
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Selhorstweg 14
HARDERWIJK

VRAAGPRIJS € 475.000,-- 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	semi bungalow
Type woning	geschakelde woning
Woonoppervlakte	94 m²
Perceeloppervlakte	190 m²
Inhoud	361 m³
Bouwjaar	1983
Energie label	C
Isolatie	dak-, muur- en vloer geheel dubbel glas
Verwarming	ketel met radiatoren

Omschrijving

Op een levendige locatie direct bij de Albert Heijn en het stadscentrum ligt dit goed onderhouden

GESCHAKELDE WOONHUIS met vrijstaande garage, fietsenberging en tuin.

Een mooie kans, want waar vind je dat nog meer? Zeer centraal wonen aan de rand van de stad, met goede parkeermogelijkheden en met een fijne tuin met achterom op de zonzijde! Bovendien is er een bushalte voor de deur en liggen het centrum met alle winkels, het NS-station, de boulevard met alle horeca en het stadsstrand in de nabijheid.

Bij de bouw in 1983 voorzien van vloer-, dak- en spouwisolatie alsmede dubbel glas. Energielabel C. Verwarming middels een HR Combi-toestel (2007) met radiatoren.

De huidige eigenaar heeft de woning in het najaar van 2006 op vrijwel alle onderdelen aangepakt en opnieuw afgewerkt. Zo zijn keukeninrichting, sanitair, vloer- en wandafwerkingen allemaal uit die periode.

Woonoppervlakte circa 94 m². Inhoud circa 360 m³.

Perceelsoppervlakte 190 m².

INDELING :

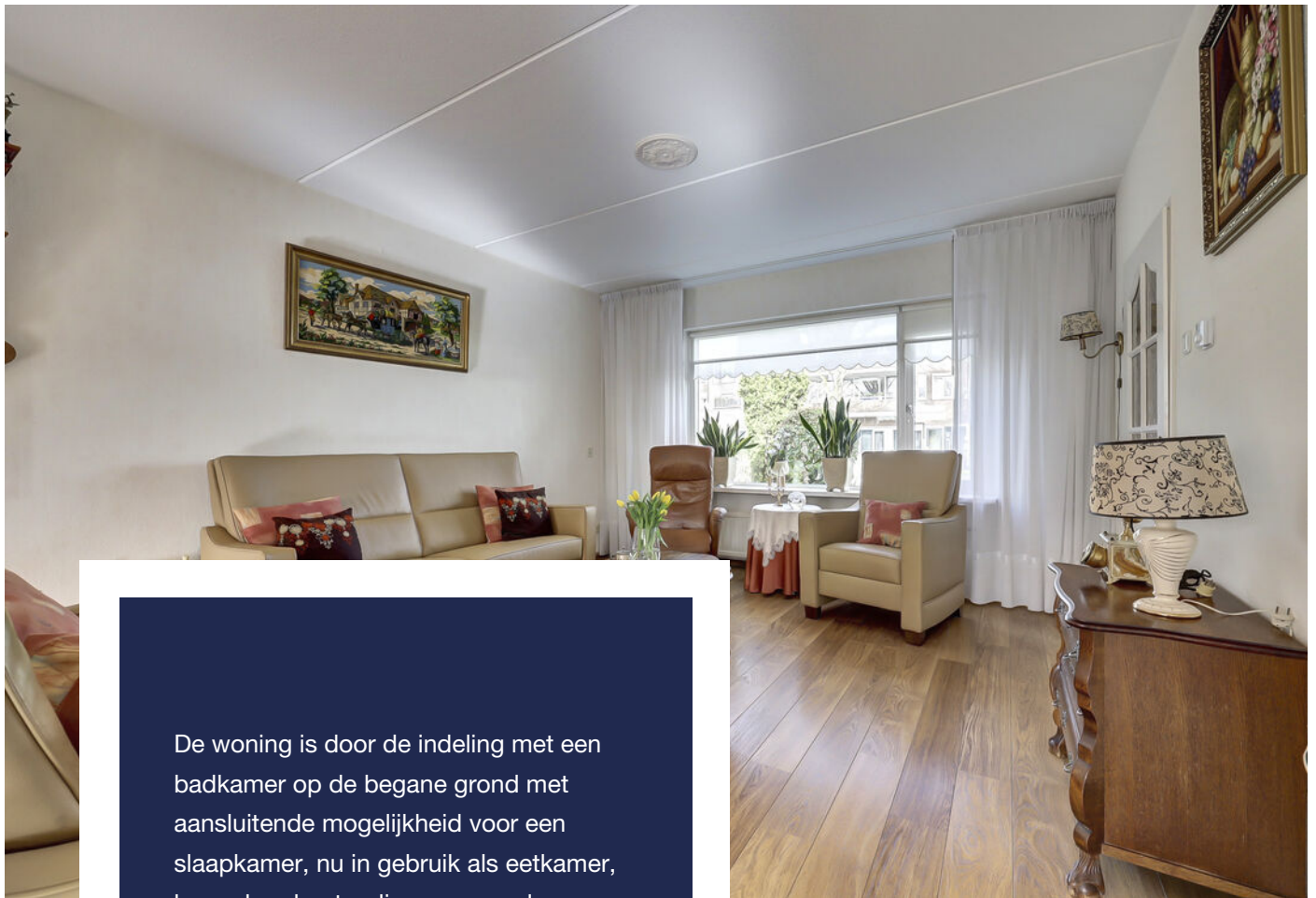
Begane grond: hal/entree, meterkast, garderobe, toilet met fonteintje, straatgerichte woonkamer met trapkast en half-open keuken met nette inrichting en inbouwapparatuur (4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser), eetkamer (of slaapkamer) en aansluitend badkamer met wastafel en douchehoek.

