

WELKOM



€ 1.395.000,- k.k.

Deurningerstraat 48 Deurningen



Blijf op de hoogte en volg ons op  en  !

“Heb je vragen? Wij staan voor je klaar!”



Wilfried G.J. Oude Smeijers
NVM Register Makelaar Taxateur
(RM/RT)

oudesmeijers@dekkersmakelaars.nl
06 - 43 07 31 50



Sjors P. Braakhuis
NVM Makelaar

braakhuis@dekkersmakelaars.nl
06 - 15 09 14 15

In het kort....

Elke dag voelt als thuiskomen in luxe. Alleen al de toegangsweg naar Deurningerstraat 48 in Deurningen is een belevenis: een oprijlaan omzoomd door uitgestrekte landbouwgronden brengt u naar dit exclusieve woonparadijs. Volledige privacy, stilte en groen zijn hier vanzelfsprekend. Het woonhuis is omringd door een diepe voor-, zij- en achtertuin en loopt over in een eigen stuk weidegrond. Ideaal voor het houden van kleinvee of paarden, direct aan huis. Het uitzicht is ronduit schilderachtig: koeien in de wei, uitgestrekte natuur en de charme van elk seizoen dat dit plekje telkens een nieuw karakter geeft.

Alles is met uiterste zorg onderhouden en ademt klasse. Hoogwaardige materialen, hedendaagse kleurstellingen en een hoog afwerkingsniveau maken dit tot een droomwoning. Dankzij uitstekende isolatie geniet u van energielabel A. Bovendien zijn er maar liefst 40 zonnepanelen. Een woning die niet alleen toekomstbestendig is, maar ook financieel voordeel biedt door lagere rentetarieven bij veel geldverstrekkers.

Dit landhuis weet direct te imponeren: de royale entree met vide straalt grandeur uit en benadrukt dat u een woning van uitzonderlijk niveau betreedt. Het wooncomfort is tot in de puntjes verzorgd met een riante woonkeuken, sfeervolle eetkamer, royale woonkamer, fitnessruimte en werkkamer op de begane grond. De verdieping biedt drie slaapkamers en twee badkamers, waarvan één slaapkamer en suite bij de luxe master en eigen inloopkast en een separaat toilet.

Extra pluspunten zijn het tuinhuis/atelier van afgerond 88 m², thans opgedeeld in een hal en drie ruimtes. In een ander bijgebouw bevindt zich een in stijl opgetrokken bar met apart toilet en voorts een ruime carport voor meerdere auto's. Samen maken ze dit landhuis tot een uniek geheel, waar wonen, werken en ontspannen moeiteloos samenkomen.

Kenmerken



Woonoppervlakte

434 m²



Bouwjaar

2005



Inhoud

1.238 m³



Perceeloppervlakte

5.725 m²



Aantal kamers

7



Aantal slaapkamers

4



Energielabel

A



Aanvaarding

In overleg



Indeling

Begane grond

Binnenkomen in dit landhuis is direct een beleving. De royale entree met vide straalt grandeur uit en geeft toegang tot de vaste trap, een praktische garderobenis, de meterkast en een luxe toiletruimte met hangcloset en fontein. Al bij binnenkomst proeft u de ruimte, de klasse en de zorg waarmee dit huis is ontworpen.

De tuingerichte woonkamer van ca. 52 m² vormt een heerlijke lichte leefruimte waar sfeer en comfort hand in hand gaan. De prachtige vloer in combinatie met vloerverwarming zorgt voor warmte en behaaglijkheid, terwijl de doorkijkgashaard de ruimte extra gezelligheid geeft. De dubbele openslaande tuindeuren halen de tuin letterlijk naar binnen, zodat u het hele jaar door het buitenleven ervaart. Hier woont u in een omgeving waar elke dag voelt als een luxe vakantie.

Aangrenzend aan de woonkamer en keuken bevindt zich een sfeervolle eetkamer van ca. 22 m². Een fijne en ruime plek met volop ruimte voor een royale eettafel. Perfect voor lange diners, gezellige borrels of sfeervolle avonden met familie en vrienden. Dankzij de open indeling en het vrije uitzicht voelt elke bijeenkomst hier bijzonder en uitnodigend.

