

TE KOOP



Didam
Wilhelminastraat 95


MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl/gm

Vraagprijs
€ 458.000 k.k.



Status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soortobject: Bestaande bouw
Type woning: 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar: 1996
Woonoppervlakte: 235.90 M²

INDELING

Inhoud: 899.56 M³
Aantal kamers: 9
Aantal slaapkamers: 6

ENERGIE

Verwarming: C.V.-ketel (Remeha 2015)
Eigendom: Ja
Warm water: C.V.-ketel
Isolatie: Dakisolatie, dubbelglas, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label: B
Zonnepanelen: Ja, aantal: 28 (12 uit 2006 en 16 uit 2022)
Eigendom: Nee, financiering via duurzaamheidslening

BUITENRUIMTE

Perceeloppervlakte: 274 M²
Hoofdtuin: Achtertuin
Oriëntatie: Noordwesten
Achterom: Nee
Kwaliteit: Verzorgd

PERKEERGELEGENHEID

Garage: Ja
Parkeerfaciliteit: Eigen terrein
Electrische laadpaal: Nee

OVERIGE

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

OBJECT OMSCHRIJVING:

Een royale twee-onder-een-kapwoning met maar liefst 9 kamers, waarvan 6 slaapkamers en een volledig onderkelderd souterrain. Deze veelzijdige woning uit 1996 biedt alle ruimte voor een groot of samengesteld gezin, inclusief extra living met keukenblok in de tuinkamer. Met uitstekende energieprestaties dankzij 28 zonnepanelen (12 uit 2006 en 16 uit 2022) en complete isolatie, is dit een toekomstbestendig huis waar u nog jaren zorgeloos kunt wonen.



IN HET KORT

- Zeer royale twee-onder-een-kapwoning met 9 kamers waarvan 6(!) slaapkamers
- Volledig onderkelderd souterrain, ideaal voor hobby of kantoor aan huis
- Moderne keuken (2021) met composieten werkblad, Bora inductiekookplaat en Neff oven en vaatwasser
- Luxe badkamer met regendouche en handdouche
- Energiezuinig dankzij 28 zonnepanelen en volledige isolatie
- Extra living met keukenblok in de tuinkamer
- Carport, ruime garage met keukenblok en eigen oprit
- Onderhoudsvriendelijke, volledig omheinde tuin
- Nabij centrum en NS-station

ALGEMEEN:

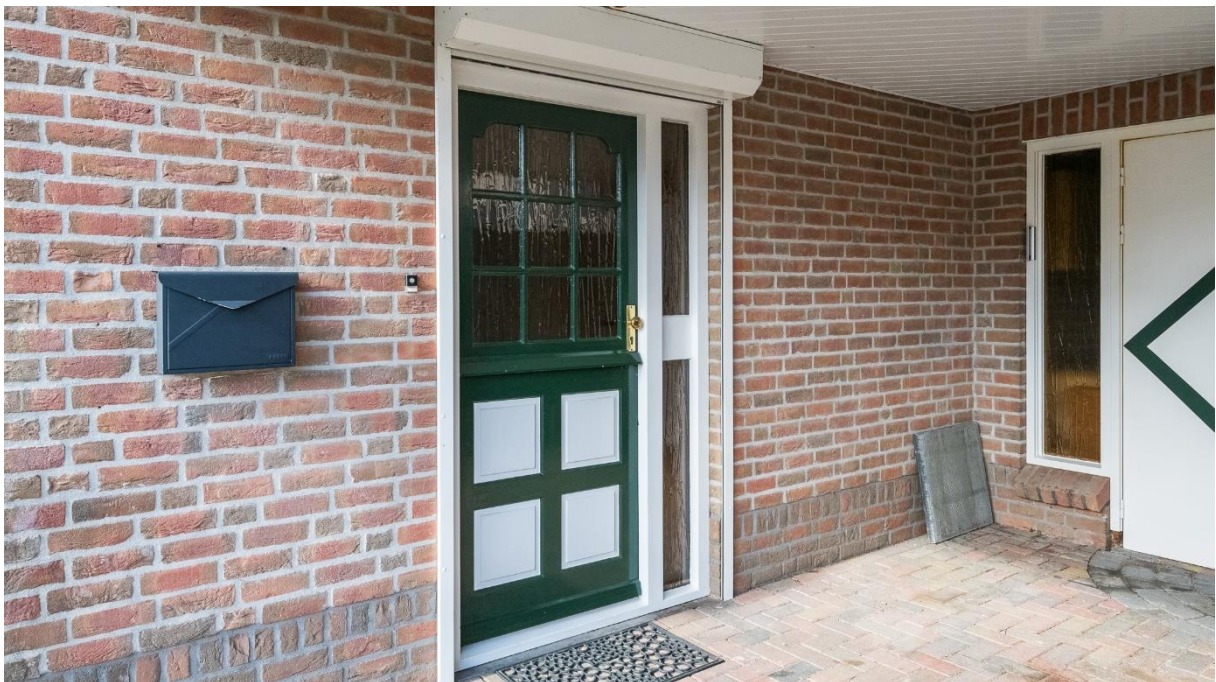
Didam is een aantrekkelijk dorp in de gemeente Montferland, centraal gelegen in de Achterhoek. Met ruim 16.500 inwoners biedt het alle dagelijkse voorzieningen zoals een uitgebreid scala aan winkels, een eigen trein- en busstation, basisscholen en voortgezet onderwijs. Voor sportliefhebbers zijn er diverse accommodaties zoals tennis- en voetbalvelden en fitnesscentra. Ook omliggende natuur- en recreatiegebieden zoals "de Nevelhorst" en de Montferlandse bossen liggen op korte afstand. De centrale ligging in de stedendriehoek Arnhem-Doetinchem-Nijmegen en de nabije snelwegen A18, A12 en A3 (Duitsland) maken deze locatie perfect voor forenzen.



