

VERKOOPBROCHURE

Eusebiusbuitensingel 13, Arnhem



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



Eusebiusbuitensingel 13, Arnhem

Benedenwoning

Zoekt u een royale 19e eeuwse benedenwoning met een fijne stadstuin, houdt u van warme woonsfeer, is werken aan huis een wens en is de ligging in het centrum een must? Lees dan gerust verder, wij hebben deze woning in de verkoop gekregen.

Als we deze unieke locatie in een paar woorden willen omschrijven, dan zetten zinnen als 'historische woonomgeving met vooroorlogse panden', 'tegenover het prachtige Lauerspark' en 'op 2 minuten loopafstand van het gezellige centrum' het geheel perfect neer. De panden aan de Eusebiusbuitensingel zijn eind 19e tot begin 20e eeuw gebouwd, diverse ervan zijn zelfs rijksmonumenten vanwege het historische karakter ervan.

De eerste steen van deze woning is in 1860 gelegd. De afgelopen jaren is het geheel op een nette wijze gerenoveerd en gemoderniseerd. De kunst van goed renoveren is om de sfeer van vervlogen tijden weten te behouden. Dat laatste is hier perfect gelukt. Er zijn tijdens de renovatie vele authentieke details bespaard gebleven zoals: hoge plafonds met ornamenten, paneeldeuren, kamer en suite met schuifdeuren, oude houten vloeren en originele vensterbanken onder de ramen. Aan hedendaags comfort is veel aandacht besteed, zo is de keuken modern doch in een authentieke stijl aangebracht, is de badkamer modern en ruim van opzet en is het toilet vrijdragend en voorzien van een fonteintje.

Het leuke van deze woning is de speelse indeling met verschillende hoekjes en het multifunctionele karakter ervan. Wonen en werken gaan hier hand in hand. Iedere ruimte is van een goed formaat, de woonkamer en suite is groot, in de eetkamer past met gemak een 8 persoons tafel en thans zijn er twee slaapkamers. In het souterrain is er een mogelijkheid om een extra kamertje aan de voorzijde te creëren. Fijn om als logeerkamer te gebruiken.

Aan lichtinval overigens geen gebrek, de hoge ramen aan de voorzijde en de prettige serre met zijn grote glaspartij zorgen ervoor dat er de hele dag voldoende licht naar binnen treedt.

Het geheel wordt verwarmd middels een cv-combiketel (huur) en er is gedeeltelijk dubbel glas aanwezig. De VVE is beperkt actief en ingeschreven in de KVK. Indien er onderhoud gepleegd dient te worden dan wordt dit in gezamenlijk overleg uitgevoerd. De bovenwoning is verhuurd aan enkele dames, het contact ermee is heel erg prettig.

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:

Bel etage:

Entree, royale hal met garderobe mogelijkheden, fraaie glazen pui met openslaande deuren naar een praktische en multifunctionele kantoorruimte, tussenhal met het luxe toilet voorzien van een fonteintje, moderne doch in een klassieke stijl opgezette open keuken voorzien van een granito aanrechtblad, een spoelbak met zwart wit geblokte tegeltjes en inbouwapparatuur zoals een koelkast, vaatwasser, combioven en een inductiekookplaat, privacy biedende woonkamer en suite met prachtig uitzicht op het park en de beschikking over een mooie zwarte marmeren schouw, hoge ornamenten plafonds, een originele houten vloer en en suite schuifdeuren met praktische bergkasten, de eetkamer is ruim van opzet en heeft een open verbinding met zowel de keuken als met de serre. Via de serre is het ruime buitenterras te bereiken. Via de aanwezige trap bereikt u de tuin.

Souterrain:

Bereikbaar via trap in de centrale hal, ruime benedenhal met een mogelijkheid voor extra kamertje en een deur naar de buitenzijde, tussenhal met toegang tot een zeer royale slaapkamer aan de voorzijde gelegen v.v. een mooie witte houten vloer en een vaste kast, praktische bergruimte met de opstelling van de wasapparatuur, mooie deur met glas in lood naar de luxe badkamer voorzien van een tweede hangtoilet, een ruim combi-ligbad, inbouwspots en een brede betonnen wastafel met twee kranen en daaronder een treklade voor bergspulletjes, tweede slaapkamer voorzien van een moderne laminaatvloer met een zg. v-groef en een deur naar de achtertuin.

Tuin:

De tuin is in 2013 op een fraaie wijze gerenoveerd en geheel onderhoudsvrij aangelegd. Het zonneterras aan de achterzijde is speels en verhoogd aangelegd. De oude muren met verlichting gecombineerd met de antraciet tegels geven een mooie uitstraling. Ideaal is de overkapping van het terras, de ruimte eronder is perfect te gebruiken als extra opslagruimte. Onder de serre zit een kast met de cv-ketel en er is in de overdekte gang eveneens ruimte om extra spullen te plaatsen. Via deze gang is middels een deur de slaapkamer te bereiken.

Locatie:

Deze woning is op een zeer unieke locatie aan de rand van het centrum gelegen. De ligging tegenover het Lauerspark en de monumentale panden in de straat geven het geheel een fraaie uitstraling. De wijk Spijkerkwartier/boulevardkwartier staat bekend als een prettige wijk met makkelijke bewoners die elkaar ontmoeten in de vele cafe's en restaurants welke aanwezig zijn. Door de centrale ligging staat deze locatie garant voor een ruim aanbod aan winkels, openbare voorzieningen en uitgaansgelegenheden. Uitstekend te bereiken met zowel de auto als openbaar vervoer. Binnen 10 autominuten afstand liggen zowel de A12, A50 en de A325 en op korte afstand bevinden zich station Velperpoort en het Centraal station.

Vraagprijs € 298.500,- k.k.

Kenmerken

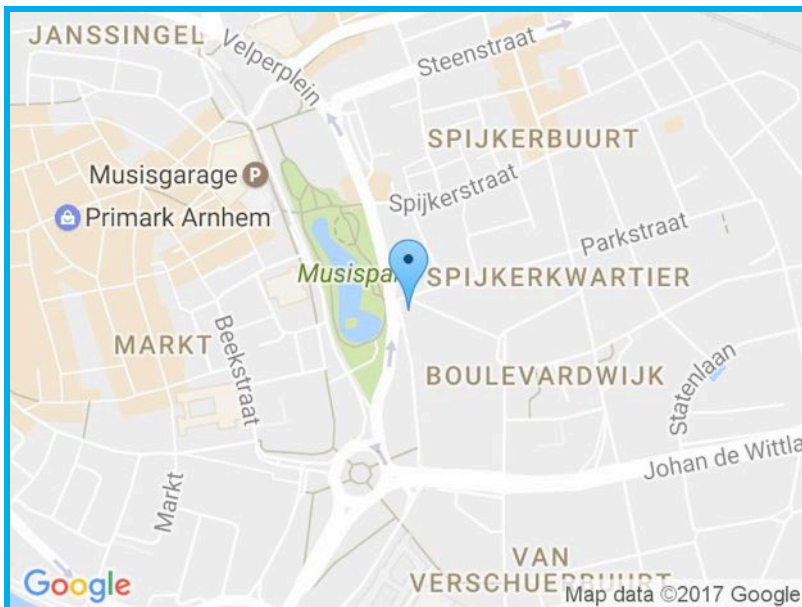
vanasselt
makelaars



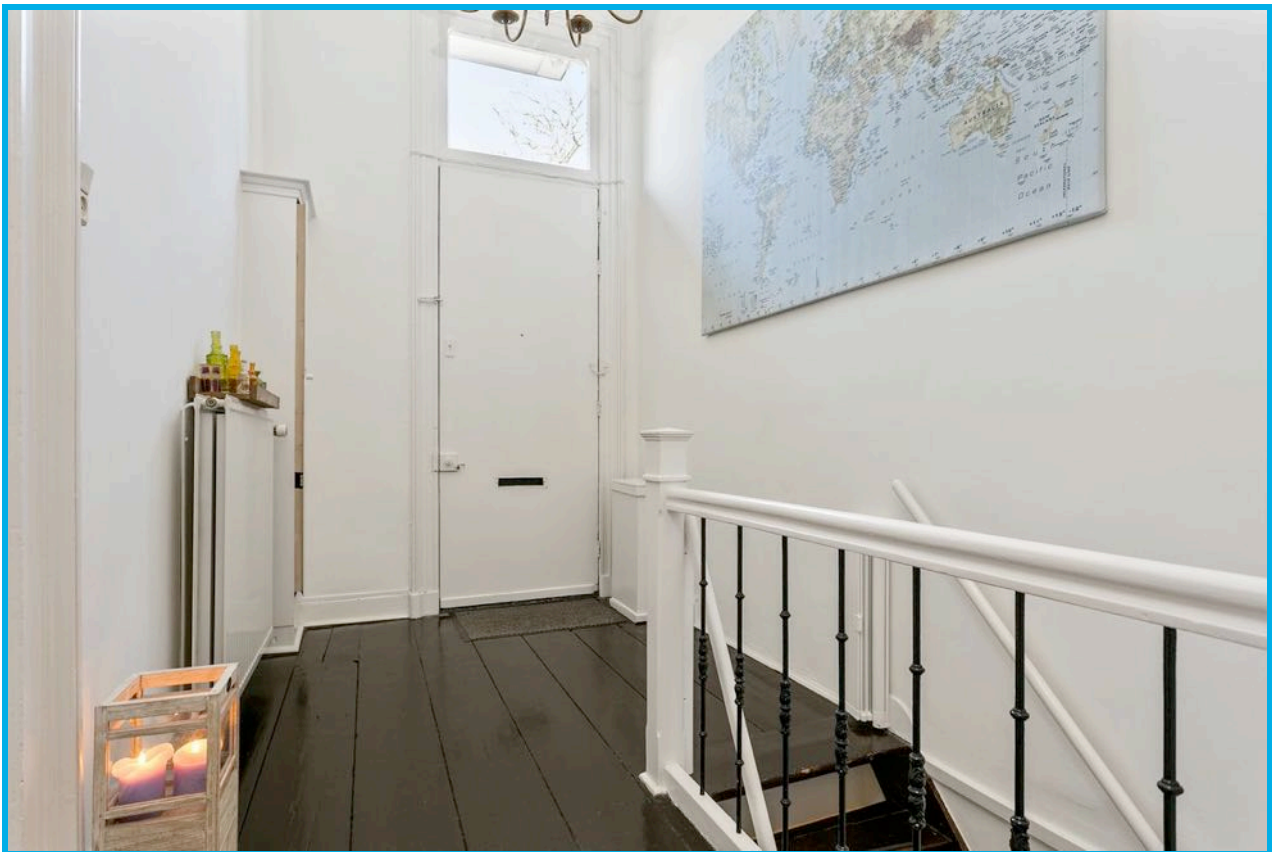
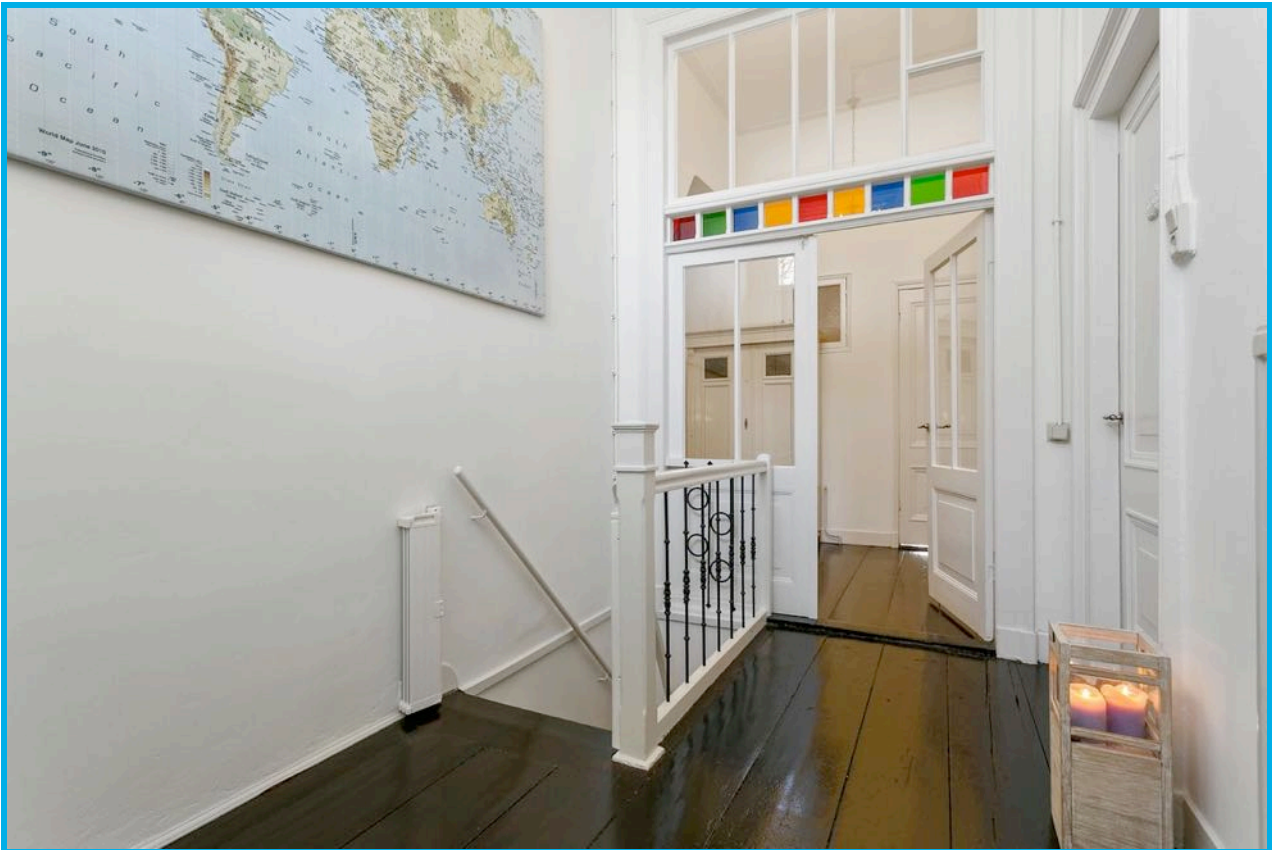
Vraagprijs	€ 298.500,- k.k.
Soort	Appartement
Type	Benedenwoning
Aantal kamers	6 (waarvan 2 slaapkamers)
Inhoud	543 m ³
Woonoppervlakte	136 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1860
Ligging	Aan water, aan park, in centrum
Tuin	Achtertuint
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel

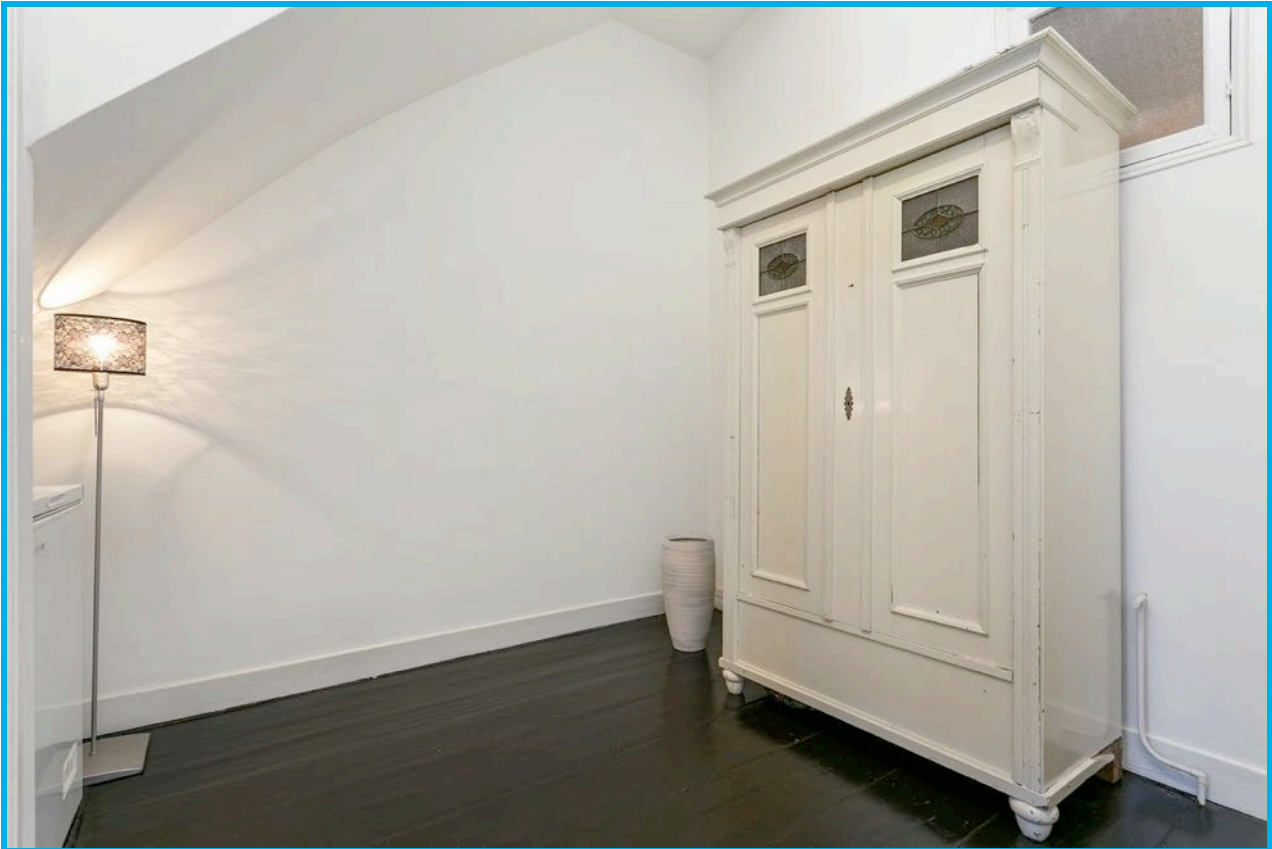
Locatie

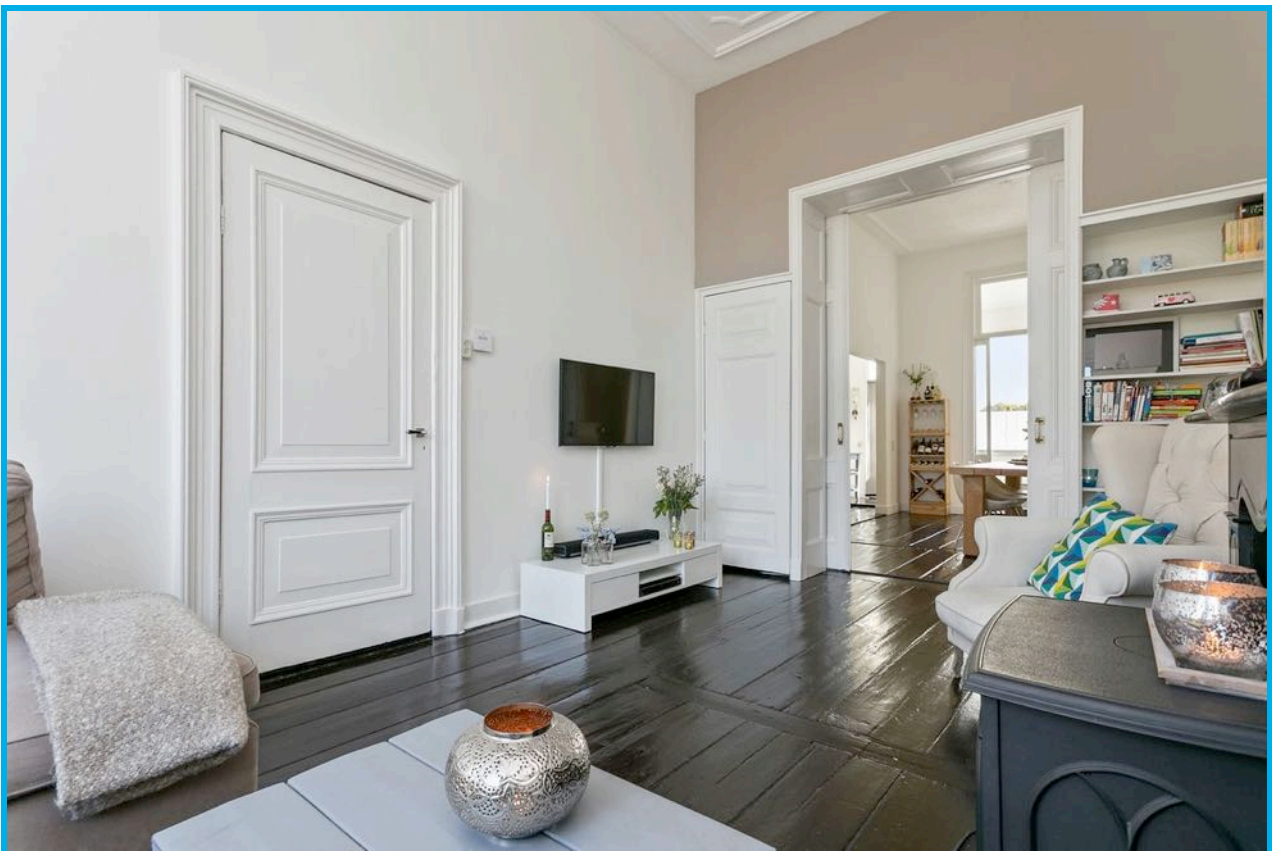
Eusebiusbuitensingel 13
6828 HV Arnhem

