

TE KOOP



KEIJENBORG
Hengelsestraat 31


Maison[®]

MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl/gm

Vraagprijs
€ 499.999 k.k.

KEIJENBORG
Hengelosestraat 31



Status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soortobject: Bestaande bouw
Type woning: Twee onder een kap
Bouwjaar: 1920
Woonoppervlakte: 227 M²

INDELING

Inhoud: 939 M³
Aantal kamers: 8
Aantal slaapkamers: 7

ENERGIE

Verwarming: C.V.-ketel (Nefit Bosch 2023)
Eigendom: Ja
Vloerverwarming: Nee
Warm water: C.V.-ketel (Nefit Bosch 2023), Elektrische boiler (eigendom)
Isolatie: Volledig dubbelglas, Dakisolatie, Muurisolatie
Energie label: B
Zonnepanelen: Ja (54) (bouwjaar 2017/2019)
Eigendom: Ja

BUITENRUIMTE

Perceeloppervlakte: 789 M²
Hoofdtuin: Achtertuin
Oriëntatie: Zuid-West
Achterom: Ja
Kwaliteit: Verzorgd

PERKEERGELEGENHEID

Garage: Ja, Aangebouwd hout
Parkeerfaciliteit: Op eigen terrein, openbaar parkeren
Electrische laadpaal: Nee

OVERIGE

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

ALGEMEEN:



Deze woning uit 1924 is goed onderhouden en heeft nog diverse mooie oude elementen. De woning is vorig jaar nog gerenoveerd en geïsoleerd en nu grotendeels voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met hr++ glas. Bijzonder aan deze woning is de koppeling tussen het authentieke gedeelte 'De Norre' en het later bijgebouwde gedeelte. Hierdoor is er veel woonoppervlak op de begane grond. In totaal beschikt deze woning over 13 (!) kamers.

Ben je milieubewust en draag je graag een steentje bij aan een duurzame samenleving? Dan is deze woning geschikt voor jou. De woning heeft zonnepanelen en een eigen hemelwateropvang. In de achtertuin zijn opvangtanks ingegraven voor maar liefst 3000 liter water. Met dit water kan de wasmachine en het toilet worden voorzien van water, en kan ook de tuin en kas worden beregend. Dit is tot stand gekomen middels een project van de gemeente Bronckhorst genaamd 'Op morgen voor klimaat'.

UNIEK AAN DEZE WONING

- Riantte woning met maar liefst 7 slaapkamers
- Landelijk wonen met prachtig uitzicht op de weilanden
- Ruim perceel 789m²,
- Bruto vloeroppervlakte woning 348 m²
- Authentieke bouwstijl
- Unieke fontein in de voortuin
- Achtertuin met kweekkas, overkapping en buitenschuur
- Binnenwerkplaats en/of hobbyruimtes
- Duurzaam wonen; 54 zonnepanelen, hemelwateropslag en daarmee deels zelfvoorzienend

BEGANE GROND:

ENTREE

Aan de zijkant van het huis bevindt zich een lange oprit met garage die ruimte biedt voor meerdere auto's. Tussen de oprit en de woning bevindt zich de netjes onderhouden en omheinde voortuin met een zithoek en uitzicht op de fontein. Vanaf hier geniet je van prachtige vergezichten op het uitgestrekte weiland.

Via de voorkant van het huis betreed je de woning. Eenmaal binnen sta je in een lichte hal met wenteltrap en (meter)kast.



WOONKAMER

De volgende ruimte die je betreedt is de ruime woonkamer. Deze woonkamer vormt een mooie diversiteit aan oude elementen en moderne gemakken. De eetkamertafel staat in het midden van de ruimte. Aan de voorkant van het huis bij het raam bevindt zich momenteel de zithoek met hoekbank en sfeerhaard. Vanaf hier heb je uitzicht over de uitgestrekte weilanden. Dit deel van de woonkamer is voorzien van een houtdelen vloer. Deze ruimte biedt talloze mogelijkheden voor allerlei indelingen. Het achterste deel van de woonkamer is voorzien van vloerbedekking en wordt gebruikt als speelkamer voor kinderen.



