Koopsom
€ 830.000,-- v.o.n.



Twente-Route, Heelweg

Maalderink & Lutke Willink
TEL. 0315 - 395 420
www.maalderinklutkewillink.nl
terborg-aog@egginkmaalderink.nl

MAALDERINK & LUTKE WILLINK
MAKELAARS EN BEËDIGD RENTMEESTERS

Unieke kans!
Hierbij wordt u een royale bouwkavel van maar liefst 3.965 m² aangeboden waarop een vrijstaand woonhuis gebouwd mag worden.

Het plan
Deze bouwkavel is ontwikkeld vanuit een voormalige agrarische locatie.
De aanwezige schuren zijn door verkoper gesloopt en de verschillende voorzieningen worden aangelegd.

Op het perceel van maar liefst 3.965 m² mag een vrijstaande woning gebouwd worden met een inhoud van 750 m³.
Bij de woning is inmiddels een vrijstaande schuur gerealiseerd met een oppervlakte van circa 250 m².
Ook de voorbereiding voor stroomvoorziening is aanwezig, dus geen zorgen over een uitgestelde aansluiting!

De woning
Door Firma “Luxvilla” uit Vorden is voor deze kavel een woning ontworpen welke voldoet aan de eisen zoals de gemeente die gesteld heeft. Het betreft een levensloopbestendige woning met alle voorzieningen op de begane grond.
De woning wordt met een hoog wooncomfort, compleet met installatiewerk opgeleverd, waaronder warmtepomp en zonnepanelen.

Uiteraard zijn er ook mogelijkheden om specifieke wensen te verwerken in het bouwconcept. Daarom zijn wij bij belangstelling eerst een afspraak met “Luxvilla” in plannen om de mogelijkheden ervan te bespreken.

In deze presentatie zijn verschillende illustraties en plattegronden opgenomen van de woning.

Indien u enthousiast bent over deze mooie aanbieding of nieuwsgierig bent naar de mogelijkheden, neem dan gerust contact met ons op om de mogelijkheden te bespreken.

Koopsom bouwkavel met schuur:
€ 375.000,--

Richtprijs stichtingskosten woning:
€ 455.000,--

Totaal van het project € 830.000,- v.o.n.