1e verdieping: vaste trap naar royale voorzolder met bergruimte, cv-opstelling, wasmachine-aansluiting en mooie zolderkamer met dakraam en wastafel in meubel.

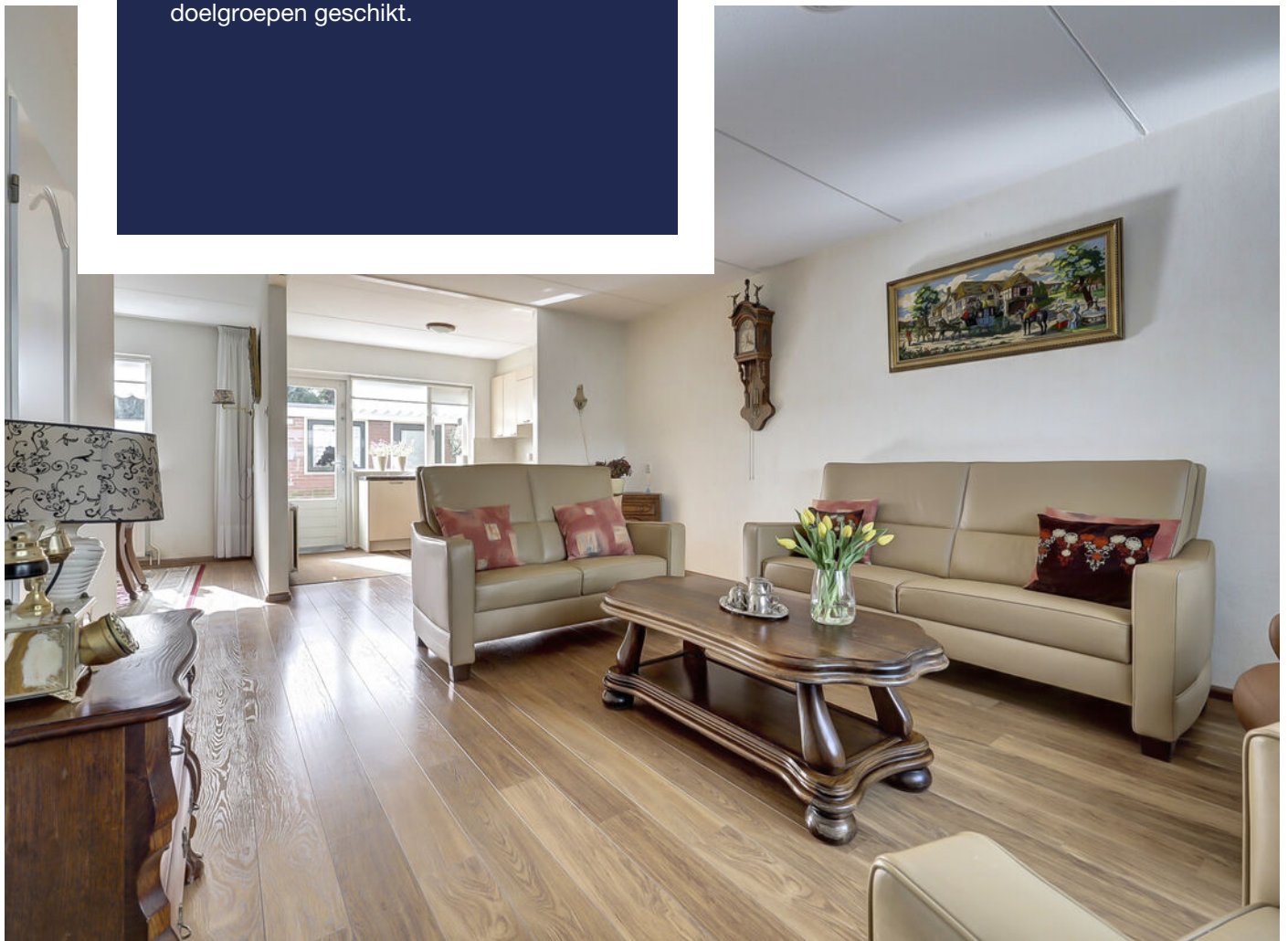
OPVALLEND:

- Geschakeld woonhuis met garage en berging;
- Gelegen op een gewilde en levendige locatie bij de stad;
- Badkamer op de begane grond, slaapkamer mogelijk;
- Fijne achtertuin op de zonzijde met berging en achterom;
- Parkeren in de achtergelegen parkeerhof eenvoudig mogelijk.





