SINGELSTRAAT 45 MIDDELBURG

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS







VRAAGPRIJS € 559.000 K.K.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

OMSCHRIJVING:

Aan fraaie straat in het historische centrum van Middelburg gelegen Rijksmonument "den Eenhoren" (1780) met fijne achtertuin.

Uitvalswegen A58 en N57, het Damplein, de jachthaven en de Oostkerk zijn nabij en op enkele wandelminuten treft u het NS-station en de Markt.

Dit ruime huis heeft veel lichtinval en 4 slaapkamers (waaronder een royale multifunctionele zolderkamer met mogelijkheid om bijv. meerdere slaapkamers te realiseren), alsmede een ruime badkamer en een inpandige berging/kamer met handige extra toegang naar de straat.

De globale indeling is als volgt:
- Begane grond: Hal, L-vormige woonkamer met open haard, inpandige berging/kamer met deur naar de straat, half open keuken met boven- en onderkasten, lichtkoepel, spoelbak en deels inbouwapparatuur. Hal met karakteristieke traptoren naar de bovengelegen verdiepingen, toilet met fontein en deur naar achtertuin.

- Eerste verdieping: Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping. Deur naar balkon. Drie 3 slaapkamers (waarvan 2 ruime) met balkenplafond. Grote badkamer voorzien van ligbad, douchecabine, dubbele wastafel en toilet.

- Tweede verdieping: Overloop/zolderverdieping, ruime 4e slaapkamer met wastafel. Wasmachineaansluiting en opstelling c.v.-ketel (2019). Via losse trap bereikbare vliering. Op de zeer ruime zolderverdieping zouden desgewenst met gemak enkele slaapkamers en een vliering gecreëerd kunnen worden.

Tenslotte een fijne achtertuin die een oase van rust biedt.

Fijn en ruim wonen in het centrum van Middelburg!!

Bezichtigingen vinden op afspraak plaats.

De oplevering gaat in overleg, maar kan snel.

In de koopovereenkomst worden een geen eigen gebruik en bewoning- en ouderdomsclausule opgenomen, alsmede een asbestclausule.

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP
NVM

KENMERKEN:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Algemene gegevens

Soort woning	:	*herenhuis*
Type woning	:	*tussenwoning*
Bouwtype	:	*Bestaande bouw*
Bouwjaar	:	*1780*
Ligging	:	*in centrum*
Aanvaarding	:	*in overleg*
Perceeloppervlakte	:	*119 m²*
Woonoppervlakte	:	*170 m²*
Inhoud	:	*622 m³*
Totaal aantal kamers	:	*5*
Aantal slaapkamers	:	*4*
Garage	:	*geen garage*
Berging	:	*nee*
Energielabel	:	*E*

Onderhoud

Waardering binnen	:	*redelijk*
Waardering buiten	:	*redelijk*

Tuin

Tuin	:	*achtertuin*
Ligging hoofdtuin	:	*noordoost*
Achterom aanwezig	:	*nee*

Voorzieningen

Verwarming	:	*c.v.-ketel, open haard*
Warmwaterinstallatie	:	*c.v.-ketel*
Huur/eigendom c.v.-ketel	:	*eigendom*
Bouwjaar c.v.-ketel	:	*2019*

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:







SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:





SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:





SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:





SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:





SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:





SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:







SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:





SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:







SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:





SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:





SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:





SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:





SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:





SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:







SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:







SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

FOTO'S:





SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

FOTO'S:



SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

PLATTEGROND:



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

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

PLATTEGROND:

