



Verrassend royaal
wonen & werken

Hoge Eng-Oost 36
Putten



VRAAGPRIJS: € 1.150.000,= k.k.

Bouwjaar bedrijfswoning: 2002

Soort: vrijstaande bedrijfswoning met
garage en bedrijfshal (1997)

Totale perceeloppervlakte: 1303 m²

Inhoud bedrijfshal: 2032 m³

Inhoud woning: 1093 m³

Woonoppervlakte: 324 m²

Kamers woning: 6

Verwarming woning: c.v.-ketel, vloerverwarming begane
grond en badkamer

Isolatie woning: volledig geïsoleerd

Zonnepanelen: 32 stuks (huur)

Energie label: A



Op goede locatie wonen & werken combineren, hier kan het!

Op het oostelijke deel van het kleinschalige bedrijventerrein 'Hoge Eng', nabij het dorpscentrum, staat deze verrassend ruime vrijstaande bedrijfswoning met garage en royale vrijstaande bedrijfshal. Dit alles bevindt zich op een perceel van 1.303 m².

De bedrijfswoning is gunstig gelegen op het perceel, biedt veel privacy in en rondom de woning en is voorzien van een eigen oprit.

De achtergelegen bedrijfshal is via 2 afzonderlijke opritte toegankelijk waardoor het mogelijk is om het privé- en zakelijk gedeelte te kunnen scheiden.

Bedrijfswoning:

deze in 2002 gebouwde comfortabele woning is verrassend ruim en biedt plaats voor het hele gezin.

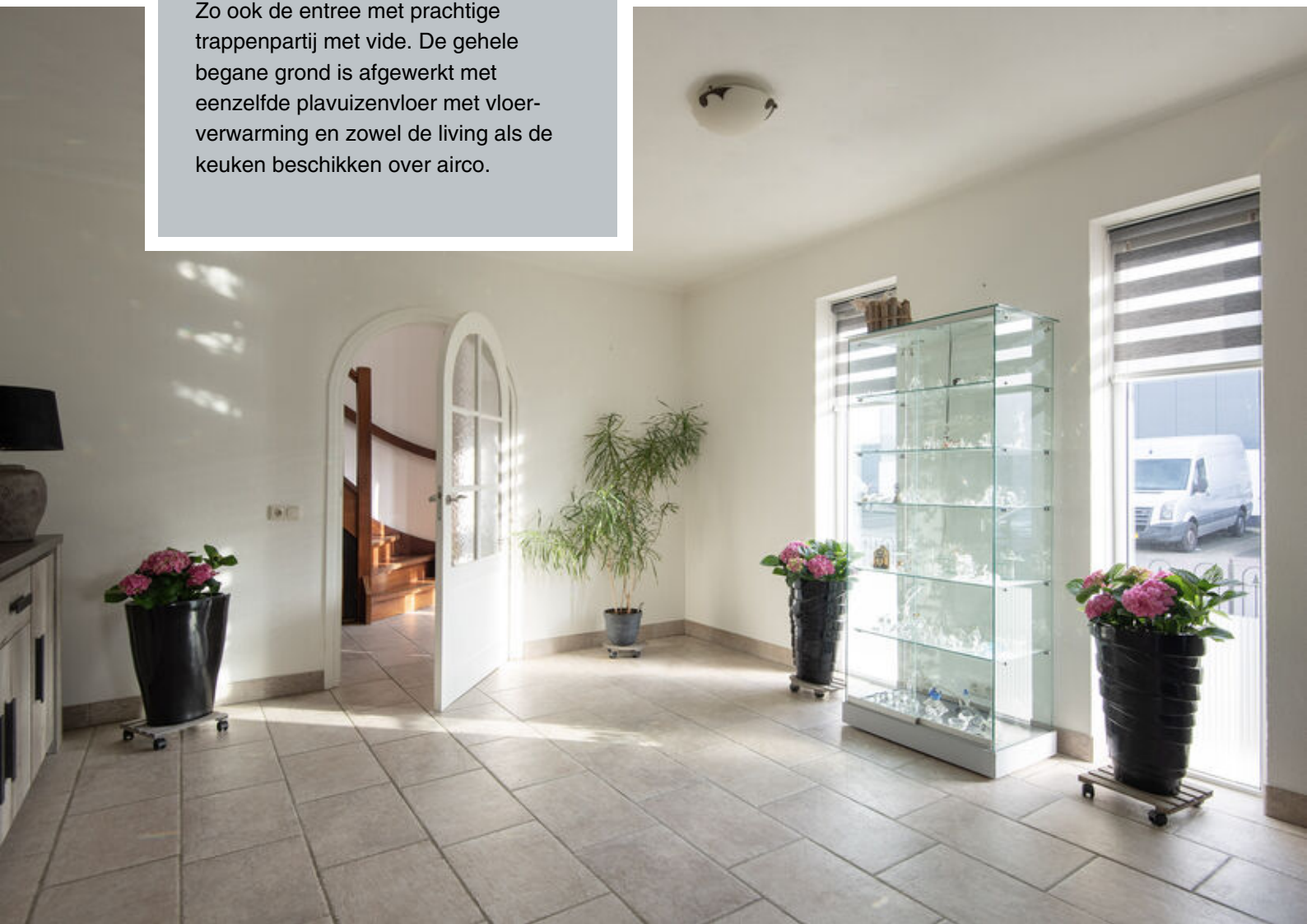
De woning beschikt o.a. over een royale, lichte living en een luxueuze woon-/eetkeuken. De 1e verdieping beschikt over 4 slaapkamers, de complete luxe badkamer en een vaste trap naar de zolderverdieping. In het riante souterrain is een heerlijke multifunctionele relax ruimte met speelse indeling gecreëerd.

Bedrijfshal:

de in 1997 gebouwde hal van ruim 31m x 12m is onderverdeeld in 3 separaat bereikbare ruimtes, welke tevens van binnenuit met elkaar verbonden zijn. Vanuit 1 van de ruimtes is via een vaste trap de deels bevloerde verdieping toegankelijk.



Alle ruimtes in de woning zijn verrassend royaal van afmeting en stralen door de diversiteit aan raampartijen (grotendeels met screens) in combinatie met de gekozen materialen en kleurstelling, comfort en luxe uit. Zo ook de entree met prachtige trappenpartij met vide. De gehele begane grond is afgewerkt met eenzelfde plavuizenvloer met vloerverwarming en zowel de living als de keuken beschikken over airco.