De woning is door de indeling met een badkamer op de begane grond met aansluitende mogelijkheid voor een slaapkamer, nu in gebruik als eetkamer, levensloopbestendig en voor vele doelgroepen geschikt.









De 1e verdieping biedt met een ruime slaapkamer met wastafel in meubel, een voorzolder met veel bergruimte en een 2e toilet een mooie extra!







Wilt u deze woning graag bekijken? Dan kan dat natuurlijk eenvoudig!

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

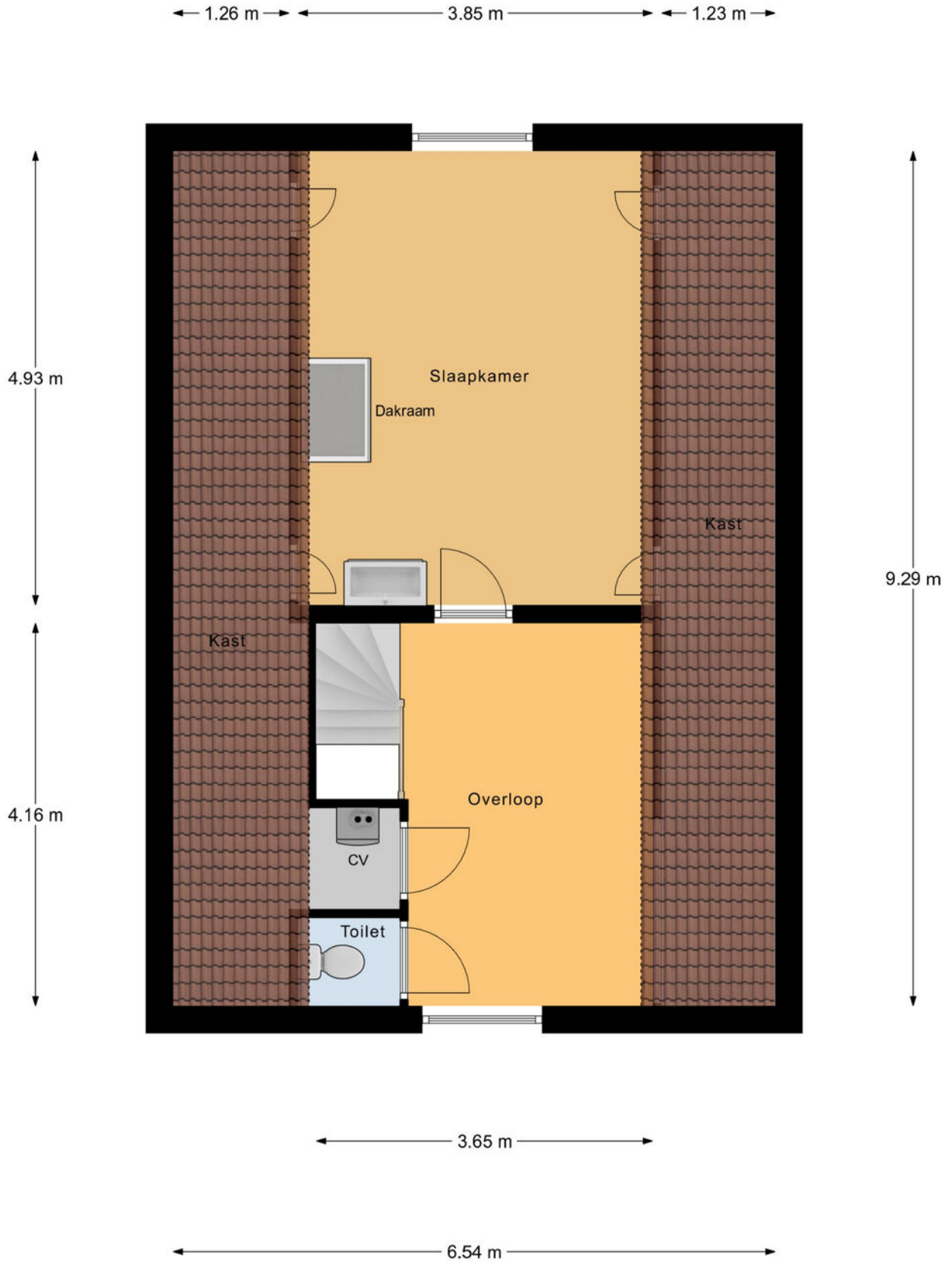


PLATTEGROND



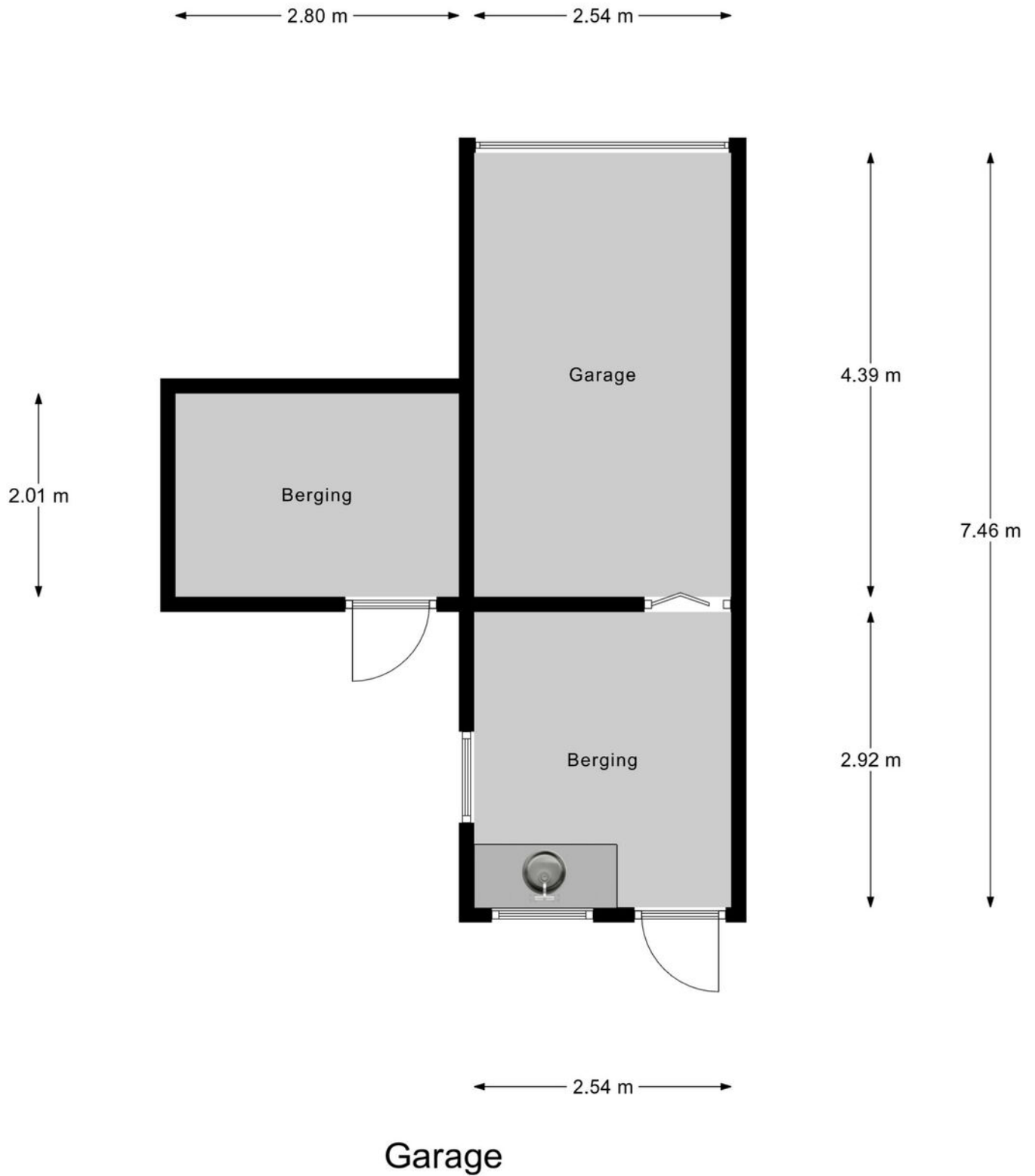
Begane Grond

PLATTEGROND

