Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Brochure
Hanne Bruininghstraat 105, Musselkanaal

Beste woningzoekende,

Je wordt bedankt voor het tonen van je interesse in de woning aan de **Hanne Bruininghstraat 105** te **Musselkanaal.**
Huize Muller Makelaars biedt jou als verkopend makelaar van deze woning dan ook graag de
brochure aan.

De brochure geeft je een eerste indruk van de mogelijkheden die deze woning heeft te bieden. Mocht je na het lezen van de brochure nog vragen hebben of een afspraak willen maken om de woning te bezichtigen, neem dan contact op met onze medewerkers. Tijdens de bezichtiging geeft onze makelaar Patrick Muller je graag een rondleiding door de
woning, zodat jij achteraf kunt bepalen of de woning volledig aansluit bij jou woonwensen. Mocht je na de bezichtiging belangstelling hebben voor de woning, dan kun je een bod uitbrengen. Het bod wordt door ons in ontvangst genomen en besproken met de huidige eigenaar. Hieruit kan een onderhandeling voortvloeien.

Wanneer je na het lezen van de brochure geïnteresseerd bent in het totaal woningaanbod van ons kantoor, bezoek dan eens onze website www.huizemuller.nl. Wil jij weten wat wij voor je kunnen betekenen bij het kopen of verkopen van jou woning? Wij nodigen je graag uit om vrijblijvend eens met ons te komen praten. Onze dienstverlening is namelijk net zo compleet als jij wil.

Graag tot ziens!

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Hanne Bruininghstraat 105
MUSSELKANAAL

Vraagprijs € 175.000,00 kosten koper

Aan de rand van de woonwijk gelegen tussenwoning met aangebouwde bijkeuken en vrijstaande houten berging met overkapping op 190m2 grond. De woning is via het achtergelegen straatje bereikbaar, het is daardoor mogelijk om bijvoorbeeld een parkeerplaats of garage achter de woning te realiseren. Aan de achterzijde uitzicht over landerijen.

Indeling: Entree/hal, moderne geheel betegeld toiletruimte, trapkast, lichte woonkamer, open keuken met nette keukeninrichting, bijkeuken voorzien van vaste kast. De begane grond is voorzien van een laminaatvloer.
Eerste verdieping: Overloop, 3 slaapkamers waarvan 1 voorzien van vaste kasten, werkkamer, modern en vergrote geheel betegelde badkamer voorzien van douchehoek en wastafelmeubel. De verdieping is voorzien van een laminaatvloer.
Vlizotrap naar bergzolder met stookruimte.

De woning is omstreeks 1963 gebouwd, de woning is deels voorzien van dubbel glas en dakisolatie. Energielabel E.
Verwarming d.m.v. CV-gas combiketel Intergas HR (2024).
De keuken is voorzien van een inbouwkoelkast, vriezer, gasstel, oven en afzuigkap.
De woning is op korte termijn te aanvaarden.

De tuin is gelegen op het zuidwesten en voorzien van een houten schuur met aangebouwde overkapping.
Op korte afstand van diverse voorzieningen als winkels, scholen en zwembad gelegen.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Adresgegevens

Adres	**Hanne Bruininghstraat 105**
Postcode / plaats	**9581 CK Musselkanaal**
Provincie	**Groningen**

Locatie gegevens

Object gegevens

Soort woning	**Eengezinswoning**
Type woning	**Tussenwoning**
Bouwjaar	**1963**
Bouwperiode	
Permanente bewoning	**Ja**
Huidig gebruik	**Woonruimte**
Huidige bestemming	**Woonruimte**

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Maten object

Aantal kamers	**5**
Aantal slaapkamers	**3**
Volume	**280 m³**
Perceeloppervlakte	**190 m²**
Woonoppervlakte	**88 m²**
Woonkamer	**0 m²**

Details

Ligging object	**Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht**
Bijzonderheden	
Verwarming	**C.V.-Ketel**
Isolatie	**Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas**
Warmwater	**C.V.-Ketel**
Berging	**Vrijstaand hout**
Kabel	**Nee**
Alarm	**Nee**
Zonwering	**Nee**

Tuin gegevens

Tuin	**achtertuin, voortuin**
Tuin diepte	**2.000 cm**
Tuin breedte	**600 cm**
Achtertuin	**120 m²**
Ligging	**Zuid, West**
Kwaliteit	**normaal**

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Kadastrale kaart

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Begane grond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

1e Verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Hanne Bruininghstraat 105 9581 CK

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Waarom Huize Muller Makelaars?

