

Bosweg 18 te Wapenveld



Bosweg 18, 8191 JM te Wapenveld

WIST U DAT DEZE WONING:

- * slechts 8 autominuten van Zwolle ligt
 - * slechts 8 autominuten van de uitvalswegen A 50 en A 28
 - * slechts 5 autominuten van de uiterwaarden van de IJssel
- en de fraaie en besloten tuin grenst aan het Geldersch Landschap met uitgestrekte bossen en heide.**

Op een werkelijk unieke locatie gelegen VILLA (bouwjaar 1986) met vrijstaande garage/carport en fundering van een voormalige speelhut/logeerverblijf, met rondom besloten tuin met veel privacy.

De villa ligt enigszins verscholen op een glooiend perceel, welk naadloos aansluit op de uitgestrekte bossen en heide van het Geldersch Landschap met fraaie wandel- en ontspanningsmogelijkheden.

Verharde oprijlaan naar woning en garage/carport en schuur.

Indeling

Kelder: kast/ provisieruimte

Begane grond:

ruime hal, sfeervolle woonkamer met schouw en open haard; tuinkamer met toegang tot besloten en zonnige tuin; natuurstenen vloer met vloerverwarming; gesloten woonkeuken met inrichting en apparatuur; grote bijkeuken en toegang tot tuin; studeerkamer (mogelijkheid tot slaapkamer); separaat douche met wastafel; inpandige berging/schuur. De begane grond van de woning beschikt over vloerverwarming.

Verdieping:

5 ruime slaapkamers, kasten/kleedkamer; badkamer met ligbad en douche, separaat toilet, ruime berging,

Vliering met vlizotrap naar berging

Algemeen

prachtige ligging met een maximum aan privacy;
g.o.h. degelijk gebouwde woning met zadeldak ;
op het terrein bevindt zich een fundering van een vm. speelhut/logeerruimte
Het pand is goed onderhouden en ligt in en bewoonde omgeving op korte afstand van de woonkern Wapenveld met alle primaire voorzieningen.
Op ca. 5 km. bevindt zich de historische Hanzestad Hattem met plezierhaven, golf- en sportverenigingen, zwembad.
De provinciehoofdstad Zwolle ligt op 15 km en beschikt over musea, schouwburg en een ruim en divers winkelaanbod.

Uniek object voor liefhebber(s) van rust, ruimte en natuur!

Vraagprijs: € 798.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg

Bij de koop van onroerende zaken geldt een bedenktijd van 3 dagen voor zowel koper als verkoper en wordt door de verkoper een waarborgsom / bankgarantie verlangd van 10% van de koopsom.
In/bij oudere woningen kunnen asbesthoudende materialen, loden leidingen en/of een ondergrondse (olie)tank aanwezig zijn. Bovendien kunnen aan dergelijke panden ten aanzien van de bouwkwaliteit e.d. minder eisen gesteld worden dan aan nieuwe(re) woningen. Indien hierover bij potentiële kopers twijfel bestaan, dienen zij nader onderzoek te (laten) verrichten.
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.



