



*Historie en
modern comfort:
deze woning met
multifunctionele
ruimte biedt volop
mogelijkheden!*

ARTHUR KOOLKWARTIER 71, EDE

VRAAGPRIJS € 1.150.000 K.K.



HENK BOS
— MAKELAARDIJ —

De makelaar van nu!



MAAK KENNIS MET...

Arthur Koolkwartier 71, Ede

Droom jij van een plek met een bijzonder verhaal? Op het terrein van de Prins Maurits Kazerne in Ede staat aan Arthur Koolkwartier 71 dit unieke object te koop: een historische woning – oorspronkelijk onderdeel van de paardenstallen uit 1907 – die in 2021 volledig en met veel liefde is gerenoveerd door de architect die hier zelf heeft gewoond en gewerkt. Juist doordat hij uit eigen ervaring wist wat een comfortabele leef- en werkomgeving nodig heeft, is er in elk detail nagedacht over licht, ruimte, materiaalkeuze en functionaliteit. Het resultaat is een multifunctioneel object met een totaaloppervlakte van circa 239 m², waarin historie en modern comfort naadloos samenkomen.

Deze woning heeft een eigen website met o.a. fullscreen foto's.

Kijk op ArthurKoolkwartier71.nl voor alle informatie, scan de QR code óf klik op de computer.



A

Energie label



Oude elementen, zoals de originele spanten met zichtbare teksten, hoge (harmonica)deuren en oude stalramen, gaan prachtig samen met moderne afwerkingen, vloerverwarming/-koeling, een warmtepomp, volledige isolatie en energielabel A.

De imposante glazen pui van bijna 7 meter breed en 4 meter hoog vormt een echte eyecatcher en de dubbele deuren geven toegang tot zowel het woon- als werkdeel, die binnen met elkaar verbonden zijn via openslaande deuren maar buiten elk hun eigen entree hebben. De hoge plafonds, het stijlvolle materiaalgebruik en de grote mate van openheid zorgen voor een sterk loft-gevoel, waarbij de zichtbare balken en spanten een warme en karaktervolle sfeer creëren.



Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend: het station Ede-Wageningen ligt op nog geen 15 minuten lopen. Vanaf hier vertrekken 6 intercity's per uur richting Utrecht en Amsterdam. Je staat binnen 23 minuten op Utrecht Centraal en bereikt Amsterdam Amstel al in 41 minuten. Het object ligt aan de rand van de Veluwe, op loopafstand van het bos en de Ginkelse Heide, en tegelijkertijd dichtbij horeca, scholen, gezondheidszorg en het centrum van Ede. Hierdoor is dit niet alleen een inspirerende plek om te leven, maar ook een zeer praktische uitvalsbasis. Is dit waar jij naar op zoek bent? Dit is je kans!

*Is dit waar jij naar op zoek bent?
Dit is je kans!*



HENK BOS
MAKELAARDIJ

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 1.150.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1907

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Oppervlakte totaal 239 m²

Inhoud 1.106 m³

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 5 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Tuin

Type Voortuin (terras)

Energieverbruik

Energielabel A

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 2

Verwarmingssysteem Warmtepomp
Vloerverwarming (gedeeltelijk)



KENMERKEN

Heeft een frans balkon	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond



WIST U DAT?

Van deze woning is een 360 graden tour gemaakt. Nieuwsgierig?



Scan de QR-code of klik op de ipad en start de rondleiding!



HENK BOS
MAKELAARDIJ

BEGANE GROND

Via de entree – met berging, meterkast en trapopgang – kom je in de royale lounge: een multifunctionele ruimte die uitstekend dienst kan doen als studieplek, tv-ruimte of relaxruimte. Vanuit hier bereik je de slaapkamer vanwaar je over de lounge uitkijkt. Deze kamer biedt ruimte aan een groot bed en grenst aan zowel praktische kastruimte als een nette badkamer met douche, wastafel en toilet. Achter de trap naar dit verhoogde gedeelte bevindt zich nog een grote, verrassend ruime berging.





