

D r o o m l o c a t i e

Heegderweg 20
Uddel



Vraagprijs: € 1.895.000,= k.k.

Bouwjaar: 1987

Soort: rietgedekt landhuis met inpandige
dubbele garage

Kamers: 10

Bijgebouwen: stal met berging en hooiberg,
houtschuur

Inhoud: 2196 m³

Woonoppervlakte: 507 m²

Perceeloppervlakte: 6835 m²

Verwarming: cv-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, houtkachel

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Energie label: C



Op steenworp afstand van het uitgestrekte natuurgebied Kroondomein Het Loo, te midden van de landerijen, op werkelijk sublieme locatie, staat dit prachtige rietgedekte landhuis. De echte natuurliefhebber kan op deze woonplek zijn hart ophalen, hier zijn met regelmaat o.a. reeën, edelherten en zwijnen te spotten. Of heerlijk te paard zo de natuur in rijden, wat een rijkdom! Deze bijzondere plek zo dicht bij de natuur en toch ook heel centraal gelegen in Nederland. Via de A1 kun je snel alle grote(re) steden bereiken. Apeldoorn is bijvoorbeeld in 15 minuten bereikbaar en Amsterdam of Schiphol binnen een uur. Het dorpscentrum van Uddel met alle dagelijkse voorzieningen is zelfs op loopafstand bereikbaar, heerlijk toch!

Het in 1987 gebouwde landhuis is tussen 2015-2020 totaal gerenoveerd. De woning is perfect onderhouden en voldoet volledig aan de woonwensen en het optimale wooncomfort van nu. Dit royale familiehuis met een inhoud van maar liefst 2.196 m³ beschikt over onder andere 10 woon-/slaapvertrekken verdeeld over 3 woon-lagen waaronder een verrassend riant souterrain. Ook de inpandige dubbele garage draagt bij aan dit optimale wooncomfort. Het landhuis met bijgebouwen is mooi gesitueerd op een ruim perceel van 6.835 m² en is te bereiken via de Heegderweg maar ook over het zandpad de Soerensesteeg. Zodra je via de fraaie oprit het perceel betreedt is het ultieme woongenot al voelbaar, wat een droomlocatie!





De fraai aangelegde tuin is rondom gelegen, biedt volop privacy maar tegelijkertijd is het open karakter met uitzicht op de landerijen en bossen bewaard gebleven. Overal zijn heerlijke plekjes gecreëerd om te genieten van de overweldigende natuur.

Achter de woning is het perceel praktisch ingericht voor het houden van paarden en/of klein vee met een weiland, paardenbak en een paardenstal met berging en hooizolder.







Rechts naast de woning, gescheiden door de Soerensesteeg, bevindt zich nog een bijbehorend perceel van 1.445 m² met diverse eikenbomen en een houtschuur.

De Soerensesteeg is een landelijke rustige weg uitkomend op de Aardhuisweg.





Via de royale, lichte entree/hal met vide is tevens de fantastische luxueuze woonkeuken bereikbaar. De woonkeuken is voorzien van diverse inbouw-apparatuur: inductie kookplaat, stoomoven, afzuigstelsysteem, combimagnetron, quooker, koelkast, vriezer en een vaatwasser. Centraal in de keuken bevindt zich het kookeiland met eetbar. Een heerlijke plek om met elkaar de dag door te nemen onder het genot van een drankje en een hapje.





Vanuit de keuken is zowel het souterrain alsmede de bijkeuken bereikbaar. Deze praktische ruimte is ingericht met een aanrechtblok en een schuifkastenwand waar zich de aansluiting voor wasapparatuur bevindt. De bijkeuken is zowel via de voor- alsmede achtertuin bereikbaar en geeft daarnaast toegang tot de dubbele garage. In de hal, toiletruimte, keuken en bijkeuken ligt een plavuizenvloer met vloerverwarming.





Middels prachtige dubbele glas in lood deuren is vanuit de keuken de royale living toegankelijk.

Het balkenplafond en de houten gebinten geven aan de ruimte een authentieke sfeervolle uitstraling. Ook de houten vloer en houhaard dragen bij aan deze sfeer.

De vele raampartijen en schuifpui zorgen voor een natuurlijke lichtinval en rondom uitzicht op de fraai aangelegde tuin.







