



**Mozartlaan 3
6881 PJ VELD**

Vraagprijs € 825.000,- k.k.

“Rustig en in een prachtige wijk gelegen exceptioneel uitgebouwde hoek van een drieluik met voor-, zij en achtertuin, dubbele garage en werk-/annex hobbyruimte”

Omschrijving

Mozartlaan 3 Velp

Rustig en in een prachtige wijk gelegen exceptioneel uitgebouwde hoek van een drieluik met voor-, zij en achtertuin, dubbele garage en werk-/annex hobbyruimte, nagenoeg aan de rand van park Daalhuizen in het dorp Velp op steenworp afstand van Rozendaal. Kasteel Rosendaal en nationaal park "Veluwezoom" liggen op loopafstand van deze woning.

Een verrassend ruim en sfeervol huis met veel licht. De fraaie tuin met veel privacy ligt rondom het huis en biedt fraaie schaduwplekjes en terrassen. De woning, geheel verbouwd, uitgebouwd en gemoderniseerd is voorzien van isolatieglas, muur-, vloer- en dakisolatie. Daarnaast is er een moderne cv-installatie met deels vloerverwarming.

Het schilderwerk aan de buitenzijde is keurig bijgehouden, schilder is voor het laatst in 2022 geweest. De woning is in 2012 op indrukwekkende wijze uitgebouwd. Het huis verkeert in een prima staat.

Naast het huis is er een grote oprit met dubbele garage welke voorzien zijn van een puntdak. Achter de garages is nog een grote multifunctionele ruimte welke ideaal is voor hobby of (thuis)werkzaamheden.

Gebruiksoppervlakte 140m² + 32m² multifunctionele (bedrijfs)ruimte + 27m² externe ruimte (garages).
Bouwjaar 1955.

Inhoud 534m³.

Perceeloppervlakte: 445m².

De indeling luidt als volgt:

Begane grond:

Entree, hal met toilet en toegangsdeur naar de gezellige woonkamer met haard, die aan de achterzijde, middels stalen openslaande deuren, een open verbinding heeft met de fors uitgebouwde, prachtige, moderne keuken met inbouwapparatuur. De woonkamer met openslaande deuren naar het buitenterras heeft aan de voorzijde een eigen zitkamer en is voorzien van isolatieglas. Vanuit de goed voorziene keuken met vaatwasser, dubbele oven, kookplaat, afzuigkap, koelvriescombinatie en composiet blad loop je via de bijkeuken met extra toilet naar de gezellige tuin.

De enorme woonkeuken heeft naast de grote raampartijen tevens een prachtige lichtinval door de brede lichtstraat in de vide-achtige opstelling. Schuin achter het huis bevindt zich een luxe fraaie werkruimte met een eigen toegangsdeur. Onder de woning bevindt zich een provisiekelder, zeer geschikt als wijnkelder en opslagruimte.

1e verdieping:

Overloop, 3 fijne ruime slaapkamers, twee aan de achterzijde en 1 aan de voorzijde. Verder is er een 4e slaapkamer welke ook als walk-in closet gebruikt kan worden. Allen met isolerende beglazing. Er is ook een moderne badkamer met ruim ligbad, dubbele douche en dubbele wastafels.

2e verdieping:

Vliering zolder met vlizotrap en een leuke speelzolder op 1 van de slaapkamers. Ook de zolderverdieping is tijdens de verbouwing volledig geïsoleerd.

Bijzonderheden:

- Fraai ligging in bosrijke omgeving.
- Kindvriendelijke wijk.
- Bossen en park kasteel Rosendaal op loop-/fietsafstand.
- Winkels en andere voorzieningen op fietsafstand.
- Tuin met veel privacy en prachtig uitzicht.
- Prima staat van onderhoud.
- Rondom nieuwe kozijnen met dubbel glas.
- Vernieuwde luxe badkamer, keuken en sanitair.
- Isolerende beglazing, dakisolatie en muurisolatie.
- Grote multifunctionele werkruimte met eigen opgang.
- Dubbele garage met grote oprit.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Woonhuis
Type	Hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1955
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	534 m ³
Perceeloppervlakte	445 m ²
Woonoppervlakte	140 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in kindvriendelijke woonwijk, in bosrijke omgeving, bossen en park kasteel Rosendaal op loop-/fietsafstand. Winkels en andere voorzieningen op fietsafstand.
Bijzonderheden	- Tuin met veel privacy en prachtig uitzicht. - Prima staat van onderhoud. - Rondom nieuwe kozijnen met dubbel glas. - Vernieuwde luxe badkamer, keuken en sanitair. - Isolerende beglazing, dakisolatie en muurisolatie. - Grote multifunctionele werkruimte met eigen opgang. - Dubbele garage met grote oprit.
Isolatie	De woning is voorzien van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
Verwarming	Middels een C.V.-ketel, gedeeltelijk vloerverwarming en een gashaard
Warmwater	Middels een C.V.-ketel (Nefit gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)
Overige voorzieningen	Dakraam, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie en TV kabel
Schuur/berging	Aangebouwde houten berging
Garage	Dubbele garage met grote oprit. Achter de garages is nog een grote multifunctionele ruimte welke ideaal is voor hobby of (thuis)werkzaamheden.

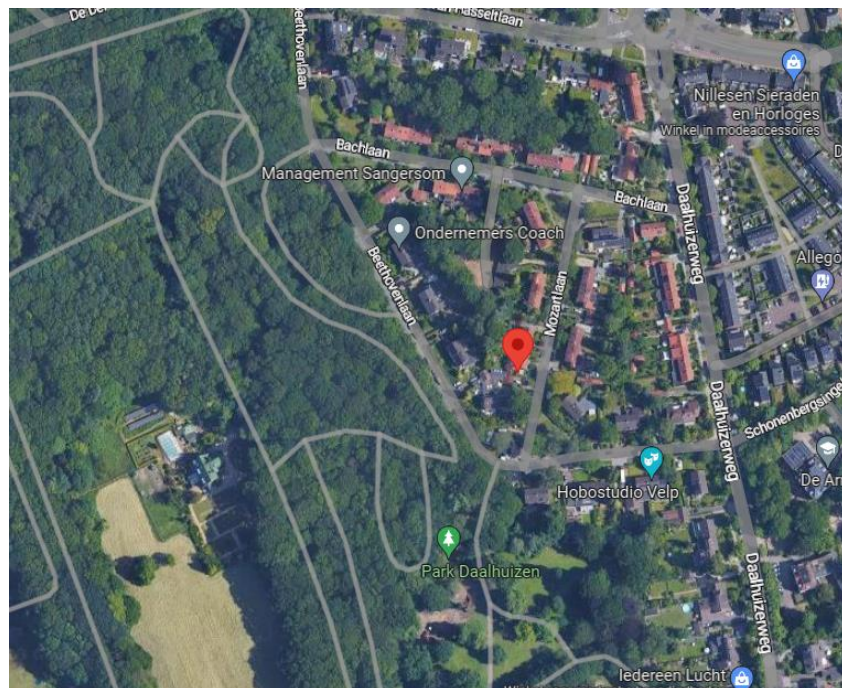
Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Kwaliteit	Fraaie tuin met veel privacy rondom het huis en biedt fraaie schaduwplekjes en terrassen. Gelegen op het noordwesten bereikbaar via achterom.

