Erve Schipholt 3, Enschede

EXTRA Makelaars
Uw Makelaar Michel Hollink
Kuipersdijk 3c
7512 CA Enschede
Tel : 053-4303075
Mob : 06-42467060
E-mail: m.hollink@extramakelaars.nl
www.extramakelaars.nl
www.funda.nl
www.vbo.nl

Objectinformatie

Adres: Erve Schipholt 3
7534 GP ENSCHEDE

Vraagprijs : **€ 745.000,- k.k.**

Omschrijving:

“Eenmaal over het bruggetje.. en je komt in een andere wereld” vertelt de huidige bewoonster.

En ja, het lijkt wel of je hier in een droomwereld bent beland. Allereerst de plek: vol met historie, de prachtige natuur dat het huis lijkt te omarmen en de fijne energie die duidelijk voelbaar is maken van dit huis een thuis waar je fantastisch kunt wonen.

Ook binnen wordt je van alle kanten getrakteerd op hele mooie dingen. Waar je ook kijkt, het is één groot feest.

Een wandeling door je ‘eigen’ park is op zich al speciaal, maar als je daarbij al slenterend verrast wordt door een fijne sauna, een jacuzzi en een geweldig buitenverblijf met open haard, dat ook nog eens omringd wordt met en glazen pui... dan is het perfecte plaatje compleet. Lijkt je dat niet geweldig?

Lopen we verder, dan passeren we statige oude eiken en gaan we richting de boomgaard dan treffen we appel, peer en diverse andere fruitbomen aan die rijkelijk vitamines produceren.

Bijkomen na een intensieve werkdag kan hier in alle rust. Meerdere terrassen staan hiervoor ter beschikking. Het tuinfeest, dat hier prima kan worden gegeven, zal uw gasten lange tijd gesprekstof geven.

De reden waarom de huidige bewoners voor deze stek zijn gegaan is grotendeels de woonkeuken. We benadrukken het woord ‘*woon’* omdat dit dé centrale plek in het huis is waar het aangename leven van het gezin zich grotendeels afspeelt. De reden waarom zal je tijdens een bezoek duidelijk worden.

Ruimte is er in alle vertrekken voldoende. Of het nu aan de grote tafel in de keuken of gezellig met zijn allen rondom de knusse open haard in de living is….de hele familie zal zich er prettig voelen.

Een hobby of vanuit huis werken? Alles is hier mogelijk! Meerdere ruimtes, zowel op de begane grond als op de verdieping, lenen zich hier prima voor.

De op de begane grond gesitueerde masterbedroom oogt als een super de luxe hotelkamer. De aangrenzende badkamer is van Italiaans topdesign en voorzien van hoogwaardig sanitair.

Op de verdieping is ook volop ruimte aanwezig. Meerdere slaapkamers, een 2^{e} badkamer en diverse andere vertrekken completeren dit ideale woonobject.

Omdat wij van mening zijn dat je dit unieke landhuis moet ervaren, noteren we hieronder alvast een aantal kenmerken en willen we je graag uitnodigen om dit prachtige stulpje te komen ontdekken.

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

Bijzonderheden:

- Je woont hier ‘buiten’ en hebt alle voorzieningen binnen handbereik.
- Woning beschikt in het gehele pand over geïntegreerde luxe kastenwanden.
- De inbouwkeuken is net zoals de apparatuur van zeer hoge kwaliteit.
- Woonhuis verkeert zowel buiten -als binnen in een uitmuntende staat van onderhoud.
- Er bevinden zich meerdere parkeerplaatsen op eigen grond.
- Op de 2e verdieping is een riante, goed geïsoleerde bergzolder gesitueerd.
- Op het erf bevinden zich meerdere opstallen zoals o.a. een kapschuur en houtopslag.
- Bouwjaar 1998, perceel 2490 m², inhoud ca. 960m³, gebruiksoppervlakte ± 280m².

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

Overige objectinformatie

Aanvaarding :	In overleg

Kadastrale gegevens

Gemeente :	**Lonneker**
Sectie :	**AA**
Perceelnummer :	**976**

Woning

Bouwjaar :	1998
Type woning :	Vrijstaand landhuis
Staat van onderhoud binnen :	Uitstekend
Staat van onderhoud buiten :	Uitstekend
Ligging :	In bosrijke omgeving

Voorzieningen

Verwarming :	CV combi ketel
Warmwatervoorziening :	via cv combi ketel

Overig :

Een koopovereenkomst zal op schrift worden gesteld in het model VBO koopovereenkomst (in samenwerking met vereniging Eigen Huis' en consumentenbond). Na overeenstemming zal er een waarborgsom of bankgarantie gestort dienen te worden van 10% van de koopsom. Hier staat een termijn voor van maximaal 2 weken na afloop van de ontbindende voorwaarde m.b.t. de financiering.

