



VERKOOPBROCHURE

Hilhorstweg 26, Oosterbeek



Van Asselt Makelaars
Postbus 5151
6802 ED Arnhem

T: (026) 355 40 00
F: (026) 355 40 01
E: info@vanasseltmakelaars.nl
I: www.vanasseltmakelaars.nl

Telefonische bereikbaarheid
Maandag t/m vrijdag:
8.30 uur tot 17.00 uur

Hilhorstweg 26, Oosterbeek

2-onder-1-kapwoning

Voor de liefhebbers die graag in Oosterbeek willen wonen, hoge eisen stellen aan kwaliteit en willen genieten van een vrije en zonnige tuin, bieden wij deze prachtige en perfect onderhouden twee-onder-een-kapwoning mét multifunctioneel bijgebouw en een eigen oprit aan.

Algemeen:

Bijzonder mooi van binnen én van buiten; een huis dat u beslist weet te charmeren! De stijl en sfeer van voor de oorlog, met alle gemakken van nu. De authentieke details en vele gebruiksmogelijkheden maken dat, wanneer u de woning van binnen heeft gezien, deze aan zal voelen als thuiskomen.

Een charmante woonkamer met houtkachel, een luxe woonkeuken met kookeiland, een (voorraad)kelder, een viertal slaapkamers, een modern uitgevoerde badkamer, lekker veel buitenruimte én de groene doch centrale ligging in Oosterbeek maken het woongenot compleet. Kortom, een heerlijke gezinswoning.

Dit woonhuis is nagenoeg geheel onderhanden genomen door de huidige eigenaren. Niets is onaangeraakt gebleven; van de vloeren tot de wanden, van de keuken tot het toilet en van de badkamer tot de tuin. De renovatie is bijzonder goed uitgevoerd.

Aan de achterzijde van het woonhuis grenst een grote schuur met dubbele deuren. Dit bijgebouw is uniek door zijn uitstraling aan de buitenzijde, zijn ruimte op de begane grond en op de verdieping erboven. Het bijgebouw dient geheel gerenoveerd te worden, echter is deze door het multifunctionele gebruik ervan een ware aanvulling op het woongenot. Heeft u de wens van een atelier, heeft u behoefte aan een grote woonkamer met vide of is een slaapkamer met badkamer op de begane grond iets wat u zoekt? Hier kunt u alles naar wens uitvoeren.

De tuin is circa 20 meter diep en 5 meter breed. Aan de voorzijde is de tuin afgezet met een hekwerk en poort, met daarachter een overkapping voor de fietsen. De aanleg ervan prachtig; het gazon, de borders en een natuurstenen zonneterras maken het tot een fijne tuin om in te vertoeven. De zonligging is op het zuidwesten, kortom perfect voor zonzonbidders.

Aan isolatie is bij deze woning eveneens veel aandacht besteed. Zo zijn nagenoeg alle ramen voorzien van dubbel glas (HR++), zijn de spouwmuren nageïsoleerd en zijn zowel het dak als de vloeren voorzien van een goede isolatie.

Virtuele bezichtiging!

Wilt u de woning alvast virtueel bekijken? Wij hebben een echte kwaliteitsvideo op Funda geplaatst. Door deze te bekijken loopt u letterlijk door de woning, dit geeft een perfecte eerste indruk. Met onze 3D plattegronden is het mogelijk om de woning van alle kanten te bekijken. Wenst u de exacte maatvoering van de woning te weten? Download dan de brochure en bekijk de daarin geplaatste 2D plattegronden. Bevalt de woning? Bel ons voor het inplannen van een bezichtiging. De koffie staat klaar!

INDELING:

Begane grond:

Eenmaal de auto geparkeerd op eigen erf en de voortuin gepasseerd stapt u de woning binnen in de ruime hal met een fraaie originele granitovloer, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal verleent toegang tot de woonkamer aan de voorzijde en de woonkeuken aan de achterzijde.

De charmante woonkamer heeft een mooie eikenhouten vloer, een praktische kast voor uw boeken en een sfeervolle houtkachel. Dit is de ideale ruimte om u in de avond terug te trekken, een boek te pakken en te genieten van de warmte van de houtkachel.

De woonkeuken bestaat uit een eetgedeelte en een kookgedeelte met kookeiland. Het eetgedeelte met een eikenhouten vloer is groot en ideaal voor het plaatsen van een flinke eettafel. Dit is het hart van het huis! Het kookgedeelte heeft een vaste voorraadkast, een antraciet uitgevoerde tegelvloer met daarboven een fraai kookeiland voorzien van een oven, 5-pitsgaskookplaat, vaatwasser en een flinke afzuigschouw. De paneeldeurtjes zijn een knipoog naar het verleden, de treklades en bergkasten zijn ideaal voor het plaatsen van al uw pannen en andere keukenbenodigdheden. Vanuit de keuken heeft u middels openslaande deuren toegang tot de tuin.