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Slaapkamer



Slaapkamer



Vooraanzicht



Tuin



Zijaanzicht en tuin



Tuin



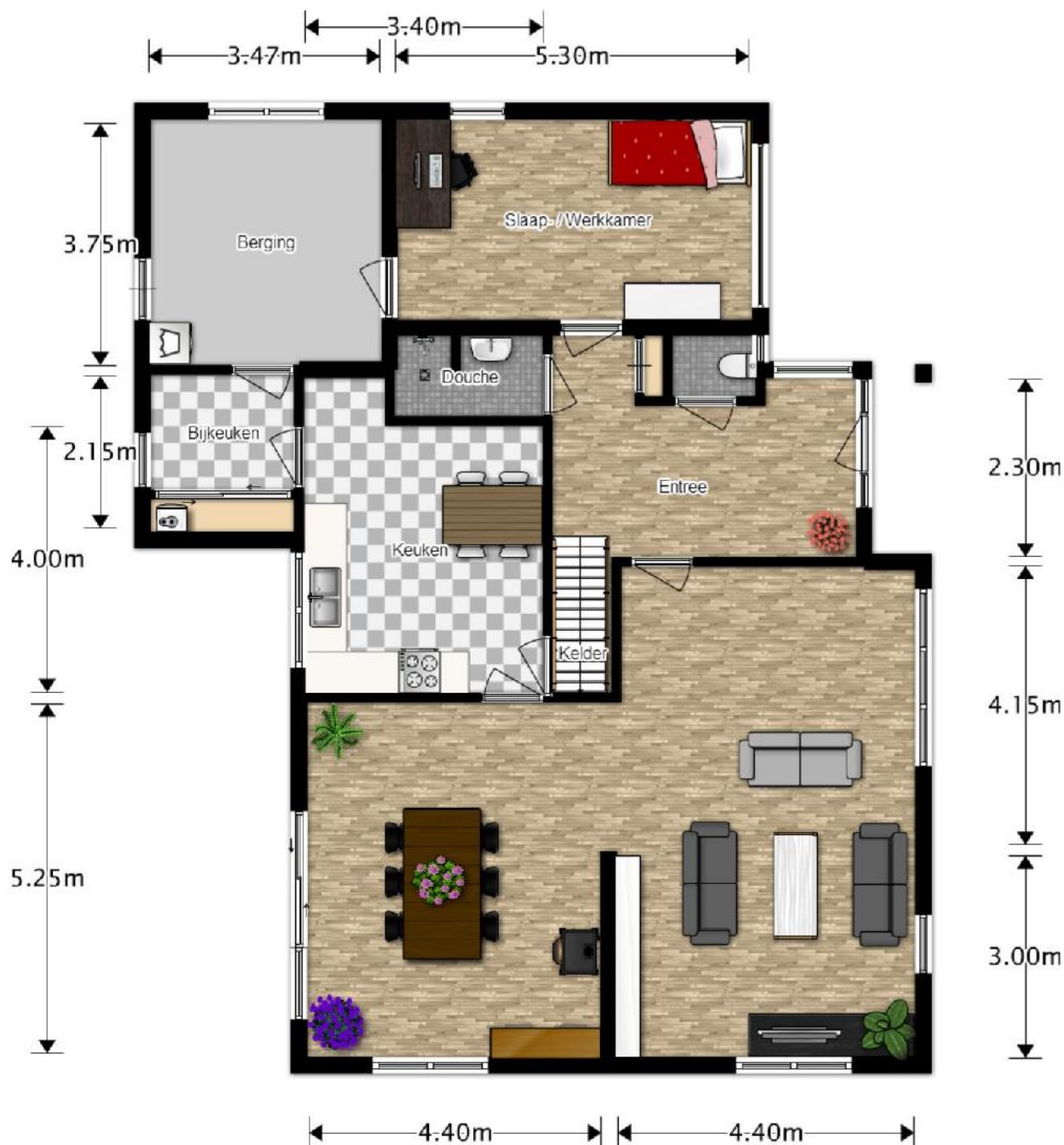
Oprijlaan

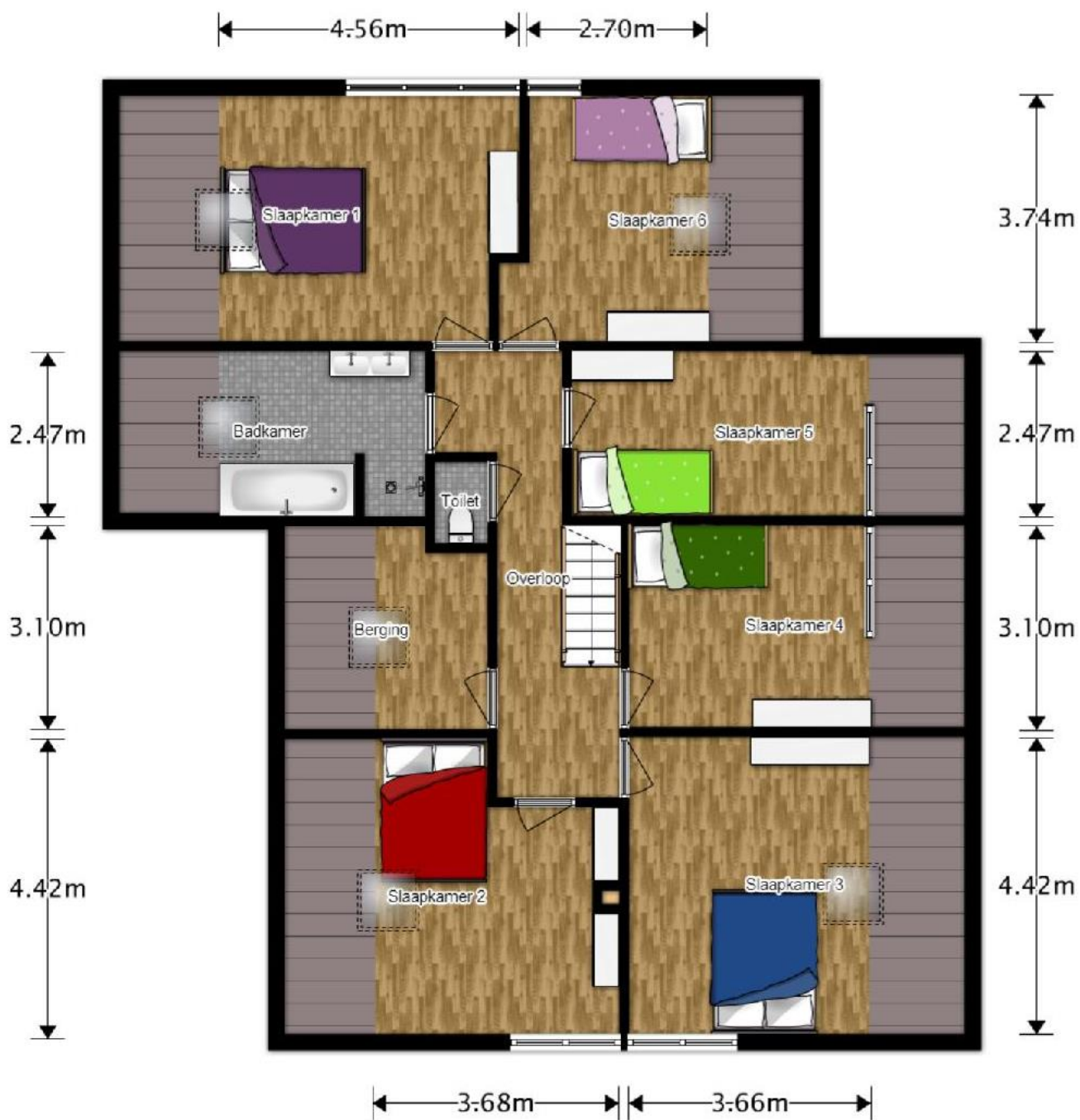


Omgeving



Straatbeeld







Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

NVM Lijst van zaken

Betreffende het perceel: Bosweg 18, 8191 JM WAPENVELD

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	☒	☐	☐	☐
- veiligheidsslots	☒	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
- rolluiken / 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:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- droger	☐	☒	☐	☐
– 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)telefoon toestellen diverse	☒	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
– 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 : Bosweg 18, 8191 JM Wapenveld

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? Recht van overpad (openbare straat is van mij)
(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, koelkasten, 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
- 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.)? **woning**
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: €
 - belastingjaar: €
 - waterschapslasten: €
 - belastingjaar: €
 - baatbelasting/bouwgrondbelasting/verontreinigingsheffing:
 - rioolrecht: €
 - afvalstoffenheffing €
 - belastingjaar: €
 - WOZ-waarde: €
 - jaar: €
- t** Welke voorschotbedragen betaalde u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- €
- (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

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
- d** Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ ja ☒ nee

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
- d** Heeft het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee
- e** Heeft u het dak na de koop nog laten isoleren? Dak is van begin af aan geïsoleerd ☐ 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? **September 2012**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee
- 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

5 Vloeren, plafonds en wanden

- a** Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of optrekkend vocht op de vloeren en/of plafonds?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- b** Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- c** Zijn er (gerepareerde of verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan de vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?
Zo ja, waar? ☐ 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.?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- 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
- b** Is de kruipruimte toegankelijk?
Zo ja, waar? **In bijkeuken onder de mat** ☒ ja ☐ nee
- 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?
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid? ☐ ja ☒ nee
☐ ja ☐ nee

