



## J. H. W. Robersstraat 150 , Enschede

EXTRA Makelaars  
Uw Makelaar: Michel Hollink  
Kuipersdijk 3c  
7512 CA Enschede  
Tel : 053-4303075  
Fax : 053-4303085  
Mob: 06-42467060  
E-mail: [m.hollink@extramakelaars.nl](mailto:m.hollink@extramakelaars.nl)  
[www.extramakelaars.nl](http://www.extramakelaars.nl)  
[www.vbo.nl](http://www.vbo.nl)



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

## Objectinformatie

- Adres :** J. H. W. Robersstraat 150  
7545 HG ENSCHEDE
- Omschrijving :** Startersappartement, type benedenwoning
- Op loopafstand van het winkelcentrum Stadsveld gelegen goed onderhouden benedenwoning (3 slaapkamers) met vrijstaande stenen berging en royale tuin op het zuidwesten. Het appartement is in 2002 grotendeels gerenoveerd met o.a. vernieuwing van de elektrische installatie, combiketel, cv-installatie en kozijnen (gedeeltelijk). De nabije woonomgeving is deels gerenoveerd en zal in de toekomst verder gerenoveerd worden en zal het nieuwe hart vormen van de wijk Stadsveld.
- Indeling:** Overdekt entree. Via de hal heeft u toegang tot de wc, 2 slaapkamers, de badkamer met douche en wastafel, de gesloten keuken met een standaardkeuken v.v. een gaskookplaat, wasemkap, combiketel en wasmachineaansluiting. Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot de woonkamer. De woonkamer is opgedeeld in een voorkamer en achterkamer die als 3<sup>de</sup> slaapkamer gebruikt wordt/kan worden. De tussenwand is zeer eenvoudig te verwijderen waardoor er een ruime doorzonkamer ontstaat. Zowel vanuit de keuken als de 3<sup>de</sup> slaapkamer heeft u toegang tot de tuin.
- Tuin:** Royale onderhoudsvriendelijke tuin met vijver, gelegen op het zuidwesten. De tuin is bereikbaar via een achterom. Achterin de tuin is een ruime stenen berging geplaatst.
- Bijzonderheden:**
- gelegen nabij winkelcentrum Stadsveld
  - omgeving is/ wordt grootschalig gerenoveerd
  - keuken, cv-installatie, combiketel, elektrische installatie uit 2002
  - geen servicekosten
  - bouwjaar: ca. 1958
  - woonopp: ca.: 75m<sup>2</sup>, opp. tuin: ca. 100m<sup>2</sup>
- Vraagprijs :** €110.000,- K.K.
- Aanvaarding :** In overleg, per direct mogelijk

**Kadastrale gegevens**

Gemeente : LONNEKER  
Sectie : N  
Perceel (+ app. nummer) : 8211 A1

**Woning**

Bouwjaar : 1958  
Type woning : appartement,  
Staat van onderhoud binnen: goed  
Staat van onderhoud buiten: goed  
Ligging: aan rustige weg, in woonwijk

**Bijgebouwen**

Garage : nee  
Schuur : nee  
Berging: ja

**Voorzieningen**

Verwarming : combiketel  
Warmwatervoorziening : combiketel

**Isolatie**

Ramen : deels dubbel glas

Een eventuele koopovereenkomst zal op schrift worden gesteld in het model VBO koopovereenkomst (in samenwerking met vereniging Eigen Huis' en consumentenbond). Een afdruk van dit model is op aanvraag verkrijgbaar. **Na overeenstemming zal er een waarborgsom of bankgarantie gestort dienen te worden van 10% van de koopsom. Hier staat een termijn voor van 6 weken.**

Wij adviseren koper(s) om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten.

