Noord Veluwse Makelaardij

Vosbergerweg 23
Heerde

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld.

Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

Omschrijving

Noord Veluwse Makelaardij

Aan de Vosbergerweg staat deze vrijstaande, uitgebouwde woning met aangebouwde garage uit 1975, gelegen op een perceel van 349 m^2. Een fijne gezinswoning waar ruimte en wooncomfort perfect samenkomen. De woning beschikt over een tweede verdieping met een vierde slaapkamer, waardoor er meer dan genoeg ruimte is voor het hele gezin. Ideaal voor gezinnen die behoefte hebben aan extra slaapkamers, een thuiswerkplek of hobbyruimte. Op loopafstand van kasteel Vosbergen woont u hier in alle rust, met natuur letterlijk om de hoek. Tegelijkertijd bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich in de buurt. Een heerlijke plek voor wie ruim en comfortabel wil wonen in een groene, geliefde omgeving.

Indeling (zie plattegrond)

Begane grond

De entree geeft toegang tot de hal met toilet (voorzien van fonteintje), meterkast, achterdeur naar de achtertuin en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is ook de garage bereikbaar.
Vanuit de hal bereikt u de ruime woonkamer. Dankzij de vele ramen geniet u hier van een prettige lichtinval. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een royale erker, bouwjaar 2013, die zorgt voor extra leefruimte en een ruimtelijk gevoel. De woonkamer is afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke pvc-vloer.
De half open keuken is een gezellige plek om te koken en aan te schuiven. Via de schuifpui heeft u toegang naar het terras en de achtertuin. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductie kookplaat, oven/magnetron, vaatwasser, Quooker kraan, koelkast en afzuigkap.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop bereikt u drie mooie slaapkamers, elk met een aangename lichtinval en voldoende ruimte voor een (2-persoons-)bed en kastruimte. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een wastafelmeubel. Eén van de drie slaapkamers is ingericht als wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger, waarbij een praktisch werkblad op de wasmachine en droger is geplaatst. De badkamer is royaal van formaat en uitgerust met een ligbad, douche, wandcloset en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de verrassend ruime tweede verdieping. Deze verdieping is momenteel ingericht als vierde (slaap-)kamer en voorzien van een wastafel. Met daarnaast een voorzolder met cv-opstelling, ideaal voor extra bergruimte.
Dankzij de royale afmetingen is deze verdieping uitermate geschikt voor een groot gezin, een thuiswerkplek of hobbyruimte. Ook hier geldt: volop leefruimte en alle mogelijkheden om er uw eigen invulling aan te geven.

Garage

Aangebouwde garage met loopdeur en roldeur, ideaal voor hobbygebruik. De garage beschikt over een praktische vliering en biedt volop opbergruimte. Via de garage is er tevens toegang tot de achtertuin. Achter de garage bevindt zich een aangebouwde overkapping voor extra opslagruimte, die ook via een achterom bereikbaar is.

Disclaimer.
Noord Veluwse Makelaardij streeft er naar de informatie zo actueel en nauwkeurig mogelijk te houden. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De opgegeven oppervlakten en/of maten zijn indicatief. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing.

Omschrijving

Noord Veluwse Makelaardij

Tuin
Voortuin met eigen oprit, geschikt voor meerdere auto's. De achtertuin is fraai aangelegd met vaste beplanting en diverse terrassen, een fijne plek om te genieten van zon en privacy.

Ligging en voorzieningen
Heerde is gelegen op de Veluwe, aan het Apeldoorns Kanaal en op circa 14 kilometer van Zwolle. Goed bereikbaar dankzij de nabijheid van de A50 en een uitstekende verbinding met Zwolle per auto en openbaar vervoer. De omgeving met het Zwolse Bos, De Dellen en de IJsselvallei biedt volop wandel- en fietsmogelijkheden.
De Vosbergerweg ligt nabij het gezellige dorpscentrum van Heerde met diverse winkels en terrassen. Heerde beschikt over uitgebreide voorzieningen, waaronder diverse basisscholen, voortgezet onderwijs en de multifunctionele accommodatie 'De Heerd' met bibliotheek, theater en muziekschool. Sportfaciliteiten en mooie wandelgebieden, zoals landgoed Vosbergen en De Bonenburg, bevinden zich in de directe omgeving.

