Vervoornstraat 6, Putten



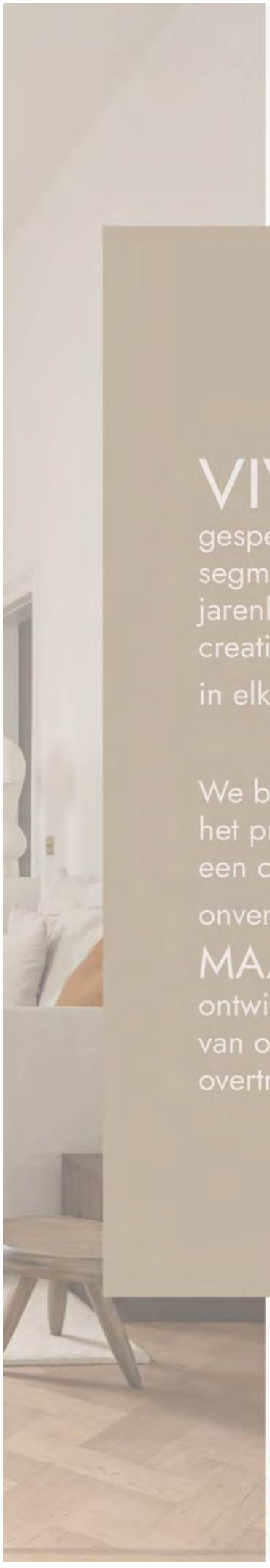
WAAR WONEN TOT
LEVEN KOMT

Vraagprijs € 525.000 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:	1971
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	420m³
Woonoppervlakte:	119.30m²
Perceeloppervlakte:	160m²
Externe bergruimte:	9m²
Verwarming:	cv-ketel, vloerverwarming
Isolatie:	volledig geisoleerd
Energielabel:	A
Bijzonderheden	Kapschuur met afsluitbare veranda aanwezig

Omschrijving

Een huis om verliefd op te worden! Van de stijlvolle afwerking tot de heerlijke tuin op het zuiden! Al bij de eerste stappen door Vervoornstraat 6 merkt u het: hier is met aandacht gewoond. De prachtige afwerking, energielabel A, een recent vernieuwd dak, de verrassend royale leefruimte en de warme sfeer geven deze woning nét dat beetje extra. Een heerlijk gezinshuis waar u niet hoeft te klussen of te verbouwen, maar direct kunt beginnen met genieten.
Een bijzonder verzorgde, uitgebouwde gezinswoning die volledig is aangepakt! U kunt simpelweg verhuizen en genieten.
Met vier slaapkamers, een prachtige leefruimte, vloerverwarming, twee airco's, tien zonnepanelen, gestraalde en nieuw gevoegde gevels en een sfeervolle veranda met houtkachel is dit een woning die op alle fronten weet te overtuigen. Voeg daar de zonnige achtertuin met veranda, het vrije uitzicht op groen aan de voorzijde en de kindvriendelijke ligging aan toe en u begrijpt waarom wij hier zo enthousiast over zijn.

Via de verzorgde entree komt u binnen in de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en praktische trapkast. Al bij binnenkomst valt op hoe netjes en smaakvol deze woning is afgewerkt. Een fijne eerste indruk die zich in de rest van het huis moeiteloos voortzet.
De uitgebouwde woonkamer vormt het hart van de woning. Een heerlijke, lichte leefruimte met strak gestucte wanden en plafonds, een warme uitstraling en een indeling die zowel gezellig als ruimtelijk aanvoelt. De sfeervolle gashaard geeft de zithoek extra karakter, terwijl de vloerverwarming zorgt voor een aangename warmte. Hier is het in ieder seizoen prettig thuiskomen.
Er is volop ruimte voor een royale eettafel, waar u uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden. De grote schuifpui (2021) zorgt voor een prachtige verbinding met de tuin. Op mooie dagen zet u deze open en loopt het binnenleven bijna vanzelf over in het buitenleven.
De open keuken sluit hier naadloos op aan. Deze moderne keuken (2020) is uitgevoerd in een tijdloze stijl en heeft een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron. Een fijne plek om te koken, met alles binnen handbereik en ondertussen volop contact met de rest van de leefruimte.
Aansluitend bereikt u de verrassend ruime bijkeuken (uitgebouwd in 2021). Een bijzonder praktische toevoeging aan het huis, voorzien van vloerverwarming en met een eigen toegang vanuit de achtertuin. De uitbouw is hoogwaardig uitgevoerd, goede hoogte en spotjes onder de overstekken. Zo'n bijkeuken is ideaal wanneer u met boodschappen, natte jassen of modderige kinderschoenen thuiskomt. Ook deze ruimte is met dezelfde zorg afgewerkt als de rest van de woning.
De stijlvolle raambekleding maakt het geheel helemaal af en blijft achter voor de nieuwe bewoners.

Op de eerste verdieping vindt u drie fijne slaapkamers, stuk voor stuk verzorgd en prettig van formaat. Ook hier zijn alle wanden en plafonds voorzien van strak stucwerk. De hoofdslaapkamer is heerlijk royaal en biedt alle ruimte voor een comfortabel bed en een mooie garderobekast. Ook de overige kamers zijn uitstekend bruikbaar als volwaardige slaapkamers, maar lenen zich net zo goed voor een thuiswerkplek of hobbyruimte.
De slaapkamers aan de zonzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. Bovendien zijn op deze verdieping twee airco's geplaatst, waardoor u ook tijdens warme zomernachten geniet van een aangename temperatuur.
De badkamer is een plek om even tijd voor uzelf te nemen. Modern, sfeervol en compleet ingericht met een ligbad, een comfortabele inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet. De vloerverwarming zorgt voor dat extra beetje luxe. Of u nu de dag begint met een verfrissende douche of 's avonds uitgebreid in bad gaat, hier is aan comfort gedacht.





