

Walter Middelbergstraat 4 te Zwolle



Walter Middelbergstraat 4 te Zwolle

Verrassend, onder architectuur gebouwd LANDHUIS met carport en fraai aangelegde tuin, gelegen in een exclusief villapark (Katerveer) en rondom fraai aangelegde tuin met diverse terrassen; gelegen in landelijke omgeving, nabij stadspark Het Engelse Werk, de Spooldersluis en de uiterwaarden van de IJssel.

Het stadscentrum en alle ontsluitingen liggen op korte afstand.

Indeling

Begane grond: royale hal met vide, luxe toilet, sfeervolle living (ca. 140 m² !!) met fantastische open woonkeuken met eetbar, spoeleiland, kasten en apparatuur; zitkamer met toegang tot tuin en terras, studiehoek met bureau- en spreekruimte; bijkeuken/ schuur met voorraadruimte en toegang tot carport.

Verdieping: ruime hal met gang, geweldige ouderslaapkamer met balkon en eigen bad- en douchevoorziening, dubbele wastafel, separaat toilet; vanuit de gang zijn de overige 3 ruime slaapkamers en het balkon bereikbaar; separaat toilet,
2e badkamer met douche en wastafel.

Zolderverdieping: hal, grote en speelse zit-/ slaapkamer met dakvensters en dakkapel; ruime berging met stook-/wasruimte.

Algemeen

Opvallend en vrij gelegen strakke villa, gebouwd met veel duurzame materialen en voorzien van moderne installaties waaronder warmtewisselaar; volledige isolatie, schitterende afwerking van wanden en vloeren, moderne en luxe sanitair-en keukeninrichting; lichte kleuren en praktische indeling.

Door de exclusieve ligging en smaakvolle inrichting ervaart u een maximale privacy.

Aanvaarding : in overleg

Scherpe vraagprijs : € 790.000,= k.k.

Bij de koop van onroerende zaken geldt een bedenktijd van 3 dagen voor zowel koper als verkoper.
Wij trachten altijd zo duidelijk en volledig mogelijk te zijn met het verstrekken van informatie. Aangezien wij tevens afhankelijk zijn van informatie van derden kunnen aan deze gegevens geen rechten worden ontleend.
Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.



