Prinsenweg 47, Nijkerk

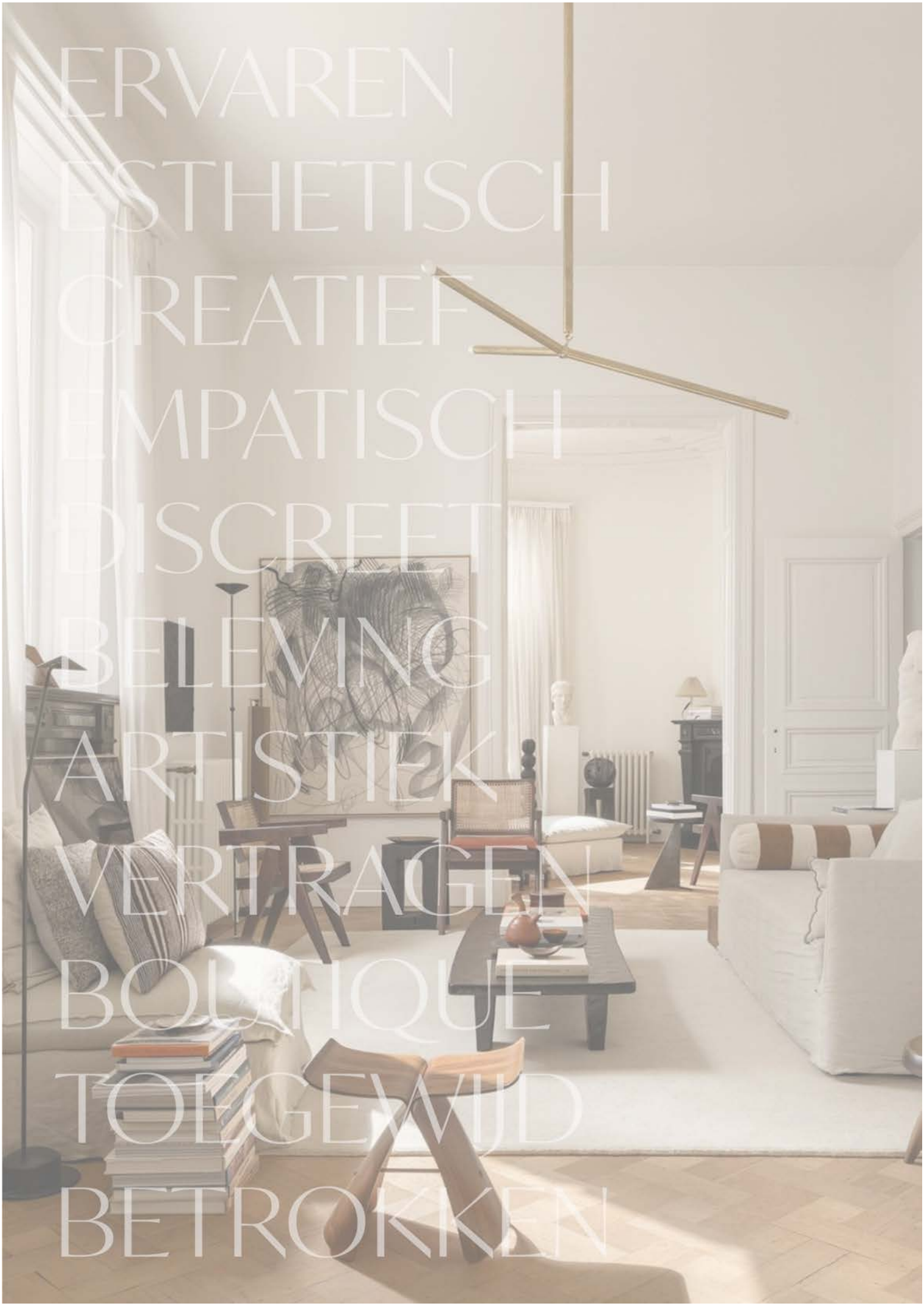


WAAR WONEN TOT
LEVEN KOMT

Vraagprijs € 975.000 K.K.

VIVE
MAKELAARS

| info@vivemakelaars.nl
vivemakelaars.nl


ERVAREN
ESTHETISCH
CREATIEF
EMPATISCH
DISCREET
BELEVING
ARTISTIEK
VERTRAGEN
BOUTIQUE
TOEGEWIJD
BETROKKEN



VIVE MAKELAARS is

gespecialiseerd in woningverkoop in het midden en hoge segment en maken dit tot een uitzonderlijke ervaring. Met jarenlange expertise in de makelaardij brengen we creativiteit, innovatie en nauwgezette aandacht voor DETAIL in elk project.

We begrijpen dat de BELEVING van de woning en het presenteren daarvan bij het verkoop- of aankoop traject een cruciale rol speelt bij het creëren van een onvergetelijke indruk. Daarom streven we ernaar om MAATWERK presentaties en strategieën te ontwikkelen die niet alleen voldoen aan de verwachtingen van onze klanten en hun kopers, maar deze zelfs overtreffen.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1955
Soort:	Vrijstaande bungalow
Kamers:	3
Inhoud:	439m³
Woonoppervlakte:	120m²
Perceeloppervlakte:	3007m²
Externe bergruimte:	117m²
Verwarming:	cv-ketel, gashaard,
Energielabel:	A

Omschrijving

Een buitenplek om verliefd op te worden!

Maar liefst 3.000 m² aan rust, groen en ruimte om te doen waar u blij van wordt.
Aan een landelijke weg, met het groen vrijwel voor de deur en Voorthuizen dichtbij, ligt dit bijzonder verzorgde erf. De charmante vrijstaande woning is licht, comfortabel en praktisch ingedeeld met slapen en baden op de begane grond. Daaromheen vindt u een prachtige tuin en twee uitstekend uitgevoerde bijgebouwen die volop mogelijkheden bieden. Alles klopt, alles is verzorgd en vooral: buiten zijn is hier iedere dag een beetje vakantie.