Locatie

Adres gegevens

Adres	Mozartlaan 3
Postcode / plaats	6881 PJ VELP
Provincie	Gelderland

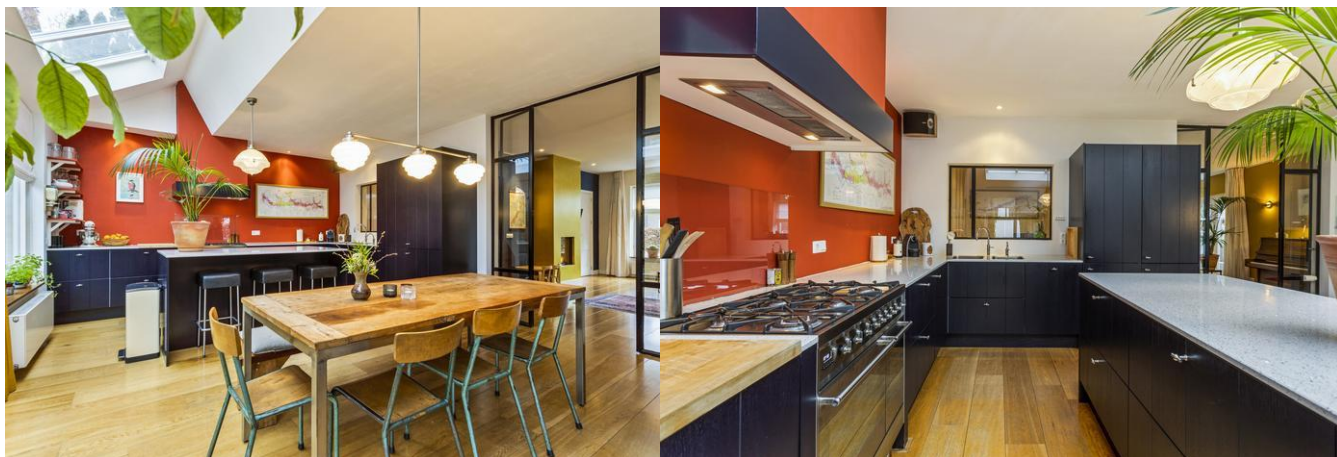
Locatiekaart



Foto's



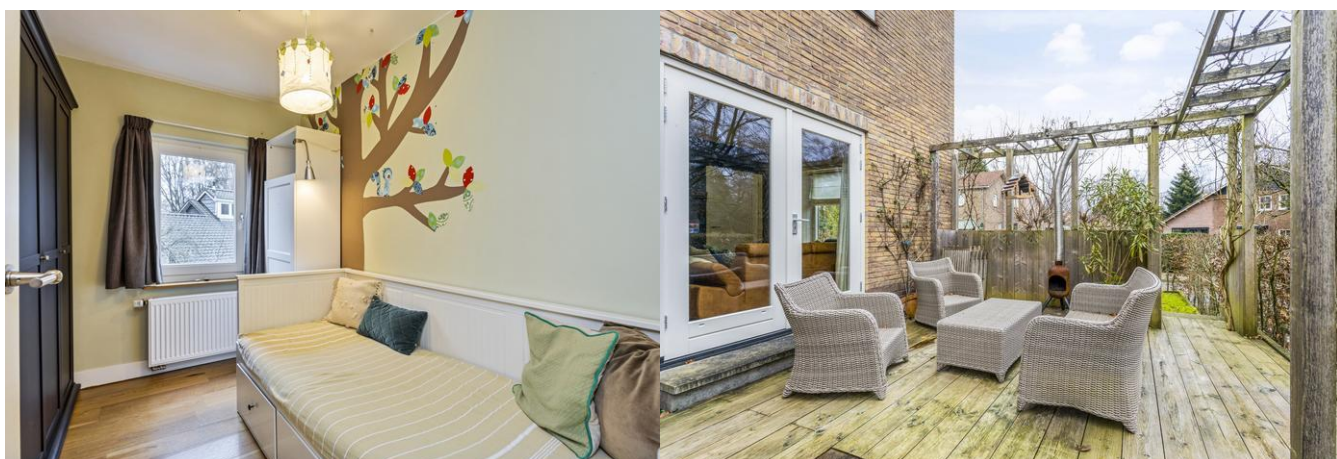
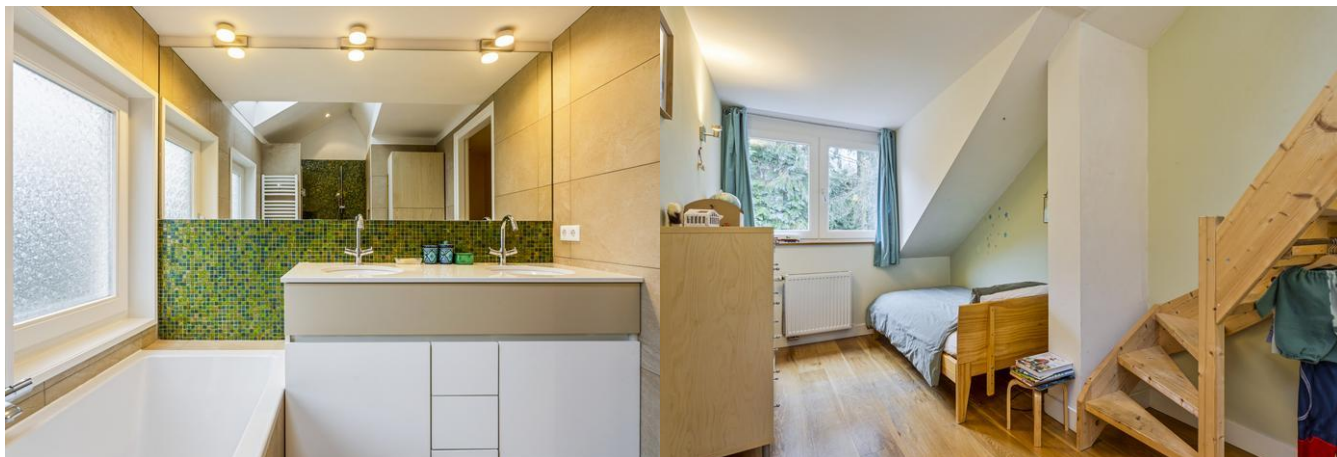
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



