

TE KOOP



HALLE

Halseweg 54-22

Maison®

MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl/gm

Vraagprijs
€ 362.500 k.k.

HALLE
Halseweg 54-22



Status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soortobject: Bestaande bouw
Type woning: Bungalow
Bouwjaar: 2000
Woonoppervlakte: 102 M²

INDELING

Perceeloppervlakte: 566 M²
Inhoud: 357 M³
Aantal kamers: 4
Aantal slaapkamers: 3

ENERGIE

Verwarming: C.V.-ketel (Remeha HR++ 2020)
Eigendom: Ja
Vloerverwarming: Nee
Warm water: C.V.-ketel (Remeha HR++ 2020)
Isolatie: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig dubbelglas
Energie label: In aanvraag
Zonnepanelen: Nee
Eigendom: N.v.t.

BUITENRUIMTE

Tuin: Rondom
Kwaliteit: Fraai aangelegd
Achterom: Ja

PERKEERGELEGENHEID

Garage: Ja (Vrijstaand kunststof)
Carport: Nee
Parkeerfaciliteit: Op eigen terrein (2)
Electrische laadpaal: Nee

OVERIGE

Huidige bestemming: Wonen
Permanente bewoning: Nee
Onderhoud binnen: Goed tot uitstekend
Onderhoud buiten: Goed tot uitstekend
Glasvezel: Ja

ALGEMEEN:



Deze exclusieve, vrijstaande recreatiewoning, omgeven door de rustieke ambiance van recreatiepark 'Bos en Enk' te midden van de fraaie bossen tussen de Achterhoekse dorpen Halle en Zelhem, staat binnenkort klaar om u te verwelkomen!

De levensloopbestendige en rolstoelvriendelijke woning op deze fantastische, landelijke locatie kenmerkt zich door een buitengewoon hoog afwerkingsniveau: één van de directe troeven ten opzichte van andere verblijven op het recreatiepark. Deze ruime woning is ook echt een familiehuis met maar liefst 4 kamers, waarvan 3 slaapkamers en een vrijstaande berging in de heerlijke tuin, die veel privacy biedt.

De woning met een woonoppervlak van 131 m² en een inhoud van 395 m³ is gelegen op een perceel van 566 m². Dankzij de weelderige tuin rond het huis ervaart u meteen de vrijheid en privacy die deze woning te bieden heeft. Met 3 slaapkamers en 2 badkamers is er voldoende ruimte voor het hele gezin of voor uw gasten. Zodra u de woning verlaat, kunt u direct genieten van het prachtige Achterhoekse coulissenlandschap met ondermeer talrijke wandel-, fietsroutes. In deze unieke omgeving krijgt het begrip 'recreatiewoning' een extra dimensie!



BEGANE GROND:

ENTRÉE

Bij aankomst parkeert u uw auto of de fiets op de lange en brede, geheel vernieuwde oprit naast het huis. Vanaf hier is het slechts een paar stappen naar binnen. In de hal met een gastentoilet en een gangkast is tevens de trap naar boven. De fraaie eikenhouten trap heeft aan beide zijden een leuning. En de traptreden zijn antislip gefreesd, want veiligheid staat voorop in deze woning.



TOILET

Hoe luxe zou je deze willen hebben? De volautomatische douche wc van Grohe is een wand closet met een aquaclean binnenzijde van Geberit met een volautomatische bediening, die in werking treedt zodra je de toiletruimte binnenkomt. De toiletruimte heeft tevens een zeer fraaie tegelvloer en is voorzien van een fonteintje.



WOONKAMER

De woonkamer straalt rust en ruimte uit. Door de neutrale basis en de hoogwaardige afwerking hoeft u nauwelijks iets te veranderen, mocht u hier toch uw eigen sfeer willen creëren. Op de vloer ligt een PVC vloer met lichte houtprint. Dankzij de glazen pui over de volledige breedte van de kamer, heeft u het gevoel alsof u constant buiten bent. Aan twee zijden bevinden zich grote openslaande deuren naar de tuin, waardoor u gemakkelijk toegang hebt tot de royale, overdekte terrassen.



