



SMUTSSTRAAT 27 VAASSEN

Tussenwoning met fraaie tuin op een mooie locatie.

Vraagprijs € 297.500,- k.k.

 Makelaarskantoor Buitenkamp

 makelaardijbuitenkamp

Stationsstraat 9
8161 CP Epe

e-mail: info@makelaardijbuitenkamp.nl
telefoon: 0578 – 612552
website: www.makelaardijbuitenkamp.nl



Buitenkamp
woning- en bedrijfsmakelaardij



In Vaassen kunnen wij u deze fraaie tussenwoning te koop aanbieden. De woning is gelegen aan een rustige, verkeersluwe straat in een kindvriendelijke woonomgeving. In de nabijheid van de woning bevinden zich de uitgestrekte Veluwe bossen en het Kroondomein. Sportverenigingen, basisscholen en winkels bevinden zich eveneens op loop- en fietsafstand van de woning. Door de prachtige ligging is dit een uitstekende starterswoning en/of gezinswoning!

Het bijbehorende perceel is groot 153 m² en voorzien van een fraai aangelegde voor- en achtertuin. De diepe achtertuin is gelegen op het zuiden en beschikt over een ruim overdekt terras uitgevoerd in sierbestrating, vijver, plantenborder en gazon. De achtertuin is tevens te bereiken via een achterom.

De tussenwoning is gebouwd omstreeks 1965 en uitstekend onderhouden. De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing, dakisolatie en beschikt over een energielabel D.

Indeling woning:

Begane grond: hal/entree met garderobe en trapopgang naar boven - meterkast - toilet - woonkamer (± 22 m²) v.v. schouw met rookkanaal en tuindeur naar de achtertuin - open keuken (± 6 m²) v.v. afzuigkap, 4-pits gasfornuis, oven en koelkast - bijkeuken met achter entree, vaatwasser en wasmachine aansluiting - aangebouwde stenen berging.

1ste Verdieping: overloop - douche met wastafelmeubel - 3 slaapkamers (± 11 m², ± 8 m² en ± 6 m²) v.v. inbouwkasten.

2de Verdieping: te bereiken via vlizotrap - bergzolder.

Extra informatie:

Bouwjaar:1965

Perceeloppervlakte: 153 m²

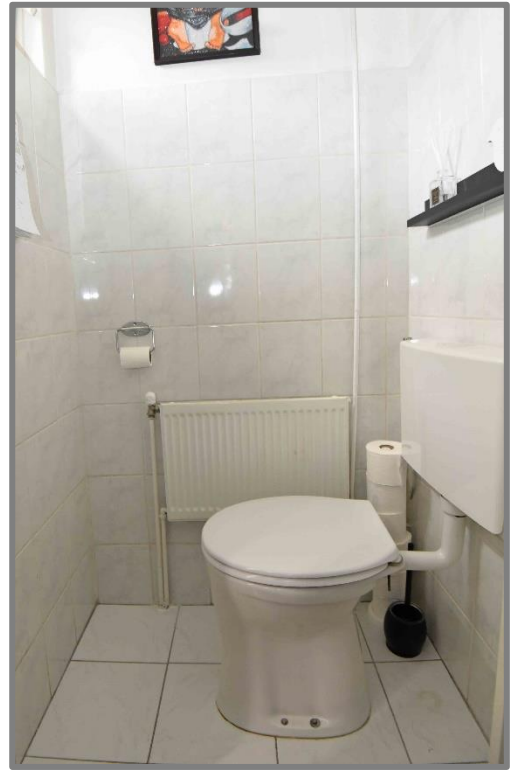
Woonoppervlakte: ± 77 m²

Inhoud: ± 325 m³



Smutsstraat 27 Vaassen

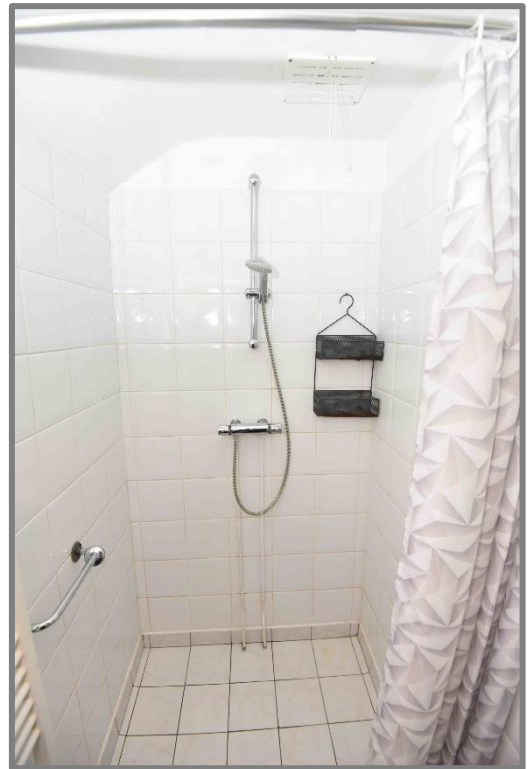












kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

| | |
|------------------------------|--|
| Kadastrale aanduiding | Vaassen D 3878 <small>Kadastrale objectidentificatie: 086970387870000</small> |
| Locatie | Smutsstraat 27 8172 CC Vaassen <small>BAG identificatie: 0232010000011668</small> <small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small> |
| Kadastrale grootte | 153 m ² |
| Grens en grootte | Vastgesteld |
| Coördinaten | 193657 - 477261 |
| Omschrijving | Wonen |


AANTEKENINGEN

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

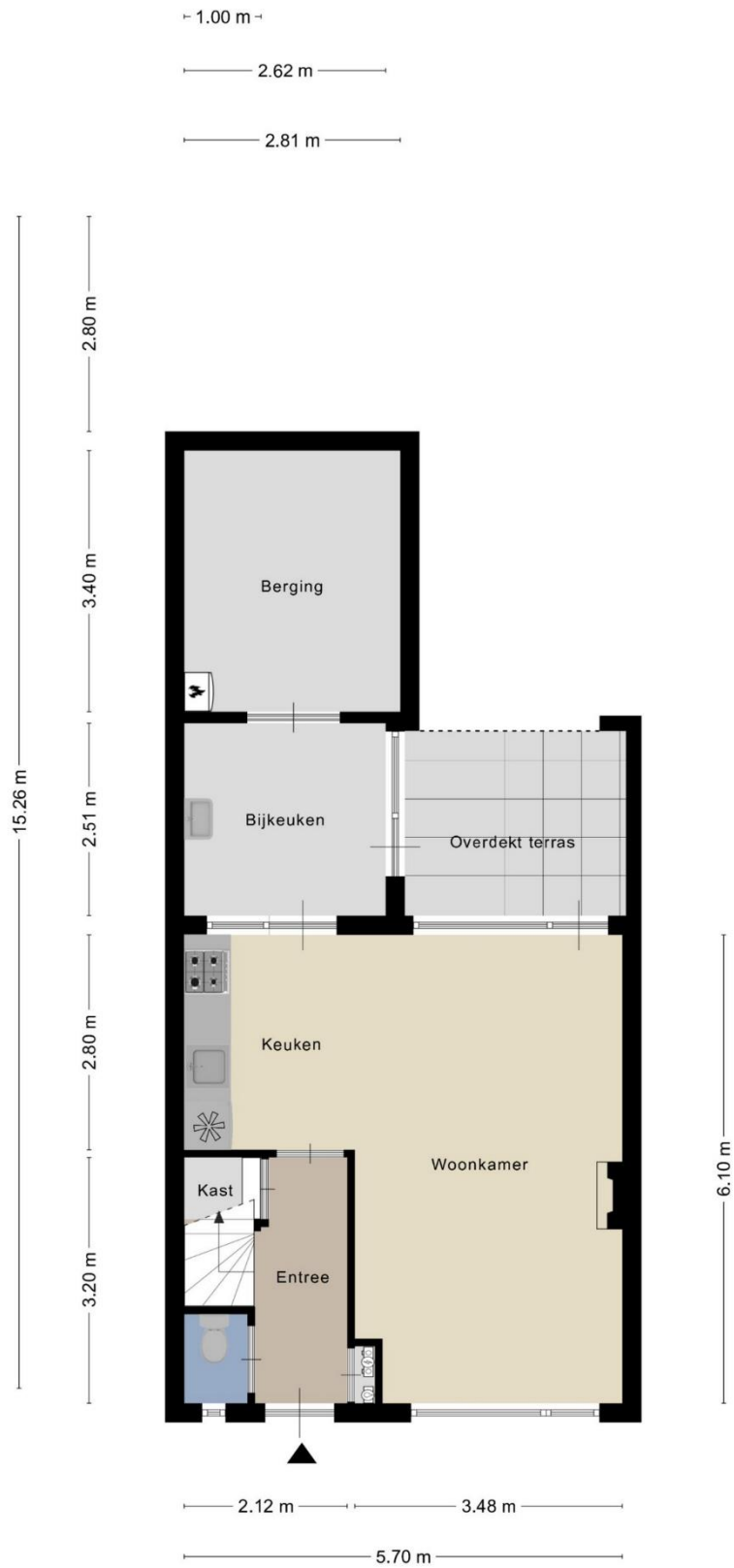
Kadastrale kaart

Uw referentie:

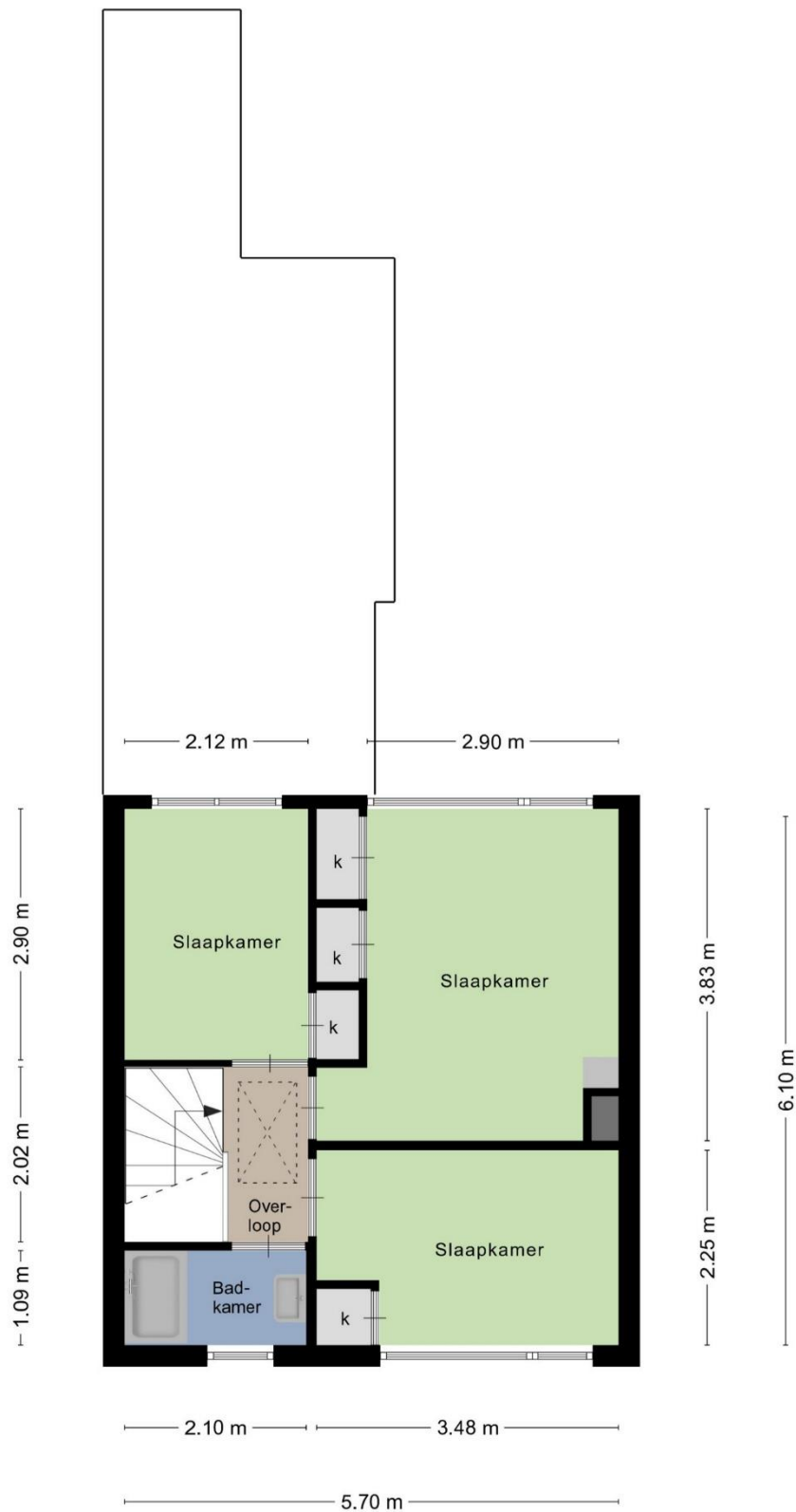


| | | |
|---|---|--|
| <p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Voorgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensklündend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vaassen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3878</p> | <p>kadaster</p>  <p>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.</p> |
|---|---|--|

