

TE KOOP



ZELHEM
Doetinchemseweg 72


Maison[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl/gm

Vraagprijs
€ 925.000 k.k.



Status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soortobject: Bestaande bouw
Type woning: Vrijstaand 1937
Woonoppervlakte: 323 M²
Overige inpandige ruimte: 31 M²
Geb. gebonden ruimte: 14 M²

INDELING

Inhoud: 1.317 M³
Aantal kamers: 11
Aantal slaapkamers: 8 (mogelijk)

ENERGIE

Verwarming: C.V.-ketel (Weishaupt olieketel 2003)
Eigendom: Ja
Warm water: Boiler (Daalderop elektrisch)

Energie label: G
Zonnepanelen: Nee

BUITENRUIMTE

Perceeloppervlakte: 7.610 M²
Hoofdtuin: Achtertuin
Oriëntatie: Zuidwesten
Achterom: Ja
Kwaliteit: Verzorgd

PERKEERGELEGENHEID

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

OVERIGE

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



ALGEMEEN:

Verscholen tussen prachtige bomen ligt deze onder architectuur gebouwde voormalige domineeswoning uit 1937. Wie door de statige entree met origineel marmer binnenstapt, voelt direct de geschiedenis van dit bijzondere pand. Ontelbare preken en toespraken zijn hier met veel zorg voorbereid. Met maar liefst 11 kamers waarvan 8 als slaapkamer te gebruiken, meerdere ingangen en een perceel van 7.610 m² biedt deze woning ongekende mogelijkheden. Of u nu droomt van een riante familiewoning, een combinatie van wonen en werken, of zelfs dubbele bewoning voor meerdere generaties, hier vindt u de ruimte om groot te denken.





IN HET KORT

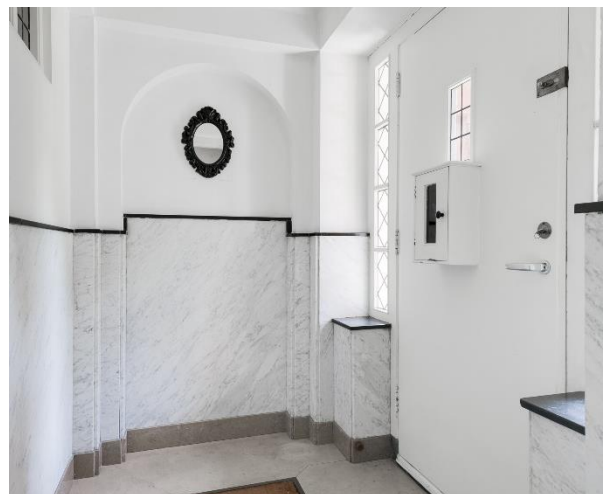
- Voormalige domineeswoning uit 1937 met prachtig verdiept voegwerk
- 11 kamers, waarvan mogelijkheid tot 8 slaapkamers
- Monumentale entree met marmeren afwerking en originele houten trap
- Zwembad aanwezig (restauratie vereist)
- Stenen bijgebouw geschikt voor B&B, gastenverblijf of atelier
- Twee opritten en vijf ingangen
- Kelder met tank en installatie voor grondwatervoorziening
- Gelegen op riant perceel van 7.610 m²
- Volledig omgeven door volwassen bomen voor absolute privacy

ZELHEM

Zelhem, gelegen in het groene hart van de Achterhoek, combineert dorpse gezelligheid met een strategische ligging op slechts 7 kilometer van Doetinchem. De Doetinchemseweg biedt een bijzondere combinatie van rust en bereikbaarheid, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Deze voormalige domineeswoning staat precies waar de bebouwde kom overgaat in het buitengebied. Hier woont u met één been in het dorp en één been in de natuur.

BEGANE GROND:

Wat een entree! Door de groene voordeur met karakteristiek bovenlicht betreedt u de hal waar het verleden tastbaar wordt. De originele marmeren details, de robuuste houten trap en de hoge plafonds vertellen het verhaal van dit huis. Vanuit de riante centraal gelegen hal heeft u toegang tot meerdere vertrekken, waaronder het voormalige kantoor van de dominee dat nog steeds perfect dienst kan doen als thuiswerkplek, of als extra slaapkamer. Ook vindt u hier een van de twee toiletten op de begane grond.





