



TE KOOP



DOESBURG
Molengaarde 28


Maison[®]

MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl/gm



Vanaf-prijs
€ 639.000 k.k.



Status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soortobject: Bestaande bouw
Type woning: Vrijstaand
Bouwjaar: 1978
Woonoppervlakte: 163 M²

INDELING

Inhoud: 735 M³
Aantal kamers: 7
Aantal slaapkamers: 4

ENERGIE

Verwarming: C.V.-ketel (Remeha 2012) en gashaard
Eigendom: Ja
Warm water: C.V.-ketel (Remeha 2012)
Isolatie: Gedeeltelijk dubbelglas, dakisolatie en muurisolatie
Energie label: C
Vloerverwarming: Ja, gedeeltelijk
Eigendom: Ja

BUITENRUIMTE

Perceeloppervlakte: 653 M²
Hoofdtuin: Achtertuin
Oriëntatie: Noord
Achterom: Ja
Kwaliteit: Verzorgd

PERKEERGELEGENHEID

Garage: Ja
Parkeerfaciliteit: Eigen terrein en openbaar parkeren
Electrische laadpaal: Nee

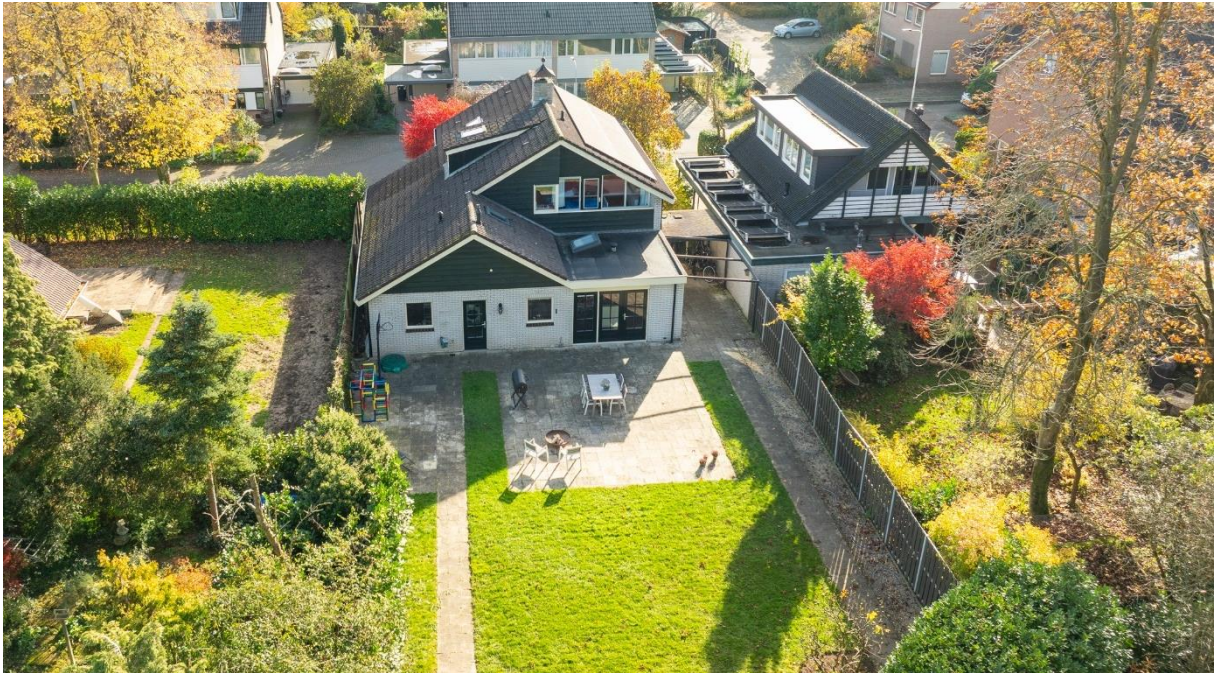
OVERIGE

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



OBJECT OMSCHRIJVING:

Ruimte, licht en comfort komen samen in deze indrukwekkende vrijstaande woning in een gewilde woonwijk van Doesburg. Met maar liefst 163 m² aan woonoppervlakte, vier slaapkamers en een grote achtertuin van 20 bij 11 meter biedt deze woning alle ingrediënten voor comfortabel gezinsleven. De twee loggia's, luxe badkamer met wellnessfaciliteiten en 18 zonnepanelen maken het plaatje compleet. Hier woont u niet alleen ruim, maar ook duurzaam, én met oog voor detail.



IN HET KORT

- Vrijstaande woning met 163 m² woonoppervlakte
- 7 kamers, waarvan 4 slaapkamers
- Loggia bij twee slaapkamers
- Luxe badkamer met regendouche, bad, smart toilet en sunshower
- 18 zonnepanelen
- Airconditioning (koelen en verwarmen) in alle slaapkamers
- Sfeervolle gashaard met rookkanaal
- Ruime woonkeuken met granieten aanrechtblad en kookeiland
- Grote achtertuin (20 meter diep), volledig omheind
- Bergzolder met vide voor extra opslagruimte

ALGEMEEN

Doesburg, een kleine maar sfeervolle Hanzestad, combineert historische charme met moderne voorzieningen. Het pittoreske centrum met zijn monumentale panden, gezellige terrassen en authentieke winkeltjes ligt op fietsafstand van deze fijne woning. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn steden als Arnhem, Zutphen en Apeldoorn uitstekend bereikbaar. Het treinstation Dieren ligt op slechts enkele autominuten, waardoor ook het openbaar vervoer goed geregeld is. Voor gezinnen zijn er diverse basisscholen en sportverenigingen in de directe omgeving

BEGANE GROND:



ENTRÉE

De opvallende voortuin met onder andere een majestueuze Japanse esdoorn (prachtig rood in het najaar) verwelkomt u bij aankomst. Via de oprit bereikt u de overdekte entree. In de hal vindt u de meterkast, een moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de karakteristieke, rood beklede trap naar de eerste verdieping.



WOONKAMER

De riante woonkamer wordt gekenmerkt door grote raampartijen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. De sfeerhaard (op gas) met aanwezig rookkanaal vormt een gezellig middelpunt tijdens koude winteravonden. Via elegante schuifdeuren heeft u toegang tot de woonkeuken, waarbij de ruimtes naadloos in elkaar overvloeien. Op de gehele begane grond (woonkamer, kantoor en keuken) is vloerverwarming aanwezig.







KEUKEN

De woonkeuken vormt zonder twijfel het bruisende hart van deze woning. Het centrale kookeiland met 6-pits gasfornuis nodigt uit om flink uit te pakken, terwijl het granieten aanrechtblad zowel praktisch als luxueus is. De keuken is een walhalla voor kookliefhebbers met maar liefst twee koelkasten: een indrukwekkende Amerikaanse koelkast met ijsblokjesmachine én een kleinere Smeg voor extra capaciteit. Ook qua ovens bent u dubbel uitgerust, dankzij een combimagnetron voor snelle gerechten en een ruime oven onder het fornuis voor uitgebreide diners. De complete uitrusting met vaatwasser en afzuigkap maakt het plaatje af, en een lichtkoepel in het plafond zorgt voor extra daglicht tijdens het koken. De openslaande deuren naar de tuin maakt het mogelijk om op zomerse dagen buiten naar binnen te halen, of juist binnen naar buiten te brengen.





In de keuken is een stijlvolle, donkere plavuizenvloer gelegd, en de ingebouwde spots zorgen direct voor extra sfeer. Tot slot is er aan kastruimte geen gebrek: zowel rondom het kookeiland als bij de koelkast is er meer dan genoeg plek om spullen op te bergen.