TERRAS

Deze plek, waar u veel tijd zult doorbrengen, biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een eettafel. Hier kunt u ontspannen, als dat uw favoriete bezigheid is, maar u kunt ook avonden lang dineren met uw vrienden of familie. Het terras is vanaf de openslaande deuren vanuit de woonkamer te bereiken en is geheel overdekt. Een gedeelte is afsluitbaar met schuif-glasdeuren en één gedeelte is voorzien van elektrische screens. Hierdoor kunt u dan ook bijna het hele jaar door van dit terras genieten: weer, of geen weer.



KEUKEN

Vanuit de woonkamer kijkt u de aangrenzende, in 2022 geheel vernieuwde luxe open keuken in. De moderne keuken heeft een warme uitstraling en is van alle gemakken voorzien. De betegelde vloer en het lichte composieten aanrechtblad sluiten mooi aan bij de totaalsfeer van het interieur. Met een 5-pits inductiekookplaat en een combimagnetron tovert u hier snel uw favoriete maaltijd op tafel. De keuken heeft een raam met screen.





BERGING/BIJKEUKEN

Vanuit de keuken heeft u toegang tot een berging/bijkeuken met een buitendeur. Hier vindt u 3 inbouwkasten, voorzien van stroom, ideaal om spullen op te bergen zonder ze steeds van de ene naar de andere plek te hoeven verplaatsen! De bijkeuken heeft een witgoedaansluiting en een praktische plavuizen vloer. Buiten is er nog een vrijstaande houten berging met een oppervlakte van ca. 6m². Handig voor het opbergen van uw tuinspullen.



MASTERBEDROOM (SLAAPKAMER 1)

Aangrenzend aan de hal bevindt zich de eerste slaapkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning op de begane grond. De twee ramen zorgen hier voor een mooie lichtinval. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en er zijn grote inbouwkasten. De afwerking en materiaalkeuze is ook hier van hoge kwaliteit, wat samen met de prachtige parketvloer zorgt voor een rustige uitstraling. En wat wilt u nog meer? Deze royale kamer met tv aansluiting heeft ook nog eens een badkamer ensuite!



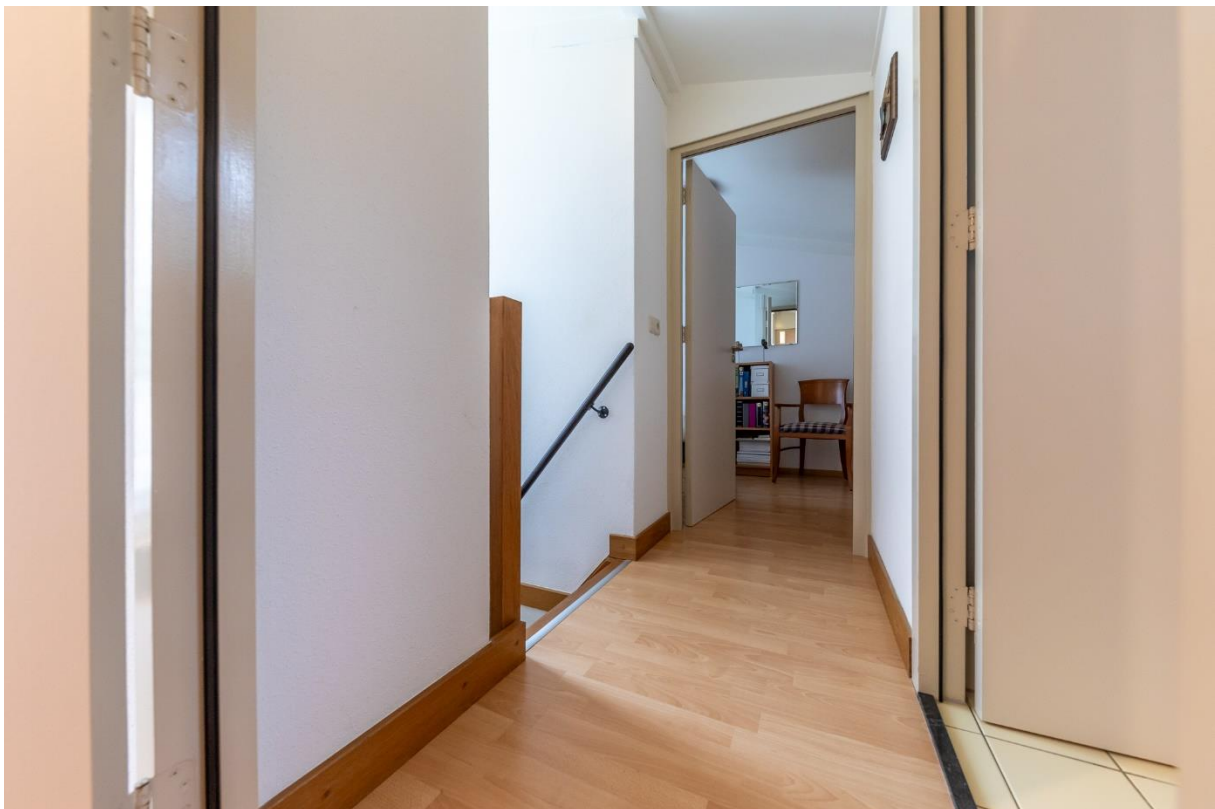
BADKAMER (ENSUITE)

