



VAARTWEG 93 TE DONGEN

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

Monseigneur Poelsstraat 1-A
5103 BD Dongen
Telefoon 0162 32 16 16
m@kelaar.com
www.vandenboschmakelaars.com

3 **Van den Bosch**
MAKELAARS

VAN DEN BOSCH MAKELAARS

Het kantoor Van den Bosch makelaars is gevestigd in Dongen. In 1992 opende Van den Bosch makelaars zijn deuren en richtte zich in de eerste jaren met name op de woningmarkt. In 2006 zijn we naast de woningmarkt ook de bedrijfsonroerend goed markt gaan bedienen.

Vastgoed-engineers Henk Goos en Koen Dirkse zijn de drijfveren achter Van den Bosch makelaars. Henk Goos is sinds 1994 werkzaam in de makelaardij bij Van den Bosch makelaars, Koen Dirkse begon zijn carrière bij Van den Bosch makelaars in 1996, daarna een periode van 8 jaar werkzaam in de zakelijke financiële dienstverlening, vervolgens heeft hij in 2006 zijn rentree gemaakt bij Van den Bosch bedrijfsmakelaars. Sinds juni 2014 vult Paul Bedaf het Van den Bosch team aan als derde Dongense makelaar.

Binnen ons kantoor, dat bestaat uit een jong dynamisch team van 7 mensen, zijn de lijnen kort, wat zorgt voor een persoonlijk en informeel contact. We onderscheiden ons door een vernieuwende en heldere professionele benadering van uw huisvestingsvraagstuk, of het nu gaat om een woning of een bedrijfsobject, bestaande bouw of nieuwbouw. In de afgelopen jaren hebben wij het vertrouwen gekregen van vele opdrachtgevers, zowel van particulieren als professionele partijen, zoals ontwikkelaars, corporaties, notarissen en accountants. Zij doen met regelmaat een beroep op ons.

Ons kantoor houdt zich bezig met bemiddeling en advies bij aan- en verkoop van woningen gebruikmakend van een uitgebreid regionaal netwerk. Onze diensten zijn nooit een standaardproduct, samen met u als opdrachtgever gaan wij op zoek naar uw ideaalplaatje. We richten ons bij aan- en verkoop van woningen met name op Dongen en omgeving. Om de kans op een geslaagde transactie zo groot mogelijk te maken, staan wij op elk moment voor u klaar. Met diverse diensten. We kunnen een vrijblijvende waardebepaling van uw huis verrichten. Maar ook een officiële taxatie behoort tot de mogelijkheden. Zo gewenst, kijken we hoe courant een huis is, of er eventuele juridische haken of ogen aan kleven en hoe bijvoorbeeld het bestemmingsplan eruit ziet. Onroerend goed kopen, verkopen, huren of verhuren doet u immers niet elke dag, daarom wilt u erop vertrouwen dat het goed gebeurt. Bij ons weet u zeker dat alles tot in de puntjes wordt geregeld! Wij streven ernaar om een voor u zo optimaal mogelijk resultaat te behalen.

Wij staan midden in de maatschappij en spreken de hele dag mensen om ons heen. We horen wat er speelt willen daaraan ook onze bijdrage leveren. Wij steunen dan ook een aantal doelen en verenigingen.

Neem voor meer informatie vrijblijvend contact met ons op

Monseigneur Poelsstraat 1-A
5103 BD Dongen
Telefoon **0162 32 16 16**
m@kelaar.com
www.vandenboschmakelaars.com



KENMERKEN

Vraagprijs	: € 595.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: Circa 656 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.445 m ²
Gebruiksoppervlakte	: Circa 199 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwperiode	: -1906
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen 60 m ²
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Gasgestookt combiketel uit 2013 Eigendom

LOCATIE

Vaartweg 93 te Dongen



OMSCHRIJVING

Vaartweg 93 te Dongen

Mooi gelegen woonboerderij met rieten kap, ruime woonkamer, 4 slaapkamers, vrijstaande garage/schuur, prachtige tuin met glazen kas (serre). In kerkdorp Dongen-Vaart gelegen aan riviertje "De Vaart".

