

DE HAAN
MAKELAARS



Voor wonen op de Veluwe!

Elspeterweg 30, Vaassen

€ 1.495.000 k.k.

WWW.ELSPETERWEG30.NL





Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.495.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Villa, vrijstaande woning
Woonoppervl.	193 m ²
Perceeloppervl.	4365 m ²
Inhoud	829 m ³
Aantal kamers	6 (4 slaapkamers)

Exclusieve royale villa met eigen bos en natuurlijke vijverpartij tegen de Kroondomeinen!

Op een werkelijk prachtige plek aan de rand van Vaassen staat deze luxe vrijstaande villa met inpandige garage, carport en een indrukwekkend eigen terrein van maar liefst 4.365 m². Een plek waar rust, ruimte, privacy en natuur samenkomen en waar u vanuit de woning dagelijks uitkijkt over het eigen gazon, de natuurlijke vijverpartij en het achterliggende bos.

De villa is in 1990 ontworpen door architect Paul F. Spijkers en onderscheidt zich door de tijdloze architectuur, royale leefruimtes en hoogwaardige maatwerkdetails. Zo zijn onder andere de trap, vide, balusters, kozijnen en deurstijlen speciaal voor de woning ontworpen. Ook in de materiaalkeuze is duidelijk gekozen voor kwaliteit, met onder meer Botticino marmer, Kambala parket en gedeeltelijke vloerverwarming op de begane grond.

Voor de uitgebreide informatie, kijk op: elspeterweg30.nl

In de loop der jaren is de woning met veel zorg gemoderniseerd en luxe afgewerkt. Daarbij zijn de oorspronkelijke architectonische kwaliteiten behouden en gecombineerd met eigentijds wooncomfort. De badkamer is in 2021 volledig vernieuwd.

De ligging maakt het geheel extra bijzonder. De woning bevindt zich aan een eigen doodlopende toegangsweg naar een kleinschalige villawijk met slechts negen woningen. Zodra u de oprit oprijdt, ervaart u direct de vrijheid en privacy van deze plek. Tegelijkertijd liggen het centrum van Vaassen, Kasteel De Cannenburch en de uitgestrekte Kroondomeinen op korte afstand.

Indeling begane grond

Via de overdekte entree komt u binnen in de royale hal met vide, garderobe en moderne toiletruimte. Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich een inpandige kantoorruimte. Een prettige plek om vanuit huis te werken, maar door de ligging en afmetingen ook uitstekend geschikt om desgewenst te veranderen in een slaapkamer met badkamer op de begane grond. Dubbele deuren geven toegang tot de royale L-vormige living. De eetkamer is ruim opgezet en dankzij het erkerraam en de grote raampartijen bijzonder licht.

De zitkamer ligt één trede lager en heeft een warme parketvloer. De houtkachel conform de nen- normen vormt hier het sfeervolle middelpunt, terwijl de grote raampartijen een prachtig uitzicht bieden over de tuin. Schuifpuien aan zowel de voor- als achterzijde zorgen ervoor dat binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Aansluitend bevindt zich de luxe Bulthaup B3 keuken. De hoogglans zwarte fronten, het geharde zilverglas en het royale roestvrijstalen werkblad geven de keuken een stijlvolle en tijdloze uitstraling. De keuken is voorzien van uitgebreide Miele inbouwapparatuur en een Quooker.

Daarnaast bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, ruimte voor extra koel- en vriesapparatuur, vaste kasten en een designwastafel. Vanuit hier is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over vier ruime slaapkamers en twee badkamers. De royale master bedroom heeft een eigen loggia, airconditioning en een vaste kastenwand. De in 2021 volledig gemoderniseerde badkamer is luxe en eigentijds uitgevoerd. Daarnaast zijn er nog drie fijne slaapkamers en een tweede badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping/zolder

Via een vlizotrap bereikt u de volledig bevloerde bergzolder met volop bergruimte. Hier bevinden zich tevens de Remeha Avanta cv-ketel uit 2019 en de separate warmwatervoorziening.

Buitenruimte en buitenleven

De woning beschikt over een inpandige garage, carport en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, bereikbaar via de fraaie oprit. Rondom de villa ligt een indrukwekkend perceel van 4.365 m² met gazons, volwassen groen, diverse natuurstenen terrassen, een natuurlijke vijverpartij en een eigen bos. Het hoofdterras op het zuiden sluit direct aan op de living en biedt volop privacy en een prachtig uitzicht over het groen.

De tuin is voorzien van automatische beregening en sfeervolle verlichting. Reeën, eekhoorns en zelfs de ijsvogel zijn hier regelmatige gasten. Een unieke plek midden in de natuur, tegen de Kroondomeinen en toch op korte afstand van het centrum van Vaassen, Epe, Apeldoorn en de A50.

Bent u op zoek naar een luxe villa met veel leefruimte, een hoog afwerkingsniveau en vooral een uitzonderlijke ligging op een prachtig eigen natuurperceel? Dan nodigen wij u graag uit om de rust, ruimte en sfeer van deze bijzondere woonplek zelf te ervaren. Van harte welkom!

Wetenswaardigheden

Bouwjaar : 1990

Perceel : 4365 m²

Inhoud : 829 m³

Gebruiksoppervlakte : 193 m²

Verwarming : via cv- ketel, open haard en vloerverwarming (gedeeltelijk)