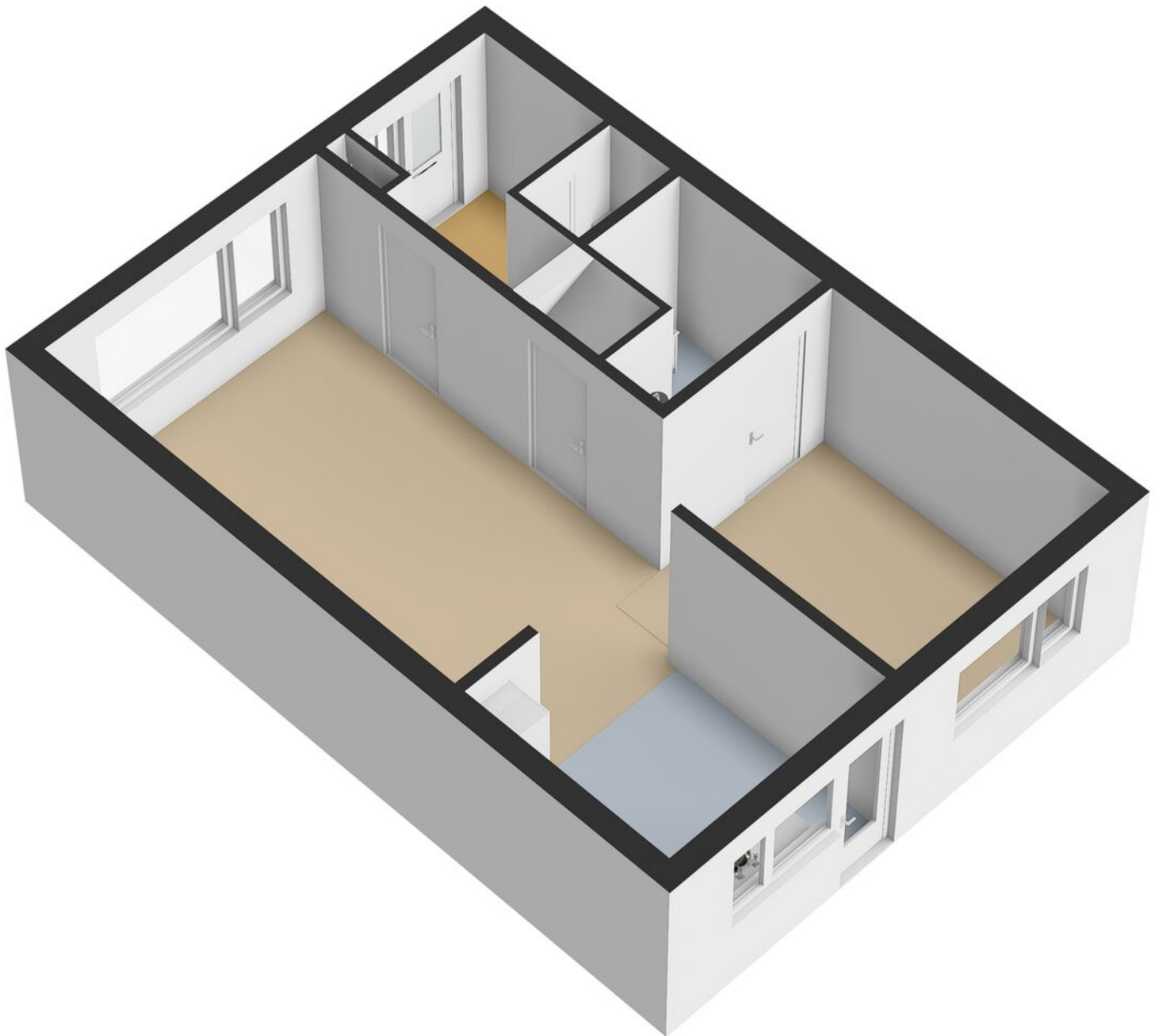


1e Verdieping

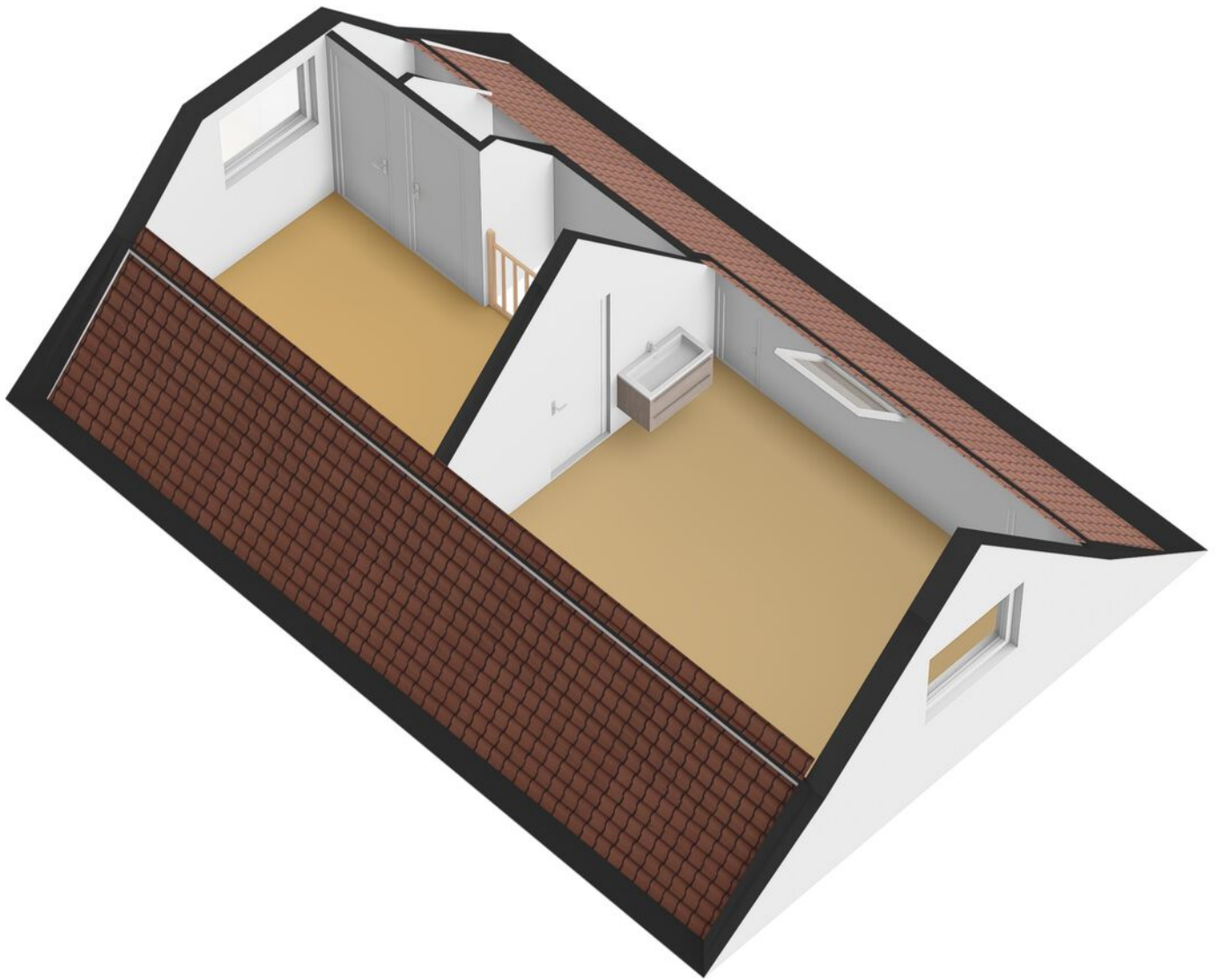
PLATTEGROND



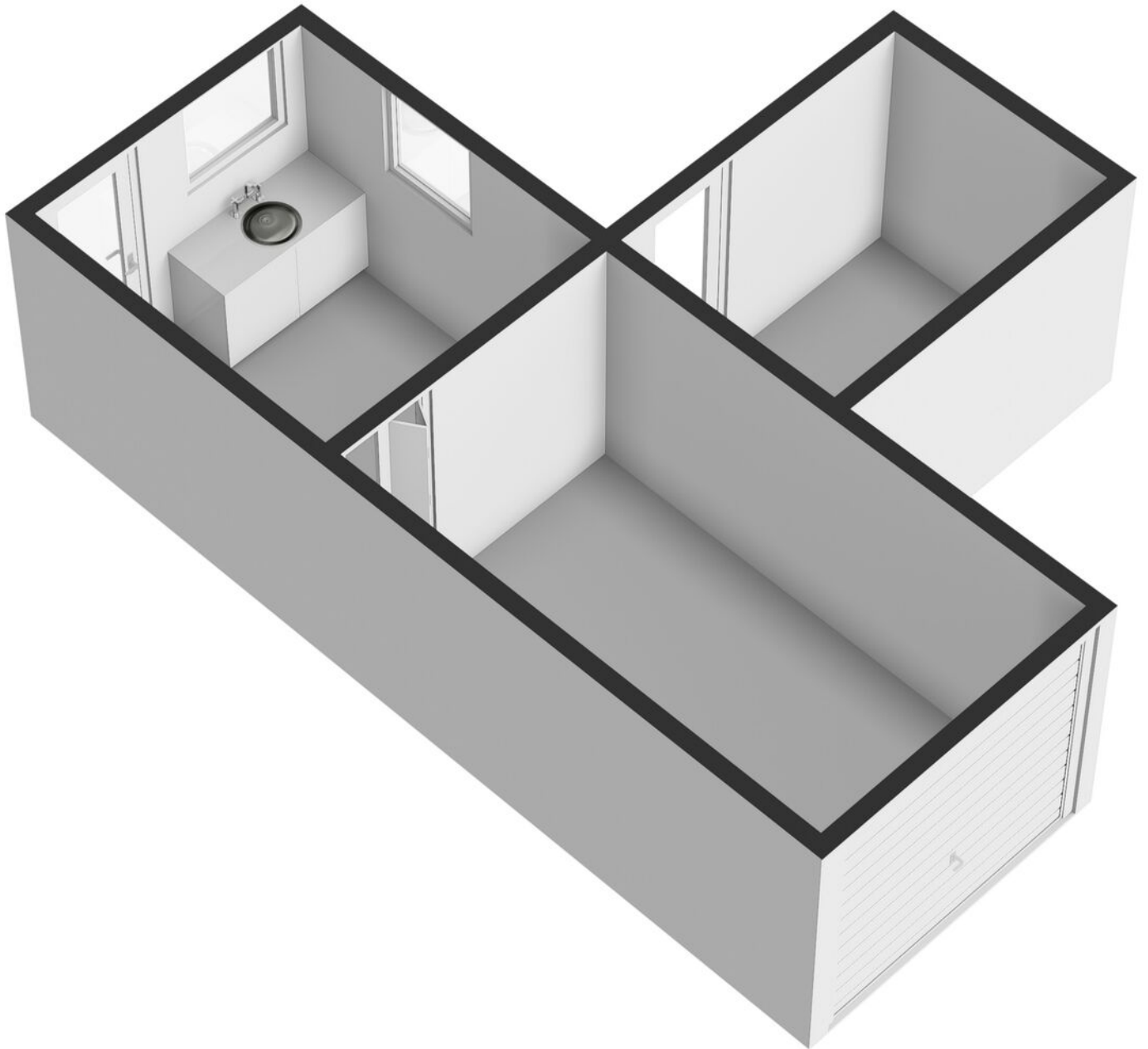
PLATTEGROND



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)?