HENK BOS
MAKELAARDIJ





HENK BOS
MAKELAARDIJ



Aan weerszijden brengen hoge deuren in de kenmerkende stijl van het pand je naar respectievelijk de hal met trap naar boven en de multifunctionele ruimte. Deze ruimte is licht, open en indrukwekkend dankzij een hoogte van circa 3,3 meter. Grote raampartijen en openslaande deuren maken dit een ideale plek voor een atelier, kantoor, praktijkruimte of creatieve studio – maar ook kleinschalige horeca of bijvoorbeeld een koffiebar zouden hier perfect passen. De aanwezige pantry en het separate toilet zorgen ervoor dat werken en wonen volledig gescheiden kunnen blijven.

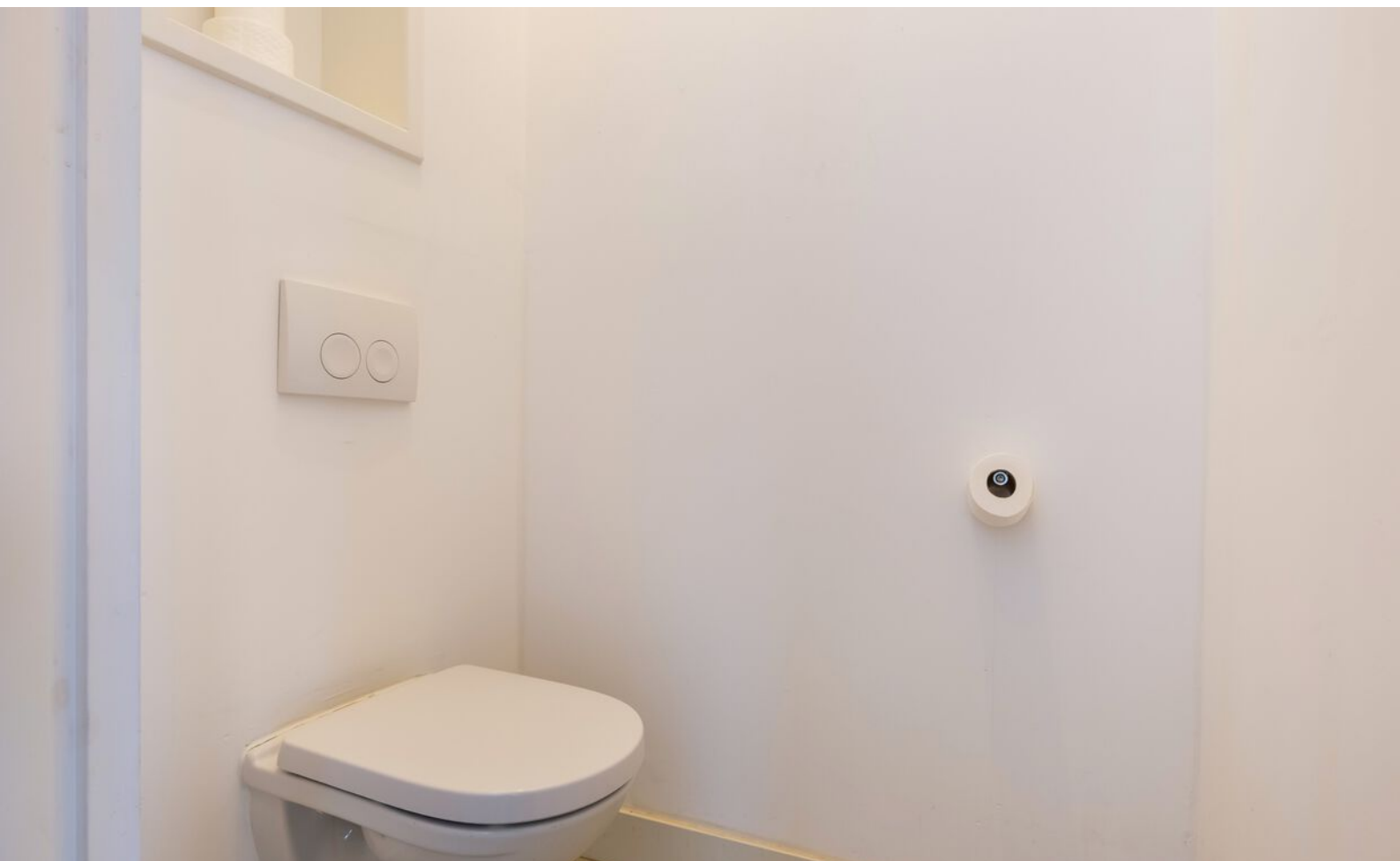
De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming én -koeling via de Weheat Blackbird warmtepomp, wat zorgt voor een stabiel, prettig binnenklimaat.