Achter de keuken zit een tussenhall met een deur naar de tuin, de bijkeuken en de grote schuur. De bijkeuken is ideaal voor het plaatsen van een vriezer, een extra koelkast en het opstellen van uw wasapparatuur.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer. Beide slaapkamers zijn van een goed formaat, aangenaam licht en keurig afgewerkt met een lamelparketvloer. Zoals verwacht maakt ook de badkamer een zeer verzorgde indruk. De ruimte is voorzien van een douche, het tweede toilet en een teakhouten wastafelmeubel met daarboven een tweetal fraaie waskommen.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de verdieping met geïsoleerde kap bereikbaar. De overloop met zijn natuurlijke leemstucwand en de rauw uitgevoerde paneeldeuren voelen prettig en natuurlijk aan. We vinden op deze verdieping een tweetal prima bemeten slaapkamers met achter de zg. knieschotten veel praktische bergruimte. Opvallend is dat over de gehele breedte van het dak extra dakramen zijn aangebracht. Allen zijn voorzien van een verduisterend gordijn en geven overdag een prettige lichtinval en ventilatiemogelijkheden. De cv-combiketel bevindt zich eveneens op overloop.

Locatie:

Deze prachtige woning is gelegen in het gezellige Oosterbeek. Op nog geen 200 meter afstand van de woning bevindt zich de fraaie en groene speeltuin Talud, ideaal voor gezinnen met kinderen. Oosterbeek heeft een sfeervol centrum met o.a. een ambachtelijke slager, visboer, bakker, biologische winkel, proeflokaal, filmhuis, bibliotheek, concertzaal en restaurants. De meeste voorzieningen zijn op loopafstand van de woning gelegen, evenals basisscholen en kinderopvang. Arnhem is op korte afstand gelegen en de uitvalswegen zijn eenvoudig te bereiken. Natuurliefhebbers en/of sporters kunnen optimaal genieten van de prachtige parken en de vele bossen die rondom Oosterbeek zijn gelegen.

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	617 m ³
Perceeloppervlakte	271 m ²
Woonoppervlakte	116 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1924
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Voortuin, zijtuin
Garage	Parkeerplaats
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel

* Bijzondere bepaling koopovereenkomst: er zal een ouderdomsclausule worden toegevoegd in de koopovereenkomst.