WOONKAMER

De woonkamer imponeert met zijn authentieke uitstraling en vensterbanken van marmer. De donkere houten balken vormen een rasterpatroon tegen het witte plafond. De open haard is het natuurlijke middelpunt, waar u avond aan avond kan genieten van een knapperend haardvuur. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de diverse grote ramen. Via een deur heeft u toegang tot de overdekte loggia op het zuiden, een heerlijke plek om beschut buiten te zitten.





EETKAMER

De eetkamer, eveneens voorzien van het karakteristieke balkenplafond, staat in open verbinding met de woonkamer. De perfecte plek voor uitgebreide familiediners, met uitzicht op het terras en de tuin. Na het eten nog even borrelen? Dan verplaatst u met uw gezelschap gemakkelijk naar de aangrenzende woonkamer, of naar de gezellige erker aan de eetkamer zelf – de ruimte biedt mogelijkheden genoeg. Bij mooi weer zet u de openslaande deuren naar de loggia open en haalt u het buitenleven naar binnen.





WERKKAMER/KANTOOR

Het voormalige kantoor op de begane grond biedt uitstekende mogelijkheden voor thuiswerken of kan eenvoudig worden ingericht als achtste slaapkamer. Deze kamer heeft een apart rookkanaal, voor bijvoorbeeld een houtkachel of sfeerhaard. Ideaal voor een praktijk aan huis, werkkamer of als gelijkvloerse slaapkamer



KEUKEN

De keuken verrast met zijn complete houten interieur, van de wanden tot het plafond. Het grote raam boven het aanrecht zorgt voor lichtinval tijdens het koken én biedt uitzicht op de groen omzoomde eerste oprit. De keuken biedt niet alleen ruimte om te koken, maar ook om met het hele gezin samen te ontbijten, lunchen of dineren. De karakteristieke tegelvloer maakt het geheel helemaal af, evenals de decoratieve tegels boven de kookplaat en oven.





BIJKEUKEN

De ruime bijkeuken met originele rode plavuizen met blauwe accenten biedt voldoende plaats voor uw laarzen en extra jassen. Grenzend aan de bijkeuken vindt u het washok, het cv-hok (van oudsher het kolenhok) en een kleine badkamer met extra douche en wastafel. Via de klassieke stal-/boerendeur (waarvan u het bovenste deel apart kunt openen) heeft u toegang tot de achtertuin.