Living



Woonkeuken met speeleiland



Speoeleiland



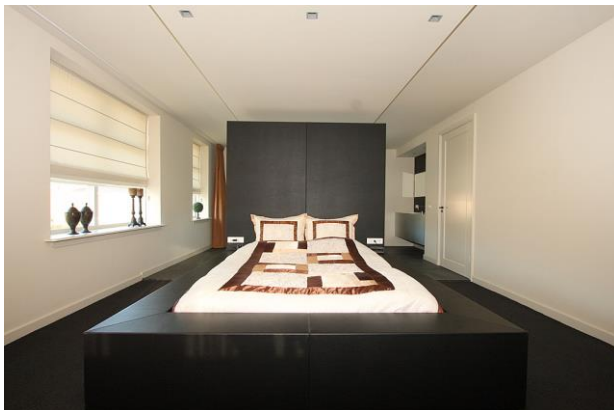
Studeerhoek



Bad- en douchegelegenheid



Gastendouche



Mastebedroom/ Ouderslaapkamer



Loggia



slaapkamer



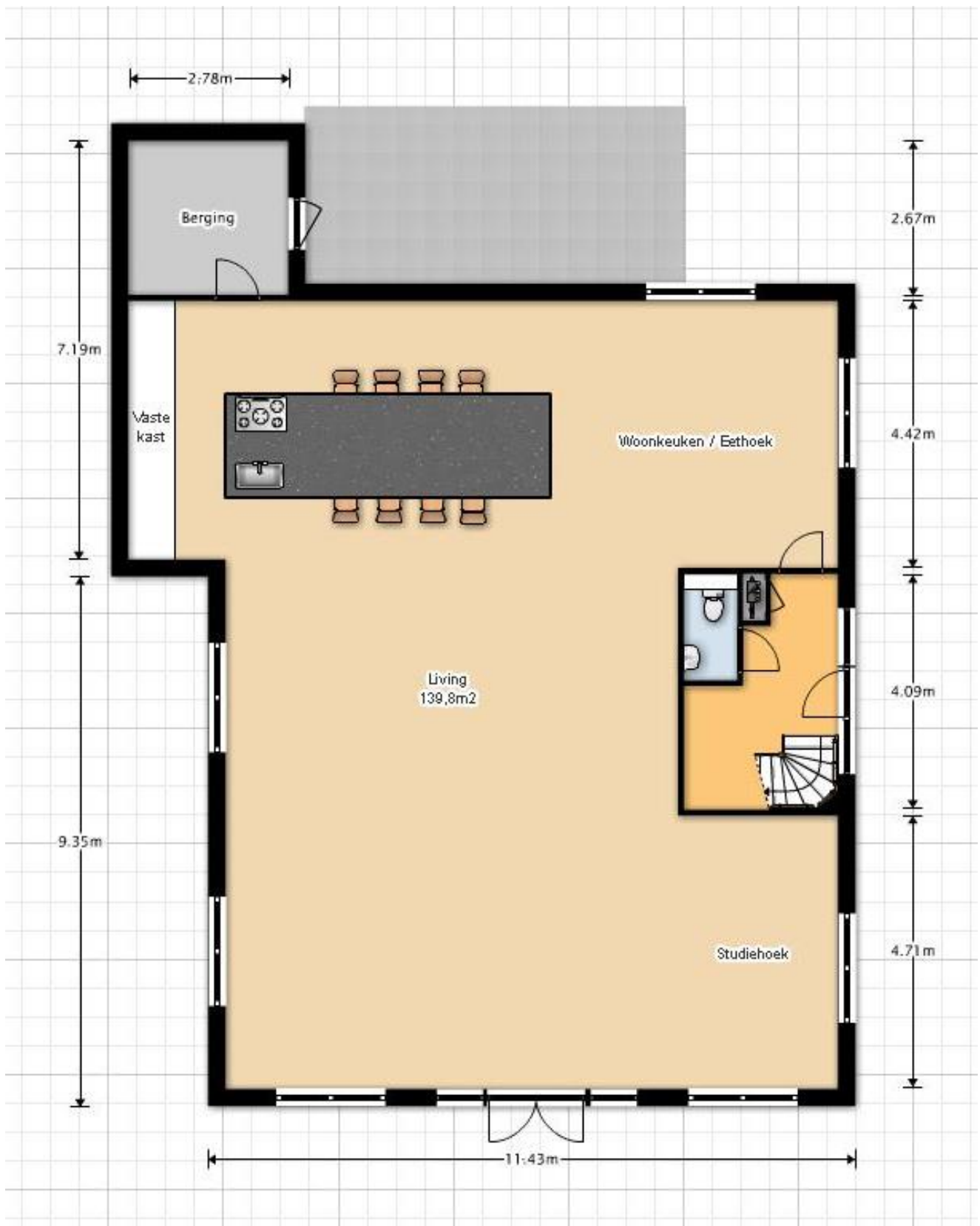
Zit-/ slaapkamer



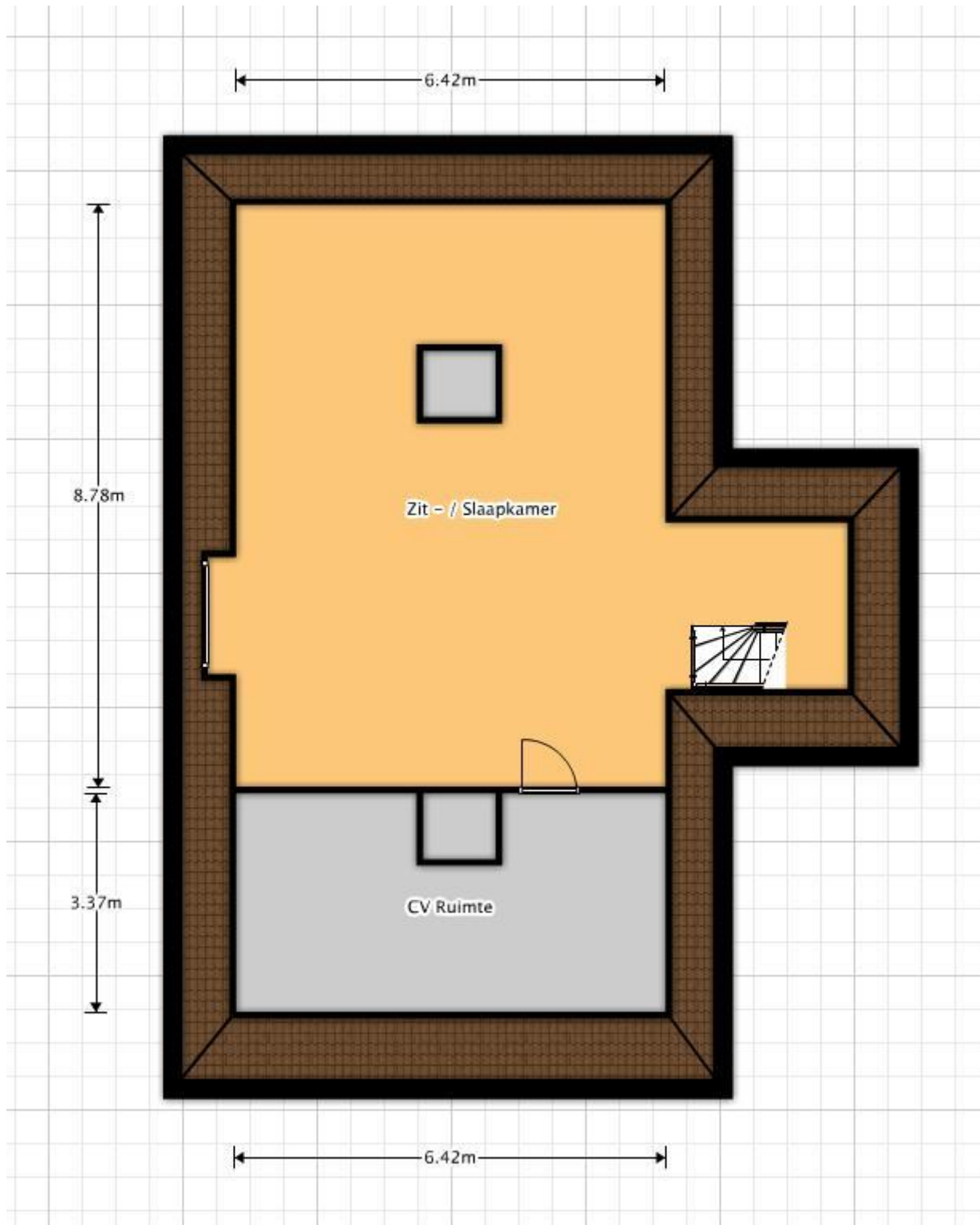
Achtertuint



Achtertuint









Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

Lijst van zaken

Betreffende het perceel: Walter Middelbergstraat 4, 8019 BC Zwolle

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
- tuinaanleg / (sier) bestrating / beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
- buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
- tuinhuisje / buitenberging	☐	☐	☐	☐
- broeikas	☐	☐	☐	☐
- vlaggenmast	☐	☐	☐	☐
- voet droogmolen	☐	☐	☐	☐
- antenne	☐	☐	☐	☐
- brievenbus	☐	☐	☐	☐
- (voordeur)bel	☐	☐	☐	☐
- veiligheidssloten	☐	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
- rol luiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
- zonwering binnen	☐	☐	☒	☐
- gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- vitrages	☐	☐	☒	☐
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- vloerbedekking / linoleum	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- parketvloer / kurkvloer	☐	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- c.v. met toebehoren	☐	☐	☐	☐
- klokthermostaat	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kachels	☐	☐	☐	☐
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
– keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☐	☐	☐	☐
– keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Koffiemachine	☐	☒	☐	☐
– Magnetron en oven	☐	☒	☐	☐
– Oven	☐	☒	☐	☐
– inbouwverlichting / dimmers, te weten:				
–	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– opbouwverlichting, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– kasten	☒	☐	☐	☐
– spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– losse kasten, boeken-, legplanken	☐	☒	☐	☐
– wastafels met accessoires	☐	☐	☐	☐
– toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.)	☒	☐	☐	☐
– sauna met toebehoren, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
– (huis)telefoontoestellen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– bijzondere opmerkingen:				

