



**RUIMTE & NATUUR**

**Klarenweg 62  
Hulshorst**



**VRAAGPRIJS: € 1.249.000,= k.k.**

Bouwjaar: 2001

Soort: vrijstaande bungalow met inpandig  
zwembad en sauna, vrijstaande  
stenen dubbele garage,  
paardenstallen en veranda

Inhoud: 1351 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 377 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 10805 m<sup>2</sup>

Verwarming: Pelletketel, vloerverwarming, open  
haard

Isolatie: volledig geïsoleerd

Zonnepanelen: 44 stuks, zonnecollectoren: 4 stuks

Energie label: A





Midden in de overweldigende natuur ligt deze vrijstaande royale bungalow met dubbele garage en paardenstallen op een fantastisch perceel van ruim 1 ha. De bungalow is omringd door natuurgebied met het Hulshorsterzand, de Leuvenumse bossen en heide met talrijke wandel- en fietsroutes op 5 min. loopafstand. Maar ook heerlijk te paard zo de natuur in rijden is hier mogelijk, wat een rijkdom!

Deze comfortabele markante woning (2001) is geheel gelijkvloers gebouwd en fraai tuingericht gesitueerd.

Tevens is de bungalow volledig geïsoleerd, zijn er recent 44 zonnepanelen en 4 zonnecollectoren geplaatst en wordt de woning verwarmd middels een pelletketel. Dat is wat men noemt op de toekomst voorbereid.

De bungalow is ingedeeld met als middelpunt de royale centrale hal en de speels vormgegeven lichte living met toegang tot de tuin en de aan de voorzijde gelegen woon-/eetkeuken. Deze vertrekken hebben een prachtige hoogte van 3,47m. In de linkervleugel van de bungalow bevinden zich 2 slaapkamers en een ruime moderne badkamer. In de rechtervleugel zijn o.a. het zwembad en de sauna gesitueerd. Ook de master bedroom en het zwembad zijn aan de achterzijde gelegen met uitzicht op en toegang tot de fraai aangelegde tuin met diverse terrassen en gazon. Daarnaast is een deel van het perceel ingericht op het houden van paarden met een goed uitgeruste paardenstal, een rijbak 20x40m), paddock en weiland.





Vanuit de royale, lichte hal met toiletruimte is middels openslaande deuren de riante woon-/leefruimte te bereiken. Deze fantastische leefruimte beschikt over een fraaie open haard partij, plavuizenvloer met vloerverwarming, airco en een subliem uitzicht. Door de enorme glazen pui met openslaande deuren naar de tuin en de hoogte van het plafond is er een heerlijk licht en ruimtelijk effect ontstaan.







Ook de woonkeuken is vanuit de living middels openslaande deuren toegankelijk. Deze fantastische ruimte is ingericht met een prachtig fornuis v.v. inductie kookplaat, 2 hete lucht ovens, warmhoud lade en een afzuigkap. In de wandopstelling zijn de koel-/vriescombinatie en de magnetron geplaatst. Daarnaast beschikt de keuken over een spoel eiland met vaatwasser, voldoende opbergruimte en natuurstenen aanrechtbladen.



