H4O MAKELAARDIJ

10 JAAR 2016 - 2026

Levensloop bestendige woning aan vijverpartij

Vraagprijs **€ 579.000 K.K.**

Fok 4

8502 AH Joure

H4O Makelaardij
Torenstraat 48, 8501 BW Joure

T 0513 - 20 10 66
M 06 - 11 140 070

www.h4omakelaardij.nl
info@h4omakelaardij.nl

welkom bij

H4O MAKELAARDIJ

10 JAAR 2016 - 2026

HUIS VERKOPEN

Unieke tevredenheids--courtage

HUIS KOPEN

Uw droomhuis vinden

HUIS TAXEREN

Thuis in taxaties

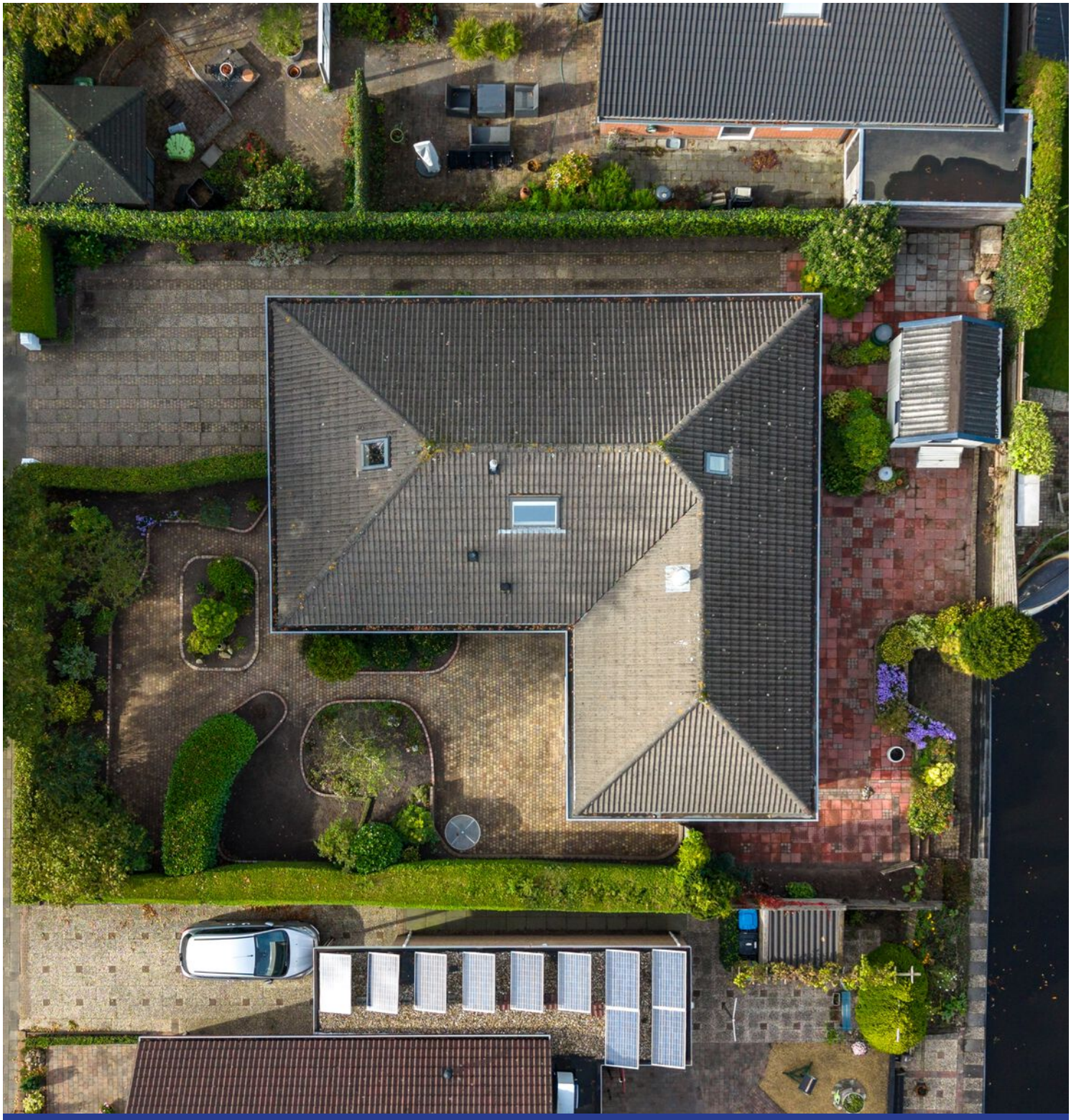
Mag ik mijn unieke aanpak persoonlijk aan u toelichten?