Gegevens

Adres te verkopen perceel : Walter Middelbergstraat 4, 8019 BC ZWOLLE

1 Bijzonderheden

- a** Zijn er nadat u het huis in eigendom heeft gekregen nog andere eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- b** Is dat eventueel het geval met aangrenzende percelen? ☐ ja ☒ nee
(denkt u hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)
Zo ja, welke?
- c** Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
- d** Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ ja ☒ nee
- e** Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ ja ☒ nee
Zo ja welke?
- f** Zijn er noodzakelijk te vermelden bijzonderheden rond uw object bekend, zoals erfdienstbaarheden, erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke bijzonderheden?
(Bijv: recht van overpad, 1^e recht van koop verstrekt aan derden, anti-speculatiebeding, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur etc.).
Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar? €
- g** Zijn er leasecontracten voor bijvoorbeeld keukens, kozijnen, c.v.-ketel, etc.? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
Hoe lang lopen deze contracten nog?
- h** Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- i** Is er een anti-speculatiebeding of voorkeursrecht gemeenten van toepassing op uw woning? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe lang nog?
Is er sprake van beschermd stads- of dorpsgezicht? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? ☐ ja ☒ nee
- j** Is er sprake van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
- k** Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l** Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven? ☐ ja ☒ nee
Zo ja: is er een huurcontract? ☐ ja ☐ nee
Welk gedeelte is verhuurd?
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (b.v. geiser, keukens, lampen)?
Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, hoeveel? €
Heeft u nog andere afspraken met huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke?

- m** Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijv. onteigening)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke is/zijn dat?
- n** Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstelwerkzaamheden voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- o** Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- p** Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- q** Is er bij verkoop sprake van een omzetbelasting? ☐ ja ☒ nee
- r** Hoe gebruikt u het huis nu (bijv. woning, praktijk, winkel, etc.)?
Is dat volgens u en/of de gemeente toegestaan? ☐ ja ☐ nee
- s** Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?
- onroerende zaak belasting (onroerend goed belasting):
 - eigenaarsdeel: € 1527,88 per jaar
 - belastingjaar:
 - waterschapslasten: € 515,39
 - belastingjaar:
 - baatbelasting/bouwgrondbelasting/verontreinigingsheffing:
 - rioolrecht: €
 - afvalstoffenheffing €
 - belastingjaar:
 - WOZ-waarde: €
 - jaar:
- t** Welke voorschotbedragen betaalde u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- Essent € 349,-
 - Vitens € 91,43 per 3 maanden
- (indien uw pand geen appartement ("flat") is kunt u deze vraag overslaan.)*
- u** Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☐ nee
- v** Is er een actieve Vereniging van Eigenaren? ☐ ja ☒ nee
Is er een gezamenlijke opstalverzekering? ☐ ja ☒ nee
Wie is de administrateur of secretaris/penningmeester van de vereniging?
Naam:
Adres:
Telefoonnummer:
Postcode / woonplaats:
Hoeveel bedraagt de maandelijks VvE-bijdrage?
€ p/maand € p/kwartaal
Is deze bijdrage incl. of excl. stookkosten? ☐ incl. ☐ excl.
Zijn er bijzonderheden te verwachten ten aanzien van onderhoud of servicekosten? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke? ☐ ja ☐ nee
Zijn er afspraken gemaakt of besluiten genomen door de VvE over vernieuwing of onderhoud, die voor de koper van belang zijn?
Zo ja, welke?

2 Gevels

- a** Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of aanhoudende vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
- b** Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- c** Is er sprake van gevelisolatie? ☐ ja ☒ nee
Eventuele toelichting
- d** Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, volgens welke methode?

