

# TE KOOP



Heelweg  
Koolweg 2B

**Maison**<sup>®</sup>

MAKELAARS

*puur, persoonlijk en professioneel*



[www.maisonmakelaars.nl/gm](http://www.maisonmakelaars.nl/gm)

Vanafprijs  
€ 595.000 k.k.



Status: Beschikbaar

## BOUWVORM

Soortobject: Bestaande bouw  
Type woning: Twee onder een kap  
Bouwjaar: 1936  
Woonoppervlakte: 90 M<sup>2</sup>

## INDELING

Inhoud: 345,50 M<sup>3</sup>  
Aantal kamers: 4  
Aantal slaapkamers: 1 mogelijk 2

## ENERGIE

Verwarming: C.V.-ketel (Nefit 2001)  
Eigendom: Ja  
Warm water: C.V.  
Isolatie: Volledig dubbelglas  
Energie label: C  
Zonnepanelen: Ja 40 stuks  
Eigendom: Ja

## BUITENRUIMTE

Perceeloppervlakte: 15.615 M<sup>2</sup>  
Hoofdtuin: Achtertuin  
Oriëntatie: Zuid-westen  
Achterom: Ja  
Kwaliteit: Verzorgd

## PERKEERGELEGENHEID

Garage: Ja  
Parkeerfaciliteit: Op eigen terrein  
Electrische laadpaal: Nee

## OVERIGE

Huidige bestemming: Wonen met bedrijvigheid-Terrein (grasland)-Berging-stalling (garage-schuur)  
Permanente bewoning: Ja  
Onderhoud binnen: Goed  
Onderhoud buiten: Goed  
Glasvezel: Ja

## OBJECT OMSCHRIJVING:

---

Stel u voor: gewekt worden door het zachte gehinnik van paarden, terwijl de ochtendzon de Achterhoekse velden in een gouden gloed zet. Dit is geen droom, maar de dagelijkse realiteit in deze prachtige twee-onder-een-kap woning in het pittoreske Heelweg. Hier, in het hart van de Achterhoek, vindt u dé woning voor paardenliefhebbers. Omringd door weidse velden en karakteristieke houtwallen, biedt deze woning een oase van rust. En toch bent u dankzij de nabije A18 binnen een mum van tijd in de stad.



### IN HET KORT

- Instapklare twee-onder-een-kap woning
- Paardenstallen, buitenbak en weiland aanwezig
- Energiezuinig met 40 zonnepanelen
- Vrachtwagenparkeerplaats
- Ruime garage met diverse gebruiksmogelijkheden
- Dichtbij de A18 voor uitstekende bereikbaarheid

## ALGEMEEN:

---

Welkom in Heelweg, een charmant buurtschap in de gemeente Oude IJsselstreek waar u het echte Achterhoekse leven ervaart. Hier wordt u omringd door glooiende weilanden, sfeervolle houtwallen en kronkelende beekjes. De woning ligt aan een rustige weg, waar u kunt genieten van de rust en ruimte die het platteland biedt. Tegelijkertijd bent u dankzij de nabijgelegen A18 binnen 20 minuten in Doetinchem en binnen 45 minuten in Arnhem. Het dorp Varsseveld, op slechts 5 minuten rijden, biedt alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, basisscholen en diverse sportfaciliteiten.



Voor natuurliefhebbers is de omgeving een waar paradijs met talloze fiets- en wandelroutes, en voor paardenliefhebbers is deze locatie een droom die uitkomt. De Achterhoek staat bekend om zijn uitgebreide netwerk van ruitersporen, en Heelweg vormt daarop geen uitzondering. Vanuit uw eigen stallen rijdt u zo het prachtige coulisselandschap in. De regio biedt diverse bewegwijzerde ruiterroutes die u langs de mooiste plekjes van de Achterhoek voeren. Of u nu van korte ritjes houdt of juist van lange dagtochten, er is voor elk wat wils.