BIJKEUKEN

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met wasbak en witgoed aansluiting. Deze multifunctionele ruimte dient tevens als doorgang naar de garage en biedt extra werkruimte voor huishoudelijke taken. Ook hier ligt een praktische plavuizenvloer.



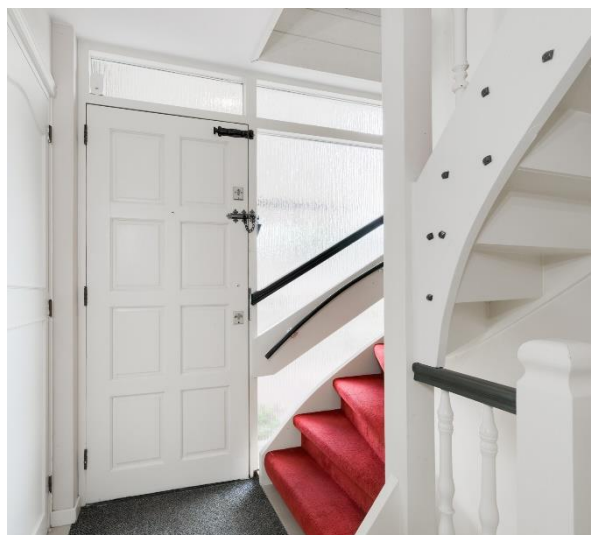
KANTOOR

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een separate werkruimte die via een binnendeur toegankelijk is. Bijzonder detail is het raam in de tussenmuur, waardoor beide ruimtes visueel met elkaar verbonden blijven terwijl de privacy gewaarborgd is. Deze flexibele kamer is momenteel ingericht als thuishunkantoor met plaats voor twee werkplekken, maar leent zich ook uitstekend als speel- of studeerkamer. De grote raampartij die uitkijkt over de voortuin en de straat zorgt voor aangenaam veel daglicht.



EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping met vier slaapkamers en een luxe badkamer. De gehele eerste verdieping is voorzien van een nieuwe PVC-vloer.





SLAAPKAMER 1

De master bedroom aan de voorzijde van de woning is een ware oase van rust. Het bijzondere hoogtepunt is de eigen loggia: een overdekte buitenruimte waar u heerlijk kunt genieten van een moment buiten. De kamer biedt ruimschoots plaats aan een tweepersoonsbed en een complete garderobekast. De neutrale afwerking met houten accenten creëert een warme, rustgevende sfeer. Deze kamer is voorzien van airconditioning die kan koelen en verwarmen. Hierdoor is het hier aangenaam koel in de zomer én behaaglijk warm op koudere dagen.





SLAAPKAMER 2

Deze kamer aan de voorzijde onderscheidt zich door de warme oranje accentmuur en de karakteristieke witte balken in het plafond. Het dakraam zorgt voor extra lichtinval, wat samen met het grote raam een heldere, uitnodigende sfeer creëert. De kamer is momenteel ingericht als kinderkamer, maar biedt alle ruimte voor een andere invulling als tiener- of logeerkamer. Ook in deze kamer is airconditioning aanwezig.



SLAAPKAMER 3

Gelegen aan de achterzijde beschikt ook deze slaapkamer over een eigen loggia. De speelse kleuraccenten maken het tot een vrolijke kinderkamer, maar de neutrale basis biedt alle vrijheid voor een andere invulling. De karakteristieke schuine lijnen van het dak geven de ruimte extra karakter. Ook in deze kamer is airconditioning aanwezig.



