



VERKOOPBROCHURE

Grasklokje 8, Duiven



funda



Gratis waardebepaling of woonadvies! Bel (026) 355 40 00

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



Grasklokje 8, Duiven

2-onder-1-kapwoning

Zoekt u een keurig onderhouden woning, stelt u hoge eisen aan een goede locatie en is het hebben van een riante woonkamer een must? Leest u dan verder, wij hebben uw toekomstige woning in de verkoop gekregen.

Deze halfvrijstaande woning met een aangebouwde garage is gebouwd in 1991 en rond 2001 vergroot middels een royale aanbouw. Deze aanbouw is van een goede kwaliteit en voorzien van raampartijen met glas tot op de grond. Hierdoor heeft u naast een prettig tuincontact ook opvallend veel lichtinval. Bij deze woning gaan wooncomfort en luxe hand in hand. De woonkamer beschikt over schuurwerkplafonds v.v. Wever en Ducre halogeen-inbouwspots, spachtelputzwanden en Jaga designradiatoren. De aanbouw is verrijkt met een schouw, voorzien van een elektrische haard. Mocht u zo graag een echte open haard wensen, dan kunnen wij u melden dat dit hier eenvoudig te realiseren is.

De in hoek opgestelde open keuken is functioneel in het gebruik en beschikt over Siemens inbouwapparatuur. Gezien het feit dat de keuken al wat jaartjes oud is, verwachten wij dat een moderne consument deze zal gaan vervangen. De badkamer is nog helemaal van deze tijd, geheel compleet en luxe uitgevoerd. Op het gebied van isolatie valt te vermelden dat de woning geheel geïsoleerd is. Daarnaast zijn diverse ramen voorzien van zonwerend HR++ glas. Ten aanzien van veiligheid is ook veel geïnvesteerd. Er is een goedgekeurd alarmsysteem en SKG (2*) hang- en sluitwerk met 1 sleutel voor alle deuren aanwezig. Wel zo'n veilig gevoel.

De afgelopen jaren is de achtertuin helemaal aangepakt. Deze tuin is rondom afgezet met een duurzame hardhouten schutting met fraaie verlichting. Deze afscheiding is bijzonder praktisch en geeft daarnaast een warme en natuurlijke uitstraling. De leibomen aan de achterzijde geven een prettig groen uitzicht en werken tevens privacy biedend. Er is zelfs een heuse koi-vijver aanwezig. Deze is voorzien van een Belgisch hardstenen zitrand, beplantingen en een pompinstallatie. De aanleg van de tuin is een mix van borders met beplantingen, grind en straatwerk. Het zonneterras grenst direct aan de uitbouw en is zeer zonnig op het zuid-westen gelegen. Dit is met recht een tuin van liefhebbers voor liefhebbers. Via de garage is de tuin eveneens te bereiken. Ook de voortuin is leuk aangelegd en er is een oprit aanwezig voor het parkeren van uw auto.

Verwarming middels stadsverwarming en warm water middels een centrale voorziening.

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:

Entree, hal met sfeervolle lambrisering, keurig toilet (Philip Starck) met een fonteintje, gezellige en speels ingedeelde L-vormige woonkamer v.v. een lichte parketvloer (moet geschuurd en behandeld worden), stucwerkplafonds en stucwerk wanden, ruim opgezette en beslist prettige aanbouw met openslaande deuren naar de achtertuin, functionele hoekkeuken met Siemens RVS inbouwapparatuur (2001), t.w. keramische kookplaat, afzuigkap, combi-magnetron/oven, vaatwasser en koelkast.

Via de aanbouw komt u in de garage terecht. Deze is geïsoleerd en beschikt naast bergruimte ook over de aansluiting van de wasmachine apparatuur. Er is verwarming aanwezig, er hangt een spoelbak met koud en warm water aan de muur, de vloer is belegd met praktische plavuizen tegels en het plafond beschikt over halogeen inbouwspots.

1e verdieping:

Lichte overloop, 3 slaapkamers, waarvan 2 slaapkamers voorzien van een onderhoudsvrije dakkapel. Alle slaapkamers, overloop en badkamer v.v. schuurplafonds met halogeen inbouwspotjes, spachtelputzwanden en luxe uitgevoerde paneeldeuren. Nette Villeroy&Boch badkamer voorzien van een elektrische vloerverwarming met klokthermostaat, ruime 2-persoons whirlpool met verlichting en afstandsbediening, prettige stoomdouchecabine met zij-jets, Philip Starck hangtoilet en (thermostaat)kranen, design wastafel met daarboven een spiegel, designradiator en opbergmeubels. De badkamer is tot aan het schuurplafond betegeld. Er is een Sony radio-/CD speler aanwezig met afstandsbediening en ingebouwde speakers. Vaste trap naar...

2e verdieping:

Keurig afgewerkte en opvallend lichte zolder met een Velux dakraam. Hier is de lichte 4e slaapkamer gerealiseerd. Er zijn op maat gemaakte kleding- en opbergkasten aanwezig.

Locatie:

Het Grasklokje is doodlopend en bijzonder rustig gelegen. De afstand tot het centrum van Duiven met een leuk en gevarieerd winkelaanbod is kort te noemen. Ook alle faciliteiten op het gebied van onderwijs, kinderopvang, gezondheidszorg en sport zijn binnen handbereik. Vanuit de wijk bent u zo op de A12 en de A18, maar ook de OV-verbindingen vanuit Duiven zijn uitstekend. Het NS-station ligt zelfs letterlijk om de hoek. Arnhem is de dichtstbijzijnde 'grote stad', maar veel Duivenaren zijn bijvoorbeeld voor middelbare scholen, uitgaan en winkelen ook georiënteerd op het gezellige Zevenaar.

Vraagprijs € 274.500,- k.k.

