Noord Veluwse Makelaardij

NVM



Kanaalstraat 38
Heerde

Vraagprijs: € 595.000,-- k.k.

Aanvaarding in overleg

Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld.

Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

Noord
Veluwse
Makelaardij

Rustige locatie, levensloopbestendig en mooie tuin aan het water!

Prachtig gelegen helft van een dubbel woonhuis met aangebouwde stenen garage, royale oprit met parkeergelegenheid en een zonnige achtertuin op het zuidoosten. Deze tuin grenst direct aan het Apeldoorns Kanaal en De Grift, waardoor u niet alleen geniet van een vrij en weids uitzicht, maar ook van optimale privacy. Liefhebbers van vissen kunnen zelfs vanuit eigen tuin hun hengel uitwerpen.

Deze woning, gebouwd in 1987, is gelegen op een prachtige locatie aan de rand van het dorp, op korte afstand van het gezellige dorpscentrum. Het perceel heeft een oppervlakte van maar liefst 548 m^2. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning geschikt voor comfortabel en gelijkvloers wonen. De woning is goed geïsoleerd (dak, vloer en spouw) en voorzien van isolerende beglazing, wat bijdraagt aan Energielabel C. De uitgebouwde woonkamer zorgt voor extra leefruimte.

Indeling

Begane grond:

Entree/hal, toilet met fonteintje en trapopgang naar boven. De royale L-vormige woonkamer is voorzien van een gezellige gashaard, parketvloer en vrij uitzicht op de prachtig aangelegde achtertuin. Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot het terras, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen en de tuin gemakkelijk bereikbaar is. De nette, dichte keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur zoals o.a. een vaatwasser, gaskookplaat, elektrische oven, afzuigkap en koelkast.

Aan de voorzijde ligt de slaapkamer met directe toegang tot de badkamer, die is voorzien van een douche en wastafel. Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken. Tevens bevindt zich hier de achterdeur, die directe toegang biedt tot de tuin.

1e Verdieping:

Hier bevinden zich de overloop, voorzien van een dakraam en drie slaapkamers. De tweede badkamer is praktisch ingericht met toilet, douche en wastafel.

Zolder:

Royale, bevloerde bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap en ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Een praktische extra bergruimte die bijdraagt aan het wooncomfort.

Garage en schuurtje:

Via de oprit en de achtertuin is de aangebouwde stenen garage met elektrisch bedienbare sectionaal-deur aan de voorzijde en loopdeur aan de tuinzijde bereikbaar. De garage is mooi ruim en voorzien van verwarming, een uitstortgootsteen en een elektrische boiler en biedt voldoende plaats voor het parkeren van een auto. Daarnaast is er een separate schuur aanwezig, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

Noord
Veluwse
Makelaardij

Tuin met tuinhuisje:
De woning beschikt over een eigen oprit, wat parkeren op eigen terrein mogelijk maakt. Aan de achterzijde bevindt zich een fraai aangelegde tuin, direct grenzend aan het Apeldoorns Kanaal en De Grift. De tuin is voorzien van een hek, wat zorgt voor een prettige afbakening van het geheel. Een heerlijke plek om in alle rust en privacy van het buitenleven te genieten, met bovendien misschien wel het mooiste uitzicht van Heerde. De tuin beschikt daarnaast over een sfeervol tuinhuisje met overkapping, een fijne plek om heerlijk beschut buiten te zitten en optimaal van de tuin te genieten.

Ligging en voorzieningen:
De woning ligt in een rustige straat aan de rand van het centrum van Heerde, een gezellig dorp op de Veluwe, centraal gelegen tussen Apeldoorn en Zwolle. Horeca, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand, evenals de oprit naar de A50. Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken, met uitgestrekte bossen, heidevelden, het Heerderstrand en de uiterwaarden van de IJssel in de nabije omgeving.

Aanvaarding:
De Akte van levering zal passeren bij Notariaat De Vries. De kosten van de Akte van levering zijn voor de verkoper.

Bent u enthousiast? Laat het ons weten, dan plannen we graag een bezichtiging voor u!

Kenmerken:

Type woning	***Helft van een dubbel woonhuis***
Bouwjaar	1987
Perceelgrootte	584 m^2
Woonoppervlakte	110 m^2
Overige inpandige ruimte	27 m^2
Externe bergruimte	12 m^2
Inhoud woning	490 m^3
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, buitenzonwering, knikarmscherm, dakraam en glasvezel
Parkeren	Op eigen terrein en openbaar
Energielabel	C
Isolatie	Volledig geïsoleerd, dubbel glas
Verwarming	CV Nefit 2021, gashaard
Warm water	CV-ketel en boiler in keuken en garage

Situatie



jke zorgvuldigheid is samengesteld, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De opgegeven oppervlakten en/of maten zijn indicatief. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing.