## BEGANE GROND:

---



## ENTRÉE



U betreedt de woning via een knusse maar praktische hal met een zwart-witte tegelvloer. Direct vallen de karakteristieke rode deuren op, die een uitnodigende sfeer creëren en een mooi contrast vormen met de lichte muren. Even de jas ophangen en vervolgens linksaf naar de woonkamer, of rechtsaf naar de gezellige woonkeuken.

## WOONKAMER

De ruime woonkamer is dankzij de grote ramen heerlijk licht. Een sfeervolle houtkachel in de hoek van de ruimte zorgt voor extra gezelligheid tijdens koude avonden. Even een extra houtblok erin, een kop thee in uw handen en genieten maar.



De karakteristieke houten vloer geeft de woonkamer een natuurlijke uitstraling die perfect past bij de landelijke omgeving. Achter een deur in de hoek van de woonkamer vindt u de trap naar de eerste verdieping.



## KEUKEN

De woonkeuken is niet alleen een lust voor het oog, maar ook uiterst gezellig. Uiterust met moderne apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser en oven, biedt deze ruimte alles wat u nodig heeft. De keuken biedt plaats voor een grote eettafel, perfect voor vele uren tafelen met het hele gezin.







## BADKAMER

Op de begane grond vindt u ook de luxe badkamer. Deze is te betreden vanuit de woonkamer en is voorzien van een groot hoekbad, een wastafel met meubel, een inloopdouche en een toilet met wandcloset. De zwart-witte tegels geven de ruimte een tijdloze, elegante uitstraling.



## VERDIEPING:

---

### SLAAPKAMER 1

De master bedroom is een ruime, lichte kamer met een groot dakraam dat zorgt voor een prettige lichtinval. De (deels) schuine wanden geven de kamer een knus karakter.



## SLAAPKAMER 2

De tweede slaapkamer doet momenteel dienst als wasruimte, maar kan eenvoudig worden omgetoverd tot een extra slaapkamer, thuishandelaar of hobbyruimte. De slaapkamer beschikt over een grote raampartij met twee ramen die open kunnen.

