



**Noordeinde 18 11
6901 EB Zevenaar**

Vraagprijs € 349.500,- k.k.

“Zorgeloos, comfortabel en gelijkvloers wonen op de begane grond met een buitenterras tussen het groen in de prachtig onderhouden tuin. Echt een appartement voor iemand die het gevoel van de tuin nog niet kan missen. De (algemene) tuin zelf wordt door de vereniging onderhouden. “

Omschrijving

Noordeinde 18 11, 6901 EB Zevenaar

Zorgeloos, comfortabel en gelijkvloers wonen op de begane grond met een buitenterras tussen het groen in de prachtig onderhouden tuin. Echt een appartement voor iemand die het gevoel van de tuin nog niet kan missen. De (algemene) tuin zelf wordt door de vereniging onderhouden.

Dit appartement ligt prachtig gelegen aan de rand van het stadscentrum van Zevenaar, in het prestigieuze appartementengebouw "Herkendael". Het is een ruim 3 kamer appartement met buitenterras in de tuin en een inpandige berging (4m²) in de onderbouw. Direct achter het gebouw, op eigen terrein, bevinden zich de parkeerplaatsen voor de bewoners en gasten.

Het appartementengebouw is gebouwd omstreeks 1996 en goed geïsoleerd.

De V.V.E. wordt professioneel beheerd, de maandelijkse servicekosten bedragen € 243,- per maand (nieuw tarief vastgesteld op VVE vergadering 28-04-2023).

De woning ligt op de begane grond en heeft een eigen voordeur buiten de centrale ingang om. De woonoppervlakte bedraagt ca. 100 m² en beschikt daarbij nog over een apart buitenterras (ca. 12 m²). De berging in de onderbouw is ongeveer 4 m² en is voorzien van elektra.

Het appartement heeft een eigen aparte entree, waarbij je geen gebruik maakt van de centrale entree van het gebouw waar zich wel de brievenbussen bevinden.

De indeling van de woning luidt als volgt;

Hal met meterkast, aparte toiletruimte met fonteintje, ruime ouderslaapkamer met daarnaast gelegen een 2e slaap-/hobbykamer. Ook is er een speelse badkamer met een fijne ruime hoekdouche, een apart ligbad, een wastafel en een designradiator.

De royale lichte woonkamer met open keuken grenst direct aan de tuin en het buitenterras. De tuin is ruim van opzet. De open keuken heeft een hoek keuken opstelling met een elektrische kookplaat, een koelkast, een vriezer en een afzuigkap.

Vanuit de woonkamer is er middels een schuifpui toegang naar het buitenterras met zicht op de prachtig aangelegde tuin aan de voorzijde van het fraai ontworpen gebouw.

De inpandige bergkast met aansluiting voor een wasmachine-/droger ligt naast de keuken. De externe eigen berging heeft een aparte centrale toegang en beschikt over een elektrische aansluiting.

In de afsluitbare onderbouw van het gebouw bevindt zich een aparte (fietsen) berging.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1996;
- Woonoppervlakte ca 102 m²;
- Buitenterras ca. 12 m² gelegen op het Noordwesten;
- Volledig geïsoleerd;
- Het gebouw is voorzien van een lift en trap;
- Parkeerplaats op eigen terrein;
- Toegankelijk voor rolstoelgebruikers;
- Voorzien van rolluiken;
- Maandelijkse VvE bijdrage momenteel: € 243,- per maand;
- Toplocatie aan de rand van het centrum;
- Artikel "feitelijke staat" wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Appartement
Type	Portiekflat
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	Ca. 1995
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Inhoud	340 m ³
Perceeloppervlakte	5.912 m ²
Woonoppervlakte	103 m ²

Details	
Ligging	Dit appartement ligt prachtig gelegen aan de rand van het stadscentrum van Zevenaar, in het prestigieuze appartementengebouw "Herkendael".
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwjaar 1996; - Woonoppervlakte ca 102 m²; - Buitenterras ca. 12 m² gelegen op het Noordwesten; - Volledig geïsoleerd; - Het gebouw is voorzien van een lift en trap; - Parkeerplaats op eigen terrein; - Toegankelijk voor rolstoelgebruikers; - Voorzien van rolluiken; - Maandelijkse VvE bijdrage momenteel: € 243,- per maand; - Toplocatie aan de rand van het centrum; - Artikel "feitelijke staat" wordt opgenomen in de koopovereenkomst.
Voorzieningen	Het betreft hier een prijs vanaf De woning is voorzien van dak Mechanische ventilatie, Rolluiken en TV kabel
Garage	n.v.t.
Schuur / berging	n.v.t.