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.

Foto’s van Erve Schipholt 3

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

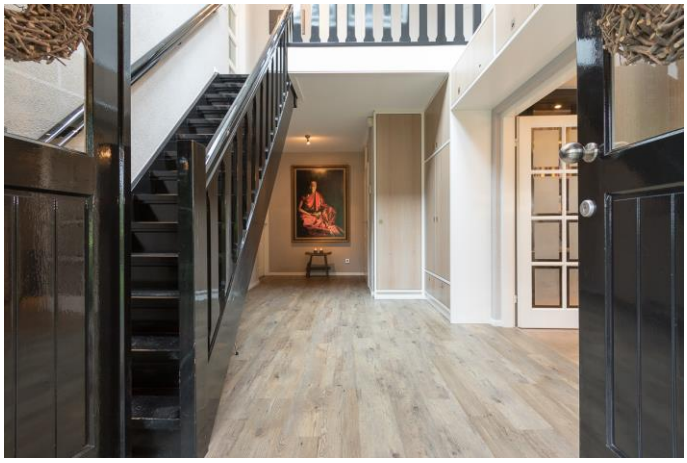
Foto’s van Erve Schipholt 3

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

Foto’s van Erve Schipholt 3

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

Foto’s van Erve Schipholt 3



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

Foto’s van Erve Schipholt 3

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

Foto’s van Erve Schipholt 3

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

Foto’s van Erve Schipholt 3

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 ROERENDE ZAKEN	ter overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Tuinaanleg/(sier)bestrating/ beplanting/erfafscheiding		X		
Vijver		X		
Buitenverlichting		X		
Tuinhuisje/buitenberging				
Tuinbank + tuinbeelden / meubels			X	
Vlaggenhouder/mast		X		
Voet droogmolen		X		
Brievenbus		X		
Bel (voor-/achterdeur)		X		
Veiligheid/Alarm:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Veiligheidssloten		X		
Alarminstallatie		X		
Rolluiken/Zonwering: indien van toepassing	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Rolluiken buiten voor				X
achter		X		
Zonwering binnen voor				X
achter				X
Jaloezieën/Lamellen: indien van toepassing	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
begane grond	***NADER OVEREEN TE KOMEN***			
eerste etage				
tweede etage				
Rolgordijnen: indien van toepassing	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
begane grond	***NADER OVEREEN TE KOMEN***			
eerste etage				
tweede etage				
Gordijnrails: indien van toepassing	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
begane grond	***NADER OVEREEN TE KOMEN***			
eerste etage				
tweede etage				
Gordijnen: indien van toepassing	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
begane grond	***NADER OVEREEN TE KOMEN***			
eerste etage				
tweede etage				
Vitrage: indien van toepassing	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
begane grond	***NADER OVEREEN TE KOMEN***			
eerste etage				
tweede etage				
horren/rolhorren		X		
Vloerbedekking/Linoleum:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage		X		
Parket/Laminaat/Kurk:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
begane grond		X		

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

eerste etage				
tweede etage				
Open haard met toebehoren:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Open haard met korf		X		
Toebehoren tbv. open haard		X		
Warmwatervoorziening/CV:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Geiser				X
CV-ketel				X
Combiketel		X		
Close-in boiler				X
Thermostaat		X		
Kachels aantal ..		X		
Isolatievoorzieningen:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Voorzetramen				X
Radiatorfolie				X
Keukenblok+kastjes	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Kastjes		X		
Keukenblokverlichting		X		
(Inbouw)apparatuur:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Magnetron (geen inbouw)			X	
Gaskookplaat/keramische plaat		X		
Oven		X		
Vaatwasser		X		
Wasmachine			X	
Koelkast		X		
Afzuigkap/schouw		X		
Koffiemachine (geen inbouw)			X	
Steamer		X		
Cooker		X		
In-/Opbouwverlichting:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Inb. verl./dimmers keuken		X		
Inb. verl./dimmers/..		X		
Opbouwverlichting			X	
Sanitaire voorzieningen:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Wastafels aantal :		X		
Badkamer accessoires		X		
Toiletaccessoires		X		
Sauna met/zonder toebehoren		X		
Veiligheidsschak. Wasautomaat				X
Telefoontoestel/-installatie:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Telefoontoest. aantal .			X	
Telefooninstall. merk ..			X	
(Losse) Kasten/Planken:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Losse kast(en):			X	
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur				X
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten, of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
CV Ketel onderhoudscontract Essent		X		
Overige zaken:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Rookmelders		X		