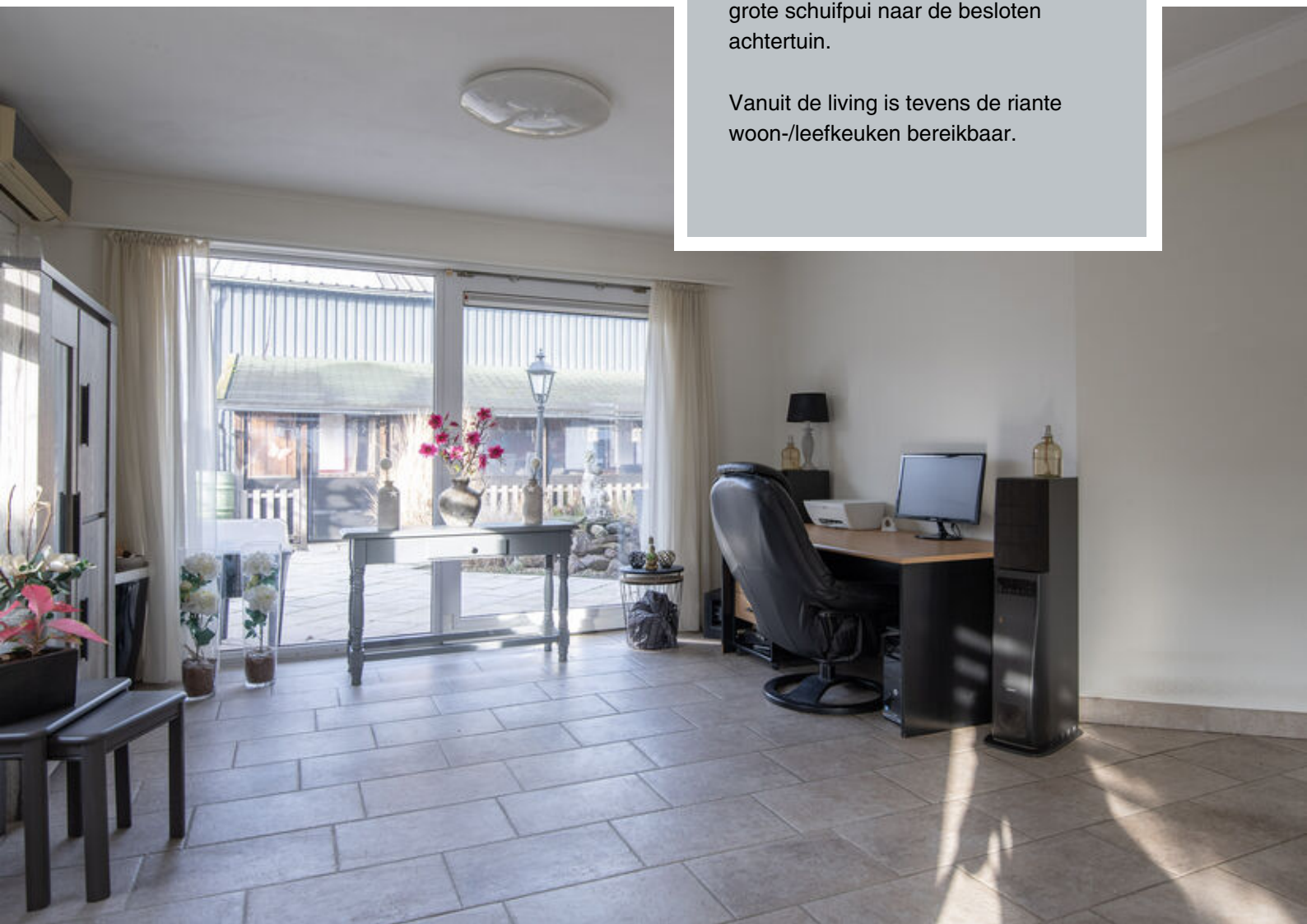




De aangename lichte L-vormige living biedt door de royale afmetingen volop gelegenheid om diverse lekker zit- en werkplekjes voor het hele gezin te creëren.

Aan de achterzijde bevindt zich een grote schuifpui naar de besloten achtertuin.

Vanuit de living is tevens de riante woon-/leefkeuken bereikbaar.







Ook in de fantastische woon-/leef-keuken is ruimte genoeg voor het hele gezin. De luxe keuken (2018) is van alle gemakken voorzien en ingericht met diverse inbouw-apparatuur waaronder een luxe fornuis, afzuigsysteem, combi-magnetron, vaatwasser en een quooker. Hier is koken een feestje! Vanuit de keuken is de bijkeuken met aansluiting wasapparatuur en achterentree bereikbaar.





Op de 1e verdieping zijn 4 volwaardige slaapkamers en een luxueuze, complete badkamer aanwezig.

Alle vertrekken zijn via de overloop met vide toegankelijk.

Alle slaapkamers hebben een goed formaat, een frisse uitstraling en beschikken over vaste bergruimte en een laminaatvloer. De master bedroom is boven de garage gesitueerd en beschikt over een vlizotrap naar een eigen bergzolder.







De ruime comfortabele badkamer heeft een luxueuze uitstraling en is ingericht met een ligbad/whirlpool, stoom-/douchecabine, dubbel wastafel-meubel met spiegel en inbouwspots, vast opbergmeubel, toilet en een designradiator.

Tevens beschikt de badkamer over vloerverwarming.

De dakkapel in combinatie met de speelse indeling geeft de badkamer een royale, lichte uitstraling.





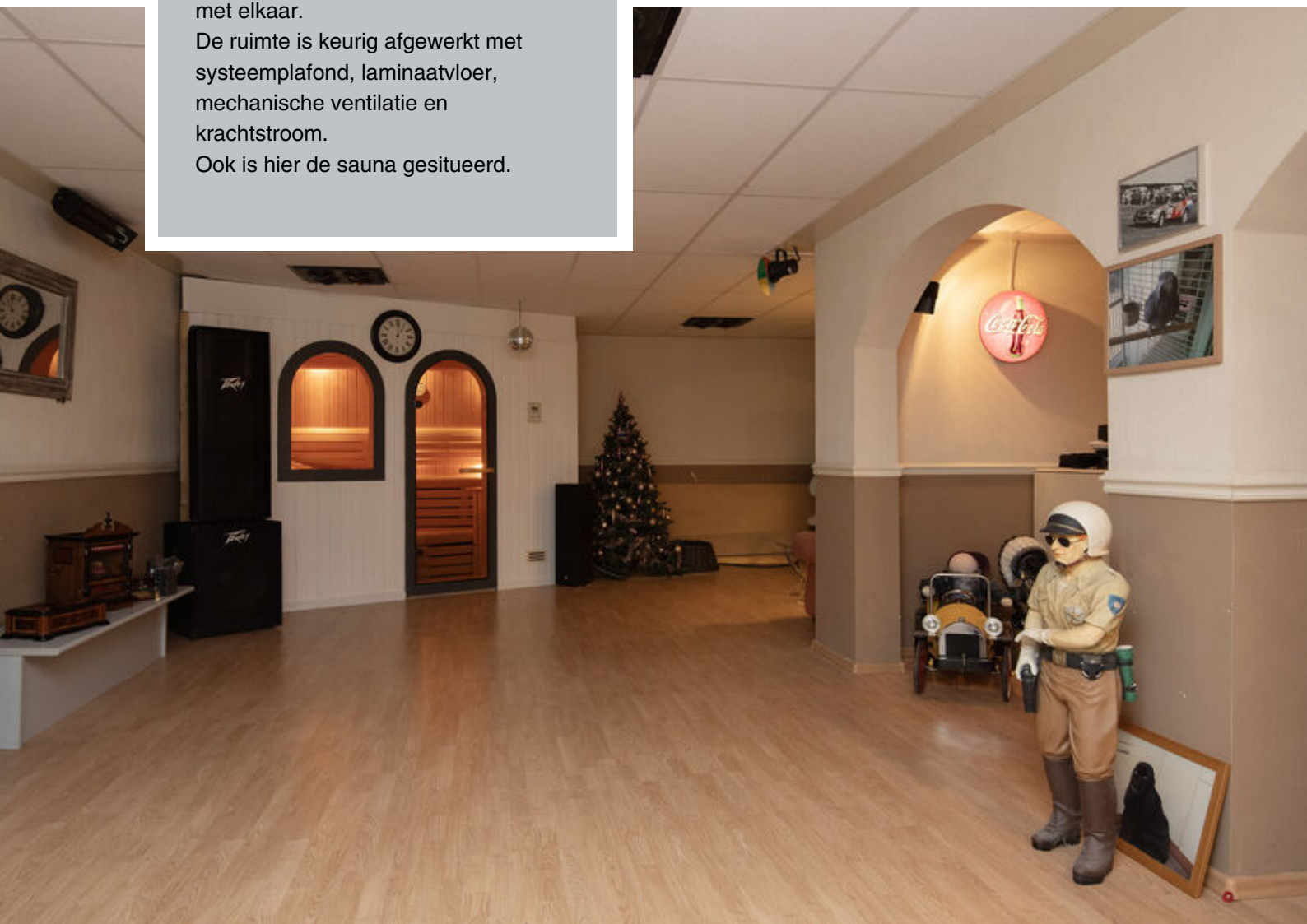
Via een vaste trap vanaf de overloop is de royale multifunctionele zolderverdieping bereikbaar.