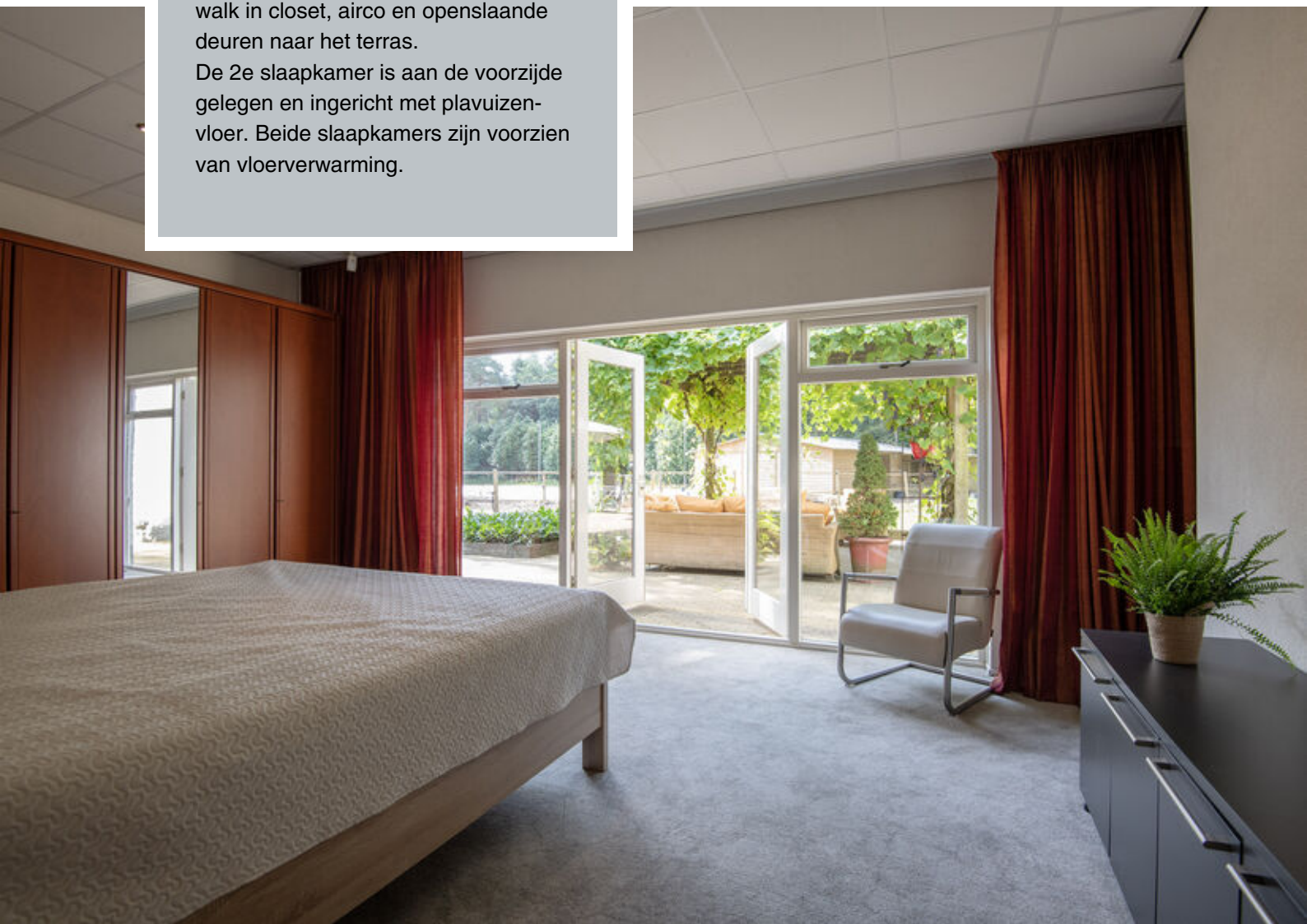




De linkervleugel, waarin de slaapkamers en de badkamer zich bevinden, is middels een tussenhal met openslaande deuren vanuit de living te bereiken.

De master bedroom beschikt over een walk in closet, airco en openslaande deuren naar het terras.

De 2e slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en ingericht met plavuizenvloer. Beide slaapkamers zijn voorzien van vloerverwarming.





De moderne zeer ruime badkamer heeft een luxueuze uitstraling en is ingedeeld met een dubbele inloopdouche met spiegels, dubbele wastafel, een toilet en een urinoir.

Tevens beschikt de badkamer over natuurlijk daglicht, mozaïek betegeling, spachtelputz en vloerverwarming.





De tussenhal naar de rechtervleugel is middels openslaande deuren vanuit de centrale hal te bereiken.

Vanuit de tussenhal is de bijkeuken v.v. aansluiting wasapparatuur, uitstortbak en achterentree bereikbaar.

Tevens is vanuit de tussenhal, middels openslaande deuren het in pandige zwembad toegankelijk.

