Dokter Kanterslaan 182, 5361 NK Grave

Vraagprijs € 325.000,00 kosten koper

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Omschrijving

Wil je ook genieten van een prachtig weids zicht over de Maas vanuit de woonkamer?
Kom dan kijken in deze speels ingedeelde dijkwoning (split level) met inpandige garage en ruime tuin.
Deze nette hoekwoning heeft 3 slaapkamers, 2 badkamers en een woonkeuken met zonnig balkon en vrij zicht aan de voorzijde. Parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein. De dakbedekking van deze woning is in 2020 vernieuwd.
Door het open trappenhuis staan de verschillende leefruimtes via 'doorkijkjes' met elkaar in verbinding.
De woning ligt in een kindvriendelijke woonwijk, praktisch grenzend aan het buitengebied en op loopafstand van de binnenstad van Grave en dichtbij scholen, zwembad en supermarkt. Je loopt vanuit de woning zo de natuur in, langs de Maas richting de Kraaijenbergse Plassen of naar het Gasselse bos.

Indeling:
Nivo 1: Entree, meterkast en toegang tot de inpandige garage met witgoedaansluitingen en automatische sectionaal deur. Parkeergelegenheid op eigen terrein voor 2 auto's.

Nivo 2: Badkamer met douche, toilet en vaste wastafel (2016). Twee slaapkamers en aparte doorgang naar de achtertuin. Dit nivo is geheel voorzien van een laminaatvloer (2018).

Nivo 3: Woonkeuken (2012) met 5 pits-gaskookplaat, elektrische oven, koel/vriescombinatie, afzuigkap, vaatwasser en magnetron. De bijkeuken is bij de woonkeuken getrokken en biedt extra bergruimte. Vanuit de keuken toegang tot het balkon op het zuiden met vrij zicht op het pleintje. De keuken is voorzien van een tegelvloer.

Nivo 4: Woonkamer met nette laminaatvloer (2018) en houtkachel (2013). Het hoge plafond zorgt voor een extra ruimtelijk effect. Zicht op de Maas en de achterliggende landerijen.

Nivo 5: Slaapkamer met laminaatvloer en aansluitend de badkamer voorzien van ligbad, toilet en vaste wastafel (2016). Mechanische ventilatie. Het plafond van de slaapkamer is extra geïsoleerd.

Buiten: Verzorgde en groene achtertuin met terras en zij-ingang.

Bijzonderheden/overig:
Oorspronkelijk bouwjaar 1979. Traditionele bouwaard, opgetrokken met ankerloze spouwmuren.
Dakisolatie en spouwmuurisolatie. Hardhouten ramen en kozijnen met isolatieglas (behalve voor- en achterdeur en bovenlichten). Werzalit gevelbekleding aan voor- en achterzijde. Het balkon is opnieuw met hout bekleed in 2015. CV-ketel: Atag, 2021, huurketel. Automatische deuropener van de voordeur aanwezig in de woonkamer en keuken. Automatische deuropener van de garage aanwezig in de garage en middels een afstandsbediening.

DE WIJK 'ESTERSVELD'
De wijk Estersveld is een sfeervolle, veelzijdige wijk met een mooi park en meerdere speeltuintjes. In de wijk bevindt zich een kinderopvang en basisschool en net daarbuiten middelbare school het Merlet College. In de kern van Estersveld staat een Jumbo. Vlakbij is ook buurtcentrum de Esterade, welke gedeeld wordt met nabijgelegen wijk de Stoof. In dit

buurtcentrum zit onder andere het jeugd- en jongerencentrum. De Stoof en Estersveld hebben een gezamenlijke wijkraad, website en nieuwsbrief. Het noorden van Estersveld, dat begrensd wordt door de Jan van Cuijkdijk, ligt op een paar honderd meter van het centrum van Grave. Achter deze dijk ligt de Maas, waarlangs meerdere mooie wandelroutes lopen.

