



Verkoopbrochure Europalaan 268, Enschede

EXTRA Ondernemende Makelaars
Uw Makelaar: Gerald ten Boske
Kuipersdijk 3c
7512 CA Enschede
Tel : 053 – 480 58 16
Fax : 053 – 430 30 85
Mob : 06 – 361 639 37
E-mail: g.tenboske@extramakelaars.nl
www.extramakelaars.nl
www.vbo.nl

Objectinformatie 1

Adres: Europalaan 268
7543 DM, Enschede

Omschrijving: In de rustige en groene wijk Het Boswinkel, op de 2e verdieping gelegen, fraai, ruim en goed onderhouden 2 kamer appartement. Dit voormalige 3 kamer appartement behoort tot het op 1 na grootste type appartementen in dit complex en dat is met name terug te vinden in de royale slaapkamer. Zowel badkamer, toiletruimte als keuken zijn reeds 1 keer vernieuwd en door een eerdere en grondige verbouwing, waarbij eetkamer en woonkamer zijn samengevoegd, beschikt dit appartement over een prachtig ruime leefkamer

Indeling:

Begane grond: Komend door de voordeur entree/hal met toilet, meterkast, doorgang naar keuken en woonkamer. De afsluitbare keuken is uitgevoerd in neutrale kleuren en voorzien van een geiser, een wasmachine- en droger opstelling, een gasfornuis, een luxe koel/vriestoren en de toegang tot het balkon. Naast de gang en de keuken ligt de ruime Woon/leefkamer (29m²) met veel lichtinval van beide zijden. De gesloten overloop, naast de woonkamer, geeft toegang tot de slaapkamer, een diepe vaste kast en de badkamer met wastafel en douchecabine, voorzien van schuifdeur..

Bijzonderheden:

- Zeer actieve vereniging van eigenaren
- Bijdrage VVE: Euro 113,- per maand
- Gunstig gelegen t.o.v. parken, winkelcentrum Boswinkel, stadscentrum, busverbindingen etc.
- Rondom voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen v.v. isolatieglas
- Verwarming dmv gashaard met onderhoudscontract (betrouwbaar en comfortabel)
- Warm water dmv geiser met onderhoudscontract
- Gehele appartement is voorzien van keurige laminaatvloeren
- Beschikking over 2 gedeelde tuinen op respectievelijk het zuidoosten en westen
- Ruime berging in kelderverdieping
- Extra fietsenkelder, alleen toegankelijk voor bewoners

Algemene gegevens

- Perceelgrootte: n.v.t.
- Woonoppervlakte: ca. 70m² (exclusief balkon)
- Inhoud: ca. 190m³
- Bouwjaar : 1961

Vraagprijs: € 89.000,- K.K.

Aanvaarding: In overleg

Objectinformatie 2

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker
Sectie: H
Perceelnummer : 4401 A18

Woning

Type woning: Appartement op de tweede woonlaag
Staat van onderhoud binnen: Goed
Staat van onderhoud buiten : Goed
Ligging: Binnen de bebouwde kom, in een zeer groene wijk

Voorzieningen

Verwarming: Moederhaard
Warmwatervoorziening : Geiser
Radio / Tv : Kabel: JA.

Isolatie

Ramen : Volledig voorzien van dubbel glas
Muren: Ongeïsoleerde spouwmuur
Dak: Volledig geïsoleerd
Vloeren : N.V.T

Buurt informatie:

De wijk Boswinkel bestaat grofweg uit de buurten Boswinkel en Cromhofsbleek en heeft zich in de periode van ± 1915 tot heden ontwikkeld. Op deze wijze is een lappendeken ontstaan die een gevarieerde wijk tot gevolg heeft, maar die ook op enkele plekken voor een onsamenhangende structuur heeft gezorgd. Boswinkel heeft een woonfunctie maar wel met een sterk stedelijk karakter. De wijk wordt begrensd door de Singel, de Zuiderval, de A35, de Usselerrondweg en de Haaksbergerstraat. Dit zijn tevens de belangrijkste ontsluitingswegen van Boswinkel. De buurt Boswinkel is een typisch product van het stedenbouwkundig denken en de schaarse middelen in de vijftiger en zestiger jaren. Het Boswinkel bestaat globaal uit twee delen, aan weerszijden van de Burg. M van Veenlaan gelegen. Het oostelijk deel dat ook bekend staat als Kotman-west en in een onderzoek door NRC-Handelsblad naar voren kwam als een van de armste wijken van Nederland, werd gebouwd door verschillende woningcorporaties en bestaat uit portiekflats met daartussen rijtjes laagbouw. Het westelijke deel van het Boswinkel wordt Park Boswinkel genoemd en is grotendeels gebouwd in opdracht van de bandenfabrikant Vredestein.