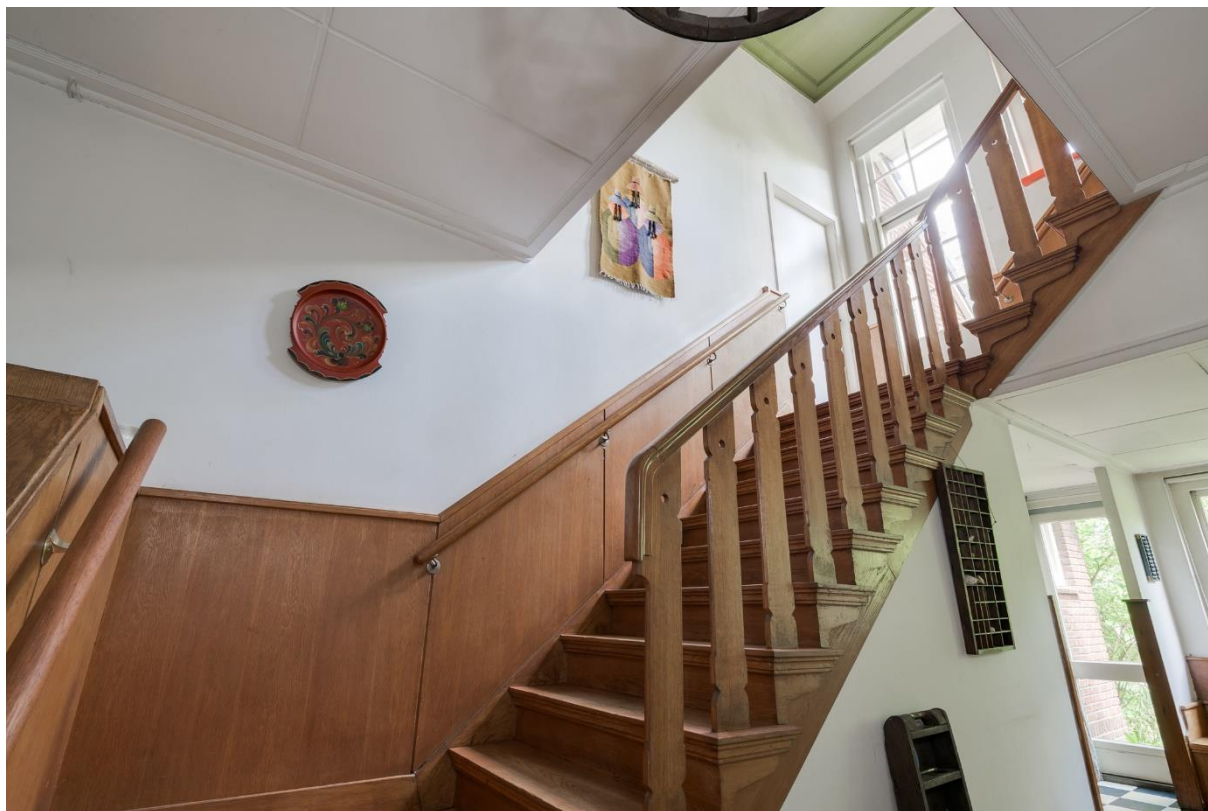
KELDER

Via een groene spijltrap bereikt u de kelderruimte met dezelfde rode plavuizenvloer als in de bijkeuken. Hier bevindt zich een originele kluis, droogkast voor appels, alias wijnopslag en een waterpomp voor grondwater. De kelder is op stahoogte, altijd droog en koel en biedt volop opslagruimte voor bijvoorbeeld een wijnverzameling of voorraad.



VERDIEPING:

Via de imposante houten trap bereikt u de eerste verdieping, waar zich vijf van de acht mogelijke slaapkamers bevinden. Het bijzondere aan deze verdieping is het balkon over de volle breedte van de op het zuiden gelegen zijgevel, bereikbaar via openslaande deuren vanuit twee slaapkamers.



SLAAPKAMER 1 (HOOFDSLAAPKAMER)

De royale hoofdslaapkamer heeft openslaande deuren naar een langgerekt balkon aan de zijkant van de woning. Deze kamer beschikt over een ingebouwde kast die zowel praktisch als sfeervol is. De grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval gedurende de hele dag. Deze kamer heeft een directe verbinding met de badkamer.



SLAAPKAMER 2

Ook deze ruime slaapkamer heeft openslaande deuren, naar hetzelfde balkon. De ingebouwde kasten bieden volop bergruimte. Vanuit bed heeft u een prachtig uitzicht over de boomtoppen van uw eigen bosrijke perceel. De slaapkamer heeft via een deur een directe verbinding met de hoofdslaapkamer.



SLAAPKAMER 3

Deze slaapkamer springt eruit met zijn opvallende blauwe balken en kozijnen – een speelse toevoeging uit latere tijd. De bijpassende blauwe vensterbanken stammen wel uit 1937. Ook hier vindt u praktische ingebouwde kasten. Bijzonder is de in één van de kasten ingebouwde wastafel, ideaal voor gasten of inwonende kinderen.



SLAAPKAMER 4

Deze kamer is niet alleen te bereiken via de centrale trap, maar ook via een tweede trap (naast de keuken). Op deze manier heeft deze slaapkamer een eigen toegang, waardoor de ruimte veel privacy biedt – ideaal voor inwonende kinderen, of bijvoorbeeld bij mantelzorg. Naast een wand vullende boekenkast heeft ook deze slaapkamer meerdere ingebouwde kasten.



TUSSENVERDIEPING

SLAAPKAMER 5 (VOORMALIGE DIENSTBODEKAMER)

Op de tussenverdieping, bereikbaar via de centrale hal met de robuuste houten trap, bevindt zich de voormalige dienstbodekamer. Deze bijzondere ruimte heeft, via het trappenhuis, toegang tot een tweede balkon. Ook heeft deze slaapkamer een eigen bergzolder. De ruimte is een tastbare herinnering aan het leven in een domineeswoning van weleer, en is nu perfect te gebruiken als extra slaapkamer of werkruimte.



BADKAMER

De badkamer is voorzien van een ligbad met douche onder het raam. Hier komt u volledig tot rust met uitzicht op de boomkruinen. De karakteristieke zwart-wit geblokte vloeren die door het hele huis terugkeren, geven een tijdloos karakter. De badkamer is verder voorzien van een wastafel met meubel en een afgescheiden toilet.





TWEEDE VERDIEPING:

De zolderverdieping herbergt nog eens twee slaapkamers.

SLAAPKAMER 6

Deze zolderkamer beschikt over een eigen wastafel en heeft via de sfeervolle vierkante ramen een mooi uitzicht over de omgeving en de ondergaande zon. De schuine kappen geven de ruimte een knusse sfeer.



