



Schipholtstraat 39 Enschede

EXTRA Makelaars
Uw Makelaar Bjorn Bruinenberg
Kuipersdijk 3c
7512 CA Enschede
Tel : 053-4303075
Mob : 06-22201253
E-mail: b.bruinenberg@extramakelaars.nl
www.extramakelaars.nl
www.funda.nl
www.vbo.nl
www.facebook.com/EXTRAMakelaarsEnschede/




Te koop: Schipholtstraat 39, 7534 CR Enschede

Prijs	€ 350.000,- k.k.
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Perceeloppervlakte	729 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	191 m²
Aanvaarding	In overleg

Omschrijving

Schipholtstraat 39, Enschede

Bijzonder uniek object!

Bent u opzoek naar een zeer riant vrijstaand woonhuis op een groot perceel?

Komt u dan gerust eens kijken in deze voormalig pastorie woning. De woning is in de loop der jaren nagenoeg geheel gerenoveerd en verbouwd tot een royale vrijstaande woning met garage en een grote oprit! De woning biedt te veel mogelijkheden om op te noemen, daarom nodigen wij u van harte uit om de woning geheel vrijblijvend te komen bezichtigen!

Deze heerlijke royale woning beschikt over maar liefst 5 slaapkamers, grote zolder met mogelijkheden, serre, balkon, kelder, eetkeuken en een zeer riante woonkamer. De woning is nagenoeg geheel v.v. kunststof kozijnen met dubbele beglazing, de muren zijn aan de buitenzijde nageïsoleerd, vandaar het stucwerk aan de buitenzijde. De woning is gelegen aan een mooie straat, op een centrale locatie op loopafstand van alle denkbare voorzieningen.

Vermeldenswaardig is dat het een kindvriendelijke woonomgeving betreft en op loopafstand is gelegen van speeltuinen, sportvoorzieningen en op ca. 5 minuten fietsen van het natuurgebied het Aamsveen.

Indeling:

Begane grond: Brede entree, hal met meterkast, ruim toilet met fontein, garderobe, toegang direct tot de keuken, trapopgang en plavuizenvloer. Werkelijk riante, sfeervolle living, v.v. een erker, vaste kast, laminaatvloer en een loopdeur die toegang geeft tot de serre met tuindeuren naar het heerlijke terras.

De mooie eetkeuken is v.v. moderne inbouwkeuken met degelijke apparatuur zoals een koel/vrieskast, vaatwasser en een fraai kookgedeelte met keramische kookplaat en een schouw. In het verlengde van de keuken kun je heerlijk tafelen voor het kookgedeelte. Vanuit de eetkeuken is er toegang tot de praktische kelder op sta hoogte en toegang tot de bijkeuken met wasmachine en wasdroger aansluiting en extra bergruimte. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de zeer ruime, fraai aangelegde achtertuin.

Eerste verdieping: Centrale overloop met vlizo trap die toegang biedt tot de riante zolder verdieping. Op deze verdieping bevinden zich maar liefst 5 slaapkamers en een badkamer.

Alle slaapkamers zijn v.v. ideale vaste kasten en de gehele 1ste verdieping is v.v. kunststofkozijnen met dubbele beglazing. De slaapkamer linksachter geeft nog toegang tot het dakterras. De geheel betegelde badkamer is v.v. een 2de toilet, doucheruimte met glazenschuifdeuren, designradiator, een wastafelmeubel met veel bergruimte, wastafel en spiegelwand. Een heerlijke grote 1ste verdieping met ruimte genoeg.....

Tweede verdieping: Door middel van een vlizotrap te bereiken riante zolderverdieping met mogelijkheden. De bergzolder is over de gehele lengte van de woning en het gedeelte op sta hoogte is ca.: 40 m². Er zijn op de eerste verdieping mogelijkheden genoeg voor een vaste trap naar de zolderverdieping, indien nodig.

Tuin: Een fraai aangelegde voor- en achtertuin. De voortuin is v.v. vaste aanplant, hekwerk, haagjes, siergrind en de oprit die plaatst biedt aan 2 auto's. Via de voortuin is ook de aangebouwde garage te bereiken. De garage is op gedeeld in twee ruimtes. Het voorste gedeelte is v.v. openslaande deuren en een tuindeur. Achterste gedeelte is via de achtertuin te bereiken voor extra bergruimte. In de riante aangelegde achtertuin is heerlijk genieten van het buitenleven. De achtertuin is op het zuiden gelegen en v.v. een zonnig terras, siertuin met vaste aanplant, een gazon, een houten chalet en is verder ruim van opzet en vrij gelegen.

Bijzonderheden:

- Een uniek, vrijstaand woonhuis dat u veel ruimte biedt, zowel in als rondom de woning!
- De woning is nagenoeg geheel v.v. kunststof kozijnen met dubbele beglazing!
- De woning is v.v. maar liefst 5 slaapkamers op de eerste verdieping.
- Riante sfeervolle living met erker en een serre.
- De woning is v.v. een mooie eetkeuken met een heerlijk kookgedeelte.
- De praktische kelder en bijkeuken zijn gewoonweg ideaal.
- Riante zolderverdieping met mogelijkheden.
- De muren van de woning zijn aan de buitenzijde na geïsoleerd.
- Verwarming en warmwatervoorziening middels Intergas combiketel uit 2011.
- De woning is v.v. alarminstallatie die achterblijft.
- Ruime oprit met garage.
- Schitterende aangelegde achtertuin met extra bergingen.
- Op loopafstand van werkelijk alle voorzieningen!
- De woning is voorzien van meetrapport.
- Bouwjaar: 1920, inhoud: ca. 925 m³, perceeloppervlakte: 729 m² gebruiksopp.: 191 m².
- In de koopovereenkomst wordt een waarborgsom opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom.

