HARTMAN MAKELAARS

Van Hoffenlaan 46 te Bennekom

Een heerlijk huis met alles erop en eraan!

Ruimte, comfort, luxe en duurzaamheid komen hier prachtig samen. Deze uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning in het geliefde Bennekom is in 2021 volledig gerenoveerd/gemoderniseerd/verduurzaamd en voelt vanaf het eerste moment als een heerlijk thuis. Met maar liefst 6 slaapkamers is er volop ruimte voor het hele gezin, thuis werken of een fijne hobbyruimte. Met energielabel A++++, een royale groene diepe tuin, eigen oprit voor meerdere auto's en een vrijstaande garage is dit zo'n woning waar alles klopt en waar je iedere dag met plezier thuiskomt. Een fijne plek om te wonen, te leven en te genieten.

Kom snel kijken en laat je verrassen door alles wat deze woning te bieden heeft.

Koopsom: € 799.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg

WWW.VANHOFFENLAAN46.NL

NVM | NWWI | vastgoedcert gecertificeerd | REGISTER TAXATEUR

Brinkstraat 5b (hoek Lindelaan) | 6721 WR Bennekom | Postbus 66 | 6720 AB Bennekom
0318 - 43 00 00 | info@hartmanmakelaars.nl | www.hartmanmakelaars.nl

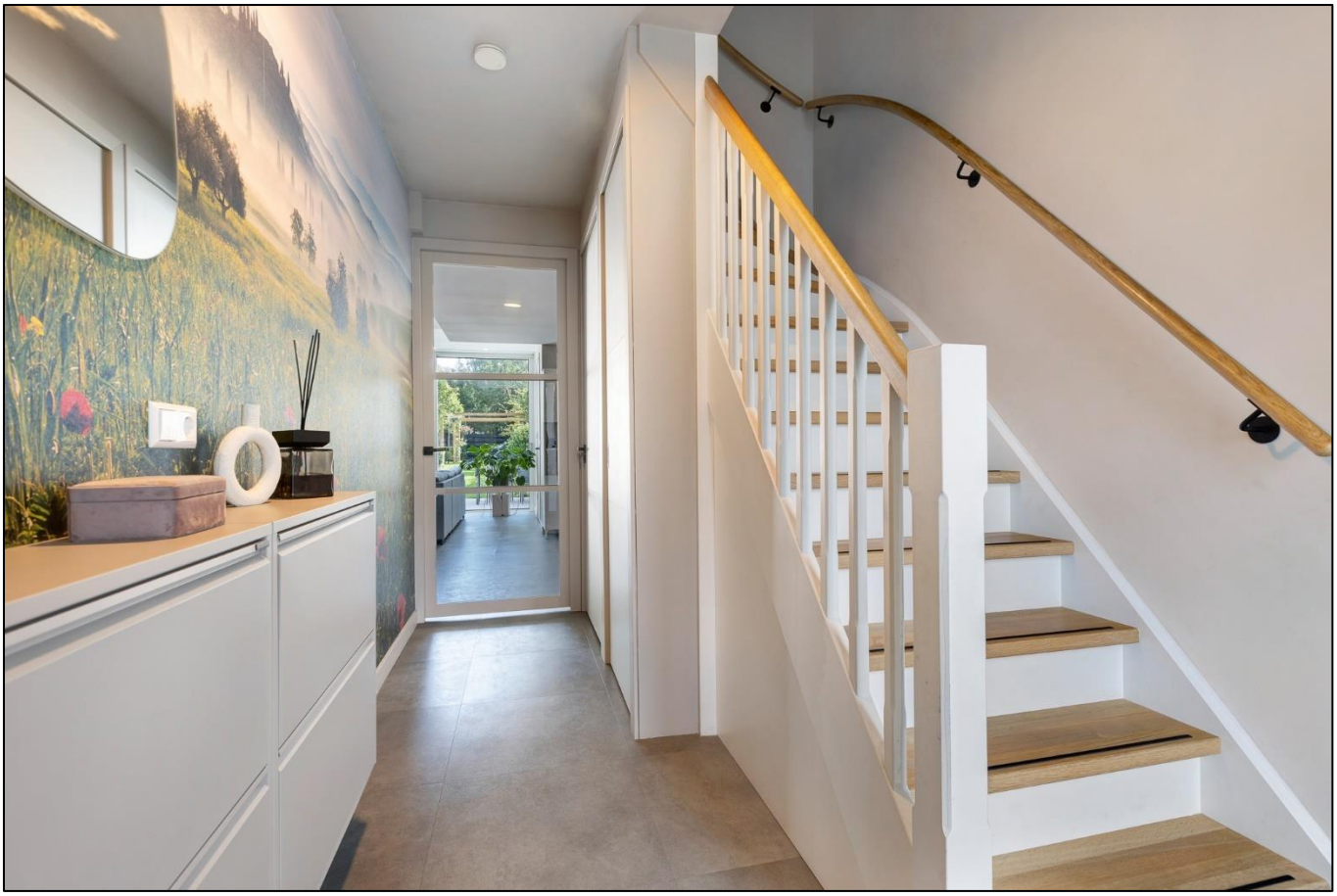
Begane grond

Je komt de sfeervolle woning binnen via de hal/entree. Hier bevinden zich de meterkast, een praktische trapkast, het toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer, die dankzij de ruime opzet volop mogelijkheden biedt voor een comfortabele zit- en eethoek. De pelletkachel zorgt voor extra sfeer en warmte. Via de schuifdeur heb je direct toegang tot de grote groene tuin. Daarnaast beschikt de woonkamer over een halletje met een vaste kast en een extra toegang tot de tuin.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is voorzien van een modern kookeiland. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker, combi-oven/combimagnetron, heteluchtoven, koelkast, vriezer en een vaatwasser. Een complete keuken die volop mogelijkheden biedt voor kookliefhebbers en gezellige momenten met familie en vrienden.

De gehele begane grond is voorzien van een mooie lichte pvc vloer en vloerverwarming.



Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

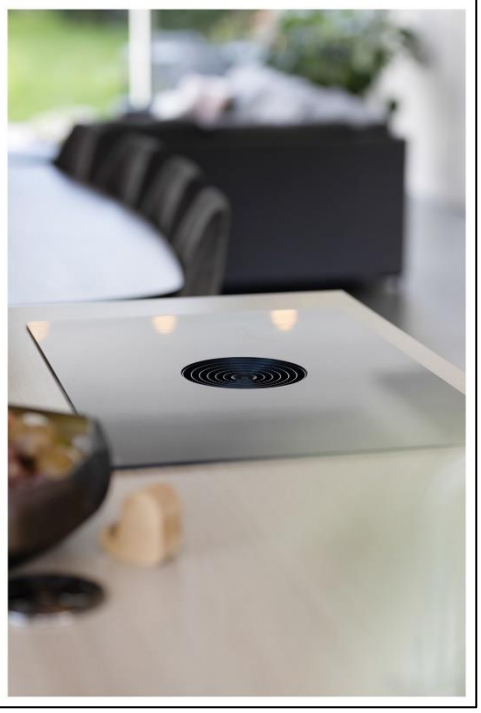
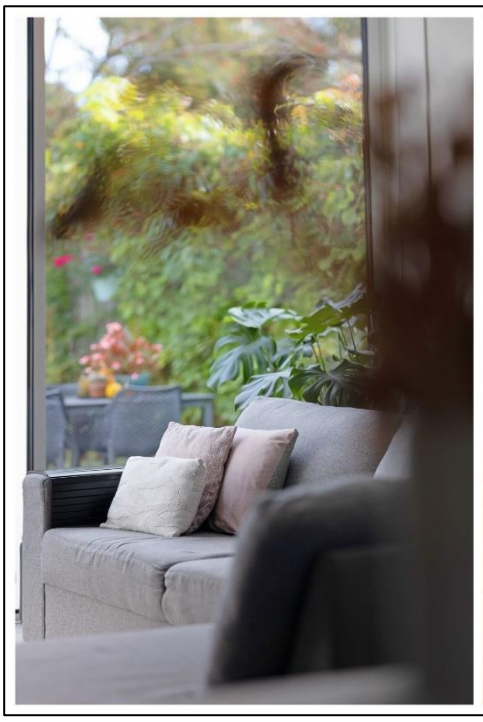
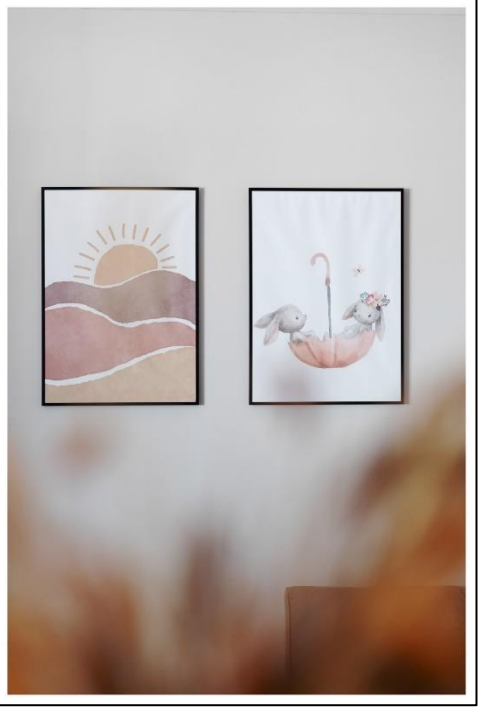
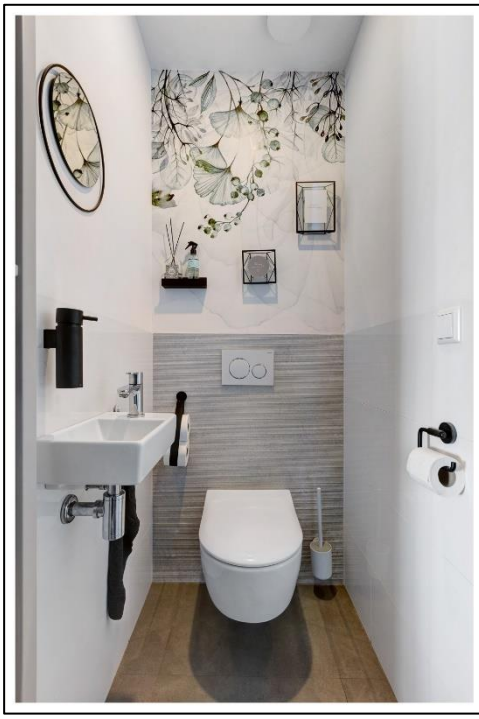
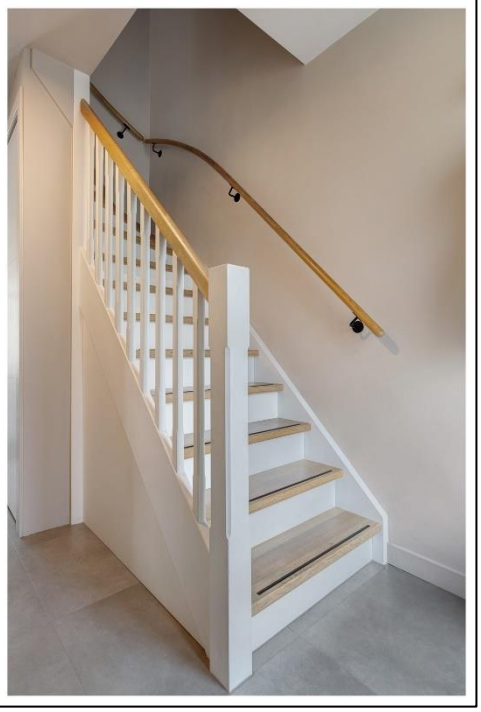
Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, die stuk voor stuk een fijne plek bieden om tot rust te komen. De badkamer is voorzien van een douchecabine en een wastafel met bijpassend meubel. Daarnaast bevindt zich op de overloop het separaat toilet.

