hoekwoning | A++ label

Spinhuisweg 8, MIDDELBURG

SCHINKEL DE WEERD MAKELAARDIJ

Vraagprijs **€ 419.500 k.k.**





Ruime en bijzonder smaakvol afgewerkte hoekwoning

0118-460300 | info@schinkeldeweerd.nl | **SCHINKELDEWEERD.NL**

Welkom!

Schinkel de Weerd is jouw persoonlijke makelaar op Walcheren. We hebben oog voor jouw wensen en verwachtingen en zetten graag iedere dag een stapje extra om die waar te maken. Dat doen we op een manier waarbij we onze jarenlange ervaring op de woningmarkt combineren met persoonlijk contact. We nemen je mee in onze kennis en kunde, vertellen je duidelijk welke keuzes je hebt en zijn transparant over onze tarieven. We werken met een team enthousiaste en vooral betrokken specialisten. We zijn van origine een familie-bedrijf en dat merk je. We hebben oog voor jou en zetten ons graag voor je in. Ons kantoor is laagdrempelig; je bent er altijd welkom! Spreek je liever bij je thuis af, telefonisch of online? We zijn flexibel en werken graag op de manier die bij jou past. Dat betekent ook dat wij graag tijd voor je vrij maken, als een afspraak op een avond of een zaterdag jou beter uitkomt.

NVM

JOUW VERKOPEND MAKELAAR



Ben de Weerd

REGISTERMAKELAAR EN - TAXATEUR

ben@schinkeldeweerd.nl
0640544394





Kenmerken

Type woning	hoekwoning
Ligging	in woonwijk
Bouwjaar	1988
Woonoppervlakte	117 m²
Perceeloppervlakte	210 m²
Inhoud	503 m³
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Energielabel	A++
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geisoleerd

Omschrijving

Aan de Spinhuisweg 8 in Middelburg staat een verrassend ruime en bijzonder smaakvol afgewerkte hoekwoning waar comfort, duurzaamheid en een moderne uitstraling op een prettige manier samenkomen. In 2023 is de woning volledig en grondig verbouwd, waarbij werkelijk alles is aangepakt. Van de nieuwe keuken en luxe badkamer tot de uitbouw van de woonkamer, de royale aangebouwde berging en de complete vernieuwing van de technische installaties. Het resultaat is een bijzonder complete, instapklare woning die helemaal klaar is voor de toekomst.

Met circa 117 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een moderne open keuken, een luxe badkamer en een fraai aangelegde achtertuin op het zuiden biedt deze woning volop leefruimte en wooncomfort. Tel daar de royale aangebouwde, geïsoleerde berging, de vrijstaande tuinberging en de parkeergelegenheid op eigen terrein bij op en je begrijpt: dit is een woning die op meerdere vlakken weet te verrassen.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de aandacht die tijdens de verbouwing is besteed aan comfort en energiezuinigheid. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over kunststof kozijnen met HR ++ en HR+++ beglazing, maar liefst 20 zonnepanelen, airconditioning, een warmtepompboiler en elektrische verwarming. Daarnaast is aan de binnenzijde van de buitenmuren extra isolatie aangebracht in de vorm van 80 mm PIR-voorzetisolatie. Dit alles resulteert in het uitstekende energielabel A++. Ook de elektrische installatie is volledig vernieuwd. Er is een nieuwe meterkast geplaatst, de stopcontacten zijn vernieuwd en de lichtpunten zijn aangepast aan de nieuwe indeling. Daarmee is niet alleen de uitstraling van de woning volledig gemoderniseerd, maar is ook achter de schermen bijzonder veel aandacht besteed aan de kwaliteit en het wooncomfort.

De woning is gelegen in een woonomgeving in Middelburg, met diverse dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en het gezellige stadscentrum van Middelburg zijn goed bereikbaar. Ook de ligging ten opzichte van de uitvalswegen is praktisch, waardoor je eenvoudig richting de A58 en de omliggende plaatsen rijdt.