SLAAPKAMER 7

Ook deze kamer heeft een eigen wastafel, wat het delen van de badkamer op de eerste verdieping vergemakkelijkt. Daardoor is deze slaapkamer perfect als tienerkamer of zeer geschikt voor logés die wat meer privacy wensen. De brede dakkapel kijkt uit over de achtertuin. In deze kamer is de zonsopkomst te bewonderen.



TUIN EN BIJGEBOUWEN:

Rondom het huis strekt zich een weelderig bosperceel uit dat met recht uw eigen paradijs te noemen is. Volwassen bomen creëren een natuurlijke afscherming van de buitenwereld. Een gigantische tamme kastanje is een echte eyecatcher. Het perceel is een waar vogelparadijs waar u dagelijks kunt genieten van het gezang van talloze vogels. Regelmatig spot u hier eekhoorns die van boom tot boom springen en soms zelfs fazanten die over het gazon wandelen. Het zwembad wacht geduldig op restauratie. Stel u voor: zomerse dagen doorgebracht in uw eigen zwemparadijs, omringd door het geritsel van bladeren.











Het stenen bijgebouw met pannendak en openslaande deuren heeft zelfs een verdieping met balkonnetje en biedt eindeloze mogelijkheden: een bed & breakfast, atelier, praktijkruimte of gastenverblijf voor familie. Het bijgebouw is niet alleen via de tuin te bereiken, maar ook via de tweede oprit met eigen parkeergelegenheid.



Daarnaast beschikt het perceel over een houten garage waar de eerste oprit op uitkomt. Aansluitend aan de garage bevinden zich een terras en een open berging voor uw tuingereedschap en de grasmaaier.