KEUKEN

De keuken heeft een landelijke stijl en is ruim van opzet. Je kunt het gerust een fijne leefkeuken noemen. Het is voorzien van een kunststof, lichtbruinaanrechtblad en crèmekleurige keukenkastjes met ornamenten. Ook is hij van alle gemakken voorzien; een oven, inductiekookplaat, afzuigkap, grote koelkast en vaatwasser. Dankzij de bovenkasten en de kastruimte onder het keukenblad heb je meer dan voldoende bergruimte.



BADKAMERS

Op de begane grond van deze woning bevinden zich twee badkamers. De eerste badkamer is voorzien van een wasbak, inloopdouche en ligbad. Hiernaast bevindt zich een separaat, staand toilet.



De tweede badkamer is te vinden aan de voorkant van het huis en beschikt over een wasbak, toilet en douchecabine.



HAL EN GANG

Vanuit de keuken loop je door naar de hal. Aan deze hal grenzen 2 slaapkamers, de trap naar boven en een gang die op haar beurt grenst aan de waskamer/bijkeuken en twee verschillende werkruidtes.

Deze fijne werkruidtes hebben veel daglicht en hebben uitzicht op de tuin.



SLAAPKAMER 1

De eerste slaapkamer is uitermate geschikt als 'master bedroom' en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed.



SLAAPKAMER 2

De tweede slaapkamer is tevens ruim en kan ook worden gebruikt als kinderkamer.



VERDIEPING:

EERSTE VERDIEPING (AANBOUW/ACHTERKANT)

De trap naar de verdieping aan de achterkant van de woning is met tapijt bekleed. Eenmaal boven kom je terecht op de ruime overloop.



Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers met voldoende kastruimte onder de schuine gedeeltes van het dak. Dankzij de dakramen en de ingebouwde spots krijgen de ruimtes een aangename lichtinval. Op het dak van dit gedeelte van de woning zijn zonnepanelen geplaatst.





EERSTE VERDIEPING ('DE NORRE'/VOORKANT)

De overige drie slaapkamers bevinden zich aan de voorkant, op de eerste verdieping van de oorspronkelijke woning. Deze verdieping bereik je via de wenteltrap bij de entree. Op de overloop zitten vaste inbouwkasten met veel ruimte.



De eerste kamer is geschikt voor een 2 persoonsbed. De andere 2 kamers zijn voornamelijk geschikt voor eenpersoonsbedden en tevens te gebruiken als hobby-, kleding- of werkkamer.





GARAGE

Aan het eind van de oprit en naast de tuin vind je een garage. Een ideale plek voor hobbyisten of voor al je opslag. En vergeet natuurlijk je fietsen of andere tweewielers niet!

Kortom, deze riante woning in de groene omgeving is geschikt voor een groot gezin die dromen van voldoende ruimte en privacy of mensen met de wens voor veel ruimte voor hobby- en/of werkgelegenheid.



TUIN:

Deze tuin is een waar paradijs voor mensen met groene vingers! Uniek aan deze tuin is namelijk de kweekkas waarin je allerlei gewassen kunt verbouwen. Deze kas heeft een oppervlakte van ruim 18 m² met aangrenzend tomatenkas zodat je hier zelf de lekkerste groenten en vers fruit laten groeien. Bij de 2^e kweekkas staat een schuur van 15 m³ met werkbank dat als o.a. berging gebruikt kan worden voor (tuin)materialen. De gezellige tuin is omringd door schutting en deels betegeld en deels voorzien van gras. In het midden van de tuin staat een overkapping van 5 bij 5 meter die zorgt voor voldoende schaduw en een gezellige zithoek. Ook het dak van deze overkapping in de tuin is bedekt met zonnepanelen. Er staat ook een berging voor een aanhanger met een dak volledig voorzien van beplanting. Daarnaast biedt de tuin voldoende ruimte voor speeltoestellen of andere tuinmeubels om fijne hoeken te creëren. De achtertuin is via de garage, de wasruimte als de hal te betreden.





KEIJENBORG:

Keijenborg is een charmant dorp gelegen in de gemeente Bronckhorst, in het hart van de Achterhoek. De groene omgeving is geschikt voor rustig wonen. Omringd door weidse landschappen en pittoreske boerderijen, belichaamt Keijenborg de schoonheid van het platteland. De natuurlijke omgeving leent zich perfect voor wandel- en fietstochten. Keijenborg is de perfecte plek voor wie op zoek is naar een thuisbasis in een fijne gemeenschap. Gelegen op een perceel van maar liefst 789 m² en vrij uitzicht over de weilanden, mooier kun je het bijna niet krijgen!