GRAVE
Het is goed toeven in Grave. Een historisch vestingstadje met een levendige binnenstad, gelegen in de Brabantse gemeente Land van Cuijk. Gekenmerkt door sfeervolle straatjes, gezellige winkels en terrasjes, een mooie kade aan de Maas en een jachthaven bij het centrum. Met een wekelijkse versmarkt en regelmatig leuke evenementen valt er genoeg te beleven. Rondom Grave liggen de pittoreske kerkdorpen Velp, Escharen en Gassel en is volop natuurschoon. U wandelt en fietst zo naar een landelijke, rustige omgeving met weilanden, bossen en landgoederen. Ook zijn grotere steden zoals Nijmegen en Den Bosch binnen een half uur rijden bereikbaar. Kortom, Grave heeft voor iedereen iets te bieden.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1979

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	397 m^3
Perceel oppervlakte	212 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	109 m^2

Details	
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Voorzieningen	Rookkanaal
Garage	Inpandig
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Atag (Gas gestookt combiketel uit 2021, huur)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin
Tuin diepte (cm)	1.380
Tuin breedte (cm)	700
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Noord
Kwaliteit	Verzorgd

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Foto's

Dokter Kanterslaan 182 - 5361 NK Grave

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Foto's

Dokter Kanterslaan 182 - 5361 NK Grave

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Foto's

Dokter Kanterslaan 182 - 5361 NK Grave

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Foto's

Dokter Kanterslaan 182 - 5361 NK Grave

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Foto's

Dokter Kanterslaan 182 - 5361 NK Grave

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Foto's

Dokter Kanterslaan 182 - 5361 NK Grave

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Energielabel

Rijksoverheid

Energielabel woning

Dokter Kanterslaan 182
5361NK Grave
BAG-ID: 0786010000001503

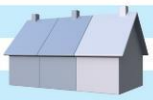
Veel besparingsmogelijkheden

Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel C

Registratienummer	590273978
Datum van registratie	09-12-2018
Geldig tot	09-12-2028

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Hoekwoning
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Floris Spronk
Examennummer	190946
KvK nummer	57117012

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

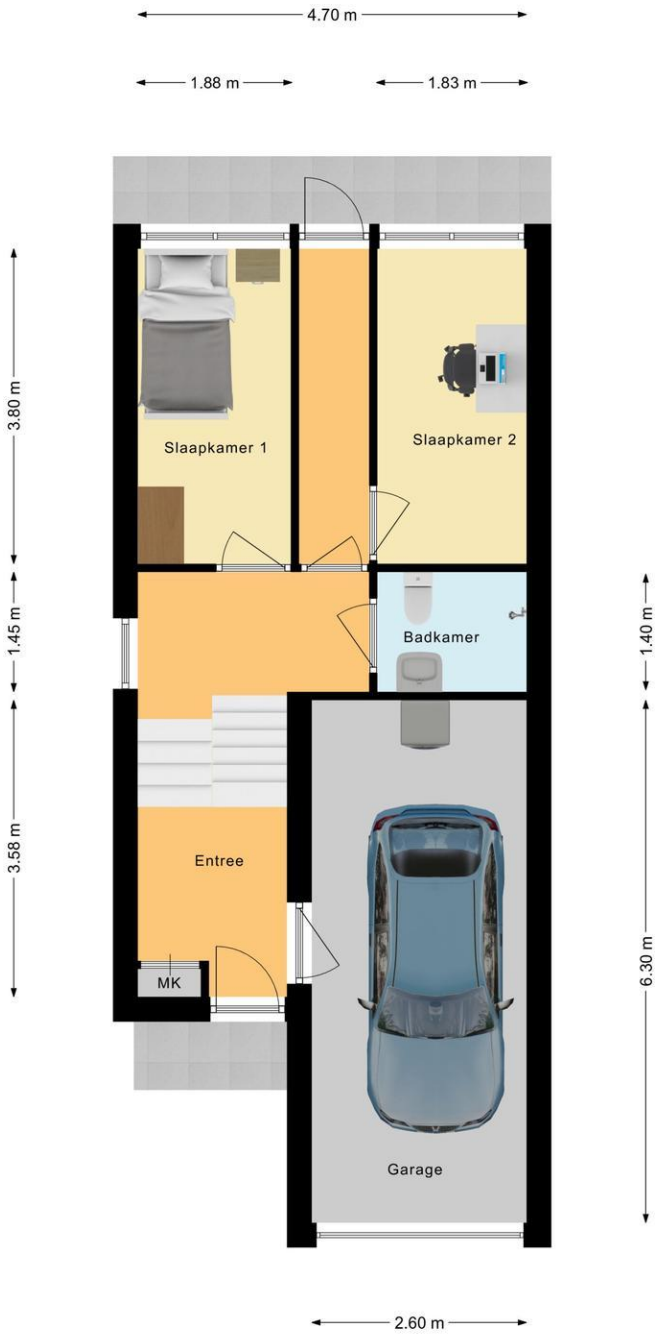
WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Situatie

