

TE KOOP



Halle
Halseweg 54-06


MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl/gm

Vraagprijs
€ 385.000 k.k.



Status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soortobject: Recreatiewoning Bestaande bouw
Type woning: Bungalow
Bouwjaar: 1998
Woonoppervlakte: 102 M²

INDELING

Inhoud: 568 M³
Aantal kamers: 4
Aantal slaapkamers: 3

ENERGIE

Verwarming: C.V.-ketel (Atag 2021)
Eigendom: Ja
Warm water: C.V.-ketel
Isolatie: Dubbelglas, Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Energie label: B
Zonnepanelen: Nee

BUITENRUIMTE

Perceeloppervlakte: 1.095 M²
Tuin: Randon

Achterom: Ja
Kwaliteit: Verzorgd

PERKEERGELEGENHEID

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

OVERIGE

Huidige bestemming: Wonen
Permanente bewoning: Nee
Onderhoud binnen: Goed
Onderhoud buiten: Goed
Glasvezel: ja

ALGEMEEN:



Gelegen in een oase van rust, op een prachtig groen perceel in Halle, vindt u deze bijzondere, geheel ingerichte recreatiewoning.

Met zijn moderne glasoverkapping boven het tuinterras, drie comfortabele slaapkamers (geschikt voor zes personen), twee complete badkamers, ruime tuin én zonnig dakterras vormt dit de perfecte plek om tot rust te komen. De moderne afwerking en het fraaie bosrijke uitzicht maken dit een unieke kans voor wie droomt van een eigen toevluchtsoord midden in de natuur.

IN HET KORT

- Sfeervolle recreatiewoning uit 1998
- Geheel ingericht, klaar om zo intrek te nemen
- Gelegen op kleinschalig vakantiepark Buitengoed Bos en Enk

Rondom het grote gazon is het perceel omzoomd met groen dat zorgt voor alle privacy

- Drie slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen (geschikt voor zes personen)
- Twee badkamers
- Moderne glasoverkapping boven het grote tuinterras
- Zonnig dakterras op het westen bereikbaar vanuit beide slaapkamers boven
- Twee garagedeuren geven toegang tot het geheel onderkelderde pand.

Deze bijzondere recreatiewoning is gelegen aan de rand van het kleinschalige en bosrijke vakantiepark Buitengoed Bos en Enk in Halle, een prachtige plek in de Achterhoek. Het park biedt de perfecte combinatie van gezelligheid en privacy: u geniet van de voordelen van een vakantiepark met gelijkgestemde burens, terwijl u toch alle rust en ruimte heeft die u zoekt. Het gebied kenmerkt zich door zijn afwisselende natuur met bossen, landerijen en heuvels - ideaal voor lange wandelingen en fietstochten. De ligging aan de Halseweg (N330) zorgt voor optimale privacy terwijl toch alle voorzieningen binnen handbereik blijven. Via de nabijgelegen uitvalswegen bent u snel in Doetinchem of richting de snelwegen. Hier kunt u genieten van de stilte van het bos en de frisse buitenlucht, ver weg van de drukte van alledag.



In de zomer van 2024 is groot onderhoud aan het huis uitgevoerd met nieuwe dakbedekking, buitenmuren rondom geïmpregneerd zodat de lichte bakstenen nog jaren vrij van aanslag blijven, binnen nieuwe vloeren en verfwerk, en al het hout binnen en buiten opnieuw geleverd. Het geheel is goed voor vele jaren plezier.