SLAAPKAMER 4

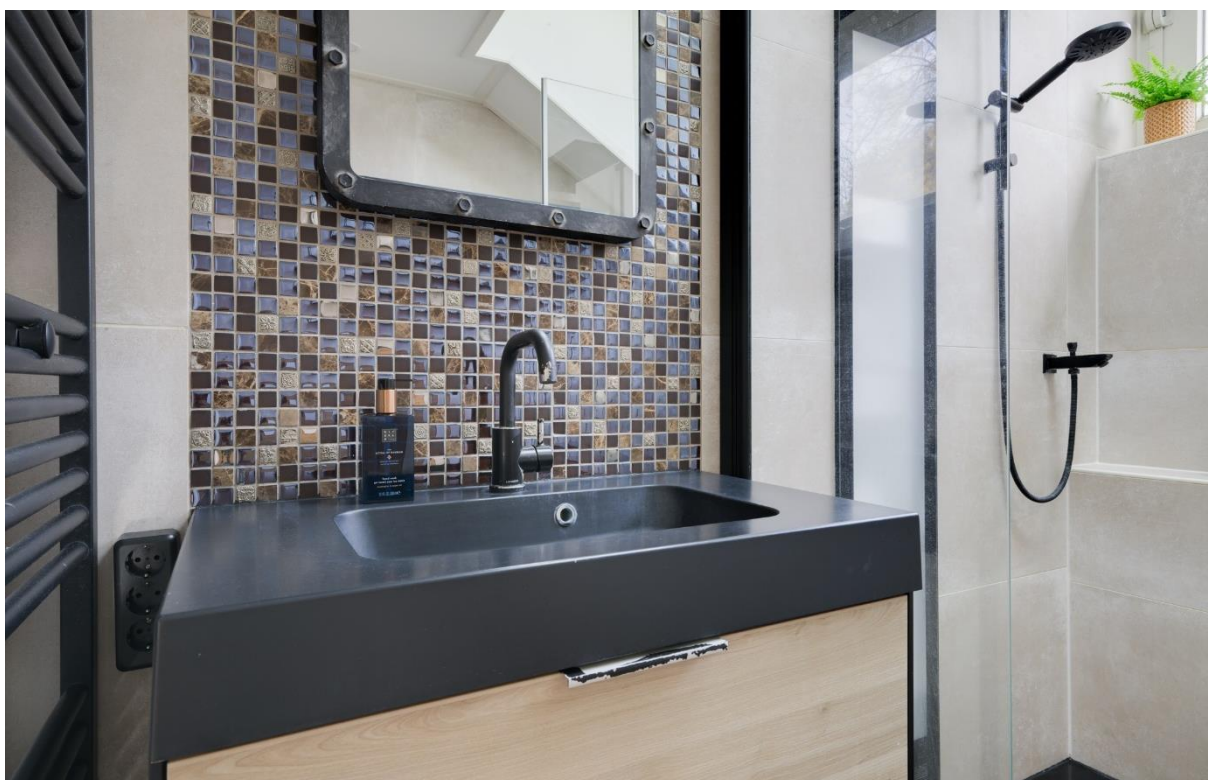
Deze slaapkamer aan de achterzijde heeft als bijzonder kenmerk de doorgang naar een royale bergzolder. Voor de veiligheid van kinderen is deze momenteel afgesloten met een deur, maar de extra bergruimte erachter is makkelijk bereikbaar. De slaapkamer zelf biedt alle ruimte voor een comfortabel bed en aanvullende meubels. Ook in deze kamer is airconditioning aanwezig.



BADKAMER

De moderne badkamer biedt alles wat u nodig hebt én meer: een ruime douchecabine, uitgerust met zowel een regendouche als sunshower en handdouche, een ligbad en een smart toilet. Het stijlvolle wastafelmeubel met mozaïekaccenten maakt de badkamer compleet. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht.





De tweede verdieping/zolder bestaat uit een royale bergzolder. Ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen, zoals kerstversiering of kampeerbenodigdheden.

GARAGE / BERGING:

De aangebouwde garage is ideaal als werkplaats of extra bergruimte. De directe verbinding met de bijkeuken maakt het naar binnen brengen van boodschappen extra makkelijk.