Met vriendelijke groet,

Henk Oosterloo

Bel 0513 - 20 10 66 voor een kennismaking

funda · Vastgoed Ned. · Register Taxateur · vastgoedcert gecertificeerd · NWWI



Inhoudsopgave

Kenmerken	**4**	Locatie	**17**
Omschrijving	**5**	Lijst van zaken	**18**
Indeling	**6**	Vragenlijst	**20**
Plattegronden	**14**	Goed om te weten	**24**
Kadastrale kaart	**16**	Veelgestelde vragen	**26**

Kenmerken

Woonoppervlakte	**145 m²**
Perceeloppervlakte	**568 m²**
Inhoud	**626 m³**
Aantal slaapkamers	**4**
Bouwjaar	**1987**
Energielabel	**D**

Bijzonderheden

- Keurig onderhouden woning
- Levensloopbestendig, alle voorzieningen en 3 slaapkamers op de begane grond
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen
- Draai/kiepramen met dubbel glas
- Mooie locatie in waterrijke, ruime woonwijk "Skipsleat"
- Geen voor-achterburen, veel privacy
- Mooie vrije ligging, achtertuin grenst aan water.

Omschrijving

Op een geliefde locatie in de ruime, waterrijke woonwijk Skipsleat staat deze keurig onderhouden, vrijstaande woning met veel mogelijkheden. Met drie slaapkamers en de badkamer op de begane grond is deze woning heel geschikt voor wie levensloopbestendig wil wonen. Tegelijkertijd biedt de woning ook volop ruimte voor een gezin.
De ruime, lichte L-vormige woonkamer is het hart van de woning. Dankzij de twee erkers en de tuindeuren komt er veel daglicht naar binnen. De massief eiken vloer geeft dit vertrek een warme uitstraling.
Op de begane grond beschikt de woning verder over een open keuken, een bijkeuken, een inpandige garage/ berging en een ruime oprit.
De eerste verdieping biedt de mogelijkheid tot een ruime vierde slaapkamer, voorzien van twee Velux-dakramen en verwarming. Deze ruimte is daarnaast uitstekend geschikt als werk- of hobbykamer. De verdieping is keurig afgewerkt en beschikt over praktische vaste kasten.
Buiten geniet je van privacy en rust. De tuin beschikt over meerdere terrassen, zodat je altijd een fijne plek vindt om van de zon te genieten, of juist de schaduw op te zoeken. Aan de achterzijde grenst de tuin direct aan een vijverpartij met een weids uitzicht. De woning is mooi gelegen, ook aan de voorzijde geniet je van veel privacy en een vrij gevoel. De houten berging biedt extra bergruimte.
De woning staat op een gewilde woonlocatie. Scholen bevinden zich op loopafstand en het gezellige centrum met winkels, horeca en diverse voorzieningen is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging bij de snelwegen A6 en A7 zijn ook steden als Heerenveen, Groningen, Sneek en Leeuwarden uitstekend bereikbaar.

Begane grond

Entree/hal met meterkast, provisie-/trapkast
Toiletruimte, afgewerkt in een lichte tegel, met hangend toilet en fonteintje
Eerste slaapkamer met vaste kasten (schuifdeur)
Woonkamer in L-vorm met twee erkers en tuindeuren, opvallend mooie lichtinval, massief eiken houten vloer
Open keuken in een hoekopstelling met 4-pits kookplaat, afzuigkap en koelkast
Bijkeuken met de aansluitingen voor het witgoed en cv-ketel
Tweede slaapkamer
Badkamer met inloopdouche en badkamermeubel
Derde slaapkamer
Inpandige garage/berging met de mogelijkheid deze als extra kamer te gebruiken

