

**TE KOOP**




**Iewal 2 te WOUDSEND**  
**Vraagprijs € 200.000 k.k.**



**Woon.nl**

Makelaar en financieel adviseur onder één dak.



Biedingen vanaf EURO: 200.000,- worden door verkoper serieus in overweging genomen.

Op een unieke locatie gelegen, aan de kade, volledig gerestaureerde woning van meer dan 400 jaar oud.

De woning heeft een beschermd dorps- en beeldbepalend aanzicht met prachtig uitzicht over het water.

De uitzonderlijke locatie maakt onderdeel uit van de Elfstedentocht route.

Sfeervolle woning vv. authentieke balken, glas-in-lood ramen en een gietijzeren spiltrap.

Verrassend grote woning, van maar liefst 123 m2 gebruiksoppervlakte met terras (10m2) op het zuidoosten.

Indeling: Entree, lichte ruime sfeervolle woonkamer vv. origineel balken plafond en gietijzeren spiltrap. Via een tussen gang met 2e entreedeur, ruime berging, toilet, bereikt u de verrassend ruime woonkeuken met kookeiland. De L-vormige keuken is vv. koelkast, oven, magnetron, keramische kookplaat, vaatwasser en wasmachine/droger aansluiting.

1e Etage: overloop, ruime slaapkamer met dakkapel en een prachtig uitzicht over het water.

Ruime badkamer vv. ligbad, inlopdouche, badkamermeubel, Veluxdakraam en toilet.

Aan de achterzijde van het pand bevindt zich de 2e ruime slaapkamer met 2 Veluxdakramen ruime walk-in closet.

De woning is onderdeel van het RTL programma 'De TV makelaar, Mission (im)possible'.

Bob Sikkens heeft in het programma een optie uitgewerkt voor aanpassing van de bovenverdieping waardoor het mogelijk wordt om de badkamer op te splitsen.

De woning heeft een verrassende indeling en is met ca 123 m2 heerlijk ruim, op een unieke locatie gelegen.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in.

Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.



## Prachtig monumentaal pand...

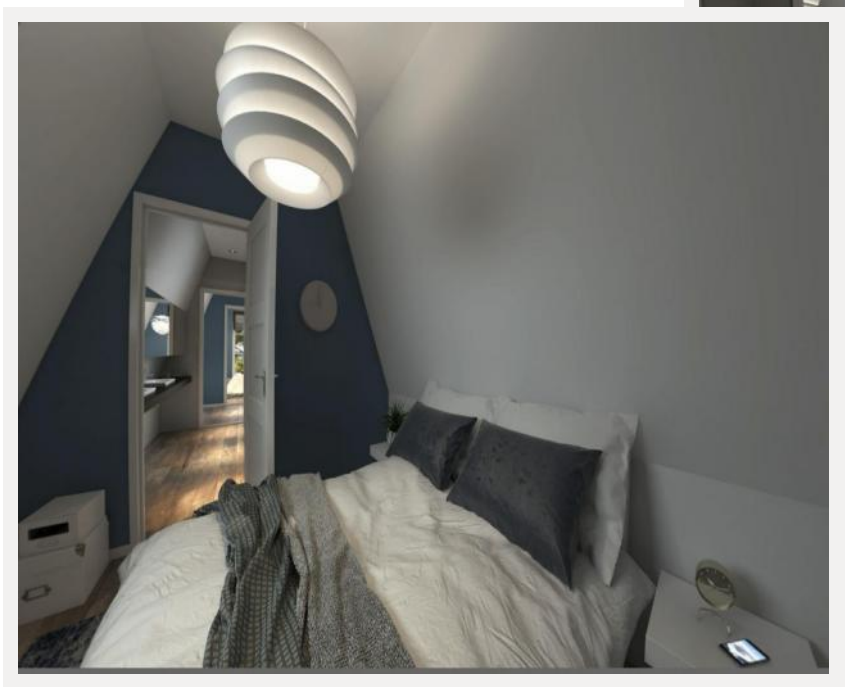
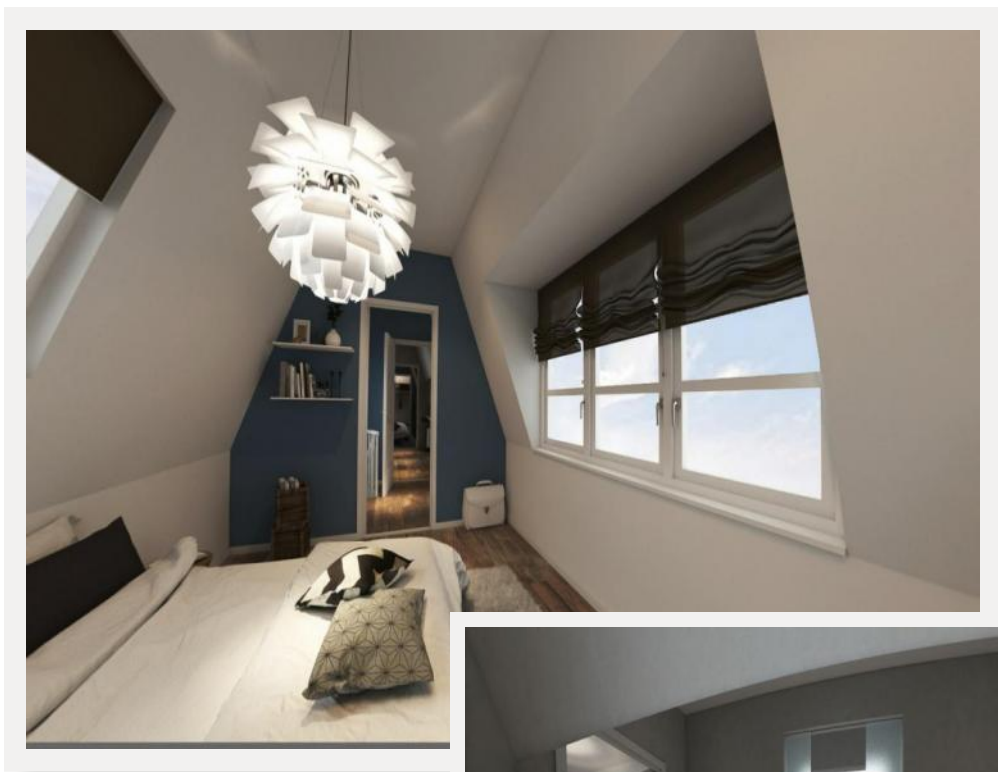
Verrassend ruim en schitterend aan het water gelegen.