- *Het hout- en schilderwerk dienen nagelopen en waar nodig nog verricht te worden;*
- *Plaatselijk enige scheurvorming of plaatselijk een beschadiging mogelijk;*
- *De woning is oorspronkelijk in 1983 gebouwd, waardoor er bouwkundig rekening gehouden moet worden dat onderdelen deels ouder zijn en onderhoud cq aandacht nodig blijven hebben. In de koopakte komt een ouderdomsclausule.*

1.2 Reparaties

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

- *Enkele jaren geleden is het dakraam op de 1e verdieping vernieuwd;*
- *Voor het overige normaal onderhoud uitgevoerd.*

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.*
- Woningscheidende muur : *onbekend.*
- Begane grond vloer : *beton.*
- 1e verdiepingsvloer : *beton.*
- Kap : *beschoten kap gedekt met pannen, plat dak met bitumineuze dakbedekking t.p.v. de bijgebouwen.*

1.5 Betonvloeren

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

- *Nee, 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)?

- *Geen bijzonderheden.*

1.8 Platte daken

Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?

- *Onbekend, geen lekkages.*

1.9 Schilderwerk

Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?

- *Buitenschilderwerk dient geheel nagelopen en waar nodig verricht te worden. Binnenschilderwerk dient verricht te worden.*

INFORMATIELIJST

1.10 Garanties Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur?	- <i>Neen.</i>
---	----------------

2. Voorzieningen

2.1 Centrale verwarmingsinstallatie <ul style="list-style-type: none">- Welk systeem?- Bouwjaar ketel?- Type ketel?- Onderhoudscontract?- Bijzonderheden?	<ul style="list-style-type: none">- <i>Ketel met radiatoren;</i>- <i>2007;</i>- <i>HR-Combiketel;</i>- <i>Nee, wel regelmatig onderhoud gehad;</i>- <i>Geen.</i>
2.2 Boiler / geiser <ul style="list-style-type: none">- Welk systeem?- Bouwjaar?- Inhoud?	<ul style="list-style-type: none">- <i>Niet van toepassing.</i>- <i>Niet van toepassing.</i>- <i>Niet van toepassing.</i>
2.3 Mechanische ventilatie <ul style="list-style-type: none">- Bouwjaar?- Op welke ruimten van toepassing?	<ul style="list-style-type: none">- <i>1983;</i>- <i>Badkamer en toilet.</i>
2.4 Electriche installatie <ul style="list-style-type: none">- Aantal groepen?- Aardlekschakelaar aanwezig?	<ul style="list-style-type: none">- <i>6 groepen.</i>- <i>Ja, 2 aardlekschakelaars.</i>
2.5 Aansluitingen <p>Is de onroerende zaak aangesloten op:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gas / water / elektra?- Riolering?- C.A.I. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?- Glasvezel. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?	<ul style="list-style-type: none">- <i>Ja.</i>- <i>Ja.</i>- <i>Ja, begane grond.</i>- <i>Ja.</i>
2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard <p>Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd? Functioneren de rookgaskanalen?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Niet van toepassing;</i>- <i>Niet van toepassing.</i>
2.7 Keukeninrichting <p>Hoe oud is de keukeninrichting? Hoe oud is de keukenapparatuur?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Van 2006;</i>- <i>Van 2006.</i>
2.8 Sanitair <p>Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Alles van 2006.</i>
2.9 Isolatie <p>Waar en welke isolatie is toegepast?</p> <ul style="list-style-type: none">- Vloer- Spouwmuur- Dak- Plafonds / wanden- Beglazing	<ul style="list-style-type: none">- <i>Bij de bouw geïsoleerd;</i>- <i>Bij de bouw geïsoleerd;</i>- <i>Bij de bouw geïsoleerd;</i>- <i>Niet van toepassing.</i>- <i>Geheel voorzien van dubbel glas.</i>

INFORMATIELIJST

3. Omgeving

<p>3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren?</p> <ul style="list-style-type: none">- Links (16)- Rechts (12) <p>3.2 Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, (ver-)bouwplannen?</p> <p>3.3 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving (bijvoorbeeld: buren, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?</p> <p>3.4 Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woon-omgeving bekend, welke voor de koper wetenswaard zijn (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplanwijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Alleenwonende;</i>- <i>Alleenwonende.</i> - <i>Niet voorzover bekend.</i> - <i>Prettige woonomgeving op korte afstand van het centrum van Harderwijk, diverse voorzieningen en direct bij de Albert Heijn en de bushalte.</i> - <i>Geen bijzonderheden bekend.</i>
---	---

4. Milieuhygiëne

<p>4.1 Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dakbescot, 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.</p> <p>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)?</p> <p>4.3 Bent u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Niet voorzover bekend.</i> - <i>Nee.</i> - <i>Nee.</i>
---	---

5. Kadastrale Zaken

<p>5.1 Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?</p> <p>5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?</p> <p>5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?</p> <p>5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen?</p> <ul style="list-style-type: none">- Links (42)- Rechts (46) <p>5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?</p>	<ul style="list-style-type: none">- Gemeente: <i>Harderwijk</i>- Sectie: <i>D</i>- Nummer: <i>7892</i> - <i>190 m².</i>- <i>Ja.</i> - <i>Vorzover bekend wel.</i> - <i>Gezamenlijk;</i>- <i>Gezamenlijk.</i> - <i>Nee.</i>
---	--

