

TE KOOP



Livingstonelaan 696, Utrecht

Vraagprijs € 295.000 K.K.

Vizier Makelaardij o/g
Groeneweg 63
3531 VB Utrecht

030 2901806
viziermakelaardij.nl/
info@viziermakelaardij.nl

 **VIZIER**
MAKELAARDIJ OG

Welkom bij de Livingstonelaan 696, Utrecht

Mede namens de verkopers heten wij u van harte welkom. Met veel plezier geven wij u een rondleiding in deze woning. Hopelijk voldoet de woning aan uw wensen.

In deze brochure staan foto's om een indruk te geven van de woning. Daarnaast informeren wij u over zaken zoals afmetingen, plattegronden, kadastrale situatie, vaste lasten, lijst van zaken en veel gestelde vragen. De brochure is zeer zorgvuldig samengesteld, echter kunnen wij niet garant staan voor eventuele druk- of schrijffouten, afwijkende tekeningen en bedragen.

De gegevens zoals opgenomen in deze brochure vormen de basis waarop deze woning wordt verkocht. Als koper heeft u uiteraard ook een eigen onderzoeksplicht. Het is daarom verstandig om u te laten bijstaan door een eigen aankoopmakelaar.

Wanneer u vragen heeft over deze woning dan staan wij u uiteraard graag te woord. Heeft u serieuze belangstelling en wilt u tot aankoop overgaan, dan nodigen wij u uit om een bieding uit te brengen en uw eventuele voorwaarden bekend te maken.

Mocht dit toch niet de woning zijn die aan uw woonwensen voldoet? Laat ons dit weten. Wij kunnen dan met u meedenken en op zoek gaan naar een meer passende woning.

Wij zijn u graag van dienst.

Vizier Makelaardij OG

info@viziermakelaardij.nl

> Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 295.000,- k.k.
Servicekosten	€ 180,-
Verwarming	€ 109,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, galerijflat
Woonlaag	3e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1964
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	69 m ²
Inhoud	221 m ³

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

> Kenmerken

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum Vrij uitzicht
---------	---

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler
------------	--------------------

Verwarmingssysteem	Blokverwarming Vloerverwarming
--------------------	-----------------------------------

Heeft een balkon	Ja
------------------	----

Heeft een lift	Ja
----------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
-------------------------	----

Jaarlijkse vergadering	Ja
------------------------	----

Periodieke bijdrage	Ja
---------------------	----

Reservefonds	Ja
--------------	----

Meer jaren onderhoudsplan	Ja
---------------------------	----

Onderhoudsverwachting	Ja
-----------------------	----

Opstal verzekering	Ja
--------------------	----

Kadastrale gegevens

> Kenmerken

Eigendom

Eigen grond





“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

ALGEMEEN

Dit fraaie 3-kamer appartement met balkon en royale berging in de onderbouw is gesitueerd in een kleinschalig appartementencomplex met lift. Het appartement is gelegen op de 3e verdieping met prachtig en vrij uitzicht over Park Transwijk. De woning is volledig gemoderniseerd (keuken, badkamer, toilet en vloerverwarming). Het gehele appartement is voorzien van een doorlopende plavuizen vloer met en de wanden zijn afgewerkt met neutrale kleuren waardoor je hier met veel verschillende interieurstijlen uit de voeten kunt.

OMGEVING, LIGGING, VOORZIENINGEN EN BEREIKBAARHEID

Het appartementencomplex heeft een rustige ligging aan de rand van de wijk Kanaleneiland, nabij het Amsterdams Rijnkanaal. Een ideale en dus gewilde woonomgeving op steenworp afstand van Park Transwijk en het winkelcentrum Kanaleneiland Nova met een diversiteit aan winkels. Het oude bruisende Utrechtse binnenstad en Centraal Station zijn op circa 15 fietsminuten afstand gelegen van de woning. Daarnaast kun je in de directe omgeving van de woning ook goed terecht voor al je dagelijkse voorzieningen of om heerlijk te shoppen, zo zijn er bijvoorbeeld diverse winkels en supermarkten gevestigd. Ook kan je hier heerlijk genieten van diverse leuke eettentjes en restaurants.