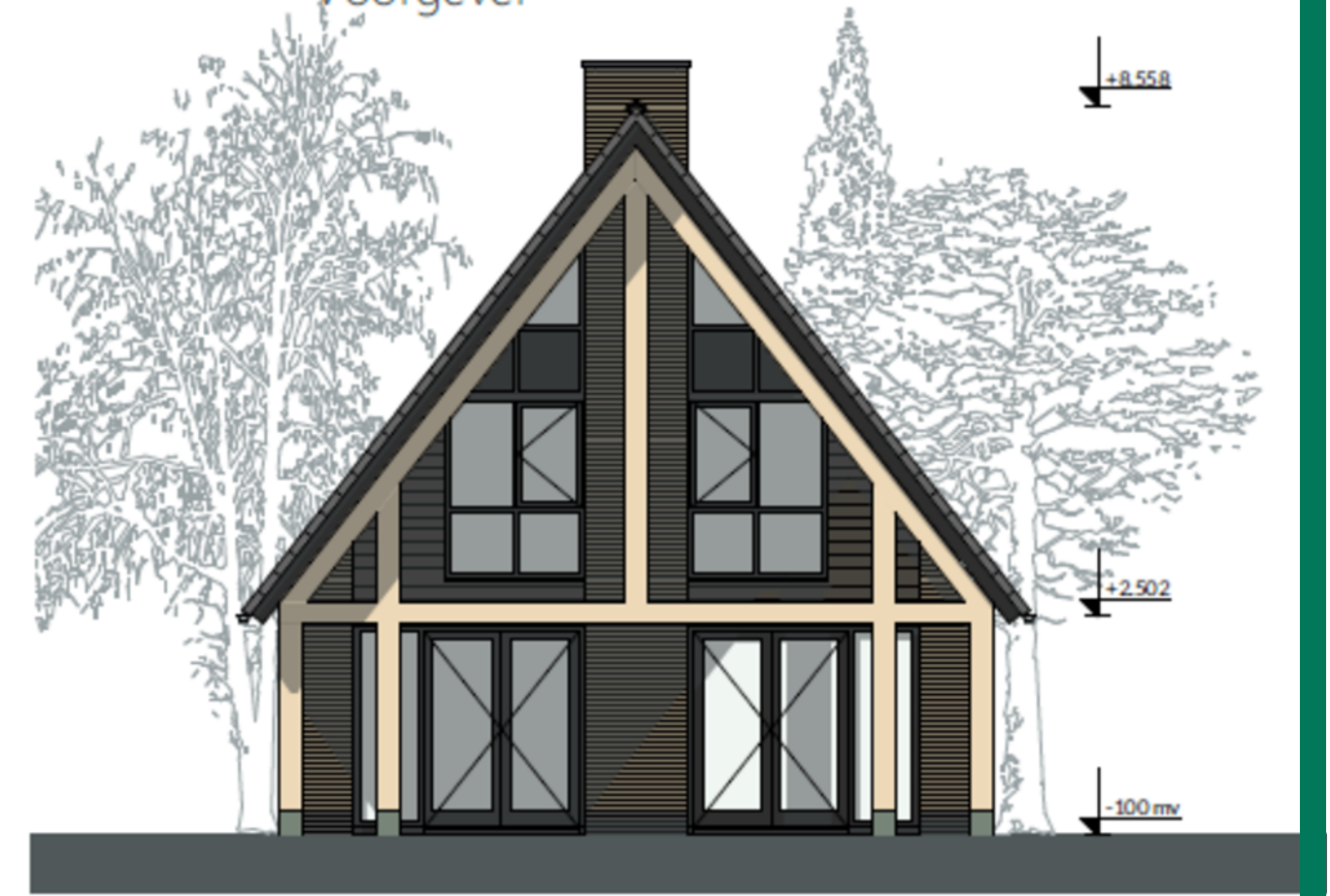
Twente-Route 0 ong, HEELWEG







Voorgevel



Achtergevel

Twente-Route 0 ong, HEELWEG



Rechter zijgevel



Linker zijgevel









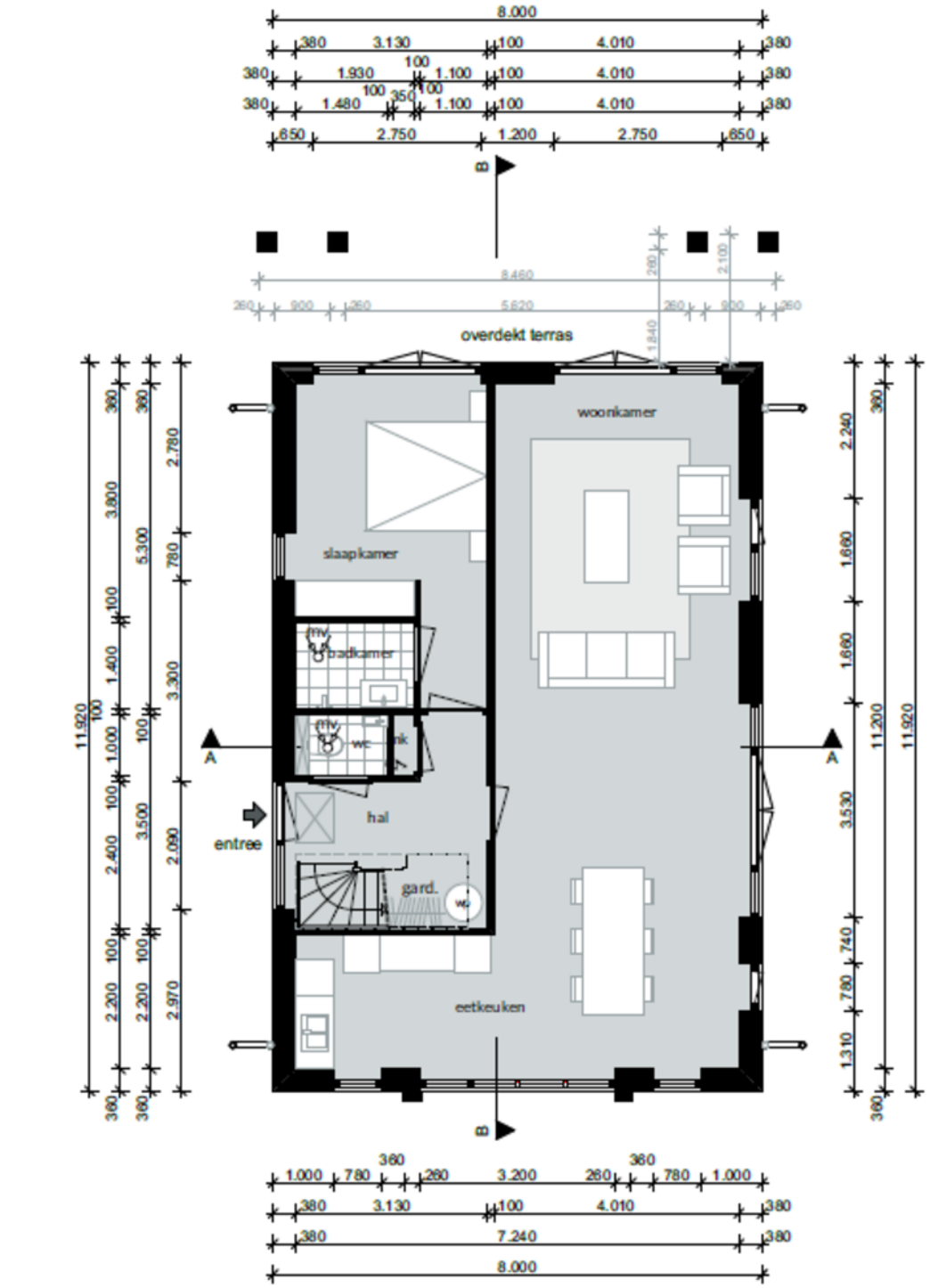


Twente-Route 0 ong, HEELWEG





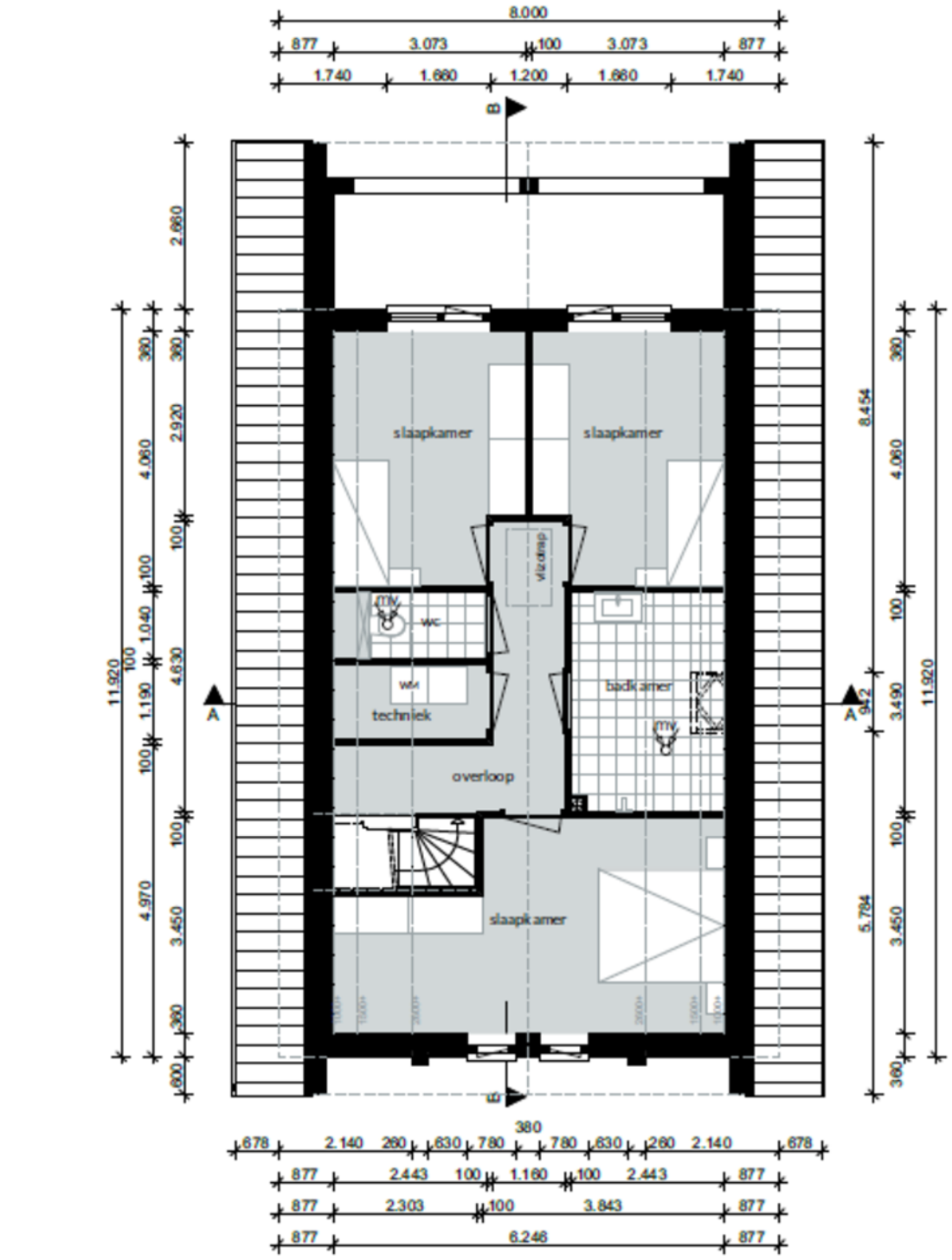
PLATTEGROND



Begane grond - 1:100

Twente-Route 0 ong, HEELWEG

PLATTEGROND



1e verdieping - 1:100

KADASTRALE KAART



Twente-Route 0 ong, HEELWEG

ALGEMENE INFORMATIE

Aansprakelijkheid
Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en / of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Vrijblijvende aanbieding
Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper
Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. 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 tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. 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.

Financieringsvoorbehoud
Eventuele door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Waarborgsom / Bankgarantie
Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10 % van de koopsom. Deze zal uiterlijk zes weken na het sluiten van de overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten zijn.

Bedenktijd
Als een consument (een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf) een onroerend goed koopt, heeft de koper drie dagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan. De termijn van drie dagen begint bij aanvang van de dag, volgend op de datum dat de koper een afschrift van de door beide partijen ondertekende overeenkomst heeft ontvangen. Op de bedenktijd van drie dagen is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dat wil zeggen dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag mogen zijn. Daarnaast geldt dat in het geval de bedenktijd eindigt op een dergelijke dag, hij wordt verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of een algemene feestdag is.

Algemene mededelingen
Als voorbereiding op het tekenen van de koopakte kan een concept van de NVM koopakte worden ingezien op het makelaarskantoor.