Het huis zelf is prettig en overzichtelijk van formaat. Maar zodra u het erf oploopt, merkt u dat hier veel méér wordt aangeboden dan alleen een woning. Een dubbele garage, een volledig geïsoleerde werk-/hobbyschuur, terrassen, gazon, volwassen groen én een kas die is veranderd in een geweldige Ibiza-achtige tuinkamer. Alles staat er verzorgd bij. Geen erf waar u eerst jaren werk aan heeft, maar een plek waar duidelijk met veel aandacht is gewoond, gewerkt en genoten. Voor wie graag buiten leeft, ruimte zoekt voor auto's of een hobby en tegelijkertijd geen enorme woning nodig heeft, zou dit zomaar eens precies de goede combinatie kunnen zijn.

Begane grond
U komt binnen via de bijkeuken. Een praktische entree, met een afzonderlijke ruimte voor wasmachine en droger. Vanuit hier loopt u door naar de centrale hal met meterkast, royale toiletruimte en de trap naar de verdieping.
De leefruimte is verrassend licht en ruim. Aan de voorzijde bevindt zich de eetkamer, met een prachtig uitzicht over de verzorgde tuin. Grote raampartijen halen het groen naar binnen en via openslaande deuren staat u zo buiten.
De open keuken vormt het hart tussen eet- en zitgedeelte. Er is een sfeervolle gaskachel. De keuken is in 2015 geplaatst en uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur van onder andere Bosch, waaronder een vaatwasser, oven, aparte combimagnetron en gaskookplaat met vier pitten en wokbrander met Novy afzuigkap. Daarnaast zijn er een royale Samsung koelkast en vriezer met No Frost aanwezig.
Aan de achterzijde is de woning royaal uitgebouwd. Hier bevindt zich het zitgedeelte: een fijne, lichte ruimte met plaats voor een royale zithoek en opnieuw openslaande deuren naar de tuin (voorzien van insectenhor). De mooie laminaatvloer loopt door en zorgt voor rust en eenheid in het geheel.
Een groot pluspunt is de indeling op de begane grond. Vanuit de keuken bereikt u de slaapkamer, voorzien van airconditioning. 's Morgens wakker worden met uitzicht op het groen en het geluid van vogels op de achtergrond: hier past het gewoon bij de plek.
Ook de badkamer bevindt zich beneden en is bereikbaar vanuit de living. Deze is ruim uitgevoerd met een dubbele regendouche achter een glazen wand en twee wastafels met een grote spiegel. De leidingen zijn in de vloer verwerkt, waardoor deze aangenaam wordt verwarmd.

Eerste verdieping
Via de trap bereikt u de verdieping. Een dakraam zorgt hier voor natuurlijk licht. De verdieping is verdeeld in twee gedeelten. Eén ruimte is ingericht als slaap- en logeerkamer; het andere gedeelte biedt volop bergruimte. Ook de cv-ketel bevindt zich hier.
Interessant voor wie in de toekomst meer woonruimte wenst: bij de constructie van de uitbouw op de begane grond is er rekening mee gehouden dat hier eventueel een verdieping op kan worden gerealiseerd. Ook een dakkapel kan mogelijkheden bieden om boven meer ruimte te creëren. Uiteraard zijn eventuele uitbreidingen afhankelijk van de daarvoor geldende regels en benodigde toestemming.





En dan naar buiten. Want eerlijk is eerlijk: hier gebeurt het!

Het erf is met bijzonder veel zorg aangelegd en onderhouden. Grind, gazon, beplanting en verschillende zitplekken vormen samen een sfeervol geheel. Direct achter de woning ligt een terras met onder meer een zitkuil en ook elders op het erf is een heerlijk terras met overkapping gemaakt. Er is veel groen, rust en privacy. De robotmaaier is eventueel ter overname.
Een absolute blikvanger is de kas. Geen gewone kas, maar een verrassend leuke tuinkamer met een Ibiza-achtige sfeer. Een plek voor lange zomeravonden, een kop koffie in het voorjaarszonnetje of juist beschut genieten wanneer het weer wat minder is. Bijna te leuk om alleen op foto's te laten zien. Wie liever tomaten, kruiden en groenten kweekt, kan de ruimte vanzelfsprekend ook weer als traditionele kas gebruiken.
Ook voor de paardenliefhebber is dit een bijzonder interessant erf.
Het eerste bijgebouw is een volledig geïsoleerde garage uitgevoerd met geïsoleerde FALK-gevel-/dakplaten en met twee elektrisch bedienbare deuren en ruimte voor twee auto's. Er is een kleine werkplaats en via de vliering beschikt u over veel extra bergruimte.
Daarnaast staat er een tweede, eveneens volledig geïsoleerd bijgebouw. Ook dit gebouw is uitgevoerd met geïsoleerde FALK-gevel-/dakpanelen en recent voorzien van een nieuwe gietvloer. De aanwezige hefbrug maakt dit een fantastische ruimte voor iemand die graag aan een oldtimer, auto of motor sleutelt of zijn bijzondere voertuig gewoon goed wil stallen. Achterin bevindt zich bovendien een afzonderlijke ruimte die bijvoorbeeld uitstekend als werkplek, hobbyruimte of gym gebruikt kan worden.
Een paar kippen, twee paarden, een eigen moestuin, sleutelen aan die oldtimer of simpelweg met een glas wijn onder de overkapping zitten terwijl het buiten langzaam donker wordt; het buitenleven hoeft hier niet ingewikkeld te zijn.
De oprit wordt mede gebruikt in het kader van een recht van overpad. Er is dus bebouwing in de nabijheid, maar door de groene inrichting heeft het erf een heel eigen en beschut karakter.

Locatie
Officieel woont u hier in Nijkerk, maar in het dagelijks leven voelt de ligging sterk verbonden met Voorthuizen. En juist die combinatie maakt deze plek interessant.
U woont in het landelijke overgangsgebied tussen de Gelderse Vallei en de Veluwe, met bos en natuur letterlijk om de hoek. Het nabijgelegen Wilbrinkbos is een prachtig afwisselend gebied met bos, houtwallen, heide en vennetjes. Een rondje wandelen met de hond of na het eten nog even het groen in hoeft hier niet gepland te worden; u trekt eenvoudig uw schoenen aan en gaat.
Tegelijkertijd woont u niet afgelegen. Voorthuizen ligt dichtbij voor de dagelijkse boodschappen, winkels, scholen, horeca en terrassen. Ook Putten, Nijkerk en Ermelo zijn goed bereikbaar. Via de omliggende wegen rijdt u bovendien vlot richting de A1 en daarmee naar Amersfoort en de Randstad.
Dat maakt de Prinsenweg interessant voor wie vanuit een drukkere woonomgeving verlangt naar meer groen en rust, maar niet alle voorzieningen en bereikbaarheid wil opgeven. Hier komt u thuis op een plek waar het tempo vanzelf een beetje lager lijkt te liggen.