De gehele verdiepingsvloer beschikt over vloerverwarming en een nette pvc vloer. De badkamer beschikt over een plavuizenvloer.

Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Tweede verdieping

Aangekomen op de overloop van de tweede verdieping heb je toegang tot drie slaapkamers. Twee van deze kamers zijn voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en een mooie natuurlijke lichtinval. Hierdoor voelen de kamers heerlijk ruim en licht aan.

Op de overloop is een praktische wasruimte ingericht, met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook is er op de overloop een wastafel aanwezig, wat zorgt voor extra gemak. Verder beschikt ook deze verdieping over vloerverwarming.

Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Tuin

De heerlijk ruime fraai aangelegde groene tuin is een echte plus van deze woning. Deze bijzondere tuin biedt volop mogelijkheden om op ieder moment van de dag te genieten van het buiten zijn. Of je nu uitgebreid wilt tafelen met familie en vrienden, heerlijk wilt ontspannen in het groen of zelf groenten en fruit wilt kweken in de moestuin of de glazen tuinkas, hier kan het allemaal! Ook aan speelplezier is gedacht, de trampoline zorgt voor uren lang vermaak.

Vanuit de tuin heb je bovendien toegang tot de garage, wat zorgt voor extra gemak. Achterin de tuin staat een schuur, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.

Een veelzijdige buitenruimte, waar groen, ontspanning en plezier op een fijne manier samenkomen.

Van Hoffenlaan 46

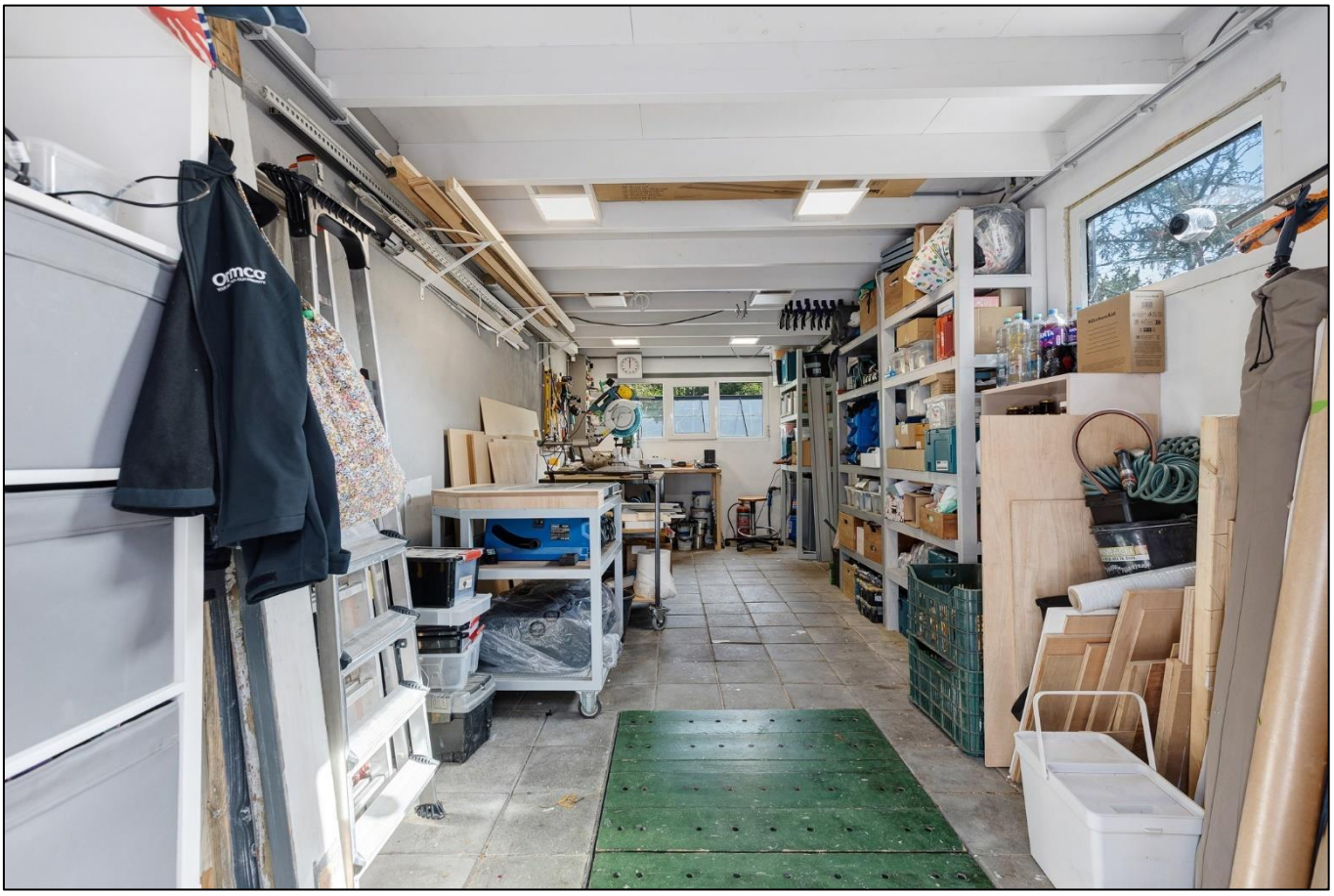
Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Garage

De vrijstaande garage biedt volop mogelijkheden en is ideaal voor het opbergen van spullen of het inrichten van een eigen hobbyruimte. Aangrenzend aan de garage bevindt zich een overkapping.



Van Hoffenlaan 46

Van Hoffenlaan 46

Ligging

Bennekom is een prachtig dorp gelegen in de provincie Gelderland en maakt deel uit van de gemeente Ede. Het dorp heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de vroege middeleeuwen en staat bekend om zijn bosrijke omgeving, natuur en het unieke karakter van het dorp. Er zijn verschillende monumentale panden en historische gebouwen te vinden, die het oude karakter van het dorp bewaren.

Max (Ir. M.M.) van Hoffen was de oprichter (1946) en eerste voorzitter van de Stichting (later Vereniging) Oud Bennekom en door zijn toedoen kwam Havezathe Boekelo als eerste van Bennekom op de Rijksmonumentenlijst. (*)

De kerk van Bennekom, de Grote kerk, is een belangrijk herkenningspunt in het dorp en is van historische betekenis. Daarnaast zijn er verschillende verenigingen en culturele evenementen die het gemeenschapsgevoel versterken en bijdragen aan het culturele leven.

Bennekom ligt dichtbij het natuurgebied de Hoge Veluwe, waardoor het een perfecte uitvalbasis is voor natuurliefhebbers en wandelaars. Het dorp wordt omringd door prachtige bossen en heidevelden. Het is een ideale plek voor wie de rust en stilte van de natuur zoekt, maar tegelijkertijd de voordelen van een grotere stad zoals Wageningen of Ede niet wilt missen.

Hoewel Bennekom zijn charme behouden heeft, biedt het ook alles wat een modern dorp nodig heeft. Diversiteit aan winkels, scholen, sportfaciliteiten en horecagelegenheden. De gemeenschap is hecht en er worden regelmatig activiteiten en evenementen georganiseerd die het sociale leven bevorderen. Verder kan je in het hele dorp gratis parkeren.

Bennekom is goed bereikbaar met het openbaar vervoer zo ligt intercity station Ede-Wageningen op 15 minuten fietsafstand, de uitvalswegen zijn binnen no-time te bereiken en de WUR is ook gelegen op korte fietsafstand.

(*) bron: Historisch Vereniging Oud-Bennekom

De kadastrale gegevens zijn:

Gemeente	Bennekom
Sectie	E
Nummer(s)	7525
Oppervlakte	503 m^2

Maatvoering

Begane grond:	
Woonkamer	**36,7 m²**
Keuken	**16,9 m²**
Toilet	**1,0 m²**
1e verdieping:	
Slaapkamer 1	**7,6 m²**
Slaapkamer 2	**16,4 m²**
Slaapkamer 3	**13,8 m²**
Badkamer	**4,0 m²**
2e verdieping:	
Slaapkamer 4	**18,4 m²**
Slaapkamer 5	**8,0 m²**
Slaapkamer 6	**10,1 m²**
Bijgebouwen:	
Garage	**20,6 m²**
Overkapping	**12,4 m²**
Berging	**9,6 m²**

Meetrapport

aartworx

Aartworx
NEN 2580 MEETRAPPORT

Meetgegevens - Hoofdgebouw

Projectidentificatie en rekenresultaten in één overzicht.