Deze ruimte is voorzien van inbouwspots, laminaatvloer en een topgevelraam.





Vanuit de hal is via de prachtige trappenpartij het riante souterrain toegankelijk.
Deze multifunctionele ruimte is onderverdeeld in diverse vertrekken welke middels togen in open verbinding staan met elkaar.
De ruimte is keurig afgewerkt met systeemplafond, laminaatvloer, mechanische ventilatie en krachtstroom.
Ook is hier de sauna gesitueerd.





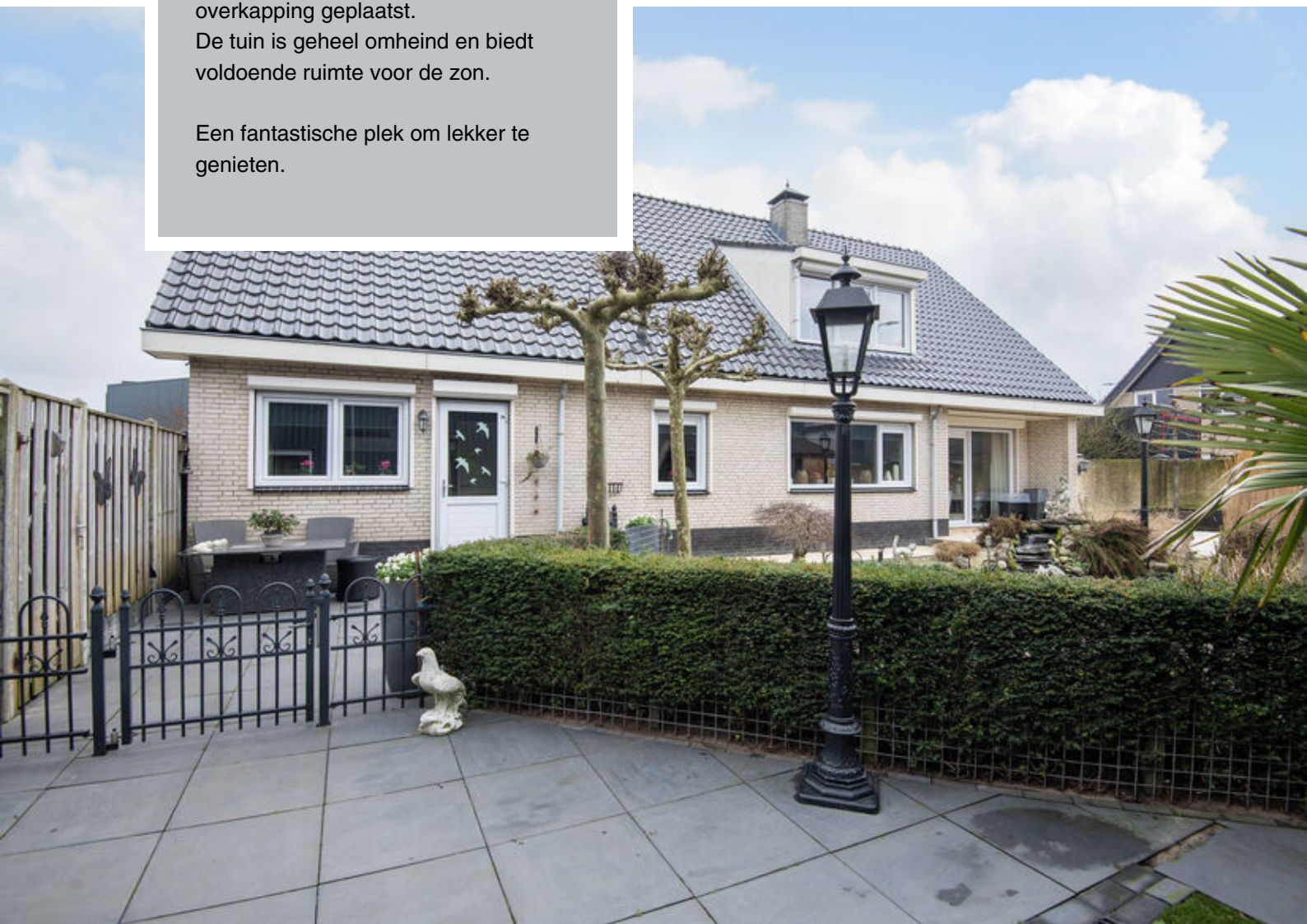


De besloten achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, diverse zitjes en een grote vijver.

Aan de achterzijde van de tuin tegen de gevel van de hal is een heerlijke overkapping geplaatst.

De tuin is geheel omheind en biedt voldoende ruimte voor de zon.

Een fantastische plek om lekker te genieten.











De royale bedrijfshal heeft een fantastische hoogte van ruim 6,5m, is deels bevloerd en voorzien van 2 elektrisch bedienbare overhead deuren, 3 loopdeuren, 2 kitchenettes, 2 toiletten, gasheater en krachtstroom. Het bevloerde gedeelte is via een vaste trap bereikbaar.

Tevens beschikt de hal over een aantal lichtdoorlatende dakplaten en zijn er 32 stuks zonnepanelen geplaatst.





Door de indeling van de hal en de toegankelijkheid zijn de ruimtes eenvoudig afzonderlijk te gebruiken.

Rondom de hal is voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's.

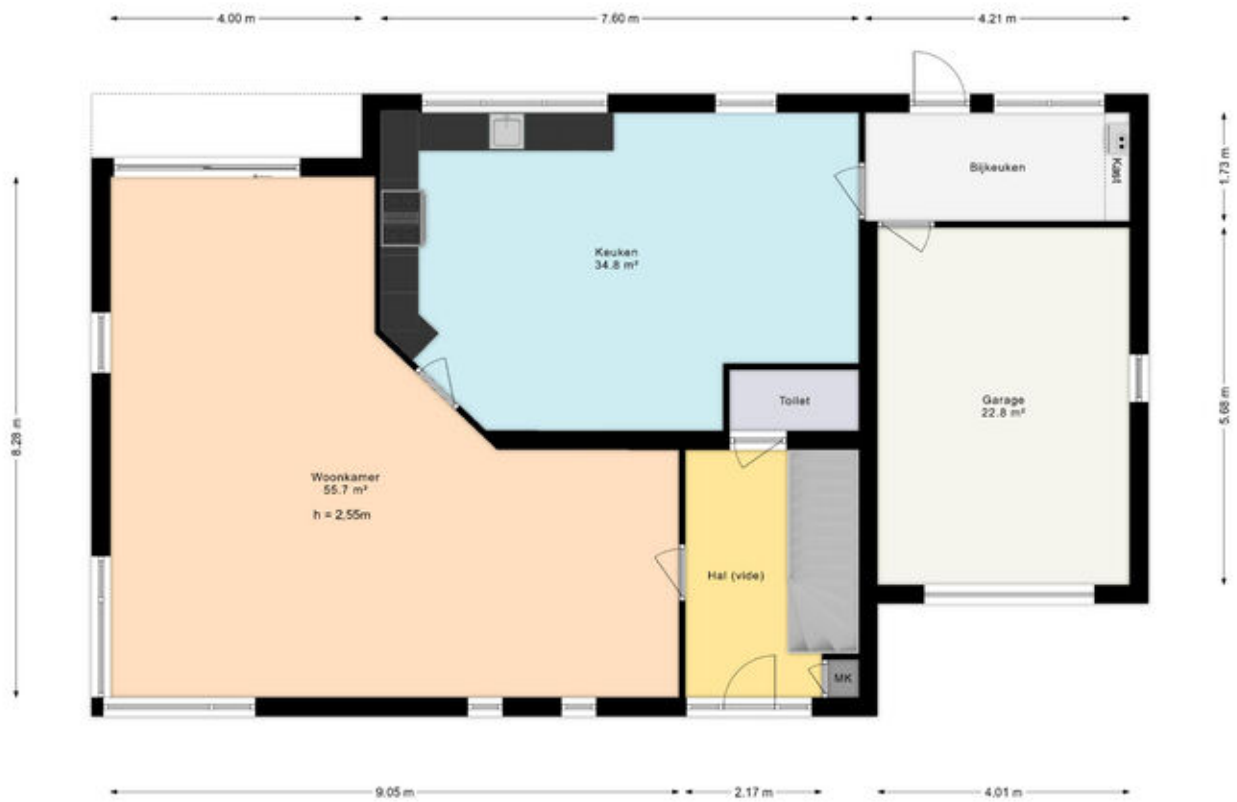
Kortom: hier is het heerlijk royaal wonen & werken met alle dagelijkse voorzieningen om de hoek.