Hoe fijn en comfortabel is een slaapkamer met een ensuite badkamer! En dan nog wel zo'n luxe badkamer met zo'n mooie afwerking en fijne tegelvloer. Door het raam komt veel daglicht de ruimte in en u kunt heerlijk genieten van de inloopdouche met regendouche. Er is een staand bidet. Het fraai ogende badmeubel met de extra ruime wastafel en de grote spiegel met verlichting biedt veel bergruimte voor al uw handdoeken. De fraaie designradiator maakt het plaatje compleet. De badkamer wordt mechanisch geventileerd.



VERDIEPING:

Deze bereiken we via de fraaie eikenhouten trap met aan beide zijden een leuning en antislip gefreesde traptreden. Hier bevinden zich een tweede badkamer en nog eens twee slaapkamers, beiden met toegang tot het dakterras.



SLAAPKAMER 2

Deze slaapkamer heeft via het raam uitzicht op het fenomenale, bosrijke omliggend landschap. Dit is een heerlijke kamer aan de zijkant van het huis; zeer comfortabel, met inbouwkasten en een TV aansluiting. En er is zelfs een dakterras voor als u even een frisse neus wilt halen.



SLAAPKAMER 3

De derde slaapkamer heeft dezelfde afmetingen als de tweede. Momenteel wordt deze kamer, met ook weer veel bergruimte en TV aansluiting, gebruikt als een hobby/werkkamer. Maar u kunt hier ook een thuishkantoor of extra slaapkamer van maken. De keuze is aan u! En wat heel fijn is: u kunt ook hier weer naar buiten, naar het dakterras.



BADKAMER 2

Tot slot nemen we nog een kijkje in de tweede badkamer. Deze is voorzien van een douchecabine, een enkele wastafel en een staand closet. Handig, zodat u 's nachts niet helemaal naar beneden hoeft te gaan. De badkamer heeft tevens een witgoedaansluiting. De afwerking is ook hier weer van hoogwaardige kwaliteit. Dankzij de grote ramen kunt u wederom genieten van het landelijke uitzicht.



TUIN:

Deze woning heeft rondom een fantastische, geheel aangelegde tuin met diverse, decoratieve ornamenten (ter overname) en vrije achterom. De tuin heeft buitenverlichting, 2 buitenkranen en 5 stopcontacten. Er is een vrijstaande berging. En ook hier zijn kosten noch moeite gespaard: er is namelijk een automatische beregeningsinstallatie aangelegd voor de gehele tuin. Het gras kunt u laten maaien door de robotmaaier. Het klusje wordt zo geklaard, terwijl u zelf zit te genieten van een heerlijk glas wijn op een van de terrassen. Door de hoge beplanting krijgt u hier buiten een weldadig gevoel van rust en vrijheid.