Ook de tweede verdieping is een volwaardige toevoeging aan het wooncomfort. Via de vaste trap bereikt u een keurig afgewerkte verdieping met een verrassend ruime vierde slaapkamer. Ook hier vindt u de hoogwaardige afwerking terug, strak stucwerk en inbouwspots.
Een heerlijke eigen plek voor een opgroeiend kind dat graag wat meer privacy heeft of wil studeren. Maar ook bijzonder geschikt als rustige thuiswerkplek of logeerkamer. Het dakraam brengt veel daglicht naar binnen en de inbouwspots geven de ruimte een verzorgde, moderne uitstraling. Dankzij de aanwezige airco blijft het hier ook in de zomer comfortabel.
Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-installatie. Ook hier is de beschikbare ruimte slim benut.

Een zonnige tuin met een eigen plek voor ieder seizoen
De achtertuin ligt op het zonnige zuiden en is aangelegd in 2022.
Hier is minstens zoveel aandacht ingericht als de woning zelf. Een mooie combinatie van bestrating, groen en gezellige zitplekken zorgt voor een verzorgde uitstraling, zonder dat de tuin veel onderhoud vraagt.
Maar de echte verrassing wacht achter in de tuin. Hier vindt u een prachtige veranda en kapschuur.

De veranda voelt als een verlengstuk van de woonkamer. Dankzij de glazen schuifpanelen kunt u deze ruimte eenvoudig afsluiten wanneer het buiten wat frisser wordt. Steek de houtkachel aan, nodig vrienden uit voor een borrel of maak er een lange, gezellige avond van met het gezin. Met de aanwezige tv-aansluiting is dit bovendien een heerlijke plek om samen een wedstrijd of film te kijken.

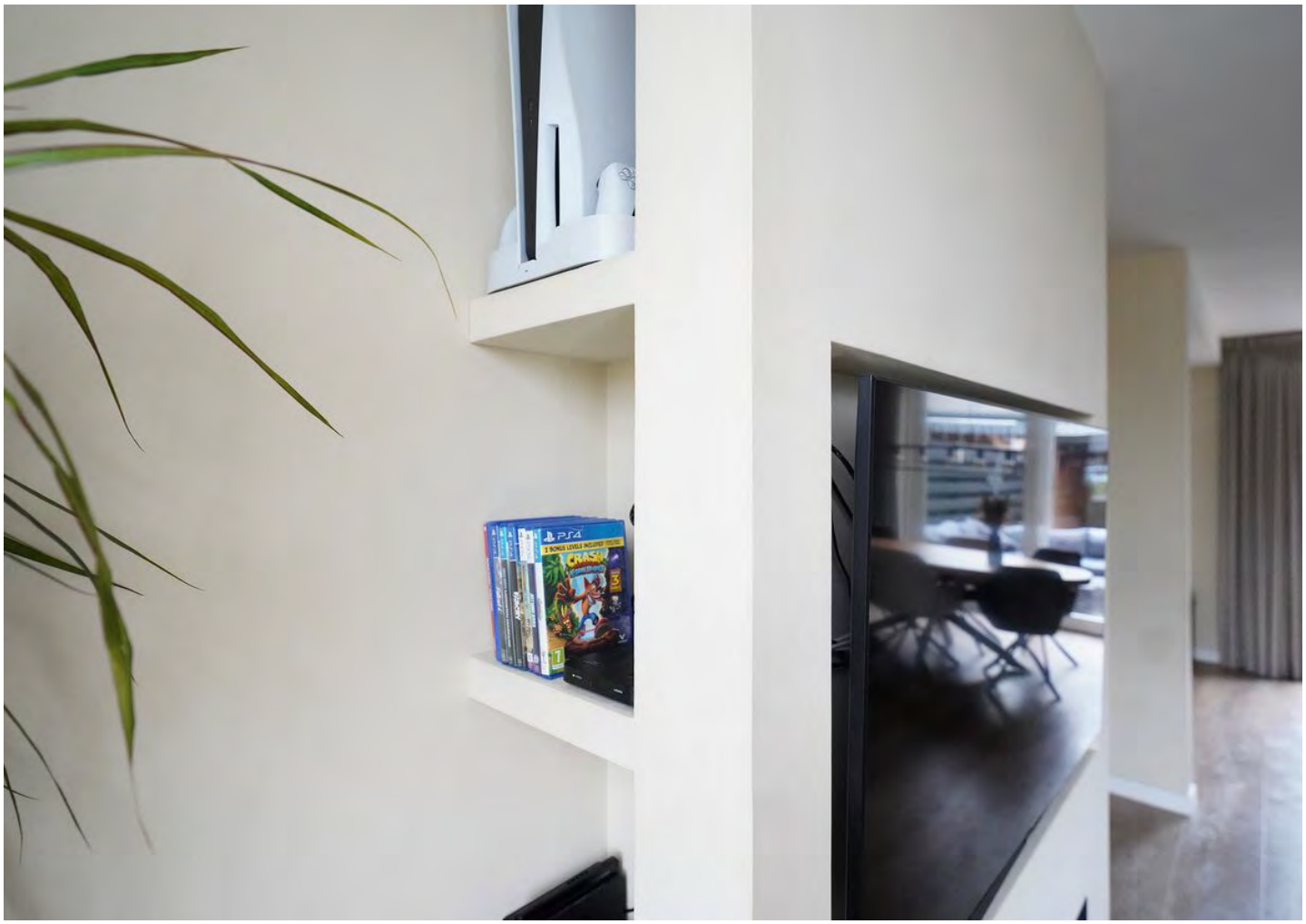
Van de eerste voorjaarszon tot ver in het najaar: hier zult u ongetwijfeld heel wat uren doorbrengen.
Ook aan de praktische kant is gedacht. Er is een ruime, nette berging met een puntdak, de kapschuur, ideaal voor fietsen, gereedschap en tuinspullen. Daarnaast is er een aparte overkapping voor de opslag van haardhout. De tuin is bereikbaar via een achterom en aan de achtergevel zorgt een zonnescherm op warme dagen voor aangename schaduw. Echt een tuin om te genieten!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1971;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Energielabel A;
- In 2021 hoogwaardig uitgebouwd en gemoderniseerd;
- Stucwerk gehele woning
- Moderne open keuken 2020;
- Sfeervolle Cinewall gashaard (2020) in de woonkamer;
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer;
- Twee airco's uit 2025;
- Tien zonnepanelen uit 2021;
- Geïsoleerde vloer (Tonzon 2021) en dak (2017)
- HR++ beglazing geplaatst in 2024;
- Gevels in 2021 gereinigd en opnieuw gevoegd;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024;
- Vernieuwing van de dakbedekking uitgevoerd in 2026;
- Zonnige achtertuin (2022 aangelegd) op het zuiden;
- Luxe veranda met glazen schuifpanelen, houtkachel en tv-aansluiting;
- Praktische bijkeuken (2021 uitgebouwd) met eigen achteringang;
- Ruime berging en achterom;
- Vrij uitzicht op groen aan de voorzijde;
- Kindvriendelijke ligging nabij school, speeltuin en dorpsvoorzieningen.