Kortom: een volumineus woonhuis dat ook nog eens gunstig ligt ten opzichte van scholen, sportfaciliteiten, winkels, natuur en uitvalswegen die redelijk snel toegang geven tot de snelweg. Laat u verrassen door deze unieke woning.

Aanvaarding in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 350.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1920
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	729 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	191 m ²
Inhoud	925 m ³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3 (en 1 kelder)
Aantal kamers	9 (waarvan 5 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Uitrusting

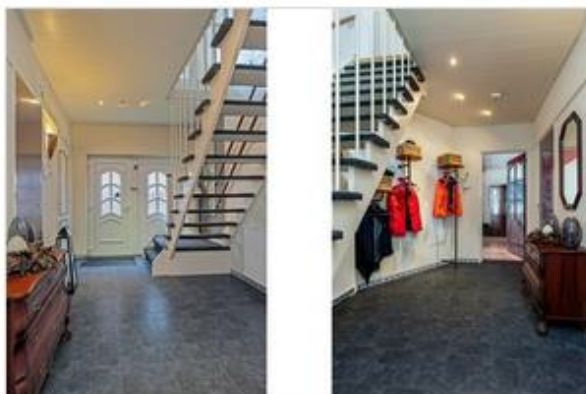
Warm water	CV-ketel
Badkamervoorzieningen	Douche Toilet
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een alarm	Ja
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een parkeerplaats	Ja

*Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*

Heeft rolluiken	Ja
-----------------	----

Overig : Een eventuele koopovereenkomst zal op schrift worden gesteld in het model VBO koopovereenkomst (in samenwerking met vereniging Eigen Huis' en consumentenbond). Een afdruk van dit model is op aanvraag verkrijgbaar. Na overeenstemming zal er een waarborgsom of bankgarantie gestort dienen te worden van 10% van de koopsom. Hier staat een termijn voor van 6 weken.

Wij adviseren koper(s) om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten.



Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



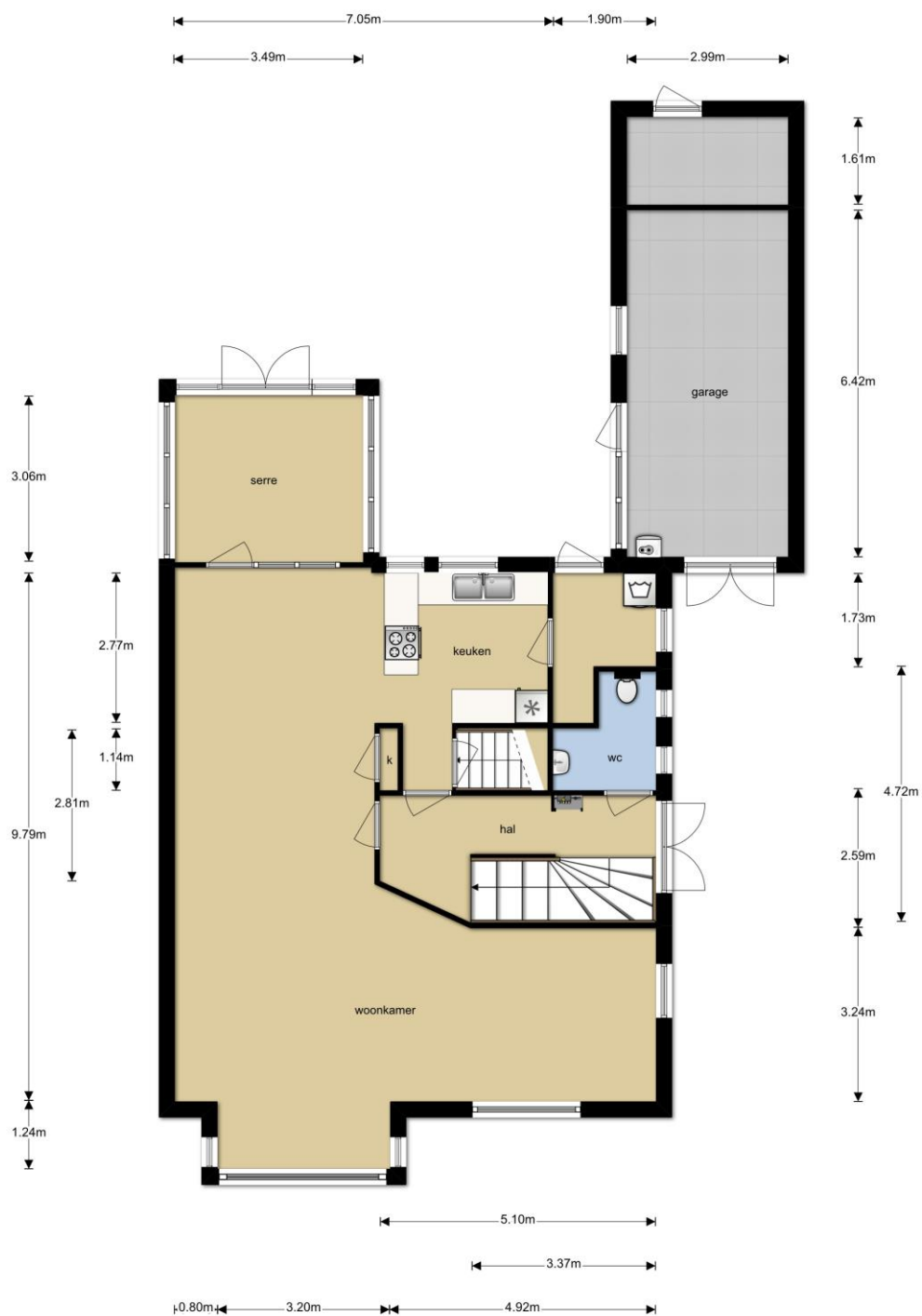
Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
 Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



*Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*



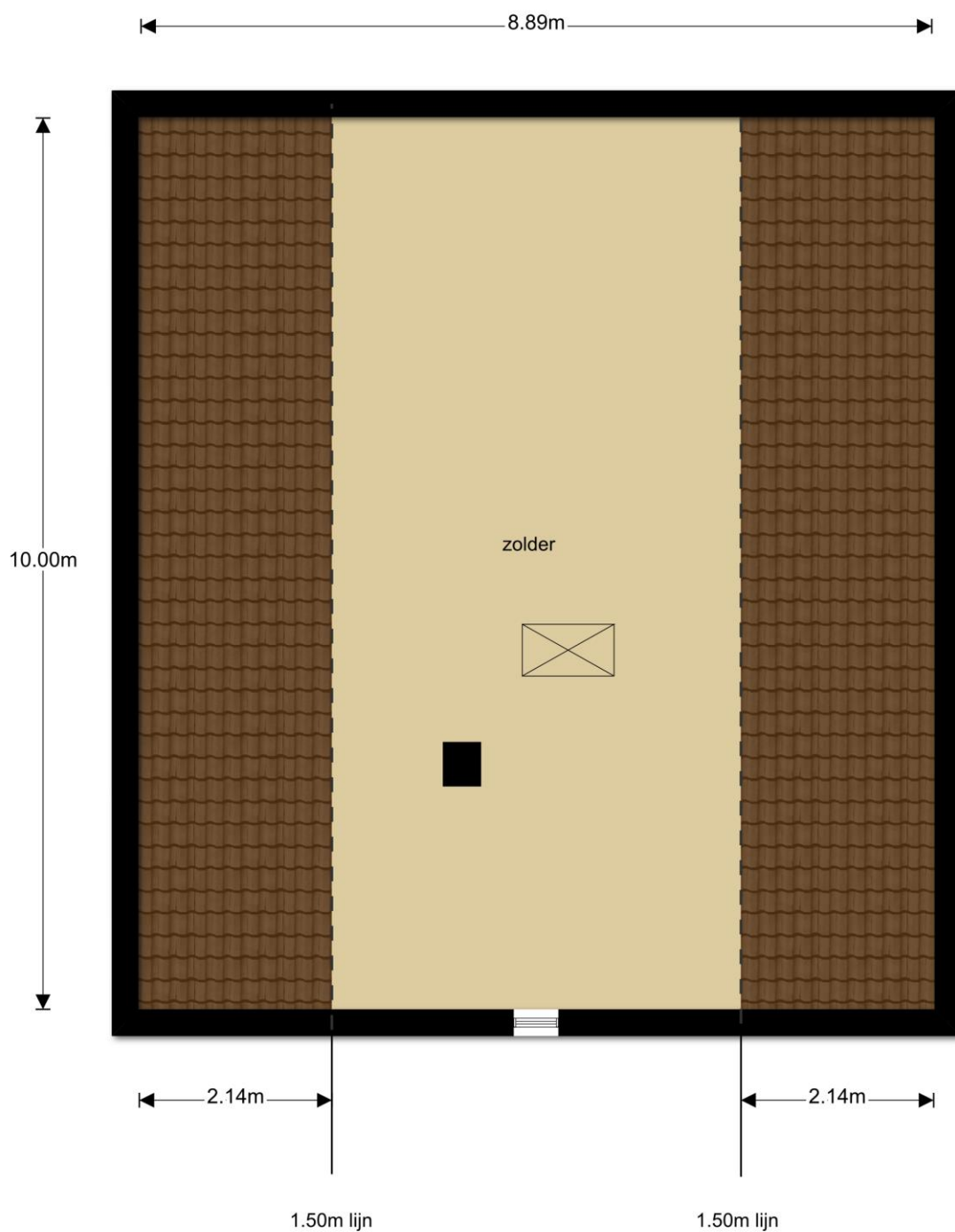
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
 Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