Makelaar van goede Huizen!

Huize Muller Makelaars te Stadskanaal is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Wij zijn een jong, dynamisch en vooruitstrevend kantoor waar u als klant centraal staat: Duidelijk, Direct, Dichtbij en Daadkrachtig! Bij ons staat de deur altijd voor je open!

Naast kennis van huizen aankopen en verkopen zijn wij gecertificeerd taxateur om jou woning te taxeren. Wij bieden je een dienstverlening die erop gericht is het jou zo gemakkelijk mogelijk te maken.

Ons team bestaat uit:
* Cynthia Meijer-Daalmeijer (commercieel medewerkster)
*Daniëlle Westerbeek (assistent makelaar)
* Patrick Muller (Makelaar / directeur)

Ons kantoor is gevestigd aan het Liliënthalplein te Stadskanaal.
Meer weten? Kom dan gerust eens langs op ons kantoor aan het Liliënthalplein 26 te Stadskanaal. De koffie/thee staat voor je klaar!

Openingstijden Huize Muller Makelaars te Stadskanaal
Maandag t/m vrijdag geopend van 09.00 tot 17.00 uur.
Buiten kantooruren op afspraak.

U kunt ons bereiken op telefoonnummer 0599-69 60 70 of stuur een e-mail naar stadskanaal@huizemakelaars.nl

Je huidige woning verkopen? Wij komen graag bij je langs voor een gratis adviesgesprek!

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Een woning kopen? Dat doe je goed met je NVM-makelaar!

Op zoek naar je droomwoning, Zelf doen of met een makelaar?
Het zoeken naar een nieuwe woning is een echte speurtocht. Welke woning past het beste bij je? Een appartement of een vrijstaande woning?
Een tuin op het zuiden of een dakterras? Hoeveel kamers heb je nodig?
In welke buurt? Wat zijn je financiële mogelijkheden?

Een woning kopen is niet iets wat je dagelijks doet. Het is daarom prettig als iemand je goed advies kan geven over de huidige woningmarkt, bouwkundige aspecten, ontbindende voorwaarden, gemeentelijke bepalingen en het uitbrengen van een scherp, maar realistisch onderhandelingsbod. Een NVM-aankoopmakelaar kan jou hierbij helpen.

NVM betekent kwaliteit
NVM staat voor Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM. De NVM is de grootste branchevereniging in de makelaardij met meer dan 110 jaar ervaring. Als je een woning koopt wil je er zeker van zijn dat alles goed geregeld wordt. Als je kiest voor een NVM-makelaar kies je voor deskundigheid en kwaliteit. Een NVM-makelaar wordt je namelijk niet zomaar:

• Iedere NVM-makelaar heeft een afgeronde makelaarsopleiding.
Jaarlijks dient hij te voldoen aan de vastgestelde educatieverplichting om zijn kennis up-to-date te houden.
• De NVM-makelaar kent de lokale markt en geldende woningprijzen goed en is op de hoogte van alle aspecten van aan- en verkoop en juridische haken en ogen.
• Hij heeft een uitgebreid netwerk en toegang tot de NVM-database, waardoor hij als eerste op de hoogte is van nieuwe woningen op de markt.
• Hij heeft bouwkundig inzicht, kan je woning taxeren en je adviseren over ontbindende voorwaarden.
• De NVM-makelaar houdt zich aan de NVM Erecode. De NVM Erecode bevat gedragsregels waar iedere NVM-makelaar zich aan dient te houden.