Kenmerken

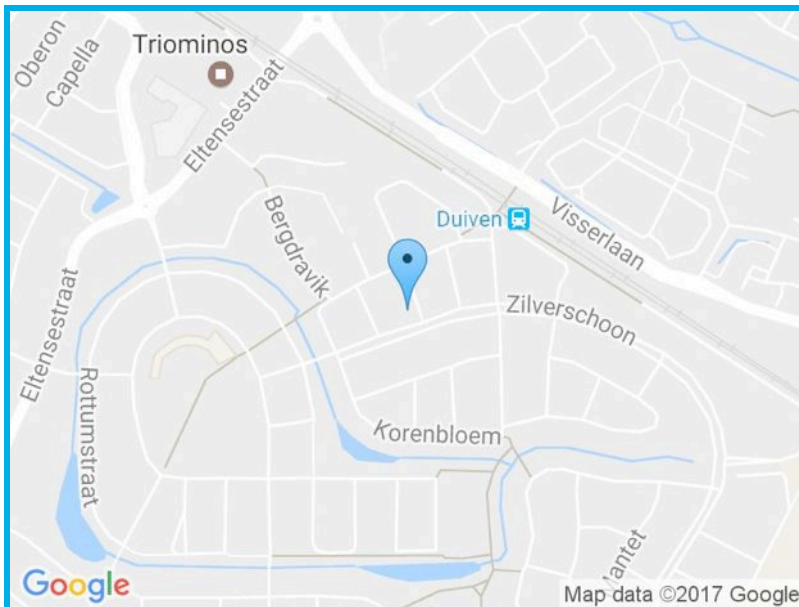
vanasselt
makelaars



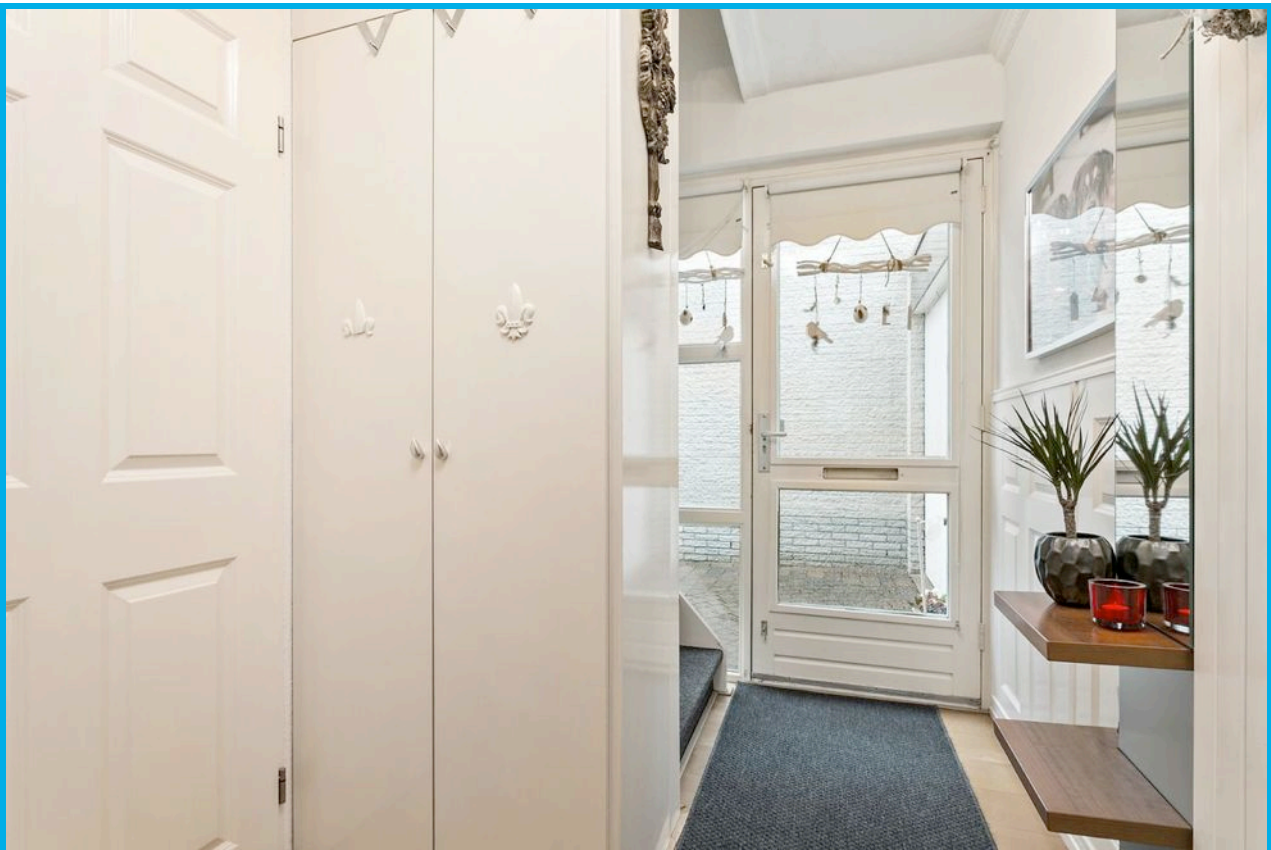
Vraagprijs	€ 274.500,- k.k.
Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	447 m ³
Perceeloppervlakte	269 m ²
Woonoppervlakte	115 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1991
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Garage	Aangebouwd steen, parkeerplaats
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming

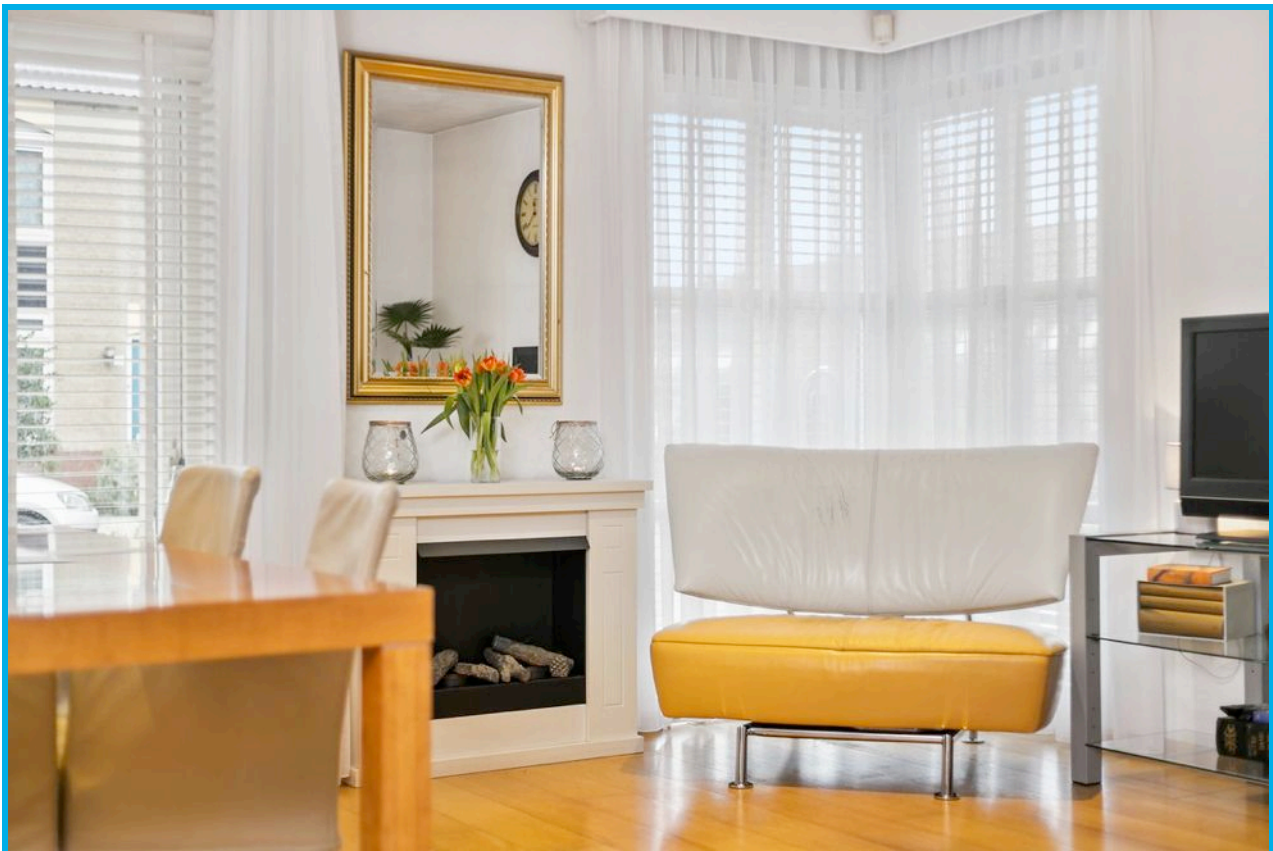
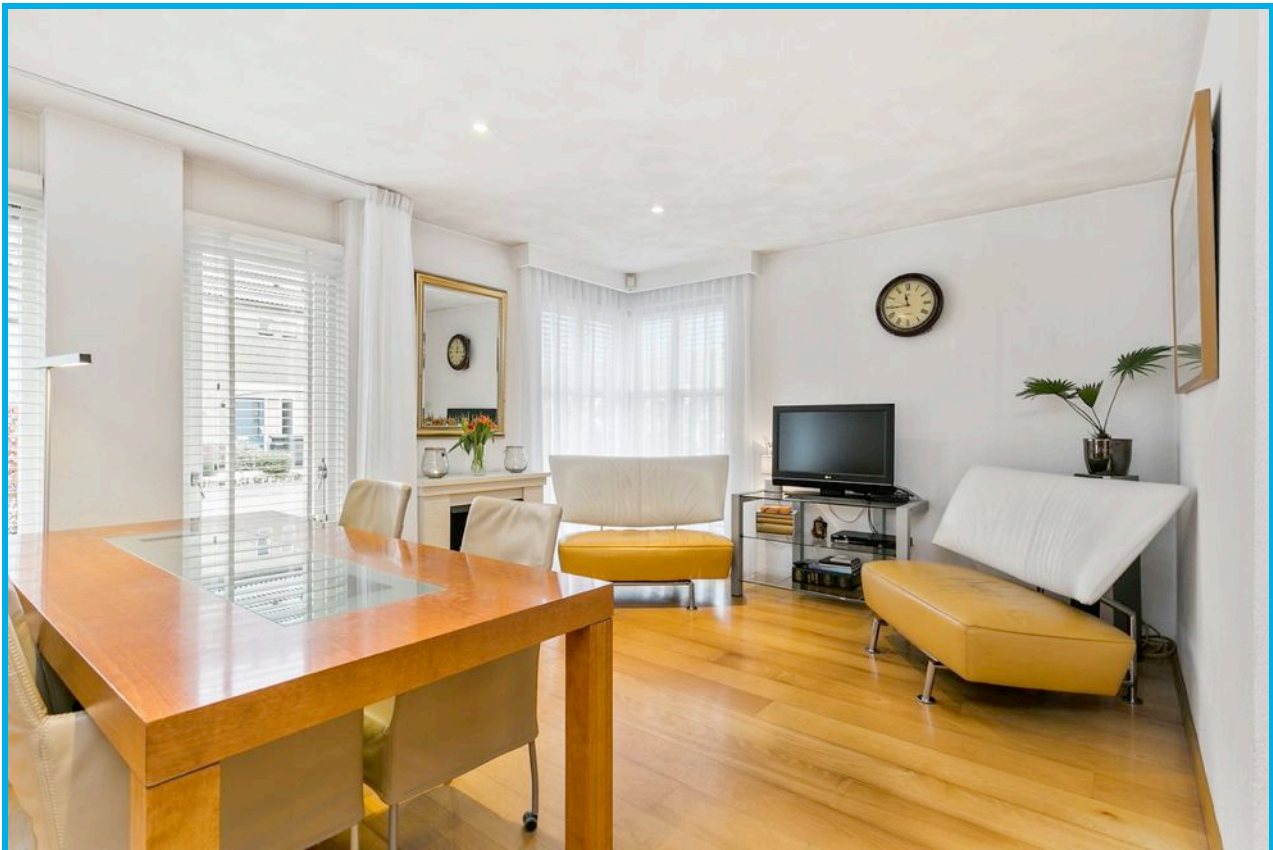
Locatie