Noord
Veluwse
Makelaardij

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heerde
Sectie	K
Perceel	7473

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.

kadaster

Noord
Veluwse
Makelaardij


Achtertuin



Noord
Veluwse
Makelaardij



Tuinhuis met Apeldoorns kanaal



Noord
Veluwse
Makelaardij



Woonkamer en keuken



Noord
Veluwse
Makelaardij



Slaapkamer en badkamer begane grond



Noord
Veluwse
Makelaardij



Hal met toilet
Bijkeuken



Noord
Veluwse
Makelaardij









Badkamer 1e verdieping

Vliering



Garage



Noord
Veluwse
Makelaardij

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	412621150	17-10-2025	13-10-2035	Definitief

Deze woning heeft energielabel C

G F E D **C** B A ++++

Isolatie

1	Gevels		+/-	+	++
2	Gevelpanelen		+/-	+	++
3	Daken		+/-	+	++
4	Vloeren		+/-	+	++
5	Ramen			+	++
6	Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | **Gemiddeld** | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

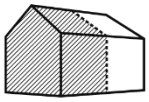
Adres
Kanaalstraat 38
8181HW Heerde

BAG-ID: 0246010000003865

Detailaanduiding

Bouwjaar	1987
Compactheid	2,08
Vloeroppervlakte	119m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam
Gerald Groeneveld

Vakbekwaamheidsnummer
46994

Certificaathouder
Energielabel Nederland

Inschrijfnummer
EPG2019-51

KvK-nummer
55144357

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

NVM

Object&co

Meetcertificaat

NEN 2580 - MEETSTAAT

Object&co

© 2026 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl

Datum Meetopname	27-10-2026	**Meetbedrijf**	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	28-10-2026	**Opsteller**	M. van Essen
Meetrapportnr	OC-2026-159229	**Opnemer**	Wibo Haver
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	**Status**	Definitief

Object type	Woning	**Verklaring Meetcertificaat:**
Adres	Kanaalstraat 38	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.
Postcode/Plaats	8181 HW Heerde	
Opdrachtgever	Noord Veluwse Makelaardij	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.
Adres	Bonenburgerlaan 3	
Postcode/Plaats	8181HA Heerde	

		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
		Vides en schalmgaten > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Tarra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m³
		VI	BVO	TO	H150	VV	GOW	GOOI	GOGB	OEBR	BI
00	**BEGANE GROND**	-	**102,00**	**10,90**	-	-	**72,50**	**18,60**	-	-	**321,30**
	Woon-/werkruimte	-	81,70	9,20	-	-	72,50	-	-	-	260,40
	Garage	-	20,30	1,70	-	-	-	18,60	-	-	60,90
01	**EERSTE VERDIEPING**	-	**63,70**	**7,90**	**18,80**	-	**37,00**	-	-	-	**123,58**
	Woon-/werkruimte	-	63,70	7,90	18,80	-	37,00	-	-	-	123,58
02	**TWEEDE VERDIEPING**	-	**32,10**	**5,20**	**18,20**	-	-	**8,70**	-	-	**45,42**
	Vliering	-	32,10	5,20	18,20	-	-	8,70	-	-	45,42
EX	**EXTRA**	-	**14,30**	**2,10**	-	-	-	-	-	**12,20**	**33,27**
	Tuinschuur	-	8,40	1,20	-	-	-	-	-	7,20	20,29
	Schuur	-	5,90	0,90	-	-	-	-	-	5,00	12,98
TGP	**Totalen geheel Perceel**	-	**212,10**	**26,10**	**37,00**	-	**109,50**	**27,30**	-	**12,20**	**523,57**
TW	**Totalen Woning**		**197,80**				**109,50**	**27,30**	-	-	**490,30**