In Park Boswinkel is het aandeel van grondgebonden woningen hoger en er staan vier torenflats. Centraal in de wijk ligt het winkelcentrum, dat recentelijk geheel is gerenoveerd en goede winkelmogelijkheden biedt.

De buurt Boswinkel grenst aan de noordkant aan buurten die uit de jaren '20 tot '30 stammen, er is op sommige punten een overlap, hier en daar dringen straten met vooroorlogse woningen de wijk binnen, dit komt omgekeerd ook voor.

De buurt heeft een zeer groen karakter met veel plantsoenen, speelplaatsen en tussen de A35 en de bebouwing een parkzone. Zowel alleenstaanden als gezinnen voelen zich thuis in deze buurt.

Inwoners	4067
Woningen	1888
Oppervlakte (ha)	63
Inwoners per hectare	64.5
Woningen per hectare	29.9

Geslacht	Aantal	%
Mannen	2139	53
Vrouwen	1928	47

Leeftijd	Aantal	%
0-14 jaar	645	16
15-34 jaar	1474	36
35-64 jaar	1436	35
65 jaar en ouder	512	13

Etniciteit	Aantal	%
Nederlands	2749	68
Westers	249	6
Niet-Westers	1069	26



Boswinkel / De Braker

Industrieel erfgoed de Nettorama:

De vroegere blekerij van Cromhoff biedt onderdak aan een aantal winkels waaronder supermarkt Nettorama.



Hoogbouw de woontorens Boswinkel:

Adres:	Beneluxlaan, Belgiëlaan en Londenstraat
Hoogte:	36,65 meter (35,5 vanaf de begane grond)
Architect:	S.J. van Embden
Opdrachtgever:	Gemeente Enschede
Uitvoerder:	B.J. Nijhuis en Zn N.V.
Functie:	Woningen
Afgifte bouwvergunning:	05-10-1961
Bouwkosten:	€ 2.640.000 (prijspijs 1961, inclusief laagbouw woningen)
Bouwmethode:	Gietbouw (beton)
Hoofdafmetingen:	21,67x21,73 meter
Aantal bouwlagen:	12
Hoogte onderbouw:	3,9 meter
Verdiepingshoogte:	2,75 meter
Hoogte dakopbouw:	2,5 meter
Aantal liften:	2
Opmerkingen:	De bouwkosten zijn voor het gehele complex, dit is inclusief 12 lagere flats van 3-4 verdiepingen.



Enkele foto's van de woning aan de Europalaan 268



*Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*



*Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*

LIJST ROERENDE ZAKEN					
Algemeen:		Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Terrastegel (hout) op balkon					X
Vijver					X
Buitenverlichting					X
Tuinhuisje/buitenberging					X
Tuinbank					X
Broeikas					X
Vlaggenmast					X
Voet van droogmolen					X
Brievenbus			X		
Bel (voor-/achterdeur)			X		
Veiligheid/Alarm:		Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Veiligheidssloten					X
Alarminstallatie					X
Rookmelder					X
Rolluiken/Zonwering:		Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Zonwering buiten	Voor				X
	Achter				X
Zonwering binnen	Voor				X
	Achter				X
Jaloezieën/Lamellen:		Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Appartement			X		
Rolgordijnen:		Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Appartement					X
Gordijnrails:		Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Appartement			X		
Gordijnen:		Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Appartement			X		
Vitrage:		Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Appartement					X
Vloerbedekking/Linoleum:		Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Appartement					X
Parket/Laminaat/Kurk/Grindvloer:		Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Appartement			X		
Open haard met toebehoren:		Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Open haard met korf					X
Toebehoren tbv. open haard					X
Warmwatervoorziening/CV:		Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Geiser			X		
CV					X
Gashaard			X		

