

TE KOOP



DOESBURG

Burgemeester Nahuyssingel 37

**Maison**[®]

MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl/gm

Vraagprijs
€ 975.000 k.k.



Status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soortobject: Bestaande bouw
Type woning: Vrijstaande woning
Bouwjaar: 1938
Woonoppervlakte: 201 M²

INDELING

Inhoud: 829 M³
Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 3 (mogelijk 4)

ENERGIE

Verwarming: C.V.-ketel (Remeha 2015)
Eigendom: Ja
Warm water: C.V.-ketel (Remeha 2015)
Isolatie: Volledig dubbelglas
Energie label: C
Zonnepanelen: Ja, aantal: 9 (bouwjaar 2021)
Eigendom: Ja

BUITENRUIMTE

Perceeloppervlakte: 253 M²
Hoofdtuin: Achtertuin
Oriëntatie: Zuidwesten
Achterom: Ja
Kwaliteit: Verzorgd

PERKEERGELEGENHEID

Garage: Nee
Parkeerfaciliteit: Eigen terrein
Electrische laadpaal: Nee

OVERIGE

Huidige bestemming: Wonen
Permanente bewoning: Ja
Onderhoud binnen: Zeer goed
Onderhoud buiten: Zeer goed
Glasvezel: Ja

ALGEMEEN:



Stijlvol wonen met karakter – dat biedt deze vrijstaande villa in het sfeervolle Doesburg. Met een woonoppervlakte van 201 m² en een diepe tuin van ruim 28,5 meter is dit een subliem afgewerkte woning die ruimte en comfort op unieke wijze combineert. Deze woning is in 2018 volledig gerenoveerd waaronder een nieuw geplaatste designkeuken, twee luxe badkamers, opnieuw ingerichte 1^e en 2^e verdieping en een op maat gemaakte trap naar de tweede verdieping maken dit een waar droomhuis voor wie houdt van modern wooncomfort in een klassiek jasje. Dankzij 9 zonnepanelen op het dak is de woning klaar voor de toekomst.

IN HET KORT

- Vrijstaande villa met karakteristieke A-lijn silhouet
- Royale woonoppervlakte van 201 m²
- Halfopen keuken (2018) met composiet werkblad en luxe apparatuur
- Drie slaapkamers, eenvoudig uit te breiden naar vier
- Twee badkamers
- 9 zonnepanelen op het dak (2021)
- Diepe, fraai aangelegde tuin van 28,5 meter

ALGEMEEN

Deze karakteristieke villa ligt aan een rustige laan in het groene hart van Doesburg. De historische Hanzestad, bekend om haar prachtige oude centrum, biedt een perfecte mix van stadse voorzieningen en natuurlijke rust. Gezellige restaurants, sfeervolle winkels en culturele voorzieningen zijn binnen handbereik. Tegelijkertijd biedt de groene omgeving talloze mogelijkheden voor fiets- en wandeltochten langs de IJssel.



BEGANE GROND:

ENTRÉE

De karakteristieke woning verwelkomt u via de eigen oprit/parkeerplaats. Bij binnenkomst via het voorhalletje met tochtdeur komt u in de ruime hal met fraaie terrazzovloer en stijlvolle afwerking. Vanuit deze ruime hal heeft u toegang tot de lichte woonkamer en een praktische bijkeuken/wasruimte, het toilet met modern sanitair en de trap naar de eerste verdieping. Onder de trap naar de 1^e verdieping bevindt zich de toegang tot de kelder.





WOONKAMER

De royale living baadt in het licht dankzij grote raampartijen en de karakteristieke erkers. De openslaande deuren naar de veranda zorgen voor een natuurlijke verbinding met buiten - perfect voor lange zomeravonden. De eiken parketvloer en de fraai afgewerkte wanden vormen een tijdloos geheel, terwijl de sfeervolle in 2018 geplaatste gesloten gashaard zorgt voor extra gezelligheid tijdens koude winterdagen. Of u nu geniet van een intiem diner bij kaarslicht of een gezellige borrel met vrienden, deze ruimte biedt het perfecte decor. Er is volop plaats voor een riante zithoek en een grote eettafel waar u met familie en gasten kunt genieten van uitgebreide diners.