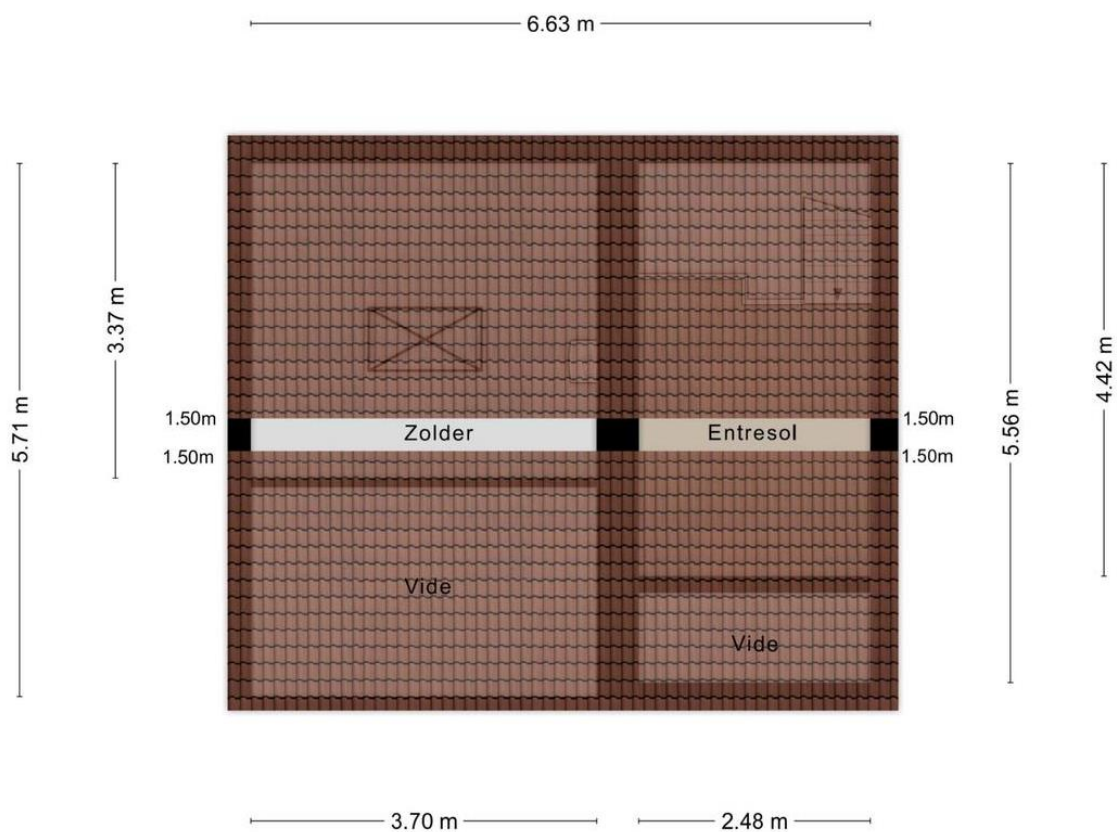
Plattegrond

Eerste verdieping



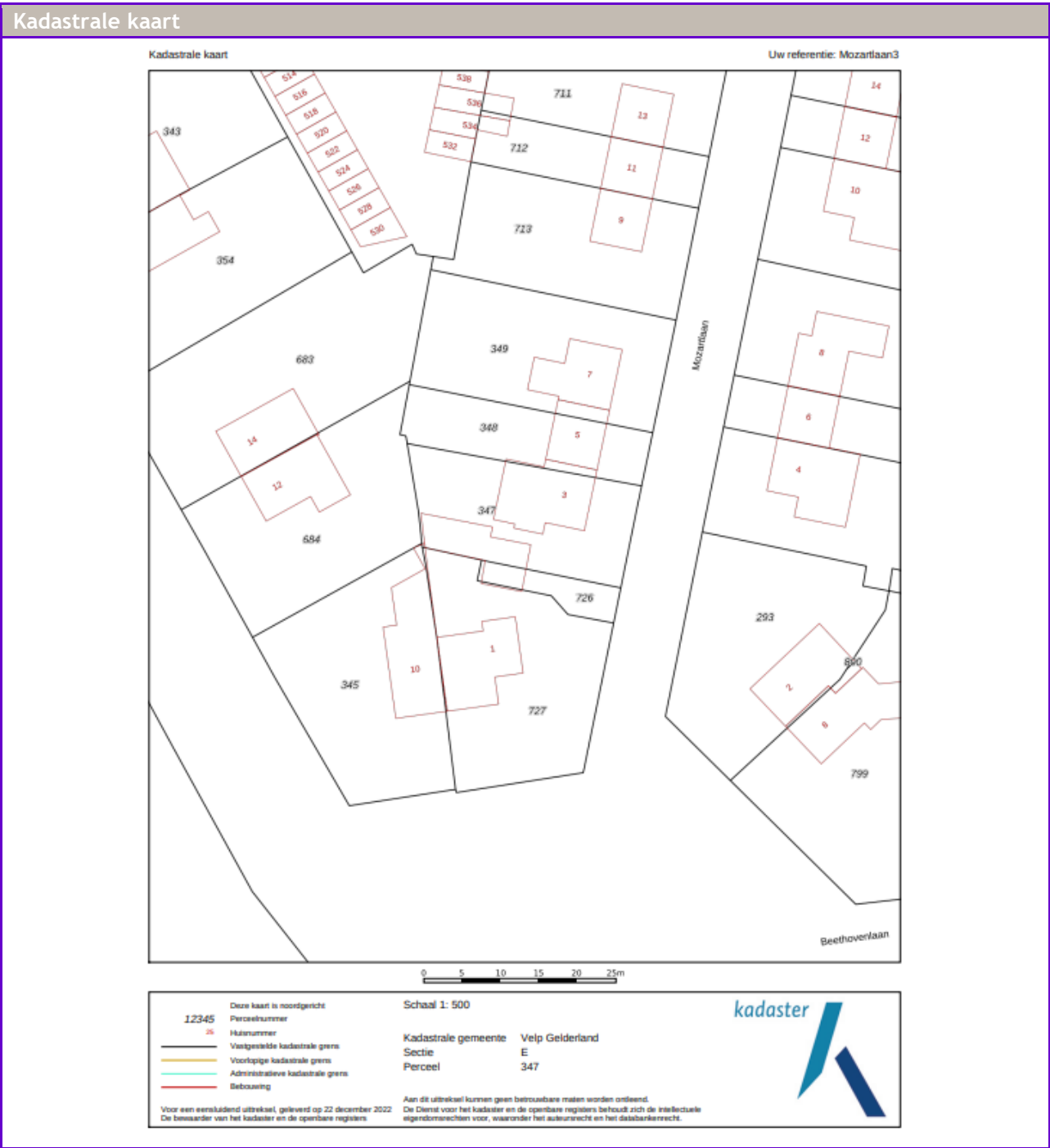
Plattegrond

Zolderverdieping



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Mozartlaan 3
Postcode / plaats	6881 PJ VELP
Gemeente	VELP (GLD)
Sectie / Perceel	E 347 + 726
Oppervlakte tezamen	455 m²
Soort	Volle eigendom