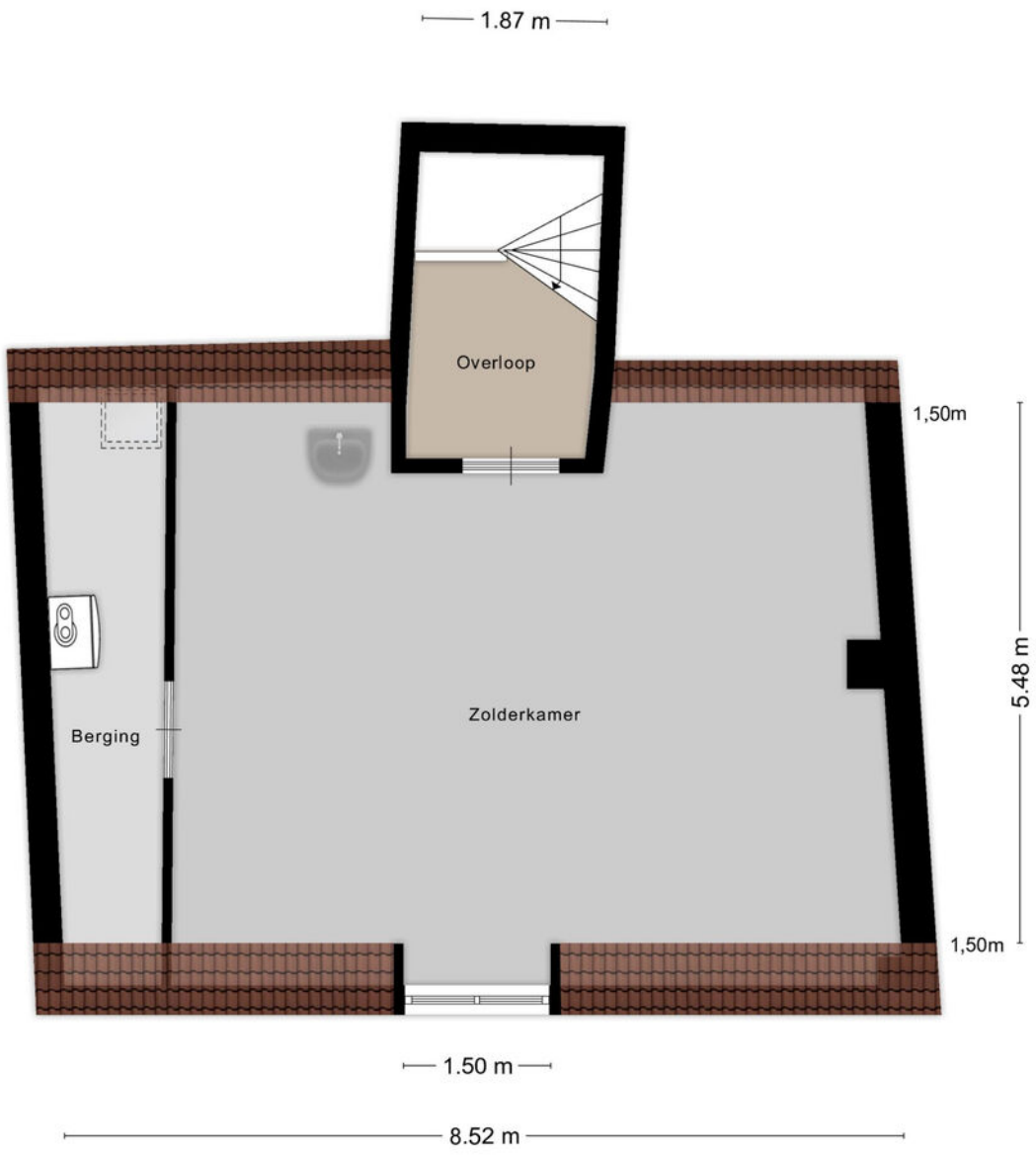


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

PLATTEGROND:



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

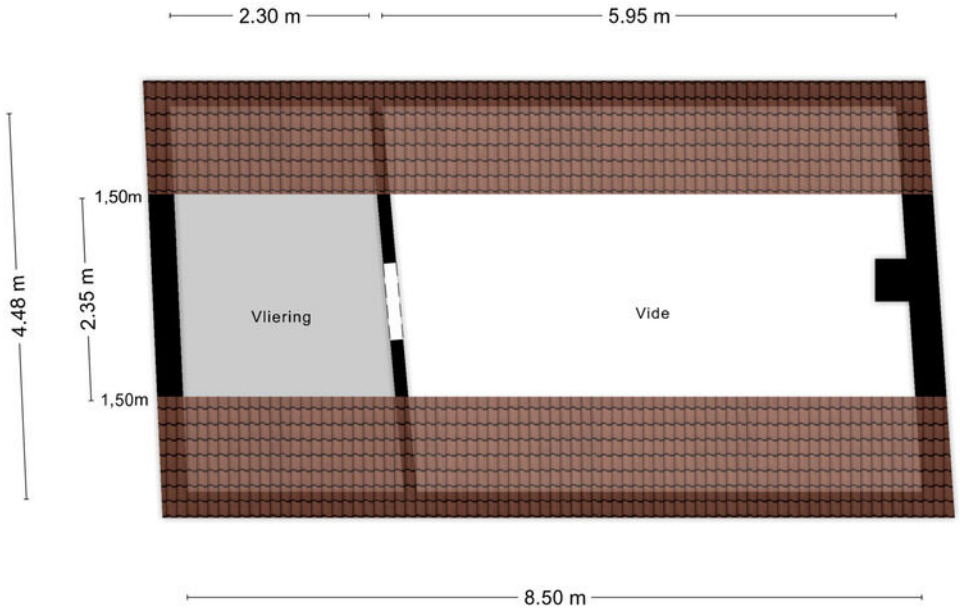
SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

PLATTEGROND:



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

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

KADASTRALE KAART:



SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

LIJST VAN ZAKEN:

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Verlichting, te weten				
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/ combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

LIJST VAN ZAKEN:

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Exterieur/ installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

Hoe vond u de woning die u zojuist heeft bekeken?

Weet u dat het voor een eigenaar altijd heel spannend is als er een bezichtiging plaatsvindt? Hij/zij is ontzettend benieuwd naar uw mening en wij op kantoor zijn dat ook! Laat u ons alstublieft uw reactie weten! Ook als de woning niet aan uw wensen voldoet. En mocht u nog een tweede bezichtiging wensen, regelen wij dat met plezier voor u.