KEUKEN

De in 2018 geplaatste ruime designkeuken met groot kookeiland is een lust voor het oog én een genoegen om in te koken. Het composieten werkblad en de petrolblauwe accentwand geven de ruimte karakter, terwijl de hoogwaardige apparatuur – waaronder een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een wokbrander op gas, stoomoven, vaatwasser en een Amerikaanse koelkast – het kookcomfort compleet maakt. En dankzij de vloerverwarming en de in 2018 geplaatste moderne gesloten gashaard is het hier altijd behaaglijk, of u nu een snelle espresso zet of urenlang in de keuken staat voor een uitgebreid diner.







BIJKEUKEN/WASRUIMTE

Aansluitend aan de hal bevindt zich een praktische bijkeuken/wasruimte. Hier vindt u de witgoedaansluitingen en volop kastruimte voor voorraad of huishoudelijke apparatuur. Via de wasruimte heeft u tevens toegang tot de zijkant van de woning.



EERSTE VERDIEPING:

Het trappenhuis is een blikvanger op zich, met zijn prachtige glas-in-lood ramen die voor een bijzonder lichtspel zorgen. De lichte overloop biedt toegang tot de master bedroom, de ruime luxe badkamer en het thuishkantoor/ 2^e slaapkamer. Ook vindt u hier een inbouwkast, voor extra bergruimte.



MASTER BEDROOM

De hoofdslaapkamer is een ware suite met een aangrenzende inloopkast en eigen badkamer. De lichte ruimte met openslaande deuren naar het balkon biedt een fraai uitzicht over de omgeving.





De inloopkast is ingericht met een uitgekiend systeem van kasten en hangruimte, op maat gemaakt voor een optimaal gebruik van de kamer.



BADKAMER

De luxe badkamer en suite is een ruimte waar comfort en stijl samenkomen. Het luxe ligbad nodigt uit tot ontspannen, terwijl de royale inlopdouche zorgt voor een energieke start van de dag. Het moderne Italiaanse dubbele wastafelmeubel met vier ruime lades om alle beauty en verzorgingsproducten in op te bergen biedt alle comfort die u wenst. Ook hier valt de hoogwaardige afwerking op: strakke grijze tegels die mooi contrasteren met het witte sanitair, praktische nisjes voor bad- en doucheproducten voorzien van dimbare ledverlichting en sfeervolle dimbare inbouwspots die de ruimte in de avonden in een warm licht hullen. De vloerverwarming maakt het comfort compleet.