PS4
CRASH







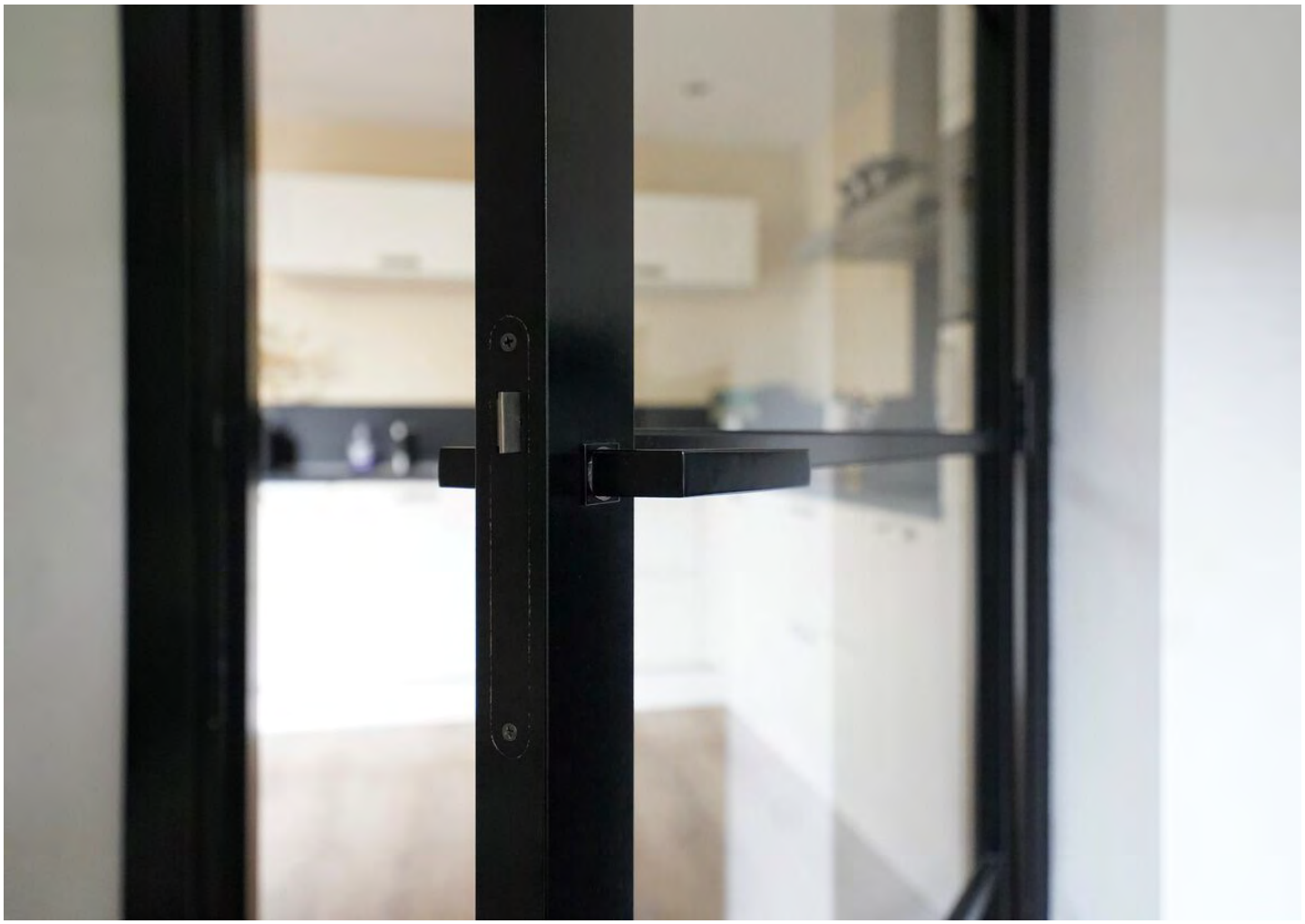
Plattegrond

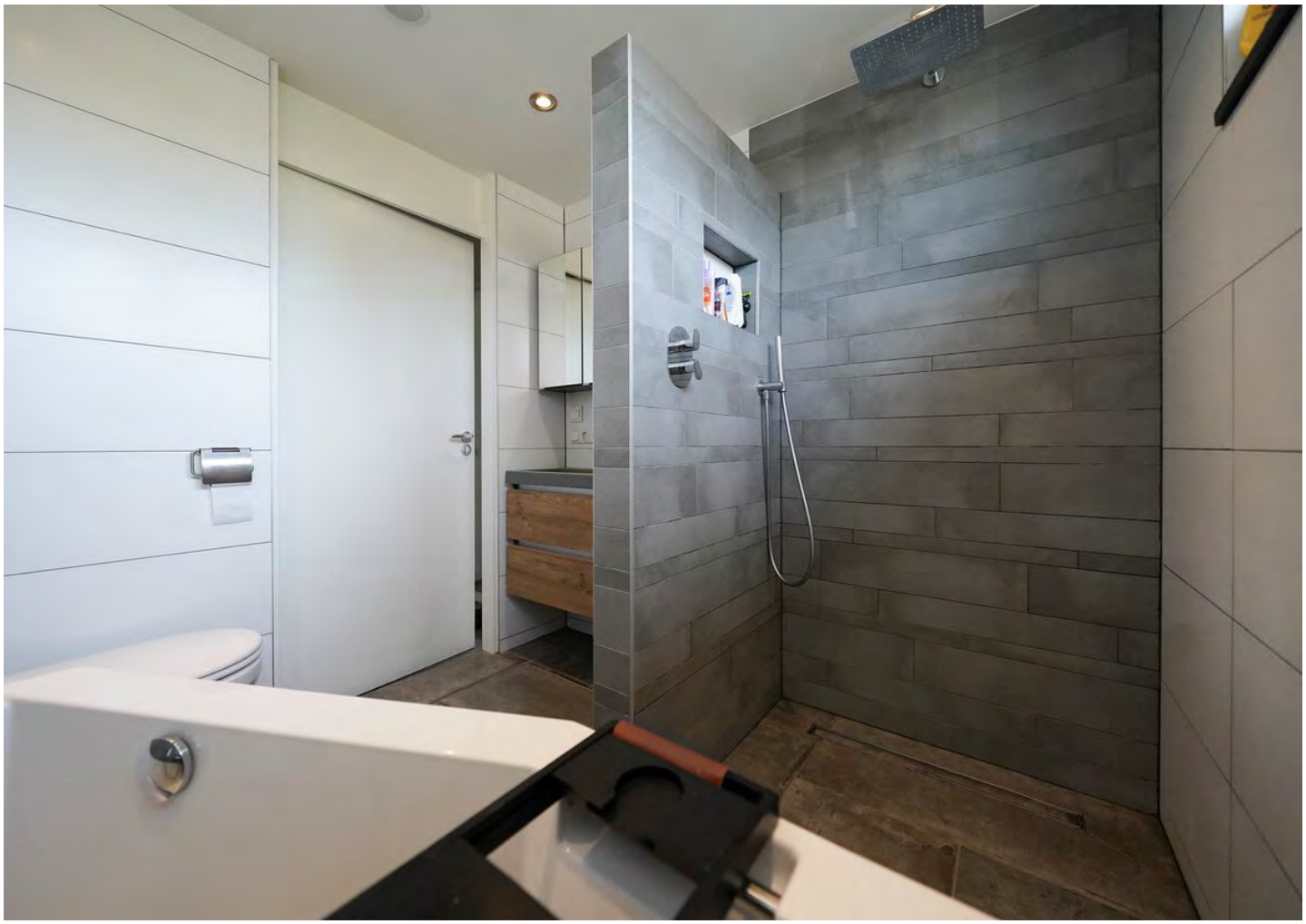


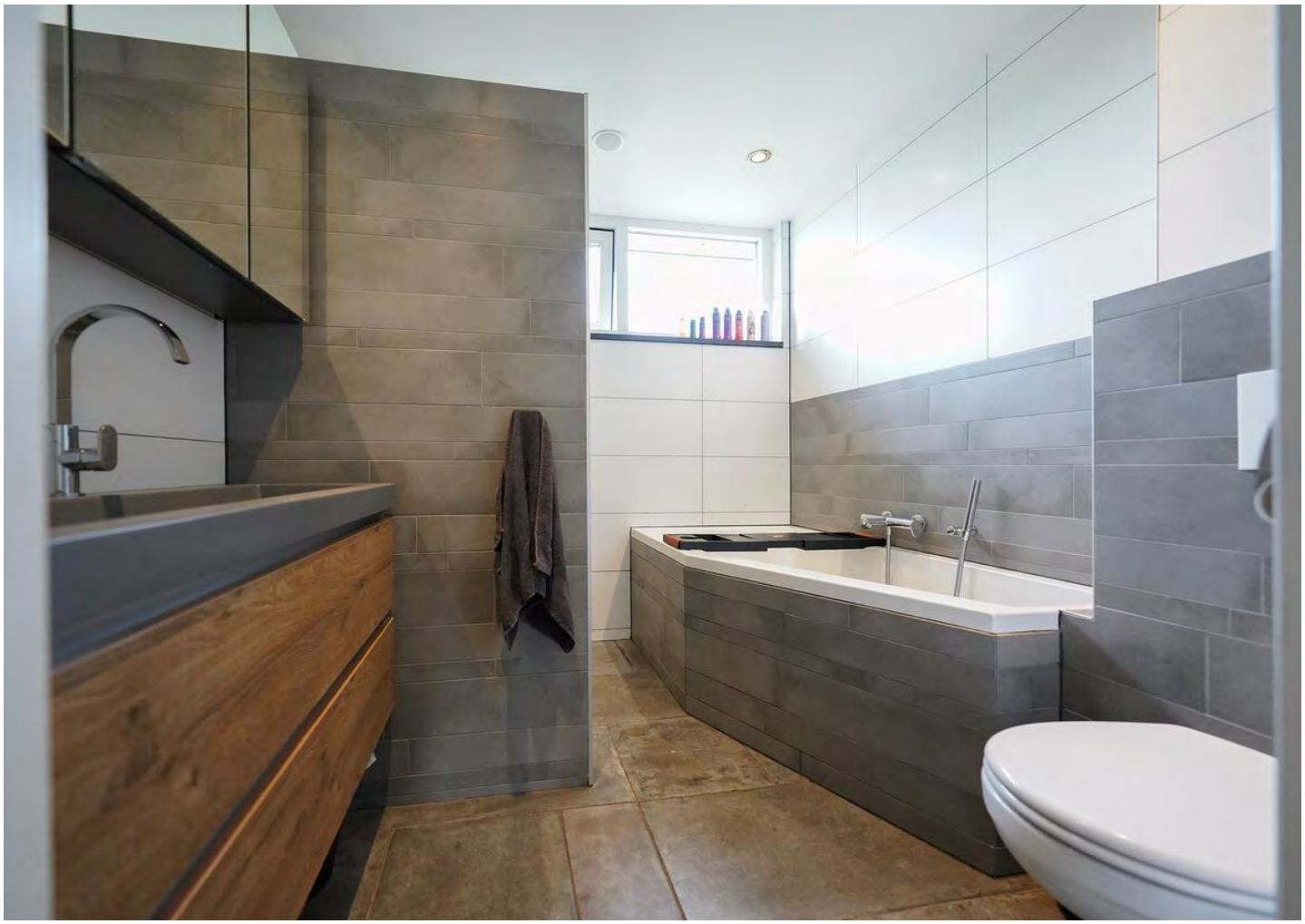



Onze Kinderen
Maken Soms Rusie
Houden van ons
Aan 't lachen
bovenal
grootste RIJKDOM









Plattegrond

Vervoornstraat 6 te Putten
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Vervoornstraat 6 te Putten
Tweede verdieping