OBJECT	Van Hoffenlaan 46	RAPPORTNR.	NEN2580-2026-1014
POSTCODE / PLAATS	6721 XE	STATUS	Definitief

Opname & rapportage

MEETOPNAME	23-10-2026	RAPPORTDATUM	23-10-2026
MEETBEDRIJF	Aartworx	OPSTELLER	Aartworx
MEETCERTIFICAAT	Type A	OPDRACHTGEVER	Hartman Makelaars

Kernresultaten - Hoofdgebouw

BVO WONING 192,00 m²	GO WONEN 150,70 m²	OVERIGE INPANDIG 0,00 m²
GEB.GEB. BUITEN 0,00 m²	EXTERNE BERGING 30,30 m²	BRUTO INHOUD 515,33 m³

Meetstaat per bouwlaag

Bouwlaag / ruimte	BVO	GO Wonen	OIR	Afrek	GBB	EB	Inhoud
Begane grond	77,80	68,80	0,00	0,00	0,00	20,70	251,42
1e verdieping	57,10	49,50	0,00	0,00	0,00	0,00	156,38
2e verdieping / zolder	57,10	32,40	0,00	0,00	0,00	0,00	107,53
Berging / extra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,60	0,00
TOTAAL WONING	192,00	150,70	0,00	0,00	0,00	30,30	515,33

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
486495670	02-10-2026	02-10-2036

Deze woning heeft energielabel A++++

(energie uit fossiele brandstoffen) -22,06 kWh/m²

G	F	E	D	C	B	A++++
	380	335	290	250	190	160

Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	+
Vloeren	++
Ramen	++
Buitendeuren	++
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Warmtepomp
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Balansventilatiesysteem
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	9.130 Wp
Batterijopslag	≥ 5 kWh

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning 58,22 kWh/m²

veel warmte verlies — 74 doel: Standaard voor woningisolatie — weinig warmte verlies

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	-3,91
Aandeel hernieuwbare energie [%]	121,7
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Van Hoffenlaan 46
6721XE Bennekom