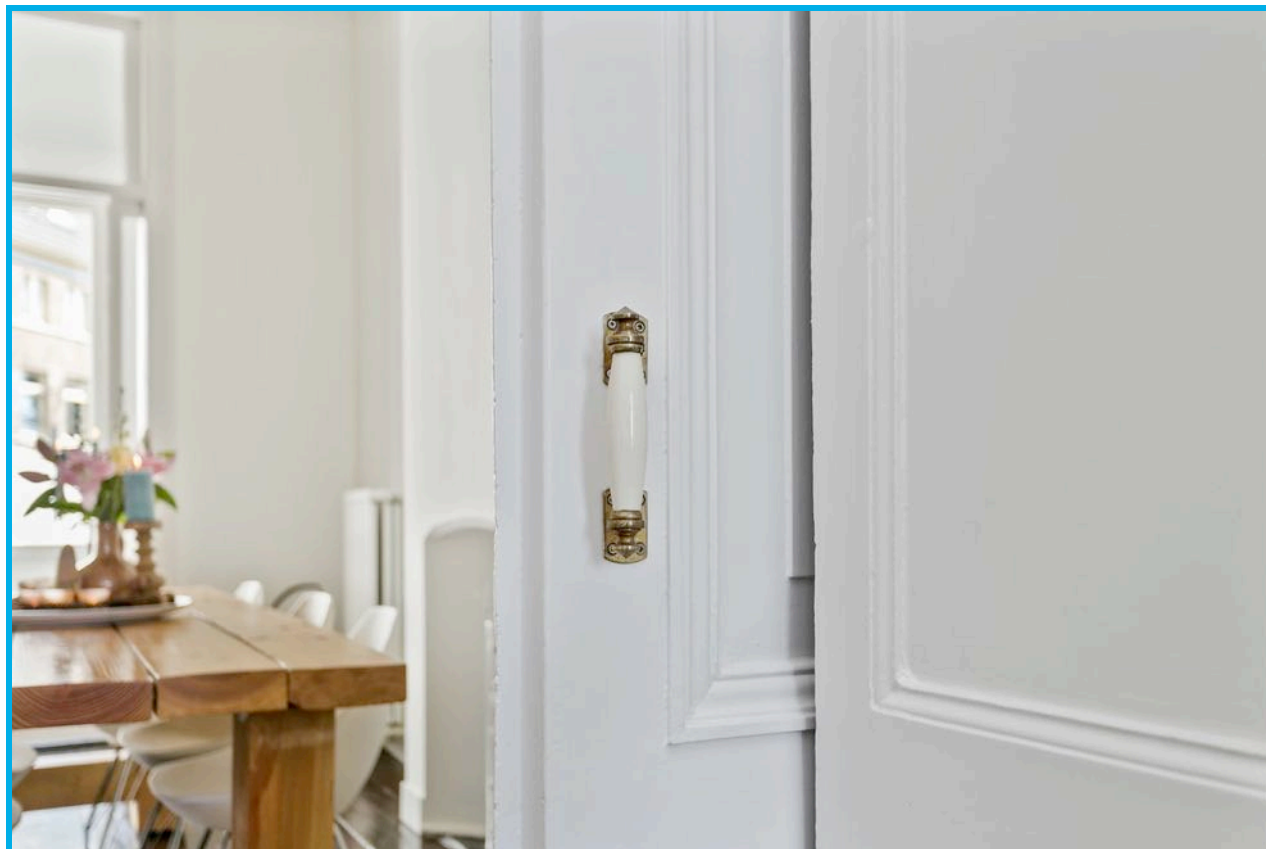


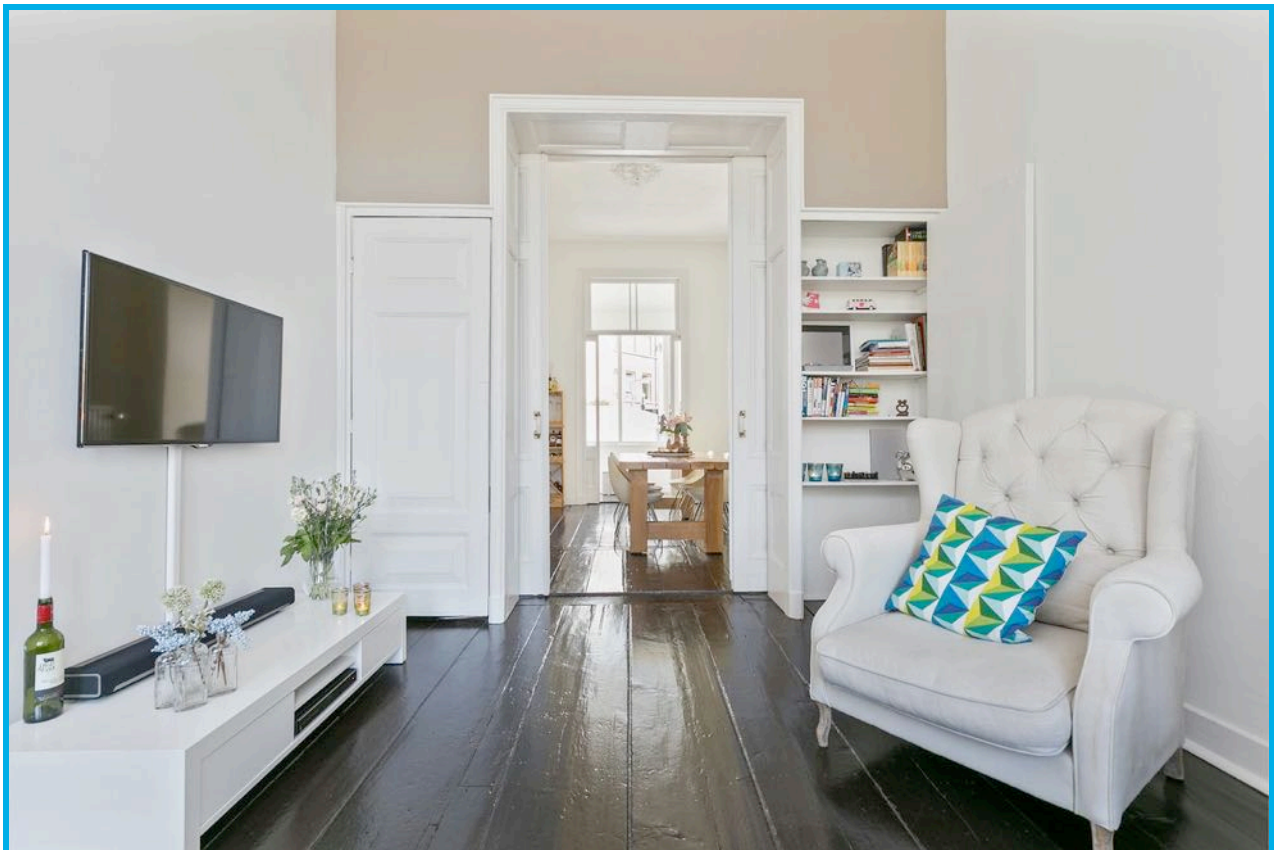


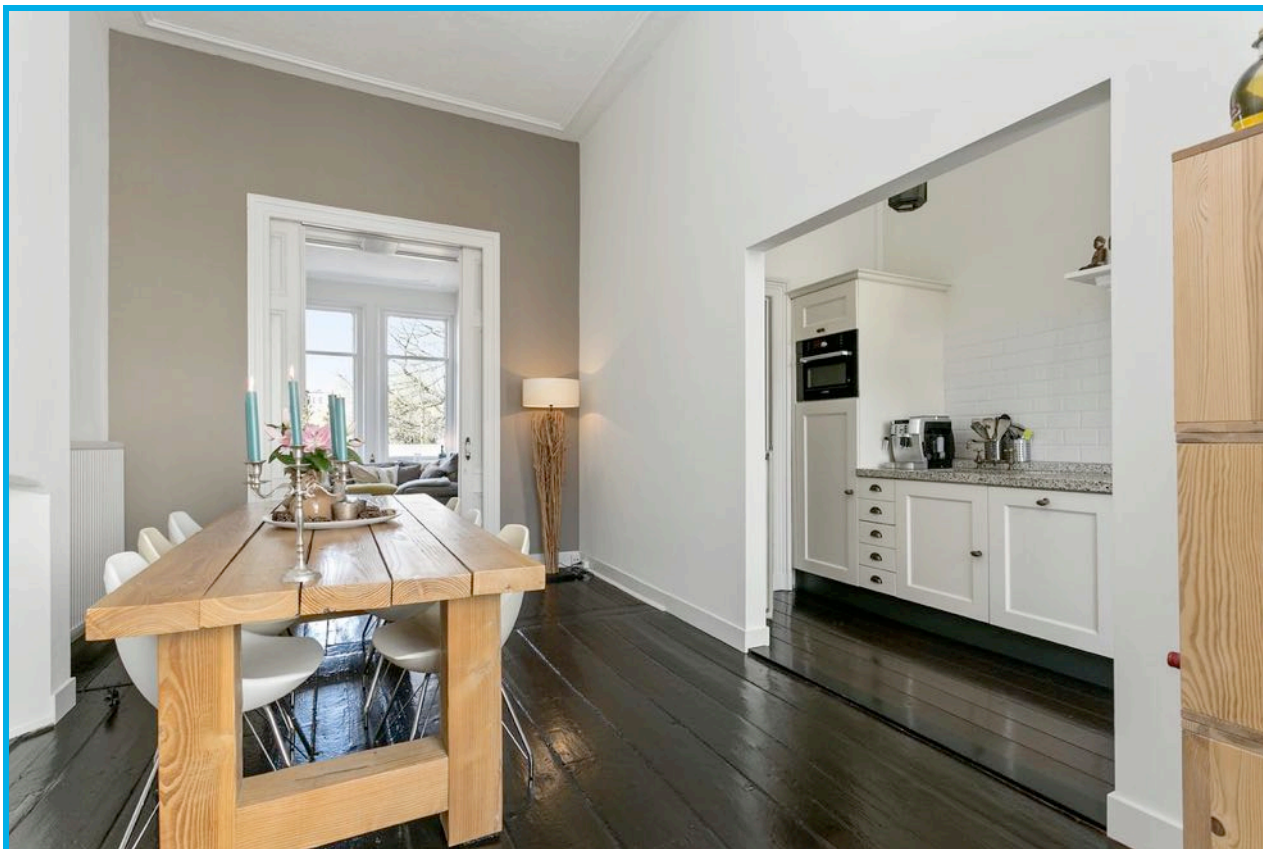
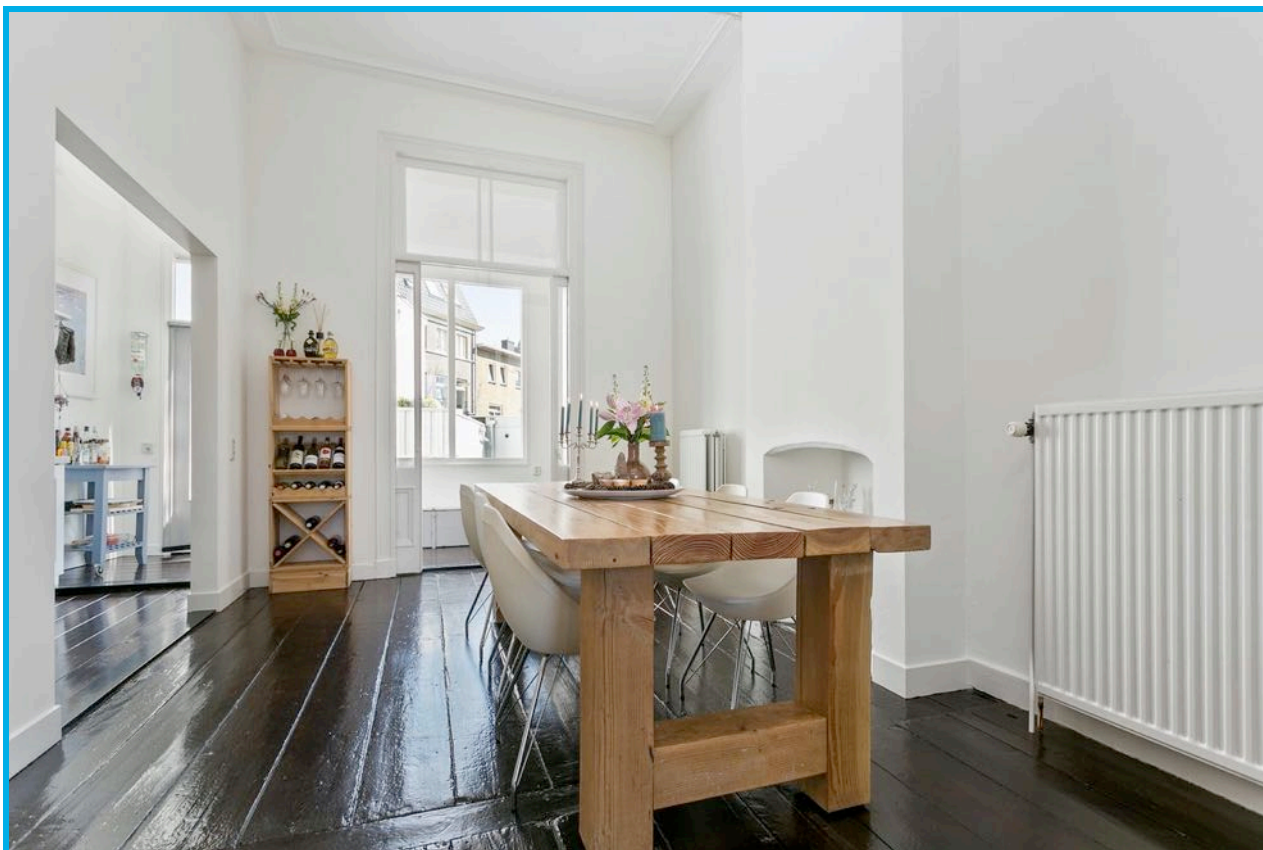