Begane grond
Via de entree kom je in de hal met de meterkast, moderne toiletruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De toiletruimte is bijzonder stijlvol uitgevoerd met een wandcloset, een compact fonteintje en een fraaie combinatie van warme roze tinten en decoratieve houten wandpanelen. Een mooi voorbeeld van de aandacht die tijdens de verbouwing aan de afwerking van deze woning is besteed.

De woonkamer vormt het hart van het huis en strekt zich uit over vrijwel de gehele lengte van de woning. Dankzij de uitbouw die in 2023 aan de achterzijde is gerealiseerd, is hier een bijzonder royale leefruimte ontstaan. Er is volop plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. De grote raampartijen en openslaande tuindeuren aan de achterzijde zorgen voor veel daglicht en een directe verbinding met de tuin. De lichte vloer, rustige wandkleuren en verzorgde afwerking geven de ruimte een moderne, warme uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de vernieuwde open keuken (2023). Deze is uitgevoerd in een moderne, lichte kleurstelling met een praktische hoekopstelling en een ruim schiereiland. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combimagnetron en een Quooker-kraan. Het ruime werkblad biedt voldoende plaats om uitgebreid te koken, terwijl het schiereiland op een natuurlijke manier de verbinding vormt met het woongedeelte. De houten wandplank en subtiele details maken het geheel helemaal af.

Een bijzonder praktisch pluspunt is de royale aangebouwde garage/berging uit 2023 aan de zijkant van de woning. Deze biedt met circa 19 m² overige inpandige ruimte volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap en tuinspullen of het uitoefenen van een hobby. De berging is geïsoleerd en beschikt over een eigen entree aan de voorzijde. Door de royale afmetingen en de isolatie is dit een bijzonder veelzijdige ruimte.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie

Omschrijving

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een luxe badkamer. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en bieden verschillende gebruiksmogelijkheden. Zo is er ruimte voor een royale hoofdslaapkamer, kinderkamers of bijvoorbeeld een comfortabele thuiswerkplek. De aanwezige kastruimte in een van de slaapkamers zorgt bovendien voor extra opbergmogelijkheden.

Een bijzonder pluspunt op deze verdieping is de vernieuwde en verbrede dakkapel aan de achterzijde. Deze zorgt voor extra bruikbare ruimte en een aangename hoeveelheid daglicht, waardoor de verdieping nog ruimer en lichter aanvoelt.

Ook op deze verdieping is tijdens de verbouwing veel aandacht besteed aan comfort. De kamers worden verwarmd met elektrische radiatoren, passend bij de moderne en energiezuinige installaties van de woning. Daarnaast zijn zowel de vloer van de eerste als die van de tweede verdieping uitgevoerd als betonvloer, wat bijdraagt aan een solide basis en een comfortabel gevoel in huis.

De badkamer is eveneens in 2023 volledig vernieuwd en vormt een echte blikvanger. De combinatie van grote, warme wandtegels, houtlook meubels en zwarte accenten zorgt voor een luxe en tijdloze uitstraling. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche met glazen douchewand, een regendouche met handdouche, een breed wastafelmeubel met twee kranen en een toilet. De verlichte wandnissen in de douche zorgen voor een bijzonder fraai detail en bieden tegelijkertijd praktische opbergruimte. Dankzij het raam profiteert de badkamer bovendien van natuurlijk daglicht.

Voor extra comfort is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming. Daarnaast bevindt zich boven de douche een in het plafond ingebouwd infraroodpaneel, dat tijdens het douchen voor aangename, directe warmte zorgt. Zo geniet je hier ook op koudere dagen van extra comfort.

Tweede verdieping
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, een fijne extra ruimte die uitstekend geschikt is als slaap-, werk- of hobbykamer. Dankzij de praktische indeling is ook deze verdieping veelzijdig te gebruiken.