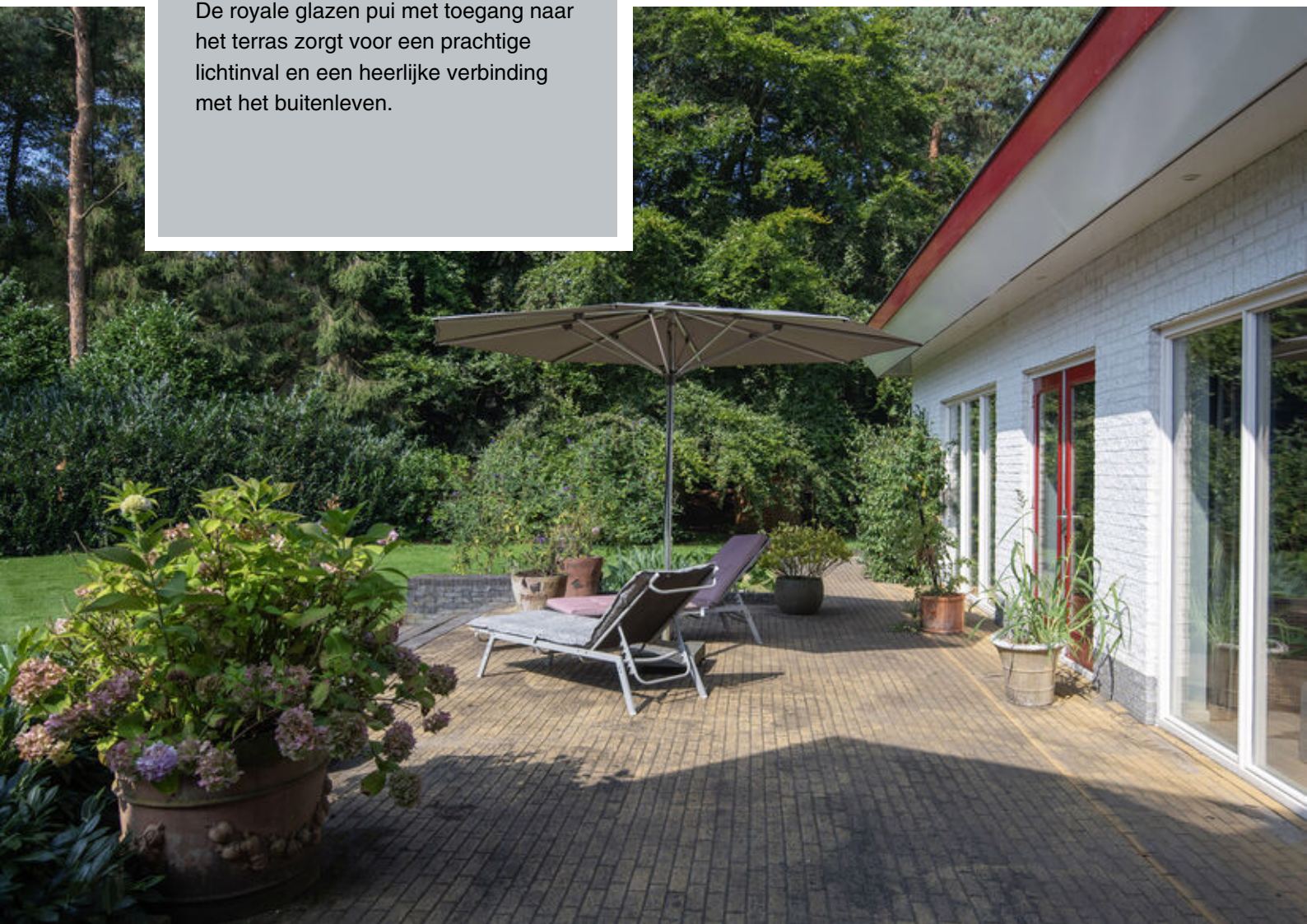




Wat een luxe!

Een verwarmd binnenzwembad met douchegelegenheid en een Finse/infra rood sauna. Hier is het heerlijk relaxen.

De royale glazen pui met toegang naar het terras zorgt voor een prachtige lichtinval en een heerlijke verbinding met het buitenleven.





Aan de achterzijde van de woning is een heerlijk royaal terras aangelegd met diverse fijne zitplekjes. Het lager gelegen gazon maakt een mooie verbinding met de gezellige houten veranda en de paardenstallen. Hier is altijd wel een heerlijk plekje te vinden in zon of schaduw om te ontspannen. Ook de houten veranda met buitenkeuken is een fijne plek om met familie en vrienden te genieten.









De houten paardenstal is ingericht met 3 paardenboxen v.v. verwarmde drinkwaterbakken, zadelkamer, wasplaats met warm/koud water, hooi opslag en afdak voor de tractor.

Tevens is er een paddock, rijbak (afm. 20x40m) en een weiland aanwezig.

Het perceel is voorzien van een eigen grondwaterpomp incl. beregeningsinstallatie, geheel omheind en tevens via een 2e oprit toegankelijk.