- Vrijstaande en bijzonder verzorgde woning op een groen erf;
- slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- airconditioning in de slaapkamer;
- spouwmuurisolatie, vloerisolatie op de begane grond en dubbele beglazing;
- kruipruimte aanwezig onder de uitbouw;
- onderhoudsarme afwerking aan de buitenzijde met onder andere Keralit en zink;
- buitenschilderwerk verkeert in verzorgde staat;
- geïsoleerde dubbele garage met twee elektrische deuren, werkplaats en bergvliering;
- tweede volledig geïsoleerd bijgebouw met FALK-panelen, nieuwe gietvloer en hefbrug;
- krachtstroom aanwezig;
- eigen bronwater;
- meerdere terrassen en veel aandacht voor de aanleg en verzorging van het erf;
- energielabel: [nog invullen];
- bij de uitbouw is constructief rekening gehouden met de mogelijkheid van een toekomstige verdieping; eventuele uitbreiding is afhankelijk van de geldende regelgeving en benodigde toestemming.













Plattegrond

Prinsenweg 47 te Nijkerk
Begane grond

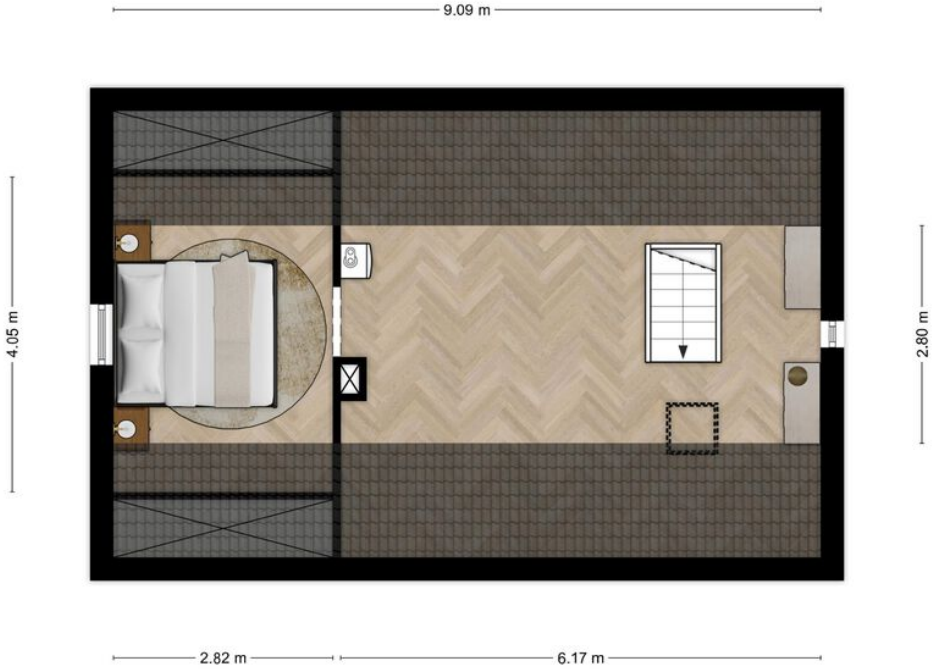


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Plattegrond

Prinsenweg 47 te Nijkerk
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

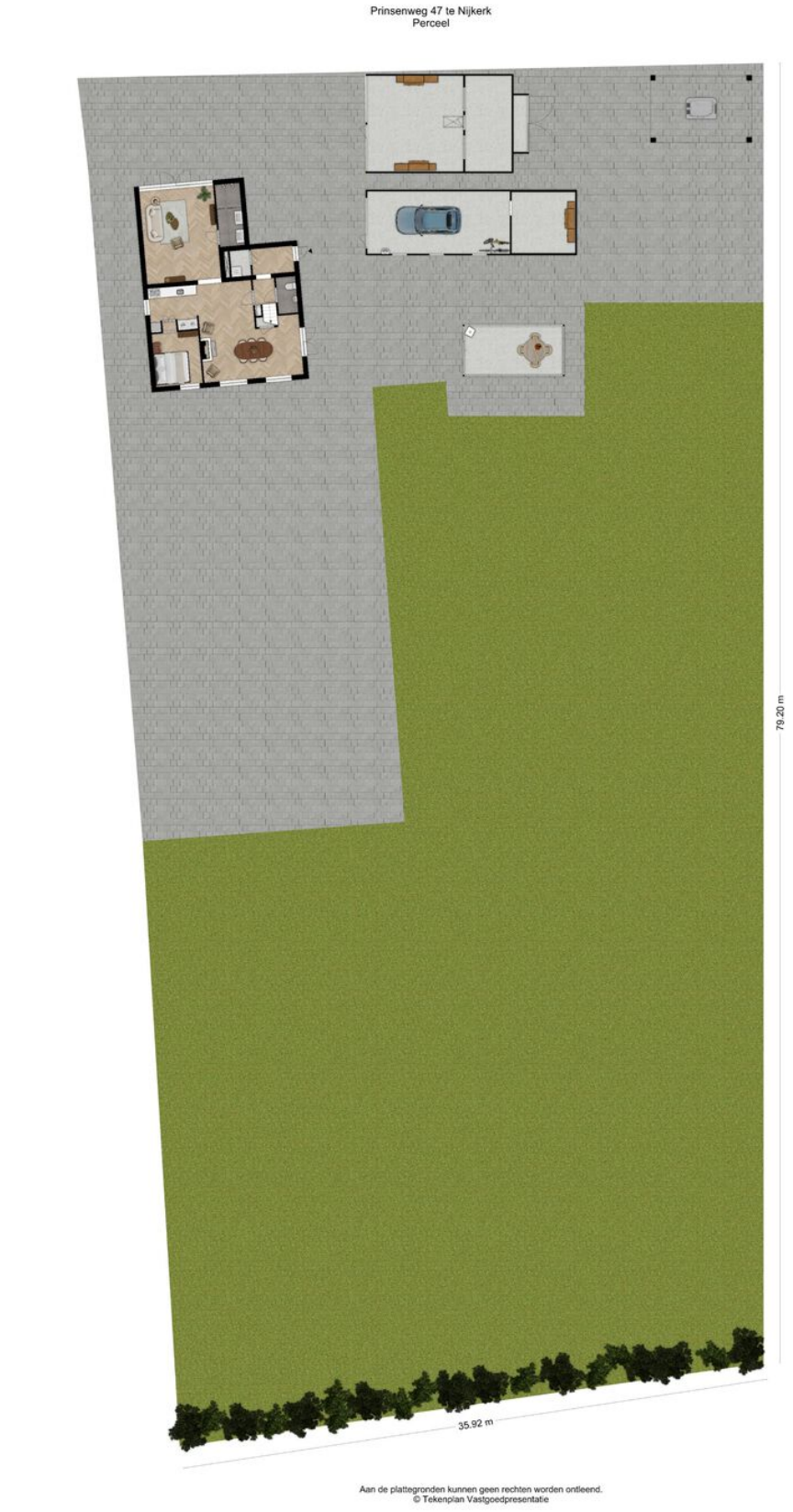








Plattegrond

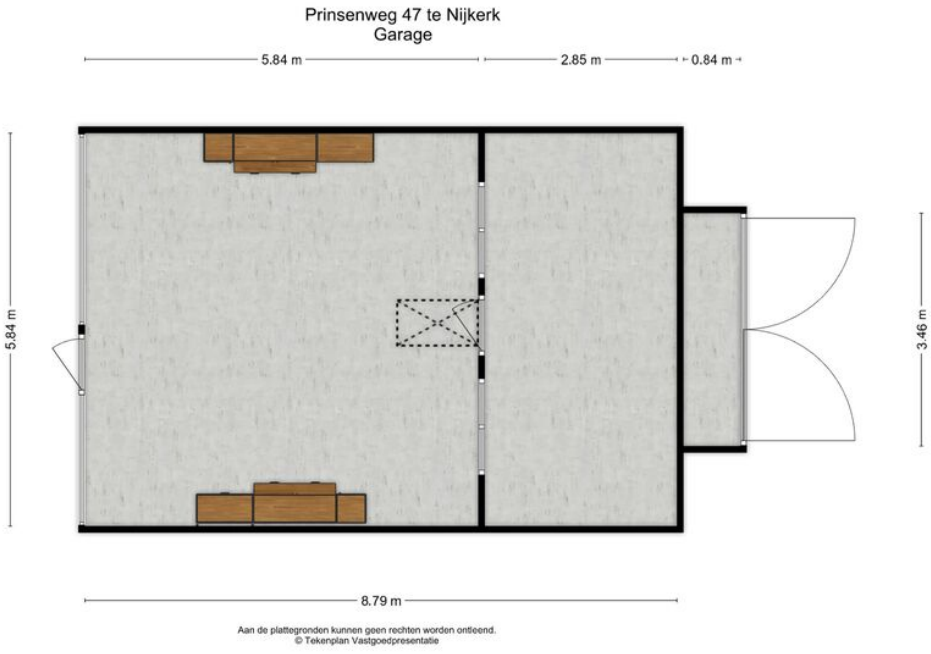


Plattegrond





Plattegrond





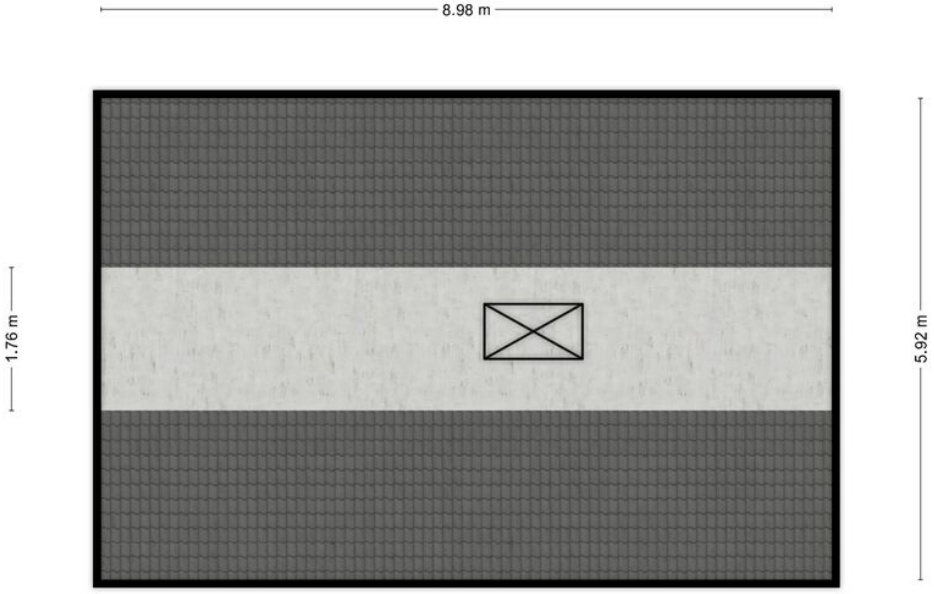






Plattegrond

Prinsenweg 47 te Nijkerk
Vliering

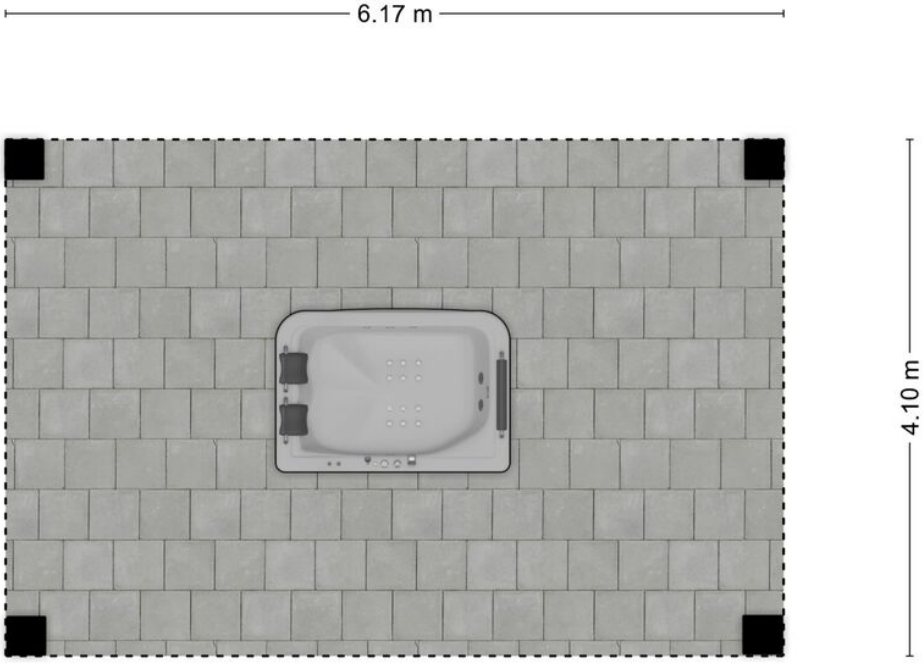


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Plattegrond

Prinsenweg 47 te Nijkerk
Overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



