

# TE KOOP



GAANDEREN  
Beekstraat 42

Maison®

MAKELAARS

*puur, persoonlijk en professioneel*



[www.maisonmakelaars.nl/gm](http://www.maisonmakelaars.nl/gm)

Vraagprijs  
€ 595.000 k.k.



Status: Beschikbaar

## BOUWVORM

Soortobject: Bestaande bouw  
Type woning: Half vrijstaande woning  
Bouwjaar: 1937  
Woonoppervlakte: 153 M<sup>2</sup>

## INDELING

Inhoud: 721 M<sup>3</sup>  
Aantal kamers: 4  
Aantal slaapkamers: 2 met mogelijkheid tot 3

## ENERGIE

Verwarming: C.V.-ketel (NEFIT 2025)  
Eigendom: Ja  
Warm water: C.V.-ketel (NEFIT 2025)  
Isolatie: Gedeeltelijk dubbelglas  
Energie label: ..  
Zonnepanelen: Ja, aantal: 19 (bouwjaar 2019)  
Eigendom: Ja

## BUITENRUIMTE

Perceeloppervlakte: 1.900 M<sup>2</sup>  
Hoofdtuin: Achtertuin  
Oriëntatie: Zuid  
Achterom: Ja  
Kwaliteit: Verzorgd

## PERKEERGELEGENHEID

Garage: Ja  
Parkeerfaciliteit: Eigen terrein en openbaar parkeren  
Electrische laadpaal: Nee

## OVERIGE

Huidige bestemming: Wonen  
Permanente bewoning: Ja  
Onderhoud binnen: Goed  
Onderhoud buiten: Goed  
Glasvezel: Ja

## ALGEMEEN:

---



Rust, ruimte en karakter komen samen in deze half vrijstaande woning op een prachtige, landelijke locatie in Gaanderen. Met een woonoppervlakte van 153 m<sup>2</sup>, een royaal perceel van maar liefst 1.900 m<sup>2</sup> en een diepe achtertuin op het zuiden biedt deze woning alle ingrediënten voor comfortabel en vrij wonen. De woning is voorzien van 19 zonnepanelen, wat zorgt voor lagere energielasten en een duurzame woonomgeving. Het bouwjaar van 1937, de karakteristieke uitstraling, de praktische indeling en de vele extra's maken dit een ideale plek voor gezinnen, thuiswerkers en liefhebbers van rust en ruimte.

### IN HET KORT

- Half vrijstaande woning met 153 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- 4 kamers, waarvan mogelijk 3 slaapkamers
- De woning is voorzien van 19 zonnepanelen
- Perceel van maar liefst 1.900 m<sup>2</sup>
- Diepe achtertuin van ca. 90 meter op het zuiden
- Vrijstaande houten garage
- Parkeergelegenheid op eigen terrein (ca. 4 auto's)
- Multifunctionele sportruimte, om te bouwen tot slaapkamer
- Sauna in aparte ruimte in de tuin
- Levensloopbestendige woning
- Extra stuk bouwgrond



Gaanderen is een gemoedelijk dorp met een landelijke uitstraling en een prettige leefomgeving. Voorzieningen zoals winkels, scholen en sportverenigingen bevinden zich in de nabije omgeving. Dankzij de gunstige ligging zijn steden als Doetinchem en Doesburg goed bereikbaar. Hier woont u rustig en vrij, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.



## BEGANE GROND:

---

### ENTREE

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal vormt de centrale ontvangst en biedt toegang tot de verschillende leefruimtes, de trap naar de verdieping, de woonkamer, de woonkeuken en de praktische kelder van ca. 8 m<sup>2</sup> met een stahoogte van circa 1,90 meter ideaal voor extra bergruimte.





