



# LIJSTERBESLAAN 16 HEERDE

Royale vrijstaande woning aan de  
Lijsterbeslaan in Heerde.

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

 Makelaarskantoor Buitenkamp

 makelaardijbuitenkamp

Stationsstraat 9  
8161 CP Epe

e-mail: [info@makelaardijbuitenkamp.nl](mailto:info@makelaardijbuitenkamp.nl)  
telefoon: 0578 – 612552  
website: [www.makelaardijbuitenkamp.nl](http://www.makelaardijbuitenkamp.nl)



**Buitenkamp**  
woning- en bedrijfsmakelaardij



*Tegen het centrum van het dorp Heerde aan een rustige laan kunnen wij u deze ruime goed onderhouden vrijstaande woning te koop aanbieden. Door de fraaie ligging kunt u optimaal genieten van rust en ruimte. Alle voorzieningen die het prachtige dorp Heerde te bieden heeft bevinden zich in de nabije omgeving van de woning. Door de goede ontsluiting bereikt u de steden Apeldoorn, Zwolle en Deventer in ± 20 minuten autorijden. Tevens bereikt u binnen enkele minuten fietsen de uitgestrekte Veluwe bossen.*

*Het bijbehorende perceel is plus minus groot 495 m<sup>2</sup> en voorzien van een fraai aangelegde tuin met sierbestrating, plantenborders en gazon. Bij de woning behoort een vrijstaand houten tuinhuis.*

*De woning is omstreeks 1955 gebouwd en goed onderhouden en grotendeels voorzien van dubbele beglazing. De woning wordt verwarmd middels gasgestookte C.V.-opstelling Remeha.*

*Indeling woonhuis:*

*Begane grond: hal/entree met trapopgang naar boven - toilet met fonteintje - royale lichte woonkamer (± 38 m<sup>2</sup>) v.v. erker, laminaat vloer en toegang naar de achtertuin - ruime woonkeuken ± 11 m<sup>2</sup> met inbouwapparatuur en toegang naar de kelder - achter entree - bijkeuken met C.V.-opstelling en aansluiting voor de wasmachine.*

*1ste Verdieping: overloop - 3 slaapkamers (afmeting ± 4.51 x 4.15, 4.51 x 3.65 en 3.11 x 2.53 meter) waarvan 2 voorzien van vaste kasten - balkon - badkamer met douche en wastafel.*

*2de Verdieping: vliering.*

*Extra informatie:*

*Bouwjaar: 1955*

*Inhoud: ± 493 m<sup>3</sup>*

*Woonoppervlakte: ± 127 m<sup>2</sup>*

*Verwarming: gasgestookte C.V.-opstelling (Remeha)*

*Perceeloppervlakte ± 495 m<sup>2</sup>*

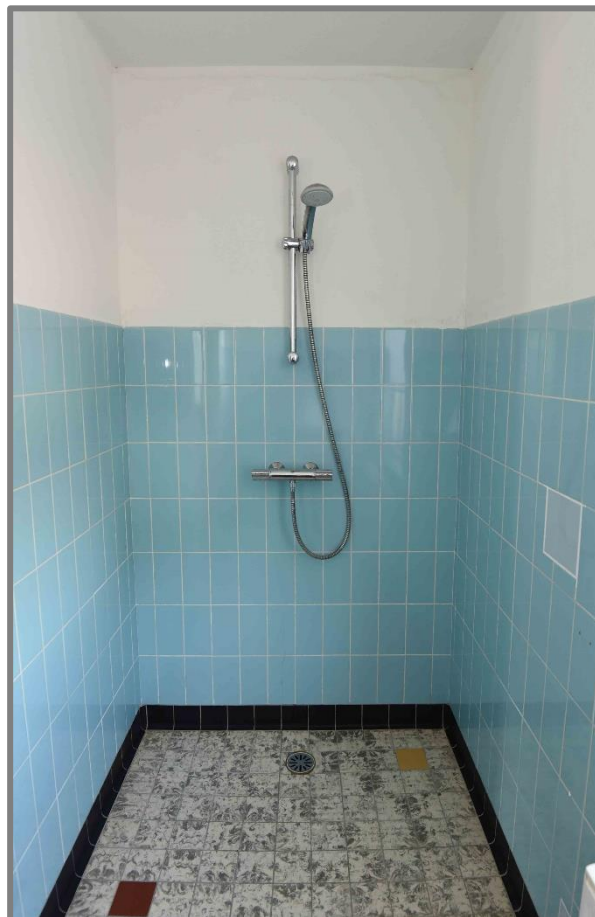
















# Kadastrale informatie

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heerde B 3879](#)