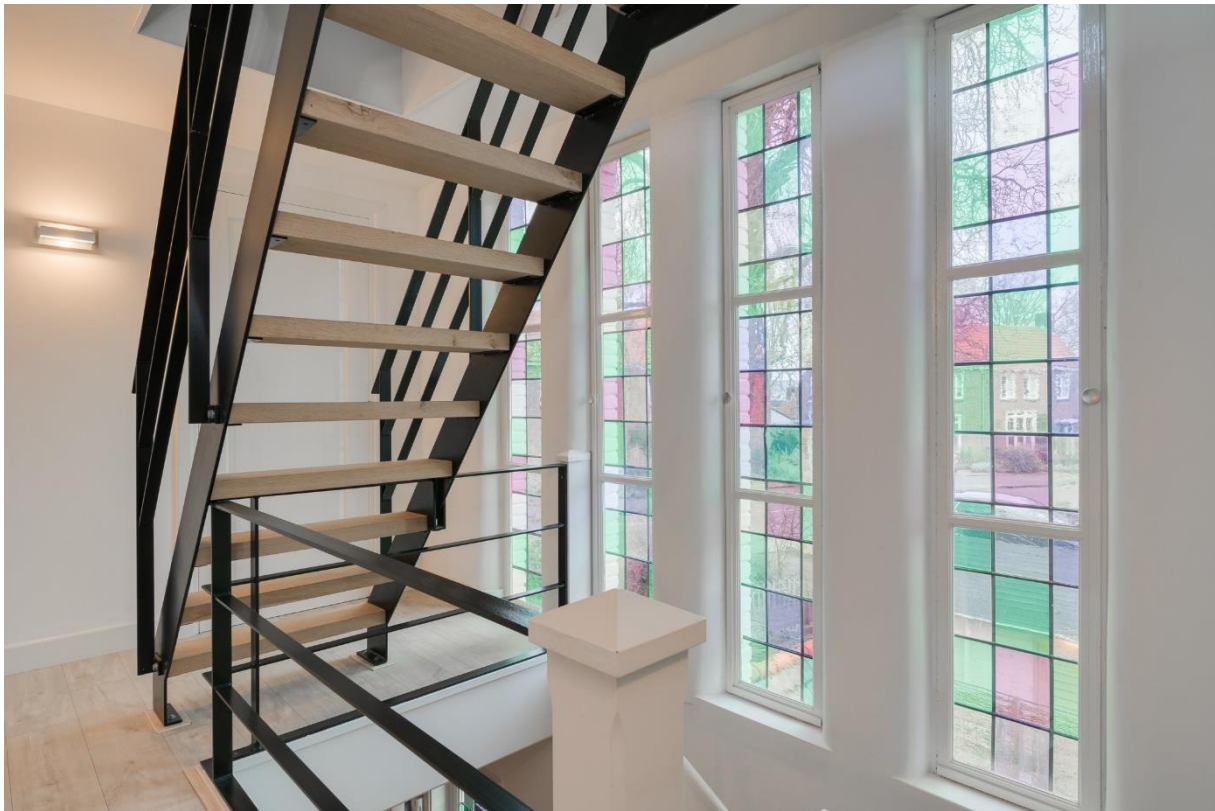
SLAAPKAMER 2 / KANTOOR

De tweede kamer op deze verdieping is momenteel ingericht als praktisch thuishunkantor. Door de prettige lichtinval en het formaat leent deze kamer zich ook uitstekend als kinderkamer of speelkamer. De neutrale afwerking maakt het eenvoudig om de ruimte naar eigen smaak en wens in te richten.



TWEEDE VERDIEPING:

Via de op maat gemaakte trap, omringd door karakteristieke glas-in-lood ramen, bereikt u de volledige tweede verdieping.



SLAAPKAMER 3

De huidige indeling van deze verdieping toont een riante slaapkamer waar de originele balken, geschilderd in petrolblauw, voor een unieke sfeer zorgen – een detail dat karakter en moderniteit perfect combineert. Door de zes dakramen en het ruime oppervlak is dit een ideale kamer voor gasten of een tiener die prijs stelt op privacy, compleet met eigen badkamer.





BADKAMER 2

De aangrenzende badkamer is stijlvol uitgevoerd met een ruime inloopdouche met regendouche, modern hangend toilet en een wastafelmeubel met lades. De handige uitsparing voor handdoeken, mét inbouwverlichting, is een mooi voorbeeld van de doordachte afwerking die ook hier weer is toegepast. Net als in de badkamer op de eerste verdieping zorgt ook hier de vloerverwarming ervoor dat u altijd op een aangenaam warme vloer staat.









TUIN:

De 28,5 meter diepe tuin op het zuidwesten is een groene oase die doordacht is aangelegd met verschillende niveaus en sferen. Het verhoogde zonneterras, direct bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als keuken via openslaande deuren, is voorzien van een praktisch uitschuifbaar zonnescherm. Via enkele traptreden daalt u af naar het tweede terras, dat omringd wordt door borders vol vaste planten en siergrassen. Deze gevarieerde beplanting zorgt voor een fraai tuinbeeld in elk seizoen en biedt tegelijk prettige privacy.



De tuin is volledig omheind en beschikt over een praktische vrije achteruitgang via een afsluitbare poort. Handige voorzieningen zoals buitenverlichting en drie buitenkranen maken het plaatje compleet. Een pad van stapstenen op grind leidt door de tuin naar een houten schuur achter in de tuin. Deze biedt bergruimte voor tuingereedschap. De verzorgde borders en de verschillende zithoeken maken deze tuin tot een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.









SCHUUR/BERGING

Onder de keuken bevindt zich een inpandige schuur/berging die vanaf de tuin bereikbaar is en aan de voorzijde van de woning bevindt zich nog een vrijstaande schuur/berging met afsluitbare schuifdeur.