## WOONKAMER

De woonkamer biedt een prettige leefruimte met veel lichtinval en een fraai uitzicht op het omliggende groen. Dankzij de praktische indeling is er voldoende ruimte voor zowel een comfortabel zitgedeelte als een gezellige eethoek, waardoor het een fijne plek is voor het hele gezin. In de woonkamer bevindt zich tevens een pelletkachel, die is aangesloten op de cv-installatie en bijdraagt aan een aangename en energiezuinige verwarming.





## WOONKEUKEN

De keuken is functioneel én verrassend speels vormgegeven. De creatieve en kleurrijke uitstraling geeft deze ruimte een eigen karakter en maakt het tot een levendige plek in huis. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en een koel-vriescombinatie. Daarnaast is er voldoende werk- en bergruimte aanwezig, waardoor koken hier zowel praktisch als prettig is.





## TWEEDE HAL

De tweede hal verbindt de begane grond met de eerste verdieping, de tuin, het tweede toilet en de badkamer. Ook geeft deze hal toegang tot de eetkamer, die in open verbinding staat met de woonkamer, waardoor een logische en prettige looproute ontstaat tussen de leefruimtes.



## SPORTRUIMTE / MULTIFUNCTIONELE KAMER

Op de begane grond bevindt zich een ruime en lichte sportruimte. Dankzij de royale afmetingen en de prettige lichtinval is dit een zeer ideale ruimte om te gebruiken als fitnessruimte of hobbykamer. Deze kamer leent zich echter ook uitstekend om eenvoudig te worden omgebouwd tot slaapkamer, waardoor levensloopbestendig wonen hier goed mogelijk is.



## BADKAMER

De woning beschikt over een moderne badkamer op de begane grond, volledig voorzien van hedendaags comfort. De ruimte is uitgerust met een inloopdouche, ligbad en een stijlvol wastafelmeubel, wat een luxe en verzorgde uitstraling geeft. Dankzij de indeling en afwerking is dit een aangename plek om te ontspannen en de dag te beginnen of af te sluiten.







## WASRUIMTE / BERGING

Daarnaast beschikt de begane grond over praktische extra ruimtes, ideaal voor opslag. De praktische wasruimte is voorzien van een boiler (120 ltr.) en aansluitingen voor wasmachine en droger.



## Kelder

De woning beschikt over een praktische kelder van ca. 8 m<sup>2</sup> met een stahoogte van circa 1,90 meter. Deze ruimte is uitermate geschikt als extra bergruimte voor provisie, voorraad of het opbergen van seizoensgebonden spullen en draagt bij aan het comfortabele en praktische woongebbruik van de woning.



## VERDIEPING:

---

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping met twee slaapkamers en een royale, aparte inloopkast. De tweede verdieping biedt aanvullende ruimte en is tevens voorzien van de cv-installatie (2025). Deze verdieping is ideaal te gebruiken als bergzolder of voor andere doeleinden. Hiermee beschikt de woning over verrassend veel opslagmogelijkheden.



## SLAAPKAMER 1 (MASTER BEDROOM)

De master bedroom is een ruime en lichte kamer waar comfort centraal staat. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van veel daglicht, wat zorgt voor een aangename en rustige sfeer. De kamer biedt meer dan voldoende ruimte voor een groot bed en aanvullende meubels.



## SLAAPKAMER 2

Ook deze slaapkamer is royaal van formaat en kenmerkt zich door een prettige lichtinval. De kamer is flexibel in te richten, bijvoorbeeld als slaapkamer, logeerkamer of werkkamer.



### INLOOPKAST (APARTE KAMER)

Een absolute meerwaarde is de zeer ruime, aparte inloopkast die toegankelijk is vanuit zowel slaapkamer 1 als 2. Deze kamer biedt uitzonderlijk veel opbergruimte en maakt het mogelijk om kleding en accessoires overzichtelijk en stijlvol op te bergen.



## GARAGE / BERGING:

---

De vrijstaande houten garage is ideaal als bergruimte, werkplaats of voor het stallen van fietsen en gereedschap. Aan de garage is tevens een carport bevestigd, waardoor er extra overdekte parkeergelegenheid is voor een auto of camper. Daarnaast is er ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, met plaats voor meerdere auto's.