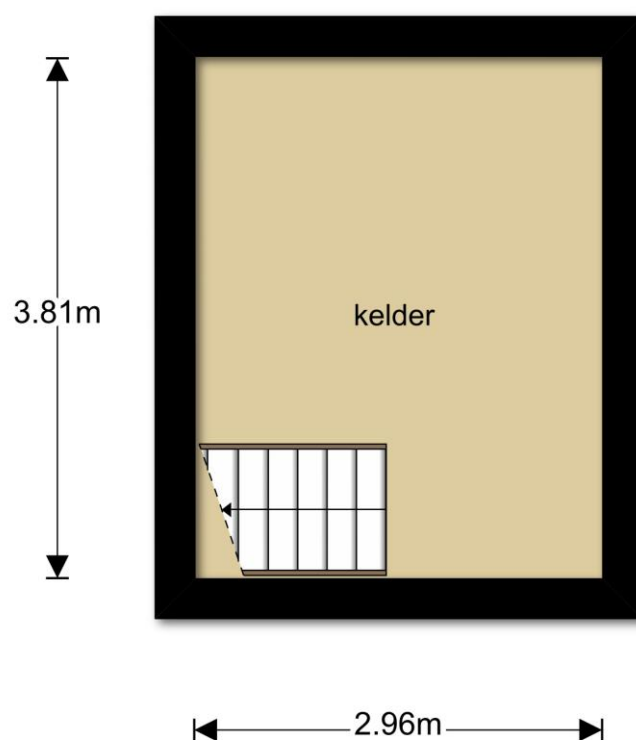
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



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

*Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*



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

*Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*

Adres	:	Schipholstraat 39 7534 CR, Enschede	Meetbedrijf	:	ZIEN24 Bohlalaan 600C
Object	:	woning			
Datum meetafpraak	:	16-01-2019	Meetcertificaat	:	3065 WC Rotterdam Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingenieën
Datum meetrapport	:	17-01-2019			
Status	:	definitief	Versie	:	V1

Opmerkingen : Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van ZIEN24 van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de NVM & VBO richtlijnen gebaseerd op de NEN2580.

	GOB	AP	OIR	GOW	GGB	EB	TOTALEN WONING
	gebruiksoppervlakte bouwlaag	afrekeposten (vlas, trapgaten, nissen)	overige inwendige ruimte	gebruiksoppervlakte wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	gebruiksoppervlakte wonen 191 m2 afrekeposten 0 m2 overige inwendige ruimte 82 m2 gebouw gebonden buitenruimte 13 m2 externe bergruimte 0 m2 bruto inhoud 925 m3
woontlaag 1	113	-	113	0.0	-	-	
woontlaag 2	126.7	-	24.3	102.3	-	-	
woontlaag 3	88.6	-	-	88.6	13.3	-	
woontlaag 4	46.1	-	46.1	0.0	-	-	
totaal		0.0	81.7	190.9	13.3	0.0	



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Lonneker
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5946
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Y, 30 november 2018			
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.			

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN, behorende bij

Object : Schipholtstraat 39

Datum : Januari 2019

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens Vul in: 'voor' of 'achter' Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten Vul in: 'voor' of 'achter'	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen Vul in: 'voor' of 'achter' Vul in op welke etage(s)	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails Vul in op welke etage(s)	☒	☐	☐	☐
Gordijnen Vul in op welke etage(s)	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen Vul in op welke etage(s)	☒	☐	☐	☐
Vitrages Vul in op welke etage(s)	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën / lamellen Vul in op welke etage(s)	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Vloerbedekking / linoleum	☒	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)				
parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)				
	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard Vul in: 'met' of 'zonder' toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☒
Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap / schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast / vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☐	☐	☒
Wasdroger	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☐	☒
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur / garage	☒	☐	☐	☐
Vast bureau	☒	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
 Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna Vul in: 'met' of 'zonder' toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
 Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

Als u een vraag met “ja” beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij de vraag. Is er onvoldoende ruimte, geeft u in dat geval een toelichting op de “lijst met bijzonderheden/aanvullingen”, die u bij dit document aantreft. Zet het nummer van de vraag dan voor uw toelichting. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken bij de vraag en neem zo snel mogelijk contact op met uw VBO-makelaar.

1. Deze vragenlijst heeft betrekking op de volgende woning:

Adres:	Schipholtstraat 39
Postcode/woonplaats	7534 CR Glanerbrug
Bouwjaar	1957

2. Aankoop en gebruik

a.	Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende) akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning?	☐ ja	☒ nee
b.	Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen? (Denk hierbij o.a. aan: afspraken / regelingen over het gebruik en / of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met verschillende burens, toezeggingen)	☐ ja	☒ nee
c.	Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens?	☒ ja	☐ nee
d.	Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw burens helemaal op het eigen perceel ?	☒ ja	☐ nee

3. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen

Hieronder staan enkele rechten, en verplichtingen die op woningen en percelen kunnen rusten. Is een van de navolgende zaken u bekend:

a.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) het recht om gebruik te maken van (een deel) van een naburig perceel van een ander.	☐ ja	☒ nee
b.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel.	☐ ja	☒ nee
c.	U heeft bij verkoop de verplichting om een bijzonder beding op te leggen aan de koper (bijv. dat een bijbehorende garage niet los verkocht mag worden).	☐ ja	☒ nee
d.	U heeft een bijzonder recht (bijv. een recht van opstal (om bijv. een bouwwerk op andermans grond te mogen bouwen en gebruiken), pachtrecht (bij agrarische grond)	☐ ja	☒ nee

e.	Er is sprake van erfpacht <i>Zo "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan. Zo "ja" graag de volgende vragen beantwoorden:</i>	☐ ja	☒ nee
	• De te betalen canon bedraagt: €		
	• Per welke datum kan de canon worden aangepast:		
	• Is deze eeuwigdurend?	☐ ja	☐ nee
	• <i>Zo "nee", wat is de einddatum:</i>		
	• Is de erfpacht afgekocht?	☐ ja	☐ nee
	• <i>Zo "ja", wat is de einddatum:</i>		
	• Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?	☐ ja	☐ nee
	• <i>Zo "ja", voor welk bedrag: €</i>		
f.	U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning)	☒ ja	☐ nee
g.	Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)?	☐ ja	☐ nee
h.	Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom?	☐ ja	☐ nee
i.	Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper?	☐ ja	☐ nee
j.	Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend? <i>Zo "ja", welk recht of welke verplichting?</i>	☐ ja	☐ nee