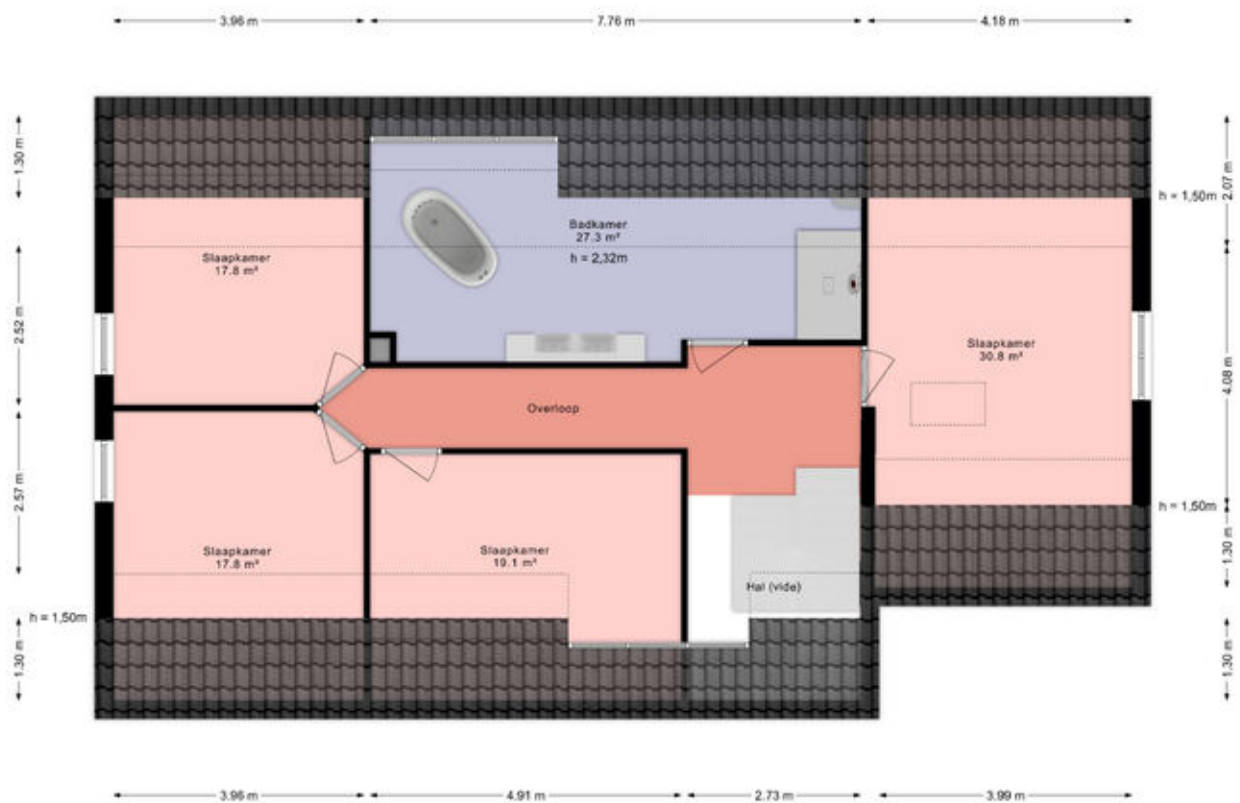
Plattegrond



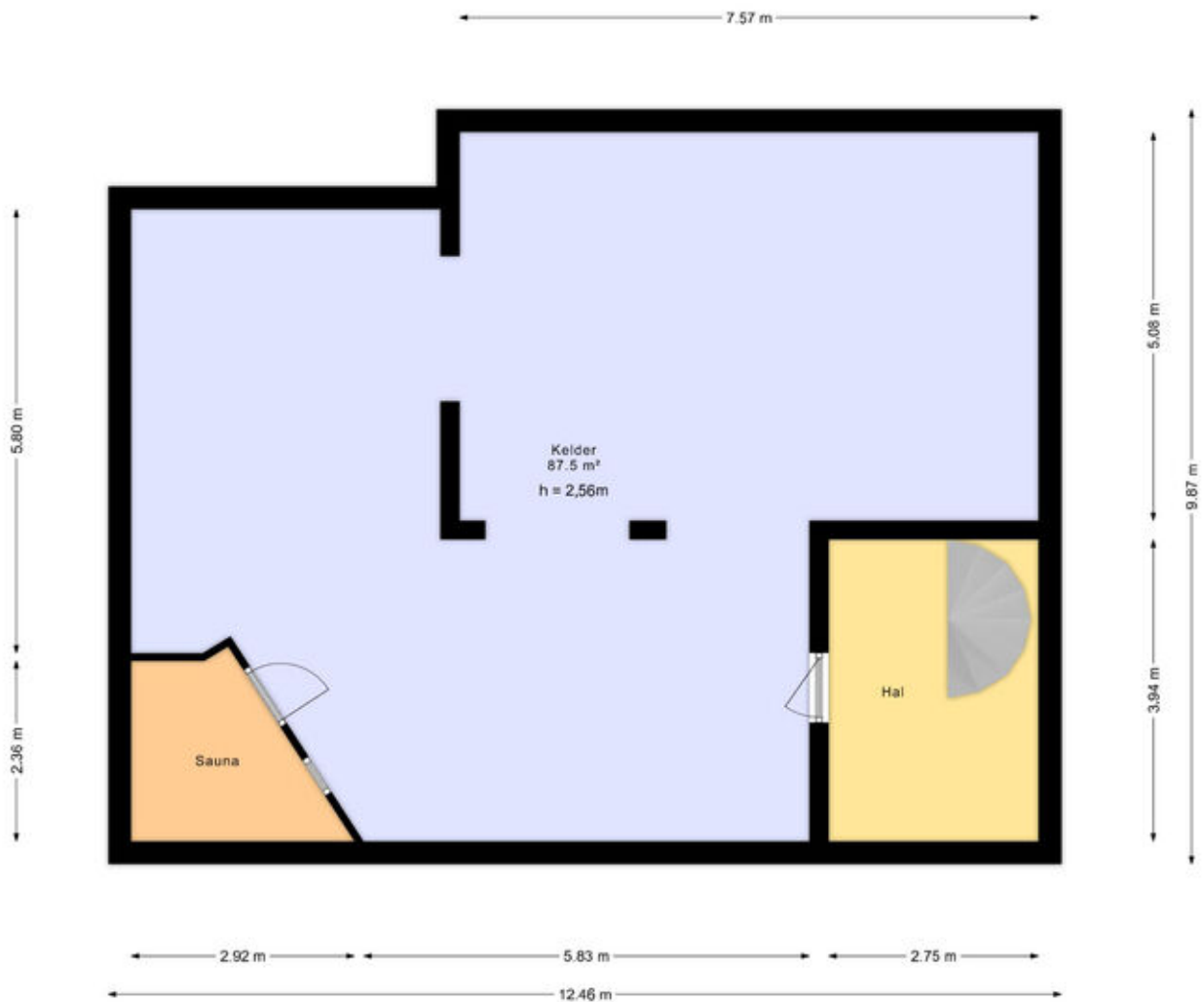
Plattegrond



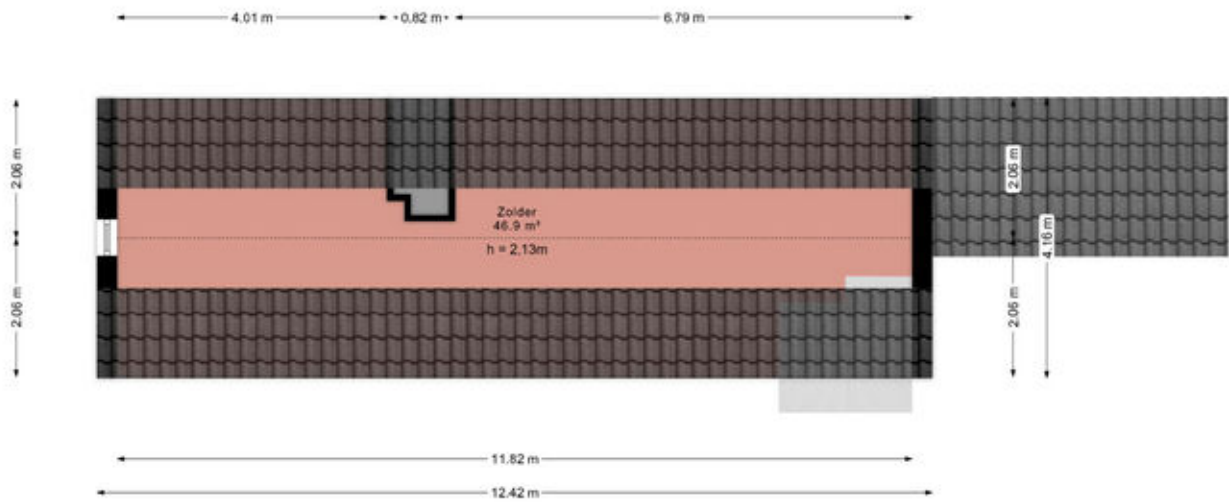
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





Wonen in Putten

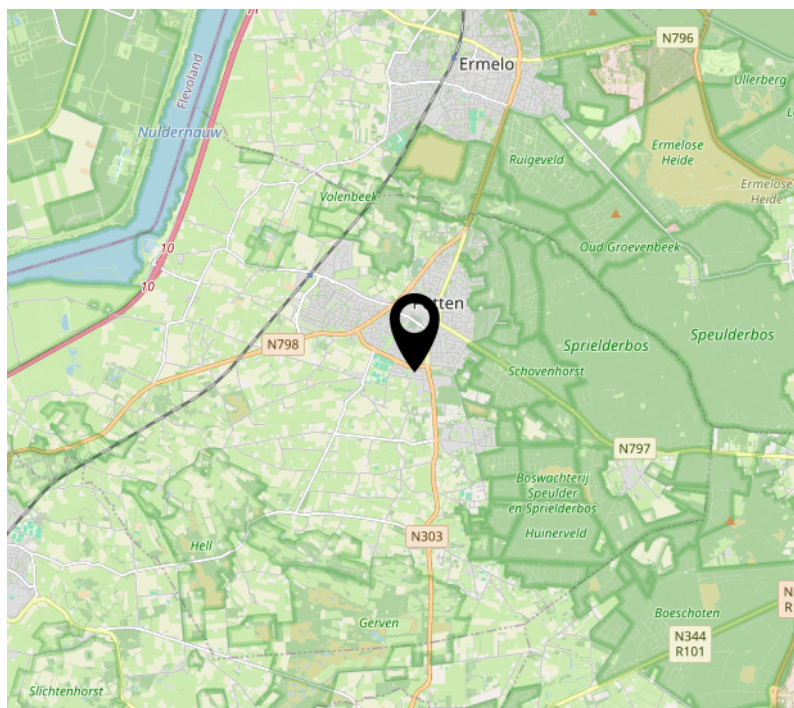
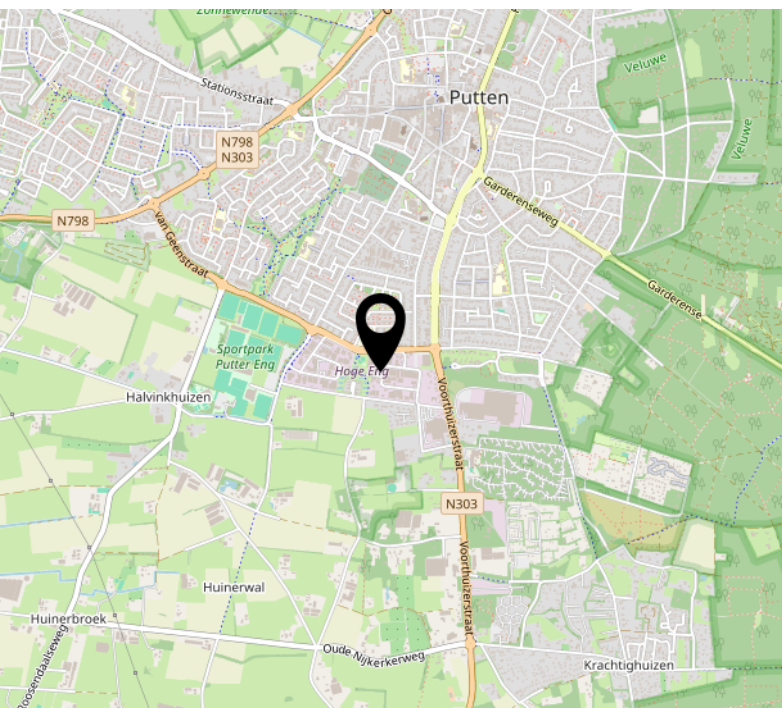
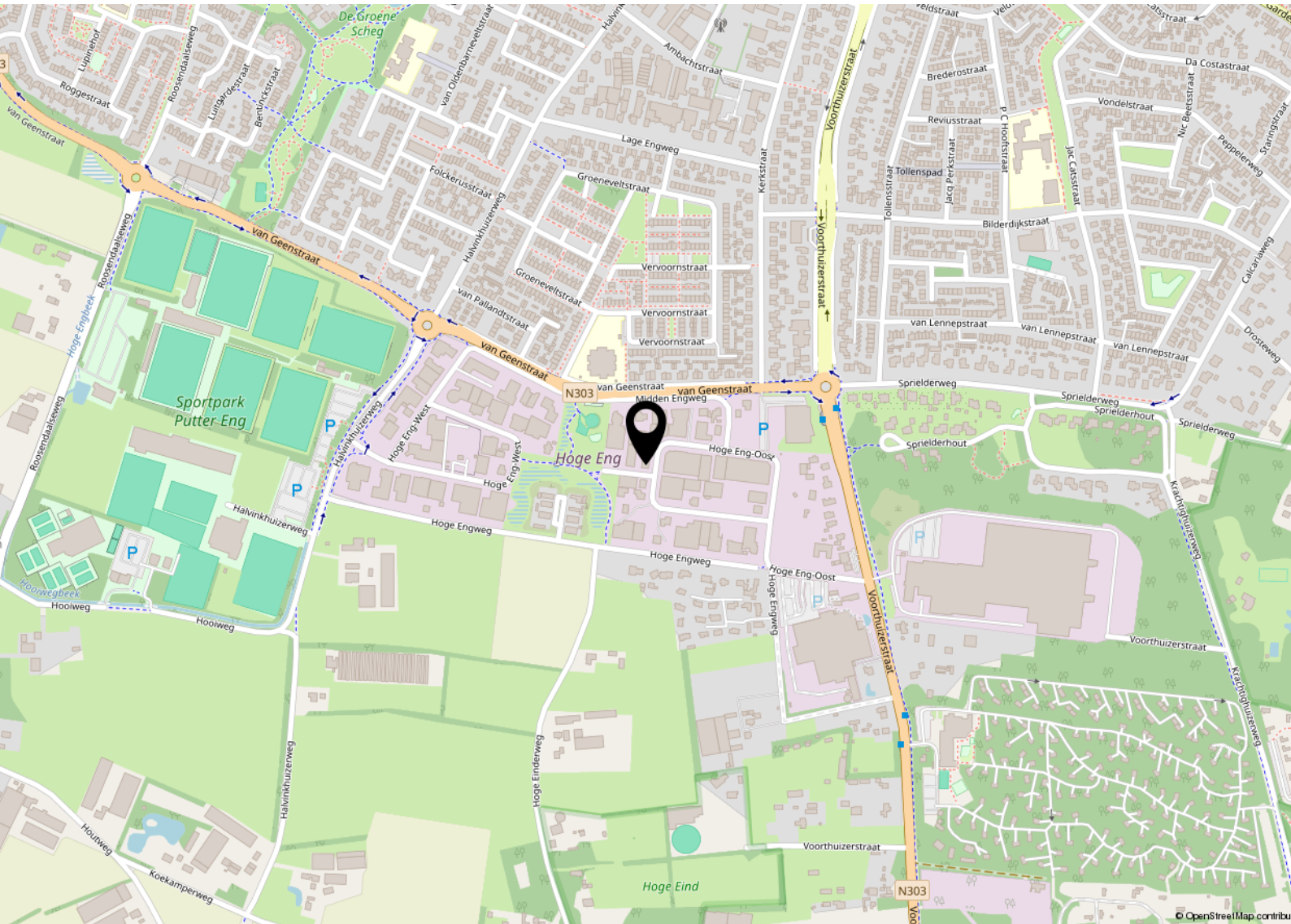
Putten is een groen en gastvrij dorp op de Veluwe. Voor de circa 25.000 inwoners is Putten met een oppervlakte van 8.745 hectare een aantrekkelijke gemeente om te wonen. De gemeente ligt gedeeltelijk in het grootste aaneengesloten bosgebied van Nederland, het Centraal Veluws Natuurgebied. Putten wordt in het zuiden en westen omringd door akkerland, het noordwesten van de gemeente wordt begrensd door het Randmeer. Het grootste deel van het grondgebied van Putten bestaat uit het landelijke buitengebied met een afwisselend landschap van bossen, heide en weilanden.