## TUIN:

---

De buitenruimte is een absoluut hoogtepunt van deze woning. De achtertuin is maar liefst circa 90 meter diep en gelegen op het zuiden, waardoor u de hele dag kunt genieten van zon en privacy. Het royale perceel van 1.900 m<sup>2</sup> biedt talloze mogelijkheden voor tuinliefhebbers, gezinnen of het houden van dieren. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van groen, ruimte en rust.





## Tuinkas

Voor de liefhebber van tuinieren is er een praktische tuinkas van circa 13 m<sup>2</sup> aanwezig. Deze kas biedt volop mogelijkheden voor het kweken van eigen groenten, kruiden en planten, en verlengt bovendien het tuinseizoen aanzienlijk. Een ideale toevoeging voor wie graag geniet van het buitenleven en het zelf verbouwen van verse producten. Ook de voortuin is netjes onderhouden en draagt bij aan de verzorgde uitstraling van het geheel.



## Sauna

Een bijzonder extra element in de tuin is een separate ruimte waarin een sauna is gerealiseerd. Deze plek biedt de mogelijkheid om in alle rust te ontspannen en maakt het buitenleven nog comfortabeler en luxer.



## BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke woning uit 1937
- Gelegen aan een rustige weg in landelijke omgeving
- Groot perceel van 1.900 m<sup>2</sup>
- Diepe achtertuin op het zuiden
- Multifunctionele sportruimte op de begane grond (mogelijkheid tot slaapkamer)
- Geschikt voor levensloopbestendig wonen
- Sauna in aparte ruimte in de tuin
- Unieke, royale inloopkast bereikbaar vanuit twee slaapkamers
- Veel bergruimte (inpandig en extern)
- Vrijstaande garage
- Parkeren op eigen terrein



Nieuwsgierig geworden naar deze vrijstaande woning met volop ruimte, comfort en bijzondere extra's? Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de rust, ruimte en het karakter van deze woning aan de Beekstraat in Gaanderen!

# PLATTEGRONDEN:



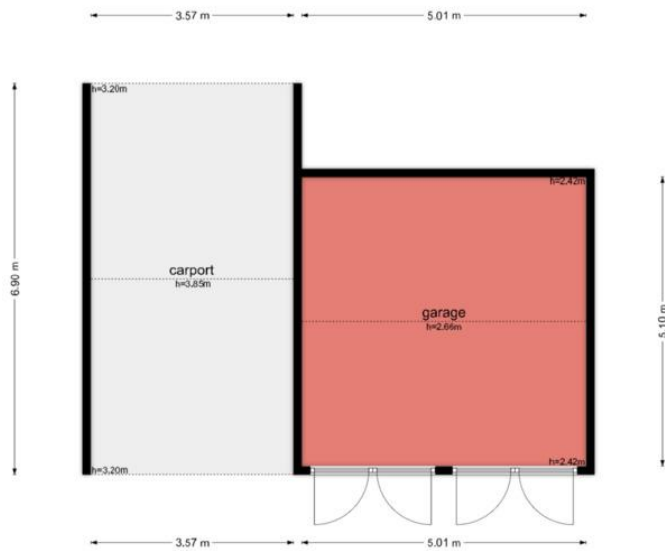
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

Beekstraat 42 - Gaanderen  
Eerste Verdieping



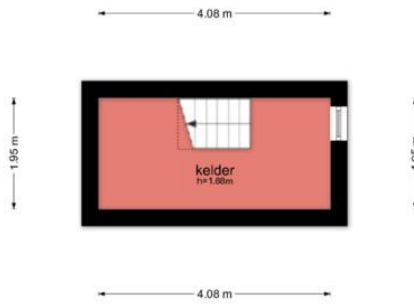
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenoo.nl