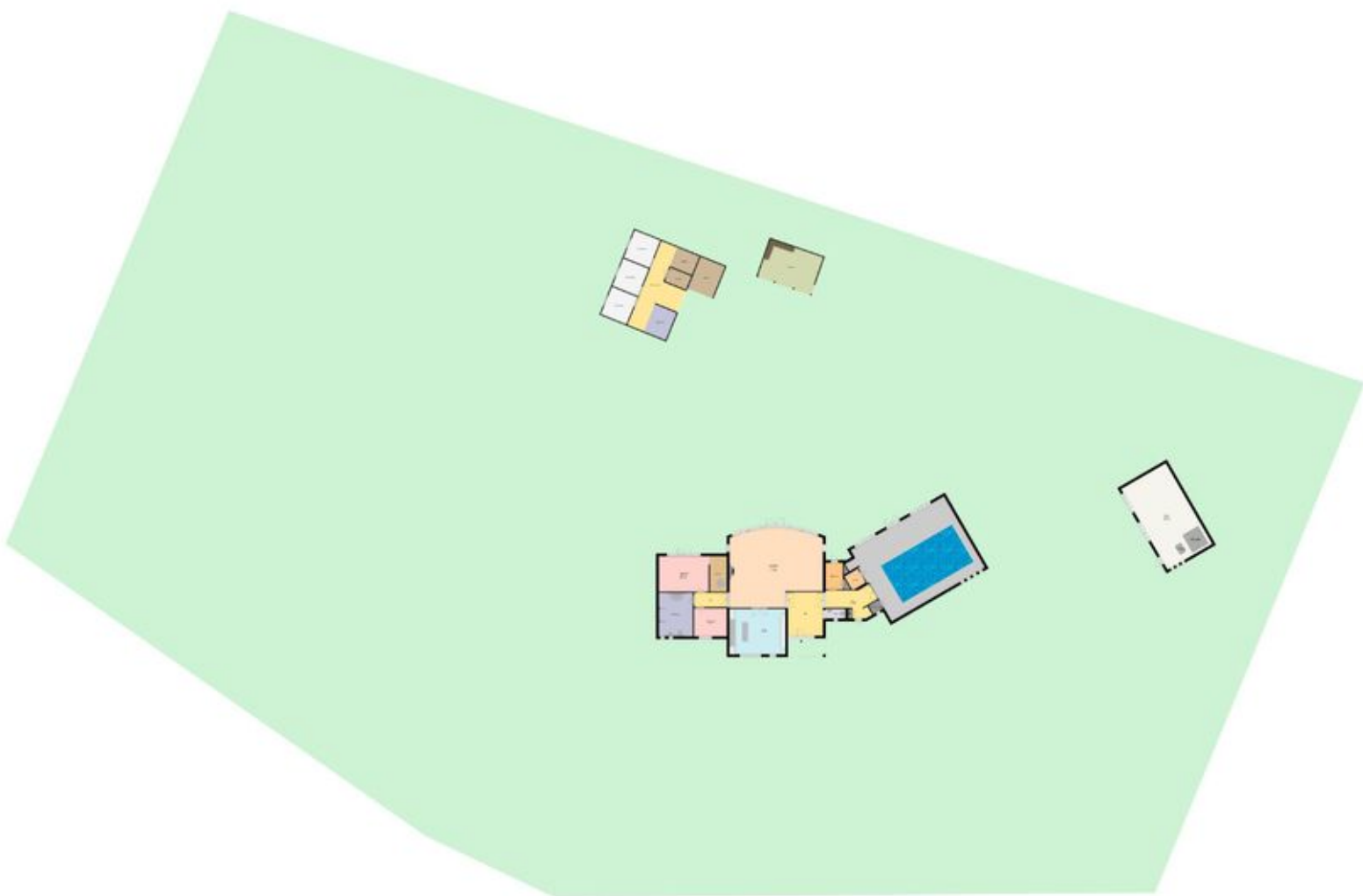
Via een elektrisch bedienbare toegangspoort zijn via een royale oprit aan de rechterzijde van de woning de vrijstaande stenen dubbele garage en de parkeerplaatsen toegankelijk.

De garage beschikt over elektrisch bedienbare garagedeuren, een loopdeur, water, elektra en een oplaadpunt voor een elektrische auto. Tevens is hier de pelletketel geïnstalleerd.