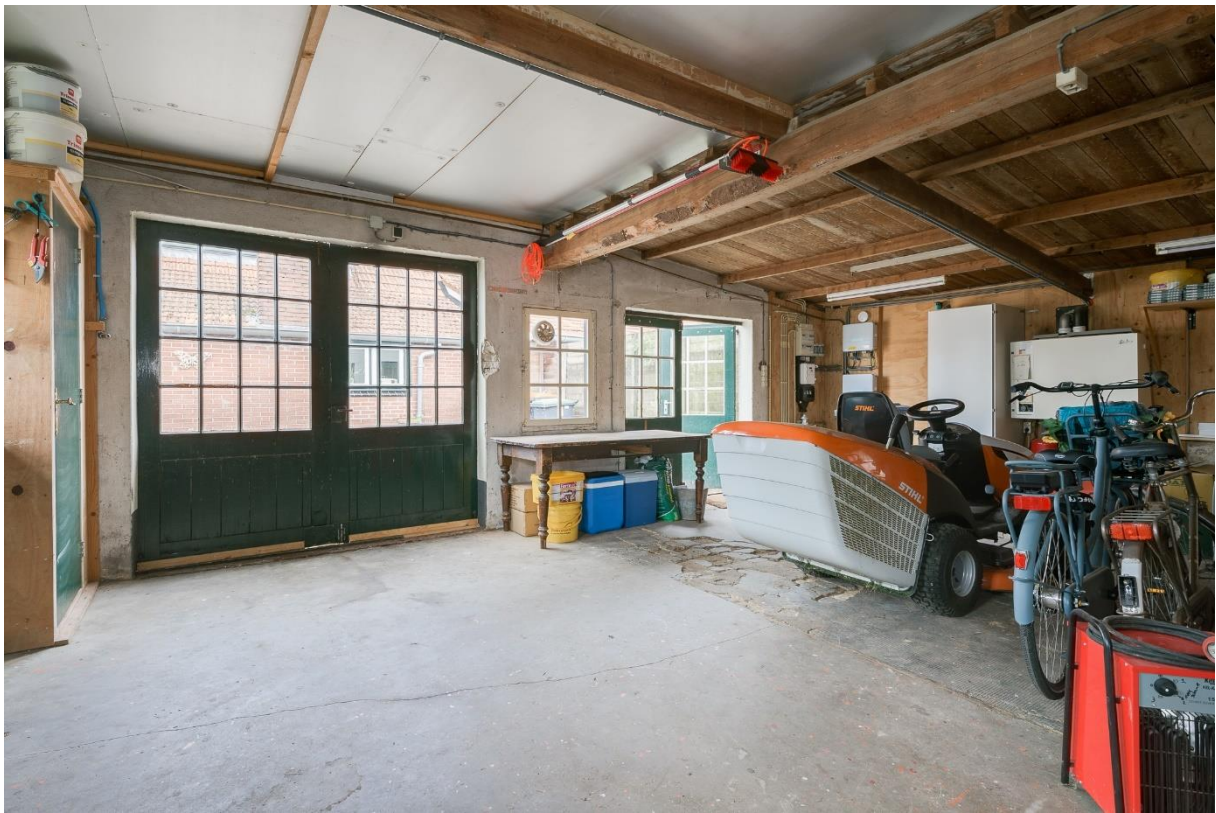


## GARAGE / BERGING:

---

Op het erf is daarnaast een grote, losstaande garage aanwezig. Deze is momenteel (deels) ingericht als thuisgym, maar kan bijvoorbeeld worden verbouwd tot een (thuis)kantoor, B&B of gastenverblijf. Er is een wasbak met koud water, een toilet, een houtkachel en krachtstroom aanwezig.





## EN VERDER.....

De buitenruimte verdient een uitgebreide vermelding op zich. De woning staat op een terrein van **15.615 M<sup>2</sup>** en beschikt over een paddock, een buitenbak en meerdere omheinde weides die naadloos overlopen in het omringende landschap. Tevens zijn er goed onderhouden stallen aanwezig, perfect voor het houden van eigen paarden of als pensionstalling. De woning beschikt over een vrachtwagenparkeerplaats op eigen terrein.