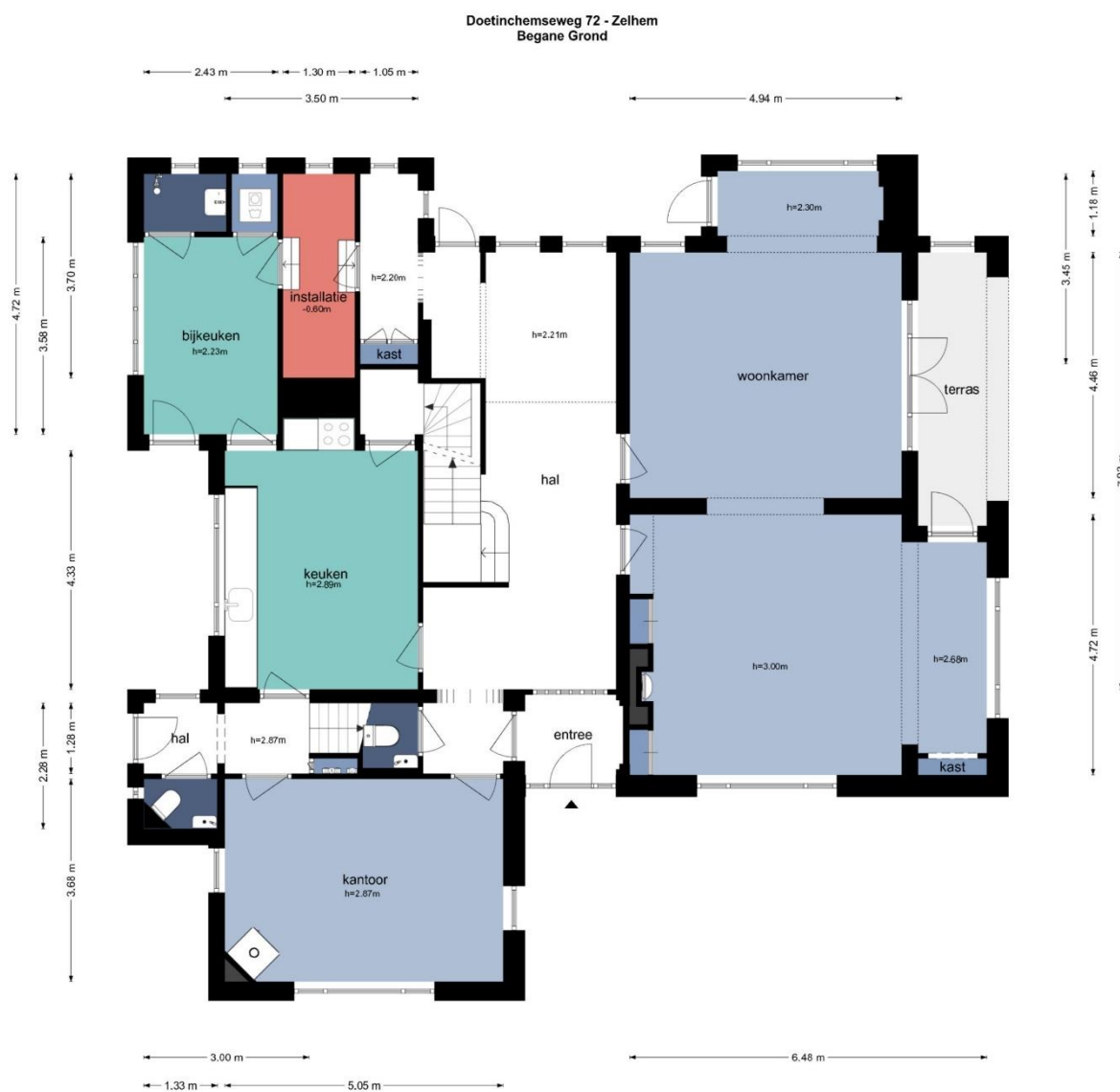


BIJZONDERHEDEN

- Unieke voormalige domineeswoning met behoud van authentieke elementen
- 11 kamers, waarvan 8 als slaapkamer te gebruiken
- Ideaal voor dubbele bewoning of combinatie wonen-werken
- Zwembad aanwezig (renovatie nodig)
- Bijgebouw met potentie voor B&B, hobbyruimte of atelier
- Twee opritten
- Houten garage
- Groot, bosrijk perceel met levendige natuur en mogelijkheden voor een eigen moestuin of het houden van beesten
- Centrale ligging vlakbij Doetinchem
- Unieke kans voor liefhebbers van ruim en vrij wonen

Deze voormalige domineeswoning is geen huis, het is een levensverhaal dat wacht op een nieuw hoofdstuk. Ben u nieuwsgierig geworden naar de eindeloze mogelijkheden van dit bijzondere pand? Wij leiden u graag rond. Wie weet schrijft u straks zelf geschiedenis tussen deze muren.

PLATTEGRONDEN:



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

Doetinchemseweg 72 - Zelhem
Eerste Verdieping



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

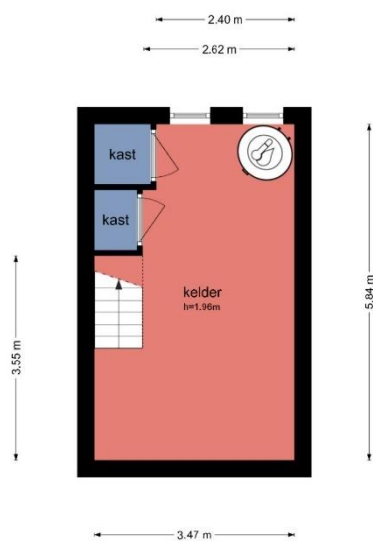
Doetinchemseweg 72 - Zelhem
Tweede Verdieping



4.00 m

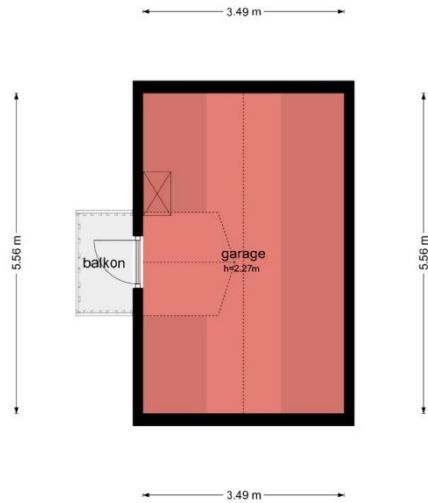
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectscan.nl

Doetinchemseweg 72 - Zelhem
Kelder



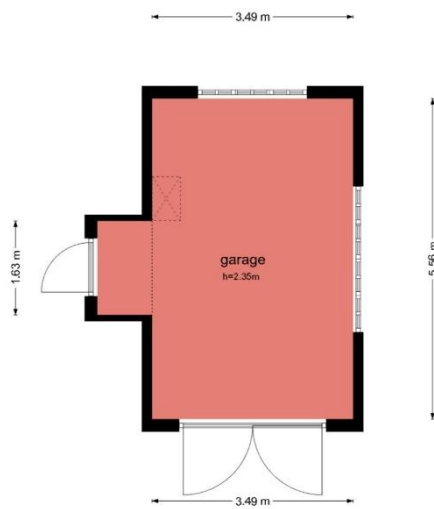
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectscan.nl