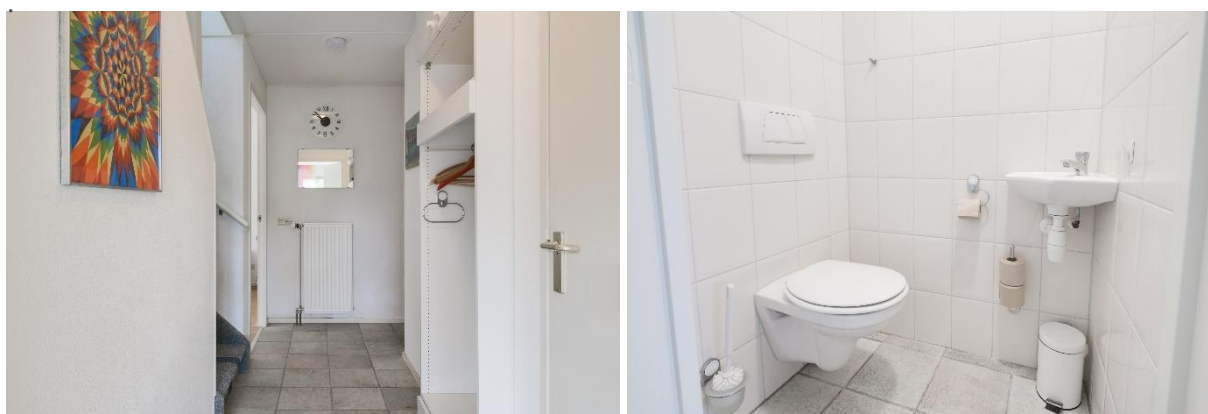
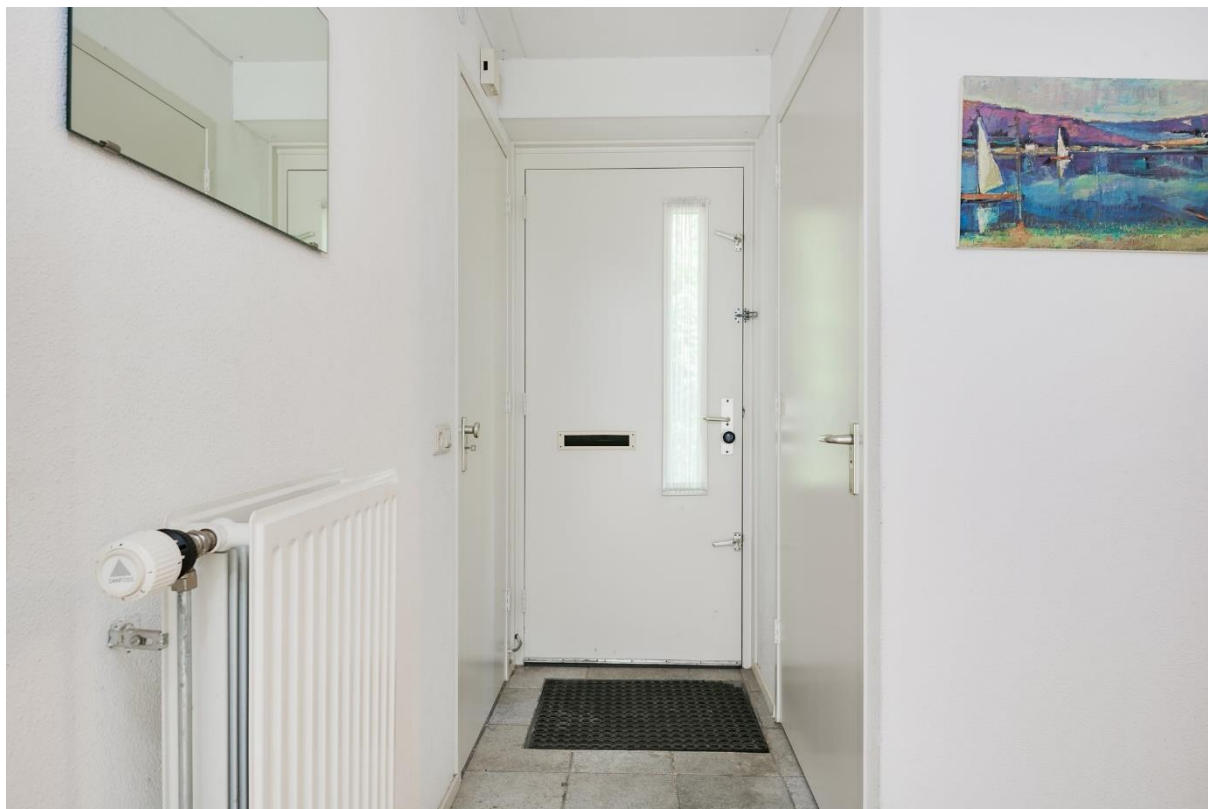
BEGANE GROND:

ENTRÉE

Via de zijkant van het pand bereikt u de entree van deze bijzondere recreatiewoning, al kunt u ook inpandig vanuit de garage naar binnen. U kunt met de auto tot naast de voordeur komen. De deur is voorzien van een Tedee automatisch slot. U bepaalt zelf, op afstand, wanneer en wie er toegang tot de woning heeft met de Tedee app.