HALLE:



Als u er een dagje op uit wilt trekken, heeft de nabije omgeving veel te bieden. Het dorp Halle staat bekend om zijn bruisende gemeenschapsleven, met tal van activiteiten en een hechte samenleving. Voor boodschappen hoeft u slechts een korte rit te maken naar Zelhem of Doetinchem. Hier vindt u vele leuke horecagelegenheden. U bent ook zo de Duitse grens over, want onze oosterburen zijn slechts 20 minuten verwijderd. Het is tevens een leuk uitje om hier even wat boodschappen te doen. En combineer dan het nuttige met het aangename en bezoek vervolgens een terras of restaurant voor een heerlijk glaasje of om een vorkje te prikken.

Door de gunstige ligging ten opzichte van de A18 en A12, kunt u ook gemakkelijk wat verder weg. En openbaar vervoer vindt u op korte afstand.



GEMEENTE: BRONCKHORST

De gemeente Bronckhorst ontstond in 2005 uit een gemeentelijke herindeling van de gemeenten Hengelo, Hummelo en Keppel, Steenderen, Vorden en Zelhem. Het gemeentebestuur is gevestigd in het centrum van de gemeente; in Hengelo. De gemeente telt 44 dorpen en kernen en ruim 36.500 inwoners (bron: CBS). Bronckhorst heeft een oppervlakte van ruim 286 km² en een omtrek van 108 km gemeentegrens en is daarmee een van de grotere gemeenten van Nederland.



Bronckhorst:

Eén van de grootste plattelandsgemeenten herbergt het kleinste stadje

Het platteland van de gemeente Bronckhorst kenmerkt zich door bossen en uitgestrekte weilanden. Rivier de IJssel markeert de westgrens. Aan de IJssel ligt Bronckhorst, het kleinste stadje van Nederland. De gemeente werd in 2018 vanwege zijn afwisselende landschap tot 'Wandelgemeente van het jaar' uitgeroepen. Verschillende wandel- en fietsroutes voeren door de prachtige natuur en de gezellige dorpen met buurgemeenten Zutphen en Doetinchem op een steenworp afstand.

Een rondje Bronckhorst

Het kleinste stadje van Nederland, Bronckhorst, lijkt wel een openluchtmuseum met al haar monumenten, groentetuinen, sfeervolle winkeltjes en galeries. Vanuit het veerpontje is het stadje vanaf de IJssel te zien. Vorden ligt te midden van kastelen, landgoederen en pachtboerderijen. De Achtkastelenroute is een begrip dat al meer dan honderd jaar bestaat. Door de jaren heen zijn er langs de route volop rustpunten op mooie natuurlocaties om in een ontspannen sfeer een kop koffie of lunch te nuttigen.



Midden in het hart

Winkelen, cultuur en horeca. Het is allemaal te vinden in Zelhem dat ook wel het Hart van de Achterhoek wordt genoemd. In Keppel ligt Kasteel Keppel met om de hoek de IJssel en galeries. Hummelo is bekend van de jaarlijkse kunstwandeling en de brocante- en kunstfair Vive la France. Hengelo ligt centraal in de gemeente en is sinds jaar en dag bekend vanwege de paardenmarkten en paardenkeuringen. Niet alleen voor de wandelaar of fietser, maar ook voor motorliefhebbers worden diverse evenementen georganiseerd, zoals de motorraces met Hemelvaart op wegcircuit Varsse.

Kortom; Bronckhorst heeft gezellige dorpen en kent een rijk verenigingsleven met tal van evenementen en een bloeiende middenstand.



BUURTGEGEVENS:



Buurtgegevens

Basisgegevens

Buurt	Verspreide huizen Zelhém Bronckhorst
Aantal inwoners	1930
Verhouding Man/Vrouw	51,04% / 49,22%
Bevolkingsdichtheid	57 inwoners per km ²
Oppervlakte	33,94 km ² (99,9% land / 0,1% water)

Samenstelling naar leeftijden

0 tot 15 jaar	%
15 tot 24 jaar	%
25 tot 44 jaar	%
45 tot 64 jaar	%
65 jaar en ouder	%

Land van herkomst

Westers	3,9%
Antillen & Aruba	0,3%
Suriname	0,3%
Marokko	0,3%
Turkije	0%
Overig niet-westers	1%