Het hart van de woning is zonder twijfel de woonkeuken. Uitgevoerd in een lichte, moderne kleurstelling met een robuust granieten werkblad is dit een plek waar koken en gezellig samenzijn naadloos samengaan. Terwijl u de heerlijkste gerechten bereidt, geniet u van het uitzicht over de tuin en de es waar herten en hazen zich regelmatig laten zien. De keuken is compleet uitgerust met een roestvrijstalen spoelbakken en groentenspoel, RVS-afzuigkap, koelkast, 4-pits gaskookplaat met grill, een extra keramische kookpit, oven, vaatwasser en combimagnetron. Dankzij de vele treklades en bergruimte is er bovendien alle ruimte om alles netjes op te bergen. Een ideale plek waar koken, leven en genieten centraal staan.

Tussen de woonkamer en keuken ligt een uiterst praktische bijkeuken, perfect afgestemd op dagelijks gemak. Deze ruimte is uitgerust met een uitstortgootsteen met koud- en warmwata aansluiting, aansluitingen voor wasmachine en droger, een extra hangend toilet met fontein en een reeks vaste kasten, waardoor er volop bergruimte beschikbaar is.

Aan de voorzijde van de woning liggen twee royale extra kamers. De eerste is een kantoorruimte van ca. 16 m², perfect geschikt om rustig te werken of als representatieve

Vervolg

praktijk aan huis. Daarnaast is er een extra kamer van ca. 24 m², momenteel in gebruik als fitnessruimte, maar met de flexibiliteit om ook dienst te doen als hobbyruimte, speelkamer of extra slaapkamer.

Eerste verdieping

De verdieping is ruim en licht dankzij drie dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde. U komt uit op een ruime overloop met toegang tot een praktische vaste kast voor extra bergruimte. Hier bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, waarvan twee voorzien zijn van een eigen inloopkast – een perfecte combinatie van ruimte en luxe.

De masterbedroom is een echte suite, met een badkamer die van alle gemakken is voorzien: een ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche, een handige nis voor handdoeken en een separaat toilet. Daarnaast is er een tweede badkamer, ook volledig uitgerust met inloopdouche, toilet en wastafel, ideaal voor de overige slaapkamers of gasten.

Leuk detail: de bovenverdieping is volledig vrij indeelbaar, zonder dragende muren. Dit biedt maximale flexibiliteit om de ruimte volledig naar eigen wens in te richten.

Tuin en bijgebouwen

De tuin van dit landhuis is royaal en verrassend ingedeeld, met tal van sfeervolle plekjes om te ontspannen en te genieten van zon of schaduw. Onder architectuur aangelegd en volledig privacy biedend, biedt de tuin meerdere terrassen waar u altijd een ideale plek vindt om van de omgeving te genieten. Fraaie borders, weelderige gazons en solitaire bomen – waaronder fruitbomen – creëren een groene oase die onderhoudsvriendelijk blijft. Hier voelt elke zomeravond als een vakantie, met een goed glas wijn in de hand en het zachte gezang van vogels op de achtergrond.

Naast de carport, de berging en de overdekte bar bevindt zich een praktische extra berging, perfect voor het opbergen van fietsen of tuingereedschap. Iets verder van het huis ligt het royale tuinhuis/atelier van ca. 88 m², volledig verwarmd en gekoeld via airco's. Thans is deze ruimte onderverdeeld in drie compartimenten, is dit een ideale ruimte voor hobby's, creatieve projecten, werken aan huis of zelfs een mantelzorgwoning (diverse voorzieningen waaronder riool en water moeten dan nog wel aangelegd worden).

Vervolg



Parkeren

Parkeren is hier geen enkel probleem. Uw auto's kunt u parkeren op eigen terrein aan de voorzijde van de woning of onder de ruime carport, die bovendien is voorzien van een laadpaal die achterblijft. Zo is zowel luxe als praktisch gemak optimaal gecombineerd.

Overige bijzonderheden

Dit indrukwekkende woonhuis, met een inhoud van circa 1.238 m³, is gebouwd in 2005 en staat op een royaal perceel van 5.725 m². Het gebruiksoppervlak wonen bedraagt 434 m², verdeeld in 306 m² voor de woning, 40 m² voor de bar en 88 m² voor het tuinhuis/atelier. De woning biedt volop ruimte en comfort voor een groot of klein gezin. De centrale verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een Bosch HR Cv-ketel uit 2006 (eigendom). Het huis is optimaal geïsoleerd en ontworpen met oog voor hoog wooncomfort, waardoor het leefgenot hier ongekend is. Een ideale woning waar ruimte, luxe en functionaliteit perfect samenkomen.