Dokter Kanterslaan 182 - 5361 NK Grave

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

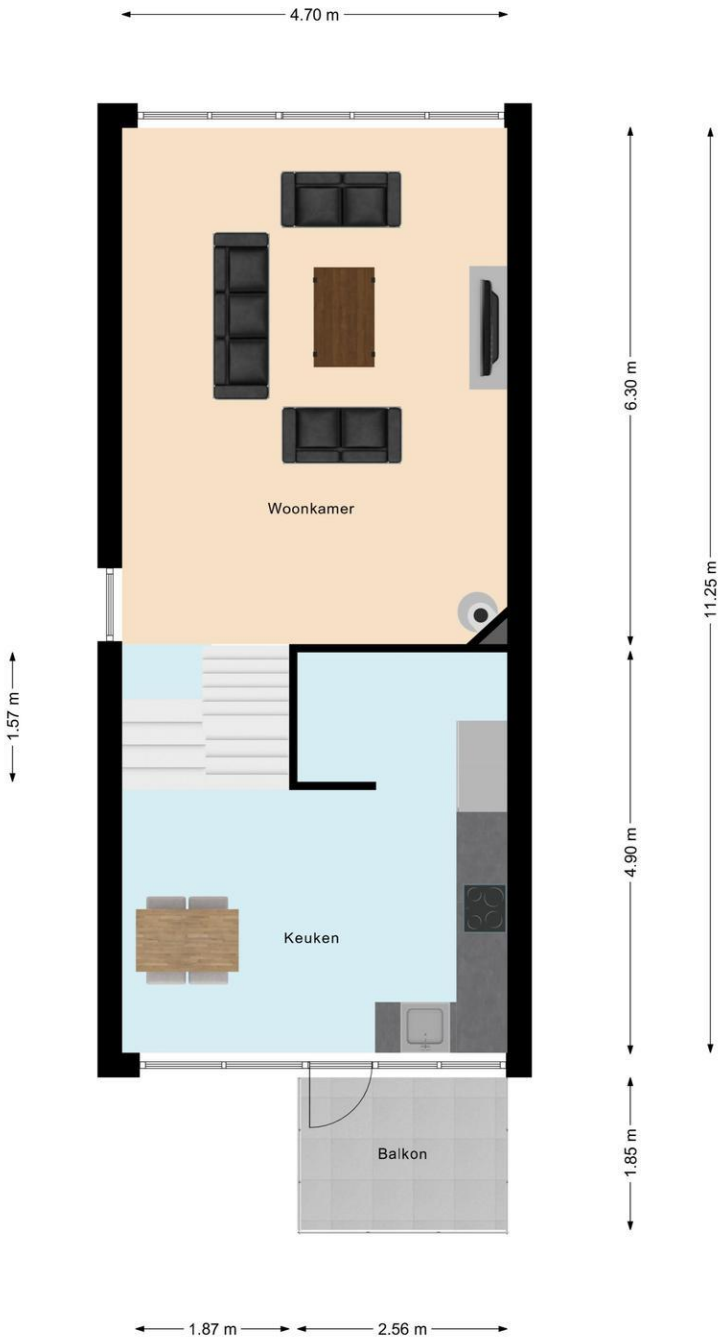
Nivo 1 en 2



Dokter Kanterslaan 182 - 5361 NK Grave

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

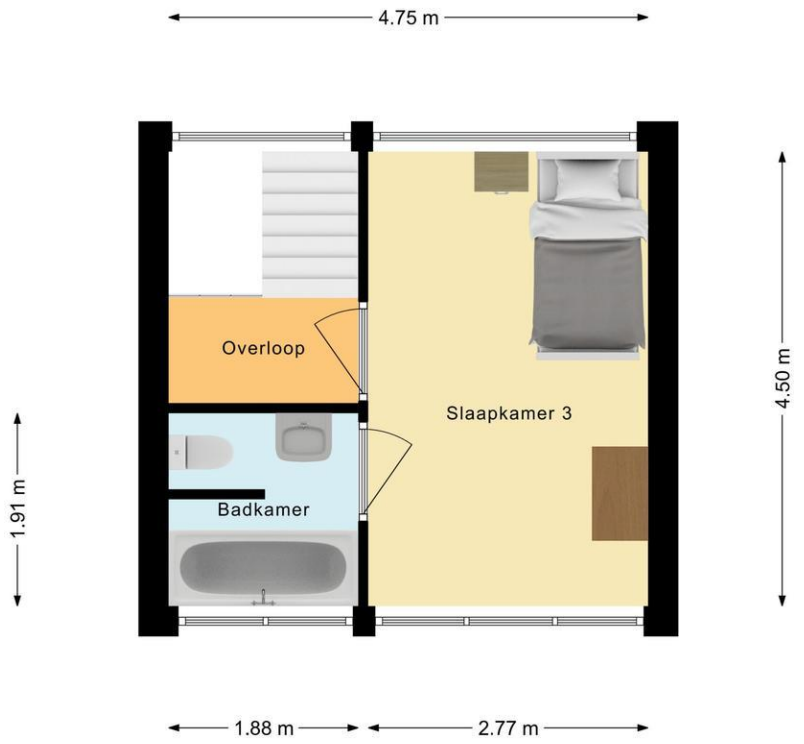
Nivo 3 en 4



Dokter Kanterslaan 182 - 5361 NK Grave

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Nivo 5



Dokter Kanterslaan 182 - 5361 NK Grave

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Dokter Kanterslaan 182
Postcode / Plaats	5361 NK Grave
Gemeente	Grave
Sectie / Perceel	E / 1284
Oppervlakte	148 m^2
Soort	Volle eigendom
Sectie / Perceel	E / 2421
Oppervlakte	42 m^2
Soort	Volle eigendom
Sectie / Perceel	E / 2415
Oppervlakte	22 m^2
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