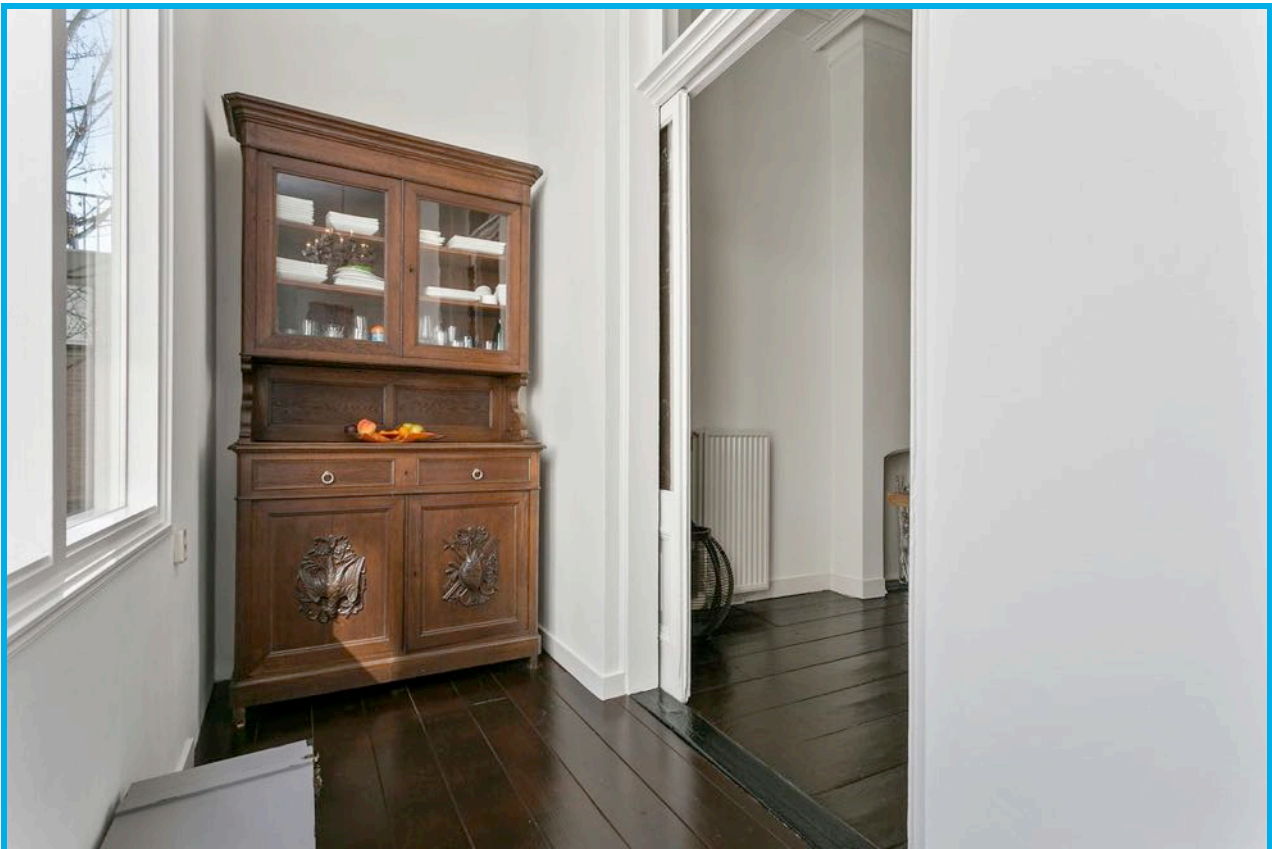
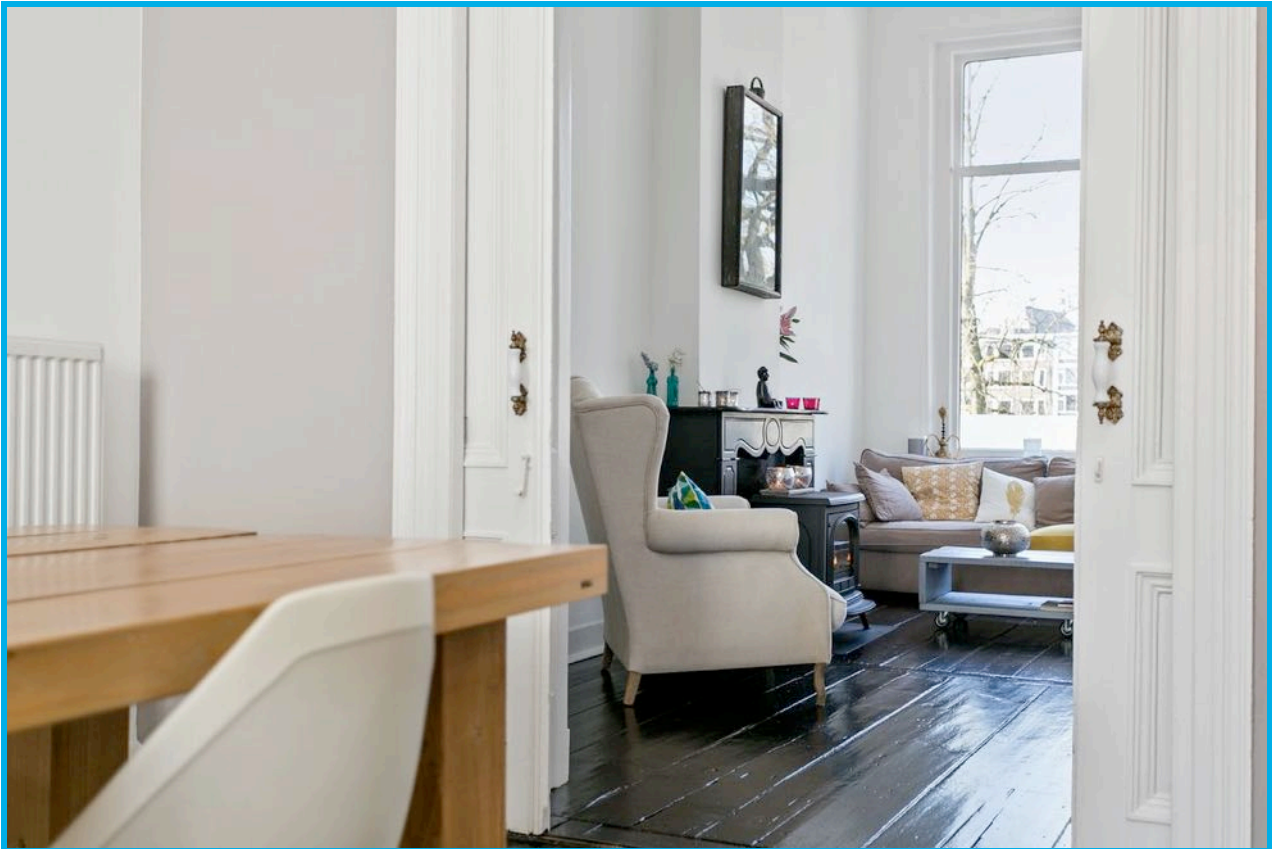