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

Noord
Veluwse
Makelaardij

Kanaalstraat 38 - Heerde
Begane Grond



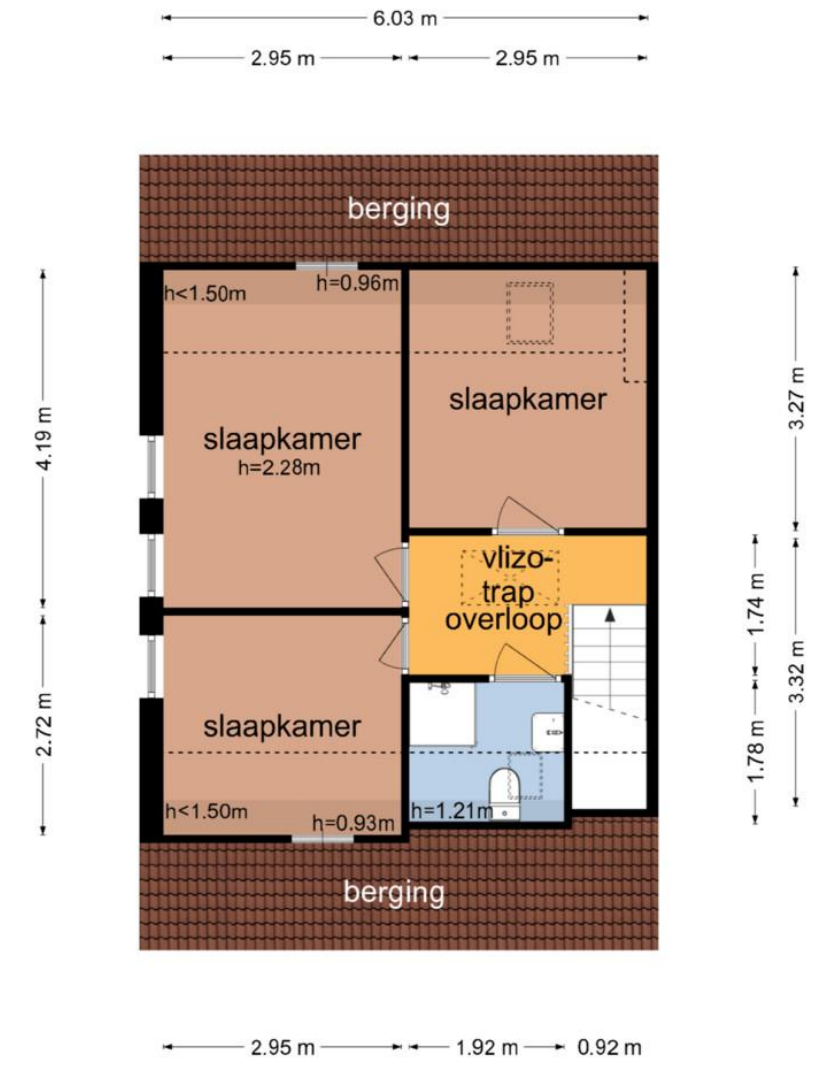
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

NVM

Noord
Veluwse
Makelaardij

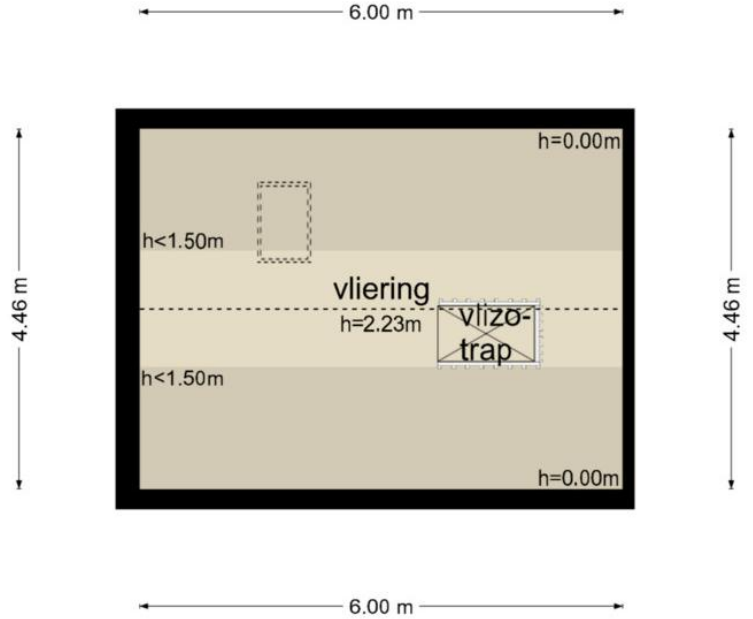
Kanaalstraat 38 - Heerde
Eerste Verdieping



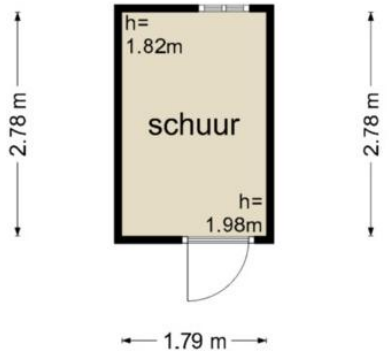
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Noord
Veluwse
Makelaardij