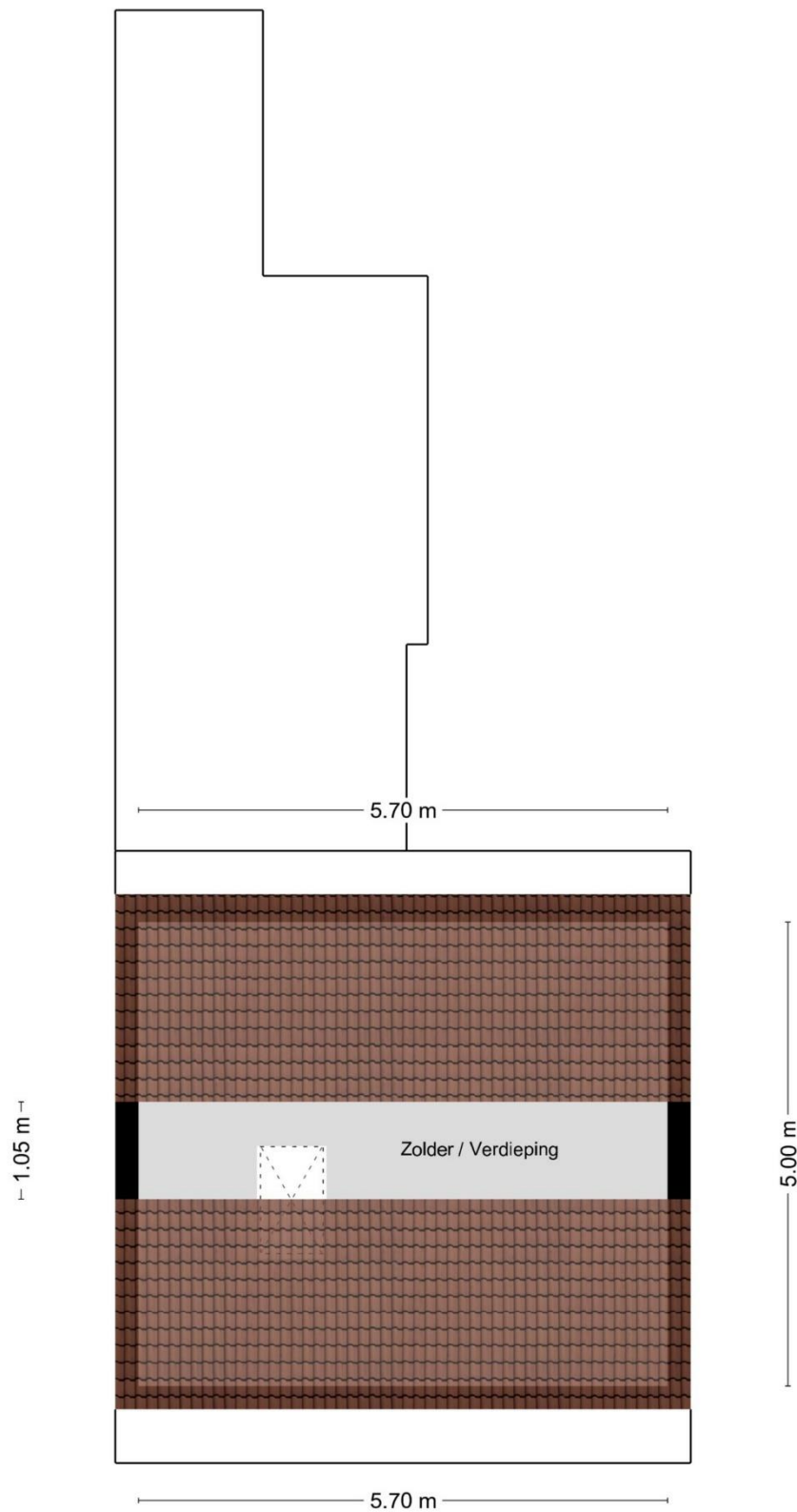
Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