Er is meer dan voldoende groen in de omgeving voor ontspanning en/of sport, ook bevinden zich in de buurt van het appartementencomplex ook verschillende scholen, kinderopvang, bouwmarkten, sportfaciliteiten het woonboulevard en IKEA.

Kort samengevat; een ruime en goed onderhouden, stadse woning met alle belangrijke voorzieningen binnen handbereik!

Indeling

Begane grond

Het appartementencomplex heeft een verzorgd afgesloten entree met intercom, hal, brievenbussen en trappenhuis of lift naar de derde verdieping. Ook een eigen afsluitbare berging van circa 8 m² gelegen in de onderbouw. Deze is vanuit de begane grond toegankelijk.

Derde verdieping





Indeling;

Gang met meterkast, ruime en lichte woonkamer, uitgebreide U-vormige moderne (dichte)keuken, via een 2e gang zijn 2 ruime (slaap)kamers waarvan één kamer met toegang deur naar balkon en de andere kamer is voorzien van een vaste kast. Op deze gang komen ook de badkamer en separate toiletruimte uit.

Woonkamer/Living

De living is dankzij de royale afmetingen en fijne afwerking aangenaam licht en ruim opgezet waardoor er voldoende ruimte is voor een grote zithoek waar je je terug kunt trekken om te ontspannen. Je kan hier ook een lekkere leeshoek creëren of misschien kies je wel voor een comfortabele thuiswerkplek. De keuze is aan jou.

Koken

Naast een fijne zithoek is er in de woonkamer nog genoeg plek voor een grote eettafel. In dit appartement is een royale en moderne U-vormige woonkeuken aanwezig. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur met veel kast- en bergruimte.

Slapen

In dit appartement vind je 2 fijne slaapkamers, waarvan een met toegang tot balkon uitkijkend op Park Transwijk. Beide slaapkamers zijn ook netjes en licht afgewerkt.

Baden

Vanuit de 2e hal heb je toegang tot een separaat toilet en de badkamer. De badkamer is geheel betegeld met grote, donkergrijze tegels op de vloer, witte tegels tegen de wand en een mooie sierrand waardoor deze een moderne uitstraling heeft die tijdloos is. Verder is er een strak wastafelmeubel met veel bergruimte aanwezig een extra ruime inloopdouche en aansluiting voor wasmachine en/of droger.

Buiten/Balkon

Een (slaap)kamers heeft een deur naar overdekte balkon met een vrij en schitterend uitzicht op Park Transwijk.

AFMETINGEN

Zie NEN 2580 meetrapport.

Toelichtingsclausule NEN2580 (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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Vereniging van Eigenaars "VvE TRANSWIJK III" is actief en gezond, het vastgoedbeheer wordt professioneel uitgevoerd door 'VVE-Partner'. Er wordt jaarlijks vergaderd, er is een Meerjaren onderhoudsplan en een Huishoudelijk Reglement. De servicekosten voor het appartement bedragen € 180,00,- per maand.

BIJZONDERHEDEN EN KENMERKEN

- Woonoppervlakte: circa 69 m² (NEN gemeten)
- Inhoud: 221 m³;
- Bouwjaar: 1964;
- Verwarming door middel van blokverwarming;
- Appartement is voorzien van dubbele beglazing;
- Buitenruimte: breed balkon op Z-W met veel privacy en vrij uitzicht op Park Transwijk;
- Eigen berging (circa 8m²) gelegen in de onderbouw;
- Warm water via huur boiler (eigendom);
- Voorschot energiekosten circa € 109,00 per maand;
- Actieve en gezonde VvE, de servicekosten bedragen € 180,00 per maand;
- Gratis parkeren voor het complex en omgeving;
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen;
- Oplevering: in overleg.

Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Alle maten zijn indicatief, voor de exacte juistheid van de



































> Plattegrond

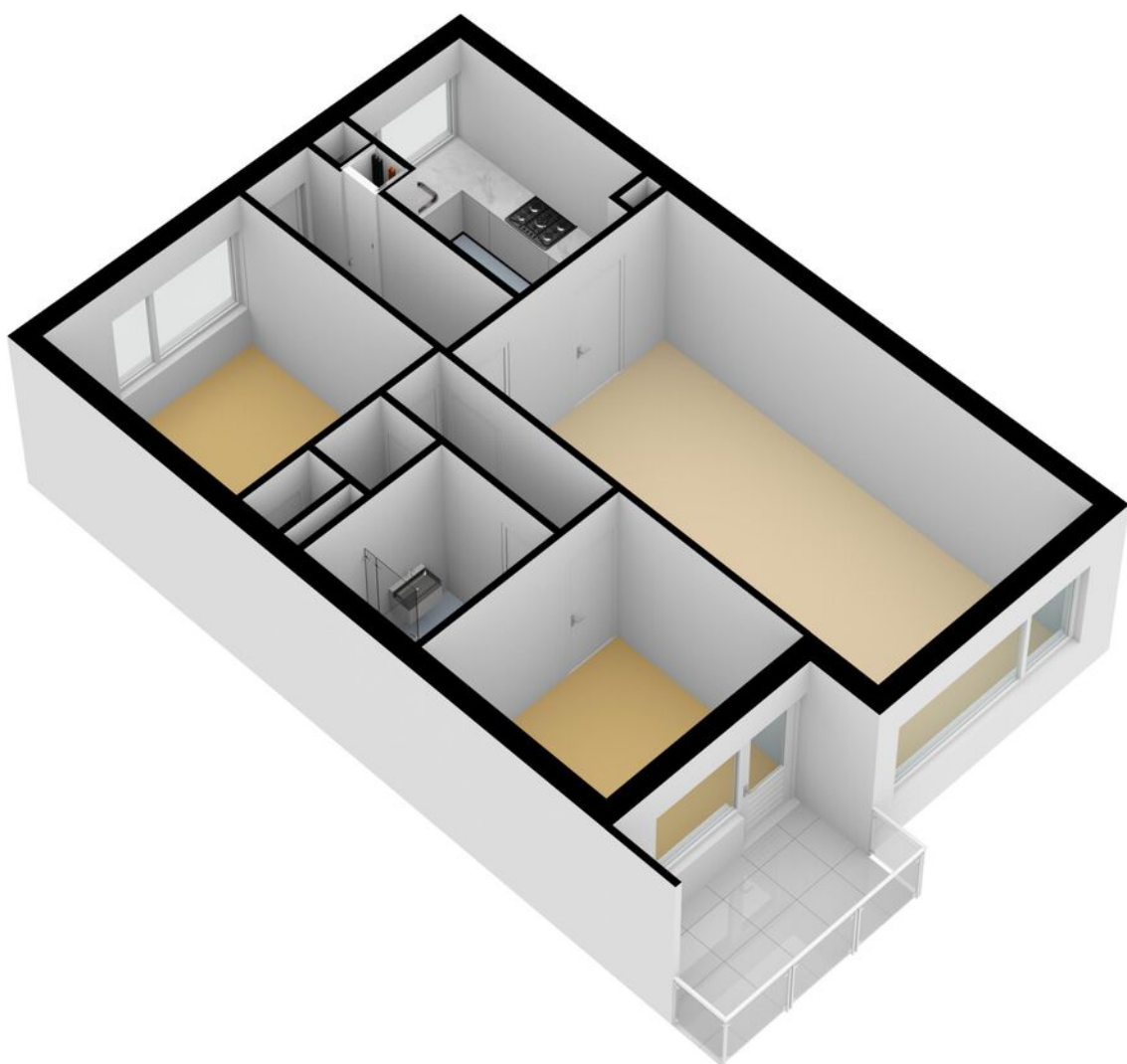
Ontdek de...woning



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

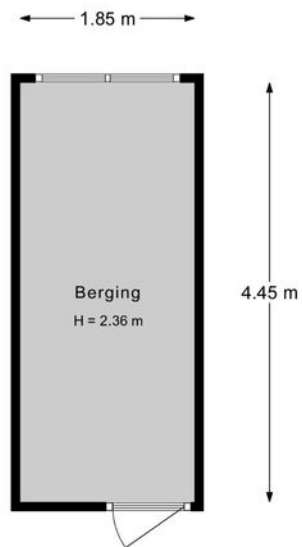
> 3-D

Ontdek het appartement



> Plattegrond

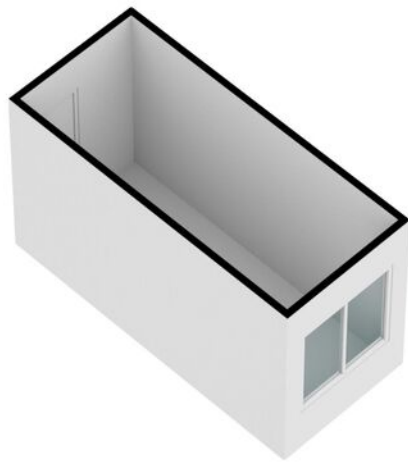
Ontdek de...berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> **3-D**