Begane grond

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime hal/entree, welke toegang geeft naar de keuken aan de voorzijde. In de hal zijn de badkamer, het toilet en de meterkast (5 groepen, 2 aardlek) gesitueerd. De badkamer is voorzien van ligbad en wastafel.

De keuken heeft een moderne inbouwinstallatie (2014) met als apparatuur gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-magnetron en is middels een bar afgescheiden van de woonkamer. De Z-vormige woonkamer heeft aan de achterzijde een tuinkamer, en zowel de achtertuin als de zijtuin is te bereiken middels een schuifpui. In de woonkamer bevindt zich een open trap naar de verdieping en de vloer is belegd met veen boeren-plavuistegel.

Via de woonkamer komt men in de ruime bijkeuken met wasmachine-aansluiting en vervolgens in een berging, van waaruit ook de verdieping is te bereiken en waar zich de achterdeur bevindt.

Eerste verdieping

Deze verdieping telt 4 ruime slaapkamers en een trapportaal met vervolgens ruime overloop. Op deze overloop is de HR-combiketel (Nefit, 2013) geplaatst. Alle slaapkamers beschikken over vaste kasten en 1 slaapkamer heeft als bergruimte een zolder, welke ook vanuit de berging is te bereiken.

Tevens is er nog een vliering aanwezig.

De rieten kap is in 2013 vervangen.

Tuin

De royale achter- en zijtuin is middels een poort afgesloten en biedt volledige privacy. In de tuin bevindt zich een glazen serre van ca. 8 x 7 mtr. Er is een grondwaterpomp aanwezig ten behoeve van tuinberegening.

Garage/schuur

De vrijstaande garage is gebouwd in spouwmuur met dakisolatie en deels voorzien van zolder. De garage is voorzien van elektra, water en toilet.

Graag uw aandacht voor het volgende:

Deze woning aan de binnenkant ervaren en vanuit de woning naar de tuin en de omgeving kijken geeft een heel andere beleving dan een beeld op de computer bekijken of het langsrijden en proberen een glimp van binnen op te vangen. U kunt de sfeer van een woning dan ook het best ervaren door zelf een kijkje in het pand te nemen, door de ruimte daadwerkelijk te beleven en op u in te laten werken. Dat geeft het meest objectieve beeld voor u om een woning te leren kennen. Wij nemen er graag samen met u de tijd voor!

FOTO'S













PLATTEGROND

PLATTEGROND



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

12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie Voor een eensidig uittreksel, Apeldoorn, 15 februari 2018 De afbinder van het kadastraal aanspreekbare registers.	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel DONGEN N 170 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
---	--

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
Overige tuin, te weten:				
- regeninstallatie	☒	☐	☐	☐
Woning				
Vlaggenmast	☐	☒	☐	☐
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen/vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- losse horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
- parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
Warmtevoorziening, te weten:				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie /luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☒	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
(voorzetramen/radiatorf olie etc.), te weten:				
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Schilderijophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires				
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Opmerkingen				

WAARDECHEQUE

WAARDEBEPALING

Wilt u zicht op wat u voor uw woning zou kunnen vragen, maar ook een realistisch idee van uw kansen op de huidige huizenmarkt? Neem dan contact op met ons kantoor, wij maken graag een afspraak met u voor een gratis waardebepaling van uw woning.



www.vandenboschmakelaars.com

Ja, ik wens een **GRATIS** waardebepaling van mijn woning!

De heer / mevrouw

Adres

Postcode

Woonplaats

Telefoonnummer

E-mailadres

HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

BIJZONDERHEDEN:

Als basis voor de koopovereenkomst wordt uitgegaan van een model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopovereenkomst een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. In plaats van de waarborgsom kan ook worden volstaan met een bankgarantie. Deze waarborgsom of bankgarantie bedraagt in de regel 10% van de koopsom en strekt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering op de koopsom.

