

Hoogeveen



Schottershuizen 19

Makelaar: Sylvia Zorge
Kantoor: Schutstraat 87 te Hoogeveen
Telefoon: 0528-229050
Mobiel: 06-23266636
E-mail: sylviazorge@huysmakelaars.nl

Voorwoord

Namens de verkoper bedanken wij u voor uw getoonde belangstelling voor hun woning.

Ook voor de verkoper is deze periode zeer spannend en zij zijn uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij verzoeken u ons uw mening (positief of negatief) te laten weten, zodat wij de verkoper daarover kunnen inlichten.

Is dit niet de woning die u zoekt dan kunnen wij voor u op zoek gaan naar een andere voor u wel geschikte woning. Op ons kantoor of bij u thuis bespreken wij graag de mogelijkheden met u.

Indien u op dit moment eigenaar bent van een woning wacht dan niet te lang met de verkoop van deze woning. In een vrijblijvend gesprek geven wij u een indicatie van de te verwachten opbrengst en bieden u inzicht in de verkoopmogelijkheden.

Buiten deze brochure doen wij nog veel meer om een woning te verkopen. Ook hierover informeren wij u graag.

Uw financiële zaken moeten uiteraard goed op orde zijn bij het aankopen van een huis. Ik kan u de adviseurs van Henk Mulderij Financieel Advieskantoor van harte aanbevelen voor een deskundig informatief gesprek over de mogelijkheden. Neem contact met mij op en ik zorg dat u bij de juiste persoon terecht komt.

Met vriendelijke groet,

Sylvia Zorge



Algemene informatie



Woonvolume	895 m ³
Woonoppervlakte	218 m ²
Bouwjaar	1754
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Verwarming	CV Ketel (1995)open haard
Warm water	CV Ketel (1995)
Isolatie	Dakisolatie, grotendeels dubbel glas
Dakbedekking	Riet
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 569500,-

Mooie woonboerderij

Als u denkt aan een romantische woonboerderij in Drenthe dan moet u zeker eens hier naar kijken. In het buurtschap "Schottershuizen" nabij Zuidwolde ligt deze historische riet gedekte woonboerderij uit 1754. In de loop der jaren is het geheel sfeervol, met behoud van de originele elementen verbouwd. Het geheel ligt op een perceel van 4170 m² en beschikt over 2 mooie schuren waarvan 1 met carport. Het weiland ligt aan de voorzijde van de woning, aan de achterzijde heeft u vrij uitzicht over de landerijen.

Het achterhuis is verbouwd tot woonkamer met woonkeuken. U kunt gezellig bij de open haard zitten met de voeten op de warme vloer (vloerverwarming) en natuurlijk is er in alle vertrekken CV aanwezig. Het voorhuis heeft 2 grote slaapkamers, waarvan 1 met sauna. De badkamer is 4 jaar geleden vernieuwd. Op de eerste verdieping zijn nog 2 slaapkamers te vinden.

De tuin rondom is mooi aangelegd en in de vorig jaar aangelegd vrijstaande overkapping kunt u er nog eens extra van genieten.

Het geheel is goed onderhouden, het riet is 5,5 jaar oud, bijna geheel voorzien van dubbele beglazing en voorzetramen.

Indeling:

Via de hal komt u in de woonkamer met vide, uitzicht over de tuin en hier en daar speels niveauverschil, een open keuken uit 2007 met 5 pits inductieplaat, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser. In de gang naar de slaapkamer en naar de bijkeuken bevindt zich het toilet. De bijkeuken beschikt over een aansluiting voor wasmachine en ruimte voor een droger. Tevens is hier nog een extra

warmwaterboiler aanwezig. Hiervandaan kunt u naar buiten of via een gang naar de moderne badkamer met wastafelmeubel, douchehoek met luxe stortdouche en twee grote slaapkamers met hoog plafond. In een van de slaapkamers is een sauna in de inloopkast geplaatst.

In de hal bevindt zich nog een waterontharder.

1^e verdieping:

De overloop heeft veel bergruimte aan beide kanten, 2 lichte slaapkamers, netjes afgetimmerd. De CV ketel bevindt zich in een van de bergruimtes.