In deze woning beleef je het vrije gevoel van achteraf wonen met veel groen en privacy om je heen terwijl het centrum van Hengelo met de fiets in slechts 10 minuten te bereiken is. Ook bevindt zich op korte rijafstand het gezellige Zelhem. In beide centra vind je een diversiteit aan winkels, restaurants en terrassen en diverse basisscholen. Overigens zit de basisschool op 300 meter afstand in Keijenborg. Mocht je even aan de rust van het dorp willen ontsnappen dan zijn de bruisende steden als Zutphen en Doetinchem met de auto makkelijk te bereiken.



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 kunstwandeleroute 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 Varssele.

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



BUURTGEGEVENS:

BASISGEGEVENS

Buurt	Keijenborg Bronckhorst
Aantal inwoners	1030
Verhouding Man/Vrouw	49,51% / 50,49%
Bevolkingsdichtheid	2.231 inwoners per km ²
Oppervlakte	0,46 km ² (100,0% land / 0,0% 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	1,9%
Antillen & Aruba	0%
Suriname	0%
Marokko	0,5%
Turkije	0%
Overig niet-westers	1%

MOTORVOERTUIGEN

Personenauto's	575
- per huishouden	1,0
- per km ²	1.248
Bedrijfsvoertuigen	
Motoren	80

HUISHOUDENS

Aantal	445
Gem. gezinsgrootte	2,0
Alleenstaand	28,1%
Gezin zonder kinderen	39,3%
Gezin met kinderen	33,7%

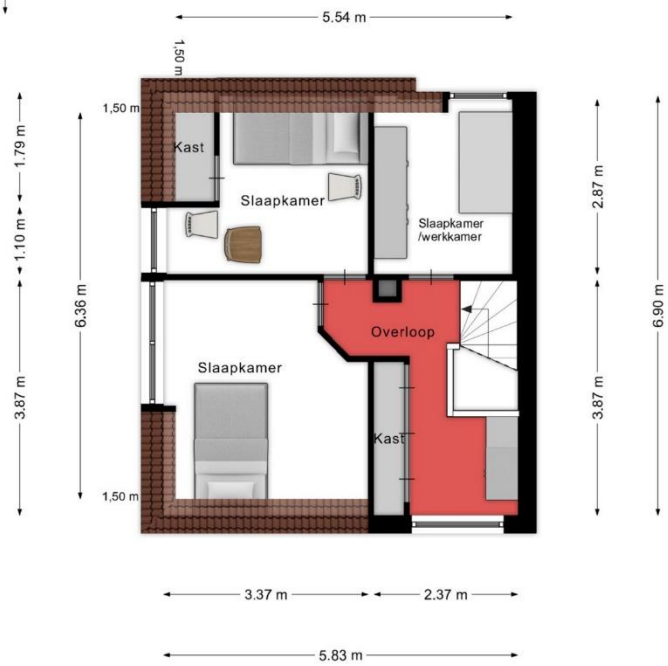
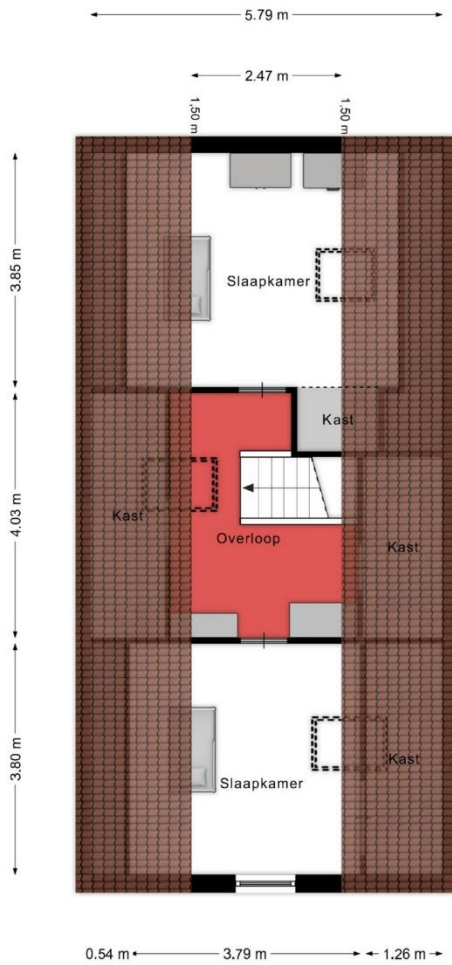
SAMENSTELLING BURGELIJKE STAAT