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
 Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Close-in				X
Thermostaat				X
Kachels aantal ...				X
Isolatievoorzieningen:	Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Voorzetramen				X
Radiatorfolie				X
Keukenblok+kastjes	Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Keukenblok + Kastjes		X		
Keukenblokverlichting				X
(Inbouw)apparatuur:	Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Magnetron			X	
Gaskookplaat/keramische plaat				X
Oven / fornuis			X	
Vaatwasser				X
Wasmachine			X	
Koel-vriescombinatie			X	
Afzuigkap/schouw				X
Vrieskast				X
In-/Opbouwverlichting:	Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Inbouw verlichting/dimmers/keuken				
Inbouw verlichting/dimmers/badkamer				
Opbouwverlichting (gedeeltelijk)				
Sanitaire voorzieningen:	Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Wastafels		X		
badkamer accessoires		X		
Toiletaccessoires		X		
Sauna met toebehoren				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Telefoontoestel/-installatie:	Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Telefoontoestel(en) – aantal: 1			X	
Telefooninstallatie ISDN				X
Kasten/Planken/Diversen:	Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Slaapkamerkast		X		
Dresoir slaapkamer			X	
Boeken-/legplanken woonkamer		X		
Overige zaken	Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten, of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:	Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.V.T.

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

- 1. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen**
Rusten er zover u weet rechten op het pand, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, etc.?
Zo ja, welke?
Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar?
€
- 2. Andere overeenkomsten**
Zijn er nog andere eventueel aanvullende notariële of onderhandse aktes opgesteld van het pand nadat u het in eigendom heeft gekregen?
Zo ja, welke?
Of is dat eventueel het geval met één van de aangrenzende percelen?
(Hierbij kunt u denken aan afspraken / regelingen m.b.t. het gebruik en/of onderhoud van een poort, tuin, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelijke) overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen)
Zo ja, welke zijn dat?
- 3. Publiekrechtelijke beperkingen**
Is er sprake van de Wet voorkeursrecht gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening?
Zo ja, waarvan?
- 4. Grens met uw burens**
Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?
Zo ja, welk?
- 5. Kadastrale grenzen**
Zijn er volgens u afwijkingen v.w.b. de huidige terreinafscheidingen t.o.v. de kadastrale eigendomsgrenzen?
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
- 6. Verhuur**
Is het appartement / perceel/ de grond geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik gegeven of verhuurd?
Zo ja:
- Is er een huurcontract?
- Welk gedeelte is verhuurd?
- Indien er delen zijn die onder gezamenlijk gebruik vallen, welke zijn dit?
- Welke zaken zijn van de huurder en mag/moet hij verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken, etc.)
- Heeft u nog andere afspraken met de huurder(s) gemaakt?
- Zo ja, welke?
- 7. Procedures**
Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening?)
Zo ja, welke?
- 8. Lidmaatschapsrecht van Vereniging van Eigenaren of Coöperatieve Vereniging**
(Indien uw pand geen appartement is kunt u deze vraag overslaan)
Wat zijn thans de maandelijkse betalingen aan de V.v.E. / Coöperatieve Vereniging?
Zijn bij dit bedrag voorschotkosten van bijv. water en/of stookkosten inbegrepen?

*Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*

Is er een opstalverzekering inbegrepen in de bijdrage V.v.E?	JA
Is er een glasverzekering inbegrepen in de bijdrage V.v.E.?	JA
Zijn alle aan de V.v.E. / Coöperatieve Vereniging verschuldigde bedragen betaald?	JA
Wat zijn de evt. schulden of exploitatiekosten van de vereniging?	NB
Zijn er afspraken gemaakt over vernieuwing, onderhoud of zijn er andere besluiten van de V.v.E of Coöperatieve Vereniging die voor de koper van belang kunnen zijn?	JA
Zo ja, welke?	
Wordt er voor het geplande toekomstige onderhoud een extra bijdrage gevraagd.	JA
<i>Vernieuwing van de bergingen in de kelder</i>	
Wordt er een ledenvergadering gehouden	
Zo ja, hoe vaak 1 keer per jaar	
Wordt er elk jaar een overzicht opgesteld van de uitgaven en inkomsten van de VVE	JA
Indien u een "harde" vloer heeft, voldoet deze aan de isolatienorm die door de VVE is gesteld	JA
Heeft u toestemming voor de "harde" vloer van de VVE	JA
Hebben de burens problemen met / overlast van uw vloer	NEE
9. Onderhoudscontracten, garanties	
Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden? <i>Onderhoudscontract t.b.v. de haard en geiser (GAVEMA)</i>	JA
(Bijv. GIW-garantie, cv-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler, etc.)	
Zo ja, welke?	
Bent u in het bezit van een GIW-certificaat en staat het op uw naam?	NEE
10. Terug te vorderen subsidies	
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, verkoop van huurwoning e.d.	
Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bijv. de particuliere woningbouwverbetering.)	NEE
11. Aanschrijvingen	
Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd?	NEE
12. Onbewoonbaarverklaring	
Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?	NEE
13. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht	
Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw pand als beschermd monument / beschermd stads- of dorpsgezicht / gemeentelijk monument / beeldbepalend pand?	NEE
14. Verbouwingen	
Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)?	NEE
Zo ja, welke?	
Zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven?	
15. Gebruik	
Hoe gebruikt u het huis nu? (Bijv. woning, praktijk, winkel, opslag)	Woning
Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	JA
Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, de bestemming van het appartement / perceel?	Woning
16. Omzetbelasting	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijv. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is of een woonhuis met praktijkgedeelte of, omdat u pas ingrijpend hebt verbouwd)	NEE

