

TE KOOP



Silvolde
Zandheuvel 11


Maison®

MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl/gm

Vanafprijs
€ 385.000 k.k.



Status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soortobject: Bestaande bouw
Type woning: Appartement
Bouwjaar: 2023
Woonoppervlakte: 82 M²

INDELING

Inhoud: 271 M³
Aantal kamers: 3
Aantal slaapkamers: 2

ENERGIE

Verwarming: Warmte terugwin installatie en warmtepomp
Eigendom: Ja
Warm water: Luchtwarmtepomp
Isolatie: Volledig dubbelglas
Energie label: A++++
Zonnepanelen: Ja, aantal 10 panelen horen bij de woning, opbrengst is gezamenlijk voor alle eigenaren en valt onder de hoofdsplitsing totaal van 590 zonnepanelen op alle daken

Vloerverwarming: Ja, gehele woning m.u.v. toilet en technische ruimte

BUITENRUIMTE

Tuin/balkon: Balkon
Gemeenschappelijke tuin met kas en moestuin
Kwaliteit: Verzorgd

PERKEERGELEGENHEID

Garage: Nee
Parkeerfaciliteit: Eigen parkeerplaats
Electrische laadpaal: Nee

OVERIGE

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

OBJECT OMSCHRIJVING:

Ontdek het toppunt van duurzaam wonen in dit stijlvolle appartement in Silvoldes nieuwste woonproject! Dit uitzonderlijk energiezuinige appartement (A++++ label) staat voor de toekomst van wonen: maximaal comfort met minimale ecologische voetafdruk. Met twee slaapkamers, een hoogwaardige keuken en een zonnig terras op het zuiden biedt deze woning alles wat u van een moderne woning mag verwachten – én meer.



IN HET KORT

- Luxe appartement op de tweede verdieping in de duurzame wijk Rivierduinen
- Hoogwaardige keuken met Bora-kookplaat en Quooker-kraan
- Zonnig balkon op het zuiden met vrij uitzicht
- Energielabel A++++
- 10 eigen zonnepanelen plus aandeel in collectieve zonnepanelen
- Volledige vloerverwarming
- Eigen parkeerplaats en separate berging
- Gezamenlijke tuin en ontmoetingsplaats (Hal 11) en kas
- Twee slaapkamers
- Technische ruimte

ALGEMEEN:

Wonen in Rivierduinen betekent kiezen voor een bijzonder stukje Silvolde. Deze innovatieve woonwijk, opgeleverd in Juli 2023, staat voor een nieuwe manier van samenleven waarin duurzaamheid en verbinding centraal staan. De architectuur is doordacht en modern, met respect voor het omringende landschap.



Silvolde combineert dorpse charme met alle gemakken binnen handbereik. In het centrum vindt u diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, goede restaurants en gezellige cafés. Huisarts, apotheek en tandarts op loopafstand. Ook Ulft en Terborg op een paar minute fietesen bereikbaar met diverse faciliteiten. Voor natuurliefhebbers is het omliggende Achterhoekse landschap een waar paradijs, met eindeloze mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Het grotere Doetinchem ligt op slechts 15 minuten rijafstand, en ook steden als Arnhem en Nijmegen zijn vanuit Silvolde uitstekend bereikbaar.

BEGANE GROND:

Het appartementencomplex verwelkomt u met een stijlvolle, lichte entreehal voorzien van brievenbussen. De woningen zijn te bereiken met de trap en de lift.



Via de galerij op de tweede verdieping bereikt u de voordeur van het appartement.



ENTREE:

Bij binnenkomst treft u een ruime hal met toegang tot alle vertrekken. Bijzonder detail is de elegante glazen deur naar de woonkamer, die niet alleen een stijlvolle doorkijk biedt maar ook zorgt dat natuurlijk licht vanuit de woonkamer de hal binnenvalt. De lichte PVC-vloer die u hier aantreft, loopt door in de gehele woning en zorgt voor een warme, moderne uitstraling.



WOONKAMER

De royale woonkamer baadt in natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen en de grote schuifdeur die toegang biedt tot het terras. De neutrale kleurstelling en strakke afwerking creëren een tijdloze basis waarin uw eigen meubels perfect tot hun recht komen.