4. Huur / verhuur

Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen? <i>Bij "nee", kunt u de rest van deze vraag overslaan. Bij "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.</i>		☐ ja	☒ nee
a.	Verhuurd /gehuurd/ in gebruik gegeven is:		
b.	Is er een huurcontract?	☐ ja	☐ nee
c.	Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐ ja	☐ nee

d.	Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐ ja	☐ nee
e.	Heeft de huurder een waarborgsom gestort? <i>Zo "ja", welk bedrag: €</i>	☐ ja	☐ nee
f.	Heeft u nog andere afspraken gemaakt met de huurder(s)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐ ja	☐ nee

5. Publieksrechtelijke beperkingen

Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties? <i>Zo "ja", graag hieronder aanvinken wat van toepassing is</i>	☐ ja	☒ nee
☐ de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden)		
☐ ruilverkaveling (herindeling van het gebied)		
☐ onteigening		

6. Procedures

Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.</i>	☐ ja	☒ nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.</i>	☐ ja	☐ nee

7. btw-heffing

Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van btw bij de verkoop? <i>(Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)</i>	☐ ja	☒ nee
--	-----------------------------	---

8. Opstalverzekering (alleen in te vullen als u géén appartement bezit)

a.	Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde?	☒ ja	☐ nee
b.	Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd? Graag het bedrag noteren: €		
	<i>Graag een kopie van het polisblad toevoegen.</i>		

9. Aanschrijvingen

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd? <i>Zo "ja", graag schriftelijke documenten toevoegen.</i>	☐ ja	☒ nee
--	-----------------------------	---

10. Terug te vorderen subsidies

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? <i>(Denk aan o.a. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering)</i>	☐ ja	☒ nee
--	-----------------------------	---

11. Appartementsrecht (Vereniging van Eigenaren) of lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Vereniging)

Is er sprake van een appartementsrecht (Vereniging van Eigenaren (VvE)) of een lidmaatschapsrecht van een Coöperatieve Vereniging? <i>Zo "nee", dan kunt u de rest van deze vraag overslaan.</i> <i>Zo "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.</i>	☐ ja	☒ nee
a.	Inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel:	
b.	Gegevens administrateur/bestuurder: Naam: Adres: Postcode/woonplaats: Telefoonnummer:	
c.	Kosten maandelijkse betalingen:	
d.	In deze maandelijkse betalingen is begrepen:	
	• Opstalverzekering	☐ ja ☐ nee
	• Glasverzekering	☐ ja ☐ nee
	• Schoonmaakkosten	☐ ja ☐ nee
	• Conciërge/huismeester	☐ ja ☐ nee
	• Voorschot stookkosten	☐ ja ☐ nee
	• Voorschot (groot) onderhoud	☐ ja ☐ nee
	• Andere kosten, te weten:	
e.	MeerJarenOnderhoudsPlan aanwezig	☐ ja ☐ nee
f.	Is er een opstalverzekering, een aansprakelijkheidsverzekering en een	

*Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*

	rechtsbijstandsverzekering van de VvE aanwezig?	☐ ja	☐ nee
g.	Aantal vergaderingen per jaar:		
h.	Andere gegevens die van belang zijn:		
i.	Indien u een “harde” vloer heeft, voldoet deze aan de isolatienorm, die door de VvE is gesteld?	☐ ja	☐ nee
j.	Heeft u toestemming voor de “harde vloer” van de VvE?	☐ ja	☐ nee
k.	Hebben de burens problemen met/overlast van uw vloer?	☐ ja	☐ nee
Graag toevoegen:			
• Notulen laatste VvE vergadering • Begroting en financiële jaarverslag van het laatste jaar • MeerJarenOnderhoudsPlan • Akte van splitsing • Reglement van splitsing • Huishoudelijk reglement			
12. Onderhoudscontracten, garanties			
a.	Is er in uw woning sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (bijv. een huurgeiser of een geleasede dakkapel) Zo “ja”, kan de koper dit contract overnemen? (zo “ja”, dan graag contractdocumenten toevoegen)	☒ ja	☐ nee
b.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. GIW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler). Zo “ja”, welke?	☐ ja	☐ nee
c.	Bent u in het bezit van een GIW-certificaat Zo “ja”, dan graag het certificaat toevoegen Zo “ja”, staat het op uw naam?	☐ ja	☐ nee
		☐ ja	☐ nee

13. Particuliere woningverbetering			
a.	Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering? Zo “ja”, is er ook een begroting/kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies? (zo “ja”, dan graag documenten toevoegen)	☐ ja	☒ nee
b.	Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden?	☐ ja	☐ nee
c.	Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen? Zo “ja”, bij welke bank:	☐ ja	☐ nee
d.	De werkzaamheden beginnen op:		

14. Onbewoonbaar			
Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?		☐ ja	☒ nee

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

15. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw pand als beschermd monument / beschermd stads- of dorpsgezicht / gemeentelijk monument / beeldbepalend pand?