BEGANE GROND:

ENTREE

Bij aankomst kunt u uw auto parkeren op de eigen oprit met carport. Via de voordeur betreedt u de hal die toegang biedt tot het toilet met vloerverwarming, wandcloset en fontein, de meterkast en de woonkamer. De lichte pvc-vloer die u hier aantreft, loopt drempelloos door in de woonkamer en keuken. Vanuit de hal leidt een trap naar de eerste verdieping en naar het souterrain.





WOONKAMER

De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en is voorzien van een stijlvolle palletkachel voor behaaglijke winteravonden. Het witte balkenplafond geeft de ruimte een authentieke uitstraling, terwijl de moderne afwerking voor een hedendaagse sfeer zorgt. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een grote zithoek en eettafel. Aangezien de woonkamer en aangrenzende keuken zijn voorzien van vloerverwarming, zijn koude voeten hier verleden tijd.







KEUKEN

De in 2021 vernieuwde keuken is een lust voor het oog met zijn combinatie van houten fronten en zwarte accenten. Het composieten werkblad is niet alleen stijlvol maar ook praktisch. De keuken is uitgerust met alle moderne apparatuur, waaronder een koelkast, Neff vaatwasser, Neff oven en een Bora 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.





BIJKEUKEN

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken, waar de wasmachine en droger op werkhoogte zijn geplaatst dankzij een wasmachinekast. Deze ruimte leidt naar de tuin en vormt tevens de doorgang naar de garage.



TUINKAMER

Een bijzondere extra is de tuinkamer die dienst kan doen als tweede woonkamer of gastenverblijf. Deze lichte ruimte beschikt over een eigen keukenblok en biedt direct toegang tot de tuin via openslaande deuren. Aan de tuinkamer grenst tevens een tweede toilet.