Via de royale overloop met vide zijn alle vertrekken op de 1e verdieping bereikbaar. Er zijn 5 (slaap)kamers, 2 badkamers en 2 loggia's. De zeer riante master bedroom is van alle luxe voorzien en heeft de beschikking over een eigen complete badkamer, een walk in closet en openslaande deuren naar de loggia. Het uitzicht vanaf hier is werkelijk subliem.







Alle (slaap)kamers hebben een prima formaat, een frisse lichte uitstraling en een eigen speelse indeling. Tevens zijn de kamers uitgerust met inbouwspots en vloerbedekking.

Niet alleen de master bedroom maar nog 2 slaapkamers hebben toegang tot een gezamenlijk loggia. Hier is het heerlijk ontwakken met het ochtend zonnetje.



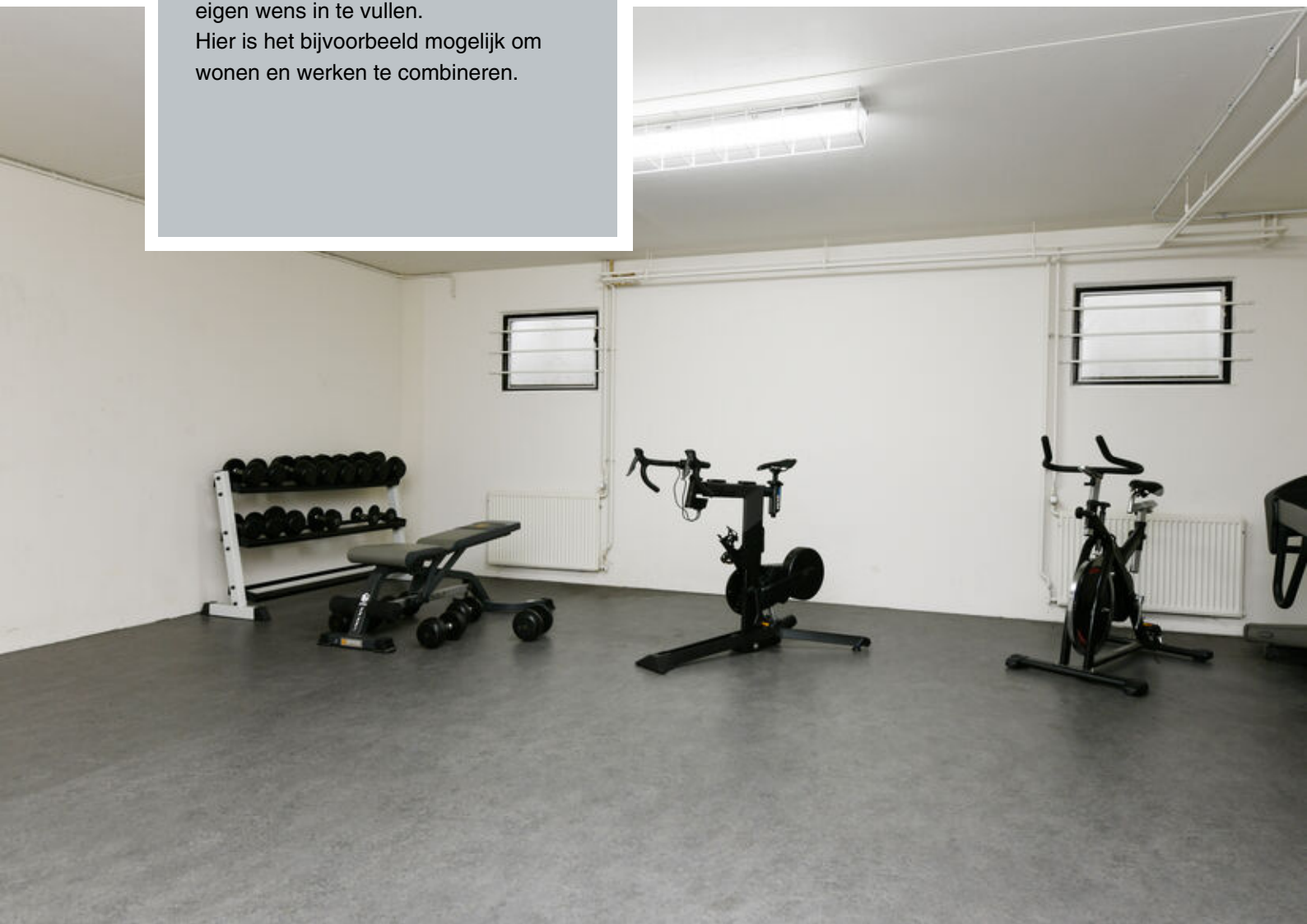


Via de overloop is de 2e badkamer toegankelijk, welke is ingericht met een inloofdouche, vrijdragend toilet, urinoir en een dubbel wastafelmeubel.