Schuur 1: Houten schuur (45 m²), riet gedekt, nu in gebruik als garage

Schuur 2: Houten schuur (40 m²) met **carport** en inpandige geïsoleerde ruimte, geschikt voor meerdere doeleinden.

Overkapping: Houten overkapping, vrijstaan in de tuin.









12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Zuidwolde
	Huisnummer	Sectie		Q
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		56
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Geleverd op 1 april 2019	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.			

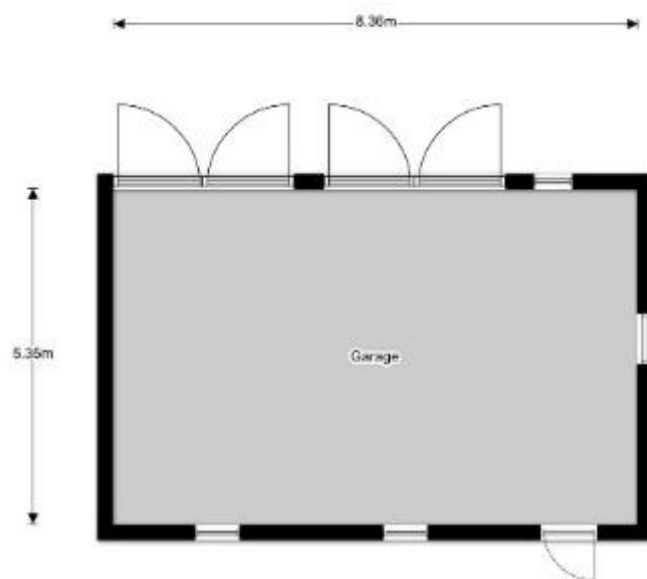


1.07m 7.03m

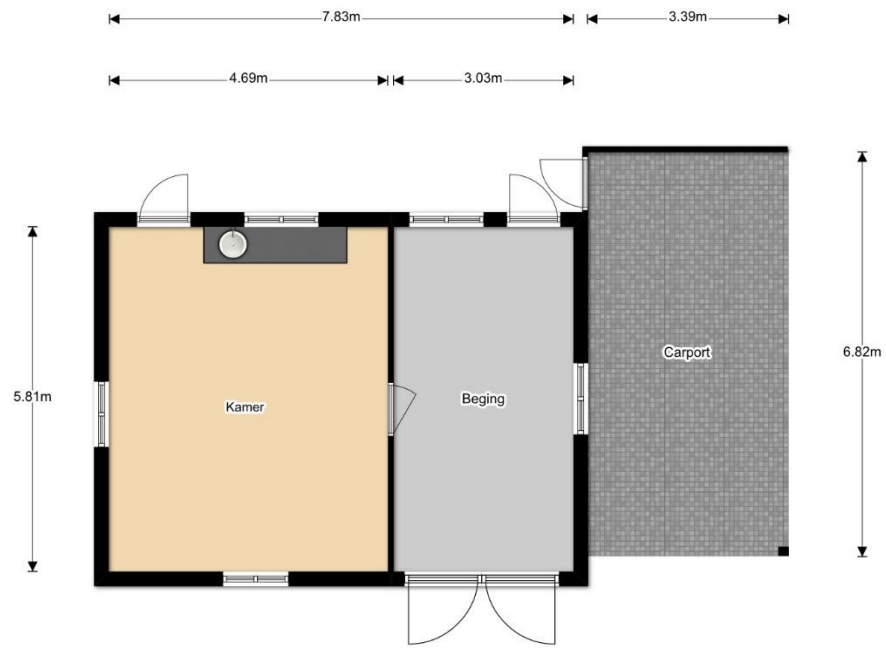
6.31m



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soa Media



Se prendem os 2,00m de largura correspondente
to a área para estacionamento e a área de 0,50m de largura