7 Installaties

- a** Is er een c.v.-installatie aanwezig?
Zo ja, hoe oud is deze installatie? **1986 + vloerverwarming heel zuinig werkend op buitenpiloot** ☒ ja ☐ nee
- b** Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de c.v.-installatie noodzakelijk? ☐ ja ☒ nee
- 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

- f** Zijn er vertrekken die niet goed warm worden? ☐ ja ☒ nee
- g** In welk jaar zijn voor het laats de rookgasafvoeren gereinigd? **Schoorstenen elk jaar**
- h** Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ ja ☐ nee
- i** Is de elektrische installatie vernieuwd? ☐ ja ☒ nee
- j** Zijn u gebreken bekend aan technische installaties? ☐ ja ☒ nee
(denkt u daarbij aan de leidingen voor gas, water en elektriciteit, geiser, c.v., mechanische installatie, niet goed werkende apparatuur (keukenapparatuur), deurbel, deurtelefoon, ventilator, zonnescrm, thermostaat, kachels.)

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: **alleen voor hemelwater**

9 Diversen

- a** Wat is het bouwjaar van de woning? **1986**
- b** Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- c** Is er sprake van loden leidingen in uw woning? ☐ ja ☒ nee
- d** Is de grond, voor zover beken, verontreinigd?
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
- 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?
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ ja ☐ nee
- i** Is er sprake van geluidsoverlast? ☐ ja ☒ nee
- j** Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?
Zo ja, welke ver-/bijbouwing, door welk bedrijf heeft de uitvoering plaatsgevonden (evt. door zelfwerkzaamheid) en in welk jaartal?
1.
door: jaartal:
- k** Zijn er voor ver- en /of bijbouwingen vergunningen afgegeven? ☐ ja ☒ nee
- l** Bent u op de hoogte van lopende bouwvergunningaanvragen of recent verleende bouwvergunningen van woningen in uw huidige woonomgeving? ☐ ja ☒ nee

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

Adresgegevens			
Adres	Bosweg	Huisnummer + toevoeging	18
Postcode	8191 JM	Plaats	WAPENVELD
Provincie	Gelderland	Land	Nederland

Algemeen			
Aanmelding	In verkoop genomen	Woonoppervlakte	235 m ²
Vraagprijs	€ 798.000,00	Inhoud woning	670 m ³
Koop conditie	Kosten koper	Perceel oppervlak	8.055 m ²
Aanvaarding	In overleg	Overige inpandige ruimte	12 m ²
		Externe bergruimte	30 m ²
Status	Beschikbaar	Bouwworm	Bestaande bouw
Soort woning	Villa	Bouwjaar	1986
Type woning	Vrijstaande Woning		
Kwaliteit woninG	Normaal		

Kadastrale gegevens	
Gemeente	Heerde
Sectie	A
Perceelnummer	1974
Oppervlakte	8.055 m ²
Omvang	Geheel perceel