Daarnaast is er een afzonderlijke overloop met ruimte voor de technische installaties en extra bergruimte. De woning beschikt over een warmtepompboiler voor de warmwatervoorziening en airconditioning voor extra comfort.

Omschrijving

Tuin
De achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de woonkamer. Via de openslaande tuindeuren stap je direct het terras op, waar binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen. De tuin is gelegen op het zuiden, waardoor je hier volop kunt genieten van de zon. Een heerlijk vooruitzicht voor lange zomerdagen, ontspannen momenten buiten en gezellige avonden met familie en vrienden.

De tuin combineert een ruim betegeld terras met groene borders, een gazon en een sfeervol pad van klinkers. De beplanting en houten schuttingen zorgen voor een beschutte en groene uitstraling. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, zodat je hier heerlijk buiten kunt eten of gezellig met familie en vrienden kunt genieten van het buitenleven.

De houten gevelbekleding aan de achterzijde geeft de woning bovendien een warme en eigentijdse uitstraling. De aanwezige zonwering biedt extra comfort op zonnige dagen.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging van circa 6 m², ideaal voor het opbergen van tuinmeubilair of andere spullen. Samen met de royale aangebouwde, geïsoleerde berging biedt deze woning daarmee opvallend veel praktische bergruimte.

Bijzonderheden
- Verrassend ruime en in 2023 volledig verbouwde hoekwoning;
- Uitstekend energielabel A++;
- Circa 117 m² woonoppervlakte;
- Vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen;
- Volledige renovatie en modernisering uitgevoerd in 2023;
- Lichte en sfeervolle woonkamer met openslaande tuindeuren en royale uitbouw;
- Moderne open keuken met schiereiland;
- Luxe badkamer met ruime inloopdouche, dubbele kraanopstelling en toilet;
- Elektrische vloerverwarming én een ingebouwd infraroodpaneel boven de douche;
- Maar liefst 20 zonnepanelen;
- Kunststof kozijnen met HR++ en HR+++ beglazing;
- Royale aangebouwde, geïsoleerde garage/berging van circa 19 m² met eigen entree;
- Verbrede dakkapel op de eerste verdieping, voor extra ruimte en daglicht;
- Betonvloeren op zowel de eerste als de tweede verdieping;
- Fraai aangelegde achtertuin op het zuiden;
- Vrijstaande stenen tuinberging van circa 6 m²;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Gelegen in Middelburg, nabij diverse dagelijkse voorzieningen.

Een woning waar werkelijk alles samenkomt: ruimte, uitstraling, comfort én duurzaamheid. Dankzij de verbouwing in 2023 is de Spinhuisweg 8 niet alleen van binnen en buiten volledig gemoderniseerd, maar ook technisch en energetisch helemaal bij de tijd gebracht. Met vier slaapkamers, een royale uitgebouwde woonkamer, een luxe keuken en badkamer, een geïsoleerde berging, volop bergruimte en een zonnige achtertuin op het zuiden is dit een bijzonder complete woning waar je jarenlang met plezier kunt wonen. Maak een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte, afwerking en het comfort!

Bijzonderheden:
- Standaard dient koper een bankgarantie c.q. waarborgsom van 10% van de koopprijs te stellen c.q. te storten via de notaris. Dit zal opgenomen worden in de koopovereenkomst;
- In de koopovereenkomst zal tevens een artikel worden opgenomen dat verband houdt met de ouderdom;
- Bij woningen en appartementen met een oorspronkelijk bouwjaar tot 1993 zal er in de koopovereenkomst een asbestclausule worden opgenomen.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.