Clausule
De ouderdomsclausule is van toepassing.

Bent u geïnteresseerd in deze woning? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging.

Kenmerken

Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1975
Perceelgrootte	349 m^2
Woonoppervlakte	144,6 m^2
Overige inpandige ruimte	40,2 m^2
Inhoud woning	655,8 m^3
Aantal kamers	5, waarvan 4 slaapkamers
Voorzieningen	Windvaste automatische zonwering op zonne-energie, rookkanaal, schuifpui, dakraam, glasvezel
Zonnepanelen	Aantal: 14, geplaatst in 2019
Energielabel	C
Isolatie	Dak- en muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	Nefit EcomLine HR bouwjaar 2001
Warm water keuken	kleine boiler voor Quooker (2025)
Parkeren	Op eigen terrein
Clausule	Ouderdomsclausule

Situatie

Noord Veluwse Makelaardij

Vosbergerweg 23,
8181 JK Heerde

Auteur: Noord Veluwse Makelaardij
Datum: 12-12-2025

Schaal: 1: 430

NVM

Copyright © 2024 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

Kadastrale kaart

Noord Veluwse Makelaardij

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heerde
Sectie	B
Perceel	2263

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

NVM

Energielabel

Noord Veluwse Makelaardij

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	852313240	23-12-2025	23-12-2035	Definitief

Deze woning heeft energielabel C

G F E D **C** B A ++++

Isolatie

1 Gevels		+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren		+/-	+	++

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	4340 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | **Gemiddeld** | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

14,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

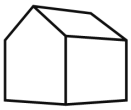
Adres
Vosbergerweg 23
8181JK Heerde

BAG-ID: 0246010000007312

Detailaanduiding

Bouwjaar	1975
Compactheid	2,22
Vloeroppervlakte	143m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
Gerald Groeneveld

Vakbekwaamheidsnummer
46994

Certificaathouder
Energielabel Nederland

Inschrijfnummer
EPG2019-51

KvK-nummer
55144357

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

NVM

Meetcertificaat

NEN 2580 - M E E T S T A A T

Object&co

© 2025 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl

Datum Meetopname	22-12-2025	**Meetbedrijf**	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	24-12-2025	**Opsteller**	M. van Essen
Meetrapportnr	OC-2025-146433	**Opnemer**	Wibo Haver
Meetrcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	**Status**	Definitief

Object type	Woning
Adres	Vosbergerweg 23
Postcode/Plaats	8181 JK Heerde

Verklaring Meetcertificaat:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever	Noord Veluwse Makelaardij
Adres	Bonenburgerlaan 3
Postcode/Plaats	8181HA Heerde

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
		Vides en schalmgaten > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Tarra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m³
		VI	BVO	TO	H150	VV	GO	GOOI	GOGB	OEBR	BI
00	**BEGANE GROND**	**-**	**106,70**	**13,60**	**-**	**-**	**65,10**	**28,00**	**-**	**-**	**325,62**
	Woon-/werkruimte	-	75,40	10,30	-	-	65,10	-	-	-	245,80
	Garage	-	31,30	3,30	-	-	-	28,00	-	-	79,82
01	**EERSTE VERDIEPING**	**-**	**95,40**	**12,70**	**16,80**	**-**	**53,70**	**12,20**	**-**	**-**	**220,71**
	Woon-/werkruimte	-	62,90	9,20	-	-	53,70	-	-	-	169,20
	Vliering	-	32,50	3,50	16,80	-	-	12,20	-	-	51,51
02	**TWEEDE VERDIEPING**	**-**	**62,90**	**9,30**	**27,80**	**-**	**25,80**	**-**	**-**	**-**	**109,45**
	Woon-/werkruimte	-	62,90	9,30	27,80	-	25,80	-	-	-	109,45
TGP	**Totalen geheel Perceel**	**-**	**265,00**	**35,60**	**44,60**	**-**	**144,60**	**40,20**	**-**	**-**	**655,78**
TW	**Totalen Woning**		**265,00**				**144,60**	**40,20**	**-**	**-**	**655,78**