“Interesse in dit huis? Neem dan contact met ons op of schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

















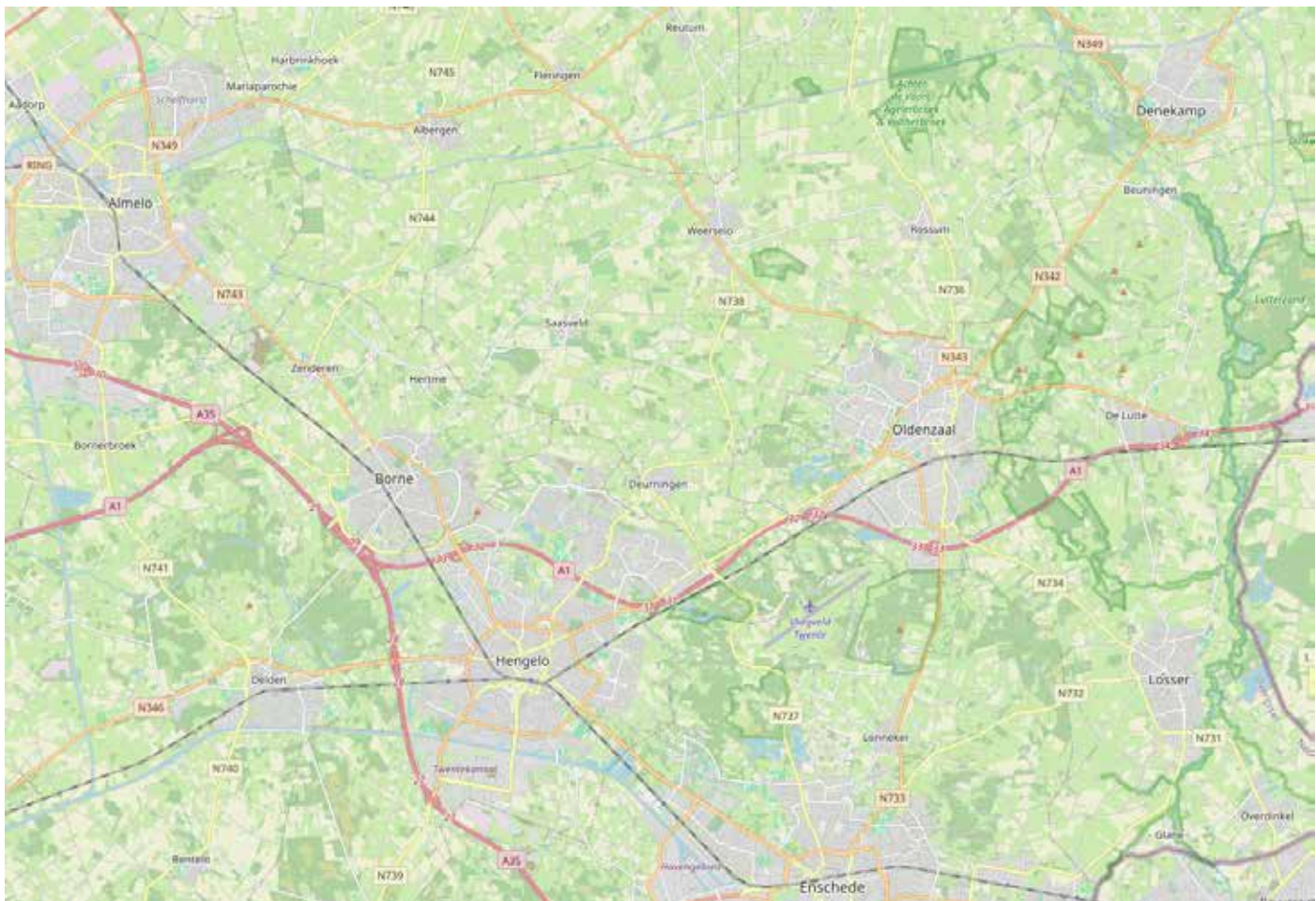












Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd naar projectie van de architect en de indicatie
van de plattegronden kunnen geringe verschillen vertonen.
© 2000-2001 de architect

[illegible]