Ontdek de...berging



Meetstaat gebruiksoppervlakte woningen

conform Branchebrede Meetinstructie



Adres
Livingstonelaan 696, Utrecht

Datum
woensdag 28 april 2021

Woningperspectief

Schaverijstraat 11
3534AS Utrecht

T: 085 060 2409

W: www.woningperspectief.nl

E: info@woningperspectief.nl

Woning:

De oppervlakten zijn in het werk ingemeten en digitaal uitgewerkt. Voor de plattegronden zie bijlage.

De verdeling van de vloeroppervlakten over de bouwlagen is overeenkomstig de meetstaat.

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan de plattegronden en de daarbij behorende meetstaat kunnen geen rechten worden ontleend. © www.woningperspectief.nl.

In afwijking van NEN 2580, is er geen onderscheid gemaakt tussen dragende- en niet-dragende binnenwanden

Oppervlaktes	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5
	BG	Appartement			
Gebruikoppervlakte Wonen		69,0			
Overige inpandige ruimte					
Inhoud (m3)		221,0			
Externe Bergruimte	Berging				
	8,0				
Gebouwgebonden Buitenruimte		Balkon			
		6,1			


Oppervlakte wonen totaal	69,0
Overige inpandige ruimte totaal	0,0
Gebruiksoppervlakte totaal (BAG)	69,0
Inhoud totaal	221,0

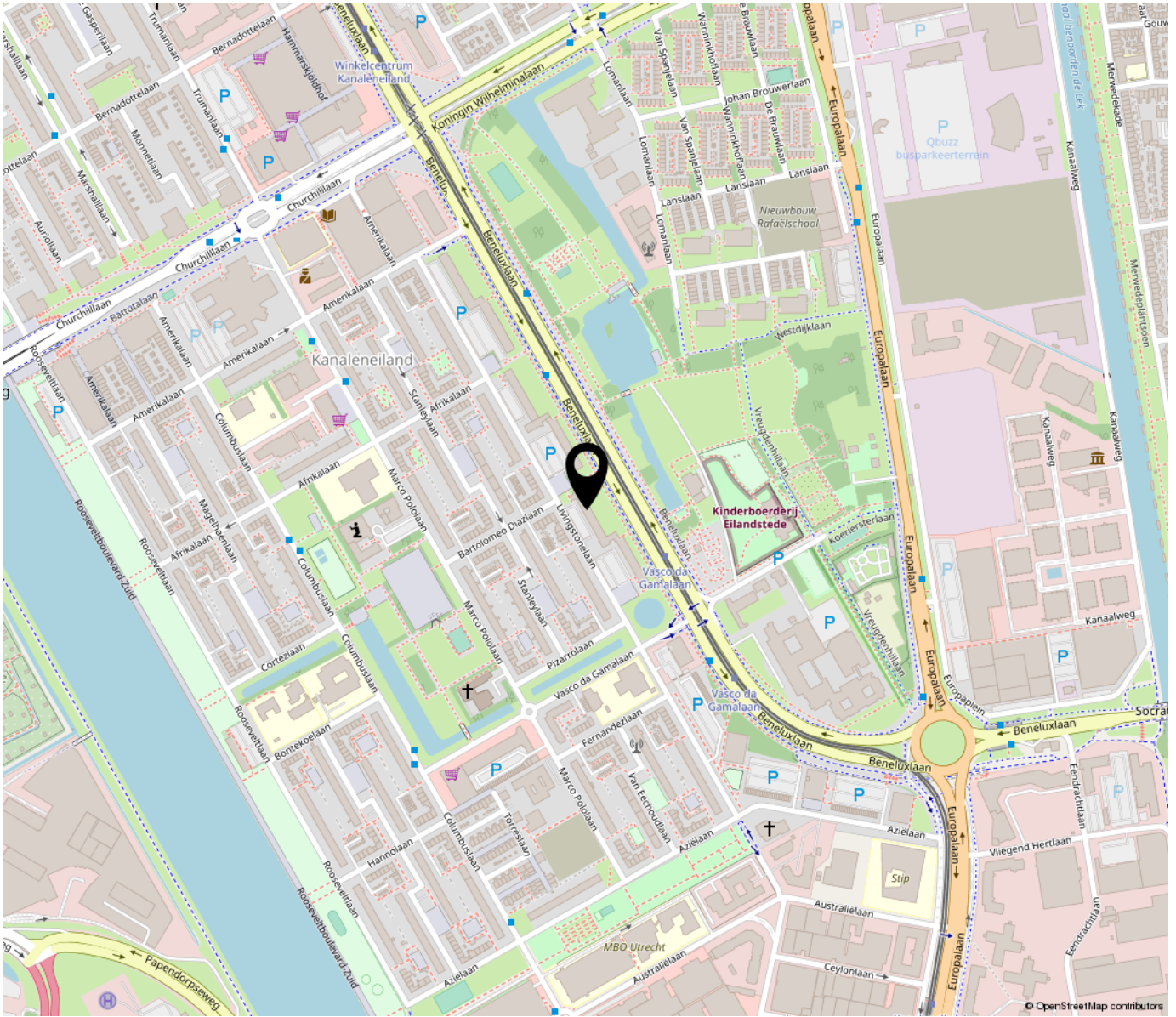
Hoogte verdieping	0	2,6	0	0	0
Kruipruimte/vloer	0	0,3	0	0	0
Hoogte totaal	0	2,9	0	0	0
Oppervlakte tarra	0	7,2	0	0	0
BVO	0,0	76,2	0,0	0,0	0,0