woonkamer
met 2 tuindeuren
en een
erker

Eerste verdieping

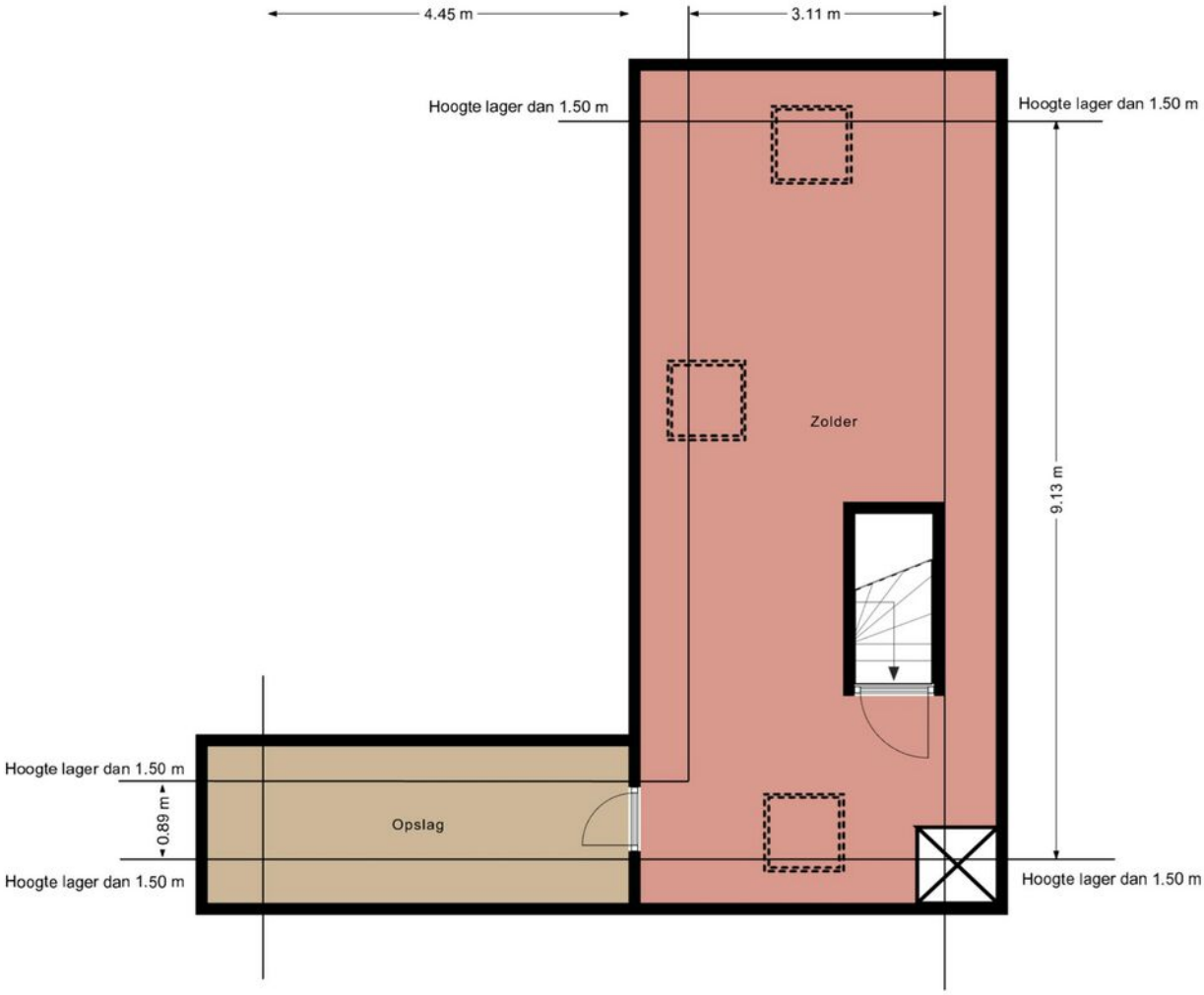
De eerste verdieping biedt de mogelijkheid tot een ruime vierde slaapkamer. Deze ruimte is daarnaast uitstekend geschikt als werk- of hobbykamer.