Warm water : via cv- ketel

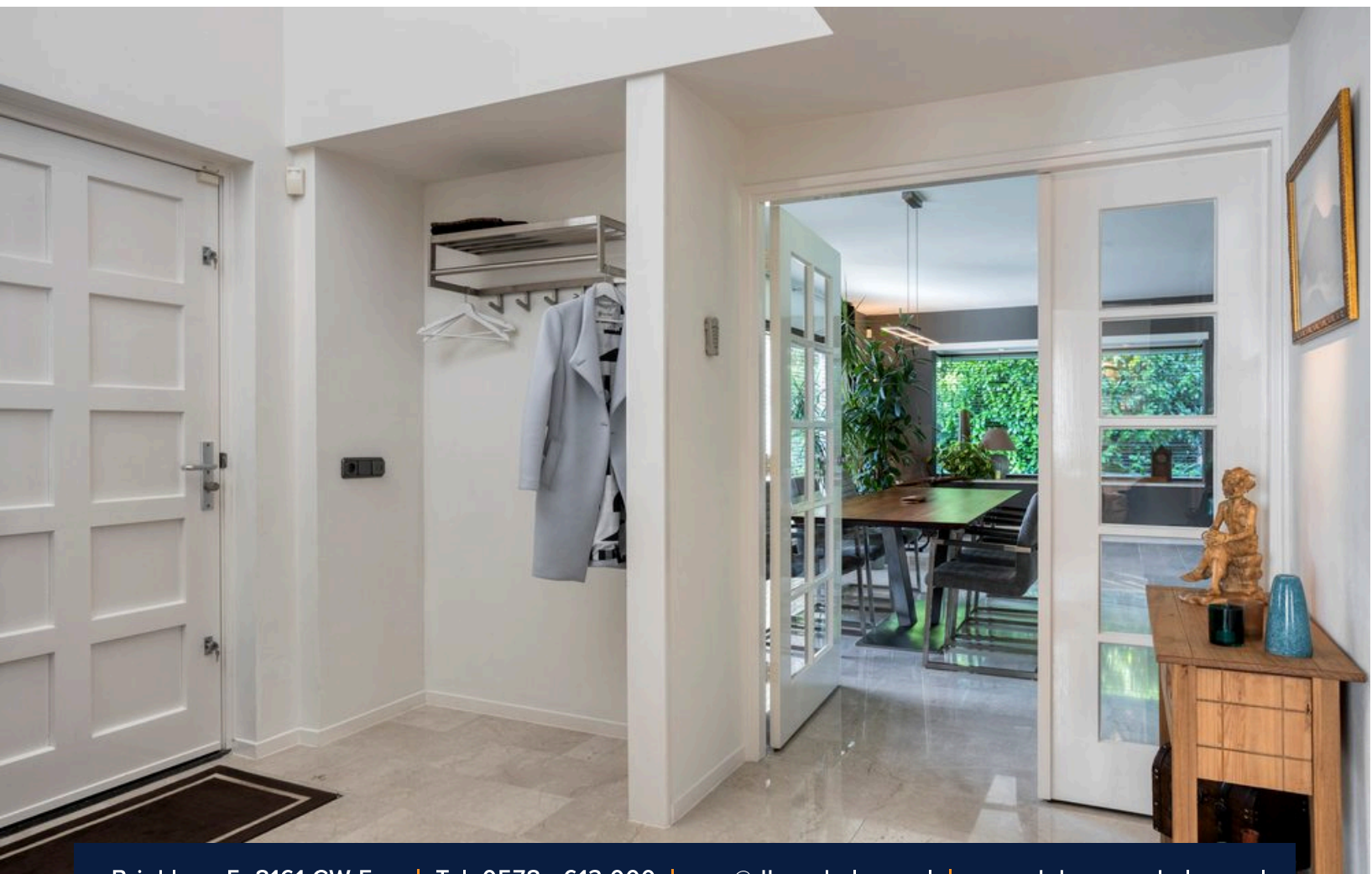
Isolatie : volledig geïsoleerd

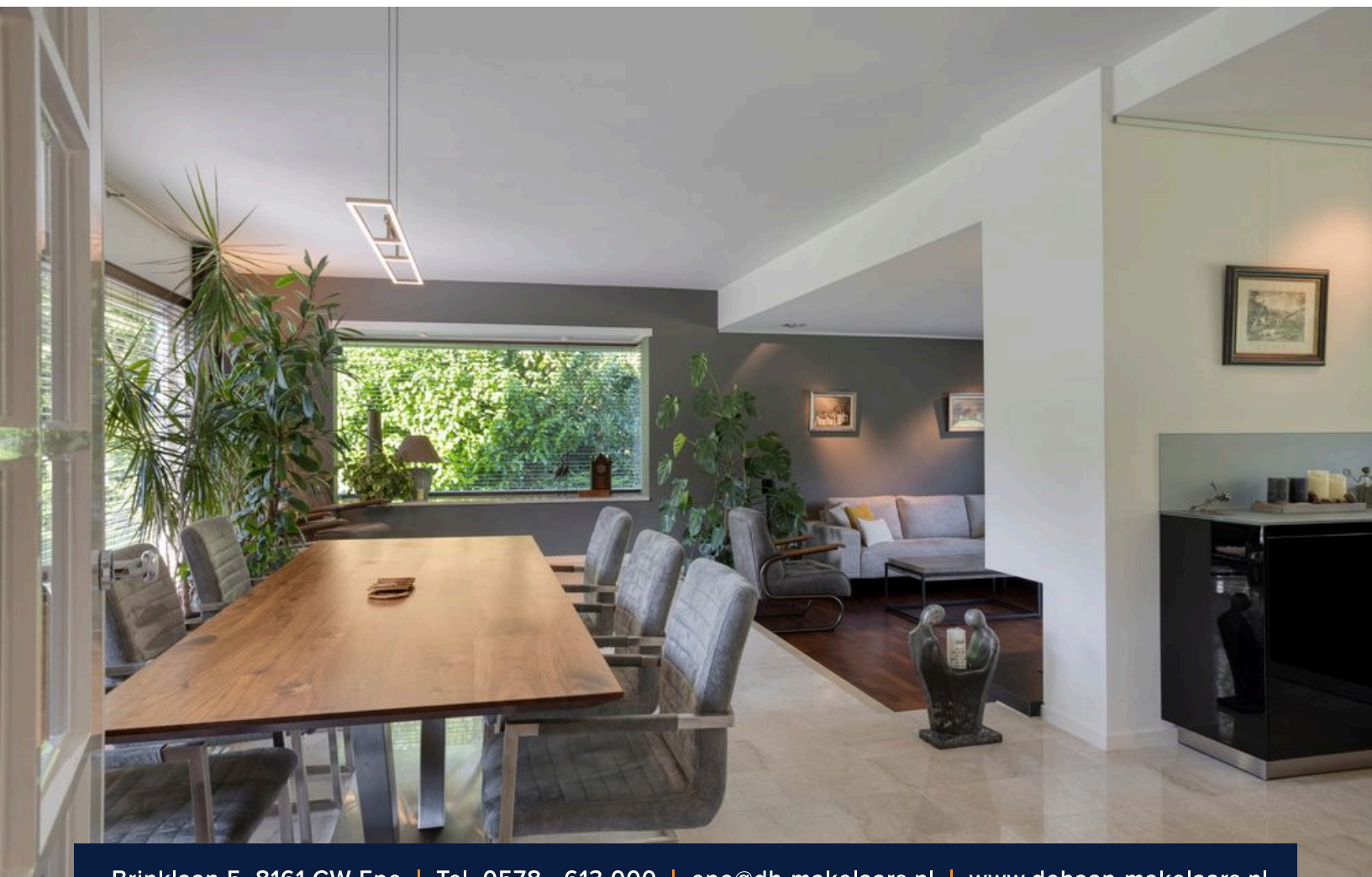
Energielabel : A

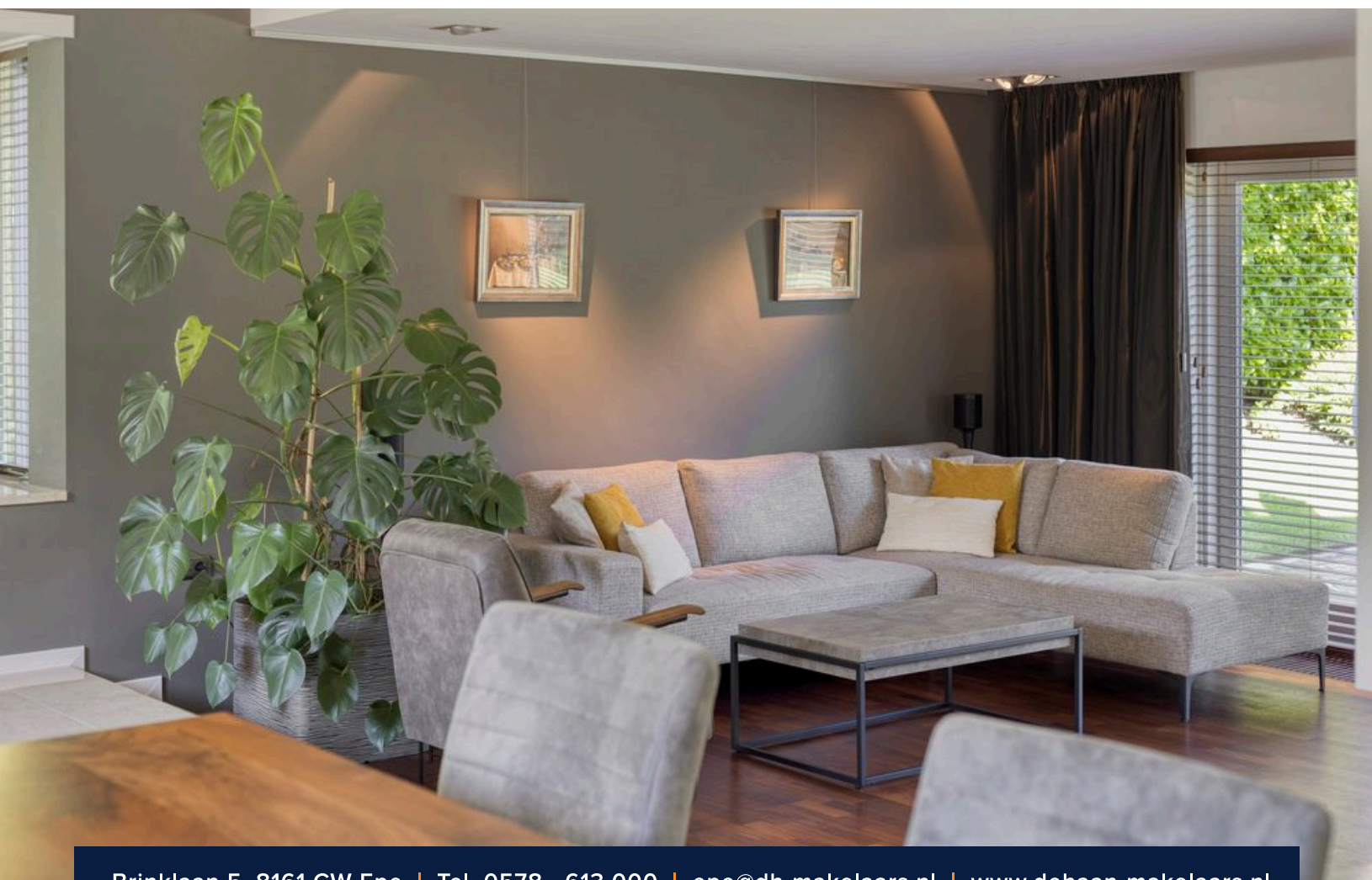
Aanvaarding : in overleg

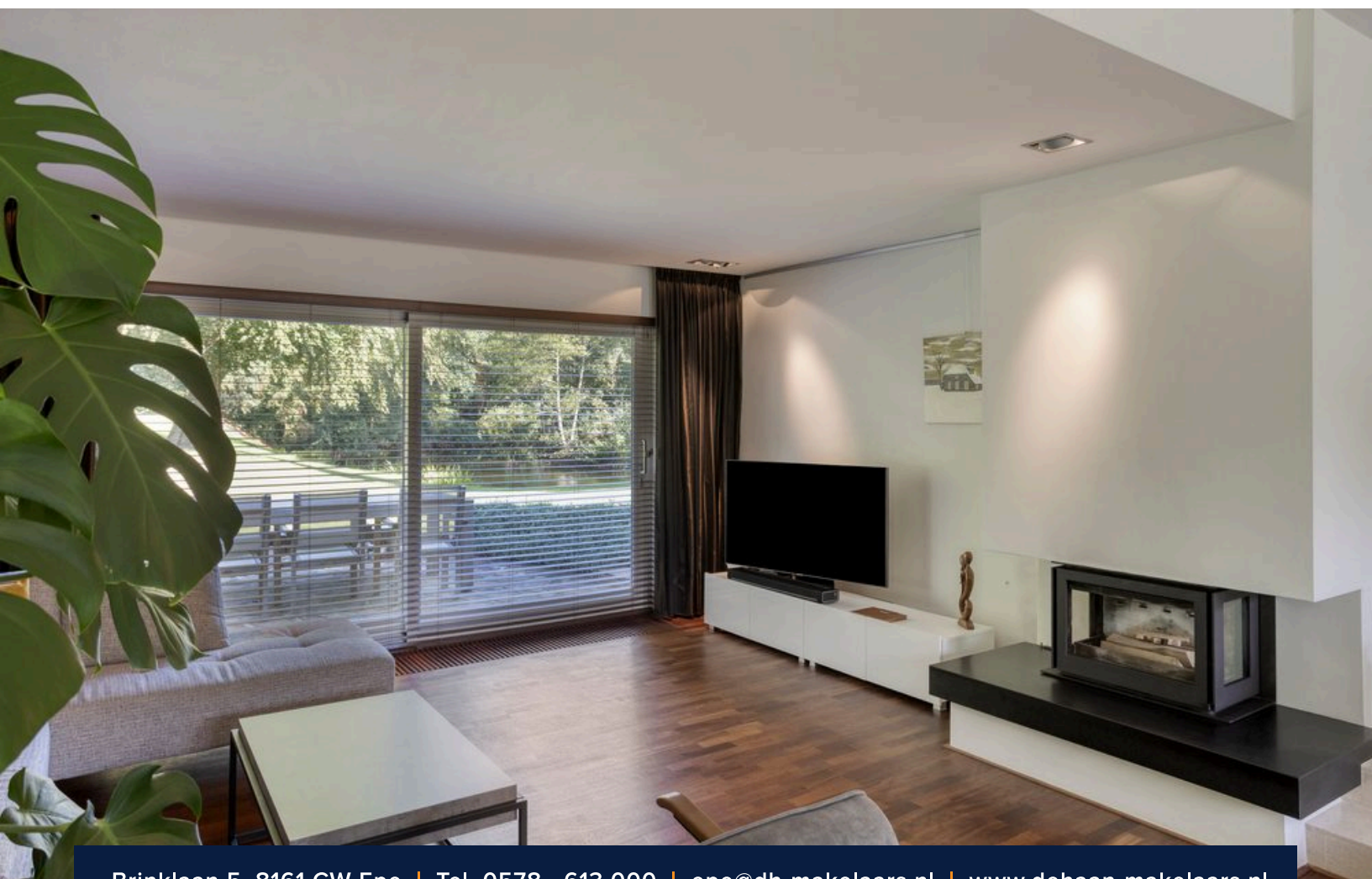


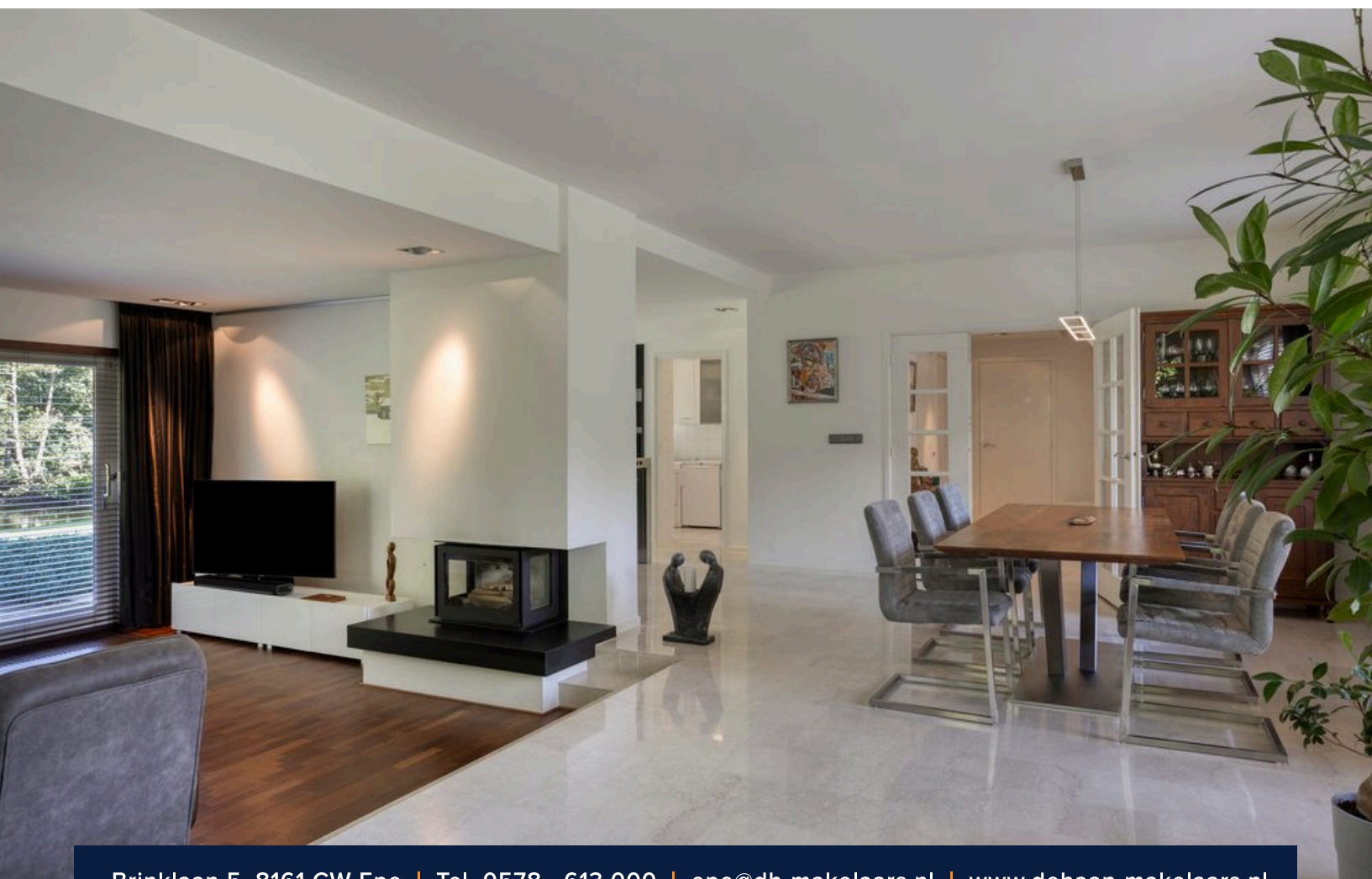






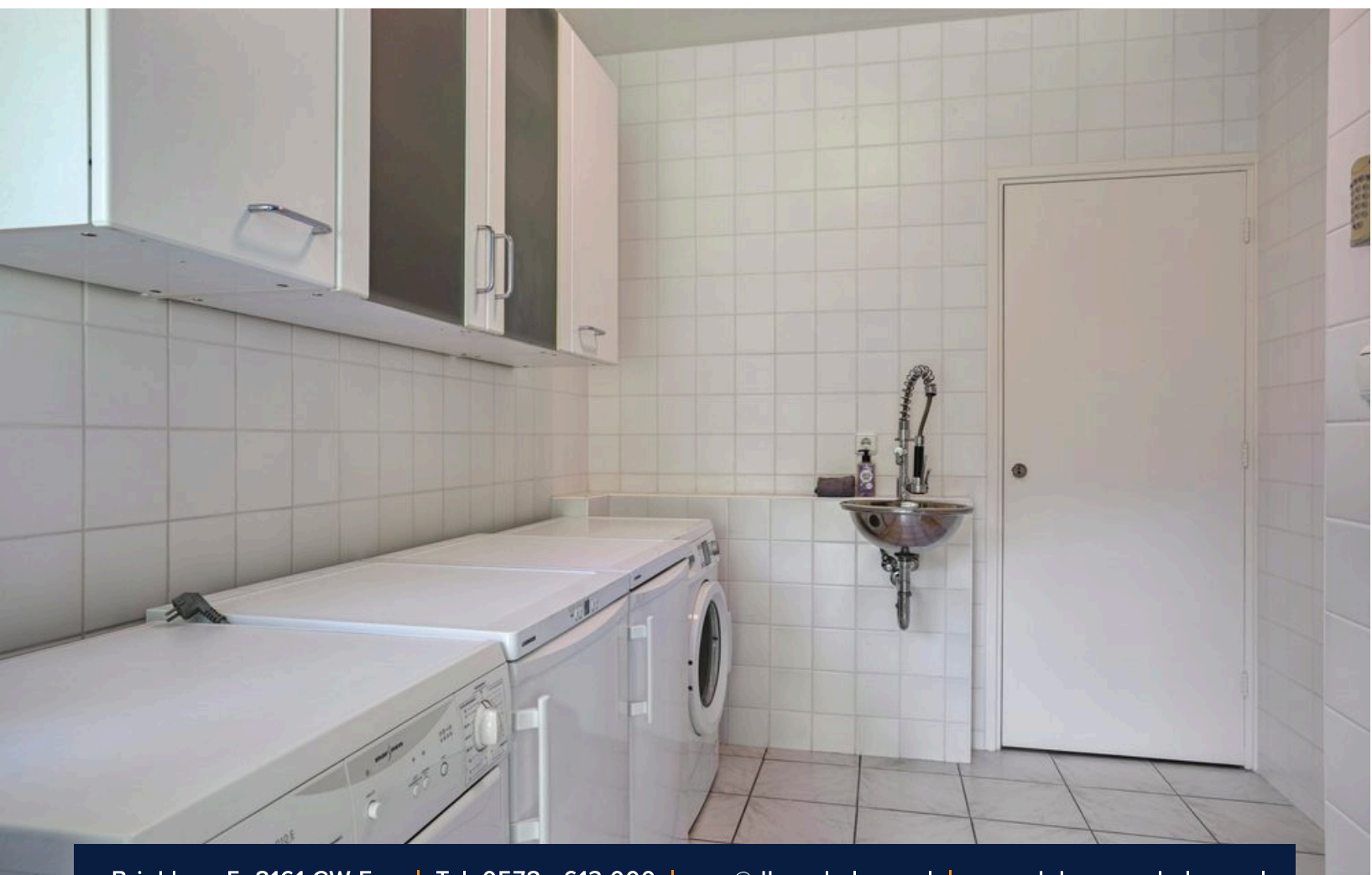


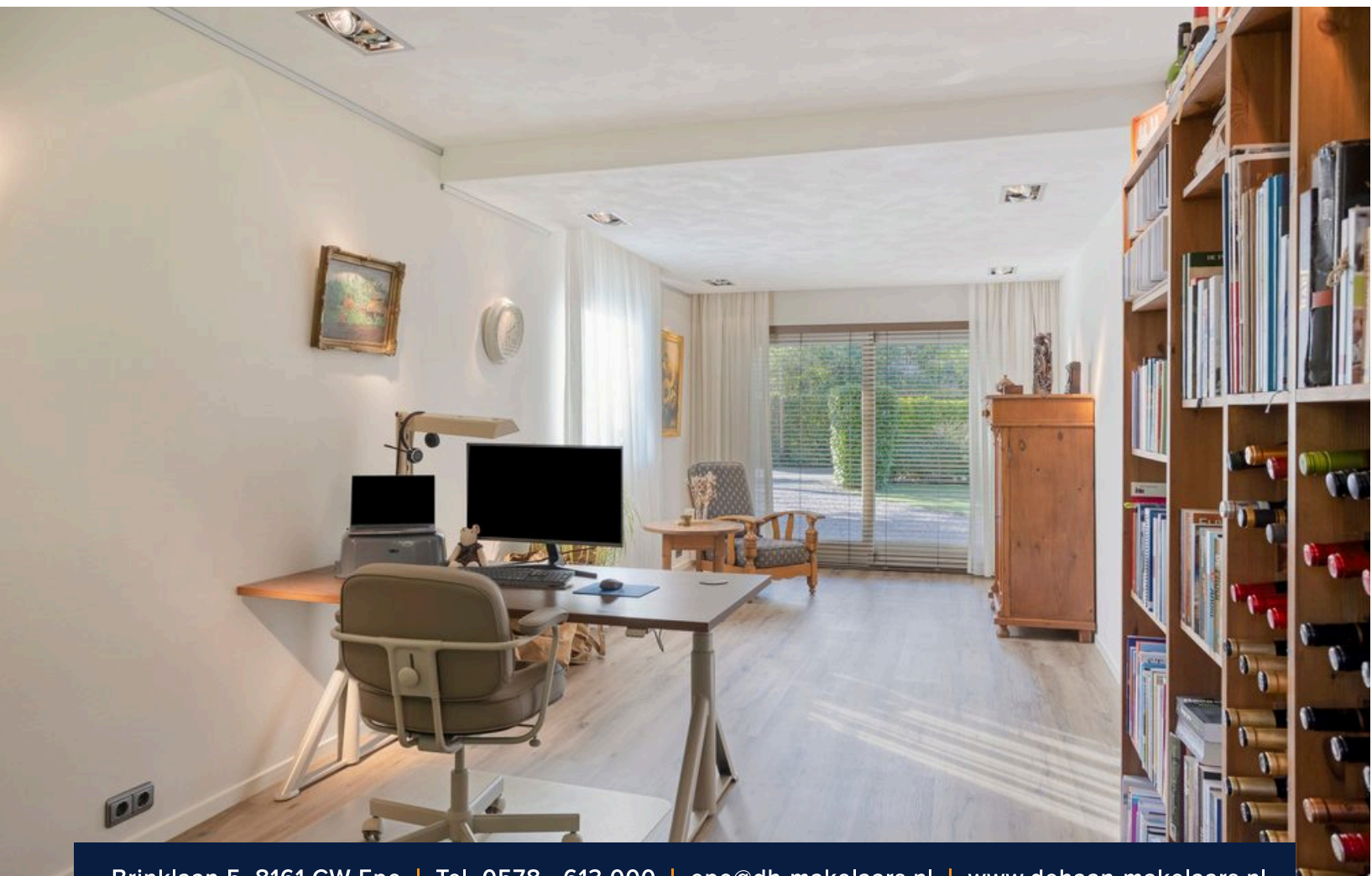


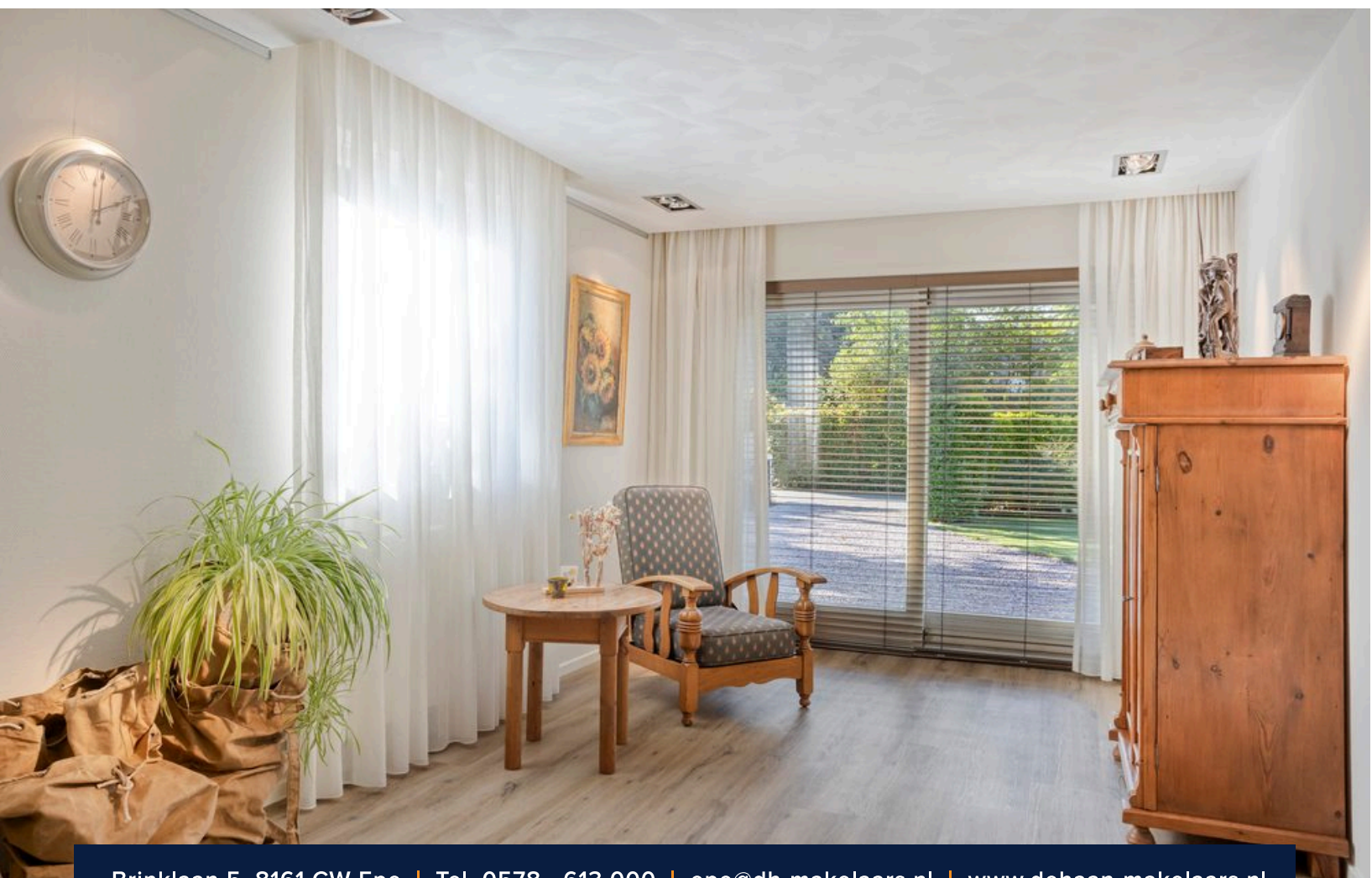


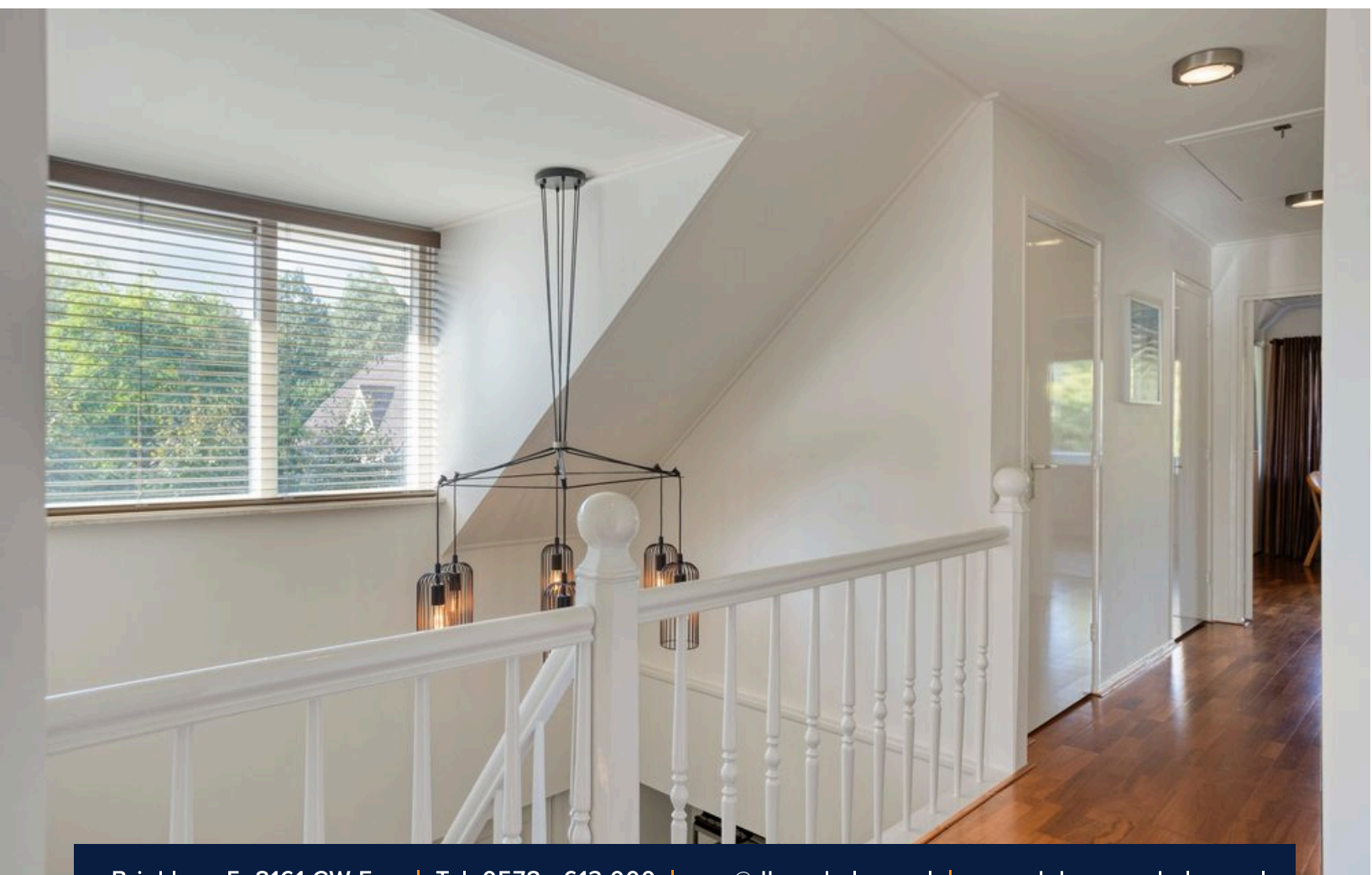


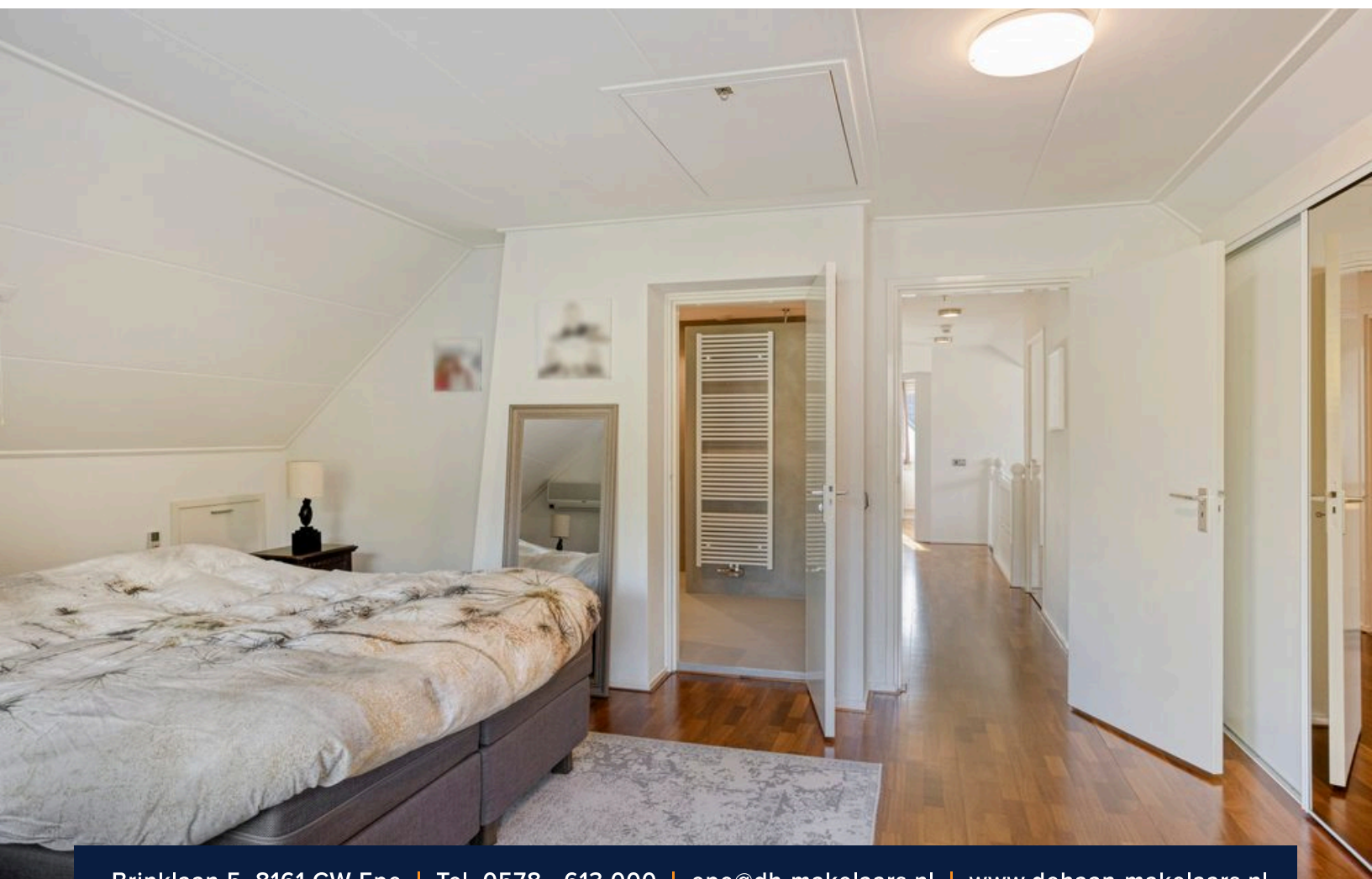


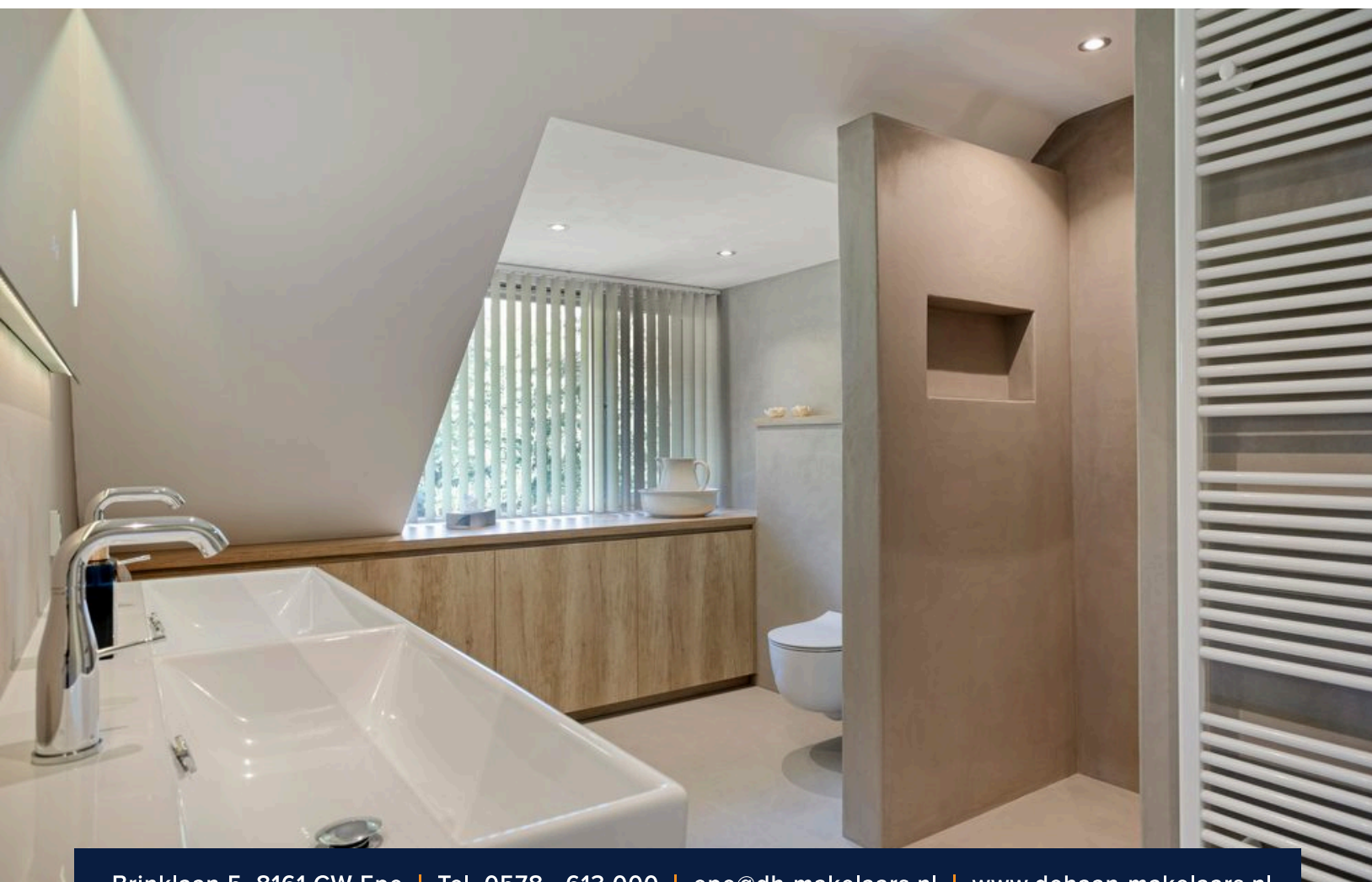


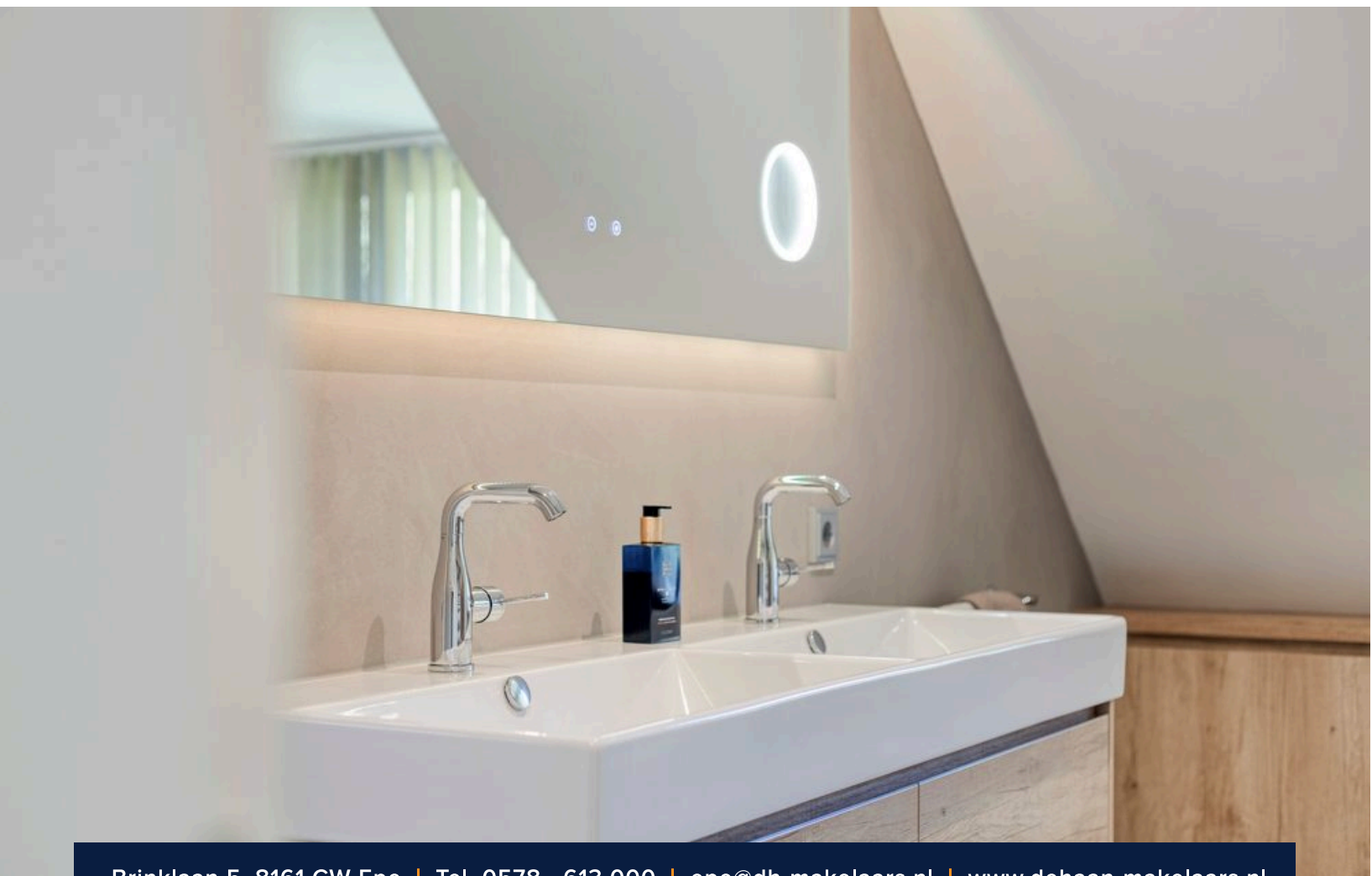


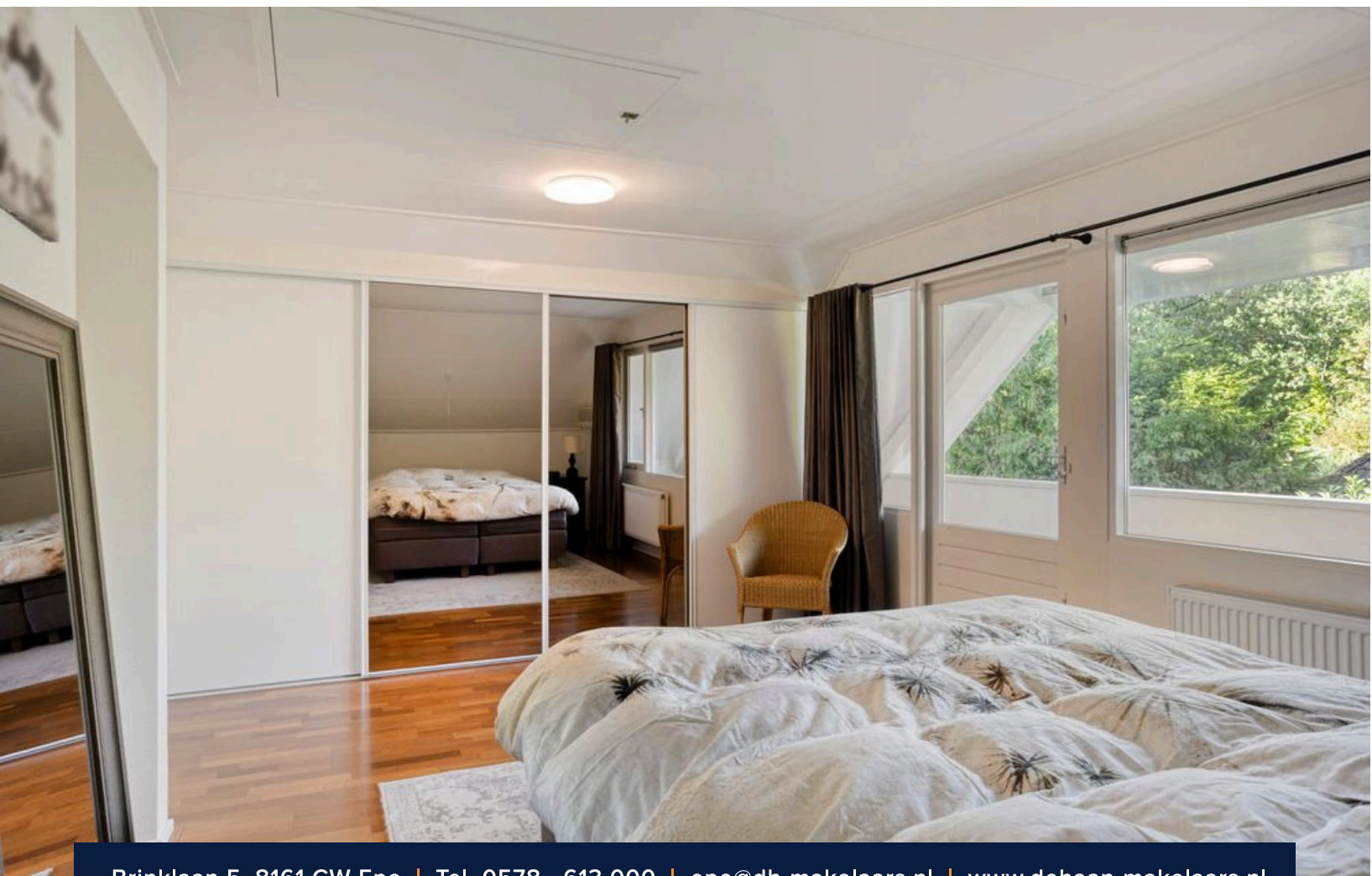






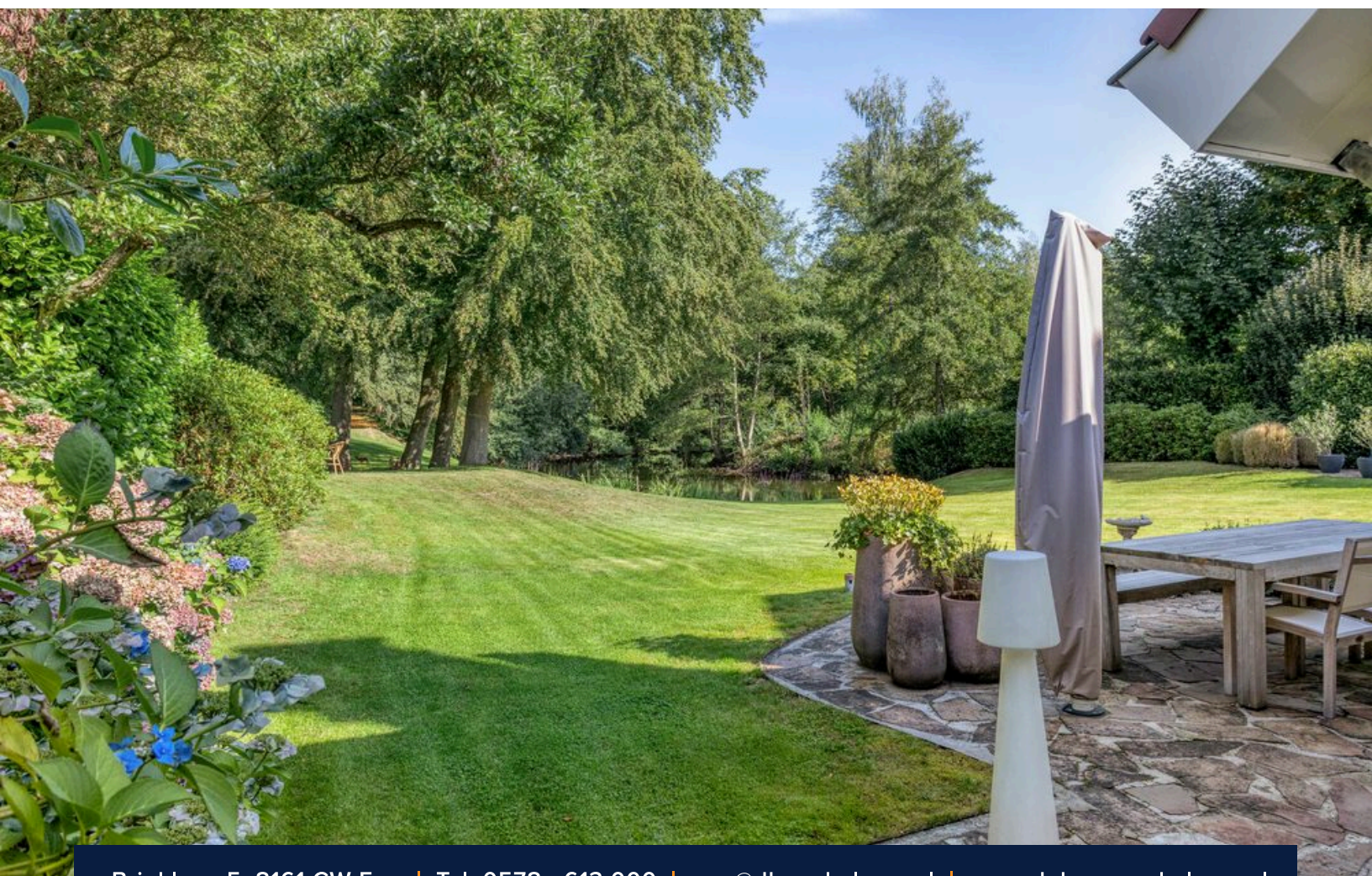


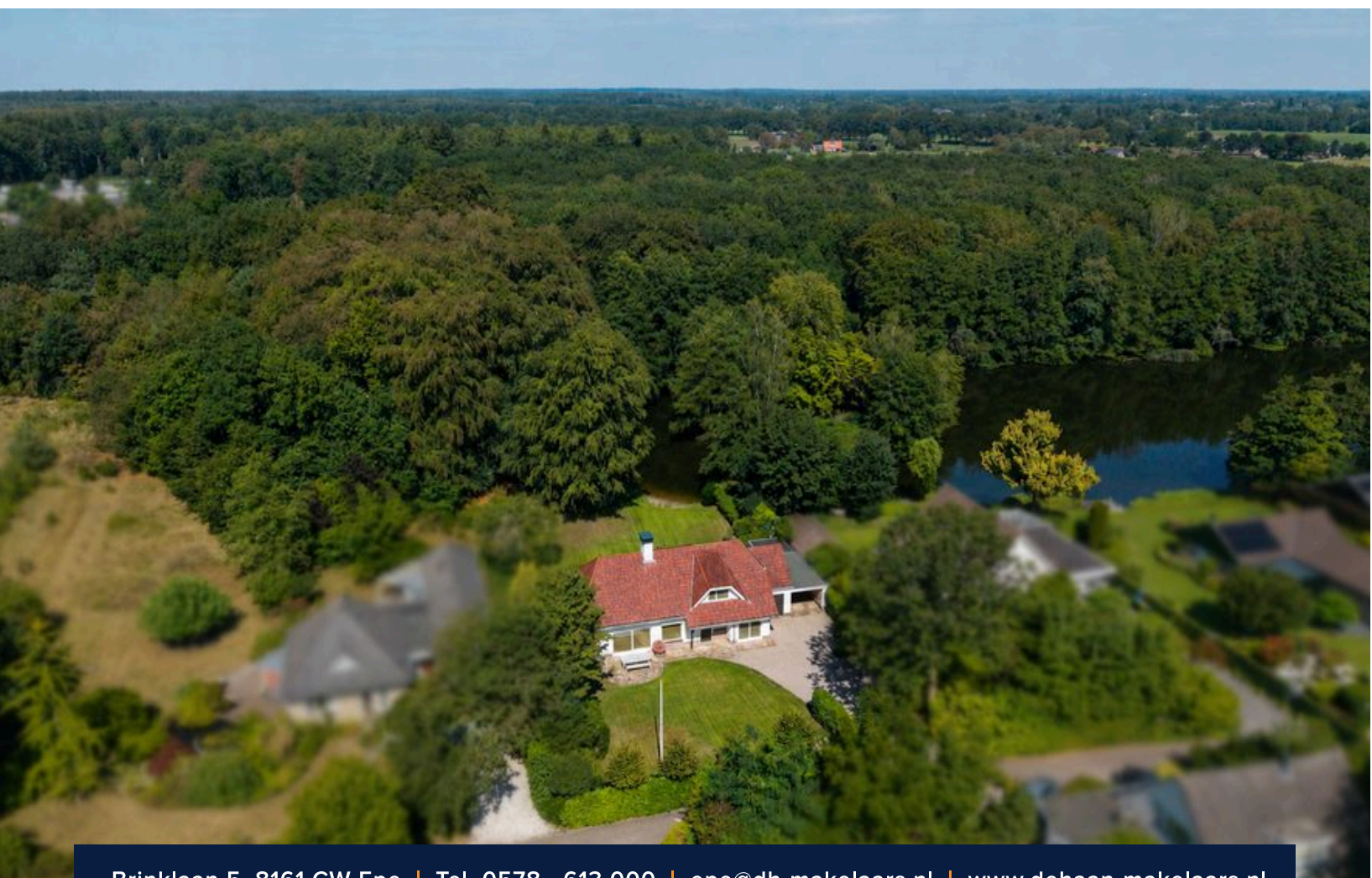


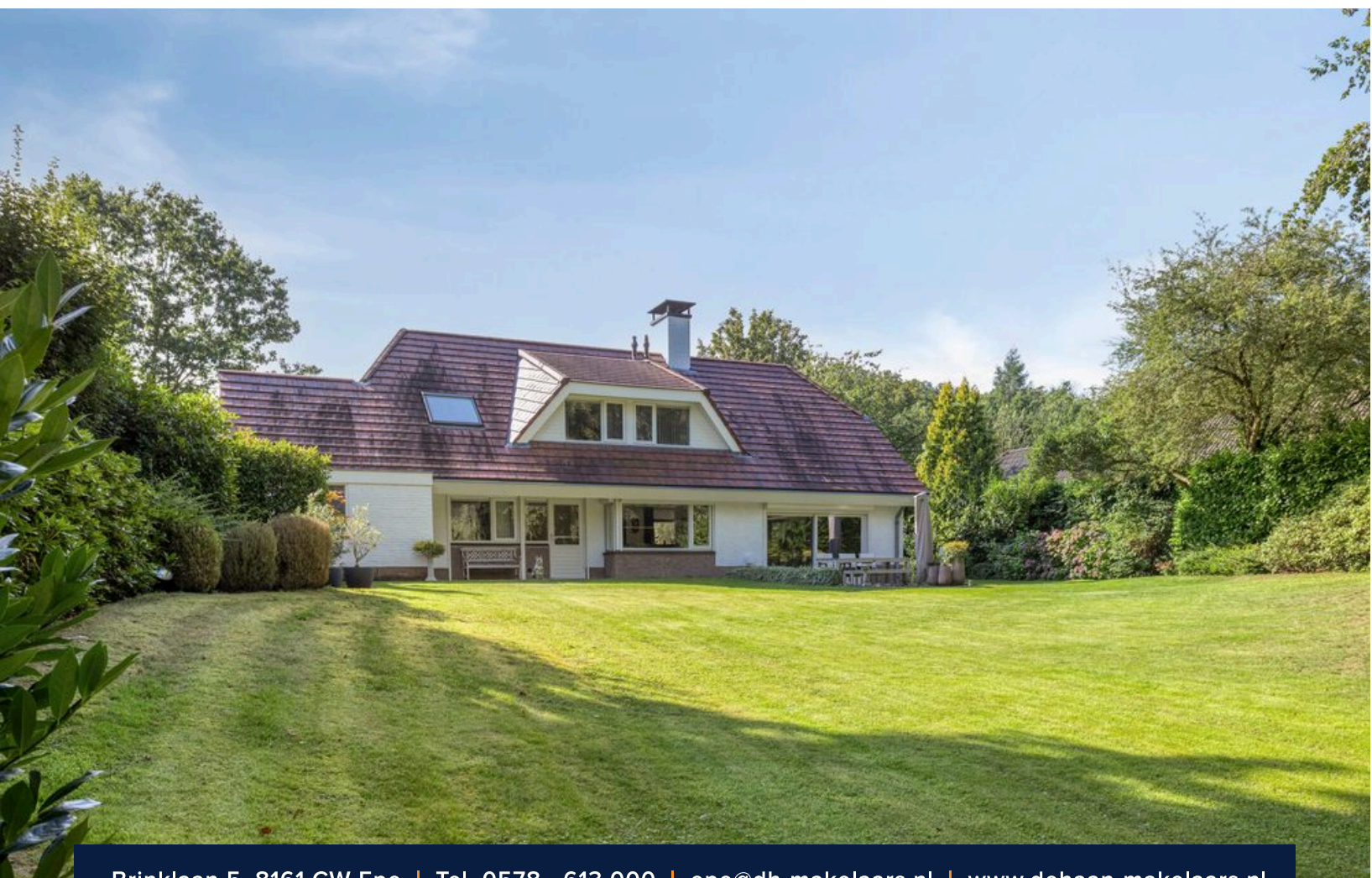




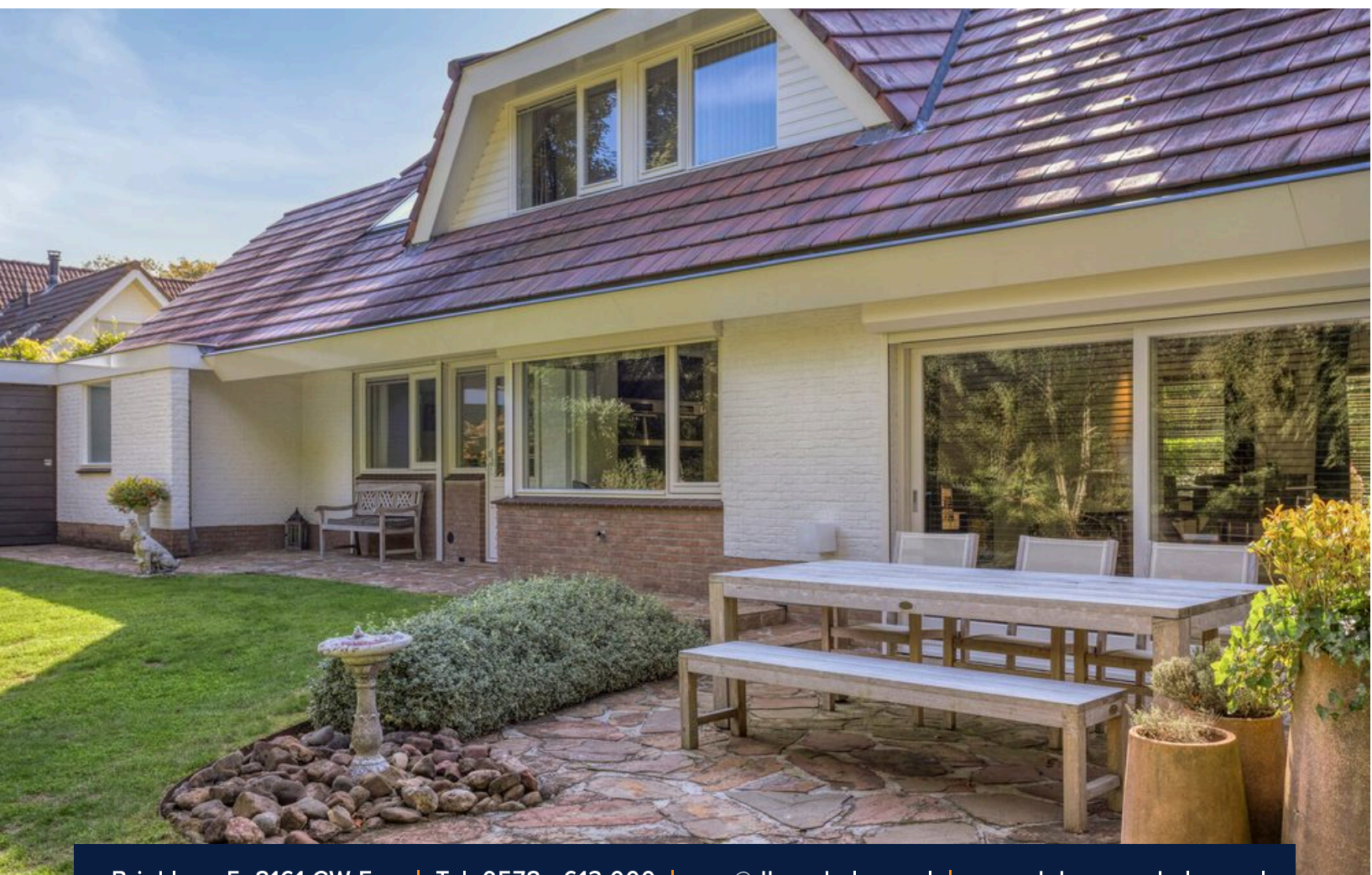




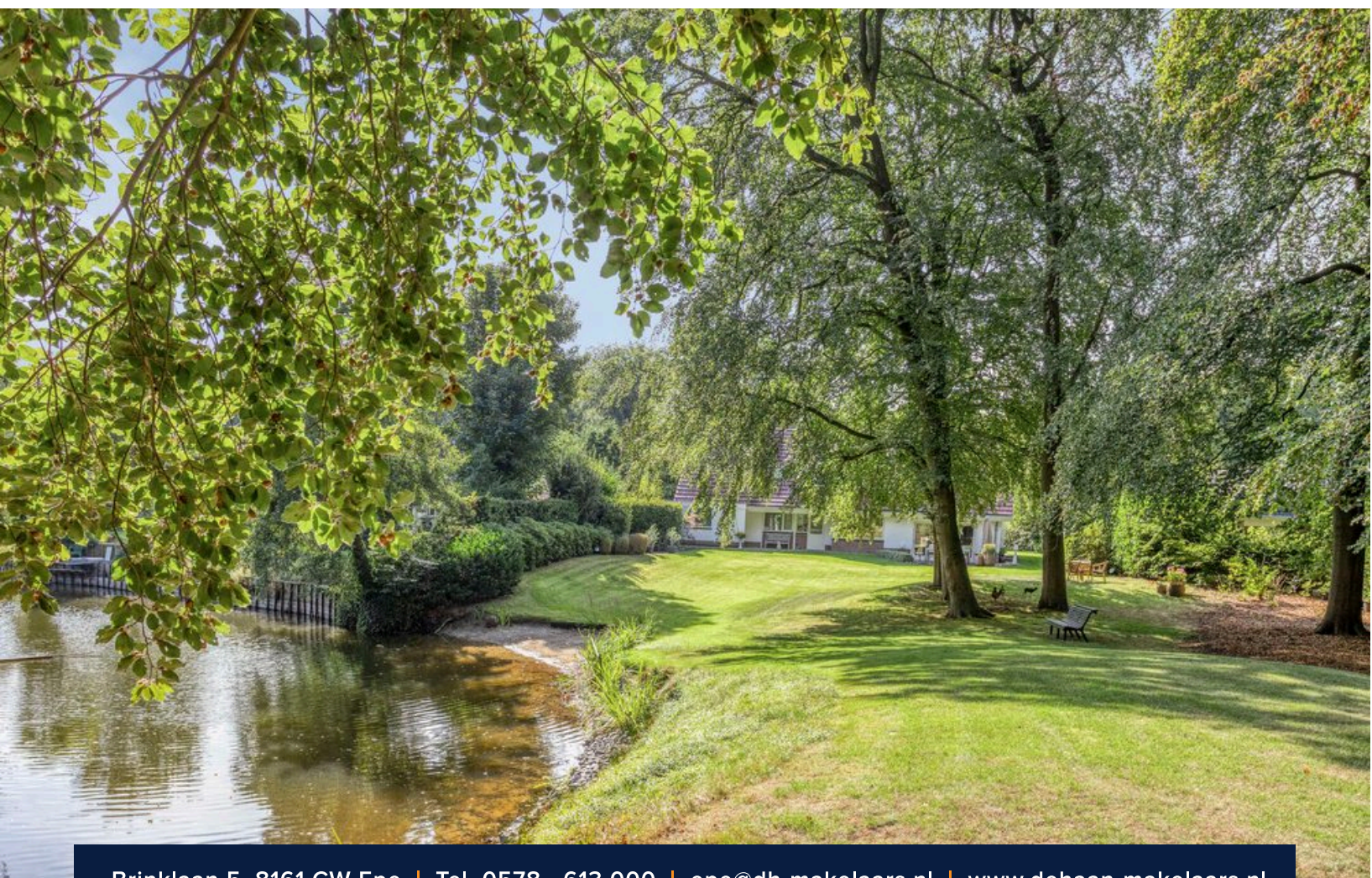


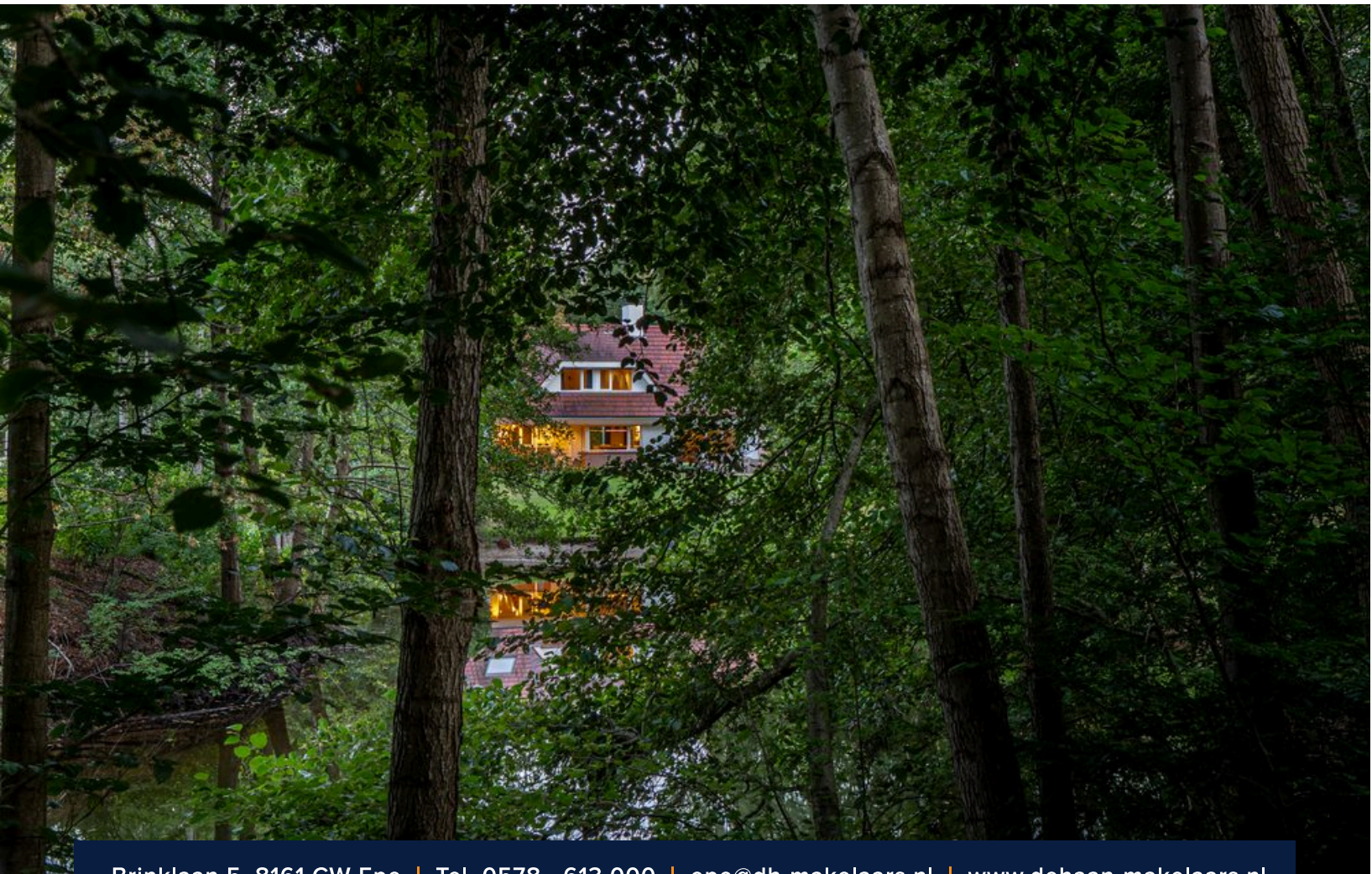


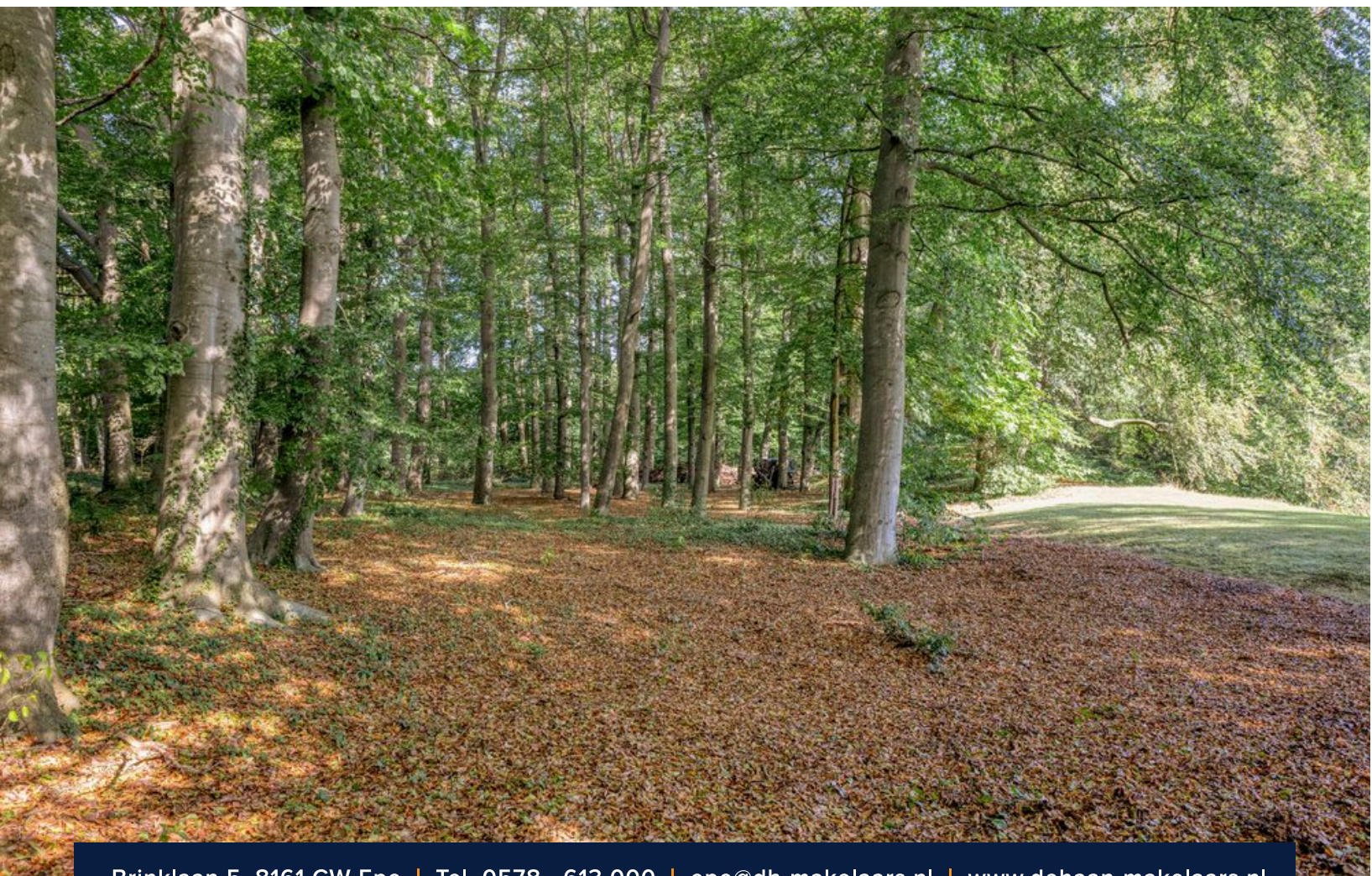


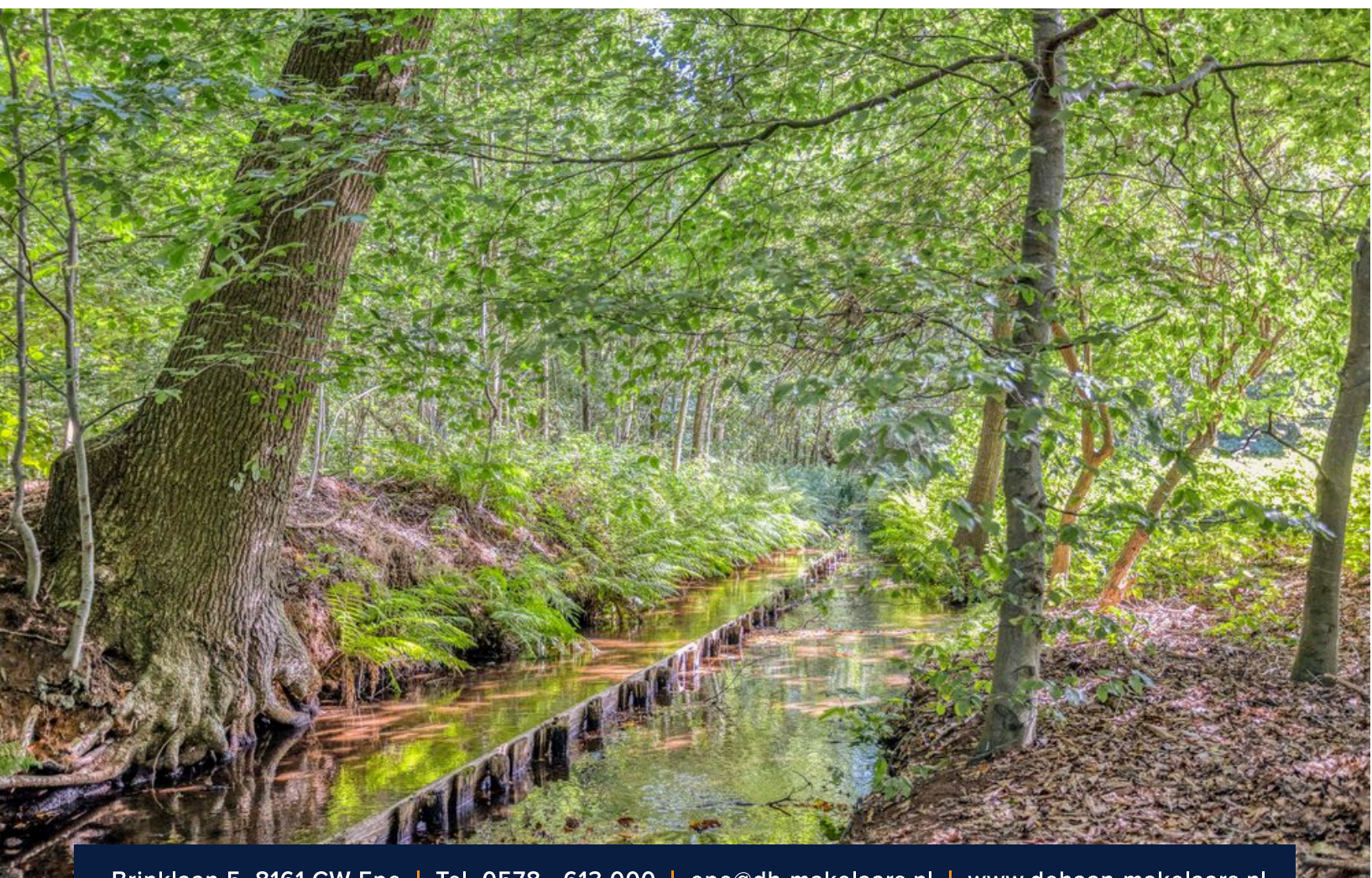


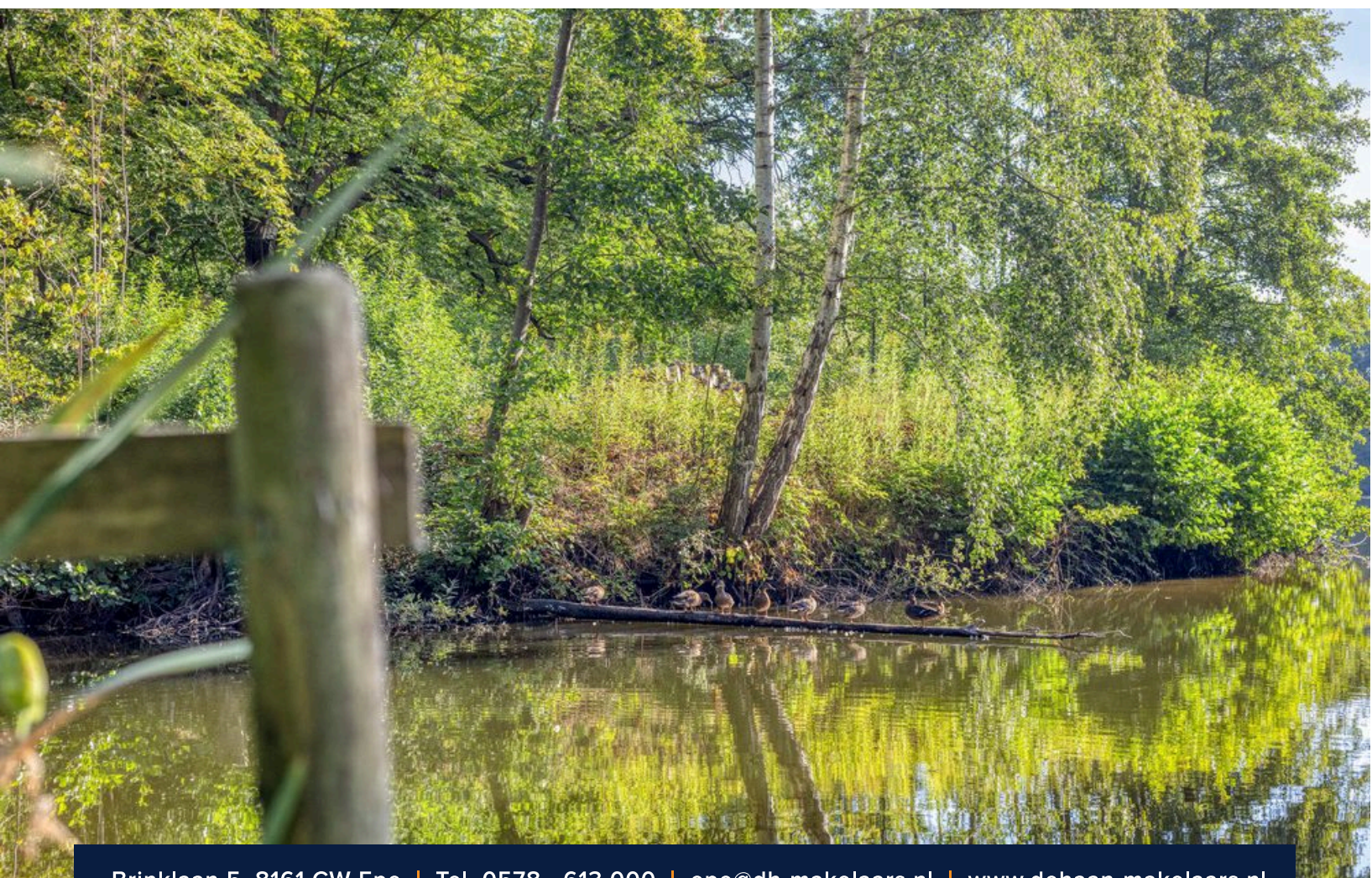














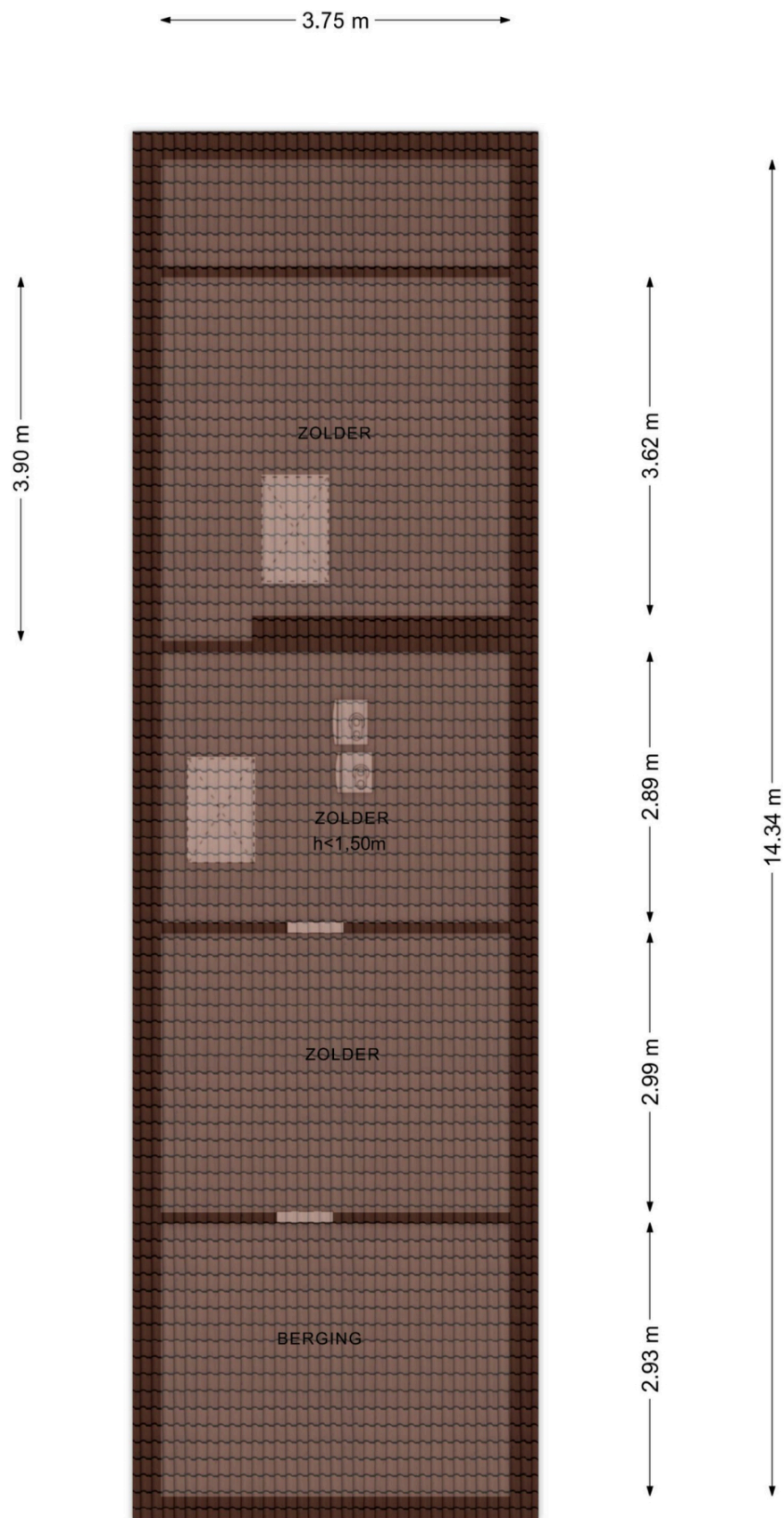








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Elspeterweg 30, 8171 ET Vaassen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- rolluiken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- PVC	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– stoomoven	☒	☐	☐	☐
– tafelmodel koelkast/diepvries (los)	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren				
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:





Ron de Haan

Register Makelaar
Taxateur Wonen



Helga de Haan

Assistent Register Makelaar
Taxateur Wonen



Michelle Koetsier

Register Makelaar Wonen



Tom de Haan

Assistent Register Makelaar
Taxateur Wonen



Tess van Mossel

Commercieel medewerker
binnendienst

Welkom bij 'De Haan Makelaars'.