De hal biedt toegang tot alle vertrekken op de begane grond en is voorzien van een praktische tegelvloer. Hier regelt u de mechanische luchtafzuiging. De lichte, moderne afwerking zorgt direct voor een vakantiegevoel en nodigt uit om binnen te stappen en te ontspannen.



WOONKAMER

Het hart van de woning wordt gevormd door de lichte woonkamer met zijn grote raampartijen die uitkijken over het groene perceel. De ruimte is smaakvol ingericht met lichte meubels, een gezellig houtkacheltje en heeft openslaande deuren naar het terras met de glasoverkapping.



Mocht u de temperatuur in huis willen regelen zonder ernaartoe te moeten, dan kan dat met de smart thermostaat via wifi. Ook de temperatuur van de koel-/vriescombinatie kan via wifi geregeld worden.



In het eetgedeelte staat een grote witte tafel met zes leren stoelen. Door de open verbinding met de keuken ontstaat een prettige leefruimte waar u met uw hele gezelschap kunt samenkomen. Aan opbergruimte geen gebrek: een inbouwkast onder de trap biedt extra bergruimte. De tijdloze waterafstotende laminaatvloer en witte wanden vormen een rustige basis waar u helemaal tot rust kunt komen.



KEUKEN

De moderne keuken is voorzien van alle gemakken die u nodig heeft tijdens uw verblijf. De strakke kastjes in houtkleur, gecombineerd met groene tegels als achterwand, geven de ruimte een aangename uitstraling. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, losse koelkast met diepvries, en vaatwasser, plus alle potten, pannen, bestek, schalen, glazen en koppen die u maar nodig kan hebben om heerlijke maaltijden te bereiden. Via de keukendeur stapt u zo op het terras aan de zuidkant van de woning.





BUITENTERRAS

Een van de hoogtepunten van deze recreatiewoning is het geheel met glas overkapte buitenterras over de hele breedte van het huis en aansluitend aan de woonkamer. Het is gewoon de perfecte plek voor een ontspannend ontbijt, genieten van de ontwakende natuur in uw privétuin in de ochtendzon.





SLAAPKAMER 1 (begane vloer)

Op de begane grond bevindt zich een comfortabele slaapkamer met grote ramen die uitkijken over de tuin. Er staat een 210 x 180 cm bed, in tweeën te delen, met een nachtkastje aan beide zijden en dimbare nachtlampjes. Er hangt een rustige, ontspannen sfeer. De ruimte is verder voorzien van een grote, ingebouwde garderobekast met spiegelkastdeuren.



BADKAMER 1(begane vloer)

Écht volledig tot rust komen? Dat doet u in uw eigen luxe badkamer aansluitend aan de master bedroom. Deze ruimte beschikt over een groot bad/whirlpool. Daarnaast vindt u hier een toilet en wastafelmeubel. De cremekleurige tegels zorgen voor een frisse, doch warme uitstraling en de strategisch hooggeplaatste ramen bieden extra daglicht.



EERSTE VERDIEPING:

SLAAPKAMER 2

De tweede slaapkamer kijkt uit op het westen en biedt ruimte aan de twee eenpersoonsbedden die tot een ruim tweepersoonsbed geschoven kunnen worden. De groene accentmuur geeft een leuke twist en de moderne, strakke kastenwand zorgt voor voldoende opbergruimte. Via de openslaande deur heeft u direct toegang tot het dakterras met zon tot laat in de avond.



SLAAPKAMER 3

De derde slaapkamer spiegelt de tweede slaapkamer en geeft toegang tot het hetzelfde ruime dakterras over de hele breedte van het huis.



DAKTERRAS

Op het dakterras kunt u heerlijk genieten van de middag- en avondzon met een geheel ander uitzicht over de groene omgeving. De perfecte plek voor de avondborrel.



BADKAMER 2

De tweede badkamer tussen deze twee slaapkamers op de eerste verdieping is modern en praktisch uitgevoerd. Er is een betegelde douchecabine met glazen douchewanden, wastafel met spiegelverlichting en een sanibroyeur toilet. Het brede, hoge raam geeft alle privacy en natuurlijke ventilatie terwijl de cremekleurige tegels de ruimte een prettige uitstraling geven. De mechanische, automatische vochtafzuiging houdt de ruimte droog.