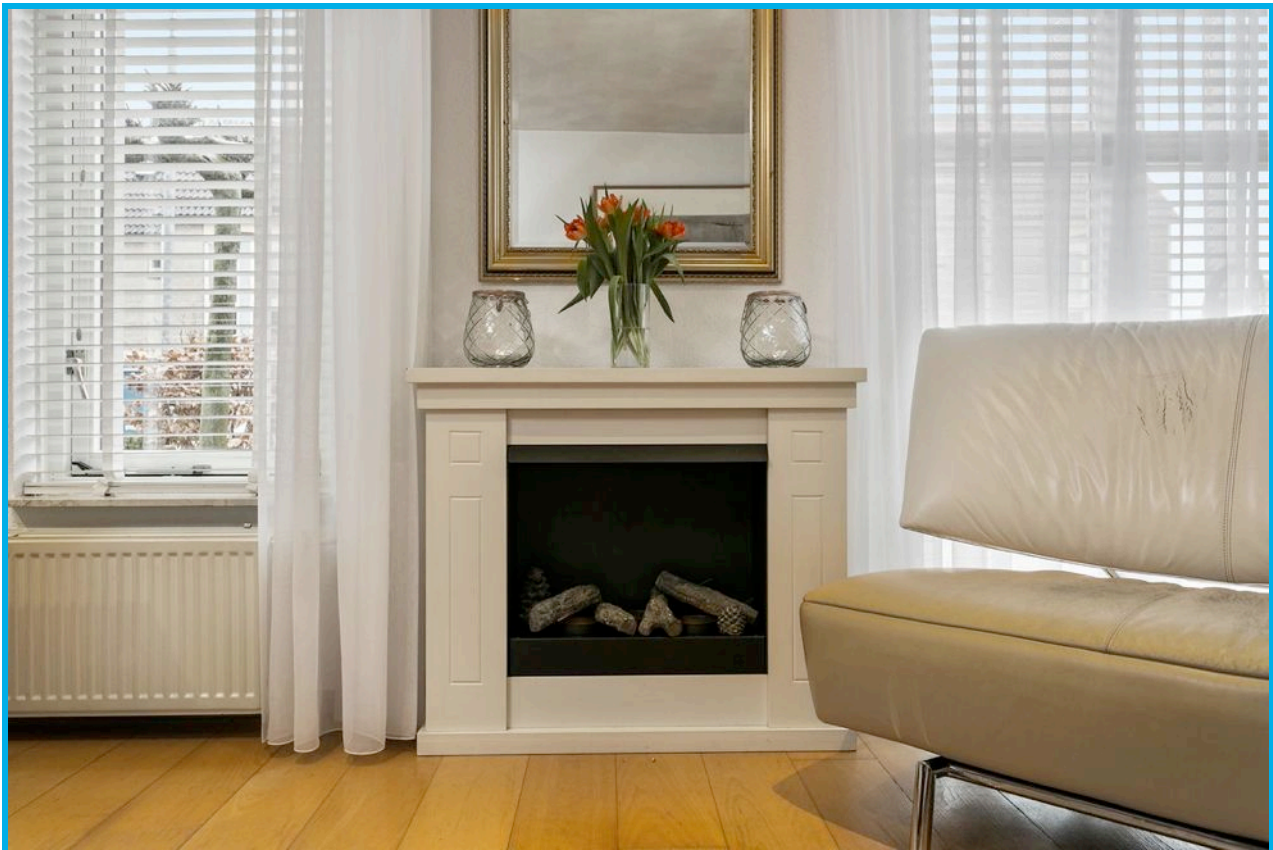
Grasklokje 8
6922 HC Duiven

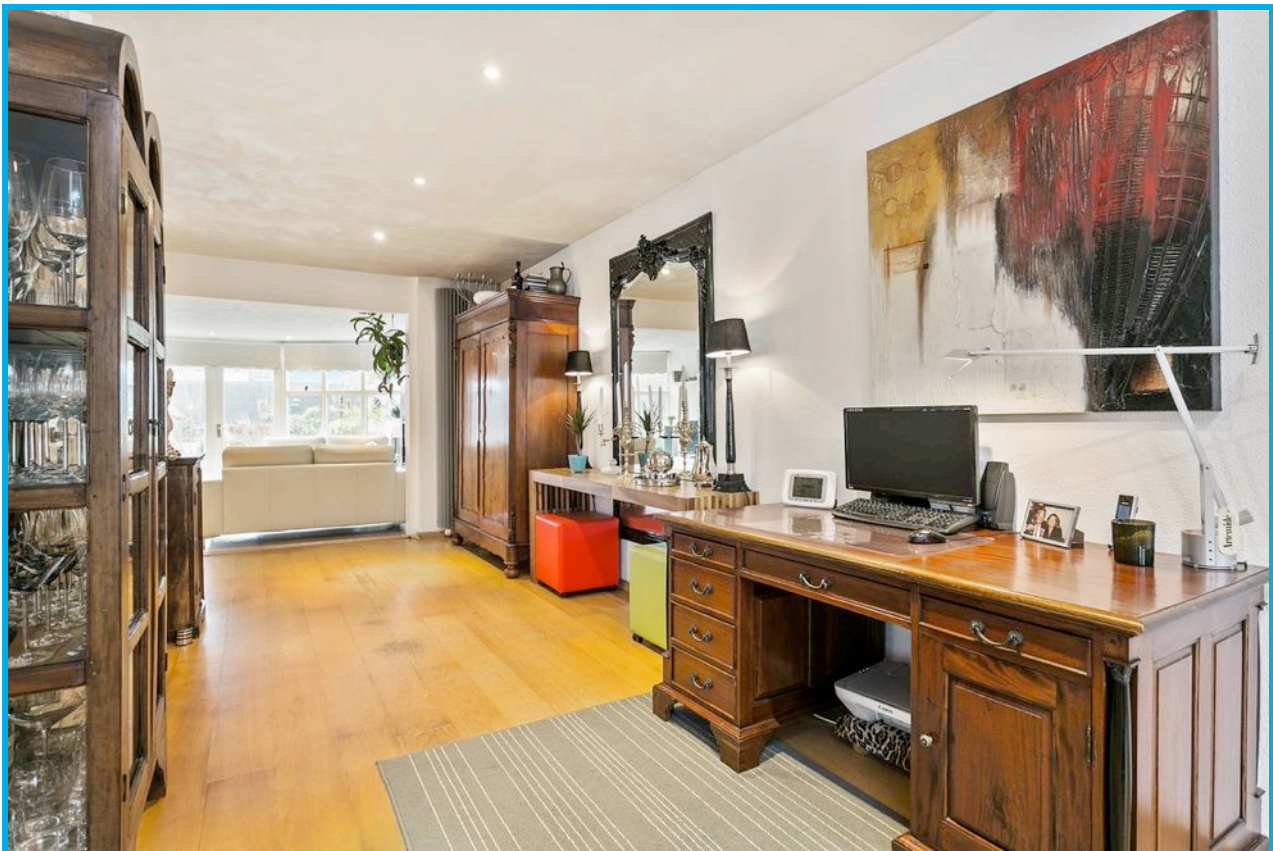
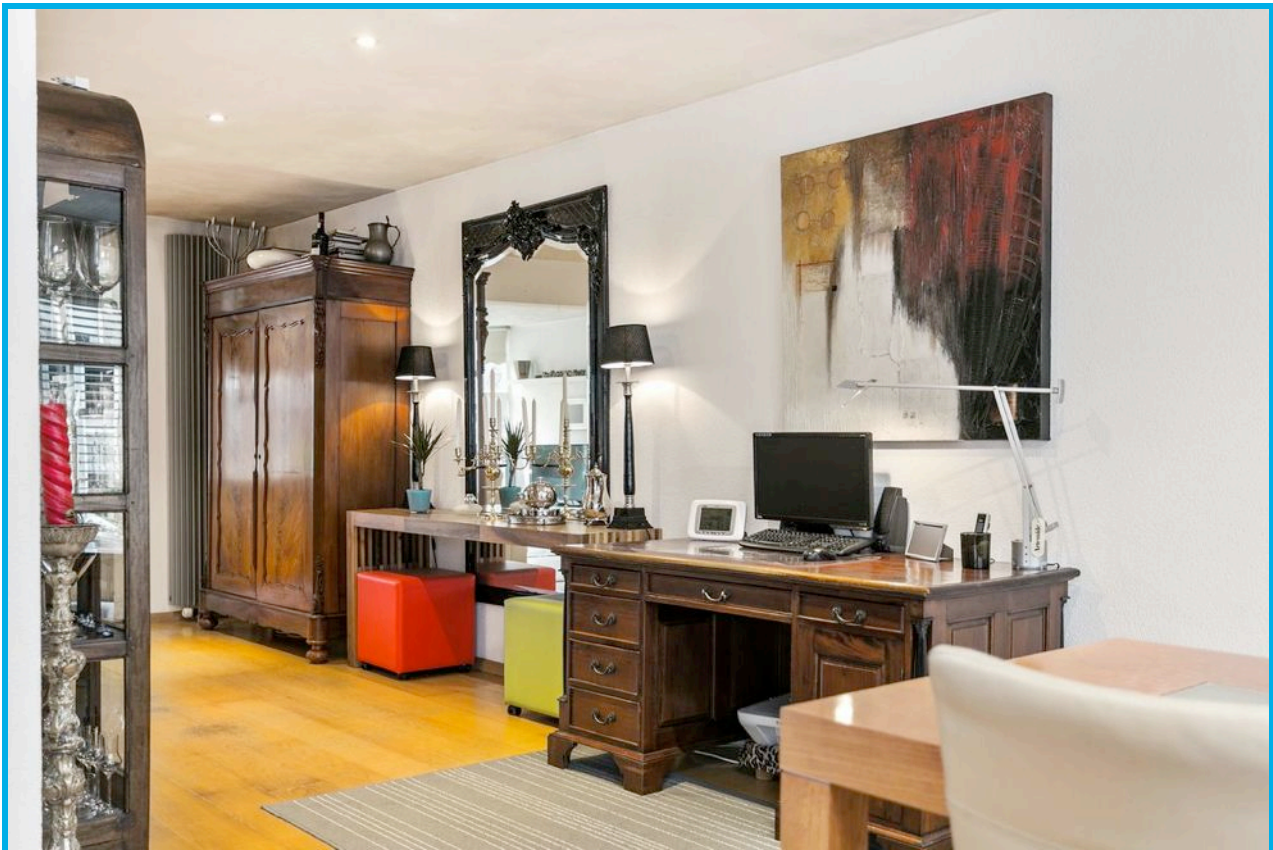