Aankoop- of verkoopmakelaar?
Als je je bij de aankoop van je nieuwe woning laat begeleiden door een eigen makelaar dan spreek je van een aankoopmakelaar.
Laat je de verkoop van je woning door een makelaar uitvoeren, dan spreek je van een verkoopmakelaar.

Uiteraard kan een NVM-makelaar de ene keer aankoopmakelaar zijn en de andere keer verkoopmakelaar, maar hij zal bij één woning nooit zowel als aankoop- als verkoopmakelaar optreden. Dit laat de NVM Erecode niet toe, om belangenverstrengeling te voorkomen. De NVM-makelaar behartigt altijd de belangen van zijn opdrachtgever.

Wat kan de NVM-makelaar voor jou betekenen?
Als je op zoek wilt gaan naar een nieuwe woning, kun je een vrijblijvend gesprek aanvragen bij een NVM-makelaar. Je kunt het aankoopproces van begin tot einde laten regelen of kiezen voor bepaalde delen van dienstverlening. Het pakket aan activiteiten dat je afspreekt, bepaalt de hoogte van de vergoeding – de courtage - die de NVM-makelaar ontvangt na aankoop van je nieuwe woning.

Het aankoopproces
Als de afspraken over de dienstverlening met de NVM-aankoopmakelaar rond zijn, kan het aankoopproces beginnen.
Stap 1. Geschikte woning zoeken
Stap 2. Bezichtigen
Stap 3. Extra onderzoek
Stap 4. Onderhandelen
Stap 5. Ondertekening koopovereenkomst
Stap 6. Je woning financieren
Stap 7. Naar de notaris

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Invullen Woonwensenformulier
Door het invullen van het 'Woonwensenformulier' weten jij en je NVM-makelaar precies aan welke voorwaarden je nieuwe woning moet voldoen.
Je vindt dit formulier op www.nvm.nl. Hier vind je ook het 'Bezichtigingsverslag Aankoop' en de 'Verhuisplanner'.

Stap 1: **Geschikte woning zoeken**
Jou NVM-aankoopmakelaar helpt je bij het zoeken naar een woning die bij je past. Hij zal je aanraden een kijkje te nemen in de gemeenten/buurten/wijken die je aanspreken. Zo krijg je inzicht in de voorzieningen die er in je (nieuwe) woonomgeving zijn en welke je belangrijk vindt. Check www.funda.nl regelmatig op nieuwe woningen, zodat je steeds beter weet wat je wilt kopen.

Je NVM-makelaar vergelijkt je woonwensen met de woningen in de NVM-database. Door zijn ervaring kan hij een goede selectie maken uit het actuele aanbod om zo tot de juiste match te komen. Jou NVM-makelaar heeft kennis van de lokale woningmarkt en heeft snel zicht op de woningen die nieuw op de markt komen. Jou makelaar kan je zo veel speurwerk uit handen nemen.

TIP: inventariseer je financiële mogelijkheden
Ga, voordat je op woningjacht gaat, langs bij een erkend hypotheekadviseur zodat je weet wat je kunt en wilt lenen. De NVM-makelaar kan je helpen bij het vinden van een onafhankelijk adviseur.

Onderzoeksplicht koper
Van jou als koper wordt verwacht dat je de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die je bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor jou rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. De onderzoeksplicht geldt ook voor juridische aspecten. Hierbij kun je denken aan erfdienstbaarheden, zoals recht van overpad.

Mededelingsplicht verkoper
De verkoper is verplicht je te informeren over zaken die voor jou van belang kunnen zijn, zoals gebreken. Bijvoorbeeld een lekkage.
Dit geldt niet voor gebreken die je zelf kunt zien; bijvoorbeeld kozijnen die verrot zijn of scheuren in muren. De verkoper hoeft je daar niet uitdrukkelijk op te wijzen.