GARAGE:

Onder de woning bevindt zich, zo groot als het oppervlak van het huis zelf, de garage/kelder met twee garagedeuren. Er is niet alleen plaats voor meerdere auto's, maar ook aan fietsen, tuinspullen en andere benodigdheden op de planken aan twee muren. Hier bevinden zich ook de cv-installatie, de centrale stofafzuiging, de A++ wasmachine en B+ wasdroger, en de mechanische luchtafzuiging. De praktische indeling maakt het een ideale plek voor alle opslag. Aan de andere wand is de grondwaterpomp en computergestuurde tuinberegeningssysteem bevestigd.



TUIN:

Rondom het grote speelgrasveld dat kort gehouden wordt door de robotmaaier ligt een groentetuin/border-in-aanleg. Zicht van de noord- en oostkant wordt afgeschermd door altijd groene struiken en bomen. De zuidkant grenst aan het niet bebouwde mandelige perceel waar meer dieren dan mensen komen. De hoge bomen zorgen voor koelte en schaduw, ook op het heetst van de dag. Als u een echte zonzonbidder bent, kunt u de hele dag zonnebrand blijven smeren. Vanaf de vroege ochtend op het overdekte tuinterras, in de middag op het zuidterras keukenzijde en tot laat in de avond op het boventerras.





Kortom, u kunt het hele jaar door van het buitenleven genieten, ongeacht het weer. Regelmatig komen reeën, eekhoorns, de parkpauw, en vele vogels langs. Tevens nodigt het gazon uit tot ontspanning en spelletjes. Buitenverlichting en tuinmeubilair maken het plaatje compleet.

Als u zich aansluit bij de online WhatsApp- of Signal-groep van alle Bos & Enk bewoners, kunt u delen in de sociale activiteiten voor en door Bos en Enkers. Zo leert u uw buurtgenoten snel kennen.



BIJZONDERHEDEN

- Energielabel B
- Drie slaapkamers en twee badkamers
- Whirlpool in de badkamer op de begane grond
- Moderne glasoverkapping met groot terras met meubilair
- Zonnig dakterras bereikbaar vanuit beide slaapkamers boven
- Zeer grote garage onder het pand met verscheidene apparaturen
- Complete keuken met moderne apparatuur
- Tuinverlichting en buitenkraan
- Toegang via zijentree of inpandig via garage
- Groot onderhoud uitgevoerd in 2024

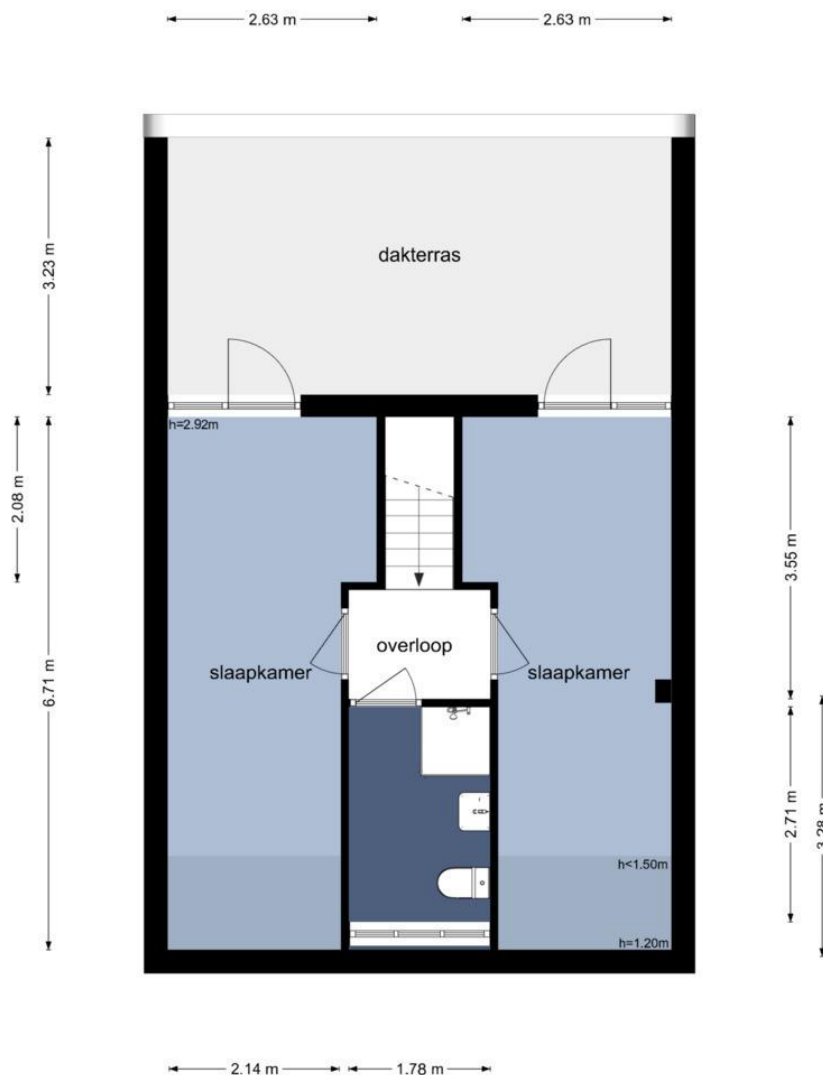
Bent u op zoek naar een uniek toevluchtsoord waar u helemaal tot rust kunt komen? Dan is deze geheel ingerichte recreatiewoning in Halle uw bezichtiging meer dan waard. Neem contact met ons op voor een persoonlijke rondleiding en ervaar zelf de rust en ruimte die deze bijzondere plek u te bieden heeft!