Doetinchemseweg 72 - Zelhem
Garage Zolder



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

Doetinchemseweg 72 - Zelhem
Garage

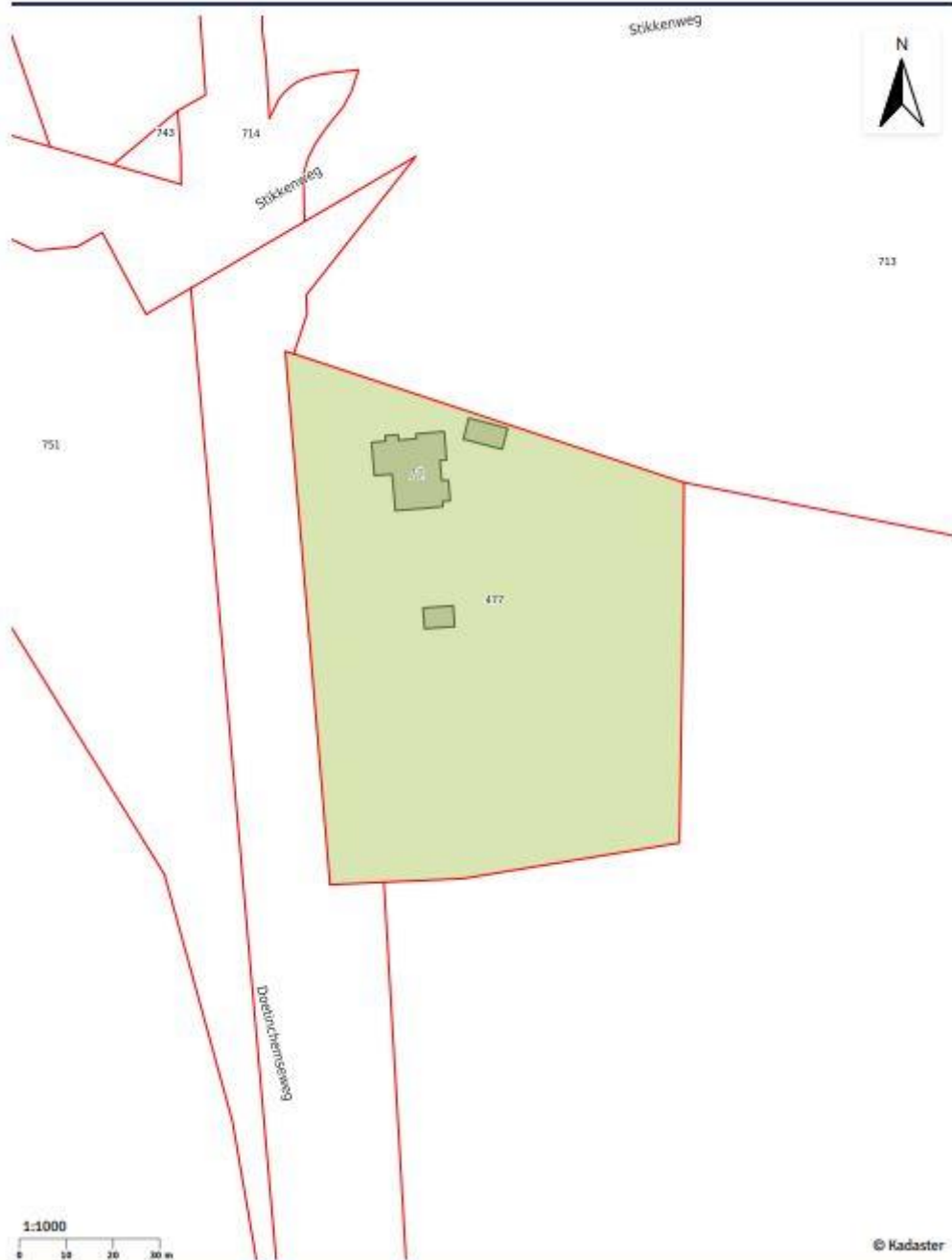


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART:

Percelenrapport

Kenmerk Doetinchemseweg 72, 7021BT Zelhem
Datum 25-04-2025



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

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 Varsse.

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



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.



puur, persoonlijk en professioneel



Maison Makelaars Graafschap Midden
Jura 4 | 7007 LX Doetinchem
0314 - 39 26 84
gm@maisonmakelaars.nl
www.maisonmakelaars.nl/gm