Kadastrale objectidentificatie: 081110387970000

Locatie [Lijsterbeslaan 16](#)

8181 GV Heerde

BAG identificatie: [0246010000004879](#)

Kadastrale grootte 504 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 199525 - 488604

Ontstaan uit [Heerde B 3541](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 17436/24 Arnhem](#)

Ingeschreven op 01-03-1999

**Eigendomsinformatie** ⓘ**ALGEMEEN****Kadastrale aanduiding** [Heerde B 3879](#)

Kadastrale objectidentificatie: 081110387970000

**Locatie** [Lijsterbeslaan 16](#)

8181 GV Heerde

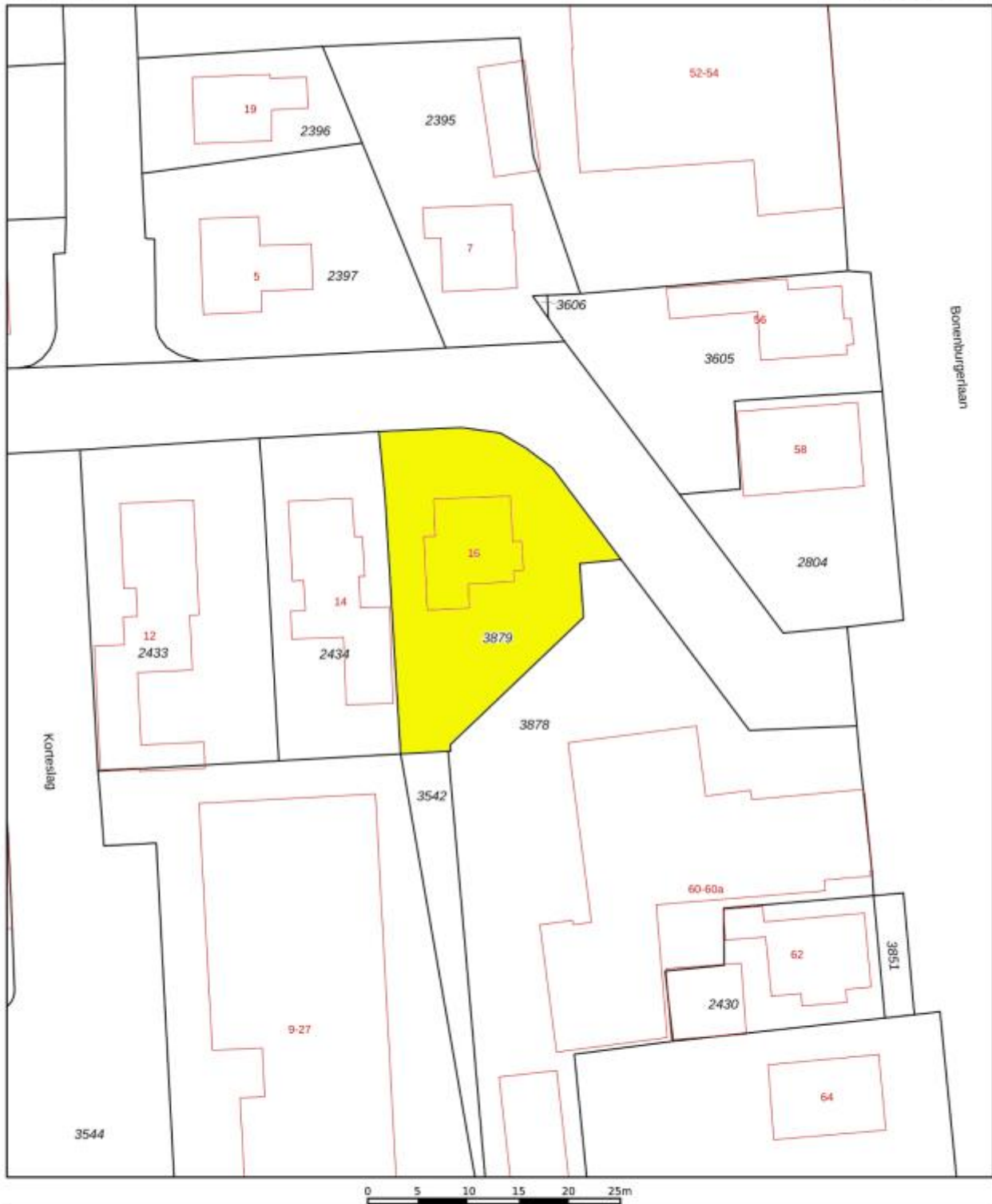
BAG identificatie: [0246010000004879](#)**Kadastrale grootte** 504 m<sup>2</sup>**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 199525 - 488604**Ontstaan uit** [Heerde B 3541](#)**AANTEKENINGEN**