PLATTEGRONDEN:



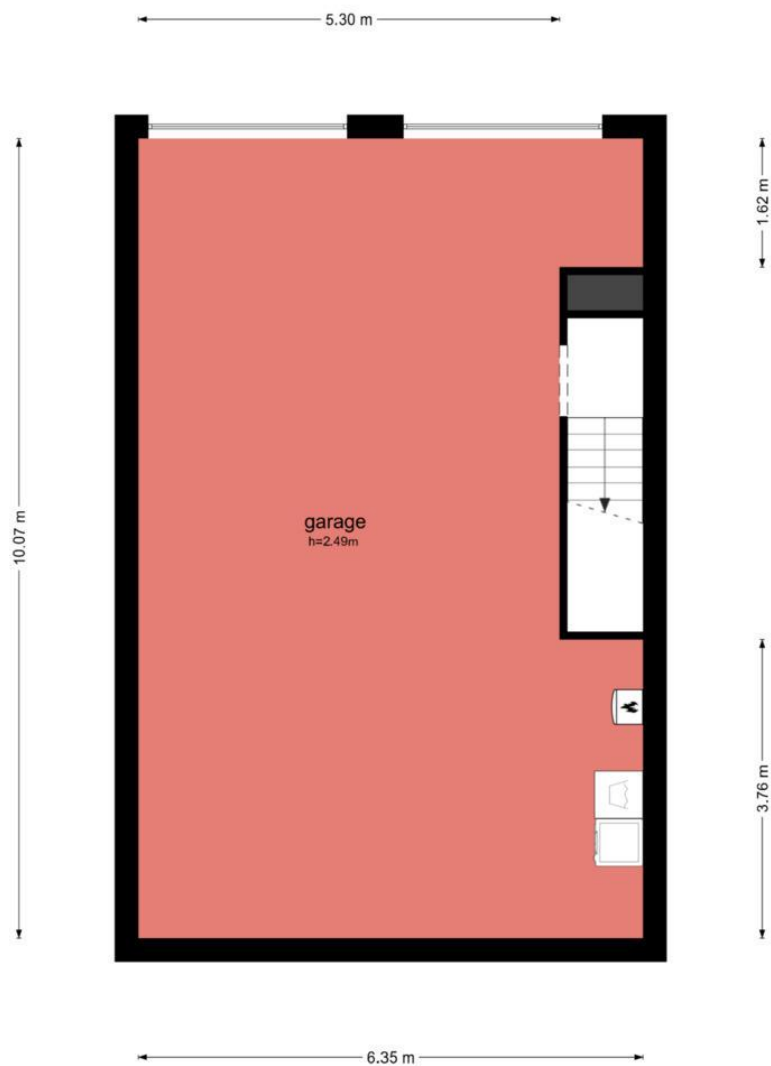
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Halseweg 54-06 - Halle
Eerste Verdieping