Vernieuwde open keuken (2023), met een ruim schiereiland









Royale aangebouwde garage/berging uit 2023













Drie slaapkamers en een luxe badkamer





SCHINKEL DE WEERD
MAKELAARDIJ























SCHINKEL DE WEERD
MAKELAARDIJ









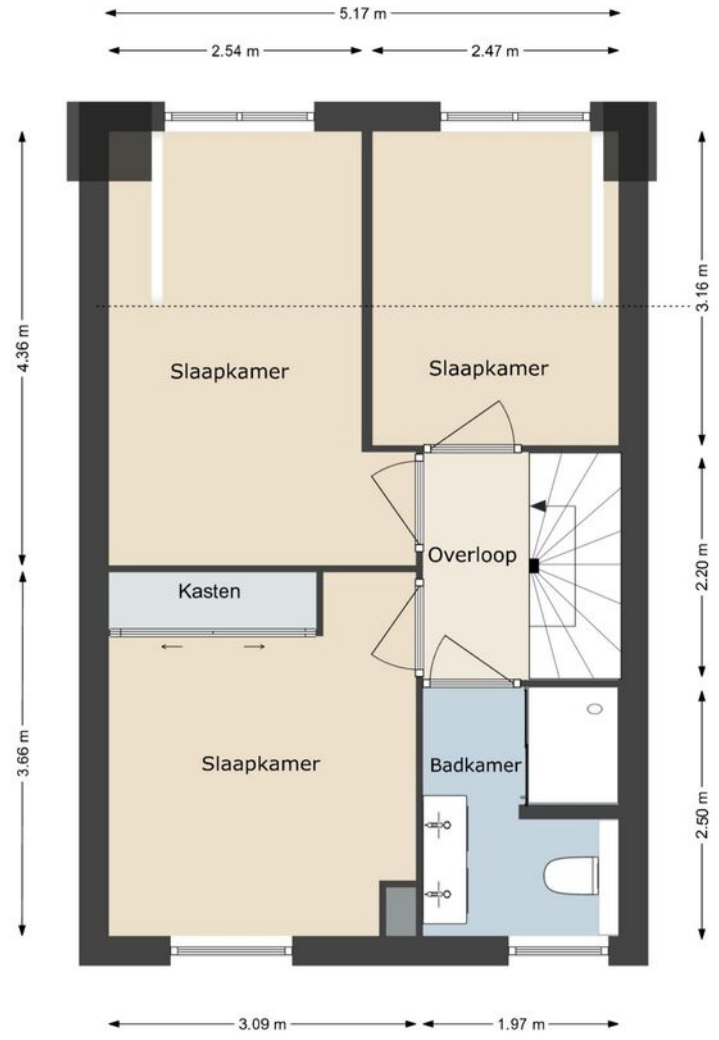
SCHINKEL DE WEERD
MAKELAARDIJ

Plattegrond Begane grond



Maten in de tekening zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Aan de tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond 1e verdieping



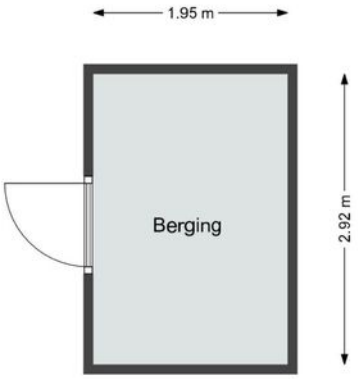
Maten in de tekening zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Aan de tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond 2e verdieping