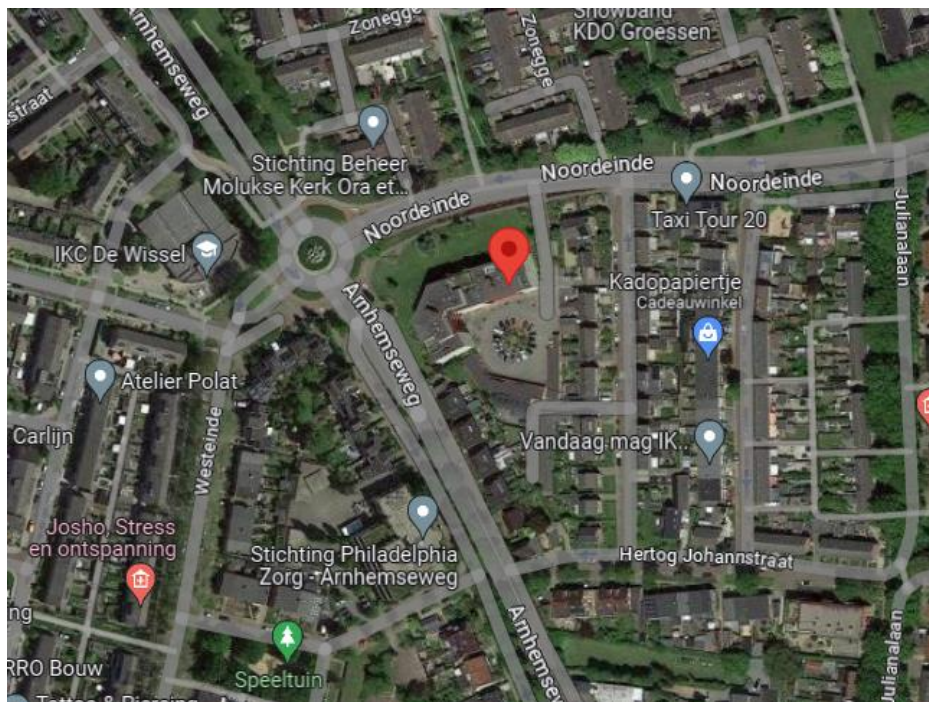
Tuin gegevens	
Tuin	Zonneterras
Kwaliteit	Normaal

Locatie

Adres gegevens

Adres	Noordeinde 18 11
Postcode / plaats	6901 EB ZEVENAAR
Provincie	Gelderland

Locatiekaart



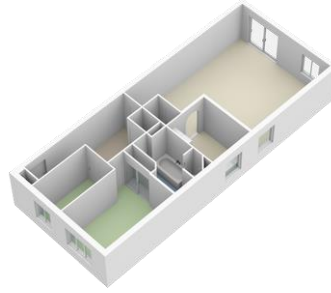
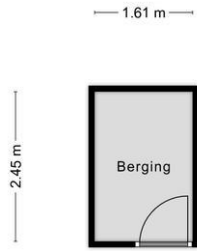
Foto's