☐ ja

☒ nee

16. Verbouwingen

- | | | | |
|----|--|--|------------------------------|
| a. | Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)?
<i>Zo "ja", welke?</i> | ☒ ja | ☐ nee |
| b. | Als er sprake is van een verbouwing, waarvoor toestemming nodig was van de gemeente, heeft de gemeente u toestemming gegeven?
<i>Zo "nee", waarom niet?</i> | ☒ ja | ☐ nee |

17. Gebruik

- | | | | |
|----|--|--|------------------------------|
| a. | Hoe wordt de woning nu gebruikt (als woning, praktijk, winkel, opslag of...)?
woning | | |
| b. | Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan? | ☒ ja | ☐ nee |
| c. | Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming die op de woning rust?
wonen | | |
| d. | Informatie over de linker burens (gezien met gezicht kijkend naar de straat)
Samenstelling:
Leeftijden van linker burens (ook kinderen meenemen):
Buurman: jaar
Buurvrouw: jaar
Buurkind(eren): en jaar (vermeld leeftijden van alle kinderen) | | |
| e. | Informatie over de rechter burens (gezien met gezicht kijkend naar de straat)
Samenstelling:
Leeftijden van rechter burens (ook kinderen meenemen):
Buurman: jaar
Buurvrouw: jaar
Buurkind(eren): jaar (vermeld leeftijden van alle kinderen) | | |
| f. | Heeft u van een van uw burens geregeld overlast (ook van eventuele boven- / onderburens)?
<i>Zo "ja" wat voor overlast?</i> | ☐ ja | ☐ nee |

Staat van het gebouw

Als verkoper dient u de koper zo goed mogelijk te informeren over de aan u kenbare gebreken. Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij betreffende vraag of op de daarvoor bestemde lijst.

18. Fundering, kruipruimte, kelder

a.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? <i>Zo "ja", welke?</i>	☐ ja	☒ nee
b.	Is de kruipruimte vochtig of met water?	☐ ja	☒ nee
c.	Is er een toegang naar de kruipruimte?	☐ ja	☒ nee
d.	Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water?	☐ ja	☒ nee
e.	Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd?	☐ ja	☒ nee

19. Gevels

a.	Is er sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken? <i>Zo "ja", namelijk:</i>	☐ ja	☒ nee
b.	Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is? <i>Zo "ja", namelijk:</i>	☐ ja	☒ nee
c.	Zijn de gevels geïsoleerd?	☒ ja	☐ nee
d.	Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)? <i>(Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes van woningen gebouwd in de periode van 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, bijv. balkons kunnen aangetast zijn.)</i>	☐ ja	☒ nee
e.	Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig.	☐ ja	☐ nee
f.	Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? <i>Zo "ja", volgens welke methode?</i> ☐ droog (met grit) ☐ nat (chemisch met water nagespoeld) ☐ anders, nl.	☐ ja	☒ nee
g.	Zijn de gevels in het verleden gereinigd?	☐ ja	☐ nee

20. Kozijnen, deuren en ramen

a.	Zijn er ramen, deuren of sloten, die niet functioneren? <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	☒ nee
----	---	-----------------------------	---

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

b.	Ontbreken er sleutels? <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	☒ nee
c.	Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekke ruiten)? <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	☒ nee
d.	Zijn er kozijnen met houtrot? <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	☒ nee
e.	In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd?		

21. Vloeren, plafonds en wanden

a.	Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag? <i>Zo "ja", waar:</i>	☐ ja	☒ nee
b.	Is schimmelvorming aanwezig? <i>Zo "ja", waar:</i>	☐ ja	☒ nee
c.	Zijn er gebreken aan de vloeren bekend? <i>Zo "ja", waar:</i>	☐ ja	☒ nee
d.	Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)? <i>Zo "ja", welke en waar:</i>	☐ ja	☒ nee
e.	Is er sprake van isolatie? <i>Zo "ja", wat voor isolatie en waar:</i>	☒ ja	☐ nee

f.	De vloer op de begane grond is van: ☒ beton ☐ hout ☐ anders, nl.:
g.	De verdiepingsvloer(en) is/zijn van: ☐ beton ☒ hout ☐ anders, nl.:
h.	Kwaliteit:

22. Daken

a.	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? Zo "ja", waar:	☐ ja	☒ nee
b.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? Zo "ja", waar en wanneer:	☒ ja	☐ nee
c.	Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? Zo "ja", hoe oud is/zijn het dak/de daken:	☐ ja	☐ nee
d.	Zijn er gebreken aan het dak bekend? Zo "ja", welke:	☐ ja	☒ nee
e.	Is er sprake van dakisolatie? Half	☐ ja	☐ nee
f.	Is een probleem bekend met afvoer van regenwater?	☐ ja	☒ nee
g.	Is er een gebrek aan een van de dakgoten?	☐ ja	☒ nee

23. Installaties

a.	Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? (Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en electra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.) Zo "ja", welke:	☐ ja	☐ nee
b.	Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden? Zo "ja", welke:	☐ ja	☒ nee
c.	Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken? Zo "ja", welke:	☐ ja	☒ nee

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
 Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

d.	Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, etc.)? <i>Zo "ja", wanneer en wat:</i>	☐ ja	☐ nee
----	--	-----------------------------	------------------------------