Het riante souterrain beschikt over meerdere vertrekken waaronder een ontspanningsruimte met bar en houtkachel, fitness ruimte, slaapkamer en een luxueuze badkamer met sauna. Uiteraard is het souterrain geheel naar eigen wens in te vullen. Hier is het bijvoorbeeld mogelijk om wonen en werken te combineren.





Begane grond



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Eerste verdieping



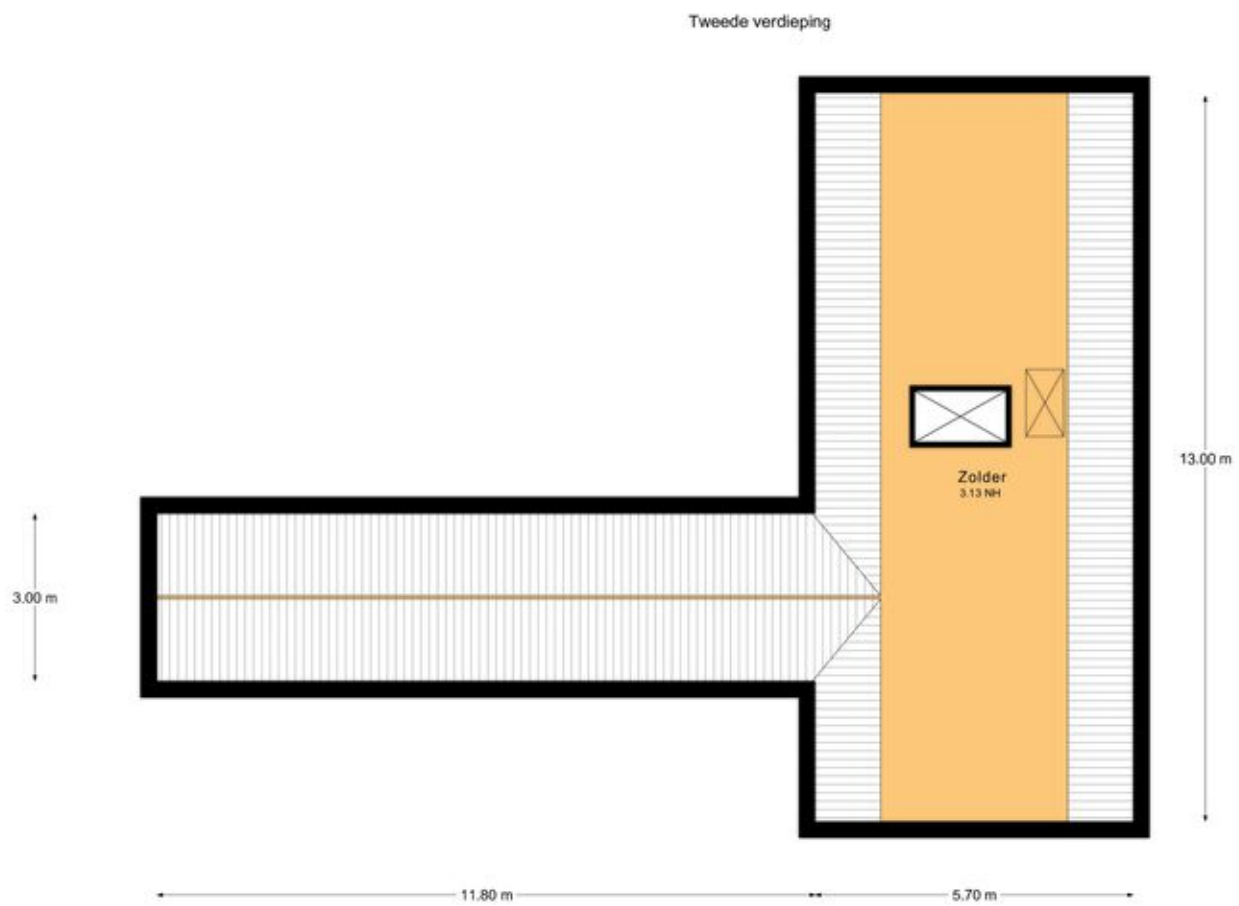
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen kleine verschillen zijn ontstaan worden!
© Van Rosenburg & Woning Diagnose