Motorvoertuigen

Personenauto's	1.240
- per huishouden	1,0
- per km ²	37
Bedrijfsvoertuigen	
Motoren	180

Huishoudens

Aantal	760
Gem. gezinsgrootte	2,0
Alleenstaand	23%
Gezin zonder kinderen	38,2%
Gezin met kinderen	38,8%

Samenstelling burgerlijke staat

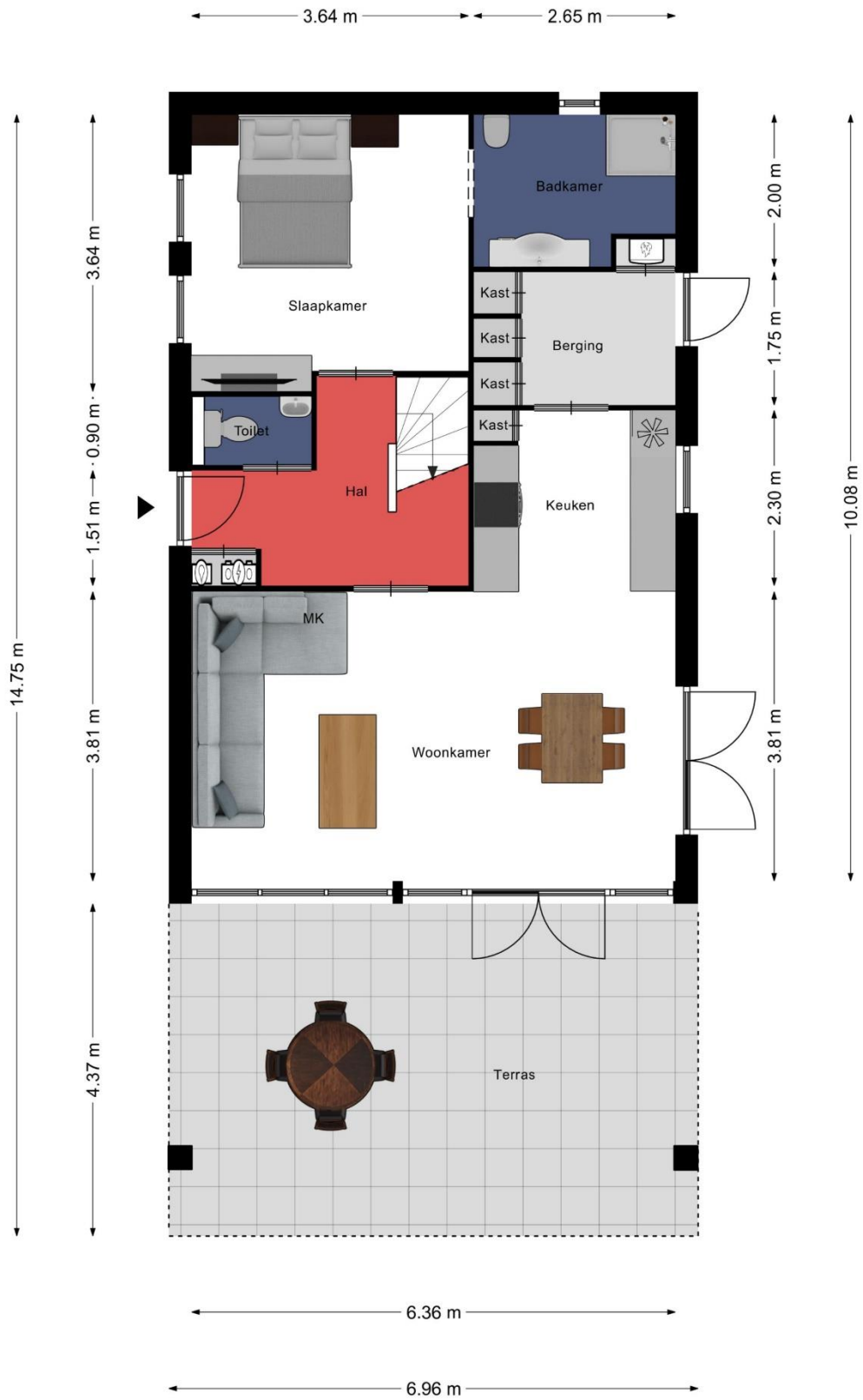
Gehuwd	47,9%
Gescheiden	3,4%
Ongehuwd	43,8%
Verweduwd	4,7%