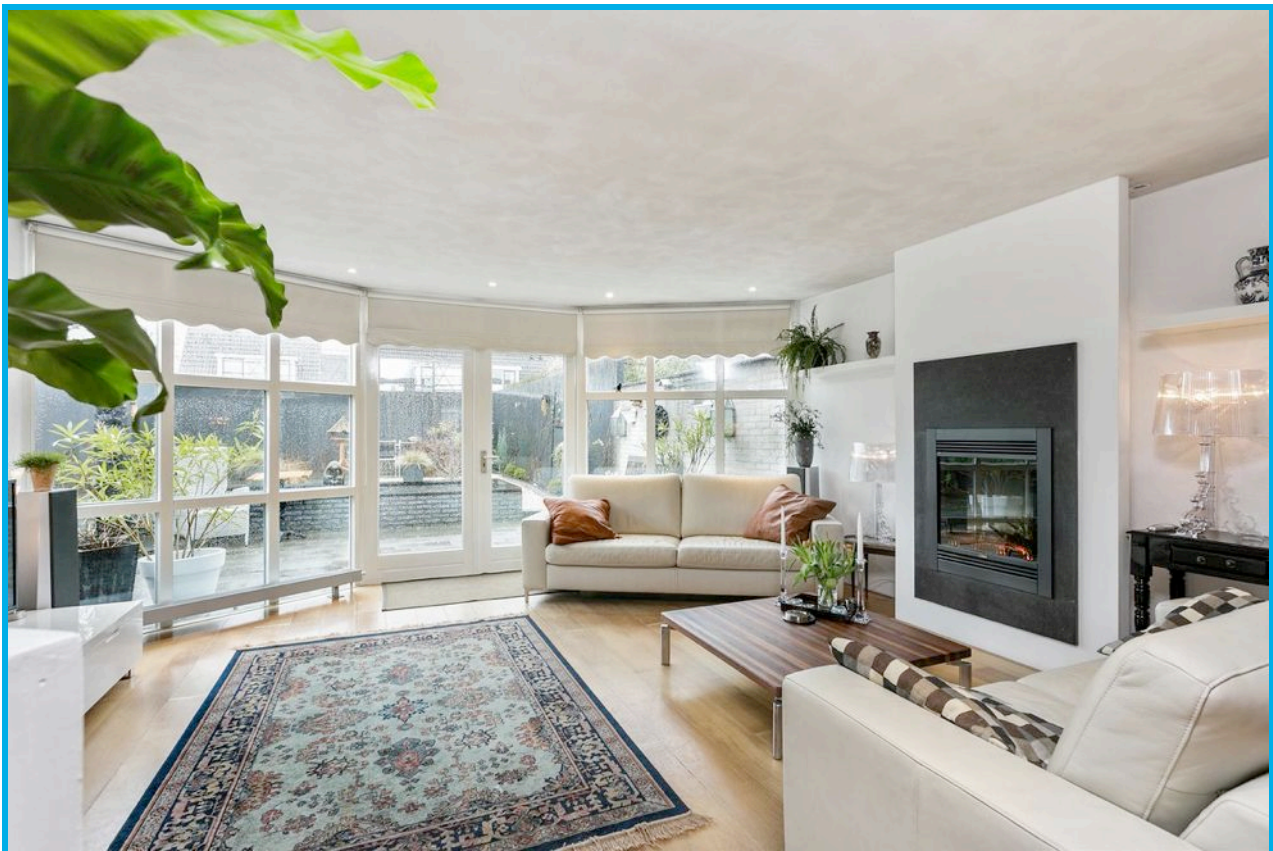


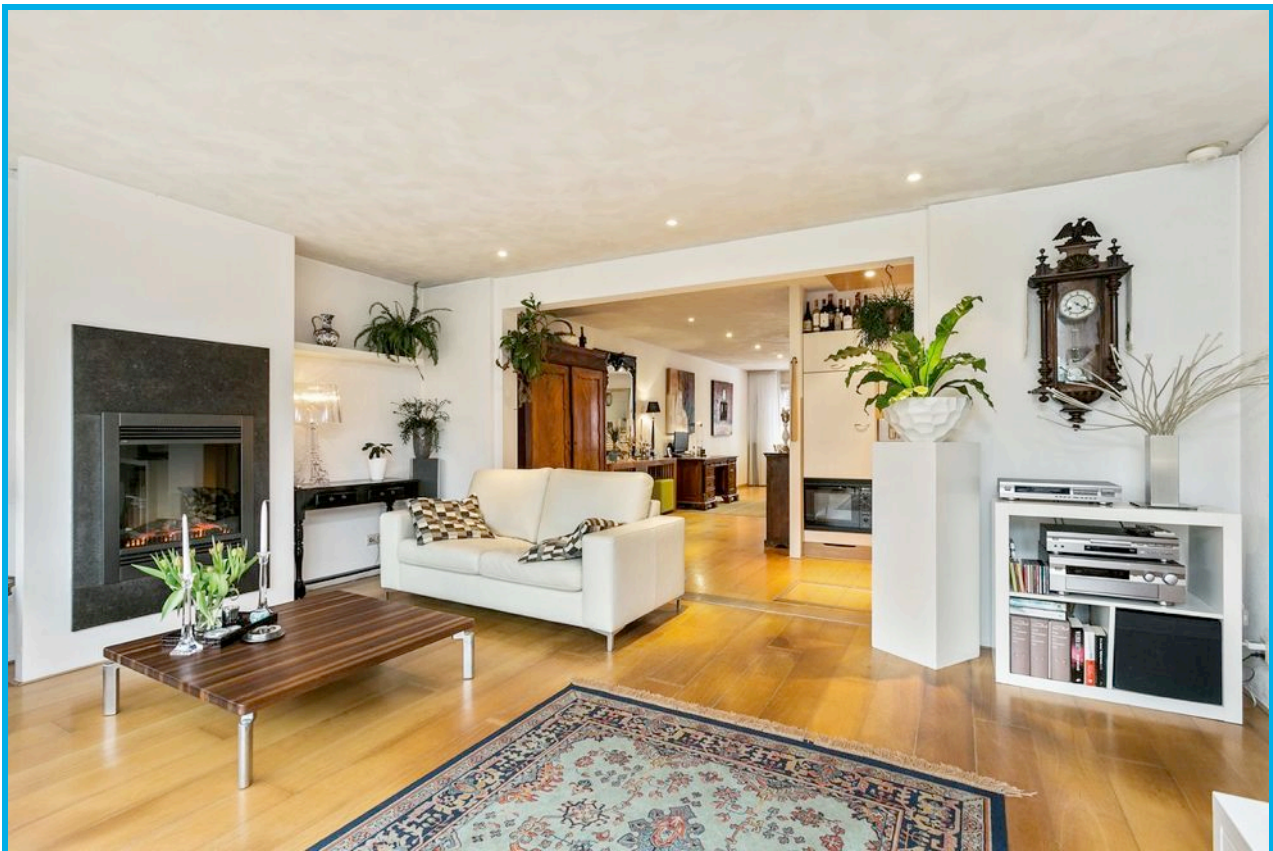






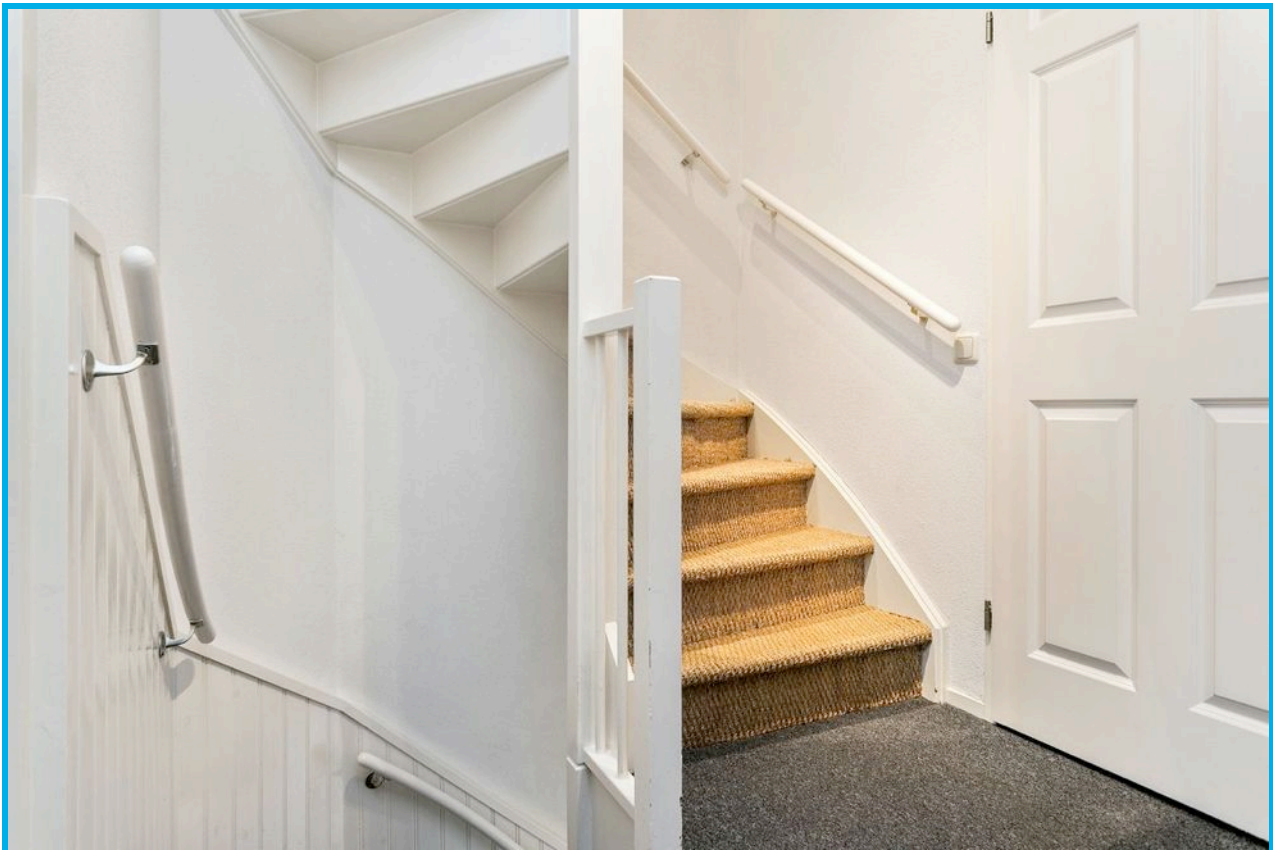