Souterrain



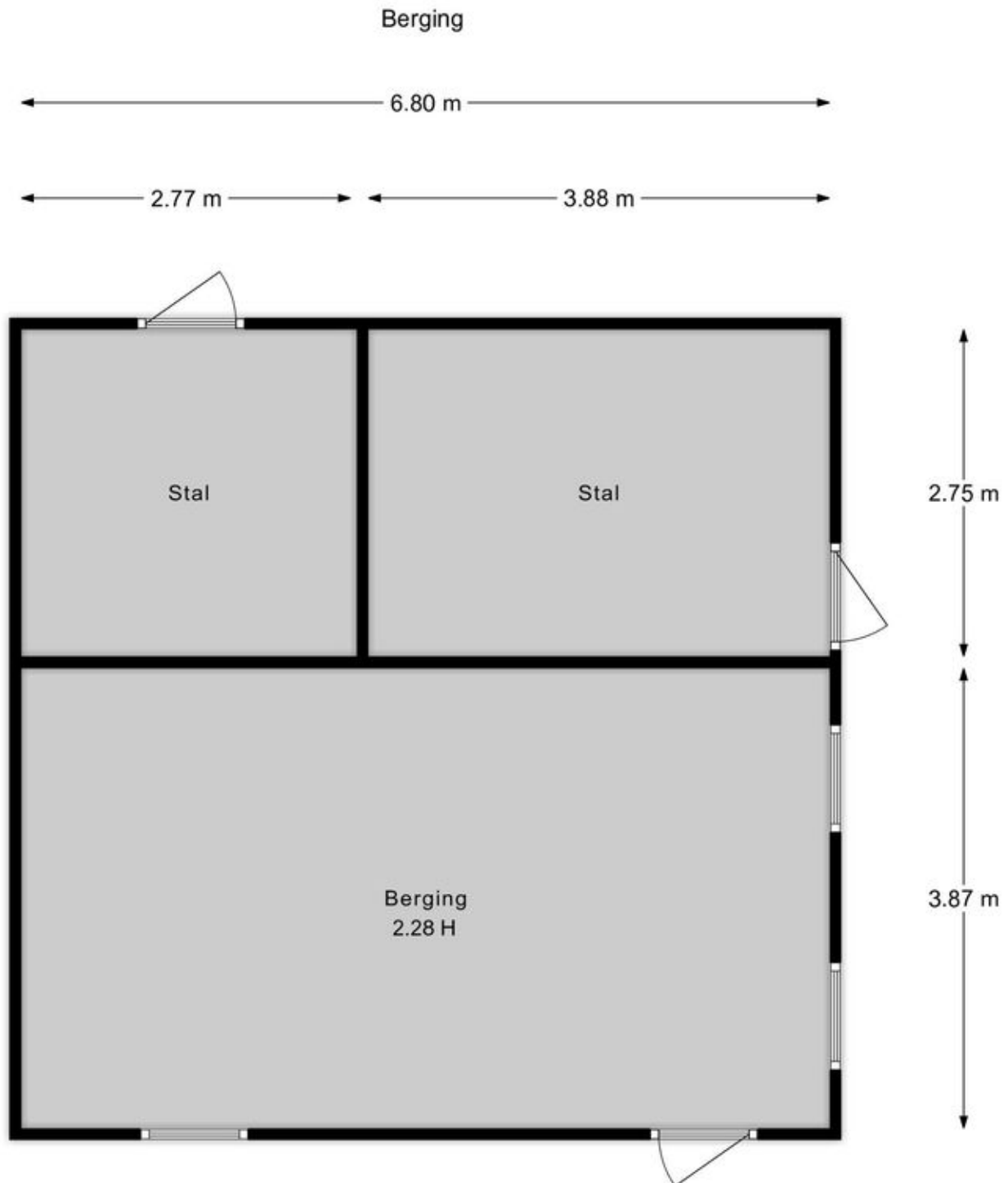
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Zolder



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
ochter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden*
© Van Rosenburg & Worsing Diagnose