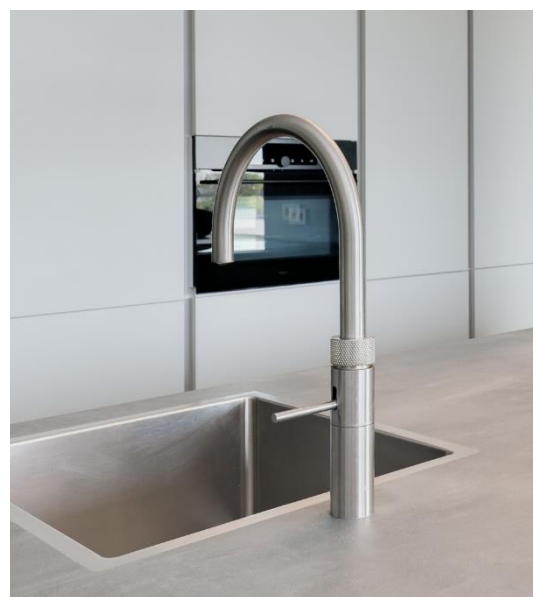
Praktische screens aan de buitenzijde van zowel het woonkamerraam als het balkon zorgen ervoor dat u de lichtinval en temperatuur moeiteloos kunt reguleren. Het vrije uitzicht over de gezamenlijke tuin en de omgeving zorgt voor een aangenaam ruimtelijk gevoel.





KEUKEN

De open keuken biedt met het praktische kookeiland een ongekennde hoeveelheid opbergruimte dankzij vier lades van één meter en een onderkast. De kristal-grijze lichte fronten en het werkblad passen perfect bij elk interieur. De keuken is voorzien van state-of-the-art apparatuur: een Bora-kookplaat met geïntegreerde afzuiging (geen afzuigkap nodig!), een praktische Quooker-kraan voor direct kokend water, een ruime koelkast, diepvries, vaatwasser en combimagnetron. Het eiland vormt een natuurlijke verbinding tussen keuken en woonkamer, ideaal voor wie graag kookt én contact houdt met gasten.







TECHNISCHE RUIMTE

Achter de keuken bevindt zich een praktische technische ruimte. Hier is de witgoedaansluiting te vinden, evenals de warmtepomp, boiler en warmteterugwininstallatie. De slimme indeling biedt daarnaast nog voldoende ruimte voor het opbergen van voorraad, schoonmaakpullen of andere huishoudelijke benodigdheden. Deze doordacht ingerichte ruimte zorgt ervoor dat alle techniek en huishoudelijke apparatuur netjes uit het zicht blijft.



BALKON

Via de woonkamer stapt u zo het zonnige balkon op, gelegen op het zuiden waar u heerlijk kunt genieten van het zonnetje. Een ideale plek om even tot rust te komen met een goed boek of om simpelweg te ontspannen met een kop koffie. De buitenverlichting zorgt ervoor dat u ook 's avonds kunt genieten van deze heerlijke buitenruimte.



SLAAPKAMER 1

De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en biedt veel lichtinval door het grote raam. Er is meer dan voldoende ruimte voor een ruim tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De neutrale afwerking maakt het een perfecte plek om tot rust te komen na een drukke dag.



SLAAPKAMER 2

De tweede slaapkamer is multifunctioneel in te richten. Of u nu op zoek bent naar een logeerkamer, thuishkantoor of hobbyruimte, deze kamer biedt alle mogelijkheden. Ook hier zorgt het grote raam voor een prettige lichtinval.



BADKAMER

De luxe badkamer is volledig betegeld in stijlvolle witte tegels met een grijze vloer. De inloopdouche, het zwevende wastafelmeubel en de strakke afwerking maken dit een badkamer waar comfort en design samenkomen. De slimme indeling zorgt ervoor dat alle ruimte optimaal wordt benut.