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



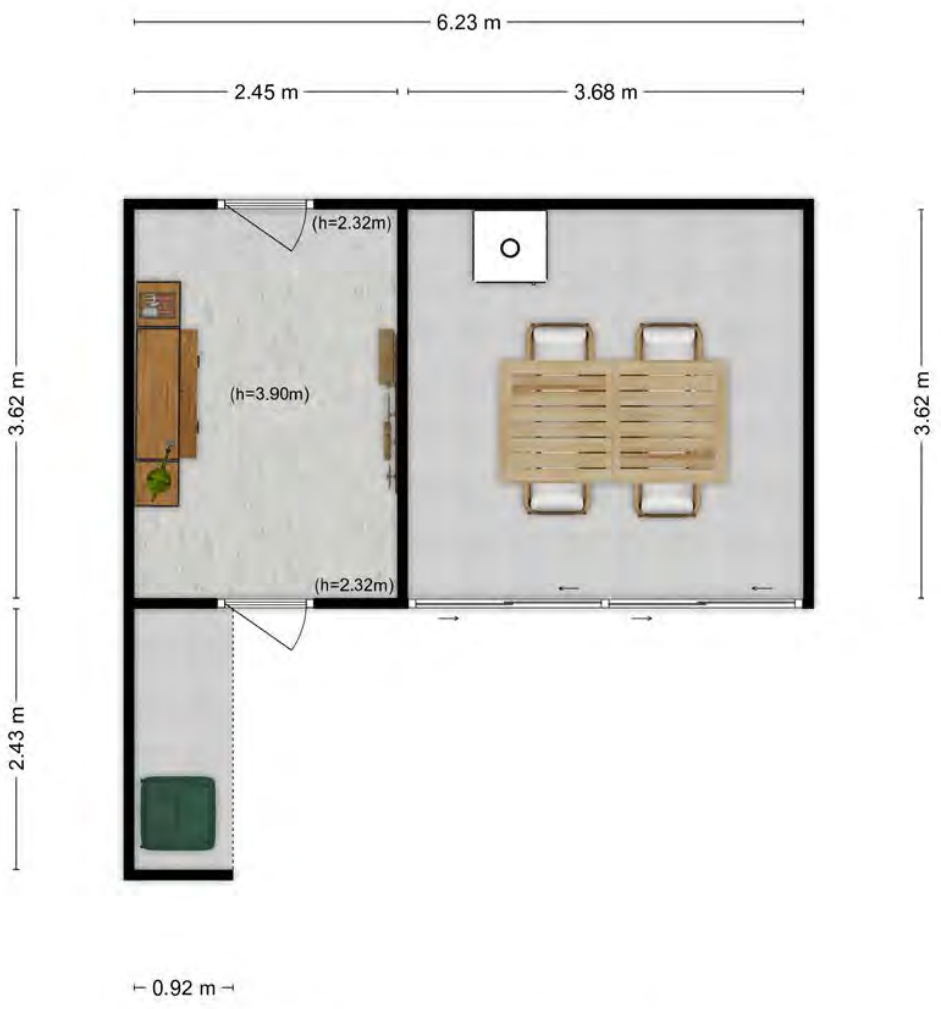






Plattegrond

Vervoornstraat 6 te Putten
Berging



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