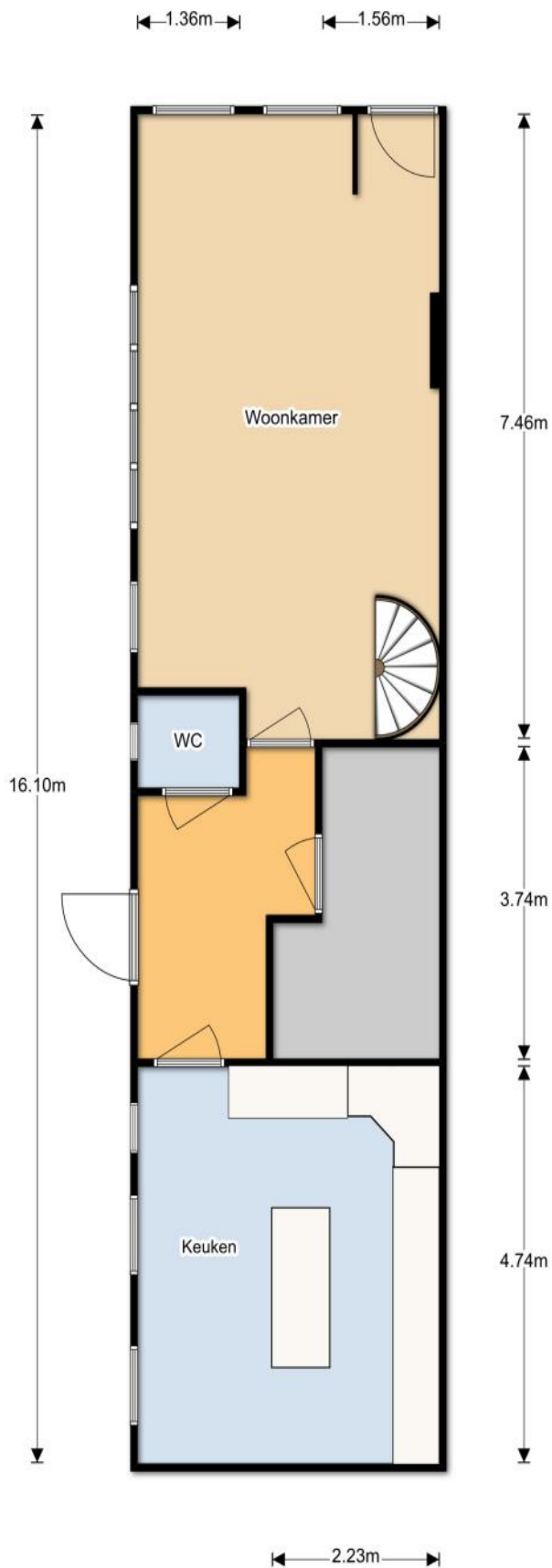


## Verrassend ruime eerste verdieping met mogelijkheden...

3D model uitgewerkt bij TV-makelaar mission (im)possible.