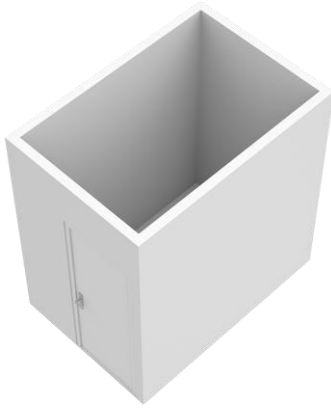








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

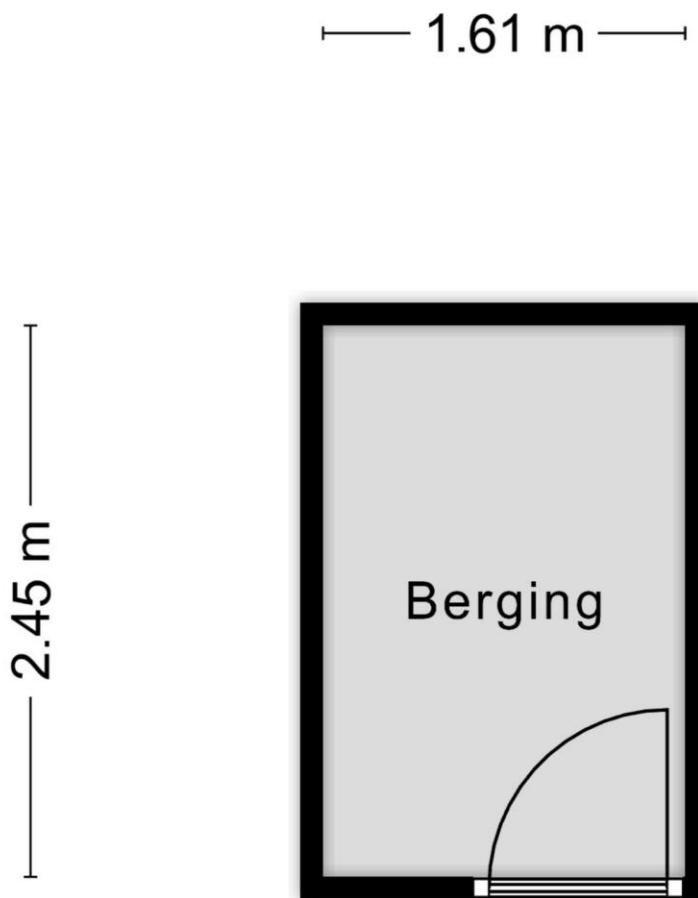


Plattegronden



Plattegronden

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadaster

Kadastrale gegevens

Adres	Noordeinde 18 11
Postcode / plaats	6901 EB ZEVENAAR
Gemeente	Oud-Zevenaar
Sectie / Perceel	L 1833
Oppervlakte	5.192 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Schilderij ophangstelsel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Gas) fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Badkamer met de volgende toebehoren:

- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Douche (cabine/schermbord)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Planchet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toilet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kluis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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	Moet worden overgenomen
CV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Omgeving

Zevenaar

Algemene informatie

Zevenaar is een stad en gemeente in de Liemers en de Nederlandse provincie Gelderland. De gemeente telt 31.890 inwoners en heeft een oppervlakte van 58,13 km² (waarvan 4,34 km² water). De gemeente Zevenaar maakt deel uit van stadsregio Arnhem-Nijmegen.

De gemeente Angerlo is in 2005 heringedeeld met de gemeente Zevenaar. De nieuwe gemeente heet ook Zevenaar en heeft inmiddels een oppervlakte van meer dan twee keer zo groot.

Geschiedenis en toekomst

Na de Tweede Wereldoorlog, die Zevenaar grote schade toebracht, werd de wederopbouw voortvarend aangepakt en nieuwe wijken verrezen in snel tempo rond de oude kern. In 1958 bedroeg het inwoneraantal van de stad Zevenaar 10.000. Het inwoner aantal is inmiddels gestabiliseerd. Eind 2007 werd er een begin gemaakt met het realiseren van twee nieuwe woonwijken, Reizenakker in het noord-westen en Groot Holthuizen in het oosten. Bij Groot Holthuizen krijgt Zevenaar een nieuw station; Zevenaar-Oost.

Voorzieningen



Zevenaar heeft veel sportaccommodaties zoals onder andere;

- Hockey (HVZ)
- Voetbal (DCS en OBW)
- Tennis (Tennis Vereniging Zevenaar, Tennisclub "De Seven Aeren" en Tennis Vereniging "De Rackets")
- Korfbal (Korfbal Vereniging Zevenaar)
- Fitness (Cordia Sports World en Bent Sports)
- Dansen (Dansschool Vida)
- Zwembad (recreatiezwemmen, wedstrijdzwemmen en waterpolo)



Tevens beschikt Zevenaar over;

- Een filmhuis (Filmhuis Zevenaar)
- Een bioscoop (Movie unlimited)
- Ziekenhuis (Ziekenhuis Zevenaar)
- Vele supermarkten (o.a. Albert Heijn, C1000, Aldi, Super Coop, Super de Boer en de Spar)
- Vele restaurants en uitgaansgelegenheden (o.a. Restaurant de Minnarij, Loungerestaurant de Revolutie, Grand café De Markt (tevens een pub en discotheek op vrijdag- en zaterdagavond) en café De Stad).

Tien meest gestelde vragen

De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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 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 niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM 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 NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

7 redenen om nu een huis te kopen

Het is u natuurlijk niet ontgaan dat de huizenmarkt de afgelopen tijd wat onzeker is geworden. Ook de NVM kan niet in de toekomst kijken en weet dus niet of de markt verder zal verslechteren of weer verbetert.

Wat we u wel kunnen laten zien is dat een veranderde markt ook voordelen kent. Deze hebben we voor u op een rij gezet in onze '7 redenen'. Daarnaast is uiteraard ook uw persoonlijke financiële situatie van belang. Laat u daarom goed adviseren door een NVM-aankoopmakelaar en hypotheekadviseur. Zo kunt u weloverwogen een beslissing nemen.