**Publiekrechtelijke beperking in** Er zijn geen beperkingen bekend  
de zin van de Wet kenbaarheid  
**publiekrechtelijke beperkingen**  
**onroerende zaken**

**Overige aantekening** Kwalitatieve verplichting**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 17436/24 Arnhem](#)**Ingeschreven op** 01-03-1999

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heerde



12345

Deze kaart is noordgericht.

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensklündend uittreksel, geleverd op  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerde

Sectie B

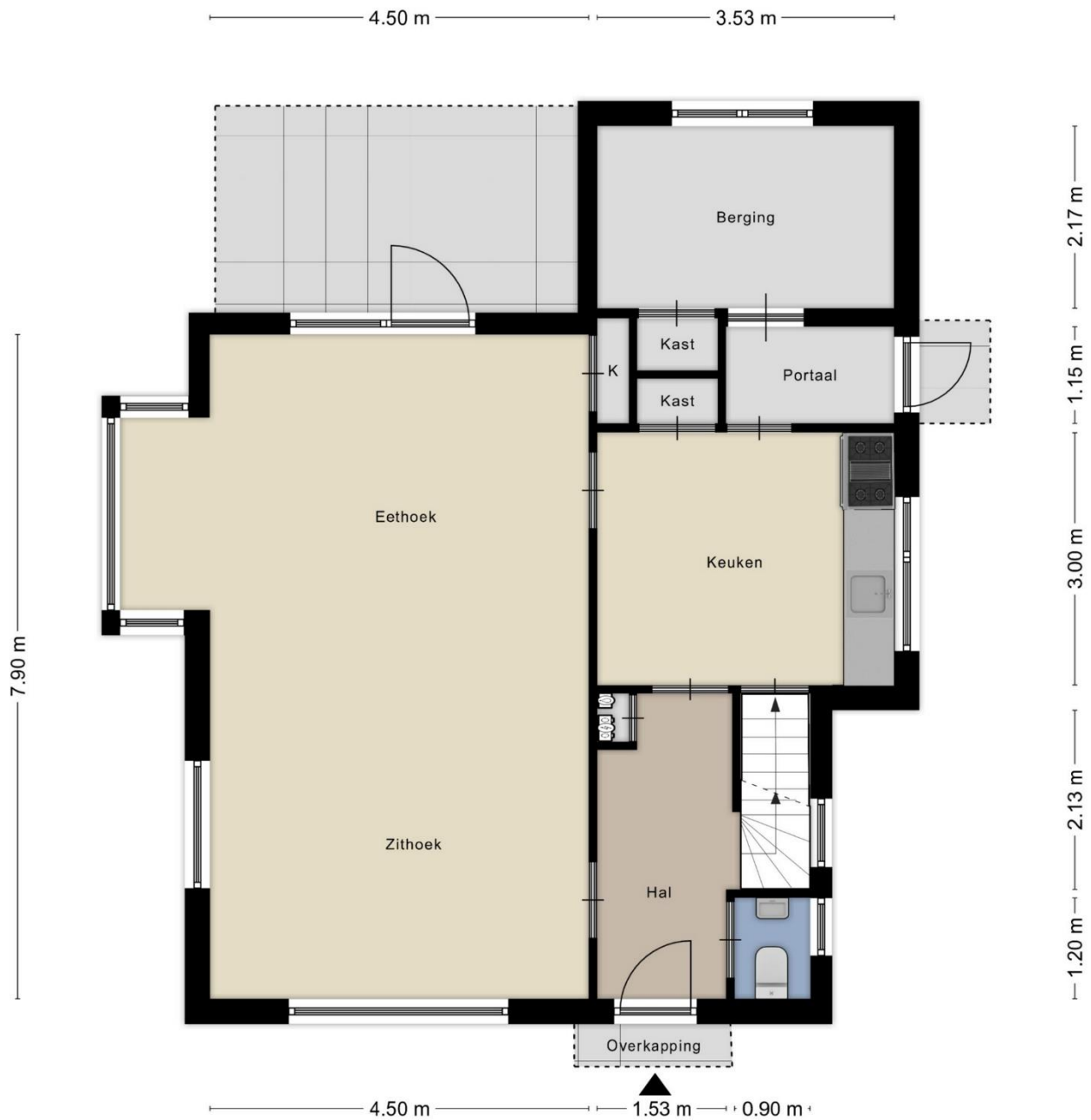
Perceel 3879

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.

kadaster



# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Omgevingsplan



### Artikel 24 WONEN

#### 24.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor WONEN aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in het bestaande aantal woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep, alsmede:

- a ter plaatse van de aanduiding bedrijfsactiviteit, voor de bedrijfsactiviteit zoals in de bij dit voorschrift behorende bijlage bij het genoemde adres is vermeld;
- b ter plaatse van de aanduiding monument (rijks) of te handhaven hoofdvorm, voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde;
- c ter plaatse van de aanduiding nieuwbouwlocatie, voor het wonen in nieuw te bouwen woonhuizen;

met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

#### 24.2 Bouwvoorschriften

Op de tot WONEN bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

24.2.1 voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen de volgende bepalingen gelden:

a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b een hoofdgebouw mag vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven, en met dien verstande dat:

ter plaatse van de aanduiding bos geldt dat het hoofdgebouw uitsluitend vrijstaand mag worden gebouwd en dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;

c de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;

d de afstand van vrijstaande woonhuizen en van de vrijstaande zijde van aaneen gebouwde woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;

e de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;

f de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;

g de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;

h in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:

1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;

2 schotelantennes;

3 gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;

4 (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;