### BIJZONDERHEDEN

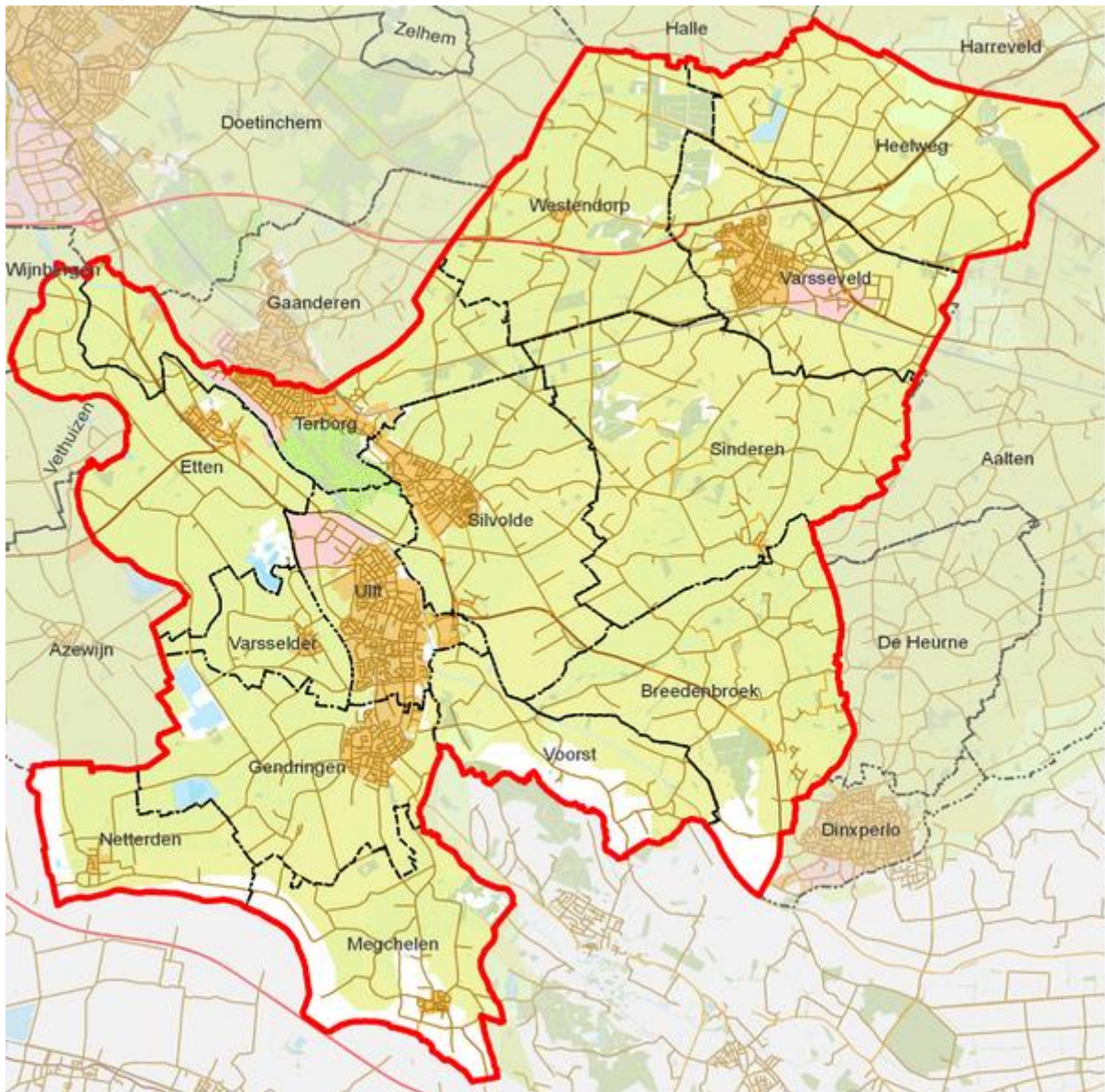
- 40 zonnepanelen (2020 en 2022) voor lage energiekosten
- Losstaande garage met mogelijkheid tot ombouw naar kantoor of gastenverblijf
- Krachtstroom aanwezig in de garage
- Paardenstallen en weiland aanwezig
- Vrachtwagenparkeerplaats op eigen terrein

Of u nu op zoek bent naar een rustige plek om te wonen, ruimte zoekt voor uw paarden, of een combinatie van beide, deze woning in Heelweg biedt het allemaal. De unieke combinatie van landelijk wonen met moderne gemakken en uitstekende bereikbaarheid maakt dit een buitenkans.

## GEMEENTE: OUDE IJSSELSTREEK

---

De gemeente Oude IJsselstreek ontstond op 1 januari 2005 door een gemeentelijke herindeling van de opgeheven gemeenten Wisch en Gendringen. Oude IJsselstreek heeft een oppervlakte van 138,09 km<sup>2</sup> en telt bijna 40.000 inwoners (bron: CBS), verspreid over vijftien kernen. Ulft is de grootste plaats en telt ruim 10.000 inwoners. Terborg is het enige stadje in Oude IJsselstreek; de stadsrechten dateren uit 1419. Varsseveld, Silvolde en Gendringen zijn de drie grotere plaatsen. Samen met de tien kleine kernen Bontebrug, Breedenbroek, Etten, Heelweg, Megchelen, Netterden, Sinderen, Varsselder, Voorst en Westendorp maken ze de gemeente compleet.