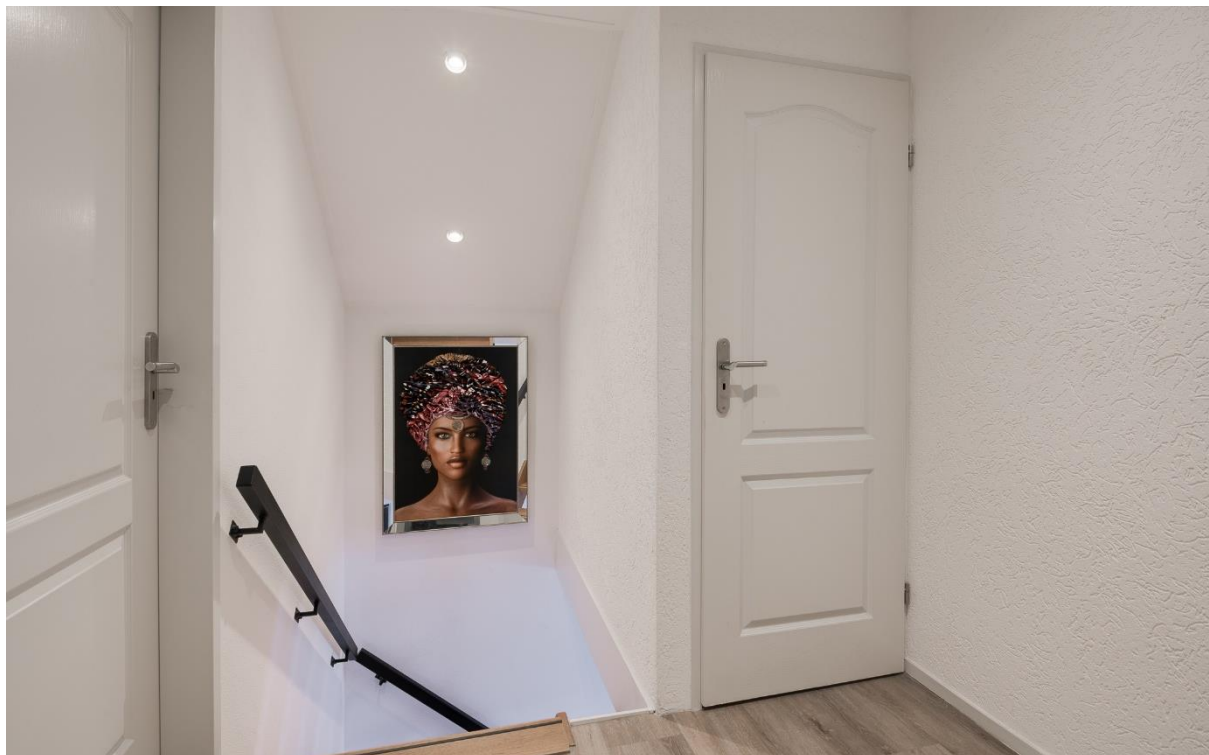






EERSTE VERDIEPING:

Via de trap in de hal bereikt u de overloop van de eerste verdieping, waar zich vier slaapkamers en een moderne badkamer bevinden.



SLAAPKAMER 1

De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is uitgerust met airconditioning voor optimaal slaapcomfort in de zomermaanden. Deze kamer heeft een inbouwkast en een balkon waar u kunt genieten van de ochtendzon. De neutrale kleurstelling en de ruime opzet maken dit tot een heerlijke ruimte.



SLAAPKAMER 2

De tweede slaapkamer ligt naast de hoofdslaapkamer en is eveneens ruim van opzet. Deze kamer heeft een praktische indeling en biedt voldoende ruimte voor een comfortabel bed en losse kasten. De lichte afwerking zorgt voor een frisse en aangename sfeer, perfect voor een goede nachtrust.



SLAAPKAMER 3

Aan de achterzijde van de woning vindt u de derde slaapkamer, momenteel in gebruik als kledingkamer. Met voldoende ruimte voor een bed, bureau en kast is dit een perfecte ruimte voor een kind of tiener.



SLAAPKAMER 4

De vierde slaapkamer is momenteel ingericht als kinderkamer met een opvallende oranje accentmuur, die de ruimte een vrolijke uitstraling geeft. De witte balken aan het plafond geven ook deze kamer een karakteristieke touch.



BADKAMER

De moderne badkamer is volledig betegeld in een stijlvolle combinatie van wit en antraciet. De inloofdouche is voorzien van zowel een regen- als handdouche, en dankzij de vloerverwarming heeft u nooit meer koude voeten tijdens het tandenpoetsen. Verder treft u hier een strak vormgegeven wastafelmeubel, een designradiator en een toilet.





TWEEDE VERDIEPING:

SLAAPKAMER 5

Deze ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft deels een schuin dak en is perfect als tiener- of logeerkamer. De neutrale afwerking maakt het gemakkelijk om de ruimte naar eigen smaak in te richten.



SLAAPKAMER 6

De zesde slaapkamer aan de achterzijde is praktisch gespiegeld aan de vijfde slaapkamer, eveneens met deels een schuin dak, balken, een raam en een neutrale afwerking. Daarnaast zijn er op deze slaapkamer 4 vaste kasten.



SOUTERRAIN / KELDER:

Een bijzondere eigenschap van deze woning is het volledig onderkelderde souterrain, dat de volledige oppervlakte van de woning beslaat. Deze ruimte is onderverdeeld in verschillende zones: een hobbykamer, een provisieruimte en een kantoor.