Kadastrale kaart

Uw referentie: LVSL-696/Bellerzhari

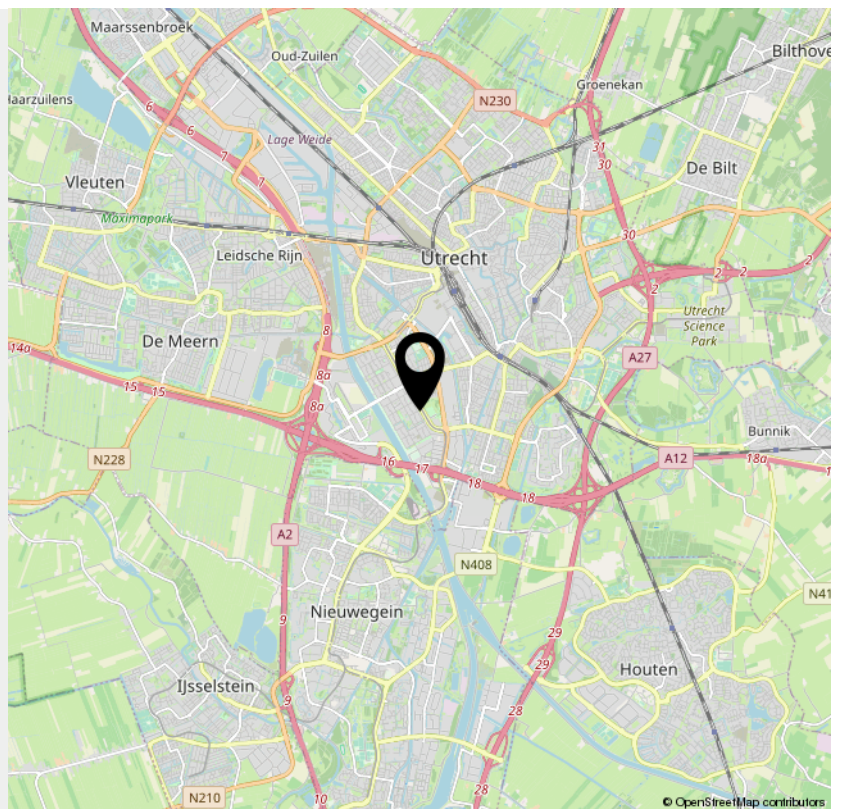


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 760</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Tekst



Woning bekeken, wat zijn de volgende stappen? (1/4)

Hartelijk dank voor de door u getoonde interesse in deze woning! Mocht u naar aanleiding van de woningpresentatie en/of bezichtiging nog vragen hebben, bel ons dan gerust. Wij staan u graag te woord!