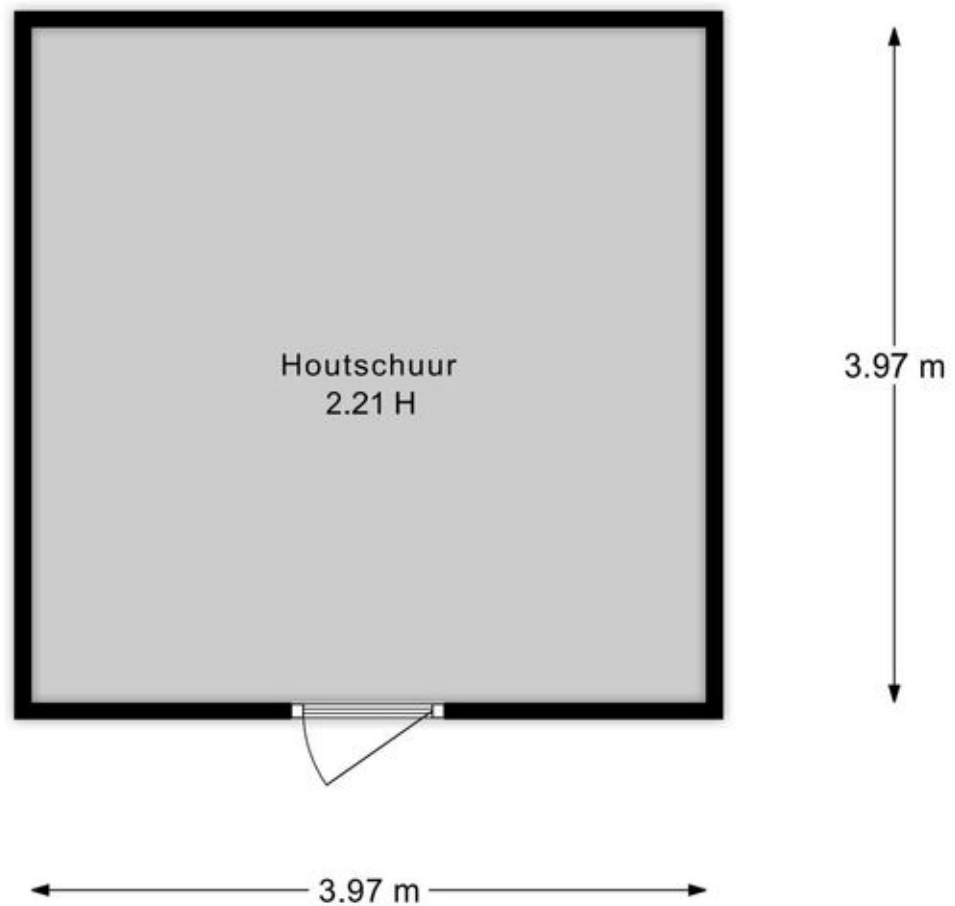
Stal/hooiberg



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden”
© Van Roenburg & Woning Diagnose

Houtschuur

Schuur



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden”
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heegderweg 20




0 10 20 30 40 50m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Apeldoorn
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4499
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken, ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn, geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen. **Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door de verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

Woning	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Interieur				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			
Losse (hang)lampen	x			
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				x
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Vitrages/ Inbetween				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieën				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	x			
Parketvloer	x			
Massief houten vloer	x			
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
Linoleum/marmoleum				x
PVC				x
Vinyl				x
Grindvloer				x
Warmtebronnen:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel	x			
(Gas)kachels				x
Pelletkachel				x
Overige, te weten:				
Radiatorafwerking	x			
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	x			
Kookplaat (gas/inductie/keramisch)	x			
Fornuis				x
Afzuigkap/afzuigsysteem	x			
Magnetron	x			
Stoomoven	x			
Oven	x			
Combimagnetron	x			
Koelkast	x			
Vriezer	x			
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser	x			
Quooker	x			
Koffiezetapparaat				x
Sanitair				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	x			
Fontein	x			
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Douche (cabine/scherm)				x
Ligbad	x			
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toilet	x			
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Sauna met toebehoren	x			
Exterieur				
Schotel/antenne				x
Brievenbus	x			
(Voordeur)bel				x
Screens/rolluiken				x
Zonnescherm				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Installaties				
CV met toebehoren	x			
Warmtepomp				x
(Klok)thermostaat	x			
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	x			
Warmtepomp				x
Boiler	x			
Close-in boiler				x
Geiser				x
Mechanische ventilatie				x
Airconditioning met toebehoren				x
Zonnepanelen				x
Alarminstallatie				x
Rookmelders	x			
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x			
Opstallen				
Garage/berging/overkapping				
werkbank				x
losse planken				x
stellingen				x
kasten				x
heaters				x
Vlaggenmast				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Schommel				x
Trampoline	x			
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?				
CV/geiser/boiler				x
Keuken/tuin/kozijnen				x
Intelligente thermostaten e.d.				x
Zonnepanelen				x
Biljart	x			
Bar	x			