Stap 2: Bezichtigingen
Als je je oog op een woning hebt laten vallen is het tijd voor een nadere kennismaking. De NVM-makelaar regelt een bezichtigingsafspraak en begeleidt je. Loop voor je bezichtiging nog even een rondje door de buurt. Houd bij de bezichtiging je woonwensen en je toekomstplannen in het achterhoofd.

De NVM-makelaar zal ondertussen de woning kritisch bekijken. De NVM-makelaar kijkt hierbij onder andere naar het onderhoud van de woning, de aanwezigheid van eventuele gebreken en naar eventuele noodzakelijke reparaties of uit te voeren verbouwingen. Hij kan je ook adviseren een bouwkundig specialist in te schakelen voor nader onderzoek.

Daarnaast informeert hij naar praktische zaken, zoals het aantal andere bezichtigingen en welke biedingsprocedure wordt gehanteerd.

Vul tijdens of na je bezichtiging het 'Bezichtigingsformulier Aankoop' in. Zo weet je achteraf nog wat je hebt gezien. Vooral bij meerdere bezichtigingen is dit handig.

Stap 3: Extra onderzoek
Als je hart sneller gaat kloppen bij een bepaalde woning, vraag dan advies aan de NVM-aankoopmakelaar of het nodig is een bouwkundig specialist in te schakelen. Op die manier kan de exacte staat van de woning in kaart worden gebracht.
De NVM-aankoopmakelaar kan je hiervoor doorverwijzen naar een onafhankelijk specialist. Daarnaast neemt hij je werk uit handen door onderzoek te doen naar bijvoorbeeld:

- Bestemmingsplannen
- Milieuaspecten
- Relevante gegevens in het Kadaster
- Status en verplichtingen van Vereniging van Eigenaren

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

• Gemeente- en provinciebepalingen
• Aanwezigheid energielabel

Stap 4: Onderhandelen
Als je een bepaalde woning wilt kopen adviseert je NVM-aankoopmakelaar je over de beste biedingsstrategie op basis van alle verzamelde informatie. Hij helpt je bij het vaststellen van een strategisch openingsbod. Als taxateur heeft hij veel ervaring met het bepalen van de juiste waarde en in de NVM-database kan hij zien wat de marktwaarde is van vergelijkbare woningen.

Bij het uitbrengen van het bod, kan je NVM-aankoopmakelaar deze - indien gewenst - van ontbindende voorwaarden voorzien. Op basis van deze voorwaarden kan een koopovereenkomst alsnog ontbonden worden.

Goed om te weten:
• Een uitgebracht bod kan worden herroepen of vervangen door een hoger of lager bod, zolang het niet door de andere partij is aanvaard. Een uitzondering is een bod met een tijdslimiet voor aanvaarding.
• Wanneer je als eerste biedt, betekent dat niet automatisch dat een andere koper niet meer kan bieden.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden:
• Financieringsvoorbehoud
• Geen huisvestingsvergunning
• Negatief bouwadvies
• NVM No-Risk clausule

Stap 5: Ondertekening Koopovereenkomst
Als de verkoper jou bod heeft geaccepteerd, kan de koopovereenkomst worden opgesteld. Je loopt deze samen met je NVM-aankoopmakelaar door om zeker te zijn dat alles klopt. Je NVM-makelaar let in het bijzonder op de koopsom, de opleverdatum, de ontbindende voorwaarden en de lijst van zaken die de verkoper in de woning achterlaat.

Als alles in orde is dan ondertekenen jij en de verkoper de koopovereenkomst. Jij en de verkoper ontvangen een kopie van de overeenkomst.

Zodra de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend ontstaat de koop. De makelaar stuurt de getekende koopovereenkomst naar de notaris.

Drie dagen bedenktijd
Als jij en de verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend, gaat de wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper in. Dat betekent dat je binnen deze tijd alsnog kunt afzien van de koop.

Stap 6: Je woning financieren
Wanneer de koopovereenkomst getekend is dien je je financiering definitief rond te maken.