Uw reactie

Uiteraard zijn de eigena(a)r(en) en wijzelf benieuwd naar uw reactie, positief of negatief. Wij horen dan ook graag uw reactie naar aanleiding van de bezichtiging.

Onderhandeling

De aanbieding van dit object kan gezien worden als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Biedingen kunnen zowel mondeling als schriftelijk worden uitgebracht, maar het is verstandiger om het schriftelijk te doen ter voorkoming van miscommunicatie. In uw bod kunt u ook zaken als opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden, over te nemen roerende zaken etc. meenemen. Op het moment dat u een bod heeft gedaan en de verkopers een tegenvoorstel hebben neergelegd, bent u in onderhandeling.

Mondelinge overeenkomst

Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat een verkoop pas tot stand komt, nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs en object), maar ook over de bijzaken (oplevering, voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

Let op: Pas als beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop officieel tot stand. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Koopakte

Nadat akkoord bereikt is zal door ons een koopakte worden opgesteld.

Daarin wordt opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Voorbehouden kunnen alleen dan worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld en overeengekomen. Bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud of een voorbehoud voor bouwkundige keuring.

Notariskeuze

Koper heeft het recht een notaris te kiezen, tenzij anders is vermeld. Indien koper echter binnen vijf werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst geen notariskeuze kenbaar heeft gemaakt, vervalt dit recht aan verkoper.

Woning bekeken, wat zijn de volgende stappen? (2/4)

Notariskosten

In de meeste gevallen wordt een woning k.k. (kosten koper) verkocht. De kosten voor de overdracht van de woning, waaronder de notariskosten, zijn dan voor rekening van de koper. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings)lening of beslag meer bedragen dan € 225,- inclusief BTW per gehele/gedeeltelijke doorhaling dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen.

Niet zelf-bewoningsclausule

Indien een woning niet (recent) door verkoper zelf bewoond is, zullen wij de volgende clausule opnemen in de koopakte:

“Het is Koper bekend dat verkoper de onroerende zaak nooit/niet recentelijk zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”

Ouderdomsclausule

Indien een woning ouder is dan 25 jaar, zullen wij de volgende ouderdomsclausule opnemen in de koopakte:

Het is de koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is. De eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is in de gelegenheid gesteld door verkoper om (aanvullende) onderzoeken te (laten) verrichten. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper.

Erfdienstbaarheden

Indien er op het object erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve plichten of bijzondere bepalingen rusten, gaan deze over op de koper. Dit staat vermeld in het eigendomsbewijs van de woning en is bij ons kantoor op te vragen.

Woning bekeken, wat zijn de volgende stappen? (3/4)

Asbest

Indien het verkochte is gerealiseerd voor 1 juli 1993 wordt de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uitgesloten. Het risico van de aanwezigheid van asbest rust geheel bij de koper. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig in het verkochte verwerkt asbest kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Registratie koopovereenkomst

Partijen kunnen verlangen dat deze overeenkomst, voorafgaand op de akte van levering, alvast (voorlopig) wordt ingeschreven in de openbare registers. Het verzoek tot inschrijving moet tijdig schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze inschrijving en eventuele latere doorhaling van deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van de verzoeker.

Ontbindende voorwaarde financiering

Als er een voorbehoud voor het verkrijgen van hypotheek (eventueel met Nationale Hypotheek Garantie) is overeengekomen zal deze opgenomen worden in de koopovereenkomst. De termijn om de financiering te regelen betreft standaard 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst.

De clause wordt aangevuld met een omschrijving van 'goed gedocumenteerd': "Een kopie van de hypotheekaanvraag inclusief de benodigde bescheiden, indien van toepassing een kopie van de aanvraag voor een starterslening alsmede een toelichting op de afwijzing van de aanvraag, dan wel aanvragen. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding."

Tevens wordt de clause aangevuld met een omschrijving van 'gangbare communicatiemiddelen': "Door partijen wordt onder gangbare communicatiemiddelen het volgende verstaan: e-mail met leesbevestiging, fax met verzendbevestiging en aangetekende brief met ontvangstbevestiging."

