventilatie - Bouwjaar? - Op welke ruimten van toepassing?	- <i>Onbekend;</i> - <i>Badkamer.</i>
2.4 Electriciteit - Aantal groepen? - Aardlekschakelaar aanwezig?	- <i>9 groepen + 1 kook groep + 1 groep t.b.v. de zonnepanelen;</i> - <i>Ja, 3 aardlekschakelaars.</i>
2.5 Aansluitingen Is de onroerende zaak aangesloten op: - Gas / water / elektra / glasvezel? - Riolerings? - C.A.I. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing? - Telefoon. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?	- <i>Ja.</i> - <i>Ja.</i> - <i>Ja, woonkamer;</i> - <i>Ja, woonkamer.</i>
2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd? Functioneren de rookgaskanalen?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
2.7 Keukeninrichting Hoe oud is de keukeninrichting? Hoe oud is de keukenapparatuur?	- <i>Maart 2023;</i> - <i>Maart 2023.</i>
2.8 Sanitair Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?	- <i>Onbekend, wel ouder, maar in bruikbare conditie.</i>

INFORMATIELIJST

2.9 Isolatie Waar en welke isolatie is toegepast? - Vloer - Spouwmuur - Dak - Plafonds / wanden - Beglazing	- <i>Onbekend, vermoedelijk niet;</i> - <i>Voorzover bekend bij de bouw;</i> - <i>Beperkt nageisoleerd;</i> - <i>Niet van toepassing.</i> - <i>Geheel dubbel glas, deels HR++.</i>
---	--

3. Omgeving

3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren ? Rechts (Nr. 23) Links (Nr. 19)	- <i>Gezin met vijf kinderen;</i> - <i>Jong echtpaar.</i>
3.2 Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, (ver-)bouwplannen ?	- <i>Niet voor zover bekend.</i>
3.3 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving (bijvoorbeeld: buren, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?	- <i>Prettige woonomgeving in de nabijheid van winkels, voorzieningen en openbaar vervoer. Het halfronde gebouw aan de achterzijde was voorheen het verenigingsgebouw van de schietclub en is nu herbestemd tot woonhuis.</i>
3.4 Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woon-omgeving bekend, welke voor de koper wetenswaard zijn (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplan-wijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)?	- <i>Niet voor zover bekend. Hotel Velderbos is tijdelijk in gebruik als huisvesting voor circa 10 (arbeids-) migranten. Een en ander is tijdelijk, het hotel zal in ± 2029 verbouwd worden en weer volledig als hotel gebruikt gaan worden. Nadere informatie bij de gemeente Nunspeet.</i>

4. Milieuhygiëne

4.1 Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dak-beschot, brandvertragende platen, erfafscheidingen)? NB: asbesthoudende materialen dienen op de door de bevoegde instanties voorgeschreven wijze te worden (laten) verwijderd. Dit kan extra kosten met zich meebrengen.	- <i>Niet voor zover bekend. (Kan bij een bouwjaar als dit ook niet helemaal worden uitgesloten).</i>
4.2 Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld? Zo ja, is hier een certificaat van (KIWA)?	- <i>Nee.</i>
4.3 Bent u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?	- <i>Nee.</i>

INFORMATIELIJST

5. Kadastrale Zaken

5.1 Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?	- Gemeente: Nunspeet - Sectie: B - Nummer: 5892
5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)?	- 285 m².
5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	- Voor zover bekend wel.
5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen ? - Achterzijde - Links (nr. 19) - Rechts (nr 23)	- Eigendom; - Gezamenlijk; - Gezamenlijk.
5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?	- Nee.

6. Kwalitatieve Zaken

6.1 Rusten er op uw onroerende zaak erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	- Geen bijzonderheden bekend.
6.2 Is de eigendomsakte beschikbaar?	- Ja, deze ligt ter inzage op het kantoor van de makelaar.
6.3 Is er toestemming of goedkeuring vereist voor de verkoop van derden (bijvoorbeeld gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, V.V.E.)?	- Nee.
6.4 Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachtsbelasting, e.d.)?	- Nee.
6.5 Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing in het kader van de Monumentenwet (beschermde stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk- of rijksmonument)?	- Nee.
6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	- Nee, woonbestemming.
6.7 Is er gebouwd of verbouwd zonder vergunning en/of melding?	- Nee, niet voor zover bekend.
6.8 Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van nutsbedrijven/brandweer ?	- Ja, voor zover bekend wel.
6.9 Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven ?	- Nee.

