



Munsterstraat 12, Enschede

EXTRA Makelaars
Uw Makelaar Mark Rijkogel
Kuipersdijk 3c
7512 CA Enschede
Tel : 053-4303075
Fax : 053-4303085
Mob : 06-43058837
E-mail: m.rijfkogel@extramakelaars.nl
www.extramakelaars.nl
www.funda.nl
www.vbo.nl



Objectinformatie

Adres: Munsterstraat 12
7543 ZP Enschede

Omschrijving: Goed onderhouden 3-kamerappartement, gelegen in de wijk Boswinkel op een prima locatie, nabij diverse voorzieningen zoals het winkelcentrum, basisscholen en speelplaatsen. Gunstig gelegen t.o.v. zowel het centrum als toegangswegen. Het appartementencomplex is v.v. kunststofkozijnen.

Indeling

Appartement: Entree/hal met meterkast en toegang tot de keuken, een slaapkamer en de woonkamer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting. Via de woonkamer heeft men toegang tot de 2^e slaapkamer. Het appartement is voorzien van twee balkons, één gelegen op het oosten en één op het westen. Het appartement is in 2007 vrijwel geheel vernieuwd met o.a. nieuwe badkamer, keuken en spackwerk.

Bijzonderheden:

- Servicekosten: Euro 130,- per maand
- De woning is vrijwel geheel voorzien van een laminaatvloer
- Het appartement is voorzien van kunststofkozijnen met dubbele beglazing
- Koopsubsidie mogelijk; vraag onze hypotheekadviseur naar uw mogelijkheden

Objectinformatie

Vraagprijs: € 88.500,-- K.K.

Aanvaarding: In overleg.

Opmerking: Omdat dit appartement in 2007 vrijwel geheel vernieuwd is met o.a. nieuwe badkamer, keuken en spackwerk ziet het er prima uit. Het spackwerk is netjes gedaan en ook de badkamer en de keuken zien er goed uit.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker
Sectie: R
Perceelnummer: 4408 A6

Woning

Bouwjaar: 1966
Type woning: Appartement
Staat van onderhoud binnen: Uitstekend
Staat van onderhoud buiten: Uitstekend
Ligging: In een woonwijk met uitzicht over de wijk en de groenvoorziening

Bijgebouwen

Berging: Inpandig

Voorzieningen

Verwarming: Gashaard
Warmwatervoorziening: Geiser
Radio / Tv: Antenne N.V.T.
Kabel JA
Schotelsatelliet N.V.T.

Isolatie: Het appartement is volledig geïsoleerd

Woonoppervlak: 70 m²

Overig: Boswinkel ligt ten zuidwesten van Enschede. In de wijk zijn diverse voorzieningen. Zo is er een winkelcentrum en met het openbaar vervoer is de appartement makkelijk te bereiken. Ook is er veel groenvoorziening in de wijk. Het is dus een mooie plek om in te wonen.

Enkele foto's van het appartement



*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 het appartement



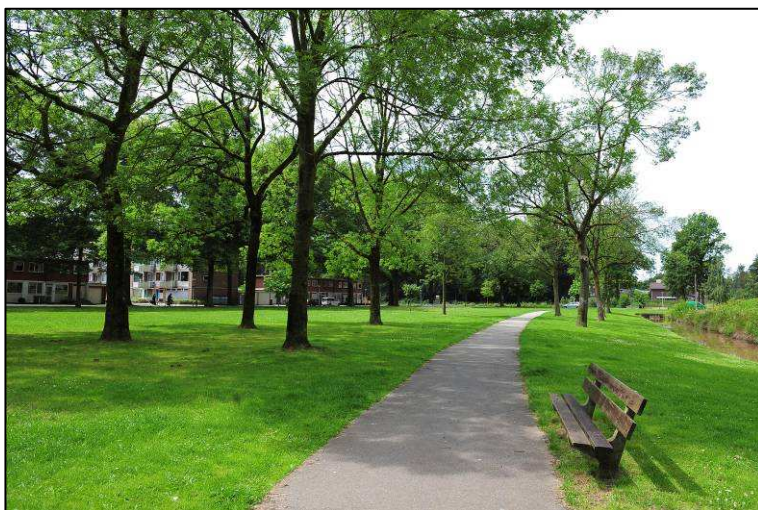
*Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*