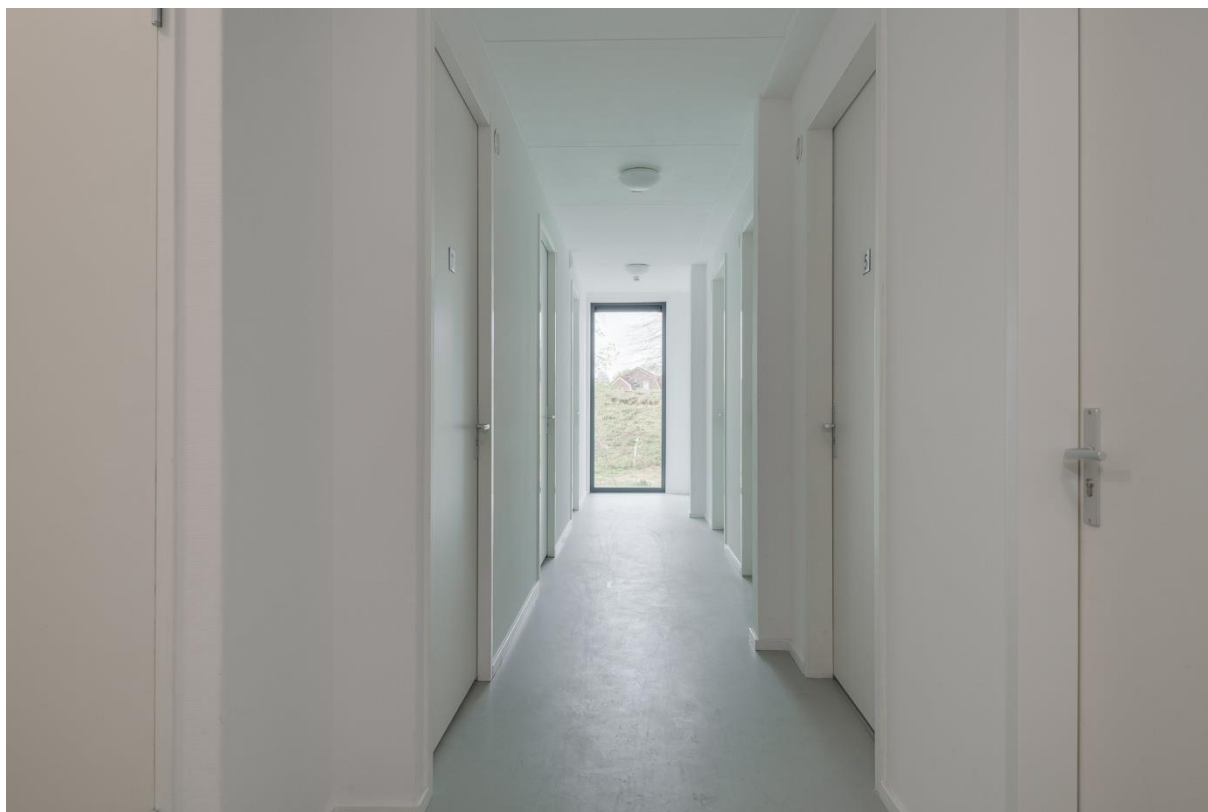


TOILET

Het separate toilet is uitgevoerd in dezelfde stijl als de badkamer, met een zwevend toilet en een kleine fontein. De hoogwaardige afwerking zorgt voor een luxe uitstraling.



BERGING:



BIJZONDERHEDEN

- Nieuwbouwappartement, opgeleverd in 2023
- Gebouwd met SWK-garantie
- Aluminium kozijnen met triple glas en screens
- Vloerverwarming in het gehele appartement (m.u.v. toilet en technische ruimte)
- Separate berging op de begane grond
- Eigen parkeerplaats direct naast de voordeur
- Actieve en gezonde VVE
- Gemeenschappelijke tuin met kas en moestuin en ontmoetingsruimte Hal 11



OVER RIVIERDUINEN

Het project 'De Rivierduinen' bestaat uit 20 woningen en 39 appartementen met een prachtige binnentuin, te weten de rivierduin die is teruggebracht. Er is een gezamenlijke ontmoetingsruimte: Hal 11, waar u gezellig een kopje koffie kunt drinken, uw fiets kunt repareren en uw medebewoners kunt ontmoeten. Onder de overkapte buitenruimte staan picknicktafels waar u gezellig kunt aanschuiven. Verder is er een gezamenlijke moestuin en een kas. U wordt 1/59 eigenaar van alle faciliteiten.