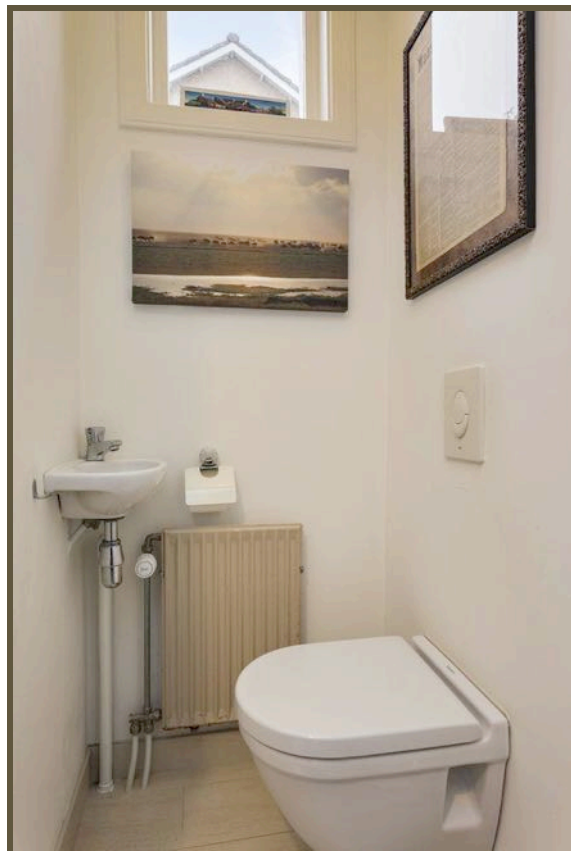
Locatie

Hilhorstweg 26
6861 ZJ Oosterbeek

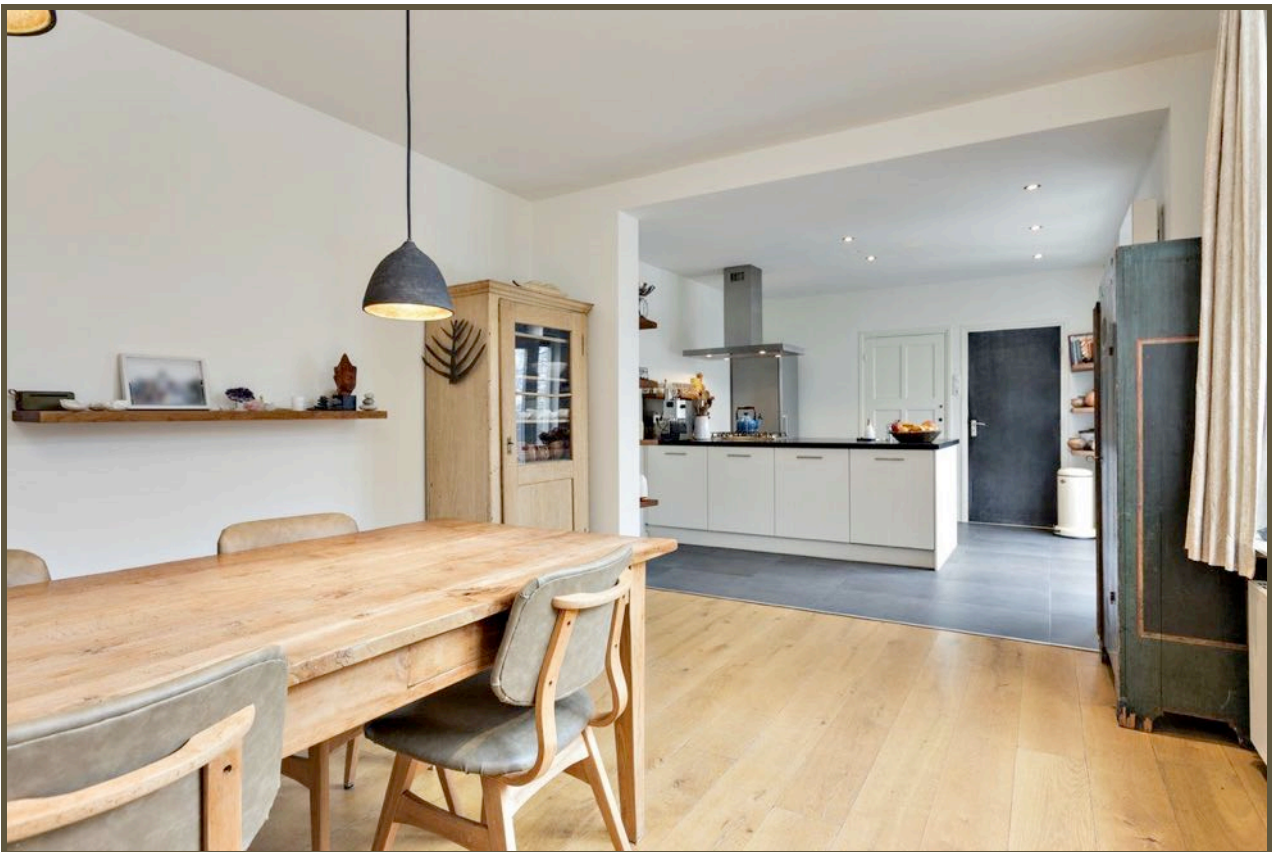






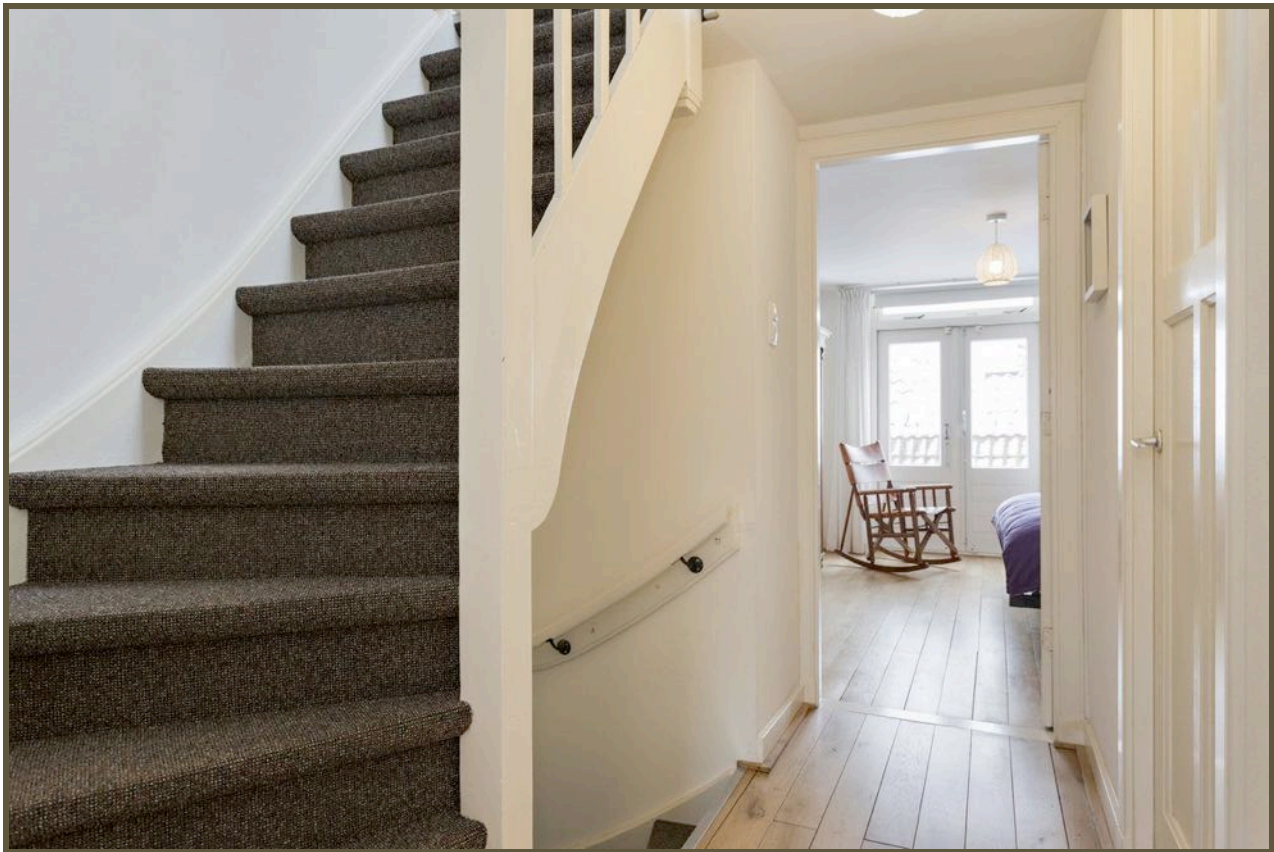












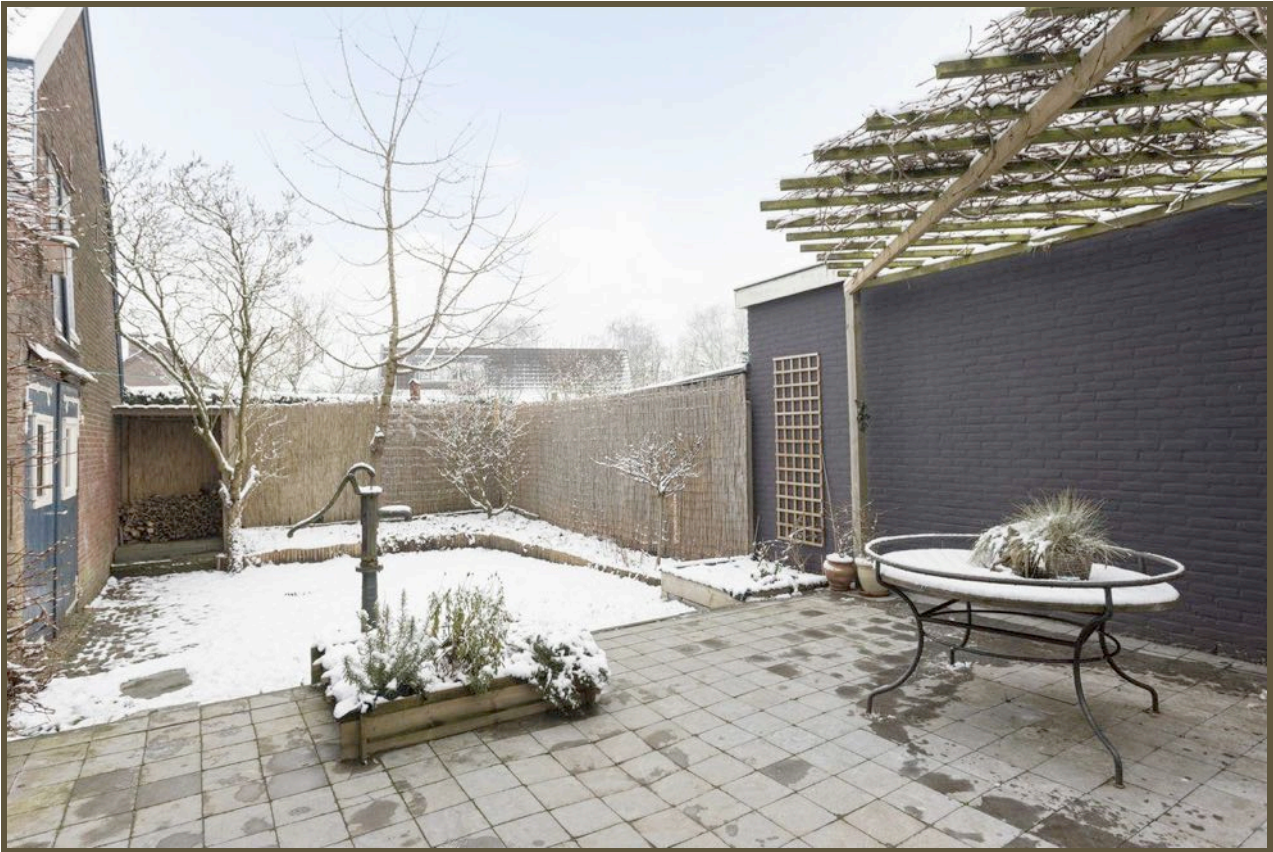


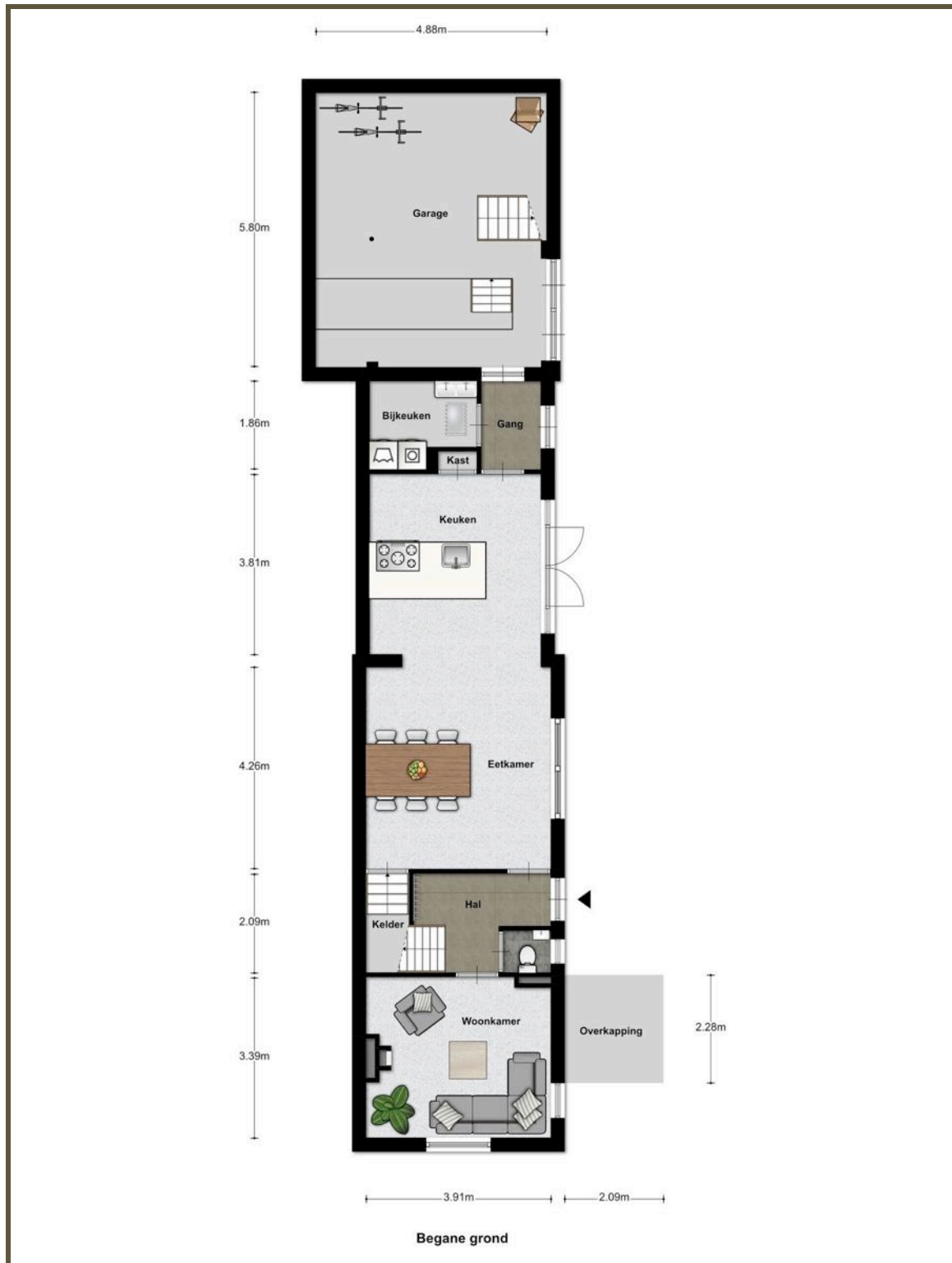


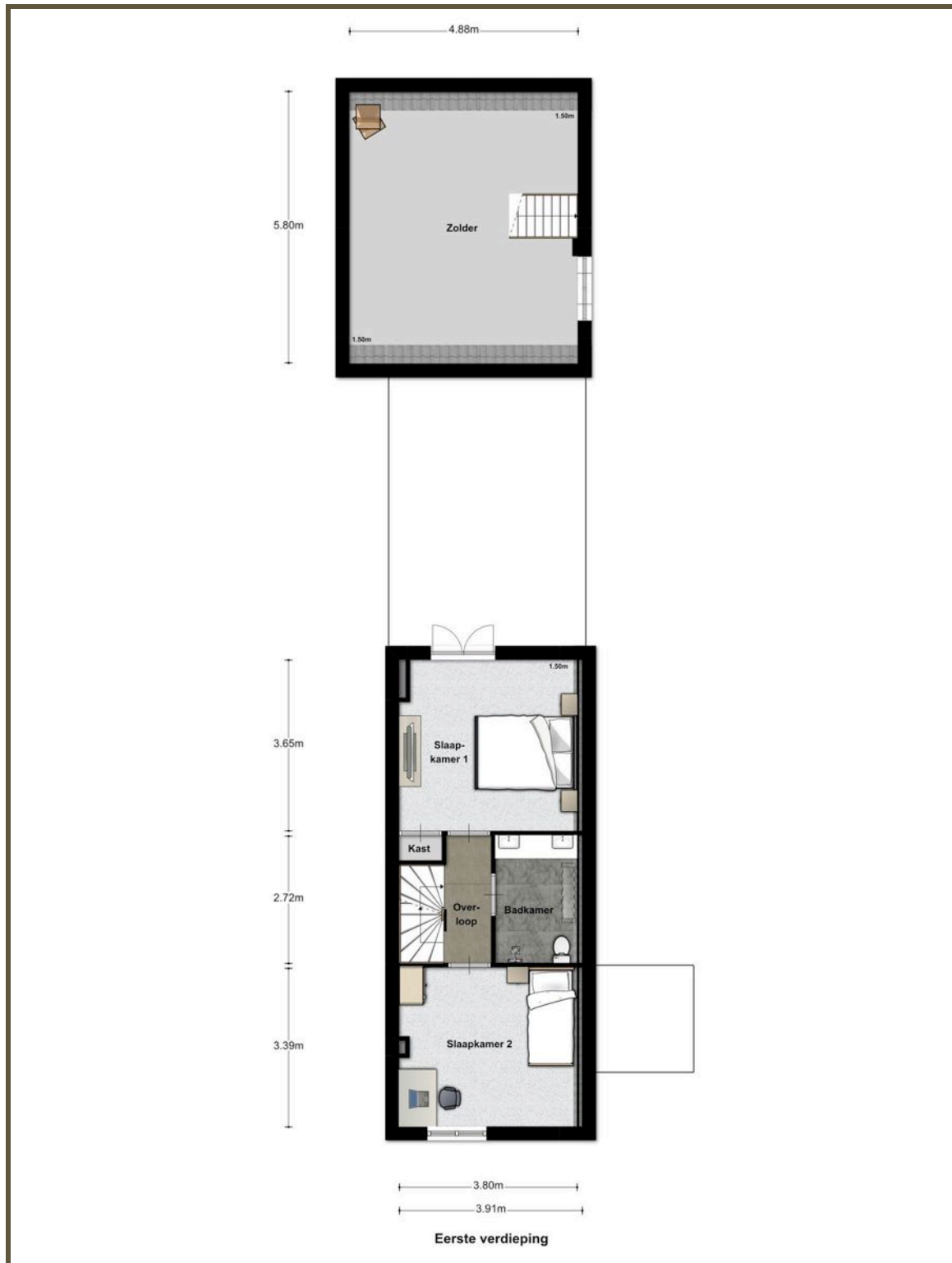


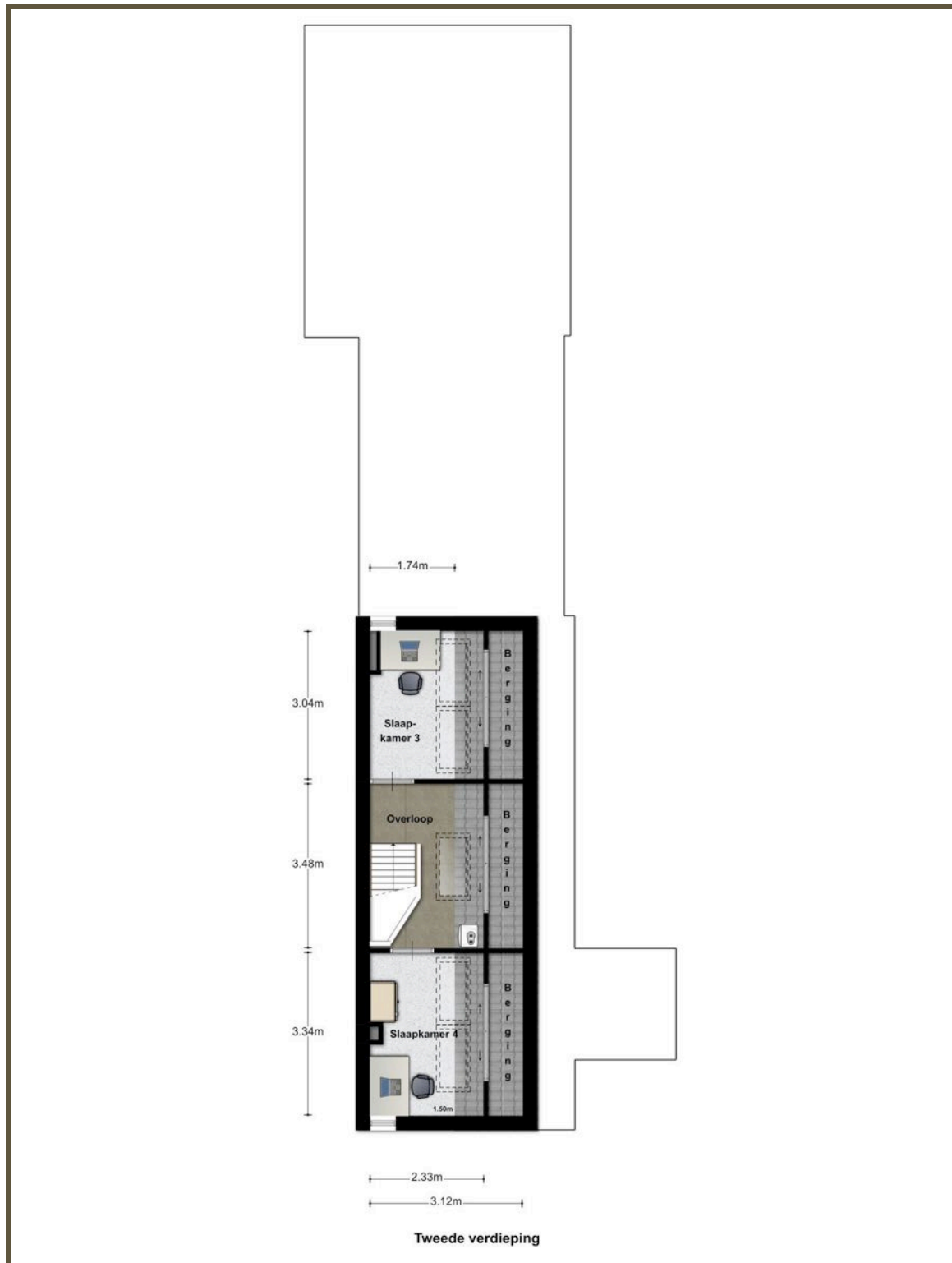


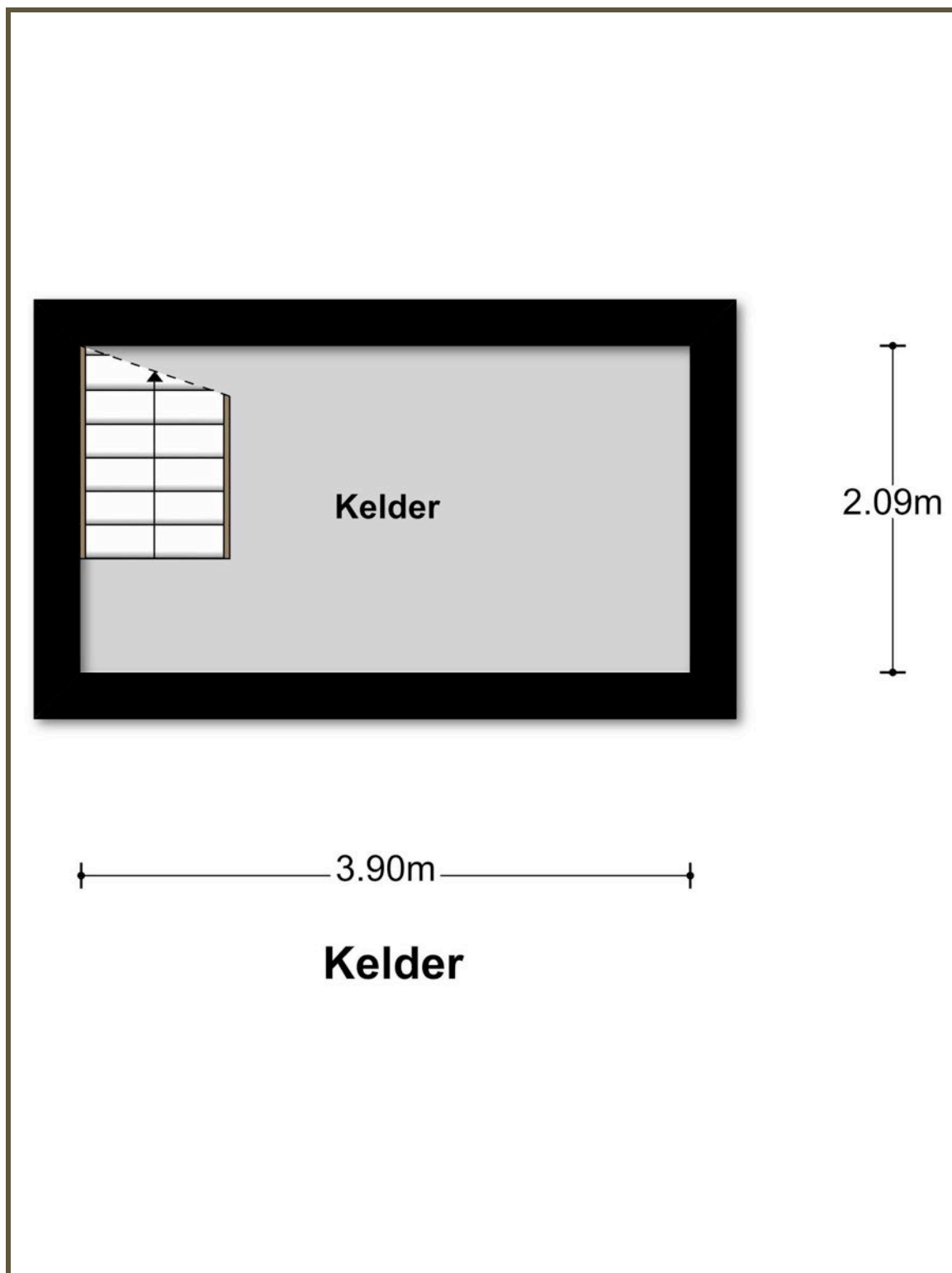














Kadastrale kaart



Lijst van Zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tuinhuisje / buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
woning:				
vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voor)deur)bel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
veiligheidssloten/inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolluiken / zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
losse horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer / laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.v. met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
thermostaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
open haard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keukenblok met bovenkasten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keukenaccessoires				
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wastafels met accessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
overig				
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
overige zaken, te weten:				
bijzondere opmerkingen:				

*"Karakter, sfeer en persoonlijk betrokken,
dat is Van Asselt Makelaars!"*

Team Van Asselt Makelaars

Michael van Asselt

Verkoopmakelaar

*"Ik beloof het maximale van
mijzelf te geven waarbij we met
een lach de eindstreep bij de
notaris zullen halen!"*



Vivianne von Freytag Drabbe

Commercieel medewerker

*"Teamwork makes
the dreamwork"*

mr. Paul Elderman

Algemeen medewerker

*"Persoonlijk contact, betrokken,
betrouwbaar en zorgvuldig. Dat
zijn mijn kernwoorden!"*





*"Karakter, sfeer en persoonlijk betrokken,
dat is Van Asselt Makelaars!"*

Verkoopbegeleiding

Een huis verkopen, daar komt nogal wat bij kijken! Als ervaren en gepassioneerd makelaar in Arnhem, op de Veluwe en de omgeving, weet Van Asselt Makelaars dit als geen ander. Of u nu een herenhuis, een landelijk gelegen woning of een vooroorlogs huis wilt verkopen, wij helpen u met een gedegen plan voor een succesvolle verkoop van uw huis.

Hoe we dit doen? We nemen de tijd voor u en investeren in goed contact. Een verkoop slaagt door erachter te komen waarom u zo prettig heeft gewoond in dit huis. Daarom nemen we de tijd om u en het DNA van uw woning te leren kennen. Tijdens de eerste kennismaking horen we graag wat uw wensen zijn bij de verkoop van uw huis. Ook komt onze binnendienst medewerker altijd mee zodra wij uw woning in de verkoop nemen, op de eerste plaats om kennis met u te laten maken en daarnaast is hij het eerste aanspreekpunt wanneer een koper ons belt! Ook hij moet dus het DNA van uw huis kennen.