i in afwijking van het bepaalde onder c tot en met h geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan;

j ter plaatse van de aanduiding te handhaven hoofdvorm geldt in afwijking van het bepaalde onder c tot en met h dat de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd dient te worden;

24.2.2 voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports de volgende bepalingen gelden:

a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;

b de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of carport tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;



c de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:

50 m<sup>2</sup>

bij een in een rij aaneengebouwd woonhuis;

70 m<sup>2</sup>

bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis;

met inachtneming van de volgende bepalingen:

1 de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;

2 in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>;

3 bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports voor zover gelegen binnen het bouwvlak niet meegerekend;

d in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat:

ter plaatse van de aanduiding bos, de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>

en dat het bebouwingspercentage aan

gebouwen niet meer mag bedragen dan 70% van de oppervlakte van het bouwvlak;

ten behoeve van een agrarisch hobbybedrijf de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 200 m<sup>2</sup>

mag bedragen mits de noodzaak is aangetoond en het

bouwperceel, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee een eigendomseenheid vormende grond, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van tenminste 5.000 m<sup>2</sup>;

e de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;

f de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;

g de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;

h de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;

i de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;

j in afwijking van het bepaalde onder a tot en met i geldt dat afwijkingen in

maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan;

24.2.3 voor andere-bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;

b de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;

c in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

#### 24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a een goede woonsituatie;

b de verkeersveiligheid;

c de sociale veiligheid;

d de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 24.4 Vrijstelling bouwvoorschriften