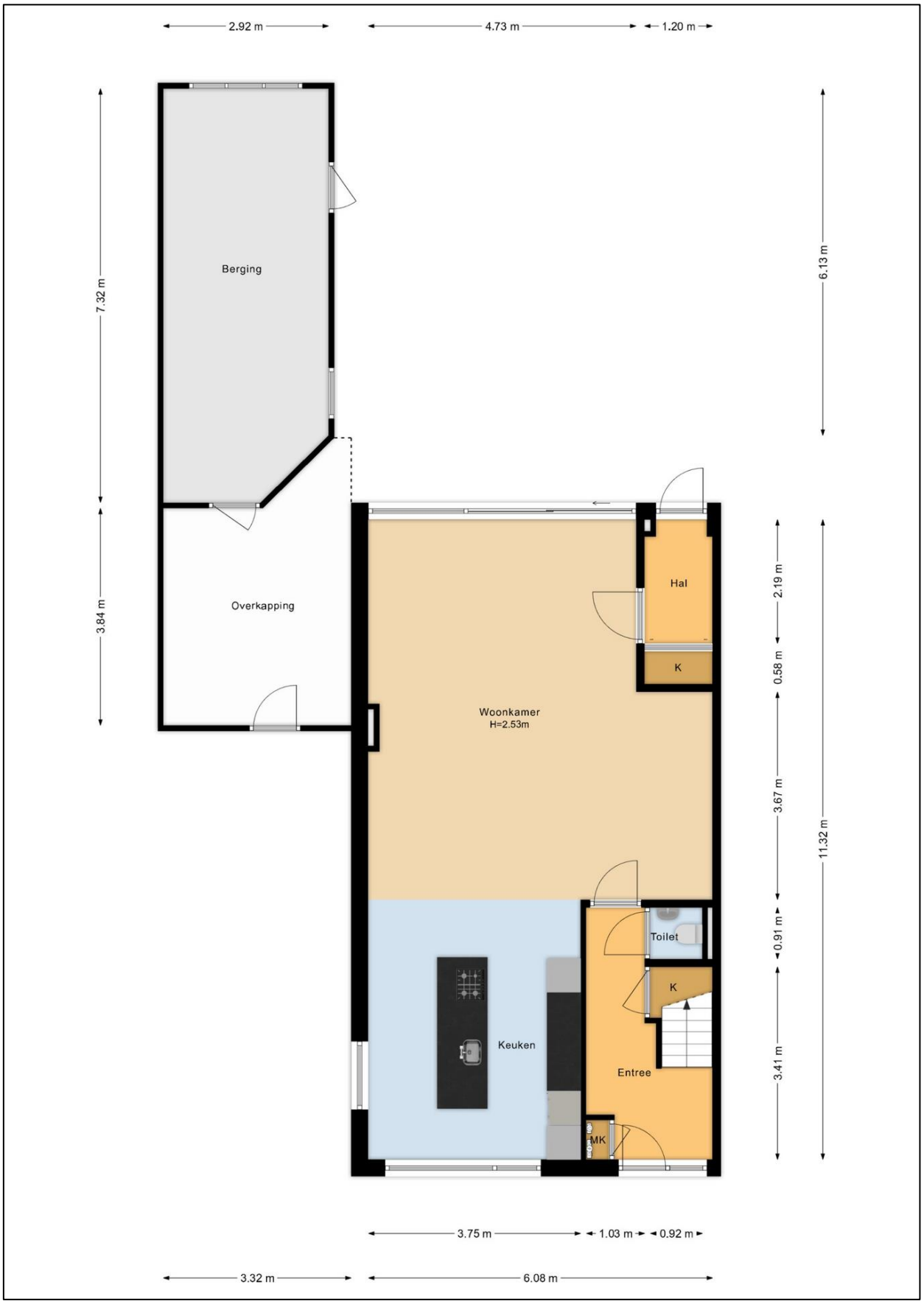
Bouwjaar
1969

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
154 m²

Energieadviseur
T Kruidenier

Plattegrond begane grond



Van Hoffenlaan 46

Plattegrond eerste verdieping

Van Hoffenlaan 46, Bennekom

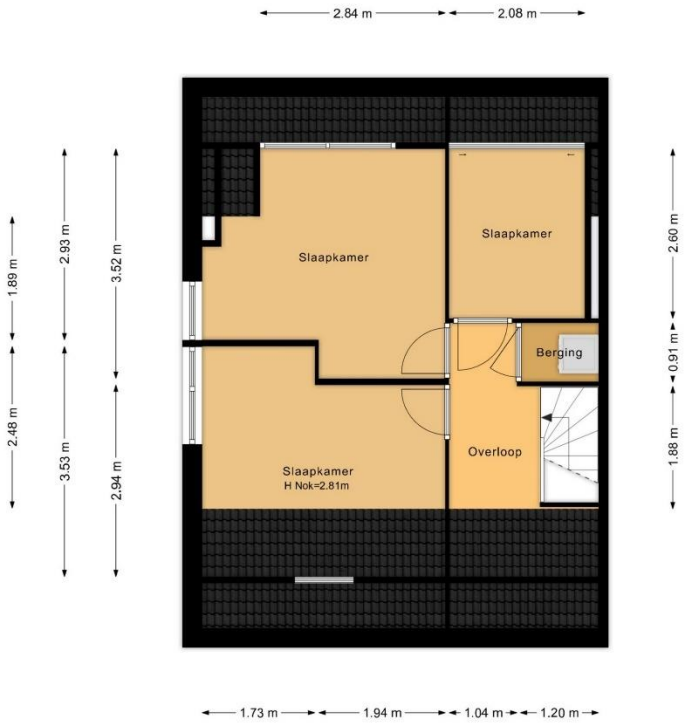
1e Verdieping

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

Plattegrond tweede verdieping

Van Hoffenlaan 46, Bennekom

2e Verdieping

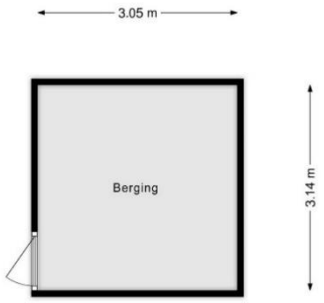


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond berging

Van Hoffenlaan 46, Bennekom

Berging

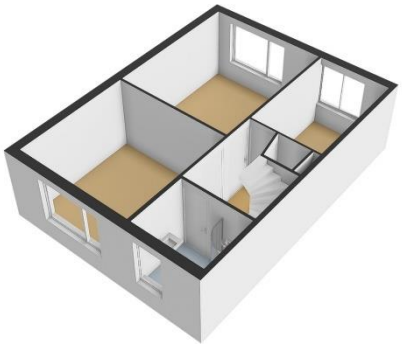


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

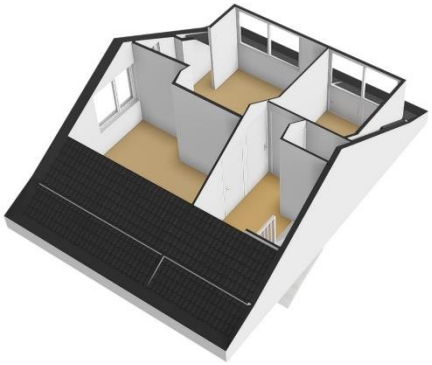
3D plattegronden

Begane grond

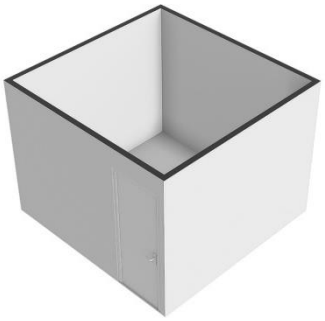
Eerste verdieping



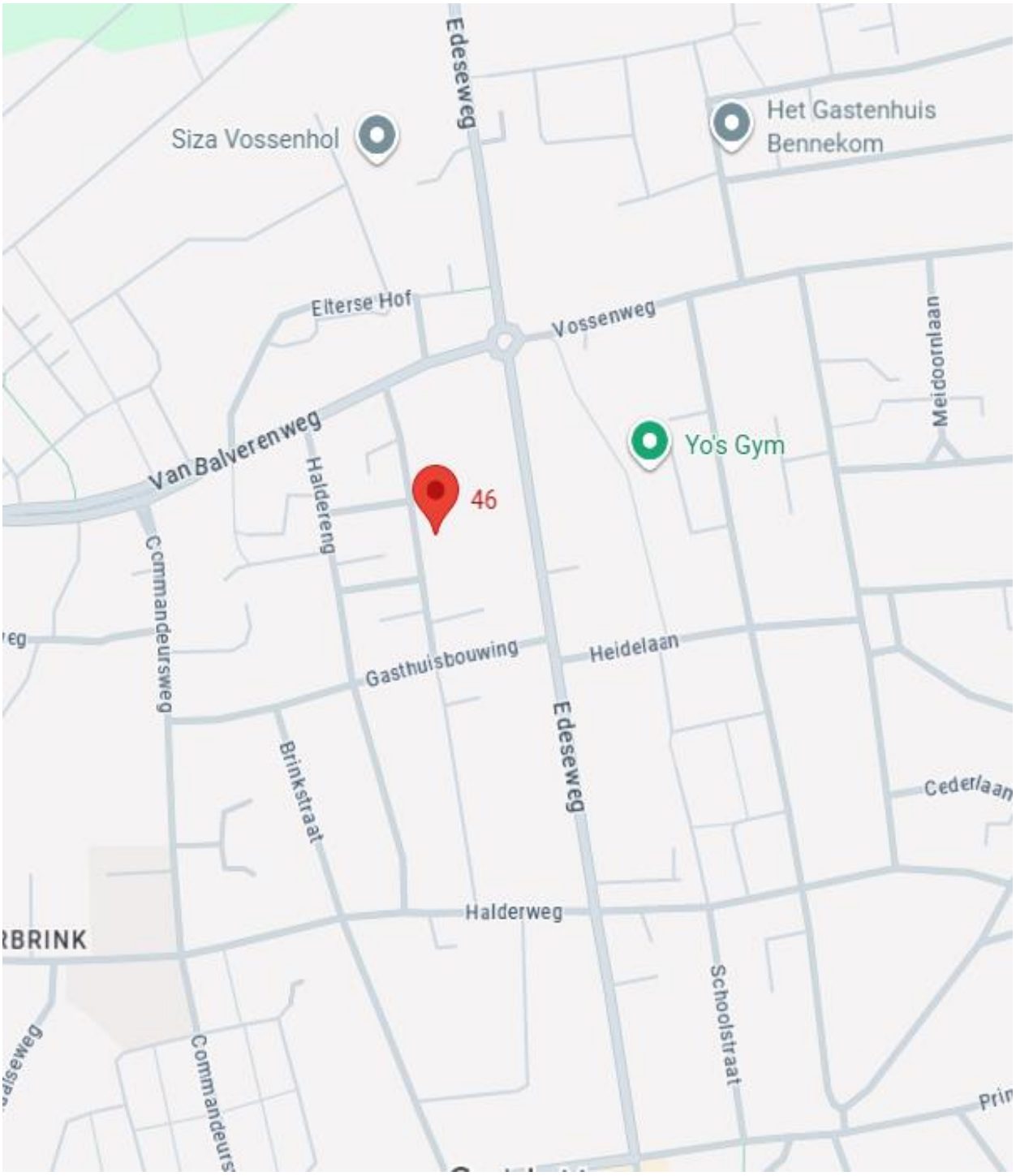
Tweede verdieping



Berging



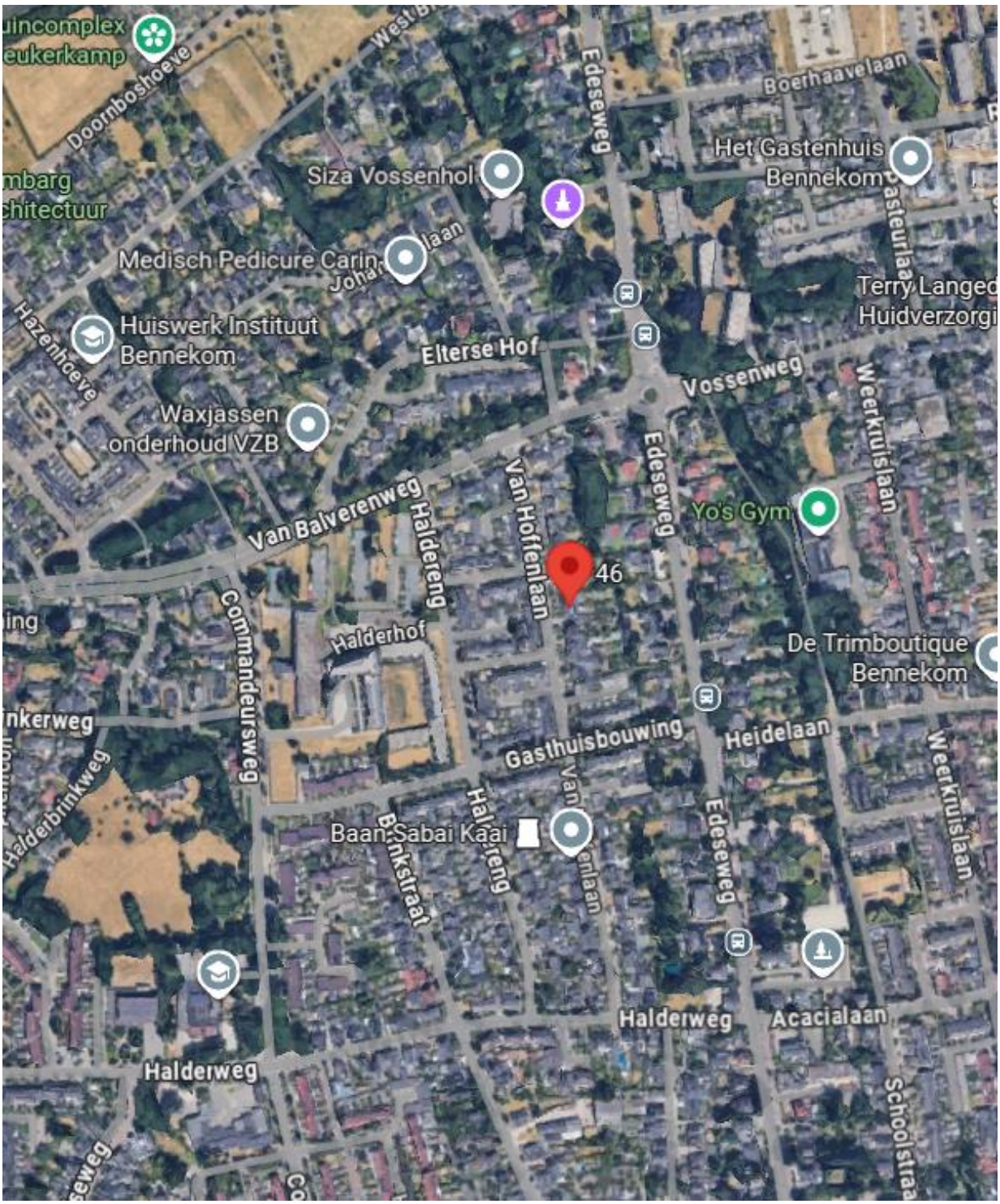
Locatie



Bekijk uw route naar Van Hoffenlaan 46 via onderstaande link

https://www.google.com/maps/place/Van+Hoffenlaan+46,+6721+XE+Bennekom/

Satellietfoto



Bekijk de omgeving via Street View op onderstaande link

https://maps.app.goo.gl/KZQf4gojuCzv8nC47

Specificatie en informatie

Badkamer		
X vaste wastafel	**O** ligbad	**O** bubbelbad/whirlpool
O dubbele wastafelmeubel	**O** hoekbad	**X** spiegel
X wastafelmeubel	**O** inloopdouche	**O** aansluiting was apparatuur
O dubbele wastafelcombinatie	**X** douchecabine	**O** elektrische kachel
O hangcloset (toilet)	**O** stabad-/douchecombinatie	**O** kast

Keuken		
X composiet aanrechtblad	**X** oven	**X** koelkast
X keukenblok	**X** combi-oven/magnetron	**X** vriezer
O keramische kookplaat	**O** heteluchtoven	**X** vaatwasser
X inductie kookplaat met afzuiging	**O** magnetron	**X** Quooker
O 5 – pits gaskookplaat	**O** stoomoven	**O** afzuigschouw
O elektrische kookplaat	**O** wokplaat	**O** elektrische boiler

Buurtgegevens		
X scholen	**X** bossen	**X** uitvalswegen
X winkels	**X** heide	**X** station <10 min. fietsen
X sportaccommodatie	**O** uiterwaarden	**X** buitenzwembad de Vrije Slag
X openbaar vervoer	**X** (dorps) centrum	**X** WUR/Campus

Erfdienstbaarheden en bijzonderheden

- Voor zover erfdienstbaarheden en of andere zakelijke rechten aanwezig zijn, wordt dit meestal in het bewijs van eigendom vermeld en deze is ter inzage op ons kantoor.

- De overdracht zal plaatsvinden bij een notaris naar keuze van de koper(s), binnen ons werkgebied. Afwijkingen daarvan is in goed overleg mogelijk;

- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing;

Technische gegevens

Verwarming + warmwatervoorziening	Middels: Warmtepomp +vloerverwarming+ pelletkachel Bouwjaar: 2024	
Isolatie	**X** HR+++ **X** muurisolatie	**X** vloerisolatie **X** dakisolatie
Energielabel	Energielabel **A++++**	*(Geldig tot 02-10-2036)*

Vaste en variabele lasten

Elektra	€	20,00	Per maand
Vitens water	€	22,00	Per maand
Rioolheffing eigenaar en gebruiker	€	176,36	Per jaar
Afvalstoffenheffing vastrecht	€	261,84	Per jaar
OZB	€	506,89	Per jaar

Verbruik gegevens (periode: januari 2025 t/m december 2025)

- Elektriciteit:		
Dal	3.714	kWh
Hoog	2.124	kWh
Totaal	5.838	kWh
Terug levering:		
Dal	1.408	kWh
Hoog	4.025	kWh
Totaal	5.433	kWh

Pluspunten

- gelegen aan rustige straat;
- rustige, geliefde woonwijk;
- nabij het centrum van Bennekom;
- energielabel A++++;
- geheel gemoderniseerd/gerenoveerd in 2021;
- 23 zonnepanelen;
- Kunststof kozijnen;
- uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning;
- vrijstaande garage met overkapping;
- royale groene fraaie achtertuin;
- 6 slaapkamers;
- volledig voorzien van vloerverwarming;

Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	●	○	○	○
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	○	●	○	○
- losse (hang)lampen	○	●	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- alle kasten	○	●	○	○
- schoenenkast 3x	○	●	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	●	○	○	○
- gordijnen	○	●	○	○
- overgordijnen	○	○	○	●
- vitrages	○	○	○	●
- rolgordijnen	○	○	○	●
- lamellen	○	○	○	●
- jaloezieën	○	○	○	●
- (losse) horren/rolhorren	●	○	○	○
- plissé gordijnen	●	○	○	○
-	○	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	○	○	○	●
- parketvloer	○	○	○	●
- houten vloer(delen)	○	○	○	●
- laminaat	○	○	○	●
- plavuizen	●	○	○	○
- PVC	●	○	○	○
-	○	○	○	○