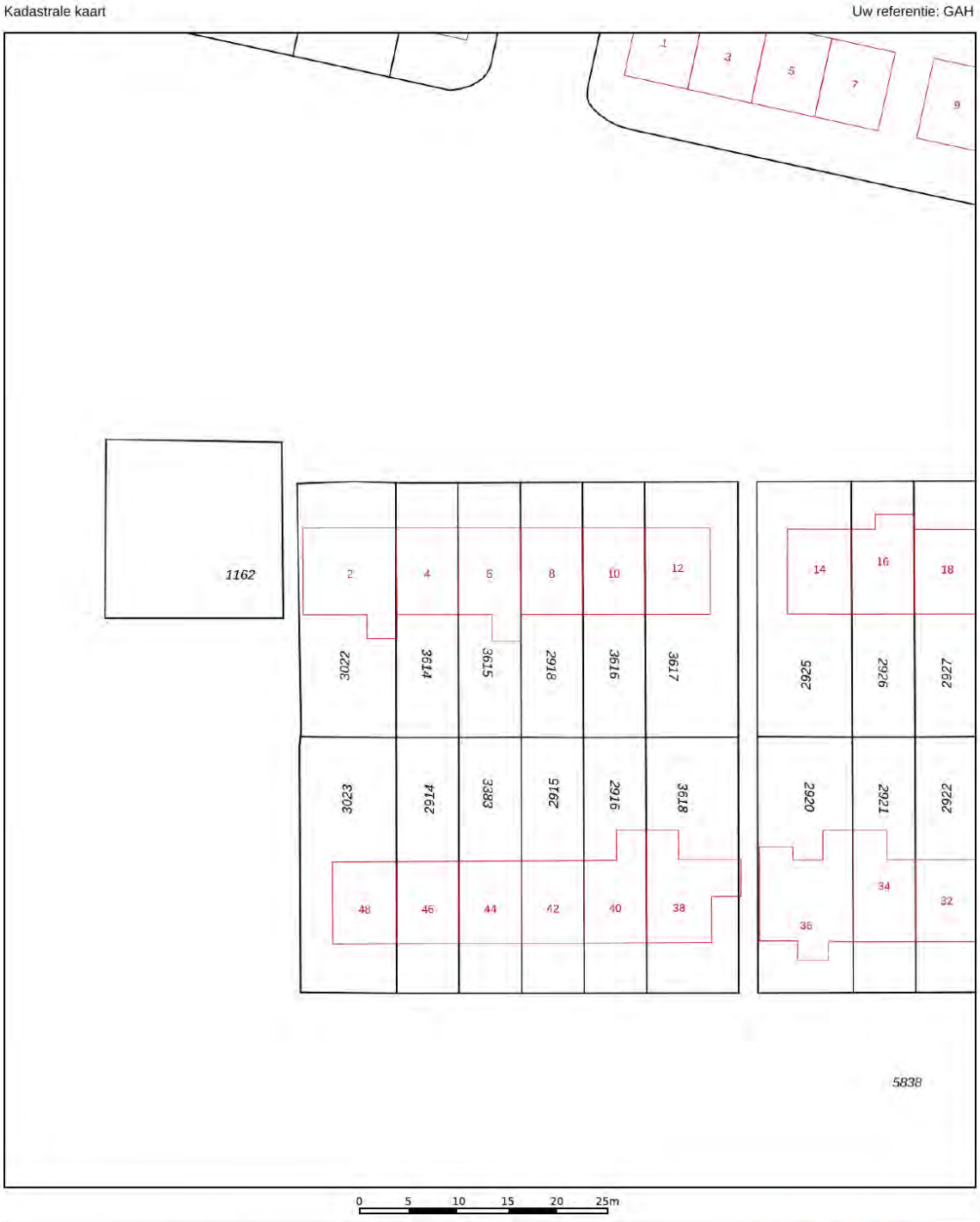
Plattegrond



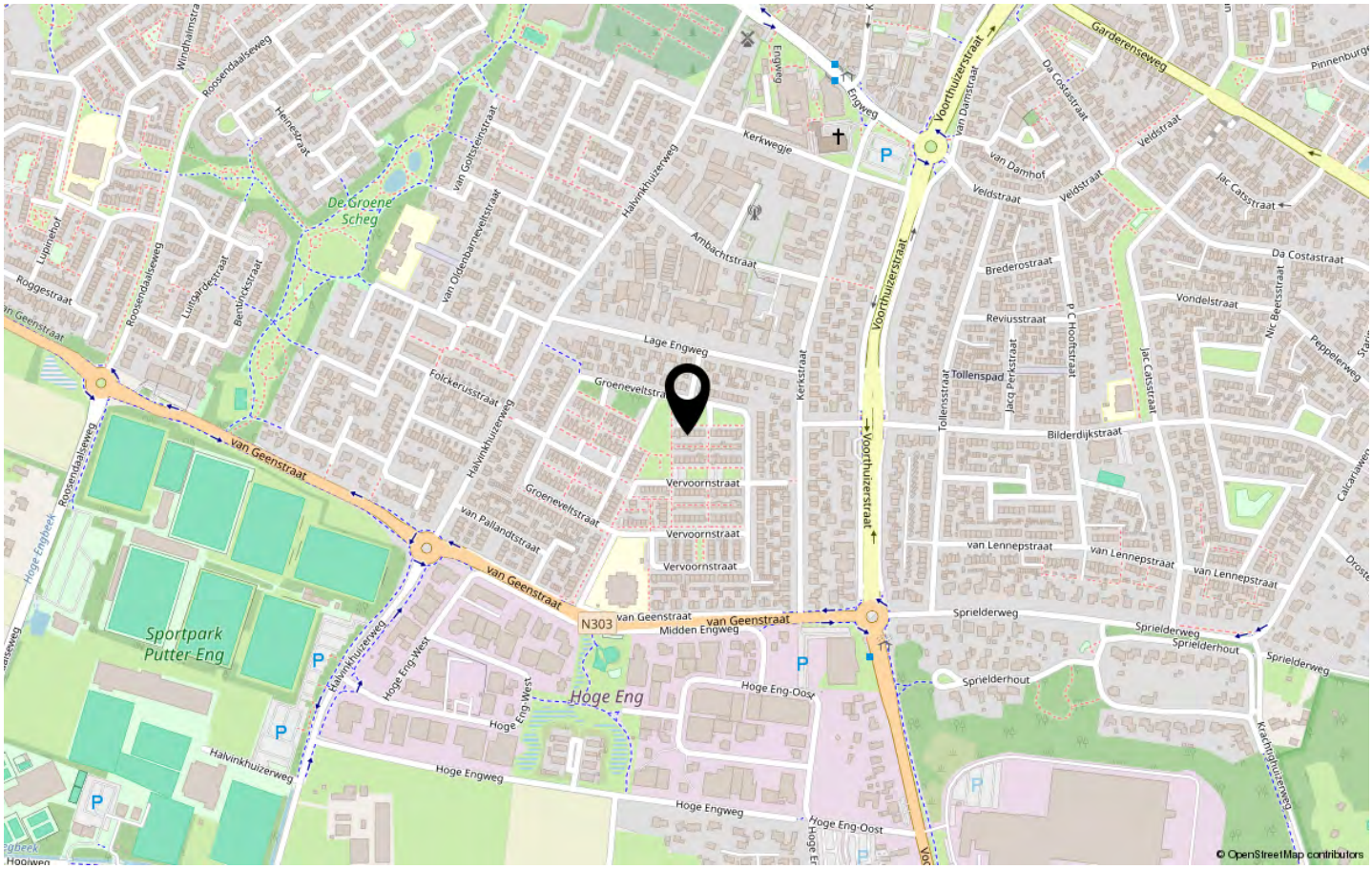


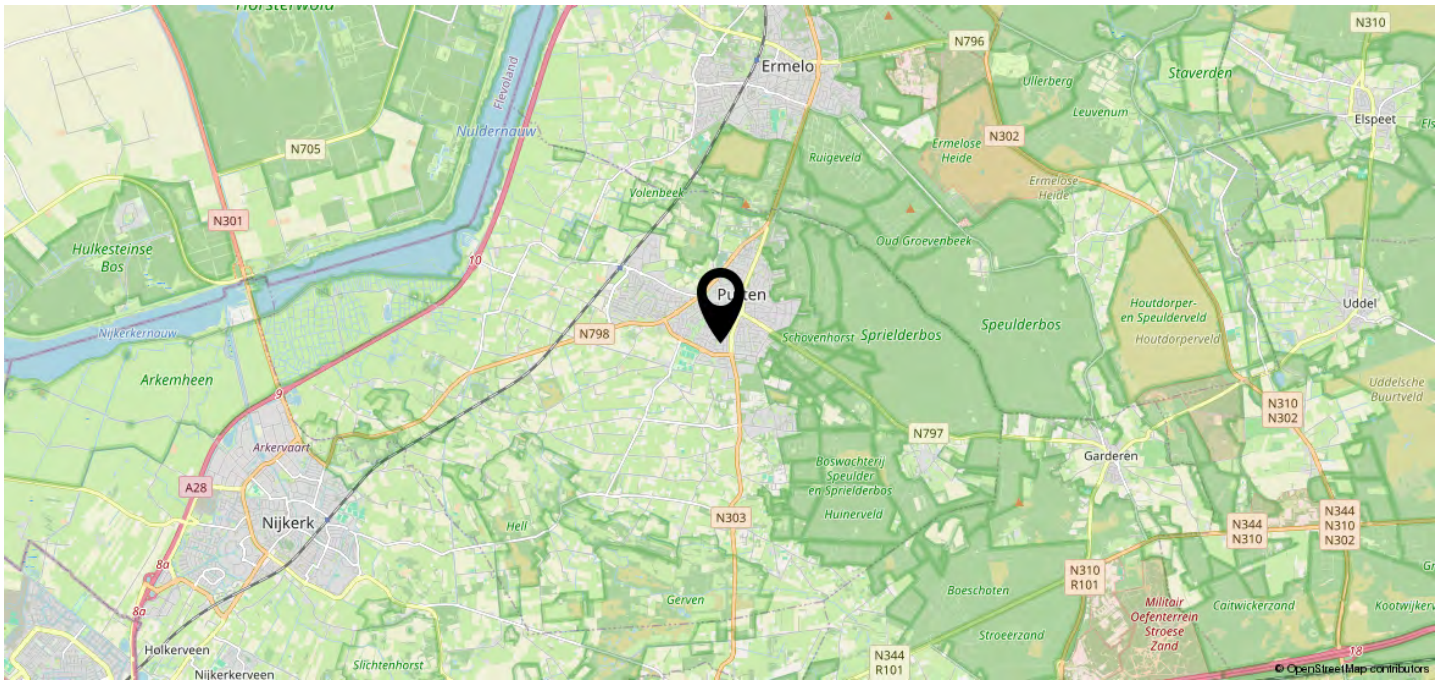


Kadastrale kaart



Locatie
op de kaart





Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Vervoornstraat 6, 3882 XN, Putten
Datum:	22-09-2026

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.