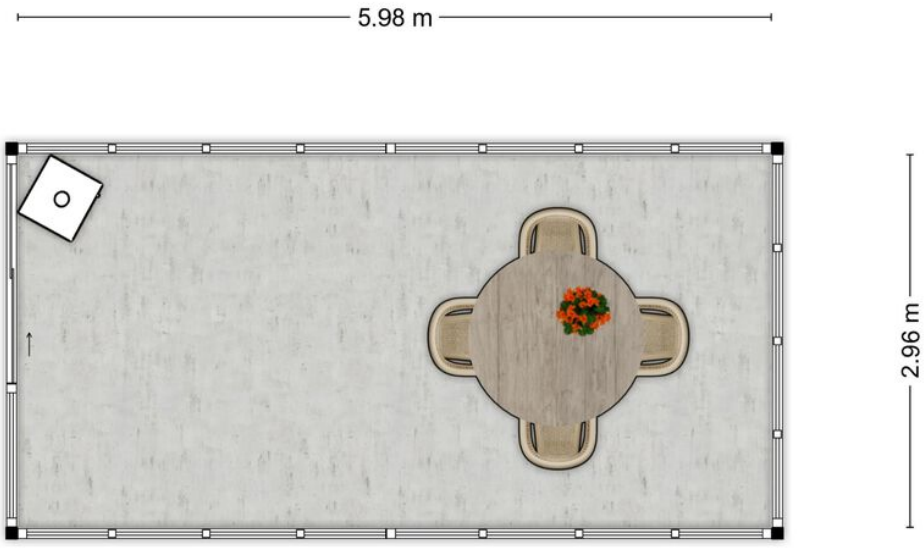






Plattegrond

Prinsenweg 47 te Nijkerk
Tuinkamer

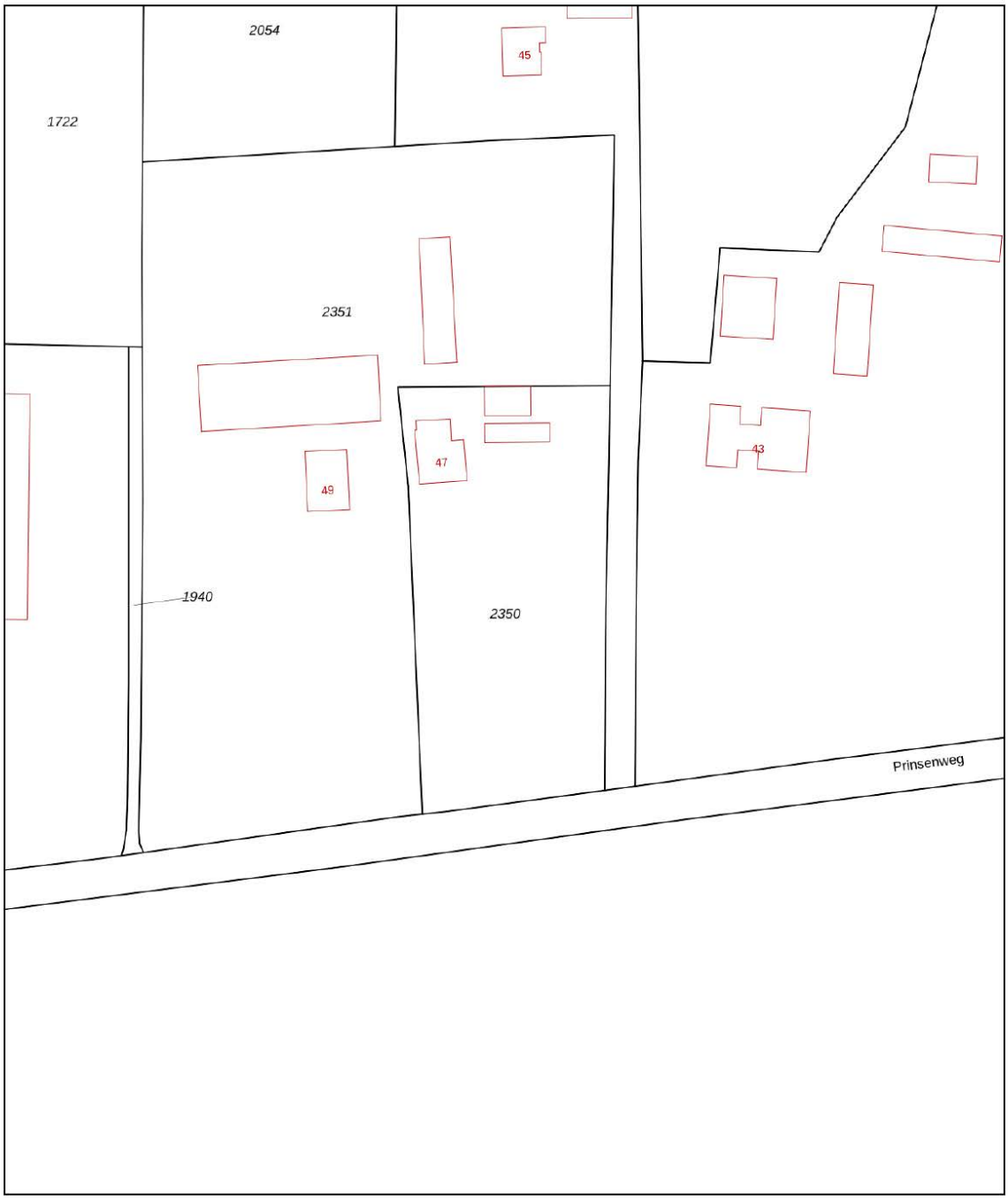


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GAH