Enkele foto's van het appartement



*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 omgeving



*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	ter overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
tuinaanleg/(sier)bestrating/ beplanting/erfafscheiding				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
Rolluiken/Zonwering:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
rolluiken buiten voor				X
achter				X
zonwering buiten voor				X
zonwering achter				X
Jaloezieën/Lamellen:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage				X
Rolgordijnen:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
begane grond	X			
eerste etage				X
tweede etage				X
Gordijnrails:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
begane grond		X		
eerste etage				X
tweede etage				X
Gordijnen:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
begane grond			X	
eerste etage				X
tweede etage				X
Vitrage:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
begane grond			X	
eerste etage				X
tweede etage				X
horren/rolhorren				X
Vloerbedekking/Laminaat:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
begane grond		X		
eerste etage				X
tweede etage				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.

Plavuizen:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage kurk				X
Open haard met toebehoren:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
open haard met korf				X
toebehoren tbv. open haardgashaard				X
gashaard		X		
Warmwatervoorziening/CV:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
geiser		X		
cv				X
combiketel				X
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.
kastjes		X		
keukenblokverlichting				X
(Inbouw)apparatuur:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
magnetron			X	
gaskookplaat/keramische plaat/inductie		X		
oven		X		
vaatwasser		X		
wasmachine			X	
koelkast/vrieskast		X		
afzuigkap/schouw		X		
In-/Opbouwverlichting:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
inb. verl./dimmers/keuken				X
inb. verl./dimmers/..				X
opbouwverlichting			X	
Sanitaire voorzieningen:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
wastafels aantal :		X		
badkamer accessoires		X		
toiletaccessoires		X		
sauna met/zonder toebehoren stoomunit				X
veiligheidsschak. wasautomaat				X
Telefoontoestel/-installatie:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
telefoontoest. aantal ..			X	
telefooninstall. merk ..				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.

(Losse) Kasten/Planken:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
losse kast(en) aantal :				X
boeken/legplanken				X
werkbank in schuur/garage:				X
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:				
huurgeiser		X		
Overige zaken:	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

1		Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen	
	a	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.?	NEE
	b	Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar?	N.V.T.
	c	Per welke datum kan de canon worden aangepast?	N.V.T.
	d	Is deze eeuwigdurend of is er een einddatum bekend?	N.V.T.
	e	Is de erfpacht afgekocht?	N.V.T.
	f	Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?	N.V.T.
2		Andere overeenkomsten	
	a	Zijn er nog andere eventueel aanvullende notariële of onderhandse aktes opgesteld van het pand nadat u het in eigendom heeft gekregen?	NEE
	b	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)	NEE
3		Publiekrechtelijke beperkingen	
		Is er sprake van de Wet voorkeursrecht gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening?	NEE
4		Grens met uw burens	
		Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	NEE
5		Kadastrale grenzen	
		Zijn er volgens u afwijkingen v.w.b. de huidige terreinafscheidingen t.o.v. de kadastrale eigendomsgrenzen?	NEE
6		Verhuur	
	a	Is het appartement / perceel/ de grond geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik gegeven of verhuurd?	NEE
		Zo ja:	
	b	- Is er een huurcontract?	NEE
	c	- Welk gedeelte is verhuurd?	N.V.T.
	d	- Indien er delen zijn die onder gezamenlijk gebruik vallen, welke zijn dit?	N.V.T.
	e	- Welke zaken zijn van de huurder en mag/moet hij verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken, etc.)	N.V.T.
	f	- Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	N.V.T.
	g	- Zo ja, hoeveel?	N.V.T.
	h	- Heeft u nog andere afspraken met de huurder(s) gemaakt?	N.V.T.
	i	- Zo ja, welke?	N.V.T.
7		Procedures	
		Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening?)	NEE