BIJZONDERHEDEN

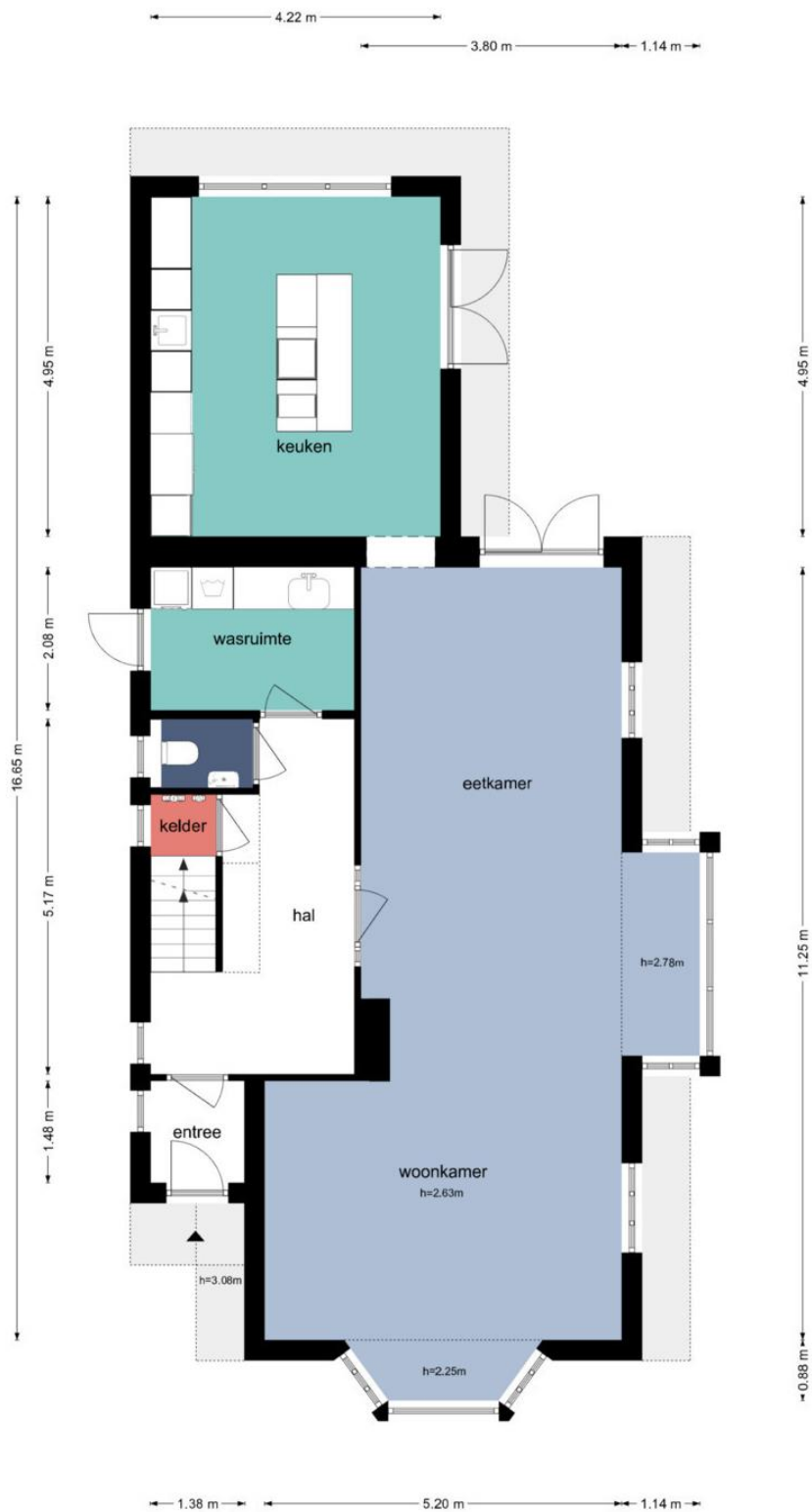
- Sfeervolle moderne gesloten gashaard in de woonkamer en keuken.
- Karakteristieke details zoals glas-in-lood en zichtbare balken
- Vloerverwarming in keuken en badkamers
- Meerdere terrassen, waaronder verhoogd zonneterras
- Gelegen aan rustige laan
- Subliem afgewerkt met hoogwaardige materialen

Deze unieke villa combineert de charme van een karakteristiek pand met het comfort van moderne voorzieningen. De centrale ligging, de hoogwaardige afwerking en de riante tuin maken dit een bijzonder aantrekkelijk geheel.