Putten ligt op een afstand van 4 km van het recreatiestrand Nulde, met een fraaie jachthaven. Omgeven door bos, heide en weiland trekt Putten jaarlijks veel toeristen. Een uitgebreid toeristisch fietspadennet strekt zich uit over de vele buurtschappen en er zijn tal van voorzieningen voor vrijetijdsbesteding.

De fraaie omgeving en de geografische ligging met uitstekende verbindingen en de uitgebreide voorzieningen op allerlei gebied maken Putten tot een geliefde woon- en recreatiegemeente.

Putten ligt centraal en is daarmee goed bereikbaar. Toch is het dorpse karakter bewaard gebleven. Het Puttense winkelbestand kent een gevarieerd aanbod en iedere woensdagochtend is er een grote warenmarkt op het Kerkplein en het Fontanusplein. De jaarlijkse Ossenmarkt op de tweede woensdag in oktober trekt veel bezoekers. In Putten zijn veel winkeliersverenigingen en horeca aanwezig, deze organiseren regelmatig leuke evenementen in het centrum.

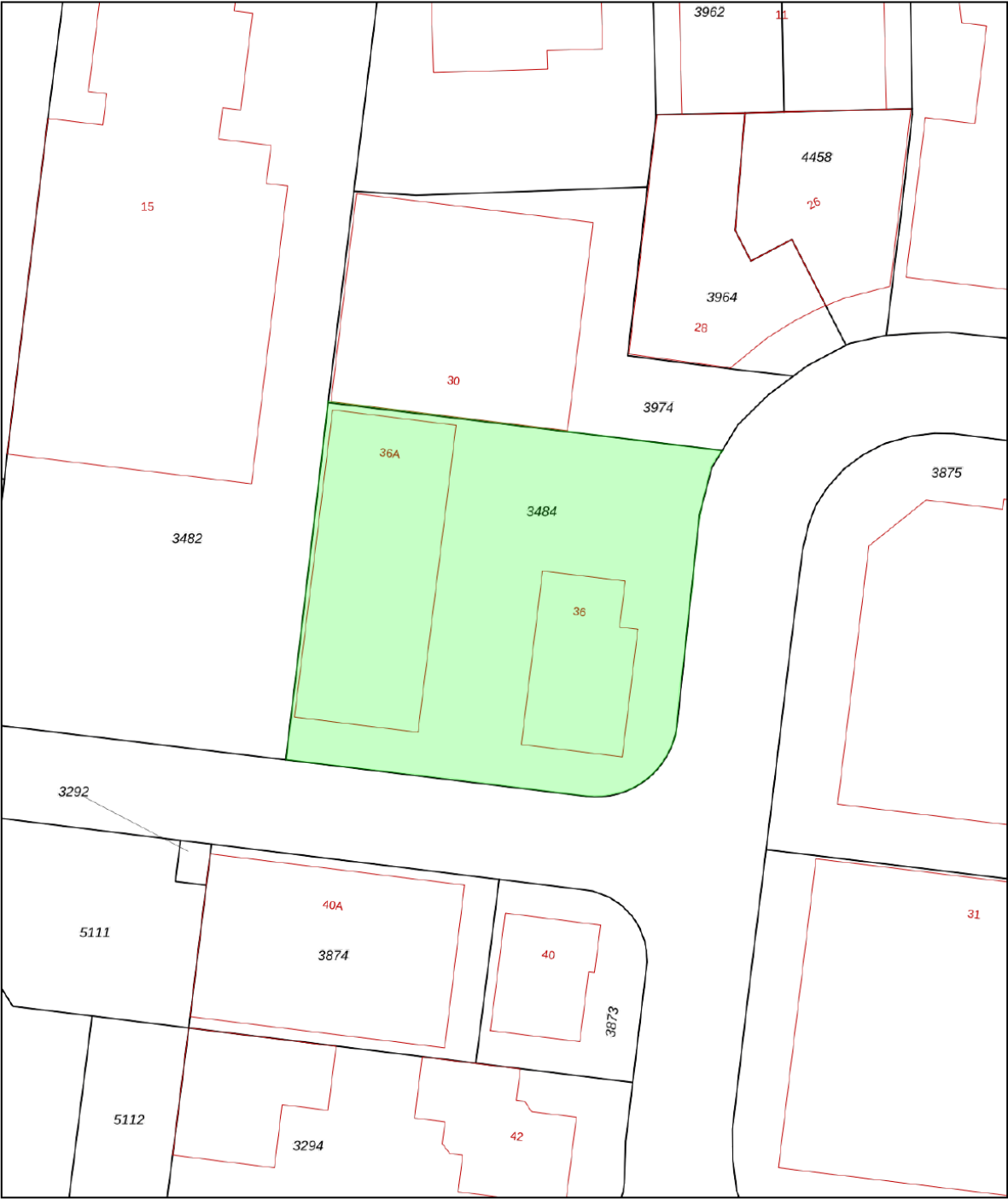
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoge Engweg Oost 36