24.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

a 24.2.1 onder b en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding bos de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 250 m<sup>2</sup>;

b 24.2.1 onder e en f en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;

c 24.2.1 onder g ten behoeve van een verhoging dan wel verlaging van de dakhelling;

d 24.2.1 onder j ten behoeve van een verandering van de hoofdvorm;

e 24.2.2 onder c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uiten bijgebouwen ten behoeve van een aan huis gebonden beroep wordt vergroot tot ten hoogste 80 m<sup>2</sup>

, waarbij geldt dat het bebouwingspercentage als genoemd in 24.2.2 onder c onverkort van kracht blijft;

f 24.2.2 onder c, ten behoeve van de vervanging van meerdere aan- of uitbouwen of bijgebouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan groter is dan 50 m<sup>2</sup>

, door

één aan- of uitbouw of bijgebouw met een overeenkomstige oppervlakte. Indien deze oppervlakte groter is dan 70 m<sup>2</sup>

, geldt daarbij dat de oppervlakte van

het vervangende bijgebouw ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedraagt en dat vervanging bijdraagt aan een verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;

g 24.2.3 ten behoeve van een paardenbak bij een woning.

24.4.2 De in 24.4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a het straat- en bebouwingsbeeld;

b de woonsituatie;

- c de milieusituatie;
- d de verkeersveiligheid;
- e de sociale veiligheid;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24.4.3 Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in 33.1.1 opgenomen procedure van toepassing.

#### 24.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

24.5.1 Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in 31 onder a, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bewoning.

#### 24.6 Vrijstelling gebruiksvoorschriften

24.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in: a 24.1 en toestaan dat het aantal woonhuizen met 1 wordt vermeerderd;

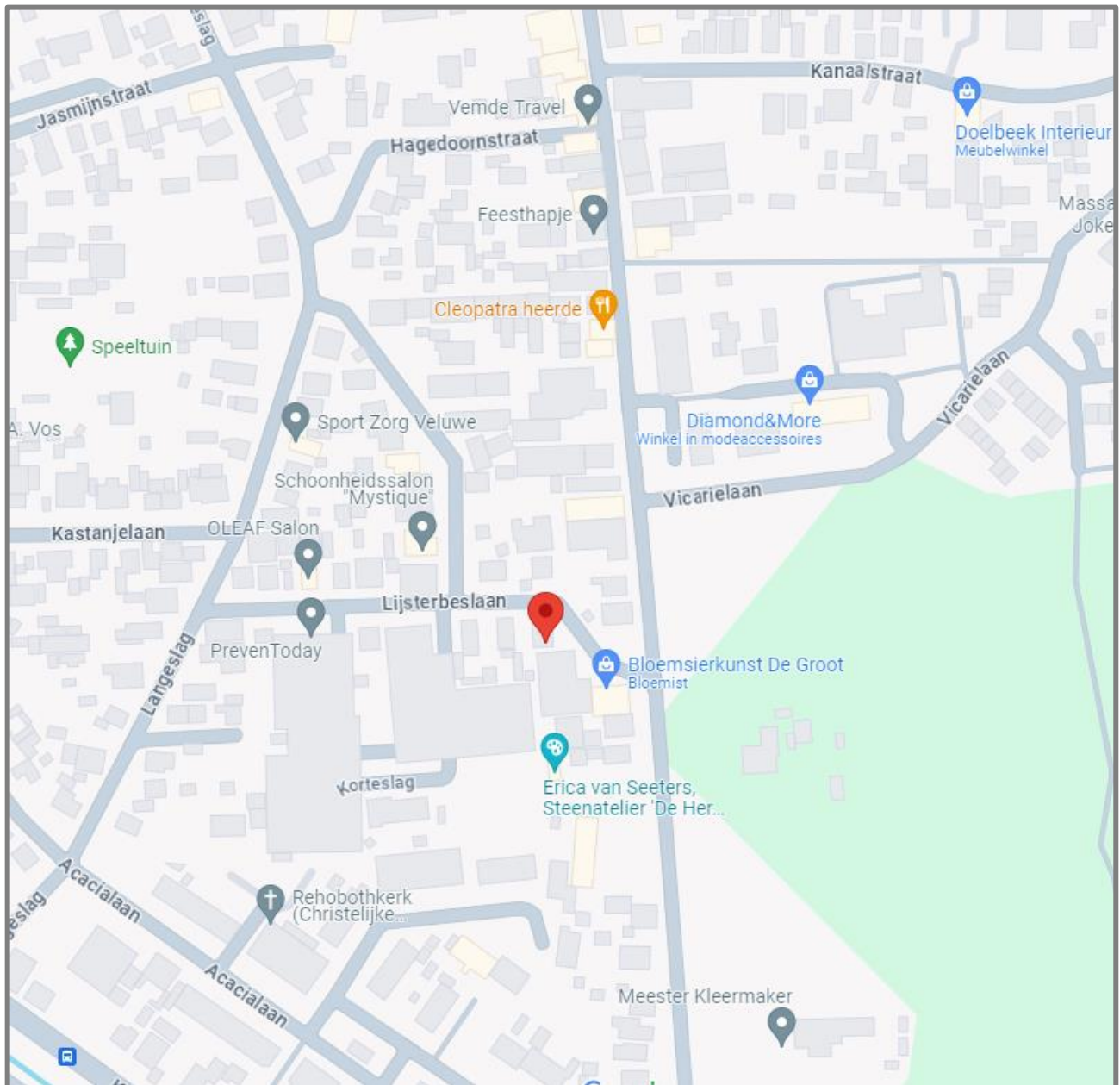
b 24.1 ten behoeve van een paardenbak bij een woning.