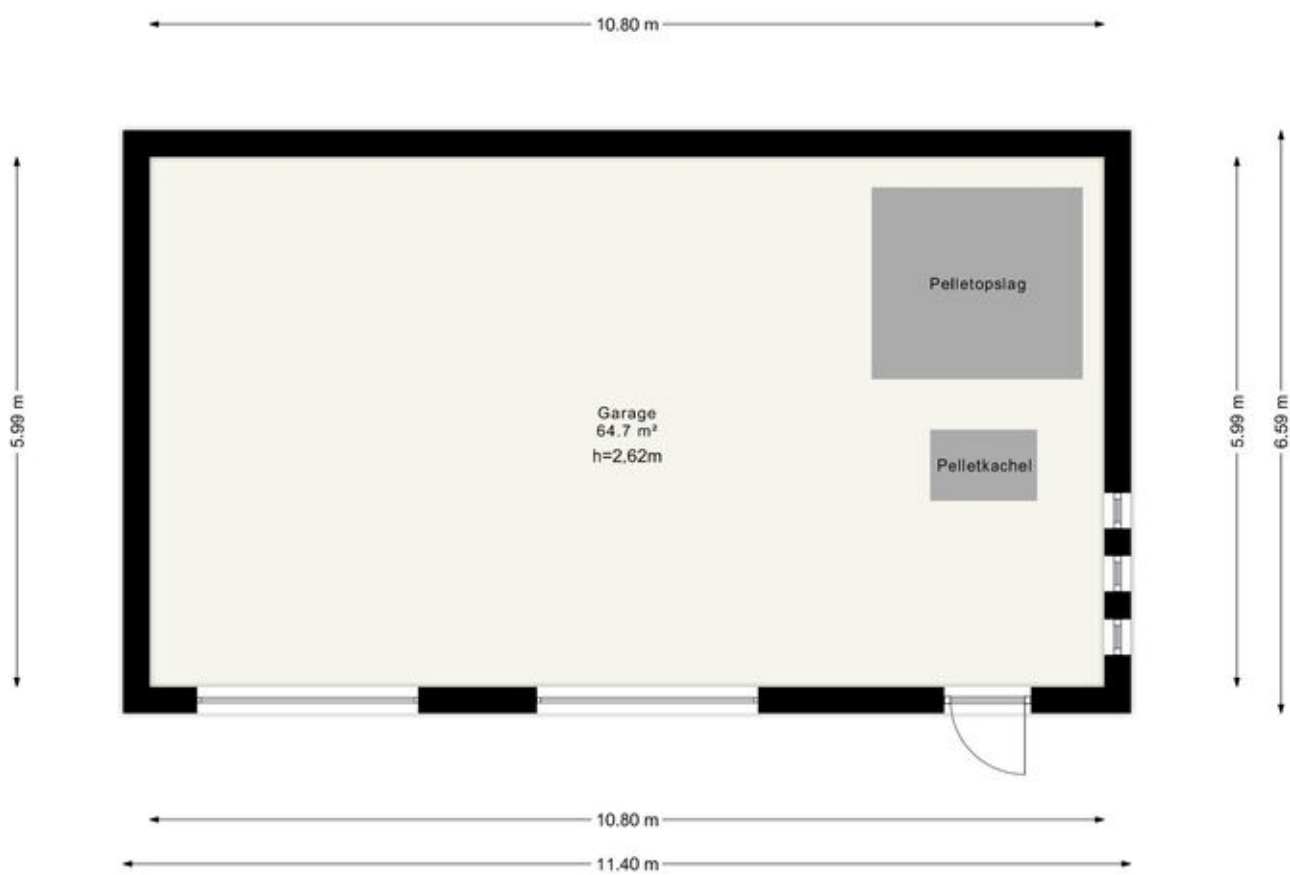


# Plattegrond





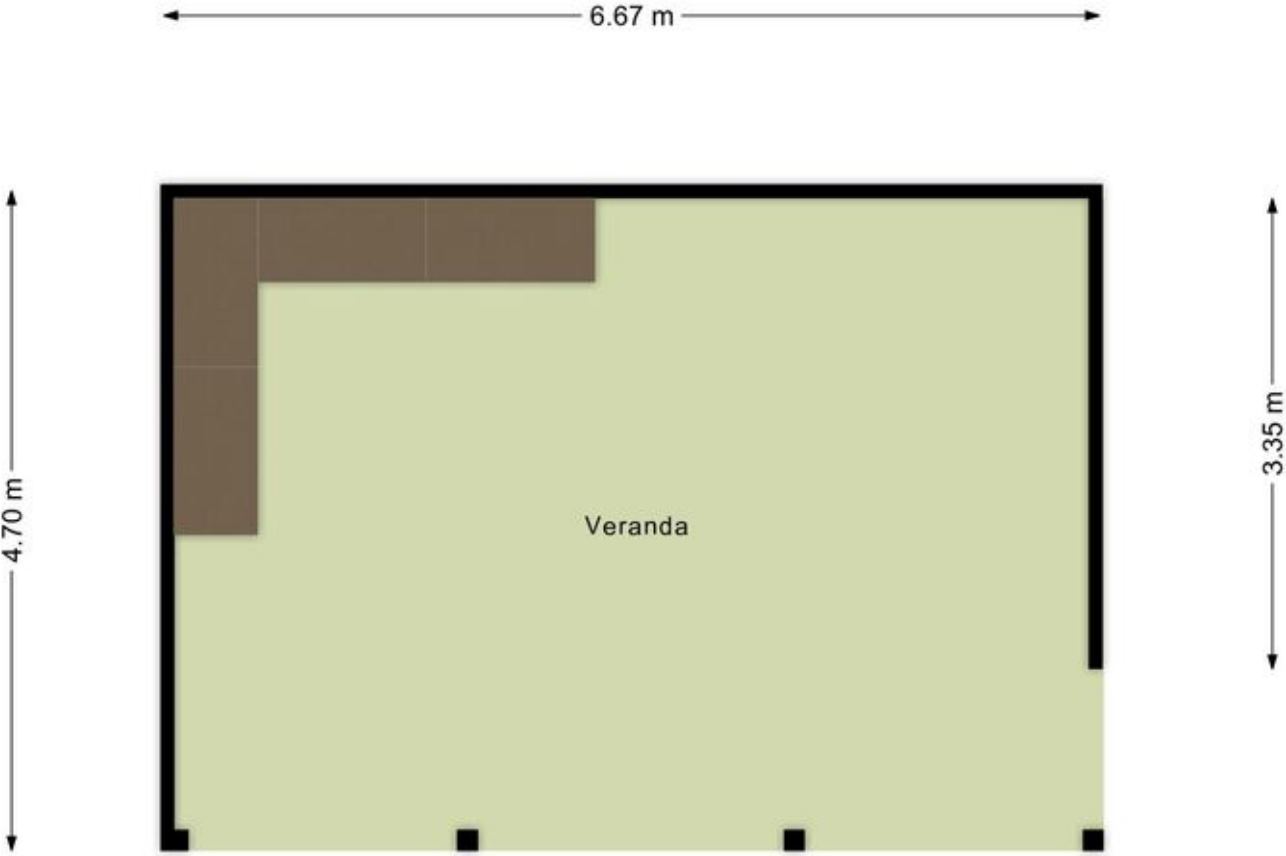
# Garage



# Paardenstal



# Veranda



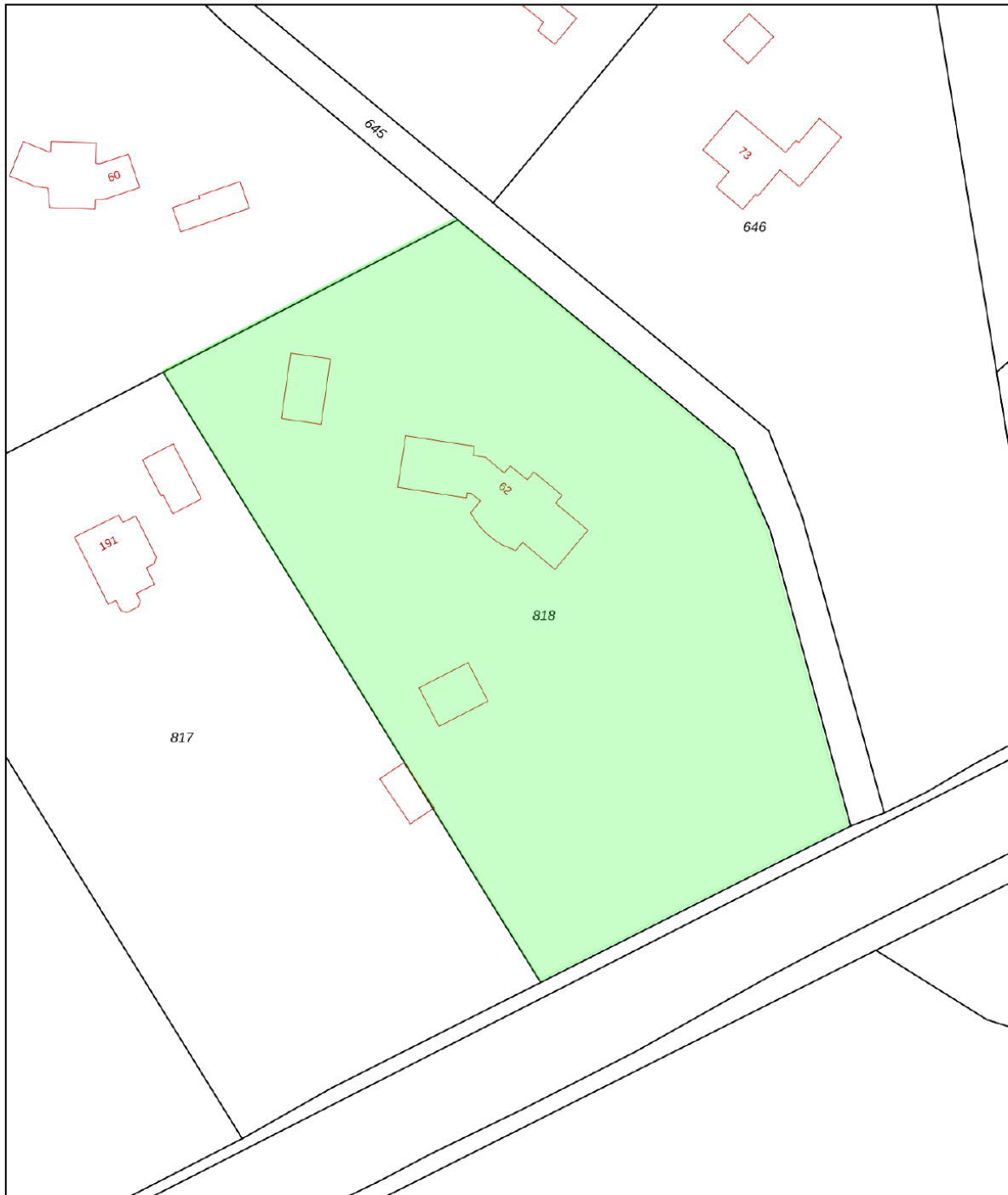




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Klarenweg 62



12345  
25  
Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000  
Kadastrale gemeente Nunspeet  
Sectie K  
Perceel 818