INFORMATIELIJST

7. Financiële Zaken

7.1 Wat is de waarde van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking W.O.Z. ?	- € 540.000,-- (waardepeildatum 01-01-2025).
7.2 Is de onroerende zaak voldoende verzekerd ?	- Ja.
7.3 Wat bent u verschuldigd aan: - Onroerende zaak belasting - Zuiveringslasten - Afvalstoffenheffing - Rioolrecht	- Eigenaarsdeel per jaar: € 478,98 - ± € 150,-- per kwartaal. - € 264,-- per jaar. - € 139,-- per jaar.
7.4 Zijn er zaken gehuurd, geleased of in bruikleen ?	- Niet van toepassing.

8. Appartementenrechten

8.1 Zijn er bijkomende kosten (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars en/of servicekosten)? Zo ja, welke?	- Niet van toepassing.
8.2 Zijn alle verschuldigde bedragen ook betaald?	- Niet van toepassing.
8.3 Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaars? Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?	- Niet van toepassing. - Niet van toepassing.
8.4 Heeft de Vereniging van Eigenaars in de toekomst belangrijke uitgaven ? Is hiervoor in het verleden gereserveerd?	- Niet van toepassing. - Niet van toepassing.
8.5 Heeft de Vereniging van Eigenaars een huishoudelijk reglement opgesteld? Zo ja, zijn hierin nog beperkingen m.b.t. de verkoop opgelegd? Is hiervan een exemplaar beschikbaar?	- Niet van toepassing. - Niet van toepassing. - Niet van toepassing.
8.6 Dient de Vereniging van Eigenaars toestemming te geven bij doorverkoop?	- Niet van toepassing.
8.7 Zijn de splitsingsakte en het bijhorende model-reglement ter inzage?	- Niet van toepassing.

INFORMATIELIJST

9. Overige informatie

9.1 Wat is de **bouwaard** van de **overige opstallen**?

- **Garage**

- **Veranda**

- **Overkapping / tuinhuisje**

Zijn hierin bijzondere voorzieningen aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?

9.2 Zijn er **buitenkranen**?

Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?

9.3 Hoe is de **ligging van de tuin / het balkon**?

9.4 Wat is de **gemiddelde breedte** van de tuin?

Wat is de **gemiddelde diepte** van de tuin?

9.5 Hoe is de **parkeervoorziening** in de omgeving?

Is er een **parkeervergunning** nodig in uw straat of in de omgeving?

9.6 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?

- *Gebouwd van steen en spouw met beton vloer en een plat dak met bitumineuze dakbedekking.*
- *Aluminium constructie met glazen panelen en een glazen schuifpui v.v. geïntegreerde zonwering.*
- *Eenvoudige houten constructie met bitumen dakbedekking.*

- *Garage: water, elektra, verwarming en gas; Veranda en tuinhuisje voorzien van elektra.*

- *Ja, buitenkraan t.p.v. de oprit / bijkeuken op waterleiding.*

- *Ja.*

- *Achtertuint op het oosten.*

- *Circa 6,0 meter;*

- *Circa 12,0 meter.*

- *Voldoende, ook 2 tot 3 auto's op eigen terrein mogelijk;*

- *Nee.*

- *De woning heeft een energielabel A. Geldig t/m 18 november 2035;*

- *Verbruik elektra ± 4.500 Kwh per jaar.*

Opbrengst zonnepanelen ± 5.300 Kwh per jaar.

Verbruik gas ± 675 m³ per jaar.

- *Het betreft in dit geval een in basis oudere woning en dus zijn de gebruikte materialen en afwerkingen deels ook oud. In de koopakte zal dan ook een "ouderdomsclausule" worden opgenomen.*

INFORMATIELIJST

De hierboven gegeven informatie is afkomstig van verkoper(s). De makelaar en/of diens medewerkers hebben de gegeven informatie zoveel mogelijk geverifieerd maar kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid hiervan.