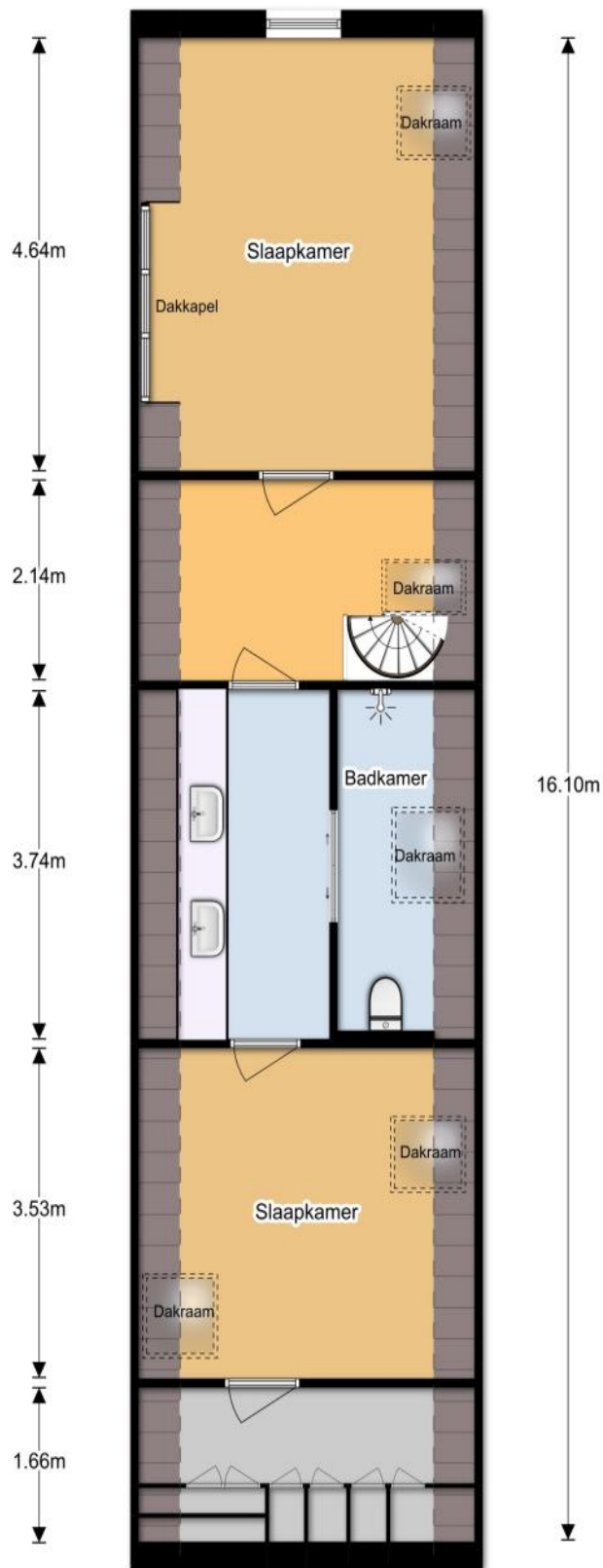


# Plattegrond:



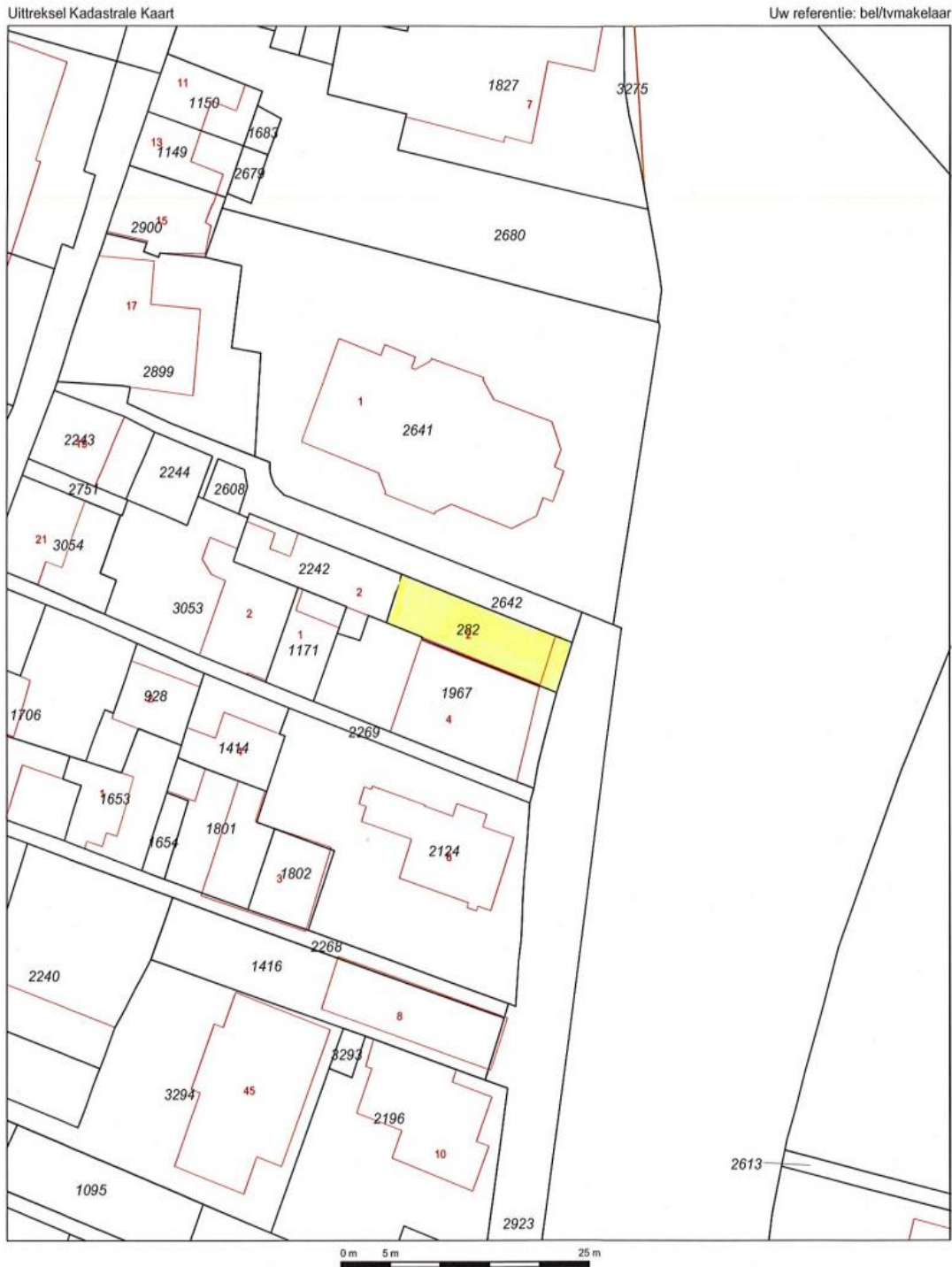
Begane Grond

# Plattegrond:



Verdieping

# Kadastrale kaart:



## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	200.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Soort woonhuis	Woonruimte, Woonhuis
Soort bouw	Vrijstaande woning
Bouwjaar	
Soort dak	Schilddak
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, Muurisolatie, Vloerisolatie

### Indeling

Woonoppervlakte	123m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	90m <sup>2</sup>
Inhoud	388m <sup>3</sup>
Aantal Kamers	4 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	2

### Energie

Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha
C.V.-ketel bouwjaar	2010

### Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, Aan vaarwater, Aan water, In centrum, Vrij uitzicht
Tuin	Voortuin
Achtertuint	200cm diep en 500cm breed
Tuin gelegen op	Oost, Zuid

### Bergruimte

Garage	Geen garage
--------	-------------



## Uw woning verkopen? Kies ook voor woon.nl:

- Onafhankelijke waardebeoordeling
- Prestatie gebonden beloning
- Klant staat centraal
- Transparante en objectieve werkwijze
- Landelijk netwerk
- Nauwe samenwerking financieel adviseurs Van Bruggen Adviesgroep

### Samenwerking met Van Bruggen Adviesgroep

Financieel advies is een vak apart. Daarom werkt Woon.nl nauw samen met Van Bruggen Adviesgroep. Een huis kopen doe je niet iedere dag. Ga daarom ook niet over één nacht ijs waar het de financiering betreft.

Als landelijke organisatie, bestaande uit 100% onafhankelijke hypotheekadviseurs, volgt Van Bruggen Adviesgroep de hypotheekmarkt op de voet. Door continu alle actuele aanbiedingen te analyseren kunnen zij u volledig objectief adviseren. Op basis van uw wensen en mogelijkheden selecteren zij de hypotheek die u het beste past.