Bergzolder

Plattegrond

Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: verkoop

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

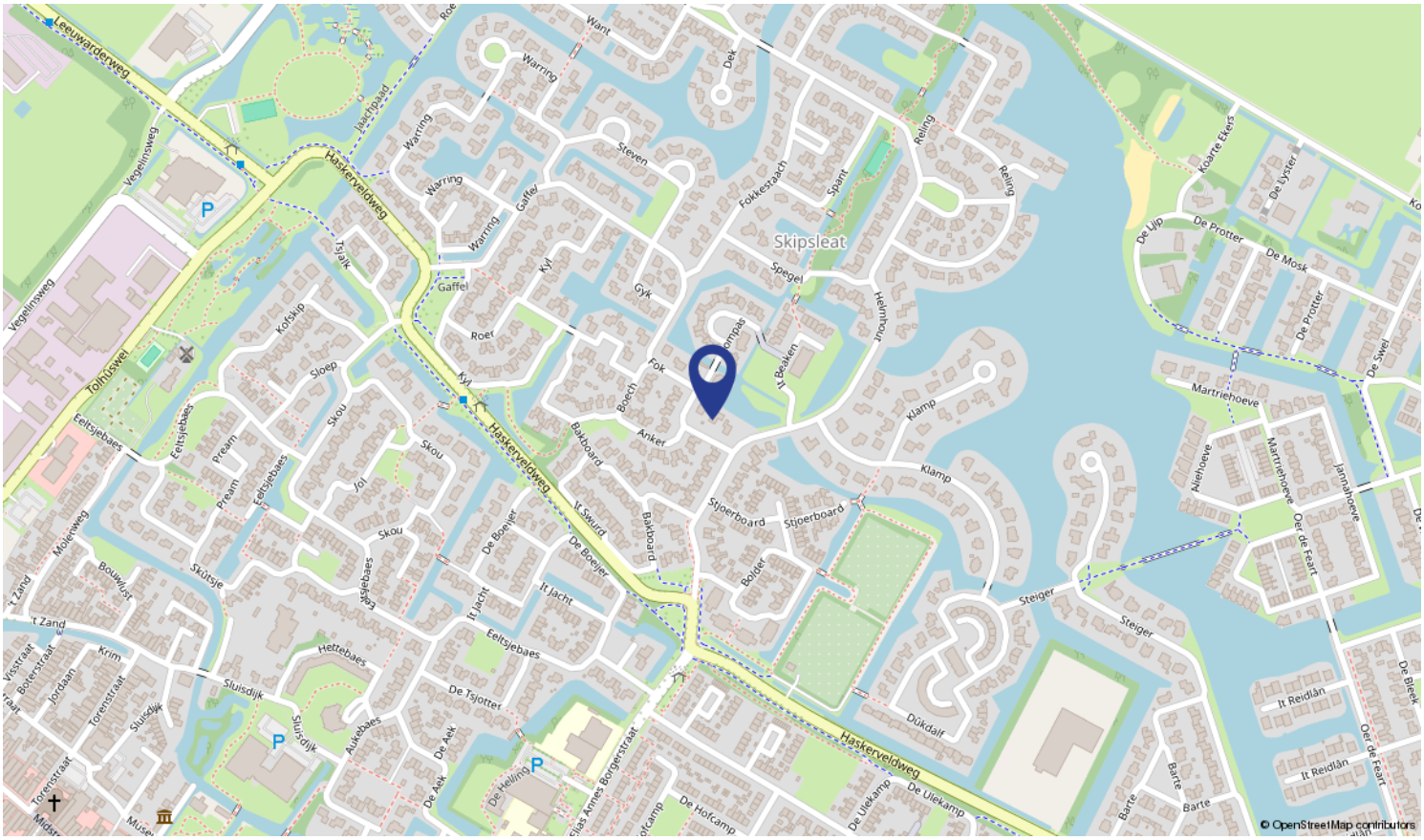
Kadastrale gemeente	Joure
Sectie	D
Perceel	1778