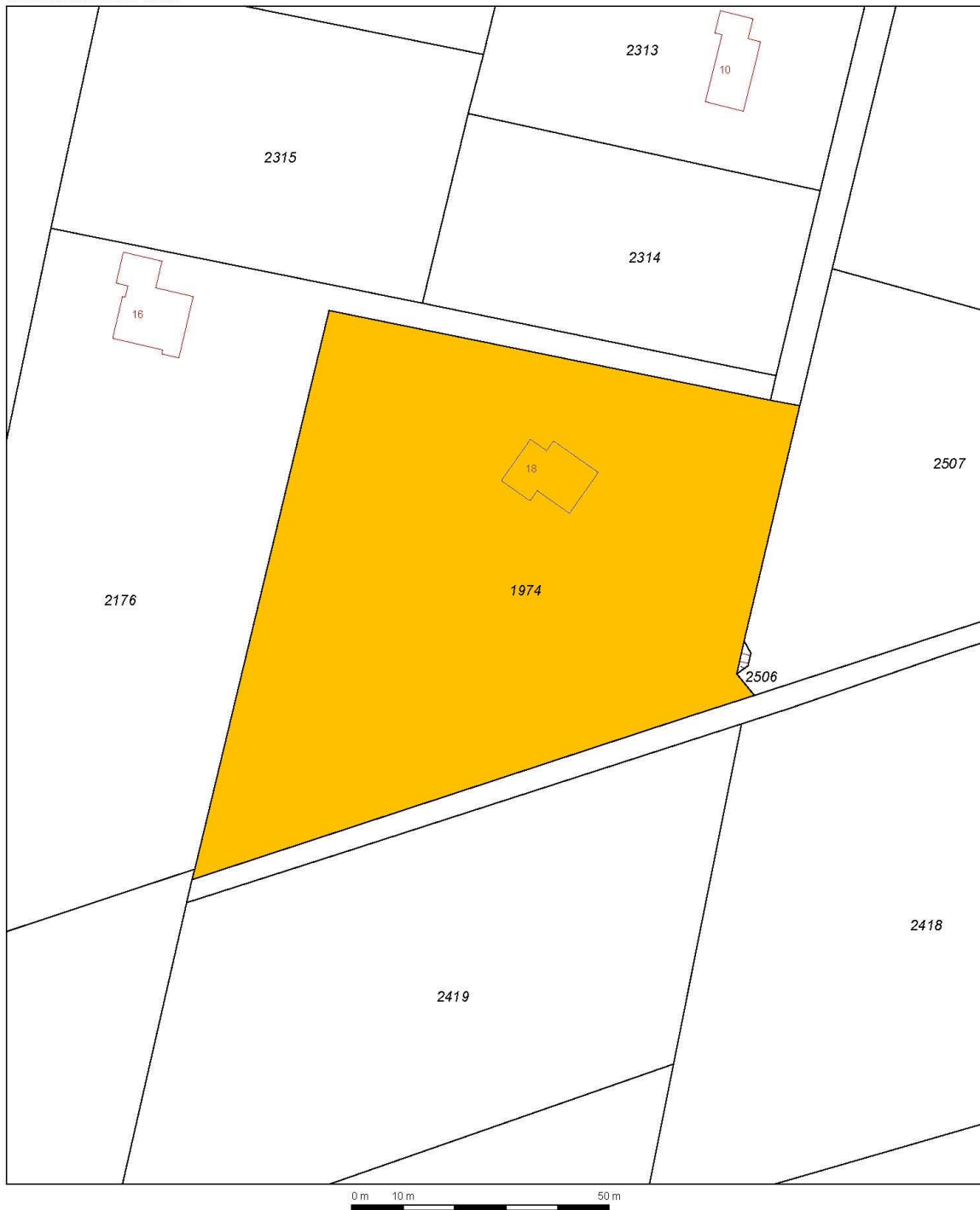
Details		
Woning	10 kamer(s) waarvan 6 slaapkamer(s)	
Ligging	Aan bosrand, Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Beschutte ligging, In bosrijke omgeving	
Onderhoud woning	Binnen	Goed
	Buiten	Goed
Tuin	tuin rondom	
	Achterom	nee
	Kwaliteit	verzorgd
Warmwater	C.V.-Ketel	
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk	
C.V. ketel		combiketel
	Eigendom	Eigendom

Indeling	
begane grond	3 kamer(s) waarvan 1 slaapkamer(s) Woonkamer woonkamer, tuinkamer, studeerkamer Keuken Woonkeuken, Inbouwapparatuur, Dichte keuken Badkamer Douche Indeling Bijkeuken, Toilet, Hal, Provisieruimte, Berging, Wasruimte
verdieping	6 kamer(s) waarvan 5 slaapkamer(s) Badkamer Ligbad, Douche Indeling Toilet, Gang, Hal, Stookruimte, Dakkapel, Berging, Wasruimte
vliering	0 kamer(s) waarvan 0 slaapkamer(s) Indeling Berging
KELDER	1 kamer(s) waarvan 0 slaapkamer(s) Indeling Provisieruimte
Dak	zadeldak (pannen)
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Dakraam, TV kabel, Schuifpui, Rookkanaal