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
– Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– keukenplanken	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
– Vitrages	☐	☐	☒	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☒	☐	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☒	☐	☒	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☒	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Oven	☒	☐	☒	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☒	☐
– Vriezer	☒	☐	☒	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☒	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☒	☐
– Quooker	☒	☐	☒	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessories, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☒	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☒	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
– Trampoline	☒	☐	☐	☐
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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				

Extra informatieformulier

1- Zijn U (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan uw woning bekend? (bijvoorbeeld lekkage, problemen met de vloeren of dak, etc.? Zo ja, welke?	Nee, niet bekend
2- Zijn er gebreken of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties? (bijvoorbeeld leidingen voor gas, water, riolering, C.V. –ketel?) Zo ja, wat moet er vernieuwd of gerepareerd worden?	Nee, niet bekend
3- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals van de dakbedekking, C.V.-ketel, GIW-garantie, apparatuur?	Nee
4- Over hoeveel groepen beschikt uw elektra?	11 groepen
5- Is de elektra recentelijk vernieuwd? (En de bedrading?)	Alles vernieuwd omstreeks 2012
6- Is er een aardlekschakelaar?	Ja
7- Zit er in de woning een geiser, boiler, C.V.-ketel of andere zaken die gehuurd is/zijn?	Nee
8- Wat is het bouwjaar van de C.V. – ketel?	2012
9- Is er een jaarlijks onderhoudscontract?	Nee
10- Hoeveel ketels en/of boiler en/of geiser zijn er aanwezig in uw woning. En waarvoor dienen ze?	1 voor verwarming & douche, 1 Quooker in de keuken
11- Heeft U vloerverwarming? Zo nee, ga verder bij vraag 14.	Ja, badkamer
12- Wordt uw vloerverwarming verwarmd middels de CV-ketel? Waar zitten de verdeelstukken?	Ja, op zolder
13- Werkt alles probleemloos?	Ja
14- Wanneer zijn de goten van de woning vernieuwd?	Alles vernieuwd 2012
15- Is de woning geïsoleerd?	Ja, vloer, muur en dak
16- Is het dak (pannen en/of platte daken) in de loop der jaren een keer vernieuwd? Zo ja, wanneer?	Alles vernieuwd omstreeks 2012
17- Is er recentelijk ergens isolatie toegepast?	Muurisolatie 2 jaar geleden
18- Heeft u de gevel een keer laten reinigen?	Ja, omstreeks 2012
19- Wanneer is de woning aan de binnen- buiten zijde voor het laatst geschilderd?	2022
20- Heeft u de laatste jaren uw woning laten uitbouwen of is het ooit uitgebouwd? Zo ja, waren er nog bijzonderheden?	Ja, complete renovatie in 2012
21- Bouwjaren van een eventuele verbeteringen en/of herstelwerkzaamheden van het huis?	2012
22- Wat is het bouwjaar van uw badkamer?	2012
23- Wat is het bouwjaar van uw keuken?	2012