3 Dak(en)

- a** Indien er sprake is van platte daken (dus ook uitbouwen, garages, bergingen, etc.), hoe oud is het dak? jaar
- b** Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? ☐ ja ☒ nee
- c** Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan dakconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- d** Heeft het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welk deel en wanneer?
- e** Heeft u het dak na de koop nog laten isoleren? ☐ ja ☒ nee
- f** Hoe wordt het regenwater afgevoerd? ☒ goed ☐ niet goed
- g** In welke staat bevinden zich de dakgoten? (bijv. lekkage) ☒ goed ☐ niet goed
Eventuele toelichting

4 Kozijnen, ramen en deuren

- a** Wanneer zijn de kozijnen voor het laatst geschilderd? ☒ ja ☐ nee
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?
- b** Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee
- c** Zijn alle sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- d** Is er overal sprake van dubbelglas? ☒ ja ☐ nee
☐ gedeeltelijk
- e** Is er bij dubbelglas sprake van lekke ruiten? ☐ ja ☒ nee
Eventuele toelichting

5 Vloeren, plafonds en wanden

- a** Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of optrekkend vocht op de vloeren en/of plafonds? ☐ ja ☒ nee
- b** Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
- c** Zijn er (gerepareerde of verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan de vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- d** Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen, bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- e** Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee
- f** Is er sprake van vloerisolatie? ☐ ja ☐ nee

6 Kelder, kruipruimte en fundering

- a** Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- b** Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar?
- c** Is de kruipruimte droog? ☒ ja ☐ nee
☐ soms
- d** Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ ja ☒ nee
☐ soms
- e** Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid? ☐ ja ☐ nee
Eventuele toelichting

7 Installaties

- a** Is er een c.v.-installatie aanwezig? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, hoe oud is deze installatie?
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
- b** Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de c.v.-installatie noodzakelijk? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, hoe vaak?
- c** Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee
- d** Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee
- e** Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- f** Zijn er vertrekken die niet goed warm worden? ☐ ja ☒ nee
- g** In welk jaar zijn voor het laats de rookgasafvoeren gereinigd?
- h** Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ ja ☐ nee
Wanneer zijn deze voor het laatst geveegd?
- i** Is de elektrische installatie vernieuwd? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer?
- j** Zijn u gebreken bekend aan technische installaties? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
(denkt u daarbij aan de leidingen voor gas, water en elektriciteit, geiser, c.v., mechanische installatie, niet goed werkende apparatuur (keukenapparatuur), deurbel, deurtelefoon, ventilator, zonnescherm, thermostaat, kachels.)
Eventuele toelichting

8 Sanitair en riolering

- a** Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee
- b** Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee
- c** Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
- d** Zijn alle aansluitingen op het hoofdriool aangesloten? ☒ ja ☐ nee
- e** Is er een septic tank of beerput aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Eventuele toelichting:

9 Diversen

- a** Wat is het bouwjaar van de woning? **2008**
- b** Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- c** Is er sprake van loden leidingen in uw woning? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- d** Is de grond, voor zover beken, verontreinigd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport ☐ ja ☐ nee
Zo ja, heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ ja ☐ nee
- e** Is er, voor zover bekend, een olietank aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ ja ☐ nee
Is er een Kiwa certificaat? ☐ ja ☐ nee
- f** Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982? ☐ ja ☒ nee
- g** Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)? ☐ ja ☒ nee
- h** Is het pand aangetast door houtworm, boktor, of ander ongedierte/zwam? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ ja ☐ nee
- i** Is er sprake van geluidsoverlast? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waarvan?
- j** Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwing, door welk bedrijf heeft de uitvoering plaatsgevonden (evt. door zelfwerkzaamheid) en in welk jaartal?
1.
door: jaartal:
 2.
door: jaartal:
 3.
door: jaartal:
 4.
door: jaartal:
 5.
door: jaartal:
- k** Zijn er voor ver- en /of bijbouwingen vergunningen afgegeven? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke?
- l** Bent u op de hoogte van lopende bouwvergunningsaanvragen of recent verleende bouwvergunningen van woningen in uw huidige woonomgeving? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke?
Eventuele toelichting

10 Garanties

- a** Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper, zoals van de dakbedekking, c.v.-installatie, GIW-garantie, etc.? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke?
- b** Zijn u onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee mogen worden verkocht? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke?