De Haan Makelaars is uw betrouwbare en professionele partner bij de begeleiding en advisering op het gebied van onroerend goed. Wij beschikken over ruime ervaring en een gedegen kennis van de markt en de regio. Onze belangrijkste doelstelling is een zo groot mogelijke klanttevredenheid. Bij de Haan Makelaars bieden wij u graag het totale pakket aan. Naast het verkopen van woningen zijn onze makelaars ook gespecialiseerd in het taxeren en aankopen van woningen. Voor de juiste hypotheekadvies kunnen wij u ook op weg helpen. Lees hieronder meer over onze dienstverlening.

Verkoop Makelaardij

Het verkopen van uw woning is een grote stap. U heeft hier goed over nagedacht en wil dan ook de beste adviezen bij de verkoop. Onze makelaars begeleiden u graag tijdens het gehele verkooptraject van uw woning. Met ons uitgebreide promotiepakket zetten wij uw woning uitgebreid in de schijnwerkers.

Een goede verkoop begint met een goed advies. Wij komen graag bij u langs om de waarde te bepalen van uw woning en uitleg te geven over onze werkwijze. Een goede, open en duidelijke communicatie is van wezenlijk belang voor een goede relatie tussen u en uw makelaar. Wanneer u de verkoop van uw woning aan ons toevertrouwt, houden wij u vanzelfsprekend goed op de hoogte van onze activiteiten en vorderingen.

Om een reële vraagprijs tot stand te brengen en een goed traject voor de verkoop van uw woning uit te zetten is het van belang dat we alle factoren die daar invloed op hebben in kaart brengen. Middels het plan van aanpak maken wij voor u inzichtelijk hoe wij uw woning op de markt willen verkopen. Hierbij maken we een onderverdeling naar onderbouwing van de vraagprijs, een kostenopgave van onze dienstverlening en de promotie voor de verkoop van uw woning. Zodra uw woning bij ons in de verkoop komt, zorgen wij dat een professionele fotograaf bij u langs komt om uw woning zo sfeervol mogelijk vast te leggen. Uw woning wordt geplaatst op diverse websites, sociaal media, in de etalage van ons kantoor, zoekers krijgen bericht en wij plaatsen een te koop bord in uw tuin.