Deurningerstraat 48 - Deurningen
Bijgebouw



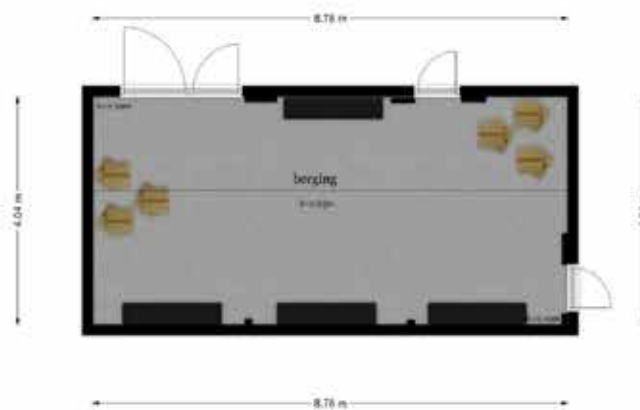
De plattegronden zijn geprojecteerd naar presentatievlak afziend van de tuinzijde.
Alle afmetingen kunnen geringe afwijkingen vertonen.
©: www.abgplan.nl

Deurningerstraat 48 • Deurningen
Tulnhuis



De plattegrond is geproduceerd met professionele technieken en is te downloaden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© vzw-architectuur

Deurningerstraat 48 - Deurningen
Berging



De plattegrond(en) zijn geproduceerd vóór plaatsname/ doelmeting en het indienen.
Aan de plattegrond(en) kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.schietveld.nl



Lijst van zaken

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Deurningerstraat 48, 7561 RP Deurningen

Datum:

17-09-2025

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.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen (lamp Louis Poulsen eetkamer en hal)	☐	☐	☒	☐
- Wandlampen (keuken en werkkamer 1)	☐	☐	☒	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Maatwerkkast (eetkamer)	☒	☐	☐	☐
- Bureau en kasten (werkkamer 1)	☒	☐	☐	☐
- Kasten en kledingstang (inloopkast)	☒	☐	☐	☐
- Glazen plankjes (grote badkamer)	☒	☐	☐	☐
- Patchkast inloopkast	☒	☐	☐	☐
- Stellingkasten (berging)	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen (woonkamer en eetkamer)	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Plissé	☒	☐	☐	☐
- Gordijnroedes	☒	☐	☐	☐
- Kunstrail incl. verlichting (woonkamer en eetkamer)	☒	☐	☐	☐
- Kunstrail (keuken)	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Deurmat bijkeuken en hal	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Houtkachel (paletkachel bar)	☒	☐	☐	☐
Gashaard woonkamer	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegel (toilet en badkamers)	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
– Kapstok (hal)	☐	☐	☒	☐
– Portretten (trap)	☐	☐	☒	☐
– Glas in lood (hal)	☐	☐	☒	☐
– Stangen handdoek (badkamers)	☒	☐	☐	☐
– Ronde tafel + stoelen (veranda)	☐	☐	☒	☐
–				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– Blauwe koelkast (bar)	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis werkkamer 2	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
Alarmsensor	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning (2x tuinhuis)	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Luiken	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto (tesla)	☒	☐	☐	☐
Router (hal, berging en galerie/blokhuis)	☒	☐	☐	☐
Omvormer	☒	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Zweedse pellets	☐	☐	☒	☐
– Vogelhuisjes	☒	☐	☐	☐
– Diverse bestratingsmaterialen (afdakje)	☒	☐	☐	☐
– Stalen kooi met hout (afdakje)	☒	☐	☐	☐
– Pomp	☒	☐	☐	☐
– Sproei installatie	☒	☐	☐	☐
– Robotmaaier klein	☒	☐	☐	☐
– Robotmaaier groot	☐	☐	☒	☐
– Bentheimer bak (plantenbak)	☒	☐	☐	☐
– Kunstobjecten en beelden (tuin)	☐	☒	☐	☐