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

Halseweg 54-06 - Halle
Souterrain



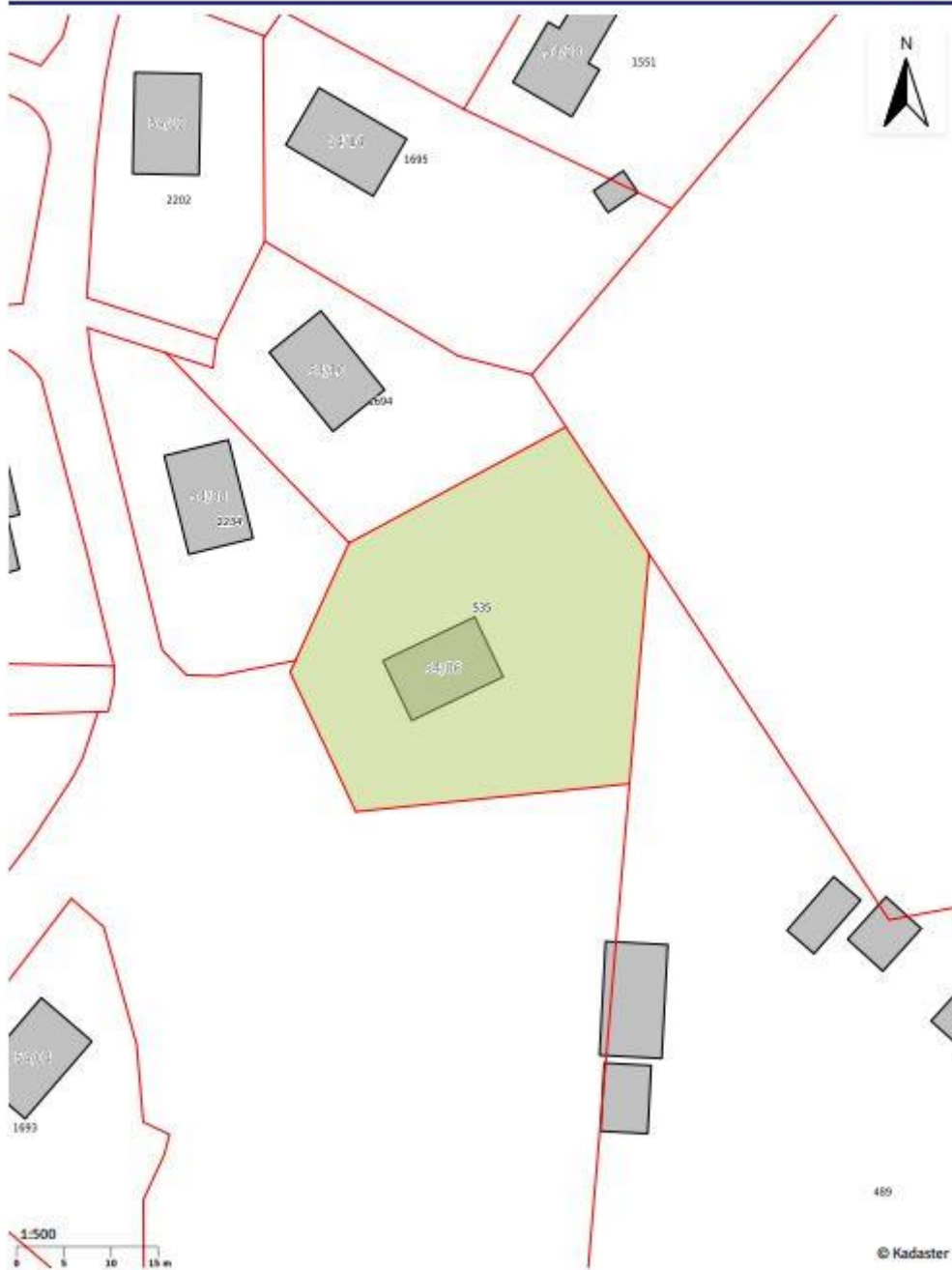
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART:

Percelenrapport

Kenmerk
Datum

Halseweg 54 06, 7025ET Halle
03-05-2024



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



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