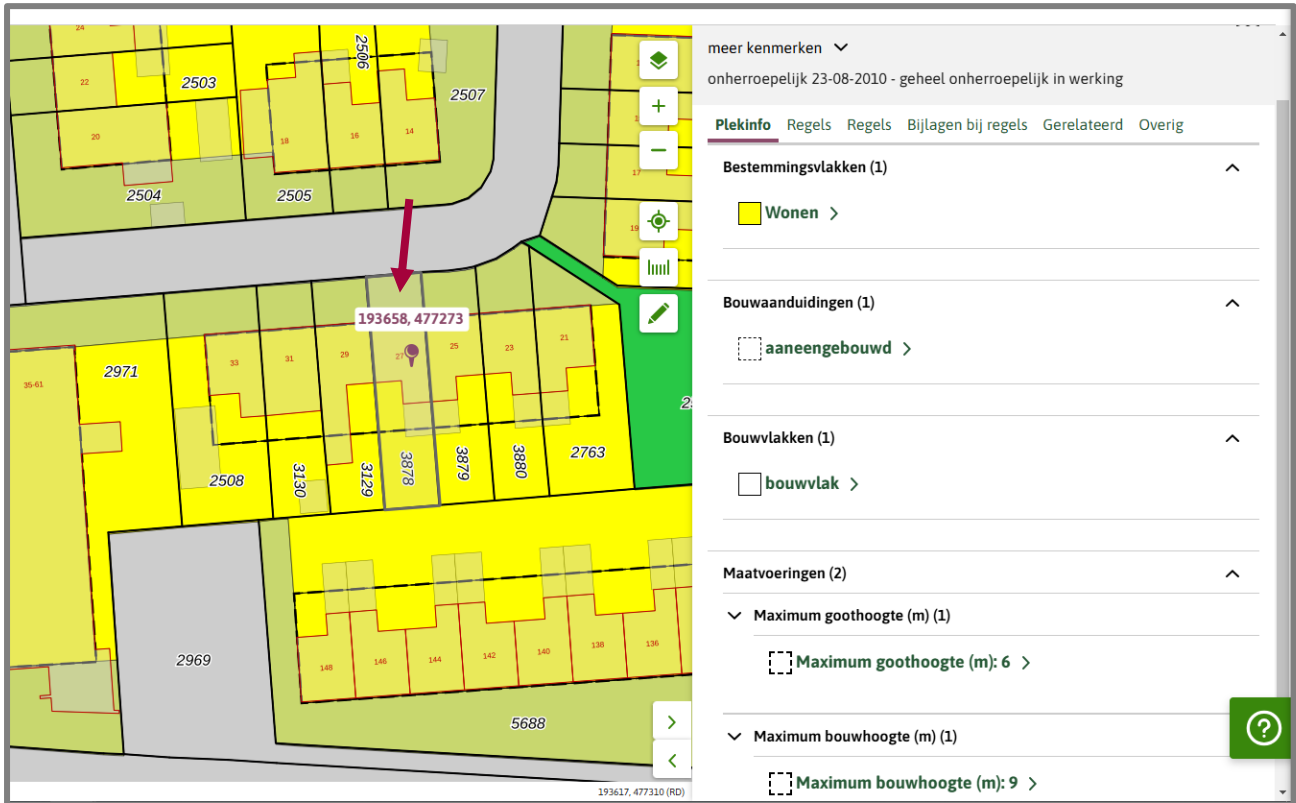


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Omgevingsplan



The screenshot shows a digital planning tool interface. On the left is a map of a residential area with various plots. A red arrow points to a specific plot labeled '193658, 477273'. The map includes plot numbers such as 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2971, 2969, 2508, 3130, 3129, 3878, 3879, 3880, 2763, 148, 146, 144, 142, 140, 138, 136, and 5688. On the right is a sidebar with the following sections:

- meer kenmerken ▾
- onherroepelijk 23-08-2010 - geheel onherroepelijk in werking
- Plekinfo Regels Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig
- Bestemmingsvlakken (1)
 - Wonen >
- Bouwaanduidingen (1)
 - aaneengebouwd >
- Bouwvlakken (1)
 - bouwvlak >
- Maatvoeringen (2)
 - Maximum goothoogte (m) (1)
 - Maximum goothoogte (m): 6 >
 - Maximum bouwhoogte (m) (1)
 - Maximum bouwhoogte (m): 9 >

artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, tot het bestaande aantal woningen;
- ter plaatse van de aanduiding '**parkeergarage**', tevens voor een parkeergarage;
- ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**', tevens voor detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding '**horeca**', tevens voor een horecabedrijf als genoemd in categorie 1 en 2 van de [Lijst van horecabedrijven](#) die als bijlage bij de voorschriften is gevoegd;
- ter plaatse van de aanduiding '**nutsbedrijf**', tevens voor op een openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding '**recreatiewoning**', tevens voor het recreatief gebruik van een bestaande woning;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw**' voor wonen in een nieuw te bouwen woning;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf**', tevens voor de activiteit zoals onderstaand is vermeld:

- Apeldoornseweg 27: een kapsalon;
- Apeldoornseweg 73: een fitnesscentrum;

3. Apeldoornseweg 98: een praktijkruimte;
4. Industrierweg 8 een schoonheidssalon;
5. Kerkweg 26: een kantoor;
6. Koekoeksweg 36: een timmer- en onderhoudsbedrijf;
7. Laan van Fasna 32: een bedrijfsruimte (van openhaarden);
8. Manegeweg 18: een schildersbedrijf;
9. Oude Apeldoornseweg 19: een garagebedrijf;
10. Oude Apeldoornseweg 76: een aannemersbedrijf;
11. Wilhelminaweg 3: een computerwinkel;

met daarbijbehorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- k. andere-werken, tuinen en erven.

17.2 Bouwregels

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend **bouwwerken** ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

17.2.1 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor een hoofdgebouw in casu woonhuis gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. tenzij anders is aangeduid mag een hoofdgebouw vrijstaand of halfvrijstaand worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding **aaneengebouwd** mogen uitsluitend rijenwoningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding **gestapeld** mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw**' en de aanduiding '**maximaal aantal wooneenheden**' mogen uitsluitend vrijstaande woningen tot het aangegeven aantal worden gebouwd;
- f. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;
- g. de afstand van een vrijstaand woonhuis en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- i. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- j. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- k. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, ook in geval van nieuwbouw, gehandhaafd mogen worden.

17.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:

- l. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- m. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- n. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m² met inachtneming van de volgende bepalingen:

de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en in het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;

in afwijking van vorenstaande mag de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;

bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;

- o. ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' geldt in afwijking van het bepaalde **onder c** dat bijgebouwen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 175 m² en met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
- p. ter plaatse van de aanduiding '**nutsbedrijf**' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven hoogte;
- q. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- r. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- s. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- t. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gehandhaafd.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- u. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- v. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
- w. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

17.3 Nadere eisen

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

- l. het straat- en bebouwingsbeeld;
- m. een goede woonsituatie;
- n. de verkeersveiligheid;
- o. de milieusituatie;
- p. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- q. de sociale veiligheid.

17.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- r. **17.2** en **17.2.1** en toestaan dat na sloop van de aanwezige woning op dat perceel en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw**' een vrijstaand woonhuis wordt gebouwd met een goothoogte van niet meer dan 4 m en een bouwhoogte van niet meer dan 9 m;
- s. **17.2.1 onder h** en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 6 m;
- t. **17.2.1 onder i** en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 1 m;
- u. **17.2.1 onder j** en toestaan dat de dakhelling wordt verkleind tot niet minder dan 0° dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- v. **17.2.1 onder j** en toestaan dat ten behoeve van afwijkende dakvormen de dakhelling wordt verhoogd;
- w. **17.2.2 onder a** en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.
- x. **17.2.2 onder c** en toestaan dat bij de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis, per huishouden een oppervlakte van 30 m² is toegestaan en dat deze oppervlakte naar rato kan worden vermeerderd tot ten hoogste 60 m² bij een woonhuis met een inhoud van 800 m³;
- y. **17.2.2 onder d** en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van architectonische verfraaiing wordt verhoogd tot niet meer dan 7 m.

17.4.1 Afwegingskader

Een in **17.4** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

17.4.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

17.5 Specifieke gebruiksregels

17.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **21.1**, wordt in ieder geval gerekend:

- g. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- h. de recreatieve bewoning van bijgebouwen;
- i. het gebruik van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, vuil- en afvalstoffen, behoudens de opslag die geschiedt in het kader van het normale gebruik.

17.5.2 Aan-huis-verbonden beroep

Een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:

- j. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis met de daarbij behorende bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte nimmer meer bedraagt dan 50 m²;
- k. de uitstraling als woning intact blijft;
- l. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- m. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- n. geen detailhandel is toegestaan.