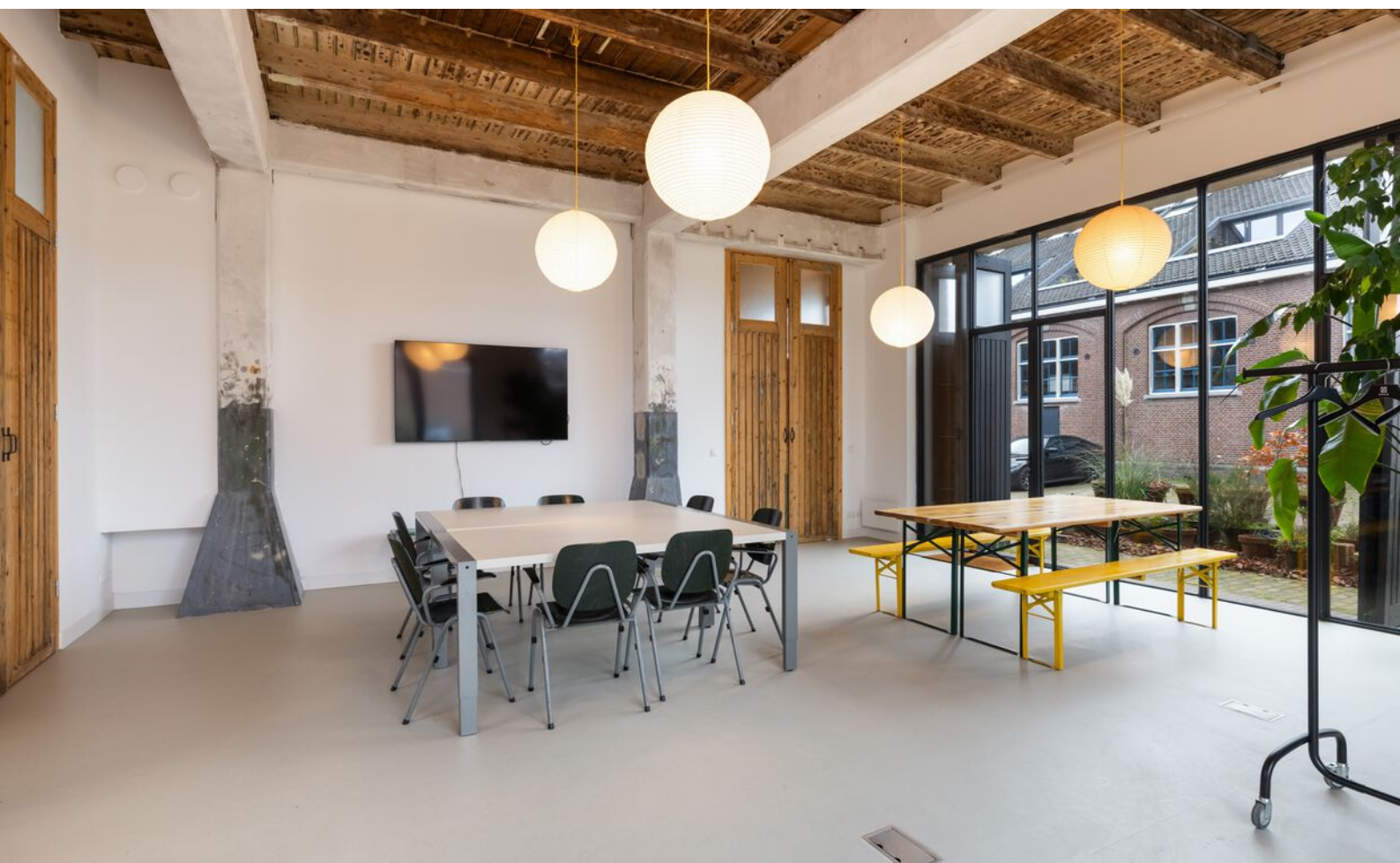
HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ

VERDIEPING

De trap brengt je naar de bovenverdieping, waar de overloop toegang geeft tot alle ruimtes. Hier vind je 2 ruime slaapkamers, een moderne badkamer en de sfeervolle woonkamer met open leefkeuken. De woonkamer heeft een prachtige hoogte van circa 4,6 meter in de nok, wat zorgt voor een ruimtelijk, licht en echt loftachtig gevoel. De grote dakkapel, het Franse balkon, dakramen en de oude stalramen laten het daglicht van alle kanten mooi binnenstromen. De oude houten balken en spanten zijn volledig in het zicht gelaten en vormen een prachtig contrast met de moderne afwerking. De open leefkeuken is een echte eyecatcher: praktisch ingedeeld met een schier-/kookeiland, volop kastruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur (inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser). Het is een heerlijke plek om te koken, borrelen en samen te zijn.





HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ



De verdieping is voorzien van een prachtige linoleumvloer en lage-temperatuurradiatoren die zowel kunnen verwarmen als koelen, wat bijdraagt aan optimaal wooncomfort in elk seizoen.

De eerste slaapkamer heeft vier dakramen en een vaste kastenwand. De tweede slaapkamer profiteert van de extra ruimte en lichtinval van de dakkapel. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne badkamer, uitgerust met vloerverwarming, een vrijstaand ligbad, inloofdouche en dubbele wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet.





HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ

EXTRA INFORMATIE

- Ruim terras aan de voorzijde, gelegen op het oosten
 - Appartementsrecht met servicekosten van € 212,- per maand
 - Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein
 - Gelegen in een kindvriendelijke wijk met voldoende speel- en parkeerruimte
 - Gebouw is aangewezen als gemeentelijk monument
 - De woning is gasloos (all-electric) en verwarmd/gekoeld door een warmtepomp (2025)
 - Warm tapwater wordt verzorgd door de warmtepomp-boiler van 300 liter (2025)
 - De woning heeft 6 zonnepanelen (pv-panelen, 2025)
 - De woning ligt op circa 33 m. boven NAP; ook in de toekomst altijd boven zeeniveau
- Wil je de bijzondere sfeer van dit unieke object zelf ervaren? We nodigen je van harte uit!



HENK BOS
MAKELAARDIJ



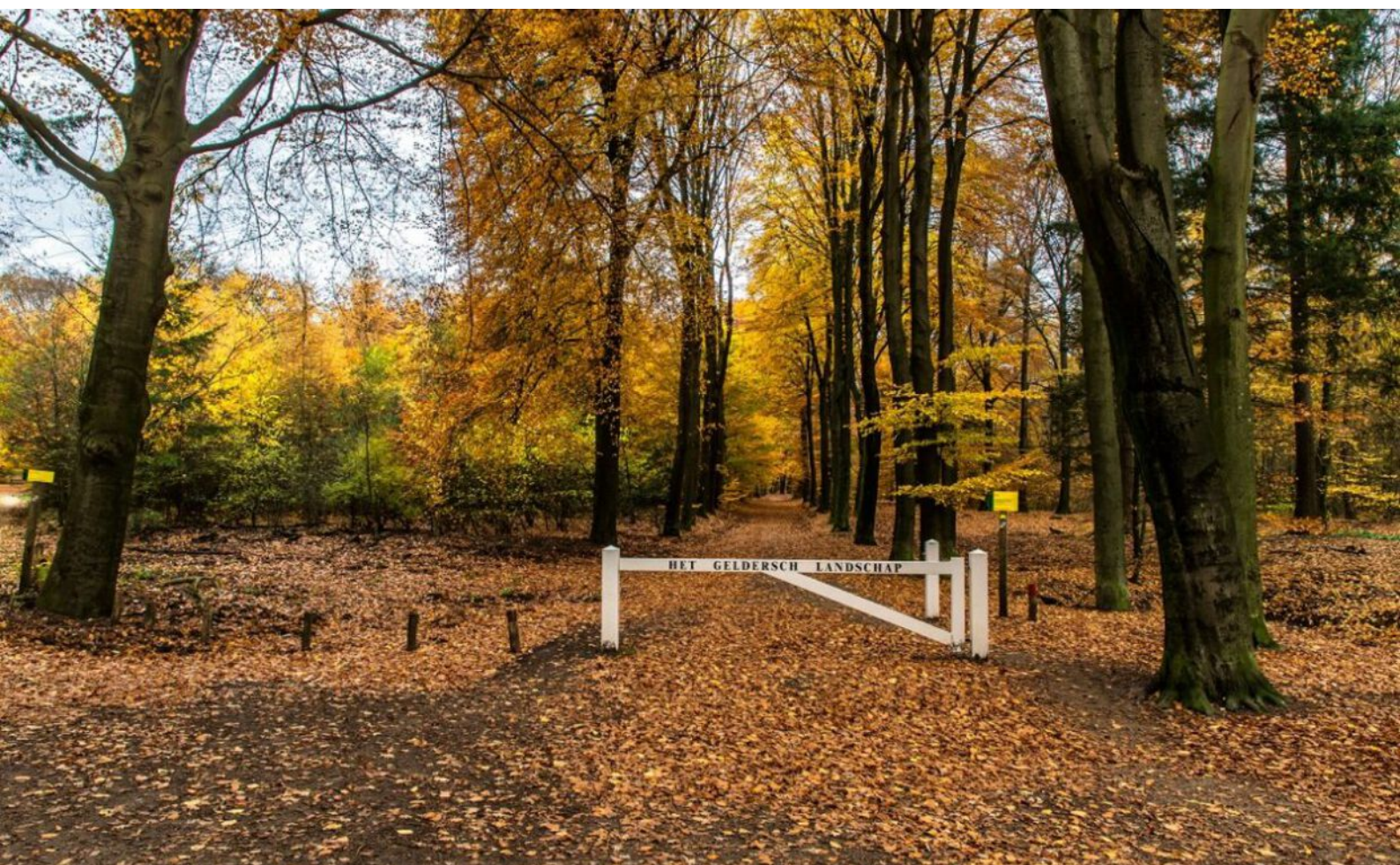
HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