BEZICHTIGING:

Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging van deze woning. U kunt hiervoor een afspraak maken via ons kantoor, telefoon (0162) 32 16 16 of een e-mail sturen: m@kelaar.com

UW REACTIE

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Wij stellen het op prijs als u uw bevindingen uiterlijk een paar dagen na de bezichtiging aan ons kenbaar wilt maken.

Ook als u geen verdere interesse meer hebt in het object. Bij voorbaat onze dank.

Indien u overgaat tot het overbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de volgende zaken:

- de datum van aanvaarding;
- eventuele overname van roerende zaken;
- eventuele ontbindende voorwaarde(n).

DOCUMENTATIE:

Hoewel deze brochure met nauwkeurigheid en de aan ons ter beschikking staande gegevens is samengesteld kunnen aan de in deze brochure vermelde maten en gegevens betreffende de onroerende zaak geen rechten worden ontleend. De bijgevoegde indelingsplattelingen zijn indicatief. De tekeningen kunnen afwijken van de werkelijkheid. Deze informatie zal aan meerdere gegadigden aangeboden worden.

Deze brochure is bedoeld om ondersteunende informatie te geven ten behoeve van een uitnodiging tot het doen van een bod. Er zijn verder geen rechten aan te ontleenen.

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

A) Een tegenbod te doen.

B) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. MAG EEN NVM-MAKELAAR 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. MAG EEN NVM-MAKELAAR EEN EXORBITANT EN ONREALISTISCH HOGE PRIJS VRAGEN VOOR EEN WONING?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. WAT IS EEN OPTIE?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

A) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

B) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSPRAAK MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING? OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.

Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. WAT IS DE NVM NO-RISK CLAUSULE?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper die het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper onder de met hen afgesproken (nieuwe) voorwaarden.

12. WAAR VIND IK DE ALGEMENE VOORWAARDEN?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

13. VALT DE MAKELAARSCOURTAGE ONDER DE 'KOSTEN KOPER'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- A) Overdrachtsbelasting.
- B) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. MAG IK ALS KOPER ADVIES VAN DE VERKOPENDE MAKELAAR VERWACHTEN?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

15. WAT ZIJN DE TARIEVEN VOOR DE DIENSTVERLENING VAN NVM-MAKELAARS?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening.

Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

16. HEEFT DE MAKELAAR RECHT OP EEN VERGOEDING NA HET INTREKKEN VAN DE OPDRACHT?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

17. WAT BETEKENT VRIJ OP NAAM (V.O.N.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

18. HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- A) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- B) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- C) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- D) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

19. HEEFT MIJN WONING EEN ENERGIELABEL NODIG?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

20. WAT ZIJN DE MARKTONTWIKKELINGSGEGEVENS VAN DE WONINGMARKT IN MIJN REGIO?

Op www.nvm.nl kun je bij de marktinformatie de recente verkoopcijfers uitgesplitst in vijf typen woningen vinden zowel per regio als voor geheel Nederland. Je treft hier ook een technische toelichting op de cijfers aan, zodat je weet welke berekeningsmethode is toegepast. Ook kun je hier de historische marktinformatie voor heel Nederland en per regio vinden. Wil je meer specifieke informatie dan is deze tegen betaling (mits beschikbaar) verkrijgbaar, vanaf € 150,-. Je kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen via het invulformulier vermeld op www.nvm.nl bij 'Marktinformatie op maat' of per mail via info@nvm.nl

21. HEEFT DE NVM EEN MODELKOOPOVEREENKOMST VOOR MIJ BESCHIKBAAR?

De NVM heeft een modelkoopovereenkomst, maar stelt deze alleen beschikbaar aan haar leden.

MEER INFORMATIE?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.

WAT IS JOUW MENING?

Op funda.nl kun je je mening geven over jouw ervaring met NVM-makelaars of lezen over de bevindingen van anderen. We bedanken je alvast voor je bijdrage.

VOOR NADERE INFORMATIE VERWIJZEN WIJ U NAAR ONZE WEBSITE.

WWW.VANDENBOSCHMAKELAARS.COM

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.