Neem contact met ons op voor het maken van een afspraak en ervaar zelf wat deze unieke woning te bieden heeft.

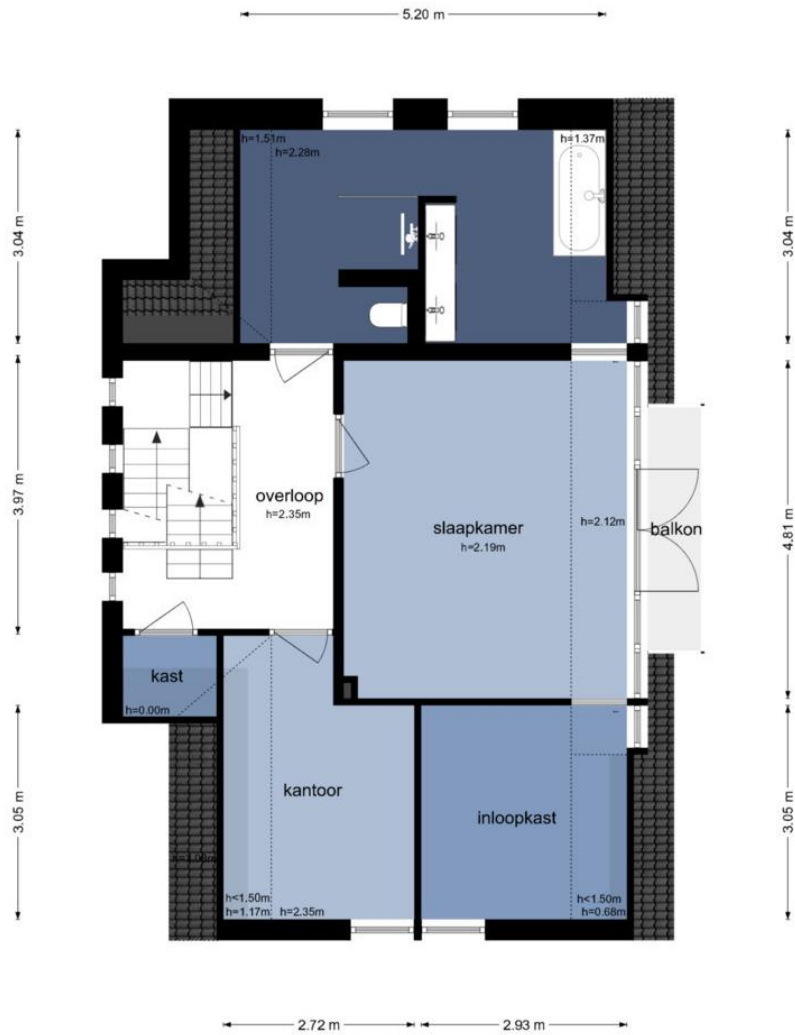
PLATTEGRONDEN:

Burgemeester van Nahuysingel 37 - Doesburg Begane Grond



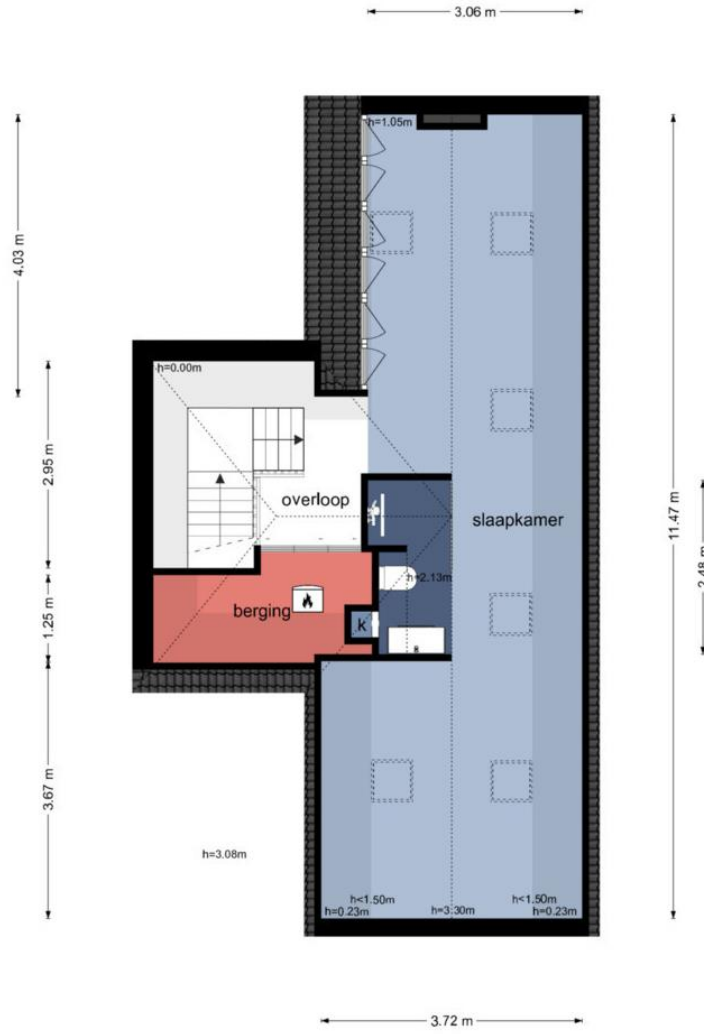
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Burgemeester van Nahuysingel 37 - Doesburg
Eerste Verdieping