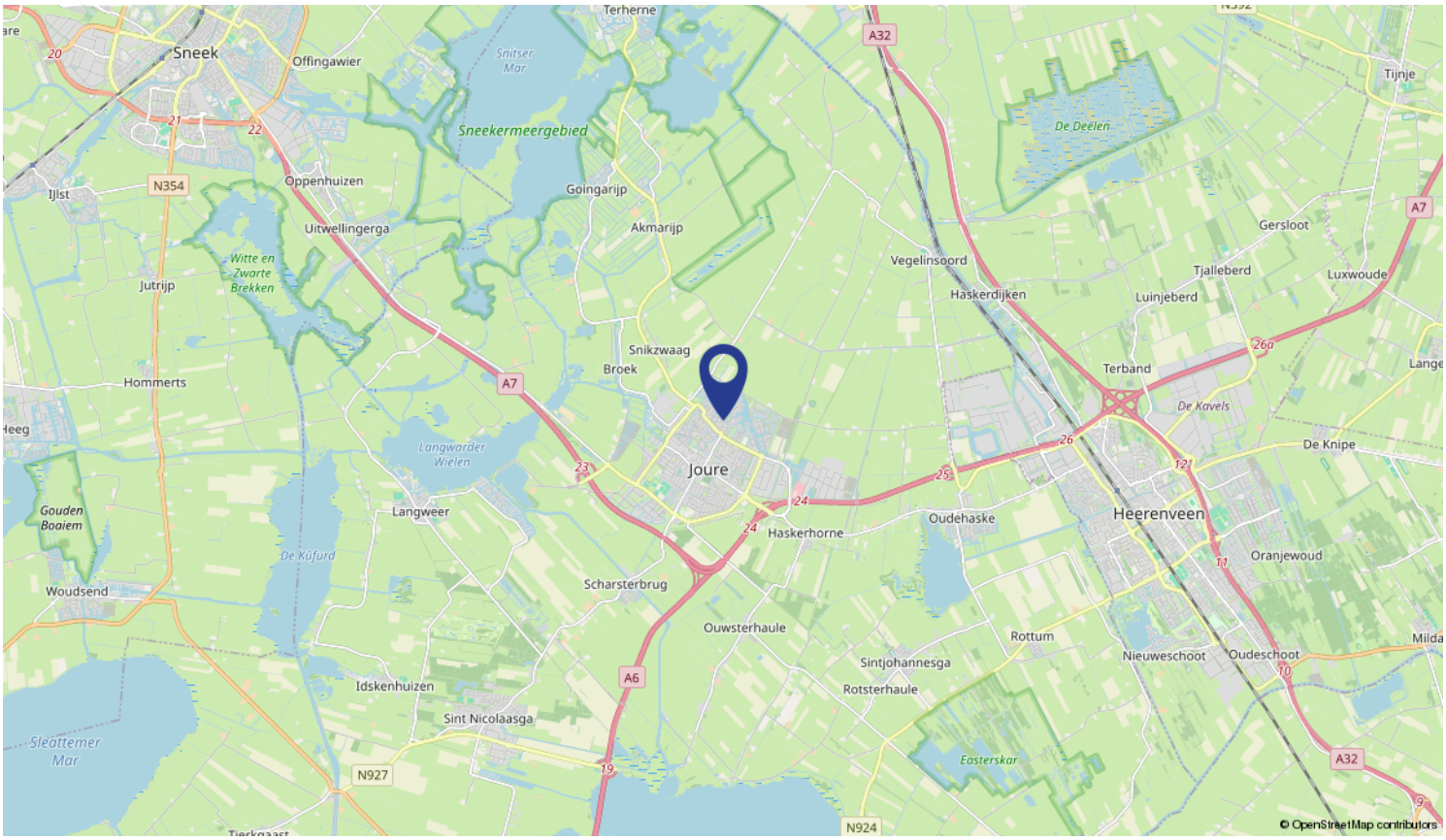
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2026
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.

Locatie


Leeuwarderweg
Haskerveldweg
Vegelinsweg
Tolhûswei
Eeltsjebaes
Skipsleat
Stjoerboard
Bakboard
Klamp
Steiger
Dûkdalf
De Uiekamp
De Hofcamp
Martriehoeve
Oer de Feart
Jannahoeve
Koarte Ekers
De Lijp
De Protter
De Mosk
De Swei
It Reidlân
De Bleek
Sluisdijk
Hettebaes
De Tsjotter
Aukebaes
De Aek
De Helling
Slias Annes Borgerstraat
Skûtsje
Bouwlust
Krim
Torenstraat
Jordaan
Vistraat
Boterstraat
Molenweg
Tsjalk
Kofskip
Sloep
Skou
Jol
Pream
Kyl
Roer
Gaffel
Warring
Want
Dek
Steven
Fokkestaach
Spant
Reling
Spegel
Helmhout
Gyk
Fok
Boech
Anker
It Beaken
It Swurd
De Boeijer
It Jacht
Bolder
Barte
© OpenStreetMap contributors


Sneek
Offingawier
Terherne
Snitser Mar
Sneekermeergebied
Oppenhuizen
Uitwellingerga
Goingarijp
Akmarijp
Witte en Zwarte Brekken
Jutrijp
Hommerts
Snikzwaag
Broek
Langwarder Wielen
Langweer
Gouden Boaiem
De Kûfurd
Woudsend
Idskenhuizen
Sint Nicolaasga
Sleattemer Mar
Scharsterbrug
Joure
Haskerhorne
Ouwsterhaule
Vegelinsoord
Haskerdijken
Oudehaske
Heerenveen
Terband
De Kavels
De Knipe
Oranjewoud
Rottum
Sintjohannesga
Rotsterhaule
Nieuweschoot
Oudeschoot
Easterskar
De Deelen
Gersloot
Tjalleberd
Luinjeberd
Luxwoude
Tijnje
Ijlst
N354
A7
A32
A6
N927
N924
© OpenStreetMap contributors

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler	X			
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Oven				X
Vaatwasser				X
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine				X
Wasdroger				X
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken	X			
Stelling in schuur/garage	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangsysteem				X

Goed om te weten

Onderzoeksplicht
Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid. 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 telefonisch 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.