Wilt u een geheel vrijblijvend plan van aanpak van ons ontvangen, bel dan voor een 'gratis waardebepaling'.

Aankoop Makelaardij

Ook al heeft u de nodige ervaring op de woningmarkt, een aankoop makelaar verdient zich altijd terug. Het internet is de bron om de markt te verkennen en een eerste selectie te maken uit het aanbod, maar wat is de beste volgende stap als u het huis van uw dromen heeft gevonden? De Haan Makelaars begeleidt u bij de aankoop, behoedt u voor misstappen en voert de onderhandeling om tot de beste prijs en voorwaarden te komen. Zo kunnen wij er voor zorgen dat u uw droomhuis voor de beste prijs kunt kopen. Vraag ons vrijblijvend om advies!

Taxeren

In de meeste gevallen vraagt de aankoop van een huis een nauwkeurig taxatierapport van de woning. De Haan Makelaars heeft gecertificeerde taxateurs in dienst en biedt u een uitgebreid rapport tegen een scherp tarief. Onze werkwijze is er zo op ingericht dat het rapport binnen enkele werkdagen bij u in huis is.

Hypotheken

Wij geven zelf geen hypotheekadvies, maar door onze samenwerking met diverse adviseurs weten wij waar u het beste advies krijgt. Belt u ons, dan helpen wij u graag voor een vrijblijvend adviesgesprek bij een erkende hypotheekadviseur.

10 meest gestelde vragen

Op deze pagina's krijgt u antwoord op de Tien meest gestelde vragen die bij het kopen van een woning aan de orde komen. Wat is een optie?' en 'Wanneer ben ik in onderhandeling?', zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. Lees de informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

1. Is de makelaarscourtage bij 'kosten koper' Inbegrepen?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen (aankopend makelaar).