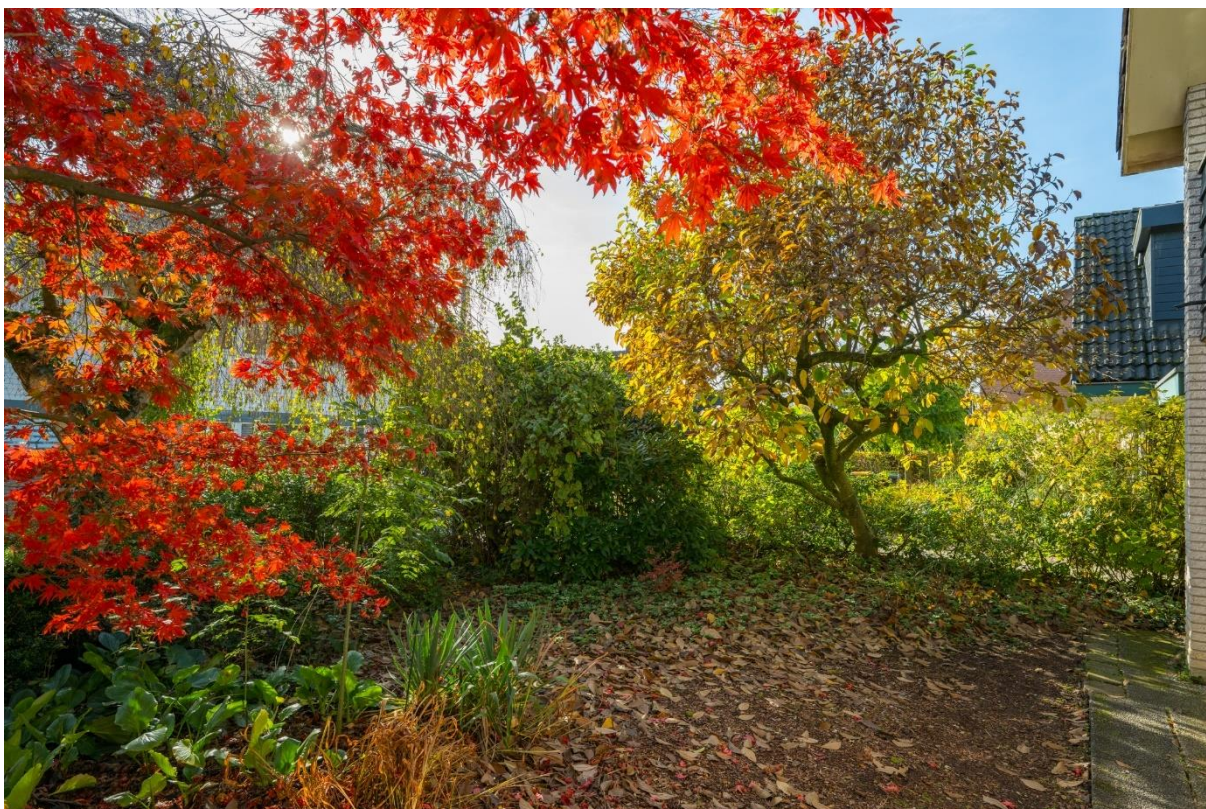
TUIN:

De maar liefst 20 meter diepe achtertuin biedt eindeloze mogelijkheden voor tuinliefhebbers en gezinnen. Het ruime gazon biedt alle ruimte voor kinderen om veilig te spelen, terwijl het terras ideaal is voor gezellige barbecues en zomerse diners. En mocht u dromen van warme zomerdagen met een zwembad? De aanwezige afvoer aan de rand van het terras maakt die droom eenvoudig waar. De complete omheining zorgt voor privacy en veiligheid: kinderen kunnen hier onbezorgd ravotten. Via de deuren aan weerszijden van de woning heeft u gemakkelijk toegang tot de tuin vanuit de voortuin en vanaf de oprit. Praktische voorzieningen zoals buitenverlichting en een buitenkraan (met warm- en koud water) maken het tuinleven extra comfortabel, terwijl u onder het handige afdakje bijvoorbeeld fietsen droog kunt stallen.









BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke jaren '70 architectuur
- Gelegen aan een (rustig) woonerf
- Twee slaapkamers met eigen loggia
- 18 zonnepanelen voor lagere energielasten
- Volledig omheinde tuin met vrije achterom
- Royale bergzolder
- Luxe badkamer met regendouche, bad, smart toilet en sunshower
- Vloerverwarming op de begane grond

Nieuwsgierig geworden naar deze bijzondere woning waar ruimte, karakter en comfort samenkomen? Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de unieke sfeer van dit huis aan de Molengaarde in historisch Doesburg!

PLATTEGRONDEN:



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

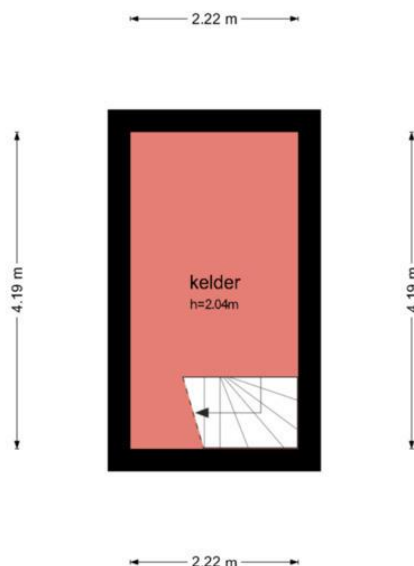
Molengaarde 28 - Doesburg
Eerste Verdieping



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



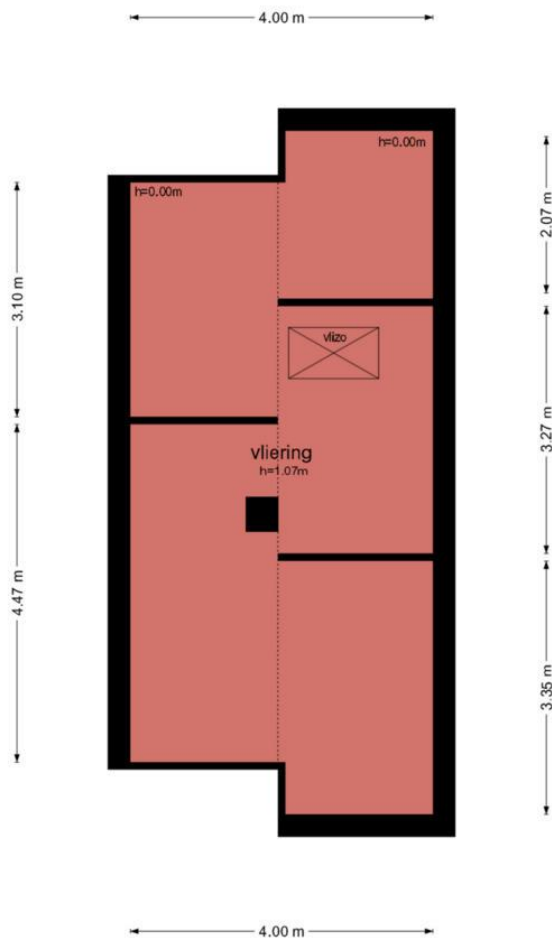
Molengarde 28 - Doesburg
Kelder



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



Molengarde 28 - Doesburg
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:



GEMEENTE: DOESBURG

Al in 1237 ontving Doesburg stadsrechten. De gemeente heeft een oppervlakte van bijna 13 km² en telt ruim 11.000 inwoners (bron: CDS). De ligging aan de rivier vormde de basis om uit te groeien tot een belangrijke vestingstad. Jarenlang had Doesburg een belangrijke economische en bestuurlijke functie. Mede door de verzanding van de Oude IJssel, brokkelde de welvaart na de vijftiende eeuw af. Het middeleeuwse karakter van Doesburg is momenteel een trekpleister voor toeristen.