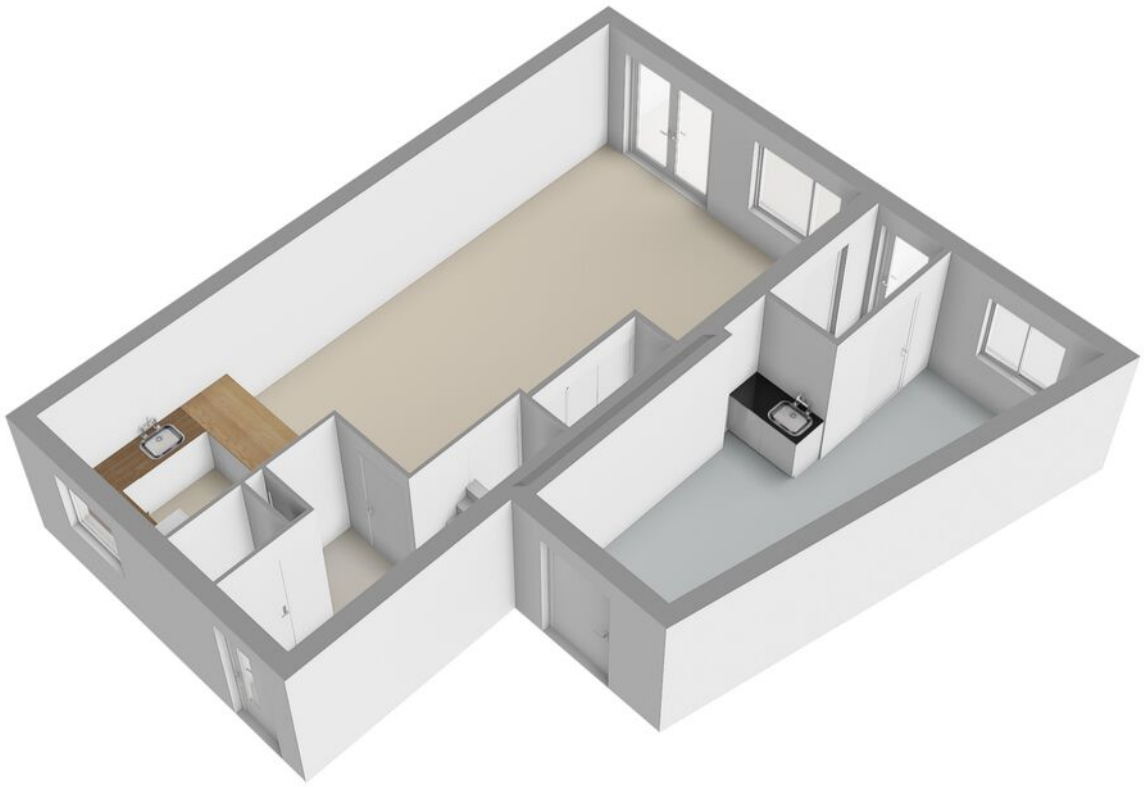
Maten in de tekening zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Aan de tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond Berging

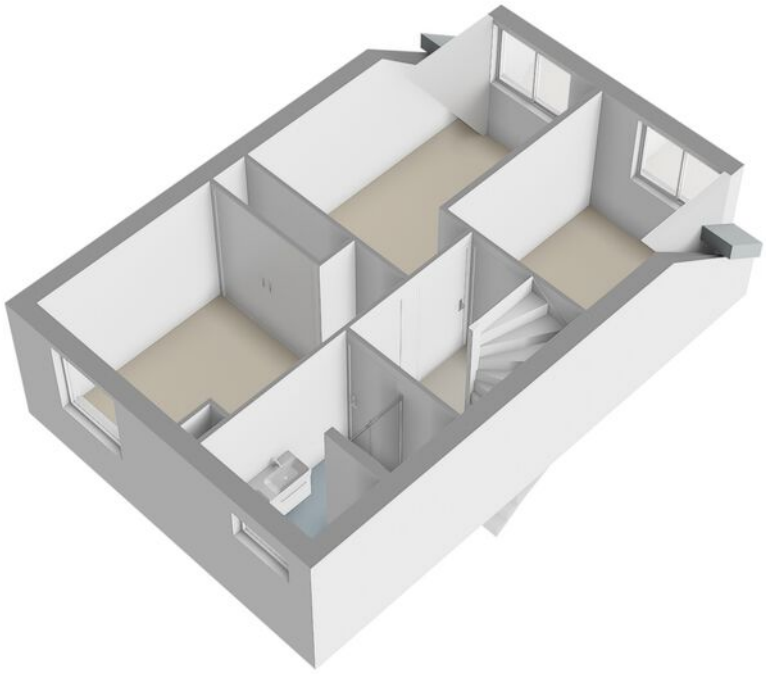


Maten in de tekening zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Aan de tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond Begane grond 3D