PLATTEGRONDEN:



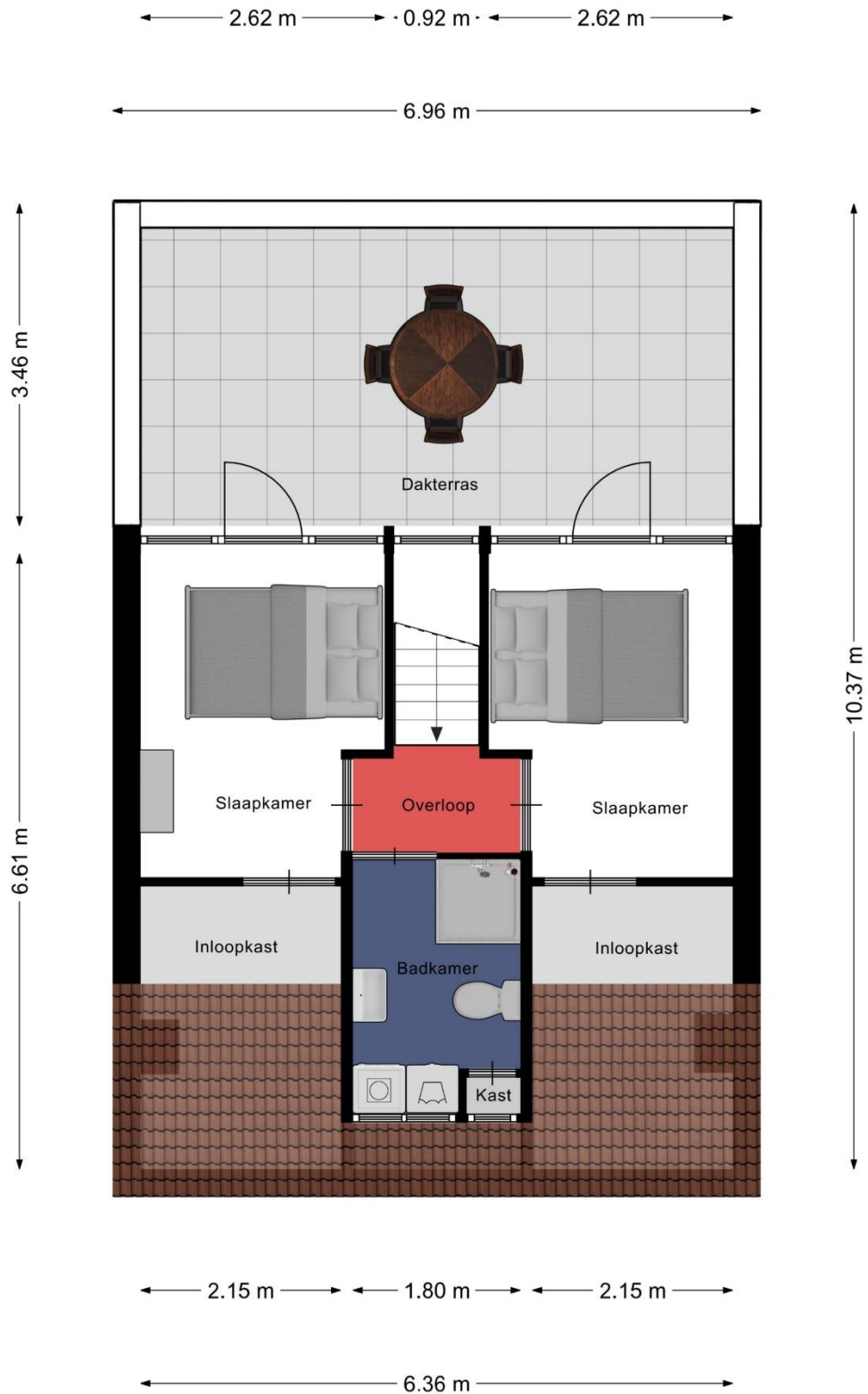
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zolber www.zolber.nl