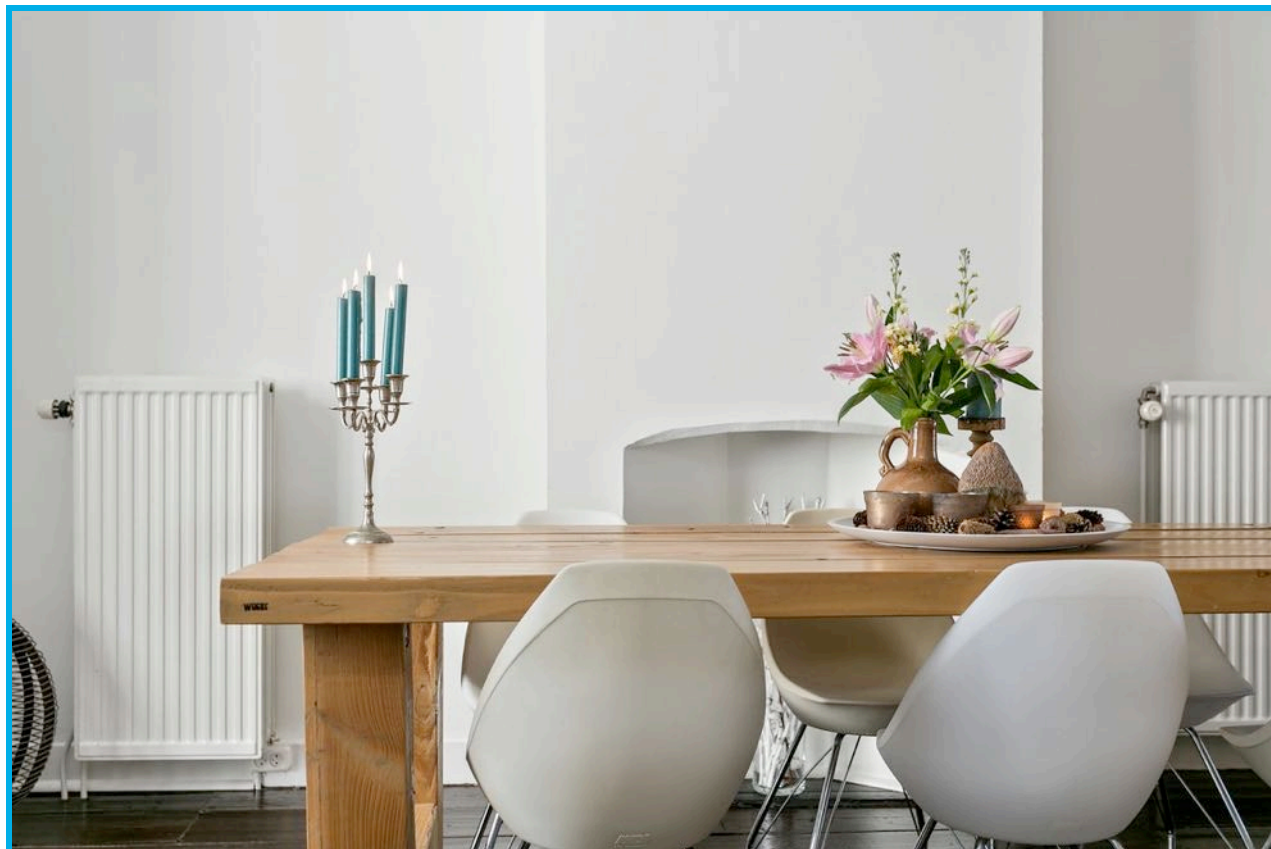
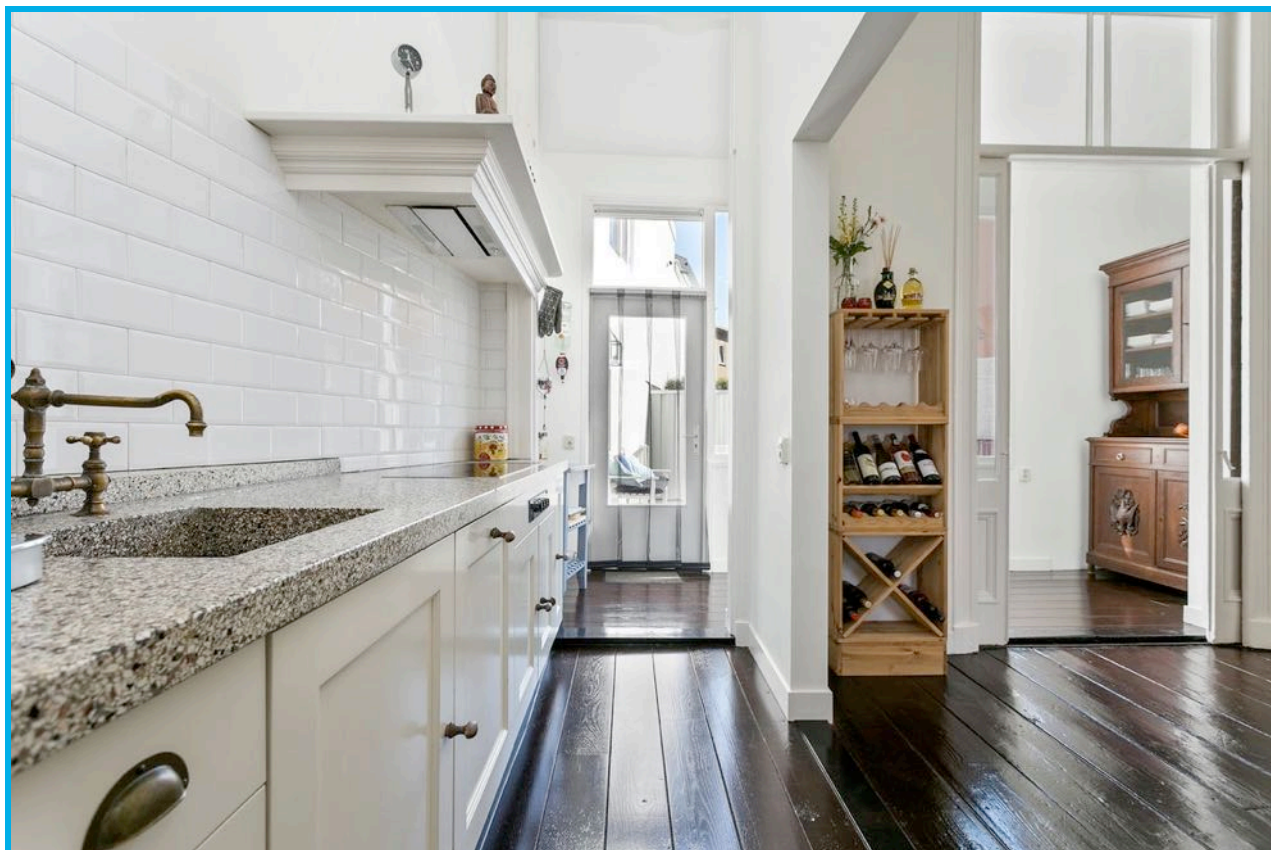


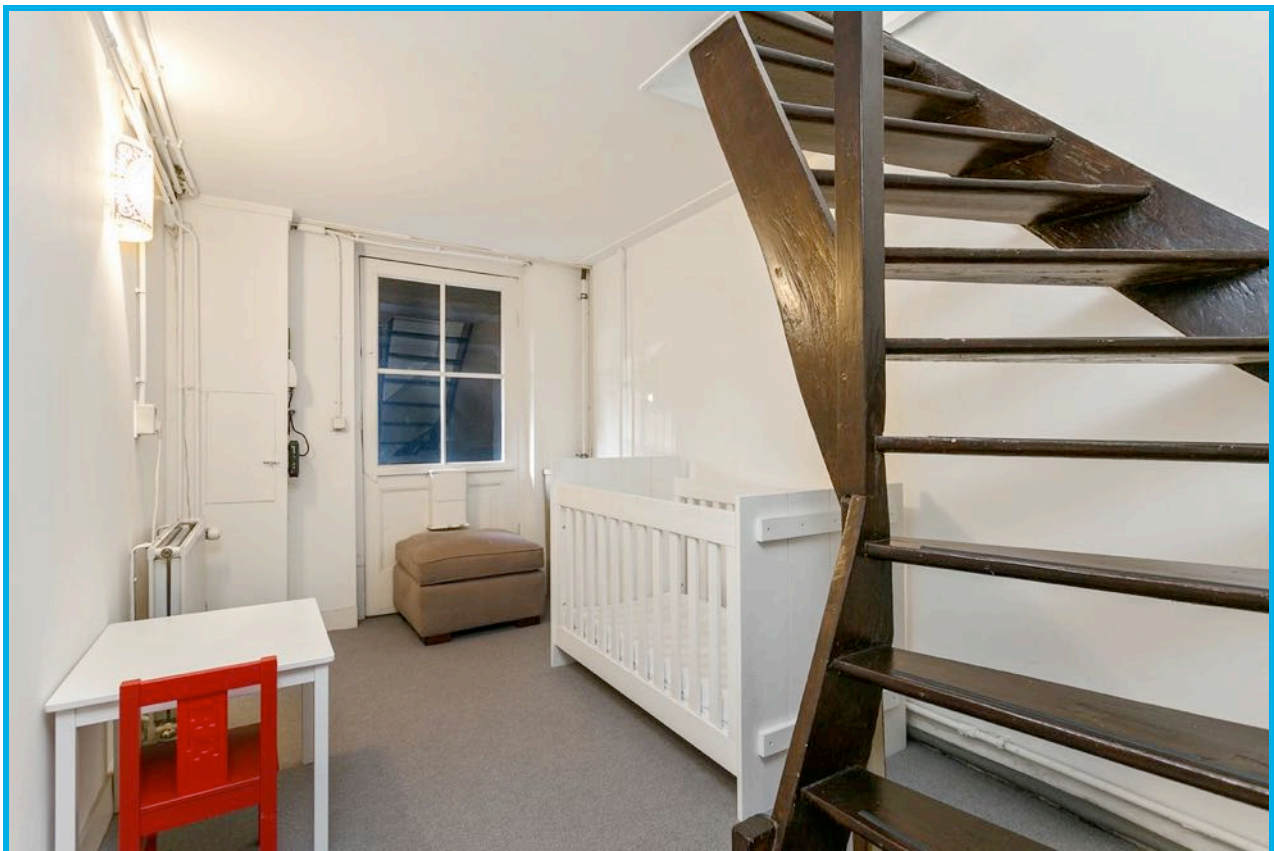
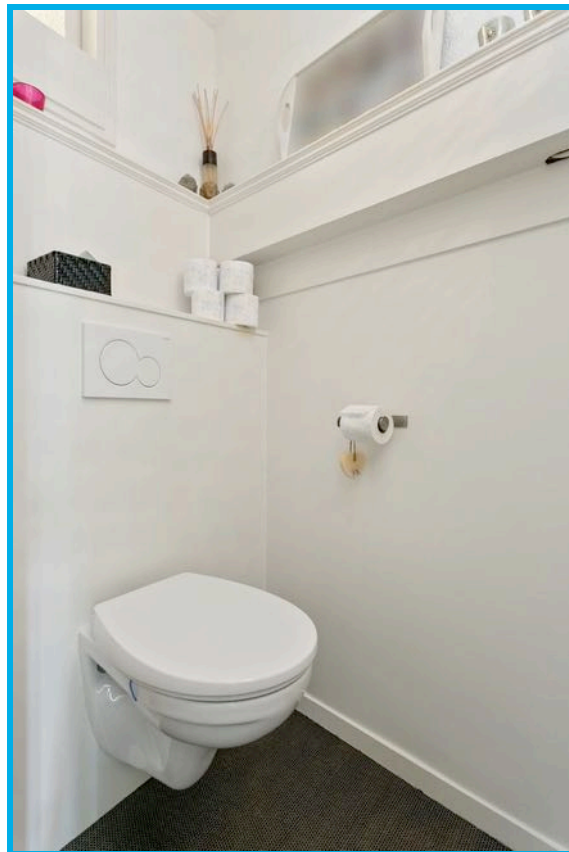