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media

Zaken betreffende het pand

1. Andere overeenkomsten	JA	NEE
a. Zijn er, nadat u het huis in eigendom heeft gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand?	☐	☒
b. Is dat het geval met aangrenzende percelen?	☐	☒
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)		
Zo ja, welke?		
2. Erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, overige rechten, verplichtingen	JA	NEE
a. Rusten er voor zover u weet rechten op het pand zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederverkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, etc.? Zo ja, welke?	☐	☒
Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar? € ,-		
3. Publiekrechtelijke beperkingen	JA	NEE
a. Is de wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	☐	☒
b. Is er sprake van anti-speculatiebeding?	☐	☒
c. Is er sprake van onteigening?	☐	☒
d. Is er sprake van ruilverkaveling?	☐	☒
4. Kadastrale grenzen	JA	NEE
a. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	☐	☒
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?		
b. Is er een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op de grond van de burens, of andersom?	☐	☒
5. Verhuur	JA	NEE
a. Wordt het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven?	☐	☒
b. Zo ja, is er een huurcontract?	☐	☐
c. Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?		
d. Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?		
e. Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	☐	☐
Zo ja, hoeveel? € ,-		
f. Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	☐	☐
Zo ja, welke?		
g. Wat is de huidige huur? (gaarne gespecificeerd opgeven)		
Wat zijn de servicekosten? € ,-		

6. Procedures		JA	NEE
Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijvoorbeeld onteigening)? Zo ja, welke?		☐	☒
7. Monumenten, beschermd dorp- of stadsgezicht		JA	NEE
Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand als beschermd monument, beschermd dorp- of stadsgezicht, gemeentelijk monument of beeldbepalend pand?		☐	☒
- Als beschermd monument		☐	☐
- Tot beschermd stads- of dorpsgezicht		☐	☐
- Gemeentelijk monument		☐	☐
- 'Beeldbepalend pand'		☐	☐
8. Premies		JA	NEE
Valt uw woning onder een bepaalde garantieregeling?		☐	☒
Zo ja, welke?			
9. Terug te vorderen subsidies		JA	NEE
Zijn er in verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd?		☐	☒
<i>(Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwingen, isolatie. Deze gelden vooral bij monumentenpanden.)</i>			
10. Omzetbelasting		JA	NEE
Is er bij verkoop sprake van omzetbelastingheffing?		☐	☒
<i>(Bijvoorbeeld omdat het een voormaling bedrijfsonroerend goed is, of een woonhuis met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)</i>			
11. Gebruik		JA	NEE
a. In welk jaar is de woning gebouwd?		1754	
b. Hoe gebruikt u het huis nu? (Bijvoorbeeld: woning, winkel, opslag)		woning	
c. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?		☒	☐
12. Onderhoudscontracten en garantie		JA	NEE
a. Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van die betrekking hebben op het pand en de eventueel mee verkochte goederen?		☐	☒
b. Zijn daarvan contracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?		☐	☐
Zo ja, welke?			
Kunt u kopieën van garantiecificaten overleggen?		☐	☐
13. Verbouwingen		JA	NEE
Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente?		☐	☒
<i>(Bijvoorbeeld een bouwvergunning?)</i>			
Zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven?		☐	☐

14. Onbewoonbaarverklaring		JA	NEE
Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?		☐	☒

15. Aanschrijvingen		JA	NEE
Zijn u, door de overheid of nutsbedrijven, verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?		☐	☒

16. Gebreken of bezwaren		JA	NEE
<i>Op grond van het burgerlijk wetboek is de verkoper van een onroerende zaak verplicht gegadigden uitvoerig te informeren over de actuele toestand van het object. Bij het verschaffen van gebrekkige of foutieve informatie kan een verkoper wettelijk aansprakelijk gesteld worden voor alle schade die hieruit eventueel voortvloeit voor de koper. Wij verzoeken u derhalve ons zo volledig mogelijk te informeren over eventuele gebreken aan het huis.</i>			
a.	Zit er een kruipruimte onder de begane grondvloer?	☐	☒
	Zo ja, is die bereikbaar middels een kruipluik?	☐	☐
	Waar bevindt zich het kruipluik?		
	Is de vloer geïsoleerd?	☐	☒
	Wordt de kruipruimte geventileerd?	☐	☐
	Is de kruipruimte droog, nat, etc.?		
	Van welk materiaal is de begane grondvloer vervaardigd?	beton	
	Van welk materiaal is de verdiepingsvloer vervaardigd?	hout	
	Zijn u gebreken bekend aan de vloer?	☐	☒
	Zo ja, welke?		
	Zijn de buitenmuren geïsoleerd?	☐	☒
b.	Is er sprake van vochtdoorslag of optrekkend vocht?	☐	☒
	Zo ja, graag nader aanduiden:	brandmuur heeft er iets last van	
c.	Bevindt zich in het huis een kelder?	☐	☒
	Zo ja, is deze droog?	☐	☐
	Zo nee, graag nader aanduiden:		
d.	Wanneer is het huis voor het laatst buitenom geschilderd?	2017	
e.	Is er sprake van isolerende (dubbele) beglazing?	☒	☐
	Zo ja;	Grotendeels	
	Wanneer is deze geplaatst?	nb	
	Zijn er ramen die lekken (condensvorming tussen de beglazing)?	☒	☐
	Zo ja, graag nader aanduiden:	voorzetramen slaapkamers beneden	
	Zijn de ramen en deuren goed gangbaar (sluiten en openen ze gemakkelijk)?	☒	☐
	Zo nee, graag nader aanduiden:		