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☒	☐	☐	☐
Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☐	☒	☐	☐
Boeken / legplanken	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
(Losse) horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				

Lijst van zaken

Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☐	☐	☐	☒
Plavuizen	☐	☐	☐	☒
Open haard, kachel:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas) kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophang systeem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Oven	☐	☐	☐	☒
Combi-oven / combi-magnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☐	☒	☐	☐
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Koelkast schuur	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
Droogrek	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine / scherm)	☐	☐	☐	☒
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☒	☐	☐	☐
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Bluetooth radiospeakers in plafond	☒	☐	☐	☐

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur) bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Kachel veranda	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

Lijst van zaken

Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☒	☐	☐	☐
(Broei) kas	☐	☐	☐	☒
Glazen schuifwanden	☒	☐	☐	☐

Overige zaken

(Sier) hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast (houder)	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
846150300	22-10-2026	08-10-2036

Deze woning heeft energielabel A

(energie uit fossiele brandstoffen) **148,22 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	++
Ramen	+
Buitendeuren	–
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	3.550 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
124,94 kWh/m²



veel warmte verlies — weinig warmte verlies

64 doel: Standaard voor woningisolatie

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	33,42
Aandeel hernieuwbare energie [%]	20,5
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

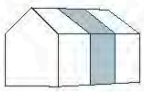
Over deze woning

Adres
Vervoornstraat 6
3882XN Putten

Bouwjaar
1971

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
119 m²



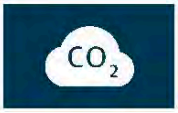
Energieadviseur
PL de Vreede

Doel van het energielabel

Het energielabel laat zien hoe zuinig uw woning met energie omgaat. U kunt het gebruiken om uw woning te verbeteren en voor te bereiden op de toekomst.

- Hoe groener het label, hoe zuiniger uw woning.
- In 2050 willen we in Nederland en Europa dat woningen geen aardgas of andere fossiele energie meer gebruiken.
- Als u nog aardgas gebruikt voor verwarming, is het goed om u alvast voor te bereiden.
- Dit energielabel laat zien welke mogelijkheden er zijn om uw woning te verbeteren.

Hoe wordt het energielabel bepaald?
Het energielabel wordt bepaald door een energieadviseur. Die verzamelt technische informatie over uw woning, zoals de isolatie en het type verwarmings- en ventilatiesysteem. Daarna bepaalt een computerprogramma het energielabel. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Let op: het energielabel gaat alleen over uw woning zelf. Het geeft geen informatie over het energieverbruik van apparaten, zoals de tv, wasmachine en koelkast, of over hoe zuinig u zelf leeft. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als op uw energierekening.

Dit zijn de resultaten van uw woning		Toelichting
	**A** **148,22** **kWh/m²**	**Energie uit fossiele brandstoffen** Hoe minder energie uit fossiele brandstoffen (zoals olie en aardgas) uw woning gebruikt, hoe beter het energielabel is. Het energielabel loopt van G (heel onzuinig) tot A⁺⁺⁺⁺ (heel zuinig). Hoeveel fossiele energie uw woning jaarlijks gebruikt, hangt af van de isolatie en de installaties voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Als u hernieuwbare energie gebruikt, heeft u minder fossiele energie nodig. Hernieuwbare energie kunt u opwekken met zonnepanelen, een zonneboiler of een warmtepomp.
	**Wel lokale uitstoot**	**Lokale uitstoot door fossiele brandstoffen** Om in 2050 geen fossiele brandstoffen meer te gebruiken, willen we in Nederland stoppen met het gebruik van aardgas en olie in woningen. Voor het energielabel kijken we alleen naar verwarming en warm water. Een sfeerhaard en gasfornuis worden niet meegenomen in de berekening.
	**124,94** **kWh/m²** Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie? ○ ja ◉ nee	**Warmteverlies** Het warmteverlies geeft aan hoeveel warmte uw woning verliest in de winter. Hoe lager het getal, hoe beter. Een goed geïsoleerde woning verliest weinig warmte, vooral als kieren en naden dicht zijn en er een zuinig ventilatiesysteem is. Het warmteverlies van uw woning is jaarlijks 124,94 kWh per m². Met een warmteverlies van maximaal 64 kWh per m² voldoet uw woning aan de Standaard voor woningisolatie. De Standaard voor woning-isolatie geeft aan wanneer uw woning goed genoeg geïsoleerd is om over te stappen naar een duurzaam verwarmingssysteem van ongeveer 50 graden, zoals een warmtepomp.
	**33,42** **kg CO_2 eq/m²**	**CO_2-uitstoot** Bij het gebruik van fossiele energie komt CO_2 vrij. Minder CO_2-uitstoot is belangrijk om de klimaatverandering tegen te gaan.
	**20,5 %**	**Aandeel hernieuwbare energie** Hernieuwbare energie (of duurzame energie) komt van de zon, biomassa, buitenlucht en uit de bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie. Hoe meer hernieuwbare energie uw woning gebruikt, hoe minder fossiele energie nodig is.
	Kans op hoge binnentemperaturen ○ klein ◉ groot	**Kans op hoge binnentemperaturen** Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland steeds warmer. U kunt uw woning koeler houden met maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerend glas en dakisolatie. Daardoor heeft u minder vaak een airco of andere koeling nodig om de temperatuur binnen prettig te houden. Bij de berekening van de kans op hoge binnen-temperaturen is geen rekening gehouden met schaduw van bijvoorbeeld bomen of gebouwen naast de woning.

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


WAAR
WONEN
TOT LEVEN
KOMT

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