Bij de hierboven gegeven informatie is geprobeerd een nauwkeurig beeld te schetsen van de onroerende zaak. De bij verkoper bekende **zichtbare en onzichtbare gebreken** zijn zoveel mogelijk vermeld, hieronder worden niet verstaan kleine beschadigingen en/of slijtages door normaal gebruik. Met betrekking tot relevante zichtbare en onzichtbare gebreken is geprobeerd een beeld te schetsen van de situatie waarin de onroerende zaak zich bevindt, er is echter niet getracht een tot in detail en compleet overzicht van alle gebreken, bijzonderheden en/of beschadigingen te geven.

Op verzoek, voor rekening en onder verantwoording van koper en in overleg met verkoper kan koper in bepaalde gevallen **nader onderzoek** aan de onroerende zaak laten verrichten door een terzake deskundige, voordat tot koop van de onroerende zaak is overgegaan. Hierbij dient koper zich te realiseren dat afspraken in dit kader vrijwel altijd op korte termijn dienen te worden gemaakt en plaats te hebben en dat de uitslag en/of rapportage van de ingehuurd deskundige onverwijld bekend dient te worden gemaakt zodat het verkoopproces geen onnodige vertraging oploopt.

Bij de gegeven informatie is uitgegaan van het gegeven dat koper de onroerende zaak voor **hetzelfde (geoorloofde) doel zal gaan gebruiken** als verkoper. Mocht koper een afwijkend gebruik voor ogen hebben dan dient koper zelf te onderzoeken en na te gaan of dit afwijkende gebruik praktisch mogelijk is en niet op bezwaren van overheden en/of derden zal stuiten.

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft een (wettelijke) **bedenktijd van drie dagen** om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd begint op de dag nadat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte in ontvangst heeft genomen. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Ten behoeve van koper kan, op diens verzoek, in de op te stellen koopakte een **ontbindende voorwaarde** ten behoeve van het verkrijgen van een financiering (al of niet met Nationale Hypotheekgarantie) worden opgenomen. Koper dient zich te realiseren dat hij slechts een beroep op deze ontbindende voorwaarde kan doen als hij van tenminste 1 erkende geldverstrekker instelling een originele met redenen omklede verklaring kan overleggen waarom hem geen hypothecaire geldlening kan worden verstrekt.

Door verkoper zal in de op te stellen koopakte worden opgenomen dat koper binnen enkele weken na het overeenkomen van koop en verkoop van de onroerende zaak, een **waarborgsom** dient te storten of een **bankgarantie** dient te (laten) stellen bij de notaris, die door koper is aangewezen voor de verdere afhandeling van de overdracht van de onroerende zaak, ter grootte van 10 % van de overeengekomen koopsom van de onroerende zaak inclusief eventuele roerende zaken. Indien koper hieraan niet binnen de afgesproken termijn voldoet zal er een boete van toepassing zijn ter grootte van 10% van de koopsom inclusief eventuele roerende zaken. Koper kan in dat geval eveneens gehouden worden een schadevergoeding aan verkoper te betalen.

Betreft: Spoorlaan 21 te Nunspeet

Plaats en datum:

De verkoper

De koper

(en echtgeno(o)te/partner)

(en echtgeno(o)te/partner)

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Diverse legplanken	X		
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Blauwe gordijnen woonkamer		X	
- Hordeur schuifpui	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Losse vriezer garage	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Spiegel	X		
- Badkamerkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Geïntegreerd zonnescherf veranda	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Losse airco hoofdslaapkamer	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin accessoires + ornamenten etc.	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Keukenblok garage	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

MEESTGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen of 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. Een verkoopmakelaar mag dan ook doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn een financieringsvoorbehoud of het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

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 (en eventueel de notaris) 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.