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod zoals omschreven onder ('Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), dan kan de verkoper ook 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, dan is er sprake van koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan valt 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 weer te verhogen en de koper om zijn weer te verlagen.

3. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op uw bod. 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.

4. 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 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 wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast willen weten of er meer gegadigden zijn. De eerst bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerst geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van de bieding. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

6. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad heeft namelijk in een vonnis 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.

7. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Het kan voorkomen dat er meerdere belangstellenden de vraagprijs willen bieden. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 4 en 10). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

8. De makelaar vraagt een "belachelijk" hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken - roerende zaken bijvoorbeeld - pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

9. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het schriftelijk eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen getekend is. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de schriftelijke 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 financiering' is.

10. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, de woning ga bezichtigen, of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen dan eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig om 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.

VOORWAARDEN DE HAAN MAKELAARS

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een verplichting om belangrijke informatie te verstrekken. Dit houdt in dat de verkoper verplicht is om relevante zaken die hij kent en die van belang kunnen zijn voor u als koper, aan u door te geven. Ons kantoor heeft een verkoopvragenlijst opgesteld met essentiële informatie voor de koper. Bij serieuze interesse is het raadzaam om bij ons een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar op te vragen. Dit biedt inzicht in zaken zoals erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Bovendien is het belangrijk om bij verdere interesse duidelijkheid te krijgen over welke zaken al dan niet bij de woning horen. Deze informatie kunt u vinden in de "lijst van zaken", die wij ook op aanvraag beschikbaar stellen.

Onderzoeksplicht

De eerder genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van zijn eigen onderzoeksplicht. De koper dient bovendien duidelijk te maken wat zijn specifieke plannen zijn met de te kopen onroerende zaak. Als de koper van plan is om verbouwingen uit te voeren, is het aan te raden om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. De koper draagt verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van informatie bij de gemeente en andere openbare diensten. Het kan daarom verstandig zijn om een eigen "aankopend makelaar" in te schakelen, die de belangen van de koper vertegenwoordigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De gebruiksooppervlakten die u in het meetrapport in deze brochure aantreft, zijn vastgesteld volgens de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer uniforme meetmethode te hanteren, waardoor een indicatie van de gebruiksooppervlakten kan worden verstrekt. Het is echter belangrijk om te beseffen dat deze instructie niet alle variaties in meetresultaten kan uitsluiten, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens de metingen.

Financiering & Hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van een erkende hypotheekadviseur. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Een erkende hypotheekadviseur is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld en is uiteraard benieuwd naar uw indrukken. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u ons snel laat weten wat u van de woning vond, ook als deze niet helemaal aan uw verwachtingen voldoet. Graag denken wij met u mee om uw woonwensen verder in kaart te brengen en assisteren wij u bij de zoektocht naar uw ideale woning. Voor meer informatie of een vrijblijvend gesprek, kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via de website van de desbetreffende woning) een bod, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Indien u uw bod per e-mail wilt doorsturen, verzoeken wij u dit direct mondeling aan ons te melden, zodat wij de e-mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als partijen overeenstemming bereiken over de prijs en de voorwaarden*, zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst. Deze wordt door koper en verkoper getekend en vervolgens aan de notaris toegezonden.

*Alle transacties zijn onder voorbehoud van gunning door de verkoper.

VOORWAARDEN DE HAAN MAKELAARS

Biedingsprocedure via Inschrijving

Bij de biedingsprocedure via inschrijving dient de bieder zijn of haar bod schriftelijk in te dienen via de website van de betreffende woning. Voor deze procedure wordt er een duidelijke deadline vastgesteld, welke zichtbaar is op de website van de woning. Na het verstrijken van deze deadline worden alle ingediende biedingen aan de verkoper voorgelegd. Ter transparantie zal het biedlogboek na afloop van de procedure ook beschikbaar zijn voor inzage.