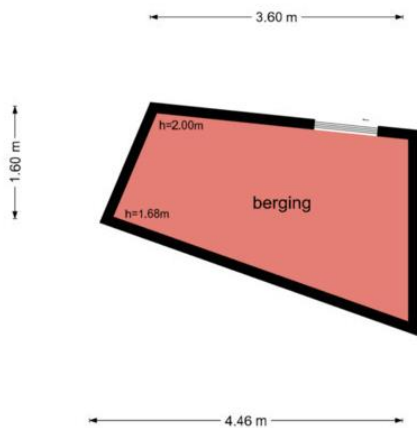
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Burgemeester van Nahuyssingel 37 - Doesburg
Tweede Verdieping



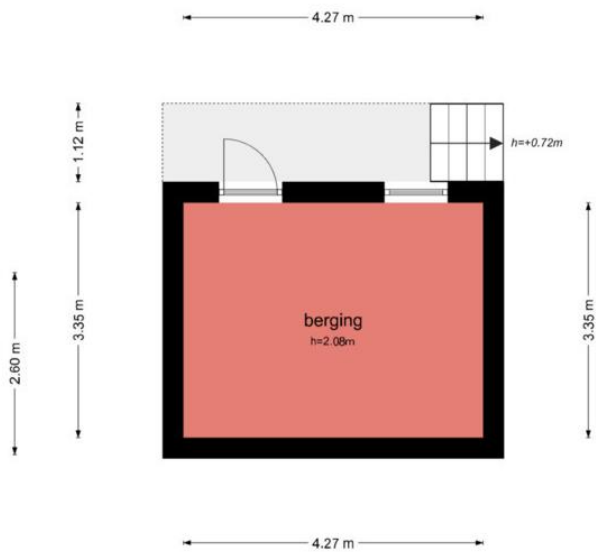
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

**Burgemeester van Nahuyssingel 37 - Doesburg
Berging**



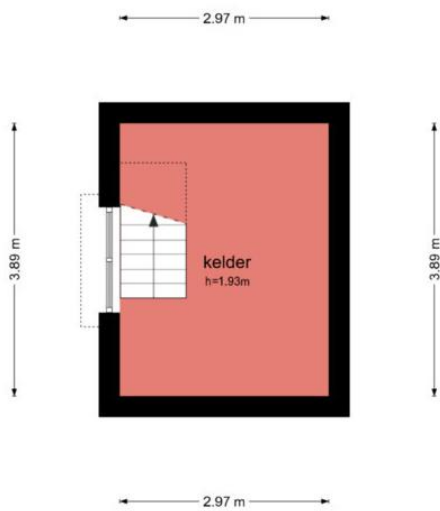
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Burgemeester van Nahuyssingel 37 - Doesburg
Berging**



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

**Burgemeester van Nahuyssingel 37 - Doesburg
Kelder**



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 Burgemeester Nahuysingel 37, 6981AD Doesburg
Datum 25-11-2022



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

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 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 biedingsproces 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 rechtcollege, 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

A large, light blue rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes.



Maison[®]

MAKELAARS

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

funda