8		Lidmaatschapsrecht van Vereniging van Eigenaren of Coöperatieve Vereniging (Indien uw pand geen appartement is kunt u deze vraag overslaan)	
	a	Wat zijn thans de maandelijksse betalingen aan de V.v.E. / Coöperatieve Vereniging?	ca. € 130,-
	b	Zijn bij dit bedrag voorschotkosten van bijv. water en/of stookkosten inbegrepen?	NEE
	c	Is er een opstalverzekering inbegrepen in de bijdrage V.v.E?	JA
	d	Is er een glasverzekering inbegrepen in de bijdrage V.v.E.?	JA
	e	Zijn alle aan de V.v.E. / Coöperatieve Vereniging verschuldigde bedragen betaald?	JA
	f	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?	NEE
	g	Wordt er voor het geplande toekomstig onderhoud een extra bijdrage gevraagd?	NEE
	i	Wordt er elk jaar een overzicht opgesteld van de uitgaven en inkomsten van de V.v.E.?	JA
10		Onderhoudscontracten, garanties	
	a	Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden? (Bijv. GIW-garantie, cv-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler, etc.)	JA HUURGEISER
	b	Bent u in het bezit van een GIW-certificaat en staat het op uw naam?	NEE
11		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
12		Particuliere Woningverbetering	
	a	Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering?	NEE
	b	Zo ja, is er ook een begroting / kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies?	N.V.T.
	c	Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden?	N.V.T.
	d	Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen?	N.V.T.
13		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
14		Onbewoonbaarverklaring	
		Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?	NEE
15		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

16		Verbouwingen	
	a	Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)?	NEE
	b	Zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven?	N.V.T.
17		Gebruik	
	a	Hoe gebruikt u het huis nu? (Bijv. woning, praktijk, winkel, opslag)	WONING
	b	Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	JA
	c	Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, de bestemming van het appartement / perceel?	N.V.T.
18		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)	N.V.T.
19		Gebreken, bezwaren / Staat van de woning	
	A	Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? (Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektra, geiser, cv, mechanische ventilatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)	NEE
	b	Is het pand voor zover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?	NEE
	c	Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht? (Bijv. dubbel glas, dak-, spouwmuur- of vloerisolatie)	JA, dubbelglas
	d	Is de elektrische installatie door u of de vorige eigenaar vernieuwd?	NEE
	e	Wanneer is de buitenzijde voor het laatst geschilderd?	N.V.T.
	f	Wanneer is/zijn voor het laatst het open haardkanaal / rookafvoeren geveegd?	N.V.T.
	g	Is uw woning aangesloten op het gemeenteriool?	JA
	h	Lopen de afvoeren goed door van de wastafels, douche, bad, toilet(ten), etc.?	JA
	i	Is er voor zover u bekend een septictank in het perceel aanwezig?	NEE
	j	Zo ja, is deze nog in gebruik?	N.V.T.
	k	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
	l	Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en evt. (garantie-)bewijzen bijvoegen.	N.V.T.
21		Verontreinigingen	
	a	Is het u bekend of de bodem verontreinigd is of dat daar een sterke kans op bestaat?	NEE
	b	Zo ja, waarom en kunt u de evt. veroorzaker van de verontreiniging?	N.V.T.
	c	Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	NEE
	d	Is of was er een olietank in de grond aanwezig?	NEE
	e	Zo ja, is deze geleegd / geschoond of verwijderd?	N.V.T.
	f	Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? (Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)	NEE

	g	Blijft er in het pand 'zeil' achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982?	NEE
23		Huur, lease	
	a	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleased (Bijv. boiler / geiser / CV-ketel / keuken / kunststof kozijnen)	JA, een huurgeiser
	b	Kan dit contract evt. door de koper(s) overgenomen worden?	JA
26		Achterstallige betalingen	
	a	Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	JA
	b	Heeft u, indien van toepassing, alle erfpachtcanon betaald?	N.V.T.
28		Nadere informatie	
		(Bijv. overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	NEE

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.

Een eventuele koopovereenkomst zal op schrift worden gesteld in het VBO model koopovereenkomst. 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.

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. 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 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 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 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 950 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 avonduren 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 een uitstekende vakkennis en zeer ervaren achtergrond kan onze hypotheekadviseur u begeleiden 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 organisatie als EXTRA Ondernemende Makelaars. Heeft u vragen of wilt u meer weten over onze diensten neem dan gerust contact op voor een geheel vrijblijvend advies.

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

Mob: 06-43058837
E-mail: m.rijfkogel@extramakelaars.nl

Henk ter Horst
Erkend hypotheekadviseur/
financieel adviseur
Tel: 053-4303075
Fax: 053-4303085

Mob: 06-20042001
E-mail: h.terhorst@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.

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.