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.
<b>Interieur</b>				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Losse (hang)lampen		x		
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Grote donkerbruine kast woonkamer	x			
Bruine kledingkast slaapkamer	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 ophangstelsel				x
Aquarium			x	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
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
<b>Sanitair</b>				
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			
Meubel in badkamer	x			
Planchet				x
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Sauna met toebehoren bij zwembad				
Jacuzzi			x	
<b>Exterieur</b>				
Schotel/antenne (op dak, niet in gebruik)	x			
Brievenbus	x			
(Voordeur)bel	x			
Screens/rolluiken				x
Zonnescherm				x

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Installaties</b>				
CV met toebehoren				x
Pelletketel	x			
(Klok)thermostaat	x			
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie				x
Warmtepomp				x
Boiler				x
Close-in boiler (in stal)	x			
Geiser				x
Mechanische ventilatie				x
Airconditioning met toebehoren	x			
Zonnepanelen	x			
Zonnecollectoren	x			
Alarminstallatie	x			
Rookmelders	x			
Installatie t.b.v. zwembad	x			
CD speler BOSE incl. speakers in woonkamer	x			
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Beplanting in potten			In overleg	
Buitenkeuken incl. barbecue	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x			
Kippenhok	x			
Houtkachel veranda	x			
Grondwaterpomp	x			
Schrikdraad installatie	x			
Toebehoren stal	x			
Tractor			x	
Zitmaaier			x	
<b>Opstallen</b>				
Garage/berging/overkapping	x			
Werkbank	x			
Losse planken				x
Stellingen	x			
Kasten	x			
Heaters				x
Autolaadpunt elektrische auto in garage	x			
Vlaggenmast				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek	x			
Schommel				x
Trampoline				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.

<b>Algemeen</b>		
1	Wat is het bouwjaar van de woning?	2001
2	Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?	2023 - Stal Ja
3	Zijn er zaken aan de buitenzijde vernieuwd, hersteld of verbeterd?	Nee
	Zo ja, welke en wanneer?	n.v.t.
4	Zijn er zaken aan de binnenzijde vernieuwd, hersteld of verbeterd?	Nee
	Zo ja, welke en wanneer?	n.v.t.
5	Hoe is de woning geïsoleerd?	Dakisolatie Ja Spouwisolatie Ja Vloerisolatie Ja 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 n.v.t. Spouwisolatie n.v.t. Vloerisolatie n.v.t. Dubbele beglazing n.v.t.
9	Welke voorzieningen heeft de berging (bijvoorbeeld elektra, water etc.)	n.v.t.
10	Is er een garage aanwezig?	Ja
11	Hoe is de garage geïsoleerd?	Dakisolatie Niet bekend Spouwisolatie Niet bekend Vloerisolatie Niet bekend Dubbele beglazing Ja, deels
12	Welke voorzieningen heeft de garage? (bijvoorbeeld elektra, water, krachtstroom)	Elektra, water, 2x elektrische garagedeur
13	Is er condensvorming bekend bij dubbele beglazing?	Nee
14	Verkoper is in het bezit van een energielabel?	Ja, label A
15	Is uw woning aangesloten op	Gas Nee Water Ja Elektra Ja Riolering Ja Kabel TV Nee Glasvezel Ja
<b>Keuken en sanitair</b>		
16	In welk jaar is de keuken geplaatst?	2001
17	Zijn er zaken na plaatsing gewijzigd aan de keuken?	Ja
	Zo ja, welke?	2024 - Nieuw fornuis
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?	2001
20	Zijn er gebreken of beschadigingen bekend aan het sanitair en/of tegelwerk?	Nee
	Zo ja, graag toelichting	n.v.t.