24- Heeft u recent nog iets vernieuwd aan uw keuken?	Niet van toepassing
25- Heeft u last van lekkage, of dat een oude lekkageplek nog zichtbaar is? Zo ja, waar?	Nee, niet van toepassing
26- Is de woning aangesloten op de riolering?	Ja
27- Is er in of bij uw woning asbesthoudend materiaal zoals zeil, afvoeren, dakbeschot etc. verwerkt? Zo ja, waar?	Nee, niet bekend
28- Zijn u gegevens bekend over eventuele grondvervuiling van uw perceel of in de naaste omgeving?	Nee, niets bekend
29- Is er een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd? (certificaat bijvoegen)	Nee, niet bekend
30- Rusten er op uw perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringen wet privaatrecht of andere bijzondere bepalingen?	Nee, niet bekend
31- Rust er op het perceel volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming s(horeca, handel, bedrijven etc.?)	Nee
32- Is uw woning een monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht?	Nee
33- Is er beslag op de woning gelegd?	Nee
34- Heeft u ooit problemen gehad met uw burenen?	Nee
35- Wat is de gezinssamenstelling van de burenen?	Ouder (50-60) stel & gezin met 1 kind
36- Zijn er afspraken gemaakt met de burenen?	Nee
37- Wonen er veel kinderen in de buurt?	Ja
38- Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw burenen of woonomgeving (geluidsoverlast, stankoverlast etc.?)	Nee
39- Zijn er bepaalde ontwikkelingen of veranderingen in uw buurt bekend die belangrijk zijn voor de koper om te weten? (mogelijke bestemmingsplan wijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties?)	Nee
40- Kloppen de feitelijke erf grenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
41- Is de grond opgesplitst in meerdere percelen?	Ja
42- Is uw object gelegen op eigen grond?	Ja

43- Zijn er overige lasten (zoals bijvoorbeeld servicekosten/erfpacht etc.) En hoeveel bedragen deze? → Verkoopt u geen appartement ga verder naar vraag 49.	Niet van toepassing
44- Zijn de servicekosten inclusief voorschot stookkosten en/of andere kosten?	Niet van toepassing
45- Is de VvE gezond?	Niet van toepassing
46- Hebben er de laatste jaren nog grootschalige werkzaamheden vanuit de VvE plaatsgevonden? Staan er nog belangrijke werkzaamheden op de planning?	Niet van toepassing
47- Zit er voldoende geld in kas m.b.t. de VvE?	Niet van toepassing
48- Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld BTW, bouwgrond/baatbelasting, ruilverkavelingrente/overdrachtsbelasting, bijvoorbeeld korter dan zes maanden?)	Niet van toepassing
49- Zijn er aanschrijvingen voor verbeteringen aan uw pand of installaties? (gemeente of nutsbedrijven?)	Nee
50- Bent u in het bezit van een energielabel (woningen ouder dan 10 jaar) of een EPC-berekening (woningen niet ouder dan 10 jaar)	Nee
51- Bent u in het bezit van tekeningen, het eigendomsbewijs? Overzicht gas, water en licht, recente garantiebewijzen en jaartallen verbouwingen, indien appartement ; laatste stukken VvE	Ja

Omgeving

Omgeving Velp

Velp is een plaats in de gemeente Rheden in de Nederlandse provincie Gelderland. Velp telt 17.669 inwoners en heeft een oppervlakte van ca. 11,01 km². De A12 vormt de scheidingslijn tussen Arnhem en Velp.

In Velp ligt het mooie bos “De Posbank” nabij de Veluwe en aan de voet van het bezoekerscentrum “Veluwezoom”. Heerlijk om er even tussen uit te gaan voor een wandeling, of om helemaal tot rust te komen in de mooie omgeving van Velp!

Ook kan men een bezoek brengen aan “Kasteel Rosendael”, de kern van het oude landgoed Rosendael. In het park bevinden zich onder andere een schelpengalerij, theekoepel, rozentuin, orangerie, vijvers, sprengenbeekjes, kettingbrug, bijzondere bomen en een oud parkbos. Het kasteel is in historische trant ingericht, erg leuk om te bezoeken.

Verder beschikt het centrum van Velp over een gezellige winkelstraat met veel leuke restaurantjes. Vooral in de zomer kun je heerlijk op een terrasje zitten en is er altijd wat te doen. Voor meer informatie kijk op www.promotiecentrumvelp.nl



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 (10,4%. Voor starters onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning. Kopers vanaf 35 jaar die de woning zelf gaan bewonen, blijven 2% overdrachtsbelasting betalen), 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 Johan de Rooij van ons kantoor.

Johan de Rooij 06-53452751
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 meeting. Mocht u nog op en/of aanmerkingen hebben om onze brochures te verbeteren vernemen wij dat graag van u!)