Dit gebeurt meestal in de vorm van een hypotheek. Aan de hand van de koopsom, eventuele verbouwingsplannen, eventueel eigen geld en de zogenaamde kosten koper (de kosten van de kadastrale inschrijving, overdrachtsbelasting en je notariskosten voor het transport), kan je hypotheekadviseur precies vaststellen welk bedrag je aan hypotheek nodig hebt. Je NVM-makelaar kan je verwijzen naar een onafhankelijk hypotheekadviseur.

Zodra de financiering rond is, stuurt de bank de hypotheekstukken naar de notaris. Voor de datum van levering zorgt de bank dat de hypotheeksom wordt gestort op de derdenrekening van de notaris.

Taxaties
Meestal is voor de financiering een taxatie van de woning nodig. Hiervoor heb je altijd een taxatierapport van een gecertificeerde taxateur nodig. Je aankoopmakelaar is een gecertificeerd taxateur maar mag geen taxatierapport voor je opstellen. Hij is namelijk bij het onderhandelingsproces betrokken. Hij kan je echter wel helpen met het vinden van een andere gecertificeerde taxateur.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Stap 7: Naar de notaris
Als een datum is vastgesteld voor de overdracht van de woning, is het afwachten tot de notaris de eigendomsoverdracht (akte van levering) en de hypotheekakte heeft voorbereid. Meestal krijg je een paar dagen voor de levering van de notaris een concept-leveringsakte, een concept-hypotheekakte en een nota van afrekening.

Controleer altijd samen met je NVM-aankoopmakelaar of alle gegevens kloppen en neem de tijd om de akten rustig door te lezen. Op de dag van overdracht doorloop je het volgende proces:
• Vlak voor de overdracht inspecteer je samen met je NVM-aankoopmakelaar de woning om te controleren of deze in de afgesproken staat wordt opgeleverd.
• Daarna ga je naar de notaris en teken je de akte van levering en de hypotheekakte.
• Vervolgens zorgt de notaris ervoor dat de akten worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Na deze inschrijvingen ben je officieel eigenaar van je nieuwe woning. Bij de overdracht ontvang je meestal direct de sleutels.

Gefeliciteerd!
Het koopproces is afgerond. Gefeliciteerd! Je bent eigenaar van je nieuwe woning! Natuurlijk blijft je NVM-makelaar voor je klaar staan mocht je nog vragen hebben of van andere diensten gebruik willen maken.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je 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. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen 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 jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb jij als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. 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 je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je 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:
1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. 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

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar 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 bieders 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.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 de aankoop van een bestaande woning niet.
b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. 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.

10. Valt de makelaarscourtage onder de ‘kosten koper’?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder ‘kosten koper’ vallen:

a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je 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.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

12. Wat is de NVM No-Risk clausule?
Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

13. 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 jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

14. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?
Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

15. 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 branche breed 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) Gebouw gebonden 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 mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

16. Hoe zit het met een energielabel voor een woning?
Het energielabel voor woningen geeft met labelklassen (A++++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is. Op ieder label staat aangegeven welke mogelijkheden er zijn om de woning energiezuiniger te maken. Sinds 1 januari 2021 wordt het energielabel opgesteld door een gecertificeerd energielabeladviseur. Het energielabel is 10 jaar geldig.
Een energielabel is nodig als je een woning wilt verkopen of verhuren. Je bent als eigenaar verplicht het energielabel te tonen in advertenties waarin de woning te koop of te huur wordt aangeboden. Het gaat dan om advertenties in commerciële media, zoals funda, facebook of in lokale bladen. Maar ook in de flyer of op de poster van het makelaarskantoor dat je woning verkoopt of verhuurt.
Je bent daarnaast als verkoper of verhuurder verplicht bij oplevering (nieuwbouw), verkoop (transport van de woning) of verhuur het energielabel aan de koper of huurder te geven.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

De Inspectie Leefomgeving en Transport ziet namens de overheid toe op de naleving van deze verplichtingen en kan aan de verkoper boetes opleggen als hier niet aan wordt voldaan.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Hanne Bruininghstraat 105 9581 CK