## Oude IJsselstreek:

### Ruimte om te leven in een dorpse omgeving met stadse trekjes

De gemeente Oude IJsselstreek biedt volop woonruimte op prachtige woonlocaties; aan de rivier de Oude IJssel, in industrieel erfgoed met voorzieningen binnen handbereik. Ook het buitengebied van een van de buurtschappen of het vernieuwde hart van de dorpen bieden tal van mogelijkheden; eigentijdse woonvormen onder vernieuwende architectuur, duurzame bouwprojecten en energiezuinige woningen. Bovendien is boerderij- en woningsplitsing mogelijk in het buitengebied en in de kleine kernen.

### Ontspanning en inspanning

Het Almende College is een scholengemeenschap met drie locaties; De Bluemers voor vmbo in Silvolde, de Wesenthorst voor vmbo in Ulft, en de grootste locatie: het Isala in Silvolde voor havo, vwo, atheneum en gymnasium. In de gemeente zijn diverse sportverenigingen, sportzalen en is er een binnen-en buitenbad voor recreatieve zwemmers. Aan de hand van fietsknooppunten of via bewegwijzerde kerkenpaden is het heerlijk fietsen door een historisch coulissenlandschap waar het onderweg goed toeven is in een van de vele theetuinen. Ook de culinaire fietsarrangementen zijn zeer geliefd; uitstapjes die het nuttige met het aangename combineren. Genieten van lekker eten en drinken in steeds een andere horecagelegenheid. Naast fiets- en wandelpaden zijn er goede mogelijkheden voor paardrijden, skeeleren, survival, zwemmen en kanovaren.

### Van DRU- tot Cultuurfabriek

De rivier de Oude IJssel waar de gemeente haar naam aan ontleent, speelde een grote rol bij de ontwikkeling van de ijzerindustrie in de achttiende eeuw. De gietijzeren producten uit Ulft van DRU, Atag, Etna en Benraad zijn landelijk bekend. Het fabrieksterrein is getransformeerd tot woonwijk. De oude DRU-fabriek is nu DRU Cultuurfabriek; een ontmoetingsplaats waar een groot aantal culturele instellingen hun plek hebben gevonden: een bibliotheek, galerie, filmhuis, theater, poppodium en muziekschool. Verder is er een grandcafé en zijn er diverse vergader- en feestzalen. Innovatiecentrum ICER, de SSP-HAL met een vloeroppervlakte van 5.500 m<sup>2</sup> biedt plaats aan evenementen, congressen en beurzen. Ook de VVV heeft hier haar stek gevonden. Bovendien is het DRU-Industriepark een Toeristisch Overstap Punt.



## HEELWEG:

---

Heelweg is een buurtschap met ruim 1100 inwoners in de Achterhoekse gemeente Oude IJsselstreek. Heelweg ligt aan de A18, ten noorden van Varsseveld. Er zijn twee kernen: Heelweg-Oost en Heelweg-West. Bij Heelweg denk je direct aan gezelligheid, gemoedelijkheid en saamhorigheid. Heelweg is bekend om zijn Oktoberfeesten en om het jaarlijkse Achterhoeks Hippisch Festijn. De Radstake is één van de oudste herbergen van Nederland en is thans o.a. een drukbezocht uitgaanscentrum voor jongeren.

Heelweg wordt omgeven door een groot natuurgebied met prachtige houtwallen en watergangen. De vele fietspaden en zandpaden staan garant voor een verrassende tocht door het veen- en moerasgebied.