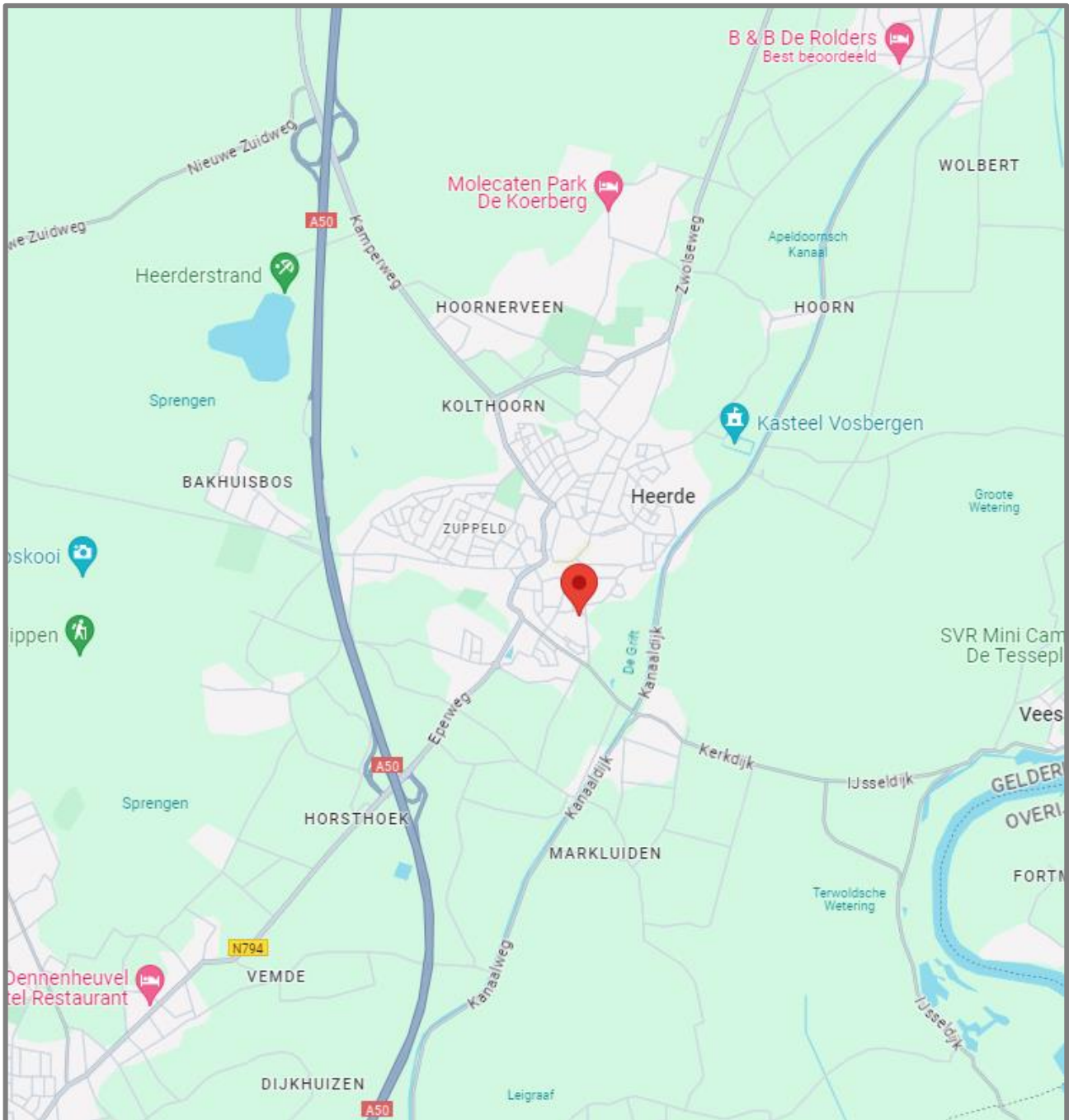
24.6.2 De in 24.6.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de milieusituatie;
- d de verkeersveiligheid;
- e de sociale veiligheid;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24.6.3 Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in 33.1.1 opgenomen procedure van toepassing.

