

TE KOOP



DOETINCHEM
Hof van Florence 6


Maison[®]

MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl/gm

Vanafprijs
€ 495.000 k.k.



Status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soortobject: Bestaande bouw
Type woning: Geschakelde twee-onder-een-kap-woning
Bouwjaar: 1998
Woonoppervlakte: 170 M²

INDELING

Inhoud: 657 M³
Aantal kamers: 8
Aantal slaapkamers: 6 (mogelijk 7)

ENERGIE

Verwarming: C.V.-ketel (Remeha 2018)
Eigendom: Ja
Warm water: C.V.-ketel
Isolatie: Dak, muur, vloer en volledig dubbelglas
Energie label: A
Zonnepanelen: Nee

BUITENRUIMTE

Perceeloppervlakte: 247 M²
Hoofdtuin: Achtertuin
Oriëntatie: Noord- Oost
Achterom: Via de berging/garage
Kwaliteit: Verzorgd

PERKEERGELEGENHEID

Garage/berging: Ja
Parkeerfaciliteit: Eigen terrein
Electrische laadpaal: Nee

OVERIGE

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



ALGEMEEN:



Soms overtreft een woning alle verwachtingen. Een plek waar ruimte geen luxe is, maar een gegeven. Deze markante geschakelde twee-onder-een-kapwoning toont met 170 m² woonoppervlak, zes volwaardige slaapkamers (met de mogelijkheid tot zeven), twee complete badkamers en een zonnige tuin hoe veelzijdig modern wonen kan zijn. Van levensloopbestendig comfort tot praktijkruimte aan huis, van grote gezinnen tot mensen die van ruimte houden – deze woning past zich moeiteloos aan uw leven aan. De luxe keuken met natuurstenen werkbladen en 6-pits Boretti gasfornuis met elektrische oven vormt het levendige middelpunt waar alle dagelijkse momenten samenkomen.

IN HET KORT

- Royale geschakelde twee-onder-een-kapwoning
- 8 kamers, waarvan 6 slaapkamers (mogelijkheid tot 7)
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen
- Luxe keuken met Boretti gasfornuis en natuurstenen werkbladen
- Twee badkamers
- Praktijkruimte of kantoor aan huis mogelijk
- Zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin

Doetinchem biedt het beste van twee werelden: de gezelligheid van een stad vol historie gecombineerd met alle moderne voorzieningen. Het Hof van Florence ligt in de populaire wijk Dichteren, een groene en kindvriendelijke omgeving waar rust en bereikbaarheid perfect samengaan. Station Doetinchem De Huet bereikt u binnen 15 minuten lopen of slechts 5 minuten fietsen, en ook zijn er verschillende basisscholen en diverse supermarkten op 5 minuten fietsafstand. Het bruisende stadscentrum met zijn winkels, restaurants en culturele voorzieningen ligt eveneens op korte afstand, terwijl de A18 zorgt voor snelle verbindingen naar de Randstad. De vele parken en recreatiegebieden in de directe omgeving maken Doetinchem een ideale uitvalsbasis voor natuurliefhebbers die toch alle stedelijke gemakken binnen handbereik willen hebben.

BEGANE GROND:

ENTRÉE

Vanaf de ruime oprit betreedt u via de voordeur de compacte hal – functioneel en *to the point*, zonder onnodige poespas. Deze praktische entree biedt toegang tot de eetkamer en de trap naar de eerste verdieping, terwijl de meterkast netjes is weggewerkt.



WOONKAMER

De ruime woonkamer is dé plek waar het gezinsleven zich afspeelt. De bijzondere lichtstraat geeft het vertrek een lichte, open uitstraling. Voor koude winteravonden zorgt de gezellige pelletkachel voor warmte en sfeer, terwijl u in de zomer via de dubbele schuifdeuren zo de tuin inloopt.





KEUKEN

De keuken vormt het levendige middelpunt waar alle dagelijkse momenten samenkomen. De tweezijdige opstelling combineert een 90 cm diep aanrecht aan de ene kant met een 75 cm diep werkblad aan de andere zijde, wat zorgt voor optimale werkruimte en berging. Het natuurstenen aanrechtblad geeft de keuken een (extra) luxe uitstraling, terwijl het 6-pits Boretti gasfornuis met elektrische oven, een aparte inbouw-combioven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap voor alle kookgemak zorgen.