# PLATTEGRONDEN:



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenro.nl

# PLATTEGRONDEN:

## Koolweg 2b - Heelweg Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenro.nl



# PLATTEGRONDEN:



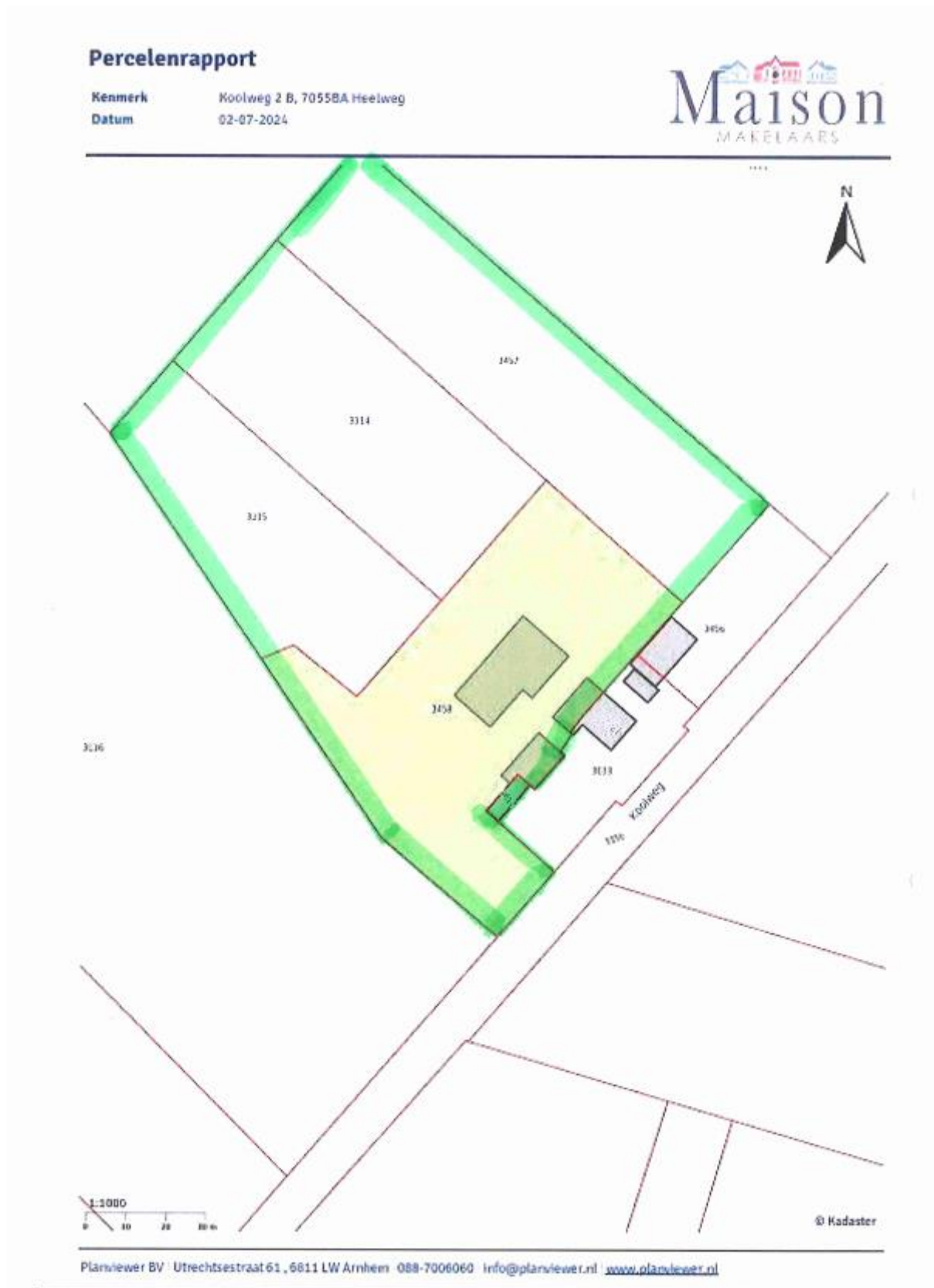
De plattegronden zijn geproduceerd voor praktische doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © www.dijksterhuis.nl

# PLATTEGRONDEN:



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

## KADASTRALE KAART:



### Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, indien ook de koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

### Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst overhandigd is, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

### Bedenktijd en termijnenwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen. Op het moment dat de koper een kopie, van de door beide partijen ondertekende koopakte, heeft ontvangen gaat de bedenktijd de eerstvolgende dag in. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze houdt in dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen).

### Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris mag deze inschrijving verzorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper zo wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Als de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd wordt, vervalt deze bescherming.

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

Getekend op	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

## Geachte belangstellende,

Wij hebben, namens de verkoper, met deze folder geprobeerd u een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Heeft u nog vragen of wilt u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst.

De omschrijving van deze woning met foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc. Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar of de notaris een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden de standaardregels. Op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar zijn de Algemene Consumenten Voorwaarden van VBO Makelaar van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar.

Zowel onze opdrachtgever als wij stellen het op prijs als u na een bezichtiging uw bevindingen aan ons kenbaar maakt. Als dit pand toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij u wellicht van dienst zijn als aankopend makelaar. Graag informeren wij u over alle mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,  
Uw Maison Makelaar

Wij maken het u graag gemakkelijk. U ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op uw persoonlijke wensen.

Bij ons weet u waar u aan toe bent. Ervaar de energie van een vernieuwend en fris team dat zich elke dag met een enorme drive en vol passie inzet voor haar klanten. Wij zijn er voor u!

Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat; Maison Makelaars heeft oog voor detail, biedt gedegen maatwerk en geeft intensieve en persoonlijke aandacht.

**Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.**

## 1. 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. 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.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak vertelt de verkopende makelaar aan belangstellenden 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 doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper 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, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden. 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 te verhogen. Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtcollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u 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.

## 5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Een 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 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

## 6. 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 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 verkopend 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 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.

## 7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, die de woning bezichtigt of die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, dat hoeft niet. 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.

## 8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide 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 van financiering' is.

## 9. Wat betekent k.k. (kosten koper)?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%)
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheekgarantie (NHG)

## 10. Ik kan toch ook zonder makelaar een huis verkopen of kopen?

Ja, dat kan. U moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doet u dat niet, dan loopt u veel risico. Als koper heeft u bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet u precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen. Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wilt u uw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en uw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in. Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.

Maison Makelaars is aangesloten bij VBO, vereniging van makelaars en taxateurs. Een actieve brancheorganisatie met ruim 1.200 betrokken ondernemers.



Om lid te zijn van VBO, moet je als makelaar in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn. Dankzij meerdere kennisbijeenkomsten in het jaar en verplichte Permanente Educatie blijven we up-to-date van de vastgoed- en woningmarkt. Zodat we onze klanten de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die zij verwachten. VBO leden beschikken over een database met historische en actuele woninginformatie. Deze informatie zorgt ervoor dat een VBO-makelaar u van goed advies kan voorzien, deze kan onderbouwen en sterker staat in de onderhandeling.

U kunt ervan uitgaan dat uw VBO-makelaar deskundig is en zich als een goed opdrachtnemer gedraagt. Denk hierbij aan het opmaken van een correcte verkoopadvertentie, het ontvangen van potentiële kopers of huurders, het voeren van gedegen onderhandelingen en het wijzen op bepaalde risico's. Heeft u onverhoopt toch een klacht of is er een geschil ontstaan tussen u en uw makelaar/taxateur? Dan kunt u terecht bij de onafhankelijke Geschillencommissie Makelaardij (SGC) en het onafhankelijk Tuchtcollege Makelaardij Nederland (TMCNL). Daarnaast zijn VBO-leden verplicht om zich te verzekeren tegen schade door beroepsfouten. Dit is ook in uw belang. Meer weten over VBO? Ga naar [www.vbomakelaar.nl](http://www.vbomakelaar.nl)

**Samen sterker. Daar gaan wij voor.**

NOTITIES

---

A large, light blue rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes.





# Maison<sup>®</sup>

MAKELAARS

*puur, persoonlijk en professioneel*



**Maison Makelaars Graafschap Midden**

Jura 4 | 7007 LX Doetinchem

0314 - 39 26 84

gm@maisonmakelaars.nl

[www.maisonmakelaars.nl/gm](http://www.maisonmakelaars.nl/gm)



**VBO**

Vereniging van  
makelaars en taxateurs

**funda**