1. De hypotheekrente is momenteel gunstig. De hypotheekrente is een belangrijke factor voor uw maandlasten. Omdat deze rente - historisch gezien - nog steeds erg laag staat, is een nieuwe hypotheek relatief goedkoop. Uw hypotheekadviseur kan u uitstekend adviseren of dat ook in uw situatie verstandig is.
2. U hebt meer keus, dus meer kans op uw droomhuis. Momenteel staan er relatief veel woningen te koop en ook gedurende een wat langere periode. Daardoor is de kans veel groter dat u een woning vindt die precies bij uw wensen en mogelijkheden past. Uw NVM-aankoopmakelaar heeft het volledige aanbod voor u op een rij. Bovendien helpt hij u graag om uw huidige woning te verkopen.
3. De huizenprijzen zijn realistischer geworden. De woningmarkt was jarenlang erg overspannen. Dat betekende dat de vraagprijs van een woning in sommige gevallen meer door de emotie werd bepaald dan door de werkelijke waarde van het huis. Gelukkig is die tijd nu voorbij en heeft u meer zekerheid dat de prijs die u betaalt ook realistisch is.
4. U hebt nu een uitstekende onderhandelingspositie. Omdat er meer huizen te koop staan, staat u sterker bij onderhandelingen. Uw NVM-aankoopmakelaar weet als geen ander wat een realistisch bod is maar ook hoe u over de condities kunt onderhandelen. Zo weet u zeker dat u uw nieuwe woning koopt voor de juiste prijs en onder de gunstigste voorwaarden.
5. Een koopwoning is op langere termijn een goede investering. Als u kijkt naar de ontwikkeling van de huizenprijzen in de afgelopen decennia, dan ziet u dat deze nagenoeg altijd sterker zijn gestegen dan de ontwikkeling van de koopkracht. Hoe eerder u in uw leven een huis koopt, hoe gunstiger dat dus meestal is. Natuurlijk zijn er periodes geweest dat de huizenprijzen ook daalden en kan de NVM niet in de toekomst kijken. Op langere termijn bleek een koopwoning echter altijd een uitstekende investering te zijn.
6. De NVM No-Risk clause voorkomt dat u blijft zitten met uw huidige woning. Als u de aankoop van uw nieuwe woning door een NVM-aankoopmakelaar laat begeleiden, zal deze vaak ook een goede koper proberen te vinden voor uw huidige woning. Mocht dit echter niet snel genoeg lukken, dan heeft u met de NVM No-Risk clause een optimaal vangnet om te voorkomen dat u straks met twee huizen zit. Uw NVM-aankoopmakelaar vertelt u er graag alles over.
7. Met een NVM-aankoopmakelaar koopt u geen kat in de zak. Behalve de risico's van de markt, kan het kopen van een huis ook andere risico's met zich mee brengen. Denkt u maar eens aan verborgen gebreken die na levering aan het licht kunnen komen. Als u zich laat begeleiden door een NVM-aankoopmakelaar, kan hij u tegen verborgen gebreken verzekeren. Daarnaast behartigt hij uitsluitend uw belangen. Daarmee hebt u de zekerheid van een goede aankoop.

Aanvullende informatie

Wij helpen u graag bij het zoeken naar een voor u passend object. Altijd goed is een vrijblijvend informatief gesprek met één van onze makelaars. Hierin kunnen wij u in alle rust de verschillende mogelijkheden toelichten.

Mocht u naar aanleiding van bijvoorbeeld een bezichtiging of na het lezen van deze brochure nog vragen hebben, aarzelt u dan niet om contact met ons op te nemen. Wij zijn bereikbaar van maandag t/m vrijdag van 08.30 tot 17.30 op kantoor. Tevens bezichtigen wij op afspraak in de avonden en weekenden. Opvraagbaar is altijd een digitale brochure, gedetailleerdere informatie omtrent het huis, van eigenaren en de roerende zaken. Alle relevante stukken kunnen u vanzelfsprekend per post of digitaal worden toegestuurd.

Voor nadere informatie en toelichting kunt u contact opnemen met Daniëlle de Rooij van ons kantoor.

Daniëlle de Rooij 06-10950119
Johan de Rooij 06-53452751
Lenny Scheffer 06-48135390
Jansbinnensingel 15
6811 AJ Arnhem
(026) 353 76 60
woningen@derooijmakelaars.nl
info@derooijmakelaars.nl

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een **indicatie** van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Mocht u nog op en/of aanmerkingen hebben om onze brochures te verbeteren vernemen wij dat graag van u!)