### Beste hypotheek, laagste maandlasten!

Heeft u plannen om een huis te kopen? Of wilt u zeker weten dat u niet teveel betaalt voor uw hypotheek? Maak dan nu een afspraak met Van Bruggen Adviesgroep. Hier bent u altijd verzekerd van de beste hypotheek tegen de laagste maandlasten. Bel 0800-1800 of kijk op [www.vanbruggen.nl](http://www.vanbruggen.nl).

### Geïnteresseerd in deze woning?

Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Woon.nl Apeldoorn  
Kerklaan 6  
7311 AG Apeldoorn  
bel 088 088 50 50  
mail [apeldoorn@woon.nl](mailto:apeldoorn@woon.nl)  
website [www.woon.nl](http://www.woon.nl)



**Woon.nl**

Makelaar en financieel adviseur onder één dak.

Bel 088 088 50 50 of ga naar [www.woon.nl](http://www.woon.nl)

Woon.nl is onderdeel van de Van Bruggen Adviesgroep.

## INFORMATIELIJST: Iewal 2 te Woudsend

Op grond van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek is het noodzakelijk dat onderstaande informatielijst nauwkeurig wordt ingevuld, zodat deze aan de koper te hand kan worden gesteld. Hierdoor kunnen eventuele problemen in de toekomst worden vermeden. Inlichtingsformulier ten behoeven van de meldingsplicht van de verkoper.

### Algemeen

<b>1.</b>	Hoe lang bent u al woonachtig in dit huis?	Sinds: 1989
<b>2.</b>	Wat is het bouwjaar van uw woning?	Jaar: ± 1600
<b>3.</b>	Wat is de WOZ-waarde?	Jaar: €
<b>4.</b>	(Vanaf de straatzijde gezien) Gezinssamenstelling burens links: Gezinssamenstelling burens rechts:	1 eigenaar/recreatie 2 bewoners
<b>5.</b>	Zijn er afspraken gemaakt met burens over bv. gebruik van een poort, schuur, garage, tuin of toezeggingen over erfafscheidingen.  Zo ja, welke zijn dat?	Nee
<b>6.</b>	Rusten er voor zover u weet rechten op het pand, zoals erfpacht, erfdienstbaarheden, kettingbedingen, opstalrecht, belemmeringen wet privaatrecht of andere bepalingen welke voor de koper van belang kunnen zijn. Zo ja, welke zijn dat?	Nee
<b>7.</b>	Bij wie zijn de erfafscheidingen in eigendom?	N.v.t.
<b>8.</b>	Zijn er afspraken gemaakt met de burens? Zo ja, welke?	Nee
<b>9.</b>	Is er een GIW garantie van toepassing?	Ja/ Nee/ n.v.t. ?

<p><b>10.</b></p>	<p>Wat is de bouwaard van de woning?</p>	<p>X Spouwmuren voorgevel  X Steensmuren zijmuren  0 Houten vloeren  0 Betonnen vloeren</p>
<p><b>11.</b></p>	<p>Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of aanhoudend vochtige plekken op de gevel?  Zo ja waar?</p>	<p>Nee</p>
<p><b>12.</b></p>	<p>Zijn de goten vernieuwd?  Zo ja, wanneer en aan welke goten?</p> <p>Is er lekkage aan de goten bekend?</p>	<p>Ja  alle goten, ± 1995</p> <p>Nee</p>
<p><b>13.</b></p>	<p>Zijn de platte daken van uw woning, uitbouw, dakkapel, schuur of garage vernieuwd?  Zo ja, wanneer en welke?</p> <p>Is er lekkage bekend aan de platte daken?  Zo ja welke?</p> <p>Wanneer is de woning (extern) voor het laatst geschilderd?</p> <p>Hoe is de kwaliteit van de houten kozijnen?  Zijn u zwakke plekken bekend?  Zo ja, waar?</p>	<p>Ja</p> <p>Dakkapellen in 2004</p> <p>Nee</p> <p>Jaar: ± 2012</p> <p>Hardhout  Nee</p>
<p><b>14.</b></p>	<p>Hoe is uw pand geïsoleerd?</p> <p>Bestaat er lekkage van isolerend glas?  Zo ja waar?</p>	<p>X Dak  X Muur  X Vloer  X Geheel isolerend glas  0 Gedeeltelijk isolerend glas  0 Niet geïsoleerd</p> <p>Nee, niet bekend</p>
<p><b>15.</b></p>	<p>Kunt u aangeven welke verbouwingen door u of uw voorgangers zijn aangebracht en of deze professioneel is uitgevoerd door een aannemer?</p>	<p>Ja, geheel vernieuwd, gedeeltelijk door aannemer</p>
<p><b>16.</b></p>	<p>Is er een kruipruimte aanwezig?</p> <p>Indien ja waar bevindt zich het kruipluik?</p>	<p>Nee</p>