0 10 20 30 40 50m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

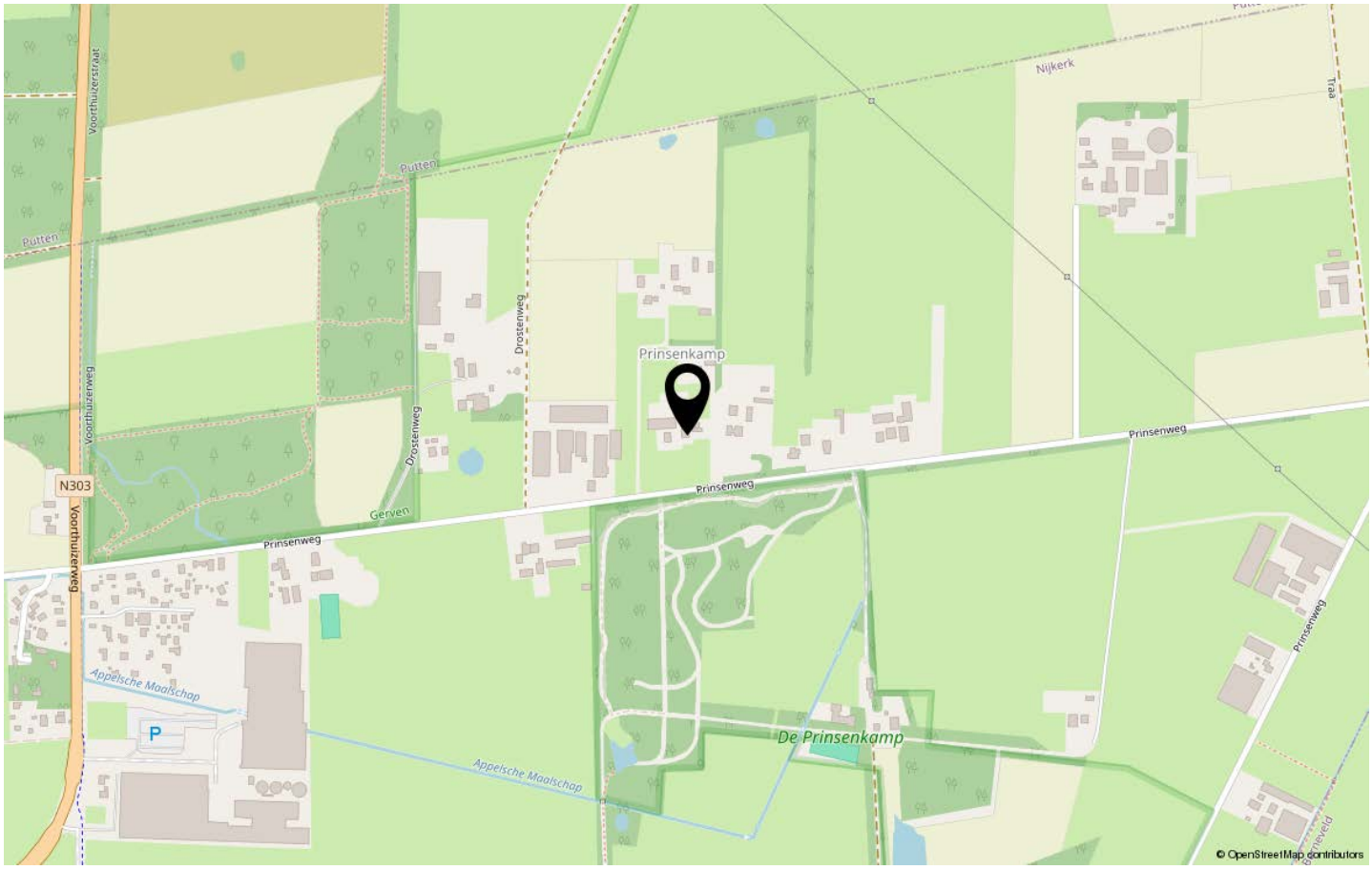
Kadastrale gemeente	Nijkerk Gelderland
Sectie	E
Perceel	2350