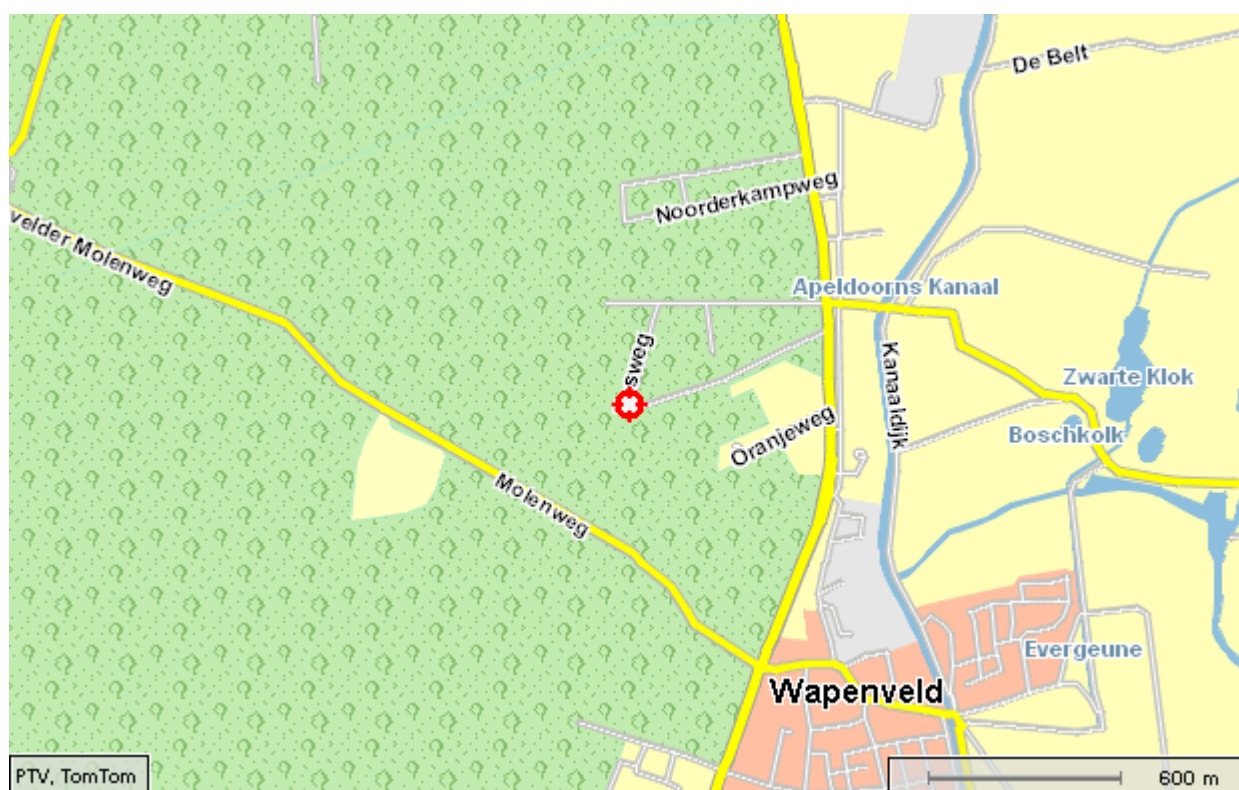
Garage			
Soort garage	Vrijstaand hout, Carport, Parkeerplaats	Capaciteit	1 auto(s)
Voorzieningen	Voorzien van elektra		

Schuur / Berging	
Soort schuur	vrijstaand hout

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	HEERDE A 1974
25	Huisnummer		
—	Kadastrale grens		
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 8 mei 2012. 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 61 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 vakkennis 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 **BouwTechnokeuring** 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 BouwTechnokeuring 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.

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?

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 van een woning. De belangrijkste veranderingen op een rij.

Waarom bedenktijd?

Een consument die een woning koopt (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.

WETEN WAT JOUW WONING WAARD IS?

De Graaf van Vilsteren bv
Makelaars & Taxateurs o.z.

Eekwal 31
8011 LB Zwolle

038 - 4 227 229 / info@degraafvanvilsteren.nl