Belastingen en kosten
Alle belastingen en kosten, uitgezonderd de deskundigenkosten van Maalderink & Lutke Willink, zijn voor rekening van koper. Indien koper voornemens is het perceel bedrijfsmatig te exploiteren ten behoeve van de landbouw, kan koper verzoeken om vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Naast overeenstemming over de totale koopsom dienen de verkoper en de koper voor fiscale doeleinden tevens overeenstemming te hebben over de uitsplitsing van de koopsom in de navolgende vijf componenten:
- Woonhuis met ondergrond;
- Bedrijfsgebouwen met vaste installaties en (erf)verhardingen;
- Ondergrond bedrijfsgebouwen en erf;
- Cultuurgrond;
- Roerende zaken, levende have, overname leveringsrechten, voorraden (voor zover van toepassing).

ALGEMENE INFORMATIE & VEEL GESTELDE VRAGEN

Roerende zaken
Roerende zaken behorende bij de woning en het bedrijf zijn niet bij de vraagprijs inbegrepen, deze zijn deels ter overname beschikbaar. De overname-prijs dient nader te worden overeengekomen.

Bouwkundige risico's
Indien een woning is gebouwd in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten. Indien er asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, dienen er op grond van de geldende milieuregelingen bij verwij-dering speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld.
De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.
Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteres-seerde beëindigd is. De makelaar zal geen mede-delingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning.

Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken oplever-ingsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhande-ling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstel-lenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopover-eenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuw-bouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bij-voorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onder-handeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhande-ling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aan-vraag of als eerste een bod uitbreng?
Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons
Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom
Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper
De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:
- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Schriftelijkheidsvereiste
De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend

Asbest
Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Als dit bij de verkoper bekend is, zal dit door de makelaar worden gemeld. In de koopakte zal bij oudere woningen altijd de onderstaande clausule worden opgenomen: “in de onroerende zaak kunnen er gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper de maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende zaak kan voortvloeien”.

Bouwkundige keuring
Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wilt laten uitvoeren, dient u dit voor of tijdens de onderhandelingen aan te geven. Indien er al een bouwkundige keuring is gedaan, ligt deze ter inzage op ons kantoor.

Onderzoeksplicht
Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het burgerlijk wetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor o.a. datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Ouderdomsclausule
Indien het een oudere woning betreft zullen wij in de koopakte altijd de volgende clausule opnemen: “koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan ….. jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen”.

Plattegronden
Het verkochte is ingemeten volgens de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in uitkomst niet volledig uit.

Brochure
Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens geen rechten worden ontleend.



Welkom bij Maalderink & Lutke Willink



Team Maalderink & Lutke Willink

Reinoud Maalderink
Lars Mombarg
Rianne Arentsen
Hans Fierkens
Erik Schuerink
Tanja van Lochem-Sellink
Huub Stortelder

MAALDERINK &
LUTKE WILLINK
MAKELAARS EN
BEËDIGD RENTMEESTERS