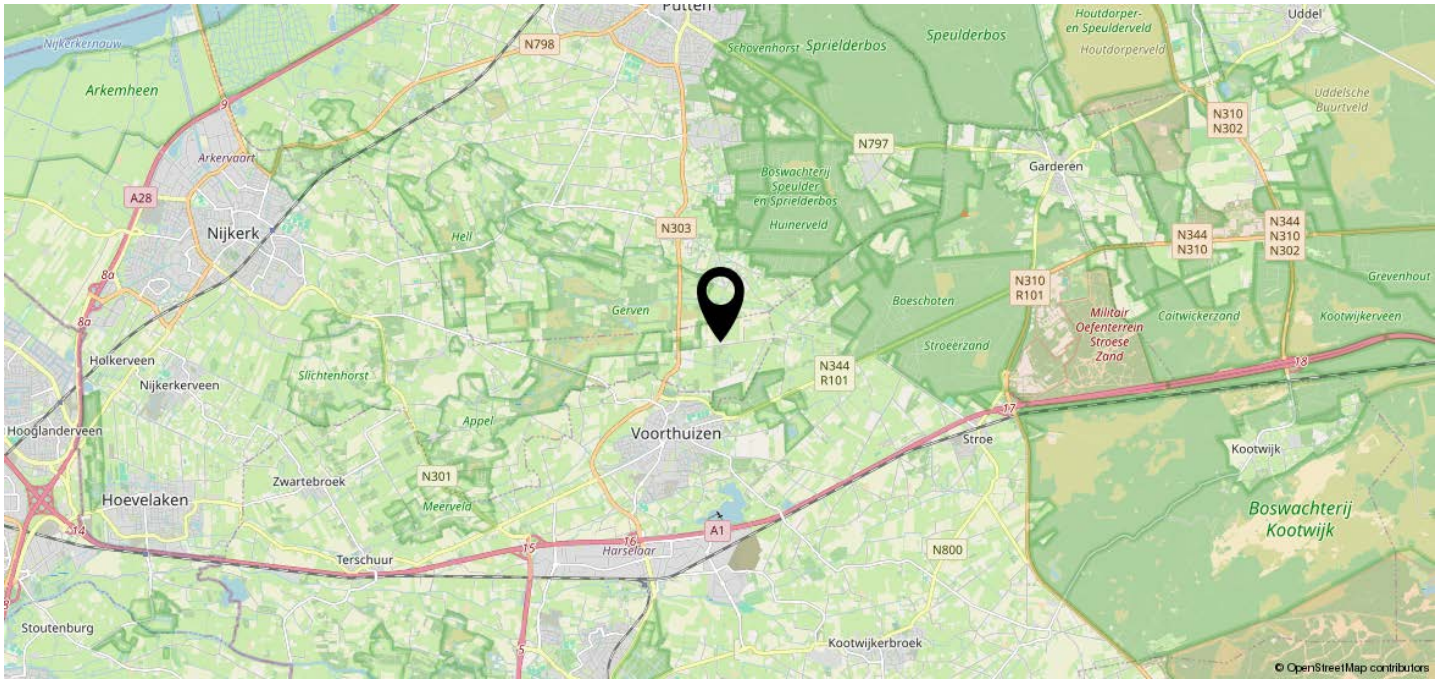
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2026
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.

Locatie
op de kaart













Lijst van zaken

Adres te verkopen woning:
Prinsenweg 47, Nijkerk

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning *Interieur*				
Verlichting, te weten:				
– inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten: **in overleg**				
– **Kledingkast zolder 2x**	☒	☐	☐	☐
– **Antieke linnenkast zolder**	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– gordijnrails	☐	☐	☒	☐
– gordijnen	☐	☐	☒	☐
– overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– vitrages	☐	☐	☐	☒
– rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– lamellen	☐	☐	☐	☒
– jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– parketvloer	☐	☐	☐	☒
– houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☒
– laminaat	☒	☐	☐	☐
– **bed op zolder incl matras**	☐	☐	☒	☐
– **eetkamertafel met 4 stoelen**	☐	☐	☒	☐
– **hoekbank zwart**	☐	☐	☒	☐

paraaf verkoper paraaf koper

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel serre	☐	☒	☐	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
– spiegel badkamer	☒	☐	☐	☒
– schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– koelkast	☒	☐	☐	☐
– vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
– oven	☒	☐	☐	☐
– combi-oven	☒	☐	☐	☐
– vriezer	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toiletaccessoires:				
– toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– toiletborstel	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
– kast	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☒	☒
Brievenbus	☐	☒	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie camera's 2x	☐	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☒	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☒	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler schuur	☐	☐	☒	☐
– geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten (uitklapscherm en parasol incl. voet)	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☒	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting m.u.v. agepantus en bakken	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☒	☐	☐	☒
4 stoelen in kas	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
– (sier)hek	☐	☐	☐	☒
– vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– robotmaaier (2024 /onderhoud 2025)	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Overig

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

Voor akkoord,

Verkoper(s)

_____ _____

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Koper(s)

_____ _____

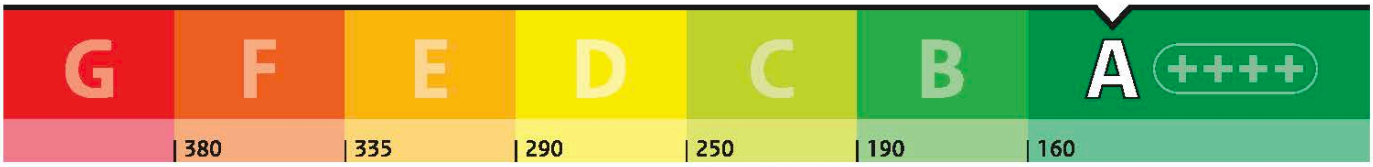
naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
690147089	06-10-2026	25-09-2036

Deze woning heeft energielabel A

(energie uit fossiele brandstoffen) **155,64 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	+/-
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	+/-

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	4.900 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	35,66
Aandeel hernieuwbare energie [%]	25,2
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

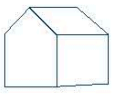
Over deze woning

Adres
Prinsenweg 47
3862PV Nijkerk

Bouwjaar
1955

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
120 m²



Energieadviseur
PL de Vreede


WAAR
WONEN
TOT LEVEN
KOMT

ERVARINGEN

FUNDA CIJFER 9.6

Wij hebben de samenwerking met Vive Makelaars tijdens de verkoop van ons huis als zeer prettig ervaren. Mirjam en Gieta zijn persoonlijk bereikbaar, denken mee en nemen de tijd voor je. Dat gaf veel rust in het proces. Gieta maakt bovendien prachtige foto's, waardoor je een geweldige presentatie van je huis krijgt. Wij voelden ons gedurende het hele traject goed begeleid. Absoluut een aanrader!
Familie uit Ermelo

Het contact met Mirjam en Gieta verliep heel prettig. Ze zijn vriendelijk en professioneel. Vanaf intake tot aan verkoop van ons huis. Hun enthousiasme draagt zeker bij aan een snelle en goede verkoop van je huis. Kort samengevat: top makelaar!
Familie uit Putten

Gieta heeft ons begeleid bij de verkoop van onze woning. In een adviesgesprek werden de mogelijkheden en verwachtingen duidelijk besproken. Daarna volgde een mooie presentatie met prachtige foto's. Onze situatie kende wat uitdagingen, maar ook daarin wist Gieta goed te adviseren. We hebben onze woning in het hogere segment snel en naar tevredenheid verkocht. Betrokken, deskundig en betrouwbaar.
Familie uit Putten

Om u een helder inzicht te geven in het proces rondom het aankopen van deze woning, beantwoorden wij hieronder alvast een aantal vragen die belangrijk kunnen zijn rond de koop. Zo weet u precies waar u aan toe bent tijdens het aankoopproces.