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

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

Rusten er zover u weet rechten op het pand, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, etc.?	JA
Zo ja, welke? ***Zie erfdienstbaarheden oude akte. Over straat naar huisnr. 22***	
Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar? € ……..	NVT

2 Andere overeenkomsten

Zijn er nog andere eventueel aanvullende notariële of onderhandse aktes opgesteld van het pand nadat u het in eigendom heeft gekregen?	NEE
Zo ja, welke? ……	
Of is dat eventueel het geval met één van de aangrenzende percelen? (Hierbij kunt u denken aan afspraken / regelingen m.b.t. het gebruik en/of onderhoud van een poort, tuin, schuur, erf afscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen)	NEE
Zo ja, welke zijn dat?	NVT

3. Publiekrechtelijke beperkingen

Is er sprake van de Wet voorkeursrecht gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening?	NEE
Zo ja, waarvan? …….	NVT

4. Grens met uw buren

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	NEE
Zo ja, welk?	

5. Kadastrale grenzen

Zijn er volgens u afwijkingen v.w.b. de huidige terreinafscheidingen t.o.v. de kadastrale eigendomsgrenzen?	NEE
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	

6. Verhuur

Is het appartement / perceel/ de grond geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik gegeven of verhuurd?	NEE
Zo ja:	
- Is er een huurcontract?	N.V.T.
- Welk gedeelte is verhuurd? ……	N.V.T.
- Indien er delen zijn die onder gezamenlijk gebruik vallen, welke zijn dit? ……	N.V.T.
- Welke zaken zijn van de huurder en mag/moet hij verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken, etc.) ……	N.V.T.
- Heeft u nog andere afspraken met de huurder(s) gemaakt?	N.V.T.
- Zo ja, welke? ……	N.V.T.

7. Procedures

Zij er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening?)	NEE
Zo ja, welke? ……...	NVT

8. Lidmaatschapsrecht van Vereniging van Eigenaren of Coöperatieve Vereniging

(Indien uw pand geen appartement is kunt u deze vraag overslaan)

~~Wie is de administrateur of secretaris-penningmeester van de vereniging? (naam, adres en tel.nr.)~~

~~Wat zijn thans de maandelijkse betalingen aan de V.v.E. / Coöperatieve Vereniging?~~
~~Zijn bij dit bedrag voorschotkosten van bijv. water en/of stookkosten inbegrepen?~~
~~Zo ja, welke? ……..~~
~~Is er een opstalverzekering inbegrepen in de bijdrage V.v.E?~~

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

~~Is er een glasverzekering inbegrepen in de bijdrage V.v.E.?:~~
~~Zijn alle aan de V.v.E. / Coöperatieve Vereniging verschuldigde bedragen betaald?~~
~~Wat zijn de evt. schulden of exploitatiekosten van de vereniging?~~
~~Zijn er afspraken gemaakt over vernieuwing, onderhoud of zijn er andere besluiten van de V.v.E of Coöperatieve Vereniging die voor de koper van belang kunnen zijn?~~

9. Onderhoudscontracten, garanties

Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden? (Bijv. GIW-garantie, cv-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler, etc.)	JA
Zo ja, welke***? CV ketel onderhoudcontract Essent***	
Bent u in het bezit van een GIW certificaat en staat het op uw naam?	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? (Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning e.d. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bijv. de particuliere woningbouwverbetering.)	NEE

11. Aanschrijvingen

Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd?	NEE

12. Onbewoonbaarverklaring

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?	NEE

13. 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?	NEE

14. Verbouwingen

Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)?	NEE
Zo ja, welke?	
Zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven?	NVT

15. Gebruik

Hoe gebruikt u het huis nu? (Bijv. woning, praktijk, winkel, opslag) ……	Woning
Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	JA

16. Omzetbelasting

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijv. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is of een woonhuis met praktijkgedeelte of, omdat u pas ingrijpend hebt verbouwd)	NEE

17. Gebreken, bezwaren / Staat van de woning

a.	Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties?	NEE
	Zo ja, welke? ……... (Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektra, geiser, cv, mechanische ventilatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)	
b.	Is er bij dubbele beglazing sprake van ‘lekke ruiten’? (let op condensvorming tussen het glas?	NEE
	Zo ja, waar?	
c.	Zijn er radiatoren / vertrekken die niet warm worden?	NEE
	Zo ja, welke?	
d.	Zijn er radiatoren of (water-)leidingen die lekken of hebben gelekt?	NEE
	Zo ja, welke?	
e.	Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade / roestvorming (betonrot)?	NEE
f.	Is het pand voor zover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?	NEE
	Zo ja, door?	
h.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	NEE
	Zo ja, welke?	