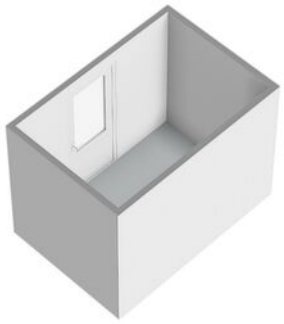
Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



Plattegrond Berging 3D



Kadaster & locatie





Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	MIDDELBURG
Kadastrale aanduiding code	606
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Perceeloppervlakte	210 m²
Kadastraal perceel (nummer)	3799
Kadastraal sectie	O

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Plank keukenmuur	X		
- Witte kast slaapkamer groene muur			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisségordijn keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC benedenverdieping en badkamer	X		
- Mat bij voordeur	X		
Overig, te weten			
- Tv-meubel		X	
- Opbergplanken in berging/garage tegen muur		X	
- Witte kast met schuifdeur in berging/garage		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Spiegel toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
- Handdoekhaken	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Warmtepompboiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Geplant appelboompje achtertuin (180cm)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Wonen in Middelburg



Welkom in het prachtige Middelburg! Een stad waar verleden en heden samenkomen met ruim 1.200 Rijksmonumenten, diverse nieuwbouwwijken en alles wat daar tussen zit. Er is een uitgebreid aanbod op het gebied van sport, cultuur en horeca dus je hoeft je nooit te vervelen! Ook voor onderwijs in alle soorten en maten en goed openbaar vervoer zit je hier goed. Welkom in de hoofdstad van Zeeland!



Een stad waar verleden en heden samenkomen.



Ons ervaren team van specialisten

Jouw gecertificeerd NVM nieuwbouwspecialist en makelaar in Oost-Souburg, Middelburg, Vlissingen, Veere en de rest van Walcheren. Schinkel de Weerd kenmerkt zich door de inzet van een klantgericht en flexibel team van specialisten.

Onze persoonlijke benadering, uitstekende bereikbaarheid en moderne werkwijze maken dat jij je echt klant zult voelen. Met een juiste mix van verkoopkanalen gaan we voor het beste resultaat!



Ben de Weerd

NVM Register Makelaar en Taxateur



Barend de Korte

NVM Makelaar



Jack Elenbaas

NVM Makelaar



Casper Scholten

NVM Register Makelaar en Taxateur



Jochem de Korte

NVM Makelaar



Janneke de Weerd

Medewerker binnendienst



Annika Kole

Medewerker marketing & communicatie nieuwbouw



Danila Hofstra

Medewerker binnendienst



Mariska Schutte

Medewerker binnendienst



Lisa Joosse

Medewerker binnendienst

SCHINKEL DE WEERD
MAKELAARDIJ

Overige diensten

Een huis kopen samen met Schinkel de Weerd

EEN HUIS KOPEN IS LEUK EN SPANNEND, MAAR ER KOMT OOK VEEL BIJ KIJKEN. SCHINKEL DE WEERD IS JOUW PERSOONLIJKE AANKOOPMAKELAAR.



We helpen je daar graag bij. Als NVM-makelaar kennen wij de lokale woningmarkt en weten wij precies hoe alles werkt, zoals de bouwkundige aspecten, ontbindende voorwaarden, gemeentelijke bepalingen en het uitbrengen van een scherp, maar realistisch bod. Wij begeleiden je net zo lang tot je blij en trots de sleutel van je nieuwe huis in ontvangst kunt nemen.

Wil je een nieuwe woning kopen? Maak dan eens kennis met Schinkel de Weerd. We horen graag waarnaar je op zoek bent. Een appartement of een vrijstaande woning? Een tuin op het zuiden of een dakterras? Hoeveel kamers heb je nodig? In welke buurt? Wat zijn je financiële mogelijkheden? We zetten dit graag samen met jou op een rijtje, voordat we samen op zoek gaan.