Wanneer bent u in onderhandeling
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij wanneer deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen of expliciet aan te geven dat u in onderhandeling bent. Wanneer de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken, betekent dit dus nog niet dat er sprake is van een onderhandeling.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod wordt onderhandeld
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet altijd tot een verkoop te leiden. Daarom wil een verkoper vaak graag weten of er nog meer belangstelling voor de woning is. Het kan dus voorkomen dat er meerdere geïnteresseerden zijn terwijl er al een bod ligt.

Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle betrokken partijen melden. Vaak wordt daarom aan nieuwe belangstellenden verteld dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn.

Als geïnteresseerde koper mag u in dat geval nog steeds een bod uitbrengen. De makelaar zal echter pas met andere partijen gaan onderhandelen wanneer de onderhandelingen met de eerste gegadigde zijn beëindigd. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen, omdat dit overbiedingen kan uitlokken.

Wanneer u de vraagprijs biedt, moet de verkoper de woning dan aan u verkopen
Nee, dat is niet verplicht. De vraagprijs moet juridisch worden gezien als een uitnodiging om een bod te doen. Dit betekent dat de verkoper ook bij een bod op de vraagprijs mag beslissen of hij het bod accepteert of niet, of dat hij via zijn makelaar een tegenbod doet.

Mag de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling veranderen
Ja, dat mag. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkoper een tegenbod doet, vervalt uw eerdere bod namelijk automatisch.

Hoe komt de koop tot stand
Wanneer verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste afspraken, zoals de prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, worden deze vastgelegd in een koopovereenkomst. De verkopende makelaar stelt deze overeenkomst op. De koop is pas definitief wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit wordt het schriftelijkheidsvereiste genoemd.

Ontbindende voorwaarden
Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van een verkoop. Als u gebruik wilt maken van ontbindende voorwaarden, moeten deze tijdens de onderhandelingen worden besproken en overeengekomen. Ze worden niet automatisch opgenomen in de koopovereenkomst.
Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn het financieringsvoorbehoud, het niet verkrijgen van een huisvestingsvergunning, een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie of de NVM No Risk clausule.
Zodra beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend en u als koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, gaat de wettelijke bedenktijd in.

Systeem van verkoop wijzigen
Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen
Ja, dat mag. Het kan voorkomen dat er veel belangstelling is en meerdere kandidaten de vraagprijs bieden of benaderen. In dat geval kan de verkoper, op advies van zijn makelaar, besluiten om de verkoopprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure.

Hoe werkt een inschijvingsprocedure
Bij een inschrijvingsprocedure krijgen alle geïnteresseerden een gelijke kans te bieden op een woning. Dit gebeurd wanneer er veel belangstelling is voor een woning. Verkoper kan dan besluiten de verkoop via een inschrijvingsprocedure te laten verlopen. Alle geïnteresseerden krijgen dan de mogelijkheid om vóór een vastgesteld moment hun bod uit te brengen.
U brengt in dat geval éénmalig uw bod uit, inclusief eventuele voorwaarden. Na het sluiten van de inschrijving beoordeelt de verkoper alle biedingen. De verkoper is niet verplicht het hoogste bod te accepteren en kan ook besluiten met één partij verder te onderhandelen.

Moet de makelaar met u als eerste in onderhandeling als u als eerste bezichtigt of als eerste een bod uitbrengt?
Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Het is daarom verstandig om vooraf bij de verkopende makelaar na te vragen welke verkoopprocedure wordt gehanteerd.

Valt de makelaarscourtage onder kosten koper?
Nee, de makelaarscourtage valt niet onder kosten koper. Onder kosten koper vallen onder andere de overdrachtsbelasting en de notariskosten. De overdrachtsbelasting bedraagt bij eigen bewoning twee procent van de koopsom. Bent u jonger dan 35 jaar en ligt de koopsom onder de geldende vrijstellingsgrens, dan kunt u mogelijk gebruikmaken van een vrijstelling.
Daarnaast betaalt u notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in het Kadaster. Wanneer u een hypotheek afsluit, komen daar ook notariskosten bij voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Kosten aankoopmakelaar
Wanneer u gebruikmaakt van een aankoopmakelaar, dan zijn de kosten daarvan voor uw eigen rekening. Deze kosten worden meestal via de eindafrekening van de notaris verrekend. De kosten van de verkopende makelaar worden door de verkoper betaald.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper in
De wettelijk vastgestelde bedenktijd houdt in dat u als koper drie dagen de tijd heeft om zonder opgaaf van reden van de koop af te zien. Deze bedenktijd gaat in zodra u een kopie van de ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen.
De bedenktijd kan langer duren wanneer deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Waarborgsom of bankgarantie
Na het tekenen van de koopovereenkomst wordt meestal afgesproken dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie laat stellen. Dit bedrag bedraagt doorgaans tien procent van de koopsom en geeft de verkoper extra zekerheid dat de koop daadwerkelijk doorgaat.
De waarborgsom wordt gestort bij de notaris. In plaats daarvan kan de koper er ook voor kiezen om via de bank een bankgarantie te laten afgeven. In beide gevallen blijft het bedrag staan tot aan de overdracht bij de notaris en maakt het uiteindelijk deel uit van de betaling van de woning.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald
NVM-makelaars zijn verplicht de gebruiksoppervlakte van een woning te meten volgens een branchebreed vastgestelde meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat wel en niet wordt meegerekend bij het bepalen van de woonoppervlakte.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen woonruimte, overige inpandige ruimte, gebouwgebonden buitenruimte en externe bergruimte.
Bij het bepalen van de oppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter bedraagt. Buitenmuren worden niet meegerekend en binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 vierkante meter worden niet meegenomen in de berekening.



DIT ZIJN WIJ. VIVE MAKELAARS

VIVEMAKELAARS.NL
INFO@VIVEMAKELAARS.NL

(0341) 202077

SOCIALS @VIVEMAKELAARS

WE KOMEN GRAAG BIJ U THUIS!

NVM