INFORMATIELIJST

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?	- <i>Ja, de gebruikelijke. Zie eigendomsakte.</i>
6.2 Is de eigendomsakte beschikbaar?	- <i>Ja, deze is ter inzage op het kantoor van de makelaar.</i>
6.3 Is er toestemming of goedkeuring vereist voor de verkoop van derden (bijvoorbeeld gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, V.V.E.)?	- <i>Nee.</i>
6.4 Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachtsbelasting, e.d.)?	- <i>Nee.</i>
6.5 Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing in het kader van de Monumentenwet? (beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk- of rijksmonument)?	- <i>Nee.</i>
6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	- <i>Nee, woonbestemming.</i>
6.7 Is er gebouwd of verbouwd zonder vergunning en/of melding?	- <i>Nee.</i>
6.8 Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van nutsbedrijven/brandweer?	- <i>Voor zover bekend wel.</i>
6.9 Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	- <i>Nee.</i>

7. Financiële Zaken

7.1 Wat is de waarde van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking W.O.Z. ?	- <i>€ 423.000,-- (waardepeildatum 01-01-2025).</i>
7.2 Is de onroerende zaak voldoende verzekerd?	- <i>Ja.</i>
7.3 Wat bent u verschuldigd aan: - Onroerende zaak belasting - Zuiveringslasten - Afvalstoffenheffing - Rioolrecht	- <i>€ 387,05 per jaar.</i> - <i>Circa € 300,00 per jaar.</i> - <i>€ 195,00 per jaar en € 8,00 euro per lediging.</i> - <i>€ 198,00 per jaar.</i>
7.4 Zijn er zaken gehuurd, geleased of in bruikleen?	- <i>Nee.</i>

INFORMATIELIJST

8. Appartementsrechten

8.1 Zijn er bijkomende kosten (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars en/of servicekosten)? Zo ja, welke?	- <i>Niet van toepassing.</i>
8.2 Zijn alle verschuldigde bedragen ook betaald?	- <i>Niet van toepassing.</i>
8.3 Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaars? Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?	- <i>Niet van toepassing.</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
8.4 Heeft de Vereniging van Eigenaars in de toekomst belangrijke uitgaven ? Is hiervoor in het verleden gereserveerd?	- <i>Niet van toepassing.</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
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?	- <i>Niet van toepassing.</i> - <i>Niet van toepassing.</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
8.6 Dient de Vereniging van Eigenaars toestemming te geven bij doorverkoop?	- <i>Niet van toepassing.</i>
8.7 Zijn de splitsingsakte en het bijhorende modelreglement ter inzage?	- <i>Niet van toepassing.</i>

INFORMATIELIJST

9. Overige informatie

<p>9.1 Wat is de bouwaard van de overige opstallen?</p> <ul style="list-style-type: none">- Berging- Garage- Anders <p>Zijn hierin bijzondere voorzieningen aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?</p> <p>9.2 Zijn er buitenkranen? Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?</p> <p>9.3 Hoe is de ligging van de tuin / het balkon?</p> <p>9.4 Wat is de gemiddelde breedte van de tuin? Wat is de gemiddelde diepte van de tuin?</p> <p>9.5 Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?</p> <p>Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of in de omgeving?</p> <p>9.6 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Vrijstaand, metselwerk (1/2 steens), plat dak, betonnen vloer.</i>- <i>Vrijstaand, metselwerk (1/2 steens), plat dak, betonnen vloer.</i>- <i>Niet van toepassing.</i>- <i>Elektra in de berging. Koud water, gas en elektra in de garage.</i>- <i>Ja, achtertuin.</i>- <i>Ja, t.p.v. de keuken.</i>- <i>Gelegen op het zuid-zuidwesten.</i>- <i>Ca. 6,75 meter;</i>- <i>Variërend, zie</i>- <i>Voldoende parkeren achter het huis in de openbare hof (geen vergunning nodig).</i>- <i>Ja, betaald parkeren + blauwe zone t.p.v. de Albert Heijn.</i>- <i>De woning heeft een energielabel C. Geldig t/m 31 januari 2036.</i>- <i>De verkoper is geen bewoner van het pand. De aansprakelijkheid van verkoper zal worden beperkt.</i>- <i>In de koopakte zal een ouderdomsclausule worden opgenomen;</i>
---	--

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.

In 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 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: Selhorstweg 14 te Harderwijk

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken e.d.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- Hordeur keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Inboedel (of delen van de inboedel)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- Wastafelmeubel met spiegel en planchet 1e verdieping	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Uitvalschermbalk keuken	X		
Gaskachel garage (NB. Onbekend of deze nog naar behoren werkt)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse tuinaccessoires	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Keukenkastjes + aanrechtblad + kooktoestel garage	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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 financieringsvoorbewijs 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?

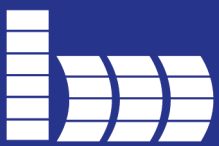
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier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

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- 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.

INTERESSE?

NEEM DAN CONTACT OP MET ONS KANTOOR



BRANDT
MAKELAARS

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