De ruime hobbykamer biedt plaats aan allerlei activiteiten en is voorzien van een keukenblok, ideaal voor de doe-het-zelver of knutselaar. Een afgescheiden ruimte doet dienst als kantoor, perfect voor wie vanuit huis werkt of studeert. Een aparte provisieruimte zorgt voor extra opslagmogelijkheden, handig voor seizoensartikelen of voorraden.



TUIN:

De onderhoudsvriendelijke tuin is volledig omheind en biedt privacy en veiligheid. Het terras met sierbestrating is perfect voor buitenmeubilair, terwijl het kunstgras zorgt voor een groen accent, zonder het onderhoud van echt gras. De tuin heeft geen vrije achterom, maar is bereikbaar via de bijkeuken of de tuinkamer. Een stenen schuur biedt extra opbergruimte voor tuingereedschap.









BIJZONDERHEDEN

- 28 zonnepanelen (12 uit 2006 en 16 uit 2022)
- Perfect voor groot (samengesteld) gezin of mantelzorg
- Vloerverwarming in woonkamer, keuken, toilet en badkamer
- airconditioning in de hoofdslaapkamer
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing en rolluiken
- Op loopafstand van centrum en NS-station
- Direct gelegen aan de ontsluitingswegen naar A18, A12 en A3

Deze royale woning biedt door zijn veelzijdigheid en ruimte eindeloze mogelijkheden voor iedere levensfase. Of u nu een groot gezin heeft, ruimte zoekt voor kantoor aan huis of mantelzorg, deze woning kan het allemaal faciliteren. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de unieke combinatie van ruimte, comfort en duurzaamheid die deze woning te bieden heeft!

PLATTEGRONDEN:



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

Wilhelminastraat 95 - Didam
Eerste Verdieping



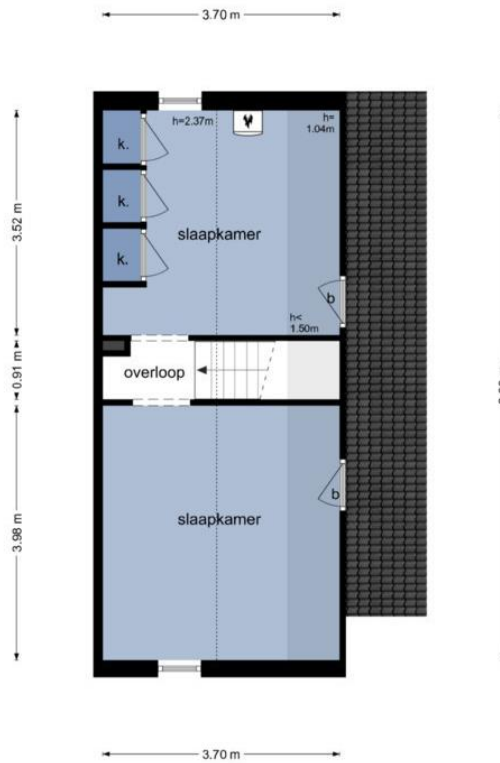
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Wilhelminastraat 95 - Didam
Kelder



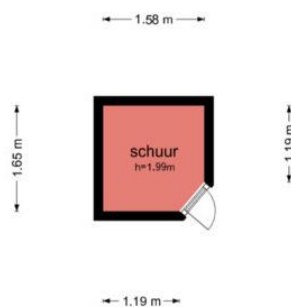
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Wilhelminastraat 95 - Didam
Tweede Verdieping



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

Wilhelminastraat 95 - Didam
Schoor



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 Wilhelminastraat 95, 6942ES Didam
Datum 25-02-2025



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

GEMEENTE MONTFERLAND:

De gemeente Montferland ontstond op 1 januari 2005 door een gemeentelijke herindeling waarbij de gemeenten Bergh en Didam werden samengevoegd tot Montferland. Het gemeentebestuur is gevestigd in Didam. Montferland heeft een oppervlakte van circa 110 km² en telt ruim 35.000 inwoners (bron: CBS). Didam en 's-Heerenberg zijn de grootste plaatsen. Met de kernen Azewijn, Beek, Braamt, Kilder, Lengel, Loerbeek, Loil, Nieuw-Dijk, Stokkum, Vethuizen, Wijnbergen en Zeddum vormen ze samen de gemeente.