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

i.	Zijn er gebreken (geweest) van gebreken aan de riolering, zoals stankoverlast, breuken, lekkages, etc.? Zo ja, welke en waar?	NEE
j.	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? Zo ja, waar?	NEE
k.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen / repareren? Zo ja, waar, wanneer?	NEE
l.	Indien er sprake is van platte daken (ook van uitbouwen, garage, bergingen etc.) hoe oud is/zijn het dak/de daken?	
m.	Ligt er onder de huidige vloerbedekking / laminaatvloer / tegelvloer / parketvloer/ een andere vloer? Zo ja, waar en wat voor een vloer?	NEE
n.	Functioneren alle scharnieren en sloten naar behoren? Zo nee, welke niet?	JA
o.	Zijn van alle sloten, sleutels aanwezig? Zo nee, welke niet?	JA
p.	Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht? (b.v. dubbel glas, dak-, spouwmuur- of vloerisolatie?) Zo ja, welke?	NEE
q.	Is de elektrische installatie door u of de vorige eigenaar vernieuwd? Zo ja, wanneer ? Geheel / gedeeltelijk / alle groepen/ bedrading extra groep	NEE NVT NVT
r.	Wanneer is de buitenzijde voor het laatst geschilderd?	
s.	Wanneer is/zijn voor het laatst het open haardkanaal / rookafvoeren geveegd? ***2015***	
t.	Is uw woning aangesloten op het gemeenteriool? Zo nee, welk systeem is dan van toepassing?	JA
u.	Lopen de afvoeren goed door van de wastafel(s), douche, bad, toilet(ten) etc.? Zo nee, welke niet?	JA
v.	Is er voor zover u bekend een septictank in het perceel aanwezig? Zo ja, is deze nog in gebruik?	NEE
w.	Zijn er aan uw huis andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing? (Denk bijv. aan verzakkingen, lekkages, etc.)? Zo ja, welke?	NEE
x.	Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke……	
18.	**Vloeren**	
a.	De vloer op de begane grond is van beton	
b.	De verdiepingsvloer(en) is / zijn van: beton	
c.	Kwaliteit is goed	
19.	**Verontreinigingen**	
	Is het u bekend of de bodem verontreinigd is of dat daar een sterke kans op bestaat?	NEE
	Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	NEE
	Is of was en een olietank in de grond aanwezig?	NEE
	Zo ja, is deze geleegd / geschoond of verwijderd?	NVT
	Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? (Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)	NEE
	Blijft er in het pand ‘zeil’ achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982?	NEE
20.	**Huur, lease**	
	Zijn er bepaalde zaken is uw woning gehuurd of geleased (Bijv. boiler / geiser / CV-ketel / keuken / kunststof kozijnen) Zo ja, welke?	NEE
21.	**Achterstallige betalingen**	
	Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	JA
	Heeft u, indien van toepassing, alle erfpachtcanon betaald?	NVT
22.	**Nadere informatie**	

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.

U hebt 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 2 weken na afloop van de ontbindende voorwaarde m.b.t. de financiering.

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

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

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 bieder 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.

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

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 wijzigen?

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 bieders 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.

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

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 950 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 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 is hiermee de eerste branchevereniging met een onafhankelijke geschillencommissie!

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

GRATIS WAARDEBEPALING VAN UW WONING!

Geachte mevrouw, mijnheer,

Mocht u overwegen te verhuizen, dan is de juiste inschatting van de waarde van uw eigen woning een belangrijke stap voor het bepalen van uw financiële mogelijkheden. Wij bieden u gratis en geheel vrijblijvend een waardebepaling van uw woning aan.

Graag laten wij u in een presentatie zien wat wij bij de verkoop van uw woning kunnen betekenen.

Voor meer informatie of een eventuele afspraak zijn wij 7 dagen per week en ook in de avonduren bereikbaar. Wij komen graag bij u thuis wanneer het u schikt!

Hypotheek advies!

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

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

Met zijn uitgebreide dienstenpakket kan hij u in bijna iedere situatie een passende oplossing bieden. U bent verzekerd van een onafhankelijk advies op maat met de service die u mag verwachten. Heeft u vragen of wilt u meer weten neem dan gerust contact op voor een geheel vrijblijvend advies.

Uw Makelaar Michel Hollink
Kuipersdijk 3 c
7512 CA Enschede
Tel: 053-4303075 (kantoortijden)
Fax: 053-4303085
Mob: 06-42467060 (7 dagen per week)

E-mail: m.hollink@extramakelaars.nl
Website: www.extramakelaars.nl

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

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 de V&D. Voldoende parkeergelegenheid (betaald) in de Ledeboerstraat.

EXTRA ONDERNEMENDE MAKELAARS

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 schriftelijk 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.