9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

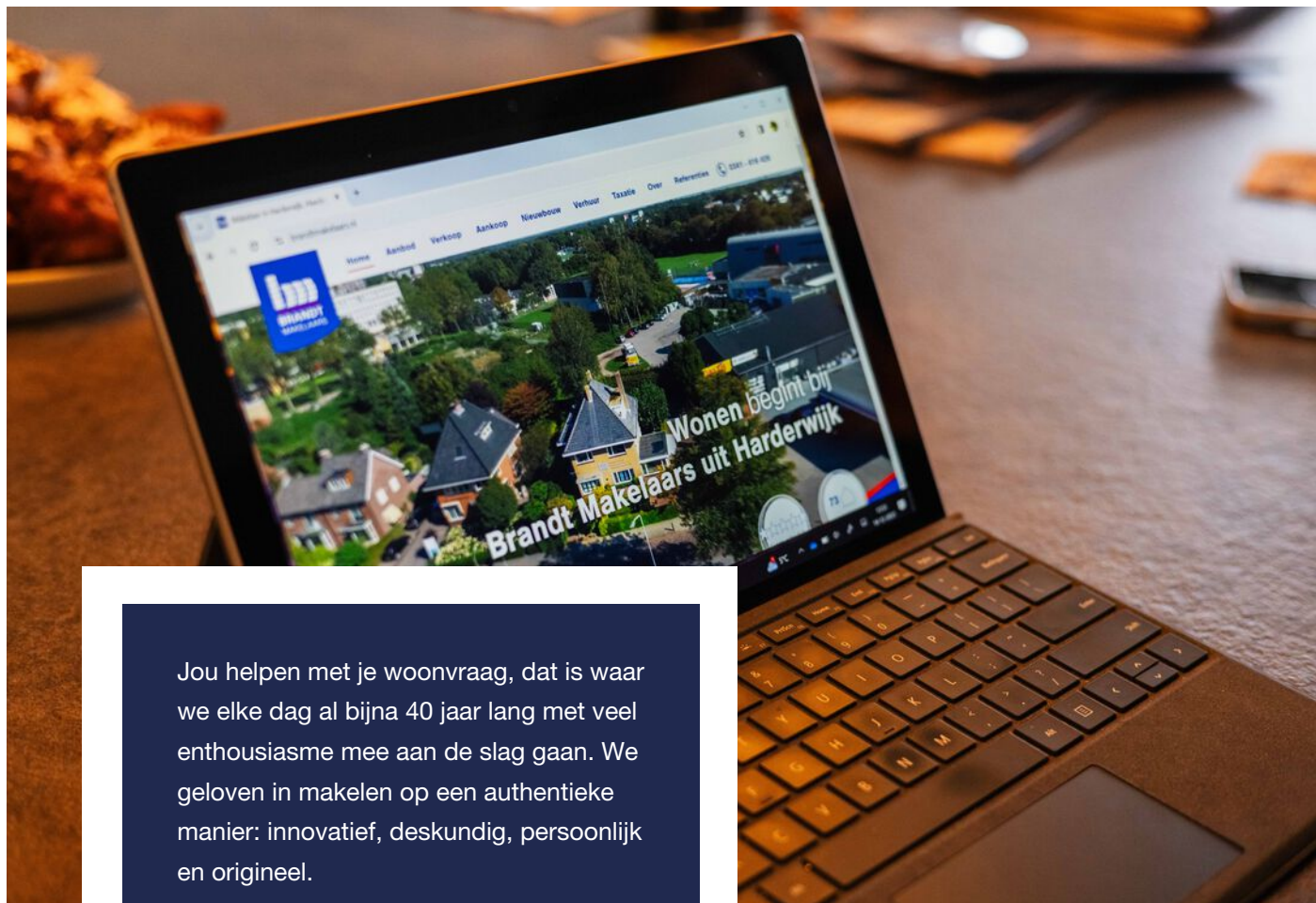
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

10. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd.



Jou helpen met je woonvraag, dat is waar we elke dag al bijna 40 jaar lang met veel enthousiasme mee aan de slag gaan. We geloven in makelen op een authentieke manier: innovatief, deskundig, persoonlijk en origineel.

Als toonaangevende Harderwijkse makelaars staan wij stevig met onze voeten in de regionale woningmarkt en weten we jouw woonvraag samen te beantwoorden.



INTERESSE?

NEEM DAN CONTACT OP MET ONS KANTOOR



Samen met onze collega's van **Brandt Bedrijfshuisvesting** en **Brandt Hypotheken & Assurantiën** hebben wij alle disciplines in huis om u optimaal van dienst te kunnen zijn op het gebied van wonen, werken en financieren. Wij zijn u graag van dienst!



(0341) 416 426 | info@brandtmakelaars.nl | www.brandtmakelaars.nl