	JA	NEE
f. Bevindt zich in de woning een open haard, een voorzethaard of een gaskachel?	☒	☐
Zo ja, werken die naar behoren?	☒	☐
Wanneer is de gaskachel voor het laatst nagekeken?	nvt	
Wanneer is de schoorsteen voor het laatst geveegd?	april 2019	
g. Is er sprake van enigerlei stankoverlast in of om het huis?	☐	☒
Zo ja, graag nader aanduiden:		
h. Licht er onder de huidige vloerbedekking/laminaatvloer, tegel- of parketvloer een andere vloer?	☐	☒
Zo ja, waar en wat voor vloer?		
i. Heeft u centrale verwarming?	☒	☐
Hoe oud is de CV-ketel?	23 jaar	
Wat is het merk van de CV-ketel?	Atag	
Heeft u een jaarlijks onderhoudsabonnement?	☒	☐
Loopt de warmwatervoorziening via de ketel?	☒	☐
Zo nee, hoe oud is de geiser?		
Wat is het merk van de geiser?		
Zijn er problemen met de ketel of de geiser?	☐	☒
Zo ja, graag nader aanduiden:		
Zijn er radiatoren die lekken?	☐	☒
Zo ja, welke?		
Zijn er radiatoren die niet of minder warm worden?	☐	☒
Zo ja, welke?		
j. Hoe oud is de elektrische installatie?	nb	
Zijn daar verbeteringen aan uitgevoerd?	☐	☐
Zo ja, graag nader aanduiden:		
Zijn u gebreken bekend aan elektrische apparaten die achterblijven? (bijvoorbeeld de deurbel, intercom, mechanische ventilatie, zonnescherm)	☐	☒
Zo ja, graag nader aanduiden:		
k. Is u bekend of er zich in het pand loden leidingen bevinden?	☐	☒
Zo ja, graag nader aanduiden:		
Zijn u gebreken bekend aan de waterleiding of de afvoerleidingen?	☐	☒
Zo ja, graag nader aanduiden:		

	JA	NEE
l. Hoe oud zijn de goten en hemelwaterafvoeren?	nvt	
Zijn er gebreken bekend aan de goten of hemelwaterafvoeren?	☐	☐
Zo ja, graag nader aanduiden:		
m. Hoe oud is het dak?	5,5 jaar	
Is het dak geïsoleerd?	☒	☐
Indien er sprake is van platte daken, hoe oud zijn deze?	nvt	
Zijn u gebreken bekend aan het dak? (bijvoorbeeld lekkages)	☐	☒
Zo ja, graag nader aanduiden:		
n. Hoe oud is het keukenblok?	12 jaar	
Hoe oud is de inbouwapparatuur?	idem	
Zijn u gebreken bekend aan de keuken of de apparatuur?	☐	☒
Zo ja, graag nader aanduiden:		
Hoe oud is de badkamer?	4 jaar	
Zijn u gebreken bekend aan de badkamer?	☐	☒
Zo ja, graag nader aanduiden:		
Is de woning uitgebouwd?	☐	☒
Zo ja, in welk jaar is dat gebeurd?		
Zijn u gebreken bekend aan de uitbouw?	☐	☐
Zo ja, graag nader aanduiden:		
p. Is uw huis aangesloten op het gemeenteriool?	☒	☐
Zo nee, op welke wijze vindt de afvoer van afvalstoffen dan plaats?		
Heeft u last van verstoppingen van de afvoer?	☐	☒
Zo ja, graag nader aanduiden:		
Is er een septic tank in het perceel aanwezig?	☒	☐
Zo ja, graag nader aanduiden:	niet bekend waar	
q. Is het pand aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmel?	☐	☒
Zo ja, graag nader aanduiden:		
17. Verontreinigingen	JA	NEE
a. Is het u bekend of de bodem verontreinigd is of dat daar een sterke kans op bestaat?	☐	☒
b. Heeft er ooit storting van grond, puin of ander afval op het perceel plaatsgevonden?	☐	☒
c. Heeft ter plaatse van het bouwblok in het heden of verleden opslag van grondstoffen, hulpstoffen e.d. plaatsgevonden?	☐	☒