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

- 17. Gebreken, bezwaren / Staat van de woning**
- Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? NEE
 Zo ja, welke?
 (Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektra, geiser, cv, mechanische ventilatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)
 Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade / roestvorming (betonrot)? NEE
 Is het pand voor zover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? NEE
 Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen / repareren *Volledig* JA
 Ligt er onder de huidige vloerbedekking / laminaatvloer etc. een andere vloer? NEE
 Is de elektrische installatie door u of de vorige eigenaar vernieuwd? NVT
 Zo ja, wanneer ?
 Is uw woning aangesloten op het gemeenteriool? JA
 Zo nee, welk systeem is dan van toepassing?
 Is er voor zover u bekend een septictank in het perceel aanwezig? NEE
 Zijn er aan uw huis andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing? (Denk bijv. aan verzakkingen, lekkages, etc.) NEE
 Zo ja, welke?
 Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke.....
- 18. Verontreinigingen**
- Is het u bekend of de bodem verontreinigd is of dat daar een sterke kans op bestaat? NEE
 Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? NVT
 Is of was er een olietank in de grond aanwezig? NEE
 Zo ja, is deze geleege / geschoond of verwijderd? NVT
 Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? NEE
 (Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)
 Blijft er in het pand 'zeil' achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982? NEE
- 19. Huur, lease**
- Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleased (Bijv. boiler / geiser / CV-ketel / keuken / kunststof kozijnen) JA
 Zo ja, welke? *Geiser*
 Kan dit contract evt. door de koper(s) overgenomen worden? JA
- 20. Achterstallige betalingen**
- Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? JA
 Heeft u, indien van toepassing, alle erfpachtcanon betaald? NVT
- 21. Nadere informatie**
-

Uittreksel Kadastrale Kaart



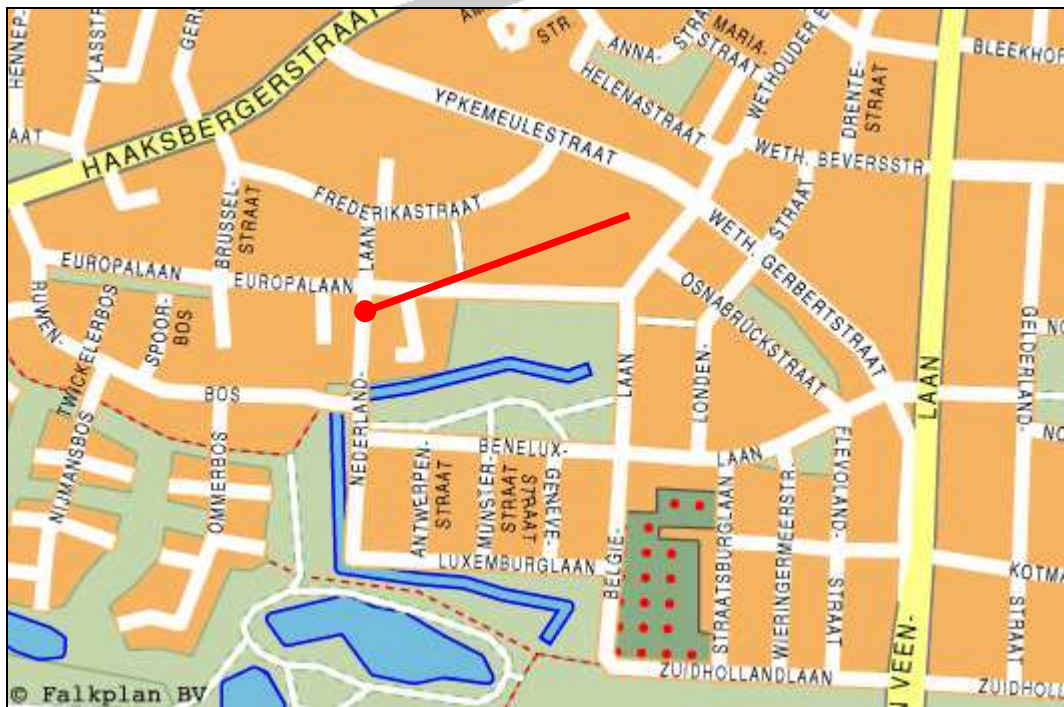
Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente LONNEKER	
25 Huisnummer	Sectie H	
— Kadastrale grens	Perceel 4400	
— Bebouwing		
— Overige topografie		