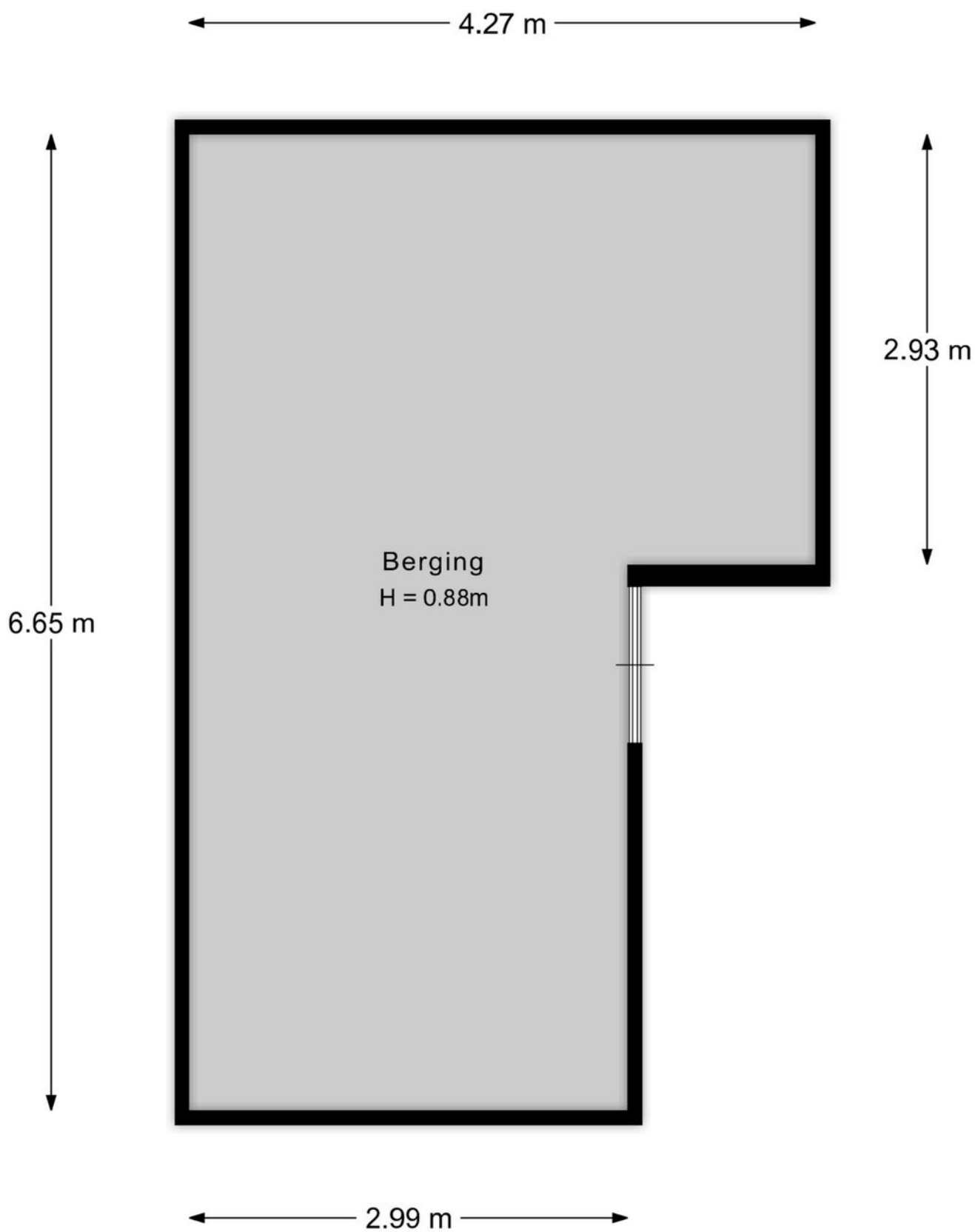
HENK BOS
MAKELAARDIJ



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



HENK BOS
MAKELAARDIJ



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

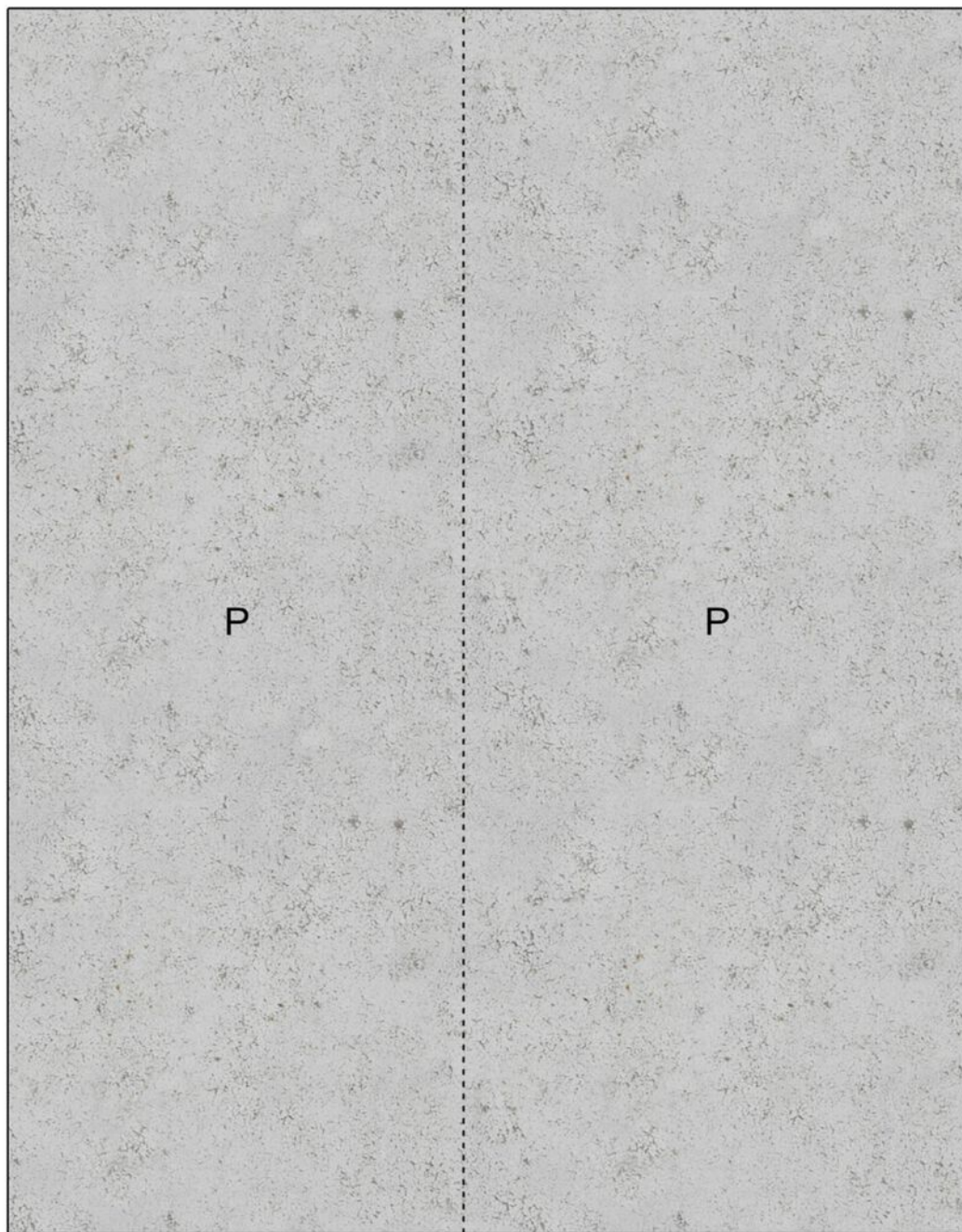


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



HENK BOS
MAKELAARDIJ

← 2.23 m → ↔ ← 2.48 m →



6.01 m

← 4.71 m →

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



HENK BOS
MAKELAARDIJ

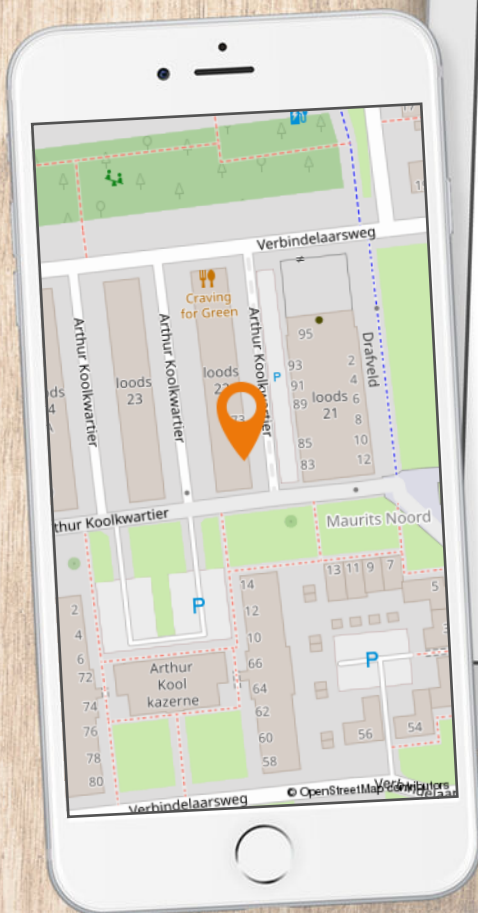
20. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

- De grijze hoge harmonicadeuren voor de glazen pui zijn decoratief;
- De oppervlakte van 239 m² is onderverdeeld in 174 m² woonoppervlakte en 65 m² multifunctionele ruimte; één van de mooiste ruimtes op de kop van het gebouw. Volgens de meetinstructie wordt deze laatste ruimte 'overig inpandige ruimte' genoemd;