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	○	○	○	●
Allesbrander	○	○	○	●
Houtkachel	○	○	○	●
(Gas)kachels	○	○	○	●
Designradiator(en)	○	○	○	●
Radiatorafwerking	○	○	○	●
Overig, te weten:	○	○	○	○
- spiegelwanden	○	○	○	●
- schilderij ophangsysteem	○	○	○	●
- pelletkachel	●	○	○	○
-	○	○	○	○
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	●	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	●	○	○	○
- (gas)fornuis	○	○	○	●
- afzuigkap	○	○	○	●
- magnetron	○	○	○	●
- oven	●	○	○	○
- combi-oven/combimagnetron	●	○	○	○
- koelkast	●	○	○	○
- vriezer	●	○	○	○
- koel-vriescombinatie	○	○	○	●
- vaatwasser	●	○	○	○
- Quooker	●	○	○	○
- koffiezetapparaat	○	○	○	●
- Soort aanrechtblad: composiet	●	○	○	○
- inductie-kookplaat	●	○	○	○
Keukenaccessoires, te weten:				
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	●	○	○	○
- toiletrolhouder	●	○	○	○
- toiletborstel(houder)	●	○	○	○
- fontein	●	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad	○	○	○	●
- jacuzzi/whirlpool	○	○	○	●
- douche (cabine/scherm)	●	○	○	○
- stoomdouche (cabine)	○	○	○	●
- wastafel	●	○	○	○
- wastafelmeubel	●	○	○	○
- planchet	○	○	○	●
- toiletkast	○	○	○	●
- toilet	●	○	○	○
- toiletrolhouder	●	○	○	○
- toiletborstel(houder)	●	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
Sauna met toebehoren	○	○	○	●
-	○	○	○	○
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	○	○	○	●
Brievenbus	●	○	○	○
(Voordeur)bel	●	○	○	○
Alarminstallatie	○	○	○	●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●	○	○	○
Rookmelders	●	○	○	○
Screens/rolluiken	●	○	○	○
CV met toebehoren	○	○	○	●
(Klok)thermostaat	●	○	○	○

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie	○	○	○	●
- boiler	○	○	○	●
- close-in boiler	○	○	○	●
- geiser	○	○	○	●
- warmtepomp	●	○	○	○
-	○	○	○	○
Mechanische ventilatie	●	○	○	○
Luchtbehandeling	○	○	○	●
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	●
Waterslot wasautomaat	○	○	○	●
Zonnepanelen	●	○	○	○
Oplaadpunt elektrische auto	●	○	○	○
- 19x slimme inbouw schakelaar/dimmer, netwerk apparatuur	●	○	○	○
- Zendure thuisaccu	○	○	●	○

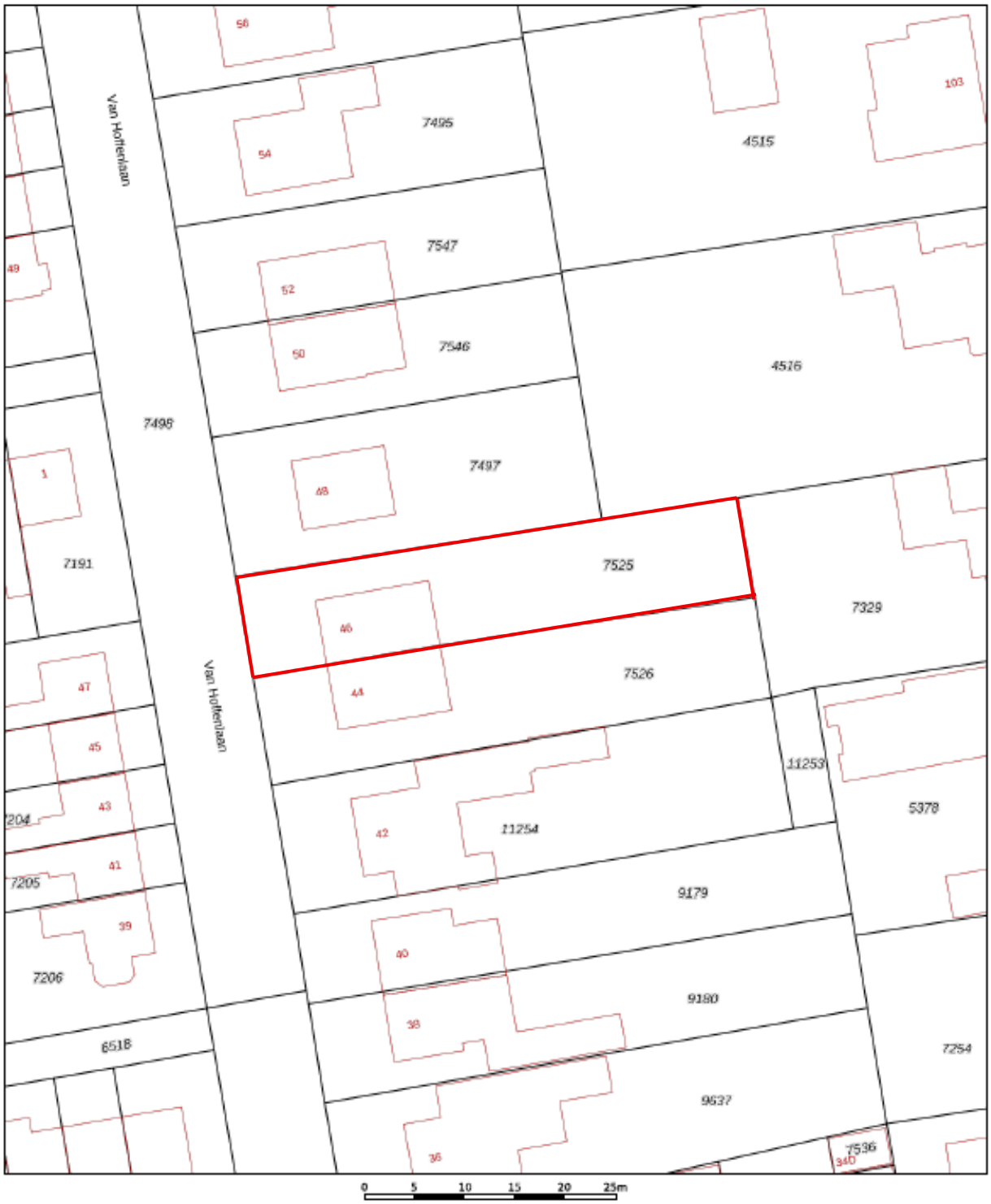
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	●	○	○	○
Beplanting	●	○	○	○
- planten in pot / hangpotten	○	●	○	○
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	○	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	●
- 2x camera	●	○	○	○
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	●	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	●	○	○
(Broei)kas	●	○	○	○
- kippenhok	●	○	○	○
Overig				
Overige tuin, te weten:	○	○	○	○
- (sier)hek	○	○	○	●
- vlaggenmast(houder)	○	○	○	●
- zandbak	●	○	○	○
- trampoline	●	○	○	○

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hartman Makelaars



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Bennekom
Sectie	E
Perceel	7525

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 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.

Van Hoffenlaan 46

Een bod uitbrengen

Wanneer u een woning heeft bezichtigd en er is interesse om een bod te brengen, kunt u een bieding uitbrengen. Hier onderleggen wij u uit hoe het proces werkt.

1) ga naar de website van de woning: WWW.VANHOFFENLAAN46.NL
2) rechtsonder klikt u op de knop: 'BIEDEN OP DEZE WONING'

3) Nu krijgt u het biedingsformulier

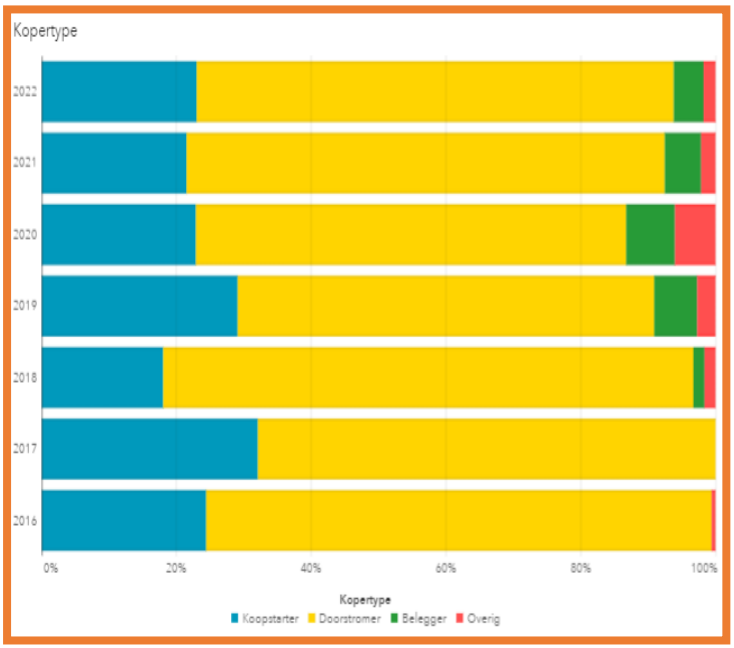
Daarna kunt u alle gegevens + voorwaarden invullen, zorg dat alles correct is ingevuld.
Wij zullen uw bod ontvangen per mail. Tevens ontvangt uzelf per mail direct een bevestiging van uw gedane bod.
Mocht u hulp nodig hebben bij het uitbrengen van het bod en/of vragen hebben, dan kunt u altijd contact met ons opnemen.
Op de manier houden wij ons aan de nieuwe wetgeving m.b.t. een transparante woningmarkt.