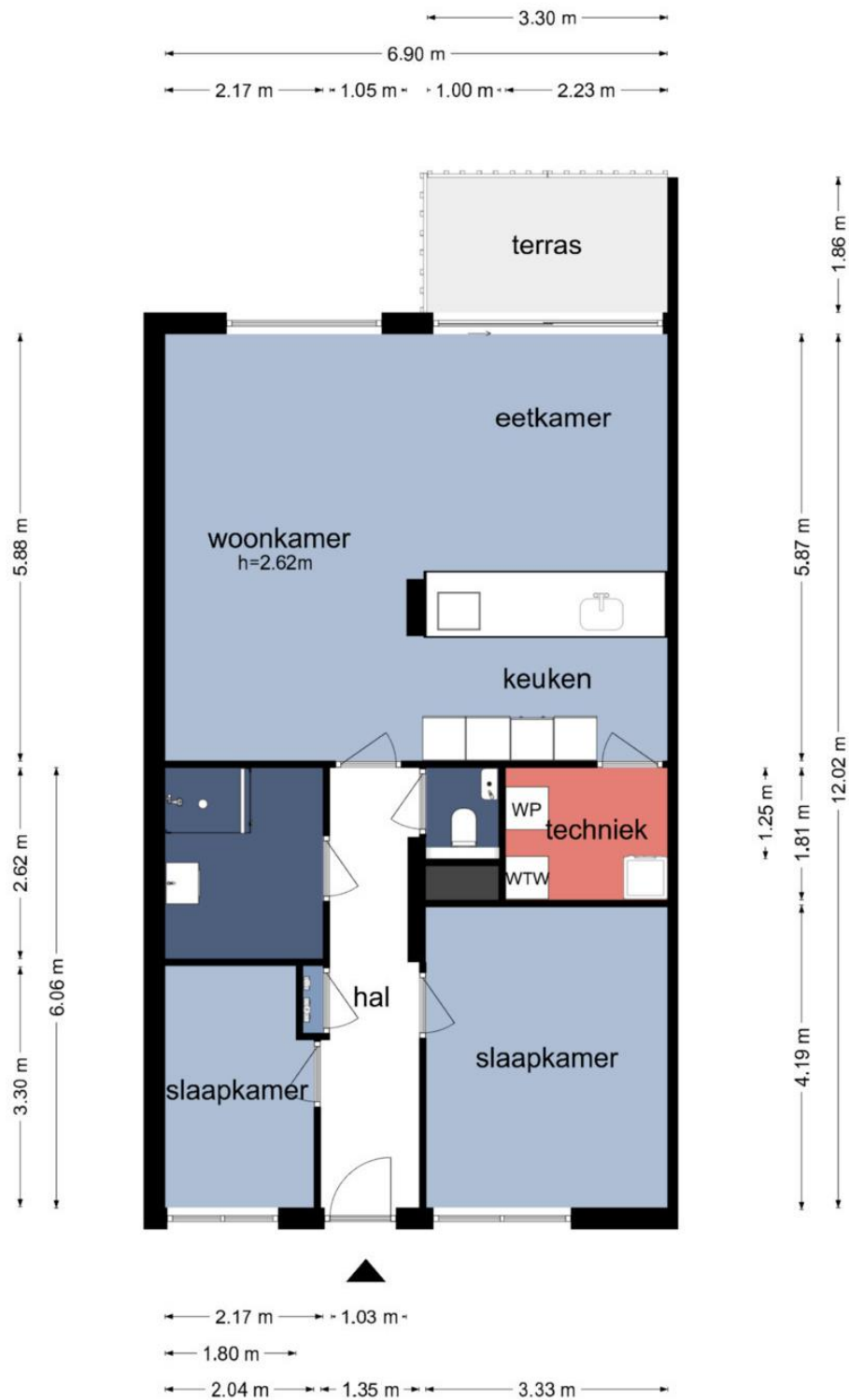


Er is een zonneproject van circa 600 zonnepanelen, die verdeeld liggen over alle daken. U wordt 1/59 eigenaar van alle gezamenlijke zonnepanelen. De wijk is volledig opgetrokken in houtskeletbouw waarbij de vloeren van beton zijn en voorzien zijn van vloerverwarming en isolatie. De appartementen voldoen ruimschoots aan de vereiste BENG-norm. De gevels zijn van hout en zijn onderhoudsarm.