- *Een woonwerkunit bestaat uit een werkgedeelte en een woongedeelte, welke samen één geheel vormen. Het is koper niet toegestaan deze gedeeltes te splitsen en in afzonderlijke delen te vervreemden;*
- *Voor de units geldt dat het beroep of bedrijf dat in een unit wordt uitgeoefend verenigbaar is met de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van de woonfunctie en waarbij de begane grond, in tegenstelling tot de verdieping, in overwegende mate een werkfunctie heeft en het beroep of bedrijf door één van de bewoners van de woning wordt uitgeoefend;*
- **Ouderdomsclausule**
Koper is ermee bekend dat het registergoed circa 118 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van zaken van soortgelijke aard gesteld mogen worden aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de toenmalige oprichting. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst, garandeert verkoper niet dat het registergoed vrij is van gebreken (i) die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en (ii) die direct dan wel indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom van het registergoed;
- **Ouderdoms-/materiaalclausule**
Koper is ermee bekend
 - (i) dat in oudere woningen, zoals het verkochte, op zichtbare en niet-zichtbare plaatsen asbest, lood en andere milieuschadelijke materialen kunnen zijn verwerkt,
 - (ii) dat de eisen die aan de bouwkwaliteit van dergelijke oudere woningen gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen
 - (iii) dat bij twijfel over de aanwezigheid van asbest, lood, andere milieuschadelijke materialen of over de bouwkwaliteit van het registergoed, nader onderzoek hiernaar dient te worden verricht, in het bijzonder indien koper voornemens is het registergoed te verbouwen.Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de vloeren, de muren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6 omschreven gebruik.