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

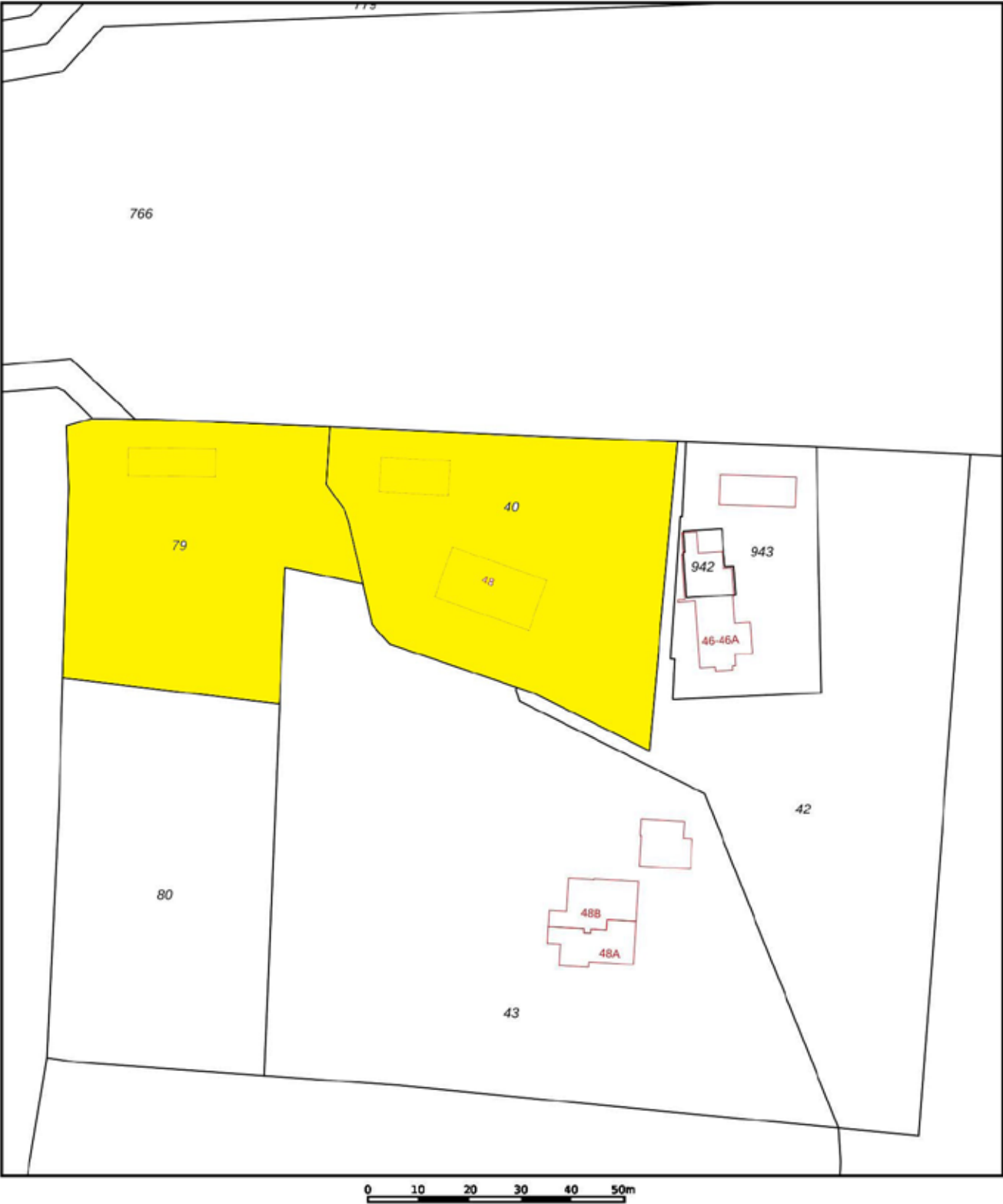
Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Deurningerstraat 48



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente: Weerselo

Sectie: W

Perceel: 40

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

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 graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben.

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 overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een 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 (zie ook vraag 5), 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 potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als 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. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw 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 wijzigen?

Dat mag. Één 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 eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. 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 wel eens over de voorwaarde 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 niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 NVM-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 kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.



Overige informatie

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dien je, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte



Bieden op een huis: Hoe werkt het?

1. Hoe bepaal je de openingsbieding?

Zorg voor een goede voorbereiding als je gaat bieden op een huis. Zet daarom de volgende zaken van tevoren op een rij:

- Bepalen van je budget; wat kun je maximaal lenen en wat wil je voor de woning betalen?
- Onderzoek de waarde van het huis; betaal je niet teveel voor het huis?
- Vaststellen van je (financiële) onderhandelingsruimte; welke ruimte heb je als je gaat bieden?

2. Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Als je gaat bieden dan is een goede bieding niet compleet zonder ontbindende voorwaarden. Daarmee geef je aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Bijvoorbeeld wanneer je:

- De hypotheek niet rondkrijgt. Vermeld het hypotheekbedrag ook bij het voorbehoud;
- Niet in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG);
- Na de bouwkundige keuring besluit af te zien van de aankoop.