Hoe wij te werk gaan

Een uniek huis verdient een uniek verkoopplan!

Er zijn vele mogelijkheden om een woning te verkopen en voor elke woning kan dat anders zijn. Daarom stellen we voor ieder huis een uniek verkoopplan op. We spreken verwachtingen naar elkaar uit en kiezen samen een passende strategie. We nemen de verkoopmethode samen door en als we beide tevreden zijn, starten we met het verkoopproces.

We willen het verschil maken

Net dat stapje extra zetten voor u. Dat is wat Van Asselt Makelaars graag doet. We zoeken een fijn thuis voor een koper en vinden de juiste koper bij een huis. Het moet klikken om een goede match te kunnen maken. Om een kijker echt te kunnen laten ervaren hoe het voelt om te wonen in uw huis, bieden we bij elke bezichtiging een kopje koffie aan. We kennen elke woning persoonlijk, we weten welke bijzondere plekken het huis zo uniek maken.

U hoort altijd van ons!

We houden u telkens op de hoogte wanneer er ontwikkelingen zijn omtrent de verkoop van uw woning. We begrijpen dat het voor u belangrijk is om de woning te verkopen, dus als er nieuws is delen we dat direct. We zijn persoonlijk betrokken en dat ziet u terug! Benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen? Wij zien het verkopen van een huis als een maatwerk traject en daarbij hoort ook een maatwerk offerte.



*"Karakter, sfeer en persoonlijk betrokken,
dat is Van Asselt Makelaars!"*

Aankoopbegeleiding

Als aankoopmakelaar helpt Van Asselt u graag bij de zoektocht naar een huis dat past bij uw woonwensen. Heeft u precies in gedachten hoe uw toekomstige huis eruit ziet? Maar heeft u het zelf nog niet kunnen vinden? Of mist u deskundig advies bij de aankoop van uw woning? Wij helpen graag! Het wordt een zoektocht met eerlijk advies, een kritische blik en we gaan voor de perfecte match. We zoeken in en buiten ons netwerk, naar uw nieuwe thuis. Wij nemen de aankoop, of een deel ervan, graag van u over!

Hoe wij te werk gaan

Op zoek naar uw nieuwe huis

Schakelt u ons in om voor u te zoeken? We hebben een breed netwerk en weten daarom als eerste welke huizen er in de stille verkoop worden aangeboden. We helpen u graag bij de zoektocht naar de specifieke woning die u in gedachten heeft. Bent u zoek naar een huis in een specifieke wijk? Of zoekt u heel gericht een woning in een specifieke straat? Dan zoeken we voor u in die wijk of straat! Zo kunnen wij bijvoorbeeld een persoonlijke buurtmailing voor u verzorgen. Wij hanteren een persoonlijke en voor ieder unieke succesvolle aanpak.

De juiste bewoner bij de juiste woning

Om de juiste waarde, en dus aankoopprijs, van een woning te bepalen is het belangrijk om de bouwkundige staat van het huis goed te vast te stellen. Maar ook de wijk, omgeving en historie van het huis spelen mee bij het bepalen van de juiste aankoopprijs. Wij hebben oog voor detail en helpen u graag bij dit proces, zodat u niet voor onplezierige verrassingen komt te staan.

Kwaliteit in de onderhandeling

Heeft u al een huis op het oog en wilt u ons vanaf dit moment inschakelen? Ook dat kan. We begrijpen dat het onderhandelen over de vraagprijs lastig is u. Er komt emotie en gevoel bij kijken. Hierdoor is het soms lastig om het door u gestelde budget te bewaken. En dit is nu juist waar het om gaat; vergeet niet dat een verkoopmakelaar dit haarfijn aanvoelt en wordt ingeschakeld om de hoogste verkoopwaarde te realiseren. Dit staat natuurlijk haaks op ons doel. Laat de onderhandeling aan ons over, dan bewaken wij uw budget en wensen.

NVM makelaar

Als lid van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) zijn we erkend verkoop- en aankoopmakelaar. Dat betekent dat u bij ons terecht kunt voor professionele en betrouwbare aankoop- en verkoopbegeleiding, plus alle bijbehorende diensten die u van een makelaar mag verwachten.



*”Karakter, sfeer en persoonlijk betrokken,
dat is Van Asselt Makelaars!”*

Belangrijke informatie

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De oppervlaktematen zijn door een extern bedrijf verstrekt. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan verzoeken wij u contact op te nemen met een van onze medewerkers.

Onderzoeksplicht koper + meldingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Voorwaarden bij aankoop van deze woning

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Van Asselt Makelaars volgens de model koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld is de notaris keuze aan de koper. Behoudens andere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper na het tot stand komen van de mondelinge overeenkomst, binnen 7 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbest-houdende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Veel voorkomende vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling 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.

Mag het bezichtigen doorgaan tijdens een onderhandeling?

Dag mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren c.q. een bieding van een andere partij aannemen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen 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 in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

Moet de makelaar, indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt wat een andere kandidaat geboden heeft.

Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Als koopcontract hanteren wij de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

Wanneer begint / eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Wat zijn de ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen een passende financiering en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen hanteren wij hiervoor een termijn van 6 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.