17.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- z. **17.1** ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens, mits het aantal woningen niet wordt vergroot, de inhoud van het woonhuis niet minder is dan 500 m³ en de uiterlijke verschijningsvorm wordt gehandhaafd.

17.6.1 Afwegingskader

Een in **17.6** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

17.6.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

17.7 Aanlegvergunning

Ter plaatse van de aanduiding '**bodem**' is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:

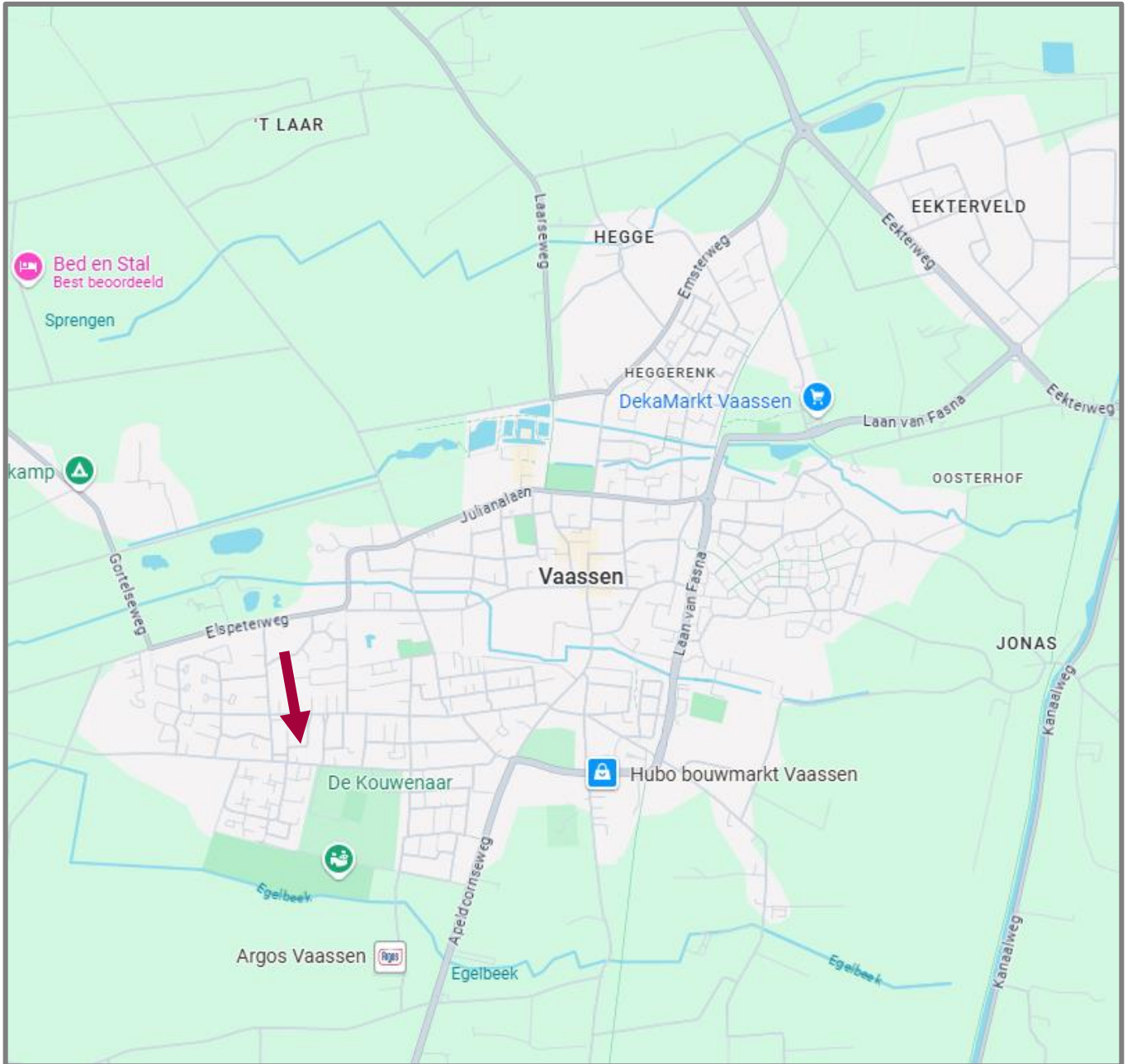
- aa. grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld;
- bb. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- cc. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.

17.7.1 Uitzondering

Het in **17.7** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer, onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Smutsstraat 27 Vaassen





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.