Beekstraat 42 - Gaanderen  
Garage



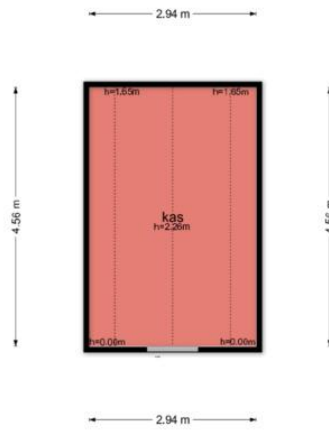
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.djobjecten.nl

Beekstraat 42 - Gaanderen  
Kelder



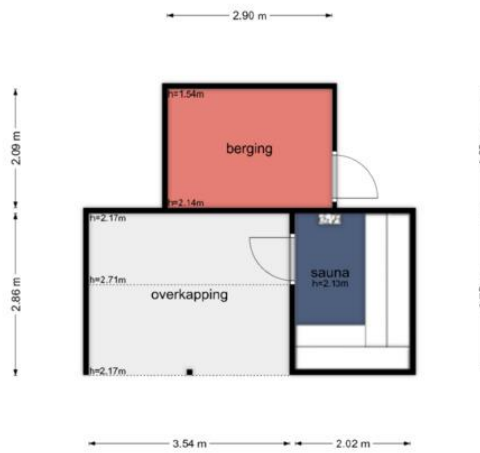
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