Voor een exacte uittreksel, ZWOLLE, 22 december 2006
De Bezwaaier van het kadastral en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Route naar de Europalaan 268 in Enschede



Route naar EXTRA Ondernemende Makelaars in Enschede



U heeft de woning bezichtigd en u wilt de woning graag hebben, maar hoe nu verder?

Als u na de bezichtiging om welke reden dan ook niet verder gaat met deze woning, stellen wij het op prijs dat u ons daarvan op de hoogte brengt, zodat wij onze opdrachtgever kunnen inlichten omtrend het waarom van uw afwijzing.

Wanneer u de woning wilt kopen zult u met een aantal zaken rekening dienen te houden.

Allereerst moet u alle relevante gegevens van de woning helder voor ogen hebben en deze ook op juistheid gecontroleerd hebben. Het is uw goed recht om onroerend goed te kopen buiten de hulp van specialisten.

Zelf zult u dan juridisch-, bouwtechnisch- en marktonderzoek moeten doen. Op deze manier bent u van alles afdoende op de hoogte en zult u achteraf niet met verrassingen worden geconfronteerd.

Vervolgens zult u een voorstel (bieding) moeten doen richting ons kantoor waarin u minimaal de volgende zaken aan de orde moet stellen:

- De **voorwaarden** waaronder u de koop wil laten plaats vinden. Te denken valt bijvoorbeeld aan de ontbindende voorwaarde van financiering, dit is de meest gebruikte maar er kunnen meer bijzondere voorwaarden zijn.
- De **roerende zakenlijst**. Wanneer u geen wijziging aangeeft, geldt de lijst die is opgesteld voor de verkoopbrochure is opgenomen.
- De **opleverings- c.q. aanvaardingsdatum**. Dit kan een vaste datum zijn, maar er zijn ook mogelijkheden om voor een variabele datum te kiezen.
- En tenslotte uiteraard de **hoogte** van uw voorstel.

Overeenstemming is bereikt op het moment dat u en de verkoper het niet alleen eens zijn over de prijs maar ook over alle overige bepalingen c.q. voorwaarden. Vanaf de mondelinge overeenstemming gaat de termijn voor ontbindende voorwaarden, 4 weken, lopen.

Vervolgens wordt een koopovereenkomst op schrift gesteld in het VBO model koopovereenkomst. Aansluitend aan het verlopen van de termijn waarin ontbinding onder voorwaarden mogelijk is, zal binnen twee weken een waarborgsom gestort, dan wel een bankgarantie afgegeven moeten zijn ter hoogte van 10% van de koopsom, waarover overeenstemming is bereikt.

Voorts treft u hieronder aan de meest tien gestelde vragen die in uw huidige positie meer dan relevant zijn.

De tien meest gestelde consumentenvragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dat eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend waarin is vastgelegd wat de partijen onderling zijn overeengekomen, met als belangrijke elementen: de prijs, de opleveringsdatum en eventuele ontbindende voorwaarden. Vervolgens treedt de wettelijke bedenktijd in. De koop komt pas definitief tot stand nadat deze periode is verstreken (ontbindende voorwaarden buiten beschouwing gelaten). De verkopende makelaar stelt doorgaans de koopovereenkomst op. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal wordt nog een aantal extra afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór tekening van de koopovereenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woongids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. De makelaar vraagt een ‘belachelijke’ hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die voor de verkoper belangrijk zijn om over te beslissen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn.

In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een resultaat is bereikt.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een 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 wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar 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 verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstellingen voorkomen.

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

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (6%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en eventueel de hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).