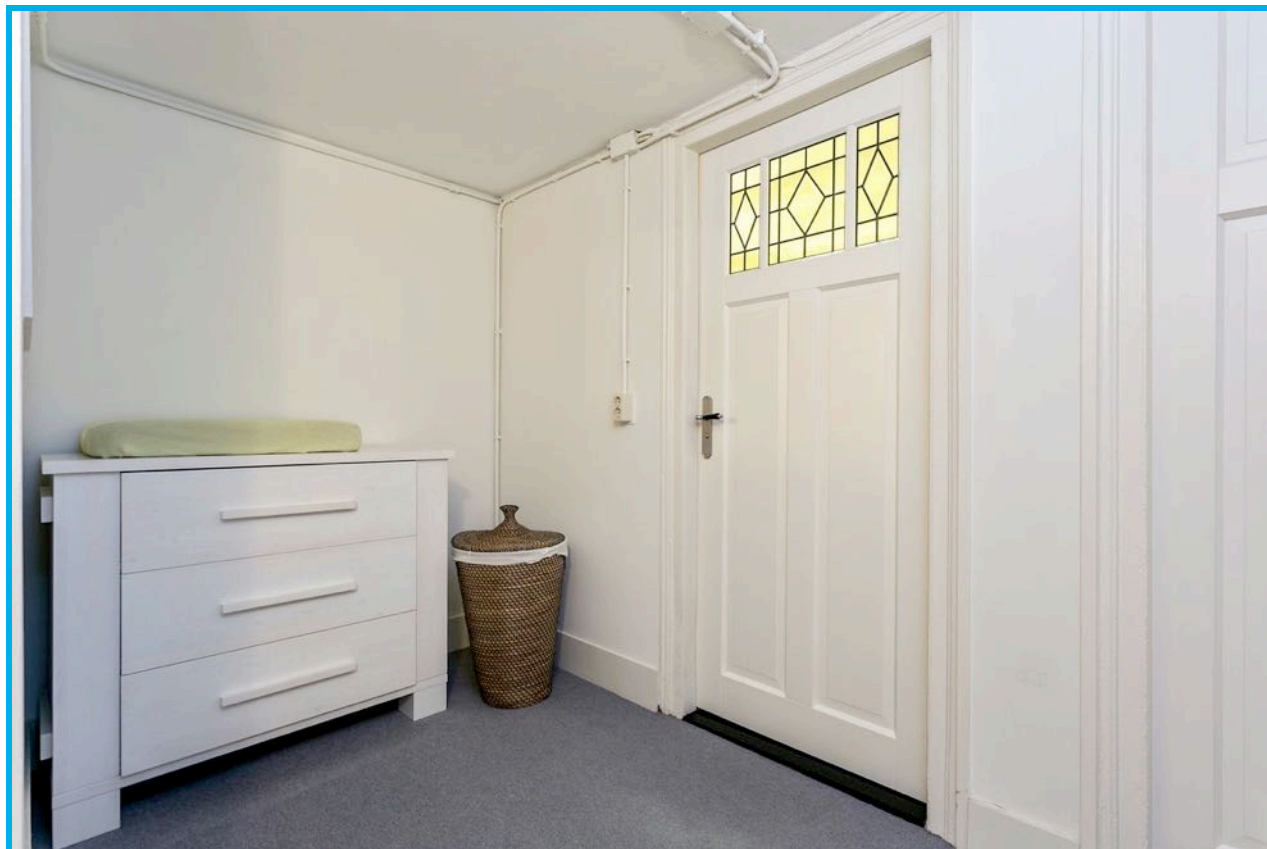
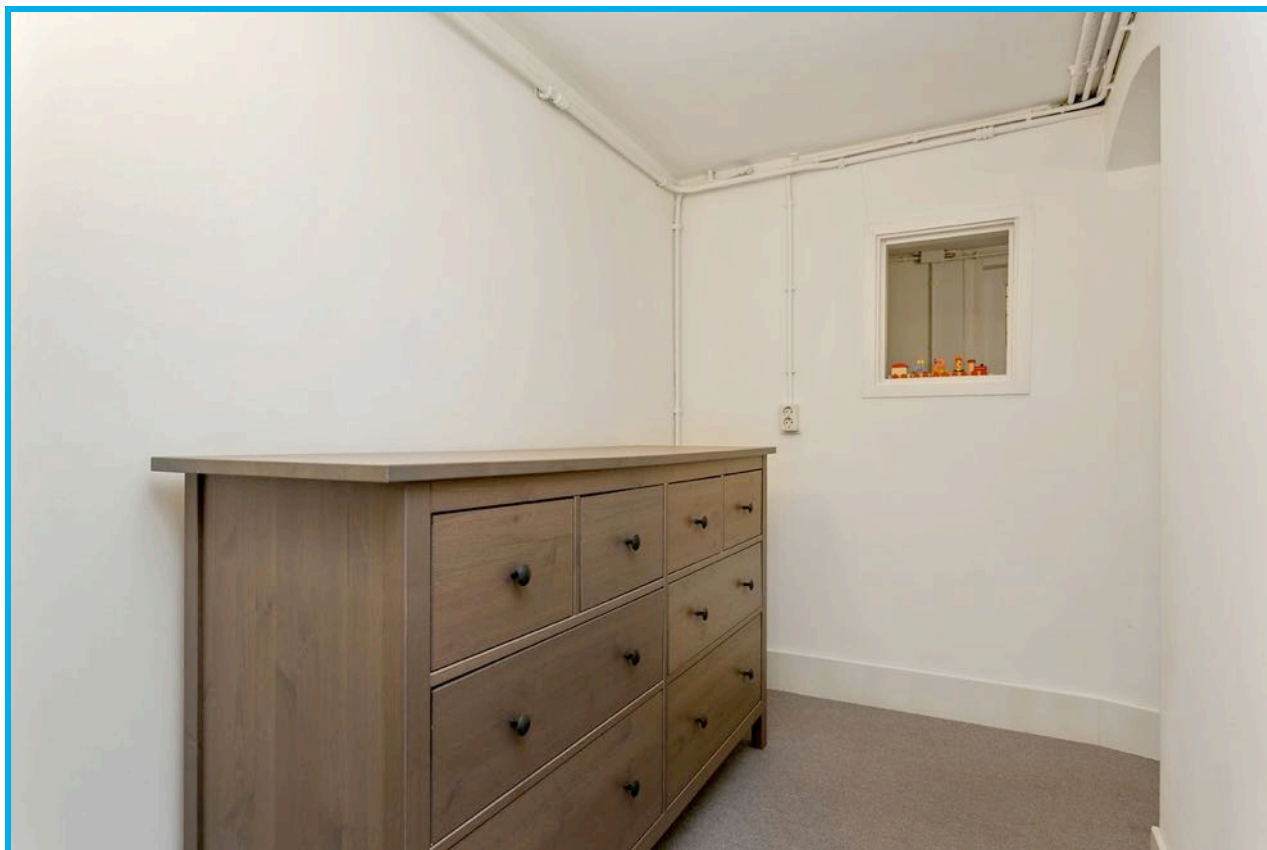