Beekstraat 42 - Gaanderen  
Kas



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

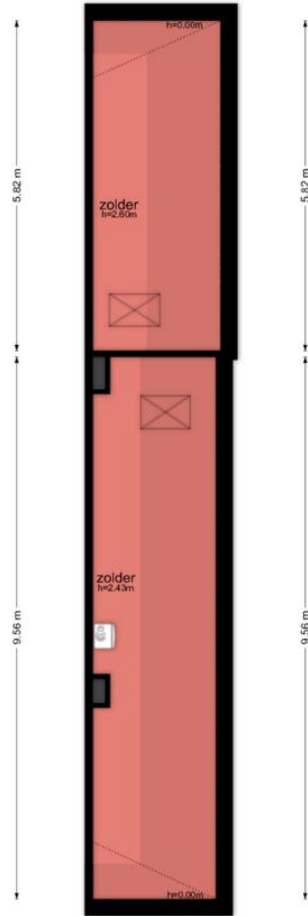
Beekstraat 42 - Gaanderen  
Sauna



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenoo.nl

Beekstraat 42 - Gaanderen  
Tweede Verdieping

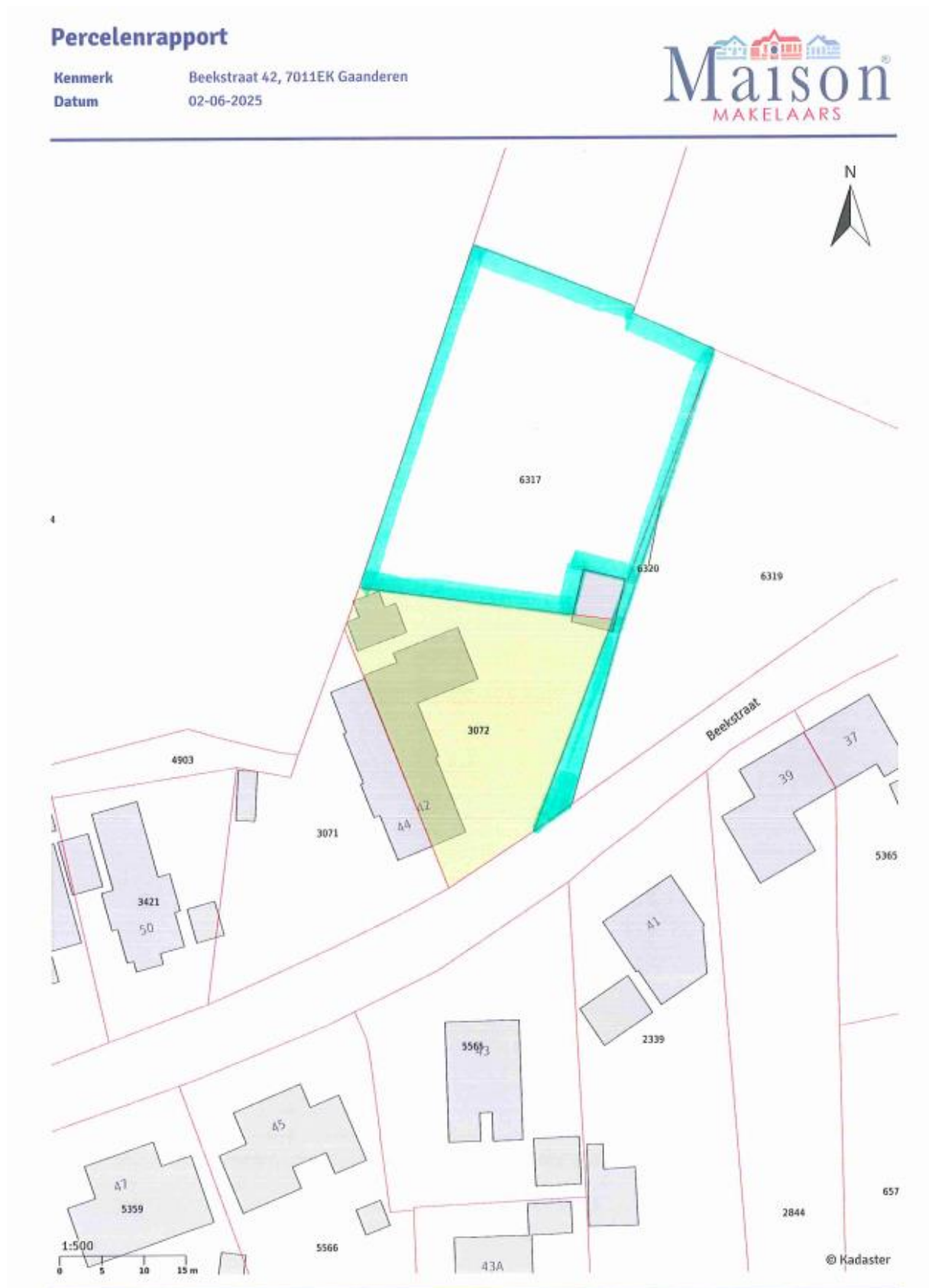
2.24 m



2.16 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# KADASTRALE KAART:



## GEMEENTE: DOETINCHEM

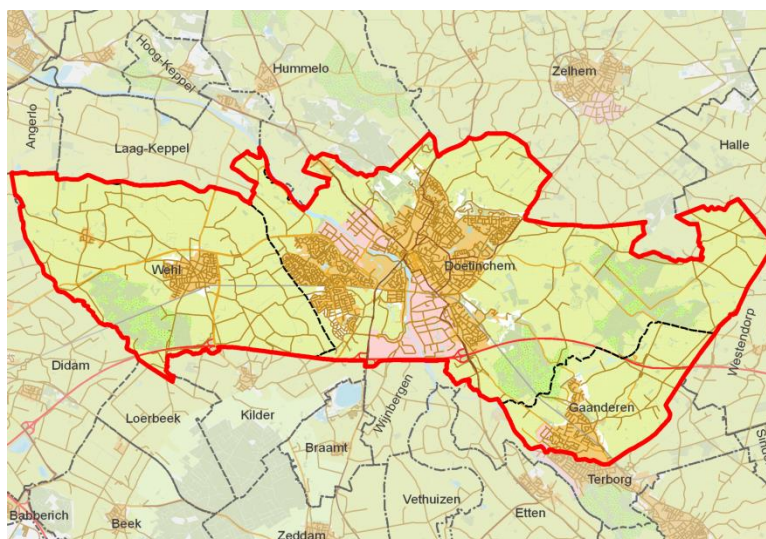
---

De stad Doetinchem vervult een regiofunctie in de Achterhoek. Samen met de dorpen Gaanderen, Wehl, Nieuw-Wehl, Wijnbergen en buurtschappen wordt de gemeente Doetinchem gevormd, ook wel geschreven en uitgesproken als *Deutekom*. Met ruim 57.000 inwoners (Bron: CBS, april 2017) en een oppervlakte van ruim 79 km<sup>2</sup> waarvan 0,57 km<sup>2</sup> water, is Doetinchem de dichtstbevolkte gemeente van de Achterhoek. Binnen de gemeente is het mogelijk om zowel stedelijk als landelijk te wonen.



In Doetinchem is het goed wonen, werken en recreëren

De Catharinakerk ligt centraal in Doetinchem. De diversiteit aan winkels trekt publiek vanuit de hele regio. De oorspronkelijke 'lapjesmarkt' is door de jaren heen uitgegroeid tot een grote waren- en levensmiddelenmarkt met een aanbod dat zelfs mensen van ver naar Doetinchem verleidt. Rondom zijn tal van horecagelegenheden die de gelegenheid bieden om een aangeklede kop koffie te drinken en te genieten van een lekkere lunch als welkome onderbreking tijdens het winkelen. Of om te borrelen of uitgebreid te dineren.



## Groen karakter

Doetinchem oogt groen. Het Amphionpark, een aangelegde stadstuin, het Mark Tennantplantsoen en de verbinding met de Oude IJssel zorgen voor het groene karakter van Doetinchem. Het stadje biedt een prettige omgeving om te studeren met een breed scala aan onderwijs voor basis- en voortgezet onderwijs en mbo- en hbo-opleidingen. Het Slingeland Ziekenhuis heeft een regionale functie. Doetinchem is goed bereikbaar via de A18.

## Natuur

De natuurgebieden zoals de Kruisbergse bossen, natuurgebied De Zumpe, De Koekendaal en landgoed Slangenburg bieden de natuurgenieter tal van wandel- en fietspaden. Door bos en weiland leiden de paden naar de omliggende dorpjes, buurtschappen of historische stadjes. Recreatiegebied Stroombroek biedt dagjesmensen en vakantiegangers ontspanning aan de waterplas of in de sauna- en beautyruimte. De actieve vakantieganger kan hier duiken, waterskiën of wakeboarden op de langste teleskibaan van Nederland. Voor de allerkleinsten ligt direct naast Stroombroek speelparadijs het Land van Jan Klaassen.

## Sport

Doetinchem beschikt over elf sportaccommodaties waaronder sportcentrum Rozengarde met zwembaden en glijbanen. Stadion De Vijverberg is de thuishaven van voetbalclub De Graafschap. Volleybalvereniging Orion speelt met het Heren 1 team in de nationale eredivisie. Sportpark Zuid en Sportpark de Bezelhorst bieden uitgebreide sportvoorzieningen, zoals een atletiekbaan, tennisbanen en voetbalvelden.

## Cultuur

Schouwburg Amphion biedt een ruim aanbod aan musicals, cabaret, concerten en theatervoorstellingen voor een gezellige middag of avondje uit. Doetinchem beschikt over twee bioscopen; Bioscoop Vue en daarnaast biedt De Gruitpoort onderdak aan het Filmhuis, maar ook aan events en cursussen. Het Nieuwe Dijkhuis biedt onder andere inspiratielezingen. In de zomer vinden er bovendien tal van evenementen in de openlucht plaats, zoals het Stadsfeest en het Straattheaterfestival.



### Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, indien ook de koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

### Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst overhandigd is, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

### Bedenktijd en termijnenwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen. Op het moment dat de koper een kopie, van de door beide partijen ondertekende koopakte, heeft ontvangen gaat de bedenktijd de eerstvolgende dag in. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze houdt in dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen).

### Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris mag deze inschrijving verzorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper zo wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Als de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd wordt, vervalt deze bescherming.

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

Getekend op	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

## Geachte belangstellende,

Wij hebben, namens de verkoper, met deze folder geprobeerd u een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Heeft u nog vragen of wilt u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst.

De omschrijving van deze woning met foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc. Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar of de notaris een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden de standaardregels. Op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar zijn de Algemene Consumenten Voorwaarden van VBO Makelaar van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar.

Zowel onze opdrachtgever als wij stellen het op prijs als u na een bezichtiging uw bevindingen aan ons kenbaar maakt. Als dit pand toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij u wellicht van dienst zijn als aankopend makelaar. Graag informeren wij u over alle mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,  
Uw Maison Makelaar

Wij maken het u graag gemakkelijk. U ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op uw persoonlijke wensen.

Bij ons weet u waar u aan toe bent. Ervaar de energie van een vernieuwend en fris team dat zich elke dag met een enorme drive en vol passie inzet voor haar klanten. Wij zijn er voor u!

Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat; Maison Makelaars heeft oog voor detail, biedt gedegen maatwerk en geeft intensieve en persoonlijke aandacht.

**Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.**

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak vertelt de verkopende makelaar aan belangstellenden dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen. Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtcollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

## 6. Wat is een optie?

Een optie, in juridische zin, geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende

koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.

## 7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, die de woning bezichtigt of die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

## 8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

## 9. Wat betekent k.k. (kosten koper)?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%)
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheek garantie (NHG)

## 10. Ik kan toch ook zonder makelaar een huis verkopen of kopen?

Ja, dat kan. U moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doet u dat niet, dan loopt u veel risico. Als koper heeft u bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet u precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen. Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wilt u uw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en uw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in. Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.

Maison Makelaars is aangesloten bij VBO, vereniging van makelaars en taxateurs. Een actieve brancheorganisatie met ruim 1.200 betrokken ondernemers.



Om lid te zijn van VBO, moet je als makelaar in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn. Dankzij meerdere kennisbijeenkomsten in het jaar en verplichte Permanente Educatie blijven we up-to-date van de vastgoed- en woningmarkt. Zodat we onze klanten de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die zij verwachten. VBO leden beschikken over een database met historische en actuele woninginformatie. Deze informatie zorgt ervoor dat een VBO-makelaar u van goed advies kan voorzien, deze kan onderbouwen en sterker staat in de onderhandeling.

U kunt ervan uitgaan dat uw VBO-makelaar deskundig is en zich als een goed opdrachtnemer gedraagt. Denk hierbij aan het opmaken van een correcte verkoopadvertentie, het ontvangen van potentiële kopers of huurders, het voeren van gedegen onderhandelingen en het wijzen op bepaalde risico's. Heeft u onverhoopt toch een klacht of is er een geschil ontstaan tussen u en uw makelaar/taxateur? Dan kunt u terecht bij de onafhankelijke Geschillencommissie Makelaardij (SGC) en het onafhankelijk Tuchtcollege Makelaardij Nederland (TMCNL). Daarnaast zijn VBO-leden verplicht om zich te verzekeren tegen schade door beroepsfouten. Dit is ook in uw belang. Meer weten over VBO? Ga naar [www.vbomakelaar.nl](http://www.vbomakelaar.nl)

**Samen sterker. Daar gaan wij voor.**

NOTITIES

---

A large, light blue rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes.



# Maison<sup>®</sup>

MAKELAARS

*puur, persoonlijk en professioneel*



**Maison Makelaars Graafschap Midden**

Jura 4 | 7007 LX Doetinchem

0314 - 39 26 84

[gm@maisonmakelaars.nl](mailto:gm@maisonmakelaars.nl)

[www.maisonmakelaars.nl/gm](http://www.maisonmakelaars.nl/gm)



**VBO**

Vereniging van  
makelaars en taxateurs

**funda**