# Vragenlijst

<b>Casco</b>			
21	Zijn de vloeren van hout of beton?	Begane grond 1e verdieping 2e verdieping	Beton n.v.t. n.v.t.
22	Indien beton, is deze geplaatst tussen 1965 en 1981 en van het merk Kwaaitaal, Manta of TBI?		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?		Ja
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?	Bitumen	
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?	2019 - Woning	
<b>Onderhoud en gebreken</b>			
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?		Ja
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?	Rode boeidelen achterkant	Ja
34	In welk jaar is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Niet bekend	
35	Is dit door een schildersbedrijf uitgevoerd?	Niet bekend	
36	Bent u bekend met de aanwezigheid van boktor, houtworm of schimmel?		Nee
37	Zo ja, is deze behandeld?	n.v.t.	
<b>Installaties</b>			
38	Zijn er problemen (geweest) met de verwarming, elektra, waterleiding, hemelwaterafvoer, goten of riolering?		Nee
39	Hoe wordt de woning verwarmd?	Pelletketel	
40	Welk merk en type pelletketel heeft u?	KWB Easyfire	
41	Wat is het bouwjaar van de pelletketel?		2023
42	Is de pelletketel gehuurd of eigendom?	Eigendom	
43	Wanneer is de pelletketel voor het laatst onderhouden?	Nog niet nodig geweest	
44	Heeft u vloerverwarming? Zo ja, waar?	Gehele woning	Ja
45	Moet de installatie vaker dan 1 keer per jaar bijgevuld worden?	n.v.t.	
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?	Open haard	Ja
49	Wanneer is het rookkanaal voor het laatst geveegd?	Niet bekend	
50	Waar bevinden zich de meters voor gas, water en elektra?	Meterkast	
51	Aardlekschakelaar(s) aanwezig?		Ja
52	Heeft u krachtstroom?		Ja
53	Heeft u een eigen grondwaterinstallatie?		Ja
54	Zijn er aanschrijvingen voor verbetering aan woning of installatie? (gemeente of nutsbedrijf)		Nee
55	Heeft uw woning zonnepanelen?		Ja

# Vragenlijst

55	Heeft uw woning zonnepanelen?		Ja
	Zo ja, hoeveel?	44 stuks	
56	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?	2022	
<b>Privaatrechtelijke informatie</b>			
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?		Nee
60	Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht/opstalrecht/ erfdiensbaarheden/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 buren op uw grond of heeft u gebouwd op grond van buren of gemeente?		Nee
65	Is er sprake van garanties voor de koper van bijvoorbeeld GIW, dakbedekking o.i.d.?	Pelletketel	Ja
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
<b>Publiekrechtelijke informatie</b>			
68	Wat is de bestemming van het perceel?	Wonen	
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?	Rijbak incl. verlichting, mestplaats	Ja
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
<b>Milieu</b>			
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.	

# Vragenlijst

<b>Financieel</b>		
80	Wat is de laatst bekende WOZ-waarde van de woning? Peildatum:	€ 1.241.000,-- Jaar: 2023
81	Wat betaalt u per jaar aan waterschapsbelasting? (GBLT)	€ Jaar:
82	Wat betaalt u per jaar aan onroerendzaakbelasting?	€ 1.119,38 Jaar: 2024
83	Wat betaalt u per jaar aan afvalstoffenheffing?	€ 214,68 Jaar: 2024
84	Wat betaalt u per jaar voor rioolheffing?	€ 142,50 Jaar: 2023
85	Wat verbruikt u per jaar aan gas?	m <sup>3</sup> Jaar: N.v.t.
	Wat verbruikt u per jaar aan elektra? (geleverd)	16517 kWh Jaar: 2023
	Indien zonnepanelen aanwezig, wat is de teruglevering per jaar?	9263 kWh Jaar: 2023
86	Zijn er fiscale bijzonderheden bijv., BTW, bouwgrond, baatbelasting, ruilverkaveling, rente, overdrachtsbelasting (< 6 maanden eigenaar)	Nee
87	Zijn er overige lasten? (Bijv. servicekosten, erfpachtcanon, enz.?)	Nee
	Zo ja, welke en hoeveel bedragen deze per maand	n.v.t.
<b>Omgeving</b>		
88	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving, welke voor een koper van belang kunnen zijn (b.v. burens, geluidsoverlast, stankoverlast)?	Nee
89	Hoe is de gezinssamenstelling van de burens (vanaf de straat gezien)?	
	Links:	Echtpaar
	Rechts:	Echtpaar
<b>Bijzonderheden</b>		
90	Is er verder nog informatie bekend welke voor een koper van belang zou kunnen zijn?	Ja; Intercom functioneert niet naar behoren, paneel in sauna functioneert niet.



# 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:

<b>Heleen van de Beek:</b>	NVM Register Makelaar
<b>Marc Visser:</b>	NVM Makelaar
<b>Relly Leijenhorst:</b>	Makelaar A-RMT
<b>Bart Simons:</b>	Office manager
<b>Caroline Bergshoeff:</b>	Office manager
<b>Britt Beijnen:</b>	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.