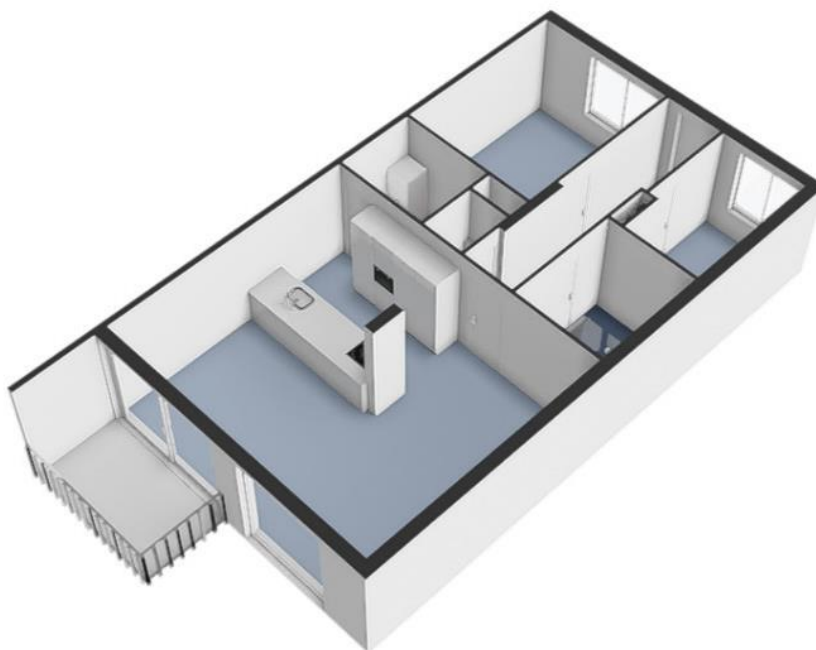
Heeft u groene vingers en vindt u het leuk om gezamenlijk wat te doen? U bent van harte welkom om aan te sluiten bij de Groen Commissie. Of wat dacht u van de technische commissie, de terreincommissie of de commissie voor de gemeenschappelijke ruimte HAL 11? Alles geheel op vrijblijvende basis. Rivierduinen bruist, mede dankzij haar inwoners.

Bent u op zoek naar een hoogwaardig, duurzaam appartement in een prachtige omgeving? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging van dit bijzondere appartement in Rivierduinen!

PLATTEGRONDEN:

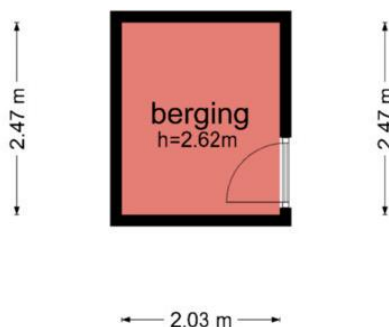


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.objectenco.nl



Zandheuvel 11 - Silvolde Berging

← 2.03 m →



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

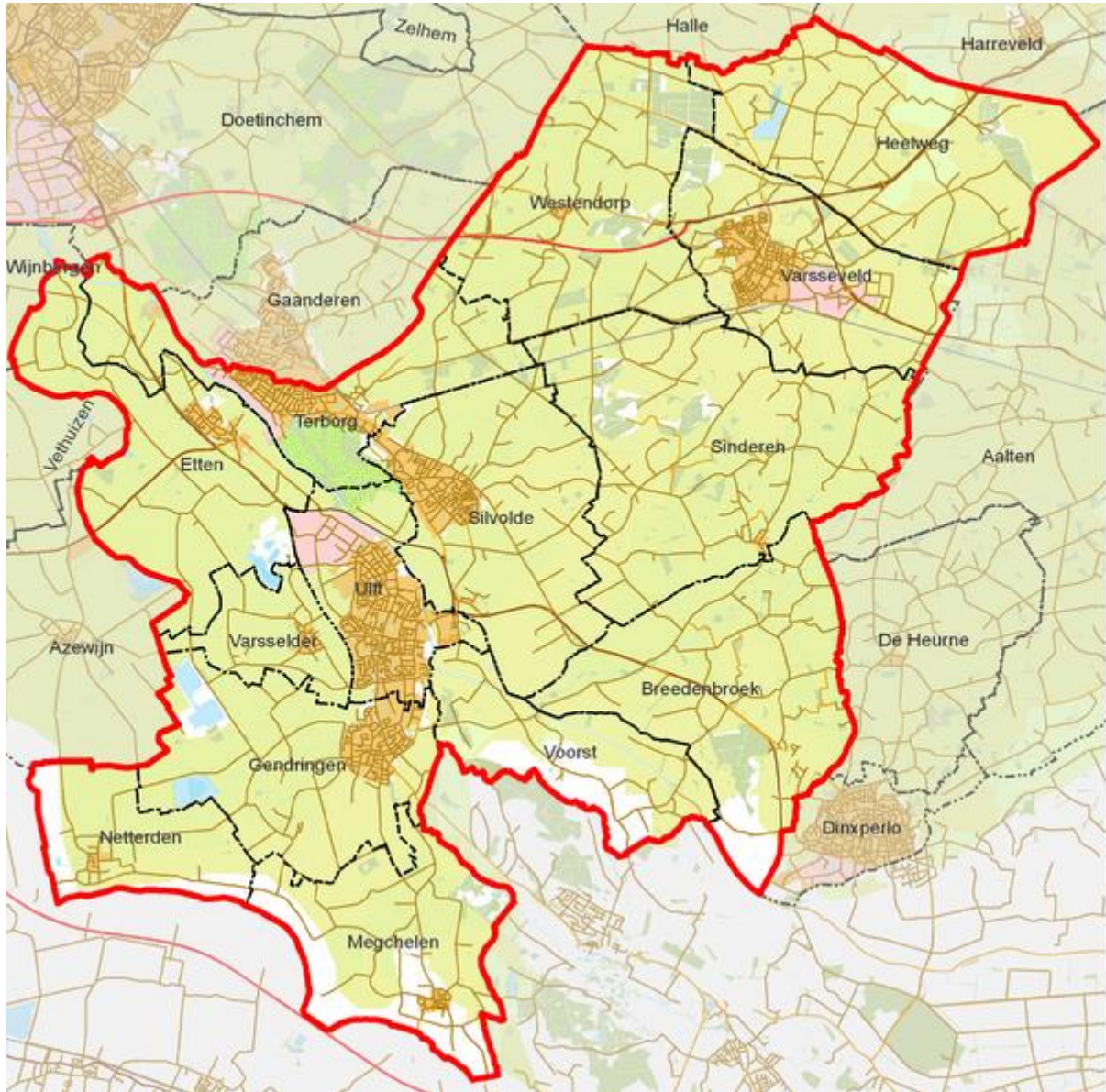
Maison[®]
MAKELAARS



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

GEMEENTE: OUDE IJSSELSTREEK

De gemeente Oude IJsselstreek ontstond op 1 januari 2005 door een gemeentelijke herindeling van de opgeheven gemeenten Wisch en Gendringen. Oude IJsselstreek heeft een oppervlakte van 138,09 km² en telt bijna 40.000 inwoners (bron: CBS), verspreid over vijftien kernen. Ulft is de grootste plaats en telt ruim 10.000 inwoners. Terborg is het enige stadje in Oude IJsselstreek; de stadsrechten dateren uit 1419. Varsseveld, Silvolde en Gendringen zijn de drie grotere plaatsen. Samen met de tien kleine kernen Bontebrug, Breedenbroek, Etten, Heelweg, Megchelen, Netterden, Sinderen, Varsselder, Voorst en Westendorp maken ze de gemeente compleet.



Oude IJsselstreek:

Ruimte om te leven in een dorpse omgeving met stadse trekjes

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

Ontspanning en inspanning

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

Van DRU- tot Cultuurfabriek

De rivier de Oude IJssel waar de gemeente haar naam aan ontleent, speelde een grote rol bij de ontwikkeling van de ijzerindustrie in de achttiende eeuw. De gietijzeren producten uit Ulft van DRU, Atag, Etna en Benraad zijn landelijk bekend. Het fabrieksterrein is getransformeerd tot woonwijk. De oude DRU-fabriek is nu DRU Cultuurfabriek; een ontmoetingsplaats waar een groot aantal culturele instellingen hun plek hebben gevonden: een bibliotheek, galerie, filmhuis, theater, poppodium en muziekschool. Verder is er een grandcafé en zijn er diverse vergader- en feestzalen. Innovatiecentrum ICER, de SSP-HAL met een vloeroppervlakte van 5.500 m2 biedt plaats aan evenementen, congressen en beurzen. Ook de VVV heeft hier haar stek gevonden. Bovendien is het DRU-Industriepark een Toeristisch Overstap Punt.



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



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