Scan de code en bekijk meer informatie op onze website.

Deskundige taxatie nodig?

HEB JE PLANNEN OM TE VERHUIZEN, VERBOUWEN OF VERDUURZAMEN?

Wil je weten of je hypotheek lager kan of wat je woning echt waard is? Schakel dan Schinkel de Weerd in. Wij hebben alles in huis voor een succesvolle taxatie.

Veel mensen denken dat je alleen een taxatie nodig hebt als je een huis wilt kopen. Maar een taxatie kun je ook gebruiken als je een hypotheek wilt afsluiten voor het verbouwen of verduurzamen van je huis. Ook als je je huidige hypotheek wilt aanpassen, kan de bank om een taxatie vragen. Een taxatie kan best nog eens voordelig voor je uitpakken. Kent de bank jou op basis van de taxatie een lager risicoprofiel toe (bijvoorbeeld als de marktwaarde hoger is dan je hypotheek), dan kan dit leiden tot een lagere rente en dus lagere maandlasten. Tot slot kan een taxatie helpen als je wilt kiezen tussen wel of niet verhuizen, het bepalen van je financiële speelruimte of bij het oriënteren op een nieuwe woning. Ook bij een boedelscheiding, een nalatenschap of bij bezwaar tegen een WOZ-beschikking kan een taxatie nuttig zijn.

Scan de code en bekijk meer informatie op onze website.





DE HYPOTHEEK SHOP
Duidelijk verhaal

De voordelen van De Hypotheekshop:

- Eerste gesprek altijd vrijblijvend en gratis
- Vergelijken van meer dan 40 hypotheekverstrekkers
- De meest gunstige rentetarieven en voorwaarden
- Betaalbare maandlasten
- Advies op maat
- Al het papier- en regelwerk uit handen
- Vinger aan de pols gedurende de gehele looptijd

Direct duidelijkheid over jouw maximale biedprijs
Als je van plan bent een huis te kopen, dan wil je daar natuurlijk goed voorbereid aan beginnen. Het Haalbaarheid Certificaat van De Hypotheekshop zorgt ervoor dat je duidelijkheid hebt over hoeveel je maximaal kunt lenen. Zo weet jij waar je aan toe bent en de verkoper van jouw droomhuis ook.

Plan een gratis oriëntatiegesprek.

De Hypotheekshop Oost-Souburg
Kanaalstraat 33 | 4388 BJ Oost-Souburg
(0118) 47 46 45 | oostsouburg1575@hypotheekshop.nl
www.hypotheekshop.nl/vestiging/oostsouburg

SCHINKEL DE WEERD MAKELAARDIJ

Hypotheken | Financiële planning | Verzekeringen

Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

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

7. Wat is een optie?
Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:
a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM- makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken -onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

Meest gestelde vragen

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. 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 (zie vraag 10). 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.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de NVM No-Risk clausule?
Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis 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 het huis aan de tweede koper.

12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?
De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

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

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

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

16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?
Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit worden ook wel intrekkingskosten genoemd.

17. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?
Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen komt te staan.

Meest gestelde vragen

18. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:
a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.
Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

19. Heeft mijn woning een energielabel nodig?
Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

20. Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio?
Op www.nvm.nl kun je bij de marktinformatie de recente verkoopcijfers uitgesplitst in vijf typen woningen vinden zowel per regio als voor geheel Nederland. Je treft hier ook een technische toelichting op de cijfers aan, zodat je weet welke berekeningsmethode is toegepast. Ook kun je hier de historische marktinformatie voor heel Nederland en per regio vinden. Wil je meer specifieke informatie dan is deze tegen betaling (mits beschikbaar) verkrijgbaar, vanaf €150,-. Je kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen via het invulformulier vermeld op www.nvm.nl bij 'Marktinformatie op maat' of per mail via info@nvm.nl

21. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?
De NVM heeft een modelkoopovereenkomst, maar stelt deze alleen beschikbaar aan haar leden.