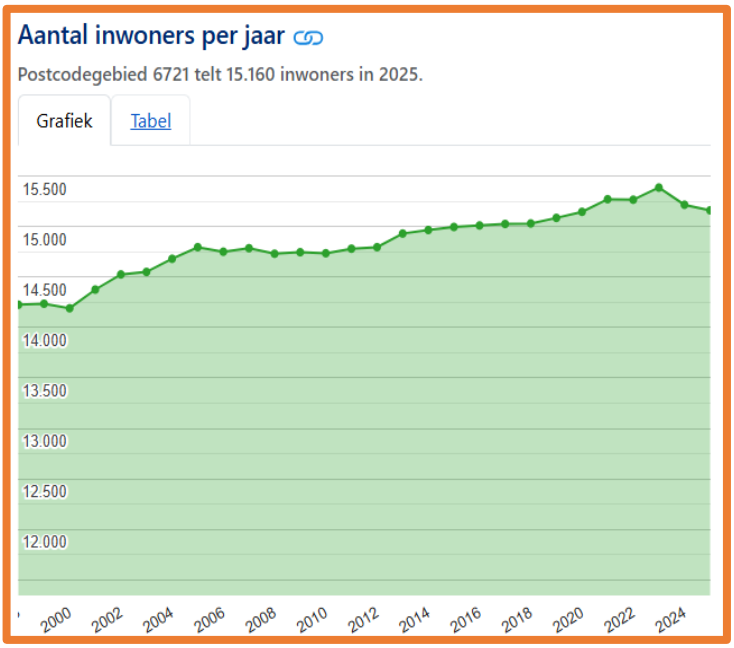
Waarom hebben wij deze nieuwe wijze van een bod uitbrengen geïmplementeerd?

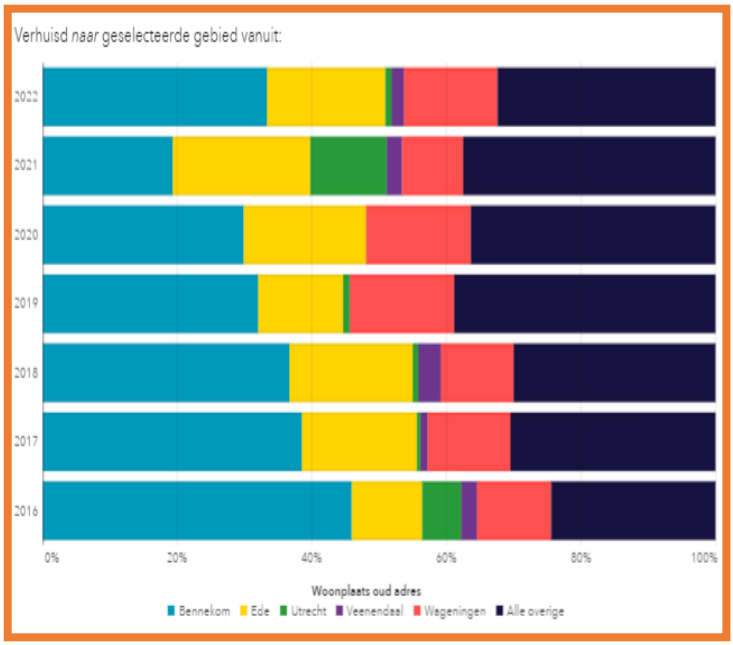
Vanaf 1 januari 2023 geldt er een nieuwe verplichting, vanuit een afspraak tussen de NVM en het ministerie, m.b.t. het transparanter maken van de woningmarkt. Op deze manier kunnen alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht op de woning na afloop van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarde de gedane biedingen inzien. Hierbij is vanuit NVM de voorwaarde vastgesteld dat uw bod drie maanden voor het sluiten van de koopovereenkomst is uitgebracht. Wanneer u hiervan gebruik wilt maken (en aan de gestelde voorwaarde voldoet) kunt u contact met ons opnemen en krijgt u de biedingen digitaal te zien. Dit draagt bij aan een stukje transparantie op de woningmarkt, waarbij bieders een beter beeld krijgen van de uitgebrachte biedingen.
Ten behoeve van de privacy worden de persoonsgegevens en herleidbare details geanonimiseerd. Verder kunt u wel de biedingen en voorwaarden inzien. Wij hopen dat u hierdoor ziet dat wij transparant te werk gaan!

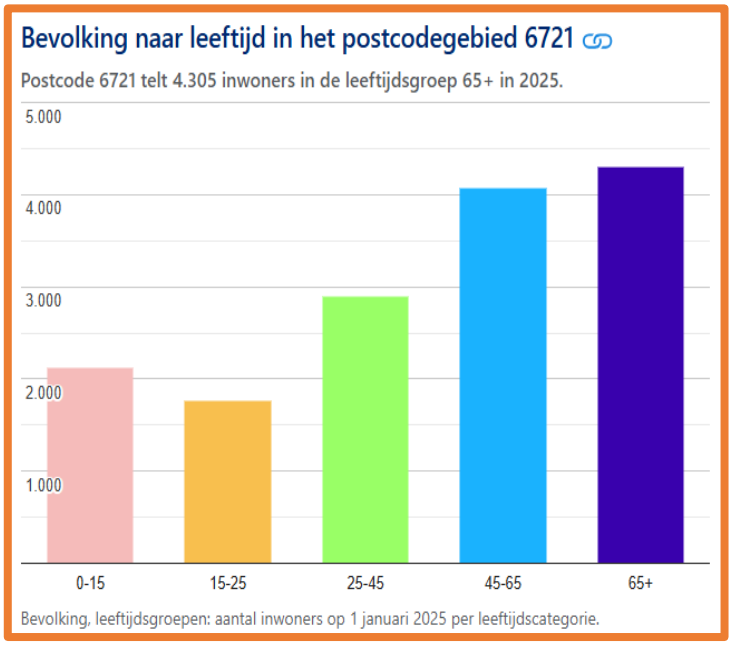
Wilt u extra informatie over 'Vertrouwen in het koopproces'? zie onderstaande link naar de NVM-site:
https://www.nvm.nl/nieuws/2022/makelaardij-transparanter/

Buurtstatistieken









Meer informatie te vinden op: *CBS Centraal bureau voor statistiek* *en* *https://allecijfers.nl/postcode/*

Bron: **https://allecijfers.nl/postcode/** ***en NVM BrainBay***

Van Hoffenlaan 46

Sites die wij gebruiken voor de woning

Homeshow maakt een site en visitekaartjes.

Moving Digital zorgt mede door hun bedrijf Help Mee o.a. voor Facebook Campagne.

Op Facebook wordt een bericht geplaatst.

(@Hartman makelaars)

Op Instagram wordt een post geplaatst.

(@hartmanmakelaars)

LinkedIn wordt incidenteel gebruikt.

(@Hartman Makelaars)

Op Funda wordt de woning geplaatst met Funda Compleet dat houdt in: 360 Graden foto's; 2D en 3D plattegronden en een video.

Op onze eigen site www.hartmanmakelaars.nl wordt de woning ook geplaatst.

Hartman Makelaars

Bezoekadres	**Postadres**
Brinkstraat 5b (hoek Lindelaan)	Postbus 66
6721 WR BENNEKOM Centrum	6720 AB BENNEKOM
telefoon (0318) 430000	info@hartmanmakelaars.nl
	www.hartmanmakelaars.nl

	E-mail	Zakelijk	Mobiel
Rudi J. Dommershuijzen RMT	rudi@hartmanmakelaars.nl	0318 - 43 00 00	06 – 55777924
Jill van Santen A-RMT	jill@hartmanmakelaars.nl	0318 - 43 00 00	06 – 40358770
Kantoor	info@hartmanmakelaars.nl	0318 - 43 00 00	

Openingstijden

Maandag tot en met vrijdag (‘s avonds op afspraak)	09.30 uur – 17.00 uur
Zaterdag op afspraak en deels op kantoor	10.00 uur – 14.00 uur

Nadere mededelingen

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en/of in tekeningen kunnen geen aanspraken worden ontleend. De in deze brochure vermelde maten zijn een indicatie. De objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar/ verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoek plicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Ons team en kantoor!

Van Hoffenlaan 46

Highlights van Bennekom!

Vlegeldag

Elk jaar weer komen er duizenden bezoekers naar Bennekom om te genieten van een dag vol gezelligheid, nostalgie en folklore. Vlegeldag wordt al meer dan 30 jaar georganiseerd in Bennekom. Tegenwoordig wordt deze dag georganiseerd door de ‘Stichting Vlegeldag’. Vlegeldag is een oogstfeest dat alles te maken heeft met het verbouwen, oogsten en verwerken van graan. Vroeger, in de tijd voor de mechanisatie, werd overal gedorst met behulp van dorsvlegels.

Dicken’s Fair

Stap in de wereld van Charles Dickens op een van de grootste Dickens Fairs van Nederland! In het dorpshart staan er rond de 100 kramen met curiosa, kerstartikelen en lekkernijen. Kortom veel te doen op de Dicken’s Fair in het Bennekoms centrum!

Kunstmarkt

Op de eerste zaterdag in juli organiseren de Ondernemersvereniging Bennekom en Culturele Stichting De Kijkdoos de jaarlijkse Kunstmarkt. In kramen in de Dorpsstraat en op het van Slootenplein worden kunst en kunstnijverheid aangeboden.

Kinderdorp

Kinderdorp Bennekom is een speelweek voor kinderen in de leeftijd van 6 tot en met 12 jaar. Met als motto: 'Niets moet en (bijna) alles mag!' kunnen de kinderen onder begeleiding van 150 vrijwilligers spelen op het Kinderdorp terrein. Het grootste gedeelte van Kinderdorp wordt gevuld met huttenbouwen. Op het overige deel van het terrein staan tenten waar andere bezigheden en activiteiten plaatsvinden!

Vereniging oud Bennekom

Word lid van deze vereniging en kom van alles te weten over het Bennekom van vroeger.

Meer zien? Kijk op social media!

Site : https://www.oudbennekom.nl/

Instagram: @oudbennekom

Facebook: Historische vereniging Oud-Bennekom

Voor meer leuke activiteiten, winkels en horecagelegenheden in Bennekom ga naar:

www.bennekomcentrum.nl

Is de woning geschikt voor de aanleg van zonnepanelen?