Montferland:

Grensgemeente met een historisch karakter

De gemeente Montferland grenst aan Duitsland. Er zijn diverse grensovergangen waarvan de meesten alleen bestemd zijn voor fietsers en voetgangers. Voor het autoverkeer ligt op de A12 tussen Arnhem en het Duitse Ruhrgebied en tussen de kerkdorpen Beek en het Duitse Elten.

Land van molens, burchten en kastelen

Het land van Montferland ademt historie met Kasteel Huis Bergh dat tot de grootste kastelen van Nederland hoort en waarvan de bouwgeschiedenis teruggaat tot in de 13e eeuw. De vele molens waaronder De Rosmolen in Zeddum uit 1546 als een van de oudste van Nederland. Samen met de Grafelijke Torenmolen uit 1450 behoort de Rosmolen tot de historische gebouwen van Stichting Huis Bergh. Struinend door Landgoed De Byvank in Beek komt een legende tot leven; in een twaalfde-eeuwse burcht zouden de tempeliers of

tempelridders hebben gewoond. De Onze Lieve Vrouwekerk of Mariakerk in Didam is bijzonder vanwege de Nederrijns gotische stijl.



Voor onbegrensd plezier

Didam is het grootste dorp en is vooral bekend als schuttersplaats dankzij de zeven schutterijsgilden. Ieder jaar geeft het evenement 'Didam op stellen' kleur aan het centrum met horeca, muziek. Een groot spektakel is het Belevenispark waar sport, cultuur en horeca bij elkaar komen. In 's-Heerenberg wordt ieder jaar het Machteld ten Hamweekend gehouden. In Braamt biedt recreatiegebied Stroombroek, Outdoorcentrum Markant en pretpark Het Land van Jan Klaassen vertier voor jong en oud. Naast de vele evenementen, biedt het prachtige landschap een geweldige omgeving om te wonen, te werken en te recreëren. Niet alleen voor fietsers en wandelaars, maar ook voor paardenliefhebbers. En dagjesmensen die zich kunnen laten vervoeren met een huifkartocht door de heuvelachtige bossen of zich laten verrassen door een bezoekje aan een doolhof. Voor onbegrensd plezier.



Schriftelijkheidsvereiste

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

Drie dagen bedenktijd

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

Bedenktijd en termijnenwet

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

Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

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

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

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

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

Geachte belangstellende,

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

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

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

Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar

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

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

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

Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. Wat is een optie?

Een optie, in juridische zin, geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende

koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, die de woning bezichtigt of die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

9. Wat betekent k.k. (kosten koper)?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%)
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheekgarantie (NHG)

10. Ik kan toch ook zonder makelaar een huis verkopen of kopen?

Ja, dat kan. U moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doet u dat niet, dan loopt u veel risico. Als koper heeft u bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet u precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen. Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wilt u uw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en uw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in. Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.

Maison Makelaars is aangesloten bij VBO, vereniging van makelaars en taxateurs. Een actieve brancheorganisatie met ruim 1.200 betrokken ondernemers.



Om lid te zijn van VBO, moet je als makelaar in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn. Dankzij meerdere kennisbijeenkomsten in het jaar en verplichte Permanente Educatie blijven we up-to-date van de vastgoed- en woningmarkt. Zodat we onze klanten de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die zij verwachten. VBO leden beschikken over een database met historische en actuele woninginformatie. Deze informatie zorgt ervoor dat een VBO-makelaar u van goed advies kan voorzien, deze kan onderbouwen en sterker staat in de onderhandeling.

U kunt ervan uitgaan dat uw VBO-makelaar deskundig is en zich als een goed opdrachtnemer gedraagt. Denk hierbij aan het opmaken van een correcte verkoopadvertentie, het ontvangen van potentiële kopers of huurders, het voeren van gedegen onderhandelingen en het wijzen op bepaalde risico's. Heeft u onverhoopt toch een klacht of is er een geschil ontstaan tussen u en uw makelaar/taxateur? Dan kunt u terecht bij de onafhankelijke Geschillencommissie Makelaardij (SGC) en het onafhankelijk Tuchtcollege Makelaardij Nederland (TMCNL). Daarnaast zijn VBO-leden verplicht om zich te verzekeren tegen schade door beroepsfouten. Dit is ook in uw belang. Meer weten over VBO? Ga naar www.vbomakelaar.nl

Samen sterker. Daar gaan wij voor.

NOTITIES



puur, persoonlijk en professioneel



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