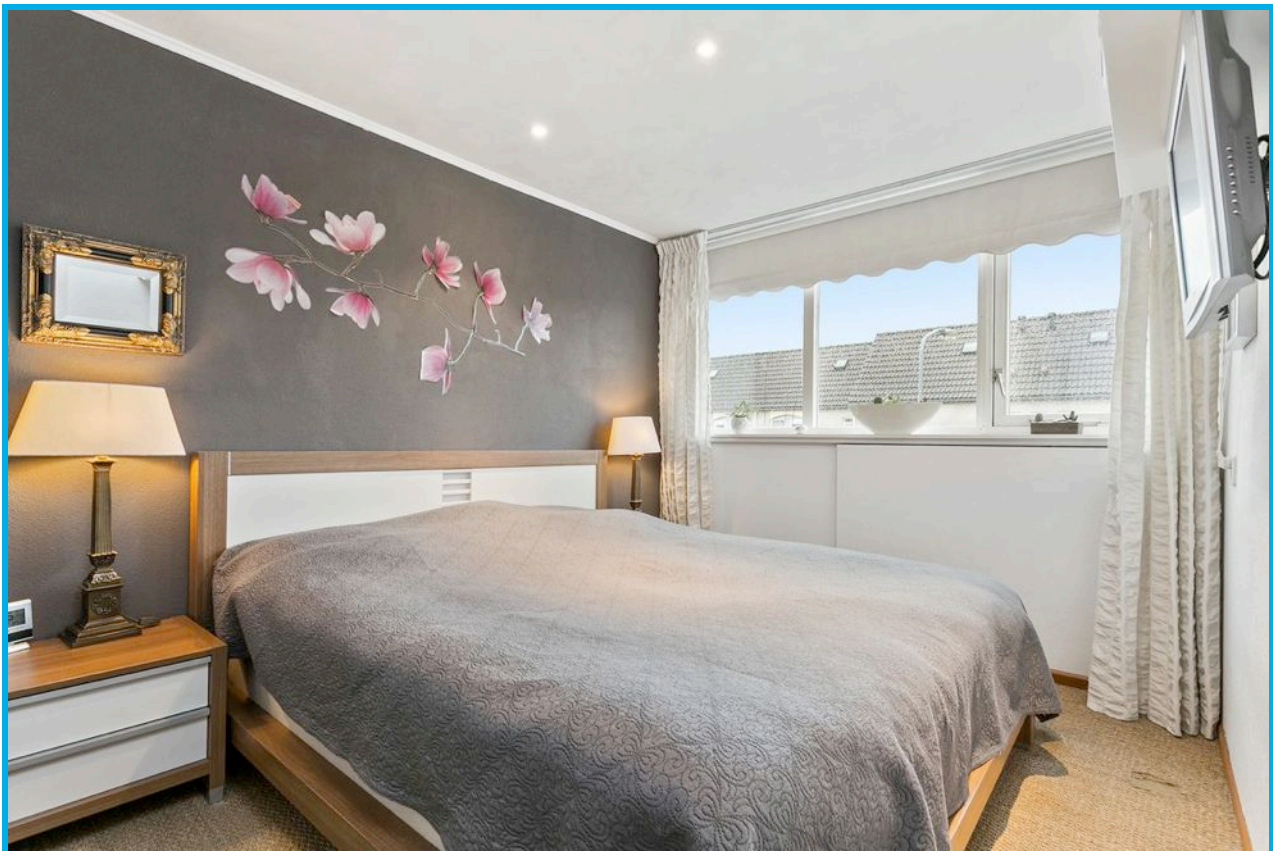


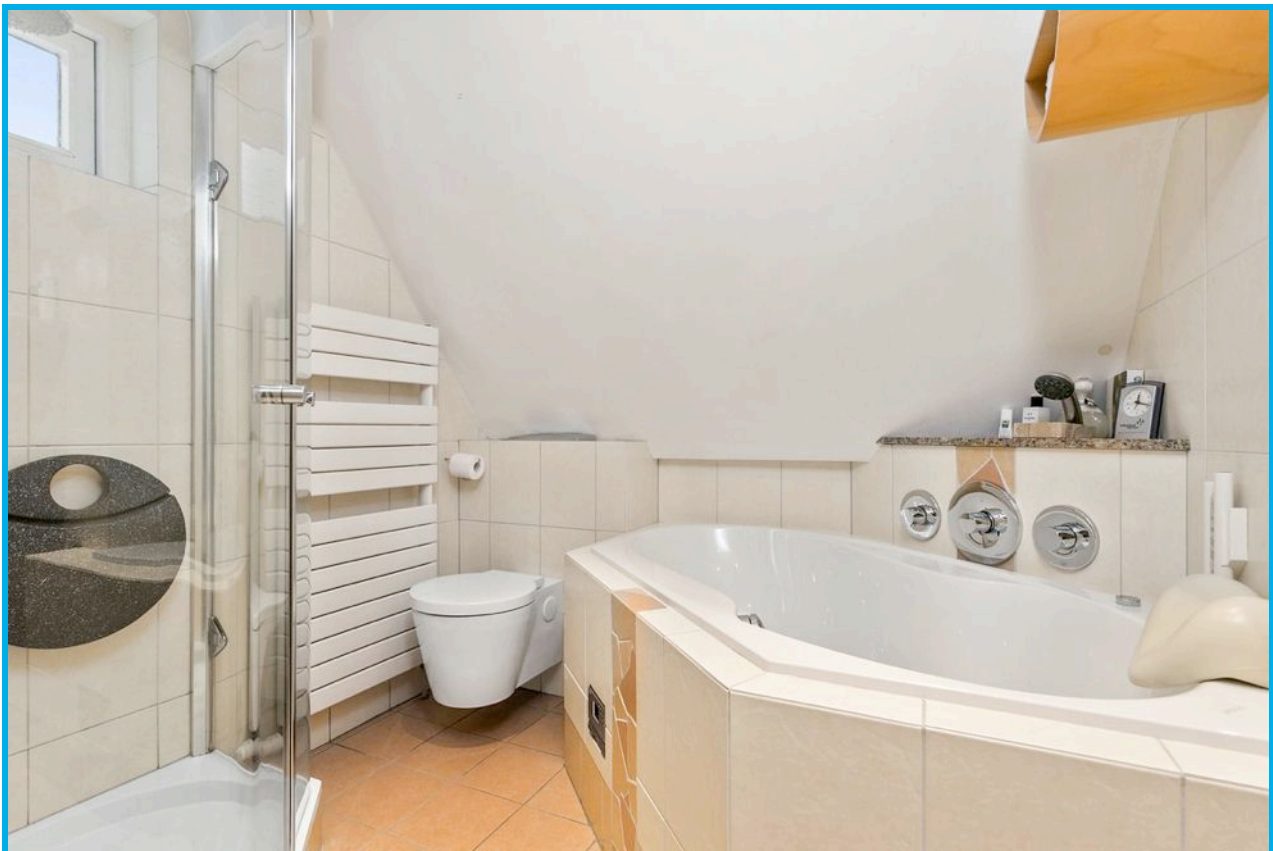
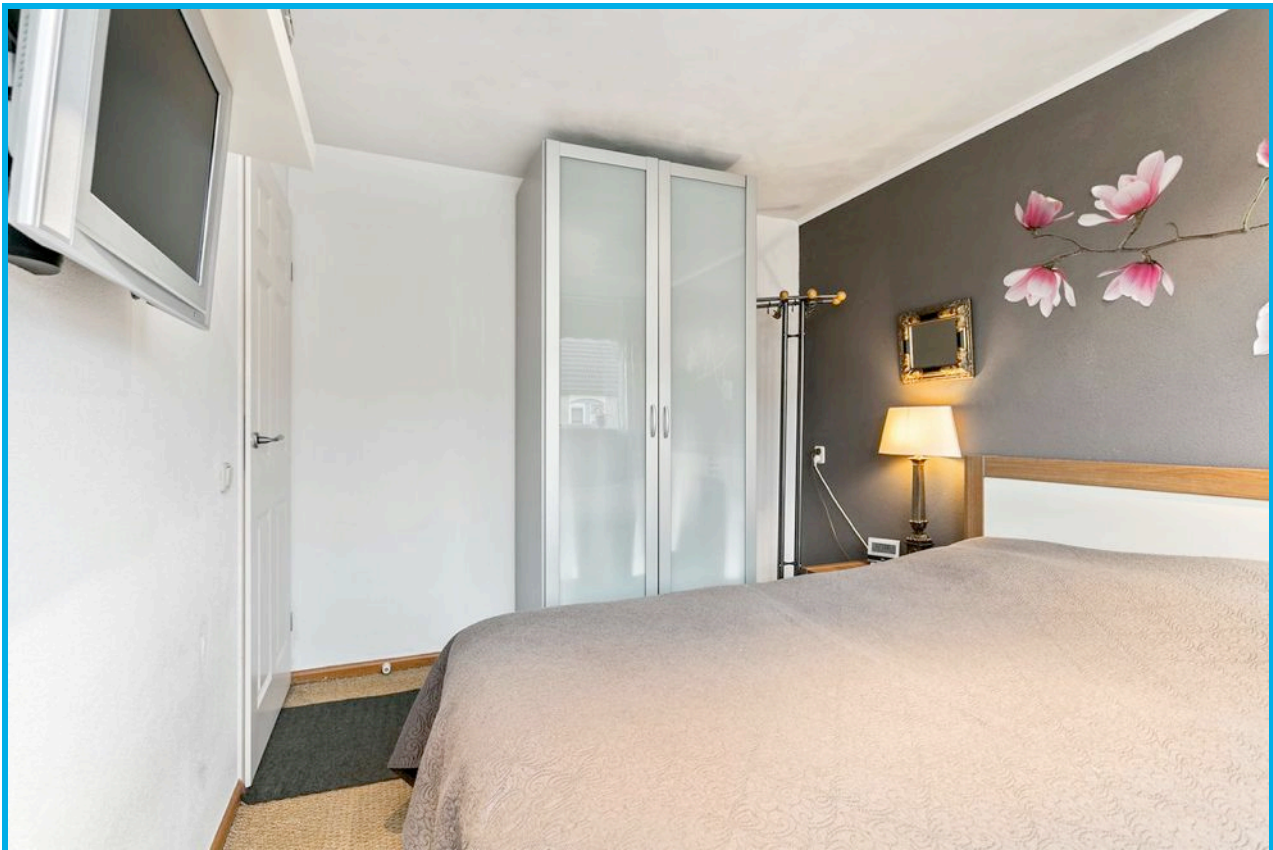