<p><b>17.</b></p>	<p>Zijn er nog lopende garanties of onderhoudscontracten op uw onroerend goed of apparatuur overdraagbaar aan koper? Zo ja, op:</p>	<p>Ja, c.v.-ketelonderhoud  Toon van Eneco</p>
<p><b>18.</b></p>	<p>Zijn er in het pand (en/of in de schuur, garage, carport) eternietplaten of asbestplaten aangebracht? (Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, vaak grijs kleurig indien ze ongeverfd zijn.)  Blijft er in het pand "zeil" achter, al dan niet vastgelijmd, dat aangeschaft tussen 1960 – 1982 en wellicht asbesthoudend kan zijn</p>	<p>Nee  Nee</p>
<p><b>19.</b></p>	<p>Is de gevel ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode: 1. droog (met grit) 2. Nat (chemisch, met water nagespoeld) 3.</p>	<p>Ja Zijgevel met methode 2, daarna gewit</p>
<p><b>20.</b></p>	<p>Is er een olietank in de grond aanwezig? Zo ja, is deze geleegd of geschoond? Wanneer? Is er een KIWA-certificaat aanwezig?</p>	<p>Nee  Ja/ Nee/ Mogelijk</p>
<p><b>21.</b></p>	<p>Is uw huis aangesloten op het gemeentelijk riool? Zo nee, op welke wijze vindt de afvoer van afvalstoffen dan plaats?  Is er een septictank aanwezig?</p>	<p>Ja  Nee</p>

## Installaties

<b>22.</b>	Zijn er gebreken of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties? (Bijvoorbeeld leidingen voor gas, water, riolering, CV-ketel, warmwatertoestel)	Nee
<b>23.</b>	<p>Hebben er aanpassingen en/of uitbreidingen van het elektra plaatsgevonden? Zo ja, wat en wanneer?</p> <p>Meterkast vernieuwd</p>	<p>Ja, alle elektra is nieuw aangelegd tijdens de verbouwing</p> <p>Ja</p>
<b>24.</b>	Hebben er aanpassingen en/of uitbreidingen aan CV-installatie plaatsgevonden?	Ja, nieuw
<b>25.</b>	Elektrische installatie	<p>Aantal groepen : 8?</p> <p>Aardlekschakelaar : Ja</p> <p>Krachtstroom : Ja</p> <p>Dag/nacht tarief : Ja</p>
<b>26.</b>	<p>Merk en bouwjaar CV-ketel(s):</p> <p>Wordt de ketel jaarlijks onderhouden? Zo ja is er een onderhoudscontract en bij wie?</p>	<p>Merk : Remeha</p> <p>Bouwjaar: 2010 juli</p> <p>Ja</p> <p>Ja, Gaswacht Noord, Energiewacht Groep</p>
<b>27.</b>	Blijft er in de woning linnen- of jute geïsoleerde bedrading achter? Zo ja waar?	Nee
<b>28.</b>	<p>Zijn er indien van toepassing onderhoudscontracten afgesloten voor:</p> <p>Open haard</p> <p>Hete luchtverwarming</p> <p>Alarminstallatie</p>	<p>N.v.t.</p> <p>N.v.t.</p> <p>N.v.t.</p>



## Gebreken

<b>29. Gebrek</b>	<b>Aanwezig:</b>	<b>Locatie:</b>
Vochtdoorslag	Nee	
Verstoppingen	Nee	
Houtrot	Nee	
Loden waterleidingen aanwezig	Nee	
Zijn er voorzetwanden aangebracht	Ja, beg. grond + isolatie	
Beschadigingen aan sanitair	Ja, douchebak, emaille	
Is er ooit brand geweest	Nee	
Gebreken inbouwapparatuur	Nee	
Overig	Nee	
<b>30.</b> Is het pand aangetast door houtworm, boktor, andere ongedierte, zwammen of andere schimmels?  Zo ja wanneer behandeld?	Nee	

## Diversen

<b>31.</b>	Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar?	Nee
	Is de Wet Voorkeursrecht gemeente van toepassing?	Ja/ Nee ?
	Is er sprake van ruilverkaveling?	Nee
	Is er sprake van onteigening?	Nee
<b>32.</b>	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, welke voor een koper wetenswaardig zijn? (mogelijke bestemmingsplanwijzigingen, mogelijke verandering in uitzicht of verkeerssituaties)	Nee
<b>33.</b>	Zijn er nadat u het huis in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand?	Nee