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Putten

N

3484

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 februari 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken, ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn, geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen. **Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door de verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

Woning	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Interieur				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			
Losse (hang)lampen		x		
(Losse) kasten, legplanken, te weten:		x		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Vitrages/ Inbetween	x			
Rol gordijnen	x			
Lamellen	x			x
Jaloezieën				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Massief houten vloer				x
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
Linoleum/marmoleum				x
PVC				x
Vinyl				x
Grindvloer				x
Warmtebronnen:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Pelletkachel				x
				x
Overige, te weten:				
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat (gas/inductie/keramisch)	x			
Fornuis	x			
Afzuigkap/afzuigsysteem	x			
Magnetron	x			
Stoomoven				x
Oven	x			
Combimagnetron	x			
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser	x			
Quooker	x			
Koffiezetapparaat				x
Sanitair				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	x			
Fontein	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Douche (cabine/scherf)	x			
Ligbad	x			
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Sauna met toebehoren				
	x			
Exterieur				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
(Voordeur)bel	x			
Screens/rolluiken	x			
Zonnescherf				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Installaties				
CV met toebehoren	x			
Warmtepomp				x
(Klok)thermostaat	x			
Warmwatervoorziening, te weten:				x
CV-installatie	x			
Warmtepomp				x
Boiler				x
Close-in boiler	x			
Geiser				x
Mechanische ventilatie	x			
Airconditioning met toebehoren	x			
Zonnepanelen	x			
Alarminstallatie				x
Rookmelders	x			
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting			x	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x			
(Sier)hek	x			
Opstallen				
Hal/garage/berging/overkapping	x			
Werkbank			x	
Losse planken				x
Stellingen			x	
Kasten				x
Gasheater (hal)	x			
Pelletkachel (hal)			x	
Verlichting (hal)			x	
Kitchenette (2x hal) + boiler	x			x
Toiletten (2x hal)	x			
Alarminstallatie (hal)			x	
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?				
CV/geiser/boiler				x
Keuken/tuin/kozijnen				x
Intelligente thermostaten e.d.				x
Zonnepanelen			x	
Autolaadpaal				x

Vragenlijst

Op grond van bepalingen van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een informatieplicht aan (aspirant) koper. Het is daarom van groot belang dat deze informatielijst door de verkoper nauwkeuring wordt ingevuld. Deze lijst zal aan de overeenkomst worden gehecht.

Algemeen		
1	Wat is het bouwjaar van de woning?	2002
2	Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
3	Zijn er zaken aan de buitenzijde vernieuwd, hersteld of verbeterd?	Nee
	Zo ja, welke en wanneer?	n.v.t.
4	Zijn er zaken aan de binnenzijde vernieuwd, hersteld of verbeterd?	Ja
	Zo ja, welke en wanneer?	Nieuwe keuken in 2019
5	Hoe is de woning geïsoleerd?	Dakisolatie Ja
		Spouwisolatie Ja
		Vloerisolatie Ja
		Dubbele beglazing Ja
6	Is er sprake van na-isolatie?	Nee
	Zo ja, waar? Wanneer is dat gedaan? En met welk materiaal?	n.v.t.
7	Is er een berging aanwezig?	Nee
8	Hoe is de berging geïsoleerd?	Dakisolatie n.v.t.
		Spouwisolatie n.v.t.
		Vloerisolatie n.v.t.
		Dubbele beglazing n.v.t.
9	Welke voorzieningen heeft de berging (bijvoorbeeld elektra, water etc.)	n.v.t.
10	Is er een garage aanwezig?	Ja
11	Hoe is de garage geïsoleerd?	Dakisolatie Ja
		Spouwisolatie Ja
		Vloerisolatie Ja
		Dubbele beglazing Ja
12	Welke voorzieningen heeft de garage? (bijvoorbeeld elektra, water, krachtstroom)	Elektra, water en verwarming
13	Is er condensvorming bekend bij dubbele beglazing?	Nee
14	Verkoper is in het bezit van een energielabel?	Nee
15	Is uw woning aangesloten op	Gas Ja
		Water Ja
		Elektra Ja
		Riolering Ja
		Kabel TV Ja
		Glasvezel Nee
Keuken en sanitair		
16	In welk jaar is de keuken geplaatst?	2019
17	Zijn er zaken na plaatsing gewijzigd aan de keuken?	Nee
	Zo ja, welke?	n.v.t.
18	Zijn er gebreken of beschadigingen bekend aan keuken en/of apparatuur?	Nee
	Zo ja, graag toelichting	n.v.t.
19	Wanneer zijn de badkamer(s) en toiletten geplaatst?	2002
20	Zijn er gebreken of beschadigingen bekend aan het sanitair en/of tegelwerk?	Nee
	Zo ja, graag toelichting	n.v.t.

Vragenlijst

Casco		
21 Zijn de vloeren van hout of beton?	Begane grond	Beton
	1e verdieping	Beton
	2e verdieping	Hout
22 Indien beton, is deze geplaatst tussen 1965 en 1981 en van het merk Kwaaitaal, Manta of TBI?		Nee
23 Bent u bekend met betonrot in de vloeren, balkons, lateien of andere onderdelen van de woning?		Nee
24 Heeft u een kruipruimte onder uw woning?	Gedeeltelijk kelder	Ja
25 Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen?	Kunststof	
26 Zijn alle ramen en deuren normaal te openen en te sluiten?		Ja
27 Zijn er plafonds aanwezig waarbij gebruik is gemaakt van zachtboard?		Nee
28 Van welk materiaal is de dakbedekking op de woning?	Pannen	
29 Van welk materiaal is de dakbedekking op de aan- of uitbouwen?	n.v.t.	
30 In welk jaar is de dakbedekking van de platte daken voor het laatst vernieuwd?	n.v.t.	
Onderhoud en gebreken		
31 Is er een bouwkundig rapport van de woning aanwezig?		Nee
32 Zijn u (zichtbare of onzichtbare) gebreken (zowel kleine als grote) bekend aan vloeren, muren, daken, gevels, goten, houtwerk?		Nee
Zo ja, waar?	n.v.t.	
33 Zijn er reparaties of kosten waarmee de koper binnen enkele jaren geconfronteerd zou kunnen worden behoudens normaal onderhoud aan vloeren, muren, daken, gevels, houtwerk?		Nee
34 In welk jaar is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Onderhoudsvrij kunststof	
35 Is dit door een schildersbedrijf uitgevoerd?	n.v.t.	
36 Bent u bekend met de aanwezigheid van boktor, houtworm of schimmel?		Nee
37 Zo ja, is deze behandeld?	n.v.t.	
Installaties		
38 Zijn er problemen (geweest) met de verwarming, elektra, waterleiding, hemelwaterafvoer, goten of riolering?		Nee
39 Hoe wordt de woning verwarmd?	Cv-ketel, vloerverwarming	
40 Welk merk en type cv-ketel heeft u?	Remeha	
41 Wat is het bouwjaar van de cv-ketel?	2020	
42 Is de cv-ketel gehuurd of eigendom?	Eigendom	
43 Wanneer is de cv-ketel voor het laatst onderhouden?	10-3-2022	
44 Heeft u vloerverwarming?		Ja
Zo ja, waar?	Begane grond en badkamer	
45 Moet de installatie vaker dan 1 keer per jaar bijgevuld worden?		Nee
46 Zijn er problemen (geweest) met de verwarmingsinstallatie?		Nee
47 Is er mechanische ventilatie aanwezig in uw woning?		Nee
48 Heeft u een open haard, houtkachel of gaskachel?		Nee
49 Wanneer is het rookkanaal voor het laatst geveegd?	Is er wel maar niet gebruikt	
50 Waar bevinden zich de meters voor gas, water en elektra?	In de garage	
51 Aardlekschakelaar(s) aanwezig?		Ja
52 Heeft u krachtstroom?		Ja
53 Heeft u een eigen grondwaterinstallatie?		Nee