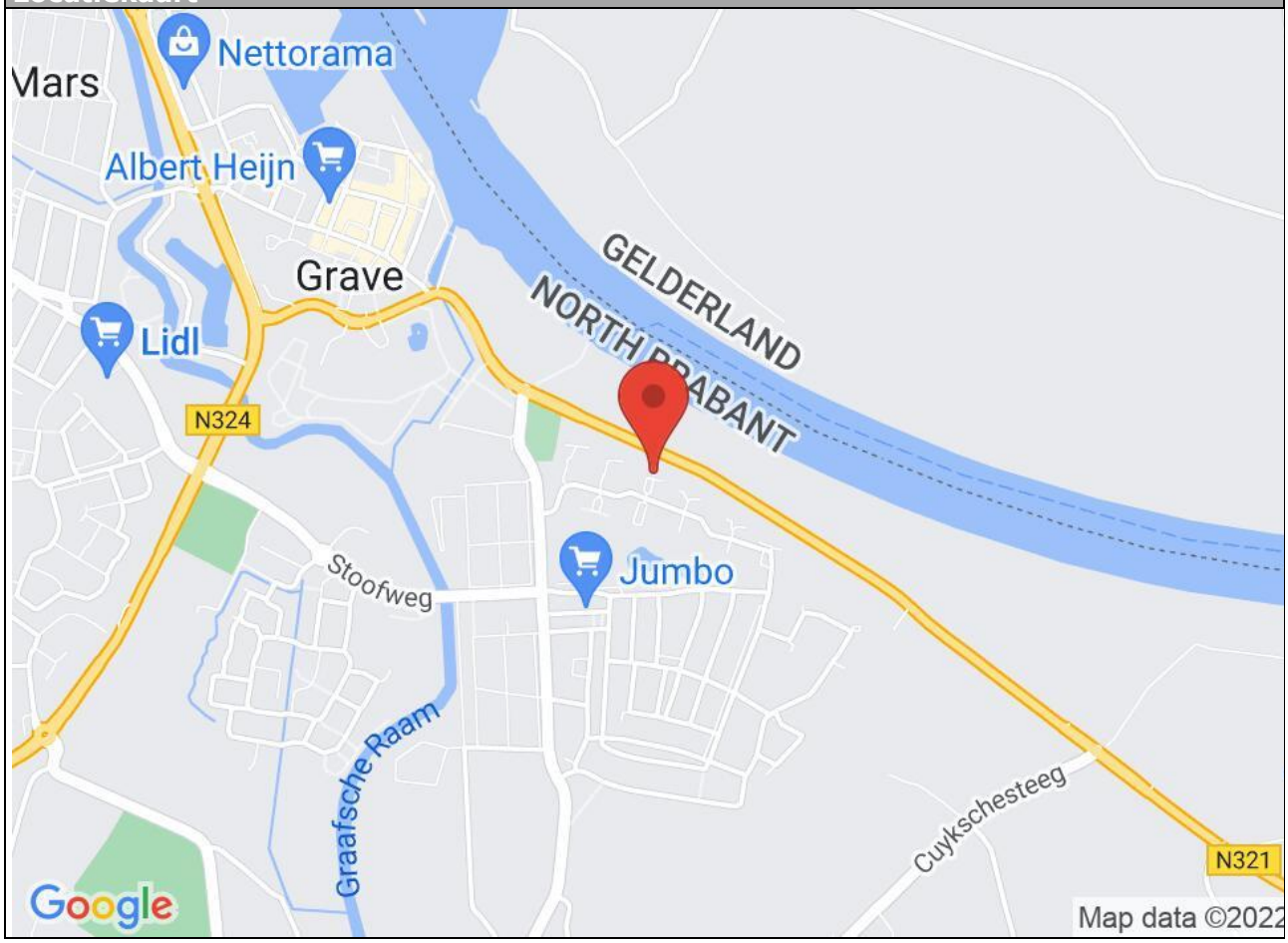
Uw referentie: Dokter Kanterslaa182

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Dokter Kanterslaan 182
Postcode / plaats	5361 NK Grave
Provincie	Noord-Brabant

Locatiekaart



WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
– Lampen slaapkamer boven en slaapkamers beneden	☐	☒	☐	☐
– Lamp eettafel keuken	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
– Legplanken woonkamer	☐	☒	☐	☐
– Kasten	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Dokter Kanterslaan 182 - 5361 NK Grave

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☒	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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 overge nomen**
CV	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
– Huurovereenkomst CV-ketel				
– Huurcontract kan worden overgenomen				

ALGEMEEN

OVER ONS

De kracht van WOON Makelaars en de voordelen voor u

We kennen de woonmarkt hier als geen ander. De bestemmingsplannen, ontwikkelingen, buurten, voorzieningen en mogelijkheden. We verkopen veruit de meeste huizen hier en adviseren bij planontwikkeling. Maar we kennen ook de mensen én hun wensen.
Via ons zoekersbestand mixen en matchen we dagelijks kopers en verkopers aan elkaar. Zo verkopen we niet alleen woningen maar vinden we ook nieuwe droomhuizen. Ook voor aankoop kunnen wij u adviseren.
En bent u daarnaast op zoek naar een expert voor een bouwkundige keuring, financieel advies, een schilder of een tijdelijke huurwoning? We spelen onze adressen graag aan u door.
Omdat we het verschil willen maken. Bekijk ook gerust onze klantbeoordelingen op onze site of op Funda.

Bezichtigen

Dit kan bij ons op korte termijn en ook ’s avonds en in het weekend. Bel ons op 0486-420208 of mail ons op info@woonmakelaars.nl.