<p><b>34.</b></p>	<p>Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel?</p> <p>Hoe gebruikt u het huis nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)</p> <p>Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?</p>	<p>Ja, beschermd dorpsgezicht + beeldbepalend</p> <p>Woning</p> <p>Ja</p>
<p><b>35.</b></p>	<p>Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw burens of woonomgeving? (geluidsoverlast, stankoverlast omgeving etc.)</p>	<p>Nee</p>
<p><b>36.</b></p>	<p>Is er gebouwd of verbouwd zonder de vereiste bouwvergunningen?</p>	<p>Nee</p>
<p><b>37.</b></p>	<p>Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (bijvoorbeeld onteigening, beslaglegging).</p> <p>Zo ja, welke is/zijn dat?</p>	<p>Nee</p>
<p><b>38.</b></p>	<p>Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand?</p> <p>1. Als beschermd monument? 2. Tot beschermd stads- of dorpsgezicht? 3. Gemeentelijk monument? 4. Beeldbepalend pand?</p>	<p>Nee Nee Nee Nee</p>
<p><b>39.</b></p>	<p>Hoeveel betaalde u volgens de laatste aanslag voor onroerende zaakbelasting (OZB)? Rioolheffing 2 Afvalstoffenheffing: Rioolheffing 1</p>	<p>€ 251,- per jaar</p> <p>€ 68,88 € 219,60 2 personen € 116,03</p>
<p><b>40.</b></p>	<p>Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks voor gas, water en elektra en aan welk nutsbedrijf?</p>	<p>€ 6,47 water € 85,00 elektra en gas</p>
<p><b>41.</b></p>	<p>Zijn er aan uw huis gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing? (Bijvoorbeeld verzakkingen, lekkages) Zo ja welke zijn dat?</p>	<p>Nee</p>

<b>42.</b>	Zijn onderstaande regelingen van toepassing? Anti-speculatiebeding met afdracht gedeelte winst ? Aanbiedingsplicht aan derden?	N.v.t.
<b>43.</b>	Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
<b>44.</b>	Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? (Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie) Deze gelden vooral voor monumentale panden.	Nee
<b>45.</b>	Heeft er in het verleden al eens een keuring/inspectie van het huis plaatsgevonden?  Zo ja, zijn nadien alle (eventuele) gebreken verholpen?	Nee  N.v.t
<b>46.</b>	Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerend goed is, of een woonhuis met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)	Nee
<b>47.</b>	Hebben er aanpassing en/of uitbereidingen van de riolering plaatsgevonden? Zo ja, waar?	Ja Alles compleet vernieuwd
<b>48.</b>	Is het u bekend of de bodem verontreinigd is of dat daar een sterke kans op bestaat?	Nee
<b>49.</b>	Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee

<p><b>50.</b></p>	<p>Indien uw onroerende zaak <b>geen</b> appartement (flat) is kunt u deze vraag overslaan.</p> <p>Wie is de administrateur of penningmeester van de Vereniging van Eigenaren?</p> <p>Wat betaalt u aan de V.V.E.?</p> <p>Zijn alle aan de V.V.E. verschuldigde bedragen betaald?</p> <p>Zijn er nog afspraken gemaakt over vernieuwingen, onderhoud of zijn er andere besluiten van de V.V.E. of de coöperatie die voor de koper van belang kunnen zijn? Zo ja, welke zijn dat?</p>	<p>Naam: Adres: Tel:</p> <p>Servicekosten €            p/mnd</p> <p>Ja/ Nee</p> <p>Ja/ Nee</p>
<p><b>51.</b></p>	<p>Informatie over het gebruik van het gekochte en het ter plaatse geldende bestemmingsplan dient de koper zelf na te vragen bij de Gemeente Apeldoorn afdeling bouwzaken. Telefoonnummer 055-5801010</p>	<p>Ja/ Nee</p>

### **Nadere informatie**

Verf voor en zijkanten, deuren en raamkozijnen moeten in dezelfde kleur blijven!  
Sikkens  
Wetterskip Fryslan

### **Koper:**

Indien het een oud, verwaarloosd of te verbouwen pand betreft staat verkoper of makelaar niet in voor de aanwezigheid van eventuele gebreken. Indien de verkoper de woning zelf nooit bewoond heeft en derhalve niet op de hoogte is van de bouwtechnische staat van de woning en/of de technische installaties kan de verkoper of makelaar niet instaan voor de volledigheid van de ingevulde vragenlijst.  
De makelaar adviseert in deze de koper een bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren.