Vragenlijst

Op grond van bepalingen van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een informatieplicht aan (aspirant) koper. Het is daarom van groot belang dat deze informatielijst door de verkoper nauwkeuring wordt ingevuld. Deze lijst zal aan de overeenkomst worden gehecht.

Algemeen		
1	Wat is het bouwjaar van de woning?	1987
2	Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
3	Zijn er zaken aan de buitenzijde vernieuwd, hersteld of verbeterd?	Ja
	Zo ja, welke en wanneer?	Nieuwe rietenkap 2012
4	Zijn er zaken aan de binnenzijde vernieuwd, hersteld of verbeterd?	Ja
	Zo ja, welke en wanneer?	Gehele huis gerenoveerd vanaf 2015 t/m 2020
5	Hoe is de woning geïsoleerd?	Dakisolatie Ja
		Spouwisolatie Ja
	Keldervloer is niet geïsoleerd	Vloerisolatie
		Dubbele beglazing Ja
6	Is er sprake van na-isolatie?	Nee
	Zo ja, waar? Wanneer is dat gedaan? En met welk materiaal?	n.v.t.
7	Is er een berging aanwezig?	Nee
8	Hoe is de berging geïsoleerd?	Dakisolatie
		Spouwisolatie
		Vloerisolatie
		Dubbele beglazing
9	Welke voorzieningen heeft de berging (bijvoorbeeld elektra, water etc.)	
10	Is er een garage aanwezig?	Inpandig Ja
11	Hoe is de garage geïsoleerd?	Dakisolatie
		Spouwisolatie Ja
		Vloerisolatie
		Dubbele beglazing Ja
12	Welke voorzieningen heeft de garage? (bijvoorbeeld elektra, water, krachtstroom)	Verwarming, elektra
13	Is er condensvorming bekend bij dubbele beglazing?	Nee
14	Verkoper is in het bezit van een energielabel?	Nee
15	Is uw woning aangesloten op	Gas Ja
		Water Ja
		Elektra Ja
		Riolering Ja
		Kabel TV Nee
		Glasvezel Nee
Keuken en sanitair		
16	In welk jaar is de keuken geplaatst?	2016
17	Zijn er zaken na plaatsing gewijzigd aan de keuken?	Nee
	Zo ja, welke?	n.v.t.
18	Zijn er gebreken of beschadigingen bekend aan keuken en/of apparatuur?	Nee
	Zo ja, graag toelichting	n.v.t.
19	Wanneer zijn de badkamer(s) en toiletten geplaatst?	2016 tot 2020
20	Zijn er gebreken of beschadigingen bekend aan het sanitair en/of tegelwerk?	Nee