Adresgegevens		Makelaar Marcel van Vilsteren	
Adres	Walter Middelbergstraat	Huisnummer + toevoeging	4
Postcode	8019 BC	Buurt	Katerveer
Provincie	Overijssel	Plaats	ZWOLLE
		Land	Nederland

Algemeen			
Aanmelding	In verkoop genomen	Woonoppervlakte	390 m ²
Vraagprijs	€ 790.000,00	Inhoud woning	1.050 m ³
Koop conditie	Kosten koper	Perceel oppervlak	758 m ²
Aanvaarding	In overleg	Overige inpandige ruimte	10 m ²
		Gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
WOZ-waarde	€ 780.000,= (01-01-2016)	Woonkamer	107 m ²
Soort woning	Villa	Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Vrijstaande Woning	Bouwjaar	2008
Kwaliteit woning	Luxe		

Kadastrale gegevens	
Gemeente	Zwollerkerspel
Sectie	N
Perceelnummer	4530
Oppervlakte	758 m ²
Omvang	Geheel perceel
Soort	Volle eigendom

Details	
Woning	8 kamer(s) waarvan 5 slaapkamer(s)
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Ligging	aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Onderhoud woning	Binnen Uitstekend
	Veel duurzame, degelijke en moderne materialen
	Buiten Uitstekend
	Onderhoudsvrij
Tuin	tuin rondom
	Achterom ja
	Kwaliteit fraai aangelegd
Warmwater	C.V.-Ketel
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwininstallatie
C.V. ketel	Atag combiketel
	Eigendom Bouwjaar 2008

Indeling	
Begane grond	2 kamer(s) waarvan 0 slaapkamer(s) Woonkamer woonkamer, studeerkamer (107 m ²) Keuken Open keuken, Woonkeuken, Inbouwapparatuur (175 m ²) Indeling Bijkeuken, Toilet, Hal, Provisieruimte
1e verdieping	5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s) Badkamer Ligbad, Toilet, Douche Badkamer 2 Douche Indeling Toilet, Gang, Hal, Balkon
Zolder	1 kamer(s) waarvan 1 slaapkamer(s) Indeling Stookruimte, Dakkapel, Berging, Wasruimte
Dak	schilddak (pannen)
Voorzieningen	Dakraam, Schuifpui, Mechanische ventilatie, Rookkanaal, TV kabel, Glasvezel kabel

Garage	
Soort garage	Carport, Parkeerplaats

Parkeren	
Parkeer faciliteiten	openbaar parkeren

Schuur / Berging			
Soort schuur	aangebouwd steen	Totaal aantal	1
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water	Isolatie	Volledig geïsoleerd

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	ZWOLLERKERSPEL
25	Huisnummer	Sectie	N
—	Kadastrale grens	Perceel	4530
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, ZWOLLE, 16 september 2010 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.	



Wat is de meerwaarde van de Garantiemakelaar?

Zo'n 85 geselecteerde NVM-makelaars hebben zich georganiseerd in Stichting de Garantiemakelaar. Een organisatie die samen met alle aangesloten makelaars service biedt op een hoog niveau, waarbij kwaliteit, openheid, zekerheid en duidelijkheid voor de klant centraal staan.

Kwaliteit

De Garantiemakelaar is al enige jaren met succes actief als NVM-makelaar. Door zijn gedegen vakkenis en ruime ervaring kan hij u uitstekend adviseren bij het nemen van een juiste aan- of verkoopbeslissing en tijdens het onderhandelingstraject geld voor u besparen of juist verdienen.

Openheid

Kenmerk van een Garantiemakelaar is onder meer, dat u stap voor stap wordt geïnformeerd over de totstandkoming van de waarde van de woning waardoor er voor uw woning een juiste vraagprijs kan worden bepaald om zodoende een zo'n hoog mogelijk rendement te realiseren. Daarnaast worden afspraken over de aan- of verkoopdienstverlening vastgelegd waardoor u weet wat u kunt verwachten en weet waarvoor u betaalt.