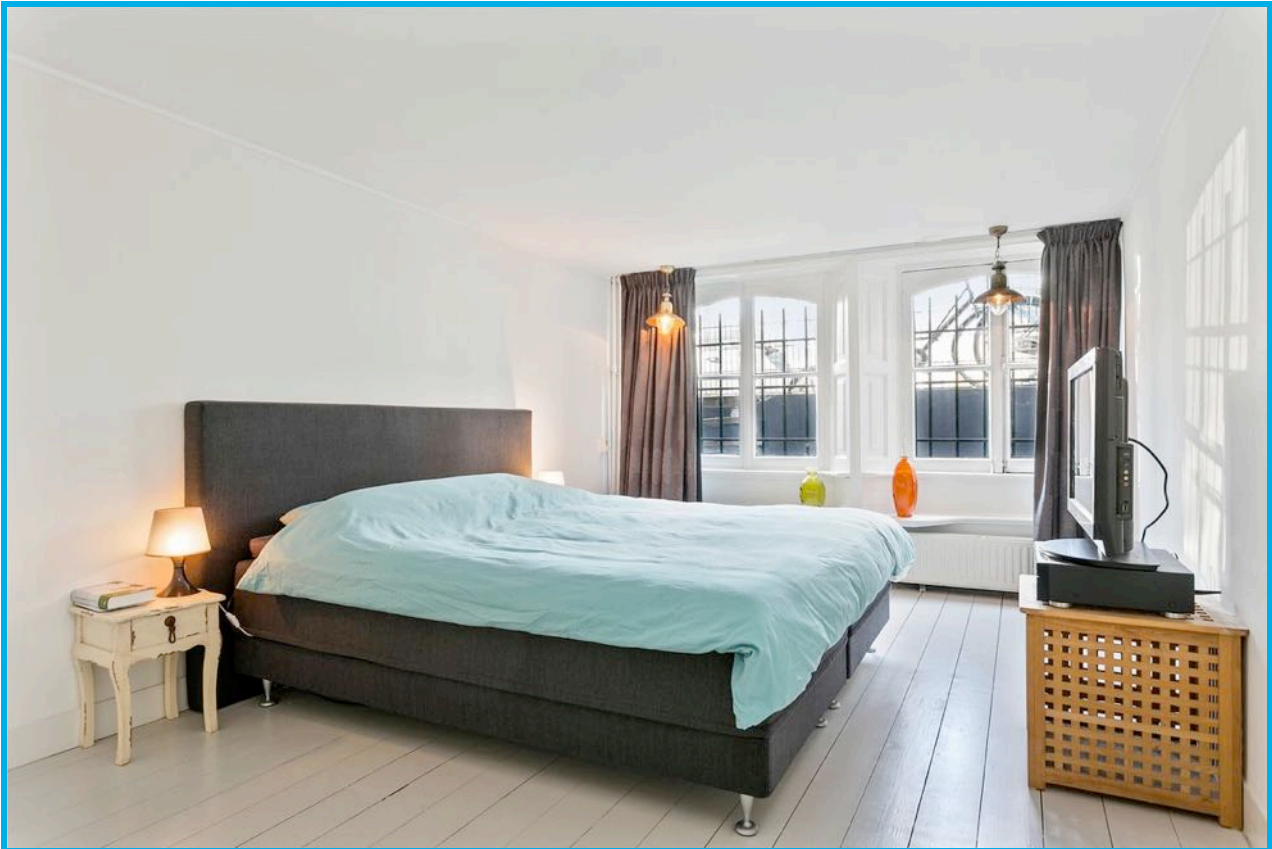


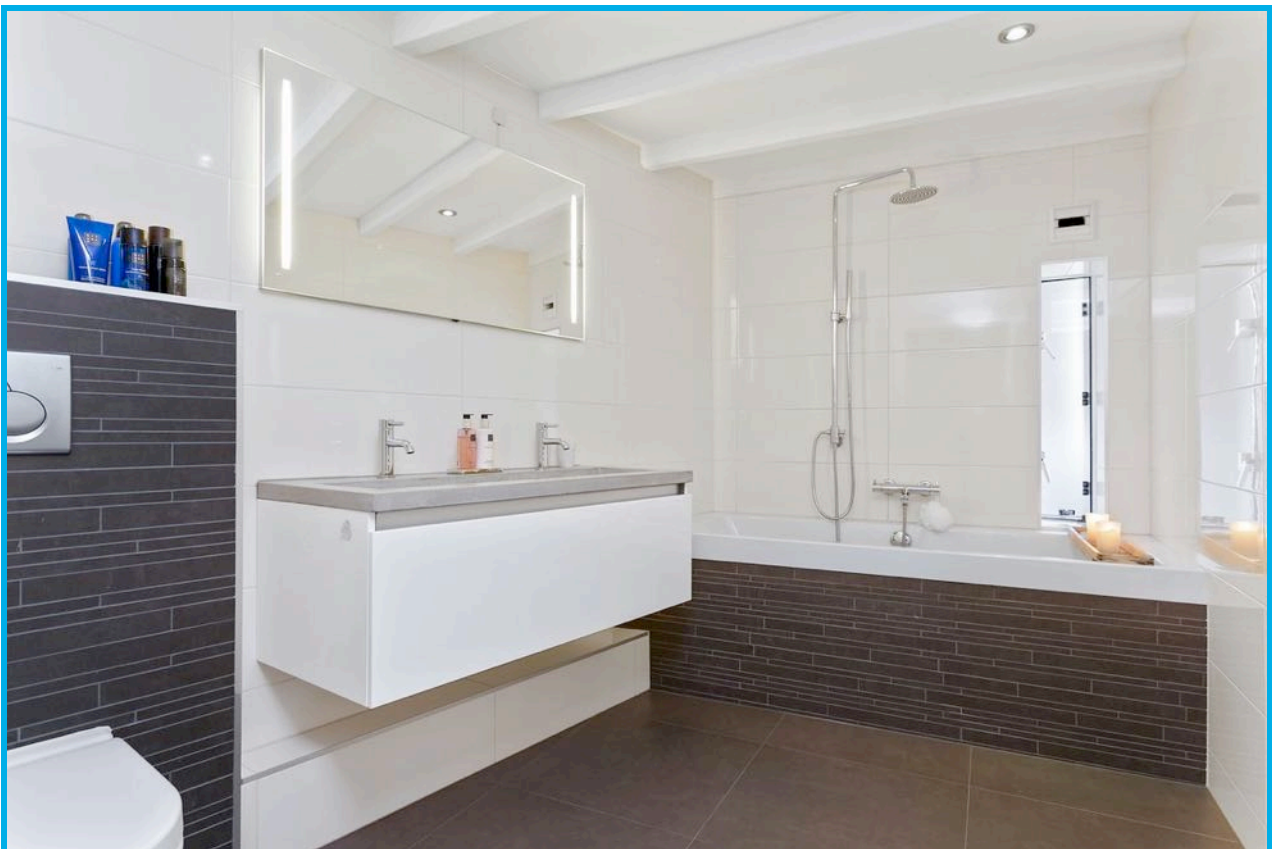




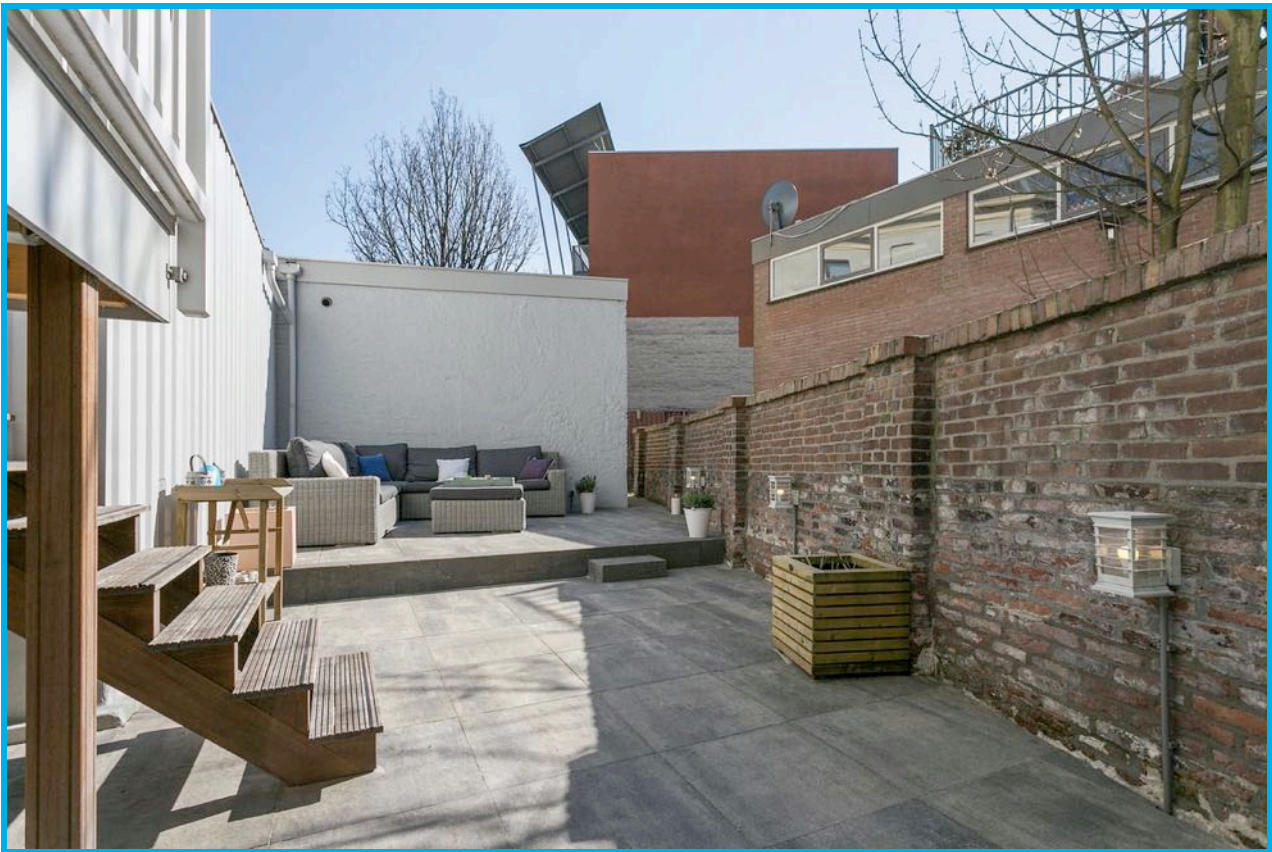
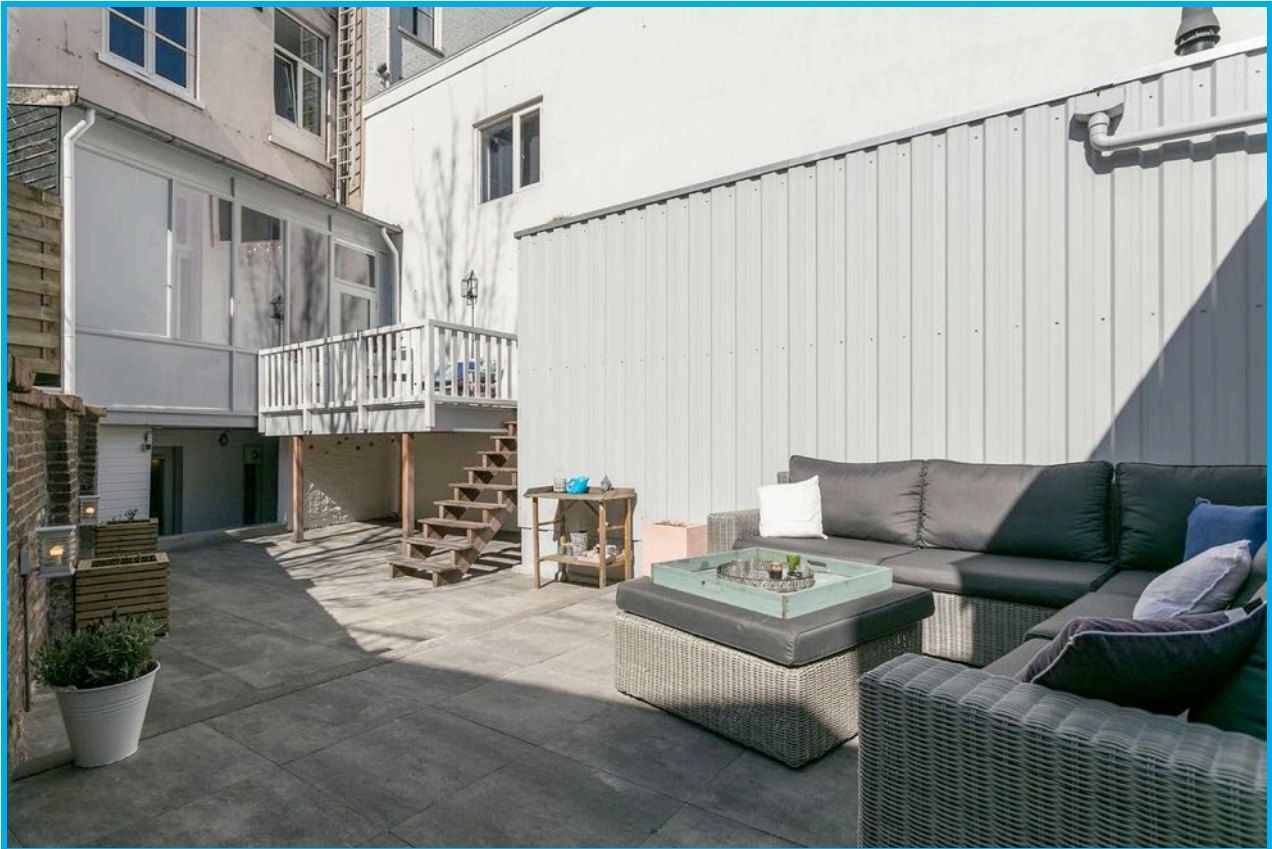