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 H4O makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door onze brancheorganisatie. Behoudens nadere 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. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van hypotheek zullen wij dan ook zeer zorgvuldig te werk gaan.

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
In de koopakte wordt mogelijk de volgende bepaling opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 'jaartal' dienovereenkomstig is de bouwkundige kwaliteit. Koper vrijwaart verkoper dan ook van alle aanspraken inzake het niet of niet voldoende functioneren van leidingen, goten etc. ook als dit een tijdelijke belemmering betekent voor het gebruik.

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.

Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen
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 notariële 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 uiterlijk binnen 4 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort 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 derhalve niet verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Identificatie
De makelaar in onroerende zaken wordt door de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (Wet Mot) in beginsel verplicht om van iedere cliënt de identiteit vast te stellen. Bij het ondertekenen van de koopakte dienen kopers zich dan ook te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Een kopie van uw legitimatiebewijs wordt hiertoe aan ons dossier toegevoegd.

Toelichtingsclausule NEN2580
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 niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of berperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De meest gestelde vragen bij het kopen van een huis

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkoper u een tegenbod doet of wanneer de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. Daarom gaan de bezichtigingen door. De makelaar moet dan wel duidelijk melden dat hij onder bod is. Een belangstellende mag 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.

3. Kan verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?
Ja. De vraagprijs is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan besluiten om de vraagprijs op elk moment te verhogen of te verlagen. leder bod vervalt immers als er een tegenbod wordt gedaan.

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 je als potentiële koper ook het recht tijdens de - onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerder gedane bod.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee. De vraagprijs is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of website 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.

6. 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 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:
• Financieringsvoorbehoud
• Geen huisvestingsvergunning
• Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
• Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

7. Schriftelijkheidsvereiste
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 wettelijke bedenktijd in werking. 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.

8. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het verkoopsysteem wijzigen?
Dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die allen op of rond de vraagprijs bieden, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de makelaar, in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en het verkoopsysteem te wijzigen, bijvoorbeeld in een verkoop bij inschrijving. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

9. De makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een object. Mag dat?
Dat mag. De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan, onderhandelen over de prijs maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen.

10. Wat is een optie?
Het begrip ‘optie wordt op twee manieren gebruikt. 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 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.
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 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 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 makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

11.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 dan in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is niet in het belang van de verkoper om biedingen op strikte volgorde van binnenkomst uit te onderhandelen. Wie het eerst komt is dus zeker niet altijd de eerste die maalt. Het is verstandig om als u werkelijk belangstelling heeft, de verkopend makelaar naar uw positie te vragen. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

12. 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. Verkoper en diens makelaar kunnen vooraf bepalen dat zij het te verkopen pand “kosten koper” aanbieden in welk geval deze kosten voor rekening van de koper komen. Dat is bij bestaande bouw vrijwel altijd het geval. 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. Nieuwbouw wordt over het algemeen “vrij op naam”(v.o.n.) aangeboden, in welk geval de notariële kosten en, bij nieuwbouw, de BTW, voor rekening van de verkoper komen. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (de makelaarscourtage), ongeacht de vraag of er kosten koper of vrij op naam wordt verkocht.

13. 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 makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

14. Wat is de 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 No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De 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 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.

15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van makelaars?
Vanuit de branche-organisaties worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. Naast de courtage kan de makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken. H4O makelaardij maakt gebruik van de unieke Tevredenheidscourtage.

16. Algemene Voorwaarden
De Algemene Consumentenvoorwaarden VBO zijn van toepassing op de dienstverlening.

Uitgebreide informatie over dit object vindt u tevens op www.h4omakelaardij.nl

Graag tot ziens!

Met vriendelijke groet,

Henk Oosterloo

Bel 0513 - 20 10 66 voor een kennismaking

H4O
MAKELAARDIJ

10 JAAR 2016 - 2026

verkoopplannen?
Neem vrijblijvend
contact op met
Henk Oosterloo voor
een gratis waarde-
bepaling

H4O Makelaardij
Torenstraat 48, 8501 BW Joure

T 0513 - 20 10 66
M 06 - 11 140 070

info@h4omakelaardij.nl
www.h4omakelaardij.nl