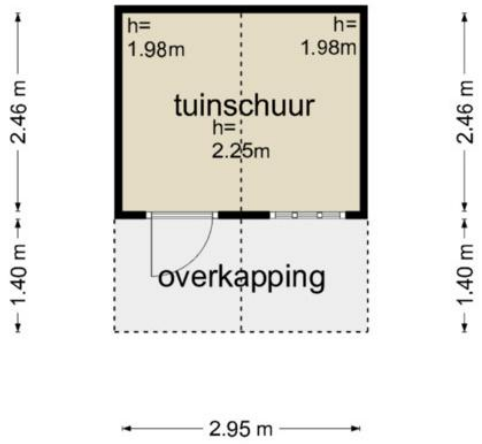
Kanaalstraat 38 - Heerde
Tweede Verdieping



Schuur



Tuinschuur



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

Noord
Veluwse
Makelaardij

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:
Adres te verkopen woning: Kanaalstraat 38, 8181 HW Heerde
Datum: 02/11/2026

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

Versie maart 2019

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:				
- bijkeuken slaapkamer boven	●	○	○	○
- schap-planken slaapkamer/zolder/garage	●	○	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	●	○	○	○
- gordijnen	●	○	○	○
- overgordijnen	●	○	○	○
- vitrages	●	○	○	○
- rolgordijnen	●	○	○	○
- lamellen	○	○	○	○
- jaloezieën	●	○	○	○
- (losse) horren/rolhorren	●	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	●	○	○	○
- parketvloer	○	○	○	○
- houten vloer(delen)	○	○	○	○
- laminaat	○	○	○	○
- plavuizen	●	○	○	○
- parketvloer - eiken	●	○	○	○
-	○	○	○	○

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

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	○	○	○	○
- Gashaard	●	○	○	○
-	○	○	○	○
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	●	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- vaatwasser	●	○	○	○
- oven	●	○	○	○
- koelkast	●	○	○	○
- gaskookplaat (verouderd)	●	○	○	○
- afzuigkap	●	○	○	○
- boiler (1x keuken en 1x garage)	●	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
Keukenaccessoires, te weten:				
- keukenrolhouder	●	○	○	○
- kruidenrek	●	○	○	○
- zeeppompje	●	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- closetrolhouder	●	○	○	○
- extra beugels 2x	●	○	○	○
- spiegel	●	○	○	○
- schapje	●	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
Badkameraccessoires:				
- toiletkastje	●	○	○	○
- douchestoel (wand)	●	○	○	○
- beugels	●	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
Sauna met toebehoren	○	○	○	○
	○	○	○	○
	○	○	○	○
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	○	○	○	○
Brievenbus	○	○	○	○
Kluis	●	○	○	○
(Voordeur)bel	●	○	○	○
Alarminstallatie	○	○	○	○
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●	○	○	○
Rookmelders	●	○	○	○
(Klok)thermostaat	●	○	○	○
Airconditioning	○	○	○	○

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	●	○	○	○
- boiler	○	○	○	○
- geiser	○	○	○	○
- boiler (1x keuken en 1x garage)	●	○	○	○
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○
Screens	●	○	○	○
Rolluiken	○	○	○	○
Zonwering buiten	●	○	○	○
Rolluiken - 1x	●	○	○	○
	○	○	○	○
	○	○	○	○
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Radiatorfolie	●	○	○	○
-	○	○	○	○
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	○
Waterslot wasautomaat	○	○	○	○
Zonnepanelen	○	○	○	○
Oplaadpunt elektrische auto	○	○	○	○
	○	○	○	○
	○	○	○	○

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	●	○	○	○
Beplanting	●	○	○	○
	○	○	○	○
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	●	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●	○	○	○
	○	○	○	○
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	●	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	○
(Broei)kas	○	○	○	○
Kasten/werkbank in garage	●	○	○	○
Overig				
Overige tuin, te weten:	○	○	○	○
- (sier)hek	○	○	○	○
- vlaggenmast(houder)	○	○	○	○
- hekwerk gaas eigendom tuinafscheiding	●	○	○	○
- vlaggenmast(houder) - tuin	○	○	●	○

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

LIJST VAN ZAKEN

Overig Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	○	●	○	○
Boiler	○	●	○	○
Zonnepanelen	○	○	○	○
	○	○	○	○
	○	○	○	○
	○	○	○	○
	○	○	○	○
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-	○	○	○	○
-	○	○	○	○

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

Noord
Veluwse
Makelaardij

“De meest gestelde vragen aan de NVM-makelaar”

Deze informatie geeft u antwoord op veel voorkomende vragen en onduidelijkheden, in het traject van interesse in een woning tot en met het bod dat u doet. Leest u deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

1. **Wanneer ben ik in onderhandeling?** U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod d.m.v. het doen van een tegenbod. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al onderhandeld wordt?** Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste bieder te zijn. Daarom kunnen bezichtigingen doorgaan. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende 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 geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. **Kan de 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 (zoals hieronder beschreven onder “word ik koper als ik de vraagprijs bied?”), 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 verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de 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. **Wanneer komt de koop tot stand?** Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, bij uw bod moet u melden dat dit ‘onder voorbehoud van financiering’ is.