	JA	NEE
d. Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	☐	☒
e. Heeft er ooit een bodemonderzoek plaatsgevonden op dit perceel?	☐	☒
Zo ja, wanneer?		
f. Is er een olietank in de grond aanwezig?	☐	☒
Zo ja, is deze ooit geleegd of geschoond?		
g. Is de gevel ooit gereinigd?	☐	☒
Zo ja, volgens welke methode?		
h. Zijn er in het pand (en/of in de schuur) eterniet- of asbestplaten aangebracht?	☐	☒
<i>(Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)</i>		
Zo ja, graag nader aanduiden:		
i. Blijft in het pand 'zeil' achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982?	☐	☒
j. Is er ooit ter plaatse van het bouwblok afval verbrand of is er ooit brand uitgebroken in de woning?	☐	☒
Zo ja, graag nader aanduiden:		

18. Huur, lease	NVT	JA	NEE
Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleast (bijvoorbeeld de CV-ketel)?	☐	☐	☒
Zo ja, graag nader aanduiden:			

Zo ja, welke en tegen welk bedrag? € ,,- per

19. Gemeente- en waterschapsbelastingen	
WOZ-waarde	€ 454.000,00
OZB eigenaren	€ 514,38
Belastingjaar	2019
Verontreinigingsheffing	€ 457,38
Afvalstoffenheffing	€ 206,64
Rioolheffing	€ 228,36

20. Voorschot bedragen nutsbedrijven	
Gas en elektriciteit	€ 367,00 p.m
Water	€ 197,00 p.i.

21. Samenstelling bewoners naastgelegen woning					
Links		Leeftijd		Rechts	
	Vrouw(en)	ca	jaar	1	Vrouw(en)
1	Man(nen)	ca 75	jaar	1	Man(nen)
	Kind(eren)	ca	jaar		Kind(eren)
	Huisdier(en)			2	Huisdier(en)

22. Achterstallige betalingen	NVT	JA	NEE
a. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	☐	☐	☒
b. Heeft u alle erfpachtcanons betaald?	☒	☐	☐
c. Hoe hoog is de erfpachtcanon per jaar?	☐	€	,,-

Lijst met roerende zaken, behorende bij object: Schottershuisen 19, 7921 TJ Zuidwolde

EXTERIEUR	OVERNAME	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	N.V.T
Tuinaanleg (bestrating/beplanting)	☐	☒	☐	☐
Erfafscheiding	☐	☒	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tuinhuisje / buitenberging	☐	☒	☐	☐
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Voet van droogmolen	☐	☐	☐	☒
Antenne / schotel	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☒	☐	☐

TOEGANG	OVERNAME	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	N.V.T
Bel	☐	☒	☐	☐
Veiligheidssloten	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☒	☐	☐

STOFFERING BEGANE GROND	OVERNAME	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	N.V.T
Rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen (rolgordijnen / luxaflex)	☐	☒	☐	☐
Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Vitrages / inbetween	☐	☐	☐	☒
Losse horren / rolhorren	☐	☒	☐	☐
Vloerbedekking	☐	☒	☐	☐
soort vloerbedekking:				

STOFFERING VERDIEPING	OVERNAME	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	N.V.T
Rolluiken / zonwering buiten	☐	☒	☐	☐
Zonwering binnen (rolgordijnen / luxaflex)	☐	☒	☐	☐
Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Vitrages / inbetween	☐	☒	☐	☐
Losse horren / rolhorren	☐	☒	☐	☐
Vloerbedekking	☐	☒	☐	☐
soort vloerbedekking:				