3. Hoe breng je een bieding uit?

Wie gaat bieden op een huis, kan een bieding uitbrengen via Move.nl of door middel van een e-mail te sturen naar de verkopende makelaar, te bereiken op info@dekkersmakelaars.nl. Dit kun je zelf doen, maar ook met hulp van een aankoopmakelaar. In de e-mail benoem je de bieding en de eventuele voorwaarden.

Op de volgende bladzijde staat meer informatie over het uitbrengen van een bieding via Move.nl.

4. Wanneer is een bieding bindend, indien je in onderhandeling bent?

Als je geluk hebt, wordt je bieding meteen geaccepteerd. Wordt de bieding afgewezen?

Meestal doet de verkoper dan een tegenbod: het startsein van de onderhandelingen. Bij ieder nieuw bod vervalt het oude bod. Als beide partijen het eens zijn over de verkoopprijs en de voorwaarden kan het koopcontract worden opgesteld. Als je als particulier een woning koopt is de koop pas gesloten na ondertekening van het koopcontract door jou en de verkoper. Je hebt als consument dan nog wel drie dagen bedenktijd. Daarna kun je alleen nog afzien van de aankoop op basis van ontbindende voorwaarden.

Bieden via Move.nl

Ten tijde van het inplannen van een bezichtiging is er een Move.nl account voor jou geactiveerd.

Onderstaande tekst geeft je meer informatie omtrent het uitbrengen van een bieding via Move.nl.

Move.nl

Het digitale woningdossier 'Move.nl' is een online applicatie waarin we alles bijhouden rondom de verkoop van een woning. Hierin kun jij als bezichtiger:

- Jouw geplande afspraak zien;
- Documenten inzien welke de makelaar heeft klaargezet;
- Jouw bieding digitaal doorgeven;
- Achteraf bekijken welke biedingen er binnen zijn gekomen op de woning (biedlogboek).

Informatie

Om je zo volledig mogelijk te informeren hebben we meerdere documenten, die voor de koop van belang zijn, toegevoegd aan Move.nl. Indien je een bieding doet, gaan wij er vanuit dat je op de hoogte bent van de inhoud van deze documenten. Als makelaar kunnen wij een biedingstermijn aan een object toevoegen, zo is het voor iedereen duidelijk tot wanneer je een bieding kunt uitbrengen. Na het verstrijken van het biedingstermijn kunnen biedingen niet meer uitgebracht worden.

Gunning

In het geval van een biedingstermijn zal de makelaar uiterlijk vijf werkdagen, na het verstrijken van het biedingstermijn, contact opnemen met degene aan wie de woning wordt gegund. Gunning zal worden gebaseerd op het eindvoorstel met de daaraan verbonden voorwaarden.

Daarmee spelen zowel de hoogte van de bieding als eventueel opgenomen ontbindende voorwaarden (en de hoogte ervan) een belangrijke rol.

Voor eventuele vragen kun je uiteraard contact opnemen met ons kantoor.



Ons team staat voor je klaar



Wilfried G.J. Oude Smeijers

NVM Register Makelaar Taxateur (RM/RT)

06 - 43 07 31 50 / oudesmeijers@dekkersmakelaars.nl



Sjors P. Braakhuis

NVM Makelaar

06 - 15 09 14 15 / braakhuis@dekkersmakelaars.nl



Anouk Peters

Office Manager



Lauren Oerbekke

Commercieel medewerkster binnendienst

Contactgegevens



Dekkers Garantiemakelaars



Oldenzaalsestraat 59, 7551 AP Hengelo



074 - 291 57 00



06 - 43 06 68 88



www.dekkersmakelaars.nl



info@dekkersmakelaars.nl



[dekkershengelo](https://www.facebook.com/dekkershengelo)



[dekkersmakelaars](https://www.instagram.com/dekkersmakelaars)



De Financieel Deskundige

Een deskundig advies begint bij een goed gesprek



Wij zijn onafhankelijk bemiddelaars in hypotheeken en kunnen bij elke bank terecht.

We houden van korte lijntjes en komen graag samen tot de beste oplossing. Met ruim 25 jaar ervaring durven we onszelf dan ook 'De Financieel Deskundige' te noemen.



Leonie:



06-55144627



leonie@definanciëledeskundige.nl

Edo:

06-19219938



edo@definanciëledeskundige.nl



**Kom maar op met jouw
financieringsvraag!**

We kunnen ook beleggingspanden en zakelijke panden financieren.

Notities

Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten



www.dekkersmakelaars.nl



Oldenzaalsestraat 59, 7551 AP Hengelo | 074 - 291 57 00 | info@dekkersmakelaars.nl