Doesburg:

Vestingstad met historisch centrum



Doesburg was tot 1923 officieel een vestingstad en daardoor was stadsuitbreiding niet mogelijk. Dat veranderde snel na de Tweede Wereldoorlog; de vernielde toren van de Martinikerk werd herbouwd en tegelijkertijd ontstond in de jaren vijftig de wijk Molenveld. In de jaren zestig verrees de wijk De Ooi, gevolgd door de wijk Beinum. Aan het begin van de 21e eeuw werd een woonwijk aan de IJsselkade gebouwd onder architectuur van de Italiaanse architect Adolfo Natalini.

Beschermd stadsgezicht

De monumentale stad werd in 1974 als beschermd stadsgezicht aangewezen. De oude binnenstad is goed bewaard gebleven, waaronder ook de 17^e-eeuwse vestingwerken naar een ontwerp van Menno van Coehoorn. De historische binnenstad met de Gildehof en de Doesburgse Mosterdfabriek trekken veel bekijks. Het Arsenaal, voormalig

Middeleeuws klooster en wapenopslag uit 1309, is momenteel in gebruik als grand-café, net als Stadsbierhuys De Waag, Nederlands oudste horecagelegenheid uit 1478.



Levendig centrum

Iedere zomer vormt de historische binnenstad van Hanzestad Doesburg het sfeervolle decor voor diverse grote evenementen, zoals het Hanzefeest. Een groots middeleeuws festijn met straattoneel, muziek, oude ambachten, levende have, curiosa, kampementen met honderden figuranten in middeleeuwse kledij. Maar ook door het jaar heen is er van alles te doen in de binnenstad. Er zijn tal van winkels en er is een week- en voedingsmarkt op het plein bij de Martinikerk.

Onderwijs en welzijn

Doesburg heeft een bibliotheek en telt twee openbare basisscholen, een oecumenische en een montessori basisschool. Er is een tennis- en sportpark, een sporthal, een overdekt zwembad en een skeelerbaan. Gymnastiek, korfbal, badminton en watersport wordt in verenigingsverband aangeboden. Aan de noordzijde van de stad ligt bedrijventerrein Verhuellweg. Naast de provinciale weg N338 liggen bedrijventerreinen Beinum-Oost en Beinum-West.



Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, indien ook de koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst overhandigd is, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Bedenktijd en termijnenwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen. Op het moment dat de koper een kopie, van de door beide partijen ondertekende koopakte, heeft ontvangen gaat de bedenktijd de eerstvolgende dag in. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze houdt in dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen).

Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris mag deze inschrijving verzorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper zo wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Als de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd wordt, vervalt deze bescherming.

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

Getekend op	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen



Geachte belangstellende,

Wij hebben, namens de verkoper, met deze folder geprobeerd u een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Heeft u nog vragen of wilt u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst.

De omschrijving van deze woning met foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc. Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar of de notaris een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden de standaardregels. Op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar zijn de Algemene Consumenten Voorwaarden van VBO Makelaar van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar.

Zowel onze opdrachtgever als wij stellen het op prijs als u na een bezichtiging uw bevindingen aan ons kenbaar maakt. Als dit pand toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij u wellicht van dienst zijn als aankopend makelaar. Graag informeren wij u over alle mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar

Wij maken het u graag gemakkelijk. U ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op uw persoonlijke wensen.

Bij ons weet u waar u aan toe bent. Ervaar de energie van een vernieuwend en fris team dat zich elke dag met een enorme drive en vol passie inzet voor haar klanten. Wij zijn er voor u!

Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat; Maison Makelaars heeft oog voor detail, biedt gedegen maatwerk en geeft intensieve en persoonlijke aandacht.

Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak vertelt de verkopende makelaar aan belangstellenden dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen. Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste 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 hypotheek garantie (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