5. **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?** Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege in ons land, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan 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 onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is om 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. **Mag de makelaar een 'belachelijke" hoge prijs vragen voor een woning?** De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.
   Soms besluiten koper en verkoper over een aantal minder belangrijke zaken – bijvoorbeeld roerende goederen – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan me onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

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

9. **Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?** Op deze drie vragen is het antwoord 'nee'. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. **Is de makelaarscourtage inbegrepen in de "kosten koper"?** Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'koppelt' aan de overdracht van een woning. Dat is de 'overdrachtsbelasting' (2% over de koopsom) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de openbare registers (het Kadaster). Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienstverlening (= de makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn om een eigen "aankopende" makelaar in te schakelen.

11. **Waarborgsom of bankgarantie.**
    In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.

Heeft u nog vragen of wilt u een nadere toelichting?
Vraagt u ons er gerust naar, we nemen er graag de tijd voor!

Noord Veluwse Makelaardij



Welkom bij Noord Veluwse Makelaardij

Meer dan 30 jaar ervaring en middenin de lokale markt

Noord Veluwse Makelaardij is een kleinschalig makelaarskantoor met een hecht team bestaande uit Henk Kok, Gerard Koerhuis en Marianne Steenbergen. Met meer dan 30 jaar ervaring op de lokale woningmarkt weten wij precies wat er speelt en hoe we u zo goed mogelijk van dienst kunnen zijn.
Wij staan graag voor u klaar met onze kennis, zorg en ervaring.

Persoonlijk, betrokken en vertrouwd

Wij nemen de tijd voor een eerlijk en kundig advies, zodat u goed weet wat u kunt verwachten. Afhankelijk van uw persoonlijke wensen, ontzorgen wij u graag in alle stappen van het aan- of verkoopproces. Want of u nu een huis wilt kopen of verkopen - u wilt niet voor verrassingen komen te staan. Als het moet, zetten we graag een stapje extra. **Als ú tevreden bent, zijn wij tevreden.**

Waar kan Noord Veluwse Makelaardij u mee van dienst zijn?

Of het nu gaat om het kopen of verkopen van een woning, bouwkavel, agrarische grond of woonboerderij, wij onderscheiden ons door u als klant centraal te stellen. Behalve de woning-makelaardij bestaat onze expertise uit aan- en verkoopbegeleiding van agrarisch & landelijk vastgoed en bedrijfsonroerend goed.
Wilt u weten wat wij voor u kunnen betekenen? Wilt u weten wat uw huis nu waard zou kunnen zijn? Wij komen graag bij u langs voor een vrijblijvend gesprek.

Wij stellen ons even aan u voor:

Henk Kok



Register makelaar-taxateur Onroerende Zaken en lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) sinds 1991
“In 1991 heb ik mijn opleiding tot makelaar-taxateur in onroerende zaken afgerond en sindsdien ben ik werkzaam in de makelaardij in Heerde en omgeving. De maatschappelijke betrokkenheid maakt dat het vak veel voldoening geeft."



Gerard Koerhuis
Register makelaar-taxateur verbonden aan de Noord Veluwse Makelaardij. Ingeschreven bij de kamer Agrarische & Landelijk Vastgoed (makelaar-taxateur) en de kamer Wonen (makelaar).
“Gericht op het buitengebied. Met daarbij alle werkzaamheden op het gebied van vergunningsverlening, (erf)pacht en bestemmingsplannen. Mijn doel is het beste voor mijn klanten te realiseren.”

Marianne Steenbergen



Sinds 2014 werkzaam bij Noord Veluwse Makelaardij.
"Als secretaresse ondersteun ik de makelaars in hun werkzaamheden. Vaak ben ik de eerste met wie u contact heeft als u op ons kantoor komt of belt. Ik vind het belangrijk dat de eerste kennismaking een goede indruk achterlaat."

Noord Veluwse Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwse.nl - www.noordveluwse.nl

NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut · REGISTER TAXATEUR · funda · NVM