PLATTEGRONDEN:



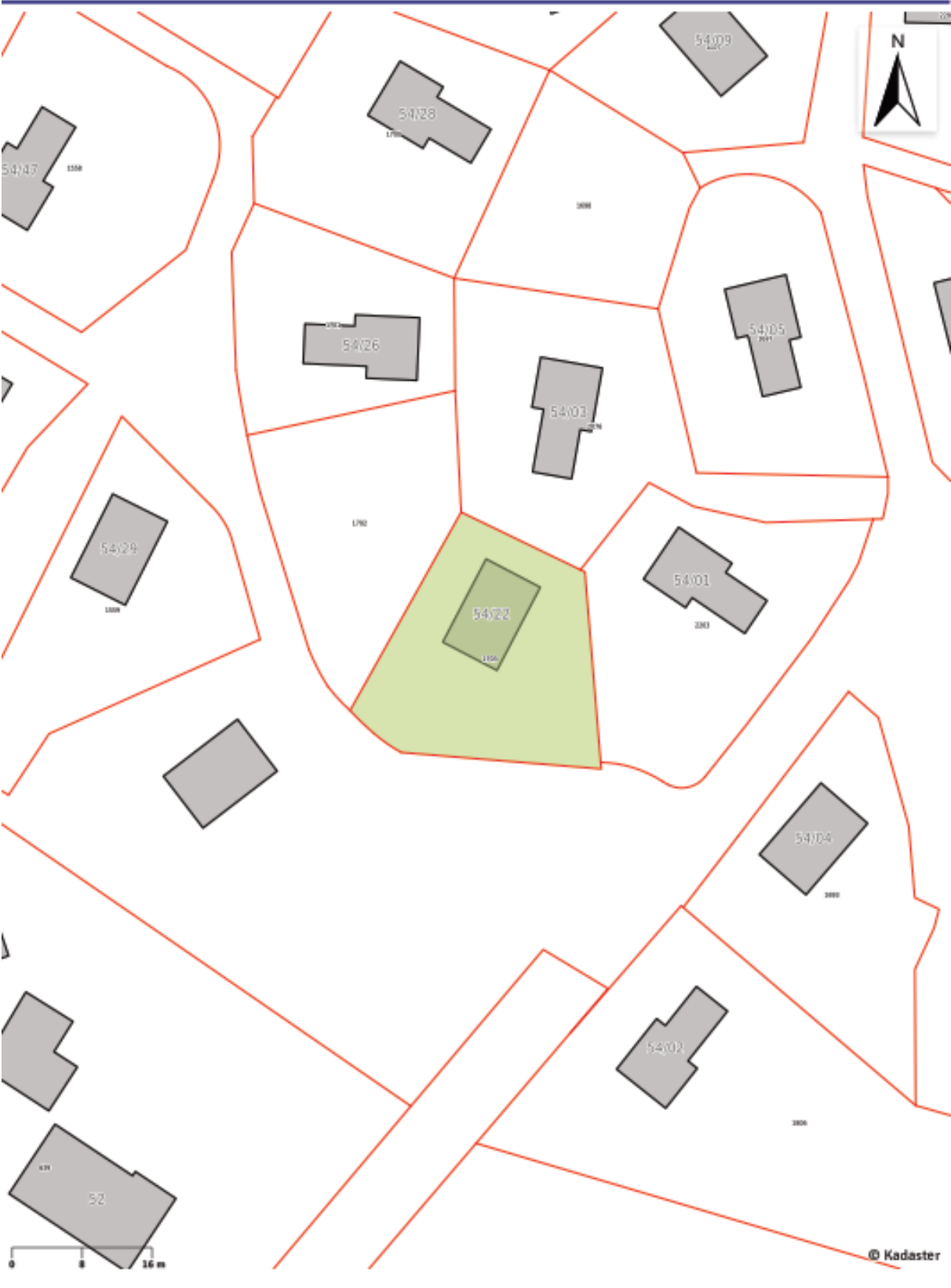
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.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

Samen sterker. Daar gaan wij voor.

NOTITIES

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



Maison[®]

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



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

funda