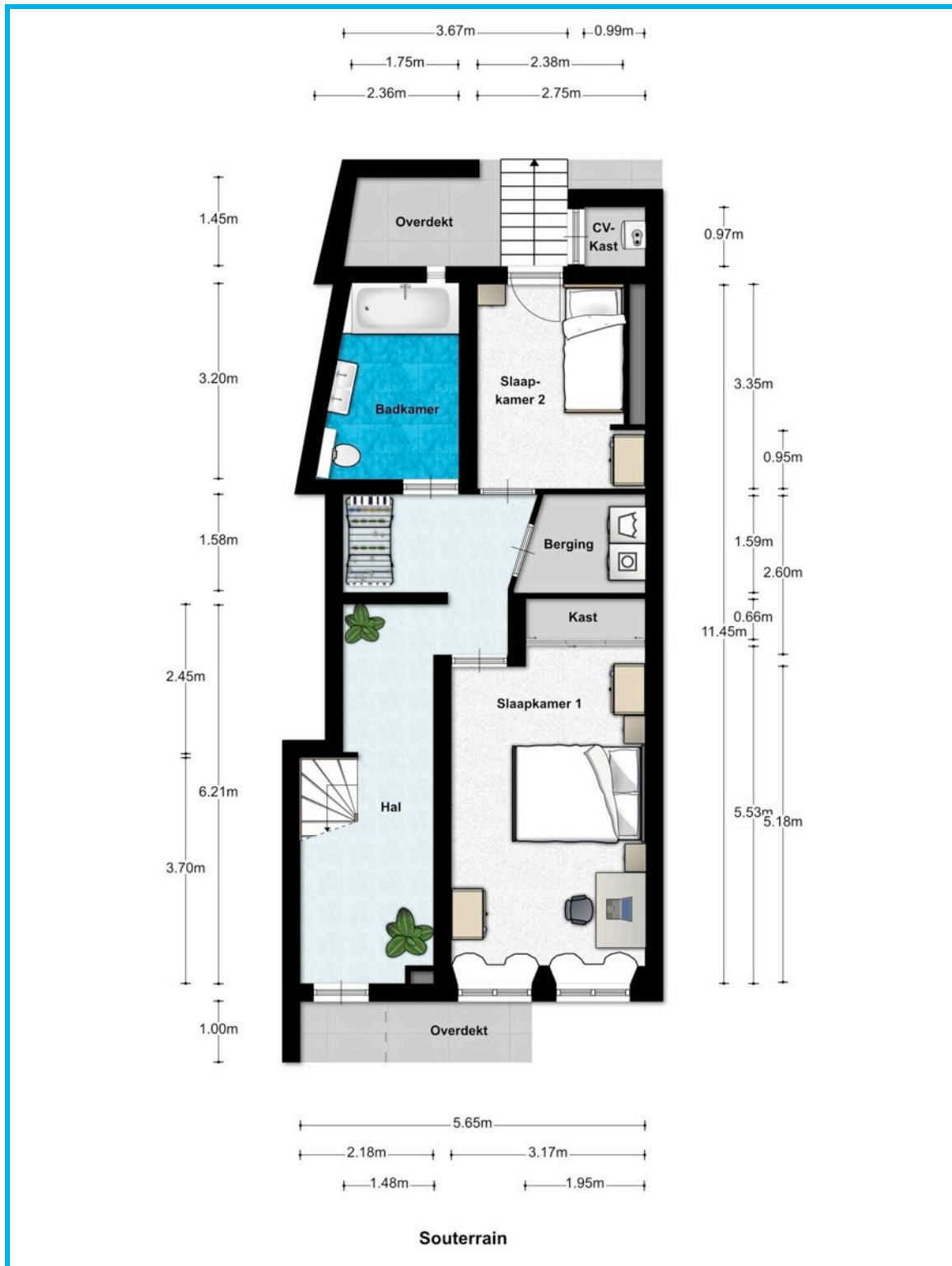


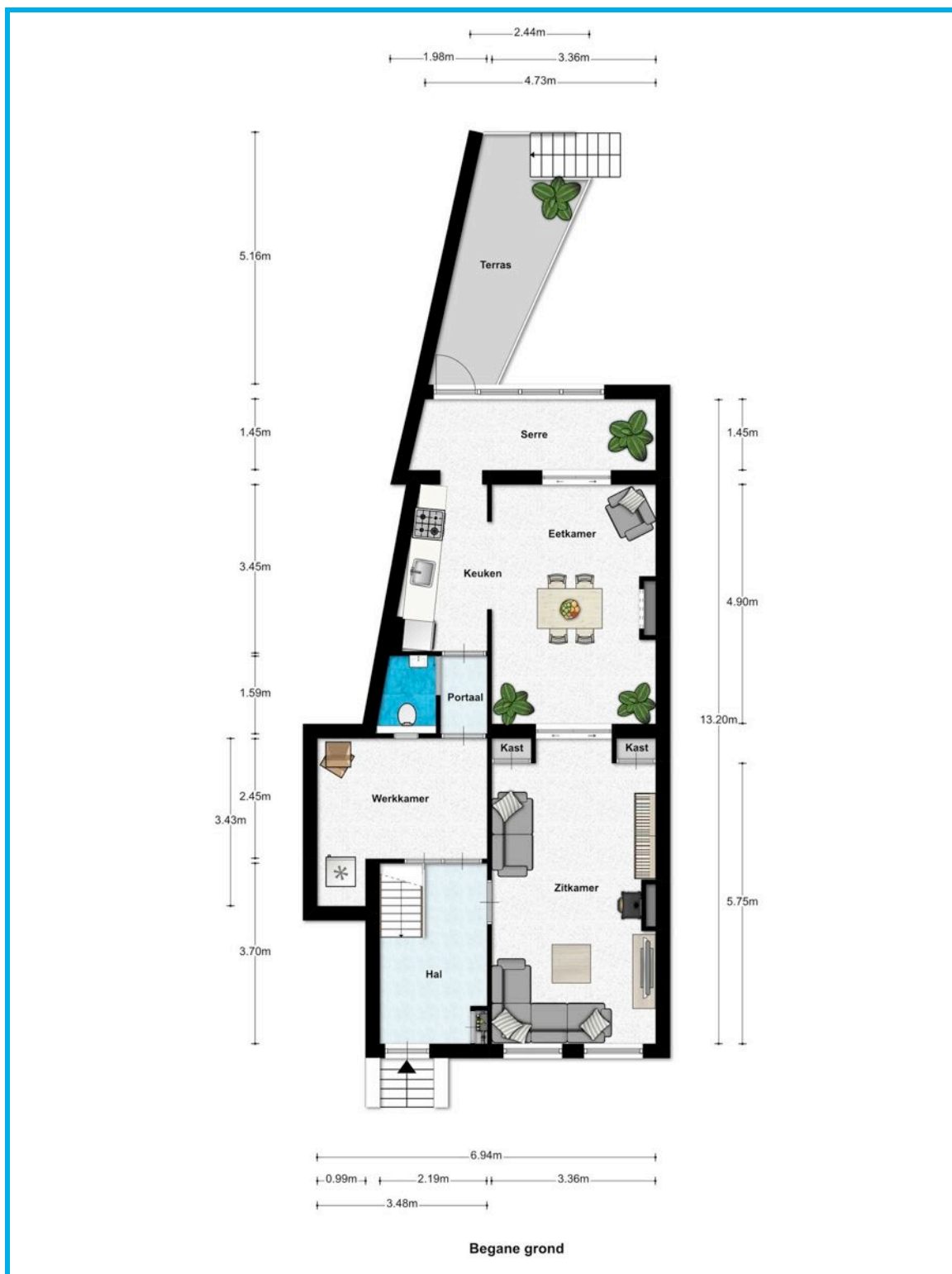






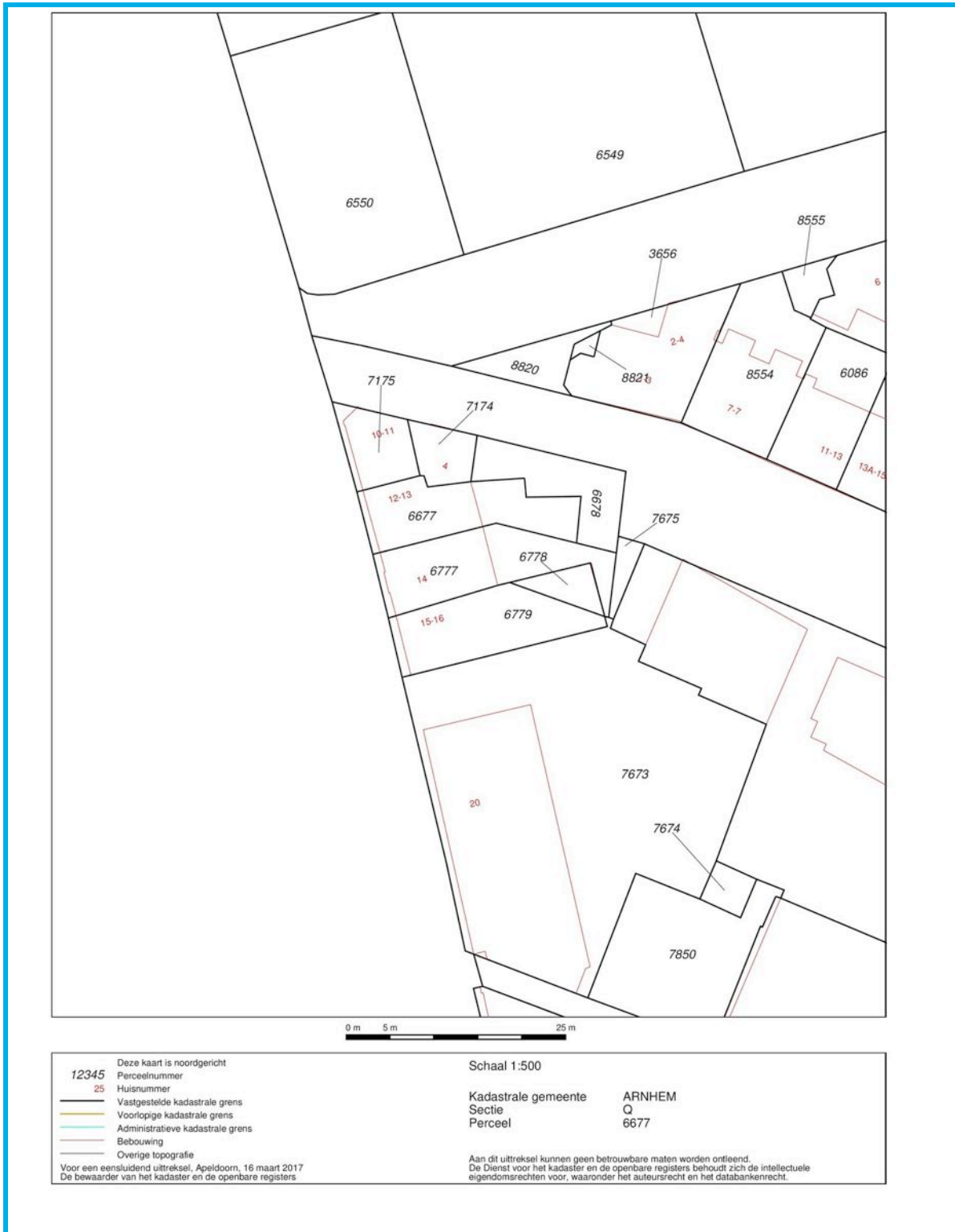






Kadastrale kaart

vanasselt
makelaars



Lijst van Zaken

vanasselt
makelaars



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 checked="" type="checkbox"/>
buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:				
- plantenbakken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
woning:				
vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
veiligheidssloten/inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
losse horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer / laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.v. met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
open haard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- combimagnetron	<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"/>
- keramische kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
keukenaccessoires				
verlichting, te weten:				
- kroonluchter hal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kroonluchter serre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wandlampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
- servieskast serre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- overige kasten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)				
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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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):				
- cv-combiketel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
overige zaken, te weten:				
- hoekbank woonkamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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.



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!





doe alsof je thuis bent

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.





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 wapening 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.