22. Wat is een waarborgsom?
Tot zekerheid van de nakoming van de koper zal in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van een waarborgsom zal ook een bankgarantie gesteld kunnen worden.

Belangrijke informatie

Overige zaken:
Belangrijke aspecten bij aankoop. Voor u als koper zijn er bij de aankoop van een woning nog een aantal zaken van belang. Te denken valt aan een eventuele taxatie, een advies bij verkoop van de huidige woning, zoals een waardebepaling, advisering voor een optimale hypotheek afgestemd op de persoonlijke situatie, opstellen van een testament of samenlevingscontract. En het afsluiten van een opstal-, inboedel-, glas- en aansprakelijkheidsverzekering voor uw nieuwe woning.

Meetinstructie
Schinkel de Weerd Makelaardij meet de gebruiksoppervlakten van haar aangeboden objecten conform de Meetinstructie van de NVM. 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 beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Meldingsplicht verkoper
De verkoper van een woning heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Aan de koopovereenkomst zal de NVM-vragenlijst, deel B worden gehecht. Deze vragenlijst is door verkoper ingevuld waarin hij melding kan maken van eventuele gebreken en/of bijzonderheden.

Onderzoeksplicht koper
De koper van een woning heeft een onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hierbij kunt u denken aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of het perceel) rusten (dit worden ook wel erfdienstdienstbaarheden of kwalitatieve rechten / plichten genoemd), milieufactoren, omgevingsfactoren (toekomstige bestemmingsplannen enzovoorts). Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een 'eigen deskundige' in te schakelen.

Wwft: De makelaar als Poortwachter
In 2008 is de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering terrorisme ontworpen om te voorkomen dat mensen of bedrijven zwart geld witwassen of geld besteden aan terroristische activiteiten. Voor een aantal beroepsgroepen, waaronder makelaars, bevat deze wet verplichte handelingen. In 2018 is deze wet aangescherpt en heeft de overheid makelaars de rol van poortwachter gegeven.

Wat betekent dit in de praktijk?
De belangrijkste verplichtingen voor ons als makelaar zijn dat wij een cliëntenonderzoek moeten uitvoeren en een meldingsplicht hebben. Het cliëntenonderzoek houdt kort gezegd in dat wij de identiteit van de klant moeten vaststellen, controleren en vastleggen, tevens moeten wij de klant verifiëren. Om deze reden vragen wij onze klanten om een kopie van het legitimatiebewijs. Wanneer een klant aankoopt zonder voorbehoud van financiering, zijn wij verplicht te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee de aankoop gefinancierd gaat worden. Onze meldingsplicht houdt in dat, indien er een vermoeden van witwassen of terrorismefinanciering of een (voorgenomen) ongebruikelijke, verdachte transactie ontstaat, wij verplicht zijn dit te melden bij de Financial Intelligence Unit (FIU). Wanneer onze klant geen natuurlijk persoon is maar een rechtspersoon, dan moeten wij vaststellen wie de uiteindelijk belanghebbende is. Hiervoor zullen wij de klant vragen een UBO verklaring in te vullen. Als wij alle bovengenoemde zaken in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden. Voor het niet naleven van de Wwft kan ons een sanctie, dwangsom of boete worden opgelegd. Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars zijn verplicht hieraan te voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Wij hopen met deze toelichting op uw begrip voor de vragen die wij u als mogelijk toekomstige koper gaan stellen. Op de website van de Belastingdienst kunt u meer informatie vinden over de Wwft en de naleving hiervan.

Disclaimer
Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor.

Aantekeningen

Weten wat je woning waard is?

Scan dan deze QR-code

Kanaalstraat 41 | 4388 BK Oost Souburg | 0118-460300 | info@schinkeldeweerd.nl

Volg ons ook op

SCHINKELDEWEERD.NL

SCHINKEL DE WEERD MAKELAARDIJ