ALGEMEEN	OVERNAME	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	N.V.T
Open haard met toebehoren	☐	☒	☐	☐
Kachels	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorz. (voorzetramen, radiatorfolie etc.)	☐	☒	☐	☐
Inbouwverlichting / dimmers	☐	☒	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☒	☐
Losse kasten, boeken-, legplanken	☐	☐	☒	☐

KEUKEN	OVERNAME	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	N.V.T
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☐	☒	☐	☐
Keukenapparatuur (inbouw), vaatwasser / vriezer / koelkast / oven / combi / magnetron / boiler / inductiekookplaat / keramische gaskookplaat / afzuigkap	☐	☒	☐	☐

SANITAIR	OVERNAME	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	N.V.T
Toiletaccessoires	☐	☐	☒	☐
Badkameraccessoires	☐	☐	☒	☐
Wastafels met accessoires	☐	☒	☐	☐

OVERIG	OVERNAME	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	N.V.T
Sauna met toebehoren	☐	☒	☐	☐
Anders:	☐	☐	☐	☐
Anders:	☐	☐	☐	☐
Anders:	☐	☐	☐	☐
Anders:	☐	☐	☐	☐

Zaken met een lease-, huurkoop of huurcontracten zijn over te nemen, te weten:

Aldus overeengekomen:

Plaats:

Datum:

Verkoper:

Echtgeno(o)t(e)/partner:

Plaats:

Datum:

Koper:

Echtgeno(o)t(e)/partner:



MEETCERTIFICAAT

Meetcertificaat gebruiksoppervlakten en inhoud, meetrapport conform NEN 2580:2007/C1:2008

Datum Meetopname 08-04-2019 Meetbedrijf SooMedia SOO Media stelt meetcertificaten op conform de door de NEN
Datum Meetcertificaat 09-04-2019 Opsteller Farzad Salehi uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd Status Definitief volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008"

Object type Woning Opdrachtgever Huys Makelaars Verklaring Meetcertificaat A:
Adres Schottershuizen 19 Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en
Postcode/Plaats 7921TJ Zuidwolde ingemeten

Object opgesplitst per bouwlaag	GBO	Gebruiksoppervlakte conform 2580:2007			Inhoud (bruto)	ExB
	Gebruiksoppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Woonruimte	Overige in pandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte	Circa m³	Externe bergruimte
Begane grond	173,9	169,0	0,0	4,9	710	132,9
Woon-/werkruimte	169,0	169,0				
Verdieping	44,5	44,5	0,0	0,0	185	0,0
Woon-/werkruimte	44,5	44,5				
Totalen	218,4	213,5	0,0	4,9	895	132,9

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van SOO Media. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend.



Vraag & antwoord

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er nog meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hem belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud financiering' is.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij wel of niet uw bod aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegen bod laat doen.

Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een ‘belachelijk’ hoge prijs voor een woning. Mag dit?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als de verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten de verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

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 al 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip ‘optie’ gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een nieuwe belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo’n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkopende makelaar beslist zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het maken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Uitnodiging

Alle door Huys Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

Details

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in vorm van het eigendomsbewijs.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte, die is opgesteld door Huys Makelaars. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Waarborgsom

De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris.

Bedenktime

Wilt u gebruik maken van uw recht (drie werkdagen) om een eventuele koop te ontbinden dan dient u dit schriftelijk te doen.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren u uw eigen makelaar te raadplegen.

Opschortende voorwaarde

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen de schriftelijke koopakten hebben ondertekend. Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen.

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door verkopend vastgoedadviseur enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van het desbetreffend onroerend goed weer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen voorkomen met de werkelijke situatie. Door Huys Makelaars wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

Van bezichtiging tot aankoop

huys
makelaars



Huys makelaars neemt de kosten van een adviesgesprek met Henk Mulderij Financieel Advieskantoor voor haar rekening.
Alleen als u een afspraak maakt via ons kantoor:
Bel (0528) 229 050

WONINGMAKELAAR VAN HET JAAR

VBO  MAKELAAR



huys
makelaars

Schutstraat 87
7908 CB Hoogeveen
T (0528) 22 90 50
E info@huysmakelaars.nl
www.huysmakelaars.nl