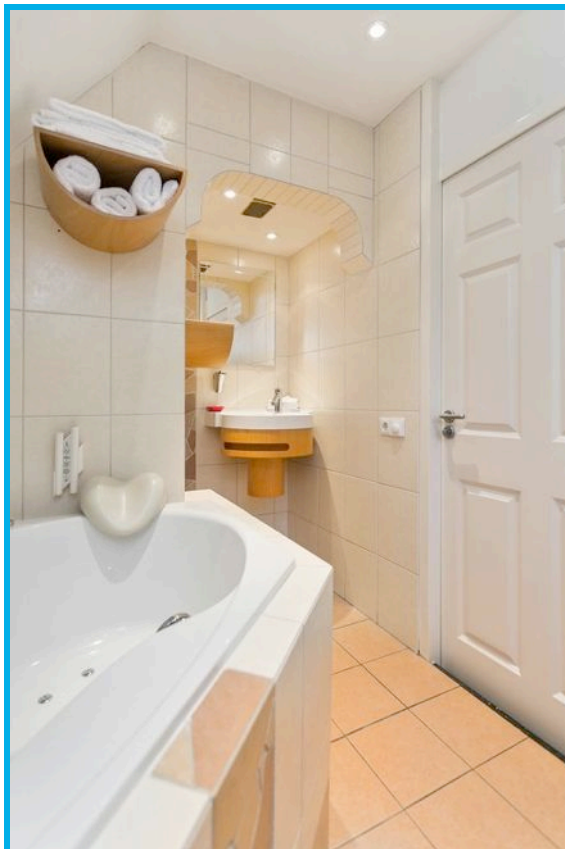


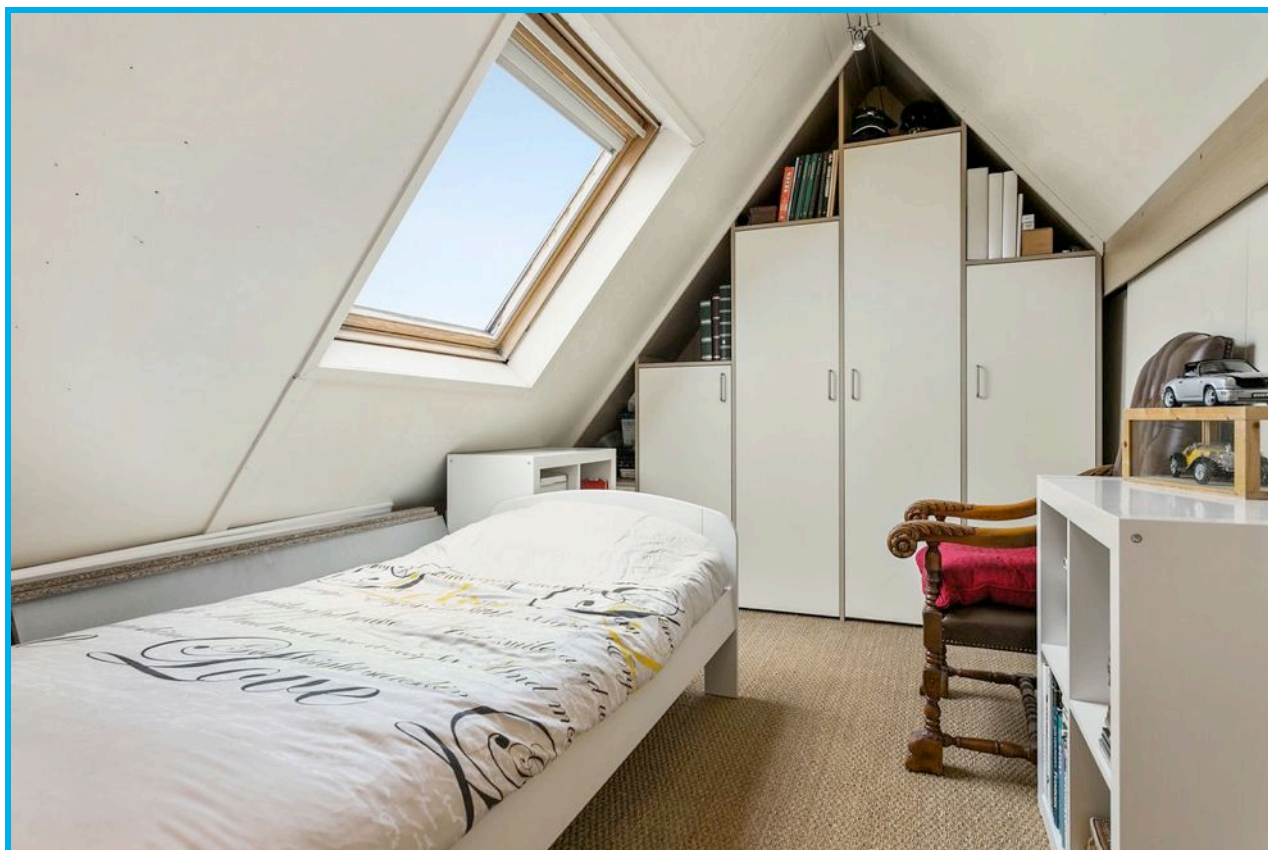


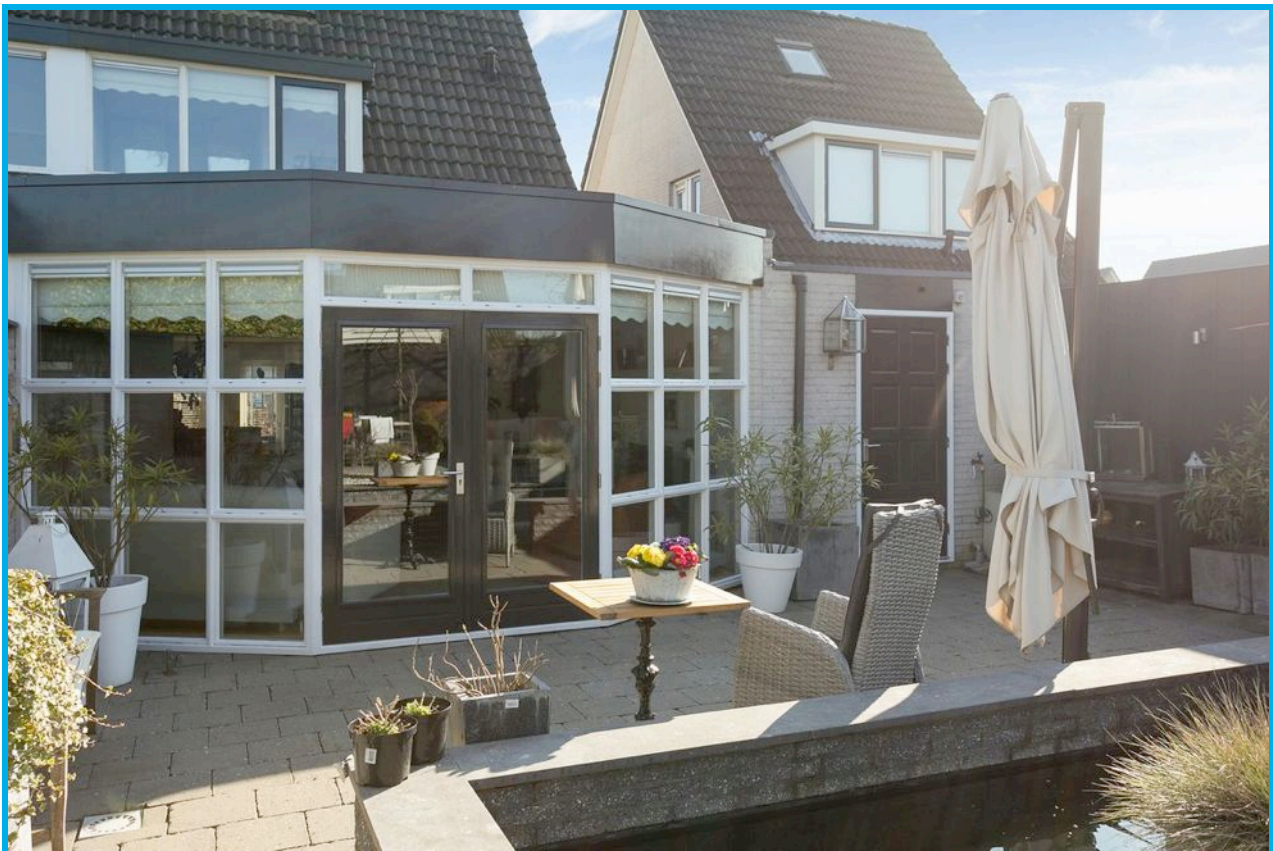




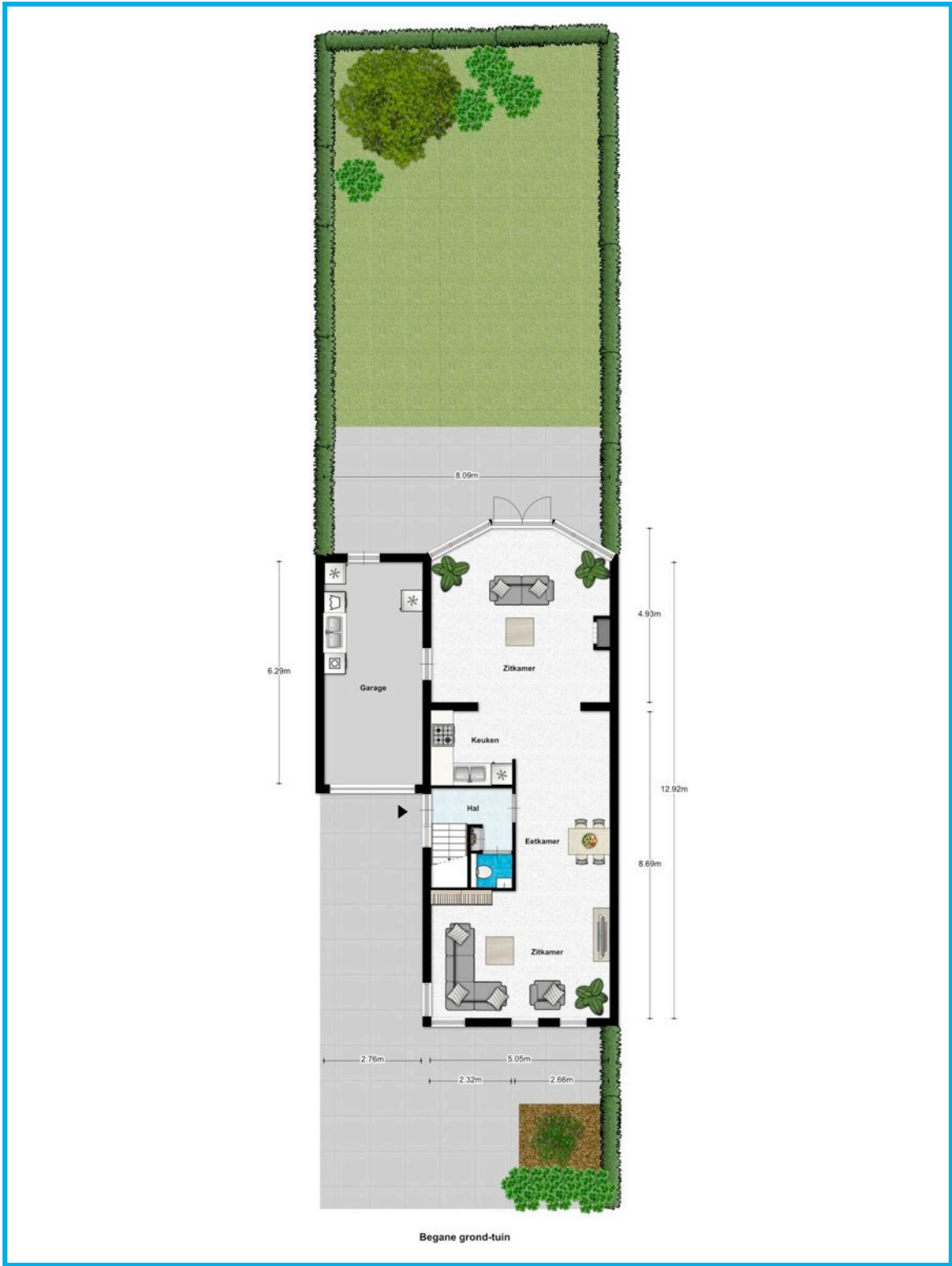






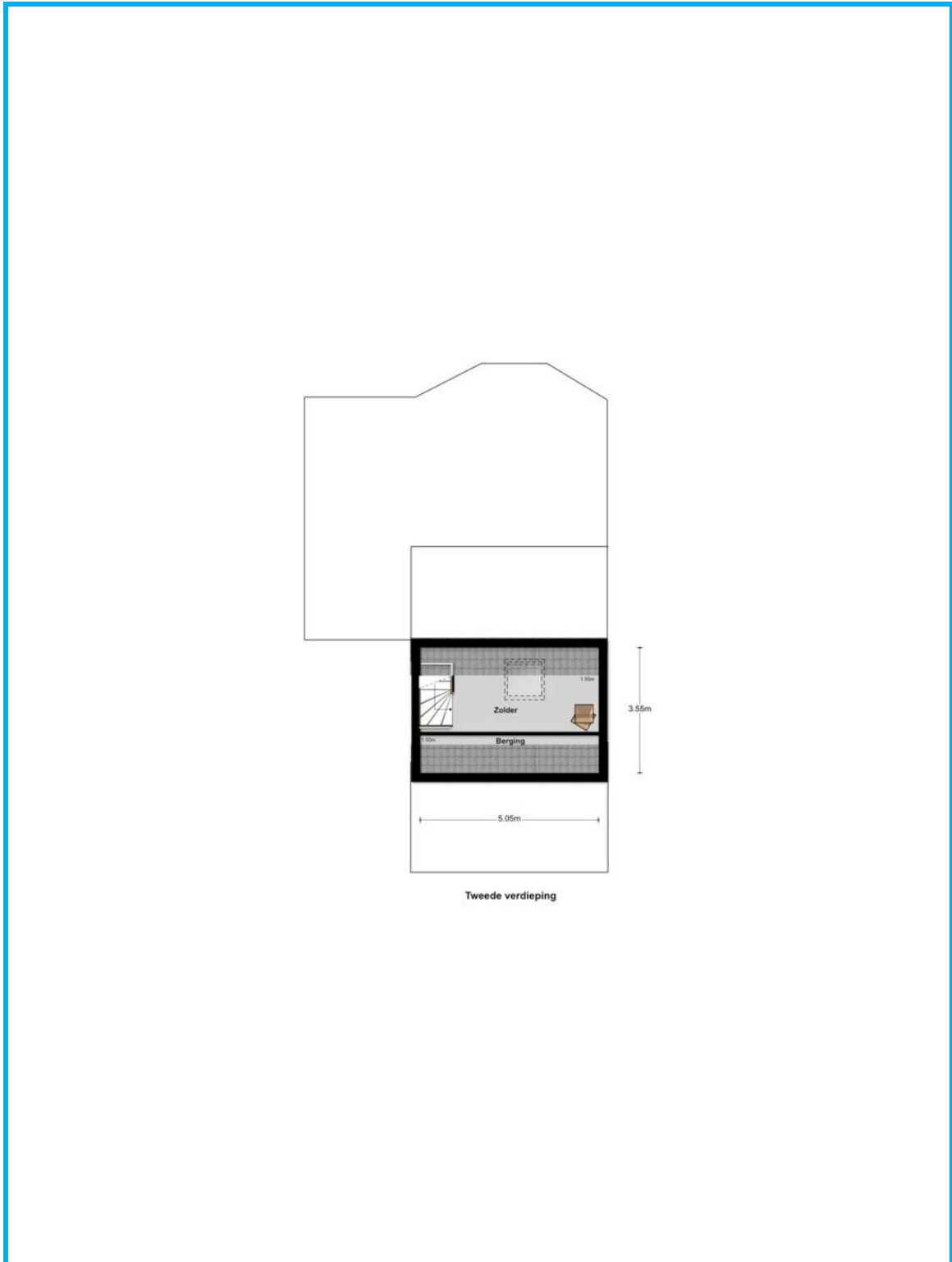












Kadastrale kaart



Lijst van Zaken

vanasselt
makelaars



Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tuinhuisje / buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
overige tuin, te weten:				
- hekwerk voorzijde	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- pomp t.b.v. vijver	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse brievenbus voortuin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
woning:				
vlaggenmast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
veiligheidssloten/inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolluiken / zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
losse horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- parketvloer / laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
c.v. met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
thermostaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
open haard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
schilderijophangstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- keramische kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Gratis waardebepaling of woonadvies! Bel (026) 355 40 00



Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- oven (functioneert niet)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keukenaccessoires				
verlichting, te weten:				
- inbouwspots	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lamp in plafond hal/overloop	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
- planken aan muur in serre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:				



doe alsof je thuis bent

100€

waardecheque

Deze cheque t.w.v. €100,- is te verzilveren wanneer een vriend of kennis de aan- of verkoop van zijn of haar woning door ons laat verzorgen.