Ontzorging met een full service pakket

Van bezichtigen tot het opmaken van het koopcontract en de uiteindelijke overdracht bij de notaris: wij regelen alles voor u. Wij hebben de expertise om risico’s te herkennen en u hiervoor te behoeden. Daarnaast denken wij graag met u mee in uw wensen en mogelijkheden voor een volgende woning.

NVM

Als NVM makelaar maken we deel uit van de grootste beroepsorganisatie van makelaars in Nederland. Via de NVM datasystemen beschikken we over actuele en accurate informatie over de waarde van woningen. En voor juridische vragen kunnen we terugvallen op de juridische dienst van de NVM. Als NVM-lid houden wij ons aan de gedragsregels van de NVM -Erecode.

Privacyverklaring

Om te voldoen aan de vereisten van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) die per 25 mei 2018 van kracht is geworden zijn wij verplicht om u volgens de nieuwe privacywetgeving toestemming te vragen voor de manier waarop WOON Makelaars met uw persoonlijke gegevens omgaat.

Voor financiering van uw woning.

Ga je een huis kopen, dan wil je een hypotheek die past bij jouw wensen en financiële mogelijkheden. Nu en in de toekomst. Een objectief hypotheekadvies is essentieel. Van een deskundig adviseur die je informeert, adviseert en begeleidt. Vanaf het eerste oriënterende gesprek tot het zetten van de handtekening. WOON Makelaars kan je doorverwijzen naar professionele onafhankelijke financieel adviseurs. Vraag er gerust naar.

Ons team

We hebben een enthousiast team van 5 ervaren en actief meedenkende WOON professionals. En daarnaast worden we regelmatig ondersteund door stagiaires. Onze makelaar-taxateurs volgen jaarlijks vakopleidingen om hun vakkennis op peil te houden.

HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

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. Als geïnteresseerde koper mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen.
Dit zou overbiedingen 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 heeft 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. **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 clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.
Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). 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.

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 bieders 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. **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.

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 kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. **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 te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. **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.

11. **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.

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

De NVM No-Risk clausule 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 clausule doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

13. **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 jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

14. **Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?**
Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. 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.

15. **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 branchebreed 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) Gebouwgebonden 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 vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

16. **Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig?**
Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.
Het energielabel is een rapport van enkele pagina's, opgesteld door een gecertificeerd energielabeladviseur. Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop of verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Uw NVM-makelaar kan je hierover meer vertellen. Het energielabel kan in je voordeel werken. Hoe energiezuiniger uw woning is, hoe waardevoller je woning wordt. De NVM-makelaar kan u doorwijzen naar een gecertificeerd energielabeladviseur.

Algemene informatie brochure

Verantwoording en voorbehoud
Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit object, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.
De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept.

Uitnodiging
Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Details
Een verkoop komt alleen tot stand, wanneer niet alleen over hoofdzaken (koopsom e.d.) maar ook over de details (zoals datum van levering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt.

Betonschade
Indien de woning is gebouwd in de periode 1965/1983 bestaat de mogelijkheid van betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de constructie van het beton en bewapening kan aantasten.

Asbesthoudende materialen
Bij een onroerende zaak die voor 1 juli 1993 gebouwd is, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico van aanwezigheid van asbesthoudende materialen gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

Ouderdomsclausule
De ouderdomsclausule zal in de koopakte opgenomen wanneer de onroerende zaak meer dan 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat de onroerende zaak afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Bouwkundige keuring
Koper is in de gelegenheid gesteld de woning uiterlijk binnen de drie dagen bedenktijd na het tekenen van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen dan wel funderingsonderzoek te laten verrichten en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper gaat hier wel/geen gebruik van maken.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks
Er wordt door de verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende materialen in de ondergrond. Voor zover bekend is, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van brandstoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging van welke aard dan ook tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Maten en oppervlakten
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. 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.

Onderzoeksplicht
De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn, en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. De koper is zelf verantwoordelijk voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit voor het gebruik dat hij van het pand wil maken.

Waarborgsom/bankgarantie
De koper dient een week na de onvoorwaardelijke aankoop een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom te deponeren bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld in de koopakte als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Gunning
Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208

E-mail: info@woonmakelaars.nl