Vragenlijst

54	Zijn er aanschrijvingen voor verbetering aan woning of installatie? (gemeente of nutsbedrijf)		Nee
55	Heeft uw woning zonnepanelen?	Op de hal (HUUR)	Ja
	Zo ja, hoeveel?	32 stuks	
56	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?	2023	
Privaatrechtelijke informatie			
57	Bent u als verkoper ook eigenaar van de woning?		Ja
58	Heeft u de woning ook zelf bewoond?		Ja
59	Zijn er nadat u de woning in eigendom hebt verkregen nog andere, eventuele aanvullende afspraken gemaakt of notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het onroerend goed?		Nee
60	Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht/opstalrecht/erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve rechten of verplichtingen/mandeligheden/anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen?	Zie eigendomsbewijs	Ja
61	Is er toestemming of goedkeuring vereist voor de verkoop door derden (b.v. gemeente, erfpachter, VVE, bank (ex-)partners, kinderen)?		Nee
62	Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?		Ja
63	Van wie zijn de erfafscheidingen?		
	linkerzijde	Eigendom	
	rechterzijde	Eigendom	
	achterzijde	Eigendom	
64	Is er sprake van bebouwing door de burens op uw grond of heeft u gebouwd op grond van burens of gemeente?		Nee
65	Is er sprake van garanties voor de koper van bijvoorbeeld GIW, dakbedekking o.i.d.?		Nee
66	Wordt de woning en de grond vrij van huur en gebruik geleverd?		Ja
67	Zijn er procedures of geschillen (geweest) inzake privaatrechtelijke zaken rondom de woning?		Nee
Publiekrechtelijke informatie			
68	Wat is de bestemming van het perceel?	Woon/industrie	
69	Gebruikt u het perceel in overeenstemming met de bestemming?		Ja
70	Zijn u bepaalde ontwikkelingen bekend in uw omgeving (bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituatie) welke voor koper wetenswaardig zijn?		Nee
71	Is er een verbouwing uitgevoerd of heeft u iets aan- of bijgebouwd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente, maar waar geen toestemming voor is gegeven?		Nee
72	Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing in het kader van de Monumentenwet, dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht of beeldbepalend object?		Nee
73	Is er sprake van onteigening, ruilverkaveling of Voorkeursrecht Gemeenten?		Nee
74	Zijn er procedures of geschillen (geweest) inzake publiekrechtelijke zaken rondom uw woning?		Nee
Milieu			
75	Bent u bekend met verontreiniging van de bodem of het bodemwater van uw perceel?		Nee
76	Is er een olietank of een andere tank, zoals een septictank of zinkput aanwezig (geweest) op uw perceel?		Nee
77	Is de olietank verwijderd?		Nee
78	Zo ja, is de tank gesaneerd en is er een certificaat aanwezig?		Nee

Vragenlijst

79	Zijn er voorzover u bekend in de woning, de bijgebouwen en/of de tuin eternietplaten, asbestcementplaten of ander asbesthoudend materiaal toegepast?	n.v.t.
	Zo ja, waar?	n.v.t.
Financieel		
80	Wat is de laatst bekende WOZ-waarde van de woning? Peildatum:	€ 500.000 Jaar: 2022
81	Wat betaalt u per jaar aan waterschapsbelasting? (GBLT)	€ 401,86 Jaar: 2023
82	Wat betaalt u per jaar aan onroerendzaakbelasting?	€ 295,50 Jaar: 2023
83	Wat betaalt u per jaar aan afvalstoffenheffing?	€ 125,40 Jaar: 2023
84	Wat betaalt u per jaar voor rioolheffing?	€ 306,80 Jaar: 2023
85	Zijn er fiscale bijzonderheden bijv., BTW, bouwgrond, baatbelasting, ruilverkaveling, rente, overdrachtsbelasting (< 6 maanden eigenaar)	Nee
86	Zijn er overige lasten? (Bijv. servicekosten, erfpachtcanon, enz.?)	Nee
	Zo ja, welke en hoeveel bedragen deze per maand	n.v.t.
Omgeving		
87	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving, welke voor een koper van belang kunnen zijn (b.v. burens, geluidsoverlast, stankoverlast)?	Nee
88	Hoe is de gezinssamenstelling van de burens (vanaf de straat gezien)?	
	Links:	Geen burens
	Rechts:	Gezin
Bijzonderheden		
89	Is er verder nog informatie bekend welke voor een koper van belang zou kunnen zijn?	Nee



Over ons

Zielman makelaardij is sinds 1989 een begrip in Putten en omgeving

Persoonlijke aandacht, vertrouwen, integriteit en kwaliteit zijn woorden die onze werkwijze goed karakteriseren. Wij vinden een grote mate van zorgvuldigheid en kwalitatief hoogwaardige dienstverlening van groot belang. Een persoonlijke relatie met onze opdrachtgevers op basis van wederzijds vertrouwen is daarbij ons uitgangspunt. Vanaf de in verkoop name van een woning tot aan het moment dat de akte van uw woning wordt gepasseerd bij de notaris wordt u persoonlijk begeleid door de makelaars van Zielman. Ons kantoor is aangesloten bij de Nederlandse Makelaars Vereniging (NVM). Het enthousiaste team van Zielman makelaardij bestaat uit:

Heleen van de Beek:	Makelaar RM
Relly Leijenhorst:	Makelaar A-RMT
Bart Simons:	Office manager
Caroline Bergshoeff:	Office manager
Britt Beijnen:	Administratief medewerker





Meest gestelde vragen

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten.

Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de koop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk.

Bij het kopen 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 dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan.

Een 'optie' kunt u niet eisen.

De verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

De onderhandeling begint pas wanneer de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen.

Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dit mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Het kan ook zo zijn dat de verkoper graag wil weten of er nog meer belangstelling is voor zijn woning. Het is overigens zo dat er ook met meer dan één gegadigde tegelijk mag worden onderhandeld.

De NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. De verkopende NVM-makelaar zal aan belangstellende vaak vertellen dat een pand, 'onder bod' is. Wanneer u belangstelling heeft voor het pand, mag u wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. Over de hoogte van biedingen doet de NVM-makelaar geen uitspraken. Dit kan namelijk overbieden uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, niet automatisch. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, 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.

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

De verkoper heeft de mogelijkheid om de vraagprijs van de woning te verhogen of te verlagen. U als potentiële koper kan echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Wanneer de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk weer het eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uit breng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar wat uw positie is. Dat kan teleurstellingen voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning.

Dat zijn de overdrachtsbelasting (0% (starters onder de 35 jaar), 2% of 10,4%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Wat betekent 'vrij op naam'?

De wettelijk te maken overdrachtkosten, zoals overdrachtsbelasting, transportakte en kadastrale rechten, zijn inbegrepen in de koopsom. Meestal worden nieuwbouwwoningen vrij op naam verkocht.





De makelaar van goede huizen

ZIELMAN
MAKELAARDIJ O.Z.

Dorpsstraat 44
3881 BE PUTTEN
0341-360 244
info@zielman.nl
www.zielman.nl



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Zielman Makelaardij o.z. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.