## Enkele foto's van de woning



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

## Enkele foto's van de woning



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

## Enkele foto's van de woning



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

# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente LONNEKER	
25 Huisnummer	Sectie N	
— Kadastrale grens	Perceel 8191	
— Voorlopige grens		
— Bebouwing		
— Overige topografie		

Voor een eensluidend uittreksel, ZWOLLE, 11 maart 2010  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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



-	tweede etage				X
-					
-					
	<b>Vitrage:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	begane grond				X
-	eerste etage				X
-	tweede etage				X
-					
-					
-	losse horren/rolhorren				X
	<b>Vloerbedekking/Linoleum:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	begane grond		X		
-	eerste etage				X
-	tweede etage				X
-					
-					X
	<b>Parket/Laminaat/Kurk:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	begane grond		X		
-	eerste etage				X
-	tweede etage				X
-					
-					
-					
	<b>Open haard met toebehoren:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	open haard met korf				X
-	toebehoren tbv. open haard				X
-	allesbrander				X
-					
	<b>Warmwatervoorziening/CV:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	geiser				X
-	cv ketel/ combiketel		X		
-	zonneboiler				X
	boiler				X
-	close-in				X
-	thermostaat		X		
-	kachels aantal		X		
	<b>Isolatievoorzieningen:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	voorzetramen				X
-	radiatorfolie				X
-					
-					
-					
	<b>Keukenblok+kastjes</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	kastjes		X		
-	keukenblokverlichting				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.

	<b>(Inbouw)apparatuur:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	(combi)magnetron				X
-	gaskookplaat/keramische plaat		X		
-	oven				X
-	vaatwasser				X
-	wasmachine/droger				X
-	koelkast /vrieskast				X
-	afzuigkap/schouw		X		
-					
-					
-					
	<b>In-/Opbouwverlichting:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	inb. verl./dimmers/keuken		X		
-	inb. verl./dimmers/..				X
-	opbouwverlichting		X		
-					
-					
	<b>Sanitaire voorzieningen:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	wastafels aantal 1		X		
-	badkamer accessoires		X		
-					
-	toiletaccessoires		X		
-					
-	sauna met/zonder toebehoren				X
-	veiligheidsschak. wasautomaat				X
	<b>Telefoontoestel/-installatie:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	telefoontoest. aantal ..			X	
-	telefooninstall. merk ..				X
-					
-					
-					
	<b>(Losse) Kasten/Planken:</b>	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	losse kast(en): slaapkamer voorzijde		X		
-	boeken/legplanken				X
-					
-					
-					
-	werkbank in schuur/garage				X
<b>Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten, of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:</b>					
-	Geiser: lease; blijft achter				
-					
-					
-					
-					
	<b>Overige zaken/ opmerkingen</b>	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.

## Informatielijst

Zijn er nadat u het huis in eigendom heeft gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand?	NEE
Is bovenstaande vraag eventueel het geval met aangrenzende percelen? (denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)	NEE
Zo ja, welke zijn dat?	N.V.T.
Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	NEE
Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	NEE
Zo ja: waaruit bestaat die afwijking?	N.V.T.
Rusten er voor zover u weet rechten op het pand, zoals: erfdiensbaarheden, erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, etc.?	JA
Zo ja, welke?	ERFD. m.b.t. pad
Is de Wet Voorkeursrecht gemeente van toepassing?	NEE
Is er sprake van ruilverkaveling?	NEE
Is er sprake van onteigening?	NEE
Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven?	NEE
Zo ja, is er een huurcontract?	N.V.T.
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij/zij verwijderen bij ontruiming? (bijv geiser, keuken, lampen)	N.V.T.
Welke afspraken heeft u met de huurder(s) gemaakt?	N.V.T.
Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? (bijv. onteigening)	N.V.T.
Zo ja, welke is/zijn dat?	N.V.T.
Bent u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand?	NEE
Zijn u onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee verkocht worden?	JA
Zijn daarvan contracten of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (bijv. GIW Garantie, CV ketel onderhoudsabonnement, garantie over keukenapparatuur, boiler)	JA, ONDERHOUD GASKACHEL (GEAS),
Nadere bijzonderheden:	
Is er een algemene akte?	JA
Is er sprake van een antispeculatie beding?	NEE
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? (denk aan subsidies of nutsbedrijven voor onderhoud, verbouwing, isolatie. Deze gelden vooral bij monumentenpanden)	NEE
Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?	NEE
Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	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.*

Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente? (bijv. bouwvergunning)	NEE	
Zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven?	N.V.T.	
Is bouw/verbouw uitgevoerd conform vergunning?	N.V.T.	
Wie heeft verbouwing uitgevoerd?	N.V.T.	
Is er bij koop sprake geweest van een omzetbelastingheffing? (kan van toepassing zijn bij bedrijfspand)	NEE	
Hoe gebruikt u het huis nu? (bijv. woning, praktijk, winkel, opslag)	WONING	
Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	JA	
Zijn eraan uw huis gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing?	NEE	
Vermeld hier alle u bekende gebreken, ook de zogenaamde onzichtbare, waarvan alleen u kennis heeft!	Fundering	NEE
	Balklagen	NEE
	Kapconstructie	NEE
	Plat dak/dakbedekking	NEE
	Houtworm, boktor e.d	NEE
	Lekkages	NEE
	Thermische beglazing	NEE
	Riolering	NEE
	Overige	NEE
Zijn er gebreken of bezwaren bekend aan de technische installaties? (denk daarbij aan de leidingen voor gas, water en elektriciteit, riolering, geiser, cv., mechanische ventilatie, apparatuur zoals deurbel, deurtelefoon/intercom, ventilator, inbouwspots, keukenapparatuur, zonneschermen, thermostaat, kachels)	NEE	
Is uw huis aangesloten op het gemeenteriool?	JA	
Zo ja, waar is die aansluiting?	NIET BEKEND	
Zo nee, op welke wijze vindt de afvoer van de afvalstoffen dan plaats?(beerput, septic tank, ed)	N.V.T.	
Bent 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?	NEE	
Is er een olietank in de grond aanwezig?	NEE	
Zo ja, is deze gelegegd, geschoond of verwijderd?	N.V.T.	
Zo nee, stookt u nog op olie?	N.V.T.	
Is de gevel ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode?	NEE/JA	
Zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbestplaten aangebracht? (eternietplaten zijn harde platen, meestal een halve centimeter dik, grijskleuring indien ze ongeverfd zijn)	NEE	
Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982?	NEE	
Is het pand aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?	NEE	
Zo ja, is het ooit hiertegen behandeld?	ONBEKEND	

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

Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleast? (bijv. CV ketel, dubbel glas, tuinaanleg?)	NEE,
Zo ja, welke?	N.V.T.
Is de elektrische installatie door u of vorige eigenaar vernieuwd?	JA
Zo ja, wanneer?	2002
Geheel/gedeeltelijk/alle groepen?	GEHEEL
Van welk jaar is uw Cv-ketel?	2002
Van welk jaar is de geiser?	N.V.T.
Van welk jaar is de boiler?	N.V.T.
Zijn er nog loden waterleidingen aanwezig?	NEE
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	JA
Heeft u aan alle andere verplichtingen voldaan?	JA
<b>Indien uw pand geen appartement is kunt u onderstaande vragen overslaan</b>	
Wat betaalt u maandelijks aan de Vereniging van Eigenaren?	SLAPENDE VVE
Zijn alle aan de Vereniging van Eigenaren verschuldigde bedragen betaald?	N.V.T.
Zijn er nog afspraken gemaakt over vernieuwing, onderhoud of zijn er ander besluiten van de Vereniging van Eigenaren of de coöperatie die voor koper van belang kunnen zijn?	N.V.T.
Zo ja, welke zijn dat?	
Wordt hiervoor een extra bijdrage gevraagd	

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

## **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. Ook voor onze opdrachtgever is deze periode namelijk spannend en het zou dus fijn zijn als wij deze in kunnen lichten waarom u geen interesse meer heeft.

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.

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 eerste bidder 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. Andersom kan dan ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt die 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 arrest 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 de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. 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 een dergelijke 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. Een dergelijke 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 als 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 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, indien er van uw zijde nog vragen zijn, wij 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 geschillencommissie!

# 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 hypotheek, verzekeringen en overige financiële diensten.

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

Met zijn uitgebreide dienstenpakket kan hij u in bijna iedere situatie een passende oplossing bieden. U bent verzekerd van een onafhankelijk advies op maat met de service die u mag verwachten. Heeft u vragen of wilt u meer weten neem dan gerust contact op voor een geheel vrijblijvend advies.

EXTRA Makelaars, lid VBO  
Uw Makelaar Michel Hollink  
Kuipersdijk 3 c  
7512 CA Enschede  
Tel: 053-4303075  
Fax: 053-4303085

Mob: 06-42467060  
E-mail: [m.hollink@extramakelaars.nl](mailto:m.hollink@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](http://www.extramakelaars.nl) kunt u ons gehele woningaanbod bekijken. Via deze site kunt u zich ook inschrijven in ons zoekbestand.

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.*