De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Het spreekt voor zich dat wij, indien er van uw zijde nog vragen zijn, deze graag zullen beantwoorden.

VBO Makelaar, De makelaar waar u zich thuis voelt

Ons kantoor is aangesloten bij de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed. Kiezen voor een VBO Makelaar betekent: kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid en kwaliteit. De Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed is een snel groeiende organisatie van ruim 800 makelaars. Deze makelaars staan stuk voor stuk bekend om hun deskundigheid en klantgerichtheid. Uit onderzoek van de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis blijkt bovendien dat woningkopers en verkopers in de meeste gevallen aanzienlijk voordeliger uit zijn als ze zaken doen met VBO-leden. Om de kwaliteit van VBO Makelaars te kunnen garanderen worden er strenge eisen gesteld. Makelaars die lid willen worden én blijven van de VBO, moeten kunnen aantonen dat zij vakkundig zijn, een vakopleiding hebben en een smetteloze reputatie bezitten.

Bovendien heeft VBO samen met de Consumentenbond en de Stichting Geschillencommissies voor consumenten zaken (SGC) de Geschillencommissie Makelaardij opgericht. Deze commissie is een objectief en door de overheid gedragen instituut. Samenstelling van de commissie staat garant voor een objectieve behandeling van een consumentenklacht. VBO is hiermee de enige branchevereniging met een onafhankelijke klachtencommissie!

Gratis waardebepaling van uw woning!

Geachte mevrouw, mijnheer,

Mocht u overwegen te verhuizen, dan is de juiste inschatting van de waarde van uw eigen woning een belangrijke stap voor het bepalen van uw financiële mogelijkheden. Wij bieden u gratis en geheel vrijblijvend een waardebepaling van uw woning aan.

Graag laten wij u in een presentatie zien wat wij bij de verkoop van uw woning kunnen betekenen.

Voor meer informatie of een eventuele afspraak zijn wij 7 dagen per week en ook in de avonden bereikbaar. Wij komen graag bij u thuis wanneer het u schikt!

Hypotheek advies!

Uiteraard kunt u ook bij ons terecht voor hypotheeken, verzekeringen en overige financiële diensten.

Middels uitstekende vakkennis en zeer ervaren achtergrond kan onze hypotheekadviseur u begeleiden en adviseren met betrekking tot de meest uiteenlopende financiële vraagstukken.

Met ons uitgebreide dienstenpakket kan hij u in bijna iedere situatie een passende oplossing bieden. Bij ons bent u verzekerd van een onafhankelijk advies op maat, met service die u mag verwachten van een degelijke en ervaren organisatie als EXTRA Ondernemende Makelaars, lid VBO. Heeft u vragen of wilt u meer weten over onze diensten neem dan gerust contact op voor een geheel vrijblijvend advies.

EXTRA Ondernemende Makelaars
Uw Makelaar: Gerald ten Boske
Kuipersdijk 3 c
7512 CA Enschede
Tel: 053 – 480 58 16
Fax: 053 – 430 30 85
Mob: 06 – 361 639 37
E-mail: g.tenboske@extramakelaars.nl

Geachte mevrouw, mijnheer,

Namens de verkoper willen wij u hartelijk danken voor de interesse die u heeft getoond voor zijn/haar woning.

Voorts stelt de verkoper dat het te koop aanbieden van zijn/haar woning, alsmede alle documentatie, vrijblijvend is en een uitnodiging is tot het doen van een bod. De verkoop/koop komt echter niet eerder tot stand, nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt.

Mocht deze woning niet precies aan uw verwachtingen hebben voldaan, dan bieden wij graag onze diensten aan om u te helpen zoeken naar een geschikte woning. Op onze website www.extramakelaars.nl kunt u ons gehele woningaanbod bekijken. Via deze site kunt u zich ook inschrijven in ons zoekbestand.

Ook bij de aan- of verkoop van een (recreatie)woning in het buitenland kan EXTRA Ondernemende Makelaars u begeleiden.

Indien u ons wilt bezoeken; ons pand bevindt zich in het centrum van Enschede, achter de V&D. Voldoende parkeergelegenheid (betaald) in de Ledeboerstraat.



Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen dan kunnen daar geen rechten aan ontleend worden. Indien er meerdere kandidaten tegelijkertijd belangstelling tonen voor dit object kan de verkoper overgaan tot een schriftelijke biedsysteem met meerdere kandidaten. Alle rechten voorbehouden.

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.