vanasselt
makelaars



Uitgereikt aan

Datum*

Naam makelaar

Handtekening makelaar

* Geldig tot 2 jaar na afgiftedatum.

Postbus 5151 • 6802 ED Arnhem • T: (026) 355 40 00 • F: (026) 355 40 01 • E: info@vanasseltmakelaars.nl • www.vanasseltmakelaars.nl



TELL A FRIEND!

Je woning met succes verkocht door Van Asselt Makelaars? Of juist je droomhuis gevonden dankzij Van Asselt? Misschien kunnen we ook wat voor anderen betekenen. Dus, ken je iemand die zijn woning wil verkopen of op zoek is naar een nieuwe plek? We staan graag net zo actief en betrokken voor hen klaar!



taGGle.nl - 425650

Scan deze QR code met je telefoon of iPad voor meer informatie en voor ons actuele woningaanbod.



doe alsof je thuis bent

Verkoopmakelaar en aankoopmakelaar

Je staat op het punt je huis te verkopen. Dus zoek je een makelaar die in de eerste plaats zorgt dat je huis goed wordt verkocht. En die je het papier- en regelwerk uit handen neemt.

Gratis waardebepaling! Bel (026) 355 40 00

- Verkoopmakelaar
- Vraagprijs bepalen
- Professionele presentatie van woning
- Plaatsing op Funda
- EnergiePrestatie label (EPA)
- Bezichtigingen
- Onderhandeling met kopers
- Notariële en financiële afhandeling
- Taxaties

Op zoek naar een nieuwe woning in Arnhem of omgeving?

Bespaar jezelf een hoop gedoe of onplezierige verrassingen achteraf door ons in te schakelen als aankoopmakelaar.

Gratis ondersteuning bij de eerste bezichtiging! Wij geven deskundig advies! Bel (026) 355 40 00

- Aankoopmakelaar
- Actieve zoekservice
- Gratis ondersteuning bij bezichtiging
- Woninginspectie en waardebepaling
- Bouwkundige keuring
- Professionele onderhandeling
- Notariële afhandeling
- Hypotheekadvies

Woning zelf gevonden?

Maak gebruik van onze deeldienst! Zelf een huis kopen via internet is razend populair. Maar daar zijn behoorlijk veel risico's aan verbonden. Zonder gebruik te maken van het hele aankooptraject, zijn wij ook in te schakelen voor een deel daarvan. Wij bekijken samen de gevonden woning en nemen de onderhandelingen en het risico voor onze rekening. Zo kan je eenvoudig en veilig gebruik maken van onze expertise! De courtage voor onze aankoopservice is scherp en bovenal voordelig te noemen!