# Lijst van roerende zaken:

## Iewal 2 te Woudsend

<b>Kelder/Souterrain:</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>	<b>N.v.t.</b>
<b>Begane grond:</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>	<b>N.v.t.</b>
Zonwering buiten	<b>X</b>			
Lamellen/jaloezieën				<b>X</b>
Gordijnrails	<b>X</b>			
Gordijnen	<b>X</b>			
Vitrage	<b>X</b>			
Losse horren/rolhorren				<b>X</b>
Rol gordijnen				<b>X</b>
Vloerbedekking/linoleum	<b>X</b>			
Parketvloer/kurkvloer/laminaatvloer				<b>X</b>
Losse kasten				<b>X</b>
Boeken- en legplanken				<b>X</b>
Openhaard met toebehoren, te weten				<b>X</b>
Gaskachel(s)				<b>X</b>
Houtkachel				<b>X</b>
Keukenblok met bovenkasten incl. verlichting	<b>X</b>			
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:	<b>X</b>			
Combimagnetron, oven	<b>X</b>			
Vaatwasser	<b>X</b>			
Koeler + vriezer	<b>X</b>			
Wasmachine + droger	<b>X</b>			
Inbouwverlichting/dimmers	<b>X</b>			
Opbouwverlichting	<b>X</b>			
(Klok)thermostaat	<b>X</b>			
Toiletaccessoires				<b>X</b>



<b>Verdieping(1)</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter over- name</b>	<b>N.v.t.</b>
Zonwering binnen				<b>X</b>
Gordijnrails	<b>X</b>			
Gordijnen				
Vitrage	<b>X</b>			
Losse horren/rolhorren				<b>X</b>
Rol gordijnen				<b>X</b>
Vloerbedekking/linoleum	<b>X</b>			
Parketvloer/kurkvloer/laminaatvloer				<b>X</b>
Losse kasten	<b>X</b>			
Boeken- en legplanken				<b>X</b>
Toiletaccessoires				<b>X</b>
Badkamer accessoires				<b>X</b>
<b>Garage/berging:</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter over- name</b>	<b>N.v.t.</b>
Opbouwverlichting	<b>X</b>			
Legplanken	<b>X</b>			
Werkbank				<b>X</b>
<b>Extern:</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter over- name</b>	<b>N.v.t.</b>
Tuinaanleg/ (sier-) bestrating/erfafscheiding	<b>X</b>			
Buitenverlichting	<b>X</b>			
Tuinhuisje/buitenberging				<b>X</b>
Vlaggenmast	<b>X</b>			
Brievenbus	<b>X</b>			
(Voordeur-)bel	<b>X</b>			
Buitenzonwering/screens	<b>X</b>			
Rolluiken				<b>X</b>
<b>Bijzonderheden:</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter over- name</b>	<b>N.v.t.</b>
CV combiketel	<b>X</b>			
Boiler/geiser	<b>X</b>			
Alarminstallatie				<b>X</b>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<b>X</b>			
ISDN-aansluiting				<b>X</b>
Sauna met toebehoren, te weten:				<b>X</b>

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (C.V. ketel, boiler, geiser)				

**Opmerkingen:**

Masterbedroom: alles blijft achter inclusief bed.

# **De 10 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. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.**

## **1. 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.

## **2. 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.

## **3. 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. Overigens komt een overeenkomst slechts tot stand, als partijen het ook eens zijn over de datum van notariële overdracht, roerende zaken en ontbindende voorwaarden.

## **4. 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.

## **5. 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.

## **6. 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.

## **7. 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.

## **8. 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.

## **9. 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.

## **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (6%), 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 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 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.

## **Meer informatie?**

Kijk voor meer informatie op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl).

## Regels voor de koop van een woning

### Schriftelijkheids vereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop sinds 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan. Het schriftelijkheids vereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken bleken de tot dan toe opgestelde regels gelden, met dien verstande dat ook deze koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

### Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

### Bedenktijd en termijnenwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen en begint te lopen op de dag na de dag waarop de koper de koopakte heeft ontvangen. Vanwege het opmaken en ondertekenen van de koopakte zullen er al enkele dagen zijn verstreken voordat de bedenktijd ingaat. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing, waarin staat dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen):

Ondertekende koopakte door koper ontvangen	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
maandag	donderdag	drie kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	drie kalenderdagen
woensdag	maandag	vijf kalenderdagen
donderdag	maandag	vier kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	vier kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	drie kalenderdagen
zondag	woensdag	drie kalenderdagen

**Indien gewenst heeft koper de volgende mogelijkheid:**

### Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris kan voor deze inschrijving zorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper door deze inschrijving wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen. Wordt de eigendom van de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd, dan vervalt deze bescherming.