EETKAMER

Direct vanaf de entree betreedt u de royale eetkamer, waar de prachtige houten vloer direct de toon zet. Deze vloer loopt door over de gehele begane grond. Deze ruimte straalt verfijning uit en biedt volop plaats voor een grote eettafel – perfect voor uitgebreide diners met familie en vrienden, of gewoon om gezellig samen te tafelen als groot gezin. De open verbinding met de keuken zorgt ervoor dat wie kookt altijd contact houdt met de gasten of de rest van het gezin.





KANTOOR

Het veelzijdige kantoor op de begane grond opent een wereld van mogelijkheden. Voor wie levensloopbestendig wil wonen, vormt dit kantoor in combinatie met de aangrenzende badkamer de perfecte slaapkamer op de begane grond. Ondernemers kunnen hier hun praktijkruimte inrichten, relatief eenvoudig toegankelijk voor bijvoorbeeld cliënten via de garage. Het kantoor grenst aan de tuin.



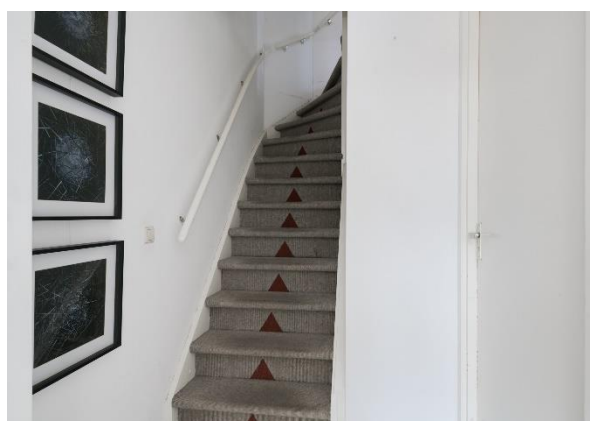
BADKAMER 1

De moderne badkamer op de begane grond is volledig ingericht met een ruime inloofdouche en een stijlvolle wastafel. Deze badkamer maakt de woning niet alleen levensloopbestendig, maar biedt ook extra comfort wanneer u gasten ontvangt, of – in het geval van een groot gezin – de ochtendspits wat wilt verdelen.



Hal

Vanuit de woonkamer is er toegang tot een kleine hal in het midden van de woning, waar een toilet met wandcloset en fonteintje te vinden is. Deze hal leidt ook weer tot de garage.



EERSTE VERDIEPING:

SLAAPKAMER 1

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorkant van de woning en heeft een opvallende blauwe accentmuur die karakter geeft aan de ruimte. Met toegang tot het dakterras en voldoende plaats voor een groot bed en kastruimte.



SLAAPKAMER 2

De tweede slaapkamer is gelegen aan de achterkant van de woning en is momenteel slim ingericht als thuishunkantor, wat meteen laat zien hoe flexibel deze ruimtes zijn in te delen. Ook deze kamer heeft toegang tot het dakterras en biedt door de achterligging een rustig uitzicht over de tuin. Perfect als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.



DAKTERRAS

Het dakterras is toegankelijk vanaf twee slaapkamers en zorgt voor een verrassend uitzicht over de buurt. Perfect voor een ontbijtje in de buitenlucht, een avondborrel of gewoon om even helemaal tot rust te komen.

SLAAPKAMER 3

De derde slaapkamer is gelegen aan de voorkant van de woning en is momenteel ingericht met een eigen sauna die laat zien hoe u deze ruimte kunt transformeren tot uw persoonlijke wellnessruimte. Met zijn praktische indeling en neutrale afwerking kunt u hier uw eigen sfeer creëren, of het nu een kinderkamer, tienerkamer of studeerkamer betreft.



BADKAMER

De hoofdbadkamer op de eerste verdieping biedt alles wat u nodig heeft: een luxe bubbelbad, een moderne inloopdouche, een toilet en een ruime wastafel. Samen zorgt dit ervoor dat alle bewoners comfortabel hun dagelijkse routine kunnen uitvoeren.