Team Van Asselt Makelaars

Betrokken, actief en initiatiefrijk... belangrijke karaktereigenschappen van onze organisatie, en dus van onze mensen.

Michael van Asselt



"Thuis = sfeervol relaxen"

Vivianne von Fretag Drabbe



"Thuis = uitgebreid tafelen met vrienden en familie"



Van Asselt Makelaars

Wat Van Asselt Makelaars onderscheidt van andere makelaars? Onze actieve en betrokken aanpak. Mooie woorden inderdaad, maar we maken ze ook waar. We vinden het erg belangrijk dat onze klanten zich bij ons thuis voelen. Dat ze op elk moment kunnen bellen met vragen bijvoorbeeld.

Verder houden we onze klanten voortdurend op de hoogte van de vorderingen. Die betrokkenheid zie je ook terug in de invulling van onze dienstverlening. Full service wanneer je ondersteuning zoekt in het complete aankoop- of verkooptraject. Maar net zo makkelijk staan we je bij als het gaat om specifieke onderdelen daarvan.

Nog meer goede redenen om contact met ons op te nemen? Als lid van de NVM zijn we erkend verkoop- en aankoopmakelaar. En dat betekent dat je bij ons terecht kunt voor professionele en betrouwbare aankoop- en verkoopbegeleiding, plus alle bijbehorende diensten die je van een makelaar mag verwachten.

Onze tarieven zijn scherp, helder en voordelig, althans als wij onze klanten mogen geloven. Van waardebepaling en taxatie tot onderhandeling. Van begeleiding bij bezichtiging tot hypotheekadvies.

Doe alsof je thuis bent en kijk vooral eens rond op onze site wat we voor je kunnen betekenen www.vanasseltmakelaars.nl.

Wij zijn telefonisch bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 17.00. Ook op zaterdag helpen wij graag, dit kan op afspraak.





doe alsof je thuis bent

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. Één 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.