## Lijsterbeslaan 16 Heerde





## Informatie en meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

*Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Makelaarskantoor Buitenkamp is gespecialiseerd in de begeleiding van de verkoop en aankoop van woningen, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder vindt u eerst wat belangrijke informatie voor u, voordat u in onderhandeling gaat. Daarna beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u in onderhandeling gaat, om zo huis van uw dromen aan te kopen.*

### Ouderdomsclausule

Bij aankoop van een oudere woning vanaf ± 40 jaar nemen wij standaard in de koopovereenkomst de ouderdomsclausule op, welke luidt als volgt: “ Het is koper bekend dat de onroerende zaak grotendeels meer dan ± ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering, aantasting van de onroerende zaak door houtverniers(boktor/houtworm etc.) en de aanwezigheid van doorslaand of optrekken vocht. Verkoper staat er voorts niet voor in dat het verkochte de eigenschappen heeft die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten.”

### Informatieplicht

De verkoper heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken en eventuele gebreken die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Deze zaken dienen door een verkoper ingevuld te worden in een *Vragenlijst bij de verkoop van een woning*, waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. Wanneer u belangstelling heeft in de woning, is het verstandig om ons te vragen naar een kopie hiervan en een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo o.a. inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast kunt u de *Lijst van zaken* opvragen om te weten te komen welke zaken wel of niet in de woning worden achtergelaten.

### Onderzoeksplicht

De koper heeft op zijn of haar beurt een onderzoeksplicht. Het is belangrijk dat u als koper aangeeft wat uw speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht u verbouwingsplannen hebben, adviseren wij u bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de Gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”, die de belangen van u als koper behartigt.

### Na afloop van een bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt, wil de verkoper dat graag weten. Eventueel kunnen wij in een gesprek met u, u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. U kunt zich bijvoorbeeld gratis inschrijven als zoeker en op die manier een jaar lang op de hoogte blijven van nieuw bij ons in de verkoop gekomen woningen. Tevens kunt u ons als aankoopmakelaar inschakelen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.

### Onderhandelen en de koopakte

Wanneer u alle benodigde informatie heeft over de door u bekeken woning en u wilt deze aankopen, kunt u contact met ons makelaarskantoor opnemen. De snelste manier voor u is om dit telefonisch te doen of dit mondeling op kantoor door te geven. Mocht u uw bod toch per e-mail willen doorgeven, dan adviseren wij u tevens mondeling aan ons te melden dat u deze e-mail heeft gestuurd, zodat wij daarvan op de hoogte zijn. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij

zorg dragen voor een correcte vastlegging in een door de NVM opgestelde koopovereenkomst. Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst, die door verkoper en koper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

#### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. 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, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw 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 als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook 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 en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, 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 tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

**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.

**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 wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**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 uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling 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 (2%), 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.

*Onze vrijblijvende brochures worden met de grootste zorg gemaakt. Het kan voorkomen dat er onjuistheden in staan. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.*