Vragenlijst

Casco				
21	Zijn de vloeren van hout of beton?		begane grond	beton
			1e verdieping	beton
			2e verdieping	beton
22	Indien beton, is deze geplaatst tussen 1965 en 1981 en van het merk Kwaaitaal, Manta of TBI? Bent u bekend met eventuele betonaantasting?			Nee
23	Bent u bekend met betonrot in de vloeren, balkons, lateien of andere onderdelen van de woning?			Nee
24	Heeft u een kruipruimte onder uw woning?			Nee
25	Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen?	Hout		
26	Zijn alle ramen en deuren normaal te openen en te sluiten?			Ja
27	Zijn er plafonds aanwezig waarbij gebruik is gemaakt van zachtboard?			Nee
28	Van welk materiaal is de dakbedekking op de woning?	Riet		
29	Van welk materiaal is de dakbedekking op de aan- of uitbouwen?	n.v.t.		
30	In welk jaar is de dakbedekking van de platte daken voor het laatst vernieuwd?	n.v.t.		
Onderhoud en gebreken				
31	Is er een bouwkundig rapport van de woning aanwezig?			Nee
32	Zijn u (zichtbare of onzichtbare) gebreken (zowel kleine als grote) bekend aan vloeren, muren, daken, gevels, goten, houtwerk? Zo ja, waar?	n.v.t.		Nee
33	Zijn er reparaties of kosten waarmee de koper binnen enkele jaren geconfronteerd zou kunnen worden behoudens normaal onderhoud aan vloeren, muren, daken, gevels, houtwerk?			Nee
34	In welk jaar is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	2023		
35	Is dit door een schildersbedrijf uitgevoerd?			Ja
36	Bent u bekend met de aanwezigheid van boktor, houtworm of schimmel?			Nee
37	Zo ja, is deze behandeld?	n.v.t.		
Installaties				
38	Zijn er problemen (geweest) met de verwarming, elektra, waterleiding, hemelwaterafvoer, goten of riolering?			Nee
39	Hoe wordt de woning verwarmd?	Gas/Elektrisch/Hout		
40	Welk merk en type cv-ketel heeft u?	Remeha Quinta 65 en Boiler Bradford White model BW80 (280 liter)		
41	Wat is het bouwjaar van de cv-ketel?	CV 2011 en Boiler 2004		
42	Is de cv-ketel gehuurd of eigendom?	Eigendom		
43	Wanneer is de cv-ketel voor het laatst onderhouden?	mrt-22		
44	Heeft u vloerverwarming? Zo ja, waar?	(bij)keuken, hal, toilet en douches		Ja
45	Moet de installatie vaker dan 1 keer per jaar bijgevuld worden?			Nee
46	Zijn er problemen (geweest) met de verwarmingsinstallatie?			Nee
47	Is er mechanische ventilatie aanwezig in uw woning?			Nee
48	Heeft u een open haard, houtkachel of gaskachel?	2x houtkachel		Ja
49	Wanneer is het rookkanaal voor het laatst geveegd?	2021		
50	Waar bevinden zich de meters voor gas, water en elektra?	Kelder en meterkast		
51	Aardlekschakelaar(s) aanwezig?			Ja

Vragenlijst

52	Heeft u krachtstroom?	Ja
53	Heeft u een eigen grondwaterinstallatie?	Alleen t.b.v. beregening Ja
54	Zijn er aanschrijvingen voor verbetering aan woning of installatie? (gemeente of nutsbedrijf)	Nee
55	Heeft uw woning zonnepanelen?	Nee
	Zo ja, hoeveel?	n.v.t.
56	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?	n.v.t.
Privaatrechtelijke informatie		
57	Bent u als verkoper ook eigenaar van de woning?	Ja
58	Heeft u de woning ook zelf bewoond?	Ja
59	Zijn er nadat u de woning in eigendom hebt verkregen nog andere, eventuele aanvullende afspraken gemaakt of notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het onroerend goed?	Gebruiksrecht +/-50m2 Ja grond aan burens
60	Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht/opstalrecht/erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve rechten of verplichtingen/mandeligheden/anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen?	Nee
61	Is er toestemming of goedkeuring vereist voor de verkoop door derden (b.v. gemeente, erfpachter, VVE, bank (ex-)partners, kinderen)?	Nee
62	Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
63	Van wie zijn de erfafscheidingen?	
	linkerzijde	Eigendom
	rechterzijde	Eigendom
	achterzijde	Eigendom
64	Is er sprake van bebouwing door de burens op uw grond of heeft u gebouwd op grond van burens of gemeente?	Nee
65	Is er sprake van garanties voor de koper van bijvoorbeeld GIW, dakbedekking o.i.d.?	Nee
66	Wordt de woning en de grond vrij van huur en gebruik geleverd?	Ja
67	Zijn er procedures of geschillen (geweest) inzake privaatrechtelijke zaken rondom de woning?	Nee
Publiekrechtelijke informatie		
68	Wat is de bestemming van het perceel?	Wonen en agrarisch
69	Gebruikt u het perceel in overeenstemming met de bestemming?	Ja
70	Zijn u bepaalde ontwikkelingen bekend in uw omgeving (bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituatie) welke voor koper wetenswaardig zijn?	Nee
71	Is er een verbouwing uitgevoerd of heeft u iets aan-of bijgebouwd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente, maar waar geen toestemming voor is gegeven?	Nee
72	Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing in het kader van de Monumentenwet, dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht of beeldbepalend object?	Nee
73	Is er sprake van onteigening, ruilverkaveling of Voorkeursrecht Gemeenten?	Nee
74	Zijn er procedures of geschillen (geweest) inzake publiekrechtelijke zaken rondom uw woning?	Nee