24. Afvoeren

a.	Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in:		
b.	Is het pand aangesloten op de openbare riolering? <i>Zo "nee", op welke wijze dan:</i>	☒ ja	☐ nee
c.	Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering. Is dit bij dit gebouw anders? Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput? Is er nog een septictank of beerput aanwezig?	☐ ja ☐ ja ☐ ja	☒ nee ☒ nee ☒ nee
d.	Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc? <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	☒ nee
e.	Zijn er problemen met de afvoer van regenwater? <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	☒ nee
f.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.? <i>Zo "ja", waar:</i>	☐ ja	☒ nee
<i>Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en eventuele (garantie-)bewijzen toevoegen.</i>			

25. Verontreinigingen

a.	Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat? <i>Zo "ja", kent u de veroorzaker van deze verontreiniging</i> <i>Zo "ja", waarom is daar een sterke kans op?</i>	☐ ja ☐ ja	☒ nee ☐ nee
b.	Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	☐ ja	☒ nee
c.	Is of was er een olietank in de grond aanwezig? <i>Zo "ja", is deze geleegd / geschoond / verwijderd?</i> <i>Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)</i>	☐ ja ☐ ja	☒ nee ☒ nee
d.	Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? <i>(Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)</i>	☐ ja	☒ nee

26. Overige zaken / gebreken

a.	Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? <i>Zo "ja", aangetast door:</i>	☐ ja	☒ nee
b.	Zijn er aan de woning andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing? <i>(Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, etc.)</i> <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	☒ nee
c.	Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig?	☐ ja	☒ nee

27. Bouwtechnische keuring

a.	Is er een bouwtechnisch rapport van de woning? <i>Zo "ja", graag een kopie toevoegen.</i>	☐ ja	☐ nee
b.	Is er een Energielabel /-certificaat aanwezig? <i>Zo "ja", het Energielabel heeft nummer:</i> <i>Zo "ja" het Energielabel a.u.b. als bijlage toevoegen</i> <i>Zo "nee", overleg dan met de Makelaar over het laten vervaardigen van een Energielabel.</i>	☐ ja	☒ nee

28. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

a.	Onroerend zaakbelasting (bij een woning)	Aanslagjaar:	€
b.	Onroerend zaak belasting bij <u>een niet-woning</u> eigenaarsdeel gebruikersdeel	Aanslagjaar:	€ €
c.	Waterschapslasten		€
d.	Verontreinigingsheffing/rioolrecht	Aanslagjaar:	€
e.	De WOZ-waarde van de woning	Belastingjaar:	€
f.	Bent u nog achterstallig in de betalingen van deze belastingen / aanslagen?	☐ ja	☐ nee
g.	Bent u, indien van toepassing, achterstallig in het betalen van de erfpachtcanon?	☐ ja	☐ nee

29. Energienota

a.	Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af? Nuon	
b.	Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf	€ 168,-
c.	Dit bedrag heeft betrekking op: ☐ water ☐ elektriciteit ☐ gas ☐ kabelantenne ☐ anders, nl.:	

U heeft de woning bezichtigd en u wilt de woning graag hebben, maar hoe nu verder?

Als u na de bezichtiging om welke reden dan ook niet verder gaat met deze woning, stellen wij het op prijs dat u ons daarvan op de hoogte brengt. Ook voor onze opdrachtgever is deze periode namelijk spannend en het zou dus fijn zijn als wij deze in kunnen lichten waarom u geen interesse meer heeft.

Wanneer u de woning wilt kopen zult u met een aantal zaken rekening dienen te houden.

Allereerst moet u alle relevante gegevens van de woning helder voor ogen hebben en deze ook op juistheid gecontroleerd hebben. Het is uw goed recht om onroerend goed te kopen buiten de hulp van specialisten.

Zelf zult u dan juridisch-, bouwtechnisch- en marktonderzoek moeten doen. Op deze manier bent u van alles afdoende op de hoogte en zult u achteraf niet met verrassingen worden geconfronteerd.

Vervolgens zult u een voorstel (bieding) moeten doen richting ons kantoor waarin u minimaal de volgende zaken aan de orde moet stellen:

- De **voorwaarden** waaronder u de koop wil laten plaats vinden. Te denken valt bijvoorbeeld aan de ontbindende voorwaarde van financiering, dit is de meest gebruikte maar er kunnen meer bijzondere voorwaarden zijn.
- De **roerende zakenlijst**. Wanneer u geen wijziging aangeeft, geldt de lijst die is opgesteld voor de verkoopbrochure is opgenomen.
- De **opleverings- c.q. aanvaardingsdatum**. Dit kan een vaste datum zijn, maar er zijn ook mogelijkheden om voor een variabele datum te kiezen.
- En tenslotte uiteraard de **hoogte** van uw voorstel.

Overeenstemming is bereikt op het moment dat u en de verkoper het niet alleen eens zijn over de prijs maar ook over alle overige bepalingen c.q. voorwaarden.

Een eventuele koopovereenkomst zal op schrift worden gesteld in het VBO model koopovereenkomst. Na overeenstemming zal er een waarborgsom of bankgarantie gestort dienen te worden van 10% van de koopsom. Hier staat een termijn voor van 6 weken.

Voorts treft u hieronder aan de meest tien gestelde vragen die in uw huidige positie meer dan relevant zijn.