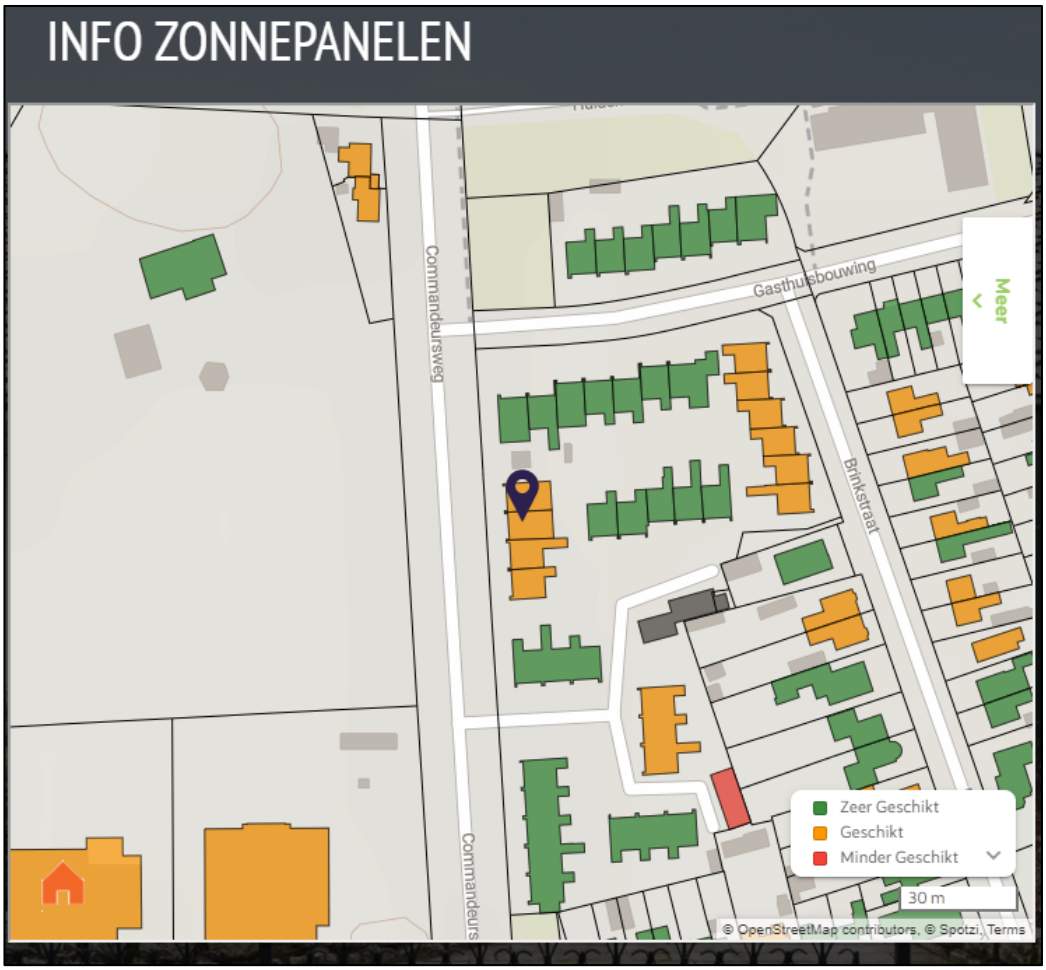
Wilt u weten of deze woning schikt is voor de aanleg van zonnepanelen? Of wilt u de woning mogelijk energiezuiniger maken?

Op de site van de woning kunt u o.a. zien in hoeverre de woning geschikt is voor het aanleggen van zonnepanelen.

Ga naar de site van de woning: WWW.VANHOFFENLAAN46.NL/INFO-ZONNEPANELEN

U krijgt dan de volgende **soort** afbeelding/kaart in beeld:

VOORBEELD:



Hierin geven de zichtbare kleuren de volgende betekenissen:

Groen	Zeer geschikt
Geel/oranje	Geschikt
Rood	Minder geschikt

Bron: homeshow.eu

Leefomgeving en buurtinformatie

Op de website van de woning: WWW.VANHOFFENLAAN46.NL/LEEFOMGEVING vindt u diverse leerzame en leuke informatie over de leefomgeving.

Hieronder ziet u een willekeurig voorbeeld van een woning.

Zo wordt er onder andere diverse informatie over het adres gegeven, maar ook over de leefomgevingskwaliteit (denk hierbij aan: geluid, hitte, schaduw, groenvoorzieningen, stikstof etc.)

2. Leefomgevingskwaliteit

Fijnstof in de lucht (2020):	9 µg PM2,5 / m^3
Stikstofdioxide in de lucht (2020):	13 µg NO_2 / m^3
Geluid in de omgeving:	48 dB
Zomerhitte in de stad:	+ 1.1 °C t.o.v. landelijk gebied
Schaduwrijke bomen binnen 500 meter:	13% van het oppervlak
Groen binnen 500 meter:	43% van het oppervlak
Hoe donker is het 's nachts?:	413 zichtbare sterren

Tot slot is er diverse buurtinformatie te vinden. Zo is te zien hoe stedelijk de buurt is en de afstand en hoeveelheden van dagelijkse, praktische en publieke voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn; het aantal basisscholen, huisartsenpraktijken, kinderdagverblijven en supermarkten in de directe omgeving.

3. Buurtinformatie

Gemiddelde woningwaarde in 2021:	€ 287 000
Mate van stedelijkheid van de buurt:	Matig stedelijk
Aantal huisartspraktijken binnen 3 km:	4
Aantal kinderdagverblijven binnen 3 km:	12
Aantal basisscholen binnen 3 km:	9
Aantal supermarkten binnen 3 km:	5
Sport- en beweegmogelijkheden:	Redelijk
Afstand tot treinstation:	2.6 km
Afstand tot bushalte:	0.3 km
Afstand tot oprit hoofdweg:	0.9 km

Kortom; erg leuk om eens een kijkje te nemen op deze pagina!

Bron: https://www.homeshow.eu/

Routebeschrijving naar ons kantoor

A-12 vanuit de richting Arnhem

Neem het afslagnummer 24 Ede/ Wageningen en sorteer op de linkerbaan voor om links af te slaan bij het verkeerslicht (**dr. Willem Dreeslaan**). U gaat over het viaduct en bij het eerste verkeerslicht gaat u rechtdoor. Bij het volgende verkeerslicht gaat u linksaf (**Van Balverenweg**). Neem de 1e afslag rechts de Molenstraat in. Na ongeveer 1 km rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor. Op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.

A-12 vanuit de richting Utrecht/Rotterdam

Neem het afslagnummer 24 Ede/ Wageningen en sorteer op de linkerbaan voor om links af te slaan bij het verkeerslicht (**dr. Willem Dreeslaan**). Bij het eerste verkeerslicht gaat u linksaf (**Van Balverenweg**). Neem de 1e afslag rechts de Molenstraat in. Na ongeveer 1 km rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.

A-50 vanuit de richting Nijmegen

Neem de **afslag Renkum/ Wageningen** en sorteer voor om linksaf te slaan bij het verkeerslicht (**N225 - Rijksweg**). Ga over het viaduct en blijf deze weg rechtdoor vervolgen, onderweg passeert u aan de linkerzijde de papierfabriek "Norske Skog". Bij de rotonde gaat u 2/4 rond en vervolg de weg die overgaat in de **Ritzema Bosweg**. Bij het verkeerslicht rechtsaf (links ziet u de Peugeotdealer "Auto Versteeg Buurman"). U bevindt zich op de **Diedenweg** en vervolgt deze weg richting Bennekom. Ga rechtsaf de Kierkamperweg op. Linksaf de Commandeursweg op. Rechtsaf de Lindelaan op. Rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.

A-50 vanuit de richting Apeldoorn/Zwolle

Volg de borden A-12 richting Arnhem - Utrecht en houdt daarna de richting Utrecht aan. Neem het afslagnummer 24 Ede/ Wageningen en sorteer op de linkerbaan voor om links af te slaan bij het verkeerslicht (**dr. Willem Dreeslaan**). U gaat over het viaduct en bij het eerste verkeerslicht gaat u rechtdoor. Bij het volgende verkeerslicht gaat u linksaf (**Van Balverenweg**). Neem de 1e afslag rechts de Molenstraat in. Daarna rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.

Voorwaarden bij aankoop van een registergoed

Koopovereenkomst:

Volgens het NVM – model.

Notaris:

Keuze van de kopende partij, tenzij anders omschreven.

Bankgarantie/waarborgsom:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient door de kopende partij, binnen drie (3) weken (geen hypotheek) of zeven (7) weken na definitieve overeenstemming, een waarborgsom dan wel een schriftelijke onvoorwaardelijke bankgarantie te worden gesteld door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Deze waarborgsom bedraagt tien procent (10%) van de koopsom en dient gestort te worden op kantoorrekening van het desbetreffende notariskantoor.

Baten en lasten bij een appartementsrecht:

Alle baten, lasten waaronder inbegrepen de heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/ of reglement komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van eigendomsoverdracht bij de notaris.

De lopende baten, lasten …et cetera, met uitzondering van de onroerendzaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Asbestclausule:

Bij alle woningen en/ of appartementen zal de onderstaande clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen:

"In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper(s) verkla(a)r(t)en hiermee bekend te zijn en vrijwa(a)r(t)en verkoper(s) van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien".

Inspectie:

Voor de eigendomsoverdracht bij de notaris zal er een inspectie aan de woning plaatsvinden om te zien of één en ander achterblijft zoals overeengekomen. Tevens zullen tijdens deze inspectie de meterstanden worden opgenomen.

Voorwaarden bij aankoop van een registergoed

Bouwkundige keuring:

Indien u een bouwkundige keuring laat plaatsvinden op het door u aangekochte registergoed, zal deze clausule niet als ontbindende voorwaarden worden opgenomen in de koopovereenkomst. Rapportage van deze keuring dient uiterlijk binnen acht (8) dagen na mondelinge overeenstemming bij de kopende partij bekend te zijn.

Financiering:

Binnen zes (6) weken na overeenstemming dient de kopende partij voor de financiering van de onroerende zaak een hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekkende instelling hebben verkregen. Wij verplichten de koper een vrijblijvend kosteloos adviesgesprek te hebben met een met ons samenwerkende hypotheekadviseur. Dit alles om alle partijen (koper en verkoper) zo snel mogelijk duidelijkheid te verschaffen over de financiële haalbaarheid van de aan- en verkoop. Er is geen enkele verplichting tot afsluiting bij deze adviseur en gebeurt geheel vrijblijvend.

Overeenstemming:

Zolang er nog geen door beide partijen ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Voorwaarden bij aankoop van een registergoed

Bedenktijd:

Een consument die een woning koopt voor eigen gebruik, krijgt drie dagen (72 uur) bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd begint om 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middennacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang. Indien er een weekend in valt, wordt de termijn automatisch verlengd, zie onderstaand schema:

Kopie koopakte ter hand gesteld op:	**Bedenktijd eindigt op:**	**Bedenktijd bedraagt:**
Maandag	Donderdag	3 kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	3 kalenderdagen
Woensdag	Maandag	5 kalenderdagen
Donderdag	Maandag	4 kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	3 kalenderdagen
Zondag	Woensdag	3 kalenderdagen

Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn:

- Die eindigt op een zaterdag, zondag, of algemeen erkende feestdag, verlengt tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
- Zo nodig zoveel verlengt dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Voor de berekening van de bedenktijd worden als algemeen erkende feestdagen aangemerkt of daarmee gelijkgesteld:

- de Nieuwjaarsdag;
- de Christelijke tweede Paas - en Pinksterdag;
- de beide Kerstdagen;
- de Hemelvaartsdag;
- de dag waarop de verjaardag van de Koning wordt gevierd;
- de vijfde mei;
- de Goede Vrijdag.