Vragenlijst

Milieu		
75	Bent u bekend met verontreiniging van de bodem of het bodemwater van uw perceel?	Nee
76	Is er een olietank of een andere tank, zoals een septictank of zinkput aanwezig (geweest) op uw perceel?	Nee
77	Is de olietank verwijderd?	n.v.t.
78	Zo ja, is de tank gesaneerd en is er een certificaat aanwezig?	n.v.t.
79	Zijn er voorzover u bekend in de woning, de bijgebouwen en/of de tuin eternietplaten, asbestcementplaten of ander asbesthoudend materiaal toegepast?	Nee
	Zo ja, waar?	n.v.t.
Omgeving		
80	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving, welke voor een koper van belang kunnen zijn (b.v. burens, geluidsoverlast, stankoverlast)?	Nee
81	Hoe is de gezinssamenstelling van de burens (vanaf de straat gezien)? Links: man/vrouw Rechts: familie	
Bijzonderheden		
82	Is er verder nog informatie bekend welke voor een koper van belang zou kunnen zijn?	Op naastgelegen perceel komt nieuwbouw (vrijstaande woningen) Ja



Over ons

Zielman makelaardij is sinds 1989 een begrip in Putten en omgeving

Persoonlijke aandacht, vertrouwen, integriteit en kwaliteit zijn woorden die onze werkwijze goed karakteriseren. Wij vinden een grote mate van zorgvuldigheid en kwalitatief hoogwaardige dienstverlening van groot belang. Een persoonlijke relatie met onze opdrachtgevers op basis van wederzijds vertrouwen is daarbij ons uitgangspunt. Vanaf de in verkoop name van een woning tot aan het moment dat de akte van uw woning wordt gepasseerd bij de notaris wordt u persoonlijk begeleid door de makelaars van Zielman.

Ons kantoor is aangesloten bij de Nederlandse Makelaars Vereniging (NVM). Het enthousiaste team van Zielman makelaardij bestaat uit:

Heleen van de Beek:	Makelaar RM
Relly Leijenhorst:	Makelaar A-RMT
Bart Simons:	Office manager
Caroline Bergshoeff:	Office manager
Britt Beijnen:	Administratief medewerker





Meest gestelde vragen

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 eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd.

Bij de koop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk.

Bij het kopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces.

Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan.

Een 'optie' kunt u niet eisen.

De verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

De onderhandeling begint pas wanneer de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen.

Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dit mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Het kan ook zo zijn dat de verkoper graag wil weten of er nog meer belangstelling is voor zijn woning. Het is overigens zo dat er ook met meer dan één gegadigde tegelijk mag worden onderhandeld.

De NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. De verkopende NVM-makelaar zal aan belangstellende vaak vertellen dat een pand, 'onder bod' is. Wanneer u belangstelling heeft voor het pand, mag u wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. Over de hoogte van biedingen doet de NVM-makelaar geen uitspraken. Dit kan namelijk overbieden uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, niet automatisch. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, 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.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

De verkoper heeft de mogelijkheid om de vraagprijs van de woning te verhogen of te verlagen. U als potentiële koper kan echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Wanneer de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk weer het eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uit breng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar wat uw positie is. Dat kan teleurstellingen voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning.

Dat zijn de overdrachtsbelasting (0% (starters onder de 35 jaar), 2% of 10,4%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Wat betekent 'vrij op naam'?

De wettelijk te maken overdrachtkosten, zoals overdrachtsbelasting, transportakte en kadastrale rechten, zijn inbegrepen in de koopsom. Meestal worden nieuwbouwwoningen vrij op naam verkocht.





De makelaar van goede huizen

ZIELMAN
MAKELAARDIJ O.Z.

Dorpsstraat 44
3881 BE PUTTEN
0341-360 244
info@zielman.nl
www.zielman.nl



Nationale
Monumenten
organisatie



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Zielman Makelaardij o.z. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.