De tien meest gestelde consumentenvragen

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. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. 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 over een bod 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 bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. 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 geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan 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 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 dan ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt die eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces 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 de koopovereenkomst hebben ondertekend waarin is vastgelegd wat de partijen onderling zijn overeengekomen, met als belangrijke elementen: de prijs, de opleveringsdatum en eventuele ontbindende voorwaarden. Vervolgens treedt de wettelijke bedenktijd in. De koop komt pas definitief tot stand nadat deze periode is verstreken (ontbindende voorwaarden buiten beschouwing gelaten). De verkopende makelaar stelt doorgaans de koopovereenkomst op. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal wordt nog een aantal extra afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór tekening van de koopovereenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, 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 woongids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden 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 eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. De makelaar vraagt een ‘belachelijke’ hoge prijs voor een woning. Mag dat?

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 over 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 verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – 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 met onderhandelen tot er een 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 partij te sluiten. Partijen zijn het dan 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 bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over 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 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 teleurstellingen voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en eventueel de hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).

De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Het spreekt voor zich dat wij, indien er van uw zijde nog vragen zijn, deze graag zullen beantwoorden.

VBO Makelaar, De makelaar waar u zich thuis voelt

Ons kantoor is aangesloten bij de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed. Kiezen voor een VBO Makelaar betekent: kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid en kwaliteit. De Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed is een snel groeiende organisatie van ruim 1000 makelaars. Deze makelaars staan stuk voor stuk bekend om hun deskundigheid en klantgerichtheid. Uit onderzoek van de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis blijkt bovendien dat woningkopers en verkopers in de meeste gevallen aanzienlijk voordeliger uit zijn als ze zaken doen met VBO-leden. Om de kwaliteit van VBO Makelaars te kunnen garanderen worden er strenge eisen gesteld. Makelaars die lid willen worden én blijven van de VBO, moeten kunnen aantonen dat zij vakkundig zijn, een vakopleiding hebben en een smetteloze reputatie bezitten.

Bovendien heeft VBO Makelaar samen met de Consumentenbond en de Stichting Geschillencommissies voor consumenten zaken (SGC) de Geschillencommissie Makelaardij opgericht. Deze commissie is een objectief en door de overheid gedragen instituut. Samenstelling van de commissie staat garant voor een objectieve behandeling van een consumentenklacht. VBO Makelaar is hiermee de enige branchevereniging met een onafhankelijke geschillencommissie!

GRATIS WAARDEBEPALING VAN UW WONING !

EXTRA Makelaars is een actief kantoor met een vernieuwende werkwijze, het adres voor verkoop- en aankoopmakelaardij. Maar we zijn meer. EXTRA Makelaars is ook erkend hypotheekadviseur en financieel adviseur.

Onze naam is een uitdaging! Wie het woord EXTRA in zijn naam op neemt moet ook meer bieden. Zo hanteren wij bij verkoop het "No cure, no pay" principe. Wij zijn actief en ondernemend omdat alle makelaars zelfstandig ondernemer zijn. Bezichtigingen en afspraken ook 's avonds en in het weekend! We hebben een 8.00-tot-22.00u mentaliteit.

Wijkspecialisme, persoonlijke aanpak, direct contact met de makelaar zijn andere speerpunten van ons kantoor.

Wij komen graag langs voor een gratis waardebepaling en uitleg over onze werkwijze!

De VBO makelaar doet meer voor u!

Hypotheek advies!

Uiteraard kunt u ook bij ons terecht voor hypotheeken, verzekeringen en overige financiële diensten.

Middels een uitstekende vakkennis en zeer ervaren achtergrond kan onze hypotheekadviseur u begeleiden adviseren met betrekking tot de meest uiteenlopende financiële vraagstukken.

Met ons uitgebreide dienstenpakket kan hij u in bijna iedere situatie een passende oplossing bieden. Bij ons bent u verzekerd van een onafhankelijk advies op maat met service die u mag verwachten van een degelijke organisatie als EXTRA Ondernemende Makelaars. Heeft u vragen of wilt u meer weten over onze diensten neem dan gerust contact op voor een geheel vrijblijvend advies.

EXTRA Makelaars
Uw Makelaar Bjorn Bruinenberg
Kuipersdijk 3c
7512 CA Enschede
Tel : 053-4303075
Mob : 06-22201253
E-mail: b.bruinenberg@extramakelaars.nl
www.extramakelaars.nl
www.funda.nl
www.vbo.nl



Geachte mevrouw, mijnheer,

Namens de verkoper willen wij u hartelijk danken voor de interesse die u heeft getoond voor zijn/haar woning.

Voorts stelt de verkoper dat het te koop aanbieden van zijn/haar woning, alsmede alle documentatie, vrijblijvend is en een uitnodiging is tot het doen van een bod.
De verkoop/koop komt echter niet eerder tot stand, nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt.

Mocht deze woning niet precies aan uw verwachtingen hebben voldaan, dan bieden wij graag onze diensten aan om u te helpen zoeken naar een geschikte woning.

Op onze website www.extramakelaars.nl kunt u ons gehele woningaanbod bekijken.

Indien u ons wilt bezoeken; ons pand bevindt zich in het centrum van Enschede, achter Hudson's Bay. Voldoende parkeergelegenheid (betaald) in de Ledeboerstraat.



Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen dan kunnen daar geen rechten aan ontleend worden. Indien er meerdere kandidaten tegelijkertijd belangstelling tonen voor dit object kan de verkoper overgaan tot een schriftelijke biedsysteem met meerdere kandidaten. Alle rechten voorbehouden.

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.