Noord
Veluwse
Makelaardij

Foto’s begane grond

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

NVM

Foto’s eerste verdieping

Noord Veluwse Makelaardij

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

NVM

Foto’s tweede verdieping

Noord Veluwse Makelaardij

Noord
Veluwse
Makelaardij

Foto’s tuin

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

NVM

Vosbergerweg 23 - Heerde
Begane Grond

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

NVM

Noord Veluwse Makelaardij

Vosbergerweg 23 - Heerde
Eerste Verdieping

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

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

NVM

Noord
Veluwse
Makelaardij

Vosbergerweg 23 - Heerde
Tweede Verdieping

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

NVM

Noord
Veluwse
Makelaardij

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:
Adres te verkopen woning: Vosbergerweg 23, 8181 JK Heerde
Datum: 06/01/2026

**NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS
EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Versie maart 2019

Noord Veluwse Makelaardij

LIJST VAN ZAKEN

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:				
- zolderkamer	○	●	○	○
-	○	○	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	●	○	○	○
- gordijnen	○	○	○	○
- overgordijnen	○	○	○	○
- vitrages	○	○	○	○
- rolgordijnen	○	○	○	○
- lamellen	○	○	○	○
- jaloezieën	●	○	○	○
- (losse) horren/rolhorren	○	○	○	○
- inbetween achterslaapkamer, overgordijnen woonkamer + slaapkamer achter	○	●	○	○
- gordijn voordeur + voorkant garage	○	●	○	○
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	●	○	○	○
- parketvloer	○	○	○	○
- houten vloer(delen)	○	○	○	○
- laminaat	○	○	○	○
- plavuizen	●	○	○	○
- pvc en linoleum slaapkamer achter	●	○	○	○
- kurk bovenverdieping	●	○	○	○

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	○	○	○	●
Allesbrander	○	○	○	○
Houtkachel	○	○	○	●
(Gas)kachels	○	○	○	●
Designradiator(en)	○	○	○	●
Radiatorafwerking	○	○	○	●
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	○	○	○	○
- schilderij ophangsysteem	●	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	●	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- vaatwasser	●	○	○	○
- Quooker	●	○	○	○
- boiler	●	○	○	○
- inductie kookplaat	●	○	○	○
- oven/magnetron	●	○	○	○
- afzuigkap	●	○	○	○
- koelkast	●	○	○	○
-	○	○	○	○
Keukenaccessoires, te weten:				
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- closetrolhouder	●	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
Badkameraccessoires:				
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
Sauna met toebehoren	○	○	○	●
	○	○	○	○
	○	○	○	○
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	○	○	○	●
Brievenbus	○	○	○	●
Kluis	○	○	○	●
(Voordeur)bel	●	○	○	○
Alarminstallatie	○	○	○	○
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●	○	○	○
Rookmelders	○	○	○	●
(Klok)thermostaat	●	○	○	○
Airconditioning	○	○	○	○

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	●	○	○	○
- boiler	●	○	○	○
- geiser	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
Screens	○	○	○	○
Rolluiken	○	○	○	○
Zonwering buiten	○	○	○	○
woonkamer voorkant	●	○	○	○
1e verdieping kleine slaapkamer	●	○	○	○
	○	○	○	○
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	○	●	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	○
Waterslot wasautomaat	○	○	○	●
Zonnepanelen	●	○	○	○
Oplaadpunt elektrische auto	○	○	○	●
	○	○	○	○
	○	○	○	○

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	●	○	○	○
Beplanting	●	○	○	○
	○	○	○	○
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	○	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	○
	○	○	○	○
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	●	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	●
(Broei)kas	○	○	○	●
	○	○	○	○
Overig				
Overige tuin, te weten:	○	○	○	○
- (sier)hek	●	○	○	○
- vlaggenmast(houder)	○	○	○	●
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

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	Wordt overgenomen door koper
CV	○	●	○	○
Boiler	○	●	○	○
Zonnepanelen	○	●	○	○
	○	○	○	○
	○	○	○	○
	○	○	○	○
	○	○	○	○
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

De meest gestelde vragen

Noord Veluwse Makelaardij

Deze informatie geeft u antwoord op veel voorkomende vragen en onduidelijkheden, in het traject van interesse in een woning tot en met het bod dat u doet. Leest u deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

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 d.m.v. het doen van een tegenbod. 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.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al onderhandeld wordt? Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste bieder te zijn. Daarom kunnen bezichtigingen doorgaan. 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 onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan de 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 hieronder beschreven 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 een 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 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 weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

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

Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege in ons land, 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 beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is om 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 eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Mag de makelaar een ‘belachelijke’’ hoge prijs vragen voor een woning? 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 belangrijk vindt om te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.
Soms besluiten koper en verkoper over een aantal minder belangrijke zaken – bijvoorbeeld roerende goederen – 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 me onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

De meest gestelde vragen

Noord Veluwse Makelaardij

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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van een aantal toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende van de verkoper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over het doen van 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 de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan? Op deze drie 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 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.