KADASTER

Locatie
van de
woning



HENK BOS
MAKELAARDIJ

MEEST GESTELDE VRAGEN

Over het kopen en verkopen van een woning.

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor u op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

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

2. 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. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

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

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast hebt u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.



6. Mag een NVM-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. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. 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. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een

bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. 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 NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ont-



geschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die u betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat u afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij u in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor u maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met u maken.

16. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

17. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.

- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vindt u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte. 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.

18. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst.

Algemene informatie

De in deze brochure opgenomen vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bieding. Hoewel deze informatie met de meeste zorg is samengesteld kan door de makelaar en/of haar opdrachtgever niet worden ingestaan voor de juist



vangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u 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 NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koop-

overeenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via uw NVM makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

13. 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 bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn 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. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voor



heid dan wel volledigheid van de vermelde gegevens, afbeeldingen en tekeningen. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor de aankoop van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hijzelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopende makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Eventueel kan de makelaar van de koper de verantwoording van deze onderzoeksplicht dragen.

NVM-koopovereenkomst

De NVM-makelaars maken gebruik van de standaard NVM-koopovereenkomst. Dit betekent dat de daarin opgenomen bepalingen en voorwaarden automatisch op de met de koper te sluiten koopovereenkomst van toepassing zijn. In deze koopakte wordt onder andere opgenomen dat koper binnen een aantal weken na de totstandkoming van de overeenkomst een bankgarantie/waarborgsom stelt/stort bij de betrokken notaris ten

gebouwd voor 1994 zal standaard een asbestclausule worden opgenomen en voor woningen met een leeftijd van ouder dan 20 jaar een ouderdomsclausule.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering of een bouwkundige keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Bent u niet bekend met de inhoud van de standaard NVM-koopovereenkomst, geeft u dit dan voorafgaand aan de onderhandelingen aan. Volgend op de mondelinge overeenstemming, dient, in overleg, maar zo spoedig mogelijk, de koopakte ondertekend te worden door partijen.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wilt u meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of neem contact op met Henk Bos Makelaardij. Wij helpen u graag.



HENK BOS
MAKELAARDIJ

WAT NU?

Bent u verkocht of wilt u de woning (nogmaals) bezichtigen? Bel ons!

Mailen mag natuurlijk ook!
info@henkbosmakelaardij.nl

**0318
300 160**



**06
2357
4942**

Henk Bos makelaardij is de makelaar van nu! Wij kennen de omgeving, de markt en wij begrijpen waar u behoefte aan heeft bij het (ver)kopen van een woning. Contact via mobiel of WhatsApp? Geen probleem. Afspraak buiten kantoortijden of op zaterdag? Alles kan. Als u niet op zoek bent naar een traditioneel makelaarskantoor, uw woning wilt verkopen voor een goede prijs en alles goed geregeld wilt hebben, maak dan snel een afspraak.

Ons team



Henk Bos
Beëdigd Register
Makelaar (RM) en
Register Taxateur (RT)



*Gert-Jan
Bloemendal*
Makelaar in opleiding



Dana Blankestijn
Assistent Makelaar
(A-RMT)



Daphne ten Hoven
Assistent Makelaar (A-RMT)

U vindt ons ook op
facebook, youtube & instagram!

Klik!



HENK BOS
— MAKELAARDIJ —



Reeënlaan 19, 6741 AW Lunteren
www.henkbosmakelaardij.nl