Zekerheid

De Garantiemakelaar werkt met de **BouwTechnoeking** waardoor u als koper wordt geïnformeerd over de bouwkundige staat van de woning en wordt geadviseerd over het nemen van de juiste koopbeslissing. Voor u als verkoper betekent de BouwTechnoeking dat u weet wat u verkoopt waardoor u sterk staat tijdens het traject van onderhandelen. Daarnaast voldoet u als koper en verkoper voor een deel aan uw wettelijke onderzoeksplicht c.q. informatieplicht. Als Garantiemakelaar kunnen wij u adviseren om eventueel een **Garantieverzekering** af te sluiten. Als koper bent u dan maximaal 1 jaar na transport verzekerd tegen schade door verborgen gebreken aan belangrijke bouwkundige onderdelen van de woning. Voor u als verkoper betekent de Garantieverzekering dat u er na transport verzekerd van bent dat er bij schade geen rompslomp ontstaat omdat de Garantiemakelaar voor u de schadeclaim met de koper afhandelt.

Duidelijkheid

Werken als Garantiemakelaar, betekent werken met een uitgebreide brochurelijn waardoor u wordt geïnformeerd over wat er komt kijken bij het kopen of verkopen van een woning. Daarnaast wordt u tijdens de dienstverlening voortdurend op de hoogte gehouden van uw aankoop- of verkoopopdracht zodat u weet waar u als koper of verkoper aan toe bent. Kortom, bent u op zoek naar een woning of wilt u uw woning verkopen, neemt u dan contact op met een Garantiemakelaar.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

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

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. 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.

Wanneer komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand wanneer verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (zoals prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden). De verkopende makelaar legt de koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen om de koop van een woning te annuleren, deze zijn in het koopcontract vastgelegd. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.

Drie dagen bedenktijd voor koper van een woning

De nieuwe Wet Koop Onroerende Zaken is sinds 1 september 2003 van kracht. Meest in het oog springend is de invoering van een bedenktijd van minimaal drie dagen voor de koper en verkoper van een woning. De belangrijkste veranderingen op een rij.

Waarom bedenktijd?

Een consument die een woning koopt of verkoopt (of een koop/aannemingsovereenkomst voor een woning sluit), krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Begin/einde bedenktijd

De bedenktijd begint om 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang.

Uitzondering op de regel

De wet kent één uitzondering op de bedenktijdregeling. Als de koper binnen zes maanden dezelfde woning terugverkoopt aan dezelfde verkoper, geldt geen wettelijke bedenktijd.

Hoelang duurt de bedenktijd?

De bedenktijd duurt minimaal drie dagen. In goed overleg met elkaar kunnen de koper en de verkoper een langere bedenktijd afspreken. Ook weekeinden en feestdagen hebben invloed op de lengte van de bedenktijd. Als de bedenktijd drie dagen is, mogen minimaal twee dagen geen zaterdag, zondag of algemene feestdag zijn. Is dat wel het geval, dan wordt de bedenktijd zoveel als nodig verlengd. Bijvoorbeeld, als de koper op woensdag 24 december de koopakte ontvangt, eindigt de bedenktijd pas op dinsdag 30 december om middernacht.

Schriftelijke koopovereenkomst

In de nieuwe wet is de koop pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige verkoop. Dit betekent echter niet dat de verkoper na het bereiken van mondelinge overeenstemming met de koper, zich zonder meer mag terugtrekken. De verkoper is verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte.

Huis verkopen?

Wij bepalen gratis de
waarde van uw woning.



Huis verkopen?

Het bepalen van de waarde van uw woning is vaak de eerste stap op weg naar een succesvolle verkoop. Heeft u verkoopplannen? Neem dan eens contact met ons op. Eén van onze makelaars komt graag vrijblijvend bij u langs om een schatting te maken van de waarde van uw woning.



Garantie voor volle tevredenheid

De Graaf van Vilsteren Garantiemakelaars

Eekwal 31, 8011 LB Zwolle

Telefoon: (038) 422 72 29

E-mail: info@degraafvanvilsteren.nl

Kijk op www.degraafvanvilsteren.nl