Woning bekeken, wat zijn de volgende stappen? (4/4)

Bouwkundige keuring

Als er een voorbehoud voor een bouwkundige keuring is overeengekomen, dan heeft u daarvoor maximaal twee weken de tijd om het uit te (laten)voeren. Indien bij de keuring bouwkundige gebreken blijken die niet direct waarneembaar waren bij de bezichtiging, kan de koop op verzoek van de koper zonder kosten worden ontbonden. In dit geval moeten de kosten voor het verhelpen van die gebreken voor het opheffen van het onvoorziene achterstallig onderhoud c.q. noodzakelijke verbeteringen/-vervangingen (dus niet regulier onderhoud betreffende) hoger zijn dan 5% van de koopsom.

Meetinstructie

Vanaf medio 2010 hanteren wij de Meetinstructie die 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. Ons kantoor betracht uiterste zorgvuldigheid, voor zover mogelijk, om aan deze NEN norm te voldoen. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Aankopend makelaar

Mocht dit toch niet de woning zijn die aan uw woonwensen voldoet? Laat ons dit dan ook weten. Het is ook mogelijk om ons in te schakelen als aankopend makelaar. Op deze manier kunnen wij u helpen op bouwkundig en juridisch gebied en uiteraard met de onderhandelingen. Meer informatie hierover kunt u vinden op onze site en één van onze medewerkers staat u hierover graag te woord. Via onze site kunt u zich inschrijven in ons zoekerssysteem. Op deze manier wordt u dagelijks per mail op de hoogte gehouden van nieuw aangemelde woningen die aan uw woonwensen voldoen. Mocht u liever in een persoonlijk gesprek uw woonwensen en omstandigheden uiteen te zetten, dan kunt u uiteraard ook op kantoor langskomen. Met onze ervaring en brede kennis van de markt zijn wij overtuigd u van dienst te kunnen zijn en krijgt u ruimschoots gelegenheid al uw vragen te bespreken.

Gratis en vrijblijvende waardebeoordeling

Wilt u weten wat de waarde van uw woning is? Wij komen graag bij u thuis voor een vrijblijvend gesprek over de verkoop van uw woning.

Tenslotte

Alle gegevens in deze Informatiebrochure zijn met grote zorg samengesteld en uit onzes inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Vizier Makelaardij o/g
Groeneweg 63
3531 VB Utrecht

030 2901806
viziermakelaardij.nl/
info@viziermakelaardij.nl



Het kopen of verkopen van een huis is een belangrijke stap in uw leven. Daar komt naast veel werk, ook emotie bij kijken. Het huis is een plek waar veel herinneringen liggen of waar u juist herinneringen wilt gaan maken. Ons enthousiaste team staat voor u klaar om u volledig te ondersteunen.

Vizier Makelaardij is dagelijks bezig om de woonwensen van zowel verkopers als kopers te vervullen. De reële waarde van een woning bepalen, de bouwkundige situatie beoordelen, juridische zaken natrekken, planontwikkeling volgen, informatie van de bodemgesteldheid, kadastrale gegevens opvragen en nog veel meer.

Onze aanpak is maatwerk met persoonlijk aandacht voor de klant. Wij kunnen putten uit ruim 25 jaar ervaring in de makelaardij en kennen de woningmarkt in Utrecht en omliggende plaatsen als geen ander. Met al deze ervaring in de regio mag u van ons altijd vakkundig en eerlijk advies verwachten. Kortom, wij hebben alles in huis om u volledig te begeleiden.

Benieuwd naar de mogelijkheden? Wij staan u met veel plezier te woord voor het maken van een vrijblijvende afspraak. Bovendien komen wij ook graag bij u langs voor een gratis waardebeoordeling van uw woning.

> Bekijk deze
woning online!

livingstonelaan696.nl



Livingstonelaan 696, Utrecht



livingstonelaan696.nl

Veel gestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Vizier Makelaardij kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen hebben we al even voor je op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen.

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

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. De verkopende makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

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

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

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

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

Mag een verkopende makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is.

Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

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

- a. Overdrachtsbelasting.
- b. Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast de "kosten koper" zijn er vaak nog andere kosten die gemaakt worden, zoals: notariskosten voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

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