Is de makelaarscourtage inbegrepen in de "kosten koper"? Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'koppelt' aan de overdracht van een woning. Dat is de 'overdrachtsbelasting' (2% over de koopsom) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de openbare registers (het Kadaster). Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienstverlening (= de makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn om een eigen "aankopende" makelaar in te schakelen.

Ouderdomsclausule. Het is koper bekend dat de onroerende zaak gedeeltelijk meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:1'7 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Waarborgsom of bankgarantie.
In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.

Heeft u nog vragen of wilt u een nadere toelichting?
Vraagt u ons er gerust naar, we nemen er graag de tijd voor!

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

NVM

Noord
Veluwse
Makelaardij

Welkom bij Noord Veluwse Makelaardij

Meer dan 30 jaar ervaring en middenin de lokale markt

Noord Veluwse Makelaardij is een kleinschalig makelaarskantoor met een hecht team bestaande uit Henk Kok, Gerard Koerhuis en Marianne Steenbergen. Met meer dan 30 jaar ervaring op de lokale woningmarkt weten wij precies wat er speelt en hoe we u zo goed mogelijk van dienst kunnen zijn.
Wij staan graag voor u klaar met onze kennis, zorg en ervaring.

Persoonlijk, betrokken en vertrouwd

Wij nemen de tijd voor een eerlijk en kundig advies, zodat u goed weet wat u kunt verwachten. Afhankelijk van uw persoonlijke wensen, ontzorgen wij u graag in alle stappen van het aan- of verkoopproces. Want of u nu een huis wilt kopen of verkopen - u wilt niet voor verrassingen komen te staan. Als het moet, zetten we graag een stapje extra. **Als ú tevreden bent, zijn wij tevreden.**

Waar kan Noord Veluwse Makelaardij u mee van dienst zijn?

Of het nu gaat om het kopen of verkopen van een woning, bouwkavel, agrarische grond of woonboerderij, wij onderscheiden ons door u als klant centraal te stellen. Behalve de woning-makelaardij bestaat onze expertise uit aan- en verkoopbegeleiding van agrarisch & landelijk vastgoed en bedrijfsonroerend goed.
Wilt u weten wat wij voor u kunnen betekenen? Wilt u weten wat uw huis nu waard zou kunnen zijn? Wij komen graag bij u langs voor een vrijblijvend gesprek.

Wij stellen ons even aan u voor:

Henk Kok
Register makelaar-taxateur Onroerende Zaken en lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) sinds 1991
"In 1991 heb ik mijn opleiding tot makelaar-taxateur in onroerende zaken afgerond en sindsdien ben ik werkzaam in de makelaardij in Heerde en omgeving. De maatschappelijke betrokkenheid maakt dat het vak veel voldoening geeft."

Gerard Koerhuis
Register makelaar-taxateur verbonden aan de Noord Veluwse Makelaardij. Ingeschreven bij de kamer Agrarische & Landelijk Vastgoed (makelaar-taxateur) en de kamer Wonen (makelaar).
"Gericht op het buitengebied. Met daarbij alle werkzaamheden op het gebied van vergunningsverlening, (erf)pacht en bestemmingsplannen. Mijn doel is het beste voor mijn klanten te realiseren."

Marianne Steenbergen
Sinds 2014 werkzaam bij Noord Veluwse Makelaardij.
"Als secretaresse ondersteun ik de makelaars in hun werkzaamheden. Vaak ben ik de eerste met wie u contact heeft als u op ons kantoor komt of belt. Ik vind het belangrijk dat de eerste kennismaking een goede indruk achterlaat."

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut · REGISTER TAXATEUR · funda · NVM