Daarnaast kunnen bij koninklijk besluit specifieke dagen aangewezen worden die voor de berekening van de bedenktijd gelijkgesteld worden met algemeen erkende feestdagen.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces

Het kopen (of verkopen) van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het proces tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden.

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. Hoe werkt het proces met bieden in deze overspannen markt, waar er weinig aanbod is en veel vraag?

Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning dat moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. De verkoper kan, al dan niet op advies van zijn makelaar, besluiten de biedingsprocedure op inschrijving inzetten. In deze procedure krijgen alle bieders een kans om een bod uit te brengen. Een hoogste bod hoeft niet te betekenen dat diegene de woning gegund wordt, de verkoper kan een bepaalde ontbindende voorwaarde bijvoorbeeld belangrijk vinden. De verkopende partij behoudt zich het recht van beraad en het recht van gunning voor. Dit houdt in dat de verkoper zelf mag bepalen of het geboden bedrag, in combinatie met (eventuele) voorwaarden, voldoende is om tot verkoop over te gaan en dat hij niet verplicht is aan degene met het hoogste/meest gunstige bod te gunnen en/of te verkopen. In de onderhandeling dient de makelaar transparant te zijn over de wijze waarop deze plaats vindt. De makelaar dient zich vervolgens ook aan de regels te houden die aan alle bieders én verkoper van tevoren zijn gecommuniceerd. In dit proces dient de makelaar zich onafhankelijk op te stellen. Begeleiding van een aankoopmakelaar is zeker aan te bevelen.

3. Ik ben in onderhandeling en de makelaar gaat gewoon door met bezichtigingen, dat mag toch niet?

Ja, dat mag. De verkoper beslist aan wie hij de woning laat bezichtigen, welk bod hij accepteert en onder welke voorwaarden. Koper koopt van verkoper en niet van diens makelaar. De verkopend makelaar behartigt alleen de belangen van de verkoper. Pas als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend ligt de koop vast. Tot die tijd mag verkoper nog met iedereen tegelijkertijd onderhandelen, biedingen accepteren en bezichtigingen laten doen.

4. Is het toegestaan om tegen elkaar op te bieden?

Zolang een NVM-makelaar uitleg geeft over het proces van bieden, dan mag dit gewoon. Het is ook in overeenstemming met de Erecode, waarin staat dat een NVM-makelaar transparant moet zijn.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces

5. 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.

6. 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.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijsvragen 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.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maak 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 of zij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Mijn bod is (mondeling) geaccepteerd en we hebben alles doorgesproken en nu heeft iemand een hoger bod gedaan. Mag dat?

Ja dat mag. Er is pas sprake van een rechtsgeldige overeenkomst als beide partijen die hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Op dat moment staat de koop vast voor de verkoper en heeft koper nog 3 dagen bedenktijd om de overeenkomst te ontbinden zonder opgaaf van redenen. Een acceptatie per mail of WhatsApp is niet rechtsgeldig.

10. Wat is een biedlogboek?

Het biedlogboek maakt alle biedingen op een woning inzichtelijk voor de verkoper en kandidaat-kopers, waardoor het proces transparanter wordt.

11. Per wanneer is het biedlogboek verplicht?

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het Biedlogboek verplicht en heeft de kandidaat-koper inzage, wanneer de verkoop via een NVM-, VBO- of Vastgoed pro-makelaar plaatsvindt.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces

12. Op welke transacties is het biedlogboek van toepassing?

Het biedlogboek is van toepassing bij de verkoop van woningen/appartementen (bestaande bouw). Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanden en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming. Bij twijfel of het Biedlogboek van toepassing is advies om te werken met het Biedlogboek.

13. Is het biedlogboek ook van toepassing op woningen in de stille verkoop?

Ja, ook bij woningen in de stille verkoop is het Biedlogboek van toepassing.

14. Wanneer moet het biedlogboek precies worden verstrekt?

Het biedlogboek is na afloop van de bedenktijd en/of ontbindende voorwaarden beschikbaar voor kandidaat-kopers.

15. Wat gebeurt er met een persoonlijke boodschap van een kandidaat-koper?

Een persoonlijke boodschap van een kandidaat-koper verschijnt niet in het biedlogboek voor de andere kandidaat-kopers.

16. Hoe komt 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. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

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. 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.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces

17. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor een koper 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.

18. Ik constateer een verschil in m2, wat zijn mijn opties?

Een verkopend NVM-makelaar is verplicht bij de inverkoopname van een pand de meetinstructie te gebruiken zoals vastgesteld door NVM, VBO, Vastgoed Pro, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. We verwijzen je graag naar de informatie over de Meetinstructie voor een uitgebreide toelichting. Desondanks kunnen er verschillen optreden als gevolg van interpretatieverschillen of afrondingsverschillen. De koper ziet feitelijk wat hij koopt. Daarnaast hangt de prijs van de woning niet alleen af van het aantal m2 maar ook van andere zaken zoals bijvoorbeeld de ligging en staat van de woning. Als het verschil erg groot is en je komt hier niet uit met de makelaar/ verkoper kan een klacht worden in gediend bij de Raad van Toezicht.

19. Wat te doen bij verborgen gebreken na sluiten van de koopovereenkomst?

In principe geldt dat je een bestaand huis inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken koopt. Maar er zijn uitzonderingen. In het geval van een zogenaamd ‘ernstig gebrek’ of bij schending van de mededelingsplicht, kan de verkoper aansprakelijk zijn. Laat je grondig onderzoek na, dan is er een grotere kans dat u de verkoper niet meer aansprakelijk kunt stellen als later toch blijkt dat de woning gebreken heeft. Bij verborgen gebreken kun je de verkoper trachten aansprakelijk stellen. Hiervoor heb je juridische hulp nodig. Je kunt eventueel terecht bij Vereniging Eigen Huis of anders je eigen rechtsbijstandverzekering raadplegen. Op de pagina 'verborgen gebreken' staat meer informatie en een handige video met uitleg over verborgen gebreken.

20. Waar vind ik informatie over prijsontwikkelingen van bestaande woningen?

Je kunt de marktinformatie vinden op onze website (NVM). Daar is per COROP-regio de woninginformatie per type woning te downloaden.

21. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij adviseert de verkoper tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces

22. Welke gegevens mag de makelaar aan een koper vragen voor een bezichtiging en is dat AVG-proof?

In het kader van uitvoering van de overeenkomst van de verkoper/verhuurder mag de makelaar t.b.v. een bezichtiging minimaal naam, adres en telefoonnummer vragen van koper. Er mag op dat moment nog niet gevraagd worden naar bijvoorbeeld financiële informatie om op basis daarvan een voorselectie te maken uit de kandidaat huurders/kopers. De makelaar kan overigens wel aangeven wat de vereisten zijn om in aanmerking te komen voor een huurwoning, zodat duidelijk is of het zin heeft de woning te bezichtigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

23. Mededelingsplicht VS Onderzoek plicht

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die van belang zijn voor de aankoop van de woning, aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vormgegeven. De verkopend makelaar gaat uit van wat de verkoper hem vertelt, omdat de makelaar niet in de woning heeft gewoond. Tenzij de verkopend makelaar twijfels heeft over de gegeven informatie dan moet hij dat wel onderzoeken. De koper heeft een onderzoek plicht om de bouwkundige staat van het huis goed te onderzoeken en eventuele gebreken aan de koopwoning te herkennen. De makelaar kan hier een rol spelen, in sommige gevallen kan de makelaar ook adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

24. 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 op onze website of verkrijgbaar via uw NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

25. 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.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces

26. 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.

27. Valt de makelaarscourtage onder de ‘kosten koper’?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder ‘kosten koper’ vallen:

a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten,
   Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar (**ADVIES: doen!**) 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.

28. 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 gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

29. 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 wordt ook wel intrekkingskosten genoemd.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces

30. 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.

31. 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 branche breed 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) Gebouw gebonden 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 mee gemeten, 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.

32. Heeft mijn woning een energielabel nodig? En hoe kom ik aan een energielabel?

Vanaf 1 januari 2021 is het verplicht een energielabel te laten opstellen door een erkend bouwkundige/bedrijf. Dit label dient geregistreerd te zijn VÓÓR een woning op Funda wordt aangemeld (koop en huur).

Labels geven een klasse aan (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) die een indicatie geven hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen. Het energielabel kan in je voordeel werken. Hoe energiezuiniger je woning is, hoe waardevoller je woning wordt. De NVM-makelaar kan je doorwijzen naar een gecertificeerd energielabel adviseur die je kan adviseren over energie labels en verbeteringen op het gebied van de verduurzaming van jouw woning. Op een speciale pagina is dit uitgelegd. NVM-Makelaars kunnen daarnaast gebruik maken van de NVM Energielabel Service. Daarmee word je vlot, vakkundig en snel geholpen.

33. Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.

"Alles voor
de beste plek
voor jou!"
Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.
De beste plek voor jou
NVM

VZP Hypotheken & Verzekeringen

★★★★★ 9.9 uit 200+ reviews

Uw specialist in hypotheekadvies

VZP Hypotheken & Verzekeringen is een volledig onafhankelijk advieskantoor dat écht de tijd voor u neemt

Persoonlijk contact met onze relaties staat voorop bij alle diensten die wij aanbieden:

Hypotheken
Met VZP Hypotheken & Verzekeringen kiest u de hypotheekvorm die past bij uw persoonlijke situatie.

Verzekeringen
Met ons deskundige en onafhankelijke advies weet u zeker dat u op de juiste manier verzekerd bent.

Maak nu geheel **vrijblijvend** een afspraak met één van onze specialisten.

Agro Business Park 22
6708 PW Wageningen

info@vzpadvies.nl
vzpadvies.nl

Of bel naar:
0317 – 35 68 68

Thuis

Een NVM-makelaar kan zorgen dat u wél verhuist

NVM