U zoekt toch iets anders?
Maak dan vooral uw woonwensen kenbaar bij ons op kantoor en wellicht vinden wij uw droomhuis!
Schulting & Partners staat energiek, deskundig en vol enthousiasme voor u klaar!

Schulting & Partners LLP
makelaars - taxateurs o.z.

Herengracht 2
4331 PW Middelburg
tel: 0118 - 616617
info@schulting-partners.nl
www.schulting-partners.nl

Funderingsrisico:
Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van de informatie van derden en derhalve niet aansprakelijk voor in de brochure opgenomen onjuiste of onvolledige informatie. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

GOED OM TE WETEN:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Maatvoering
Schulting & Partners dient de te verkopen woning in te meten volgens de branche brede meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is geadviseerd een en ander zelf na te meten en verkoper en zijn makelaar accepteren hiervoor geen aansprakelijkheid.

Onderzoeksplicht
De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn of waren uit de openbare registers.

Bezichtigingen
Bezichtigingen van het object kunnen in principe iedere dag plaatsvinden, echter wel na voorafgaande afspraak via ons kantoor. De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning ten behoeve van uw bezichtiging zo goed mogelijk naar voren te laten komen.
Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even aan ons kantoor door te geven zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Het uitbrengen van een bod
Een huis kopen doet u wellicht niet elk jaar. Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen.

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken
- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

NB. als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP
NVM

GOED OM TE WETEN:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

Koopovereenkomst

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Schulting & Partners, conform de modelkoopakte, opgesteld door onze brancheorganisatie.
Behoudens andere afspraken zal er in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van de koopsom aan de notaris te voldoen.

Ontbindende voorwaarde hypotheek

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden.

Overige ontbindende voorwaarden

Overige voorwaarden zoals woonvergunning, voorbehoud bouwkundige keuring, verkoop eigen woning etc. worden uitsluitend in de koopovereenkomst opgenomen, indien deze bij de onderhandeling uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

Clausules

In sommige gevallen worden in de koopovereenkomst clausules opgenomen om bepaalde zaken voor u en verkoper helder te regelen. De volgende clausules kunnen mogelijk in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Asbestclausule
Als in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig (kunnen) zijn, dan wordt dit met deze clausule aan de koper kenbaar gemaakt. Zo mogelijk meldt de verkoper waar de asbesthoudende stoffen verwerkt zijn. In de regel blijven de asbesthoudende stoffen in de onroerende zaak en gaat het risico van verwijdering inclusief de bijbehorende kosten over op de koper. Kortom; koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule
Bij oudere woningen wordt de clausule opgenomen: “Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (jaren) 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 koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik voor rekening en risico van koper”.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbe-hartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het door-gaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Feitelijke bewoning
In sommige gevallen is de verkoper niet dezelfde persoon als degene die de woning gebruikte en deze van binnen en buiten kent. Denk hierbij bijvoorbeeld aan nabestaanden die een woning erven en willen verkopen. Hoewel ook in een dergelijk geval de vragenlijst zo goed mogelijk moet worden ingevuld, kunnen er zaken ongenoemd blijven omdat de verkoper deze niet kan weten. Met deze clausule vrijwaart u de verkoper in een dergelijk geval voor de gebreken die ook voor hem ‘verborgen’ waren.

Vloerenclausule
Soms is er in een woning sprake van een ouder type betonvloeren, welke gevoelig zijn voor (of aangetast zijn met) betonrot. In deze clausule wordt dit in een dergelijk geval bevestigd en wordt de verkoper in de meeste gevallen door de koper gevrijwaard voor aansprakelijkheid voor de betonvloeren.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

GOED OM TE WETEN:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen bewoning
De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs), welke ter inzage aanwezig is op ons kantoor, zal deel uitmaken van de koopovereenkomst. In de notariÃ«le akte van levering worden de gevestigde erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van (on)roerende zaken
Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Waarborgsom
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt verlangd dat deze na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom stort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Baten en lasten
Alle baten, lasten, welke hebben te maken met het bezit van het object, waaronder huurpenningen, parklasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen en baten die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. Gebruikerslasten worden niet verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Identificatie
De makelaar in onroerende zaken wordt door de WWFT en AVG verplicht om van iedere client o.a. de identiteit vast te stellen.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

MEEST GESTELDE VRAGEN:

SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

1. **Wanneer ben ik in onderhandeling?**
   U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**
   Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden.

3. **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**
   Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.
4. **Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**
   Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. **Hoe komt de koop tot stand?**
   Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

   Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. **Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**
   Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM

MEEST GESTELDE VRAGEN:

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

7. Wat is een ontbindende voorwaarde?
Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt
- het voorbehoud van uw technische keuring
- het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde
- etc.

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

8 **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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte 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 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.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

SCHULTING & PARTNERS ECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP
NVM

ONS TEAM:



SCHULTING & PARTNERS
ECHTE MAKELAARS

SCHULTING & PARTNERSECHTE MAKELAARS

Herengracht 2 4331 PW Middelburg
0118 - 61 66 17
www.schulting-partners.nl
© Alle rechten voorbehouden Schulting & Partners LLP

NVM