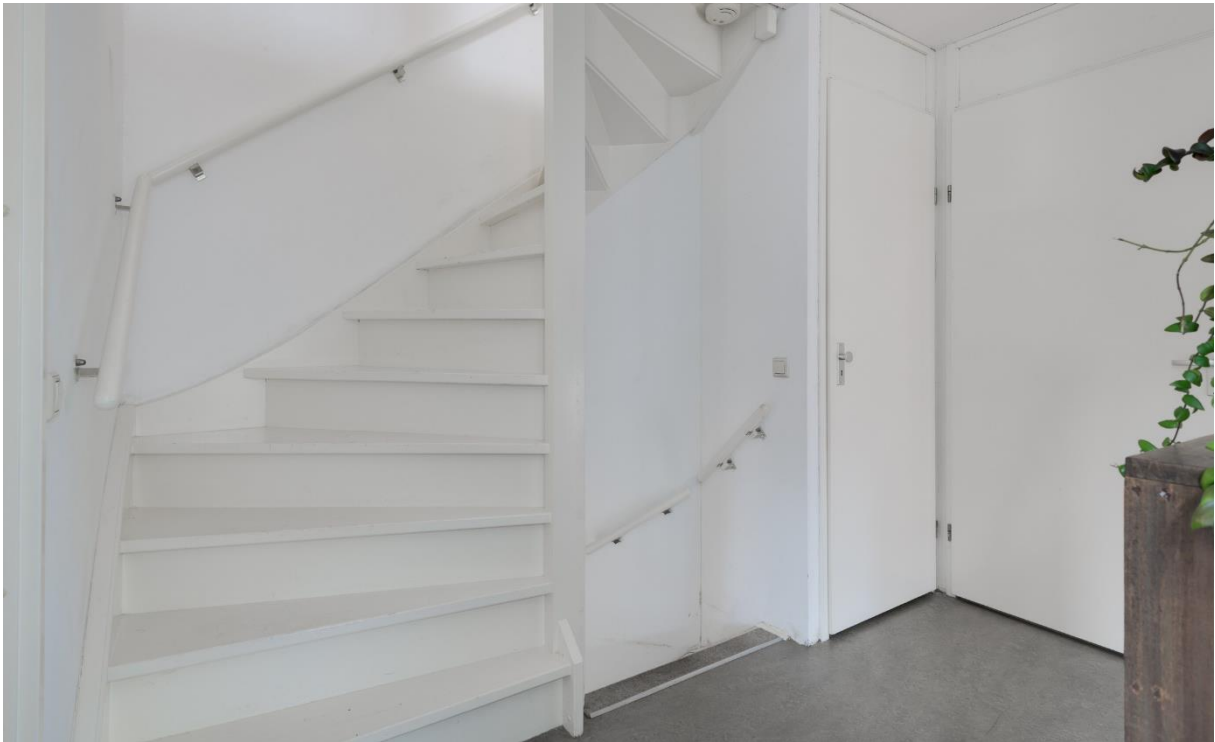


Extra prettig is het relatief grote, te openen raam, dat niet alleen voor daglicht zorgt, maar ook voor natuurlijke ventilatie. De kleurrijke tegelaccenten geven deze badkamer een speelse, moderne uitstraling.





TWEEDE VERDIEPING:



De tweede verdieping biedt nog eens drie extra slaapkamers onder de kap, elk met een eigen karakter door de dakramen en slimme benutting van de ruimte onder de schuine daken. Een ideale verdieping voor kinderen, gasten of als hobby- en fitnessruimte.



SLAAPKAMER 4

De vierde slaapkamer profiteert van het natuurlijke daglicht dat binnenstroomt via het dakraam. Tevens is hier de opslagtank van het hemelwater, dat gebruikt wordt voor de toiletspoeling.



SLAAPKAMER 5

De vijfde slaapkamer is gelegen aan de zijkant van de woning en is momenteel ingericht als tweede fitnessruimte. Het dakraam zorgt voor prettige lichtinval en ventilatie .



SLAAPKAMER 6

De zesde slaapkamer is gelegen aan de voorkant van de woning en heeft net als de andere slaapkamers op zolder een dakraam voor natuurlijk licht. Een praktische slaapkamer die door de ruimte wat meer mogelijkheden biedt dan de andere zolderkamers; bijvoorbeeld middels een stellingkast of door een zithoekje te creëren.



TUIN:

De achtertuin is een toonbeeld van onderhoudsvriendelijkheid zonder in te boeten op sfeer. De tegels, gecombineerd met sierlijke groene borders creëren een perfecte balans tussen praktisch en mooi.





De praktische garage/berging biedt voldoende ruimte voor het stallen van fietsen, elektrische fietsen, kindervagens en alle andere spullen die u graag droog en veilig wilt opbergen. Met de directe toegang tot de woning is dit een praktische uitkomst voor het dagelijks leven



Via de grote schuifdeuren vanuit de woonkamer loopt u zo de tuin in – ideaal voor barbecues en tuinfeesten. De tuin is volledig omheind en is enkel toegankelijk vanuit de woning.



BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak 170 m² verdeeld over 3 verdiepingen
- Uniek dakterras toegankelijk vanaf twee slaapkamers
- Lichtstraat in de woonkamer voor extra lichtinval
- Dubbele schuifdeuren naar de tuin
- Tweezijdige keukenopstelling (90 cm en 75 cm diep)
- Complete keuken met alle inbouwapparatuur
- Gelegen in de populaire wijk Dichteren
- 15 minuten lopen naar station Doetinchem De Huet
- Uitstekende verbinding naar A18 en Randstad
- Nabij basisscholen
- Nabij diverse supermarkten en winkels
- Warmtewerende folie op de meeste ramen: koelte in de zomer, warmtebehoud in de winter

Een woning die zowel ruimte als luxe biedt, waar elke vierkante meter is benut voor optimaal wooncomfort. Maak een afspraak en ervaar zelf de unieke sfeer en eindeloze mogelijkheden van dit bijzondere huis!



PLATTEGRONDEN:



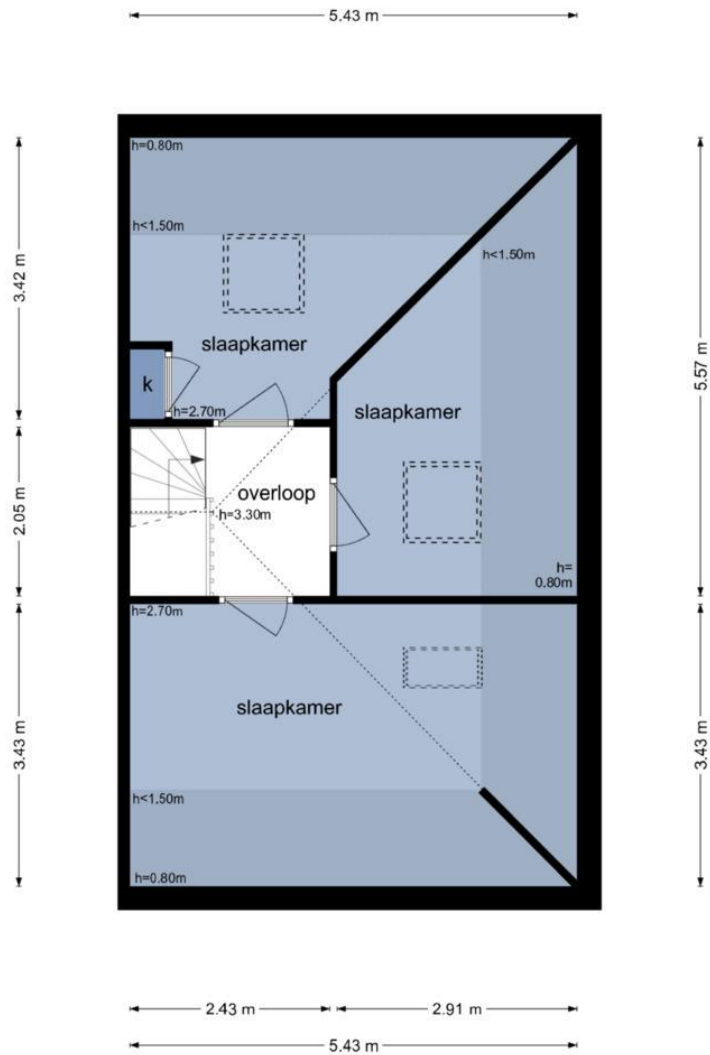
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Hof van Florence 6 - Doetinchem
Eerste Verdieping



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

Hof van Florence 6 - Doetinchem
Tweede Verdieping



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

KADASTRALE KAART:

Percelenrapport

Kenmerk
Datum

Hof van Florence 42, 7007KB Doetinchem
18-02-2025

Maison
MAKELAARS



Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

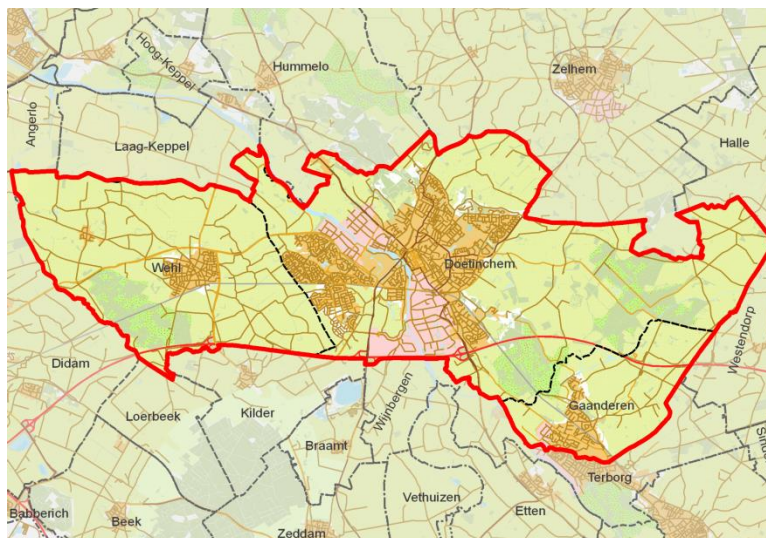
GEMEENTE: DOETINCHEM

De stad Doetinchem vervult een regiofunctie in de Achterhoek. Samen met de dorpen Gaanderen, Wehl, Nieuw-Wehl, Wijnbergen en buurtschappen wordt de gemeente Doetinchem gevormd, ook wel geschreven en uitgesproken als *Deutekom*. Met ruim 57.000 inwoners (Bron: CBS, april 2017) en een oppervlakte van ruim 79 km² waarvan 0,57 km² water, is Doetinchem de dichtstbevolkte gemeente van de Achterhoek. Binnen de gemeente is het mogelijk om zowel stedelijk als landelijk te wonen.



In Doetinchem is het goed wonen, werken en recreëren

De Catharinakerk ligt centraal in Doetinchem. De diversiteit aan winkels trekt publiek vanuit de hele regio. De oorspronkelijke 'lapjesmarkt' is door de jaren heen uitgegroeid tot een grote waren- en levensmiddelenmarkt met een aanbod dat zelfs mensen van ver naar Doetinchem verleidt. Rondom zijn tal van horecagelegenheden die de gelegenheid bieden om een aangeklede kop koffie te drinken en te genieten van een lekkere lunch als welkome onderbreking tijdens het winkelen. Of om te borrelen of uitgebreid te dineren.



Groen karakter

Doetinchem oogt groen. Het Amphionpark, een aangelegde stadstuin, het Mark Tennantplantsoen en de verbinding met de Oude IJssel zorgen voor het groene karakter van Doetinchem. Het stadje biedt een prettige omgeving om te studeren met een breed scala aan onderwijs voor basis- en voortgezet onderwijs en mbo- en hbo-opleidingen. Het Slingeland Ziekenhuis heeft een regionale functie. Doetinchem is goed bereikbaar via de A18.

Natuur

De natuurgebieden zoals de Kruisbergse bossen, natuurgebied De Zumpe, De Koekendaal en landgoed Slangenburg bieden de natuurgenieter tal van wandel- en fietspaden. Door bos en weiland leiden de paden naar de omliggende dorpjes, buurtschappen of historische stadjes. Recreatiegebied Stroombroek biedt dagjesmensen en vakantiegangers ontspanning aan de waterplas of in de sauna- en beautyruimte. De actieve vakantieganger kan hier duiken, waterskiën of wakeboarden op de langste teleskibaan van Nederland. Voor de allerkleinsten ligt direct naast Stroombroek speelparadijs het Land van Jan Klaassen.

Sport

Doetinchem beschikt over elf sportaccommodaties waaronder sportcentrum Rozengarde met zwembaden en glijbanen. Stadion De Vijverberg is de thuishaven van voetbalclub De Graafschap. Volleybalvereniging Orion speelt met het Heren 1 team in de nationale eredivisie. Sportpark Zuid en Sportpark de Bezelhorst bieden uitgebreide sportvoorzieningen, zoals een atletiekbaan, tennisbanen en voetbalvelden.

Cultuur

Schouwburg Amphion biedt een ruim aanbod aan musicals, cabaret, concerten en theatervoorstellingen voor een gezellige middag of avondje uit. Doetinchem beschikt over twee bioscopen; Bioscoop Vue en daarnaast biedt De Gruitpoort onderdak aan het Filmhuis, maar ook aan events en cursussen. Het Nieuwe Dijkhuis biedt onder andere inspiratielezingen. In de zomer vinden er bovendien tal van evenementen in de openlucht plaats, zoals het Stadsfeest en het Straattheaterfestival.



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 verbieden 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 rechtscollege, 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



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