Gehuwd	45,1%
Gescheiden	4,4%
Ongehuwd	42,7%
Verweduwd	7,3%

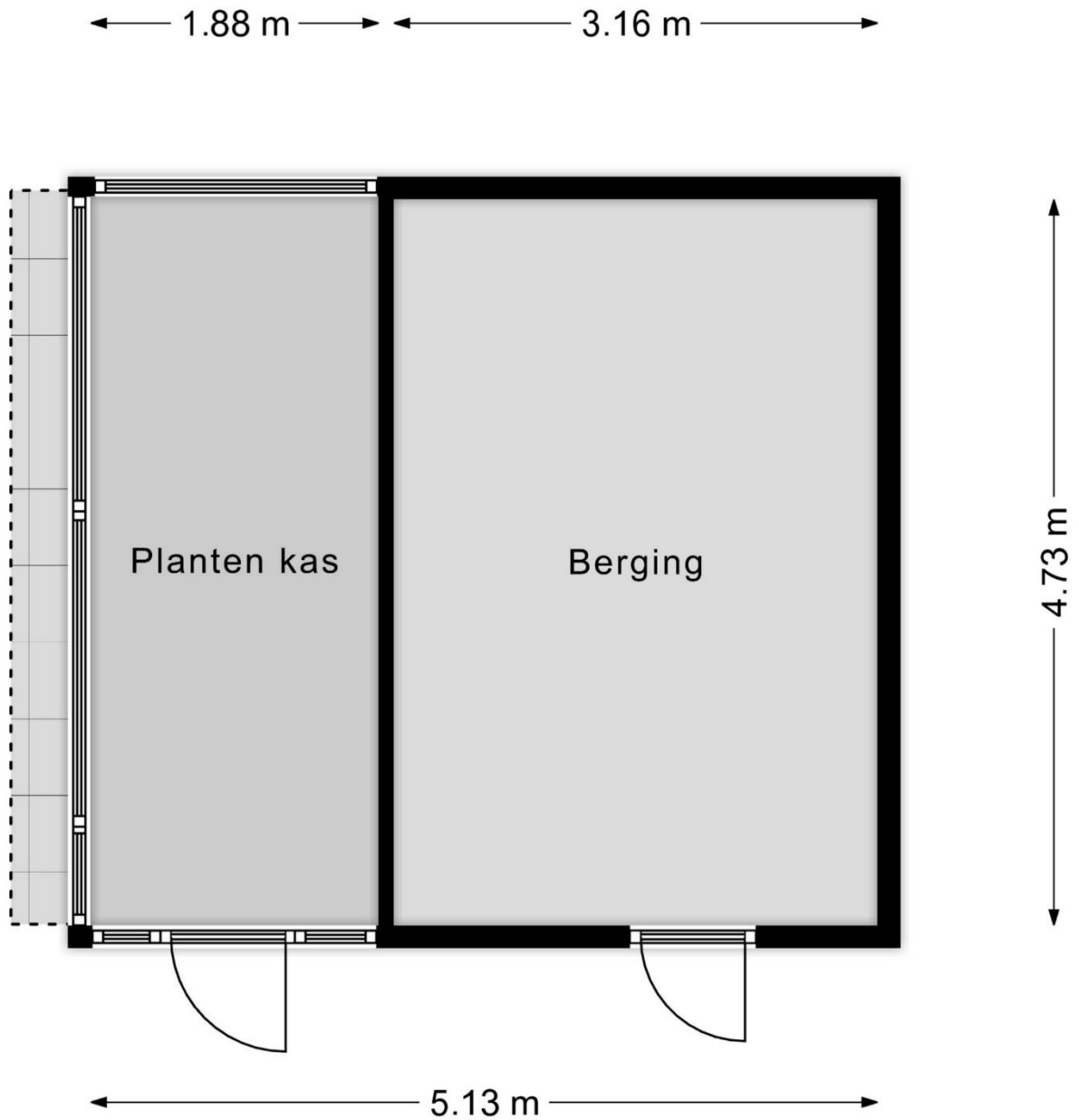
PLATTEGRONDEN:



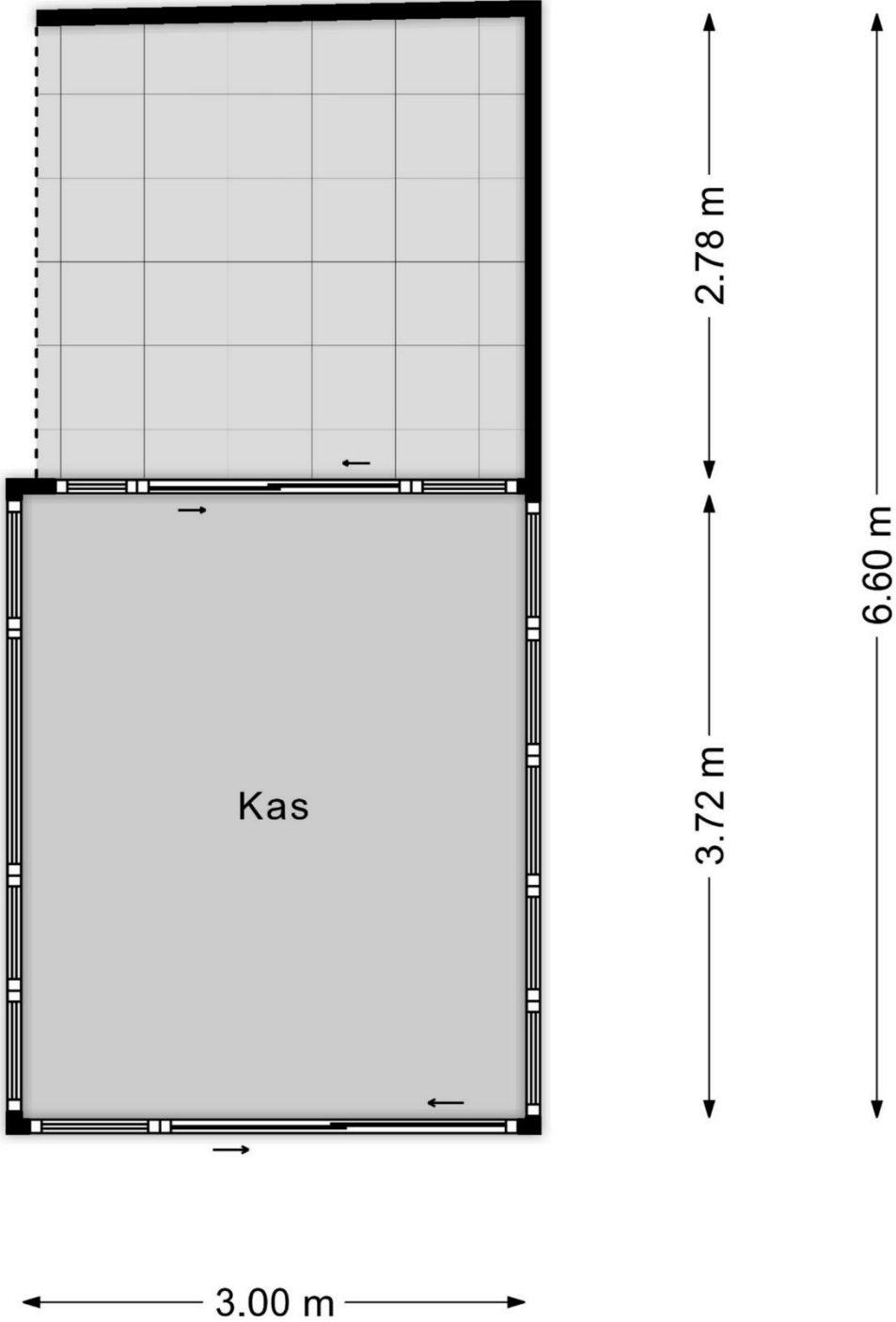
PLATTEGRONDEN:



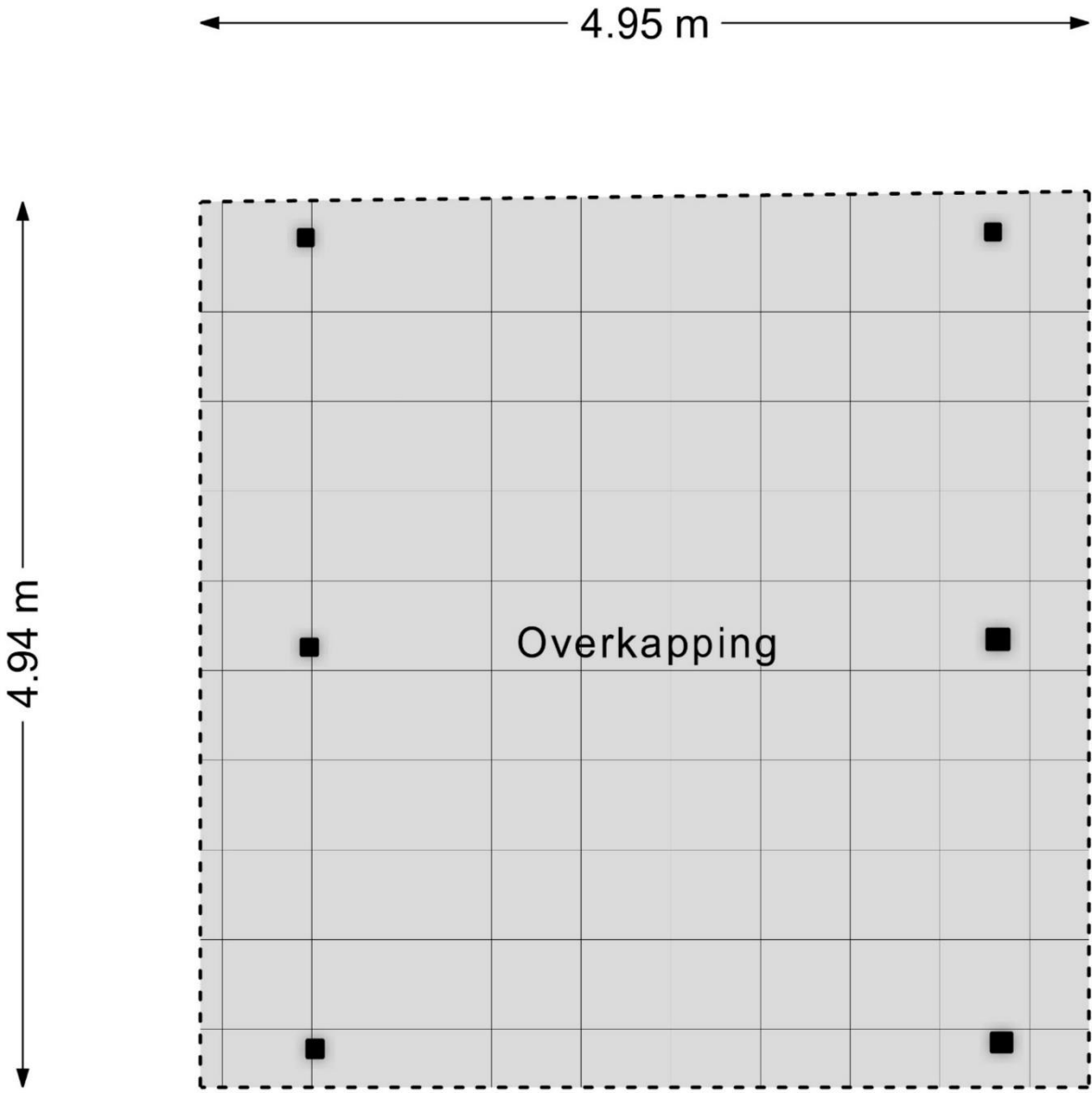
PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



KADASTRALE KAART:

Percelenrapport

Kenmerk Hengelosestraat 31, 7256AA Keijenborg
Datum 09-04-2024



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 biedingsproces 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