Koopovereenkomst

Bij de aankoop van een woning kunnen er, afhankelijk van het type en de staat van onderhoud, specifieke voorwaarden of clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst. Hierbij kunt u denken aan een ouderdomsclausule* of een "niet-zelfbewoningsclausule", wanneer een woning wordt verkocht door iemand die er zelf niet heeft gewoond. Het is belangrijk om te weten dat een mondelinge afspraak tussen een particuliere verkoper en koper geen rechtsgeldige koop vormt. Er is pas sprake van een bindende overeenkomst zodra de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, zoals voorgeschreven in artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging per e-mail of een verzonden concept van de overeenkomst wordt niet beschouwd als een ondertekende koopovereenkomst.

*Voor woningen ouder dan 50 jaar hanteren wij standaard een ouderdomsclausule.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze verplichting wordt standaard in de koopovereenkomst opgenomen om de nakoming van de afspraken te waarborgen.

Heeft u vragen of wilt u een afspraak maken om deze punten verder te bespreken, dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via epe@dh-makelaars.nl.

De Haan Makelaars besteedt veel zorg aan de samenstelling van de inhoud van deze brochure. Toch kan het voorkomen dat bepaalde informatie niet volledig of juist is. De Haan Makelaars aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden, of andere fouten, noch voor de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn slechts indicatief.



DE HAAN

MAKELAARS

Brinklaan 5, 8161 CW Epe

Tel. 0578 - 613 000 | epe@dh-makelaars.nl

www.dehaan-makelaars.nl